

加西市土地利用計画

令和6年度（2024年度）

加西市

目次

序章	計画策定の背景と目的.....	5
	1. 計画策定の背景と目的.....	6
第1章	加西市の現状の把握・分析.....	8
	1. 位置.....	9
	2. 沿革.....	9
	3. 社会状況.....	10
	3-1-1. 市内人口・世帯.....	10
	3-1-2. 年齢階層別人口.....	11
	3-1-3. 地区別人口の状況.....	12
	3-1-4. 人口動態.....	13
	3-1-5. 将来人口予測.....	15
	3-1-6. 人口流動.....	16
	3-1-7. 外国人人口.....	17
	3-2-1. 産業構成.....	18
	3-2-2. 製造業の状況.....	19
	3-2-3. 農業の状況.....	22
	4. 土地利用状況.....	24
第2章	まちづくりの動きと課題.....	25
	1-1. コロナ禍が与えた本市産業への影響.....	26
	1-2. 空き家バンクの活況と市街化調整区域の空き家活用に立ち塞がる壁.....	26
	1-3. 外国人技能実習生の就労環境改善.....	27
	1-4. 宇仁地区のまちづくり.....	28
第3章	土地利用上の問題点の把握と分析.....	29
	1. 土地利用上の問題点.....	30
	1-1. 幹線道路沿道等産業施設適地の土地活用の必要性.....	30
	1-2. 既存集落の活力低下.....	30
	1-3. 耕作放棄地の増加.....	30
	1-4. 山地、丘陵地の保全・活用.....	31
	1-5. 太陽光発電施設の急速な拡大.....	31
	2. 地区（小学校区）の現状及び課題と今後の方向性.....	31
	2-1. 北条地区.....	32
	2-2. 富田地区.....	34
	2-3. 賀茂地区.....	35
	2-4. 下里地区.....	37
	2-5. 九会地区.....	40
	2-6. 富合地区.....	42
	2-7. 日吉地区 2-8. 宇仁地区.....	44
	2-9. 在田地区.....	46

第4章 土地利用計画.....	49
1. 土地利用の基本方針.....	50
1-1. 森林資源及び地域資源の保全・活用.....	50
1-2. 優良農地の保全.....	50
1-3. 集落環境の維持・保全.....	50
1-4. 都市的土地利用の適正な誘導.....	51
2. 土地利用区分の設定.....	52
2-1. 土地利用区分の基本的な考え方と建築物の用途等の誘導方針.....	52
2-1-1. 保全区域.....	52
2-1-2. 森林区域.....	53
2-1-3. 農業区域.....	53
2-1-4. 集落区域.....	53
2-1-5. 特定区域.....	56
2-2. 区域設定基準と区域設定.....	59
2-2-1. 保全区域.....	59
2-2-2. 森林区域.....	59
2-2-3. 農業区域.....	59
2-2-4. 集落区域.....	60
2-2-5. 特定区域.....	61
2-3. 集落区域内における住宅敷地規模の基本方針.....	62
2-4. 集落区域内の建築に係るルールの基本方針.....	65
2-5. 特定区域内の建築に係るルールの基本方針.....	66
2-6. まちづくり構想図.....	66
2-7. 市土地利用計画図.....	66

序章 計画策定の背景と目的

序章 計画策定の背景と目的

1. 計画策定の背景と目的

線引き制度は、市街化区域と市街化調整区域を区分することにより、インフラ整備が整っていない地域での開発を抑止するなど、開発と保全のメリハリをつける土地利用を進めるために一定の役割を果たしてきました。

しかし、市街化調整区域においては、厳しい建築制限が行われてきたことにより居住者が減少して空き家が増加するなど、活力が失われつつある地域、敷地拡張や市内移転が叶わずに事業所が市外へ移転、閉鎖され周辺地域に居住する住民の身近な就業地が減少し活力が失われつつある地域などが見られます。

これらの課題解決に向けて、総合的な土地利用計画のない市街化調整区域全体における土地利用の方針を示すとともに、地域や地区の目標、実情に沿った開発行為等を認めていく特別指定区域の指定を目的とし、本計画を策定しています。

しかしながら、建築確認の申請件数が平成8年度の676件から令和3年では182件と約1/4にまで減少するなど民間開発圧力の明らかな低下が見られるなか、本市は線引き制度によらずとも開発と保全のメリハリをつけるまちづくりが可能であると考え、地域課題の抜本的解決に向けて区域区分廃止を検討し、兵庫県と協議を進めているところです。

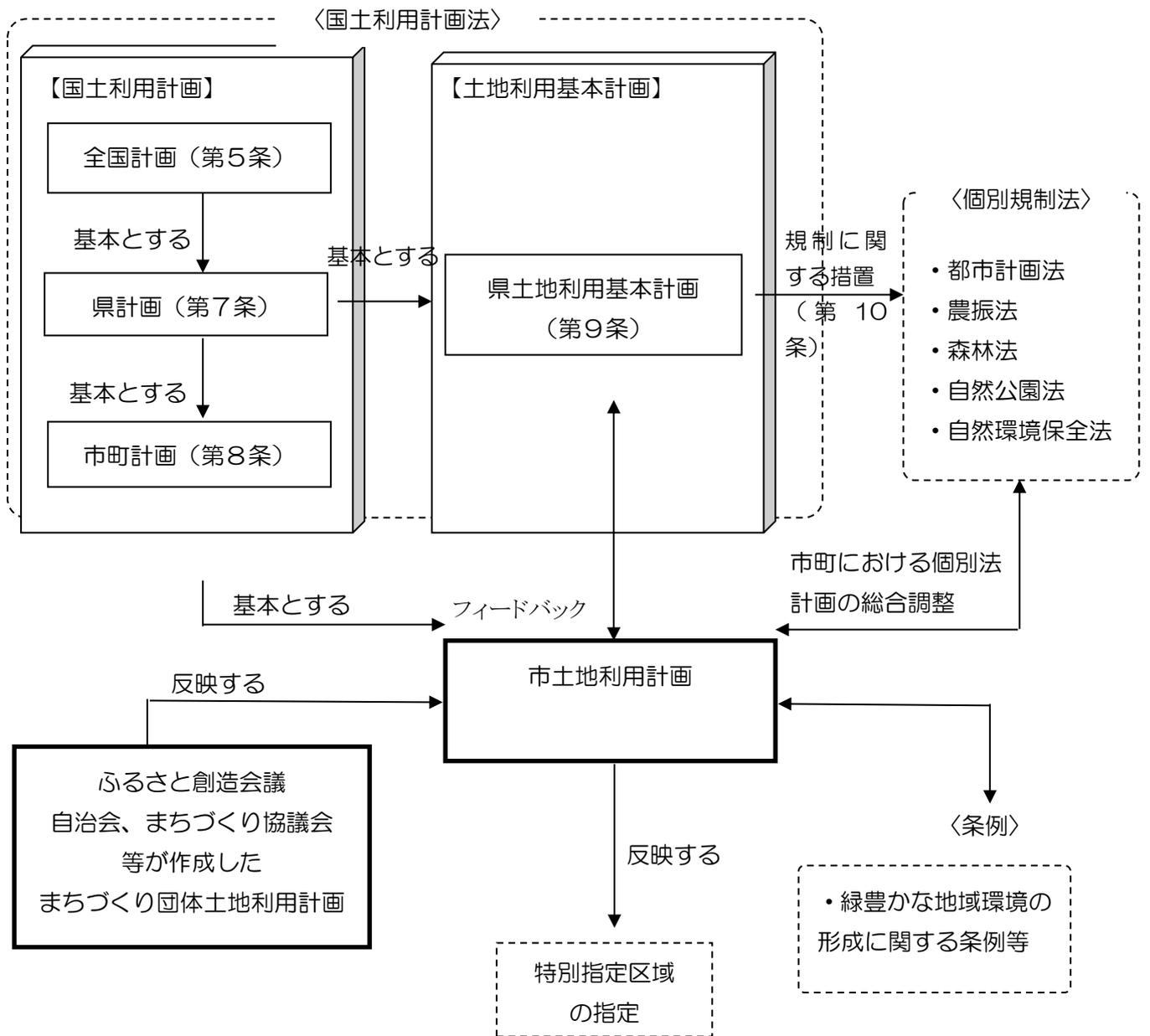
本計画の位置づけについて、兵庫県では市街化調整区域全体における土地利用の方針とされていますが、平成19年度より長きにわたり積み上げてきた周辺地域のまちづくりの仕組みを活かし、線引き廃止の検討という本市のまちづくりにおけるターニングポイントを「大きな転換」ではなく「大いなる進化」と捉え、それに応じた土地利用の基本方針に見直す必要があります。

人口減少社会のさなか、コロナ禍をきっかけとした新しい生活様式、多様な働き方の浸透による新たな土地利用・建築物用途の需要の高まり、増加する空き家の幅広い用途への利活用推進、経済情勢の上向きによる市内事業所の事業拡張と従業員確保の機運向上、南海トラフ地震による高潮被害の危険性や慢性的な渋滞が起こる沿岸部から自然災害が少なく2本の高速道路等による交通利便性が高い内陸部への事業所移転志向の高まりなどを受け、本市の周辺地域における質の高いまちづくりの推進と、社会情勢に対応できる土地利用コントロールが求められています。これら時代の要請に応じた新たなまちづくりと、地域の課題解決を進めるため、本計画を新たなフェーズに移る周辺地域の土地利用の基本方針として変更します。

なお、この土地利用計画は線引き廃止が実現した後もまちづくりの基本方針として運用を続けるため、仮に線引き廃止が実現した場合は、市街化調整区域を周辺地域、市街化区域は用途地域と読み替えて運用することとします。

また、本計画は、市が施策として作成することを基本としますが、概ね小学校区ごとに立ち上げられた住民主体のまちづくり組織であるふるさと創造会議、自治会、まちづくり協議会等のまちづくり団体が加西市まちづくり要綱(平成20年訓令第29号)第8条第1項に規定するまちづくり団体土地利用計画を作成した場合は、その内容を踏まえて市が本計画に反映させます。

●計画の体系●



第1章 加西市の現状の把握・分析

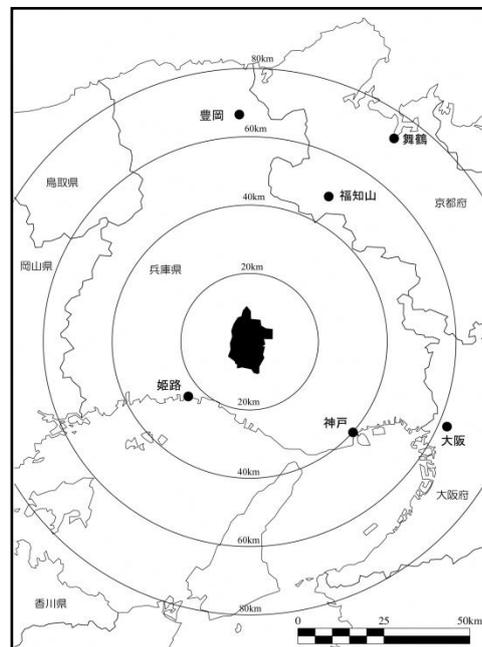
第1章 加西市の現状の把握・分析

1. 位置

本市は、兵庫県の南部、播州平野のほぼ中央に位置し、市域面積は150.22km²で、東西12.4km、南北19.8kmの広がりをもつ。東は小野市及び加東市に、西は姫路市及び福崎町に、南は加古川市に、そして北は西脇市、多可町及び市川町にそれぞれ隣接している。

また、8市3町（本市、明石市、加古川市、西脇市、三木市、高砂市、小野市、加東市、稲美町、播磨町及び多可町）で構成される東播磨地域として位置付けられており、兵庫県が設置する支庁の分類では5市1町（本市、西脇市、三木市、小野市、加東市、多可町）で構成される北播磨県民局管轄であり、3市1町（本市、加東市、西脇市、多可町）で形成される北播磨広域定住自立圏、姫路市を中心とする8市8町（本市、姫路市、相生市、加古川市、赤穂市、高砂市、宍粟市、たつの市、稲美町、播磨町、福崎町、市川町、神河町、太子町、上郡町、佐用町）で形成される播磨圏域連携中枢都市圏に属しています。

●加西市の位置●



2. 沿革

明治22年に市町村制施行によって、加西郡は、北条町、富田村、賀茂村、下里村、九会村、富合村、多加野村、西在田村、在田村、芳田村（昭和29年西脇市に合併）、大和村（昭和29年八千代町に合併）の1町10村に再編成される。町村合併促進法制定後の昭和30年1月15日に、北条町、富田村、賀茂村、下里村の1町3村が合併し北条町となり、次いで、昭和30年3月1日には多加野村、西在田村、在田村の3村が合併して泉町となり、昭和30年3月30日には九会村、富合村の2村が合併し加西町となる。

そして、昭和42年4月1日に、北条町、泉町、加西町の3町は、「加西郡は一つ」という理念のもとに合併し、加西市が誕生。県下で21番目に市制を施行し現在に至っている。

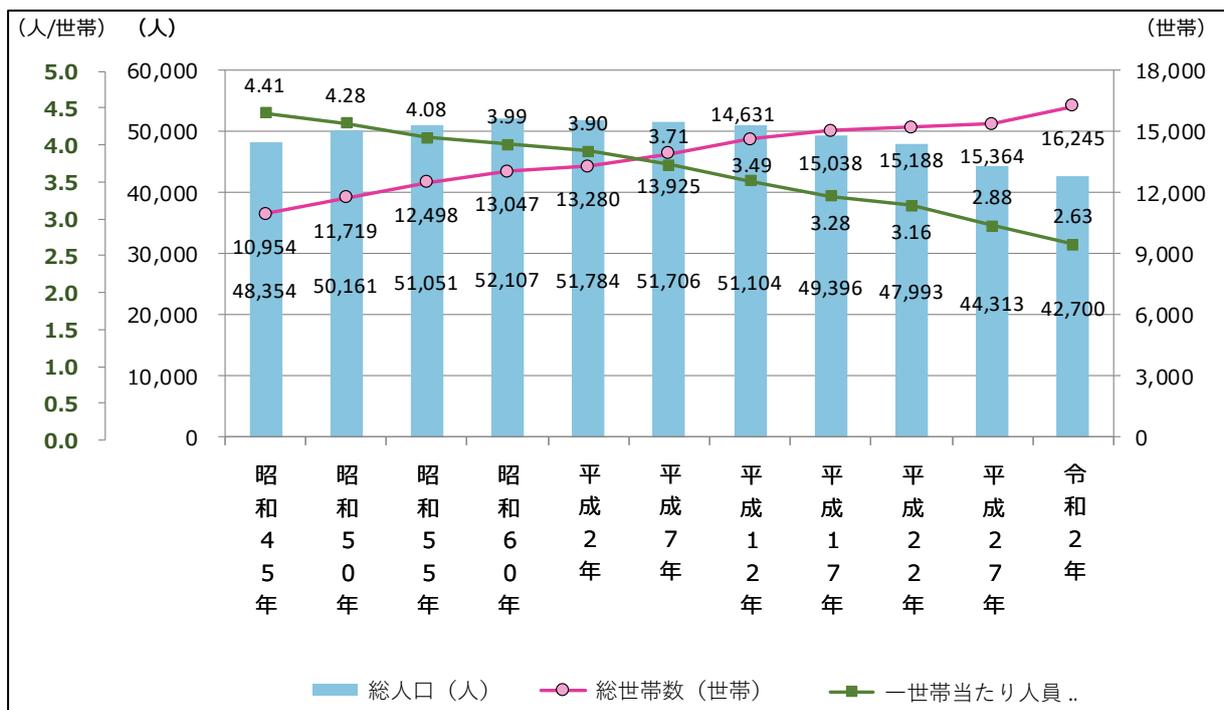
3. 社会状況

3-1-1. 市内人口・世帯数

本市の人口は、高度成長時代には増加し続け、昭和60年には52,107人に達したが、少子化により令和2年では42,700人と35年間で10,000人近く減少している。地縁者の住宅区域を拡大するなど様々な施策により、社会減については均衡状態に近づきつつあるが、近年の急速な高齢化と出生率の低下により自然減が止まらない状況が続いている。それに伴う労働人口の減少により経済面でも損失が大きいことから、今後人口減少抑止を実現するには多方面の施策を打ち出す必要がある。

世帯数は、市全体としては増加傾向が続き、市街化区域では非婚化の進行等による核家族化により今後も増加していくと考えられるが、市街化区域から離れた北部、南部では既に世帯数が減少している自治会も見られるなど、周辺地域においては世帯数の減少が予測される。

●総人口、総世帯数、一世帯当たり人員の推移●

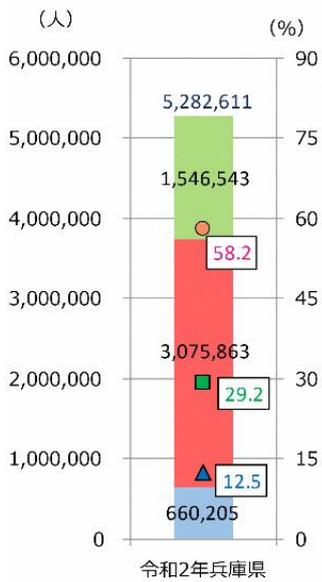
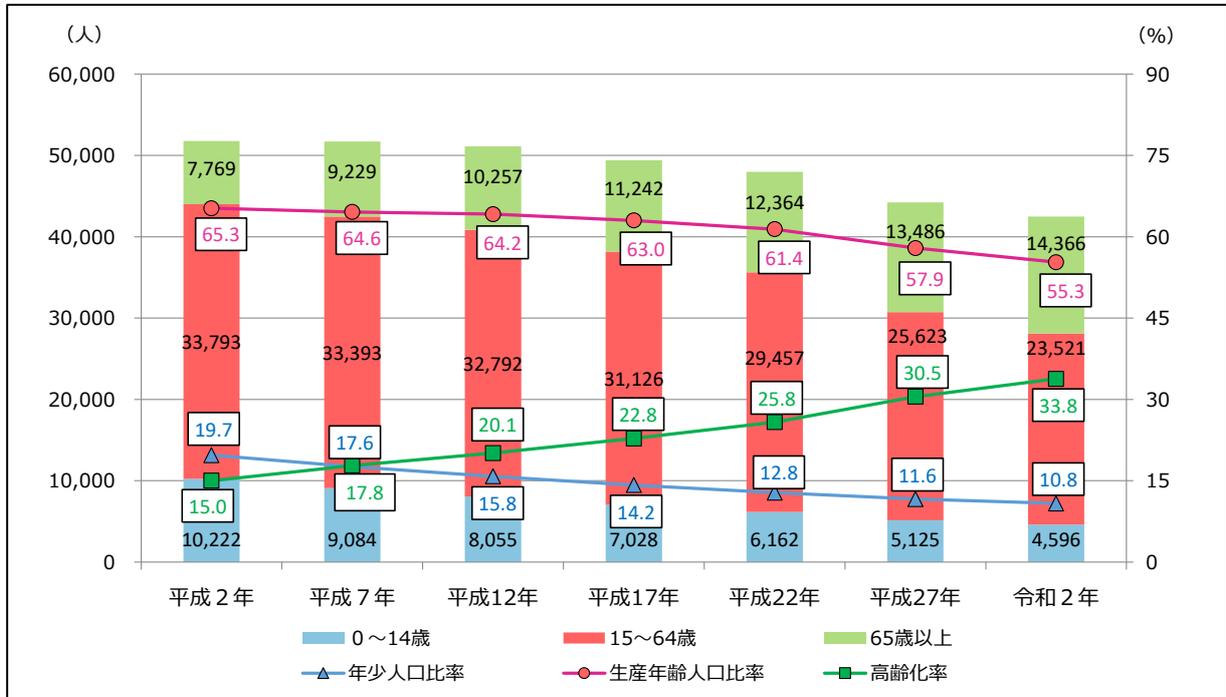


資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

3-1-2. 年齢階層別人口

年齢階層別にみると、15歳未満の年少人口が減少するなか、老年人口（65歳以上）の占める割合は年々増加し、平成27年には30%を超えた。今後更に少子・高齢化が進んでいくことは確実で、特に周辺地域の高齢化は加速化している。

