

茨木市立地適正化計画(概要版)

立地適正化計画とは

人口減少・少子高齢化社会の到来を踏まえ、持続可能な都市の実現に向け、住宅と生活を支える施設の集約化を図るため、都市再生特別措置法に基づき定める計画。

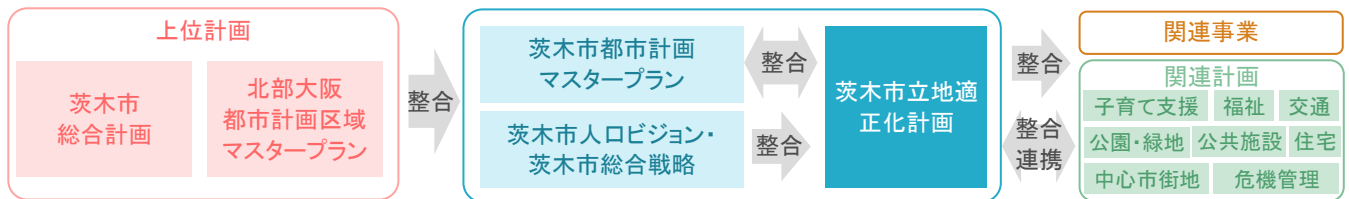
計画で定める内容	・定める区域 ・居住誘導区域	・立地適正化に関する基本的な方針 ・都市機能誘導区域と誘導施設	・講ずべき施策
----------	-------------------	------------------------------------	---------

第1章(1~7頁)

計画策定の背景と目的

- ・市民と将来像を共有し、今後のまちづくりを市民一人ひとりが考えるきっかけづくり
- ・コンパクトで暮らしやすいまちを形成する上での課題解決に向けた取組みを推進するための羅針盤

計画の位置付け



対象区域：都市計画区域（市全域）

計画期間：概ね20年後の都市の姿を展望（都市計画運用指針）

※概ね5年ごと、もしくは必要あるごとに見直し

第2章(8~52頁)

市の現況・特性

①人口	・総人口は、2015年では約28万人で、2040年には約2.9%減少し、約27.2万人となる見込み ・総人口の約96%が市域の約43%である市街化区域に居住 ・市域全体では人口密度は一定維持されるが、郊外部では40人/ha未滿の地域も増加
②都市計画	・計画的なまちづくりにより、コンパクトな居住地域を維持しながら市街化区域を拡大
③都市機能	・各分野の生活利便施設は、概ね居住地域内に立地 ・郊外部などの人口減少が進む地域で、都市機能の維持が難しくなる恐れ ・市民会館跡地エリアでは、ホール機能や子育て支援の拠点機能の複合化による相乗効果を期待
④交通	・公共交通は市域を概ね網羅
⑤自然資源	・北部地域に山林や農地の緑があり、市街化区域には公園、緑地等が分散配置されている ・元茨木川緑地では、リ・デザインに向けた取組みが進められている。
⑥住宅・地価	・住宅数、空家数はともに増加 ・公示価格は、市の中心部では上昇、郊外部にかけて下落
⑦産業	・中心市街地において商業機能は、衰退傾向 ・ランドデザインでは、中心市街地のまちの将来像のイメージを提示
⑧災害リスク	・市域西部や丘陵部の一部で急傾斜地崩壊危険区域、市域西部、市域北部に点在して土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所が存在 ・水害や地震災害等に関しては、ハザードマップの作成・配布などを通じてリスク周知
⑨市民アンケート	・多くの市民が身の回りの生活利便施設を利用 ・多くの市民は、大阪・京都へのアクセス性、豊かな自然環境などを評価

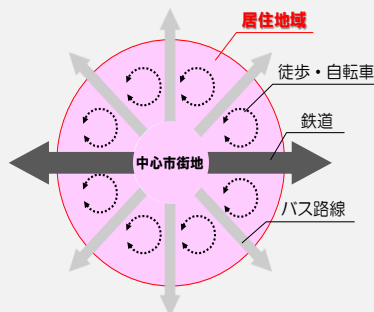
<施設の立地状況(施設カバー状況)>

	生活利便施設のうち、徒歩圏設定するもの	徒歩圏	人口カバー率
① 子育て支援施設	幼稚園、保育園・保育所、認定こども園、小規模保育事業所	800m	97%
② 教育・文化施設	公民館・コミュニティセンター	800m	93%
③ 福祉施設	通所型施設	500m	84%
④ 医療施設	診療所・病院（歯科医院除く）	800m	96%
⑤ 商業施設	スーパーマーケット、コンビニエンスストア	800m	98%

