

福崎町立地適正化計画 概要版

1.計画の概要

<立地適正化計画を策定する意義>なぜ立地適正化計画を策定するのか？

現在の市街地のままで人口が減少すれば、今まで身近に利用できた商業・医療・金融機能や公共交通等の日常生活に必要な都市機能が低下し、現在の暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されます。

このため、人口減少・高齢化社会に適応可能な都市づくりを進める必要があります。

具体的には、都市の骨格を形成する、都市機能誘導区域（JR福崎駅周辺及び町役場周辺）を生活圏の暮らしやすさを守る「拠り所」として維持するとともに、公共交通の充実を図ることで町民全体の暮らしやすさを維持し、さらには町全体の交流促進により都市そのものの魅力向上や風格の維持を図り、都市活力向上を図るため本計画を策定します。

<都市機能誘導区域の必要性>どのような手段で、町民の暮らしやすさを維持するのか？

市街化区域の核となる都市機能誘導区域で、日常生活サービス機能を維持・確保します。

・都市機能誘導区域とは

商業・医療等の日常生活サービス機能を町の拠点で維持・確保することにより、生活に必要なサービスを受けることが出来る区域のことで、人口減少下において、町に居住する住民の暮らしを守る「拠り所」となります。

・拡散した市街化区域で人口が減少し人口密度が低下すると

居住地周辺から医療・商業等の日常生活サービス機能が撤退する恐れがあり、身近に利用できなくなることで、町民の日常生活に支障が生じる可能性があります。

・都市機能誘導区域の設定

そこで、都市機能誘導区域を設定し、そこに都市機能の立地を促すことで、日常生活サービス機能を維持・確保し、町民の暮らしやすさを維持します。

<居住機能誘導区域の必要性>居住誘導区域内の人口密度を維持する

都市機能誘導区域や利便性の高い公共交通沿線に一定の人口密度を維持することで、日常生活サービス機能や公共交通の利用者を確保し、これらの持続性を確保します。

・居住誘導区域とは

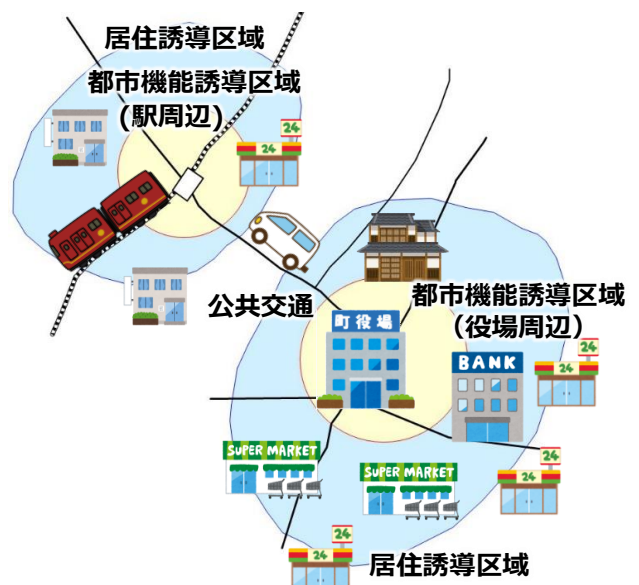
人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や、公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域のことで、

・拡散した市街地で人口が減少し人口密度が低下すると

身近にある日常生活サービス機能が衰退し、生活の利便性が低下するとともに、空き地・空き家の増加等が懸念されます。公共交通が衰退し、移動しにくく暮らしにくいまちになることが予想されます。

・居住誘導区域の設定

そこで、都市機能誘導区域及び利便性の高い公共交通軸の沿線に居住誘導区域を設定し、一定の人口密度を維持することで、日常生活サービス機能や公共交通などを確保し、町民の暮らしやすさを維持します。



2.立地適正化計画を策定する目的と計画策定による効果

↑計画が目指す都市像↓
 活力あふれ 住みやすく
 風格あるまち・福崎

活力あふれる
 「生活の拠り所」 ※1

昼間人口比率が非常に高いという特徴を活かしたまちづくり
 (若い世代の移住・定住化促進)

