

第3章 居住及び都市機能について

(1)誘導区域等

1)居住誘導区域

①居住誘導区域の考え方

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案して、居住誘導区域の内外にわたる良好な居住環境を確保し、公共投資やその他の行政運営が効率的に行われるように定めるべきものとされています。

本市では、人口減少の中にあっても、区域内の人口密度を一定以上に保つエリアにおいて、都市機能や持続可能な公共交通機能の確保などを図りつつ、安全で快適な居住環境を形成することにより居住の誘導を図るため、居住誘導区域の設定を行います。

なお、市街化調整区域における住宅地などの既成市街地や市街化区域への編入が保留されている保留フレームが解除され、市街化区域へ編入されるなど、区域区分が変更された場合は、整合を図るため必要に応じて居住誘導区域の拡大、又は縮小の検討を行います。

②居住誘導区域の設定

○対象区域

市街化区域のうち、既に住宅地が形成されているなど、将来的にも一定の居住が見込まれ、鉄道駅などの周辺における医療・福祉・商業などの日常生活に必要な施設が確保されるとともに、公共交通機能の確保などが図られることにより利便性が高く、都市機能にアクセスしやすいエリアを対象にして居住誘導区域を設定します。

市内には、住民などの生命又は身体に著しい危害が生じるおそれのある災害の発生が想定される区域や、農業や工業などの居住以外の目的の土地利用を図ることが想定される区域などがあり、居住誘導区域の設定にあたっては、こうした区域を含めないこととします。

なお、区域の界線については、地形地物や用途地域の境界などを踏まえて設定を行います。

(対象区域に含めないこととする区域)

市街化を抑制すべき区域

- ・市街化調整区域(都市計画法第7条)

主として居住以外の目的の土地利用が想定される区域

- ・工業地域(都市計画法第8条)及び準工業地域(都市計画法第8条)で、住工が混在しつつある地域
 - ・工業専用地域(都市計画法第8条)
 - ・生産緑地地区(都市計画法第8条)
- ただし、生産緑地法第14条に該当する区域は除く

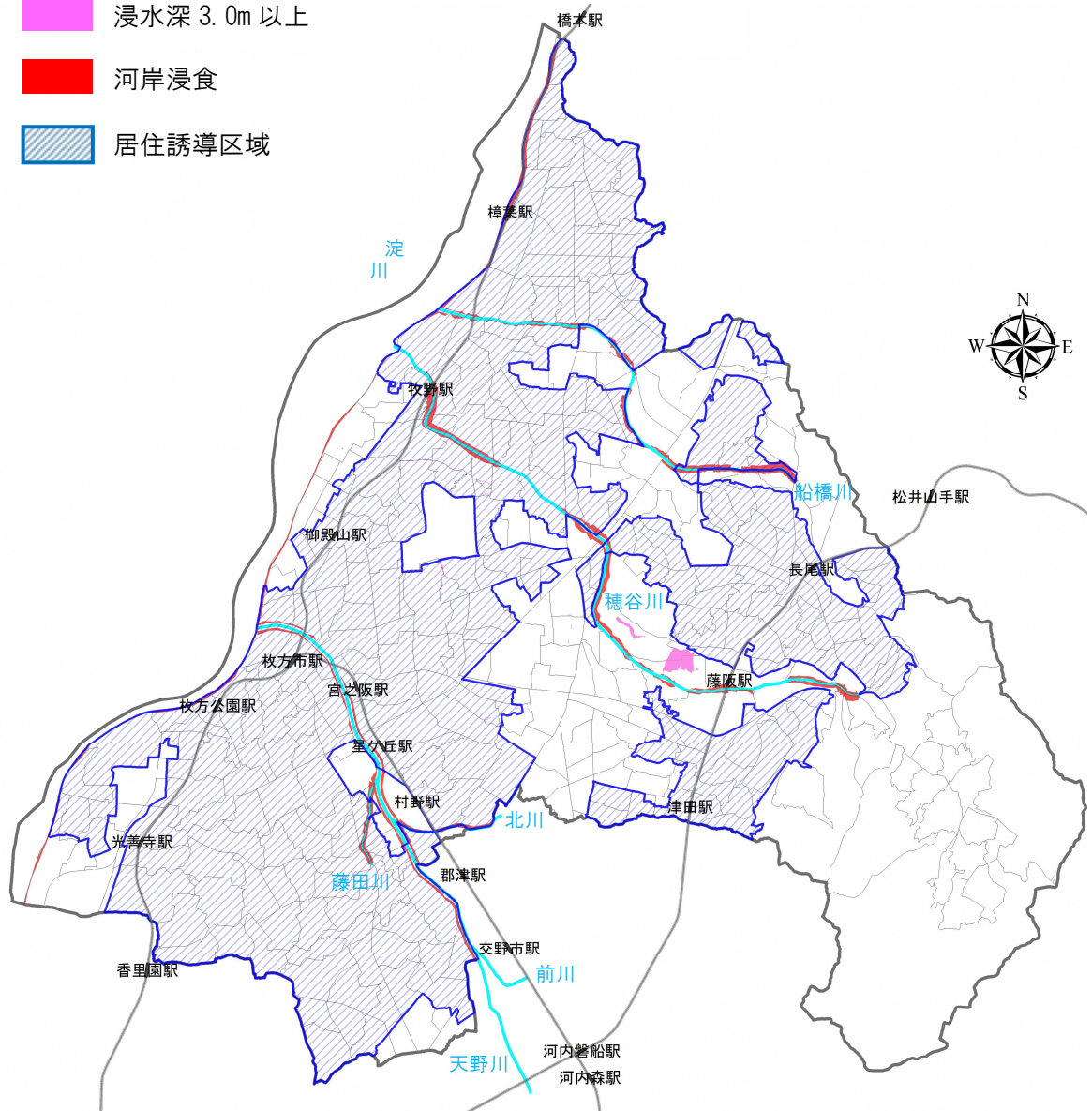
災害のおそれがある区域

- ・ 災害危険区域 (建築基準法第39条)
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域 (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条)
- ・ 土砂災害警戒区域
 (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条)
- ・ 土砂災害特別警戒区域
 (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条)
- ・ 洪水浸水想定区域 (水防法第14条)のうち、下記区域

洪水浸水想定区域 (計画規模)	: 浸水深 3.0m 以上
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	: 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食)

[凡例]

- 浸水深 3.0m 以上
- 河岸浸食
- 居住誘導区域



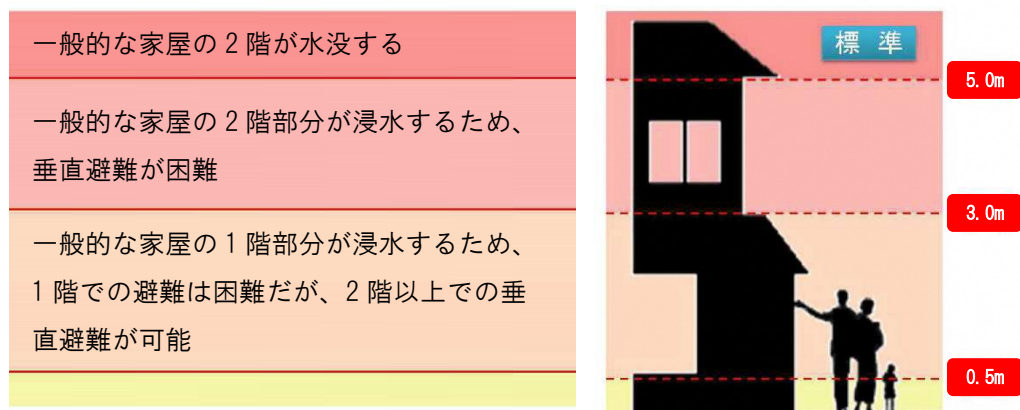
＜洪水浸水想定区域の取扱い＞

近年、頻発・激甚化する水災害に対応するには、リスクの低い地域へ居住や都市機能を誘導するなど、コンパクトで安全なまちづくりを推進することが重要です。

平成27(2015)年に改正された水防法第14条で規定する洪水浸水想定区域は、想定し得る最大規模の降雨により河川の氾濫等が発生した場合に浸水が想定される区域であり、発生する確率は非常に低いものの、河川整備等のハード対策では対処が困難となる大規模な洪水を想定しています。

本市は既成市街地を中心に水災害リスクのある地域が広範囲に分布していることから、防災・減災対策によりリスクを軽減しつつ、一定のリスクがあることを認識し、受け止めたうえでまちづくりを進めていく必要があります。一方で、リスクが高く居住や都市機能の立地を避けるべき地域については、都市的土地利用や居住の誘導を図るべきではないと考えます。

これらのことを踏まえ、人命に関わるような深刻な被害に繋がる可能性が高い水災害リスクやその発生頻度が高いエリアについては、必要なハード対策とソフト対策（第4章 防災指針）の実施状況や見込み等を総合的に勘案し、居住誘導区域を設定します。



注) 国土交通省 洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)より

(参考)第11版 都市計画運用指針(令和3年9月) ※令和3年10月1日一部改正

居住誘導区域

【基本的な考え方】

- ・人口減少の中にあっても一定の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
- ・居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域】

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

【居住誘導区域に含まないこととされている区域】

- ア 都市計画法に基づく市街化調整区域
- イ 建築基準法に基づく災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域、農地法に基づく採草放牧地等
- エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法に基づく保安林の区域、自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域 等
- オ 地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域
- カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- キ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害特別警戒区域

【居住誘導区域に含まないこととすべき区域】

- ア 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害特別警戒区域
- イ 災害危険区域(上記イに掲げる区域を除く。)

なお、津波災害特別警戒区域において市町村が定める条例により住宅等についても特定開発行為及び特定建築行為の許可に係らしめる場合や災害危険区域において災害防止上必要な建築物の建築に関する制限の定める場合は、これらの区域内における新たな施設や住宅等の立地に当たって必要な対策が講じられることとなる。これらの規制に加え、避難路・避難場所や警戒避難体制の整備等、想定される災害に対して必要なハード・ソフトの防災・減災対策が講じられている土地の区域については、関係部局と協議の上、居住誘導区域とすることが考えられる。

【それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は含まないこととすべき区域】

- ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域
- ウ 水防法に基づく浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法に基づく都市洪水想定区域及都市浸水想定区域
- オ 各法令等に規定する調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

【居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域】

- ア 工業専用地域、流通業務地区、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 特別用途地区、地区計画などのうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 過去に住宅地化を進めたもの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

【留意すべき事項】

- ・ 今後人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定すべきでない。また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。
- ・ 市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。
- ・ なお、市街地の周辺の農地のうち、田園住居地域内のまとまりのある農地や生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

2)居住環境保全区域

①居住環境保全区域の考え方

居住誘導区域外においても、既に住宅が立地し、一定の居住者がある状況を踏まえ、人口減少の中においても、公共交通の交通利便が低下することがないように努めるとともに、災害の発生が懸念されるエリアでは、その対策や防除を図っていくなど、居住環境の保全を図っていく必要があるため、居住環境保全区域の設定を行います。

②居住環境保全区域の設定

○対象区域

- ・居住環境の保全を促進していく区域・・・約96ha(1箇所)
既に一団の住宅地が形成されており、自然環境と調和した良好な居住環境の保全を図るべきエリア
- ・住工協調区域・・・約268ha(4箇所)
工業地域、準工業地域において、住工が混在しつつあり、工場などの操業環境の維持、保全と居住環境の保全を図るべきエリア
- ・市条例により、一定の開発行為が緩和される区域・・・約63ha(4箇所)
市街化調整区域において、都市計画法第34条第11号に基づき条例で指定される区域で、周辺環境と調和を図りつつ、既に形成されている住宅地の居住環境を保全していくべきエリア
- ・市街化区域内の災害のおそれのある区域(災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域の一部)で、上記のいずれの区域にも該当しないもの

なお、区域の界線については、地形地物や用途地域の境界などを踏まえて設定を行います。

(対象区域に含めないこととする区域)

居住の誘導を行う区域

- ・居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条)

主として居住以外の目的の土地利用が想定される区域

- ・工業専用地域(都市計画法第8条)
- ・生産緑地地区(都市計画法第8条)

3)都市機能誘導区域

①都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点などに誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきであるとされています。

本市においては、将来的な人口減少に伴い、市民生活に必要な生活サービスとして医療などの都市機能の確保などを図るとともに、子育て世代が居住しやすい環境づくりを進めるなど、利便性が高く多様な世代が魅力を感じるまちにしていくことが求められています。このことから、鉄道駅周辺などの利便性が高いエリアに都市機能誘導区域を設定します。

②都市機能誘導区域の設定

○対象区域

居住誘導区域のうち、枚方市都市計画マスタープランに示された都市拠点などの利便性が高いエリアを対象に、それぞれの都市機能の集積状況、地域の特性、周辺の人口などを踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。

区域を設定する範囲については、既に地域の中心となり一定の都市機能が集積しており、今後も一定の都市機能の確保が見込まれるエリアなどで、鉄道駅及びバス停の徒歩圏域を踏まえて、一体的に利用可能な範囲を対象とします。

