

島本町都市計画マスタープラン 改訂に係るワークショップ 第1回

日時：令和3年4月24日（土）10時から
場所：島本町役場地階第五会議室

島本町

都市計画について

都市計画とは

- 都市の**将来あるべき姿**（人口、土地利用、主要施設等）を想定し、そのために必要な規制、誘導、整備を行い、都市を適正に発展させるための手段のこと
- 例えば、都市計画として定めることができる内容は、以下のものがある

土地利用

に関すること

市街地開発事業

に関すること

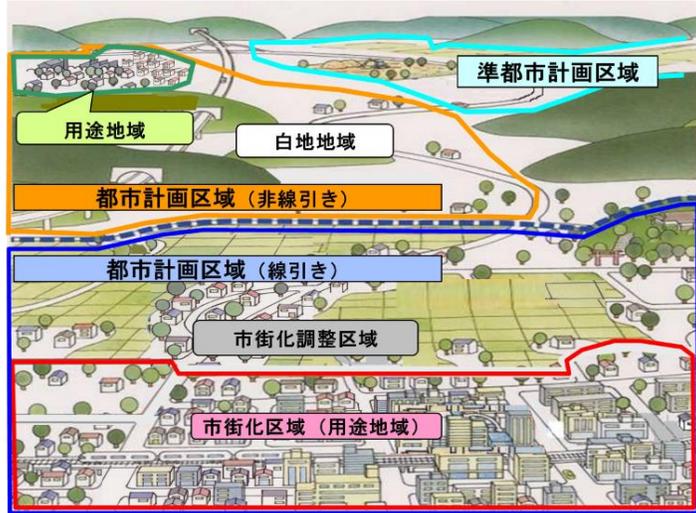
都市施設の整備

に関すること

地区計画

に関すること

土地利用



計画的な市街化
住居・商業・工業等の用途を適正に配分

市街地開発事業



一定のエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を一体的に行う

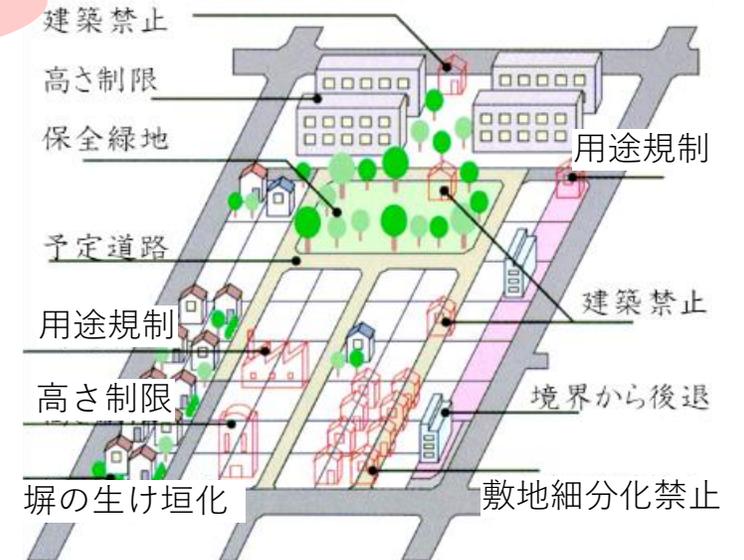
都市施設の整備



道路・公園・
下水道・学校
等の重要なインフラ・施設を計画的に整備

地区計画

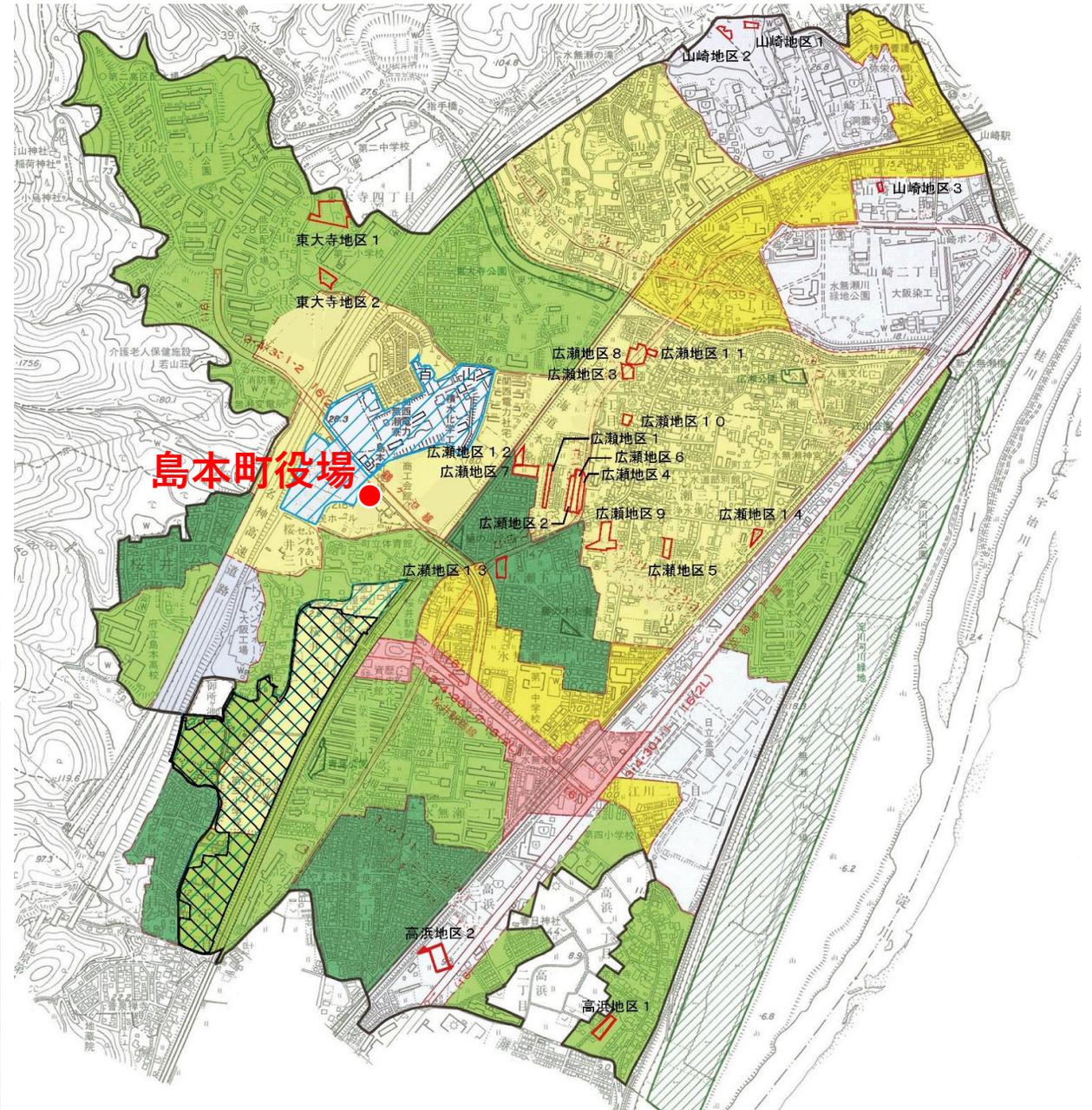
身近な地域の規制誘導やまちづくり



島本町の都市計画

- 町全域が都市計画区域
- 都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に分かれる
- 市街化区域は町の面積の約2割で、コンパクトなまちが形成されている
- 市街化区域には用途地域が定められる

都市計画凡例								
	市街化区域							
	道		生産緑地地区					
	公園		地区計画					
	緑地		土地区画整理事業					
