

3. 市民意向

3.1 市民意向調査の実施概要

(1) 目的

- ・市民の「まちづくり」と「暮らし」に関する満足度や意見を聴き、香芝市立地適正化計画をはじめとした今後のまちづくりのための基礎資料として活用する。

(2) 期間

- ・令和4年(2022年)10月17日(配布) ～ 令和4年(2022年)10月31日(回収)

(3) 調査方法

- ・本市の住民から無作為に2,000名を抽出
- ・郵送による配布・回収

(4) 回収状況

- ・配布数：2,000票
- ・回収数：875票
- ・回収率：43.75%

(5) 設問内容

- ・市民意向調査の設問内容は以下のとおり

表 3.1 市民意向調査の設問内容

設問番号	設 問 内 容
問 1	年齢や性別、職業等について
問 2	居住地域や家族構成、居住年数、移動手段等について
問 3	将来的な空き家の可能性の有無について
問 4	居住理由や以前の住まい等について
問 5	居住意向や受けたい支援制度等について
問 6	本市をどのようなまちにしたいかについて
問 7	住んでいる地域におけるまちづくりの課題について
問 8	買い物をするエリアや交通手段について
問 9	各駅周辺で充実してほしい施設について

3.2 市民意向調査の調査結果

(1) 調査結果の概要（単純集計）

市民意向調査の単純集計の結果概要を以下に示します。

■ 調査結果の概要(単純集計)

① 居住の経緯

- ・ 市外から引っ越してきた方が約 7 割(大阪府からが約 5 割)。

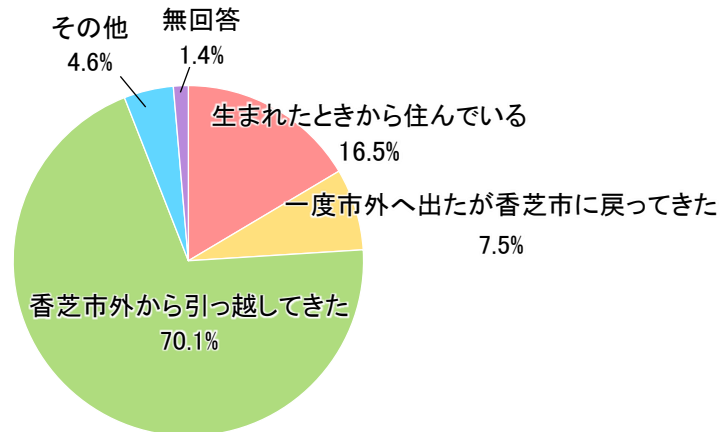


図 3.1 居住の経緯

② 転居の際に考慮した居住環境 ※

※①の設問で「一度外に出たが戻ってきた」、「香芝市外から引っ越してきた」を選択した方を対象とした設問

- ・ 「交通利便性が良い」、「住宅の規模や価格など住宅事情が良い」、「自然やみどりが多い」、「治安が良い」の回答割合が高い。

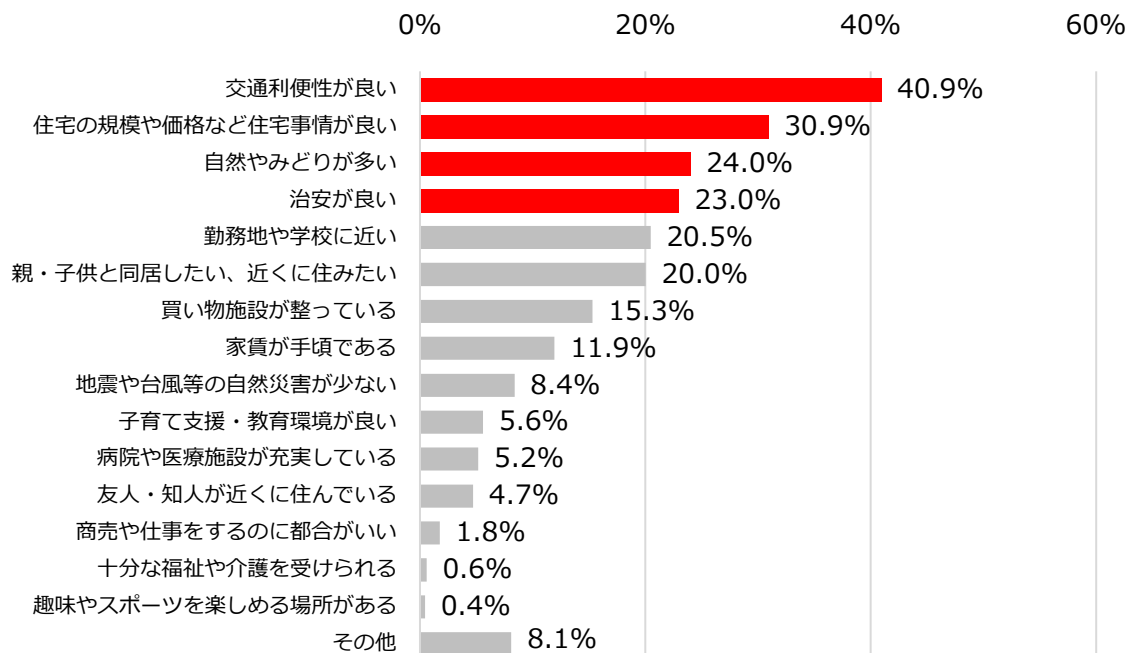


図 3.2 転居の際に考慮した居住環境

③本市への居住継続意向

- ・本市に住み続けたい方の割合は約7割となっている。住み続けたい理由は、「居住環境に満足」、「交通利便性が良い」、「永く住んでいて愛着がある」の割合が高い。

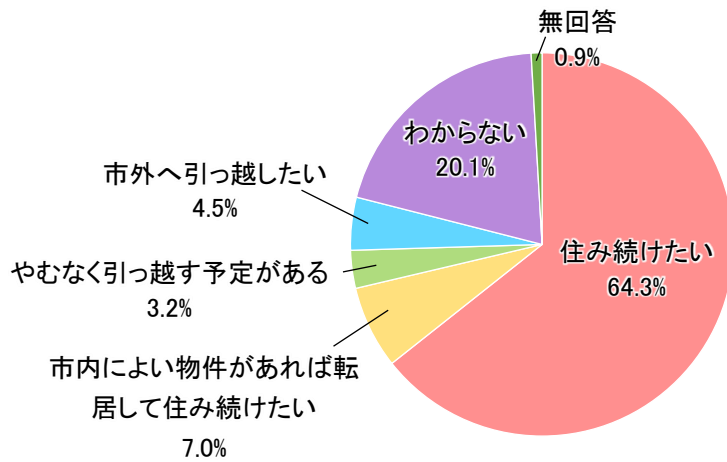


図 3.3 本市への居住継続意向

④市外へ引っ越したい理由 ※

※③の設問で「市外へ引っ越したい」を選択した方を対象とした設問

- ・「買い物施設が整っていない」、「現在の居住環境に不満がある」、「交通利便性が悪い」、「病院や医療施設が充実していない」の回答割合が高い。

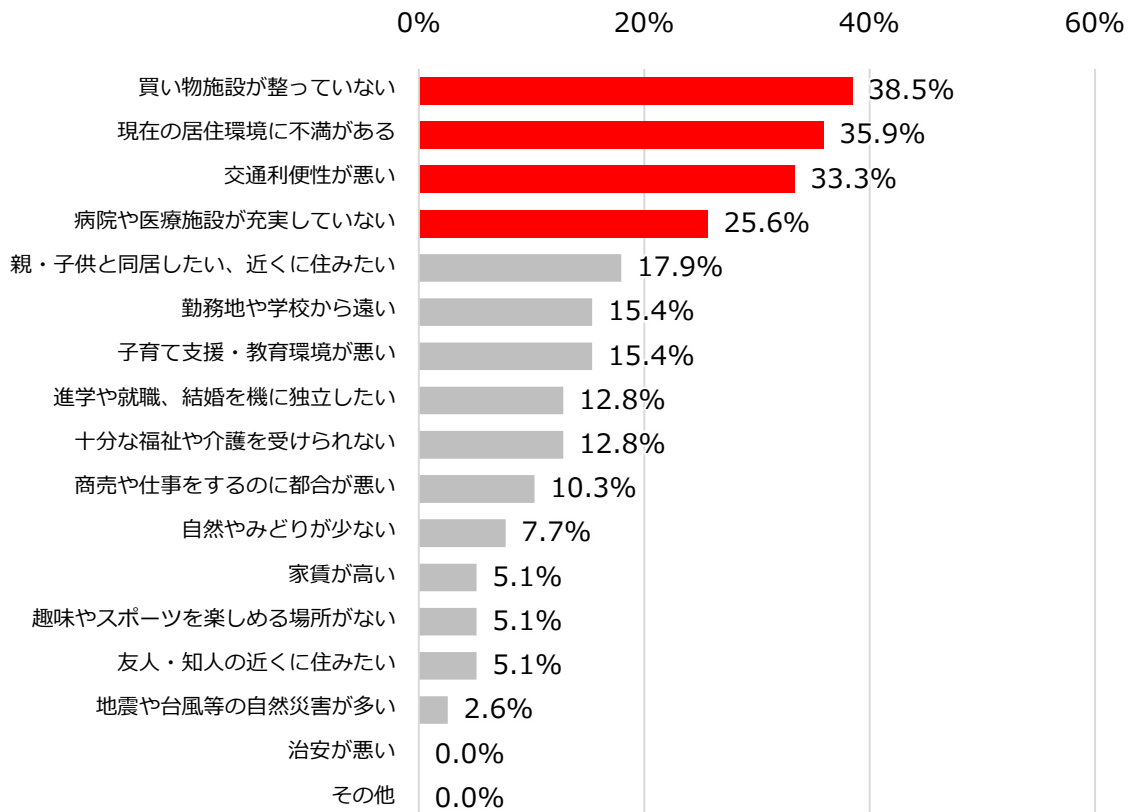


図 3.4 市外へ引っ越したい理由

⑤本市をどのようなまちにしたいと思うか

- ・「医療・福祉がすぐれたまち」、「交通・情報通信技術が整ったまち」、「防災・防犯対策がしっかりしたまち」、「居住環境がすぐれたまち」の割合が高い。

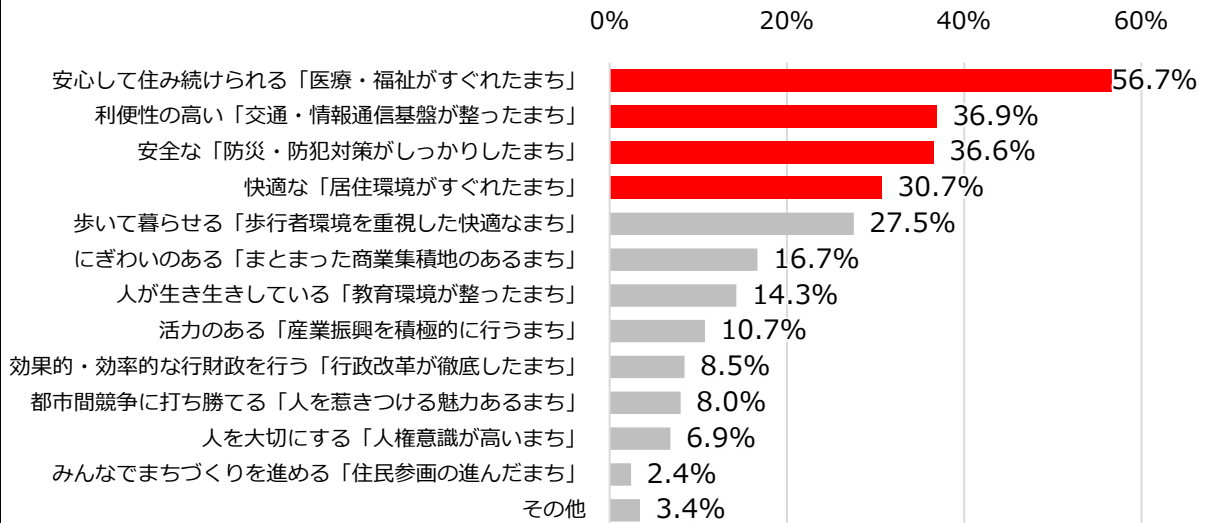


図 3.5 本市をどのようなまちにしたいと思うか

⑥住んでいる地域におけるまちづくりの課題

- ・「歩行者の安全性が確保されていない」、「緊急時に対応してくれる大きな病院が少ない」、「大規模商業施設が少ない」、「駅周辺において活力（にぎわい）が低下している」の割合が高い。

