

西脇市立地適正化計画

【概要版】

令和8(2026)年2月改定



西 脇 市

目次

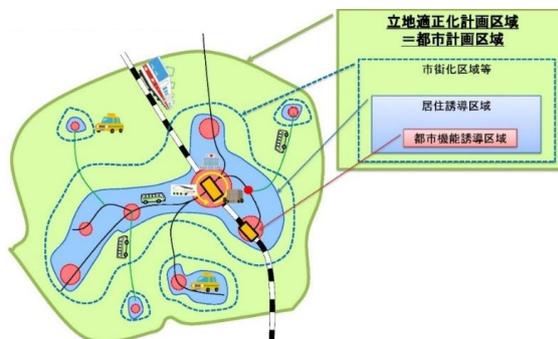
1	立地適正化計画とは	P 1
2	立地適正化計画で定める事項	P 1
3	西脇市立地適正化計画の概要	P 2
4	西脇市の人口動向	P 2
5	西脇市が抱える課題、課題解決に向けた 立地の適正化に関する基本的な方針	P 3
6	居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設	P 5
7	防災指針	P 6
8	届出制度について	P 8
9	誘導施策、目標及び効果	P 9

1 立地適正化計画とは

我が国における多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。拡散した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すれば、将来的には、一定の人口密度に支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業などの生活サービスの提供が困難になりかねません。さらに、厳しい財政状況の下、急速に進行している社会資本の老朽化が問題となっています。そこで、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、「立地適正化計画制度」が創設されました。この制度は、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりと、これと連携した公共交通ネットワークを形成するため、居住や医療、商業などの暮らしに必要なサービス施設の立地の適正化を図るものです。

■立地適正化計画のイメージ

また、これまでの都市計画法などによる土地利用規制とは異なり、行政・市民・事業者が一体となって、医療・福祉施設、商業施設などの都市機能や住宅地などが立地する市街地を、計画的に長い時間をかけて緩やかに誘導し、コンパクトで利便性の高いまちを目指していくものです。



(出典：国土交通省ホームページ)

2 立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定に基づき、次の事項を定めるとされています。

- 住宅及び都市機能増進施設の立地の適性化に関する方針
- 都市の居住者の居住を誘導すべき区域及び都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
(居住誘導区域、都市機能誘導区域)
- 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設として設定する施設 (誘導施設)
- 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針 (防災指針)

① 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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をいいます。

② 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や駅などを含む拠点エリアに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を図る区域をいいます。

③ 誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導又は維持すべき施設をいいます。施設としては、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便性の向上を図るための施設であって、都市機能の増進に寄与するものをいいます。

④ 防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めます。

3 西脇市立地適正化計画の概要

本計画は、西脇市都市計画マスタープランの高度化版です。本市においては、立地適正化計画制度を活用し、まちの持続可能性を確保するため、拠点の形成と交通ネットワークの充実による都市構造を実現し、次代につながる、暮らしやすい、住みたい、住み続けたいまちを目指します。



○目標年次：令和22(2040)年度

○対象範囲：都市計画区域

4 西脇市の人口動向

本市の人口は、市域全域で急速に減少が進み、低密度化していきます。また、高齢者数は横ばいであるものの、人口減少に伴い高齢化率が上昇します。進学や就職によって若年層が多く転出している状況です。

市街化区域内は、多くの範囲がD I D区域となっているものの、人口減少及び低密度化が進みます。また、高齢化率が40%を超えているエリアも広がり、人口密度の維持を図る必要があります。

現状

- ・昭和35年の約5万人をピークに減少基調に入り、平成22年の人口約4万3千人は、昭和25年と同規模で、令和2年の人口は、約3万9千人です。
- ・全市域の約5%の市街化区域に、市内総人口の約半数(約1万9千人)が集積しています。
- ・進学後の就職などの影響により、20歳代の転出超過が目立ちます。

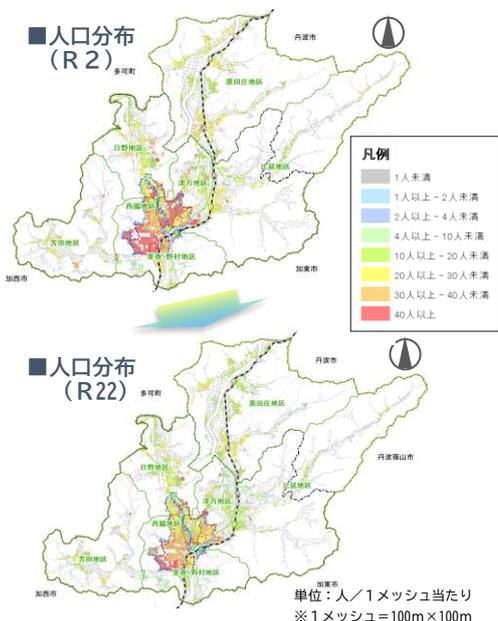
将来(社人研推計※)

