

# 稲美町土地利用調整基本計画

## (素案)

令和 8 年 2 月

稲美町

# 目次

序章 計画改定の背景と目的.....	1
--------------------	---

<b>第 1 章 稲美町土地利用調整基本計画の位置づけ .....</b>	<b>2</b>
---------------------------------------	----------

---

1) 土地利用計画とは .....	2
2) 土地利用計画の構成と役割 .....	2
(1) 町土地利用計画の役割.....	2
(2) 地区土地利用計画の役割.....	2
3) 計画の位置づけ .....	3
4) 計画の対象区域.....	4

<b>第 2 章 稲美町の概況と課題 .....</b>	<b>5</b>
------------------------------	----------

---

1) 概況.....	5
(1) 位置・概要 .....	5
(2) 沿革 .....	5
(3) 人口 .....	6
(4) 交通状況 .....	7
(5) 営農状況 .....	10
(6) 農地転用・建築件数.....	10
(7) 地域資源 .....	11
(8) 土地利用現況 .....	12
(9) 個別規制法の指定状況.....	14
(10) ハザード指定状況 .....	16
2) 上位・関連計画 .....	20
(1) 第 6 次稲美町総合計画 2022-2031 .....	20
(2) 都市計画マスタープラン .....	21
3) 市街化調整区域の問題と課題.....	23
(1) 課題：良好な地域資源の悪化防止 .....	23
(2) 課題：低未利用地や立地に配慮すべき施設への対応 .....	23
(3) 課題：個別単体の開発に伴う土地利用のスプロール・混在化への対応 .....	24
(4) 課題：既存事業所等の適切な環境の確保 .....	24

## **第 3 章 土地利用の基本方針と土地利用区分 ..... 25**

---

<b>1) 土地利用の基本方針.....</b>	<b>25</b>
(1) 方針：町の資源や特性の保全・活用.....	25
(2) 方針：既存集落などの環境整備.....	26
(3) 方針：無秩序な市街化や市街地拡散の防止.....	26
<b>2) 土地利用区分設定の考え方と誘導方針.....</b>	<b>27</b>
<b>3) 土地利用区分設定の基準.....</b>	<b>28</b>
(1) 保全区域.....	28
(2) 水辺区域.....	28
(3) 農業区域.....	28
(4) 集落区域.....	29
(5) 特定区域.....	29
<b>4) 土地利用方針、土地利用区分設定に至るフロー.....</b>	<b>31</b>

## **第 4 章 稲美町土地利用調整基本計画図(素案)..... 33**

---

# 序章 計画改定の背景と目的

---

本町は、地域の生活を支えるために造られた数多くのため池やそれらを繋ぐ水路網、その恩恵を受けて開かれてきた農地や農村集落、地域の歴史や文化を伝える社寺や祭り、自然豊かな景観など、美しい水と緑や歴史・文化に恵まれた地域で、それらが織りなす美しい風景が本町で暮らす人々に豊かさと安らぎを与え続けています。一方で、本町の市街化調整区域の人口は町全体の約 52%を占めており、人口減少と高齢化の進展や厳しい建築制限の結果として、既存集落の活力が低下しているなどの課題がみられます。

兵庫県では平成 12 年 5 月の都市計画法の改正を契機に、都市計画施行条例を施行し、市町が市街化調整区域の「土地利用計画」を策定することを可能にしました。また、地域の課題を解決し、求める将来の姿を実現するため、建築制限の一部を緩和する特別指定区域制度が創設されました。以降、本町においても平成 15(2003)年 3 月に「稲美町土地利用調整基本計画」を策定するとともに、平成 21(2009)年から特別指定区域制度を導入し、住宅等の立地要件の緩和を進めてきました。

このような背景のもと「稲美町土地利用調整基本計画」は、市街化調整区域における土地利用の方向性を示す指針として活用されてきましたが、策定から 20 年以上が経過し、社会情勢や土地利用の状況の変化により、本町の実情と適合しない部分が生じてくるようになりました。

総合計画や都市計画マスタープラン等の関連計画との整合を図りつつ、市街化調整区域における土地利用方針を改めて整理・明確化し、将来を見据えた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とし、「稲美町土地利用調整基本計画」を改定します。

# 第1章 稲美町土地利用調整基本計画の位置づけ

## 1) 土地利用計画とは

土地利用計画は、計画の背景、土地利用等の地域動向や社会経済動向などを踏まえ、これまでの土地利用の変化の整理や課題を明らかにするとともに、稲美町総合計画や個別規制法に基づく計画(稲美町都市計画マスタープラン、稲美町地域計画など)との整合を図り、稲美町の今後の市街化調整区域の土地利用の基本的な方針を明らかにする役割を担います。

## 2) 土地利用計画の構成と役割

土地利用計画には、行政が策定する「町土地利用計画」と地域の住民団体として組織するまちづくり協議会が策定する「地区土地利用計画」の2つがあり、本計画はこのうち、「町土地利用計画」に該当します。

### (1) 町土地利用計画の役割

- ① 市街化調整区域において、町行政として広域的な土地利用の方向性や誘導方針を示します。
- ② 個別規制法による土地利用規制の弱い地域や、法の規制区域外の地域の土地利用の方向性を示します。

### (2) 地区土地利用計画の役割

- ① 地区住民、土地所有者等関係者間における土地利用のルールを定めます。
- ② 地区における個別規制法による土地利用区分の総合調整機能を持ちます。
- ③ 都市計画法に基づく地区計画やその他地区レベルの計画策定の基本となります。

表 町土地利用計画と地区土地利用計画の関係性

	町土地利用計画	地区土地利用計画
対象範囲	原則として町の市街化調整区域全域	自治会の範囲を基本とする地区全域
作成主体	町(住民の意見を反映しつつ作成)	地元協議会(町と連携しつつ作成)
役割	各個別法による土地利用規制の弱い白地地域等を中心に、市街化調整区域全体の土地利用の方向性や誘導方針を明確にする。	地区の土地利用の方向性を明確にするとともに、地区計画等の地区レベルの計画作成の基本となる。
相互関係	地区土地利用計画作成の指針となるとともに、隣接する地区土地利用計画同士を調整する機能を果たす。	より即地的に詳細なゾーン設定を行う地区土地利用計画の内容は、町土地利用計画にフィードバックされ、同計画の修正機能を果たす。

### 3) 計画の位置づけ

稲美町土地利用調整基本計画は、法に基づくものではありませんが、町のまちづくりを推進していくための基本的な計画であり、計画体系としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画(全国計画、県計画、町計画)及び県土地利用基本計画と一体的な関係を持つものです。

また、稲美町土地利用調整基本計画は、地区土地利用計画の作成に当たっての方針となるとともに、隣接する地区土地利用計画間の調整機能を果たします。

地区土地利用計画が作成され町が必要であると認める場合は、これを稲美町土地利用調整基本計画にフィードバックします。この意味で地区土地利用計画は、稲美町土地利用調整基本計画の修正機能を有するといえます。

