

# 加西市土地利用計画

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.....	9
	1. 位置.....	10
	2. 沿革.....	10
	3. 社会状況.....	11
	3-1-1. 市内人口・世帯数.....	11
	3-1-2. 年齢階層別人口.....	12
	3-1-3. 地区別人口の状況.....	13
	3-1-4. 人口動態.....	14
	3-1-5. 将来人口予測.....	16
	3-1-6. 人口流動.....	17
	3-1-7. 外国人人口.....	18
	3-2-1. 産業構成.....	19
	3-2-2. 製造業の状況.....	20
	3-2-3. 農業の状況.....	25
	4. 土地利用状況.....	27
第2章	まちづくりの動きと課題.....	28
1-1.	コロナ禍が与えた本市産業への影響と今後の産業振興.....	29
	1-2. 空き家バンクの状況と市街化調整区域の空き家活用に立ち塞がる壁.....	30
	1-3. 外国人就労者の就労環境改善.....	30
	1-4. 宇仁地区の定住促進まちづくり.....	31
第3章	土地利用上の問題点の把握と分析.....	32
	1. 本計画策定時点での土地利用上の問題点.....	33
	1-1. 幹線道路沿道など産業施設適地における土地利用推進の必要性.....	33
	1-2. 既存集落の活力低下に対抗する土地利用推進の必要性.....	33
	1-3. 耕作放棄地の増加.....	33
	1-4. 山地、丘陵地の保全・活用.....	34
	1-5. 太陽光発電施設設置の急速な拡大.....	34
	2. 地区（小学校区）の現状及び課題と今後の方向性.....	35
	2-1. 北条地区.....	35
	2-2. 富田地区.....	39
	2-3. 賀茂地区.....	42
	2-4. 下里地区.....	45
	2-5. 九会地区.....	49
	2-6. 富合地区.....	52
	2-7. 日吉地区.....	55
	2-8. 宇仁地区.....	58

2-9. 在田地区.....	60
第4章 土地利用計画.....	64
1. 土地利用の基本方針.....	65
1-1. 森林資源及び地域資源の保全・活用.....	65
1-2. 優良農地の保全.....	65
1-3. 集落環境の維持・保全.....	65
1-4. 都市的土地利用の適切な誘導.....	66
2. 土地利用区分の設定.....	67
2-1. 土地利用区分の基本的な考え方と建築物の用途などの誘導方針.....	68
2-1-1. 保全区域.....	68
2-1-2. 森林区域.....	68
2-1-3. 農業区域.....	69
2-1-4. 集落区域.....	70
2-1-5. 特定区域.....	72
2-2. 区域設定基準.....	76
2-2-1. 保全区域.....	76
2-2-2. 森林区域.....	76
2-2-3. 農業区域.....	76
2-2-4. 集落区域.....	77
2-2-5. 特定区域.....	78
2-3. 市土地利用計画の区域と特定用途制限地域の地区との関連.....	80
2-4. 集落区域内における住宅敷地規模の基本方針.....	82
2-5. 集落区域内の建築に係るルールの基本方針.....	85
2-6. 特定区域内の建築に係るルールの基本方針.....	85
2-7. まちづくり団体土地利用計画.....	85
2-8. 市土地利用計画図.....	85

## 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

区域区分制度は、市街化区域と市街化調整区域を区分すること（「線引き」といいます。）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、高度成長期においては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、厳しい建築制限が課せられ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た地域、敷地拡張や市内移転が叶わずに事業所が市外へ移転、又は廃業されたことにより、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た地域、若者が転出し農業の後継者が不在となって耕作放棄地が増加した地域が多く見られます。

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などを認めていく兵庫県条例に基づ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した。

しかしながら、建築確認の申請件数において、平成8年度の676件から令和6年度では130件とピーク時の1/5以下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、本市は線引きによらずとも市土地利用計画を基本とした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きました。

令和4年度から5年度にかけて、兵庫県都市計画審議会専門委員会による本市への視察調査受け入れと専門委員会へのプレゼンテーション、過去に区域区分を廃止した自治体への視察、聞き取り調査、兵庫県から求められた区域区分廃止が与える影響調査と新たなまちづくりの基本となる土地利用コントロール案の作成、県内市町を対象とした広域的な調整手続きを2回実施するなど、区域区分廃止に向けた案の検討・作成と兵庫県との調整を続けました。

その結果、令和6年8月に開催された兵庫県都市計画審議会において、本市の都市計画区域について、令和7年度末を目標に線引き都市計画区域である東播都市計画区域から非線引き都市計画区域とする加西都市計画区域として分離するとの方針が決定されました。この決定をもって、本市人口の約92%が居住する都市計画区域について、令和8年度以降は非線引き都市計画区域としてのまちづくりを進めていくことになりました。

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継続することが重要であり、区域区分廃止という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、本計画について用途地域を除く非線引き都市計画区域（以下「非線引き都計区域」という。）における土地利用の基本方針として、以下のとおりに見直すことにします。

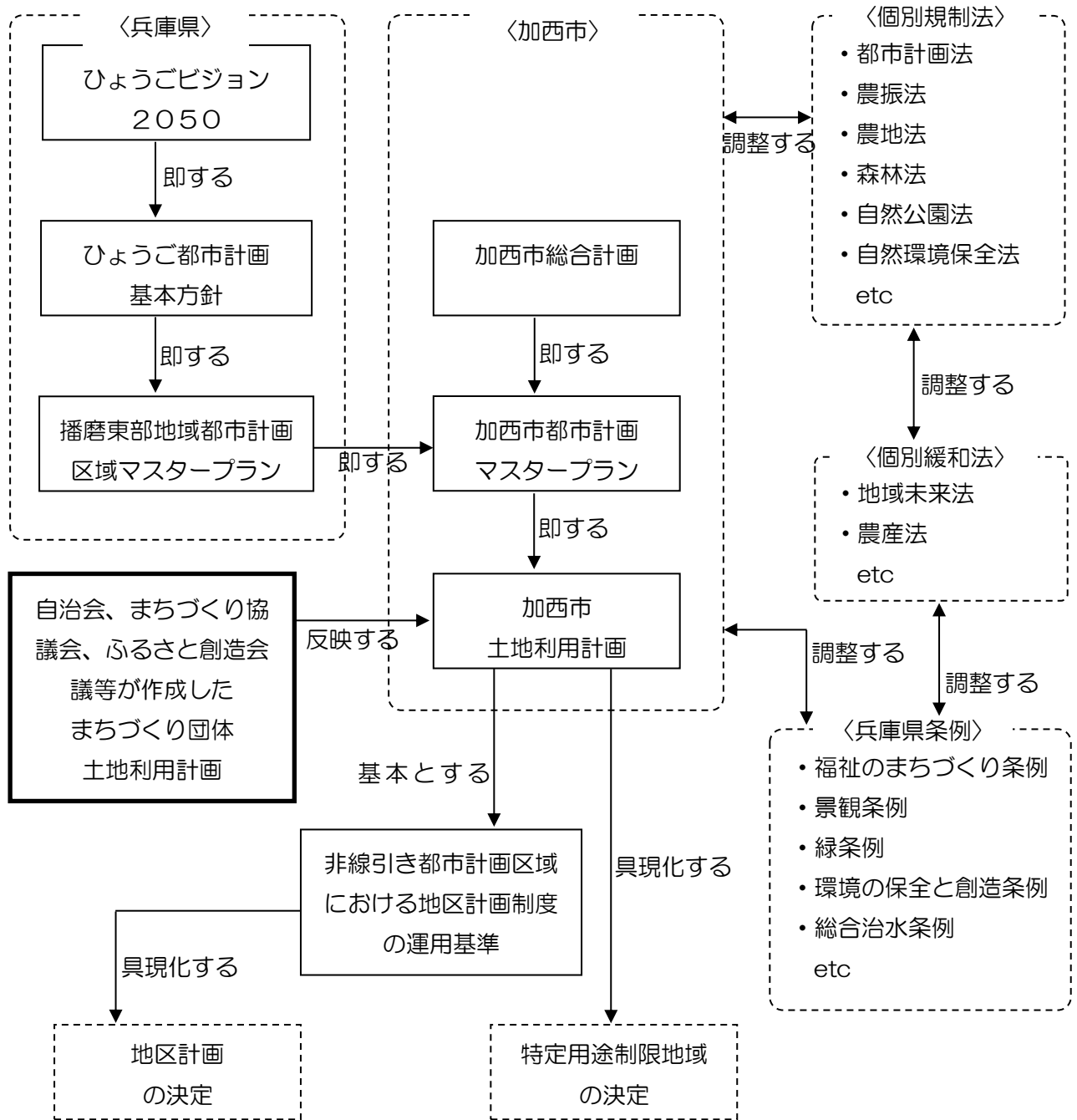
人口減少社会のさなか、コロナ禍をきっかけとした新しい生活様式、多様な働き

方の浸透による新たな土地利用・建築物の利用用途の出現、増加する空き家の幅広い用途への活用促進、経済情勢の変化や製造業の国内回帰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浸水・塩害リスク回避や慢性的な交通渋滞が起こる沿岸部から自然災害が少なく2本の高速道路など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、農業の担い手の減少、高齢化への対応、持続可能なまちづくりに必要な担い手となる若者世代、特に将来人口減少の抑制に重要な女性の移住定住促進などの課題解決に向け、本市の周辺地域における質の高いまちづくりの推進と、社会情勢の変化に即座に対応できるきめ細やかな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、地域の課題解決に対してスピード感を持って進めるため、本計画を新たなフェーズに移る非線引き都計区域の土地利用基本方針とします。

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（令和7年度時点の小学校区とします。以下同じ。）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、まちづくり協議会などのまちづくり団体が土地利用計画（「まちづくり団体土地利用計画」といいます。）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。

※なお、本計画の検討時点は線引き都市計画区域であることを踏まえ、都市計画の区域については令和7年度時点の表現に統一します。

●計画の体系●



## 第1章 加西市の現状の把握・分析

---

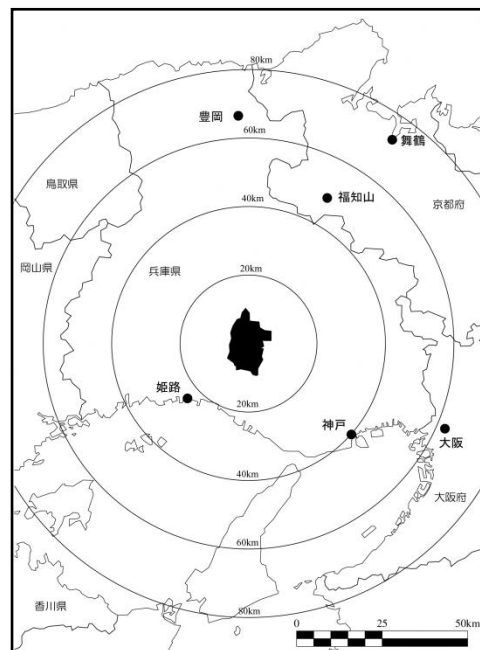
# 第1章 加西市の現状の把握・分析

## 1. 位置

本市は、兵庫県の南部、播磨平野のほぼ中央に位置し、市域面積は150.22km<sup>2</sup>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、令和2年度末に策定された兵庫県都市計画区域マスタープランでは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（令和7年度末に策定される兵庫県都市計画区域マスタープランでは播磨東部地域に呼称が変わる。）、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る。

●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った。

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。

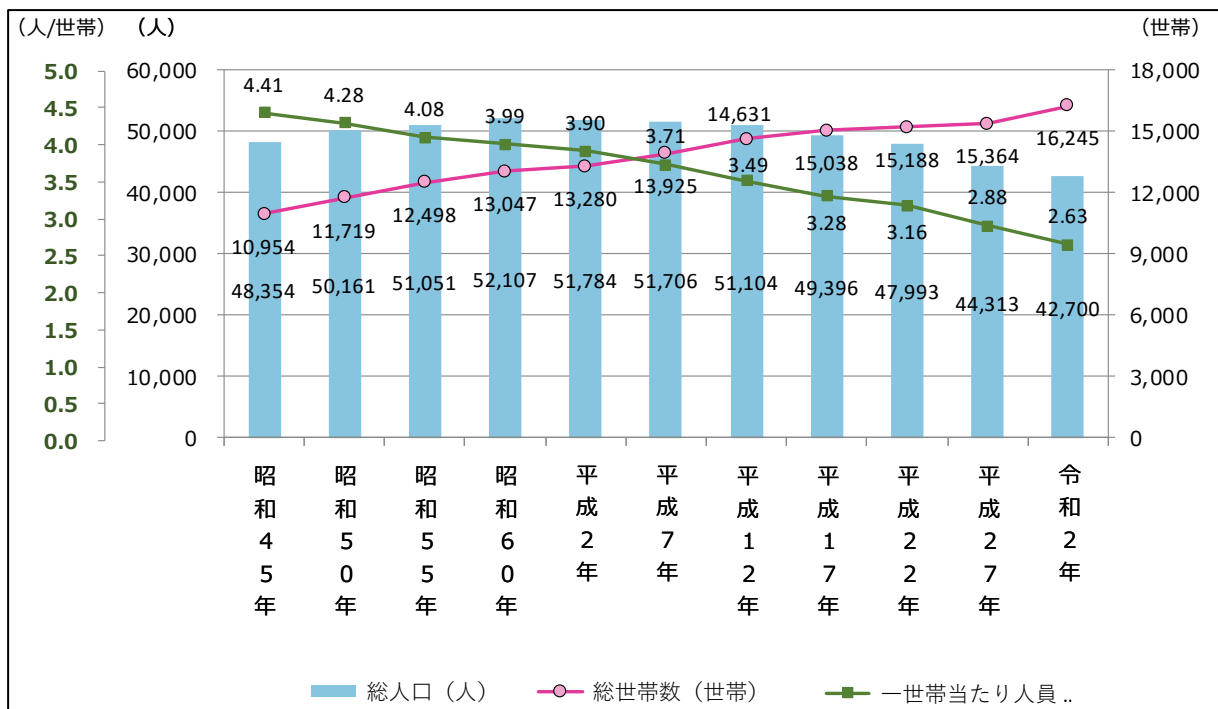
### 3. 社会状況

#### 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人とピークから35年間で10,000人近く(約18%)減少している。特別指定区域の「地縁者の住宅区域」を拡大するなど様々な施策により、人口の社会増減についてはプラスになる年も出てきているが、近年の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、人口減少抑止を図るためにも多方面で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、北条市街地では非婚化の進行など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、北条市街地から離れた北部、南西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(国勢調査)●

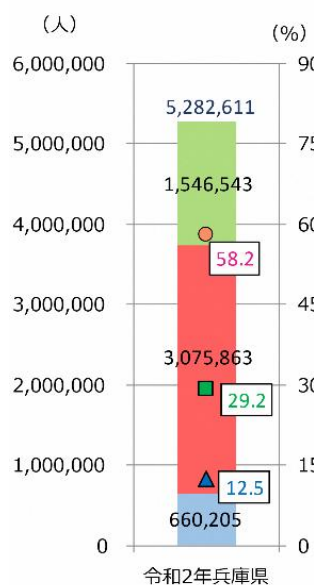
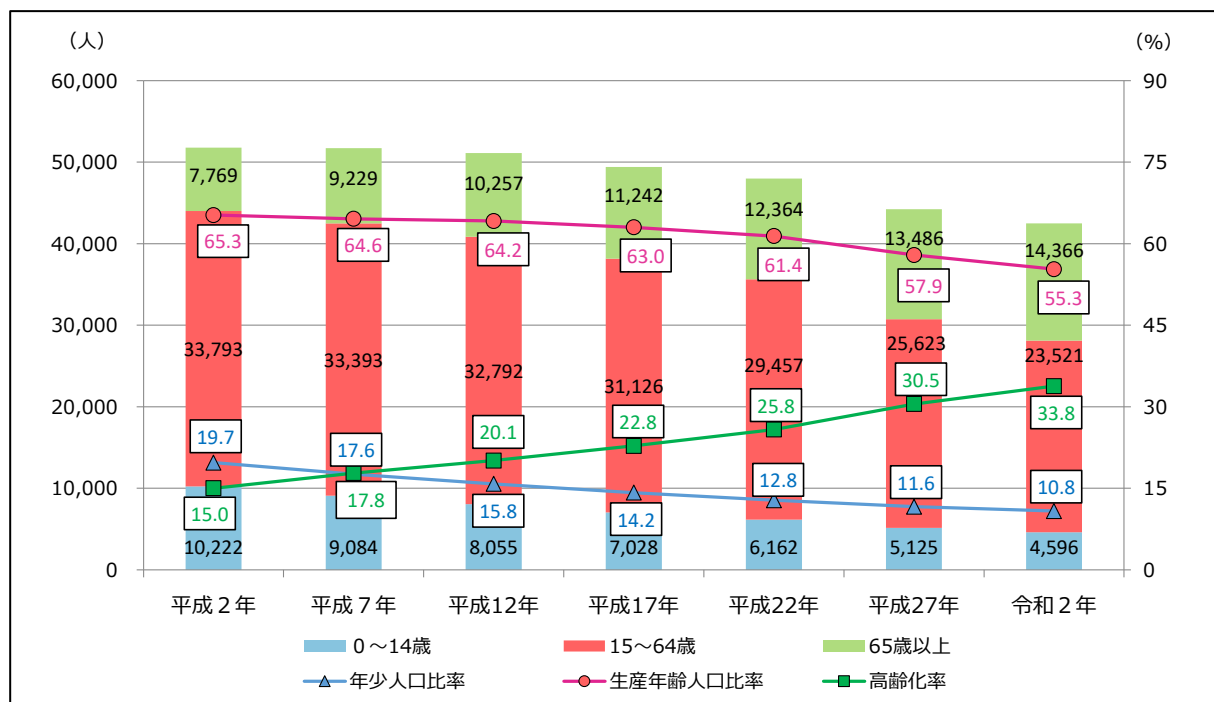


資料：加西市都市計画マスタープラン(令和7年3月一部見直し)より転載

### 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むことは確実で、特に周辺地域の高齢化は厳しい状況を迎えている。

●年齢階層別人口の推移（国勢調査）●



資料：加西市都市計画マスタープラン（令和7年3月一部見直し）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。この校区では市街化区域の人口増加により平成27年から3.6%増加したが、市街化調整区域、都市計画区域外に当たる地域では人口が減少している。

市街化調整区域に当たる地域の現状について、下里地区を除く7地区で、5年間で5%以上の人口減少の状況が見られる。特に、北東部の日吉地区、宇仁地区、南西部の賀茂地区、西部の富田地区の人口減少が厳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と推測され、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 (令和7年度時点の小学校区)	都市計画 (令和7年度時点の都市計画)	人口(人)		
		平成27年	令和2年	5年間増減率
北条・北条東	市街化区域、一部市街化調整区域	13,188	13,657	+3.6%
富田	全て市街化調整区域	3,121	2,883	-7.6%
賀茂	市街化調整区域、産業団地のみ市街化区域	3,124	2,887	-7.6%
下里	市街化調整区域、産業団地のみ市街化区域	4,800	4,571	-4.8%
九会	市街化調整区域、一部市街化区域	6,189	5,853	-5.4%
富合	市街化調整区域、産業団地のみ市街化区域	3,734	3,509	-6.0%
日吉	市街化調整区域、一部都市計画区域外	2,573	2,359	-8.3%
宇仁	全て市街化調整区域	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(泉小学校区)	市街化調整区域、一部都市計画区域外	3,659	3,424	-6.4%
計		44,313	42,700	-3.6%