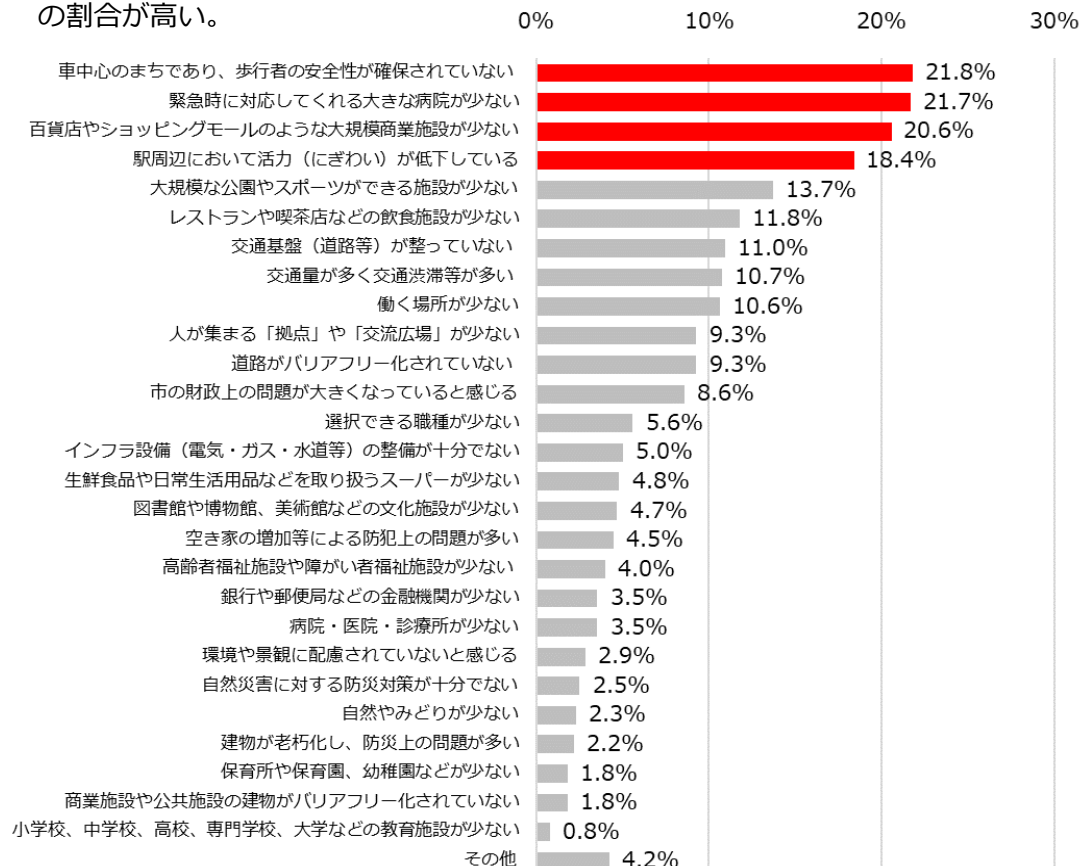


図 3.6 住んでいる地域におけるまちづくりの課題

⑦日用品の買い物で利用するエリア

- ・ 日常的な買い物の約 8 割は市内で行っている。

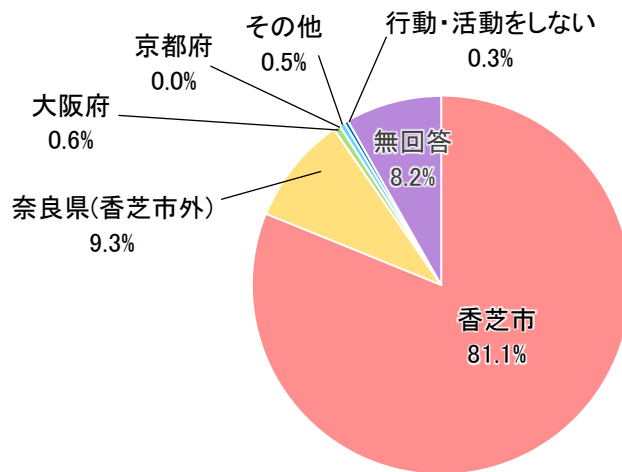


図 3.7 日用品の買い物で利用するエリア

⑧駅周辺で充実してほしい施設

- ・ 五位堂駅や香芝駅・近鉄下田駅周辺では、「総合病院」や「飲食施設」が多く、その他の駅周辺では「コンビニ」や「銀行、ATM」、「スーパーマーケット」の生活利便施設が多い。

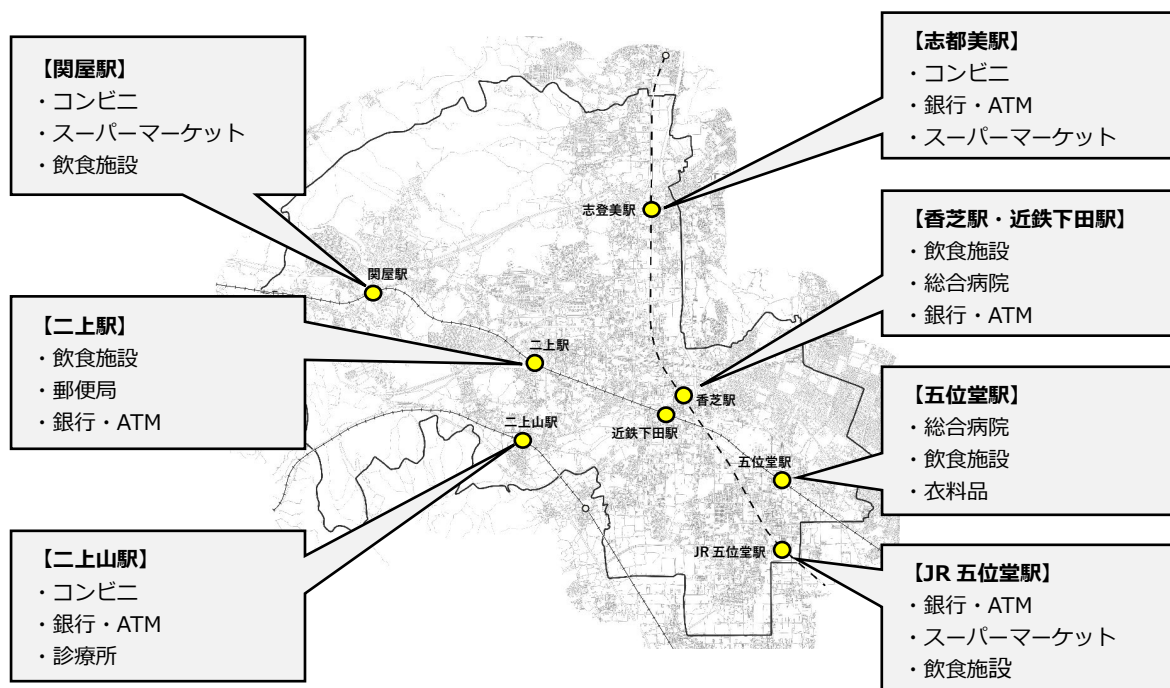


図 3.8 各駅周辺で充実してほしい施設(上位3つ)

(2) クロス集計結果

■ 地区別の結果概要

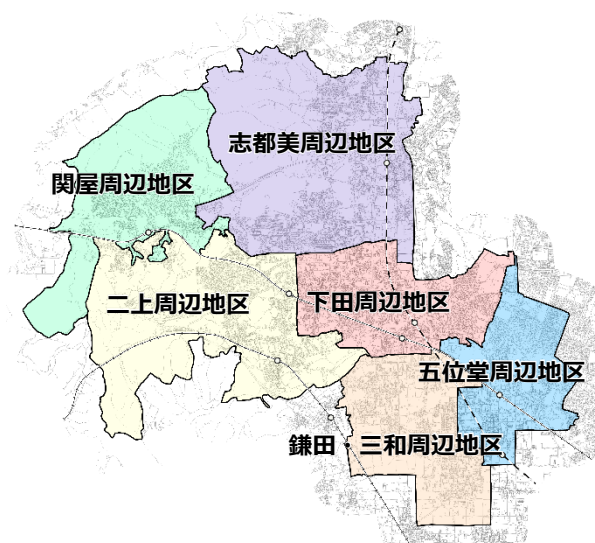


表 3.2 地区別の詳細

関屋周辺地区	関屋、関屋北、田尻
志都美周辺地区	平野、尼寺、白鳳台、高、上中今泉、旭ヶ丘
二上周辺地区	畑、穴虫、高山台
下田周辺地区	下田、下田東、下田西、藤山、逢坂北今市、五ヶ所、本町、西真美
五位堂周辺地区	五位堂、別所、瓦口、真美ヶ丘すみれ野
鎌田・三和周辺地区	狐井、磯壁、鎌田、良福寺

関屋周辺地区(n=38)

- 住みたい理由は、自然やみどりが多いことが他地区より回答割合が高い
- 将来的に空き家が発生する可能性があるという回答した方の割合が他地区より高い
- 地区の課題は、駅周辺の活力が低下、飲食店が少ない
- 関屋駅周辺に欲しい施設は、コンビニ、スーパーマーケット、ドラッグストア、診療所

志都美周辺地区(n=171)

- 住みたい理由は、現在の居住環境に満足している、永く住んでいて愛着がある
- 地区の課題は、歩行者の安全性の確保、大規模商業施設の不足、交通基盤の整備
- 志都美駅周辺に欲しい施設は、銀行・ATM、衣料品、スーパーマーケット

二上周辺地区(n=123)

- 住みたい理由は、現在の居住環境に満足している、交通利便性が良い
- 地区の課題は、大規模な公園やスポーツができる施設の不足、大規模商業施設の不足
- 二上駅周辺に欲しい施設は、郵便局、飲食施設、銀行・ATM
- 二上山駅周辺に欲しい施設は、コンビニ、銀行・ATM、飲食施設

下田周辺地区(n=286)

- 住みたい理由は、現在の居住環境に満足している、交通利便性が良い
- 地区の課題は、緊急時に対応してくれる大きな病院の不足、歩行者の安全性の確保、駅周辺の活力が低下
- 近鉄下田駅・香芝駅周辺に欲しい施設は、飲食施設、総合病院、コンビニ

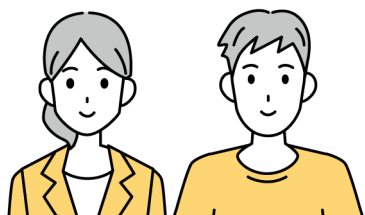
五位堂周辺地区(n=160)

- 住みたい理由は、交通利便性が良い、現在の居住環境に満足している
- 地区の課題は、緊急時に対応してくれる大きな病院の不足、大規模商業施設の不足、歩行者の安全性の確保
- 五位堂駅周辺に欲しい施設は、総合病院、飲食施設、衣料品
- JR 五位堂駅周辺に欲しい施設は、コンビニ、スーパーマーケット、銀行・ATM

鎌田・三和周辺地区(n=92)

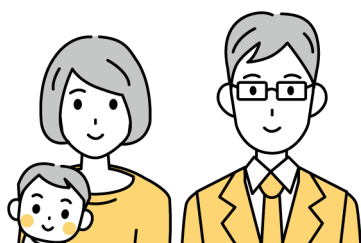
- 住みたい理由は、交通利便性が良い、現在の居住環境に満足している、永く住んでいて愛着がある
- 地区の課題は、歩行者の安全性の確保、大規模商業施設の不足、緊急時に対応してくれる大きな病院の不足

■ 年代別の結果概要



- ・ 10 歳代 (n=34)
- ・ 20 歳代 (n=69)

- 転居する際に考慮した居住環境は、交通利便性が良い、治安が良い、住宅の規模や価格、家賃等の条件が良い
- 住み続けたい理由は、現在の居住環境に満足、交通利便性が良い、永く住んでいて愛着がある、治安が良い
- 「交通・情報通信基盤が整ったまち」「医療・福祉が優れたまち」「居住環境がすぐれたまち」「教育環境が整ったまち」にしたい
- 住んでいる地区の課題は、大型商業施設の不足、大規模な公園やスポーツができる施設の不足



- ・ 30 歳代 (n=111)
- ・ 40 歳代 (n=147)
- ・ 50 歳代 (n=159)

- 転居する際に考慮した居住環境は、交通利便性が良い、治安が良い、勤務地や学校に近い、親・子供と同居したい、近くに住みたい、自然やみどりが多い
- 住み続けたい理由は、交通利便性が良い、現在の居住環境に満足、永く住んでいて愛着がある
- 「医療・福祉がすぐれたまち」「居住環境がすぐれたまち」「交通・情報通信基盤が整ったまち」にしたい
- 住んでいる地域の課題は、大型商業施設の不足、歩行者の安全性の確保、緊急時に対応してくれる大きな病院の不足



- ・ 60 歳代 (n=143)
- ・ 70 歳代以上(n=201)

- 転居する際に考慮した居住環境は、住宅の規模や価格、家賃等の条件良い、自然やみどりが多い、交通利便性が良い
- 住み続けたい理由は、現在の居住環境に満足、永く住んでいて愛着がある、自然災害が少ない、自然やみどりが多い、交通利便性が良い
- 「医療・福祉がすぐれたまち」「防災・防犯対策がしっかりしたまち」「交通・情報通信基盤が整ったまち」にしたい
- 住んでいる地区の課題は、緊急時に対応してくれる大きな病院の不足、駅周辺において活力の低下

4. 都市づくりの方針

4.1 上位計画との整合

本計画の策定にあたっては、以下に挙げる上位計画に即する必要があります。上位計画において踏まえるべき将来像及び方針を以下に示します。

①奈良県都市計画区域マスタープラン

(大和都市計画及び吉野三町都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

- ・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。

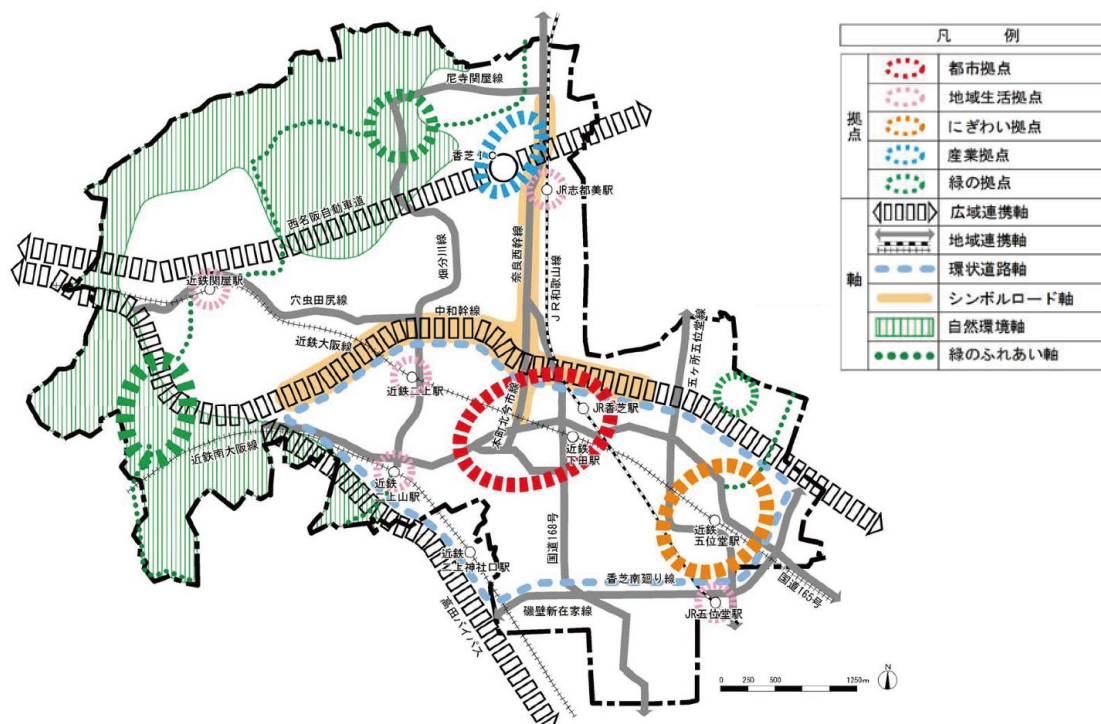
②第5次香芝市総合計画

(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」等、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。



資料：香芝市都市計画マスタープラン(平成 30 年 3 月)

