

# 1.立地適正化計画とは

## 1.1立地適正化計画とは

平成26年8月、都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

また令和2年6月には、激甚化する自然災害に対応するために同法が改正され、立地適正化計画に防災指針を追加することとされました。

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業・教育、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる「市町村マスタープランの高度化版」とであるとともに、将来の目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いをもつものです。

具体的には、適切に市街化を促進するため、市街化区域のなかに、「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」といった二つの区域等を設定し、まとまりあるまちの姿の実現を目指します。

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の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものとなります。

### ■立地適正化計画制度の概要

#### ○記載する事項（都市再生特別措置法第81条第2項）

- ・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（都市の居住者の居住を誘導すべき区域）
- ・都市機能誘導区域（都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域）
- ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設）
- ・市町村が講ずべき施策、事業等
- ・防災指針（都市の防災に関する機能の確保に関する指針）

#### ○誘導策（財政上、金融上、税制上の支援施策、誘導区域外に立地する場合の事前届出等）

出典：「都市再生特別措置法」「第12版 都市計画運用指針」（令和5年5月改定 国土交通省）より作成

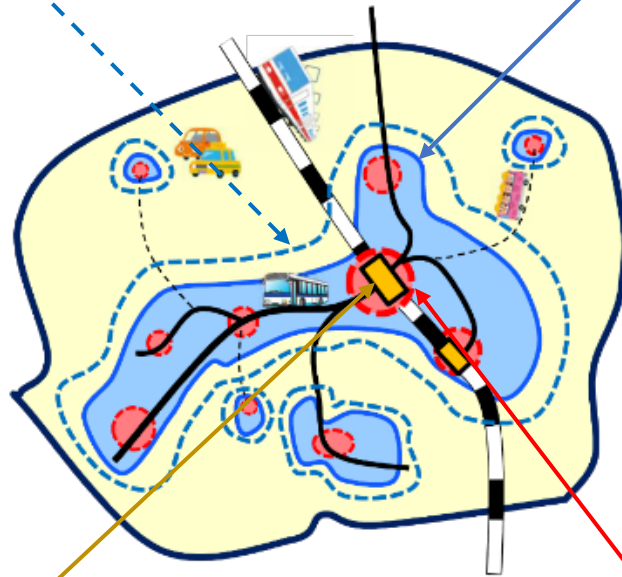
## ■立地適正化計画制度のイメージ

## 市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びお  
おむね十年以内に優先的かつ計画的に市  
街化を図るべき区域

### ①居住誘導区域

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



### ③誘導施設

居住者の共同の福祉や利便の向上を図る  
施設

※医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育施設、商業施設、行政施設等

## ②都市機能誘導区域

医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

出典：「立地適正化計画作成の手引き」（令和５年３月改定 国土交通省）

「第12版 都市計画運用指針」（令和5年5月改定 国土交通省）より作成

## 1.2 策定委員会の進め方（案）

香芝市立地適正化計画の策定にあたっては、以下の会議を実施・予定しています。

### ○香芝市立地適正化計画庁内検討部会

- ・関係部署による施策、事業等に係る検討、行政上の調整

R4 第1回（立地適正化計画とは）

第2回（進め方）

R5 第3回（誘導区域、誘導施設、誘導施策）

第4回（誘導施策、防災指針、目標値）

### ○香芝市立地適正化計画策定委員会

- ・学識者、市民代表等による審議

R5 第1回（立地適正化計画とは、現況・課題、基本方針、誘導区域設定の考え方）

第2回（都市の骨格構造、誘導区域、誘導施設、誘導施策、防災指針、目標値）

第3回（香芝市立地適正化計画案）

### ○香芝市都市計画審議会

- ・立地適正化計画の諮問・答申

R5 第1回（香芝市立地適正化計画の策定状況についての報告（現況・課題、基本方針、誘導区域設定の考え方））

第2回（香芝市立地適正化計画案についての諮問・答申）

香芝市立地適正化計画は以下のスケジュール及び策定フローは以下のとおりです。

|                 | 令和5年     |       |          |             |         |      | 令和6年   |        |       |
|-----------------|----------|-------|----------|-------------|---------|------|--------|--------|-------|
|                 | 7月       | 8月    | 9月       | 10月         | 11月     | 12月  | 1月     | 2月     | 3月    |
| 1. 防災指針の作成      |          | 原案の検討 |          | 地域防災計画等との調整 |         |      |        |        |       |
| 2. 誘導区域（案）の作成   | 区域（案）の作成 |       |          |             |         |      |        |        |       |
| 3. 誘導施策の設定      |          |       |          |             | 調整      |      |        |        |       |
| 4. 誘導施設の設定      |          |       |          |             | 調整      |      |        |        |       |
| 5. 目標指標・数値目標の設定 |          |       |          |             | 調整      |      |        |        |       |
| 6. 策定委員会        | 第1回      |       |          | 第2回         |         |      | 第3回    | 第4回(仮) |       |
| 7. 庁内照会、検討部会    |          |       | 庁内照会or部会 |             |         | 庁内照会 |        |        |       |
| 8. 都市計画審議会      |          | 報告    |          |             |         |      |        |        | 諮問・答申 |
| 9. パブリックコメントの実施 |          |       |          |             |         |      | パブコメ実施 |        |       |
| 10. 計画書とりまとめ    |          |       |          |             | 原案とりまとめ |      | 原案調整   |        |       |

図 1.1 スケジュール

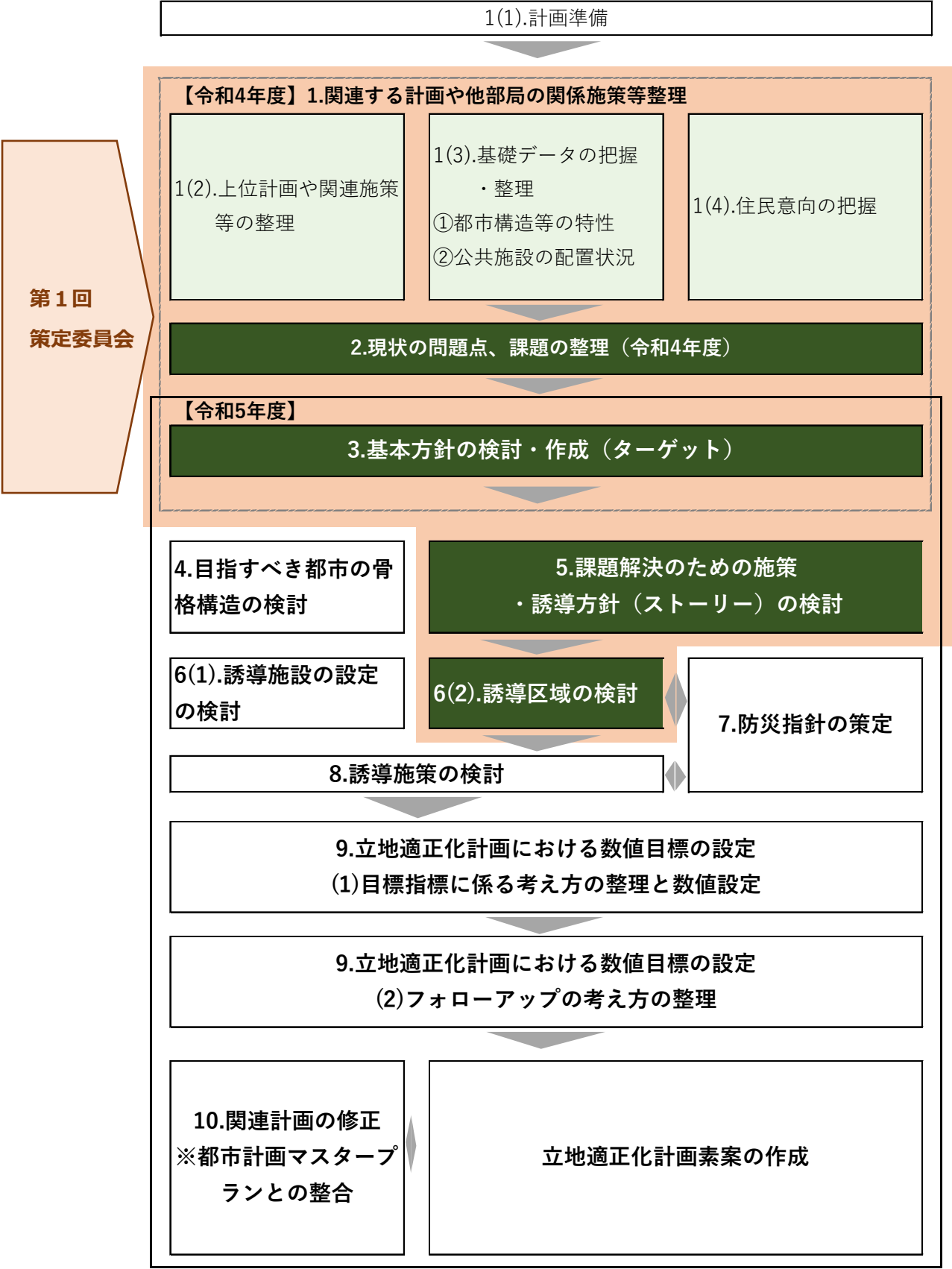


図 1.2 策定フロー



## 1.3香芝市における立地適正化計画策定の背景

### <高度経済成長期における香芝市人口の増加に伴い、インフラ整備が進み、生活環境も充実>

本市は豊かな自然を有しながら、大阪等の都心部へのアクセスの優位性から結婚や出産を機に若い世代が引っ越してくることが多く、特に高度経済成長期においては大きく人口が増加しました。そして、人口増加や住民からの要望に応じて、学校などの教育施設、公営住宅、公民館や図書館等の公共施設や道路、上下水道といったインフラ施設の整備を進めてきました。

### <これまで増加してきた人口が、令和元年より緩やかに減少>

しかしながら、令和元年から人口は緩やかな減少傾向を示しています。自然増減や社会増減の推移を見ると、総人口の増減は社会増減によるものと考えられます。また、国立社会保障・人口問題研究所の平成30年時点の調査によると今後も緩やかに人口が減少することが予想されています。

### <インフラ等の改修・更新、近年の水災害等の頻発・激甚化傾向への対応が必要>

また、今まで整備してきた公共施設やインフラ等改修・更新時期を迎えており、将来的に財政への影響が懸念されていることや、本市は地形上、土砂災害や浸水等の災害リスクがあり、災害リスクの高いエリアに住宅や施設の立地がみられることがあげられます。

### <「快適」な居住、「安全」な生活、経済活力があり「元気」で持続可能なまちの形成>

これらのことから立地適正化計画を策定することで、拠点を定め、拠点周辺に都市機能を集約・誘導することで市民が生活サービスを享受しやすい環境を整えると同時に、拠点に容易にアクセスでき、かつ災害リスク回避や低減対策を行うことで持続可能なまちの形成を目指します。

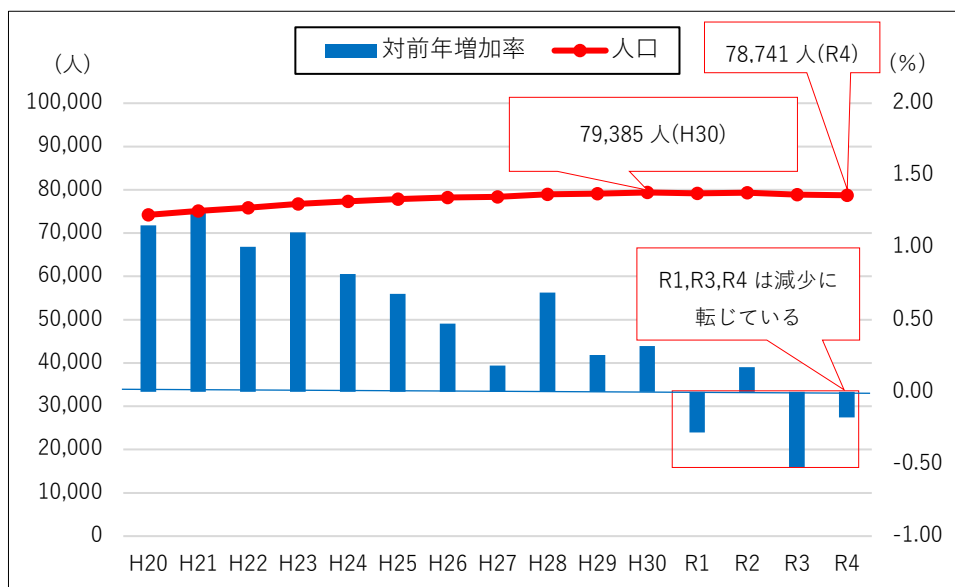


図 1.3 香芝市の人口推移

出典：住民基本台帳(各年9月末)