●年齢階層別人口の推移●



資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

3-1-3. 地区別人口の状況

地区別人口をみると、令和2年時点で本市の中心市街地で住居系用途地域が多くを占める北条小学校区と北条東小学校区から構成される北条地区がもっとも多く13,657人となっている。これら校区では市街化区域の人口増加により5年前から3.6%増加したが、市街化調整区域に当たる周辺地域では人口が減少している。

市街化調整区域に当たる周辺地域の現状は、下里地区を除く7地区で、5年間で5%以上の人口減少になっている。特に、北部の日吉、宇仁地区、南部の賀茂地区、西部の富田地区の人口減少が激しい状況が見られる。下里地区の減少率は5%を切っているが、これは特別指定区域制度を活用した平成27年のベルデしもさと28区画、地区計画制度を活用した平成30年の尾崎町北条高校前地区13区画の2件の住宅分譲地開発による定住者増加によって減少率が抑えられたものであり、土地利用規制緩和が人口減少抑止に効果を発揮した好事例となった。

●地区別人口の推移●

地区名 (小学校区)	都市計画	人口(人)		
		平成27年	令和2年	5年間 増減率
北条	市街化区域、一部調整区域	13,188	13,657	3.6%
富田	全て調整区域	3,121	2,883	-7.6%
賀茂	全て調整区域	3,124	2,887	-7.6%
下里	全て調整区域	4,800	4,571	-4.8%
九会	調整区域、一部市街化区域	6,189	5,853	-5.4%
富合	全て調整区域	3,734	3,509	-6.0%
日吉	調整区域、一部都市計画区域外	2,573	2,359	-8.3%
宇仁	全て調整区域	1,783	1,636	-8.2%
西在田	全て都市計画区域外	2,142	1,921	-10.3%
在田	調整区域、一部都市計画区域外	3,659	3,424	-6.4%
計		44,313	42,700	-3.6%

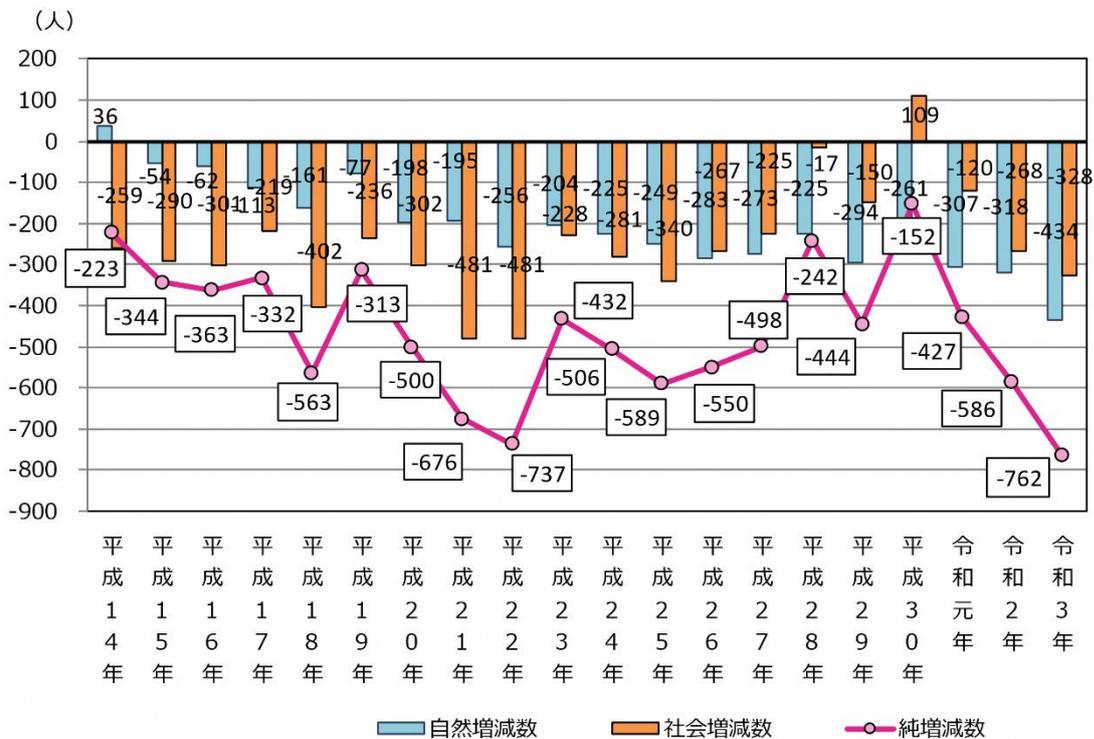
資料：国勢調査

3-1-4. 人口動態

市の人口動態について、自然増減は平成 15 年以降自然減に転じ、令和 3 年に初めて-400 人を超えた。一方、社会増減は市街化調整区域の建築制限の影響を受けて常に社会減の傾向にあり、平成 22 年に-481 人と大きく減少したが、様々な土地利用規制緩和の施策を打ち出した平成 23 年以降は減少傾向が抑制されつつあり、平成 30 年は+109 人、下記表にはない最新データだが令和 4 年は+48 人と社会増を達成した。

しかし、内訳を分析すると通常 3 年から 5 年で帰国する外国人技能実習生の入国を主な要因とする社会増であって、集落の活力再生に資する定住者の増加には至っていない。

●自然増減数、社会増減数の推移●

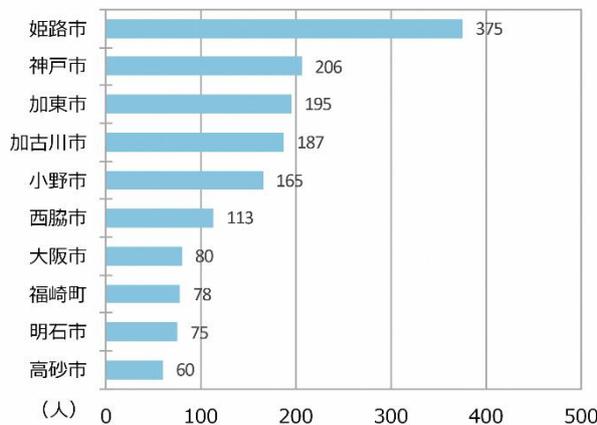


資料：加西市都市計画マスタープラン（令和 5 年 3 月策定）より転載

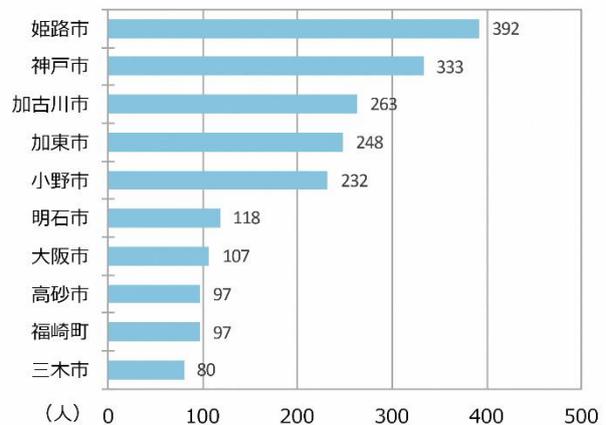
社会増減の内訳となる転入、転出の状況について、どちらも姫路市との結びつきが強く、福崎町と合わせた中播磨地域の合計と加東市、小野市、西脇市の北播磨地域の合計を比較するとほとんど変わらない。西脇市を除くすべての市町に対して転出超過となっており、神戸市に対しては-127人、加古川市に対しては-76人、小野市に対しては-67人の転出超過となっている。転入元と転出先を比較すると、転出先として交通利便性の高い瀬戸内海沿岸部の自治体が上位を占めている。また、世代別人数について、転出は進学、就職が契機と思われる20~24歳がピークであるが、転入は25~29歳がピークになっている。

●自然増減数、社会増減数の推移(平成27年~令和2年の5年間、令和2年国勢調査)●

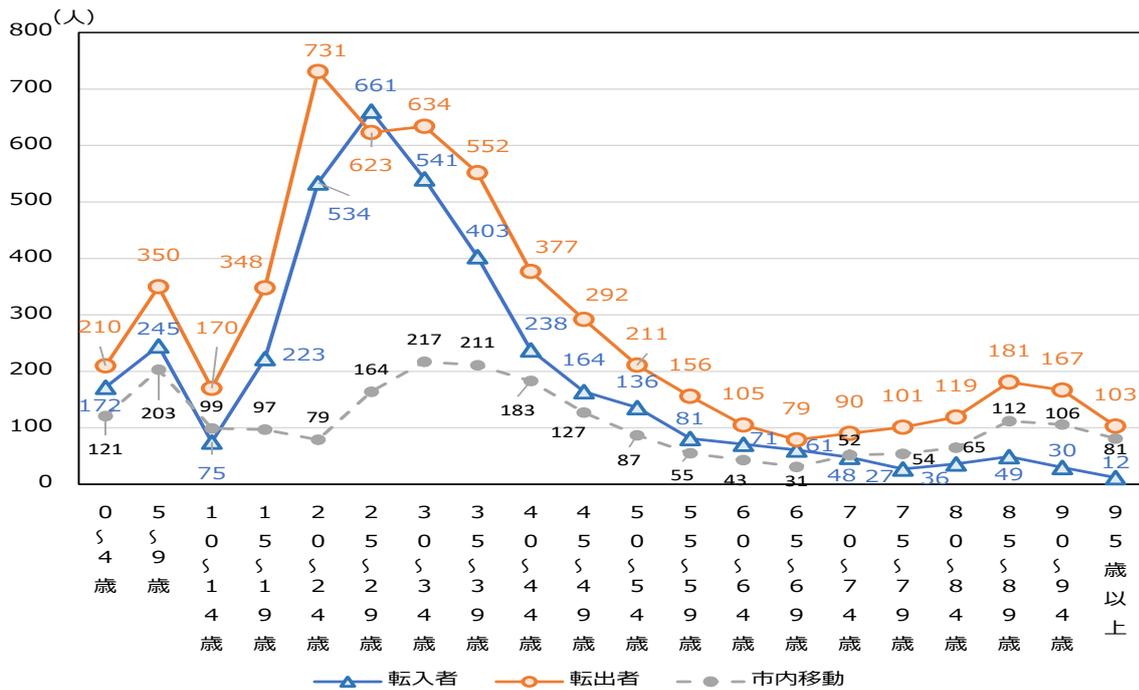
主要転入元別転入者数



主要転出先別転出者数



●転入者・転出者の世代別人数(令和2年国勢調査)●



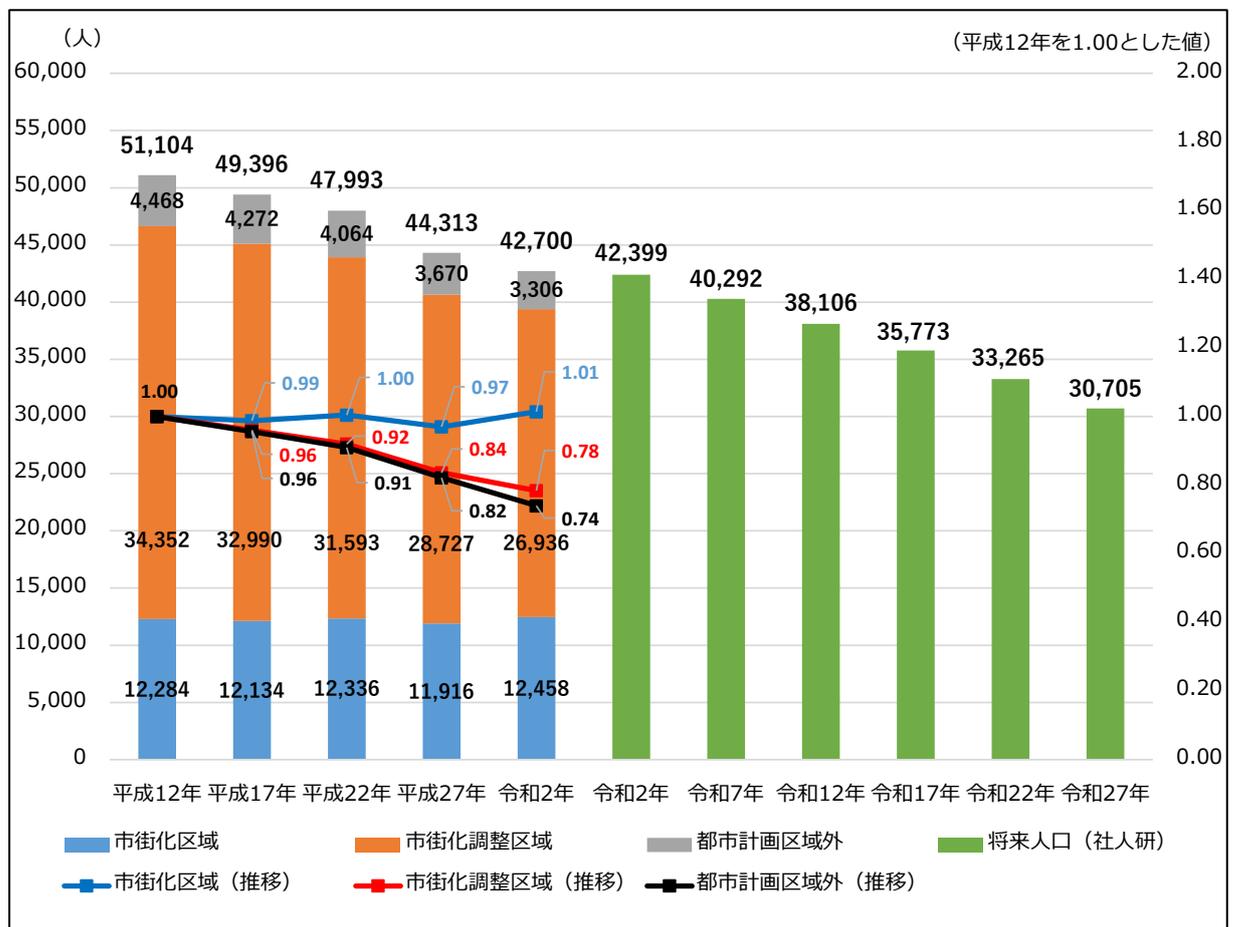
資料：加西市都市計画マスタープラン(令和5年3月策定)より転載

3-1-5. 将来人口予測

本市の都市計画別人口は、令和2年時点で市街化区域に約29%、市街化調整区域に約63%、都市計画区域外に約8%の居住となっており、全国的に見ても市街化調整区域の居住割合が極めて高い自治体である。さらに、平成12年の人口を1.00とする指数で比較すると、20年後の令和2年には市街化区域で1.01と横ばいのところ、市街化調整区域では0.78、都市計画区域外では0.74と、市街化区域以外での人口減少が際立っている。

社人研が公表した将来推計人口では、20年後の令和22年に総人口が22%減の33,265人になると推計されており、今後20年間での人口減少スピードが過去20年間より加速するとされている。上記の都市計画別の傾向を当てはめると、遠くない将来、市街化区域以外では集落存続の危機を迎えることが予想される。

●本市の区域区分別人口推移●



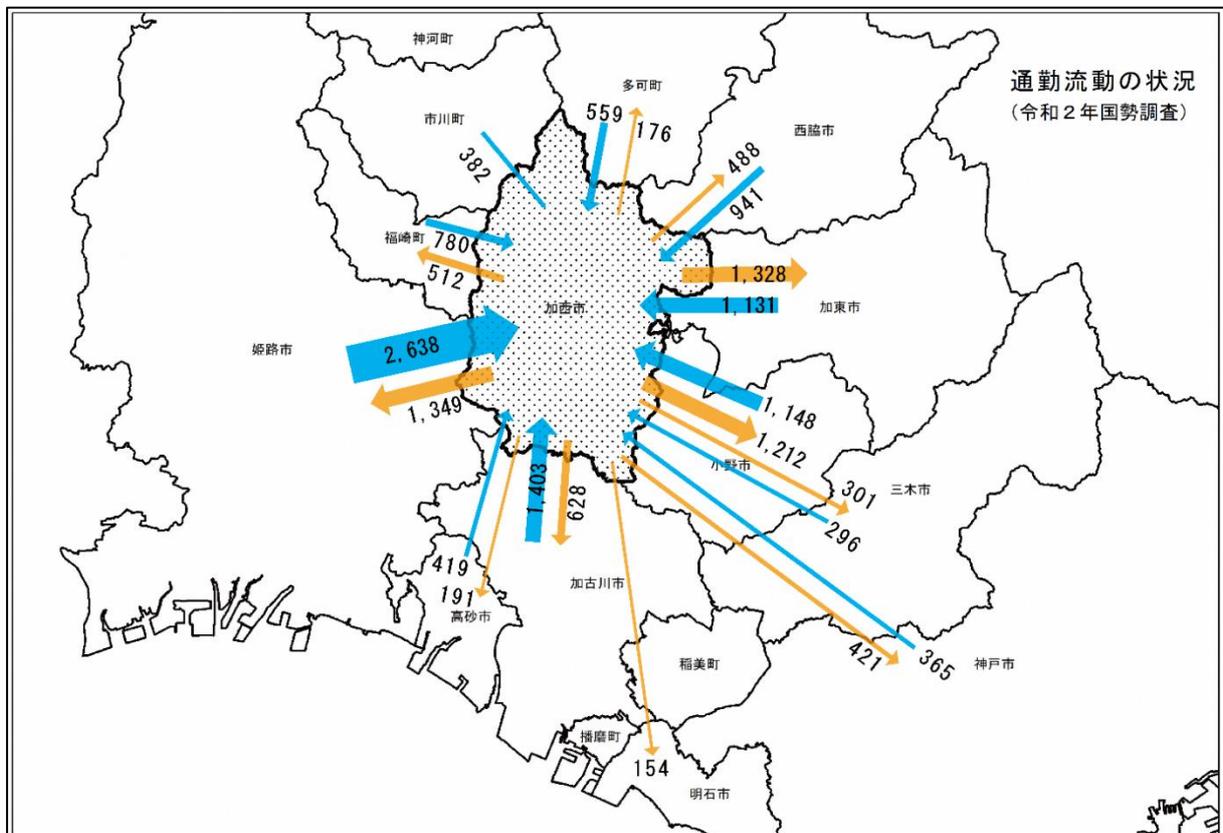
資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

3-1-6. 人口流動

通勤による人口流動について、流入については姫路市からの流入が飛びぬけて多く、転出入と同じく福崎町と合わせた中播磨地域の合計と西脇市、小野市、加東市の北播磨地域の合計を比較しても大きく変わらない状況にあり、中播磨地域との結びつきが強くなっている。

加えて、北播磨地域との流動の関係について西脇市を除き流出超過であるが、中播磨地域との関係は流入超過となっている。その他の傾向として、沿岸部からと本市から見て北側、西側からとが流入超過で、本市から見て東側からが流出超過となっている。本市の産業は姫路市、加古川市の労働力によって支えられているとも言えるが、その労働力の多くはもともと加西市民であった可能性を否定できない。

●通勤流動の状況●



資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

3-1-7. 外国人人口

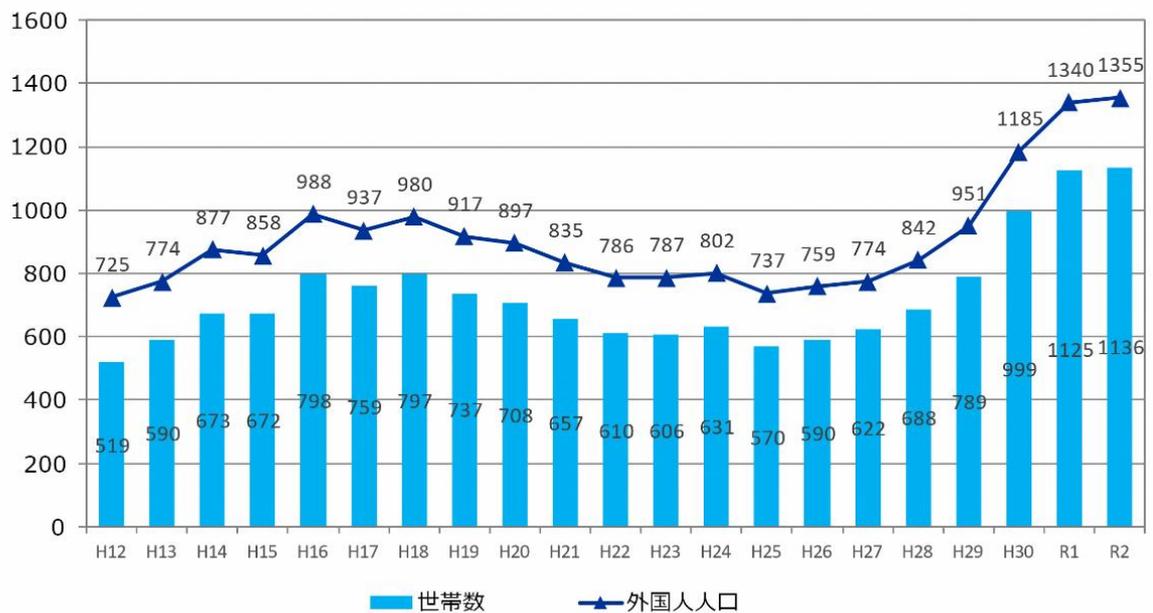
本市における外国人人口は、平成10年代までは増減を繰り返していたが、平成22年に入出国管理及び難民認定法（以下「入管法」という。）が改正され、外国人技能実習生がものづくりのまちである加西市に多く住まわれるようになった。

