

# 向日市立地適正化計画改定(案)

令和8年2月

向日市

## 【目 次】

立地適正化計画.....	1
1 都市機能誘導区域 .....	2
2 居住誘導区域 .....	4
3 防災指針 .....	5
4 目標値及び方針.....	7
5 届出制度 .....	8

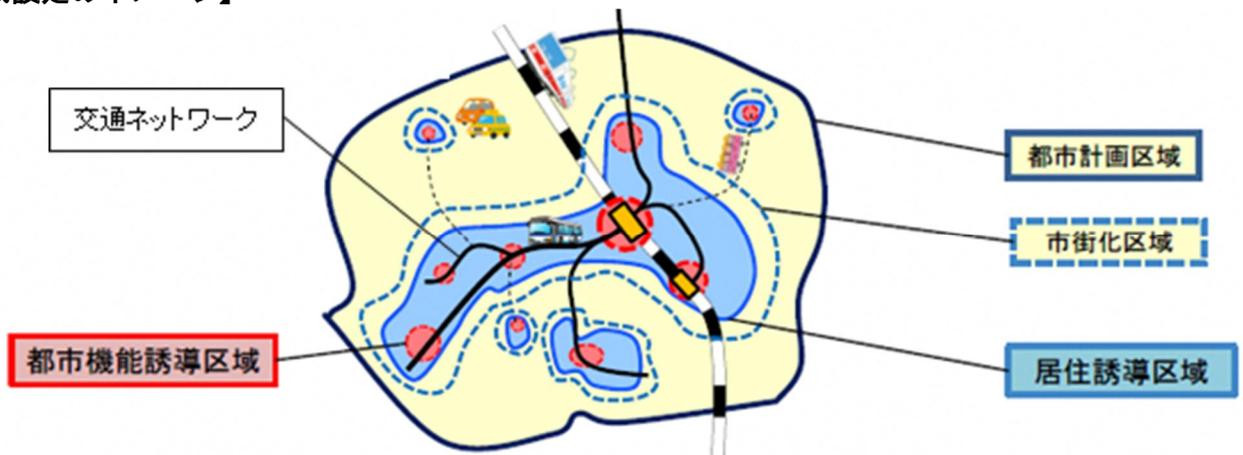
# 立地適正化計画

都市計画マスタープランの実現性を高めるため、都市再生特別措置法により制度化された「立地適正化計画」制度について、本市の特性を踏まえ、暮らしの場である既成市街地において、まちの顔として人を呼び込みにぎわいを創出する場と安全・快適に居住できる場を計画的に誘導する手法として活用します。

## 【参考】立地適正化計画制度とは（概要）

- 国において創設された「立地適正化計画」制度は、人口減少社会の到来に対応した「コンパクト+ネットワーク」の考え方に基づいて、居住機能（住宅）や都市機能（福祉、商業等）の適正な立地誘導を図るものです。
- 立地適正化計画制度の活用にあたっては、将来の人口減少を見据え、一定の人口密度を維持するために居住を誘導する区域（以下、「居住誘導区域」という）、また、都市生活に必要な都市機能（福祉、商業等）を確保する区域（以下、「都市機能誘導区域」という）を定める必要があります。
- 「都市機能誘導区域」内で、市町村が定める誘導施設を整備する場合は、金融支援や税制上の特例措置を受けることができる仕組みがあります。
- 「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」の外の区域で、誘導施設の整備や一定規模の住宅開発（3戸以上等）をする場合は事前の届出が必要になります。

