

# **播磨町都市計画マスターplan (立地適正化計画) 【素案】 概要版**

**播磨町 都市基盤部 都市計画課**

**令和7年12月**

# 都市計画マスタープランとは

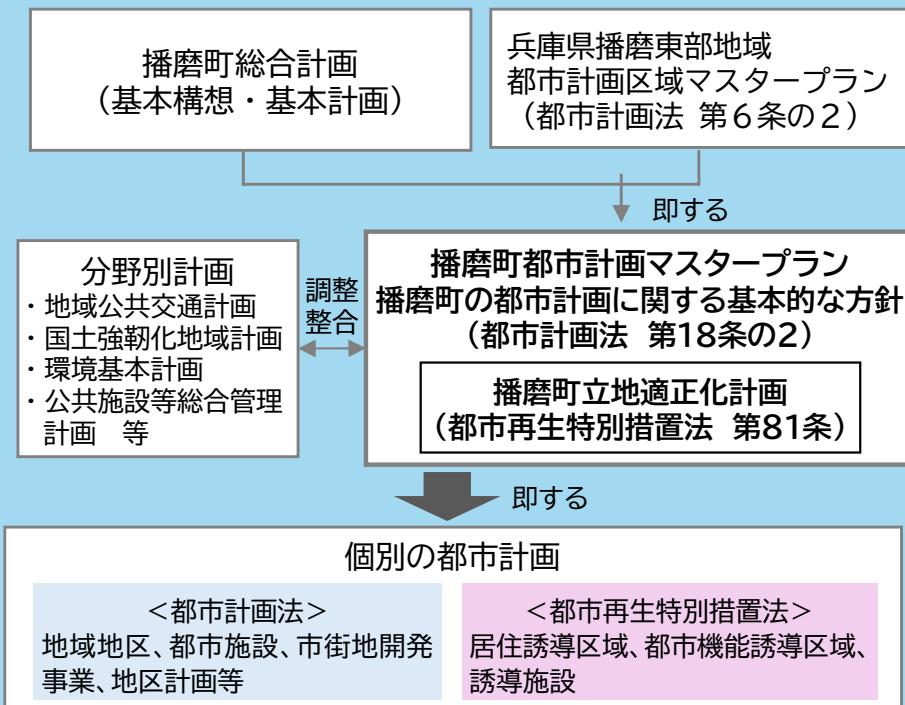
## 都市計画マスタープランとは

「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。播磨町の最上位計画である「播磨町総合計画」に基づき、都市計画区域におけるより具体的な都市づくりの方針を定めるものが都市計画マスタープランです。

具体的な都市計画の決定や、土地利用、開発行為等の規制誘導、地域のまちづくりの推進などの取組は、この都市計画マスタープランに基づいて進められます。

## 計画の位置づけ

都市計画マスタープランは、総合計画及び都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。



## 策定の背景

令和4年3月に播磨町都市計画マスタープランを改定して4年が経過しました。

この度、社会経済情勢の変化やまちづくりの進捗等に基づく時点修正と中間見直しを行うとともに、今後の人口減少と少子高齢化が予想される中で持続可能な播磨町の実現を図っていくため、**立地適正化計画を包含した計画**として、再構成するものです。

## 目標年次と計画範囲

### ○計画期間

20年先の都市の姿を展望する中で、策定から10年後の令和14年(2032年)3月を目標年次とします。

### ○計画範囲

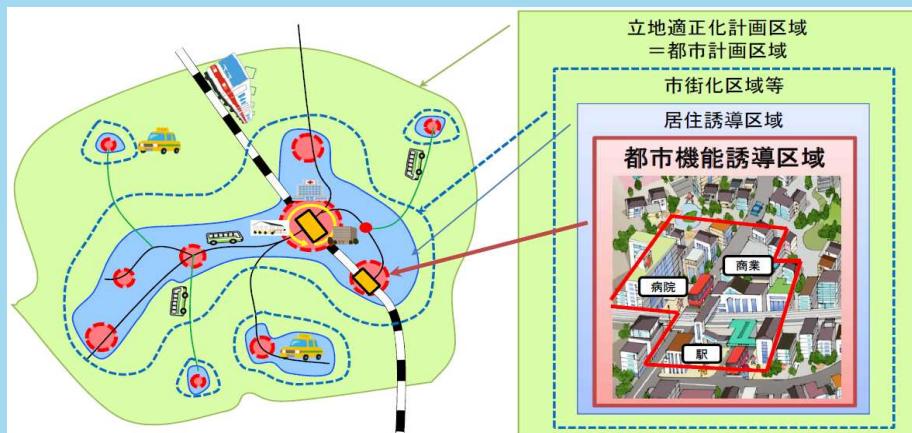
播磨町は全域が東播都市計画区域に含まれるため、播磨町全域を計画範囲とします。

# 立地適正化計画とは

## 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から策定する居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実、防災に関する包括的なマスタープランです。

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の考え方を推進するとともに、行政・住民・民間事業者が一体となってまちづくりに取り組み、持続可能な地域社会を形成していくための土台となる計画として位置づけられます。立地適正化計画においては、**居住誘導区域や都市機能誘導区域、防災指針等**を定めます。



### ○居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

### ○都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

### ○防災指針

居住誘導区域において防災リスクの分析により課題を抽出し、防災まちづくりの将来像や方針を検討した上で、具体的な防災・減災対策を位置づける。

## 播磨町で立地適正化計画を策定する意義

本町はコンパクトな町域で、良好な住環境が形成されており、町内のいずれの居住地でも概ね徒歩圏内に生活利便施設が整っています。そのため、現在の住環境や都市機能の維持を基本としつつ、将来直面すると考えられる様々な課題に対応するための予防的措置として、また、**メリハリのある居住誘導と都市機能誘導**を図り、豊かで活力に満ちた暮らしやすく持続可能なまちを目指すため、本計画を策定します。