平成27年から増加傾向が加速し、令和2年で1,355人と、5年間で+581人（+75%）と増加した。コロナ禍に入り入国できなくなったことから、ここ数年は増加していないが、製造業の雇用者不足から令和5年以降は更なる増加が予測されている。

国籍別にみると、令和2年にはベトナムからの移住が654人で過半を占めている。

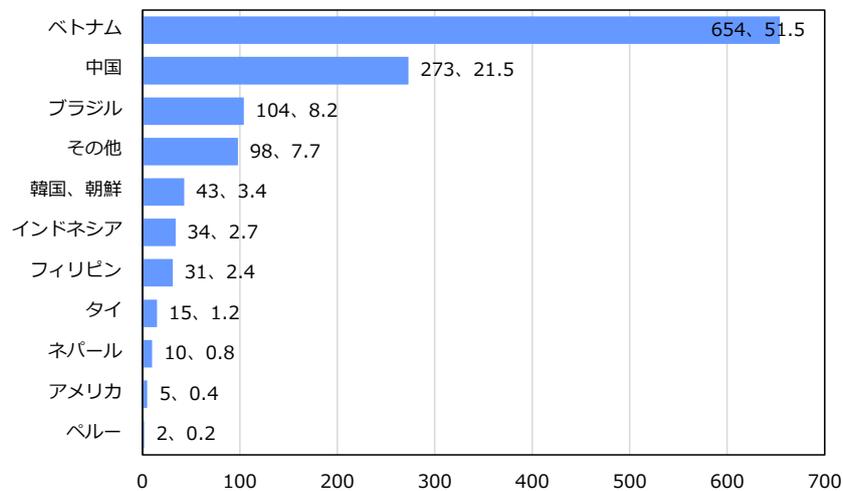
●本市の外国人人口・世帯数の推移●

(世帯、人)



●本市の外国人の国籍別人口●

(人、%)



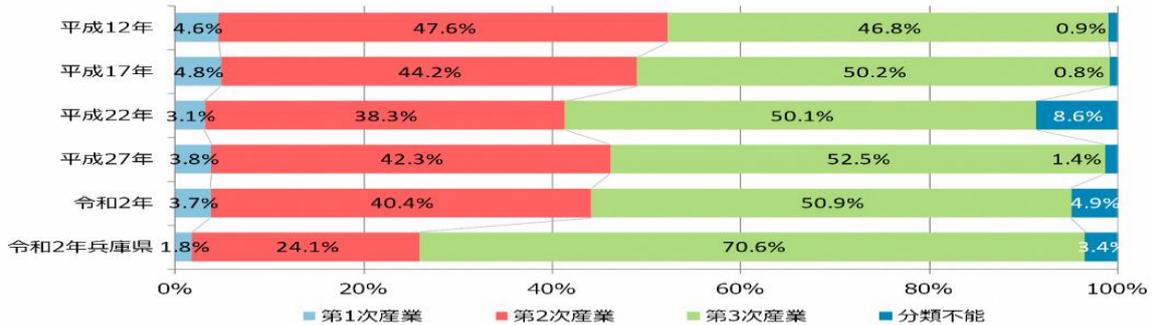
資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

3-2-1. 産業構成

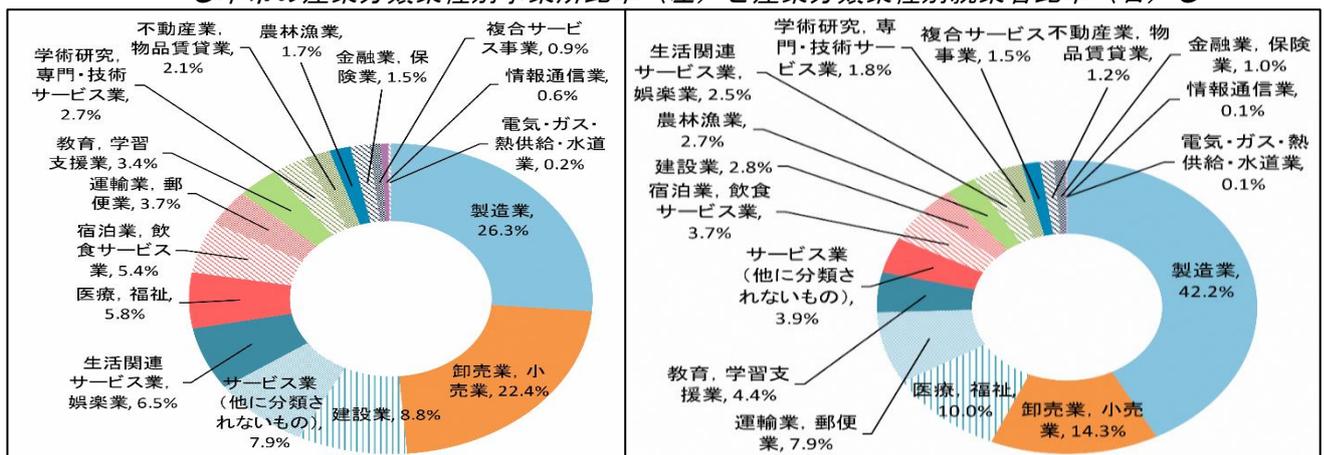
本市の産業構成は、第2次産業への就業者比率が40%を超えるなど、製造業への依存が際立っているが、近年第3次産業への就業比率が高まっている。先述した外国人技能実習生の増加は、製造業事業所が多い本市の産業構造が大きく影響している。

産出額等について、本市の主な産業である農業、商業、製造業と比較すると、製造業は年々増加し近年3,000億円を超えているが、商業は横ばいの700億円強であり、農業は県内10位前後でありながら製造業の1/60以下である50億円程度に過ぎない。

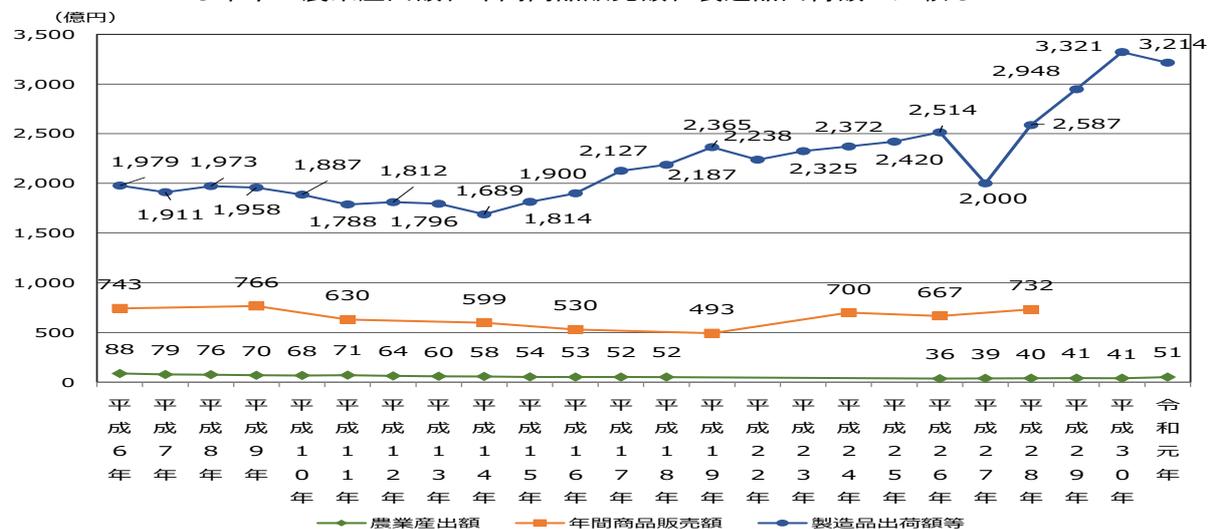
●本市の産業別就業者比率（令和2年国勢調査）●



●本市の産業分類業種別事業所比率（左）と産業分類業種別就業者比率（右）●



●本市の農業産出額、年間商品販売額、製造品出荷額の比較●



資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

3-2-2. 製造業の状況

本市をめぐる製造業の状況は、地場産業である播州織が中心だった戦前から、戦後は北条町を創業の地とする三洋電機が中心の電気機械製造業と、三洋電機の部品製造下請けとして線引き前の市街化調整区域で発展した金属製品製造業、プラスチック部品製造業を中心とする時代へシフトし、更に昭和 46 年の線引き前後に交通便利性や立地条件の良さから国道 372 号沿道や鶉野飛行場跡地周辺に金属製品製造業、鉄鋼業を中心とする事業所が多数立地した。

その後、昭和末期から平成 10 年代にかけて 4 つの産業団地が整備されたこともあって、バブル崩壊等による一時的な下降は見られたものの安定的に製造品出荷額を増やしていた。しかし、平成 18 年の三洋電機の北条工場閉鎖、平成 19 年のリーマンショックによる世界的な景気減退により、事業所の廃業、撤退、移転等が相次ぎ、平成 20 年代前半にかけて市全体の製造品出荷額、事業所数、従業員数が大幅に減少した。

その後、平成 23 年に三洋電機の事業を引き継いだパナソニック（現プライムプラネットエナジー&ソリューションズ）のハイブリッド車載用バッテリー工場の本格稼働が牽引し市街化区域の製造品出荷額と従業員数は増加傾向にあるが、市街化調整区域においては製造品出荷額、事業所数、従業員数のすべてにおいてリーマンショック以前の回復には至っていない。これは、大手メーカーの下請けを生業とする市街化調整区域に存する中小事業所が事業拡大を計画しても機械設備を導入する建築物の建築が困難であり、事業規模の拡大ができず売上や従業員数が増えないこと、家族経営の中小企業が多く事業承継のタイミングで建築規制が厳しい市街化調整区域での将来計画が見込めずに廃業してしまうことが大きな要因である。

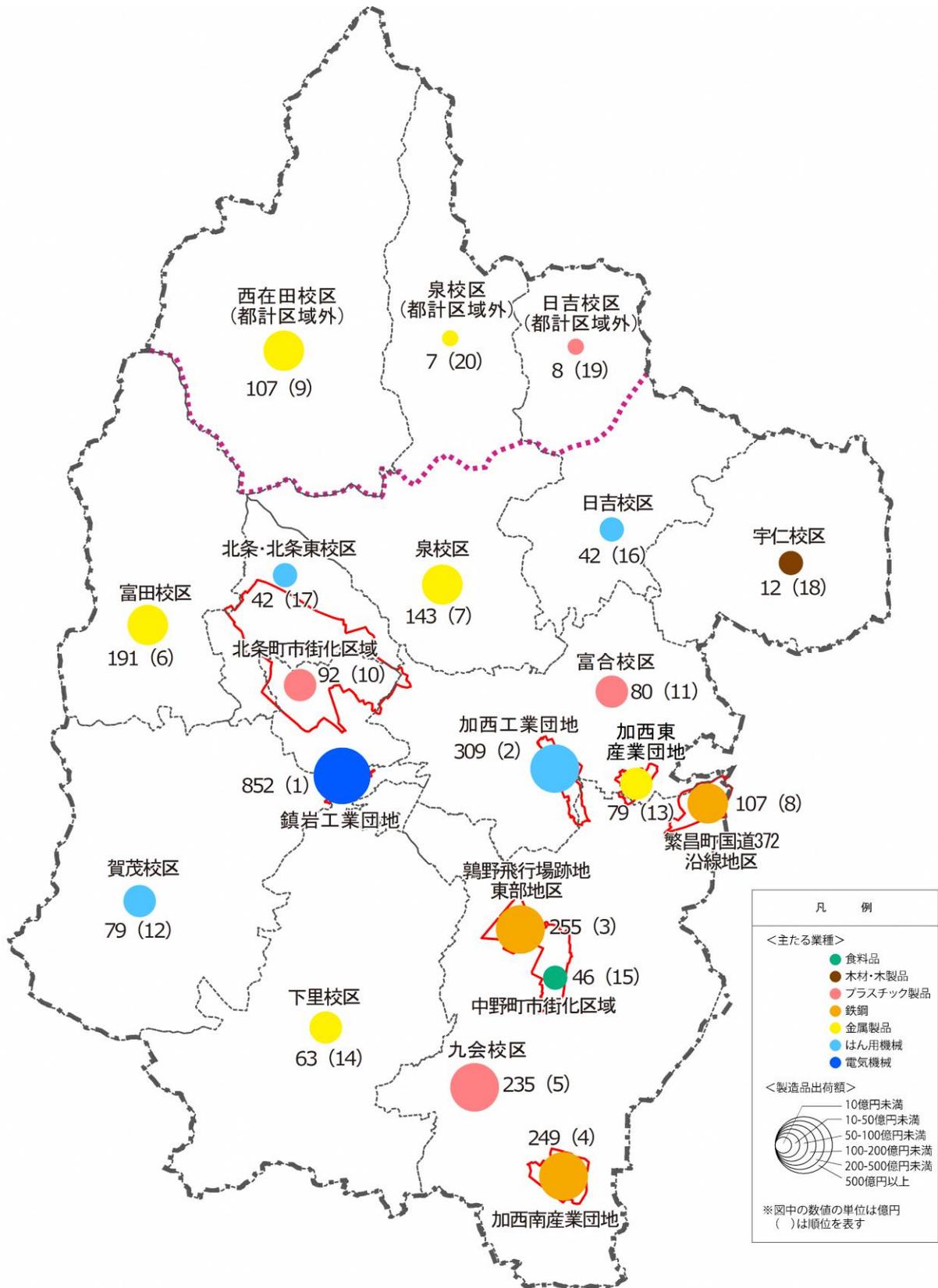
本市では、令和 2 年度に第 6 次加西市総合計画を策定し、創業支援と働く場の拡大との施策のなかで、市内企業の拡張・移転の支援を行うことを打ち出している。そして、令和 4 年度に策定した第 2 次加西市産業振興計画では、市街化調整区域における事業拡張・立地支援と都市計画の変更による産業用地の創出を打ち出している。

これら上位計画に基づき、市内製造業事業所数の 70%、従業員数の 50% を占め加西市の経済基盤となっている市街化調整区域内の事業所の活力再生に資する施策を打ち出す必要があることから、平成 29 年 4 月に特別指定区域制度の工場等誘導区域を活用した加西市独自基準を策定し、運用を開始している。また、市街化調整区域の集落に町工場等の事業所が数多く立地している地域特性を鑑み、それら事業所の保全・育成が本市の経済成長に直結することから、用途を一定限定した開発行為に至らない規模の事業所についてはすべての集落内での立地を促進する土地利用を図ることとする。

なお、一般的に市街化調整区域の集落は「農村集落」と称されることが多いが、本市においては昭和 22 年に北条町で創業した三洋電機の下請け工場が市内全域で操業開始した歴史により集落内に町工場などの事業所が多数立地し、小さな準工業地域が点在しているような特性を有することから、本市の集落については「農産村集落」と称することとする。

●本市の産業団地別・都市計画別・校区別の製造品出荷額●

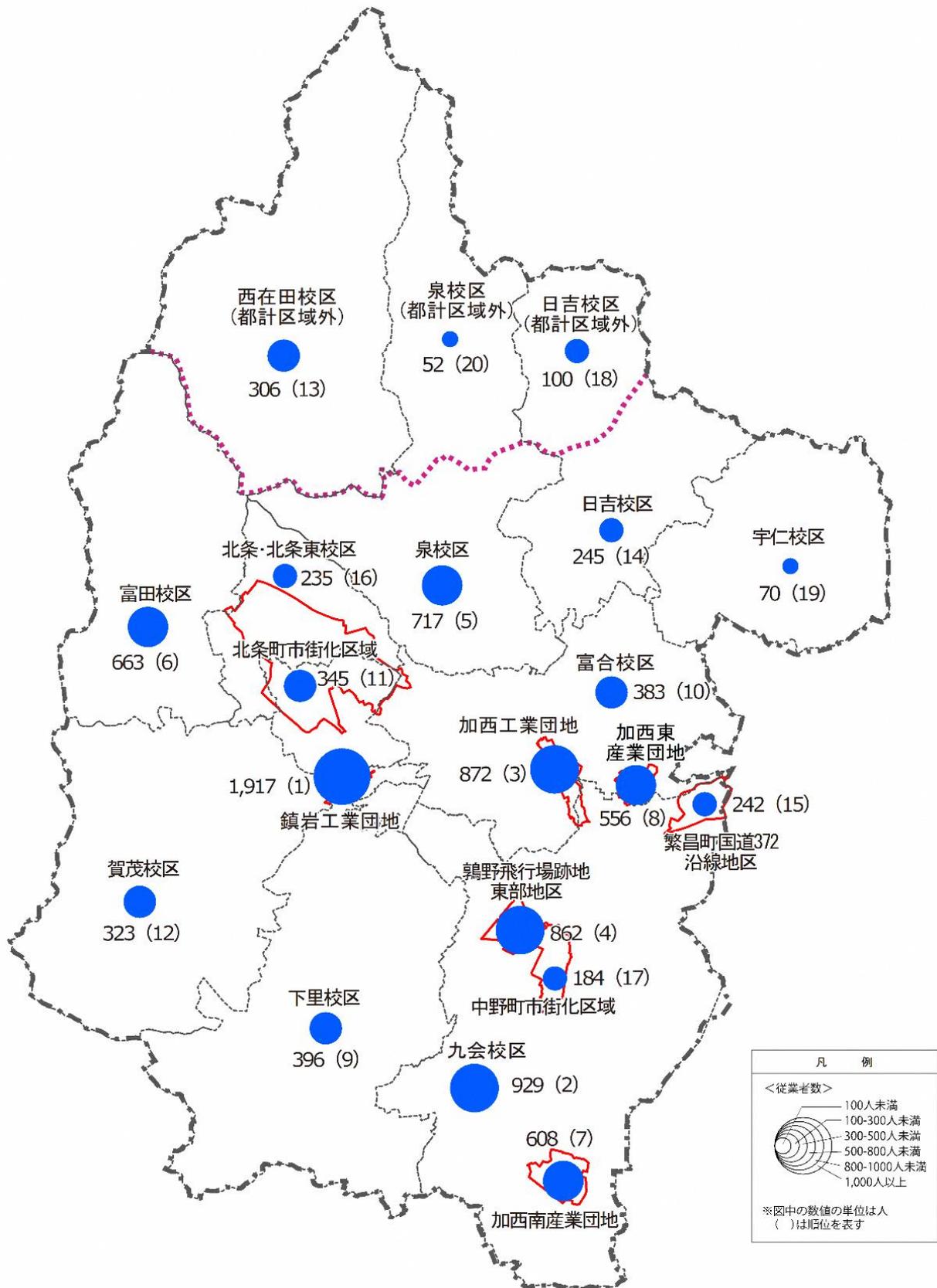
※図面上赤線内は市街化区域、（都計区域外）と特記がないものはすべて市街化調整区域



