
【参考資料1】
誘導区域の検討

居住誘導区域の設定

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
- 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
- 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、**その他大規模な開発行為が実施された区域**

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

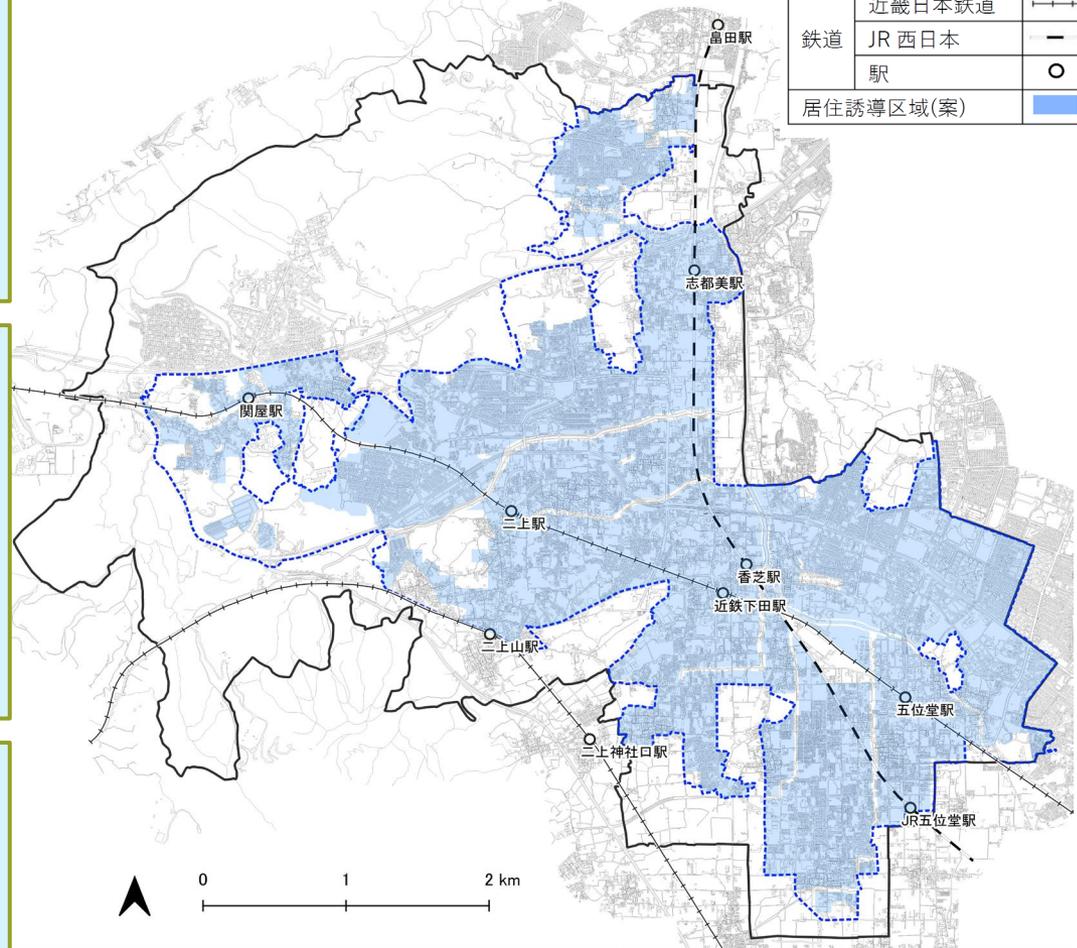
- 除外要件1：レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）、急傾斜地崩壊危険区域）
- 除外要件2：イエローゾーン（家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流））
- 除外要件3：準工業地域のうち住宅以外の土地利用が多い区域

STEP3

・居住誘導区域の設定

- ・DID地区や地域活性化のための施設や公共施設等は含む
- ・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
- ・近隣市町村との区域の接続性等を考慮

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(案)		



居住誘導区域の設定

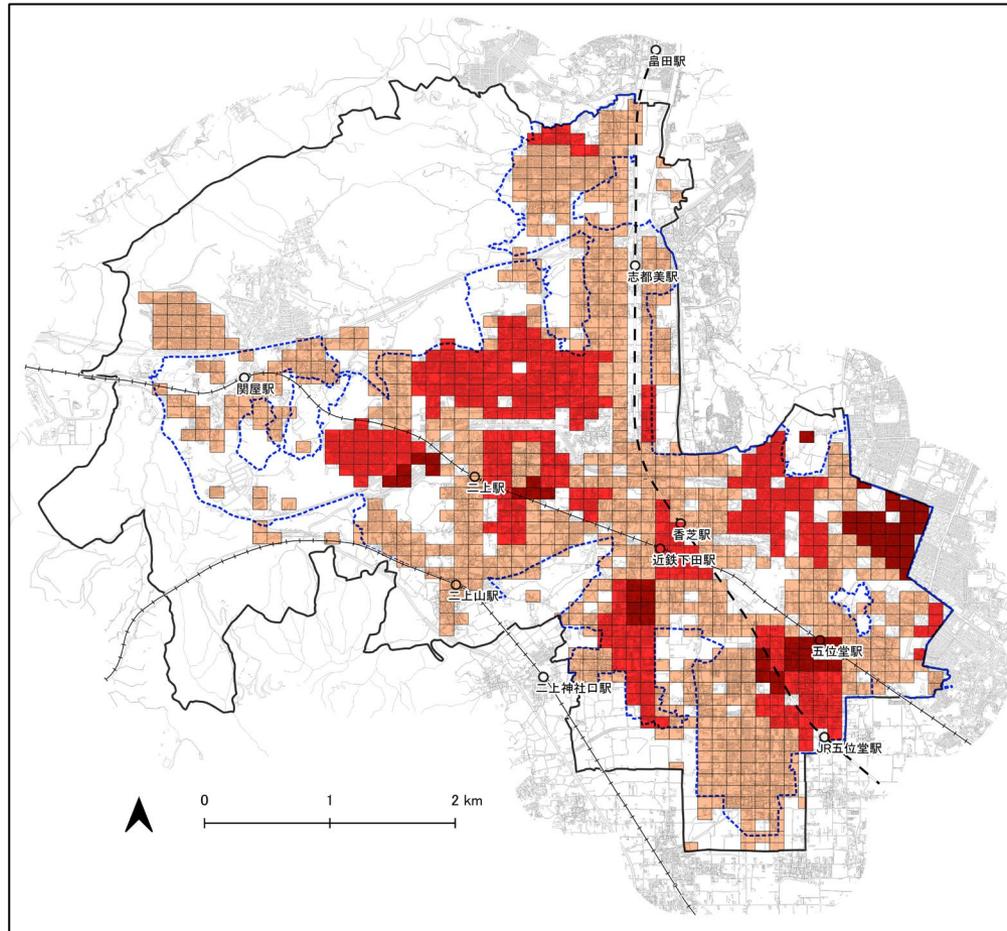
【検討プロセス】

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

【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 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				

