4　誘導区域及び誘導施策

4-1　区域設定の基本的な考え方

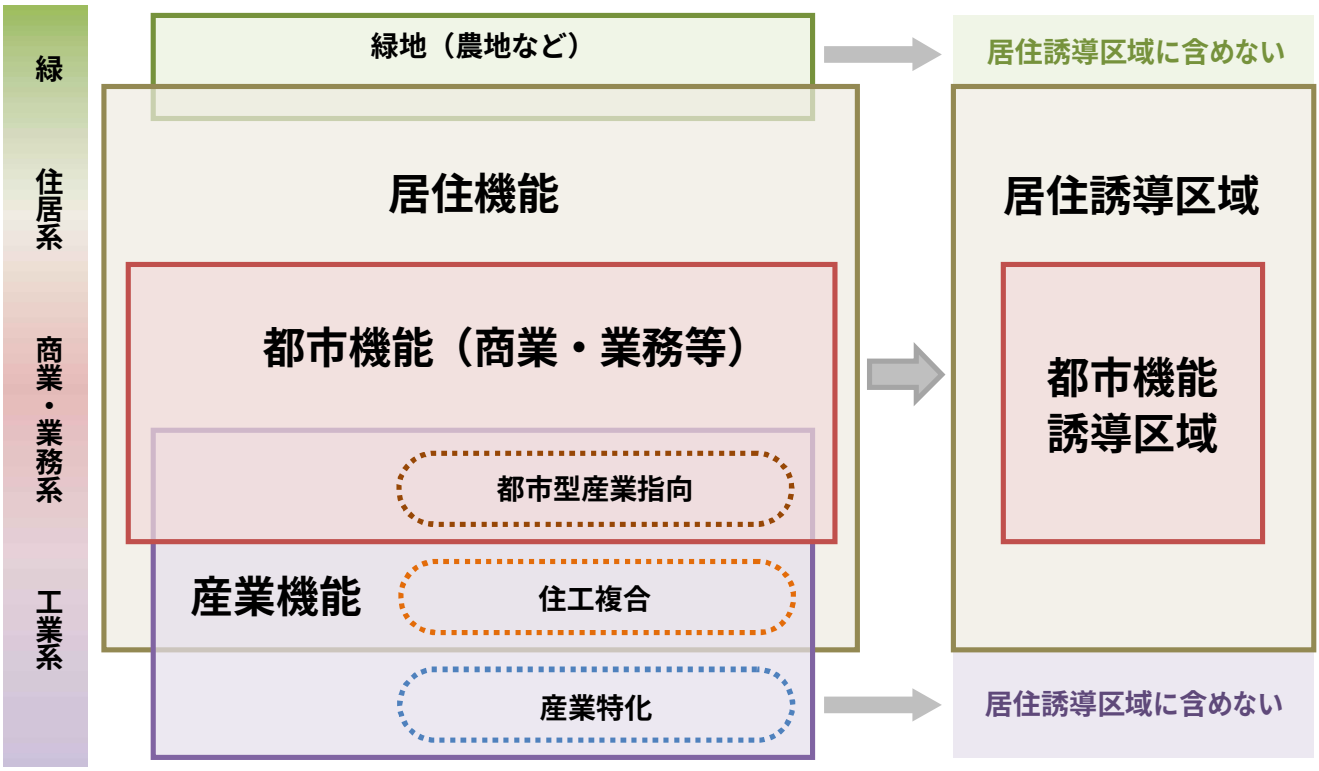
立地適正化計画では、法に基づき、人口減少の中にあっても生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導もしくは維持すべき区域（居住誘導区域）と、居住誘導区域内において、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導もしくは維持することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるような区域（都市機能誘導区域）を定める必要があります。

これまで尼崎市では、都市の成長の原動力であった産業の集積に関して、「尼崎市住環境整備条例」や「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」を活用した操業環境の維持・保全、及び住環境との共存に積極的に取り組んできました。

本市において産業は、今なお雇用の創出や居住人口の維持・拡大をはじめ本市の地域経済をけん引する重要な役割を果たしています。

そのため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定にあたっては、これまでの本市の土地利用政策を踏襲しつつ、「３　立地の適正化に関する基本的な方針」で示した立地適正化計画における都市構造の具現化を図るために、居住機能、都市機能、産業機能を適切に誘導する区域として下図のように設定します。

各区域設定の概念図



4-2　居住誘導区域

（1）居住誘導区域

本市は、将来人口推計の結果を見ても分かるように、平成47年（2035年）においても居住エリアでは比較的高い人口密度を維持していることから、極端に人口が減少し生活利便施設や公共交通（鉄道・バス）の減少に伴うサービス低下等が起こる地域はほとんどないと予測しています。また、市域のほとんどが公共交通徒歩圏（鉄道駅から800m、バス停から300m）であり、地形的な特徴から自転車や徒歩移動も比較的容易な環境となっています。

このような観点から、道路、上下水道、公共建築物だけではなく、生活に必要な医療、福祉、商業、子育て支援、教育などの各種施設、公共交通がすでに整っている、現在居住がなされている地域を居住誘導区域として設定し、現在の市民の暮らしの満足度や利便性の維持を図ります。

一方、産業機能の維持・保全を図ることは、雇用の場の確保や職住近接の実現だけでなく、新たな転入促進、ひいては都市の活力の維持・増進にもつながります。このことから、産業集積として維持すべきエリアには引き続き居住を誘導しないことを原則として、居住誘導区域に含めないこととします。

また、猪名川、藻川、旧猪名川に囲まれた地区を中心に、市民を中心とした環境保全の取組が進められており、貴重な水辺と緑の自然空間については、身近に自然を親しむ場として活用・保全を目指すことから、居住誘導区域に含めないこととします。また、本市に残された貴重な緑、都市の防災空間として保全を図っている生産緑地についても建築制限が解除されるまでは、居住誘導区域に含めないこととします。

なお、本市は洪水や高潮、津波の被害を受けやすい地形となっており、災害リスクが高いエリアも存在するものの、河川堤防や防潮堤、下水道施設、情報伝達設備、避難所である公立学校の耐震化等のハード面の整備とともに、防災訓練や防災意識の啓発等のソフト面の双方で災害対策に取り組んでいることから、そういった区域も居住誘導区域に含めることとします。

