

立地適正化計画について（誘導区域等）

1 制度の背景及び趣旨

- (1) 人口減少下でも市街化が拡大し、中心市街地の空洞化が見られるとともに医療、福祉、商業等の都市機能を支える人口密度の維持が困難になることが予想される。
- (2) 一定の人口密度を維持するエリア（居住誘導区域）や都市機能を維持する拠点（都市機能誘導区域）を定め、これらの拠点を公共交通で結び、コンパクト・プラス・ネットワークを目指す。
- (3) 都市機能誘導区域には、都市機能を増進させる施設（誘導施設）を設定し、各種施策や届出（※）により、緩やかに立地を誘導する。
 - ※ 居住誘導区域外での住宅開発等、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合に届出義務あり。
- (4) 都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つため、都市計画マスタープランの一部とみなす（※）。
 - ※ 「(都市計画マスタープランが) 改定時期を迎えている場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項も盛り込んで作成することが望ましい。」(都市計画運用指針)

国土交通省

～はじめに～ ①立地適正化計画について

(1)立地適正化計画制度の創設

- 市町村マスタープランにコンパクトシティを位置づけている都市が増えています。一方で、多くの都市ではコンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。
- また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
- そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

立地適正化計画制度のイメージ図

4

(国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」より)

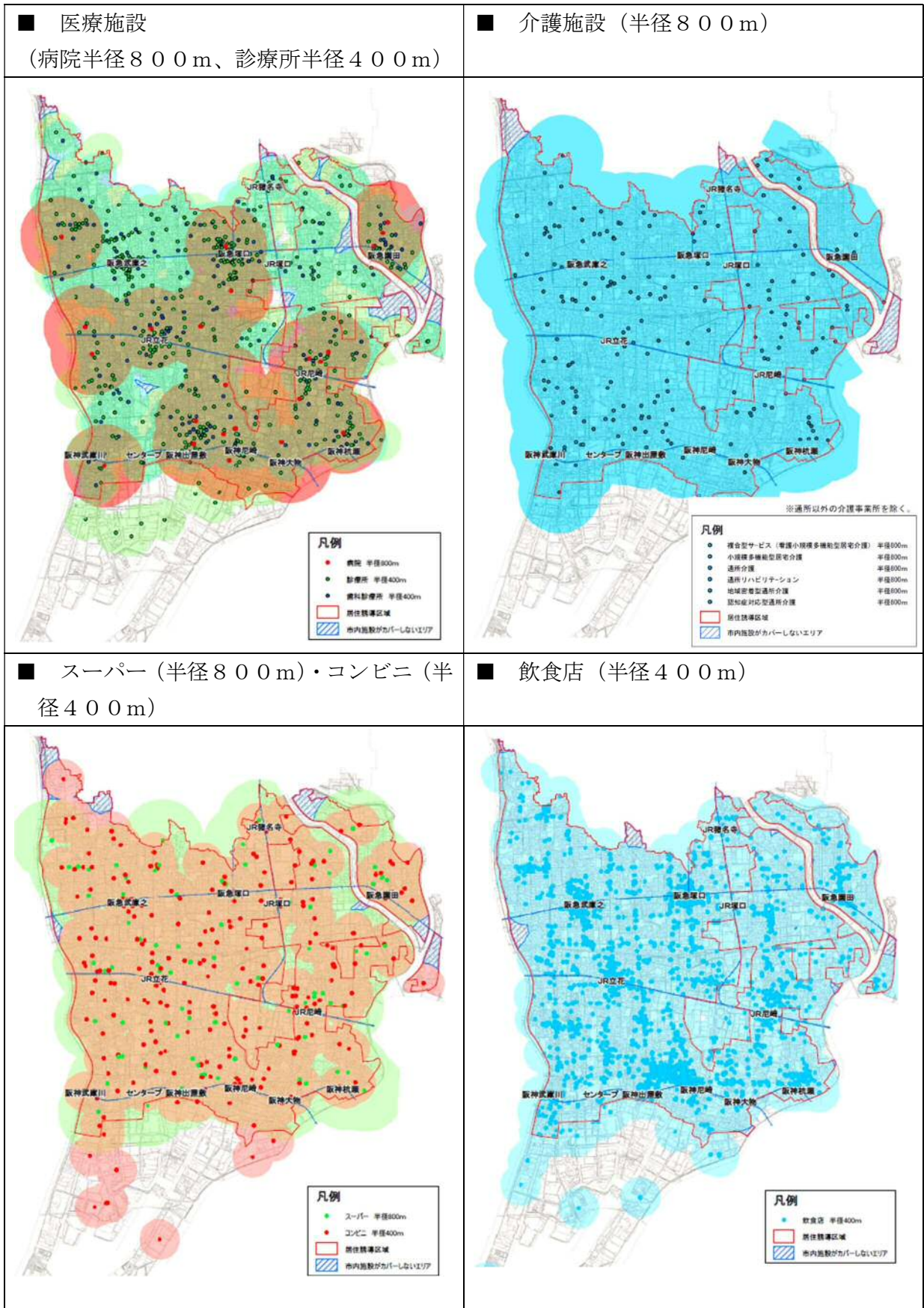
2 本市の状況

- (1) 市域面積も小さく、市全域が人口集中地区（D I D※）であり、人口密度が約90人／ha。
 - ※ 人口密度が1ha当たり40人以上を基本単位とし、隣接した地域の人口が5,000人以上を有する地域

(2) 医療、福祉、商業等の一定の都市機能が徒歩10分程度の圏内にある。

(3) 市域のほとんどが公共交通徒歩圏(※)にある。

※ 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」では、鉄道駅は800m、バス停は300mを徒歩圏としている。



都市づくりの視点②

市民生活や経済活動を支える交通ネットワークづくり



立地の適正化に関する方針②

更なる高齢化の進行を踏まえ、過度に自家用車に頼らない誰もが安全・安心に暮らすことができるユニバーサル社会を形成するため、公共交通利便性の向上と自転車利用者・歩行者の安全性の確保にもつながる自転車利用環境の向上を図ります。

