

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1回播磨町都市計画マスタープラン及び
立地適正化計画検討委員会

本日の会議の目的

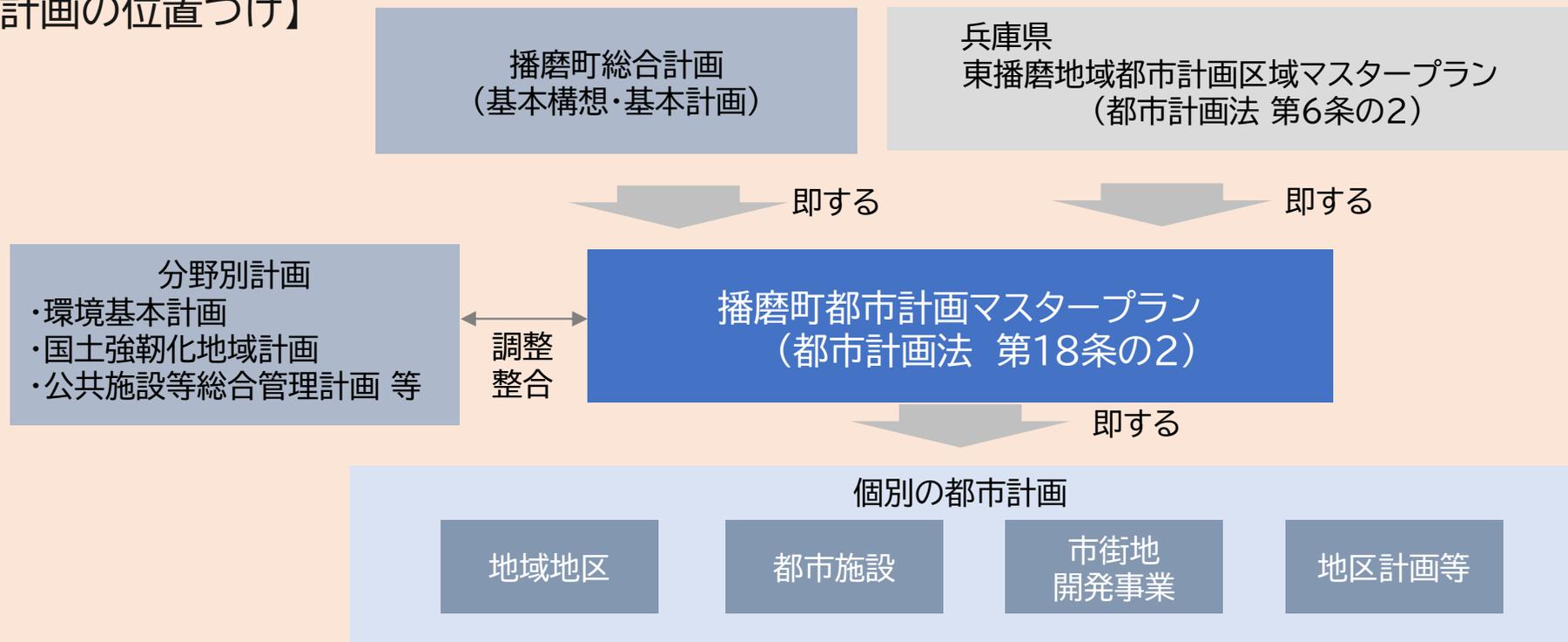
都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定の検討開始にあたり、その前提となる両計画に係る制度や計画策定の意義等を確認し、播磨町の現況、住民意識・意向を共有します。さらに、それらを踏まえた播磨町の持続可能性の確保に向けた課題についてご議論頂きます。

- 都市計画マスタープランとは
- 立地適正化計画とは
- 都市計画マスタープラン・立地適正化計画の役割分担
- 播磨町で立地適正化計画を策定する意義
- 立地適正化計画策定により期待される効果
- 計画の期間、対象区域
- 検討体制
- 検討スケジュール

都市計画マスタープランとは

- ・都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと
- ・播磨町総合計画に基づき、都市計画区域における具体的な都市づくりの方針を定める計画
- ・播磨町では、平成10年3月に策定、平成24年3月と令和4年3月に改定
- ・今回の改定は、立地適正化計画の策定にあわせた中間見直し(部分改定)

【計画の位置づけ】



都市計画マスタープランの概要①

都市づくりの課題

- (1) 持続可能な都市づくり
- (2) 都市のにぎわいと活力の創出
- (3) 良好な住環境の形成
- (4) 都市基盤・交通ネットワークの整備、維持・管理
- (5) 自然資源と歴史的文化的資源の保全・活用
- (6) 人々の価値観の多様化やライフスタイルの変化への対応
- (7) まちの安全・安心の確保
- (8) 住民、事業者、行政による協働のまちづくりの推進