【居住誘導区域に含めない区域】

○市街化調整区域

○住宅の建築が禁止されている工業地

- **工業専用地域(臨海部)**
- **工業保全型特別工業地区(扶桑町)**

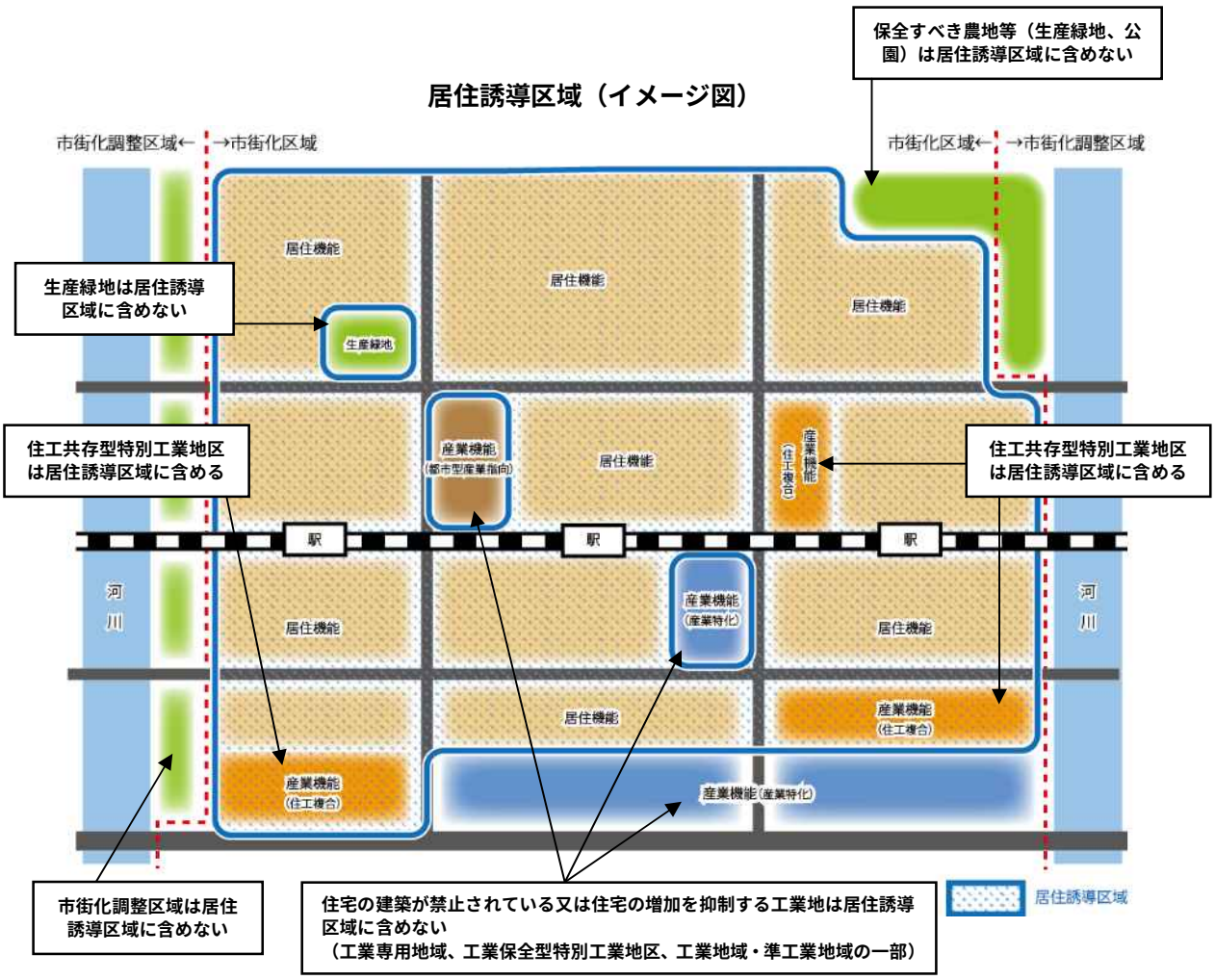
○住宅の増加を抑制する工業地

- **工業地域（ただし、住工共存型特別工業地区、ＪＲ塚口駅東側及びＪＲ尼崎駅南側の一部を除く）**

  注）ＪＲ尼崎駅南側については、都市計画マスタープランにおいて広域拠点として多様な都市機能の誘導を図ることとされているため、居住誘導区域に含める。

- **準工業地域（「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」における工業保全ゾーン）**

○保全すべき農地等（生産緑地、佐璞丘公園、猪名川公園、藻川公園）



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、居住を誘導すべき区域です。

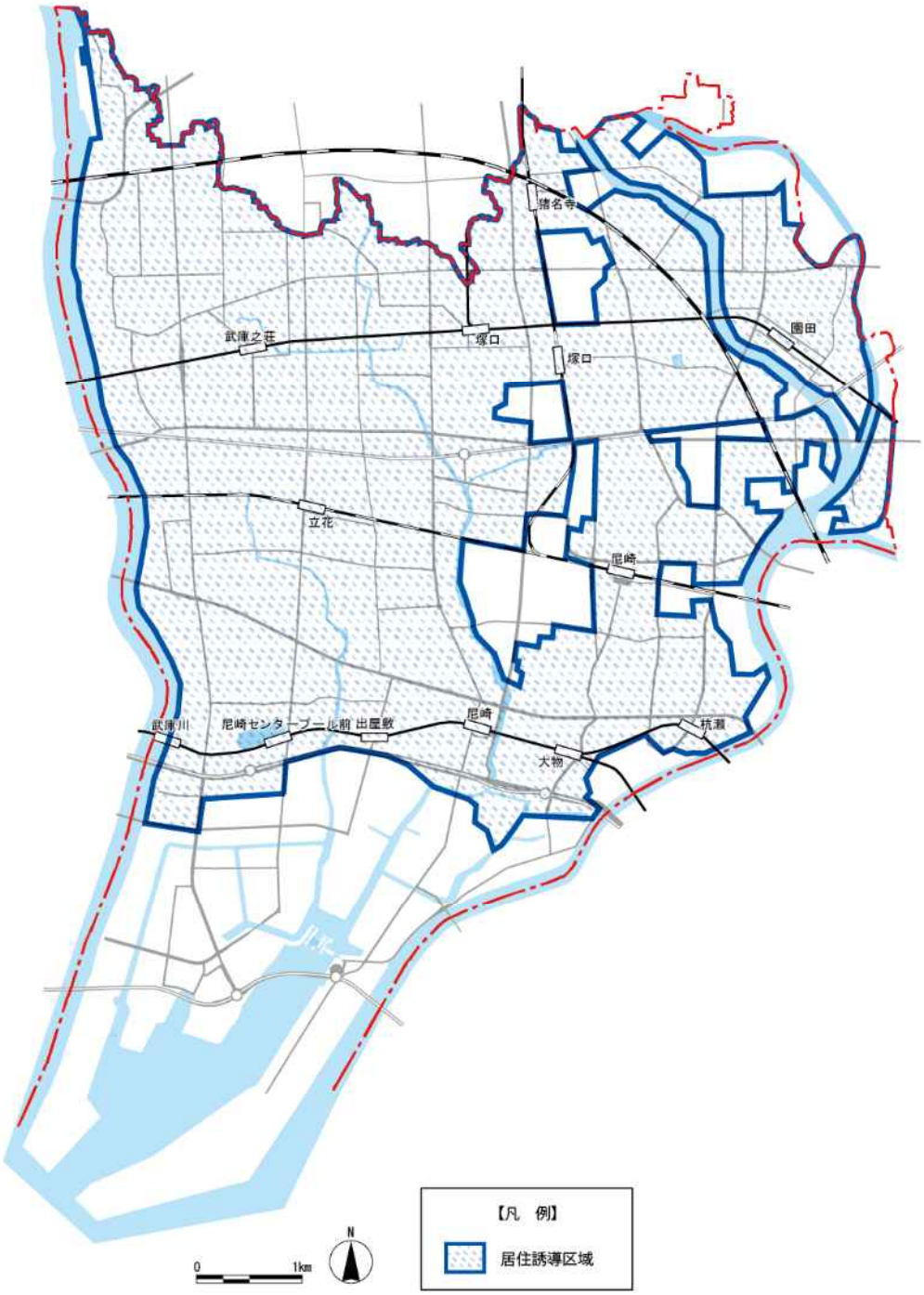
居住誘導区域を定めることが考えられる区域として以下が考えられます。

ア）都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

イ）都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

（都市計画運用指針より抜粋）

居住誘導区域



※図中の居住誘導区域内に点在する生産緑地は、居住誘導区域に含めない
（生産緑地法第 14 条において、行為の制限の解除がされたものは除く）

	市街化区域 平成 22 年(2010 年)	居住誘導区域 平成 22 年(2010 年)	居住誘導区域 平成 47 年(2035 年)
人口（人）	453,748	411,647	330,229
面積（ha）	4,670	3,391	3,391
人口密度 （人/ha）	97.2	121.4	97.4

（出典：国勢調査を基に作成、推計）

※居住誘導区域内人口は、国勢調査を基に町丁目別人口を面積按分して算出

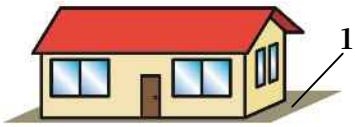
(2) 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、原則として下記のような行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。（法第88条第1項）

【開発行為】

・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

・ １戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



【建築等行為】

・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（法第88条第3項）

また、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対して、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。（法第88条第４項）

4-3　都市機能誘導区域と誘導施設

（1）都市機能誘導区域

ア）都市機能誘導区域の考え方

本市は全域が市街化されており、必要な生活利便施設等の都市機能は市内全域で概ね整っており、市域のほとんどが公共交通徒歩圏（各鉄道駅から半径800m、バス停から半径300m）となっています。また、工業専用地域を除く可住地の平成47年（2035年）の人口密度は約90人/haと予測され、都市機能の維持に必要な人口密度は十分確保できる推計結果となっています。

こういったことから、居住誘導区域全体を都市機能誘導区域とみなすことも考えられますが、長期的に人口減少、並びに高齢化が進展することを踏まえると、鉄道駅周辺においては必ず生活に必要な都市機能を確保することが重要であり、また、公共施設の集約化などを行う場合は、鉄道駅周辺などの利便性の高いエリアに必要な都市機能を段階的に配置していくことが望ましく、市民の暮らしの満足度や利便性の維持につながります。さらに、歴史文化・観光・交流機能の強化及び産業機能の維持・保全を図ることで、市内外から人が集まり交流人口が増え、賑わいの創出につながります。

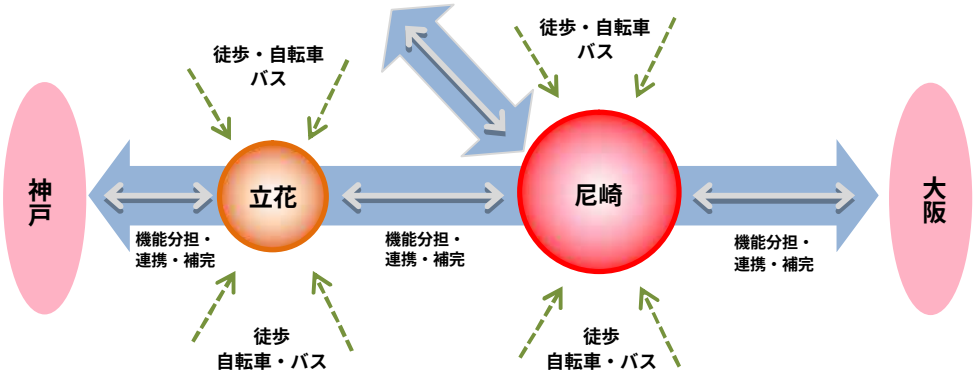
イ）沿線ごとの都市機能誘導の考え方

本市は大阪、神戸に挟まれた阪神間に位置しており、東西方向に鉄道網が充実していることから、市内外問わず鉄道を軸とした沿線で都市機能を分担・連携することが考えられます。

この特長を大いに活かしながら各拠点の都市づくりの方向性に即した都市機能誘導を図り、より利便性を高め、賑わいを創出するといった拠点性の向上や生活利便性の維持・向上を図っていきます。

ＪＲ沿線における都市機能誘導の考え方

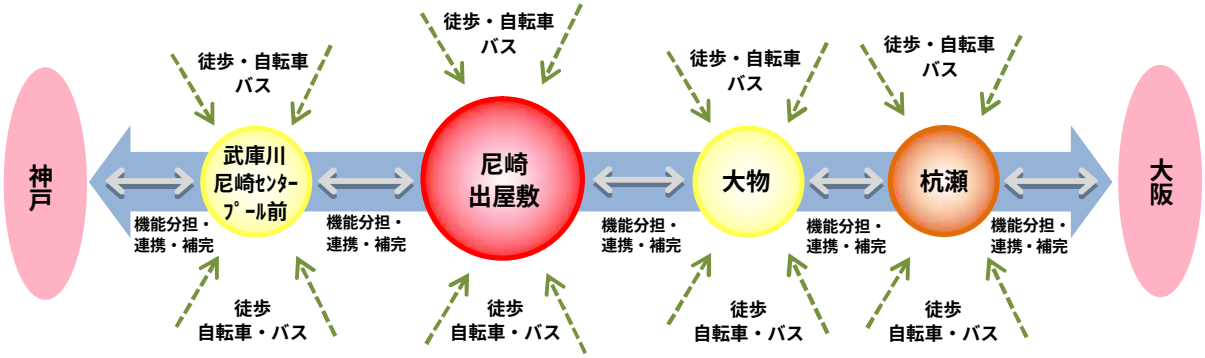
- 広域性を有する拠点であるＪＲ尼崎駅周辺には既に高次都市機能の集積が進みつつあることから、その拠点性をさらに高める機能集積を図る。
- 地域拠点である立花駅周辺は生活利便性の確保を第一とする都市機能の集積を図る。
- また、高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



高次都市機能（商業、芸術文化、スポーツ等）は周辺市とも分担・連携・補完	必要な都市機能		高次都市機能（商業、芸術文化、スポーツ等）は周辺市とも分担・連携・補完
	・商業施設 ・医療施設（病院等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・銀行　等	・商業施設（大規模） ・医療施設（病院等）・福祉施設 ・子育て支援施設 ・広域に利用される公的施設 ・教育文化施設　・スポーツ施設 ・業務施設　・銀行　等	

阪神沿線における都市機能誘導の考え方

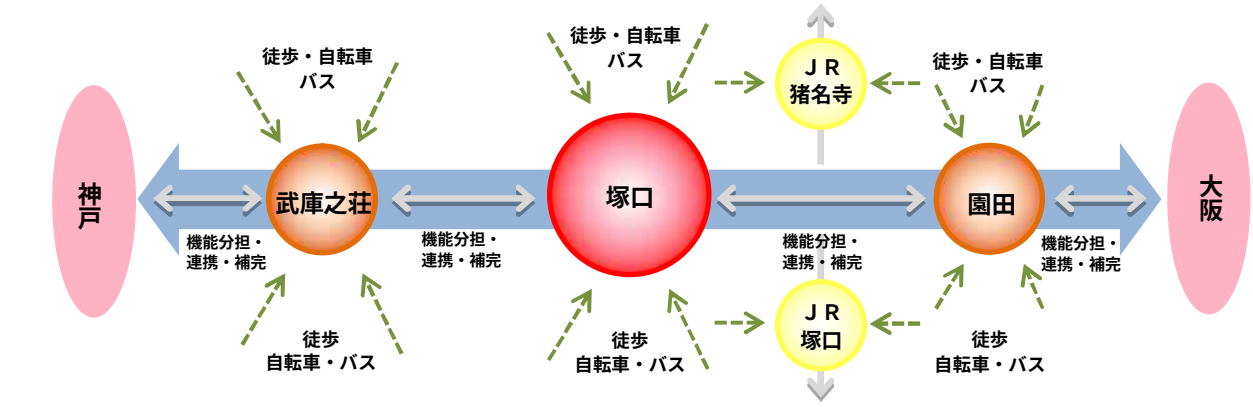
- 広域性を有する拠点である阪神尼崎・出屋敷駅周辺については高次都市機能を含む機能集積を図りつつ、本市の歴史文化を活かした良好なイメージ形成にも資する機能集積を図る。
- 地域拠点である杭瀬駅周辺、生活拠点であるその他鉄道駅周辺は生活利便性の確保を図る。
- 高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



