

1. 西宮市における立地適正化計画

① 計画の必要性

立地適正化計画は、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方に基づくコンパクトなまちづくりを進めていくため、居住機能や医療・福祉、商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する都市計画マスタープランの高度化版となるものです。

本市は、JR、阪急、阪神の3つの鉄道路線（23 駅設置）が通るなど、公共交通の利便性が高く、地域の特性を生かした良好な住宅地が形成され、教育・文化施設や医療、商業等の生活サービス施設の立地に恵まれています。また、全国的に人口減少が進む中で、本市は緩やかに増加しており、コンパクトな都市構造となっています。

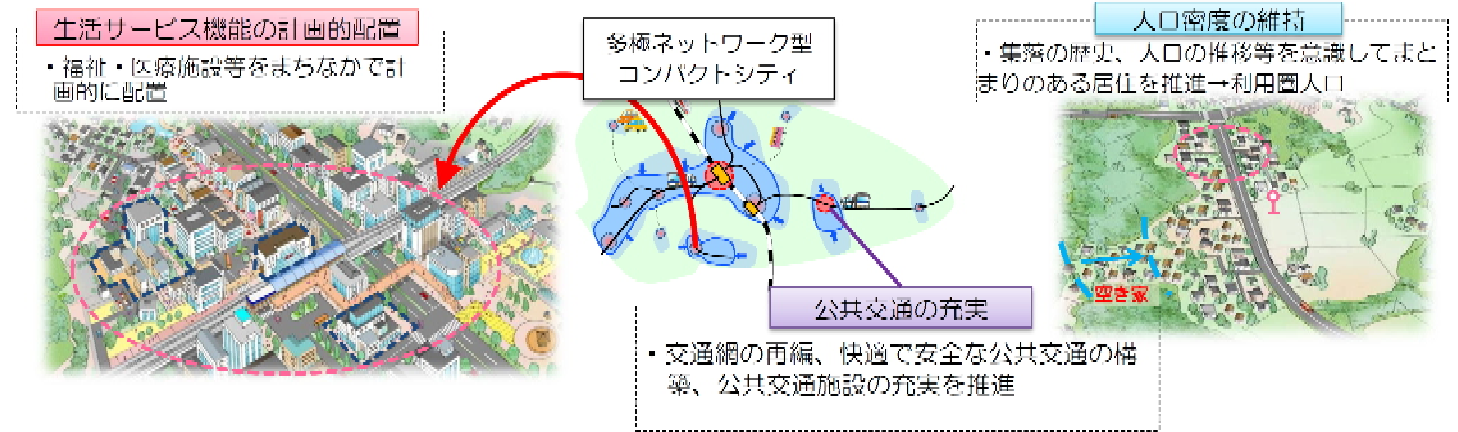
しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所（以下社人研とする。）による国勢調査に基づく人口推計では、平成 32 年（2020 年）まで増加傾向にありますが、その後は急激ではないものの、人口減少に転じることが予測されており、誰もが暮らしやすい持続可能な都市構造の評価も低下していくおそれがあります。

そこで、本市では、立地適正化計画を策定することにより、今後の人口減少下においても、人口減少を最小限にとどめ、市民生活に必要な生活サービス機能や交通ネットワークを維持しつつ、誰もが暮らしやすい都市の魅力をもっと高めていくとともに、持続可能な都市経営に取り組んでいきます。

② 計画期間と計画対象区域

計画期間は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望し、平成 52 年（2040 年）とします。