図 4.1 将来都市構造図

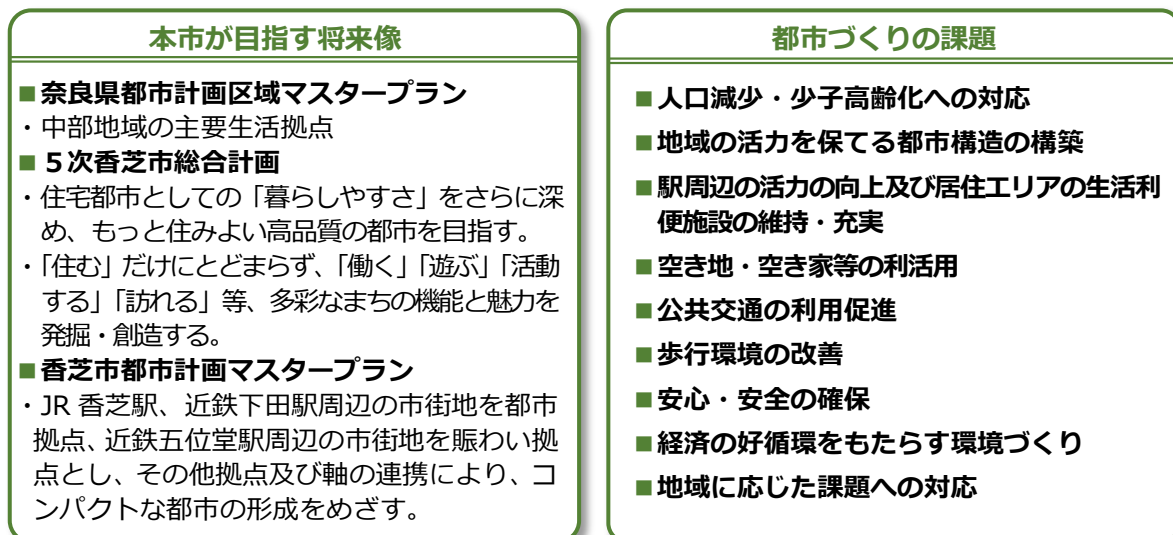
4.2 都市づくりの課題

	現況と市民意向	都市づくりの主要課題
人口動向	【現況整理】 ・これまで増加基調であった人口は、令和元年(2019年)から減少し、今後も緩やかな減少傾向が続くと予想される ・県内でも若い世代が多い都市であるが、転出超過が拡大、子育て層の転入超過が減少傾向 ・年少人口・生産年齢人口割合が減少傾向にあり、今後もその傾向が続くことが予想される ・市街化区域内の大半は人口密度 40 人/ha 以上であるが、将来 40 人/ha を下回る箇所も想定される 【市民意向調査】 ・市外からの転入が約 7 割 ・市内に住みたい方の割合は約 7 割 ・市の将来像としては「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%)」が多い	■ 人口減少・少子高齢化への対応 ・人口減少局面への移行時期にあり、若年層の転出の歯止め、子育て世帯の転入促進 ・「医療・福祉」「交通・情報通信基盤」「防犯・防災対策」等による定住しなくなるまちづくりの推進 ■ 地域の活力を保てる都市構造の構築 ・居住集約等による人口密度の維持や地域の活力を保てる都市構造の再構築(コンパクト・プラス・ネットワークの推進)
土地利用・都市機能	【現況整理】 ・商業・福祉・子育て・医療・金融等の都市機能は、幹線道路沿道等への分散型の立地傾向にあり、人口カバー率は比較的高い(駅周辺での都市機能の集積は高くない) ・空き地等の低未利用地や空き家は、一定規模存在 ・昭和 40 年代から開発が進められた大規模住宅団地では居住者の年齢層に偏りがみられる 【市民意向調査】 ・住んでいる地域のまちづくりの課題として、「大きな病院が少ない(21.8%)」、「大規模商業施設が少ない(20.6%)」、「駅周辺の活力(にぎわい)低下(18.4%)」が多い ・駅周辺にほしい施設としては、五位堂駅や香芝駅・近鉄下田駅では、「総合病院」や「飲食施設」等が多く、その他の駅では「コンビニ」や「銀行・ATM」、「スーパーマーケット」等の生活利便施設が多い	■ 駅周辺の活力の向上及び居住エリアの生活利便施設の維持・充実 ・駅周辺の活力(にぎわい)強化等による拠点の求心力向上が必要 ・居住エリアにおける生活利便施設の維持・充実(将来にわたって暮らしやすいまちづくりの推進) ■ 空き地・空き家等の利活用 ・低未利用地や空き家等の遊休資産や既存ストック等の積極的な活用 ・大規模住宅団地における将来的な高齢化対策や空き家対策

	現況と市民意向	都市づくりの主要課題
公共交通等	【現況整理】 ・鉄道(8駅)及びコミュニティバスやデマンド交通により公共交通ネットワークが形成されている ・公共交通の人口カバー率は95.4%であり、利便性は高い 【市民意向調査】 ・居住地域における課題としては「歩行者の安全性が確保されていない(21.8%)」が多い ・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 ・交通結節機能の強化、公共交通利用環境の維持・向上(バリアフリー化の推進) ・公共交通の利便性を生かしたまちづくりの推進 ■歩行環境の改善 ・歩行空間の整備による歩行者の安全性の向上 ・歩きたくなるまちづくりの推進
災害	【現況整理】 ・洪水浸水想定区域(計画規模降雨)は浸水深3m未満の分布が多いものの、自動車や徒歩による移動が困難になるおそれがある ・河川沿川には家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)が存在 ・市街地内にレッドゾーン(土砂災害(特別)警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流))が存在 ・中央構造線断層帯での地震発生時に、市街地において震度6強、震度7の地震が想定される区域が存在し、液状化の想定区域も存在 【市民意向調査】 ・市の将来像として「防犯・防災対策がしっかりとしたまち(36.6%)」が多い	■安心・安全の確保 ・洪水浸水想定区域や家屋倒壊等氾濫想定区域等における水害リスクの回避・低減 ・土砂災害(特別)警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)における土砂災害リスクの回避・低減 ・建物やインフラの耐震化等による地震災害リスクの低減
その他	【現況整理】 ・大規模な市街地開発事業により、大阪市等のベッドタウンとして発展してきた経緯 ・市内就業率は県内12市の中で最も低水準(特に女性就業率は30代や50代が低調(対全国平均、奈良県平均)) ・一定の時期に集中して転入が進んだ大規模住宅団地では、急速な少子高齢化の進行が予想される 【市民意向調査】 ・住んでいる地域のまちづくりの課題として、「大きな病院が少ない(21.8%)」、「大規模商業施設が少ない(20.6%)」、「駅周辺の活力(にぎわい)低下(18.4%)」が多い ・最寄り駅周辺に必要な機能は地区ごとに差異がある	■経済の好循環をもたらす環境づくり ・市内における働く場やにぎわいの場などの活力づくり ・女性就業率の向上に向けた女性が働きやすい都市機能の誘導や環境づくりの促進 ■地域に応じた課題への対応 ・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 ・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、先行的な対策が必要 ・周辺市町との土地利用の調和

4.3 都市づくりの基本方針

上位計画との整合性や都市づくりの課題を踏まえ、まちづくりの基本的な考え方(ターゲット)と基本的な方針(ストーリー)を以下に示します。



【ターゲット】まちづくりの基本的な考え方

安全に 快適に 元気に 笑顔あふれるまち かしば

安全(防災)

快適(居住)

元気(都市機能)

- 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する生活利便性の高さを有する本市の特性を生かし、定住したくなるような魅力的で心休まる暮らしのまちづくりを推進します。
- 将来直面する人口減少・高齢化社会への備えとして、市内8箇所の鉄道駅(拠点)を中心に都市機能や居住を緩やかに誘導することでコンパクト・プラス・ネットワークとしての都市形成を図り、公共交通によって便利に拠点間を繋ぐことで適正な生活サービス水準を享受でき、将来にわたって暮らしやすい定住都市を実現します。
- 地域ごとの人口構造や都市機能の充足状況、市民ニーズを勘案し、必要とされる都市機能を適正配置するとともに、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)を形成することで拠点性の向上を図ります。
- 洪水浸水や土砂災害等の自然災害からの被害の抑止・軽減に努め、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進します。
- 暮らしに応じた多様な働き方を選択できるような環境づくりを行うことで、市内における就業機会の拡大や市民の意欲・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。

【ストーリー】 基本的な方針

1. 居住誘導の方針

方針1 拠点を取り巻く快適な暮らしの場の形成

- ①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
- ②住宅ストックの循環・空き家発生の予防

2. 都市機能誘導の方針

方針2 元気で求心力のある拠点の形成

- ①地域ごとの特性を生かした拠点形成
- ②市民ニーズに応じた都市機能の集約
- ③拠点間の回遊性の向上を図る都市機能の棲み分け

3. 交通ネットワークの方針

方針3 持続可能な都市交通環境の形成

- ①複数の交通手段が連携した公共交通サービスの維持
- ②モビリティマネジメントの実施による意識醸成
- ③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
- ④幹線道路の整備促進による日常生活の交通渋滞の緩和

4. 防災に関する方針

方針4 災害に強い安全なまちの形成

- ①河川低平地における被害リスクの回避・低減
- ②土砂災害リスク等の回避・低減
- ③地震における災害リスク等の低減

5. にぎわい創出に関する方針

方針5 出掛けたくなる魅力あふれるまちの形成

- ①健康増進にも目を向けた歩くための環境整備を進め、誰もが歩きたくなるウォーカブルなまちづくりの推進
- ②働きやすい身近な就労の場、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
- ③人と人がつながる多様な地域コミュニティの強化
- ④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

4.4 目指すべき都市の骨格構造

(1) 拠点・軸の設定の考え方

香芝市都市計画マスタープラン(平成 30 年(2018 年) 3 月)の将来都市構造を踏まえ、本計画における目指すべき都市の骨格構造における拠点・軸の設定の考え方を整理します。

立地適正化計画における拠点・軸	拠点・軸の考え方	拠点・軸の対象	都市計画マスタープランの位置づけ
中心拠点	■ 主要駅及び主要交通軸に連結し、様々な都市機能の集積する市を代表する市街地 - 都市機能の立地状況を勘案し、主要駅周辺地域に中心拠点を設定 - 商業、業務、行政、各種サービス、高次医療、教育、文化等の機能等の集積を推進	■ 香芝駅及び近鉄下田駅周辺	都市拠点
		■ 五位堂駅周辺	にぎわい拠点
生活拠点	■ 鉄道駅及び主要交通軸沿道の日常生活の利便性を高めるための機能の集積を図る拠点 - 都市機能の立地状況を勘案し、駅及び沿道等の適切な地域に生活拠点を設定 - 日常的な商業、業務、医療等の各種サービス機能や、教育、地域福祉機能等の誘導・維持	■ 関屋駅周辺 ■ 二上駅周辺 ■ 二上山駅周辺 ■ JR 五位堂駅周辺	地域生活拠点
		■ 志都美駅周辺(奈良西幹線)	地域生活拠点(志都美駅周辺) シンボルロード軸(奈良西幹線)沿道
		■ 高山台周辺(中和幹線) ■ 真美ヶ丘周辺(中和幹線)	シンボルロード軸(中和幹線)沿道
		■ 高塚地区公園周辺	緑の拠点
広域連携軸	【都市計画マスタープランに即す】 - 本市及び奈良県の都市活動や産業活動を支え、広域的な交流を促す西名阪自動車道、中和幹線、高田バイパス線を広域連携軸に設定 - 機能の強化や整備の促進等により、都市の自立性や交流機能等を向上	■ 西名阪自動車道 ■ 中和幹線 ■ 高田バイパス線	広域連携軸
地域連携軸	【都市計画マスタープランに即す】 - 国道 165 号、国道 168 号等の主要幹線道路や鉄道を地域連携軸に設定 - 拠点をこれら連携軸でネットワークすることにより、均衡ある地域の発展を促進	■ 国道 165 号、国道 168 号等の主要幹線道路 ■ 鉄道	地域連携軸

(2) 拠点の設定

本計画の拠点は、都市機能の集積を考慮し、以下の視点を踏まえて設定します。

- ・鉄道駅周辺の商業系の用途地域を主として、都市機能が集積し、一体性のある地域
- ・誘導施設の集積あるいは機能維持の観点から必要な地域
- ・区域の範囲は、拠点の特性等から半径 500m～800m の徒歩圏を踏まえて設定

本計画における拠点設定		
中心拠点	香芝駅及び近鉄下田駅周辺	■都市拠点ある香芝駅と近鉄下田駅周辺の一体性のある地域を設定 ・商業地域、近隣商業地域を主として、周辺の住居系地域を含めて設定 ・商業、医療、高齢者福祉、子育て支援、金融、文化等の都市機能を含める ・都市機能を向上させるプロジェクトや施策等の導入を考慮する
	五位堂駅周辺	■にぎわい拠点である五位堂駅周辺の概ね半径 500m 圏内を設定 ・商業地域、近隣商業地域を主として、周辺の住居系地域を含めて設定 ・商業、医療、金融、高齢者福祉、子育て支援等の都市機能を含める ・都市機能を向上させるプロジェクトや施策等の導入を考慮する
生活拠点	関屋駅周辺	■近鉄関屋駅周辺に設定 ・近隣商業地域に設定 ・金融機能等の都市機能を含める
	二上駅周辺	■二上駅周辺に設定 ・商業地域、近隣商業地域を主として、周辺の住居系地域を含めて設定 ・商業、医療、高齢者福祉、子育て支援等の都市機能を含める ・中和幹線の沿道のポテンシャルを生かした都市機能誘導を考慮する
	二上山駅周辺	■二上山駅周辺に設定 ・近隣商業地域に設定 ・医療、高齢者福祉、子育て支援を含める
	JR 五位堂駅周辺	■JR 五位堂駅周辺に設定 ・近隣商業地域に設定 ・医療、高齢者福祉、金融等の都市機能を含める
	志都美駅周辺(奈良西幹線)	■志都美駅周辺に設定 ・近隣商業地域 ・商業、高齢者福祉、子育て支援、金融等の都市機能を含める ■志都美駅～市街地を結ぶ奈良西幹線(国道 168 号)沿道に設定 ・近隣商業地域、準住居地域、準工業地域等に設定 ・商業、医療、子育て支援の都市機能を含めるとともに、沿道のポテンシャルを生かした都市機能誘導を考慮する
	高山台周辺(中和幹線)	■中和幹線沿線の高山台周辺に設定 ・近隣商業地域 ・沿道のポテンシャルを生かした都市機能誘導を考慮する
	真美ヶ丘周辺(中和幹線)	■中和幹線沿線の真美ヶ丘周辺に設定 ・近隣商業地域 ・沿道のポテンシャルを生かした都市機能誘導を考慮する
	高塚地区公園周辺	■畿央大学・高塚地区公園周辺及び真美ヶ丘幹線沿道に設定 ・近隣商業地域、第 2 種中高層住居専用地域 ・商業、医療、高齢者福祉、子育て支援、金融等の都市機能を含めて設定 ・畿央大学周辺は広陵町立地適正化計画の都市機能誘導区域に設定されており、連携した発展に期待 ・沿道のポテンシャルを生かした都市機能誘導を考慮する