# 都市計画マスタープランと立地適正化計画の役割分担

	都市計画マスタープラン	立地適正化計画
役割	播磨町がどのようなまちを目指すのかを示す。	播磨町がどのようにして持続可能なまちの実現を目指すのかを示す。
対象範囲	都市計画区域 (播磨町の場合は町全域)	主に市街化区域
定める内容	町総合計画と県都市計画区域マスタープランに即しながら、都市計画の基本的な方針・方向性(＝播磨町が将来どのような都市を目指すのか)を定めるもの。	将来推計人口で示される人口減少・少子高齢化が現実のものとなっても、持続可能なまちを目指し、都市機能誘導区域、居住誘導区域、防災指針等を定めるもの。
備考	将来のまちづくりに必要と考えられる事業(土山駅北周辺地区など)については、方向性も含めて位置付ける必要がある。	今後町が事業を展開する上で、国の補助金を活用(かさ上げ)できるなど、財政面において重要なツールとなる。

# 計画策定の検討状況

## 住民参加の取組

アンケート調査(令和6年9、10月) 播磨町民(18歳以上)3,000名対象 回収数1,211(回収率40.4%)  
パブリックコメントの実施(令和7年12月8日～令和8年1月7日) (実施中)

## 庁内調整会議(関係各課の課長級職員で構成され、計画策定に係る庁内の総合調整を図ります。)

第1回(令和6年10月29日)	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について
第2回(令和6年11月13日)	播磨町立地適正化計画 都市の現況、住民意識・意向及び課題の整理 ワークショップ「人口減少・少子高齢化を踏まえた各分野、所属で抱える課題について」
第3回(令和7年1月27日)	播磨町立地適正化計画 まちづくりの方針(案)について
第4回(令和7年6月26日)	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の草案
第5回(令和7年8月28日)	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の草案
第6回(令和7年10月27日)	播磨町都市計画マスタープラン(立地適正化計画)の素案
第7回(令和8年1月23日)	パブリックコメント結果、播磨町都市計画マスタープラン(立地適正化計画)案 (予定)

## 検討委員会(学識者、各種団体関係者等より構成され、計画内容等に関し専門的見地から意見や助言をいただきます。)

第1回(令和6年11月22日)	播磨町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について 都市の現況、住民意識・意向及び課題の整理について
第2回(令和7年2月18日)	播磨町立地適正化計画 まちづくりの方針(案)について
第3回(令和7年9月29日)	都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の草案
第4回(令和7年11月10日)	都市計画マスタープラン(立地適正化計画)の素案
第5回(令和8年2月5日)	パブリックコメント結果、播磨町都市計画マスタープラン(立地適正化計画)案 (予定)

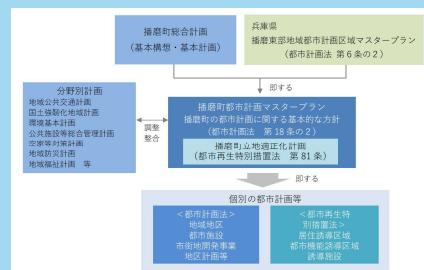
## 都市計画審議会(庁内調整会議、検討委員会を経た計画案の諮問・答申を行います。)

令和6年度第1回(令和7年2月21日)	検討経過の報告
令和7年度第1回(令和7年10月6日)	検討経過の報告
令和7年度第2回(令和7年11月20日)	検討経過の報告
令和7年度第3回(令和8年2月16日)	計画案諮問・答申 (予定)