なお、区域の界線については、地形地物や用途地域の境界などを踏まえて設定を行います。

(原則として対象区域に含めないこととする区域)

主として良好な居住環境を形成すべき区域

- 第一種低層住居専用地域(都市計画法第8条)
- 第二種低層住居専用地域(都市計画法第8条)

注) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の一部を含みます。

注) 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定することから、居住誘導区域に含めないこととする区域については、同様に都市機能誘導区域に含まれません。

○徒歩圏域の設定

【徒歩圏域の考え方】

・鉄道駅の徒歩圏域

鉄道駅の徒歩圏域の考え方については、鉄道駅の中心から直線で概ね 800mの圏域(徒歩の分速 60~80mで、概ね 10~15 分圏域として、徒歩を主な交通手段とするエリア)を基本とします。

ただし、上記の徒歩圏域は、多様な都市住民の移動を想定した分速を約 50mとし、鉄道駅の中心から直線で概ね 1km(概ね 20 分)を限界距離とします。

・バス停の徒歩圏域

バス停の徒歩圏域の考え方については、バス停の中心から直線で概ね 300mの圏域(徒歩の分速 60~80mで概ね 4~5 分圏域として、徒歩を主な交通手段とするエリア)を基本とします。

ただし、上記の徒歩圏域は、多様な都市住民の移動を想定した分速を約 50mとし、バス停の中心から直線で概ね 500m(概ね 10 分)を限界距離とします。

【鉄道駅周辺における誘導区域の設定】

地区の交通の要衝となる鉄道駅の徒歩圏域(概ね 800m)を踏まえて、一体的に利用可能な範囲について、個別に都市機能誘導区域を設定します。

また、上記の鉄道駅の徒歩圏域とともに、都市機能の集積状況などを考慮して、周辺のバス停の徒歩圏域(概ね 300m)を加味して、一体的に利用可能な範囲に、都市機能誘導区域を設定します。

ただし、「枚方市駅」の徒歩圏域については、都市機能の集積状況や、鉄道及びバスの運行状況などを考慮して「概ね 1km」とし、その徒歩圏域を踏まえて広域中心拠点の都市機能誘導区域を設定します。

【バス停周辺における誘導区域の設定】

地区の交通の要衝となるバス停(「北山中央」、「新香里」)の徒歩圏域(概ね 500m)を踏まえて、一体的に利用可能な範囲に、個別に都市機能誘導区域を設定します。

ただし、香里ヶ丘地区については、都市機能の集積状況やバスの運行状況などを考慮して、地区の交通の要衝となるバス停「新香里」の徒歩圏域(概ね 500m)に周辺のバス停の徒歩圏域(概ね 300m)を加味して、一体的に利用可能な範囲に、都市機能誘導区域を設定します。

○都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域を下表のとおりとします。

種別	都市機能誘導区域名	面積	主要な公共交通施設 ()内は徒歩圏の距離
広域中心拠点	枚方市駅周辺地区	約 143ha	枚方市駅(概ね 1km) 周辺バス停(概ね 300m)
広域拠点	樟葉駅周辺地区	約 88ha	樟葉駅(概ね 800m) 周辺バス停(概ね 300m)
	長尾駅周辺地区	約 102ha	長尾駅(概ね 800m) 周辺バス停(概ね 300m)
	枚方公園駅周辺地区	約 41ha	枚方公園駅(概ね 800m) 周辺バス停(概ね 300m)
地区拠点	牧野駅周辺地区	約 118ha	牧野駅(概ね 800m) 周辺バス停(概ね 300m)
	御殿山駅周辺地区	約 118ha	御殿山駅(概ね 800m) 周辺バス停(概ね 300m)
	光善寺駅周辺地区	約 30ha	光善寺駅(概ね 800m)
	宮之阪駅周辺地区	約 64ha	宮之阪駅(概ね 800m) 周辺バス停(概ね 300m)
	津田駅周辺地区	約 70ha	津田駅(概ね 800m) 周辺バス停(概ね 300m)
	香里ヶ丘地区	約 71ha	バス停「新香里」(概ね 500m) 周辺バス停(概ね 300m)
その他	橋本駅周辺地区	約 11ha	橋本駅(概ね 800m)
	香里園駅周辺地区	約 3ha	香里園駅(概ね 800m)
	北山地区	約 2ha	バス停「北山中央」(概ね 500m)

(参考)第11版 都市計画運用指針(令和3年9月)

都市機能誘導

【基本的な考え方】

- ・医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。
- ・都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

【都市機能誘導区域の設定】

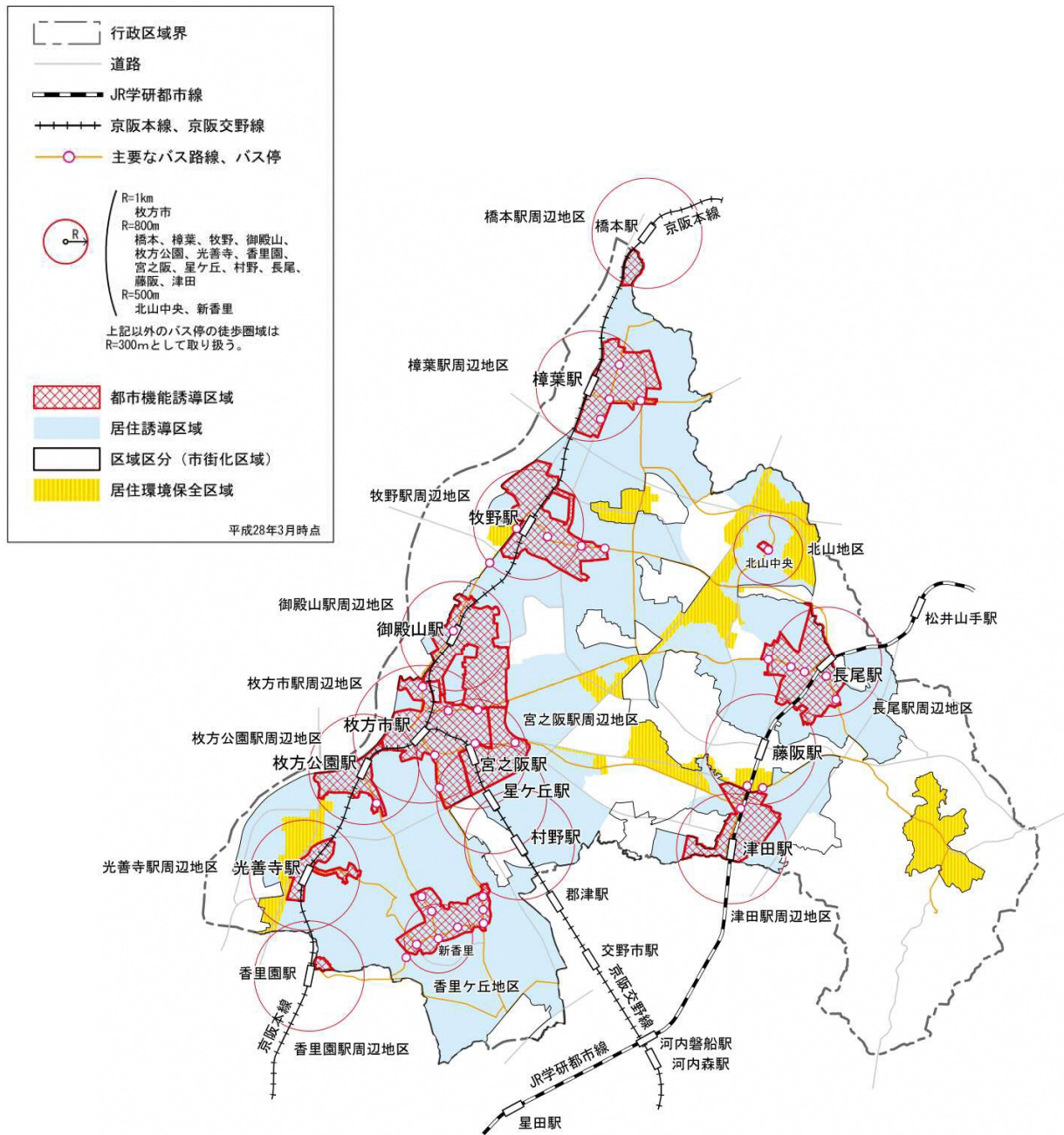
- ・都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

【留意すべき事項】

- ・都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。

4)誘導区域等の設定

居住誘導区域、居住環境保全区域、都市機能誘導区域を以下のように設定します。



誘導区域等

注)居住誘導区域、都市機能誘導区域には、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、生産緑地地区の一部、洪水浸水想定区域の一部を除きます。

注)居住環境保全区域には、市街化区域内の災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域の一部は含まれます。また、生産緑地地区については除きます。

(2)誘導施設等

1)誘導施設について

①誘導施設とは

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、必要な誘導施設を都市機能誘導区域ごとに定めるものとなっています。

国が示した都市計画運用指針においては、病院・診療所等の「医療施設」、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」、集客力がありまちの賑わいを生み出す「図書館」、博物館等の「文化施設」、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」などが誘導施設の対象となることが示されています。

本市では、子育て世代などの多様な居住ニーズに対応し、公共交通や徒歩などによって医療などの都市機能を増進する施設にアクセスしやすく、地域の住民が効率的、持続的にサービスが提供され続ける都市を目指し、都市機能誘導区域ごとの特性を踏まえ、生活サービスや都市の魅力や活力を高めるなど、必要な都市機能について誘導施設の設定を行います。

②誘導施設の設定の基本的な考え方

本市では、都市機能誘導区域に誘導施設が立地していなくても、近接して誘導施設が立地しているなど、一定の都市機能がカバーされている区域が多い状況にあります。また、都市機能誘導区域外においても一定の居住があり、都市機能の需要があるとともに、都市機能が確保され続けていくことが想定されます。

こうしたことから、誘導施設は、都市機能の全ての集約化を図るものでなく、施設更新時に活用できる優遇措置を確保し、将来的に都市機能誘導区域内に施設の立地促進などに努めていく「緩やかな誘導」を図るべきものとしします。

誘導施設の設定にあたっては、都市機能誘導区域やその周辺における施設の立地状況、都市機能誘導区域ごとの特性などを考慮して、都市機能誘導区域ごとに確保などを図るべき都市機能を対象として誘導施設を定めます。

また、既存施設により一定の都市機能が確保されている都市機能誘導区域内において、予め必要な誘導施設として明示し、都市機能が都市機能誘導区域外へ流出していくことを抑制することが必要とされる場合や更なる都市機能の集積や施設機能の維持、充実を図ることが必要とされる場合については、その都市機能を誘導施設に定めることとしします。

○生活サービスに関する誘導施設

生活サービスに関する都市機能のうち、「診療所」、「商業施設」、「保育所(園)」については、基礎的な生活サービスの都市機能の確保などを図る観点から、都市拠点において、不足している場合は積極的に誘導施設として定める対象とします。

それ以外については、都市機能誘導区域の特性などを勘案して、誘導施設を定めます。

なお、「生活サービスの都市機能を増進する施設」のうち、「高齢者福祉施設」、「障害者福祉施設」については、いずれも都市機能誘導区域内のみならず、区域外においても将来における一定の需要が高い状況であり、市全域で施設の立地などを促進していくことが求められているため、誘導施設として定めないこととします。

○公共施設に関する誘導施設

公共施設については、地区によっては都市機能が立地していない場合もありますが、厳しい市の財政状況などを背景として、総量の最適化などを図ることが求められていることから、新たな施設整備については、特に必要なもの以外は、抑制していくことが基本的な考え方となります。

本計画におきましては、新たに施設立地を計画的に進めていくべきものについては、個別の行政計画などでその整備の方向性が示されているものを対象にして誘導施設を定めるとともに、それ以外については、主として既存の都市機能の維持、充実を図るものを対象にして誘導施設を定めます。

本計画の作成後に、個別の行政計画の変更などにより施設整備などの方向性が示され、都市機能誘導区域内で都市機能を確保していくこととなった場合などにおきましては、本計画の見直し時において、誘導施設として設定するなど、適切に反映していくことを検討します。

2)都市機能誘導区域ごとの方向性

①都市機能誘導区域ごとの施設の立地などの状況整理

都市機能の立地などの状況を都市機能誘導区域別にまとめると、次表のようになります。

種別	都市機能誘導区域名	生活サービスの都市機能					都市の魅力や活力を高める都市機能		
		基本的な生活サービスの都市機能					商業	教育・文化施設	
		医療		商業		子ども・子育て支援		※4 図書館	※6 文化施設
病院	診療所	※1 商業施設	保育所(園)	※2 幼稚園等	※3 商業施設				
広域中心拠点	枚方市駅周辺地区	○	○	○	○	○注)	○	×	○
広域拠点	樟葉駅周辺地区	○	○	○	○	○	○	○	○
	長尾駅周辺地区	○	○	△	○	△	×	○	○
	枚方公園駅周辺地区	○	○	○	○	△	×	×	○
地区拠点	牧野駅周辺地区	△	○	○	○	○	×	○	○
	御殿山駅周辺地区	○	○	○	○	○	×	○	○
	光善寺駅周辺地区	○	○	×	○	○	×	○	○
	宮之阪駅周辺地区	○	○	△	○	○	△	×	△
	津田駅周辺地区	○	○	○	○	△	○	△	△
	香里ヶ丘地区	○	○	○	○	○注)	×	○	○
その他	橋本駅周辺地区	×	△	×	×	△	×	×	×
	香里園駅周辺地区	△	○	△	△	△	△	×	×
	北山地区	×	△	○	△	×	△	×	×

