

立地適正化計画策定の目的

- 近年、本市の人口は微増していますが、少子高齢化は年々進行しており、現状のまま推移すると、今後は人口が減少し、少子高齢化が加速すると予測されています。
- 今後、人口減少・少子高齢化が進むと、税収の減少や社会保障に係る費用の増加など財政状況を圧迫し、従来からの医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービスの提供を維持することが困難になり、また、都市経営の持続が困難となる恐れもあります。
- このような中で、地域の活力を維持・増進し、都市を持続可能なものとするためには、医療・福祉・子育て支援・商業や住居等がまとまって立地し、徒歩や公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる、歩いて暮らせるまちづくり・より利便性の高い生活を支える機能づくりを進める必要があります。
- その実現のため、本市では2017年（平成29年）4月に「長岡京市立地適正化計画」を策定し、持続可能な都市の実現を目指し取組みを進めてきました。
- 今回、これまでの施策の進捗状況等を踏まえつつ、近年の社会情勢の変化等を反映すること、また都市再生特別措置法に新たに位置づけられた「防災指針」を定めることを目的として、本計画の見直しを行うこととしました。

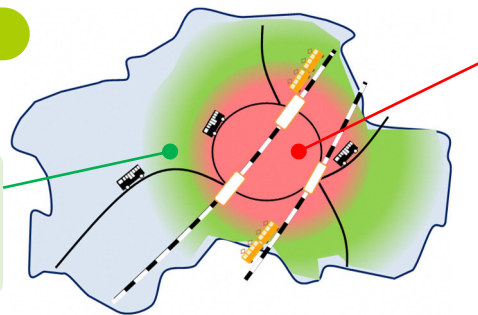
立地適正化計画とは？

- 立地適正化計画は、全国的に進む人口減少や少子高齢化を背景として、今後も安心して快適な生活環境の実現、財政面における持続可能な都市経営を可能とするため、平成26年の都市再生特別措置法の改正に伴い創設された制度です。
- 本計画により、居住を誘導する「居住誘導区域」、生活サービス施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定め、その区域内に居住や都市機能を緩やかに誘導していきます。

立地適正化計画に定めること

居住誘導区域

居住を誘導して人口密度を維持するエリアを設定します。



都市機能誘導区域・誘導施設

医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するエリアと、エリア内に誘導する施設を設定します。

その他、計画区域、基本的な方針、防災指針、目標値などを定めます。

立地適正化計画策定の位置づけ

本計画は、『長岡京市第4次総合計画』、『第二期長岡京市都市計画マスタープラン』との調和が保たれたものです。

また、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、マスタープランの一部と見なされます。

計画期間は、総合計画やマスタープランの目標年次を勘案して、2017年度（平成29年度）から2030年度（令和12年度）とします。

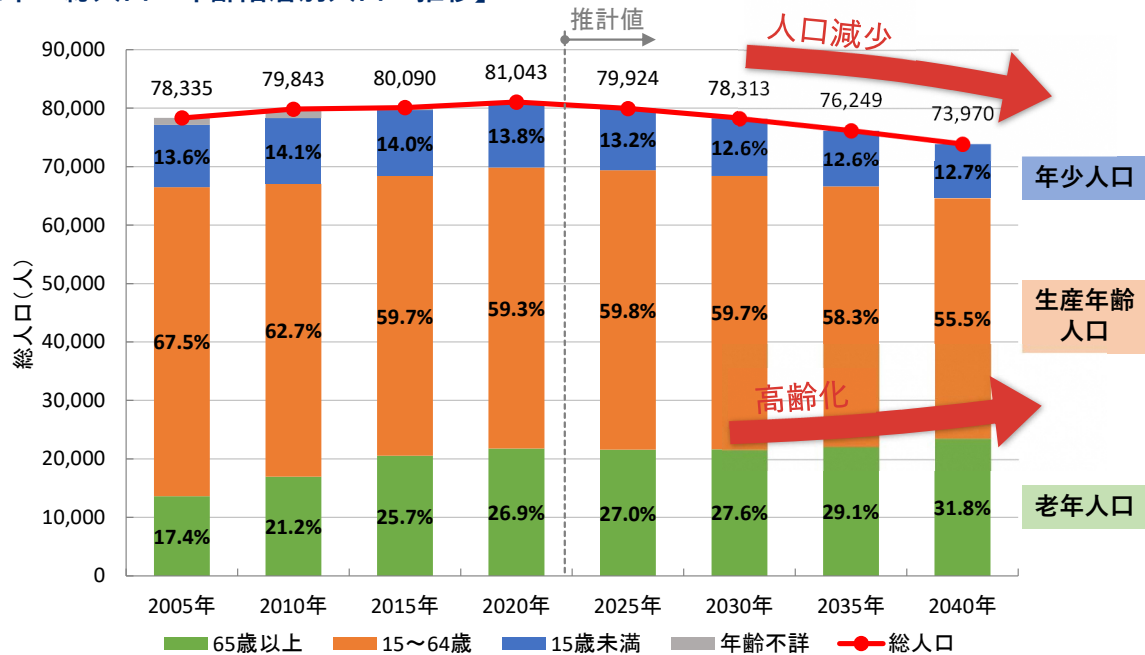
長岡京市の現状及び将来見通し

人口

2020 年（令和 2 年）をピークに人口が減少し、2030 年（令和 12 年）には 7.8 万人、2040 年（令和 22 年）には 7.4 万人になると推計されています。