## 【区域設定のイメージ】



※制度の詳細は「国土交通省ホームページ(<https://www.mlit.go.jp/>)」内の立地適正化計画制度をご参照ください。

## 【立地適正化計画で目指す持続可能な都市の姿】

第3次向日市都市計画マスタープランにおいて、都市計画の目標を「人が集う ふるさと向日」と定めており、立地適正化計画においてもこの目標を踏襲します。

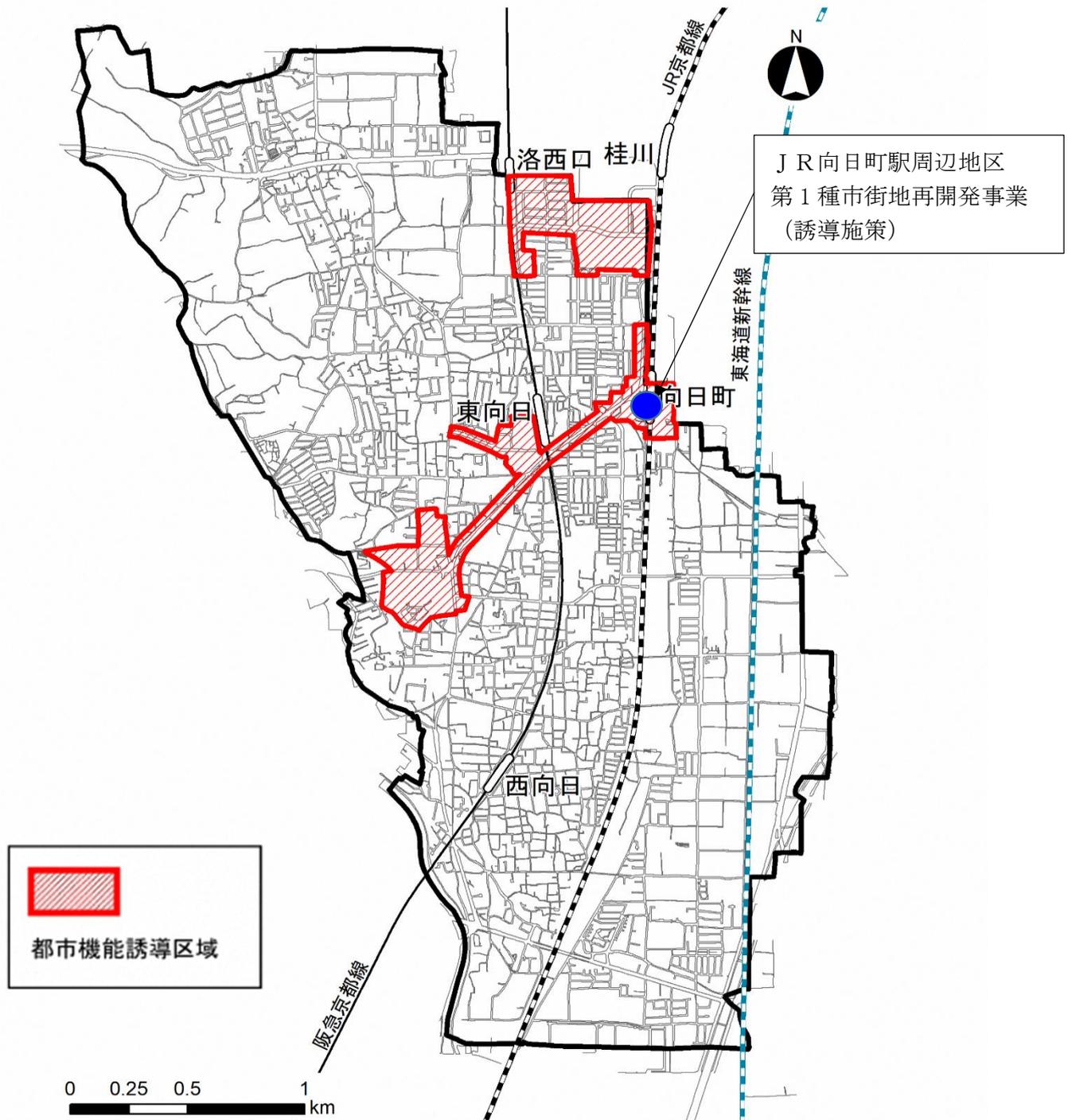
西日本一コンパクトな市という大きな特性を活かし、働く場、住む場、買物する場、楽しむ場（レクリエーション、歴史・文化、学習等）、創造の場など、人が集う様々な場が身近に確保されることで、住みたい・住み続けたいと思えるまち、歩いて暮らせるまちを目指していきます。

## ① 都市機能誘導区域

「中心にぎわいゾーン」及び「交流にぎわいゾーン」において、にぎわい創出に寄与する公共  
公益施設等の確保を図るため、施設整備にあたって金融支援や税制上の特例措置などが受けら  
れる「都市機能誘導区域」を定めます。

都市機能誘導区域は、将来都市構造において位置づけた「中心にぎわいゾーン」及び「交流に  
ぎわいゾーン」内の商業系用途地域を中心に、公共施設が集積しているエリアや土地活用のポテ  
ンシャルを有する低未利用地等を加え、下記の区域を定めます。

### 【都市機能誘導区域】



### 【誘導施設】

誘導施設については、近年の子育て世代の転入超過に伴う保育需要に対応するため、保育所などの子育て施設や、老朽化による建替えも検討される保健センター（子育て支援センター含む）、また、今後のさらなる高齢化などを見据え、診療所や日用品等の買い物の場として一定規模以上の商業施設を位置づけます。

