

【市街化調整区域土地利用検討業務（東野添地区）について】

資料④

○対象地区 東野添地区周辺の市街化調整区域（約 14ha）

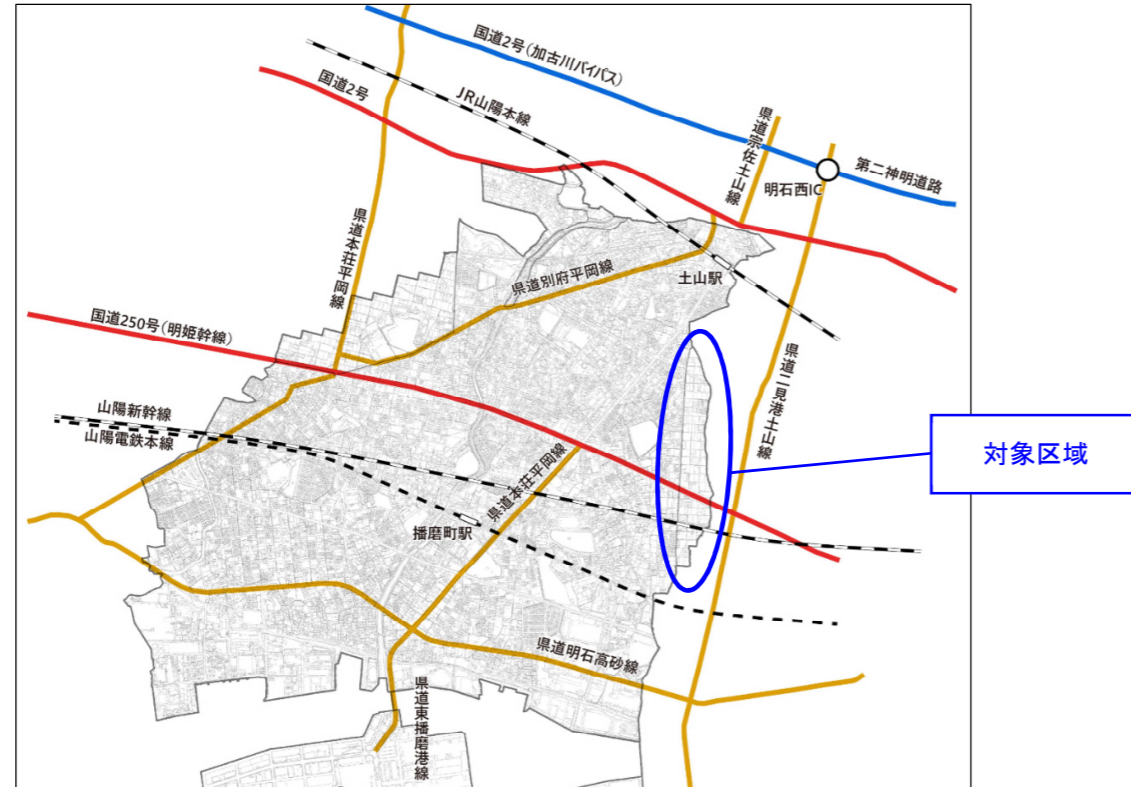


図1 対象区域の位置図

○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】

（土地利用に関する方針）

農作物の生産のほか、周辺の住環境等と共存した土地利用形成を図ります。農地やため池は、住民や来訪者がうるおいを感じられる緑のオープンスペースとして保全、活用を図ります。

（都市環境および自然的環境に関する方針）

市街化調整区域の農地は、緑豊かな住環境に重要な役割を果たしており、営農環境の保全を図るため、担い手への農地の集積・集約化を促進します。

○対象地区の現況

・対象区域の土地利用状況（面積）は、田が 50.2%と最も高く、次いでその他が 16.4%、空地系が 13.7%となっている。住居系は区域内北部及び国道 250 号（明姫幹線）沿いに多くみられ、空地系は区域内に点在している。（裏面「図2 土地利用状況図」参照）

- ・本区域の建物利用状況（棟数）は 94 棟となっており、区域内北部及び国道 250 号（明姫幹線）沿いに多く立地している。
- ・建物の用途別では、住宅施設が 44.7%と最も高く、次いで業務施設が 22.3%、運輸流通施設が 12.8%となっている。住宅施設は、区域内北部の一部に集積しているが、区域内に点在している。また、商業施設は国道 250 号（明姫幹線）沿道に立地しているほか、業務施設、工業施設も区域内に点在している。（裏面「図3 用途別建物状況図」参照）
- ・幅員別では、4 m未満の道路が 65.9%と最も高く、次いで 4m以上 6m未満の道路が 23.0%となっており、6 m未満の道路が 9 割近くを占めている。
- ・令和 5 年度に実施した企業ヒアリング（ディベロッパー、ハウスメーカーなど 6 社）による需要調査では、本地区は住宅系の評価が高い。