高齢者・後期高齢者ともに、横ばいから減少に向かう見込みです。高齢化率は約1割上昇し、令和22年には40%を超える見込みです。

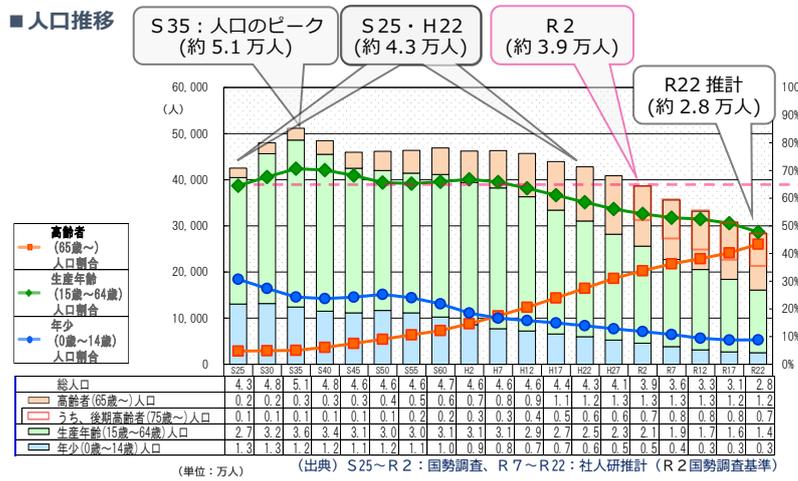
令和22年までに減少する総人口約1万人の過半は生産年齢人口で、約7千人減少し、約1万4千人となる見込みです。