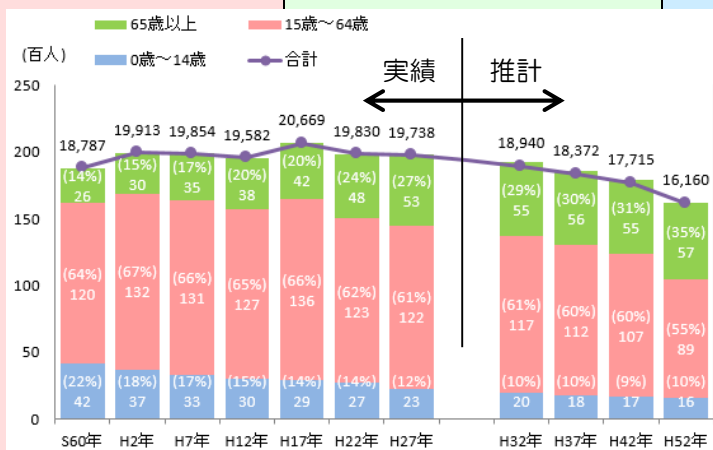
住みやすい
 「生活の拠り所」 ※1

コンパクトタウンの特性を活かしたまちづくり
 (徒歩圏内に都市機能が充実) 病院等の高次都市機能が広域連携で整備された安心な居住環境

風格ある ※2
 「観光・交流の拠り所」

豊かな自然や歴史文化資源を活かしたまちづくり

都市像実現に向けた課題	両拠点 共通	<ul style="list-style-type: none"> 生産年齢人口の減少 (高い昼間人口比率の維持) 	<ul style="list-style-type: none"> 夜間人口の減少 高齢化の進展等による空き家の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 福崎駅周辺から辻川界隈への、歴史・文化豊かな賑わいのあるまちなみの連続性が不足 観光拠点、観光ルート of 整備が不十分
	福崎駅 周辺	<ul style="list-style-type: none"> 商店等の閉鎖等による駅前都市機能低下 魅力が少ない駅前空間整備 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設をはじめとした生活利便施設の不足 老朽木造家屋などが多くある密集地区の防災機能向上 	<ul style="list-style-type: none"> 風格あるまちに相応しくない福崎駅周辺のまちなみの改善
	役場 周辺	<ul style="list-style-type: none"> 役場周辺の商業業務施設の集積維持 	<ul style="list-style-type: none"> 生活する人にとって魅力的な役場周辺の生活利便施設の維持 	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな歴史・文化資産の活用 観光客の回遊性向上



※1 「生活の拠り所」: 都市機能の利便性が維持される区域。居住しやすい区域。

※2 「観光・交流の拠り所」: 町の活力維持が図られる区域



課題解決に向けた目標

両拠点 共通	<ul style="list-style-type: none"> 現状の人口密度(約 22 人~23 人/ha)を目標 高い昼間人口比率(約 110%)を維持 町内医療福祉分野への大学卒業生の就職誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 総合病院等高次都市機能の広域連携(姫路駅周辺への病院誘導) コミュニティバス利用者の増加(56 人/日→70 人/日へ) 高齢者の外出率向上(65 歳以上: 約 62%→約 70%へ) 	<ul style="list-style-type: none"> 福崎駅周辺から辻川界隈にかけてのにぎわいの創出 観光客の増加(約 35 万人→50 万人/年へ)
福崎駅 周辺	<ul style="list-style-type: none"> 駅前の機能強化による福崎駅周辺の利便性向上(JR 福崎駅乗降客数の増加: 約 3,500 人/日→3,800 人/日へ) 	<ul style="list-style-type: none"> 福崎駅周辺の空き家・空き店舗活用による住環境整備 福崎駅周辺の整備による鉄道駅へのアクセスの利便性向上 	<ul style="list-style-type: none"> 福崎町の顔としての福崎駅周辺のまちなみ形成
役場 周辺	<ul style="list-style-type: none"> 広域的な交通利便性の良さを生かした役場周辺の商業施設などの維持 	<ul style="list-style-type: none"> 役場周辺の高い生活利便施設集積率の維持 	<ul style="list-style-type: none"> 辻川界隈の歴史・文化豊かなまちなみ維持 観光拠点回遊性向上に伴う滞在時間の延長