- ：都市機能誘導区域内に施設機能がある状況
(※ただし、複数の施設立地や施設機能の充実が求められる場合も含む)
- △：都市機能誘導区域内に施設機能はないが、区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされているなどの状況
- ×

- ※1 食料品が購買できる延べ面積1,500㎡を超える店舗
- ※2 学校教育法に基づく幼稚園 注)は認定こども園
- ※3 延べ面積3,000㎡(食料品が購買できる店舗の部分を除く)を超える店舗
- ※4 枚方市立図書館条例に基づく図書館
- ※5 多目的ホール・集会機能を持った施設

②広域中心拠点の都市機能誘導区域

《枚方市駅周辺地区都市機能誘導区域(約 143ha)》

○都市機能の状況

本区域は、本市を含む広域都市圏の中心的な機能を担っており、区域内では官公庁団地における市役所をはじめとした行政サービス施設が立地しているとともに、病院(特定機能病院)、商業、文化施設などの広域を対象とした基幹的な施設が立地しており、それ以外にも病院(産科など)、保育所(園)や幼稚園(認定こども園)など、多種多様な都市機能が立地しています。また、区域内の商業地域・近隣商業地域が指定されているエリアにおいては、商店街などの商業が集積している状況です。

近年、大規模商業施設の撤退などによる商業機能の不足をはじめ、昭和40年から50年代に実施された市街地再開発事業により立地した建築物の老朽化が進むなど、拠点機能の低下が課題となっており、計画的な再整備が必要となっています。

また、新たに文化芸術の基幹的施設となる総合文化施設の整備など、都市機能の充実に向けたい取り組みを進めています。

○主要な公共交通の状況

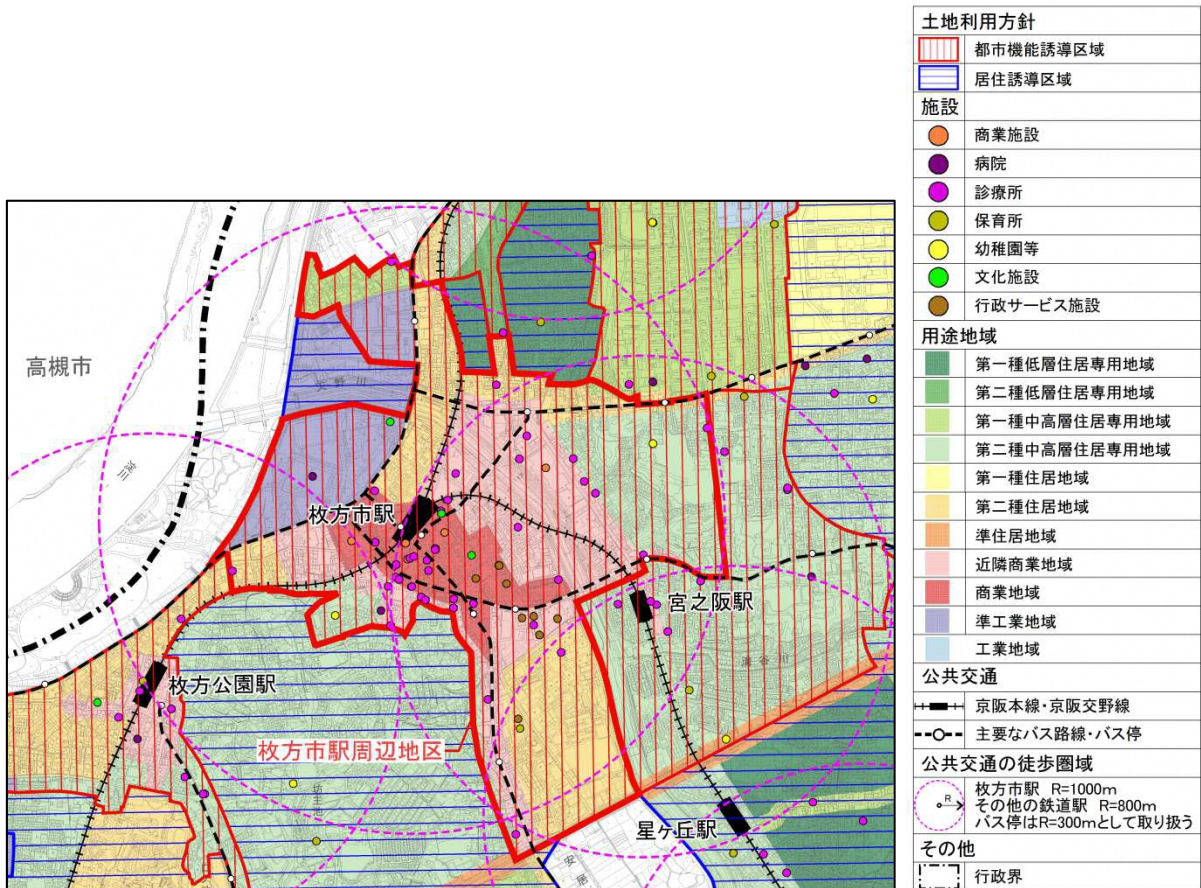
本区域の中心となる枚方市駅は、京阪本線の特急停車駅であり、多くの人々が利用する本市の重要な交通機能を担っています。駅前については、市内各所や隣接市などの多方面をつなぐ複数の路線におけるバスが発着する駅前広場が整備されていますが、鉄道駅へ向かう交通の集中や、駅前を通過する車両などによる駅前広場の混雑が発生しているとともに、安全で快適な歩行空間の確保が必要となっているなど、交通環境の改善が求められています。

○都市づくりの方向性

本区域では、官公庁施設が多く立地しており、こうした行政施設の用地を有効活用しつつ、土地の高度利用化により、行政サービスをはじめとして、商業・業務、文化交流機能などの広域都市圏を対象とした中心的な都市機能の更新、強化を図るとともに、賑わいとゆとりのある駅空間の形成や交通環境の改善など、枚方市駅周辺再整備の重点的な取り組みを進めていきます。(※枚方市駅周辺再整備に関する取り組みについては、P115ページをご参照ください。)

一方、本区域では、医療、子ども・子育て支援などの生活サービスの都市機能の集積を図るとともに、子育て世代などの多様な居住ニーズに対応した居住環境を形成し、都市居住を集積していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所(園)、幼稚園(認定こども園)や、一定規模を超える商業施設、文化施設、行政サービス施設を対象として誘導施設を設定します。



枚方市駅周辺地区都市機能誘導区域

③広域拠点の都市機能誘導区域

《樟葉駅周辺地区都市機能誘導区域(約 88ha)》

○都市機能の状況

本区域は、周辺地域を含めた広域的な中心地であり、鉄道駅周辺には複合型商業施設をはじめ、病院などの医療施設、保育所(園)や幼稚園の子ども・子育て支援施設、図書館や文化施設などの教育文化施設など、多種多様な都市機能が集積しています。

また、区域内には、商店街が形成されるなど商業が集積しており、それに加えて食料品などの日常購入ができる商業施設が立地しており、都市機能が充実している状況です。

○主要な公共交通の状況

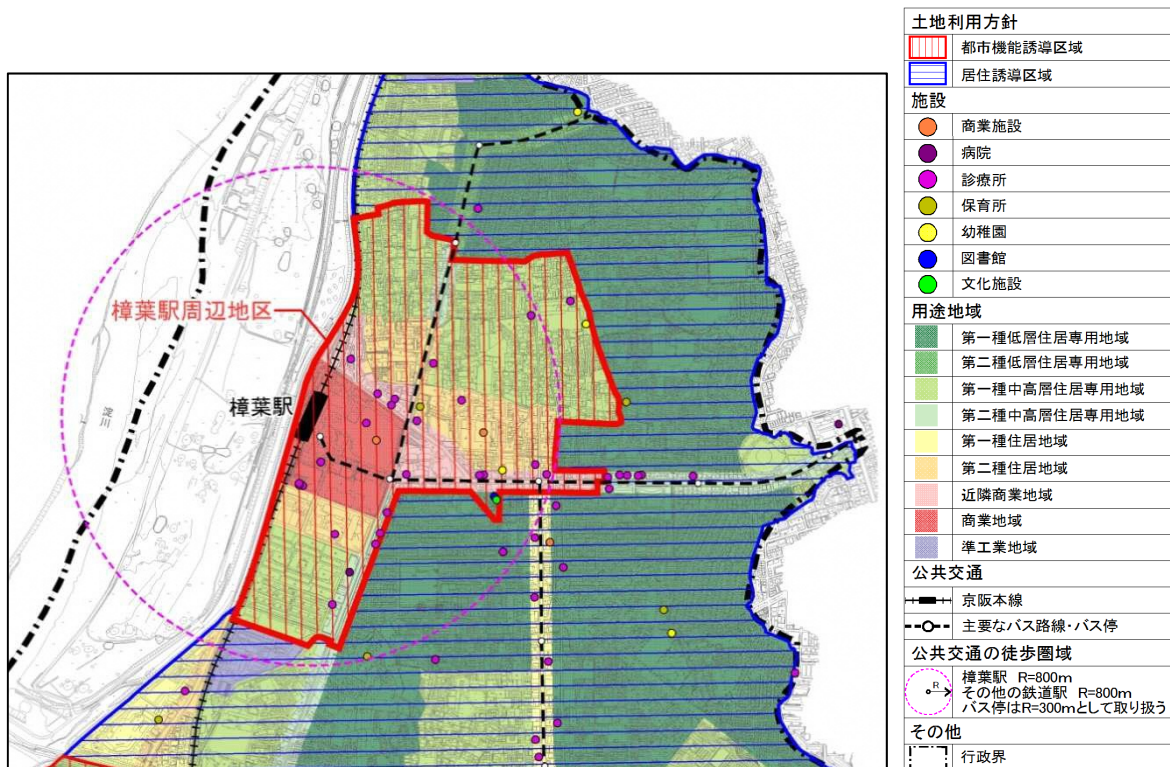
本区域には、京阪本線の特急停車駅である樟葉駅が立地しています。駅前広場からは市内各所や隣接市などの多方面をつなぐバスが発着し、交通結節点が形成されています。

○都市づくりの方向性

本区域は、本市の北の玄関口としてふさわしい大型の商業施設などをはじめ、広域地域の中心を担うエリアとして、医療などの多様な都市機能を継続的に集積させていきます。

また、良好な居住環境の低層住宅を中心とした市街地が形成されており、こうしたエリアは優先的に居住環境の保全を図ります。鉄道駅周辺においては、多様な都市機能の集積と都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所(園)、幼稚園や、一定規模を超える商業施設、図書館、文化施設を対象として誘導施設を設定します。



樟葉駅周辺地区都市機能誘導区域

《長尾駅周辺地区都市機能誘導区域(約 102ha)》

○都市機能の状況

本区域は、新名神高速道路の全線供用開始に向け、周辺における幹線道路などの整備が進みつつあります。本市の東側の地域や隣接市を含む広域の中心となる都市拠点としての重要性が増しており、今後、より一層発展していくことが期待されています。

本区域内には、病院(地域医療支援病院)、診療所の医療施設、保育所(園)、図書館、文化施設などの一定の都市機能があるものの、食料品などの日常購入ができる商業施設が立地していない状況です。

また、幼稚園については、区域内には立地していないものの、区域外の北側の市街化調整区域や駅東側の住宅地内に立地しており、周辺の市街地に対して都市機能がカバーされている状況です。

