

第4章 土地利用上の問題点の把握・分析

上位・関連計画、農業従事者の意向や市街化調整区域の現状等から、本町の市街化調整区域における土地利用の問題点・課題を整理すると以下のとおりである。

1. 土地利用上の問題点

(1) 農村集落の環境改善と人口減少への対応

- ① 農業人口の減少や農業従事者の高齢化が進展し、地域の活力の減退やコミュニティの維持が困難となってきた。
- ② 土地持ち非農家数が多く、その多くは近隣農家に耕作委託をしている状況であるが、農業従事者の減少に伴い、耕作放棄地が拡大するおそれが高い。
- ③ 市街化調整区域では新たに土地を取得して住宅を新築することが難しいため、既存集落では世帯分離のための住宅等の基準を満たす開発行為でなければ住宅を建築することができない状況であり、集落人口を維持するのが困難である。

(2) 農業地域における空き地の適切な土地利用の誘導

- ① 本町では、農振農用地区域外において養鶏場跡地や工場移転跡地などが目立ち始めており、実態として宅地利用していることから、景観形成上の視点も含め、適切な土地利用を規制誘導していくことが求められている。
- ② 小学校の統廃合に伴い、市街化調整区域内の小学校2校が廃校となったことから、地域の活性化に資するよう校舎や敷地の有効活用が求められている。

(3) 自然環境の保全

上郡町は、本町のシンボルである千種川がまちの中心部を流れ、市街化区域の後背地には緑豊かな丘陵地や田園風景が広がるなど、本町は豊かな自然に囲まれたまちである。

また、千種川の支流では貴重種が生息していることから本町では良好な自然環境の維持が求められるところである。

しかしながら、一方では近年の洪水被害については山林の維持管理が適切に行われていないことが被害拡大に影響する可能性もあり、豊かな自然環境を有する本町では、自然環境の適切な維持管理や市街化調整区域における無秩序な開発を防止するとともに、新たな開発については計画的に進めることにより、本町の豊かな自然環境を後世に引き継いでいくことが求められている。

2. 地域別（旧小学校区）の現況及び問題点

(1) 上郡地区

千種川東岸で鞍居川の流域に開け、国道 373 号が西端部を南北に通っており、国道 373 号から播磨科学公園都市へ至る上郡末広線が東西に通っており、密集市街地や公共施設が集積している市街化区域と、鞍居川北岸に比較的まとまって広がる農地とその周辺の集落で構成されている。市街化区域以外は、ほとんど水田を形成している地区であるが、ほ場整備未実施地区であり農業生産性は低く、市街地に近いこともあって住農が混在し宅地化が進んでいるため、土地利用の混在に対応した適切な誘導が必要である。

(2) 山野里地区

千種川と安室川が合流する氾濫原に形成され、JR 上郡駅を中心とする商業系市街地とこれを囲む住居系市街地の市街化区域、その周辺の農地や集落で構成されている。市街地に隣接した地区や、幹線道路沿道地区の土地利用転換が進みつつある。また、上郡中学校の周辺に市街化区域が拡大する可能性があることから、都市的土地利用の適切な誘導が必要である。

(3) 高田地区

千種川東岸に位置し、国道 373 号が西端部を南北に通っており、姫路上郡線が地区中央部を東西に通っており、計画的に開発された住宅地を形成している飛び地の市街地と、まとまって広がる農地と、その周辺の集落で構成されている。市街化区域以外の大部分は水田であり、ほとんどがほ場整備済みである。農地利用の適正化を図り、労働生産性の向上や経営規模の拡大を促進し、農業経営の安定化を図ることが求められていることから、農業後継者確保のために計画的な住宅建設を推進する必要がある。また、集落地区における低未利用地については集落活性化促進地として地域活性化となる活用方法を検討する必要がある。

(4) 鞍居地区

千種川支流である鞍居川沿岸に集落を形成し、背後は丘陵地となっており、ほ場整備も完了している。中核農家を育成し、土地利用の高度化・機械化を推進し、収益性の高い農業経営の推進を図る必要があることから、農業後継者確保のために計画的な住宅建設を推進する必要がある。

(5) 赤松地区

国道 373 号線及び千種川流域と岩木川流域に農地と集落が広がっている状況である。ほ場整備が完了している地区であり、機械化の推進などによる農業の近代化を図り水田農業の確立が求められている地区であることから、農業後継者確保のために計画的な住宅建設を推進する必要がある。

(6) 船坂地区

安室川に沿って開けた地域で、上郡町中心部を通り岡山県へと通じる赤穂佐伯線が東西方向に通っている。平坦な農地が大半を占め、集落が点在し比較的大きな工場が立地している。農地の流動化を図り中核的担い手農家を育成する必要があることから、農業後継者確保のために計画的な住宅建設を推進する必要がある。また、小学校の統廃合により船坂小学校が廃校となり規模の大きい遊休地の出現や、養鶏場跡地も存在することなどから、地域の活性化を進める土地の活用が求められている。

(7) 梨ヶ原地区

山林が多くを占め、国道2号線及び梨ヶ原川沿いに農地と集落が広がっている。農地の流動化を図り中核的担い手農家を育成する必要があることから、農業後継者確保のために計画的な住宅建設を推進する必要がある。また、小学校の統廃合により梨ヶ原小学校が廃校となり規模の大きい遊休地の出現や、国道2号沿いは流通業務系の土地利用を図れることから、地域の活性化を進める土地の活用が求められている。