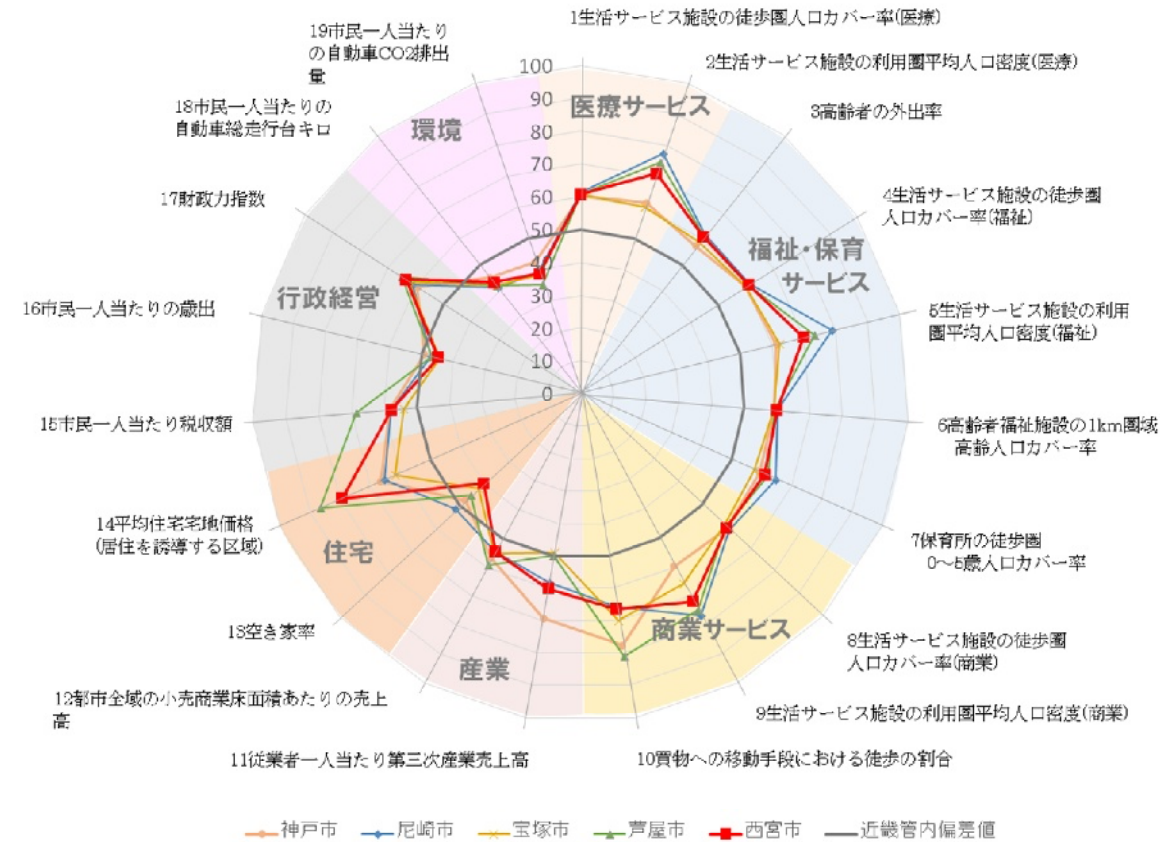
計画対象区域は、都市全体を見渡しながら、居住や都市機能を誘導する区域を定めることから、市全域（都市計画区域）とします。