○主要な公共交通の状況

本区域には、JR学研都市線の快速停車駅である長尾駅が立地しています。

鉄道駅の西側には、市内東西の連携を図る交通の拠点として、市内各所の他、東部地域や隣接市などへ向かうバスが運行する駅前広場が整備されています。

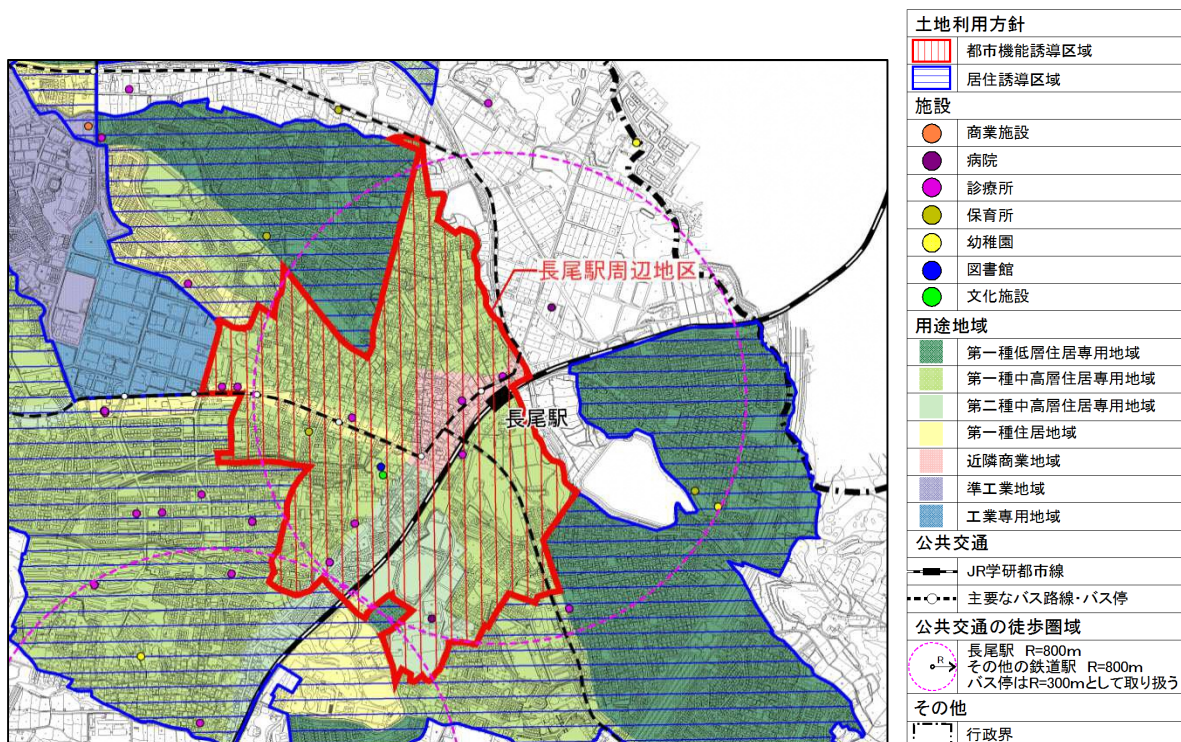
鉄道駅の東側においては、長尾駅へのアクセス道路と駅前広場が未整備です。

○都市づくりの方向性

本区域は、本市の東部エリアなど広域の中心となる拠点として、商業を集積させていくとともに、既に立地している都市機能の増進を図ります。

また、未整備の都市計画道路、駅前広場の整備などの都市基盤の計画的な整備を図るとともに、良好な居住環境づくりを進め、都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所(園)、図書館、文化施設を対象として誘導施設を設定します。



長尾駅周辺地区都市機能誘導区域

《枚方公園駅周辺地区都市機能誘導区域(約 41ha)》

○都市機能の状況

枚方公園駅周辺には、ひらかたパークや淀川河川公園、枚方宿があり、観光など、市内外から多くの来訪がある広域的な観光交流機能を有した都市拠点となっています。

都市機能誘導区域内には、病院などの医療施設、日常購買ができる商業施設、保育所(園)、文化施設などの都市機能が立地しています。

また、幼稚園については、区域内には立地していないものの、区域外の東側に近接して施設が立地しており、周辺の市街地に対して都市機能がカバーされている状況です。

○主要な公共交通の状況

本区域には、年間を通じて多くの行楽客などが乗降する枚方公園駅が立地しています。駅前広場においては、香里団地など多方面に向かうバスが発着しているなど、交通結節点が形成されています。

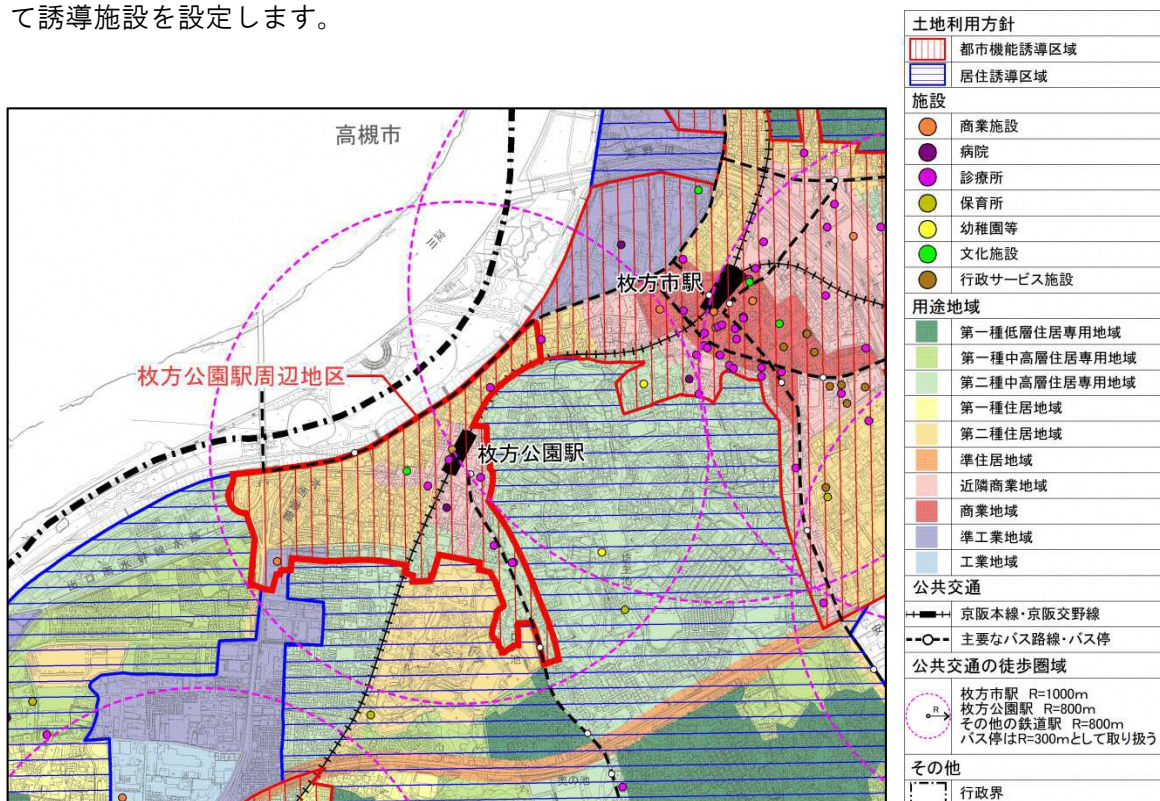
現在、京阪本線では連続立体交差事業が進められており、鉄道の高架化による街の分断の解消や関連する道路などの整備が図られることで、鉄道の東西の移動がしやすくなるなど、安全性と交通利便性が向上することが見込まれています。

○都市づくりの方向性

本区域においては、主として広域観光交流の拠点形成を促進し、多くの来訪者が回遊する賑わいと安全な歩行空間の確保などを図るとともに、地域商業の活性化を図っていくなど、魅力と賑わいのある都市づくりを促進していきます。

また、枚方公園駅の周辺においては、良好な居住環境が形成されており、公共交通などの交通利便性を生かし、周辺の居住者を対象とした医療などの生活サービスや文化施設などの都市機能の維持、充実などを図っていきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購買できる商業施設、保育所(園)、文化施設を対象として誘導施設を設定します。



枚方公園駅周辺地区都市機能誘導区域

④地区拠点の都市機能誘導区域

《牧野駅周辺地区都市機能誘導区域(約 118ha)》

○都市機能の状況

本区域には、大学をはじめとして、診療所、保育所(園)や幼稚園、図書館、文化施設が立地しており、商店街が形成されるなど商業が集積しています。また、食料品などの日常購買ができる商業施設も立地している状況です。

また、鉄道駅周辺には、良好な居住環境の住宅地が形成されており、一定の居住人口がありますが、入院施設を有する病院が立地していない状況です。

○主要な公共交通の状況

本区域には、京阪本線の牧野駅が立地しています。

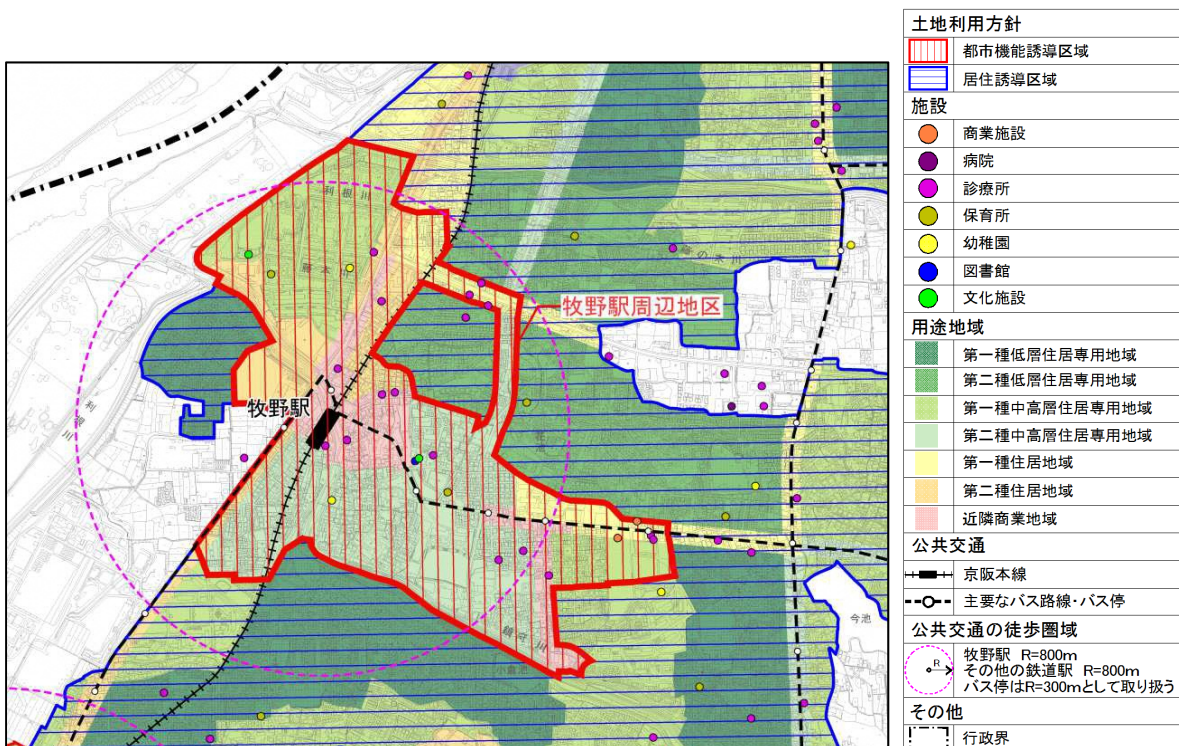
鉄道駅周辺には大学が立地していることや、良好な居住環境が形成されていることから、通勤や通学などで、市内の鉄道駅でも比較的多くの乗降がある状況です。

また、駅前広場からは枚方市駅や北山地区へ向かうバスが運行しています。

○都市づくりの方向性

本区域においては、現状の都市機能の維持、充実などを図るとともに、不足している医療サービスの確保などを促進していきます。また、良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、継続的に都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所(園)、幼稚園、図書館、文化施設を対象として誘導施設を設定します。