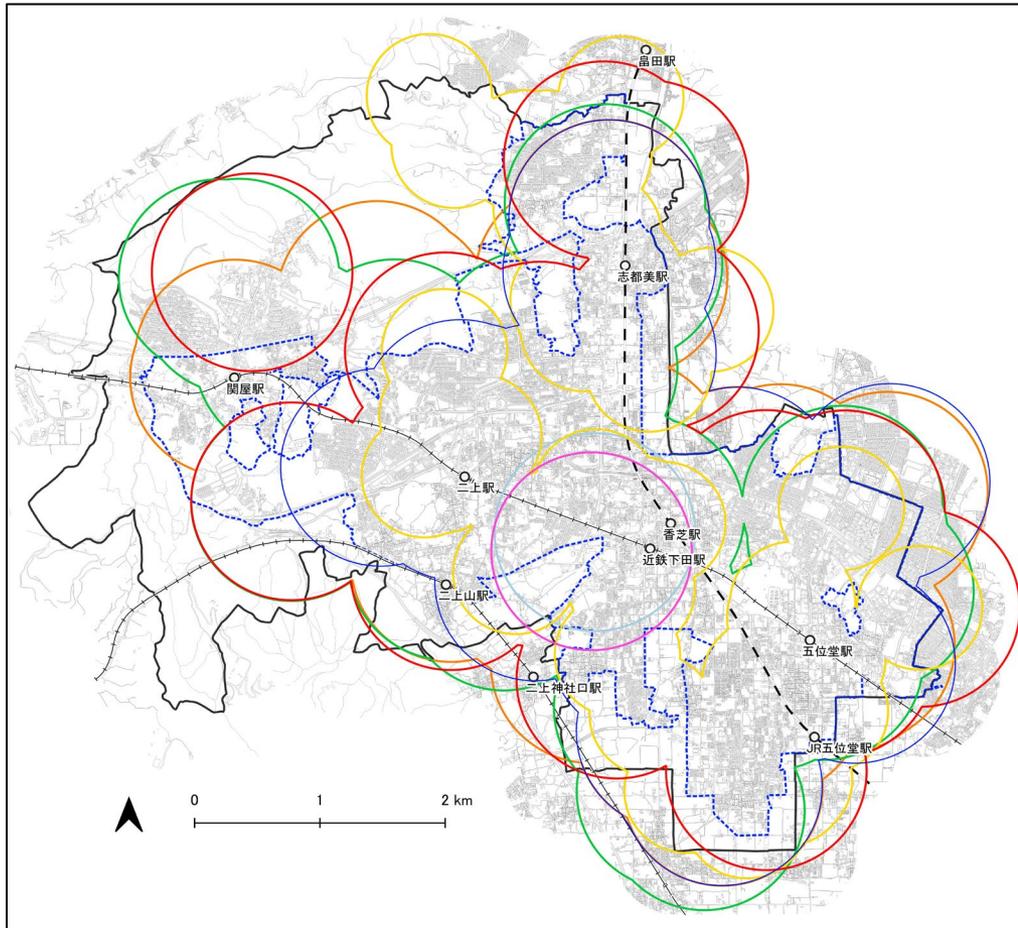
居住誘導区域の設定

【検討プロセス】

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

【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		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	