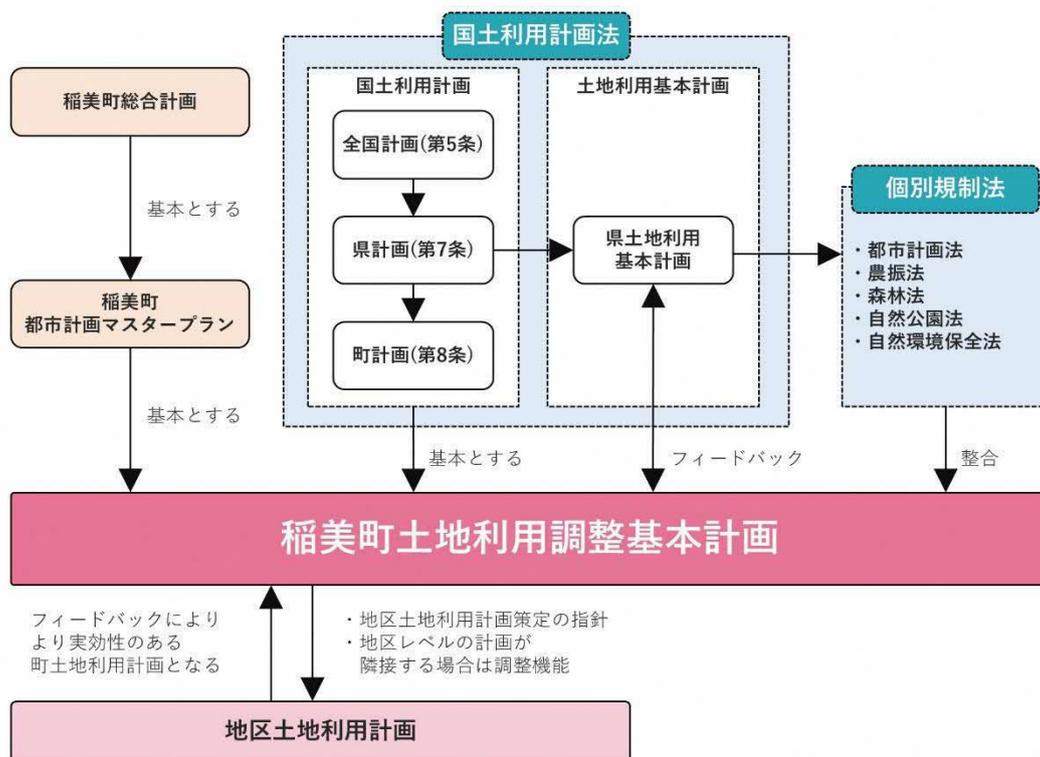


図 計画の位置づけ

#### 4) 計画の対象区域

稲美町土地利用調整基本計画は、本町の市街化調整区域全域を対象とします。

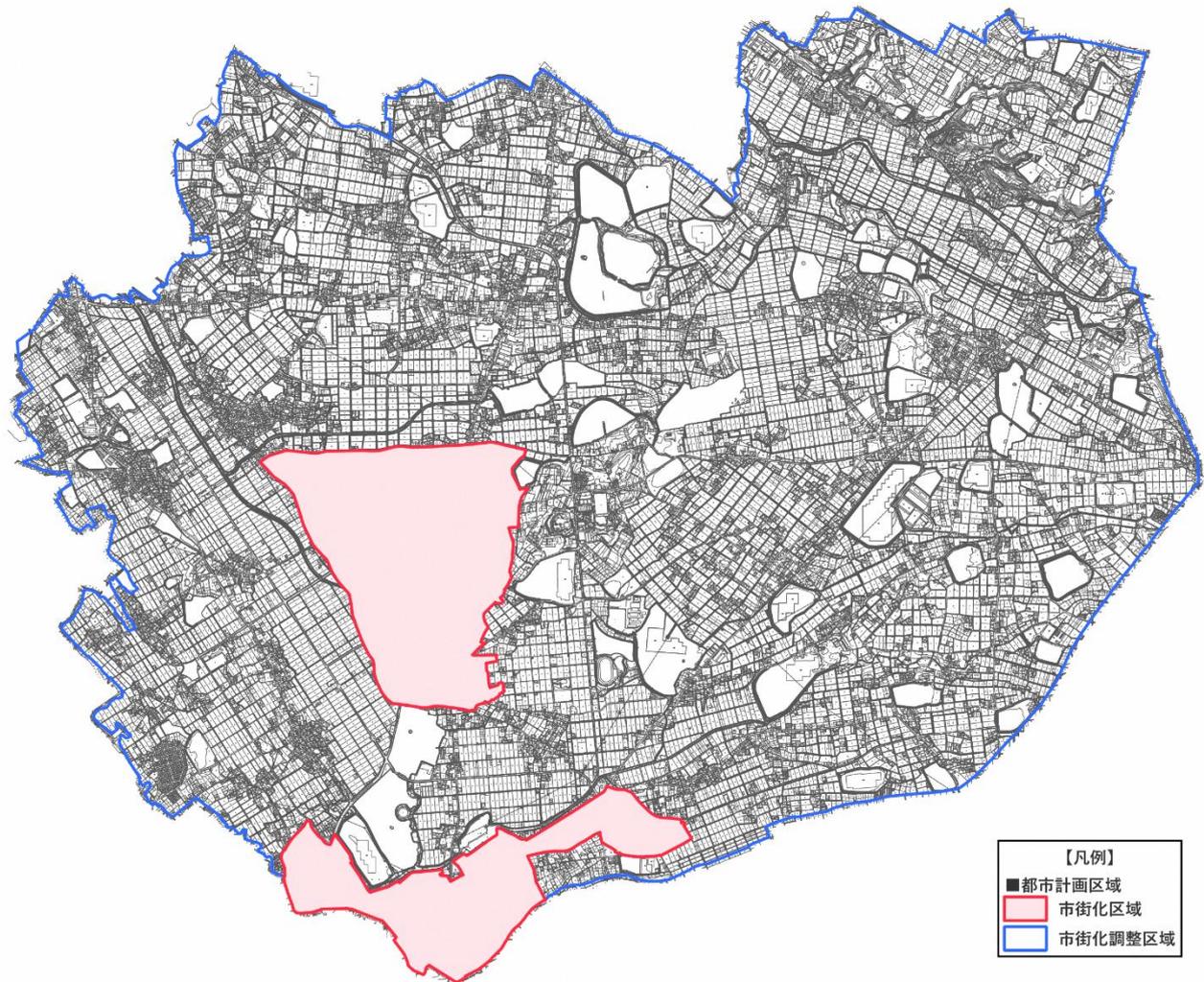


図 都市計画区域図

## 第2章 稲美町の概況と課題

### 1) 概況

#### (1) 位置・概要

本町は、播磨平野の東部に位置し、東西 7.9 km、南北 6.5 km、面積 34.92 km<sup>2</sup>の町域を有しています。町域の東部で神戸市、北東部で三木市、北・西部で加古川市、南部で明石市に接するなど、2市2町は古くから地理的、歴史的に結びつきが強く、東播磨臨海広域市町村圏を形成しています。

本町から加古川市街へは約 7 km、県庁所在地である神戸市街へは約 30 kmとなっています。

#### (2) 沿革

明治 22(1890)年に新しい市町村制が制定され、各村の合併により加古新村、母里村、天満村の 3 村が誕生しました。その後、昭和 30(1955)年に加古村（旧加古新村）、母里村、天満村の 3 村合併に伴い、稲美町が誕生し、現在に至っています。

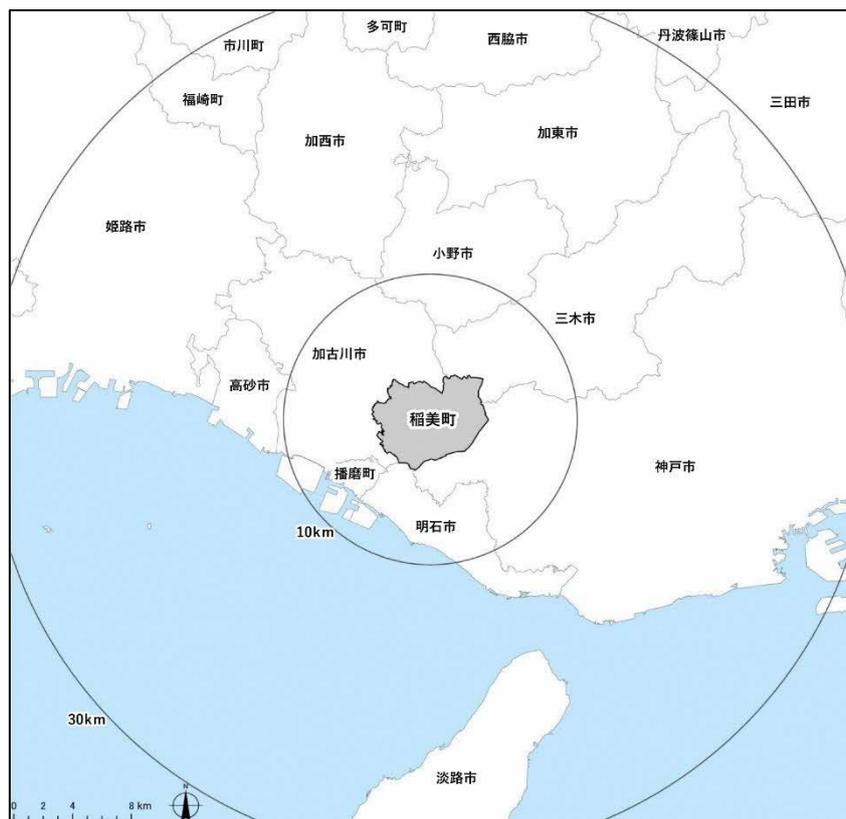


図 稲美町の位置

資料：稲美町都市計画マスタープラン

### (3) 人口

#### ① 近年の人口動向と将来の推計

本町の総人口は、平成 12(2000)年の 3 万 2054 人をピークに減少へ転じ、令和 2(2020)年には、3 万 268 人まで減少、人口増加率は 0.98 となっています。国立社会保障・人口問題研究所によると、今後も人口が減少すると予想されており、令和 27(2045)年には、2 万 5,014 人になると推計されています。

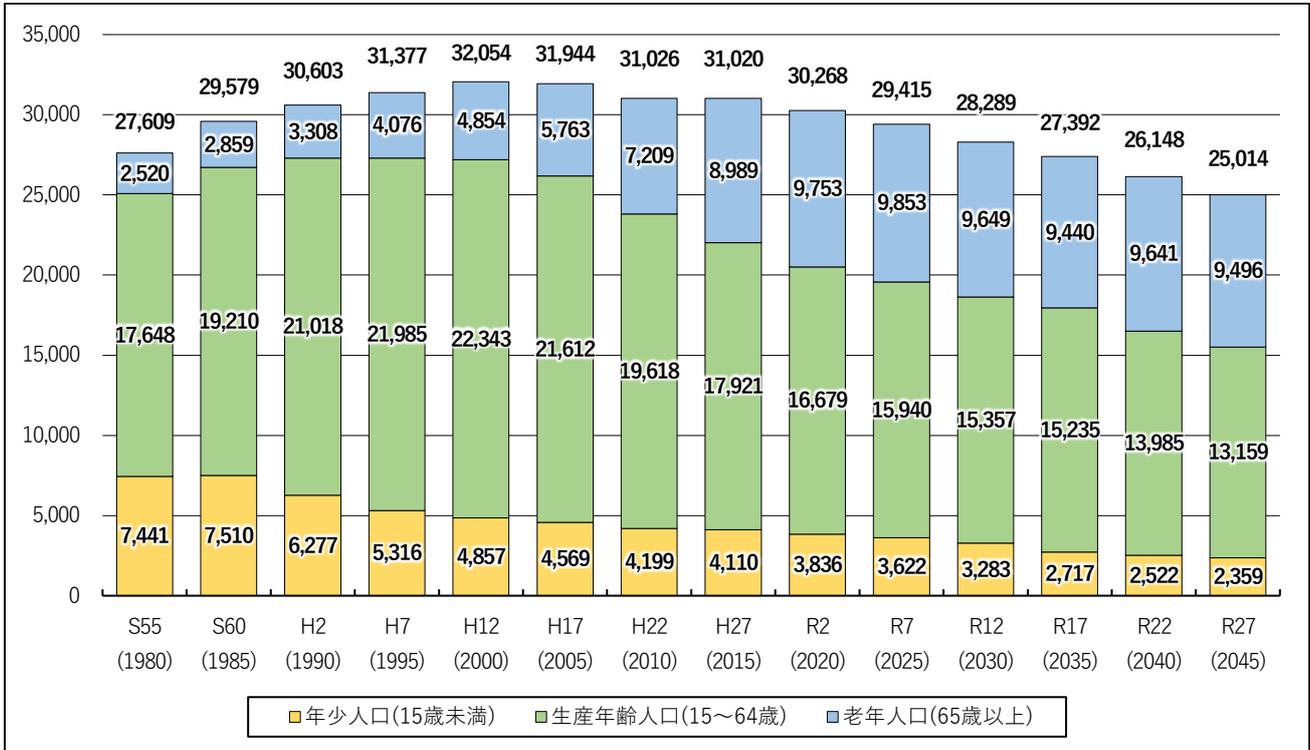


図 人口の推移・推計

※総数には年齢不詳を含みます。

※年齢 3 区分別人口は、年齢不詳を一定の処理方法に基づき按分しています。

資料：第 6 次稲美町総合計画

#### ② 区域区分別人口

区域区分別にみると、市街化区域において人口は増加傾向ですが、市街化調整区域においては、平成 17(2005)年以降、減少傾向に転じています。

表 区域区分別人口の推移

区域区分		H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
市街化区域	人口	11,102	11,708	12,248	12,476	12,800	14,005	14,544
	増減率	-	105	105	102	103	109	104
市街化調整区域	人口	19,501	19,669	19,806	19,468	18,226	17,015	15,724
	増減率	-	101	101	98	94	93	92
全域	-	30,603	31,377	32,054	31,944	31,026	31,020	30,268