令和22年には、約2.8万人まで減少する見込みです。

※R2 国勢調査基準

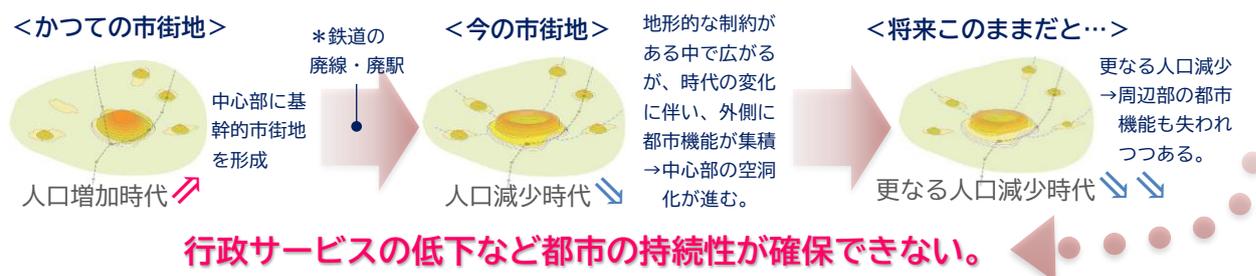


人口推移



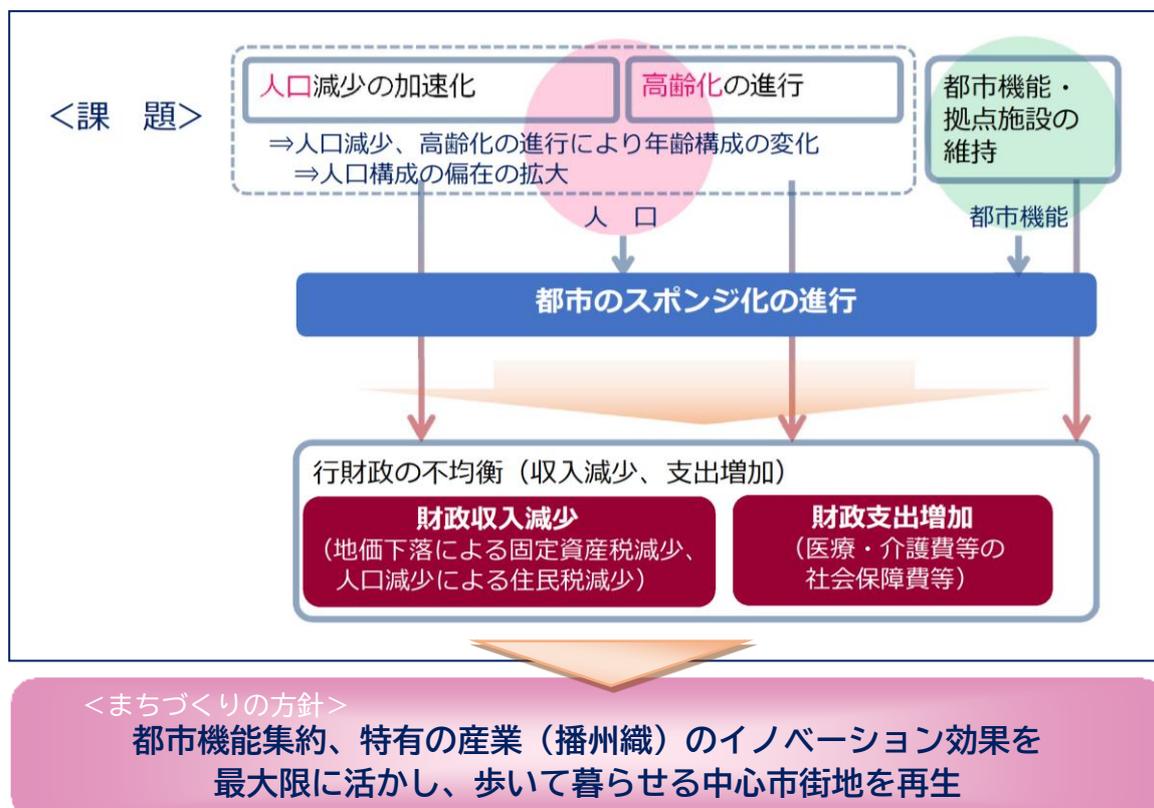
5 西脇市が抱える課題、課題解決に向けた 立地の適正化に関する基本的な方針

本市は既に人口減少局面に入っており、「都市機能、拠点施設の欠如」が発現し、都市のスポンジ化が進行しています。そこで、「まちなか（中心市街地）」において市庁舎・市民交流施設を整備しました。今後は、既存の都市機能・拠点施設を維持していくことが重要になっています。



将来にわたって持続可能なまちを支えていくには、持続可能な都市経営が求められますが、収入減少・支出増加と厳しい状況が見込まれています。

■現状と課題まとめ

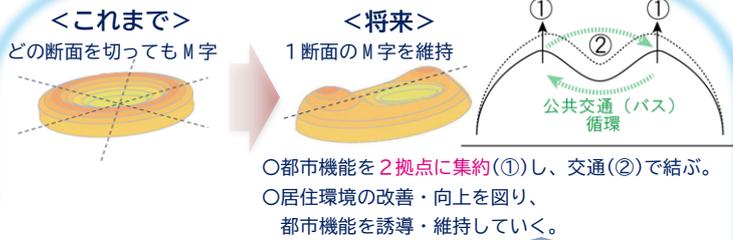
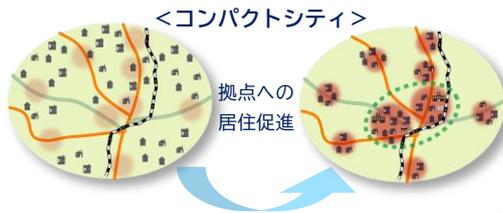
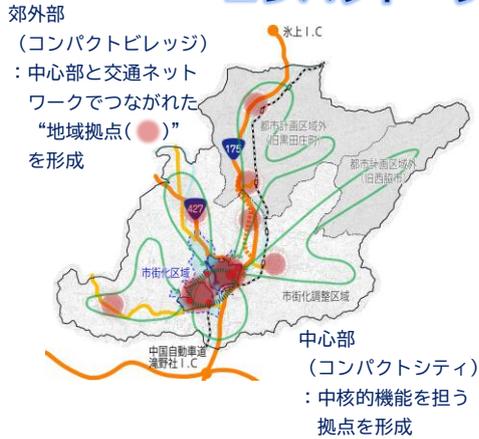


