

(2) 都市機能誘導区域の設定

1) 基本的な考え方（国土交通省が示す考え方）

都市機能誘導区域は、「第13版 都市計画運用指針（令和7年3月 国土交通省）」において、「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。」とされており、一定のエリアに誘導したい機能や支援措置を事前に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す。

また、都市機能誘導区域の設定の際に留意すべき事項として、「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。」とされています。

また、「立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂 国土交通省都市局都市計画課）」では、都市機能誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望ましいとされています。

- ・各拠点地区の中心となる鉄道駅・バス停や公共施設から徒歩・自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

2) 本町における都市機能誘導区域の設定の考え方

本町は、「JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺」に町の中心的な機能が集積し、「けいはんなプラザ周辺」に中核的な交流施設や大規模な商業施設等が集積しています。また、「JR 下狛駅・近鉄狛田駅周辺」や「近鉄山田川駅周辺」に日常的な生活サービス施設が立地しています。

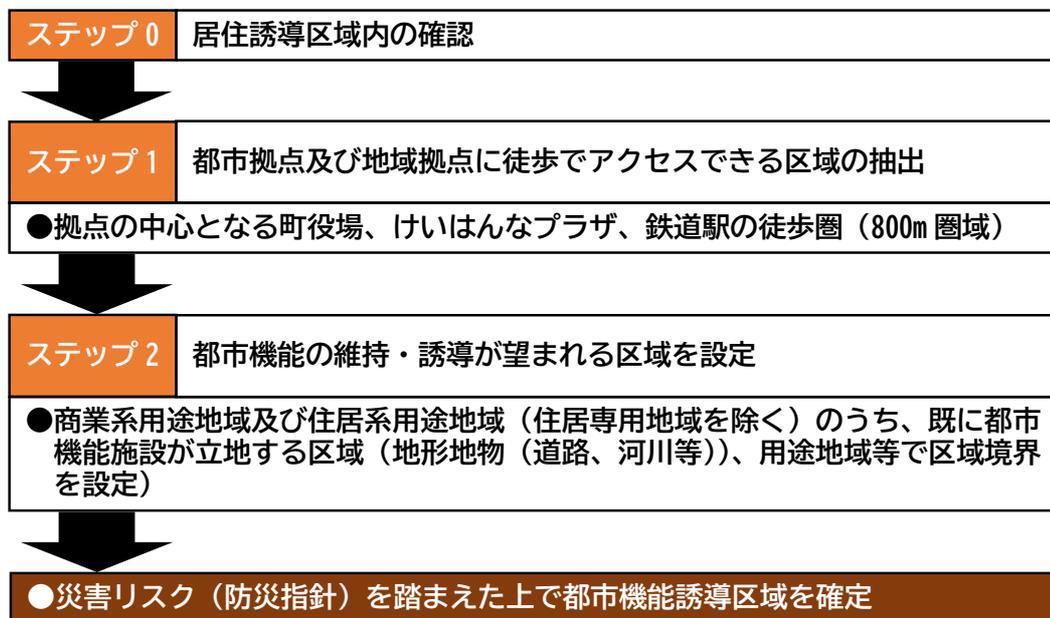
今後も質の高い生活サービスを持続的に提供するためにも、中心的エリアの「JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺」や文化学術研究エリアの「けいはんなプラザ周辺」に「都市機能誘導区域」を設定し、町の中心的な機能や高次都市機能の維持・充実を図ります。また、地域拠点エリアの「JR 下狛駅・近鉄狛田駅周辺」や「近鉄山田川駅周辺」にも「都市機能誘導区域」を設定し、日常的な都市機能や交流機能の維持・誘導を図ります。

3) 都市機能誘導区域の設定方法

国及び本町の都市機能誘導区域の設定の考え方に基づき、具体的な区域を以下のように設定します。

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することを基本としますが、「けいはんなプラザ周辺」は、特に商業施設等の適切な立地を促すために、光台地区地区計画のセンターゾーンにおいて、住宅の立地を制限しているため、居住誘導区域からは除外しています。

