

# 4

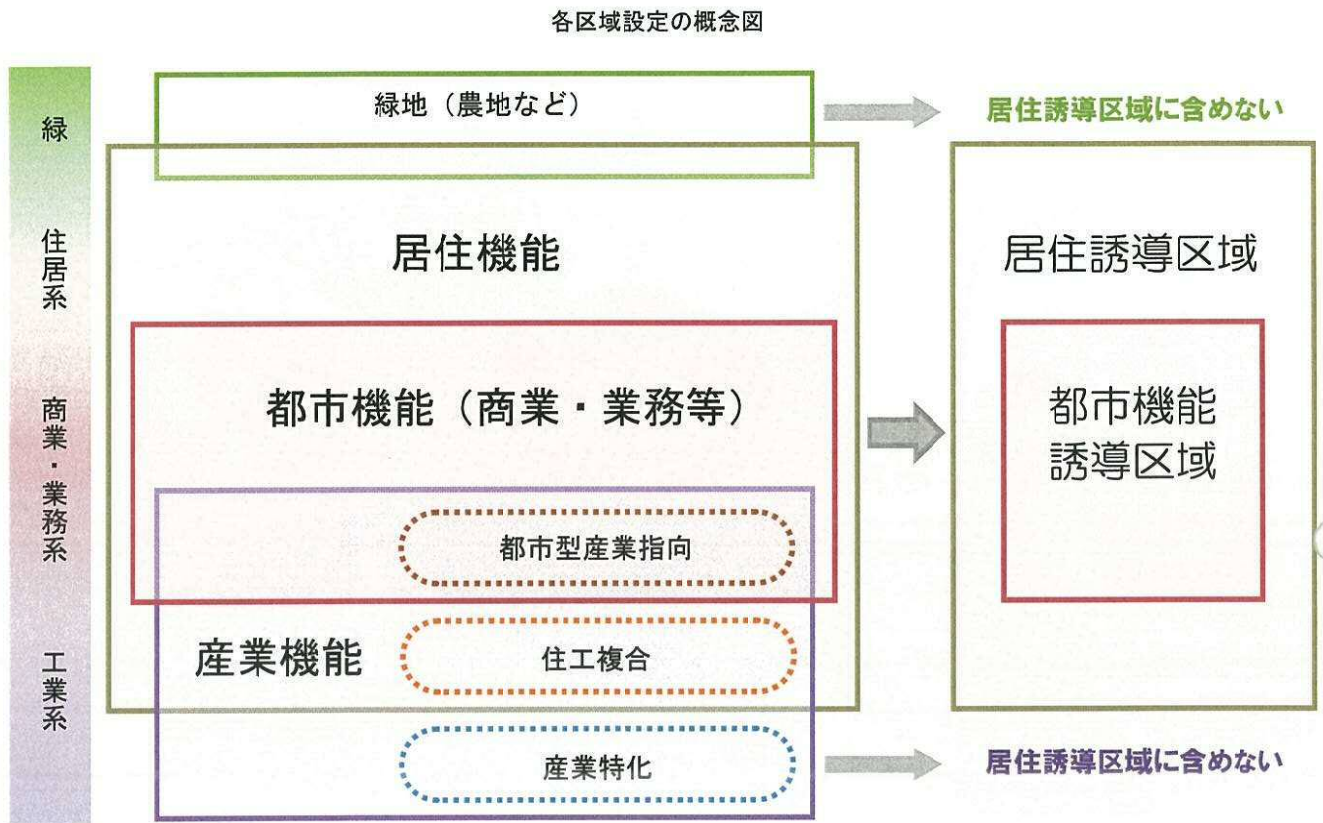
## 誘導区域及び誘導施策

### 4-1 区域設定の基本的な考え方

これまで尼崎市では、都市の成長の原動力であった産業の集積に関して、「尼崎市住環境整備条例」や「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」を活用した操業環境の維持・保全、及び住環境との共存に積極的に取り組んできました。

本市において産業は、今なお雇用の創出や居住人口の維持・拡大をはじめ本市の地域経済を牽引する重要な役割を果たしています。

そのため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定にあたっては、これまでの本市の土地利用政策を踏襲しつつ、第3章で示した立地適正化計画における都市構造の具現化を図るために、居住機能、都市機能、産業機能を適切に誘導する区域として下図のように設定します。