立地適正化計画の考え方

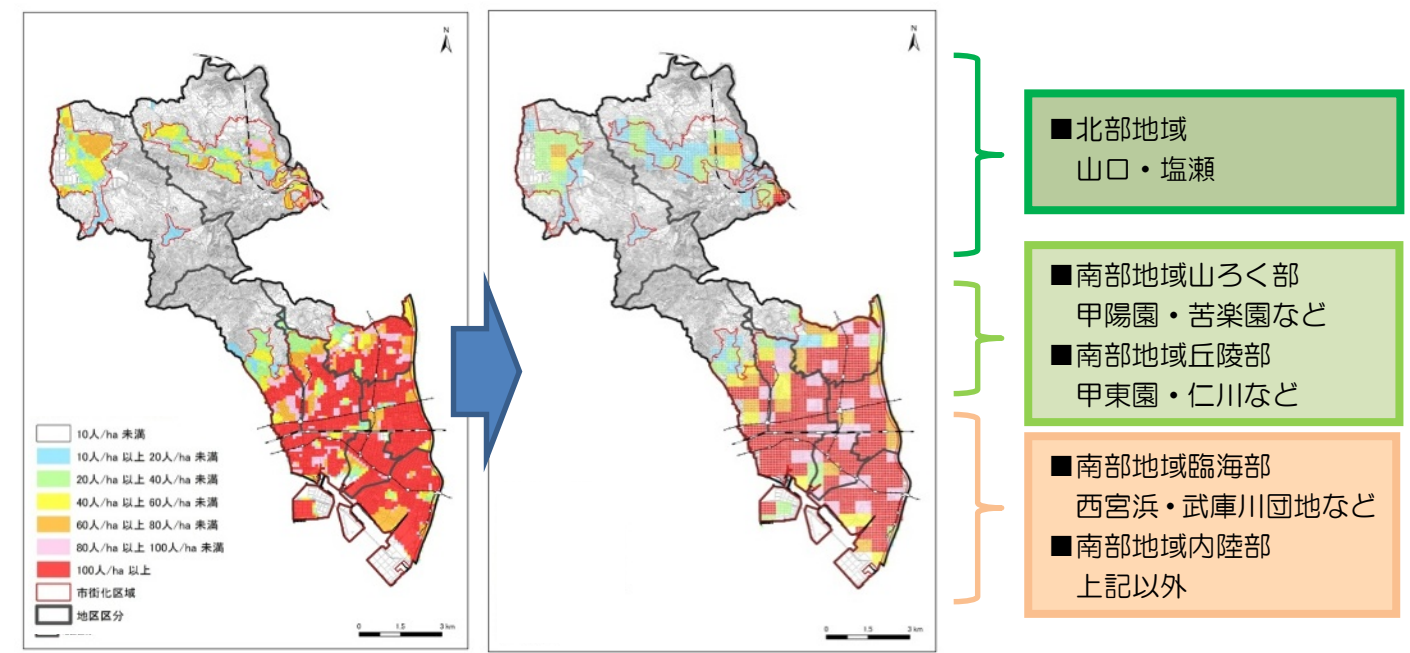
2. 主な現状と動向

- 市内人口の約 9 割を占める南部地域は、内陸部・臨海部で人口や建築密度が高く、その山ろく部・丘陵部ではゆとりある住宅地、北部地域では緑豊かな住宅地を中心とした市街地が形成されています。
- 今後の人口密度は、南部地域内陸部・臨海部の一部で更に高くなり、その他の地域では低くなることが予測されています。



資料：近畿コンパクトシティガイドンス（平成 28 年 3 月国土省近畿地方整備局）

都市の評価指標



平成 22 年（2010 年）

平成 52 年（2040 年）

人口密度の現状と見通し

3.立地の適正化に関する基本的な方針

本市では、今後も都市の活力の維持や持続可能な都市経営に取り組むとともに、南部・北部地域の地区特性等に応じた人口密度や生活利便性を確保していくなど、都市構造分析等により明らかとなった今後の都市の課題に対応するため、西宮市都市計画マスタープランに基づき、また、西宮市総合交通戦略等の関連計画と連携しながら、①核となる地区の都市機能・空間整備、②土地利用、③公共交通の3つの視点から、拠点の形成と交通ネットワークが充実したコンパクトな都市づくりを推進します。

◎立地適正化計画の基本理念

本市における特長及び立地適正化計画の基本的な考え方に基づき、「西宮市立地適正化計画」の基本理念を以下の通りとします。

地域の魅力を活かした誰もが暮らしやすいコンパクトなまち

◎立地適正化計画の基本的な方針

■地域の特性を生かした居住の誘導

今後人口減少が見込まれる南部地域山ろく部及び北部地域などでは、既存の住宅ストックの有効活用を図るとともに、周辺都市との連携による生活サービス機能の確保等により、持続可能な地域環境の確保に努めます。

