

京田辺市立地適正化計画

部 分 改 定

令和5年10月

京田辺市

1 改定の概要

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づくものであり、人口減少及び高齢化に備えた住環境及び生活利便性の維持・向上のため、住宅や生活利便施設の適正な立地について、公共交通の充実とあわせて実現させるための計画で、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

京田辺市都市計画マスタープランでは、北部・中部・南部の各クラスターの鉄道駅周辺に拠点を立てて都市機能を集約し、各クラスター内の住宅地との間を公共交通で結ぶとともに、中心拠点である中部地域の拠点と北部・南部の拠点を鉄道駅で連携することにより、多元的な集約型都市構造（クラスター・イン・クラスター都市構造）を目指すこととしており、この集約型都市構造をさらに推進する手段のひとつとして立地適正化計画を策定しています。

(2) 改定の理由

本計画では、JR 京田辺・近鉄新田辺駅周辺の商業地域を中心に、広域的な都市機能が集積するエリアを田辺地区と称し、本市の中心拠点となる都市機能誘導区域に設定しています。

本地区では、従来の商業や業務機能を中心とした都市機能の集積だけでなく、求心力の向上を目指し、多様な都市機能の誘導と区域の拡張も視野に入れた検討を行ってきました。

このたび、新たに市街化区域編入する地区において、商業・業務施設、複合型公共施設を核とした中心拠点に相応しい多様な都市機能が充実した質の高い暮らしを実感できるまちづくりが進むこととなったため、田辺地区において居住誘導区域及び都市機能誘導区域を拡大するものです。

2 誘導区域と誘導施設

(1) 居住誘導区域

(1) - 1 居住誘導区域とは

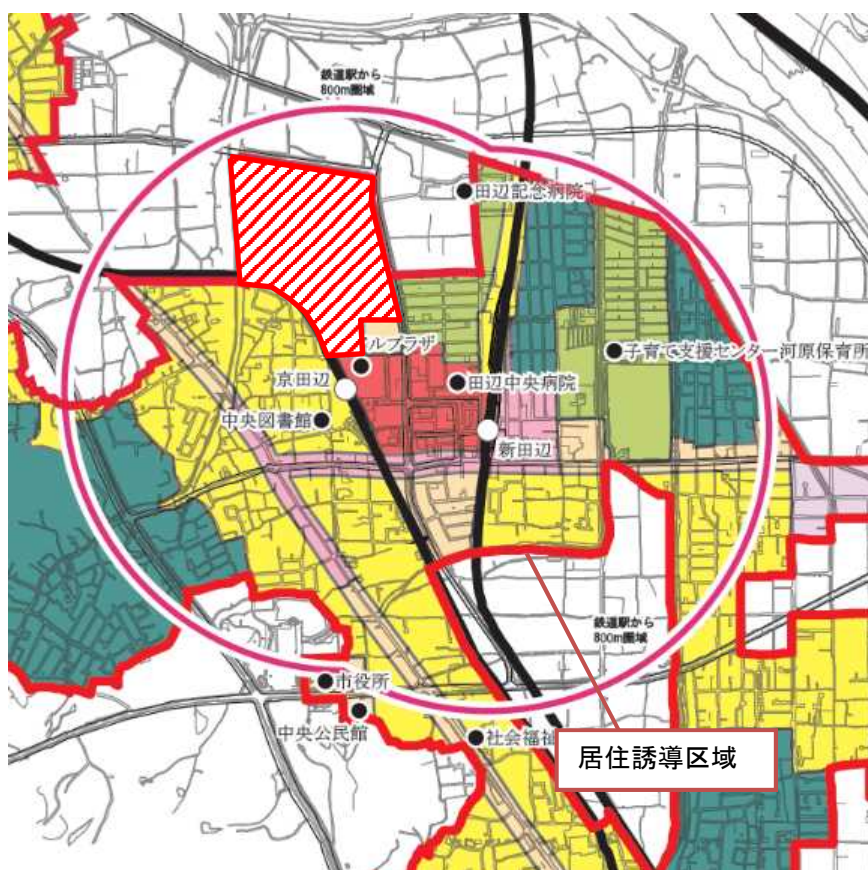
居住誘導区域とは、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、子育て層や高齢者など多様な世代の人々が歩いて暮らせる生活が続けられるよう、居住を誘導すべき区域であり、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に位置づけられています。居住誘導区域は、市街化区域内に設定することができます。

