井手町立地適正化計画

令和８年10月



はじめに



本町は、玉川や南谷川の清流、豊かな里山の緑など、先人から受け継いできた美しい自然と、長い歴史・文化に恵まれたまちです。一方で、人口減少や少子高齢化が進行する中、これらの地域資源を守りながら、将来にわたって安心して暮らし続けることのできる持続可能なまちを築いていくことが重要な課題となっています。

今後、人口構造や社会情勢が大きく変化する中にあっては、これまで整備してきた道路や公共施設などの都市基盤を有効に活用するとともに、居住や医療・福祉、商業などの都市機能を適切に配置し、公共交通と連携した効率的で利便性の高い都市構造を形成していくことが求められます。

こうした状況を踏まえ、このたび「井手町立地適正化計画」を策定いたしました。本計画に基づき、地域の特性や将来の人口動向を見据えながら、居住や都市機能の適切な立地と公共交通との連携を図り、誰もが安心して暮らし、住み続けることのできる、コンパクトで持続可能なまちの形成を目指します。

本計画の推進にあたり、住民の皆様をはじめ、関係各位のより一層のご理解とご協力を賜りますよう、心からお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定に当たり、アンケート調査やワークショップにご協力いただいた住民の皆様、本計画策定委員会及び都市計画審議会の委員の皆様をはじめ、関係各位から貴重なご意見とご協力を賜りましたことに、心から感謝申し上げます。

令和8年10月

井手町長　西島　寛道

目 次

第1部　立地適正化計画について 1
1. 立地適正化計画制度とは 1
2. 計画策定の背景 1
3. 立地適正化計画の位置付け 2
4. 計画の対象区域・計画期間 3
5. 計画の構成 4

第2部　現況整理 5
第1章　概要 5
1. 位置 5
2. 地勢・土地利用概況 6
3. 都市計画区域と用途地域 7
第2章　人口 9
1. 人口 9
2. 地域別人口 10
3. 世帯数 11
4. 人口動態 12
5. 人口密度 13
第3章　交通 14
1. 道路網 14
2. 公共交通 15
第4章　土地利用 16
1. 土地利用現況 16
2. 空き家 18
第5章　都市施設 19
1. 上下水道 19
2. 公園・緑地 20
3. 公共公益施設 21
4. 医療・福祉・商業施設 22
第6章　災害 23
1. 洪水被害 23
2. 地震 25
3. 土砂災害 26
4. 避難施設 27
5. 災害履歴 28
第7章　住民意向 29

1. 住民アンケート調査 29
2. 住民ワークショップ 34

第3部　まちづくりの基本方針 35
1. 計画のターゲットとストーリー 35
2. 基本方針 36
3. 目指すべき都市の骨格構造 37

第4部　居住誘導区域 38
第1章　居住誘導区域の概要 38
第2章　居住誘導区域の設定 39
1. 居住誘導区域設定の考え方 39
2. 居住誘導区域の検討 40

第5部　都市機能誘導区域・誘導施設 51
第1章　都市機能誘導区域・誘導施設の概要 51
1. 都市機能誘導区域の概要 51
2. 誘導施設の概要 52
第2章　都市機能誘導区域の設定 53
1. 都市機能誘導区域設定の考え方 53
2. 都市機能誘導区域の検討 54
第3章　誘導施設の設定 61
1. 誘導施設設定の考え方 61
2. 誘導施設の設定 63

第6部　誘導施策・届出制度 64
第1章　誘導施策 64
1. 誘導施策の考え方 64
2. 井手町における誘導施策 66
第2章　届出制度 74

第7部　防災指針 75
第1章　防災指針の概要 75
第2章　災害リスクの分析 76
1. 災害ハザード情報の整理 76
2. 災害リスクの高いエリアの抽出 82
第3章　防災上懸念のある地区の課題 85
1. 災害リスクの高いエリアにおける重ね合わせ分析 85
2. 防災まちづくりに向けた課題 92
第4章　防災まちづくりの将来像・取組方針 94
1. 防災まちづくりの将来像・取組方針 94
2. 具体的な取組とスケジュール 95

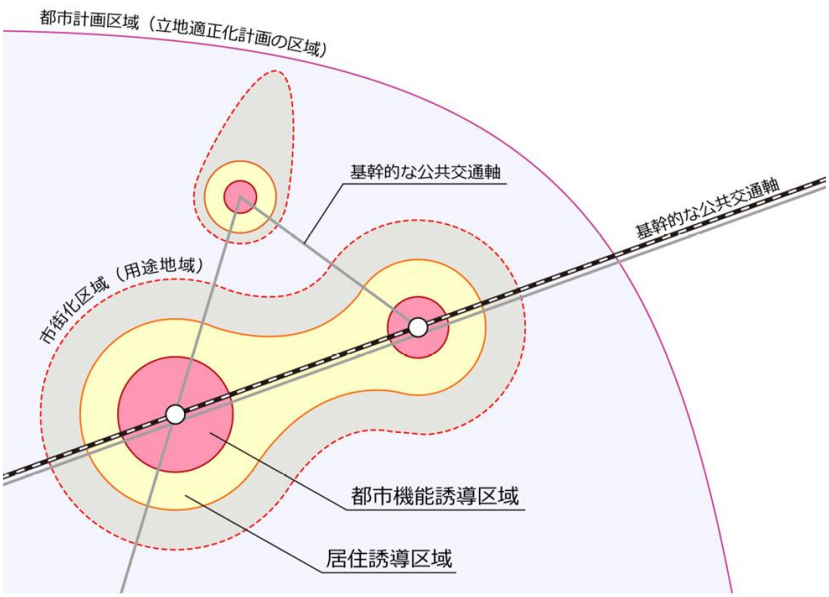
第5章　災害リスクレベルを踏まえた居住誘導区域の検討 97
第8部　目標値の設定と進行管理 98
第1章　目標値 98
1.　目標指標・モニタリング指標の考え方 98
2.　目標指標の設定 99
3.　モニタリング指標の設定 101
第2章　進行管理 102
用語解説 104

第１部　立地適正化計画について

１．立地適正化計画制度とは

立地適正化計画とは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するために策定する計画であり、平成 26（2014）年 8 月に都市再生特別措置法が改正され制度化されました。

立地適正化計画を通して目指す「コンパクトシティ」とは、強制的な一極集中等を目指すものではなく、持続可能なまちづくりのために、長期的で緩やかな誘導により適切な拠点規模の維持を目指すものです。



居住誘導区域
・人口減少の中にあっても、**一定のエリアにおいて人口密度を維持**することにより、**生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導**する区域
・**災害リスクを考慮**して設定

都市機能誘導区域
・医療、福祉、商業、文化等の**都市機能を、中心拠点や生活拠点に誘導し集約**することにより、これらのサービスの効率的な提供を図る区域
・**災害リスクを考慮**して設定

図　立地適正化計画制度のイメージ

資料：立地適正化計画の手引き

２．計画策定の背景

井手町では全町的な人口減少が見込まれ、一部地区では令和 32（2050）年までに人口が半減すると予想されています。人口減少により、民間施設（スーパー等）や公共交通の利用者が少なくなると、これらの施設・公共交通等のサービス水準の衰退が懸念されます。

都市機能や生活サービス水準を維持するためには、その施設などの規模に応じた利用ニーズが必要となるため、ある一定のエリア内での人口密度を維持していくことが重要となります。

また、気候変動などにより頻発・激甚化する水害や、南海トラフ地震、生駒断層帯地震などの災害リスクも考慮しつつ、良好な居住環境の形成に取り組む必要があります。

以上の背景を踏まえ、井手町の持続可能な発展を目指し、地域特性を踏まえた井手町立地適正化計画を策定します。

３．立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、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、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部とみなされます（都市再生特別措置法第 82 条）。

本計画は、上位計画となる『井手町総合計画』や、京都府が策定する『宇治都市計画区域マスタープラン（宇治都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）』の基本方針に即した上で、『井手町都市計画マスタープラン』で示された都市構造を実現していくための方策を示すこととします。また、他分野の計画・施策等と連携し、整合性や相乗効果を考慮しつつ、都市機能の維持、良好な居住環境の維持を目指します。

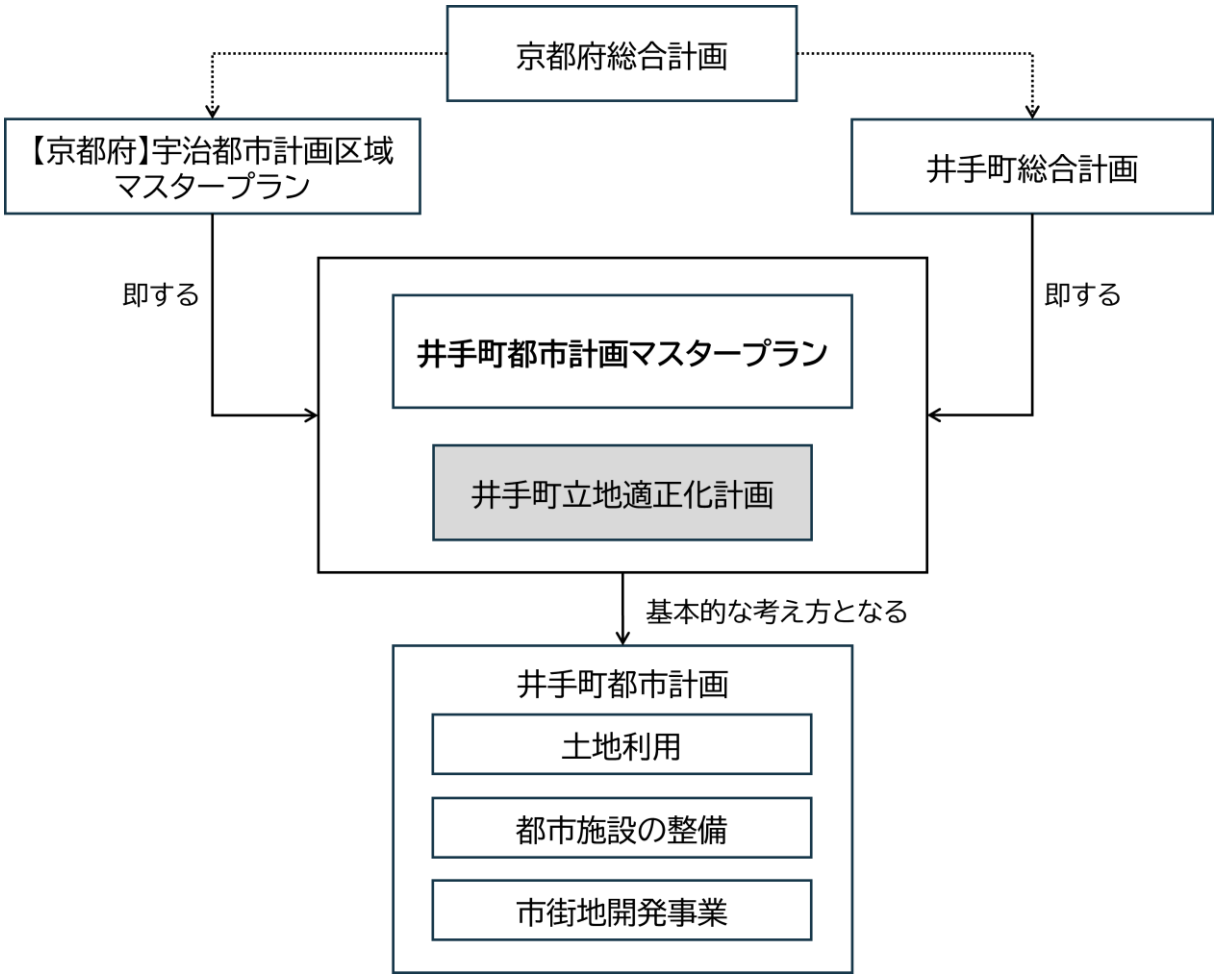


図　立地適正化計画の位置付け

４．計画の対象区域・計画期間

本計画では、主に都市計画区域（829ha）を対象とし、生活に必要な医療、福祉、商業等の都市機能や、居住を誘導する区域を定め、誘導方法を位置付けることで、コンパクトな都市構造に再編するための方針を定めます。

ただし、井手町のまちづくりを考える上で、都市計画区域外を含む一体的な検討が求められる場合もあるため、必要に応じて都市計画区域外についても対象とします。

また、本計画は計画策定からおおむね 20 年後の令和 27（2045）年を想定した検討を行います。

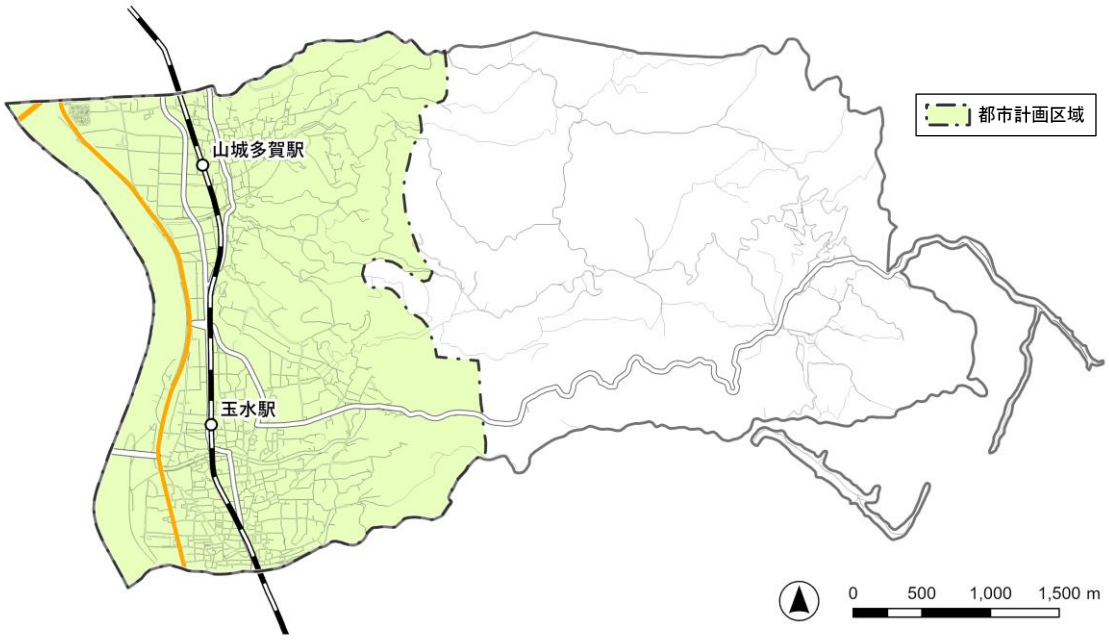


図 対象区域

資料：国土数値情報

５．計画の構成

井手町立地適正化計画は、「現況整理」、「まちづくりの基本方針」、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域・誘導施設」、「誘導施策・届出制度」、「防災指針」及び「目標値の設定と進行管理」により構成されます。

「まちづくりの基本方針」では、井手町の現況やまちづくりの課題を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造と実現するための基本的な方針を定めています。

「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域・誘導施設」、「誘導施策・届出制度」では、生活に必要な医療、福祉、商業等の都市機能や居住を誘導する区域を定め、誘導施設を指定することにより必要な都市機能を維持、誘導するほか、都市機能及び居住の誘導方法を位置付けることで、コンパクトな都市構造に再編するための方針を定めています。

「防災指針」では、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスクを踏まえた居住誘導・開発抑制等、都市の防災に関する機能の確保に関する指針を定めています。

「目標値の設定と進行管理」では、定量的な評価指標や計画の進行管理の方法を示しています。

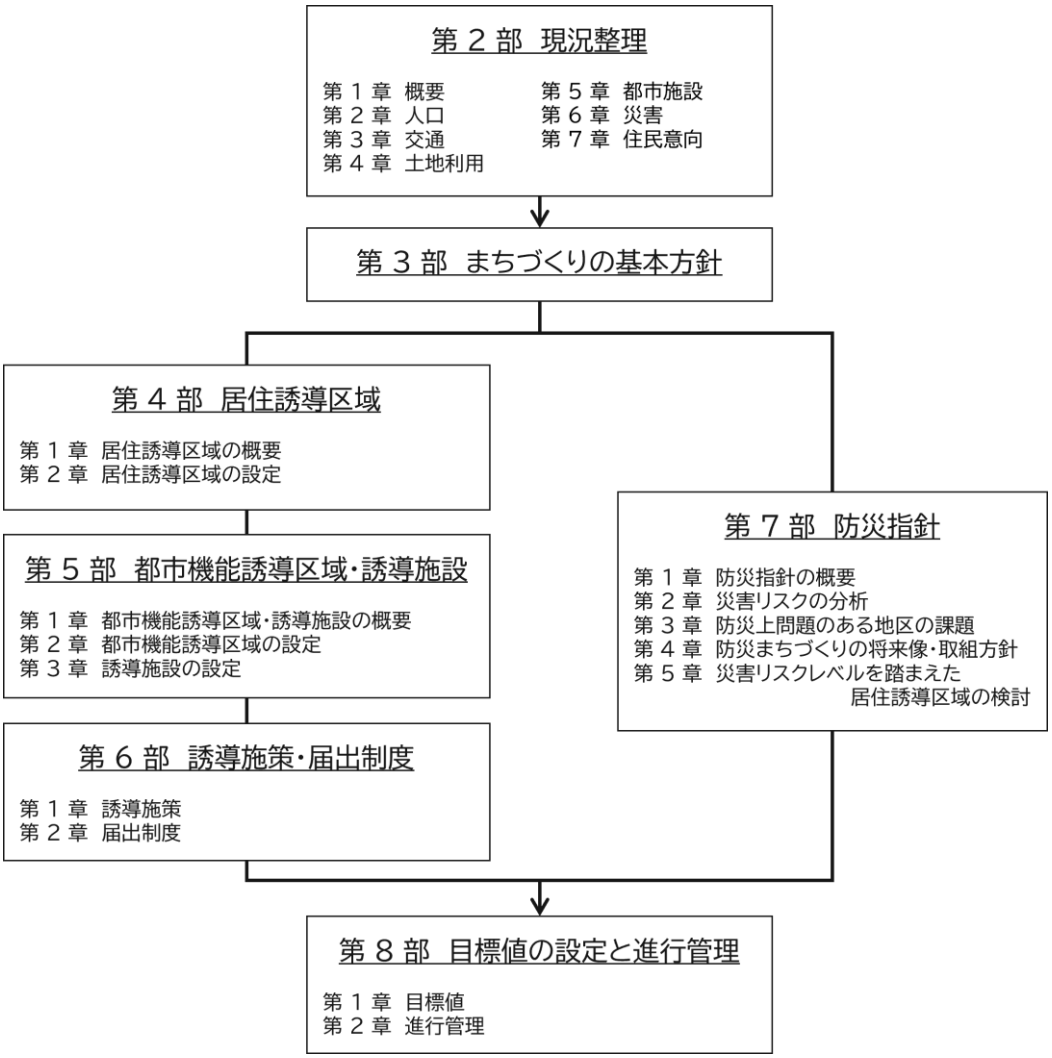


図　井手町立地適正化計画の構成

第２部　現況整理

第１章　概要

１．位置

井手町は京都市と奈良市の中間に近い場所に位置し、その 20km 圏内には、京都市、奈良市をはじめ、高槻市、枚方市等を含み、30km 圏内には、大津市、吹田市、茨木市、東大阪市等を含んでいます。

隣接する市町村としては、北は城陽市、宇治田原町、東は和束町、西は京田辺市、南は木津川市、精華町があります。

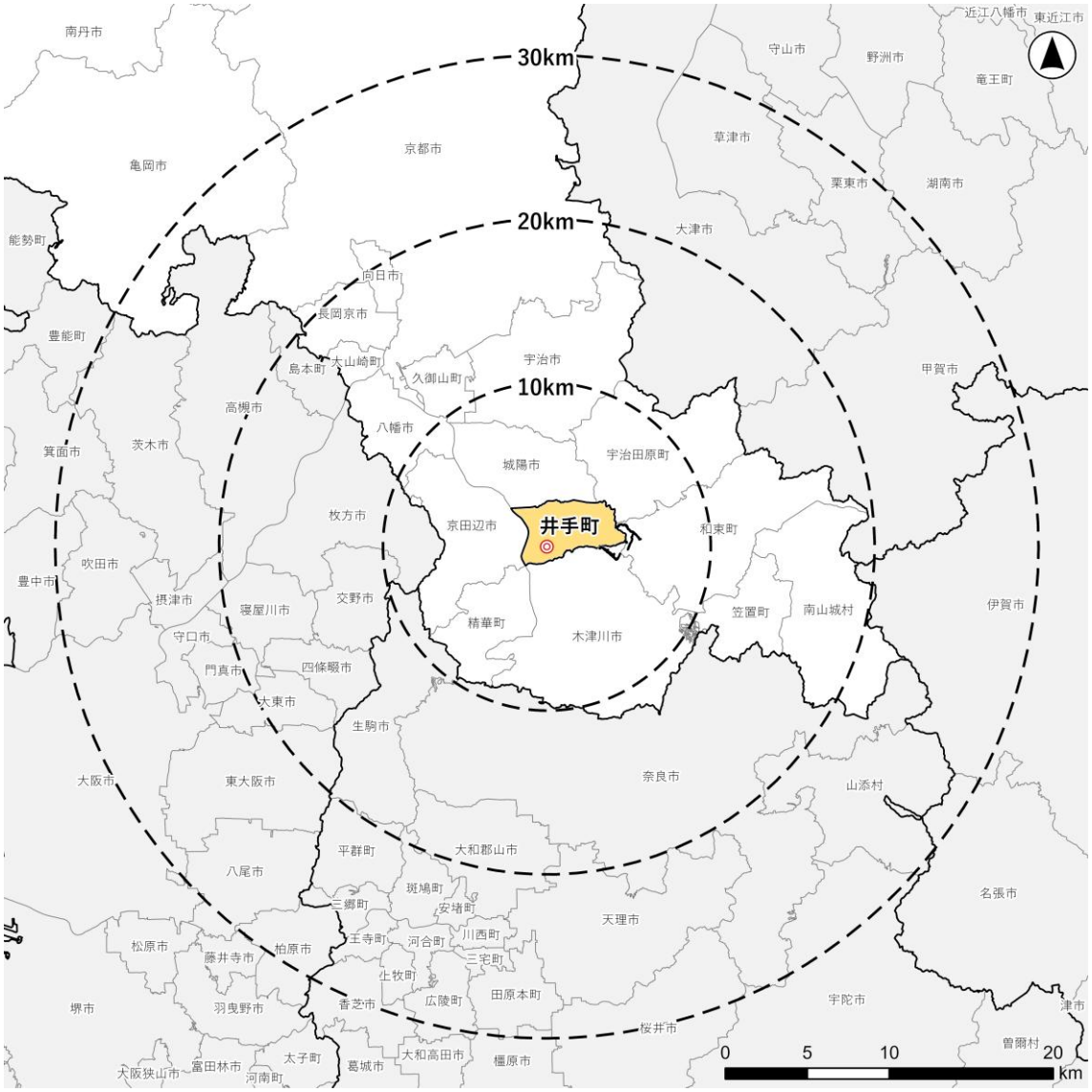


図 地理的位置

２．地勢・土地利用概況

町域は木津川の右岸に位置し、面積は約 18.04km^2、東西 7km、南北 4.5km と東西方向に細長い形をしています。

標高 200m の等高線を境に東側の町内の大半を占める山地と西側の丘陵地及び平地に分けられます。

町域の大半は東部の標高 300m前後の山地で占められています。西側の平地には、南部と北部に立地する玉水駅と山城多賀駅の鉄道駅周辺に住宅用地が固まって位置し、木津川沿いを中心に工業用地が見られます。また、丘陵部の裾野には田園や果樹園が広がっています。

山地は、町域の南北中間あたりで西に張り出すとともに、逆方向から木津川が東にくびれているため、可住地である丘陵地及び平地が南北に分断されています。この南北に分かれた可住地のうち、南部を井手地域、北部を多賀地域と呼び分けています。

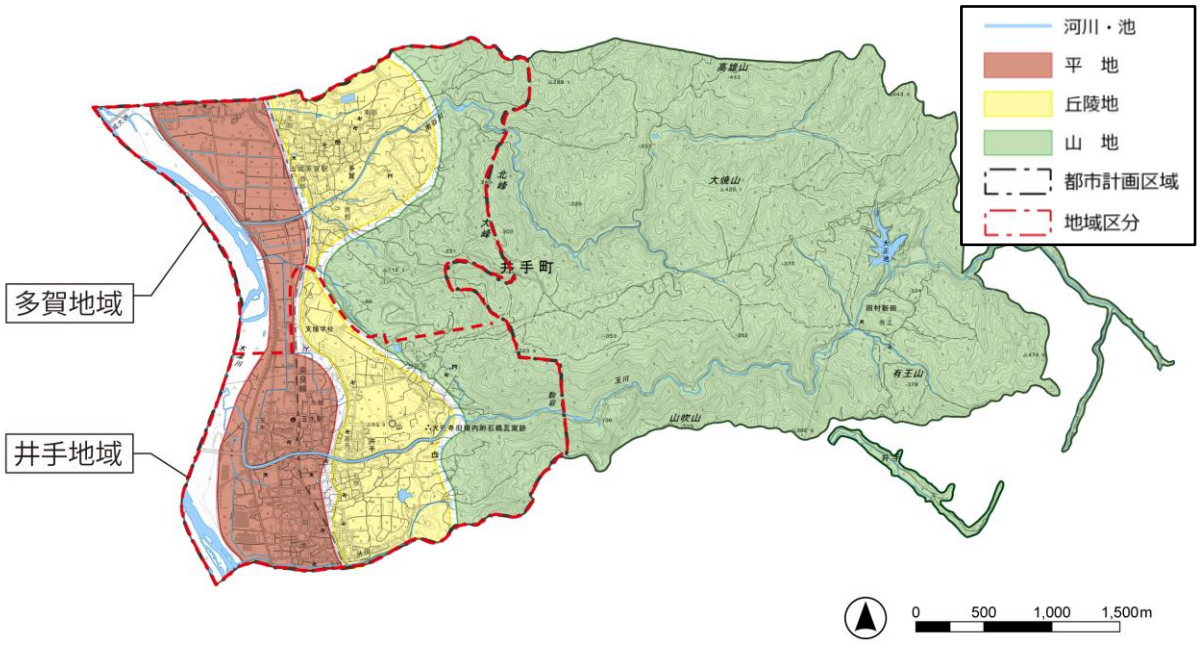


図 地勢

３．都市計画区域と用途地域

木津川から東部の山地西側山腹部までの 829ha が都市計画区域に指定されています。このうちの約 3 割（約 239ha）が市街化区域、約 7 割（約 590ha）が市街化調整区域として指定されています。

市街化区域のうち、住居系地域の割合が約 6 割と最も高く、次いで工業系地域が約 3 割、商業系地域が約 1 割弱となっています。

令和 6（2024）年 12 月には、山城多賀駅西側の区域が近隣商業地域として市街化区域に編入されました。

表 都市計画区域や市街化区域の指定状況

				面積（ha）	割合（%）
都市計画区域				829	-
	市街化区域			238.8	100.0
	用途地域	住居系	第一種住居地域	138.4	58.0
			準住居地域	3.1	1.3
		商業系	近隣商業地域	15.6	6.5
		工業系	準工業地域	71.4	29.9
			工業地域	10.3	4.3
	市街化調整区域			590.2	-
都市計画区域外				975	-

資料：井手町統計書

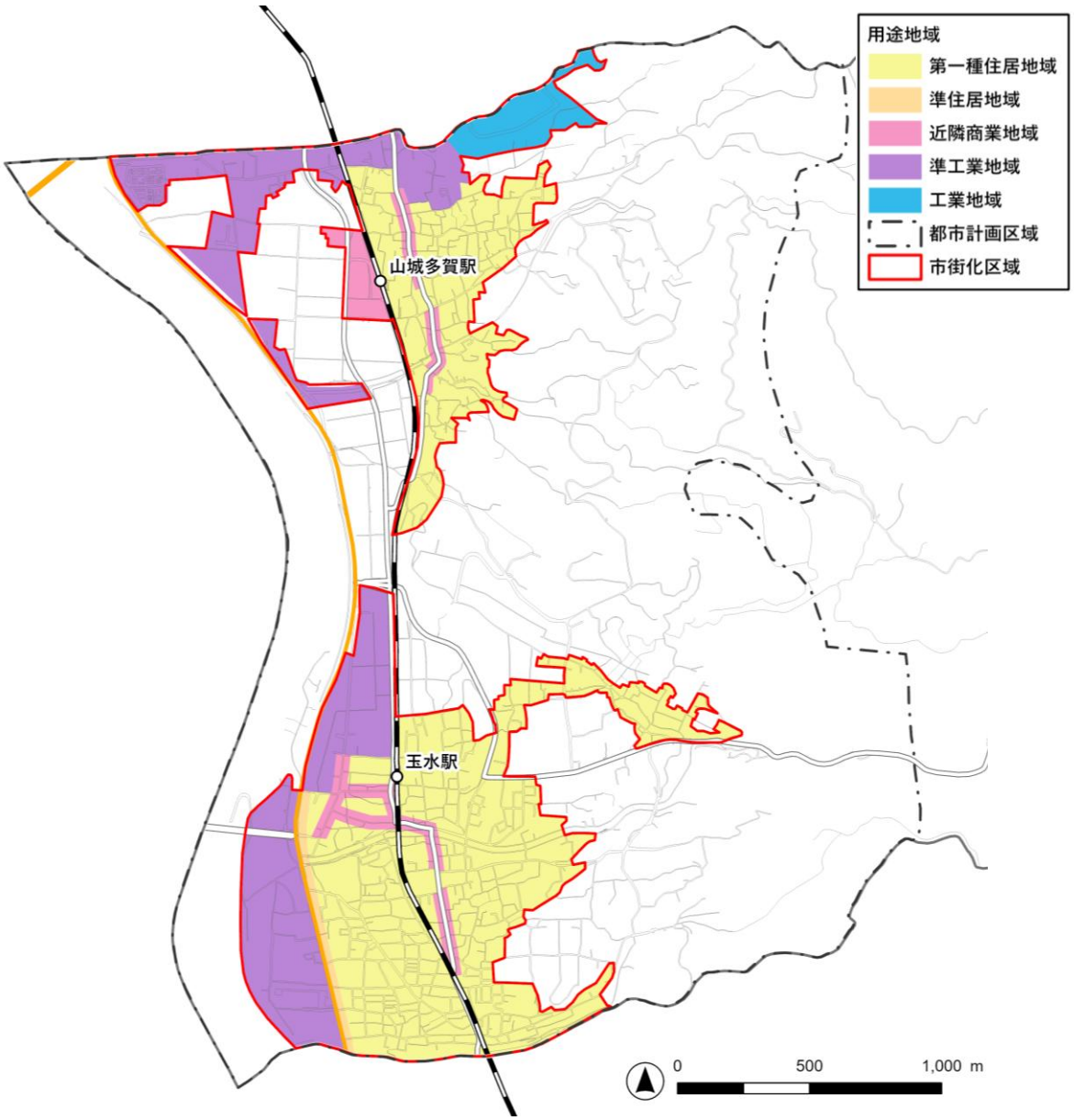


図　都市計画区域・用途地域の指定範囲

資料：国土数値情報、井手町都市計画図

第２章　人口

１．人口

井手町の人口は、平成 7(1995)年の 9,438 人をピークに減少が続き、令和 7(2025)年には 7,010 人になりました。将来的にも人口減少が続くと推計されており、令和 32(2050)年の推計人口は 4,062 人(令和 7(2025)年に比べて約 42%減少)と見込まれています。

特に、高齢人口(65 歳以上)は令和 2(2020)年まで増加傾向が続いている一方で、年少人口(15 歳未満)は昭和 55(1980)年から令和 7(2025)年の間で約 72%減少しており、少子高齢化の傾向が顕著となっています。

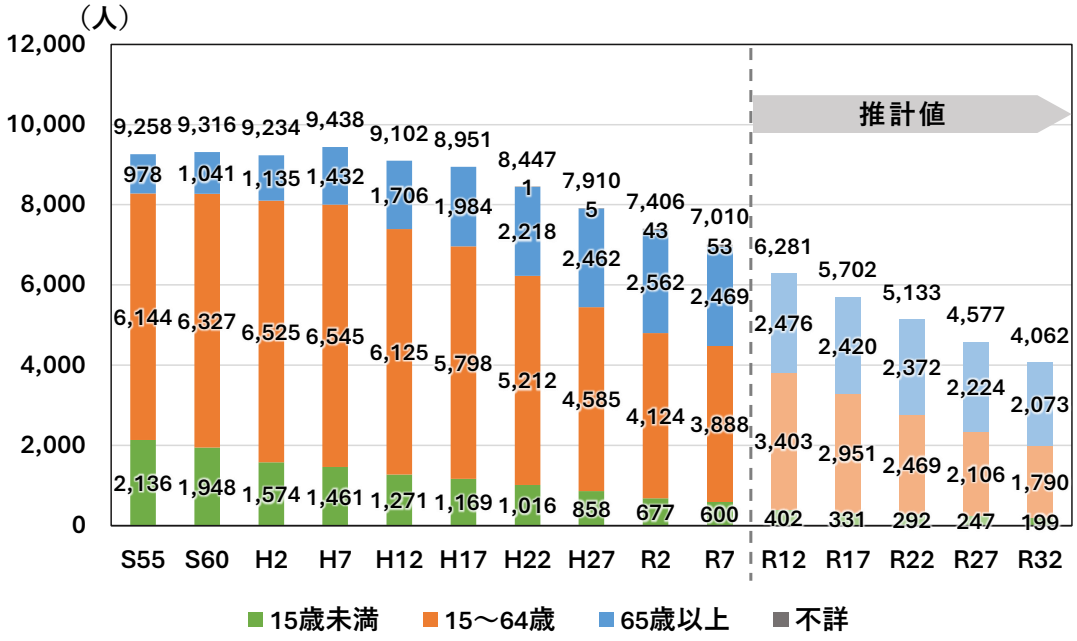


図 年齢３区分別人口推移

資料:国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

２．地域別人口

地域別に見ると、井手地域、多賀地域ともに、平成 7(1995)年以降、高齢人口が増加しています。一方で、総人口やその他世代は減少傾向が続いています。

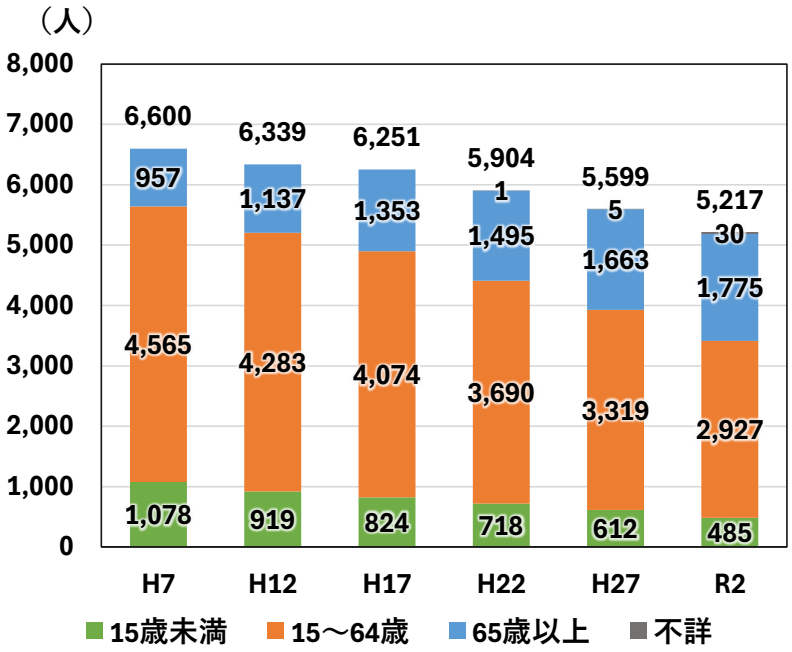


図 年齢３区分別人口推移(井手地域)

資料:国勢調査

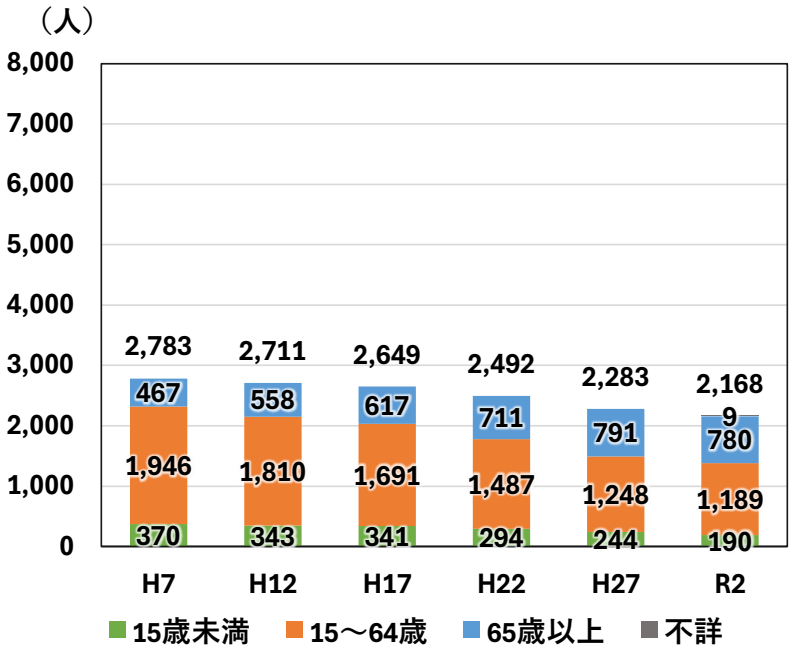


図 年齢３区分別人口推移(多賀地域)

資料:国勢調査

３．世帯数

世帯数は、平成 17（2005）年をピークとし、おおむね 3,000 世帯以上で横ばいの状況が続いています。

1 世帯あたり人員は、令和 7（2025）年時点で 2.1 人となっています。

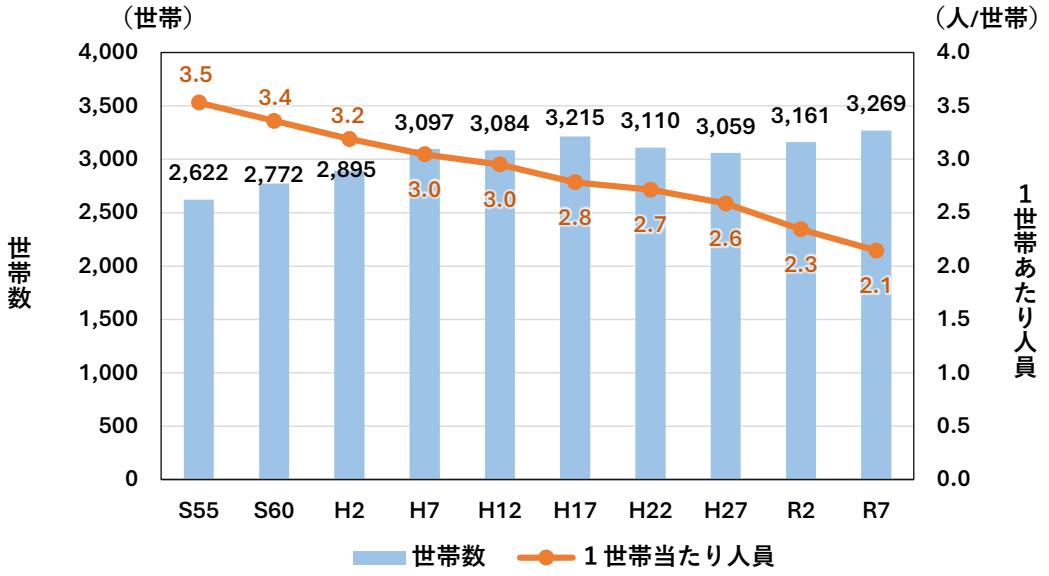


図 世帯数と 1 世帯あたりの人員の推移

資料：国勢調査

４．人口動態

人口動態の推移を見ると、平成 22(2010)年以降、死亡数が出生数を上回る自然減が毎年数十人程度発生しています。

また、転出数が転入数を上回る社会減も多くの年で発生しており、多い年では年間 100 人以上の社会減もみられます。

令和 6(2024)年では、転入数が転出数を 45 人上回る社会増となりましたが、自然減が 74 人となっており、全体的な人口動態としては減少傾向が続いています。

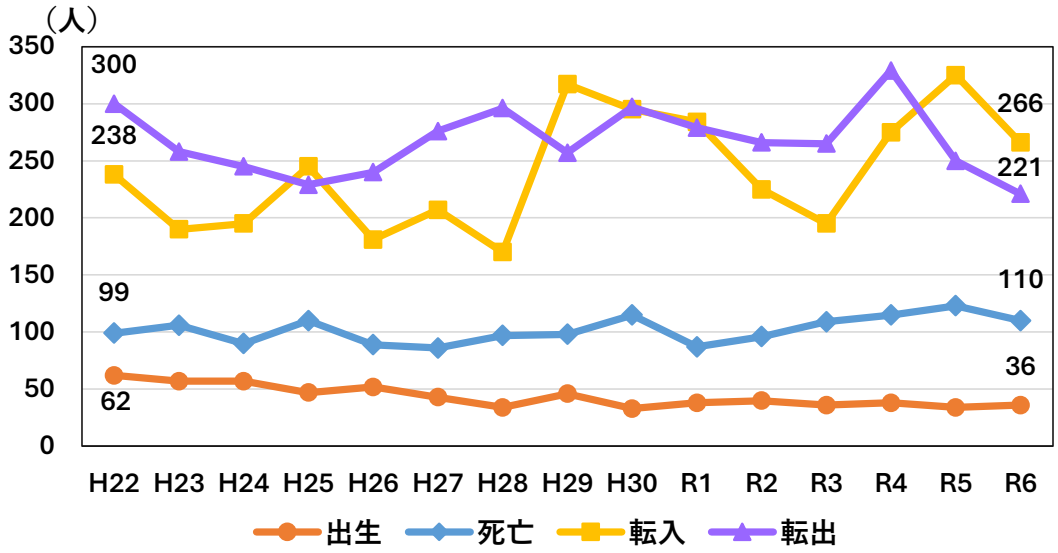


図 人口動態の推移

資料：井手町統計書

５．人口密度

令和 2(2020)年の人口密度は、玉水駅の東側で高く、おおむね 60 人/ha 以上となっています。また、市街化区域のほぼ全域で 20 人/ha 以上の人口が分布しています。

将来的には町域全体で人口減少が見込まれており、令和 27(2045)年時点での人口密度は、全域で 60 人/ha を超える地点は見られなくなる見込みです。また、一部では 20 人/ha 未満になると見込まれています。