また、高齢化率は 2030 年に 27.6%、2040 年に 31.8%になると推計されており、少子高齢化が加速すると予測されています。

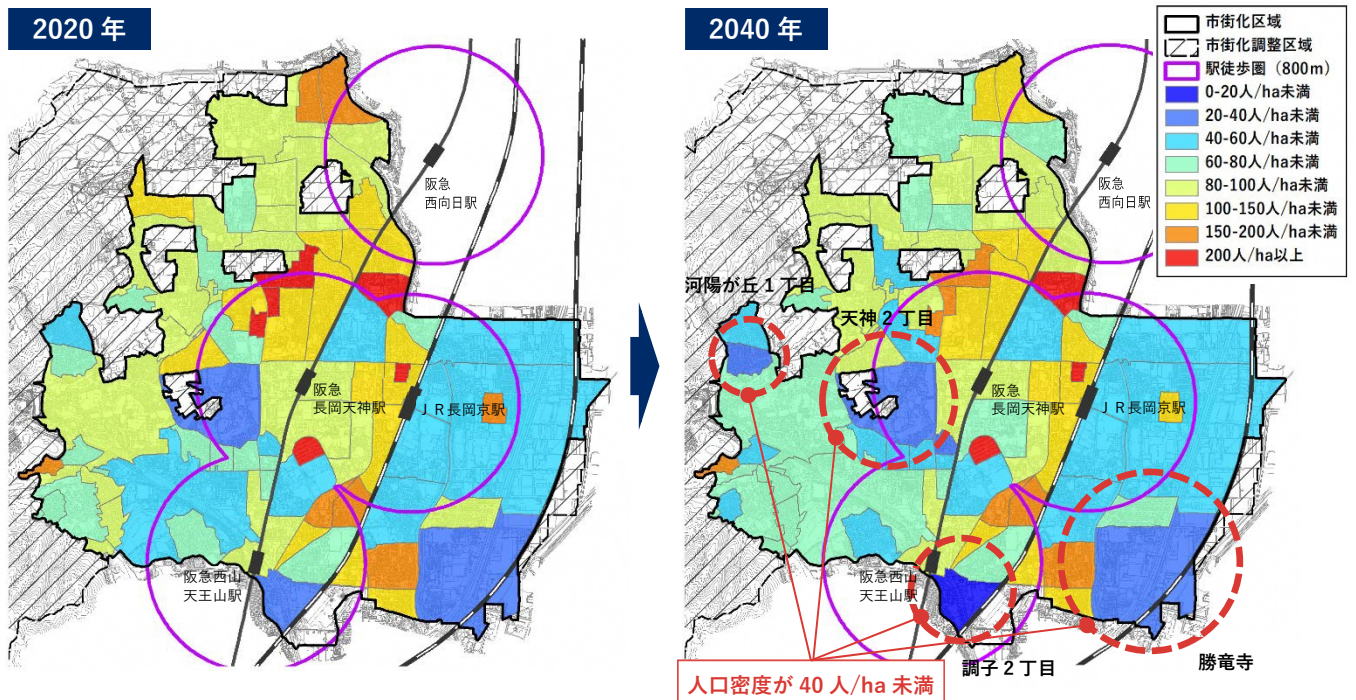
【長岡京市の総人口・年齢階層別人口の推移】



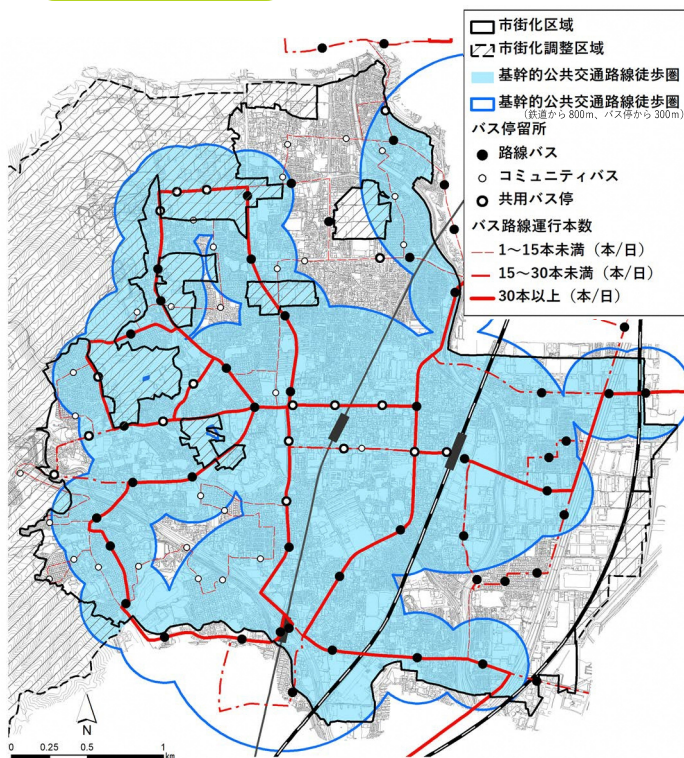
人口密度

2040 年時点の人口密度が 40 人/ha 未満になると予想される地域があるなど、人口密度が大幅に低下する地域もあります。

【町丁目別の人口密度分布図】

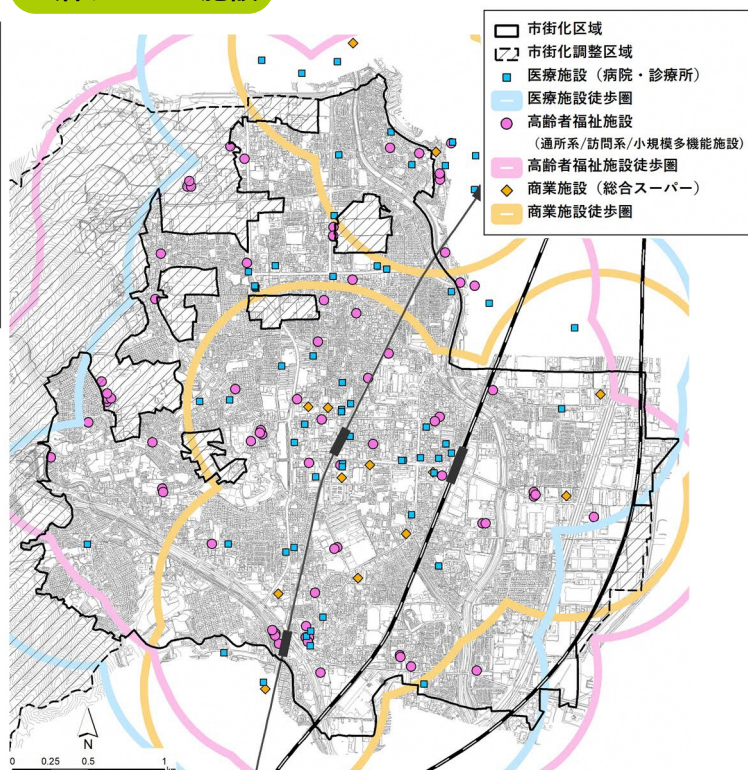