牧野駅周辺地区都市機能誘導区域

《御殿山駅周辺地区都市機能誘導区域(約 118ha)》

○都市機能の状況

本区域には、病院などの医療施設、日常購買ができる商業施設、保育所(園)や幼稚園、図書館、文化施設などの都市機能が立地しています。

○主要な公共交通の状況

本区域には、京阪本線の御殿山駅が立地しており、周辺の居住者の駅利用に加え、区域の東側に近接して立地している大学の通学などの交通需要を担っています。

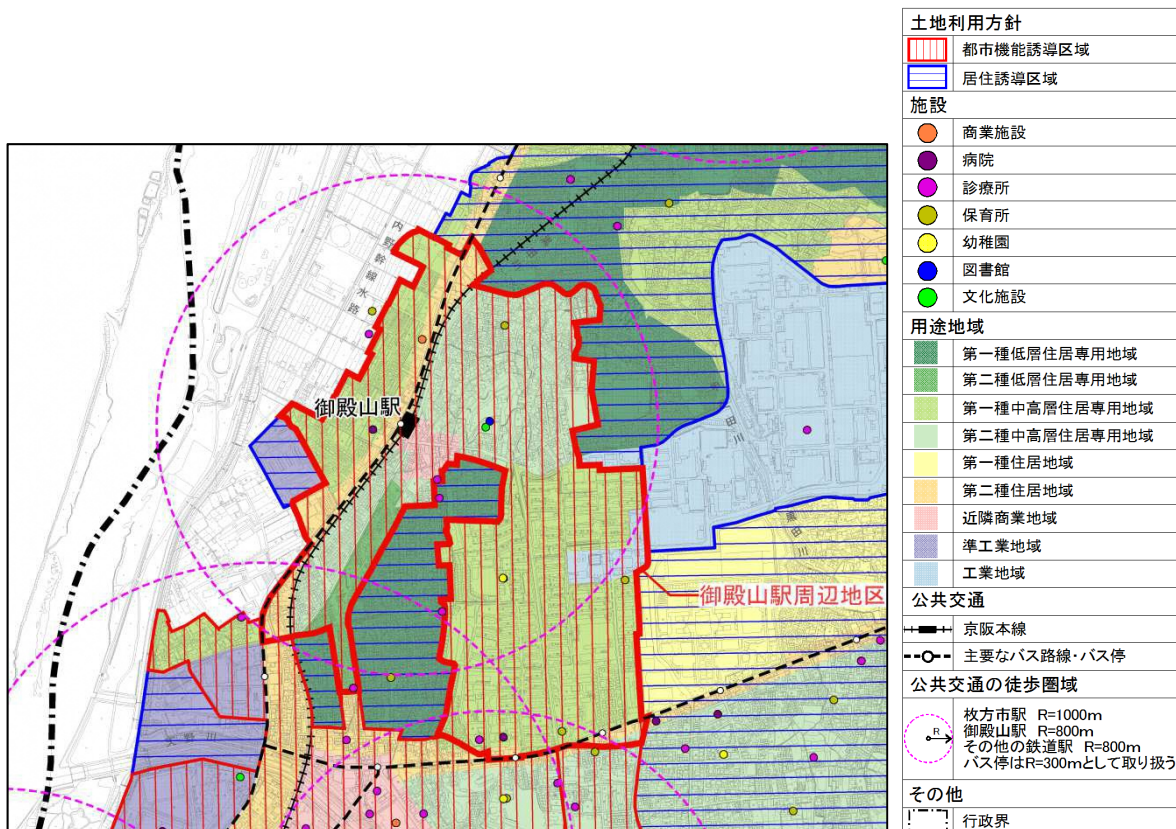
御殿山駅西側の京都守口線においては、牧野駅や枚方市駅への交通利便を確保するバスが運行しています。また、区域の南側には、枚方市駅へアクセスするバスが運行しており、区域内の交通利便性は高い状況です。

なお、御殿山駅の駅前広場は整備されていますが、アクセスする都市計画道路が未整備の状況となっており、鉄道駅の東側へ向かうバスの運行はありません。

○都市づくりの方向性

本区域は、御殿山駅や隣接する枚方市駅へのアクセス性を生かし、既に立地している病院、子ども・子育て支援施設などの都市機能の維持、充実などを図るとともに、周辺の良好な居住環境を保全しつつ、都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購買できる商業施設、保育所(園)、幼稚園、図書館、文化施設を対象として誘導施設を設定します。



御殿山駅周辺地区都市機能誘導区域

《光善寺駅周辺地区都市機能誘導区域(面積：約 30ha)》

○都市機能の状況

本区域には、病院などの医療施設、保育所(園)や幼稚園、図書館、文化施設などの都市機能が立地しています。また、鉄道駅の周辺には、商業施設が集積しており、周辺の居住者の生活利便を担っている状況ですが、住民の生活利便を担う商業機能が不足している状況です。

○主要な公共交通の状況

本区域には、京阪本線の光善寺駅が立地しており、周辺の居住者の交通需要を担っています。当駅を発着するバス路線は、香里ヶ丘地区や隣接市の香里園駅を経て巡回する路線のみとなっており、駅前広場は未整備の状況です。

現在、京阪本線では連続立体交差事業が進められており、鉄道の高架化による街の分断の解消や関連する道路などの整備が図られることで、鉄道の東西の移動がしやすくなるなど安全性と交通利便性の向上が見込まれています。

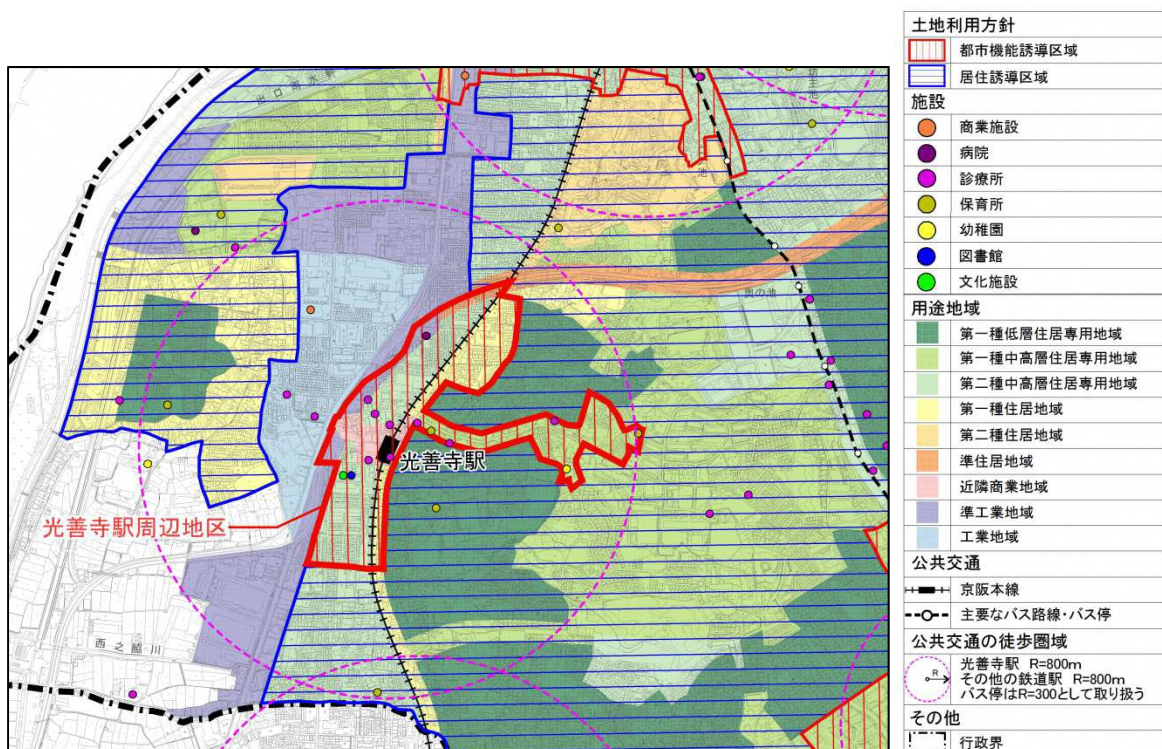
○都市づくりの方向性

光善寺駅前では、連続立体交差事業にあわせて、鉄道駅などの交通利便性の高さを生かした市街地再開発事業の実現を促進し、土地の高度利用化を図りつつ、良好な居住環境の形成や商業などの都市機能の集積を図ります。

また、駅前広場については、市街地再開発事業と一体的に整備を行い、バスの運行をはじめ、鉄道駅へのアクセスする多様な交通手段間の新たな交通結節点の形成を促進します。

本区域全体では、医療などの生活サービスや、文化施設などの都市機能の誘導を図るとともに、それに併せて都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所(園)、幼稚園、図書館、文化施設を対象として誘導施設を設定します。



光善寺駅周辺地区都市機能誘導区域

《宮之阪駅周辺地区都市機能誘導区域(面積：約 64ha)》

○都市機能の状況

都市機能誘導区域の一部については、枚方市駅の徒歩圏域内にあり、連担した市街地を形成しています。

本区域内に病院(大阪府の精神科医療機関)、診療所、保育園、幼稚園などの生活サービスの都市機能が立地しており、隣接する枚方市駅周辺地区において商業や病院などの都市機能が立地していることから、こうしたサービスの提供を受けることができる状況です。

また、宮之阪駅の周辺には生活利便を担う商業施設が立地しているなど、生活サービスは充実している状況です。

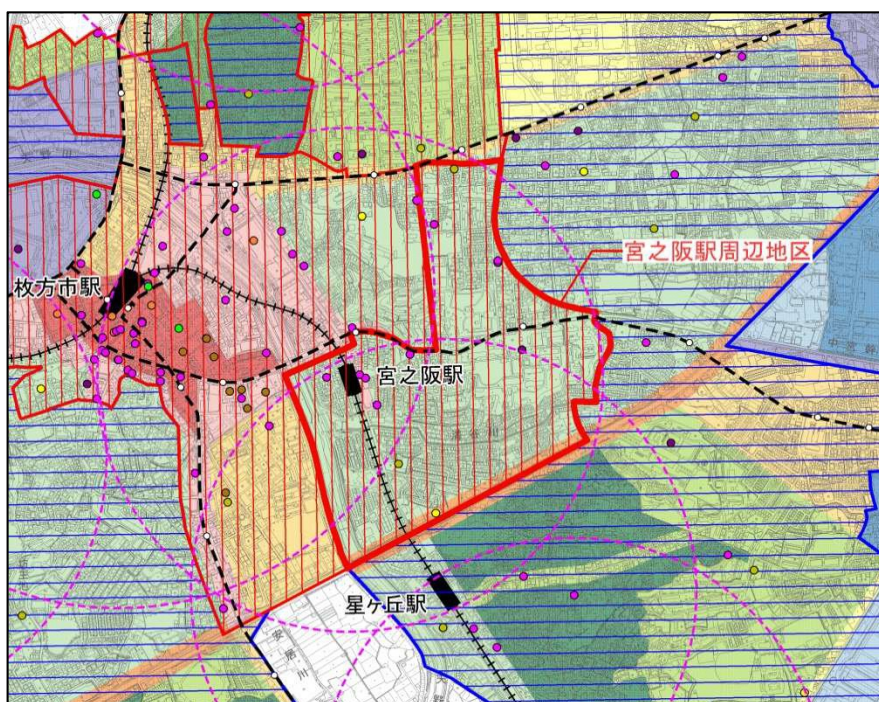
○主要な公共交通の状況

本区域には、京阪交野線の宮之阪駅が立地しており、周辺の居住者の交通需要を担っています。宮之阪駅の北側には、枚方市駅から当駅を経て津田駅や氷室台などの東部地域に向かうバスが運行しているなど、交通利便性が高い状況です。

○都市づくりの方向性

本区域は、周辺の居住者の生活利便を担う拠点として、隣接する枚方市駅における都市機能のサービス提供などを受けつつ、一定の生活サービスに都市機能の確保などを図ります。また、都市機能の集積に見合った都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、保育所(園)、幼稚園を対象として誘導施設を設定します。



土地利用方針	
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
施設	
	商業施設
	病院
	診療所
	保育所
	幼稚園等
	図書館
	文化施設
	行政サービス施設
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
公共交通	
	京阪本線・京阪交野線
	主要なバス路線・バス停
公共交通の徒歩圏域	
	枚方市駅 R=1000m
	宮之阪駅 R=800m
	その他の鉄道駅 R=800m
	バス停はR=300mとして取り扱う

宮之阪駅周辺地区都市機能誘導区域

《津田駅周辺地区都市機能誘導区域(面積：約70ha)》

○都市機能の状況

本区域は、病院、商業施設、保育所(園)が立地しています。また、文化施設、図書館、幼稚園は、区域外の比較的身近な場所に立地しており、都市機能のサービス提供が受けられる状況です。

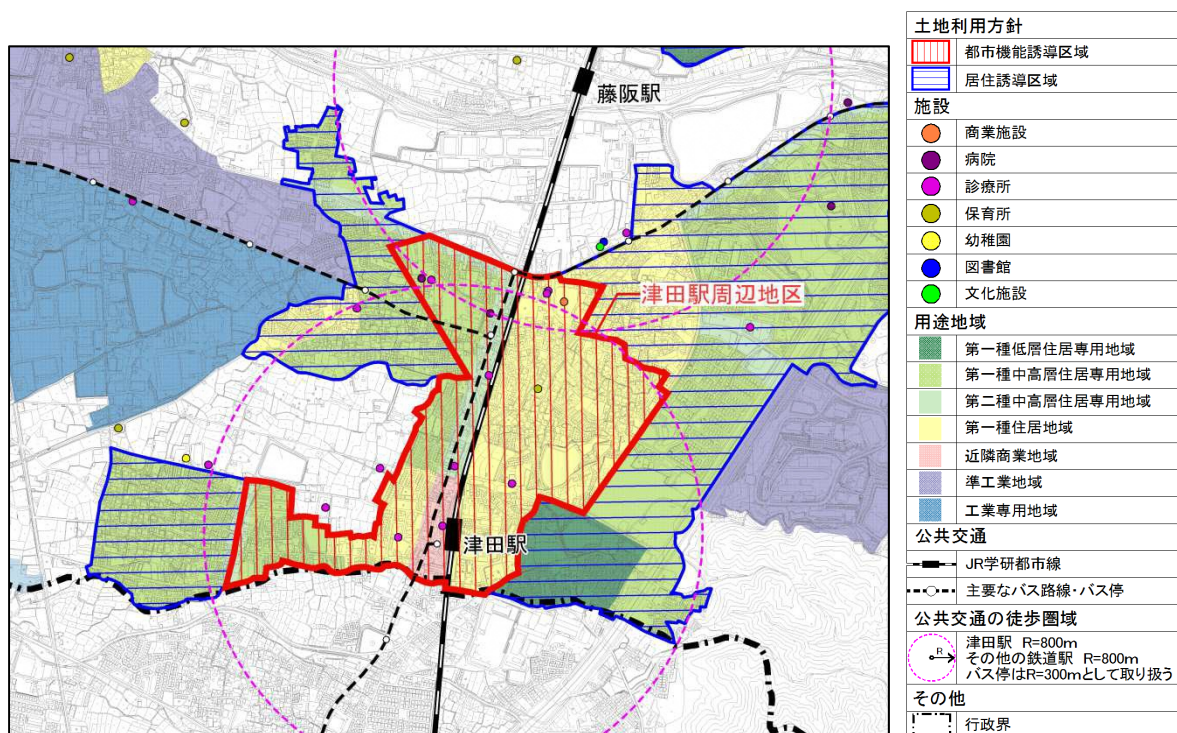
○主要な公共交通の状況

本区域には、JR学研都市線の津田駅が立地しており、周辺の居住者の交通需要を担っています。駅前広場においては、枚方市駅や氷室台などの東部地域に向かう路線バスが発着するなど、交通結節点が形成されています。