なお、かつては人口集中地区(DID)が設定されていましたが、現在は町内に DID は設定されていません。

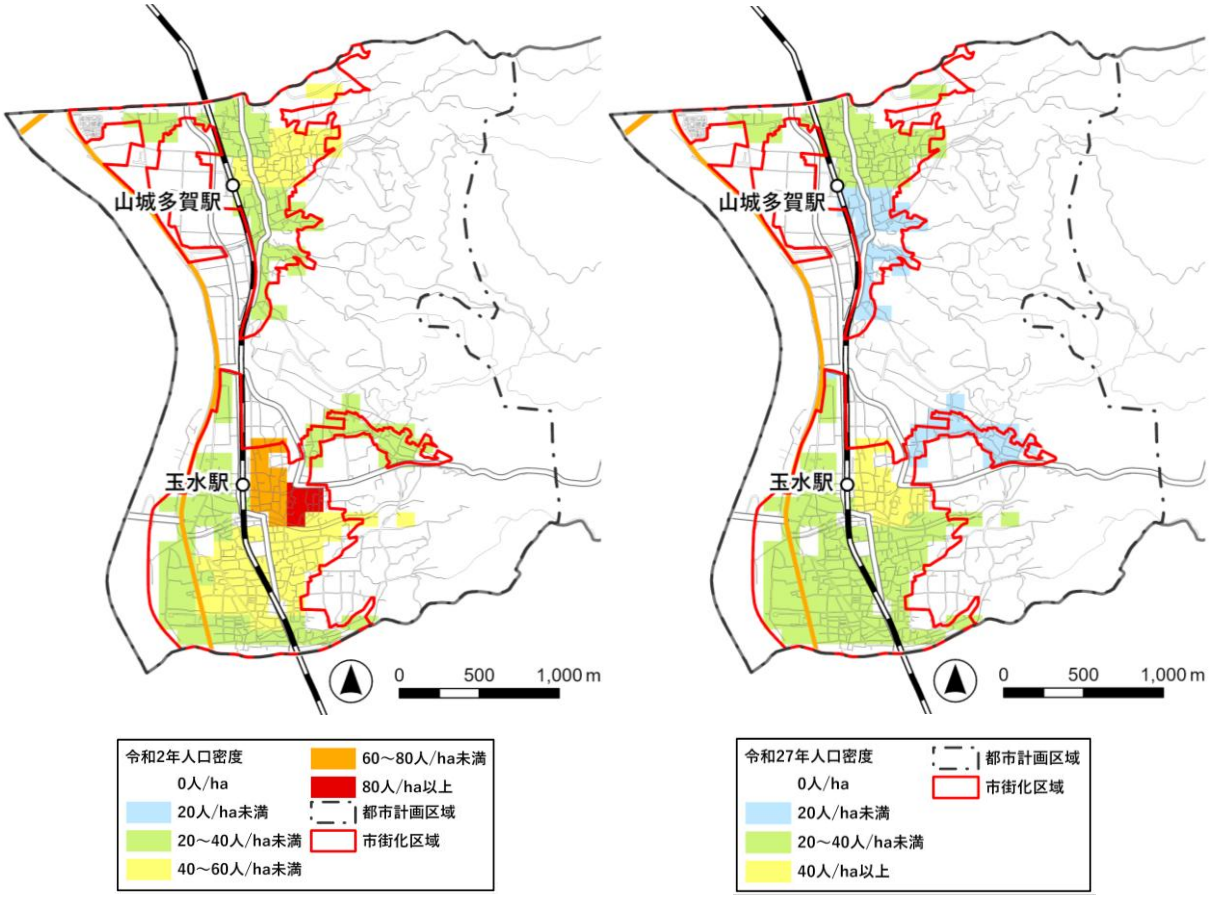


図 人口密度分布(左:令和 2(2020)年、右:令和 27(2045)年)

資料:国土技術政策総合研究所

第３章　交通

１．道路網

井手町の幹線道路網は、木津川の堤防上を南北に走る国道 24 号をはじめ、町内外を東西方向や南北方向に接続する府道を中心に構成されており、国道 24 号城陽井手木津川バイパスの整備が進められています。また、井手町付近には、城陽市との市境に沿って国道 307 号が通っているほか、新名神高速道路の整備も進められています。

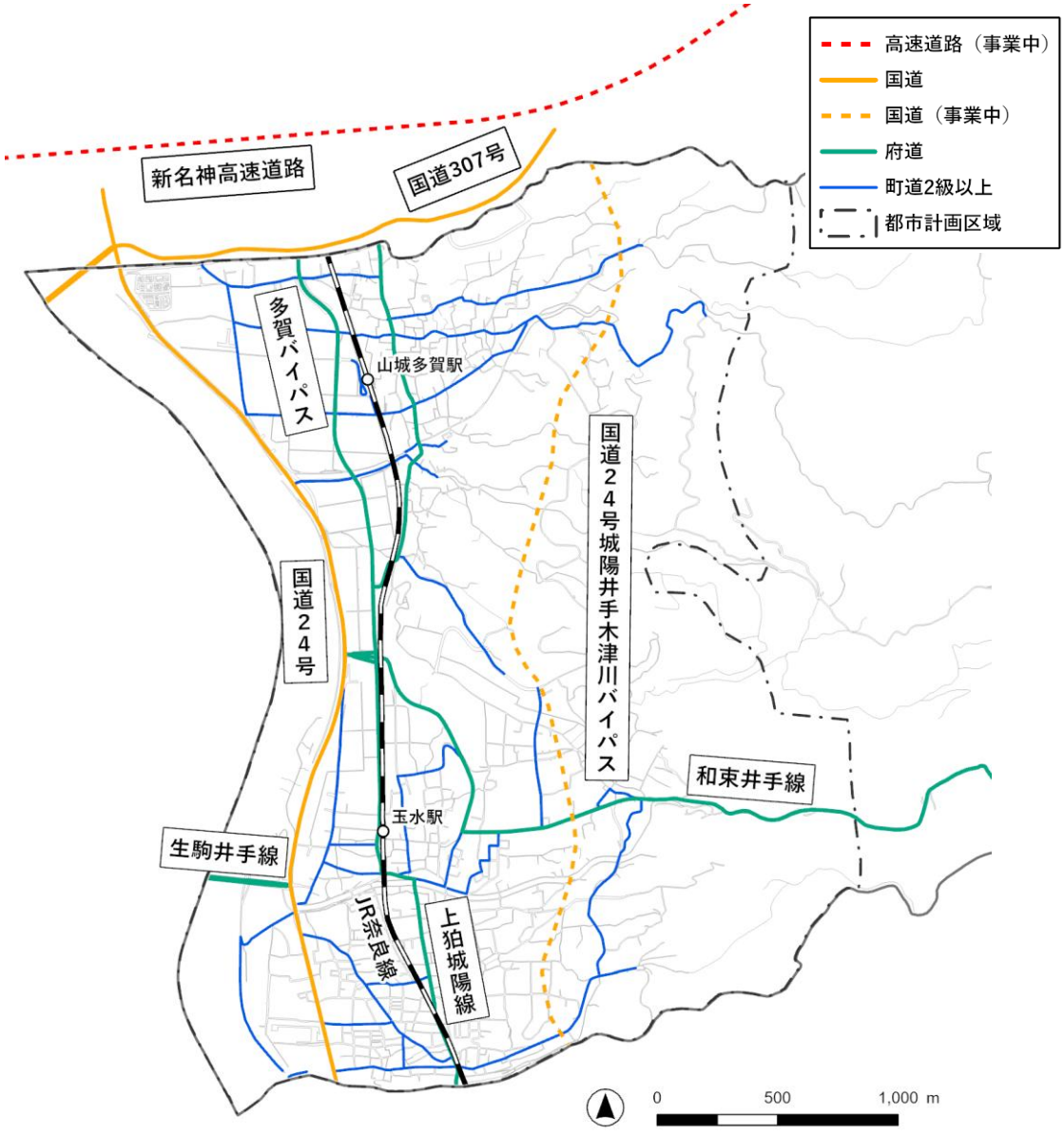


図 主な道路ネットワーク

注）新名神高速道路は概略線であり、実際の位置・線形とは異なる。

２．公共交通

公共交通は、鉄道（JR 奈良線）が通っており、町内には玉水駅、山城多賀駅の ２ 駅が位置しています。

公共交通徒歩圏（一般：鉄道駅 800m／バス停 500m、高齢者：鉄道駅 500m／バス停 300m）内の人口カバー率は 82.3%となっています。

その他の町内移動手段として、井手町社会福祉協議会による送迎サービス「IDECA（いでか）」が運行されています。

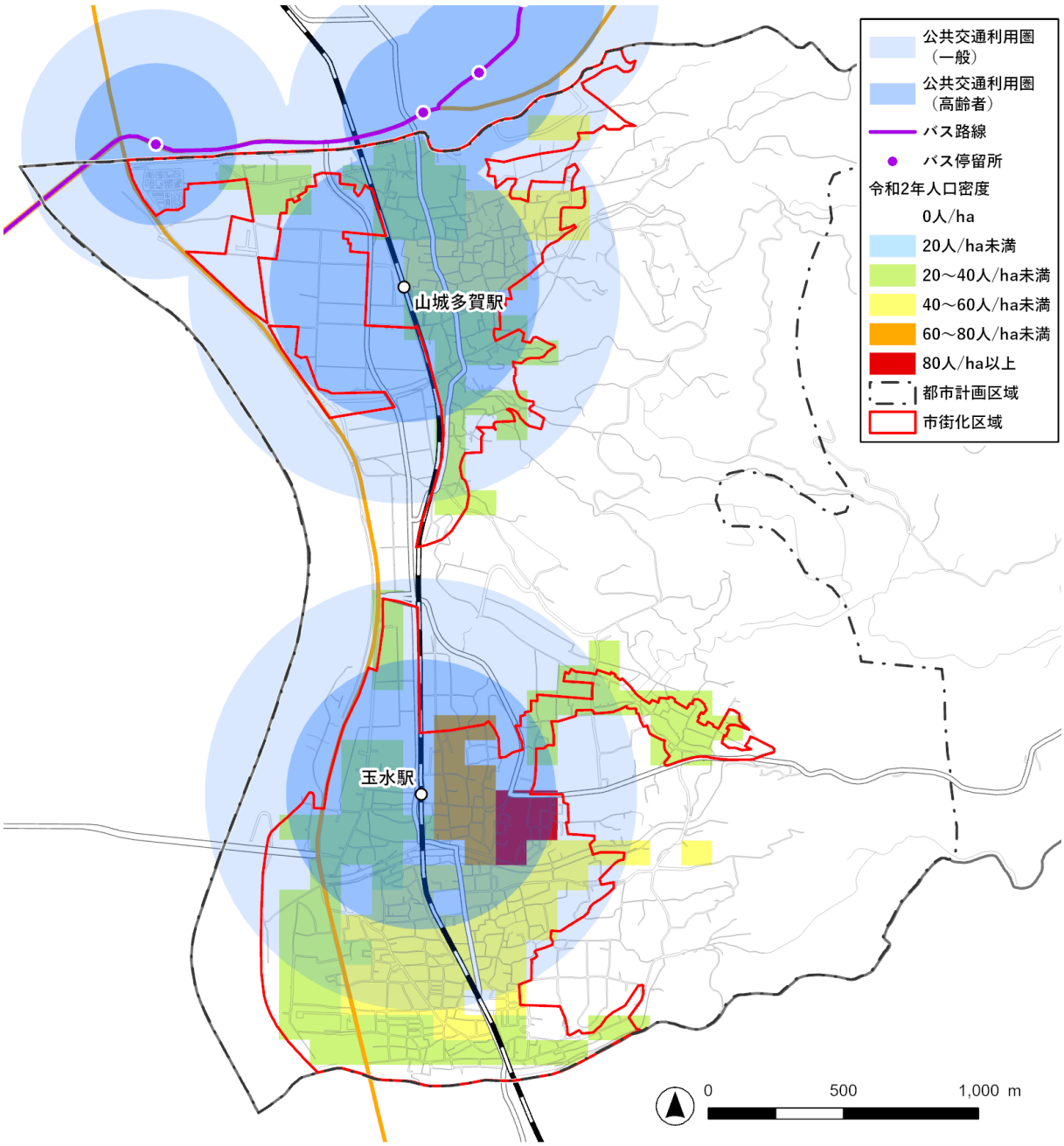


図 公共交通徒歩圏人口カバー状況

資料：国土技術政策総合研究所、国土数値情報

第４章　土地利用

１．土地利用現況

都市計画区域内における土地利用は、農地や山林等の自然的土地利用が約 7 割を占め、その半数以上は山林となっています。山林は東側の多くを占めます。

残る住宅用地や道路用地等の都市的土地利用は町の西部を中心に分布し、その半数は宅地となっています。

また、市街化調整区域を中心に農用地区域が、山地の一部では保安林がそれぞれ指定されています。

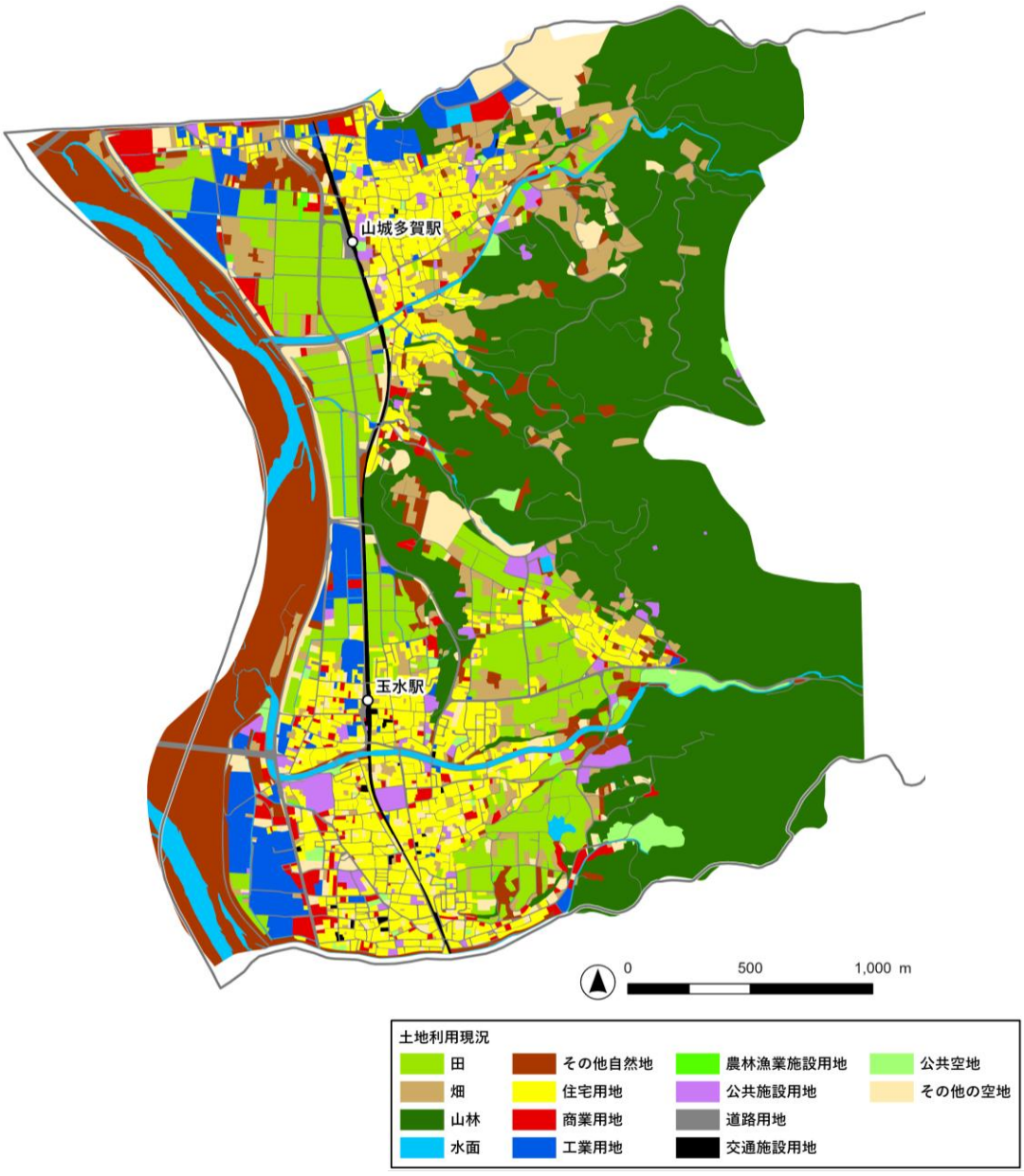


図 土地利用分布（平成 31（2019）年 3 月 31 日時点）

資料：井手町都市計画基礎調査

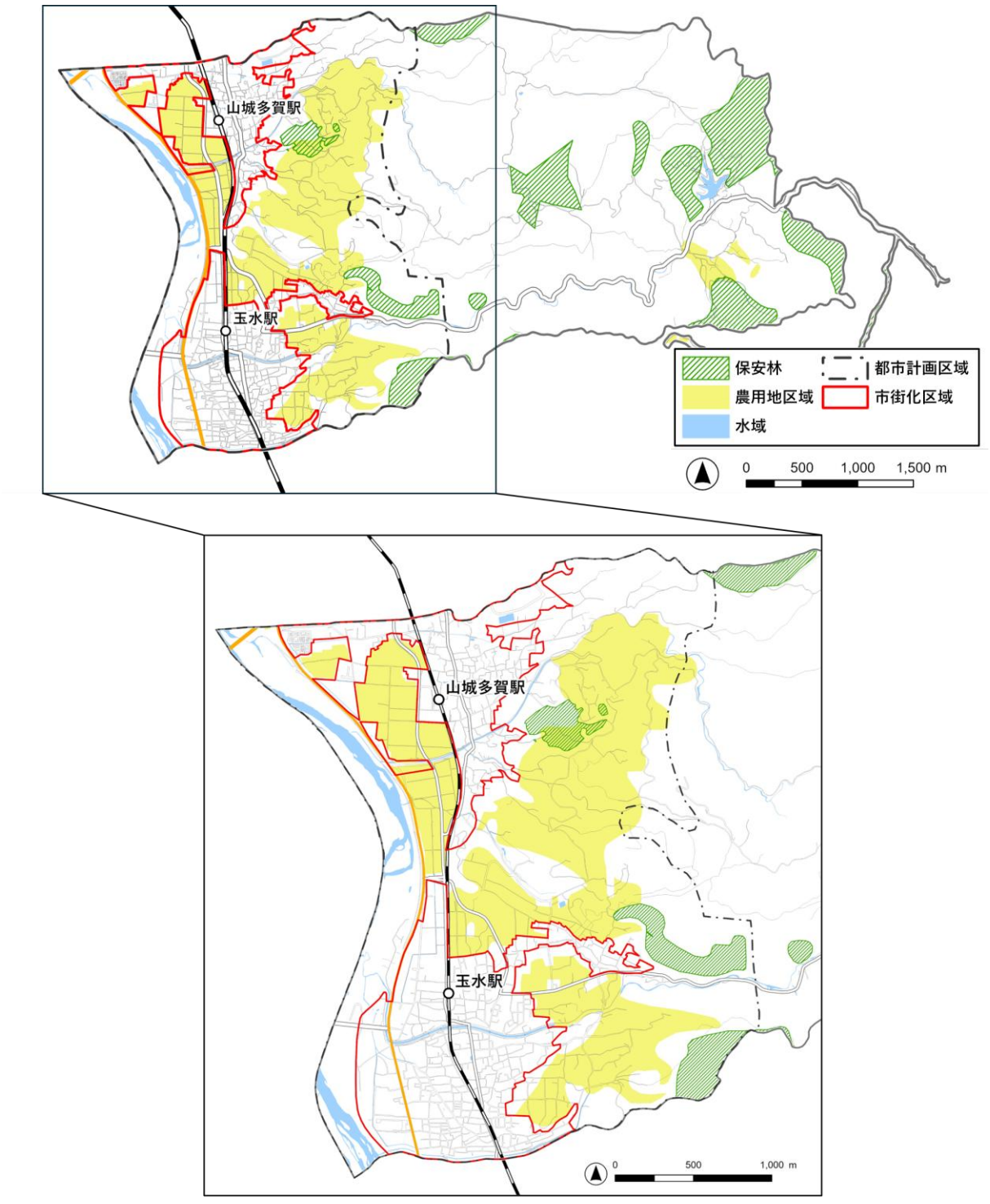


図 保安林・農用地区域の指定状況

資料：国土数値情報、井手町統計書

２．空き家

空き家は井手地域、多賀地域であわせて 137 件あり、建物の状況が良い空き家（下記ランク表 A･B）が45件ある一方、建物の状況が悪い空き家（下記ランク表 C･D）が92 件と多くみられます。

表 空き家の状態別件数（令和 5（2023）年 12 月時点）

ランク	井手地域		多賀地域	
	件数	構成比	件数	構成比
A	4	4.4%	11	23.4%
B	23	25.6%	7	14.9%
C	45	50.0%	21	44.7%
D	18	20.0%	8	17.0%
合計	90	100%	47	100%

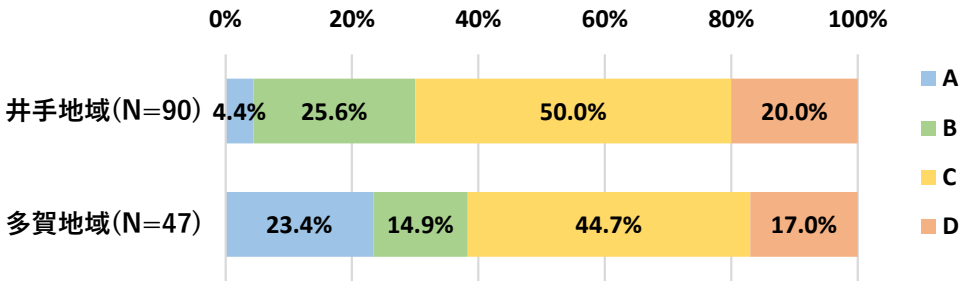


図 空き家の状態別件数割合（令和 5（2023）年 12 月時点）

表 空き家の状態の評価基準

評 価	内 容
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B	管理は行き届いていないが、簡易な対策で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難

資料：第２期井手町空家等対策計画

第５章　都市施設

１．上下水道

町内の上水道は、井手町水道事業と多賀地域における簡易水道事業によって整備されており、普及率は 99%以上（令和 7（2025）年度末時点）となっています。

下水道は、木津川流域関連公共下水道の洛南処理区の一部として整備されており、計画に対する整備率は 80.9%、処理人口普及率は 99.7%、下水道接続率は 91.9%（いずれも令和 7（2025）年度末時点）となっています。

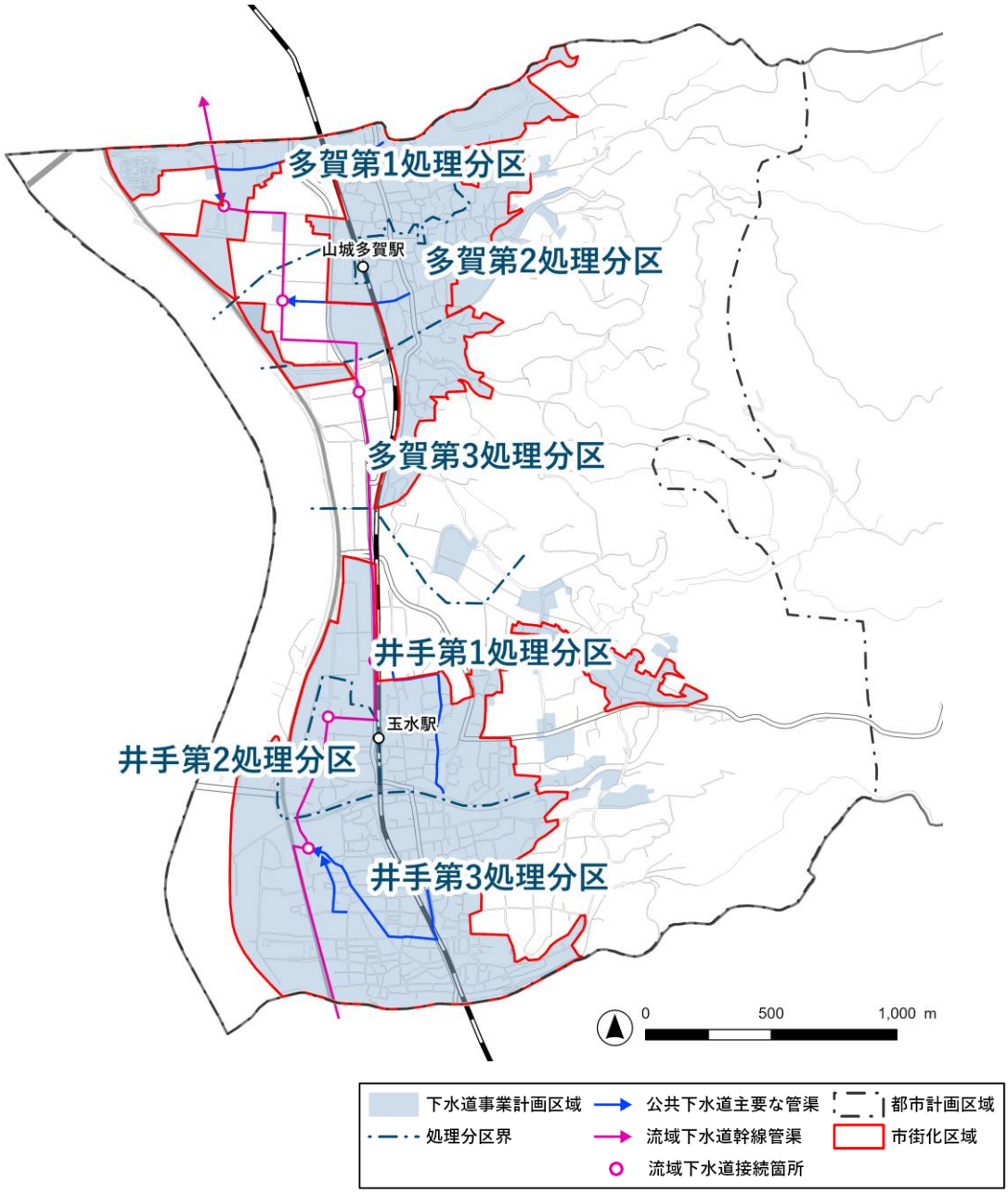


図　下水道事業計画区域

資料：井手町統計書

２．公園・緑地

公園･緑地については、都市公園、その他児童遊園及び緑地をあわせて 31 か所、約 21.7ha が整備されています。

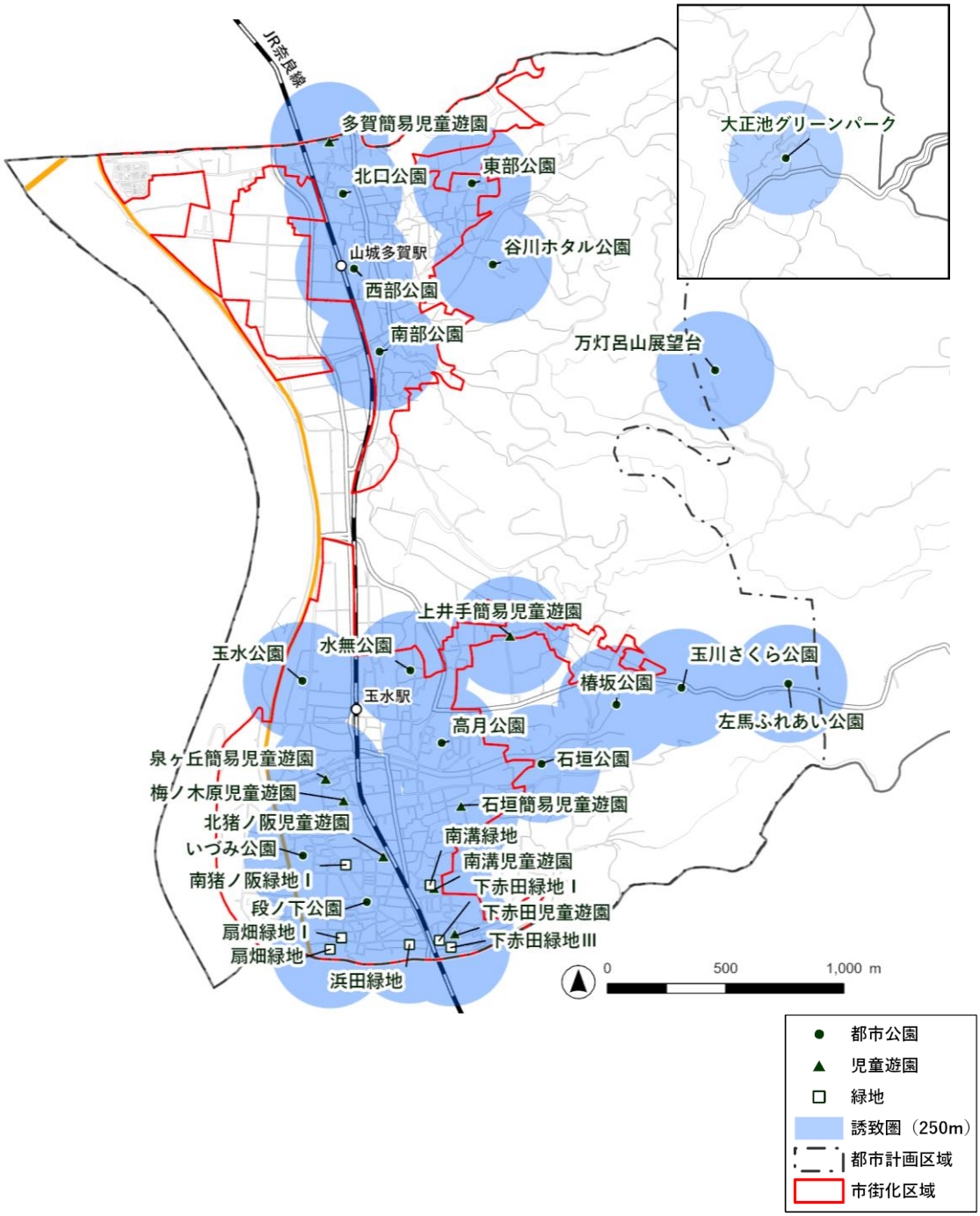


図 公園･緑地の立地状況

資料：井手町統計書

３．公共公益施設

町内には、公共公益施設として、学校・保育園や交番・消防分署等のほか、集会所や地域振興交流拠点施設「テオテラスいで」等の集会・交流施設、浄水場、ポンプ場といった生活を支える施設が位置しています。

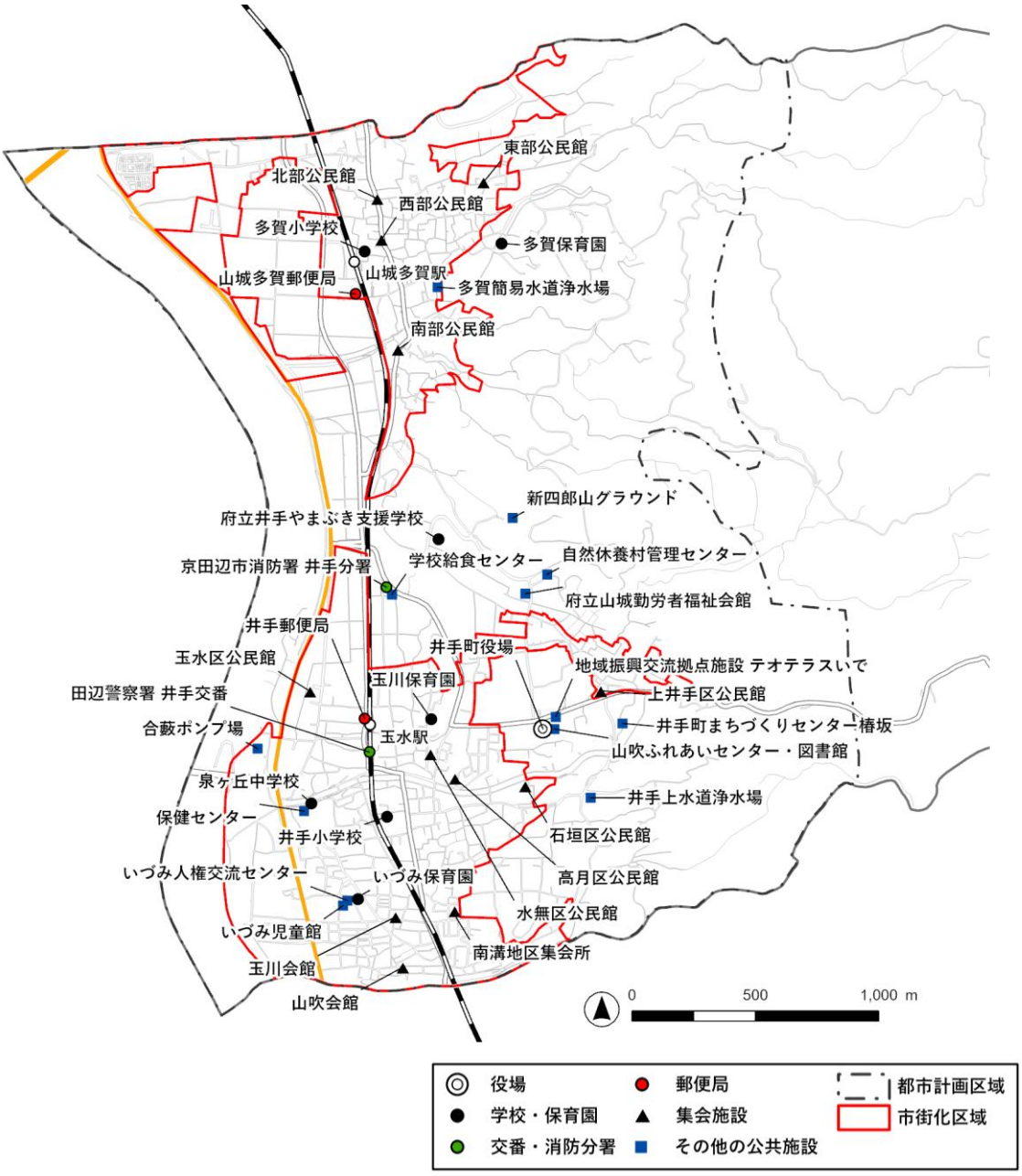


図 公共公益施設の立地状況

資料：京都府、井手町統計書

４．医療・福祉・商業施設

医療機関、福祉施設、大規模小売店については、令和 6(2024)年に開業した複合商業施設「イデフル」をはじめ、国道や府道といった主要道路沿いや駅前等の利便性が高い場所を中心に立地しています。

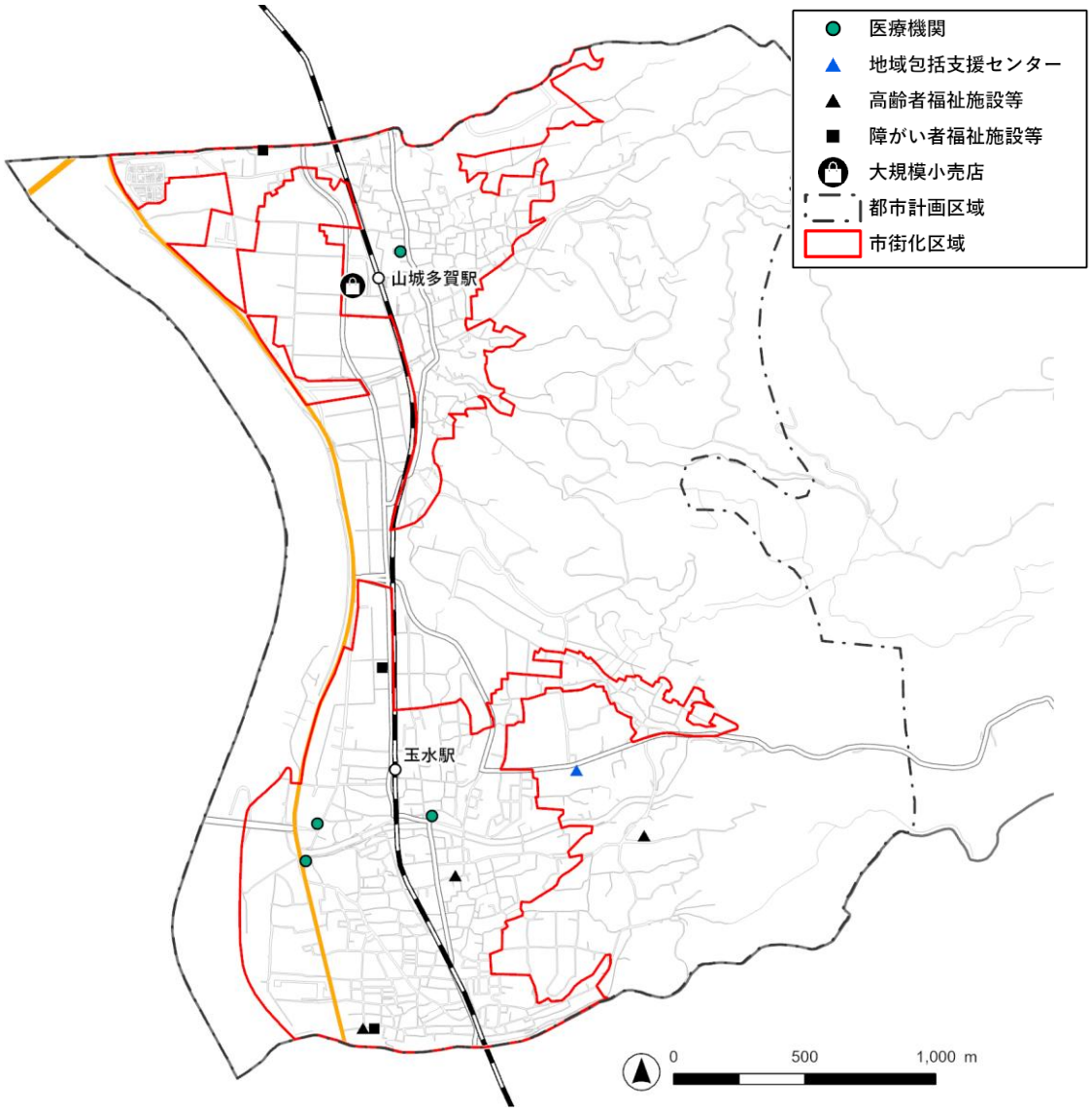


図 医療機関、福祉施設、大規模小売店の立地状況

資料：厚生労働省、独立行政法人福祉医療機構、京都府

第６章　災害

１．洪水被害

河川の氾濫による洪水被害として、町内では主に JR 奈良線以西の広い範囲で浸水が発生すると想定されています。

浸水深は、想定最大規模降雨では最大 5.0m～10.0m に達する見込みです。

また、木津川河岸を中心に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。

河川の氾濫に伴う浸水継続時間は、JR 奈良線以西の広い範囲で 24 時間以上が想定されています。

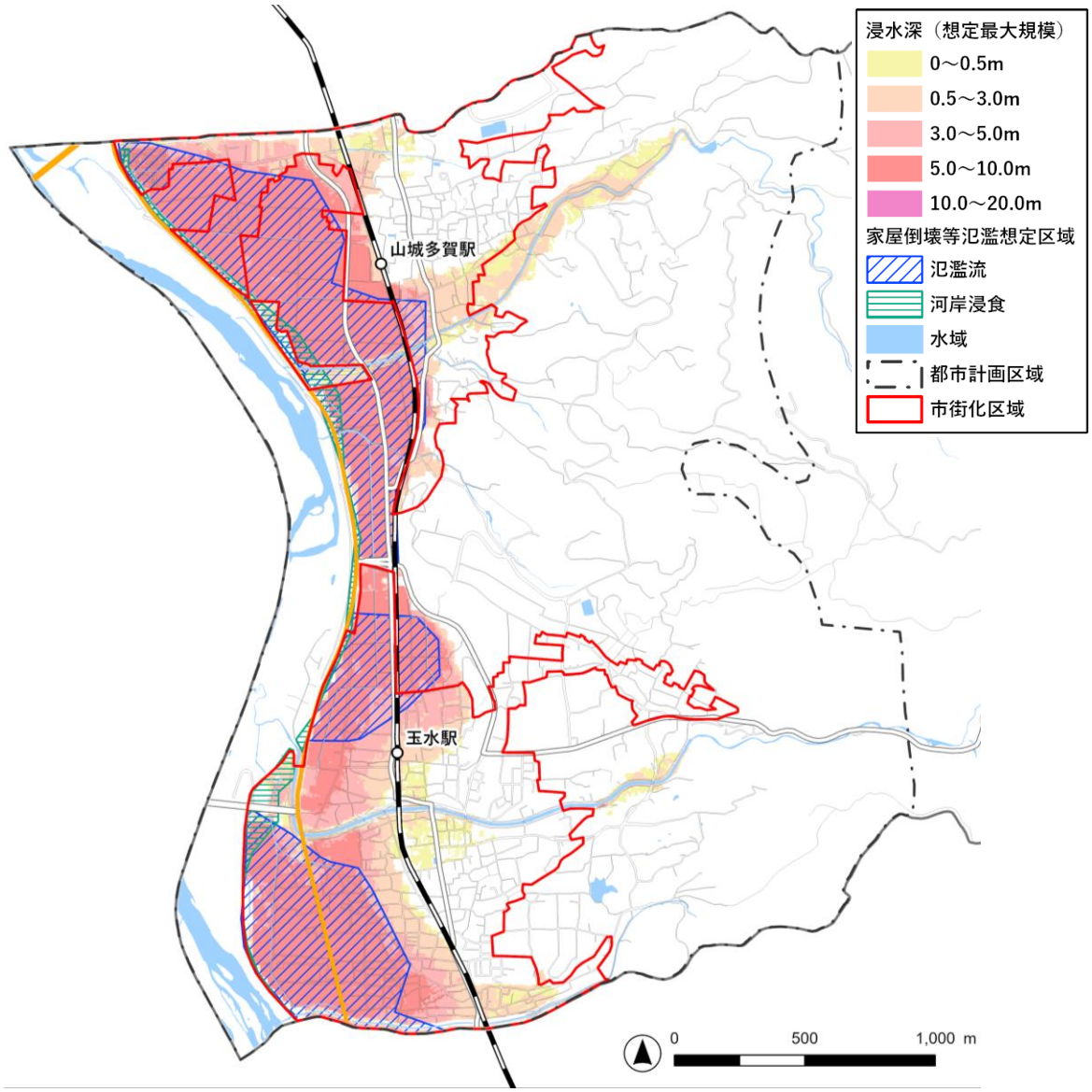


図 浸水深（想定最大規模）、家屋倒壊等氾濫想定区域

資料：京都府

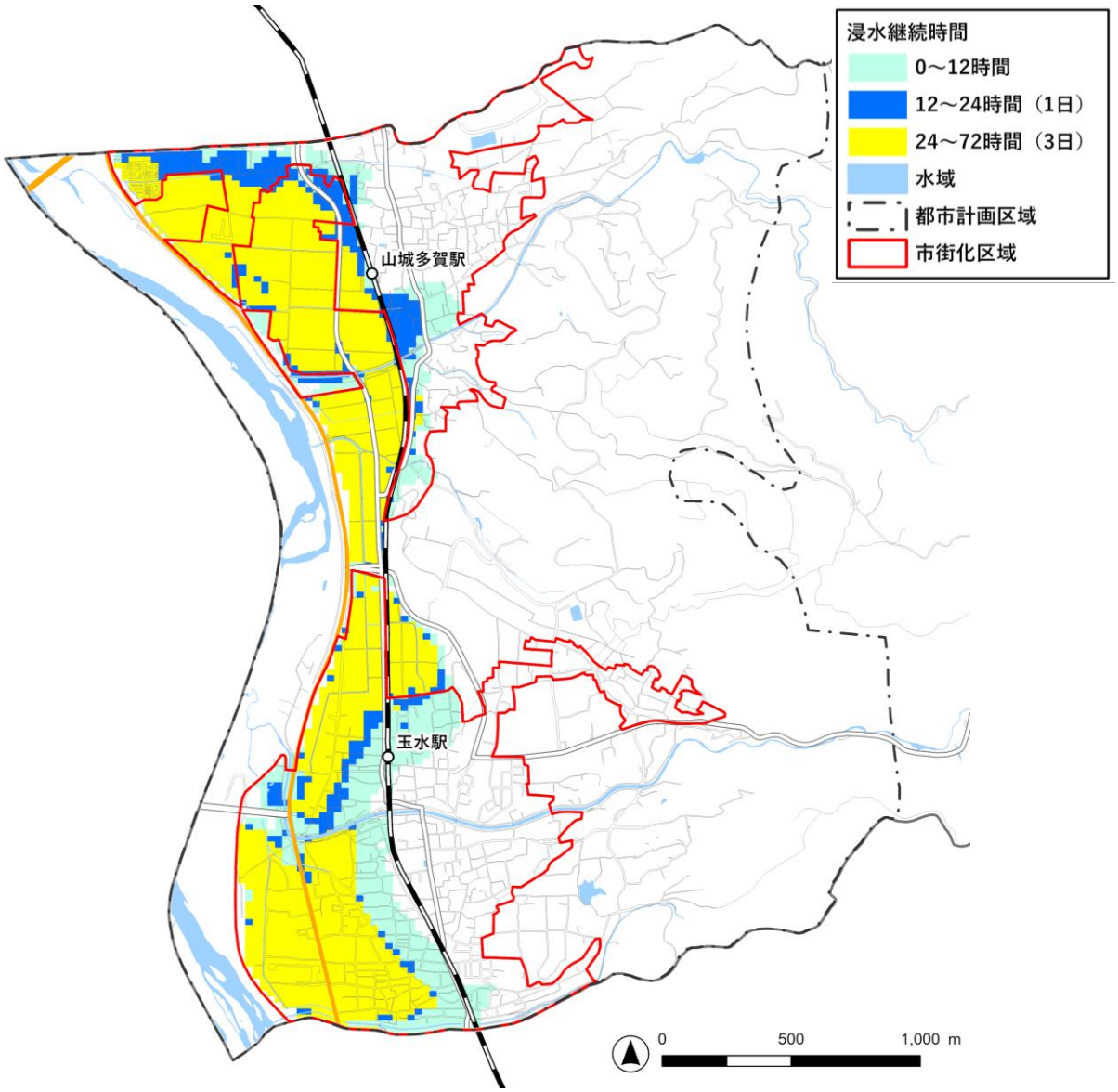


図 浸水継続時間

資料：京都府

２．地震

井手町においては、奈良盆地東縁断層帯等の周辺断層帯の活動により、マグニチュード 7.5 の地震による被害が想定されています。想定震度分布は、木津川沿いの平地部で震度 6 強、東部の山地部で震度 6 弱が見込まれています。