# 都市計画マスターplan(立地適正化計画)素案の全体構成

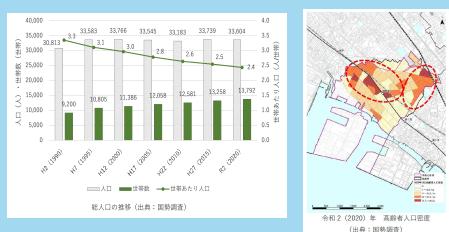
## 第1章 はじめに

都市計画マスターplanの基本的事項、目標年次と計画範囲、計画の構成を定めます。



## 第2章 播磨町の現状と計画の背景

人口や産業、土地利用等の町の現状把握、計画に反映すべき他の計画や社会情勢の整理を行います。

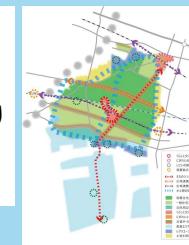


## 第3章 目指すべき都市の将来像

都市づくりの課題を踏まえ、播磨町の目指す将来像や都市づくりの目標、将来人口、将来都市構造を定めます。

### 都市づくりの目標

未来につながる持続可能なまちづくり  
みんなでめざす  
住みよい はりま



## 第4章 都市づくりの方針

都市づくりの基本方針と土地利用、交通、環境、防災等の各分野の方針を定めます。



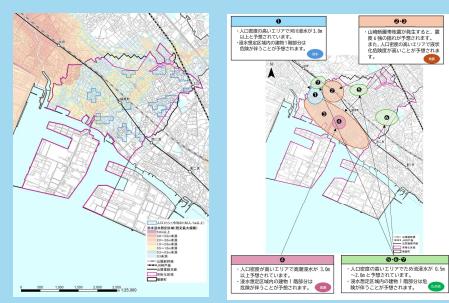
## 第5章 誘導区域・誘導施策

立地適正化計画における誘導方針、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施策を定めます。



## 第6章 防災指針

立地適正化計画における都市の防災に関する機能の確保に関する指針を定めます。



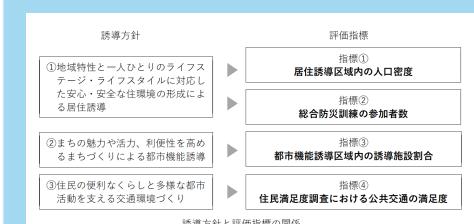
## 第7章 地域づくりの方針

地域ごとに将来像を設定し、都市づくりの方針や誘導区域・誘導施策等で位置付けた内容を具体化するための方針を定めます。



## 第8章 計画の実現化方策

計画の実現性を高めるため、住民との協働や計画の進行管理の方策、目標値を定めます。



# 第3章 目指すべき都市の将来像 (素案P.39～P.52)

## 播磨町の目指す将来像 (第5次播磨町総合計画)

### 将来像

いいとこいっぱい！ 笑顔いっぱい！ みんなでつくる ふるさと はりま

☆日々の暮らしを快適で便利に過ごすことができるまち

☆いつでも安心して暮らせるまち

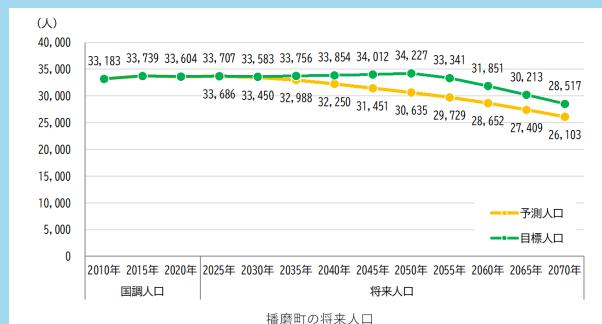
☆心安らぐふるさととして、いつまでも愛し、誇りに思えるまち

## 都市づくりの目標 (播磨町都市計画マスタープラン)

未来につながる持続可能なまちづくり みんなでめざす 住みよい はりま

## 将来人口 (第5次播磨町総合計画より)

まちの魅力や定住環境の向上等を図る人口減少対策に取り組み、目標人口を令和12年(2030年)には約34,000人規模を維持することをめざすとともに、様々な取り組みを通じて、少子高齢化についても改善を図っていきます。



## 将来都市構造

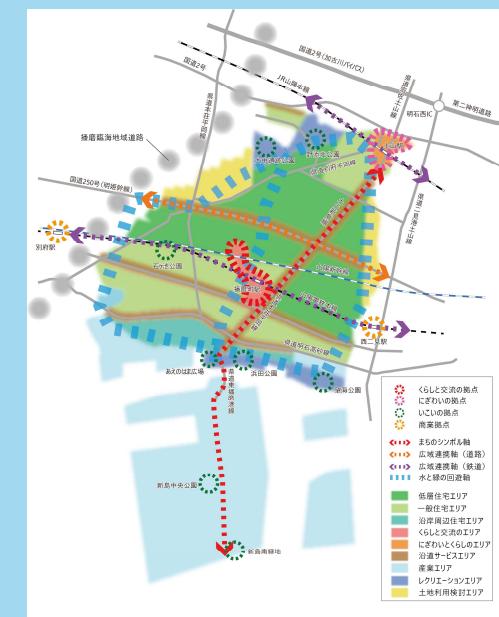
都市づくりの目標の実現に向けた、将来都市構造を設定します。

現在の居住系市街地、工業系市街地の維持・保全を基本にしつつ、

①住民の便利で快適な生活を支える拠点

②地域特性を生かした計画的で秩序ある土地利用

③人々の円滑な移動や物流を支える交通連携軸及び回遊軸を適切に配置します。



# 第4章 都市づくりの方針 (素案P.53~P.73)

## 都市づくりの基本方針

- (1)持続可能な都市づくり
- (2)生活利便性とまちの活力を高める都市づくり
- (3)豊かな自然や歴史・文化資源と調和した魅力的な都市づくり
- (4)まち全体の安全性を高める都市づくり
- (5)ストック活用を重視した都市づくり
- (6)住民と事業者・行政の協働による都市づくり

## 都市づくりの分野別方針

### (1)土地利用に関する方針

- ①住居系 ②商業系
- ③工業系 ④市街化調整区域
- ⑤その他の都市的土地利用

### (2)都市交通に関する方針

- ①公共交通 ②道路
- ③港湾・漁港 ④その他

### (3)都市環境および自然的環境に関する方針

- ①公園・緑地
- ②その他の都市施設
- ③河川
- ④農地およびため池
- ⑤海岸
- ⑥歩行者ネットワーク

### (4)市街地整備に関する方針

- ①鉄道駅周辺の拠点整備
- ②住宅密集地の再生整備
- ③良好な市街地の形成

### (5)都市防災に関する方針

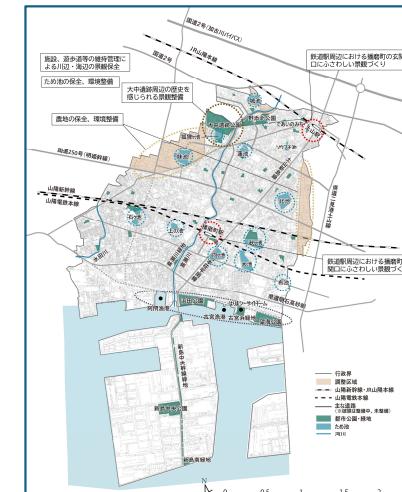
- ①防災ネットワーク、地域防災拠点、避難路の形成
- ②耐震化・不燃化対策
- ③治水安全性等の強化
- ④住民との協働による防災まちづくりの推進
- ⑤事前復興準備の検討

### (6)景観形成に関する方針

- ①歴史・文化を感じられる景観
- ②活力とうるおいあるまちなか景観
- ③ゆとりある農地、ため池景観
- ④河川、海辺景観

※方針図の一例

景観形成の方針図



## 誘導方針

### ○基本的な考え方

将来像や将来都市構造を実現するため、播磨町の特長であるコンパクトな町域を活かした居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定します。

### ○誘導方針

- ①地域特性と一人ひとりのライフステージ・ライフスタイルに対応した安心・安全な住環境の形成による居住誘導
- ②まちの魅力や活力、利便性を高めるまちづくりによる都市機能誘導
- ③住民の便利なくらしと多様な都市活動を支える交通環境づくり

## 居住誘導区域

### ○居住誘導区域とは

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便性やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

### ○居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、人口減少・少子高齢化が進展しても暮らし続けることが可能なまちを実現するため、現在の居住エリアを将来にわたり維持していくことを基本的な考え方として、居住誘導区域を設定します。