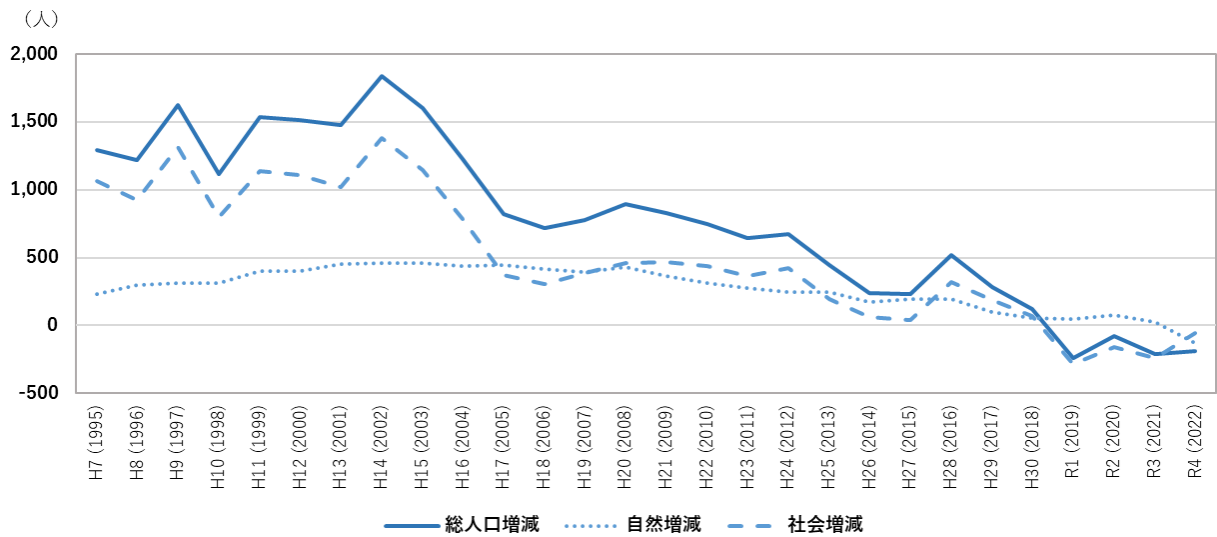


図 1.4 総人口増減・自然増減・社会増減の推移

出典：住民基本台帳（各年9月末）

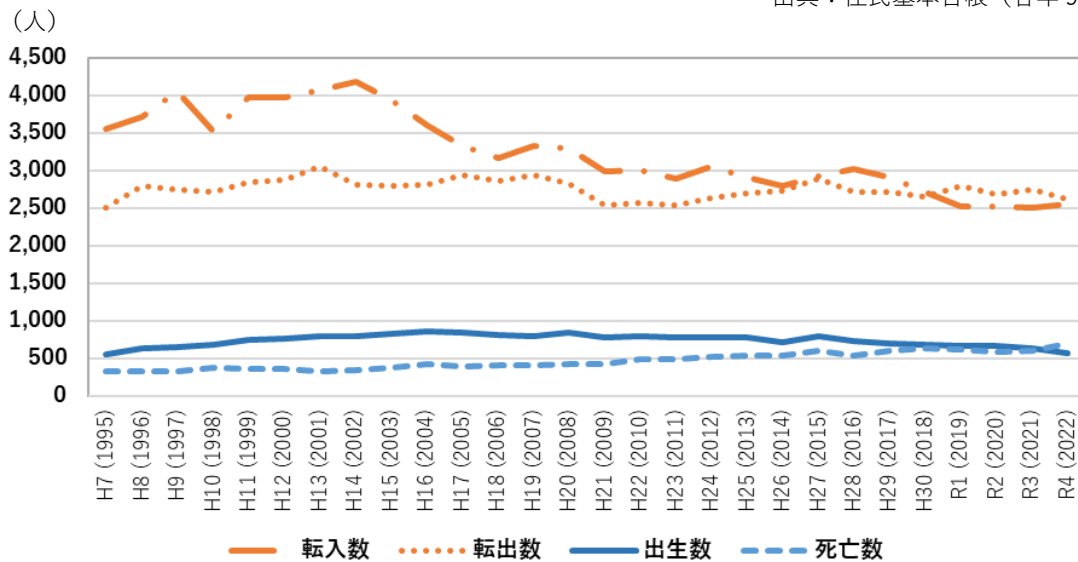


図 1.5 香芝市の出生数・死亡数・転入数・転出数の推移

出典：住民基本台帳（各年9月末）

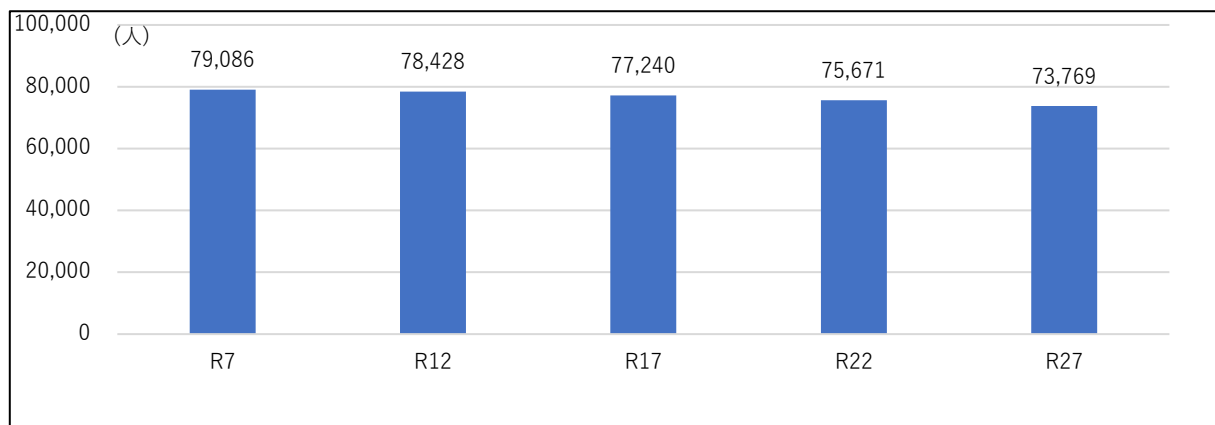


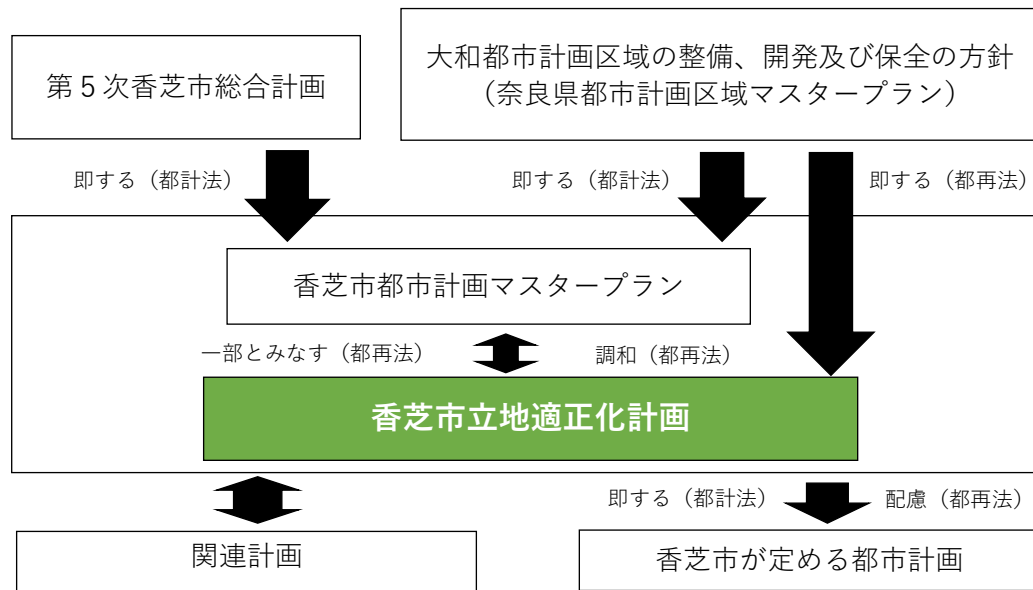
図 1.6 香芝市の将来推計人口（H30 推計）

出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成30年）

## 1.4計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市計画に関する基本的な方針の一部とみなされることとなり、香芝市都市計画マスタープランの目指す将来都市構造の実現を図るための計画となります。

また、第5次香芝市総合計画・大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（奈良県都市計画区域マスタープラン）などの上位計画を踏まえ、医療・福祉・商業・教育、防災や交通などの各種計画と調整・整合を図ります。



## 1.5計画の期間

本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、令和6（2024）年から10年間を計画期間とします。また、必要に応じて、計画の見直しを検討します。



## 2.香芝市の課題と方針（案）

### 2.1香芝市の課題と方針（案）

上位・関連計画の整理、香芝市の現状、市民意向調査結果を踏まえ、香芝市における課題と方針について整理すると以下のようになります。

#### ■上位・関連計画の整理

##### ①大和都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（奈良県都市計画区域マスタープラン）

- ・中部地域の主要生活拠点：各地域の景観との調和を図りつつ、居住機能・商業サービス機能を維持・充実するとともに、既存市街地の再構築による新たな機能の誘導を図り、周辺との機能分担、交流、連携等に配慮し、拠点性の向上を図る。

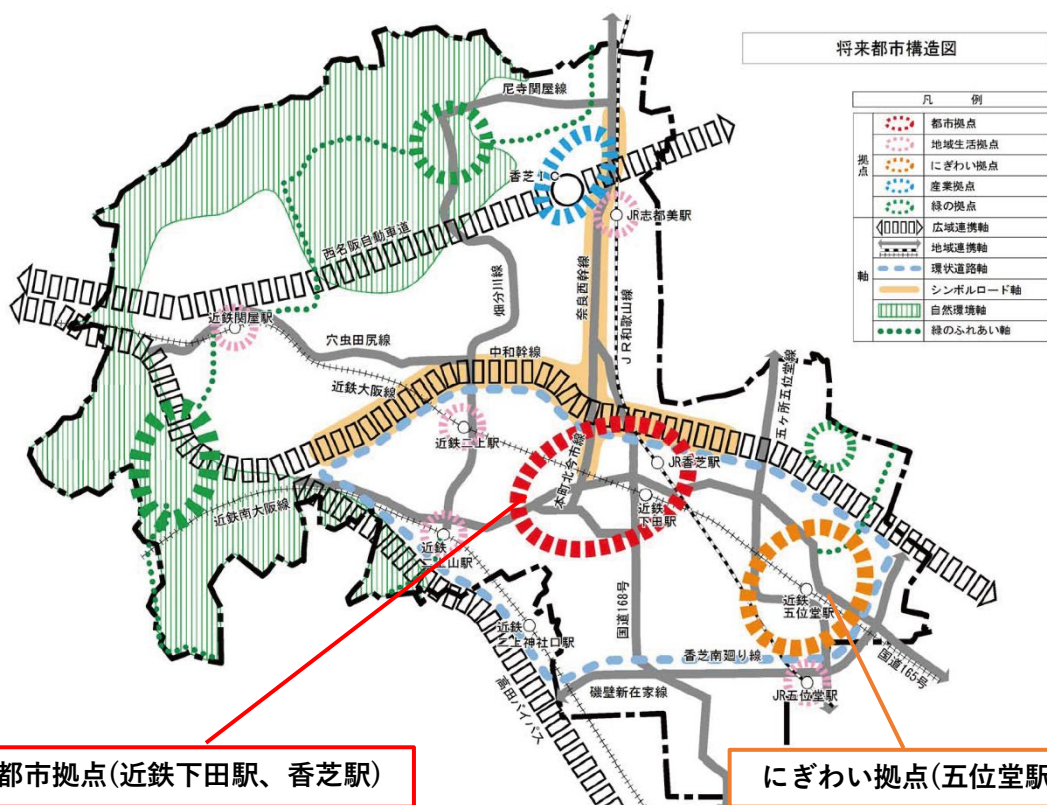
##### ②第5次香芝市総合計画

（笑顔をもっと 元気をずっと～誰もが輝く多彩なまち カラフルかしば～）

- ・住宅都市としての「暮らしやすさ」をさらに深め、もっと住みよい高品質の都市を目指す。
- ・「住む」だけにとどまらず、「働く」「遊ぶ」「活動する」「訪れる」など、多彩なまちの機能と魅力を発掘・創造する。

##### ③香芝市都市計画マスタープラン（「笑顔と元気!! 住むなら かしば」）

- ・JR 香芝駅、近鉄下田駅周辺の市街地を都市拠点、近鉄五位堂駅周辺の市街地を賑わい拠点とし、その他拠点及び軸の連携により、コンパクトな都市の形成をめざす。



出典：「香芝市都市計画マスタープラン」（平成 30 年 3 月）



| 現況と市民意向                                                                                                                                                                                                                                                                       | 都市づくりの主要課題                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【（人口）現況整理】<br>・令和 2 年から人口減少傾向、今後も人口減少が予想<br>・若い世代の転出が増加傾向、子育て層の転入が減少傾向<br>・年少人口・生産年齢人口割合が減少傾向、高齢人口割合が増加傾向にあり、今後もその傾向が続く予想<br>【市民意向調査】<br>・市外からの転入が約 7 割（大阪府からの転入が約 5 割）<br>・住み続けたい方の割合は約 7 割で、まちへの希望は「医療・福祉が優れたまち（56.7%）」、「交通・情報通信基盤が整ったまち（36.9%）」、「防犯・防災対策がしっかりとしたまち（36.6%）」 | ■人口減少・少子高齢化への対応<br>・人口減少局面への移行時期にあたる今、若者層の転出への歯止め、子育て層の転入促進が必要<br>・「医療・福祉」「交通・情報通信基盤」「防犯・防災対策」等による定住に向けたまちづくりが必要                      |
| 【（生活サービス）現況整理】<br>・住宅総数は約 3 万戸であり、住宅需要は増加傾向<br>【市民意向調査】<br>・まちづくりの課題は、「歩行者の安全性（21.8%）」「緊急時に対応してくれる大きな病院（21.7%）」「大規模商業施設（20.6%）」「駅周辺において活力（にぎわい）が低下（18.4%）」                                                                                                                    | ■居住エリアの生活サービス機能及び拠点への求心力の向上<br>・駅周辺の賑わい創出等による拠点の求心力の向上が必要<br>・居住エリアへの飲食施設やスーパー・コンビニ等の商業施設の充実が必要<br>・各駅の特徴を踏まえ、低未利用地や空き家等の遊休資産等の積極的な活用 |
| 【（交通）現況整理】<br>・西名阪の香芝 IC 周辺で渋滞が発生<br>・8 つある鉄道駅を中心として公共交通網が充実しており、アクセシビリティは高い<br>・市のサービスとしてコミュニティバスとデマンド交通を提供<br>【市民意向調査】<br>・住んでいる地域では「歩行者の安全性が確保されていない」が課題<br>・買い物の交通手段は「自家用車」が大半（食品・消耗品 61.4%、家具・家電 71.9%、服・靴 58.7%）                                                        | ■公共交通の利用促進、歩行環境の改善<br>・慢性的な幹線道路の渋滞緩和を図っていくことが必要<br>・交通結節機能の維持、公共交通利用環境の改善<br>・歩行空間の整備を行い、歩行者の安全性及び賑わい創出への支援<br>・自動車に頼りすぎない生活スタイルへの転換  |
| 【（安全・安心）現況整理】<br>・市街地における洪水浸水想定区域（想定最大規模）は浸水深 3m 未満が殆どである。河川周辺には家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が存在する<br>・市街地内にレッドゾーンが存在（土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）（二上駅西部等）、土砂災害特別警戒区域（土石流）（二上山駅西部等））<br>【市民意向調査】<br>・「防犯・防災対策がしっかりとしたまち（36.6%）」                                                                    | ■安心・安全の確保<br>・浸水想定（特に、河岸侵食）からの回避・低減<br>・土砂災害（特に、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）からの回避・低減                                                       |
| 【（地域経済）現況整理】<br>・市内就業率は県内 12 市の中で最も低水準<br>・女性就業率は特に 30 代や 50 代が低調（対全国平均、奈良県平均）                                                                                                                                                                                                | ■地域経済の好循環<br>・市内就業率や子育て世代（30 代）や親世代（子離れ）（50 代）の女性就業率の向上、働きやすい環境づくりの促進                                                                 |
| 【（地域課題）現況整理】<br>・人口構造や都市機能の集積状況は地域によって格差が存在<br>・大規模住宅団地では、子育て層の転入が多く、年齢層に偏りがみられ、急速な少子高齢化の進行が予想<br>【市民意向調査】<br>・拠点間の生活サービス機能に差異                                                                                                                                                | ■地域に応じた課題への対応<br>・駅周辺の環境や交通問題、働く場の確保等、地域ごとの特性や居住環境の変化に応じた生活サービスの適正化が必要<br>・大規模住宅団地では、急速な少子高齢化や人口減少が予想されるため、 <u>先行的な対策</u> を講じていくことが必要 |

| <ターゲット>まちづくりの基本的な考え方（案）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>安全に 快適に 元気に 笑顔あふれるまち かしば</div> <div>※安全（防災） 快適（居住） 元気（都市機能）</div> <div>●豊かな自然に囲まれた土地でありながら大阪近郊に位置しており生活利便性が高いといった香芝市の特性を活かし、<u>定住</u>したくなるような<u>魅力的で心休まる暮らしのまちづくり</u>を推進します。</div> <div>●将来直面する<u>人口減少・高齢化社会への備え</u>として、市内 8 箇所に立地する<u>鉄道駅の拠点を中心</u>に都市機能や居住を緩やかに誘導することで<u>コンパクト・プラス・ネットワークとしての都市形成</u>を図り、<u>公共交通等によって拠点間を繋ぐ</u>ことで<u>生活サービスを享受</u>でき、将来にわたって<u>暮らしやすい定住都市を実現</u>します。</div> <div>●地域ごとに人口構造や都市機能の充足状況、市民ニーズを勘案し、<u>必要とされる都市機能を適正配置</u>するとともに、<u>求心力があり居心地が良く歩きたくなるまちなか（ウォーカブルなまちづくり）</u>を形成することで拠点性の向上を図ります。</div> <div>●暮らしに応じた<u>多様な働き方</u>を選択できるような環境づくりを行うことで、<u>市内における就業機会の拡大</u>や市民の意欲・能力を存分に発揮できるようなまちの形成を推進します。</div> <div>●浸水想定や土砂災害等の<u>自然災害からの被害の抑止・軽減</u>に努め、子どもから高齢者まで<u>誰もが安全・安心に暮らせるまちづくり</u>を推進します。</div> |

| <ストーリー>基本的な方針（案）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>1.【都市機能誘導の方針】元気で求心力のある拠点の形成</div> <div>●地域ごとの特性を生かした求心力のある拠点形成</div> <div>●市民ニーズに応じた都市機能の集約</div> <div>●拠点間の回遊性の向上を図る都市機能の棲み分け</div> <div>2.【居住誘導の方針】拠点を取り巻く快適な暮らしの場の形成</div> <div>●拠点周辺への生活サービス機能の誘導による居住の誘導</div> <div>●住宅ストックの循環による人口密度の維持や空き家の発生を予防</div> <div>3.【交通ネットワークの方針】持続可能な都市交通環境の形成</div> <div>●複数の交通手段による公共交通サービスの維持・改善</div> <div>●モビリティマネジメントの実施による意識醸成</div> <div>●道路改良の促進やバリアフリー化の推進により、拠点へのアクセスの向上と安全な歩行空間の提供</div> <div>●幹線道路の整備促進による日常生活の交通渋滞の緩和</div> <div>4.【防災に関する方針】災害に強い安全なまちの形成</div> <div>●河川低平地における被害リスクの回避・低減</div> <div>●土砂災害リスクの回避・低減</div> <div>5.【にぎわい創出に関する方針】出掛けたくなる魅力あふれるまちの形成</div> <div>●健康増進にも目を向けた歩くための環境整備を進め、子育て世代から高齢者まで、誰もが歩きたくなるウォーカブルなまちづくりの推進</div> <div>●働きやすい身近な就労の場の創出、ニューノーマルな働く場の創出等により、職住近接なまちづくりの推進</div> <div>●人と人とがつながる、多様な地域コミュニティの創出</div> <div>●近隣市町との連携により、市外からも多くの人が集い、周遊できる仕組みづくり</div> |