本市の持続可能性を確保するため、居住及び都市機能の立地の適正化の観点で、都市の再構築を図っていきます。

■将来の都市の骨格構造

中心部・郊外部の各地域で全てのサービスを満たすのではなく、中心部と郊外部を公共交通によってつなぐことにより、持続可能な都市の実現を目指します。

～コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり～



【都市の再構築に向けた基本的な考え方】
“日本のへそ”再生による地域価値向上に向けたまちづくり
～にしわきの資源を活かし、3R※の理念で推進～
“まんなかから つながるまち”を目指して



生活利便性の確保を通じた持続可能なまちづくり

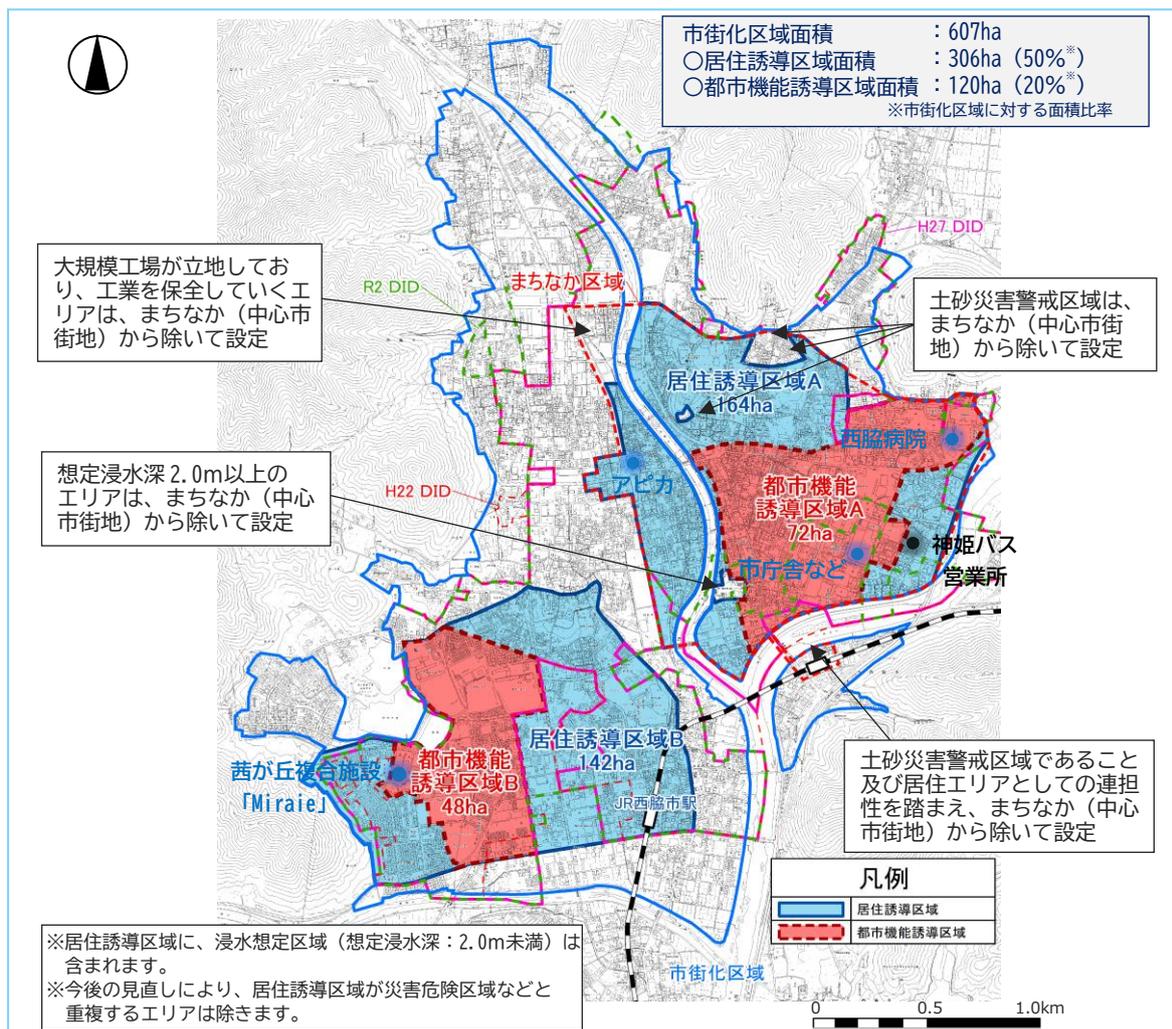


6 居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設

歩いて暮らせるコンパクトな中心市街地の再生に向け、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定することで、各エリアへの都市機能の計画的な維持・誘導を図ります。