居住誘導区域の設定

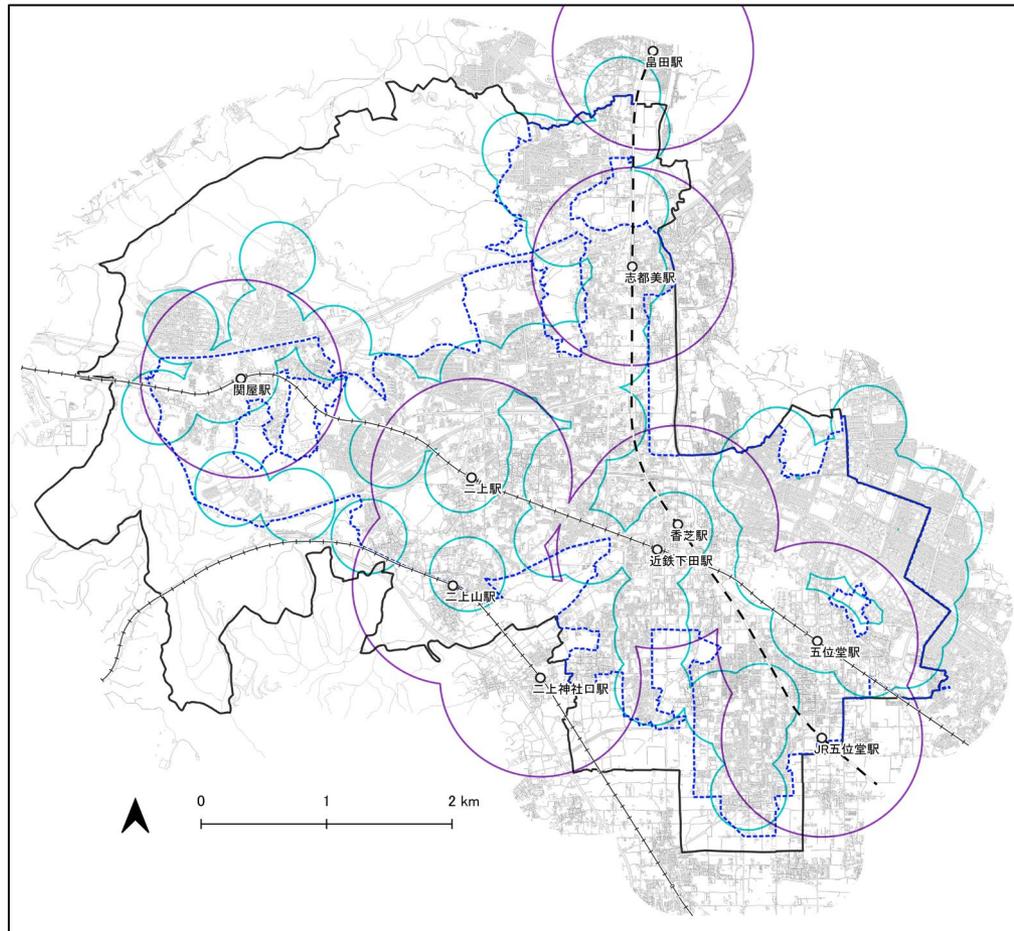
【検討プロセス】

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

【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	

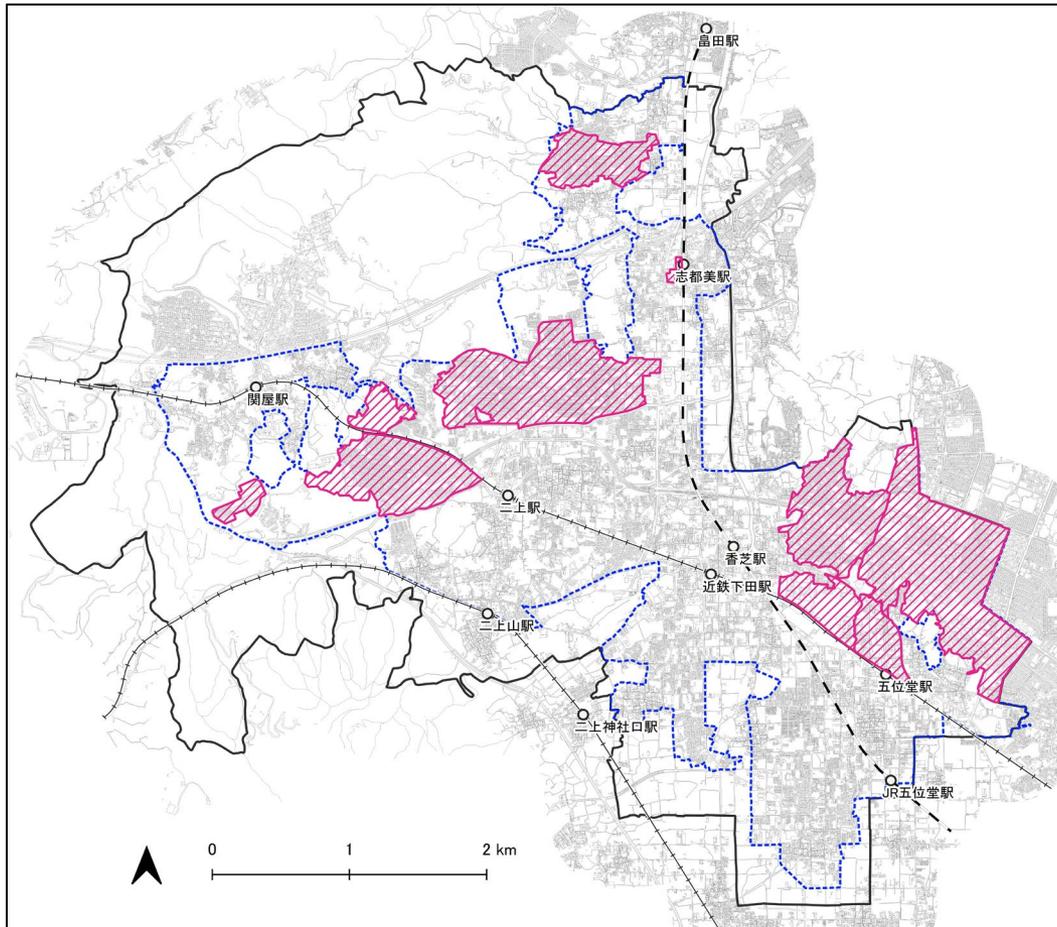
居住誘導区域の設定

【検討プロセス】

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

【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、その他大規模な開発行為が実施された区域
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、その他大規模な開発行為が実施された区域



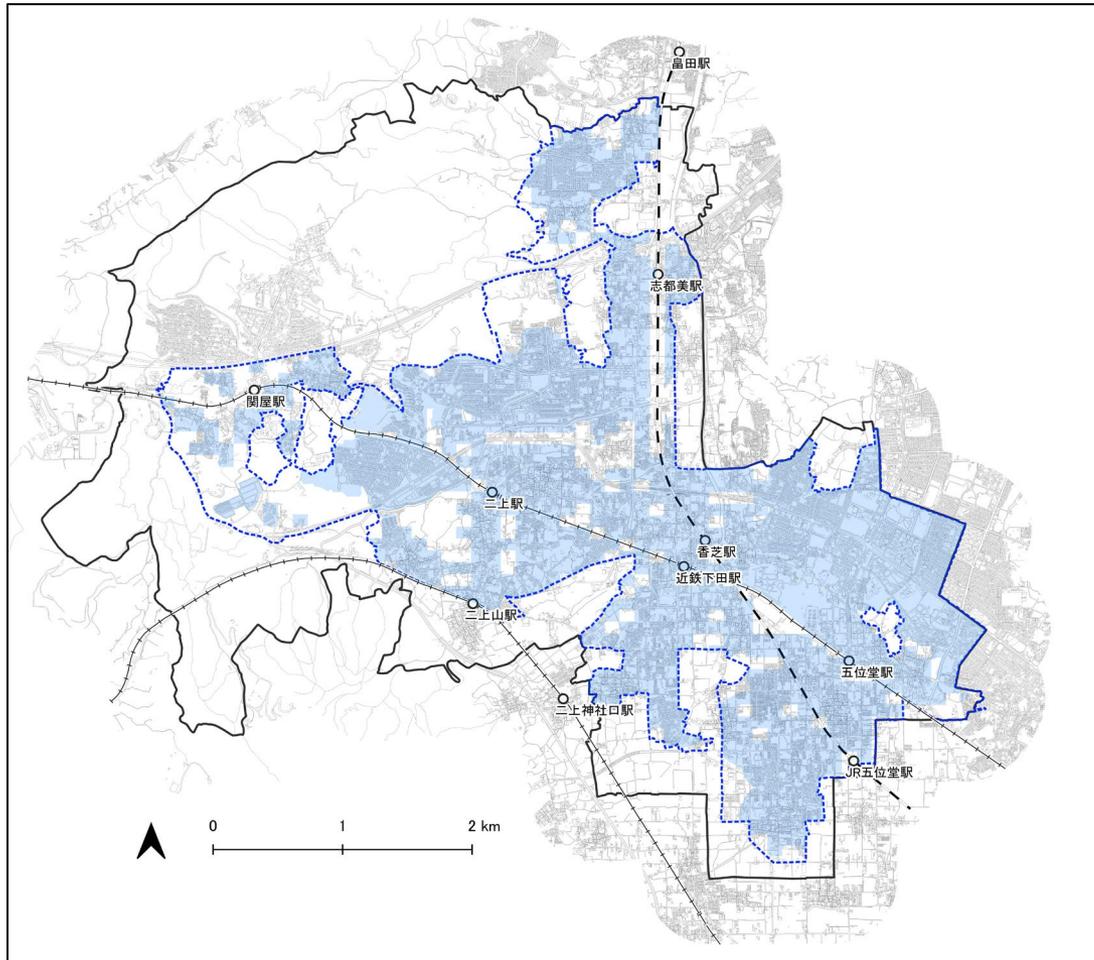
凡例		
区域	市域	
	市街化区域	
鉄道	近畿日本鉄道	
	JR 西日本	
	駅	
地区界	大規模な開発行為	

5. 居住誘導区域の設定

【検討プロセス】

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		

居住誘導区域の設定

【検討プロセス】

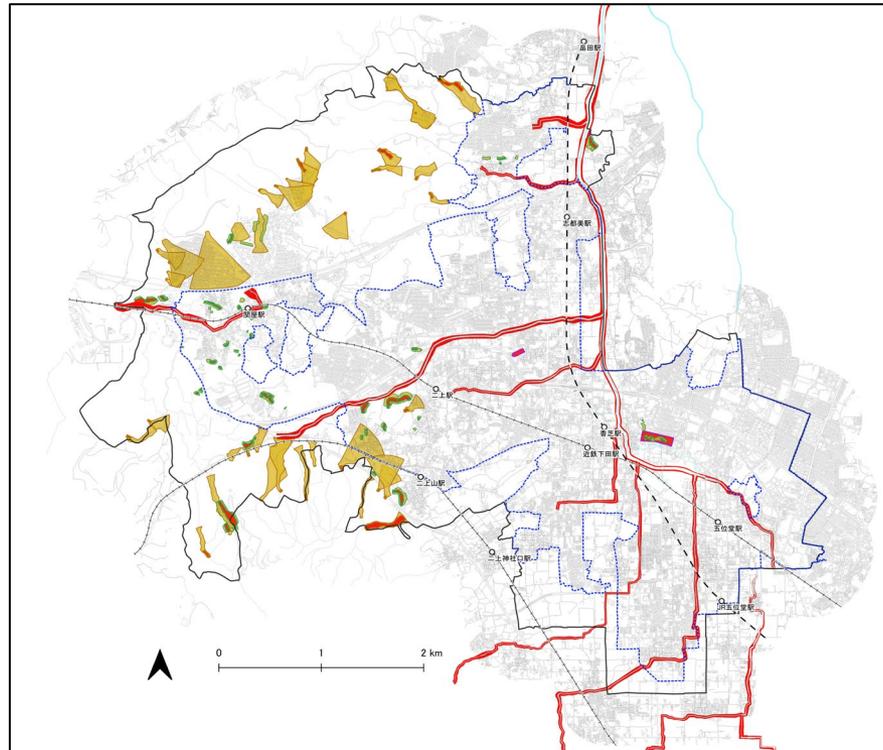
STEP 2 居住誘導区域に含めないことが考えられる区域の設定

【除外要件 1～2】

レッドゾーン（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）、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（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）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（河岸侵食）	
土砂災害	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）	
	土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）	
	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	