## 3.誘導区域設定の考え方

### 3.1居住誘導区域の考え方について

#### 3.1.1居住誘導区域とは

居住誘導区域は、都市再生特別措置法第81条第2項第2号において、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であると定められています。

このため、居住誘導区域は、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に定めることとされています。

#### 3.1.2居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、市街化区域内を対象地域とします。また、市街化区域のうち、香芝市都市計画マスタープランにおいて、都市拠点に定められている近鉄下田駅、香芝駅、にぎわい拠点に定められている近鉄五位堂駅、地域生活拠点に定められている志都美駅、JR五位堂駅、関屋駅、二上駅、二上山駅、DID区域を含み公共交通や徒歩により、生活サービス施設に容易にアクセスできる利用圏として一体的な区域を設定します。

また区域設定にあたって、市街化調整区域やレッドゾーンは除外します。

洪水浸水想定区域やイエローゾーンについては、災害時の被害を最小化する「災害リスクの回避、低減の取組」の考え方を基本とし、ハード整備や地域防災計画等に基づく住民等と連携した対策を継続的に行うことにより、特に適当でないと判断される場合を除き、居住誘導区域に設定することとします。

本市における居住誘導区域は、以下の手順に従って設定します。

#### 【居住誘導区域設定の手順】

**STEP 1** 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定



**STEP 2** 居住誘導区域に含めないことが考えられる区域の設定



**STEP 3** 居住誘導区域の設定

＜採用する都市機能、誘致圏等＞

【都市機能（生活サービス機能）の徒歩圏】

- 医療機能…病院及び診療所（内科又は外科、小児科）（徒歩圏 800m）
- 福祉機能…通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設（高齢者徒歩圏 500m）
- 商業機能…専門スーパー、総合スーパー、百貨店（徒歩圏 800m）
- 金融機能…銀行、郵便局、ATM（徒歩圏 800m）
- 教育機能、子育て支援機能、文化機能等（徒歩圏 800m）
- 行政機能（徒歩圏 800m）

【徒歩圏】

- ・徒歩圏は、一般的な徒歩圏半径 800m、高齢者の一般的な徒歩圏半径 500m
- ・鉄道駅は 800m、バス停は 300m

出典：「都市構造の評価に関するハンドブック」（平成 26 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）

### 3.1.3 居住誘導区域の設定

#### STEP 1 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定

市街化区域内の都市機能や住居が集積している都市の拠点周辺の区域として以下の要件 1～3 の全てを満たす区域に、要件 4 の区域を追加した区域

|                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>要件 1：一定程度の人口密度を有している区域</b></p> <p>2015 年（平成 27 年）人口 100m メッシュの 40 人/ha 以上のエリア</p> <p>→今後も市街化区域内の人口密度を維持し、まとまった市街地を形成できる区域として人口集中地区（DID）の基本単位となる 40 人/ha で設定</p> <p>※人口密度（100m メッシュ）：令和 2 年データは未公表のため、平成 27 年データで対応</p> |
| <p><b>要件 2：行政、商業、医療（内科又は外科、小児科）、高齢者福祉、子育て支援、金融、文化等の都市機能が集積する区域</b></p> <p>各都市機能から 800m 圏域に位置する区域（高齢者福祉は 500m 圏域）</p> <p>→行政、商業、医療、高齢者福祉、子育て支援、文化等の都市機能から 800m 圏域（高齢者福祉は 500m 圏域）のうち、いずれかを満たす区域</p>                           |
| <p><b>要件 3：公共交通により、比較的容易にアクセスできる区域</b></p> <p>鉄道徒歩圏域（800m）及びバス停徒歩圏域（300m）のどちらかを満たす区域</p> <p>→鉄道駅から 800m 圏域もしくは路線バス、コミュニティバスのバス停から 300m 圏域</p>                                                                                |
| <p><b>要件 4：土地区画整理事業が施行済の区域、施行が予定されている区域</b></p> <p>市内の土地区画整理事業が施行済の区域、今後に施行が予定されている区域</p>                                                                                                                                    |

**STEP 2 居住誘導区域に含めないことが考えられる区域の設定**

災害からの安全性確保や土地利用上から以下の区域を除外します。

**除外要件1：レッドゾーン**

以下の区域については、レッドゾーンとして、居住誘導区域から原則除外します。

- ・土砂災害特別警戒区域（該当あり）
- ・急傾斜地崩壊危険区域（該当あり）
- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）（該当なし）
- ・地すべり防止区域（該当なし）

→土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）、急傾斜地崩壊危険区域の指定箇所については、区域から除外

**除外要件2：イエローゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流））**

以下の区域については、イエローゾーンの中でも回避、低減等の対応が困難なエリアであるため、居住誘導区域内に含めることが適当ではないと思われる場合、居住誘導区域から除外します。

- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）※氾濫流なし、想定最大規模 3m 未満が殆ど
- ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）

→家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）の指定箇所については、区域から除外

**除外要件3：準工業地域のうち住宅以外の土地利用が多い区域**

準工業地域の指定箇所のうち、今後の空地化の進展などで引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域及び住宅以外の土地利用が多い区域は除外します。

→準工業地域の指定箇所のうち、住宅用地以外の土地利用が 90%以上を占める一体的な区域については、区域から除外

**STEP 3 居住誘導区域の設定**

居住誘導区域は、STEP1、STEP 2 の全ての要件を満たす区域で設定します。

DID 地区や地域活性化のための施設や公共施設等は含みます。区域境界は法線、地形地物、一体的な居住地域等により調整します。また、近隣市町村との区域の接続性についても考慮します。

→区域境界は法線、地形地物、一体的な居住地域等を考慮した区域の設定

広陵町立地適正化計画では、真美ヶ丘地区が居住誘導区域に含まれているため、連坦性を考慮した区域の設定



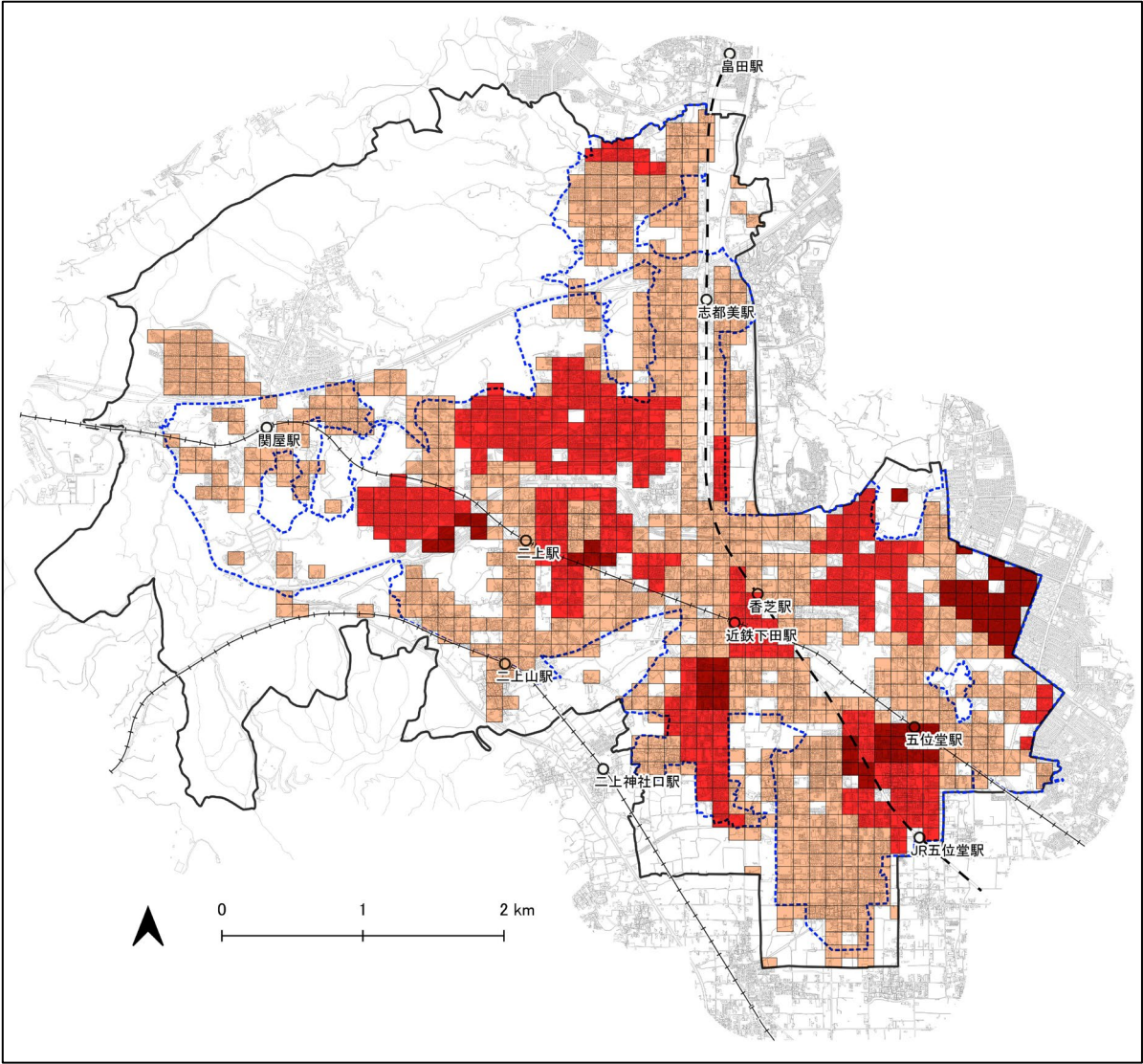
【検討プロセス】

STEP1 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の設定

【要件1】

一定程度の人口密度を有している区域

2018 年（平成 27 年）人口 100m メッシュの 40 人/ha 以上のエリア



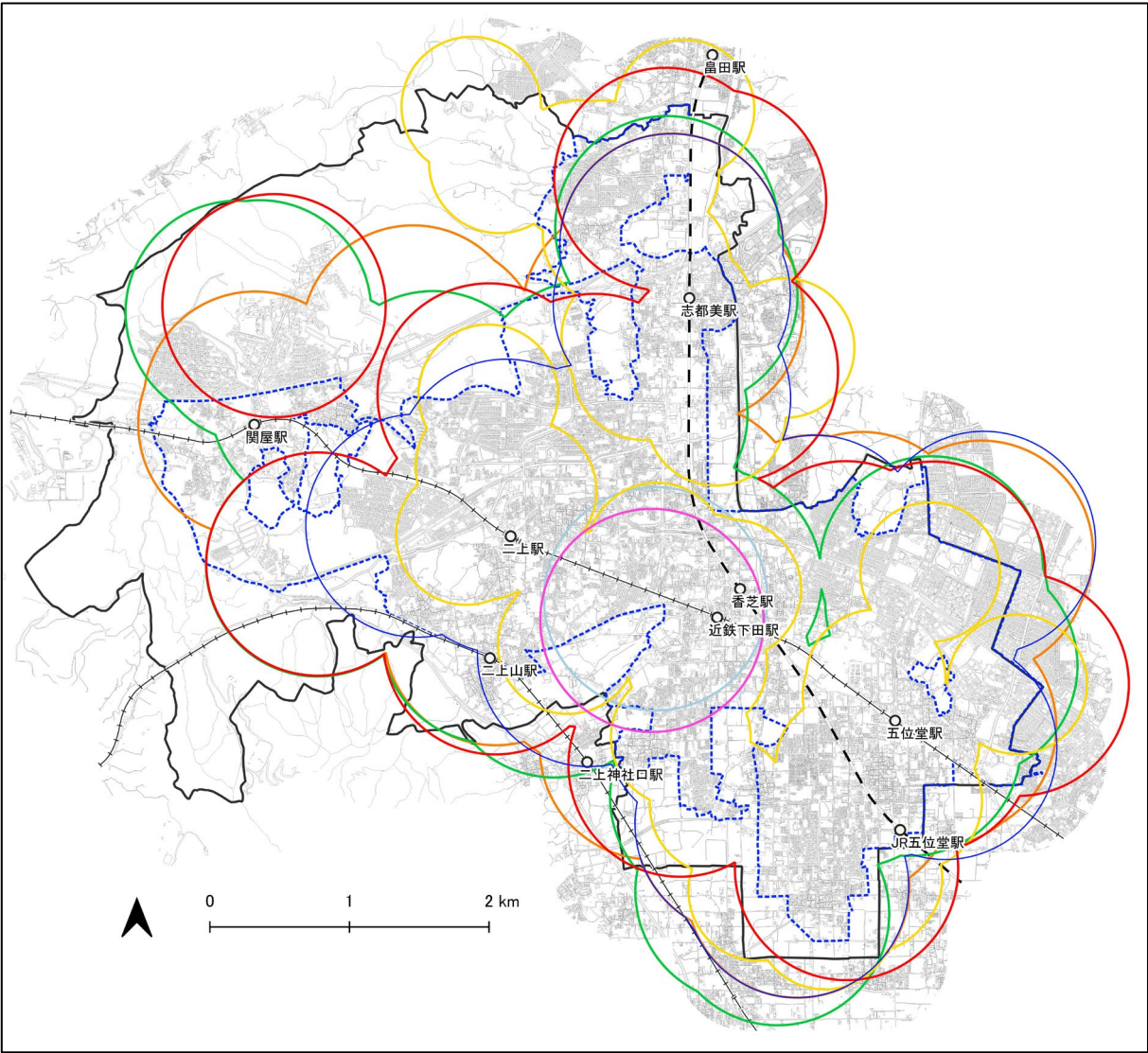
| 凡 例 |        |  |          |             |  |
|-----|--------|--|----------|-------------|--|
| 区域  | 市域     |  | 人口<br>密度 | 40-80 人/ha  |  |
|     | 市街化区域  |  |          | 80-120 人/ha |  |
| 鉄道  | 近畿日本鉄道 |  |          | 120 人/ha 以上 |  |
|     | JR 西日本 |  |          |             |  |
|     | 駅      |  |          |             |  |

