

6 コミュニティ拠点の検討

(1) 本市における区域指定（都市計画法第34条第11号及び第12号）の基準による市街化調整区域の検討

都市計画マスタープランにおいて、地域生活拠点に位置付けられている城南地区公民館周辺は市街化調整区域に設定されているため、人口集積、都市機能施設の集積、公共交通の利便性等の視点に基づく拠点設定の考えとは一致しません。

そのため、本市における区域指定（都市計画法第34条第11号及び第12号）の指定状況を考慮し、市街化調整区域内における既存集落の維持を目的とした市独自の拠点を設定すべきか検討するとともに、拠点の位置についても妥当性の検証を行います。

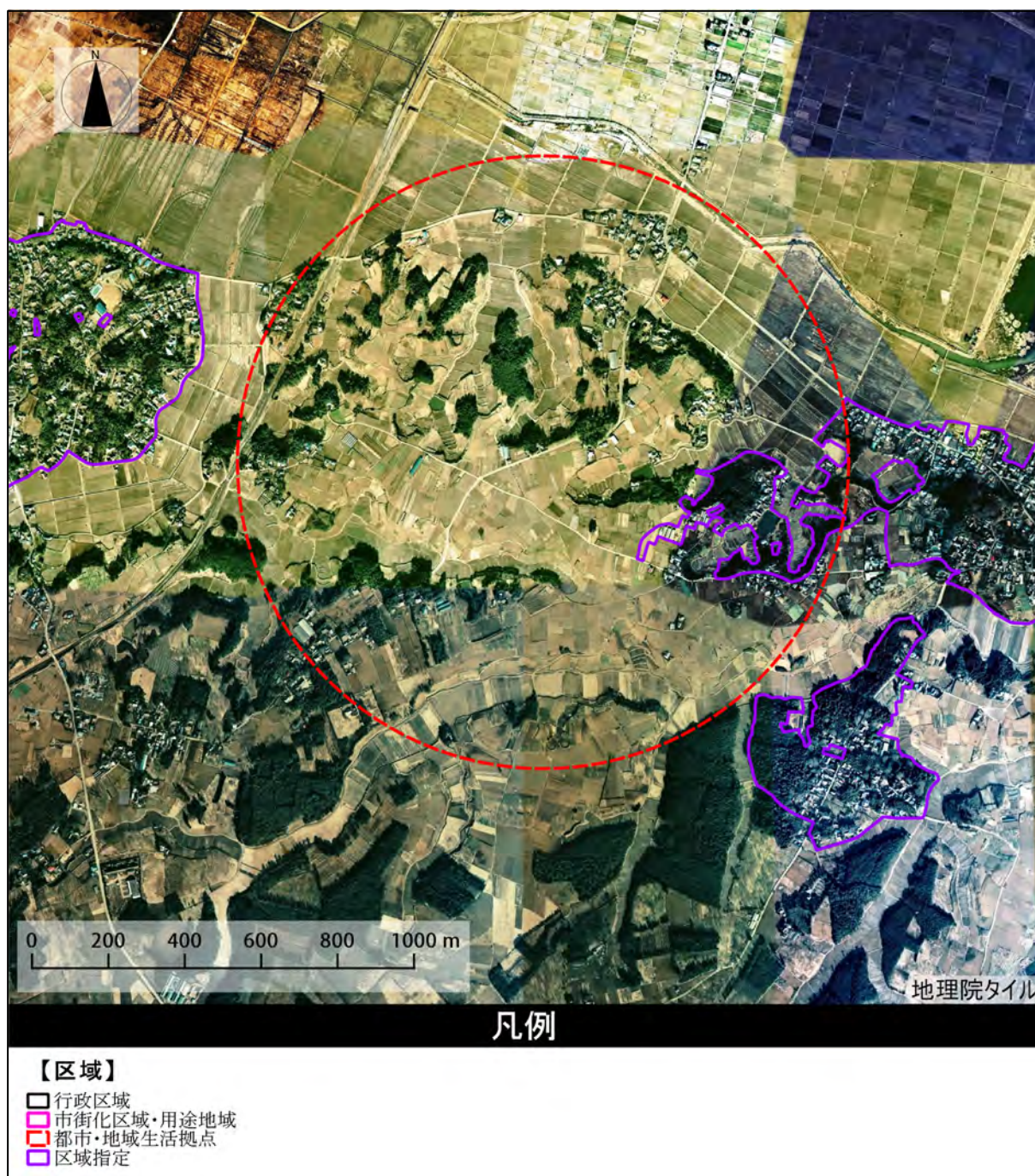
また、過去の航空写真から、昔から地域に定着している集落か否かを把握します。

表：区域指定の基準

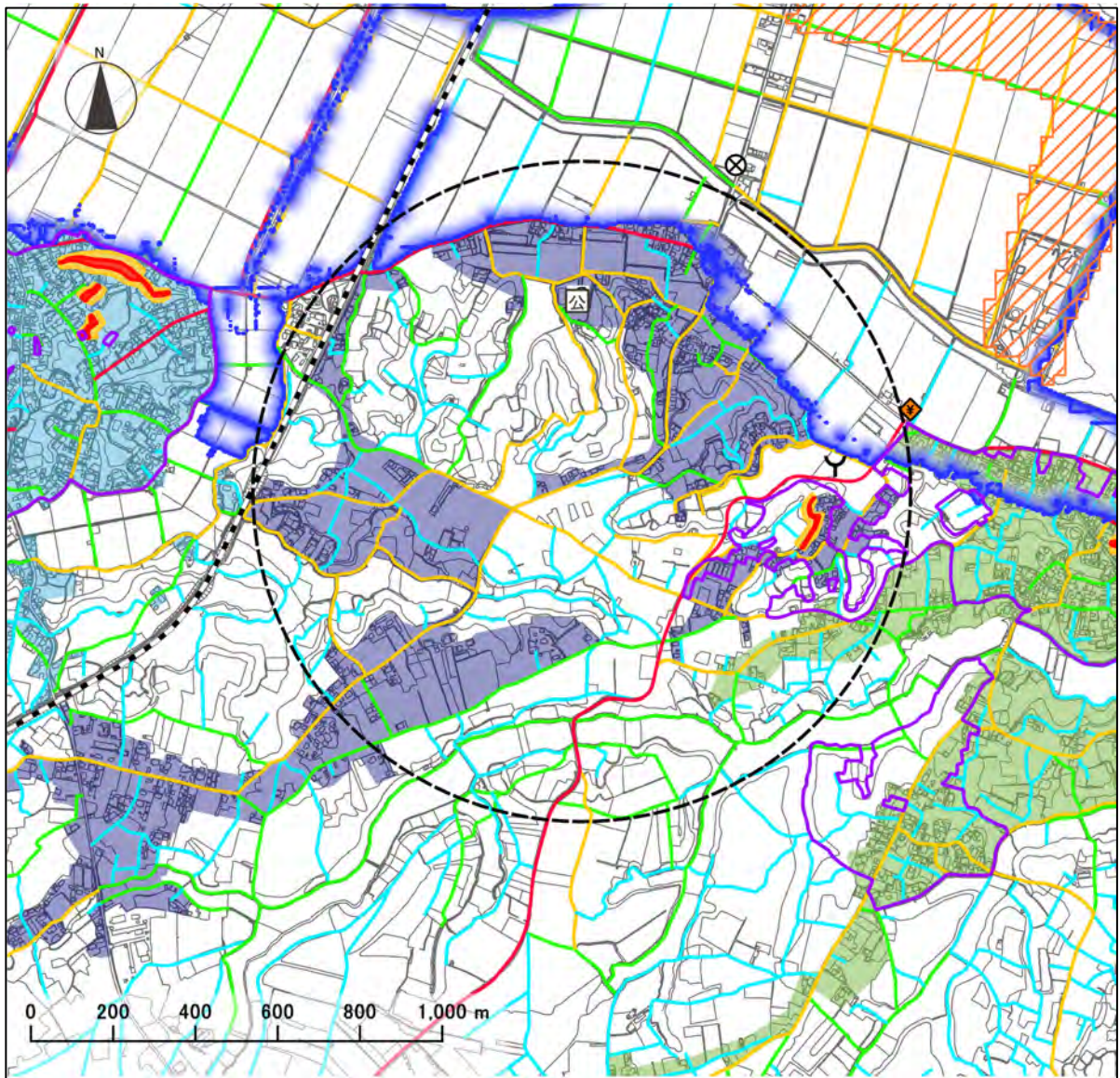
基準項目	11号区域	12号区域
市街化区域からの離隔距離	1キロメートル以内	1キロメートル超
宅地率 ^(※)	おおむね40%以上	30%以上
集落性	一体的な日常生活圏を構成し、おおむね50以上の建築物が連たん	
道路	区域内に車道幅員5.5メートル以上の主要な道路が配置	
排水施設	下水を有効に排出する排水施設が適切に配置	
給水施設	水道法の許可を受けた水道事業の給水区域	
除外区域 (政令事項)	<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生のおそれのある区域（土砂災害警戒区域等） ・農用地として保全すべき区域（農振農用地区域等） ・環境上保全すべき区域（保安林・国定公園区域等） 	

(※) 宅地率とは、集落性の要件として設定したものであり、次式により求める数値

⇒ 宅地率 = 建築物が建っている敷地面積の総計 / 区域指定面積 × 100%



図：城南地区公民館周辺 航空写真（1974年～1978年に撮影）



凡例

<p>【区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政区域 市街化区域・用途地域 都市・地域生活拠点 区域指定 <p>【鉄道】</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅 鉄道路線 <p>【バス】</p> <ul style="list-style-type: none"> バス停 バス路線(30本/日未満) バス路線(30本/日以上) <p>【最大道路幅員】</p> <ul style="list-style-type: none"> ～4m未満 4m以上～6m未満 6m以上～12m未満 12m以上 	<p>【下水道区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 整備済区域 計画区域 <p>【集落排水区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 整備済区域 計画区域 <p>【災害区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> L2洪水浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 <p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 病院 診療所 	<p>【福祉機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 通所型施設 訪問型施設 小規模多機能施設 その他高齢者福祉施設 <p>【保育機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 保育所 認定こども園 児童厚生施設 地域子育て支援センター <p>【教育機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 小学校 中学校 	<p>【文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共公民館 集会施設 図書館・図書室 博物館・郷土館 スポーツ施設 <p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア 農産物直売所 	<p>【行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市役所 支所・出張所 警察署・交番 消防署・出張所 <p>【金融機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ゆうちょ銀行窓口 地方銀行 その他金融機関
---	---	---	--	--

図：城南地区公民館周辺 都市機能カルテ

表：拠点設定及び拠点位置の検討結果

検討項目	結果	判定
拠点設定及び位置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点の周辺には、区域指定が行われている集落が3地区あり、航空写真により約40年前から維持している集落であると考えられます。今後も、これら既存集落の維持を図る観点から、当該地区を拠点として設定します。 ・ 位置については、それぞれの集落から同程度の距離の場所にあるとともに、最大道路幅員4m以上の道路で拠点にアクセスできるため、適切であると判断します。 	○

(2) 本市における用途白地地域の土地利用の考え方に基づく、用途白地地域の検討

都市計画マスタープランにおいて、地域生活拠点に位置付けられている園部地区公民館周辺、恋瀬地区公民館周辺、小幡地区公民館周辺は、用途白地地域に設定されているため、城南地区公民館周辺と同様に、人口集積、都市機能施設の集積、公共交通の利便性等の視点に基づく拠点設定の考えとは一致しません。

