

# 尼崎市 立地適正化計画

平成 29 年 3 月



# 目次

---

## 1 はじめに

1-1 趣旨・目的	1-1
1-2 位置づけ	1-3
1-3 対象区域	1-4
1-4 計画期間	1-4

## 2 現状整理と将来見通し

2-1 現況	
(1) 位置・地勢	2-1
(2) 人口動向	2-3
(3) 土地利用	2-8
(4) 都市交通	2-10
(5) 都市機能	2-13
(6) 住宅	2-17
(7) 産業・経済	2-18
(8) 災害リスク	2-23
2-2 将来見通し	
(1) 人口	2-24
(2) 財政	2-26
2-3 都市構造等の評価・分析	2-28
2-4 市民・事業者アンケート	2-29

## 3 立地の適正化に関する基本的な方針

3-1 都市計画マスタープランにおけるめざすまちの姿	3-1
3-2 立地適正化計画におけるめざすまちの姿	3-3
3-3 都市づくりの視点と立地の適正化に関する方針	3-4
3-4 立地適正化計画における都市構造	3-27

## 4 誘導区域及び誘導施策

4-1 区域設定の基本的な考え方	4-1
4-2 居住誘導区域	
(1) 居住誘導区域	4-2
(2) 居住誘導区域外での建築等の届出等	4-5
4-3 都市機能誘導区域と誘導施設	
(1) 都市機能誘導区域	4-6
(2) 誘導施設	4-16
(3) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等	4-23
4-4 誘導施策	4-24
4-5 具体の整備事業	
(1) 城内地区	4-27
(2) 旧聖トマス大学	4-28

## 5 評価と見直しの仕組み

5-1 計画の評価・見直しの方法	5-1
5-2 施策の達成状況に関する指標	5-2
5-3 目標値の設定	5-3

## 参考資料

1 用語集	参考-1
2 計画検討体制	参考-5
3 区域の詳細	参考-7

※ 本計画は、特記がない限り平成 29 年 1 月時点で入手できる出典データを基に作成・加工等しています。

## 1-1 趣旨・目的

我が国においては、平成 20 年（2008 年）に始まった人口減少が、今後加速度的に進むと見込まれており、この人口減少社会における課題を認識し、今後取り組むべき方向性を明確にするため、平成 26 年（2014 年）12 月に日本における人口の現状と将来展望を提示する「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び今後 5 か年の取組みの方向性を示す「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定されました。

大都市近郊にありながら、長期にわたり人口減少が続いている本市においても、人口の現状を客観的に分析し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を広く共有するために「尼崎人口ビジョン」を策定するとともに、平成 25 年（2013 年）6 月に策定した「尼崎市総合計画」を基に、まち・ひと・しごとの分野に焦点を絞ったアクションプランとして「尼崎版総合戦略」を策定しました。

一方、都市づくりの面では、都市計画に関する基本的な方針である「尼崎市都市計画マスタープラン」を平成 26 年（2014 年）に改定し、都市全体の観点、長期的な視点に立ち、本市の特徴を踏まえながら人口減少等の課題に対応する持続可能なまちづくりを進めてきたところです。

今後の急速な人口減少下においても道路、水道、下水道や公共建築物などの老朽化への対応や医療、福祉、子育て支援、商業などの生活サービスの維持が求められています。

このような課題は全国的に顕著となっており、平成 26 年（2014 年）8 月に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正され、市町村は立地適正化計画を策定できるようになりました。（法第 8 1 条第 1 項）

立地適正化計画は、人口密度の維持、医療、福祉、商業、その他の居住に関連する施設の計画的配置及び公共交通の維持・充実を図るための計画であり、行政・住民・民間事業者が一体となり「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく持続可能なコンパクトなまちづくりの実現を推進することを目的としています。

本市の立地適正化計画では、概ね 20 年後を見据え、人口や土地利用、公共交通、生活に必要な施設などの現状分析や将来予測を踏まえながら、これまで整備してきた道路、水道、下水道や公共建築物などの施設の既存ストックを「活かし、守り、育てる」考え方を基本とします。また、本市がこれまで取り組んできた土地利用施策をはじめとする各種施策を踏襲しつつ、生活に必要な都市機能や居住機能の配置を示し、施設の更新及び既存ストックを活用するとともに、特に人口減少、高齢化への対応という視点も含め持続可能な都市構造をめざすため、新たな誘導施策を活用し、各種施設を緩やかに誘導することで、「尼崎市都市計画マスタープラン」で示した持続可能なまちづくりに取り組んでいきます。