しかしながら、将来的な都市機能の維持を図ることに適したエリアであるため、都市機能誘導区域に設定することとします。



「図 都市機能誘導区域の設定フロー図」

4) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、都市拠点及び地域拠点に徒歩でアクセスできる区域と、都市機能の維持・誘導が望まれる区域とします。

光台地区地区計画及び精華台地区地区計画のセンターゾーンについては、居住誘導区域から除外されていますが、将来的な都市機能の維持を図ることに適したエリアであるため、都市機能の維持・誘導が望まれる区域とします。

① ステップ1 都市拠点及び地域拠点に徒歩でアクセスできる区域の抽出

都市拠点及び地域拠点に徒歩でアクセスできる区域は、「拠点の中心となる鉄道駅」と「拠点の中心となる施設」の徒歩圏内（800m圏域）とします。

なお、「拠点の中心となる施設」は、町役場及びけいはんなプラザとします。

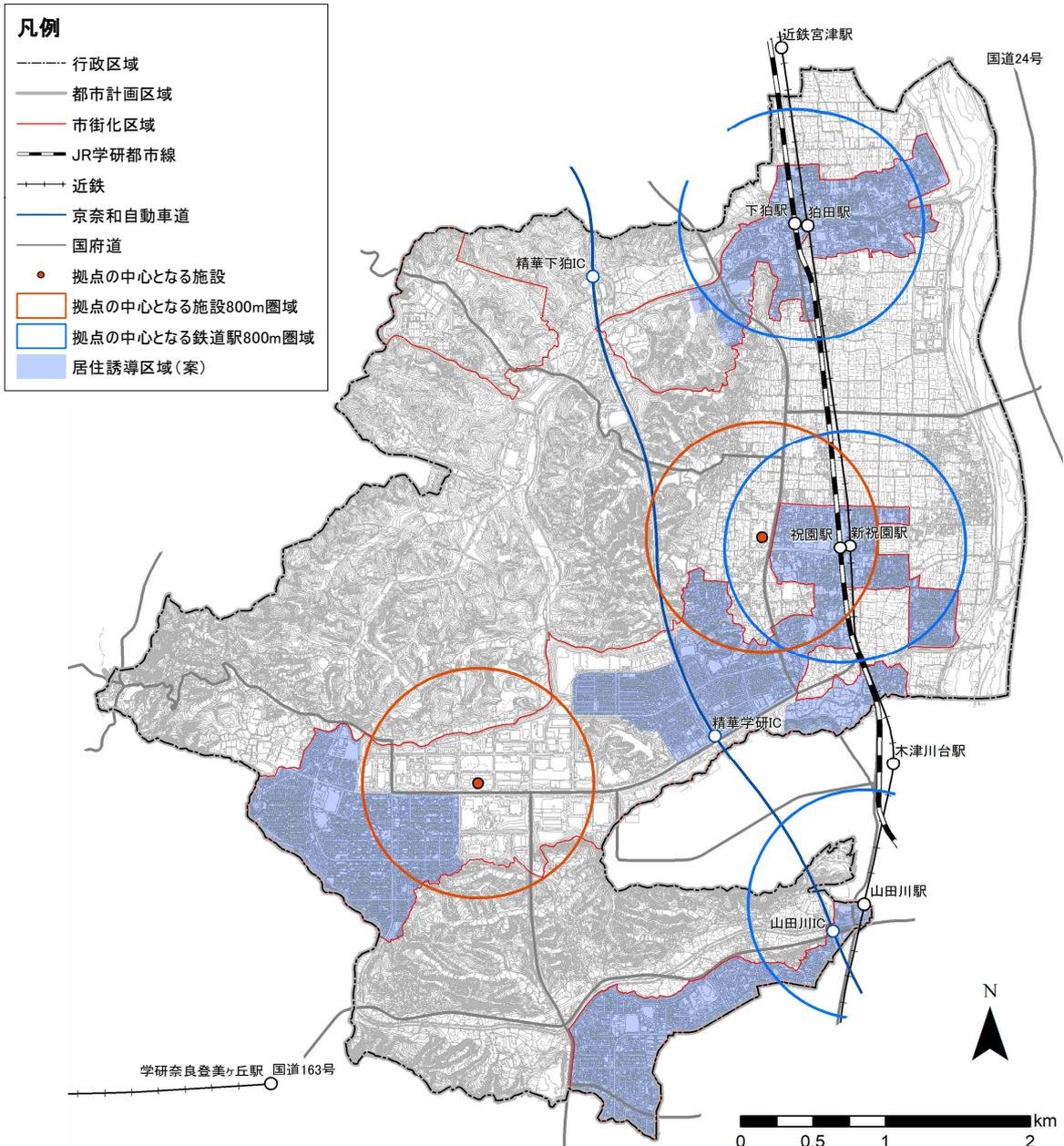


図 ステップ1 都市拠点及び地域拠点に徒歩でアクセスできる区域

② ステップ2 都市機能の維持・誘導が望まれる区域を設定

