

精華町都市計画マスタープラン【立地適正化計画】(案)の概要

1. 計画策定の背景・計画の構成

●計画策定の背景

- ・本町では、平成9年(1997年)9月に都市計画マスタープランを策定し、その後、平成17年(2005年)6月に第1回改定、平成27年(2015年)に第2回改定を行ったほか、令和3年(2021年)8月には、第2回改定版に対する時点修正を行っています。

この間の社会・経済情勢や上位計画における方針の変化に対応した新たな都市づくりの方針を決定するため、目標年次が令和7年(2025年)となっていた第2回改定版都市計画マスタープランの改定を行うとともに、コンパクトシティを推進するための計画である立地適正化計画の新規策定を行いました。

都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであることから、本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要があるとされていることから、本町で定める都市計画マスタープラン及び立地適正化計画においては、概ね20年後の目指すべき都市像を展望しながら、**具体的な計画期間を、10年間(令和17年(2035年)まで)**と定めます。

なお、立地適正化計画については、都市再生特別措置法第84条第1項において、概ね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価に努め、必要がある場合は計画の見直しを行うものとされていることから、本町においても策定から5年後の令和12年(2030年)を目途にその取組みを行うものとしています。

●計画の構成

本計画は、都市計画マスタープランと立地適正化計画を一体的な計画として作成しており、本町の現況と課題を整理した上で、「**全体構想**」では町全体の目指すべき将来像や基本方針等の総合的な内容を、「**地域別構想**」ではその特性に応じた地域ごとの方針を示し、相互の調整を図ります。その上で、「**立地適正化計画**」に係る内容として、「**誘導区域の設定・誘導施策**」で持続可能な都市構造の形成に係る方針・施策を、「**防災指針の検討**」では防災・減災に係る具体的な取組を示し、「**目標値の設定**」で進捗・達成状況を分析・評価するための目標指標を設定しています。最後に、「**実現化方策**」でそれまでに記載した都市づくりを実現するための方法や手段についてまとめています。

2. 章ごとの内容

●序章 都市計画マスタープラン(立地適正化計画)について(P1～6)

都市計画マスタープランは、町全体の将来像を描き、土地利用や交通、防災など、都市づくりの基本的な考え方を示す計画であることから、具体的な規制を定めるものではなく、将来に向けた「まちづくりの指針」となるものです。今回の改定では、精華町第6次総合計画と整合を図りながら、将来にわたって住み続けられる、活力あるまちを目指すものとし、本計画の役割、位置づけ等を整理しています。

●第1章 精華町の現況分析(P7～31)

精華町の地勢・沿革・人口の基本情報や町内における産業・土地利用を分析し、町民アンケートや企業アンケート、町民ワークショップの意見を踏まえながら、本町の現況に基づき、7つの課題に整理しました。

●第2章 全体構想(P32～57)