図 3.1 【要件1】一定程度の人口密度を有している区域

【要件2】

行政、商業、医療（内科又は外科、小児科）、高齢者福祉、子育て支援、金融、文化等の都市機能が集積する区域

各都市機能から 800m 圏域に位置する区域（高齢者福祉は 500m 圏域）



| 凡 例 |        |  |      |                |  |
|-----|--------|--|------|----------------|--|
| 区域  | 市域     |  | 都市機能 | 行政機能 800m圏域    |  |
|     | 市街化区域  |  |      | 商業機能 800m圏域    |  |
| 鉄道  | 近畿日本鉄道 |  |      | 医療機能 800m圏域    |  |
|     | JR 西日本 |  |      | 高齢者福祉機能 500m圏域 |  |
|     | 駅      |  |      | 子育て支援機能 800m圏域 |  |
|     |        |  |      | 金融機能 800m圏域    |  |
|     |        |  |      | 文化機能 800m圏域    |  |

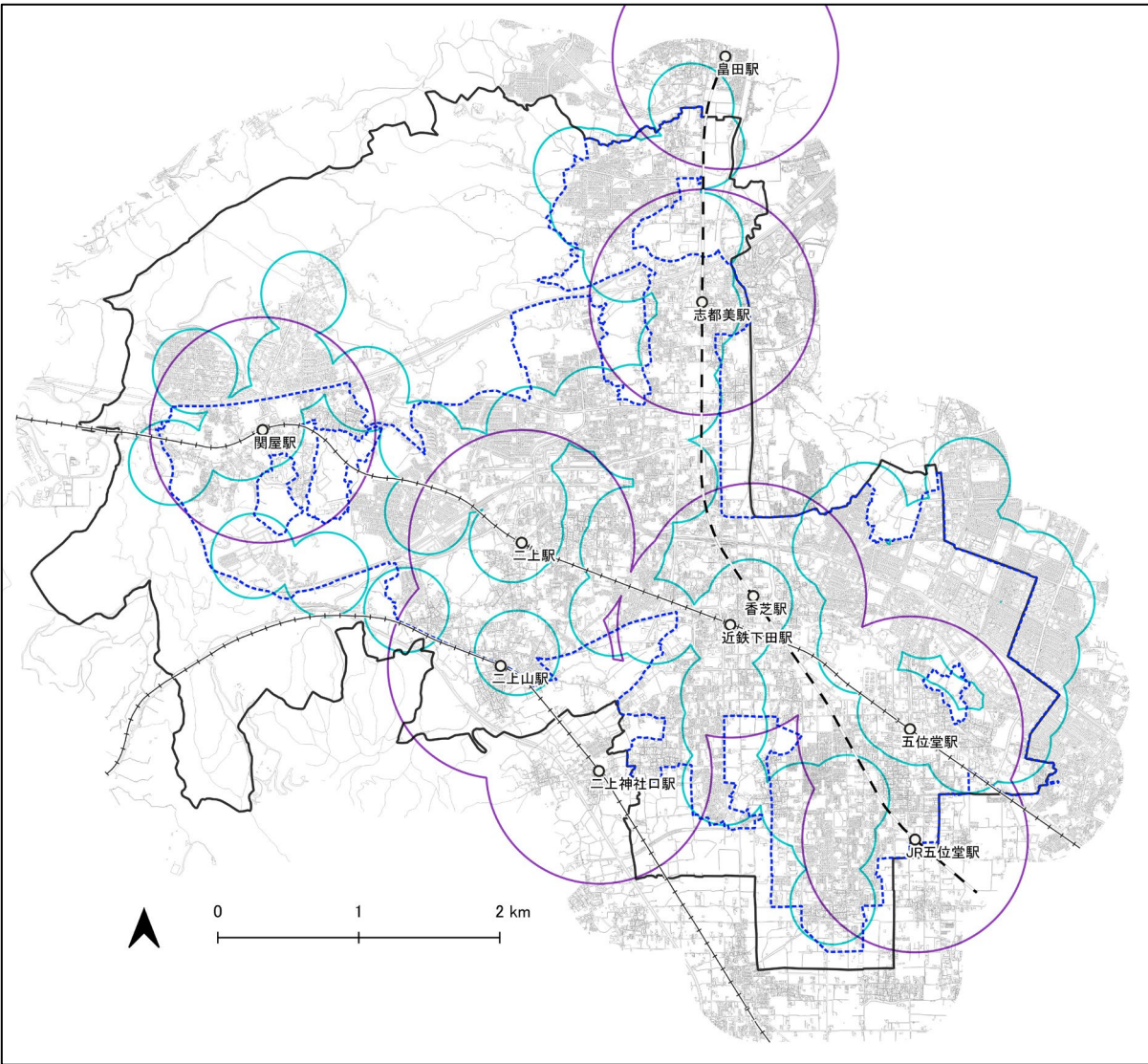
図 3.2 【要件2】行政、商業、医療（内科又は外科、小児科）、高齢者福祉、子育て支援、金融、文化等の都市機能が集積する区域



【要件3】

公共交通により、比較的容易にアクセスできる区域

鉄道徒歩圏域（800m）及びバス停徒歩圏域（300m）のどちらかを満たす区域



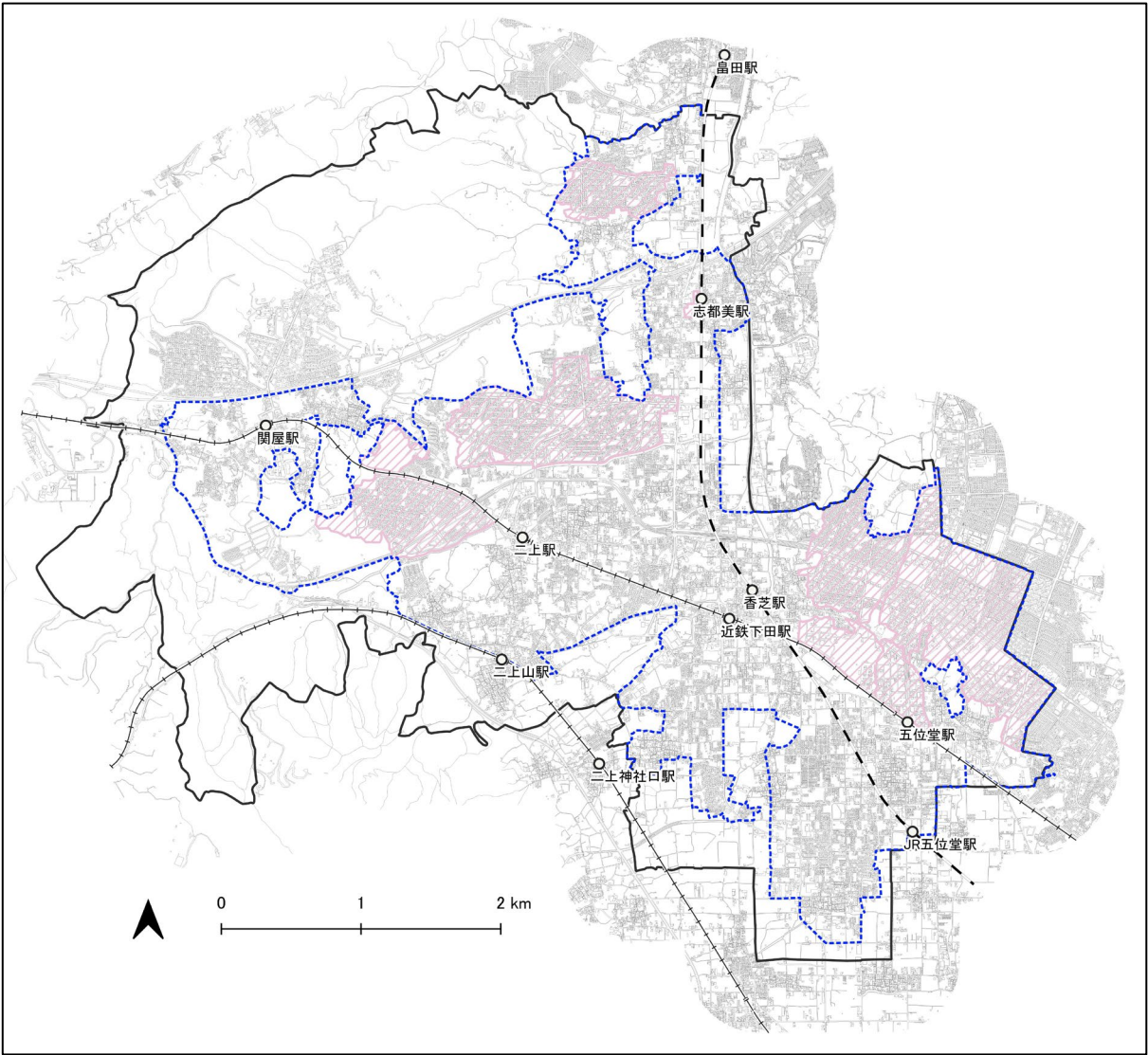
| 凡 例 |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| 区域  | 市域                         |  |
|     | 市街化区域                      |  |
| 鉄道  | 近畿日本鉄道                     |  |
|     | JR 西日本                     |  |
|     | 駅                          |  |
| 交通  | 駅から 800m圏域                 |  |
|     | 路線バス、コミュニティバスのバス停から 300m圏域 |  |

図 3.3 【要件3】 公共交通により、比較的容易にアクセスできる区域

【要件4】

土地区画整理事業が施行済の区域、施行が予定されている区域

市内の土地区画整理事業が施行済の区域、今後に施行が予定されている区域



| 凡 例 |                   |  |
|-----|-------------------|--|
| 区域  | 市域                |  |
|     | 市街化区域             |  |
| 鉄道  | 近畿日本鉄道            |  |
|     | JR 西日本            |  |
|     | 駅                 |  |
| 地区界 | 土地区画整理(施行済及び施工予定) |  |

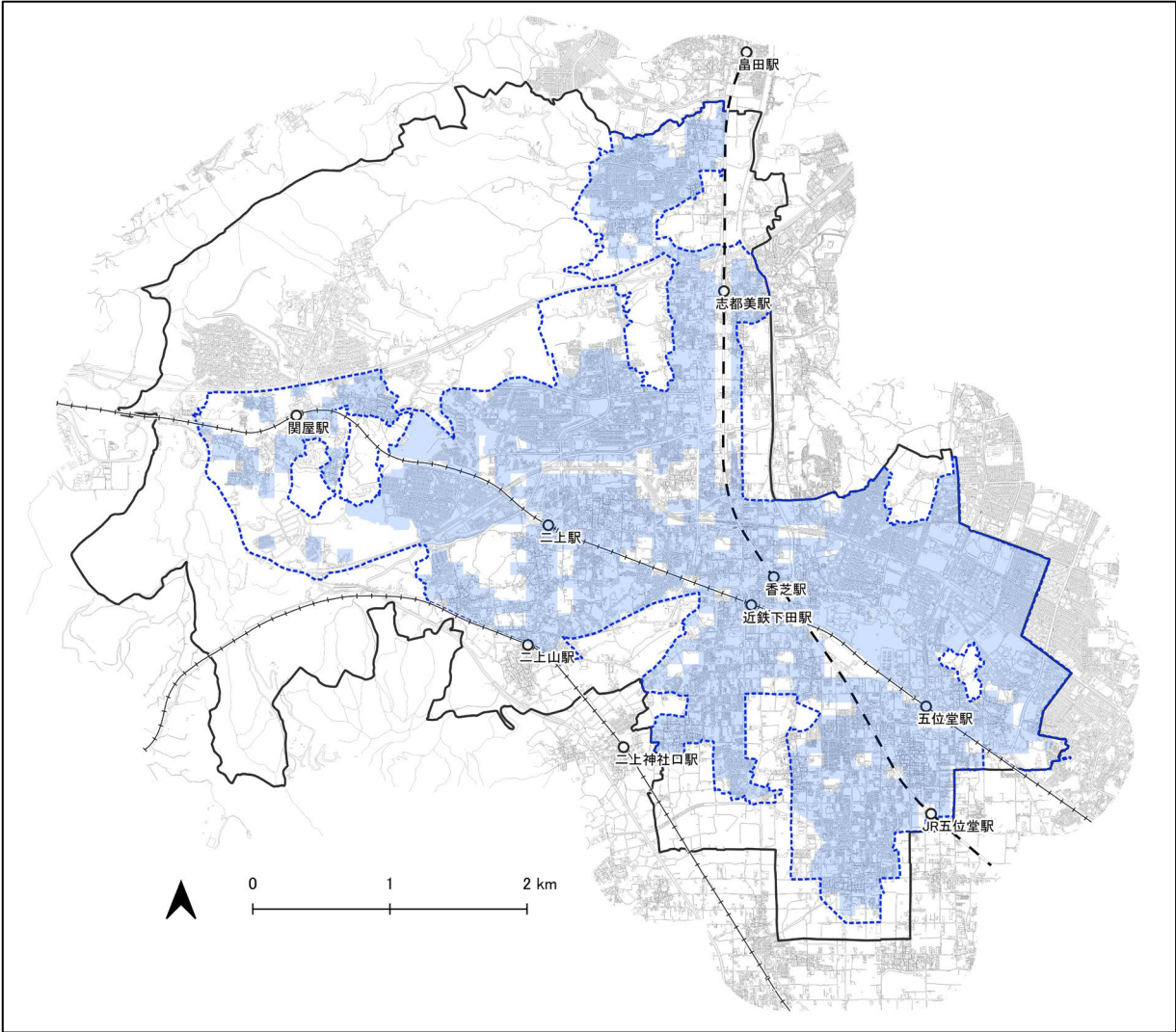
図 3.4 【要件 4】 土地区画整理事業が施行済の区域、施行が予定されている区域



【STEP 1の総括】

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

市街化区域内の都市機能や住居が集積している都市の拠点周辺の区域として要件1～3の全てを満たす区域に、要件4の区域を追加した区域



| 凡 例                  |        |  |
|----------------------|--------|--|
| 区域                   | 市域     |  |
|                      | 市街化区域  |  |
| 鉄道                   | 近畿日本鉄道 |  |
|                      | JR 西日本 |  |
|                      | 駅      |  |
| 居住誘導区域を定めることが考えられる区域 |        |  |