播磨町の目指す将来像

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

将来像のイメージ

- 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

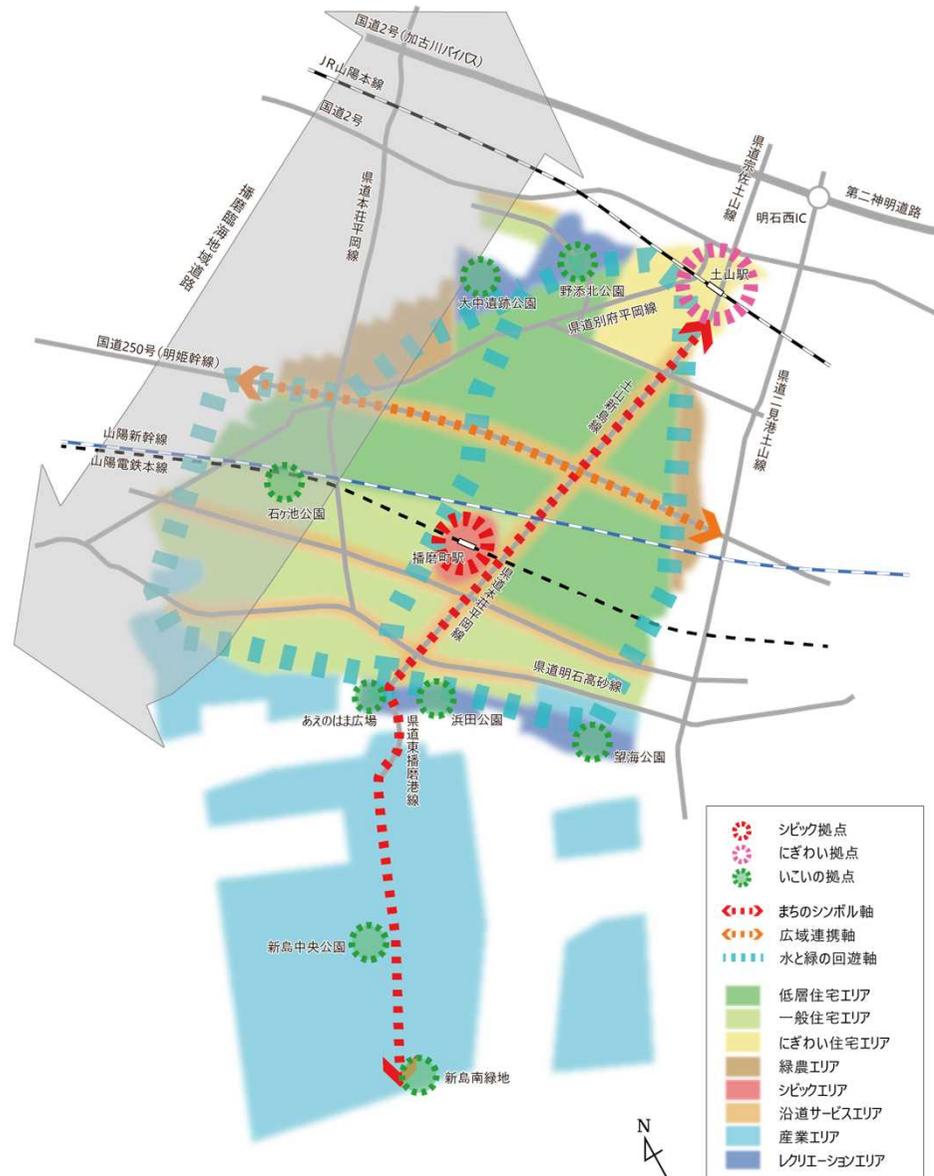
未来につながる
持続可能なまちづくり
みんなでめざす
住みよい はりま

都市づくりの基本方針

- (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

都市計画マスタープランの概要②

将来都市構造



都市づくりの方針

- 1 土地利用に関する方針
- 2 都市交通に関する方針
- 3 都市環境及び自然的環境に関する方針
- 4 市街地整備に関する方針
- 5 都市防災に関する方針
- 6 景観形成に関する方針

地域づくりの方針

- 1 地域区分の考え方
- 2 北部地域
- 3 中部地域
- 4 南部地域

計画の実現化方策

- 1 住民・事業者・行政の協働によるまちづくりの推進
- 2 効率的な都市計画行政の推進
- 3 都市計画マスタープランの進行管理

立地適正化計画とは

制度創設の背景

- ・急激な**人口減少・少子高齢化の進行**に伴い、都市全体の利便性の低下や居住環境の悪化など、住民の暮らしへの影響が懸念されている。
- ・公共施設・都市インフラの老朽化や大規模災害への備えなど、まちづくりに求められる課題は**多様化**が進みつつある。
- ・多様化する課題に対応するため、「**コンパクト・プラス・ネットワーク※**」の**考え方でまちづくり**を進めていくことが重要との認識が高まり、平成26年に都市再生特別措置法が改正され**立地適正化計画制度**が創設された。

