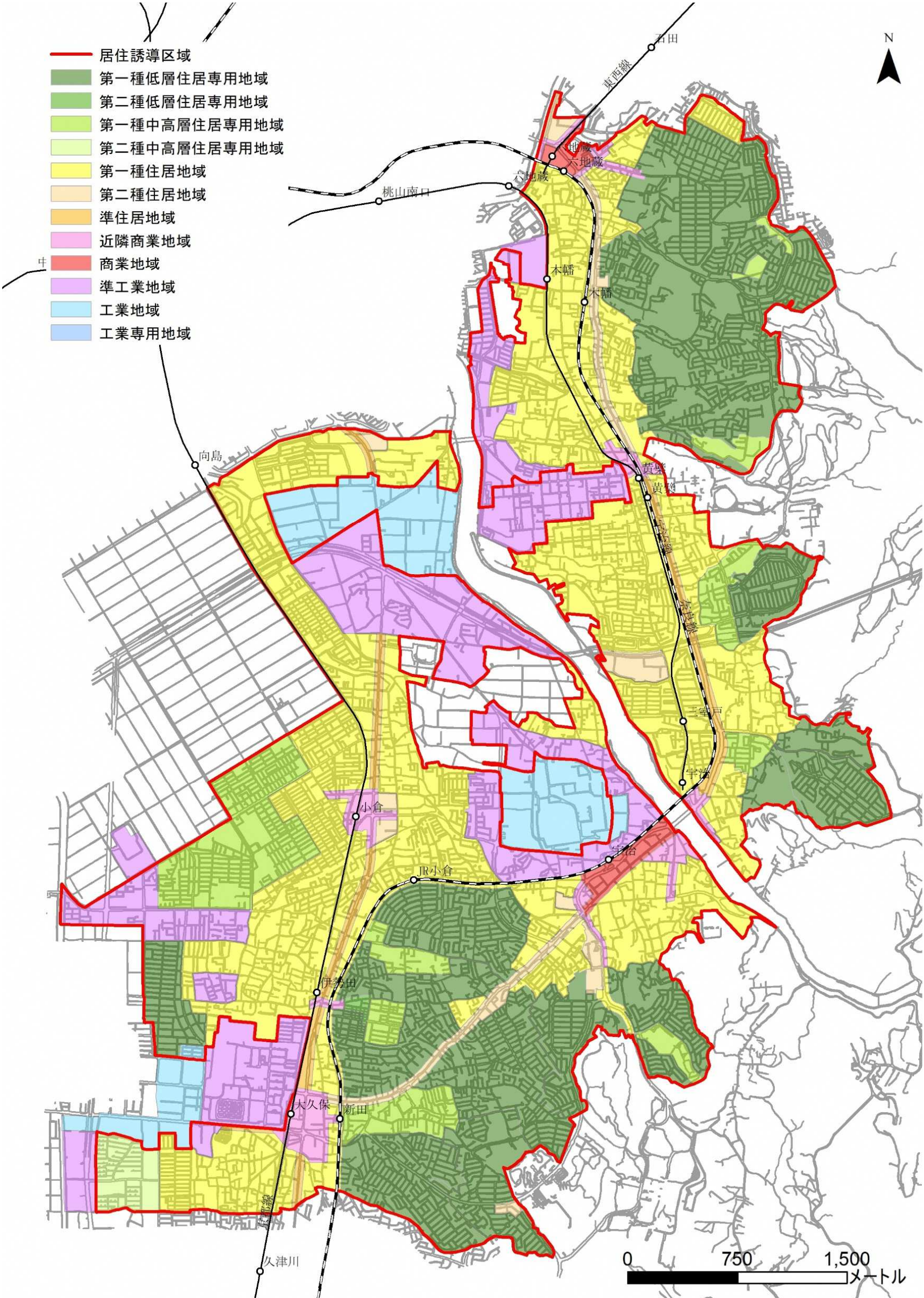


ステップ 居住誘導区域の設定（案）



土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊区域の区域は居住誘導区域から除く。

エリア①（準工業地域）

●地域の現況と人口動向

（用途地域等）

- ・準工業地域が広がり、周辺には第1種住居地域が広がる。

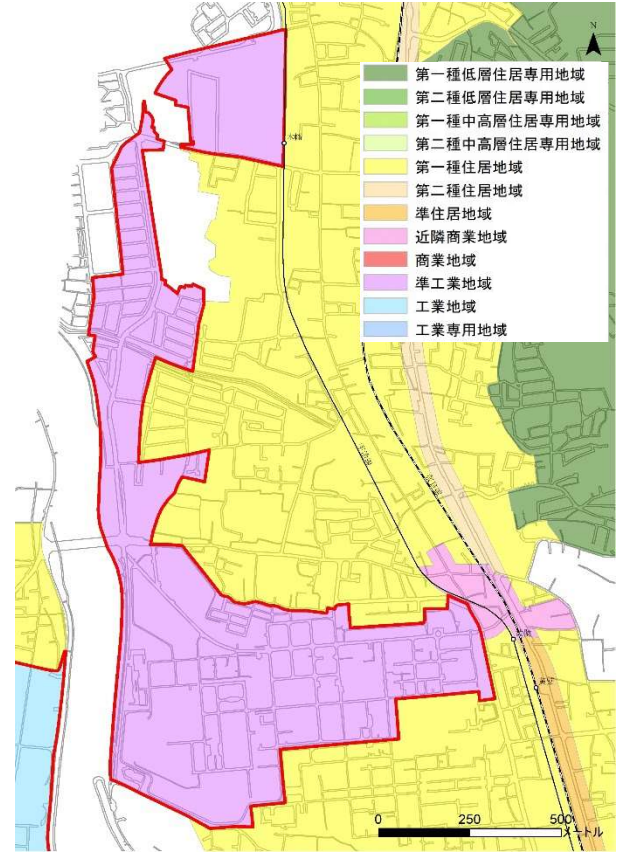
（土地利用の状況）

- ・五ヶ庄西河原には自衛隊駐屯地、木幡西中には大規模な工場が立地している。
- ・それ以外のエリアでは住宅が大半を占めている。
- ・周辺地域も大半が住宅である。

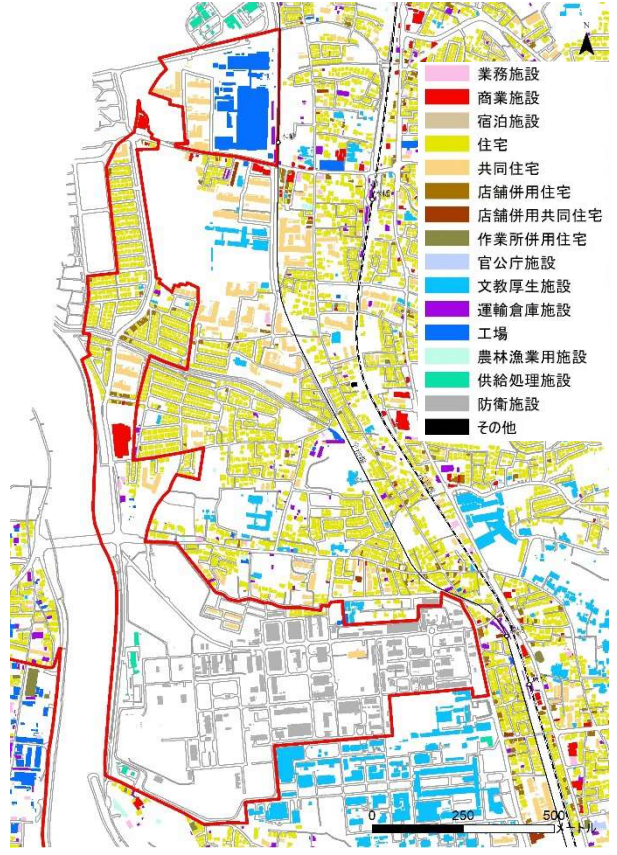
（人口密度の動向）

- ・住宅の立地しているエリアは人口密度が高い。
- ・2015 年と 2045 年を比較して、全体的に低密度化は進むものの 40 人/ha 以下のエリアが大きく広がる状況ではない。