○都市づくりの方向性

本区域は、公共交通の交通利便性を生かし、病院、商業、子ども・子育て支援施設の維持、充実などを図り、これらの集積に見合った都市居住を誘導していきます。

そのため、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所(園)や一定規模を超える商業施設を対象として誘導施設を設定します。



津田駅周辺地区都市機能誘導区域

《香里ヶ丘地区都市機能誘導区域(面積：約71ha)》

○都市機能の状況

本区域は、昭和30年代に実施された土地区画整理事業などにより形成された香里団地センター地区を含めて、地域の中心核となる拠点が形成されています。

香里団地においては、独立行政法人都市再生機構において香里団地の再生の取組みが進められており、居住及び都市機能の更新による新たな居住促進や香里団地センター地区における商業施設など都市機能の立地が進みつつあります。

区域内には、病院などの医療施設、保育所(園)や幼稚園(認定こども園)の子ども・子育て支援施設、図書館や文化施設の教育文化施設などの多様な都市機能が集積しています。

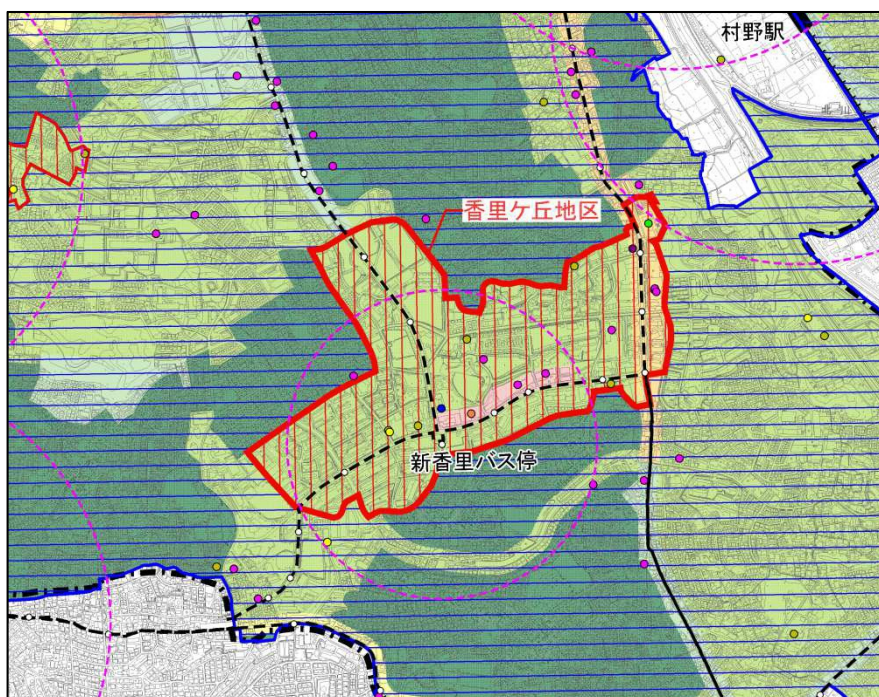
○主要な公共交通の状況

本区域には、枚方市駅、枚方公園駅の他、隣接市である寝屋川市の香里園駅などに向かう複数の路線バスが発着しているバス停「新香里」が立地しており、地域住民の日常生活における交通需要を担うなど、交通の要衝となっています。

○都市づくりの方向性

本区域は、周辺地域の生活サービスを担い、賑わいのある都市拠点となるよう、香里団地の再生を促進しつつ、病院、商業、子ども・子育て支援施設や文化施設の機能の維持、充実などを図り、多様な世代の居住ニーズに対応した良好な居住環境づくりを促進し、都市居住を誘導していきます。

そのため、誘導施設として、病院、診療所、食料品が購入できる商業施設、保育所(園)、幼稚園(認定こども園)や、図書館、文化施設を対象として誘導施設を設定します。



土地利用方針	
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
施設	
	商業施設
	病院
	診療所
	保育所
	幼稚園
	図書館
	文化施設
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
公共交通	
	主要なバス路線・バス停
	京阪交野線
公共交通の徒歩圏域	
	新香里バス停 R=500m 鉄道駅 R=800m その他のバス停はR=300mとして取り扱う
その他	
	行政界

香里ヶ丘地区都市機能誘導区域

⑤その他

《橋本駅周辺地区都市機能誘導区域(面積：約11ha)》

○都市機能の状況

本区域は、本市の最北端に位置しており、隣接する京都府八幡市域の橋本駅の徒歩圏内に位置しています。区域内には都市機能がないものの、区域外には幼稚園が立地している他、隣接市の橋本駅周辺などにおける医療、商業などの一定の都市機能の立地がみられ、こうしたサービスの提供を受けることが可能なエリアとなっています。

現在、土地区画整理事業により橋本駅周辺と連担した市街地の形成が進められており、周辺地域に不足している日常購買ができる商業施設などの都市機能が立地することが期待されています。

○主要な公共交通の状況

隣接する八幡市域には、京阪本線の橋本駅が立地しており、周辺の居住者の交通需要を担っています。

橋本駅にバスが運行しており、周辺の居住者の日常生活の移動などの交通利便が確保されている状況です。

○都市づくりの方向性

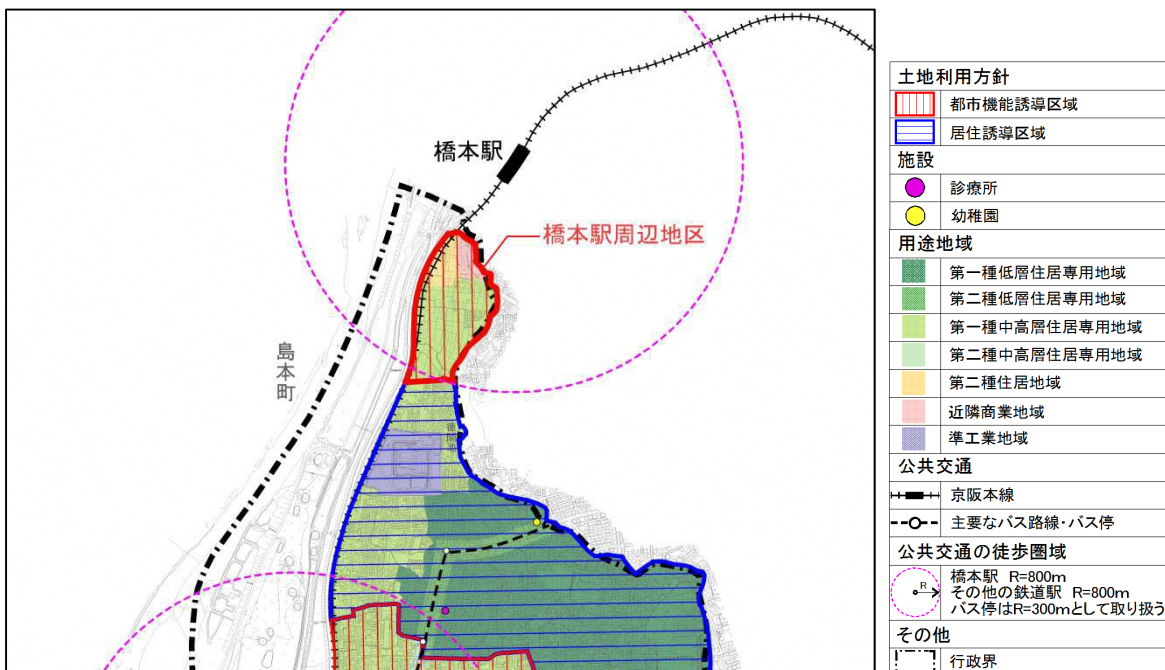
本区域では、鉄道駅による交通利便性と周辺の緑豊かな地域環境を生かした土地区画整理事業により、歴史などの地域の個性を生かしたまちなみの形成を図ります。

また、八幡市が進める橋本駅へのアクセス道路の基盤整備などの鉄道駅周辺のまちづくりと連携を図ります。

本区域内では、商業機能を有した市街地を創出するとともに、自然環境と調和しつつ良好な居住環境を形成することで、都市居住を誘導していきます。

本区域においては、現時点で地域に不足し、区域内で都市機能の確保などを図っていくべき食料品が購買できる商業施設を誘導施設に設定することとします。

なお、誘導施設については、八幡市域における居住及び都市機能の立地状況などを確認しながら、必要に応じて見直しを行います。



橋本駅周辺地区の都市機能誘導区域

《香里園駅周辺地区都市機能誘導区域(面積：約 3ha)》

○都市機能の状況

本区域には、主要な都市機能として、診療所が立地している他、住民の生活利便を担う商業の集積がみられます。また、区域外においては保育所(園)が立地しており、子育て支援サービスの提供が受けられる状況です。

また、近年、隣接する寝屋川市域と本市域を跨いだ区域で市街地再開発事業が実施され、香里園駅周辺と一体となって市街地の計画的整備などが図られたことにより、寝屋川市域には病院などの都市機能が立地しているのをはじめ、香里園駅周辺においては、商業などの多様な都市機能が集積しており、本区域は、こうしたサービスの提供を受けることが可能な状況です。

○主要な公共交通の状況

隣接する寝屋川市域には京阪本線の急行停車駅である香里園駅が立地しています。当駅は香里団地など各方面へ運行するバスが発着する駅前広場が整備されているなど、交通結節点が形成されている状況です。

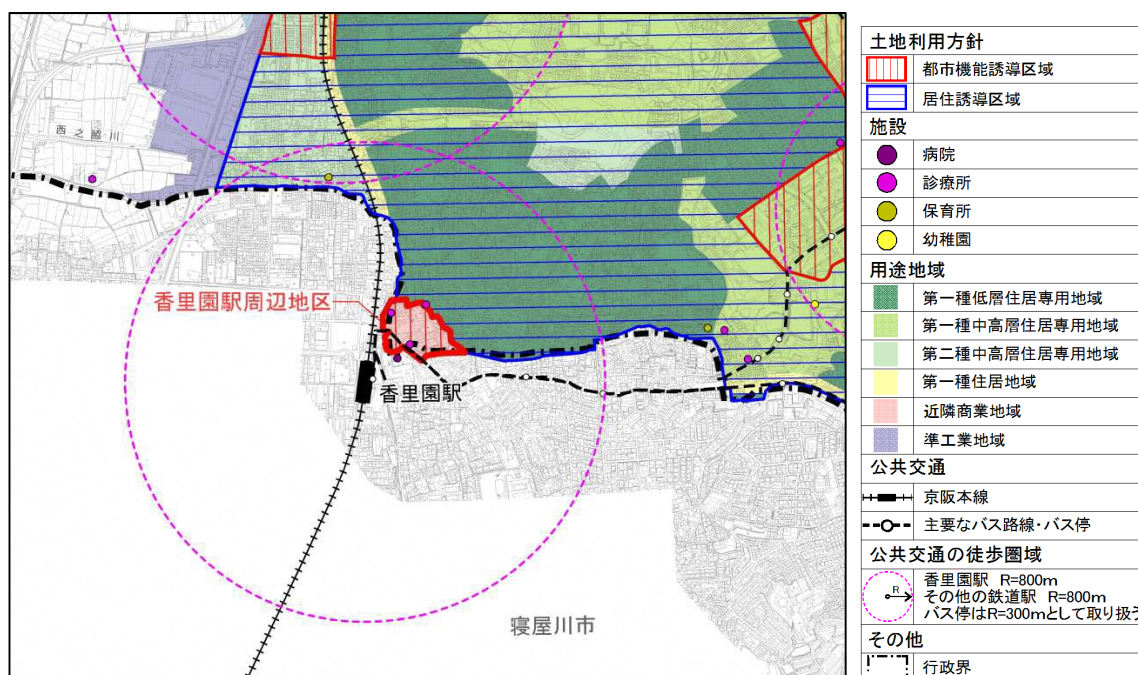
また、京阪本線では連続立体交差事業が進められており、鉄道の高架化による街の分断の解消や関連する道路などの整備が図られることで、鉄道の東西の移動がしやすくなるなど安全性と交通利便性の向上が見込まれており、さらなる街の発展が期待されている状況です。