### ○設定フロー

居住誘導区域候補エリアの設定



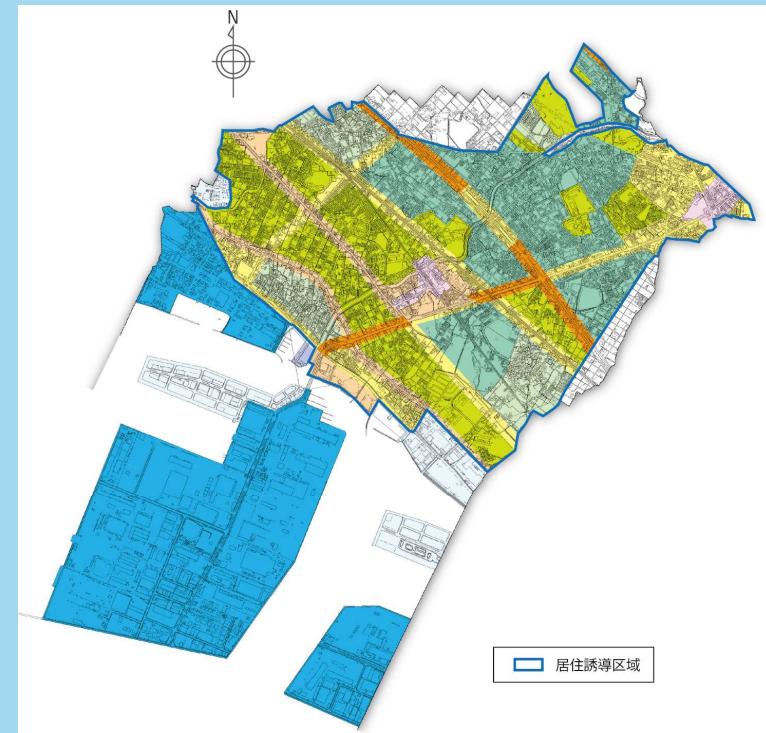
居住誘導区域に含まない区域の抽出



居住誘導区域の設定

### ○居住誘導区域

居住誘導区域を下図のとおり設定します（下図の青線枠内）。



# 第5章 誘導区域・誘導施策 (素案P.74~P.95)

## 都市機能誘導区域、誘導施設

### ○都市機能誘導区域とは

医療、福祉、子育て支援、商業、行政等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

### ○誘導施設とは

都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設のことで、都市機能誘導区域ごとにその区域の特性に応じて誘導すべき施設を位置付けます。

### ○都市機能誘導区域、誘導施設の設定方針

既存の都市機能を維持していくことを基本としつつ、より都市の魅力を高め、活力を創出していくことを目指し都市機能誘導区域を設定します。

### ○候補施設ごとの利用圏のイメージ

#### 全町的な利用圏を有する施設

- ・町の中心的な施設
- ・全町域からの利用が想定され、重要な役割を担っている施設

#### 日常的な生活利用施設

- ・日常生活の利便性を高める施設
- ・施設の身近な地域からの利用が想定される施設

↑  
誘導施設として設定する

↑  
誘導施設として設定しない

### ○誘導の視点

誘導すべき都市機能は、国の都市計画運用指針に定める「誘導施設の設定」を参考に、以下の4つの視点から整理します。

#### (誘導の視点)

- ・高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって必要性の高い施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する行政施設

### ○設定フロー

誘導施設候補の設定



各拠点に誘導すべき都市機能の設定



誘導施設の設定



都市機能誘導区域の設定

# 第5章 誘導区域・誘導施策 (素案P.74～P.95)

## 都市機能誘導区域、誘導施設

### ○誘導施設の設定

将来都市構造での位置づけや施設の役割、立地状況を踏まえ、交通利便性の高い町内2つの鉄道駅(播磨町駅及び土山駅)周辺を拠点として位置づけ、各拠点に誘導する施設を以下の通り設定します。

分野	施設	くらしと交流の 拠点周辺エリア (播磨町駅周辺)	にぎわいの 拠点周辺エリア (土山駅周辺)
医療	病院		●
商業	商業施設		●
福祉・保健	総合福祉センター	●	
	地域包括支援センター	●	
	福祉しあわせセンター(社会福祉協議会)	●	
	健康いきいきセンター	●	
教育・文化	図書館	●	
	中央公民館※	●	
行政	役場	●	

