

便利で  
ええやん！



# 京田辺市立地適正化計画

## 【概要版】

京田辺市は、北部・中部・南部の各鉄道駅周辺に拠点を設けて商業・業務等の都市機能を集約し、周辺を含む住宅地との間を公共交通で結びながら、中心拠点（JR 京田辺駅・近鉄新田辺駅周辺）と北部（JR 松井山手駅周辺）・南部（近鉄・JR 三山木駅周辺）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います。この本市が目指す集約型都市構造をさらに推進する手段のひとつとして、今回、立地適正化計画を策定しました。

### まちづくりの基本的な考え方

拠点ごとの特性に応じた機能の充実・強化を通じた  
市街地の更新と新たな魅力の創出による  
「暮らし」の質を高めるまちづくり

#### （まちづくりの目標）

- ファミリー層に選ばれる居住環境づくり
- 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
- 多様な都市活動を支える移動手段の確保

・大規模商業施設など市民生活の中枢となる都市機能が集積  
・京都府南部の交流の中心となる都市機能を集積

商業施設や金融、医療、子育て等の周辺エリアにおける生活に必要な都市機能が集積

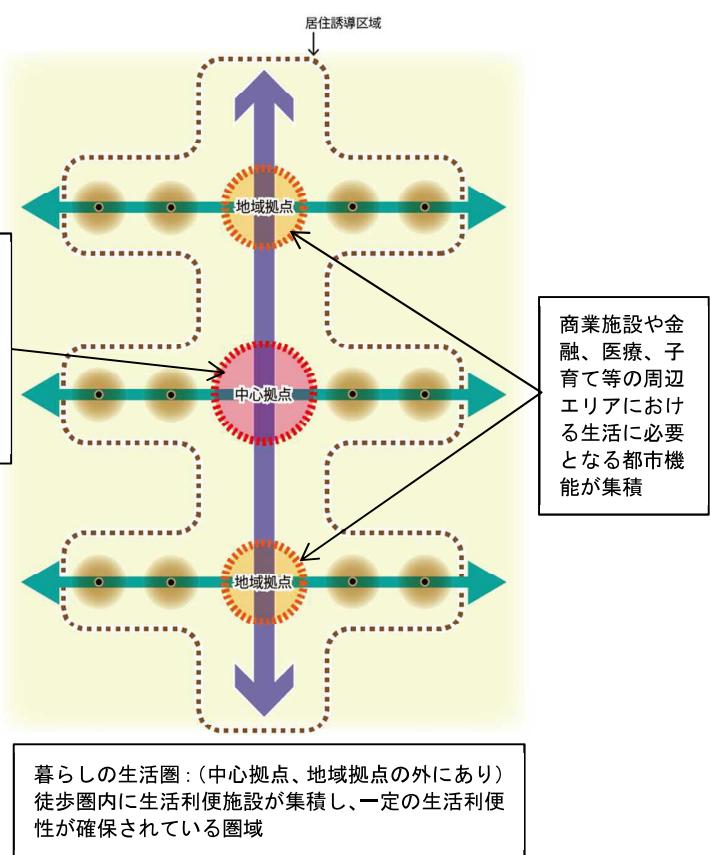
#### （まちづくりの基本方針）

- 基本方針①：中心拠点・地域拠点・暮らしの生活圏の充実・強化を図る
- 基本方針②：中心拠点と地域拠点へのアクセス性の高いエリアへの居住を誘導する
- 基本方針③：充実した公共交通を活かした交通需要マネジメントを推進する

### ■計画期間■

概ね 20 年後の都市を展望しつつ、さらにその先を考慮するものとし、2019 年から 2040 年までとします。

### 立地適正化計画における都市構造の概念図



● 中心拠点  
● 地域拠点  
● 城市拠点  
● 城市の生活圏  
● バス停

## 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、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。

### ●居住誘導区域の設定の考え方

#### ①公共交通の利便性や買い物利便性等

下記のいずれかに該当する区域は居住誘導区域に含む。

- 中心拠点や地域拠点へのアクセス性の高いエリア
- スーパーや診療所などの日常生活の利便性の高いエリア  
(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圏が形成されているエリア)