都市機能の維持・誘導が望まれる区域は、商業系用途地域及び住居系用途地域（住居専用地域を除く）のうち、既に都市機能施設が立地する区域とします。

ただし、住居系用途地域（住居専用地域を除く）の区域境界は、地形地物（道路、河川等）、用途地域界等で確定するほか、区域境界付近にまとまった未利用地が存在する場合はそれを考慮して設定します。

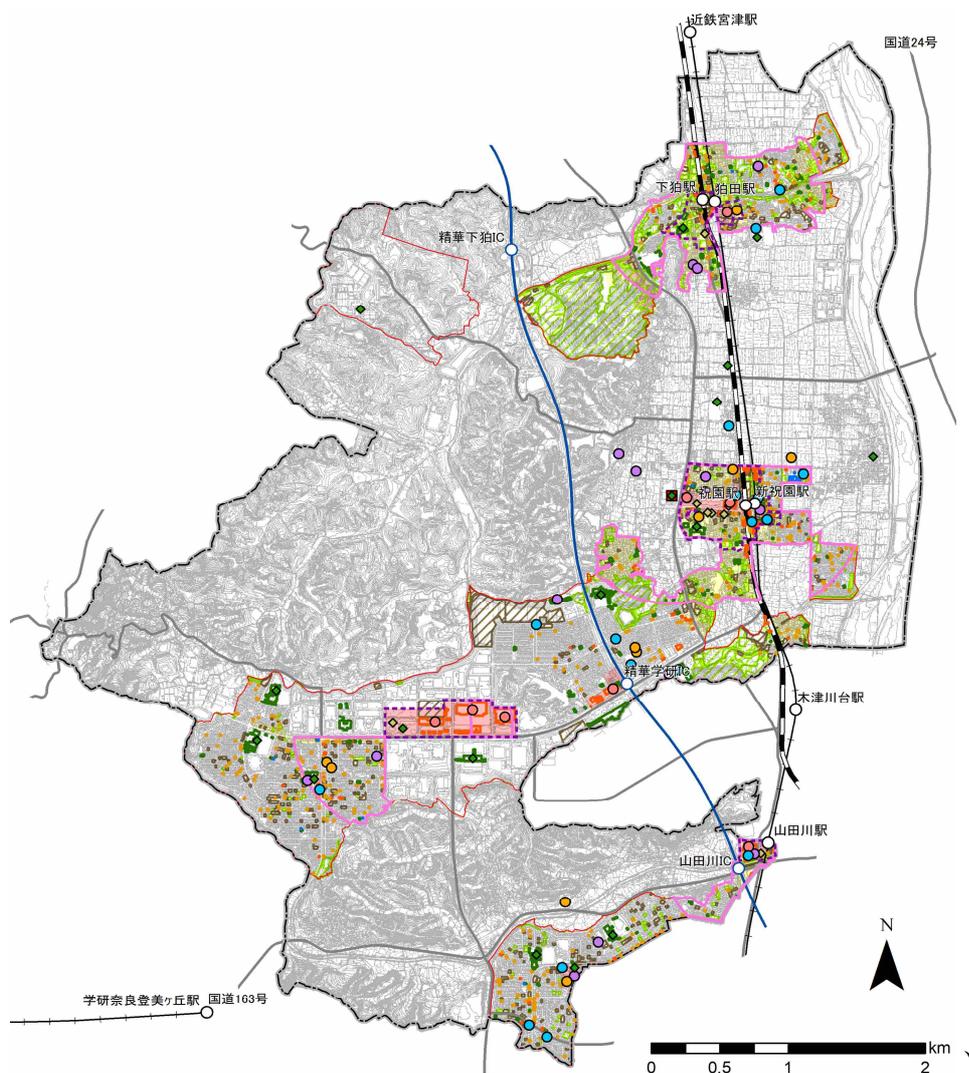
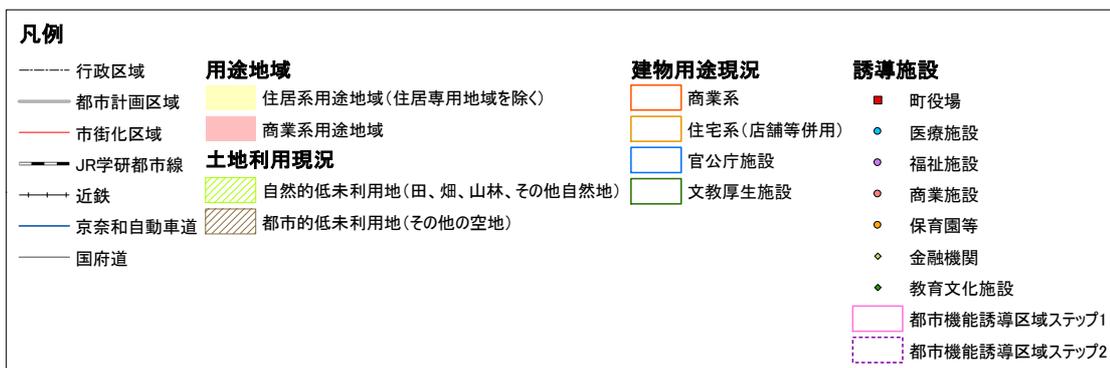


