

5 誘導施策と届出制度

(1) 誘導施策

まちづくりの目標を実現するために、基本方針に即して誘導施策を設定します。

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います。
- 田辺地区における既存商業・業務・医療等の都市機能の維持、誘導
- 近鉄新田辺駅東側地区における都市機能の充実・強化
- 田辺北地区周辺における都市機能導入に向けた検討（文化・公共サービス機能の導入等）

●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ります。
- 商業・業務機能のさらなる誘導
- 北陸新幹線の新駅設置を視野入れた魅力ある都市機能の誘導
- 同志社大学など学研都市機能との連携強化

●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ります。
- 住民の生活利便性を向上させる生活利便機能（スーパー、コンビニ、郵便局等）の維持
- 歩行空間の整備やバリアフリー化を促進
- 職住近接したまちづくりの推進

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ります。
- 駅やバス路線周辺への居住誘導

●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します。
 - (一般社団法人) 移住・住みかえ支援機構 (JTI) との連携による住替え誘導
- ・本市の実態を踏まえた空き家対策を推進します。
 - 空家等対策計画の策定

●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います。
 - 公共施設の建替えや更新時における複合機能導入の推進
- ・南田辺北地区での環境にやさしい住宅地の整備を図ります。

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・調整に努めます。
 - JR への複線化の要望や鉄道駅や周辺部のバリアフリー化などの推進

●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します。
 - 利用者目線にたったバス路線の再編
 - バスターミナルの充実 (分かりやすい案内標識など利用しやすい環境整備)

●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ります。
 - 公共交通の利用促進に向けた普及・啓発事業の推進

●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します。
 - (仮称) 京田辺市地域公共交通網形成計画の策定に向けた取組を推進

(2) 届出制度

(2) - 1 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、原則として以下のような行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為



- ・ 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1,000㎡以上のもの



【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合



市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第 88 条第 3 項)

また、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対して、居住誘導区域内の土地の取得についてのおっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第 88 条第 4 項)

(2) -2 都市機能誘導区域外での建築等の届出等

都市機能誘導区域外において、誘導施設の整備を行おうとする場合、原則として以下のよう
な行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出が必要とな
ります。(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

【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

【建築等行為】

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

市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内に
おける誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対し
て、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をする
ことができます。(都市再生特別措置法第 108 条第 3 項)

また、市長は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者
に対して、当該施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要
な措置を講ずるよう努めなければなりません。(都市再生特別措置法第 108 条第 4 項)

(2) -3 都市機能誘導区域内での休廃止の届出等

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合、休止・廃止しよ
うとする日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 108 条の
2 第 1 項)

市長は、休廃止の届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図る
ため、当該休止・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と認
めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をす
ることができます。(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項)