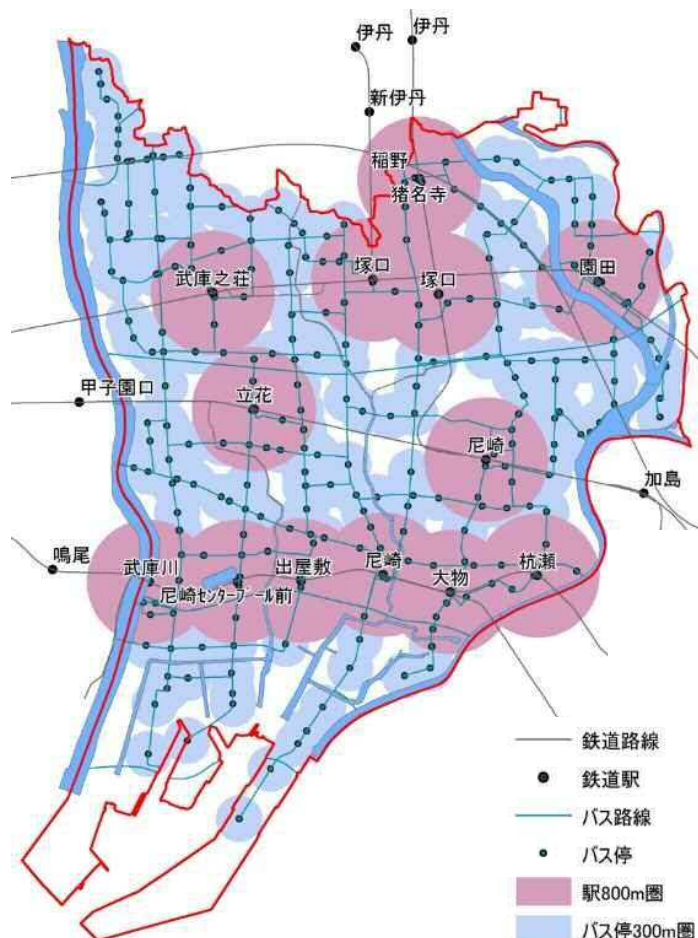
【関連する事項の現状と将来予測】

ア) 公共交通について

- ・市域のほとんどが公共交通徒歩圏*であり、高齢者でも徒歩以外の外出手段が確保されています。
- ・ほとんどの地域が最寄駅までバス又は徒歩で10分以内にアクセス可能です。

*公共交通徒歩圏：国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、鉄道駅については800m、バス停については300mを徒歩圏としている。

公共交通のカバー状況



