

(案)

箕面市立地適正化計画（素案）の 方向性について

パブリックコメント資料

- I 立地適正化計画とは (p.1)
- II 箕面市の現況 (p.6)
- III 居住誘導区域の方向性 (p.22)
- IV 都市機能誘導区域と誘導施設の方向性 (p.38)
- V 公共交通ネットワークの方向性 (p.62)
- VI まとめ (p.76)

平成27年 5月
箕面市

I 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画とは
- 立地適正化計画の位置付けなど
- 箕面市の検討体制
- 計画策定までのスケジュール

立地適正化計画とは

「都市再生特別措置法」の一部改正（平成26年8月施行）により市町村が策定できることになった計画で、地方部においては人口密度を維持してコンパクトシティ化を促し、都市部や箕面市のような大都市近郊においても、人口が減少する地区や高齢化が進む地区への対応が必要なことから、生活サービス機能を計画的に誘導していくために策定します。

立地適正化計画のイメージ

公共交通

都市機能誘導区域にアクセスしやすくする公共交通施設の整備を計画します。

居住誘導区域

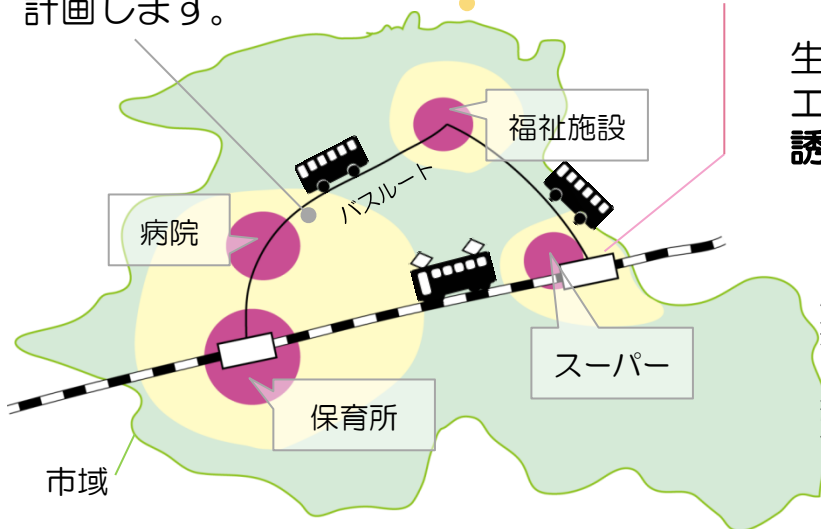
居住を誘導して人口密度を維持するエリアを設定します。

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと、そのエリアに誘導する施設を設定します。

誘導する施設は…

届出・勧告のほか補助金・金融支援、税制優遇や容積率の緩和等によるインセンティブや公共施設等総合管理計画との連携により、都市機能の誘導を図ります。



*「居住誘導区域」外では、新たな住宅開発（一定規模以上）について、市への届出が必要になります。

*「都市機能誘導区域に誘導する施設」を「都市機能誘導区域」外につくる場合は、市への届出が必要になります。

全国的傾向
と比較した

箕面市の特徴

全国的には人口減少傾向ですが…

新市街地・既成市街地ともに若い世代が流入し、**人口増加傾向**が続いています

大都市近郊のベッドタウンは利便性重視になりがちですが…

市域の大部分を占める**緑地や農地が、住宅都市の魅力**を高める重要な要素になっています

既存の公共交通の維持が重要な課題ですが…

鉄道の延伸とそれに伴うバス路線の再編等、**公共交通ネットワークの抜本的改善**が予定されています

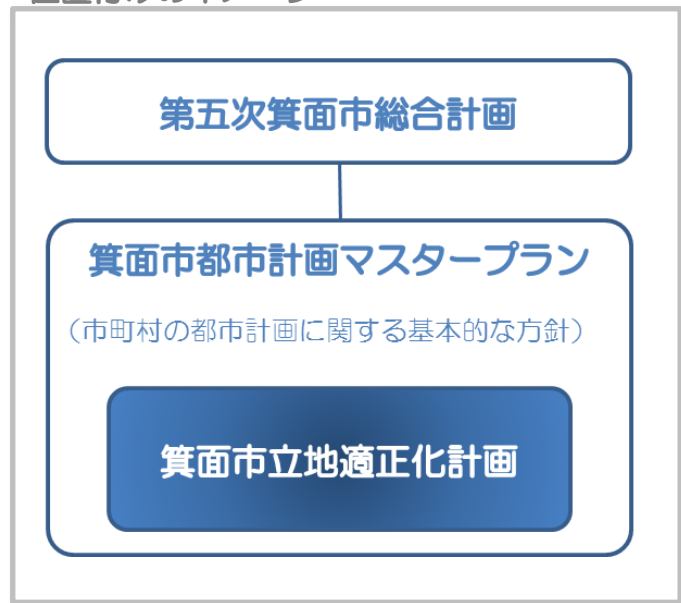
立地適正化計画の位置付けなど

（１）立地適性化計画の位置付け

立地適性化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

箕面市においては、都市計画の青写真ともいうべき「箕面市都市計画マスタープラン」に包含され、その大きな方向性の中における“居住と都市機能のありかた及びそれをつなぐ公共交通のあり方”に係る部分を立地適正化計画に記載します。

位置付けのイメージ



（２）立地適性化計画の記載事項

立地適性化計画には、以下の事項を定めます。

計画の記載事項

必須事項

- ・立地適正化計画の区域
- ・立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域（区域や市が講ずる施策）
- ・都市機能誘導区域（区域や市が講ずる施策）
- ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等）

任意事項

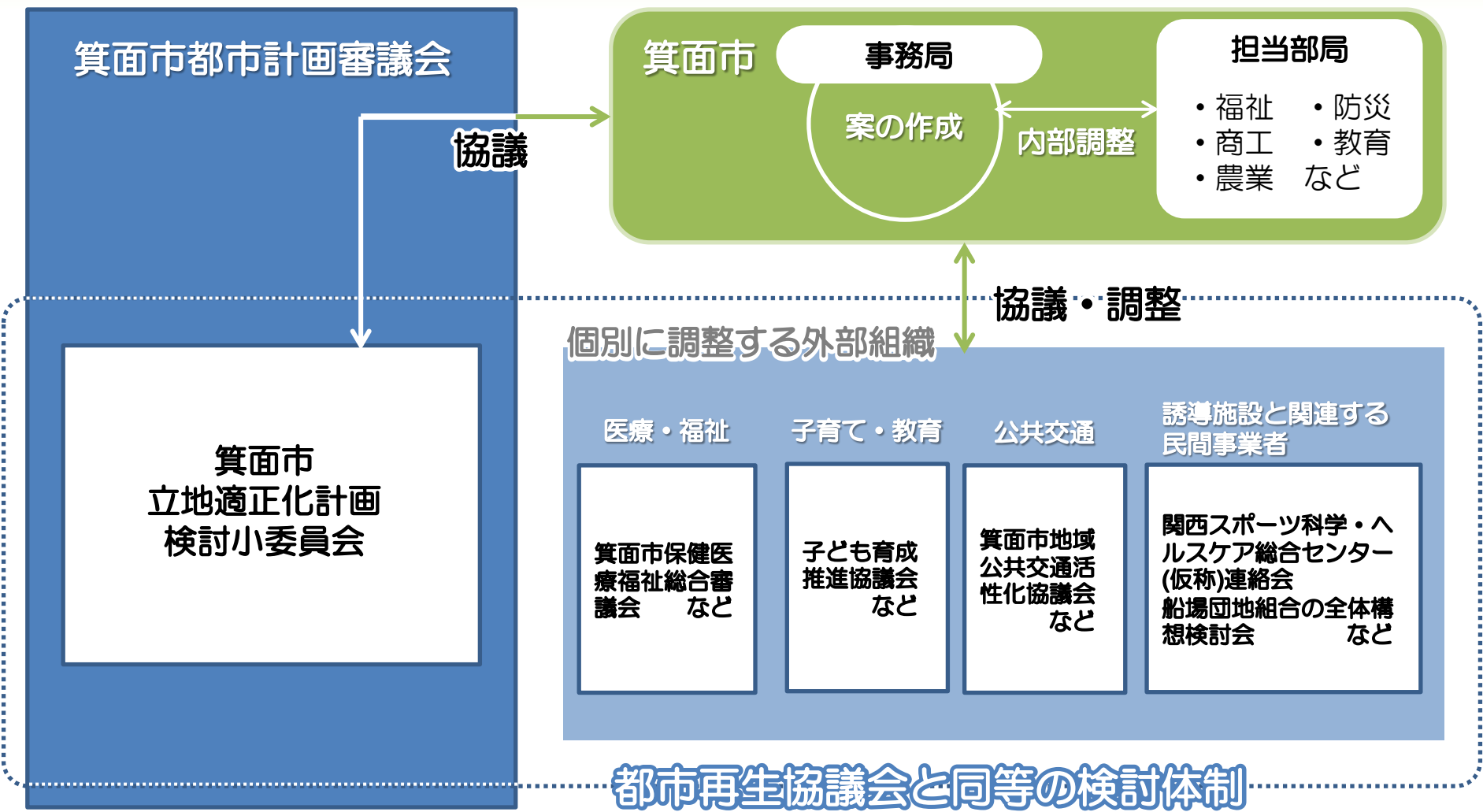
- ・公共交通に関する事項

（３）立地適性化計画で展望する期間

立地適性化計画は、おおむね「20年後」のまちの姿を展望して策定することとされています。

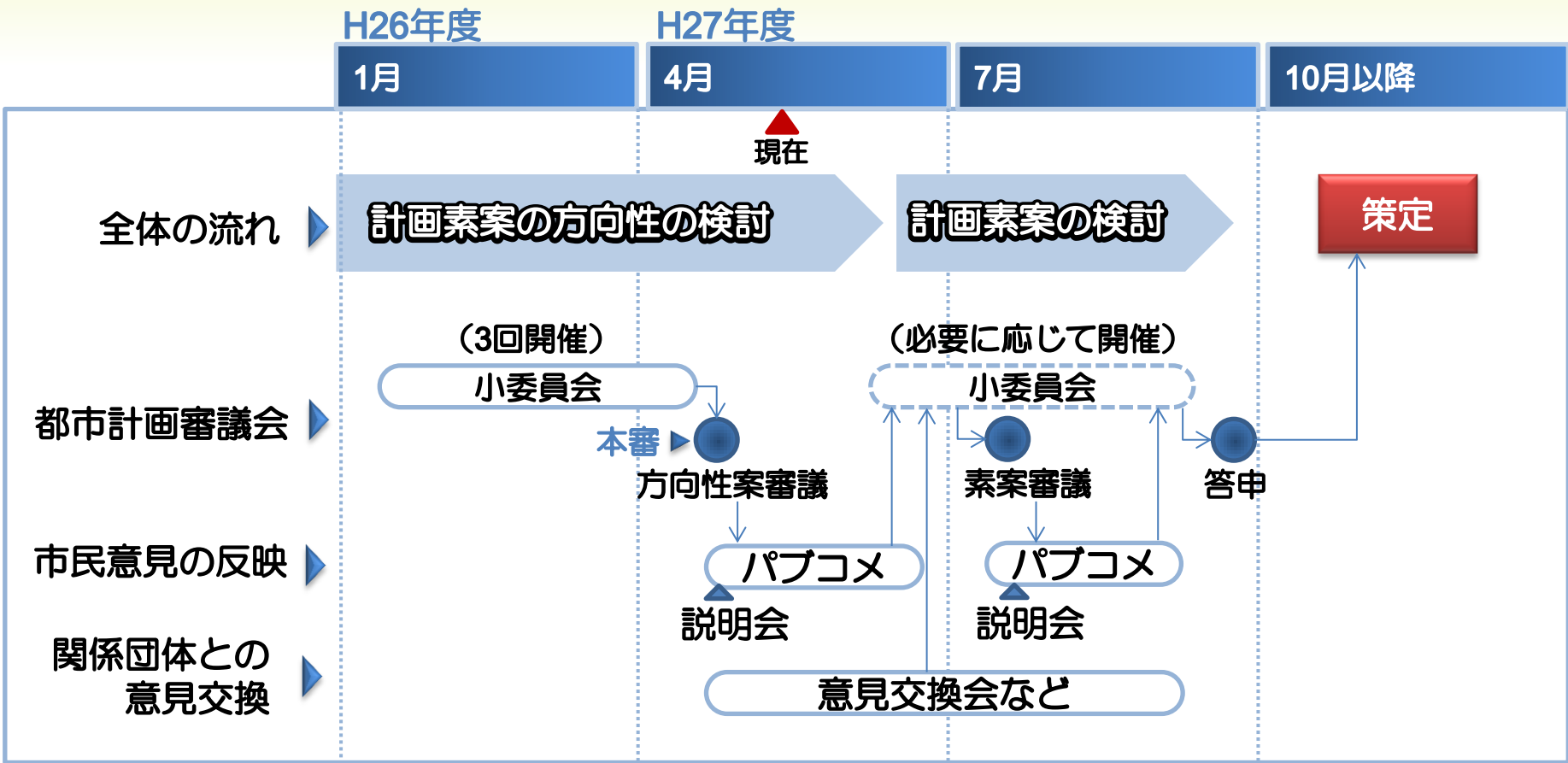
箕面市の検討体制

箕面市では、立地適正化計画の策定に向けて、箕面市都市計画審議会に小委員会を置いて検討の中核を担っていただくとともに、関連する各分野の外部組織と個別に協議・調整を行っています。



計画策定までのスケジュール

箕面市立地適性化計画の検討プロセスの中で、2回のパブリックコメントを行い、関係する団体と意見交換等をし、市民や関係者の意見を反映した上で、平成27年10月以降の策定をめざしています。



- 今回のパブリックコメントでお示ししているのは「計画素案の方向性」です。
- 法令や国の指針等で立地適正化計画に記載することとされている項目について、現時点ですべて提示しているわけではなく、今後、方向性に基づいて検討を進める予定の項目もあります。（市が講ずる施策、目標とする人口密度等）

II 箕面市の現況

- 市街地の概況
- 人口集中地区(DID)の推移と状況
- 総合計画における都市構造
- 総合計画における土地利用構想
- まちづくりの現況
- 人口推移の実績
- 地域別の人口推移
- 将来の人口推移の見通し
- 公共施設の建築年数と分布状況
- 公共施設一覧表
- 主な都市機能の人口カバー率
- 住宅供給の推移
- 公示地価の推移
- 小売動向
- 地域別の民間事業所数