そのため、以下のような本市における用途白地地域の土地利用の考えを基本として、他市町村の事例を参考に作成した検討項目を用いて、用途白地地域での既存集落の維持を目的とした市独自の拠点を設定するべきか検討するとともに、拠点の位置についても妥当性の検証を行います。

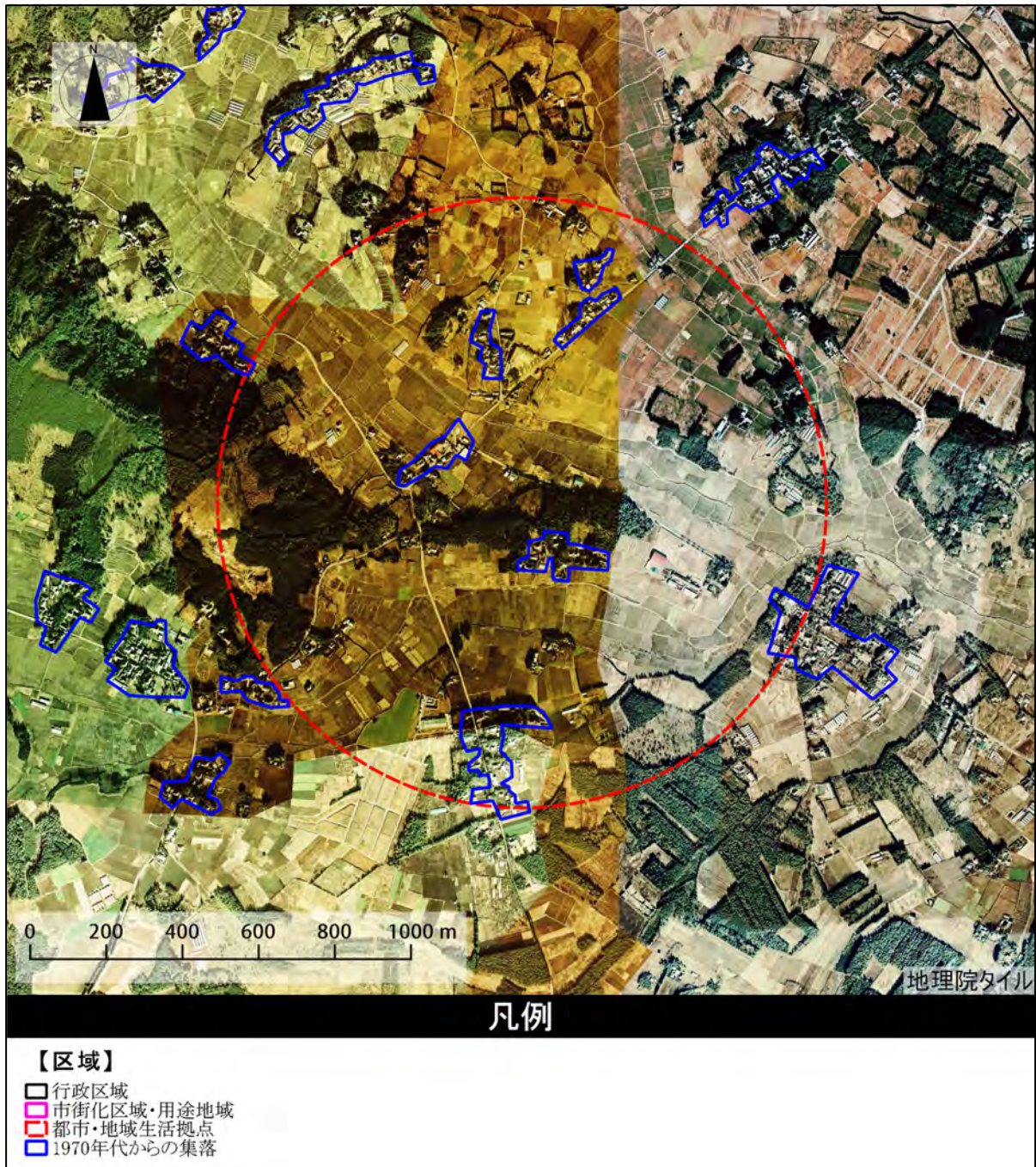
また、過去の航空写真から、昔から地域に定着している集落か否かを把握します。

【本市における用途白地地域の土地利用の考え方】

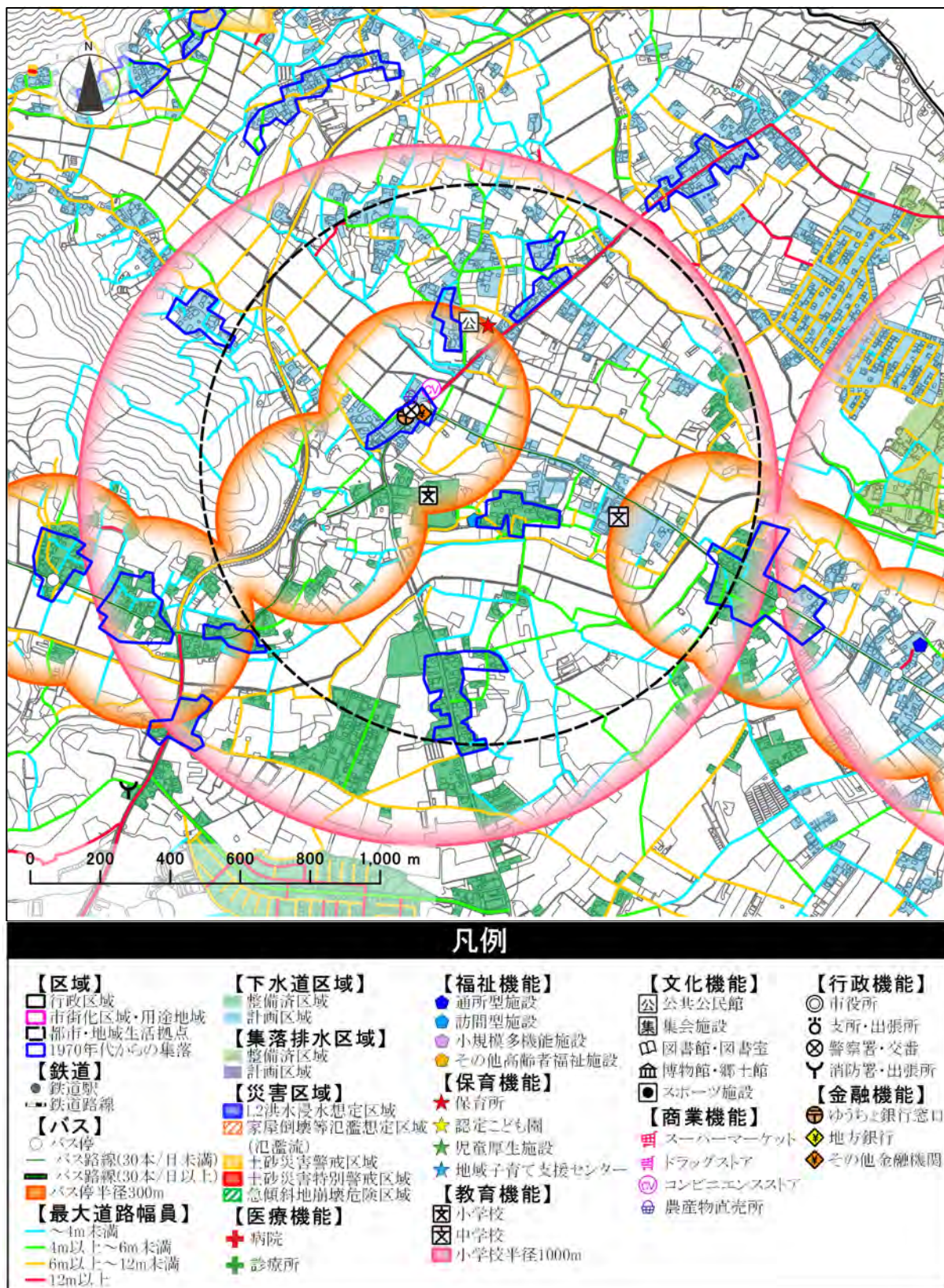
- ・ 無秩序な市街化の抑制
- ・ 自然環境との調和
- ・ 集落地としての良好な居住環境の維持・充実

表：本市における用途白地地域の検討項目

検討の視点	検討項目	基準
既存インフラの有効活用	道路整備状況	・ 地区内における最大幅員4m未満の道路割合が50%以下
	下水道整備状況	・ 公共下水道又は農業集落排水事業が整備済み又は計画区域内
	公共交通利用環境	・ 鉄道駅を中心に800m又はバス停を中心に300mの区域内
暮らしやすさの確保	小学校へのアクセス	・ 小学校を中心に1,000mの区域内
居住に適さないエリアの除外	災害区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2）） ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模（L2）） ・ 土砂災害（特別）警戒区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域