(3) 目指すべき都市の骨格構造

本計画における目指すべき都市の骨格構造を以下に示します。

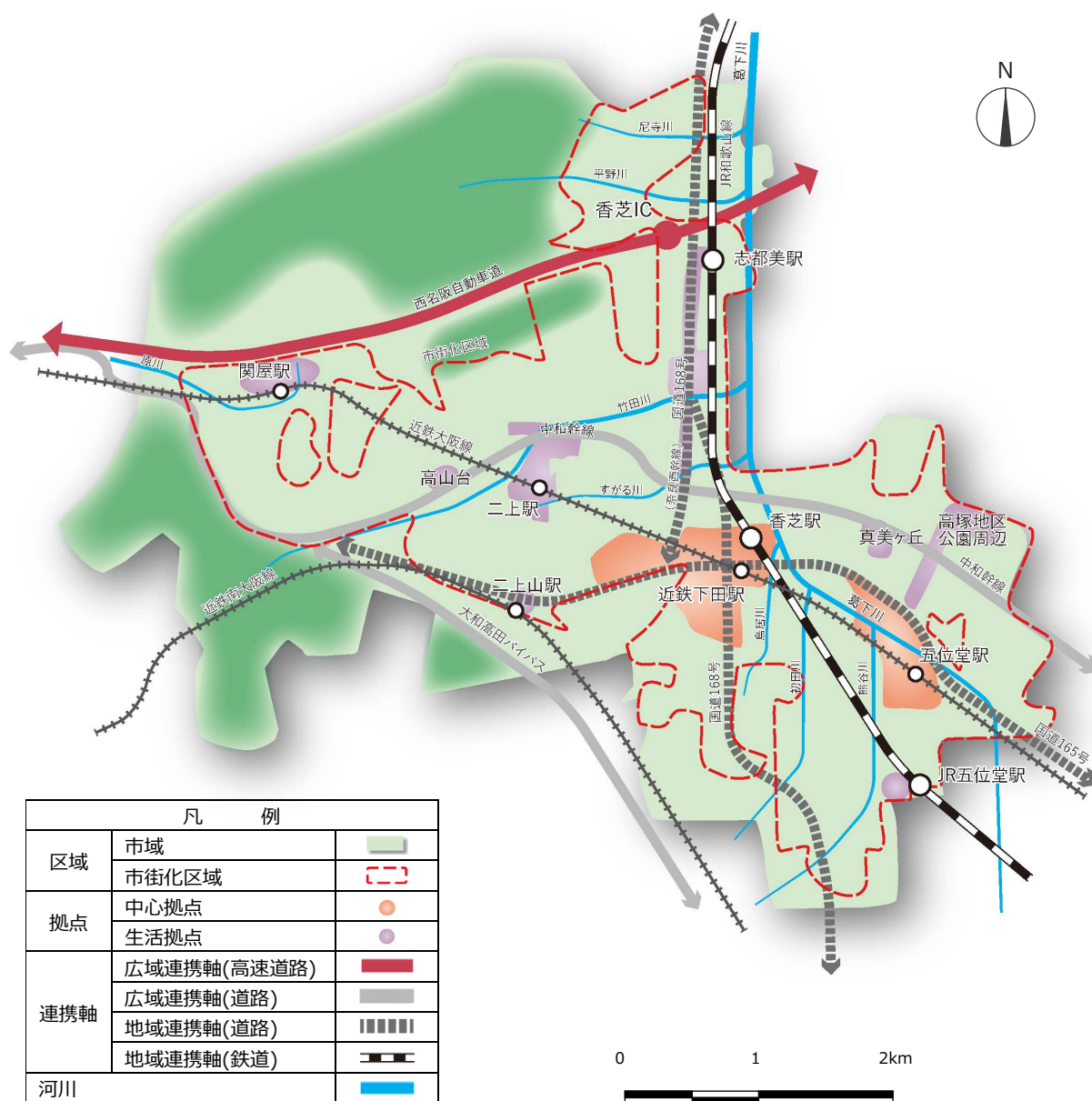


図 4.2 目指すべき都市の骨格構造

5. 居住誘導区域の設定

5.1 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。

5.2 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、市街化区域を対象地域とします。市街化区域のうち、目指すべき都市の骨格構造で定めた拠点を含み、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。

区域設定にあたっては、市街化調整区域や土砂災害レッドゾーンは除外します。また、洪水浸水想定区域や土砂災害イエローゾーンについては、地域防災計画等に基づく対策により、「災害リスクの回避・低減」が可能な場合は誘導区域に含めますが、回避困難が想定される家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)と土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)は、居住誘導区域から除外します。

<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

- **区域要件 1** : 一定程度の人口密度を有している区域
- **区域要件 2** : 行政、商業、医療、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
- **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
- **区域要件 4** : 土地区画整理事業が施行済・予定の区域及び大規模な民間開発が実施された区域

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** : 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))する区域
- **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

Step 3 居住誘導区域の設定

STEP1 の区域から STEP2 の区域を除いた区域を基本として、明確な地形地物等により区域界を調整し、居住誘導区域を設定

5.3 居住誘導区域の設定

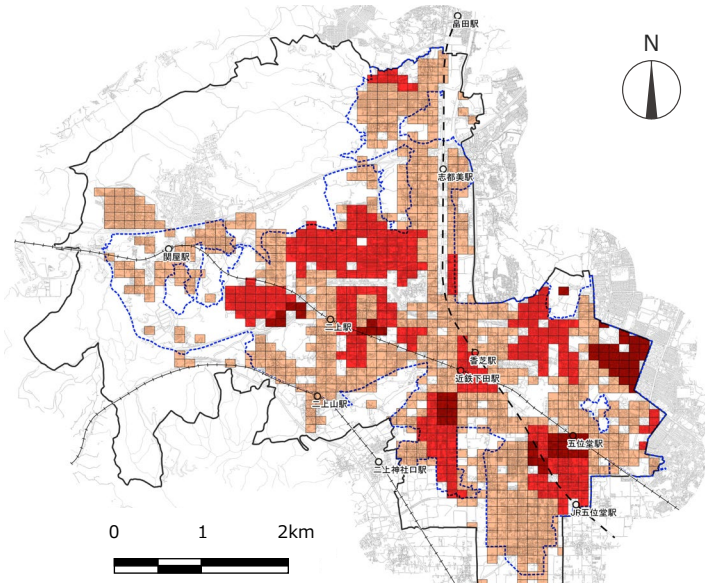
居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、居住誘導区域を以下の通り設定します。

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

市街化区域内の生活利便性が確保された区域と考えられる要件1～3の全てを満たす区域に、一定の都市基盤が整備された要件4の区域を追加した区域を、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として設定します。

区域要件1：一定程度の人口密度を有している区域

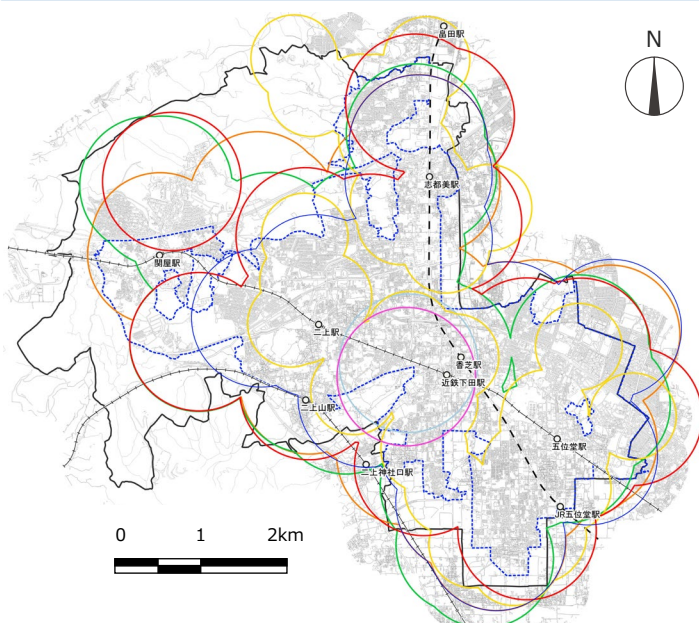
市街化区域内の人口密度を維持し、まとまった市街地を形成できる区域として人口集中地区(DID)の基本単位となる40人/ha以上の区域



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

区域要件2：行政、商業、医療、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

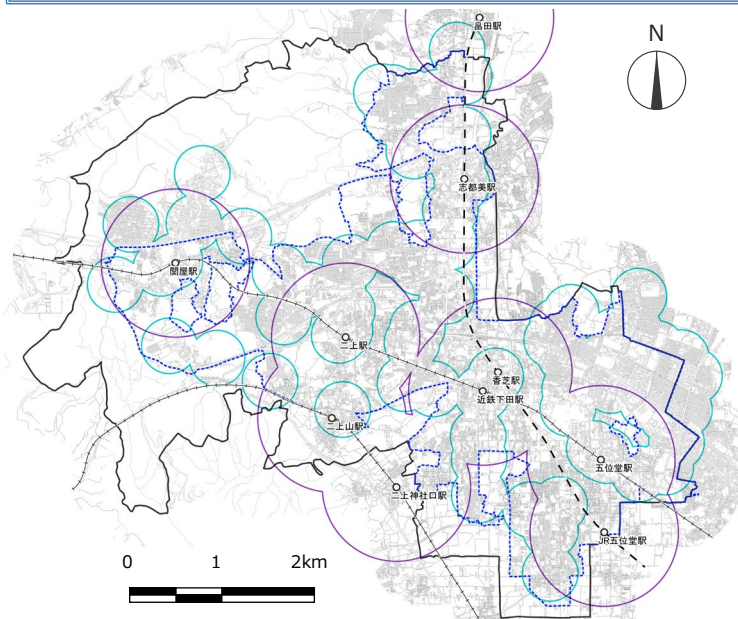
いずれかの都市機能の800m圏域(高齢者福祉機能は500m圏域)に含まれる区域



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

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

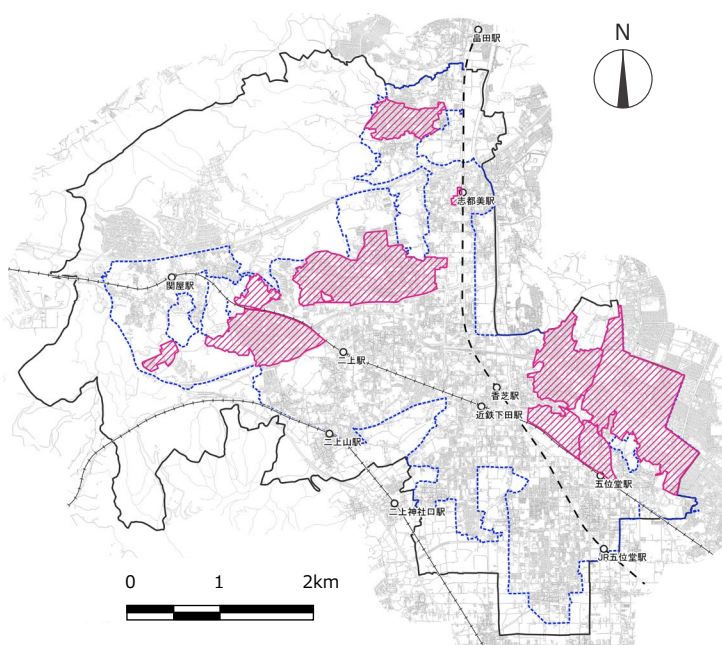
鉄道駅から800m圏域もしくは路線バス、コミュニティバスのバス停から300m圏域



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	

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

土地区画整理事業が施行済・予定の区域及び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	
開発	土地区画整理事業及び大規模な開発行為	

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

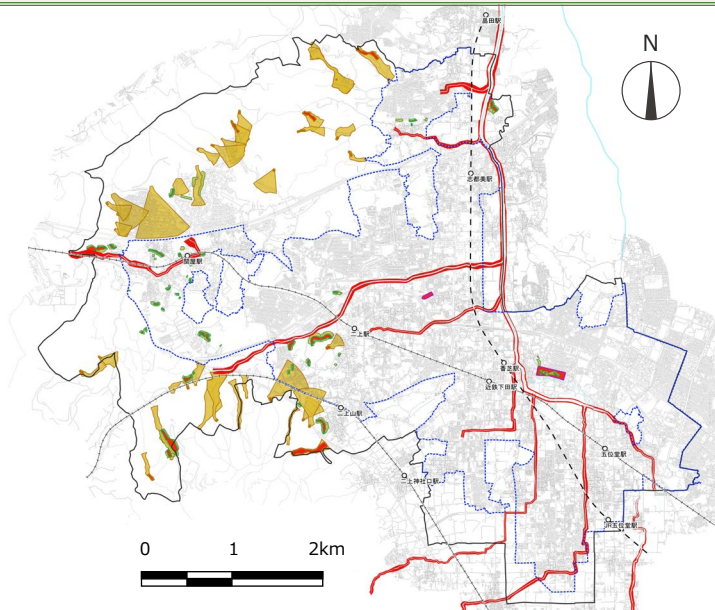
土砂災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が高い除外要件1、2と、土地利用の実態等として工業系施設が集積している除外要件3の区域を、居住誘導区域に含めないことが考えられる区域として設定します。

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)

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)に指定されている区域【原則除外】

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))

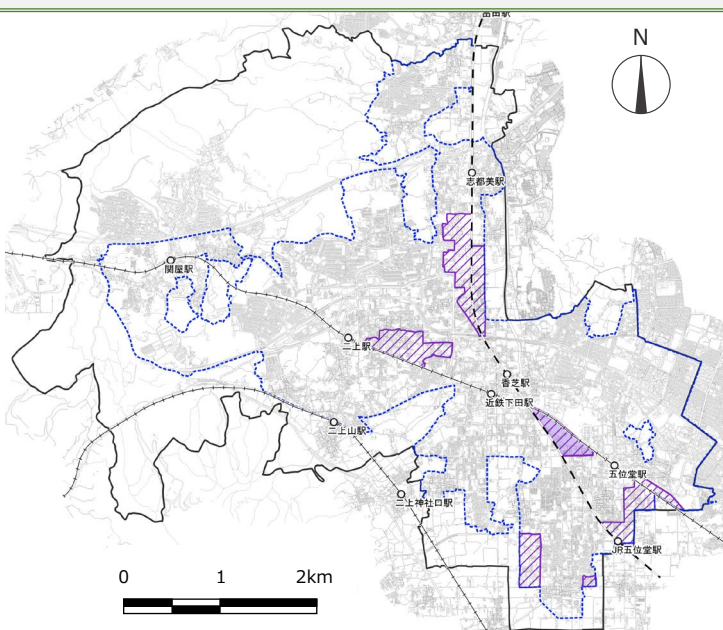
イエローゾーン(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流))に指定されている区域【回避・低減等の対応が困難なエリアであり、居住誘導区域内に含めることが適当ではないと判断し除外】