(出典：国土数値情報を基に作成)

3 本市で立地適正化計画を策定した目的

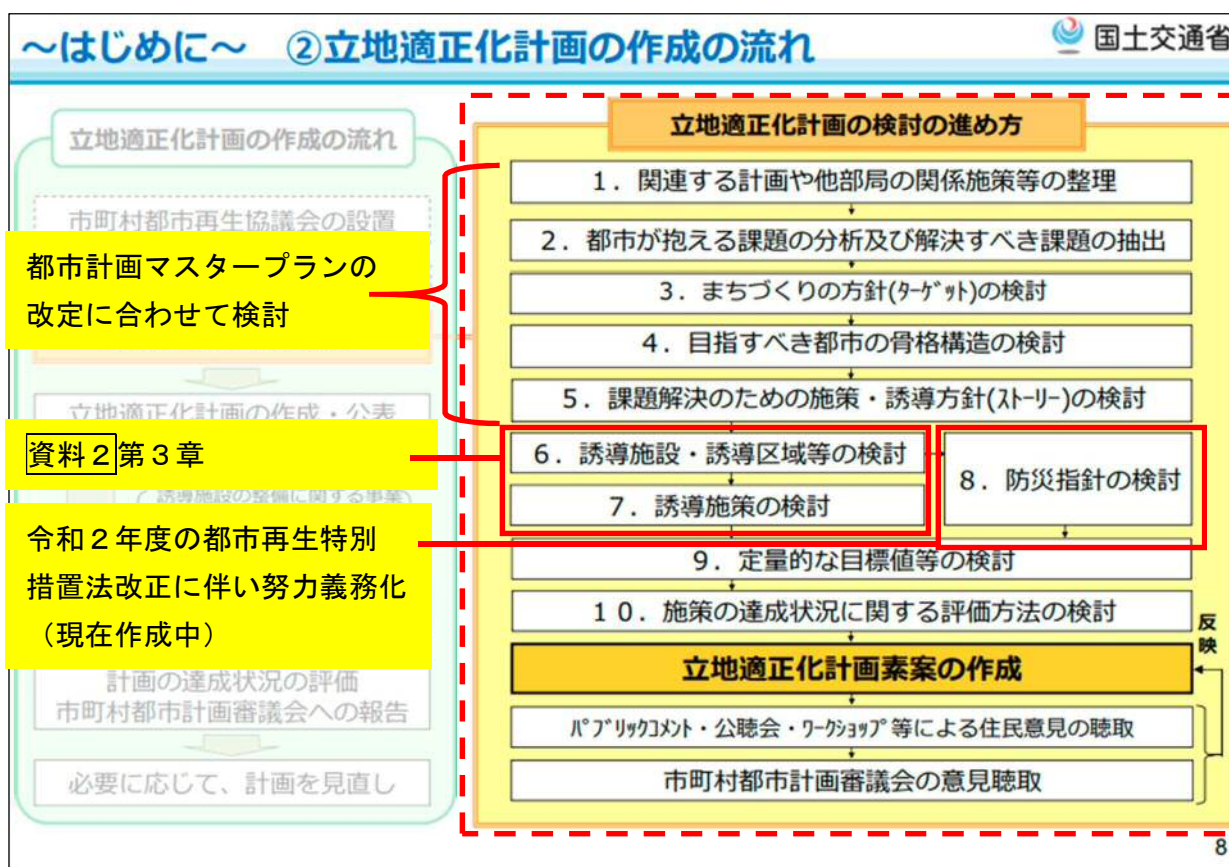
「本市がこれまで取り組んできた土地利用施策をはじめとする各種施策を踏襲しつつ、生活に必要な都市機能や居住機能の配置を示し、施設の更新及び既存ストックを活用するとともに、特に人口減少、高齢化への対応という視点も含め持続可能な都市構造をめざすため、新たな誘導施策を活用し、各種施設を緩やかに誘導することで、『尼崎市都市計画マスタープラン』で示した持続可能なまちづくりに取り組んでいきます。」（現行計画1-1より）

