

播磨町立地適正化計画 まちづくりの方針（案）

1. 播磨町の現況（概要）	1
2. 播磨町の持続可能性の確保に向けたまちづくりの課題	4
(1) 今後顕在化する可能性がある問題	4
(2) 近々直面すると想定される個々の課題	4
(3) 播磨町の持続可能性の確保に向けたまちづくりの課題	5
3. まちづくりの方針	7
(1) 本計画が目指すまちづくりの目標	7
(2) 基本方針	8
(3) 目指すべき都市構造	9

1. 播磨町の現況（概要）

人口	・人口は平成7年以降、3万3千人台で横ばいに推移してきたが、今後は減少に転じ、令和32年には約2.7万人になると見込まれている。 ・増加傾向にあった世帯数も令和2年をピークに減少に転じる見込み。 ・平成7年以降、老年人口の割合は増加、生産年齢人口の割合は減少、年少人口の割合は平成22年以降ほぼ横ばいとなっている。 ・年少人口の割合は、令和12年まで減少すると予測されているものの、令和17年以降は横ばいで推移し、老年人口の割合の増加が続く見込み。 ・自然増減は平成28年以降が減、社会増減は令和2年以降が増となっており、転入・転出は、ともに20～30代の若い世代が多い。 ・小地域別人口密度は多くの地域で下がると予測されているが、山陽電鉄播磨町駅周辺など一部の地域で増加する見込み。 ・現在、人口密度が100人/ha超のエリアは、JR土山駅や山陽電鉄播磨町駅の周辺と北本荘の一部に点在しているが、令和32年には播磨町駅周辺に点在する見込み。 ・人口が大きく減少する地域は、駅から離れた加古川市側に多い。 ・高齢者人口密度はJR土山駅や山陽電鉄播磨町駅で高く、今後、山陽電鉄播磨町駅周辺でさらに高まり増加する見込み。
土地利用	・内陸部に住宅系市街地が形成されており、駅周辺や一部の幹線道路沿道に商業施設が立地。 ・人工島と沿岸部には播磨臨海工業地域に含まれる工業地が形成されており、港湾脱炭素化に向けた施策が進められている。 ・東野添と北古田には市街化調整区域があり、農地等で活用されている。
農地転用、開発、新築の状況	・農地転用の面積は平成26年以降、年間約1.5～3.5haの間で推移している。 ・開発許可の面積は平成21年以降、年間4ha未満で推移しており、平成29年以降は減少傾向にある。 ・新築の面積は平成26年以降、年間1.0～2.0ha程度の間で推移しており、令和元年以降は増加傾向にある。 ・農地転用、開発許可、新築のいずれも大部分が住居系を目的としている。
住宅、空き家	・播磨町の住宅数は平成20年では13,970戸だったのが、平成30年では14,520戸、令和5年では15,380戸と増加した。 ・空き家数、空き家率は平成20年から平成30年にかけて減少し、平成30年から令和5年にかけては横ばいとなっている。
都市交通	・鉄道はJR山陽本線、山陽電鉄が通っており、JR山陽本線は土山駅、山陽電鉄は播磨町駅がある。 ・乗車人員は、両駅ともには令和2年に大きく減少したものの近年は回復傾向にある。 ・主要バスの乗車人員は、多くの路線で乗車人員が減少しており、廃止や休止もみられる。 ・住民の主たる交通手段は自動車であるが、平成22年から令和3年にかけて自動車が50%から47%に減少しており、鉄道や自転車を交通手段とする人の合計割合が26%から34%に増加している。