用途地域区分		建蔽率	容積率	高さ制限	外壁後退	北側斜線制限	防火地域	
	第一種低層住居専用地域	50/100	100/100	10M	周囲 1M		法第22条	
	第一種中高層住居専用地域	60/100	200/100				法第22条	
	第二種中高層住居専用地域	60/100	200/100			同上	法第22条	
	第一種住居地域	60/100	200/100			同上	法第22条	
	第二種住居地域	60/100	200/100			同上	法第22条	
	近隣商業地域	80/100	300/100				準防火地域	
	準工業地域	60/100	200/100				法第22条	



区域区分等の状況

島本町の都市計画（最近の動き）

○生産緑地地区の設定
（町内各所・H31、R2）

○用途地域の変更
地区計画の決定
（百山・R1）

○区域区分の変更
用途地域の変更
地区計画の決定
下水道計画の変更
土地区画整理事業の決定
（JR島本駅西地区・R1）

(1) 駅前エリア

駅前にふさわしい近隣型商業施設や医療施設等が立地し、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

(2) 住宅エリア①

周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えたゆとりのある中高層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくとともに隣接する公園との一体化を図っていくエリア

(3) 住宅エリア②

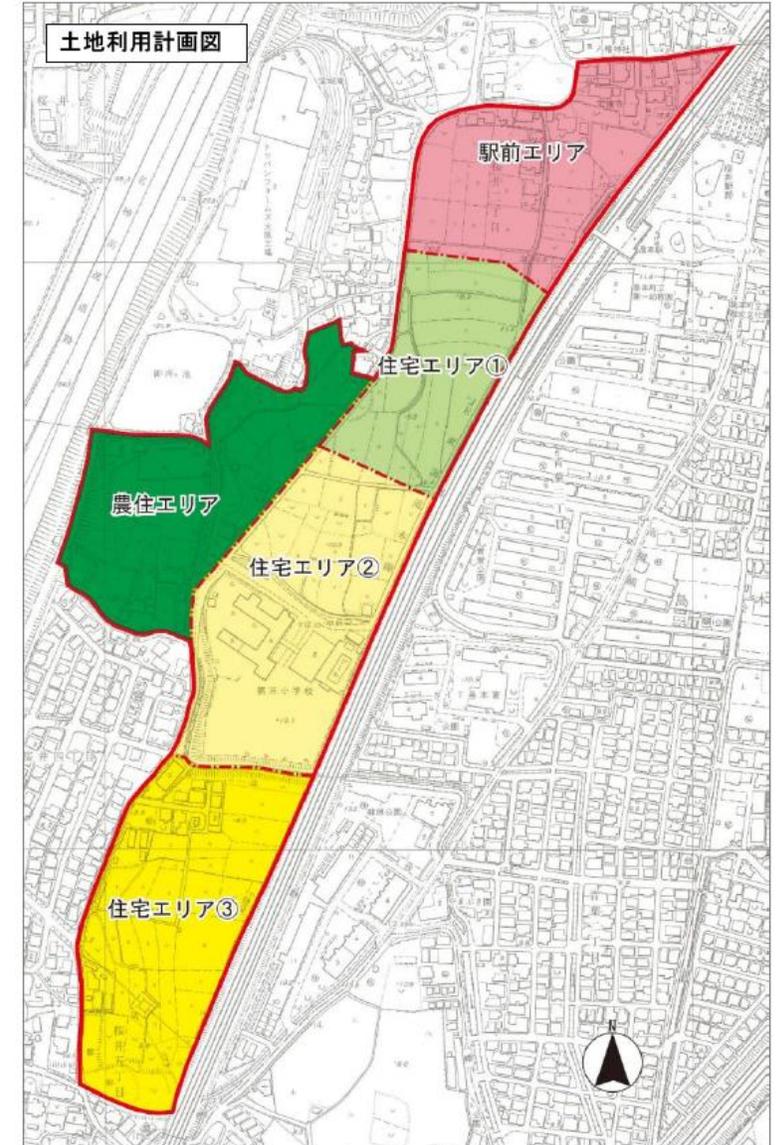
文教施設や事務所、小型店舗等の立地を許容しつつ、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