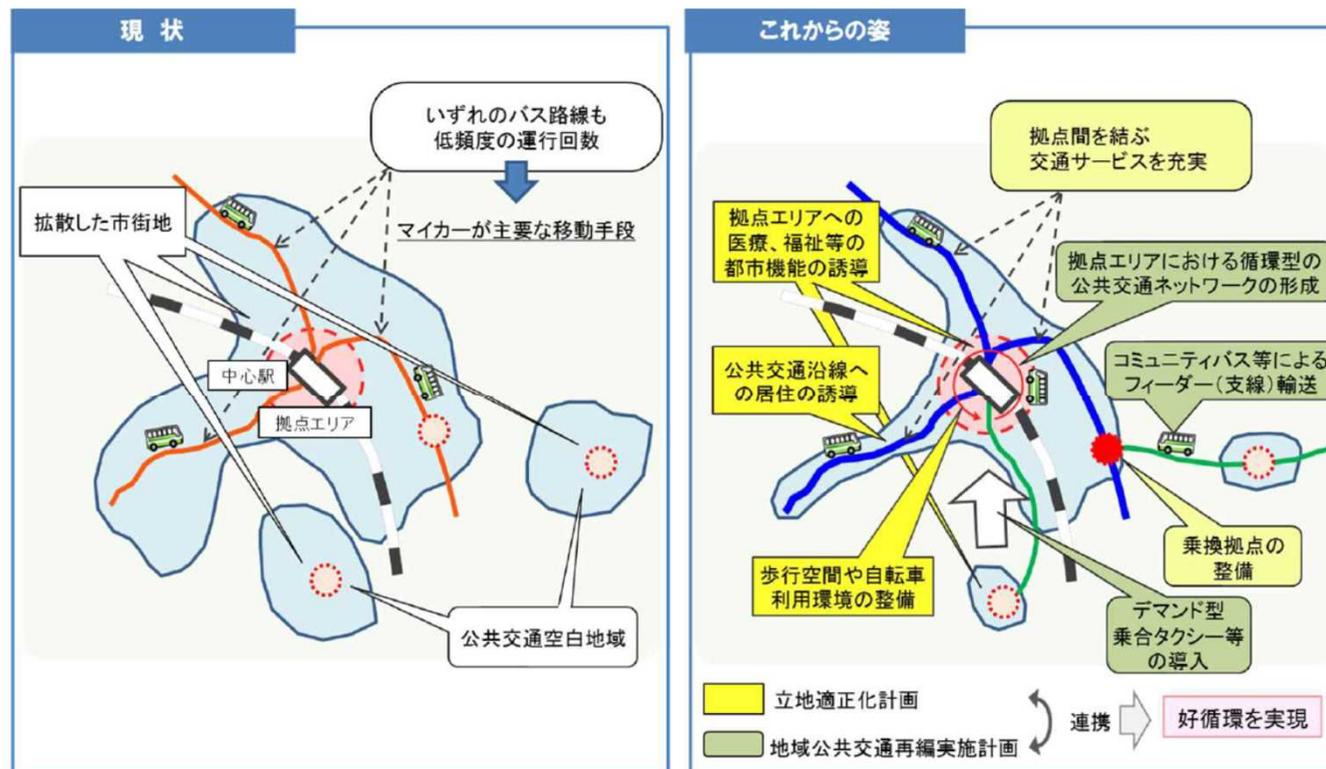


※コンパクト・プラス・ネットワーク
地方都市において、住宅や商業施設、医療・福祉施設などの生活施設をコンパクトに集約し、地域公共交通と連携してまちづくりを進めるという概念

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ある。
- ・「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る。



※多極ネットワーク型コンパクトシティ
コンパクトシティの型の一つで、複数の拠点化された地域を交通でつなぐまちづくり

立地適正化計画の位置づけ

【計画の位置づけ】

播磨町総合計画
(基本構想・基本計画)

兵庫県
東播磨地域都市計画区域マスタープラン
(都市計画法 第6条の2)

即する

即する

播磨町都市計画マスタープラン
(都市計画法 第18条の2)

播磨町立地適正化計画
(都市再生特別措置法 第81条)