また、都市機能が集積し、人口や建築密度が高い南部地域内陸部・臨海部では、人口密度を適切に維持し、良好な市街地環境の確保に努めます。

■地域に応じた生活サービス施設の維持・誘導

南部地域内陸部の都市核周辺では、利便性や快適性などを更に高めていくため、鉄道駅周辺で広域的な利用が見込まれる施設の維持・誘導に努めます。

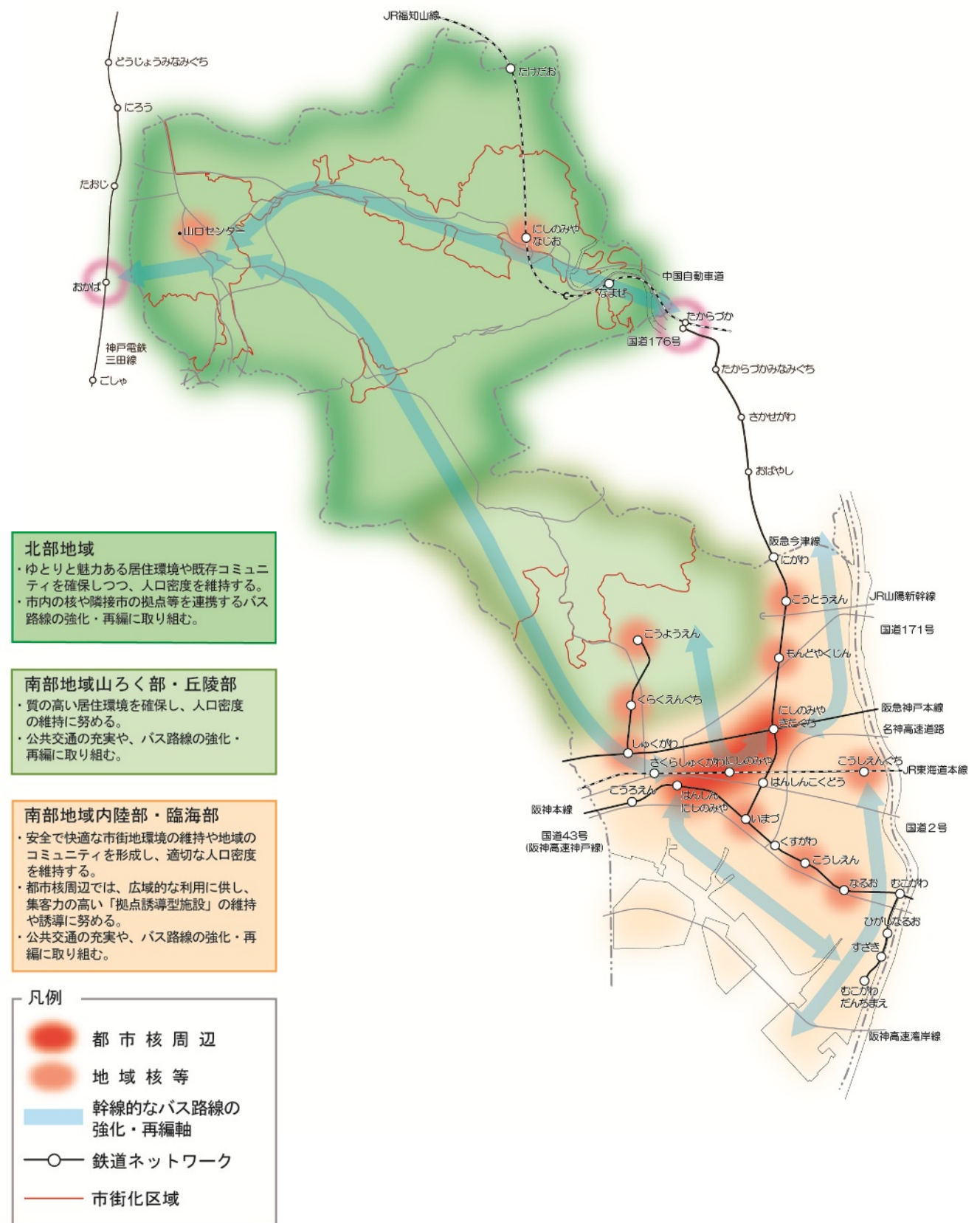
また、南部地域山ろく部・丘陵部や北部地域などの地域核等周辺では、鉄道駅周辺等で地域の拠点に必要な施設の維持・誘導に努めます。

■「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」に基づく交通機能の強化

南部地域においては、都市計画道路の整備や交通結節機能の強化等により、公共交通の充実や持続可能な交通ネットワークの形成を図るとともに、都市核の一翼を担う市役所本庁舎周辺地区では、交通結節機能と生活サービス機能をあわせ持つ魅力的な中心拠点の形成を促進します。

北部地域においては、山口地区と南部市街地を直接連絡する「さくらやまなみバス」の持続可能な運行を目指すとともに、地域内交通や隣接市の拠点を結ぶ公共交通の充実、都市計画道路の整備など、公共交通の充実等を柱とした生活サービス施設への利便性の向上に努めます。