市街地の概況

箕面市は、阪急電鉄箕面線の駅を中心に、西から住宅都市としての発展が始まり、その後、昭和40年代の住宅需要増加などを受け、東へと住宅街が広がってきました。

現在は、北部地域及び東部地域に新市街地が作られ、山間部を挟んで市域の南と北に市街地が存在しています。

(新市街地は人口定着が未了の状況です。)

■ 地域の名称



参考

市街化区域と市街化調整区域

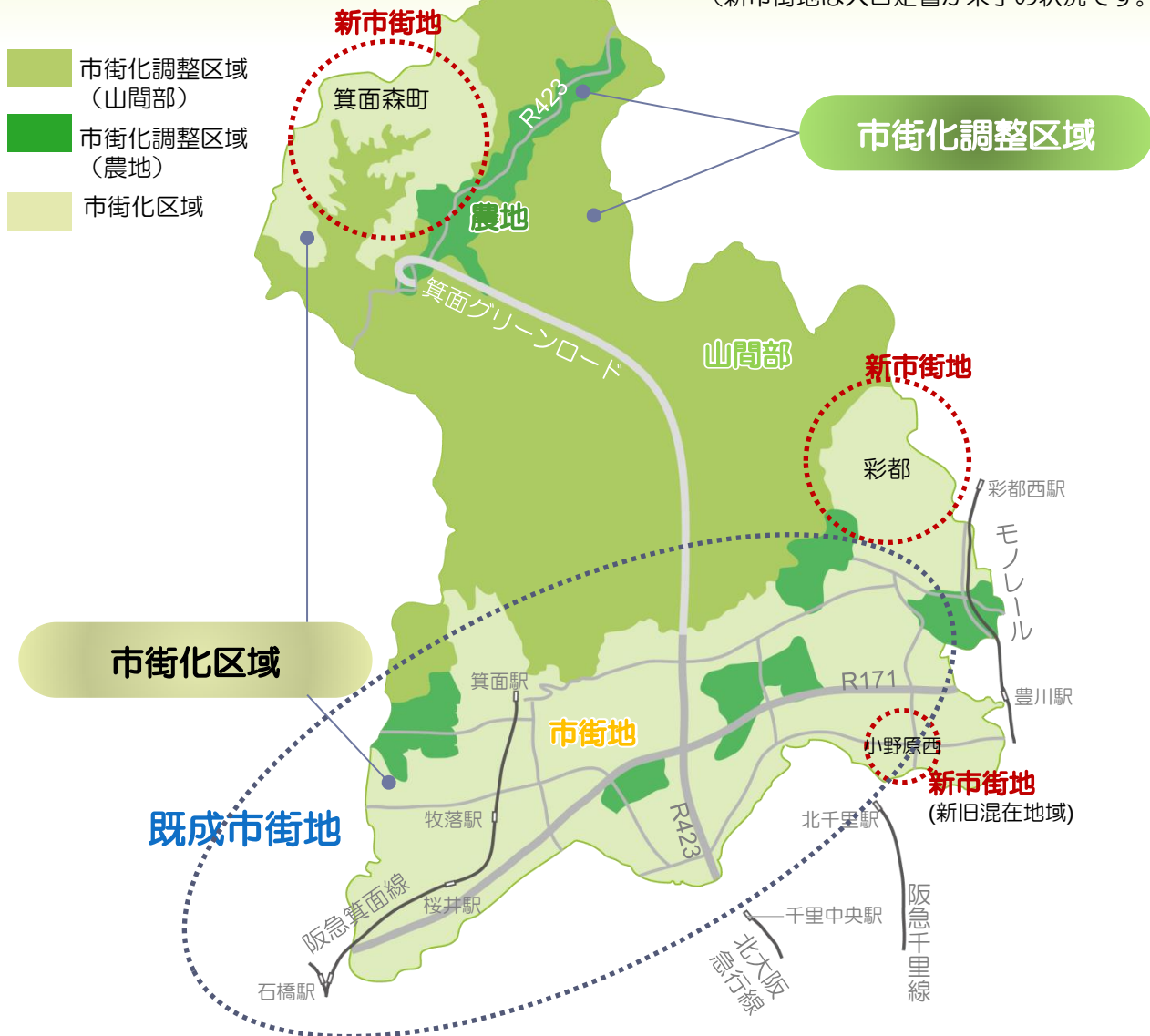
都市計画法に基づいて指定される線引きです。

市街化区域

すでに市街地を形成していたり、概ね10年以内に市街化を図るべき区域で、低層住宅しか建てられない地域など「用途地域」を定めて土地利用の内容を制限し、良好な市街地の形成をめざします。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、新たに建築物を建てたり、増築したりすることを極力抑制します。原則として、小規模な農林水産業施設や公的な施設以外は建てるできません。



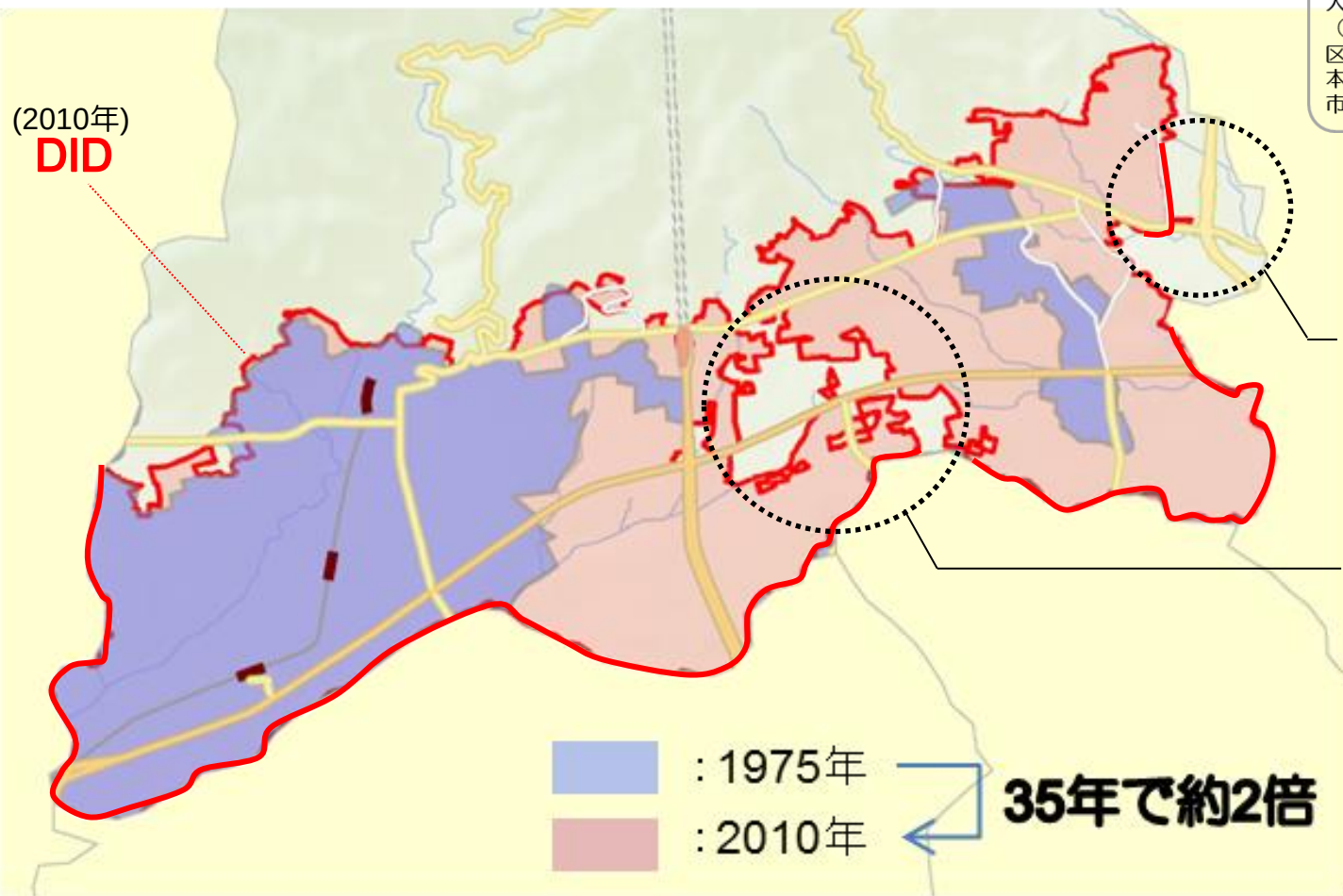
人口集中地区(DID)の推移と状況

箕面市では、DIDが35年で約2倍に増加し、2010年は1,460ha（市街化区域の74%）であり、既成市街地のほぼ全域にわたっています。

既成市街地のうちDIDでない地域は、主にまとまった生産緑地、公園、墓地が存在するエリアです。

人口集中地区(DID)とは
(DID: Densely Inhabit District)

人口密度が4,000人/㎢以上の基本単位区（50世帯程度を目安に街区などで設定する区域）が連続して存在し、かつ隣接する基本単位区との合計人口が5,000人以上の地区。市街地の規模を示す指標として使用される。