図 3.5 【STEP 1の総括】居住誘導区域を定めることが考えられる区域

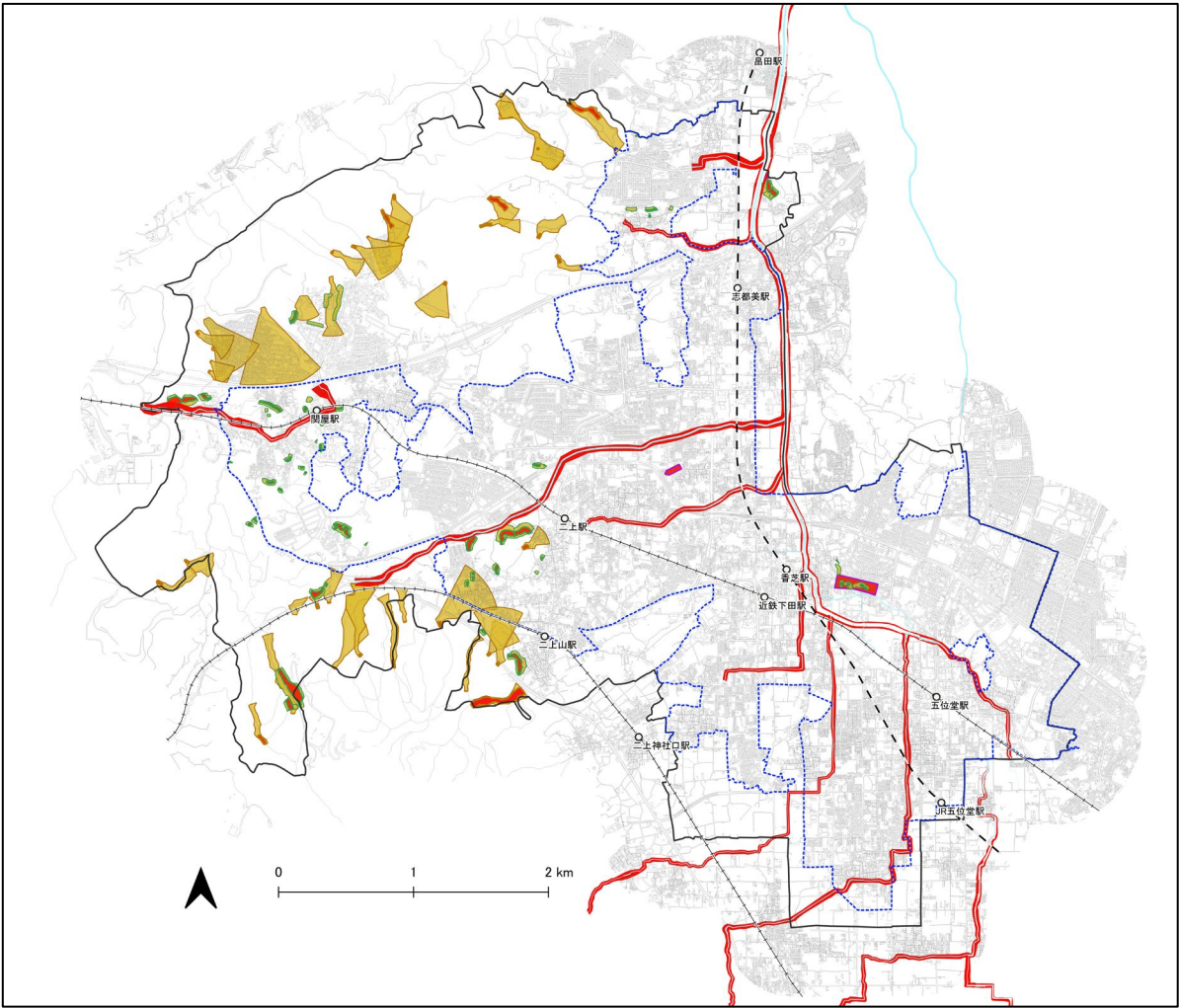
STEP2 居住誘導区域に含めないことが考えられる区域の設定

【除外要件1～2】

レッドゾーン、イエローゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流））

レッドゾーンについては、原則的に居住誘導区域から除外

イエローゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流））については、回避、低減等の対応が困難なエリアであり、居住誘導区域内に含めることが適当ではないと判断し、居住誘導区域から除外



| 凡 例  |                 |  |
|------|-----------------|--|
| 区域   | 市域              |  |
|      | 市街化区域           |  |
| 鉄道   | 近畿日本鉄道          |  |
|      | JR 西日本          |  |
|      | 駅               |  |
| 洪水   | 河道範囲            |  |
|      | 家屋倒壊等氾濫想定区域     |  |
| 土砂災害 | 土砂災害特別警戒区域（急傾斜） |  |
|      | 土砂災害警戒区域（急傾斜）   |  |
|      | 土砂災害特別警戒区域（土石流） |  |
|      | 土砂災害警戒区域（土石流）   |  |
|      | 急傾斜地崩壊危険区域      |  |

図 3.6 【除外要件1～2】レッドゾーン、イエローゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流））



【除外要件3】

準工業地域のうち住宅以外の土地利用が多い区域

準工業地域の指定箇所のうち、住宅用地以外の土地利用が大半を占める一体的な区域については、区域から除外（※ここでは90%以上を設定）

表3.1より、近鉄下田駅南東部に位置する区域3を居住誘導区域から除外

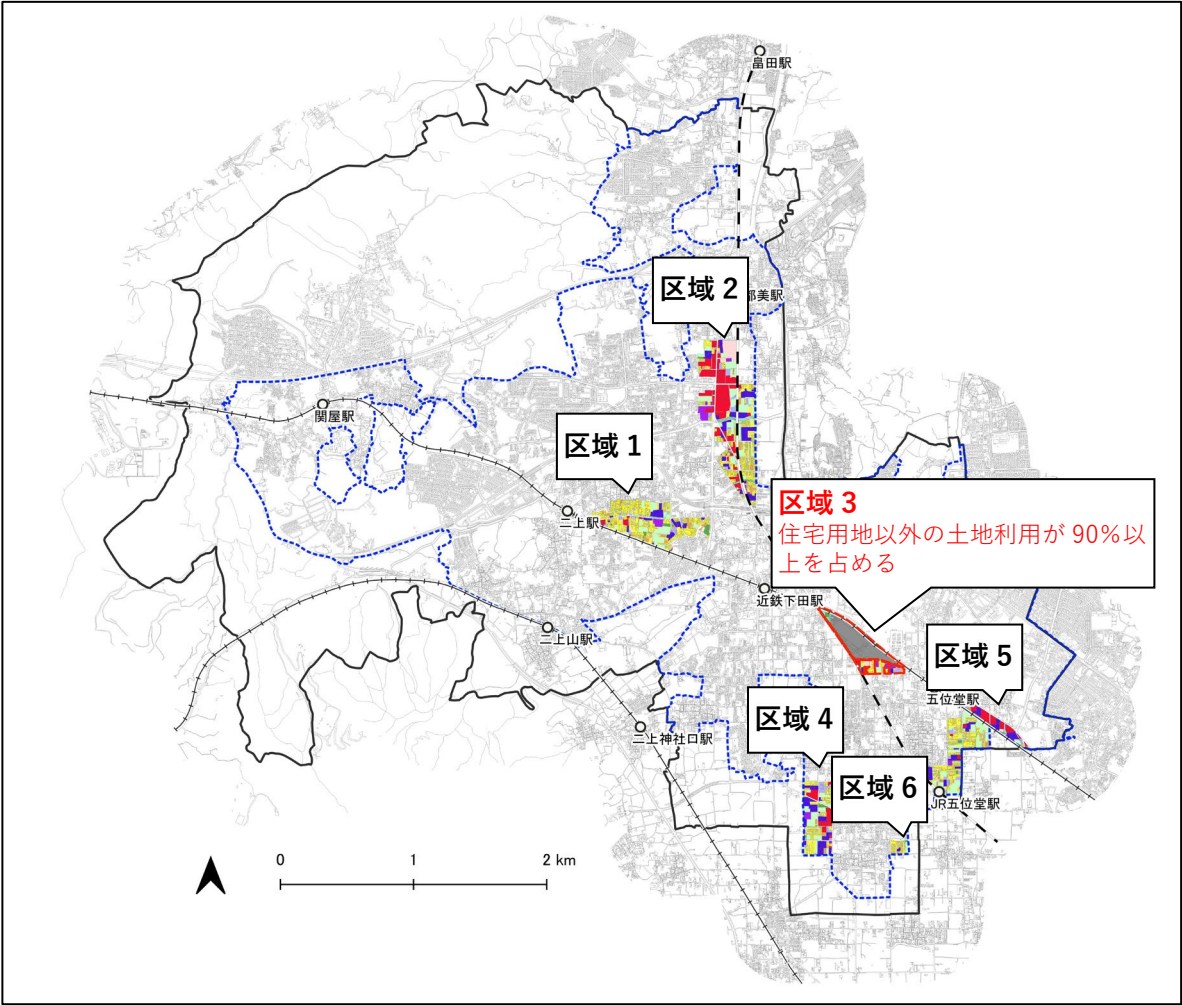


図 3.7 【除外要件3】 準工業地域のうち住宅以外の土地利用が多い区域

表 3.8 準工業地域の一体的な区域における土地利用現況の割合

| 凡例     |              |
|--------|--------------|
| 区域     | 準工業地域の土地利用現況 |
| 市域     | 田            |
| 市街化区域  | 畑            |
| 鉄道     | 山林           |
| 近畿日本鉄道 | 水面           |
| JR西日本  | その他の自然地      |
| 駅      | 住宅用地         |
|        | 商業用地         |
|        | 工業用地         |
|        | 公共施設用地       |
|        | 道路用地         |
|        | 交通施設用地       |
|        | 空地           |
|        | その他の空地       |

|           | 区域1    | 区域2    | 区域3    | 区域4    | 区域5    | 区域6    |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 田         | 13.0%  | 15.7%  | 1.7%   | 15.8%  | 22.4%  | 46.9%  |
| 畑         | 5.7%   | 3.0%   | 0.7%   | 3.1%   | 2.2%   | 2.7%   |
| 山林        | 1.6%   | 0.0%   | 0.0%   | 0.0%   | 0.1%   | 0.0%   |
| 水面        | 1.6%   | 3.5%   | 3.6%   | 0.6%   | 0.6%   | 6.4%   |
| その他の自然地   | 1.4%   | 3.0%   | 2.1%   | 1.4%   | 0.6%   | 1.0%   |
| 住宅用地      | 50.9%  | 24.9%  | 7.4%   | 23.2%  | 32.7%  | 33.5%  |
| 商業用地      | 2.2%   | 25.8%  | 1.2%   | 11.8%  | 10.4%  | 0.0%   |
| 工業用地      | 8.1%   | 10.3%  | 2.1%   | 18.5%  | 15.1%  | 1.8%   |
| 公共施設用地    | 3.4%   | 3.0%   | 3.0%   | 19.7%  | 0.7%   | 0.0%   |
| 道路用地      | 0.7%   | 0.3%   | 0.0%   | 0.0%   | 0.3%   | 0.0%   |
| 交通施設用地    | 5.7%   | 1.8%   | 75.6%  | 0.0%   | 7.9%   | 0.0%   |
| 空地        | 0.0%   | 4.5%   | 0.0%   | 0.2%   | 0.0%   | 6.9%   |
| その他の空地    | 5.6%   | 4.2%   | 2.7%   | 5.6%   | 6.9%   | 0.8%   |
| 割合        | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 住宅以外の土地利用 | 49.1%  | 75.1%  | 92.6%  | 76.8%  | 67.3%  | 66.5%  |