・基本理念

長期的な視点(概ね30年)で本町のまちづくりの未来の姿を描くための基本理念について、第6次総合計画で掲げる考え方を共有し、5つの理念を示しています。

・将来像

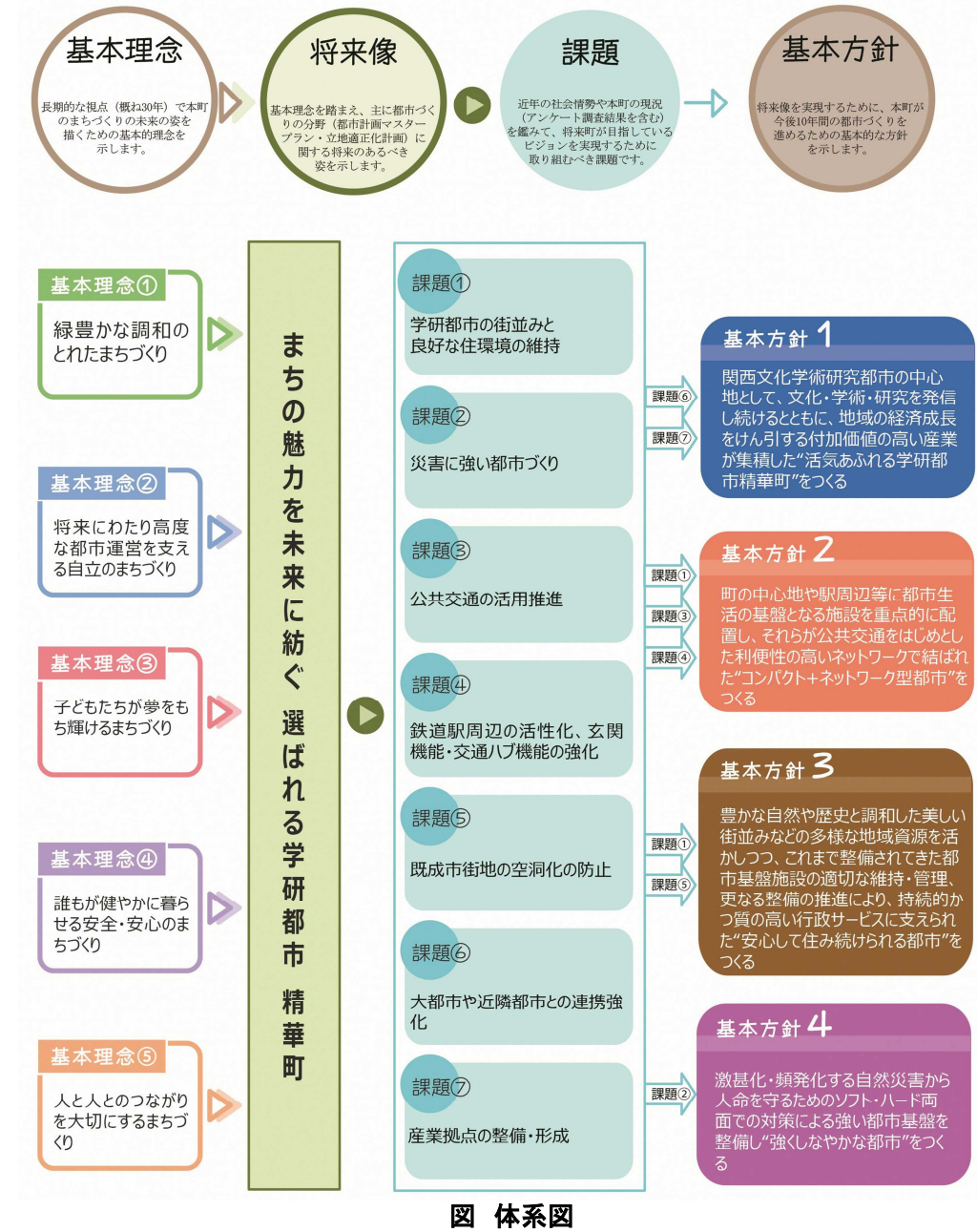
基本理念を踏まえ、子育て環境の良さや高度な都市基盤を活かし、成長と発展を将来につなげていくため、都市づくりの分野に関する将来のあるべき姿として、「**まちの魅力を未来に紡ぐ 選ばれる学研都市 精華町**」を将来像として掲げます。

・基本方針

将来像の実現に向け、第1章で整理した7つの課題に対し、4つの基本方針を定め、各分野の施策を進めていきます。

・目標人口

第6次総合計画に基づき、令和17年(2035年)の目標人口を39,000人と設定します。





・都市の将来像

精華町第6次総合計画で示された都市構造を踏まえ、持続可能な未来都市を構築するための中心となる「エリア」と拠点間や近隣市町との効果的な連携を図る「ネットワーク」により、未来都市のイメージを設定します。