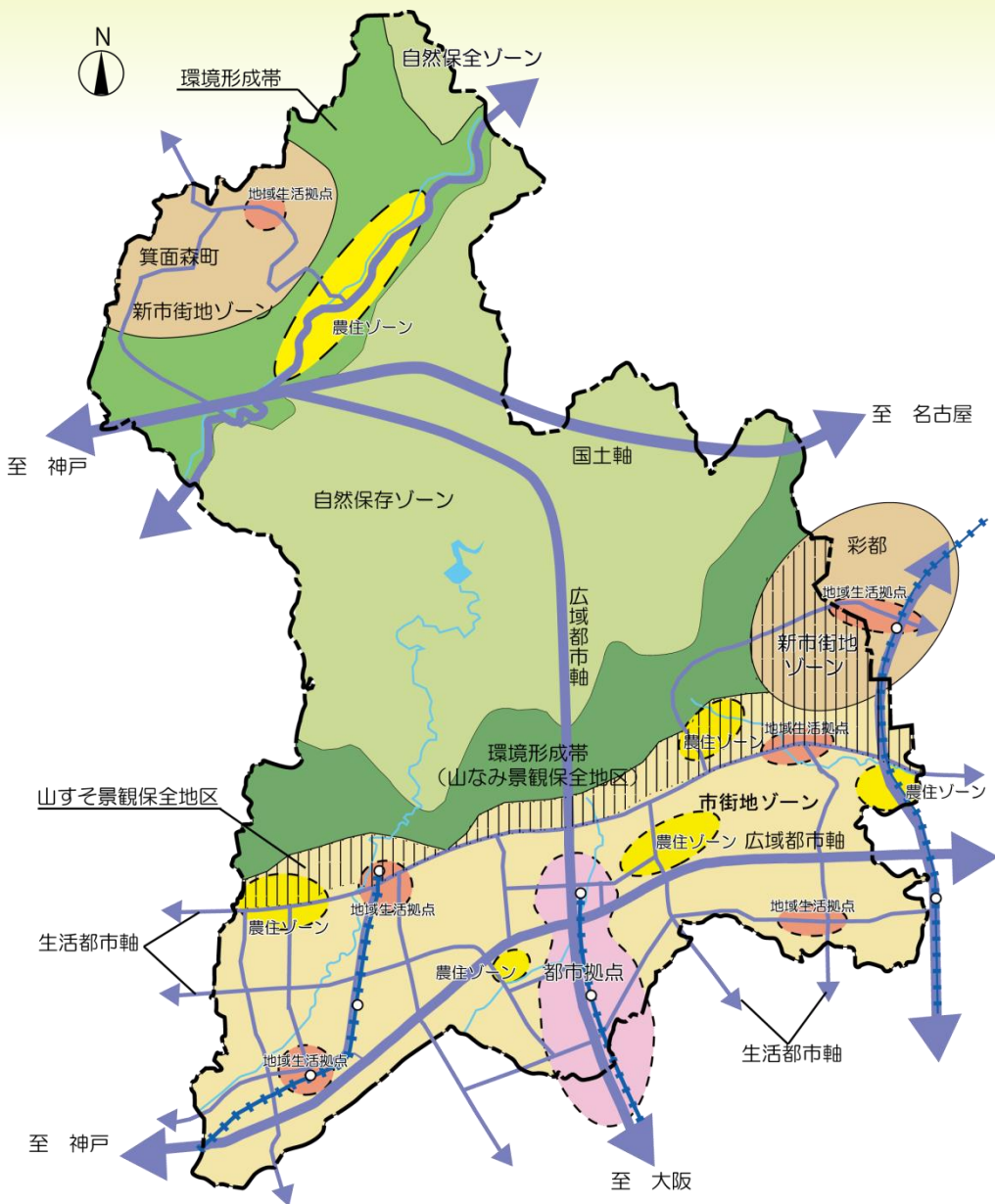
新市街地（彩都）

- ・まとまった生産緑地
- ・公園
- ・墓地 など

※北部地域にはDIDはありません。

総合計画における都市構造

箕面市第五次総合計画において、箕面市の都市構造は以下のように示されています。



■ 都市軸

主要な道路沿いを都市軸として、この軸を中心にまちづくりを展開する。

(1) 国土軸

近畿の都市間相互の連携を図り、産業振興、文化交流に寄与することが期待できる広域幹線道路

(2) 広域都市軸

道路沿いに都市型サービス施設が集積があり、多様な交流の場であり、今後も周辺環境に配慮しながら機能の充実を図る幹線道路沿道

(3) 生活都市軸

地域に密着したサービス施設が集積が見られているか、また、そうなることが予測されており、機能の充実を図る補助幹線道路沿道

■ 拠点

都市軸の結節点を中心として都市機能が集積されている地域を拠点とする。

(1) 都市拠点

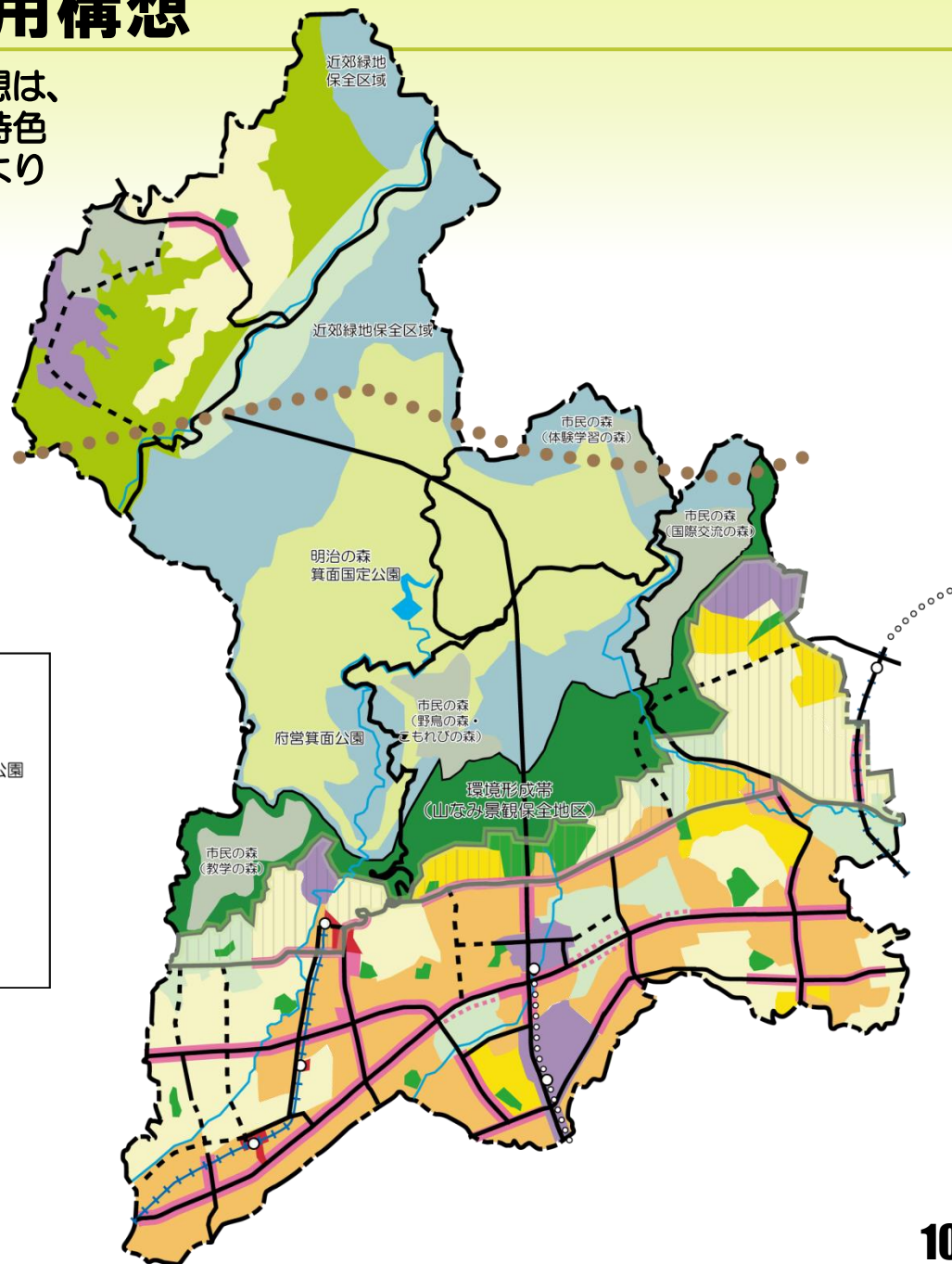
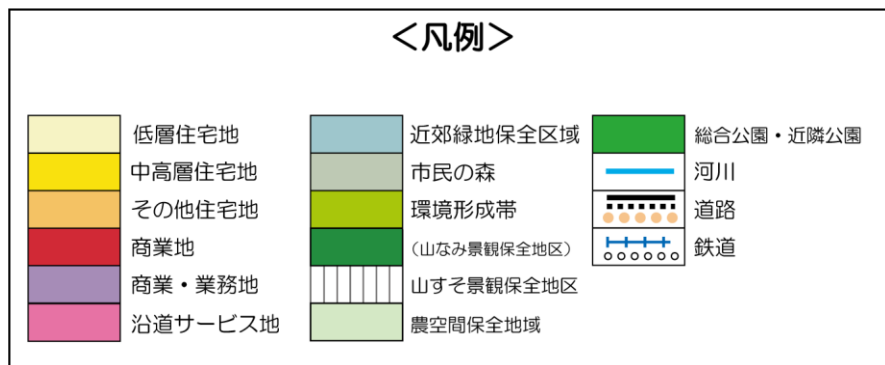
商業・業務機能に加え、文化・情報・知識が集積し、鉄道延伸やバス路線網の拠点となる広域交通の結節点として、広域的な交流を生み出す本市の中心核を担う地区

(2) 地域生活拠点

市民の日常生活を支える商業・業務機能が面的に既に集積しているか、今後、集積することが期待でき、市民の生活や地域活動の拠り所となる地区

総合計画における土地利用構想

箕面市第五次総合計画において、土地利用構想は、現状の土地利用を踏まえながら、将来に向けて特色を備えた秩序ある都市空間の形成を図ることにより持続可能な発展をめざしています。



まちづくりの現況

箕面市は、市街化区域において低層住宅を中心とした良好な住環境を作りあげるとともに、市街化調整区域においては北摂山系の豊かな山なみと街なかの貴重な農地を守り育てています。

新市街地だけでなく、既成市街地にも子育て世代が流入し、市街地全体で緩やかな人口増が続いています。

箕面森町（新市街地）

定住人口が順調に増加しつつあり、大阪府（事業主体）による企業誘致区域への企業公募が進められています。

箕面駅周辺（既成市街地）

駅前の再整備が完了し、観光振興や商店街の活性化などソフト展開を進めています。

桜井駅周辺・西南地区（既成市街地）

既存のリノベーション事業スキームを活用し、駅前や公共施設の再整備が動き出しています。

（新市街地） 彩都

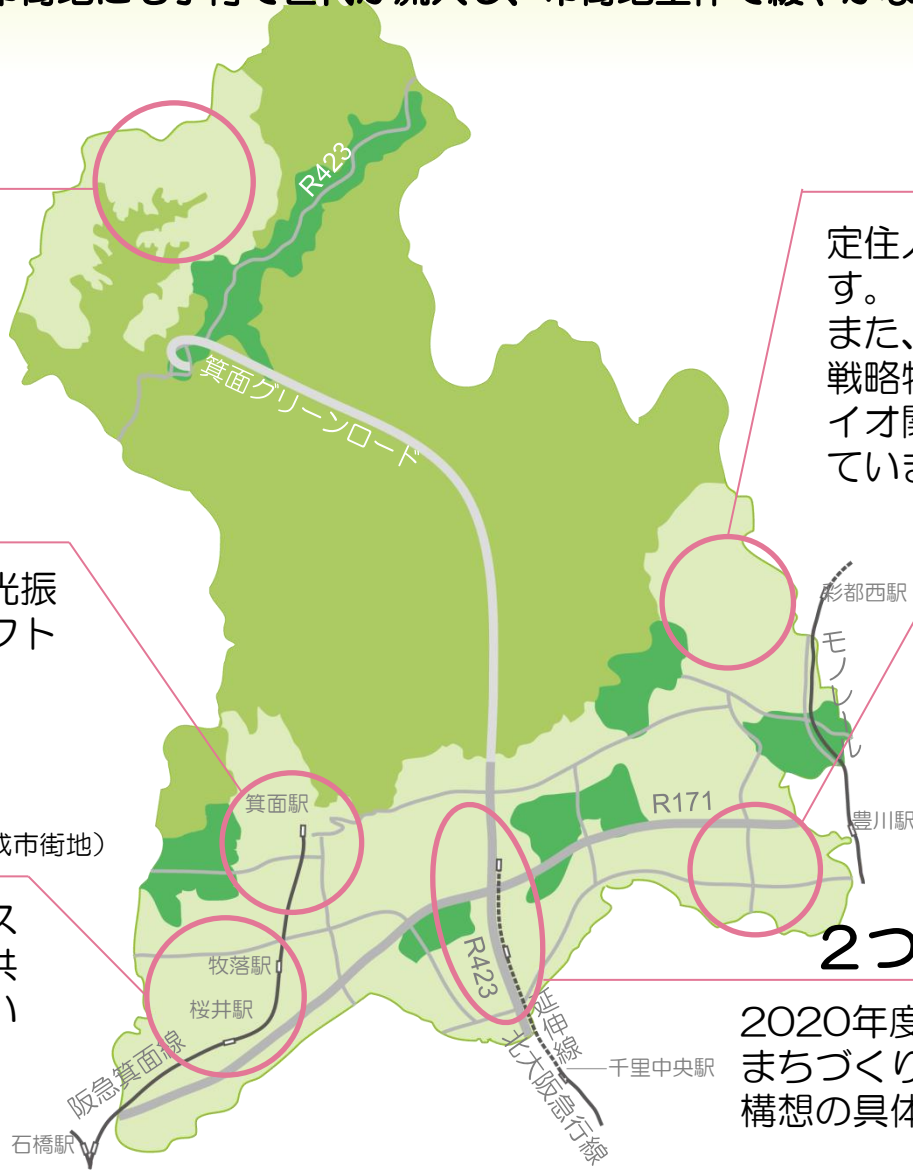
定住人口が順調に増加しています。
また、関西イノベーション国際戦略特区に指定され、医療・バイオ関連企業の誘致が進められています。

（新旧混在） 小野原地区

土地区画整理事業完了後、小野原多世代地域交流センターと多文化交流センターが完成し、瀟洒なまちの形成が進んでいます。

2つの新駅予定地周辺

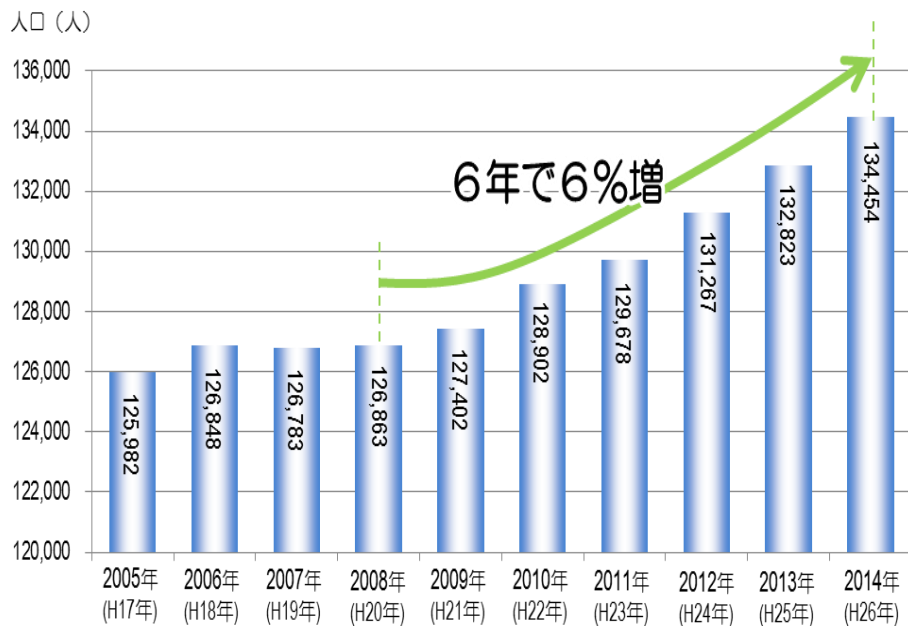
2020年度の鉄道延伸に向けて、まちづくりと集客の核となる施設設置構想の具体化を進めています。



人口推移の実績

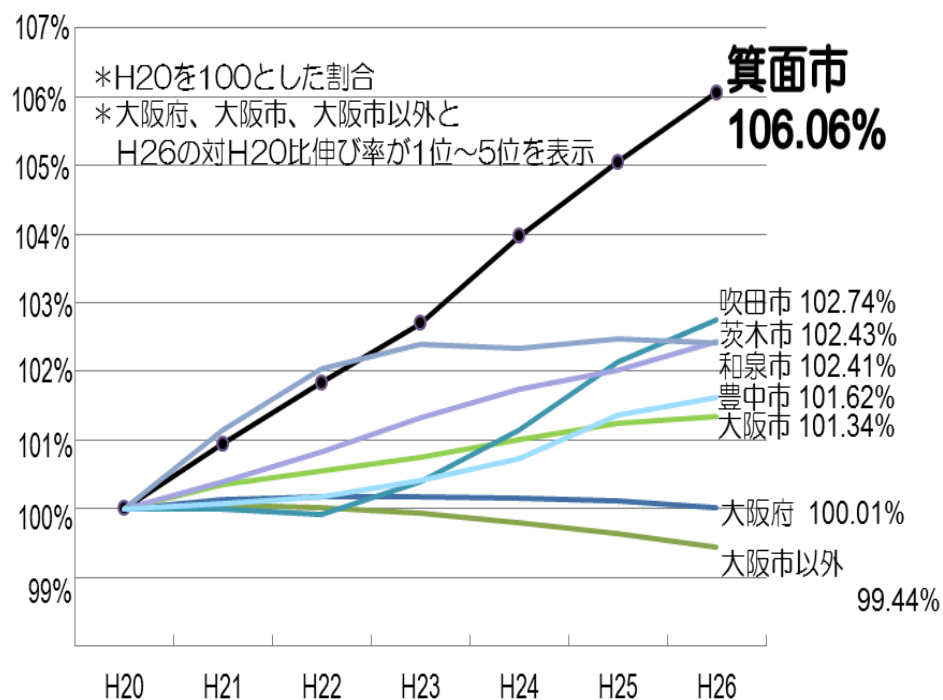
箕面市では、それまで横ばい傾向だった人口が、平成20年を境に伸び始め、6年で6%の伸びを示しています。大阪府内のトレンドは依然として横ばいの中、箕面市の伸び率は府内1位で、2位に大きく差をつけています。

直近10年の人口推移（実績値）



※各年3月末日現在の住民基本台帳人口（H23以前の外国人登録人口を含む）

府内の人口推移トレンド（実績値）との比較



地域別の人口推移

近年の箕面市における人口増加の状況を地域別に見ると、新市街地で順調な人口定着が進んでいるだけでなく、既成市街地においても微増傾向にあります。

■ 既成市街地の人口

性 質	地 域	H20年度 (A)	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度 (B)	H25の対20比 (B) / (A) *100
既成市街地	西 部	57,265	57,459	57,245	57,198	57,604	57,469	100.36
	中 部	35,661	35,829	35,909	36,079	36,368	36,324	101.86
	東 部	28,780	28,680	28,481	28,297	29,362	29,403	102.16
	計	121,706	121,968	121,635	121,574	123,334	123,196	101.22

