

### 3-1 理念と方向性

本市では、急激な人口流入の中にあっても市街地の拡散を抑制し、適切な土地利用を誘導してきました。その結果、市街化区域は市域の約3割となっており、DIDともおおむね一致しています。さらに、DID人口密度は高い水準を維持しており、医療・商業、公共交通等の生活利便施設がおおむね充足し、高槻駅周辺や富田駅周辺には高度で多様な都市機能が集積していることから、コンパクトシティ・プラス・ネットワークがおおむね形成されていると言えます。

しかし、40年後には本市の人口は約8割に減少すると推計されており、子育て世代の定住促進を図り、生産年齢人口や年少人口の減少を抑制する必要があります。また、このまま人口減少が進めば、生活利便施設が減少するとともに都市の魅力が低下し、更に人口が減少するという負のスパイラルに陥る可能性があります。さらに、財政については、人口の減少に伴い個人市民税などの歳入が減少する一方、高齢者の増加に伴う扶助費や公共施設の老朽化による維持費などの歳出は増大し、更に厳しい財政状況が見込まれることから、より効率的な都市経営が求められています。

このような状況に対応するため、「高槻市公共施設等総合管理計画」（2015年11月）、「高槻市人口ビジョン」（2016年2月）、「高槻市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（2016年2月）、「高槻市総合交通戦略」（2016年3月）を策定したところです。これらの計画はいずれも、人口減少や少子高齢化の進行に対応し、効率的な都市経営を行うコンパクトなまちづくりを必要としています。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランで掲げる「集約型都市づくりの推進」の具体化を図る計画であることから、本計画を策定するに当たっては、都市計画マスタープランや関連計画を踏まえ、居住や都市機能の適正な立地と、これらをつなぐ交通ネットワークの維持を図ります。人口減少や少子高齢化の進行する中で、子育て世代や高齢者をはじめ、誰もが住みやすく活力のあるまちの実現を目指すため、本計画の基本理念を次のとおり定めます。