	・鉄道駅とバス停の徒歩圏内の人口カバー率は令和2年時点で75.2%であり、令和32年時点でもほぼ横ばいと予測されている。
都市機能	・播磨町駅周辺に役場や中央公民館、図書館等の行政施設、土山駅周辺に商業施設や病院等が集積している。 ・コンビニ等の商業施設や高齢者福祉施設、診療所・クリニック、金融施設、教育文化施設、その他公共施設は住居系市街地に分散立地している。 ・近接する加古川市の別府駅周辺、明石市の西二見駅周辺には大型商業施設が立地している。 ・主要な都市機能（商業、医療、高齢者福祉）の徒歩圏人口カバー率はほぼ100%で概ね充足しており、今後もこの水準が維持される見込み。
経済活動	・近年、事業所数は減少傾向にあるものの、従業者数はほぼ横ばい。 ・農家数は減少傾向、漁業の経営体数は横ばいの傾向にある。 ・観光入込客数は、令和2年にコロナ禍の影響で大きく減少したが、大きく減少したが、その後は増加傾向にある。
地価	・播磨町の地価（地点平均）は平成18年以降横ばいで推移してきたが、令和5年以降はわずかに上昇傾向にある。
固定資産税・都市計画税	・固定資産税は平成25年から令和元年にかけて増加しているが、令和2年から令和4年では減少、それ以降は増加。 ・都市計画税は年々増加傾向にある。
災害	・大雨、高潮、津波による浸水想定区域がある。 ・地震は山崎断層帯地震と南海トラフ地震で最大震度6強を想定。 ・都市基盤整備が不足しており、防災上の問題を抱える市街地がある。
まちづくりの動向	・土山駅北地区では都市基盤施設の整備が課題となっており、駅前地区のポテンシャルを活かし、玄関口にふさわしい市街地整備を促進するため、まちづくりの取組が進行している。 ・市街化調整区域の北古田周辺地区近傍に、播磨臨海地域道路の整備が計画されており、土地利用ニーズの高まりが想定されるなかで、当地区の計画的な土地利用の取組に着手している。
財政	・町財政が硬直化しつつある。 ・公共施設等総合管理計画による改修計画があるが、更新や改修が多い年度では経費が大きく増加する見込み。 ・都市計画税の充当先事業が先細りしつつある。
住民意向	・町内での買い物や町外へ行く主な道路の整備状況など日常生活の利便性に関して満足度・重要度が高く、災害対策など安全・安心に関わる項目は満足度が低く重要度が高い。 ・日常生活の中でよく行く買い物先は町内のスーパーが多く、交通手段としては自家用車が約6割を占める。 ・たまに行く買物は、加古川市や明石市、神戸市等の町外が多く、播磨町内は約1割で、交通手段としては自家用車が約7割を占める。 ・少子高齢化が進む中での不安要素は、普段利用する店舗や診療・クリニックがなくなってしまうことや空き地・空き家の増加による治安やまちなみの悪化。 ・拠点（播磨町駅周辺、土山駅周辺）を訪れる主な目的として播磨町駅周辺は行政等の施設利用、土山駅周辺は買い物利用（通勤・通学除く）が多い。

	・徒歩圏に必要と考える施設は、診療所・クリニック、公民館・コミセン、スーパー・ドラッグストアなど日常生活の中で利用する身近な施設。 ・役場や図書館は町内の駅近にあれば良く、大型ショッピングセンターなどは町内になくても支障ないと認識している。
上位計画で示されている方向性	(総合計画の将来像) ○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 (都市計画マスタープランの都市づくりの目標と都市づくりの基本方針) ○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 (1) 持続可能な都市づくり (2) 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

2. 播磨町の持続可能性の確保に向けたまちづくりの課題

(1) 今後顕在化する可能性がある問題

現況調査を踏まえると、今すぐ町の持続可能性が脅かされるわけではありませんが、今後予想される人口減少、少子高齢化により様々な問題が顕在化する可能性があります。

今後顕在化する可能性がある問題

- ・ 空き家・空き地増加に伴うまちなみ景観や治安の悪化
- ・ 利用者減少に伴う生活利便施設や公共交通のサービス低下・撤退
- ・ 公共施設の統廃合
- ・ 高齢者福祉ニーズ、社会保障費の増大
- ・ 災害時の避難難民の増加
- ・ 地域コミュニティの活力低下
- ・ 税収の減少 等

(2) 近々直面すると想定される個々の課題

本町の都市づくり及びその関連分野において、町が直面する課題は多様化が進み、町内に行政需要がまばらに発生すると想定されます。

課題分野	個々の課題
公共交通・道路NW	・ 駅・バス停圏外の交通手段 ・ 路線バスの休廃止 ・ 運転士不足（バス・タクシー） ・ 自動車依存からの転換 ・ 広域交通を担う道路ネットワークへの対応
公共施設・基盤施設	・ 各施設の適正な維持管理、更新 ・ 各施設を誘導する上での適正な配置 ・ 都市計画税の有効活用
土地利用・建物利用	・ まちなみ形成や防犯面での問題 ・ 空き家・空き店舗・空き地の有効活用 ・ 町有地の活用
子育て・教育	・ 幼児・児童数の変化への対応 ・ 子どもの居場所の不足
高齢者福祉・医療	・ 一人暮らし・認知症・後期高齢者の増加 ・ 民生委員や介護にかかる人材不足 ・ 医療機関の減少
防災	・ 防災力の低下（町職員・住民） ・ 災害時の避難路や避難所の確保
コミュニティ	・ 地域コミュニティの活力低下 ・ 各種団体の担い手不足 ・ 世代間の「つながり」の希薄化