既成市街地でも
人口が微増

■ 新市街地の人口

性 質	地 域	H20年度 (A)	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度 (B)	H25の対20比 (B) / (A) *100
新市街地	箕面森町	498	852	1,075	1,335	1,639	1,934	388.35
	彩 都	287	307	796	1,743	3,216	4,554	1,586.76
	小野原西	2,415	3,158	3,549	3,896	4,239	4,379	181.33
	計	3,200	4,317	5,420	6,974	9,094	10,867	339.59

順調な
人口定着

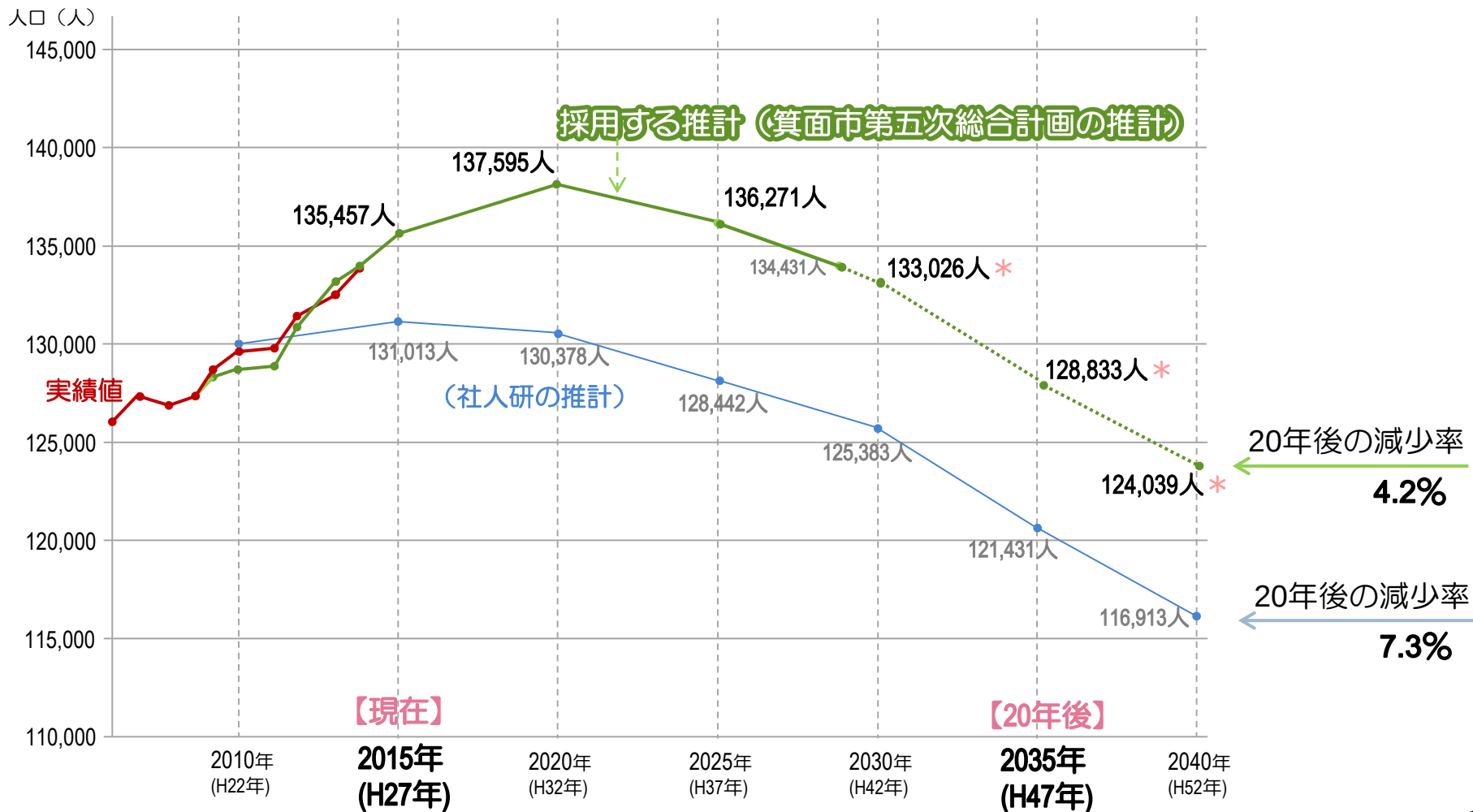
※小野原西は新市街地に集計し、既成市街地の「東部」からは除いている

※市勢年鑑「町字別人口推移」から算定(各年度末現在の住民基本台帳人口(H23年度以前の外国人人口を含みます))

将来の人口推移の見通し

箕面市では、全国的な傾向で推計される国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計に比べて高い実績を示しており、新市街地の整備など独自の状況に即した総合計画の推計に近い人口増加を示しています。

箕面市では、全国的な傾向よりも人口減少は緩やかに進むものと考えられますが、今後、まち・ひと・しごと創生長期ビジョンに基づき「地方人口ビジョン」を策定し、箕面市立地適正化計画においてもその人口推計を採用する予定です。



※総合計画で推計されていない2030年度以降の推計値(*)は、社人研推計の変化率を当てはめて算出

公共施設の建築年数と分布状況

箕面市は西部地域からまちの発展が始まった歴史的経緯から、長らく西部地域に比べ中部・東部の公共施設が不十分な傾向にありましたが、まちの発展を追いかける形で公共施設の整備が進み、現在では南部市街地の概ね全域に分布している状況です。

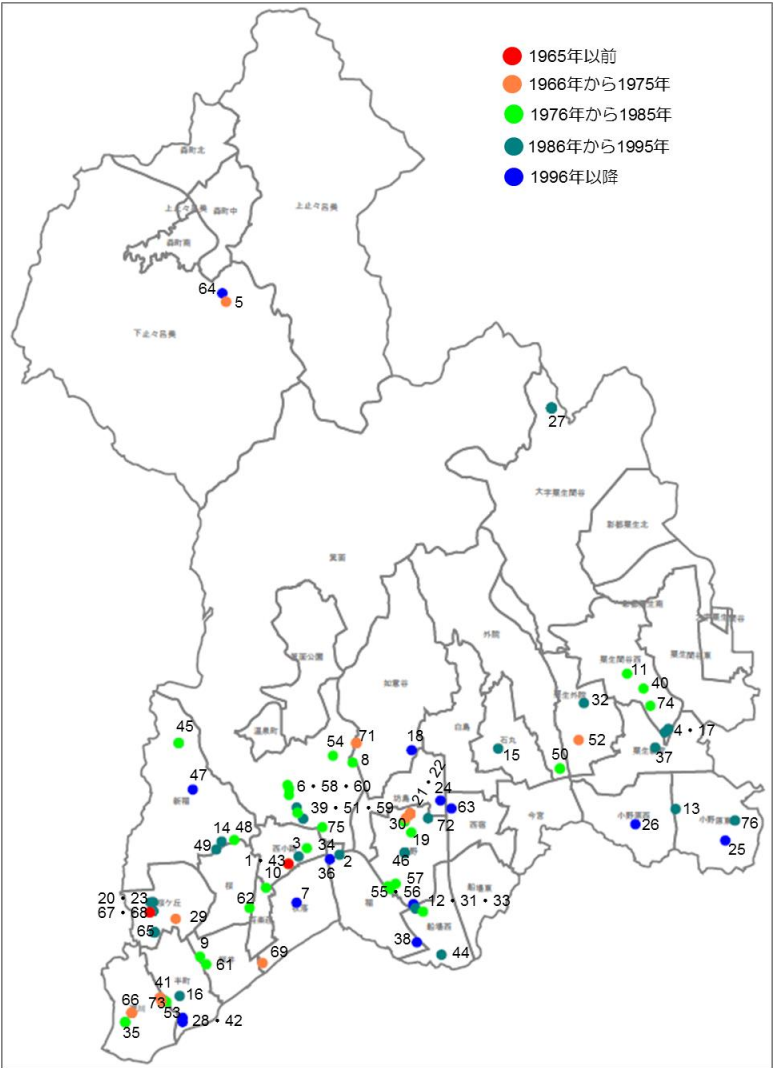
■ 建築年度別施設数

建築年度	築年数	施設数
1965年以前	50年以上	2
1966年から1975年	40～49年	10
1976年から1985年	30～39年	26
1986年から1995年	20～29年	25
1996年以降	20年未満	13

※消防分団格納庫、職員会館、学校、野猿管理関係施設を除く

■

建築年度別公共施設分布



公共施設一覽表

前ページの分布図に表示した公共施設の一覽です。

築年数が最も古い区分に入るのは市役所と桜ヶ丘住宅（市営住宅）ですが、いずれも耐震化済みであり、当面建て替え等の必要はありません。

表示番号	施設名	建築年度	築年分類	耐震化
1	市役所	1964		○
2	第三別館・中小学校区コミュニティセンター	1994		○
3	水道庁舎	1993		○
4	豊川支所	1992		○
5	止々呂美支所	1974		H27診断
6	箕面文化・交流センター・郷土資料館(区分所有)	1979		診断済
7	(仮称)牧落防災倉庫	2013		○
8	北小学校区コミュニティセンター	1982		○
9	南小学校区コミュニティセンター	1983		○
10	箕面小学校区コミュニティセンター	1984		○
11	豊川北小学校区コミュニティセンター	1985		○
12	萱野小学校区コミュニティセンター	1986		○
13	豊川南小学校区コミュニティセンター	1987		○
14	西小学校区コミュニティセンター	1988		○
15	萱野東小学校区コミュニティセンター	1989		○
16	西南小学校区コミュニティセンター	1991		○
17	東小学校区コミュニティセンター	1992		○
18	萱野北小学校区コミュニティセンター	2001		○
19	萱野老人いこいの家	1983		○
20	桜ヶ丘老人いこいの家	1991		○
21	萱野中央人権文化センター	1995		○
22	萱野青少年体育館	1981		○
23	桜ヶ丘人権文化センター・桜ヶ丘図書館	1991		○
24	みのお市民活動センター	2002		○
25	小野原多世代地域交流センター	2012		○
26	多文化交流センター・小野原図書館	2012		○
27	環境クリーンセンター	1992		○
28	聖苑	2000		○
29	桜ヶ丘保育所	1974		○
30	萱野保育所	1975		○
31	稲保育所	1982		○
32	東保育所	1986		○
33	総合保健福祉センター(ライフプラザ)	1996		○
34	障害者福祉センターささゆり園	1983		○
35	あかつき園	1978		未診断
36	ふれあい就労支援センター	2002		○
37	東部デイサービスセンター「光明の郷」	1994		○
38	稲ふれあいセンター	2012		○
39	中央生涯学習センター・中央図書館・メイプルホール	1988		○
40	東生涯学習センター・東図書館	1985		○

表示番号	施設名	建築年度	築年分類	耐震化
41	西南公民館	1975		○
42	西南図書館	2000		○
43	市民会館	1966		○
44	教育センター・萱野南図書館	1993		○
45	教学の森野外活動センター	1980		○
46	萱野三平旧邸	1995		○
47	スカイアリーナ	1996		○
48	武道館	1981		○
49	第一市民プール	1988		○
50	第二総合運動場	1981		○
51	消防本部(本署)	1985		○
52	東分署	1974		○
53	西分署	1976		○
54	浄水場	1985		○
55	市立病院	1981		○
56	豊能広域子ども急病センター	1981		○
57	医師公舎	1981		H27工事
58	箕面駅前第一駐車場	1980		H27建替
59	箕面駅前第二駐車場	1988		○
60	箕面自転車駐輪場	1980		H27建替
61	桜井自転車駐輪場	1982		○
62	牧落自転車駐輪場	1985		○
63	かやの中央駐車場	2002		○
64	止々呂美ふるさと自然館	2010		○
65	桜ヶ丘南住宅	1995		○
66	瀬川住宅	1972		○
67	桜ヶ丘住宅	1965		○
68	桜ヶ丘住宅(2戸1)A～C	1988		○
69	牧落住宅	1969		○
70	北芝住宅	1971		○
71	如意谷住宅	1972		○
72	かやの幼稚園	1994		○
73	せいなん幼稚園	1973		○
74	ひがし幼稚園	1976		○
75	なか幼稚園	1979		○
76	とよかわみなみ幼稚園	1994		○

築年分類凡例

● 1965年以前

● 1966年から1975年

● 1986年から1995年

● 1976年から1985年

● 1996年以降

主な都市機能の人口カバー率

主な都市機能の人口カバー率（施設から半径1km圏域内に居住する人口／市全域人口）は、概ね高い値で、比較的値が低い中学校は、中学生の徒歩圏域を2kmと設定していること、幼稚園はバスによる送迎があることなどが要因と考えられます。

また、図書施設の人口カバー率は他の施設に比較して低くなっていますが、箕面市は近隣他市に比べると格段に充実しています。（p.49参照）

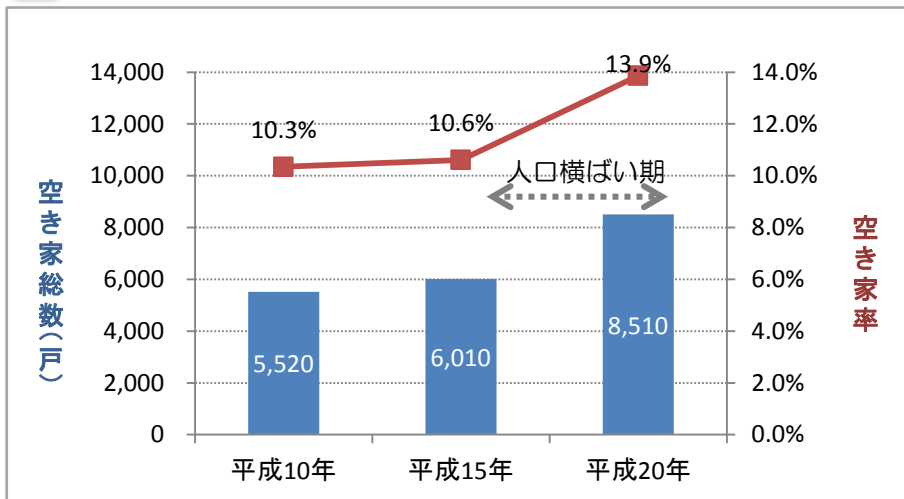
施設区分		人口カバー率			
大区分	小区分	総人口で みた比率	年少人口で みた比率	生産年齢人口 で みた比率	高齢人口で みた比率
教育施設	小学校	93%	92%	93%	93%
	中学校	86%	86%	86%	87%
子育て 支援施設	保育所	99%	99%	99%	99%
	幼稚園	85%	83%	85%	86%
医療施設	診療所	96%	91%	96%	99%
福祉施設	通所型	97%	95%	98%	99%
	入所型	96%	93%	96%	97%
	訪問型	98%	96%	98%	99%
教育文化施設	図書施設	79%	73%	78%	82%
小売施設	コンビニエンスストア	98%	95%	98%	99%
	スーパーマーケット	94%	89%	94%	97%