#### ②人口動向

平成52年(2040年)時点において40人/ha以上の人団密度が維持できる区域を居住誘導区域に含む。

#### ③土地利用規制等

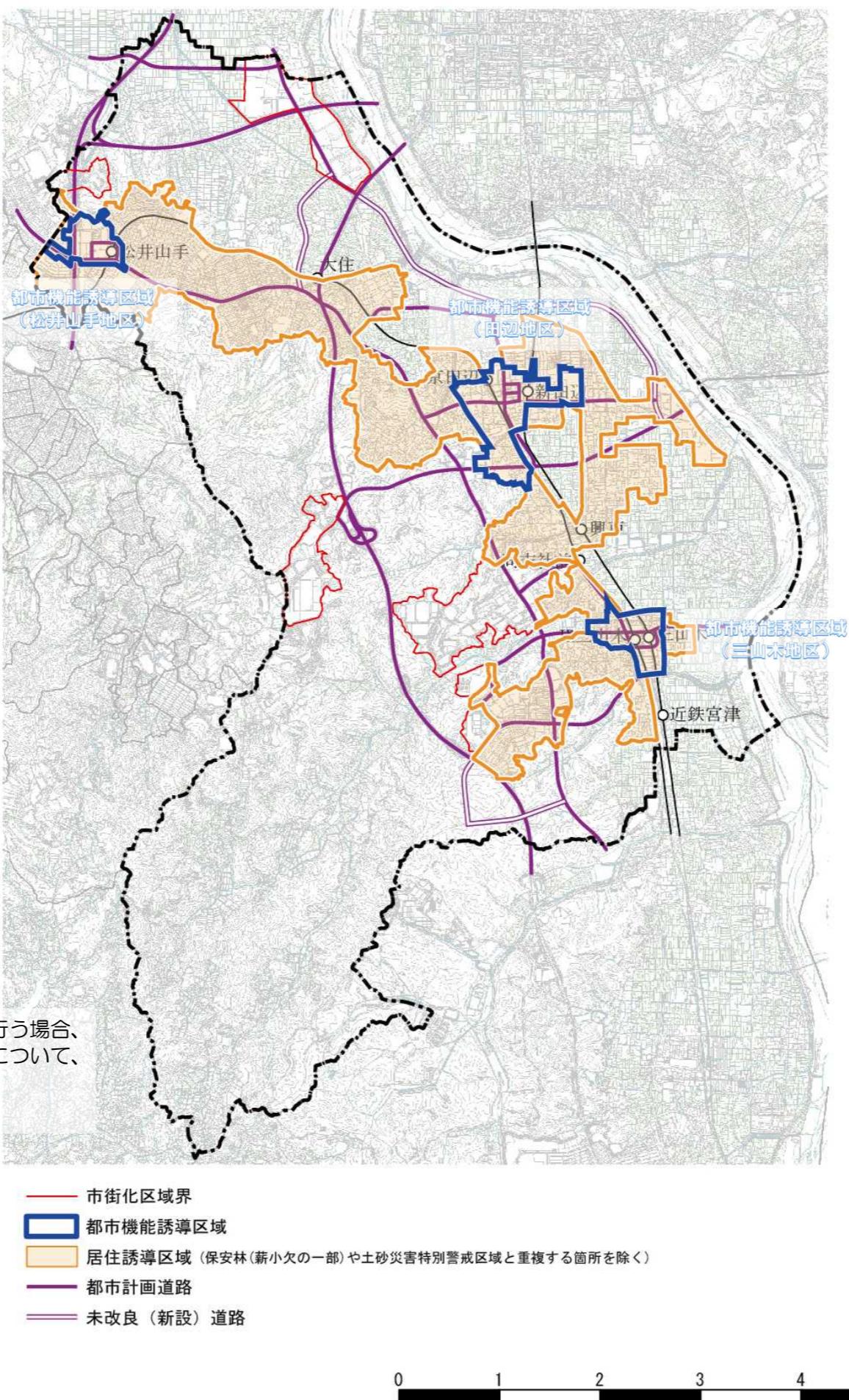
以下に示す区域は、居住誘導区域に含めない。

市街化調整区域、保安林の区域(薪小欠の一部)、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、土砂災害警戒区域(イエローゾーン※開発許可や宅地造成工事許可でできた法面を除く)、工業専用地域、田辺西工業地区地区計画区域、中島地区地区計画区域、京田辺松井インター東地区地区計画区域及び京田辺松井インター西地区地区計画区域を含む準工業地域、学校法人同志社の区域(同志社大学、同志社女子大学、同志社国際中学・高校、同志社大学多々羅キャンパス)

## 届出制度

誘導区域外において、一定規模以上の開発行為、建築等の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所について、市に届出を行うことが必要です。

(都市再生特別措置法第88条及び108条の規定に基づく)



## 都市機能誘導区域

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。

### ●都市機能誘導区域の設定の考え方

#### (区域の位置)

#### ○クラスターを支える拠点

「京田辺市都市計画マスタープラン」において、北部地域、中部地域、南部地域の3つのクラスターを支える拠点として位置づけられており、既に様々な都市機能の集積が図られている主要鉄道駅周辺(田辺地区(JR京田辺駅・近鉄新田辺駅周辺の地区)、松井山手地区(JR松井山手駅周辺の地区)、三山木地区(JR三山木駅・近鉄三山木駅周辺の地区))を中心としたエリアを都市機能誘導区域に設定する。