居住誘導区域B	居住誘導区域A
<p>住環境が整っており、人口が増加しているエリアであり、比較的若い世代が多いが将来的に高齢化が顕著に進むエリア</p>	<p>交通利便性が高く、都市機能が集積するエリアであるが、人口減少、高齢化の進行が顕著で、空き家等も多く分布するエリア（まちなか(中心市街地)）</p>
<p style="text-align: center; color: white;">都市機能誘導区域B</p> <p>文教地区に位置付けられ、教育文化の充実を図るエリアで、整備済みである都市機能（学教育施設、文化・交流施設及び子育て支援施設からなる複合施設）を維持・強化していくエリアに設定</p> <p>-<誘導施設>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流施設（市民交流施設） ・文化施設（図書館） ・子育て支援施設（児童厚生施設など） ・教育施設Ⅰ（地域の産業振興に資する大学サテライト、専修学校、ラボ） ・教育施設Ⅱ（小・中学校、高等学校） 	<p style="text-align: center; color: white;">都市機能誘導区域A</p> <p>整備済みである医療の拠点と合わせ、交流や健康、福祉機能などの新たな核となる都市機能を集約し、周辺の空洞化が進むまちなかへの波及効果として都市機能の誘導が見込まれるエリアに設定</p> <p>-<誘導施設>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流施設（市民交流施設） ・行政施設（市役所本庁舎） ・医療施設（病院） ・福祉施設（地域包括支援センターなど） ・商業施設Ⅰ（健康増進に資する施設） ・商業施設Ⅱ（日常買回り品の購入が可能な施設） ・教育施設Ⅰ（地域の産業振興に資する大学サテライト、専修学校、ラボ）

■ 区域設定図

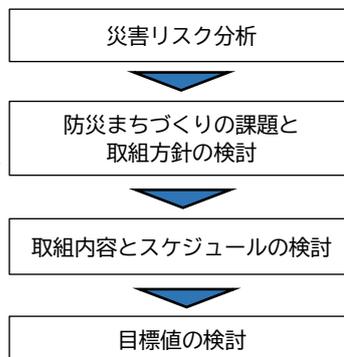


7 防災指針

本市における災害特性は、主に土砂災害と洪水が挙げられます。中国山地の東南端が播磨平野に接する地点にあることから、山々や丘陵に囲まれ、山間部を中心に土砂災害警戒区域等の指定区域が多数分布しています。また、中央部を加古川が流れ、加古川、杉原川、野間川沿いの平野部に集落が形成されているため、広範囲に洪水浸水想定区域が指定されています。

ハード対策とソフト対策の両面から防災・減災に取り組むことによって、災害リスクを可能な限り小さくすることが重要です。

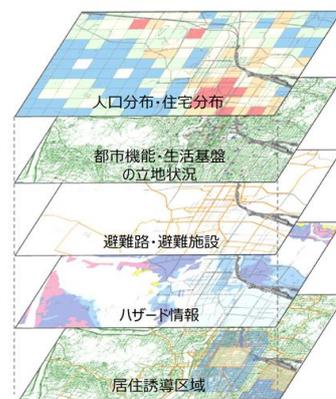
■防災指針の検討フロー



■災害リスク分析

洪水と都市情報を重ね合わせて居住誘導区域内の災害リスク分析を行います。

ハザード情報	都市情報	分析の視点
■加古川水系河川の洪水 ・浸水深（計画規模） ・浸水深（想定最大） ・家屋倒壊（想定最大） ・浸水継続時間（想定最大）	・高齢者分布 ・避難所 ・防災拠点 ・住宅・建物分布 ・都市機能(医療施設、福祉施設)	・高齢者に危険がないか ・避難施設が活用できるか ・浸水による機能停止がないか ・家屋倒壊の危険がないか ・長期にわたる孤立がないかなど