## 立地適正化計画の概要

（「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット等から作成）

「立地適正化計画」は、持続可能なまちづくりを進めるため、将来の人口を想定しながら、市全体でみた居住機能や生活を支える都市機能（商業、医療・福祉等）の配置・誘導ならびに公共交通機能の充実を目指した包括的な計画です。

### 〈計画の特徴〉

#### ■都市計画と公共交通の一体化

- ・ 居住や生活を支える都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通との連携により、誰でも歩いて、もしくは公共交通で生活サービスにアクセスができる『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

#### ■まちづくりへの公的不動産の活用

- ・ 人口の減少、財政状況の悪化や道路、水道、下水道、公共建築物といった公共施設の老朽化等を背景とした、公共施設の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共建築物の再配置や公共が所有する土地や建物を活用した民間機能の誘導を進めます。

#### ■市街地空洞化防止のための選択肢

- ・ 住宅や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、空家や空地の増加による市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

#### ■都市計画と民間施設誘導の融合

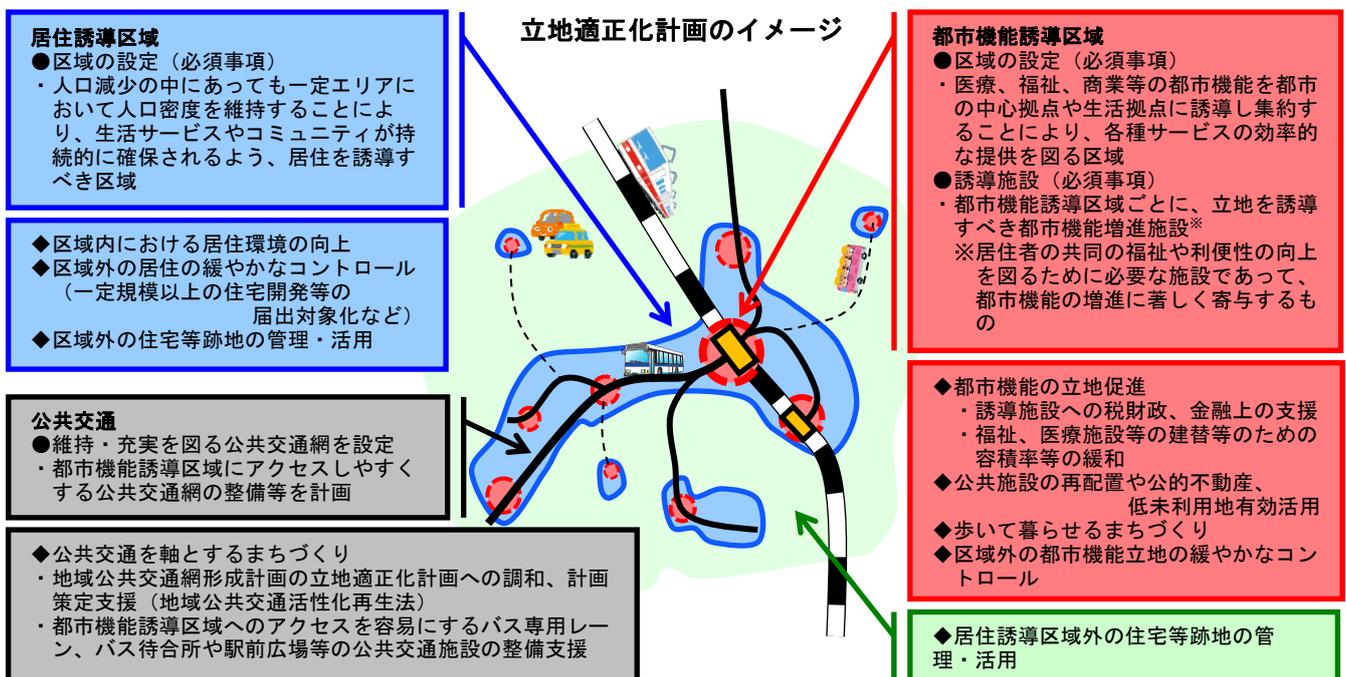
- ・ 民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、従来の土地利用規制や道路等基盤施設の整備といった都市計画とあわせて、新しいまちづくりが可能です。

