

大和高田市
立地適正化計画
(素案)

平成 31 年 1 月

大和高田市

目次

1. 立地適正化計画とは	1
1-1 立地適正化計画とは	1
1-2 立地適正化計画の位置づけ	2
1-3 立地適正化計画区域の設定	3
1-4 立地適正化計画の計画期間	3
2. 大和高田市の現状	4
2-1 大和高田市の概況	4
2-2 人口構造の変化	8
2-3 土地利用等の状況	14
2-4 都市交通の状況	21
2-5 都市機能の分布	27
2-6 経済活動等	31
2-7 防災	33
2-8 財政	34
3. 住民意向調査の概要	35
3-1 アンケート調査の実施概要	35
3-2 アンケート調査結果（概要）のまとめ	36
3-3 ワークショップの概要	37
4. まちづくりの方針	38
4-1 問題点・課題の整理	38
4-2 優先的に取り組むべき問題点・課題	39
4-3 まちづくりの方針	40
5. 誘導区域・施設・施策の設定	42
5-1 誘導区域（案）の設定	42
5-2 誘導施設（案）の設定	45
5-3 都市機能誘導施策・居住誘導施策（案）の設定	47
6. 届出制度	48
6-1 届出制度	48
7. 目標値の設定	49
7-1 目標値の設定および効果	49
7-2 評価方法	50

参考資料1. 上位・関連計画 51

- 参考1-1 第4次大和高田市総合計画・後期基本計画 51
- 参考1-2 大和高田市都市計画マスタープラン 54
- 参考1-3 大和高田市まち・ひと・しごと創生総合戦略 57
- 参考1-4 大和高田市のまちづくりについて 59
- 参考1-5 奈良県都市計画区域マスタープラン 61
- 参考1-6 奈良県公共交通基本計画 64
- 参考1-7 奈良県地域公共交通網形成計画 66

参考資料2. 主要3駅周辺の定義 69

- 参考2-1 主要3駅周辺の定義 69

参考資料3. 住民意向調査の概要 70

- 参考3-1 住民意向調査の概要 70
- 参考3-2 ワークショップの概要資料 74

参考資料4. 誘導区域設定の考え方 79

- 参考4-1 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方 79
- 参考4-2 居住誘導区域設定の基本的な考え方 80

参考資料5. 目標値設定の考え方 82

- 参考5-1 目標値設定の考え方 82

1. 立地適正化計画とは

1-1 立地適正化計画とは

わが国では、急速な少子高齢化を背景に、今後加速度的に人口減少が進むことが予測されるため、高齢者や子育て世代が安心できる健康で快適な生活環境の実現や、財政面及び経済面における持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした背景から、住民や民間事業者と行政が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、都市再生特別措置法が一部改正され（平成 26 年 8 月施行）、市町村は立地適正化計画を策定することが可能になりました。

この計画は、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の配置や公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携による「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を目指すための計画です。

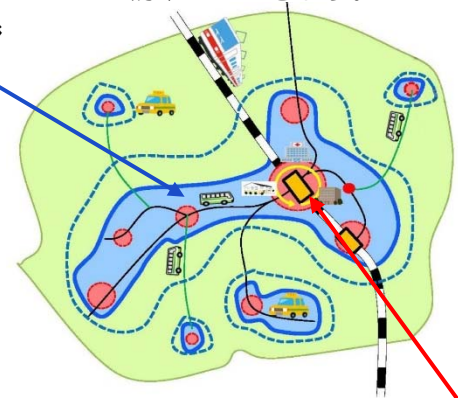
本市においても、人口は平成 7 年を境に減少に転じ、減少速度が加速しているとともに、少子高齢化が進行しており、地域社会の維持や労働力の減少、地域経済の衰退等、様々な影響が懸念されています。

本市の最上位計画である「第 4 次大和高田市総合計画（後期基本計画）」（平成 25 年 4 月策定）や「大和高田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成 27 年 10 月策定）で掲げた目標を達成するため、地域の持続性と自立を可能とする都市空間の再構築を図り、本市ならではの都市構造を将来的に維持するとともに、これを支えるネットワークを構築していきます。