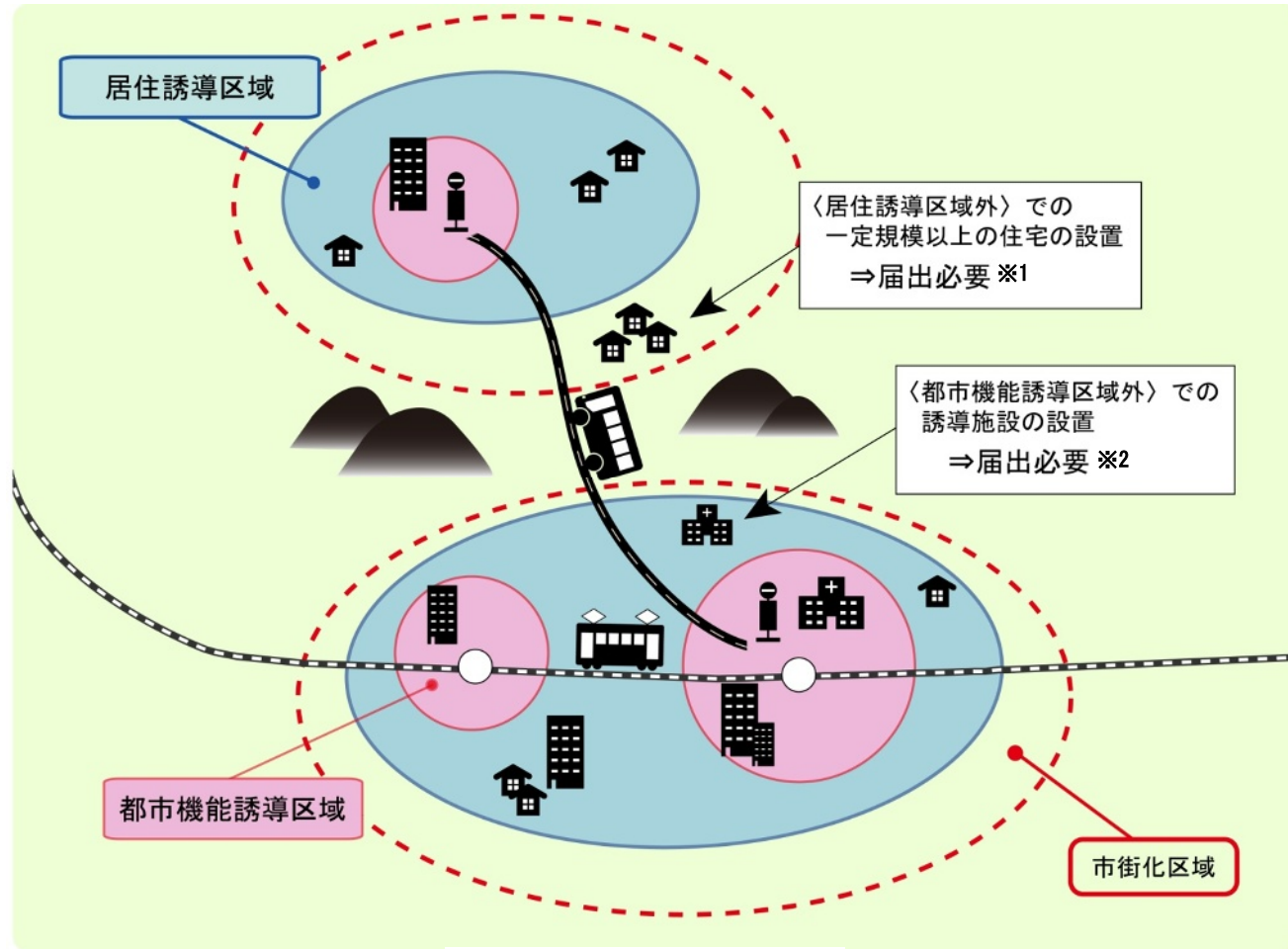
都市核：複合的な都市機能が集積し、市民生活や都市活動の拠点
地域核：商業、医療・福祉等の日常生活の拠点



立地適正化計画の基本的な方針図

4.立地適正化計画における誘導区域の考え方

◎**居住誘導区域**は、人口減少の中にあっても、市街化区域の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に居住を誘導すべき区域のことで、◎**都市機能誘導区域**は、居住誘導区域内において、医療・福祉、教育・文化、商業等の都市機能を都市核や地域核などに誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域のことで、また、各区域内には必要な都市機能誘導施設（誘導施設）を定めます。