資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

●本市の産業団地別・都市計画別・校区別の製造業従業者数●

※図面上赤線内は市街化区域、（都計区域外）と特記がないものはすべて市街化調整区域



資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

3-2-3. 農業の状況

本市は、市域面積約 15,000ha のうち、農業振興地域整備計画による農用地は約 3,900ha、そのうち水田が約 3,400ha を占め、県内でも市域面積のうち農用地が占める割合が高い、農業も盛んな地域である。

種類については、県内有数の稲作地帯であることから、水稻を中心として、麦・大豆・飼料作物・野菜・果樹・花きなど多岐にわたる作物が栽培され、近年は肉用牛を中心に畜産も盛んに行なわれている。

本市の農業を取り巻く状況について、農業者の減少・高齢化など厳しい状況にあるが、近年農家1戸当たりの経営耕地面積の増加、営農組合組織率の上昇、専業農家数の増加などによる耕作地の大規模化が進み効率的な経営が進んでいる。

農業者の減少について、大半の農産村集落が存する市街化調整区域における建築制限により、本市の農業経営を支える兼業農家の後継者が就職後に市外に転出する傾向が見られる。市の人口動向についても、市街化区域はほぼ横ばい傾向にあるが、市街化調整区域の人口減少は歯止めが効かない状態が続いている。このことから、兼業農家が農業担い手の中心となっている本市にとって、農業振興と集落再生は一体的な施策として進めるべきと考える。

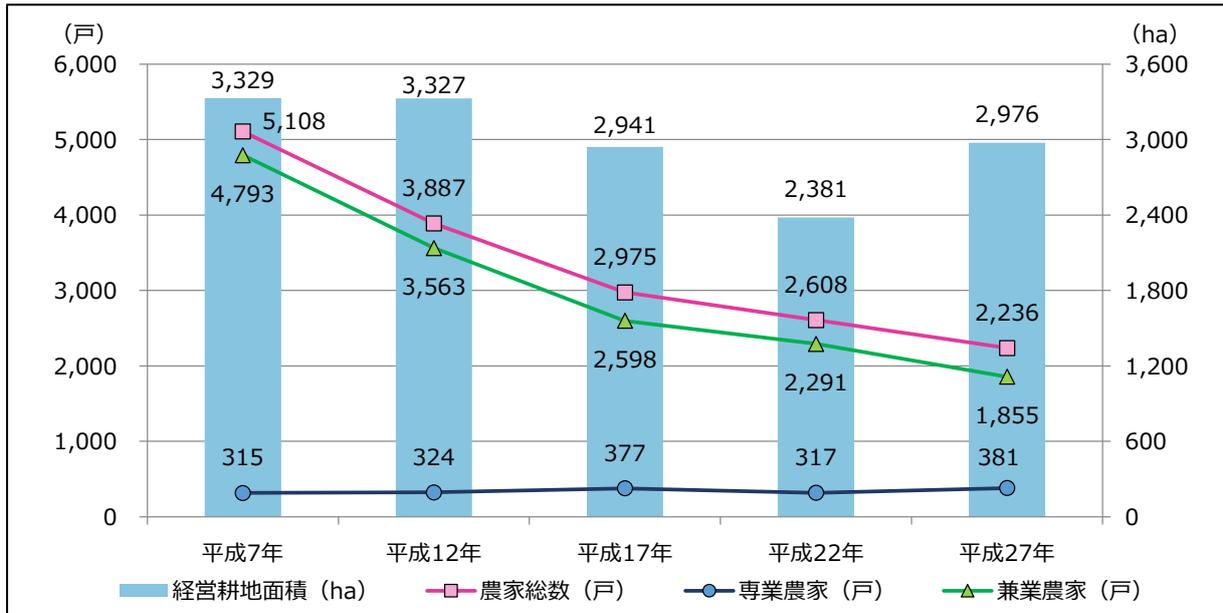
本市では農業振興に関する将来計画として、平成30年度に「加西市農業ビジョン」を策定し、振興を特に進めるべき作物や、新たな農業担い手の育成方針などを打ち出した。この計画に基づき、農業振興施策を進めていく。

そのなかで、集落営農の組織化への支援とともに掲げられた方針として、後継者不足対策の一環として新たな定住営農者の誘致・育成を進めており、市独自の新規就農者に対する助成制度、プロ農家の指導を一定期間受けることができる研修制度などを設けている。また、稲作を軸としつつも、特色ある他品種生産への参入を促進し、安定した収益の確保を目指している。新規就農者は増加傾向にあり、市外からの移住による就農者も多く、居住先の斡旋や集落居住への支援を行なっているが、大半の農産村集落が存する市街化調整区域では移住に対する制約が厳しく、移住時点で農地近隣の集落に居住するには原則線引き前に建築された住宅しか認められないことが課題となっている。農業への就業とともに本市で生きることを決めた者に対して最大限配慮することは農業振興にとっても重要であり、新規居住者の住宅区域を空き家に適用するなどの施策展開を図っていく必要がある。

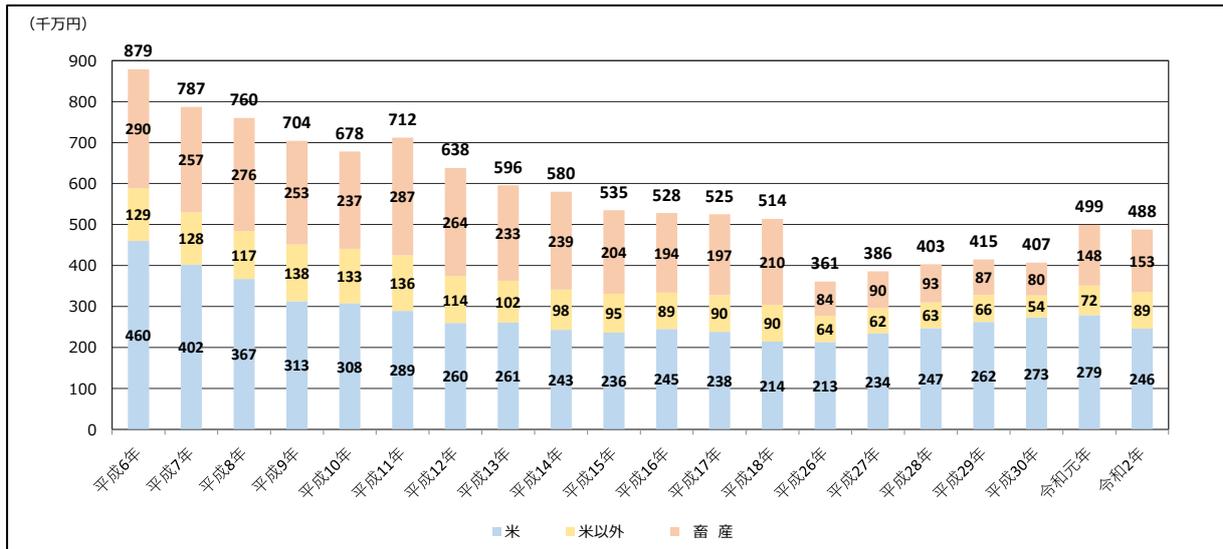
また、新規就農した移住者が自ら栽培したブドウを加工しワインを製造するという6次産業化の先進モデル事業について、特別指定区域制度を活用して倉庫を工場に用途変更し、令和4年からワイン生産を開始した。新規就農移住者の受け入れ態勢を整え、新しい事業展開を可能とするよう、農業資源を活用した事業所立地のための特別指定区域の指定についても制度を最大限活用していく。

このように、集落活力再生は農業振興を図るべき地域における必要な施策という側面を持つため、新規就農移住者の受け入れに資する新規居住者の住宅区域の活用や農業に関連する事業への支援に資する区域指定などを積極的に進めていく。

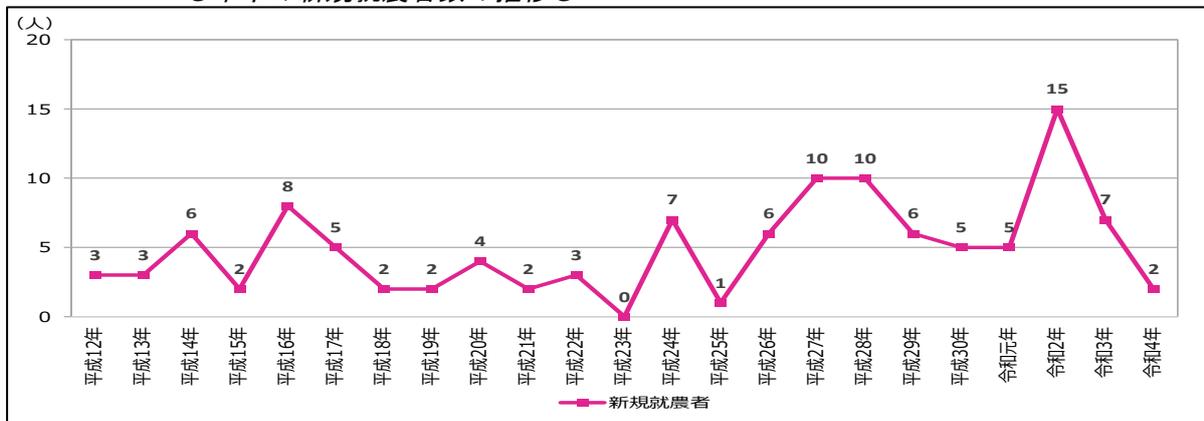
●本市の農家数、経営耕地面積の推移●



●本市の農業産出額の推移●



●本市の新規就農者数の推移●



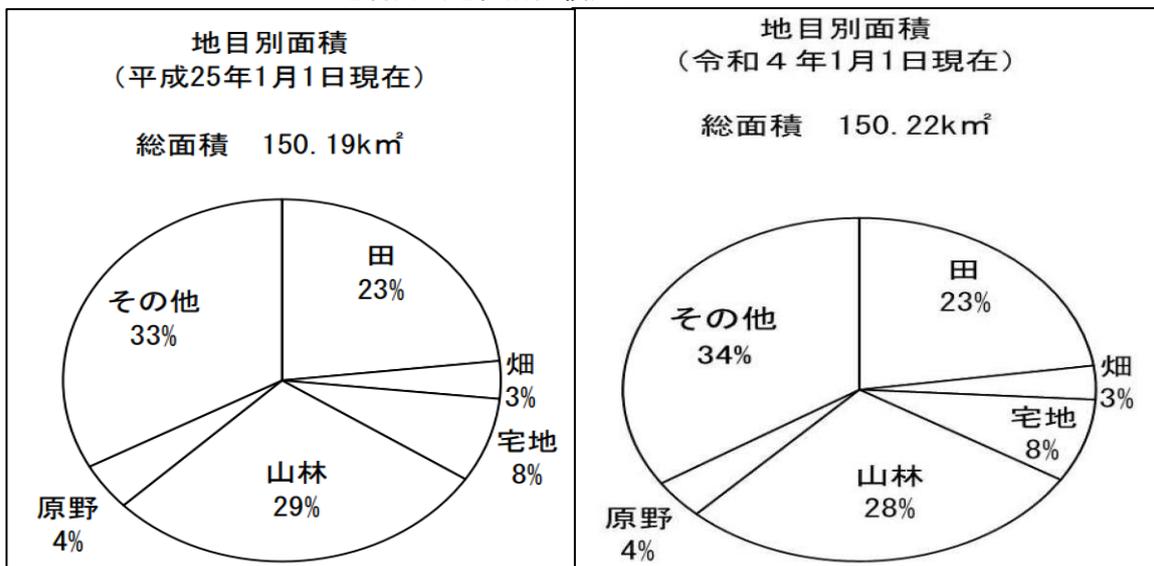
資料：加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）より転載

4. 土地利用状況

本市の土地利用特性は、北条町の一部市街化区域を除いて、市域の大半が農村的な土地利用状況となっている。市域の 28%を占める山林が北部や西部の山岳地帯を形成し、26%（約 3,900ha）を占める農地については、その大半を農用地が占めており、ほ場整備事業による土地基盤整備が進み優良農地の維持・保全が図られている。また、宅地は 8%であるほか、その他（公園、ゴルフ場、未利用地等）の土地利用については太陽光発電施設の設置増加による影響で 34%と多くなっている。

過去 10 年間で比較すると、農地は-1.06km² 減少、宅地は+0.50km² 増加のところ、山林・原野が-1.36km² 減少、雑種地その他は+1.95km² 増加している。これは近年建築物目的の転用以上に太陽光発電施設の設置が急速に拡大したことを示している。

●土地利用（地目別面積）●



●地目別面積（単位：km²）●

	田	畑	宅地	山林	原野	雑種地等その他	計
平成 25 年	34.95	5.05	11.34	43.10	6.34	49.41	150.19
平成 26 年	34.91	5.04	11.37	43.10	6.32	49.45	150.19
平成 27 年	34.81	4.96	11.39	43.04	6.27	49.75	150.22
平成 28 年	34.75	4.94	11.52	42.94	5.59	50.48	150.22
平成 29 年	34.70	4.77	11.57	43.01	5.56	50.61	150.22
平成 30 年	34.64	4.75	11.57	42.76	5.54	50.96	150.22
令和元年	34.52	4.76	11.67	42.64	5.52	51.11	150.22
令和 2 年	34.32	4.94	11.74	42.63	5.51	51.08	150.22
令和 3 年	34.23	4.90	11.79	42.60	5.50	51.20	150.22
令和 4 年	34.17	4.77	11.84	42.51	5.57	51.36	150.22
増減面積	-0.78	-0.28	0.50	-0.59	-0.77	1.95	0.03

資料：加西市統計書（令和 4 年度版）より転載

第2章 まちづくりの動きと課題

第2章 まちづくりの動きと課題

1-1. コロナ禍が与えた本市産業への影響

コロナ禍において国内全体では飲食業、観光業など一部の業種は大きなダメージを負ったが、巣籠もり需要の増加を受けて食品製造業、運送業などについては多忙を極めるなど、企業の業績は業種によって異なる傾向を見せた。部品製造を中心とする幅広い業種の製造業が産業の中心である本市においては、打撃を受ける企業もあれば追い風に乗る企業もあったが、共通の問題として外国人技能実習生が入国できないことによる人手不足の深刻化、円安ドル高による原材料費高騰、主に自動車関連部品製造業においては半導体不足による納期遅延の課題に苦しむ状況にあった。

平成27年度に実施した市街化調整区域に存する事業者に向けた土地利用に関するアンケートにおいて、55社から具体的な土地活用要望の回答を受けたことをきっかけに特別指定区域の工場等誘導区域において「加西市事業所系独自基準」を策定し地区指定を進めてきたが、コロナ禍においても事業所敷地拡張などの相談が続くなど事業拡大を必要とする追い風は続いており、コロナ禍を超えた新しい時代を迎えるにあたり、その傾向はさらに強まるだろうと考えられる。

市街化調整区域における建築規制緩和は積極的かつ継続的に取り組んでいるところであるが、市街化調整区域の性質を変えないという原則論から手法・内容に限界があり、規制緩和に1～2年、市全体の見直しや指定においては3年以上かかっていることもあって、事業所にとって必要であるタイムリーな事業展開や将来構想が描けず、事業承継時に廃業を選ぶ事業所が多く、市街化調整区域の事業所に経済活動に支えられている本市にとって大きなデメリット、不安要素となっている。

令和2年度に策定した第2次加西市産業振興計画において市街化調整区域における事業拡張・立地支援と都市計画の変更による産業用地の創出を打ち出しており、同年に策定した都市計画マスタープランにおいても区域区分廃止について兵庫県と協議することとしている。抜本的対策として線引き廃止を目指していくが、スピーディーな対応が重要である周辺地域に存する事業所への支援は絶え間なく続けていく。

●平成27年度に実施した市街化調整区域内事業所への土地利用に関するアンケート●

市街化調整区域に存する事業所様にお聞きします。	1. 市街化調整区域における自己所有地、借地にて事業所を新築したい	17社/55社
	2. 今ある事業所の用途変更(利用目的の変更)、廃工場など使用されていない事業所を使用できるようにしたい。	11社/55社
	3. 今ある事業所の敷地を拡げて増築したい。	27社/55社

資料：加西市都市計画課調査による

1-2. 空き家バンクの活況と市街化調整区域の空き家活用に立ち塞がる壁

本市では空き家の利活用促進のため空き家バンクを創設し、市ホームページに常時30件程度掲載しているが、コロナ禍に入った令和3年度以降は問い合わせ件数、成約

件数ともに急増している。

延べ相談件数では、令和2年度まででも年間150～170件程度という多くの問い合わせを受けていたが、コロナ禍に入った令和3年度は347件に倍増、毎日のようにメールや電話で相談を受けるほど高い関心をいただき、成約件数も急増した。これはコロナ禍を契機とするWEB会議などを活用した多様な働き方の浸透と、密になりにくい地方への居住回帰の動きが後押ししたことに加え、大阪・神戸まで自動車を使って1時間強で行ける距離感ながら多くの自然や田園風景が残る「ほどよい田舎」が評価されたものと考えられる。

しかし、市街化調整区域で発生する空き家は、使用するに当たって建築年や建築経緯を調査する手間、線引き後に建築された物件では建築許可条件を変更する用途変更には手間と費用(30～50万円程度)がかかり、用途変更も許可できるか否か不明確なことから手を出すにはハードルが高く、特に線引き後に建築された物件は者の条件がついており再建築の確約ができない(用途変更には許可が必要。)ことから担保価値が低く、住宅ローンが組みにくいこともあって、不動産市場に乗りにくい状況にある。

市街化調整区域が市域面積の3/4、総人口の2/3を占める本市にとって、市街化調整区域で発生する空き家の活用は喫緊の課題であり、空き家市場の流動化のために打てる施策は徹底的に打ち出す必要がある。

●空き家バンクの相談件数、成約件数など●

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
相談件数(延べ)	152	178	173	347	363
物件成約件数	9	4	10	25	32
物件登録件数 (年度末時点)	11	20	26	35	32
利用者登録人数	45	80	132	226	283

資料：加西市きてみて住んで課調査による

1-3. 外国人技能実習生の就労環境改善

コロナ禍に陥った令和2年度までは緩やかな景気上昇が続き、本市産業を支える多くの製造業事業所にとって従業員の確保が喫緊の課題となっていた。仕事の引き合いがあり、経済産業省の機械設備購入の補助金が受けられるのにもかかわらず、市街化調整区域に存することによって機械設備を設置するための建築物増築が叶わず、事業拡大の機会を逸したとの声を数多く耳にした。また、人口流出が厳しい本市では、業種別の労働力需給の不均衡が生じているなか、中小零細企業が多い本市の製造業における従業員の確保は本市にとって大きな課題であり、国でも平成30年12月に外国人技能実習生の増員を可能とする改正入管法が決定するなど、全国的な課題解決へ向け新たな労働力となる外国人技能実習生の受け入れを着々と進めているところである。

本市は三洋電機の下請けから起業した製造業事業所が昭和30年代から広く市街化調整区域に当たる地域で立地し、4つの産業団地も北条市街地から離れていることから、通勤に自転車を使用するしかない外国人技能実習生は最大12kmの道のりを1時間

かけて通勤するなど、就労環境が良いとは言い難い状況が続いている。空き家を社宅として利用したいなど事業所近隣での居住先提供について多くの事業所から意見・要望が出されており、コロナ禍を超えた今後はさらに外国人技能実習生が増える見込みであることから、空き家活用を兼ねた施策として強力に進める必要がある。

第6次加西市総合計画においても「多文化共生と平和のまちの実現」との施策にて、在住外国人への支援を打ち出しており、まちづくりにおいても外国人技能実習生の就労環境改善に繋がる通勤至便な位置における居住先の提供は、共生のまちづくりにつながるものとして進める必要がある。

2-1. 宇仁地区のまちづくり

市内でも人口減少が顕著な北東部に位置する宇仁地区では、平成23年5月に新規居住者の住宅区域を指定し、令和4年度までの約11年間で5件許可を受け建築されている。

移住定住の活動を積極的に行っている宇仁郷まちづくり協議会は、芦屋市翠が丘町との交流など新規居住者の住宅区域へのUターンを促進する活動、市外へ転居した住民へUターンを直接呼びかける活動などを行ってきたが、住宅系市街化区域で生活利便施設が揃っている加東市滝野地区に隣接していることもあり、若者世代が隣接市の市街地に転出してしまいう悪循環が続いている。地域の持続可能性の維持のため、本市はまちづくり協議会の活動を積極的に支援している。