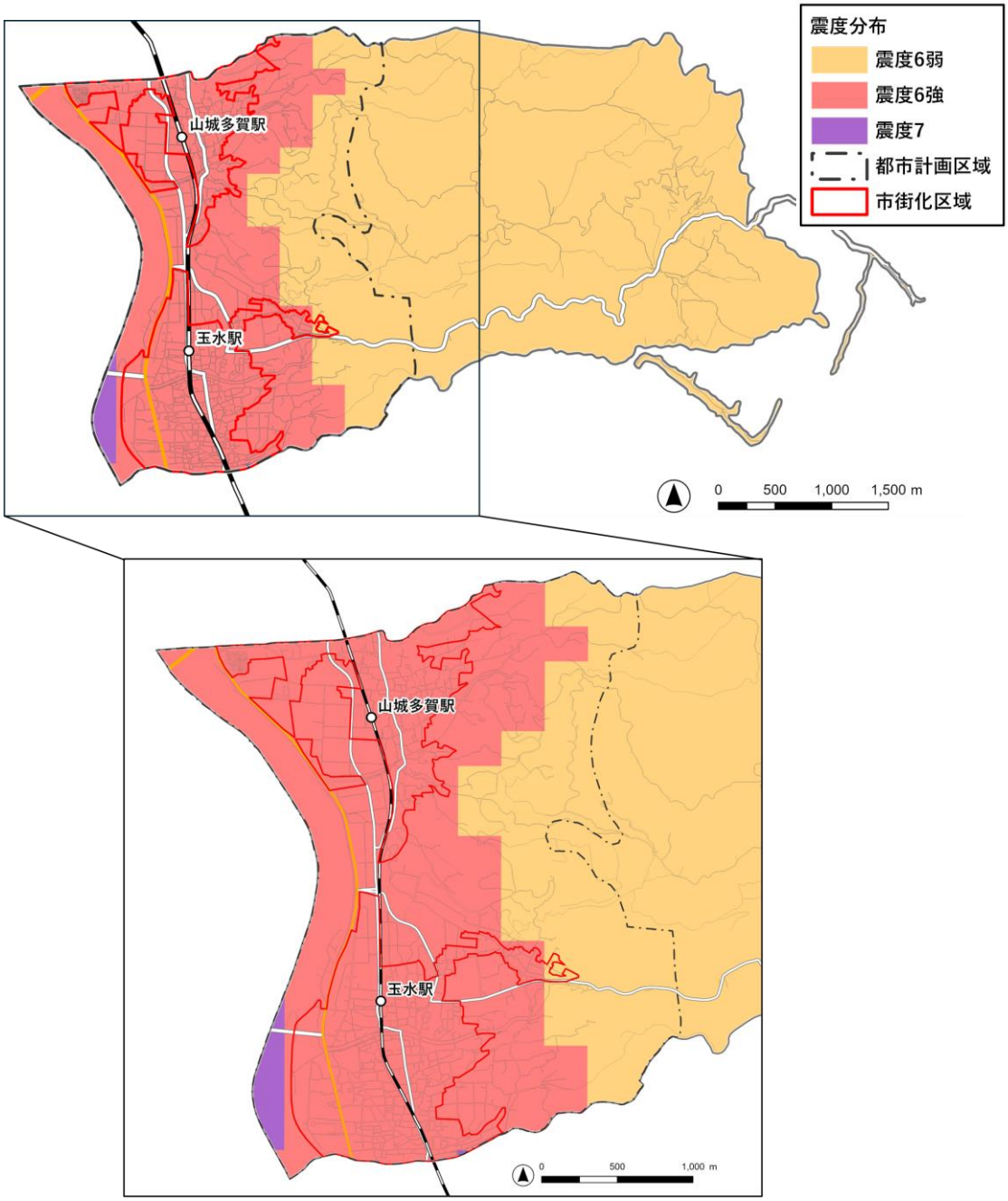


図 想定震度分布（奈良盆地東縁断層帯）

資料：京都府

３．土砂災害

土砂災害リスクについては、急傾斜地の崩壊及び土石流について、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）や土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されています。指定されている区域は、西部の市街地の後背部にあたる丘陵地と、東部の山地部の一部に集中しています。

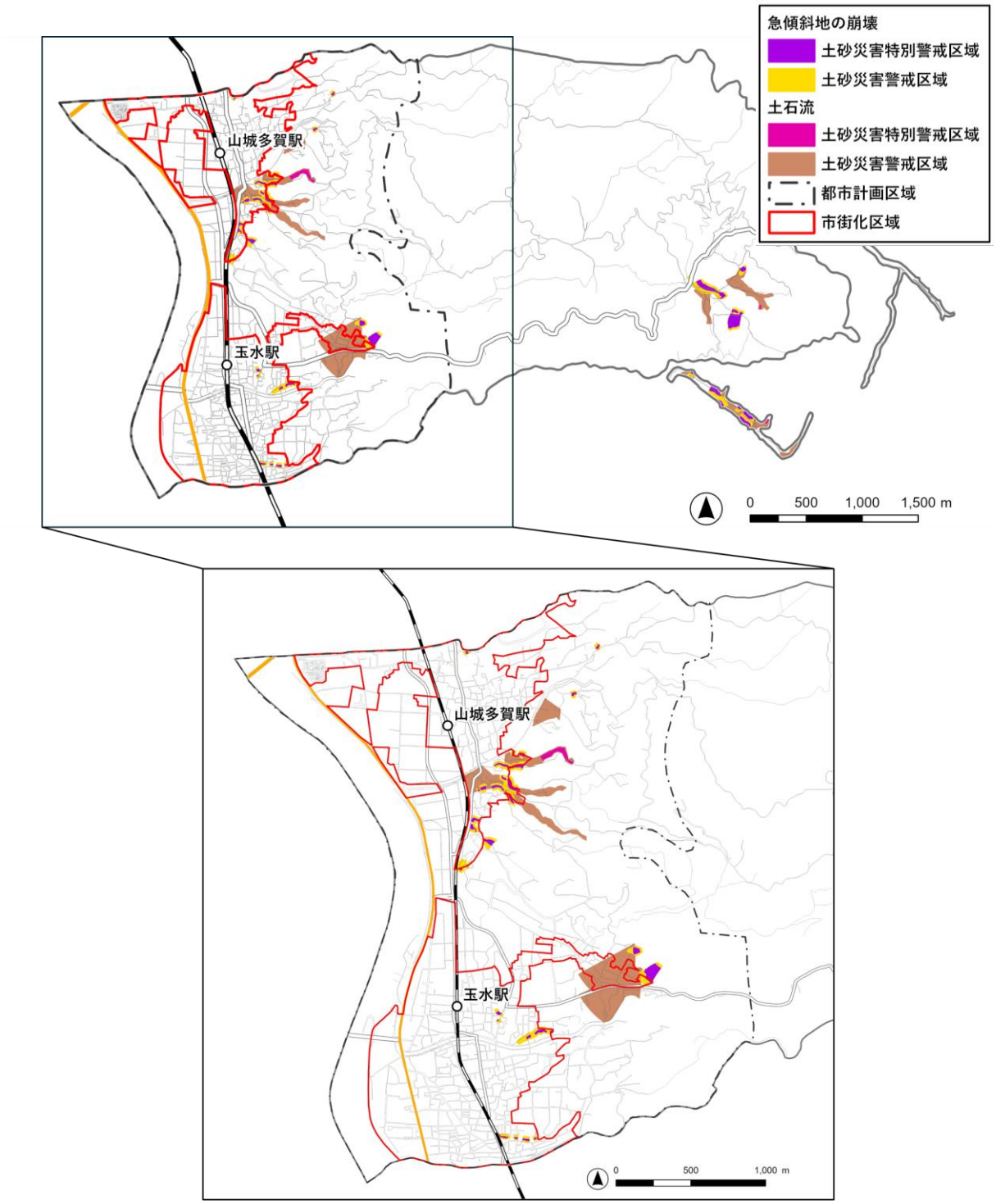


図　土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域

資料：京都府

４．避難施設

町内には計 8 箇所の指定避難所兼指定緊急避難場所が指定されており、そのすべてが JR 奈良線以東に位置しています。

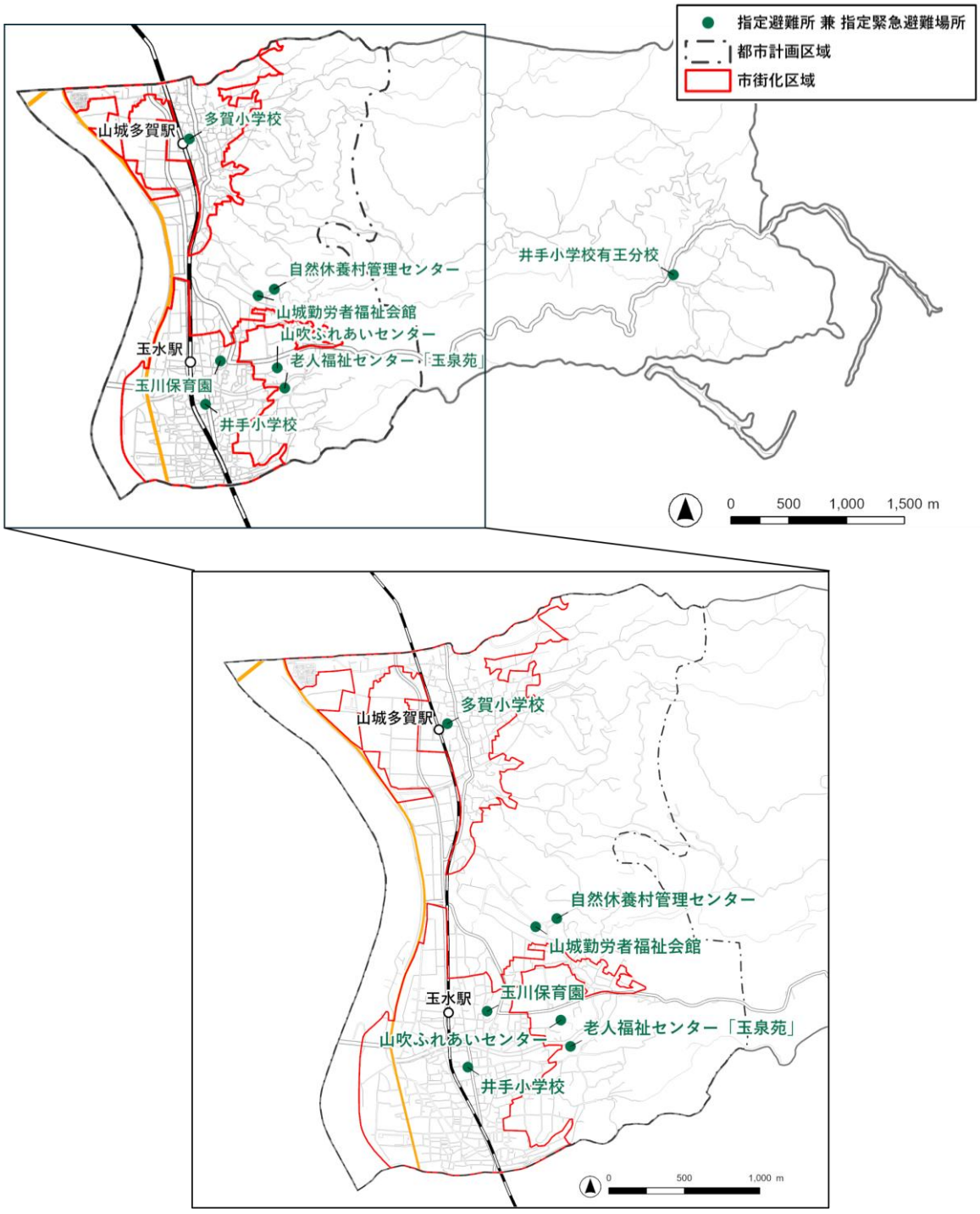


図 避難所・緊急避難場所の指定状況

資料：井手町地域防災計画

５．災害履歴

町内では、度々台風や集中豪雨等による被害が発生しています。

また、町内には一級河川が５河川、準用河川が５河川、普通河川が７河川流れており、そのすべてが井手町最西端を流れる木津川に注いでいます。このうち、玉川、渋川、南谷川及び青谷川はいずれも天井川であり、過去の災害の経験から、河川改修や都市下水路、ポンプ場等が整備されるとともに、平成 26(2014)年６月 13 日に水防警報河川に指定されています。

表 井手町における主な災害履歴

年月日	原因	災害の概要
昭和 28(1953)年 ８月 14～15 日	南山城水害	被災者 4,729 名、死者 107 名、負傷者 431 名 住宅全壊 111 戸、流失 167 戸、半壊 166 戸 等
昭和 36(1961)年 ９月 16 日	台風 18 号 「第２室戸台風」	総雨量 25.0mm 被災者 1,202 名、死者１名、負傷者９名 住宅全壊 75 戸、半壊 212 戸
昭和 36(1961)年 10 月 27～28 日	台風 26 号	総雨量 148.4mm 住宅床上浸水１戸、床下浸水３戸
昭和 40(1965)年 ９月 17～18 日	台風 24 号	総雨量 189.0mm 住宅床上浸水６戸、床下浸水 48 戸
昭和 42(1967)年 ７月９～12 日	梅雨前線	総雨量 169.5mm 住宅床下浸水 56 戸
昭和 50(1975)年 ８月６～７日	集中豪雨	総雨量 193.0mm 住宅床下浸水 15 戸
昭和 51(1976)年 ９月８～13 日	台風 17 号	総雨量 221.0mm 住宅被害なし
昭和 53(1978)年 ６月 22～23 日	集中豪雨	総雨量 117.0mm 住宅床下浸水１戸
昭和 54(1979)年 ６月 27 日～７月２日	梅雨前線	総雨量 289.0mm 住宅床下浸水１戸
昭和 57(1982)年 ８月１～２日	台風 10 号	総雨量 157.0mm 住宅被害なし
平成 25(2013)年 ９月 15～16 日	台風 18 号	総雨量 269.5mm 住宅床下浸水１戸
平成 30(2018)年 ９月４日	台風 21 号	瞬間最大風速 34.4m/s(京田辺観測所) 住宅一部破損 18 戸

資料：井手町地域防災計画、井手町国土強靭化地域計画

第７章　住民意向

１．住民アンケート調査

(1) 調査概要

住民の生活実態や生活環境等に関する満足度、今後のまちづくりへの期待や意向等を把握するため、以下の内容にて、井手町内に在住する方を対象としたアンケート調査を実施しました。

無作為に抽出した 1,080 人を対象に実施し、回収数は 440 票で回収率は 40.7%でした。

表 調査概要

対象	井手町内に在住する 18 歳以上の方のうち、無作為抽出した 1,080 人
方法	郵送による配布・回収
期間	令和 7(2025)年 2 月 12 日～3 月 7 日
内容	・個人属性 →居住地、性別、年齢、職業、世帯構成 →自家用車の有無、運転状況　等 ・外出状況 →目的別の頻度、外出先　等 ・必要な施設 →自宅周辺、拠点地域に欠かせない施設 ・居住環境 →住宅の種類、居住継続意思 ・防災、減災 →災害に対する印象、優先すべきこと ・生活環境の評価 →居住地域、町に対する評価 ・まちづくりに対する意向 →都市の衰退による課題 →まちづくりで重視すべきこと

表 調査票の回収結果

井手地域	216 票
多賀地域	221 票
その他・無回答	3 票
合計	440 票 （回収率 40.7%）

（2）調査結果の概要

生活環境の評価

井手地域、多賀地域における生活環境の評価として、満足度と重要度を点数化し、以下のグラフのとおり示しています。

井手地域では現在の満足度が高く、今後の重要度も高い項目として、「⑰上下水道の整備」、「⑩ごみ処理・リサイクルの取組」、「④小・中学校の教育環境」、「③保育園などの子育て環境」が挙げられています。

また、現在の満足度が低く、今後の重要度が高い項目として、「②病院・診療所などの医療環境」、「①食料品・日用品など日常の買い物」が挙げられています。

多賀地域では、現在の満足度が高く、今後の重要度も高い項目として、「①食料品・日用品など日常の買い物」、「⑩ごみ処理・リサイクルの取組」、「⑰上下水道の整備」が挙げられています。

また、現在の満足度が低く、今後の重要度が高い項目として、「⑪地震・風水害などへの防災・減災対策」、「⑭歩行者・自転車に対する交通安全の確保」、「⑥産業や働く場の創出・誘致」が挙げられています。

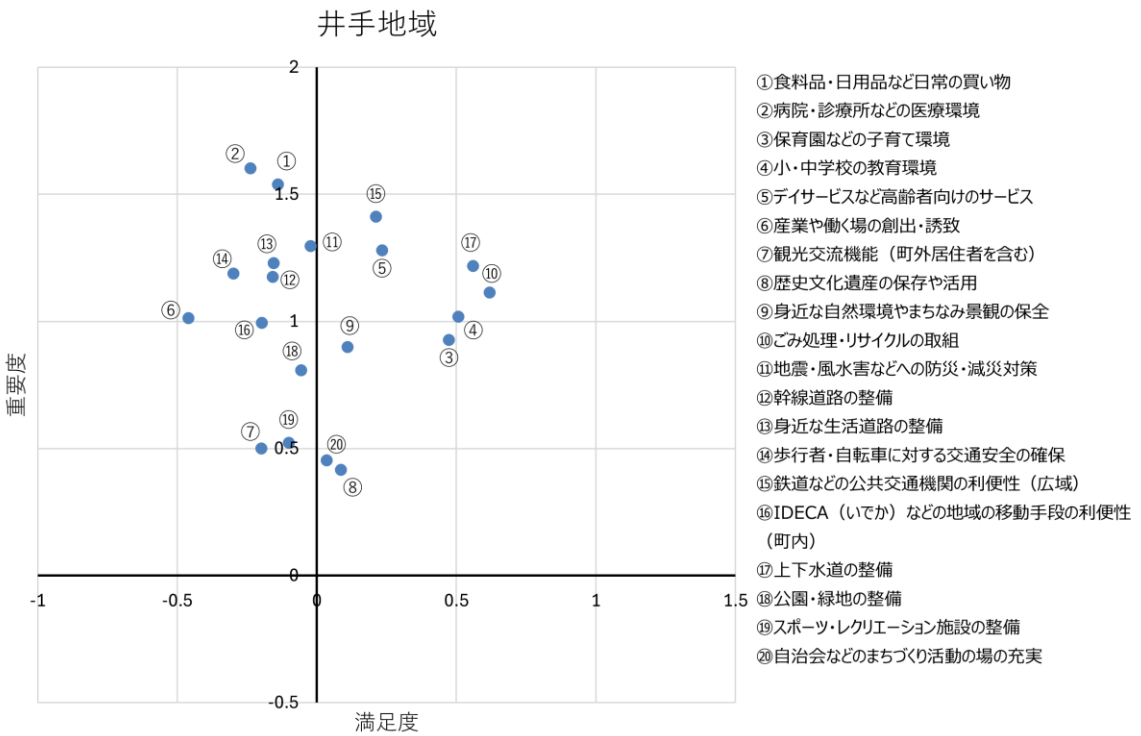


図　生活環境や施設の評価（井手地域）

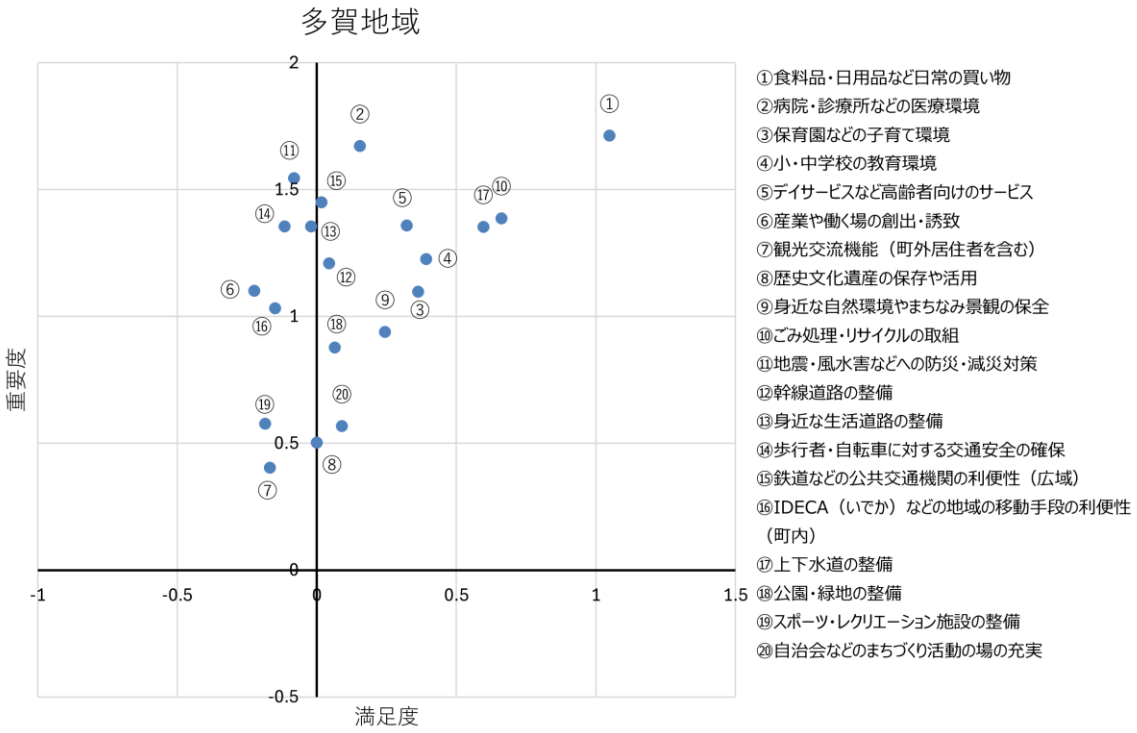


図　生活環境や施設の評価（多賀地域）

表　満足度及び重要度の点数の基準

点数	満足度	重要度
2	満足	重要
1	やや満足	やや重要
0	どちらとも言えない	どちらとも言えない
-1	やや不満	それほど重要ではない
-2	不満	重要ではない

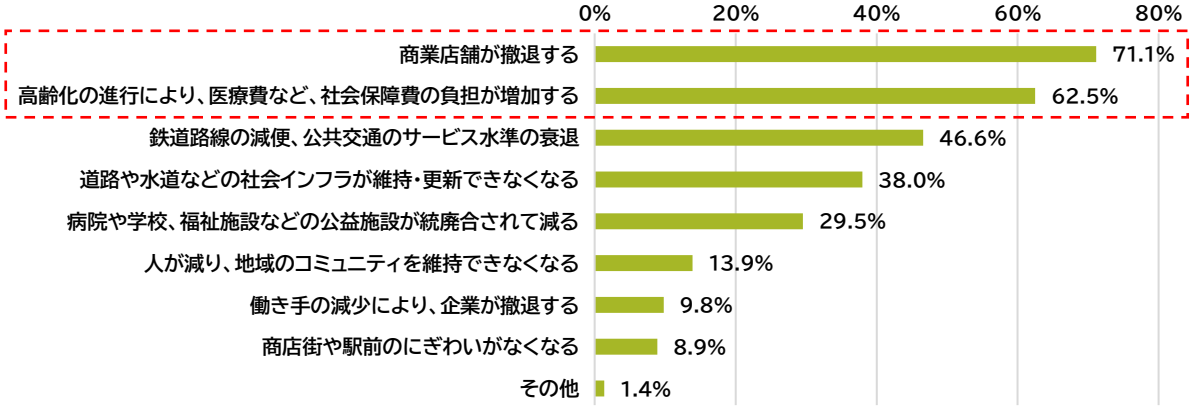
まちづくりに対する意向

都市の衰退により懸念される課題として、「商業店舗の撤退」が 71.1%と最も多く、次いで「高齢化の進行による、医療費など社会保障費の負担増加」が 62.5%と多く挙がりました。

まちづくりで重視すべき項目としては、「まちなかでの日常生活に必要な身近な買い物や病院などサービス機能の充実」が 64.5%と最も高く、次いで、「既存市街地のにぎわいの再生・創出」が 43.9%と高いです。

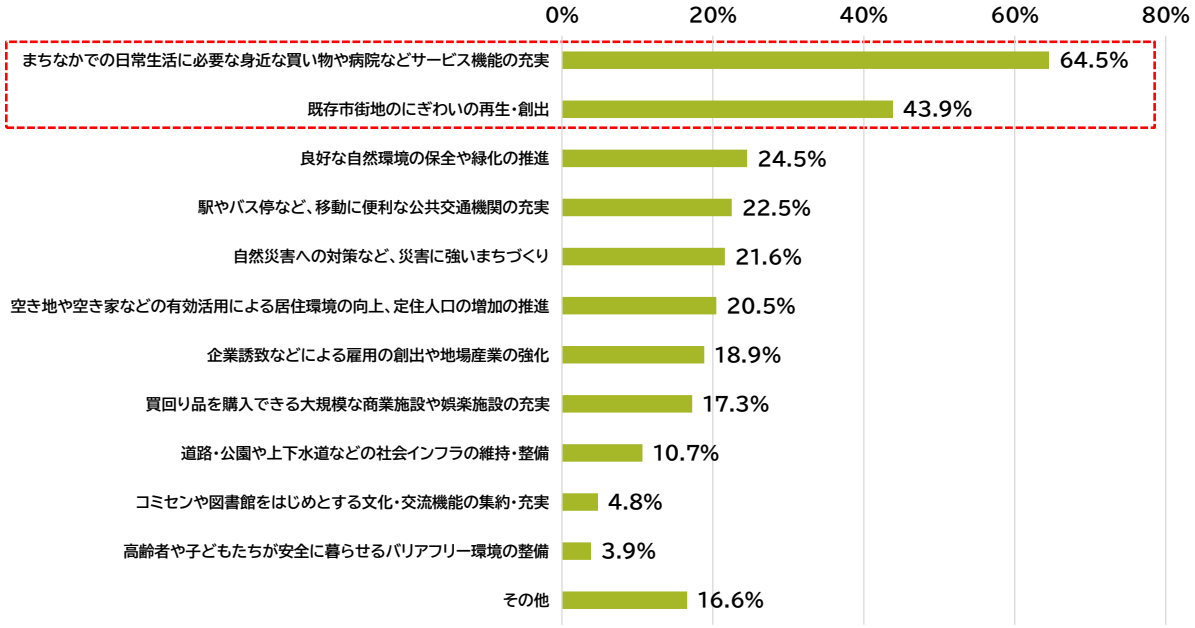
自由記述回答では、公共交通に関する意見が最も多く寄せられ、「自動車以外での移動手段」、「バスの運行範囲」に関連し、移動手段の確保に対する要望が挙がりました。

その他にも、「住宅（空き家含む）」、「環境・景観」、「都市計画・施策全般」、「商業施設」等に対する意見が寄せられました。



※井手町（回答者数：440 名）

図 都市の衰退により影響が生じると困ること



※井手町（回答者数：440 名）

図 まちづくりで重視すべき項目

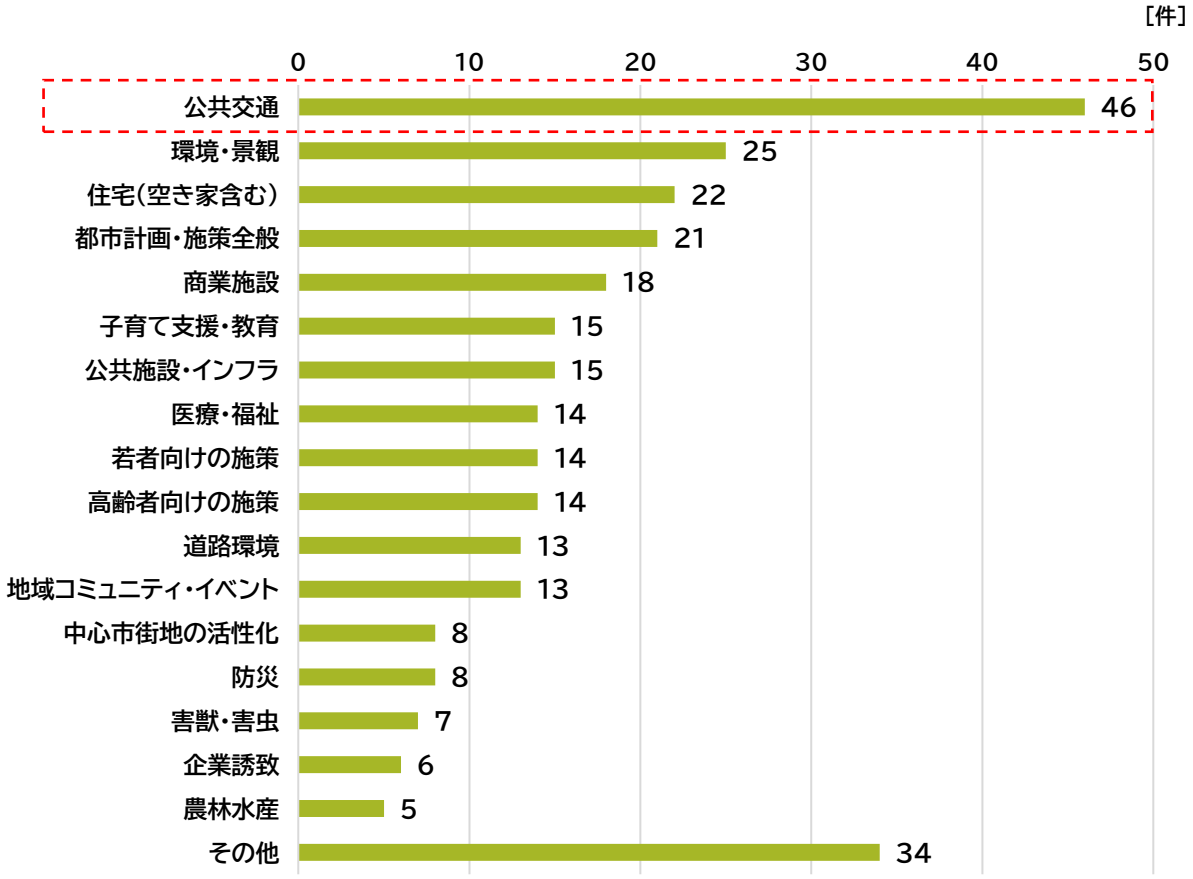


図　自由記述の主な要素

表　主な自由記述の例

分類	意見の例
公共交通	・自動車なしで町外や病院に行く方法がないので困る。 ・IDECA は予約制だが、予約なしで乗れるバスがほしい。また、運行範囲を拡大してほしい。役場へのアクセスが悪い。 ・近鉄、三山木駅、新田辺駅へ接続するバスが欲しい。
医療・福祉	・眼科や耳鼻科が町内にないので大変。 ・町外の病院への公共交通機関の整備か、町内の駅近くに総合病院を設置するなどをしてほしい。
住宅（空き家含む）	・若い世代を呼び込むための宅地開発が必要。 ・空き家への移住を促してほしい。
環境・景観	・自然が豊かなので移住したが、バイパスが通って戸惑っている。自然を大切にしながら開発してほしい。 ・地域の公園掃除が高齢化で維持が難しくなっている。
都市計画・施策全般	・JA 北側の荒れ地を有効に活用してほしい。立地がいいので、スポーツ施設をつくってほしい。
商業施設	・イデフルが非常に助かる。イデフルのそばに銀行や飲食店、ホームセンターがあるとよい。 ・放棄された農地を何とかしてほしい。観光農園などにできないか。
その他	・「他では見られないような井手町独自の魅力的な取組」が必要だと思う。 ・一般の若い人たちが活動することができるコミュニティセンターが必要ではないか。（若者向けの施策に取り組むべきではないか。）

２．住民ワークショップ

（1）実施概要

都市計画マスタープランの改定と立地適正化計画の策定に向けて、住民の意向を反映した計画とするため、井手町に居住または通勤等をしている方を対象として、令和７(2025)年 10 月 4 日に「これからのまちづくりを考えるワークショップ」を実施しました。

当日は、井手町が抱えるまちづくりの課題やあるべきまちの姿について、活発に議論いただきました。

表 ワークショップ概要

日時	令和７(2025)年 10 月 4 日(土) 13:30～16:30
会場	山吹ふれあいセンター 1 階会議室
対象	井手町に居住または通勤等をしており、井手町のまちづくりに興味のある方
参加者数	5 名 （20 歳代～70 歳代／男性 4 名＋女性 1 名）

（2）実施結果

ワークショップにて出された主な意見としては、交通手段の確保、医療・子育て環境の充実、防災機能の充実等、幅広い分野で活発な議論が行われました。

表 ワークショップで出された主な意見

項目	主な意見
交通	・ 町内移動のための交通手段がない ・ JRが便利、奈良線第 3 期への期待 ・ 利用がなくなると不便になるという自覚が必要
生活環境	・ 町が静かで住みやすい、キレイである ・ 獣害対策、夜道の安全確保が必要
歴史文化	・ 玉川は桜の名所だが、活用が必要 ・ 発掘の展示、和歌を大切にすべき
医療	・ 産婦人科が町内にない ・ 高齢者へのデイケアを増やすべき
子育て	・ 給食費や医療費等の手当てが充実
施設	・ 飲食店や運動施設等が少ない ・ 石垣商店街を復活させたい
都市間競争	・ 周辺都市では人口が増加している ・ 町内の収入が町外に流れている ・ 国道 24 号城陽井手木津川バイパスに期待
災害	・ 防災機能の充実が必要 ・ 被災時でも安心を示す情報開示が必要
その他	・ 税収が少なく、増加に向けた取組が必要 ・ 近所づきあいやコミュニケーションが必要

第３部　まちづくりの基本方針

１．計画のターゲットとストーリー

本計画は都市計画マスタープランの実行計画という位置付けであるほか、総合計画等の上位計画に即しつつ策定するものです。『第5次井手町総合計画』では、まちづくりの目標において「まちの将来像」を「安心・安全で豊かな自然と利便性が共存する新しいまち」としていることから、本計画の基本理念でもこれを踏襲します。

また、井手町の現状を踏まえた課題から、まちづくりの方針（ターゲット）及び課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を以下のとおり設定します。

基本理念

～居心地よく、住んでみたい、住み続けたい～

安心・安全で豊かな自然と利便性が共存する新しいまち

現状を踏まえた課題

○人口
- 人口の維持
- 地域コミュニティの活性化
- 空き家の有効活用等の住環境の保全
- 移住促進

○都市施設
- 既存のコンパクトな都市構造の活用
- 近隣市町との都市機能の棲み分け、一体的な発展

○都市の持続可能性
- 新たな定住人口の受入環境の構築
- 社会インフラの維持・更新
- 観光資源を活用したまちの魅力向上
- まちの魅力発信
- 効率的な都市経営

○防災
- 自然災害に強い都市インフラの強化
- 避難体制の強化

○交通
- 便利な道路網の形成
- 町内移動サービスの充実

まちづくりの方針（ターゲット）・課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

1. 地域資源を活かした多様な人との交流を生むまちづくり

課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）
- 既存の都市構造を活かした都市機能の維持
- 都市機能の集約や交流施設の活用による賑わいの創出

2. 快適に暮らし続けられるまちづくり

課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）
- 一定の人口密度の維持
- 子育て、商業、福祉等の生活サービスの確保
- 居住環境の維持・改善
- 移住・定住の促進
- 災害リスクの低いエリアへの居住の誘導
- 災害リスクの回避・低減策の実施

3. 誰もが自由に移動できるまちづくり

課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）
- 日常生活の移動を支える町内移動手段の確保
- 町内外へアクセスできる道路網の整備

２．基本方針

まちづくりの方針（ターゲット）・課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を踏まえて基本方針を設定します。

1. 地域資源を活かした多様な人との交流を生むまちづくり

都市機能誘導の基本方針

- ○ 都市機能誘導区域・誘導施設の設定により、都市拠点として必要な施設の将来的な集積及び維持を図る
- ○ 既存市街地を基本とした賑わい創出により活力のある拠点形成を目指す

2. 快適に暮らし続けられるまちづくり

居住誘導の基本方針

- ○ 都市施設へアクセスしやすいエリアを居住誘導区域に設定し、一定の人口密度の維持及び地域コミュニティの維持を図る
- ○ 居住誘導区域を中心に移住促進及び良好な居住環境の形成を推進する
- ○ 災害危険性を考慮し、安全性が高いエリアへの居住を促進する
- ○ その他災害リスクについては、防災指針においてハード・ソフト両面での対策を検討する

3. 誰もが自由に移動できるまちづくり

交通ネットワークの基本方針

- ○ 移動サービスの充実により、自由な町内移動を可能とし、日常生活の利便性向上に努める
- ○ 町外との広域交通ネットワークを確保し、町内だけでは充足できない都市機能への対応を目指す

３．目指すべき都市の骨格構造

都市計画マスタープランで定めた目指すべき将来都市像を踏まえ、立地適正化計画では目指すべき都市の骨格構造として、駅を中心とした二つの拠点の形成を目指します。玉水駅周辺は、町内及び町外の各所へアクセス可能なことから「地域拠点」とし、山城多賀駅周辺は、商業機能が立地していることから「生活拠点」として設定します。これらの拠点間や周辺都市を交通軸により結ぶネットワーク型都市構造を目指します。

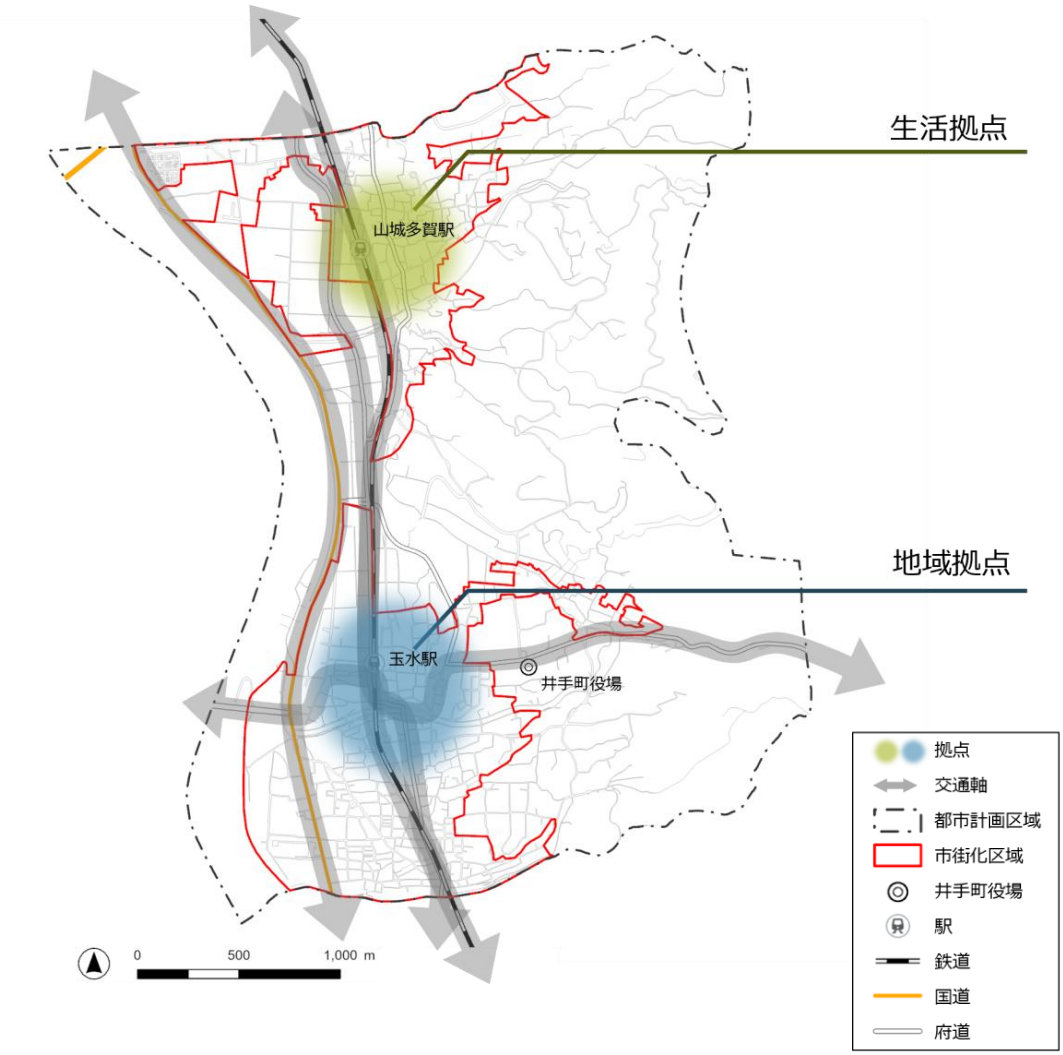


図　目指すべき都市の骨格構造

表　拠点の位置付け

拠点類型	主な対象地域	役割
地域拠点	玉水駅周辺	町内外各所からアクセスでき、生活拠点や近隣市町と連携して都市機能を提供する拠点
生活拠点	山城多賀駅周辺	地域住民にとっての生活の中心となる食品スーパー等の日常的な生活サービス機能を提供する拠点