◆エリア

町内を都市機能や役割に応じて、次の5つのエリアに整理しています。

- ＊中心的エリア
- ＊文化学研究エリア
- ＊地域拠点エリア
- ＊研究開発型産業エリア
- ＊教育研究エリア

◆ネットワーク

エリア同士を結ぶ仕組みとして4つのネットワークを位置づけています。

- ＊都市基幹ネットワーク
- ＊公共交通ネットワーク
- ＊日常生活ネットワーク
- ＊広域ネットワーク

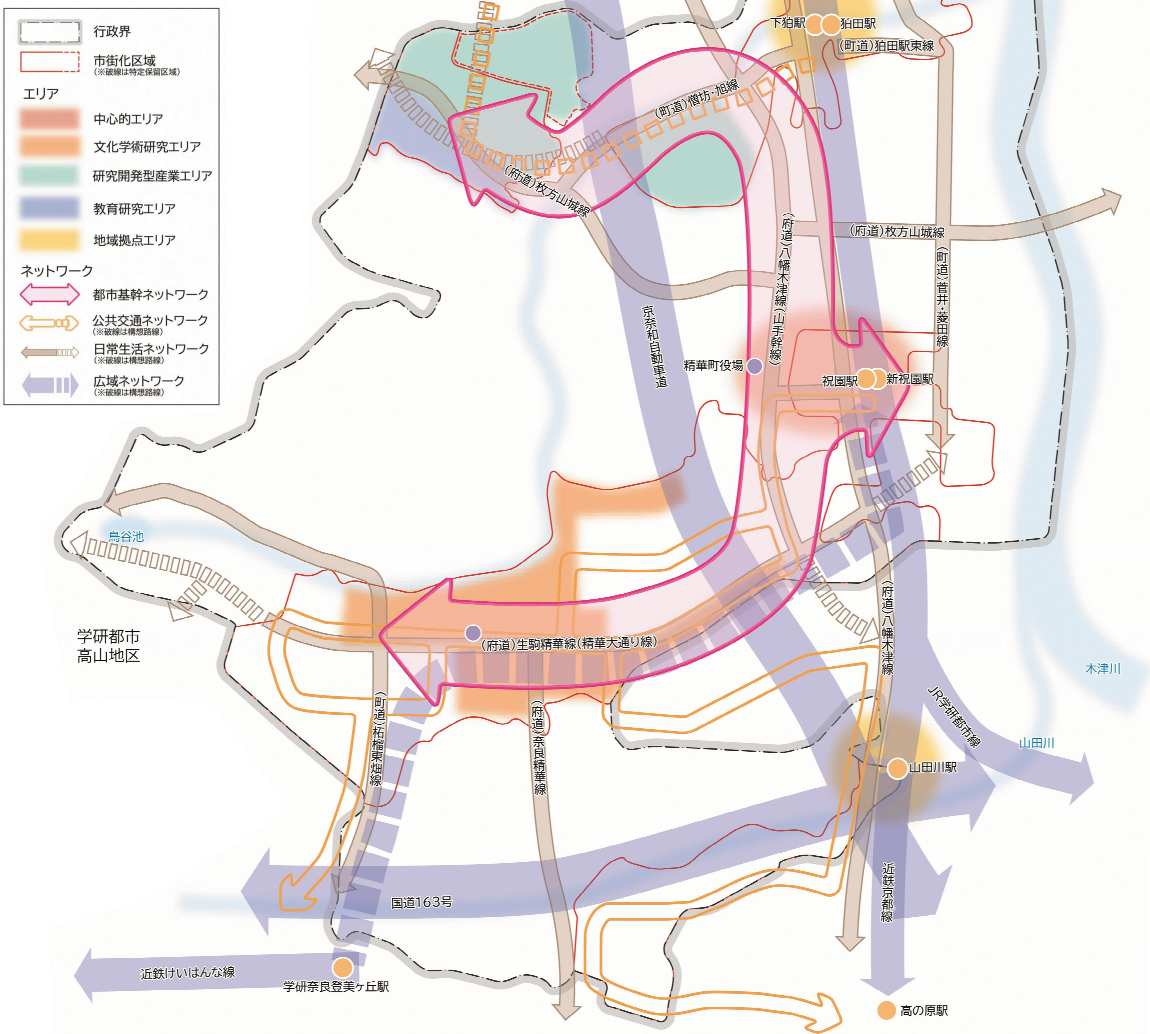


図 都市の将来のイメージ図

・分野別のまちづくり方針

都市計画マスタープランでは、次の5つの分野ごとに基本方針を示しています。

◆土地利用の基本方針

- ◇ 無秩序な市街化の防止に努め、調和のとれた健全で秩序ある都市形成を進めます。
- ◇ 都市基幹ネットワークを骨格とした、コンパクトで活気のある、持続可能な都市づくりを進めます。
- ◇ 中心的エリア、地域拠点エリア、文化学研究エリア(センターゾーン)において土地の高度利用を推進するなど、多様な都市機能の集約による更なる活性化を目指します。
- ◇ 研究開発型産業エリアにおいて、新たな文化学研究施設や研究開発型産業施設用地を創出します。
- ◇ 適切な都市基盤設備の更新を進めつつ、良好な住環境の維持を図ります。
- ◇ 子育て世代や高齢者も安心して生活できるよう、生活利便施設(医療・福祉施設、商業施設)等の適切な配置を推進します。

◆市街地整備の基本方針

- ◇ 市街化区域内の大規模な未利用地については、市街地の形成が図られるよう促すとともに、土地利用の基本方針に沿った適切な土地利用が行われるよう、必要に応じた用途地域の変更や地区計画の活用等を検討します。
- ◇ 鉄道駅の周辺については、その需要に応じた土地の高度利用を推進するとともに、景観にも配慮した、魅力ある都市空間の整備を図ります。
- ◇ 公共施設や民有地を活用した緑化を推進し、緑豊かで潤いのある市街地環境を形成します。

◆道路・交通の基本方針

- ◇ 鉄道駅など交通結節点の機能強化や、地域に密着したバス路線網等の維持・充実によって、誰もが移動しやすい公共交通ネットワークの形成を図ります。
- ◇ 道路(広域幹線道路、幹線道路など)や鉄道駅周辺の整備を促進させるとともに、地域住民のニーズに適した総合的な交通体系の構築を図ります。