※増減率…対前年比により算出

資料：国勢調査

#### (4) 交通状況

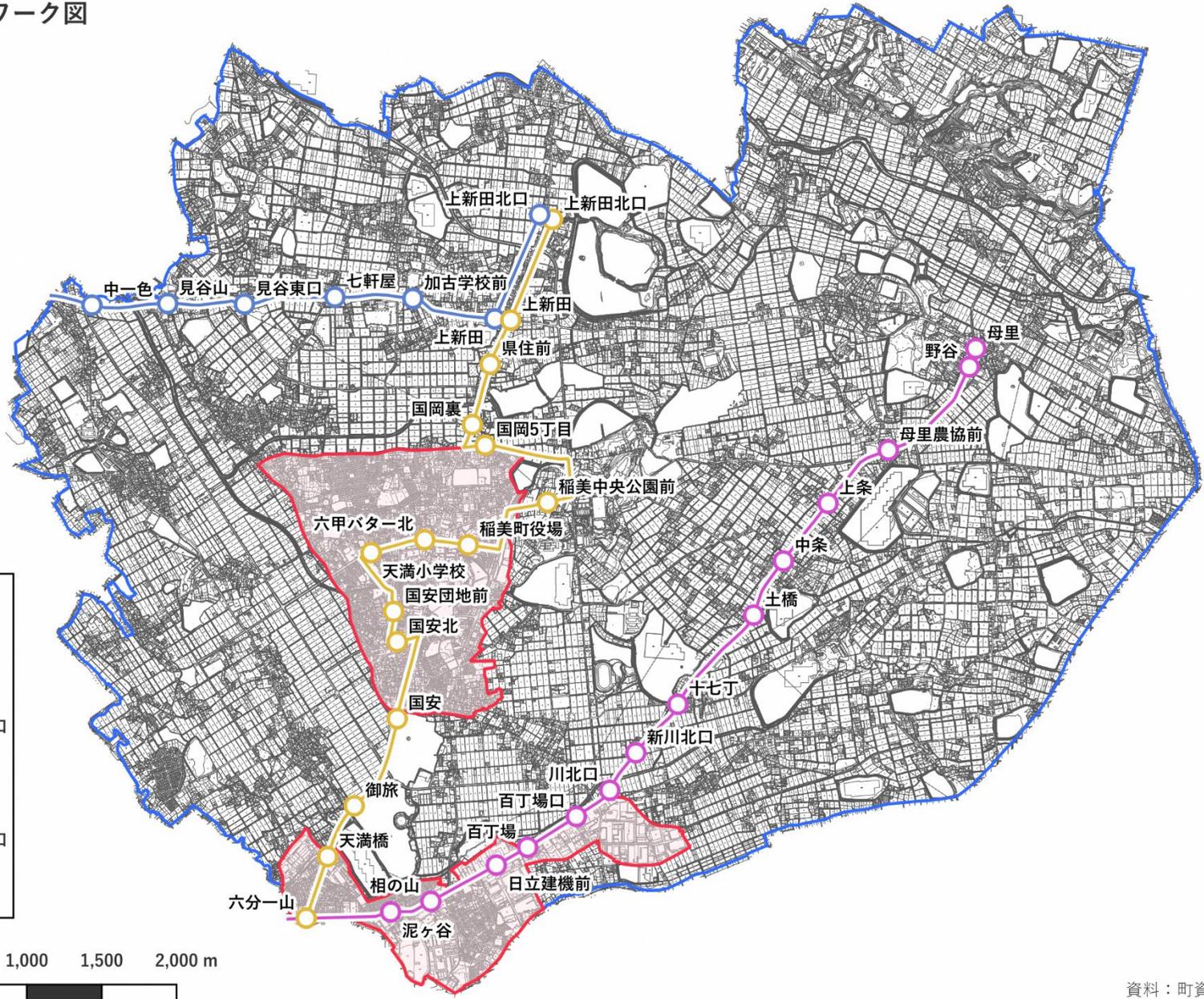
---

町内に鉄道駅は無く、最寄り駅である JR 土山駅・JR 東加古川駅はどちらも稲美町役場から車で 30 分程度の場所に位置します。町内における唯一の公共交通機関は路線バスであり、県道や主要地方道路に沿って稲美町内を運行しています。

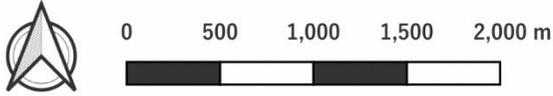
町内に設置しているバス停をみると、市街化区域の大部分をカバーしているものの、市街化調整区域においては、公共交通の空白地が多くみられます。

広域幹線網は町内を通らず、町域を取り巻く線形となっており、町域の北側に東播磨道、南側に第二神明道路の明石西インターチェンジがあるほか、国道 2 号線へ町内の主要地方道、一般県道が接続し、神戸市、明石市、加古川市の市街地と連結しています。

○公共交通ネットワーク図

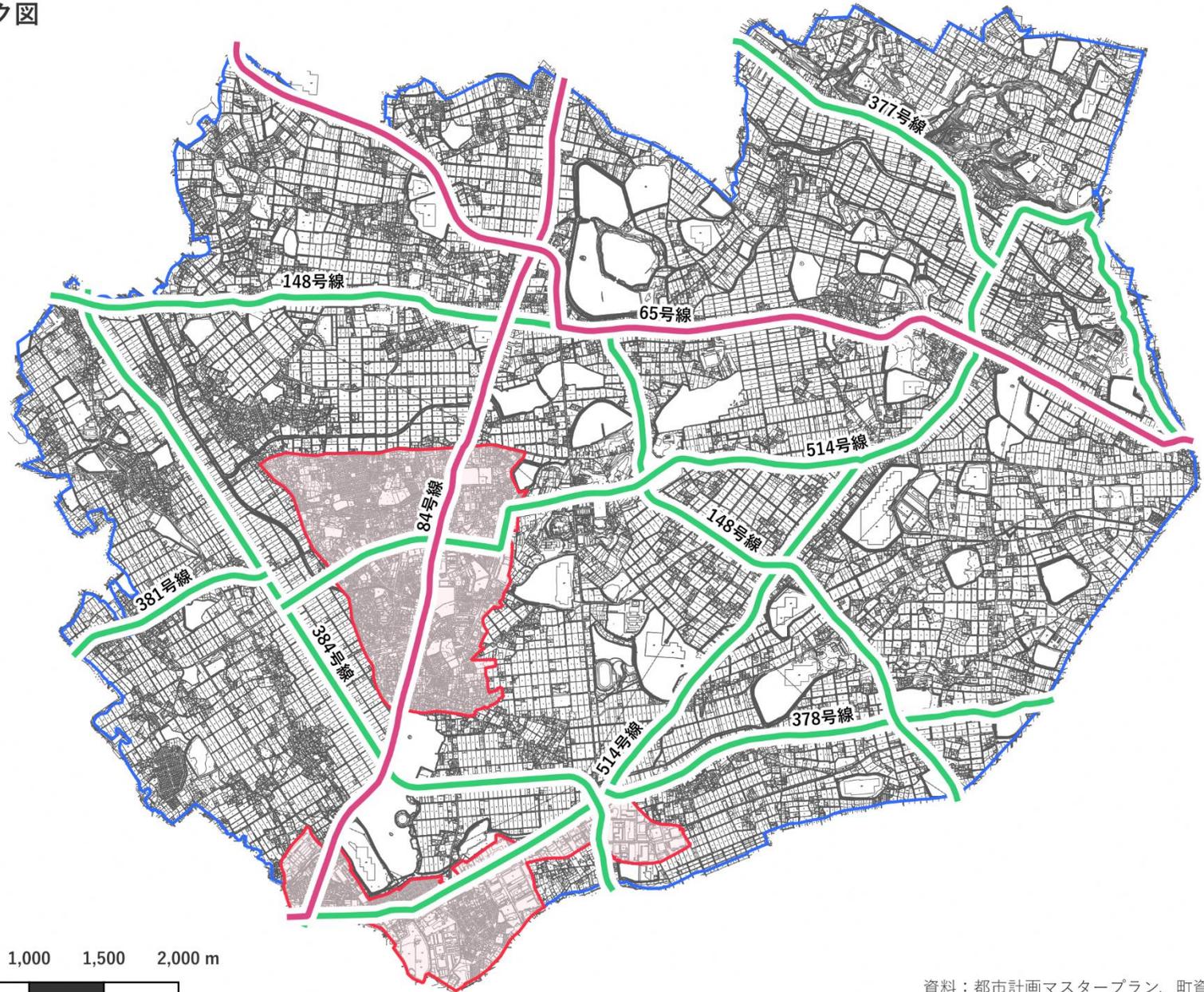


- 【凡例】
- 区域
  - 町域
  - 市街化区域
  - バス路線
  - 加古川駅～上新田北口
  - 土山駅～上新田北口
  - 土山駅～母里
  - バス停
  - 加古川駅～上新田北口
  - 土山駅～上新田北口
  - 土山駅～母里

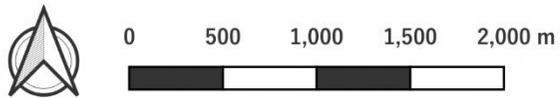


資料：町資料

○道路ネットワーク図



- 【凡例】
- 区域
  - 町域
  - 市街化区域
  - 主要幹線道路
  - 一般県道
  - 主要地方道路



資料：都市計画マスタープラン、町資料

## (5) 営農状況

町内の経営耕地面積は、平成 12(2000)年から令和 2(2020)年にかけて減少しています。

表 経営耕地面積

		H12	H17	H22	H27	R2
経営耕地面積(ha)	田	1,386	1,383	1,350	1,263	1,195
	畑	32	32	26	26	52
	果樹園	3	3	6	5	7
	総数	1,421	1,418	1,382	1,294	1,254

資料：稲美町統計書

## (6) 農地転用・建築件数

農地転用は、平成 24(2012)年から令和 3(2021)年にかけて、年間約 60 件を推移しています。

平成 26(2014)年～令和 5(2023)年にかけて稲美町内に新築された住宅は 1,536 件で、その内訳をみると、持家が 72.7%、分譲住宅が 14.0%を占めています。年度別の着工件数をみると、総数は平成 26(2014)年から令和 4(2022)年にかけて増加傾向ですが、令和 5(2023)年は着工件数が減少しています。

表 農地法による農地移動状況

年		H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
売買(件)	第 3 条	37	49	26	37	37	43	28	30	53	39
転用(件)	計	56	66	65	65	59	71	67	78	71	67
	第 4 条	15	29	18	9	22	16	17	14	16	23
	第 5 条	41	37	47	56	37	55	50	64	55	44
賃貸借契約の解約(件)	第 18 条	56	13	16	6	10	9	15	23	28	11

資料：稲美町統計書

表 新設住宅着工状況(利用関係別)

年		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	合計	比率
利用関係別 (件)	総数	137	119	143	143	169	158	159	172	195	141	1,536	100.0%
	持家	113	94	110	96	128	108	101	138	114	114	1,116	72.7%
	分譲住宅	9	1	17	16	18	43	38	22	25	26	215	14.0%
	貸家	15	24	16	31	23	7	20	12	56	0	204	13.3%
	給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0.1%

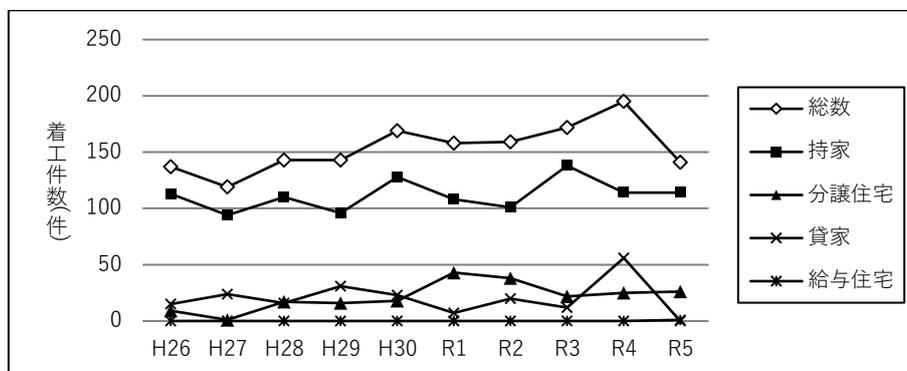


図 新設住宅着工件数の推移

資料：兵庫県 市町別新設住宅着工戸数

## (7) 地域資源

町域のほぼ全てが平地であり、標高は 22m から 92m 程度になっています。東部から西部にかけ、緩やかな傾斜をなしており、町内には、草谷川、曇川、国安川、喜瀬川の 4 本の河川があります。

町域の多くは農用地で、山林地帯が少なく、町の中央部の愛宕山周辺の樹林地及び北東部に位置する草谷川周辺に斜面樹林地が分布しています。

町内には水田開発のために築造されたため池が 88 か所あり、農林水産省から「ため池百選」に選ばれた白鳳 3(675)年に造られたとされる天満大池や県内最大の満水面積を誇る加古大池があります。また、ため池や水路、水田、集落などによって構成された本町特有の景観は、文化庁から「稲美町のため池群」として文化的景観における重要地域 180 か所の 1 つに選ばれています。

町内の景観は、町域の 9 割を占める市街化調整区域に田園集落が広がり、自然と調和した昔ながらのたたずまいを見せる風景が残っています。一方で、稲美町役場周辺では、「いなみ文化の森」や「万葉の森」などがランドマークとして都市景観も形成されています。