（参考）策定当時の背景

本市の拠点整備に係る事業の予定があった。

- ・ 市制100周年記念事業として城内地区の整備事業
- ・ 「学びと育ちを支援する拠点」として旧聖トマス大学跡地の整備事業

4 立地適正化計画の構成（下図「検討の進め方」1～10）



（国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」より）

5 誘導区域及び誘導施設（資料2第3章）

(1) 居住誘導区域

すでにほぼ全ての市域が市街化されている中で、居住エリアをコンパクト化するものではないことから、以下のエリアを除き、居住誘導区域としている（※）。

- ア 産業機能の保全を目的に、産業集積として維持すべきエリア
- イ 貴重な水辺と緑の自然空間

※ 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、ハード面の整備とともに、ソフト面の双方で災害対策に取り組んでいることから、そういった区域も居住誘導区域に含めている。

居住誘導区域



※図中の居住誘導区域内に点在する生産緑地は、居住誘導区域に含めない
(生産緑地法第14条において、行為の制限の解除がされたものは除く)

| | 市街化区域 平成22年(2010年) | 居住誘導区域 平成22年(2010年) | 居住誘導区域 平成47年(2035年) |
|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 人口(人) | 453,748 | 411,647 | 330,229 |
| 面積(ha) | 4,670 | 3,391 | 3,391 |
| 人口密度 (人/ha) | 97.2 | 121.4 | 97.4 |

(出典：国勢調査を基に作成、推計)

※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

(参考1) 改定のイメージ

現行の居住誘導区域内外において、大きな土地利用の変化は生じていないことから、基本的な考え方は継承。ただし、災害リスクが高いエリアについては、新たに作成する防災指針の中で、対応等を整理する。

(参考2) 防災指針について

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、災害ハザードエリアにおける具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるもの。



(国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」より)

(2) 都市機能誘導区域

主だった鉄道駅周辺を法定区域として設定。その他、本市の都市構造を示すものとして、比較的都市機能の集積が少ない鉄道駅周辺、旧聖トマス大学(学びと育ちを支援する拠点)、産業誘導区域(JR尼崎駅西部)を法定外の区域として設定。

(参考1) 本市における都市機能誘導区域の考え方

現行計画にも記載のとおり、都市機能を支える人口密度が保たれる見通しであることから、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るが、鉄道駅周辺には都市機能を確保することが重要との観点から設定している。