建物の1階部分が水没する浸水深3.0m以上のエリアに高齢者が居住

浸水深と被害のリスク

2階部分も水没 5.0m
1階部分が水没 3.0m
人の背丈を超える浸水深となるおそれ 0.5m

浸水深と避難

【実験データ】
浸水深が0.5m（大人の膝）程度では人流量速が0.7m/s程度でも避難は困難となる。

家屋倒壊の危険のある区域に住宅が多数立地

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

流速が速いため、木造家屋は倒壊するおそれがあります

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

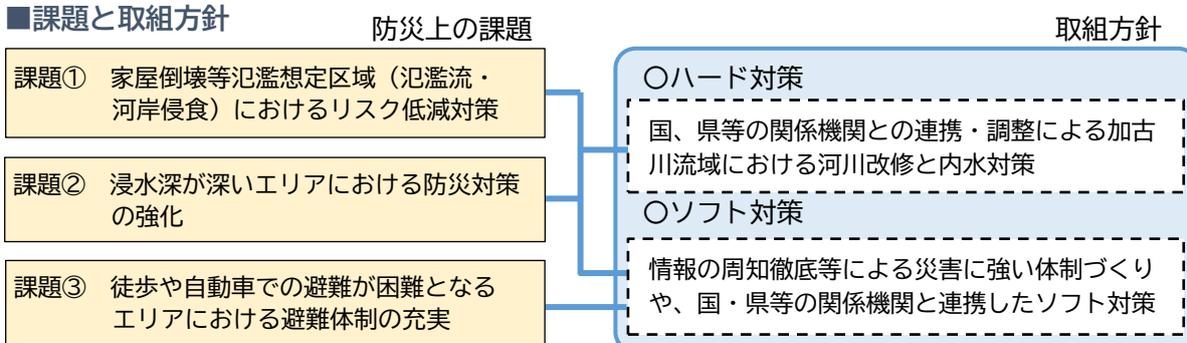
地面が削られ家屋は建物ごと崩落するおそれがあります

■防災まちづくりの将来像

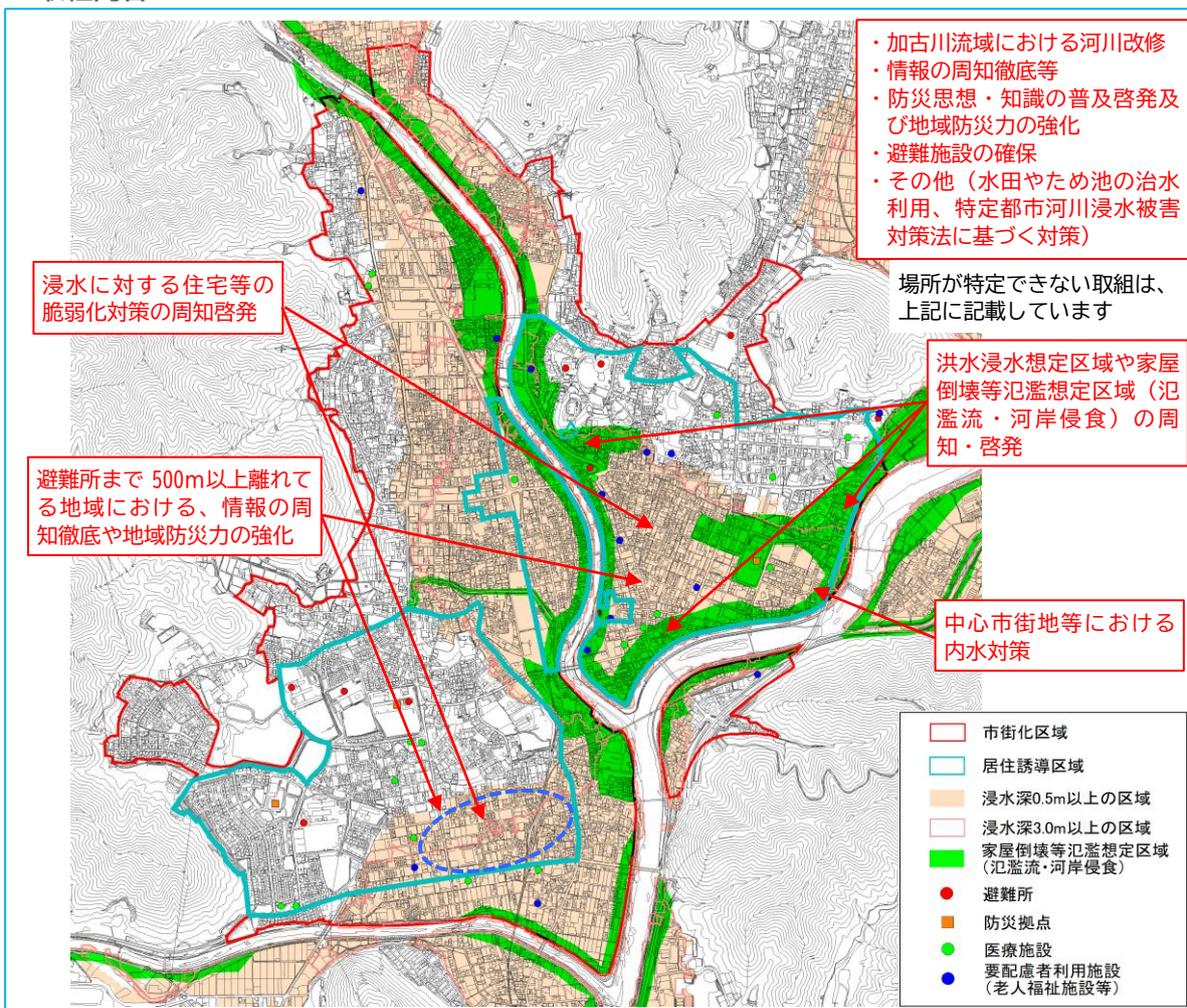
〈防災まちづくりの将来像〉

みんなで守る みんなで築く 防災・減災まちづくり

■課題と取組方針



■取組内容



■目標値

にしわき防災ネット
登録者数（向上）

8,608人(R6) → 11,000人

地区防災計画作成件数
（維持）

80件(R6) → 現状の維持
（全ての自治会で防災計画を作成）

災害に強いまちになってきている
と感じる市民の割合（向上）

32.3%(R6) → 50%

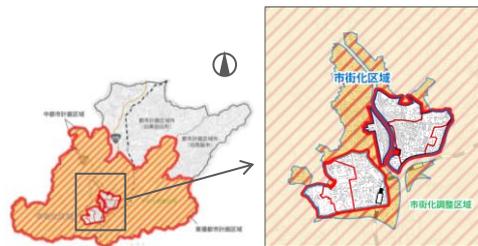
8 届出制度について

居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において、以下の開発行為や建築行為を行う場合、工事に着手する30日前までに、都市機能誘導区域内において、当該誘導施設を休止し又は廃止する場合は、休止し又は廃止する30日前までに、市長への届出が必要となります。

○居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外の区域（着色のエリア）で、次に示す住宅の建築などを行う場合は届出が必要です。

- (1) 開発行為の場合
 - ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
 - ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- (2) 建築等行為の場合