図 ステップ2 都市拠点の維持・誘導が望まれる区域

出典：令和元年度都市計画基礎調査等

「JR 下粕駅・近鉄粕田駅周辺」、「JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺」、「近鉄山田川駅周辺」、「けいはんなプラザ周辺」の設定結果を示します。

ア) JR 下粕駅・近鉄粕田駅周辺

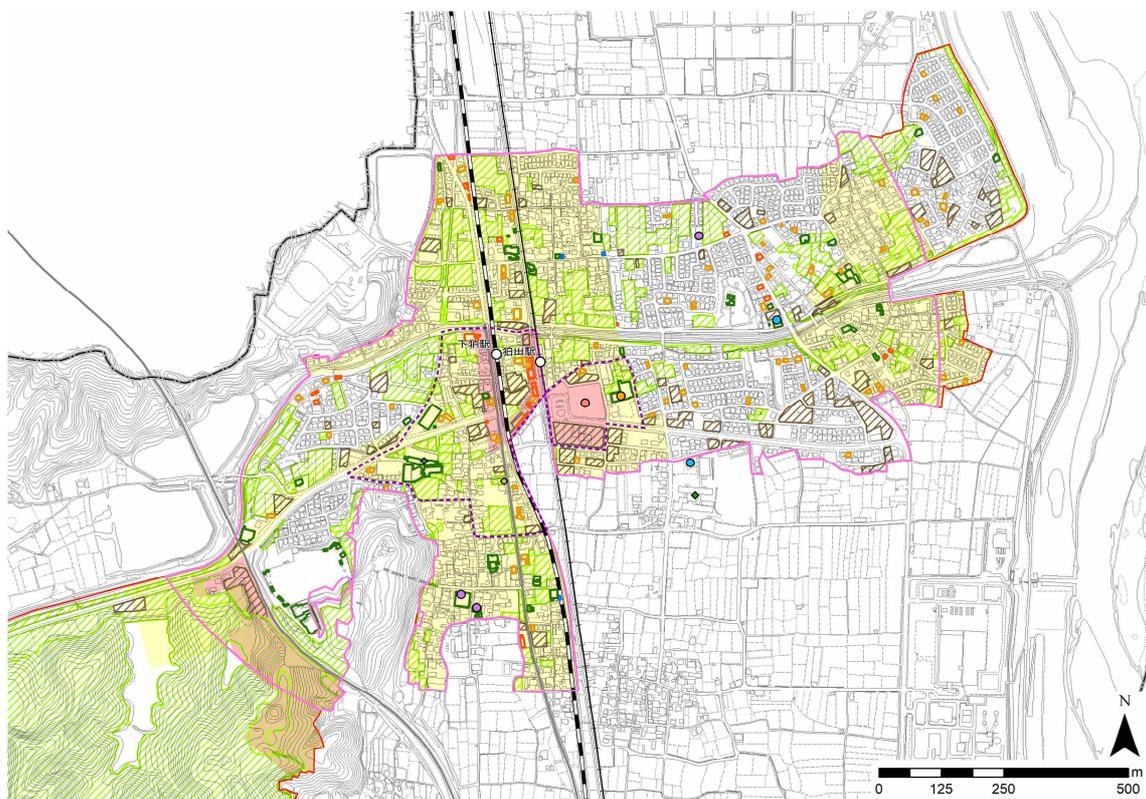
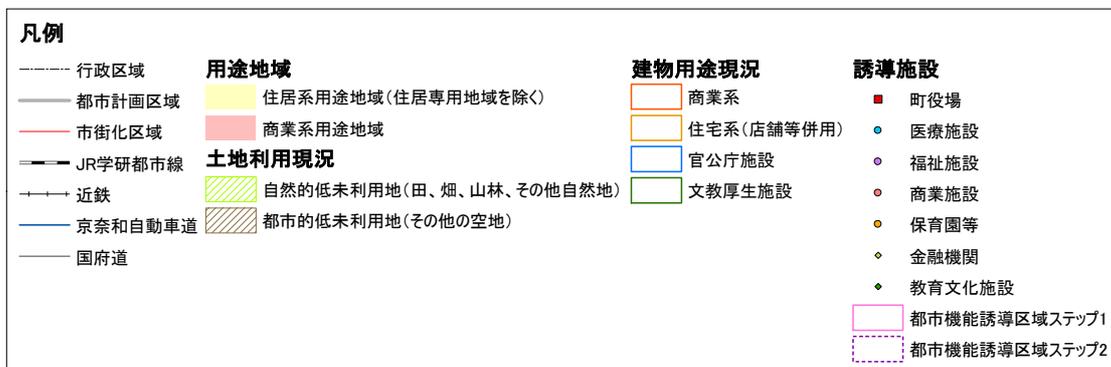