(参考2) 改定のイメージ

現行計画を踏まえつつ、小田南公園を含む大物駅周辺地区においては、新たな都市魅力の発信や健康活動の拠点として、法定の区域として設定することを検討。

(3) 誘導施設

一定の都市機能は充足しているため、既存の都市機能の維持という観点から、都市機能誘導区域内にある、周辺市や全市的な利用がある既存の施設(機能)を位置付けている。

(参考) 改定のイメージ

現行計画を踏まえつつ、大物駅周辺地区においては新たな誘導施設としてスポーツ施設を位置付けることを検討。

(4) 誘導施策

現行都市計画マスタープラン、各種行政計画、これまでの取組等から居住誘導、都市機能誘導に資する施策を記載。

(参考) 改定のイメージ

現行計画を踏まえつつ、現在改定中の第2章「分野別・地域別のまちづくり」より整理することを検討。

都市機能誘導区域と都市づくりの方向性・誘導施設

阪急塚口駅周辺

- ◆良好な住宅地のイメージをけん引する拠点形成
- 〈誘導施設〉
 - ・商業施設（大規模）
 - ・市外もしくは、市内全域から利用される公的施設（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
 - ・子育て支援施設（子育て交流・相談）
 - ・教育文化施設（大学等の研究機能）
 - ・芸術文化施設（劇場）

JR 尼崎駅周辺

- ◆都市機能集積の促進
- 〈誘導施設〉
 - ・商業施設（大規模）
 - ・市外もしくは、市内全域から利用される公的施設（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
 - ・子育て支援施設（子育て交流・相談）
 - ・教育文化施設（大学等の研究機能）
 - ・業務施設※

阪神尼崎駅周辺
(阪神出屋敷駅含む)

- ◆歴史を活かした地域の活性化とまちの魅力づくり
- 〈誘導施設〉
 - ・商業施設（大規模・商業集積）
 - ・市外もしくは、市内全域から利用される公的施設（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
 - ・子育て支援施設（子育て交流・相談）
 - ・教育文化施設（歴史館機能、夜間中学校）
 - ・芸術文化施設（芸術文化ホール）

旧聖トマス大学周辺

- ◆既存施設を活かした、新たな「学びと育ちを支援する拠点」づくり
- 〈誘導施設〉
 - ・子ども・青少年施設※
 - ・教職員研修施設※

生活拠点

(地域ごとの拠点以外の駅周辺)

- ◆生活圏における利便性の確保

地域ごとの拠点

(阪急武庫之荘、阪急園田、JR 立花、阪神杭瀬駅周辺)

- ◆生活圏における利便性の確保
- 〈誘導施設〉
 - ・市役所【JR 立花駅】
 - ・子育て支援施設（子育て交流・相談）

JR 尼崎駅西側周辺

- ◆操業環境の維持・保全、並びに産業機能の高度化等を図る産業誘導区域の形成
- 〈誘導施設〉
 - ・業務施設※
 - ・スポーツ施設（広域に利用される運動公園等）※

【凡 例】

法定上の区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

市独自の区域
(都市機能誘導区域に準ずる区域)

産業誘導区域

学びと育ちを支援する拠点

生活拠点

※は法定の誘導施設ではない



4-4 誘導施策

「3 立地の適正化に関する基本的な方針」で示した「立地の適正化に関する方針」ごとに、次のとおり各誘導区域における誘導施策の推進を図ります。

立地の適正化に関する方針①(再掲)

本市は早い時期から市街地形成が進み、道路等のハード面の都市づくりだけでなく、地区計画等の市民が参画するソフト面の都市づくりにも取り組んできました。これらの既存ストックを活かすことで、まちの更新や残された自然環境の保全によるゆとりある住環境を形成し、災害に備えながらライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくりを図ります。