※各コミュニティセンターは除く

# 第5章 誘導区域・誘導施策 (素案P.74～P.95)

## 都市機能誘導区域、誘導施設

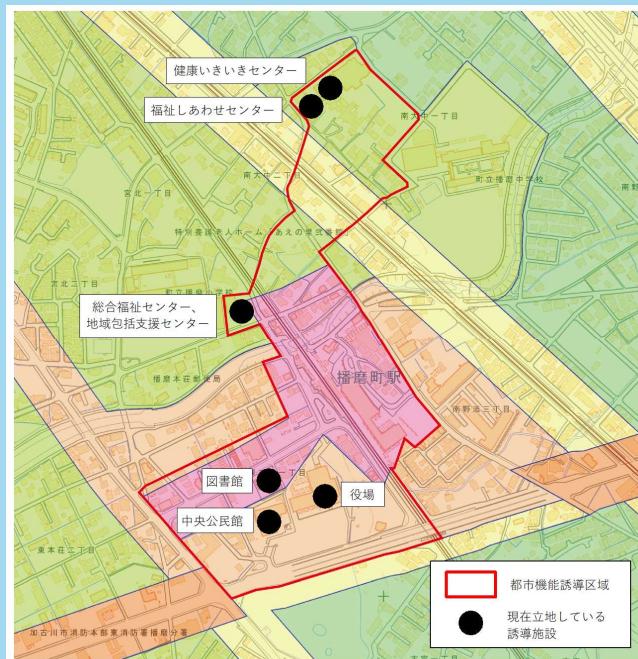
### ○都市機能誘導区域

現時点で立地する誘導施設の状況を踏まえつつ、用途地域の指定状況や地形地物などを考慮して都市機能誘導区域を設定します(下図の赤線枠内)。

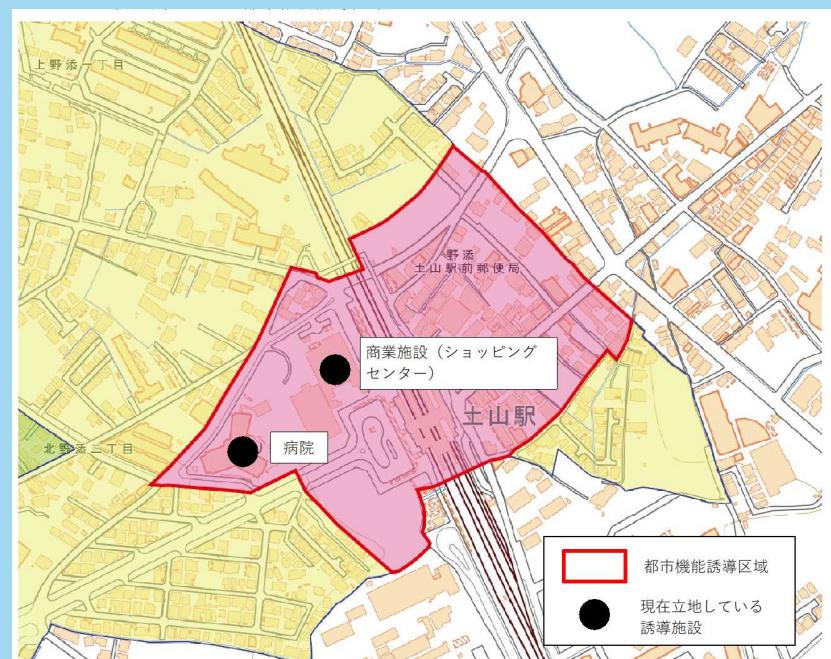
「くらしと交流の拠点周辺エリア」は、山陽電鉄播磨町駅周辺の近隣商業地域の全範囲とその周辺の住居系用途地域で役場や福祉施設等の誘導施設が立地する範囲とし、「にぎわいの拠点周辺エリア」は、JR土山駅周辺の近隣商業地域の範囲とします。



くらしと交流の拠点周辺エリア都市機能誘導区域



にぎわいの拠点周辺エリア都市機能誘導区域



## 誘導施策

### ○誘導施策とは

誘導施策とは、都市機能誘導区域への都市機能の誘導及び居住誘導区域への住宅の誘導に加え、これらの区域外への機能立地を抑制するために講ずる施策です。

施策の展開にあたっては、国などが直接行う施策、都市再生特別措置法に基づく各種支援措置の活用など国の支援を受けて本町が行う施策のほか、本町独自の施策などを組み合わせることによって、効果的に展開するものとします。

### ○誘導施策

#### ①町が実施する誘導施策

##### ア 居住誘導に関する施策

- 1)地区の特性と多様なライフスタイル、ライフサイクルに対応した良好な住環境形成
- 2)空き家・空き地の活用
- 3)都市インフラや公共建築物の維持管理と改修・更新
- 4)地域との協働と地域主体のまちづくり支援

##### イ 都市機能誘導に関する施策

- 1)拠点における交通結節機能や都市機能の強化
- 2)まちのにぎわいづくり
- 3)土山駅北周辺地区のまちづくり推進

##### ウ 公共交通に関する施策

##### エ 防災に関する施策

#### ②都市再生特別措置法に基づく誘導施策

##### ア 届出制度による機能誘導

- ・居住誘導区域外における届出の対象となる行為
- ・都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為
- ・都市機能誘導区域内における届出の対象となる行為

##### イ 誘導区域内で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

### ○その他の施策

- ①北古田周辺地区における播磨臨海地域道路の整備計画を見据えた土地利用の検討
- ②東野添周辺地区における周辺環境との調和に配慮した土地利用の検討
- ③市街化調整区域が市街化区域に編入された場合の居住誘導区域の再検討

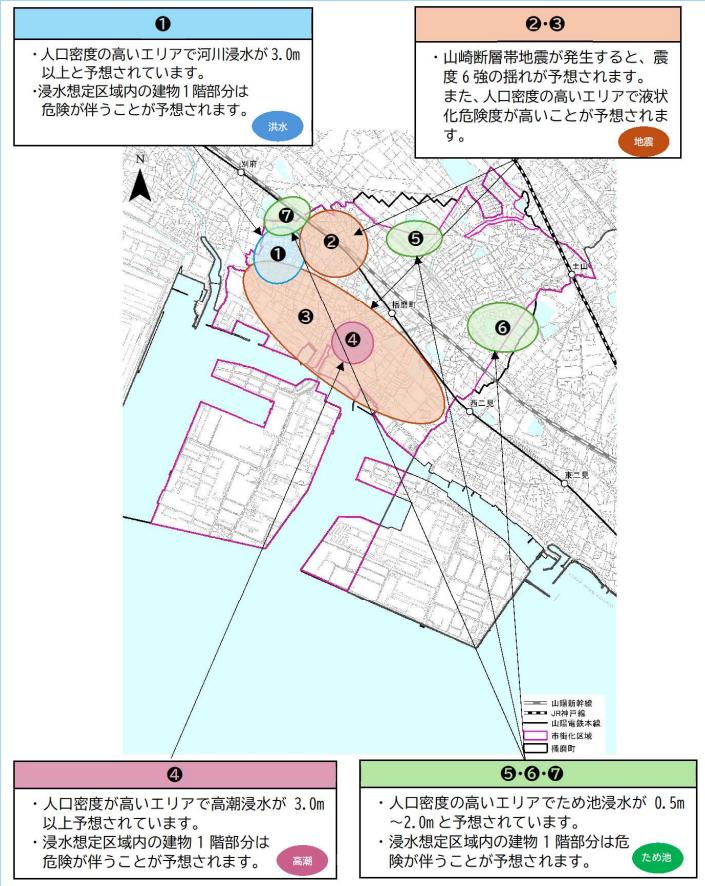
# 第6章 防災指針 (素案P.96~P.107)