第４部　居住誘導区域

第１章　居住誘導区域の概要

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導することを目的に設定します。

居住誘導区域は、以下の条件を満たす区域での設定が望ましいとされています。

＜居住誘導区域に望ましい区域像＞

- 中心拠点や生活拠点に徒歩、自転車等で容易にアクセスできる区域や鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏等といった生活利便性が確保された区域
- 医療、福祉、商業等の都市機能が将来にわたって維持できる人口密度が確保される面積範囲
- 将来推計人口等を基として、区域内に現状の人口密度を維持あるいは低下抑制することが可能な区域
- 甚大な被害を受ける災害リスクの危険性が少ない区域で、工業系用途や都市農地等、郊外地域には該当しない区域

資料：立地適正化計画の手引き

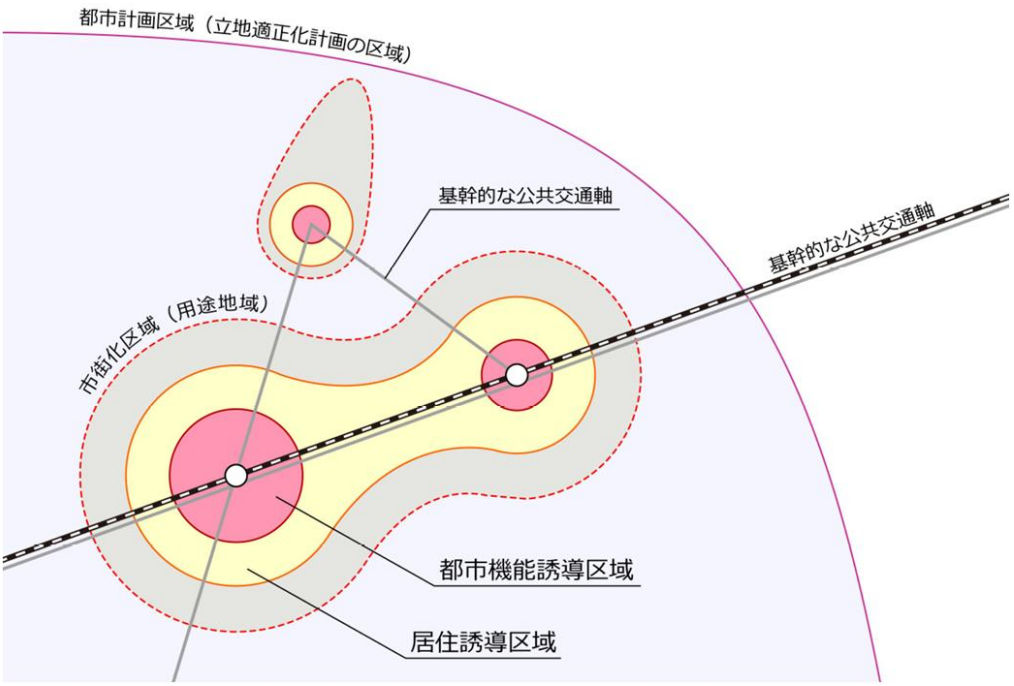


図　立地適正化計画のイメージ

資料：立地適正化計画の手引き

第２章　居住誘導区域の設定

１．居住誘導区域設定の考え方

井手町では、今後も更なる人口減少が見込まれており、現状の市街化区域と同様の範囲で居住を誘導した場合、人口密度の低下が予想され、生活利便施設の撤退や良好な居住環境の維持が困難となる可能性があります。

そのため、現在の市街化区域と同水準の人口密度を維持していくために必要な居住誘導区域の面積を、市街化区域内で想定される将来人口を基に算出し、区域規模の目安とします。

○令和 2（2020）年時点の市街化区域内の人口

市街化区域	面積	人口	人口密度（A）
R2	244.7ha※	6,672 人	27.3 人/ha

○令和 27（2045）年時点の市街化区域内の将来人口

◆パターン1：過去の人口動態を踏まえた推計値

市街化区域	面積	人口（B）	人口密度
R27	244.7ha※	4,139 人	16.9 人/ha

◆パターン2：人口流入促進策を講じた場合のシミュレーション結果

市街化区域	面積	人口（C）	人口密度
R27	244.7ha※	6,068 人	24.8 人/ha

※GIS による計測値のため、都市計画図書等における数値とは異なる

○居住誘導区域面積の目安

現在の市街化区域内人口密度を令和 27（2045）年の居住誘導区域でも維持すると仮定した場合に居住誘導区域に必要な面積

◆パターン1：過去の人口動態を踏まえた推計値

151.8 ha※ ＝人口（B）÷人口密度（A）=4,139 人÷27.3 人/ha

◆パターン2：人口流入促進策を講じた場合のシミュレーション結果

222.5 ha※ ＝人口（C）÷人口密度（A）＝6,068 人÷27.3 人/ha

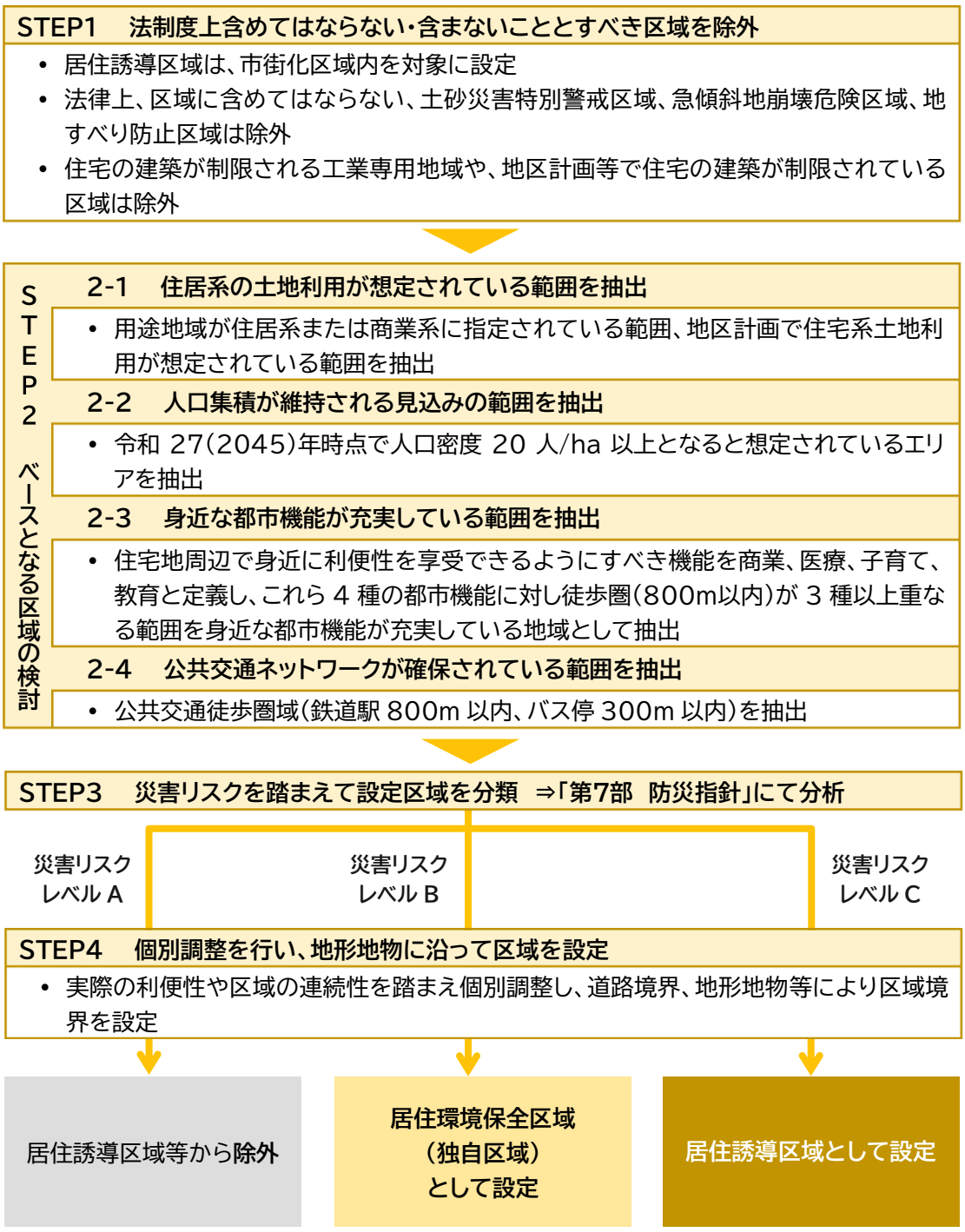
※四捨五入しているため、算出した値は必ずしも一致しない

以上を踏まえ、居住誘導区域の面積は約 150～220ha を目安とします。

２．居住誘導区域の検討

(1) 設定フロー

居住誘導区域の設定にあたっては、以下のフローに基づき、地図上での即地的な検討を行います。



（2）区域の検討

STEP1　法律上含めてはならない･含まないこととすべき区域を除外

都市再生特別措置法や同施行令、都市計画運用指針において、「居住誘導区域に含めてはならない区域」や「居住誘導区域に含まないこととすべき区域」が定められています。このうち、「居住誘導区域に含めてはならない区域」については、一律で居住誘導区域から除外します。

表 居住誘導区域に含めてはならない･含まないこととすべき区域

分類	根拠法	対象区域	有無
居住誘導区域に含めてはならない区域	都市再生特別措置法 第81条第19項	●市街化調整区域	○
		●建築基準法第 39 条第１項に規定する災害危険区域のうち、同条第２項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	―
	都市再生特別措置法 施行令第30条	●農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域、農地法第５条第２項第１号ロに掲げる農地や採草放牧地の区域	○
		●自然公園法第 20 条第１項に規定する特別地域	―
		●森林法第 25 条又は第 25 条の２の規定により指定された保安林の区域	○
		●自然環境保全法第 14 条第１項に規定する原生自然環境保全地域、同法第 25 条第１項に規定する特別地区	―
		●森林法第 30 条若しくは第 30 条の２の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区、（中略）保安施設地区に予定された地区	―
		●急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域、地すべり等防止法第３条第１項に規定する地すべり防止区域（災害防止のための措置が講じられている区域を除く）	―
		●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第９条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域	○
		●特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第１項に規定する浸水被害防止区域	―
居住誘導区域に含まないこととすべき区域	都市計画運用指針	●津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第１項に規定する津波災害特別警戒区域	―
		●災害危険区域（建築基準法第 39 条第１項に規定する災害危険区域のうち、同条第２項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	―
		●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第６条第１項に規定する土砂災害警戒区域	○
		●津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第１項に規定する津波災害警戒区域	―
		●水防法第 14 条第１項に規定する浸水想定区域	○
		●土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第４条第１項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第４条第４項に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	―

資料：立地適正化計画の手引きを基に作成

井手町においては、市街化調整区域、農用地区域、保安林区域、土砂災害特別警戒区域に指定されている区域について、居住誘導区域から除外します。

また、地区計画で住宅の建築が制限されている区域も除外します。なお、生活に密接した身近な都市機能が想定されている区域については除外しないものとします。

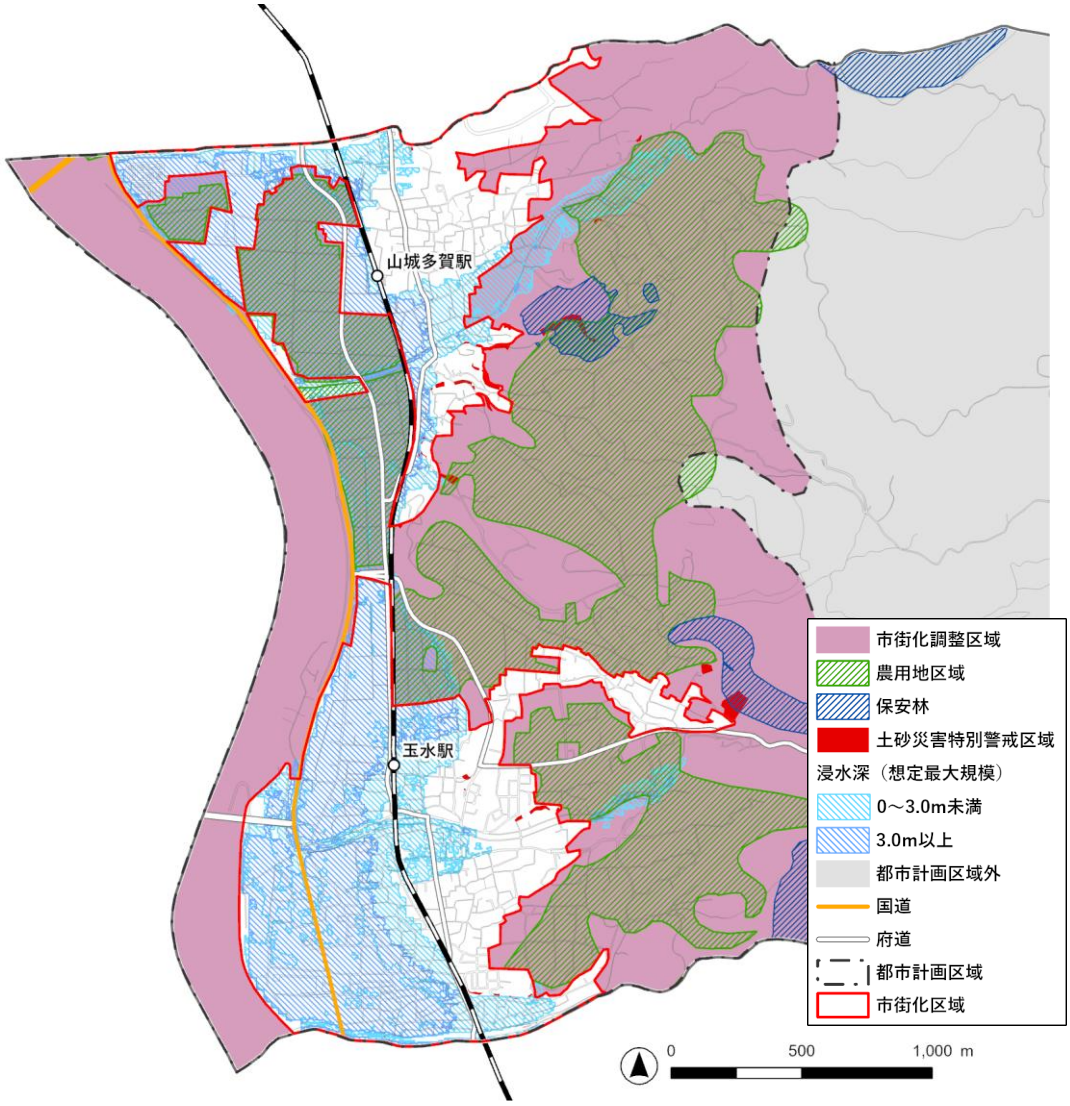


図 居住誘導区域に含めてはならない・含まないこととすべき区域

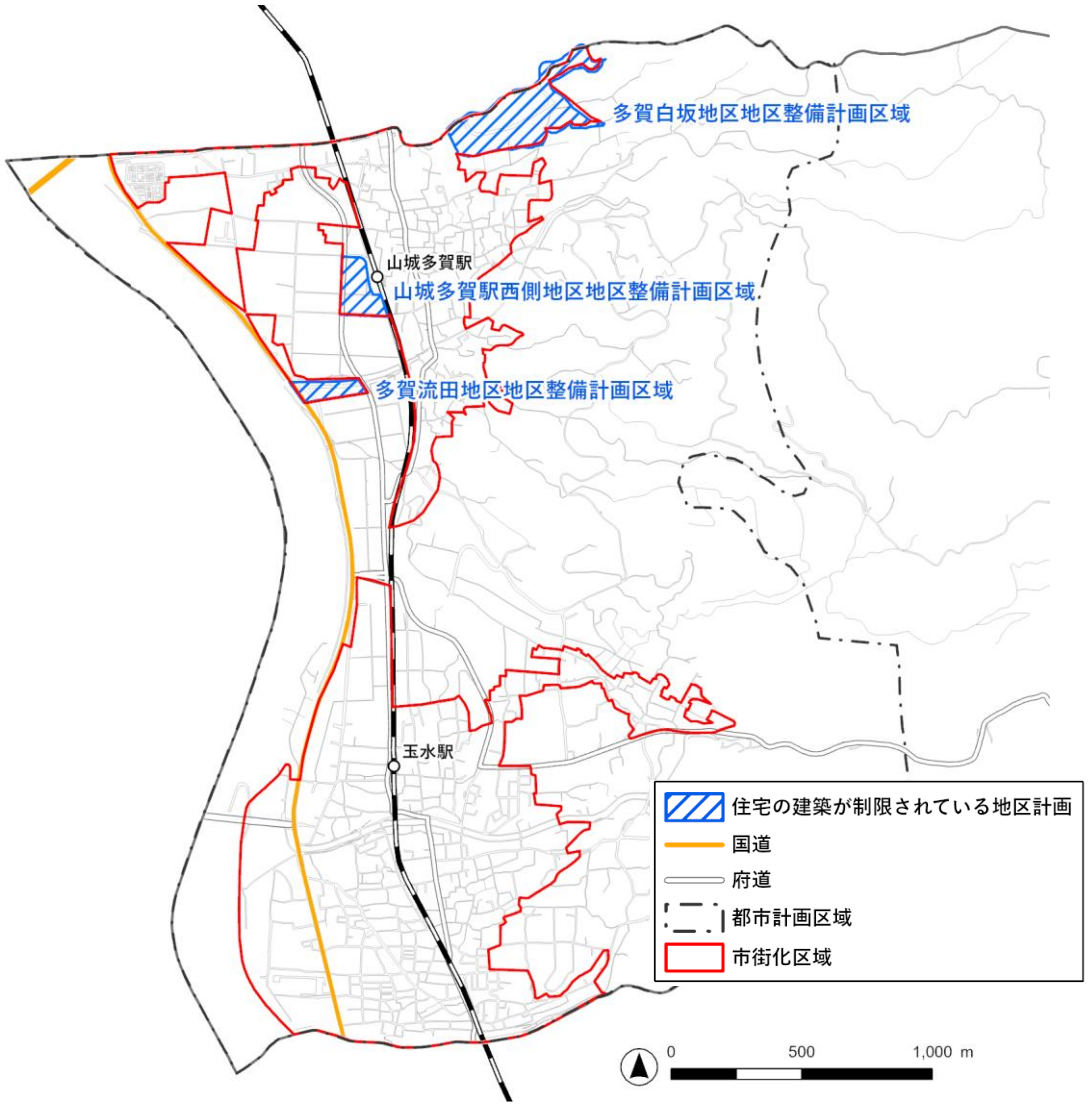


図 住宅の建築が制限されている地区計画区域

資料：国土交通省

STEP2-1　住居系の土地利用が想定されている範囲を抽出

居住に適した区域での設定が望ましいことから、用途地域が住居系または商業系に指定されている範囲（STEP1 で地区計画等により住宅の建築が制限されている区域を除く）を抽出します。

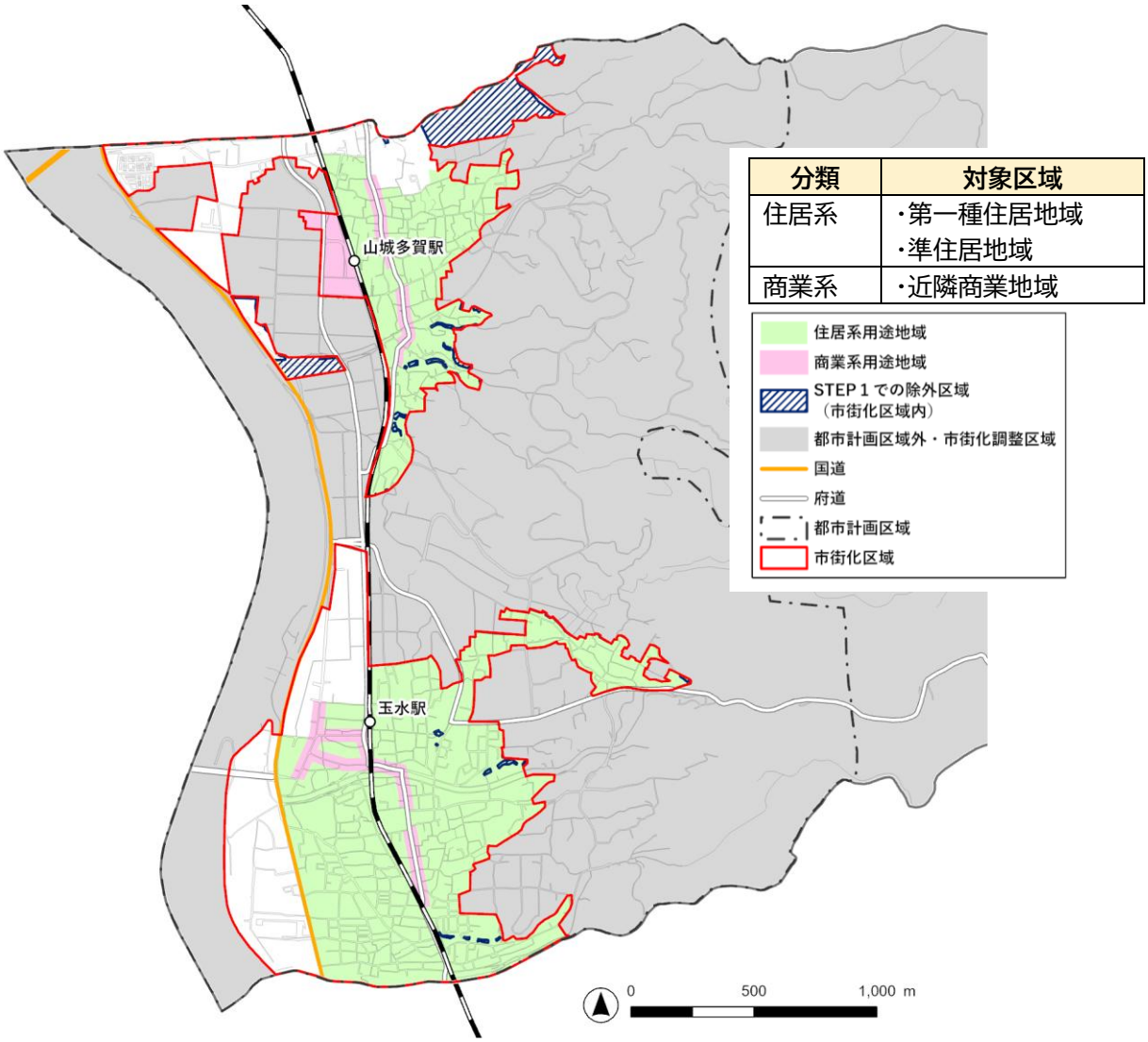


図 住居系の土地利用が想定されている範囲

STEP2-2　人口集積が維持される見込みの範囲を抽出

20 年後にも人口集積が維持される見込みの範囲として、令和 27（2045）年時点で人口密度 20 人/ha 以上となると想定されている範囲を抽出します。

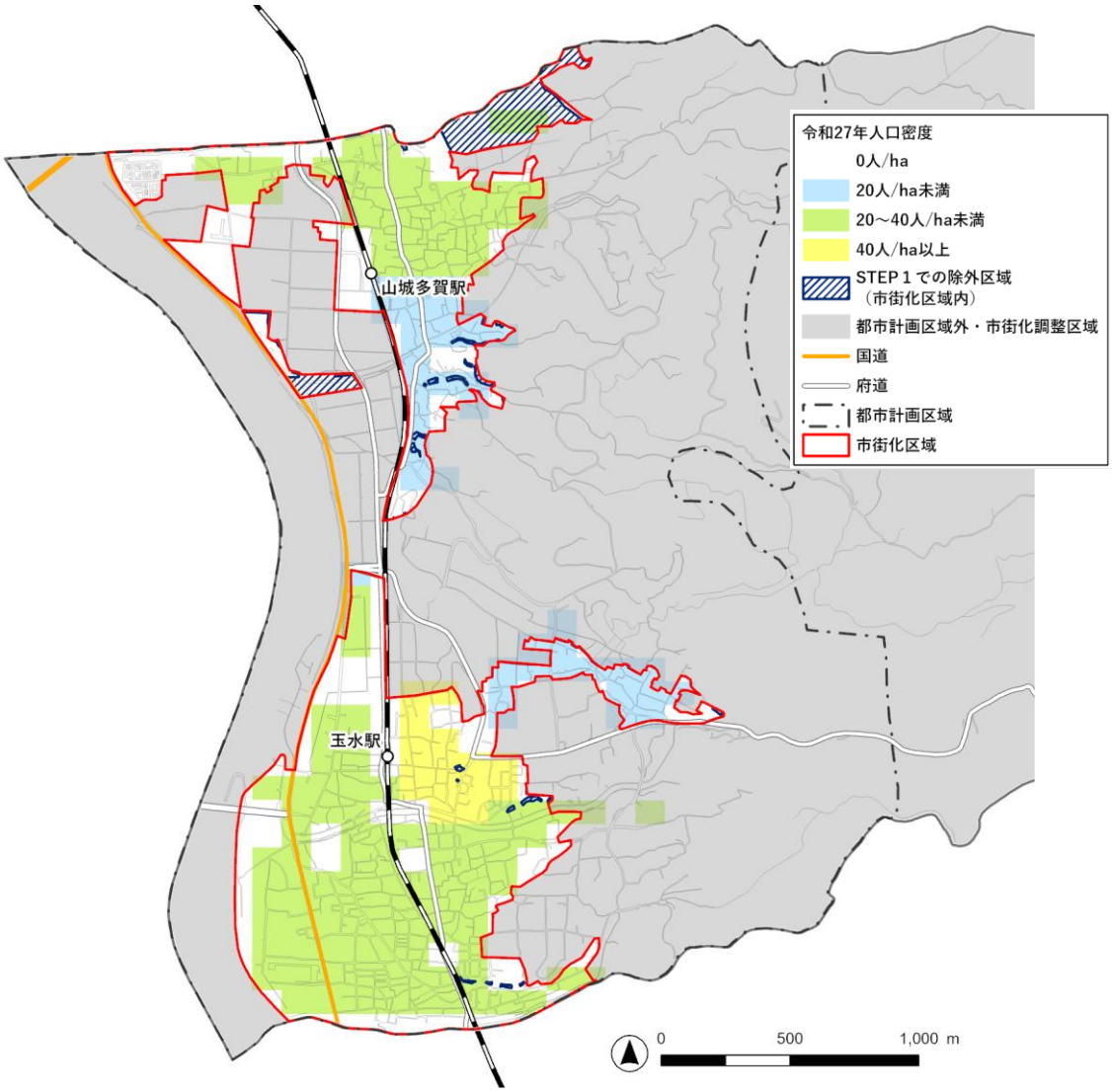


図　人口集積が維持される見込みの範囲

STEP2-3　身近な都市機能が充実している範囲を抽出

商業、医療、子育て、教育施設の徒歩圏（800m以内）が 3 種以上重なる範囲を、身近な都市機能が充実している地域として抽出します。

機能	定義	対象施設
商業機能	大規模小売店舗	イデフル
	スーパーマーケット等	フレッシュバザール井手店（イデフル）／JA 京都やましろ農産物直売所井手町店「なごやか市」／テオテラスいで
	コンビニエンスストア	ローソン井手扇畑店
	ドラッグストア	クスリのアオキ井手店／キリン堂イデフル井手店
医療機能	診療所	池内皮膚科医院／たまみず香川医院／水野クリニック／後藤田歯科医院
子育て機能	保育園	いづみ保育園／玉川保育園／多賀保育園
	児童福祉施設等	いづみ児童館／井手町子育て支援センター
教育機能	小学校	井手小学校／多賀小学校
	中学校	泉ヶ丘中学校
	特別支援学校	府立井手やまぶき支援学校

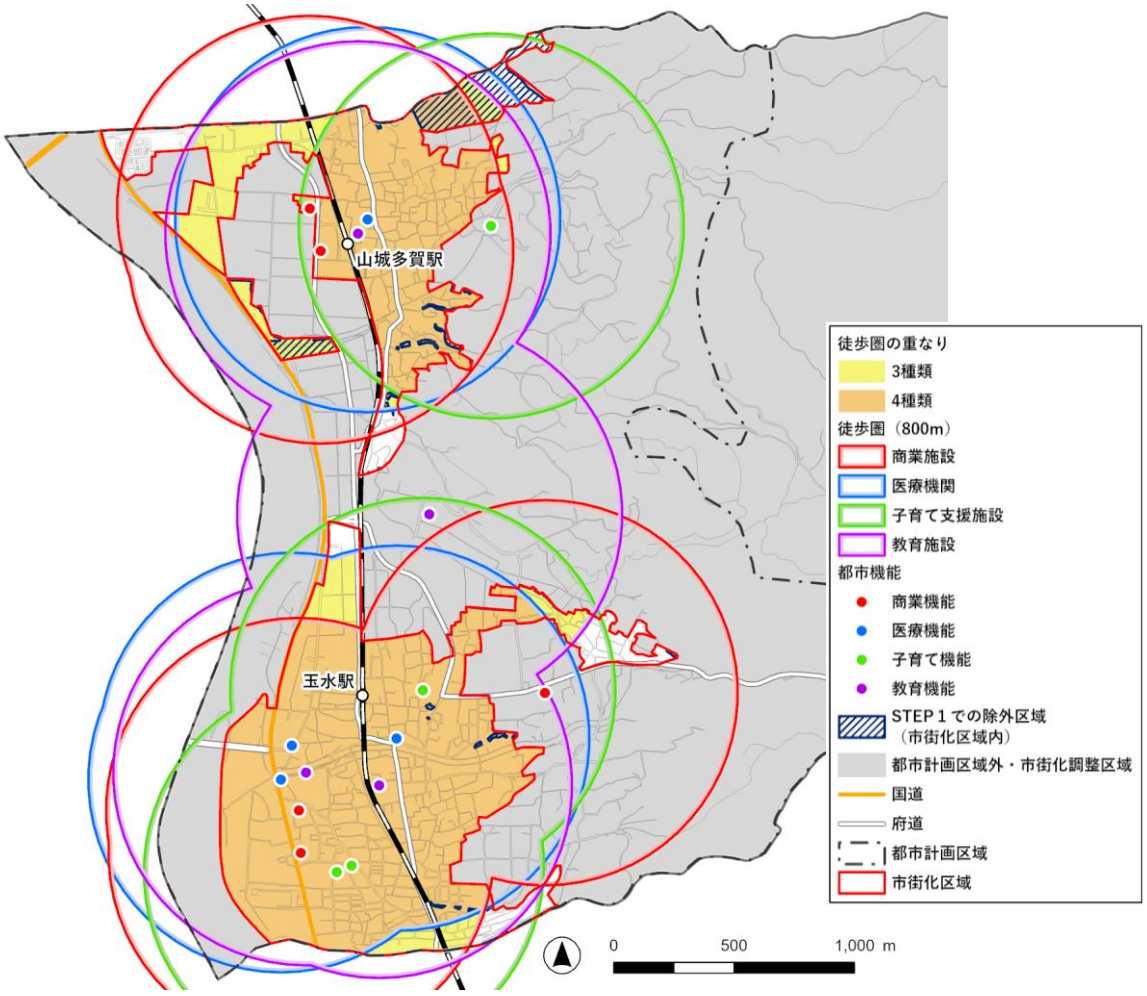


図 身近な都市機能が充実している範囲

STEP2-4　公共交通ネットワークが確保されている範囲を抽出

公共交通徒歩圏域として、鉄道駅から 800m 以内、バス停から 300m 以内を抽出します。

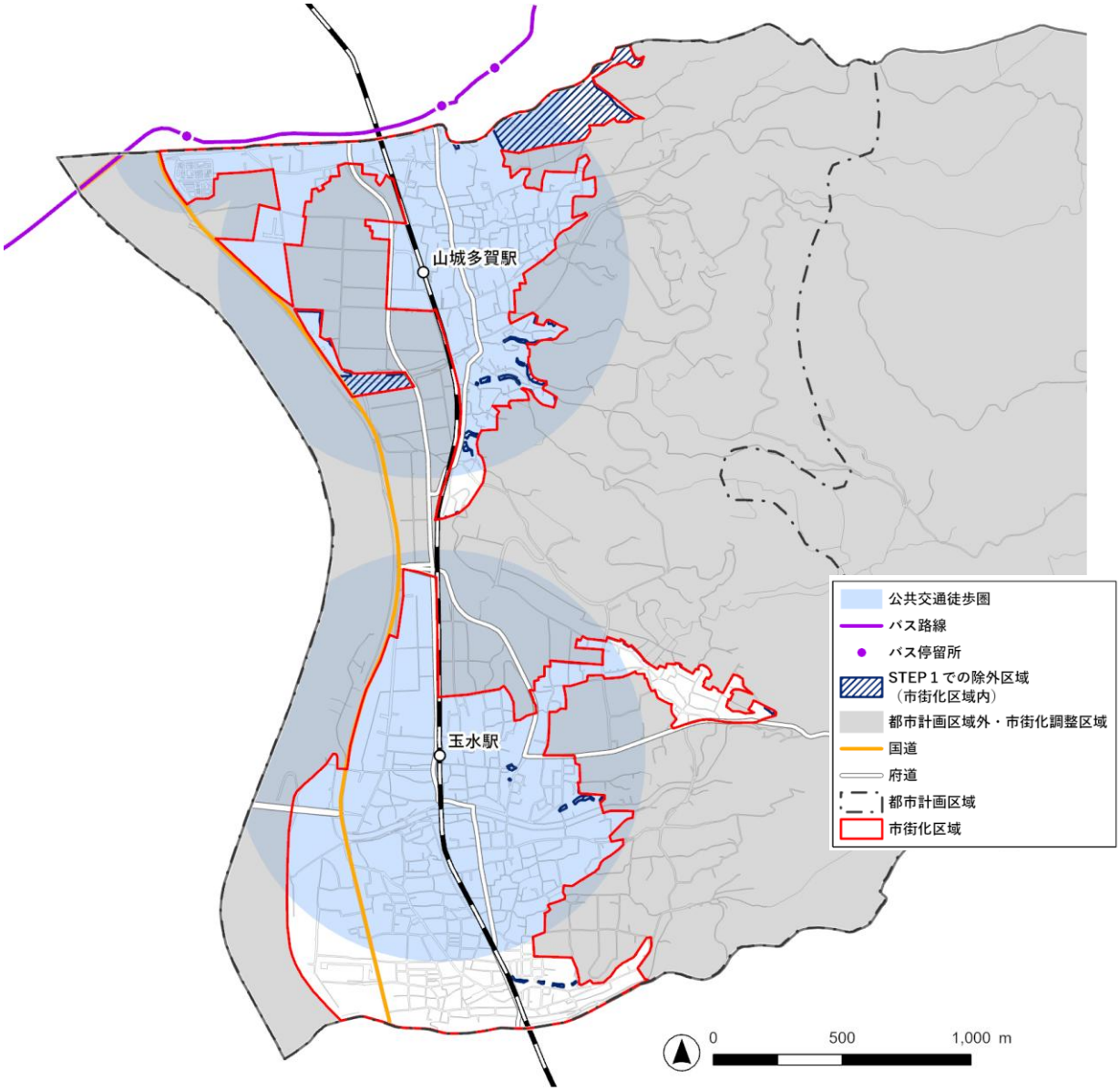


図　公共交通ネットワークが確保されている範囲

STEP3　災害リスクを踏まえて設定区域を分類

STEP1 で扱った以外に災害リスクの高い区域を抽出し、居住誘導区域への設定妥当性を確認するため、災害リスクの危険度に応じて「災害リスクレベル A～C」と定義し、分類します。

詳しい災害リスクの分類や地区別の課題については、「第7部　防災指針」にて整理します。

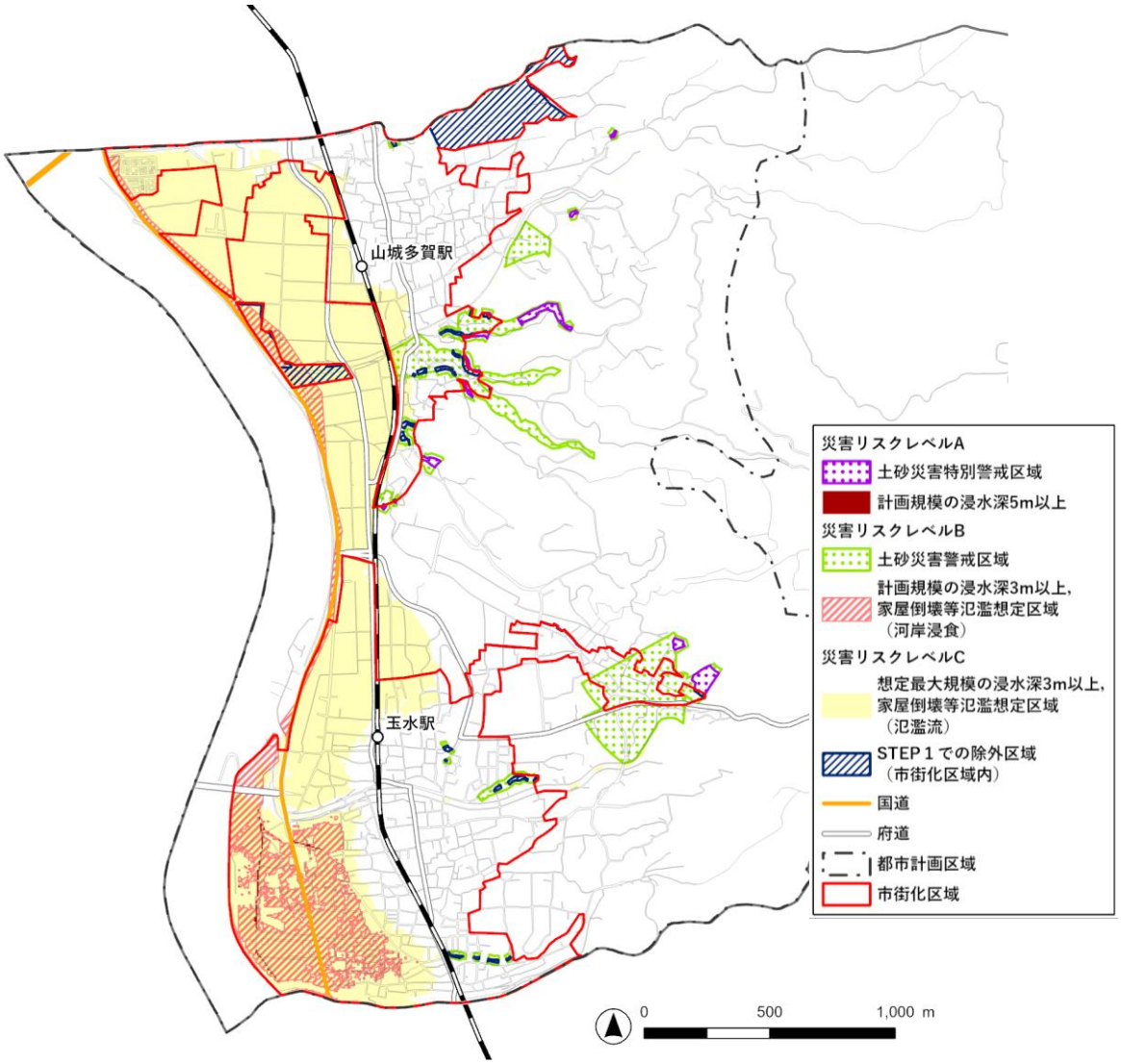


図 災害リスクの高い範囲

STEP4　個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

STEP2 の 4 つの条件に基づき抽出した範囲と STEP3 の災害リスクレベルを重ね合わせた結果より、複数の条件が重なる範囲を中心に、実際の利便性や区域の連続性を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物等により区域境界を設定します。

なお、井手地域の北西部平野や多賀地域の北西部平野については、既存の土地利用や都市施設からの徒歩圏等の分析結果を踏まえ、住宅や店舗等の建築が可能な準工業地域であり、一定の生活が可能であると判断したため、居住誘導区域に含めることとしています。