歴史的景観としては、「加古八幡神社」や「草谷天神社」など複数の寺社が点在しており、いにしえに想いを馳せることができる歴史的建造物が残されています。



加古大池



いなみ文化の森



万葉の森

## (8) 土地利用現況

本町の土地利用は、高低差の少ない台地状の地形であることを反映して、農地が基調となっています。

市街地（市街化区域）は町の中央部及び神戸市・明石市に接した南部に形成されており、中央市街地は主として住居系、南部市街地は住居系及び工業系の土地利用で構成されています。また、市街化調整区域では比較的まとまりのある集落地が町域全体にわたって散在しています。

本町の土地利用を特徴づける大きな要素にため池があげられます。大きな河川がないという水利条件のなかで農業を営むためにため池が多く設けられ、令和6年現在、大小あわせて88か所存在しています。

地目別の土地利用面積をみると、令和4年では農地47.11%、宅地17.53%、山林3.18%、雑種地5.11%となっており、農地と宅地とで全体の約64%を占めています。農地と山林が減少し、宅地と雑種地が増加傾向です。

表 地目別土地利用面積の変化

	H26		H28		H30		R2		R4		
	面積(ha)	割合(%)									
農地	田	1554.6	44.5	1547.3	44.3	1538.4	44.1	1527.0	43.7	1519.1	43.5
	畑	92.4	2.6	90.8	2.6	89.4	2.6	86.2	2.5	83.5	2.4
	小計	1647.0	47.1	1638.1	46.9	1627.7	46.6	1613.2	46.2	1602.7	45.9
宅地	612.7	17.5	618.6	17.7	622.6	17.8	627.4	18.0	636.0	18.2	
山林	111.3	3.2	108.8	3.1	101.6	2.9	103.4	3.0	100.9	2.9	
雑種地	178.5	5.1	186.1	5.3	202.4	5.8	207.5	5.9	213.2	6.1	
その他	946.5	27.1	940.4	26.9	937.7	26.9	940.6	26.9	939.2	26.9	
総面積	3496.0	100.0	3492.0	100.0	3492.0	100.0	3492.1	100.0	3492.0	100.0	

資料：稲美町統計書

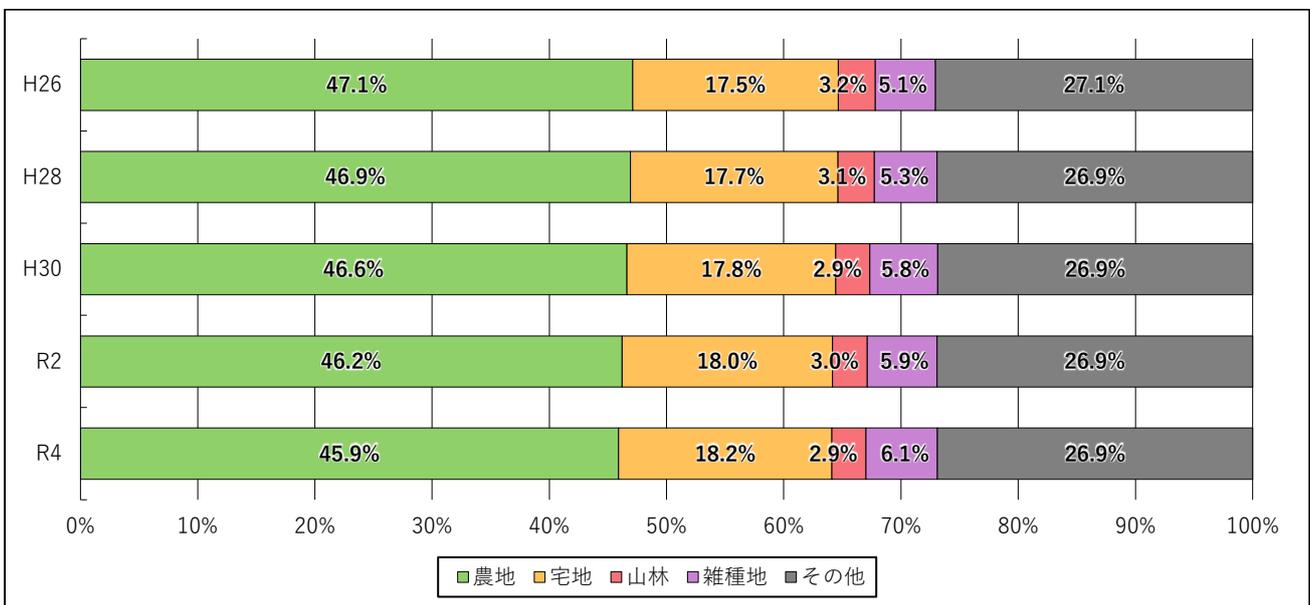
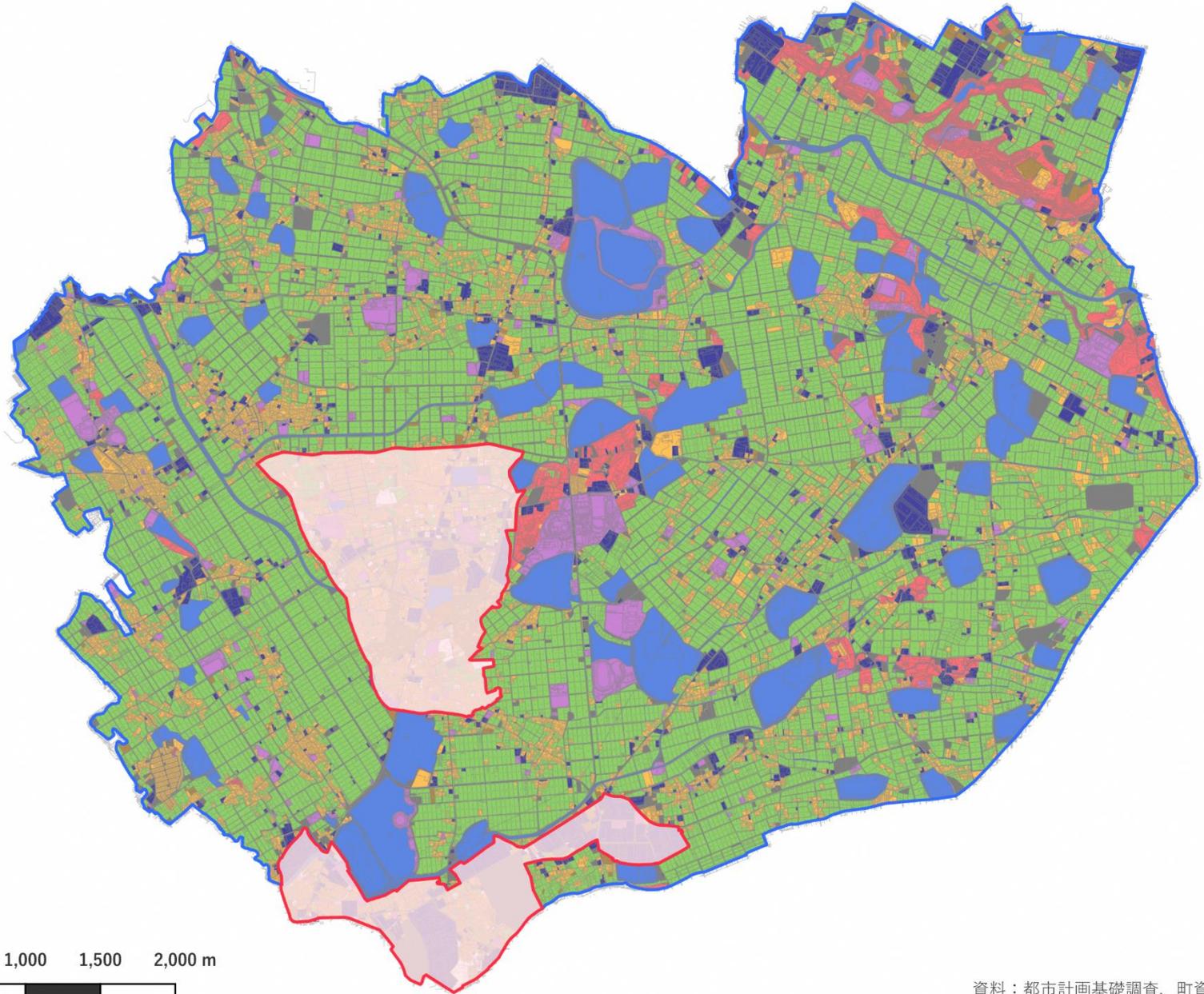
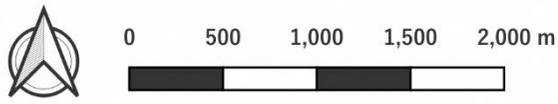


図 地目別土地利用面積の割合

○土地利用現況図



- 【凡例】
- 区域
  - 町域
  - 市街化区域
  - 土地利用現況
  - 山林
  - 河川・ため池
  - 農業系
  - 住居系
  - 公共公益系
  - 産業系
  - 空地系
  - その他



資料：都市計画基礎調査、町資料

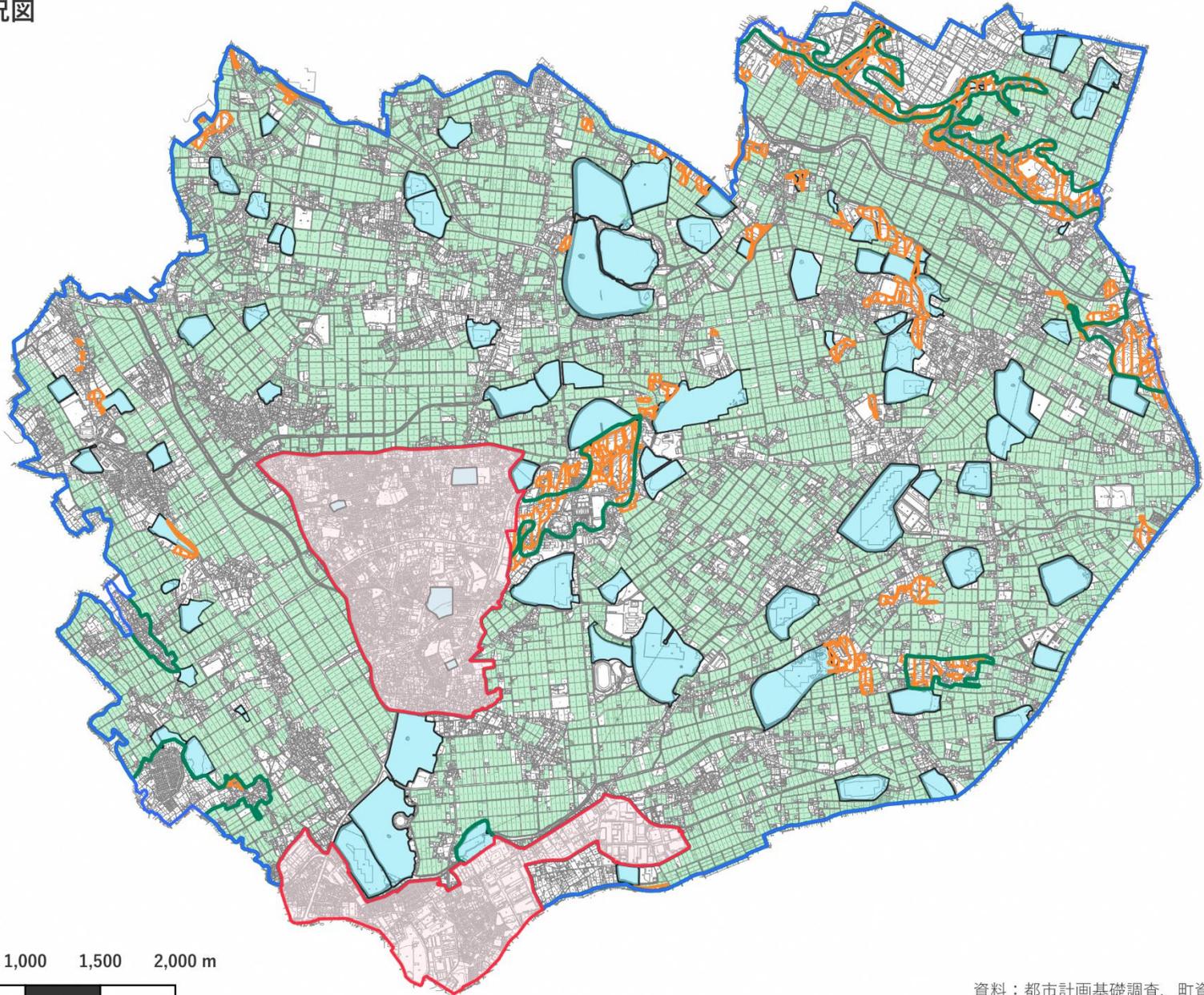
## (9) 個別規制法の指定状況

稲作が主な産業である本町では、町域の 86.1%が農業振興地域の整備に関する法律(農振法)による「農業振興地域」に指定されています。そのうち、48.8%が今後 10 年以上農業利用を確保すべきとして指定された「農用地区域」として指定されています。