住宅供給の推移

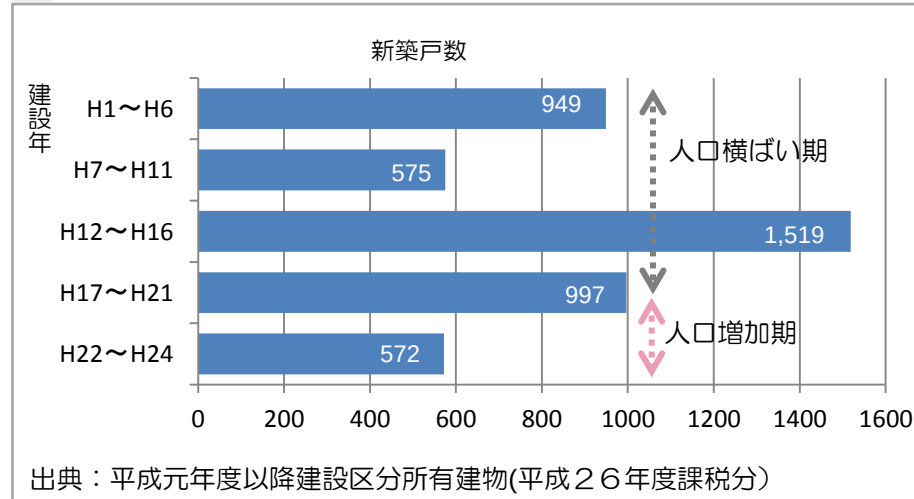
空き家数は増えているものの、一戸建て住宅の新規着工戸数は減っていません。

マンションについては、平成12年から平成16年に大規模マンションの建設が重なるなど新築戸数が増加しましたが、現在は落ち着いている状況が見られます。

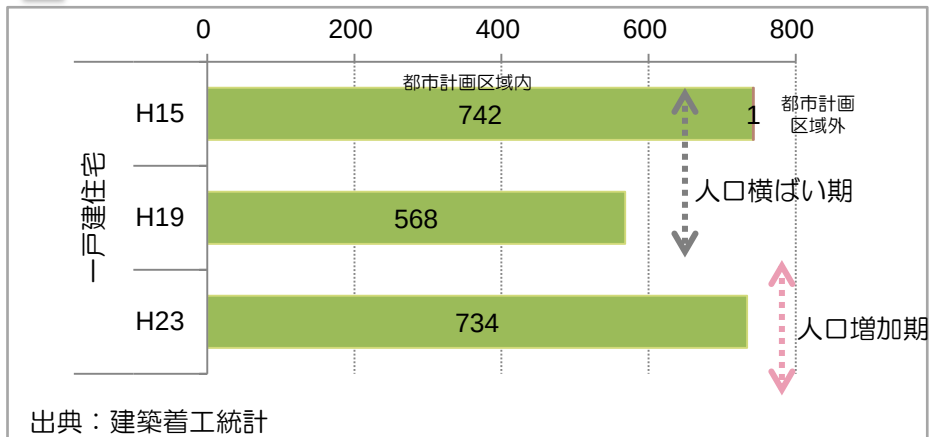
空き家数、空き家率の推移



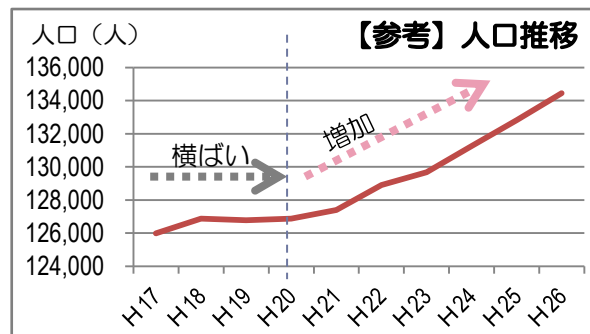
平成元年以降のマンション建設状況



一戸建住宅の新規着工戸数の推移



- 人口が横ばいの時期にマンション建設が増加
→ (人口流入はマンション需要→戸建から人口が減少)
→ 空き家が増加したと見られる



公示地価の推移

公示地価はこの10年間、全地域で下落気味です。

大阪府の平均は横ばいですが、都心を中心とした商業地の地価上昇が大きな牽引力となっており、住宅都市である箕面市では下落の傾向が見られます。

公示地価の推移

地域	No.	標準地の住居表示	公示地価		2014年値の 平均との差	10年間の 対比率
			平成16年（2004年）	平成26年（2014年）		
西部	1	箕面2-10-29	213,000	188,000	6,263	88%
	2	箕面6-9-29	218,000	206,000	24,263	94%
	3	牧落1-19-14	254,000	236,000	54,263	93%
	4	牧落3-13-22	222,000	203,000	21,263	91%
	5	百楽荘3-6-3	228,000	219,000	37,263	96%
	6	桜井1-15-16	225,000	214,000	32,263	95%
	7	桜井1-7-24	258,000	234,000	52,263	91%
	8	半町4-11-8	206,000	190,000	8,263	92%
	9	半町4-2-36	227,000	207,000	25,263	91%
	10	瀬川1-13-2	196,000	176,000	-5,737	90%
	11	桜ヶ丘1-5-16	209,000	198,000	16,263	95%
中部	12	外院3-14-36	199,000	164,000	-17,737	82%
	13	白島2-19-9	149,000	125,000	-56,737	84%
	14	船場東3-1-6	285,000	249,000	67,263	87%
東部	15	栗生間谷東7-4-24	164,000	128,000	-53,737	78%
	16	栗生新家3-25-20	187,000	151,000	-30,737	81%
	17	小野原東1-1-30	203,000	181,000	-737	89%
	18	小野原西2-7-3	151,000	123,000	-58,737	81%
上記標準地の平均			205,158	181,737		89%
（参考）大阪府の平均			229,743	231,821		101%

■10年前を100とした
対比率の地域平均

西部平均 92%

中部平均 85%

東部平均 82%

※参考：国土交通省土地鑑定委員会公示

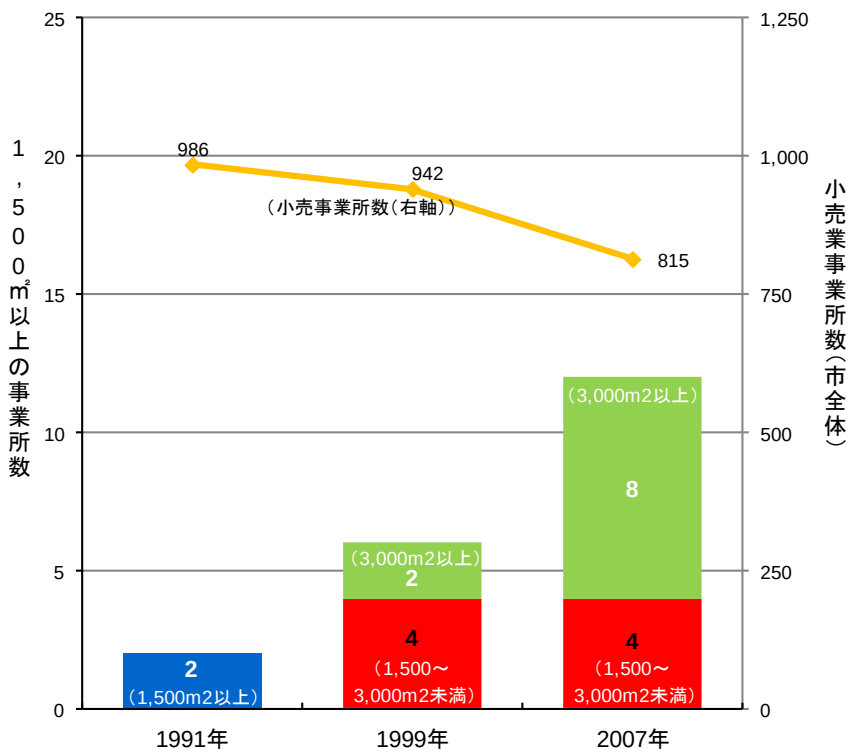
※平成16年（2004年）と平成26年（2014年）両方のデータがある標準地で、市街化区域のみを掲載

小売動向

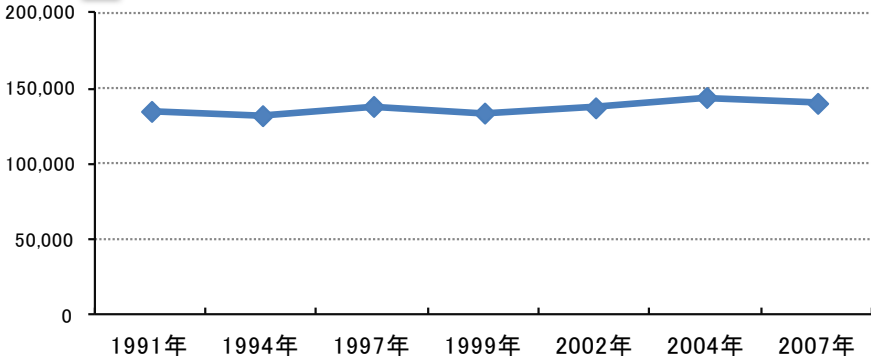
現在までの市内の商業の状況を見ると、小売事業所数そのものは減少しているものの、小売業の売場面積は増加、販売額は横ばいであることから、市場規模が縮小したのではなく、小さな商店がなくなる一方で、売場面積が大きな小売店が増加していることが伺えます。

出典：商業統計より作成

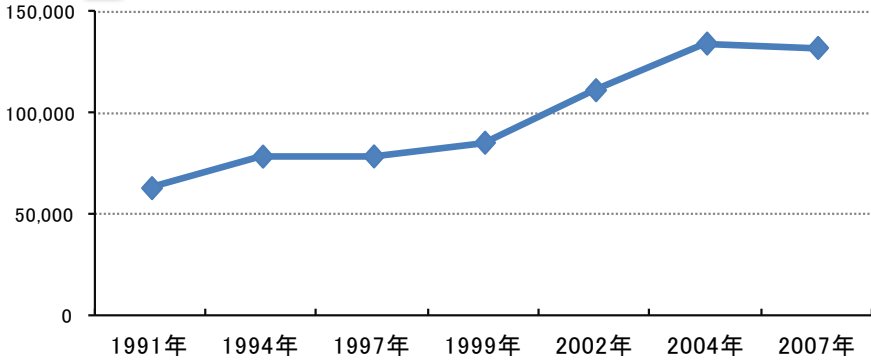
■ 売場面積規模別の事業所数



■ 小売販売額（百万円）



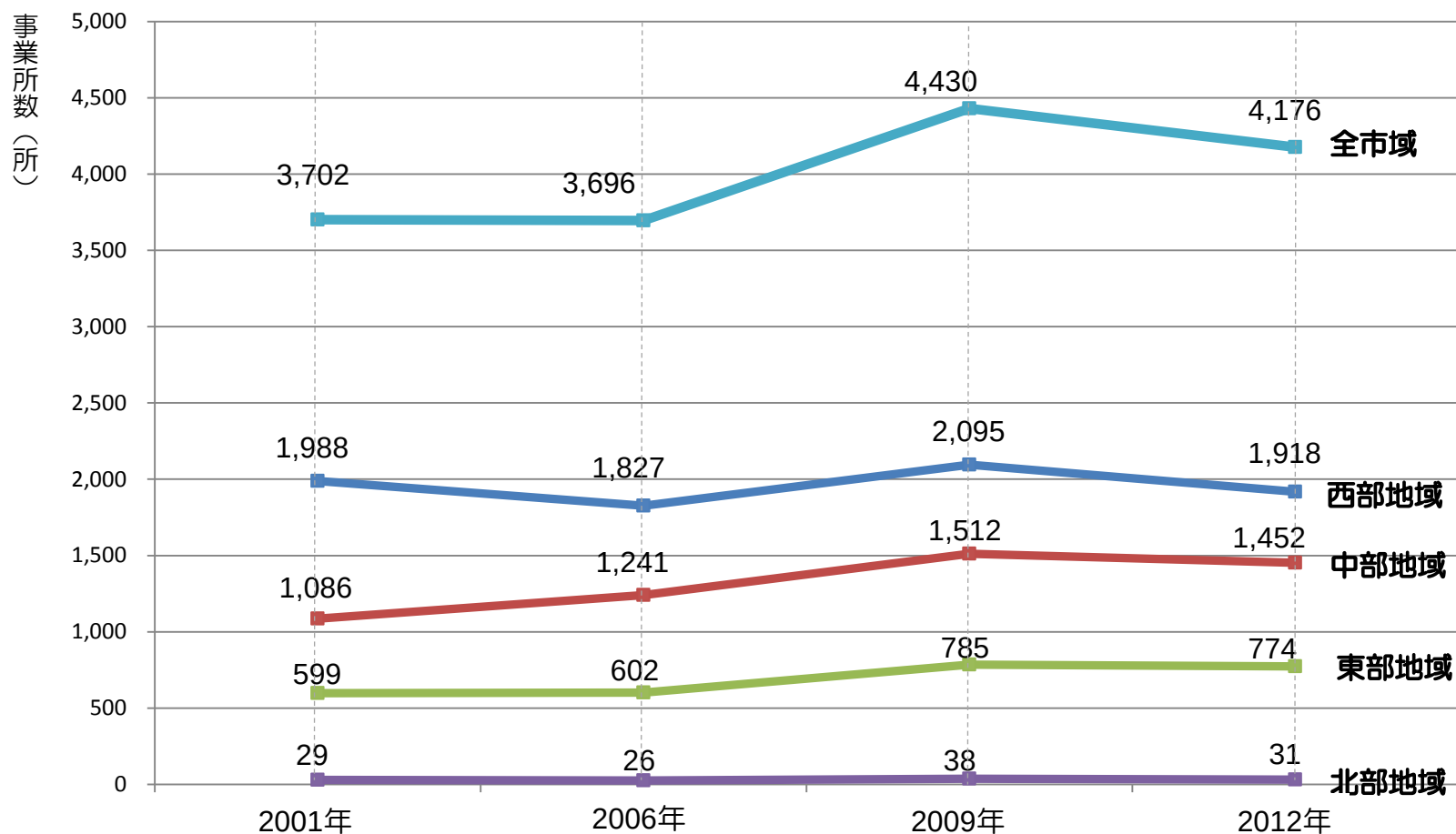
■ 小売業売場面積（㎡）



地域別の民間事業所数

民間事業所数の10年間の推移を地域別に見ると、北部地域は人口規模が小さいことから事業所数はまだ少ない状況ですが、南部居住誘導区域内の3地域では、人口規模や商業エリアの規模に応じた事業所数となっており、西部地域で微減、中部地域・東部地域では増加傾向となっています。