図 JR 下粕駅・近鉄粕田駅周辺（都市機能誘導区域の設定）

イ) JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺

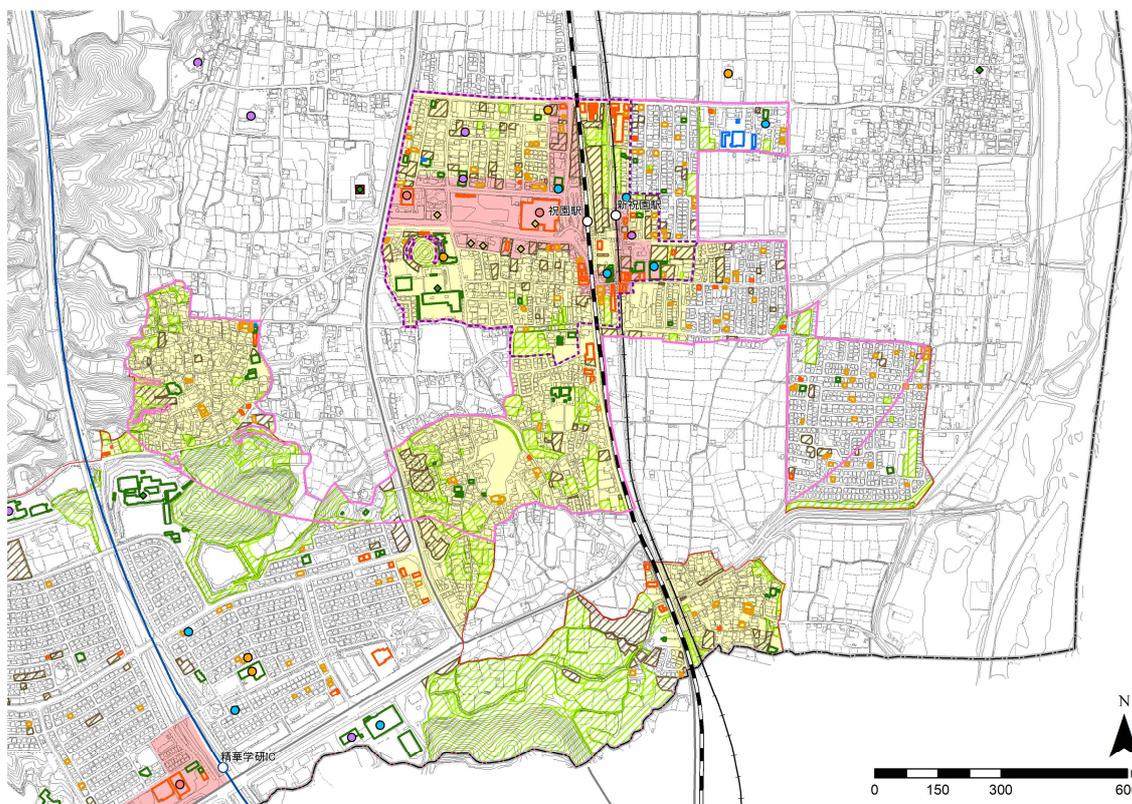
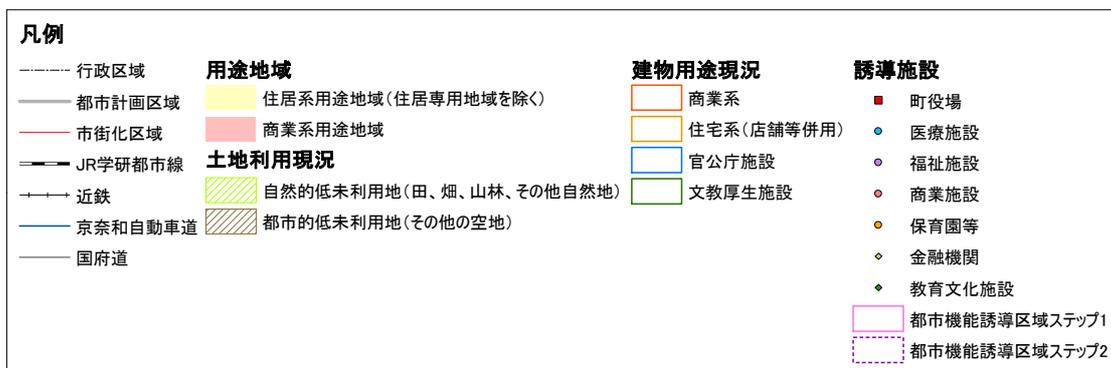


図 JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺 (都市機能誘導区域の設定)