(1) - 2 居住誘導区域の変更について

本計画では、中心拠点や地域拠点へのアクセス性の高いエリアや日常生活の利便性の高いエリア、将来的に人口密度が維持できる区域等の条件を基に、居住誘導区域を設定しています。

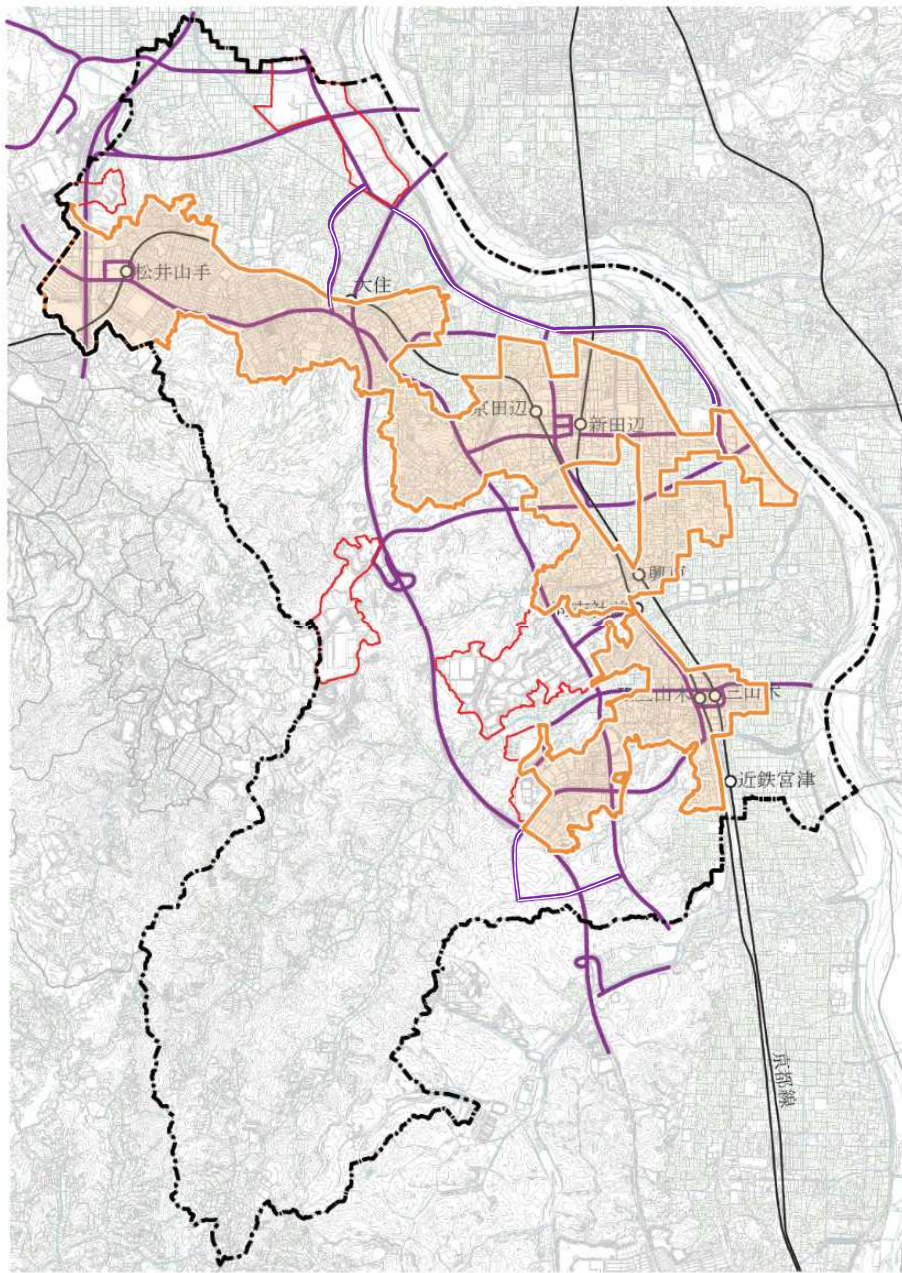
JR京田辺駅・近鉄新田辺駅周辺における土地利用検討ゾーンとしていた地区の市街化区域編入及び市街地整備計画の具体化に併せ、居住誘導区域の拡大を行います。