立地適正化計画に係る地域ごとの強みと課題

居住地域

市街化区域内で住宅の立地がみられる地域



強み1：コンパクトな居住地域と交通利便

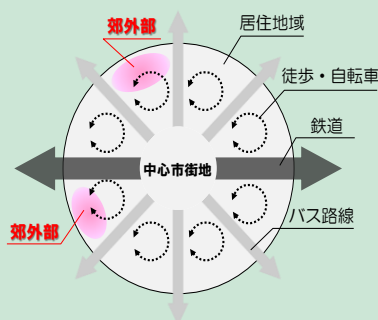
- ・計画的な都市づくりにより、コンパクトな居住地域を形成している。
- ・生活利便施設は、居住地域に概ね存在し、徒歩や自転車で日常生活が可能である。
- ・公共交通網は、居住地域を概ね網羅している。
- ・市民アンケートにより、概ね暮らしやすいと感じている人が多い。

維持の視点

暮らしやすさを支える各要素（生活利便施設、徒歩や自転車で生活可能、公共交通の充実、大都市への高いアクセス性）をできる限り維持していくことが必要

郊外部

市街化調整区域隣接地等の一団の住宅地



強み2：みどりをを感じるゆとりある暮らし

- ・北部地域に近接する郊外部には、豊かな自然環境を感じられる暮らしがある。
- ・計画的に整備された住宅地はゆとりのある暮らしがある。

課題1：郊外部における暮らしやすさの低下

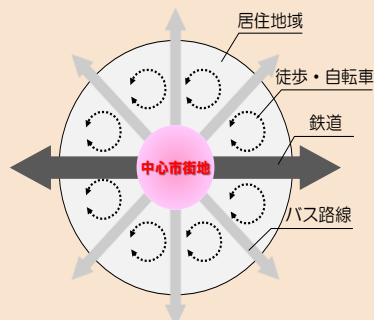
- ・郊外部の一団の住宅地は、高齢化・低密度化が急激に進行する。
- ・急激な高齢化・低密度化により、都市機能の維持が困難になり、現状の暮らしやすさの低下が懸念される。

改善の視点

課題にどのように対応していくかについて、地域で考えて地域で行動する必要
⇒地域コミュニティをいかにして維持していくかが、暮らしやすさを守る上で重要

中心市街地

茨木市中心市街地活性化基本計画の区域



強み3：魅力向上につながるプロジェクトの進行

- ・中心市街地では、グランドデザインの将来像のイメージを共有・発展させながら、様々なプロジェクトが進行している。

課題2：中心市街地における拠点性の低下

- ・中心市街地は、小売店舗事業者の高齢化や市民ニーズとのミスマッチ等から賑わいの低下が懸念される。
- ・中心市街地では、元市民会館や両駅前施設が更新時期を迎えており、中心部に相応しい都市機能の充実が必要である。

改善の視点

- ・さまざまなプロジェクトを契機とし、本市全体の魅力向上等に資する拠点としての機能強化が必要
- ・中心市街地の活性化のためには、まちづくりの担い手や若い世代のアイデアが必要