#### (区域の範囲)

#### ○集積への期待

様々な都市機能が集積することで相乗効果が期待できるよう、都市機能誘導区域の大きさは徒歩で移動可能な範囲(鉄道駅を中心半径800m圏)を基本に設定する。

#### ○土地利用規制

都市機能の集積が求められる商業地域、近隣商業地域を基本に設定する。

### ●都市機能誘導区域における誘導施設

| 都市機能誘導区域 | 誘導すべき<br>都市活動  | 誘導施設   |
|----------|--|--|
| 田辺地区     | 京都・大阪・奈良方面にもアクセスしやすい好立地に加え、本市の中心拠点として商業施設や公共公益施設などが集積し、利便性の高い環境のなかで暮らすことができる | <ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設(店舗面積10,000m<sup>2</sup>以上の施設)</li> <li>市役所(本庁舎)</li> <li>図書館(本館)</li> <li>社会福祉センター</li> <li>複合型公共施設</li> </ul> |
| 松井山手地区   | 大阪都市圏に近接した縁豊かな住宅地のなかで、多様な世帯にとって生活に必要な施設が充実し、誰もが快適に暮らすことができる                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設(店舗面積10,000m<sup>2</sup>以上の施設)</li> </ul>   |
| 三山木地区    | 背後に豊かな山林や学術・研究ゾーンを抱え、自然や文化を感じながら、多様な世代が快適に暮らすことができる                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設(店舗面積10,000m<sup>2</sup>以上の施設)</li> </ul>   |

## 誘導施策

### 基本方針①：中心拠点・地域拠点・暮らしの生活圏の都市機能の充実・強化を図る

#### ●中心拠点：田辺地区の充実・強化

- ・中心拠点である田辺地区においては、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、求心力の向上を図るべく多様な都市機能の誘導とともに、区域の拡張も視野に入れた検討を行う。

#### ●基盤整備を活かした都市機能の充実・強化

- ・土地区画整理事業を実施した松井山手、三山木地区においては、定住人口の促進や拠点性の向上に資する都市機能のさらなる誘導を図る。

#### ●暮らしを支える生活利便機能の維持

- ・暮らしの利便性を確保し、歩いて暮らせるまちづくりにもつながるよう、日常生活圏（徒歩圏）における生活利便機能の維持を図る。

### 基本方針②：中心拠点と地域拠点へのアクセス性の高いエリアへ居住を誘導する

#### ●公共交通の利便性の高いエリアへの居住誘導

- ・中心拠点や地域拠点に直結するバス路線沿線など、中心拠点や地域拠点へのアクセス性の高いエリアへの居住誘導を図る。

#### ●市内での住み替え誘導

- ・生活利便性の高い拠点周辺への高齢者の住替え誘導を検討する。
- ・本市の実態を踏まえた空き家対策を推進する。

#### ●多様な市民活動を誘発する場づくり

- ・多世代交流や健康維持・健康増進、生涯学習など多様な市民活動を誘発する場づくりを行う。
- ・南田辺北地区での環境にやさしい住宅地の整備を図る。

### 基本方針③：充実した公共交通を活かした交通需要マネジメントを推進する

#### ●鉄道の利用環境の向上

- ・鉄道利用者の利便性の向上に向けて、必要に応じて鉄道事業者との協議・調整に努める。

#### ●路線バスの利用環境の充実

- ・利用者を増加させるため、利用環境の充実に向けた取組を推進する。

#### ●モビリティマネジメントの推進

- ・公共交通の利用者を増加させるため、公共交通に対する市民の関心・理解を高めるなどモビリティマネジメントの推進を図る。

#### ●公共交通に関する総合的な計画の検討

- ・本計画及び都市計画マスタープラン等上位計画で進めるまちづくりと併せて、公共交通の利用促進や利便性向上に向けて、公共交通に関する総合的な計画の策定に向けた取組を推進する。

## 指標や目標値の設定

立地適正化計画によるまちづくりの基本的な考え方や目標の実現に向けて、まちづくりの進捗を把握し、見直しにおける検討材料となる指標・目標値を設定します。

| 指標  | 居住誘導区域内の人口密度          |                       | 指標  | 小売業中心性指数      |                    | 指標  | 主要停留所乗降客数            |                      |
|-----|-----------------------|-----------------------|-----|---------------|--------------------|-----|----------------------|----------------------|
| 目標値 | 2015年<br>73.6<br>人/ha | 2040年<br>73.6<br>人/ha | 目標値 | 2015年<br>54.9 | ⇒<br>2040年<br>70.0 | 目標値 | 2015年<br>247<br>万人/年 | 2040年<br>247<br>万人/年 |
|     |                       |                       |     |               |                    |     |                      |                      |