## 防災指針

防災指針は、都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。

## 災害リスク分析からみる課題の整理

災害リスクの整理と分析をもとに、比較的リスクの高い主な地区の課題整理を行いました。



## 防災まちづくりの基本的な考え方

### ○将来像

災害リスクを回避、低減するためのハードとソフトにわたる取組を通じて、災害時の被害を最小限にとどめる(=減災)ことを目指します。

### ○取組方針

#### 共通事項

- ・災害リスクの周知、自助共助の推進による住民の防災意識の向上
- ・町総合防災訓練等による安全にかつ迅速に避難できる体制の構築及び避難所内の生活環境改善

#### 洪水・内水

- ・河川改修、雨水ポンプ場等の下水道施設のハード整備等

#### ため池

- ・ため池管理者との情報交換を通した適切な維持管理、必要な整備

#### 津波・高潮

- ・防潮ゲート等海岸施設の維持管理及び整備

#### 地震

- ・公共施設の改修・耐震化及び住宅の耐震化の推進

# 第6章 防災指針 (素案P.96～P.107)

## 具体的な取組（播磨町国土強靭化地域計画等の取組と連携）

		取組	
共通	災害リスク低減 (ソフト・ハード)	災害リスクの啓発	多言語での防災情報の提供
		適切な情報伝達	情報収集・伝達手段の整備・維持・拡充 防災安心ネットはりまの周知
		防災力の向上	自主防災組織への補助金の交付 自主防災組織合同研修会の開催及び防災に関する出前講座の実施 町総合防災訓練の実施
		避難体制の充実	帰宅困難者対策マニュアルの作成 避難所内の生活環境改善
洪水・内水	災害リスク低減 (ソフト)	災害リスクの啓発	事業所BCPの策定 ハザードマップの修正(適宜) 雨水貯留施設を設置する建物所有者への補助金交付
		雨水関連整備	雨水ポンプ場の適正な維持管理 排水施設等の改修(適宜)
	災害リスク低減 (ハード)	災害リスクの啓発	ため池管理者と情報交換 ため池ハザードマップの作成・啓発
		維持・管理・整備	ため池の点検
ため池	災害リスク低減(ソフト)	災害リスクの啓発	津波避難訓練の実施 プレジャーボートの係留強化を所有者に啓発
		維持・管理・整備	防潮ゲート等海岸施設の維持管理 漁港・湾岸施設の長寿命化
	災害リスク低減 (ハード)	維持・管理	町有施設・学校園の長寿命化計画等の策定 住宅の簡易耐震診断
		インフラの耐震化	下水道総合地震対策の実施
地震	災害リスク低減 (ソフト)	建物の耐震化	町有施設・学校園の改修・耐震化
		インフラの耐震化	橋梁の定期点検 上下水道管の耐震化
		整備	マンホールトイレの整備

# 第7章 地域づくりの方針 (素案P.108~P.134)

「地域づくりの方針」は、地域ごとに将来像を設定するとともに、その実現に向けて都市づくりの方針や誘導区域・誘導施策、防災指針で位置づけた内容を具体化するための方針を取りまとめたものです。

## 地域区分の考え方

土地利用や地形地物の状況、コミュニティの形成状況のほか、JR土山駅・山陽電鉄播磨町駅の利用頻度に基づく駅勢圏等を考慮し、地域区分を行います。

国道250号(明姫幹線)及び二見尾上線(未整備)を用い、播磨町を以下の3地域に区分し、それぞれの地域づくりの方針を定めます。

名称	区域
北部地域	国道250号(明姫幹線)以北
南部地域	国道250号(明姫幹線)以南、二見尾上線以北
臨海地域	二見尾上線以南



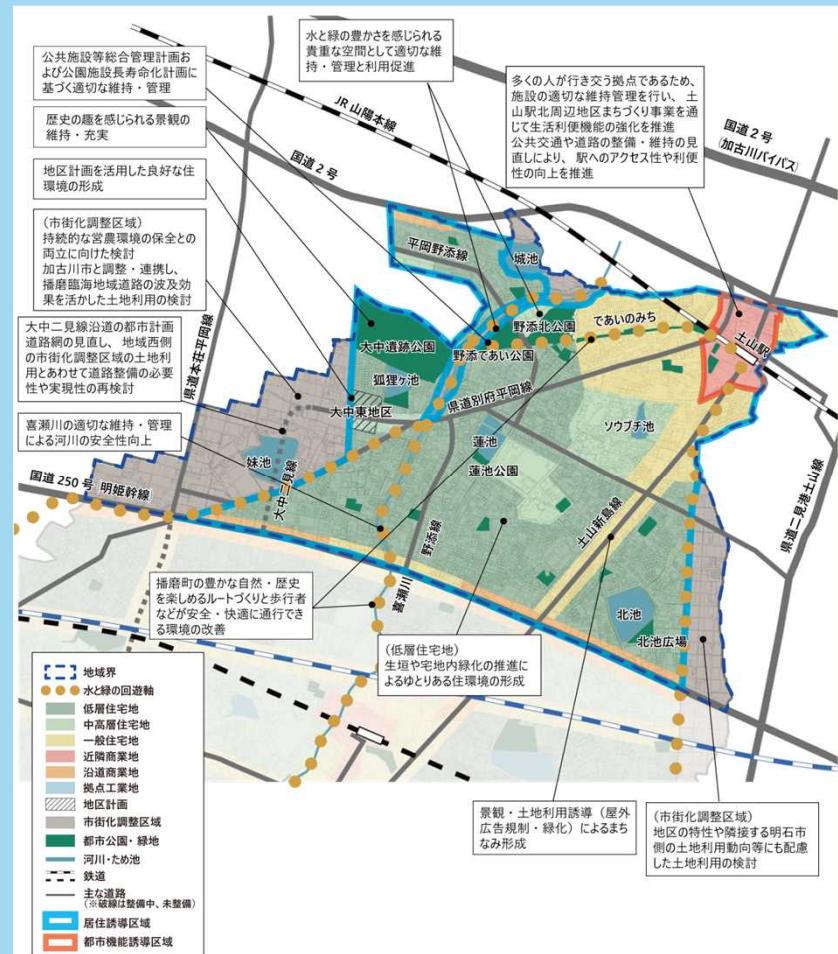
# 第7章 地域づくりの方針 (素案P.108~P.134)