目標達成による効果

両拠点 共通	<ul style="list-style-type: none"> 専門性の高い大学で「学び」、卒業した若者が町内で「働く」ようになる 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者が町内の都市機能増進施設にコミュニティバスを利用して「移動する」機会が増える 	<ul style="list-style-type: none"> 福崎駅を利用して来訪する人たちが、町内を「行き交う」ことが多くなる
福崎駅 周辺	<ul style="list-style-type: none"> 新しく整備される福崎駅周辺で町民が「憩い」、福崎駅から姫路等の病院に「通う」ようになる 商業地地価が「上昇」する 	<ul style="list-style-type: none"> 福崎駅周辺の空き店舗などを「活用」するようになる 新しく整備される福崎駅周辺で町民が「買物する」機会が増える 	<ul style="list-style-type: none"> 福崎駅周辺から辻川界隈にのびる「にぎわい」が創出される
役場 周辺	<ul style="list-style-type: none"> 役場周辺の業務施設で「働く」若者が増える 住宅地地価が「維持」される 	<ul style="list-style-type: none"> 高い生活利便施設集積率を維持することで暮らしやすさが「維持」される 	<ul style="list-style-type: none"> 辻川界隈の観光拠点で「働く場」が創出される



多世代の町民の交流が活性化し、町の活力が維持・向上することで、
持続可能な福崎町のまちづくり・都市経営が実現される

<目標値設定の前提となる人口密度について>

①誘導区域面積と区域内の人口密度

本計画で定めた都市機能誘導区域・居住誘導区域と各区域内の人口密度は、下記のように整理されます。

市街化区域に占める誘導区域の面積割合は、市街化区域全体で、都市機能誘導区域が約 37%、居住誘導区域が約 93%であり、居住誘導区域の人口密度は、市街化区域全体で現況が約 22 人/ha、平成 52 年で約 20 人/ha となります。(面積割合により試算)

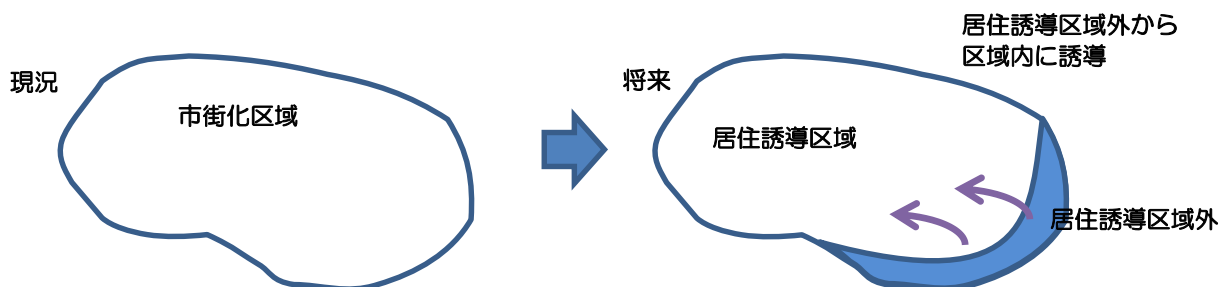
	市街化区域	都市機能誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域人口密度	
				現況 H22	将来 H52
JR 福崎駅	約 110ha	約 33 ha (約 30%)	約 110 ha (約 99%)	約 28 (人 /ha)	約 25 (人 /ha)
福崎町役場	約 167 ha	約 70 ha (約 42%)	約 147 ha (約 88%)	約 19 (人 /ha)	約 17 (人 /ha)
合計	約 277 ha	約 103 ha (約 37%)	約 258 ha (約 93%)	約 22 (人 /ha)	約 20 (人 /ha)