【STEP 2 の総括】

居住誘導区域を定めることが考えられる区域から、居住誘導区域に含めないことが考えられる区域を除外した区域

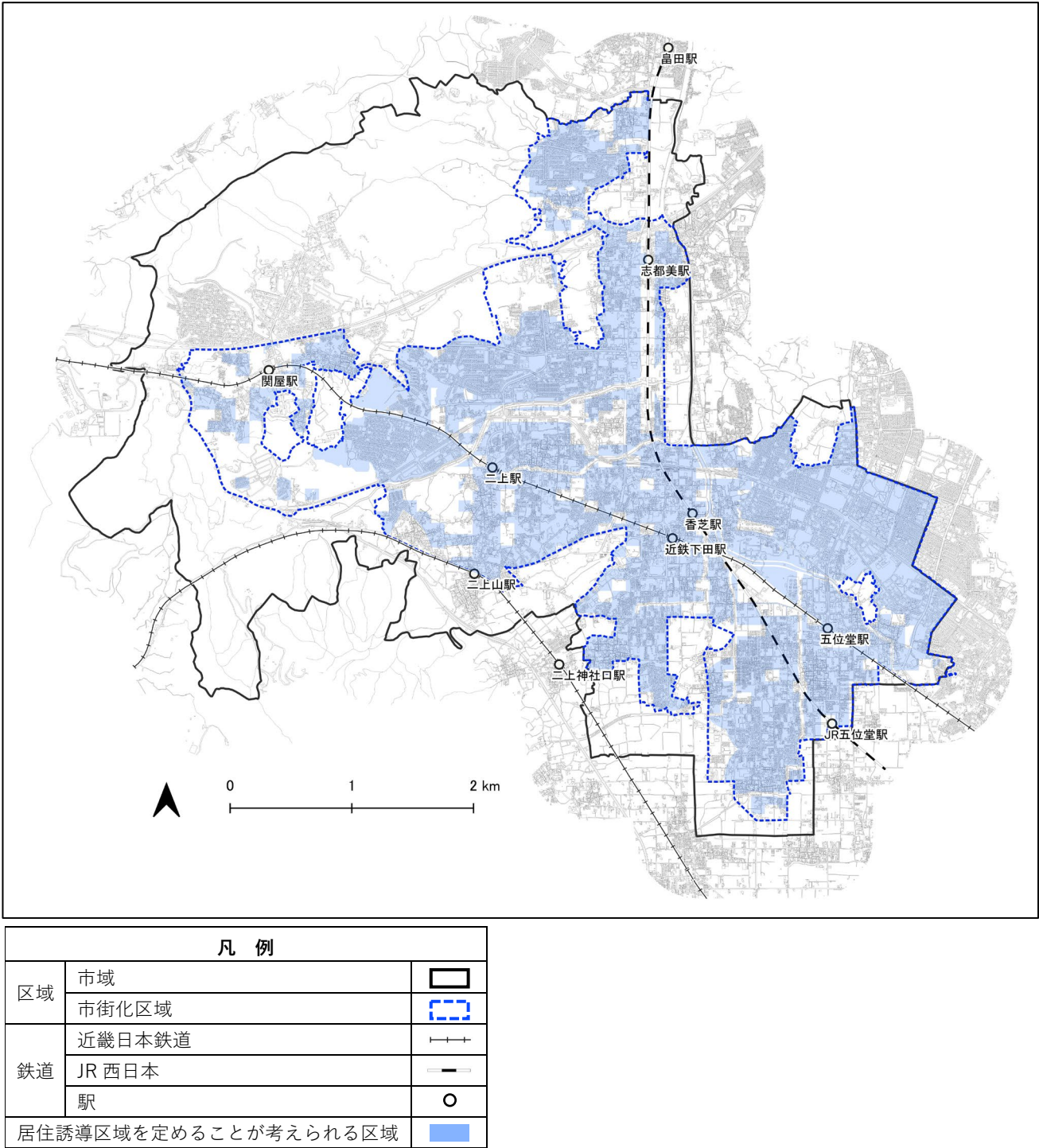


図 3.9 【STEP 2 の総括】 居住誘導区域を定めることが考えられる区域から、居住誘導区域に含めないことが考えられる区域を除外した区域

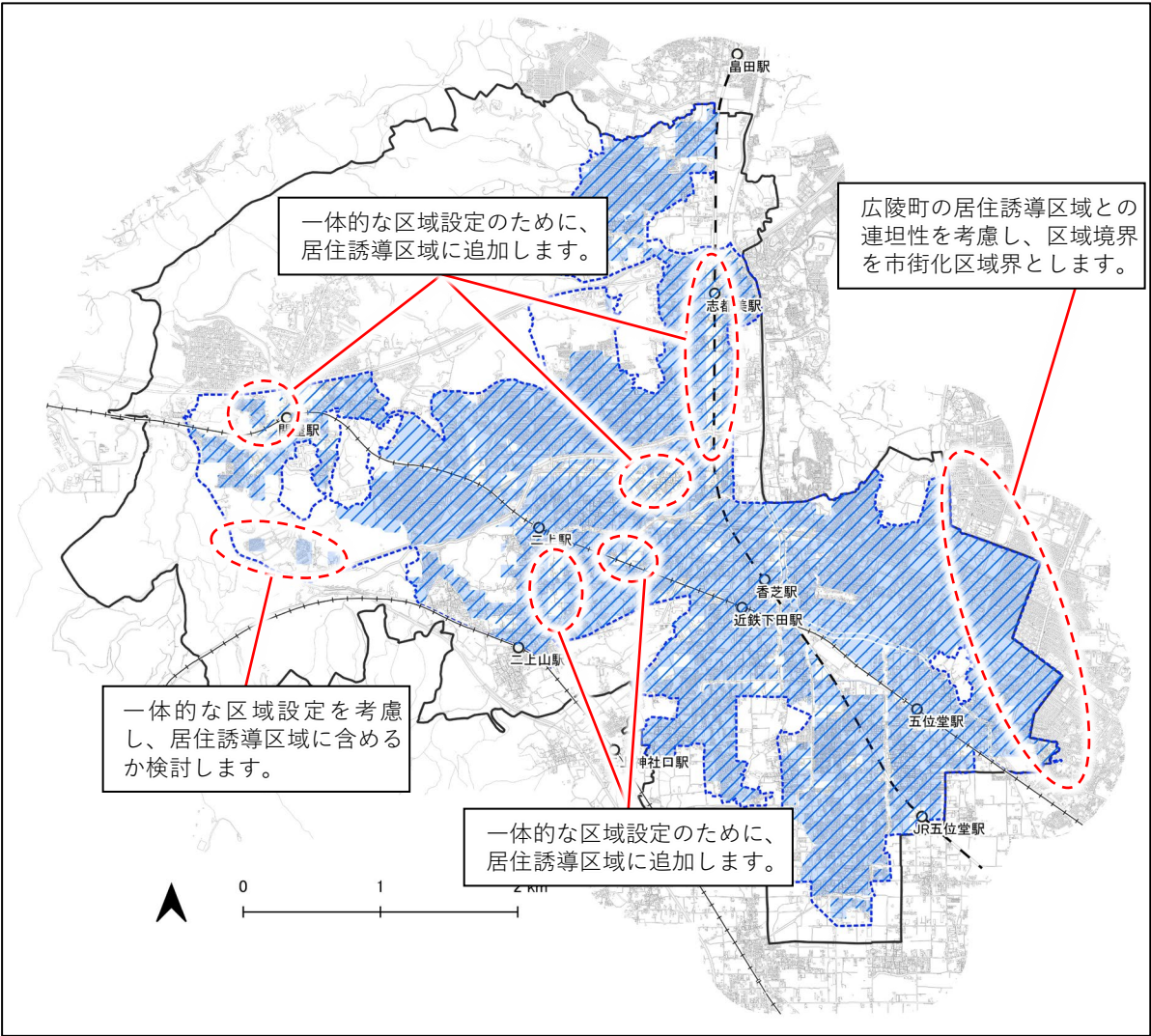


【STEP 3 の総括】

居住誘導区域の設定

区域境界は法線、地形地物、一体的な居住地域等により設定

広陵町立地適正化計画では、真美ヶ丘地区が居住誘導区域に含まれているため、連坦性を考慮



| 凡 例                  |        |  |
|----------------------|--------|--|
| 区域                   | 市域     |  |
|                      | 市街化区域  |  |
| 鉄道                   | 近畿日本鉄道 |  |
|                      | JR 西日本 |  |
|                      | 駅      |  |
| 居住誘導区域を定めることが考えられる区域 |        |  |
| 居住誘導区域の設定            |        |  |

※区域内の小規模な除外区域に関しては、レッドゾーン、イエローゾーン(家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害警戒区域)

図 3.10 【STEP3 の総括】 居住誘導区域の設定



### 3.1.4 居住誘導区域（案）

先に検討した STEP1、STEP2、STEP3 を踏まえたうえで、居住誘導区域を設定すると以下のようになります。

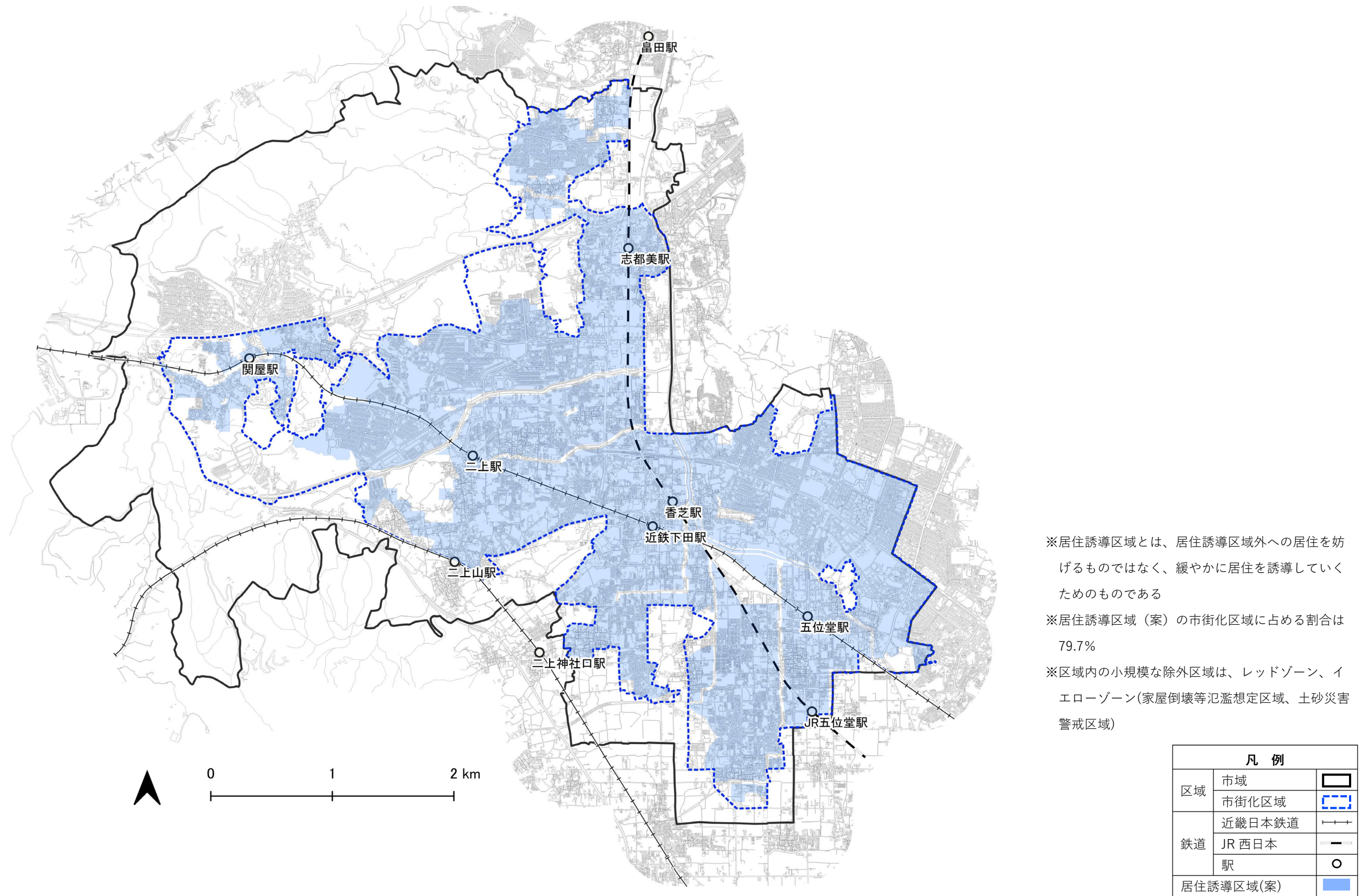


図 3.11 居住誘導区域（案）



## 3.2都市機能誘導区域の考え方

### 3.2.1都市機能誘導区域とは

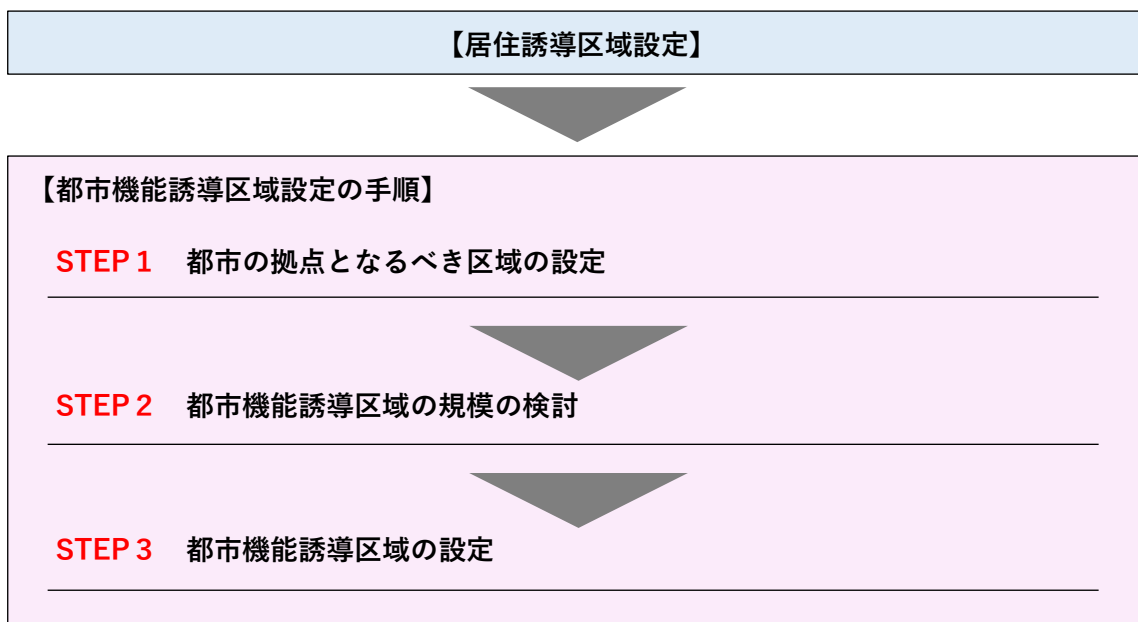
都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内において設定され、商業・医療・福祉等の都市機能を拠点に誘導・集約化することによって、各種生活サービスの効率的な提供を図ります。

### 3.2.2都市機能誘導区域設定の考え方

本市は、都市計画マスタープランにおいて、JR 香芝駅、近鉄下田駅の周辺市街地を都市拠点、五位堂駅周辺の市街地をにぎわい拠点とし、その他駅を地域生活拠点と定め、幹線道路や鉄道等の軸の連携によって、コンパクトなまちづくり（コンパクト+ネットワーク）を目指しています。

そのため、これらの拠点や周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域及び徒歩や自転車等によって容易にアクセスできる区域をまちの活力を支える都市機能誘導区域として設定し、都市機能の誘導を図ります。

本市における都市機能誘導区域は、以下の手順に従って設定します。



### 3.2.3都市機能誘導区域の設定

#### STEP 1 都市の拠点となるべき区域の設定

##### 要件1：周辺からの公共交通アクセスの利便性が高く、都市の拠点となるべき区域

香芝市都市計画マスタープランにおいて都市拠点に定められている近鉄下田駅・香芝駅、にぎわい拠点に定められている五位堂駅、地域拠点に位置付けられている関屋駅、志都美駅、二上駅、二上山駅、JR五位堂駅を立地適正化計画における拠点と定め、駅周辺において、都市機能誘導区域の設定を行います。

#### 【参考：将来都市構造図（香芝市都市計画マスタープラン）】

##### ○都市拠点（近鉄下田駅、香芝駅周辺）

本市の中心核を形成し中心市街地となっている JR 香芝駅及び近鉄下田駅周辺においては、歴史遺産などの活用により、ゆとりと落ち着きのあるくらし拠点を形成するとともに、水と緑のネットワークの形成や安心・安全に過ごせるまちづくりを推進します。また、市役所周辺には、ふたかみ文化センター、総合福祉センターなどの公共施設が立地しており、今後もこれら行政、文化、福祉、商業などの機能の集積を進め、市民生活サービスの充実と利便性の向上を図ります。

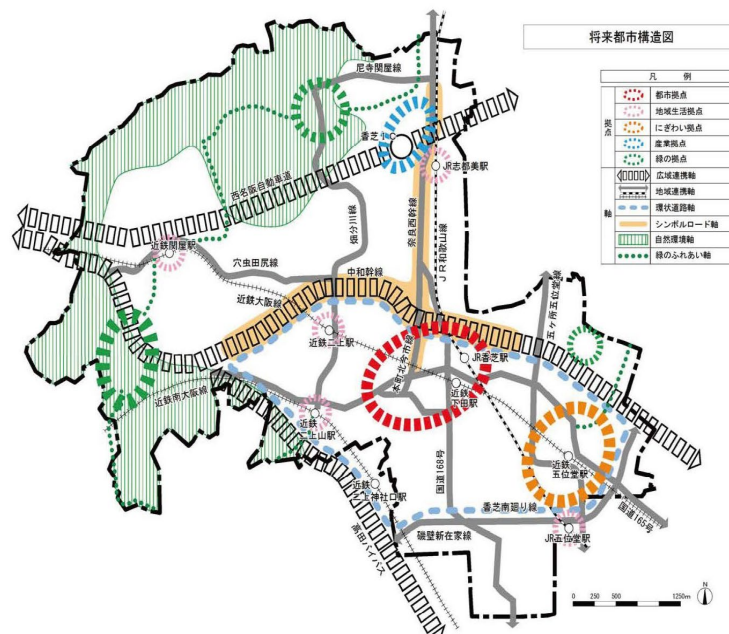
##### ○にぎわい拠点（五位堂駅周辺）

近鉄五位堂駅周辺においては、商業・業務施設などの誘導・集積によりにぎわいのあ  
るくらし拠点を形成するとともに、道路基盤の形成や安心・安全に過ごせるまちづくり  
を推進します。

##### ○地域生活拠点（関屋駅、志都美駅、二上駅、二上山駅、JR五位堂駅周辺）

中心市街地以外のその他鉄道駅周辺地区は生活拠点として、駅へのアプローチを円滑化するため、歩行者、自転車空間及び駐輪場等の確保に努めるとともに、日常便利施設等の充実により地域の顔となる個性と魅力のある都市空間を創出します。

#### 【将来都市構造図（香芝市都市計画マスタープラン）】



出典：「香芝市都市計画マスタープラン」（平成 30 年 3 月）

**要件2：近隣市町や複合機能との連坦性を考慮した区域**

高塚地区公園周辺は広陵町の都市機能誘導区域に隣接しており、ショッピングモールや大学が立地する賑わいの場となっています。また、高塚地区公園は都市計画マスタープランにおいて、緑の拠点に位置づけられており、地域住民のスポーツなどの多様なレクリエーション活動や、自然などとのふれあいの場として充実しています。

そのため、高塚地区公園周辺を立地適正化計画における拠点と定め、都市機能誘導区域の設定を行います。

**STEP2 都市機能誘導区域の規模の検討****要件1：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**

公共交通によるアクセスの利便性が高い区域において、都市機能誘導区域の設定を行います。都市拠点、にぎわい拠点においては、都市機能が集積しており交通結節機能が充足していることから、拠点から800m圏域とします。