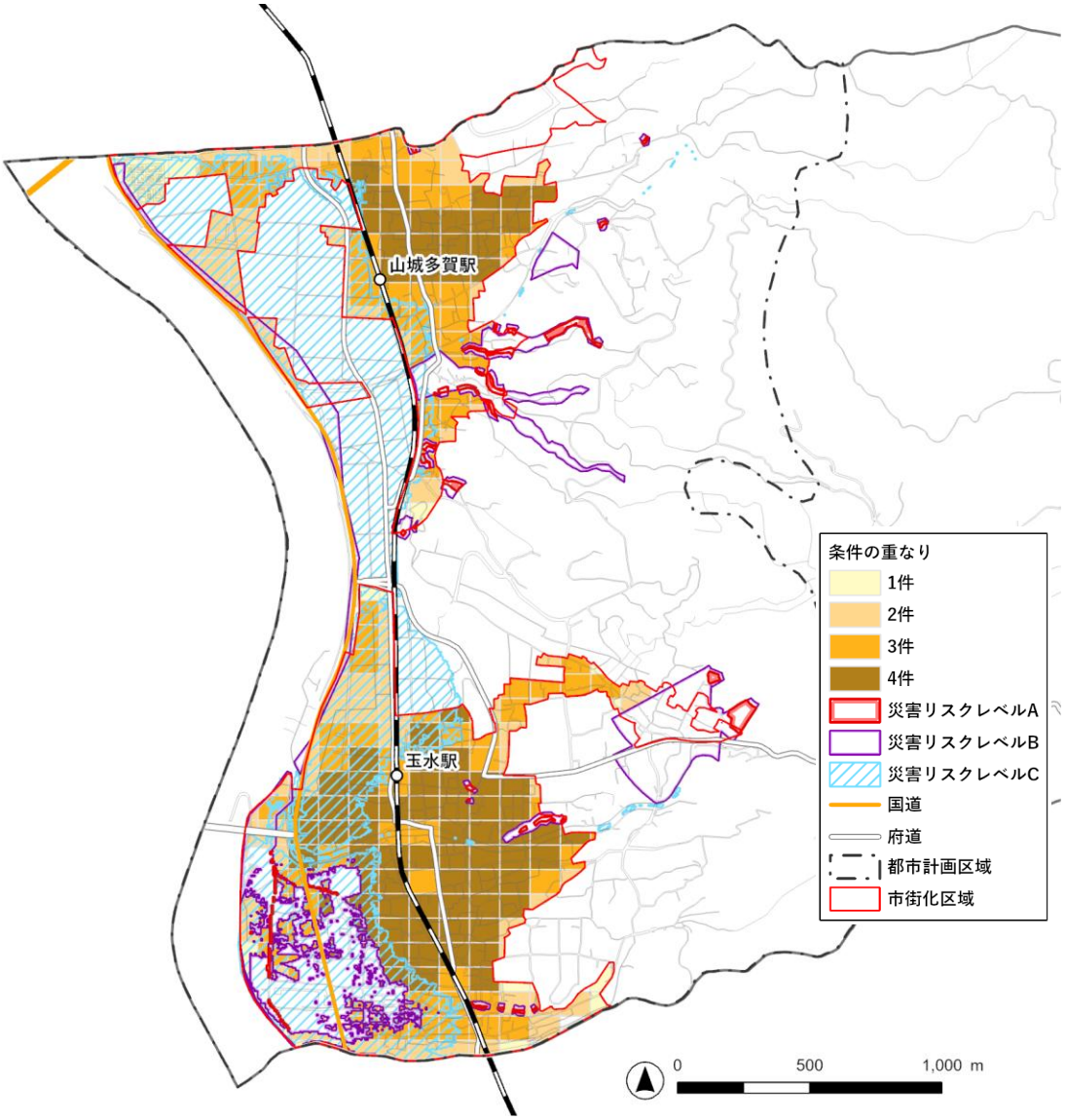


図 設定条件の重ね合わせ

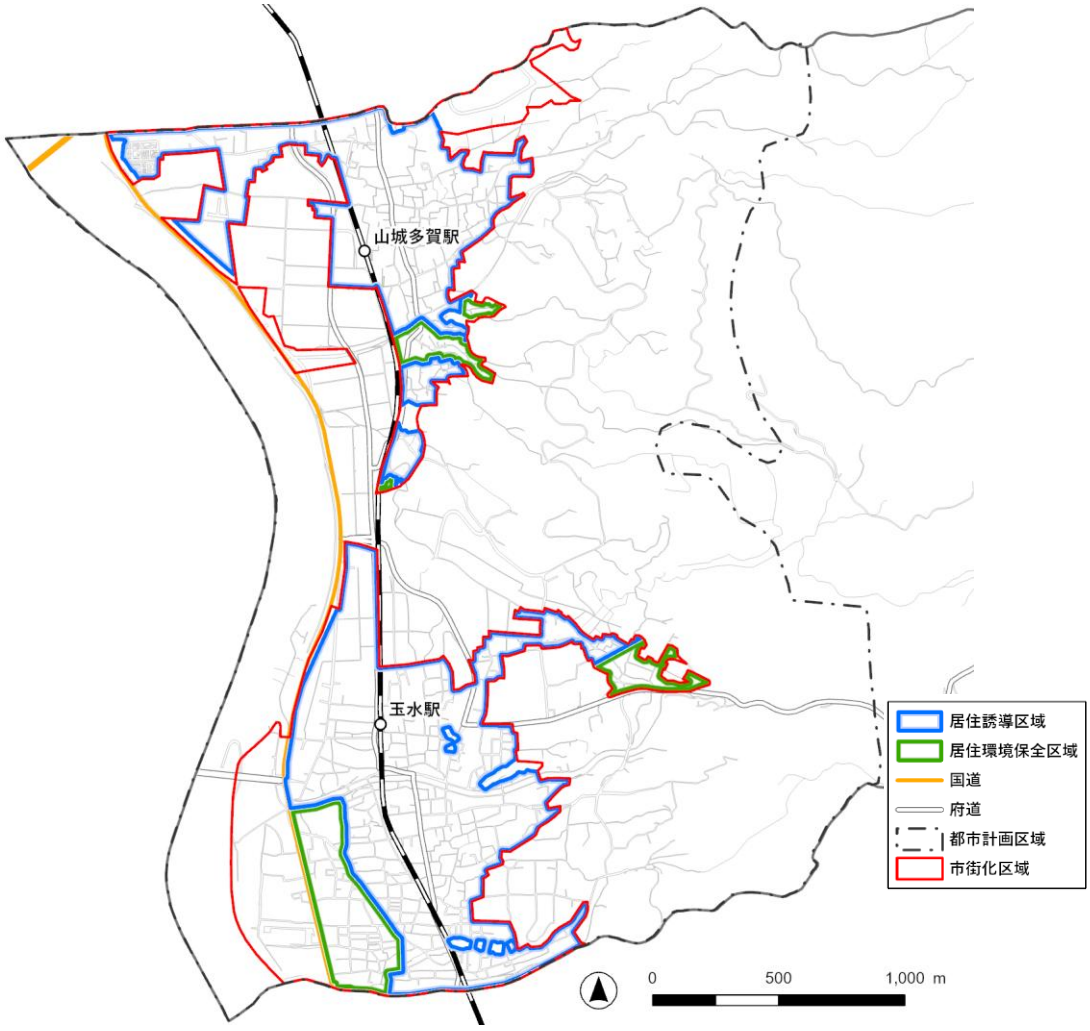
（3）居住誘導区域

前項までの検討内容を踏まえ、居住誘導区域を設定します。また、居住誘導区域外において、井手町で独自に位置付ける居住環境保全区域を設定します。なお、居住環境保全区域は、防災指針に基づくリスク低減策に取り組みながら、土地利用や都市施設の立地状況等を考慮した上で、将来的な居住誘導区域への編入を検討するものとします。

【居住環境保全区域】

居住誘導区域外において、町が任意に設定する独自区域であり、以下のとおり定義しています。

- ◆ 住宅地において、災害の発生が懸念されるものの災害リスクは比較的低いと考えられるため、引き続き、居住環境の維持が望まれる区域
- ◆ 将来的に防災指針に基づく災害リスクの低減策により安全確保ができた場合に、居住誘導区域への編入を検討する区域



	居住誘導区域		
	人口	面積	人口密度
令和 2(2020)年	5,109 人	174.8ha	29.2 人/ha
令和 27(2045)年	3,144 人		18.0 人/ha

図 居住誘導区域の設定

第５部　都市機能誘導区域・誘導施設

第１章　都市機能誘導区域・誘導施設の概要

１．都市機能誘導区域の概要

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の各種サービスの効率的な提供を図るため、これらの都市機能の立地を誘導することを目的に定めます。

立地適正化計画の手引きにおいて、都市機能誘導区域の望ましい区域像として以下のとおり定められています。

＜都市機能誘導区域に望ましい区域像＞

- 各拠点地区の中心となる施設から公共交通、自転車、徒歩等で容易に回遊することが可能
- 公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している
- 従来から生活拠点となる都市機能が立地し、中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺

資料：立地適正化計画の手引き

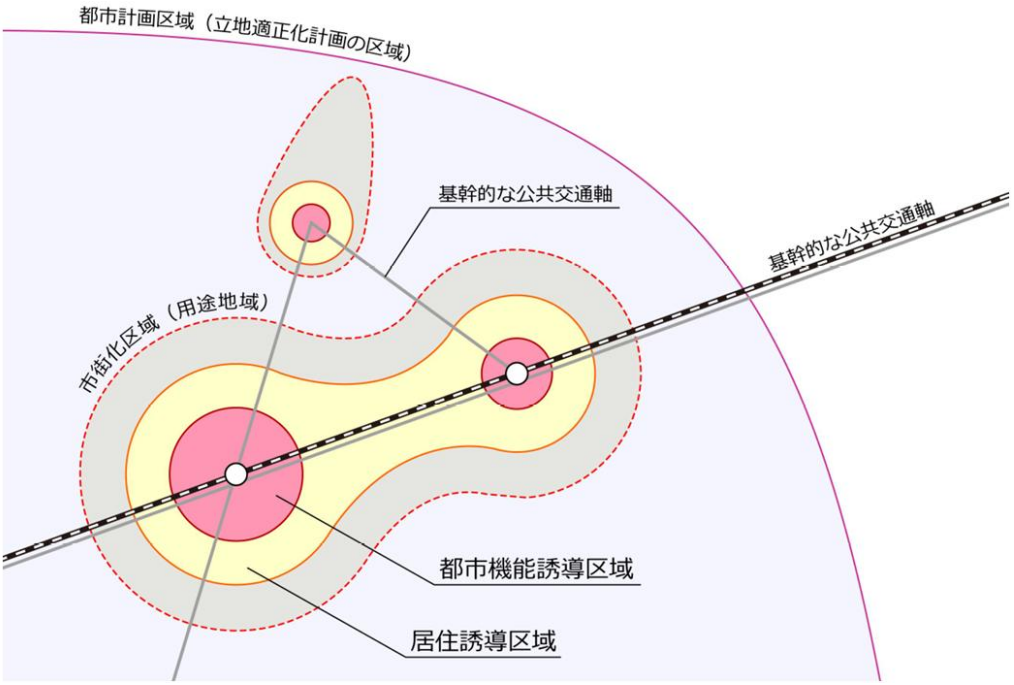


図　立地適正化計画のイメージ

資料：立地適正化計画の手引き

２．誘導施設の概要

誘導施設（都市機能増進施設）とは、設定した都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべきものとして設定する医療、福祉、商業等の生活利便施設のことを指します。新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能においては、区域外への転出や撤退を防ぐために設定します。

表 誘導施設のイメージ（地方中核都市クラスの都市における例）

機能	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例：本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	■ 子供を持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：延床面積●m^2 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例：病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例：延床面積●m^2 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れ等ができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画の手引き

第２章　都市機能誘導区域の設定

１．都市機能誘導区域設定の考え方

「第3部　まちづくりの基本方針」で掲げた目指すべき都市の骨格構造、及び都市計画マスタープランで位置付けている土地利用方針図を踏まえて、地域拠点及び生活拠点を中心に都市機能誘導区域を検討することとします。

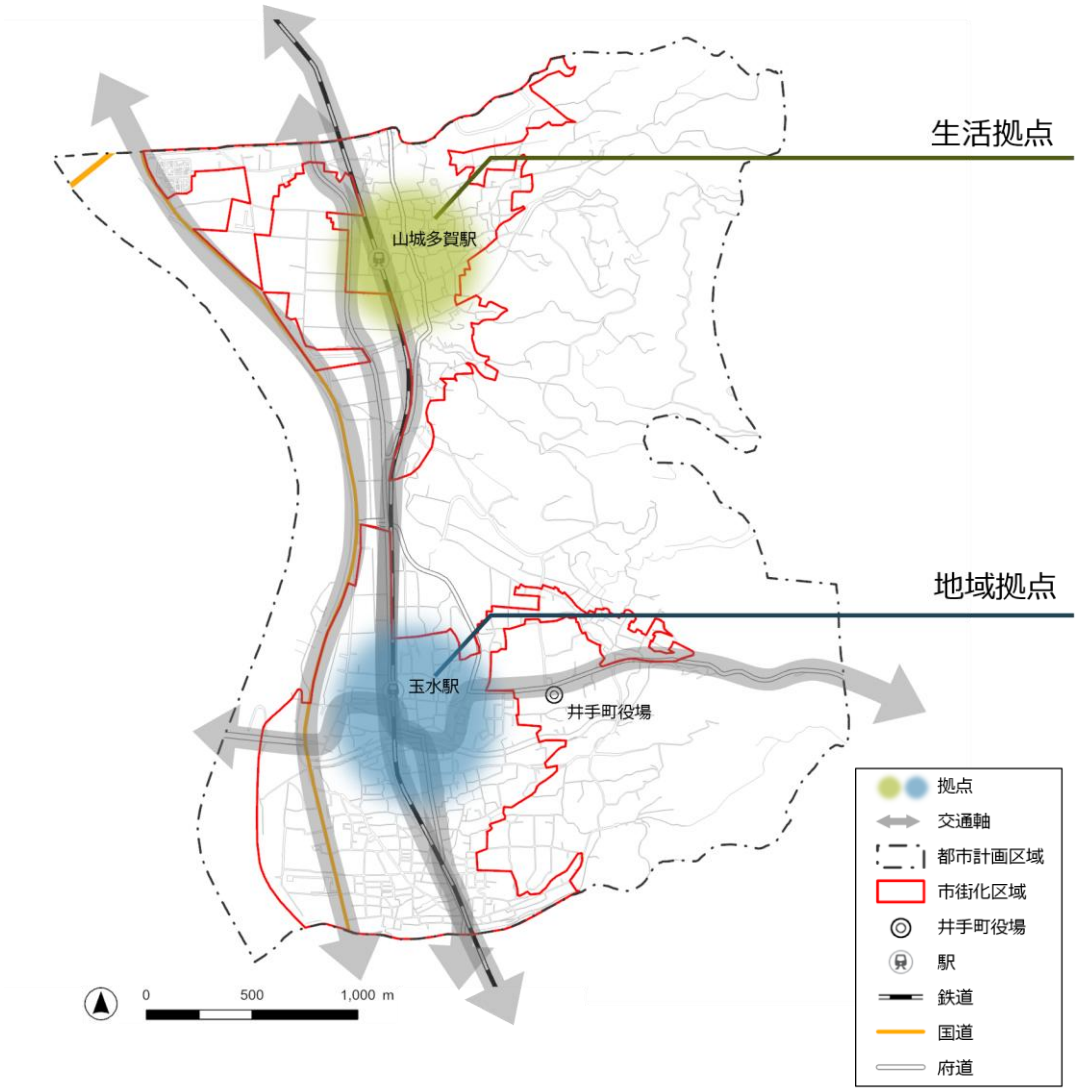


図 都市機能誘導区域設定の考え方

※町役場周辺については、将来的に行政機能や文化機能等が集約される設定だが、現時点では市街化調整区域に位置し、立地適正化計画の法制度上、誘導区域には設定できないため、対象外とする。

２．都市機能誘導区域の検討

(1) 設定フロー

都市機能誘導区域の設定にあたっては、以下のフローに基づき、地図上での即地的な検討を行います。

STEP1　都市計画マスタープランの方針等に基づくおおむねの範囲の検討

- 既存市街地においては、居住誘導区域内を基本に設定
- 地域拠点、生活拠点周辺を都市機能誘導区域のおおむねの範囲として想定

▼

STEP2　商業系の土地利用が想定されている範囲を抽出

- 用途地域が商業系（近隣商業地域）に指定されている範囲を抽出

▼

STEP3　ベースとなる区域の検討

3-1　広域的な交通網が確保されている範囲を抽出

- 鉄道駅 800m 以内の圏域を抽出

3-2　拠点に位置付けられるべき都市機能の立地箇所周辺を抽出

- 地域拠点および生活拠点に必要な都市機能を行政、商業、医療、介護福祉、子育てと定義し、これら5種の都市機能に対し徒歩圏（800m 以内）が2種以上重なる範囲を、都市機能が充実している地域として抽出

▼

STEP4　個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

- 実際の利便性や区域の連続性を踏まえ個別調整し、道路境界、地形地物等により区域境界を設定

▼

都市機能誘導区域の設定

（2）区域の検討

STEP1　都市計画マスタープランの方針等に基づくおおむねの範囲の検討

都市機能誘導区域は、「第4部　居住誘導区域」で設定した居住誘導区域内を基本に設定します。また、「第3部　まちづくりの基本方針」や都市計画マスタープランの基本方針に基づき、2つの拠点となる鉄道駅及びその周辺の商業地を中心に検討します。

拠点類型	主な対象地域	役割
地域拠点	玉水駅周辺	町内各所からアクセスでき、生活拠点や近隣市町と連携して都市機能を提供する拠点
生活拠点	山城多賀駅周辺	地域住民にとっての生活の中心となる食品スーパー等の日常的な生活サービス機能を提供する拠点

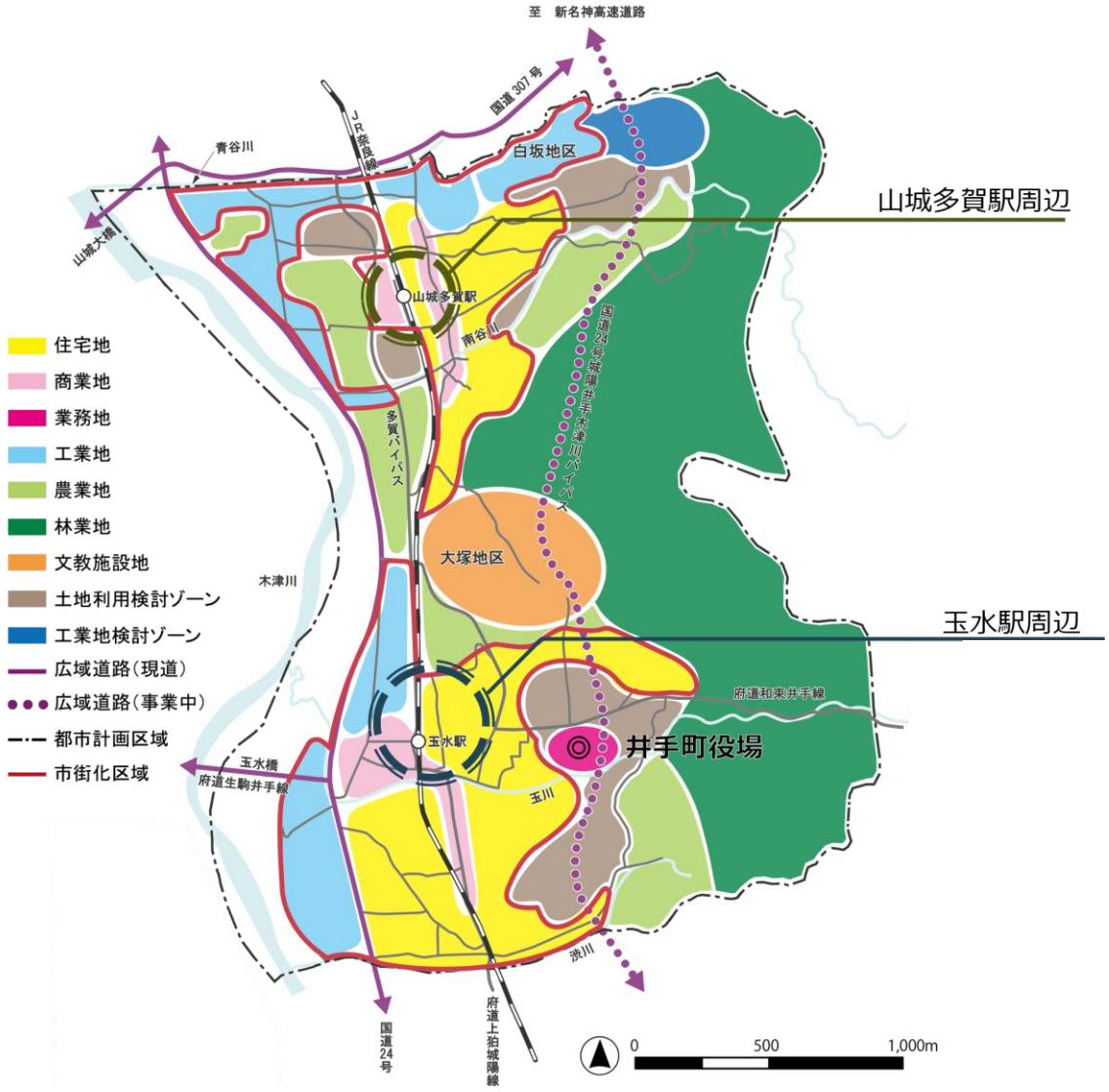


図　都市計画マスタープランに基づくおおむねの範囲の検討

STEP2　商業系の土地利用が想定されている範囲を抽出

将来的な都市機能の誘導を想定し、商業系用途地域（近隣商業地域）に指定されている範囲を抽出します。

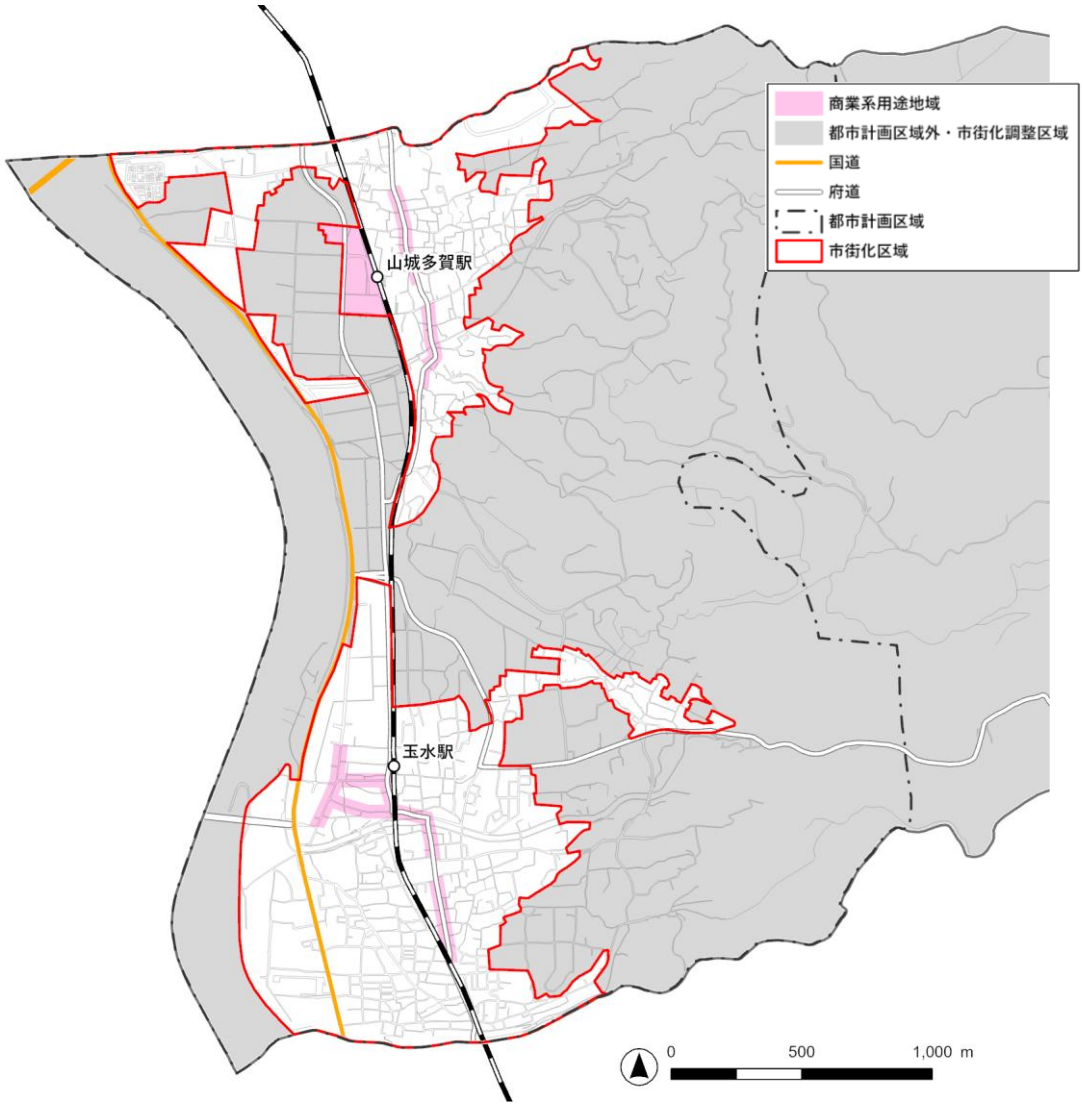


図　商業系用途地域（近隣商業地域）

STEP3-1　広域的な交通網が確保されている範囲を抽出

コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の形成の観点から、鉄道駅からの徒歩圏域（800m 以内）を抽出します。

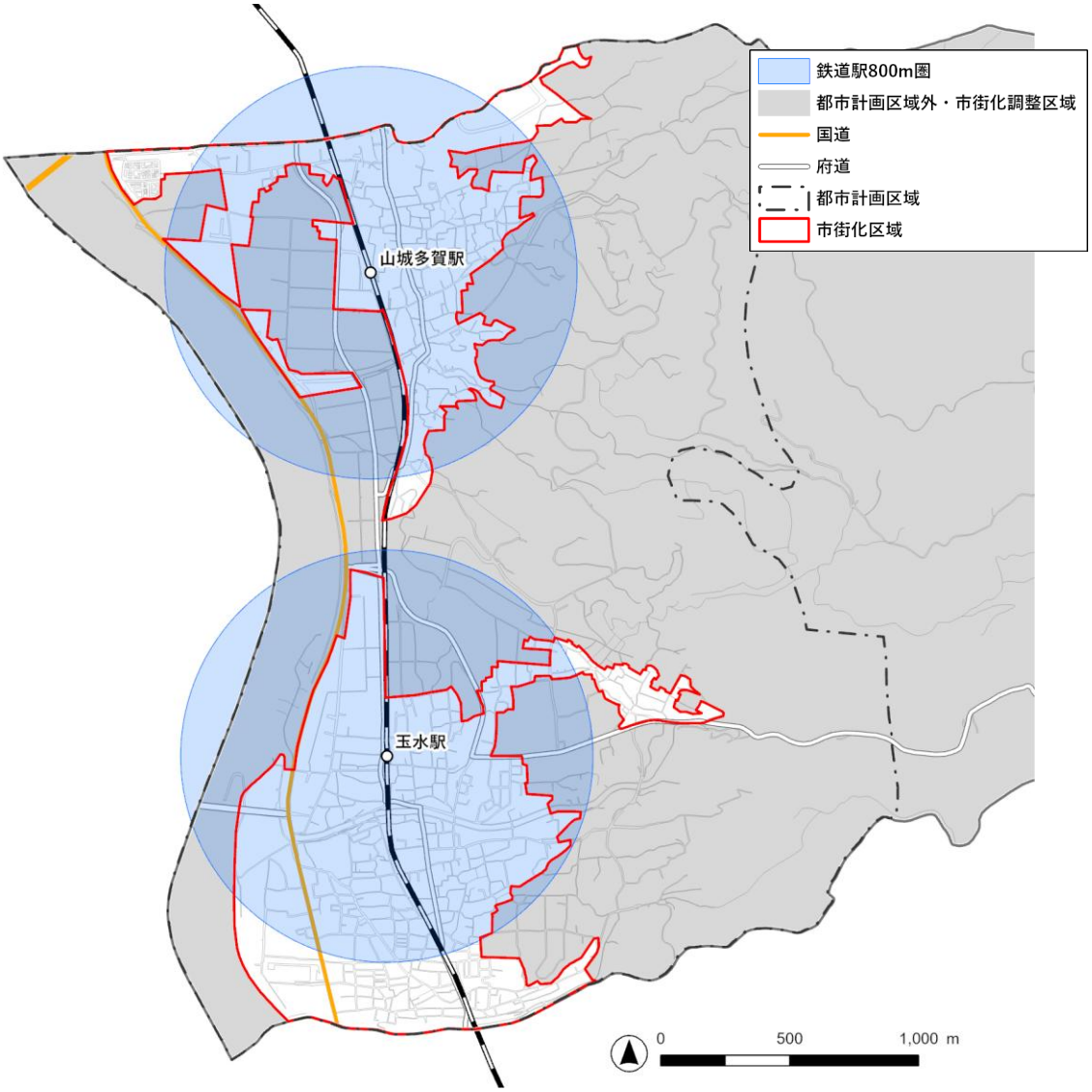


図 鉄道駅から 800m 圏域

STEP3-2　拠点に位置付けられるべき都市機能の立地箇所周辺を抽出

都市機能誘導区域の検討にあたり、拠点に位置付けられるべき都市機能を行政・商業・医療・介護福祉・子育てと定義し、徒歩圏（800m）が2種類以上重なる範囲を抽出します。

機能	定義	対象施設
行政機能	町役場	井手町役場
商業機能	延床面積 500m^2 以上のスーパーマーケット	フレッシュバザール井手店
医療機能	診療所	池内皮膚科医院／たまみず香川医院／水野クリニック／後藤田歯科医院
介護福祉機能	保健センター	井手町保健センター
	総合福祉センター	井手町高齢者総合福祉センター　いでの里
	地域包括支援センター	井手町地域包括支援センター
子育て機能	子育て支援センター	井手町子育て支援センター

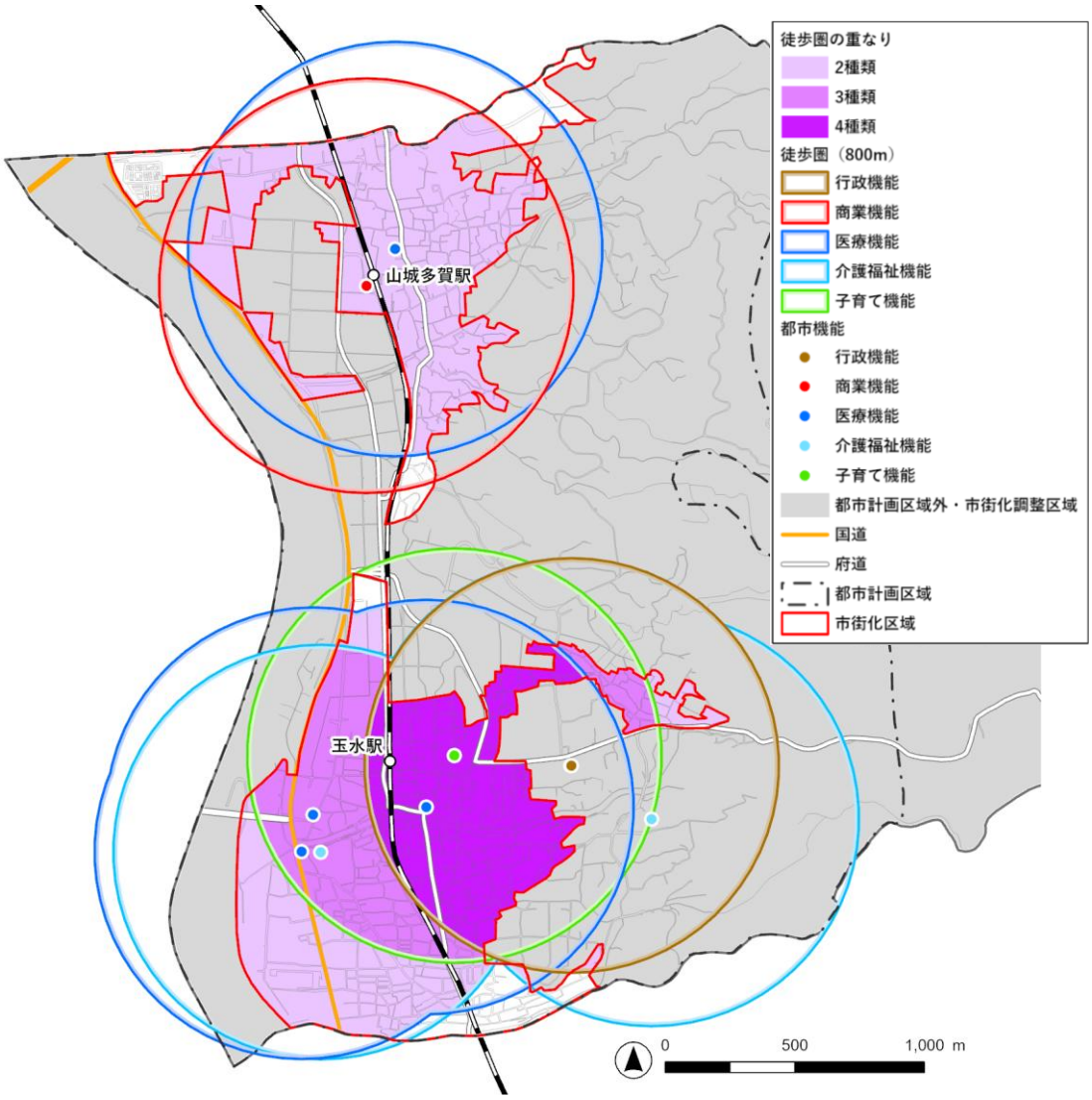


図 拠点に位置付けられるべき都市機能

STEP4　個別調整を行い、地形地物に沿って区域を設定

区域の設定にあたっては、STEP2 及びSTEP3で整理した条件に基づき抽出した範囲を重ね合わせ、徒歩圏に都市施設や公共交通が立地している生活利便性の高い地域や商業系用途地域を中心に区域の連続性を踏まえて調整を行います。

区域境界線は、道路境界や地形地物に沿って決定します。

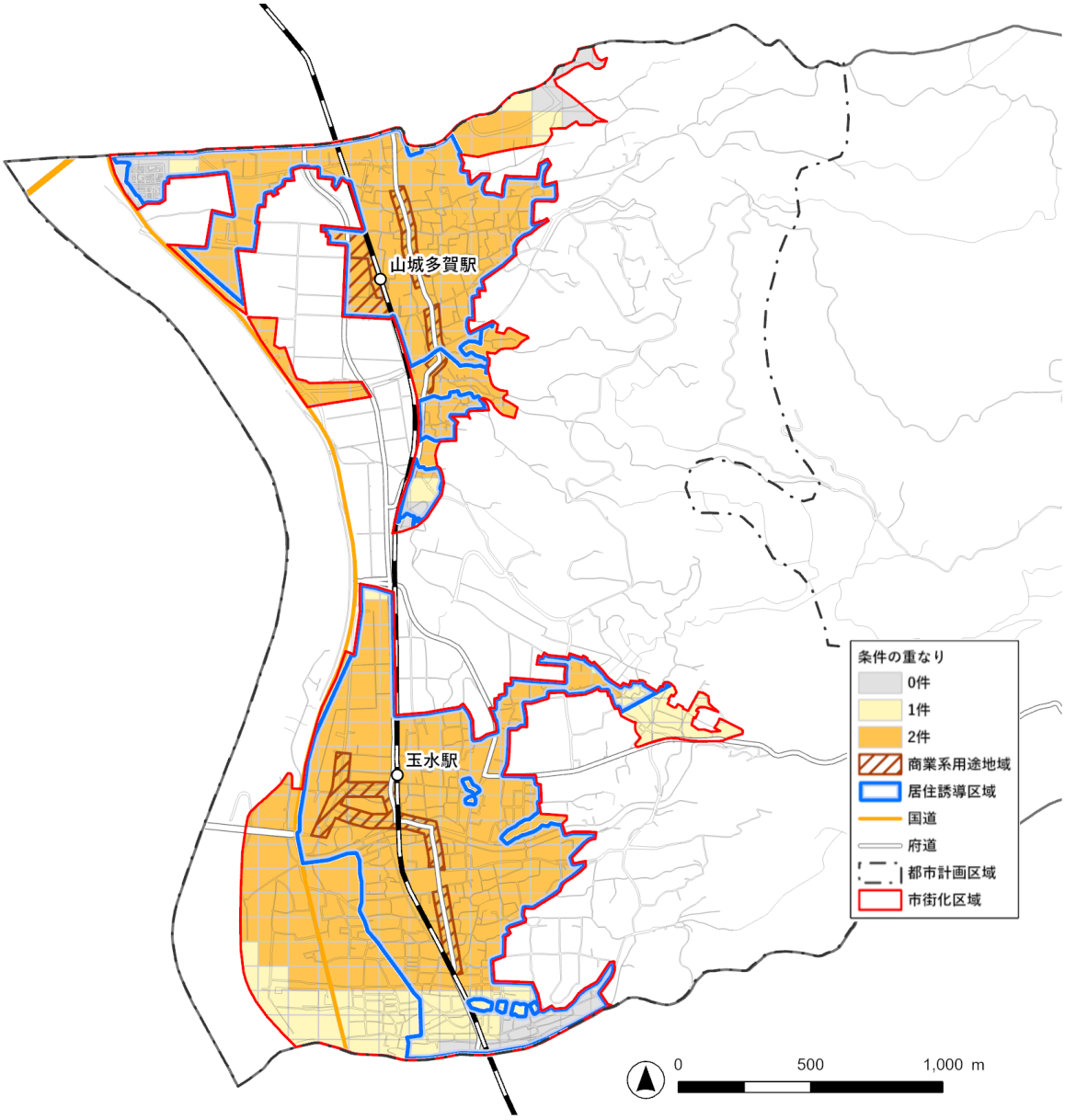


図　設定条件の重ね合わせ

（3）都市機能誘導区域

前項までの検討内容を踏まえ、都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

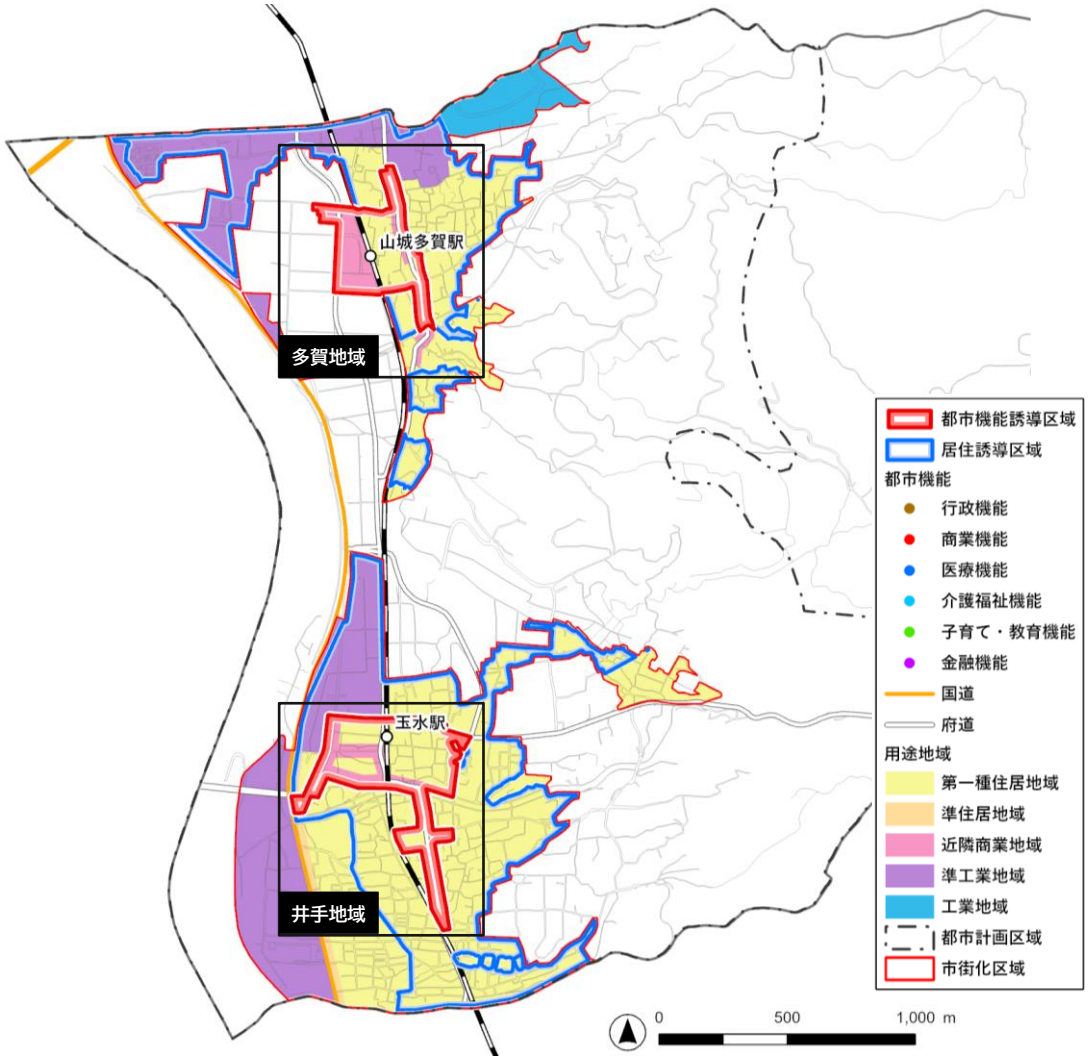


図　都市機能誘導区域

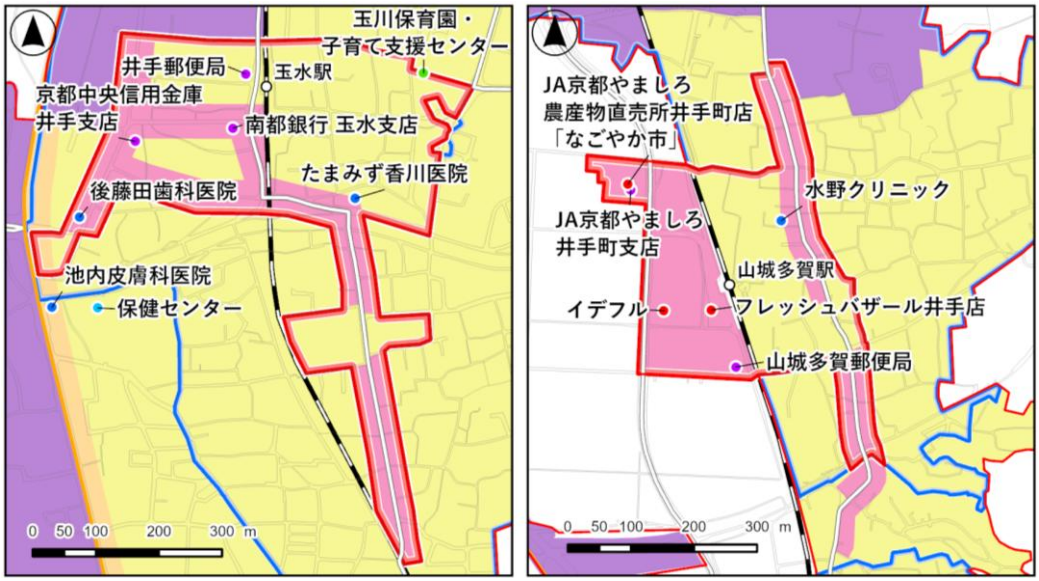


図　都市機能誘導区域の設定（拡大図　左：井手地域、右：多賀地域）

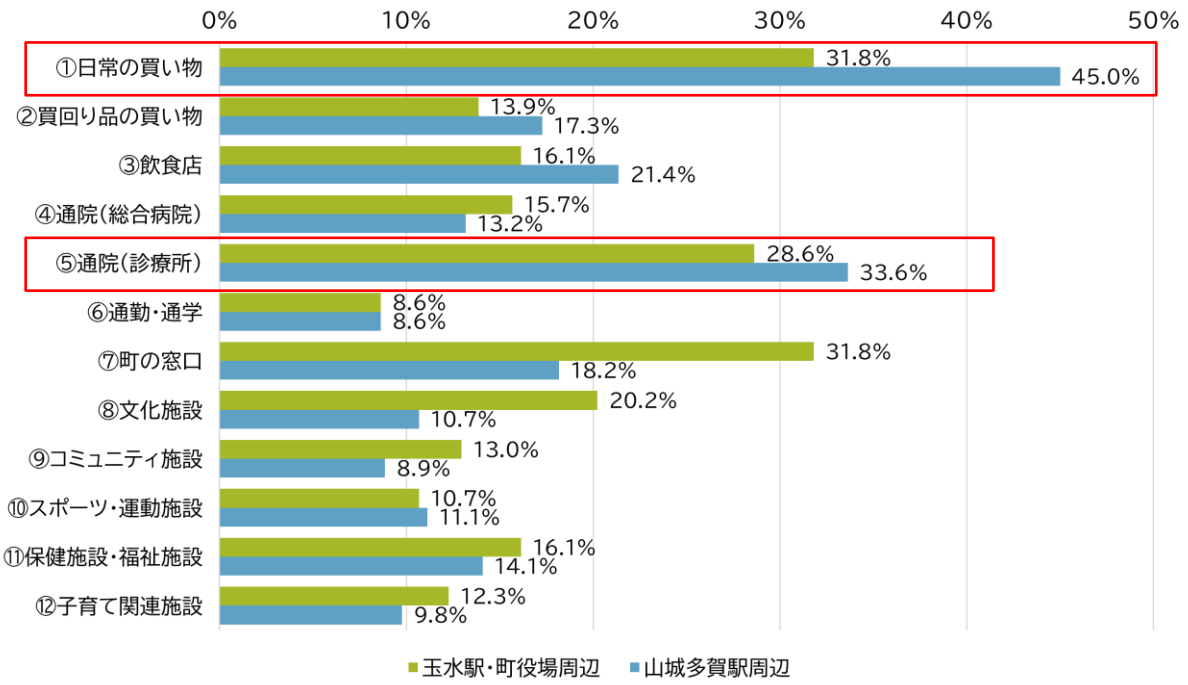
第３章　誘導施設の設定

１．誘導施設設定の考え方

(1) 住民アンケート結果

令和6（2024）年度に実施した住民アンケート調査では、玉水駅・町役場周辺及び山城多賀駅周辺における拠点に欠かせない施設として、「日常の買い物」や「通院（診療所）」が多く挙げられています。