公共交通



基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は、現状（2020年）77%と高いですが、将来は人口減少に伴う人口密度の低下が想定されます。

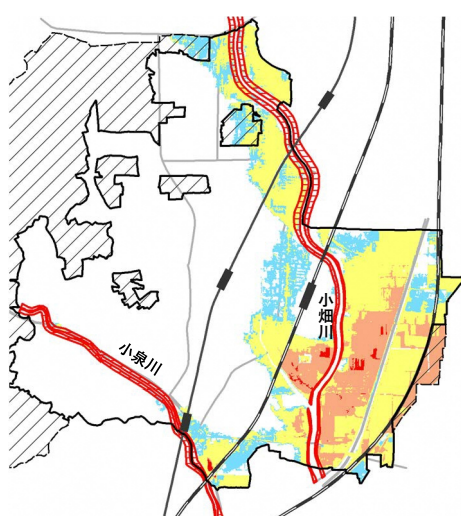
生活サービス施設



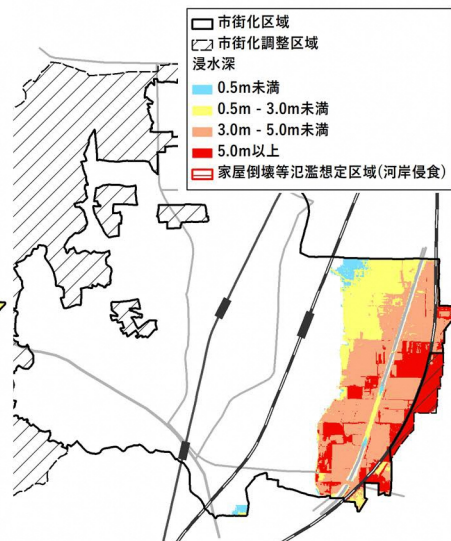
生活サービス施設は市街地全域に立地しており、各施設の徒歩圏人口カバー率は、医療施設 97%、高齢者福祉施設 98%、商業施設（総合スーパー）69%と比較的高い水準となっています。