まちづくり協議会では、危機的状況と向き合い子育て世帯の移住促進活動を活発化させるため、Uターンを受け入れる土地を更に増やすこと、空き家の活用促進を図ることを目的に、新規居住者の住宅区域の拡大の検討を平成28年から開始し、勉強会、説明会、町内における案の縦覧、意見集約など2年以上の作業を経て、平成30年6月に「宇仁地区土地利用計画」をまとめ、市長へ提出した。本市はその内容を市土地利用計画に反映させ、新たな地区指定の案を作成、県へ地区指定申し出を行い、令和元年10月に地区指定を受けることができた。

さらに性質上指定できる面積と建築できる用途の設定に限りがある特別指定区域の指定だけでは貪欲に移住定住促進等地域活性化を進めるまちづくり協議会の志向に寄り添えないことから、まちづくり協議会と協議を進めた結果、令和5年9月に校区全体について兵庫県が制定した空家等活用促進特区制度に基づく空家特区の指定を受けることができた。

第3章 土地利用上の問題点の把握と分析

第3章 土地利用上の問題点の把握と分析

上位計画・関連計画を踏まえた上で、本市の市街化調整区域の現状等から、土地利用上の問題点を把握・抽出し、整理する。

1. 土地利用上の問題点

1-1. 幹線道路沿道等産業施設適地の土地活用の必要性

国道 372 号、(主)三木穴栗線、(主)高砂北条線、(一)玉野倉谷線などの幹線道路沿道では、飲食店やガソリンスタンドなどの沿道サービス施設が点在し立地しているが、廃業により放置された施設や施設が解体され既得権を失った土地も見られ、それらの活用が課題となっている。

また、(一)玉野倉谷線沿道で商業施設と流通業務施設の立地を目標とする特別指定区域を指定しているが、流通業務施設の集積は進んでいるものの、指定当時の協議調整の結果、建築できる商業施設の条件設定のハードルが高くなり、思うように活用が進んでいない。

このため、太陽光発電施設の無計画な開発の進行による自然環境の大規模な破壊や農地への過大な侵食を防止し、新たな開発や建築については周辺との調和が図られる前提のもと、上位計画等で示した商業施設立地適地への誘導を図るため活用が進んでいない指定済の特別指定区域の条件見直し、線引き廃止後は特定用途制限地域や地区計画の策定を進める必要がある。また、インターチェンジ周辺、幹線道路沿道では、沿道サービス施設や広域的な公共施設、工場、流通業務施設の立地需要に対して、基盤整備の状況等を考慮しながら、既存施設の活用を含めて適切に規制・誘導を図る必要がある。

1-2. 既存集落の活力低下

本市は製造業とともに農業が盛んで、山田錦などの水稻、ぶどう、トマトを中心とした多種多様な農業が営まれており、市街化調整区域には 100 を超える農産村集落が点在している。

しかし、農家数や農業人口の減少、農業従事者の高齢化とともに、市街化調整区域での建築規制及び農業振興地域内における宅地転用規制を主な原因として若い世代の市外転出が進み、草刈り、祭りなど集落の行事の実施がままならないなど、地域の活力が失われ、地域コミュニティの維持が困難になってきている。

このため、地縁者、新規居住者や周辺地域で働く者（地域勤労者）など若い住民を迎え、新たな住民とともに自然・歴史・文化・伝統など地域資源を継承・発展させる魅力ある地区づくりを進め、持続可能な農業経営モデルの構築とともに集落の活性化を図る必要がある。

1-3. 耕作放棄地の増加

農家数や農業人口の減少、農業従事者の高齢化により優良農地の耕作放棄地が増加している。

そのため、体験農業等への耕作放棄地の活用や集落営農の推進による優良農地の保全とともに、農産村集落の新たな担い手確保に繋がる就業先の拡大・創出など転出抑制と転入促進施策を積極的に行う必要がある。

また、本市では新規就農者の定住・育成のため、農地賃借や住居への助成を行うなど、新規就農者が農業に従事しやすい環境づくりを進めているが、継続的な支援施策を更に展開する必要がある。

1-4. 山地、丘陵地の保全・活用

本市は北部一帯と西部・南部の市境周辺が山地、東部の市境周辺は陸上自衛隊青野原演習場が存する青野ヶ原台地となっており、南部の山地一帯は播磨中部丘陵県立自然公園、北部の山地一帯の普光寺付近は兵庫県環境の保全と創造に関する条例による自然環境保全地域に指定されている。

本市の山地やあびき湿原など湿地帯には貴重な動植物や昆虫が生息しているが、都市計画法や建築基準法の対象外となっている太陽光発電施設の無秩序な設置により多くの森林が伐採されており、自然環境の悪化が懸念されている。

このため、山地、湿地帯への太陽光発電施設の設置など無秩序な開発を防止し、保全を図ることが可能な新たなルールを検討する必要がある。また、森林は人々の心や体を癒す効果があることから、自然を活かしたキャンプ場等のレクリエーション施設、運動施設の整備については積極的に検討する必要がある。

1-5. 太陽光発電施設の急速な拡大

少子高齢化による急激な人口減少と民間開発圧力低下による無計画な建築物の開発が見られなくなった本市において、都市計画法、建築基準法による規制を受けない太陽光発電施設の設置が無秩序に拡大していることが土地利用上の最大の課題となっている。

再生可能エネルギーの生産・利用については、脱炭素社会の実現、国のエネルギー政策の観点から促進すべきものではあるが、雇用や生活利便性向上など地域にメリットをもたらす幹線道路沿道への事業所の立地が市街化調整区域の規制のため叶わない反面、事業所適地において住民生活に良い影響を与えない太陽光発電施設設置が進み、設置後に繰り返される転売によって管理不全に陥るなど、地域に関係がない投機的物件である太陽光発電施設が健全な住環境を脅かしている。近年は森林伐採による自然破壊や土砂災害につながる斜面への設置、住宅に隣接する集落内農地への無秩序な設置による住生活に対する悪影響、森林伐採による雨水量の増加で起きる農業への悪影響による苦情が数多く聞かれるようになり、対応に苦慮している。

事業所の拡張や地域活力再生に資する移住者の集落での定住による建築行為は、市民の雇用確保や地域活性化に資するため本市にとって有益であることから、他法令の規制が弱い土地での立地については太陽光発電施設より優先させるべきであり、より適切な立地誘導・規制を図ることができる手法について検討すべきである。

2. 地区（小学校区）の現状及び課題と今後の方向性

本市は、市街化調整区域に109の自治会があり、そのうち107自治会において特別指定区域を指定している。多くは数軒単位の集落の集合体で自治会を構成しており、50戸以上連たんしている集落はほとんど無い。近隣他市町と比較しても自治会の数が多いことから見て、本市の集落規模や人口は他市町より小さく少ないこと、平成25年度より各小学校区（北条小学校と北条東小学校は2小学校区で1つの北条地区としている。）に住民の主体的な参画と協働による地域づくりの推進母体として「ふるさと創造会議」を設立しまちづくり活動を進めていることから、地域コミュニティの単位としてまとまりのある地区として、各小学校区を1つの単位として地域の現状及び課題と今後の方向性について検討する。そして、課題を共有する地区を1つの単位とするべきであることから、小学校区を開発区域周辺とみなし、開発区域周辺の地域についても、地域活力再生等区域における新規居住者の建築許可が可能な区域の規模・範囲については小学校区を1単位として検討する。

2-1. 北条地区

本市の中心で市街化区域が多くを占めており、市街化区域は市役所・市立病院・市民会館などの公共公益施設や大型ショッピングセンターなど商業施設、住宅地などで形成されている。また、北条鉄道の北条町駅が立地し、本市の公共交通の要所となっている。

その他、ギネスブックに登録された地球儀時計がある丸山総合公園、古くから門前町、宿場町として栄え、播州三大祭りのひとつの北条節句祭りの舞台である住吉神社や酒見寺、五百羅漢などの歴史的価値が高い地域資源にも恵まれている。

市街化区域内の新旧それぞれの市街地については、各地域の特性を活かしたまちづくりを進めるため、用途地域の見直し、地区計画の活用等で計画的かつ適正な中心市街地らしい土地利用を図っていく。また、市街化区域内の残存農地は26ha（市街化区域583haのうち4.5%）しかなく兵庫県内でも宅地化率が高い本市であるが、税制上の優遇措置から市街化区域内に点在する農地を耕作する者が多く、不動産流動化の遅れとともに農地の遊休化が進みつつある。都市部では市街化農地の保全が議論されているが、市街化区域面積が市域面積の3.9%しかなく、市域面積の1/4以上を農地が占め、その多くが市街化調整区域内農地である本市では、市街化農地を保全する必要性がなく、市街地での農地から宅地への転用にインセンティブを付すなど宅地化促進施策を進める必要がある。

市街化区域の周囲を取り囲むように位置している本地区の市街化調整区域について、一般的には市街化区域からのスプロールが進むおそれがあると思われるところ、中国縦貫自動車道や農用地区域によって市街化区域と分断されていることから、むしろ市街化区域隣接部の方が厳しい人口減少と活力低下に見舞われている。対策として、集落の新たな担い手となる者のための住宅地整備が必要と考えられる。その他、急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、地区内に点在する既存事業所の拡張、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地、外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出、幹線道路沿道への商業施設、工場・流通業務施設等の開発誘導、集積の検討を行う。

なお、本地区は北条小学校、北条東小学校の2つの校区から構成されているが、元々1つの校区であったところ市街化区域の人口増加に伴い2つの校区に分かれたこと、住吉神社の氏子として播州三大祭の一つである北条節句祭りには北条町として執り行っ

いるなど一体的な地域性を持っていること、2校区合計の人口は約13,000人であるが市街化調整区域の現人口は2校区合わせて約2,100人（令和5年3月時点）と小規模であることを踏まえ、2校区で1つの開発区域周辺（小学校の校区）とみなすこととする。

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1世帯あたり人数(2.29人)×増加目標 1.1=D戸)
北条町小谷	453	275	-178	61%	86
北条町栗田	270	119	-151	44%	73
北条町古坂	468	206	-262	44%	126
北条町東高室	898	444	-454	49%	219
北条町西高室	198	88	-110	44%	53
北条町東南	72	32	-40	44%	20
北条町西南	317	139	-178	44%	86
北条町黒駒	663	233	-430	35%	207
女鹿山自治区	228	119	-109	52%	53
北条地区全体 (S62)	3,318	1,655	-1,663	50%	799

特に土地利用を検討すべき課題地区		
地区名	地域	検討すべき課題
北条町東高室地区	(主)三木穴栗線沿道及び既存集落内	集落内外で進んでいるほ場整備事業区域は農用地区域として保全されるが、それ以外の土地において地区が進める次世代へのまちづくりに必要な新規居住者の住宅用地を整備する土地利用の検討
北条町黒駒地区	(一)豊富北条線及び(一)中寺北条線沿道周辺	利用されていないグラウンドの活用の検討、急激な人口減少に対する地域活力再生に資する新規居住者の住宅用地整備を可能とする土地利用の検討、大規模な白地農地を活用した事業用地整備・創出の検討
北条町栗田地区	中国自動車道北側既存集落内	過去に特定保留区域として市街化区域編入が検討されたが現在では相当な人口減少が見られる地区における土地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内外に立地する事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

2-2. 富田地区

市西部に位置する地域であり、福崎町や姫路市との境界の緩やかな山岳地と地区内の山々の間に狭いながら分布する平坦地で構成され、平坦地では農業が営まれている。旧来から金属製品、プラスチック製品、機械製造など製造業が盛んで、市街化調整区域でありながら 200 億円近くの製造品出荷額を産出している。集落内の小規模工場も多く、

(主) 三木宍粟線沿道や中国縦貫自動車道沿いでは大規模工場が立地している。

農地の多くはほ場整備されており、効率的な農業経営が進められている。しかしながら若者世代の市外流出による後継者不足が深刻なことから、集落の新たな担い手となる者のための住宅地整備が必要である。また、急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、地区内に点在する既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地、外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出、幹線道路沿道への商業施設、工場・流通業務施設の開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の検討など、北条市街地にも福崎町・姫路市にも近く、中国縦貫自動車道福崎 I.C. 及び播但連絡有料道路福崎北ランプにアクセス至便な立地特性を活かした地域住民の利便性向上と地域経済活性化に資する土地利用を計画的に誘導していく必要がある。

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数 (2.29 人) × 増加目標 1.1=D 戸)
谷町	345	162	-183	47%	88
西谷東町	348	128	-220	37%	106
西谷西町	207	70	-137	34%	66
畑町	838	374	-464	45%	223
窪田町	284	118	-166	42%	80
吸谷町	230	106	-124	46%	60
西上野町	206	102	-104	50%	50
市村町	234	146	-88	62%	43
坂元町	389	198	-191	51%	92
福居町	513	261	-252	51%	122
谷口町	179	82	-97	46%	47
吉野町	201	71	-130	35%	63
芝自治区	306	170	-136	56%	66
吉野住宅自治区	103	64	-39	62%	19
富田地区全体 (S62)	3,866	2,052	-1,814	53%	872

特に土地利用を検討すべき課題		
地区名	地域	検討すべき課題
谷町地区	(主) 三木宍粟線沿道	平成2年に「工場等の導入計画」の区域として位置

		付けられ、公共施設が整備された交通利便性が高い地域における既存事業所の拡張、用途変更、類似施設の集積を可能とする土地利用の検討
谷町地区	(主)三木宍粟線及び (市)古坂谷線沿道	市街化調整区域の縁辺部に当たる小中学校等公共施設に近接する農振白地地域における低未利用地・耕作放棄地を集落活力向上に資する新規居住者の住宅用地や利便性向上に資する業務用地とする土地利用の検討
畑町地区	(主)三木宍粟線沿道	公共施設が整備され交通利便性が高く既存工場・流通業務施設が集積している地域における既存事業所の拡張、用途変更、類似施設の集積を可能とする土地利用の検討
西谷東町地区、西谷西町地区、畑町地区	(主)三木宍粟線沿道	公共施設が整備され交通利便性が高い地域における生活利便施設等の立地を可能にする土地利用の検討
窪田町地区、西上野町地区	中国縦貫自動車道沿道、集落縁辺部	地域経済をけん引している大規模工場の拡張整備を可能にする土地利用の検討
西上野町地区	(市)都市計画 2 号線沿道	かつて土地区画整理事業による宅地化が検討された農振白地地域における計画的な土地利用の検討
窪田町地区、市村町地区	既存集落内	小学校や市道周辺における人口減少に対するまちづくりに必要な新規居住者の住宅用地として整備する土地利用の検討
福住西町地区	小学校周辺	小中学校再編による将来的な跡地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内外に立地する事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

2-3. 賀茂地区

市南西部に位置し、賀茂川を中心とする地区北側はほ場整備された水田を中心とする平坦部が広がり、地区西側の姫路市との市境界は山岳地が取り囲み、地区南側は加西アルプスと称される山岳地となっている。岸呂町や東横田町、東剣坂町の山麓傾斜地帯ではブドウの栽培が行われている。地区北東部に国内最大シェアを誇るハイブリッド車載電池製造企業が立地する鎮岩工業団地があるほか、機械製造などの工場も集落内外に数多く立地している。

地区内に 2 駅ある北条鉄道が地区東部を縦断し、のどかな田園風景と調和した撮影スポットとなっており、近年農閑期においては平坦な地形を活かした気球が空に浮かぶ姿

を見ることができる。地区内には2つのゴルフ場があるほか、南部にはキャンプ場が整備された古法華自然公園、加西アルプスなどレクリエーション施設や観光資源も多い。

本地区は加西市内で最も人口減少が著しい地区の一つで、世帯も減少傾向に転じている地区であることから、北条鉄道沿線や小学校など公共公益施設周辺などで集落の新たな担い手となる者のための住宅地整備や、急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、地区内に点在する既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地、小さな拠点となる商業施設の立地誘導、外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな集落居住者が就労できる工場、流通業務施設等の幹線道路沿道への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の検討が必要である。

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数(2.29 人)×増加目標 1.1=D 戸)
福住東町	252	106	-146	42%	71
福住西町	120	45	-75	38%	37
山下西町	398	194	-204	49%	98
山下中町	201	99	-102	49%	49
山下東町	708	318	-390	45%	188
西横田町	440	202	-238	46%	115
東横田町	236	95	-141	40%	68
鎮岩町	419	193	-226	46%	109
岸呂町	176	73	-103	41%	50
東長町	114	57	-57	50%	28
西長町	595	301	-294	51%	142
東剣坂町	437	207	-230	47%	111
西剣坂町	282	136	-146	48%	71
中山町	135	50	-85	37%	41
大柳町	137	79	-58	58%	28
賀茂地区全体(S62)	4,364	2,155	-2,209	49%	1,062

特に土地利用を検討すべき課題		
地区名	地域	検討すべき課題
福住西町地区	(一) 山下飾東線沿道及び賀茂幼稚園周辺	幼稚園や小学校に近接するなど優れた住環境を有しながらも人口減少が著しい地域において住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
山下西町地区、山下中町地区、山下東町地区	(一) 豊富北条線沿道	民営バス路線沿道で姫路市へアクセス至便な条件を活かした住宅用地整備及び地域の小さな拠点となる商業施設や生活利便施設等の立地を可能とする土地利用の検討

西横田町地区、東長町地区	北条鉄道播磨横田駅、長駅周辺	利便性の良い鉄道駅徒歩圏内の住宅用地として整備する土地利用の検討
福住東町地区、西横田町地区、東剣坂町地区	既存集落縁辺部	地域経済をけん引している工場の拡張整備を可能にする土地利用の検討
西横田町地区、山下東町地区	2つの既存ゴルフ場周辺	既存ゴルフ場の機能向上と周辺地区一帯での観光・レクリエーション機能充実を図る土地利用の検討
東剣坂町地区	古法華自然公園周辺	既存キャンプ場の機能向上により加西アルプスも含む一体的な地区における観光・レクリエーション機能充実を図る土地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内外に立地する事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

2-4. 下里地区

市南部に位置し、加古川市との境界付近に位置する法華山周辺は播磨中部丘陵県立自然公園に指定されており、国宝三重塔を有する法華山一乗寺は紅葉の時期に多くの観光客が訪れる。下里川が流れる平坦な地形にほ場整備された優良農地が多く分布する一方、他地区と同様に集落内外に小規模工場が多数立地し、集落と地域産業が一体的に形成されている。

本地区は国道 372 号が横断、北播磨ハイランド・ふるさと街道と位置付けている重要幹線道路である（一）玉野倉谷線と北条鉄道が縦断し、加古川市に立地する山陽自動車道加古川北 I.C. にも 10 分以内に到達する位置にあるなど交通の要所であり、整備計画中の加西バイパスが開通すれば姫路市など市外へのアクセスが格段に向上する、交通利便性に優れた地区である。

本地区ではベルデしもさと、尾崎町北条高校前地区の 2 つの住宅分譲地開発事業が成功し、若者世帯が増加し人口減少傾向を和らげることができた。今後さらに人口減少傾向を和らげるため、移住定住先として選ばれた実績を活かし、北条鉄道沿線や公共公益施設周辺等における集落の新たな担い手となる者のための住宅地整備の更なる検討と急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入が必要である。

本地区は加古川市、姫路市の市境に位置し、山陽自動車道加古川北 I.C. に近く交通利便性に優れているなど産業施設の立地にも適していることから、地区内に点在する既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地や外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出だけでなく、新たな集落居住者が就労できる工場、流通業務施設等の幹線道路沿道への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の検討が必要である。また、商業施設が撤退した跡地周辺について地域と協働で地域拠点

となる商業施設の立地誘導を進めており、その周辺におけるまちづくりを総合的に進める必要がある。

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数 (2.29 人) × 増加目標 1.1=D 戸)
王子町	314	141	-173	45%	84
戸田井町	188	85	-103	45%	50
両月町	209	83	-126	40%	61
大村町	364	178	-186	49%	90
尾崎町	308	158	-150	51%	73
段下町	350	175	-175	50%	85
中西南町	228	94	-134	41%	65
中西北町	207	99	-108	48%	52
琵琶甲町	117	67	-50	57%	25
野条町	341	213	-128	62%	62
牛居町	205	98	-107	48%	52
上野田町	452	179	-273	40%	132
東野田町	477	186	-291	39%	140
東笠原町	301	143	-158	48%	76
西笠原町	593	331	-262	56%	126
三口町	732	374	-358	51%	172
坂本町	349	176	-173	50%	84
倉谷町	243	110	-133	45%	64
千ノ沢町	209	99	-110	47%	53
新生町	162	47	-115	29%	56
尾崎団地自治区	157	91	-66	58%	32
ベルデしもさと自治会	115	80	-35	70%	17
下里地区全体 (S62)	5,896	3,207	-2,689	54%	1,292