## 北部地域の方針

### ○北部地域の将来像

豊かな水と、緑や歴史資源を感じられる、  
にぎわいあるまちづくり

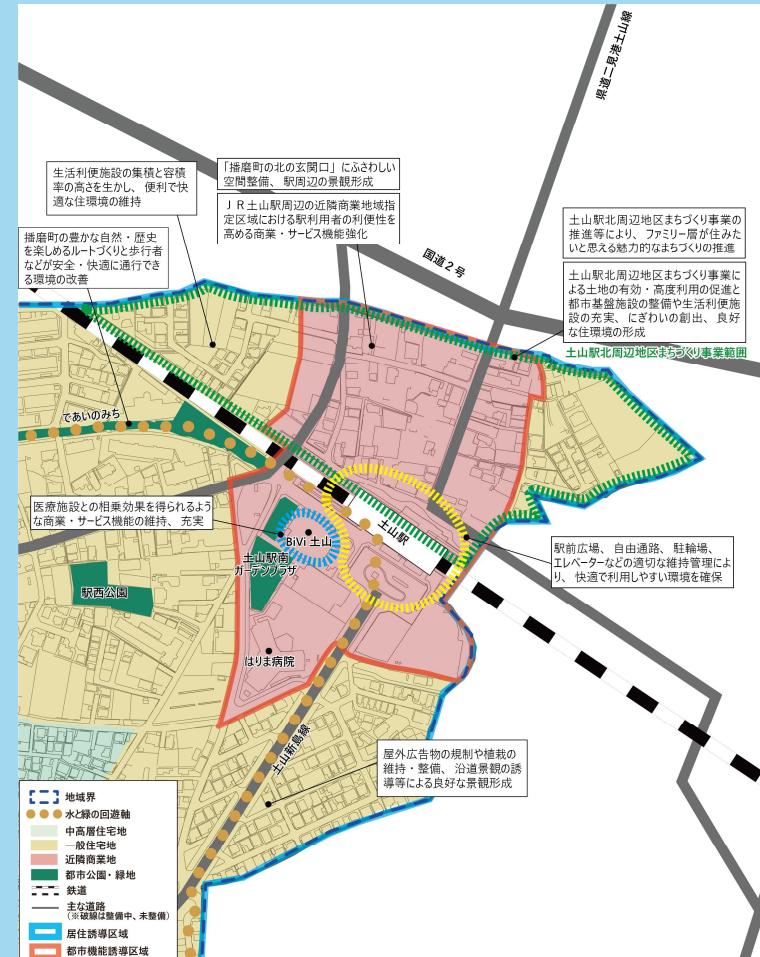
北部地域の地域づくりの方針図



### ○北部地域の目標

- A. 豊かな自然や歴史など地域資源を生かした地域づくり  
イ. 安全・安心で住みたい、住み続けたくなる住宅環境づくり  
ウ. にぎわいある地域の拠点づくり

北部地域の地域づくりの方針図 土山駅周辺の拡大版



# 第7章 地域づくりの方針 (素案P.108~P.134)

## 南部地域の方針

### ○南部地域の将来像

暮らしの中心となる、  
誰もが住みやすく、訪れやすいまちづくり

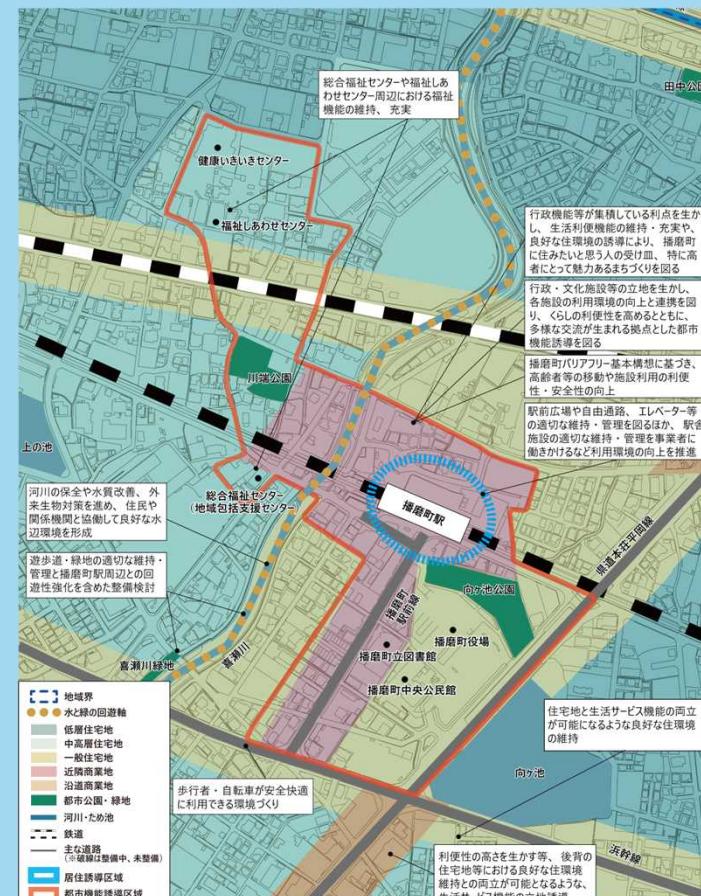
南部地域の地域づくりの方針図



### ○南部地域の目標

- ア. 暮らしの中心拠点となるまちづくり
- イ. 様々なライフステージ・ライフスタイルに対応した誰もが住みやすい住宅地づくり
- ウ. 訪れたくなるまちづくり