■ 民間事業所数（全業種）の推移



III 居住誘導区域の方向性

- 居住誘導区域とは
- 検討の視点
- 町別人口密度の現況と将来予測
- 町丁目別人口密度の現況と将来予測
- 人口密度維持についての市の方針
- 箕面市の災害ハザードの状況
- 災害区域に関する国の運用指針
- 災害リスク等の検証と市の方針
- まちの魅力「身近な緑」と市の方針
- 市として守るべき緑
- 居住誘導区域（案）の概要図
- 居住誘導区域内の人口密度
- 人口密度と行政コスト
- 都市機能の維持に必要な圏域人口
- 居住誘導区域内の主な生活利便施設の圏域人口

居住誘導区域とは

立地適正化計画には、居住を誘導し人口密度を維持するエリアである「居住誘導区域」を設定することとされており、計画策定後は、区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合に市への届出が必要になります。

法令などにより居住誘導区域に設定できないこととされているエリアがあるため、それらを除いて、残る市域の中で居住誘導区域をどう設定すべきか検討することとしました。

法の規定などによる前提条件

居住誘導区域は、都市再生特別措置法の規定や立法趣旨から、以下のような前提条件があります。

【法で居住誘導区域に設定できない区域】

- ・市街化調整区域
- ・災害危険区域（住宅の建築が禁止されているもののみ）

【政令で居住誘導区域に設定できない区域】

- ・農用地区域、採草放牧地など
 - ・国定公園の特別区域
 - ・原生自然環境保全地域など
 - ・保安林の区域など
- （箕面市では松尾山の一部が該当）

*市街化区域をすべて居住誘導区域に設定することについて

法の規定上は可能だが、立法趣旨に鑑みて適切ではない

届出の対象となる 区域外での住宅開発

居住誘導区域外で以下の住宅開発をしようとするときは、市への届出が必要です。

- ・3戸以上
- ・1,000㎡以上の1～2戸



市街化区域の中で、
居住誘導区域をどう設定すべきか検討

検討の視点

箕面市における居住誘導区域の設定について、以下の3つの視点で検討を行いました。

視点1：人口密度と地域特性

- 人口減に対応するコンパクトシティ化や、高齢化社会に対応する都市機能の集約を効率的に進めるために、市街化区域の中でも地域の特性を考慮しながら、人口密度の低い地域、将来的に人口密度が低くなると想定される地域を居住誘導区域から外していくという考え方です。
- 箕面市における**人口密度の現状と将来予測**について検討しました。

視点2：災害ハザード

- 法で居住誘導区域に含めないとされている種類のハザード以外の**災害ハザード**について、**市の方針**を検討しました。

視点3：“守るべき緑”

- 政令で居住誘導区域に含めないとされている種類のほかにも、箕面市には多くの農地や緑地が存在します。
- 緑豊かな住宅都市としての発展をめざす箕面市として、これらの**緑と居住誘導のあり方**について検討しました。

町別人口密度の現況と将来予測

市の推計及び、より厳しい減少率の社人研推計をあてはめても、20年後、おおむね現在の市街地の人口密度を維持できます。

地域	町名	平成27年	平成47年	
		現況	市推計 人口減少率4.2%	社人研 人口減少率7.3%
西部	箕面	98.31	94.18	91.13
	温泉町	* 13.86	* 13.28	* 12.85
	西小路	113.29	108.53	105.02
	牧落	106.94	102.45	99.13
	百楽荘	80.30	76.93	74.44
	桜井	106.03	101.58	98.29
	桜	88.77	85.04	82.29
	半町	119.02	114.02	110.33
	瀬川	118.91	113.91	110.23
	新稲	104.27	99.89	96.65
	桜ヶ丘	89.24	85.49	82.72
中部	稲	91.02	87.20	84.38
	萱野	49.96	47.86	46.31
	西宿	58.33	55.88	54.07
	今宮	64.61	61.90	59.89
	外院	86.58	82.94	80.26
	石丸	64.00	61.31	59.33
	白島	69.59	66.66	64.51
	坊島	85.45	81.86	79.21
	如意谷	108.79	104.22	100.85
	船場西	126.12	120.83	116.92
	船場東	* 23.13	* 22.16	* 21.44

地域	町名	平成27年	平成47年	
		現況	市推計 人口減少率4.2%	社人研 人口減少率7.3%
東部	粟生間谷東	53.24	51.00	49.35
	粟生間谷西	112.85	108.11	104.61
	彩都粟生南	* 37.81	88.48	85.62
	彩都粟生北	0.00		
	粟生外院	110.93	106.27	102.83
	粟生新家	65.83	63.06	61.02
	小野原東	106.26	101.80	98.51
	小野原西	65.75	62.99	60.95
北部	森町北	* 5.04	49.21	47.61
	森町中	* 27.24		
	森町南	* 5.07		

■ 現況の分析

- 以下の6つの町字(*印)は40人/ha以下と人口密度が低く個別に検討していく必要があります。

温泉町：箕面観光ホテルの敷地を中心とした町字で、人の居住エリアはごく一部
 船場東：繊維卸商団地がほとんどを占める
 彩都粟生南、森町北・中・南：現況はまち開き直後のため、計画人口に達していないが、今後、堅調な人口定着が見込まれる

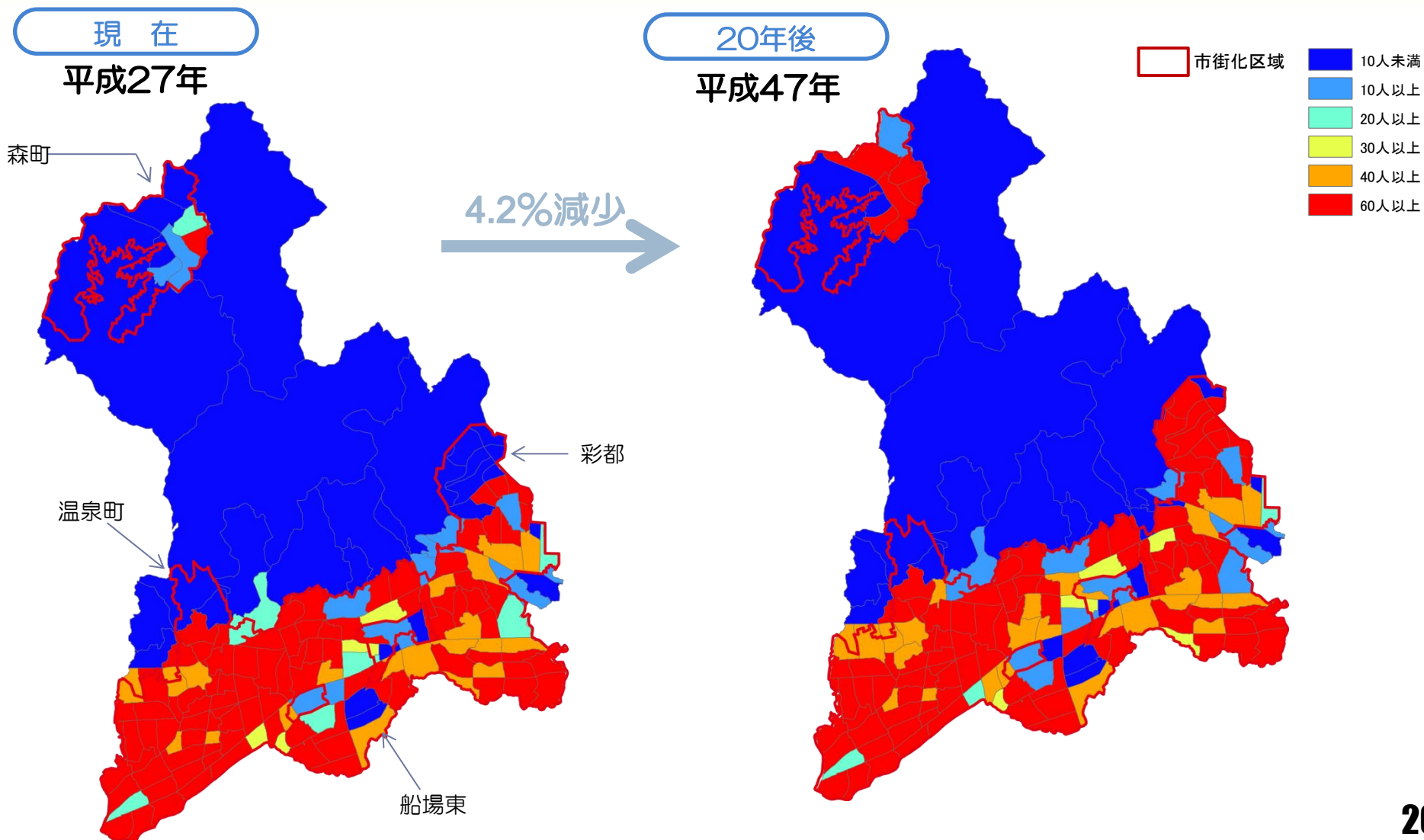
■ 将来予測の分析

- より厳しい減少率の社人研推計をあてはめても、多くの地域で現況に近い人口密度を維持できます。

* 算定に使用した町字の面積は、市街化調整区域、学校、大規模商業施設、規模の大きな都市計画公園などの面積を除いた“居住地の面積”を使用。
 * 将来予測は、現況に20年度の減少率(箕面市推計4.2%、社人研推計7.3%)を乗じて試算。ただし新市街地は、人口定着後の計画人口を使用。

町丁目別人口密度の現況と将来予測

前ページの人口密度の状況を図（町丁目別）で示すと、以下のようになります。



人口密度維持についての市の方針

箕面市では、質の高い住環境を魅力にしたまちづくりをめざし、現在と同程度の人口密度が維持されるエリアは、居住誘導区域とすることを基本とします。

なお、人口密度が低い温泉町と船場東のエリアは、それぞれの地域性を検証して判断します。

箕面市では、低層住宅を中心に
豊かで高質なイメージの
まちづくりを進めてきました

大きな効果が出ています

住みよさランキング
3年連続 大阪1位
(2014年は芦屋を抜いて関西2位)

大阪府内1位の人口伸び率

今後も、集合住宅の高層化などにより過度の人口集積を進めるのではなく、
質の高い住環境を魅力に、新たな人口定着を呼び込み、
人口減少に歯止めをかけていくことが必要です

温泉町と船場東について

●温泉町について

- ・大部分が山麓部に連続する緑地エリアであり、箕面大滝を核にした観光資源の一部として保全されることが望ましいと考えます。(居住誘導になじまない)
- ・町の西南エリアにある集合住宅は、隣接する箕面8丁目と一体とみなすことも可能ですが、災害ハザードに含まれるため、次項で検討します。



●船場東について

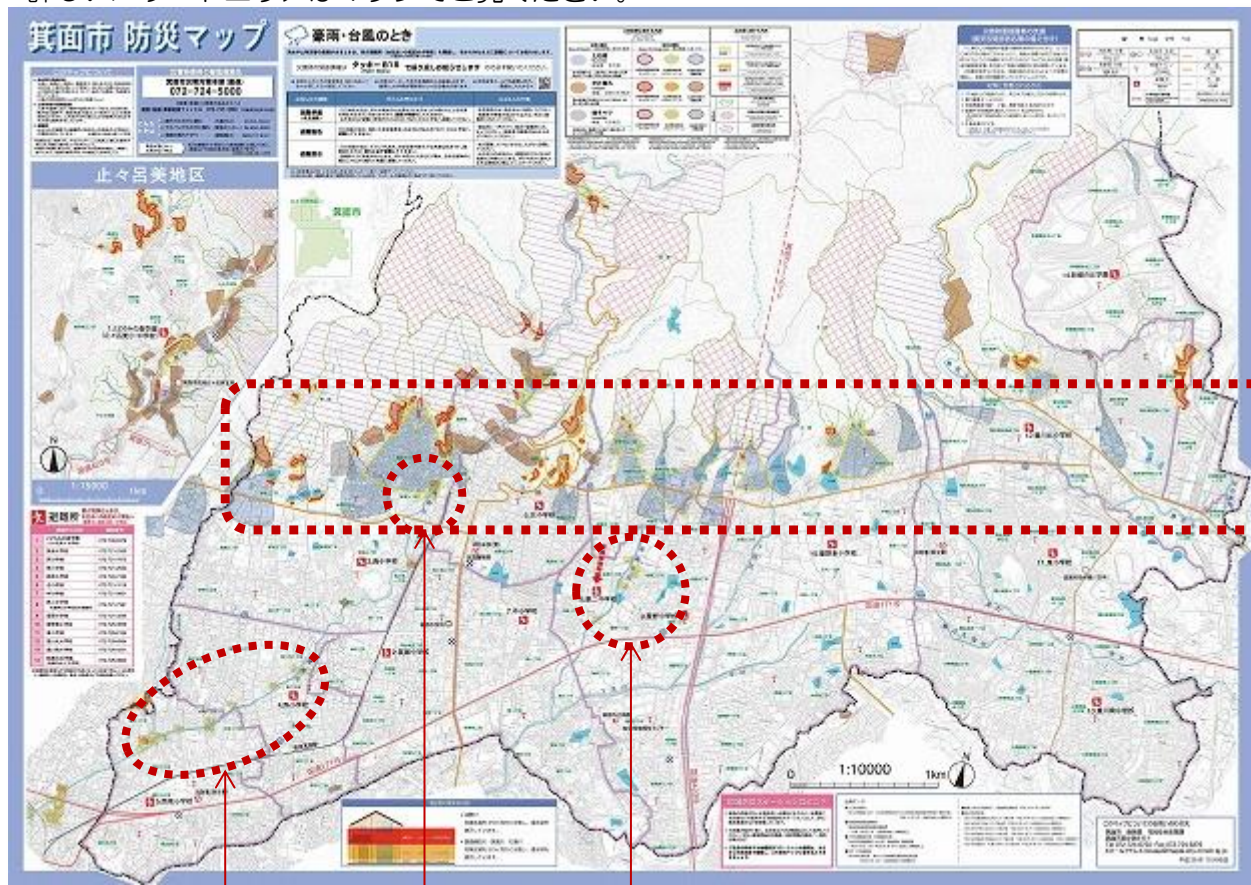
- ・これまでは「物流のまち」として発展してきましたが、新駅の設置により人で賑わうまちへと変貌していきます。
- ・商業と住居併設の集合住宅などにより、居住が促進されるエリアに発展し、人口密度が一定以上になる可能性が大きいと考えられます。(居住誘導になじむ)