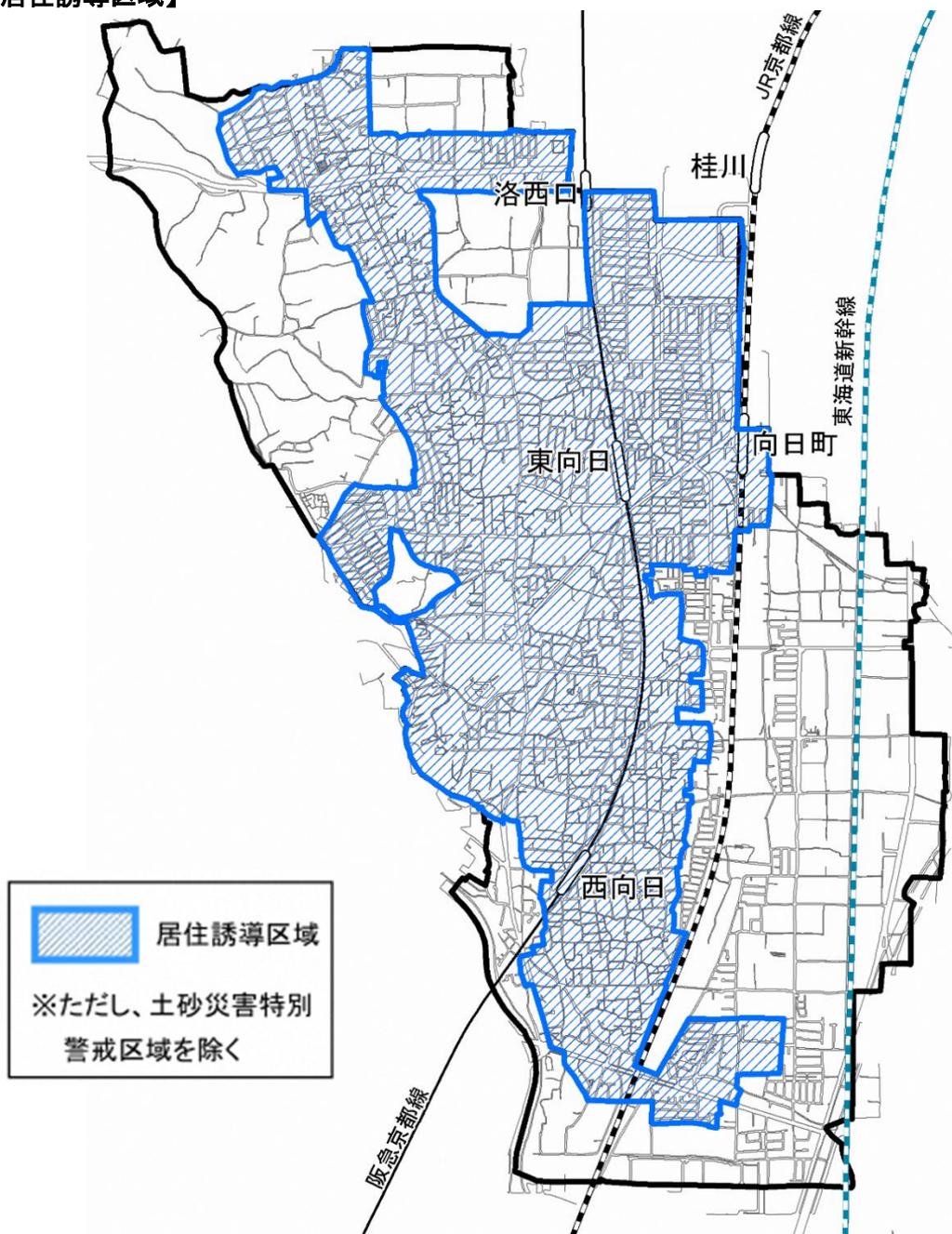
種別	誘導施設	詳細
子育て	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設
	小規模保育施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項に規定する事業を行う施設
	事業所内保育施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項に規定する事業を行う施設
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条 6 項に規定する施設
	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する事業を行う施設
	病児病後児保育施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 13 項に規定する事業を行う施設
健康福祉	保健センター	母子保健法第 12 条第 1 項に規定する健康診査を行う施設
医療	診療所	診療科目に内科、外科、小児科、産婦人科のいずれかを含む医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する施設
商業	商業施設	店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の施設（共同店舗、複合施設等含む）※店舗面積の定義は大規模小売店舗立地法による