災害

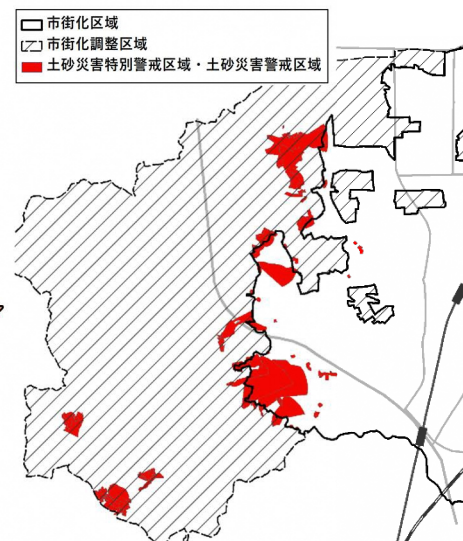
【小畑川・小泉川等浸水想定区域】



【桂川等浸水想定区域】



【土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域】



小畑川沿いと JR 東海道本線以東のほぼ全域で浸水が想定されており、特に小畑川と犬川合流部付近では 3.0m 以上の浸水が想定されています。

また、小畑川・小泉川沿いは家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に指定されています。

市街地西部を中心に土砂災害の危険があります(4地区52箇所指定)。

なぜ長岡京市で立地適正化計画が必要なのか？

●人口減少・少子高齢化が進むとどうなるの？

医療・福祉・商業施設などの生活サービス施設の利用者が減少し、**生活サービス施設の存続が困難**になる恐れがあります。



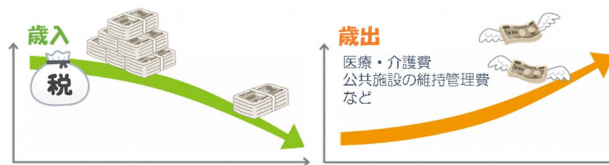
公共交通の利用者が減少し、**現状の交通サービスを維持することが困難**になる恐れがあります。



空き家が増加し、**防災や防犯機能が低下**する恐れがあります。



歳入の減少、歳出の増加などにより、**財政状況が悪化**する恐れがあります。



人口減少・少子高齢化に対応した取組が必要です！

●人口減少・少子高齢化に対応した取組として『コンパクトなまちづくり』を進めて、『歩いて暮らせるまちづくり』、『より利便性の高い生活を支える機能づくり』を実現していく必要があります。

そのため、都市の拠点となる地域に**生活サービス施設を集約**して効率的なサービスの提供を図るとともに、その生活サービス施設周辺に**人口集積を維持**して、徒歩や公共交通により生活サービス施設にアクセスしやすいまちづくりを進めていきます。

具体には、居住を誘導して人口集積を維持するエリアとして『**居住誘導区域**』を設定するとともに、中心拠点に生活サービス施設を誘導して効率的なサービスの提供を図る『**中心拠点型都市機能誘導区域**』と、住まいの身近に立地したほうが、より市民の生活利便の向上が図られる都市機能を誘導することを目的に『**生活拠点型都市機能誘導区域**』を設定します。



立地適正化計画の基本的な方針

まちづくりの方針

本計画では、『長岡京市第4次総合計画』の将来都市像『住みたい 住みつづけたい 悠久の都 長岡京』の実現に向けて、目標年次（2030年）の人口を8万人と設定し、その達成に向けて、子どもを生み育てたいと思えるまちづくりを進めるとともに、都市施設の更新と再配置などにより現在の都市環境をさらに充実させ、コンパクトシティとしての魅力を磨くことで、都市活力が保たれた“選ばれるまち”を目指します。

【目標年次人口】

（2030年（令和12年））

8万人

【まちづくりの方針】

- 子どもを生み育てたいと思えるまちづくりの推進
- 都市施設の更新と再配置などによる都市環境の充実、コンパクトシティとしての魅力向上

都市活力が保たれた“選ばれるまち”を目指す

誘導方針

子育て環境の充実と、 高齢期の豊かな暮らしを 支える環境の充実

子育て環境の充実に向けては、子育て支援施設の整備・充実、子育てに関する相談・支援・交流の場の提供などの充実を図ります。
また、高齢期の豊かな暮らしを支える環境の充実に向けては、高齢者の健康増進と生きがいづくりの支援や、医療・介護の充実などを図ります。
なお、安全に暮らせるまちの実現に向けては、後述の「防災指針」に基づき、地域防災力の向上を図ります。

生活サービス機能の維持と 計画的な立地誘導

生活サービス施設を立地誘導し効率的に生活サービスを提供する区域（都市機能誘導区域）と立地誘導する生活サービス施設（誘導施設）を設定するとともに、生活サービスを持続的に確保できるよう人口密度を維持するために、居住を誘導する区域（居住誘導区域）を設定します。
立地誘導する生活サービス施設は、『中心拠点』を中心に設定する都市機能誘導区域に集約して立地誘導した方がよい施設と、居住誘導区域全体に点在するよう立地誘導した方がよい施設とに分けて、計画的な立地誘導を図ります。

子育て世代の移住 ・ 定住促進

子育て世代の移住・定住の受け皿は、『中心拠点』とその周辺に広がる市街化区域の住宅地において設定する居住誘導区域とし、居住誘導を図り、空き家などの流通・利活用を促進していきます。

居住誘導区域

将来にわたり人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保すると共に、市民がより安心・安全に生活できる居住環境を確保することを目的に『居住誘導区域』を設定します。

居住誘導区域は、市街化区域を基本とし、**市街化区域から土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)、工業専用地域を除いた区域**とします。

(ただし、地区計画で住宅の建築が制限されている地区(開田1丁目地区、天神2丁目地区、東神足地区)では、住宅の建築ができません。)