- 都市基盤の整備・維持による安全空間の創出
 - ・道路・橋梁・河川・水路・上下水道施設等の必要な整備・改修、既存施設の耐震化、密集市街地の改善や既成市街地における都市基盤の更新に取り組み、利便性と安全性を備えた空間の創出に努めます。
- 市民主体のルールづくりや規制・誘導による良好な住環境の継承
 - ・住環境の保全や向上を目的とした地区計画等の活用による地域の特性に応じた住民主体のまちづくりを支援します。
- 市民が地域の住環境に関心を持ち、交流・協力してまちづくりに取り組める環境づくり
 - ・地区計画等の制度の活用が進むようノウハウの提供に努めます。
- 良質な住まいの確保/住まいの質の向上
 - ・民間住宅における適切な維持管理やリフォーム等によるストックの有効活用が進むよう支援します。
 - ・子育てファミリー世帯を中心とする市民の居住促進を図るため、ゆとりある敷地の形成や住宅の質の向上に取り組めます。
- 都市農地の保全と活用
 - ・市民農園や体験型市民農園、援農ボランティア制度を活用しながら、都市農地の維持・保全に努めます。
 - ・農地の計画的な保全のために、生産緑地地区の追加指定に努めるとともに、貴重な農地が存続できるよう、その方策について検討します。
- 防災対策の充実
 - ・南海地震等の被災想定の見直し、民間施設等と連携した避難場所の確保、防災体制の強化、避難マニュアルの整備、関係機関と連携した防災体制の強化等に取り組めます。

立地の適正化に関する方針②(再掲)

更なる高齢化の進行を踏まえ、過度に自家用車に頼らない誰もが安全・安心に暮らすことができるユニバーサル社会を形成するため、公共交通利便性の向上と自転車利用者・歩行者の安全性の確保にもつながる自転車利用環境の向上を図ります。

●鉄道やバス交通の機能維持及び利用促進

- ・ 鉄道、バス交通については、利便性の高いネットワークを構築し、公共交通としての機能を維持すると共に、利用促進を図ります。

●歩行者や自転車利用者の安全性や快適性の向上

- ・ 主要な幹線道路では、自転車レーン、自転車道の整備や自転車通行可歩道の改良など、自転車の通行環境の改善方法を検討します。

●放置自転車の抑制と駐車秩序の確立

- ・ 鉄道事業者などの民間事業者と協力して、駅前における自転車駐車場の整備を推進します。
- ・ 駅周辺において適切な「放置禁止区域」を定め、自転車利用者を自転車駐車場へ誘導するなど、放置の防止について必要な措置を図ります。

立地の適正化に関する方針③(再掲)

既にほとんどの地域において徒歩圏内に商業・医療等の生活利便施設は充実しているため、歩いて暮らせるまちの構造となっています。加えて、日常生活の中で歩くことは健康寿命を延ばすことにもなりますので、引き続き、現在の地域に多くの人が住み続けることで、健康、快適で暮らしやすい都市居住の維持を図ります。

●地域特性に応じた、利便性の高い魅力的で賑わいのあるまちづくりの推進

- ・ 駅周辺の商業・業務地では、高度利用を基本とし、交通結節機能や既存の都市機能の集積を活かした、利便性の高い魅力的で賑わいのあるまちづくりを進めます。
- ・ 地域に密着した近隣型商業地では、商業機能の活性化を図るなど、地域の生活拠点としてふさわしい土地利用を促進します。
- ・ 沿道型複合地では、背後地の住環境に配慮しながら、主要幹線道路沿道という地理的特性を活かした生活利便施設など、沿道型施設の適正な立地誘導を図ります。特に国道2号沿道は広域幹線道路として土地の高度利用を促進し、商業・業務施設の適正な立地を誘導します。

●公共建築物の適正配置

- ・ 公共建築物については、人口推移などを見据えた再配置と機能向上を図り、市民活動や災害時の拠点として活用します。

立地の適正化に関する方針④(再掲)

市内に就労の場が多く、また鉄道駅が多いため市外への通勤も便利で、距離的にも時間的にも「職住近接」であり、ワーク・ライフ・バランスが実現しやすいまちの構造になっています。今後もこれを維持していくために、土地利用の多様性と産業活動が継続できる環境を維持していくとともに、時代に応じた立地誘導を図ります