居住誘導区域の設定

【検討プロセス】

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

【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

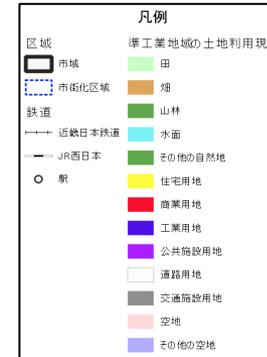
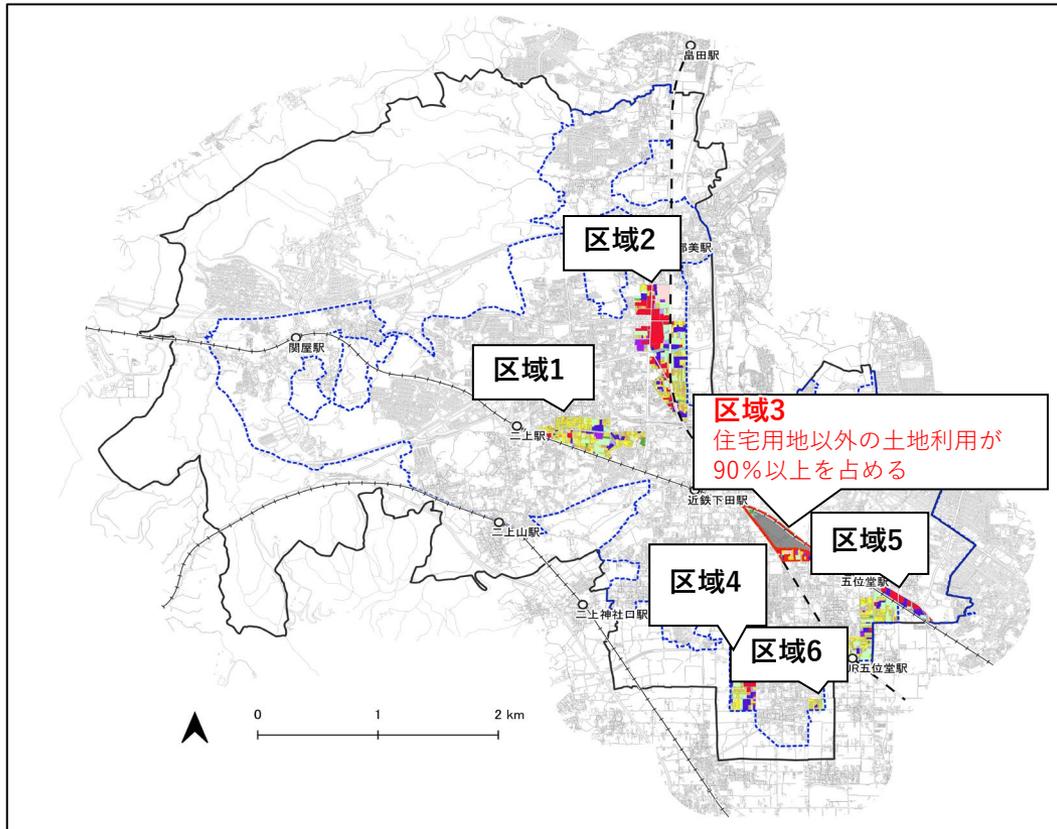


表 準工業地域の一体的な区域における土地利用現況の割合

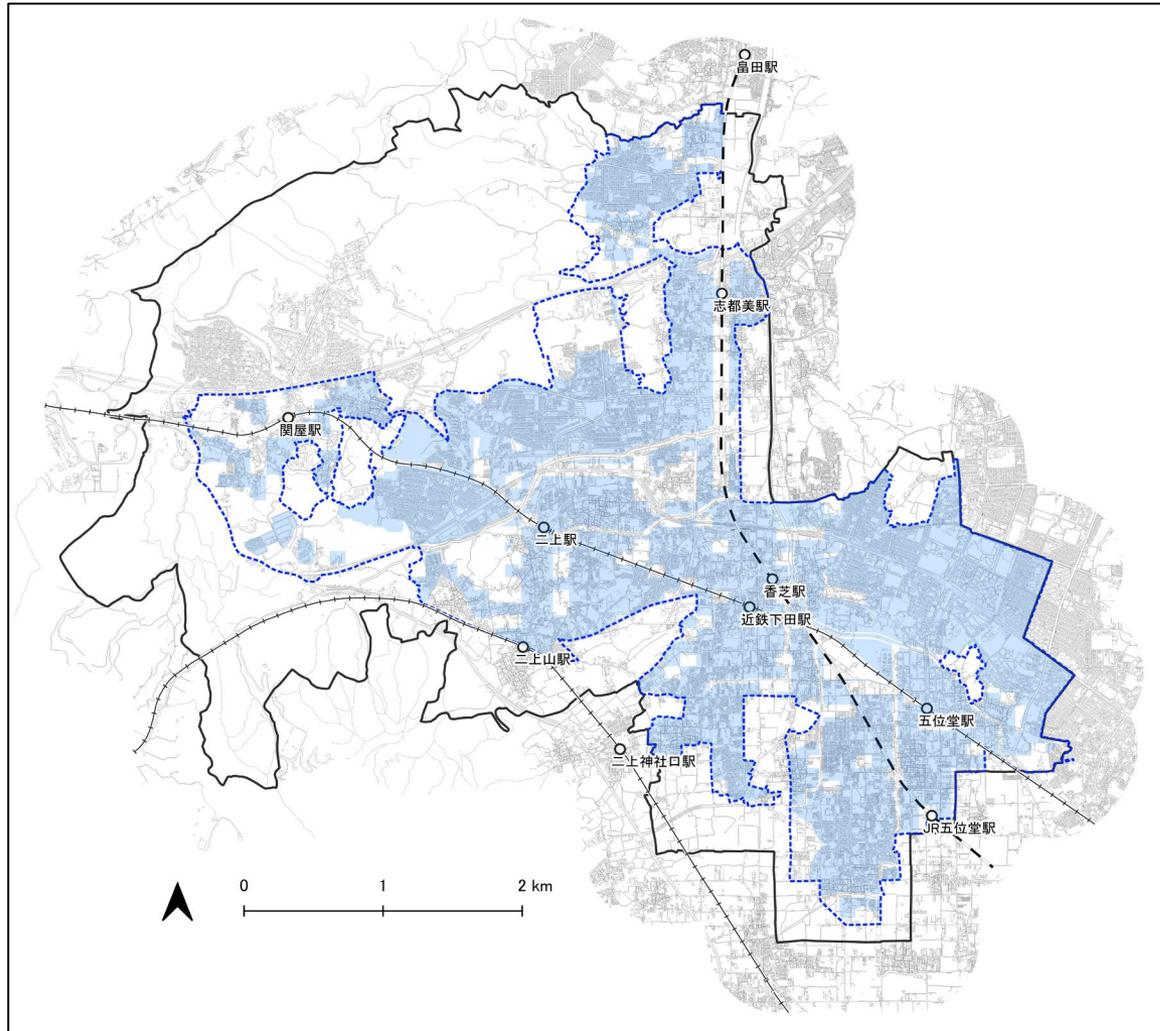
	区域1	区域2	区域3	区域4	区域5	区域6
田	13.0%	15.7%	1.7%	15.8%	22.4%	46.9%
畑	5.7%	3.0%	0.7%	3.1%	2.2%	2.7%
山林	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%
水面	1.6%	3.5%	3.6%	0.6%	0.6%	6.4%
その他の自然地	1.4%	3.0%	2.1%	1.4%	0.6%	1.0%
住宅用地	50.9%	24.9%	7.4%	23.2%	32.7%	33.5%
商業用地	2.2%	25.8%	1.2%	11.8%	10.4%	0.0%
工業用地	8.1%	10.3%	2.1%	18.5%	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%