居住誘導区域（田辺地区）



 変更する区域

居住誘導区域図（全域）



- 市街化区域界
- 居住誘導区域（保安林（薪小欠の一部）や土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く）（別添資料参照）
- 都市計画道路
- 未改良（新設）道路



(2) 都市機能誘導区域

(2) - 1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、商業、医療、福祉など都市の機能を誘導し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことで、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に位置づけられています。また、都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域内に設定することとされています。

(2) - 2 都市機能誘導区域の変更について

田辺地区（JR京田辺駅・近鉄新田辺駅周辺の地区）（変更前）約71.0ha→（変更後）約91.0ha

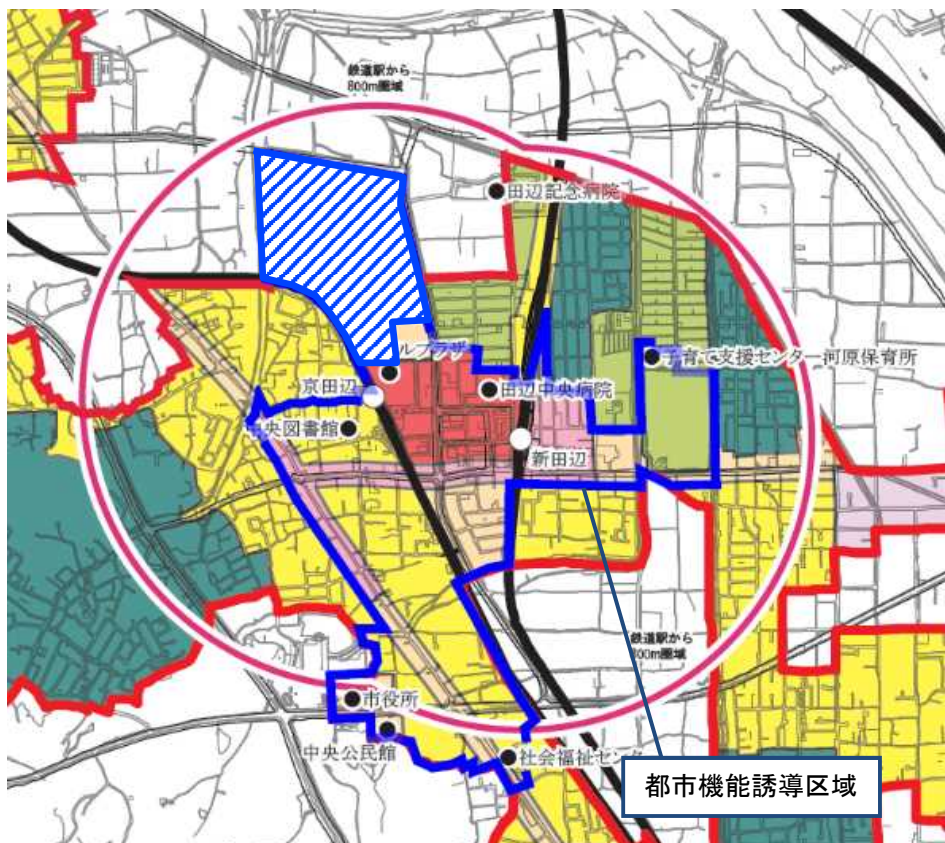
田辺地区は、店舗面積10,000㎡を超える大型商業施設や総合病院、中央図書館、市役所など広域から集客する施設が集中しています。

このため、駅周辺に広がる商業地域を中心に、広域的な都市機能が立地しているエリアを都市機能誘導区域として設定します。また、市役所周辺にも中央公民館や社会福祉センターなど広域的な機能が集積しているため、市役所周辺についても都市機能誘導区域として設定します。