図：園部地区公民館周辺 航空写真（1974年～1978年に撮影）

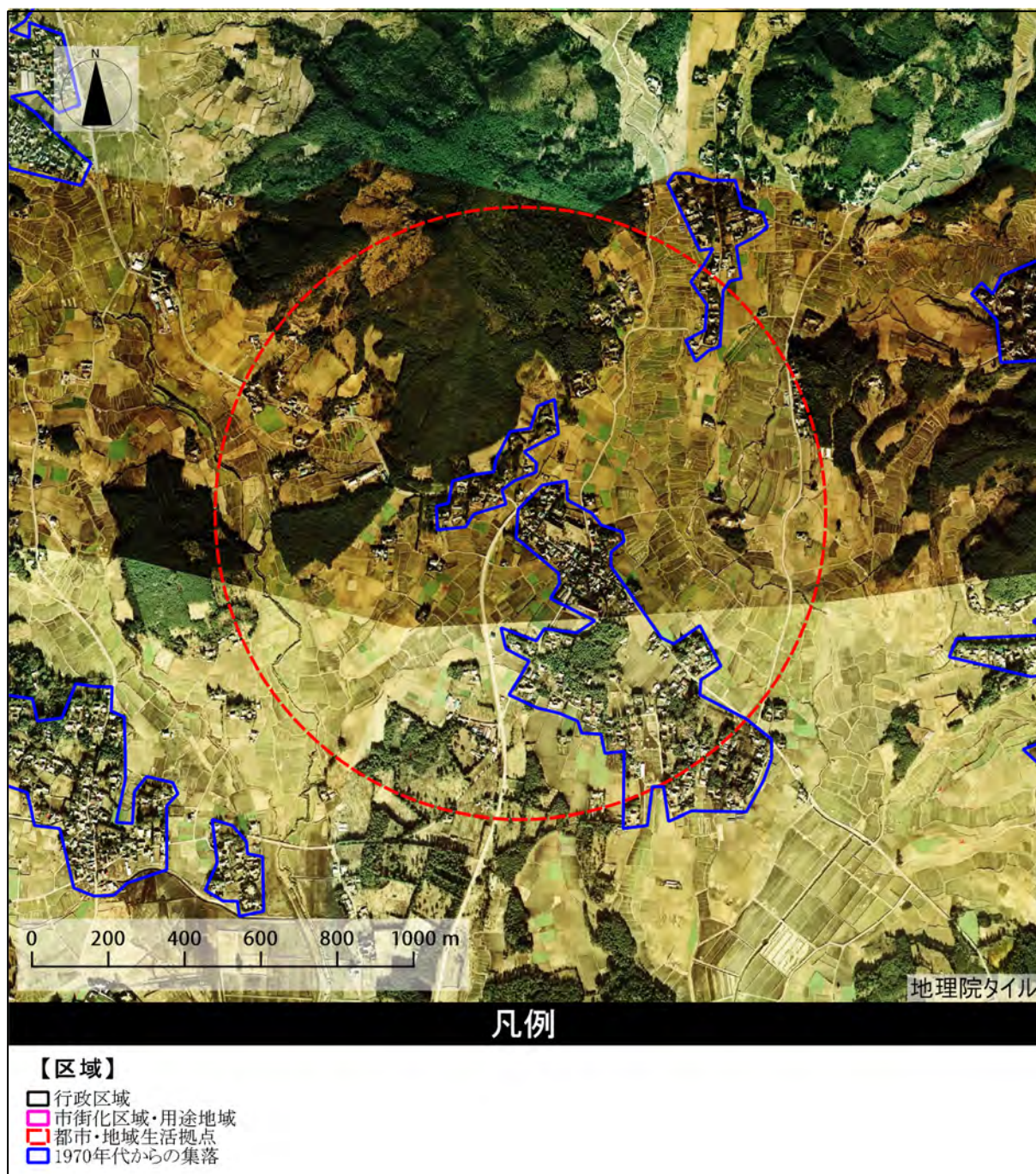


図：園部地区公民館周辺 都市機能カルテ

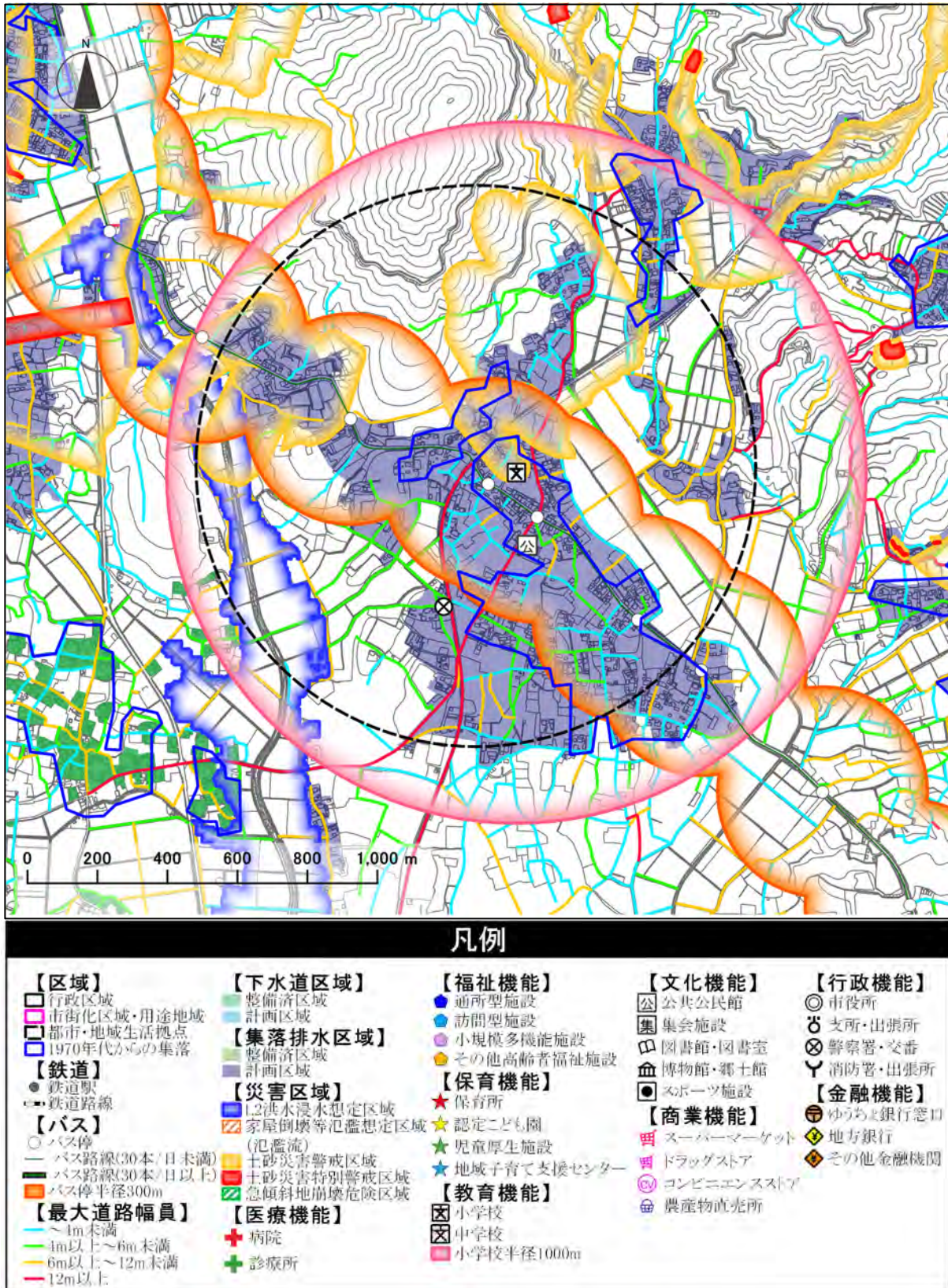
表：本市における用途白地地域の検討項目

検討項目	結果	判定
道路整備状況	最大幅員 4m未満の道路割合は 42.0%	○
下水道整備状況	建築物が建っている区域では整備済み又は予定	○
公共交通利用環境	地区内にバス停が三つ	○
小学校へのアクセス	地区内に園部小学校が立地	○
災害区域	洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、全て指定なし。	○
拠点設定及び位置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点内の集落は、航空写真により約40年前から維持している散居型の集落[※]であると考えられます。また、設定した検討項目の基準を全て満たしていることから、今後も維持すべき集落であるため、当該地区を拠点として設定します。 ・ 位置については、複数の集落を含むとともに、各種都市機能施設も拠点内に立地しているため、適切であると判断します。 	○