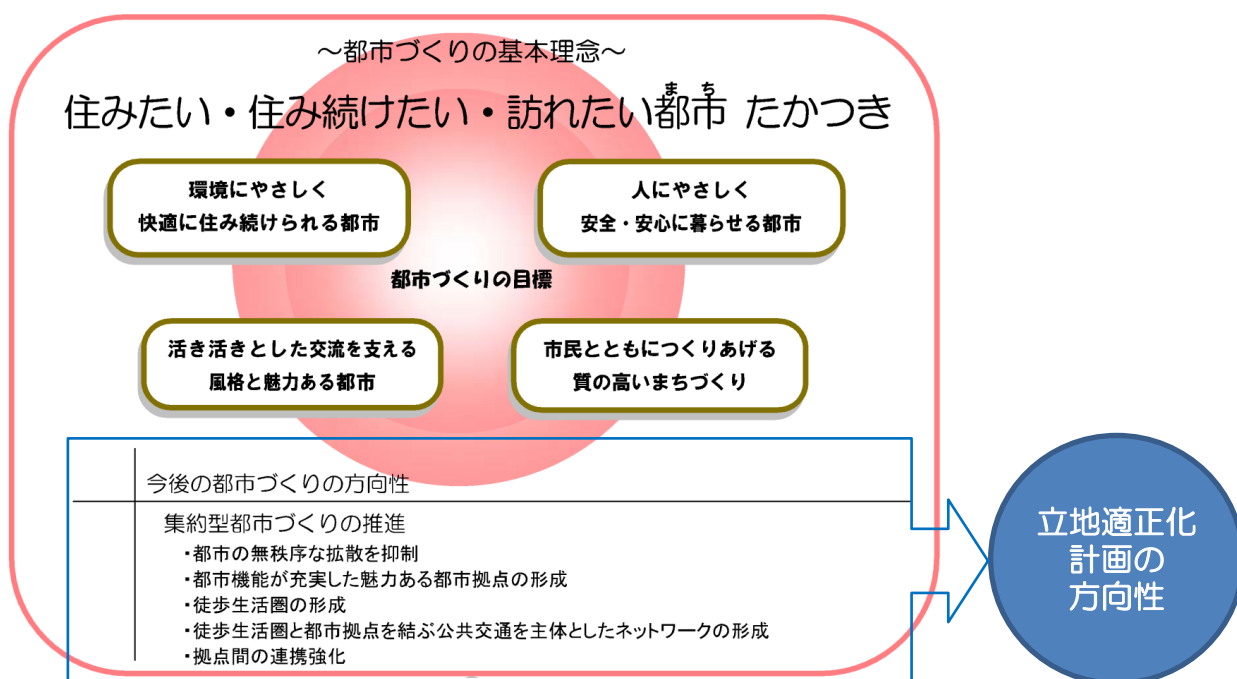


図 3-1 立地適正化計画のイメージ

#### 基本理念

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による  
誰もが住みやすく活力のあるまちの実現

本計画の方向性は、都市計画マスタープランで掲げる「集約型都市づくりの推進」の5つの項目を位置づけます。



出典：「高槻市都市計画マスタープラン」（2011年3月）

図 3-2 立地適正化計画の方向性

表 3-1 居住・都市機能の誘導の考え方

立地適正化計画の方向性	居住・都市機能の誘導の考え方
都市の無秩序な拡散を抑制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅系市街地の拡大を抑制することを基本とします。</li> </ul>
都市機能が充実した魅力ある都市拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高槻駅周辺や富田駅周辺は、医療や商業、公共施設など高度な都市機能が集積する中心的な拠点として維持・発展を図ります。</li> <li>・都市拠点の維持・発展に特に必要な施設については、誘導施設に位置づけ、必要な誘導策を検討します。</li> <li>・子育て世代の定住促進を図るため、子育て支援に関する施設を誘導施設に位置づけます。</li> </ul>
徒歩生活圏の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ごとに、生鮮食品や日用品が購入できる商店等が立地する日常生活の拠点として維持を図ります。</li> <li>・保育所など日々利用する施設は、住まいの身近に誘導を図ります。</li> <li>・歩いて暮らせるための都市基盤の充実を図ります。</li> </ul>
徒歩生活圏と都市拠点を結ぶ公共交通を主体としたネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営バスなどの公共交通やこれを支える都市基盤により、市内の拠点間における交通ネットワークの充実を図ります。</li> </ul>
拠点間の連携強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市外の拠点との連携の充実を図るため、高速道路をはじめとする主要幹線道路や鉄道の維持、充実を図ります。</li> </ul>

### 3-2 居住誘導区域

#### 3-2-1 居住誘導区域とは

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で、生活サービスやコミュニティが維持されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定められるべきであるとされています。

また、居住誘導区域に設定することが望ましくない区域等も示されています。

表 3-2 法令等による居住誘導区域に設定することが望ましくない区域

法令等による規定		本市の状況
居住誘導区域に含まないこととされている区域	市街化調整区域	あり
	災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 (高槻市では、急傾斜地崩壊危険区域の一部)	あり
	農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	あり ※市街化区域にはなし
	自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域など	あり ※市街化区域にはなし
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域	土砂災害特別警戒区域	あり
	急傾斜地崩壊危険区域	あり ※市街化区域にはなし
	災害危険区域（上記の災害危険区域以外）	あり ※市街化区域にはなし
	地すべり防止区域	なし
	津波災害特別警戒区域	なし
適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域	土砂災害警戒区域	あり
	浸水想定区域	あり
	都市洪水想定区域・都市浸水想定区域	なし
	津波災害警戒区域	なし

### 3-2-2 居住誘導区域の区域設定

本市の現状と課題を踏まえ、次の5つの視点に基づき、居住誘導区域を設定します。

#### (1) 人口密度維持

人口減少や少子高齢化の進行に鑑み、都市機能を維持し、地域コミュニティの維持を図るためには、市街地の拡散を抑制し、一定の人口密度を維持していくことが求められます。

本市では、市街化区域が市域の約3割とコンパクトであること、DIDが市街化区域とおおむね一致していること、また、都市計画マスタープラン等において住宅系市街地を拡大する計画がないことから、現状の市街化区域を居住誘導区域のベースとします。

ただし、市街化区域内であっても、まとまった大きなエリアでDIDから外れた地区については、居住誘導区域に含めません。

#### (2) まちの経済活力維持

大規模な工場等はまちの経済活力を支える重要な要素であり、工場等の操業環境を守り、今後もその機能を維持し続けることが必要です。そのため、大規模工場等が立地している地域は居住誘導区域に含めないことを基本とします。