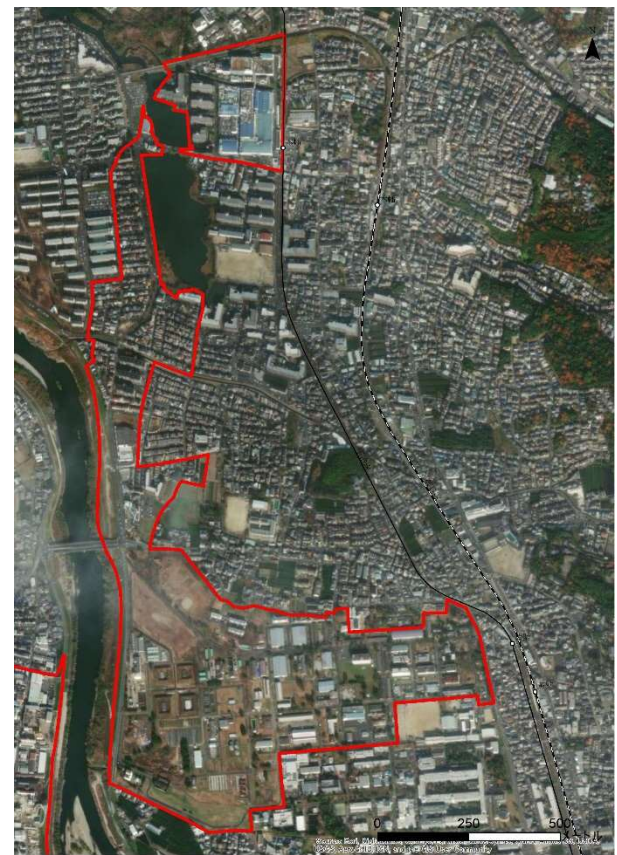
●用途地域等



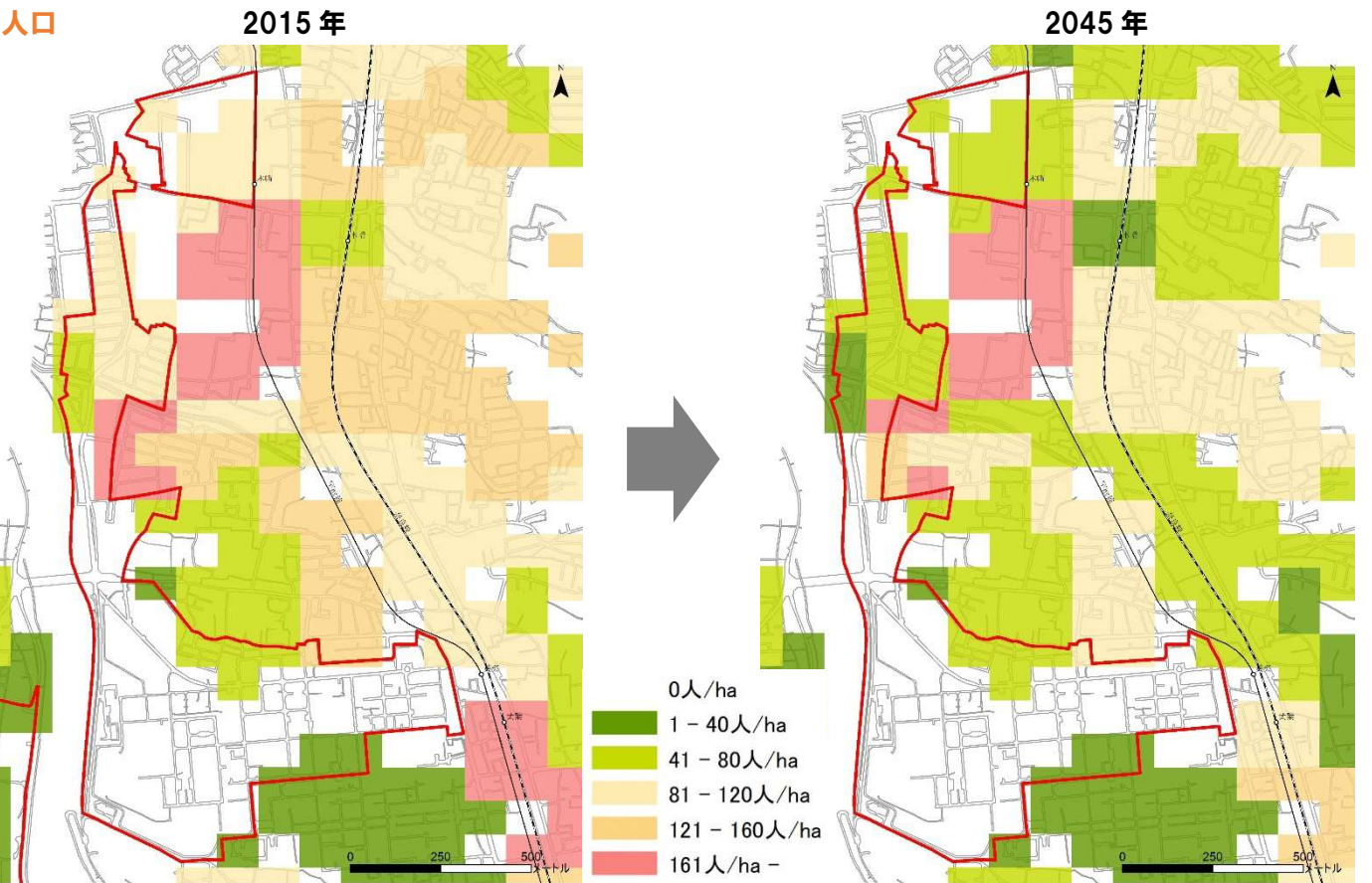
●土地利用



●航空写真



●人口



●居住誘導の方向性

- ・大規模な工場・自衛隊駐屯地以外は既に住宅地化されており、大規模な工場・自衛隊駐屯地のみを居住誘導区域に含まない。

（出典）将来人口・世帯予測ツール(国土技術政策総合研究所)より算出

●地域の現況と人口動向

（用途地域等）

- ・工業地域や準工業地域が面的に広がっており、隣接して第1種住居地域や市街化調整区域が広がる。
- ・準工業地域の一部に地区計画が策定されている。

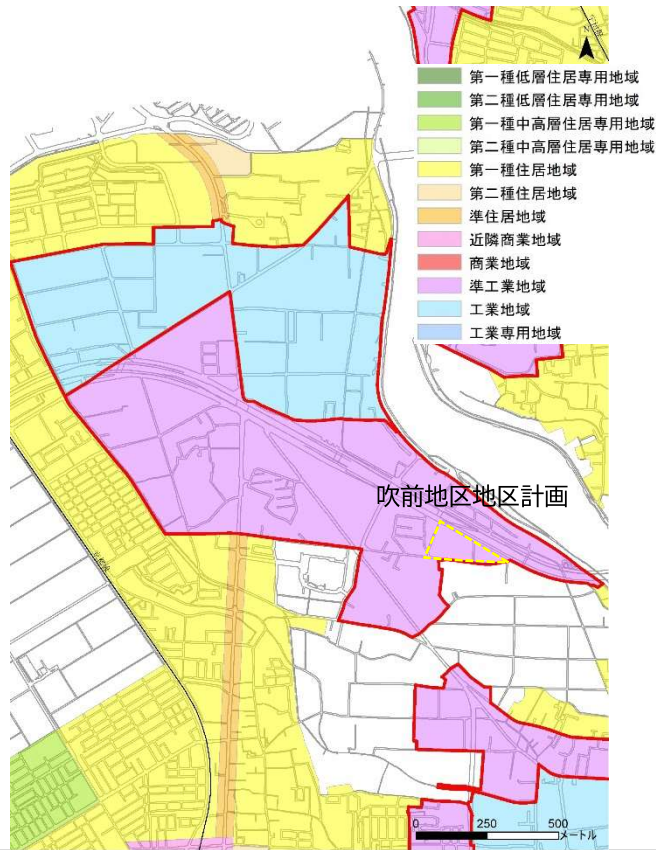
（土地利用の状況）

- ・工業地域のエリアでは工場、運輸倉庫施設、商業施設の立地が多い。
- ・準工業地域のエリアでは工場、運輸倉庫施設、住宅が混在している。

（人口密度の動向）

- ・工業地域のエリアは、人口密度が低い。
- ・準工業地域のエリアは大半が40人/haを超えているが、工業地域と隣接しているエリアなど一部40人/ha以下の地域がある。