目指す将来像

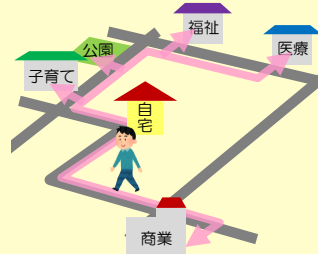
郊外部の居住環境の持続と魅力ある中心市街地の再生による、

暮らし続けたい・暮らししてみたいまち

『暮らしやすさ』のイメージ

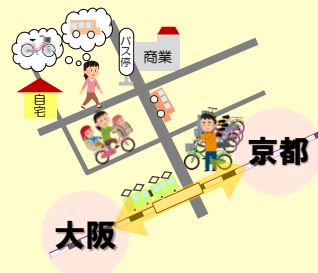
イメージ1

歩いて行ける範囲に、
生活に必要な機能や憩いの場が揃っている



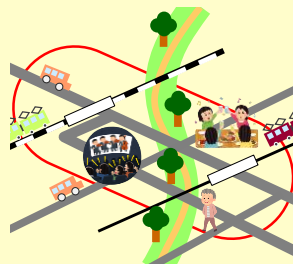
イメージ2

交通手段が選択でき、
大阪や京都へのアクセスも容易である



イメージ3

市の中心部では、食事や文化的な行事など、
ちょっとした『贅沢』が楽しめる



イメージ4

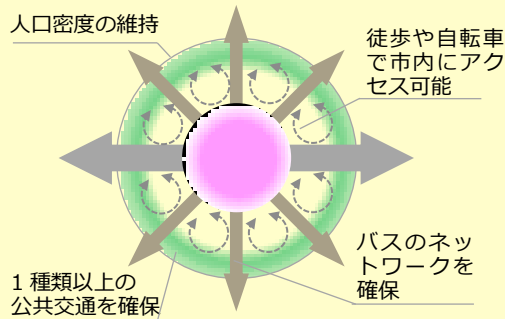
地域コミュニティがしっかりしていて、
人と人のつながりが大切にされている



本市の立地適正化計画が目指す将来の都市構造

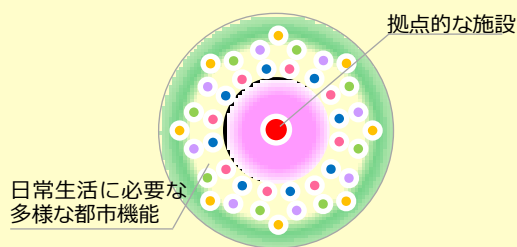
居住地域 と 公共交通

- ・計画的なまちづくりにより、居住地域における一定の人口密度を維持。
- ・居住地域と中心市街地を繋ぐ、公共交通のネットワークが市域を網羅していることで、市内だけでなく、市外への移動の利便性も確保。
- ・平野部では、徒歩や自転車で中心市街地へアクセスすることも可能。
- ・郊外部では、1種類以上の公共交通が整備されており、移動の手段を確保。



都市機能 配置

- ・居住地域の中に、日常生活に必要な多様な都市機能が存在。
- ・中心市街地には、拠点的な施設が存在。



立地適正化計画における基本方針

基本方針の土台となる考え方

現状の暮らしやすい環境の維持・充実に図ります。

- ①暮らしを支える医療、福祉、子育て、商業などの生活利便施設の維持・充実
- ②徒歩、自転車及び公共交通等の利用環境の向上
- ③暮らしの憩い、潤いとなる公園、緑地等のみどりの空間の活用等の促進
- ④コミュニティ醸成により、暮らしやすく、防災的にも強いまちの形成

基本方針 1

郊外部における居住環境の持続を図ります。

- ①将来の急激な人口減少・高齢化による暮らしやすさの低下への予防的対応を地域住民とともに取り組む
- ②空家・空地の利活用や移動の支援など、地域課題の解決につながる取り組みを支援

基本方針 2

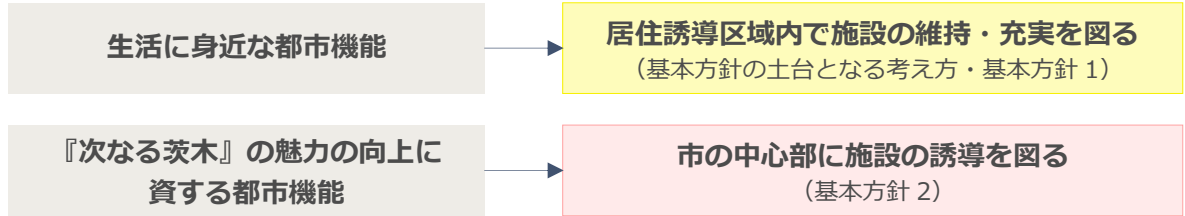
魅力ある中心市街地の再生を図ります。

- ①市民が文化・芸術を楽しむことと合わせて、「憩い」や「交流」を体感できる空間整備
- ②若い世代のニーズに合致した機能や活動する場を誘導することで、まちの活力と賑わいを生み出す好循環（商業機能の活性化・歩行者の回遊）を創出
- ③中心部にふさわしい交通結節機能の再生

誘導区域・誘導施設の基本的な考え方

- ・生活に身近な都市機能については、居住誘導区域内で施設の維持・充実を図る
- ・中心市街地においては、主要な施設が更新時期を迎えていることを契機とし、様々なプロジェクトが進行