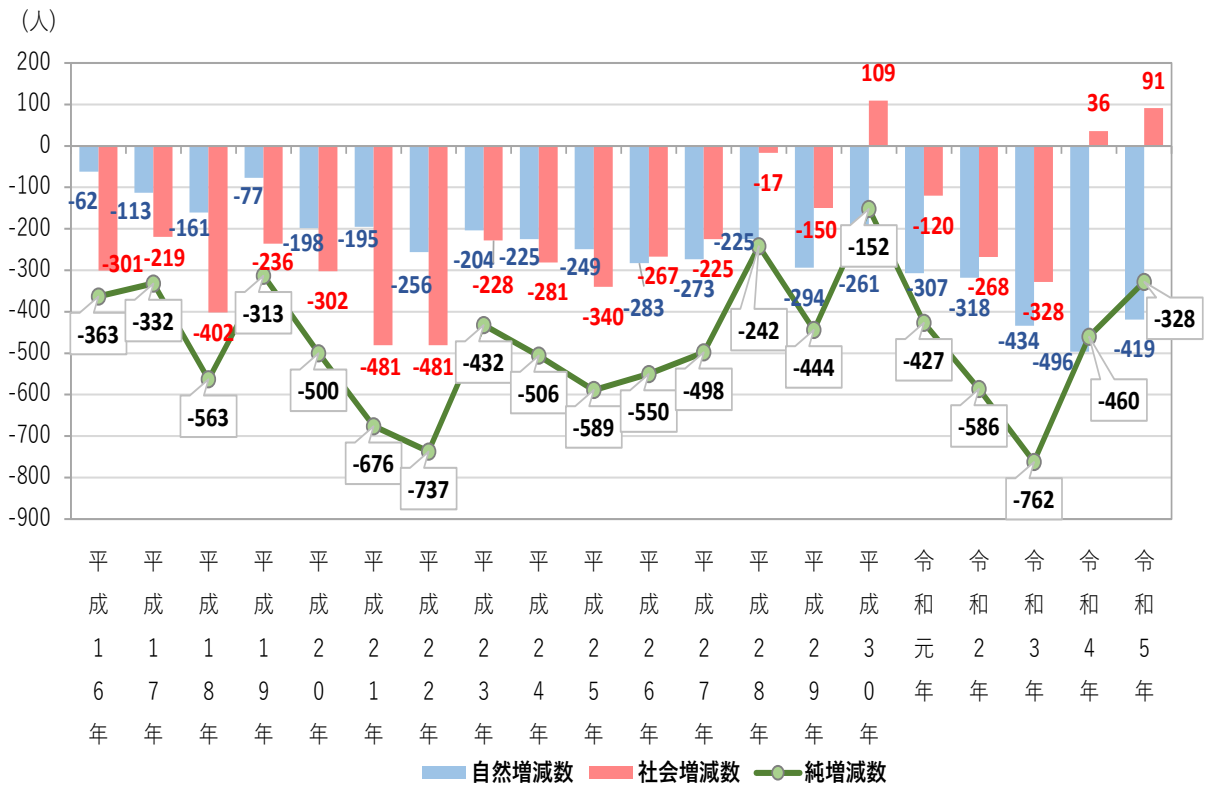
資料：国勢調査

### 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か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、令和 4 年は+36 人、令和 5 年は+91 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就労者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。

●人口の自然増減、社会増減の推移（住民基本台帳）●

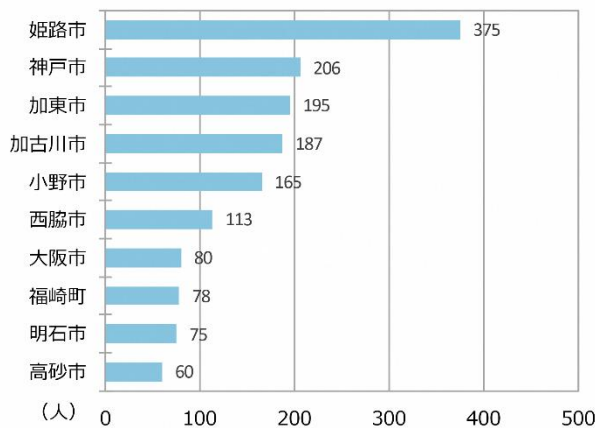


資料：加西市都市計画マスタープラン（令和 7 年 3 月一部見直し）より転載

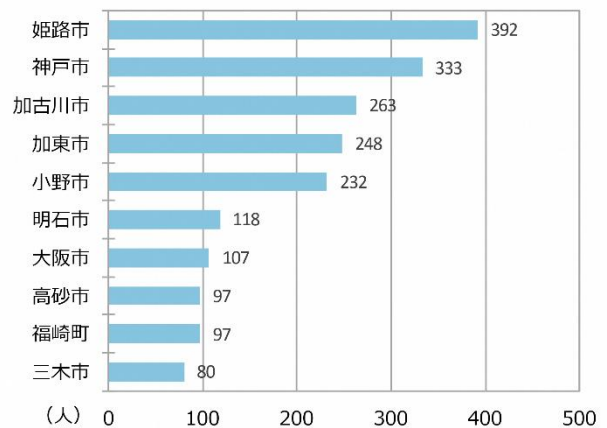
社会増減の内訳となる転入、転出の状況について、どちらも姫路市との結びつきが強くなっており、転出入ともに福崎町と合わせた中播磨地域の合計と加東市、小野市、西脇市の北播磨地域の合計を比較するとほとんど変わらない数値になっている。下表では西脇市を除く市町に対して転出超過となっており、神戸市に対しては-127人、加古川市に対しては-76人、小野市に対しては-67人の転出超過となっている。転入元と転出先を比較すると、転出先としてJR沿線で交通利便性の高い瀬戸内海沿岸部の自治体が上位を占めている。また、世代別人数について、転出は進学、就職が契機と思われる20～24歳がピークであるが、転入は25～29歳がピ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

●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)●

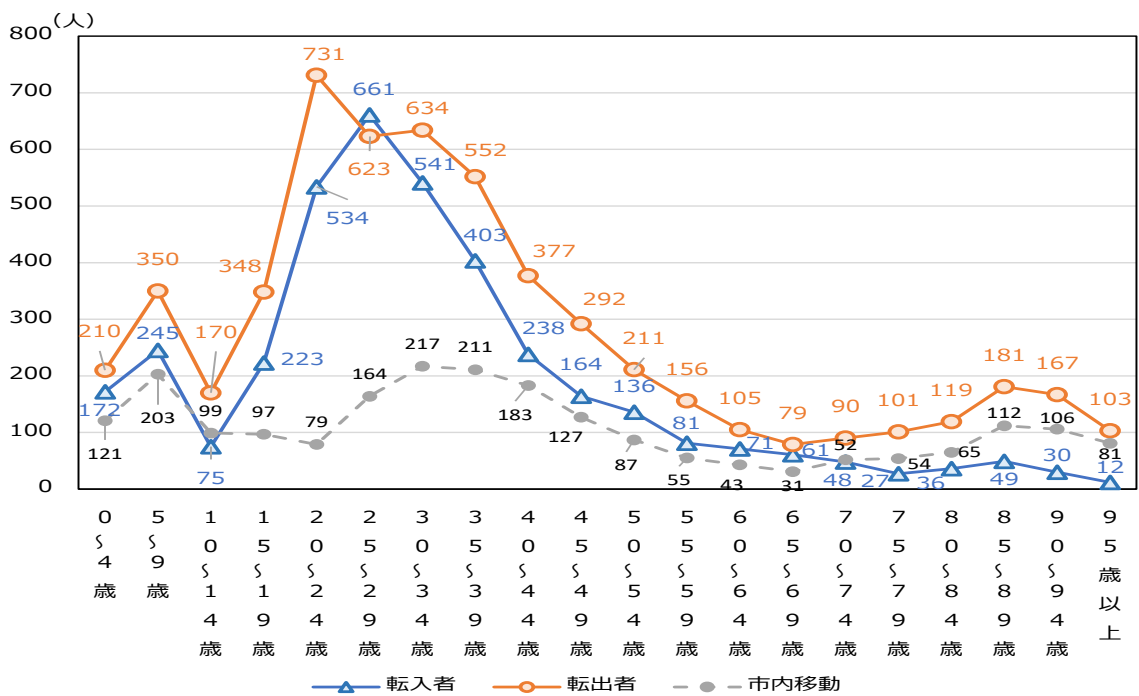
主要転入元別転入者数



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)●



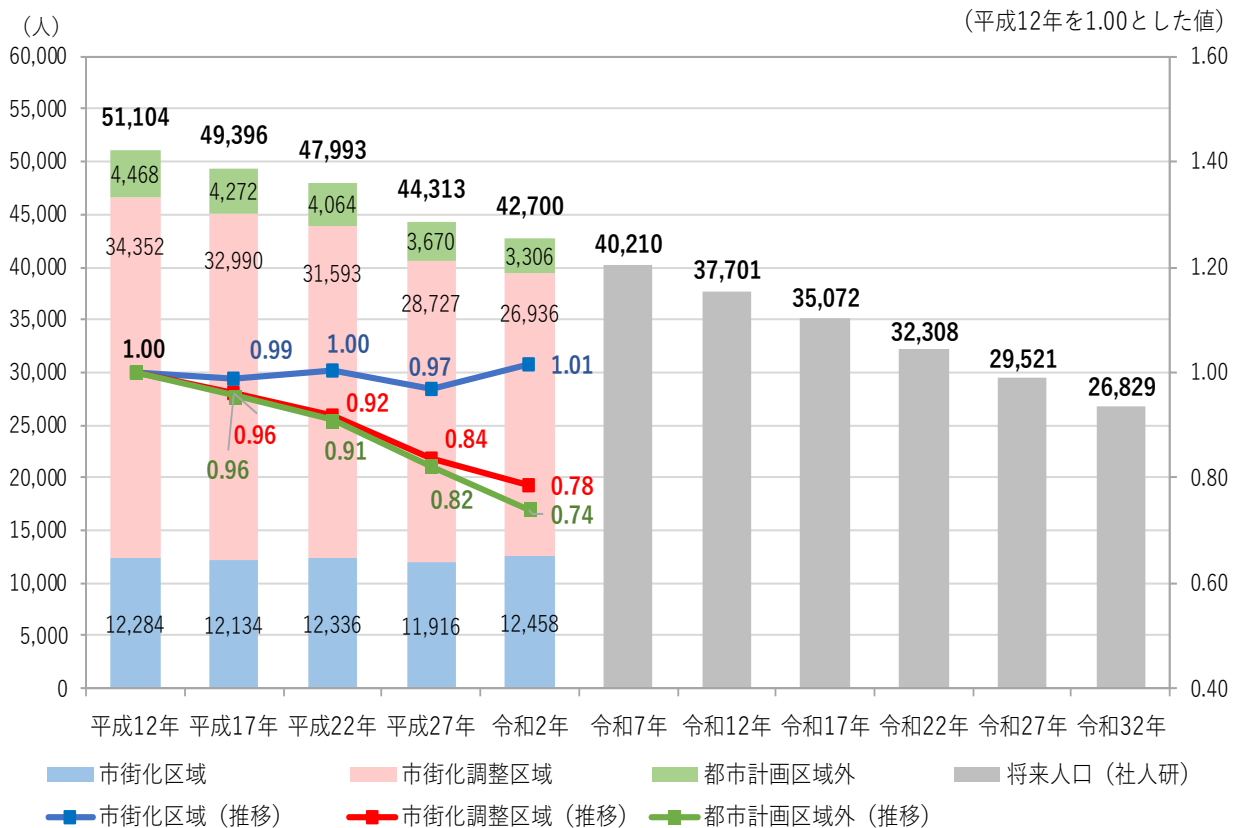
資料：加西市都市計画マスタープラン(令和7年3月一部見直し)より転載

### 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%居住しており、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とする指数と比較すると、20年後の令和2年では市街化区域で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。

令和5年に国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)が公表した将来推計人口では、20年後の令和22年に総人口が約24%減の32,308人になると推計されており、今後20年間での人口減少の速度が過去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、現在の市街化区域以外では集落存続と農地荒廃の危機を迎えることが予想される。

#### ●本市の都市計画別人口推移(国勢調査)●



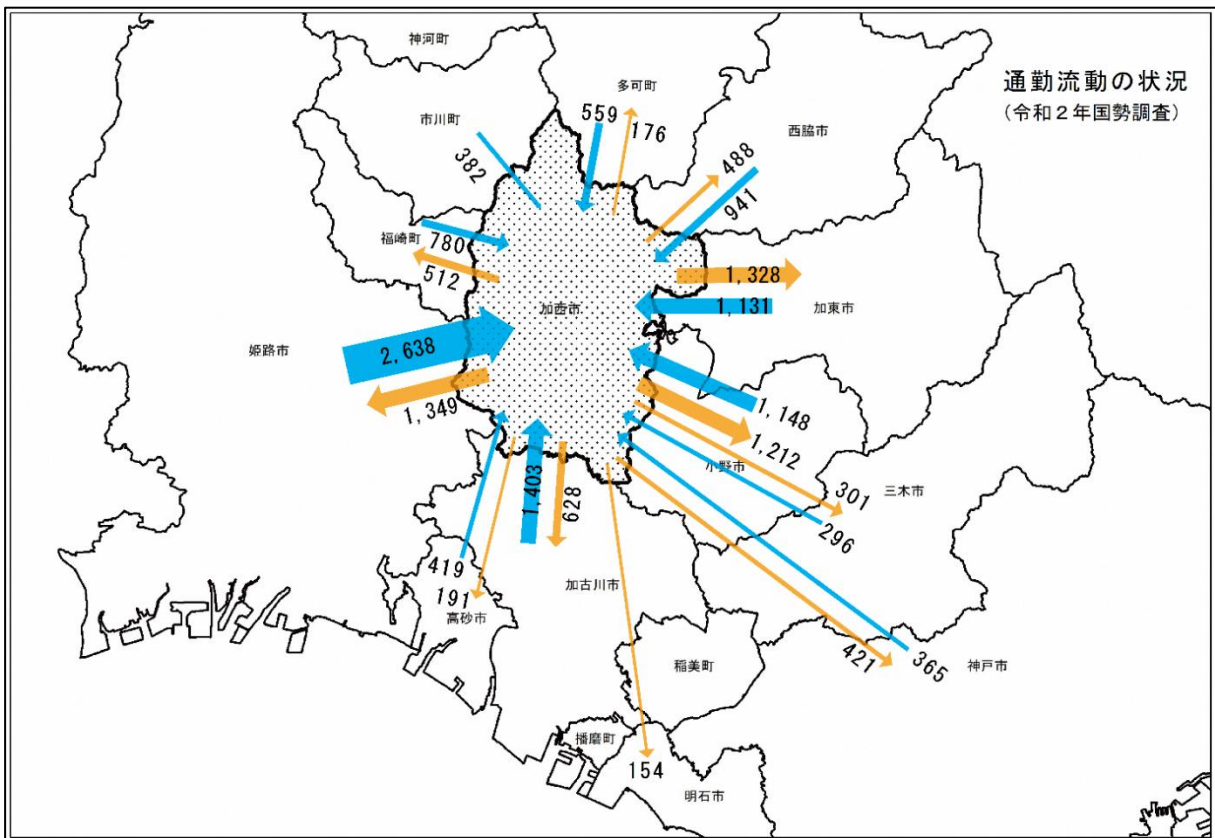
資料：加西市都市計画マスタープラン（令和7年3月一部見直し）より転載

### 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、先述した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、瀬戸内海沿岸部からと本市から見て北側、南側、西側からが流入超過で、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いえるが、その労働力の一部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（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7年3月一部見直し）より転載

### 3-1-7. 外国人人口

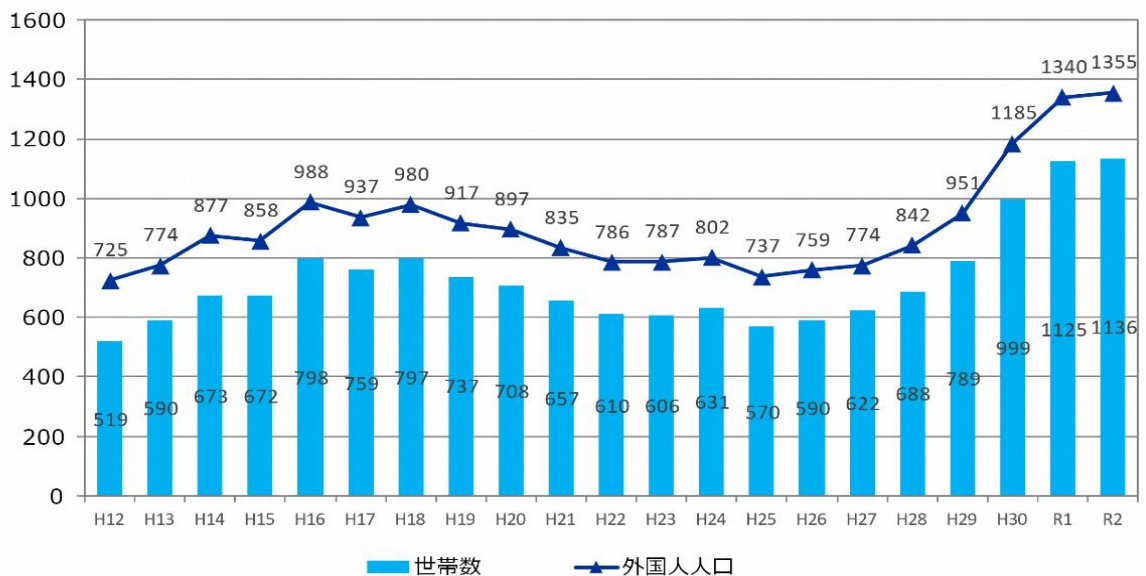
本市における外国人人口は、平成10年代までは増減を繰り返していたが、平成22年の入国管理及び難民認定法（以下「入管法」という。）の改正をきっかけに、技能実習生などの外国人就労者がものづくりのまちである加西市に多く住まれるようになった。

平成27年の入管法改正を契機に増加傾向が加速し、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想されている。

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。

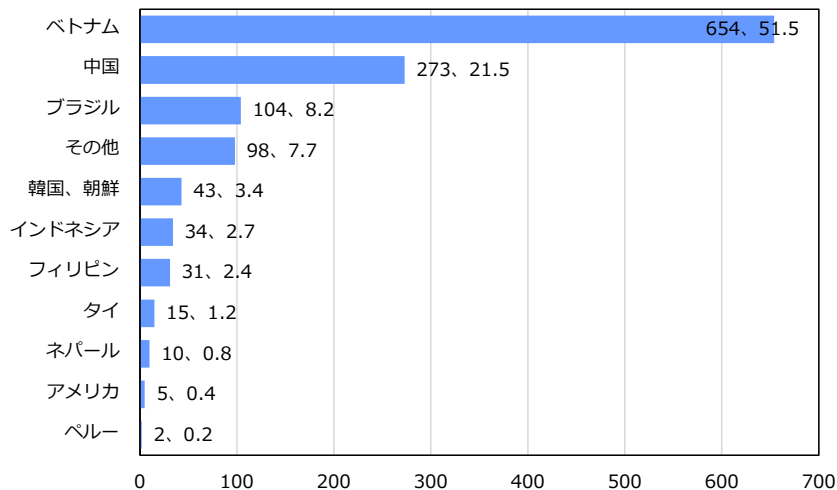
#### ●本市の外国人人口・世帯数の推移（令和2年国勢調査）●

（世帯、人）



#### ●本市の外国人の国籍別人口（令和2年国勢調査）●

（人、%）



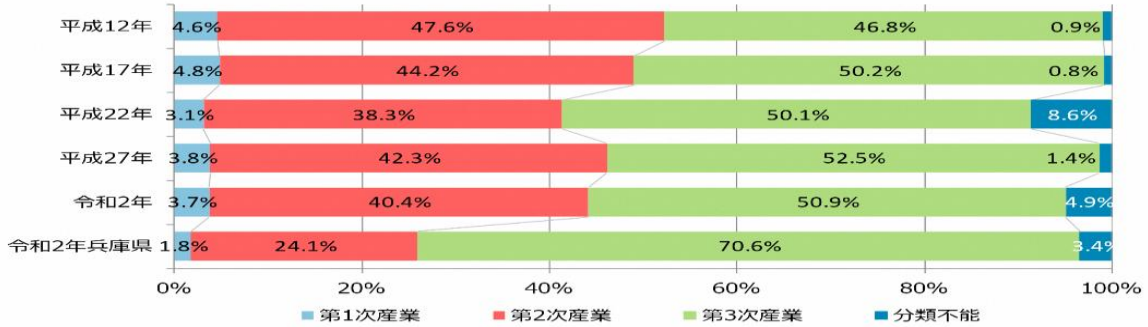
資料：加西市都市計画マスタープラン（令和7年3月一部見直し）より転載

### 3-2-1. 産業構成

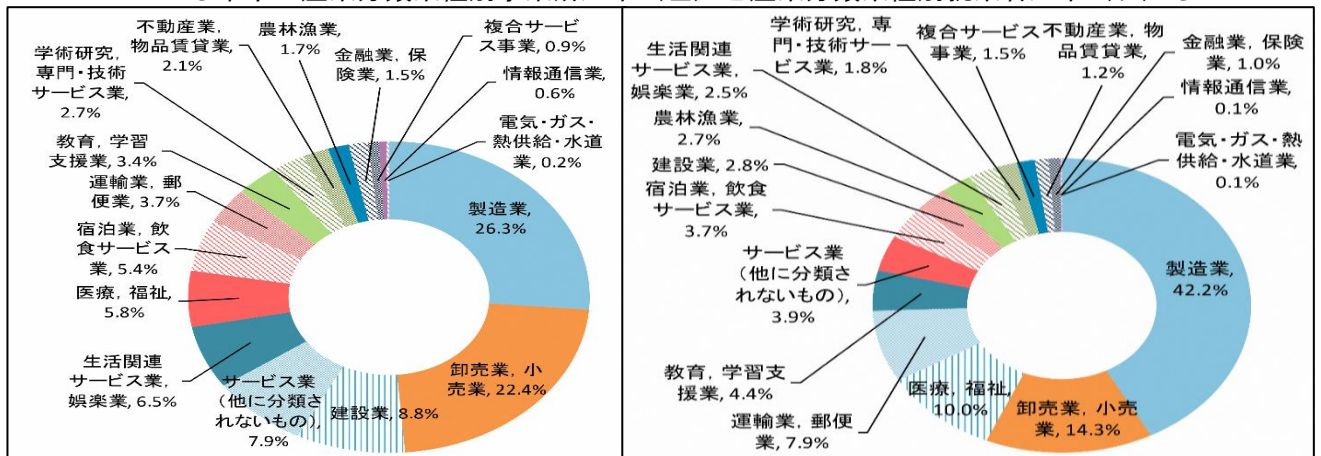
本市の産業構成は、第2次産業への就業者比率が40%を超えるなど、製造業への依存が際立っているが、近年第3次産業への就業比率が高まっている。先述した外国人就労者の増加は、製造業事業所が多い本市の産業構造が大きく影響している。