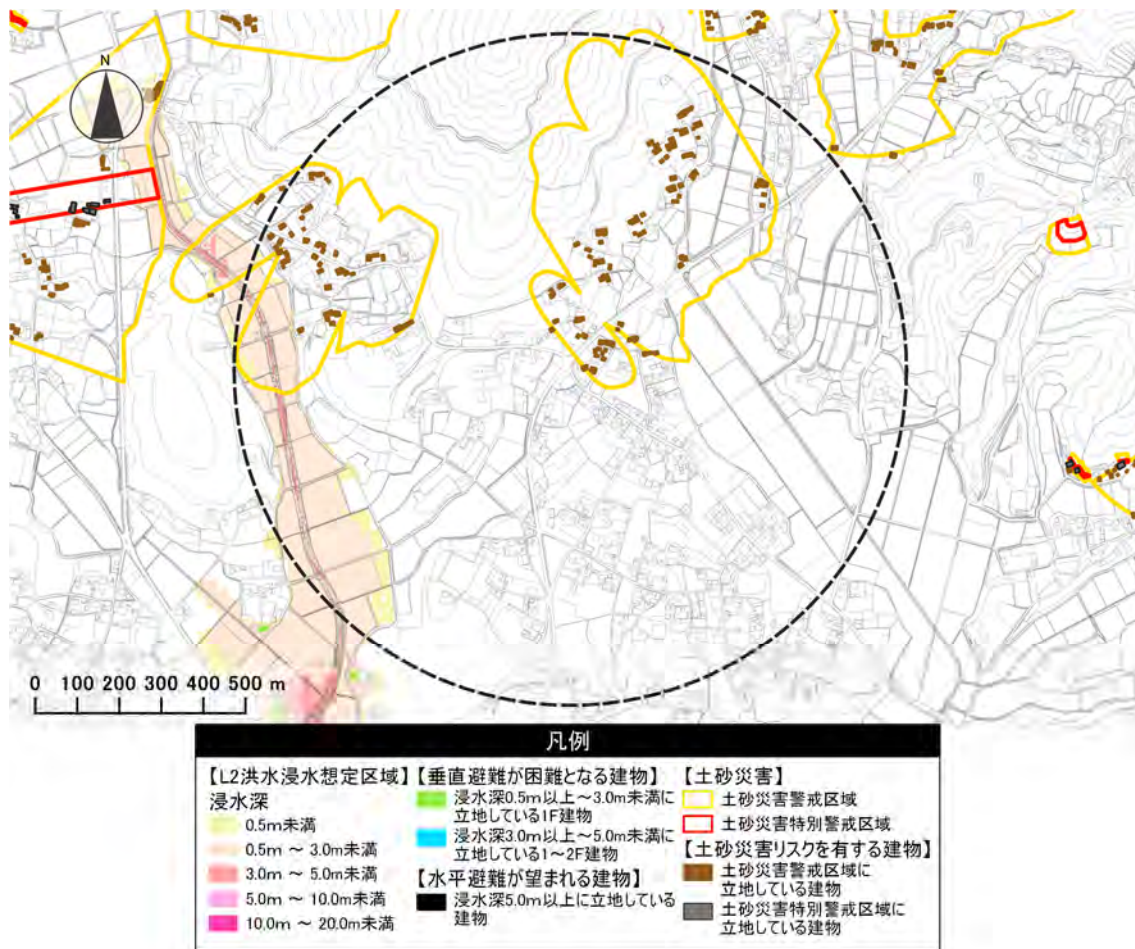
※主に平場の農業集落にみられる形態で、家と家との間に広く田畑が入っている状態の農業集落