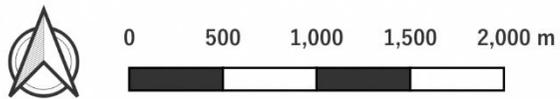
表 土地利用に関する地域・区域

地域・区域	基本とする法令	指定状況
都市計画区域	都市計画法	・町全域(都市計画区域) ・3,492ha
農業振興地域	農業振興地域の整備に関する法律(農振法)	・3,005ha(町域の 86.1%)
農用地区域		・1,465ha(町域の 42.0%、農業振興地域の 48.8%)
国有林・計画対象民有林	森林法	・国有林、保安林ともになし
自然公園	自然公園法	・指定なし
自然環境保全地域等	自然環境保全法	・指定なし

○土地利用規制状況図



- 【凡例】
- 区域
  - 町域
  - 市街化区域
  - ため池の保全に関する条例
  - ため池
  - 農業振興地域の整備に関する法律
  - 農用地区域
  - 農業振興地域
  - 地域森林計画対象民有林



資料：都市計画基礎調査、町資料

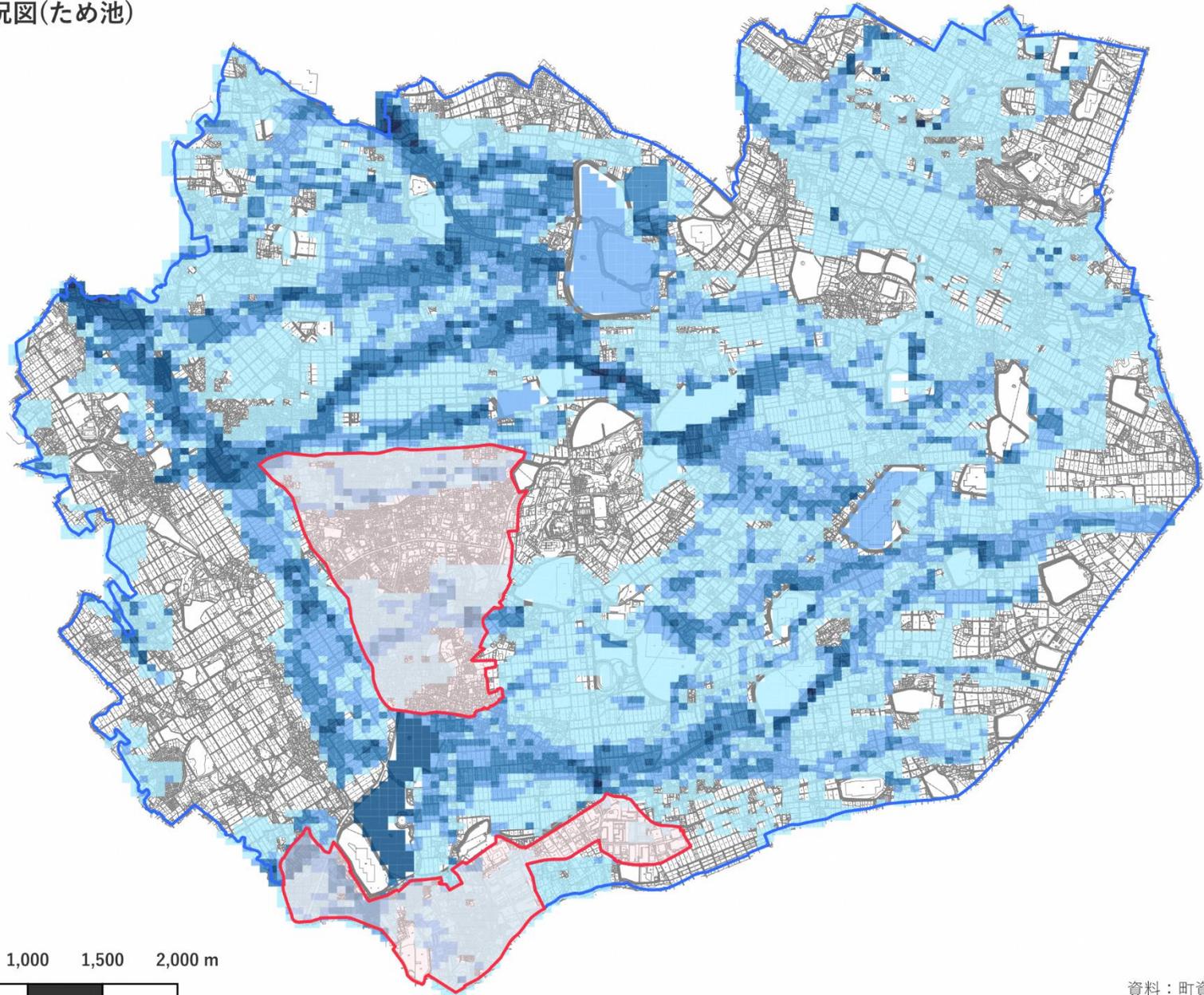
## (10) ハザード指定状況

---

本町は、山地・樹林地が少なく平地が広がっていることから、兵庫県地域防災計画(令和 6(2024)年)においては、土砂災害等危険個所の指定がなく、土砂災害関連の災害の危険性が低くなっています。一方で、主に稲作などでの活用のために造成され、現在も存する多くのため池や河川の洪水・浸水ハザードが町内全域に指定されています。

山崎断層帯が町を横断しており、推定される震度分布は震度 6 強～震度 7 程度となっています。また、南海トラフ巨大地震の震度分布は震度 5 強～震度 6 弱と推定されています。

○ハザード規制状況図(ため池)



【凡例】

- 区域
- 町域
- 市街化区域
- ため池による浸水害
- 0~0.25m
- 0.25~0.5m
- 0.5~1.0m
- 1.0~2.0m
- 2.0m以上