高次都市機能（商業、芸術文化、スポーツ等）は周辺市とも分担・連携・補完	必要な都市機能				高次都市機能（商業、芸術文化、スポーツ等）は周辺市とも分担・連携・補完
	・商業施設 ・医療施設 （診療所等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・ＡＴＭ　等	・商業施設（大規模、商業の集積） ・医療施設（病院等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・広域に利用される公的施設 ・教育文化施設 （歴史館機能、夜間中学校） ・芸術文化施設 ・銀行　等	・商業施設 ・医療施設 （診療所等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・ＡＴＭ　等	・商業施設 ・医療施設 （病院等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・銀行　等	

阪急沿線における都市機能誘導の考え方

- 北部の拠点である阪急塚口駅周辺は高次都市機能を含む機能集積を図りつつ、地域拠点である武庫之荘駅周辺、園田駅周辺には生活利便性の確保を第一とする都市機能の集積を図る。
- また、高次都市機能は大阪、神戸など市外の都市拠点との機能分担・連携・補完も行う。



高次都市機能（商業、芸術文化、スポーツ等）は周辺市とも分担・連携・補完	必要な都市機能			高次都市機能（商業、芸術文化、スポーツ等）は周辺市とも分担・連携・補完
	・商業施設 ・医療施設（病院等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・銀行　等	・商業施設（大規模） ・医療施設（病院等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・広域に利用される公的施設 ・芸術文化施設 ・銀行　等	・商業施設 ・医療施設（病院等） ・福祉施設 ・子育て支援施設 ・銀行　等	

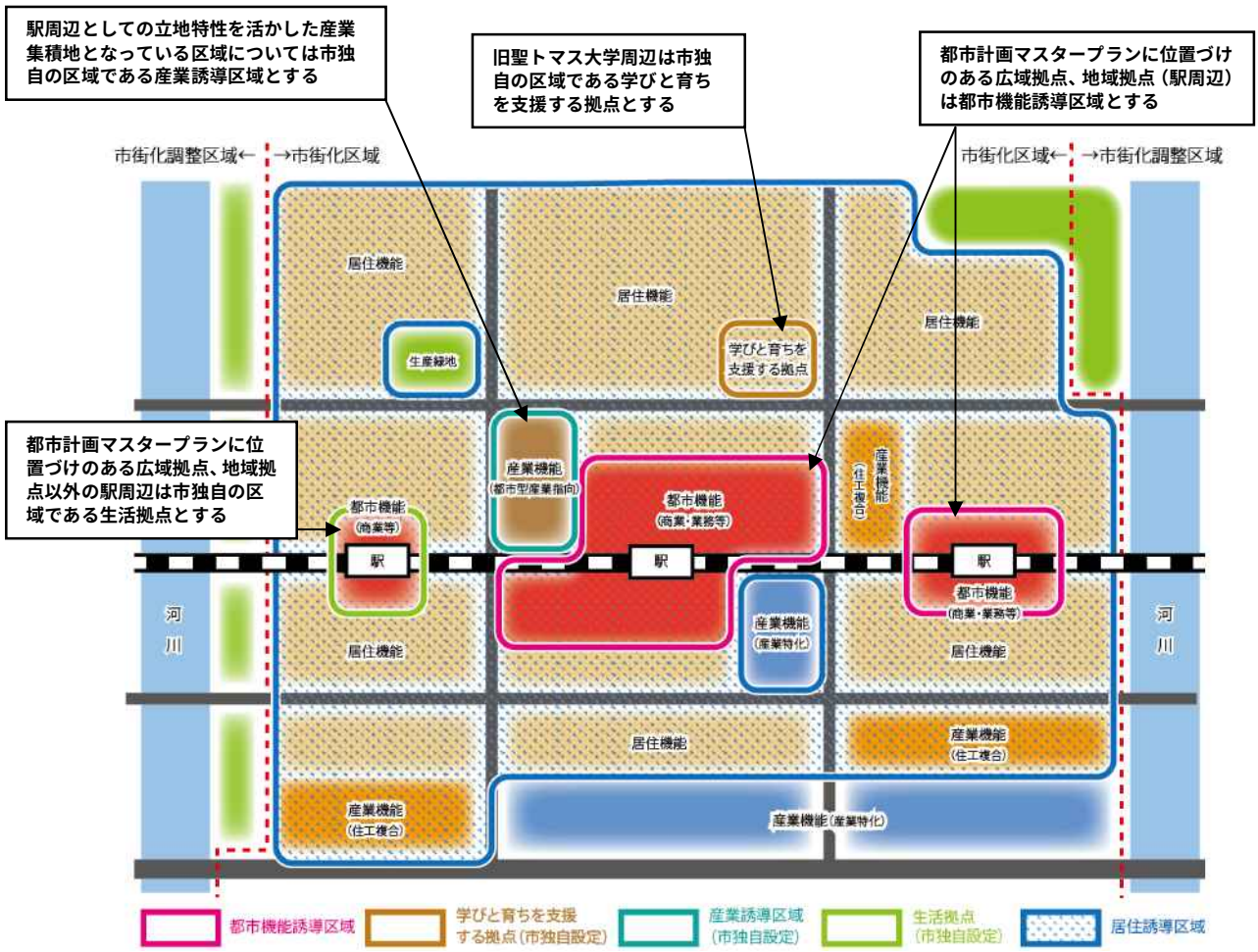
このような観点から、以下に示す区域を都市機能誘導区域として設定します。

【都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方】
◆都市計画マスタープランに位置づけのある拠点(駅周辺)を都市機能誘導区域とする。
・広域拠点(ＪＲ尼崎駅、阪神尼崎駅・出屋敷駅)
・地域拠点(阪急塚口駅、阪急園田駅、阪急武庫之荘駅、ＪＲ立花駅、阪神杭瀬駅)

その他、次の区域については都市機能誘導区域としての位置づけは行いませんが、都市機能誘導区域に準ずる区域として、生活拠点、その他重要な拠点として位置づけます。（市独自の位置づけであり、届出や補助の対象となりません。）

【市独自の区域の設定の基本的な考え方】
・生活拠点（前述以外の鉄道駅周辺）　概ね半径300m
（その他重要な拠点）
・学びと育ちを支援する拠点　旧聖トマス大学周辺
・産業誘導区域　ＪＲ尼崎駅西側の産業集積地

都市機能誘導区域（イメージ）



なお、都市機能誘導区域の具体的な区域設定の考え方は次のとおりです。

原則、駅からの距離、用途地域、土地の利用状況及び広域から利用される公共施設等の立地状況により区域を設定する。

- 駅からの距離は広域拠点は800m、地域拠点は500mを目安とする
- 駅周辺の幹線道路は含む
- 居住誘導区域外は含まない
- 用途地域のうち、商業地域及び、近隣商業地域は含む
- 用途地域のうち、第一種低層住居専用地域は含まない
- 住宅の密集地等新たな都市機能を誘導しづらい地域は含まない

境界線については、明確な地形地物、又は都市計画により定めた区域（用途地域の区域界、都市施設の区域界）を基本とし、土地の利用状況等やむを得ない場合は筆界で設定する。

用途地域の区域：都市計画法第８条第１項第１号に定める地域について、同条第３項第１号により定めた区域

都市施設の区域：都市計画法第１１条第１項に定める施設について、同条第２項により定めた区域

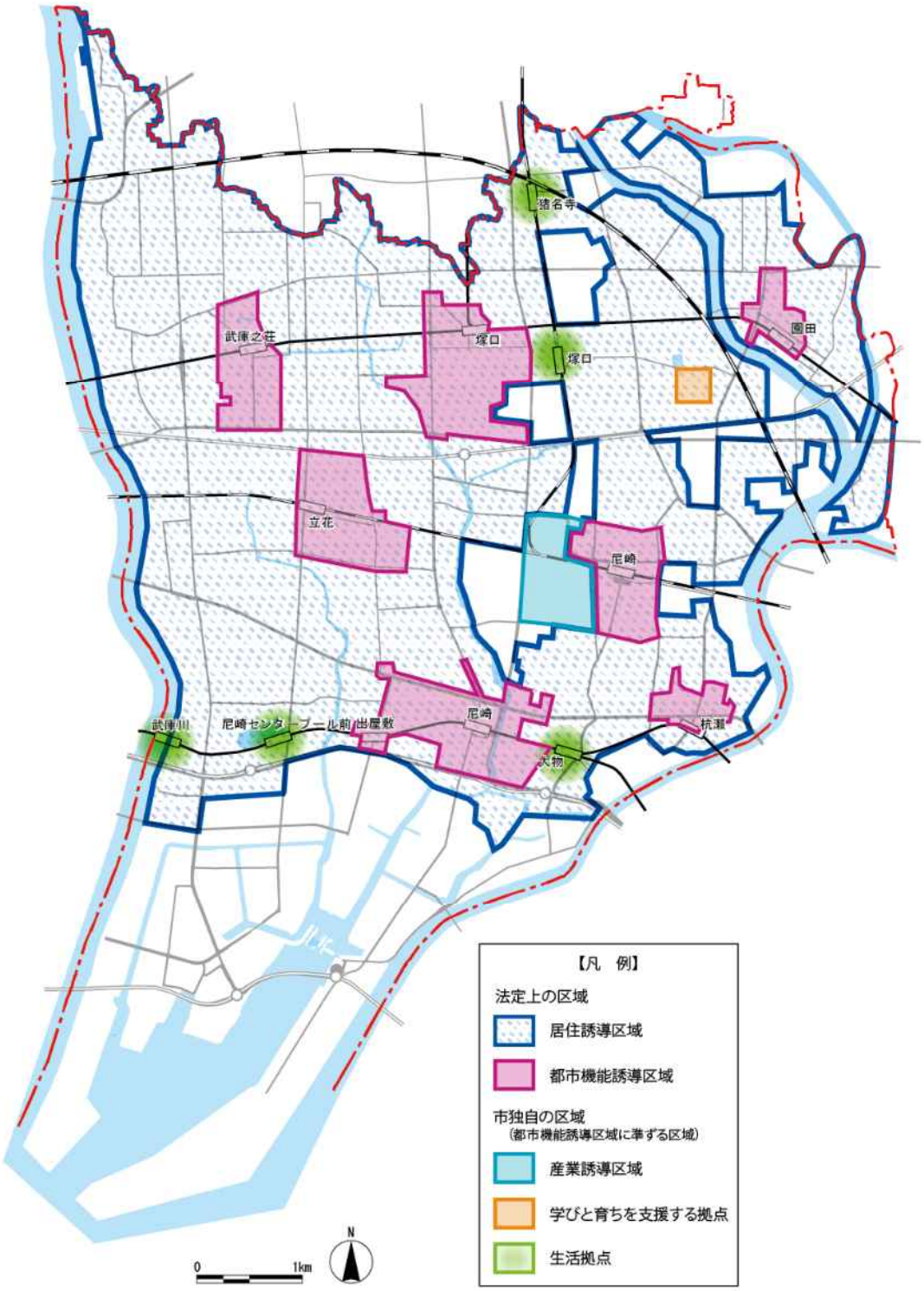
医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点があてられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となります。