**要件2：拠点周辺の用途地域の指定状況を考慮した区域の設定**

要件1を満たし、用途地域が近隣商業地域、商業地域に指定されている区域について、都市機能誘導区域の設定を行います。

**要件3：拠点周辺の都市機能の立地状況を考慮した区域の設定**

行政機能や文化機能等の都市機能の立地状況を考慮し、都市機能誘導区域の設定を行います。

**STEP3 都市機能誘導区域の設定**

都市機能誘導区域は、STEP1、STEP2の全ての要件を満たす区域で設定します。

DID 地区や地域活性化のための施設や公共施設等は含みます。区域境界は法線、地形地物、一体的な居住地域等を考慮し、区域を設定します。



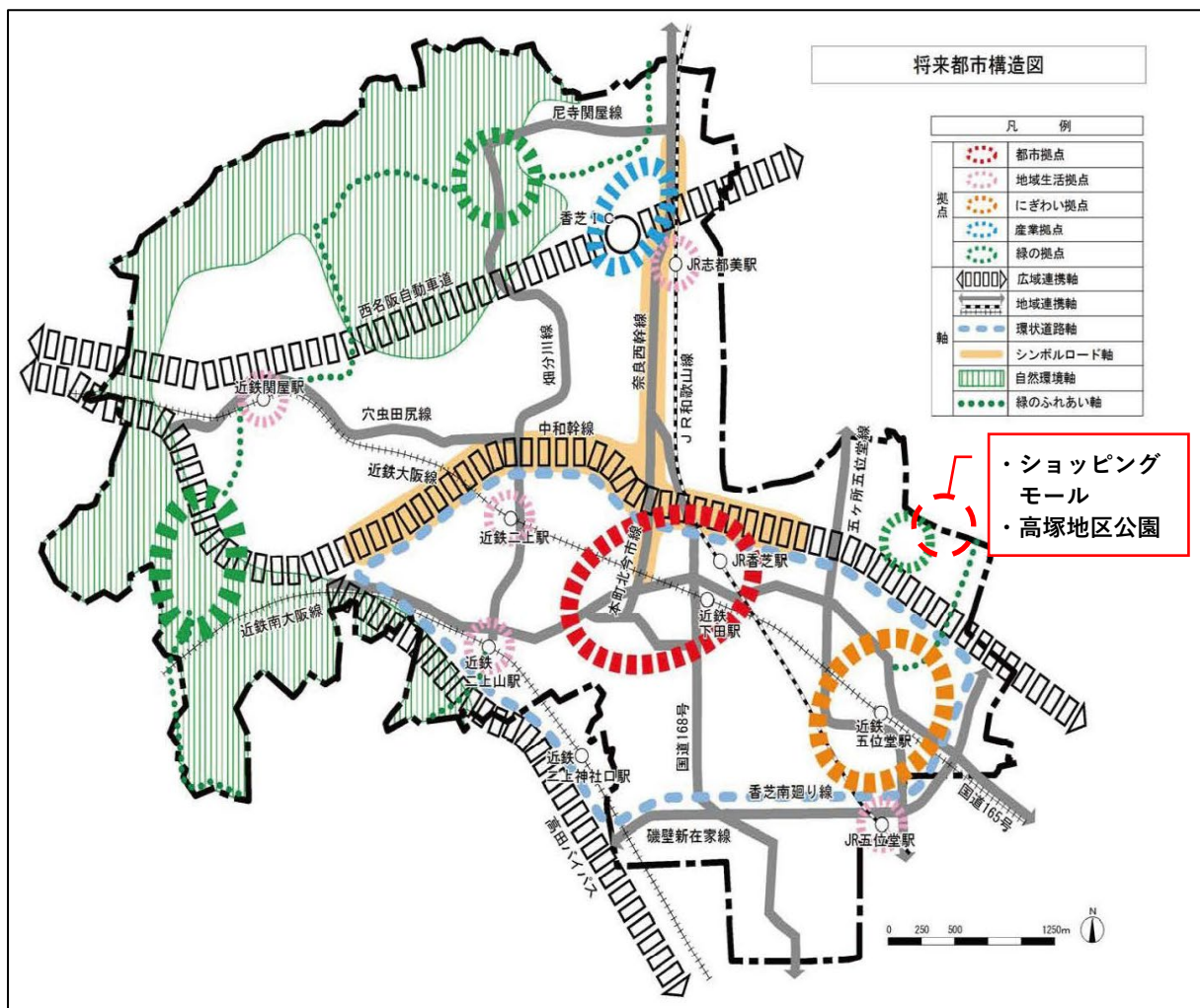
## 【検討プロセス】

## STEP 1 都市の拠点となるべき区域の設定

【要件1～2】

都市の拠点となるべき区域、近隣市町や複合機能との連坦性を考慮した区域

周辺からの公共交通アクセスの利便性が高く都市の拠点となるべき区域や、近隣市町村の都市機能誘導区域との連坦性を考慮すべき高塚地区公園周辺の区域については、都市機能誘導区域を設定

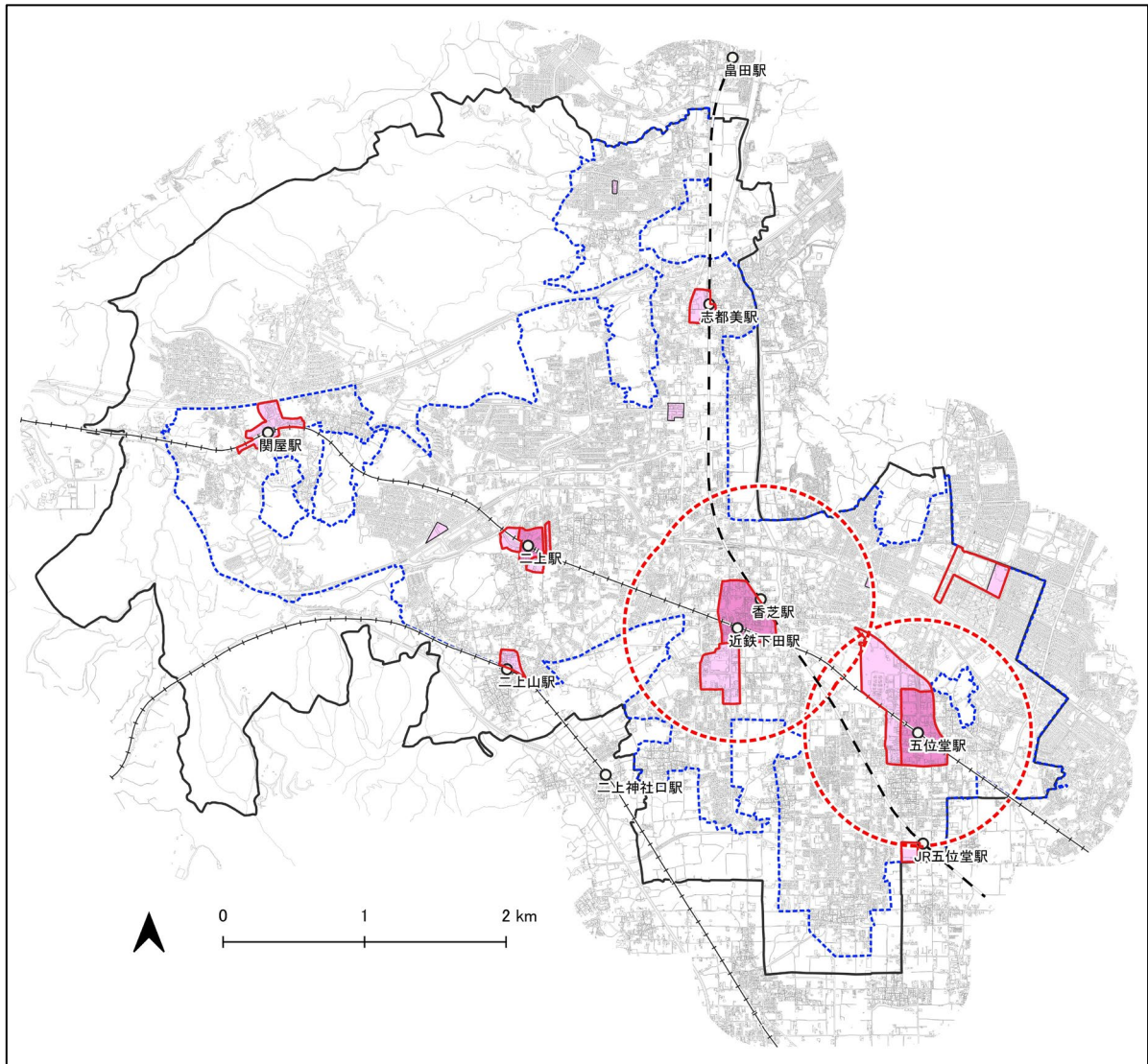


出典：「香芝市都市計画マスタープラン」（平成30年3月）

図 3.12 【要件1～2】都市の拠点となるべき区域、近隣市町や複合機能との連坦性を考慮した区域

**STEP2 都市機能誘導区域の規模の検討****【要件1～2】****公共交通によるアクセスの利便性が高い区域、用途地域の指定状況を考慮した区域の設定**

公共交通によるアクセスの利便性が高い区域（都市拠点、にぎわい拠点においては、拠点から800m圏域）を満たし、用途地域が近隣商業地域、商業地域に指定されている区域については、都市機能誘導区域を設定



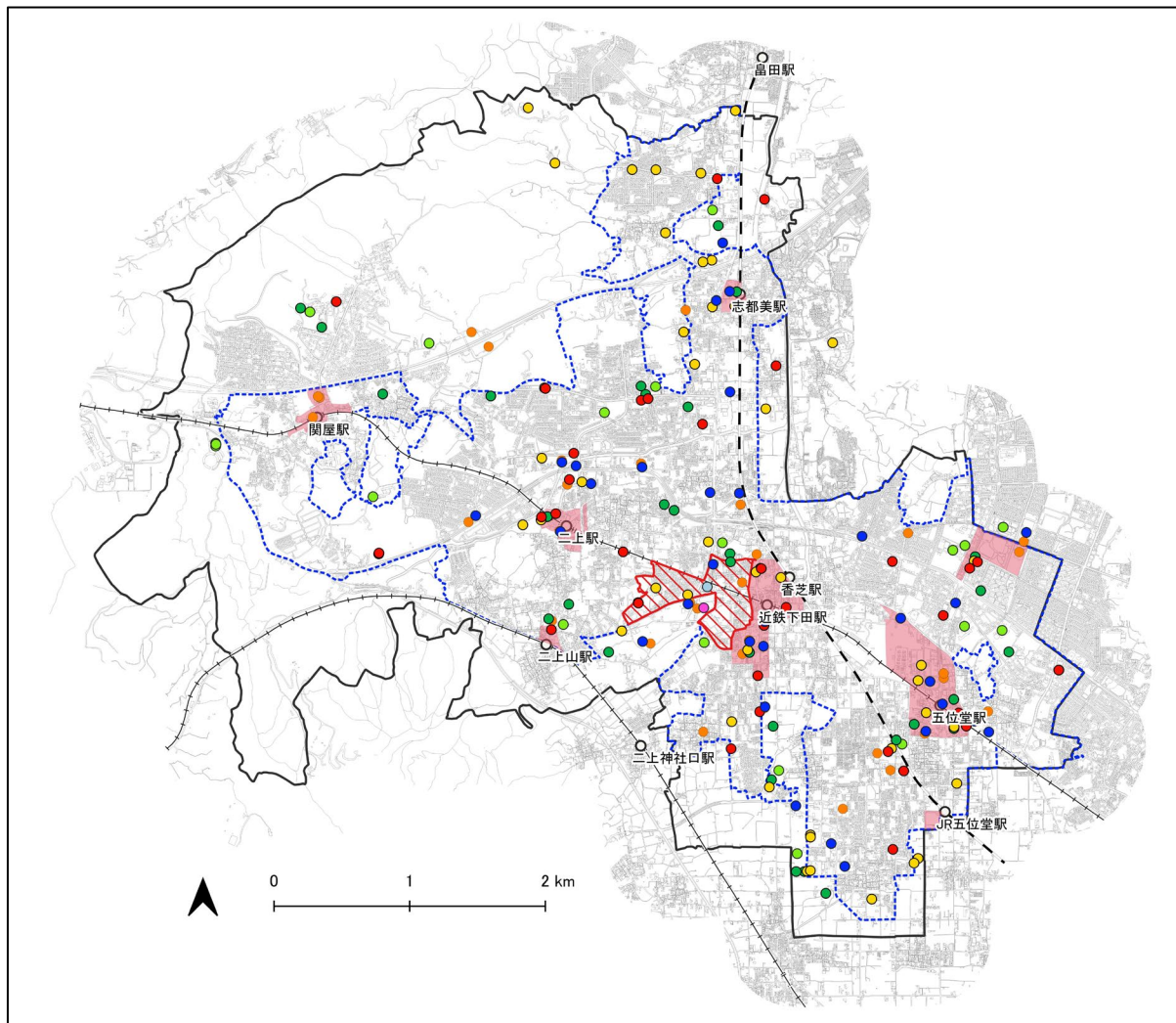
| 凡 例                    |                     |  |
|------------------------|---------------------|--|
| 区域                     | 市域                  |  |
|                        | 市街化区域               |  |
| 鉄道                     | 近畿日本鉄道              |  |
|                        | JR 西日本              |  |
|                        | 駅                   |  |
| 用途地域                   | 近隣商業地域              |  |
|                        | 商業地域                |  |
| 拠点                     | 都市拠点・にぎわい拠点から800m圏域 |  |
| 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域 |                     |  |

図 3.13 【要件1～2】公共交通によるアクセスの利便性が高い区域、用途地域の指定状況を考慮した区域の設定

## 【要件3】

## 拠点周辺の都市機能の立地状況を考慮した区域の設定

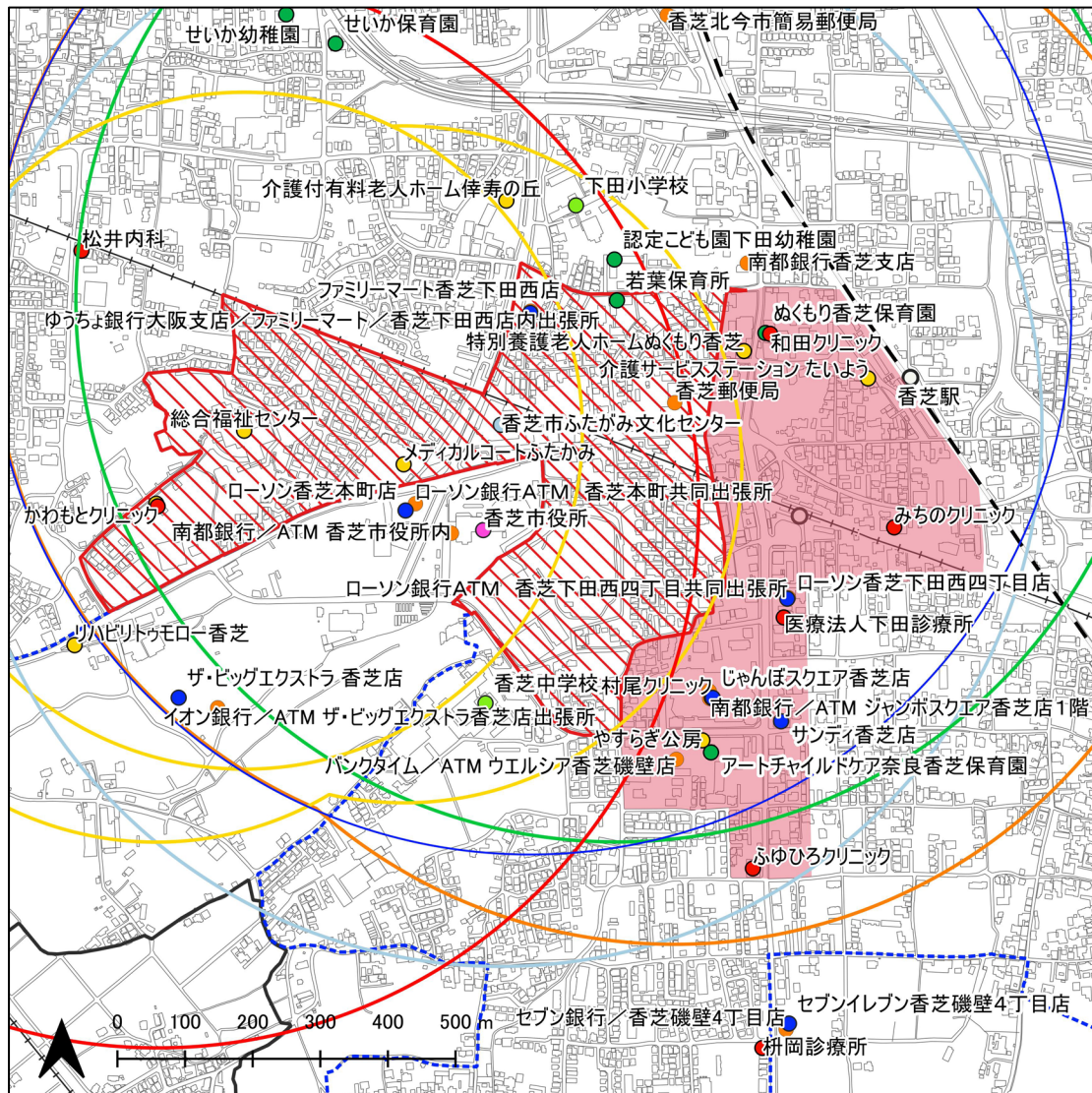
行政機能や文化機能等の都市機能の立地状況を考慮し、都市機能誘導区域を設定



| 凡 例                      |        |                                                                                     |      |         |                                                                                     |
|--------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 区域                       | 市域     |  | 都市機能 | 行政機能    |  |
|                          | 市街化区域  |  |      | 商業機能    |  |
| 鉄道                       | 近畿日本鉄道 |  |      | 医療機能    |  |
|                          | JR 西日本 |  |      | 高齢者福祉機能 |  |
|                          | 駅      |  |      | 子育て支援機能 |  |
| 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域   |        |  |      | 金融機能    |  |
| 拠点周辺の都市機能の立地状況を考慮した区域の設定 |        |  |      | 文化機能    |  |
|                          |        |                                                                                     |      | 教育機能    |  |