立地適正化計画のイメージ

※1 居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合、届出が必要です。

◆**開発行為**

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1000㎡以上のもの
- 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（例：寄宿舍等）の建築目的で行う開発行為

◆**建築等行為**

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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
- 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

※2 都市機能誘導区域外で、設定された誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合、届出が必要です。

◆**開発行為**

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

◆**建築行為等**

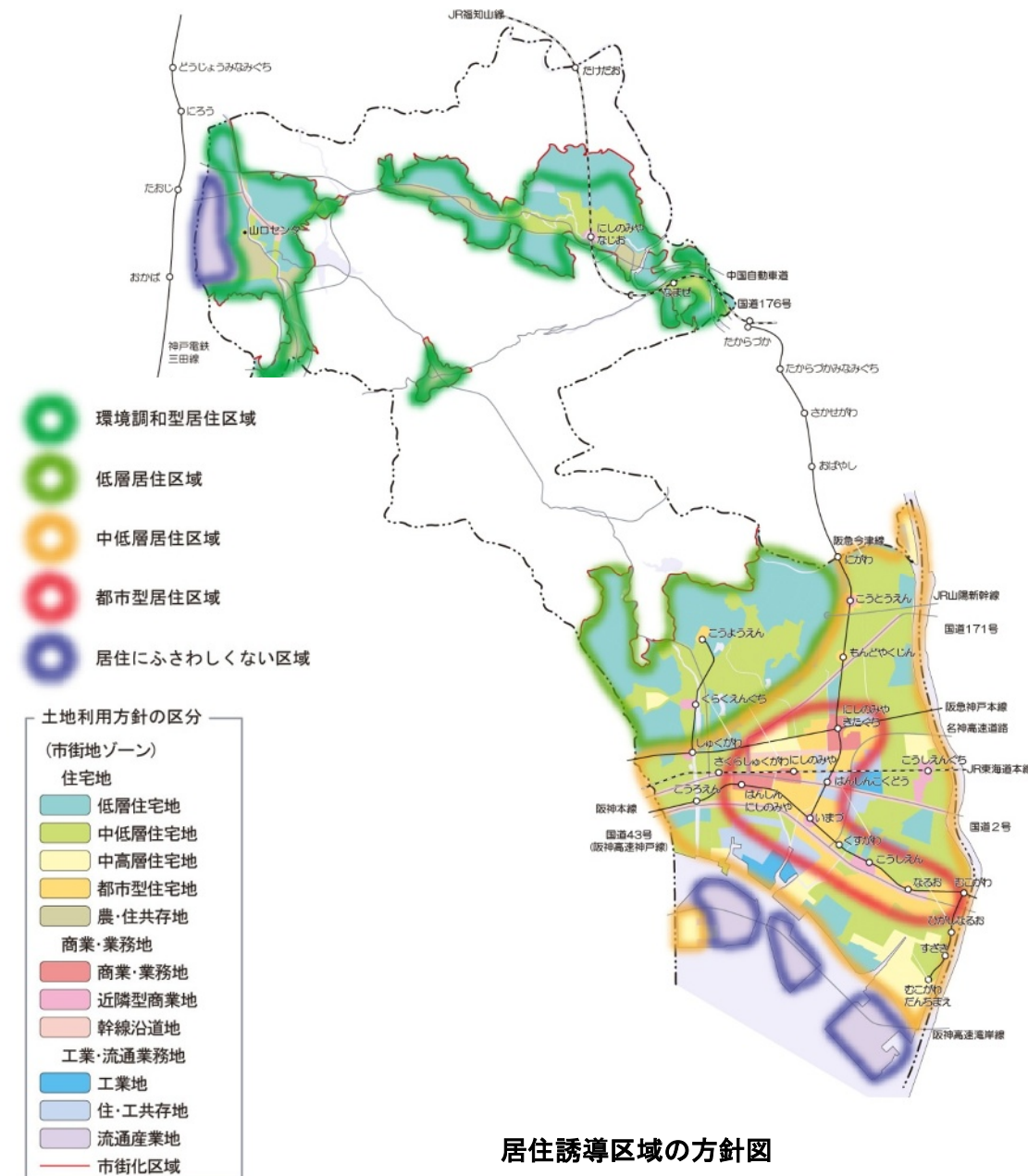
- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