箕面市の災害ハザードの状況

箕面市は、市域の3分の2を山間山麓部が占めており、山すそに沿うように住宅が建てられていることから、市街化区域内にがけ崩れや土石流などの土砂災害の危険がある区域があります。

また、川の破堤や越水による浸水の恐れがある場所が川沿いに点在しています。

*「箕面市防災マップ」は全戸配布しています。
詳しいハザードエリアはマップでご覧ください。



(市街化区域)
山すその住宅地に
多数の土砂ハザードエリア

川沿いに浸水ハザードエリアが点在

災害区域に関する国の運用指針

国は、「第8版 都市計画運用指針(平成27年1月)」で災害区域を居住誘導区域に含めるか否かの判断について下表のように示しています。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と浸水想定区域について、市として総合的な判断が求められます。

国の指針		災害区域の種類	市の検討方針
1	法・施行令により居住誘導区域に含まないことと されている	・ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域（☆）	（居住誘導区域に設定できません）
2	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	・ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） ・ 津波災害特別警戒区域 【箕面市では該当なし】 ・ 災害危険区域（☆以外） ・ 地すべり防止区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域	居住誘導区域に含まないこととします
3	災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止・軽減する施設の整備状況や整備見込み等を 総合的に判断し、居住を誘導することが適当で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	・ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン） ・ 津波災害警戒区域 【箕面市では該当なし】 ・ 浸水想定区域 ・ 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 【箕面市では該当なし】	総合的に判断します （次頁以降）

■ 土砂災害警戒・特別警戒区域について

種 別	定 義	法的規制
土砂災害 警戒区域 イエローゾーン	土砂災害が発生した場合、住民の 生命・身体に危害が生ずるおそれがある と認められる土地の区域	・ 市町村による警戒避難態勢の整備 ・ 不動産取引の際の重要事項説明義務
土砂災害 特別警戒区域 レッドゾーン	イエローゾーンのうち、建築物に損壊が生じ、建築物の中の住民の 生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがある と認められる土地の区域	（上記に加えて） ・ 特定開発行為の許可制 ・ 建築物の構造規制 ・ 建築物移転勧告と支援措置

災害リスク等の検証と市の方針

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と浸水想定区域について、災害リスクや災害防止施設の整備見込み等を検証した結果、前者は居住誘導区域に含まない、後者は居住誘導区域に含むこととします。

検証項目	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	浸水想定区域
災害リスク	・ゲリラ豪雨などで突発的な災害が起き、事前の避難などが間に合わない危険性が高い ・74人の死者を出した平成26年8月の広島土砂災害は、イエローゾーン相当の被害想定（指定前）がされていた場所で発生した ・箕面市でも、平成26年8月のゲリラ豪雨でイエローゾーン該当エリアに建物への泥水流入等が発生し、避難指示を発令した	・土砂災害に比べ、事前の避難が可能である ・他地域での近年の水害による死亡例を見ても、避難途上など移動中の河川転落などに起因しており、居住している建物への浸水そのものが原因ではない ・昭和58年の箕面川治水ダム完成以降、箕面市では人的被害はなく、40cm程度の床上浸水が最大である ・100年に1度の降雨（時間雨量：約80mm/h）時の市街地における被害想定は、ほとんどが危険度1（0.5m未満床下浸水程度）である
警戒避難体制の整備	・100年に1度の降雨（時間雨量：約80mm/h）による洪水リスクを表示した防災マップを全戸配布 ・地区防災委員会による地域防災体制の整備 ・「箕面市避難勧告等の判断・伝達マニュアル」策定済み ・上記マニュアルを反映し地域防災計画を全面改訂済み ・防災スピーカー放送の可聴域を全市調査し、増設済み	
災害を防止・軽減する施設の整備状況や整備見込み	・大阪府内の土砂災害対策施設の整備率は約3割で、要対策箇所すべての整備を完了するには、今後「約280年」という長い期間を要する（「今後の土砂災害対策の進め方」検討委員会報告書（平成24年8月）から）	・平成27年度中に全市域の浸水シミュレーション等を行い、「箕面市水防整備指針」策定予定 ・その後、2～3年間で優先箇所の水防施設増強工事を実施予定

生命に危険が及ぶ蓋然性が高く、
防災施設の整備状況も不十分であるため、

居住誘導区域に含めません

生命に危険が及ぶ蓋然性が低く、
早期に防災施設を整備するため、

居住誘導区域に含めます

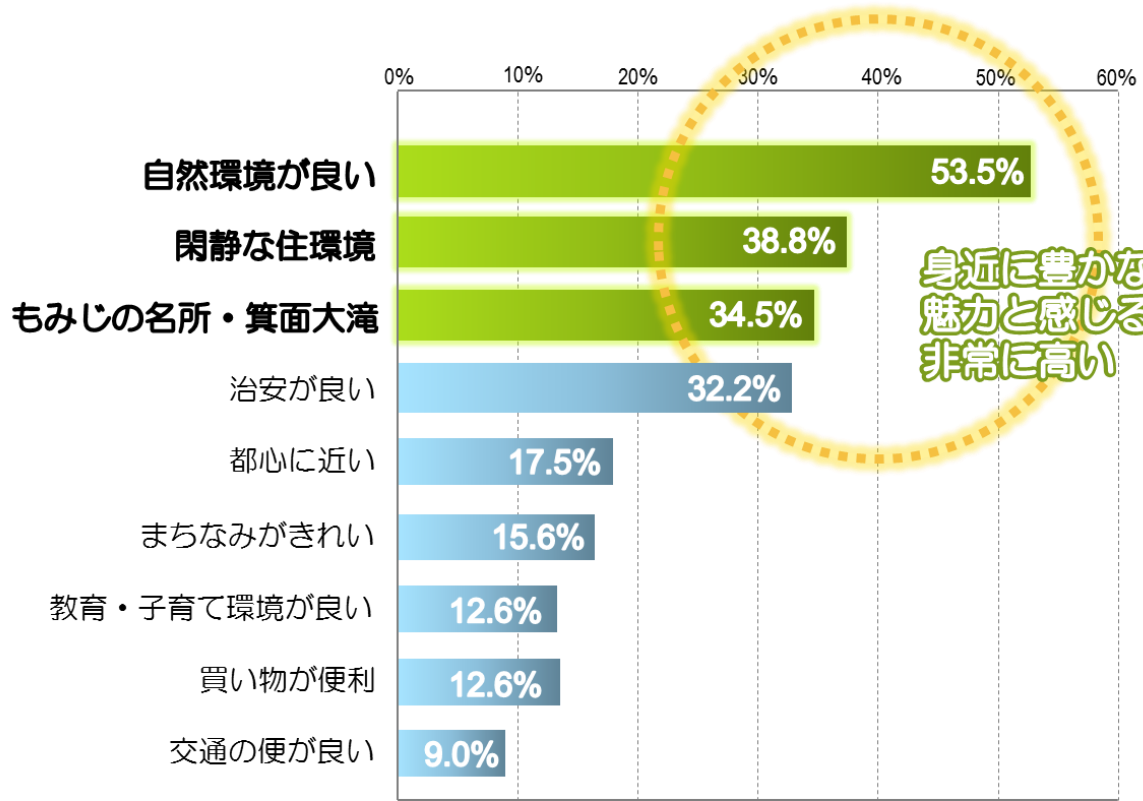
まちの魅力「身近な緑」と市の方針

箕面市は、関西トップクラスの人気があるまちで、各種アンケート調査の結果から、その魅力の源泉のひとつが「身近な緑」であることがわかっています。

箕面市を魅力ある住宅都市として特徴づける重要な要素である「身近な緑」を守るため、まとまった農地や緑地などは、居住誘導区域に含めないこととします。

平成25年度市民満足度アンケート結果から

Q：箕面市の魅力は何ですか？（3つまで）



農地を守る取り組み

- ・ 身近な緑の一つである農地は、市街化区域にも点在しています。
- ・ 箕面市では、平成26年に(一社)箕面市農業公社を立ち上げ、遊休農地の耕作や箕面産野菜の学校給食への供給を通じて、農地の保全を進めています。

魅力ある住宅都市として特徴づける「身近な緑」を守るため、

まとまった農地や緑地は
居住誘導区域に含めません

市として守るべき緑

「市として守るべき緑」として、一定規模以上にまとまった農地や、山なみ景観を形成している緑地などのほか、明治の森国定公園と一体的に守るべきエリアとして滝道沿道などを居住誘導区域に含まないこととします。

農地・緑地など

- ・農地のうち、5ha以上が連担して存在するエリア
- ・山なみ景観保全地区（市街化区域で該当するのは松尾山）
- ・山麓部と連続して山なみ景観を形成している緑地
- ・箕面森町における「自然環境保全地区」（地区計画で自然環境を保全する区域として指定されているもの。通称「オオタカの森」）
- ・箕面森町における里山住宅地区の里山及び外周の緑地部分
- ・彩都における緑地軸沿い及び外周の緑地部分

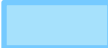
それ以外

- ・市街化区域内の滝道沿道（滝道に敷地を接するエリアに限る）
- ・箕面森町及び彩都において、住宅地以外の土地利用を指向している地区（箕面森町の施設誘致地区、彩都の施設導入地区の一部）

 市街化区域	 連担する農地
 市街化調整区域（山間部）	 山なみ景観保全地区
 市街化調整区域（農地）	 山なみ景観を形成する緑地
	 箕面森町の自然環境保全地区
	 箕面森町の里山・外周緑地 彩都の外周緑地
	 滝道沿道
	 箕面森町の誘致施設地区 彩都の施設導入地区

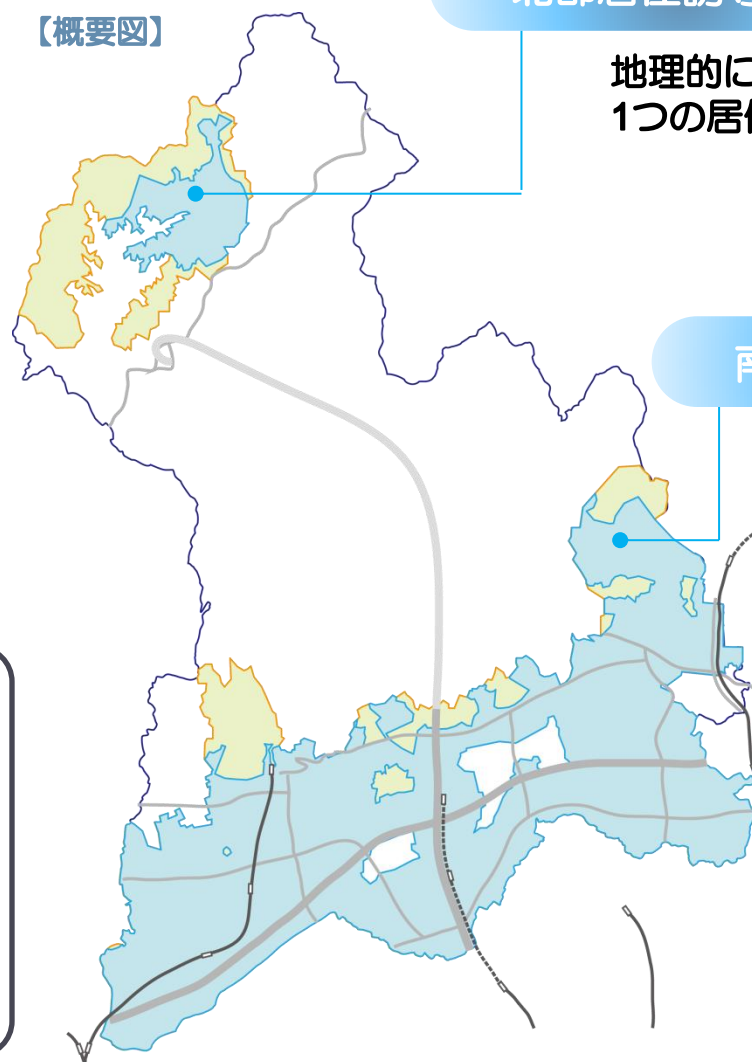
居住誘導区域（案）の概要図

3つの視点で検討した結果を合わせて、概要図で示します。
居住誘導区域として、「北部」と「南部」の2つの区域を設定します。

-  居住誘導区域
-  市街化区域で居住誘導区域に含まないエリア
-  市街化調整区域

この図は概要図であり、実際の区域は地形地物で設定します。

【概要図】



北部居住誘導区域

地理的に独立していることから、
1つの居住誘導区域として設定します

南部居住誘導区域

* 合併や段階的な発展などの歴史的な経過から、地域としては、西部・中部・東部というまとまりがありますが、3つの区域に分断しても、各区域間に間隙がなく、地理的には一体です。