市役所や社会福祉センター等は、駅から800m前後の場所に立地していますが、京田辺市バリアフリー基本構想田辺地区の重点整備地区内であり、生活関連経路として、バリアフリー化や交通安全対策等を進めるとともに、バス交通の充実にも取り組んでいます。

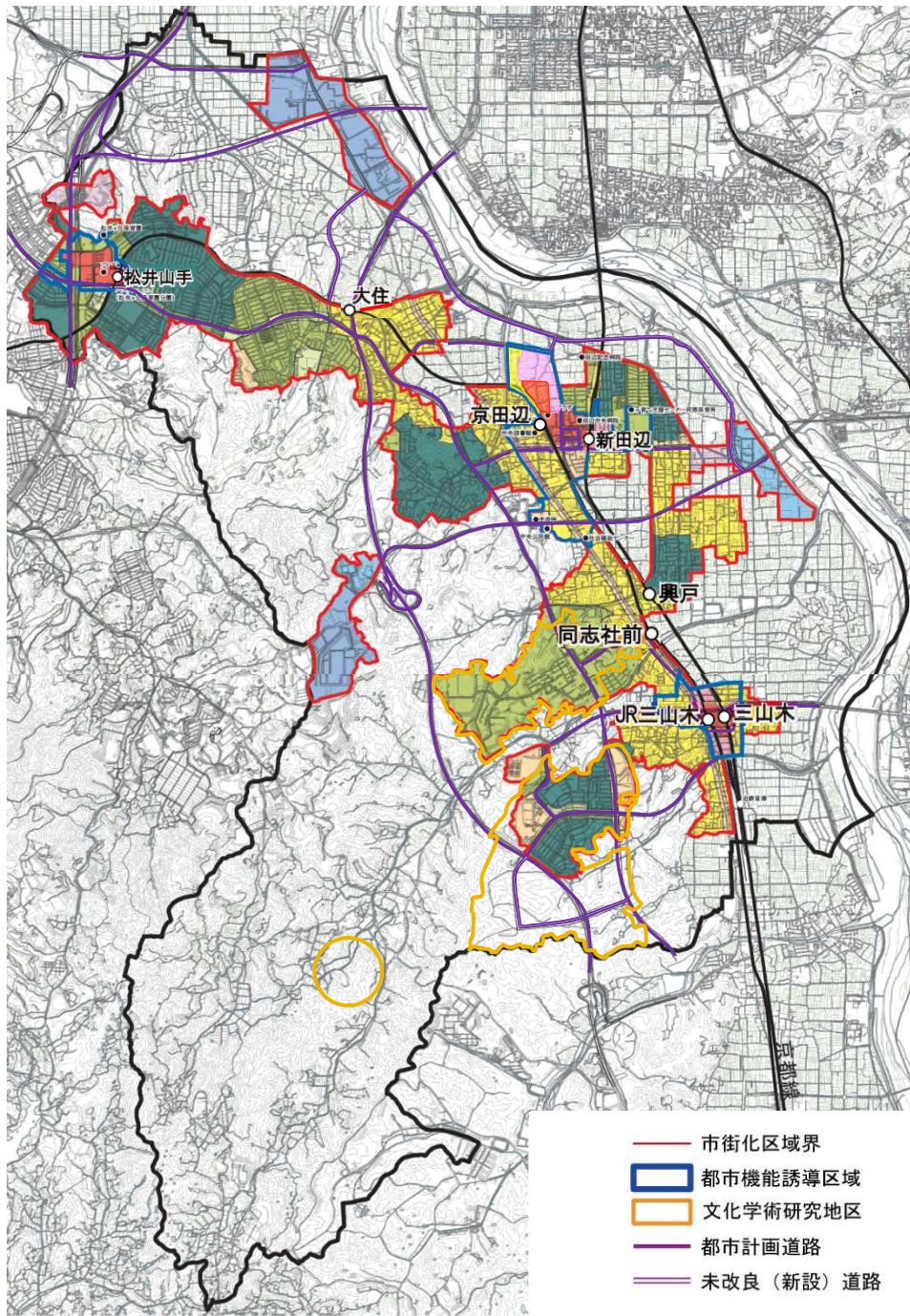
なお、居住誘導区域と同様に、新たな地区の市街化区域編入及び市街地整備の具体化に併せ、都市機能誘導区域の拡大を行います。