調整・整合

即する

地域公共交通計画
国土強靱化計画
環境基本計画
公共施設等総合管理計画
空家等対策計画
地域防災計画
地域福祉計画 等

関連計画

個別の都市計画

<都市計画法>
・地域地区
・都市施設
・市街地開発事業
・地区計画 等

<都市再生特別措置法>
・居住誘導区域
・都市機能誘導区域
・誘導施設
・防災指針 等

立地適正化計画の全体構成案

1 はじめに

- (1) 策定の目的
- (2) 計画の位置づけ
- (3) 対象区域
- (4) 計画期間

2 都市の現状と課題分析

- (1) 都市の現状と見通し
- (2) 住民意識・意向
- (3) 上位・関連計画における方向性
- (4) 課題分析

3 立地適正化計画に関する基本的な方針

- (1) まちづくりの方針
- (2) 目指すべき都市構造
- (3) 都市機能誘導及び居住誘導の方針

4 誘導区域と誘導施設

- (1) 都市機能誘導区域と誘導施設
- (2) 居住誘導区域

5 誘導施策

- (1) 都市機能誘導施策
- (2) 居住誘導施策

6 防災指針

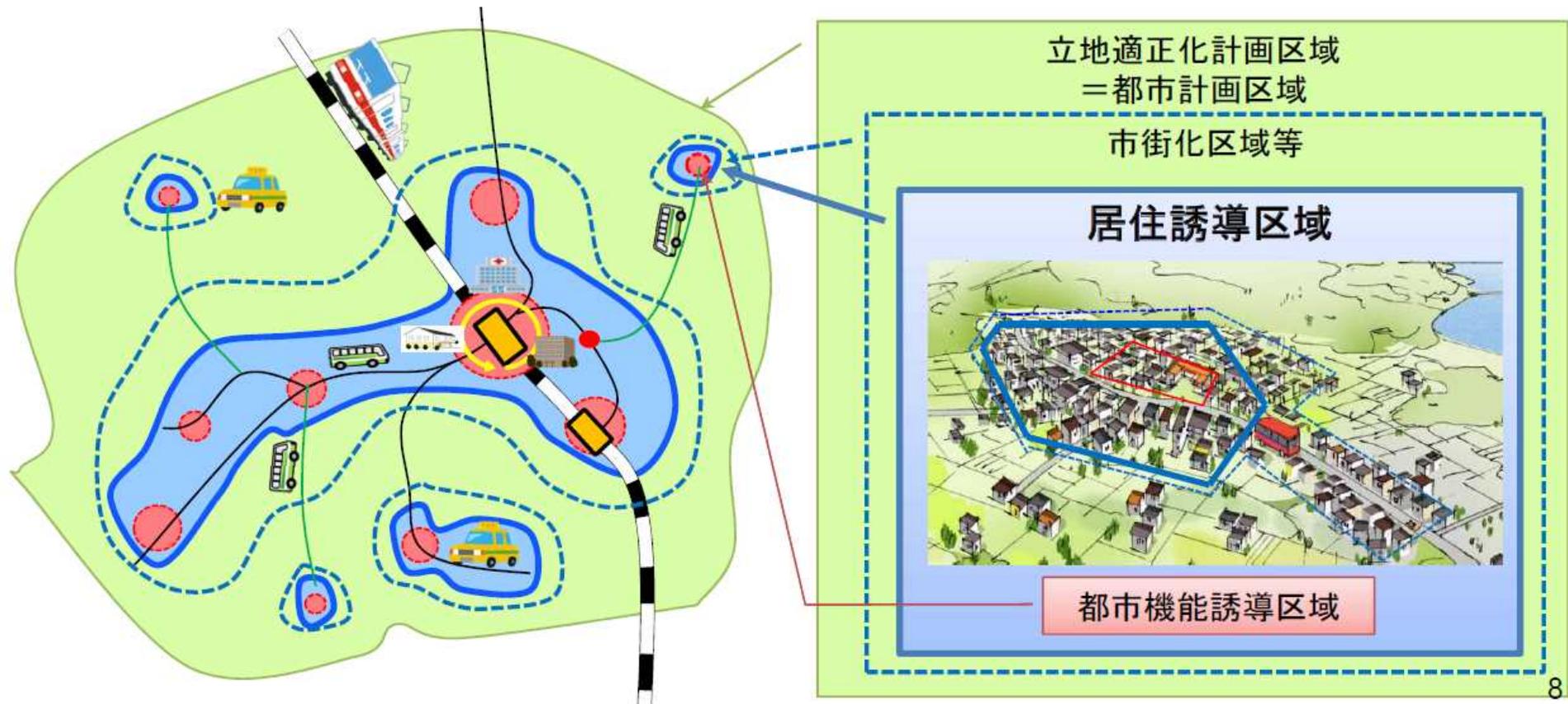
- (1) 災害のリスク分析と課題
- (2) 防災まちづくりの将来像と取組方針

7 評価指標と目標数値

- (1) 評価指標の考え方
- (2) 評価指標と目標値の設定
- (3) 計画の進行管理

策定のポイント①居住誘導区域とは

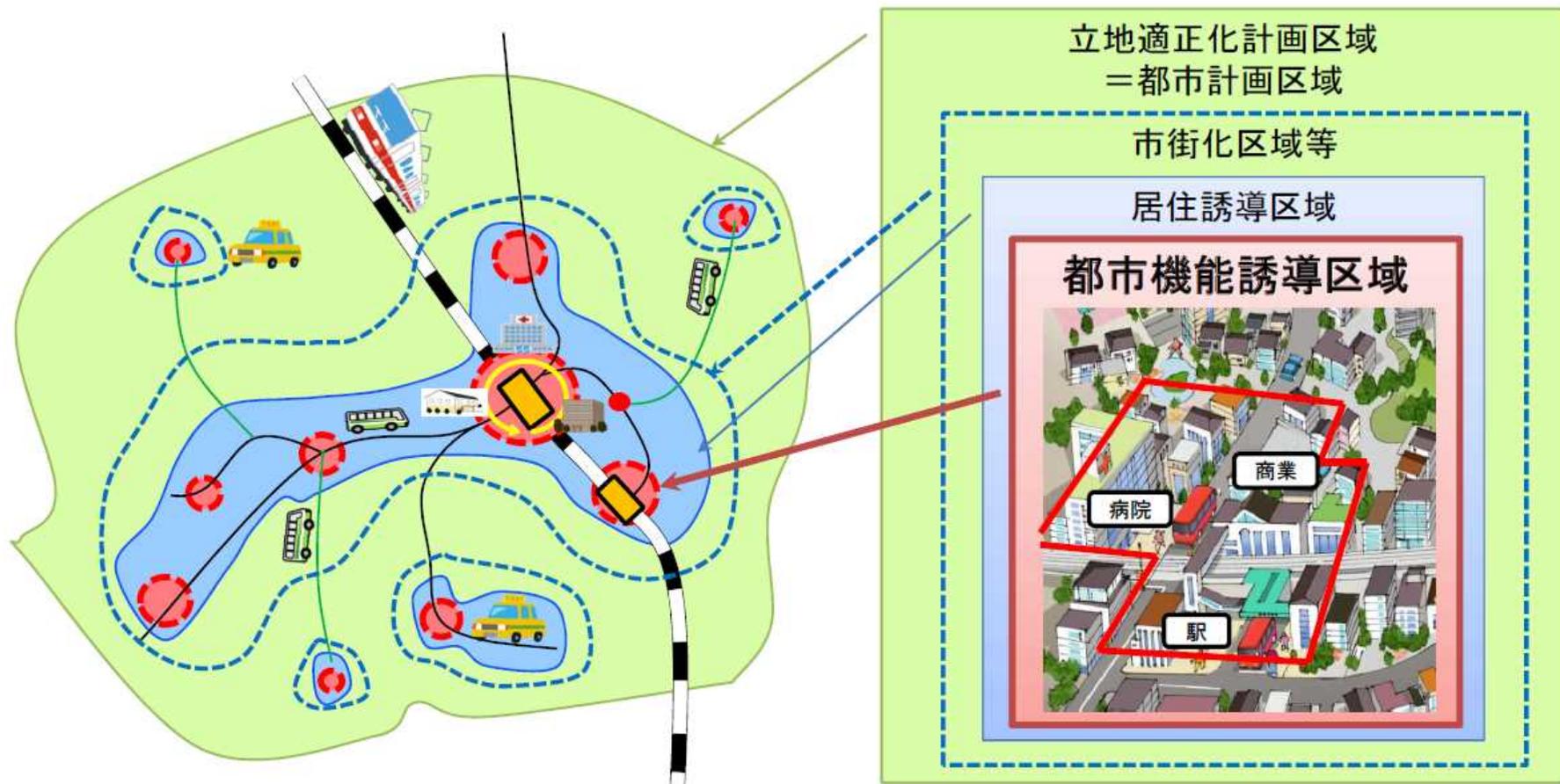
- ・居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。