(中長期的に直面することが想定される課題)

課題	・土山駅周辺・本荘地域は人口密度減 ・古宮地域など播磨町駅周辺は高齢者密度増 ・公共施設の統廃合、適正配置 ・行政・民間問わずあらゆる分野における人材不足 ・産業活力低下 ・農地・ため池の維持管理 ・情報化・デジタル化社会への対応 ・日常生活に必要な官民サービスの不足 ・税収の低下、行政需要の増による財源不足
----	---

(3) 播磨町の持続可能性の確保に向けたまちづくりの課題

持続可能な播磨町の実現には、少子高齢化時代においても、人口を維持していくことが必要です。このことから上記問題に予防的対応をしていくため、町の特性を活かしつつ以下の①～⑥の課題に対応しながら都市の利便性や住環境の向上等を図り、町の魅力を高めていくことが求められます。

①あらゆる世代が住み続けられる都市づくり

- ・若い世代の移住を促進するとともにあらゆる世代が住み続けられるために、地域特性とライフステージの変化に伴う住み替えニーズに対応した良好な住環境の形成と居住の誘導が必要です。
- ・様々な地域の課題に対応するための地域コミュニティの維持、活性化が必要です。

②生活利便性を維持・向上させる都市づくり

- ・車に依存しすぎず生活できる歩きやすい・歩きたくなる環境づくりと公共交通手段の確保が必要です。
- ・生活利便を支える都市機能の維持管理と適正配置が必要です。
- ・土山駅周辺の道路における渋滞の解消が必要です。

③地域活力を生み出す都市づくり

- ・生活利便施設が集積している土山駅周辺地区におけるにぎわい・交流拠点としての都市機能の充実が必要です。
- ・播磨町駅周辺において、行政、交流、文化施設の集積や交通結節点としての利便性を活かした拠点の形成が必要です。
- ・播磨臨海地域道路の計画に伴う周辺地域の土地利用ニーズの高まりを活かした地域活力の向上に貢献するまちづくりが必要です。
- ・人工島、海岸沿い（住宅地除く）を中心とした産業エリアや住居系市街地に立地する地域産業エリアの環境との調和にも配慮した維持、充実が必要です。

④安全・安心な都市づくり

- ・ 地域ごとの災害ハザードに対応したまちの安全性を高めていく必要があります。
- ・ 土山駅周辺の道路や幹線道路等における歩行者の安全性確保が必要です。

⑤近隣市町との連携強化

- ・ 近隣市町との都市機能連携の強化が必要です。

⑥都市づくり事業における財源の確保と有効活用

- ・ 各種都市づくり事業を確実に進めていくため、その財源を確保するとともに有効活用していく必要があります。

3. まちづくりの方針

(1) 本計画が目指すまちづくりの目標

播磨町立地適正化計画は、「播磨町総合計画」や「播磨町都市計画マスタープラン」で位置付けている将来像「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」を実現するために策定するものです。

本町では、将来的に想定される人口減少や少子高齢化の進展等により行政の効率化が求められている中、上位計画である第5次播磨町総合計画や播磨町都市計画マスタープランでは、安心、安全、便利、快適、持続可能、活力などをキーワードとしたまちづくりの方向性として位置づけています。

このことを踏まえ、立地適正化計画では、地域特性を活かしつつ良好な住環境の維持・形成や生活利便性の確保、子育て世代や高齢者にやさしいまちづくりを進めるとともに、拠点における都市機能の充実、交通利便性の高い交通ネットワークの形成により、人口構造の変化や住民のニーズの多様化などによって生じる課題に対応したまちの実現を目指します。

この実現に向けて、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設を設定するとともに関連する施策等を進めるための立地適正化計画制度を活用します。

現在、本町は、

- ・コンパクトな町域であるため、どの居住地でも概ね徒歩圏内に生活利便施設が整っている
- ・2つの鉄道駅にそれぞれ異なる拠点機能を持つ施設が集積している
- ・住宅系市街地では戸建住宅を中心とした良好な住環境が形成されており、若い世代の転入も多い

といった特性があります。

一方で将来的には、人口減少、少子高齢化の進行が予想される中、今から何も手を打たないと、

- ・生活利便施設の撤退により、買物や通院などの日常生活の利便性が低下する
- ・空き家・空き地が増加することにより都市のスポンジ化が進むとともに、地域コミュニティが衰退し、まちの安全性が低下する
- ・都市間競争によって人口流出が加速し、税収が減少する

