

序章 立地適正化計画とは

1 立地適正化計画の位置づけと役割

(1) 立地適正化計画策定の背景と目的

①本市の都市づくりの歩み

池田市は、大阪府の北西部、大阪都心から北へ 16 kmほどのところに位置し、西部は猪名川をはさんで兵庫県川西市と接しています。市域は東西に約 3.8 km、南北に約 10.3 kmと南北に細長く、面積は 22.14km²と、非常にコンパクトな都市として形成されてきました。

大阪都心とは阪急電鉄宝塚線や国道 176 号、阪神高速道路 11 号池田線など幹線交通網で結ばれている他、市の南端には大阪国際空港があり、広域的な交通の結節点でもあります。

市内には、猪名川、余野川、箕面川等の河川が流れ、これらの河川の堆積作用によって形成された段丘地形や低地な地形が広がっています。また、標高 300～400m 前後の五月山が分布しており、自然環境に恵まれた地域です。



図 0-1 池田市の位置図

本市は、古くは京都と西国各地とを結ぶ西国街道や大阪と能勢を結ぶ能勢街道などにより交通の要衝として発展し、多彩な文化が開花しました。明治 43 (1910) 年には、箕面有馬電気軌道 (現阪急電鉄) の開通と同時に、わが国で初めての電鉄会社による本格的な郊外型分譲住宅として室町住宅の分譲が開始、沿線での住宅地開発が進みました。その後は、大阪都市圏の衛星都市として都市整備が進展、市街地が拡大し、高度経済成長に伴って人口が急増、あわせて猪名川沿いに内陸工業地区が形成され、産業都市としても大きく発展しました。

本市では、市の最上位計画である第 6 次総合計画において、『「私」が創る「地域」と育てる誇りに思えるまち ～豊かな自然を守り、遊ぶ 歴史に学び、集う にぎわいが人と人をつなぎ、

豊かで美しい心が育まれるまち〜』を将来像に据え、各種施策を展開してきました。

都市づくりの面においては、第6次総合計画を空間面から実現する計画として、平成24(2012)年7月に都市計画マスタープランを改訂(平成30(2018)年9月一部見直し)し、「“生活圏”を中心としたコンパクトな都市構造の形成」「住宅地の人口減少・高齢化に対応したまちづくり」「池田の良好な資源を活かした景観・環境まちづくり」「災害に強い安全・安心のまちづくり」の4つの力点を設定し、都市づくりの各種施策を進めてきました。

②人口減少・高齢化等を背景とした持続的な都市づくりへの要請

一方で、2050年を見据えた国土づくりの理念や考え方を示す、国土のグランドデザイン2050(平成26年7月国土交通省策定)において、我が国は「急速に進む人口減少」と「巨大災害の切迫」の2つの大きな危機に直面しているとされ、これらに対応していくため、「多様性(ダイバーシティ)」、「連携(コネクティビティ)」、「災害への粘り強くしなやかな対応(レジリエンス)」の3つの基本理念のもと、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を推進していくこととされています。

また、都市内部の小さな敷地単位で、空き地、空き家等の低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」が進行することが、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を進める上で重大な支障となるとされており、発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせ、都市計画上の課題として対策を講じる必要があるとされるようになりました。

③「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の取り組み

今後の急速な人口減少・高齢化において、いかに道路、水道、下水道や公共建築物などの老朽化へ対応していくか、医療、福祉、子育て支援、商業などの生活サービスを維持していくかが全国的な課題となっており、この課題に対処すべく、平成26(2014)年8月に、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号。以下「法」という。)が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

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まちづくりの実現を推進することを目的としています。

立地適正化計画の概要

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・誘導並びに公共交通機能の充実をめざ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、空き家や空き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