※ () の数値は、誘導区域が市街化区域に占める割合

②居住誘導区域による人口密度の設定について

本計画では、目指す都市像の実現に向けた課題解決の方向を目標とし、その目標達成による効果(想定)についても定めます。

このうち人口密度について、上記の国立社会保障・人口問題研究所の人口フレームによる人口密度について、将来(平成 52 年)、居住誘導区域内に区域外(将来の市街化区域内で居住誘導区域から外れた区域)の人口を誘導区域に誘導したと想定、下図のイメージ参照)の人口を誘導すると想定した場合の居住誘導区域内の人口密度(約 23 人/ha)を本計画の目標値とします。



3.都市機能誘導区域と誘導施設

(1) 都市機能誘導の方針

福崎町で都市機能誘導を図る拠点を2箇所設定し、それぞれの拠点周辺で都市機能誘導区域を設定します。

- ①市街化区域内の鉄道駅で、福崎町の“顔”でもある「JR福崎駅」を拠点とした誘導区域。
- ②広域的な交通結節点である福崎ICに近接する、「福崎町役場」を拠点とした誘導区域。

(2) 都市機能誘導区域

福崎町の都市機能誘導区域は、下記の方針で定めます。

1) 公共交通機関からの利用圏域を考慮して設定

区域の範囲は、鉄道駅からの利用圏域（半径1,000m）を基本とします。

福崎町役場周辺については、役場からの利用圏域を基本とします。

2) 都市計画の用途地域に基づく区域の設定

「都市機能誘導区域」の設定は、下記のいずれかに該当する区域を基本とします。

- ①用途地域が、準工業地域、近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、第一種住居地域
- ②ただし、第一種低層住居専用地域、工業専用地域は、都市機能増進施設立地の主旨にそぐわないので、区域設定の対象から除外します

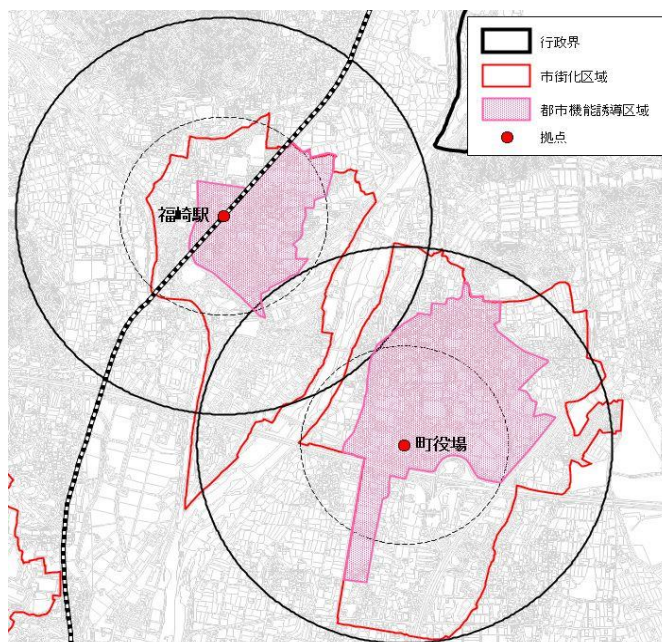
3) 都市機能増進施設（誘導施設）の立地状況を考慮

医療・商業等の都市機能増進施設（誘導施設）の立地状況を考慮します。

以上を基本に、現地の地形・地物や用途地域境界等をもとに区域を定めます。

<都市機能誘導区域図>

[拠点]	拠点周辺での区域設定の考え方
JR 福崎駅	JR 福崎駅東側の業務・商業系の土地利用区域と、今後、駅周辺整備が進められる地域を中心に設定します。
福崎町役場	町役場より概ね半径 1,000m 圏内の区域を基本に、現況の土地利用を踏まえて設定します。福崎 IC の南側は、工業系の土地利用が中心であることから区域から外します。