## 4-2 居住誘導区域

### (1) 居住誘導区域

本市は、将来人口推計の結果を見ても分かるように、平成47年(2035年)においても居住エリアでは比較的高い人口密度を維持していることから、極端に人口が減少し生活利便施設や公共交通(鉄道・バス)の減少に伴うサービス低下等が想像しにくい状況です。また、市域のほとんどが公共交通徒歩圏(鉄道駅から800m、バス停から300m)であり、地形的な特徴から自転車や徒歩移動も比較的容易な環境となっています。

このような観点から、道路、上下水道、公共建築物だけではなく、生活に必要な医療・福祉・商業・子育て支援・教育などの各種施設、公共交通がすでに整っている現在の居住エリアを居住誘導区域として設定し、現在の市民の暮らしの満足度や利便性の維持を図ります。

一方、産業機能の維持・保全を図ることは、雇用の場の確保や職住近接の実現だけでなく、新たな転入促進、ひいては都市の活力の維持・増進にもつながります。このことから、産業集積として維持すべきエリアには引き続き居住を誘導しないことを原則として、居住誘導区域に含めないこととします。

また、猪名川、藻川、旧猪名川に囲まれた地区を中心に、市民を中心とした環境保全の取組が進められており、貴重な水辺と緑の自然空間については、身近に自然を親しむ場として活用・保全を目指すことから、居住誘導区域に含めないこととします。また、本市に残された貴重な緑、都市の防災空間として保全を図っている生産緑地についても同様に、居住誘導区域に含めないこととします。

なお、本市は洪水や高潮、津波の被害を受けやすい地形となっており、災害リスクが高いエリアも存在するものの、河川堤防や防潮堤、下水道施設、情報伝達設備、避難所である公立学校の耐震化等のハード面の整備とともに、防災訓練や防災意識の啓発等のソフト面の双方で災害対策に取り組んでいることから、居住誘導区域に含めることとします。



#### 【居住誘導区域に含めない区域】

- 市街化調整区域
- 住宅の建築が禁止されている工業地
  - ・工業専用地域(臨海部)
  - ・工業保全型特別工業地区(扶桑町)
- 住宅の増加を抑制する工業地
  - ・工業地域  
(ただし、住工共存型特別工業地区、JR塚口駅東側及びJR尼崎駅南側の一部を除く)  
注)JR尼崎駅南側については、都市計画マスタープランにおいて広域拠点として多様な都市機能の誘導を図ることとされているため、居住誘導区域に含める。
  - ・準工業地域(「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」における工業保全ゾーン)
- 保全すべき農地等(生産緑地、佐撲丘公園、猪名川公園、藻川公園)

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定の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す。