特に土地利用を検討すべき課題		
地区名	地域	検討すべき課題
王子町地区	(主) 高砂北条線及び(主) 小野香寺線沿道	公共施設が整備された交通利便性が高い地域における既存事業所の拡張、用途変更、類似施設の集積を可能とする土地利用の検討
尾崎町地区	(主) 三木穴栗線沿道	認定こども園や高校に隣接するなど優れた環境を有しながらも人口減少が著しい集落周辺において住宅地や教育施設などを中心とする文教ゾー

		ンとして整備を可能とする土地利用の検討
坂本町地区	国道 372 号沿道	姫路市に隣接する幹線道路沿道における工業・流通業務施設としての土地利用の検討
東野田町地区	(一)玉野倉谷線沿道	交通利便性に優れた中国縦貫自動車道加西 I.C.と山陽自動車道加古川北 I.C.に直結する幹線道路沿道における商業施設や工場・流通業務施設としての土地利用の検討
東笠原町地区	(一)玉野倉谷線沿道	国道 372 号のバイパスとなりえる(市)鶉野飛行場線の整備により(一)玉野倉谷線と連動し交通利便性が高まる交差点周辺における新たな土地利用の検討
東笠原町地区	(一)玉野倉谷線東側	鶉野飛行場跡地南部に位置する当該地区に現存する防空壕等の歴史地域資源の保全と観光利用に資する土地利用の検討
東笠原町地区	北条鉄道法華口駅周辺	鶉野飛行場跡地への玄関口である法華口駅周辺における観光集客に資する施設の立地誘導を図る土地利用の検討
西笠原町地区	国道 372 号沿道	地域の中心拠点となる商業施設の立地誘導と住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
西笠原町地区	(主)高砂北条線沿道及び下里小学校周辺	認定こども園や小学校に近接するなど優れた住環境を有しながらも人口減少が見られる地区において住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
段下町地区	鎮岩工業団地周辺	既存工業団地隣接部における工業団地拡張としての土地利用の検討
三口町地区	国道 372 号沿道	兵庫県景観条例に基づく景観重要建造物の指定を受けた江戸時代から続く酒蔵周辺の観光・レクリエーションと地域産業の振興に資する土地利用の検討
両月町地区	中学校周辺	小中学校再編による将来的な跡地利用の検討
両月町地区	運動施設周辺	加西アルプスを借景とする風光明媚な地域特性を有する既存運動施設周辺における運動・健康増進・レクリエーション機能集積の検討
倉谷町地区	(主)高砂北条線沿道	大規模既存事業所の再整備や拡張等を可能とする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内外に立地する事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

2-5. 九会地区

本地区は市の南東部に位置し、万願寺川、普光寺川及び下里川が合流する平坦部と鶉野台地や青野ヶ原台地の丘陵地で構成される地域で、地区東側の小野市・加東市との市境界は青野ヶ原台地に立地する陸上自衛隊青野原駐屯地と演習場によって分断され、地区南側の加古川市との市境界は山岳地で播磨中部丘陵県立自然公園の指定を受け、あびき湿原や周遍寺などの自然豊かな環境が残されている。また、鶉野台地には第2次世界大戦時の姫路海軍航空隊基地であった鶉野飛行場跡地周辺に防空壕や爆弾庫など貴重な歴史資源が数多く残され、それらをフィールドミュージアムとして保全・整備する取り組みを進めており、令和4年に地域活性化拠点施設 SORA かさいが開館した。

3つの河川沿いには水稻の優良農地が広がり、桑原田町、栄町の丘陵傾斜地ではブドウが栽培され、下宮木町等ではトマトなど施設園芸に取り組み、また神戸大学大学院農学研究科やトマトを栽培している次世代園芸農業施設など大型農業施設が立地するなど、本市の農業の中心地となっている。

本地区は国道 372 号と（主）三木穴粟線、（主）高砂加古川加西線が縦横断し、北条鉄道が河川沿いに走る交通利便性が高い地域であり、更なる利便性向上を目指し国道のバイパス機能を有する（市）鶉野飛行場線と（市）上宮木玉野線の整備を進めている。

本地区は市内で最も製造業が盛んな地区で、加西南産業団地と加西工業団地の一部、加西東産業団地の一部が立地するほか、線引き前後に立地した大規模な工場・流通業務施設が集積する繁昌町地区と鶉野南町地区の国道 372 号沿線地区や鶉野中町地区の鶉野飛行場跡地東部地区などに鉄鋼、金属製品などの製造業集積が進んでいる。その他集落でも金属製品やプラスチック製品の小規模工場が数多く見られ、本地区の市街化調整区域だけで 200 億円以上の製造品出荷額を産出している。また、国道 372 号沿道には物流拠点施設も多く立地している。

前述した繁昌町国道 372 号沿線地区や鶉野飛行場跡地東部地区では、更なる産業集積を求める声が高く、民間主導による新たな産業施設用地創出の期待が高まっており、土地利用について地域や企業の声に応える必要がある。

産業と生活が共生している既存集落においては、地区内に点在する既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地や外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな集落居住者が就労できる工場、流通業務施設等の幹線道路沿道への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の検討が必要である。また、本地区は製造業など就業先の多さもあって本市の市街化調整区域で最も人口減少が抑えられている地区ではあるが、今後は人口減少傾向が加速すると考えられることから、集落の新たな担い手となる者のための住宅用地整備の検討と急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入が必要である。

また本地区は、本市の観光の中心である県立フラワーセンターや SORA かさいが立地しているため、観光客の増加を図る目的でそれら施設周辺における商業施設の立地誘導を検討する必要がある。

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数(2.29 人)×増加目標 1.1=D 戸)
中野町	270	111	-159	41%	77
田原町	1,276	677	-599	53%	288
網引町	879	424	-455	48%	219
南網引町	174	82	-92	47%	45
栄町	255	115	-140	45%	68
桑原田町	464	226	-238	49%	115
繁陽町	277	139	-138	50%	67
繁昌町	1,064	572	-492	54%	237
上宮木町	265	146	-119	55%	58
下宮木村町+下宮木町	281	116	-165	41%	80
鶉野上町	456	284	-172	62%	83
鶉野南町	471	280	-191	59%	92
鶉野中町	482	278	-204	58%	98
繁昌団地自治会	463	304	-159	66%	77
九会地区全体 (S62)	6,236	3754	-2,482	60%	1,193

特に土地利用を検討すべき課題		
地区名	地域	検討すべき課題
上宮木町地区、下宮木町地区、下宮木村町地区、鶉野上町地区	鶉野飛行場跡地周辺九会北部地区	公共施設が複数立地し交通利便性に優れた地域においてため池に設置する太陽光発電施設で発電した電力を使って生活する脱炭素社会実現に向けた先進モデル住宅地整備をはじめとするまちづくりの検討
上宮木町地区	中学校周辺	小中学校再編に将来的な跡地利用の検討
鶉野中町地区	鶉野飛行場跡地東部地区	既存産業集積地区の更なる拡張と既存集落との共生を図る土地利用の検討
鶉野上町地区	(一)玉野倉谷線沿道	公共施設が整備された交通利便性が高い地域における既存工場・流通業務施設の拡張、用途変更、地域特性を活かした工場をはじめとする類似施設の集積や大規模農業施設の用途変更等を可能とする土地利用の検討
繁昌町地区	国道 372 号沿道	既存産業集積地区の近接地における民間企業主導の大規模な産業用地整備を図る土地利用の検討
栄町地区	(主)三木穴粟線近	太陽光発電施設、先端農業施設を併設した大規

	接	模農業体験施設及び集客施設の立地を可能とする土地利用の検討
田原町地区、網引町地区	(主)高砂加古川加西線及び(主)小野香寺線周辺	北条鉄道駅に近接しながらも人口減少が著しい地域における住宅用地整備や商業施設等生活利便施設の立地を可能にする土地利用の検討
網引町地区、南網引町地区	加西南産業団地周辺	既存産業団地近接における産業用地としての土地利用の検討
中野町地区	鶉野飛行場跡地東部	市営住宅跡地の利活用や既存事業所の用途変更、拡張、移転を可能にする土地利用の検討
下宮木町地区、下宮木村町地区	国道 372 号沿道及び九会小学校北部	こども園や小学校に近接する優れた住環境を有しながらも人口減少が著しい地域において住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
鶉野南町地区	国道 372 号及び市道鶉野門前線周辺	北条鉄道法華口駅東側に位置する利便性が高い地区における住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
鶉野南町地区	国道 372 号沿道	既存産業集積地区の近接地における用途変更、拡張、移転を可能にする土地利用の検討
鶉野中町地区	神戸大学大学院農学研究科周辺	大規模農業施設の立地を可能にする土地利用の検討
鶉野上町地区、鶉野中町地区	鶉野飛行場跡地周辺	観光・集客機能やレクリエーション機能などが複合的に整備される公益的な土地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内に立地する小規模事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

2-6. 富合地区

本地区は市東部に位置し、万願寺川と普光寺川が流れる平坦地と緩やかな丘陵地で構成され、加東市との市境界は青野ヶ原台地にある陸上自衛隊青野原駐屯地と演習場で分断されている。玉丘古墳群や青野原俘虜収容所等の歴史資源が多く残る地区であり、また営農組織による経営大規模化が進み、ライスセンターやカントリーエレベーター、農産物直売所を有する J A 兵庫みらい本店や兵庫県立農業大学校がある、本市における農業の先進地、中心拠点となっている。

本地区は本市の産業拠点であり、加西工業団地と加西東工業団地が立地するほか、集落内にもプラスチック製品や金属製品などの小規模工場が数多く立地している。

鉄道はないものの国道 372 号と複数の産業団地、北条市街地を接続する(市)玉丘常吉線、山陽自動車道加古川北 I.C. と中国縦貫自動車道加西 I.C.、西脇市を繋ぐ重要幹線道路の北播磨ハイランド・ふるさと街道である(一)玉野倉谷線が縦横断するなど交通

利便性が高い地区である。

農業が盛んな地区でありながら若者世代の流出が多く後継者不足に悩まされていることから、集落の新たな担い手となる者のための住宅地整備の検討と急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、就業先となる既存集落において地区内に点在する既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地や外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな集落居住者が就労できる工場、流通業務施設等の幹線道路沿道への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の検討が必要である。さらに、既存産業団地が満杯で駐車場や工場増設が困難な事情もあり、産業団地の拡大を検討する必要がある。

中国縦貫自動車道加西 I.C. と山陽自動車道加古川北 I.C. を結び位置的にも本市の真ん中である（一）玉野倉谷線沿道の J A 兵庫みらい本店周辺は既存の公共公益施設に加え商業施設と物流施設の集積を目指しているが、特別指定区域の立地基準が厳しいことから物流施設の集積しかできていない。本市の中央に位置し複数の幹線道路に近接し本市のどこからもアクセス至便な立地条件を活かすため、立地基準を緩和し商業施設、公共公益施設などが集積し居住も集まる新しい拠点形成を図る必要がある。

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数(2.29 人)×増加目標 1.1=D 戸)
都染町	277	136	-141	49%	68
別府西町	539	298	-241	55%	116
別府中町	549	313	-236	57%	114
別府東町	480	222	-258	46%	124
常吉町	481	237	-244	49%	118
朝妻町	578	291	-287	50%	138
豊倉町	483	284	-199	59%	96
玉野町	669	361	-308	54%	148
山枝町	362	158	-204	44%	98
玉丘町	288	144	-144	50%	70
青野原町	175	97	-78	55%	38
富合地区全体(S62)	4,628	2,541	-2,087	55%	1,003

特に土地利用を検討すべき課題		
地区名	地域	検討すべき課題
豊倉町地区	(一)玉野倉谷線沿道	県立フラワーセンターに近接し、中国縦貫自動車道加西 I.C.と山陽自動車道加古川北 I.C.を直結した県道沿道にあつて本市の中央に位置する立地条件を活かした商業施設、流通業務施設、公共公益施設などが集積する本市の新しい拠点形成

		に資する土地利用の検討
朝妻町地区、常吉町地区	(市)玉丘常吉線周辺	既存産業団地の拡張の検討
山枝町地区、別府西町地区、朝妻町地区	小学校周辺	小学校に近接する優れた住環境を有しながらも人口減少が著しい地域において住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
山枝町地区、別府西町地区、朝妻町地区	小学校周辺	小中学校再編による将来的な跡地利用の検討
山枝町地区	小学校周辺	地域経済をけん引している工場の拡張を可能にする土地利用の検討
都染町地区	集客施設跡地周辺	温浴施設跡地の活用に係る土地利用検討
玉野町地区	(一)玉野倉谷線、 (主)多可北条線沿道	利便性が高い幹線道路沿道に産業施設が点在する地区における類似用途の施設集積を図る土地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内に立地する事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

2-7. 日吉地区、2-8. 宇仁地区

普光寺川と油谷川上流にあたり西脇市、加東市との市境界にあたる山地と地区内の丘陵地の間にはほ場整備した農地が広がり、宇仁地区東部の丘陵地ではブドウ栽培の生産団地が立地している。また、宇仁地区にはテニスコートが整備されたスポーツ公園やゴルフ場などのレクリエーション施設が充実している。

宇仁地区は過疎化の進行により小学校の存続が課題となっていた地区で、両地区とも本市で最も人口減少が進む地区であるので、集落の新たな担い手となる者のための住宅地整備の検討と急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、公共公益施設跡地活用の検討が必要である。また宇仁地区では、令和5年9月に課題解決のためのモデル地区として県条例に基づく空家等活用促進特別区域（空家特区）の指定を受けた。

また、日吉地区はかつて播州織の産地であったが廃工場が見られるなど地域経済の活性化低下が見られるため、既存集落において地区内に点在する既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地や外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出が必要である。

さらに、中国縦貫自動車道加西 I.C. に近く、宇仁地区は滝野社 I.C. にもアクセス至便な立地特性を活かし、幹線道路沿道での工場・流通業務施設の計画的な開発の誘導、集積を図る必要がある。

宇仁地区には平成23年に指定を受けた新規居住者の住宅区域があるが、土地利用状況の変化と、住民意識の向上により新規居住者受け入れの機運が高まっていることを受け

て、平成 28 年度から 2 年かけてまちづくり協議会と協働で土地利用のあり方と新規居住者住宅区域の再編についての検討を進めてきた。平成 30 年 6 月にまちづくり協議会が「宇仁地区土地利用計画」をまとめ、市長に提出された。宇仁地区に関しては、この土地利用計画を反映させた、平成 30 年度の市土地利用計画の変更を行っている。また、令和 5 年 9 月には兵庫県空家活用特区制度の空家特区に宇仁地区の全域が指定された。宇仁地区をモデルケースとして運用し、他の地域において合意形成が得られれば指定を進めるなど、全市的に展開していく。

●日吉地区●

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数 (2.29 人)×増加目標 1.1=D 戸)
甲和泉町	267	123	-144	46%	70
乙和泉町	428	180	-248	42%	120
山田町	289	137	-152	47%	74
野上町	398	196	-202	49%	98
池上町	276	145	-131	53%	63
西野々町	271	131	-140	48%	68
島町	363	134	-229	37%	110
満久町	260	117	-143	45%	69
馬渡谷町	195	79	-116	41%	56
大工町	165	69	-96	42%	47
日吉地区全体 (S62)	2,751	1,311	-1,440	48%	692

●宇仁地区●

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数 (2.29 人)×増加目標 1.1=D 戸)
鍛冶屋町	208	63	-145	30%	70
油谷町	204	86	-118	42%	57
田谷町	354	154	-200	44%	97
国正町	543	259	-284	48%	137
小印南町	432	206	-226	48%	109
青野町	491	263	-228	54%	110
宇仁地区全体 (S62)	2,096	1,031	-1,065	49%	512

特に土地利用整序を検討すべき課題		
地区名	地域	検討すべき課題
乙和泉町地区、山田町	(一)下滝野市川線沿	公共施設が整備された交通利便性が高い地区に

地区、馬渡谷町地区	道	集積する既存工場の拡張、用途変更、類似施設の更なる集積を可能とする土地利用の検討
乙和泉町地区、西野々町地区、島町地区、満久町地区	(一)下滝野市川線沿道周辺	小学校、中学校や認定こども園に近接する優れた住環境を有しながらも人口減少が著しい地域において住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
乙和泉町地区、満久町地区、田谷町地区	小学校、中学校周辺	小中学校再編による将来的な跡地利用の検討
国正町地区	(一)下滝野市川線沿道	平成2年に「工場等の導入計画」による区域として位置付けられ、公共施設が整備された交通利便性が高い地区における地区内の既存工場の拡張、用途変更、産業施設の立地・集積を可能とする土地利用の検討
田谷町地区	(一)下滝野市川線沿道	人口減少が著しい集落における小学校グラウンド跡地での住宅用地・生活利便施設整備を可能とする土地利用の検討
青野町地区	既存集落内	人口減少が著しい集落における低未利用地での住宅用地整備を可能とする土地利用の検討
青野町地区	青野運動公苑周辺	ゴルフ場、テニスコート、ホテルなど一体的な観光・レクリエーション施設の機能向上と周辺地区一帯での観光・レクリエーション機能充実を図る土地利用の検討
すべての地区	既存集落周辺	農業資源を活用した加工・販売施設の立地を可能とする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内外に立地する事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

2-9. 在田地区

万願寺川が流れる平坦地とそれを囲む山岳地で構成され、ほ場整備された優良農地と北西部の山岳地で形成されている。山岳地には斎場やオークタウンキャンプ場などが整備されている。

かつては播州織の産地であり、国内トップクラスの知名度を誇るオーブントースターなどの電気機械製品や金属製品の製造などで、九会地区に次いで製造業が発展している地区であり、市街化調整区域でありながら 150 億円近い製造品出荷額を産出している。

平成4年に中国縦貫自動車道加西 I. C. が完成、高速道路への乗り入れが可能となり、

当初は周辺整備にあわせて農地転用が促進されると期待されていたが、未整備の小規模農地でありながら農振法に基づく農用地区域の指定を受けていたことにより、宅地化を進められない状況にあった。このため多くの市民から宅地化促進を求める声が多く、市も検討を重ねてきたが、平成 28 年に農村地域への産業の導入の促進等に関する法律における農村地域に指定されたことを受け、本市が同法の適用が可能になったことから、農業振興と次世代の農業担い手確保のために必要な農村集落周辺地域における就業機会の拡大を目指し、平成 30 年に「加西インター地区農村地域産業導入実施計画」を策定した。これによって、約 100ha の未整備農地におけるほ場整備事業と農産法の実施計画に基づく産業団地整備事業を並行して行うことになった。ほ場整備をしていないインターチェンジ周辺の農地において産業団地整備を進め、現在は第 1 期事業に一定の目途が立ち、続いて第 2 期事業に取りかかろうとしているところである。

また、本地区は市内でも有数の人口減少が著しい地区でもあるため、集落の新たな担い手となる者のための住宅地整備の検討と急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、就業先となる既存集落において地区内に点在する既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所等の立地や外国人技能実習生の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな集落居住者が就労できる工場、流通業務施設等の幹線道路沿道への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の検討が必要である。

特に、産業団地整備により社宅や従業員の定住用住宅用地の需要、昼食、医療などを提供する生活利便施設の需要が高まると予想していることから、合併前の旧町役場があった地区を中心に商業施設、医療施設の立地誘導、住宅用地と社宅の整備について、地域と協働でまちづくり構想を作成し取り組みを進めている。

