

## 播磨町立地適正化計画の策定について

### 1. 背景

播磨町では現状の人口推移は横ばいだが、今後の推計では人口が減少し、高齢化率が上昇する予測となっている。これに伴い、住宅や農地の管理不全による空き家や空き地が無秩序に増加し、「スポンジ化」が発生する懸念がある。また移動手段においても運転が困難な人が増加する恐れがあるなど、今後の播磨町における土地利用や公共交通のあり方等を検討する必要がある。

### 2. 目的

町内には接道要件の不足により再建築ができない等、ポテンシャルを活かしきれていない住宅地や駅周辺の商業地が存在している。また公共交通の面では徒歩圏外となっているエリアも存在している。これらの問題を解決し、持続可能なまちづくりを推進するため、播磨町の立地適正化計画では、土地を適正利用するための誘導区域の設定や公共交通ネットワークのあり方についての方針を示すことを目的とする。また、防災の観点でも浸水想定による影響等も併せて検討する。

### 3. 概要

計画期間	2026年3月～2046年3月（20年）※概ね5年ごとに見直しを図る
対象区域	町内全域（都市計画区域）
まちづくりの方針	「まちの中身」の充実、健康寿命を延ばす「歩けるまちづくり」等
観 点	土地利用、交通ネットワーク、防災の3つの観点による検討 （土地利用）スポンジ化、空き家・空き地の増加 （交通ネットワーク）地域単位の交通システム、既存サービスの改善 （防 災）浸水エリアと誘導区域の関係、個別のハード・ソフト対策
骨 格	計画と検討する上での核となる軸と拠点の設定 （都市軸）南北軸と東西軸を設定 （都市拠点）駅、役場 （地域拠点）各コミュニティーセンター ※レクリエーションスポットと軸の検討
誘導区域	法指定区域と町独自区域をそれぞれ設定 （都市機能誘導区域）駅周辺の近隣商業地域 （居住誘導区域）工業系用途地域以外の市街化区域 （まちづくり検討区域）市街化調整区域等 （工業機能誘導区域）工業系用途地域
【その他の課題等】	・コンパクトなまちを活かした健康の観点でのまちづくり ・都市計画税充当事業の位置づけ ・町内の憩いのスポットを散策できる軸の位置づけ

### 4. スケジュール

- R6年度 コンサル契約、検討委員会、都計審
- R7年度 検討委員会、都計審、パブコメ、計画策定
- R8年度 計画公表

# 播磨町立地適正化計画の策定について

播磨町都市基盤部都市計画課

1. 立地適正化計画制度について
2. 播磨町の現状
3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか
4. 播磨町版立地適正化計画のイメージ
5. スケジュール

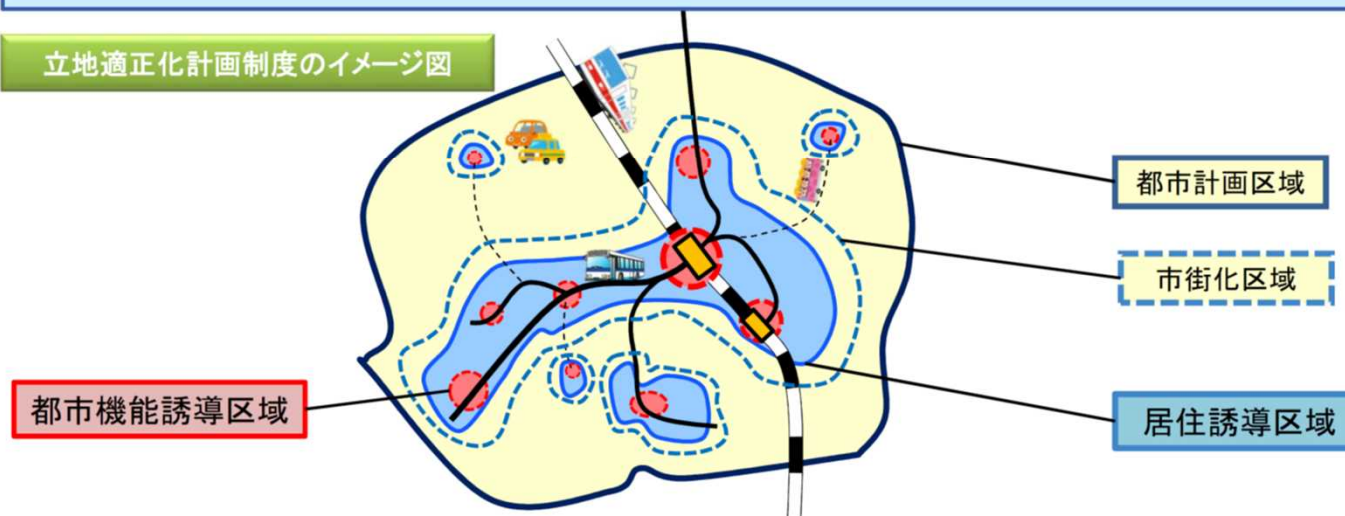
# 1. 立地適正化計画制度について

## ～はじめに～ ①立地適正化計画について

### (1)立地適正化計画制度の創設

- 市町村マスタープランにコンパクトシティを位置づけている都市が増えています。一方で、多くの都市ではコンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。
- また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
- そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

立地適正化計画制度のイメージ図



# 1. 立地適正化計画制度について

## ～はじめに～ ①立地適正化計画について

### (2)これまでと異なる取組という認識

- 立地適正化計画制度を有効活用するためには、本制度（特に都市機能誘導区域制度）が、これまでの都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みであることを認識して検討を進めることが重要です。
- これまでは人口の増加や成長・拡大が前提となる中で、将来の都市像がある程度予測可能な状態の中で土地利用規制やインフラの整備で都市をコントロールしてきました。しかしながら、今後人口を維持、あるいは減少する可能性が大きい中で、持続可能で安全・安心して暮らせる都市づくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけではなく、都市の住民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るために都市を「マネジメント」するという新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。
- このような背景のもと、①これまでの都市計画制度のツールについても、調整区域の規制、都市計画施設の見直し、民間活力を活用した開発など、取り組みの高度化を図るとともに、②立地適正化計画制度においては、これまで都市計画の中で明確には位置づけられてこなかった各種の都市機能に着目し、これらを都市計画の中に位置づけ、その「魅力」を活かすことによって、居住を含めた都市の活動を「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みを構築していることに留意し、視野を広げて取り組むことが必要です。
- また、「コンパクトシティ」については、これまで人口減少、財政事情の悪化等への対応として「守り」の側面を強調して説明されてきましたが、「賢い」土地利用により人口密度を維持することで生産性向上など「稼ぐ力」の引き出しや「健康寿命延伸」など都市の課題解決に対して「攻め」の対応で貢献する施策であることに着目することが重要です。
- さらに、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりをと併せて都市のコンパクト化を進めることが必要です。

# 1. 立地適正化計画制度について

## ～はじめに～ ③立地適正化計画の検討のポイント

### ～「3つの検討」とその前提となる課題の分析・抽出～

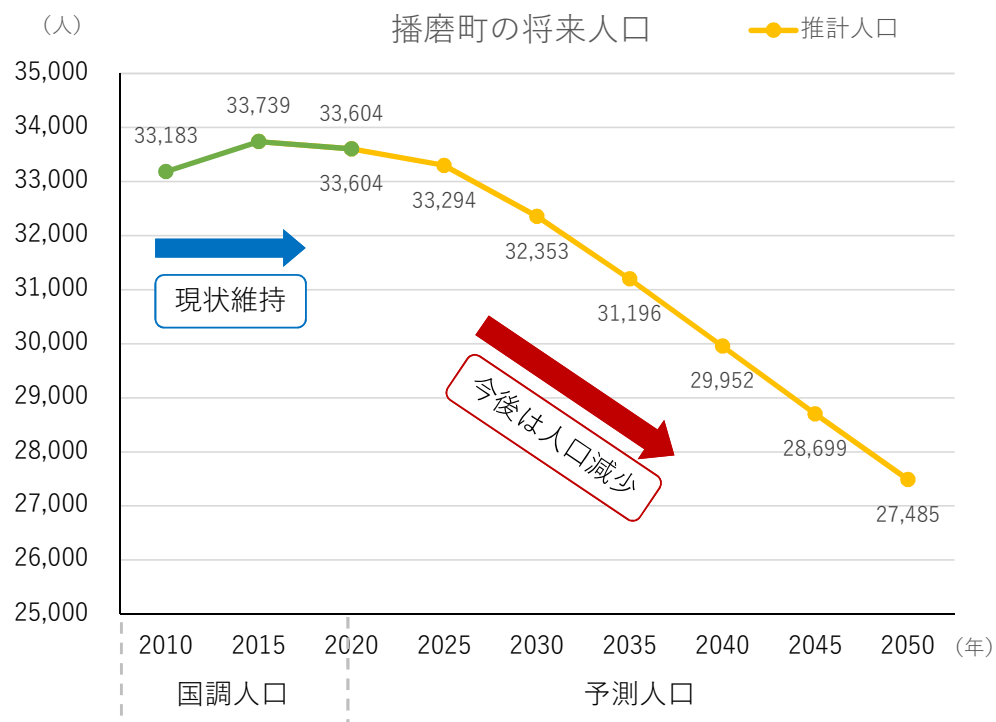
- 立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる「市町村マスタープランの高度化版」であるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いをもつものです。
- 立地適正化計画の内容としては、
  - ・ **まちづくりの方針（ターゲット）の検討**
    - どのようなまちづくりを目指すのか。
  - ・ **目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討**
    - どこを都市の骨格にするのか。都市が抱える課題をどのように解決するのか。
    - どこにどのような機能を誘導するのか。
  - ・ **誘導施設、誘導区域等及び誘導施策の検討**
    - 具体的な施設、区域をどう設定するのか。施設を誘導するため、どのような施策を講じるのか。