具体的には、工業地域については、主に工場が立地する地域であることから、居住誘導区域に含めません。準工業地域については、既に工場と混在して住宅も多く立地していることから、同区域に含めます。ただし、準工業地域であっても、今後、土地利用転換の見込まれない大規模な公共用地（高槻水みらいセンター）については、同区域に含めません。

なお、JR高槻駅北東地区については、大規模工場の撤退後、現在は超高層住宅や病院・大学等の都市機能が立地しており、まちのにぎわいを創出する重要な拠点であることから、居住誘導区域に含めます。

#### (3) 農地による良好な都市環境の形成

生産緑地地区は、市街化区域内の貴重な緑の空間としての機能や防災面等、多様な機能を有しており、今後も保全すべき地区であることから、居住誘導区域に含めません。

なお、新たに生産緑地地区の指定があった場合は、居住誘導区域から除外します。

#### (4) 安全・安心な居住環境

近年の台風の大型化や集中豪雨の増加等により災害が頻発している中、より安全・安心な居住環境が求められます。そのため、居住誘導区域については、災害発生時の被害の大きさやハード、ソフトを合わせた防災・減災対策の進捗状況から災害リスクの評価を行い、区域に含めるか否かを判断します。

具体的には、土砂災害や急傾斜地に関する区域については、法令等の考えに基づき、居住誘導区域に含めません。

一方、浸水想定区域については、災害発生時の被害は大きいものの、河川の整備は計画的に進められており、降雨や河川水位の観測体制も一定整い、事前の避難が可能なことから、居住誘導区域に含めます。

なお、災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び地すべり防止区域については、区域の指定をもって居住誘導区域から除外します。

表 3-3 災害リスクの評価

法令等	区域		本市の状況	評価
居住誘導区域に含まないこととされている区域	災害危険区域 (急傾斜地崩壊危険区域)	条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	あり	居住誘導区域に含まない
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域		上記以外の区域	あり ※市街化区域にはなし	—
	土砂災害特別警戒区域		あり	居住誘導区域に含まない
	地すべり防止区域		なし	—
	津波災害特別警戒区域			
適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域	土砂災害警戒区域		あり	居住誘導区域に含まない
	浸水想定区域		あり ※防災・減災対策が進んでいる	居住誘導区域に含める
	都市洪水想定区域 都市浸水想定区域		なし	—
	津波災害警戒区域			

(5) 高度な都市機能へのアクセス

市民が、駅周辺の高度で多様な都市機能を利用するためには、居住地から公共交通ネットワークにより拠点に接続できることが重要です。居住誘導区域は鉄道駅及びバス停の徒歩圏であることが望まれますが、自転車等による駅へのアクセスが多いことも踏まえ、総合的に判断します。

## (6) その他

本市の市街化調整区域は、都市計画マスタープランの土地利用方針において、その多くが森林や農地の積極的な保全・活用を図る地域と位置づけており、都市再生特別措置法においても居住誘導区域に含まないこととされている区域でもあることから、農林業振興ビジョンなどと連携してそれらの地域を支える方々の住環境の維持・向上を図ります。