出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(国交省)

策定のポイント②都市機能誘導区域とは

- ・都市機能誘導区域は、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である。
- ・集約を図ろうとする誘導施設とセットで設定する。

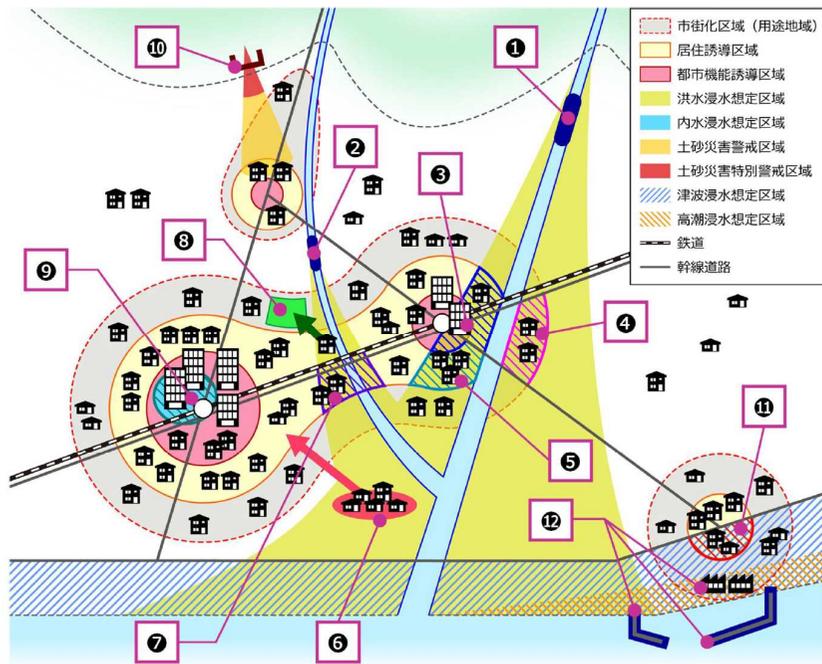


出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(国交省)

策定のポイント③防災指針とは

- ・令和2年の制度改正により防災指針を盛り込むこととし、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、**具体の防災・減災対策**を位置づけることとなった。
- ・作成にあたっては防災関連計画(地域防災計画、国土強靱化計画等)と十分な連携・整合を図る必要がある。

災害リスクに対する具体的な取組の記載例



No.	災害	取組
①	洪水	河川整備(国)
②	洪水	河川整備(県)
③	洪水	マイ・タイムラインの作成や警戒情報発信システムの整備等による警戒避難体制の強化、浸水センサの設置、民間施設を活かした指定緊急避難場所の確保(協定の締結)
④	洪水	居住調整地域の指定による宅地化の抑制
⑤	洪水	宅地高上げや止水板の設置補助、居室を想定浸水深以上に設ける建築物の構造規制、地区防災計画の作成促進
⑥	洪水	居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成、防災集団移転促進事業の検討
⑦	洪水	居室を想定浸水深以上に設ける建築物の構造規制、避難計画の見直し及び防災備蓄の強化
⑧	洪水	防災公園及び避難路の整備、避難計画の見直し
全体	洪水	流域治水プロジェクトに基づく広域連携(治水協定、広域支援・受援、情報共有等)の推進
⑨	内水	下水道(雨水幹線)の整備、雨水貯留施設の整備
⑩	土砂	砂防堰堤の整備(県)
⑪	津波	届出・勧告制度を活用した住宅の立地誘導(既に決定の居住誘導区域を見直し、指定を除外)、自主防災組織の結成促進・防災リーダーの育成支援
⑫	津波 高潮	海岸保全施設の強化(県)、津波避難ビルの整備、災害危険区域の指定
全体	災害全般	ハザードマップによる災害リスクの周知、防災アプリの普及促進

出典:立地適正化計画の手引き【基本編】(国交省)

策定のポイント③ 評価指標と目標数値とは

- ・立地適正化計画を客観的かつ定量的な分析、評価のもとでPDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、**目標及び目標達成により期待される効果を定量化**することが重要。
- ・定量的な目標値は、コンパクトシティの施策効果を分かりやすく示す観点から、居住誘導区域や都市機能からの徒歩圏内の人口密度、公共交通の利用、行政コスト等に関する指標を設定することが有効。