- ◇ 幹線道路の沿道における生活環境や景観に十分配慮し、必要に応じて、保全方策を講じます。
- ◇ 「精華町鉄道駅等バリアフリー基本構想」に基づき、誰もが安心して利用できる鉄道駅のバリアフリー化や、高齢者・障害者などに配慮した人にやさしい移動環境の形成を推進します。

◆住環境の基本方針

- ◇ 町内の河川や公園・緑地の適切な管理などにより、水と緑のネットワークを形成します。
- ◇ 良好な都市景観の創出を図るため、住民や行政、関係機関が一体となった協働による景観形成に取り組みます。
- ◇ 生活環境の改善と公共用水域の水質保全の観点から、下水道等の整備を図ります。
- ◇ 快適で潤いのある生活環境づくりを進めるため、住民との協働による公園・緑地の維持管理と利活用を推進します。

#### ◆都市防災の基本方針

- ◇ 大規模地震や集中豪雨による風水害の発生など予想を超えるような災害へ対応するため、「精華町地域防災計画」に基づき、市街地の改善や防災上重要な施設整備を図り、災害に強いまちづくりに努めます。
- ◇ 市街地における浸水被害の防止を目的とした雨水路の整備を図ります。
- ◇ 自分の身は自分で守る「自助」、近隣の助け合いによる「共助」、行政が災害支援活動などを実施する「公助」を基本的な考え方とし、互いに連携し一体となることで、被害を最小限にする取組を推進します。

#### ●第3章 地域別構想(P58～114)

地域別構想では、小学校区ごとに、地域の特性や課題を踏まえたまちづくりの方向性を示しています。

##### ◆精北小学校区

- ◇ 北部の地域拠点にふさわしい都市機能を備えたまちをつくる
- ◇ 町の持続的な発展に資する付加価値の高い産業が集積したまちをつくる
- ◇ 優れた田園風景を維持し、自然と歴史的風土を大切にすまちをつくる
- ◇ 災害から身を守り、安心して暮らすことができるまちをつくる

##### ◆川西小学校区

- ◇ 学研都市全体の玄関口にふさわしい賑わいと活気に満ちたまちをつくる
- ◇ 町の中心的エリアとして必要な各種都市機能が集積したまちをつくる
- ◇ 優れた田園風景を維持し、自然と歴史的風土を大切にすまちをつくる
- ◇ 災害から身を守り、安心して暮らすことができるまちをつくる