図. 立地適正化計画のイメージ

居住誘導区域

- ◆人口減少の中にあっても一定のエリアで人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域。
- ◆人口、土地利用、交通網、財政等の現状及び将来の見通しを勘案し、良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営可能な都市経営が効率的に行われるよう設定します。



都市機能誘導区域

- ◆医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- ◆鉄道駅周辺の業務機能、商業機能などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実し、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となる区域を設定します。

誘導施設

- ◆居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、以下に例示するような施設を定めることが考えられます。
 - ◎医療施設（病院・診療所等）、社会福祉施設（老人デイサービスセンター等）、高齢者施設
 - ◎子育て支援施設（幼稚園・保育園等）、教育施設（小学校等）
 - ◎文化施設（図書館・博物館等）、商業施設（スーパーマーケット等）
 - ◎行政施設（市役所・支所等）

1-2 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画や都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるように配慮されたものでなければなりません。

また、立地適正化計画の記載事項は下表のとおりであり、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。

なお、市町村は都市機能誘導区域と誘導施設等（うち、市町村及び特定非営利活動法人等が実施するもの）を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することにより、都市再生整備計画の提出があったものとみなされます。

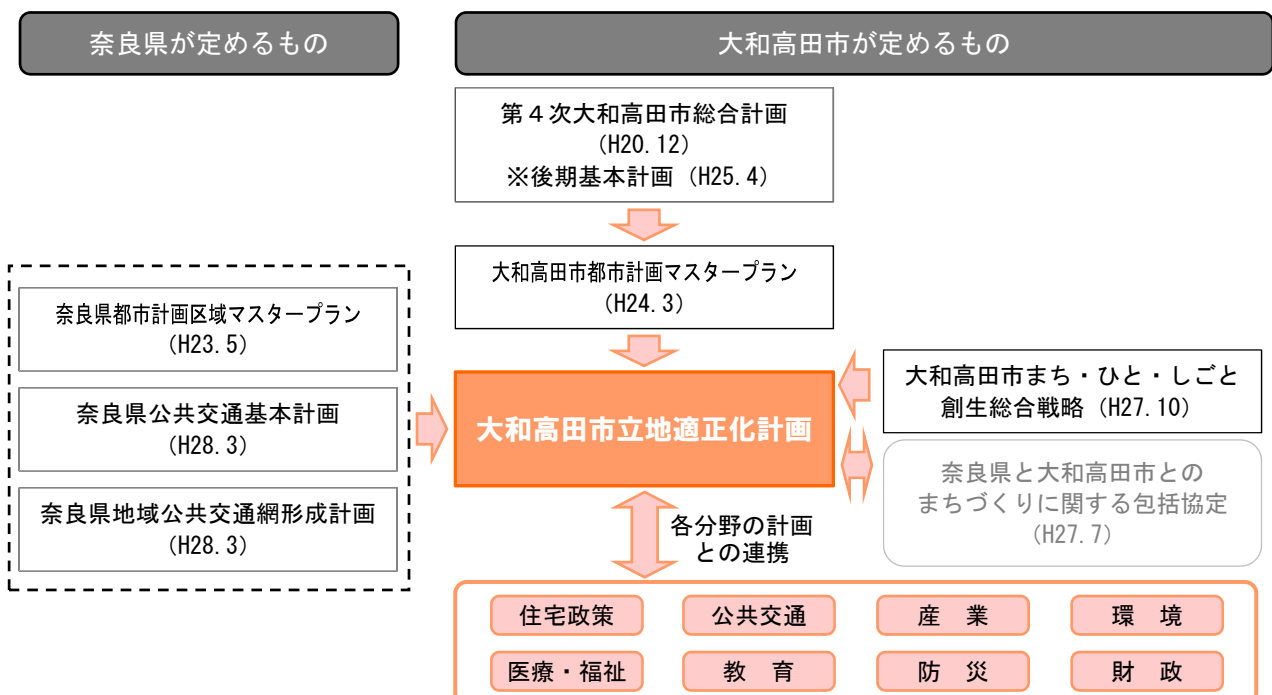
表. 立地適正化計画の記載事項

定めるべき項目
◆住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
◆居住誘導区域
◆居住誘導区域に居住を誘導するための市町村の施策
◆都市機能誘導区域
◆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
◆都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を誘導するための市町村の施策
◆都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業等