(4) 住宅エリア③

周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えた戸建住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア

(5) 農住エリア

田、畑の営農環境を保全し、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア



JR島本駅西地区の土地利用計画

都市計画マスタープランとは

- 土地の使い方や道路、公園などの基盤整備の方針など、より良いまちをつくっていくための、総合的な指針としてとりまとめたもの
- 都市計画マスタープランでは、概ね20年後の長期的視点にたって、まちの将来都市像を明確にし、その実現に向けた大きな方向性を示したもの
(具体的な整備計画等は各部門ごとに別途定める)
- 第五次総合計画では「自然と調和した個性と活力のある人間尊重のまち～いきいき・ふれあい・やさしい島本～」を将来像として位置づけており、これを都市計画の面から実現する



都市計画マスタープランで定めた方針に基づいて、国や府とも協議・調整をしながら

土地利用のルールの見直しや、施設の整備などを進める

都市計画マスタープラン策定の意義

町をとりまく状況

- ・人口減少、高齢化社会
- ・持続可能な都市づくり
- ・ライフスタイル、価値観の多様性
- ・安全な都市づくりの必要性

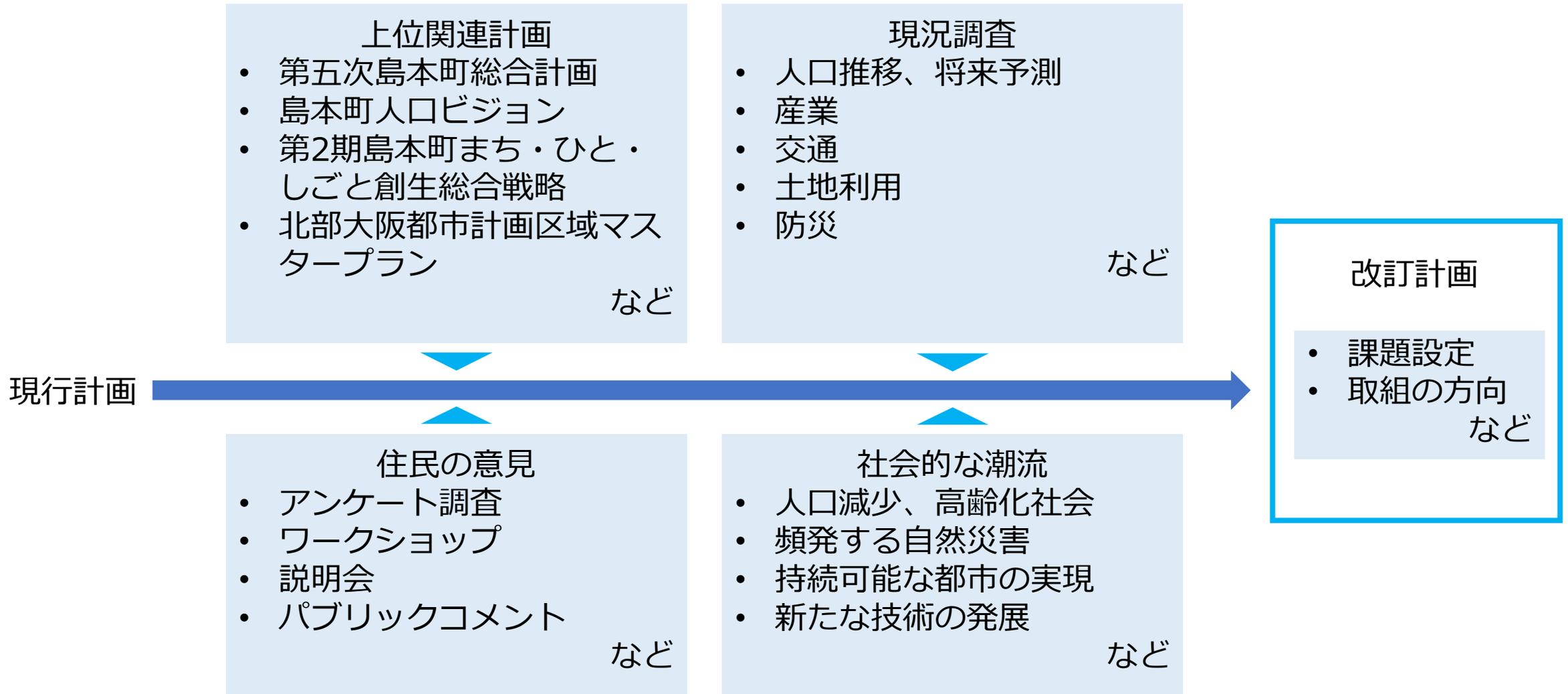
など



- ・住み続けたい、住みたいまちであるためには？
- ・どうすれば地域での暮らしが持続するか？

今後も誰もが快適に暮らすことができ、
住みやすいまちであり続けるための計画

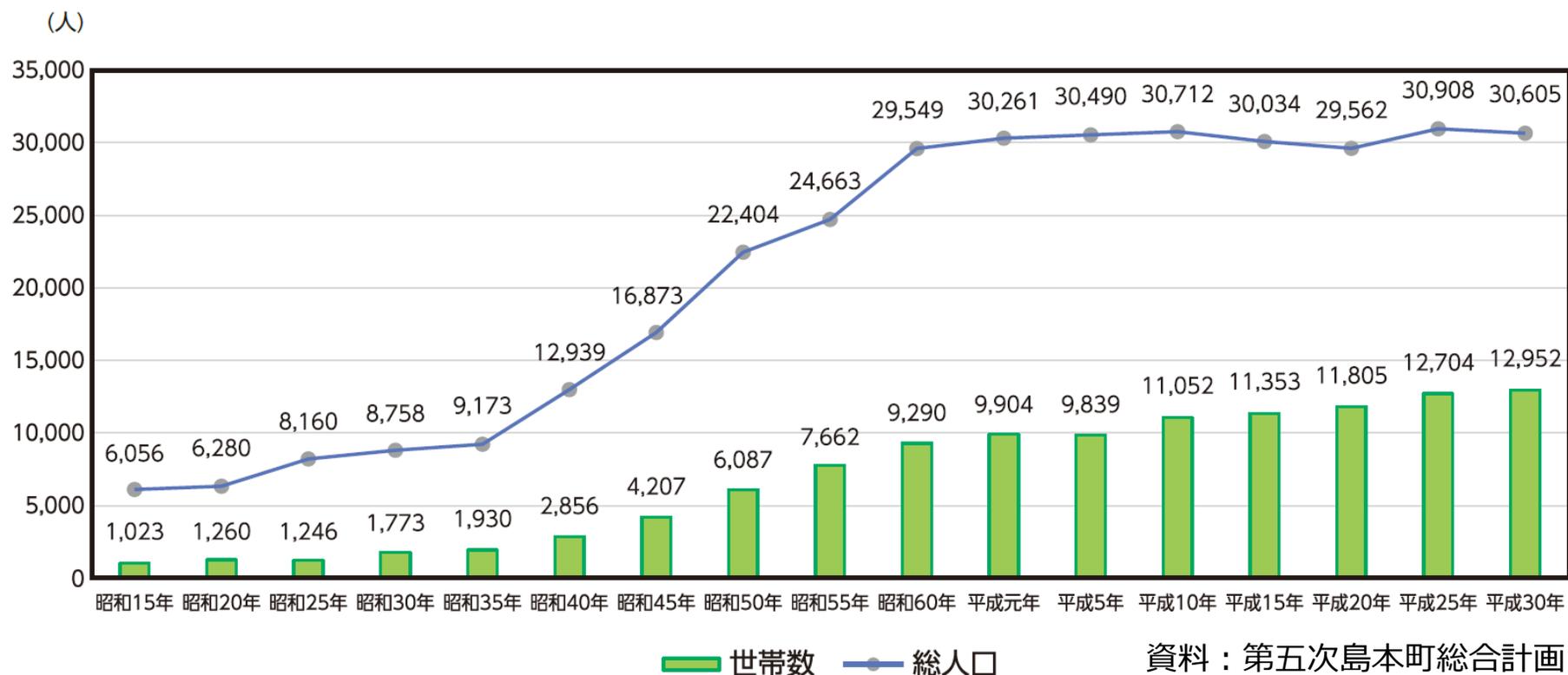
策定の考え方



上記を踏まえて新しい都市計画マスタープランを作成

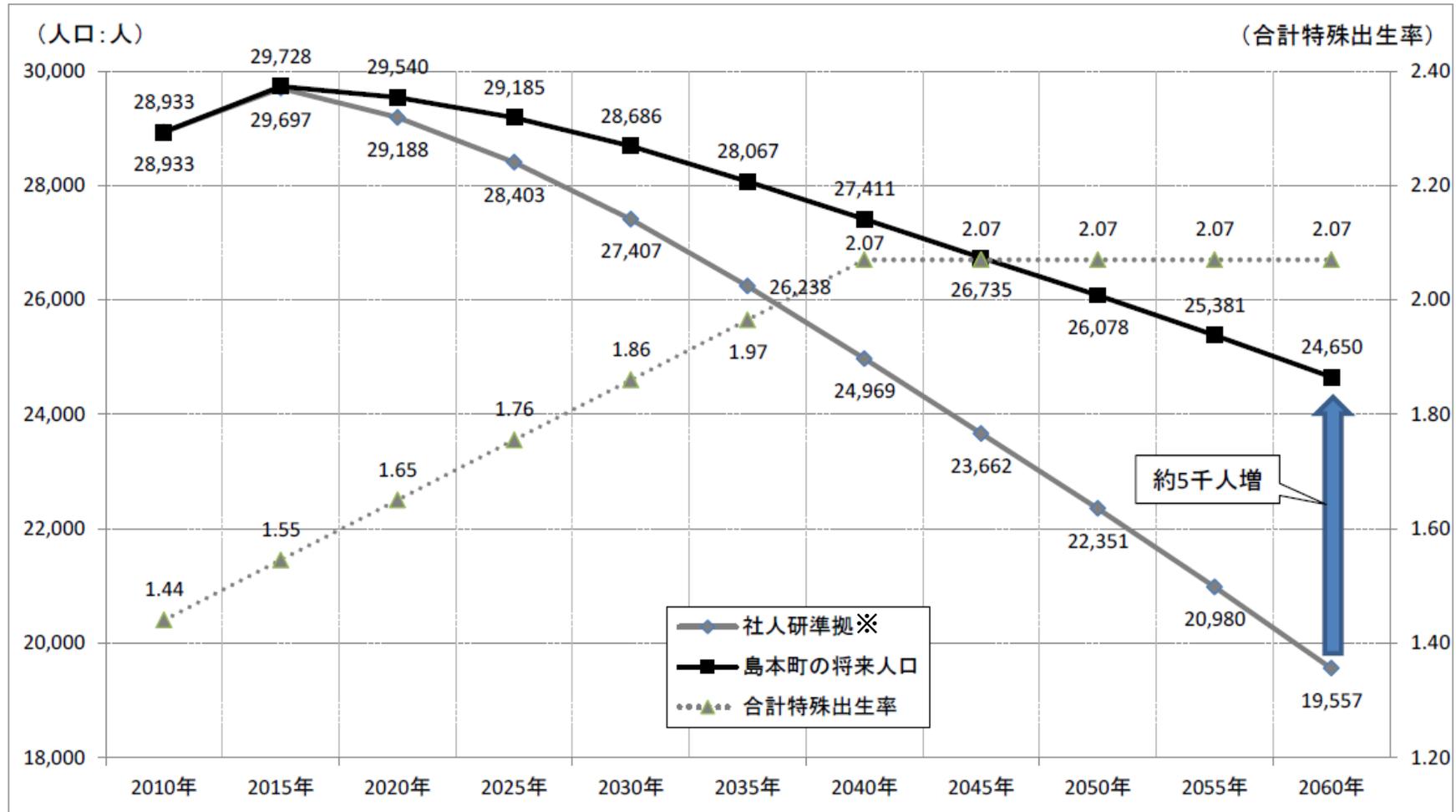
島本町の現状について

- 平成以降は概ね3万人台前後を維持している
- 大型マンションなどの大規模な住宅開発が進んでおり、今後しばらくは人口増加が想定される
- 高齢化が進み、平成30年には約27%まで上昇