5.居住誘導区域の設定方針

本市の地区特性を踏まえて、北部地域の低層住宅地や農住共存地を中心として居住を誘導する「**環境調和型居住区域**」、南部地域山ろく部・丘陵部の低層住宅地や中低層住宅地を中心として居住を誘導する「**低層居住区域**」とするともに、南部地域内陸部・臨海部の中低層住宅地や中高層住宅地を中心として居住を誘導する「**中低層居住区域**」、都市型住宅地や中高層住宅地を中心として居住を誘導する「**都市型居住区域**」とします。

居住誘導区域の区分	土地利用方針	区域設定の考え方
環境調和型居住区域 (北部地域)	農住共存地	低密度な人口を維持し、緑豊かな居住環境を保全する。
低層居住区域 (南部地域山ろく部・丘陵部)	低層住宅地	低密度な人口を維持し、ゆとりある居住環境を保全する。
中低層居住区域 (南部地域内陸部・臨海部)	中低層住宅地	中密度な人口を維持し、安全で快適な居住環境を形成する。
都市型居住区域 (南部地域内陸部・臨海部)	中高層住宅地 都市型住宅地 等	高密度な人口を適切に誘導し、安全で快適な居住環境を形成する。

※流通産業地や災害の危険性の高い区域等は居住にふさわしくない区域として居住誘導区域に含まないものとします。



居住誘導区域の方針図

6. 都市機能誘導区域と誘導施設の設定方針

◎都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、複合的な都市機能が集積し、市民生活や都市活動の拠点となる都市核周辺を「都市拠点形成区域」、商業、医療・福祉等の日常生活の拠点となる地域核等周辺を「地域拠点形成区域」とします。

都市機能誘導区域の区分	区域設定の考え方	拠点(地域核、地区核等)	
都市拠点形成区域 (南部地域)	都市核の中心からおおむね半径1kmの範囲内の区域を基本	阪急西宮北口駅周辺 阪神西宮駅・JR西宮駅周辺	
地域拠点形成区域 (南部地域)	地域核、地区核等の中心からおおむね半径800mの範囲内の区域を基本	阪急夙川駅周辺 阪急苦楽園口駅周辺 阪急甲陽園駅周辺 阪急・阪神今津駅周辺 阪神甲子園駅周辺	阪神鳴尾駅周辺 JR甲子園口駅周辺 阪急甲東園駅周辺 阪急門戸厄神駅周辺 その他拠点周辺
地域拠点形成区域 (北部地域)		山ロセンター周辺 ※連携拠点 神戸電鉄岡場駅周辺	JR西宮名塩駅周辺 ※連携拠点 JR・阪急宝塚駅周辺