そのため都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業などの都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供が図られるように設定します。

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域など都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定します。

（都市計画運用指針より抜粋）

都市機能誘導区域　※詳細図は巻末資料



	市街化区域 平成 22 年（2010 年）	都市機能誘導区域 平成 22 年（2010 年）	都市機能誘導区域 平成 47 年（2035 年）
人口（人）	453,748	65,195	52,767
面積（ha）	4,670	508	508
人口密度 （人/ha）	97.2	128.5	104.0

（出典：国勢調査を基に作成、推計）

※居住誘導区域内人口は、国勢調査を基に町丁目別人口を面積按分して算出

ウ）都市機能誘導区域と都市づくりの方向性

各都市機能誘導区域等においては、その区域の現状や特徴等を踏まえて次のような都市づくりの方向性を設定します。

【広域性を有する拠点】

①ＪＲ尼崎駅周辺

○現状

- ＪＲ尼崎駅は、大阪の都心と非常に近く、平成9年（1997年）のＪＲ東西線の開通を機に新快速電車が停車することになり、利便性や広域性が一気に高まり、近畿圏における主要な鉄道交通の結節点のひとつとなったことに加えて、鉄道と幹線道路の立体交差化により駅南北地域の連絡が強化されました。
- 駅周辺は古くから大規模工場だけでなく、小規模工場が立地する工業地が広がっていたほか、市内の工場に勤務する人の居住地や商業地が形成されてきました。
- 駅北側は近年、土地区画整理事業や市街地再開発事業などにより整備され、大型商業施設や住宅をはじめ、業務施設や大学など複合的な都市機能を有しています。
- 駅南側は早い時期から土地区画整理事業による基盤整備が行われてきたなかで市街化が進み、土地の細分化や工業地の土地利用の変動が目立つ状況です。

○都市づくりの方向性

『都市機能集積の促進』

- ＪＲ尼崎駅周辺は、大阪へのアクセスに優れた好立地や充実しつつある都市機能など市内では随一のポテンシャルを有する区域です。
- 交通結節機能の充実と、交通利便性の良さを活かした商業・業務機能や産業・情報・交流機能、居住機能など、多機能が複合した空間形成が求められています。
- 既存の都市機能集積と交通利便性を活かした快適な居住を提供することができることに加え、駅周辺としての立地を活かした高度化された既存産業と都市型産業の産業集積地として、働く場を提供することができるため、尼崎の新しい都市イメージをけん引する区域となるよう、さらなる都市機能の誘導を図っていきます。

⇩

市内外、他都市をつなぐ鉄道が交わる拠点であり、商業集積地や住宅地だけでなく、高度化された既存産業や都市型産業等の働く場の確保を進めることで、市内外から多様な人々が多様な目的、多様な選択肢を求めて集まることで、賑わいを創出する。

産業誘導区域（※市独自の位置づけによる拠点）

ＪＲ尼崎駅西側

○現状

- 当地区は緑遊新都心地区に近接し、大部分が産業系土地利用となっています。
- 「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」においても、「工業保全ゾーン」に位置づけられており、本市の産業活力の維持、向上を図るべき重要な地区のひとつと

なっています。

○都市づくりの方向性

『操業環境の維持･保全、並びに産業機能の高度化等を図る産業誘導区域の形成』

・ 当地区においては、操業環境の維持・保全を基本としつつ、既存産業の高度化や研究開発機能の集積など都市型産業への転換などを可能とする地区として、土地利用、並びに都市機能の誘導を図っていきます。

⇩

長年にわたり、本市をけん引してきた工業地の操業環境を維持し続けるだけでなく、活気ある事業所が集まり、人や物を通した市内外との交流が発生するよう、時代の変化に応じた新たな産業機能への連続性のある変化も可能となる地域とする。

②阪神尼崎駅周辺（出屋敷駅含む）

○現状

・ 阪神尼崎駅周辺（出屋敷駅含む）は、古くから開け、江戸時代には城下町として、近代は本市南部の臨海工業地へのアクセスの拠点として、また阪神間を代表する商業集積地として賑わってきた地区です。

・ 平成13年（2001年）から特急停車駅となり、交通拠点としての機能が高まりました。さらに平成21年（2009年）に阪神なんば線が開通し、神戸⇔大阪⇔奈良を乗り換えなしで移動できるほか、大阪の２大拠点である梅田・難波の両方に乗り入れる唯一の私鉄となっています。

・ また、駅南側には、本市の歴史文化の拠点ともいえる寺町地区及び城内地区があります。近年、尼崎城の天守を再建する動きもあるなど、本市の歴史文化を継承していく上でも重要な役割を担う地域となっています。

○都市づくりの方向性

『歴史を活かした地域の活性化とまちの魅力づくり』

・ 阪神尼崎駅周辺は、商業・業務の集積地や重要な交通結節点というだけでなく、本市の歴史文化、観光、交流の拠点としての魅力を携えている区域です。

・ そのため、阪神間を代表する商業業務地としての機能の維持・向上を図りつつ、歴史文化、観光による交流、商業・業務機能の活性化など本市の都市イメージを強化する区域となるよう、さらなる都市機能の誘導を図っていきます。

⇩

本市の歴史文化が残る場所である城内地区においては、尼崎城址公園の整備や昭和初期に建築された校舎への歴史館及び夜間中学校の集約等、歴史的な資源を活用することで、地域の魅力を高めていくとともに、隣接する寺町地区、商業集積地等と合わせ、市内外の人々との交流も広がりを見せていく。

【市北部の中心拠点】

③阪急塚口駅周辺

○現状

・ 阪神バス、阪急バス及び伊丹市営バスが乗り入れしている阪急塚口駅周辺は、古くから市北部との交通の結節点でした。昭和初期から阪急沿線の開発に伴い多くの人が居住する住宅地が形成され、大阪、神戸への通勤者のベッドタウンとして発展してきました。

・ そのため、日常生活に必要なサービス機能が整っているだけでなく、大規模商業施設が立地するなど市北部の拠点となっています。

○都市づくりの方向性

『良好な住宅地としてのイメージをけん引する拠点形成』

・ 阪急塚口駅周辺は、生活支援機能を備えた良好な住宅地としてのイメージをけん引する北部地域の拠点として強化・充実を図る区域となるよう、現状の都市機能の維持・保全とともに必要に応じた都市機能の誘導を図っていきます。

⇩

住宅地が広がる北部地域の商業等の集積地であり、それゆえ多様な選択肢が溢れ、賑わいを創出し続ける地域である。更に、居住の場と就労の場をつなぐ拠点でもあるため、日々の交流を深めるだけでなく、新たな交流が発生しやすい場となる。

【地域ごとの拠点】

④阪急武庫之荘駅、阪急園田駅、ＪＲ立花駅、阪神杭瀬駅周辺

○現状

・ 周辺住民の日常生活に必要な商業集積や、地域生活の中心として必要なサービスの各種施設などが一定整った拠点形成が図られています。

○都市づくりの方向性

『生活圏における利便性確保』

・ 当該駅周辺は、周辺の利便性が確保されているだけでなく、利用者が複数から選択できる生活利便施設もあります。現状の都市機能の維持・保全とともに必要に応じた都市機能の誘導を図っていきます。

⇩

地域拠点は、日常生活を支える利便性が確保されているだけでなく、同じ種類の生活利便施設が複数ある。これにより、利用者自らが利用する施設を選択できるため、公共交通機関や自転車で集まることで、地域の活気につながっており、それぞれの地域ごとの特色を生んでいる。

【生活拠点】（※市独自の位置づけによる拠点であり、詳細な区域は設定しない）

⑤ＪＲ猪名寺駅、ＪＲ塚口駅、阪神尼崎センタープール前駅、阪神武庫川駅、阪神大物駅

○現状

・ ＪＲ猪名寺駅やＪＲ塚口駅周辺は、阪急塚口駅周辺に比較的近く、大型商業施設に

も近接しており、買い物の利便性に優れています。

- 阪神尼崎センタープール前駅や阪神武庫川駅、阪神大物駅は、他の鉄道駅周辺に比べると都市機能の集積が十分ではなく、阪神武庫川駅周辺地区は西宮市側の生活利便機能に依存している傾向もうかがえます。

○都市づくりの方向性

『生活圏における利便性確保』

- ④で示した鉄道駅周辺と同じく、周辺の生活圏における利便性確保を最優先に掲げ、必要に応じた都市機能の誘導を図っていきます。

⇩

地域の生活利便施設が立地している生活拠点で日常生活を過ごすことで、買い物等目的を達するだけでなく、地域内の人と人とのつながりをより強く・より濃くし、コミュニティ形成を促進する。

学びと育ちを支援する拠点（※市独自の位置づけによる拠点）

⑥旧聖トマス大学周辺

○現状

- 学校法人英知学院聖トマス大学は、昭和37年（1962年）4月に尼崎市（若王寺二丁目）において英知短期大学として創立され、英知大学、聖トマス大学と改称を経て、この間50年以上にわたり、大学という知の拠点として、本市や地域に貢献するとともに良好な環境を創出してきました。
- しかしながら、学生数の減少などにより、大学の存続が難しい状況となり、平成27年（2015年）4月をもって、大学の廃止、学校法人の解散に至り、本市が土地及び建物を譲受けました。
- 譲受けた財産については、「旧聖トマス大学の施設活用と整備の方向」を策定する中、既存ストックを活かすことや、教育関連の事業に活かすといった寄付の趣旨等を踏まえ、子どもの育ちを支える取組も合わせた、幅広い教育の観点から本市の課題解決に資することを目指し、施設全体として「学びと育ちを支援する」ことをコンセプトに、整備を進めているところです。

○都市づくりの方向性

『既存施設を活かした、新たな「学びと育ちを支援する」拠点づくり』

- 旧聖トマス大学は、これまでの経緯を大切にし、引き続き様々な人の学びの場として活用し、「学びと育ちを支援する」をテーマとした新たな拠点形成を図っていきます。

⇩

教育及び子育て機能が集中することで、様々な機能連携の機会を産み出し、尼崎市総合戦略を支える６つの政策分野のうち「子ども・子育て支援の充実」、「学校教育・社会教育と人材育成」における取組に寄与することとなる。

(2) 誘導施設

誘導施設とは、生活に必要な施設で、都市機能誘導区域に立地を誘導もしくは維持すべき施設のことです。本市の場合は、既に駅周辺のみならず、工業専用地域を除く市内全域に様々な生活利便施設が立地していますが、今後は人口構造の推移を十分に踏まえながら、市民の利用頻度や施設が有する特徴（広域性、もしくは地域密着性など）を考慮して、必要に応じて段階的に誘導を図っていく必要があります。