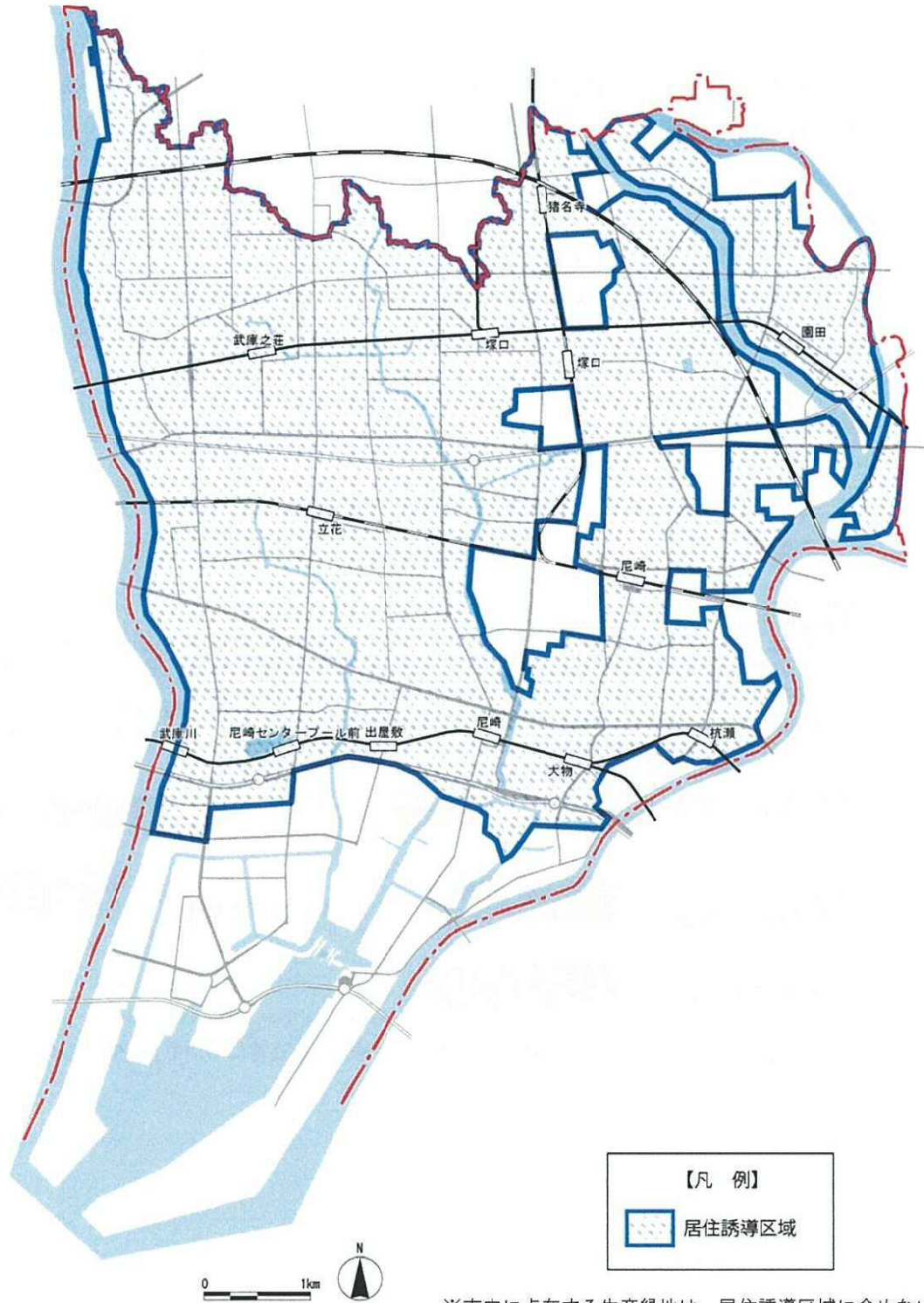
居住誘導区域を定めることが考えられる区域として以下が考えられます。

ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

イ) 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

(都市計画運用指針より抜粋)

## 居住誘導区域



※市内に点在する生産緑地は、居住誘導区域に含めない

|                | 市街化区域<br>平成22年(2010年) | 居住誘導区域<br>平成22年(2010年) | 居住誘導区域<br>平成47年(2035年) |
|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 人口(人)          | 453,748               | 418,072                | 334,883                |
| 面積(ha)         | 4,670                 | 3,495                  | 3,495                  |
| 人口密度<br>(人/ha) | 97.2                  | 119.6                  | 95.8                   |

(出典：国勢調査)

※居住誘導区域内人口は、国勢調査を基に町丁目別人口を面積按分して算出



## (2) 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外において一定規模以上の住宅開発等を行う場合にはこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

### 【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ・ 住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

### 【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

| ○開発行為   | ○建築等行為  |
|---|---|
| <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為<br/>(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>   | <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合<br/>(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>   |
| <p>①の例示<br/>3戸の開発行為 <span style="background-color: #90EE90; border-radius: 50%; padding: 2px;">届</span> </p> <p>②の例示<br/>1,300㎡<br/>1戸の開発行為 <span style="background-color: #90EE90; border-radius: 50%; padding: 2px;">届</span> </p> <p>800㎡<br/>2戸の開発行為 <span style="background-color: #90EE90; border-radius: 50%; padding: 2px;">不要</span> </p> | <p>①の例示<br/>3戸の建築行為 <span style="background-color: #90EE90; border-radius: 50%; padding: 2px;">届</span> </p> <p>1戸の建築行為 <span style="background-color: #FFD700; border-radius: 50%; padding: 2px;">不要</span> </p> |

(出典：国土交通省都市計画課「改正都市再生特別措置法等について」(平成27年6月1日時点版))