* すべて合わせても、東西方向に約7km、南北方向に約4kmという狭い範囲です。

一体的なエリアとして、
1つの居住誘導区域として設定します

土砂災害ハザードエリアに関するご注意

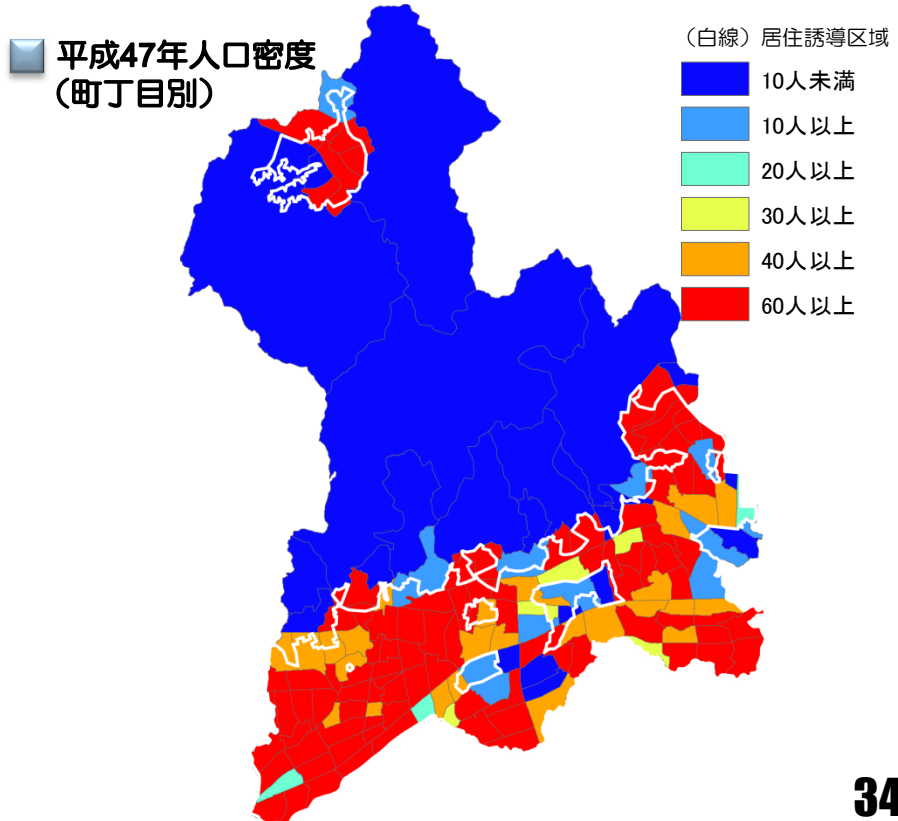
- 土砂災害警戒／特別警戒区域は、現在、調査・指定の途中であり、今後数年間で指定箇所が増加する見込みです。
- 最新の状況は最新の防災マップでご確認ください。

居住誘導区域内の人口密度

居住誘導区域内のみの人口密度を見ると、船場東以外のすべての町で40人～100人/ha超の高い値となります。船場東は、現況値が低いため、単純に減少率を乗じて算出した推計値も低くなっていますが、新駅が整備されたのちに大きな人口流入があると予想されます。

地域	町名	平成27年	平成47年	
		現況	市推計 人口減少率4.2%	社人研 人口減少率7.3%
西部	箕面	95.43	91.42	88.46
	温泉町	0.00	0.00	0.00
	西小路	111.84	107.14	103.68
	牧落	107.86	103.33	99.99
	百楽荘	82.07	78.62	76.08
	桜井	105.16	100.74	97.48
	桜	88.01	84.31	81.59
	半町	120.28	115.23	111.50
	瀬川	118.55	113.57	109.90
	新稲	74.05	70.94	68.64
	桜ヶ丘	89.56	85.80	83.02
中部	稲	88.99	85.25	82.49
	萱野	47.43	45.44	43.97
	西宿	58.55	56.09	54.28
	今宮	65.57	62.82	60.78
	外院	57.24	54.84	53.06
	石丸	54.88	52.58	50.87
	白島	44.19	42.33	40.96
	坊島	89.11	85.37	82.60
	如意谷	90.86	87.04	84.23
	船場西	117.28	112.35	108.72
	船場東	23.60	22.61	21.88
東部	栗生間谷東	47.83	45.82	44.34
	栗生間谷西	109.01	104.43	101.05
	彩都栗生南	80.20	99.14	95.94
	彩都栗生北	0.00		
	栗生外院	99.02	94.86	91.79
	栗生新家	66.99	64.18	62.10

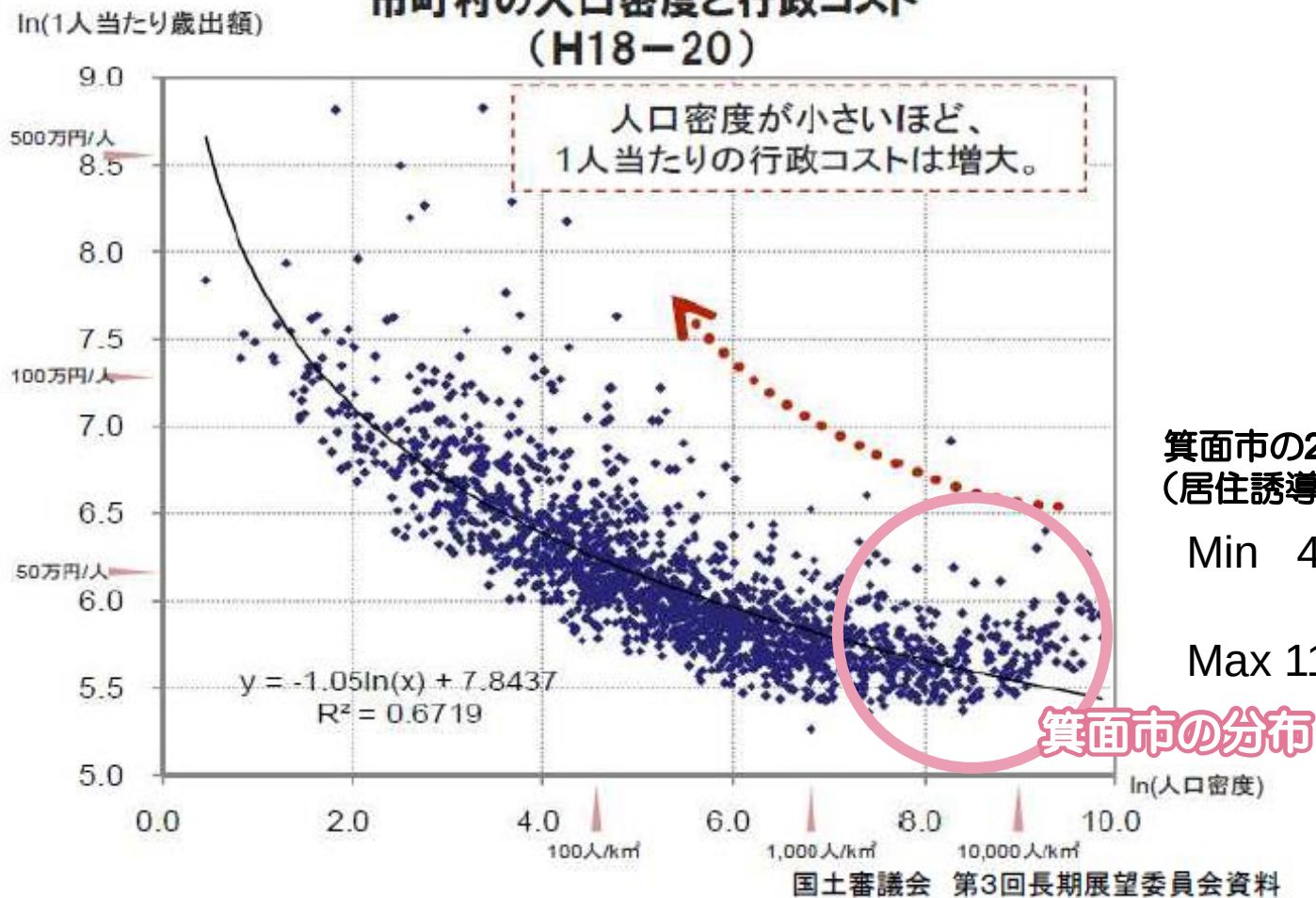
地域	町名	平成27年	平成47年	
		現況	市推計 人口減少率4.2%	社人研 人口減少率7.3%
胴部	小野原東	107.23	102.73	99.40
	小野原西	66.04	63.27	61.22
北部	森町北	4.94	75.93	73.47
	森町中	30.33		
	森町南	9.85		



人口密度と行政コスト

人口密度が低くなると、生活サービスなどにかかる住民1人あたりの行政コストが増大します。

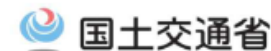
市町村の人口密度と行政コスト
(H18-20)



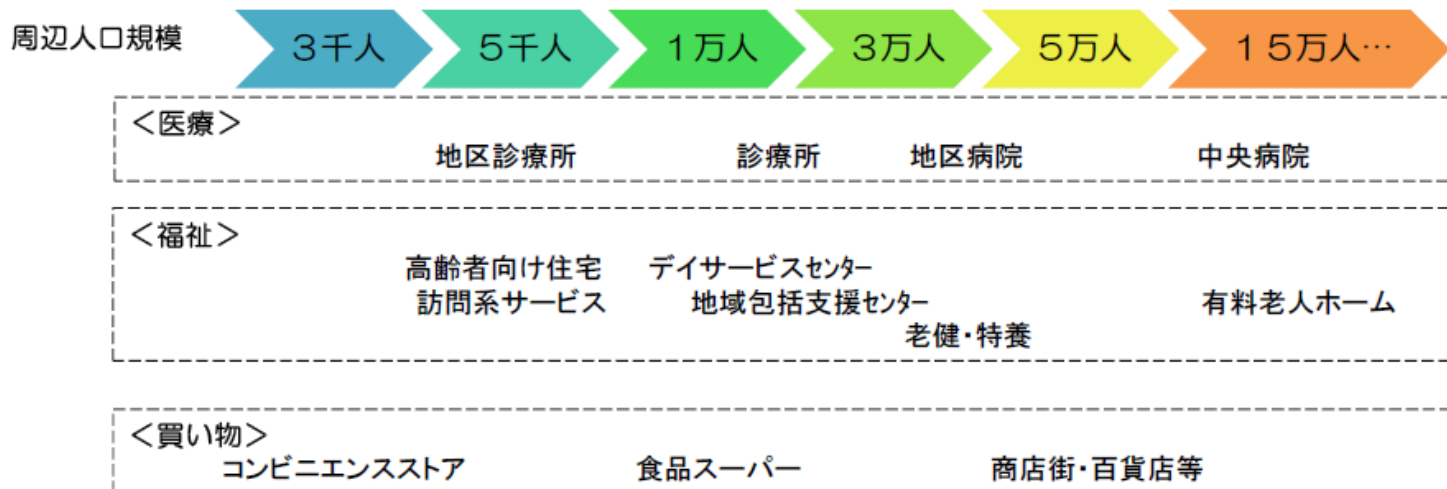
都市機能の維持に必要な圏域人口

居住誘導区域においては、商業や医療・福祉などの都市機能が持続的に維持される必要があります。そのためは、圏域に一定規模の利用人口が存在することが求められます。

(参考) 利用人口と都市機能



- 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

居住誘導区域内の主な生活利便施設の圏域人口

居住誘導区域内の主な生活利便施設について、地域（西部・中部・東部・北部）を単位として、現在と20年後の圏域人口を計算しました。

現在においても前ページの「規模のイメージ」より圏域人口が少ないケースもあり、実際の立地や条件等により差異が生じているものと考えられます。

生活利便施設など	西部地域		中部地域		東部地域		北部地域	
	平成27年	平成47年	平成27年	平成47年	平成27年	平成47年	平成27年	平成47年
小学校	11,464	9,710	7,295	6,456	9,715	10,770	2,515	8,748
中学校	28,660	24,276	9,119	8,070	12,954	14,360	2,515	8,748
幼稚園	9,553	8,092	18,238	16,139	12,954	14,360	2,515	8,748
保育所	4,777	4,046	4,053	3,586	4,858	5,385	1,258	4,374
高校	28,660	24,276	36,475	32,278	19,431	21,541	0	0
図書施設	19,107	16,184	18,238	16,139	19,431	21,541	0	0
コンビニエンスストア	3,583	3,034	2,146	1,899	4,318	4,787	2,515	8,748
スーパーマーケット	6,369	5,395	4,559	4,035	6,477	7,180	0	0
病院	28,660	24,276	12,158	10,759	19,431	21,541	2,515	8,748
診療所	1,849	1,566	2,432	2,152	2,989	3,314	0	0
通所型	2,605	2,207	1,737	1,537	4,318	4,787	2,515	8,748
訪問型	1,246	1,055	1,459	1,291	2,286	2,534	1,258	4,374
入所型	8,189	6,936	1,824	1,614	4,858	5,385	1,258	4,374
集会施設	8,189	6,936	9,119	8,070	12,954	14,360	0	0
スポーツ施設	7,165	6,069	7,295	6,456	38,861	43,081	0	0
コミュニティセンター	11,464	9,710	9,119	8,070	9,715	10,770	1,258	4,374
子育て支援センター	28,660	24,276	36,475	32,278	0	0	0	0
出張子育て広場	28,660	24,276	0	0	6,477	7,180	838	2,916
一時保育	19,107	16,184	36,475	32,278	19,431	21,541	2,515	8,748

IV 都市機能誘導区域と 誘導施設の方向性

- ・都市機能誘導区域・誘導施設とは
- ・検討の流れ
- ・地域別の人口・世代構成【現況】
- ・地域別の人口・世代構成【20年後】
- ・地域別の人口減少段階の分析
- ・地域別の人口特性とまちづくりの方向性
- ・まちづくりの方向性実現に必要な機能
- ・立地状況① 小学校・中学校
- ・立地状況② 保育所・幼稚園
- ・立地状況③ その他の子育て支援機能
- ・立地状況④ 教育文化施設
- ・立地状況⑤ 病院・診療所（内科・外科）
- ・立地状況⑥ スーパー・コンビニ
- ・立地状況⑦ 高齢福祉施設
- ・立地状況⑧ 健康増進施設（身近な通い先）
- ・必要機能とリソースの充足状況（まとめ）
- ・誘導施設の方向性
- ・公共交通のサービスレベル
- ・都市機能誘導区域の方向性
- ・都市機能誘導区域（案）の設定
- ・総合計画の都市構造と都市機能誘導区域
- ・各区域への誘導施設設定の基本的な考え方
- ・各区域への誘導施設（案）の設定

都市機能誘導区域・誘導施設とは

立地適正化計画には、生活サービスを誘導するエリアである「都市機能誘導区域」と、そのエリアに誘導する施設を設定することとされており、区域内に設定された誘導施設を整備しようとする民間事業者は、財政支援や税制上の優遇などを受けることができます。

一方、区域外に誘導施設と同じ機能を持つ施設を整備しようとするときは、市への届出が必要になります。

居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要で、都市機能の増進に著しく貢献する施設を設定

想定される施設

- 高齢化の中で必要性が高まる
病院、診療所、デイサービスセンター、地域包括支援センター等
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる
幼稚園、保育所、小学校等
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す
図書館、大型スーパーマーケットなどの商業施設等

届出の対象となる 区域外での開発

誘導施設と同じ機能を持つ施設の開発行為

誘導施設

1つの都市機能誘導区域に1つまたは複数の誘導施設を設定

- 居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定
- 1つの居住誘導区域内に複数の誘導施設を設定することも可

都市機能誘導区域

居住誘導区域