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	

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90%以上を占める一体的な区域【住工混在を抑制する観点から除外】



凡 例		
区域	市域	
	市街化区域	
鉄道	近畿日本鉄道	
	JR 西日本	
	駅	
用途地域	準工業地域	
	準工業地域のうち、住宅用地以外の土地利用が90%以上を占める区域	

Step 3 居住誘導区域の設定

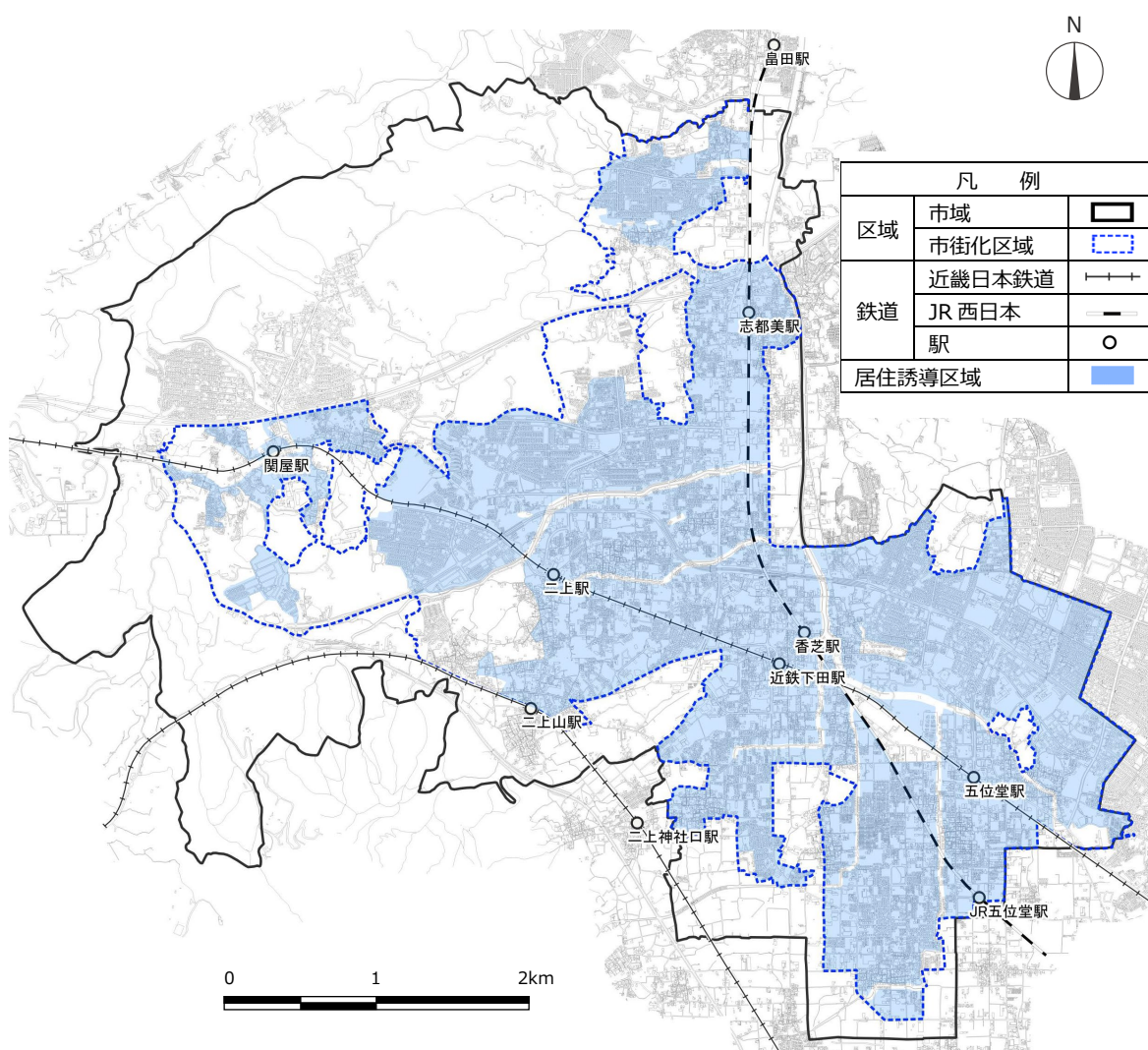
STEP1 の区域から STEP2 の区域を除いた区域を基本として、明確な地形地物等により区域界を調整し、居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域界の調整内容：法線、地形地物、一体的な居住地域等

- 市街化区域界 ■用途地域界 ■市街地開発事業区域界、開発事業区域界
■道路界 ※1 ■鉄道界 ■家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)区域界
■土砂災害警戒区域界 ■急傾斜地崩壊危険区域界 ■見通し界 ※2

※1 道路界は道路端にて設定を行う。

※2 法線、地形地物等による区域界の間を結ぶための見通しの線。



※区域内の小規模な除外区域は、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))

図 5.1 居住誘導区域の設定

6. 都市機能誘導区域の設定

6.1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、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る区域のことです。

6.2 都市機能誘導区域設定の考え方

目指すべき都市の骨格構造で定めた拠点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。

区域設定にあたっては、居住誘導区域内において、都市の拠点となるべき区域や、誘導区域の規模等を勘案し、都市機能誘導区域を設定します。

<都市機能誘導区域設定の手順>

Step 1 都市の拠点となるべき区域の設定

- **区域要件 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（目指すべき都市の骨格構造における中心拠点、生活拠点）



Step 2 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域の設定

- **区域要件 2** : 公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- **区域要件 3** : 用途地域の指定状況を考慮した区域
- **区域要件 4** : 拠点周辺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

STEP1 と STEP 2 を満たす区域を基本として、明確な地形地物等により区域界を調整し、都市機能誘導区域を設定

6.3 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域を以下の通り設定します。

STEP 1 都市の拠点となるべき区域の設定

目指すべき都市の骨格構造で定めた中心拠点と生活拠点を、都市の拠点となるべき区域として設定します。

区域要件 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

目指すべき都市の骨格構造で定めた拠点

- 中心拠点：香芝駅及び近鉄下田駅周辺、五位堂駅周辺
- 生活拠点：関屋駅周辺、二上駅周辺、二上山駅周辺、JR 五位堂駅周辺、志都美駅周辺(奈良西幹線)、高山台周辺(中和幹線)、真美ヶ丘周辺(中和幹線)、高塚地区公園周辺

STEP 2 都市の拠点となるべき区域の設定

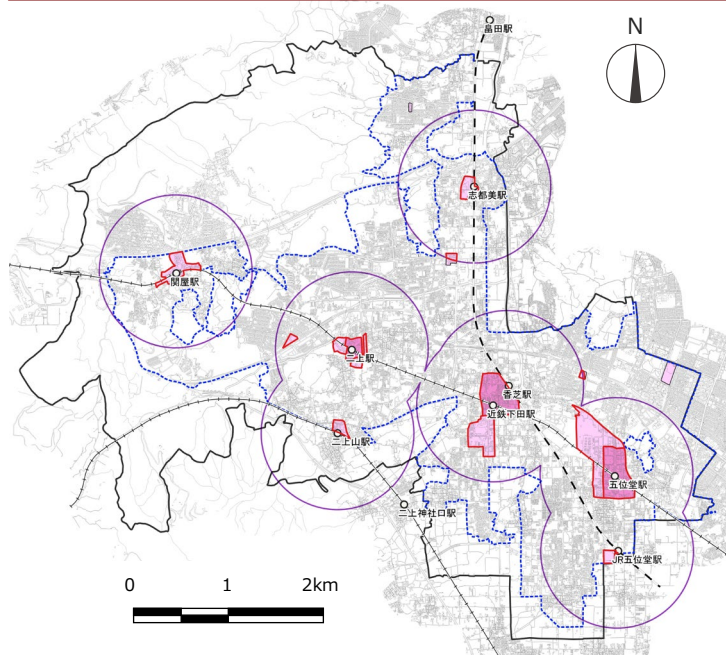
交通利便性が高く、都市機能の集積や誘導が可能な区域と考えられる要件 1～2 を満たす区域に、実態としての都市機能の立地状況に配慮した要件 3 の区域を追加した区域を、都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域として設定します。

区域要件 2：公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

鉄道駅から徒歩圏域(800m)の区域

区域要件 3：用途地域の指定状況を考慮した区域

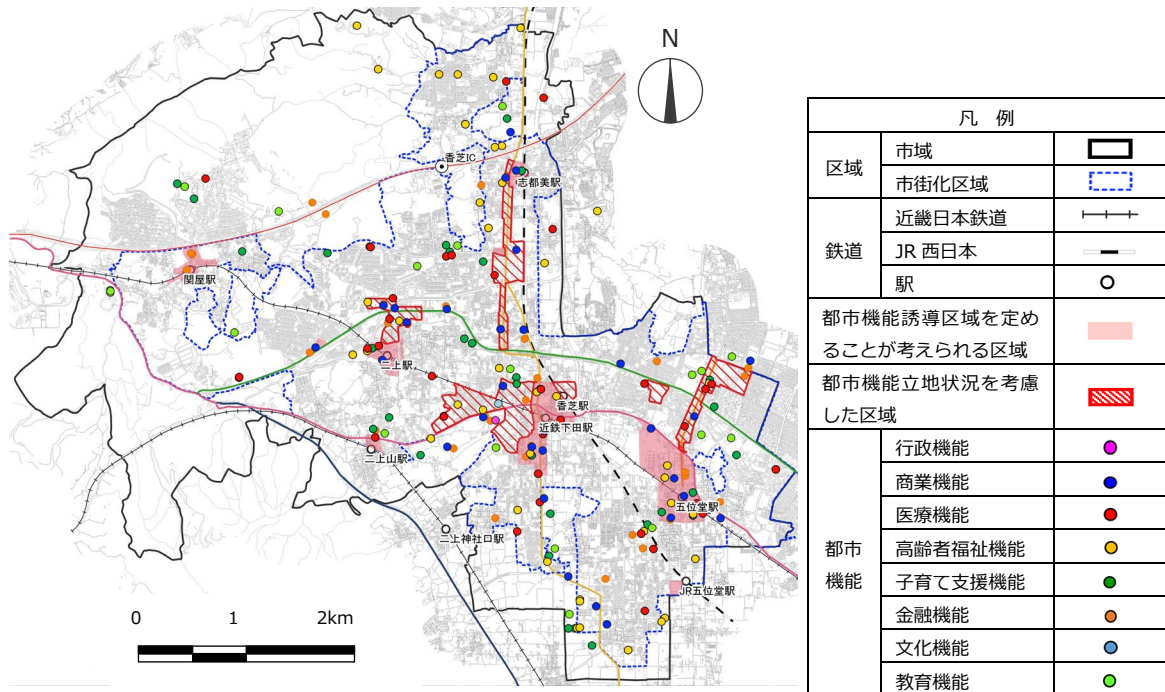
用途地域が近隣商業地域、商業地域に指定されている区域



凡 例		
区域	市域	
	市街化区域	
鉄道	近畿日本鉄道	
	JR 西日本	
交通	駅	
	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		

区域要件4：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

中心拠点及び生活拠点周辺において、誘導施設等となり得る都市機能の立地状況を勘案した区域



Step 3 都市機能誘導区域の設定

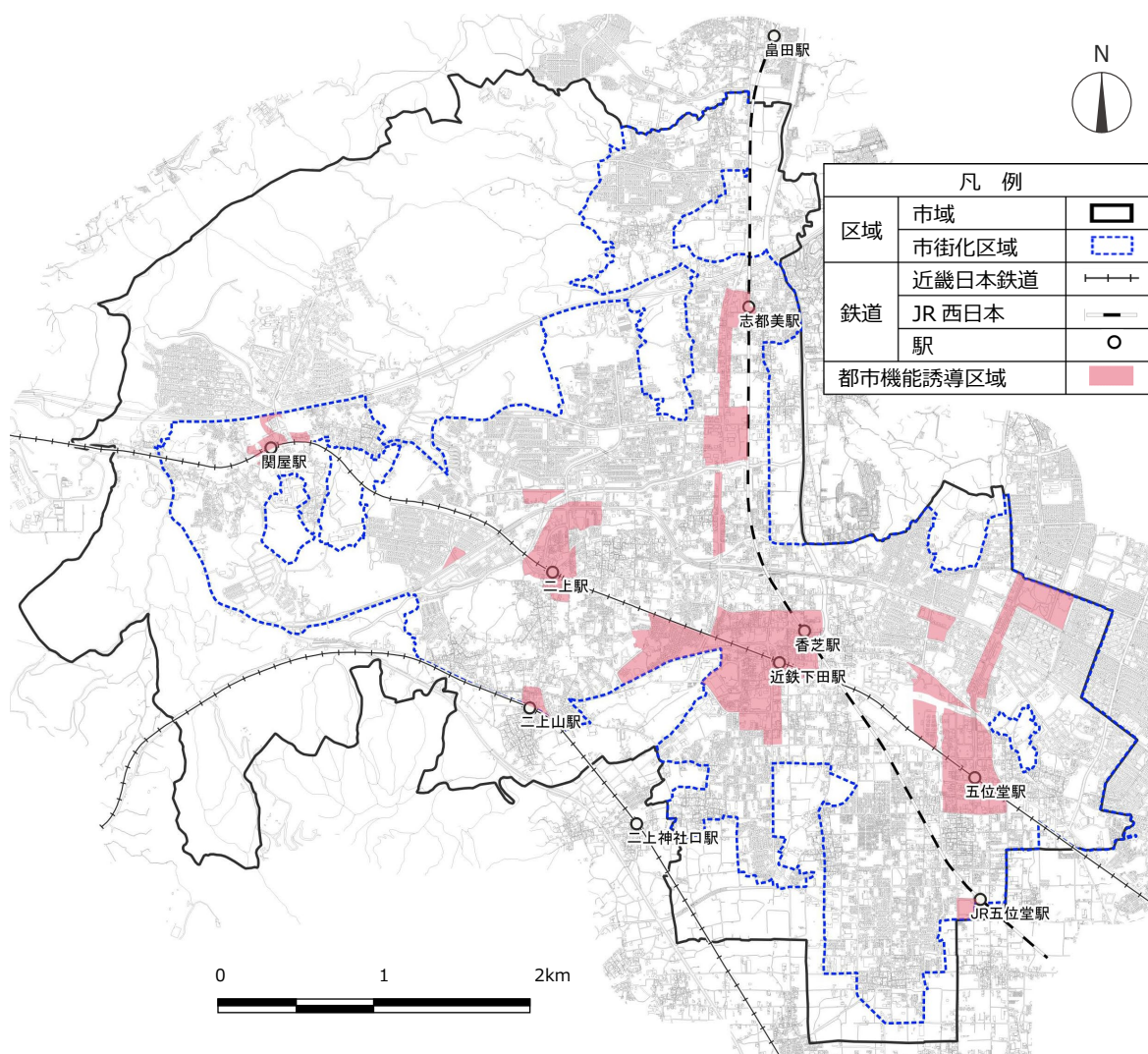
STEP1 の区域と STEP2 の区域要件を満たす区域を基本として、明確な地形地物等により区域界を調整し、都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域界の調整内容：法線、地形地物、一体的な居住地域等