産出額などについて、本市の主な産業である製造業、商業、農業と比較すると、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 位程度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。

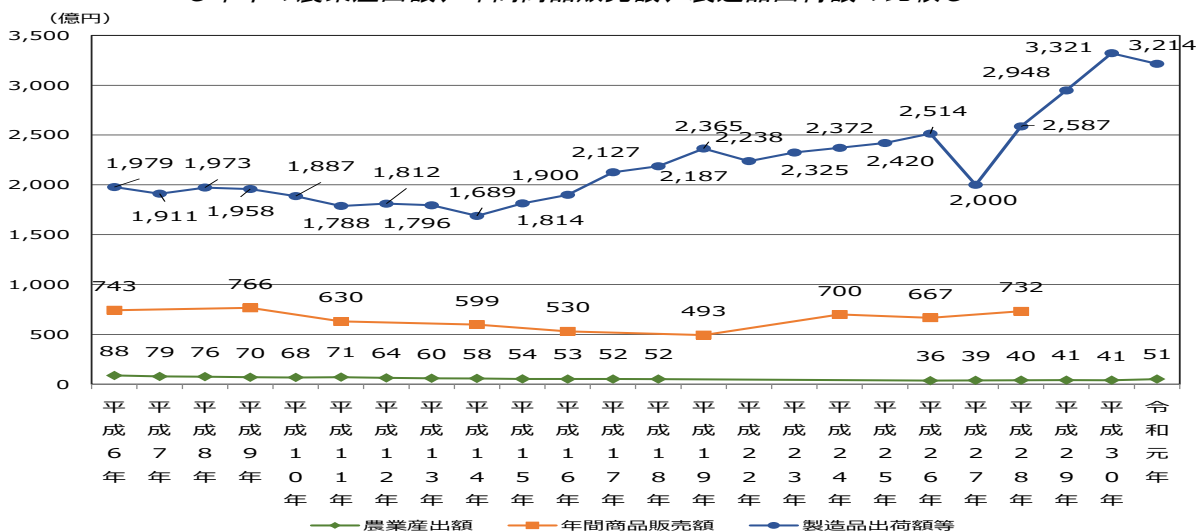
●本市の産業別就業者比率（令和2年国勢調査）●



●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7年3月一部見直し）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昭和46年の線引き実施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利便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。そのような経緯もあって、市街化調整区域内の製造事業所は、市内製造業事業所数の70%、従業員数の50%を占めており、現在も加西市の重要な経済基盤となっている。

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電池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へ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、事業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の2点が大きな要因であると見られる。

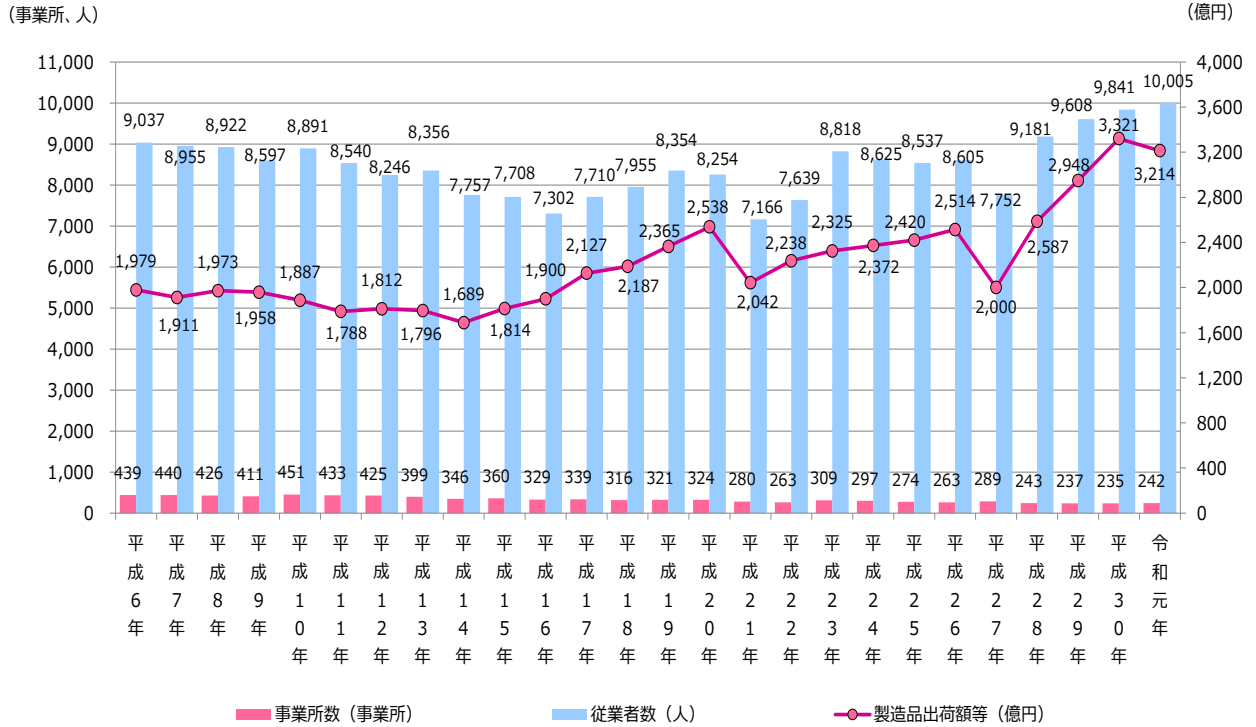
本市では、令和2年度に策定した第6次加西市総合計画において、創業支援と働く場の拡大との施策のなかで、市内企業の拡張・移転の支援を行うことを打ち出している。令和4年度に策定した第2次加西市産業振興計画では、市街化調整区域における事業拡張・立地支援と都市計画の変更による産業用地の創出を打ち出している。

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ため、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、運用を開始した。また、市街化調整区域の地区計画についても、周辺他市町と比べ格段に多い12地区を決定し、うち半分の6地区が産業系施設の立地が主な目的とする内容である（令和6年度末時点）。

このように、周辺地域の産業振興を図るには、条件なし、かつ、スピーディーに、タイムリーに土地利用を実現することが必須で、その実現のため区域区分を廃止し新たな土地利用コントロールを導入する。

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してい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。

●本市の事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移（工業統計調査）●



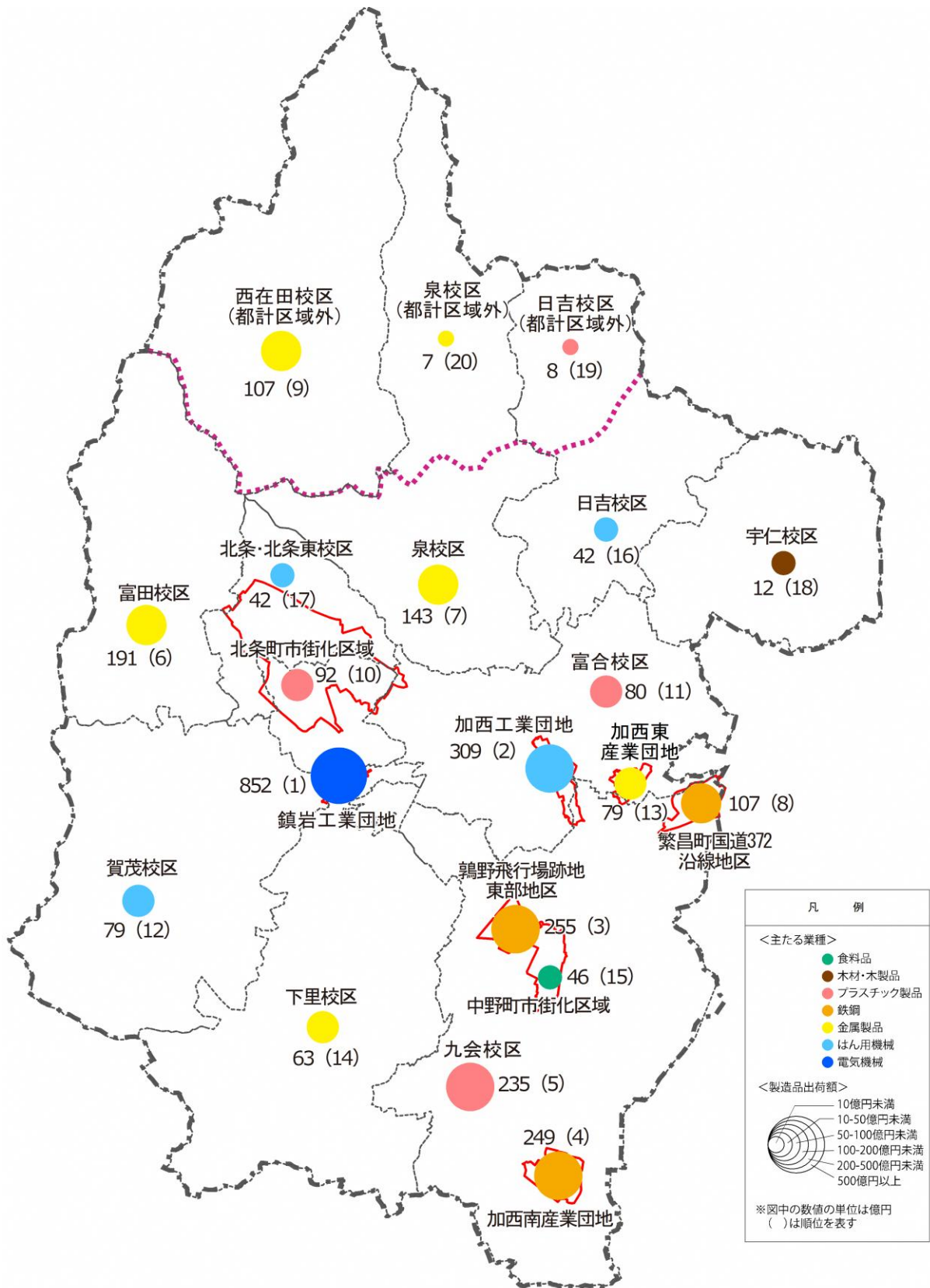
●本市の産業分類別主要製造業の事業所数、従業者数、製造品出荷額●

産業分類名	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	製造品出荷額等 (万円)
09 食料品製造業	7	555	1,324,734
12 木材・木製品製造業 (家具を除く)	4	244	888,629
14 パルプ・紙・紙加工品製造業	10	238	728,516
18 プラスチック製品製造業 (別掲を除く)	22	915	2,532,060
21 窯業・土石製品製造業	7	193	556,836
22 鉄鋼業	10	804	4,331,096
24 金属製品製造業	59	1,503	4,319,727
25 はん用機械器具製造業	26	1,492	4,513,674
26 生産用機械器具製造業	34	535	588,264
27 業務用機械器具製造業	4	295	648,695
29 電気機械器具製造業	10	2,166	9,852,098
31 輸送用機械器具製造業	18	493	783,485

資料：加西市都市計画マスタープラン（令和7年3月一部見直し）より転載

●本市の産業団地別・都市計画別・校区別の製造品出荷額●

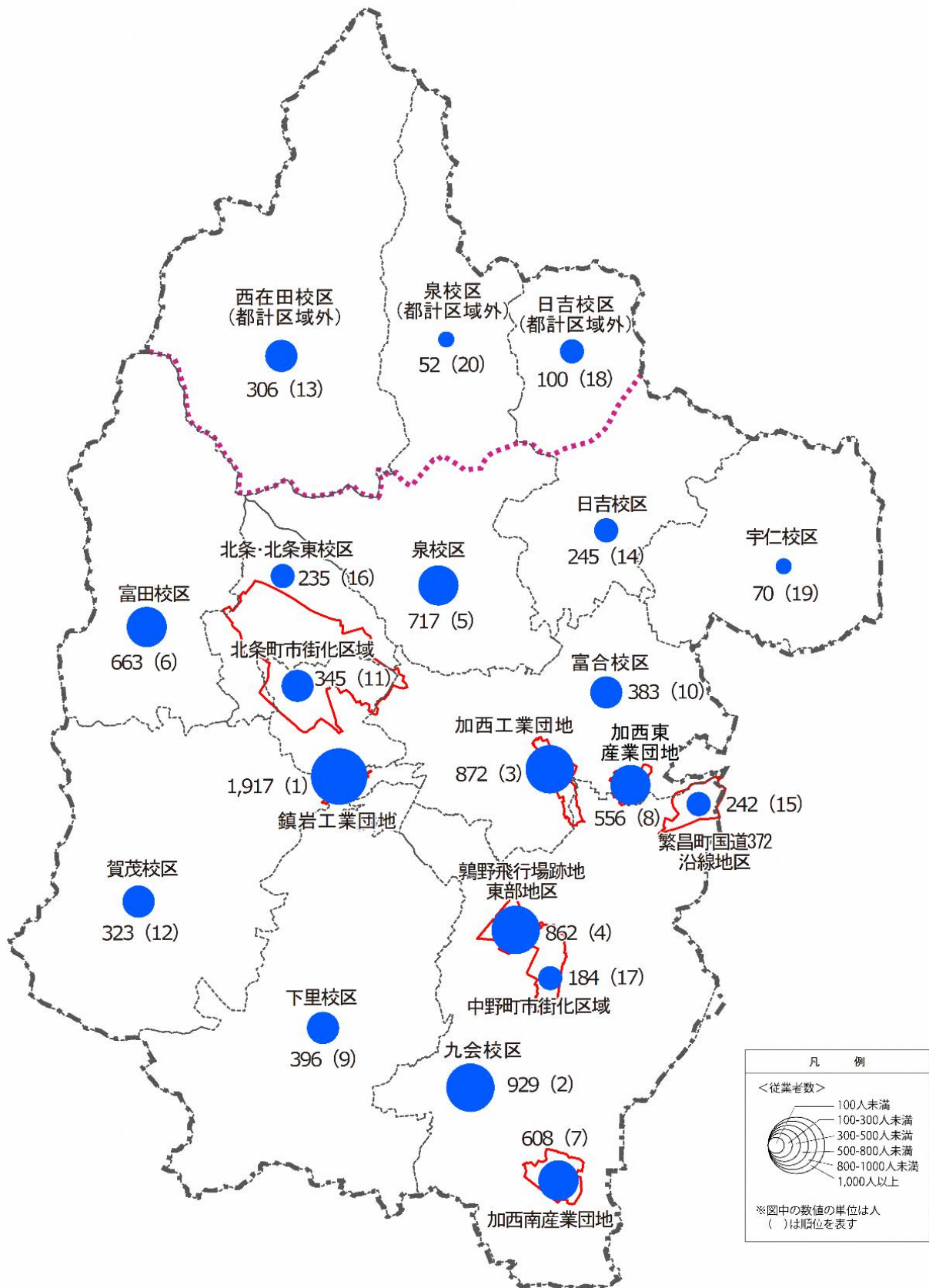
※図面上赤線内は市街化区域、（都計区域外）と特記がないものはすべて市街化調整区域



資料：加西市都市計画マスタープラン（令和7年3月一部見直し）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7年3月一部見直し）より転載

帝国データバンクより購入したデータを用いて、市内に本社を構える企業に限定し、地区別・産業別の産業別売上額と企業数を算出し、地区別産業の傾向を分析した。

地区別の売上額では、富田、下里、九会、富合、在田地区が100億円を超える一方、宇仁地区は20億円にも満たない。製造業では富田、九会、在田地区が100億円を超えている。第3次産業では下里、九会、富合、在田地区が100億円を超え、九会、在田は製造業の方が多いが、下里と富合は製造業の2倍以上多い特徴を持つ。

地区別の企業数では、売上額との関連を見ると、富田地区は大企業が多い、日吉地区は零細企業が多い、宇仁地区は売上額、企業数ともに少なく産業が弱いとわかる。

●本市の地区別産業分類別売上額（用途地域除く。）●

※帝国データバンク提供COSMOSより、市内に本社を構える企業の売上額 単位：百万円

	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	売上額	市全体に占める比率	売上額	市全体に占める比率	うち製造業		売上額	市全体に占める比率	売上額	市全体に占める比率
売上額					市全体に占める比率					
北条地区	300	0.2%	6,505	3.3%	4,371	2.2%	1,193	0.6%	7,998	4.1%
富田地区	0	0.0%	22,920	11.7%	21,848	11.1%	5,421	2.8%	28,341	14.4%
賀茂地区	193	0.1%	2,559	1.3%	1,487	0.8%	2,158	1.1%	4,910	2.5%
下里地区	9,742	5.0%	8,922	4.5%	6,131	3.1%	14,232	7.3%	32,896	16.8%
九会地区	610	0.3%	20,147	10.3%	18,645	9.5%	15,917	8.1%	36,674	18.7%
富合地区	25	0.0%	4,110	2.1%	3,554	1.8%	10,683	5.4%	14,818	7.6%
日吉地区	0	0.0%	5,927	3.0%	4,578	2.3%	2,523	1.3%	8,450	4.3%
宇仁地区	0	0.0%	1,491	0.8%	1,299	0.7%	364	0.2%	1,855	0.9%
西在田地区	0	0.0%	5,331	2.7%	5,124	2.6%	2,170	1.1%	7,501	3.8%
在田地区	0	0.0%	33,372	17.0%	31,592	16.1%	19,430	9.9%	52,802	26.9%
市全体	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	100.0%

●本市の地区別産業分類別企業数（用途地域除く。）●

※帝国データバンク提供COSMOSより、市内に本社を構える企業の数

	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	企業数	市全体に占める比率	企業数	市全体に占める比率	うち製造業		企業数	市全体に占める比率	企業数	市全体に占める比率
企業数					市全体に占める比率					
北条地区	1	0.2%	27	6.5%	5	1.2%	10	2.4%	38	9.2%
富田地区	0	0.0%	15	3.6%	7	1.7%	9	2.2%	24	5.8%
賀茂地区	1	0.2%	25	6.0%	6	1.4%	8	1.9%	34	8.2%
下里地区	2	0.5%	47	11.4%	23	5.6%	33	8.0%	82	19.8%
九会地区	1	0.2%	42	10.1%	22	5.3%	21	5.1%	64	15.5%
富合地区	1	0.2%	27	6.5%	14	3.4%	22	5.3%	50	12.1%
日吉地区	0	0.0%	24	5.8%	10	2.4%	14	3.4%	38	9.2%
宇仁地区	0	0.0%	7	1.7%	4	1.0%	3	0.7%	10	2.4%
西在田地区	1	0.2%	11	2.7%	5	1.2%	9	2.2%	21	5.1%
在田地区	0	0.0%	39	9.4%	20	4.8%	14	3.4%	53	12.8%
市全体	7	1.7%	264	63.8%	116	28.0%	143	34.5%	414	100.0%

### 3-2-3. 農業の状況

本市は、市域面積 15,022ha のうち、農業振興地域内の農用地（≒農地）は 3,827ha、そのうち農用地区域が 3,349ha、87.5% を占め、県内でも農用地のうち農用地区域が占める割合が高い、農業も盛んな地域である。（加西市農業振興地域整備計画（令和5年度）による）

農産物の種類については、県内有数の稲作地帯であることから水稻中心であるが、その他麦・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、神戸牛として出荷される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は、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も影響し、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し離農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に資する建築制限緩和は一体的な施策として進めるべきものである。