の**3つの検討が重要**です。
- ただし、多くの都市においては、「**まちづくりの方針(ターゲット)**」、「**目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）**」の検討がなされないままに、「**誘導区域等の検討**」に囚われがちです。
- したがって、まずは関連する計画や他部局の関係施策等の整理を行った上で**都市の現状と将来**を展望し、
  - ・ 市民の生活や経済活動を支える上で**都市がどのような課題を抱えているのか**
  - ・ (長期を展望しつつ) 20年後にも**都市の防災性を高めつつ、持続可能な都市としてどのような姿を目指すのか**を分析し、解決すべき課題を抽出すれば、自ずと誘導すべき土地利用や施設が見えてきます。
- また、目標とする都市の実現に向けて、**居住の安全をどのように確保していくか**を併せて検討することが求められます。

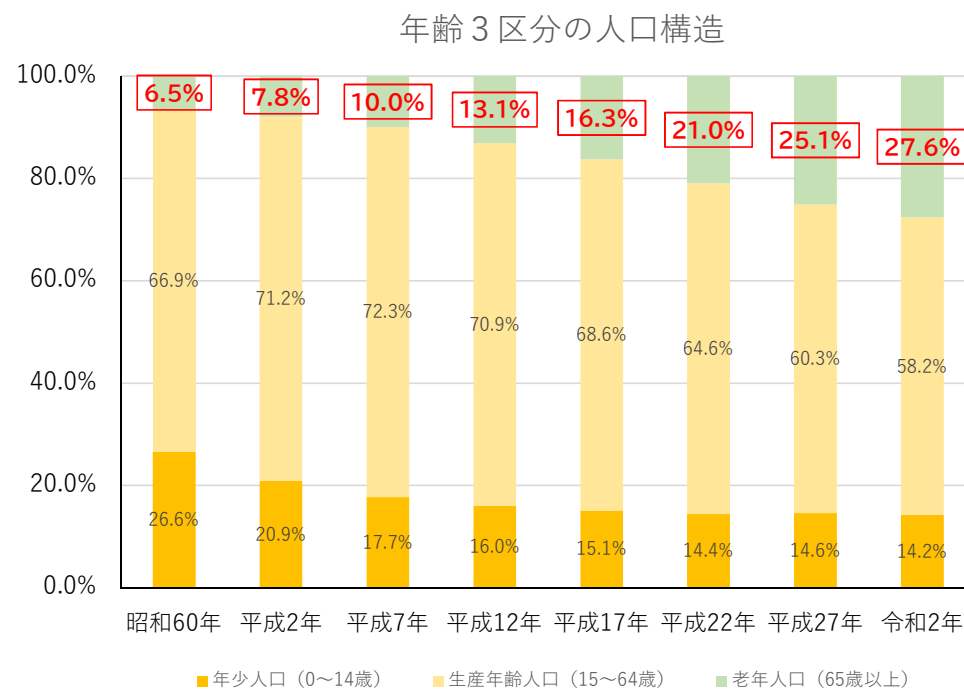
## 2. 播磨町の現状

### 【人口動態】

町内の人口は2020年までは微増～横ばいだが、2050年には2割以上の人口が減少する推計となっている。高齢化率（65歳以上人口）は年々上昇しており、2020年には27.6%となっている。



(国立社会保障・人口問題研究所 R5.12月推計結果)

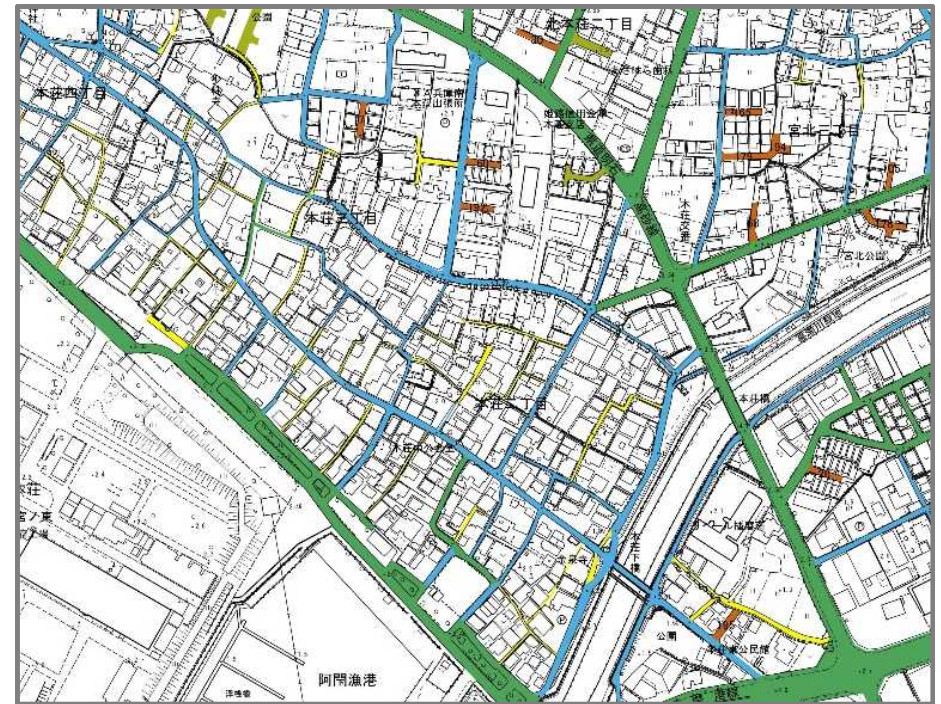
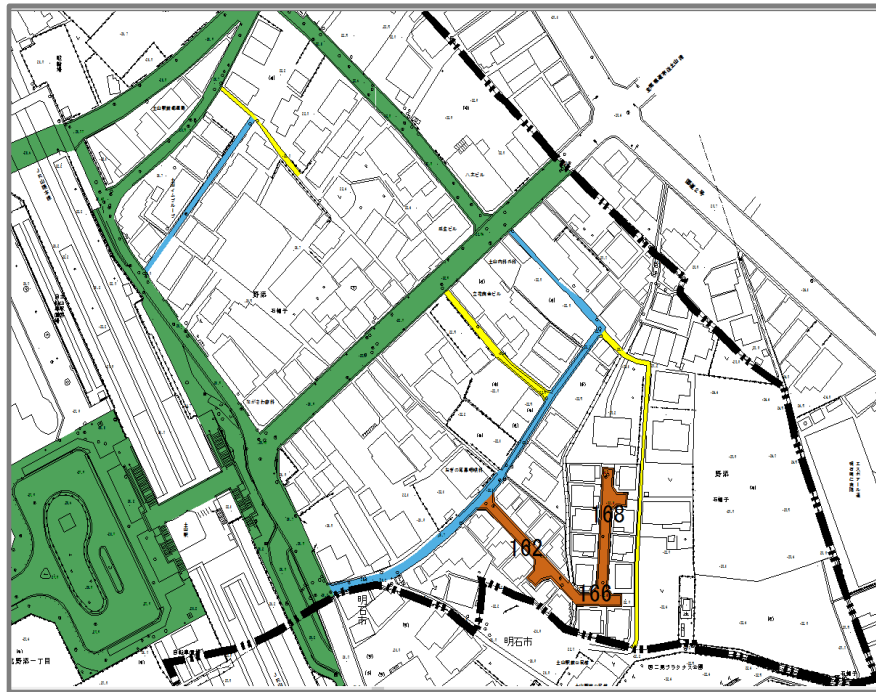



(国勢調査)