●ものづくり産業の集積の維持・保全と活性化

- ・本市の立地優位性等の情報発信による企業誘致、事業所の新規立地や増設・建替等による新たな産業や事業の高度化を誘導する環境づくり、住工混在の防止等による既存産業集積地における操業環境の維持・保全等に努めます。

●内陸部工業地における操業環境の維持・保全を基本とした、地区の特性に応じた土地利用の誘導

- ・内陸部の工業地については、操業環境の維持・保全を基本としつつ、既存産業の高度化や研究開発機能の集積など都市型産業への転換などを可能とする計画的な土地利用を誘導します。
- ・また、大規模な土地利用転換が見込まれる駅周辺や幹線道路沿道については、周辺との調和に配慮する中で、市が総合的に良好な計画と判断した場合は、本市の魅力と活力ある都市空間を創出するために、地区計画などの都市計画手法を活用した土地利用を誘導します。
- ・住工複合地については、工場の操業環境の保全を基本としながら、特別用途地区や地区計画を活用するなど、地区の特性にあった建築規制による住環境にも配慮した、工場と住宅などが共存できる土地利用を誘導します。
- ・「尼崎市住環境整備条例」による緩衝緑地制度の維持による、新規住宅の立地抑制を図ることで操業環境の維持・保全を図ります。

立地の適正化に関する方針⑤(再掲)

歴史、文化、教育面など新たな都市イメージづくりとこれまで取り組んできた緑・都市景観など良好な都市環境の形成による都市イメージの向上を進めることで、新たな交流と賑わいを創出し、シビックプライドの醸成を通じて、魅力ある都市の実現を図ります。

●都市再生整備計画事業の活用（都市再構築戦略事業）

- ・城内地区については、都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）の活用による歴史文化の拠点整備を行い、新たな都市イメージの発信と、それに伴う市民のまちに対する誇りや愛着の醸成につながるまちづくりを進めます。

●学びと育ちを支援する拠点形成

- ・旧聖トマス大学については、施設全体を既存ストックとして捉え、子どもの育ちを支える取組も合わせた、幅広い教育の観点から本市のまちづくりの課題解決に資することを目指し、「学びと育ちを支援する」ことをコンセプトとした施設として活用・整備します。

- 市民が地域の住環境に関心を持ち、交流・協力してまちづくりに取り組める環境づくり
 - ・ ワークショップ等の手法を活用した公園緑地の整備、住まいに関するネットワークづくりを進めるなど、地域住民主体の取組を支援します。
- 誇りや愛着を持てる活力のある美しいまちづくり
 - ・ 市民や事業者等と連携して、都市美形成の推進や景観資源の保全・活用や効果的な情報発信に取り組めます。

4-5 具体の整備事業

(1) 城内地区

城内地区は、近世の尼崎城址に位置し、明治の廃城後は教育・医療・行政などの中核的公共施設が立地するなど本市市制の基礎となった地区で、現在も、当時の面影を残す歴史的建造物が複数残る貴重な地区です。平成28年（2016年）に市制100周年を迎え、市発祥の地である当地区の再生に取り組むことで、従来からの産業・ものづくりのまちのイメージに、歴史文化という新たな都市イメージを付加し、市民がまちに対する誇りや愛着を醸成することにつながるまちづくりを進めています。