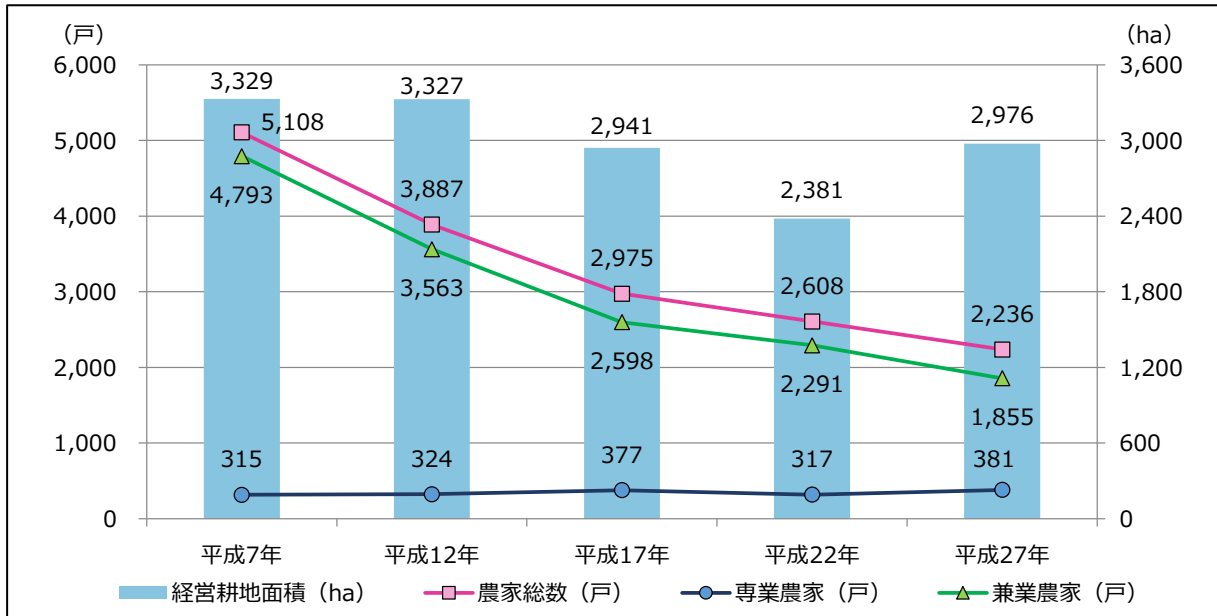
本市では農業振興に関する将来計画として、平成30年度に「加西市農業ビジョン」を策定し、振興を特に進めるべき作物や、新たな農業担い手の育成方針などを打ち出した。この計画に基づき、農業振興施策を進めている。

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、新規就農移住者が条件なく周辺地域に居住できる施策をとる必要がある。

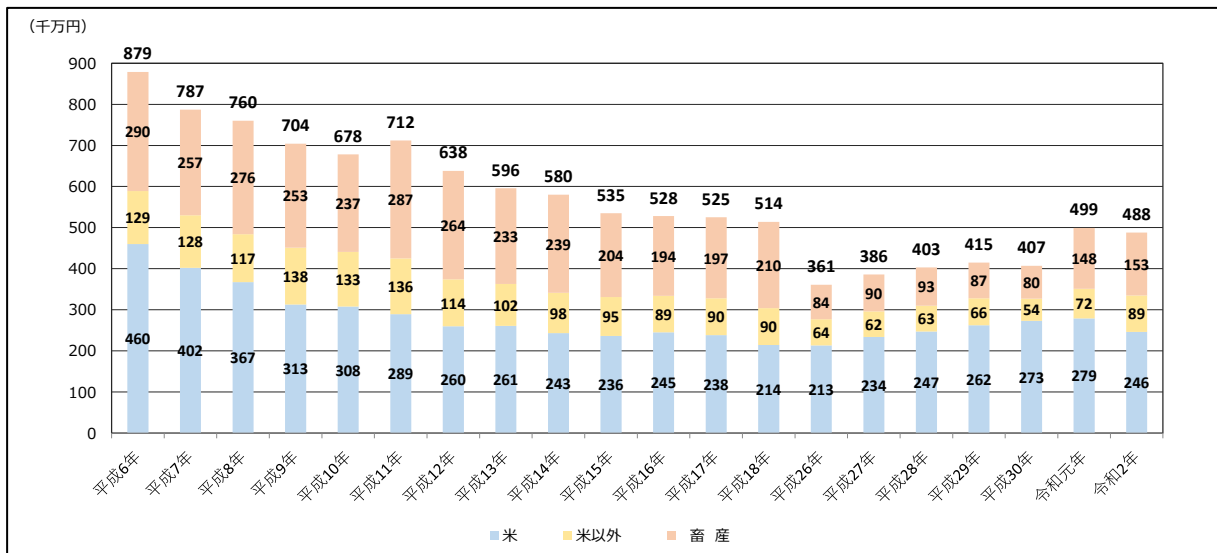
また、新規就農した移住者が自ら栽培したブドウを加工しワインを製造するという6次産業化の先進モデル事業について、特別指定区域制度を活用して倉庫を工場に用途変更し、令和4年からワイン生産を開始した事例が生まれた。新規就農移住者の受け入れ態勢を整え、新しい事業展開を可能とするよう、農業資源を活用した事業所が条件なく立地できる施策をとる必要がある。

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、条件なし、かつ、スピーディーに、タイムリーに新規就農移住者の受け入れや農業に関連する事業を支援するためにも、区域区分を廃止し新たな土地利用コントロールを導入する。

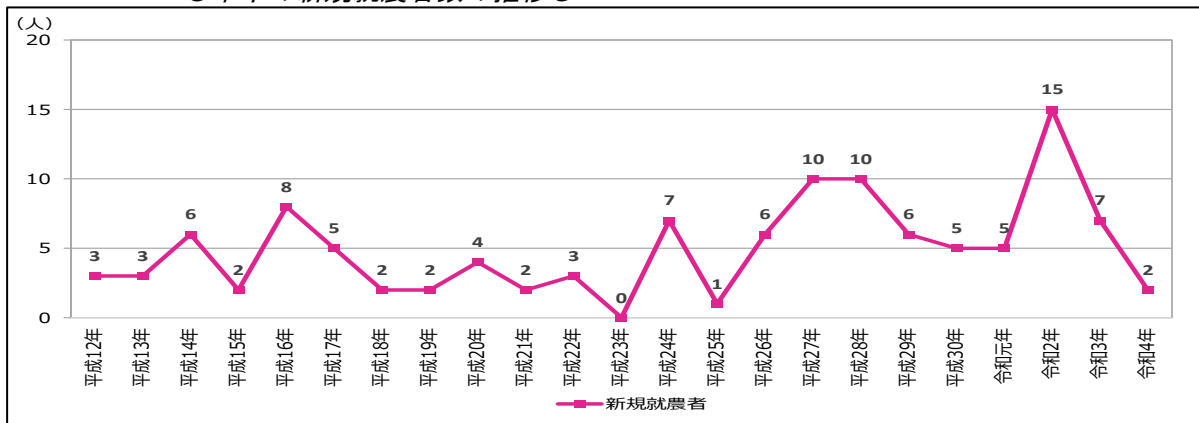
●本市の農家数、経営耕地面積の推移●



●本市の農業産出額の推移●



●本市の新規就農者数の推移●



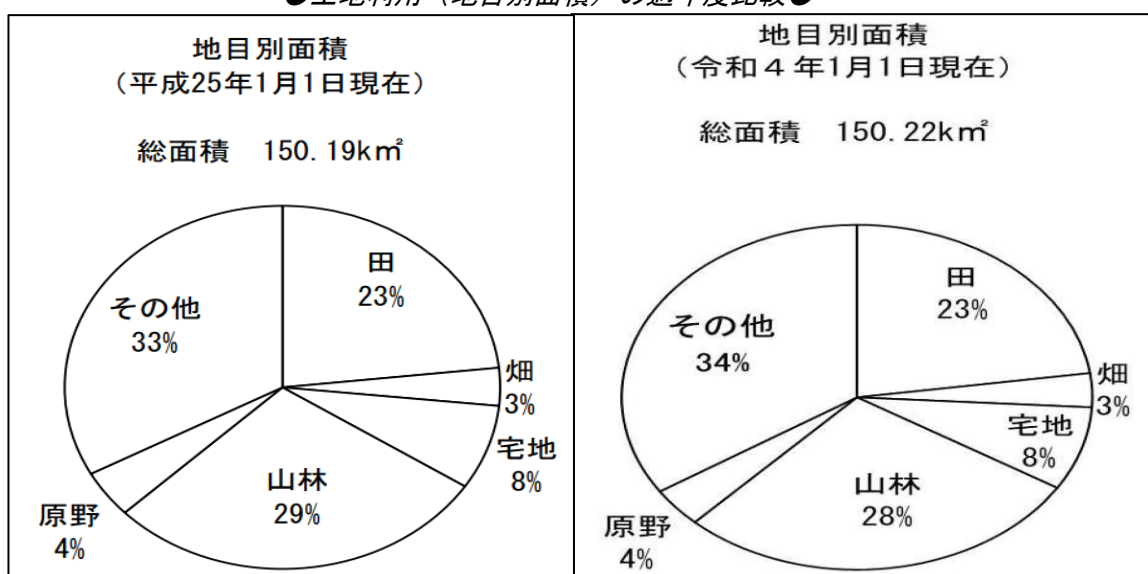
資料：加西市都市計画マスタープラン（令和7年3月一部見直し）より転載

## 4. 土地利用状況

本市の土地利用特性について、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、その大半を農用地区域が占めており、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%に増加した。

平成25年度から令和4年度の過去10年間で比較すると、農地は-1.06km<sup>2</sup>減少、宅地は+0.50km<sup>2</sup>増加のところ、山林・原野が-1.36km<sup>2</sup>減少、雑種地その他は+1.95km<sup>2</sup>増加している。雑種地などその他の増加は、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）の過年度比較●



### ●地目別面積（単位：km<sup>2</sup>）の過年度比較●

	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と今後の産業振興

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就労者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、コロナ禍のさなかでも事業所敷地拡張などの相談が続くなど高い技術力を持つ本市製造業の事業拡張機運は高まり続けており、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。

この十数年、市街化調整区域における建築規制緩和について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、中長期事業計画が描けず、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、都市計画マスタープランにおいても、「抜本的対策として線引き廃止を目指していく」として、区域区分廃止を実施した場合の影響調査を行い、新しい土地利用コントロール案についての協議を進めた。

令和6年9月に兵庫県は、「令和8年3月末を目標に、加西市が東播都市計画区域から離脱し、非線引き都市計画区域の加西都市計画区域とする。」との方針を公表した。区域区分廃止後は、新たな土地利用コントロールによる本市が主体となったまちづくりを進めることで、スピード感を持った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の要望	1. 市街化調整区域の自己所有地、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. 空き家バンクの状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40件程度の物件を掲載しているが、コロナ禍に入った令和3年度以降は問い合わせ件数、成約件数ともに増加している。

延べ相談件数では、令和2年度まででも年間150～170件程度の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する。

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も手間と費用（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、特に昭和46年の線引き実施後に建築された物件は使用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：加西市ふるさと振興課調査による

## 1-3. 外国人就労者の就労環境改善

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が聞かれた。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31年に特定技能制度を創設、令和9年より技能実習制度を育成就労制度に変更するなど、全国的な課題解決へ

向け新たな労働力となる外国人就労者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ことが多い外国人就労者は最大 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、コロナ禍を乗り越えた今後はさらに外国人就労者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就労者の就労環境改善につな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。

#### 1-4. 宇仁地区の定住促進まちづくり

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。

定住促進部会を設置するなど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 I J 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。地域の持続可能性維持に向けて、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、I J 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などの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。

今回策定する本計画においても、地区独自のまちづくり活動を支援すべく、今後「まちづくり団体土地利用計画」を策定される場合は、市土地利用計画への反映を積極的に進め、移住定住に必要と考えられる他の施策も併せて市土地利用計画に反映させる。

### 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であった非線引き都計区域の現状から、土地利用上の問題点を把握・抽出し、整理する。

### 1. 本計画策定時点での土地利用上の問題点

#### 1-1. 幹線道路沿道など産業施設適地における土地利用推進の必要性

国道372号、(主)三木中央線、(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市街化調整区域における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。特に、食品など生活必需品を提供する商業施設を失った地区では、生活利便性の低下による地域の衰退に関する危惧の声が多く聞かれる。

また、(一)玉野倉谷線沿道で商業施設と物流運輸施設の立地を目標とする特別指定区域を指定していたが、物流運輸施設の集積は進んでいるものの、指定当時の兵庫県との協議調整の結果、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。

このような幹線道路沿道は、条件的に産業施設立地に適した土地であるが、市街化調整区域の規制により地域経済に効果をもたらす産業施設の立地が難しい反面、都市計画法、建築基準法の適用外である太陽光発電施設の設置が急速に進んでいる。雇用や経済効果を生み出し、人が常駐し管理がされる産業施設に対し、地域経済に効果が無く、人が常駐せず管理が滞る太陽光発電施設が優先される法令規制の実態に対し、不条理を感じるとの声が聞かれる。

このため、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道の低未利用地において、区域区分廃止後は、特定用途制限地域や地区計画を活用した新しい土地利用コントロールを基に、基盤整備の状況などを考慮しながら、積極的に産業施設の誘導を図る土地利用を進める。

#### 1-2. 既存集落の活力低下に対抗する土地利用推進の必要性

本市の市街化調整区域に100を超えて点在する農産村集落は、旧三洋電機の下請けとして出発した部品製造業を営む町工場が多く立地し、本市の地域経済を支えてきた。また、製造業とともに農業も盛んで、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、神戸牛の生育が中心の畜産業が営まれているが、それら農家の多くは、平日昼間は町工場の経営者や従業員として働く、兼業農家である。

しかしながら、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原因の一つとして若い世代の市外転出が進むことで、兼業農家の後継者が不在となり、農業人口が減少し、地域営農をはじめ草刈り、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た。

また、兵庫県独自の市街化調整区域の規制緩和制度である「特別指定区域制度」は、

市町独自で制度設計ができるなど柔軟に対応できる特徴を持つが、Uターン者など地元出身者しか受け入れられない地縁者住宅、住宅建築可能な区域設定について人口のピーク時までの住宅建築件数の分までしか面積の指定ができない新規居住者住宅など、設計するに当たって制約が多く、地区や市が自由に検討できない部分が多いという課題がある。

このため、移住定住について制限があった市街化調整区域から、区域区分廃止することにより、新規居住者や本市の周辺地域の事業所に市外から通勤する者（地域勤労者）など新たな住民を条件なしに迎え、それら住民とともに自然・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。

### 1-3. 耕作放棄地の増加

若者世帯の転出や子供の減少からくる後継者不足による農家数や農業人口の減少、高齢化など農地管理者の減少によって、優良農地の耕作放棄地が増加している。

これに対し、体験農業など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のほか、農産村集落の兼業農家としての新たな担い手確保につながる就業先の拡大・創出など転出抑制施策と同世代が集住することで移住者が入りやすい住宅地整備など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、南部の山地一帯は貴重な動植物や昆虫が生息している湿地帯を有するあびき湿原などで構成される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。

本市の山地では、都市計画法や建築基準法の適用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抑制し、地域との共生が可能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など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. 太陽光発電施設設置の急速な拡大

少子高齢化による急激な人口減少とそれに伴う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、建築基準法による制限を受けず建築と比べると相当安価に整備できる（注1）太陽光発電施設の設置が無秩序に拡大しており、本市の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事業所の立地が市街化調整区域の規制のため叶わなかった反面、事業所適地である土地への太陽光発電施設の設置が進み、設置後に繰り返される投資目的の転売によって管理不全に陥るなど、多くは地域に関係がない市外、国外の投資家が運営する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定住による建築行為は、雇用確保や地域経済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土地利用を進める。

- (注1) 令和元年の環境省が公表した資料より、農地以外の未利用地に野立てで太陽光パネルを設置する場合の必要土地面積は16㎡/kw、非線引き都計区域における住宅敷地面積を300㎡と換算すると $300\text{㎡} \div 16\text{㎡} \approx 19\text{kw}$ 、設置費用単価を平均の25万円/kwと仮定した場合300㎡の土地での太陽光パネルの設置費は475万円、坪単価に換算すると5.2万円/坪（土地造成費、土地取得費は除く。）。一方、戸建て住宅の建築費について大手ハウスメーカー100万円/坪と仮定した場合、 $100\text{万円} \times 30\text{坪} = 3,000\text{万円}$ になる。

## 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110を超える自治会があり、そのうち107自治会において特別指定区域を指定していた。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、小中学校の統廃合を行い学校数は減少するが、これまでと変わらず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、現在の各小学校区（北条地区は北条小学校と北条東小学校で北条地区として1つとする。）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。

### 2-1. 北条地区

本市の中心で市街化区域であった用途地域が大半を占めており、市役所・市民会館・健康福祉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、過去に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、古くから在郷町として栄え、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北条旧市街地など、地域資源にも恵まれている。

市街化区域であった用途地域内の新旧それぞれの市街地については、旧市街地、区画整理事業が行われた新市街地、イオンモールが立地する北条町駅周辺の商業集積地、ロードサイド店舗が立地する幹線道路沿道など、各地区の課題にきめ細かく対応し特性を活かすまちづくりを進めるため、用途地域の見直し、地区計画の活用などで計画的かつ適時適切な中心市街地らしい土地利用を図っていく。

また、用途地域内の残存農地は26ha（用途地域583haのうち4.5%、令和3年度加西市農業振興地域整備計画より引用）しかなく、兵庫県内でも用途地域内の宅地化率が高い本市であるが、税制上の優遇措置を受けるために用途地域内に点在する農地を維持する者が多く、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。阪神間などの都市部では市街地農地の保全が議論されているが、用途地域の面積が583haと市域面積15,022haの3.9%（都市計画区域11,799haの4.9%）しかなく、市域面積の1/4以上を農地が占め（農用地面積3,832ha、令和5年度加西市農業振興地域整備計画より引用）、その多くが用途地域の指定のない地域の農地である本市では、市街地農地を保全する必要性が低いことから、民間企業への支援など宅地化促進施策を進める必要がある。

本地区の市街化調整区域であった非線引き都計区域について、一般的に用途地域の近接地は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厳しい転用規制がある農用地区域によって用途地域と分断されていることから、むしろ用途地域隣接部の方が他地区より厳しい人口減少と活力低下に見舞われている状況に陥っている。

なお、用途地域での人口増減の傾向について触れると、令和新市街地（下表2-1-A参照）の人口増加率が異様に高いのは、新しい区画整理事業によるもの、昭和旧市街地の人口増加率が高いのは、旧雇用促進住宅をリノベーションし、外国人を中心に居住が進んだことが要因であること、平成新市街地のうち北条町栗田の人口減少率が厳しいのは、大字の一部に市街化調整区域を含むこと、旧市街地において町別に人口増減に大きな差が見られるが、大まかに分析すると、増加している町は2車線道路に面している旧市街地の外周部に面している町、減少している町は旧市街地の中央に位置する町であるなどの傾向が見られる。

産業においては、非線引き都計区域に当たる土地の面積は最も小さい地区であるが、産業全体として日吉地区と同程度の売上額を計上しており、特殊な金属部品製造、機械製造を生業とする企業が立地している。それら中小企業を中心とする製造業の売上額が非線引き都計区域内の産業の約55%を占めている。また、第2次産業が地区に占める比率が80%を超えていること、製造業を除く第2次産業の売上額、企業数ともに第3次産業より多いことから、非線引き都計区域では製造業に次いで建設業が重要な産業であるといえる（下表2-1-B参照）。

なお、製造業に関して、住居系が大半を占め本市の商業の中心である用途地域においても13事業所が126億円の売上額を計上しており、その多くは既存不適格の線引き制度導入以前から立地している工場である。ここにも旧三洋電機の下請けを源流とする企業に支えられている本市の成り立ちを確認することができる。

土地利用の方針として、線引き廃止に伴い導入する特定用途制限地域と地区計画の活用により、新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備が必要と考えられる。その他、急増する可能性が高い空き家を多用途に使用できる制度の導入、地

区内に点在する製造業、建設業などの既存事業所の拡張・移転、地域の経済基盤を活かした事業所などの立地、外国人就労者の勤務地の周辺における居住先の創出などの可能性を拡げる土地利用コントロールを行うことで、令和7年から令和12年の5か年の人口増減率について下表Aの人口増減率より改善すること、令和12年において下表Bの産業合計売上額より20%増加することを目標とし、積極的に土地利用を検討すべき課題地区を下表Cに挙げる。