本市の20年後の人口密度は比較的高い水準を維持する推計結果となっているため、既に市内に分散して多数の立地がみられる生活に密着した施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア、診療所、学校、幼稚園、保育所、高齢者施設等）は、日常生活を送る上で利用頻度が高い施設であり、高齢者の外出機会の増加に寄与するため必要な施設であるため、市内に分散配置することで生活利便性の維持・確保を図ります。

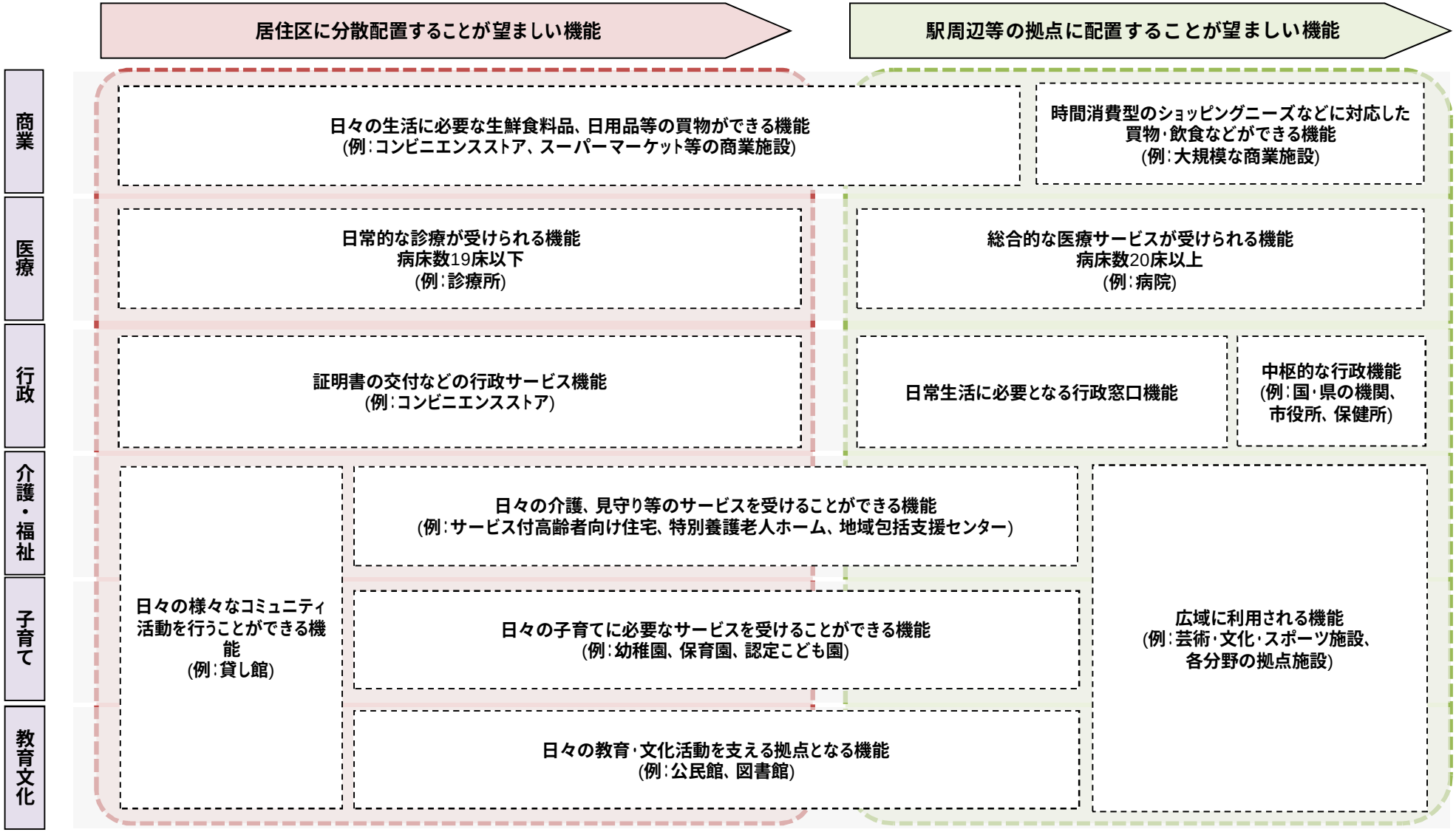
一方、都市づくりの方向性に大きく寄与し、より利便性を高め、賑わいを創出するなど拠点性を高めることで本市の魅力を高める機能を持つ施設かつ、市外もしくは、市内全域から利用される施設を中心に誘導施設として位置づけ、そのうち、今後誘導すべき施設と維持すべき施設とを分けて示すこととします。

誘導施設の設定に向けた基本的な考え方

誘導施設	設定に向けた基本的な考え方
商業施設（大規模）	• 大規模商業施設は、用途地域や「尼崎市商業立地ガイドライン」による規制誘導を行っており、広域性を有する拠点では充足しています。 • 広域性を有する拠点では大規模商業施設の立地がその拠点性を高めることから誘導施設（維持）として位置づけます。
商業施設（商業の集積）※	• 商店街など商業の集積がある地域は、賑わいの創出に寄与することから、市独自の誘導施設（維持）として位置づけます
公的施設 （広域に利用される公的施設等）	• 行政窓口や交流機能を持つ、市外もしくは、市内全域から利用される公的施設については、利用者数が多く、立地箇所数が少ないことから、誘導施設（誘導・維持）として位置づけます。
子育て支援施設 （交流・相談機能）	• 子育て世代の定住・転入促進を目指す視点により、交流・相談機能を持つ施設について、利便性の高い駅周辺にもあることが望ましいことから、誘導施設（維持）として位置づけます。
教育文化施設 （歴史館機能等）	• 本市の歴史、文化、教育環境などの向上に寄与する施設においては、賑わいの創出等に寄与することから、誘導施設（誘導・維持）として位置づけます。
芸術文化施設 （芸術文化ホール、劇場） スポーツ施設※ （広域に利用される運動公園等）	• 広域に利用される芸術文化、スポーツ施設においては、賑わいの創出に寄与することから、誘導施設（維持）として位置づけます。
業務施設※ （産業に係る事業所や研究所等）	• 本市の地域経済をけん引する重要な役割を果たす産業に係る業務施設（事業所や研究所等）については、市独自の誘導施設（誘導）として位置づけます。
子ども・青少年施設※ 教職員研修施設※	• 市独自の区域を設定し、複数の機能が連携し、既存施設・機能の集約・複合化をするため、市独自の誘導施設（誘導・維持）として位置づけます。