●用途地域等



<吹前地区地区計画(一部抜粋)>

（土地利用の方針）

- ・準工業地域として、工場の生産活動と周辺への影響に配慮するとともに、地区内の用途の混在による環境の悪化を防止するため風俗営業施設等の制限を行うことにより、良好な地区環境の形成を図る。

（建築物の用途の制限）

- ・畜舎、キャバレー、料理店、店舗型風俗特殊営業を行う施設等を制限。

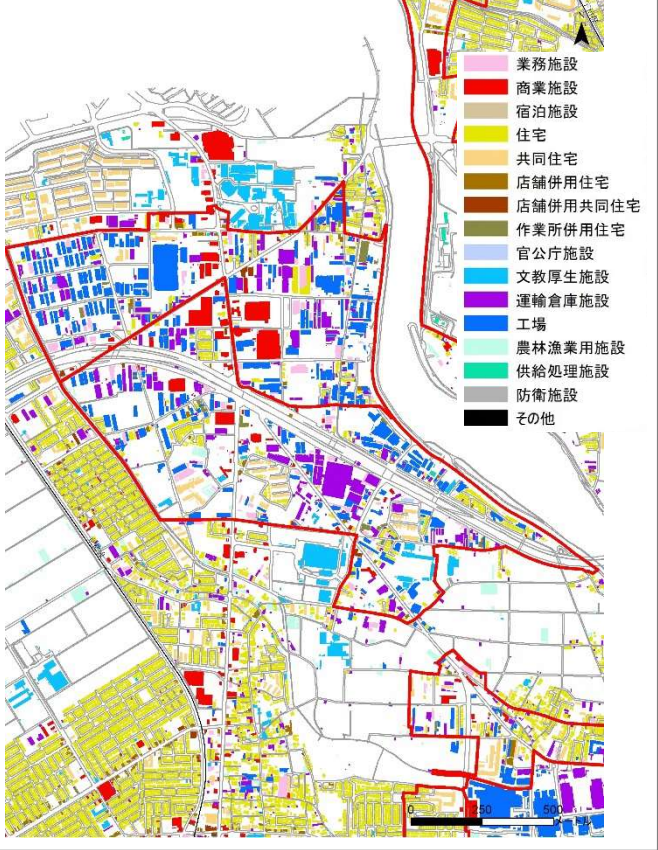
（壁面の位置の制限）

- ・工場の用に供する敷地における建築物の外壁等は道路境界線までの距離を2.0m以上とする 等

（壁面の位置の制限）

- ・工場の用に供する敷地における道路に面する側のかき又はさくは、生垣又は2.0m以下の塀で道路側に植栽を施したものとする 等

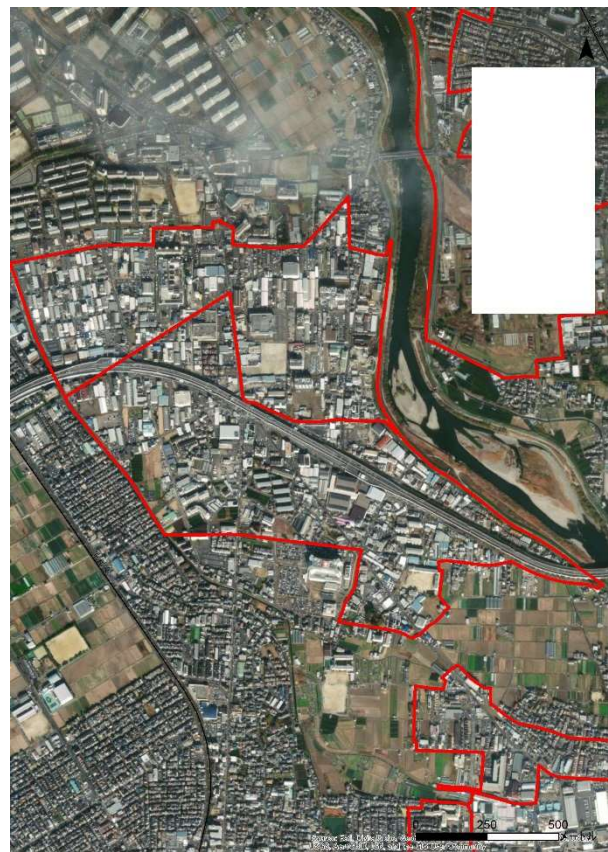
●土地利用



●居住誘導の方向性

- ・工業地域のエリアは、都市計画マスタープランにおいてもものづくり産業拠点と位置付けており、産業集積地として機能の維持・充実を図るため、居住誘導区域に含まない。
- ・準工業地域のエリアでは、住宅地化されている状況や地区計画の方向性を踏まえ、全域を居住誘導区域とする。

●航空写真



●人口

2015 年



2045 年



（出典）将来人口・世帯予測ツール(国土技術政策総合研究所)より算出

エリア③（工業地域、準工業地域）

●地域の現況と人口動向

（用途地域等）

- ・工業地域や準工業地域が面的に広がっており、隣接して第1種住居地域や商業地域、市街化調整区域が広がる。
- ・工業地域、準工業地域の一部に地区計画が策定されている。

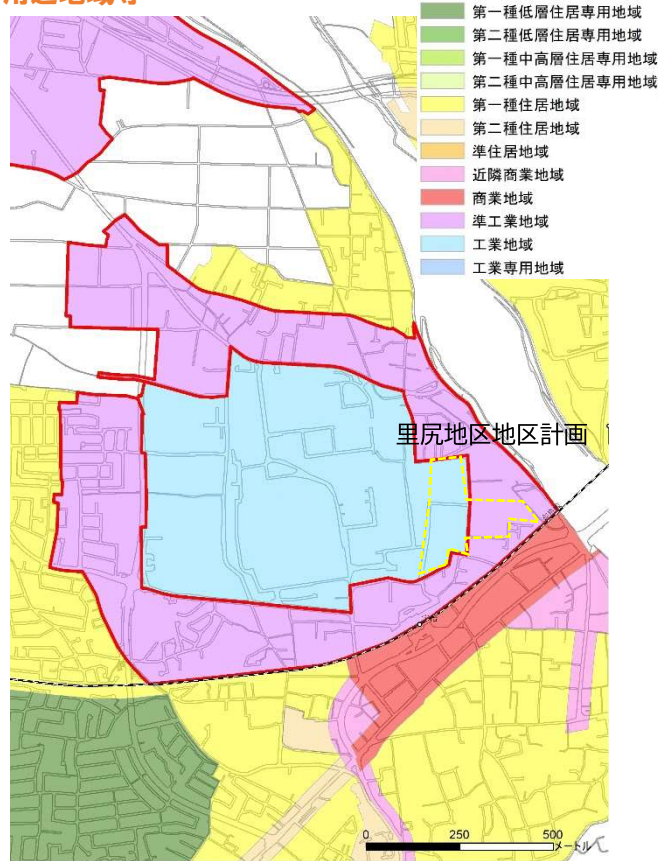
（土地利用の状況）

- ・工業地域のエリアでは工場、運輸倉庫施設、商業施設、医療施設が立地している。
- ・準工業地域のエリアでは一部、工場、運輸倉庫施設が立地しているものの、大半は住宅である。

（人口密度の動向）

- ・工業地域のエリアは、人口密度が低い。
- ・準工業地域のエリアは大半が人口密度が高い。2015年と2045年を比較して、全体的に低密度化は進むものの40人/ha以下のエリアが大きく広がる状況ではない。

●用途地域等



＜里尻地区地区計画（一部抜粋）＞

（地区計画の目標）

- ・工場の未利用地等の利用に関し、必要な公共施設の整備を行い、駅周辺である立地特性を活かして、周辺の工業地との共存に配慮しながら、高齢社会に対応した地域医療福祉の推進と地域交流に積極的に貢献しうる施設等の充実を図るとともに、良好な都市景観形成を図る。