このような住民のニーズも踏まえて、商業施設や医療施設を誘導施設に設定することを検討します。



※井手町（回答者数：440 名）

図　拠点に欠かせない施設

（2）誘導施設の考え方

前項までの内容を踏まえ、井手町の誘導施設として位置付ける都市機能は以下のとおりとし、拠点に限らず住民の日常生活に必要となる施設は、誘導施設に位置付けないこととします。

なお、行政機能の町役場等は、現時点で市街化調整区域に立地しており、法制度上、誘導区域へ設定ができないことから、誘導施設としても対象外とします。

今後、町内の状況や社会情勢等は変化することも想定されるため、策定後も状況に応じて、区域や誘導施設は見直すこととします。

表 誘導施設設定の考え方

機能	誘導施設 拠点への維持・誘導を図る施設	誘導施設対象外	備考
行政機能	―	• 町役場	町役場は市街化調整区域に立地しており、法制度上、誘導区域へ設定ができないことから対象外とする
商業機能	• 大型小売店舗 • スーパーマーケット	• コンビニエンスストア	コンビニエンスストアはより身近な施設として拠点以外での立地も想定されるため、対象外とする
金融機能	• 郵便局 • 銀行	―	―
医療機能	• 診療所	• 病院	病院は現状町内に立地しておらず、近隣市町の病院でその機能を補完する
介護福祉機能	• 保健センター • 総合福祉センター	• 地域包括支援センター　等	地域包括支援センターはより身近な施設として拠点以外での立地も想定されるため、対象外とする
子育て・教育機能	• 子育て支援センター • 保育園 • 児童館 • 小学校 • 中学校	―	―

２．誘導施設の設定

各機能について、拠点ごとの誘導施設を以下のとおり設定します。

表 誘導施設の設定

機能		地域拠点 玉水駅周辺	生活拠点 山城多賀駅周辺	現状の立地状況 （）は都市機能誘導区域外に立地
商業機能	大型小売店舗※1	―	○	山城多賀：イデフル
	スーパーマーケット※2	○	○	山城多賀： フレッシュバザール井手店、JA京都やましろ農産物直売所井手町店「なごやか市」
				玉水：（テオテラスいで）
金融機能	郵便局	○	○	山城多賀：山城多賀郵便局
				玉水：井手郵便局
	銀行※3	○	○	山城多賀： JA 京都やましろ井手町支店
				玉水： 京都中央信用金庫井手支店、南都銀行玉水支店
医療機能	診療所※4	○	○	山城多賀：水野クリニック
				玉水： たまみず香川医院、後藤田歯科医院、（池内皮膚科医院）
介護福祉機能	保健センター	○	―	玉水：（井手町保健センター）
	総合福祉センター	○	―	玉水：（井手町高齢者総合福祉センター いでの里）
子育て・教育機能	子育て支援センター	○	―	玉水： 井手町子育て支援センター
	保育園	○	○	山城多賀：（多賀保育園）
				玉水： 玉川保育園、（いづみ保育園）
	児童館	○	―	玉水：（いづみ児童館）
	小学校	○	○	山城多賀：多賀小学校
				玉水：井手小学校
	中学校	○	―	玉水：（泉ヶ丘中学校）

※1　大型小売店舗：大規模小売店舗立地法第５条の規定による届出対象となる店舗
※2　スーパーマーケット：主に農産物や食料品を販売する小売店舗
※3　銀行：銀行法第２条第１項に規定する銀行、信用金庫法第４条に規定する信用金庫、農業協同組合法第 10 条第１項第２号、第３号に規定する事業を行う農業協同組合
※4　診療所：医療法第１条の５第２項に規定する施設

第６部　誘導施策・届出制度

第１章　誘導施策

１．誘導施策の考え方

(1) 誘導施策の概要

誘導施策は、居住誘導区域及び都市機能誘導区域への誘導を促進するために講じる施策であり、主に国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が講じる施策に分類されます。

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講じる施策
（都市再生特別措置法 第81条第2項の3）

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することが可能

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
- ✓ 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

国の支援を受けて市町村が行う施策
- ✓ 誘導施設の整備
- ✓ 歩行空間の整備
- ✓ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援措置

市町村が独自に講じる施策
- ✓ 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- ✓ 市町村が保有する不動産の有効活用施策
- ✓ 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- ✓ 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- ✓ 金融機関との連携による支援
- ✓ 都市のスポンジ化対策のための制度活用

居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講じる施策
（都市再生特別措置法 第81条第2項の2）

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することが可能

国の支援を受けて市町村が行う施策
- ✓ 居住者の利便の用に供する施設の整備
- ✓ 公共交通の確保を図るための交通結節点機能の強化・向上

市町村が独自に講じる施策
- ✓ 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- ✓ 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 等
- ✓ 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- ✓ 都市のスポンジ化対策のための制度活用

資料：立地適正化計画の手引き

（2）誘導施策の方向性

「第3部　まちづくりの基本方針」で検討した内容を踏まえて、都市機能誘導に関する施策、居住誘導に関する施策、交通ネットワークの強化に関する施策の3つの方向性から誘導施策を設定します。

なお、防災に関する内容は別途、「第7部　防災指針」にて整理しています。

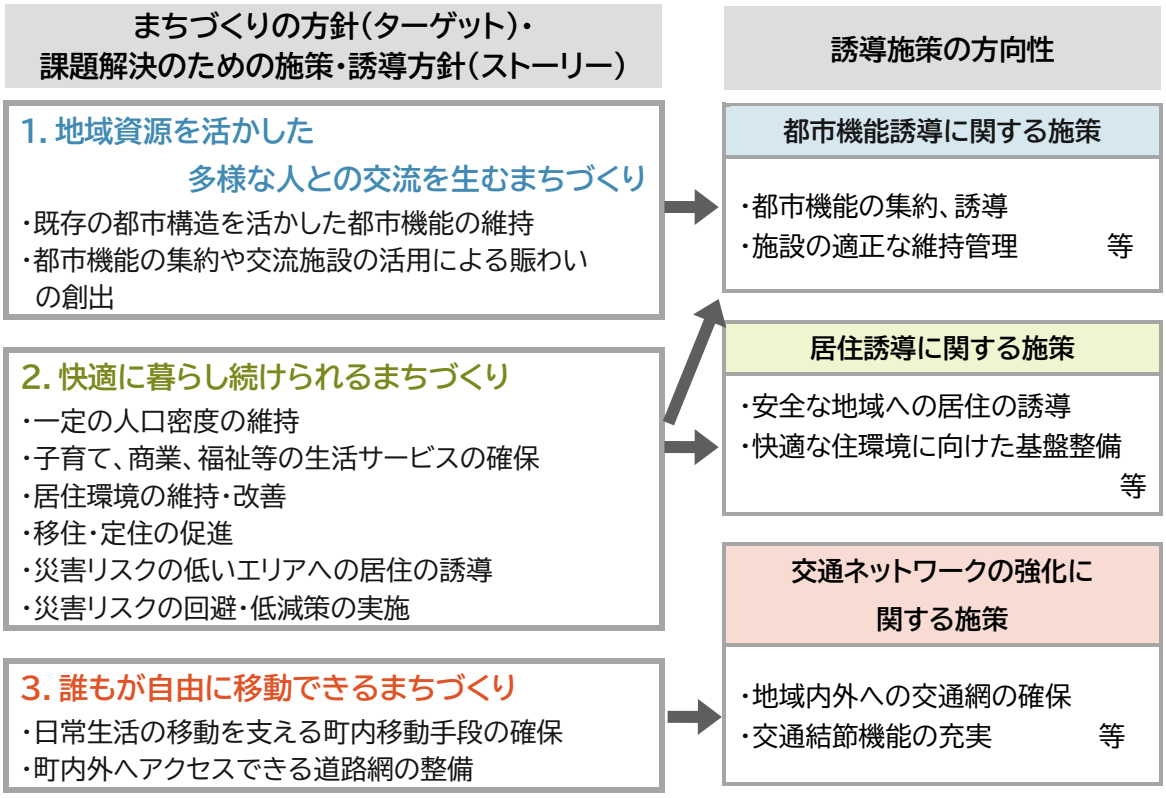


図　誘導施策の方向性

２．井手町における誘導施策

(1) 都市機能誘導に関する施策

都市機能を確保するための施策として、以下を位置付け、拠点における施設の維持・誘導に取り組みます。

項目	施策	概要
都市機能の集約、施設の適正配置	駅周辺における拠点ごとの都市機能の充実・誘導	• 都市計画に係る国の支援制度等を活用した施設整備 • 山城多賀駅・玉水駅周辺における商業や医療等の都市機能の集約
	町内外の交流の強化	• 駅周辺を中心としたコミュニティ拠点の創出、既存交流施設の魅力向上等による賑わい創出
	公的不動産の有効活用	• 旧庁舎等の町が所有する土地や建築物の活用策の検討
	公共施設の適正な維持・管理	• 誘導施設に位置付けられた公共施設の長寿命化、機能再編等
	都市計画制度の活用による都市機能の維持・誘導	• 区域区分や用途地域の見直しの検討及び実施 • 各種都市計画制度の活用による土地利用の誘導
	届出・勧告制度の活用	• 都市機能誘導区域内への都市機能の誘導 • 都市機能誘導区域内の既存施設の維持

■　駅周辺における拠点ごとの都市機能の充実・誘導

取組内容	● コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の核となる鉄道駅を中心とした都市機能誘導区域内において、都市計画に係る国の支援制度等を活用し、拠点として必要な施設の整備を推進します。 ● 玉水駅周辺において、商業や医療施設等の都市施設の充実を図ります。 ● 山城多賀駅周辺において、既存商業地を核に店舗や業務施設等を段階的に誘導します。  資料：井手町

■　町内外の交流の強化

取組内容	● 玉水駅周辺や山城多賀駅でのコミュニティ拠点の創出による地域内外での交流の促進、賑わいづくりを促進します。 ● 若者が交流できるイベントの開催や賑わいを生むため、空き家を活用したチャレンジスペース、新たな事業を支援する体制づくりを検討します。

■　公的不動産の有効活用

取組内容	● 都市機能誘導区域内において低・未利用となっている旧庁舎等の町が所有する土地及び建築物といった公的不動産について、地域の賑わいや活力を生むような活用策を検討します。  資料：井手町

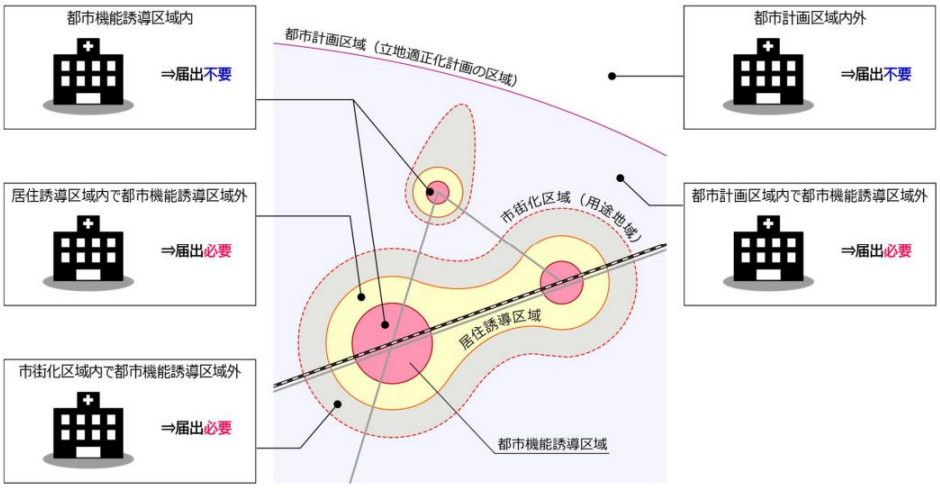
■　公共施設の適正な維持・管理

取組内容	● 「第5部第3章　誘導施設の設定」で定めた誘導施設のほか、住民の日常生活に必要となる公共施設について、「井手町公共施設等総合管理計画」等に基づき更新・統廃合・長寿命化を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設の適正な保有や配置、維持管理を推進します。

■　都市計画制度の活用による都市機能の維持・誘導

取組内容	● 人口減少や都市施設の整備状況等に応じて、「宇治都市計画区域マスタープラン」や「井手町都市計画マスタープラン」等との整合を図りつつ、区域区分や用途地域の見直しを行います。 ● その他、各種都市計画制度を活用し、地域の特色に応じた土地利用の誘導と無秩序な土地利用の混在抑制を図ります。

■　届出・勧告制度の活用

取組内容	● 届出制度を活用して都市機能誘導区域内に都市機能を緩やかに誘導するとともに、都市機能誘導区域内に立地する既存の都市施設の維持を図ります。 ● また、届出に対しては、必要に応じて都市機能誘導のための施策に関する情報提供や事業内容の調整、誘導施設の立地を適正なものとするための勧告等の対応を行います。 ■届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）  資料：立地適正化計画の手引き

（2）居住誘導に関する施策

居住を誘導するための施策として、以下を位置付け、居住の誘導及び住環境の改善に取り組みます。

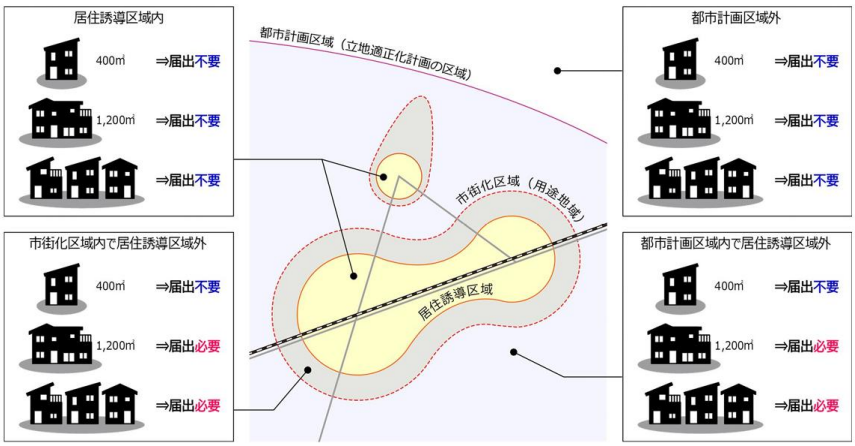
項目	施策	概要
安全な地域への居住の誘導	届出･勧告制度の活用	• 居住誘導区域内への居住の誘導
快適な住環境の形成	空き家･空き地等の適正管理	• （井手町空家等対策計画に基づく）空き家の利活用、管理不全空き家の適正管理
	公的不動産の有効活用	• 公営住宅等の適正管理（井手町公営住宅等長寿命化計画）
	住宅等の耐震化	• 住宅等の建築物における耐震診断･耐震改修の促進
	都市計画制度の活用による良好な居住環境の維持･創出	• 都市計画制度の活用による土地利用の誘導 • 用途地域の見直し等の検討
	良好な居住環境形成に向けた基盤整備	• 都市施設やインフラの計画的な更新･改修 • 犯罪の未然防止
新規移住者の確保	移住者に対する支援	• 東京圏から井手町への移住者に対し、支援金を交付

■　届出･勧告制度の活用

取組内容

- 届出制度を活用して、居住誘導区域内に居住を緩やかに誘導するとともに、居住誘導区域外における開発動向を把握します。
- また、届出内容に対し、必要に応じて、居住誘導のための施策に関する情報提供や事業内容の調整、住宅の立地を適正なものとするために必要な勧告等の対応を行います。

■届出の対象例



資料：立地適正化計画の手引き

■　空き家・空き地等の適正管理

取組内容	● 「井手町空家等対策計画」に基づき、居住誘導区域内の措置が必要な空き家の解消による災害時の地域の安全性確保を推進するとともに、居住者の受入や身近な都市機能の誘導等、地域の活性化に向けた空き家の有効活用を促進します。 ● 特に、管理不全空き家等の解消に向けては、町の各種支援制度の情報提供や、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく特定空家の判断、認定を行い、必要な措置を行います。 ● また、空き家の有効活用に向けては、井手町の空き家及び空き地バンク制度を活用した所有者と利用希望者のマッチングを推進します。

■　公的不動産の有効活用

取組内容	● 居住誘導区域内の良質な居住環境確保に向け、住宅団地の整備・改修等を推進します。 ● 「井手町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、町営住宅等の長寿命化改修工事や耐震補強工事、バリアフリー化等の居住環境の高質化を図ります。  資料：井手町

■　住宅等の耐震化

取組内容	● 「井手町建築物耐震改修促進計画」や「井手町耐震化緊急促進アクションプログラム」等に基づき、居住誘導区域や居住環境保全区域内での建築物の耐震化を促進し、災害時の地域の安全性確保を図ります。 ● 一定の条件に該当する木造住宅の耐震診断・耐震改修費用の一部を補助し、既存住宅の耐震化を促進します。

■　都市計画制度の活用による良好な居住環境の維持・創出

取組内容	● 良好な居住環境の維持・創出に向け、都市計画制度を活用し、適切な土地利用を推進します。 ● 具体的には、地区計画による建築物の高さ制限や、都市計画法第 58 条の2※に基づく行為の届出等により、地域の特色に応じた土地利用の誘導を検討します。 ● また、井手町を取り巻く社会情勢の変化等に応じて、田園風景、歴史的文化資源との調和を図りながら、区域区分の見直しや、用途地域の変更についても検討します。 ※都市計画法第58条の2 地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。

■　良好な居住環境形成に向けた基盤整備

取組内容	● 上下水道について、老朽化に対する施設の計画的な更新や耐震化を推進し、居住環境の基盤となるインフラの維持を図ります。 ● 防犯意識の啓発や防犯灯の設置による夜間の犯罪防止等、犯罪の起こりにくい環境づくりを推進します。

■　移住者に対する支援

取組内容	● 東京圏から井手町に移住した人に、京都府と共同で支援金を交付します。  資料：井手町公式プロモーションサイト　あなたと井手町のいいであい

（3）交通ネットワークの強化に関する施策

井手町都市計画マスタープランにおける都市施設の整備方針等とも連動しながら、交通ネットワークを強化するための施策を以下のとおり位置付け、町内外のスムーズな移動に取り組みます。

項目	施策	概要
地域内外への交通網の確保	広域交通ネットワークの整備の実現	• 国道 24 号城陽井手木津川バイパス、府道上狛城陽線、和束井手線の整備促進 • JR 奈良線の全線複線化の促進
交通ネットワーク（町内移動）の強化	町内移動の利便性・安全性向上	• 既存道路の改良 • 歩道整備等による歩行者空間の確保
高齢者の移動支援	高齢者移動支援サービスの運行	• 65 歳以上の高齢者の町内の移動支援サービス「IDECA（いでか）」

■　広域交通ネットワークの整備の実現

取組内容	● 国道 24 号城陽井手木津川バイパスの早期完成を関係機関に要請します。また、府道について、上狛城陽線、和束井手線の整備・改良を府に要望し、それらを含め南北軸及び東西軸の道路整備を図ることで、幹線道路のネットワーク化を推進します。 ● JR 奈良線の利便性の向上にむけ、JR 奈良線の全線複線化を要望します。

■　町内移動の利便性・安全性向上

取組内容	● 町道舗装や改良工事、橋梁修繕工事等といった、生活道路の整備を計画的に推進します。 ● 歩道段差の解消といった、誰もが歩きたくなる歩行者空間のバリアフリー化を推進します。

■　高齢者移動支援サービスの運行

取組内容	● 65 歳以上の高齢者の町内における移動について、井手町社会福祉協議会による移動支援サービス「IDECA（いでか）」の運行により、高齢者の移動を支援します。  資料：井手町

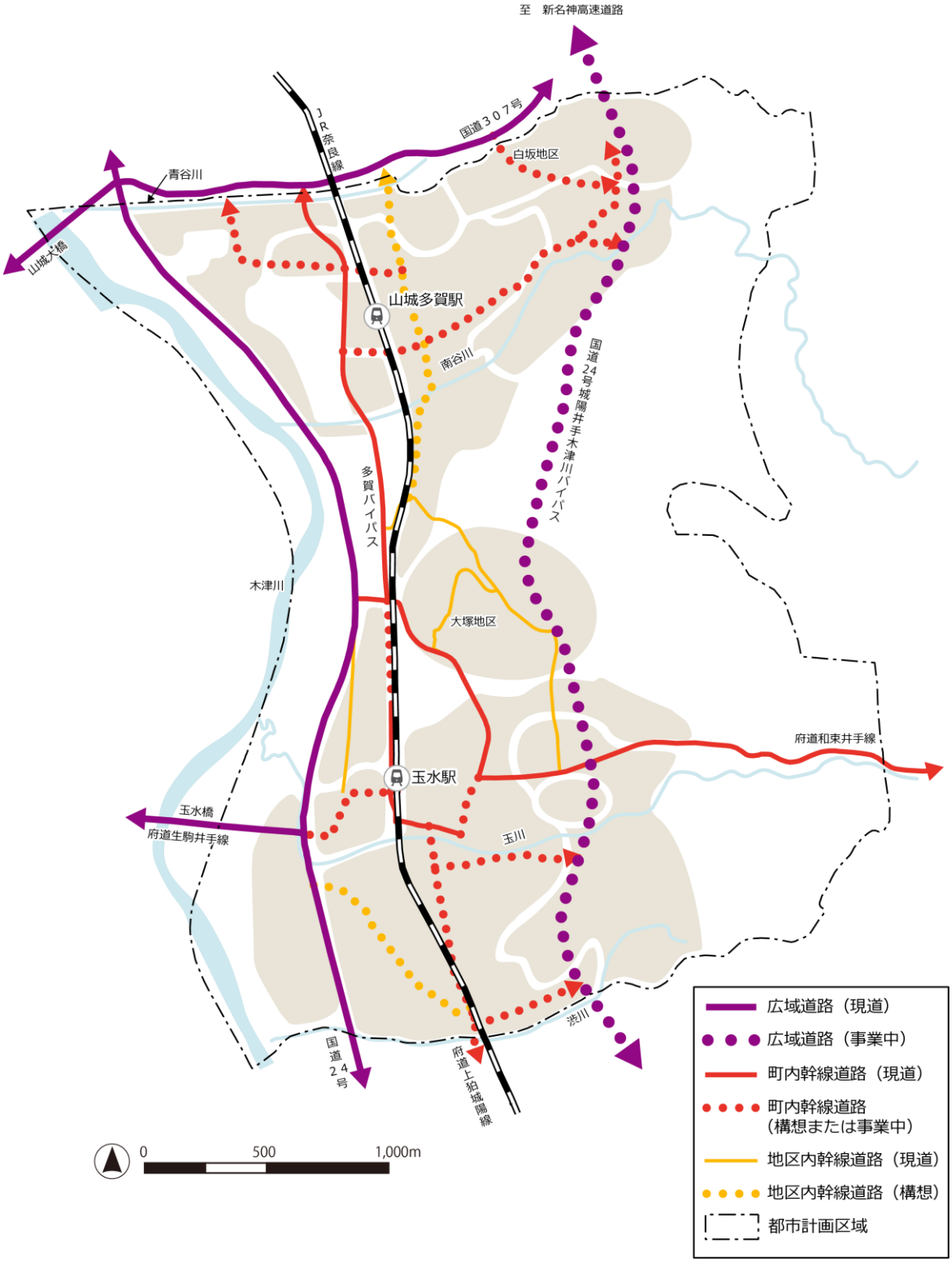


図　都市施設の整備方針図

資料：井手町都市計画マスタープラン

第２章　届出制度

本計画で定めた立地適正化計画区域内において、以下の表に示す所定の行為を行う場合には、着手の 30 日前までに町長への届出が必要です。

届出の行為が、本計画の方針に対して支障を及ぼすと判断した場合には、必要な調整や勧告を行うことがあります。

表 届出の対象となる行為

対象となる範囲	対象となる行為
居住誘導区域外 （居住環境保全区域も対象に含む）	【開発行為】 ➢ ３戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ➢ １戸または２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000m^2 以上のもの 【建築行為等】 ➢ 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、または建物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合
都市機能誘導区域外	【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	【休止・廃止】 ➢ 誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

第７部　防災指針

第１章　防災指針の概要

防災指針とは、立地適正化計画の一部であり、居住誘導区域における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・減災対策を位置付けた計画のことです。

令和 2(2020)年 9 月の都市再生特別措置法改正により、立地適正化計画に定めることとされました。

その他の町が定める防災に関する計画として、国土強靭化地域計画や地域防災計画がありますが、それぞれ根拠法や対象とする地域が異なります。

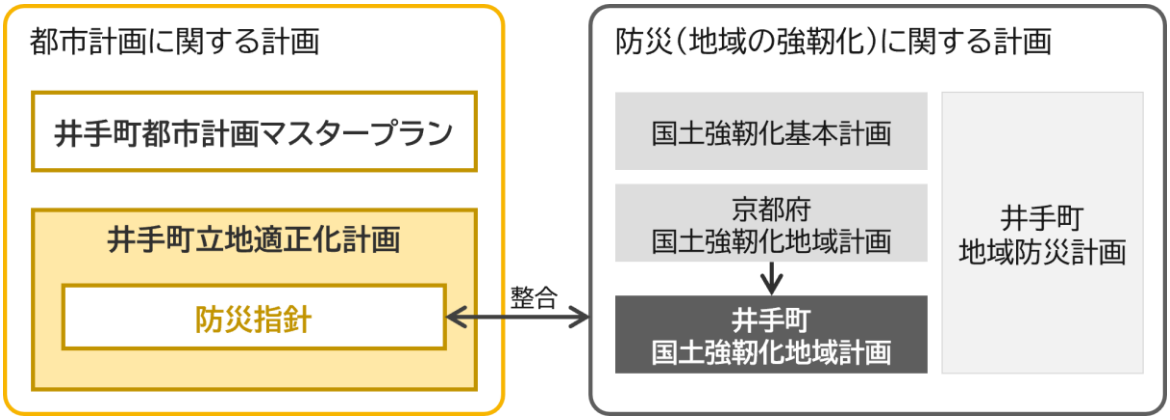


図 防災指針とその他の防災に関する計画の位置付け

表 防災指針とその他の防災に関する計画の違い

区分	国土強靭化地域計画	地域防災計画	防災指針 （立地適正化計画の一部）
根拠法	国土強靭化基本法	災害対策基本法	都市再生特別措置法
対象地域	町全域	町全域	主に居住誘導区域内

第２章　災害リスクの分析

１．災害ハザード情報の整理

井手町において発生する可能性のある以下の災害リスクについて、既存の災害ハザード情報をもとに整理しました。

表 災害ハザード情報の整理

災害種別	ハザード情報	整理結果の概要
洪水	浸水深（計画規模）	• 井手地域の南西部で、3.0～5.0m の浸水が想定
	浸水深 （想定最大規模：河川別）	• 木津川の氾濫により、JR 奈良線西側の広範囲で、最大 5.0～10.0m の浸水が想定
	家屋倒壊等氾濫想定区域	• 木津川河岸を中心に、広範囲で家屋の倒壊等を伴うような氾濫の発生が想定
	浸水継続時間	• JR 奈良線西側の広範囲で、24～72 時間（3日間）浸水が継続すると想定
土砂災害	土砂災害警戒区域・特別警戒区域	• 河岸沿い等で、急傾斜地の崩壊による区域が指定 • 市街地の後背部にあたる丘陵地を中心に、土石流に関する区域が指定
地震	震度分布（断層帯別）	• 奈良盆地東縁断層帯や生駒断層帯の活動により、最大震度 6 強（河川部除く）の揺れが想定
その他	町内における過去の災害履歴※	• 台風や梅雨前線等により、過去に住宅の浸水・破損といった被害が発生

※ 「町内における過去の災害履歴」は「第2部第6章　災害」にて整理している。

(1) 洪水災害

1) 浸水深(計画規模)

計画規模の降雨により河川の氾濫が発生した場合、町内では主に井手地域の南西部で浸水が発生すると想定されています。浸水の深さは、広い範囲で 3.0～5.0m に達するとされており、これは住宅の 2 階の床付近の高さ以上に相当します。

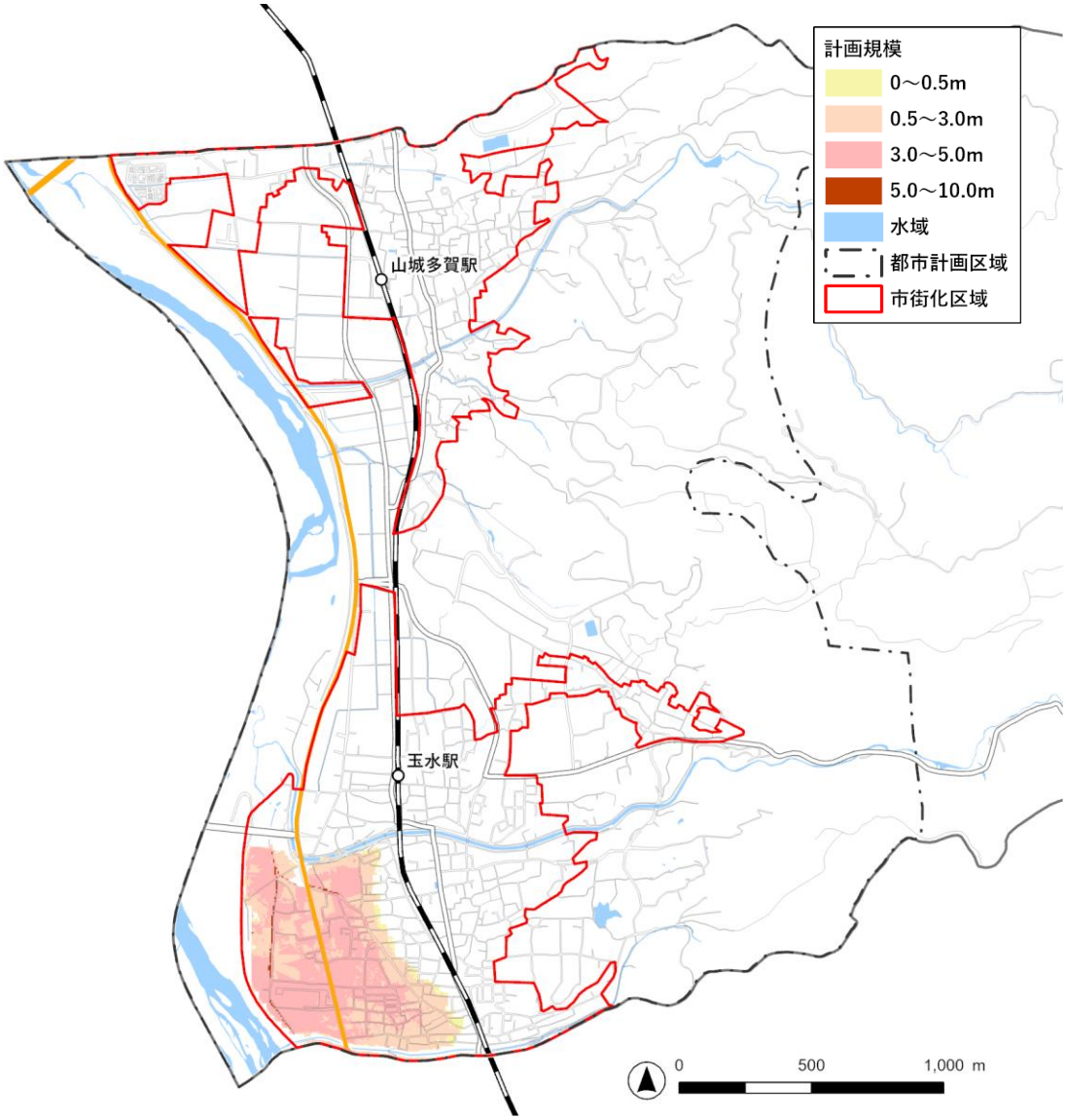


図 浸水深(計画規模)

資料:国土数値情報

2）浸水深（想定最大規模）・家屋倒壊等氾濫想定区域

想定最大規模の降雨により河川の氾濫が発生した場合、主に JR 奈良線の西側の広範囲で浸水が発生するとされています。浸水の深さは、木津川河岸の深いところで 5.0m～10.0m と想定されており、これは 2 階建ての住宅の天井付近の高さ以上に相当します。

また、木津川河岸を中心に家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、市街地の広範囲で家屋の倒壊を伴うような氾濫が発生すると想定されています。

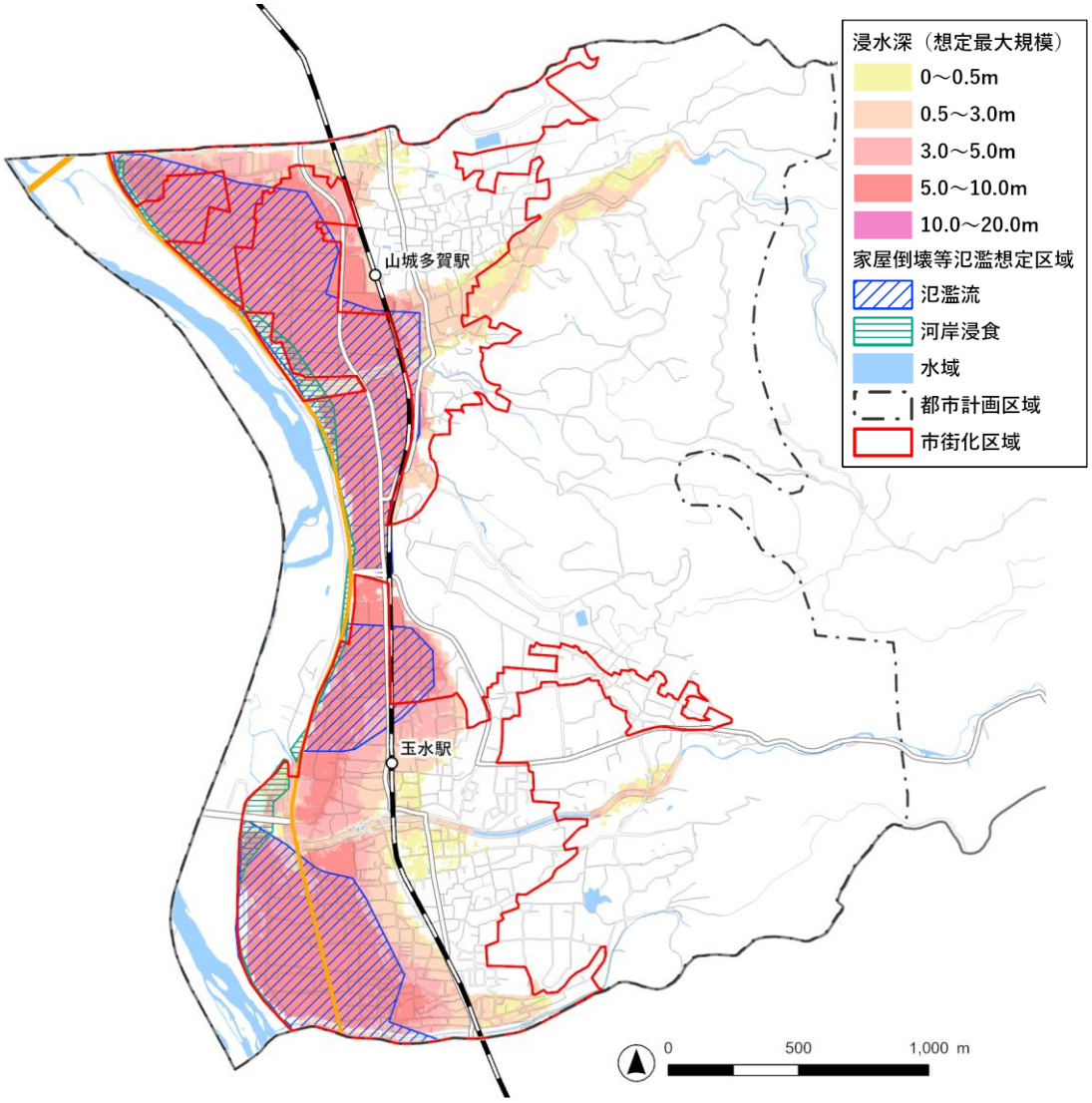


図 浸水深（想定最大規模）・家屋倒壊等氾濫想定区域

資料：京都府

3）浸水継続時間

河川の氾濫に伴う浸水継続時間は、想定最大規模での浸水深が 5.0m 以上となる範囲を中心に、24～72 時間(3 日間)と想定されています。JR 奈良線の西側では、広範囲で 1 日以上浸水が継続すると想定されています。

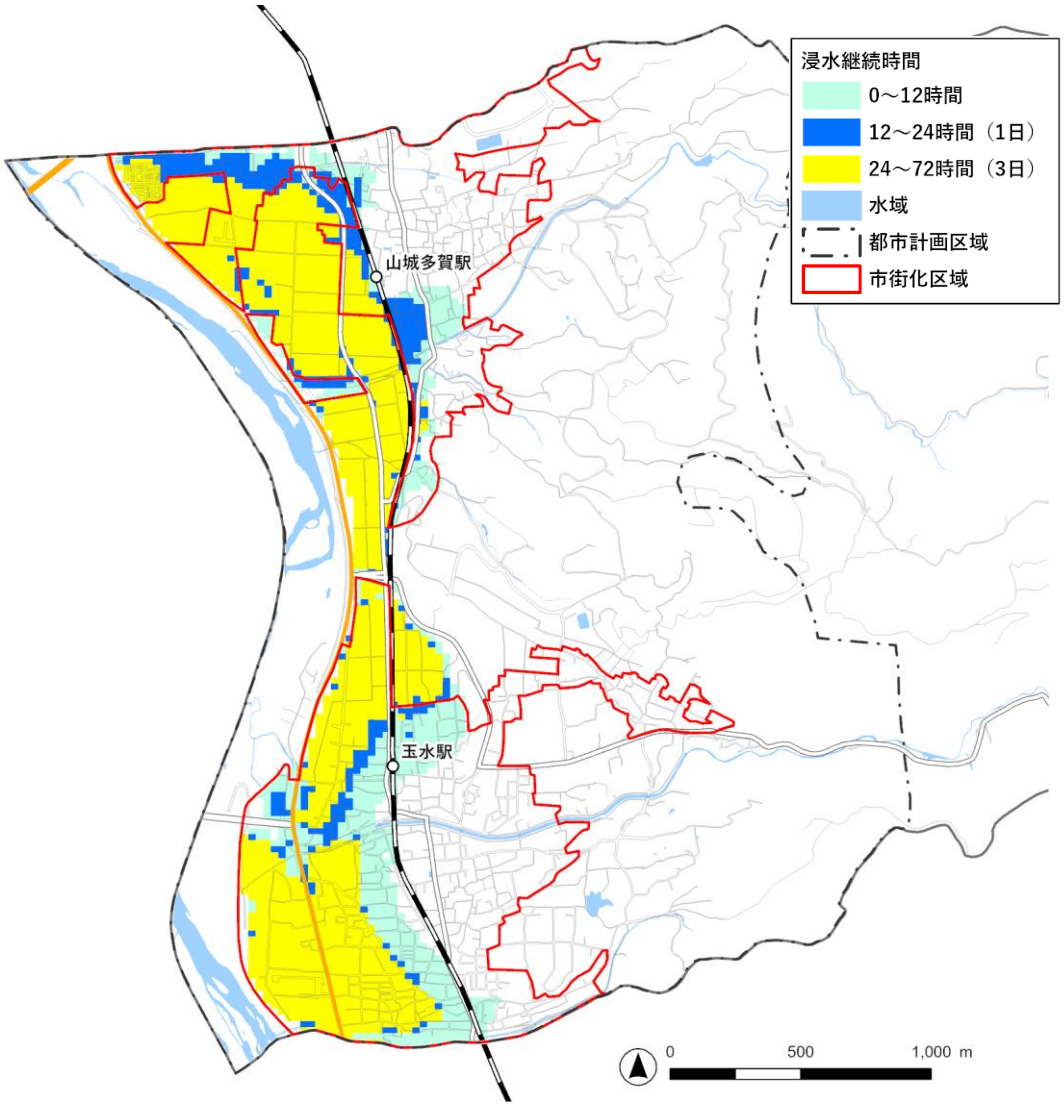


図 浸水継続時間

資料：京都府

(2) 土砂災害

井手町では、急傾斜地の崩壊及び土石流に関する土砂災害警戒区域・特別警戒区域が指定されています。急傾斜地の崩壊に関する土砂災害警戒区域・特別警戒区域は河川沿いで多く、土石流に関する土砂災害警戒区域・特別警戒区域は市街地の後背部にあたる丘陵地で多く指定されています。