(3) 都市機能増進施設（誘導施設）

都市機能増進施設とは、(2) で定めた都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設のことで、拠点及び町域全体における現在の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し必要な施設を定めます。

<都市機能増進施設（誘導施設）の定義>

人口減少・超高齢化社会においても、住民の生活利便性を維持するために都市機能誘導区域内に誘導・維持・確保する、地域の日常生活に必要な施設（医療施設、老人福祉施設、子育て支援施設、生活利便施設）とし、「維持」や「誘導」が必要な都市機能増進施設を定めます。

<都市機能増進施設の現状を踏まえた設定>

立地適正化計画で設定する都市機能増進施設(誘導施設)は、下記の考え方で「維持」「誘導」を設定します。

都市機能		JR福崎駅周辺	福崎町役場周辺
医療	病院	<ul style="list-style-type: none"> 多くの町民が姫路市内や加西市など町外の施設を利用している現状を踏まえ、総合病院の機能については、鉄道を利用して姫路市と「広域連携」する方向で検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> 1か所ある病院は、「維持」型の施設とします。 また、総合病院の機能については、鉄道や播但連絡自動車道などを利用して姫路市と「広域連携」する方向で検討します。
	診療所	<ul style="list-style-type: none"> 現状の施設は「維持」、JR福崎駅周辺整備にあわせた「誘導」型の施設も設定します。(内科、小児科) 	<ul style="list-style-type: none"> 診療所については、内科の診療科が現状で充実していますが、外科は福崎町役場周辺で不足しています。 現状の施設を「維持」型とし、外科については「誘導」も目指します。
老人福祉施設		<ul style="list-style-type: none"> 住み慣れた地域で安心して生活が送れるよう、現状の施設は「維持」とします。 	<ul style="list-style-type: none"> 住み慣れた地域で安心して生活が送れるよう、現状の施設は「維持」とします。
子育て支援施設		<ul style="list-style-type: none"> 現状の施設は「維持」、JR福崎駅周辺整備にあわせた「誘導」型の施設も設定します。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後の入園希望者の動向も把握しながら、現状の施設は「維持」とします。
生活利便施設		<ul style="list-style-type: none"> 機能が不足しているJR福崎駅周辺については、現状の施設を「維持」しながら、福崎駅周辺整備にあわせた「誘導」型の施設も設定します。 コンビニエンスストアが不足しているJR福崎駅周辺については現状の施設を「維持」しながら「誘導」します。 	<ul style="list-style-type: none"> 大型店舗や沿道型の施設が集積する福崎町役場周辺については、現状の施設を「維持」型とします。 コンビニエンスストアについては金融機能を補完する施設でもあり、福崎町役場周辺は「維持」型とします。
金融施設		<ul style="list-style-type: none"> 金融施設はコンビニエンスストアの補完も含めて、現状で充実しており、現状の施設を「維持」型とします。 	
公共施設		<ul style="list-style-type: none"> 住民サービス機能の代表である公共施設（文化センター等）については、既存施設を「維持」型、施設の再編等今後具体的な整備計画が策定された場合は「誘導」型の施設とします。 	



主な増進施設	JR福崎駅周辺	福崎町役場周辺
医療	病院（病床が20床以上）※ 診療所（内科、小児科）	病院（病床が20床以上）※ 診療所（外科）
子育て支援施設	認定こども園	
生活利便施設	大型商業施設※ コンビニエンスストア	食品スーパー等 ドラッグストア

※姫路市との広域連携も踏まえた誘導を図ります。

<維持・誘導・広域連携の届出制度との関連>

誘導の方法	考え方
維持	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内に必要な都市機能増進施設（誘導施設）が既に立地している場合はその施設を「維持」型として位置づけ、将来にわたって当該都市機能誘導区域内でその機能を維持するための施策を検討します。 「維持」型の施設が立地する都市機能誘導区域に、その施設と同じ機能を有する施設が新たに立地する場合、届出は必要ありません。 ※届出制度は、6を参照
誘導	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内に必要な都市機能増進施設（誘導施設）が現在立地していない場合は、その施設を「誘導」型として位置づけ、将来にわたって当該都市機能誘導区域内にその施設を誘致できるような支援施策を検討します。 「誘導」型の施設が都市機能誘導区域外に立地する場合は、届出制度によりその動きを把握し、都市機能誘導区域内への緩やかな誘導を図ります。
広域連携	<ul style="list-style-type: none"> 「播磨圏域鉄道沿線まちづくり協議会」の中で連携の在り方を協議する予定です。