都市機能誘導区域（田辺地区）

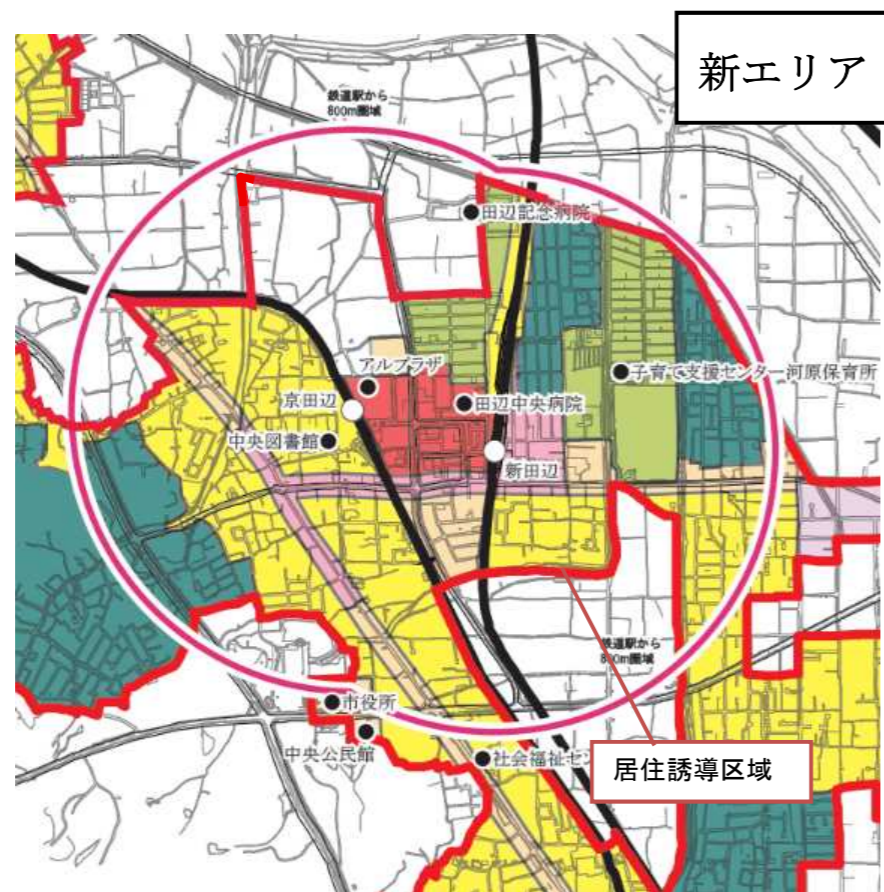


 変更する区域

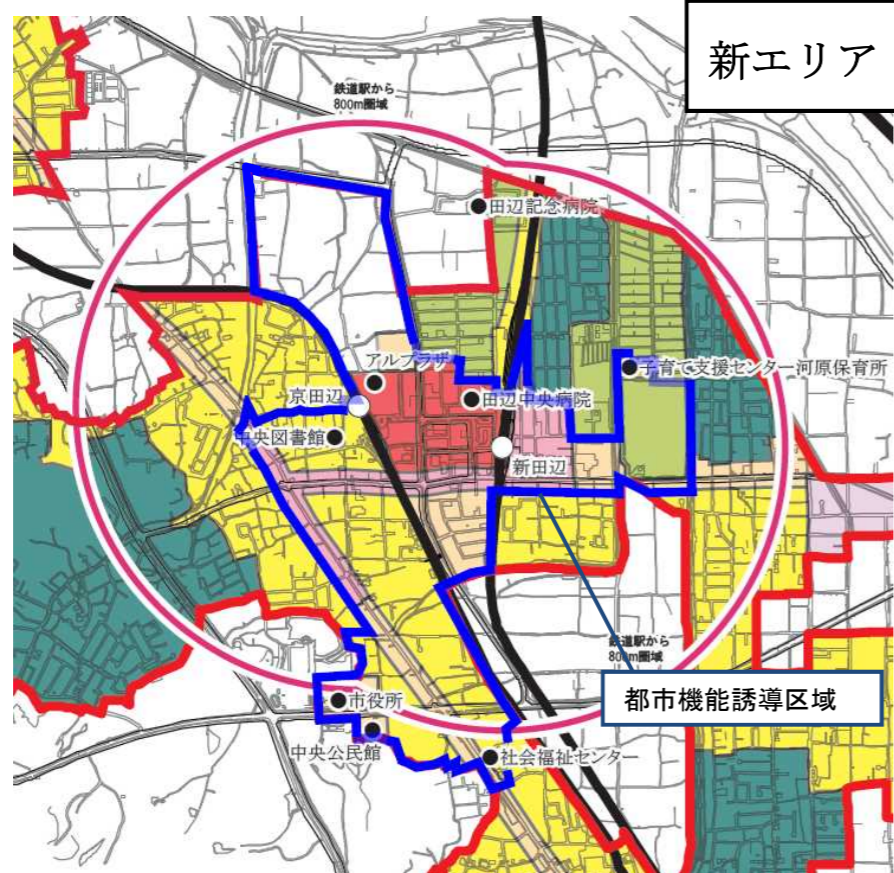