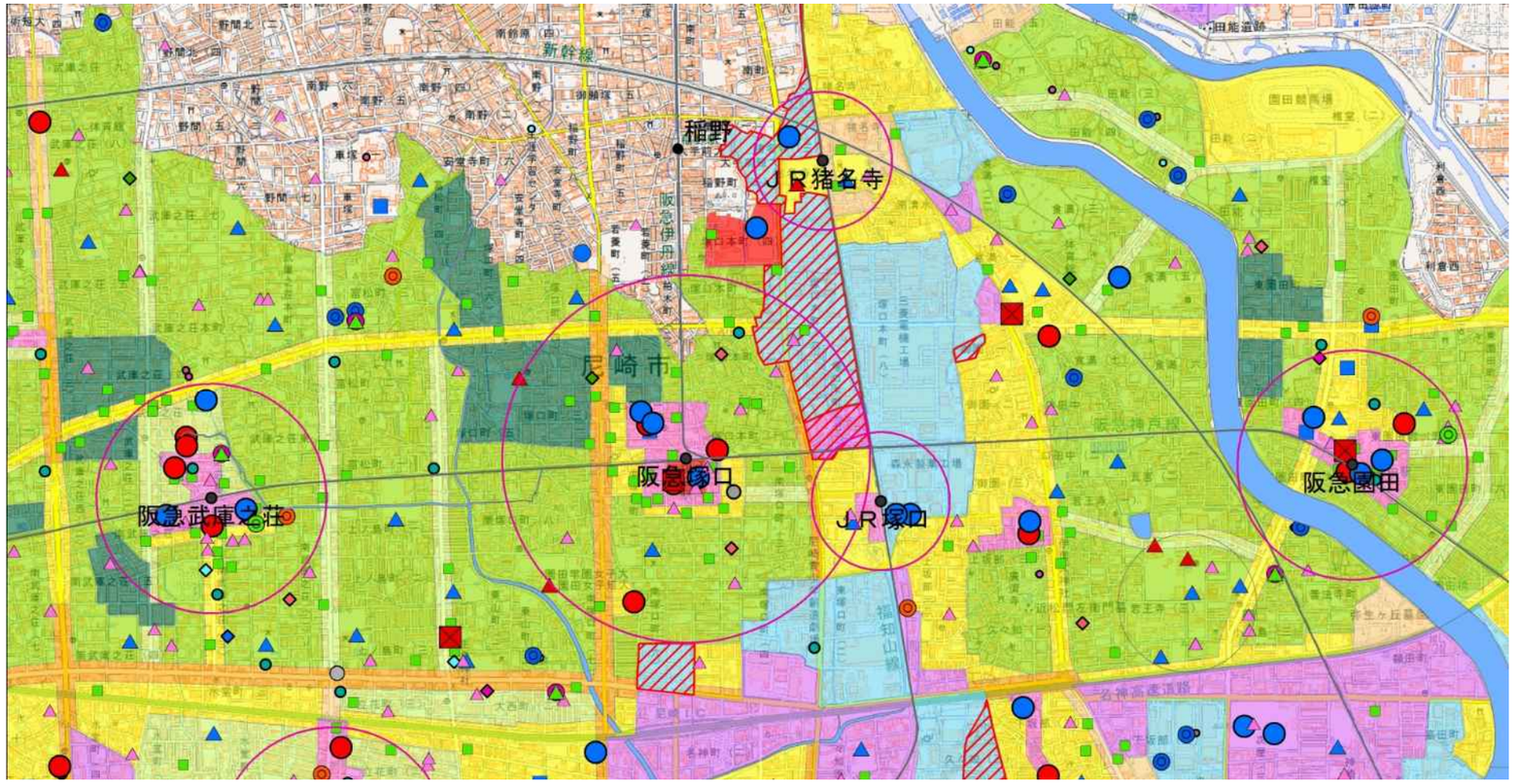
※法定の誘導施設ではない。

(参考)国土交通省「立地適正化計画策定の手引き」を参考にした、本市における市民の生活を支える都市機能の配置の考え方



各鉄道駅周辺に立地している主な施設

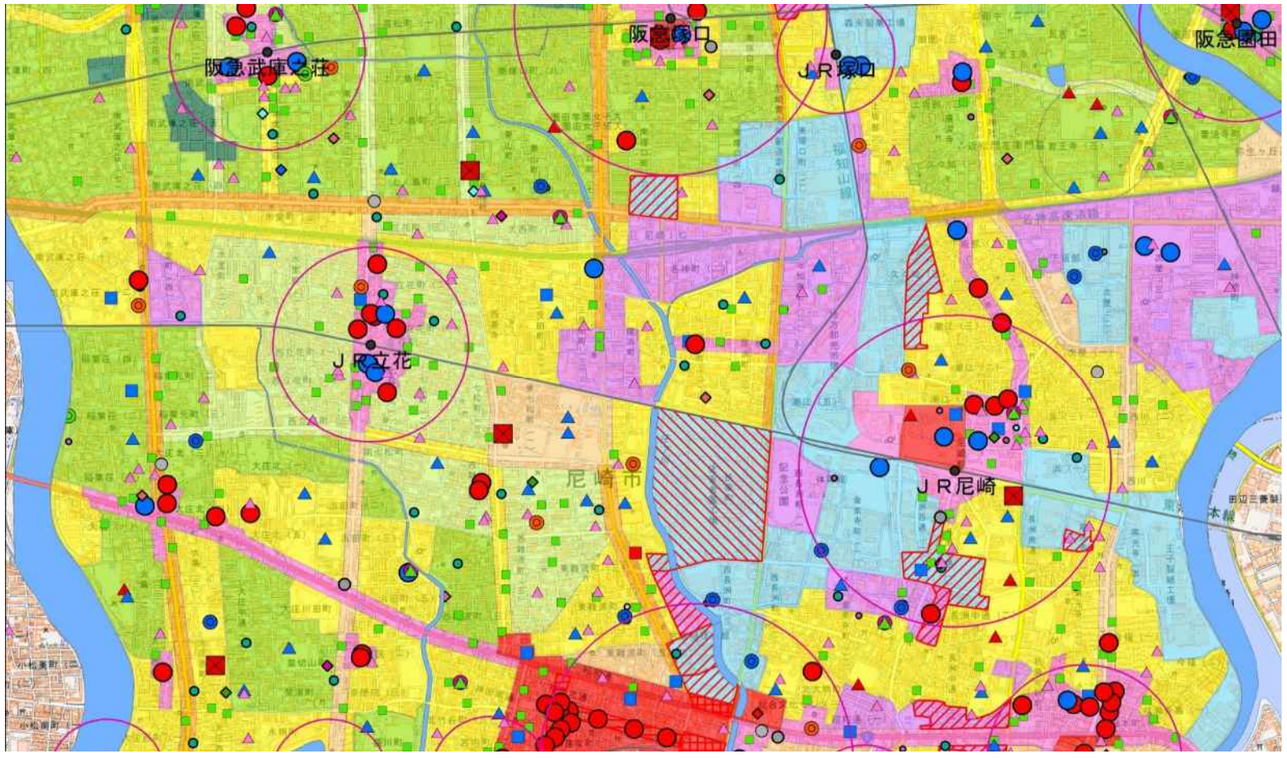
阪急沿線



市役所・支所など
警察署
警察署分庁舎
消防本部
消防署
介護老人保健施設
特別養護・養護老人ホーム
社会福祉協議会
地域包括支援センター
老人福祉センター
幼稚園・保育園
小・中学校
高・大学
公民館
地区会館
図書館
総合文化センター
青少年・婦人施設
地域学習館
大規模小売店舗
商店街・市場
小規模スーパー
災害拠点病院
病院
診療所
中央・三和商店街特別用途地区
住工共存型特別工業地区
工業保全型特別工業地区
都心商業・業務特別用途地区
第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域

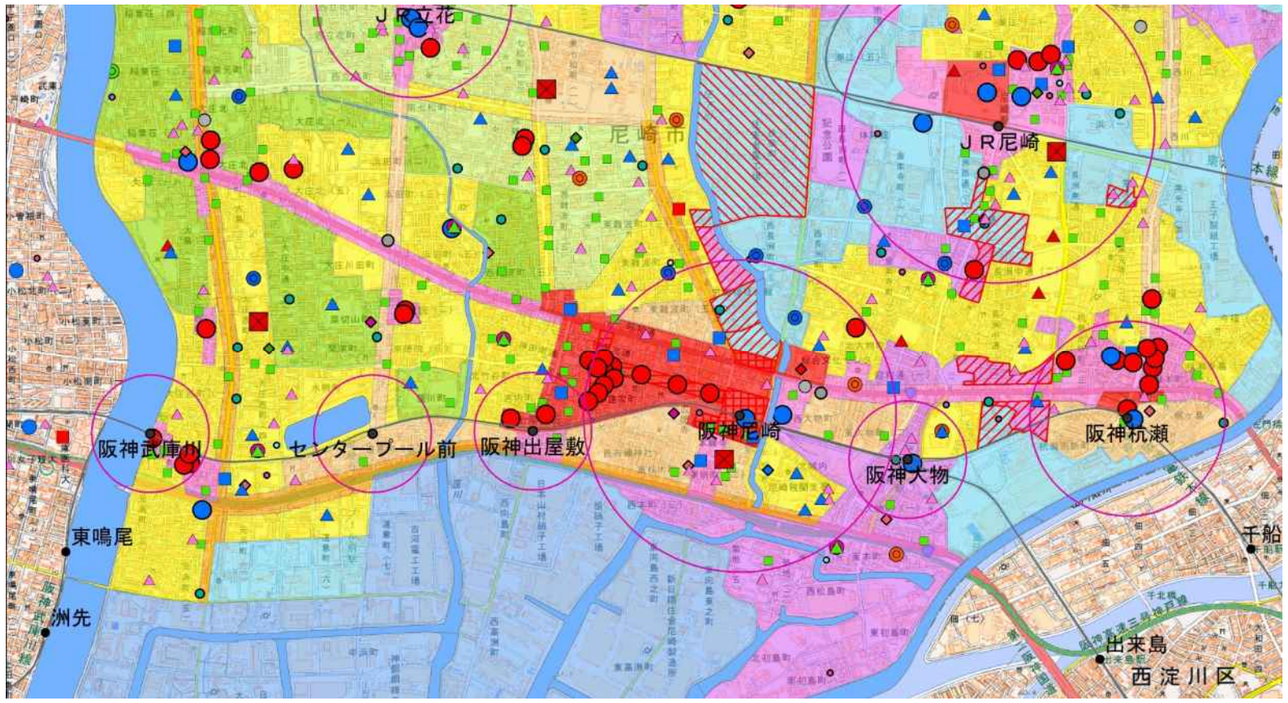
	都市機能・施設		阪急武庫之荘駅 周辺	阪急塚口駅 周辺	ＪＲ塚口駅 周辺	ＪＲ猪名寺駅 周辺	阪急園田駅 周辺
概ねの区域内に立地している主な生活利便施設	商業	大規模小売店舗（1 万㎡超）	×	○		○	×
		その他スーパー・商店街	○	○		×	○
	医療	病院	×	○		×	○
		診療所	○	○		○	○
	行政	中枢的な行政機能	×	○（警察署）		×	○
		その他行政窓口	×	○（住民票等発行窓口）		×	○（住民票等発行窓口） ※平成29年（2017年）3月31日廃止
	介護 保健 福祉	相談窓口 （地域包括支援センター等）	○	× ※平成30年（2018年）1月開設予定		×	○
	子育て 支援	幼稚園・保育所（園）	○	○		○	○
		子育て交流･相談	○	○		×	○
	教育 文化 芸術 スポーツ	※学校を除く	○（図書館）	○（劇場）		×	×

ＪＲ沿線



	都市機能・施設		ＪＲ立花駅 周辺	ＪＲ尼崎駅 周辺
概ねの区域内に立地している主な生活利便施設	商業	大規模小売店舗（1 万㎡超）	×	○
		その他スーパー・商店街	○	○
	医療	病院	○	○
		診療所	○	○
	行政	中枢的な行政機能	×	○（警察署）※平成29年（2017年）3月移転
		その他行政窓口	○（保健所）	○（住民票等発行窓口）
	介護 保健 福祉	相談窓口 （地域包括支援センター等）	×	○
	子育て 支援	幼稚園・保育所（園）	○	○
		子育て交流・相談	○	○
	教育 文化 芸術 スポーツ	※学校を除く	×	○（大学、陸上競技場･体育館）

阪神沿線



市役所・支所など
警察署
警察署分庁舎
消防本部
消防署
介護老人保健施設
特別養護・養護老人ホーム
社会福祉協議会
地域包括支援センター
老人福祉センター
幼稚園・保育園
小・中学校
高・大学
公民館
地区会館
図書館
総合文化センター
青少年・婦人施設
地域学習館
大規模小売店舗
商店街・市場
小規模スーパー
災害拠点病院
病院
診療所
中央・三和商店街特別用途地区
住工共存型特別工業地区
工業保全型特別工業地区
都心商業・業務特別用途地区
第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域

	都市機能・施設		阪神武庫川駅周辺	阪神 尼崎ｾﾝﾀｰﾌﾟｰﾙ前駅周辺	阪神尼崎駅周辺 （出屋敷駅を含む）	阪神大物駅周辺	阪神杭瀬駅周辺
概ねの区域内に立地している主な生活利便施設	商業	大規模小売店舗（1 万㎡超）	×	○	○	×	×
		その他スーパー・商店街	○	×	○	○	○
	医療	病院	×	×	○	○	○
		診療所	○	○	○	○	○
	行政	中枢的な行政機能	×	×	○（法務局、警察署）	×	×
		その他行政窓口	×	×	○（住民票等発行窓口）	×	×
	介護 保健 福祉	相談窓口 （地域包括支援センター等）	×	×	○	×	×
	子育て 支援	幼稚園・保育所（園）	○	○	○	○	○
		子育て交流･相談	×	×	○	×	○
	教育 文化 芸術 スポーツ	※学校を除く	×	×	○（中央図書館、 芸術文化ホール）	×	×

誘導施設の整理

（●：誘導、■：維持）

誘導施設	（法定の）都市機能誘導区域				都市機能誘導区域に準ずる区域		
	ＪＲ尼崎駅 周辺	阪神尼崎駅 周辺 （出屋敷駅含む）	阪急塚口駅 周辺	地域ごとの 拠点	生活拠点	学びと育ちを 支援する拠点	産業誘導区域
				阪急武庫之荘駅 阪急園田駅 ＪＲ立花駅 阪神杭瀬駅 周辺	ＪＲ猪名寺駅 ＪＲ塚口駅 阪神尼崎ｾﾝﾀｰﾌﾟｰﾙ前駅 阪神武庫川駅 阪神大物駅 周辺	旧聖トマス大学 周辺	ＪＲ尼崎駅 西側周辺
法定の位置づけ							
商業施設（大規模）	■ （店舗面積 1万㎡以上）	■ （店舗面積 1万㎡以上）	■ （店舗面積 1万㎡以上）	－	－	－	－
市外もしくは、市内全域から利用される公的施設	● （国、県の機関等） ■ （住民票発行等の 市民窓口）	■ （国、県の機関等） ■ （住民票発行等の 市民窓口）	■ （国、県の機関等） ■ （住民票発行等の 市民窓口）	－ ■ （市役所） 【ＪＲ立花駅】	－	－	－
子育て支援施設	■ （子育て交流・ 相談機能）	■ （子育て交流・ 相談機能）	■ （子育て交流・ 相談機能）	■ （子育て交流・ 相談機能）	－	－	－
教育文化施設	■ （大学等の研究機能）	● （歴史館機能） ■ （夜間中学校）	■ （大学等の研究機能）	－	－	－	－
芸術文化施設	－	■ （芸術文化ホール）	■ （劇場）	－	－	－	－
市独自の位置づけ							
商業施設（商業の集積）	－	■※	－	－	－	－	－
スポーツ施設 （広域に利用される 運動公園等）	－	－	－	－	－	－	■※
業務施設 （産業に係る 事業所や研究所）	●※	－	－	－	－	－	●※
子ども・青少年施設	－	－	－	－	－	●※	－
教職員研修施設	－	－	－	－	－	■※	－