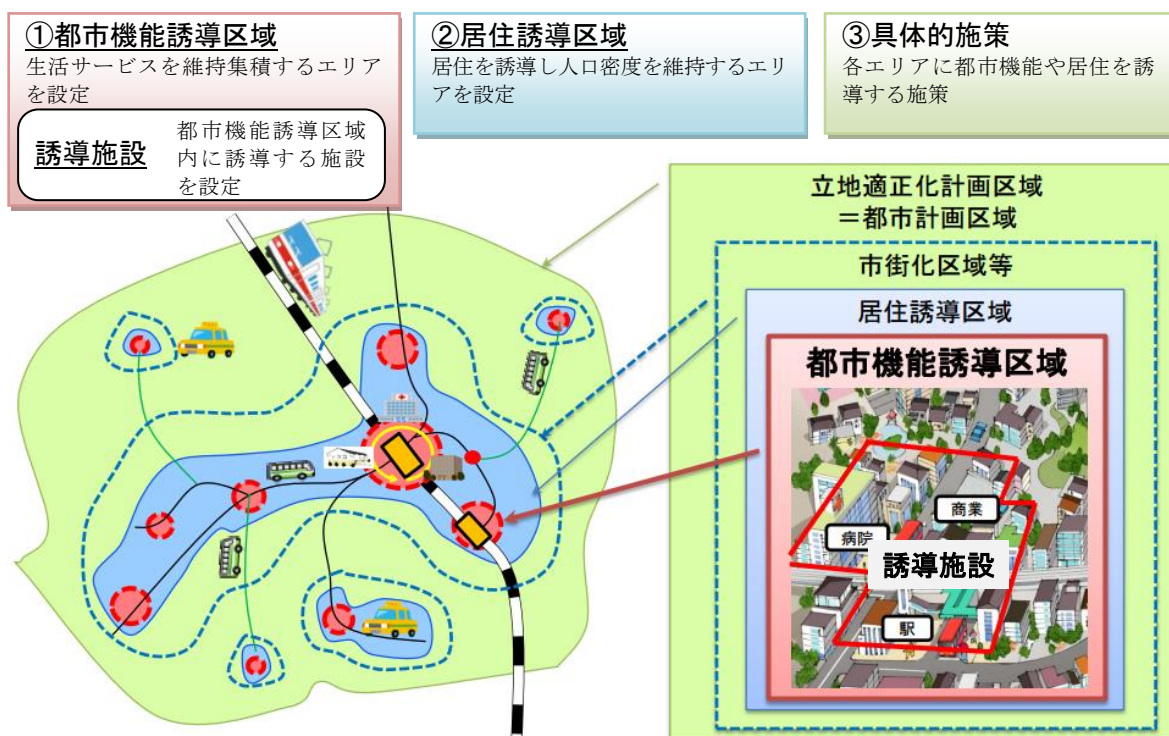
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、従来の土地利用規制や道路等基盤施設の整備といった都市計画とあわせて、新しいまちづくりが可能です。

■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。



④本市における立地適正化計画策定の背景・目的

人口減少・高齢化の状況は、本市にとっても例外ではありません。

池田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン(平成28年2月策定)によれば、本市の総人口は、平成22(2010)年以降は減少期に入り、国立社会保障・人口問題研究所(以下「社人研」という。)の推計では、平成52(2040)年には91,537人まで減少すると見込まれており、中長期的には人口減少は避けられない状況にあります。

加えて、平成22(2010)年と平成52(2040)年を比較すると、高齢者人口の割合は約6割増加し36.1%に、生産年齢人口の割合は約2割減少し52.7%に、年少人口の割合も約2割減少し11.2%になると見込まれており、人口構造も現在から大きく変化することが予測されています。

都市計画マスタープランにおいても、都市づくりの力点として、こうした人口減少・高齢化等の状況を予測の上、「“生活圏”を中心としたコンパクトな都市構造の形成」「住宅地の人口減少・高齢化に対応したまちづくり」などを力点に位置づけてきましたが、今後急激に進行する人口減少・高齢化に対処するため、より踏み込んだ対応が求められる状況にあります。

本市においては、市域が十分コンパクトであり、利便性の高いバス交通網が整っている現状がありますが、将来の持続可能な都市形成に向け、都市の「なかみ」の機能更新・機能導入を図り、新しいまちの価値・人の流れを生み出しながら、都市空間の質を高め、市民の暮らし・事業活動をより良いものにしていくため、この立地適正化計画を活用します。

概ね20年後を見据えた人口や土地利用、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行い、都市づくりの課題をより明確にし、必要となる都市機能や居住機能の配置や誘導の考え方を踏み込んで示し、質的な向上を実現することで、都市計画マスタープランに示した持続的な都市づくりを推進していくものとします。

(2) 立地適正化計画の位置づけ

①上位・関連計画との関係

立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化に対応したまちづくりを進めるため、居住や都市機能に関する包括的な計画として定めるものであり、都市計画マスタープランの高度化版として、都市計画マスタープランと調和を保つこととされています。そのため、本市の都市計画マスタープランにおける考え方を基本として、定めることとします。

加えて、本市の最上位計画である第6次池田市総合計画に加え、池田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月策定）、池田のまち みんなまとめてテーマパーク構想（平成30年5月策定）等、商業、医療・福祉、子育て、公共交通、公共施設等、まちづくりに関する多様な分野と連携・整合した計画として定めます。