人口・世帯数の推移

- 将来的には人口減少が予測されている



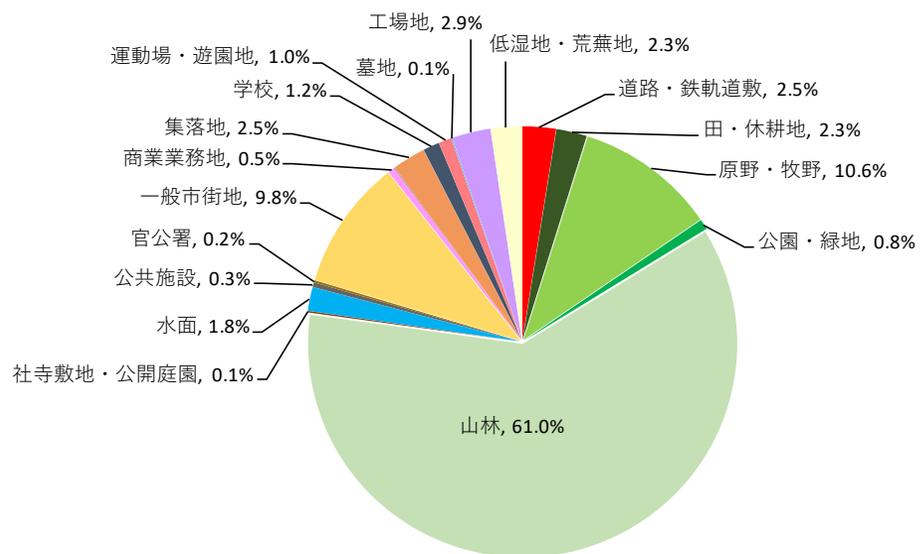
※国立社会保障・人口問題研究所による推計値

資料：島本町人口ビジョン（平成28年3月策定）

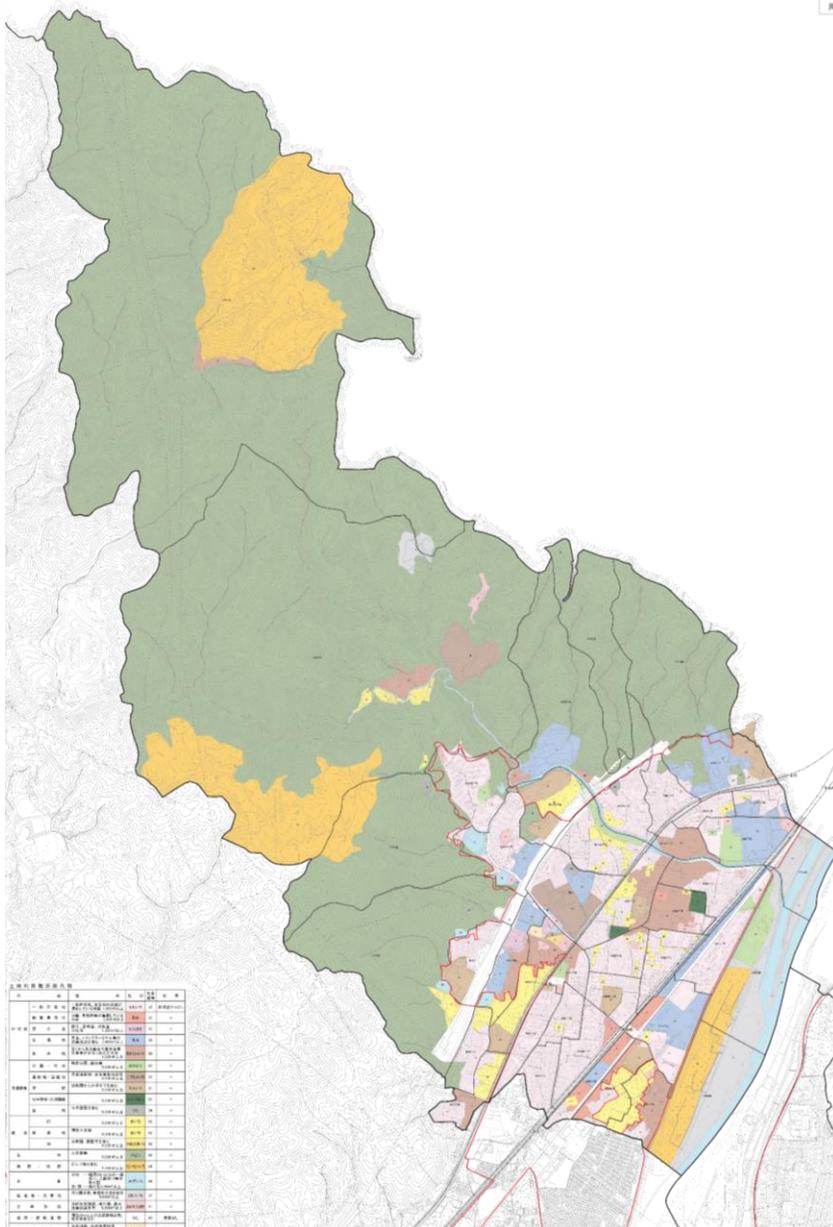
島本町の人口の推移と長期的な見通し

土地利用

- 山林が約6割を占める
- 自然豊かな環境が特徴



土地利用の割合



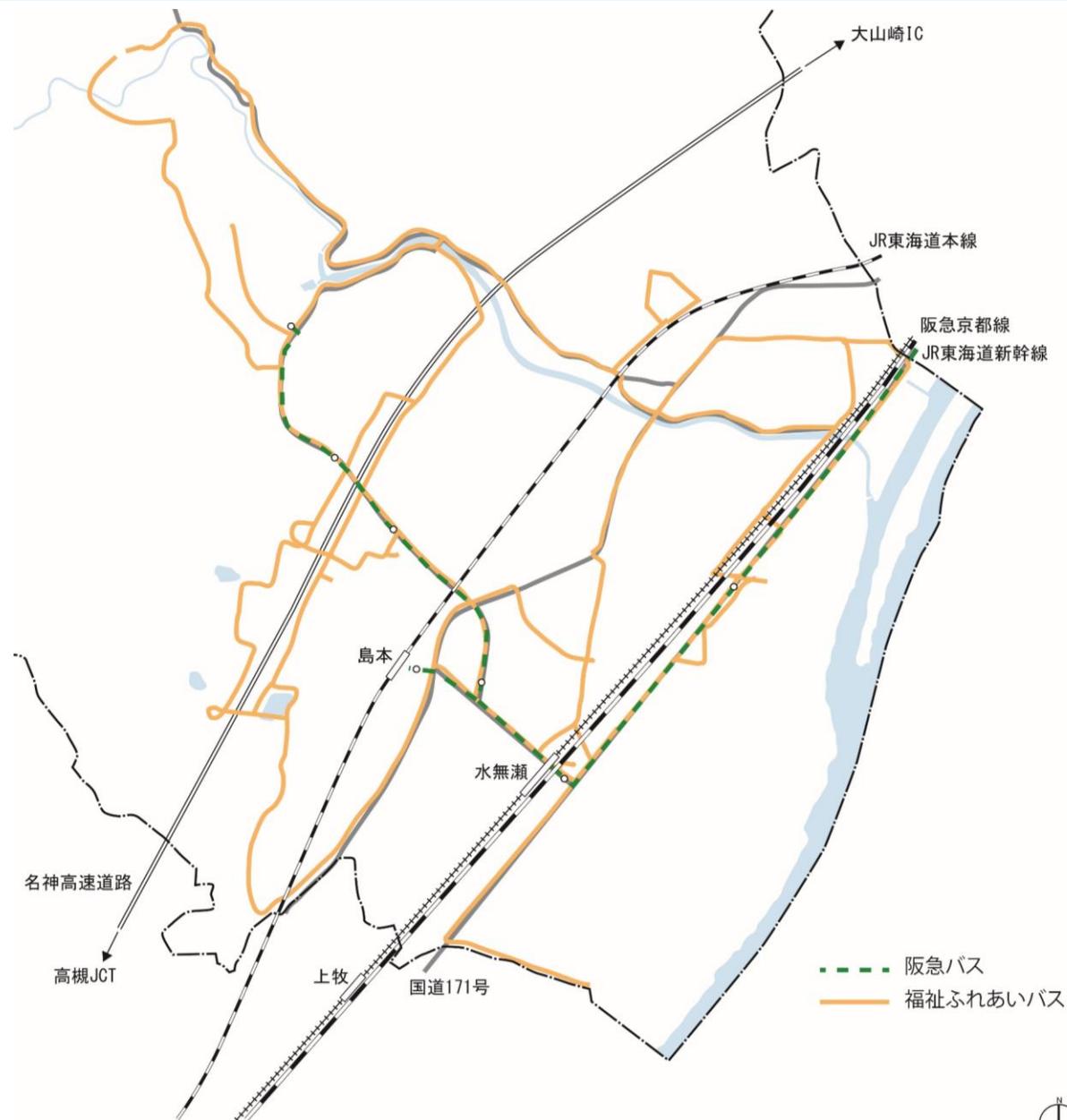
土地利用現況図凡例

分類	適 用	色 彩	
市街地	一般市街地	一般市街地、住宅地の店舗が混在している地区 1,000㎡以上	ももいろ
	商業業務地	店舗、事務所等が集積している地区 5,000㎡以上	あか
	官公署	官庁、警察署、消防署、公社等 1,000㎡以上	むらさき
	工場地	倉庫、トラックターミナル等の流通施設を含む 5,000㎡以上	あお
	集落地	古くからある集落で農林漁業従事者がかなりある住宅地 1,000㎡以上	あかちやいろ
普通緑地	公園・緑地	都市公園、緑地等 5,000㎡以上	きみどり
	運動場・遊園地	民営運動場、企業厚生施設等 5,000㎡以上	こげちやいろ
	学 校	幼稚園から大学までを含む 5,000㎡以上	ちやいろ
	社寺敷地・公開庭園	5,000㎡以上	ふかみどり
	墓 地	公共霊園を含む 5,000㎡以上	くろ
農 地	田	5,000㎡以上	きいろ
	休 耕 地	預託水田等 5,000㎡以上	きいろ