などといったことも懸念されます。

このため、現在の良好な住環境や都市機能の維持を基本としつつも、現在直面している課題への対応や将来に向けた予防的措置として、あらゆる世代が町内に住み続けられる良好な居住環境の維持・充実を図るとともに、まちの魅力や利便性の向上、活力の創出を図る視点から、以下のまちづくりの目標に向けた立地適正化に取り組みます。

まちづくりの目標に盛り込むキーワードの候補

持続可能、コンパクト、安全・安心、地域特性、住みやすさ、都市の活力、ライフステージ、ライフサイクル、まちの魅力、まちの利便性、都市機能連携、既存資源の活用、つながり、居場所・・・

(参考) 都市計画マスタープランに位置付ける都市づくりの目標

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

(2) 基本方針

本町の特性を踏まえ、先に整理した課題に対応しながら本計画の実現を目指すための基本方針を以下のとおり設定します。

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住環境づくり

- ・ 山陽電鉄播磨町駅周辺における交通利便性の高さや行政機能が集積するポテンシャルを生かしたシニア世代も安全・安心に暮らせる住環境づくり
- ・ JR 土山駅周辺における様々な生活利便サービスが整った駅周辺の便利で快適な住環境づくり
- ・ 駅周辺以外で緑とゆとりを志向するファミリー世代のニーズに対応した住環境づくり
- ・ 今後、増加が懸念される空き地、空き家への対応（スポンジ化対策）
- ・ つながり大切にしながら地域の課題に住民自らが取り組む地域コミュニティの維持・活性化
- ・ 子供から大人まで全ての人が安心して過ごせる居場所づくり

②まちの魅力や活力、利便性を高めるまちづくり

- ・ 山陽電鉄播磨町駅周辺の拠点における行政、交流、文化機能の維持・向上のほか、周辺地域における高齢者人口密度の増加を見据えた高齢者福祉機能等も含めた都市機能の誘導
- ・ JR 土山駅周辺及の拠点における主に日常生活で利用する商業機能等の維持・向上によるにぎわい拠点としての魅力・利便性の向上
- ・ 住居系市街地に点在する身近な生活利便施設の維持・確保
- ・ 地域の活力維持に寄与する沿岸部及び人工島の工場地域における良好な操業環境の保全
- ・ 港湾地域全体の脱炭素化を目指すカーボンニュートラルポート形成の取組みの推進
- ・ 住居系市街地に立地する工場周辺における住宅と工場の共存する環境づくり
- ・ 播磨臨海地域道路の整備計画に伴う周辺地域における土地利用の推進

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

- ・ 住民のくらしや産業活動、交流活動等を支える利便性の高い道路交通ネットワークの形成
- ・ 拠点の利便性と安全性を高める駅周辺の交通環境の改善
- ・ 町外への通勤・通学や買い物等の利用にも配慮した交通環境づくり
- ・ 居住地と拠点を結ぶ公共交通の利便性向上と利用促進
- ・ 歩きやすく、自転車も通行しやすい道路環境づくり

④災害に強い安全・安心な都市づくり

- ・ 災害ハザードに対応した防災・減災の取組推進
- ・ 緊急時や防災上の課題（細街路等）を抱える沿岸周辺部など地域における安全性の向上
- ・ 防災にかかる地域レベルでの自助共助の取組の推進

（３）目指すべき都市構造

立地適正化計画は、駅やバス停などの交通結節機能を有する拠点に、生活に必要な都市機能の集積を誘導するとともに、その周囲に居住を誘導することで、これからの人口減少社会に備えた都市構造を構築していくことを目的としています。

一方、本町においては、今後、人口は減少に転じるものの、令和２年から２０年後の令和２２年においても、約１割減にとどまる見込みで、大規模な開発等も計画されていないことから都市構造について大きな変化は生じないことが予想されます。また、町域がもとよりコンパクトで、どの居住地でも概ね徒歩圏における生活利便施設は充足しており、今後も確保される見込みです。

このため、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、地域の状況や特性に応じた土地利用、拠点機能の強化や拠点と拠点間、拠点と地域間の連携強化を図る都市構造を目指します。

[illegible]