○課題整理

①明石市との調整

対象区域が行政界に隣接しており、隣接する明石市と協議・調整を図りながら土地利用の検討を行う必要がある。

②沿道利用ゾーンの形成、住環境の維持・保全

上位計画の位置づけより、国道 250 号（明姫幹線）沿線は、沿道サービス機能が立地する土地利用形成の検討を行う必要がある。

対象区域内北東部は、既存住宅が点在しているほか、隣接地は第一種低層住居専用地域が指定されていることから、住環境の維持・保全を図る必要がある。

③農地の集約化及び緑のオープンスペースとしての保全・活用

農地が対象区域の約 5 割（約 7ha）を占めており、令和 5 年度農地利用に関する意向調査結果（産業環境課実施）では営農継続希望者が区域内中央部から南部に多いことから、区域内中央部から南部への農地の集約化やオープンスペースとしての保全・活用を見据えた検討を行う必要がある。

④交通利便性向上のための都市基盤整備

対象区域の道路は、幅員 4 m未満が 7 割近くを占めており、交通利便性の向上のため、道路・公園などの都市基盤整備が必要となる。

⑤ため池浸水想定区域

対象区域の北部は、浸水深概ね 2m 未満のため池浸水想定区域を考慮しながら検討を行う必要がある。

○今後の予定

- ・対象区域の将来的な土地利用について引き続き検討。
- ・上記と併せ、地元の意向把握のためのアンケート調査等を実施予定。

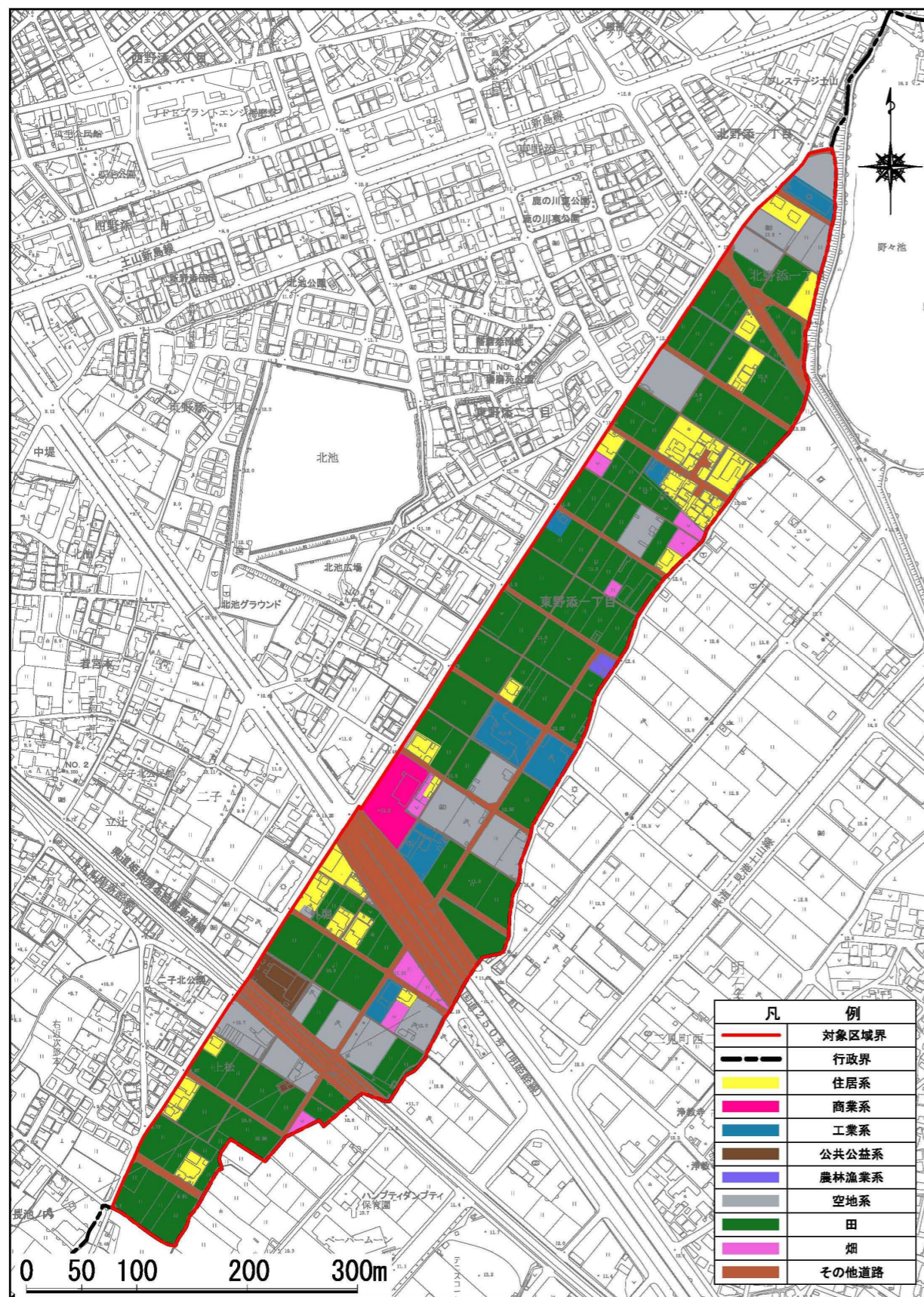


図2 土地利用状況図

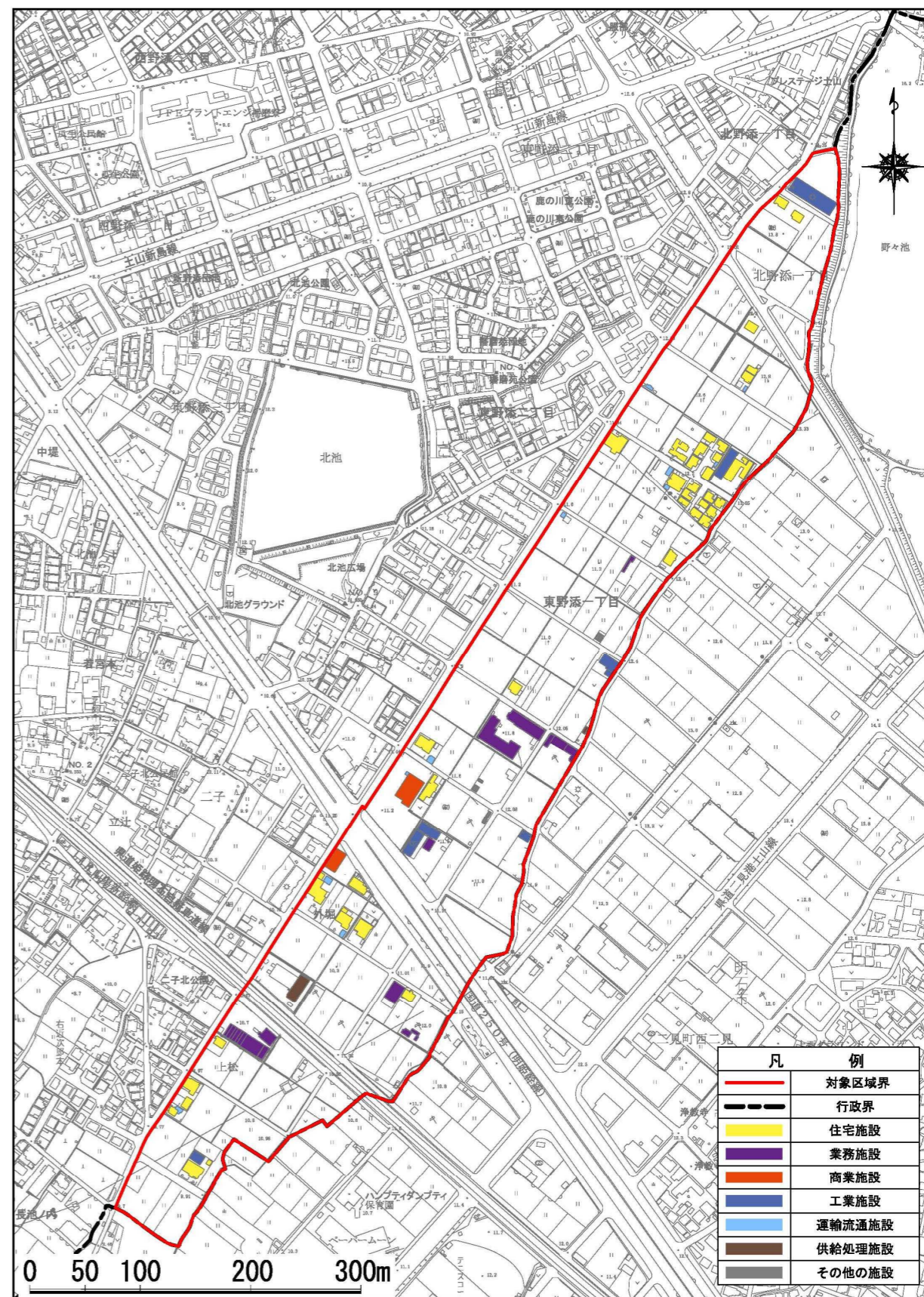


図3 用途別建物状況図