## 4-3 都市機能誘導区域と誘導施設

### (1) 都市機能誘導区域

#### ア) 都市機能誘導区域の考え方

本市は全域が市街化されており、必要な生活利便施設等の都市機能は市内全域で概ね整っており、市域のほとんどが公共交通徒歩圏(各鉄道駅から半径800m、バス停から半径300m)となっています。また、工業専用地域を除く可住地の平成47年(2035年)の人口密度は約90人/haであり、都市機能の維持に必要な人口密度は十分確保できる推計結果となっています。

また、本市は鉄道が東西に3路線通っており、その沿線には高次都市機能が集積する大阪、神戸があることから、鉄道を軸とした沿線都市群で都市機能を分担・連携・補完することが出来ることが特徴です。

これらの結果をみると、居住誘導区域全体を都市機能誘導区域とみなすことも考えられますが、長期的に人口減少、並びに高齢化が進展することを踏まえると、鉄道駅周辺においては必ず生活に必要な都市機能を確保することが重要であり、また、公共施設の集約化などを行う場合は、鉄道駅周辺などの利便性の高いエリアに必要な都市機能を段階的に配置していくことが望ましく、行政サービス等の向上に繋がります。さらに、歴史文化・観光・交流機能の強化を図ること及び産業機能の維持・保全を図ることで、市内外から人が集まり交流人口が増えることで賑わいの創出に寄与することとなります。

#### イ) 沿線ごとの都市機能誘導の考え方

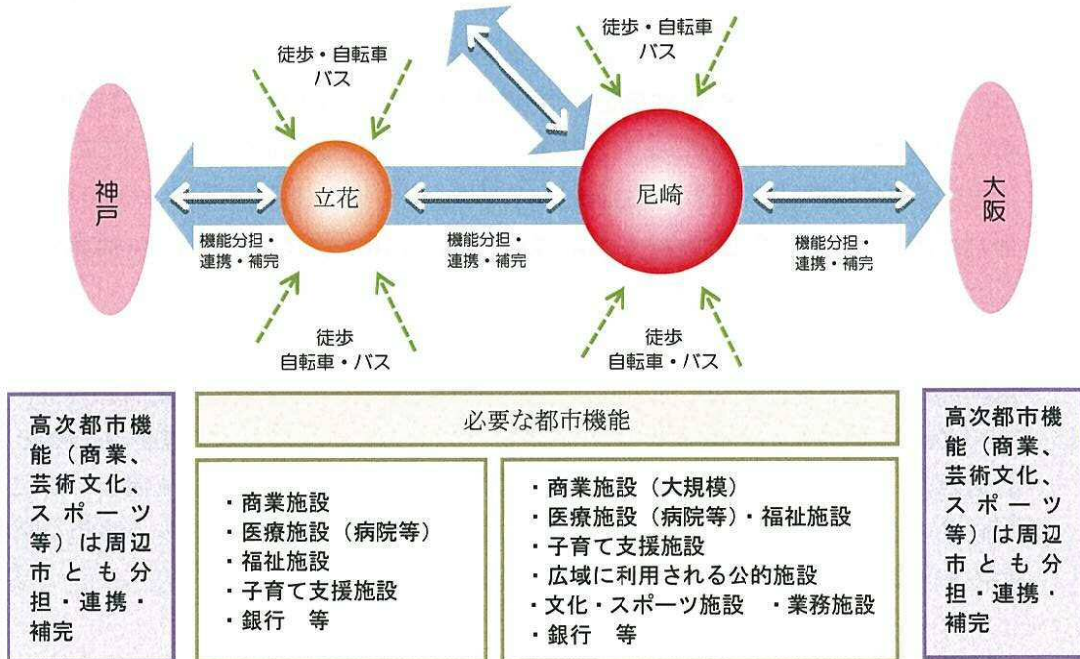
本市は大阪、神戸といった大都市に挟まれた阪神間に位置しており、東西方向に鉄道網が充実していることから、市内外問わず鉄道を軸とした沿線で都市機能を分担・連携することが考えられます。