また、都市計画マスタープランの見直しや、大規模な土地利用転換等がある場合は、必要に応じて居住誘導区域の見直しを行います。

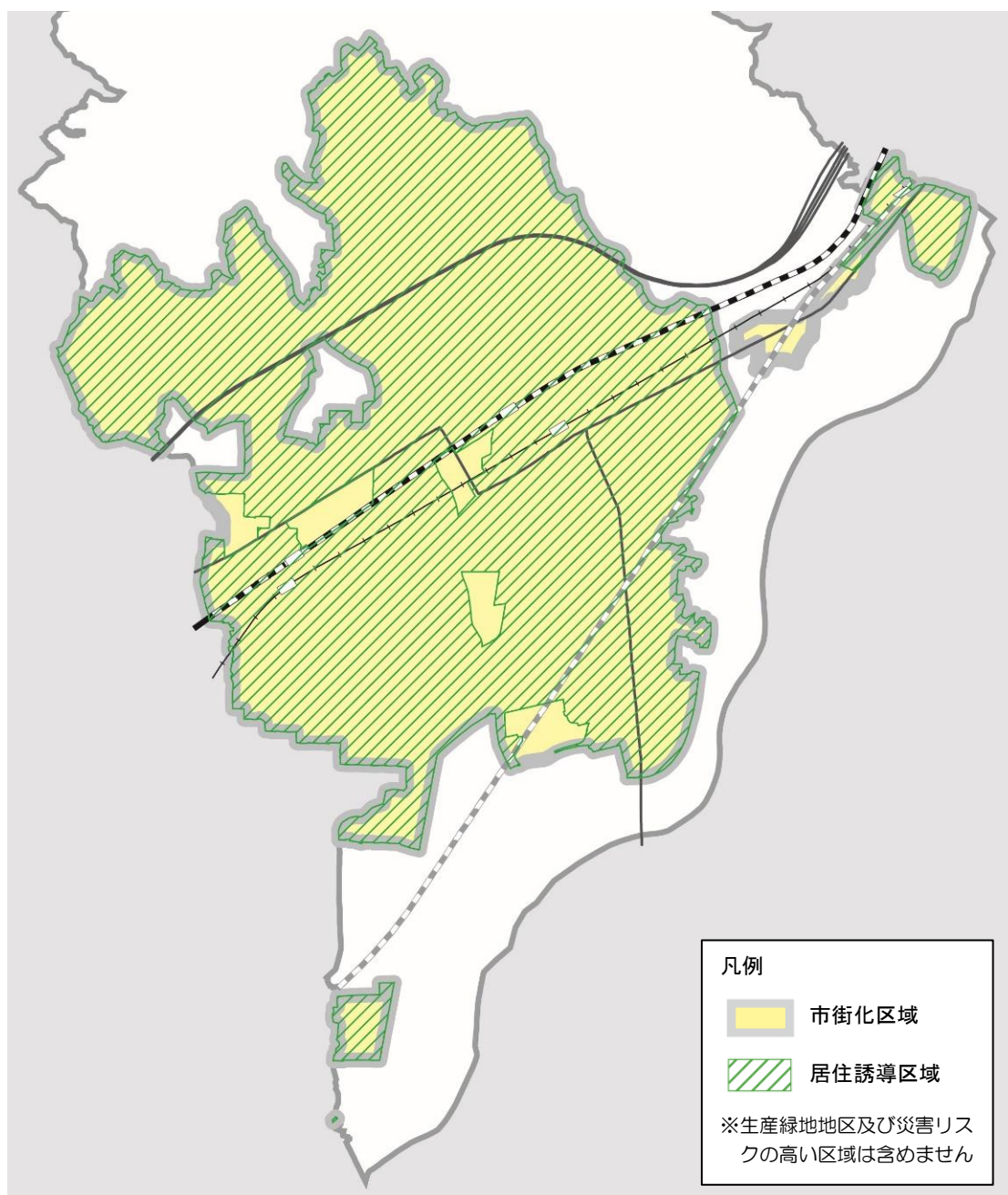


図 3-3 居住誘導区域図

### 3-3 都市機能誘導区域

#### 3-3-1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において一定のエリアと誘導したい機能、支援措置を事前に明示することにより、当該エリア内に生活利便施設の誘導を図る区域です。医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や日常生活の拠点到誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきとされています。

#### 3-3-2 都市機能誘導区域の設定

現状分析の結果、本市では、市街化区域内において、医療・商業、公共交通等の都市機能がおおむね充足していることが明らかになりました。そのため、現在ある都市機能を維持していくことを基本として設定します。

人口減少や少子高齢化が進行する中、今後も、誰もが住みやすく活力あるまちであり続けるためには、市民の日常生活を支える都市機能とともに、にぎわいや活力あるまちを支える高度で多様な都市機能を維持していくことが重要です。そのため、必要とする都市機能の種別に合わせ、3種類の都市機能誘導区域を設定します。

なお、将来的に、大規模な土地利用転換等により居住誘導区域が変更される際には、都市機能誘導区域についても検討を行い、必要に応じて見直しを行います。

##### (1) 都市拠点

本市のにぎわいや活力を支える多様な都市機能が高度に集積する中心的な拠点です。日常生活に必要な都市機能に加え、高度で多様な都市機能やセンター機能を有する施設が集積する鉄道駅周辺に設定します。