南部地域の地域づくりの方針図 播磨町駅周辺の拡大版



# 第7章 地域づくりの方針 (素案P.108~P.134)

## 臨海地域の方針

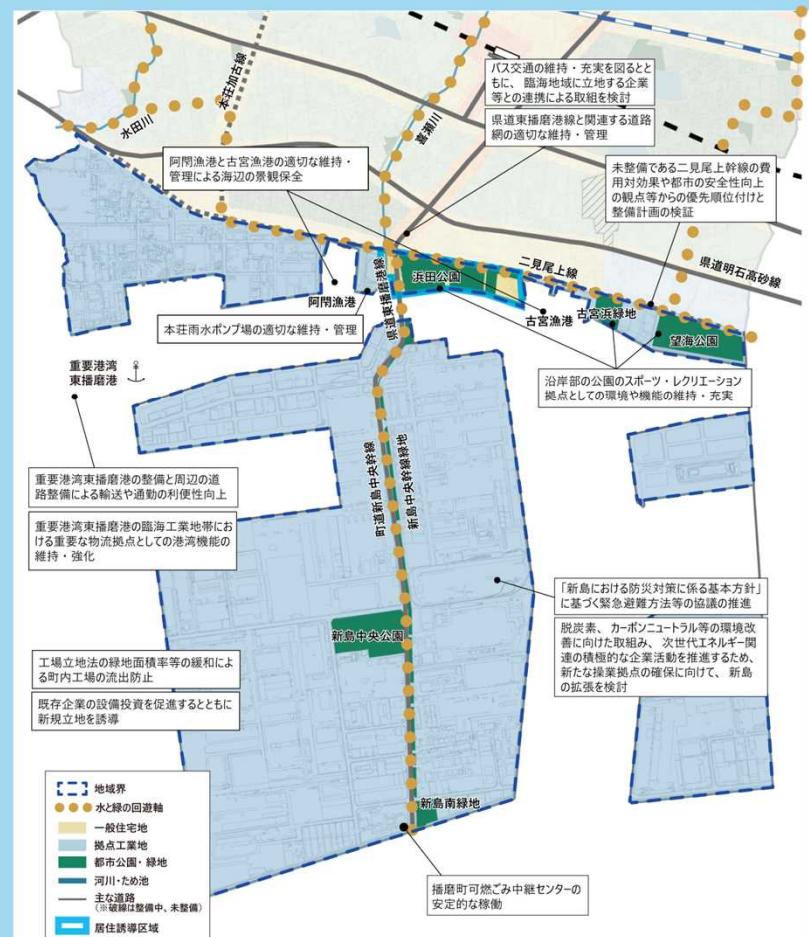
### ○臨海地域の将来像

産業とレクリエーション施設がまちの活力を生み出す、  
安全で、働きやすく、うるおいを感じるまちづくり

### ○臨海地域の目標

- ア. まちの活力を生み出す工場地づくり
- イ. うるおいとにぎわいを創出するまちづくり
- ウ. 安全・安心に働く環境づくり

南部地域の地域づくりの方針図



# 第8章 計画の実現化方策 (素案P.135～P.141)

## 1 住民・事業者・行政の協働によるまちづくりの推進

- 協働によるまちづくり
- 協働のまちづくりを支える取組の推進
  - ①都市計画マスターplanの周知
  - ②まちづくりに関わる情報の提供
  - ③まちづくり活動の主体づくり
  - ④住民主体のまちづくり活動の支援
  - ⑤住民発意のまちづくり制度の活用促進
  - ⑥対話の重視

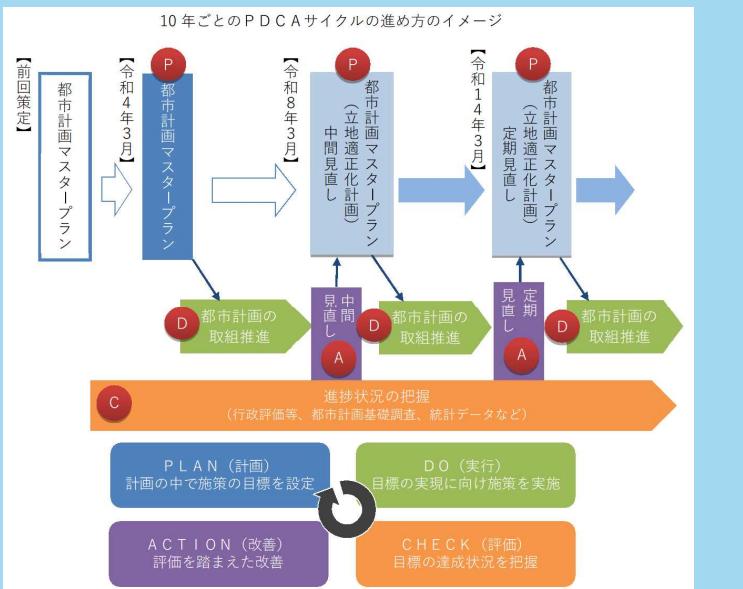


## 2 効率的な都市計画行政の推進

- (1) 推進体制の確立
- (2) 個別計画の策定、見直し
- (3) 財政基盤の確立
- (4) 民間活力の積極的な導入
- (5) 広域的な連携・協力体制の強化
- (6) 立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度活用

## 3 都市計画マスターplanの進行管理

- PDCAサイクルの運用
- 計画の見直し状況に関する情報の公開



## 4 目標値の設定

立地適正化計画を客観的かつ定量的な分析、評価の上でPDCAサイクルが適切に機能する計画とするための評価指標と目標値を設定します。

評価指標	現況値	目標値 (令和13年度)
居住誘導区域内の人口密度	62.8人／ha (令和2年国勢調査)	現状維持以上
総合防災訓練の参加者数	807人 (令和6年度)	1,100人以上
都市機能誘導区域内における誘導施設数の割合	100.0% (令和8年3月時点)	現状維持
住民満足度調査における公共交通満足度	2.6* (令和7年度) *(5点満点)	現状維持以上

# 資料閲覧・意見提出方法

## 資料閲覧場所

町ホームページ、播磨町役場情報コーナー(1階)都市計画課(2階)、中央公民館、各コミュニティセンター、土山駅南(きつずなホール)

## ご意見の提出方法

### ○期間

令和7年12月8日(月)～令和8年1月7日(水)

### ○提出方法

- (1)都市計画課窓口持参による提出（土日・祝日・年末年始を除く、午前8時30分から午後5時15分まで）
- (2)郵送による提出（令和8年1月7日必着）
- (3)FAXによる提出
- (4)電子メールによる提出

### ○提出先

播磨町 都市基盤部 都市計画課

住 所 :〒675-0182 加古郡播磨町東本荘1丁目5-30

T E L :079-435-2366

F A X :079-435-0592

メール :keikaku@town.harima.lg.jp