本地区は北条市街地に隣接していながら、市街化調整区域と農用地区域の2つの厳しい規制が原因でスプロール防止以上に地域衰退を招いてしまった経緯がある。市独自の土地利用コントロールにより、用途地域の住環境に配慮しつつ、地域産業の保全・育成と集落活力再生に努める。

表 2-1-A 北条地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
北条町福吉	旧市街地	226	235	9	4.0%
北条町本町	旧市街地	224	204	-20	-8.9%
北条町南町	旧市街地	263	264	1	0.4%
北条町駅前	旧市街地	317	377	60	18.9%
北条町御旅町	旧市街地	86	89	3	3.5%
北条町御幸町	旧市街地	76	65	-11	-14.5%
北条町笠屋	旧市街地	704	759	55	7.8%
北条町宮前	旧市街地	867	753	-114	-13.1%
北条町江ノ木	旧市街地	485	551	66	13.6%
北条町住屋町	旧市街地	36	44	8	22.2%
北条町栄町	旧市街地	71	58	-13	-18.3%
	旧市街地 計	3,355	3,399	44	1.3%
北条町曾根自治区	昭和新市街地	58	59	1	1.7%
北条第三住宅	昭和新市街地	36	144	108	300.0%
北条町古坂1丁目	昭和新市街地	469	468	-1	-0.2%
北条町古坂2丁目	昭和新市街地	428	433	5	1.2%
北条町古坂3丁目	昭和新市街地	388	365	-23	-5.9%
	昭和新市街地 計	1,379	1,469	90	6.5%
北条町栗田	平成新市街地	1,005	945	-60	-6.0%
北条町横尾	平成新市街地	1,463	1,651	188	12.9%
北条町古坂	平成新市街地	1,935	1,894	-41	-2.1%
	平成新市街地 計	4,403	4,490	87	2.0%
北条町西高室	令和新市街地	806	1,055	249	30.9%
北条町東南	令和新市街地	759	971	212	27.9%
	令和新市街地 計	1,565	2,026	461	29.5%
北条町小谷	市街化調整区域	389	345	-44	-11.3%
北条町東高室	市街化調整区域	1,152	1,044	-108	-9.4%
北条町西南	市街化調整区域	475	448	-27	-5.7%
北条町黒駒	市街化調整区域	470	436	-34	-7.2%
	市街化調整区域 計	2,486	2,273	-213	-8.6%

北条地区 計		13,188	13,657	469	3.6%
--------	--	--------	--------	-----	------

※参考 国勢調査 市内地区別人口増減推移

国勢調査 地区別人口増減		平成27年	令和2年	5年間人口増減数	5年間人口増減率
地区名	属性				
北条地区	主に市街化区域	13,188	13,657	469	3.6%
富田地区	市街化調整区域	3,121	2,883	-238	-7.6%
賀茂地区	市街化調整区域	3,124	2,887	-237	-7.6%
下里地区	市街化調整区域	4,800	4,571	-229	-4.8%
九会地区	市街化調整区域	6,189	5,853	-336	-5.4%
富合地区	市街化調整区域	3,734	3,509	-225	-6.0%
日吉地区	市街化調整区域	2,573	2,359	-214	-8.3%
宇仁地区	市街化調整区域	1,783	1,636	-147	-8.2%
西在田地区	都市計画区域外	2,142	1,921	-221	-10.3%
在田地区	市街化調整区域	3,659	3,424	-235	-6.4%
加西市 計		44,313	42,700	-1,613	-3.6%

表 2-1-B 北条地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内に本社を構える企業の売上額 (単位:百万円)

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
北条地区	300	0.5%	21,379	36.2%	16,934	28.7%	37,309	63.2%	58,988	18.1%
用途地域	0	0.0%	14,874	25.2%	12,563	21.3%	36,116	61.2%	50,990	15.7%
用途地域以外	300	0.5%	6,505	11.0%	4,371	7.4%	1,193	2.0%	7,998	2.5%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	25.0%	78,718	24.2%	47,724	14.7%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	3.3%	111,284	34.2%	98,629	30.3%	74,091	22.8%	196,245	60.3%

地区内に本社を構える企業数

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
北条地区	1	0.7%	73	48.3%	18	11.9%	77	51.0%	151	26.7%
用途地域	0	0.0%	46	30.5%	13	8.6%	67	44.4%	113	20.0%
用途地域以外	1	0.7%	27	17.9%	5	3.3%	10	6.6%	38	6.7%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	

用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-1-C 北条地区 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整備の検討、促進
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、一団の白地農地を活用した工場の誘導・集積の検討、促進
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住宅地の整備と工場の集積を適切に区分し配置、誘導する土地利用の検討、促進
北条町小谷地区	(主)三木穴栗線、(市)古坂谷線沿道	用途地域の縁辺部に存する小中学校近接部の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移住定住者の住宅用地や利便性向上に資する生活利便施設用地、工業・物流運輸施設用地とする土地利用の検討、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

## 2-2. 富田地区

市西部に位置する地域であり、ゴルフ場が立地する福崎町や姫路市との境界の緩やかな標高 200mクラスの山地と地区内の山々の間に分布する平坦地で構成され、平坦地の農地では稲作を中心に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、機械など製造業が盛んで、地区全域が市街化調整区域でありながら 200 億円以上の製造品出荷額を産出しており、市内本社の製造業企業売上額の 12%、地区内の産業別売上比率では製造業が 80%近い(下表 2-2-B 参照)。集落内の小規模工場も見られるが、(主)

三木穴栗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など、「製造業が支える地区」である。

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で、富田小学校周辺の人口減少は緩いが、北条町から離れた自治会、特に福崎町に接続する地区北部の人口減少が目立っている（下表 2-2-A 参照）。

土地利用の方針として、北条町近接地だけではなく、北条町から離れた地区における新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備が必要と考えられる。また、急増する空き家を多用途に使用できるルールの導入、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などの立地、外国人就労者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・物流運輸施設の適地への開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の可能性を拓ける土地利用コントロールを行うことで、令和 7 年から令和 12 年の 5 か年の人口増減率について下表 A の人口増減率より改善すること、令和 12 年において下表 B の産業合計売上額 20% 増加を目標とし、積極的に土地利用を検討すべき課題地区を下表 C に挙げる。

本地区は北条市街地にも福崎町・姫路市にも近いなど雇用確保の面で優位性があり、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、産業振興に適した立地特性を持つ。地域産業の保全・育成に加え、既に大規模工場が立地していることに続く、新たな企業誘致に資する産業用地の創出、企業誘致に向けて有利となる地域住民の利便性向上にもつながる生活利便施設立地促進など、地域経済活性化に資する計画的な土地利用の誘導に努める。

表 2-2-A 富田地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
西上野町	市街化調整区域	228	210	-18	-7.9%
谷町	市街化調整区域	245	230	-15	-6.1%
西谷東町	市街化調整区域	208	169	-39	-18.8%
西谷西町	市街化調整区域	127	108	-19	-15.0%
畑町	市街化調整区域	801	736	-65	-8.1%
窪田町	市街化調整区域	174	171	-3	-1.7%
吸谷町	市街化調整区域	169	154	-15	-8.9%
市村町	市街化調整区域	194	198	4	2.1%
坂元町	市街化調整区域	293	276	-17	-5.8%
福居町	市街化調整区域	374	341	-33	-8.8%
谷口町	市街化調整区域	119	108	-11	-9.2%
吉野町	市街化調整区域	189	182	-7	-3.7%
富田地区 計		3,121	2,883	-238	-7.6%

表 2-2-B 富田地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内（市内）に本社を構える企業の売上額（単位：百万円）

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
富田地区	0	0.0%	22,920	80.9%	21,848	77.1%	5,421	19.1%	28,341	8.7%
用途地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
用途地域以外	0	0.0%	22,920	80.9%	21,848	77.1%	5,421	19.1%	28,341	8.7%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	25.0%	78,718	24.2%	47,724	14.7%	129,039	65.8%
用途地域以外	10,870	3.3%	111,284	34.2%	98,629	30.3%	74,091	22.8%	196,245	100.0%

地区内（市内）に本社を構える企業数

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
富田地区 用途地域以外のみ	0	0.0%	15	62.5%	7	29.2%	9	37.5%	24	4.2%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-2-C 富田地区 特に土地利用を検討すべき課題地区

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)三木穴栗線沿道	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・移転・用途変更、工業・物流運輸施設の集積を可能とする土地利用の検討、促進
谷町地区	(主)三木穴栗線、 (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など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生活利便施設

		用地とする土地利用の検討、促進
畑町地区	(主)三木穴栗線沿道	公共施設が整備され交通利便性が高く既存工場・物流運輸施設が集積している地域における既存事業所の拡張・移転・用途変更、工業・物流運輸施設の集積を可能とする土地利用の検討、促進
西谷東町地区、西谷西町地区、畑町地区	(主)三木穴栗線沿道	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、産業施設の集積・誘導を可能にする土地利用の検討
西谷東町地区、窪田町地区、西上野町地区、福居町地区	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、促進
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商業・工業・物流運輸施設と住宅地を計画的に配置する土地利用の検討、促進
窪田町地区、市村町地区	既存集落内外	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、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

### 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と、地区南側は加西アルプスと称される播磨中部丘陵県立自然公園に指定された標高 200mクラスの山地となっている。岸呂町や東横田町、東剣坂町の丘陵地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、他地区に比べ数は少ないが金属製品加工などの工場も集落内外に立地している。

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。

本地区は姫路市に近いにもかかわらず人口減少傾向が強く、地区全体の2/5に当たる6自治会で5年間に-10%以上人口減少するなど、地区全体で深刻な人口減少に見舞われ

ている。一般的に居住条件が良いとされる小学校近接地にあっても人口減少傾向が強く、むしろ姫路駅と北条市街地を結ぶ路線バスのルート上にある県道豊富北条線沿道の自治会の方が緩やかな減少傾向を示している（下表 2-3-A 参照）。

また、産業面では、他地区と異なり、第 2 次産業の内訳では建設業と製造業が同程度の比率であるなど製造業の立地が少なく、本市の全体的な傾向と異なる弱点があり、第 3 次産業など他に目立った産業もなく、地区全体で市内産業売上額の 1.5% しかない（下表 2-3-B 参照）など、産業振興の面で大きな課題が横たわる。

土地利用の方針として、下表 A の人口減少率が比較的緩やかな神姫バス路線のルート上に当たる県道豊富北条線沿道や北条鉄道駅周辺、その他教育施設跡地などで新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備が必要と考えられる。その他、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などの立地、外国人就労者の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな居住者が就労できる工場、物流運輸施設の幹線道路沿道など適地への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の可能性を拓ける土地利用コントロールを行うことで、令和 7 年から令和 12 年の 5 か年の人口増減率について下表 A の人口増減率より改善すること、令和 12 年において下表 B の産業合計売上額 10% 増加を目標とし、積極的に土地利用を検討すべき課題地区を下表 C に挙げる。

本地区は、姫路市に最も近い位置的優位性を持つが、他地区に比べ就業先が少ないなど経済面の課題が大きく、本市ならではの職住近接のまちづくりが進められない。教育施設跡地を含めて積極的に企業誘致を可能にする土地利用を進めることで就業先を増やし、移住定住のきっかけづくりを進め、地域経済活性化による人口減少抑止を図る。

表 2-3-A 賀茂地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
福住東町	市街化調整区域	146	142	-4	-2.7%
福住西町	市街化調整区域	75	59	-16	-21.3%
山下西町	市街化調整区域	269	260	-9	-3.3%
山下中町	市街化調整区域	133	126	-7	-5.3%
山下東町	市街化調整区域	477	438	-39	-8.2%
西横田町	市街化調整区域	287	263	-24	-8.4%
東横田町	市街化調整区域	133	119	-14	-10.5%
鎮岩町	市街化調整区域	271	257	-14	-5.2%
岸呂町	市街化調整区域	113	101	-12	-10.6%
東長町	市街化調整区域	71	72	1	1.4%
西長町	市街化調整区域	460	410	-50	-10.9%
東剣坂町	市街化調整区域	318	286	-32	-10.1%
西剣坂町	市街化調整区域	199	177	-22	-11.1%
中山町	市街化調整区域	83	76	-7	-8.4%
大柳町	市街化調整区域	89	101	12	13.5%
賀茂地区 計		3,124	2,887	-237	-7.6%

表 2-3-B 賀茂地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内に本社を構える企業の売上額 (単位：百万円)

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
賀茂地区	193	3.9%	2,559	52.1%	1,487	30.3%	2,158	44.0%	4,910	1.5%
用途地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
用途地域以外	193	3.9%	2,559	52.1%	1,487	30.3%	2,158	44.0%	4,910	1.5%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	63.0%	78,718	61.0%	47,724	37.0%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	60.3%

地区内に本社を構える企業数

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
賀茂地区	1	2.9%	25	73.5%	6	17.6%	8	23.5%	34	6.0%
用途地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
用途地域以外	1	2.9%	25	73.5%	6	17.6%	8	23.5%	34	6.0%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-3-C 賀茂地区 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
福住西町地区	小学校周辺	小中学校再編に伴う小学校跡地利用とその周辺一帯の地域活性化に資する産業施設立地誘導の検討、促進
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生活利便施設などの立地を可能とする土地利用の検討、促進
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、促進

福住東町地区、西横田町地区、鎮岩町地区、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、促進
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、促進
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、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

## 2-4. 下里地区

市南西部に位置し、加古川市との境界付近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. に近接する位置にあるなど交通の要所であり、整備計画中の国道 372 号加西バイパス第 1 工区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、道路交通の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、若者世帯が増加したことで直近 5 年間の人口増加に成功した自治会があることから、他地区と比べ人口減少傾向を和らげることができているが、一方、地区全体の 1/3 に当たる 7 自治会が直近 5 年間で -10% 以上人口減少している（下表 2-4-A 参照）。傾向として、国道 372 号に近い地区南部の方が緩やかな人口減少傾向を示し、市域中央、北条町に近い地区北部の方が厳しい人口減少傾向が見られる。本地区においては適地で住宅地整備を行えば人口減少傾向を和らげる効果を生み出すと実証されたことから、幹線道路沿道、北条鉄道駅周辺や公共公益施設周辺などの適地において新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備の更なる検討が必要と考えられる。

産業面では、肉用牛の飼育で 100 億円近くの売上額を上げるなど、産業として確立した農業があり、また金属製品、プラスチック製品、機械の製造に集中している本市の特性とやや異なる多種多様な業種の製造業の中小企業が数多く立地し、地区として 65 億円

の製造業の売上額を計上するが、建設業も他地区より多い 20 億円程度の売上額を計上する。また、第 3 次産業の売上額が 140 億円程度、地区内での比率が 43%と他地区と比べ高く多く、第 3 次産業の市内全体売上額の 12%を占めている（下表 2-4-B 参照）。地区内で多種多様な産業が確立され、建設業と第 3 次産業、特に第 3 次産業の内訳をみると 40%近くが教育（特にこども園）、医療、福祉の法人が占めていることが他地区と大きく異なる特徴が見られることから、「ソーシャルサービス業の地区」ともいえる。

土地利用に向けた方針として、市内で最も空き家率が高いことから、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、その他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などの立地、外国人就労者の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな居住者が就労できる工場、物流運輸施設の幹線道路沿道など適地への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の可能性を拡げる土地利用コントロールを行うことで、令和 7 年から令和 12 年の 5 か年の人口増減率について下表 A の人口増減率より改善すること、令和 12 年において下表 B の産業合計売上額 20%増加を目標とし、積極的に土地利用を検討すべき課題地区を下表 C に挙げる。

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. に近く国道 372 号が横断しているなど道路交通の利便性に優れ産業施設の立地に適していることから、地区内企業の移転・拡張への支援と並行して、市外からの企業誘致に資する土地利用に努める。

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誘致を進めており、その誘致を有利にするためにも、昼間人口増加を狙った住商工のバランスが取れたまちづくりを進める必要がある。

表 2-4-A 下里地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
王子町	市街化調整区域	231	190	-41	-17.7%
戸田井町	市街化調整区域	127	112	-15	-11.8%
両月町	市街化調整区域	125	106	-19	-15.2%
大村町	市街化調整区域	258	235	-23	-8.9%
尾崎町	市街化調整区域	401	415	14	3.5%
段下町	市街化調整区域	330	306	-24	-7.3%
中西南町	市街化調整区域	147	130	-17	-11.6%
中西北町	市街化調整区域	185	193	8	4.3%
琵琶甲町	市街化調整区域	92	81	-11	-12.0%
野条町	市街化調整区域	310	289	-21	-6.8%
牛居町	市街化調整区域	153	129	-24	-15.7%
上野田町	市街化調整区域	255	247	-8	-3.1%
東野田町	市街化調整区域	299	273	-26	-8.7%
東笠原町	市街化調整区域	193	188	-5	-2.6%
西笠原町	市街化調整区域	452	528	76	16.8%
三口町	市街化調整区域	605	559	-46	-7.6%
坂本町	市街化調整区域	268	242	-26	-9.7%
倉谷町	市街化調整区域	143	144	1	0.7%

千ノ沢町	市街化調整区域	149	136	-13	-8.7%
新生町	市街化調整区域	77	68	-9	-11.7%
下里地区 計		4,800	4,571	-229	-4.8%

表 2-4-B 下里地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内（市内）に本社を構える企業の売上額（単位：百万円）

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
売上額					地区内に占める比率					
下里地区	9,742	29.3%	9,275	27.9%	6,484	19.5%	14,232	42.8%	33,249	10.2%
用途地域	0	0.0%	353	100.0%	353	100.0%	0	0.0%	353	0.1%
用途地域以外	9,742	29.6%	8,922	27.1%	6,131	18.6%	14,232	43.3%	32,896	10.1%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	63.0%	78,718	61.0%	47,724	37.0%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	60.3%

地区内（市内）に本社を構える企業数

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
企業数					地区内に占める比率					
下里地区	2	2.4%	48	57.8%	24	28.9%	33	39.8%	83	14.7%
用途地域	0	0.0%	1	1.2%	1	1.2%	0	0.0%	1	0.2%
用途地域以外	2	2.4%	47	56.6%	23	27.7%	33	39.8%	82	14.5%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-4-C 下里地区 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
王子町地区	(主) 高砂北条線、 (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・移転・用途変更、工業・物流運輸施設の集積を可能とする土地利用の検討、促進
尾崎町地区	(主) 三木穴栗線沿道	認定こども園や高校に近接し新統合中学校が整備され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を、都市計画マスタープラン

		で副都市核相当の新しいコンパクトシティを創るかさいセントラルスクエアに位置づけ、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、促進
東笠原町、西笠原町、三口町、坂本町地区	国道 372 号、(主) 高砂北条線沿道	山陽自動車道加古川北 I.C. に近く姫路市や加古川市に接続する幹線道路沿道における工業・物流運輸施設の集積地としての土地利用の検討、促進
東野田町地区、中西北町地区	(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業・物流運輸施設の集積地としての土地利用の検討、促進
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工業・物流運輸施設などの立地誘導を図る新たな土地利用の検討、促進
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など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、促進
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や賑わいづくりに資する施設の立地誘導を図る土地利用の検討、促進
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推進する土地利用の検討、促進
西笠原町地区	(主) 高砂北条線沿道、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、促進
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、促進
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・レクリエーション機能拡張と地域産業振興に資する土地利用の検討、促進
両月町地区	中学校周辺	小中学校再編に伴う中学校跡地利用とその周辺一帯の拠点形成まちづくりの検討、促進
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、促進
倉谷町地区	(主) 高砂北条線沿	既存事業所の再整備や拡張、新たな工業・物流運

	道	輸施設の進出などを可能とする土地利用の検討、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

## 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河川沿いの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播磨中部丘陵県立自然公園の指定を受けた標高 150m超クラスのなだらかな山地で、あびき湿原や周遍寺などの自然豊かな環境が維持されている。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年に戦闘機紫電改の原寸大模型を展示した地域活性化拠点施設 sora かさいが開館した。

3つの河川沿いにはほ場整備された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、下宮木町ではトマトなど施設園芸に取り組み、また鶉野町では神戸大学大学院農学研究科やトマトを栽培している大型園芸農業施設が立地するなど、多様な農産物が生産される、本市の農業の中心地のひとつとなっている。