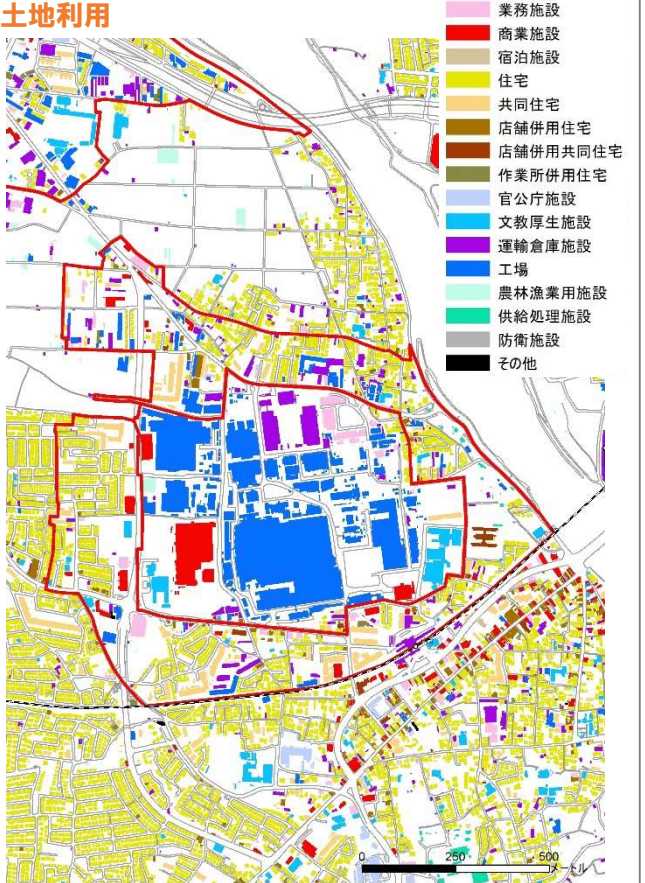
（土地利用の方針）

- ・用途の混在を防止し、福祉・交流・医療等の都市生活を支えるサービス機能の充実を図る。

（建築物の用途の制限）

- ・専用住宅、兼用住宅、共同住宅・寄宿舎、店舗、ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、カラオケボックス、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、自動車教習所、工場、倉庫業を営む倉庫、畜舎、危険物の貯蔵又は処理施設等を制限

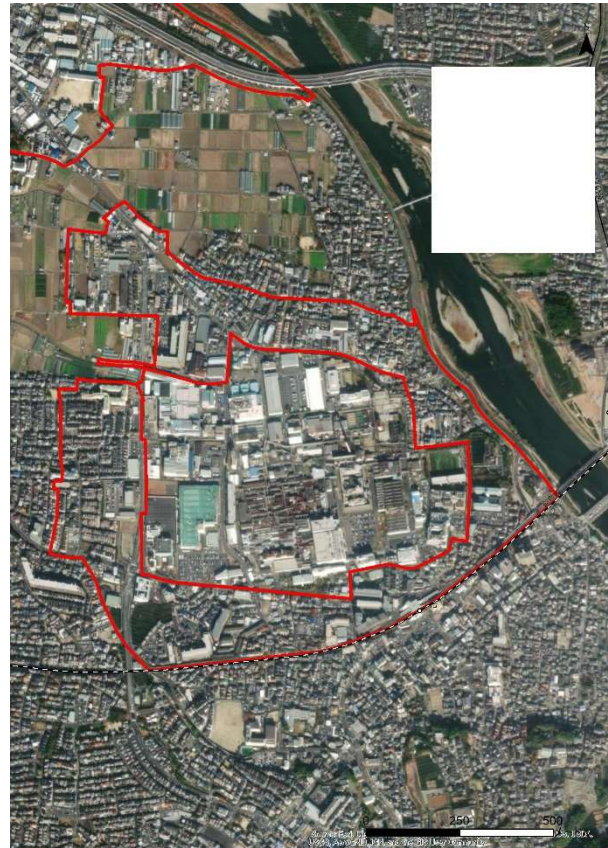
●土地利用



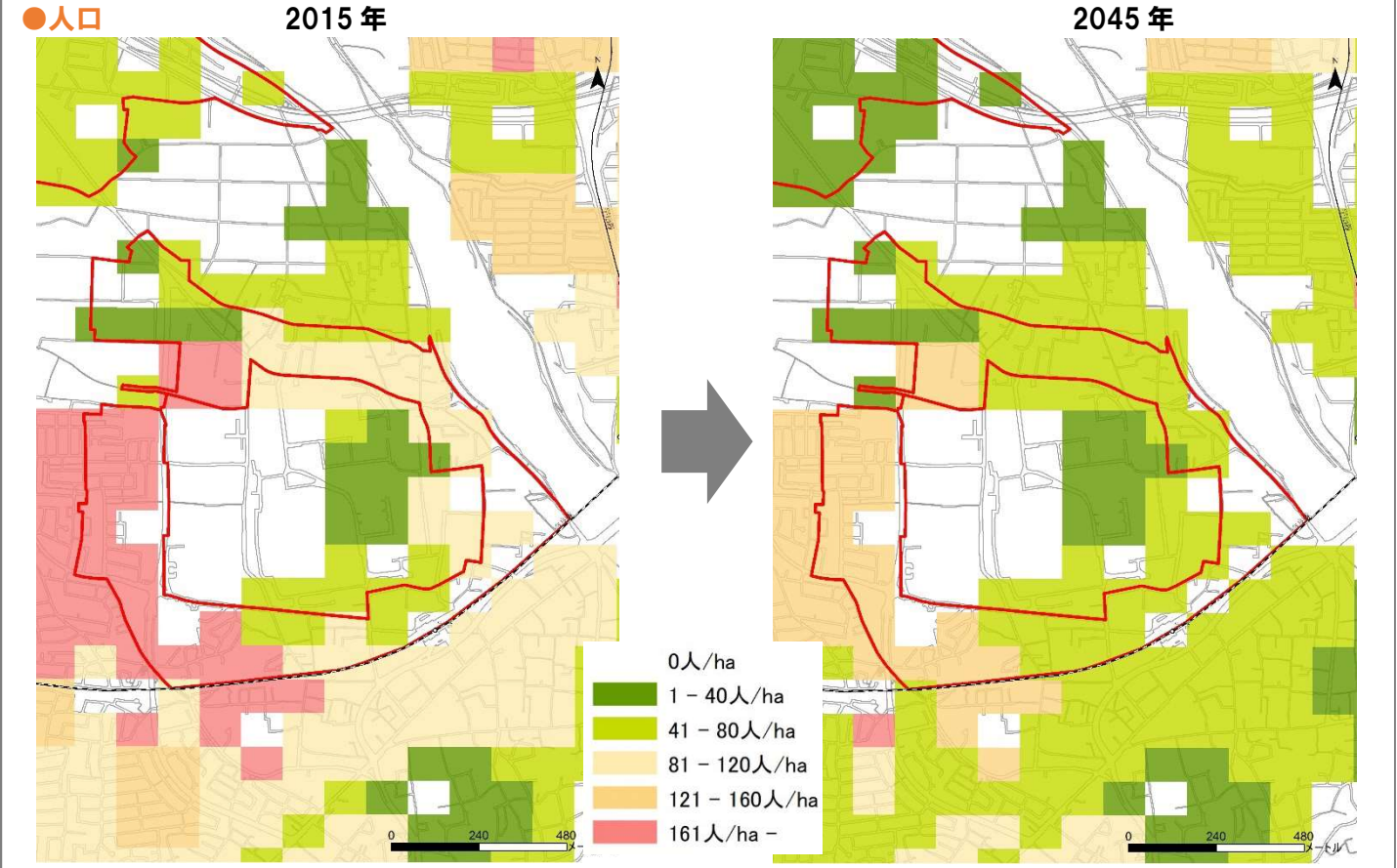
●居住誘導の方向性

- ・工業地域のエリアは、都市計画マスタープランにおいてもものづくり産業拠点と位置付けており、産業集積地として機能の維持・充実を図るため、居住誘導区域に含まない。ただし、里尻地区地区計画の区域は、「福祉・交流・医療等の都市生活を支えるサービス機能の充実を図る」地域として位置づけており、居住誘導区域とする。
- ・準工業地域のエリアでは、既に住宅地化されており、基本的には全域を居住誘導区域とする。