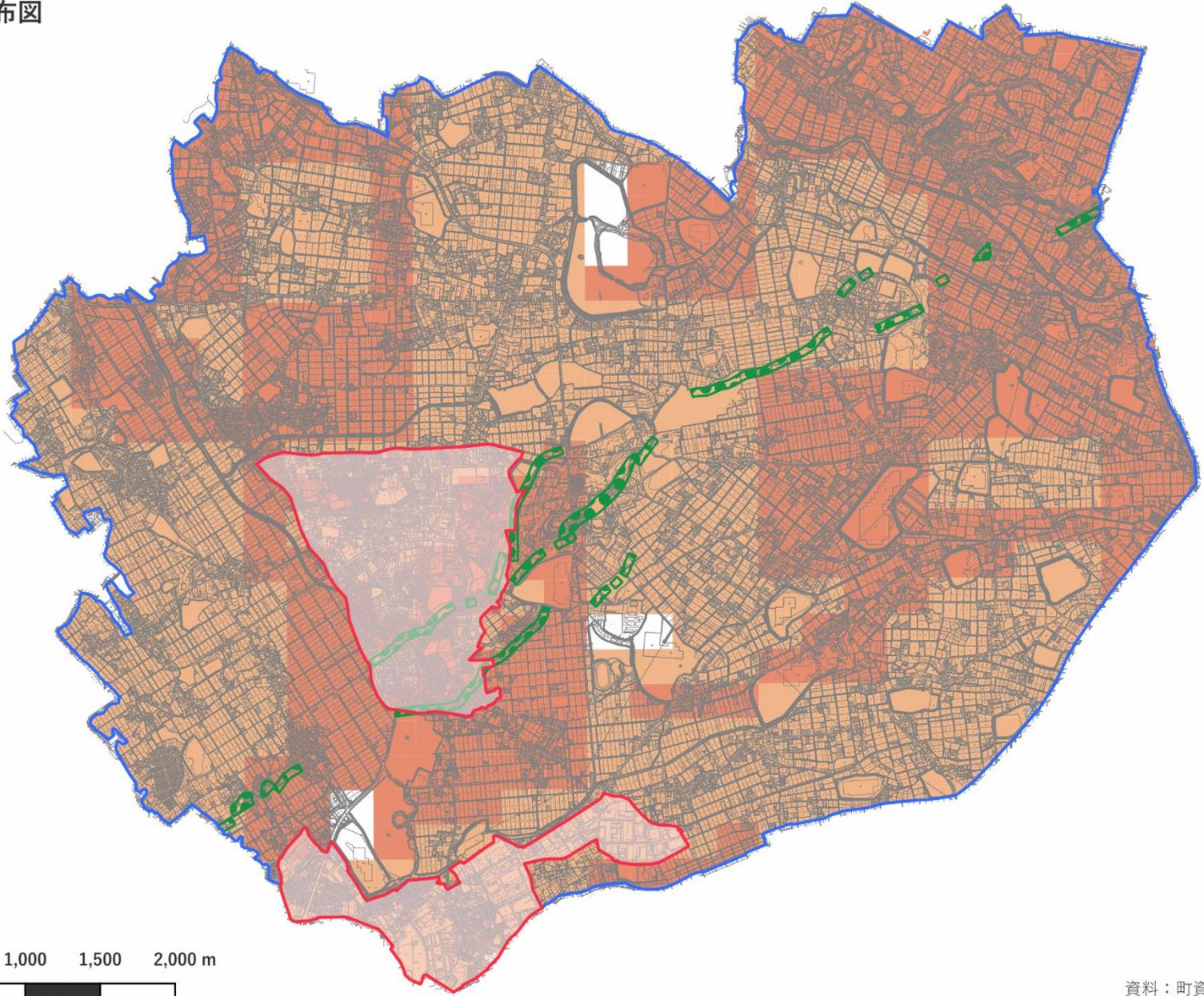


0 500 1,000 1,500 2,000 m

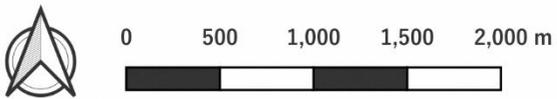


資料：町資料

○山崎断層 震度分布図

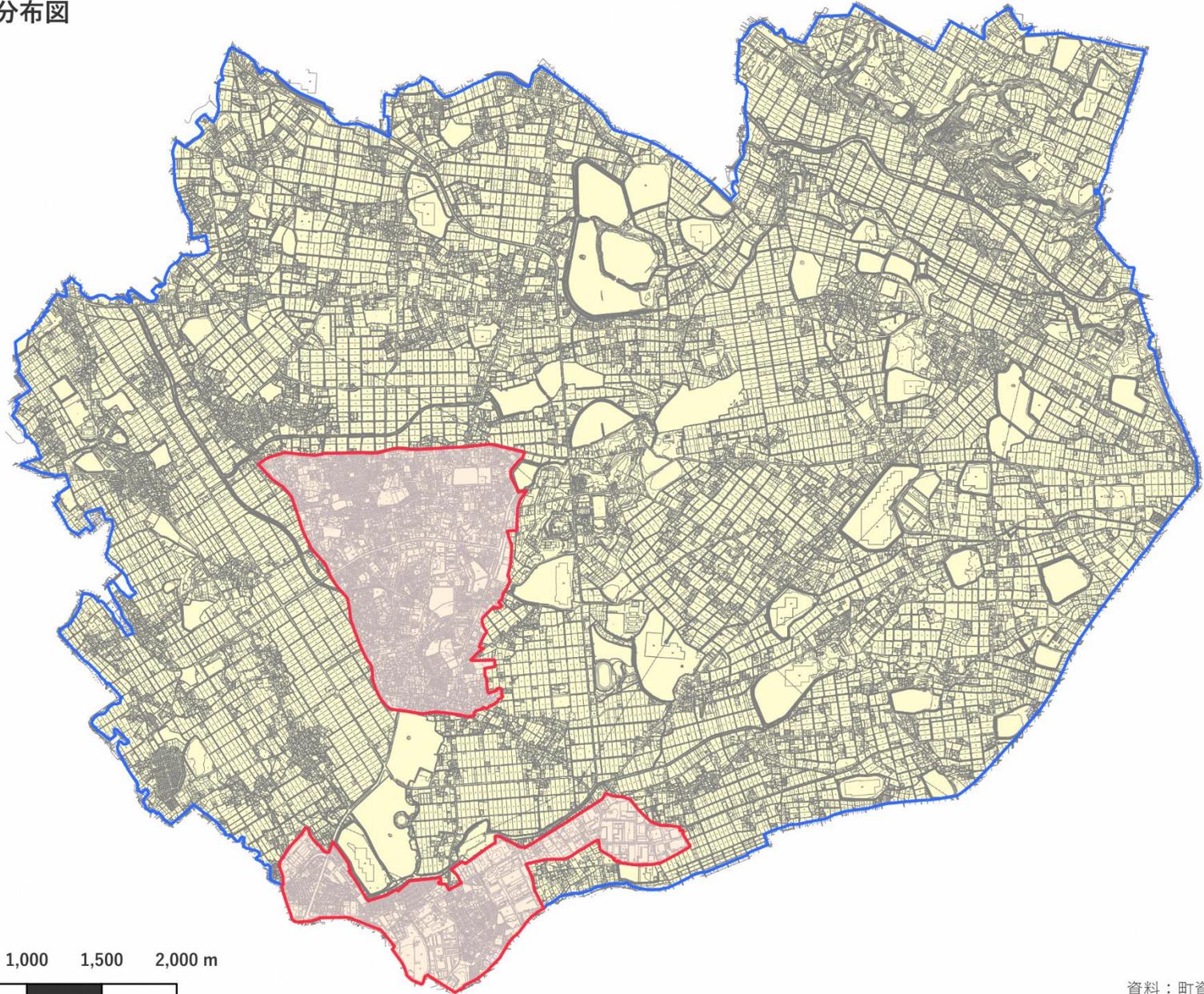


- 【凡例】
- 区域
  - 町域
  - 市街化区域
  - 山崎断層帯
  - 山崎断層\_震度分布
  - 震度6強
  - 震度7



資料：町資料

○南海トラフ 震度分布図



【凡例】

- 区域
- 町域
- 市街化区域
- 南海トラフ\_震度分布
- 震度6弱



0 500 1,000 1,500 2,000 m



資料：町資料

## 2) 上位・関連計画

上位・関連計画の中で、本計画に関係する箇所を抜粋し、整理を行います。

### (1) 第6次稲美町総合計画 2022-2031

策定主体	兵庫県稲美町
策定年月	令和4年
目標年次	初年度を令和4年度とし、令和13年度を目標とする。
基本理念	ともにつくる 未来へつなぐ 稲美町
土地利用の指標	<p>○<b>土地利用の基本方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・本町は、全域が都市計画区域に指定されており、町中心部及び南部の市街化区域並びにその周辺を取り巻く市街化調整区域に分かれています。町域のほとんどが市街化調整区域であり、その主な用途は農地、農村集落と点在するため池です。</li><li>・本計画では、それぞれの地域がもつ特性や機能を活かしながら、相互の連携に努め、環境との共生と均衡ある発展を基本とした土地利用を進めます。</li></ul> <p>○<b>ゾーン別整備方針</b></p> <p>①<b>市街地ゾーン</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・環境と景観に優れた良好な低層住宅地の形成を図ります。</li><li>・商業系・業務系施設の集積による利便性の向上と、都市的活動の中心拠点としての機能の維持・充実を図ります。</li><li>・工場集積地は工業地としての土地利用を維持します。</li></ul> <p>②<b>田園ゾーン</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・集落ごとの土地利用計画（田園集落まちづくり計画）策定を推進し、集落と周辺の土地の有効活用を図ります。</li><li>・良好な営農条件を備えた優良農地の保全に努め、農業の振興を図るとともに、公益的機能の維持を図ります。</li><li>・地域の特色ある景観資源として保全を図るとともに、公園などは、住民の憩いの場としての活用を推進します。</li></ul>

## (2) 都市計画マスタープラン

策定主体	兵庫県稲美町
策定年月	平成 30 年 3 月
目標年次	平成 39 年(2027 年)
都市づくりの理念	人と緑のホームタウン いなみ
基本目標	①自然と住環境が調和した安全で快適なまち ②地域の特性を活かした活力とにぎわいのあるまち
土地利用の方針	市街地ゾーンと田園ゾーンに大きく区分した上で、土地利用の方針を示します。 ○市街地ゾーン ①中心商業・業務地区…商業系施設や業務系施設の集積により利便の向上を図る地区 ②住商協調地区…住宅を主とし、沿道サービス施設や一定規模以内の商業施設の立地を図る地区 ③住宅地区…低層住宅を主とし、良好な住環境の形成を図る地区 ④工業地区…工業施設や流通施設の集積により産業活動の促進を図る地区 ○田園ゾーン ①コミュニティ中心形成ゾーン…地域の活力の維持に資するまちづくりを促進する区域 ②田園集落区域…集落ごとに田園集落まちづくり計画を策定し、良好で活力のある集落環境の形成を図る区域 ③農業区域…農地の保全を図る区域 ④保全区域…樹林地・社寺林等の保全を図る区域 ⑤水辺区域…水面及び水辺の保全と活用を図る区域 ⑥公共公益系区域…公園緑地、コミュニティ施設、福祉施設等の整備を図る区域 ⑦子育て支援拠点区域…子育て支援機能の充実を図る区域 ⑧土地利用調整系区域…周辺と調和のとれた適切な土地利用の誘導を図る区域
都市施設の方針	○幹線道路の配置及び整備 通過交通の適切な誘導、流出入交通の円滑化と適正な市街地の形成等を図るため、広域幹線道路、都市間幹線道路、幹線道路、補助幹線道路の体系的かつ計画的な整備を図ります。 ・広域幹線道路・・・東播磨道の整備促進及び播磨臨海地域道路の具体化に向けた取り組みの促進 ・都市間幹線道路・・・都市計画道路二見稲美三木線（天満大池・国岡バイパス）の整備促進 ・幹線道路・・・渋滞解消、交差点改良（野谷交差点、土山交差点） ・補助幹線道路・・・和田バイパスの整備促進及び住宅地区の拡大に併せた検討 ○歩行者・自転車利用空間の安全確保 ・都市計画道路の整備に併せて歩道等の設置を進め、歩行者・自転車と車両を分離 ・通学路については、関係機関と通学路合同点検などの取り組みを継続し、安全確保に向けた取り組みを推進 ○公共交通の維持・確保 ・既存バス路線の維持に努めるとともに、乗降施設の充実など、利便性の向上を推進 ・既存のバス路線とも連携を図りながら、デマンド型乗合タクシーなどの新たな交通手段を確保

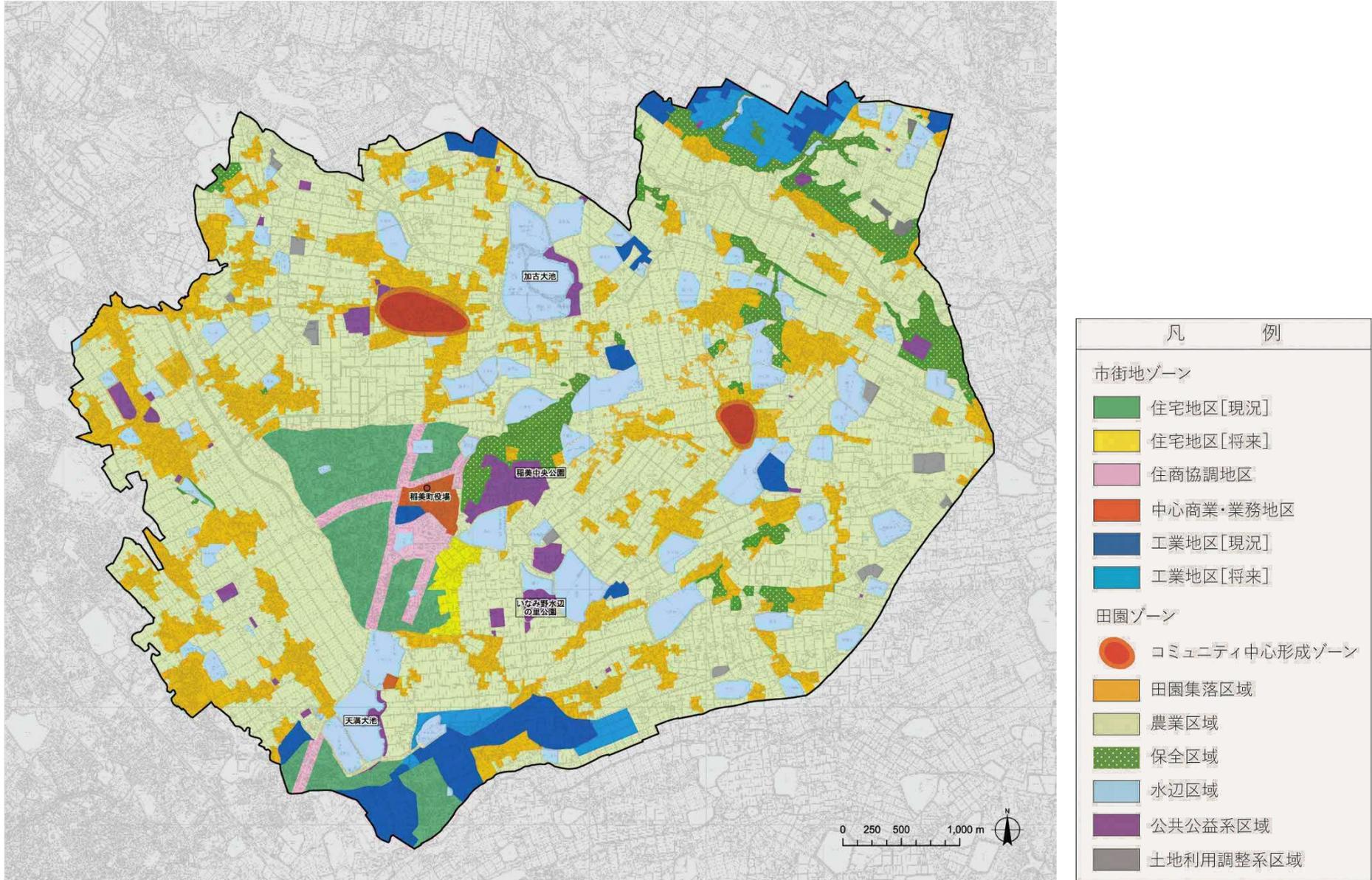


図 土地利用の基本方針図

資料：稲美町総合計画、稲美町都市計画マスタープラン

### 3) 市街化調整区域の問題と課題

全国の農村部では、人口減少や高齢化の進行により、さまざまな課題が顕在化しています。具体的には、農業従事者の減少に伴う耕作放棄地の発生、管理されない空き地や空き家の増加による治安の悪化、さらには集落維持に係る負担の地域住民への集中などが挙げられます。