## 2. 播磨町の現状

### 【住宅密集地】

町内には接道要件を満たしていない住宅密集地や駅周辺の商業地が存在し、そのポテンシャルを活かせていない。再建築が可能となるハード整備が求められる。



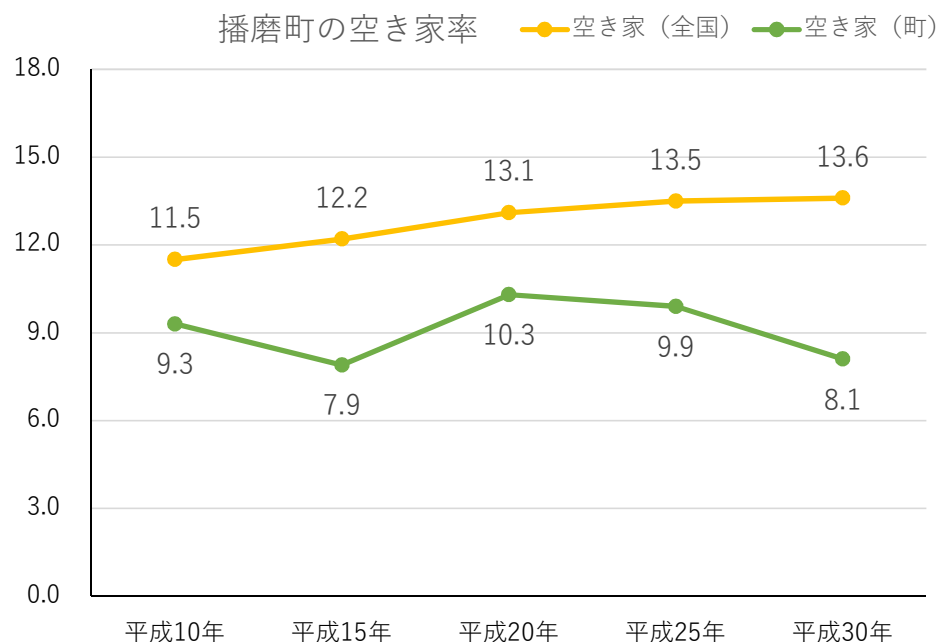
 道路でない 7



## 2. 播磨町の現状

### 【空き家】

空き家について、現状では増加傾向が見られないものの、今後の人口減少、高齢化に伴う管理不全や密集地において再建築ができないこと等により、空き家の増加が懸念される。



※一方で播磨町の新築件数に減少傾向は見受けられず、一定の住宅需要はある。

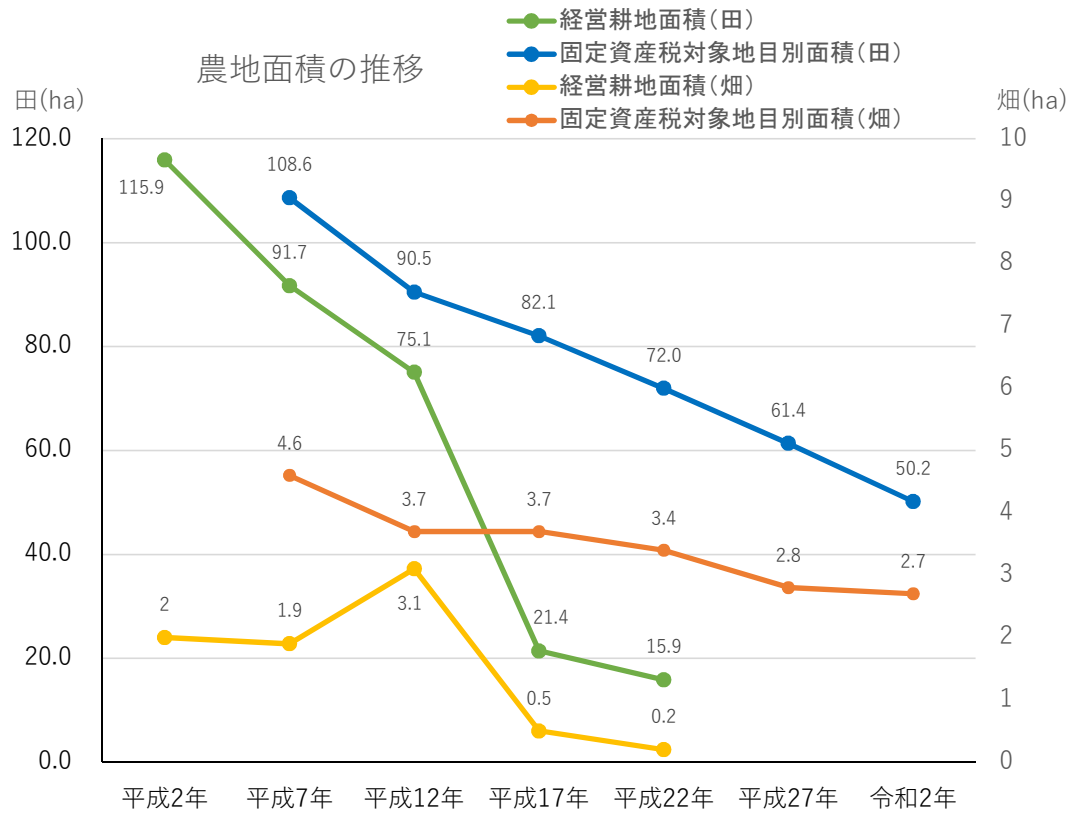
平成23年	285件
平成24年	199件
平成25年	193件
平成26年	150件
平成27年	209件
平成28年	186件
平成29年	145件
平成30年	173件
令和元年	252件

(住宅・土地統計調査(播磨町空き家等対策計画))

## 2. 播磨町の現状

### 【農地】

町内の農地は市街化調整区域のある東部や西部を中心に比較的残っているが、田・畑ともに年々減少傾向にある。今後、農業の後継者不足による空き地や資材置き場等への転用などが想定される。



(農業センサス・播磨町統計書)



## 2. 播磨町の現状

### 【道路ネットワーク】

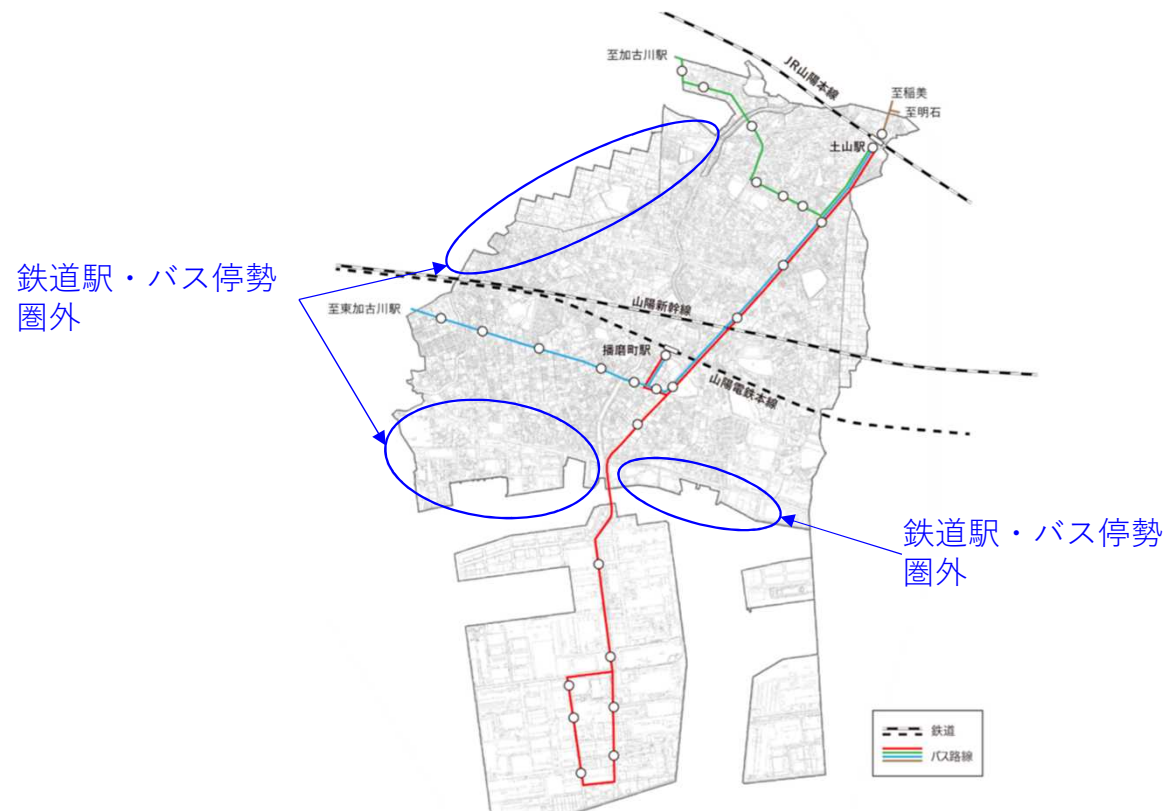
都市計画道路は9路線あり、二見尾上線、本荘加古線、大中二見線を除く6路線が整備済。また、臨海部に播磨臨海地域道路が予定され、本線周辺の土地利用に大きな影響を及ぼすことが予想される。



## 2. 播磨町の現状

### 【公共交通ネットワーク】

- ・ JR土山駅を起点として、路線バスが4路線運行されているが、最寄りの駅やバス停が徒歩圏（駅800m、バス停300m）にないエリア（公共交通空白地域）も見られる。
- ・ R5年度は「播磨町地域公共交通計画」の策定作業中のため、整合を図りながら計画に落とし込む必要がある。



## 2. 播磨町の現状

### 【防災】

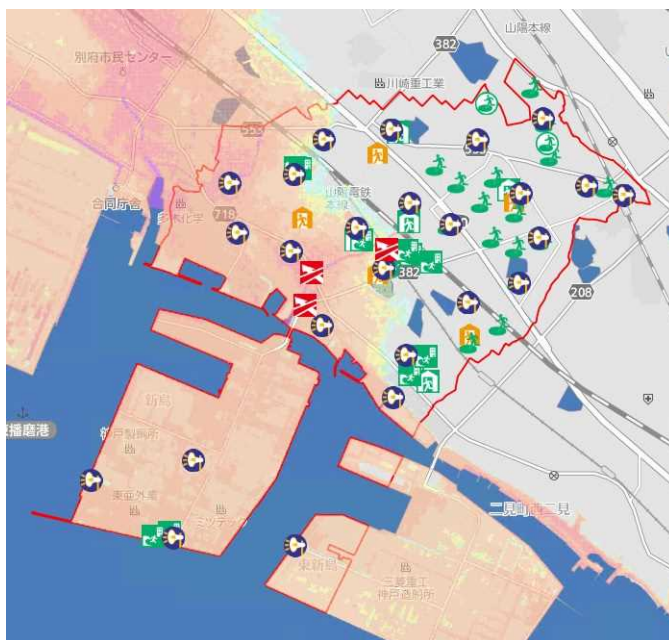
播磨町では洪水及び高潮による浸水被害が想定されるため、誘導区域を設定する際はこれらに留意しながら検討を行う必要がある。