<維持・誘導施設のとりまとめ>

			拠点	
都市機能増進施設			①JR福崎駅	②福崎町役場
医療施設	病院		● (広域連携)	●● (広域連携)
	診療所	内科	●●	●
		外科	●	●●
		その他	●●	●
老人福祉施設			●	●
子育て支援施設			●●	●
生活利便施設	大型商業施設		●●	●
	食品スーパー等		●●	●
	コンビニエンスストア		●●	●
	ドラッグストア		●●	●
金融施設			●	●
公共施設	既存		●	●
	建替え等		●	●

● 「維持」型の施設 ● 「誘導」型の施設

<参考：都市機能増進施設の法的な位置づけ等>

大分類	小分類	定義
医療施設	病院	医療法第1条の5に規定する病院（20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。）
	診療所	医療法第1条の5に規定する診療所（患者を入院させるための施設を有しないもの又は、19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。）のうち歯科を除く施設
老人福祉施設（通所）	通所介護	老人福祉法第5条の2第3項、第5項及び第7項に規定する事業を行う施設
	通所リハビリ	
	小規模多機能型居住介護	介護保険法第8条第8項に規定するサービスを行う施設
	複合型サービス	
子育て支援施設	認定こども園	就業前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項に規定する施設
生活利便施設	大型商業施設	店舗面積が3,000㎡以上の店舗 店舗面積は大規模小売店舗立地法に規定する小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む）を行うための店舗の用に供される床面積とする。
	食品スーパー等	店舗面積が500㎡を超え、3,000㎡未満の店舗 店舗面積は大規模小売店舗立地法に規定する小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む）を行うための店舗の用に供される床面積とする。
	コンビニエンスストア	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所
金融機関	銀行・信用金庫等	銀行法第2条に規定する銀行、長期信用銀行法第2条に規定する長期信用銀行、信用金庫法に基づく信用金庫
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第2項に規定する施設
公共施設	文化会館 文化センター	地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設の内、地域住民が利用できる多目的ホール・集会場機能を有する施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設
	公民館 コミュニティセンター	地域住民の連帯意識を高め、地域社会づくりの活動の場とするための施設
	保健センター	地域保健法第18条第2項に規定する施設
	町役場	地方自治法第4条第1校に規定する施設

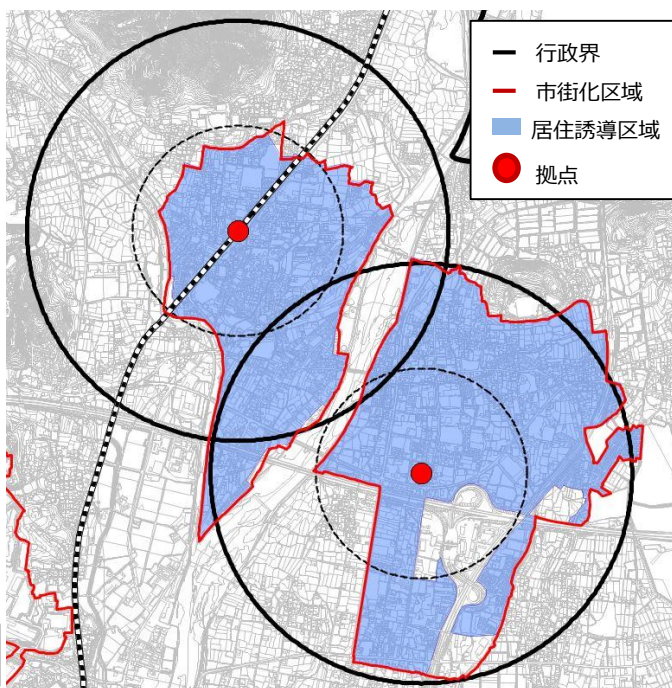
4. 居住誘導区域

本町においては、都市機能誘導区域、交通の利便性が高いバス停の周辺区域、など、居住誘導を検討する区域のゾーン分けを下表の様にを行い、各ゾーンの人口特性や災害に対する安全性との重ね合わせをもとに、誘導区域設定の検討を行います。