○都市づくりの方向性

本区域の周辺には、低層住宅を中心として良好な居住環境の住宅地が形成されており、優先的に居住環境の保全を図りつつ、周辺の居住者のための生活利便を確保するため、都市機能の集積を図ります。

本区域は、近隣商業地域が設定されているエリアにおける都市機能誘導区域となっており、診療所を対象として誘導施設を設定するとともに、これらの集積に見合った都市居住を誘導します。

なお、誘導施設については、寝屋川市域における居住及び都市機能の立地状況などを確認しながら、必要に応じて見直しを行います。



香里園駅周辺地区都市機能誘導区域

《北山地区都市機能誘導区域(面積：約 2ha)》

○都市機能の状況

本区域は、近隣商業地域が指定されており日常購買ができる商業施設が立地しています。区域の周辺には、大学や、診療所、保育所(園)が立地しています。また、国道1号沿道には、複合型商業施設が立地しており、周辺の市街地においては、こうしたサービスの提供が受けられる状況です。

○主要な公共交通の状況

本区域には、バスにより交通利便が確保されており、北山地区の交通の要衝となるバス停である「北山中央」においては、樟葉駅や長尾駅などをつなぐバスが運行しています。また、周辺に大学キャンパスが立地していることや、良好な居住環境が形成されていることから、通勤や通学などで、日常的にバス利用がある状況です。

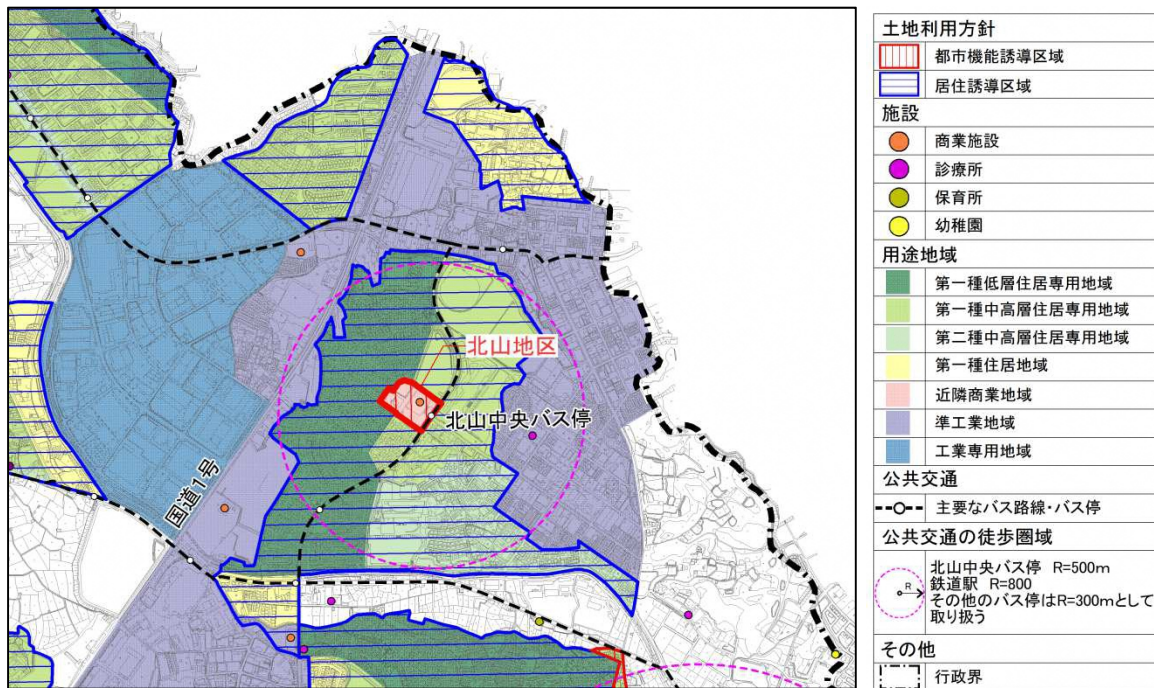
○都市づくりの方向性

北山地区は、過去に土地区画整理事業により計画的な市街地が整備され、周囲を工業地や市街化調整区域の農地などに囲まれた立地となっています。

また、鉄道駅の徒歩圏外となっているため、地域住民の重要な移動手段となる公共交通機能や日常生活に必要な生活サービスの確保が求められます。

本地区では、公共交通機能の確保を図りながら、良好な居住環境を有した住宅地などの既存ストックを活用した居住を誘導するとともに、居住に必要な生活サービスの都市機能の確保を図ります。

このため、食料品が購買できる商業施設を対象として誘導施設を設定します。



北山地区都市機能誘導区域

3)誘導施設の設定

誘導施設は、「生活サービスの都市機能を増進する施設」と「都市の魅力や活力を高める都市機能を増進する施設」の大きく2つに区分して定めます。

①誘導施設の設定

○生活サービスの都市機能を増進する施設

「生活サービスの都市機能を増進する施設」は、生活に密着した施設として「病院」、「診療所」、「商業施設」、「保育所(園)」、「幼稚園等」とし、都市機能誘導区域ごとに定めます。また、その定義は下表によります。

誘導施設	定義
病院	医療法第1条の5第1項の病院
診療所	医療法第1条の5第2項の診療所
食料品が購入できる商業施設	食料品が購入できる延べ面積1,500㎡を超える店舗(スーパーマーケットなど)
保育所(園)	児童福祉法第39条第1項の保育所
幼稚園等	学校教育法第1条の幼稚園 (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項の認定こども園を既存の施設として含む)

(誘導施設を定めた数 49)

種別	都市機能誘導区域名	生活サービスの都市機能				
		基礎的な生活サービスの都市機能				
		医療		商業	子ども・子育て支援	
		病院	診療所	商業施設※1	保育所(園)	幼稚園等※2
広域中心拠点	枚方市駅周辺地区	◆	◆	◆	◆	◆注)
広域拠点	樟葉駅周辺地区	◆	◆	◆	◆	◆
	長尾駅周辺地区	◆	◆	●	◆	△
	枚方公園駅周辺地区	◆	◆	◆	◆	△
地区拠点	牧野駅周辺地区	●	◆	◆	◆	◆
	御殿山駅周辺地区	◆	◆	◆	◆	◆
	光善寺駅周辺地区	◆	◆	●	◆	◆
	宮之阪駅周辺地区	◆	◆	△	◆	◆
	津田駅周辺地区	◆	◆	◆	◆	△
	香里ヶ丘地区	◆	◆	◆	◆	◆注)
その他	橋本駅周辺地区		△	●		△
	香里園駅周辺地区	△	◆	△	△	△
	北山地区		△	◆	△	

都市機能誘導区域ごとの誘導施設(生活サービスの都市機能を増進する施設)

凡例

- ◆：都市機能誘導区域内にある都市機能の維持などを図る誘導施設
- ：都市機能誘導区域内に新たな施設立地を促進するなど都市機能の増進を図る誘導施設
- △：都市機能誘導区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされている状況のため、誘導施設として定めないもの

※1 食料品が購入できる延べ面積1,500㎡を超える店舗

※2 学校教育法に基づく幼稚園 注)は認定こども園

○都市の魅力や活力を高める都市機能を増進する施設

「都市の魅力や活力を高める都市機能を増進する施設」は、市民の文化的な活動やまちの賑わいを創出するなどの施設として、「商業施設」や「図書館」、「多目的ホール・集会機能を持った施設」とし、都市機能誘導区域ごとに定めます。

また、その定義は下表によります。

誘導施設	定義
商業施設	延べ面積 3,000 m ² (食料品が購入できる店舗の部分を除く) を超える店舗
図書館	枚方市立図書館条例第1条の図書館
文化施設	多目的ホール・集会機能を持った施設 (生涯学習市民センター、市民会館など)

(誘導施設を定めた数 17)

種別	都市機能誘導区域名	都市の魅力や活力を高める都市機能		
		商業	教育・文化施設	
		商業施設※1	図書館※2	文化施設※3
広域中心拠点	枚方市駅周辺地区	●		●
広域拠点	樟葉駅周辺地区	◆	◆	◆
	長尾駅周辺地区		◆	◆
	枚方公園駅周辺地区			◆
地区拠点	牧野駅周辺地区		◆	◆
	御殿山駅周辺地区		◆	◆
	光善寺駅周辺地区		◆	◆
	宮之阪駅周辺地区	△		△
	津田駅周辺地区	◆	△	△
	香里ヶ丘地区		◆	◆
その他	橋本駅周辺地区			
	香里園駅周辺地区	△		
	北山地区	△		

都市機能誘導区域ごとの誘導施設

(都市の魅力や活力を高める都市機能を増進する施設)

凡例

- ◆：都市機能誘導区域内にある都市機能の維持などを図る誘導施設
- ：都市機能誘導区域内に新たな施設立地を促進するなど都市機能の増進を図る誘導施設
- △：都市機能誘導区域外に近接して立地している施設により一定の都市機能がカバーされている状況のため、誘導施設として定めないもの

※1 延べ面積 3,000 m²(食料品が購入できる店舗の部分を除く)を超える店舗

※2 枚方市立図書館条例に基づく図書館

※3 多目的ホール・集会機能を持った施設

○行政サービス施設

枚方市駅周辺地区都市機能誘導区域においては、市役所を含む官公庁の行政サービスの都市機能の増進を図るため、誘導施設を定めます。

また、その定義は下表によります。

誘導施設	定義
行政サービス施設	市役所機能を有する施設 国及び地方公共団体(枚方市を除く)が行政サービスを提供するための施設

(参考)第11版 都市計画運用指針(令和3年9月)

誘導施設

【基本的な考え方】

- ・誘導施設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を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- ・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賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、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

【留意事項】

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ふ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。

(3)建築物等の届出に関する事項

1) 居住誘導区域外における届出に関する事項

本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発などの動向を把握するため、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の住宅に関する開発行為又は建築行為は、これらの行為に着手する日の30日前までに、本市への届出が必要となります。

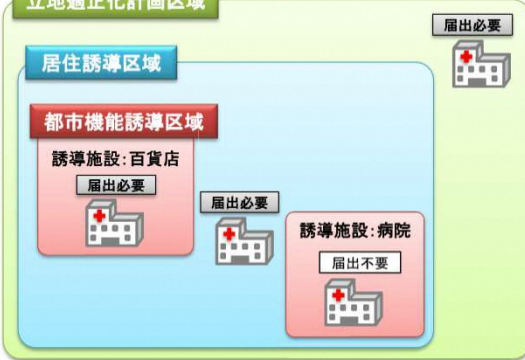
○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>

ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります。

- ①軽易な行為その他の行為として、住宅で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築、改築や建物用途の変更によりこれらの住宅とする行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③都市計画事業の施行として行う行為等

2) 都市機能誘導区域外における届出に関する事項

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するために、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域ごとの誘導施設について、休廃止しようとする行為や、その都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物に関する開発行為又は建築行為は、これらの行為に着手する日の30日前までに、本市への届出が必要となります。

○開発行為	立地適正化計画区域
<p>誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおとす場合。</p>	
<p>○開発行為以外</p> <p>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</p>	
<p>ただし、次に掲げる行為については、届出は不要となります。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①仮設のもの建築の用に供する目的で行う開発行為 ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ③都市計画事業の施行として行う行為等 	

○休廃止

都市機能誘導区域内において、誘導施設を有する建築物を休廃止しようとする場合

(4)居住及び都市機能に関する取り組みについて

本市では、人口減少への対応を図るため、本市の人口の現状や将来展望を示した「人口ビジョン」と、ビジョンで示す将来展望を踏まえ、令和元(2019)年度までの5年間で集中的に行っていく施策をまとめた「総合戦略」で構成する「枚方市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定(平成28(2016)年3月)しました。現在、令和2(2020)年度を始期とする第2期の総合戦略を策定し、これらの施策についての取り組みを進めており、この総合戦略に記載された施策については、人口減少などに対応し、本市が取り組むべき重要施策となっています。

本計画においては、これらの施策を踏まえつつ、本計画の目標を達成するために必要となる居住及び都市機能に関する施策の方向性を示します。

1)居住に関する事項

居住誘導区域や居住環境保全区域においては、以下に示すとおり快適で暮らしやすく、安全で安心な居住環境づくりなど、居住に関して取り組む主要な施策の方向性を示します。

【快適で暮らしやすい居住環境づくり】

- ・市民生活の利便性向上や環境負荷の低減などを図るため、効率的で利便性が高く、持続可能な公共交通環境の整備を図るとともに、公共交通の利用の促進などを図ります。
 - 総合交通計画に基づく取り組みの推進
 - 道路や駅前広場の整備などによる交通結節点機能の強化
 - 公共交通の利用促進や啓発
- ・市内の自動車交通を円滑に処理し、バス路線における渋滞などの解消や住宅地などへの通過車両の抑制などのために、都市計画道路の計画的な整備などの市内道路ネットワークの充実を図ります。
 - 枚方藤阪線、牧野長尾線、御殿山小倉線、中振交野線、長尾春日線、楠葉中宮線、長尾杉線、北山通線などの市内道路ネットワークの整備
- ・交通渋滞の緩和や安全な交通環境の確保などを図るため、京阪本線の寝屋川市駅から枚方市駅間の鉄道を高架化する連続立体交差事業を進めるとともに、生活道路などの整備・改善を図ります。
 - 京阪本線(寝屋川市・枚方市)連続立体交差事業の推進
 - 環境側道などの関連施設の整備