ウ) 近鉄山田川駅周辺

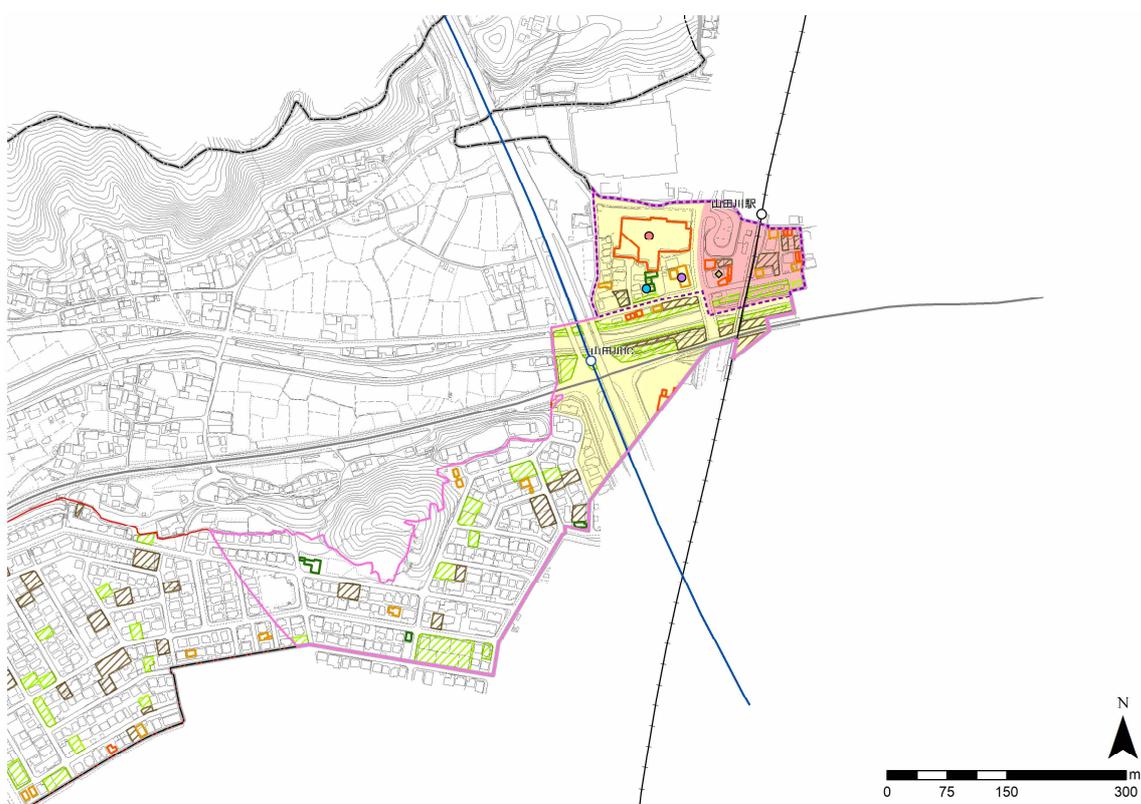
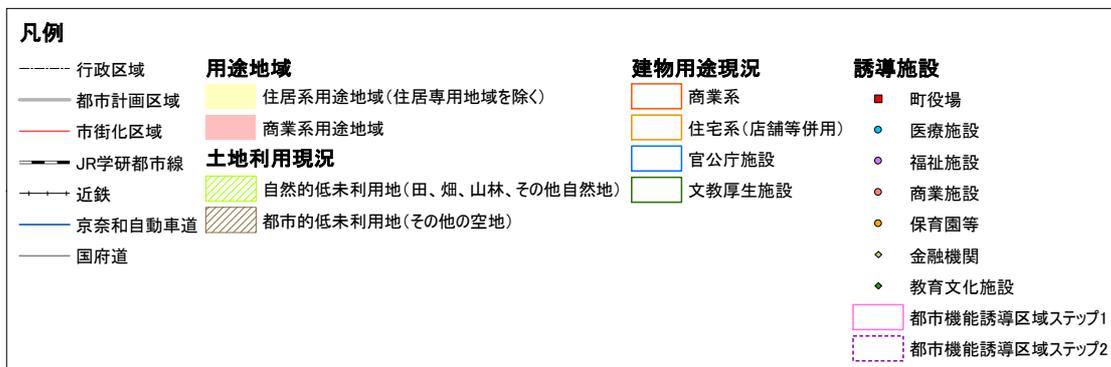


図 近鉄山田川駅周辺(都市機能誘導区域の設定)