➡ 『次なる茨木』の魅力の向上に資する都市機能を中心市街地に誘導



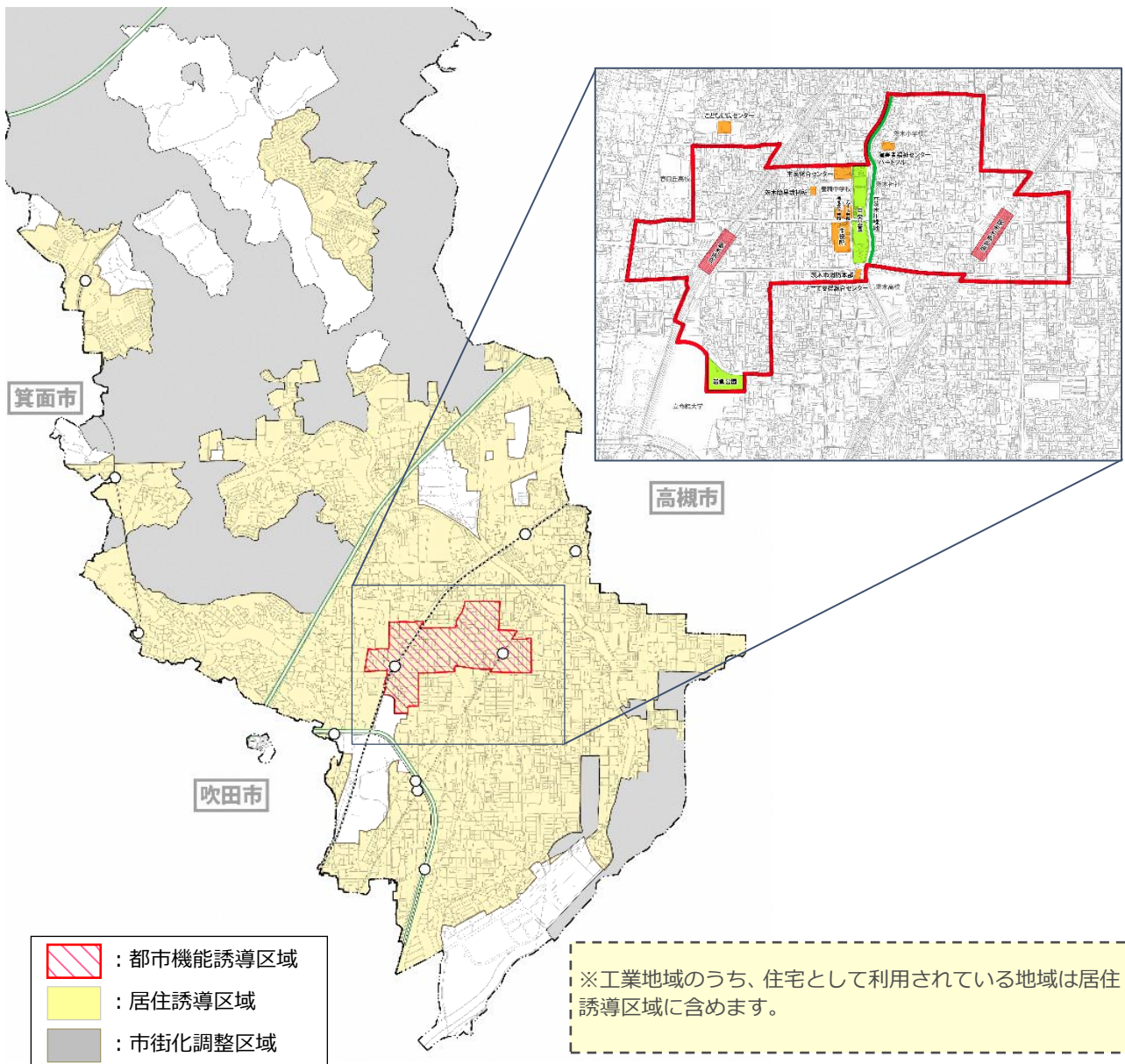
誘導区域の設定

居住誘導区域

市街化区域から、災害の危険性のある区域や都市計画上、住宅の建築が制限されている区域などを除外して設定

都市機能誘導区域

中心市街地活性化基本計画の対象区域をベースに設定



誘導施設

施設		詳細
複合施設	子育て支援総合センター (子育て世代包括支援センター (利用者支援事業基本型))	乳幼児一時預かり施設 (厚生労働省による一時預かり事業実施要綱に定める基準に則って施設を整備・運営するもの)
	こども健康センター (子育て世代包括支援センター (利用者支援事業母子保健型))	母子保健法第 22 条に定める母子保健施設
	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館
	ホール	地域交流センター (地域住民が随時利用でき、住民相互の交流の場となるホール)