●航空写真



●人口



（出典）将来人口・世帯予測ツール（国土技術政策総合研究所）より算出

エリア④（工業地域、準工業地域）

●地域の現況と人口動向

（用途地域等）

- ・工業地域や準工業地域が広がっているが、工業系用途地域の間に住居地域が指定されている。住居専用地域に隣接しているエリアもある。
- ・工業地域の一部に地区計画が策定されている。

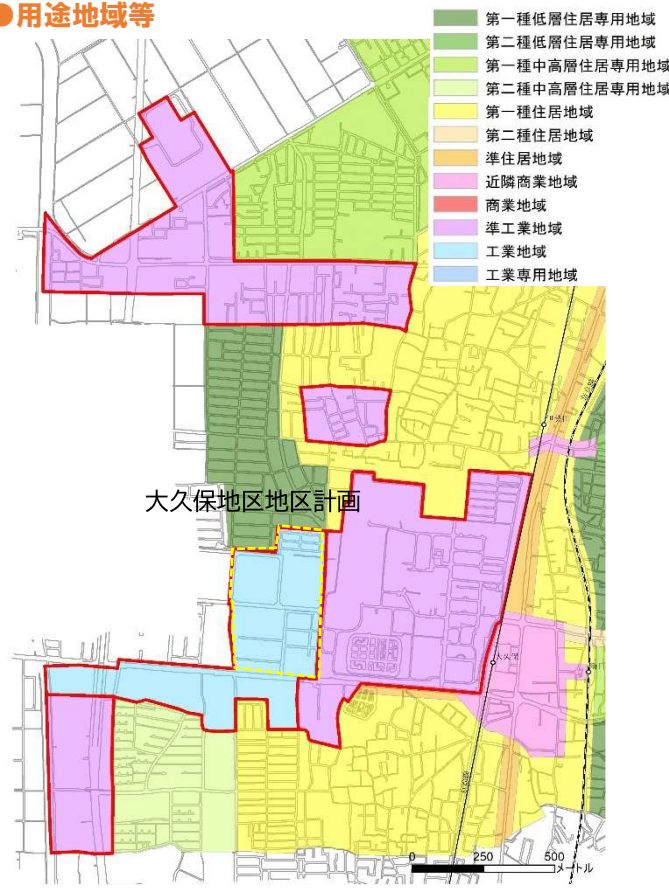
（土地利用の状況）

- ・北側や中央部の準工業地域は工場や卸売市場が立地しているものの大半が住宅となっている。
- ・南側の工業地域、準工業地域は、広野町には自衛隊駐屯地が立地しており、それ以外は大久保地区地区計画の区域の北側を除くと、工場か商業施設が大半である。

（人口密度の動向）

- ・北側や中央部の準工業地域は大半が人口密度が高い。
- ・南側の工業地域、準工業地域は概ね人口密度が低い

●用途地域等



＜大久保地区地区計画（一部抜粋）＞

（地区計画の目標）

- ・工場跡地等利用に関し、地域経済や雇用、まちづくりの活性化に資するよう、都市基盤の充実と環境保全を図り、産業系及び住宅系への土地利用転換を適切に誘導し、土地の合理的利用と都市機能の更新を図ることを目標とする。

（土地利用の方針）

- 事業所用地：地区の南側
- ・住宅系を除いた土地利用に限定することにより、住工混在を避け良好な事業所用地の形成を行う。

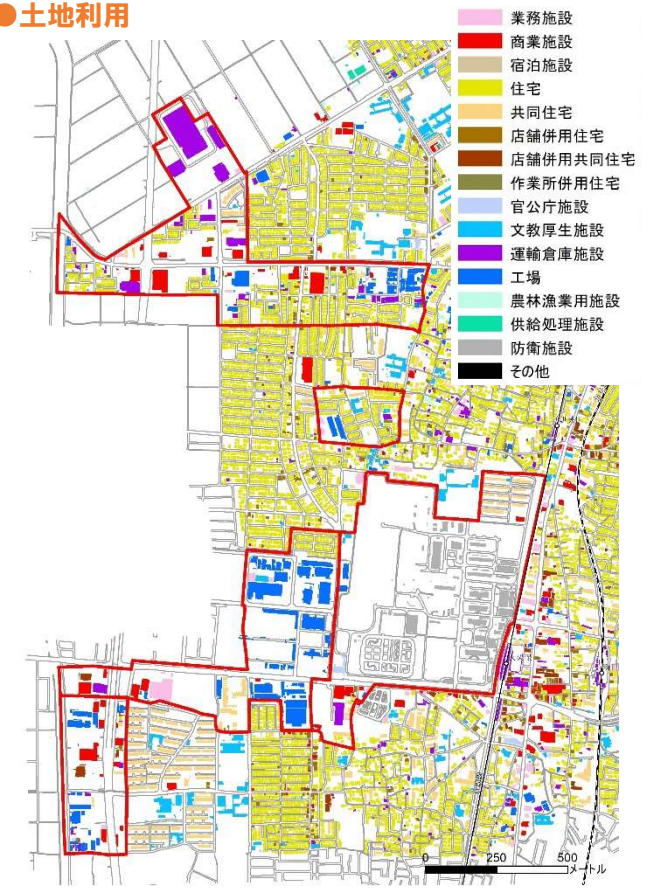
○住宅用地：地区の北側

- ・住宅系に限定することにより、良好な住宅用地の形成を行う。

（建築物の用途の制限）

- 事業所用地
- ・住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、「風俗営業」の用途に供するもの等を制限
- 住宅用地
- ・住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿、診療所、集会所、派出所、店舗、飲食店等以外のものを制限