エ) けいはんなプラザ周辺

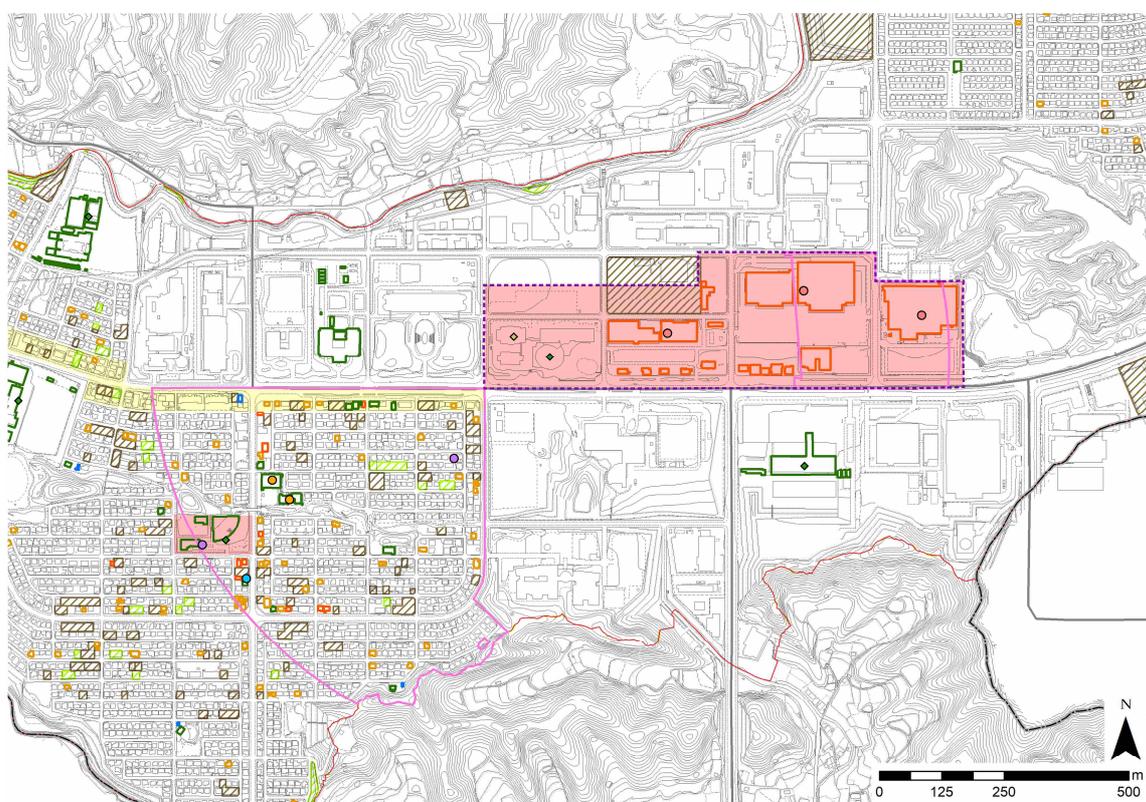
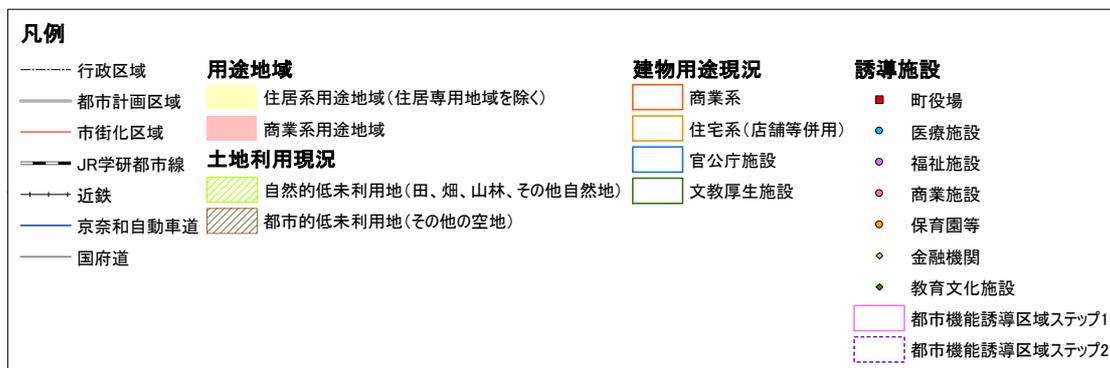


図 けいはんなプラザ周辺(都市機能誘導区域の設定)