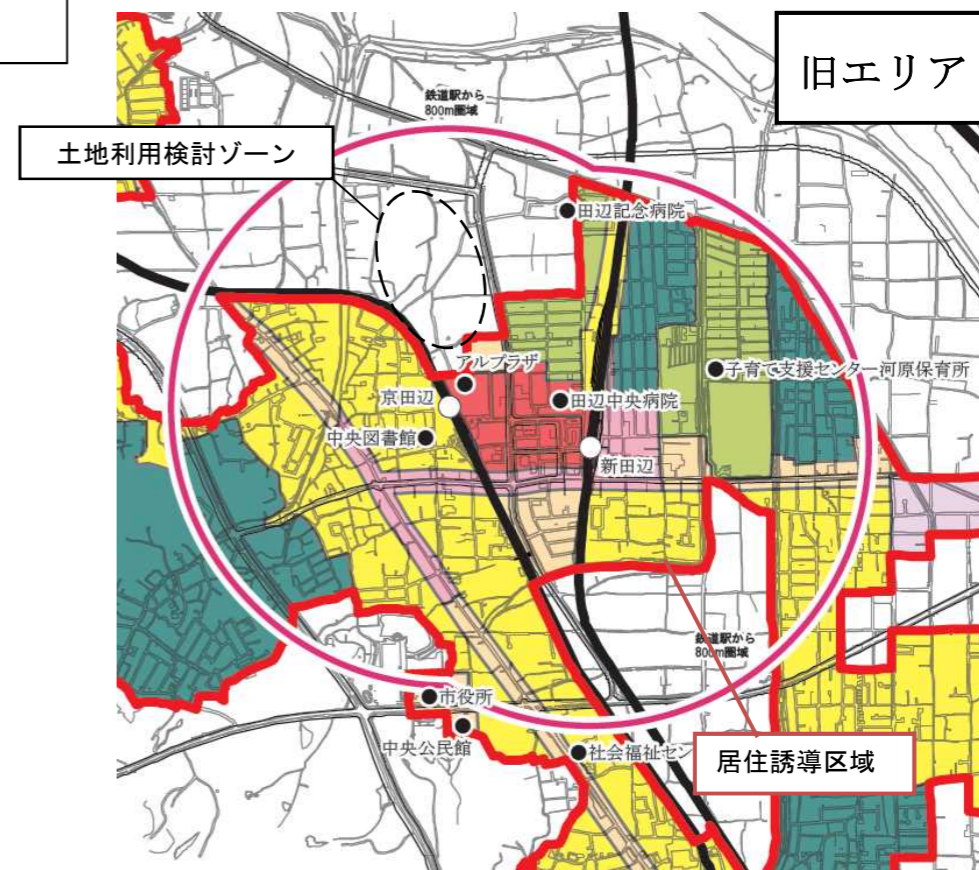
都市機能誘導区域（全域）



3 新旧対照図



居住誘導区域



都市機能誘導区域