※津波、土砂災害の浸水想定は無し



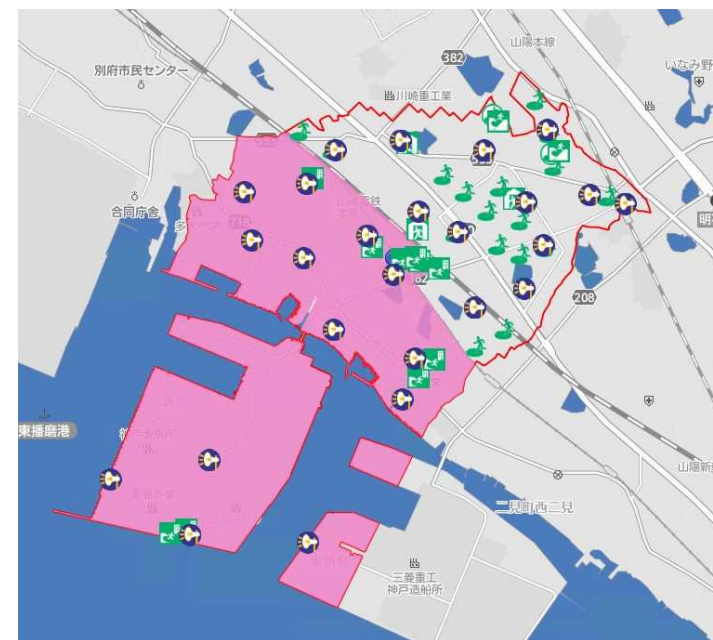
洪水（想定最大規模）

喜瀬川より西側地域で浸水想定



高潮

山陽電鉄以南の地域が浸水想定



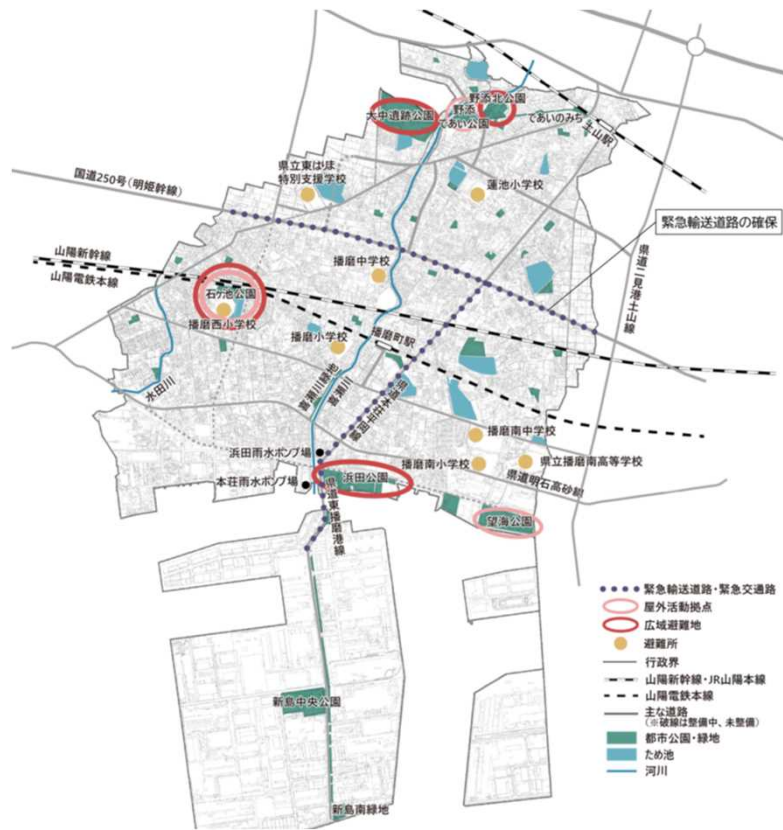
津波

津波の浸水想定は無し  
※ピンク部分は避難対象地域<sup>2</sup>

## 2. 播磨町の現状

### 【防災】

都市計画マスタープラン「都市防災に関する方針」に記載されている防災に直結する個別のハード整備や、避難場所や経路の周知などのソフト対策などについても、必要に応じて検討する。



### (2) 耐震化・不燃化対策

- ・公共施設については長寿命化を実施し、引き続き施設の安全性向上を進めます。
- ・耐震改修工事費の補助等により民間建築物の耐震化・不燃化を促進し、災害に強いまちづくりを進めます。特に住宅密集地では、安全性を高めるため、地域の自主的なまちづくりへの支援を基本に、地域環境の改善に役立つ生活道路やオープンスペース、緑地の整備等を検討します。
- ・上水道については、基幹管路の更新を重点的に実施するとともに、老朽管の更新を計画的に実施します。また、重要施設への管路について優先的な耐震化を進めます。

### (3) 治水安全性等の強化

- ・水田川の改修、喜瀬川の適切な維持・管理により河川の安全性向上を図ります。
- ・ため池を適正に維持・管理するために必要な情報をため池管理者に提供します。
- ・雨水幹線の整備を進め、浜田雨水ポンプ場の整備を行います。また、本荘雨水ポンプ場の適切な維持・管理を行います。
- ・津波や高潮対策として、防潮堤、堤防、水門等の海岸施設の維持・管理を行います。なお、新島・東新島に位置する工業地では、事業者等からの要望を踏まえ、海岸災害対策を進めます。
- ・浸水の危険性が高い区域は、関係機関との連携を図り、雨水ポンプ場の新設や雨水幹線の整備を順次行い、治水対策を進めます。



喜瀬川河口付近

※ハード整備に係る記載を抜粋

## 2. 播磨町の現状

### 【播磨町の都市計画に関わる喫緊の課題】

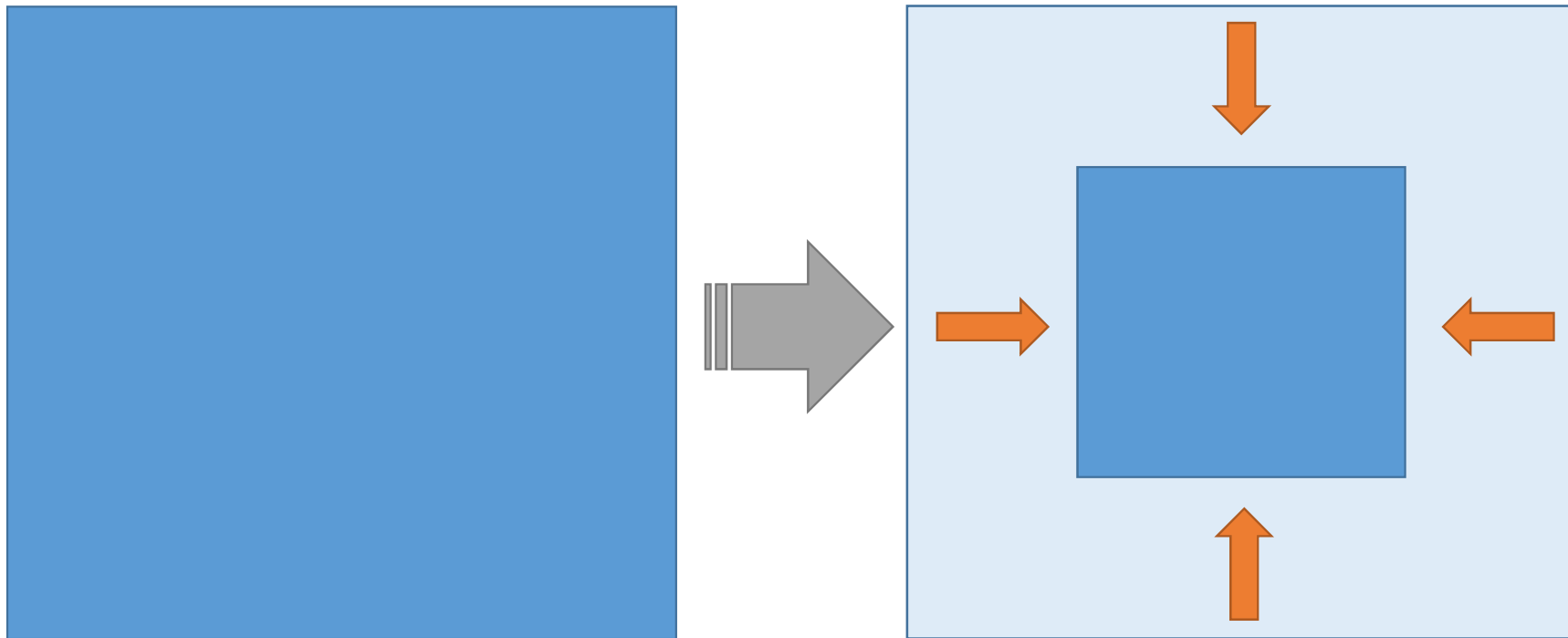
- ①土山駅北地区の再整備
- ②市街化調整区域の土地利用（北古田周辺、東野添周辺）
- ③本荘・古宮地区のまちづくり
- ④播磨臨海地域道路
- ⑤都市計画道路 未整備区間（3路線）
- ⑥公共交通 ⇨ 地域公共交通計画に合わせた記載
- ⑦空き家対策 ⇨ 立適で詳細な記載はできないが、播磨町にとって今後のまちづくりの切り口、切り札になり得る。