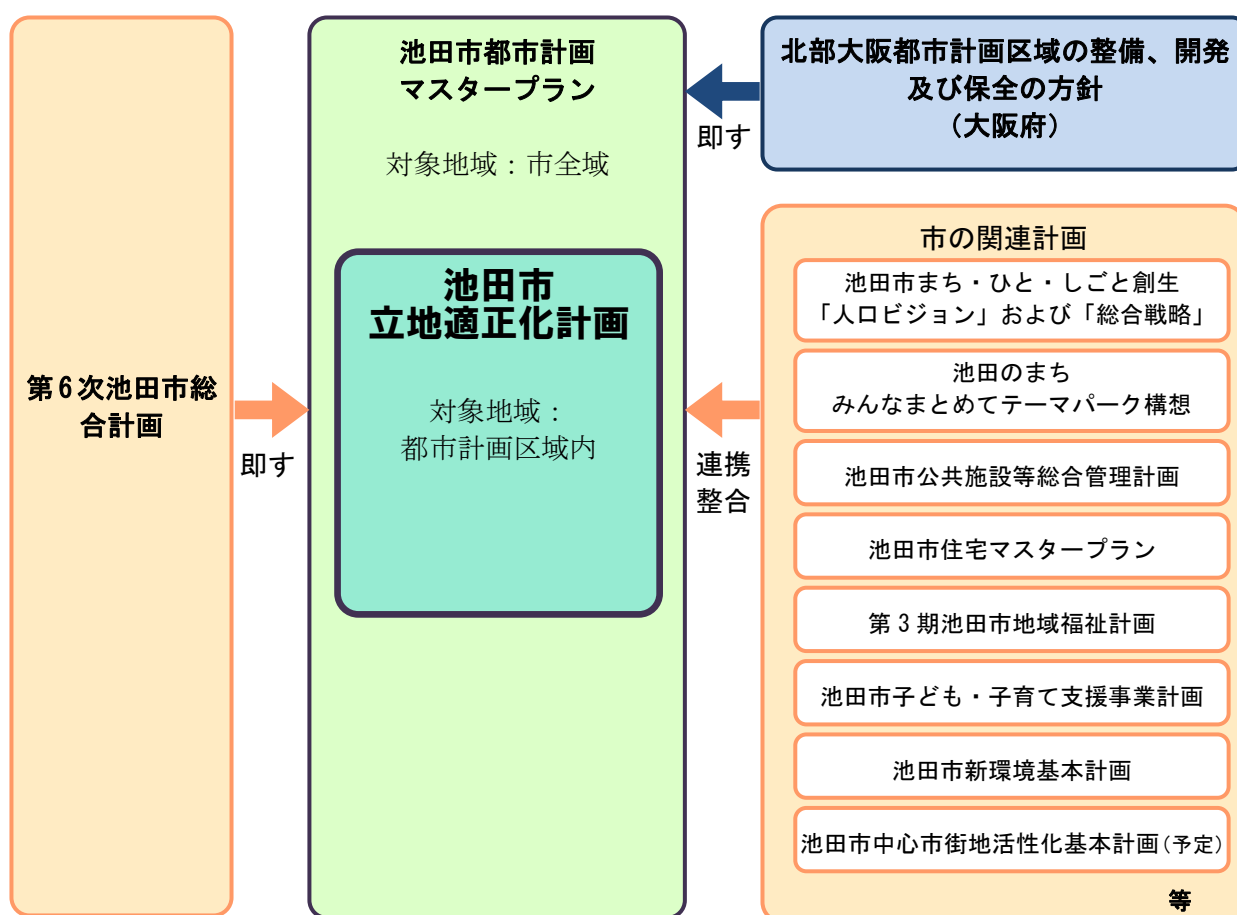


図0-2 池田市立地適正化計画における主な上位・関連計画等との関係

②立地適正化計画と中心市街地活性化基本計画との連動

本計画と同時期に、本市における中心市街地の活性化に向けた計画である池田市中心市街地活性化基本計画を検討し、一体的に取り組んでいくこととしています。

これは、少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進すべく、市が基本計画を策定し、地方公共団体、地域

住民及び関連事業者が相互に密接な連携を図った上での主体的に取り組みに対して、国が集中的かつ効果的に支援を行う制度です。

本市においては、この機会を捉えて、立地適正化計画における都市計画と、中心市街地活性化基本計画における商業・観光振興等を連動させ、本市の実情にあわせて活用することで、都市機能の更新と民間の事業誘発をセットで導入し、もって、持続可能な都市づくりを実現するものとします。



図 0-3 池田市立地適正化計画と中心市街地活性化基本計画との連動

2 立地適正化計画の計画期間・対象区域

(1) 計画期間

本計画の期間は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、「2040 年度」とします。

(2) 対象区域

本計画の対象区域は、「都市計画区域全域」とします。