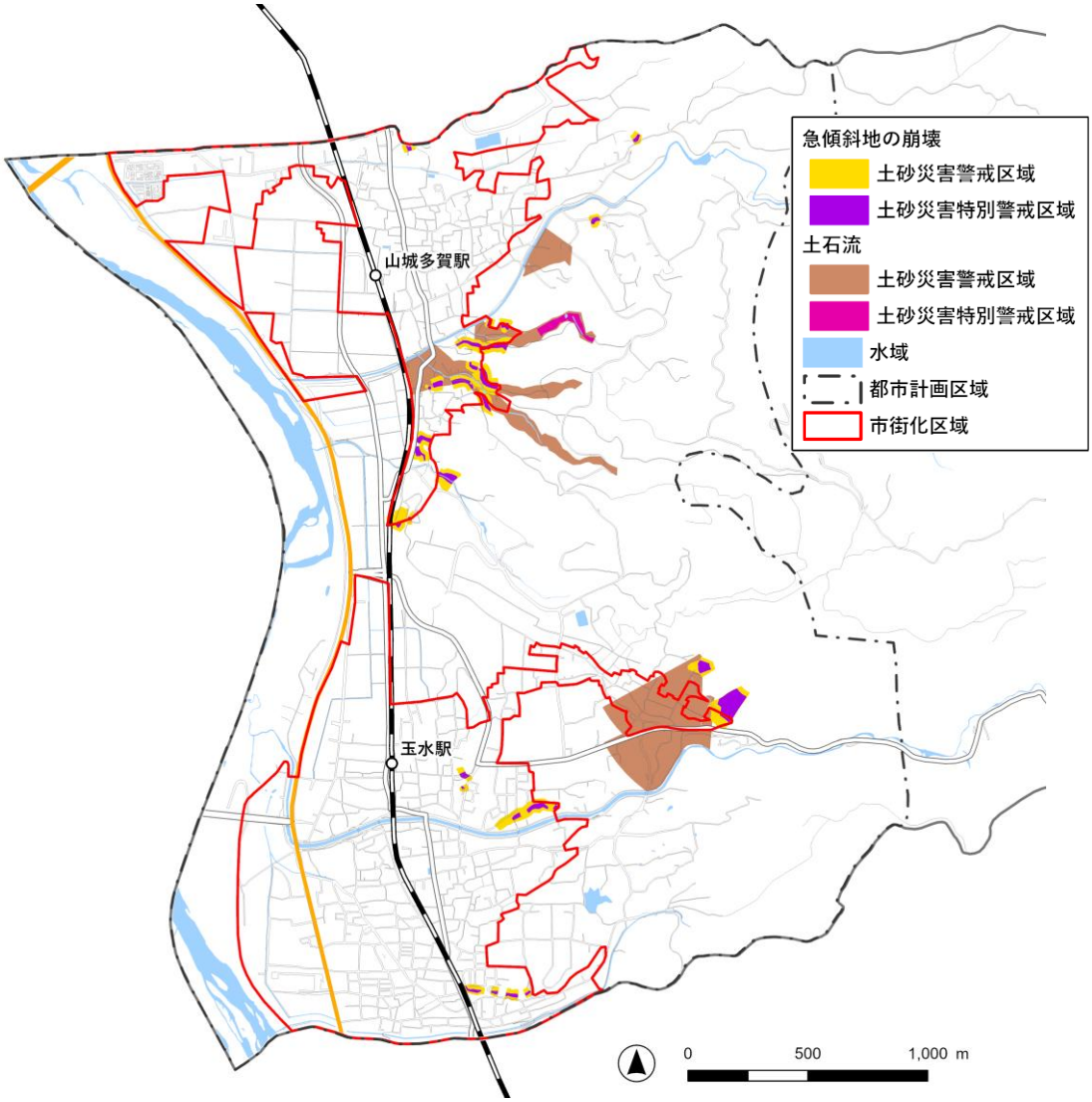


図 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域

資料：京都府

(3) 地震

1) 奈良盆地東縁断層帯

奈良盆地東縁断層帯の活動によりマグニチュード 7.5 の地震が発生した場合、町内（河川部除く）では最大震度 6 強の揺れが想定されています。

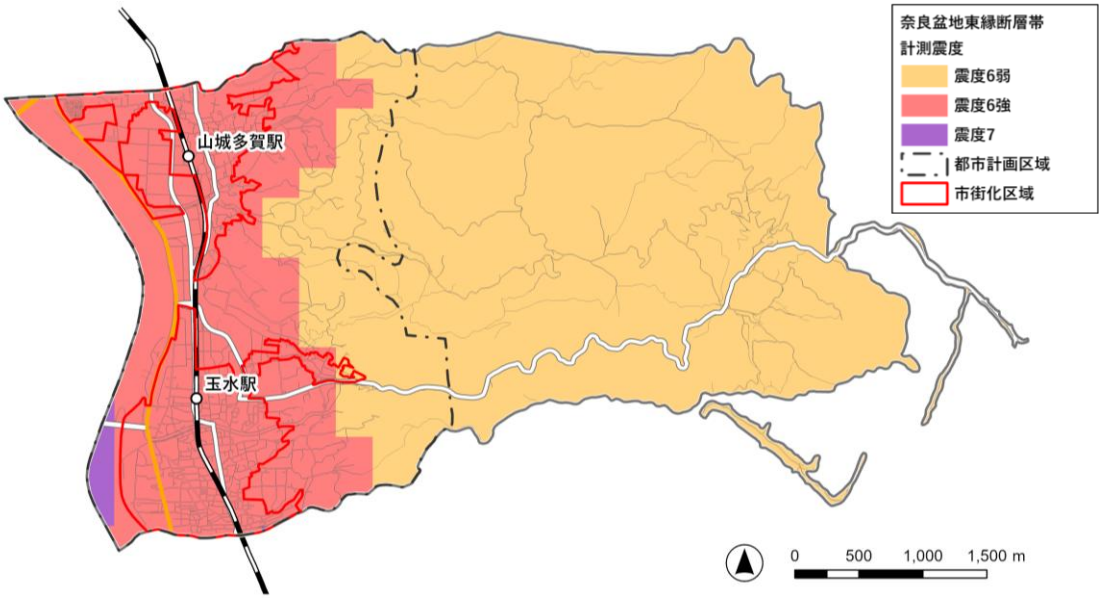


図 震度分布（奈良盆地東縁断層帯）

資料：京都府

2) 生駒断層帯

生駒断層帯の活動により地震が発生した場合、町内（河川部除く）では最大震度 6 強の揺れが想定されています。

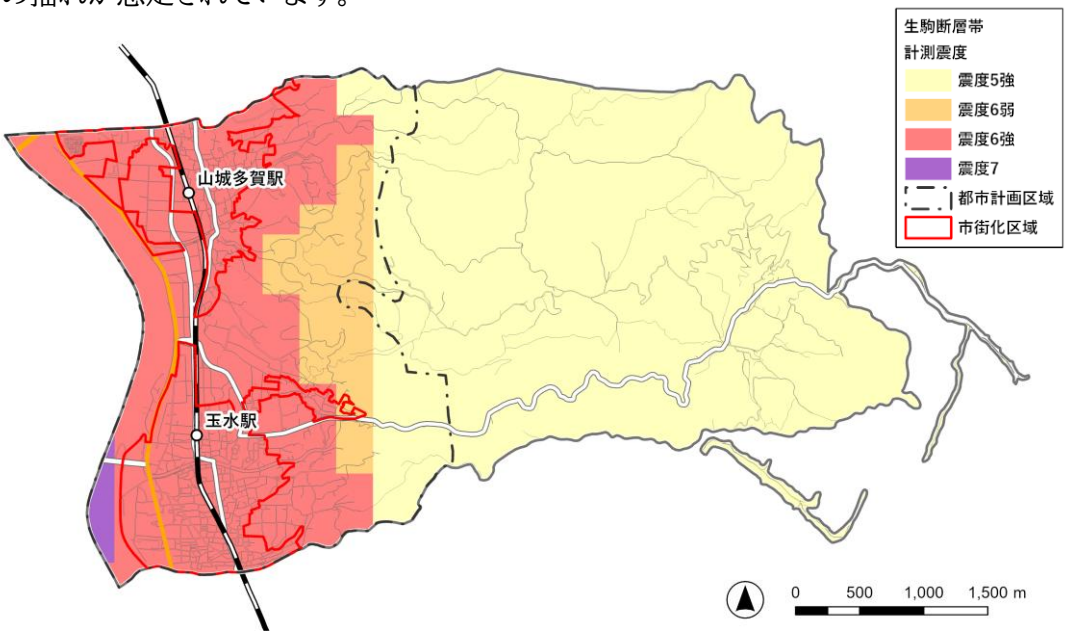


図 震度分布（生駒断層帯）

資料：京都府

２．災害リスクの高いエリアの抽出

井手町の災害リスクは非常に広範囲に及んでおり、今回の計画策定において、居住誘導区域の範囲を浸水リスク又は土砂災害リスクが全くないエリアに絞ることは困難です。

そこで、災害種別のリスク分析結果を踏まえ、今後の誘導区域の見直しに向けて優先的に検討すべきエリアを抽出するため、以下のとおり、「災害リスクレベル　A～C」を定義し、地区ごとの課題を整理しました。

設定にあたっては、洪水や高潮といった浸水ハザードは浸水深、土砂災害であれば警戒区域・特別警戒区域といった災害規模の大きさだけでなく、想定最大規模・計画規模といった災害発生の頻度も含めて設定しました。

表 災害リスクの高いエリアの抽出基準

災害種別	災害リスクレベルの定義			設定根拠
	レベル A	レベル B	レベル C	
洪水	● 計画規模の洪水発生時の想定浸水深 5m 以上	● 計画規模の洪水発生時の想定浸水深 3m 以上 ● 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）	● 想定最大規模の洪水発生時の想定浸水深 3m 以上 ● 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	2 階の床下まで浸水する深さがおおむね 3m
土砂災害	● 土砂災害特別警戒区域内（レッドゾーン）	● 土砂災害警戒区域内（イエローゾーン）	―	特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる区域
地震	（居住誘導区域内の地区別に絞ったリスク分析が困難であるため対象外）			

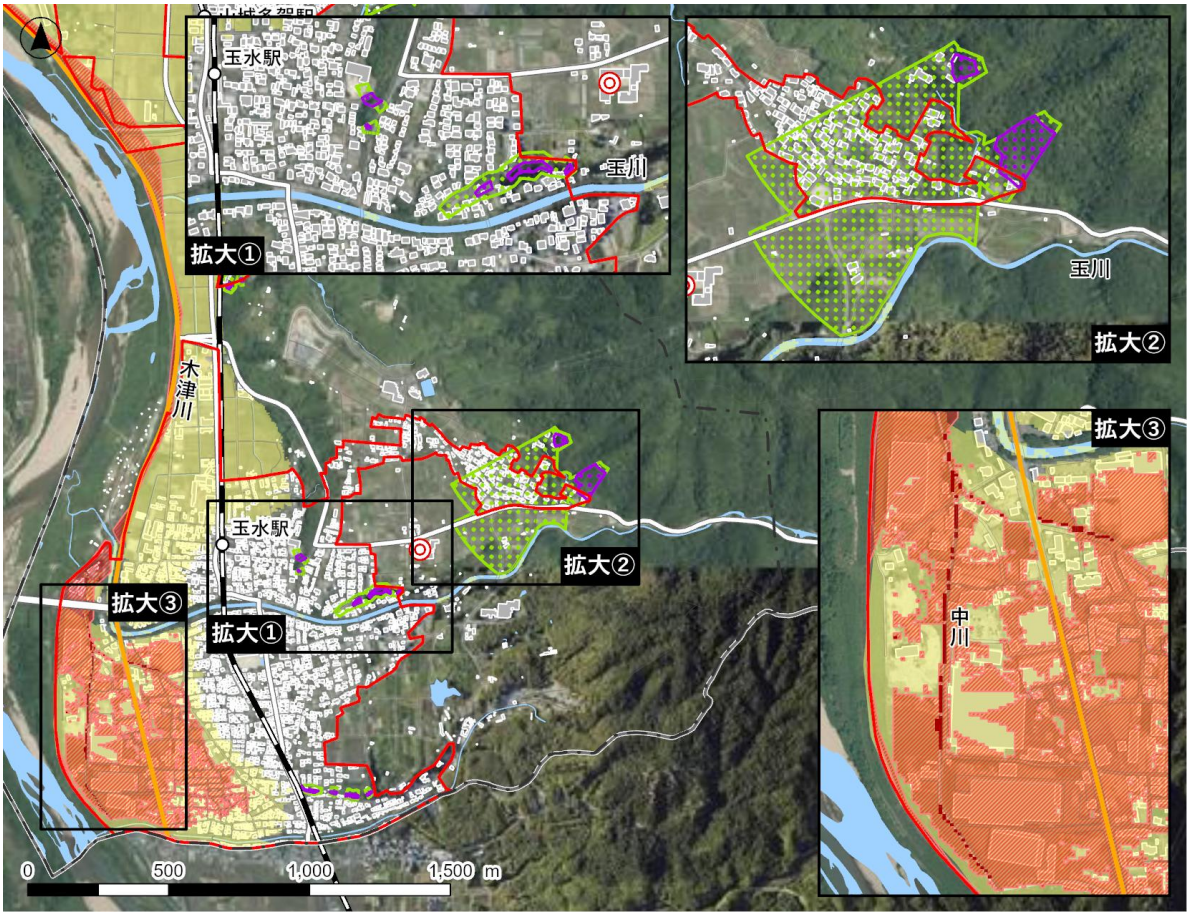
※想定最大規模：1000 年に 1 回程度の発生が想定される災害

計画規模：150 年に 1 回程度の発生が想定される災害

(1) 井手地域

井手地域では、JR 奈良線沿線や木津川河岸に広く洪水災害にかかる災害リスクエリアが分布しています。また、木津川河岸を流れる小規模河川の中川沿いに災害リスクレベルＡのエリアが点在しています（拡大③）。

土砂災害にかかる災害リスクエリアは玉川沿いの地域に分布し、一部は土砂災害特別警戒区域に指定されており、災害リスクレベル Ａ のエリアとなっています（拡大①･②）。



※国土地理院空中写真にハザード情報を追記して作成

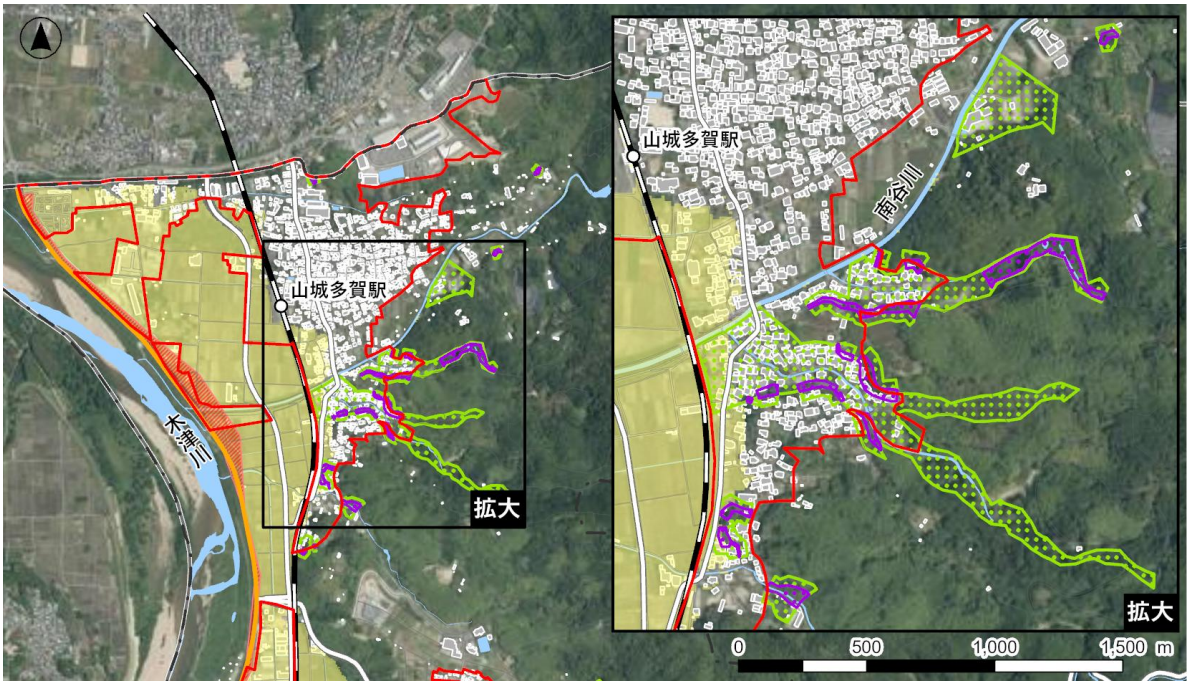


図　災害リスクの高いエリアの抽出（井手地域）

（2）多賀地域

多賀地域では、JR 奈良線の西側において、洪水災害にかかる災害リスクエリアが広く分布し、一部が災害リスクレベル B のエリアとなっています。

また、南谷川へ注ぐ小規模河川沿いでは土砂災害にかかる災害リスクエリアが分布しており、一部は土砂災害特別警戒区域に指定され、災害リスクレベル A のエリアとなっています。



※国土地理院空中写真にハザード情報を追記して作成



図 災害リスクの高いエリアの抽出（多賀地域）

第３章　防災上懸念のある地区の課題

１．災害リスクの高いエリアにおける重ね合わせ分析

前項で抽出した災害リスクの高いエリアの周辺を対象に、人口や施設分布等との重ね合わせ分析を行い、災害リスクの高いエリアの中で特に懸念を有する地区について考察しました。

(1) 避難所・避難場所の立地状況

指定避難所及び指定緊急避難場所は、すべて災害リスクエリア外に立地しています。多賀北部の一部地域は、避難所の徒歩圏外となっています。

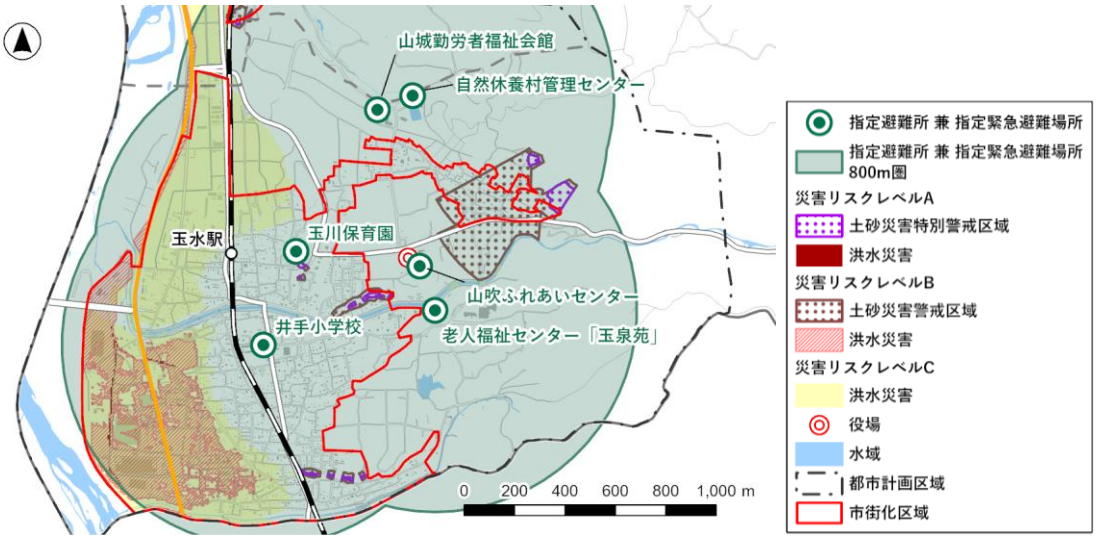


図　避難所・避難場所の立地状況（井手地域）

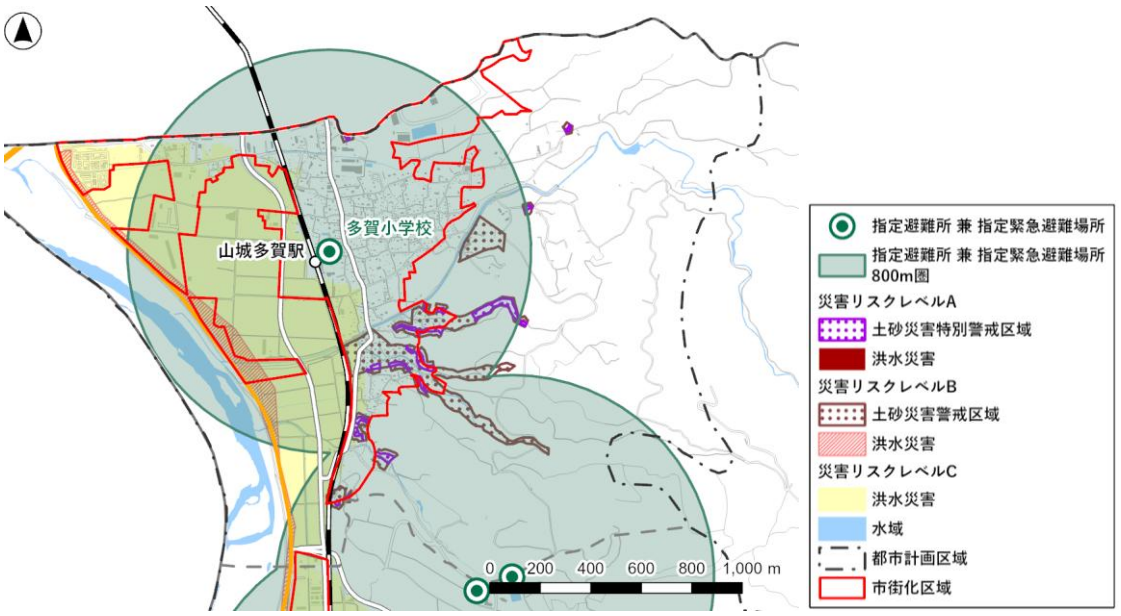


図　避難所・避難場所の立地状況（多賀地域）

(2) 人口密度(現状／将来)

井手地域では、洪水災害による災害リスクエリア内における令和 2(2020)年人口密度はおおむね 20～40 人/ha となっていますが、井手段ノ下周辺では 40～60 人/ha と比較的高くなっています。また、災害リスクレベル A に該当する土砂災害特別警戒区域が局所的に分布しています。

また、令和 27(2045)年においても、玉水駅の周辺で人口密度が 40 人/ha 以上となり、一定程度維持される見込みとなっています。

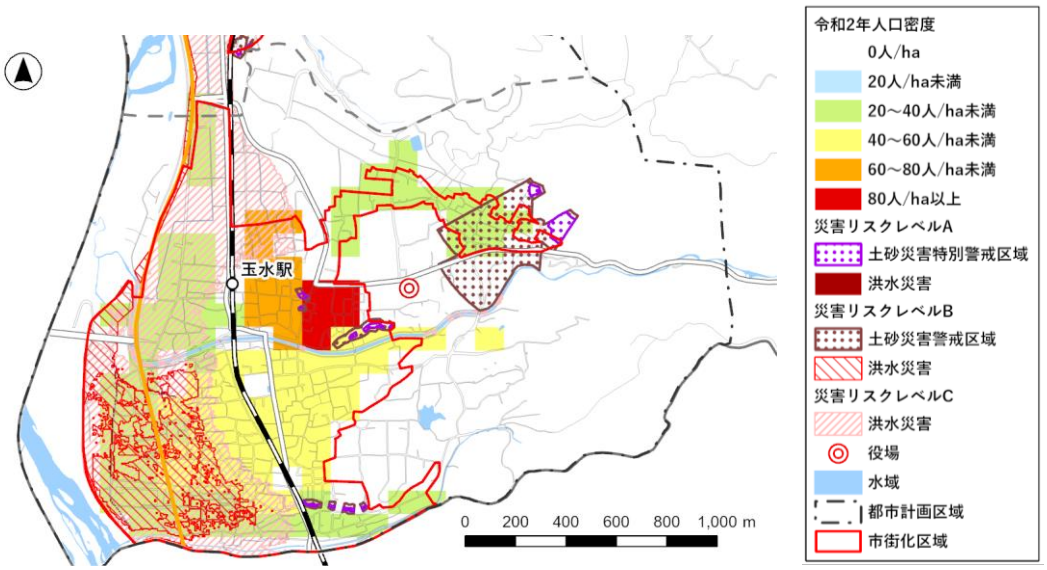


図 令和 2(2020)年人口密度(井手地域)

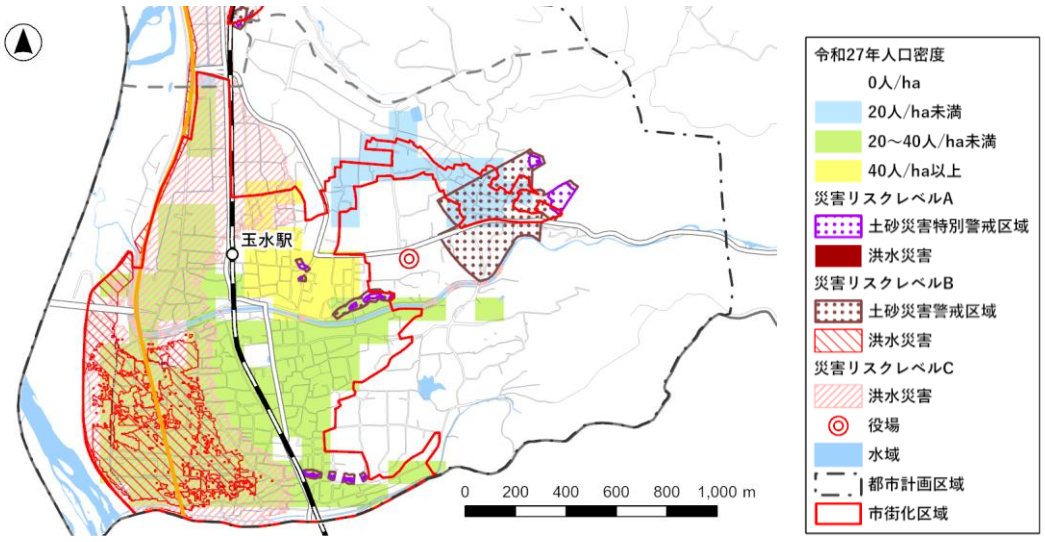


図 令和 27(2045)年人口密度(井手地域)

多賀地域では、人口密度の高い地域は災害リスクエリア外となっています。

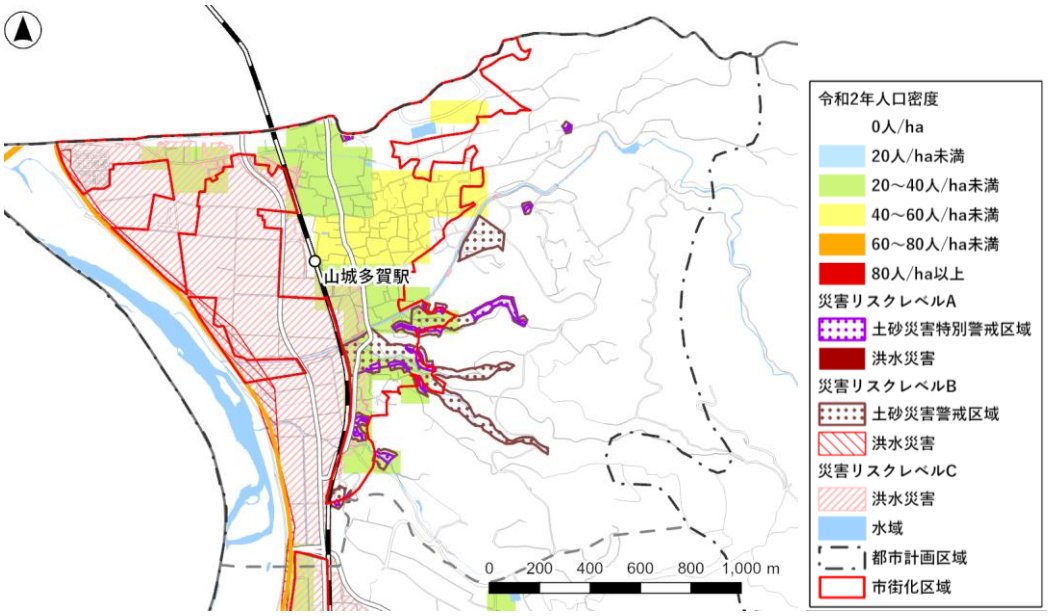


図　令和 2(2020)年人口密度(多賀地域)

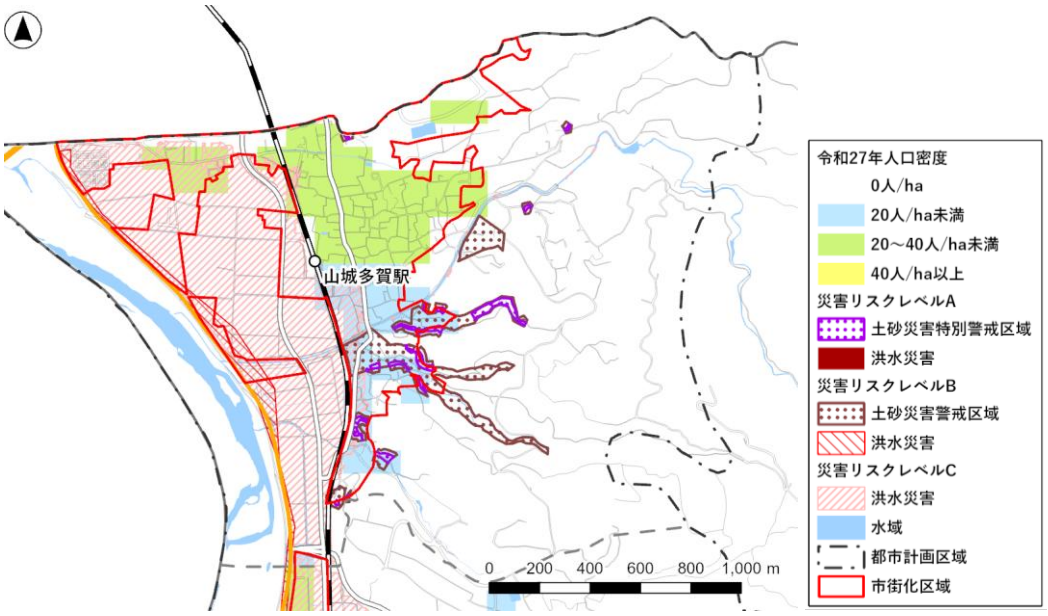


図　令和 27(2045)年人口密度(多賀地域)

(3) 高齢者人口密度

井手地域の玉水駅周辺や玉川沿いでは、高齢者の人口密度が 25 人/ha 以上と、周辺と比較して高く、玉水駅周辺では一部が洪水災害における災害リスクエリア内となっています。玉川沿いでは土砂災害における災害リスクエリアとなっています。

多賀地域では、山城多賀駅周辺で高齢者の人口密度が高い地域が分布していますが、災害リスクエリア外となっています。

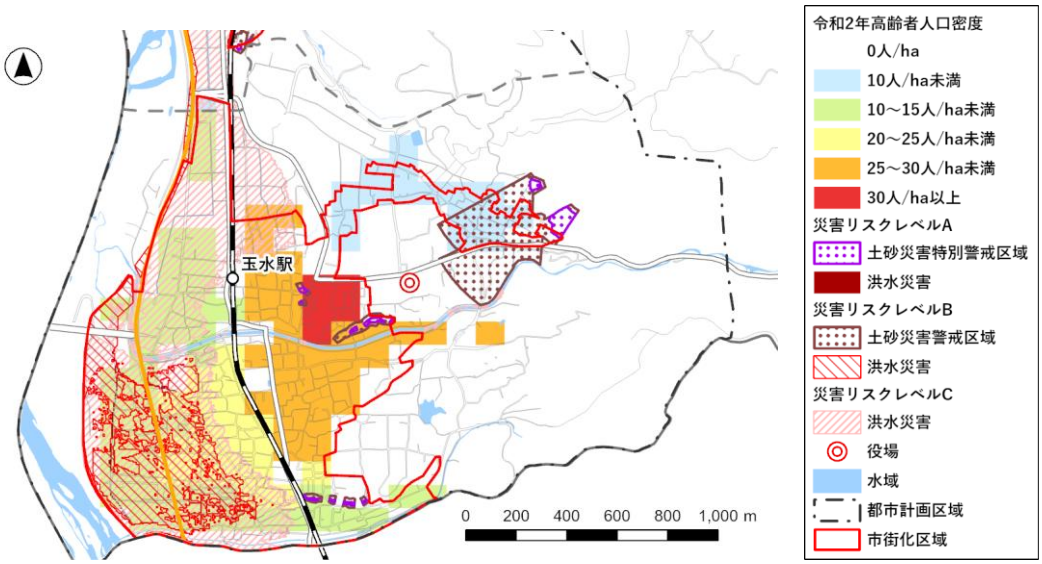


図　令和 2(2020)年高齢者人口密度(井手地域)

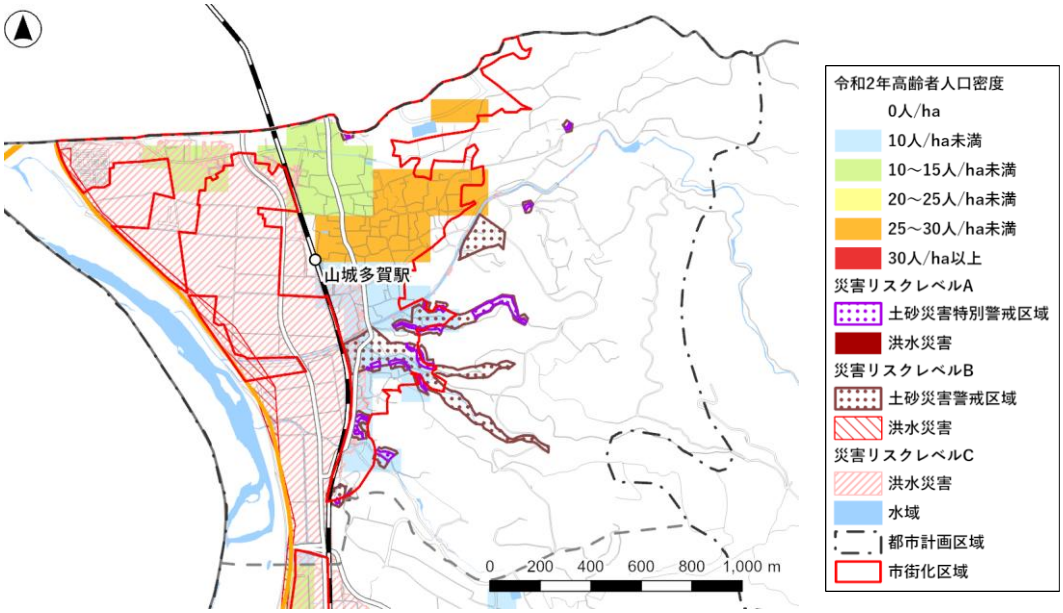


図　令和 2(2020)年高齢者人口密度(多賀地域)

（4）要配慮者利用施設の立地状況

井手地域では、洪水災害における災害リスクレベルＢのエリア内に子育て支援施設が１ヵ所立地し、災害リスクレベル Ｃ のエリア内に子育て支援施設が １ ヵ所、福祉施設が ２ ヵ所、医療機関が ２ ヵ所立地しています。

多賀地域では、市街化区域外の土砂災害における災害リスクレベル Ｂ のエリア内に子育て支援施設が １ ヵ所立地しています。

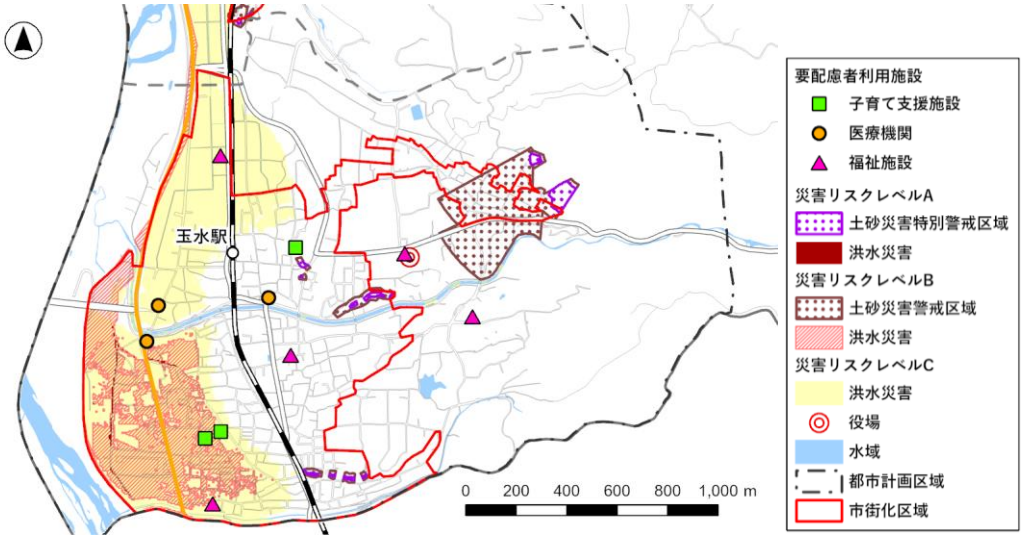


図　要配慮者利用施設の立地状況（井手地域）

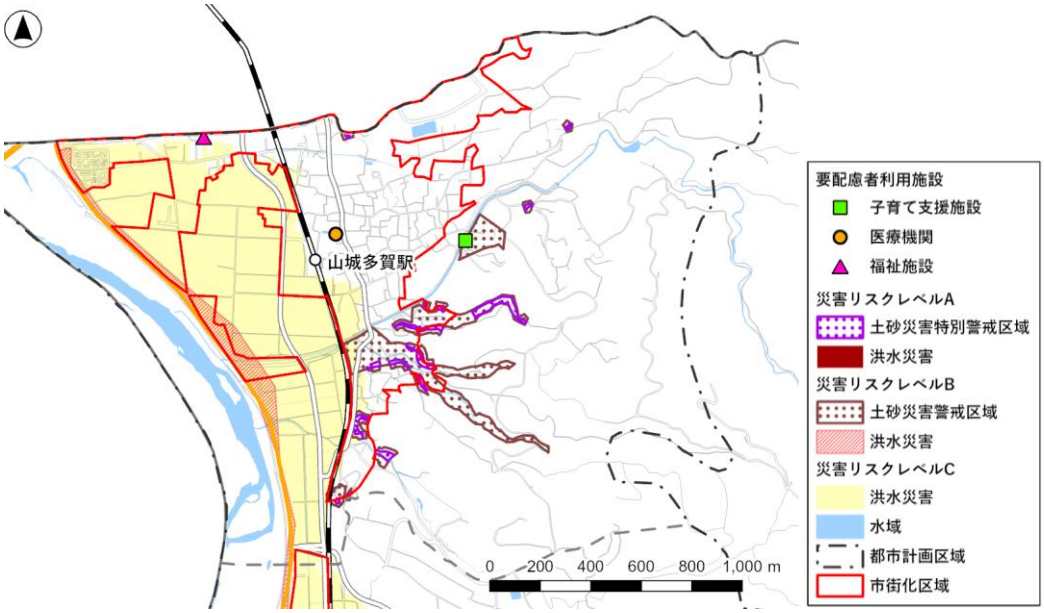


図　要配慮者利用施設の立地状況（多賀地域）

（5）建物階数

洪水災害における災害リスクエリア内に位置する建物は、井手地域、多賀地域のいずれにおいても、ほとんどが２階建て以下となっており、想定最大規模の洪水の発生時には水没のおそれがあります。