■定量的な目標値等の設定例

分野	目標指標	基準	目標
生活利便性	居住誘導区域における人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■■人/ha
生活利便性	都市機能の徒歩圏における平均人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■■人/ha
生活利便性	公共交通機関の分担率	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■■%
安全・安心	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■■%
行政運営	市民一人当たりの行政コスト	【〇〇年】 ●●円/人	【□□年】 ■■円/人

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。

播磨町で立地適正化計画を策定する意義

前提

【播磨町の概要】

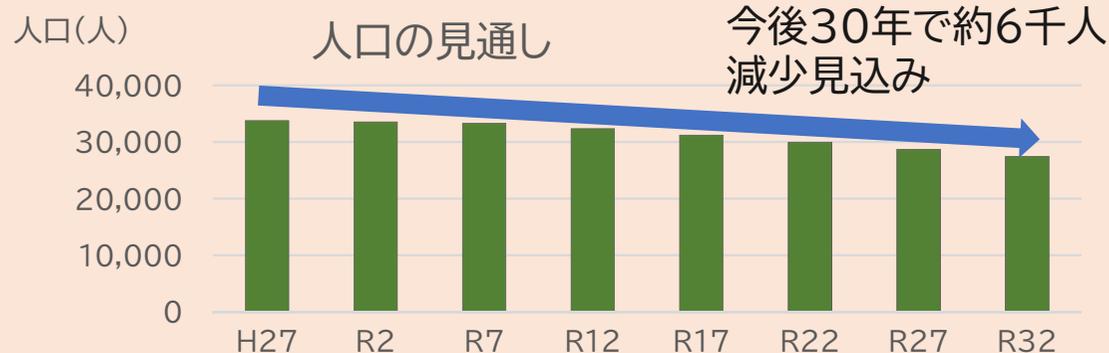
- ・兵庫県南部の中央に位置し、明石市、加古川市に隣接する面積9.13km²のコンパクトな町
- ・高度成長期以降、関西圏のベッドタウンであると同時に海岸沿いと人工島の工場を中心とする産業都市として発展
- ・2つの鉄道駅があり交通利便性も高く、概ね暮らしやすい環境のもと、ほぼ全町域にわたり比較的高い人口密度の市街地を形成



播磨町で立地適正化計画を策定する意義

【今後の人口の見通し】

- ・人口は平成7年以降、3.3万人台で推移
- ・比較的高い人口密度で市街地が形成・維持されてきた
- ・今後は人口減少・少子高齢化の進行が予想される



【課題】

- ・将来的には市街地の低密度化や空き地・空き家の増加、公共交通や生活利便施設のサービス水準の低下など様々な行政分野で影響が懸念される

【今後のまちづくりの動向】

- ・JR土山駅北地区のまちづくり
- ・市街化調整区域の計画的な土地利用推進
- ・旧集落密集市街地の防災対応
- ・播磨臨海地域道路の整備計画など国及び県事業への対応

【課題】

- ・今後、各事業等に対応、取り組んでいくため、町のまちづくりの実行力向上が必要

播磨町で立地適正化計画を策定する意義

立地適正化計画を策定する意義

上記課題に対応しつつ、持続可能な播磨町を実現するための計画策定

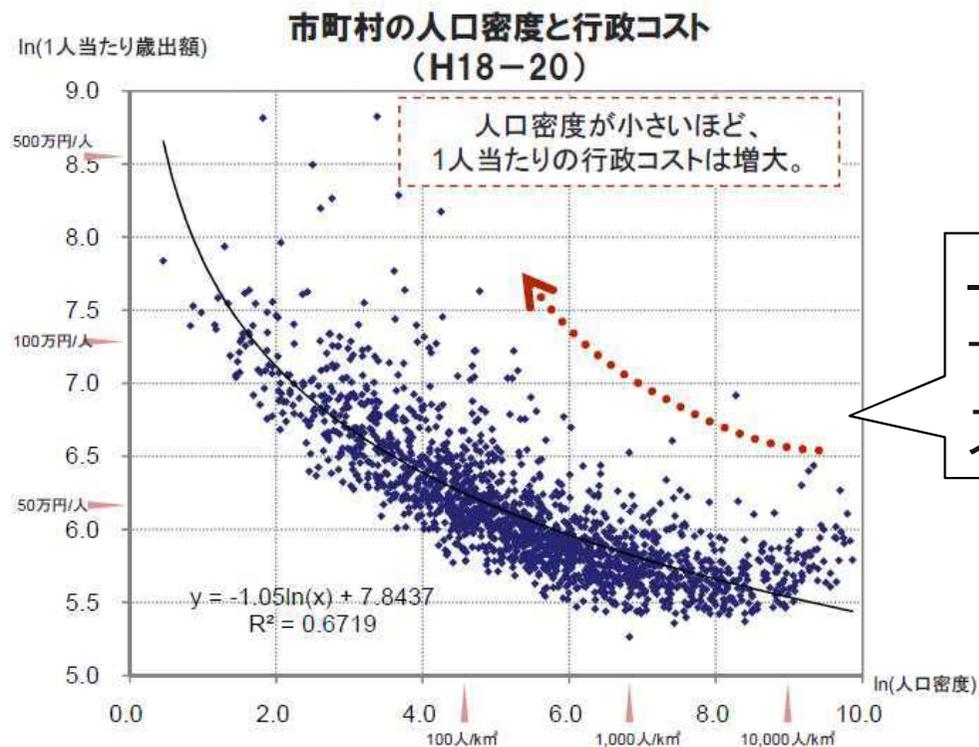
- ・コンパクトな町域を基本に、メリハリのある居住誘導と都市機能誘導を図り、豊かで活力に満ちた暮らしやすいまちを目指す。
- ・播磨町が直面する、あるいは将来直面するであろう課題に向き合いつつ、持続可能な都市経営を都市づくりの観点から実現するための方針や施策等を盛り込んだ立地適正化計画を策定する。
- ・一定の人口確保に向けた、安全・安心で利便性の高い市街地形成、公共交通の維持・充実のほか、予定されている各種事業に取り組むための財源確保などの観点も踏まえて計画策定に取り組む。