拠点	機能
暮らしと交流の 拠点 	山陽電鉄播磨町駅および役場庁舎周辺を「暮らしと交流の拠点」として位置づけ、交通結節機能や行政・文化施設等の立地を生かしながら、暮らしの利便性を高めるとともに多様な交流が生まれる拠点としての都市機能の充実やシニア世代に向けた都市機能の誘導を図ります。
にぎわいの拠点 	通勤、通学等の利用客が多く、商業施設等が集積しているＪＲ土山駅の周辺を「にぎわいの拠点」として位置づけ、交通結節点としての利便性を高めるとともに、商業機能などの生活利便機能の充実を図ります。
いこいの拠点 	主要な公園について、それぞれの特性を生かしつつ、緑豊かな住民の憩いやレクリエーション、防災などに関する拠点としての機能の充実を図ります。
商業拠点 	本町住民の利用が多い商業施設が集積している西二見駅（明石市）及び別府駅（加古川市）周辺を、隣接市の立地適正化計画を踏まえて商業拠点として位置づけ、本町との連携強化を図ります。

軸	機能
まちのシンボル軸 	ＪＲ土山駅と役場、新島を結ぶ南北幹線である土山新島線～県道東播磨港線～町道新島中央幹線沿いを「まちのシンボル軸」として位置づけ、播磨町の主要拠点を結ぶシンボル軸にふさわしい、良好で質の高い沿道の土地利用と景観形成を図ります。
広域連携軸 （道路） 	東播地域の東西幹線である国道 250 号（明姫幹線）沿いを「広域連携軸（道路）」として位置づけ、広域幹線道路としての機能強化を図るとともに、住民だけでなく通過者にも播磨町の良さを感じてもらえるような、便利で快適な土地利用と良好な景観形成を図ります。
広域連携軸 （鉄道） 	JR 山陽本線及び山陽電鉄本線を「広域連携軸（鉄道）」として位置づけ、町内及び他市町の拠点を結ぶ広域的な公共交通による連携軸としての機能強化を図ります。
水と緑の回遊軸 	主要な公園や河川沿いの散策路等で構成される「水と緑の回遊軸」の形成を図ります。水と緑豊かな住宅都市である播磨町の魅力を地域住民の協力を得ながら創出するよう散策路や休憩設備等の充実を進め、水と緑のオープンスペースとしてのうるおい空間の魅力向上と連続性の強化を図ります。

エリア	機能
低層住宅エリア 	主に山陽新幹線より北側の住宅地を「低層住宅エリア」として位置づけ、日照、通風の良さや豊富な公園・緑地、ため池など、良好な環境を生かした緑豊かな低層住宅を中心とする住宅地の形成を図ります。
一般住宅エリア 	主にＪＲ土山駅周辺及び山陽新幹線より南側の住宅地を「一般住宅エリア」として位置づけ、基盤整備等により、暮らしの安全性と利便性を高めつつ、中低層住居を中心とする良好な住宅地の形成を図ります。

沿岸周辺住宅 エリア 	沿岸部に近い住宅地については、「沿岸周辺住宅エリア」として位置づけ、細街路が多いなどの地区の特性を踏まえつつ、安心して住み続けられる住環境の形成を図ります。
まちづくり検討 エリア 	北古田周辺地区の市街化調整区域については「まちづくり検討エリア」として位置づけ、隣接する加古川市と調整・連携を図りながら地区の特性や近接地で計画されている高規格道路整備に対応したまちづくりを検討します。また、周辺の宅地化が進む東野添周辺地区の市街化調整区域についても「まちづくり検討エリア」として位置づけ、地区の特性や隣接する明石市側の土地利用動向等にも配慮したまちづくりを検討します。
くらしと交流の エリア 	山陽電鉄播磨町駅及び役場庁舎周辺を「くらしと交流のエリア」として位置付け、シニア世代も含めた住民のくらしを支え、多様な交流を育む行政施設や文化・交流施設、高齢者福祉施設等が立地する土地利用形成を図ります。
にぎわいと くらしのエリア 	JR土山駅周辺の商業施設や住宅が立地するエリアを「にぎわいとくらしのエリア」として位置づけ、近隣市町の住民も利用する駅周辺にふさわしい商業・公益機能等、複合的な都市機能を有した施設と利便性の高い住環境が共存した土地利用形成を図ります。
沿道サービス エリア 	国道250号、浜幹線、土山新島線などの都市計画道路の沿線を「沿道サービスエリア」として位置付け、周辺環境と調和した沿道サービス機能が立地する土地利用形成を図ります。
産業エリア 	新島、東新島と海岸沿いの工業地を「産業エリア」として位置づけ、港湾脱炭素化（カーボンニュートラルポートの形成）を推進しつつ、重要港湾東播磨港を備えた雇用と産業を支える活力ある工業地の形成を図ります。
レクリエーション エリア 	播磨町のシンボルである大中遺跡や比較的規模の大きな公園の立地するエリアを「レクリエーションエリア」として位置づけ、播磨町の緑環境や歴史の豊かさを印象づける空間形成を図ります。