これら全国的な農村部の課題は、本町においても同様にみられます。本町では、市街化調整区域において過疎化が進行する一方、市街化区域の人口は横ばいの状態が続いていることが特徴です。このことは、市街化区域への人口の増加が示唆され、市街化調整区域における営農の継続や田園景観の保全、適切な土地利用など、さまざまな問題に影響を及ぼしていると考えられます。

そのため、本町として保全すべき地域資源を明確にしたうえで、住宅や各種施設の立地を適切に誘導することにより、人口減少の抑制やコミュニティの活性化を図ることが必要です。

次では、市街化調整区域で発生している問題・課題を土地利用の観点から次のように整理します。

#### (1) 課題：良好な地域資源の悪化防止

##### ① 田園風景やため池空間の保全

田園風景やため池が町の魅力を形成する重要な地域資源となっており、町民へのアンケート調査においても高い評価を得ています。一方で、農業従事者の減少に伴う営農面積の縮小や農地転用による他用途での土地活用が進んでいます。

##### ② 保全が望まれる社寺周辺や樹林地の開発

市街化調整区域には、社寺や鎮守の森、樹林地など、地域の歴史や文化と深く結びついた自然環境や地域資源が数多く存在しています。これらの保全のため、無秩序な開発等を抑制することが求められています。

#### (2) 課題：低未利用地や立地に配慮すべき施設への対応

##### ③ 農地の耕作放棄地の増加

町の市街化調整区域の多くは農業振興地域の農用地区域が指定されています。しかし、多くの優良農地がある一方で、現在の担い手の高齢化や次世代の担い手不足による耕作放棄地の増加が懸念されています。

##### ④ 太陽光発電施設、資材置場、ヤード等の増加

耕作放棄地などで太陽光発電施設、資材置場、解体ヤード等の設置が増加しています。これらの土地利用について住環境との調和を図りつつ、適切な土地利用が図られる必要があります。

##### ⑤ 空き家の増加

人口減少や少子高齢化の進行により、本町でも多くの空き家が発生しています。今後も人口減少が進むと見込まれることから、空き家は更に増加することが懸念されます。特に、市街化調整区域に立地する空き家は、法的な建築制限により建て替えが難しく、新たな利活用がされていない事例も少なくありません。このような状況は、地域コミュニティの活力低下を招くとともに、治安の悪化や住環境の質の低下にもつながる可能性があります。

### (3) 課題：個別単体の開発に伴う土地利用のスプロール・混在化への対応

---

#### ⑥ 都市的土地利用と農業的土地利用の混在

既存の住宅地や農地の周辺で、個別・単体の開発が進行した結果、住宅、事業所、農地などの土地利用が混在する状況がみられます。その結果、狭い道路での大型トラックの往来や、異臭の発生といった問題が発生し、住環境への悪影響が懸念されます。

#### ⑦ 既存集落内やその周辺へのしみだし

既存集落周辺において、開発が段階的に広がることで、集落の外縁が不明確となり、個別単体の建築行為が進行するおそれがあります。集落のまとまりを維持する観点から、既存集落内外の土地利用の在り方を整理し、周辺環境と調和した開発誘導が必要です。

### (4) 課題：既存事業所等の適切な環境の確保

---

#### ⑧ 既存事業所などの敷地の確保・拡張が困難

町の北東部に位置する工場地帯をはじめ、市街化調整区域には事業所や作業所、小規模商業施設等が点在しています。アンケート調査では、事業所の拡張を検討している企業も複数みられますが、市街化調整区域では既存事業所等の敷地の拡張が難しい状況にあります。

#### ⑨ 立地に配慮すべき土地利用の増加

耕作放棄地などの低未利用地の利活用の一環として、太陽光発電施設や産業廃棄物置場の設置が増加しています。これにより、住環境や景観の悪化につながる例も見受けられるため、施設の適切な配置や配置時のガイドラインの整備を行うなど、環境への悪影響を最低限に抑える取り組みが求められます。

# 第3章 土地利用の基本方針と土地利用区分

## 1) 土地利用の基本方針

本町は、ため池や農地を中心とした土地利用が特徴的です。稲穂の揺れる美しい田園風景は、地域の個性を象徴する重要な資源となっています。しかし、近年の農家の減少などが起因し、従来通りの土地利用を維持・管理していくことが困難になってきています。

今後は、営農・文化・景観といった観点から継続して守るべき土地利用を保全するとともに、それ以外の土地についても用途を精査し、地域の発展に資する土地利用を誘導することが求められます。土地利用上の問題・課題を踏まえ、本町の個性を捉えた土地利用を図ります。

### (1) 方針：町の資源や特性の保全・活用

#### ① 住民にとって貴重な資源の保全・育成

- ・開発の抑制を適切に図るとともに、町内に点在する自然資源や歴史的資源を、地域の財産として守り、育てていくことを目指します。
- ・自然資源は、国土の保全、水源涵養、生活環境といった観点から、町民の暮らしに多大な利益をもたらしており、地域住民にとって重要な資源です。健全な自然資源を維持していくためには、無秩序な開発を抑制しつつ、計画的な土地利用を進めるとともに、草刈りや清掃活動などによって適切な維持管理を行います。
- ・町内に点在する神社や寺院などの歴史的に重要な資源は、地域の個性を形成し、豊かなコミュニケーションを育む上で欠かせない存在です。これらの社寺境内の裏手に広がる樹林地は、緩衝緑地としての役割を果たしており、貴重な自然資源として保全の対象とします。



高菴寺



まちづくり桜ウォーキング

#### ② 県内屈指のため池など水辺環境の確保

- ・町内にある 88 のため池は、町の総面積の 10.7% を占めており、地域の個性を語るうえで欠かせない存在です。文化庁が平成 15 年に実施した調査では、県内最大の「加古大池」や県内最古の「天満大池」をはじめとした「稲美のため池群」が、文化的景観として重要地域の評価を受けています。
- ・ため池は、農業用水の供給などの公益的機能に加え、地域コミュニティの拠点としての役割も重視します。河川や小川などの水系も含め、水辺空間の保全に資する土地利用を目指します。



加古大池公園と水辺

### ③ 良好な農地や田園風景の維持・保全

- ・ため池や水路によって支えられてきた現存の優良農地は、無秩序な開発から守ります。
- ・耕作放棄地や営農の継続が難しい土地は、適切活用や誘導を図る土地利用を目指します。
- ・美しい農村景観を形成するうえで重要な役割を担っている田をはじめとする農業用地は、地域観光の顔としての維持・活用も目指します。



収穫の時期を迎えた稲穂

## (2) 方針：既存集落などの環境整備

### ④ 集落の快適な暮らしの保全

- して、住民の豊かな生活に寄与しています。無秩序な住宅の開発を抑制しつつ、既存集落内での住宅立地の誘導や集落環境の維持を図ります。
- ・日常生活に必要な生活利便施設等を適切に誘導し、既存集落内の利便性の維持・向上に資する土地利用を目指します。
  - ・空き家の減少や治安の安定を図り、新たな住民や地元出身者が移住したくなる住環境の創出を目指します。



農地との調和がとれた田園集落

## (3) 方針：無秩序な市街化や市街地拡散の防止

### ⑤ 産業振興創出につながる土地利用の誘導

- ・地域の活性化を図るため、周辺的环境に配慮しながら一定の土地開発を適正に誘導する区域を設けます。
- ・市街化調整区域に位置する町北東部の工業集積地や、幹線道路沿いにある商業施設地は、稲美町の商工業を支える重要な土地利用がなされています。工場立地など事業者の誘致を期待して、地域内の賑わいや雇用創出を目指します。
- ・市街化調整区域にある公共サービス等の施設は、引き続き地域住民の生活や医療・教育に係る分野の充実に寄与する土地利用を目指します。
- ・太陽光発電や変電所などの住民の生活環境に影響を及ぼす可能性がある施設は、立地に十分配慮し、地域との調和を図りながら健全な土地利用を目指します。



町南部に広がる工業地区

### ⑥ 低未利用地などの適正な土地利用調整

- ・本来、維持保全していくべき樹林地や農業用地において、設けられている駐車場や資材置場等は、開発要件等と照らし合わせ、適正な土地利用を誘導する区域を設けます。



商業施設等の集積が進んだ中心商業・業務地区

## 2) 土地利用区分設定の考え方と誘導方針

土地利用基本計画における基本的な土地利用区分に基づき、「保全区域」「農業区域」「集落区域」「特定区域」を設定します。さらに、県下で最も行政区域に対するため池の面積割合が多い本町の特徴を捉え、独自の「水辺区域」を含めた、5区分を用います。

土地利用区分	基本的な考え方	誘導方針
保全区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>①森林、里山、鎮守の森等の良好な自然環境の保全を図るべき区域とします。</li> <li>②森林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、生態系等の保全、土地の形質等の保全を図ります。</li> <li>③神社や寺など地域の歴史的な空間の保全を図ります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①原則として、土地利用転換を認めない区域とします。</li> <li>②豊かな自然を活用するためのレクリエーション等を目的とした小規模な施設整備については、周辺環境との調和を満たす場合に限り可能とします。</li> <li>③里山、鎮守の森については、地域住民のかけがえのない資源として維持保全します。</li> </ul>
水辺区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>①河川の良好な自然環境及び公益的機能の保全を図るべき区域とします。</li> <li>②ため池のかんがい機能を中心とした公益的機能の維持を図るべき区域とします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①河川の特徴的な自然環境や緑道などの公益的機能の維持を図ります。</li> <li>②雨水等の水資源を貯留するかんがい機能や遊歩道などの公益的機能の維持・保全のために必要な利活用施設等は可能とします。</li> </ul>
農業区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>①農業の復興を図るとともに、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とします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は抑制します。</li> <li>②観光農業等、豊かな田園環境を活かした体験、交流の場を提供します。</li> </ul>
集落区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>①既存住宅を中心に良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域とします。</li> <li>②さらに生活の利便性、快適性を得るために、区域における生活関連施設、公共公益施設等の効率的整備を促進し、より良い居住環境の形成に配慮します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①農業生産活動や集落との関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような都市的土地利用や開発は抑制します。</li> <li>②商業・業務施設については、日常生活用品の販売等小規模なものとします。</li> <li>③既存集落のコミュニティと一体となった計画的な住宅供給については可能とします。</li> <li>④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ります。</li> </ul>
特定区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>①地域の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域とします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①ほかの区域では許容されない土地利用について、周辺の営農環境、生活環境及び田園景観等との調整が図られ、また地域の活性化に資するものは許容します。</li> <li>②快適でゆとりある居住空間を備えた一定のまとまりのある住宅地の形成については可能とします。</li> <li>③雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業等の産業立地を可能とします。</li> </ul>