この特徴を大いに活かしながら各拠点の都市づくりの方向性に即した都市機能誘導を図り、拠点性の向上や生活利便性の維持・向上を図っていきます。



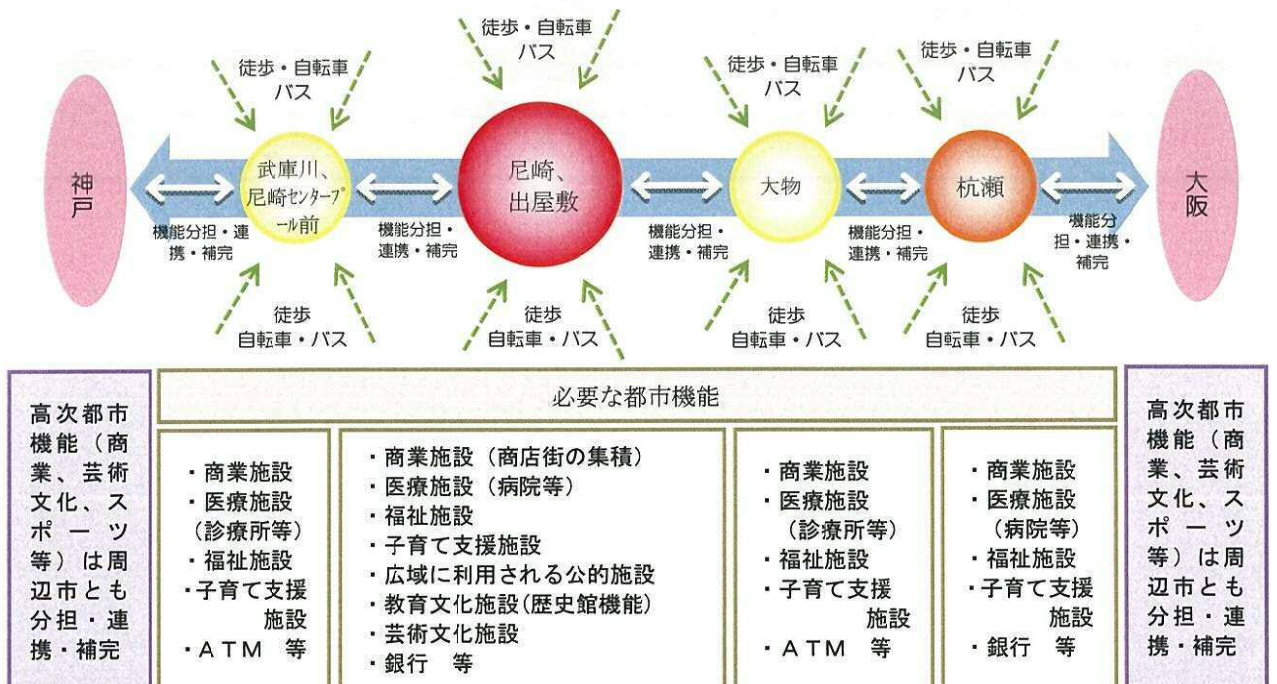
### JR沿線における都市機能誘導の考え方

- ・ 広域性を有する拠点であるJR尼崎駅周辺には既に高次都市機能の集積が進みつつあることから、その拠点性をさらに高める機能集積を図る。
- ・ 地域拠点である立花駅周辺は生活利便性の確保を第一とする都市機能の集積を図る。
- ・ また、高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