都市機能誘導区域設定による効果

Step 1 : 場づくり

市民会館跡地エリアに機能を誘導することでの直接的な効果

- ・子育て世代が集まり、交流し、相談や情報交換が活発に行われます。
- ・多世代が文化・芸術などの発表のための「ハレの場」として利用します。
- ・学生を中心に多世代が憩い、遊びや学びの活動のために訪れます。

主要施設の更新に伴い、機能を誘導することでの直接的な効果

- ・駅前広場などの交通結節機能が強化され、移動のストレスが軽減されます。
- ・駅と連携した機能誘導により、利用者の利便性が向上します。
- ・元茨木川緑地は、市民ニーズを取り入れた機能導入により、より愛着ある空間に生まれ変わります。

Step 2 : 関係づくり

「場」の周辺に波及する効果

- ・各機能が複合化や徒歩圏内に立地していることで、通勤・通学の「ついで」や施設利用の「ついで」など、メインの用事の「ついで」による相乗効果が期待されます。
- ・学生や子育て層など、これまで賑わいや活性化に活かしきれていなかった、若い世代をターゲットにした新たな関係づくりの「きっかけ」が生まれます。

Step 3 : 活動づくり

中心市街地全体に波及する効果

- ・多様な主体が、『次なる茨木・クラウド。』の取り組みを通じて、活動することで、エリアの活性化につながります。
- ・様々な取り組みを通じて発信される情報などから、多様な人々の回遊行動により生じる新たなターゲットやニーズに即した店舗の新規出店など、活発な経済活動によるまちの新陳代謝が持続します。

Step 4 : 効果の広がり

中長期的な視点に立ち期待される全体的な効果

- ・人口減少においても、市内外からの来訪により、多世代が中心市街地で活動することで、交流・関係人口が増加し、賑わいが持続していきます。
- ・中心市街地における活動や賑わいにより、情報や人のネットワークが広がることで、定住人口の維持が期待でき、郊外部を含めた居住地域全体の持続につながります。