##### ◆精華台小学校区

- ◇ 学研都市にふさわしい、都市と緑が調和した風格あるまちをつくる
- ◇ 成熟した都市機能がコンパクトにまとまった、多世代が快適に暮らし続けられるまちをつくる
- ◇ 文化学術研究機能が集積し、住民と企業等が交流する活力のあるまちをつくる

##### ◆東光小学校区

- ◇ 学研都市にふさわしい、都市と緑が調和した風格あるまちをつくる
- ◇ 学研都市全体への都市機能の提供と、文化の発信を担うまちをつくる
- ◇ 多様な世代の住む住宅と企業、研究所などが計画的に配置された先進的で快適なまちをつくる

##### ◆山田荘小学校区

- ◇ 南部の地域拠点にふさわしい都市機能を備えたまちをつくる
- ◇ 良好な住環境と生活利便施設を有する暮らしやすいまちをつくる
- ◇ 山田川や桜を中心とした風景を維持し、自然や歴史的風土を大切にすまちをつくる
- ◇ 災害から身を守り、安心して暮らすことができるまちをつくる

#### ●第4章 立地適正化計画(P115～182)

##### 1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、将来にわたって一定の人口密度を保つことで、地域コミュニティや生活サービスを持続的に維持していくため、中長期的に居住を誘導していく区域です。

精華町では、市街化区域を基本としながら、「鉄道駅や生活拠点へのアクセス」、「公共交通の利便性」、「将来人口の見通し」といった条件を踏まえながら、「土砂災害特別警戒区域などの災害の危険性が高い区域」、「都市計画上、人が居住できない区域(市街化調整区域)」を除外したうえで、木津川の浸水想定区域などに該当する、いわゆる災害イエローゾーンについては、町の将来像との整合を踏まえ、浸水想定区域のうちでも、特に危険性の高い「家屋倒壊等氾濫想定区域」を居住誘導区域から除外する考え方を採用しています。

なお、祝園駅東側の駅周辺地域については、災害リスクを踏まえると居住誘導区域に含めることが難しい一方で、都市計画マスタープランにおいて「中心的エリア」と位置付けられるなど、町の発展にとって重要な地域でもあることから、町が独自に設定する区域である「準居住誘導区域」として設定します。

※居住誘導区域外では、3戸以上又は、1,000㎡以上の住宅建築を目的とした開発行為や、3戸以上の住宅を新築するための建築行為等を行う場合等は、事前に町への届出が必要となります。

##### 2. 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業など、日常生活を支える重要な施設(都市機能増進施設)の立地を誘導する区域です。精華町では以下の区域を設定し、便利で暮らしやすい都市構造の形成を目指します。

\*JR 下狛駅・近鉄狛田駅周辺

\*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

※都市機能誘導区域の外で、対象となる施設を新たに整備する場合や、区域内で施設を廃止する場合には施設立地の動向を把握し、計画的な都市づくりにつなげるため、届出が必要となります。

##### 3. 防災指針

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針とされております。居住誘導区域における災害リスクを出来るだけ回避あるいは低減させるため、地域ごとの災害リスクを踏まえた課題を抽出するとともに、それに対応した取り組み方針を検討しています。災害リスクを回避または低減させるため、ハード・ソフト両面における取組を行っていく旨を記載しています。