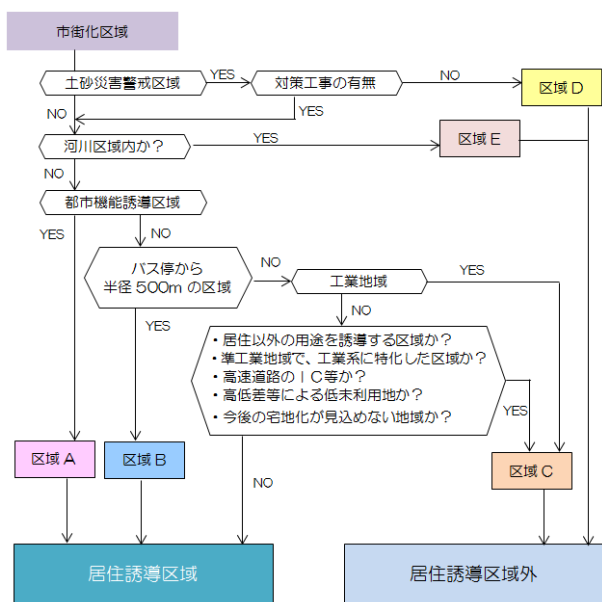
区域設定の考え方：居住誘導区域＝区域A+区域B-区域C-区域D-区域E

区域名	区域の特性	居住誘導区域検討の視点
区域 A	都市機能誘導区域	鉄道駅、町役場周辺や観光拠点等のまちなかで都市機能の利便性に優れた区域。住宅等から徒歩で都市機能誘導区域内の生活利便施設等にアクセス可能な区域
区域 B	バス停の周辺区域(バス停から半径500m圏域内)	バス停まで徒歩でアクセス可能な区域。運行本数が多いルートは公共交通の利便性が高く、沿線や鉄道駅での乗り換え等で生活利便施設等へのアクセスが可能な区域
区域 C	工業系の土地利用が中心の区域、福崎 I C 内及び低未利用が見込まれる区域	準工業区域内で、現況の土地利用が工業等に特化した地域は居住以外の用途を誘導する区域。福崎 I C 内は居住できない区域。また高低差等による低未利用地の区域
区域 D	災害危険区域(土砂災害危険区域、浸水想定区域、宅地造成規制区域)	土砂災害や浸水など、災害防止のため必要な宅地の規制が行われている区域
区域 E	市街化区域内の河川区域	市街化区域の内、2級河川市川の河川区域

＜居住誘導区域図＞



＜居住誘導区域の設定フロー＞



5.目標値の具体化に向けて

計画の具体化に向けて、関連する事業の進捗を図るとともに、町が取り組む施策や国の支援施策について、都市機能や居住誘導の状況を踏まえ関連施策などを推進します。

(1) 誘導施策

①町が取り組む事業・施策

空き家バンク制度（H28～ 実施中）
居住誘導区域外への災害リスクの情報提供（H28～ 実施中）
町が保有する不動産の有効活用施策

②国の支援を受けて行う事業

<都市機能誘導区域内を対象とする事業>

都市機能立地支援事業（例：福崎駅周辺地区）
都市再生整備計画事業（例：「訪れやすく住みやすいまち 福崎」の推進 H26～ 実施中）
都市再構築戦略事業（交付金）（例：福崎駅周辺地区、辻川界限）
防災街区整備事業（交付金）（例：福崎駅前地区）