具体的には、都市計画マスタープランの重点地区である高槻駅周辺と富田駅周辺を基本とし、周辺の都市機能の立地状況等を勘案して設定します。

また、中心市街地活性化基本計画をはじめ、にぎわいや活力の創出に関連する計画との連携を図り、相乗効果があがるよう取り組みます。

##### (2) 生活拠点

生鮮食品や日用品が購入でき、商店等の生活利便施設が小規模に集積する近隣商業地域を基本として設定します。

##### (3) 生活機能誘導区域

保育所などの日々利用する生活利便施設の誘導を図る区域です。

具体的には、居住誘導区域と同範囲とし、居住誘導区域に変更が生じた場合は、併せて生活機能誘導区域も変更を行います。

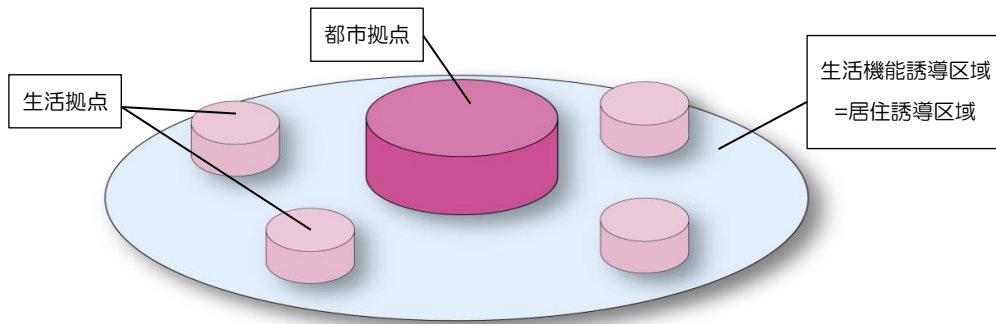


図 3-4 都市機能誘導区域の概念図

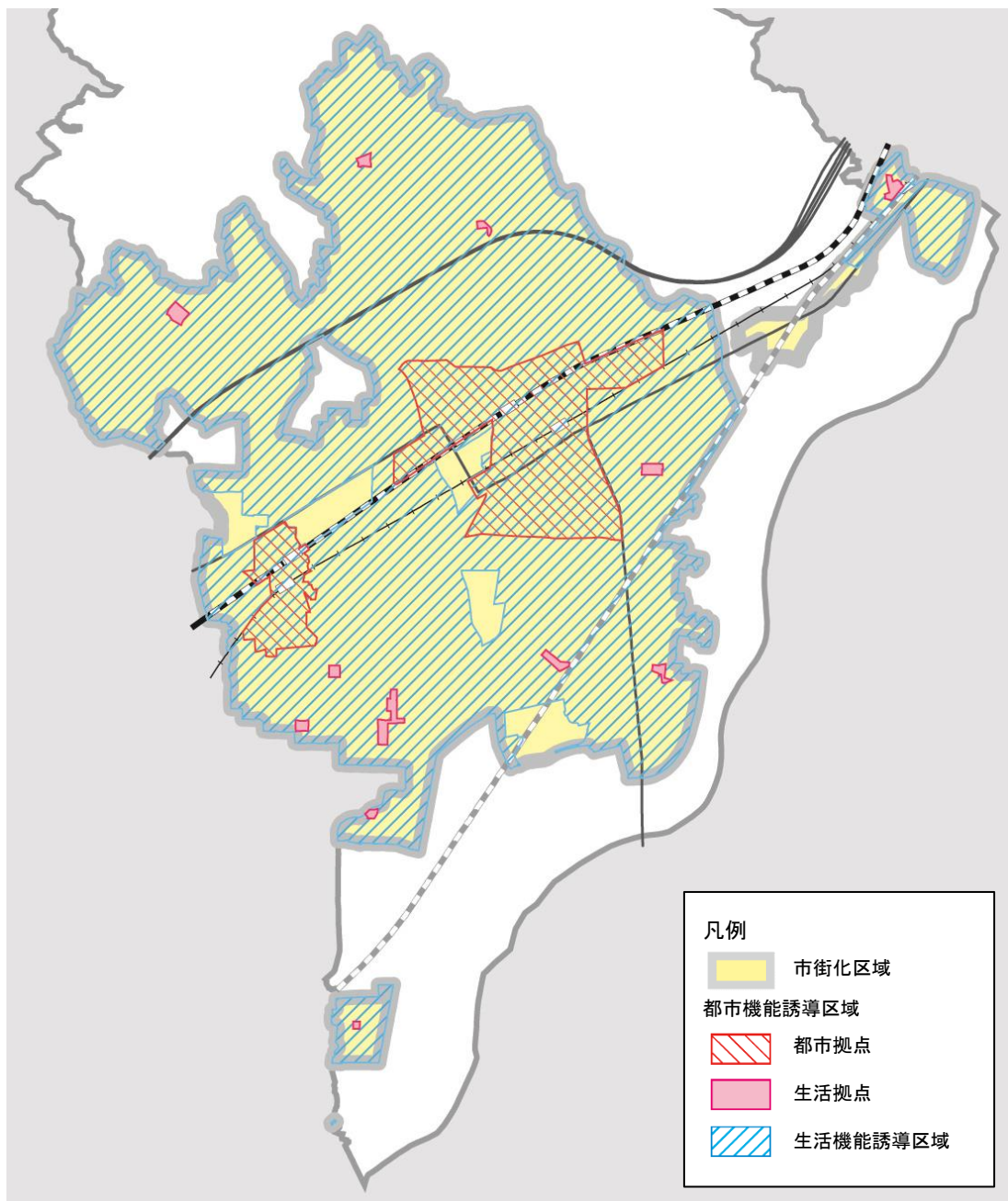


図 3-5 都市機能誘導区域図



### 3-4 誘導施設

#### 3-4-1 誘導施設とは

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として設定するものです。当該区域及び都市全体における将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、施設を定めることが望ましいとされています。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、

- ・医療施設等、高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって重要な要素となる子育て支援施設
- ・スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービス機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられます。

#### 3-4-2 誘導施設の設定

本市はコンパクトシティがおおむね形成されており、都市機能も充実していることから、現在の施設を維持していくことを基本として区域ごとに誘導施設を定めます。

また、子育て世代の定住促進を図るため、子育て支援施設に重点を置きます。

#### (1) 都市拠点

##### 1) 高槻駅周辺

	誘導施設	詳細
