

- 対象地区 北古田・大中4丁目地区（約29ha）
- 土地利用方針 令和12年度に想定される区域区分の見直しのタイミングで、対象地区全域を市街化区域に編入し、住宅と産業が調和したエリアを目指す。

○対象地区に関わる施政方針、都市づくりの方針

【令和5年度施政方針：うるおいのあるまちへ（都市基盤・住環境）】

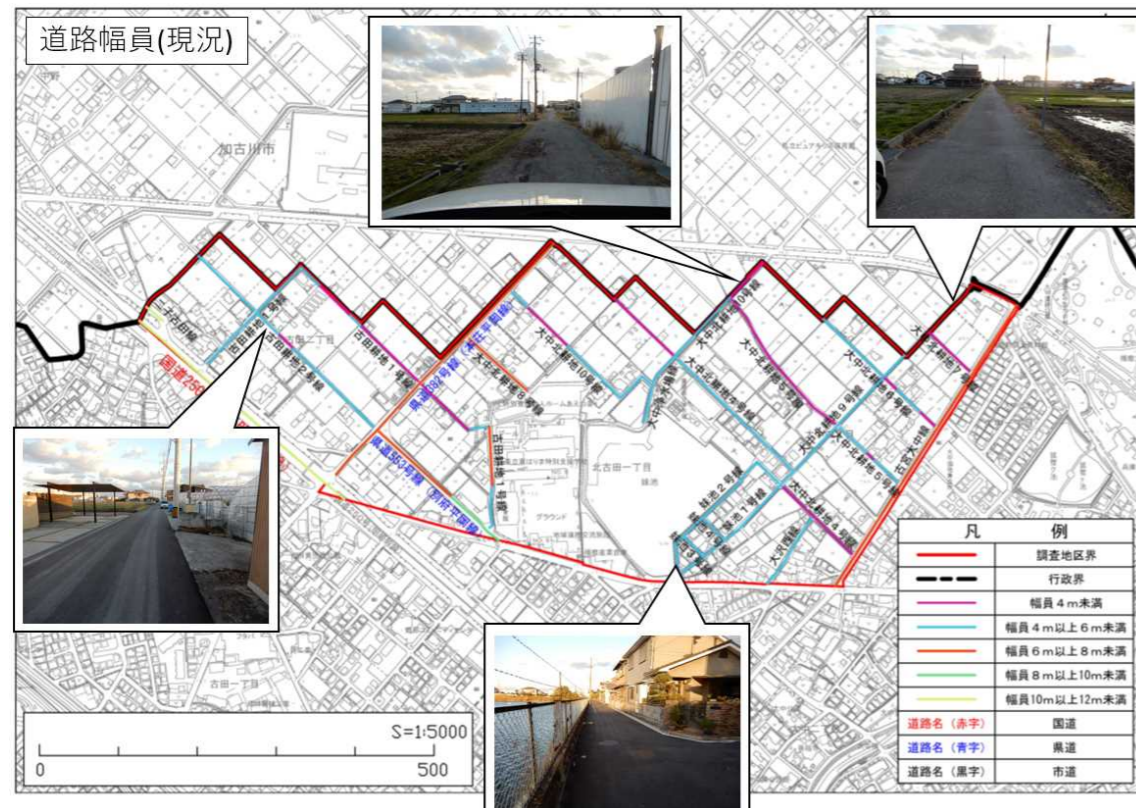
適正な土地利用、良好な市街地環境の形成等を確保するため、市街化調整区域のより良い土地利用のあり方、都市計画道路の見直し等の検討を行います。

【播磨町都市計画マスタープラン：都市づくりの方針（都市交通に関する方針）】

播磨灘沿岸部を東西に結ぶ高規格道路として計画されている播磨臨海地域道路については、ルートやインターチェンジの位置等が確定した段階で、整備により想定される波及効果を踏まえたアクセス道路の整備や沿道土地利用等を検討します。

○対象地区の課題

- ・街区内は幅員4m前後（有効幅員は車1台程度。すれ違いは困難）の道路が多い。また東加古川方面の往来が多い。
- ・都市計画道路（本荘加古線、大中二見線）が未整備。大中二見線は、現計画のままでは整備効果が低いため、東加古川方面とのネットワーク化を意識した線形の変更又は廃止を検討する必要がある。本荘加古線は播磨臨海地域道路の整備を見据えると、整備を検討する必要がある。
- ・地区内の公園、上下水道が不足している。また整備されている上下水道管は、敷設年次が古く、老朽化に伴う更新が必要な状況である。