### 3) 土地利用区分設定の基準

稲美町の基本方針および、土地利用区分設定の考え方をもとに、5区分の設定基準を設けます。

#### (1) 保全区域

---

保全区域は、次に該当する区域に設定することを基本とします。

(ア) 個別規制法に基づく区域

規制の強い地域

- 文化・景観関係
  - ・文化財保護法に基づく史跡・名勝・天然記念物
- 森林・自然環境関係
  - ・地域森林計画対象民有林の保安林

規制の弱い地域

- 森林・自然環境関係
  - ・地域森林計画対象民有林の保安林以外の森林
- (イ) 良好な自然環境を有する里山、丘陵、保全すべき緑地等
- (ウ) 社寺境内地、鎮守の森、史跡、文化財等の区域
- (エ) 林業の振興に必要な森林
- (オ) 自然とふれあう場また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
- (カ) 一帯のまとまりのある森林

#### (2) 水辺区域

---

水辺区域は保全区域に該当しない水辺空間で、次に該当する区域に設定することを基本とします。

(ア) 個別規制法に基づく区域

規制の強い地域

- 河川・防災関係
  - ・河川法に基づく河川区域
- ため池関係
  - ・農業用ため池の管理及び保全に関する法律に基づくため池
  - ・ため池の保全等に関する条例に基づくため池

- (イ) 農業や観光振興、住環境の向上に大きく寄与するため池や河川
- (ウ) ため池や河川と一体的な利用が図れ、親水空間等の確保が可能な区域

#### (3) 農業区域

---

農業区域は、次に該当する区域に設定することを基本とします。

(ア) 個別規制法に基づく区域

規制の強い地域

- ・農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域（農振青地地域）

規制の弱い地域

- ・農業振興地域の農用地区域以外（農振白地地域）
- ・稲美町地域計画に基づく目標地図に位置付けられている区域

- (イ) 農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図る区域
- (ウ) 農業の振興に不可欠な農地および農業用施設、農家住宅等が一体となっている区域
- (エ) 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
- (オ) 現在、農業生産は行われておらず(耕作放棄地、荒れ地等になっている)、農業振興を図るべき区域

#### (4) 集落区域

集落区域は、次に該当する区域に設定することを基本とします。

- (ア) 連坦して集落形成がなされている既存集落の区域
- (イ) 既存集落の拡張が見込まれる区域
- (ウ) 集落における生活関連施設や小規模な商業施設等を適切に立地させる必要がある区域
- (エ) 個別規制法に基づく区域
  - 規制の強い地域のうち、
    - ・集団農地に該当しない農用地区域等で、明確な地形地物(幅 1.8m 以上の道路、水路、山裾など)で囲まれている小規模な土地
    - ・周囲のほとんどが宅地で囲まれた、または住宅に挟まれた農用地区域等で、これを除くと地縁者の住宅区域が著しく不整形となる場合(※小規模なものに限る)
    - ・既存建築物が介在する農用地区域等で、除外しないと区域が不整形になるなど、集落目標が達成できない場合
  - 規制の弱い地域のうち、
    - ・農業振興地域の農用地区域以外(農振白地地域)

#### (5) 特定区域

特定区域は、次に該当する区域に設定することを基本とします。また、土地利用の特性から、特定区域は「公共施設系区域」「工業系区域」「商業・サービス系」「土地利用調整系区域」の4つに分類します。

##### ① 公共公益系区域

地域住民の文化・福祉・教育を支える土地利用を行う区域を「公共施設系区域」として設定します。

- (ア) 町施設が現存する区域、または、整備予定の区域及びその周辺の区域
  - ・町役場、上下水道施設、火葬場 など
- (イ) 医療福祉施設等が現存する区域、または、整備予定の区域及びその周辺の区域
  - ・医療施設(病院、診療所)、福祉施設(老人ホーム、高齢者施設等) など
- (ウ) 教育施設が現存する区域、または、整備予定の区域及びその周辺の区域
  - ・幼稚園、小学校・中学校、こども園、保育園、図書館 など
- (エ) 運動・文化施設が現存する区域、または、整備予定の区域及びその周辺の区域
  - ・都市公園 など
- (オ) 地域の自治により管理している施設が現存する区域、または、整備予定の区域及びその周辺の区域
  - ・公民館、自治会館 など
- (カ) 周辺環境に配慮しながら配置をすべき区域
  - ・霊苑、墓地、鉄塔 など
- (キ) 公共公益施設の統廃合や再配置により跡地となった、または、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  
・清掃センター など

## ② 工業系区域

地域活力の向上に資する産業施設の立地を誘導すべき区域を「工業系区域」として設定します。

- (ア) 工場や商業施設等が立地している区域
- (イ) 工場等の無秩序な立地の防止を行いながら、地域の産業活動の促進を図る区域
- (ウ) 幹線道路沿道等において商業施設等の集積を図り、地域の産業活動の促進を図る区域
- (エ) 幹線道路沿道等で工場や運輸流通施設等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

## ③ 商業・サービス系区域

地域の賑わいや住民の生活サービスの向上に資する店舗や拠点を誘導すべき区域を「商業・サービス系」として設定します。

- (ア) 幹線道路沿道において、沿道型商業・サービス施設が立地している区域
- (イ) 地域資源(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)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  
なお、水害や土砂災害による被害から一定程度の安全性が確保できる区域とする
- (ウ) JA、農産物直売所など地区周辺において、深い需給関係を有する施設を誘導する区域
- (エ) 幹線道路沿道等で商業・サービス系施設等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

## ④ 土地利用調整系区域

周辺環境や景観等に配慮しながら、資材置場等のほかの区域に該当しない土地利用を計画的に誘導する地域を「土地利用調整系区域」として設定します。

- (ア) 既に太陽光発電施設や資材置場、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等から立地を抑制すべき区域

## 4) 土地利用方針、土地利用区分設定に至るフロー

第2章から第3章で述べた、市街化調整区域問題と課題、土地利用の基本方針、土地利用区分設定の関係性を次のフローで整理します。

## 市街化調整区域の問題点と課題

### [課題1] 良好な地域資源の悪化防止

- ① 田園風景やため池空間の喪失
- ② 保全が望まれる社寺周辺や樹林地の開発

### [課題2] 低未利用地や立地に配慮すべき施設への対応

- ③ 農地の耕作放棄地の増加
- ④ 太陽光発電施設などの増加
- ⑤ 空き家の増加

### [課題3] 個別単体の開発に伴う土地利用のスプロール・混在化への対応

- ⑥ 都市的土地利用と農業的土地利用の混在
- ⑦ 既存集落内やその周辺へのしみだし

### [課題4] 既存事業所等の適切な環境の確保

- ⑧ 既存事業所などの敷地の確保・拡張が困難

## 土地利用の基本方針

### [方針1] 町域の資源や特性の保全・活用

- ① 地域住民にとって貴重な資源の保全・育成
- ② 県内屈指のため池など水辺環境の確保
- ③ 良好な農地や田園風景の維持・保全

### [方針2] 既存集落等の環境整備

- ④ 集落の快適な暮らしの保全

### [方針3] 無秩序な市街化や市街地拡散の防止

- ⑤ 産業振興創出につながる土地利用の誘導
- ⑥ 低未利用地などの適正な土地利用調整

## 土地利用区分

### 基本区域

保全区域

水辺区域

農業区域

集落区域

### 特定区域

公共公益系区域

工業系区域

商業・サービス系区域

土地利用調整系区域

### [凡例]

■ : 現況からみた問題点

● : 住民意見からみた問題点

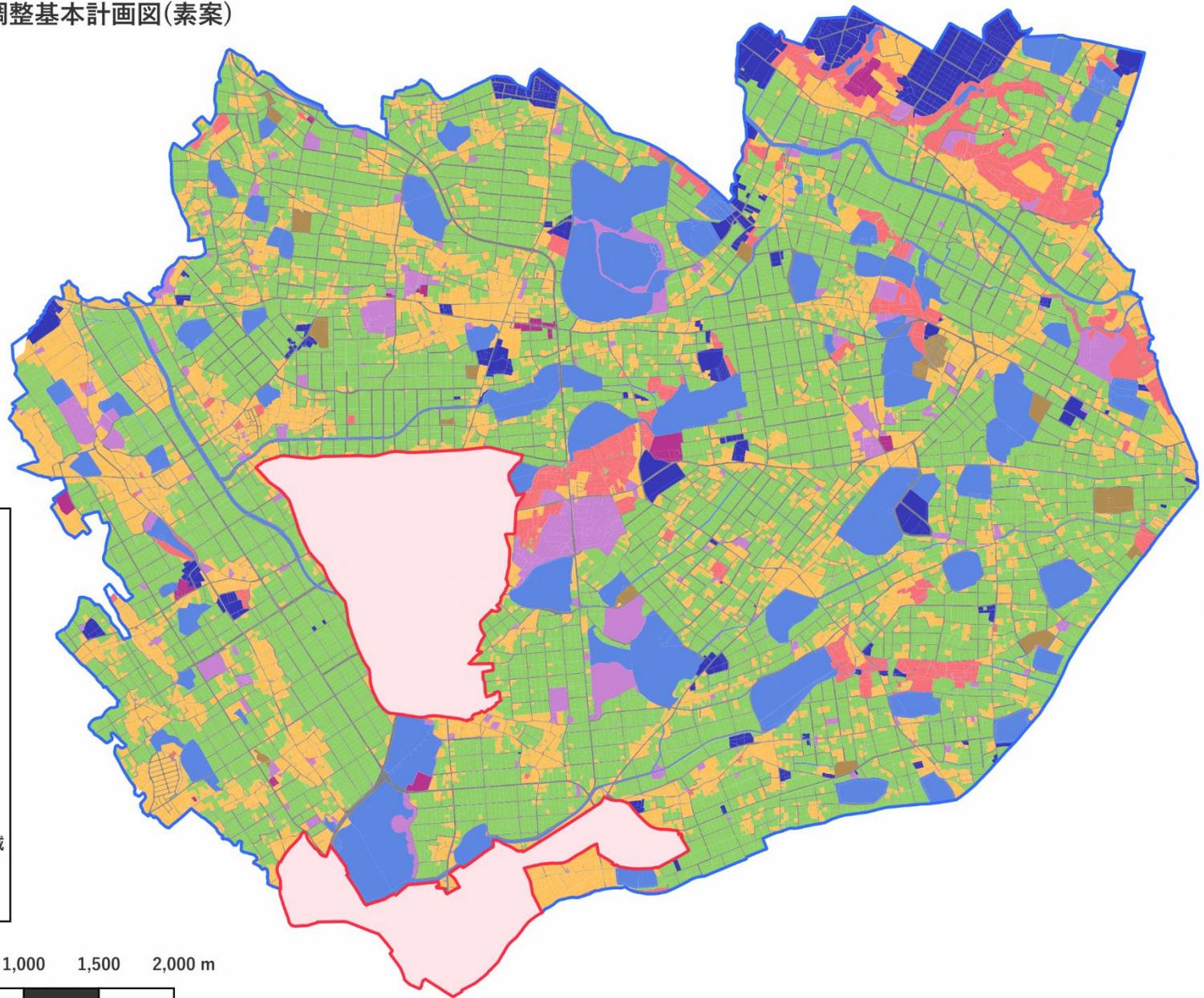
▲ : 上位計画からみた問題点

## 第4章 稲美町土地利用調整基本計画図(素案)

---

前章の土地利用の基本方針と土地利用区分を踏まえ、5つの区域にゾーニングを行った稲美町土地利用調整基本計画図(素案)を次頁に示します。

○稲美町土地利用調整基本計画図(素案)



【凡例】

- 都市計画区域
- 町域
- 市街化区域
- 土地利用区分
- 保全区域
- 水辺区域
- 農業区域
- 集落区域
- 公共公益系区域
- 工業系区域
- 商業・サービス系区域
- 土地利用調整系区域
- 道



0 500 1,000 1,500 2,000 m