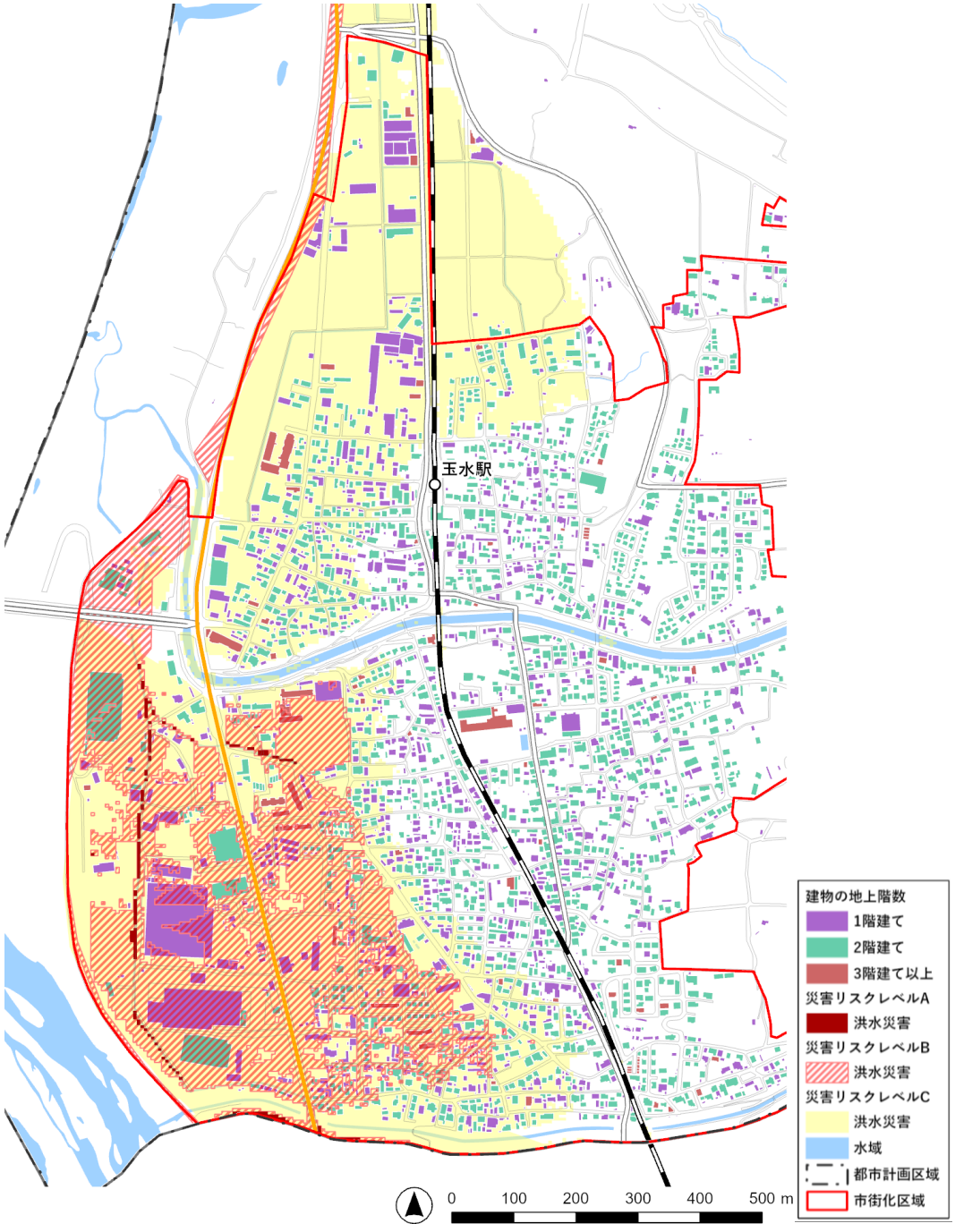


図　建物の地上階数（井手地域）

資料：井手町都市計画基礎調査

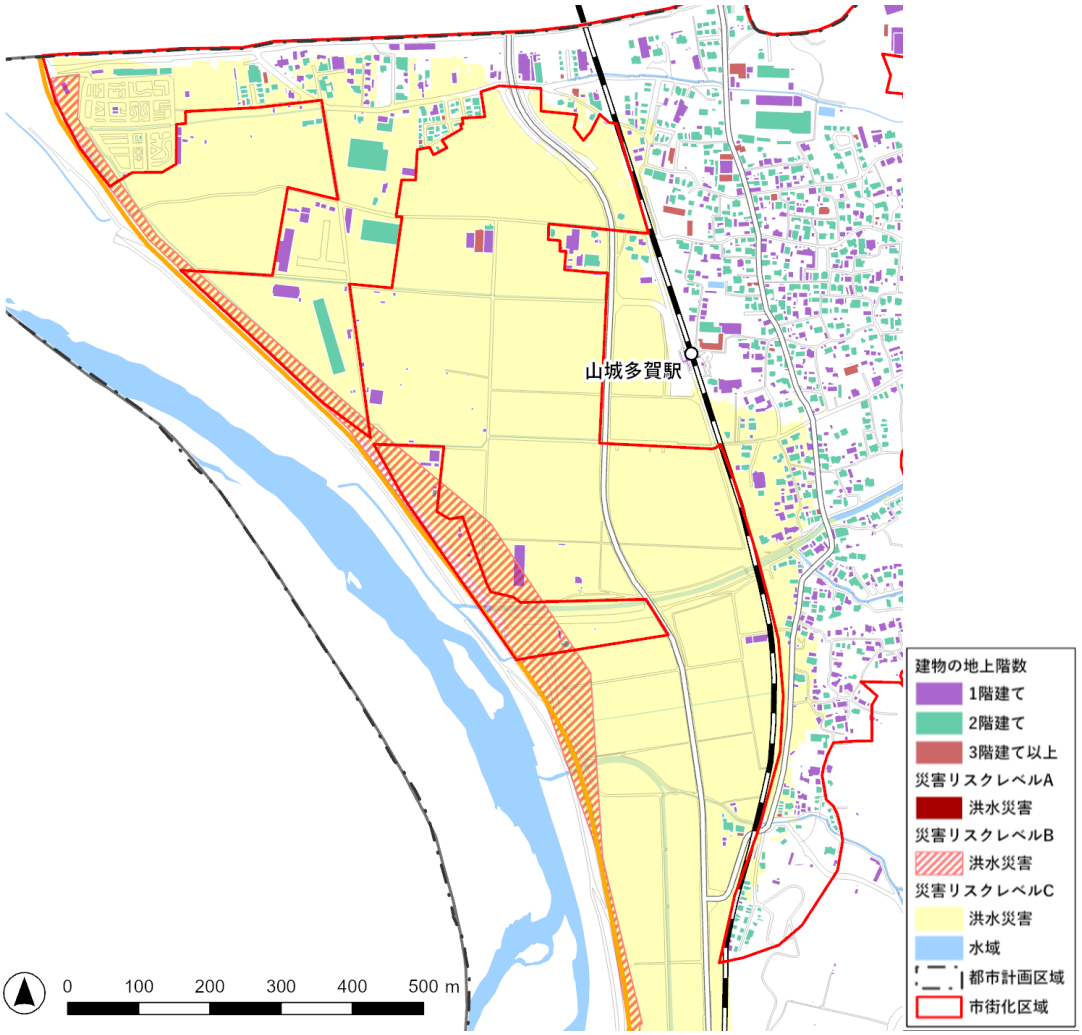


図　建物の地上階数（多賀地域）

資料：井手町都市計画基礎調査

２．防災まちづくりに向けた課題

前項までの重ね合わせ分析結果等を踏まえ、井手町における防災まちづくりに向けた課題を整理しました。

(1) 井手地域

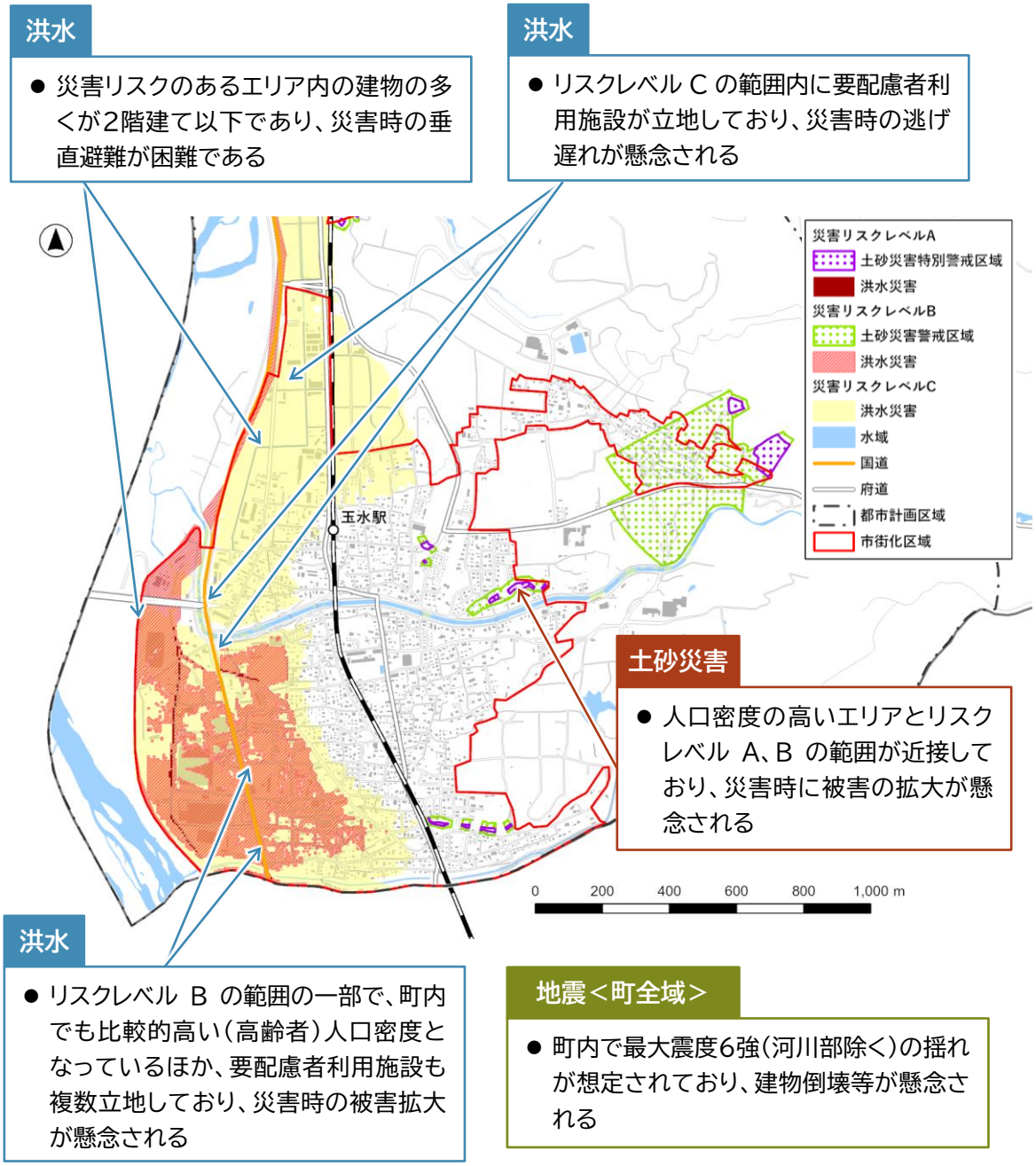


図 防災まちづくりに向けた課題（井手地域）

（2）多賀地域

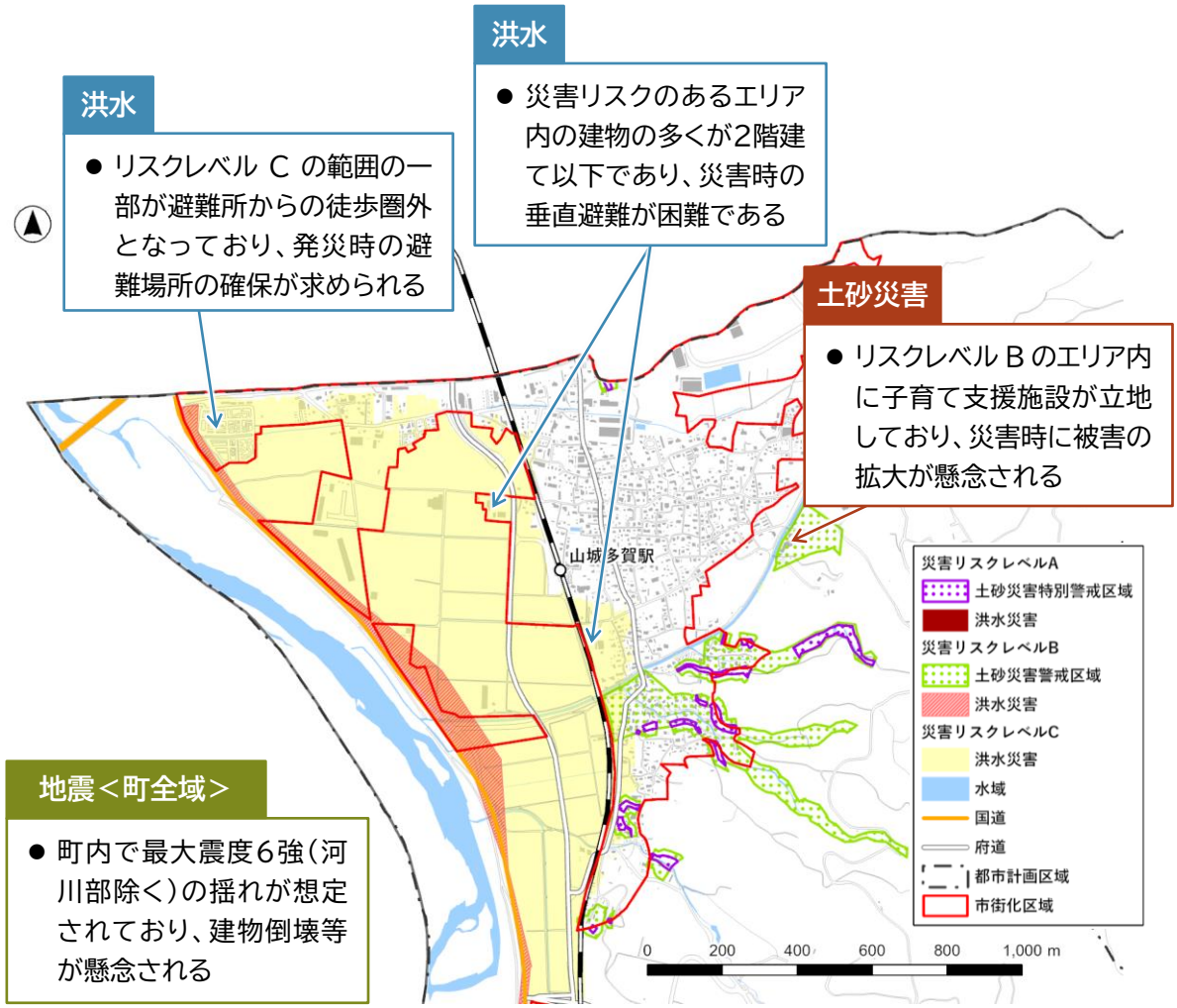


図 防災まちづくりに向けた課題（多賀地域）

第４章　防災まちづくりの将来像・取組方針

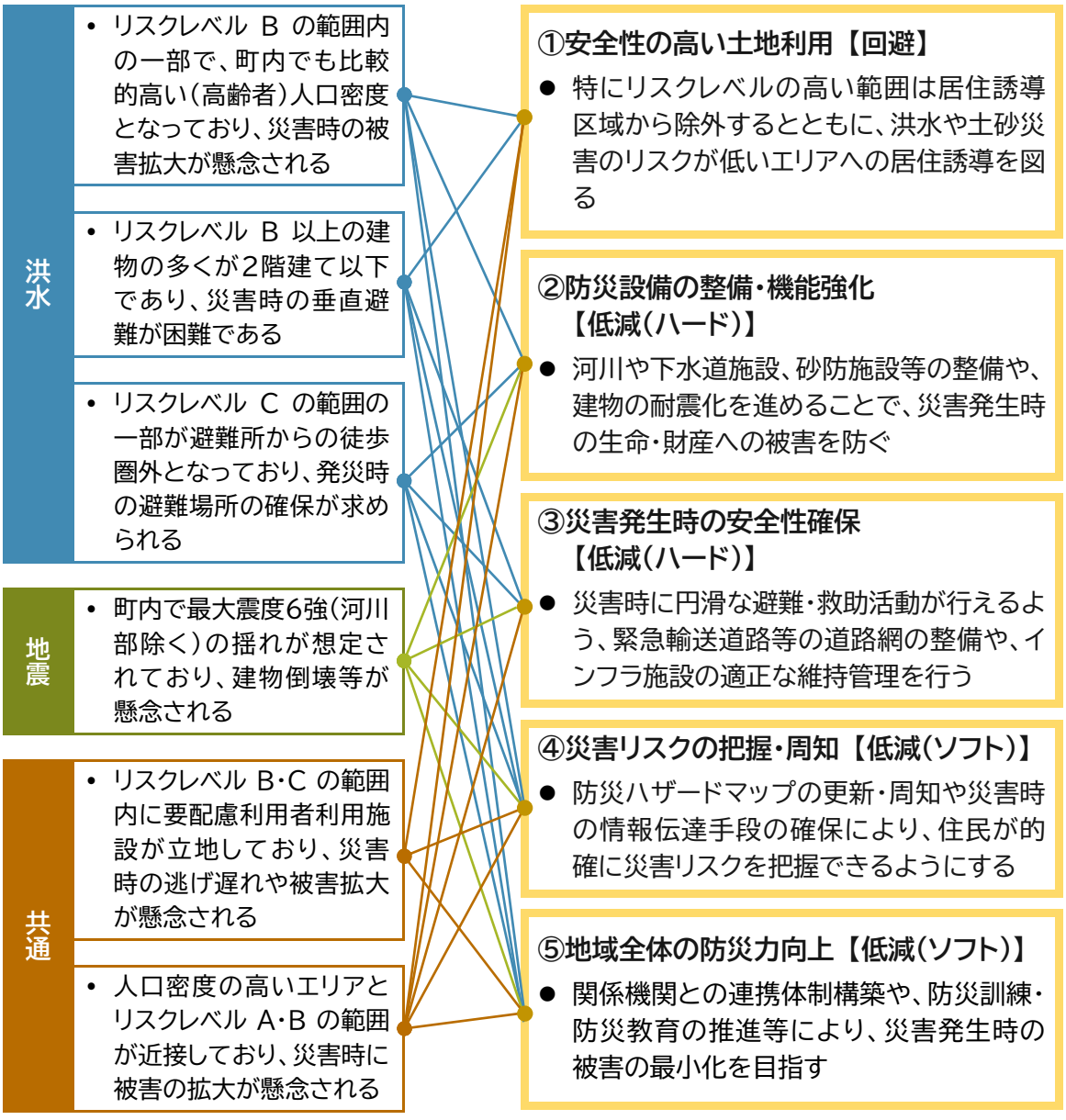
１．防災まちづくりの将来像・取組方針

抽出した課題を踏まえ、本計画を通して目指す井手町の防災まちづくりの将来像は、地域防災計画の基本目標にも位置付けられている「災害に強い安全なまちづくり」とします。

また、この将来像の実現に向け、以下のとおり、災害リスクの回避・低減に向けた取組を総合的に組み合わせながら、防災まちづくりの取組方針を設定します。

防災まちづくりの将来像

災害に強い安全なまちづくり



２．具体的な取組とスケジュール

前述の防災まちづくりの取組方針に基づき、災害リスクの回避・低減に必要な具体的な取組や、その実施主体及び実施期間【短期（5年）・中期（10 年）・長期（20 年）】を以下のとおり位置付けます。

（1）災害リスクの回避・低減（ハード）に関する取組

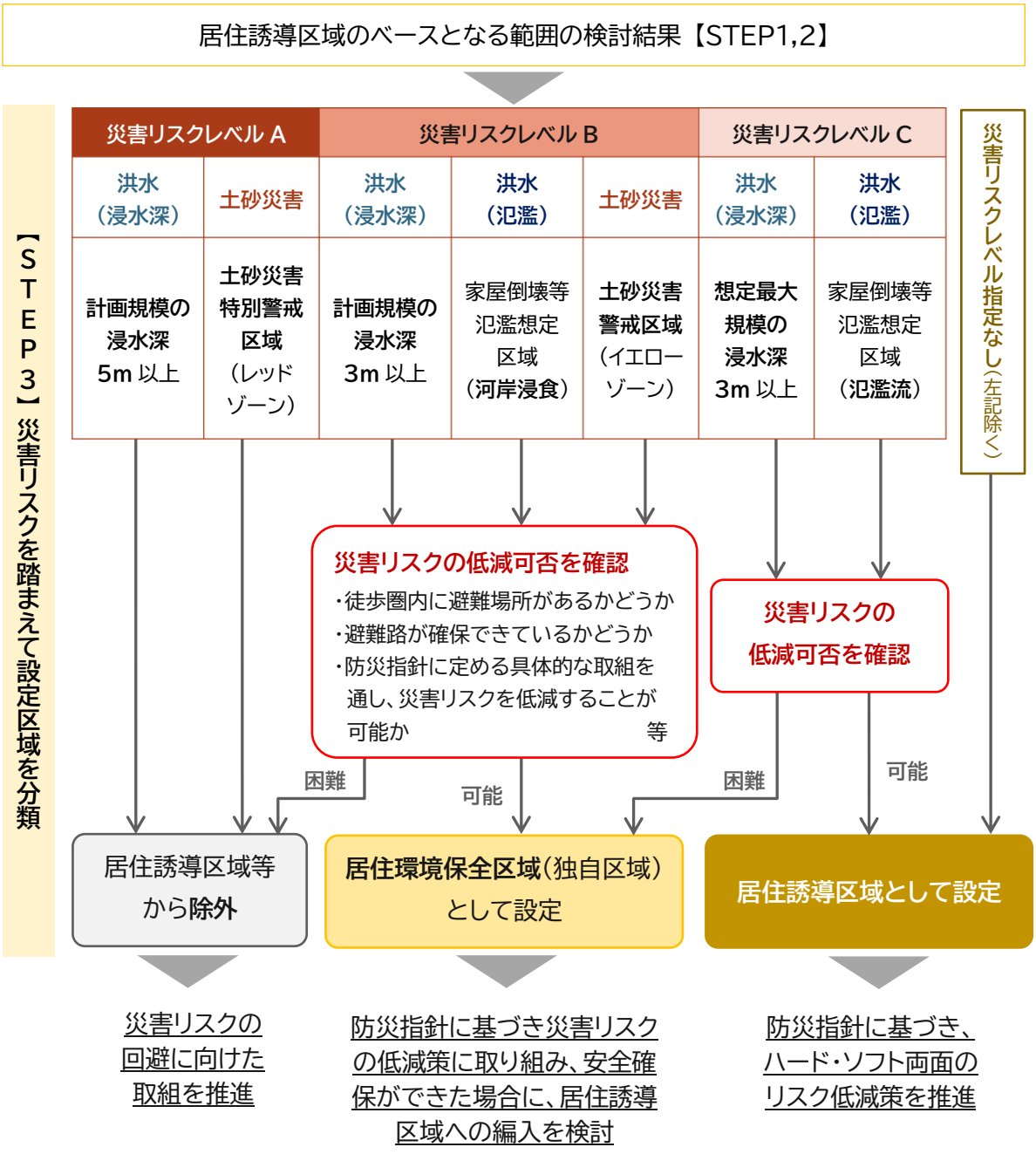
NO	取組方針	分類	対応する災害	具体的な取組	実施主体	実施期間
						短期 / 中期 / 長期
1	①安全性の高い土地利用	回避	洪水 土砂災害	災害リスクレベルを考慮した居住誘導区域の設定	町	→
2			災害全般	防災拠点として活用される公共施設や要配慮者利用施設等における、災害リスクの低い地域への立地誘導	町	→
3	②防災設備の整備・機能強化	低減（ハード）	洪水	木津川堤防の強化工事、樋門の内水強制排除設備の整備、木津川河川区域内の立木伐開等の治水対策	国、府、町	→
4			洪水	青谷川、南谷川、玉川、渋川における河川点検・調査・整備、及び排水路等の浸水対策	府、町	→
5			洪水	土砂の堆積等に関する定期的な点検調査、及び良好な状態に保つための計画的な浚渫等の実施	府、町	→
6			土砂災害	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促進	府、町	→
7			地震	建築物の耐震性調査及び耐震化の推進	町	→
8			災害全般	災害時におけるライフライン（電気・ガス・上下水道・通信等）の機能を維持するために施設の改築・更新及び耐震化・二重化	府、町	→
9	③災害発生時の安全性確保		災害全般	避難所に指定している防災拠点施設等の老朽化対策	町	→
10			災害全般	災害時の避難場所や支援活動拠点となる公園や道路等の面的整備	府、町	→
11			地震 土砂災害	救急救援活動等に必要な避難地・避難所を結ぶ主要な道路における、橋梁の耐震化・長寿命化や法面防災対策等の推進	町	→

（2）災害リスクの低減（ソフト）に関する取組

NO	取組方針	分類	対応する災害	具体的な取組	実施主体	実施期間		
						短期	中期	長期
12	④災害リスクの把握・周知	低減（ソフト）	災害全般	防災行政無線や貸与用戸別受信機の整備等による、強靭な指揮・通信体制の確立	町	→		
13			災害全般	防災拠点・重要拠点のネットワーク化等通信システムの業務継続性の確保・強化推進	町	→		
14			災害全般	安否情報や避難生活に役立つ情報を入手可能な環境整備	町	→		
15			災害全般	ドローンの活用、J-ALERT、地上デジタル放送、町ホームページ、町公式 LINE 等のシステム化による、多様な情報伝達方法の確保	町	→		
16			災害全般	マルチハザード情報提供システムの周知	町	→		
17			災害全般	災害時は避難所等の誘導案内、平時は国際化・観光案内に活用する「案内標識（サイン）整備事業」の推進	町	→		
18	⑤地域全体の防災力向上	低減（ソフト）	災害全般	府、近隣市町村や関係各機関との連携による、災害対応能力及び実効性の向上	府、町	→		
19			災害全般	災害時に地震被災建築物や被災宅地の危険度判定を早急に実施できる体制の充実・強化	府、町	→		
20			災害全般	早期の道路啓開や適切な交通規制を実施できる体制の整備	町	→		
21			地震	京都府災害派遣福祉チーム（DWAT）、社会福祉協議会（災害ボランティアセンター）、NPO、ボランティア団体等による相互の連携ネットワーク構築	府、町	→		
22			災害全般	災害発生直後の迅速な道路啓開や河川の応急復旧等に対応するため、町内の建設業団体等との応援協力体制の確保、及びこれらの業務を担う地域の建設業者等の育成・確保	町	→		
23			災害全般	町と各ライフライン事業者間の連携強化に向けた、協議会や訓練等の実施	町	→		
24			災害全般	防災訓練の実施や、自主防災組織の訓練等による、防災の担い手として活動する人材の育成	町	→		
25			災害全般	自主防災組織等が行う防災訓練や、消防団等と連携した危険箇所の把握等による、各地域での防災・減災活動の支援	町	→		

第５章　災害リスクレベルを踏まえた居住誘導区域の検討

「第4部　居住誘導区域」で検討した居住誘導区域の設定フローのうち、「【STEP3】災害リスクを踏まえて設定区域を分類」については、防災指針で定義した災害リスクレベルの分類に基づき、以下のフローに沿って居住誘導区域としての設定可否等を判断することで、災害リスクを考慮した区域とするための検討を行いました。



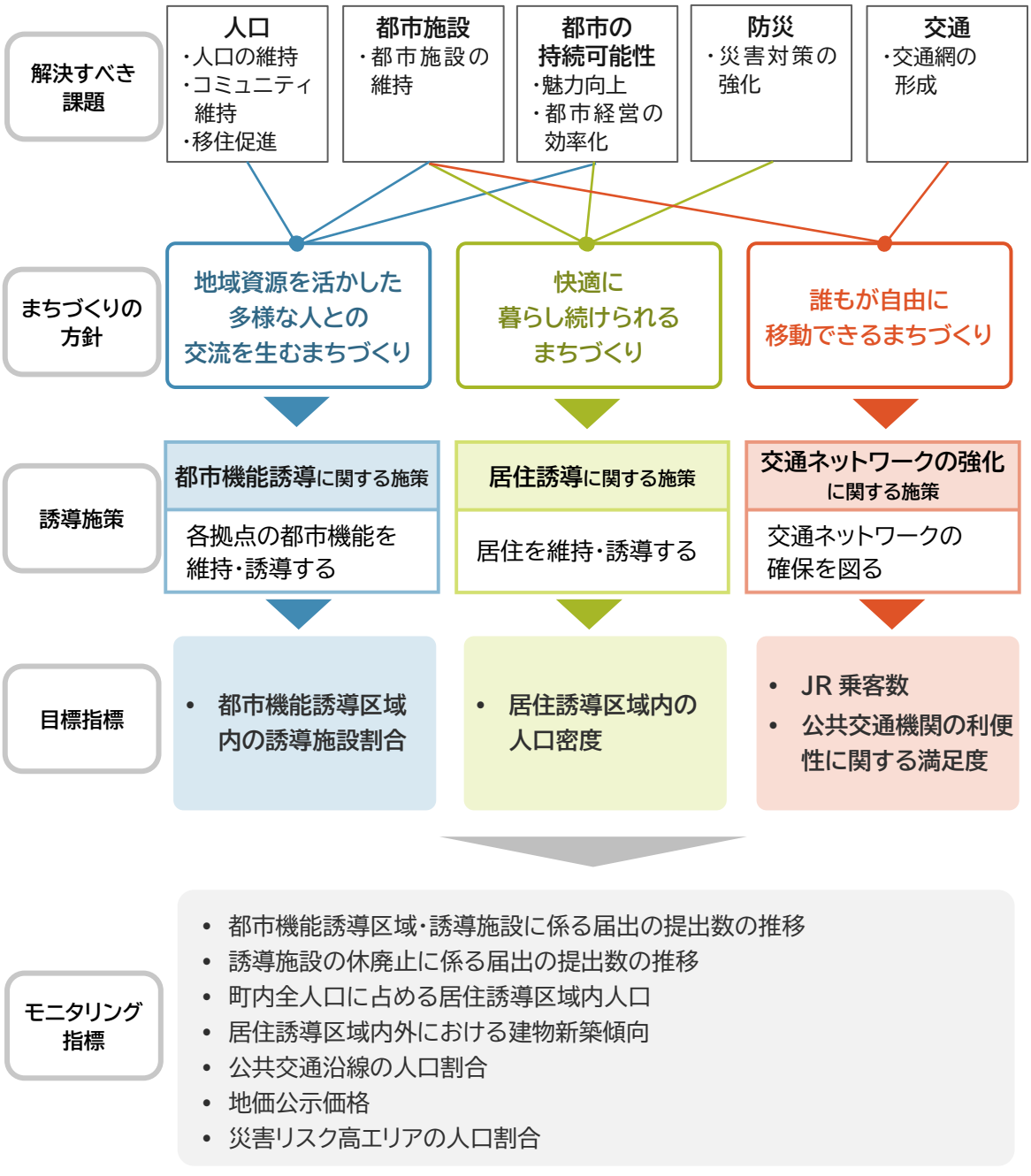
第８部　目標値の設定と進行管理

第１章　目標値

１．目標指標・モニタリング指標の考え方

施策の効果を評価するため、目標指標を設定します。なお、施策の効果が発揮されるまで期間を要することから、目標指標に加えて、計画の進捗状況を定期的に把握するためのモニタリング指標を設定します。

目標指標やモニタリング指標は、解決すべき課題やまちづくりの方針等を踏まえて、以下のとおり、都市機能誘導、居住誘導、交通ネットワークの強化に関連する指標を設定しました。



２．目標指標の設定

目標指標の算出方法、現況値及び目標値は以下のとおり設定します。

一部の目標指標については、国土交通省が市町村ごとに実施する「まちづくりの健康診断」における評価指標及びその分析結果を活用することとします。

都市機能誘導

指標名	算出方法	現況値 【令和７ （2025）年度】	目標値 【令和 27 （2045）年】
都市機能誘導区域内の誘導施設割合	誘導施設に指定されている都市機能について、町内の全施設数に対する都市機能誘導区域内の施設数から算出	80.0 %	現況値以上

居住誘導

指標名	算出方法	現況値 【令和２ （2020）年】	目標値 【令和 27 （2045）年】
居住誘導区域内の人口密度	100m メッシュ単位人口密度（国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」を使用して作成）をもとに、GIS を用いて算出	29.2 人/ha	24.9 人/ha 以上

交通ネットワークの強化

指標名	算出方法	現況値 【令和６ （2024）年度】	目標値 【令和 27 （2045）】年
JR 乗客数（1 日平均）※	玉水駅、山城多賀駅の合計乗客数	933 人	1,200 人※
公共交通機関の利便性に関する満足度	住民アンケートで「鉄道などの公共交通機関の利便性（広域）」に「満足」または「やや満足」と回答した方の割合	45.7 %	50.0 %

※「第3期井手町地域創生計画・人口ビジョン」より引用。同計画が改定された場合は、最新の数値を準用する。

その他

指標名	算出方法	現況値 【令和８ （2026）年】	目標値 【令和 27 （2045）年】
地価公示価格	町内標準地の1平方メートルあたりの平均価格	**33，500 円**	**現況値以上**

指標名	算出方法	現況値 【令和２ （2020）年】	目標値 【令和 27 （2045）年】
災害リスク高エリア 人口割合 （洪水想定最大 3.0m 以上）	「まちづくりの健康診断※」による	**32.6 %**	**30.6 %**

※まちづくりの健康診断：国が標準的な指標に係るデータを整備し、市町村単位で評価用レポートとして提示することで、市町村における立地適正化計画の評価・見直し等を促進する取組

３．モニタリング指標の設定

モニタリング指標は以下のとおり設定します。

都市機能誘導

指標名	算出方法
都市機能誘導区域・誘導施設に係る届出の提出数の推移	都市機能誘導区域外における誘導施設・建築等の行為に係る届出件数
誘導施設の休廃止に係る届出の提出数の推移	都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出件数

居住誘導

指標名	算出方法
町内全人口に占める居住誘導区域内人口	100m メッシュ単位人口密度（国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」を使用して作成）をもとに、GIS を用いて算出
居住誘導区域内外における建物新築傾向	「まちづくりの健康診断※」による

交通ネットワークの強化

指標名	算出方法
公共交通沿線の人口割合	「まちづくりの健康診断※」による

その他

指標名	算出方法
地価公示価格	町内標準地の1平方メートルあたりの平均価格
災害リスク高エリアの人口割合	「まちづくりの健康診断※」による

※まちづくりの健康診断：国が標準的な指標に係るデータを整備し、市町村単位で評価用レポートとして提示することで、市町村における立地適正化計画の評価・見直し等を促進する取組

第２章　進行管理

計画の進捗状況を PDCA（計画、実行、評価・検証、改善）サイクルに基づいて確認し、進捗を管理します。

また、おおむね５年ごとに施策の実施状況や目標値の達成状況を評価し、町内のまちづくりの状況や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

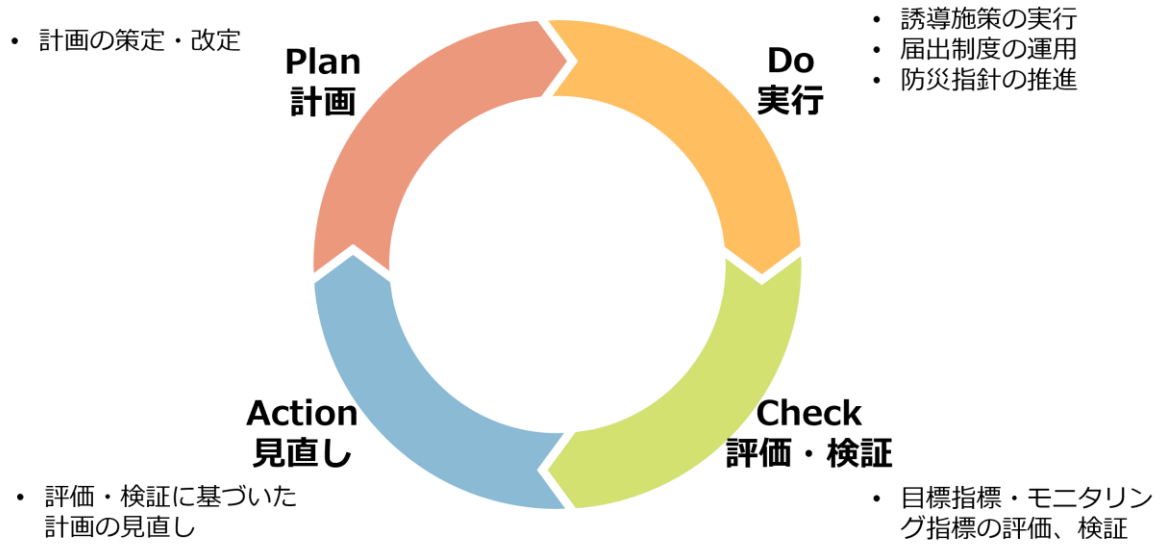


図 進行管理のイメージ

【参考】将来的な見直しの考え方

現在、進められている国道 24 号城陽井手木津川バイパスの整備を見据えて、上位計画である井手町都市計画マスタープランにおいては、バイパス周辺に住宅地等の整備を検討する方針を掲げています。あわせて、バイパスに接続する町内のアクセス道路の整備も進められることから、今後、町内における土地利用の状況は徐々に変化していくと予想されます※。

このため、本計画においても、今後の見直しの際には、バイパスの整備状況や周辺地域の開発動向等を踏まえながら、誘導区域の範囲や誘導施設の項目等について更新を行っていくことを想定しています。

※井手町都市計画マスタープラン分野別方針（p.56～p.58）参照

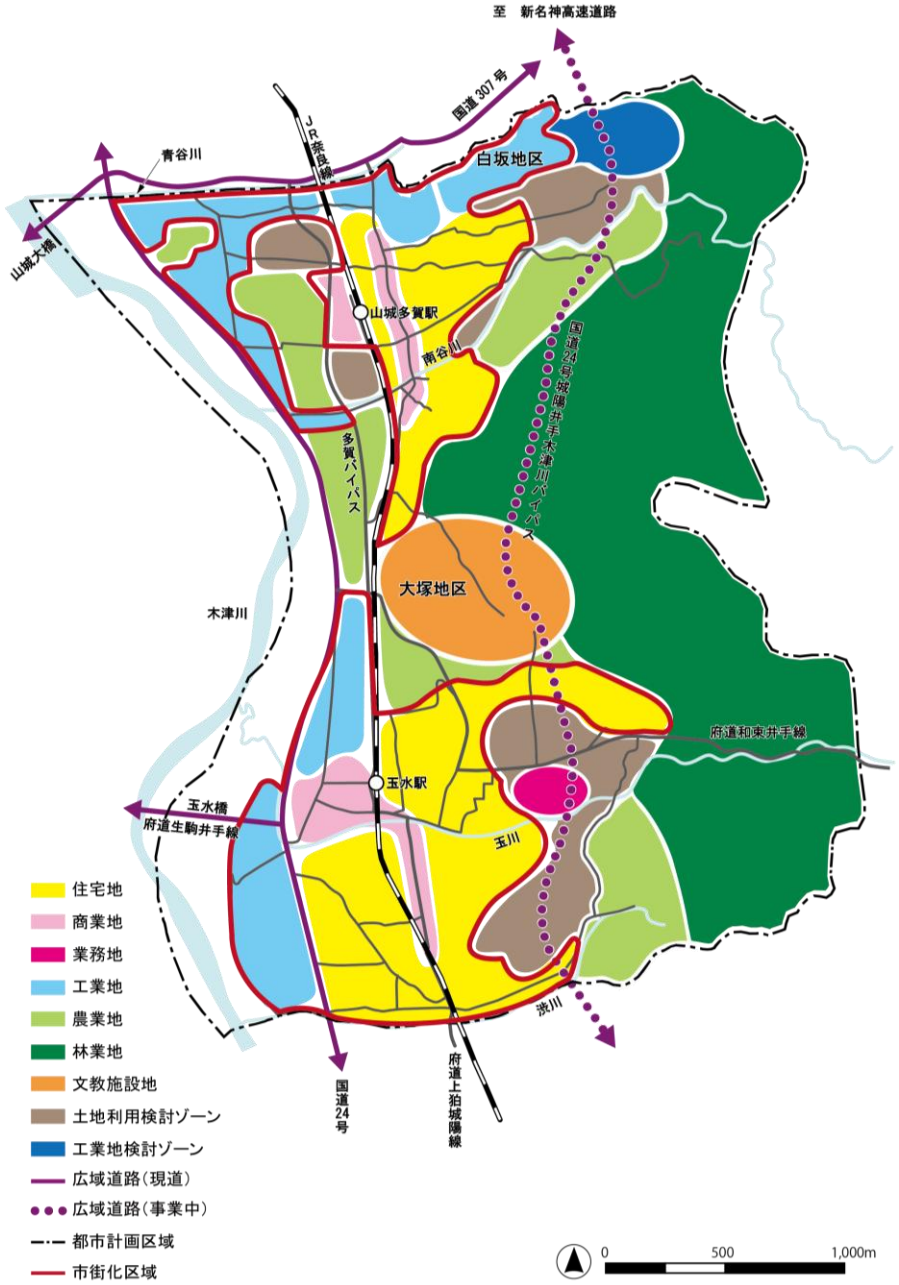


図　土地利用及び市街地開発の方針図

資料：井手町都市計画マスタープラン

用語解説

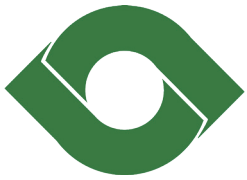
初出ページ	用語	解説
2	都市計画区域	都市計画法その他の関係法令に基づき、道路、公園、住宅地、商業地などを計画的に整備・開発・保全するために指定される区域。自然的・社会的条件、人口、土地利用、交通量などを踏まえ、一体の都市として総合的に整備する必要がある区域。
7	用途地域	快適な市街地を形成するために、「住居」「商業」「工業」等の土地利用に応じて定める 13 種類の地域区分。地域ごとに、建築できる建物の種類、大きさ、高さを制限する。
7	市街化区域	すでに市街地となっている区域、及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街地とすべき区域。
7	市街化調整区域	自然環境や農地の保全等を目的として、市街化を抑制する区域。
13	人口集中地区（DID＝Densely Inhabited District）	国勢調査において設定される統計上の地区で、人口密度が高い地域（4,000 人／km^2 以上の基本単位区が互いに隣接し、合計で 5,000 人以上の人口）。都市的な地域の広がりを把握する際に用いられる指標となる。
20	都市公園	都市公園法に基づき、地方公共団体や国が設置・管理する公園または緑地。「地方公共団体が設置する都市公園」には、「街区公園」、「近隣公園」、「地区公園」、「運動公園」等がある。
23	家屋倒壊等氾濫想定区域	堤防決壊や洪水等によって家屋倒壊・流失のおそれがある区域。避難時は屋内での待避ではなく、避難所等への立ち退き避難が必要となる。
23	浸水継続時間	浸水深 0.5m以上の水位に達してから、その水位を下回るまでの時間。洪水時の安全確保や避難行動の判断に不可欠な情報である。
26	土砂災害警戒区域	土砂災害（急傾斜地の崩壊、土石流、地すべり）が発生した場合に、住民の生命や身体に危害が生じるおそれがある土地の区域。
26	土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域で、一定の開発行為や居室を有する建築物の構造が規制されている土地の区域。

初出ページ	用語	解説
28	天井川（てんじょうがわ）	堤防内に多量の土砂が堆積し、川床が付近の平野面より高くなった川。
28	水防警報	国土交通大臣または都道府県知事が、洪水、津波または高潮により国民経済上重大または相当な損害が生じるおそれがあると認めて指定した河川、湖沼または海岸（水防警報河川等）について、洪水、津波または高潮によって災害が起こるおそれがあるときに、水防を行う必要がある旨を警告する発表。
32	バリアフリー	人が生活する上で感じる「障がい（バリア）」をなくし（フリー）、みんなが安心して自由に暮らせるようにする考え方。
36	広域交通ネットワーク	高速道路や新幹線、特急、飛行機、船舶等、広域的な人やモノの移動のための交通網（ネットワーク）。
40	急傾斜地崩壊危険区域	斜面崩壊により居住者に危害が生じるおそれがある場所で、都道府県知事が指定した区域。斜面の角度が 30 度以上の急傾斜地や、高さが 5m 以上の崖などが対象となる。
40	地すべり防止区域	地すべりしている区域や、地すべりするおそれのきわめて大きい区域、地すべりを助長・誘発している・地すべりを助長・誘発するおそれがきわめて大きい区域などのうち、国土交通大臣または農林水産大臣が指定したもの。
40	地区計画	一定のまとまりを持つ区域を対象に、その地域の特性に応じたまちづくりを行うため、住民の意思や提案を反映しながら市町村が定める都市計画。一般的な用途地域よりもきめ細かい規制（建物の用途、高さ、壁面の位置、色彩、緑化など）を設定し、良好な住環境や景観を形成・保全する。
57	コンパクト・プラス・ネットワーク	人口減少社会において持続可能なまちづくりを進めるため、医療、福祉、商業などの生活機能を身近な拠点に誘導し居住と近接させるとともに、公共交通ネットワークとの連携を図る、誰もが住みやすい利便性の高いまちづくりの考え方。

初出ページ	用語	解説
64	都市のスポンジ化	都市の内部において、空き家や空き地等が、小さく点在し、まちの密度が低下している状態。 都市の密度が低下することで、サービス産業の生産性の低下、行政サービスの非効率化、まちの魅力、コミュニティの存続危機など、様々な悪影響を及ぼすことが懸念される。
64	交通結節点	鉄道、バス、タクシーなど、交通機関相互の乗換・乗継を行うことができる場所・施設。
74	開発行為	主として建築物の建築や特定の工作物を建設する目的で、土地の区画・形質（形状や性質）を変更する工事。
96	戸別受信機	住民宅各戸に設置し、災害時や国民保護事案の発生時にサイレンまたはチャイム音とともに音声による放送をすることで危険を知らせるもの。
96	J-ALERT	弾道ミサイル情報、緊急地震速報、大津波警報など、対処に時間的余裕のない事態に関する情報を携帯電話等に配信される緊急速報メール、市町村防災行政無線等により、国から住民まで瞬時に伝達するシステム。
96	マルチハザード情報提供システム	地域の水害、地震、津波、土砂災害、防災情報についてインターネット上で閲覧することができるシステム。災害情報を複数選択すると、地図上で災害情報を重ね合わせて確認することも可能。

井手町立地適正化計画

令和 8 年（2026 年）10 月発行
編集・発行： 井手町建設課
〒610-0302
京都府綴喜郡井手町大字井手小字東高月 8 番地
TEL 0774-82-6167　FAX 0774-82-5055
ホームページ https://www.town.ide.kyoto.jp/
電子メール kensetu@town.ide.lg.jp



井手町