出典：平成26年度 都市計画基礎調査

居住誘導区域の設定

【検討プロセス】

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



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		

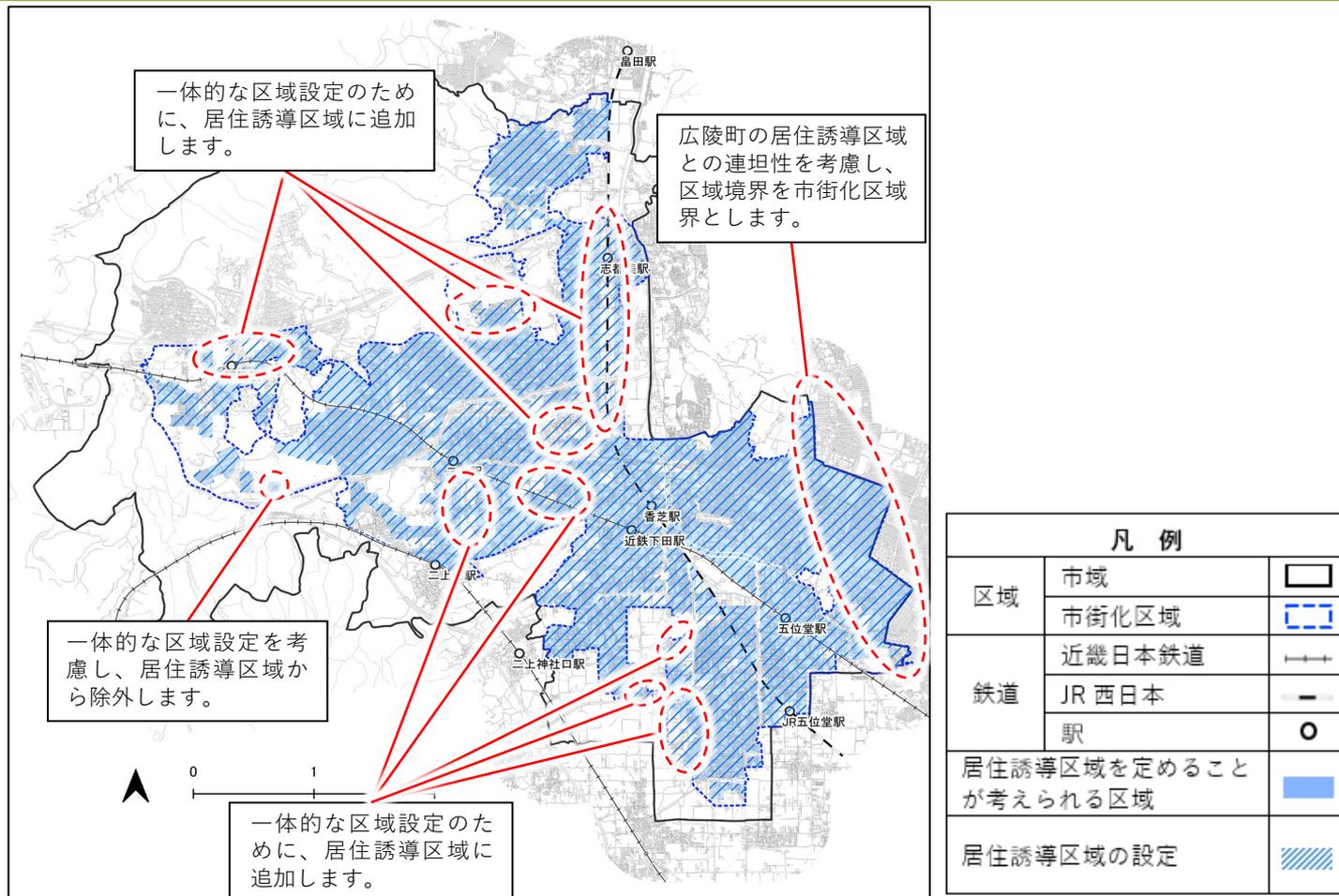
居住誘導区域の設定

【検討プロセス】

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

隣接する広陵町の立地適正化計画では、真美ヶ丘地区を居住誘導区域に含んでおり、これらとの連坦性を考慮した区域の設定



都市機能誘導区域の設定

STEP1

・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
- 要件2：近隣市町や複合機能との連担性を考慮した区域

STEP 2

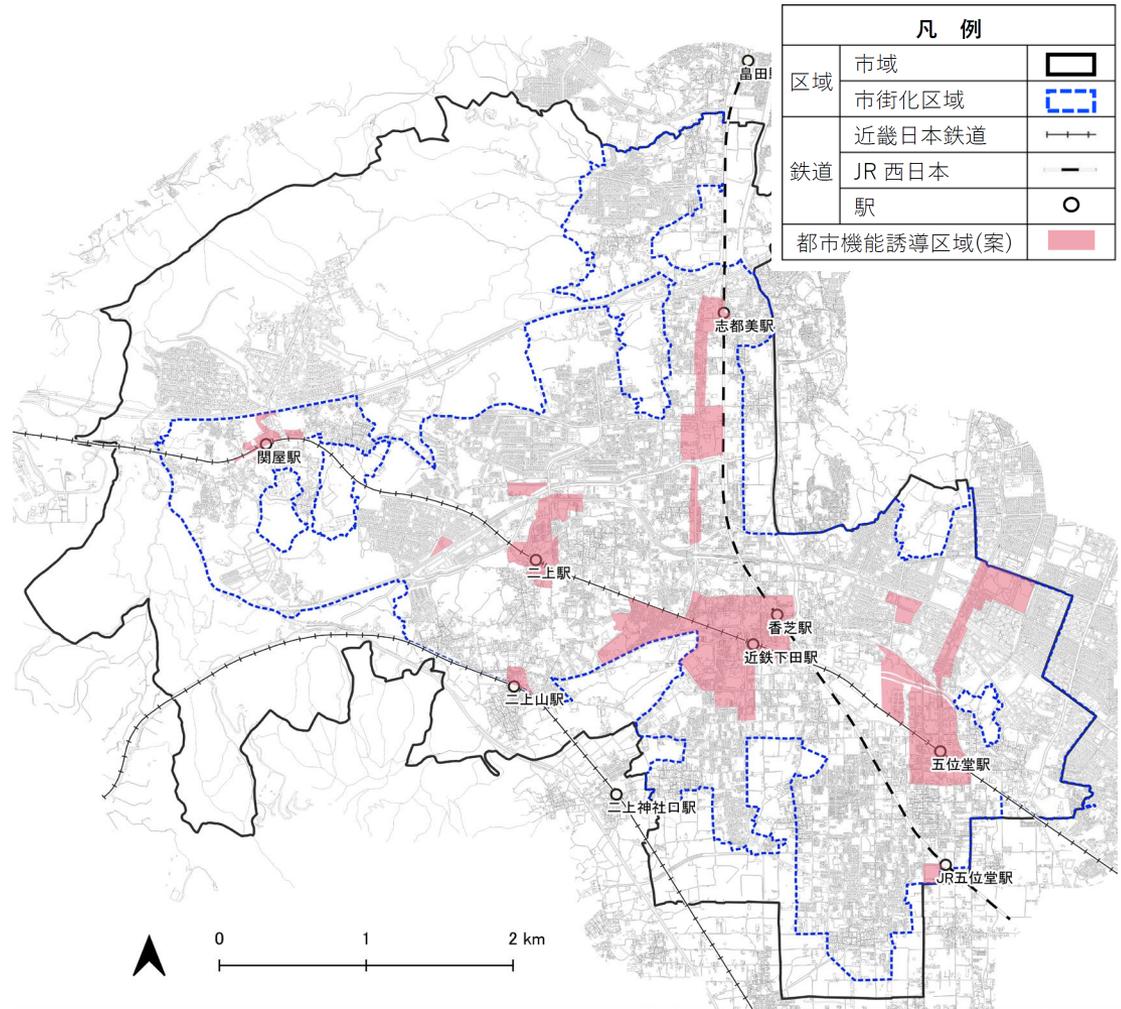
・都市機能誘導区域の規模の検討

- 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
- 要件2：用途地域の指定状況を考慮した区域
- 要件3：拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域

