

資料 5

北古田周辺地区まちづくり検討業務関係

【北古田周辺地区 まちづくり検討業務について】

1 これまでの取組み（令和6年度・令和7年度）

令和6年度は、地権者の方を対象に、まちづくりへの参画を目的とした説明会の開催や全権利者を対象とした土地利用の意向を把握するアンケート調査を実施しました。

第1回説明会（8月）	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりを検討するに至った経緯 ・地区の現状（土地利用状況や課題の共有）
第2回説明会（10月）	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回説明会参加者アンケートの結果報告 ・まちづくりの進め方、事業手法の紹介
第3回説明会（12月）	<ul style="list-style-type: none"> ・第2回説明会参加者アンケートの結果報告 ・事業手法の事例紹介
土地利用意向アンケート調査（12月～1月）	<ul style="list-style-type: none"> ・地区課題、土地利用意向の確認
第4回説明会（3月）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用意向アンケート調査の結果報告 ・令和7年度の取組み予定

令和7年度は、令和6年度アンケート調査にて、まちづくり検討組織に積極的に参加したいと回答された方と都市計画課を交えた意見交換会を2回実施し、権利者全体への説明会を1回実施しました。

第1回意見交換会（7月）	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の現状（播磨臨海地域道路、農地転用状況、土地利用意向アンケート調査結果）
第2回意見交換会（10月）	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域への編入条件 ・整備パターン（案）
第5回説明会（11月）	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の現状、市街化区域への編入条件

令和6年度 アンケート調査

地区課題
(道路・交通、土地利用、その他)

権利者の土地利用意向

しかし、本地区は市街化調整区域のため、

- ① **建物の建築、土地活用、農地転用** が制限されている。
→ 市街化調整区域のままでは、土地利用転換意向に対応できない
- ② 一方で、①の制限の中で許容される **土地利用混在** を規制することができない。（資材置場等）
- ③ 圃場整備により、市街化調整区域の農地環境に最適な道路が整備されている。拡幅の必要性や優先度が低いため、**町が主体となって整備できない。**

地区課題及び土地利用意向に対応するには、**市街化区域に編入** することが望ましいと考えられる

2 今後の流れ

令和8年度は、当該地区に大きな影響を及ぼすことが予想される播磨臨海地域道路の計画進捗状況を注視しながら、勉強会・ワークショップを行い、権利者の知識向上・まちづくりの方向性の検討を行います。

■ 播磨臨海地域道路の動向に合わせた検討

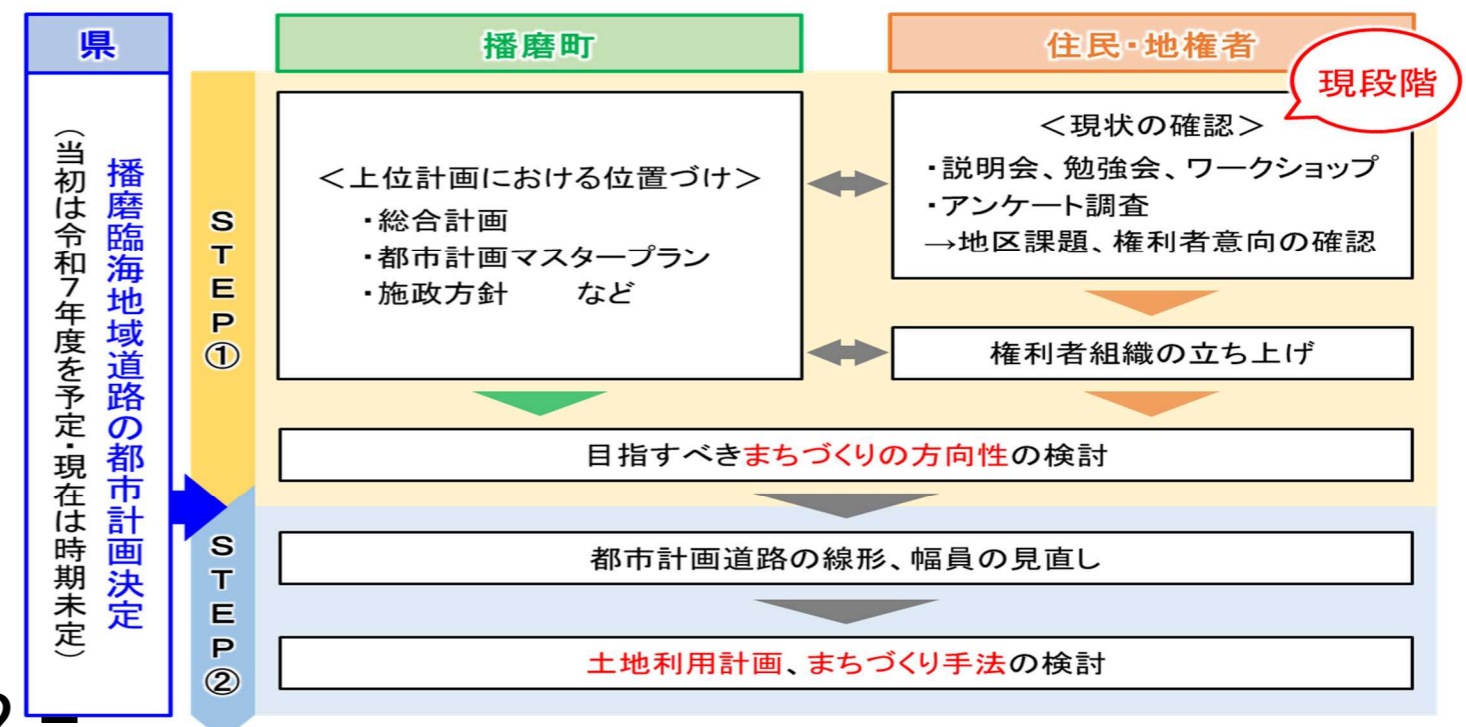
- ・播磨臨海地域道路の都市計画決定(県決定)が令和7年度に予定されていたため、令和6年度より本地区の説明会等を実施してきたが、**都市計画決定が予定よりも遅れている**
- ・播磨臨海地域道路が都市計画決定されなければ、地区内の**都市計画道路(本荘加古線、大中二見線)の線形及び幅員を見直すことができないため、土地利用の詳細も検討することができない**