- 市街化区域界 ■用途地域界 ■市街地開発事業区域界、開発事業区域界
- 道路界 ※1 ■道路端から 30m ■鉄道界
- 水路界 ■家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)区域界
- 土砂災害警戒区域界 ■急傾斜地崩壊危険区域界 ■見通し界 ※2

※1 道路界は道路端にて設定を行う。

※2 法線、地形地物等による区域界の間を結ぶための見通しの線。

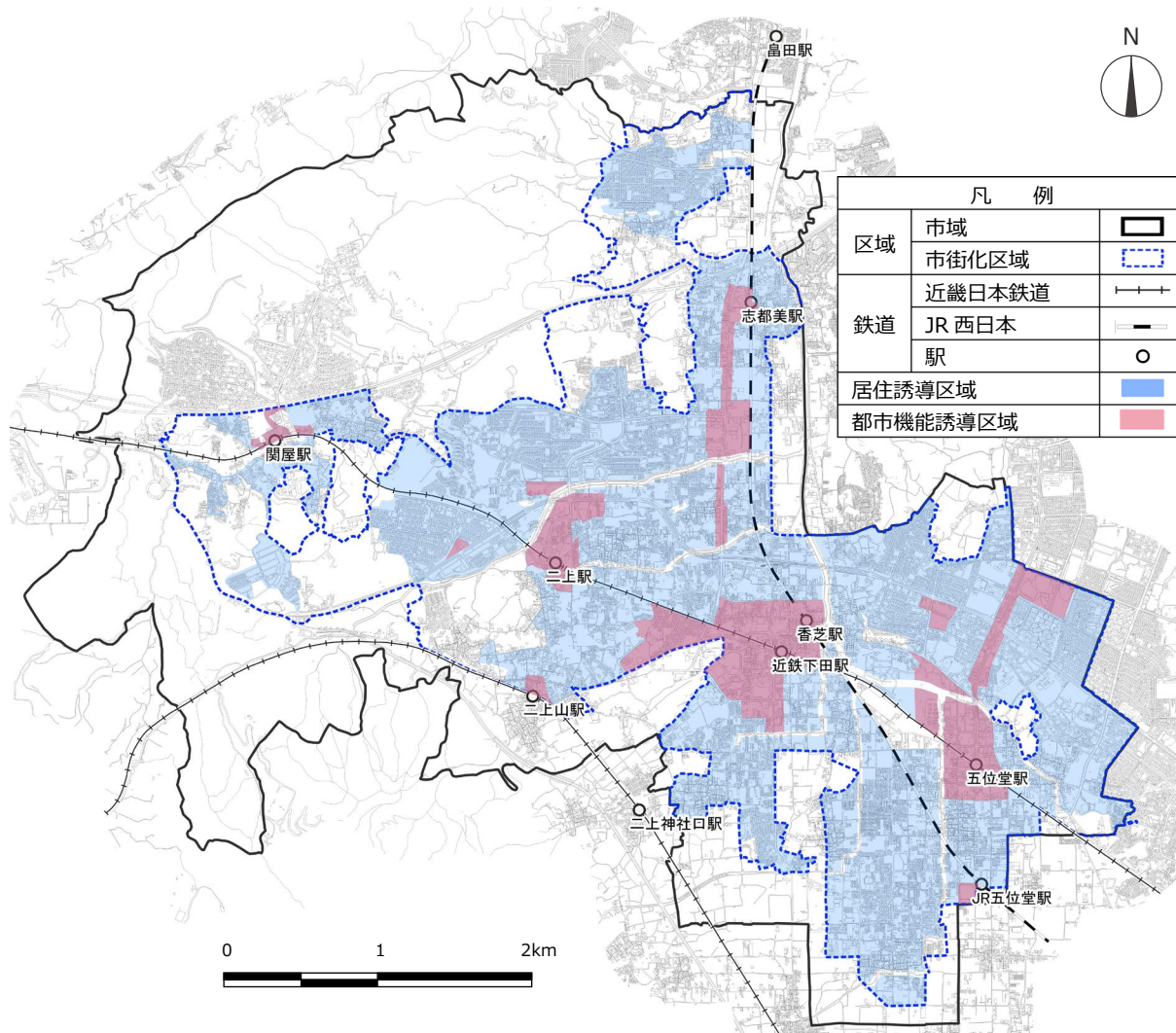


※区域内の小規模な除外区域は、レッドゾーン(土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)、急傾斜地崩壊危険区域)、イエローゾーン(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流))

図 6.1 都市機能誘導区域の設定

【まとめ】居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

居住誘導区域、都市機能誘導区域は以下の通りです。



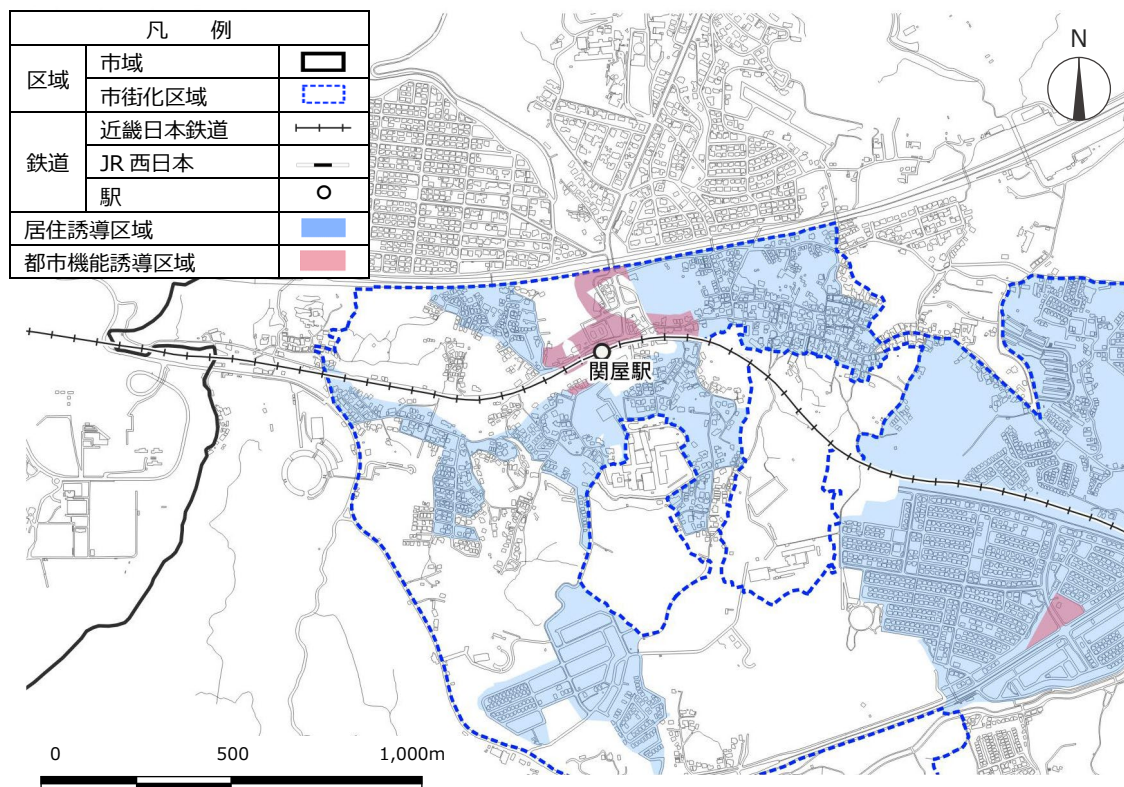
※区域内の小規模な除外区域は、レッドゾーン(土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)、急傾斜地崩壊危険区域)、イエローゾーン(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流))

項目	面積 (ha)	市街化区域に対する当該区域の割合(%)	令和2年(2020年)		令和17年(2035年)	
			人口(人)	人口密度 (人/ha)	人口(人)	人口密度 (人/ha)
市街化区域	1,243.9	—	72,300	58.1	68,452	55.0
居住誘導区域	1,009.3	81.1%	69,674	69.0	61,185	60.6
都市機能誘導区域	151.6	12.2%	9,366	61.8	8,990	59.3

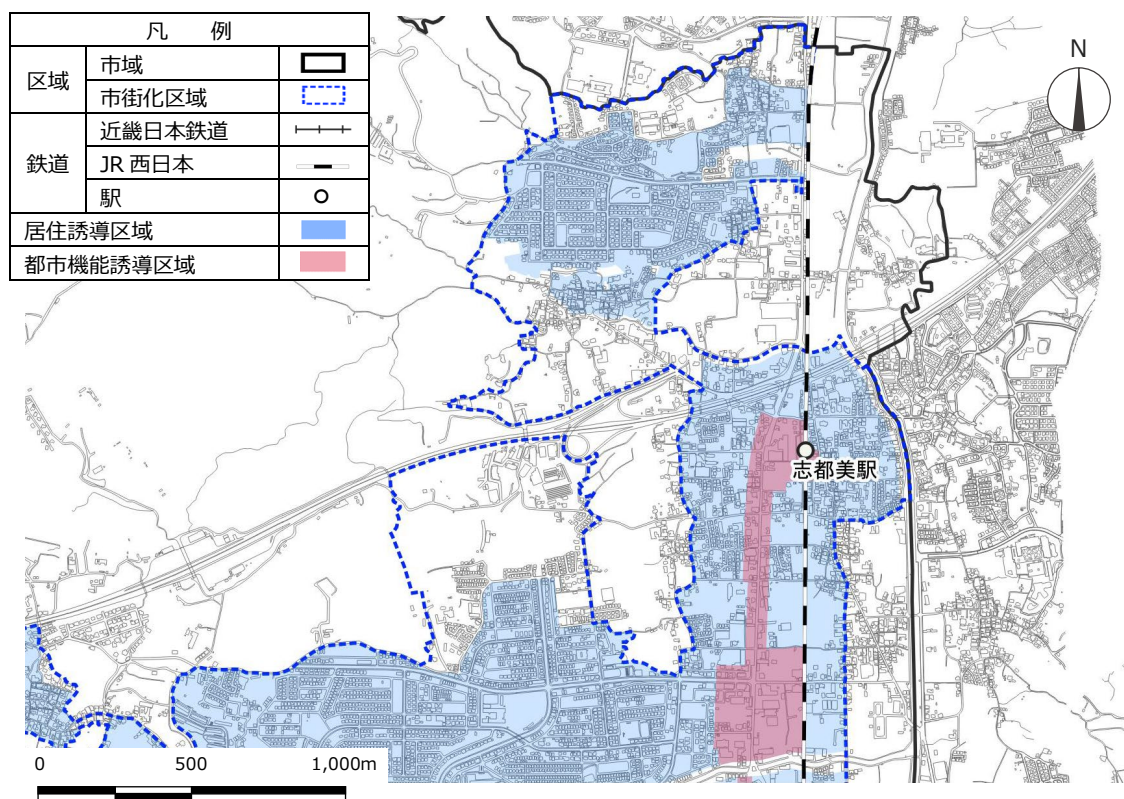
資料：国勢調査(令和2年(2020年))、日本の地域別将来推計人口(平成30年(2018年) 社人研)

図 6.2 都居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

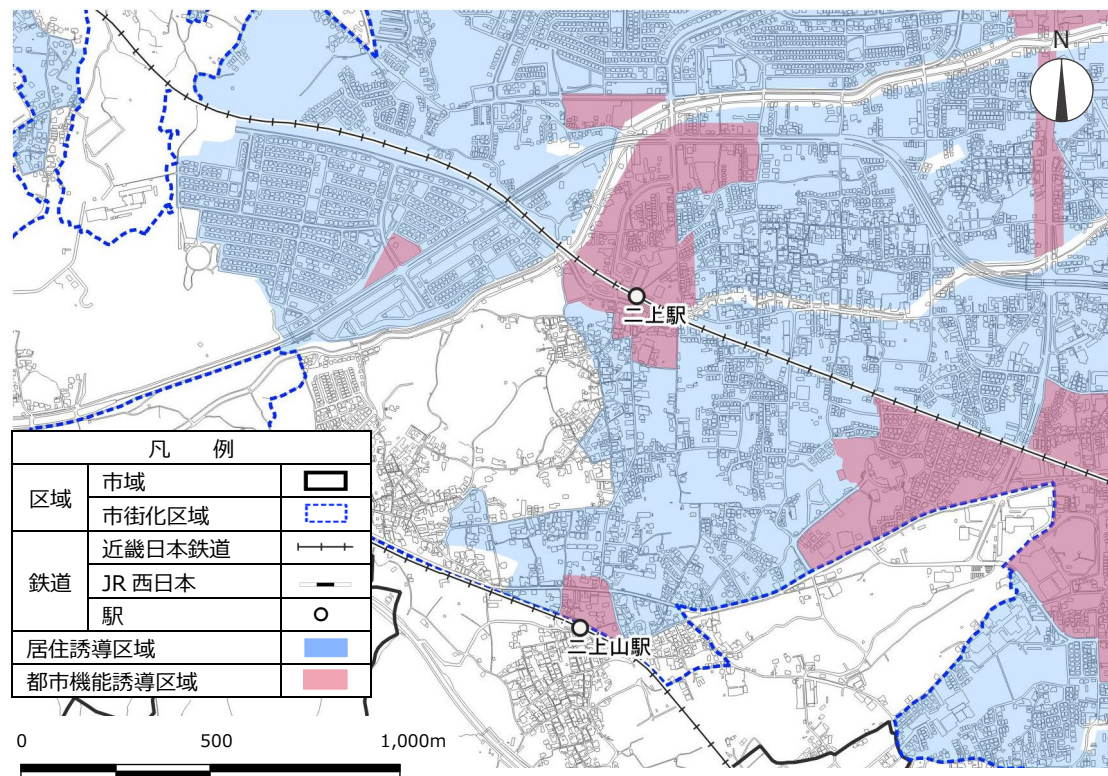
■ 関屋周辺地区(居住誘導区域・都市機能誘導区域)