	畑	果樹園、苗圃等を含む 5,000㎡以上	やまぶきいろ
山 林	天然林等 5,000㎡以上	みどり	
原 野 ・ 牧 野	ゴルフ場を含む 1,000㎡以上	たけいろ	
水 面	河川・・・幅員20m以上の一級河川、二級河川等の平水面 池・沼・・・満水位5,000㎡以上	みずいろ	
低 湿 地 ・ 荒 蕪 地	河川高水敷、無目的の空き地等 5,000㎡以上	はいいろ	
公 共 施 設	供給処理施設、飛行場、農林漁業試験所等 5,000㎡以上	あかむらさき	
道 路 ・ 鉄 軌 道 敷	幅員20m以上の道路鉄軌道敷、電車車庫含む	なし	
そ の 他 の 空 地	未利用地、未建築宅地等 5,000㎡以上	はだいろ	

土地利用現況図

- JR東海道新幹線とJR東海道本線、阪急京都線が通り、町内にはJR島本駅と阪急水無瀬駅がある
- 町外には、阪急上牧駅・大山崎駅、JR山崎駅が近接
- 名神高速道路が通り、周辺には高槻JCT・IC、大山崎JCT・ICがある
- バスは阪急バスが運行
- 町は、福祉ふれあいバスの運行と大沢居住者に対して、タクシー配車サービス事業を実施

など



鉄道・バス路線図

■ 調査方法

- ・ 島本町にお住まいの16歳以上の方3,000人（無作為抽出、令和2年9月末現在）
- ・ 期間は令和2年12月に実施

■ 調査項目

- ・ 島本町の現状について
- ・ 普段の生活行動について
- ・ まちの将来像やエリアごとの土地利用などまちづくりの考え方について
- ・ 景観の資源や課題について
- ・ 自由記述
- ・ あなた自身のことについて