中心拠点型都市機能誘導区域

都市機能を都市の中心拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図ることを目的に『中心拠点型都市機能誘導区域』を設定します。

生活拠点型都市機能誘導区域

住まいの身近に立地したほうが、より市民の生活利便の向上が図られる都市機能を誘導することを目的に、居住誘導区域と同範囲で『生活拠点型都市機能誘導区域』を設定します。

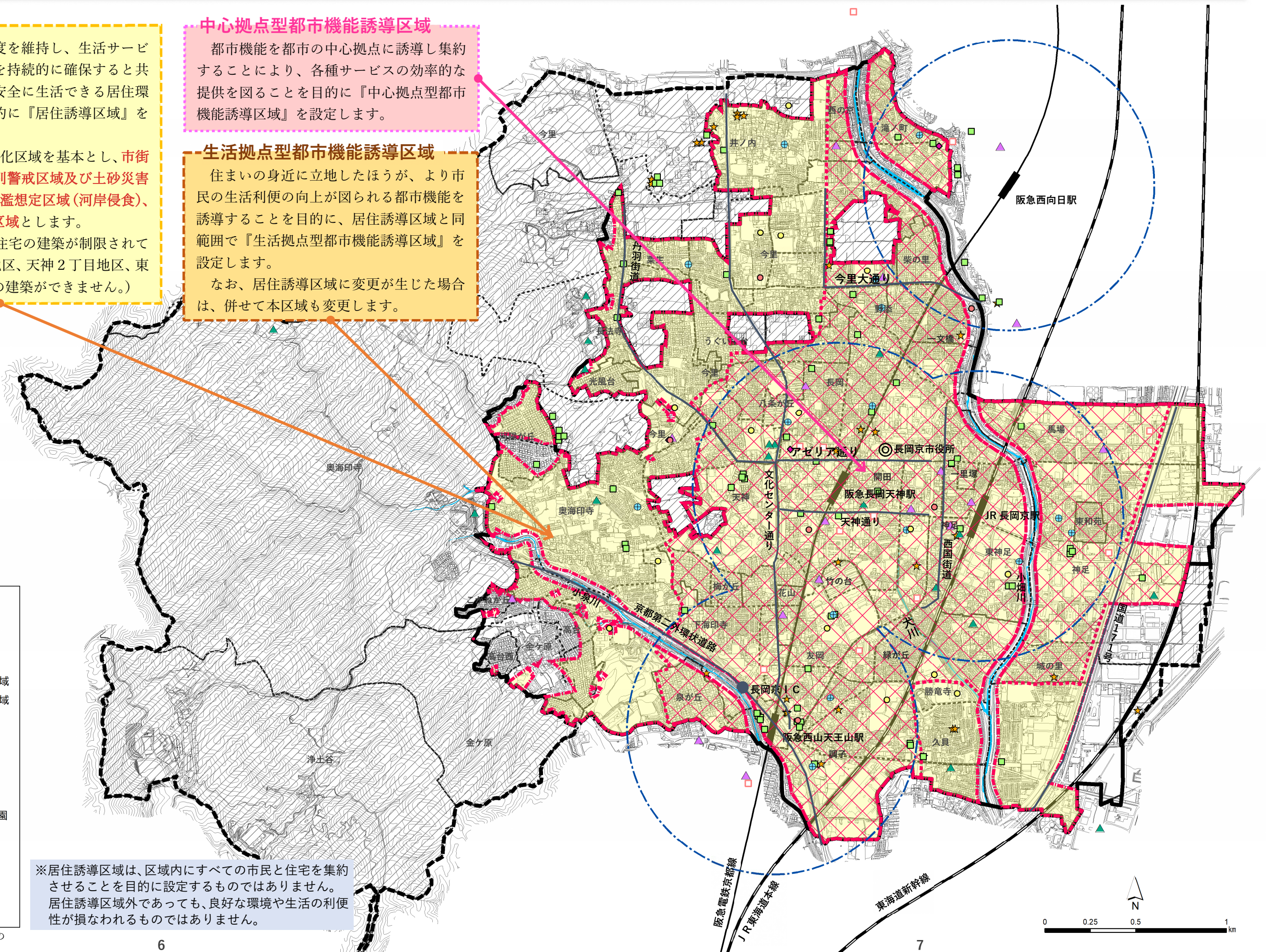
なお、居住誘導区域に変更が生じた場合は、併せて本区域も変更します。

凡例

- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 居住誘導区域
- 生活拠点型都市機能誘導区域
- 中心拠点型都市機能誘導区域
- 駅徒歩圏(800m)
- 町丁目界
- 文化施設
- 小・中学校
- 病院
- 保育所・保育園・認定こども園
- 小児科
- 産科・産婦人科
- 総合スーパー
- 高齢者福祉施設
- 障がい者福祉施設

※各施設は2021年1月時点のもの

※居住誘導区域は、区域内にすべての市民と住宅を集約させることを目的に設定するものではありません。
居住誘導区域外であっても、良好な環境や生活の利便性が損なわれるものではありません。



誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設です。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、医療施設や子育て支援施設、高齢化の中で必要性の高まる施設、商業施設などが定められます。

本市における誘導施設は、各種施設の立地状況や充足状況、上位・関連計画における施策、施設の特徴などを勘案しながら、『中心拠点型都市機能誘導区域』と『生活拠点型都市機能誘導区域』のそれぞれに誘導する施設を設定します。

種別	誘導施設	詳 細	中心拠点型 都市機能 誘導区域	生活拠点型 都市機能 誘導区域
医療	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院	●	
	診療所（内科、外科、小児科、産婦人科）	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項に定める診療所	●	●
	地域医療支援病院	医療法第4条に定める地域医療支援病院	●	
高齢者 福祉	高齢者介護予防・健康増進施設	トレーニング機器の他、プール・体育館等を備えた、高齢者が運動機能向上に取り組める施設	●	
	小規模多機能型居宅介護 ・看護小規模多機能型居宅介護	介護保険法第8条第19項及び第23条、第8条の2第14項	●	●
	認知症対応型通所介護	介護保険法第8条第18項、第8条の2第13項	●	●
障がい 者(児) 福祉	障がい福祉サービスを提供する事業所	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する以下の障がい福祉サービスを提供する事業所 ・法第5条第7項に定める生活介護 ・法第5条第10項に定める施設入所支援 ・法第5条第12項に定める自立訓練(機能訓練または生活訓練) ・法第5条第13項に定める就労移行支援 ・法第5条第14項に定める就労継続支援 ・法第5条第17項に定める共同生活援助 ・法第5条第27項に定める地域活動支援センター ・法第5条第8項に定める短期入所	●	●
	障がい児通所支援を提供する事業所	児童福祉法第21条の5の2に定める障害児通所支援を提供する事業所	●	●
子育て 支援	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する施設	●	●
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園	●	●
	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条第6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項に規定する事業に関する施設	●	●
	事業所内保育施設	児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業に関する施設	●	●
	地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業に関する施設	●	●
	病児病後児保育施設	児童福祉法第6条の3第13項に規定する事業に関する施設	●	●
教育 文化	健康増進施設	体育館、水泳プール、運動場等のスポーツ施設及び集会場機能を備えた施設	●	
	子育て支援施設	児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所、児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所で小学生向け学習塾等の教育施設と学童保育サービスを併設した子育て支援施設	●	●
	地域交流センター	地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の活動拠点として、文化・スポーツ・地域交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設	●	●
	小学校、中学校	学校教育法第1条に規定する小学校、中学校	●	●
	地域文化調査研究施設	文化財保護法第53条に定める文化財公開承認施設相当 考古資料・歴史資料を整理及び研究しその成果を広く展示、公開する場としての施設	●	
商業	小売商業又はサービス業を営む店舗	—	●	
	食料や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗	—	●	●

誘導するための施策

居住誘導区域への居住の誘導や、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導を図るため、住宅施策などにより、居住の誘導を図るとともに、居住環境の向上や施設を利用するにあたって必要となる交通施策や基盤整備等の事業を実施及び検討します。また、歩行空間の整備やバリアフリー化を進め、高齢者や障がい者、子育て世代など誰もが安心して通行できるよう、ひと優先のみちづくりに向けた取り組みを進めます。さらに、都市機能誘導区域への施設の誘導にあたっての各種支援制度を活用していきます。

1 居住誘導区域に居住を誘導するための施策

- 良好な住環境の推進●住宅困窮世帯の居住の安定確保事業●空き家対策事業●防災・減災対策の推進
- 地域防災力向上事業●防災情報伝達手段の整備事業
- 流域治水プロジェクト（淀川水系）

2 都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策

- 国等が直接行う施策（誘導施設に対する税制上の特例措置など）●都市再生整備計画事業
- 特定用途誘導地区の検討●公共施設の複合化及び公的不動産の活用●学校施設再整備事業

3 中心市街地整備の推進

- 阪急長岡天神駅周辺整備事業
- 長岡京駅前線整備事業●J R長岡京駅関連整備事業
- 新庁舎等建設及び周辺整備事業

4 公共交通ネットワークの充実

- 公共交通手段の確保
- 自転車ネットワーク路線の整備●バス停の環境改善
- 阪急西山天王山駅における高速バスの利用環境整備

5 道路空間の整備

- 府施行街路整備事業●道路リフレッシュ事業
- 交通安全施設整備事業●都市計画道路の見直し

6 都市景観の推進

- 良好な景観の保全●都市緑地と水辺環境整備

届出制度

都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条の規定により、立地適正化計画区域内（都市計画区域＝長岡京市行政界）において、下記の行為を行う場合は、これらの**行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要**となります。（届出は、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。）

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動向や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向を、市が把握するための制度です。

居住誘導区域外における届出の対象となる行為

※開発区域が居住誘導区域をまたぐ場合も届出が必要となります。

開発行為

- ・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

建築等行為

- ・ 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、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅等とする場合