本地区は国道 372 号と（主）三木穴栗線、（主）高砂加古川加西線などの幹線道路が縦横断し、北条鉄道が河川沿いに横断す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、大規模な工場・物流運輸施設が立地する繁昌町地区と鶉野南町地区の国道 372 号沿線や、鉄鋼、金属製品などの製造業企業が立地する鶉野中町地区の鶉野飛行場跡地東部地区の大規模産業集積地が見られる。その他、集落内にも、金属製品やプラスチック製品を製造する中小規模工場が数多く見られ、本地区の非線引き都計区域の地区だけで 200 億円近い製造品出荷額を計上している。また、物流施設や卸売業施設も数多く立地するなど、第3次産業の売上額も非線引き都計区域の地区だけで 160 億円近くに上り、用途地域と合わせて、産業種別を問わず本市における「本市第1の多様な産業中心地区」であるといえる（下表 2-5-B 参照）。

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強く、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、産

業振興における土地利用について、地域や企業の声に応える必要がある。

人口においては、本地区は製造業など就業先の多さもあってか、中野町と周辺の地区北部をはじめ、本市の用途地域以外の地区で最も人口減少が抑えられており、地理的条件が近く同じ市南部に当たる下里、賀茂地区より緩やかな状況にはあるが、増加傾向にある地区は無く、地区南部など地区全体の1/4に当たる3自治会で直近5年間に-10%以上人口減少している。（下表2-5-A参照）。対策として、新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅用地整備の検討が必要である。

土地利用の方針として、本市の特性を表す、産業と生活が共生している既存集落においては、急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入を図り、その他、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などの立地や外国人就労者の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな地域の居住者が就労できる工場、物流運輸施設の幹線道路沿道など適地への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の可能性を拡げる土地利用コントロールを行うことで、令和7年から令和12年の5か年の人口増減率について下表Aの人口増減率より改善すること、令和12年において下表Bの産業合計売上額20%増加を目標とし、積極的に土地利用を検討すべき課題地区を下表Cに挙げる。

本地区は、農業用水の確保が難しい台地が多いこともあって、繁昌町の国道372号沿線などで農用地区域が指定されていないなど、他地区と比べ他法令の規制が弱い土地が多く、加古川市など隣接市へのアクセスが至便なこともあって産業集積が進んできたが、本市の経済基盤をより強固にするために更なる企業誘致と地域産業の振興に資する土地利用を進める必要がある。また、中野町への商業施設誘致成功後に住宅地整備を呼び込むなど地域に好影響を与えたことを受けて、生活利便施設の更なる立地が可能になる土地利用と、教育施設跡地周辺における中心拠点づくりを推進し、地域経済発展と人口減少抑止に努める。

表 2-5-A 九会地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
中野町	主に市街化区域	856	840	-16	-1.9%
田原町	市街化調整区域	950	906	-44	-4.6%
網引町	市街化調整区域	613	569	-44	-7.2%
南網引町	市街化調整区域	117	104	-13	-11.1%
栄町	市街化調整区域	171	154	-17	-9.9%
桑原田町	市街化調整区域	330	304	-26	-7.9%
繁陽町	市街化調整区域	193	178	-15	-7.8%
繁昌町	市街化調整区域	1,181	1,112	-69	-5.8%
上宮木町	市街化調整区域	191	167	-24	-12.6%
下宮木町	主に市街化調整区域	383	374	-9	-2.3%
鶉野上町	市街化調整区域	433	424	-9	-2.1%
鶉野南町	市街化調整区域	403	356	-47	-11.7%
鶉野中町	主に市街化調整区域	368	365	-3	-0.8%
九会地区 計		6,189	5,853	-336	-5.4%

表 2-5-B 九会地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内（市内）に本社を構える企業の売上額 （単位：百万円）

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
売上額					地区内に占める比率					
九会地区	610	0.6%	67,938	71.7%	66,150	69.8%	26,220	27.7%	94,768	29.1%
用途地域	0	0.0%	47,791	82.3%	47,505	81.8%	10,303	17.7%	58,094	17.9%
用途地域以外	610	1.7%	20,147	54.9%	18,645	50.8%	15,917	43.4%	36,674	11.3%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	63.0%	78,718	61.0%	47,724	37.0%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	60.3%

地区内（市内）に本社を構える企業数

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
企業数					地区内に占める比率					
九会地区	1	1.1%	56	59.6%	34	36.2%	37	39.4%	94	16.6%
用途地域	0	0.0%	14	14.9%	12	12.8%	16	17.0%	30	5.3%
用途地域以外	1	1.1%	42	44.7%	22	23.4%	21	22.3%	64	11.3%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-5-C 九会地区 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
上宮木町地区	中学校周辺	小中学校再編に伴う中学校跡地利用とその周辺一帯の住商工バランスが取れた先進的な地域拠点形成まちづくりの検討、促進
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存共栄を図る土地利用の検討、促進
鶉野上町地区	(一) 玉野倉谷線沿道	都市計画マスタープランで副都市核相当の新しいコンパクトシティを創るかさいセントラルスクエアに位置づけている、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産業施設の拡張・移転・用途変更、地域特性を活かした工場・

		物流運輸施設、農業関連施設の集積などを可能とする土地利用の検討、促進
繁昌町地区	国道 372 号、(主)高砂加古川加西線沿道	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工業・物流運輸施設用地整備を図る土地利用の検討、促進
栄町地区	(主)三木穴粟線近接	太陽光発電施設、先端農業施設を併設した大規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、促進
田原町地区、網引町地区	(主)高砂加古川加西線、(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生活利便施設の立地誘導を可能にする土地利用の検討、促進
網引町地区、南網引町地区、田原町地区	加西南産業団地周辺	既存産業団地近接地における大規模工業・物流運輸施設用地整備を可能にする土地利用の検討、促進
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拡張・移転・用途変更を可能にする土地利用の検討、促進
下宮木町地区、下宮木村町地区	国道 372 号沿道、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、促進
鶉野南町地区	国道 372 号、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、促進
鶉野南町地区	国道 372 号沿道	既存産業施設集積地の近接地における工業・物流運輸施設用地の拡大整備や既存事業所の拡張・移転・用途変更を可能にする土地利用の検討、促進
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、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

## 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など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、カンントリーエレベーター、農産物直売所を併設するJA兵庫みらい本店や兵庫県立農業大学校が立地するなど、本市における農業の先進地、中心拠点となっている。

北条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、道路交通の利便性が高い地区である。

本地区は加西工業団地と加西東産業団地が立地する本市の産業拠点であり、集落内にもプラスチック製品や金属製品などを製造する中小規模工場が立地している。

本市の用途地域以外の地区では人口減少が抑えられている方ではあるが、2つの自治会で直近5年間に-10%以上人口減少しているなど（下表2-6-A参照）、若者世代の流出が多く農業の後継者不足に悩まされており、新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備の検討が必要である。

産業面では、第3次産業の売上額が107億円と第2次産業の2倍以上になっているが、うち60%程度がJA兵庫みらいの売上額であることから、ソーシャルサービス業が第3次産業の中心でその売上額が多い下里地区と違い、「多面的なアグリ事業の地区」（下表2-6-B参照）といえる。

土地利用の方針として、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などの立地や外国人就労者の勤務地の周辺における居住先の創出、新たな地域の居住者が就労できる工場、物流運輸施設の幹線道路沿道など適地への計画的な開発誘導・集積、公共公益施設跡地活用の可能性を拡げる土地利用コントロールを行うことで、令和7年から令和12年の5か年の人口増減率について下表Aの人口増減率より改善すること、令和12年において下表Bの産業合計売上額20%増加を目標とし、積極的に土地利用を検討すべき課題地区を下表Cに挙げる。

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を貫く（一）玉野倉谷線沿道のJA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実現していない。本市の中央に位置し複数の幹線道路に近接し市内のどこからもアクセス至便な立地条件を活かし、新病院を中心とするメディカルタウン構想とそれを含むかさいセントラルスクエアとして副都市核に相当する商業施設、公共公益施設などが集積し新たな居住者が集まる新しいコンパクトシティを創り、地区経済の活性化を図る。

表 2-6-A 富合地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
都染町	市街化調整区域	210	188	-22	-10.5%
別府西町	市街化調整区域	435	409	-26	-6.0%
別府中町	市街化調整区域	446	421	-25	-5.6%
別府東町	市街化調整区域	341	296	-45	-13.2%
常吉町	市街化調整区域	422	385	-37	-8.8%
朝妻町	市街化調整区域	424	401	-23	-5.4%
豊倉町	市街化調整区域	353	397	44	12.5%
玉野町	市街化調整区域	500	454	-46	-9.2%
山枝町	市街化調整区域	249	227	-22	-8.8%
玉丘町	主に市街化調整区域	212	198	-14	-6.6%
青野原町	市街化調整区域	142	133	-9	-6.3%
富合地区 計		3,734	3,509	-225	-6.0%

表 2-6-B 富合地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内（市内）に本社を構える企業の売上額（単位：百万円）

令和 5 年度	第 1 次産業		第 2 次産業				第 3 次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
					売上額	地区内に占める比率				
富合地区	25	0.1%	22,407	65.1%	21,851	63.5%	11,988	34.8%	34,420	10.6%
用途地域	0	0.0%	18,297	93.3%	18,297	93.3%	1,305	6.7%	19,602	6.0%
用途地域以外	25	0.2%	4,110	27.7%	3,554	24.0%	10,683	72.1%	14,818	4.6%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	63.0%	78,718	61.0%	47,724	37.0%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	60.3%

地区内（市内）に本社を構える企業数

令和 5 年度	第 1 次産業		第 2 次産業				第 3 次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
					企業数	地区内に占める比率				
富合地区	1	1.8%	32	56.1%	19	33.3%	24	42.1%	57	10.1%
用途地域	0	0.0%	5	8.8%	5	8.8%	2	3.5%	7	1.2%
用途地域以外	1	1.8%	27	47.4%	14	24.6%	22	38.6%	50	8.8%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-6-C 富合地区 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
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新病院を中心とする商業施設、物流運輸施設、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、促進
朝妻町地区、山枝町地区、別府西町地区、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、促進
山枝町地区、別府西町地区、朝妻町地区	小学校周辺	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、促進
山枝町地区、別府西町地区、朝妻町地区	小学校周辺	小中学校再編に伴う小学校跡地利用とその周辺一帯の地域活性化に資する産業施設立地誘導等拠点形成まちづくりの検討、促進
山枝町地区、	既存事業所周辺	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、促進
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、促進
玉野町地区、玉丘町地区	(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工業・物流運輸施設が立地する地区における更なる類似用途の施設集積を図る土地利用の検討、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

## 2-7. 日吉地区

普光寺川上流にあたり、西脇市、多可町との市境界に当たる標高 300~400m クラスの山地と、普光寺川に沿った平地にほ場整備した農地が広がる。また、地区北部にはゴルフ場が立地している。

本地区は本市で最も人口減少が深刻な地区の一つであり、どの自治会も厳しい人口減少の状況に置かれている(下表 2-7-A 参照)。対策として、教育施設跡地を活用した新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備の検討が急務と考える。

産業面では、かつて播州織の産地であったことから、繊維製造業の企業が多く立地し

ていたが、多くは廃業、又は転業し、現在では印刷、金属加工、機械製造、プラスチック部品製造など中小零細工場が多くを占めている、「小さな町工場の地区」といえる（下表 2-7-B 参照）。

土地利用の方針として、急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、2つの公共施設跡地活用の検討、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などの立地や外国人就労者の勤務地の周辺における居住先の創出、中国縦貫自動車道加西 I.C. に近い立地特性を活かした幹線道路沿道など適地への工場・物流運輸施設などの計画的な開発の誘導、集積の可能性を拓げる土地利用コントロールを行うことで、令和7年から令和12年の5か年の人口増減率について下表Aの人口増減率より改善すること、令和12年において下表Bの産業合計売上額20%増加を目標とし、特に土地利用を検討すべき課題地区を下表Cに挙げる。

本地区は、製造業が盛んではあるが、他地区と異なり、数十～百億円クラスの売上額を上げる主要市内企業が見当たらず、中小零細企業で構成された「小さな町工場の地区」であり、旧三洋電機の下請けや播州織から出発した企業が集落内に立地する、「加西市の原風景」を表しているまちである。このような地区の実情に対応する、町工場の保全・育成支援に資する土地利用に努め、特に中小規模の企業集積を図る産業用地の創出の検討を進める必要がある。

表 2-7-A 日吉地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
甲和泉町	市街化調整区域	176	160	-16	-9.1%
乙和泉町	市街化調整区域	259	227	-32	-12.4%
河内町	都市計画区域外	617	565	-52	-8.4%
山田町	市街化調整区域	217	203	-14	-6.5%
野上町	市街化調整区域	287	270	-17	-5.9%
池上町	市街化調整区域	205	194	-11	-5.4%
西野々町	市街化調整区域	204	178	-26	-12.7%
島町	市街化調整区域	202	187	-15	-7.4%
満久町	市街化調整区域	176	166	-10	-5.7%
馬渡谷町	市街化調整区域	123	112	-11	-8.9%
大工町	市街化調整区域	107	97	-10	-9.3%
日吉地区 計		2,573	2,359	-214	-8.3%

表 2-7-B 日吉地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内（市内）に本社を構える企業売上額（単位：百万円）

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
					売上額	地区内に占める比率				
日吉地区	0	0.0%	5,927	70.1%	4,578	54.2%	2,523	29.9%	8,450	2.6%
用途地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%

用途地域以外	0	0.0%	5,927	70.1%	4,578	54.2%	2,523	29.9%	8,450	2.6%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	63.0%	78,718	61.0%	47,724	37.0%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	60.3%

地区内（市内）に本社を構える企業数

令和5年度	第1次産業		第2次産業				第3次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
日吉地区 用途地域以外	0	0.0%	24	63.2%	10	26.3%	14	36.8%	38	6.7%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-7-C 日吉地区 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
乙和泉町地区、山田町地区、西野々町地区、島町地区、満久町地区、馬渡谷町地区	(一) 下滝野市川線沿道	公共施設が整備された交通利便性が高い地区に集積する既存工場の拡張・移転・用途変更、工業・物流運輸施設の更なる集積を可能とする土地利用の検討、促進
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	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、促進
乙和泉町地区、西野々町地区、島町地区、満久町地区	小学校、中学校周辺	小中学校再編に伴う小学校、中学校跡地利用とその周辺の地域活性化に資する産業施設立地誘導等拠点形成まちづくりの検討、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動存続のために必要な集落内外に立地する事業所の拡張・移転・用途変更などを可能にする土地利用の検討、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

## 2-8. 宇仁地区

万願寺川の流域にある他地区と異なり、直接加古川に合流する油谷川の上流にあたり、西脇市、加東市との市境界に当たる標高150~200mクラスの山地と、起伏のある丘陵地で構成され、その間の小さい平地にほ場整備した農地が広がり、地区中央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、テニスコートが整備された県営の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。

本地区は、過疎化の進行により市内で最も早く小学校の存続が課題となっていた地区で、最も人口減少が深刻な地区の一つであることから、教育施設跡地を中心に新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備の検討が必要と考える（下表2-8-A参照）。

産業面では、賀茂地区と同様、集落内工場の立地が少なく、他に目立った産業もなく、地区産業の売上額が市内全体産業売上額の0.6%しかない（下表2-8-B参照）など、産業振興の面で大きな課題が残っている。

土地利用の方針として、急増する空き家を多用途に使用できる制度の導入、滝野社I.C.や県立播磨中央公園にもアクセス至便な立地特性を活かした幹線道路沿道など適地への工場・物流運輸施設、運動施設などの計画的な開発の誘導、集積の可能性を拓げる土地利用コントロールを行うことで、令和7年から令和12年の5か年の人口増減率について下表Aの人口増減率より改善すること、令和12年において下表Bの産業合計売上額10%増加を目標とし、特に土地利用を検討すべき課題地区を下表Cに挙げる。

また本地区では、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、お試し居住施設も開業したことから、空き家活用を重点的に取り組んでいく地区とする。

本地区には平成23年に指定を受けた特別指定区域の新規居住者の住宅区域があったが、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、市土地利用計画に反映させた。また、その流れを継続し、令和5年9月には兵庫県空家活用特区制度に基づく空家特区に宇仁地区の全域が指定された。今後、宇仁地区をモデルケースとして運用し、他の地域において指定の希望があり合意形成が得られたら指定を進めるなど、全市的な展開を視野に入れる。

本地区は、市街化区域である加東市滝野地区に隣接していることから、一般的には利便性が高い地区だと認識されているが、滝野地区の生活圏域に入っていることが逆効果となり、滝野地区への転出者が絶えない。これは、北条地区の用途地域の隣接地区と同じく、市街化調整区域と農用地区域が招いた、行き過ぎた規制による地域衰退であると考えられる。また、賀茂地区と同様、加東市滝野地区に隣接する位置的優位性を持ちながら産業が育たず、他地区に比べ就業先が少ないなど経済面の課題が大きい。教育施設跡地を含めて積極的に産業施設誘致を可能にする土地利用を進めることで就業先を増やし、移住定住のきっかけづくりを進め、地域経済活性化による人口減少抑止を図る。

表 2-8-A 宇仁地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
鍛冶屋町	市街化調整区域	93	78	-15	-16.1%
油谷町	市街化調整区域	130	118	-12	-9.2%
田谷町	市街化調整区域	229	212	-17	-7.4%
国正町	市街化調整区域	613	582	-31	-5.1%
小印南町	市街化調整区域	320	280	-40	-12.5%
青野町	市街化調整区域	398	366	-32	-8.0%
宇仁地区 計		1,783	1,636	-147	-8.2%

表 2-8-B 宇仁地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内（市内）に本社を構える企業売上額（単位：百万円）

	第 1 次産業		第 2 次産業				第 3 次産業		産業合計	
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
					売上額	地区内に占める比率				
	0	0.0%	1,491	80.4%	1,299	70.0%	364	19.6%	1,855	0.6%
用途地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
用途地域以外	0	0.0%	1,491	80.4%	1,299	70.0%	364	19.6%	1,855	0.6%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	63.0%	78,718	61.0%	47,724	37.0%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	60.3%

地区内（市内）に本社を構える企業数

令和 5 年度	第 1 次産業		第 2 次産業				第 3 次産業		産業合計	
	企業数	地区内に占める比率	企業数	地区内に占める比率	うち製造業		企業数	地区内に占める比率	企業数	市全体に占める比率
					企業数	地区内に占める比率				
宇仁 用途地域以外	0	0.0%	7	70.0%	4	40.0%	3	30.0%	10	1.8%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-8-C 宇仁地区 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
油谷町地区、田谷町地区	小学校周辺	小中学校再編に伴う小学校跡地利用とその周辺の地域活性化に資する産業施設立地誘導等拠点形成まちづくりの検討、促進

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」による工場の立地誘導を図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工業・物流運輸施設の立地集積と隣接する県立播磨中央公園との連携を可能とする生活利便施設、レクリエーション施設を適切に配置する土地利用の検討、促進
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の充実を図る土地利用の検討、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	地域経済活性化や集落活動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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

## 2-9. 在田地区

万願寺川が流れる平坦地とそれを囲む山地、特に多可町との市境界は標高200～300m級の山地で構成され、平坦地の多くはほ場整備された優良農地で形成されている。山地には斎場やオークタウンキャンプ場、丘陵地にはゴルフ場が整備されている。

かつては本市における播州織の中心産地であったが、戦後まもなく北条町で創業した旧三洋電機の下請けへの転換が進み、そこから独自の技術を身につけた製造業企業が多く存在する。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を中心に、金属製品、機械の製造などで、九会地区に次いで製造業が発展している地区であり、用途地域は無いものの、300億円近い製造品出荷額を計上する、「機械器具製造業の地区」であり、それら電気機械器具の卸売りを中心に第3次産業の売上額も多い、九会地区に次ぐ「本市第2の産業中心地区」である。（下表2-9-B参照）

しかし、産業の隆盛があっても人口減少が進んでおり、一部の自治会を除き厳しい人口減少の状況に置かれている（下表2-9-A参照）。対策として、副都市核周辺で新たな担い手となる世代の世帯がまとまって暮らせる住宅地整備の検討が急務と考える。

土地利用の方針として、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などの立地や外国人就労者の勤務地の周辺における居住先の創出、地域の新たな居住者が就労できる工場、物流運輸施設の幹線道路沿道など適地への計画的な開発誘導・集積の可能性を高める土地利用コントロールを行うことで、令和7年から令和12年の5か年の人口増減率について下表Aの人口増減率より改善すること、令和12年

において下表Bの産業合計売上額 20%増加を目標とし、特に土地利用を検討すべき課題地区を下表Cに挙げる。

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・宅地化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業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）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。このため宅地化促進を求める声が多く聞かれ、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村地域への産業の導入の促進等に関する法律（以下「農産法」という。）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期事業に取りかかっているところである。