これらの課題を考慮し、検討する必要がある

### 3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか

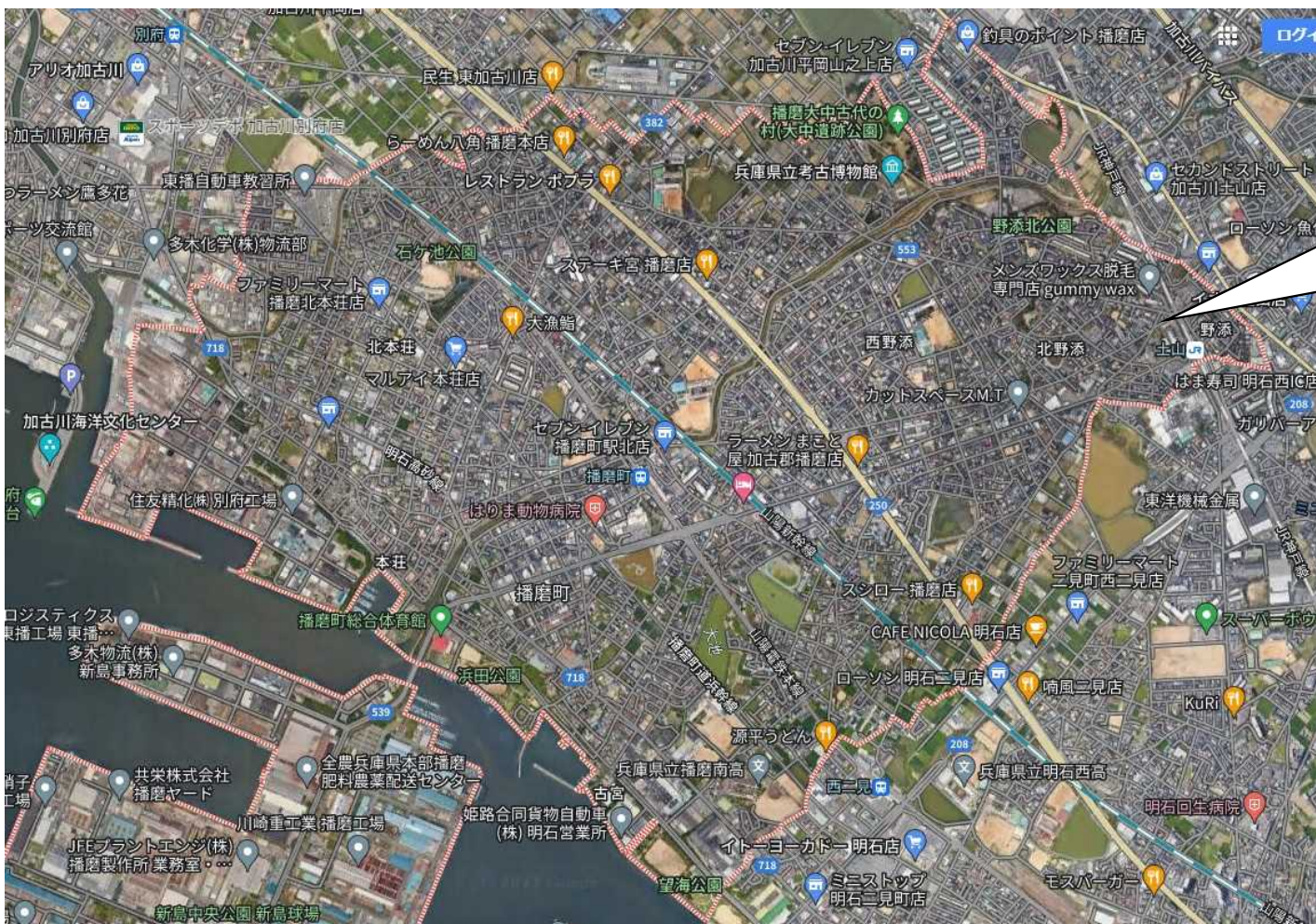
一般的な立地適正化計画のイメージ



膨らんだ風船がしぼんでいくイメージ = 適正な立地のエリアを指定し、そこへ人を移動させる



### 3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか



町域9.13km<sup>2</sup> (3km × 3km)  
※うち人口島約3割  
この播磨町の現状で風船をしぼませることが可能か？



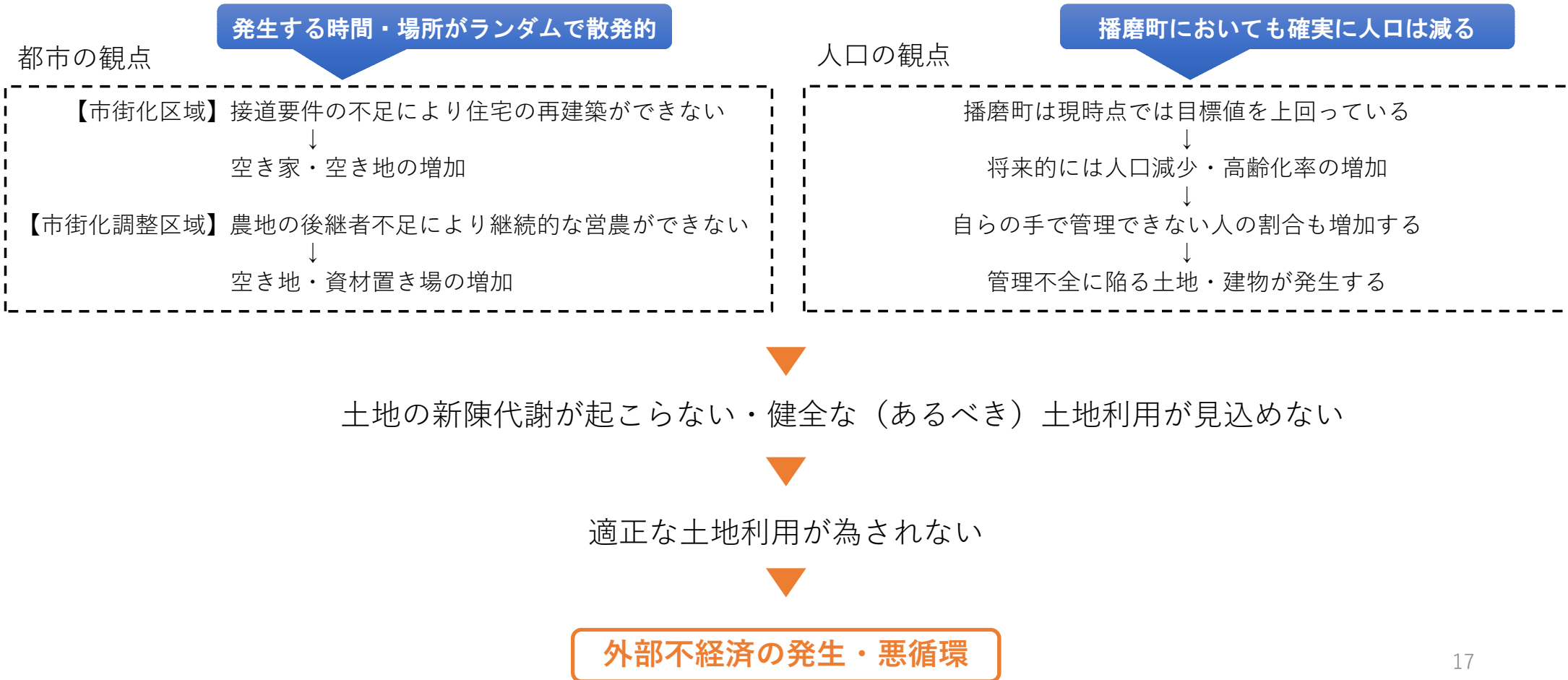
播磨町は  
すでにコンパクト



どのような立地適正化計画を  
目指すべきか

### 3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか

#### 【都市のスポンジ化】

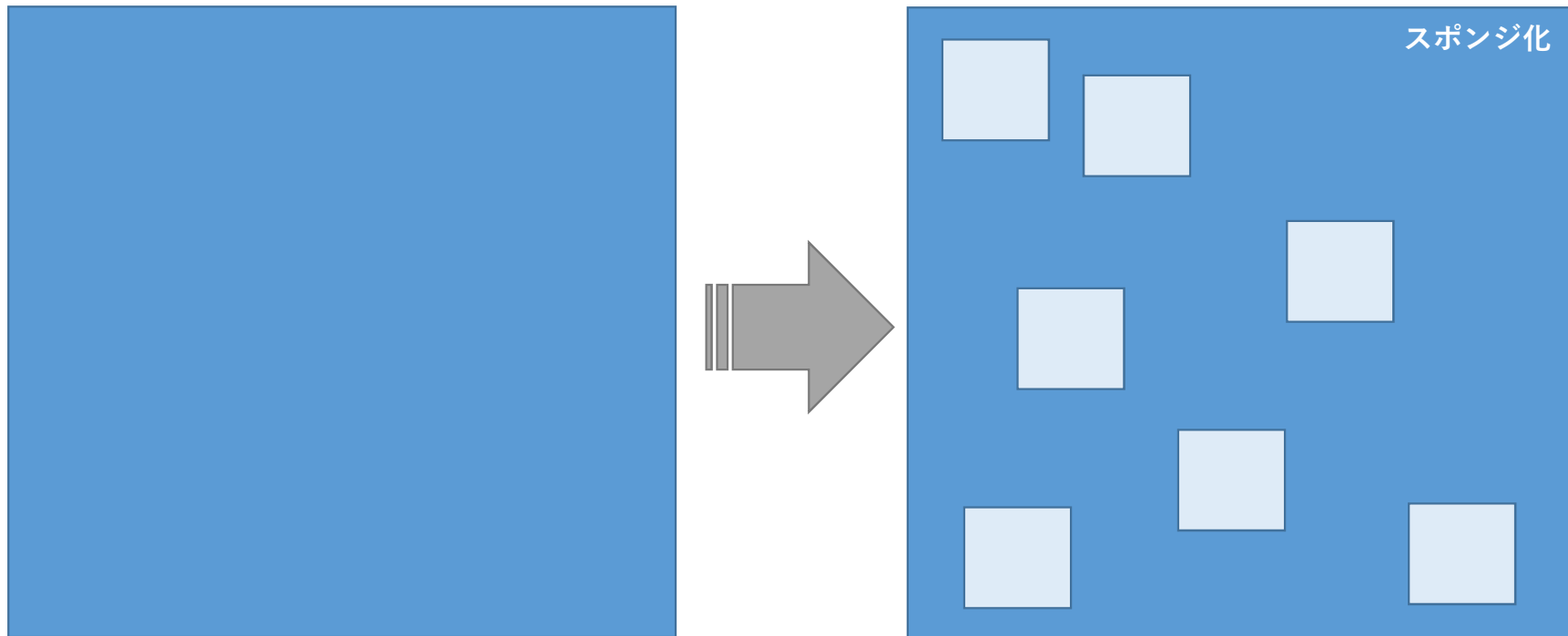


### 3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか

#### 【都市のスポンジ化】

播磨町で今後想定される土地の動き

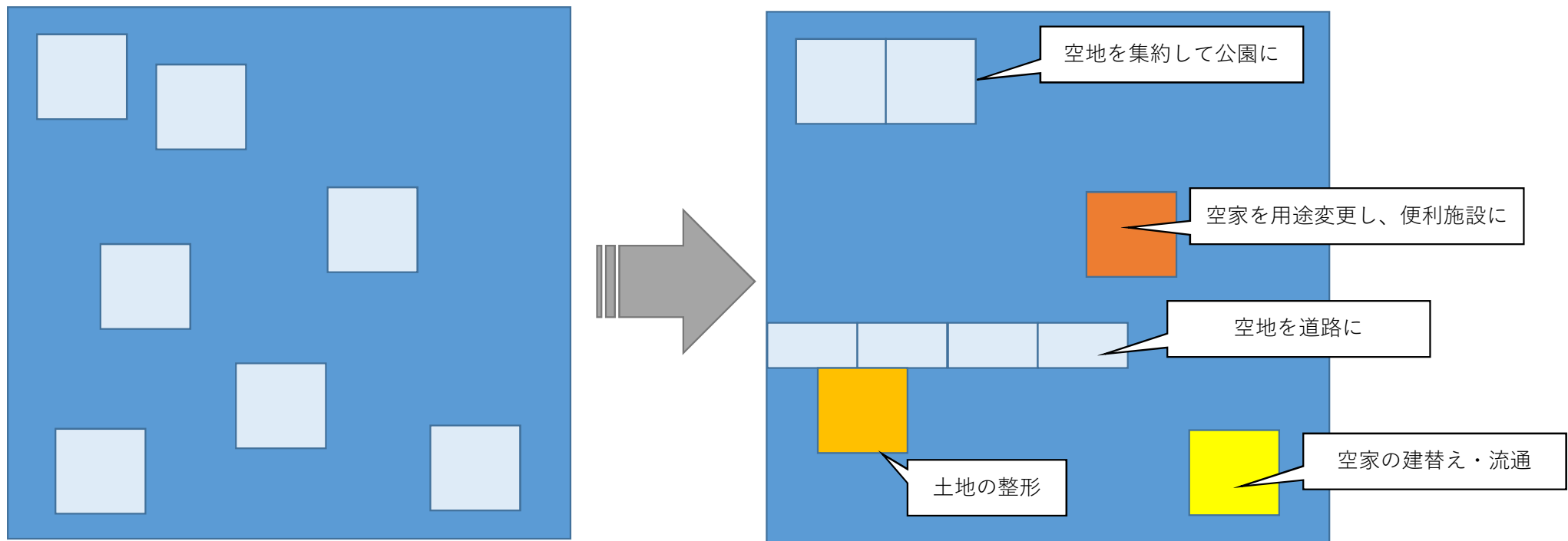
↳外枠（まちの大きさ）は変わらず、密に詰まった塊にランダムに穴が開いていくイメージ