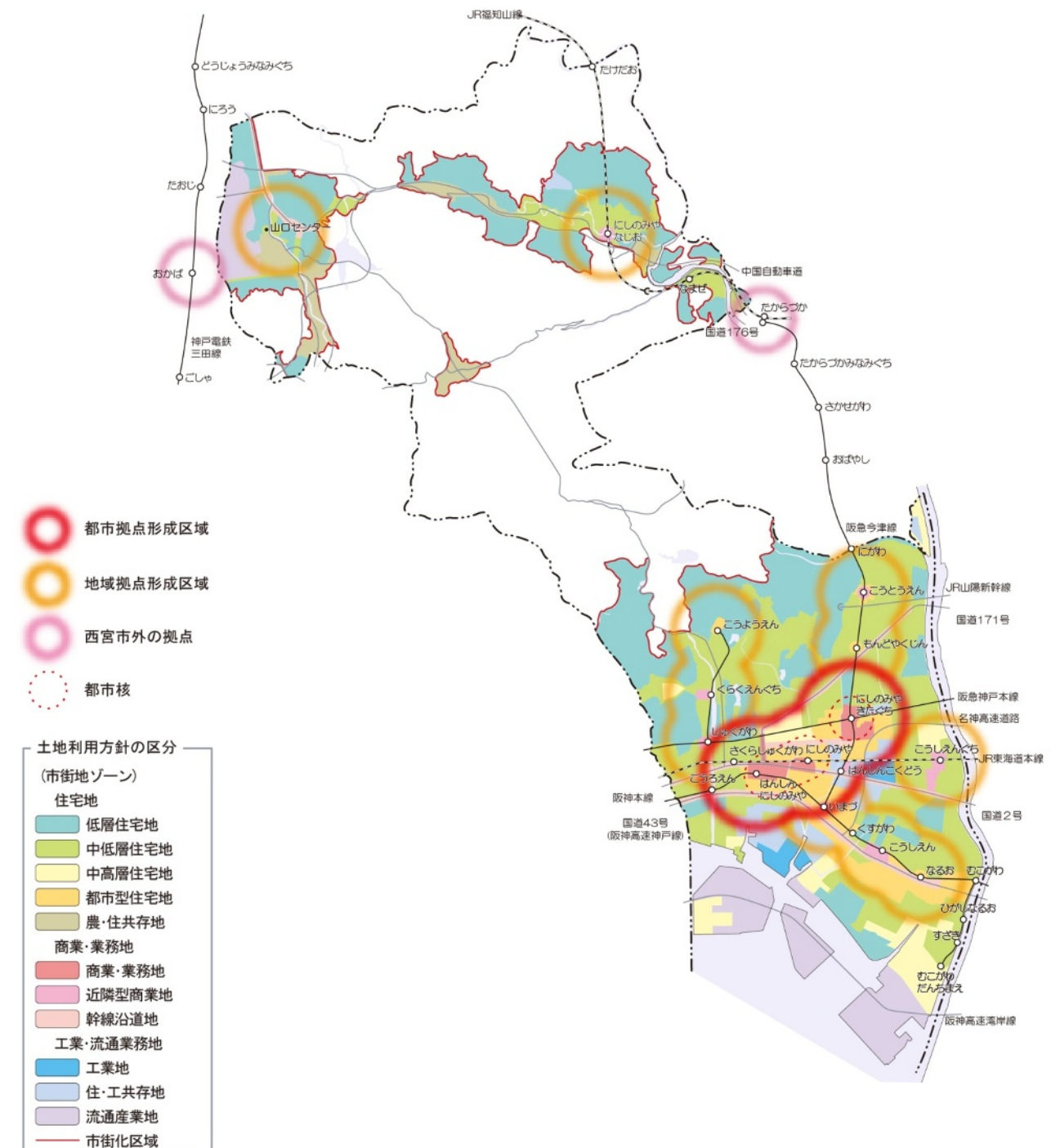
◎誘導施設

「都市拠点形成区域」では、文教住宅都市等としての特性を考慮し、広域的な利用が見込まれる「拠点集約型施設」の維持・誘導に努めます。

「地域拠点形成区域」では、各地域の人口構成、生活サービス施設の充足状況等を考慮し、鉄道駅周辺等に必要な「拠点集約型施設」の維持・誘導を図ります。

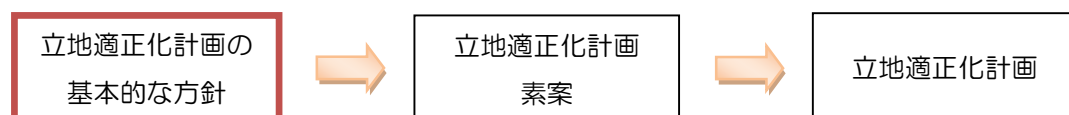
なお、二つの都市機能誘導区域の内外にかかわらず、居住誘導区域においては、一定の人口密度が保たれている西宮市の特性を踏まえ、施設の充足状況等も考慮しつつ、身近な日常生活に必要な「分散型施設」の維持・誘導を図ります。

誘導区域の区分		施設機能の考え方	誘導施設(例示)
都市機能誘導区域	都市拠点形成区域 (南部地域)	広域的な利用が見込まれる施設	<ul style="list-style-type: none"> 高度医療施設(2次医療施設・緊急告示病院) 官公署施設 文化施設(図書館、ホール等) 大規模商業施設等
	地域拠点形成区域 (北部・南部地域)	地域拠点等において必要な施設	<ul style="list-style-type: none"> 医療施設 支所 文化施設(集会施設等) 中規模商業施設等
居住誘導区域全域		身近な日常生活に必要な施設	<ul style="list-style-type: none"> 診療所 老人福祉施設 幼稚園、保育所等 小学校、中学校、高校 公民館等 スーパーマーケット等



都市機能誘導区域の考え方

7. 今後の予定



今後は、本方針に基づき具体的な誘導区域、誘導施設、誘導施策等を設定し、西宮市立地適正化計画素案として公表します。