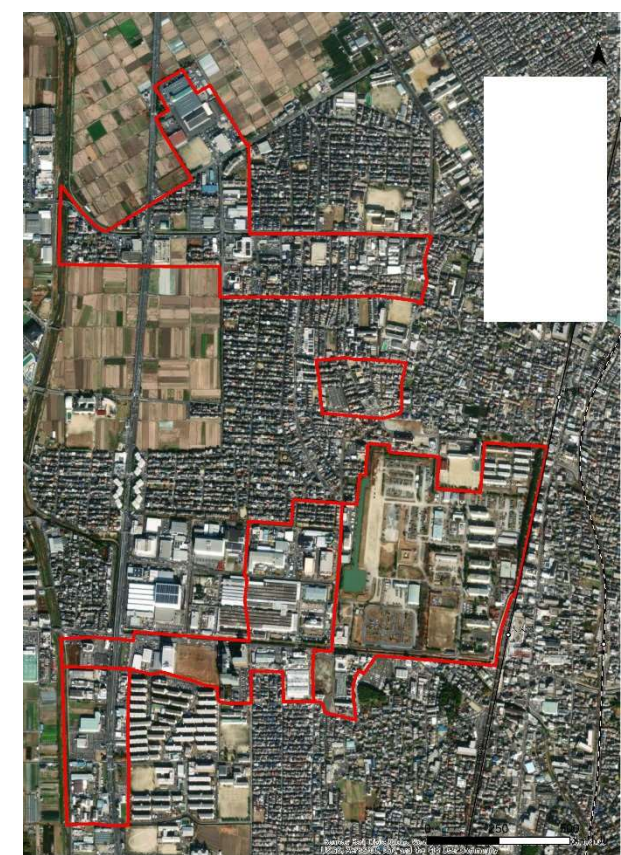
●土地利用



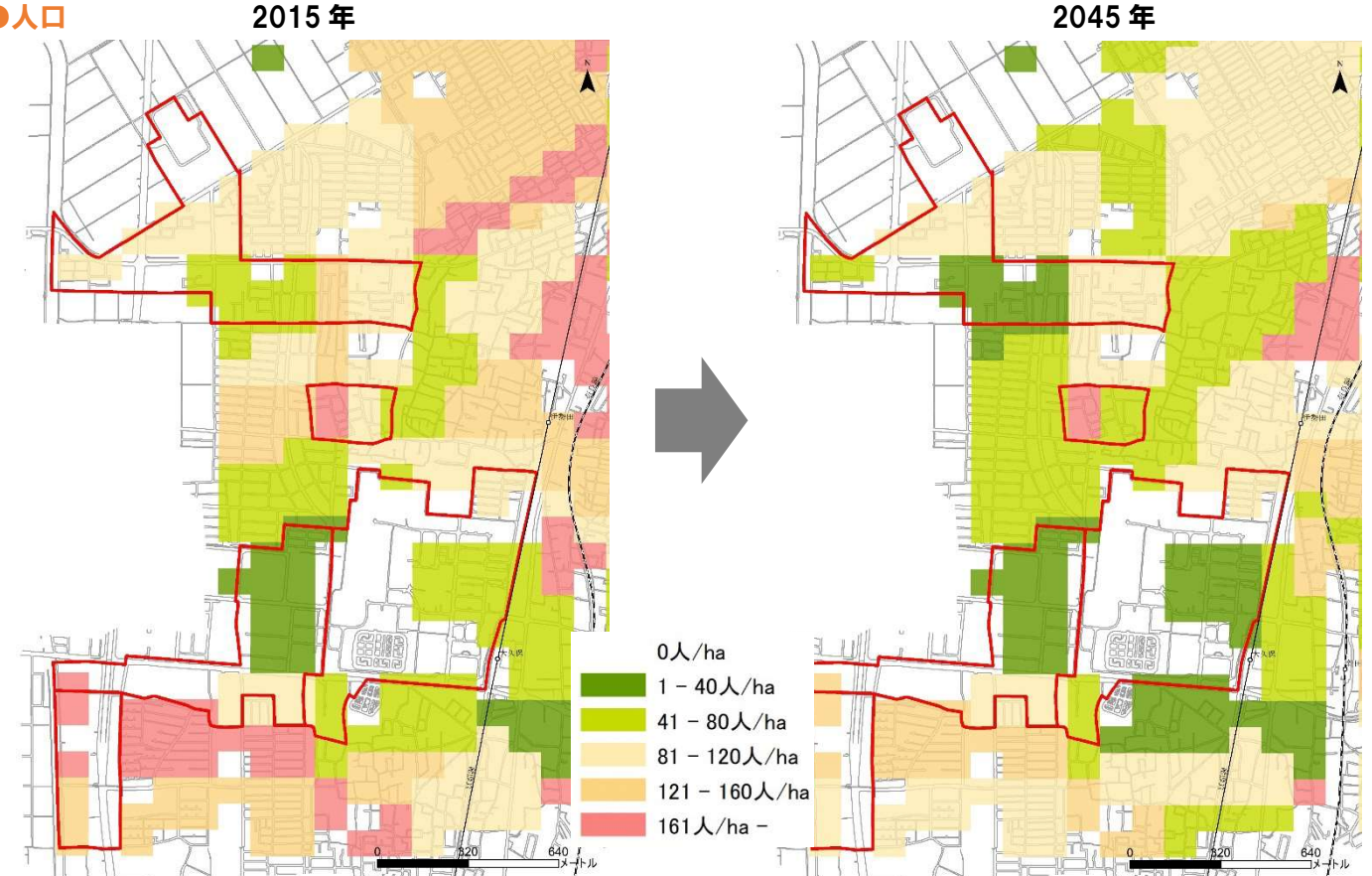
●居住誘導の方向性

- ・工業地域のエリアは、都市計画マスタープランにおいてもものづくり産業拠点と位置付けており、産業集積地として機能の維持・充実を図るため、居住誘導区域に含まない。ただし、大久保地区地区計画の一部区域は、「住宅用地」として位置づけており、居住誘導区域とする。
- ・準工業地域のエリアでは、自衛隊駐屯地と卸売市場、国道 24 号沿道地域以外は既に住宅地化されており、自衛隊駐屯地と卸売市場、国道 24 号沿道の準工業地域のみを居住誘導区域に含まない。