 - ・ 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3戸以上の住宅とする場合



○都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外の区域で、次に示す誘導施設の整備などを行う場合は届出が必要です。

- (1) 開発行為の場合
 - ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- (2) 建築等行為の場合
 - ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - ・ 建築物を改装し、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

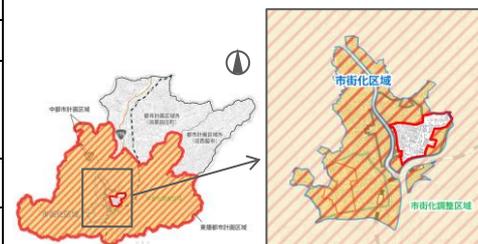
<ケース1> 着色のエリアで、次の施設を整備する場合

交流施設	地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流などの都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な「市民交流施設」
教育施設Ⅰ	地域の産業振興に資する学校教育法第1条に規定する「大学」の「サテライト」、同法第124条に規定する「専修学校」、又は教育に資する「研究機能（ラボラトリー）」を有する施設



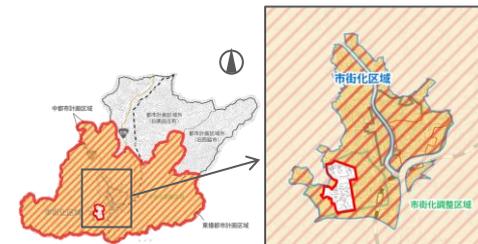
<ケース2> 着色のエリアで、次の施設を整備する場合

行政施設	地方自治法第4条第1項に規定する「市役所本庁舎」
医療施設	医療法第1条の5第1項に規定する「病院」で複数診療科を備えた施設
福祉施設	介護保険法第115条の46第1項に規定する「地域包括支援センター」、同法第115条の45第2項第4号に規定する「在宅医療・介護連携支援」に関する相談窓口を有する施設及び障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第77条の2に規定する「基幹相談支援センター」
商業施設Ⅰ	運動などによる「健康増進」を目的とした施設（150㎡以上を対象）
商業施設Ⅱ	「日常買回り品」の購入が可能な大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する商業施設