○住宅系と産業系が調和したエリアを目指す背景について

① 将来人口と町財政に配慮した市街化区域編入

- ・社人研推計によれば、2050年における町人口は、27,485人（2020年比81.8%）となる見通しであり、全域を住宅系用途で市街化区域に編入しても空き家や空き地が増加するおそれがある（特に2040年頃以降で、このリスクが顕在化するおそれ大きい。）。
  - ・市街化区域の拡大に伴う歳出増を抑え、歳入増が期待できる産業系の土地利用が効果的と考えられ、第2期播磨町まち・ひと・しごと創生総合戦略（基本目標3・主要施策1）とも整合する。
- 2035年頃までを念頭に置いた住宅系用途を確保しつつ、対象地区全域を市街化区域に編入することで産業系用途も確保し、活力ある（スポンジ化させない）まちづくりを進めることが肝要。

	1980年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年		1980年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
	S55	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	市街化区域面積	S55	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
人口	26,527	33,604	33,294	32,353	31,196	29,952	28,699	27,485	4.42	5.60	5.55	5.39	5.20	4.99	4.78	4.58	
世帯人数	3.58	2.44	2.41	2.38	2.36	2.33	2.31	2.28	既存市街地との差	-0.67	0.51	0.46	0.30	0.11	-0.10	-0.31	-0.51
世帯数	7,407	13,792	13,813	13,569	13,228	12,843	12,445	12,055									

人口 : 1980年は国調、2020年以降は社人研推計値を採用した。  
 世帯人数 : 1980年及び2020年は国勢調査による人口÷世帯数から算出した。2050年は東播磨地域ビジョン2050（令和4年3月）による推計値を採用した。上記以外の年は、2020年と2050年を基準として均等に減少するものと仮定している。  
 世帯数 : 1980年及び2020年は国勢調査による。2025年以降は「人口÷世帯人数」により計算した。  
 市街化区域面積 : 6,000人/km<sup>2</sup>（＝兵庫県における区域区分の考え方における可住地人口密度）の人口密度を保つとした場合において必要と見込まれる市街化区域面積を推計した。  
 既存市街地との差 : 市街化区域面積から既存市街地面積を控除した数値であり、負数の場合は必要と見込まれる市街化区域面積に対して既存市街地が過大である可能性を示す。  
 既存市街地 : 播磨町の都市計画区域（924ha）から工業系用途地域（345ha）と市街化調整区域（70ha）を差し引いて設定した。よって924ha-415ha=509ha=5.09km<sup>2</sup>となる。

② 企業ヒアリングによる需要調査を踏まえた土地利用

- ・産業系、住宅系ともに一定のポテンシャルは見込まれており、特に産業系の評価が高い。
  - ・住宅地としては、5,000～6,000㎡（40坪/区画×50区画）程度の需要あり。
  - ・産業系を踏まえた土地利用であれば、業務代行者として参入に興味を示している企業あり。
- 市場動向を踏まえ、産業誘致を図りつつ、従業員等の受皿として住宅系用途を配置する方向性

③ 既存住宅の居住者や農地所有者の意向にも配慮した土地利用

- ・既に多くの住宅等が点在しているため、住環境に配慮する必要があり、転出を防ぎながら、まちづくりを円滑に進めるためには、地域との合意形成を丁寧に行う必要がある。
  - ・「引き続き自ら耕作したい」「すでに農地を貸しており、継続したい」の営農意向のある所有者は半数近く（42%。産業環境課調べ）存在するため、営農意向の強い地権者との調整も重要である。
- 早い段階で地権者との意思疎通を図り、まちの将来像を共有し、合意形成を図る必要がある。

④ 隣接地の状況も踏まえたエリア設定

- ・加古川市側は産業系の土地利用を想定しており、環境を保全するためにも連携を図る必要がある。
- 隣接市の動向も踏まえ、連携・協力してまちづくりを進める必要がある。

以上より、北古田・大中4丁目地区においては、令和12年度に全域を市街化区域に編入し、住宅と産業が調和したまちづくりを目指し、今後地域との合意形成を進めていくこととする。

○今後の予定

- ・令和6～7年度 地元との意見交換（勉強会、説明会等）、権利調査（業務委託）