《城内地区の計画概要》

■名称■

城内地区都市再生整備計画

■面積■

32.6ha

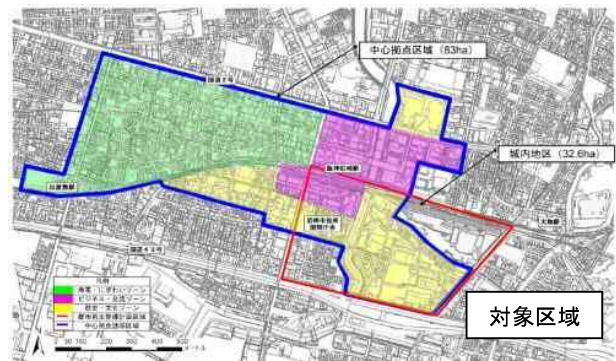
■期間■

平成28年度～平成32年度（5年間）

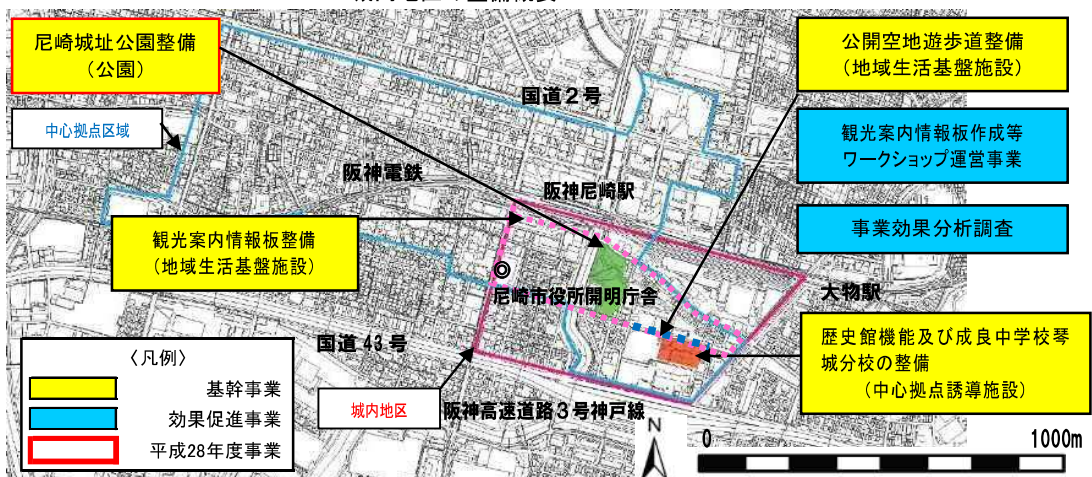
■目標■

- ・ 尼崎の歴史文化について市民が学習できる拠点として歴史館機能、夜間中学校を整備し、城内地区の他の歴史的建造物の魅力発信と併せて交流人口の増加をめざす
- ・ 都心の低未利用地を活用することで、都市拠点としての機能強化とまちなかの再生をめざす
- ・ 歴史文化という新たな都市イメージを強化することで、市民のまちに対する誇りや愛着の醸成をめざす

■都市機能配置の概要■



城内地区の整備概要



(2) 旧聖トマス大学

学校法人英知学院聖トマス大学は、昭和37年（1962年）4月に創立され、以来50年以上にわたり、1万人以上の学生を社会に送り出し、また、地域にも開かれた大学として、多くの市民、地域団体とも交流を行うなど、大学という知の拠点として、本市や地域に貢献するとともに良好な環境を創出してきました。

しかしながら、平成27年（2015年）4月、大学の廃止、学校法人の解散に至ったことから、本市は一部土地を購入し、残りの土地及び建物を譲受けました。

- ・土地購入 平成27年（2015年）2月26日（約3,900㎡）
- ・寄付受領 平成27年（2015年）9月25日
 - (1)土地 旧聖トマス大学敷地 約13,000㎡
 - (2)建物 旧聖トマス大学校舎、図書館など7棟
 - (3)その他備品等旧大学図書館の蔵書約23万冊等

施設活用コンセプト

本市のまちづくりの課題は、福祉、子育て・教育、産業、環境、インフラ整備など様々な分野で多岐にわたりますが、前述の「既存ストックを活かす」ことや、教育関連の事業を活かすといった「寄付の趣旨等を踏まえる」ことを念頭に、子どもの育ちを支える取組も合わせた、幅広い教育の観点から本市の課題解決に資することを目指し、施設全体として「学びと育ちを支援する」ことをコンセプトとします。

施設活用コンセプト（概念図）