<ケース3> 着色のエリアで、次の施設を整備する場合

文化施設	図書館法第2条第1項に規定する「図書館」
子育て支援施設	児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う施設、児童福祉法第40条に規定する「児童厚生施設」
教育施設Ⅱ	学校教育法第1条に規定する「高等学校」、「中学校」、「小学校」



9 誘導施策、目標及び効果

■課題解決のための誘導方針から施策による目標を達成することにより期待される効果まで

誘導方針

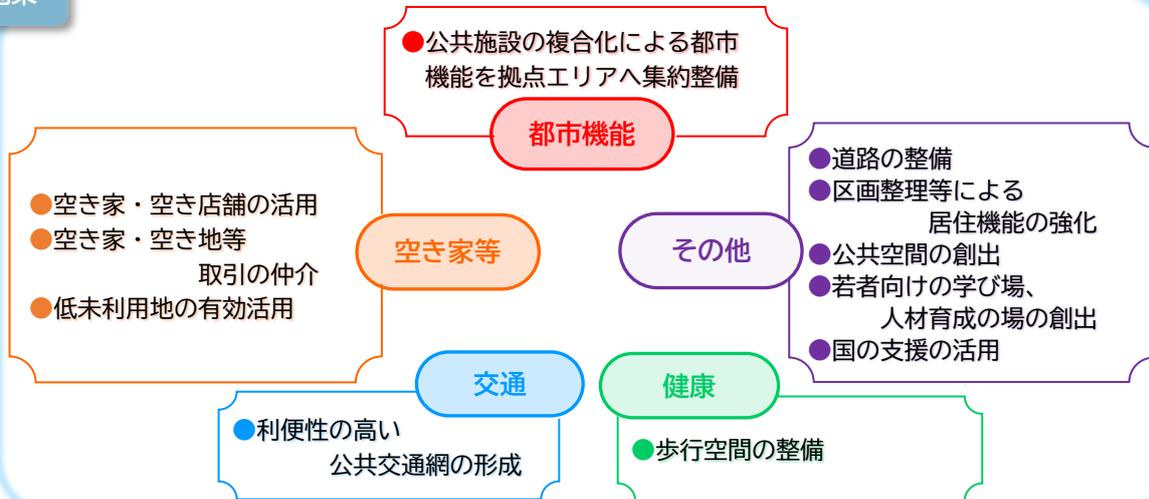
既存の都市機能の維持と“織りまち・にしわき”を築く更なる誘導による交流や新たな価値を創造するまちの顔となる拠点づくり

まちなかをつなぐ新たな基盤づくりとまちなかエリアの特色を生かした居住機能の強化

子育て環境が充実した“暮らし魅力”の高いまちづくり

高齢であっても生活しやすい、歩いて暮らせる健康増進のまちづくり

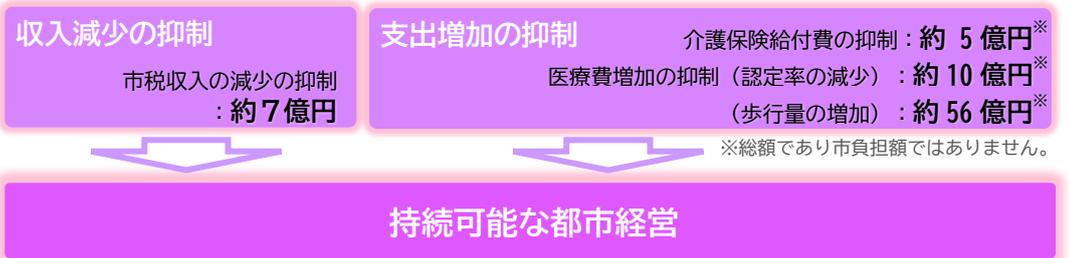
施策

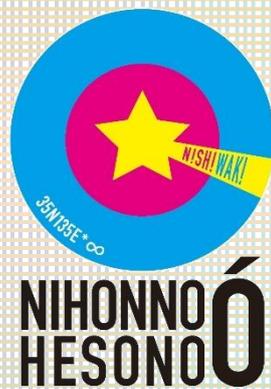


目標



効果





西脇市立地適正化計画【概要版】

発行者：西脇市 編集：建設水道部都市計画課

〒677-8511 兵庫県西脇市下戸田 128 番地の1

TEL：0795-22-3111（代） FAX：0795-22-8573

URL：<https://www.city.nishiwaki.lg.jp/>

令和8(2026)年2月改定