※法定の誘導施設ではない。

都市機能誘導区域と都市づくりの方向性・誘導施設

阪急塚口駅周辺

◆良好な住宅地のイメージをけん引する拠点形成
〈誘導施設〉
・商業施設（大規模）
・市外もしくは、市内全域から利用される公的施設（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
・子育て支援施設（子育て交流・相談）
・教育文化施設（大学等の研究機能）
・芸術文化施設（劇場）

JR 尼崎駅周辺

◆都市機能集積の促進
〈誘導施設〉
・商業施設（大規模）
・市外もしくは、市内全域から利用される公的施設（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
・子育て支援施設（子育て交流・相談）
・教育文化施設（大学等の研究機能）
・業務施設※

阪神尼崎駅周辺
（阪神出屋敷駅含む）

◆歴史を活かした地域の活性化とまちの魅力づくり
〈誘導施設〉
・商業施設（大規模・商業集積）
・市外もしくは、市内全域から利用される公的施設（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
・子育て支援施設（子育て交流・相談）
・教育文化施設(歴史館機能、夜間中学校)
・芸術文化施設（芸術文化ホール）

旧聖トマス大学周辺

◆既存施設を活かした、新たな「学びと育ちを支援する拠点」づくり
〈誘導施設〉
・子ども・青少年施設※
・教職員研修施設※

JR 尼崎駅西側周辺

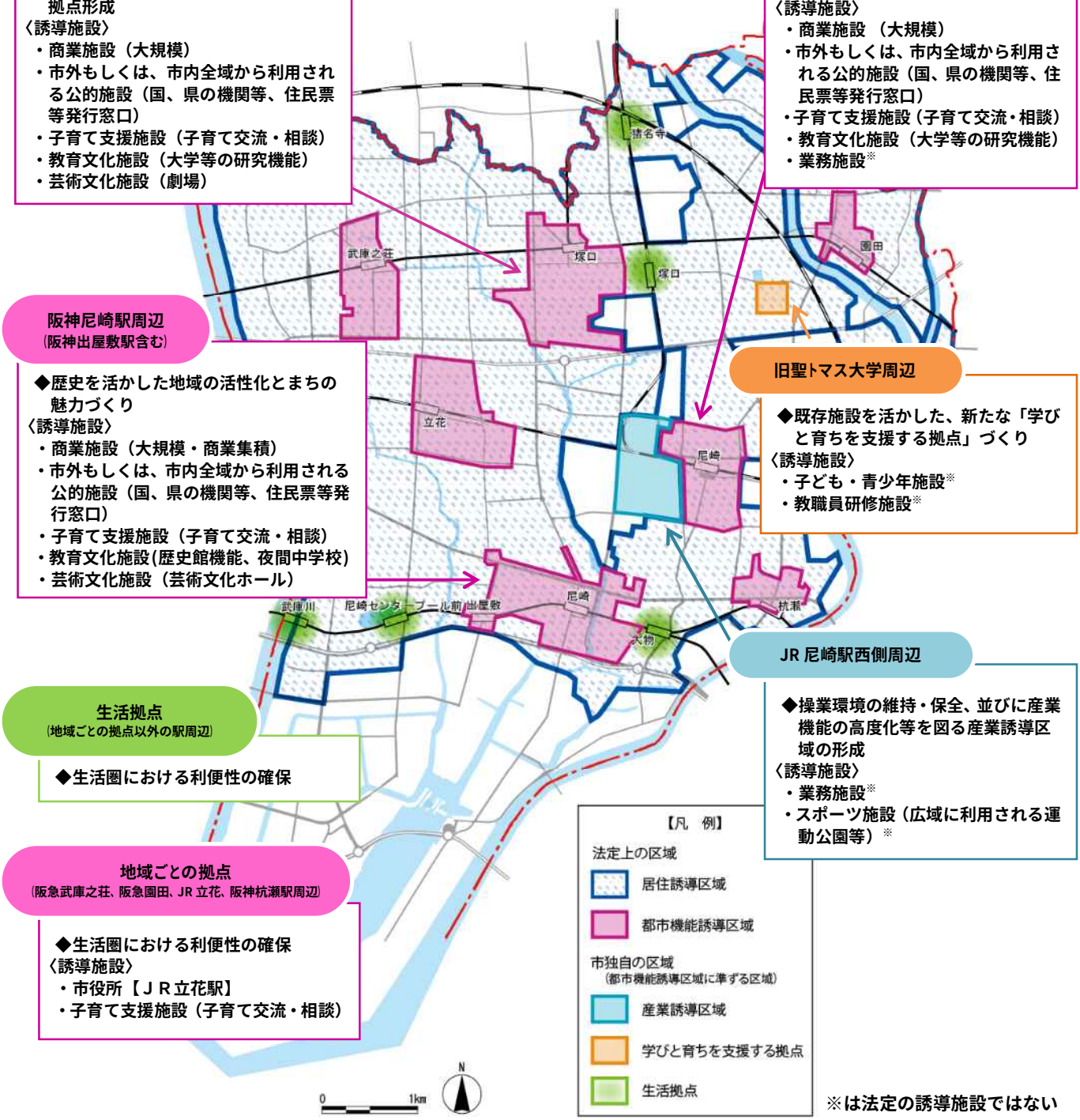
◆操業環境の維持・保全、並びに産業機能の高度化等を図る産業誘導区域の形成
〈誘導施設〉
・業務施設※
・スポーツ施設（広域に利用される運動公園等）※

生活拠点
（地域ごとの拠点以外の駅周辺）

◆生活圏における利便性の確保

地域ごとの拠点
（阪急武庫之荘、阪急園田、JR 立花、阪神杭瀬駅周辺）

◆生活圏における利便性の確保
〈誘導施設〉
・市役所【ＪＲ立花駅】
・子育て支援施設（子育て交流・相談）



※は法定の誘導施設ではない

(3) 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外において、誘導施設の整備を行おうとする場合、原則として下記のような行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。（法第108条第1項）

【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

【建築等行為】
- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。（法第108条第3項）

また、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対して、当該施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。（法第108条第４項）

(4) 公的不動産活用の考え方

これまでに示したとおり、都市機能誘導区域やこれに準ずる市独自の区域を中心に、行政窓口や交流機能を持つ公的施設等を誘導する必要があります。よって、公共施設の集約化を行う場合は、鉄道駅等の利便性の高いエリアに段階的に配置していくことが望ましく、都市機能の拡散防止及び市民の満足度の向上につなげるため、公的不動産を活用し、戦略的に都市機能及び居住の誘導を図ります。

4-4　誘導施策

「３　立地の適正化に関する基本的な方針」で示した「立地の適正化に関する方針」ごとに、次のとおり各誘導区域における誘導施策の推進を図ります。

立地の適正化に関する方針①（再掲）

本市は早い時期から市街地形成が進み、道路等のハード面の都市づくりだけでなく、地区計画等の市民が参画するソフト面の都市づくりにも取り組んできました。これらの既存ストックを活かすことで、まちの更新や残された自然環境の保全によるゆとりある住環境を形成し、災害に備えながらライフステージに応じて住み続けられる住まい・まちづくりを図ります。

●都市基盤の整備・維持による安全空間の創出

- 道路・橋梁・河川・水路・上下水道施設等の必要な整備・改修、既存施設の耐震化、密集市街地の改善や既成市街地における都市基盤の更新に取り組み、利便性と安全性を備えた空間の創出に努めます。

●市民主体のルールづくりや規制・誘導による良好な住環境の継承

- 住環境の保全や向上を目的とした地区計画等の活用による地域の特性に応じた住民主体のまちづくりを支援します。

●市民が地域の住環境に関心を持ち、交流・協力してまちづくりに取り組める環境づくり

- 地区計画等の制度の活用が進むようノウハウの提供に努めます。

●良質な住まいの確保/住まいの質の向上

- 民間住宅における適切な維持管理やリフォーム等によるストックの有効活用が進むよう支援します。
- 子育てファミリー世帯を中心とする市民の居住促進を図るため、ゆとりある敷地の形成や住宅の質の向上に取り組みます。

●都市農地の保全と活用

- 市民農園や体験型市民農園、援農ボランティア制度を活用しながら、都市農地の維持・保全に努めます。
- 農地の計画的な保全のために、生産緑地地区の追加指定に努めるとともに、貴重な農地が存続できるよう、その方策について検討します。

●防災対策の充実

- 南海地震等の被災想定の見直し、民間施設等と連携した避難場所の確保、防災体制の強化、避難マニュアルの整備、関係機関と連携した防災体制の強化等に取り組みます。

立地の適正化に関する方針② (再掲)

更なる高齢化の進行を踏まえ、過度に自家用車に頼らない誰もが安全･安心に暮らすことができるユニバーサル社会を形成するため、公共交通利便性の向上と自転車利用者･歩行者の安全性の確保にもつながる自転車利用環境の向上を図ります。

●鉄道やバス交通の機能維持及び利用促進

- 鉄道、バス交通については、利便性の高いネットワークを構築し、公共交通としての機能を維持すると共に、利用促進を図ります。

●歩行者や自転車利用者の安全性や快適性の向上

- 主要な幹線道路では、自転車レーン、自転車道の整備や自転車通行可歩道の改良など、自転車の通行環境の改善方法を検討します。

●放置自転車の抑制と駐車秩序の確立

- 鉄道事業者などの民間事業者と協力して、駅前における自転車駐車場の整備を推進します。
- 駅周辺において適切な「放置禁止区域」を定め、自転車利用者を自転車駐車場へ誘導するなど、放置の防止について必要な措置を図ります。

立地の適正化に関する方針③ (再掲)

既にほとんどの地域において徒歩圏内に商業･医療等の生活利便施設は充実しているため、歩いて暮らせるまちの構造となっています。加えて、日常生活の中で歩くことは健康寿命を延ばすことにもなりますので、引き続き、現在の地域に多くの人が住み続けることで、健康、快適で暮らしやすい都市居住の維持を図ります。

●地域特性に応じた、利便性の高い魅力的で賑わいのあるまちづくりの推進

- 駅周辺の商業・業務地では、高度利用を基本とし、交通結節機能や既存の都市機能の集積を活かした、利便性の高い魅力的で賑わいのあるまちづくりを進めます。
- 地域に密着した近隣型商業地では、商業機能の活性化を図るなど、地域の生活拠点としてふさわしい土地利用を促進します。
- 沿道型複合地では、背後地の住環境に配慮しながら、主要幹線道路沿道という地理的特性を活かした生活利便施設など、沿道型施設の適正な立地誘導を図ります。特に国道2号沿道は広域幹線道路として土地の高度利用を促進し、商業・業務施設の適正な立地を誘導します。