本計画については、以下のとおり「第4次大和高田市総合計画」、「奈良県都市計画区域マスタープラン」に即し、また、「大和高田市都市計画マスタープラン」と調和を保つとともに、各分野の計画と連携した計画として位置づけます。

また、本市は、平成27年7月に奈良県とまちづくりに関する包括協定を締結していることから、協定事項と整合した計画を策定します。

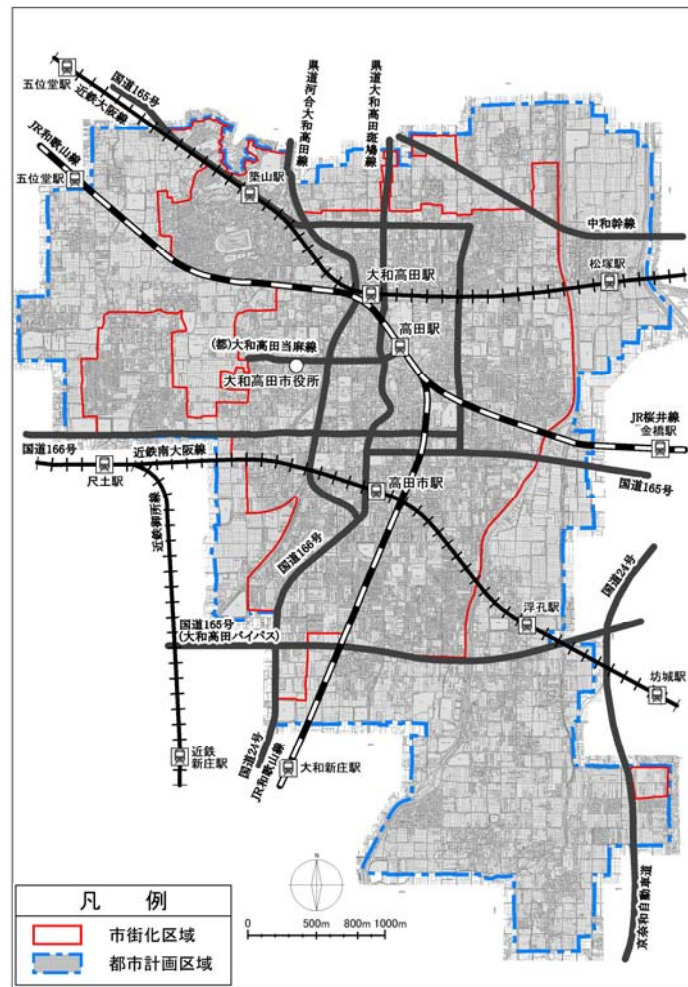
図. 大和高田市 立地適正化計画の位置づけ ※参考資料1参照（P51）



1-3 立地適正化計画区域の設定

都市計画運用指針では、立地適正化計画の区域について「立地適正化計画の区域は都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、**都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本**となる。」としています。本市は、行政区域が都市計画区域に指定されていることから、**都市計画区域全体（1,649ha）を立地適正化計画区域**とします。

図. 大和高田市立地適正化計画区域（案）



1-4 立地適正化計画の計画期間

都市計画運用指針では、立地適正化計画について、「一つの将来像として、**おおむね 20 年後の都市の姿を展望**することが考えられるが、あわせて**その先の将来も考慮**することが必要である。」とされています。また、「**必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行う**ことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。」とされています。

都市計画運用指針の考え方を踏まえ、大和高田市立地適正化計画の計画期間は、**おおむね 20 年後の 2035 年（平成 47 年）を目標年次**とし、必要に応じて立地適正化計画の見直しを行うものとしします。