STEP 3

・都市機能誘導区域の設定

- ・DID地区や地域活性化のための施設や公共施設等は含む
- ・区域境界は法線、地形地物、近隣市町村との区域の接続性等を考慮



都市機能誘導区域の設定

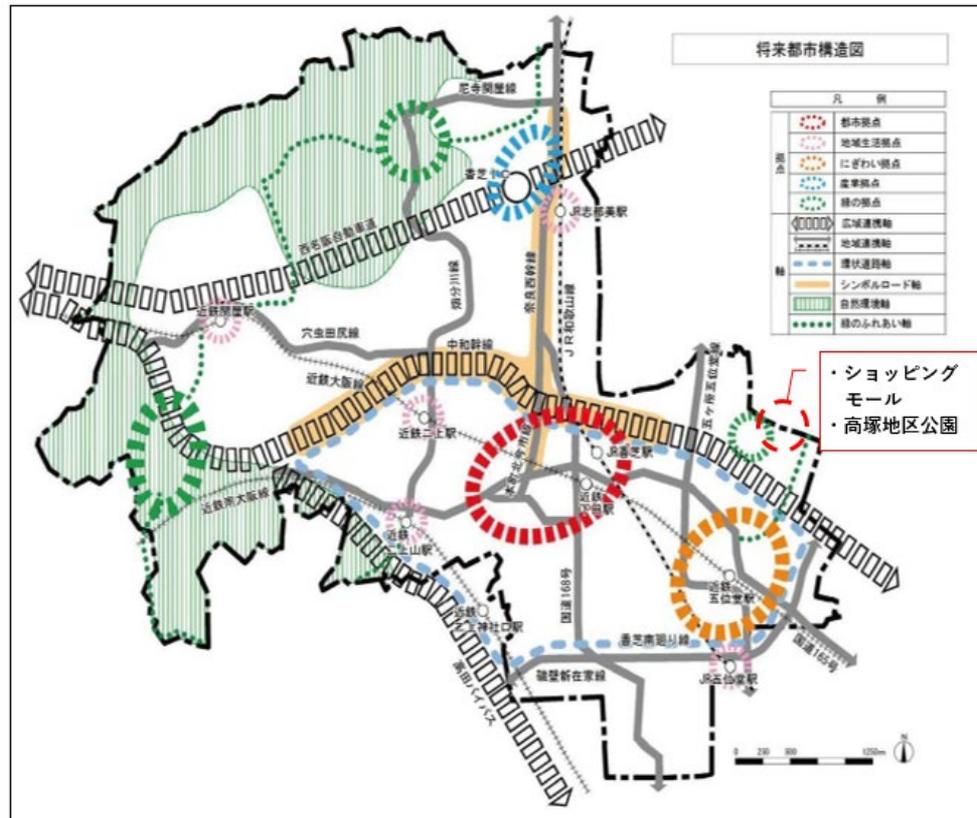
【検討プロセス】

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）

都市機能誘導区域の設定

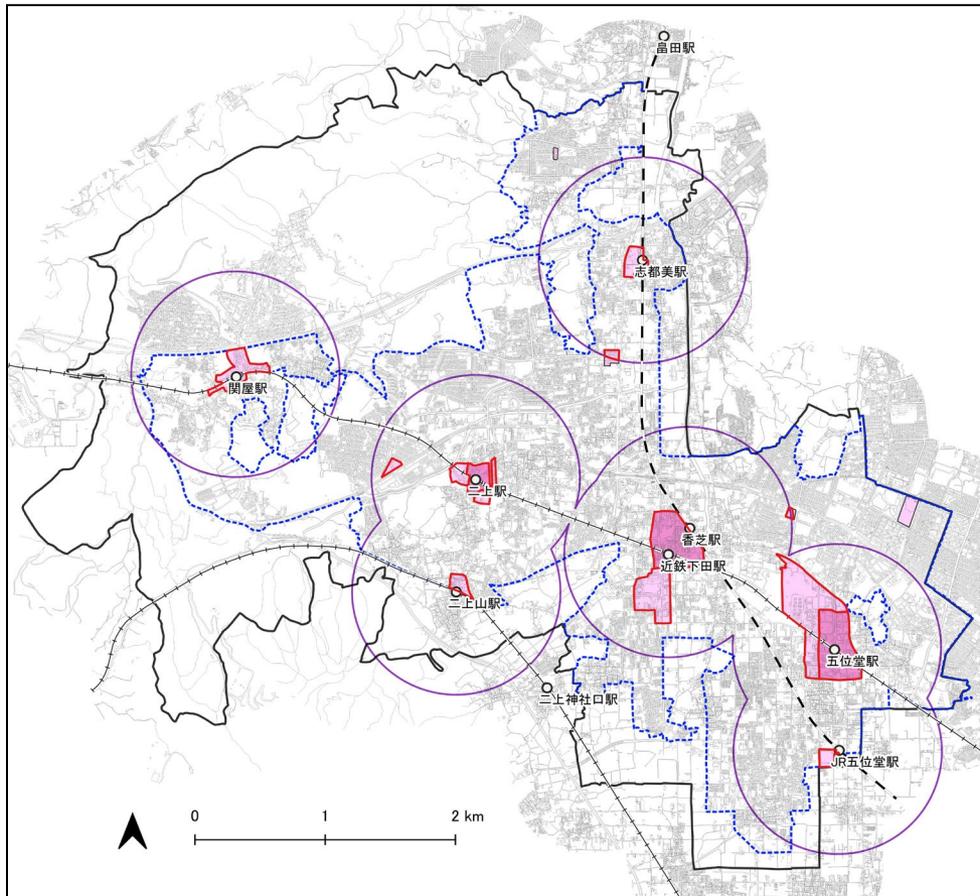
【検討プロセス】

STEP 2 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

鉄道徒歩圏域（800m）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	
交通	駅から800m圏域	
用途地域	近隣商業地域	
	商業地域	
都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域		