社人研 2040 年推計人口より算出した 2040 年地区別定住人口推計	地区における過去最大人口 (A)	社人研 2040 年推計人口 (B)	社人研 2040 年推計人口-過去最大人口 (B-A=C)	人口減少指数 (B÷A=C)	回復すべき戸数 (C÷1 世帯あたり人数(2.29 人)×増加目標 1.1=D 戸)
殿原町	848	388	-460	46%	221
鴨谷町	547	285	-262	52%	126
笹倉町	487	276	-211	57%	102
中富町	984	353	-631	36%	304
中富町雇用促進住宅	135	45	-90	33%	44
越水町	171	80	-91	47%	44
北町	468	166	-302	35%	146
別所町	389	185	-204	48%	98
上野町	397	172	-225	43%	109
在田地区全体 (S62)	4,067	1,950	-2,117	48%	1,017

特に土地利用を検討すべき課題		
地区名	地域	検討すべき課題
中富町地区、殿原町地	(主)多可北条線沿道、	交通便利性が高い地域における工場・流通業務

区、越水町地区、笹倉町地区、鴨谷町地区	中国自動車道加西 I.C. 周辺、(一)大和北条停車場線沿道	施設の集積を可能にする土地利用の検討
中富町地区、殿原町地区、笹倉町地区	(主)多可北条線沿道、中国自動車道加西I.C. 周辺	加西市の玄関口としてふさわしい、にぎわいを創出する集客施設の立地を可能とする土地利用の検討
別所町地区、上野町地区、殿原町地区	(一)下滝野市川線、(一)大和北条停車場線、(市)殿原佐谷線、(市)鴨谷別所線周辺	地域経済をけん引している工場の拡張、移転を可能にする土地利用の検討
殿原町地区、越水町地区、笹倉町地区、中富町地区	(市)鴨谷別所線沿道、(主)多可北条線沿道、既存集落内	人口減少が著しい集落における住宅用地や産業団地従業員用共同住宅の整備、産業団地従業員も利用できる商業施設、医療施設等生活利便施設の立地や既存工場等産業施設の保全・育成を可能にする土地利用の検討
別所町地区、中富町地区	2つの既存ゴルフ場周辺	既存ゴルフ場の機能向上と周辺地区一帯での観光・レクリエーション機能充実を図る土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少が著しい集落内における住宅用地整備を可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落存続のために必要な集落内に立地する事業所の用途変更、拡張、移転などを可能にする土地利用の検討
すべての地区	既存集落内	人口減少集落の新たな担い手となる地域勤労者、新規居住者などの住宅用地を創出する土地利用の検討

第4章 土地利用計画

第4章 土地利用計画

1. 土地利用の基本方針

本市の市街化調整区域における土地利用の現状、上位・関連計画等における位置づけ、地域住民の意向等を踏まえつつ、先に整理した土地利用上の問題点や都市計画上の課題を解消していくために、市街化調整区域における土地利用の基本方向を設定する。

1-1. 森林資源及び地域資源の保全・活用

森林は、国土保全や水源かん養、保健文化、生活環境、自然環境の保全といった多様な公益的機能を有しており、地域住民の生活に大いに貢献している。

よって、これら森林のもつ機能を総合的に発揮し得るよう、適正な土地利用のもと、太陽光発電施設など無秩序な開発は抑制するとともに、適正な維持・管理活動を通じて、豊かな自然と美しい里山景観の保全と整備を図るものとする。

更に、良好な自然環境の保全と自然とのふれあいや交流を促す機能の整備、充実を進めるとともに、河川や水路、社寺境内樹林地（鎮守の森）、文化財等の歴史的文化的資源については地域を象徴する貴重な資源として保全を図るとともに、既存の施設や個人が居住する一戸建て住宅の立地は維持し、森林の持つ効果を活用するキャンプ場、大規模な用地を必要とし北条市街地では実現できない運動施設やゴルフ練習場などレクリエーション施設については適地においては整備できるものとする。

1-2. 優良農地の保全

市街化調整区域に広がるほ場整備された優良農地は、農業のまちである本市を象徴する場であり、生態系を含めた地域環境を維持し、田園風景を構成するという多面的な機能を有した重要な資源である。また、ゲリラ豪雨による急激な雨水の流入を一時的に貯留するダム機能が期待されている。

よって、ほ場整備が完了した10ha以上の一団の優良農地については、本市の施策実現や地域振興、産業振興を図る上で特に必要なものを除き、豊かな自然と美しい景観を形成する貴重な資源として保全するとともに、農業振興を図る場とする。

また、ほ場整備の計画的な推進、営農組織の育成、効率的な農業生産システムの構築等により耕作放棄地や遊休農地の解消に努めるとともに、体験農業等の多様な農業の展開等により都市と農産村の交流を進めることで、農地の有効利用を図るものとする。

1-3. 集落環境の維持・保全

市街化調整区域の集落では、住民の高齢化や若者世代の流出等により活力が失われており、厳しい建築制限、農業振興地域内における転用制限等により、U・I・Jターンを受け入れる新たな宅地供給が難しい状況にある。さらに、コロナ禍を超え経済状況が好転したことで事業拡張や移転の検討をされている企業も多いが、厳しい建築制限、農地転用制限等により事業用地の創出が困難で、可能であっても数年もの時間を要す

ることが多く、機械設備導入補助金などのタイミングを逸して事業拡大の断念、最悪事業継続を断念するケースも見られる。市民の身近な就業地が失われることにより、若者世代の流出に拍車をかけ、地域経済の縮小につながっている。若者世代の流出は、農業従事者の減少、耕作放棄地の増加に繋がるため、農業の持続可能性確保のためにも若者世代の農産村集落での定住に資する新たな施策、事業所の拡張・移転についてスピード感をもって可能とする施策が必要とされている。

無秩序な開発が見られない現在においては、既存の集落では地域活力再生に資する者の住宅や小規模事業所等の建築が可能となるよう特別指定区域制度の活用を進めることで、地域活性化を促進し、コミュニティの維持を図るものとする。

また、人口減少が進む多くの集落では、人口動態などを勘案しつつ、地域活力再生に資する新規居住者や地域勤労者の住宅用地の整備や生活基盤施設、利便施設等の立地・導入を検討し、集落地としての良好な定住環境の確保を進めていくものとする。

1-4. 都市的土地利用の適正な誘導

地域の活性化に資する商業施設や流通業務施設、市民の雇用や地域経済の振興に繋がる工場等の立地については、幹線道路沿道などインフラ整備の状況や周辺の集落環境や田園環境との調和に配慮した適切な位置を検討し、特別指定区域制度の活用などで周辺地域の良好な住環境形成を阻害する用途の施設の立地は抑制し、地域経済や住民生活に対し良い効果を与えない太陽光発電施設より優先させた上で、周辺環境との調和に配慮した計画的かつ適正な誘導を図るものとする。

2. 土地利用区分の設定

市街化調整区域の土地利用区分に当たっては、豊かな地域環境を形成していく観点から、県の「緑豊かな地域環境の形成に関する条例（平成6年条例第16号）」の環境形成区域の区分などを参考に、第1号区域を保全区域、第2号区域を森林区域、第3号区域を農業区域と集落区域に区分、第4号区域を集落区域と特定区域に区分するイメージで、全体として5区域に区分することを基本とする。

合わせて、国土利用計画法に基づく土地利用基本計画は、5地域に区分され、都市計画法、農振法、森林法、自然公園法、自然環境保全法に基づく土地利用の規制区域と連動して総合的な調整を行っていることを踏まえ、この5区分との整合性も図ることとする。

ただし、集落区域については、地域産業が定着し更なる成長を促進する必要がある地区と地域産業の定着が少ない地区、人口減少に対して積極的な対策をとるべき地区と現状維持を図るべき地区があり、地域の意向に寄り添ったきめ細かい施策とするため、それら地区特性を掛け合わせた3つの細区分（型）に分類する。

また、特定区域については、立地条件や地域の実情、目標などを鑑み、建築物の誘導と地区の保全など目的に合わせて5つの細区分（型）に分類する。

●市土地利用計画の区分のイメージ●

市土地利用計画		兵庫県緑条例	国土法に基づく土地利用基本計画
保全区域		森を守る区域	自然保全地域
			自然公園地域
森林区域		森を生かす区域	森林地域
農業区域		田園の区域	農業地域
集落区域	集落維持型	まちな区域	都市地域
	集落再生型		
	産業共存型		
特定区域	工業運輸型		
	商業型		
	公共公益型		
	太陽光発電施設型	森を生かす区域又は田園の区域	森林地域又は農業地域
資材置場その他型			

※特定区域太陽光発電施設型、特定区域資材置場その他型は、都市計画法、建築基準法の適用を受けない土地利用の区分のため、複数の区域又は地域を可能とする。

2-1. 土地利用区分の基本的な考え方と建築物の用途等の誘導方針

2-1-1. 保全区域

保全区域は、保安林や里山、社寺境内樹林地（鎮守の森）などの良好な自然環境の保全を図るべき区域、河川などの様々な公益的機能を考慮し、地域の貴重な資源とし

て、自然環境、生態系などの保全、土地の形質などの保全を図るべき区域に設定する。

この区域については、既存のものを除き原則として土地利用転換を認めない。

また、立地のうえで必要性がある公共公益施設、社寺や文化財などに関連する施設、市上位計画の推進に必要な施設、キャンプ場、運動施設、店舗、宿泊施設等で豊かな自然を活用するためのレクリエーションなどを目的とした施設の整備で周辺環境との調和を満たすものは可能とする。

そして、里山や墓地などについては、地域住民のかけがえのない資源として維持保全していく。

2-1-2. 森林区域

森林区域は、森林としての土地利用を通じて森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域に設定する。

この区域において、都市的土地利用や施設整備については集落区域や特定区域の近接部など一部を除き原則抑制するが、立地のうえで必要性がある公共公益施設、社寺や文化財などに関連する施設、市上位計画の推進に必要な施設、キャンプ場、運動施設、店舗、宿泊施設等で豊かな自然を活用するレクリエーションなどを目的とした施設の整備で周辺環境との調和を満たすもの、用途地域や他の区域では実現できないもので地域の意向に適するもの、集落区域活力再生型と同程度の用途のもの、既存施設、個人が使用する一戸建て住宅、農業に関連する施設、本市の施策実現や地域振興、産業振興を図る上で特に必要なものについては可能とする。なお、建築物の用途として事務所、店舗、温浴施設等の複合施設であるゴルフ場については、北播磨地域における重要なレクリエーション施設であり、観光入込客数における効果や第3次加西市観光推進基本計画においてもゴルフツーリズムの推進を掲げていることから、どの区域に区分されていたとしても特定区域商業型として読み替える。

また、森林資源を活かし、自然とのふれあいを中心とした文化、運動、レクリエーションなどの場については積極的に提供する。

2-1-3. 農業区域

農業区域は、農業の振興を図るとともに、農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域に設定する。

この区域については、ほ場整備された一団の農用地区域など優良農地を保全するため、農業生産活動や地区・集落の活動と関連のない土地利用、開発、施設整備のための土地利用転換については集落近接部におけるもの、既存施設、個人が使用する一戸建て住宅、集落での生活に必要な規模の医療・福祉・生活利便施設、教育施設、市上位計画の推進に必要な施設、本市の施策実現や地域振興、産業振興を図る上で特に必要なものなどを除き抑制する。

また、市民農園など農業を活用した交流施設、農産品加工・販売施設、農家レストランなど、豊かな田園環境を活かした体験、交流の場については積極的に提供する。

2-1-4. 集落区域

集落区域は、既存の住宅を中心に良好な生活環境の形成を図りつつ、生活の利便性や快適性を得るために生活関連施設や公共公益施設などの効率的整備を促進し、より良い居住環境の形成に配慮すべき区域に設定する。

この区域については、地区や集落の活動、意向と関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような規模・用途の開発行為（太陽光発電施設を含む。）は抑制する。

区域設定について、土地利用の実情・目的、地域の意向・目標に応じて下表の3つの型に細区分し、建築物立地の具体的なイメージを示す。

住宅については、集落機能の維持、向上に必要な定住のための一戸建て住宅の立地を促進し、地域の活力再生に資する地縁者、新規居住者、地域勤労者向けの住宅地供給を可能とする。規模については、兵庫県が旧規則で定める規模と同程度とし、車庫や物置の面積を考慮して、延べ面積 300 m² を上限とするなど、周辺環境と調和したゆとりのある生活空間の保全に配慮するとともに、基本的には低層住宅を主とした建築物の誘導を図る。

商業・サービス業施設については、小学校周辺や幹線道路沿道、地区の中心集落等を除き、物品販売、飲食、生活サービスを提供する施設の立地を可能とし、地区の特性、目標等によって第2種低層住居専用地域又は第1種中高層住居専用地域程度の用途に細区分する。周辺地域に居住する者が受けるべき福祉、医療など公益的施設、文化や健康、教養等の生活面における質的向上・充実に係る施設の立地について細区分により可能とする。これら施設の用途について、集落の概念を逸脱するような市街化を促進するものではないこと、ライフスタイルの変化により多様な用途の施設が求められているなか周辺地域の生活利便性や生活の質的向上を極端に制限する理由がないこと、過去に線引き廃止を実施した自治体の多くが集落においては第2種中高層住居専用地域を土地利用コントロールの基本としていることなどから、用途においては隣接市町との境界部への影響を鑑み、線引き廃止を実施した事例より一定制限を加えた第1種中高層住居専用地域程度を基本として、特性や目標に応じて細区分で変化をつける。規模においては主に周辺地域に居住する者が利用する施設であって空き家の利活用促進を踏まえて一戸建て住宅の延べ面積の上限と同程度とする。

工場等産業施設については、戦後まもなく発祥した三洋電機の下請けを起源とする町工場が数多く周辺地域に点在している本市産業の歴史を鑑み、本市の集落区域に居住する市民の身近な就業地として、経営者の多くが集落住民であることを踏まえた地域経済活性化の基礎として、地域産業の保全・育成を図るために、すべての地区において準工業地域程度の用途を基本とし規模を一定制限した上で立地を可能とする。ただし、集落で許容される規模として開発行為に至らない規模（建築面積 600 m²程度）を基本として細区分し、既存産業施設の定着状況など地区の特性を踏まえ、用途・規模の基準を定める。また、同じく本市産業の歴史と集落住民の生業の保全・育成や移住者等の起業を支援するため、一戸建て住宅と同程度の規模で、生活環境に影響を与えない事業である倉庫、事務所等の立地についてはすべての細区分で可能とする。

さらに、主に外国人技能実習生を受け入れるための定住を目的としない住宅について、「在住外国人にとっても暮らしやすいまち」を目指すとしている市総合計画の目

標に近づくためにも、自転車での通勤圏内と考えられる事業所周辺の集落での立地を可能とする。規模については、技能実習制度運営要領に居室について一人当たり 4.5 m²以上確保するとの規定があり、1 社あたり平均 30 人の雇用があることから、ワンルーム 20 m²×15 室（2 人利用）=300 m²÷0.7（共用部分）≒500 m²を基本とする。

区域の細区分	集落の目標	建築できる建築物の用途のイメージ
集落区域 活力維持型	地縁者中心の良好な住生活と集落住民の生業を維持する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て住宅 ・周辺地域の居住者が利用する一戸建て住宅と同程度の規模の、第2種低層住居専用地域で建築できる程度の用途の食堂・日用品販売店舗、塾、自動車修理工場などの生活サービス施設、診療所等の公益的サービス施設、公共施設、教育施設 ・農業用施設 ・開発行為に当たらない程度の規模で、床面積が一戸建て住宅と同程度の、生活環境に影響を与えるおそれが非常に少ない近隣商業地域で建築できる程度の用途の工場 ・開発行為に当たらない程度の規模で、床面積が一戸建て住宅程度の規模の事業用倉庫、事務所 ・その他第2種低層住居専用地域で建築できる程度の建築物
集落区域 活力再生型	良好な住生活を維持しつつ、集落住民の生業の成長や移住者の起業も支援し、活力再生に繋がる居住者の転入と集落住民の生活の利便性や質的向上を積極的に図る区域	<ul style="list-style-type: none"> ・集落区域活力維持型で建築できる建築物 ・周辺地域の居住者が利用する一戸建て住宅と同程度の規模の、第1種中高層住居専用地域で建築できる程度の用途の物販・飲食・サービス店舗 ・主に周辺の事業所で勤務する者の居住を目的とする、床面積 500 m²程度の住宅、共同住宅、長屋又は寮 ・開発行為に当たらない程度の規模で、床面積が一戸建て住宅と同程度の、生活環境に影響を与えるおそれが少ない近隣商業地域で建築できる用途の工場 ・一戸建て住宅と同程度の規模の、主に空き家の活用と周辺地域の活性化に資する宿泊施設 ・その他第2種中高層住居専用地域で建築できる程度の建築物

集落区域 産業共存型	活力再生に繋がる居住者の転入と集落住民の生活利便性向上を図りつつ、地域経済を支える小規模な事業所の立地を促進し地域の総合的な発展の基軸となる区域	・集落区域活力再生型で建築できる建築物 ・開発行為に当たらない程度の規模の、周辺の住環境に大きな影響を与えるおそれが少ない、地域経済発展に必要な準工業地域程度で建築できる用途の工場、倉庫などの事業用施設
---------------	--	--



2-1-5. 特定区域

特定区域は、既存産業施設の保全・育成や公共公益施設の必要な位置での立地、地域の活性化に資するものや交通利便性等から見た適地への産業施設の立地誘導などに

ついて、周辺の環境に配慮しつつ一定の開発を計画的に誘導すべき区域と、既に下水道などの生活インフラが弱い状態で整備されている資材置き場や無秩序に設置された太陽光発電施設用地などの建築への転用を防止すべき区域に設定する。

開発を誘導すべき区域（誘導タイプ）については、住宅や教育機能、医療機能、福祉機能に加え、他の区域では許容されない規模の土地利用について、周辺の営農環境、生活環境及び田園景観などとの調整が図られ、既存事業所の拡張構想区域、地域の経済基盤を活かした事業所の立地構想区域、上位計画に基づく地域産業の活性化に資する区域、公共公益施設や生活利便施設等の誘導により地区の中心拠点形成を図る区域、公共施設の統廃合による跡地の利活用を図る区域など、本市の施策実現や地域の活性化に資するものの土地利用を推進する。

そして、周辺地域であることを踏まえ用途、規模を一定制限した上で、上位計画に基づく雇用の場の創出や地域産業振興、定住促進、転出抑止、地域の生活拠点形成、観光集客促進に資する工業、商業等の産業施設や公共公益施設の立地を可能とする。

無秩序な開発を防止すべき区域（規制タイプ）については、他法令の規定などにより許容されている土地利用は尊重しつつ、インフラ整備状況などを鑑みて建築物の立地抑制に努め、加西市開発調整条例に規定する協議調整により地域と調和した土地利用が図れるよう努めるものとする。

特定区域については、土地利用の目的・目標に応じて3つの誘導タイプ、2つの規制タイプ、計5つの型に細区分する。

1. 特定区域工業運輸型（誘導タイプ）

本市の市街化調整区域には、昭和22年に北条町で創業した三洋電機の下請けを源流とした部品製造を生業とする中小規模の製造事業所が多く存在し、市街化調整区域だけで1,000億円以上の製造品出荷額を産出している。それら事業所は、昭和末期ごろから三洋電機以外に販路を広げ、多くは播磨臨海部や阪神間の企業を相手に取引しており、高い技術力などを武器に世界へ販路を広げている企業もあるが、事業拡大に必要な機械設備を導入する工場増築において市街化調整区域の制限が立ち塞がっている。

また、それら製造事業所は、市内や周辺市町の下請け事業所から資材の仕入れ、播磨臨海部や神戸、大阪に立地する元請け事業所への製品納入に地域の運送事業所を利用しており、それら運送事業所は製造事業所と密接に関連し、事業効率性の観点から互いに近接した位置に配置すべきである。

既存事業所が立地する地区、交通利便性等から事業所の集積を図るべき地区、地域の経済基盤を活かした事業等を展開する事業所が立地するべき地区や、それら事業所と業務上関連する運送事業所が立地するべき地区については、特定区域工業運輸型として工業施設と流通業務施設を分けることなく立地を可能にする区域とする。また、従業員の昼食や買い物に必要な商業施設、従業員の福利厚生に資する施設については、過大ではない規模のものの誘導を図る。

位置や規模については、本市産業の歴史を鑑み、都市計画が本市の経済成長を妨げ人口流出の要因になってはならないことから、インフラが未整備な地区を除き、既存事業所が中心の区域については制限を設けない。また、幹線道路沿道においては2つ