今後、産業団地整備により社宅や従業員の住宅用地の需要と、昼食などの買い物、医療などを提供する生活利便施設の需要が高まることが確実であることから、合併前の旧町役場があった地区においてそれらの整備を可能にする土地利用とほ場整備の事業計画の見直しについて地域と協働で検討し、まちづくり構想を作成した。

このまちづくり構想の対象地区と、インターチェンジ周辺の地区を中心とする副都市核における住宅地、産業地、生活利便施設の整備推進に加え、企業が利用する宿泊施設や飲食店の需要の高まりが予想されることから、それら施設の立地を可能とする土地利用を進めていく。

表 2-9-A 在田地区 国勢調査 町・丁別人口増減推移

国勢調査 町・丁別人口増減		平成 27 年	令和 2 年	5 年間人口増減数	5 年間人口増減率
町・丁名	属性				
殿原町	市街化調整区域	556	531	-25	-4.5%
鴨谷町	市街化調整区域	423	399	-24	-5.7%
笹倉町	市街化調整区域	376	355	-21	-5.6%
中富町	市街化調整区域	506	497	-9	-1.8%
越水町	市街化調整区域	111	99	-12	-10.8%
北町	市街化調整区域	254	230	-24	-9.4%
別所町	市街化調整区域	268	264	-4	-1.5%
佐谷町	都市計画区域外	227	208	-19	-8.4%
上野町	市街化調整区域	254	229	-25	-9.8%
広原町	都市計画区域外	259	228	-31	-12.0%
下芥田町	都市計画区域外	249	227	-22	-8.8%
上芥田町	都市計画区域外	176	157	-19	-10.8%
在田地区 計		3,659	3,424	-235	-6.4%

表 2-9-B 在田地区 帝国データバンク調査 COSMOS企業概要情報より

地区内（市内）に本社を構える企業売上額 （単位：百万円）

令和5年度	第1次産業		第2次産業			第3次産業		産業合計		
	売上額	地区内に占める比率	売上額	地区内に占める比率	うち製造業		売上額	地区内に占める比率	売上額	市全体に占める比率
在田地区	0	0.0%	33,372	63.2%	31,592	59.8%	19,430	36.8%	52,802	16.2%
用途地域	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
用途地域以外	0	0.0%	33,372	63.2%	31,592	59.8%	19,430	36.8%	52,802	16.2%
市全体	10,870	3.3%	192,599	59.2%	177,347	54.5%	121,815	37.4%	325,284	
用途地域	0	0.0%	81,315	63.0%	78,718	61.0%	47,724	37.0%	129,039	39.7%
用途地域以外	10,870	5.5%	111,284	56.7%	98,629	50.3%	74,091	37.8%	196,245	60.3%

地区内（市内）に本社を構える企業数

令和5年度	第1次産業		第2次産業			第3次産業		産業合計		
					うち製造業					
在田 用途地域 地区 以外	0	0.0%	39	73.6%	20	37.7%	14	26.4%	53	9.4%
市全体	7	1.2%	330	58.4%	147	26.0%	228	40.4%	565	
用途地域	0	0.0%	66	11.7%	31	5.5%	85	15.0%	151	26.7%
用途地域 以外	7	1.2%	264	46.7%	116	20.5%	143	25.3%	414	73.3%

表 2-9-C 在田地区 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
中富町地区、殿原町地区、越水町地区、笹倉町地区、鴨谷町地区	（主）多可北条線沿道、中国自動車道加西 I.C. 周辺、（一）大和北条停車場線沿道	交通利便性が高い地域における工業・物流運輸施設の立地集積を可能にする土地利用の検討、促進
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・宿泊施設の立地を可能とする土地利用の検討、促進
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・用途変更を可能にし、更なる工業・物流運輸施設の集積を図る土地利用の検討、促進
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、既存集落内外	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、医療施設など生活利便施設の立地や既存工場など産業施設の保全・育成を可能にする土地利用の検討、促進

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の充実を図る土地利用の検討、促進
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、促進
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、促進
すべての地区	既存集落内外	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、促進

【参考資料】

国勢調査 地区別人口増減数と増減率

地区別人口	H27時点	R2時点	H27→R2 5年間人口増減数	H27→R2 5年間人口増減率
北条	13,188	13,657	469	3.6%
富田	3,121	2,883	-238	-7.6%
賀茂	3,124	2,887	-237	-7.6%
下里	4,800	4,571	-229	-4.8%
九会	6,189	5,853	-336	-5.4%
富合	3,734	3,509	-225	-6.0%
日吉	2,573	2,359	-214	-8.3%
宇仁	1,783	1,636	-147	-8.2%
西在田	2,142	1,921	-221	-10.3%
在田	3,659	3,424	-235	-6.4%
市全体	44,313	42,700	-1,613	-3.6%

住民基本台帳 地区別人口増減数と増減率 ※推測人口は加西市都市計画課の独自試算

地区別人口	H27.3.31 時点	R2.3.31 時点	R7.3.31 時点	H27→R7 直近10年 人口増減 数	H27→R7 直近10年 人口増減 率	H27→R2 5年 人口増減 数	H27→R2 5年 人口増減 率	R2→R7 直近5年 人口増減 数	R2→R7 直近5年 人口増減 率	R2→R7 人口減少 改善・悪 化率	このベースで人口が減るとする仮定での2050年(25年後)の推測人口
北条	13,102	13,601	13,752	650	4.96%	499	3.81%	151	1.11%	-2.70%	12,299
富田	3,203	2,977	2,682	-521	-16.27%	-226	-7.06%	-295	-9.91%	-2.85%	1,252
賀茂	3,387	3,132	2,795	-592	-17.48%	-255	-7.53%	-337	-10.76%	-3.23%	1,165
下里	4,882	4,589	4,227	-655	-13.42%	-293	-6.00%	-362	-7.89%	-1.89%	2,598
九会	6,513	6,114	5,760	-753	-11.56%	-399	-6.13%	-354	-5.79%	0.34%	5,666
富合	3,922	3,679	3,307	-615	-15.68%	-243	-6.20%	-372	-10.11%	-3.92%	1,287
日吉	2,771	2,550	2,244	-527	-19.02%	-221	-7.98%	-306	-12.00%	-4.02%	761
宇仁	1,716	1,561	1,370	-346	-20.16%	-155	-9.03%	-191	-12.24%	-3.20%	524
西在田	2,221	2,001	1,796	-425	-19.14%	-220	-9.91%	-205	-10.24%	-0.34%	1,241
在田	3,978	3,673	3,311	-667	-16.77%	-305	-7.67%	-362	-9.86%	-2.19%	1,728
市全体	45,695	43,877	41,244	-4,451	-9.74%	-1,818	-3.98%	-2,633	-6.00%	-2.02%	28,521

※参考 令和5年に社人研が公表した将来人口推計によると、2050年の加西市人口は26,829人

## 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

本市の非線引き都計区域における土地利用の現状、上位・関連計画における位置づけ、地域住民の意向などを踏まえつつ、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、非線引き都計区域における土地利用の基本方針を設定する。なお、本市が区域区分を廃止し非線引き都計区域へ変更する目的を踏まえ、「定住人口増加なくして産業振興、農業振興はない。」を土地利用の基本方針の大前提とする。

#### 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適切な土地利用のもと、太陽光発電施設など建築基準法、都市計画法の適用を受けない施設の無秩序な開発は抑制するとともに、適切な維持・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）、文化財など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、既存建築物の立地は許容し、森林の持つ効果を活用するキャンプ場やグランピング施設、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整備できるものとする。

#### 1-2. 優良農地の保全

非線引き都計区域に広がるほ場整備された優良農地は、農業のまちでも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。

集落や宅地に近接・介在せず農道などのインフラで区分されたほ場整備が完了済の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などにより耕作放棄地や遊休農地の解消に努めるとともに、体験農業などの多様な農業の展開など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

非線引き都計区域の集落では、住民の高齢化や若者世代の流出などにより活力が失

われており、市街化調整区域の厳しい建築制限、農業振興地域内農用地区域の転用制限などにより、U・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った。さらに、コロナ禍を乗り越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数多いが、厳しい建築制限、農地転用制限などにより事業用地の創出が困難で、可能性がある場合でも数年もの時間を要し、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、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直結するため、農業の持続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、農業者が経営者であることが多い事業所の拡張・移転についてスピード感をもって実現する施策が必要とされている。

建築物に係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など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てきたが、地域経済活性化を促進し、コミュニティの維持・向上を図るためにも、線引き制度による厳しい規制誘導から、特定用途制限地域・地区計画による緩やかな規制誘導に転換する。なお、緩やかな規制誘導の手法と区分については、地域の意見、実情、産業の立地状況などを踏まえてきめ細やかな配置を行う。

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、利便施設などの立地を促進し、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切な誘導

地域の活性化、拠点形成に資する商業・サービス業施設、市民の雇用や地域経済の振興につながる工場、物流施設など大規模産業施設の立地については、上位計画での目標を踏まえ、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、特定用途制限地域や地区計画の活用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、周辺環境との調和に配慮した計画的かつ適切な誘導を図るものとする。

なお、他法令の規制が強くないことから太陽光発電施設の設置が可能な場合は、地域経済に対する効果や住生活に対する影響を踏まえ、太陽光発電施設より都市的土地利用を優先させる土地利用コントロールを検討する。

## 2. 土地利用区分の設定

非線引き都計区域の土地利用区分に当たっては、地域の意向や事業所の計画、市が上位計画で掲げる将来構想の実現に向けて市が主体となって柔軟な土地利用コントロールを進めることを前提に、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を参考とする、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一部の集落区域、第4号区域を集落区域と特定区域に区分するイメージとし、全体として5つの区域に区分することを基本とする、区域区分の維持を前提としていた令和7年度までの市土地利用計画の区分を踏襲する。

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つの区域の区分との整合性も図る。

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地区と現状維持を図る地区があり、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、位置的条件や地区の実情、目標などを鑑み、建築物の誘導や環境保全など目的に合わせて下表の細区分（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		土地利用の方向	兵庫県緑条例 北播磨北部地域	国土法に基づく 土地利用基本計画
保全区域		規制	森を守る区域	自然保全地域 自然公園地域
森林区域		規制	森を生かす区域	森林地域
農業区域		規制	田園の区域	農業地域
集落区域	活力維持型	誘導		まちな区域
	活力再生型	誘導		
	産業共生型	誘導		
特定区域	工業運輸型	誘導		
	商業型	誘導		
	公共公益型	誘導		
	太陽光発電施設型	規制		
	資材置場その他型	規制		

## 2-1. 土地利用区分の基本的な考え方と建築物の用途などの誘導方針

### 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（集落に介在、近接するものは除く。）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、防衛施設など立地の上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、市上位計画推進に必要な施設、キャンプ場やグランピングなど宿泊施設、運動施設、飲食等の店舗で豊かな自然を活用し、レクリエーションなどを目的とするもので周辺環境との調和を満たすものは可能とする。それら立地可能とする施設の用途に関して、公共公益施設や市上位計画の推進に必要な施設については、立地する区域全体を特定区域商業型又は特定区域公共公益型として読み替える。

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。

なお、建築基準法、都市計画法の制限を受けない太陽光発電施設について、保安林など他法令の規制が強い地域以外において強制力を持った規制は困難であるが、既存森林保全の観点から一定面積以上の既存森林確保など適切な誘導を行う。

### 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一団の区域に設定する。

この区域において、既存のものは原則維持し、都市計画法上の開発行為（以下「開発行為」という。）に当たらないものについては、別に本市が定める基準に該当するものを許容する一方、集落や既存事業所に近接する区域を除き、開発行為に当たる土地利用転換については原則抑制する。

ただし、立地上必要性が認められる公共公益施設、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、キャンプ場やグランピングなどの宿泊施設、運動施設、飲食等の店舗で豊かな自然を活用し、レクリエーションなどを目的とするもので周辺環境との調和を満たすものについては立地を可能とする。

また、地域が必要とする施設、既存事業所の拡張・移転・用途変更など地域産業の保全・育成に資するもの、農業振興に資する施設、産業振興など本市の施策実現や自治会・地域活動の維持・向上に必要な施設など地域振興の観点から必要なもの、その他他法令による制限による移転などやむを得ないものについては、本市が別に定める基準に則った森林の保全を前提に可能とする。それら立地を可能とする施設の位置について、近似用途の立地を可能とする集落区域又は特定区域から概ね100m以内とし（ただし、上位計画に位置付ける一団の産業用地整備については100m以内に限定しない。）、用途に関して、地域産業の保全・育成に資する施設、公共施設、本市の施策実現に必要な施設については特定区域、自治会や地域活動の維持・向上に資するも

の、集落に近接する地区における移住促進に資する住宅の集団的な立地、公益施設、集落周辺の既存事業所の拡張・移転・用途変更に資するものについては集落区域産業共生型又は特定区域工業運輸型として読み替える。

建築物の用途として事務所、店舗、温浴施設などを含む複合施設であるゴルフ場について、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加西市観光推進基本計画においてゴルフツーリズムの推進を掲げていることから、区域自体を特定区域として読み替え、施設の維持・機能向上を支援する。

建築基準法、都市計画法の制限を受けない太陽光発電施設について、保安林など他法令の規制が強い地域以外において強制力を持った規制は困難であるが、既存森林保全の観点から適切な誘導を行う。

### 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成形的に整備された一団の区域に設定する。

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立地を促進する。

この区域については、成形的に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、既存のものは維持し、別に本市が定める基準に該当するものを許容する一方、集落や既存事業所に近接する区域を除き、開発行為に当たる土地利用転換については原則抑制する。

ただし、既存事業所の拡張・移転・用途変更など地域産業の保全・育成に資するもの、自治会や地域活動の維持・向上に必要なもの、幹線道路沿道における本市の施策実現に必要なものなど地域振興の観点から必要なもの、その他他法令による制限による移転などやむを得ないものについては、本市の農業振興施策と調整を図ることを前提に可能とする。それら立地可能とする施設の位置について、近似用途の立地を可能とする区域から概ね100m以内とし（ただし、上位計画に位置付ける一団の産業用地整備については100m以内に限定しない。）、用途に関して、地域産業の保全・育成に資する施設、公共施設、本市の施策実現に必要な施設については特定区域、自治会や地域活動の維持・向上に必要なもの、集落に近接する地区における移住促進に資する住宅の集団的な立地、公益施設、集落周辺の既存事業所の拡張・移転・用途変更に資するものについては集落区域産業共生型又は特定区域工業運輸型として読み替える。

また、次世代の進学・就職などによる転出超過で耕作者が減少し、管理不全に陥っている耕作放棄地については、集落営農組織や認定農業者などの協力を得ながら解消に努めているが、農業従事者1人当たり管理する農地面積が兵庫県平均の3倍以上と広大で（注1）、一方、本市内における農産品生産量は市民の生活を支えるに十分すぎる量を確認しており、耕作地だけで生産されるコメの市内自給率は概算で310%（注2）にも上るなど、本市の農業者は県内他市町の農業者の維持管理の手間、コストを3倍負担している計算になる。地域の荒廃と衰退防止を優先するため、インフラが整備された土地においては、農業振興につながる施策として農産村集落の人口減少抑止

と地域産業振興に資する合理的な土地利用を推進する。

(注1) 農家一人当たり管理する農地面積：本市における農用地面積 3,876ha (令和5年) ÷本市における農家人口 1,032人 (令和2年) =3.75ha/人 (参考：北海道を除く全国平均 1.6ha/人、兵庫県平均 1.2ha/人)

(注2) コメ市内自給率：本市における水陸稲収穫量 10,200トン (令和2年) ×本市における水陸稲収穫量の内主食米の割合 66% ÷本市人口 42,700 (令和2年) ÷国内平均 1人当たりコメ消費量 50.9kg =310%

## 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開発行為は抑制する。

区域設定について、土地利用の実情、位置的条件を踏まえた特性・適性、地域や地区の意向・目標等に応じて下表の3つの型に細区分し、立地誘導する建築物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住宅地供給を推進する。規模については、駐車場2台分を確保できる敷地面積 180㎡を下限とするなど、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。

地区での生活に必要な小規模な商業・サービス業施設については、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から第1種中高層住居専用地域程度の用途の建築物の立地を可能とするように細区分する。

周辺地域に居住する者が必要とする福祉、医療など公益的施設、文化や健康、教養などの生活面における質的向上・充実に係る施設、地域の町工場で働く者の職住近接を可能にする共同住宅等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無秩序な乱開発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から、線引き廃止を実施した他市町の事例同等又は厳しい第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域を基本として、地区特性や目標に応じて細区分する。

工場など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の基盤として、地域産業の保全・育成を図るため、すべての細区分において

立地を可能とするが、地区の特性、実情に応じて用途、規模で変化をつける。

建築物の規模においては、集落であることを前提に開発行為に当たらない規模を基本とし、主に周辺地域に居住する者が利用する用途の施設であって空き家の利活用促進を踏まえ、店舗、福祉施設、共同住宅においては敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>程度までで想定される建築物の延べ面積の上限程度とする。

産業施設においては、事業所の定着状況や地域特性などを踏まえ、建築物の用途においては第1種住居地域、近隣商業地域、準工業地域程度の3つの用途地域を基本として細区分し、建築物の規模を一定制限した上で立地を可能とする。集落で許容される産業施設の規模として、福祉施設などと同様の敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>程度を基本とし、既存産業施設の定着状況や立地条件など地区の特性を踏まえ、建築物の用途・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・育成や移住者の起業を支援するため、空き家の活用に資する一戸建て住宅と同程度の規模の倉庫、事務所などの立地についてはすべての細区分で可能とする。

なお、建築基準法、都市計画法の制限を受けない太陽光発電施設について、集落区域では強制力を持った規制は困難であるが、住環境保全の観点から協議対象となる事業区域面積を下げるなど適切な対応を行う。

また、本市の農産村集落という特性上、農業施設の立地については積極的に誘導を図るが、畜舎と堆肥舎については悪臭を伴う可能性が高く住環境を損なうおそれがあり、過去に畜舎進出計画において住民トラブルが見られたことから、住民合意を得られたものを除き、すべての細区分において制限する。

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小規模な生業を維持する区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建て住宅</li> <li>・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</li> <li>・農業用施設</li> <li>・開発行為に当たらない程度の敷地規模で、床面積が一戸建て住宅の上限と同程度の規模の、生活環境に影響を与えるおそれが非常に少ない第1種住居地域で建築できる程度の用途の工場</li> <li>・開発行為に当たらない程度の敷地規模で、床面積が一戸建て住宅の上限程度の規模の事業用倉庫、事務所</li> <li>・その他第2種低層住居専用地域で建築できる用途の程度の建築物(床面積規模は</li> </ul>

		一戸建て住宅の上限程度)
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を支援し、活力再生につな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"> <li>・ 集落区域活力維持型で建築できる建築物</li> <li>・ 周辺地域の居住者が利用する一戸建て住宅と同程度の床面積の規模の、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</li> <li>・ 主に周辺の事業所で勤務する者の居住を目的とする、開発行為に当たらない程度の敷地面積規模の住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿</li> <li>・ 開発行為に当たらない程度の敷地面積規模で、床面積が一戸建て住宅の上限と同程度の、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</li> <li>・ 床面積が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</li> <li>・ 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</li> </ul>
集落区域 産業共生型	活力再生につな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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集落区域活力再生型で建築できる建築物</li> <li>・ 開発行為に当たらない程度の敷地面積規模の、周辺の住環境に大きな影響を与えるおそれが少ない、地域産業の保全・育成による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、事務所などの事業用施設</li> <li>・ 事業用施設と同規模の福祉施設</li> </ul>

## 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適切な位置での立地、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新たな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誘導すべき区域と、下水道や道路などの生活インフラが弱い地域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雑種地から建築用地への転用を抑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関して、既存事業所の拡張・移転が期待される区域、地域の経済基盤を活かした事業所の立地が期待される区域、

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市や地域・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活性化に資するものの土地利用を推進する。既存事業所が立地する区域について、集落内における概ね敷地面積 1,000 m<sup>2</sup> を超えるものは特定区域と位置付ける。

そして、用途地域ではないことを踏まえ、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、他法令の規定により許容されている土地利用を尊重しつつ、インフラ整備状況などを踏まえた建築物の立地抑制に努め、加西市まちづくりと開発調整に関する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。

なお、特定区域は都市的土地利用の誘導と規制を図るもので、集落、農業、山林など環境保全とのバランスを考慮し、最低限の規模とすることが望ましい場合は一敷地で設定することを可能とする。