都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

※開発区域が都市機能誘導区域をまたぐ場合も届出が必要となります。

本計画では、「中心拠点型都市機能誘導区域」と「生活拠点型都市機能誘導区域」のそれぞれに誘導施設を定めています。そのため、**各都市機能誘導区域に届出の対象となる施設が異なります**。（各区域での誘導施設は、左ページ表の通りです。）

開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおうとする場合

開発行為以外

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域内における届出の対象となる行為

- ・ 誘導施設を**休止**し、又は**廃止**しようとする場合

※開発区域が都市機能誘導区域をまたぐ場合も届出が必要となります。

届出先

長岡京市建設交通部 都市計画課
計画・景観係
【TEL】075-955-9521
【FAX】075-951-5410

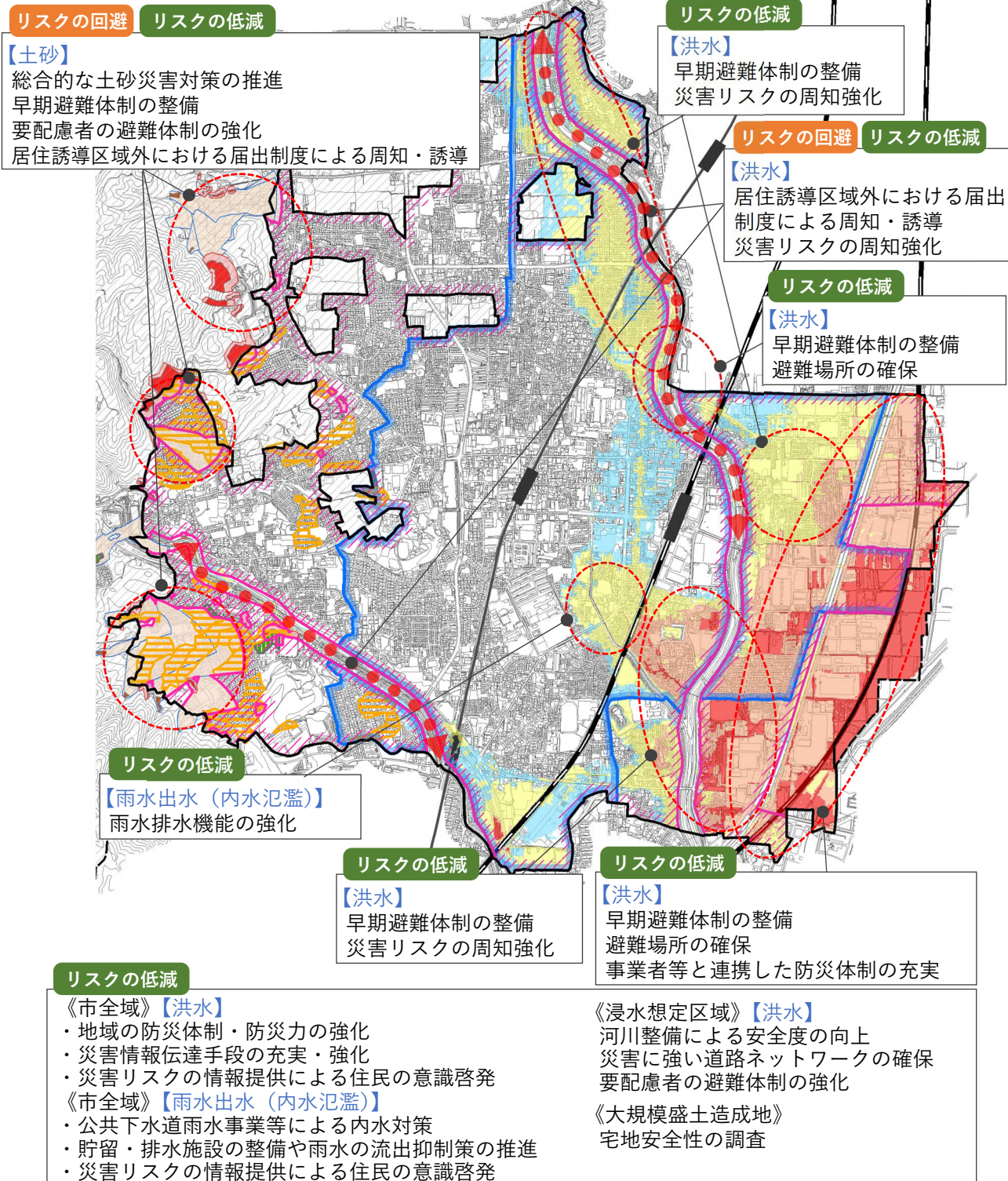
防災指針

防災指針とは、近年の頻発・激甚化する自然災害において居住誘導区域等の安全性を高めるため、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災対策の具体的な取組を定めるもので、都市再生特別措置法の改正（2020年9月施行）により立地適正化計画に定めることが、新たに位置づけられました。そこで、防災・減災まちづくりに向けた課題を整理し、防災まちづくりの将来像と取組方針、具体的な取組について、次のように定めます。