図 3.14 【要件3】 拠点周辺の都市機能の立地状況を考慮した区域の設定





| 凡 例                      |        |                                                                                     |      |         |                                                                                     |      |                |                                                                                       |                                                                                       |
|--------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 区域                       | 市域     |  | 都市機能 | 行政機能    |  | 徒歩圏域 | 商業機能 800m圏域    |  |                                                                                       |
|                          | 市街化区域  |  |      | 商業機能    |  |      | 医療機能 800m圏域    |  |                                                                                       |
| 鉄道                       | 近畿日本鉄道 |  |      | 医療機能    |  |      | 高齢者福祉機能 500m圏域 |  |                                                                                       |
|                          | JR 西日本 |  |      | 高齢者福祉機能 |  |      | 子育て支援機能 800m圏域 |  |                                                                                       |
|                          | 駅      |  |      | 子育て支援機能 |  |      | 金融機能 800m圏域    |  |                                                                                       |
| 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域   |        |  |      | 金融機能    |  |      |                | 文化機能 800m圏域                                                                           |  |
| 拠点周辺の都市機能の立地状況を考慮した区域の設定 |        |  |      | 文化機能    |  |      |                |                                                                                       |                                                                                       |
|                          |        |                                                                                     |      | 教育機能    |  |      |                |                                                                                       |                                                                                       |

※徒歩圏域に関しては「拠点周辺の都市機能の立地状況を考慮した区域の設定」の範囲に立地する都市機能からの徒歩圏域を表記しています。

図 3.15 【要件3】拠点周辺の都市機能の立地状況を考慮した区域の設定（拡大図）

## 【STEP 3の総括】

## 都市機能誘導区域の設定

区域境界は法線、地形地物、一体的な居住地域等を考慮し、区域を設定

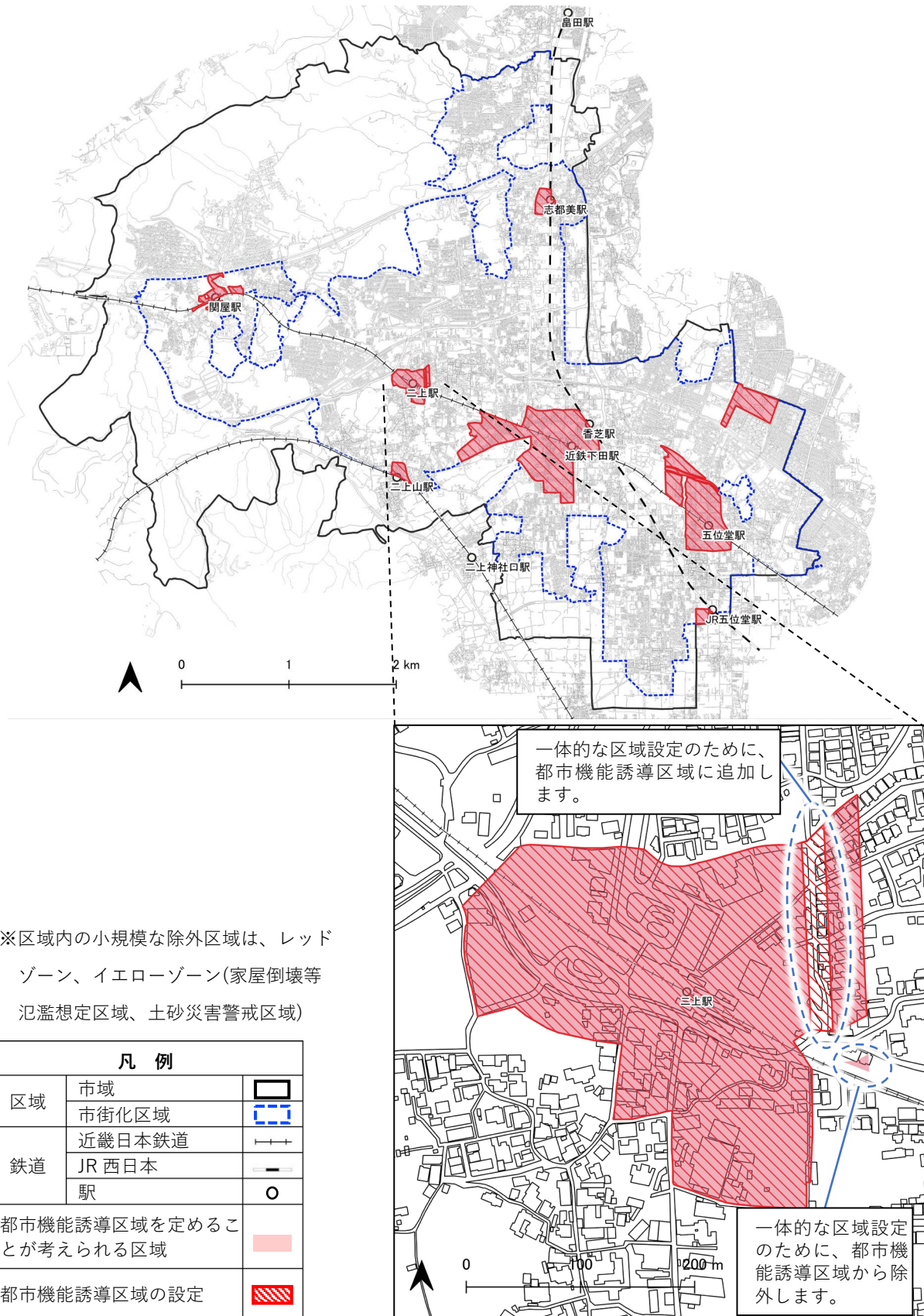


図 3.16 【STEP 3の総括】都市機能誘導区域の設定



### 3.2.4都市機能誘導区域（案）

先に検討した STEP1、STEP2、STEP3 を踏まえたうえで、都市機能誘導区域を設定すると以下のようになります。

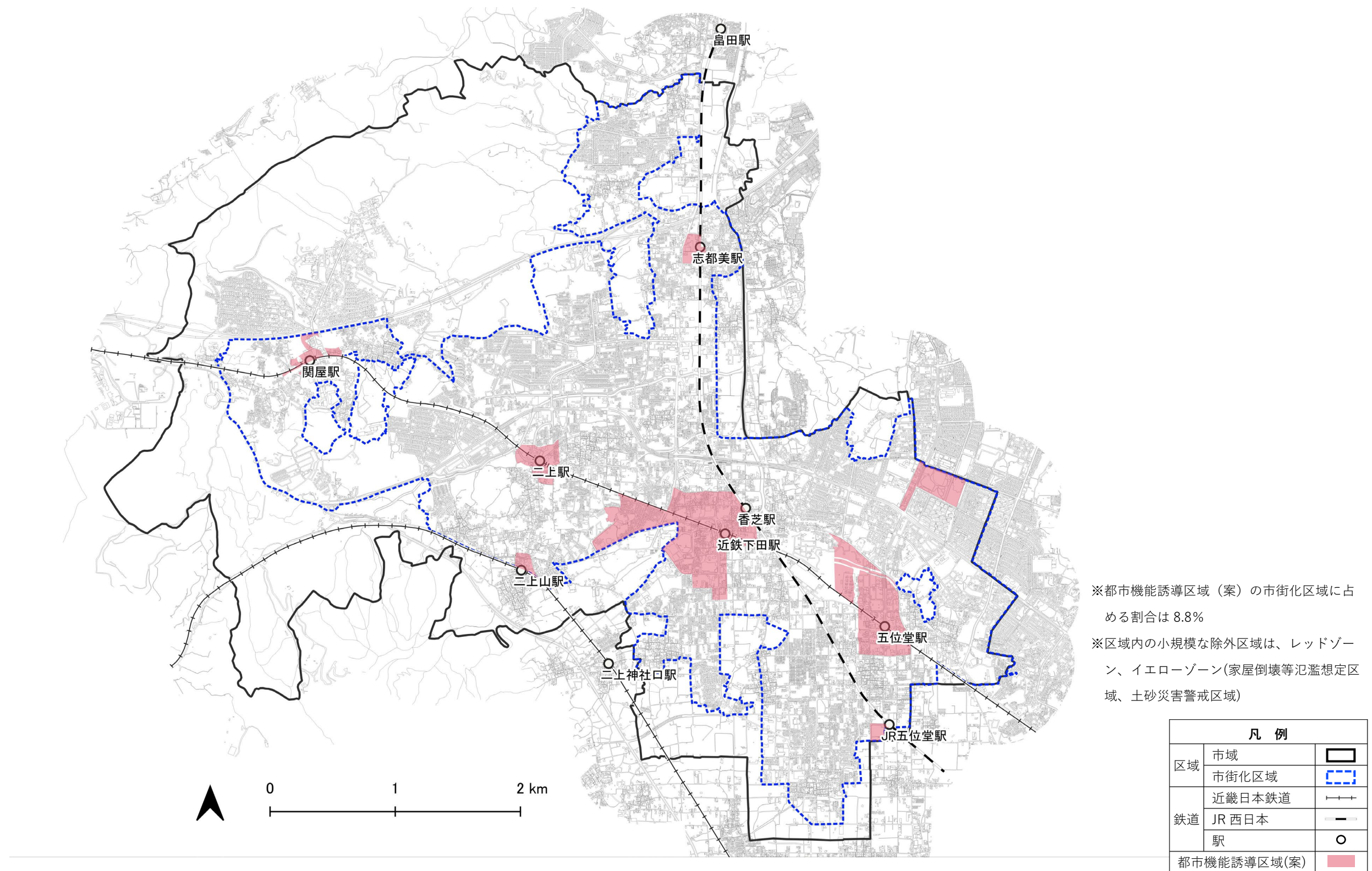
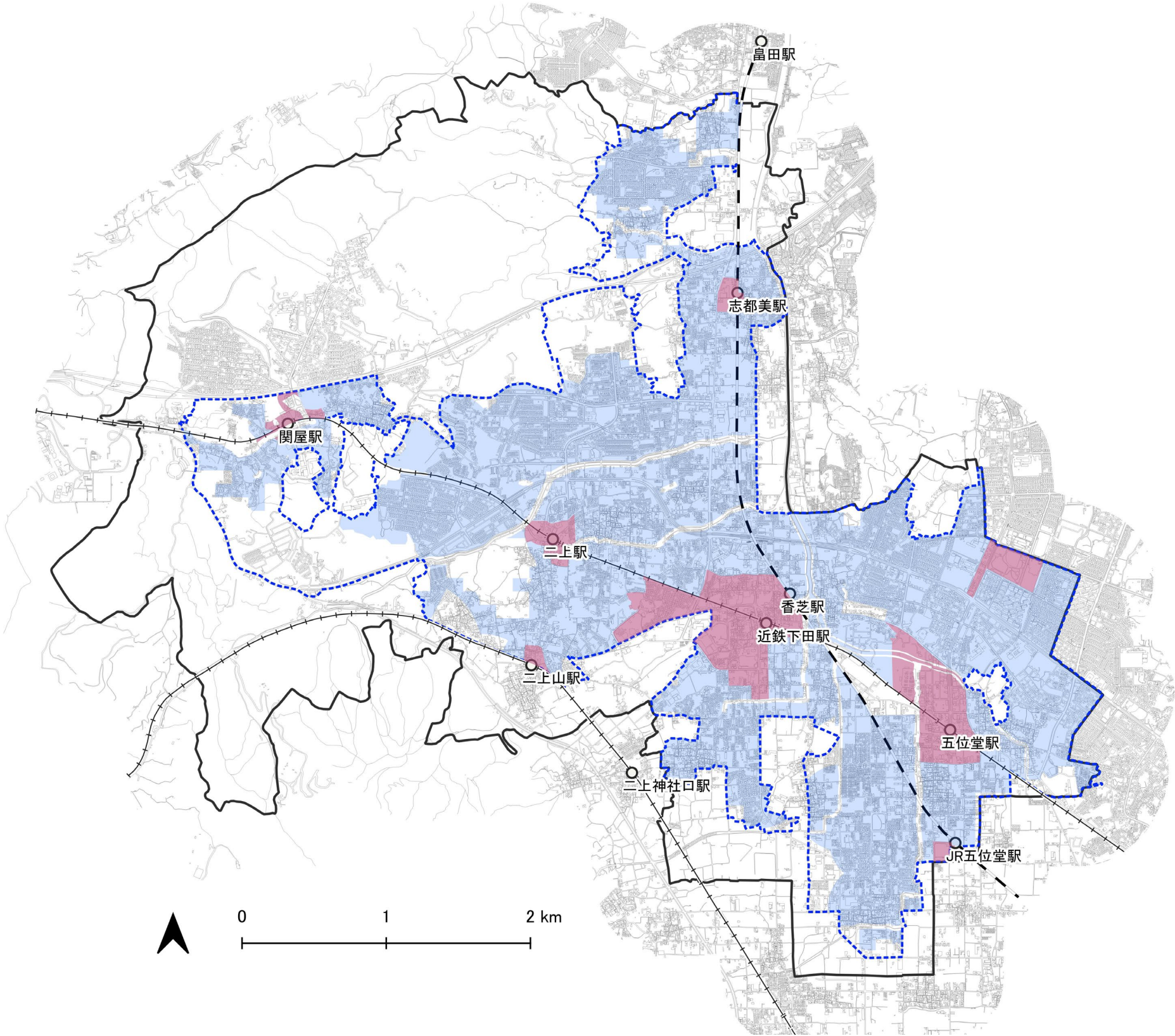


図 3.17 都市機能誘導区域（案）







※居住誘導区域（案）の市街化区域に占める割合は  
79.7%  
※都市機能誘導区域（案）の市街化区域に占める割  
合は 8.8%  
※区域内の小規模な除外区域は、レッドゾーン、イ  
エローゾーン(家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害  
警戒区域)

| 凡 例         |        |  |
|-------------|--------|--|
| 区域          | 市域     |  |
|             | 市街化区域  |  |
| 鉄道          | 近畿日本鉄道 |  |
|             | JR 西日本 |  |
|             | 駅      |  |
| 居住誘導区域(案)   |        |  |
| 都市機能誘導区域(案) |        |  |

図 3.18 居住誘導区域（案）、都市機能誘導区域（案）