都市機能誘導区域の設定

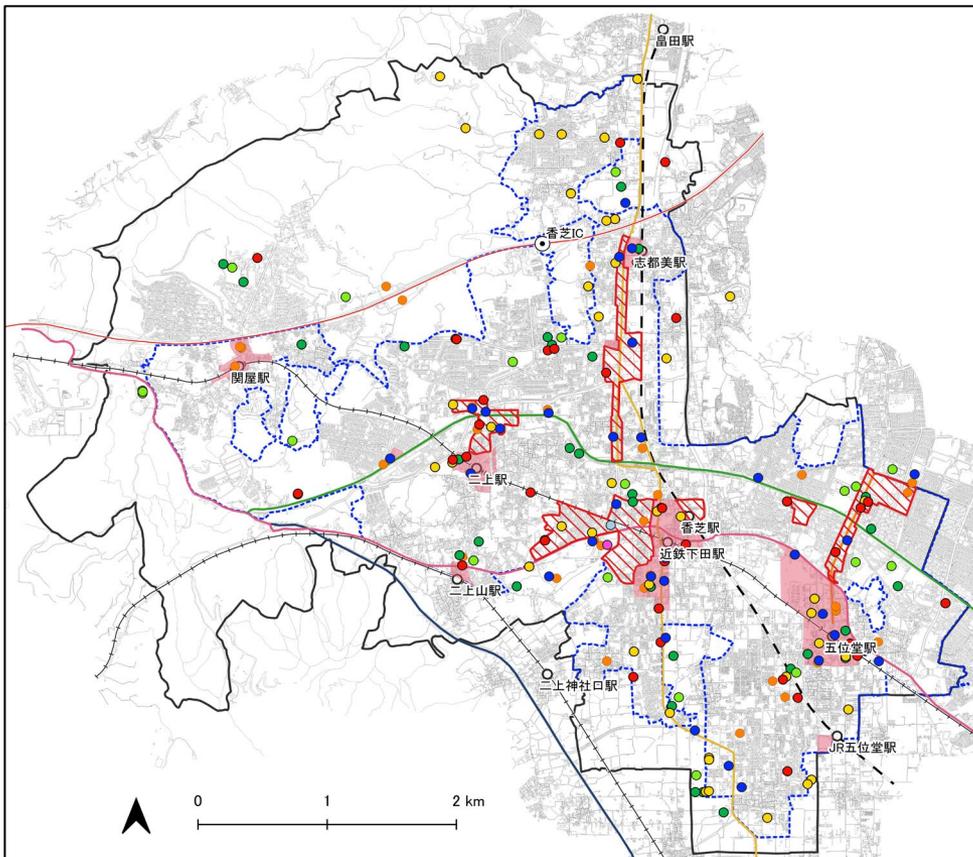
【検討プロセス】

STEP 2 都市機能誘導区域の規模の検討

【要件3】

拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域

香芝市都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置付けられている市役所周辺や、シンボルロード軸に位置付けられている国道168号沿い及び中和幹線沿い、緑の拠点とにぎわいの拠点を結ぶ幹線道路である真美ヶ丘幹線沿いの都市機能立地状況を考慮し、都市機能誘導区域の設定



区域		凡例	幹線道路	
市域	市街化区域	行政機能	IC	
	近畿日本鉄道	商業機能	中和幹線	
鉄道	JR西日本	医療機能	西名阪自動車道	
	駅	高齢者福祉機能	国道168号	
		子育て支援機能	国道165号	
		金融機能	高田バイパス	
		文化機能	真美ヶ丘幹線	
		教育機能		
	都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域			
	都市機能立地状況を考慮した区域			

都市機能誘導区域の設定

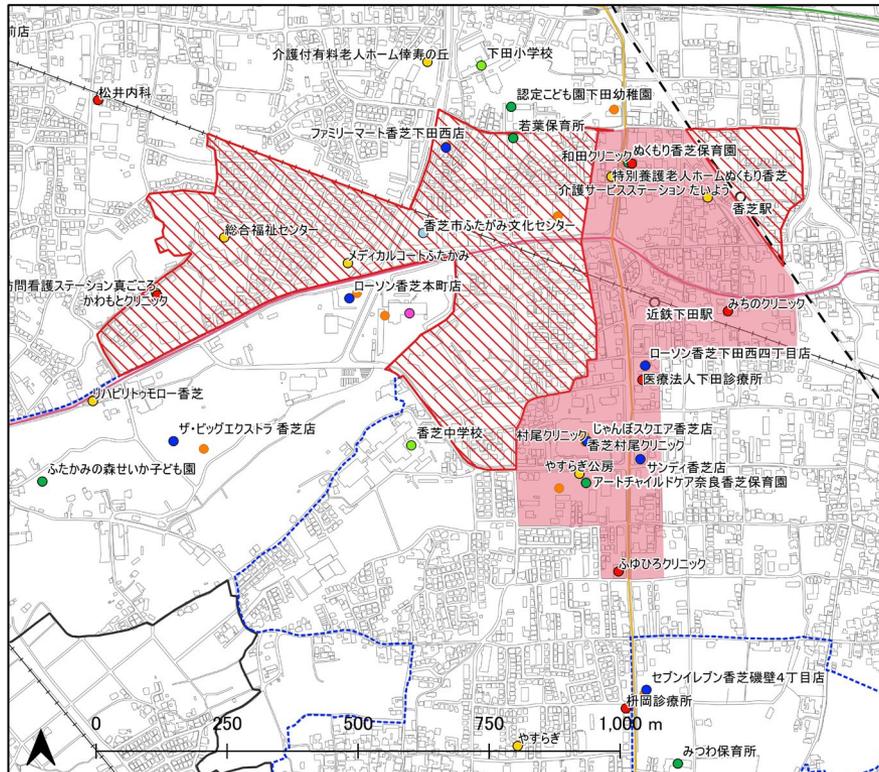
【検討プロセス】

STEP 2 都市機能誘導区域の規模の検討

【要件3】

拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域

香芝市都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置付けられている市役所周辺や、シンボルロード軸に位置付けられている国道168号沿い及び中和幹線沿い、緑の拠点とにぎわいの拠点を結ぶ幹線道路である真美ヶ丘幹線沿いの都市機能立地状況を考慮し、都市機能誘導区域の設定



※【要件3】拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域より拠点周辺拡大図

		凡例					
区域	市域		行政機能		IC		
	市街化区域		商業機能			中和幹線	
鉄道	近畿日本鉄道		医療機能		幹線道路	西名阪自動車道	
	JR西日本		高齢者福祉機能			国道168号	
	駅		子育て支援機能			国道165号	
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		高田バイパス		
都市機能立地状況を考慮した区域			文化機能		真美ヶ丘幹線		
			教育機能				

都市機能誘導区域の設定

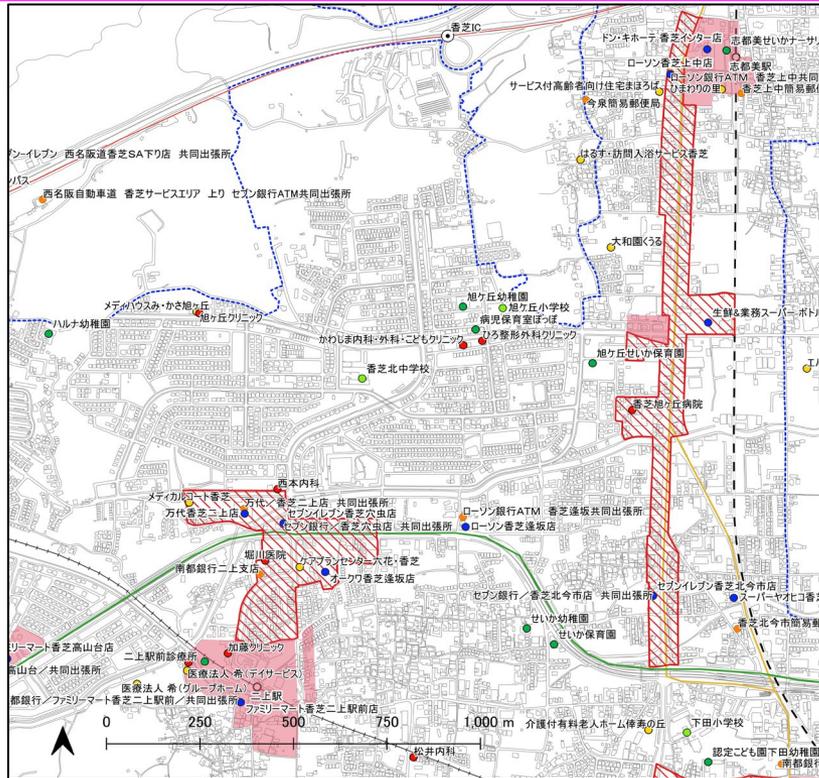
【検討プロセス】

STEP 2 都市機能誘導区域の規模の検討

【要件3】

拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域

香芝市都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置付けられている市役所周辺や、シンボルロード軸に位置付けられている国道168号沿い及び中和幹線沿い、緑の拠点とにぎわいの拠点を結ぶ幹線道路である真美ヶ丘幹線沿いの都市機能立地状況を考慮し、都市機能誘導区域の設定



		凡例				
区域	市域		行政機能		IC	
	市街化区域		商業機能			
鉄道	近畿日本鉄道		医療機能		幹線道路	
	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		高田バイパス	
都市機能立地状況を考慮した区域			文化機能		真美ヶ丘幹線	
			教育機能			