空き家施策等と連携した場あたりのでない計画に基づく誘導施策（立地適正化施策）が必要

### 3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか

【住宅やまちの資産の価値を守り、高める仕組み】

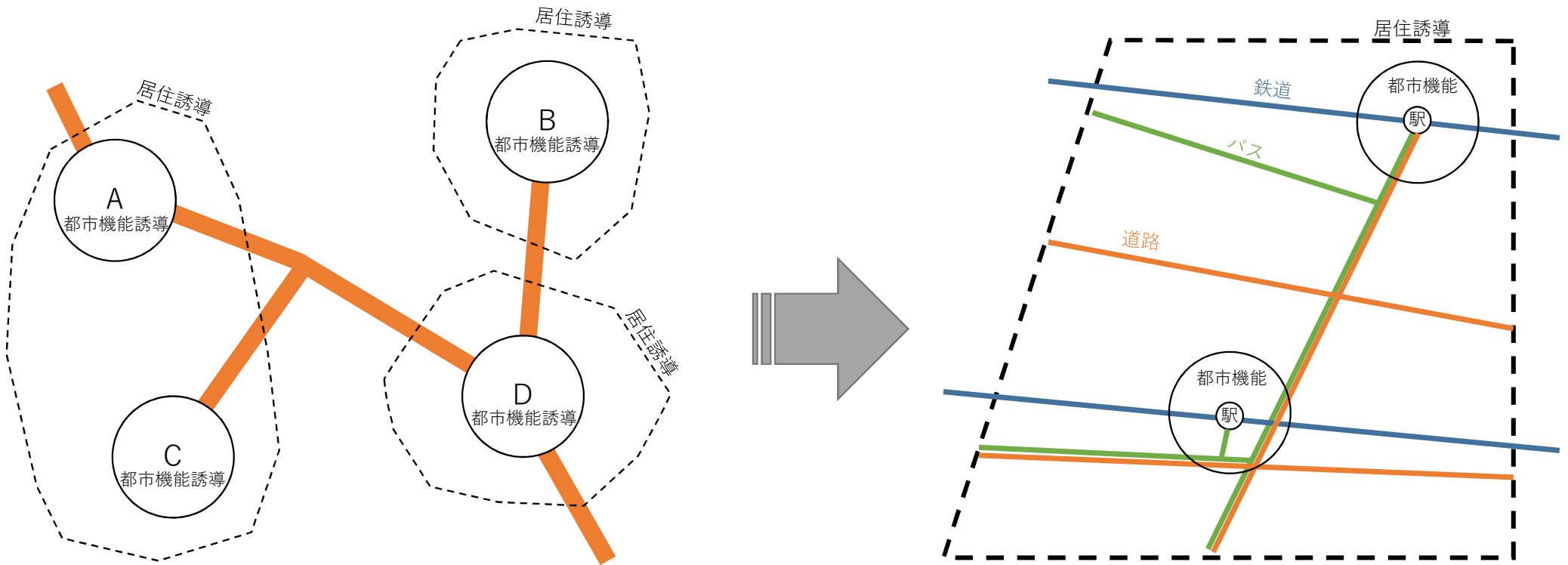


スポンジの穴を活用する = 空洞を埋め、小規模かつ連鎖的な立地を適正化する  
(所有者にとって) 利用価値が低くなった土地を適正に誘導し、まちを再編する。

### 3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか

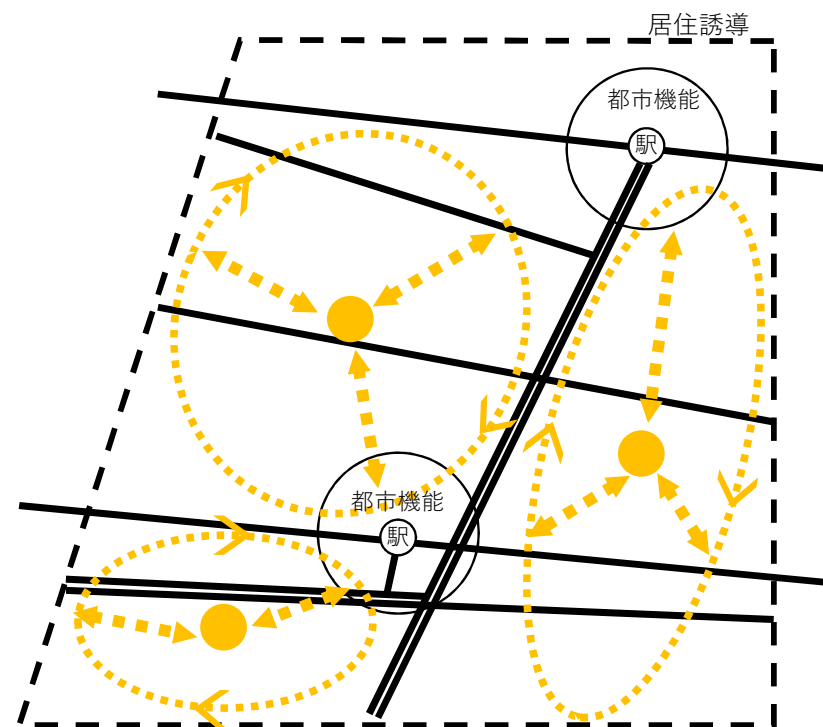
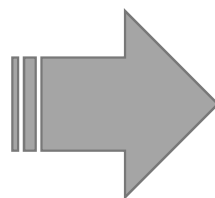
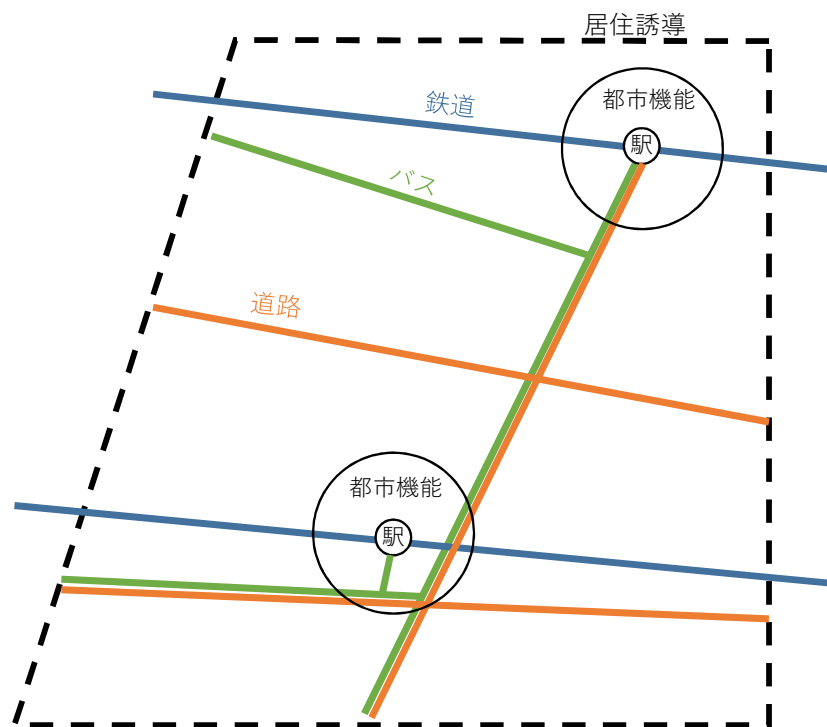
#### 【交通ネットワーク】

一般的には誘導区域間をつなぐイメージだが、播磨町は町域そのものがコンパクトであり、基幹となる道路・交通ネットワークは既に形成されている。



### 3. なぜ播磨町で立地適正化計画が必要なのか

#### 【播磨町の交通ネットワーク】



町の中心となる拠点間のネットワークやハード整備は一定形成されている。

地域公共交通計画との連携（持続可能な公共交通ネットワークの構築等）しながら、公共交通のみならず、コンパクトさを活かした「移動」や「歩けるまち」についても検討する。

## 4. 播磨町版立地適正化計画のイメージ

### 土地利用

- ・ 町域自体がコンパクトであり、住宅地も形成されている播磨町において、現在の市街化区域より狭い範囲で居住誘導区域を設定することは困難。
- ・ 駅などの主要拠点周辺において商業地や住宅地としてのポテンシャルが活かせていない。密集市街地においても土地の新陳代謝がおこらない懸念がある。
- ・ 播磨町周辺の情勢変化に応じて（播磨臨海地域道路など）新たに土地利用を検討する。