●公共建築物の適正配置

- 公共建築物については、人口推移などを見据えた再配置と機能向上を図り、市民活動や災害時の拠点として活用します。

立地の適正化に関する方針④（再掲）

市内に就労の場が多く、また鉄道駅が多いため市外への通勤も便利で、距離的にも時間的にも「職住近接」であり、ワーク･ライフ･バランスが実現しやすいまちの構造になっています。今後もこれを維持していくために、土地利用の多様性と産業活動が継続できる環境を維持していくとともに、時代に応じた立地誘導を図ります

●ものづくり産業の集積の維持・保全と活性化

- 本市の立地優位性等の情報発信による企業誘致、事業所の新規立地や増設・建替等による新たな産業や事業の高度化を誘導する環境づくり、住工混在の防止等による既存産業集積地における操業環境の維持・保全等に努めます。

●内陸部工業地における操業環境の維持・保全を基本とした、地区の特性に応じた土地利用の誘導

- 内陸部の工業地については、操業環境の維持・保全を基本としつつ、既存産業の高度化や研究開発機能の集積など都市型産業への転換などを可能とする計画的な土地利用を誘導します。
- また、大規模な土地利用転換が見込まれる駅周辺や幹線道路沿道については、周辺との調和に配慮する中で、市が総合的に良好な計画と判断した場合は、本市の魅力と活力ある都市空間を創出するために、地区計画などの都市計画手法を活用した土地利用を誘導します。
- 住工複合地については、工場の操業環境の保全を基本としながら、特別用途地区や地区計画を活用するなど、地区の特性にあった建築規制による住環境にも配慮した、工場と住宅などが共存できる土地利用を誘導します。
- 「尼崎市住環境整備条例」による緩衝緑地制度の維持による、新規住宅の立地抑制を図ることで操業環境の維持・保全を図ります。

立地の適正化に関する方針⑤（再掲）

歴史、文化、教育面など新たな都市イメージづくりとこれまで取り組んできた緑･都市景観など良好な都市環境の形成による都市イメージの向上を進めることで、新たな交流と賑わいを創出し、シビックプライドの醸成を通じて、魅力ある都市の実現を図ります。

●都市再生整備計画事業の活用（都市再構築戦略事業）

- 城内地区については、都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）の活用による歴史文化の拠点整備を行い、新たな都市イメージの発信と、それに伴う市民のまちに対する誇りや愛着の醸成につながるまちづくりを進めます。

●学びと育ちを支援する拠点形成

- 旧聖トマス大学については、施設全体を既存ストックとして捉え、子どもの育ちを支える取組も合わせた、幅広い教育の観点から本市のまちづくりの課題解決に資することを目指し、「学びと育ちを支援する」ことをコンセプトとした施設として活用・整備します。

●市民が地域の住環境に関心を持ち、交流・協力してまちづくりに取り組める環境づくり

・ ワークショップ等の手法を活用した公園緑地の整備、住まいに関するネットワークづくりを進めるなど、地域住民主体の取組を支援します。

●誇りや愛着を持てる活力のある美しいまちづくり

・ 市民や事業者等と連携して、都市美形成の推進や景観資源の保全・活用や効果的な情報発信に取り組みます。

4-5 具体の整備事業

(1) 城内地区

城内地区は、近世の尼崎城址に位置し、明治の廃城後は教育・医療・行政などの中核的公共施設が立地するなど本市市制の基礎となった地区で、現在も、当時の面影を残す歴史的建造物が複数残る貴重な地区です。平成28年（2016年）に市制100周年を迎え、市発祥の地である当地区の再生に取組むことで、従来からの産業・ものづくりのまちのイメージに、歴史文化という新たな都市イメージを付加し、市民がまちに対する誇りや愛着を醸成することにつながるまちづくりを進めています。

《城内地区の計画概要》

■名称■

城内地区都市再生整備計画

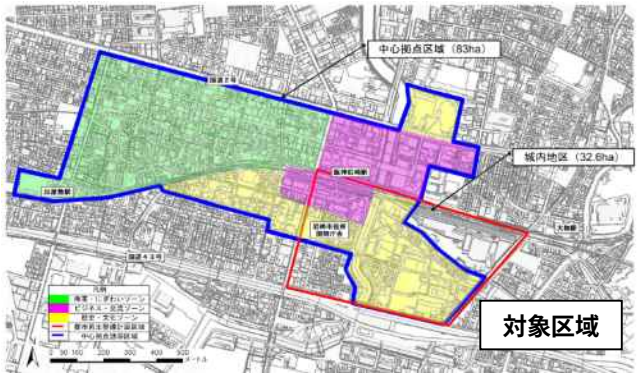
■面積■

32.6ha

■期間■

平成28年度～平成32年度（5年間）

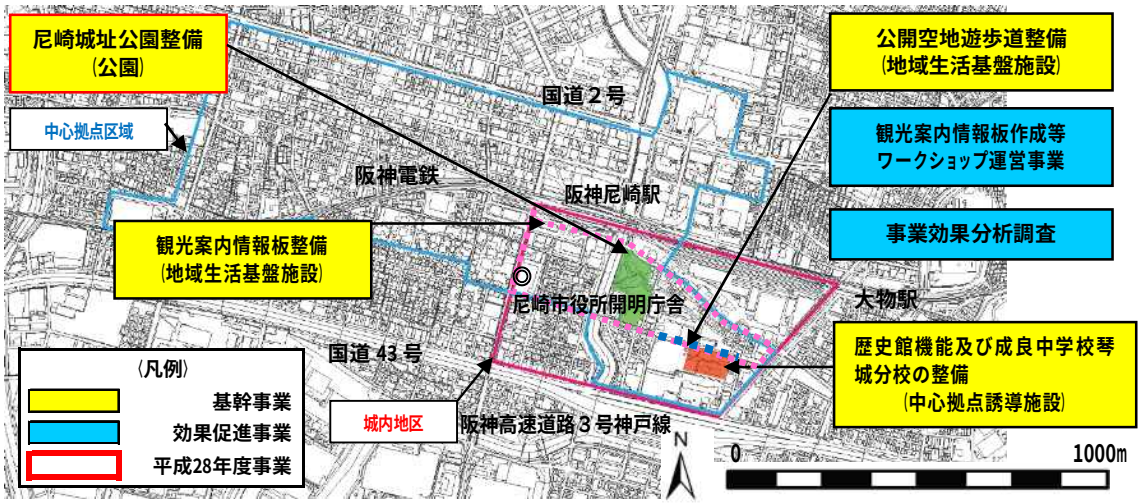
■目標■



- 尼崎の歴史文化について市民が学習できる拠点として歴史館機能、夜間中学校を整備し、城内地区の他の歴史的建造物の魅力発信と併せて交流人口の増加をめざす
- 都心の低未利用地を活用することで、都市拠点としての機能強化とまちなかの再生をめざす
- 歴史文化という新たな都市イメージを強化することで、市民のまちに対する誇りや愛着の醸成をめざす

■都市機能配置の概要■

城内地区の整備概要



(2) 旧聖トマス大学

学校法人英知学院聖トマス大学は、昭和37年（1962年）4月に創立され、以来50年以上にわたり、１万人以上の学生を社会に送り出し、また、地域にも開かれた大学として、多くの市民、地域団体とも交流を行うなど、大学という知の拠点として、本市や地域に貢献するとともに良好な環境を創出してきました。

しかしながら、平成２７年（2015年）4月、大学の廃止、学校法人の解散に至ったことから、本市は一部土地を購入し、残りの土地及び建物を譲受けました。

・土地購入　平成27年（2015年）2月26日（約3,900㎡）

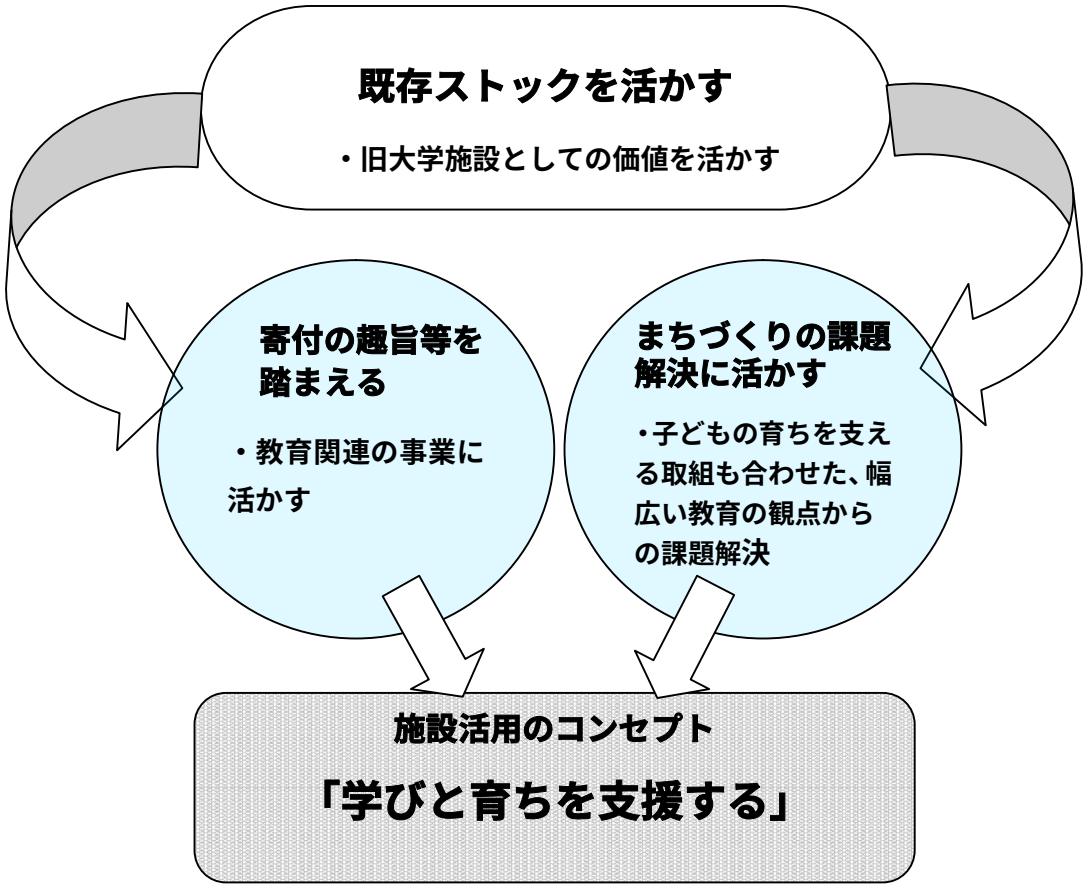
・寄付受領　平成27年（2015年）9月25日

(1)土地　旧聖トマス大学敷地　約13,000㎡

(2)建物　旧聖トマス大学校舎、図書館など7棟

(3)その他備品等 旧大学図書館の蔵書約23万冊等

施設活用のコンセプト

本市のまちづくりの課題は、福祉、子育て・教育、産業、環境、インフラ整備など様々な分野で多岐にわたりますが、前述の「既存ストックを活かす」ことや、教育関連の事業に活かすといった「寄付の趣旨等を踏まえる」ことを念頭に、子どもの育ちを支える取組も合わせた、幅広い教育の観点から本市の課題解決に資することを目指し、施設全体として「学びと育ちを支援する」ことをコンセプトとします。

施設活用のコンセプト（概念図）