■ 配布回収状況

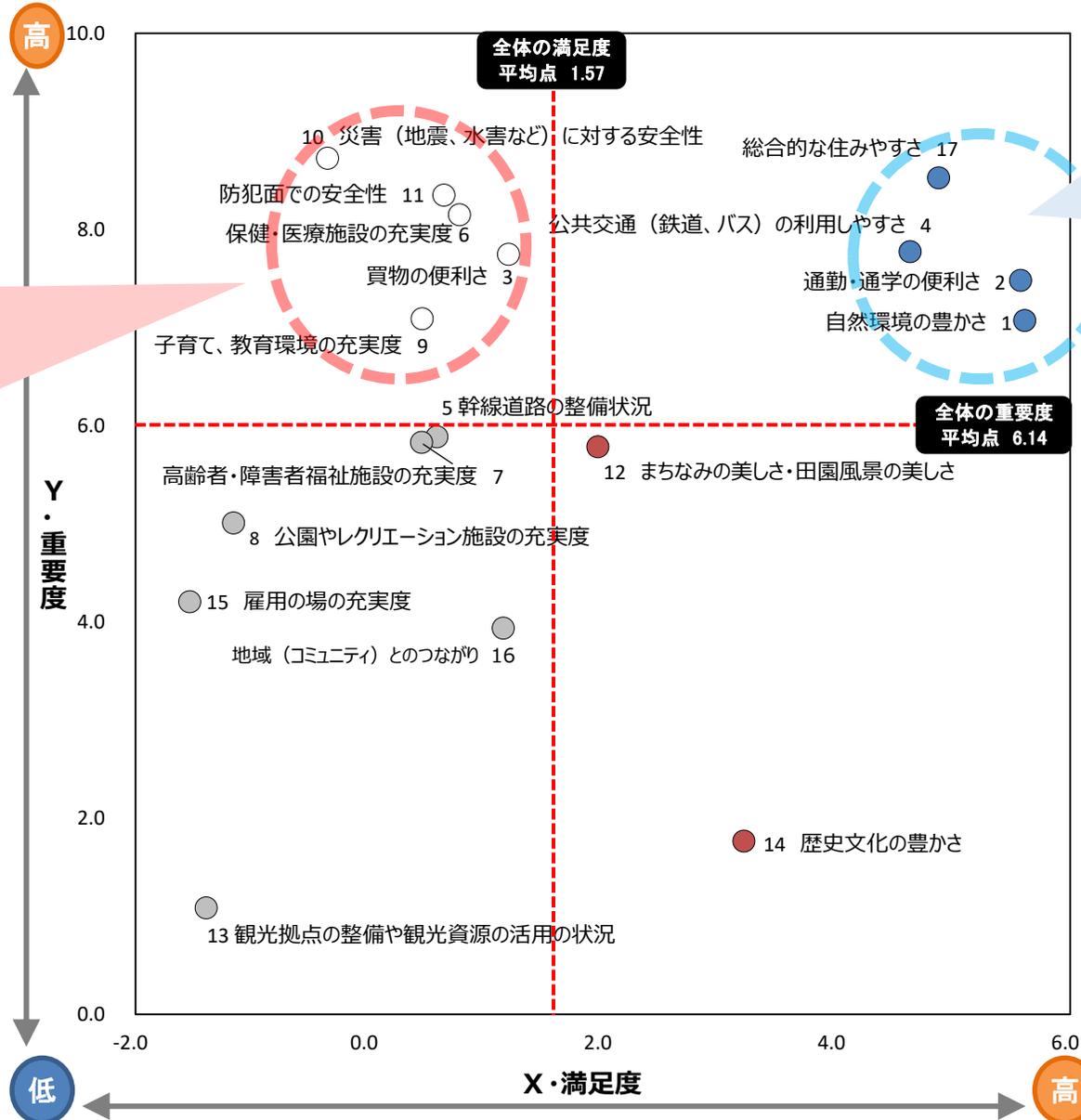
配布数	回収※	
	回収数	回収率
3,000	1,496	49.9%

アンケート調査結果

■現状の評価（満足度）と重要度

防災、防犯、保健・医療、買い物の便利さ、子育て・教育環境に対する評価が低く、重要度が高い

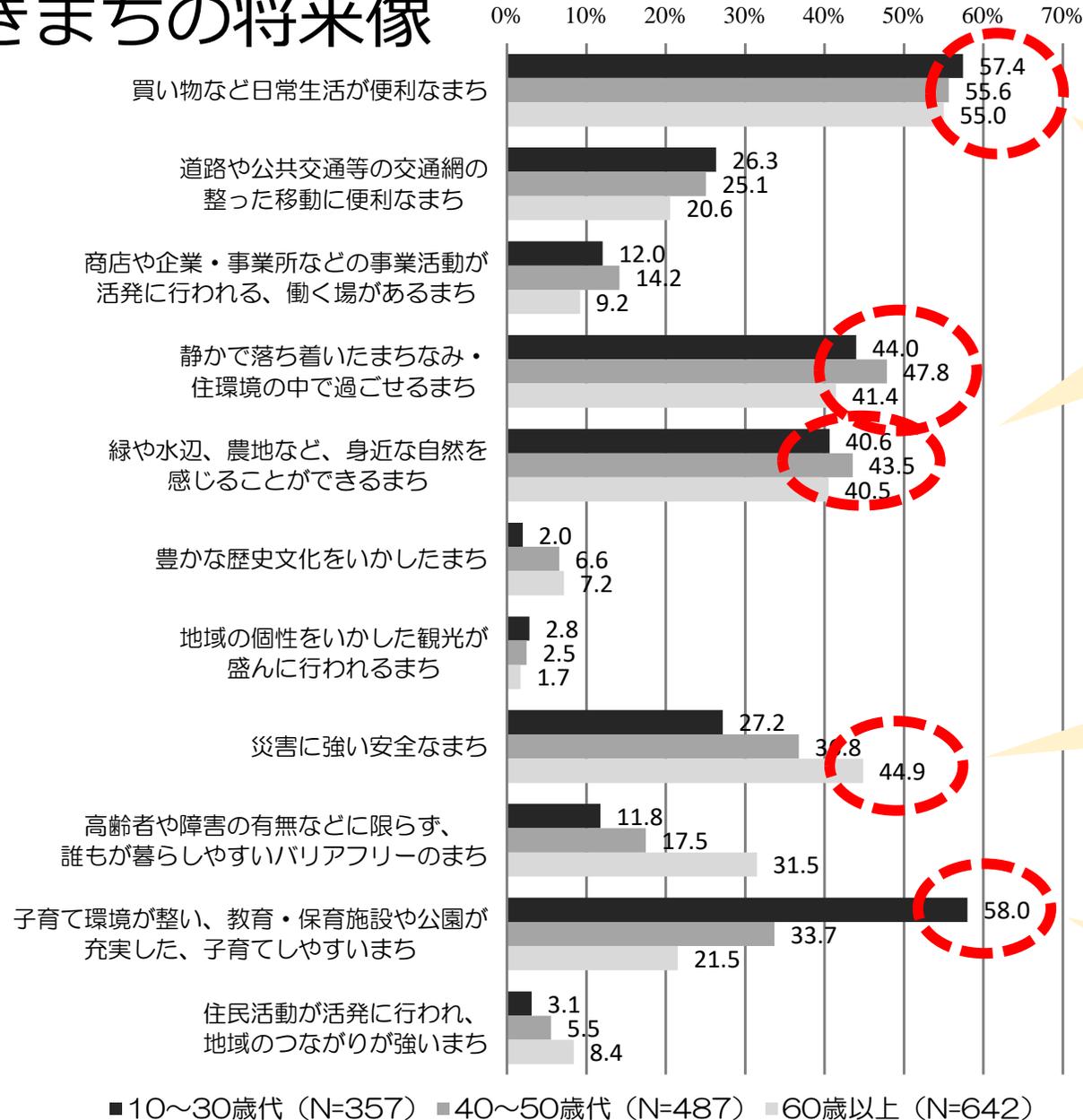
重点課題



自然、通勤・通学、公共交通、総合的な住みやすさに対する評価が高く、重要度も高い

維持・継続

■めざすべきまちの将来像



いずれの世代も
買い物、住環境、自然を共通して重視

世代が高いほど
防災を重視

若い世代は**子育て**を重視

島本町の特性、状況

- 「島本町らしさ」や「島本町の自慢できるところ」としてどのようなものがあるか？

【例】

- 交通の利便性に恵まれた環境
- サントリー山崎蒸溜所など特徴的な企業がある
- 「離宮の水」に代表される水がきれいな環境
- 周辺に緑を感じられる住宅地があり、落ち着いた中で暮らせることが魅力

など



- 住みたい、住み続けたいと感じるまちにするために克服すべき課題は？
- 少子高齢化が進む中、まちづくりにおいて何に力を入れるべきか？

【アンケート調査等からみた例】

- 自然が多いが身近に感じることができない（もっと活かすことが必要）
- 空き店舗の増加により、駅周辺のにぎわいがなくなってきている
- 団地の空き室が増えてきており、対策が必要
- 子育てがしやすい環境づくりやコミュニケーションの場が必要
- 河川の浸水や土砂災害に対して、地域で助け合う仕組みづくりが必要
- 市街化調整区域での農業の持続、集落の持続が課題
- 景観に対する意識が高まってきている
- 将来的に人口減少が予測されるなか、便利で快適な生活を維持するための対策が必要

など