#### ■時間軸をもったアクションプラン

- ・ 計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能です。

#### ■市町村の主体性と都道府県の広域調整

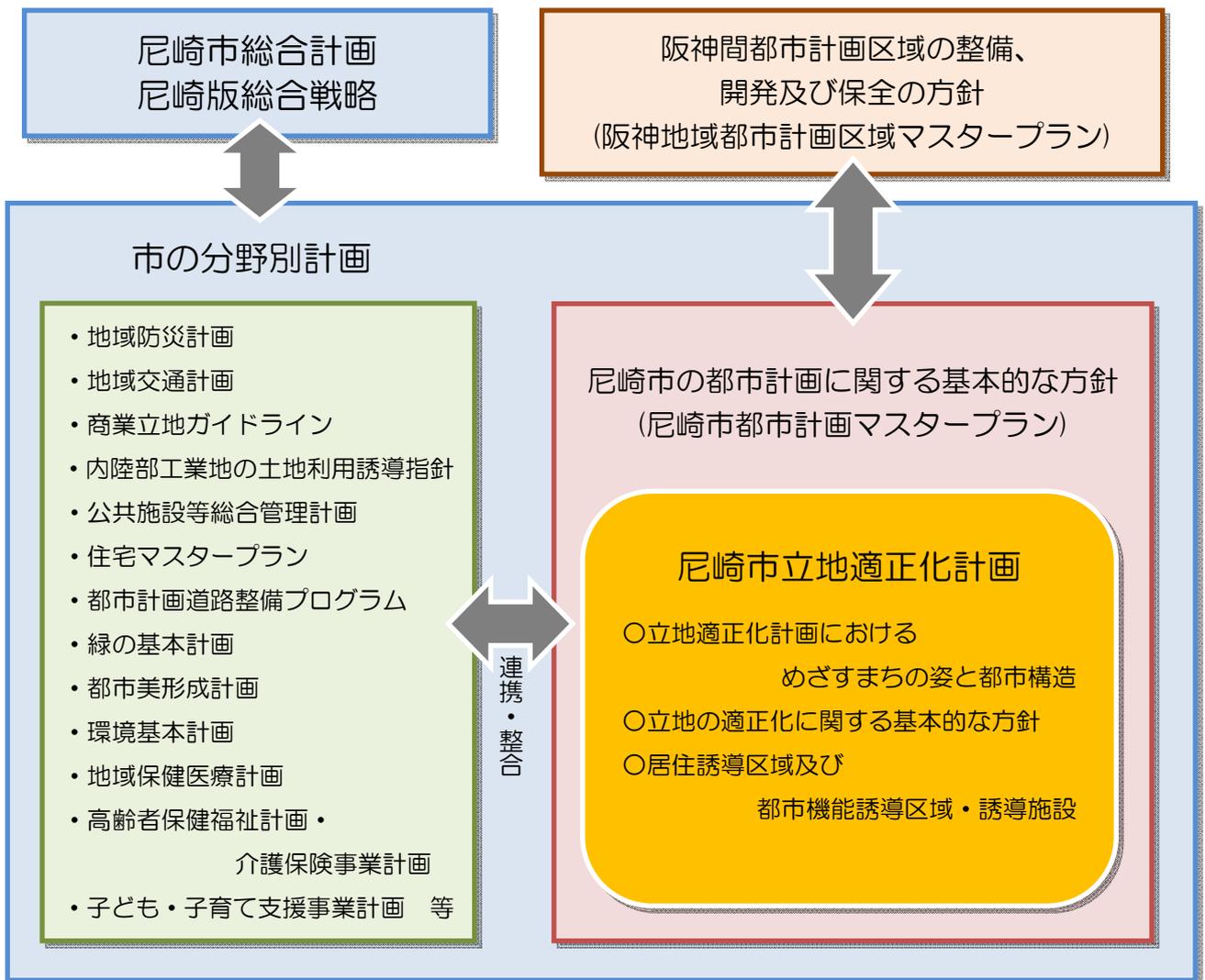
- ・ 計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることとなっています。



## 1-2 位置づけ

尼崎市立地適正化計画は、法第 81 条に基づく計画で、上位計画である「尼崎市総合計画」や「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（阪神地域都市計画区域マスタープラン）」に即して定めた「尼崎市都市計画マスタープラン（尼崎市の都市計画に関する基本的な方針）」の一部として策定します。さらに本市のまちづくりに係る各分野の関連計画・方針等とも連携・整合を図るものとします。

体系図



### 1-3 対象区域

本市における立地適正化計画の対象区域については、市域全体（本市における都市計画区域全体）とします。

### 1-4 計画期間

本計画の期間は、概ね 20 年後の平成 48 年（2036 年）の都市の姿を展望しつつ、本市の都市計画に関する基本的な方針を定めた「尼崎市都市計画マスタープラン（尼崎市の都市計画に関する基本的な方針）」の目標年次である平成 35 年（2023 年）とします。