の高速自動車道のインターチェンジを有する優位性を活かし、工業施設と倉庫業などの流通業務施設の立地を促進する。

2. 特定区域商業型（誘導タイプ）

北条鉄道駅周辺や小学校区等地域コミュニティの中心と認められる地区、幹線道路沿道等の交通の要衝として商業機能の立地が必要な地区、観光利用など地域資源が残る地区などについては、特定区域商業型として地域のポテンシャルや上位計画に基づく将来目標に応じ、居住や生活サービス機能、公益的サービス機能に加え、一定規模の商業・沿道サービス施設等を誘導する区域とする。

区域設定については、本市都市計画マスタープランとの整合を図りつつ、過大にならないよう一定の位置に限定する。

3. 特定区域公共公益型（誘導タイプ）

既に公共公益施設が立地する地区、交通利便性等の地理的優位性により公共公益施設の立地誘導を図るべき地区、本市上位計画で位置付けている地区、公共施設の統廃合により生まれた跡地の利用を推進するべき地区については特定区域公共公益型として、地域特性に応じた本市の施策実現に資する合理的な土地利用を図る区域とする。

なお、今後市の施策として公共施設の統廃合や移転が生じた場合、立地すべき位置について、市民全体の共通の利益を優先させるため、他法令の規制によって立地を制限される場合を除き、どの区域であっても特定区域公共公益型であるとみなすこととし、立地が決まった場合は速やかに土地利用計画を見直すこととする。また、統廃合によって発生した跡地の利活用を検討する場合、周辺地域との調整を図りながら、市の施策として必要なものを広く検討することとする。

4. 特定区域太陽光発電施設型（規制タイプ）

他法令の規制が弱く既に太陽光発電施設が設置された土地について、山林の斜面、道路や下水道等のインフラ整備がされていない土地での設置が多く見られるなど無秩序な開発が進んでいることから、長期にわたり土地利用の目的が変わることがないことを踏まえ、インフラや造成の状況において建築物の立地にふさわしくない地区については、建築物の立地を抑制する特定区域太陽光発電施設型として土地利用の目的を変えることなく無秩序な土地利用を防止する区域とする。

5. 特定区域資材置場その他型（規制タイプ）

他法令の規制が弱く既に資材置場や露店駐車場等が整備された土地について、下水道等のインフラ整備がされていない土地での設置が多く見られるため、インフラや造成の状況において建築物の立地がふさわしくない地区については、建築物の立地を抑制する特定区域資材置場その他型として土地利用の目的を変えることなく無秩序な土地利用を防止する区域とする。

2-2. 区域設定基準と区域設定

2-2-1. 保全区域

保全区域は、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

①個別規制法等に基づく区域

規制の強い地域の内、

- ・ 森林法に基づく保安林及び国有林
- ・ 河川法に基づく河川区域
- ・ 兵庫県立自然公園条例に基づく県立自然公園等の特別地域
- ・ 文化財保護法に基づく史跡・名勝・天然記念物

規制の弱い地域の内、

- ・ 県立自然公園等の普通地域のうち、土地利用がされていない又は土地利用の見込みがない公共公益的機能が高い森林・樹林地
- ・ 県環境の保全と創造に関する条例に基づく環境緑地保全地域の普通地区のうち、土地利用がされていない又は土地利用の見込みがない公共公益的機能が高い森林・樹林地

②良好な自然環境を有する里山、丘陵、河川、水路、緑地等

③社寺境内地、墓地、鎮守の森、史跡、文化財等の区域

④上記①を除く公共公益的機能が高い森林・樹林地等の保全すべき緑地

2-2-2. 森林区域

森林区域は、保全区域に該当しない森林で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

①個別規制法等に基づく区域

規制の弱い地域の内、

- ・ 森林法に基づく保安林を除く地域森林計画対象民有林（鳥獣保護区、砂防指定地も含む。）の区域のうち、土地利用がされていない又は土地利用の見込みがない森林

②林業の振興に必要な森林

③自然とふれあう場となっている又はふれあう場として整備する区域、憩いの空間の確保が可能な区域

④一団のまとまりのある森林とそれに近接する農地及びため池

⑤一団のまとまりのある原野、荒地その他法令及び条例等による区域以外の山林

⑥森林に近接し、集落や一団の土地利用がされている区域から離れた位置にある既存建築物や資材置場などの土地利用がされている区域

2-2-3. 農業区域

農業区域は、農業の振興を図るべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

①個別規制法等に基づく区域

規制の強い地域の内、

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域のうち農用地区域（以下「農用地区域」という。）のうち、既存建築物が介在しない一団の農地

規制の弱い地域の内、

- ・農用地区域以外の農地で下水道等インフラが整っていない又は整う可能性が低い農地
- ②農用地区域周辺で優良農地と一体的に農業振興を図るべき農地
- ③農業の振興に不可欠な農地とため池、用水路等の農業用施設が一体となっている区域
- ④現在、農業生産が行われていない農地であるが（耕作放棄地など）、農業振興を図るべき農地
- ⑤農産物の処理、加工、販売、飲食等に供する施設又は農産物や機械器具を保管する施設の立地を誘導すべき区域
- ⑥主に農業に従事する者等の住宅が立地している又は立地を許容する区域

2-2-4. 集落区域

集落区域は、既存の集落及び集落を中心とする地域コミュニティを形成すべき区域で、以下に示すものに該当する区域について設定することを基本とする。

全ての集落区域

- ①複数の建築物が連たんし集落形成がなされている既存集落の区域
- ②既存集落の拡張が見込まれる区域
- ③既存集落に連たんしていないが同一の自治会活動をしている住宅が立地する区域
- ④集落や周辺地域に最低限必要な生活利便施設、生活サービス施設、公益サービス施設を適切に立地させる必要がある区域
- ⑤認定こども園、福祉施設、診療所、まちづくり団体の事務所、公民館など地区および周辺地区に必要な公共公益施設を立地誘導する区域
- ⑥集落住民の生業の維持に必要な規模で住生活に影響を与えない用途の事業用施設の立地を許容する区域

活力再生型、産業共存型

- ⑦地域活力再生に資する居住者の転入を促しつつ、さらなる集落住民の生活利便性向上を図る必要がある区域
- ⑧集落内又は集落に近接する田園環境に調和した一定のまとまりのある優良な住宅地の形成やサービス付き高齢者住宅などを誘導する区域
- ⑨事務所、倉庫、工場などで集落の住環境に大きな影響を与えない事業所とそれらを兼用する住宅の立地を必要とする区域
- ⑩周辺地域の事業所に勤務する地域の一員である地域勤労者の定住や一時的な居住を目的とする施設、主に空き家の活用と地域活性化につながる小規模な宿泊施設の立地の必要がある区域
- ⑪集落や周辺地域の住生活における質的向上を必要とする区域

産業共存型

- ⑫本市と地域の経済を支え集落住民の就業先となる事業所の維持・育成を図る必要がある

る区域

個別規制法等に基づく区域設定

規制の強い地域の内、

- ・農用区域のうち以下の要件に該当する区域

既存建築物が介在する農用区域、甲種農地及び第1種農地（以下「農用区域等」という。）のうち、当該農用区域等を集落区域から除くと区域が不整形となる場合又は農用区域等に囲まれた既存建築物の用途が同じ自治会で建築できるとされておりその既存建築物の区域を集落区域から除くと集落の目標が達成できない場合

2-2-5. 特定区域

特定区域は、都市的土地利用を行っている区域、民間・公共に関わらず事業として土地利用を行う計画・構想がある区域、その他都市的土地利用を行う見込みがある区域、位置的優位性などにより都市的土地利用を誘導すべき区域について設定することを基本とする。

なお、工業運輸型、商業型、公共公益型については、位置、交通利便性などにより区域の目的・目標が重なる場合が考えられることから、複合区域の設定も可能とする。

工業運輸型

- ①広域道路交通網の利便性等を活かし、現に工場、流通業務施設、沿道サービス施設等が立地している、又はそれらの施設の誘導を図るべき区域
- ②農地や既存集落の周辺でインフラが整備済だが現に荒地や廃工場、資材置場、廃棄物置場、太陽光発電施設等が増加し、土地利用の混在が進行しつつある地域において、周辺環境や景観等に配慮しながら、それぞれの立地特性、利便性を活かした有効的な土地利用を計画的に誘導する区域
- ③農業資源を活用した農産物加工施設など6次産業的要素を持つ施設の立地を誘導する区域
- ④地区の意向に基づき、地区周辺の環境に調和した新たな産業施設立地を誘導する区域
- ⑤既存事業所と、その近接地で露天駐車場や資材置場として利用している区域
- ⑥周辺の住環境と調和した既存事業所や地区周辺の事業所に関連する産業施設、流通業務施設等の新たな立地集積、事業拡張、用途変更等を促進すべき区域
- ⑦幹線道路沿道等で産業施設の立地に係る良好な条件を有しながら既に太陽光発電施設や資材置場等が設置されている土地で、土地利用の目的が終了した後の土地利用変更を検討すべき区域
- ⑧インターチェンジ周辺又は市上位計画で掲げる幹線道路沿道において、主に市内、他市町間の中距離輸送を中心とする流通業務施設等を誘導する区域

商業型

- ⑨鉄道駅、バス停の周辺や小学校区等の地域コミュニティにおける中心地と認められる区域において、周辺地区の拠点形成に資する優良な住宅地と中小規模の商業・サービス施設、公共公益施設を誘導する区域

- ⑩幹線道路沿道において、沿道型商業・サービス施設の立地が見られる、又は適地と認められ誘導を図る区域
- ⑪歴史遺産、文化、温泉、農産物、自然環境、伝統産業、地域産業、運動・レクリエーションなど地域資源を活用した集客を目的とする商業・サービス施設を誘導する区域
- ⑫J A、農産物直売所など地区周辺における深い需給関係を有する施設を誘導する区域

公共公益型

- ⑬既に学校、認定こども園、病院等の医療施設、公民館、老人ホーム等の福祉施設、上下水道施設、斎場等の公共公益施設が立地している区域とその周辺の区域又は位置的優位性など立地条件からそれら施設の新たな立地が見込まれる区域
- ⑭教育・文化・運動・レクリエーションに関わる公共公益施設が立地している区域とその周辺の区域又はそれらの新たな施設の整備を行う区域
- ⑮地理的優位性や交通利便性を活かした病院・診療所等の医療、老人ホームやサービス付き高齢者住宅等の福祉施設等の立地を誘導すべき区域
- ⑯国、県その他自治体の施設が立地している区域とその周辺の区域又は新たな立地が見込まれる区域
- ⑰公共公益施設の統廃合や再配置により跡地となった又は跡地になると見込まれる区域で新たな土地利用を幅広く検討すべき区域

太陽光発電施設型

- ⑱既に太陽光発電施設が設置され、長期間土地利用の状況が変わらない見込みがあり、インフラ整備や造成の状況、周辺の建築物の立地状況などから建築物の立地を抑制すべき区域

資材置場その他型

- ⑲既に資材置場、露天駐車場などが整備され、インフラ整備や造成の状況、周辺の建築物の立地状況などから建築物の立地を抑制すべき区域

2-3. 集落区域内における住宅敷地規模の基本方針

ゆとりある敷地を確保するため、住居系の用途地域に隣接する区域は 150 m²、それ以外は 180 m²とする。設定した規模については、自動車が 2 台駐車可能、かつ、1m以上の外壁からの後退距離が確保可能という条件と、坪で計算する不動産業界の慣例に合わせ、55 坪以上 60 坪未満で設定した。

ただし、既存の建築物の敷地の一部又は全部である敷地、既存の宅地である敷地、やむを得ない事情がある敷地については、適用を除外する。また、新生町地区については、戦前から存している長屋住宅が住宅の大半を占めるという特別指定区域制度創設以前からの住宅立地の状況を考慮して、敷地規模の最低限度を設けない。

なお、旧住造法等で開発された既存住宅団地内については、敷地再編の可能性を含めて地区の最低限度の設定を残すが、開発の経緯を考慮して、最低限度の適用は除外とする。

【住宅の敷地面積の最低限度】

地区名		最低限度 (㎡)	地区名		最低限度 (㎡)	地区名		最低限度 (㎡)
北条地区	北条町小谷地区	150㎡	賀茂地区	福住東町地区	180㎡	下里地区	王子町地区	180㎡
	北条町古坂地区	150㎡		福住西町地区	180㎡		戸田井町地区	180㎡
	北条町栗田地区	150㎡		山下西町地区	180㎡		両月町地区	180㎡
	北条町東高室地区	150㎡		山下中町地区	180㎡		大村町地区	180㎡
	北条町西高室地区	150㎡		山下東町地区	180㎡		尾崎町地区	180㎡
	北条町東南地区	150㎡		西横田町地区	180㎡		段下町地区	180㎡
	北条町西南地区	150㎡		東横田町地区	180㎡		中西南町地区	180㎡
	北条町黒駒地区	150㎡		鎮岩町地区	180㎡		中西北町地区	180㎡
	女鹿山自治区地区	150㎡		岸呂町地区	180㎡		琵琶甲町地区	180㎡
富田地区	谷町地区	150㎡	東長町地区	180㎡	新生町地区	—		
	西谷東町地区	180㎡	西長町地区	180㎡	野条町地区	180㎡		
	西谷西町地区	180㎡	東剣坂町地区	180㎡	牛居町地区	180㎡		
	畑町地区	180㎡	西剣坂町地区	180㎡	上野田町地区	180㎡		
	窪田町地区	180㎡	中山町地区	180㎡	東野田町地区	180㎡		
	吸谷町地区	180㎡	大柳町地区	180㎡	東笠原町地区	180㎡		
	西上野町地区	150㎡			西笠原町地区	180㎡		
	市村町地区	180㎡			三口町地区	180㎡		
	坂元町地区	180㎡			坂本町地区	180㎡		
	福居町地区	180㎡			倉谷町地区	180㎡		
	谷口町地区	180㎡			千ノ沢町地区	180㎡		
	吉野町地区	180㎡						
	芝自治区地区	180㎡						

地区名		最低限度 (㎡)	地区名		最低限度 (㎡)	地区名		最低限度 (㎡)	
九会地区	中野町地区	150㎡	富合地区	都染町地区	180㎡	日吉地区	甲和泉町地区	180㎡	
	田原町地区	180㎡		別府西町地区	180㎡		乙和泉町地区	180㎡	
	網引町地区	180㎡		別府中町地区	180㎡		野上町地区	180㎡	
	南網引町地区	180㎡		別府東町地区	180㎡		池上町地区	180㎡	
	栄町地区	180㎡		常吉町地区	180㎡		山田町地区	180㎡	
	桑原田町地区	180㎡		朝妻町地区	180㎡		西野々町地区	180㎡	
	繁陽町地区	180㎡		豊倉町地区	180㎡		島町地区	180㎡	
	繁昌町地区	180㎡		玉野町地区	180㎡		満久町地区	180㎡	
	上宮木町地区	180㎡		山枝町地区	180㎡		馬渡谷町地区	180㎡	
	下宮木村町地区	150㎡		玉丘町地区	150㎡		大工町地区	180㎡	
	下宮木町地区	150㎡		青野原町地区	180㎡		在田地区	殿原町地区	180㎡
	鶉野上町地区	180㎡		宇仁地区	鍛冶屋町地区			180㎡	鴨谷町地区
	鶉野南町地区	180㎡	油谷町地区		180㎡	笹倉町地区		180㎡	
	鶉野中町地区	180㎡	田谷町地区		180㎡	中富町地区		180㎡	
	繁昌団地自治会地区	180㎡	国正町地区		180㎡	越水町地区		180㎡	
		小印南町地区	180㎡		北町地区	180㎡			
		青野町地区	180㎡		別所町地区	180㎡			
					上野町地区	180㎡			

2-4. 集落区域内の建築に係るルールの基本方針

ゆとりある住環境を形成していく主旨から、集落区域内については、専用通路を設けないと敷地に入りが出来ない一戸建て住宅の敷地について、専用通路の長さ（L）の限度を35mとし、専用通路の幅員（W）は、延長が $L \leq 15m$ の場合 $W \geq 2.0m$ 、 $15m < L \leq 35m$ の場合 $W \geq 3.0m$ とすることを原則とする。

同じく集落区域内については、住環境をより良くするため、敷地境界線（道路境界線を含む）から建築物の外壁までの距離を1.0m以上とすることを原則とする。

また、第3章2で記したように、自治会の多くが数軒単位で構成された複数の集落の集合体であり、自治会自体が小規模である地域特性であることから、兵庫県都市計画法施行条例別表第3の3の項で定める地域活力再生等区域の規定における「開発区域周辺」を「小学校の校区又は加西市協創のまちづくり条例（令和元年加西市条例第12号）第2条第2号に規定するふるさと創造会議の活動範囲」と読み替えることとする。さらに、第3章2-1で記したように、北条地区においては北条小学校、北条東小学校の2つの校区で北条地区とする。

建築できる建築物の用途のルールについて、上位計画に基づく本市全体に対する施策に応じて作成した加西市独自基準に基づき建築できる建築物の用途を定めた特別指定区域の名称と土地利用計画における細区分について、別表Aに示す。

指定する特別指定区域の区域種類のうち住宅建築において者の制限がない加西市新規居住者等住宅型（地活D）と加西市地区住民等小規模事業所型（地活F）の指定規模について、兵庫県作成のガイドラインにおいて計画区域の人口を基に計算を行うが、本市では小学校区を開発区域周辺としていることから、小学校区全体を計画区域として計算を行って指定規模を求めることとする。

別表A

土地利用計画における区域細区分	設定する区域の名称
活力維持型	地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
活力再生型	地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
	地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B））
	地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D））
	地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））
	地域活力再生等区域（ベルデしもさと型）
産業共存型	地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
	地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B））
	地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
	地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D））
	地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E））
	地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
	地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））
地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））	

2-5. 特定区域内の建築に係るルールの基本方針

特定区域内での工業、流通業務等の産業施設の立地については、市上位計画に示された産業振興施策実現や転出抑制に資する住民の身近な就業地として、工業・流通業務の一体的な周辺地域の産業の保全・育成を図る目的で立地を可能とするが、近隣の集落区域の住環境に配慮したものとし、建築物の用途、規模を一定制限する。

地域拠点形成、生活利便性の維持、観光集客促進等に資する商業施設についても、目的に応じた適地における立地を可能とするが、近隣の集落区域の住環境に配慮したものとし、建築物の用途、規模を一定制限する。

建築できる建築物の用途のルールについて、上位計画に基づく本市全体に対する施策に応じて作成した加西市独自基準に基づき建築できる建築物の用途を定めた特別指定区域の名称と土地利用計画における細区分について、別表Bに示す。

別表B

土地利用計画における区域細区分	設定する区域の名称
工業運輸型	工場、店舗等周辺区域（中国道加西インター北部産業施設集積型）
	工場、店舗等周辺区域（県道大和北条停車場線沿道産業施設集積型）
	工場、店舗等周辺区域（鶉野南町国道372号沿道産業集積型）
	工場、店舗等周辺区域（畑町県道三木穴栗線沿道産業施設集積型）
	地域資源活用区域（加西市農業資源活用型）
	工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
	工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）
商業型	工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道商業・サービス施設集積型）
	工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道流通業施設集積型）
	地域資源活用区域（鶉野飛行場南部歴史資源活用型）

2-6. まちづくり構想図

土地利用の方向性に関して特に個別の課題がある地区については、土地利用計画図と別に、まちづくり構想図又はそれに準ずるものを作成し、地区の具体的な将来像を示す。

その将来像を達成するために必要な建築物の用途や、景観、緑地等についての基準を、加西市市街化調整区域まちづくり要綱にて位置付ける。

2-7. 市土地利用計画図

市土地利用計画を具現化するものとして市土地利用計画図を別に定める。

策定 平成 19 年 2 月
第 1 回改定平成 21 年 2 月
第 2 回改定平成 24 年 10 月
第 3 回改定平成 25 年 7 月
第 4 回改定平成 26 年 2 月
第 5 回改定平成 29 年 2 月
第 6 回改定令和 元年 8 月
第 7 回改定令和 3 年 5 月
第 8 回改定令和 6 年 10 月