### 阪神沿線における都市機能誘導の考え方

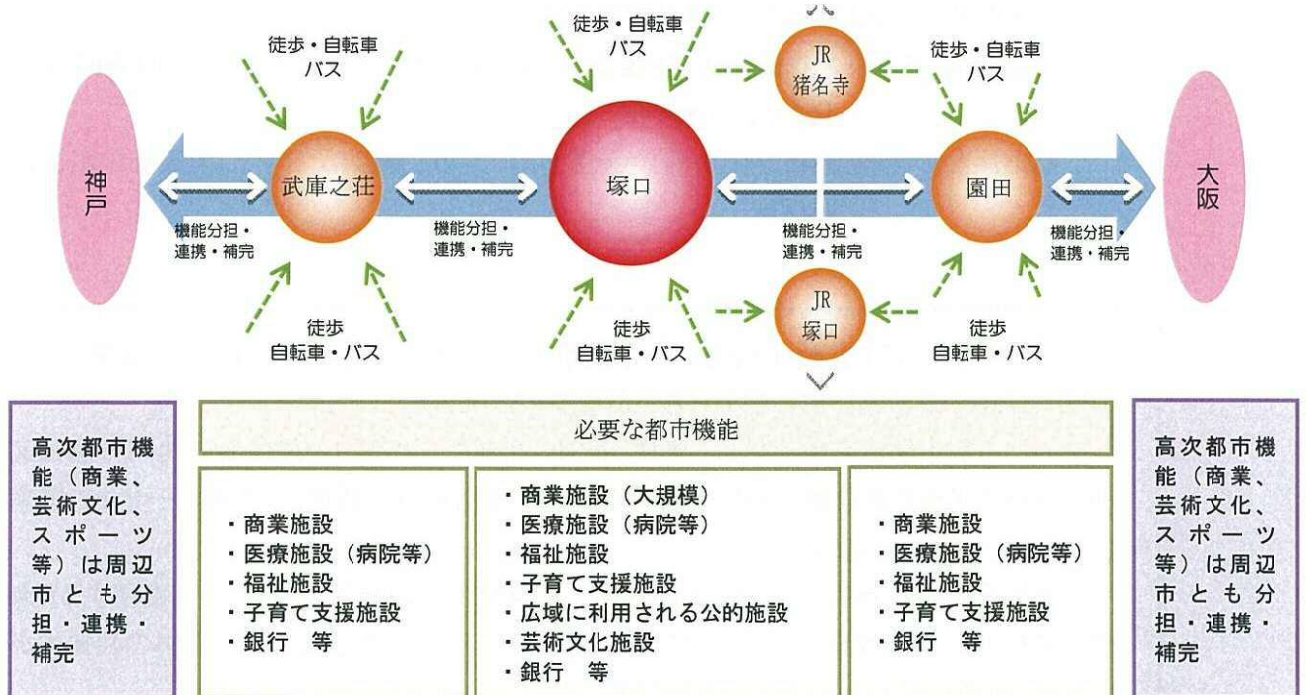
- ・ 広域性を有する拠点である阪神尼崎・出屋敷駅周辺については高次都市機能を含む機能集積を図りつつ、本市の歴史文化という良好なイメージ形成にも資する機能集積を図る。
- ・ 地域拠点である杭瀬駅周辺、生活拠点であるその他鉄道駅周辺は生活利便性の確保を図る。
- ・ 高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。





## 阪急沿線における都市機能誘導の考え方

- ・ 北部の拠点である阪急塚口駅周辺は高次都市機能を含む機能集積を図りつつ、地域拠点である武庫之荘駅周辺、園田駅周辺には生活利便性の確保を第一とする都市機能の集積を図る。
- ・ また、高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



このような観点から、以下に示す区域を都市機能誘導区域として設定します。

### 【都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方】

- ◆ 都市計画マスタープランに位置づけのある拠点(駅周辺)を都市機能誘導区域とする。
  - ・ 広域拠点(JR尼崎駅、阪神尼崎駅・出屋敷駅)
  - ・ 地域拠点(阪急塚口駅、阪急園田駅、武庫之荘駅、JR立花駅、阪神杭瀬駅)

その他、次の区域については都市機能誘導区域としての位置づけは行いませんが、都市機能誘導区域に準ずる区域として、生活拠点、その他重要な拠点として位置づけます。(市独自の位置づけであり、届出や補助の対象となりません。)

(生活拠点)

- ・ 前述以外の鉄道駅周辺

概ね半径300m

(その他重要な拠点)