播磨臨海地域道路の都市計画決定まで

- ・権利者の知識の向上を目的とした**勉強会**の開催
- ・まちづくりの方向性を検討するための**ワークショップ**の開催
- ・まちづくりを検討する**権利者組織**の立ち上げ

播磨臨海地域道路の都市計画決定以降

- ・**都市計画道路**(本荘加古線、大中二見線)の線形、幅員の見直し
- ・**土地利用計画、まちづくり手法**の検討



資料 5

参考資料

北古田周辺地区まちづくり検討業務関係

北古田周辺地区

まちづくりニュース

第5号

北古田周辺地区（北古田1丁目（一部）・2丁目、大中4丁目）の市街化調整区域では、より良い土地利用のあり方や、当地区の将来がどうあるべきかを検討するため、令和6年度から権利者の皆様を対象とした説明会を開催しております。

令和7年度初の全体説明会として、11月に第5回説明会を開催し、昨年度のアンケート調査で出された地区課題や権利者の皆様の土地利用意向への対応策、令和8年度以降の取り組みについて説明させていただきましたのでご報告いたします。

今後も権利者の皆様とご意見を交わしながら、引き続き北古田周辺地区のまちづくりを検討していきますので、よろしくお願いいたします。



第5回 将来のまちづくりに向けた説明会の開催報告

第5回説明会の概要は以下のとおりです。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。当日は、町担当課から内容について説明を行い、参加者の方々よりご質問・ご意見をいただきました。主なご質問・ご意見は裏面をご覧ください。

※当日配布資料（参考資料含む）は右記QRコードからもご覧いただけます。
参考資料も必要な方は、播磨町HPからダウンロードをお願いします。

QRコードを読み取ると
播磨町HPから
資料をダウンロード
いただけます

日時	令和7年11月29日（土）10時30分～11時40分
会場	播磨町健康いきいきセンター 3階大会議室
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの検討内容 ・市街化区域への編入 ・令和8年度以降の進め方
参加者	30名



町からの説明



説明会の様子

Q 土地区画整理事業を検討することで編入条件B-2-aを満たそうとしているようですが、地区計画を検討して編入条件B-2-eを満たすことで編入することも可能なのでしょうか？

A 都市計画運用指針上は地区計画を検討することで市街化区域に編入することも可能とされていますが、地区計画はすぐに面的整備されるものではなく、道路の整備についても建物の新築・建替えの際に規制して行われるものであるため、早期に編入ということであれば土地区画整理事業の方が適しているという考えになります。なお、都市計画課としては、その他の編入条件（開発事業等）による編入の可能性も併せて検討していければと考えています。

Q 大中団地南側を市街化区域に編入した際は、地区計画の検討により編入条件B-2-eを満たしたのですか？

A どの条件で編入したのかについては、基本的に県から発表されないため推測となりますが、地区計画を策定したことだけでなく、その他の要因もあると考えられます。

【補足情報】平成22年の資料によると、町から県に対して大中団地南側エリアの市街化区域編入に当たり、次のような当時の状況が示されており、並行して同エリア内で地区計画の検討も進められていたと考えられることから、県も市街化区域への編入を決定したものと考えられます。
○町内の市街化調整区域は、市街化区域と連坦した平坦な地形で農業振興地域等にも指定されておらず、宅地化の圧力が高いこと。
○特に大中団地南側エリアでは宅地化が進行し、市街地と連坦した土地利用の形成が図られつつあり、都市計画道路（町道大中二見線）や公共下水道（予定）の整備も進められ、市街地と連坦した土地利用が形成されつつあること。

Q 播磨臨海地域道路の都市計画決定はなぜ遅れているのですか？
また、都市計画決定時期の目処は立っているのでしょうか？

A 県と国の協議が想定よりも遅れているためであると聞いています。
また、都市計画決定権者は県であるため、町からはっきりした都市計画決定時期をお伝えすることはできません。

Q 農家は高齢化しているため、納税猶予を受けるかどうかを検討している方が多いことを認識しておいてください。

A 後継者がいる場合は当地区でまちづくりの動きがあることを共有しておいていただければと思います。



令和8年度の予定

<まちづくり検討会>

【目的】まちづくりについての話し合い

【対象者】希望される権利者

※随時受付中

参加を希望される方は、都市計画課まで


ご連絡ください！

令和8年度は、希望者の方を対象とした「まちづくり検討会」を定期的
に開催する予定です。（左記参照）

また、権利者の皆様の知識向上を目的とした「勉強会」や、まちづくり
の方向性を検討する「ワークショップ」も開催する予定です。これらは
権利者の皆様全員が対象となりますので、日程等の詳細が決まり次第、
案内文を送付いたします。是非ともご参加ください。

まちづくりについてご不明な点やご質問がございましたら、下記にお問い合わせください。

 播磨町 都市整備部 都市計画課 担当者：岡本、中村

 079-435-2366（平日8時30分～17時15分）

 keikaku@town.harima.lg.jp