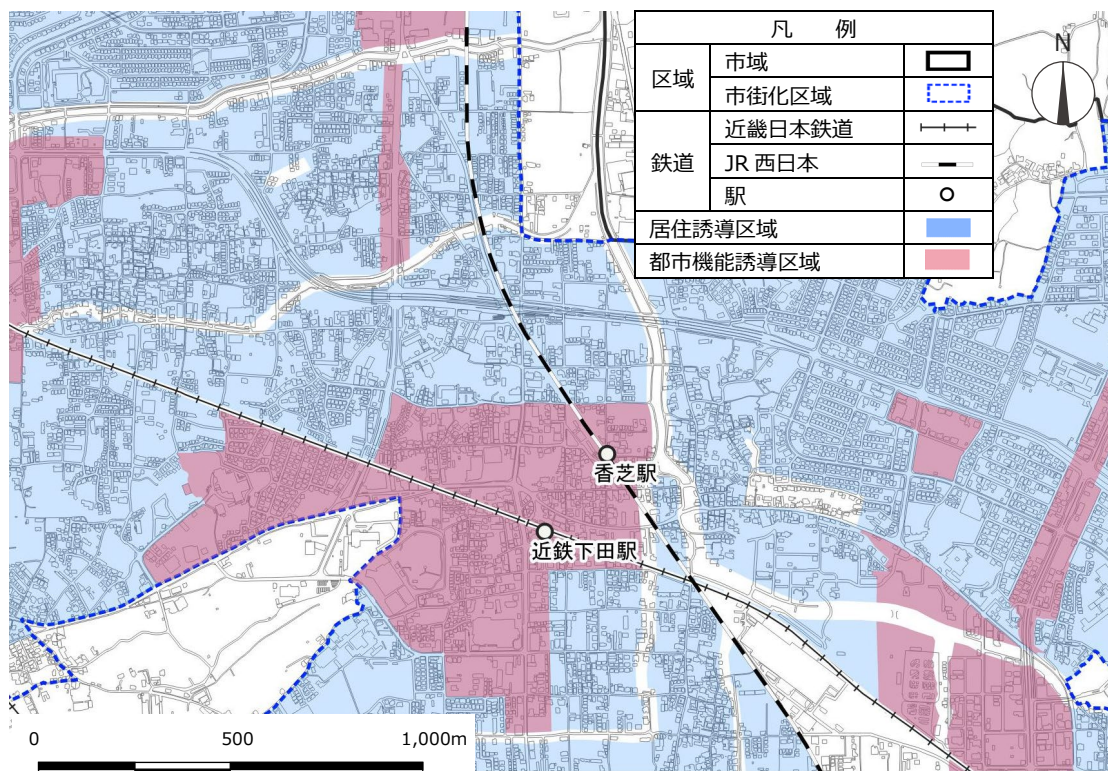
■ 志都美周辺地区(居住誘導区域・都市機能誘導区域)



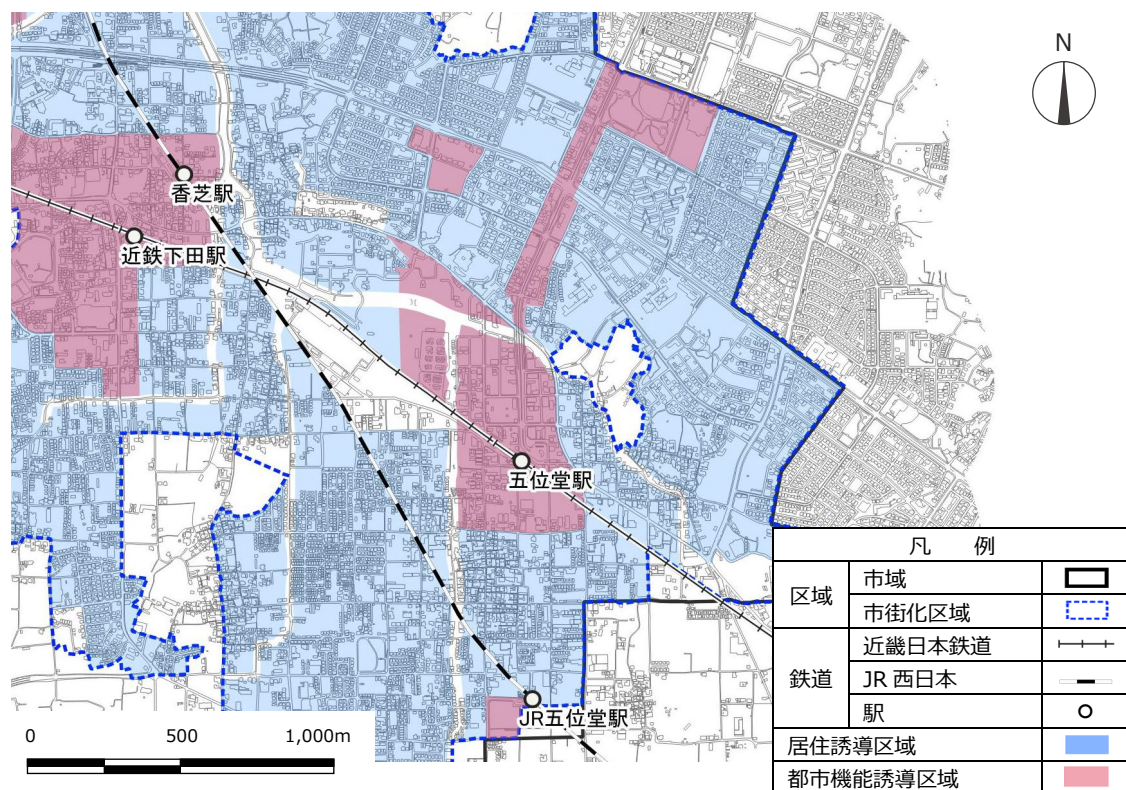
■ 二上周辺地区(居住誘導区域・都市機能誘導区域)



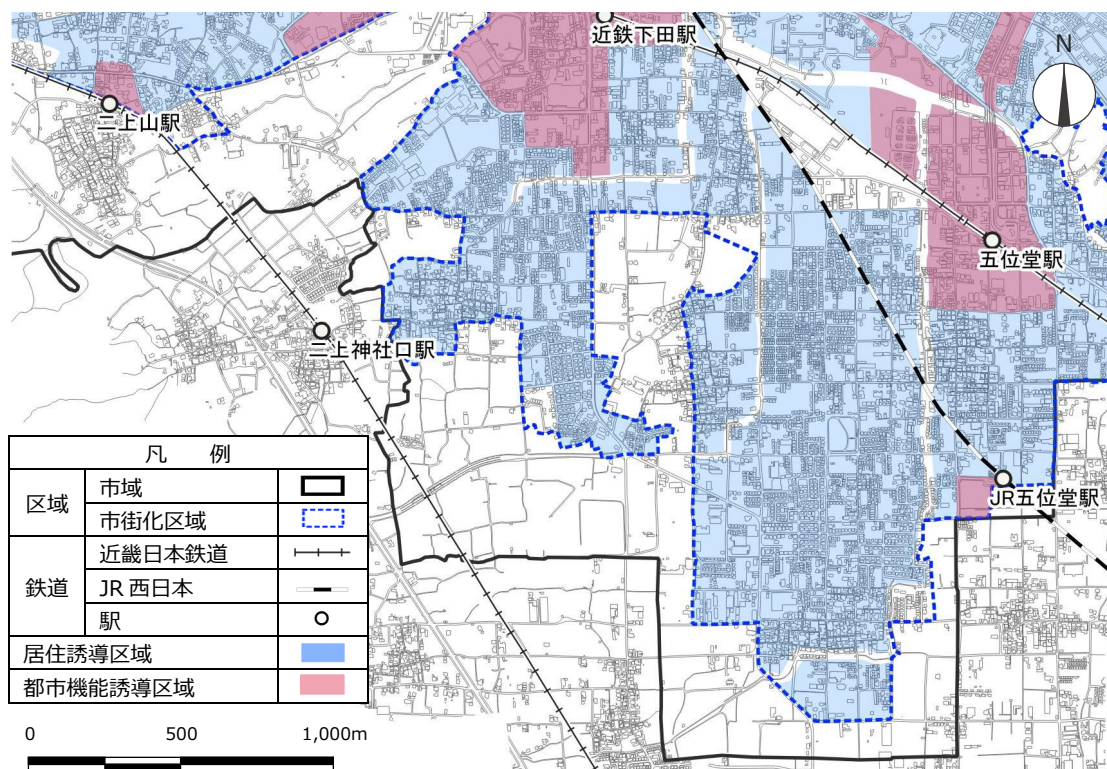
■ 下田周辺地区(居住誘導区域・都市機能誘導区域)



■五位堂周辺地区(居住誘導区域・都市機能誘導区域)



■鎌田・三和周辺地区(居住誘導区域・都市機能誘導区域)



7. 誘導施設の設定

7.1 誘導施設設定の考え方

立地適正化計画では、「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(以下、「誘導施設」という。)」の設定に関して都市再生特別措置法第81条に規定されています。

誘導施設とは、医療、福祉、商業等、居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な機能で、都市機能誘導区域内に誘導をしていく施設です。

(1) 想定される誘導施設のイメージ

■ 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、以下が考えられる。

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力があり、まちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、食品スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設等

■ 留意すべき事項

- 1) 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- 2) 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となる等、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

資料：第12版 都市計画運用指針(令和5年(2023年)7月 国土交通省)

■ 拠点類型毎において想定される誘導施設の例

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画作成の手引き(令和5年(2023年)11月改訂 国土交通省)

(2) 誘導施設の設定方針

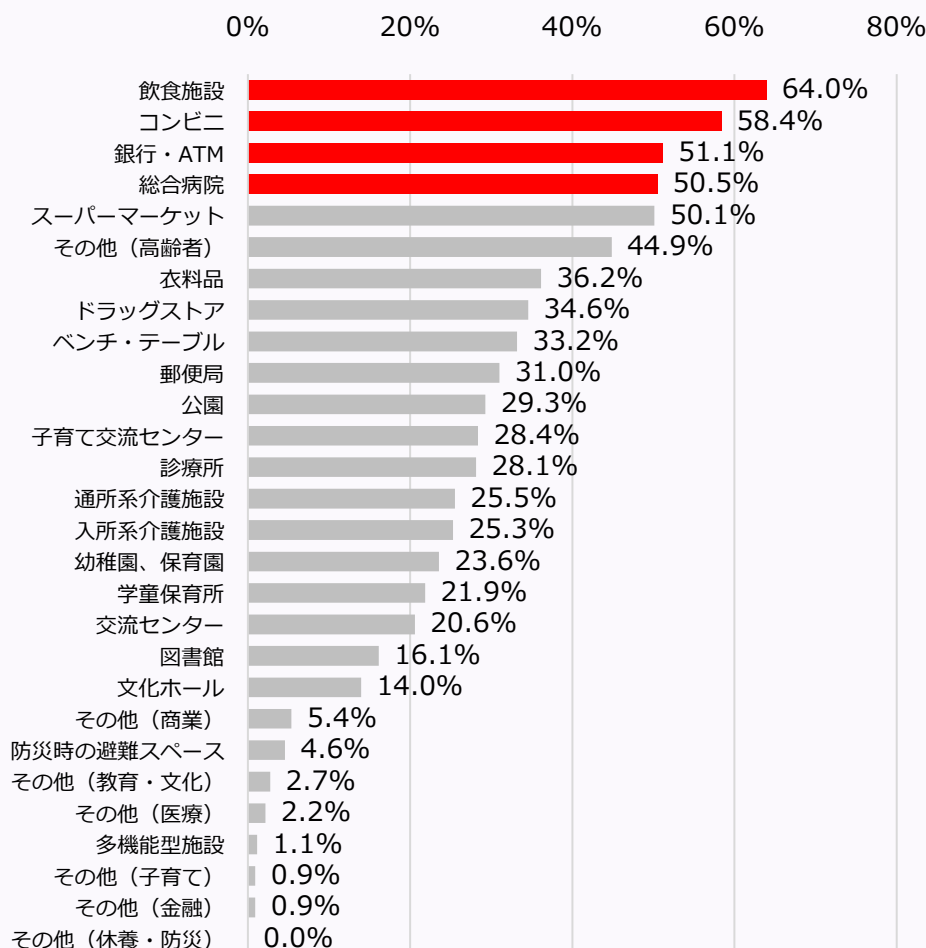
誘導施設は、その役割に応じて拠点周辺への集約配置が必要な施設と、暮らしを守るため市内に分散させて適正配置を図ることが必要な施設があります。本市における都市機能と各施設別の配置の方針を踏まえ、誘導施設を設定します。

また、選定にあたっては、令和4年(2022年)10月に実施した「香芝市立地適正化計画の策定に向けた市民アンケート調査」の「住みよいまちを実現するために充実すれば良い施設」についても、市民目線による生活利便性を高める施設として配慮します。

■ アンケート回答結果(n=874)

「飲食施設」が64.0%と最も高く、次いで「コンビニ」(58.4%)、「銀行・ATM」(51.1%)「総合病院」(50.1%)の順となっている。

■ 住みよいまちを実現するため、どのような施設が充実すれば良いと思いますか。



資料：香芝市立地適正化計画の策定に向けた市民アンケート調査(令和4年(2022年)10月)

図 7.1 駅周辺に必要とする施設(全ての駅の合計)