【防災まちづくりの将来像】

『市街地の安全性を高め、自助・共助・公助の連携により人命が守られる防災まちづくり』

防災まちづくりの取組方針



具体的な取組

	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期 (5 年)	中期 (10 年)	長期 (20 年)
リスク の回避	届出制度による周知・誘導	市・事業者			
リスク の低減 (ハード)	いろは呑龍トンネル南幹線（雨水幹線）・分水施設の整備	府・市			
	神足ポンプ場の改修及び貯留施設の整備	市			
	10 年降雨確率に対する河川改修（市管理河川）	市			
	淀川水系の河川改修等（国・府管理河川）	国・府			
	防災重点農業用ため池の状態調査及び改修工事	市			
	地下道ポンプの自家発電機器の設置	市			
	緊急輸送路や避難路における橋梁の長寿命化	市			
	避難所（500 人以上収容）における災害時用マンホールトイレの設置	市			
	大規模盛土造成地の安全対策の検討 （宅地耐震化推進事業、大規模盛土造成地マップの周知）	府・市・ 事業者・市民			
	府と連携した土石流対策施設、急傾斜地崩壊防止施設等の土砂災害防止施設の整備の推進	府・市			
	西山公園（第 3 期）整備推進計画に基づく公園施設の整備	市			
リスク の低減 (ソフト)	小学校区での防災訓練、防災出前講座の実施	市・市民			
	「防災情報お知らせメール」をはじめ、J アラート受信機や FM おとくに、LINE など様々な情報発信ツールを活用した災害情報伝達手段の充実・強化	市			
	各種ハザードマップを用いた避難体制の確保や防災意識の向上	市・市民			
	住宅等への雨水貯留タンク設置助成	市			
	水害時における一時避難場所としての使用に関する協定の推進	市・事業者			
	要配慮者の把握及び個別避難計画の策定、安否確認や避難支援を行う者の確保など、災害時要配慮者に対する地域での避難支援体制の整備	市・市民			
	避難確保計画の策定支援及び計画に基づく訓練実施の推進	市・事業者			
	浸水想定区域及び土砂災害警戒区域内の自主防災会へのタイムライン作成支援	市・市民			
	児童・生徒等を対象とした防災教育	市・市民			
	自主防災組織等の強化及び自主防災リーダーの育成の推進	市・市民			

目標値の設定

本計画の進捗状況やその効果等を客観的かつ定量的に把握するため、目標値を設定します。

居住の誘導に関する目標値

目標年次（2030年（令和12年））の人口を現状とほぼ同数の8万人と設定する中で、居住誘導区域内の人口密度を、当初値と同じ状態に維持することを目標とします。

■居住誘導区域内の人口密度

【当初値】2015年（平成27年）

【人口密度】 約84人/ha

※居住誘導区域の見直し

【現状値】2020年（令和2年）

【人口密度】 約83人/ha

【目標値】2030年（令和12年）

【人口密度】 約84人/ha

【現状のまま推移した場合※】
2030年（令和12年）

【人口密度】 約80人/ha

※国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」の推計人口に基づき算出した値

公共交通に関する目標値

公共交通と連携したまちづくりを進めていくことにより、人口減少やライフスタイルの変化などに伴い利用者の減少が想定される路線バス及びコミュニティバスの利用率を、現状値と同じ状態に維持することを目標値とします。

■路線バス及びコミュニティバスの利用率

（＝年間バス輸送人員÷365日÷総人口）

【現状値】2019年（令和元年）※

【利用率】 7.4%

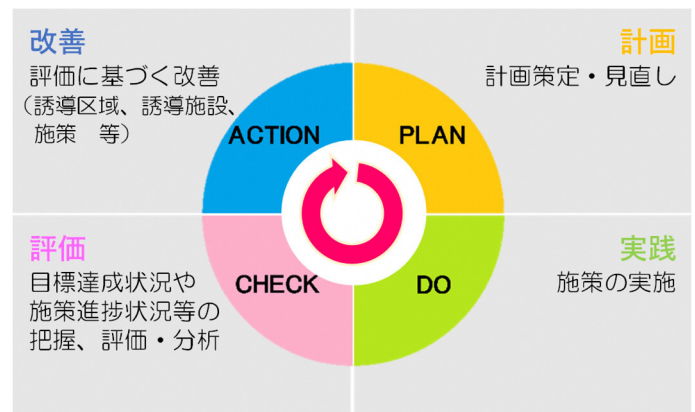
※新型コロナウイルスの影響の少ない令和元年を現状値として設定（令和2年は、新型コロナウイルスの影響もあり利用者数が減少）。

【目標値】2030年（令和12年）

【利用率】 7.4%

施策達成状況に関する評価方法

本計画の策定後、PDCAサイクルの考え方に基づき、概ね5年ごとに計画の評価を行い、評価結果を長岡京市都市計画審議会に報告し意見を聴取しながら、**必要に応じて、適切に計画の見直しを行います。**



長岡京市立地適正化計画【概要版】令和4年3月改訂



長岡京市建設交通部 都市計画課 計画・景観係
【TEL】075-955-9521 【FAX】075-951-5410
【E-mail】toshikeikaku@city.nagaokakyo.lg.jp