商業	百貨店	商業統計調査（経済産業省）における業態分類表に定める百貨店、総合スーパー
	総合スーパー	
	スーパーマーケット	生鮮食料品を取り扱う店舗のうち、店舗面積*が 500m <sup>2</sup> 以上のもの（共同店舗、複合施設等含む）
医療	三次救急医療機関	大阪府保健医療計画（大阪府）において三次救急医療体制を有する病院
	特定機能病院	医療法第4条の2に定める特定機能病院
	地域医療支援病院	医療法第4条に定める地域医療支援病院
	先進医療施設	先進医療を実施する医療機関のうち、特に必要と認めるもの
行政	公共施設	センター機能を有する施設や教育文化施設、多数の市民が利用する施設など 例：（仮称）高槻子ども未来館、新文化施設
その他	コンベンション機能を有する施設	会議室、宴会場、催場等のうち、床面積が 300m <sup>2</sup> 以上のもので、調理室、配膳室等から飲食物を提供することができるもの

\*店舗面積：経済産業省「大規模小売店舗立地法の解説」に準じます。

## 2) 富田駅周辺

	誘導施設	詳細
商業	総合スーパー	商業統計調査（経済産業省）における業態分類表に定める総合スーパー
	スーパーマーケット	生鮮食料品を取り扱う店舗のうち、店舗面積が 500m <sup>2</sup> 以上のもの（共同店舗、複合施設等含む）
医療	地域医療支援病院	医療法第 4 条に定める地域医療支援病院
行政	公共施設	センター機能を有する施設や教育文化施設、多数の市民が利用する施設など
その他	コンベンション機能を有する施設	会議室、宴会場、催場等のうち、床面積が 300m <sup>2</sup> 以上のもので、調理室、配膳室等から飲食物を提供することができるもの

## (2) 生活拠点（12 拠点共通）

	誘導施設	詳細
商業	スーパーマーケット	生鮮食料品を取り扱う店舗のうち、店舗面積が 500m <sup>2</sup> 以上のもの（共同店舗、複合施設等含む）

## (3) 生活機能誘導区域

	誘導施設	詳細
子育て支援	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に定める保育所
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園
	地域型保育事業所	子ども・子育て支援法第 7 条第 5 項に定める地域型保育事業を行う施設