図：恋瀬地区公民館周辺 航空写真（1974年～1978年に撮影）



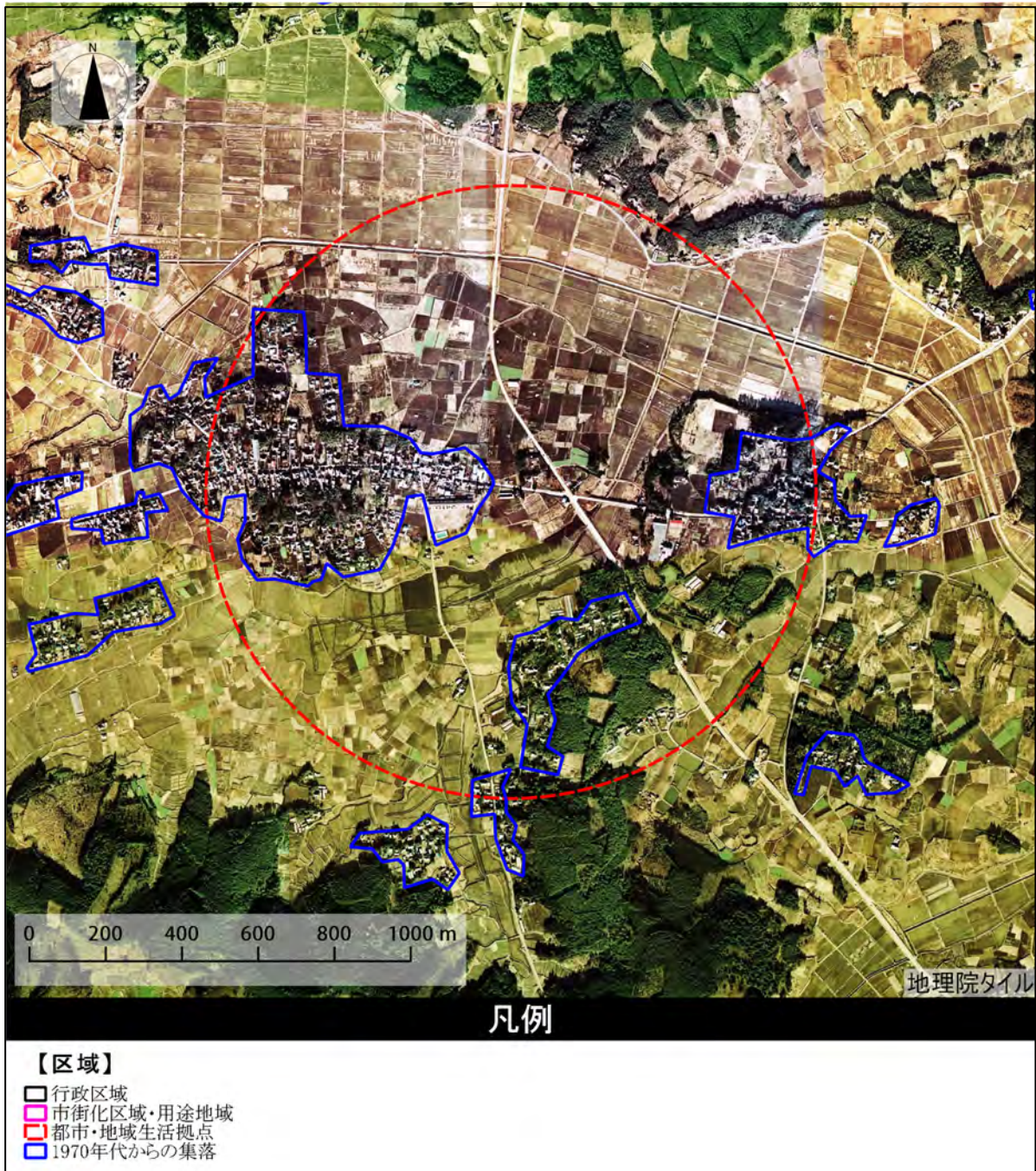
図：恋瀬地区公民館周辺 都市機能カルテ



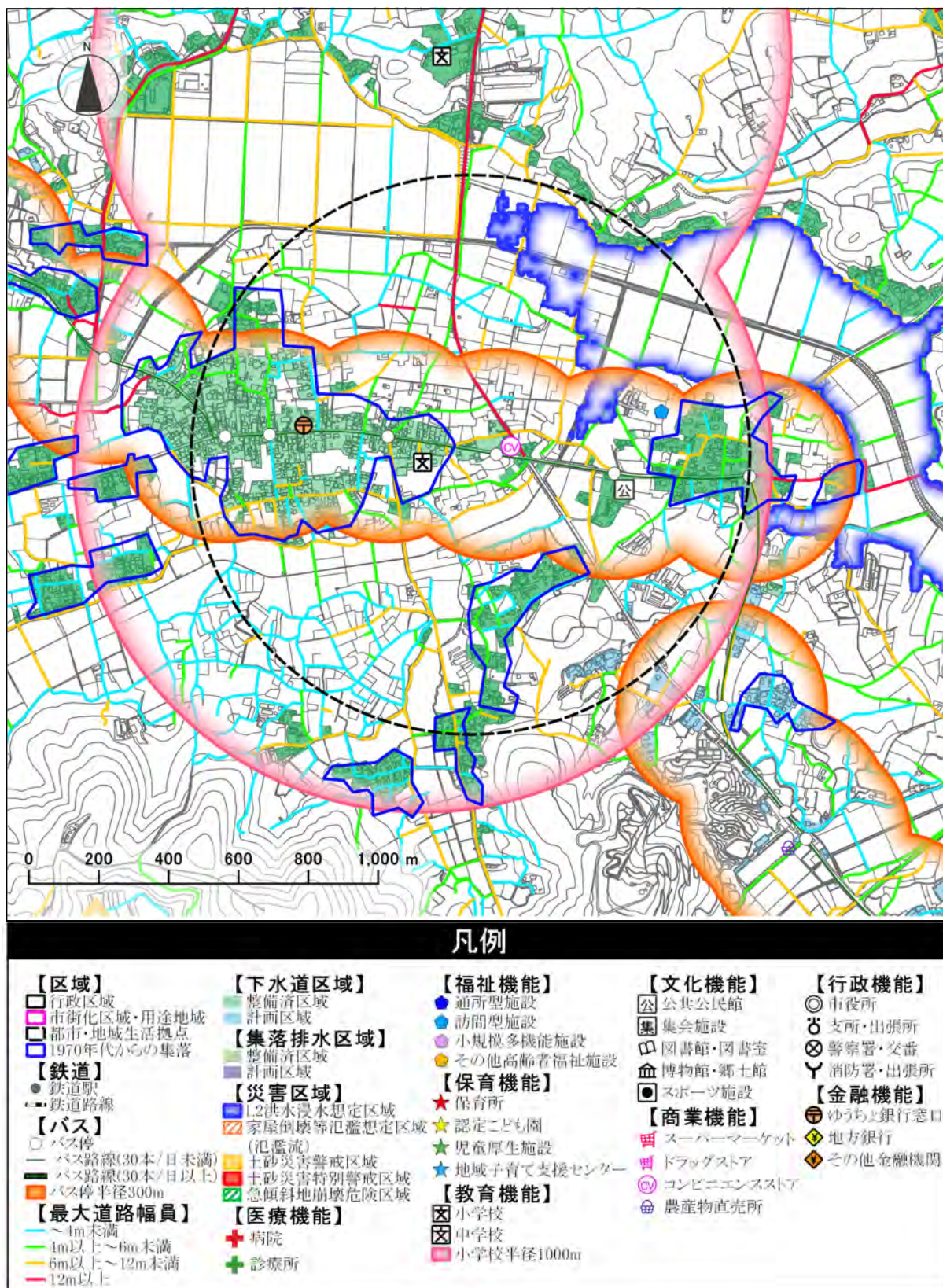
図：恋瀬地区公民館周辺 災害リスク分析

表：本市における用途白地地域の検討項目

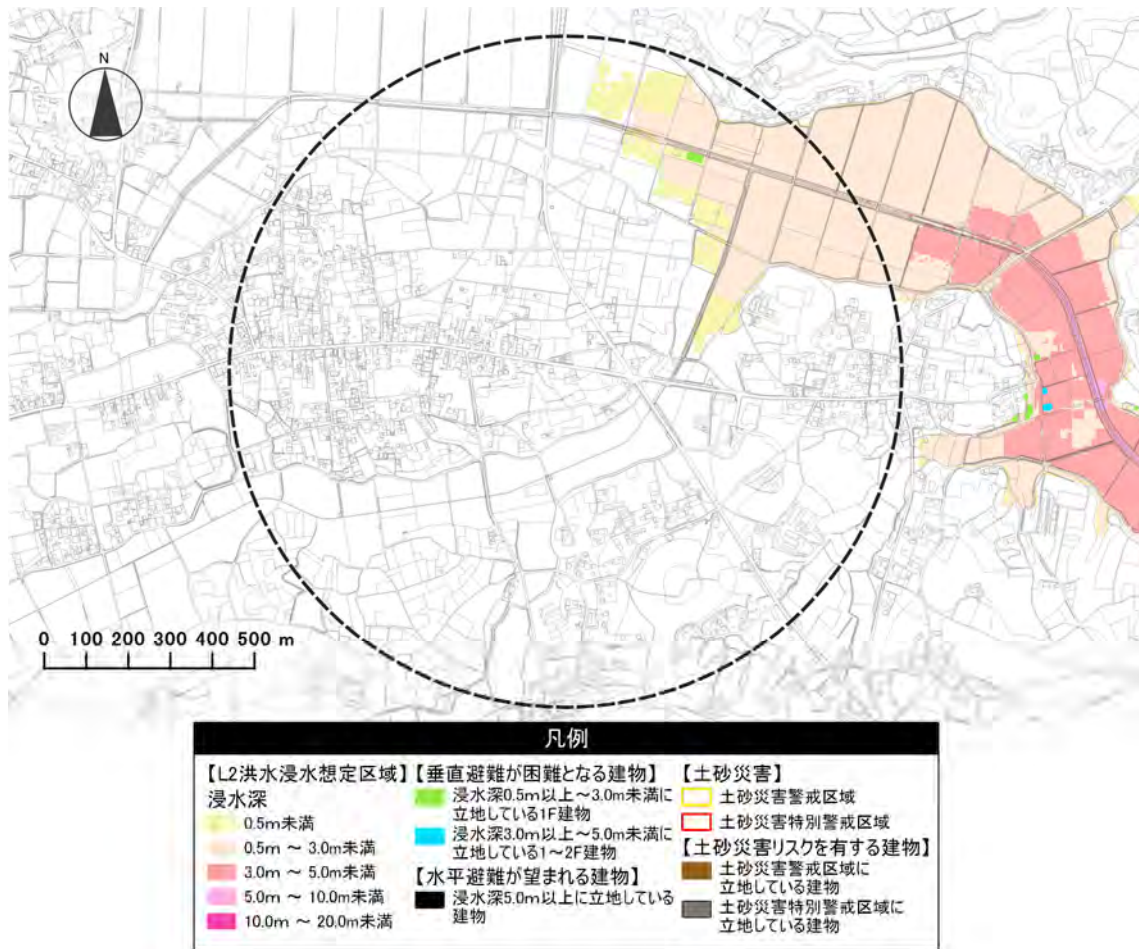
検討項目	結果	判定
道路整備状況	最大幅員 4m未満の道路割合は 42.3%	○
下水道整備状況	建築物が建っている区域では整備予定	○
公共交通利用環境	地区内にバス停が四つ	○
小学校へのアクセス	地区内に恋瀬小学校が立地	○
災害区域	<ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域の指定はありますが、垂直避難が困難となる建物はありません。 土砂災害警戒区域には 129 棟の建物が立地していますが、約半数となる 47.3%が付属家（カーポート等）であることを踏まえ、土砂災害を中心とした防災知識の普及推進を条件として、判定を○としました。 	○
拠点設定及び位置	<ul style="list-style-type: none"> 拠点内の集落は、航空写真により約40年前から維持している基幹的な集落であると考えられます。また、設定した検討項目の基準を全て満たしていることから、今後も維持すべき集落であるため、当該地区を拠点として設定します。 位置については、複数の基幹的な集落を含むとともに、交通利便性が高く、拠点内に立地している都市機能施設がバス利用徒歩圏にあることから、適切な位置であると判断します。 	○