※【要件3】拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域より国道168号沿い及び中和幹線沿い拡大図

都市機能誘導区域の設定

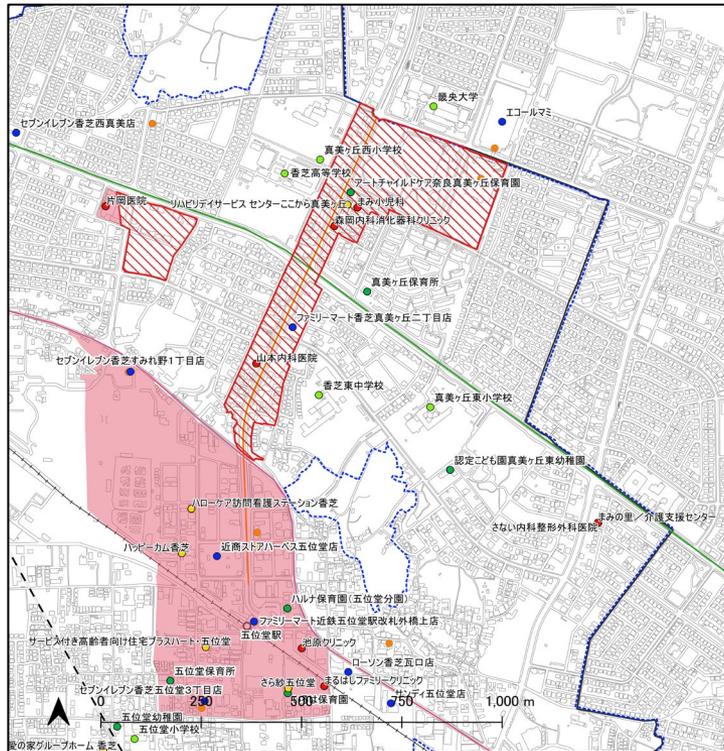
【検討プロセス】

STEP 2 都市機能誘導区域の規模の検討

【要件3】

拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域

香芝市都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置付けられている市役所周辺や、シンボルロード軸に位置付けられている国道168号沿い及び中和幹線沿い、緑の拠点とにぎわいの拠点を結ぶ幹線道路である真美ヶ丘幹線沿いの都市機能立地状況を考慮し、都市機能誘導区域の設定



		凡例					
区域	市域		行政機能		幹線道路	IC	
	市街化区域		商業機能			中和幹線	
鉄道	近畿日本鉄道		医療機能		都市機能	西名阪自動車道	
	JR西日本		高齢者福祉機能			国道168号	
	駅		子育て支援機能			国道165号	
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			高田バイパス	
都市機能立地状況を考慮した区域			文化機能			真美ヶ丘幹線	
			教育機能				

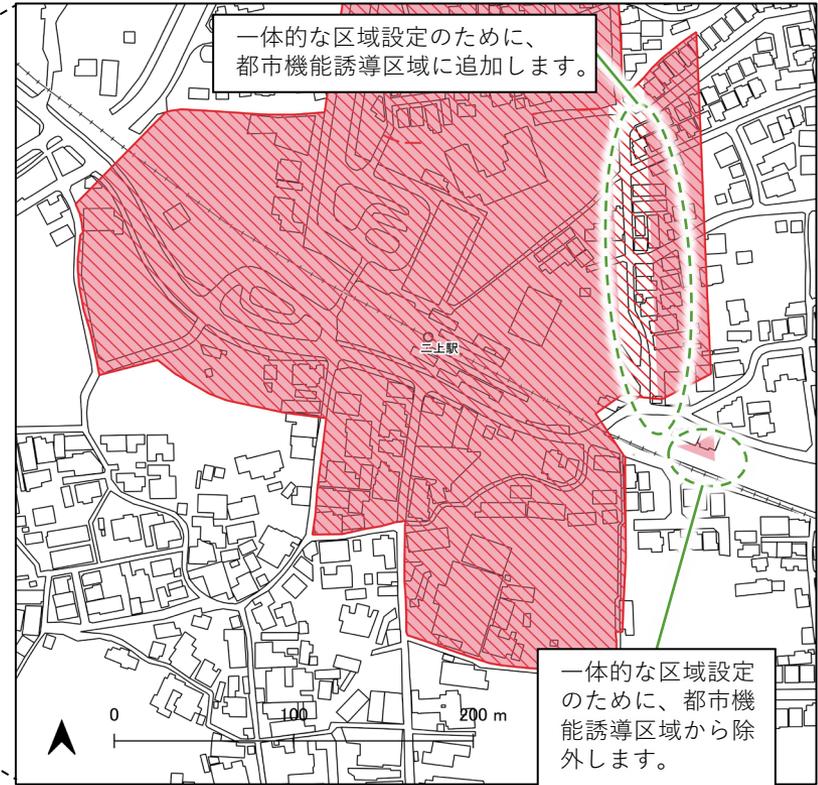
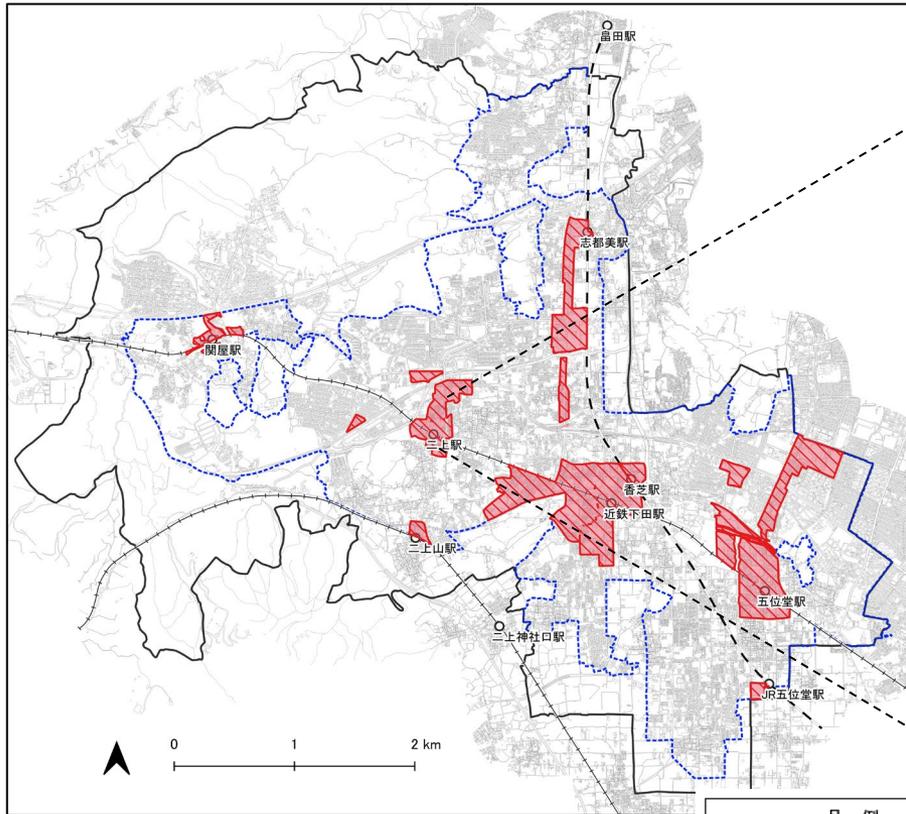
※【要件3】拠点周辺や幹線道路沿いの都市機能立地状況を考慮した区域より真美ヶ丘幹線沿い拡大図

都市機能誘導区域の設定

【検討プロセス】

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



凡例		
区域	市域	
	市街化区域	
鉄道	近畿日本鉄道	
	JR 西日本	
	駅	
都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域		
都市機能誘導区域の設定		