- ・今後、増加することが見込まれる管理不良な空き家・空き地の発生抑制などを図るため、空き家・空き地の適正管理及び活用を促進します。

- 老朽化し危険な状態になっている特定空家等に対する措置
- 空き家の利活用を含めた対策計画に基づいた空き家・空き地の適正管理に関する施策の推進
- 空き家を活用して若者世帯や子育て世帯の転入・定住促進を図る補助、マイホーム借り上げ制度の普及

- ・良好な居住環境などの形成のために、身近なみどりの機能向上や農地の保全・活用に取り組みます。

- 市民の身近なみどりとして、地域ニーズの変化に応じて公園を充実させるため、公園の再生・再編・整備
- 道路沿道のみどりの充実や河川沿いの自然巡回路の整備・充実を図るとともに、歴史資源に配慮しながら、旧街道沿いのみどりの保全と創出
- 生態系の維持や田園景観の形成、洪水・内水氾濫の抑制など多様な機能を持っている農地の保全、活用

- ・秩序ある調和のとれたまちづくりを目的として、良好な居住環境の保全及び形成を図るために、民間開発を通じた指導・誘導に取り組みます。

【安全、安心な居住環境づくり】

- ・日常生活において安全に歩行できるよう、快適な歩行空間、自転車空間の整備に取り組みます。

- 市内の主要道路や鉄道駅周辺などにおけるバリアフリー化の促進
- 市内主要駅周辺における自転車通行空間の整備
- 快適な歩行者空間の整備

- ・地震などの災害発生時に、被害を軽減できるよう、建築物の耐震化など、災害に強い都市づくりを進めます。

- 建築物の安全性に関する指導・助言など
- 民間の住宅・建築物の耐震診断、耐震改修などの促進
- 水道施設の計画的な耐震化及び緊急遮断弁の設置
- 枚方市地域防災計画に基づく土砂災害予防対策の推進

- ・道路、橋梁、上下水道などの都市基盤の計画的な維持管理を図ります。

- 橋梁長寿命化修繕計画に基づく橋梁やその他道路施設の適切な維持
- 上水道施設整備基本計画の策定及び水道施設の適切な維持
- 下水道長寿命化に向けた取り組みの推進や下水道施設の適切な維持

- 公共下水道の計画的な整備を進めるなど、浸水被害の軽減を図ります。
 - 公共下水道の計画的な整備など
 - 開発などの行為における雨水の処理に関する適切な指導
 - 市が設置する公共・公益施設における雨水流出抑制施設を設けるなどの取り組み
 - 楠葉排水区における下水道浸水被害軽減総合計画に基づく雨水貯留施設などの整備
 - 枚方市地域防災計画に基づく水害予防対策の推進

【特定住宅整備事業者の都市計画提案】

- 居住誘導区域内で、20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者が、本市に対して都市再生特別措置法第86条に基づく都市計画の提案があった場合は、個別で検討を行うこととします。
 - 都市再生特別措置法第86条に基づく都市計画の提案があった場合における都市計画の指定などの検討

【住宅開発等に関する届出制度の活用】

- 居住環境保全区域においては、主として居住環境の保全を図りますが、住宅開発等の動向を注視する必要があることから、一定規模以上の住宅開発等の届出を通じて、その動向の把握に努めるとともに、届出者に対して枚方市立地適正化計画の周知を図ります。
 - 居住環境保全区域における届出制度の活用

2)都市機能に関する事項

①税制上の特例措置や金融支援

市町村が立地適正化計画に定めた誘導施設を、都市機能誘導区域への立地を促進するため、事業用資産の買換特例や誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地などを譲渡した場合の特例などの所得税や法人税、固定資産税、都市計画税などに関する税制上の特例措置が設けられています。

また、一定の要件を満たす民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の誘導施設の整備事業について国の支援制度が設けられているほか、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置も講じられています。

②市が取り組む事項

【市有財産の最適化や有効活用】

既存ストックの有効活用と都市機能の拡散防止を促進し、コンパクトな都市を実現化する考え方を基本とし、市有財産については以下の取り組みを位置づけます。

- ・市が所有する公共施設の機能の見直しや、総量の最適化などを進めることを基本的な考え方として、施設機能の統廃合や施設更新に合わせた合築などによる公共施設の複合機能化を促進し、効率的で効果的な行政サービスの提供を図ります。
- ・市街地開発事業や公共施設の整備改善を伴う誘導施設整備などの計画的な整備事業においては、本市が所有する土地などを誘導施設に必要な用地などとして有効活用することについて、個別で検討します。

【市が実施する施策】

本市では、市街地開発事業や公共施設の整備改善を伴う誘導施設整備などの計画的な整備事業などを実施し、必要に応じて国の支援制度の活用を検討します。

以下においては、既に都市再生整備計画を作成し、取り組みを進めているものや、将来的に実現化を図っていくものを記載します。

○都市再生整備計画事業（都市構造再編集集中支援事業）

平成27(2015)年に都市再生整備計画を作成した「枚方市駅周辺地区」、「香里団地センター地区」については、教育、文化、子育て支援施設や公共施設等の整備改善を行う事業を実施しました。

「枚方市駅周辺地区」では引き続き、令和3(2021)年に都市再生整備計画を作成し、地域資源を生かした拠点機能の強化と公民連携での交通環境の改善による市の“玄関口”におけるまちの賑わい創出とウォーカブルなまちづくりの取り組みを推進します。

○枚方市駅周辺再整備

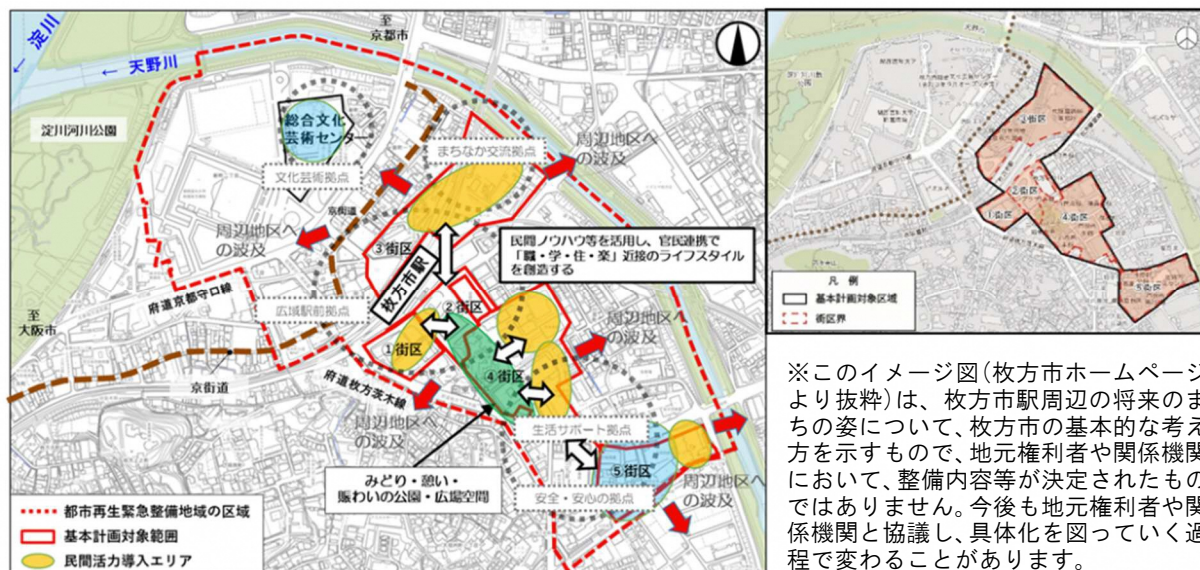
枚方市駅周辺地区は、1日当たり約9.5万人以上の乗降車人員となっている枚方市駅や、その駅前広場においては、1日当たり約千便、乗降車人員約4万人の市内各所に向かう複数の路線でバスが運行しているなど、本市の主要な交通機能を担っている交通結節点が形成されており、こうした交通便利性の良さを生かし、広域中心拠点の形成に取り組みます。

また、令和2(2020)年1月に、民間事業者などが行う都市開発事業に対する様々な支援策や規制緩和などが可能となる「都市再生緊急整備地域」に指定されたことを踏まえ、制度を活用した民間活力の導入促進やまちの魅力と価値を継続して高めていくためのエリアマネジメントの仕組みづくりなどに取り組みます。

こうした取り組みを具体化するために、令和3(2021)年3月に策定した「枚方市駅周辺再整備基本計画」及び「枚方市新庁舎整備基本構想」に沿って、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの事業手法を活用して、行政機能の再編や土地の高度利用などにより、まちにゆとりを創出し、ウォーカブルなまちの実現をめざします。

【具体的な取り組み】

- ・枚方市駅前においては、生涯学習機能と図書館機能の連携をはじめ、本庁舎の分室として市民窓口機能の拡充や各種相談機能など行政サービスの再編に向けて取り組みます。また、本再編に伴い現保健センター内に保健所機能を移転します。
- ・本再編を進めることにより、高齢者をはじめ、妊娠期から子育て期に至る行政サービスを一体となって提供する拠点を整備することで、枚方市駅周辺の魅力や行政サービスの質、市民の安全性・利便性の向上を図ります。
- ・都市計画公園（岡東中央公園）と連続した大空間の確保による駅前交通広場の拡充など、既存の道路環境を有効活用しながら円滑な交通動線が図られるよう交通基盤を整備し、駅前交通広場の通過交通抑制や安全・安心な歩行者空間の形成、公共交通の利便性向上を図ります。
- ・新庁舎整備については、「枚方市における国・府・市有財産の最適利用推進連絡会議」において新庁舎建設位置を市役所分館・北河内府民センター敷地とする方向性を確認しており、今後、具体化に向けた取り組みを進めていきます。



全体整備イメージ

※このイメージ図(枚方市ホームページより抜粋)は、枚方市駅周辺の将来のまちの姿について、枚方市の基本的な考え方を示すもので、地元権利者や関係機関において、整備内容等が決定されたものではありません。今後も地元権利者や関係機関と協議し、具体化を図っていく過程で変わることがあります。

○光善寺駅周辺整備

京阪本線連続立体交差事業による鉄道施設の高架化とあわせ、組合施行の市街地再開発事業による道路や駅前広場などの都市基盤の整備を推進します。また、駅前の土地の高度利用を図ることによって、都市機能及び都市居住の誘導や施設建築物の不燃化などによる防災機能の向上を図り、鉄道駅を中心としたコンパクト・プラス・ネットワークの形成による良好な市街地環境の整備と地域の活性化を進めていきます。

○香里団地の再生

香里ヶ丘地区については、バス停新香里を交通の要として運行するバスの交通利便に支えられ、多くの居住者が生活し、地域の中心機能を担っている拠点が形成されています。

近年では、UR(独立行政法人都市再生機構)により、長期に渡り大規模な再生事業が進められており、建替えされた団地への入居や団地跡地の売却に伴う新たな住宅開発に伴う居住が促進されるとともに、都市機能の更新や新たな施設立地など、街全体のリニューアルが進みつつあります。

本市では、UR や多様な関係団体との連携により、良好な居住環境づくりを促進するとともに、医療、福祉、教育・文化などの都市機能の充実などを図ります。

【国の支援を受けて市が実施、支援する施策】

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設に対しては、市街地開発事業や公共施設の整備改善を伴う誘導施設整備などの計画的な整備事業において、国の支援を受けて市が実施する施策及び市が民間事業者支援する施策を、個別に検討を行うこととします。

③緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン

- ・鉄道駅周辺等の都市拠点においては、都市機能の誘導や増進、耐震性の不足した老朽化建築物の更新、滞留空間や歩行空間が乏しい市街地環境の改善など、より一層の拠点性を高めていくための都市再生の取り組みを進めることが求められており、積極的な都市再生に貢献する民間開発を誘導していくことを目的として、令和2(2020)年1月に「緩和制度を活用した都市拠点形成誘導ガイドライン」を策定しました。
- ・本ガイドラインでは、都市機能誘導区域等を対象区域として、高度利用地区や高度利用型地区計画、特定用途誘導地区などの緩和制度の運用に関する本市の考え方を整理し、予め示すことで、利便性や魅力の向上に資する民間主導の都市再生の取り組みを誘導し、都市機能の増進や都市居住の誘導等を総合的に推進していきます。