立地適正化計画策定により期待される効果

行政からみると

- ・効率的なインフラ整備と維持管理
- ・各種事業における支援・特例措置の活用
- ・地域経済の活性化とそれに伴う税収確保
- ・災害に強い都市構造の実現 など

による持続可能な都市経営
の実現



一定の人口密度を確保
することで行政サービ
スの効率化が図られる

出典: 国交省
国土の長期展望とりまとめ

※上記効果は一般論であり、実際の効果は計画の中身によって異なります。

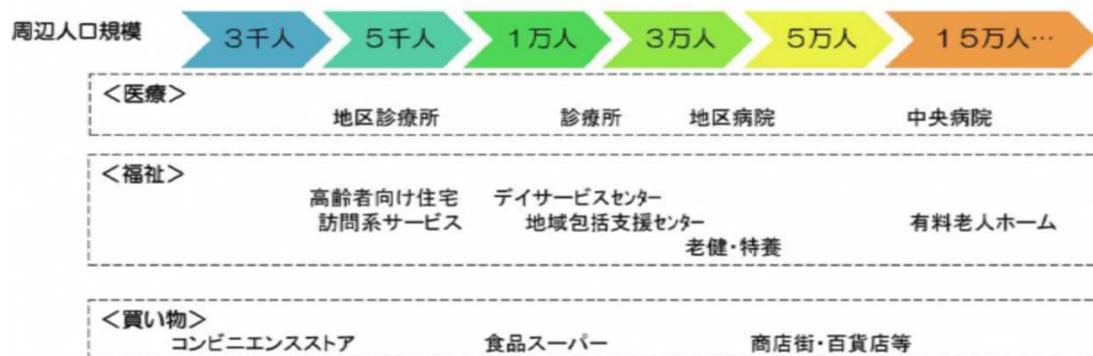
立地適正化計画策定により期待される効果

住民からみると

- ・利便性の高い都市拠点の形成
- ・商業、医療、福祉などの生活利便施設の維持・充実
- ・公共交通による移動手段の確保
- ・安心・安全な生活環境の形成
- ・地域コミュニティの維持、活性化

による安全・安心
で利便性の高い
暮らしの実現

都市機能の持続的な維持に必要な周辺人口



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

一定の人口を確保
することで生活利便
施設の維持が図ら
れる

商業施設の商圏と施設規模

- 商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々
- *コンビニエンスストア
 - 大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客
 - その他の地域⇒商圏：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客
 - *食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人
 - *ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会
有限会社 リテイルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

出典：国交省都市局
第2回都市再構築戦略
検討委員会

※上記効果は一般論であり、実際の効果は計画の中身によって異なります。

立地適正化計画策定による支援措置

立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置（令和6年度）

○都市機能誘導区域内で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置(抜粋)

(予算措置)

- ・都市構造再編集中支援事業
- ・市街地再開発事業
- ・住宅市街地総合整備事業
- ・バリアフリー環境整備促進事業
- ・スマートウェルネス住宅等推進事業
- ・官民連携まちなか再生推進事業 等

(金融措置)

- ・まち再生出資
- ・共同型都市再構築 等

○居住誘導区域内で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置(抜粋)

(予算措置)

- ・都市構造再編集中支援事業
- ・公営住宅整備事業
- ・市民農園等整備事業
- ・住宅市街地総合整備事業
- ・集約都市形成支援事業 等

都市計画施設の改修事業にかかる都市計画税の充当

都市計画税とは

総合的な街づくりを目的として行う都市計画事業などに要する費用の一部を負担していただくために設けられた目的税で、市街化区域内の土地、家屋を所有している人に、固定資産税とあわせて納めていただく税。

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の創設

令和2年に「都市再生特別措置法」が改正。老朽化した都市インフラの計画的な改修を進める都市計画施設の改修事業について、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が創設。

【改正前】

都市計画事業認可を受けなければ、都市計画税の充当ができない。



【改正後】

市町村が立地適正化計画に都市インフラの改修事業を記載し、都道府県知事の同意等を得ることで、通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を進めることが可能に。