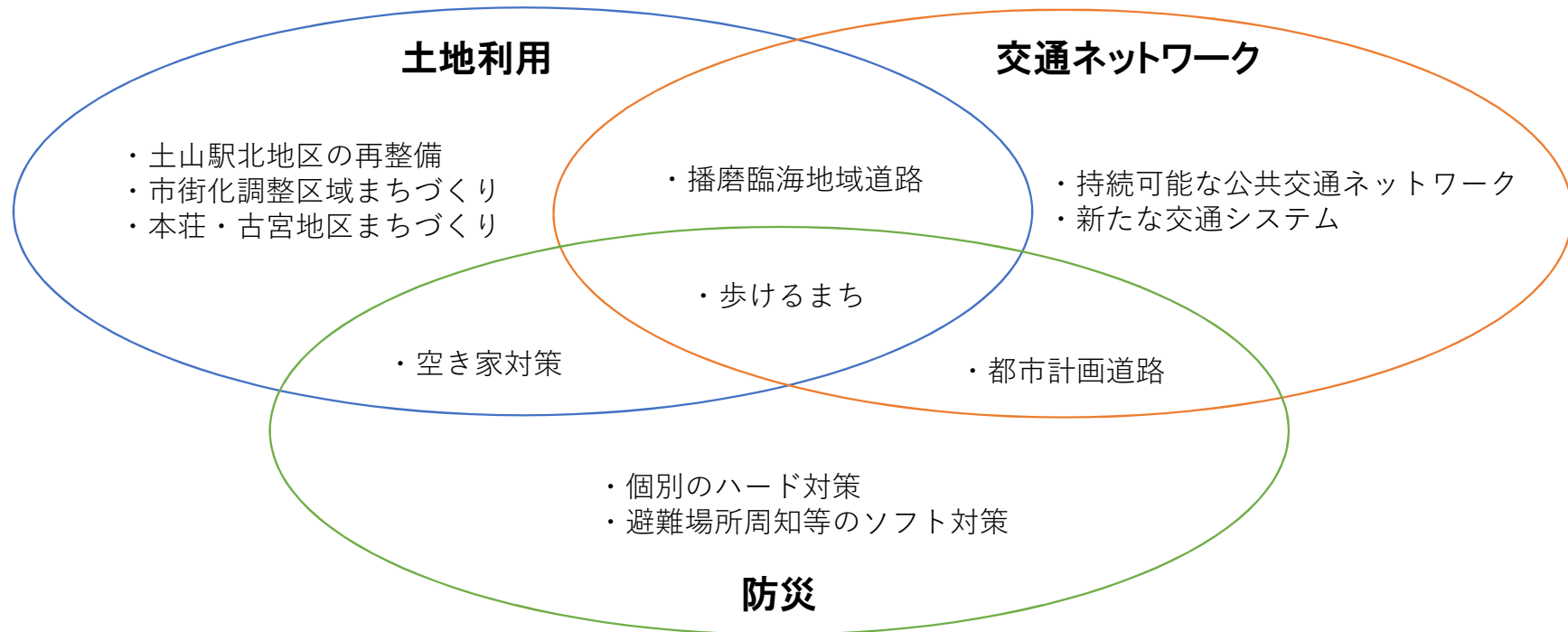
### 交通ネットワーク

- ・ 主要拠点間のネットワークは道路、公共交通ともに一定整備されている。
- ・ 地域公共交通計画との連携（持続可能な公共交通ネットワークの構築や新たな交通システムの導入など）をしながら、より利用しやすい道路や交通ネットワークを検討。
- ・ コンパクトを活かした歩けるまちづくり

### 防災

- ・ 浸水想定地域と居住誘導区域設定の考え方の整理。
- ・ 個別のハード対策や、避難場所や経路の周知などのソフト対策。

## 4. 播磨町版立地適正化計画のイメージ



### ■実現するための制度や手法

- ⇨区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画、空家活用特区などを活用
- ⇨都市計画マスタープラン、地域公共交通計画など関連計画との連携・整合 ※都市マスはR7年度末に中間見直し

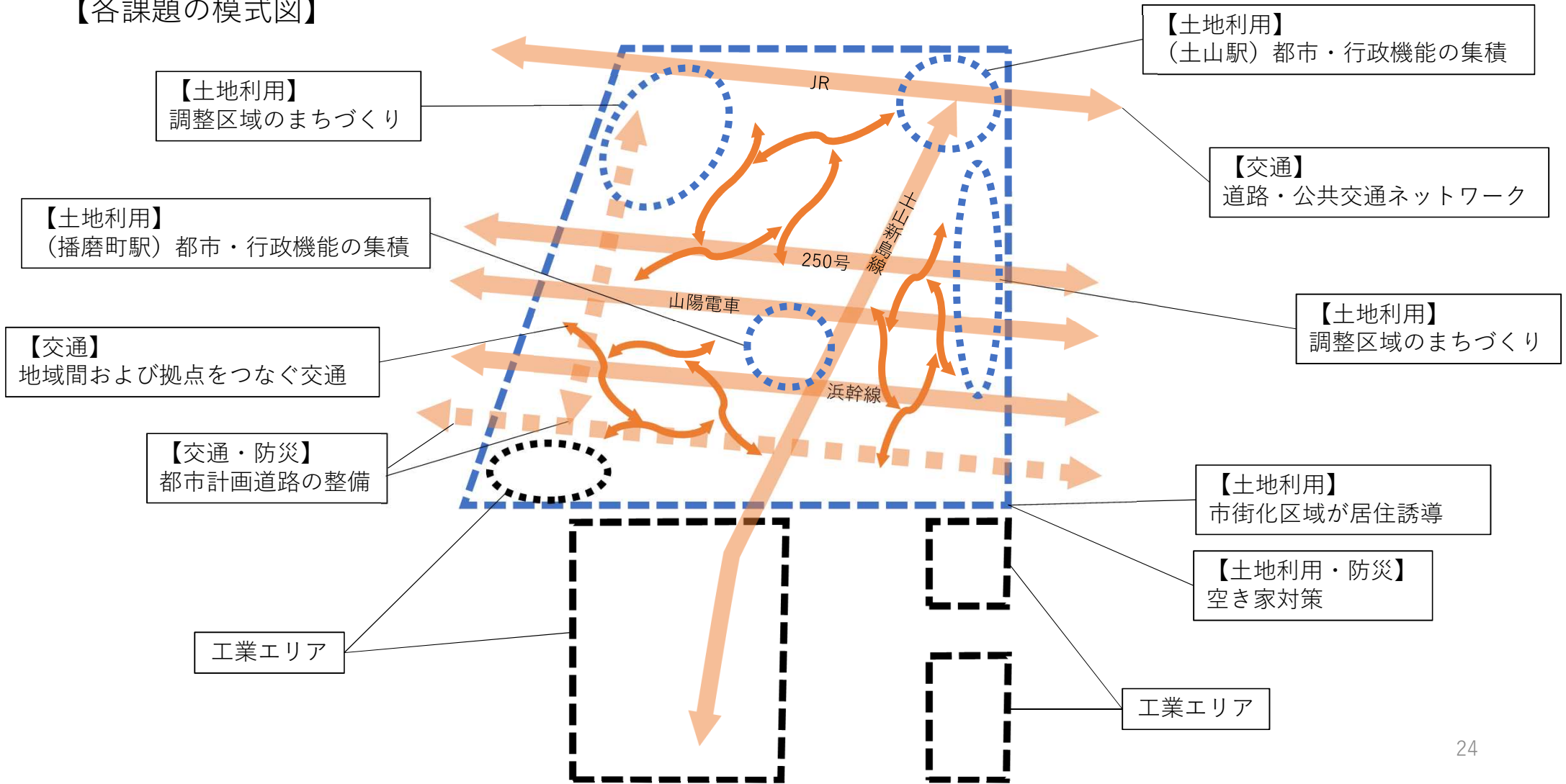
### ■その他の検討事項・課題

- ・都市計画税の充当事業→立適に基づく都市計画事業の認可みなし制度の活用
- ・町内の憩いの場、スポットを散策できる軸の位置づけ→大中遺跡、喜瀬川沿い、浜手側の散歩道等