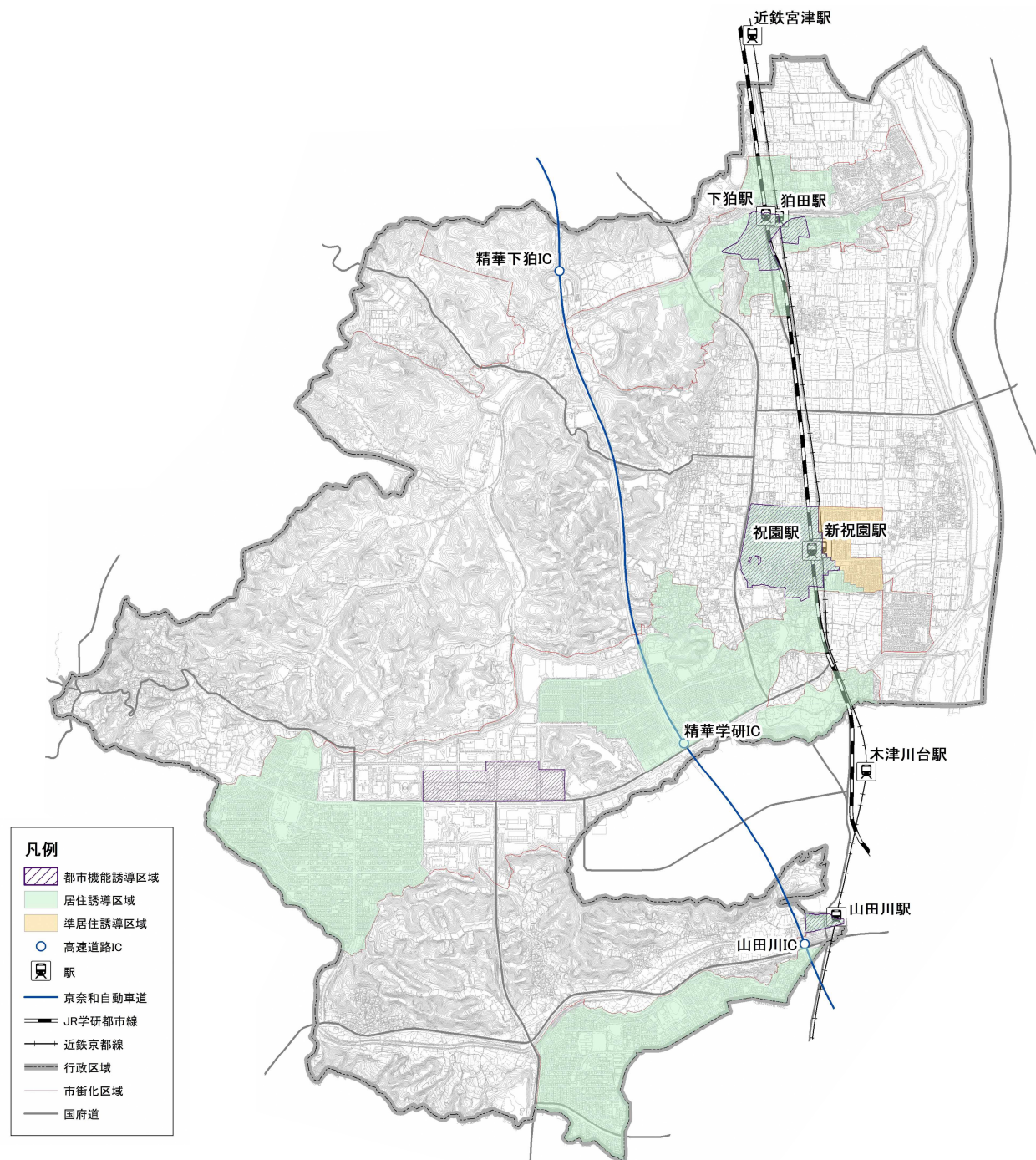


図 災害リスクの高い地区を踏まえた誘導区域の設定

## ●第5章 実現化方策(P183～185)

本計画を着実に進めていくため、住民・事業者・行政がそれぞれの役割を担い、連携しながら都市づくりを進めるため、体制を整理しています。

都市計画マスタープランは令和 17 年を目標年次とし、長期的な視点で都市づくりの方向性を示します。

一方、立地適正化計画については、概ね 5 年ごとに達成状況を確認し、誘導区域や施策の見直しを行うなど、状況に応じた柔軟な運用を行います。

そのうえで、計画の実現にあたっては、計画(Plan)→実行(Do)→評価(Check)→改善(Act)のPDCAサイクルにより、社会情勢や住民ニーズの変化を踏まえながら、継続的に見直しと改善を行っていきます。