7.2 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定

本市における都市機能と各施設別の配置の方針を踏まえ、誘導施設を設定します。

表 7.1 誘導施設の配置の方針と設定

機能分類	施設分類	配置の方針	設定
行政機能	市役所(本庁舎)	対象区域外に立地しており、今後、現在の場所で運営を続けるかを含め検討していく。	—
健康・介護福祉機能	総合福祉センター	関連施設と連携をとりながら、地域の健康・福祉の包括的機能を担う施設として、誘導施設に位置づける。	○
	保健センター		○
	地域包括支援センター	高齢者が住み慣れた地域で生活を継続することを支援する施設であり、施設配置のバランス等を勘案しながら設置していくことが必要なため、誘導施設に位置づけない。	—
	訪問型施設・通所型施設・入所型施設・多機能型施設	高齢者が可能な限り住み慣れた地域で日常生活を営むことができる施設であり、市内全域に配置されていることが望ましいことから、誘導施設に位置づけない。	—
子育て機能	こども家庭センター	関連施設と連携をとりながら、地域の子育て支援の包括的機能を担うことから、誘導施設に位置づける。	○
	保育所・幼稚園・認定こども園	誰もが子育てしやすい環境づくりの観点から、拠点のみならず、市内の各地域においても満遍なく立地していることが望ましいことから、誘導施設に位置づけない。	—
	小規模保育事業		—
	病児保育施設(病児・病後児対応型)		—
商業機能	大規模小売店舗(店舗面積 3,000 m ² 以上)	大型商業施設や複合型商業施設は、市の活性化やにぎわい創出の中核となりうる施設であることから、誘導施設に位置づける。	○
	食品スーパーマーケット(店舗面積 250 m ² 以上)	日常的に必要な施設であり、徒歩や自転車で利用できる範囲内に立地することが望ましいことから、誘導施設に位置づける。	○
	コンビニエンスストア	拠点のみならず、各所に立地されることで、利便性が向上されることから、誘導施設に位置づけない。	—
医療機能	病院	医療施設として市内全域からアクセスしやすい区域に立地されていることが望ましいことから、誘導施設に位置づける。	○
	診療所	市民の健康維持のため、誰もが日常的に利用しやすいよう、拠点のみならず、市内の各地域においても満遍なく立地していることが望ましいことから、誘導施設に位置づけない。	—
金融機能	銀行・郵便局	日常的に必要な施設であり、徒歩や自転車で利用できる範囲内に立地することが望ましいことから、誘導施設に位置づける。	○
	ATM	拠点のみならず、各所に立地されることで、利便性が向上されることから、誘導施設に位置づけない。	—
教育・文化機能	公民館・文化センター	文化活動の場として中核的役割を担い、またにぎわい創出、広域的交流促進に必要な施設であることから、誘導施設に位置づける。	○
	体育館	スポーツ活動の場として中核的役割を担い、またにぎわい創出、広域的交流促進に必要な施設であることから、誘導施設に位置づける。	○
	図書館	幅広く知識・情報収集の機会を提供する施設であり、またにぎわい創出、広域的交流促進に必要な施設であることから、誘導施設に位置づける。	○
	博物館	地域の歴史・文化を学習する拠点、調査研究の拠点となる施設であり、またにぎわい創出、広域的交流促進に必要な施設であることから、誘導施設に位置づける。	○
	小学校・中学校	人口分布、各施設の配置バランス等を勘案しながら設置していくことが必要なことから、誘導施設に位置づけない。	—

(2) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

各都市機能誘導区域において、まちの魅力づくりや居住者の利便性等の観点から、現在不足している機能(施設)や、今後も維持が求められる機能(施設)等を対象に設定します。

表 7.2 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

都市機能	一般的な名称	中心拠点		生活拠点								その他市内
		香芝駅 及び 近鉄 下田駅 周辺	五位堂 駅 周辺	関屋 駅 周辺	二上 駅 周辺	二上山 駅 周辺	JR 五位堂 駅 周辺	志都美駅 周辺 (奈良西幹 線)	高山台 周辺 (中和 幹線)	真美ヶ 丘周辺 (中和 幹線)	高塚 地区 公園 周辺	
行政機能	市役所(本庁舎)											○
健康・ 介護 福祉機能	総合福祉センター	■										
	保健センター	■										
	地域包括支援センター	○										
	訪問型施設 ・通所型施設 ・入所型施設 ・多機能型施設	○	○		○			○			○	○
子育て 機能	こども家庭センター	■										
	保育所・幼稚園 ・認定こども園	○	○		○							○
	小規模保育事業	○						○			○	○
	病児保育施設 (病児・病後児対応型)											○
商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積 3,000 m ² 以上)	■	★								■	
	食品スーパーマーケット (店舗面積 250 m ² 以上)	■	■		■		★	■	★	★		○
	コンビニエンスストア	○	○		○			○	○		○	○
医療機能	病院							■		★		○
	診療所	○	○		○	○				○	○	○
金融機能	銀行・郵便局	■	■	★	■	★		■			■	○
	ATM	○	○	○	○			○	○	○	○	○
教育・ 文化機能	公民館・文化センター	■										○
	体育館	■										○
	図書館	■										
	博物館	■										
	小学校・中学校	○										○

★【誘導】区域内に立地がなく、今後誘導を図る施設（誘導施設）

■【維持】区域内に立地があり、区域外への転出・流出を防ぐ施設（誘導施設）

○【維持努力】区域内に適正配置する施設（誘導施設としない施設）

赤字 誘導施設

(3) 誘導施設の定義

本市における誘導施設の定義は以下のとおりです。

表 7.3 誘導施設の定義

都市機能	一般的な名称	法的根拠
行政機能	市役所(本庁舎)	地方自治法第 4 条に定める事務所
健康・介護福祉機能	総合福祉センター	香芝市総合福祉センター条例
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める施設
	訪問型施設	介護保険法第 8 条第 2 項に定める訪問介護
	通所型施設	介護保険法第 8 条第 7 項に定める通所介護
	入所型施設	介護保険法第 8 条第 9 項に定める短期入所生活介護 介護保険法第 8 条第 10 項に定める短期入所療養介護
	多機能型施設	介護保険法第 8 条第 19 項に定める小規模多機能型居宅介護
子育て機能	こども家庭センター	児童福祉法第 10 条の 2 に定める施設
	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に定める施設保育所
	幼稚園	学校教育法第 1 条に定める満 3 歳から小学校就学までの幼児を教育するための教育施設
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項
	小規模保育事業	児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に定める小規模保育事業
	病児保育施設 (病児・病後児対応型)	児童福祉法第 6 条の 3 第 13 項、子ども・子育て支援法第 59 条、児童福祉法第 21 条の 9
商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積 3,000 ㎡以上)	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める大規模小売店舗のうち店舗面積 3,000 ㎡以上で、生鮮品を中心に日用品等を販売している商業施設
	食品スーパーマーケット (店舗面積 250 ㎡以上)	店舗面積 250 ㎡以上で、生鮮品を中心に日用品等を販売している商業施設
	コンビニエンスストア	飲食品を扱い、売り場面積 30 ㎡以上 250 ㎡未満、営業時間が 1 日で 14 時間以上のセルフサービス販売店(資料：商業統計業態分類表 経済産業省)
医療機能	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
	診療所	医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所
金融機能	銀行	銀行法第 2 条に規定する銀行
	郵便局	日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局
	ATM	現金の引出・振込・預入について、無人のサービス対応が可能な A T M 設置箇所(銀行 A T M コーナー、コンビニエンスストア等)
教育・文化機能	公民館、交流センター	社会教育法第 21 条に定める市町村が設置する公民館 香芝市文化施設条例第 2 条に規定する文化施設 香芝市地域交流センター条例第 2 条に規定する交流センター
	体育館	香芝市体育施設条例第 2 条に規定する総合体育館、地域体育館
	図書館	図書館法第 2 条に規定する施設(地方公共団体が設置する公立図書館、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人の設置する図書館を私立図書館)
	博物館	博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館及び博物館法第 29 条に規定する博物館相当施設
	小学校、中学校	学校教育法第 1 条に定める小学校、中学校、義務教育学校

7.3 届出制度

(1) 居住誘導区域外における届出

都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外において開発行為や建築行為等を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が義務づけられます。

また、住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

■ 居住誘導区域外における届出について(都市再生特別措置法第 88 条)

- ・ 居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための届出のこと
- ・ 居住誘導区域外の区域で、下記の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務づけられている

開発行為

① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例 3 戸の開発行為



② 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 1000 m²以上のもの

例 1,300 m² 1 戸の開発行為



例 800 m² 2 戸の開発行為



③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例えば、寄宿舍や有料老人ホームなど)

建築等行為

① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

例 3 戸の建築行為



例 1 戸の建築行為



② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例えば、寄宿舍や有料老人ホームなど)

③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

- ・ 開発行為等に着手する 30 日前までに届出が必要
- ・ 居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合は、必要に応じて「勧告」

資料：立地適正化計画作成の手引き(令和 5 年(2023 年)11 月改定 国土交通省)

(2) 都市機能誘導区域における届出

都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外において開発行為や建築行為等を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が義務づけられます。

都市機能誘導区域外での開発が都市機能誘導区域内の誘導施設の立地誘導を図る上で支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

また、都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づき、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、施設を休廃止しようとする日の 30 日前までに、市長へ届ける必要があります。休廃止に係る届出制は、本市が既存建物・設備の有効活用等の機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度です。

■ 都市機能誘導区域外における届出について(都市再生特別措置法第 108 条)

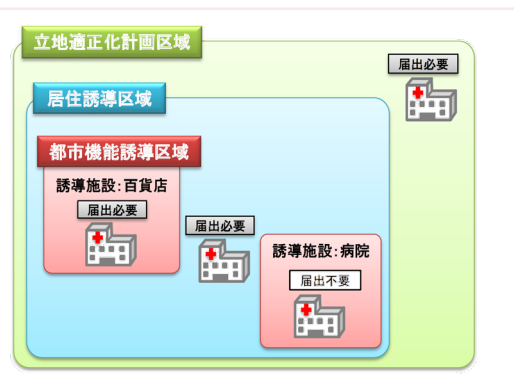
- ・都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための届出のこと
- ・都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に下記の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務づけられている

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を行おうとする場合

開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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



- ・開発行為等に着手する 30 日前までに届出が必要
- ・届出内容どおりの開発行為等が行われた場合に、何らかの支障が生じると判断した場合は、必要に応じて「勧告」

■ 都市機能誘導区域内における休廃止に係る届出について(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

- ・既存建物・設備の有効活用等の機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための届出のこと
- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務づけられている
- ・誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに、届出が必要
- ・休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要がある場合は、必要に応じて「助言・勧告」

届出対象となる行為



資料：立地適正化計画作成の手引き(令和 5 年(2023 年)11 月改定)

8. 誘導施策

8.1 誘導施策の体系

立地適正化計画の目指す将来都市構造の実現に向けた基本的な方針(ターゲット)及び課題解決のための誘導方針(ストーリー)に基づき、取り組むべき誘導施策を設定します。

<施策の体系>

(1) 居住誘導の方針

方針1 拠点をとり巻く快適な暮らしの場の形成

誘導方針(ストーリー)	誘 導 施 策
①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	○保育所、幼稚園、認定こども園及び各種子育て支援施設の適正配置を進め、子育て環境の充実を図ります。 ○学校施設の適正配置について検討を進め、安全・安心な教育環境の整備を進めます。 ○住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりとして、福祉施設の整備や支援サービスの充実等、ハード・ソフトの両面から進めます。 ○公共施設や公園、緑地等の公共空間におけるみどりを守り・生かし、良好な住環境づくりを進めます。
②住宅ストックの循環・空き家の発生を予防	○空き家や低未利用地等の遊休資産の有効活用に向けた施策を検討し、居住環境の維持・拡充を図ります。 ○大規模住宅団地における急速な少子高齢化、人口減少を見据え、高齢者世帯から若者世帯まで、多世代がともに暮らせる対策を検討します。 ○住居を取得する際の支援制度等を検討し、市外からの移住促進及び住み替え居住の促進を図ります。

(2) 都市機能誘導の方針

方針2 元気で求心力のある拠点の形成

誘導方針(ストーリー)	誘 導 施 策
①地域ごとの特性を生かした拠点形成	○中心拠点である近鉄下田駅・香芝駅周辺及び五位堂駅周辺における魅力ある都市空間の創出をめざします。 ○流通利便性の高い地域において、新規創業、企業を誘導します。
②市民ニーズに応じた都市機能の集約	○公共施設の再編や集約、複合化により、誰もが活動しやすい環境づくりを進めます。 ○駅周辺の低未利用地については、地域ニーズに応じた生活サービス機能の誘導や、地域活性化につながる活動拠点としての利用を検討します。 ○食品スーパーマーケットや診療所等の日常生活に必要な施設の誘導を進めます。
③拠点間の回遊性の向上を図る都市機能の棲み分け	○自然資源、文化資源等を効果的に活用し、観光客が周遊するような拠点形成を進めます。

(3) 交通ネットワークの方針

方針3 持続可能な都市交通環境の形成

誘導方針(ストーリー)	誘導施策
①複数の交通手段が連携した公共交通サービスの維持	○民間事業者の鉄道や路線バスを基幹的路線とし、行政のコミュニティバスやデマンド交通とで連携・補完しながら、持続的かつ面的な地域公共交通の提供を図ります。 ○交通結節機能を維持するため、公共交通の相互利用を支える拠点整備について検討します。
②モビリティマネジメントの実施による意識醸成	○広報紙やホームページでの情報発信、学校教育や市民講座等により、地域公共交通への理解向上と利用促進を図ります。
③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	○既設道路等のバリアフリー化の推進及び誰もが快適に歩ける歩行空間の確保を図ります。 ○駅へのアクセスの向上を図るため、駅周辺環境向上を図ります。
④幹線道路の整備促進による日常生活の交通渋滞の緩和	○中心市街地へのアクセス機能の向上のため、奈良西幹線(国道168号)や国道165号の整備を進めます。 ○未整備の都市計画道路について見直しを行い、都市計画道路の着実な整備を進めます。

(4) 防災に関する方針

方針4 災害に強い安全なまちの形成

誘導方針(ストーリー)	誘導施策
①河川低平地における被害リスクの回避・低減	○水害に強いまちづくりのため、関係機関と連携して河川改修や総合治水対策事業を進めるとともに、ハザードマップによる洪水浸水想定区域の周知を図ります。
②土砂災害リスク等の回避・低減	○土砂災害の恐れのある区域にある住居や公共施設の移転促進や、ハザードマップによる土砂災害(特別)警戒区域の周知を図ります。
③地震における災害リスク等の回避・低減	○地震発生時の建物倒壊等による被害を回避・低減するため、既存の一般住宅等の耐震化支援を継続します。また、地震発生時の避難行動等について周知を図ります。 ○災害発生時においても、ライフラインやインフラを維持し、早期に復興を行えるまちづくりを市民や関係機関と一丸となって目指します。

(5) にぎわい創出に関する方針

方針5 出掛けたくなる魅力あふれるまちの形成

誘導方針(ストーリー)	誘導施策
①健康増進にも目を向けた歩くための環境整備を進め、誰もが歩きたくなるウォーカブルなまちづくりの推進	○子供から高齢者まで様々な年代の方が出かけたくなるような魅力的な空間の創出や環境の整備を図ります。 ○スポーツ公園及び総合公園の整備を早期に実現し、多くの人が集い、活動できる場を目指します。
②働きやすい身近な就労の場、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	○民間事業者との連携やオンラインツールを活用した多様な働き方を推進します。 ○市内における企業の活性化や新規創業者を支援することで、雇用機会の創出と地域経済の活性化を図ります。
③人と人がつながる多様な地域コミュニティの強化	○公共施設の再編を進め、魅力ある活動の場を提供することで、人とつながる機会を創出します。 ○身近なみどりとして利用できるよう、市民ニーズに対応した公園の整備を進めます。
④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	○文化施設や体育施設等について近隣市町との相互利用に関しての検討を進め、サービスの維持を目指します。 ○文化資源、史跡公園、観光地等を結ぶルートの強化、SNS等を活用した観光地の魅力発信、案内マップ等によるアクセスや快適性の向上を図ります。