## 4. 播磨町版立地適正化計画のイメージ

### 【各課題の模式図】



# 4. 播磨町版立地適正化計画のイメージ

## 【計画期間・区域】

期間：2026年3月～2046年3月（20年）  
 概ね5年ごとに見直し  
 区域：町内全域（都市計画区域全域）

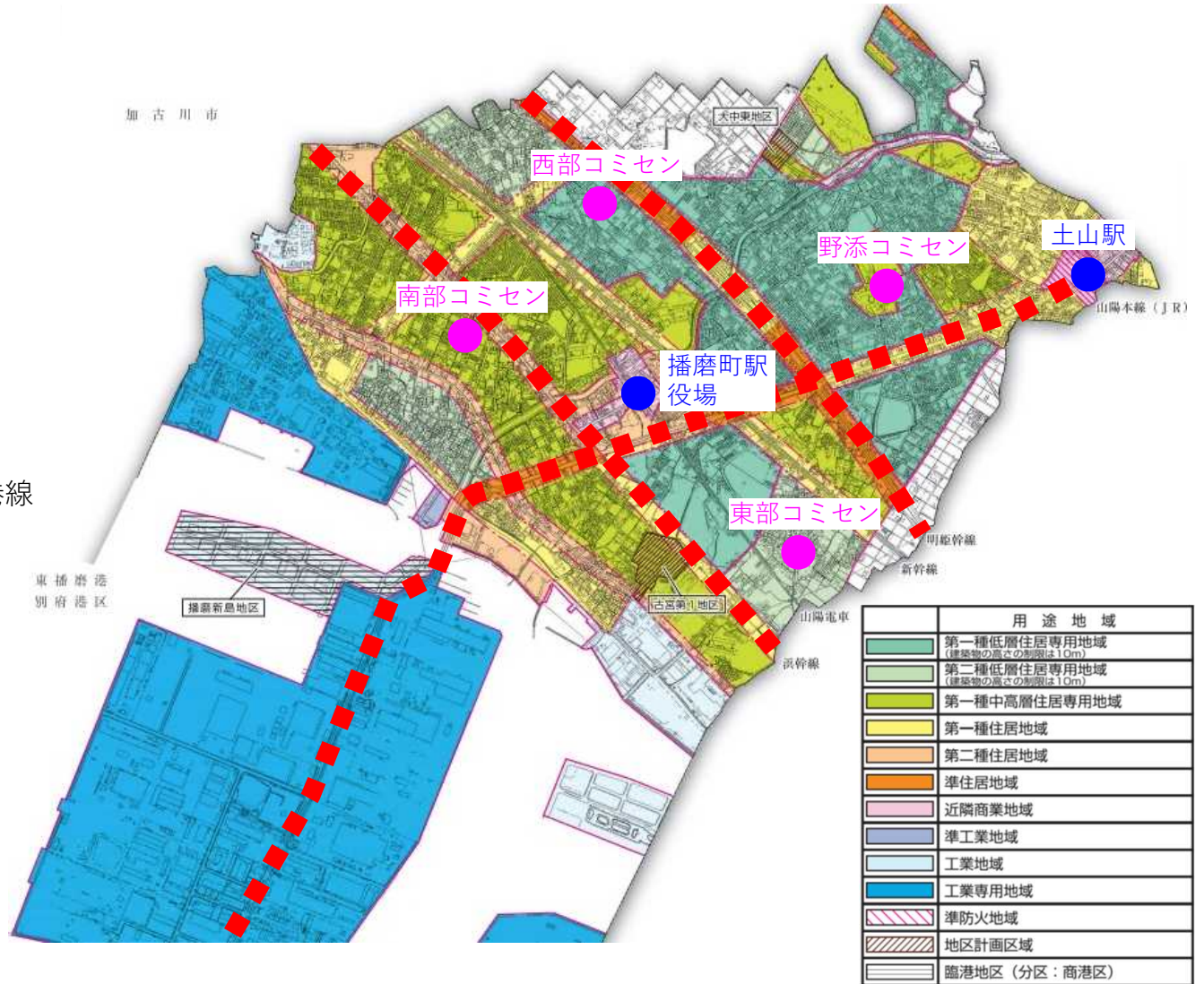
## 【まちづくりの方針】

- ・「まちの中身」の充実
- ・健康寿命を延ばす「歩けるまちづくり」等

## 【都市の骨格】

- ■ ■ 都市軸  
 （南北）土山新島線、本荘平岡線、東播磨港線  
 （東西）国道250号、浜幹線
- 都市拠点  
 土山駅、播磨町駅及び役場
- 地域拠点  
 野添コミセン、西部コミセン  
 南部コミセン、東部コミセン

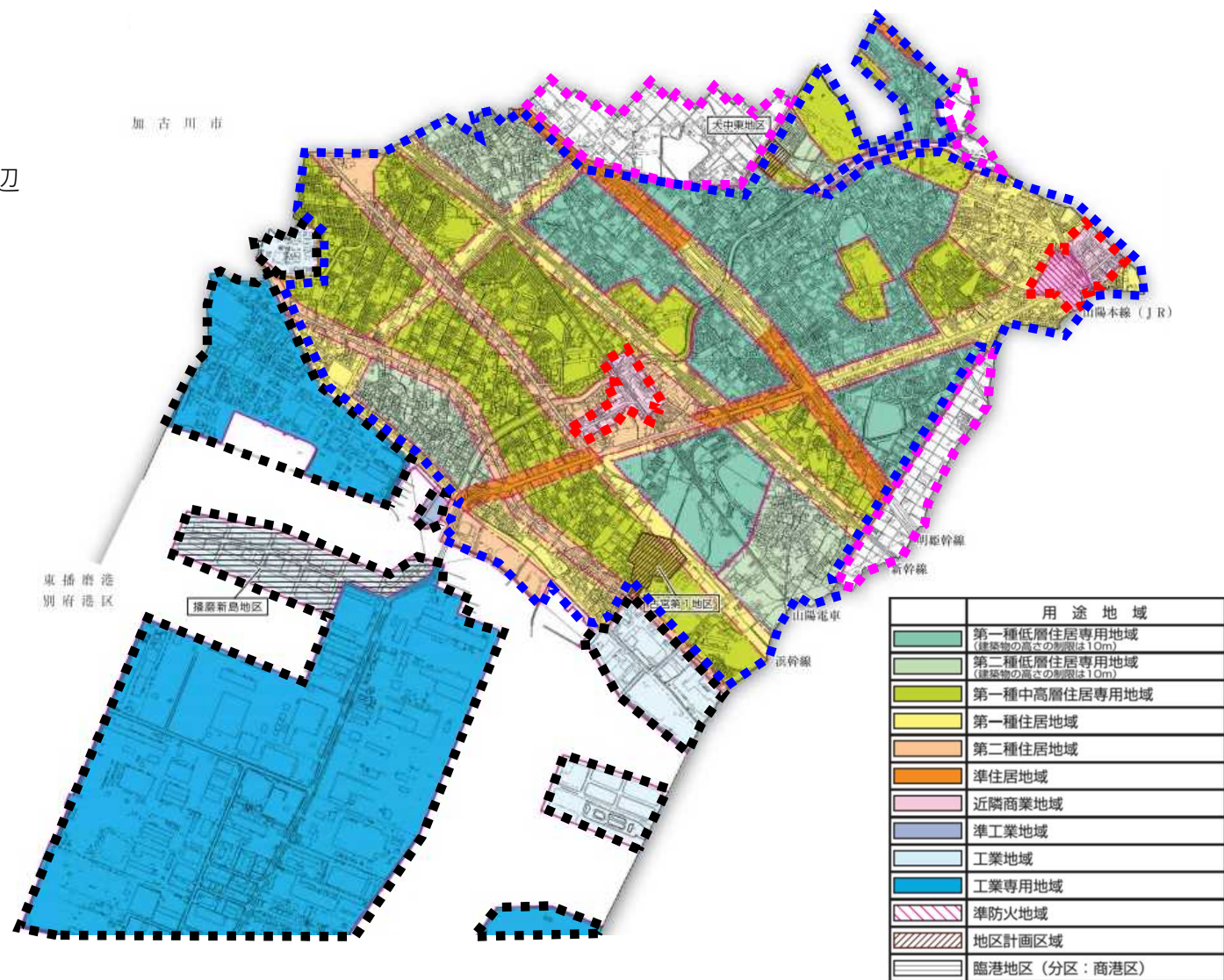
※レクリエーション軸と拠点についても検討したい。  
 （喜瀬川、水田川、海岸沿い、大中遺跡公園、  
 浜田公園、望海公園 など）



## 4. 播磨町版立地適正化計画のイメージ

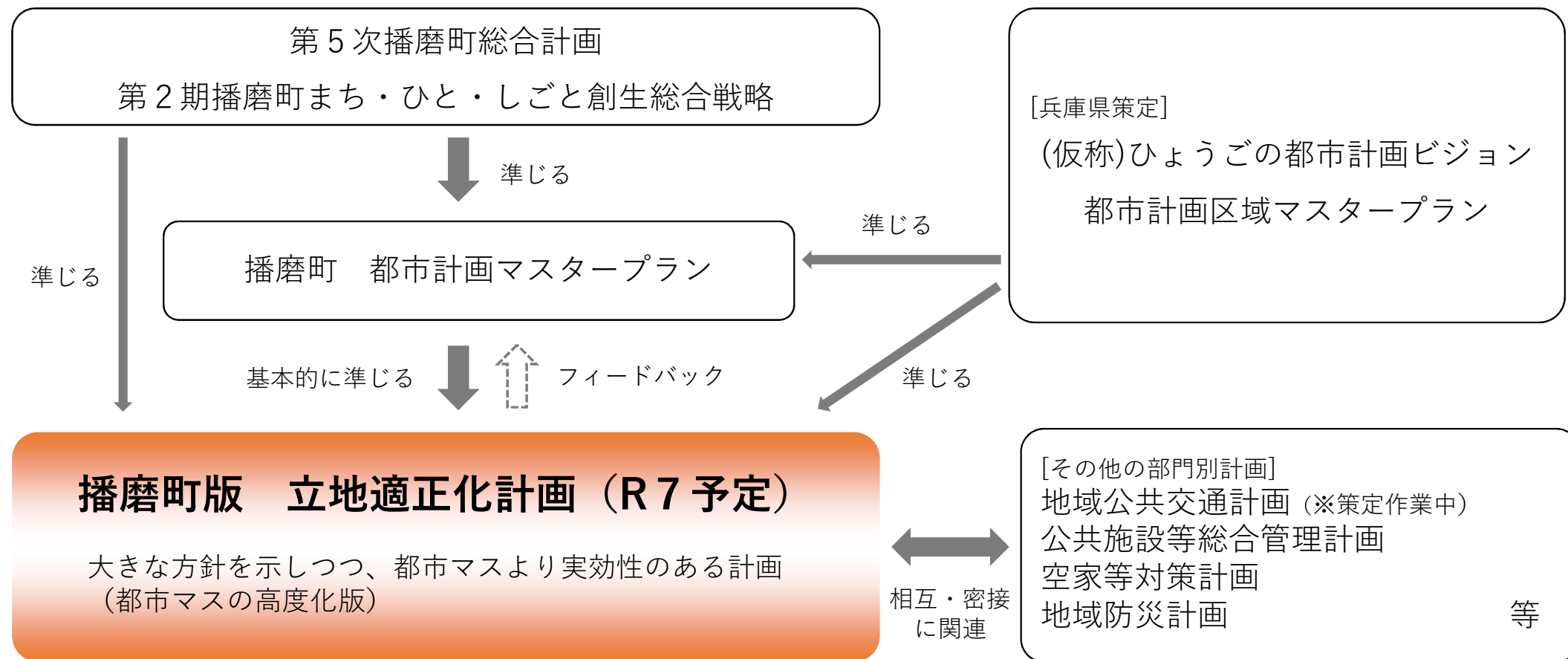
### 【誘導区域】

- ■ ■ ■ 都市機能誘導区域（法指定）
  - ・ JR土山駅周辺、山陽電鉄播磨町駅周辺の近隣商業地域
- ■ ■ ■ 居住誘導区域（法指定）
  - ・ 市街化区域を対象
  - ・ 工業専用、工業、準工業地域は除く
- ■ ■ ■ まちづくり検討区域（町独自）
  - ・ 市街化調整区域を対象
  - ・ 社会情勢の変化により法指定への格上げを検討する
- ■ ■ ■ 工業機能誘導区域（町独自）
  - ・ 工業専用、工業、準工業地域



## 4. 播磨町版立地適正化計画のイメージ

### 【関連計画との関係・位置づけ】



※公表されれば都市マスの一部とみなされることから上記のような上下関係としている

## 5. スケジュール

### 【R5年度】

- ・都市計画審議会 報告 ※本日

### 【R6年度】

- ・業務委託 発注準備
- ・内部検討委員会 設置・検討（1～2回）
- ・都市計画審議会 報告

### 【R7年度】

- ・内部検討委員会 検討（1～2回）
- ・都市計画審議会 報告、諮問
- ・パブリックコメントの実施
- ・計画策定

### 【R8年度】

- ・計画公表