また、本市経済を支えている製造業、運輸業などにおける産業振興施策を進めるに当たって、整備された一団の産業用地を切れ目なく供給することが必要であるが、将来的な産業用地の候補地は市内事業所の雇用供給元や取引先との距離など条件を考慮して道路交通の利便性が高い位置にあるべきところ、比率については県内でも上位にある、土地利用の多くを農地が占めている本市全体において宅地や雑種地にまとまった土地を求めることが困難な状況にある。本市経済における産業振興の重要性を踏まえ、農振法、農地法の規制の緩和については農産法、地域経済牽引事業の促進による地域成長発展の基盤強化に関する法律（以下「地域未来法」という。）などによる協議調整が必要であること、それら法令の協議は必ず整うものとは限らないことを前提に、将来の土地利用が農業振興を図るべき地域と一団の産業用地の適地と考えられる地域の両方考えられる地域については、本市経済に対する影響効果を優先し、特定区域を指定するものとする。

## 1. 特定区域工業運輸型（誘導タイプ）

本市の非線引き都計区域には、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、その区域だけで1,000億円以上の製造品出荷額を産出している。それら製造事業所は、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り、中長期的な成長戦略が描けない事業者の廃業が見られるなど、地域産業の衰退が続いている。

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立地すべきところ、市街化調整区域の制限が立ち塞がり、トラックは周辺地域に保管しているが事務所は北条市街地に構えるという非効率・不合理的な法令規制による現状が続き、効率的な物流網の構築が進んでいない。

非線引き都市計画区域への変更により、線引き都市計画区域では実現が難しかった既存の工場、倉庫、事務所、運送事業所など事業所の拡張・移転、交通利便性の高い幹線道路沿道への事業所誘致、運送事業所の効率的・一体的な運用を促進することで地域産業の保全・育成と効率的な物流網構築を図る。これらの目的に向けて、既存事業所が立地する地区、既存事業所の拡張・移転・用途変更が期待される地区、交通利便性等から事業所の集積が期待される地区、地域の経済基盤を活かした事業所の立地集積により地域振興が期待される地区や、それら事業所と業務上関連する運送事業所の立地が見込まれる地区については、特定区域工業運輸型として工場と物流運輸施設を分けることなく立地を可能とする。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。

用途について、集落に介在する位置にあることが多く規模も大きくない既存事業所が中心の地区は、準工業地域を基本とし、本市の製造業に多い金属加工に関する業種については工業地域程度とする。幹線道路沿道などに立地集積を図る地区については、工業地域程度とする。なお、市上位計画で核・拠点として位置付けている地区を除き、工場、倉庫、事務所など事業所以外の用途については、その他の用途について一定の制限を設ける。

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、強い制限を設けない。既存事業所が中心の区域については、近接する集落への影響を鑑み、原則敷地面積1ha程度を上限の目途とする。また、幹線道路沿道など交通利便性が高い地区においては、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、工場と倉庫業などの物流運輸施設の立地を促進するため建築物の規模の制限を設けない。

なお、産業用地適地と考えられるが、農振法、農地法の規制が強く農業振興適地とも考えられる一団の優良農地について、工場や物流運輸施設によって本市経済が支えられていることを踏まえ、目標とする土地利用を行うには農産法や地域未来法による手続きが必要であり、必ずしも調整が整うとは限らない前提で、特定区域工業運輸型の指定することを可能とする。

## 2. 特定区域商業型（誘導タイプ）

市上位計画で核・拠点と位置付けている地区、小中学校が立地している（していた）など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期待される地区、公共施設の統廃合により発生した跡地の利用を推進すべき地区、地域から施設誘致に関して強い要望を受けている地区、観光利用などに資する地域資源が存する地区については、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、用途について、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、宿泊施設、運動・レクリエーション施設等を誘導する区域とする。

区域設定については、市上位計画との整合を図りつつ、過大にならないよう一定の位置、面積に制限する。

なお、市上位計画で核・拠点と位置付けられている地区については、職住近接する利便性の高いコンパクトシティ形成のため昼間人口増加に資する雇用の場として産業施設の立地が必要であり、また、拠点性を高めるため公共公益施設の立地も必要であることから、工業運輸型、公共公益型を兼用する複合区域とみなす。

### 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、交通利便性等の位置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、本市上位計画で公共公益施設の誘導を位置付けている地区、公共施設の統廃合により発生し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。

用途については、教育、医療、福祉など既存施設の機能の維持、向上や誘導が可能なものを設定し、既存施設中心の地区においては工業運輸型と商業型の区域で可能な用途との混在を抑制する。

なお、今後市の施策として公共施設の統廃合や移転によって必要となる新たな施設が立地するべき位置について、市民全体の共通の利益を優先させるため、どの区域であっても特定区域であると読み替えるものとし、立地後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ため、工業運輸型、商業型を兼用する複合区域とみなす。

### 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など無秩序な開発が進んでいるが、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、インフラ整備や造成の状況を見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ことなく開発行為を最小限に留める区域とする。

建築できる建築物の用途については、区域周辺の状況に応じて、森林区域又は農業区域に指定する特定用途制限地域を活用する。

### 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天駐車場等が整備された土地について、道路や下水道等のインフラ整備がされていない土地が多く見られるが、インフラ整備や造成の状況を見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ことなく開発行為を最小限に留める区域とする。

## 2-2. 区域設定基準

### 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個別法令等の規制に基づく区域

- ・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（集落に介在するもの及び既に都市的土地利用が行われている区域に介在するものは除く。）

②守るべき良好な自然環境を有する里山、丘陵、河川、水路、緑地等

③集落に介在しない又は周辺で都市的土地利用が行われていない社寺境内地、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一団の森林・樹林地

### 2-2-2. 森林区域

森林区域は、保全区域に該当しない既存山林や山地で、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個別法令等の規制に基づく区域

- ・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自然との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

③一団のまとまりのある森林、山地とそれらに介在する農地及びため池

④一団のまとまりのある森林、山地に介在し、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単独の既存建築物や資材置場、太陽光発電施設などの土地利用がされている区域

⑤インフラ整備がされていない一団のまとまりのある原野、荒地その他法令、条例等による区域以外の山林

### 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個別法令等の規制に基づく区域

- ・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内の農用地区域（以下「農用地区域」という。）のうち、成形的に整備された一団の農地
- ・農用地区域以外の農地で道路、下水道等インフラが整っていない又は整う見込みが

低い農地

- ・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
- ②上記①の農地と農業の振興に不可欠なため池、用水路等の農業用施設が一体となっている区域
- ③成形的に整備された一団の農地に介在し、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、太陽光発電施設などの土地利用がされている区域
- ④農産物の処理、加工、販売、飲食等に供する施設又は農産品や機械器具を保管する施設の立地を誘導すべき区域
- ⑤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。

地域、地区の意向、目標や課題、道路や都市施設の立地等位置的条件、産業施設の立地状況と将来像等を踏まえて細区分を設定する。

### 1. 全ての集落区域

- ①複数の建築物の敷地が近接し集落が形成されている区域
- ②既存集落に連続していないが同一の自治会活動をしている住宅や小規模な産業施設、寺社仏閣が立地する区域（他の集落区域との離隔距離が概ね 50m 以内の区域）
- ③既存集落の拡張が期待される区域
- ④集落や周辺地域に必要な小規模な生活利便施設、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、公民館など集落や周辺地域に必要な公共公益施設を立地誘導する区域
- ⑥地域住民の生業の維持に必要で住生活に影響を与えない規模・用途の事業用施設の立地を維持・促進する区域

### 2. 活力再生型、産業共生型

- 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、近接地で操業する事業所に勤務する者が居住する職住近接に資する集合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規模の事業所の立地を維持・促進する区域
- ⑩集落や周辺地域に居住する者が利用する飲食店、運動施設、サービス業の店舗や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

### 3. 産業共生型

- ⑫本市と地域の経済を支え集落住民をはじめ市民、将来市民となり得る近隣市町住民の就業先となる事業所立地の維持・促進を図る区域

### 4. 個別法令等の規制に基づく区域設定

他法令に基づく規制の強い地域のうち下記のいずれかに該当する場合は、集落区域に設定することを可能とする。

- ⑬農用地区域及び第1種農地（以下「農用地区域等」という。）並びに保安林及び国有林（以下「保安林等」という。）のうち、当該農用地区域等及び保安林等（以下これらを「規制の強い区域等」という。）を集落区域から除くと区域形状が不整形になる場合
- ⑭既存建築物や現況雑種地が介在する区域
- ⑮上位計画の位置づけ、インフラ整備の状況、位置的条件、地域や事業所の意向等を踏まえて、建築物の用途等の誘導方針や地区の課題解決に資する建築物の誘導を図りたい区域
- ⑯規制の強い区域等のうち、管理不全の状態が続いており、インフラ整備の状況、位置的条件等を踏まえて他の土地利用に転換する方が合理的と考えられる区域

## 2-2-5. 特定区域

特定区域は、既に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、地区の課題解決に資する建築物を誘導すべき区域について設定することを基本とする。

地域、地区の意向、目標や課題、道路や都市施設の立地等位置的条件、産業施設の立地状況と将来像等を踏まえて細区分を設定する。

なお、細区分の型のうち、工業運輸型、商業型、公共公益型については、土地利用の実情、位置的条件、交通利便性、本市の上位計画に掲げた目標などにより区域における土地利用の目的・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。

### 1. 工業運輸型

- ①広域道路交通網の利便性等を活かした、現に工場、物流運輸施設、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既存集落の周辺でインフラ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、利便性を活かした合理的な土地利用を誘導すべき区域
- 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。ただし、畜舎、堆肥舎については周辺環境に大きな影響を与える可能性があるため原則制限する。
- ④地区の意向、目標や課題に対処する、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、拡張が見込まれる近接地
- 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工場、物流運輸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インターチェンジ近接地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、他市町間の中短距離輸送を中心とする物流運輸施設等を誘導する区域
- ⑨産業拠点であるとして市上位計画で掲げる区域又は幹線道路沿道など位置的優位性を有する区域において、一団の産業用地を整備すべき区域
- ⑩核・拠点として市上位計画で掲げる、商業型、公共公益型の機能を複合的に有する区域

## 2. 商業型

- ⑪核・拠点として市上位計画で掲げる区域又は鉄道駅、バス停の周辺や小中学校が立地する（していた）など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地域や市全体を支える商業・サービス施設、公共公益施設等都市機能を誘導すべき区域
- ⑫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
- ⑬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
- ⑭JA、農産物直売所など地域と深い需給関係を有する施設を誘導する区域
- ⑮核・拠点として市上位計画で掲げる区域、インターチェンジなど交通結節拠点、産業集積地、運動・レクリエーション機能や観光資源が存する区域において、ビジネスや観光目的の市内滞在を促進する宿泊施設や飲食店舗の誘導を図る区域
- ⑯核・拠点として市上位計画で掲げる、工業運輸型、公共公益型の機能を複合的に有する区域

## 3. 公共公益型

- ⑰既に学校、認定こども園等の教育施設、病院等の医療施設、老人ホーム等の福祉施設、上下水道処理施設、斎場、公民館や地区のグラウンド等の公共公益施設、市営住宅などが立地している区域とその周辺の区域
- ⑱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・誘導を図るべき区域
- ⑲位置的優位性や交通利便性を活かした病院・診療所等の医療施設、老人ホームやサービス付き高齢者住宅等の福祉施設の立地誘導を図るべき区域
- ⑳国、県その他自治体や公共団体が管理する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

- ④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
- ④核・拠点として市上位計画で掲げる、工業運輸型、商業型の機能を複合的に有する区域

#### 4. 太陽光発電施設型

- ④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

#### 5. 資材置場その他型

- ④既に資材置場、露天駐車場などが整備され、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

#### 6. 個別法令等の規制に基づく区域設定

他法令に基づく規制の強い地域のうち下記のいずれかに該当する場合は、特定区域に設定することを可能とする。

- ④農用地区域及び第1種農地（以下「農用地区域等」という。）並びに保安林及び国有林（以下「保安林等」という。）のうち、当該農用地区域等及び保安林等（以下これらを「規制の強い区域等」という。）を特定区域から除くと区域形状が不整形になる場合
- ④既存建築物や現況雑種地が介在する区域
- ④上位計画の位置づけ、インフラ整備の状況、位置的条件、地域や事業所の意向等を踏まえて、建築物の用途等の誘導方針や地区の課題解決に資する建築物の誘導を図りたい区域
- ④規制の強い区域等のうち、管理不全の状態が続いており、インフラ整備の状況、位置的条件等を踏まえて他の土地利用に転換する方が合理的と考えられる区域

### 2-3. 市土地利用計画の区域と特定用途制限地域の地区との関連

市土地利用計画の区域と細区分に応じて設定する特定用途制限地域の地区種類の関連について下表に示す。

特定用途制限地域で設定する地区	基本とする市土地利用計画における区域・細区分型	設定条件
集落活力維持地区	集落区域活力維持型	
	集落区域活力再生型	集落活力再生地区又は集落産業共生地区に指定する素地があるが指定に関して当該地区の意向を確認できない場合
	集落区域産業共生型	
集落活力再生地区	集落区域活力再生型	
	集落区域産業共生型	集落産業共生地区に指定する素地がある

		が産業施設の立地について一定抑制を行いたい場合
集落産業共生地区	集落区域産業共生型	
	特定区域工業運輸型	集落内に開発行為に当たる程度の規模の事業所が介在する場合
農業保全地区	農業区域	
	森林区域	現況山林が介在する場合
	保全区域	社寺、墓地などが介在する場合
	集落区域活力維持型	小さい規模の集落又は1戸の建築物が介在する場合
	集落区域活力再生型	
	集落区域産業共生型	
	特定区域太陽光発電施設型	一団の優良農地に隣接又は包含されている場合
	特定区域資材置場その他型	
山林保全地区	森林区域	
	農業区域	農地、ため池などが介在する場合
	保全区域	社寺、墓地などが介在する場合
	集落区域活力維持型	小さい規模の集落又は1戸の建築物が介在する場合
	集落区域活力再生型	
	集落区域産業共生型	
	特定区域太陽光発電施設型	山林に隣接又は包含されている場合
	特定区域資材置場その他型	
既存事業所等周辺地区	特定区域工業運輸型	
	集落区域産業共生型	集落内に開発行為に当たる程度の規模の事業所が介在する場合
産業施設等周辺地区	特定区域工業運輸型	
	特定区域商業型	核や拠点形成を図るための施設誘導が必要な場合
	特定区域公共公益型	
地域資源活用地区	特定区域工業運輸型	主たる構成要素が地域に根差した製造業である場合
	特定区域商業型	主たる構成要素が地域に根差した商業、サービス業等である場合
	特定区域公共公益型	主たる構成要素が地域に根差した公共公益施設である場合
	集落区域活力維持型	主な構成要素が集落に介在する場合
	集落区域活力再生型	
	集落区域産業共生型	
	森林区域	ゴルフ場、キャンプ場等森林資源を活用する施設が介在する場合
	保全区域	
	農業区域	農産物を活用する施設、農業用施設又は農

		地が介在する場合
公共公益施設等周辺地区	特定区域公共公益型	
	特定区域工業運輸型	複合的な土地利用を行う場合
	特定区域商業型	
	集落区域活力維持型	既存施設が介在する場合
	集落区域活力再生型	
	集落区域産業共生型	
	森林区域	既存施設が介在する又は施設立地において必要性がある場合
	保全区域	
	農業区域	
地域拠点形成地区	特定区域工業運輸型	
	特定区域商業型	
	特定区域公共公益型	
	集落区域活力再生型	集落に介在する場合
	集落区域産業共生型	

## 2-4. 集落区域内における住宅敷地規模の基本方針

住宅敷地面積の最低限度について、ゆとりある敷地を確保するため、用途地域が同一大字に存する地区は 130 ㎡、用途地域に隣接する地区は 150 ㎡、それ以外は 180 ㎡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が満たされることを前提に、土地取引を坪で計算する不動産業界の慣例に合わせ、それぞれ 40 坪、45 坪、55 坪として設定した。

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、親族との同居のため自宅の敷地を分割し建築するなど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ふ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 130 ㎡とする。

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見越して敷地面積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する。

【特定用途制限地域における一戸建て専用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	130㎡	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	130㎡		福住西町地区	180㎡		戸田井町地区	180㎡
	北条町栗田地区	130㎡		山下西町地区	180㎡		両月町地区	180㎡
	北条町東高室地区	130㎡		山下中町地区	180㎡		大村町地区	150㎡
	北条町西高室地区	130㎡		山下東町地区	180㎡		尾崎町地区	150㎡
	北条町東南地区	130㎡		西横田町地区	150㎡		段下町地区	aa㎡
	北条町西南地区	130㎡		東横田町地区	150㎡		中西南町地区	150㎡
	北条町黒駒地区	150㎡		鎮岩町地区	130㎡		中西北町地区	150㎡
	女鹿山自治区地区	150㎡		岸呂町地区	150㎡		琵琶甲町地区	150㎡
富田地区	谷町地区	150㎡	東長町地区	180㎡	新生町地区		130㎡	
	西谷東町地区	150㎡	西長町地区	180㎡	野条町地区		150㎡	
	西谷西町地区	150㎡	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	150㎡	中山町地区	180㎡	東野田町地区		180㎡	
	吸谷町地区	150㎡	大柳町地区	180㎡	東笠原町地区		150㎡	
	西上野町地区	130㎡			西笠原町地区	180㎡		
	市村町地区	150㎡			三口町地区	180㎡		
	坂元町地区	150㎡			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	130㎡	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	150㎡		別府西町地区	150㎡		乙和泉町地区	180㎡
	網引町地区	130㎡		別府中町地区	150㎡		野上町地区	180㎡
	南網引町地区	130㎡		別府東町地区	150㎡		池上町地区	180㎡
	栄町地区	150㎡		常吉町地区	130㎡		山田町地区	180㎡
	桑原田町地区	150㎡		朝妻町地区	130㎡		西野々町地区	180㎡
	繁陽町地区	130㎡		豊倉町地区	150㎡		島町地区	180㎡
	繁昌町地区	130㎡		玉野町地区	150㎡		満久町地区	180㎡
	上宮木町地区	130㎡		山枝町地区	150㎡		馬渡谷町地区	180㎡
	下宮木村町地区	130㎡		玉丘町地区	130㎡		大工町地区	180㎡
	下宮木町地区	130㎡	青野原町地区	180㎡	在田地区	殿原町地区	180㎡	
	鶉野上町地区	130㎡	宇仁地区	鍛冶屋町地区		180㎡	鴨谷町地区	150㎡
	鶉野南町地区	130㎡		油谷町地区		180㎡	笹倉町地区	150㎡
	鶉野中町地区	130㎡		田谷町地区		180㎡	中富町地区	180㎡
	繁昌団地自治会地区	130㎡		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㎡		

## 2-5. 集落区域内の建築に係るルールの基本方針

集落区域内の専用通路を設けないと敷地に入出入りが出来ない一戸建て専用住宅の敷地について、ゆとりある住環境を形成していく主旨から、専用通路の幅員に規定を設ける。専用通路の幅員（W）について、延長が $L \leq 15\text{m}$ の場合は、 $W \geq 2.0\text{m}$ とし、延長が $15\text{m} < L \leq 35\text{m}$ の場合は、 $W \geq 3.0\text{m}$ とし、延長が $L > 35\text{m}$ 超の場合は、 $W \geq 4.0\text{m}$ 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1m以上とすることを原則とする。

上記2点のルールについて、住宅敷地規模のルールと同様の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。

## 2-6. 特定区域内の建築に係るルールの基本方針

特定区域工業運輸型内での工業、物流運輸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・物流運輸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、規模について交通利便性等地区特性を踏まえて一定のコントロールを図る。

特定区域商業型内での地域拠点形成、生活利便性の維持・向上、観光集客促進等に資する商業施設についても、目的に応じたコンパクトシティ形成に資する適地における立地を可能とするが、建築物の用途、規模について交通利便性等地区特性を踏まえて一定のコントロールを図る。

## 2-7. まちづくり団体土地利用計画

土地利用の方向性に関して個別の課題がある地区、地域のまちづくりにおいて意向がある地区については、市が作成する土地利用計画とは別に、自治会やふるさと創造会議などまちづくり団体が個別の地区を対象にした土地利用計画を作成し、地区の具体的な将来像を示すことを可能とすることで、地域が自ら地域の将来を考えるまちづくりを支援する。それら、まちづくり団体が作成する土地利用計画を、まちづくり団体土地利用計画として位置付ける。

まちづくり団体土地利用計画では、地域が抱える課題と理想とする将来像と、目標を達成するために誘導したい建築物の用途や、景観、緑地、敷地面積の最低限度等に関する地区独自の基準を定めることとする。

## 2-8. 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。

加西市土地利用計画 令和 8 年 5 月作成