図：小幡地区公民館周辺 航空写真（1974年～1978年に撮影）



図：小幡地区公民館周辺 都市機能カルテ



図：小幡地区公民館周辺 災害リスク分析

表：本市における用途白地地域の検討項目

検討項目	結果	判定
道路整備状況	最大幅員 4m未満の道路割合は 38.2%	○
下水道整備状況	建築物が建っている区域では、おおむね整備済み又は予定	○
公共交通利用環境	地区内にバス停が六つ	○
小学校へのアクセス	地区内に小幡小学校が立地	○
災害区域	<ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域の指定があり、垂直避難が困難となる建物も1棟あります。 上記建物に該当する浸水区域で最も深い浸水深は 0.68mと垂直避難の必要性が低いこと、建物用途が住居系ではなく工業系であることなどを踏まえ、防災知識の普及推進を条件として、判定を○としました。 	○
拠点設定及び位置	<ul style="list-style-type: none"> 拠点内の集落は、航空写真により約40年前から維持している基幹的な集落であると考えられます。また、設定した検討項目の基準を全て満たしていることから、今後も維持すべき集落であるため、当該地区を拠点として設定します。 位置については、基幹的な集落の大部分を含むとともに、交通便利性が高く、拠点内に立地している都市機能施設がバス利用徒歩圏にあることから、適切な位置であると判断します。 	○