- ・ 旧聖トマス大学周辺
- ・ JR尼崎駅西側の産業集積地

—

—



なお、都市機能誘導区域の具体的な区域設定については、以下の考え方にに基づき設定します。

- ・ 原則、明確な地形地物、又は都市計画により定めた区域(用途地域の区域界、都市施設の区域界)で設定する
- ・ 土地の利用状況によっては、筆界で設定する。

用途地域の区域:都市計画法第8条第1項第1号に定める地域について、同条第3項第1号により定めた区域

都市施設の区域:都市計画法第11条第1項に定める施設について、同条第2項により定めた区域

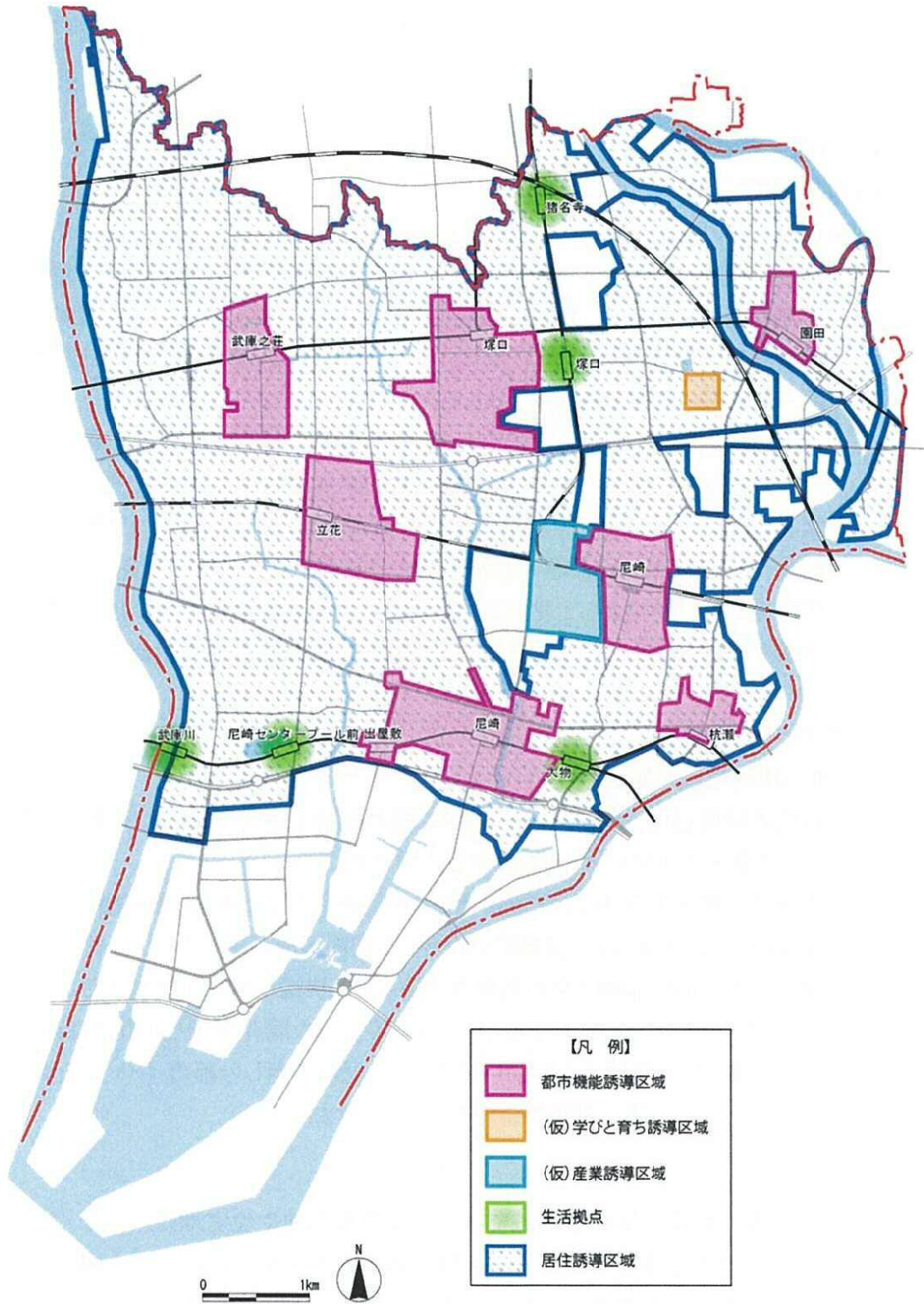
医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点があてられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となります。

そのため都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業などの都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供が図られるように設定します。

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域など都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定します。

(都市計画運用指針より抜粋)

都市機能誘導区域 ※詳細図は4-15頁以降



|                | 市街化区域<br>平成22年(2010年) | 都市機能誘導区域<br>平成22年(2010年) | 都市機能誘導区域<br>平成47年(2035年) |
|----------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 人口(人)          | 453,748               | 62,019                   | 50,123                   |
| 面積(ha)         | 4,670                 | 483                      | 483                      |
| 人口密度<br>(人/ha) | 97.2                  | 128.4                    | 103.8                    |

(出典：国勢調査)

※居住誘導区域内人口は、国勢調査を基に町丁目別人口を面積按分して算出