<居住誘導区域内を対象とする事業>

公営住宅等整備事業（交付金）（H28～ 実施中（例：駅前団地建替事業））
空き家再生等推進事業（交付金）（H28～ 実施中）

<立地適正化計画区域内を対象とする事業>

集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）
都市・地域交通戦略推進事業

(2) 誘導に向けた主な関連計画

①公共交通に関する計画

（仮称）福崎町地域公共交通網形成計画（平成 30 年 3 月策定予定）
公共交通網再編実施を見据えた計画策定

②公共施設の再編等に関する計画

福崎町公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

③広域連携に関する計画

（仮称）播磨圏域鉄道沿線まちづくり計画（平成 30 年 3 月策定予定）

6.届出制度

(1) 都市機能誘導区域外での届出

1) 事前届出

都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要となります。

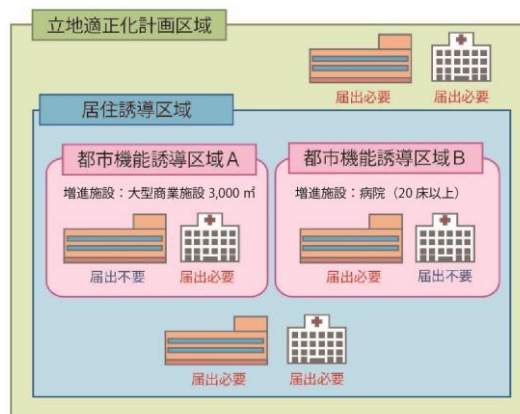
【届出対象】

◆開発行為

- ① 都市機能増進施設（誘導施設）を有する建築物の建築を目的とする開発行為

◆建築行為

- ① 都市機能増進施設（誘導施設）を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、都市機能増進施設（誘導施設）を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、都市機能増進施設（誘導施設）を有する建築物とする場合



2) 届出を受けた場合

当該時点において誘導対象となる都市機能誘導区域について、事業者へ情報提供するとともに、当該区域内の立地について可否を確認します。

(2) 居住誘導区域外での届出

1) 事前届出

居住誘導区域が設定された場合は、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要となります。

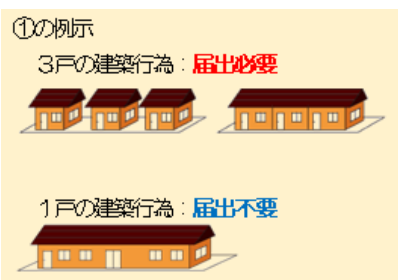
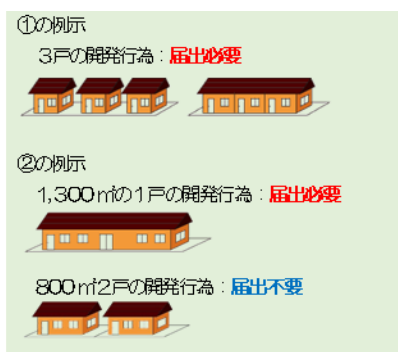
【届出対象】

◆開発行為の場合

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

◆建築行為の場合

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



※詳細は「福崎町立地適正化計画に基づく届出の手引き」をご参照ください

7.立地適正化計画の評価と見直し

本計画を策定後、概ね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査・分析を行い、本計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討します。

評価は、設定した目標値の達成状況等の評価・分析、誘導施設の立地状況や人口動態等を把握し、その結果に応じて都市機能誘導区域内に誘導施設を維持・確保する施策、居住誘導区域の人口密度を維持する施策等について、新たな施策の盛り込みや既存施策の更新を実施していきます。

【居住誘導に関する評価】

人口減少が進む中で、居住誘導区域内の人口密度を維持することを評価指標にして検討します。

【都市機能誘導に関する評価】

都市機能誘導区域内において、維持・誘導等に位置づけた施設の立地等を図ることを評価指標として検討します。

【公共交通に関する評価】

居住や都市機能の誘導に関連する公共交通の維持・整備、利用者数等を評価指標として検討します。

以下に示す PDCA サイクルの考え方に基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを定期的に行っていきます。