## ② 居住誘導区域

激甚化する水害等の災害に備えるとともに、住宅や工場の混在を防ぎ良好な居住環境の確保を目指し、「市街化区域」のうち、次に定める区域を除く区域を「居住誘導区域」とします。

- 土砂災害特別警戒区域
- 向日市防災マップ（令和元年度版）の「小畑川ハザードマップ」において浸水深「1.0～3.0m未満」以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域、「桂川ハザードマップ」において浸水深「1.0～3.0m未満」以上の区域
- 東海道新幹線及び国道171号を含む工業地域
- JR西日本吹田総合車両所京都支所（旧向日町操車場）敷地

### 【居住誘導区域】





## 【具体的な取組とスケジュール】

災害リスクの回避や低減につとめる取組方針、スケジュールを以下のように設定します。

	具体的な取組	実施主体	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
回避	届出制度による安全なエリアへの緩やかな居住誘導	市	→		
	河川・水路施設等の整備	市	→		
リスクの低減 (ハード)	水道管路の耐震化	市	→		
	浸水対策（いろは呑龍トンネル、和井川排水）	府・市	→		
	消防力の強化（消防装備充実）	市	→		
	計画的な土地利用の推進	市	→		
	空家等対策計画に基づいた空家等の適正管理の推進	市	→		
	木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進	市	→		
	各家庭等における雨水貯留浸透施設整備への助成	市	→		
	地域における避難所運営訓練の実施	市 町内会 自治会	→		
リスクの低減 (ソフト)	要支援者に対する避難支援体制の整備	市	→		
	自治会・町内会の自主防災組織への 自主防災用器具設置の推進	市	→		
	災害備蓄物資の計画的な購入	市	→		
	災害時支援協定	市	→		
	デジタル防災マップの作成・配布	市	→		
	桂川・小畑川氾濫時などにおける 情報伝達体制の強化	市	→		
	防災出前講座・出前授業の実施	市	→		

## ④ 目標値及び方針

### 【人口密度等】

居住誘導区域全体と居住誘導区域以外に分けて、人口減少の中でも、生活サービスやコミュニティを継続的に確保する観点で、それぞれ将来の人口密度の目標値を設定します。

内 容	現 状	目標年次・目標値
居住誘導区域全体の人口密度	(令和 6 年) 116.7 人/ha	(令和 11 年) 116.7 人/ha 維持
居住誘導区域以外の人口密度	(令和 6 年) 41.7 人/ha	(令和 11 年) 41.7 人/ha 以下

### 【公共交通】

J R 向日町駅における、東西自由通路の整備や駅周辺の市街地再開発事業に伴う乗降客数の目標値を設定します。

内 容	現 状	目標年次・目標値
J R 向日町駅乗降客数	(令和 2 年) 12,844 人/日	(令和 9 年) 14,500 人/日

### 【財政状況等】

市が保有する公共施設等の長寿命化を行うことで、中長期的な年更新費用を縮減していく観点から設定します。

内 容	現 状	目標年次・目標値
公共施設等の長寿命化を実施した場合の効果額（年更新費用）	31.0 億円/年	(令和 28 年) 10.8 億円/年

### 【減災対応】

地震・水害等による災害発生時の被害を最小限に抑え、より安全で持続可能な都市の実現を目指す観点から設定します。

内 容	現 状	目標年次・目標値
防災出前講座・出前授業の実施回数・参加人数	(令和 5 年) 8 回・521 人	(令和 11 年) 50 回・3,500 人 (R7～11 累計)
水道管路の耐震化 重要な管路（基幹管路）の耐震適合率	(令和 5 年) 32.8%	(令和 10 年) 60%

### 【既存ストックの活用方針】

空家等の実態を把握するとともに、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言を行います。

## ⑤ 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条又は第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域の外または居住誘導区域の外で一定の開発行為等を行う場合、及び都市機能誘導区域の内で誘導施設を休止等する場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、本市への届出が必要となります。

### 【届出が必要となる行為】

都市機能誘導区域	都市機能誘導区域の外で、都市再生特別措置法に基づいて本市が定める誘導施設の建築等を行おうとする次の行為	
	開発行為	○誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
	建築行為	○誘導施設を有する建築物の新築 ○建築物を改築し、または用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為

※都市機能誘導区域の内において、誘導施設の建築等をする場合、金融支援や税制上の特例措置が受けられる可能性があります。一方、誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合、別途、届出が必要となります。

居住誘導区域	居住誘導区域の外で、一定規模以上の住宅の建築等を行おうとする次の行為	
	開発行為	○3戸以上の住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 ○住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築行為	○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、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合