立地適正化計画が目指す将来像の実現

立地適正化計画が目指す都市の将来像『郊外部の居住環境の持続と魅力ある中心市街地の再生による、暮らし続けたい・暮らしてみたいまち』の実現につながります。

立地適正化に関する施策と取組

生活利便施設の維持・充実				
施策 1	取組 1	子育て分野計画に基づく子育て支援施設の配置	居住誘導	都市機能誘導
	取組 2	福祉分野計画に基づく福祉施設の配置	居住誘導	都市機能誘導
	取組 3	小学校区単位を基本とした公民館・コミセンの配置	居住誘導	都市機能誘導
	取組 4	地区計画の活用による生活利便施設の誘導	居住誘導	都市機能誘導
	取組 5	空家など既存ストックを活用した生活利便施設等の誘導	居住誘導	都市機能誘導
	取組 6	地域の中核となる病院の確保	居住誘導	都市機能誘導
	取組 7	市民の命を支える医療施策のあり方の検討	居住誘導	都市機能誘導
潤い、憩いの場となるみどり空間の活用・確保				
施策 2	取組 8	公園・緑地・森林等のみどり空間の保全・活用	居住誘導	都市機能誘導
	取組 9	民有地におけるみどりの拡大への支援	居住誘導	都市機能誘導
	取組 10	北部地域の豊かなみどり等を活かした魅力向上の推進	居住誘導	都市機能誘導
安全・安心に移動できる交通環境の整備				
施策 3	取組 11	歩行空間の整備	居住誘導	都市機能誘導
	取組 12	自転車利用環境の整備	居住誘導	都市機能誘導
	取組 13	移動困難者への最適な移動支援策の実施	居住誘導	都市機能誘導
	取組 14	市内を移動する公共交通の維持・充実	居住誘導	都市機能誘導
現状の居住誘導区域の維持				
施策 4	取組 15	無秩序な居住地域の拡大の抑制	居住誘導	都市機能誘導
	取組 16	郊外部の一団の住宅地への予防的対応	居住誘導	都市機能誘導
	取組 17	住替えに対する支援	居住誘導	都市機能誘導
	取組 18	良質な住宅ストックの維持・形成	居住誘導	都市機能誘導
地域コミュニティ醸成の支援				
施策 5	取組 19	地域主導のまちづくりの支援	居住誘導	都市機能誘導
中心市街地における交通結節点の機能強化				
施策 6	取組 20	J R・阪急茨木の両駅前広場の機能向上	居住誘導	都市機能誘導
	取組 21	J R・阪急茨木の両駅前周辺施設の再整備	居住誘導	都市機能誘導
市民会館跡地エリア活用に伴う機能配置の最適化と複合化				
施策 7	取組 22	市民会館跡地エリア活用に伴う関連施設機能の最適化・複合化	居住誘導	都市機能誘導
中心市街地に更なる魅力を生み出す仕掛けづくり				
施策 8	取組 23	相乗効果を生み出す市民会館跡地周辺施設の整備	居住誘導	都市機能誘導
	取組 24	まちづくり会社による中心エリアの活性化	居住誘導	都市機能誘導
	取組 25	中心市街地におけるビジネス支援等	居住誘導	都市機能誘導
多様な『声』を取り入れた中心市街地の賑わいづくり				
施策 9	取組 26	「次なる茨木・クラウド。」による出会い・交流・活動の創出	居住誘導	都市機能誘導

5章(80～82頁)

計画の評価・見直しの方法

概ね5年毎に進捗状況に関する調査・分析・評価を行い、都市計画マスタープランの進行管理の仕組みと連携しながら、効率的に評価・フォローアップ作業を進め、適切な改定を図る。

※計画策定にあたって立ち上げた庁内組織「庁内連絡協議会」を活用し、密接な庁内連携を図る。

施策の達成状況に関する指標

立地適正化計画が
目指す
都市の将来像

郊外部の居住環境の持続 と 魅力ある中心市街地の再生による、
暮らし続けたい・暮らしてみたいまち

基本方針の 土台となる考え方	現状の暮らしやすい環境の維持・充実を図ります。
基本方針 1	郊外部における居住環境の持続を図ります。
評価指標①	居住誘導区域内の人口密度
基準値	[2015年数値] 107人/ha（居住誘導区域内人口270,991人/居住誘導区域面積2,510ha）
目標	[2040年数値]上記基準値の維持
目標の考え方	各施策の展開により現状の人口密度を維持します。
期待される効果	一定の人口密度が確保されることで、生活利便施設の維持につながり、暮らし続けたい・暮らしてみたいまちの持続が図られます。
評価指標②	公共交通の人口カバー率
基準値	[2015年数値] 87.1%（バス停300m圏人口+駅周辺800m圏人口）235,950人/居住誘導区域内人口270,991人）
目標	[2040年数値]上記基準値の維持
目標の考え方	複数の交通手段が選択できる現状を維持します。
期待される効果	交通アクセスの利便性が維持されることで、暮らし続けたい、暮らしてみたいまちの持続が図られます。
基本方針 2	魅力ある中心市街地の再生を図ります。
評価指標③	都市機能誘導区域における平日昼間の歩行者通行量
基準値	[2017年数値] 25,545人（主要地点歩行者数の合計値）
目標	[2040年数値]上記基準値の維持
目標の考え方	人口が減少しても、「次なる茨木」の魅力の向上に資する都市機能の導入などにより、現状の数値を維持します。
期待される効果	平日昼間の歩行者通行量の確保により、公共空間の活用や店舗の新規出店等が進み、賑わいの創出や経済活性化が図られます。

参考) 都市再生特別措置法に基づく届出制度

立地適正化計画の公表に伴い、都市再生特別措置法に基づく下記の届出制度が開始

- I 居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築に関する届出
- II 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する届出
- III 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する届出

《注意事項》

届出をしないで、又は虚偽の届出をして、届出の必要な行為を行った場合は、都市再生特別措置法に基づく罰則規定（第130条）が適用される可能性があります。

※届出制度に関する詳細については、『届出制度に関する手引き』を参照ください。