計画の期間、対象区域

計画の期間

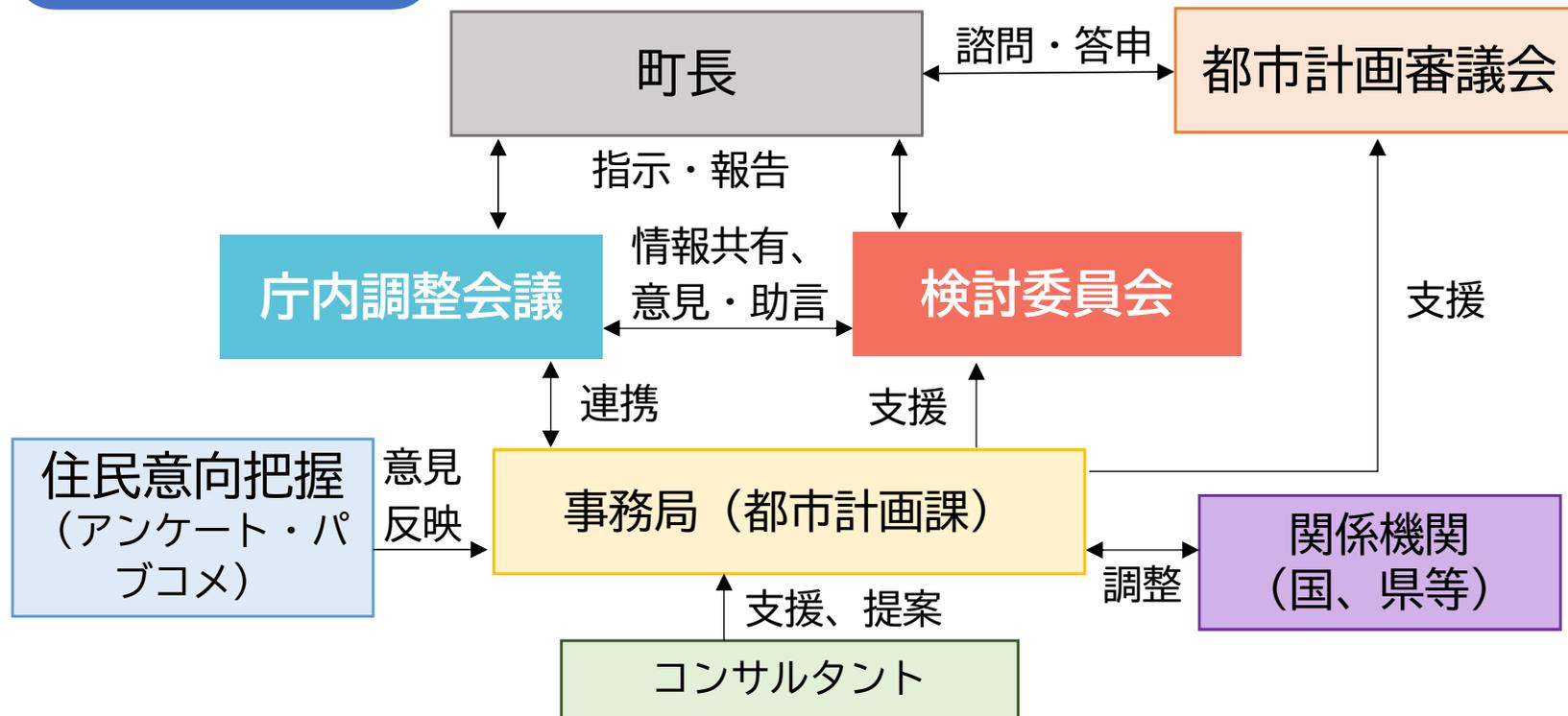
- ・計画策定予定の令和8年から20年後の令和28年を目標年次に設定。
- ・おおむね5年ごとに社会の変化や上位計画との整合を踏まえ、必要に応じて適切に見直しを行う。

対象区域

- ・立地適正化計画は、都市計画区域全体を対象区域とすることを基本としている。
- ・本町では町全域が都市計画区域であることから、対象区域も町全域とする。

検討体制

検討体制図



庁内調整会議及び検討委員会の役割

庁内調整会議

関係各課の課長級職員で構成。都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定に係る庁内の総合調整を図る場として設置。

検討委員会

学識経験者、町議会議員、町職員及び関係行政機関の職員、各種団体代表等から構成。計画内容等に関し専門的見地から意見や助言をいただく場として設置。

検討スケジュール

検討スケジュール表

作業項目	令和6年度										令和7年度												
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
立地適正化計画 (R6年度)	(1) 基礎調査・都市構造分析	→																					
	(2) 住民意向の収集	→																					
	(3) 課題整理				→																		
	(4) まちづくりの方針、都市構造、誘導方針の検討							→															
	(5) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の検討										→												
	(6) 誘導施策の検討										→												
	(7) 防災指針の検討										→												
	(8) 各種会議等 運営支援																						
調整会議 検討委員会																							
立地適正化計画 (R7年度)	(1) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の検討		事前協議		立適とは(勉強会)		策定方針、現況、課題		まちづくり方針、都市構造、誘導方針		中間案												
	(2) 誘導施策の検討																						
	(3) 防災指針の検討																						
	(4) 目標値及び評価方法の検討																						
	(5) 計画とりまとめ																						
	(6) パブリックコメント対応																						
	(7) 各種会議等 運営支援																						
	調整会議 検討委員会																						
(8) 「届出の手引き」の作成																							
都市計画マスタープラン (R7年度)	(1) 基礎調査																						
	(2) 現行計画進捗確認																						
	(3) 課題整理																						
	(4) 将来像、基本方針、都市構造の検討																						
	(5) 分野別方針の検討																						
	(6) 地域別構想の検討																						
	(7) 推進方策、評価手法の検討																						
	(8) 計画とりまとめ																						
	(9) パブリックコメント対応																						
	(10) 各種会議等 運営支援																						
調整会議 検討委員会																							
関係機関協議 (国・県)																							
都市計画審議会																							
住民説明会																							