●航空写真



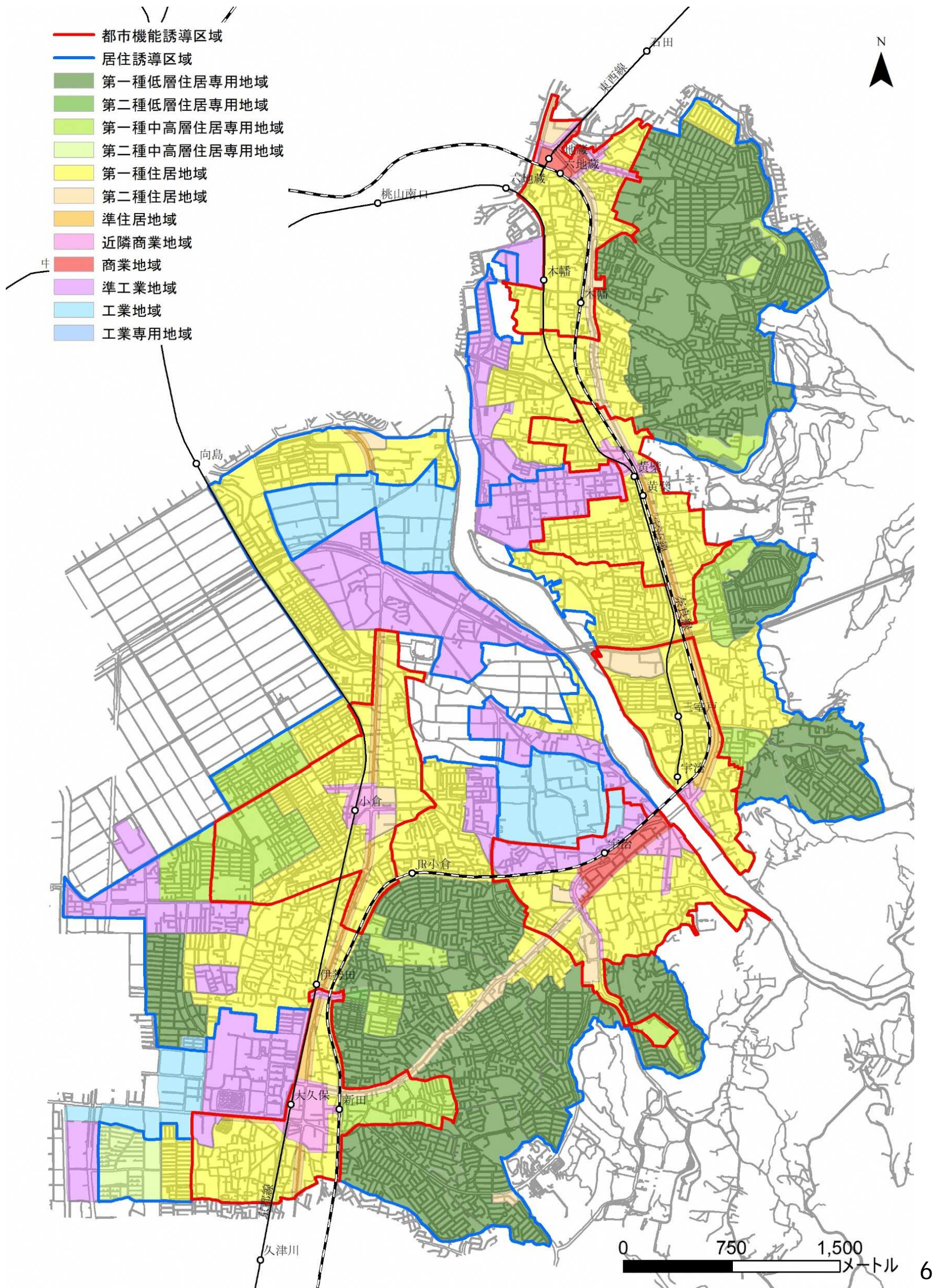
●人口



（出典）将来人口・世帯予測ツール（国土技術政策総合研究所）より算出

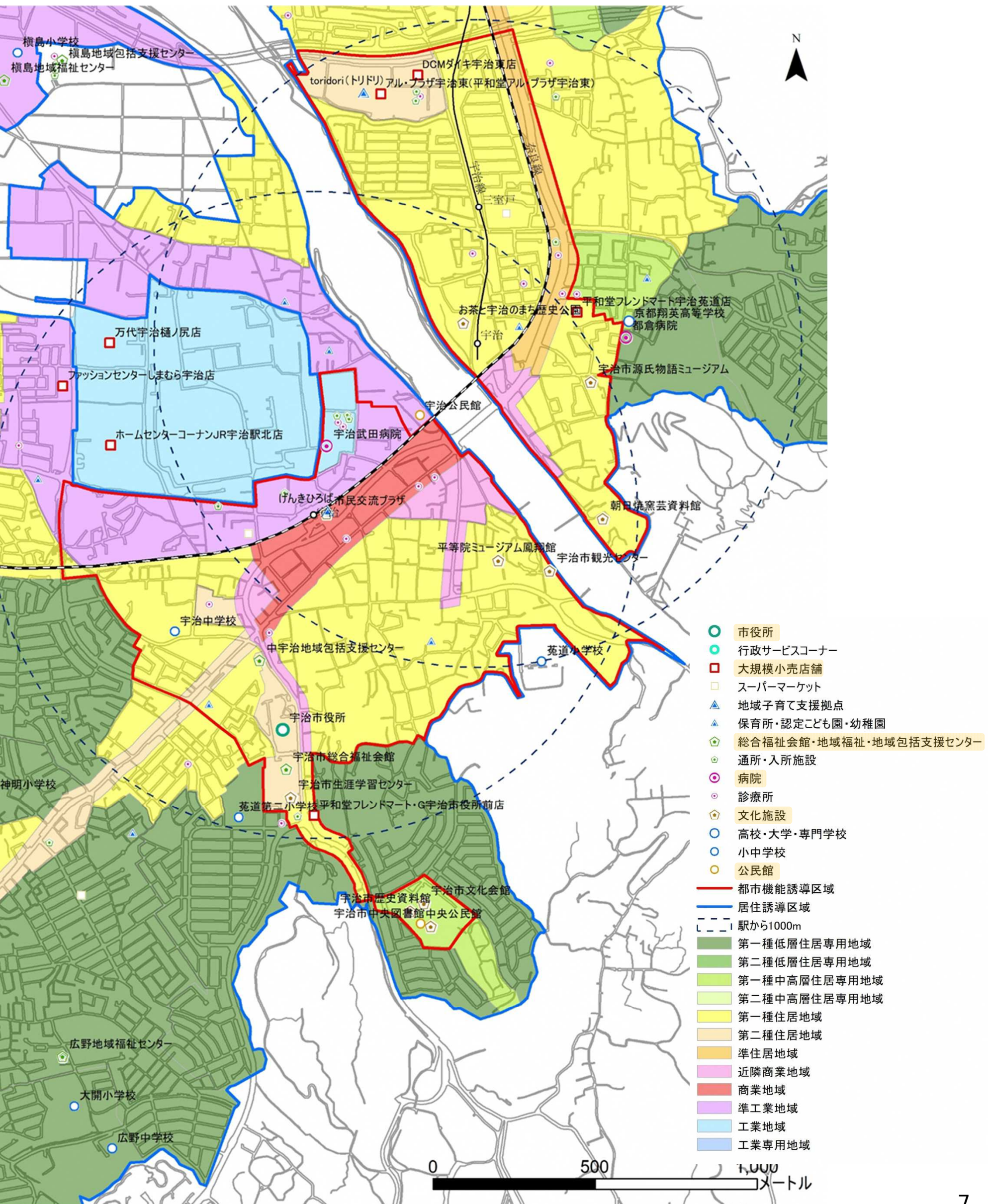
都市機能誘導区域の設定

全 域



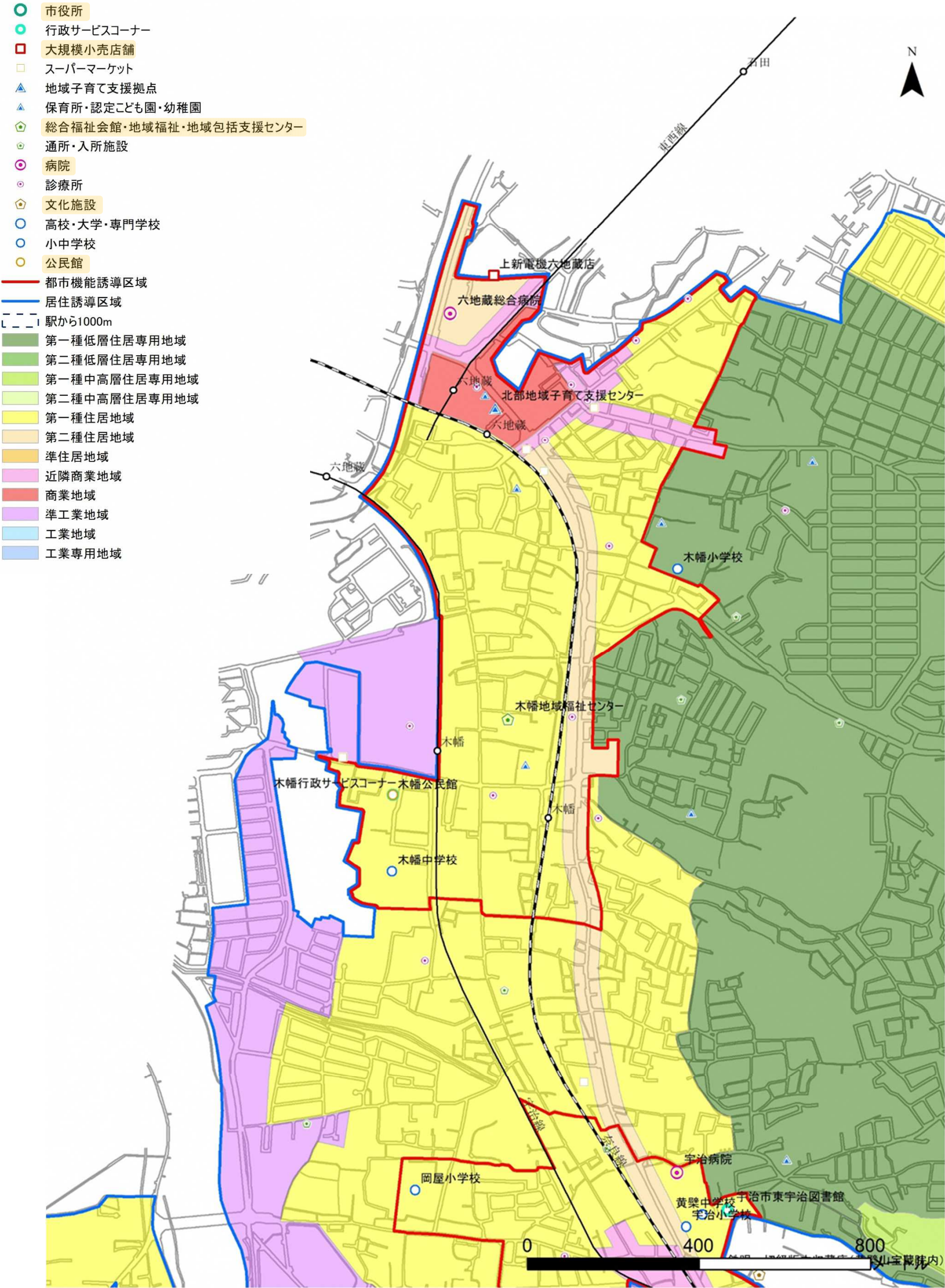
都市機能誘導区域の設定

JR宇治駅・京阪宇治駅周辺



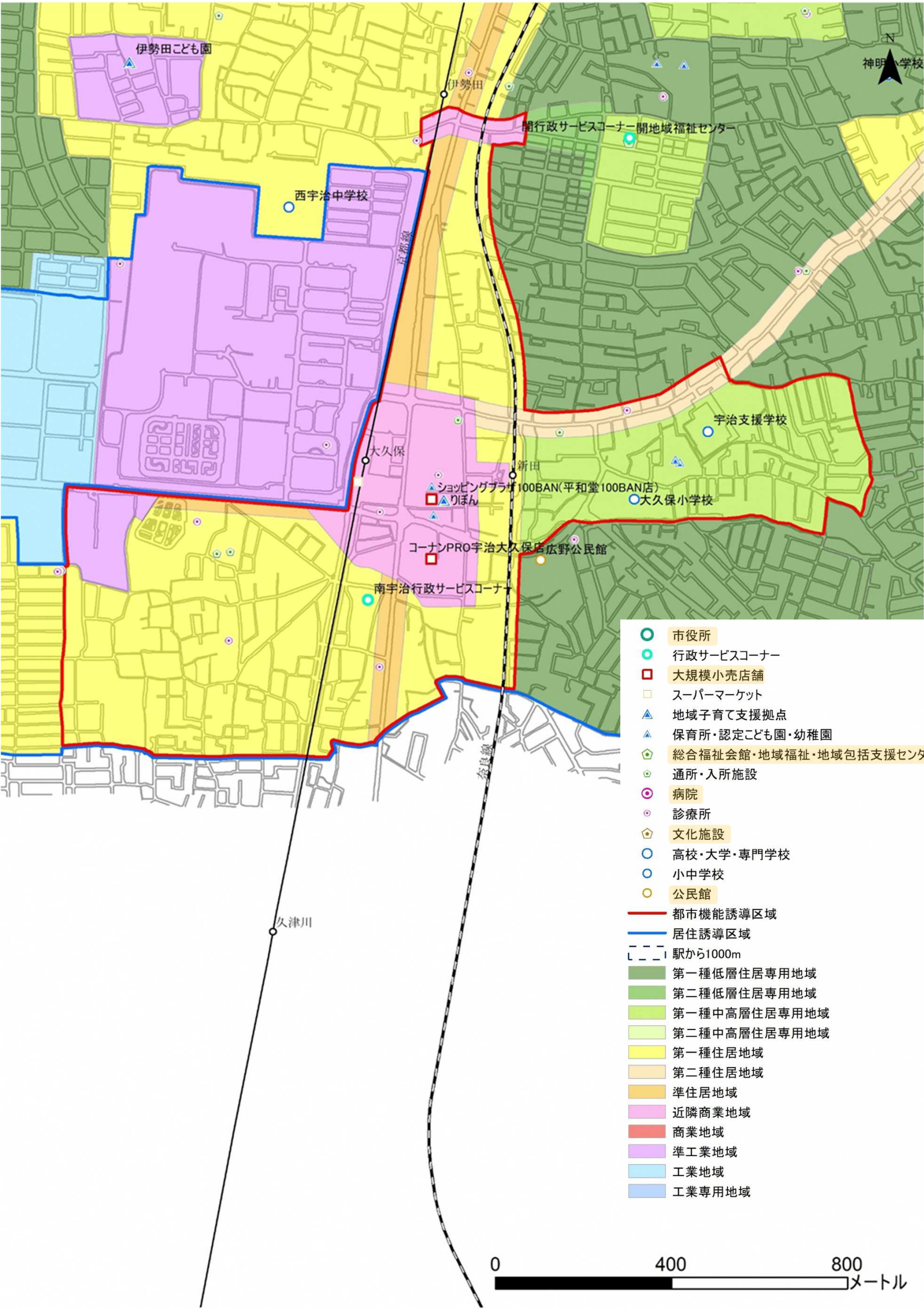
都市機能誘導区域の設定

JR六地蔵駅周辺



都市機能誘導区域の設定

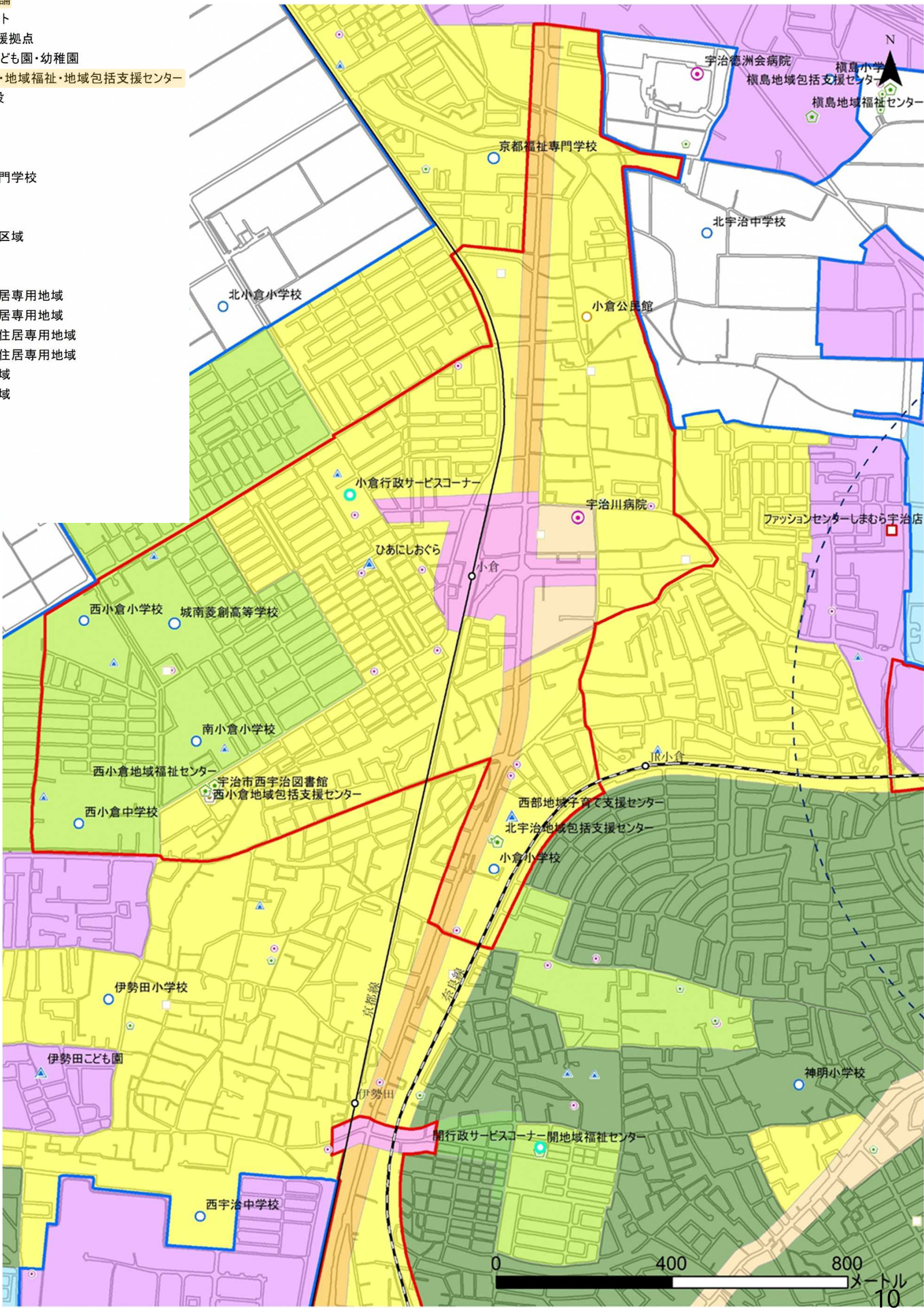
近鉄大久保駅周辺・JR新田駅周辺



都市機能誘導区域の設定

- 市役所
- 行政サービスコーナー
- 大規模小売店舗
- スーパーマーケット
- 地域子育て支援拠点
- 保育所・認定こども園・幼稚園
- 総合福祉会館・地域福祉・地域包括支援センター
- 通所・入所施設
- 病院
- 診療所
- 文化施設
- 高校・大学・専門学校
- 小中学校
- 公民館
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 駅から1000m
- 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

近鉄小倉駅周辺



都市機能誘導区域の設定

JR黄檗駅・京阪黄檗駅周辺

