

5. 誘導区域・施設・施策の設定

5-1 誘導区域（案）の設定

（1）都市機能誘導区域（案）の設定

- ① 本市の公共交通機能を支える主要3駅を核とした都市形成
 - 様々な都市機能をコンパクトに集積し、誰もがアクセスしやすい「歩いて暮らせるまちづくり」の実現を図るため、主要3駅周辺を設定します。
- ② 上位・関連計画等を踏まえた本市のまちづくりの方向性との整合
 - 本市の中心市街地には、行政、医療・福祉、商業機能が集約しており、この地域性を活かしながら、市全体の利便性の向上及び活性化を図るため、これを重点的に推進する地区として位置付けられている、都市計画マスタープランに位置付けられた都市核地区及びシビックコア地区や包括協定“奈良県と大和高田市とのまちづくりに関する包括協定書”における4地区（シビックコア周辺地区、近鉄大和高田駅・JR 高田駅周辺地区、近鉄高田市駅周辺地区、常光寺池公園周辺地区）の範囲とします。
- ③ 地形地物・用途地域等の明確な境界による線引き
 - 上記の範囲を前提とし、地形地物や用途地域等の明確な境界を設定します。

（2）居住誘導区域（案）の設定

- ① 県内随一の人口密度を有する市街化区域を基本
 - 本市は、県内でも高い人口密度を有し、そのうち約8割が市街化区域に居住しており、高密度な市街地が形成されています。また、本市は行政区域（都市計画区域）が小さく、この約5割を占める市街化区域内に、医療・福祉・スーパーマーケット・銀行等、日常的に利用する生活利便施設の大部分が立地しており、本市の市街化区域は高密度であり、また高水準な都市機能を有することから、居住誘導区域は市街化区域を基本とします。
 - なお、本市の市街地は河川の浸水想定区域が広範にわたり指定されており、浸水深が2m以上の地区は、建物の2階以上まで浸水する恐れがあり、人命の確保が困難となる可能性があることから、浸水深が2m以上の地区は、居住誘導区域から除外することとします。
 - 上記以外の浸水想定区域については、大和高田市地域防災計画において、体制・対策が講じられており、またハザードマップにおいても避難場所や危険個所が示されています。減水対策についても調整池等の整備を順次進めていることから、浸水深が2m未満の地区は、居住誘導区域に含めることとします。

② 土地利用誘導の方向性との整合

- 上記のとおり、本市の居住誘導区域は市街化区域を基本としますが、工業地域や地区計画の指定に基づき、主に非住居系の土地利用の誘導を図る地域については、居住誘導区域から除外します。
- 準工業地域については、特に国道沿道等には、居住の誘導に必要となる、地域住民のための商業施設・生活利便施設が多く立地しているほか、住宅も立地していることから、現時点では居住誘導区域に含めることとし、今後の土地利用の動向に応じて、見直しを検討します。

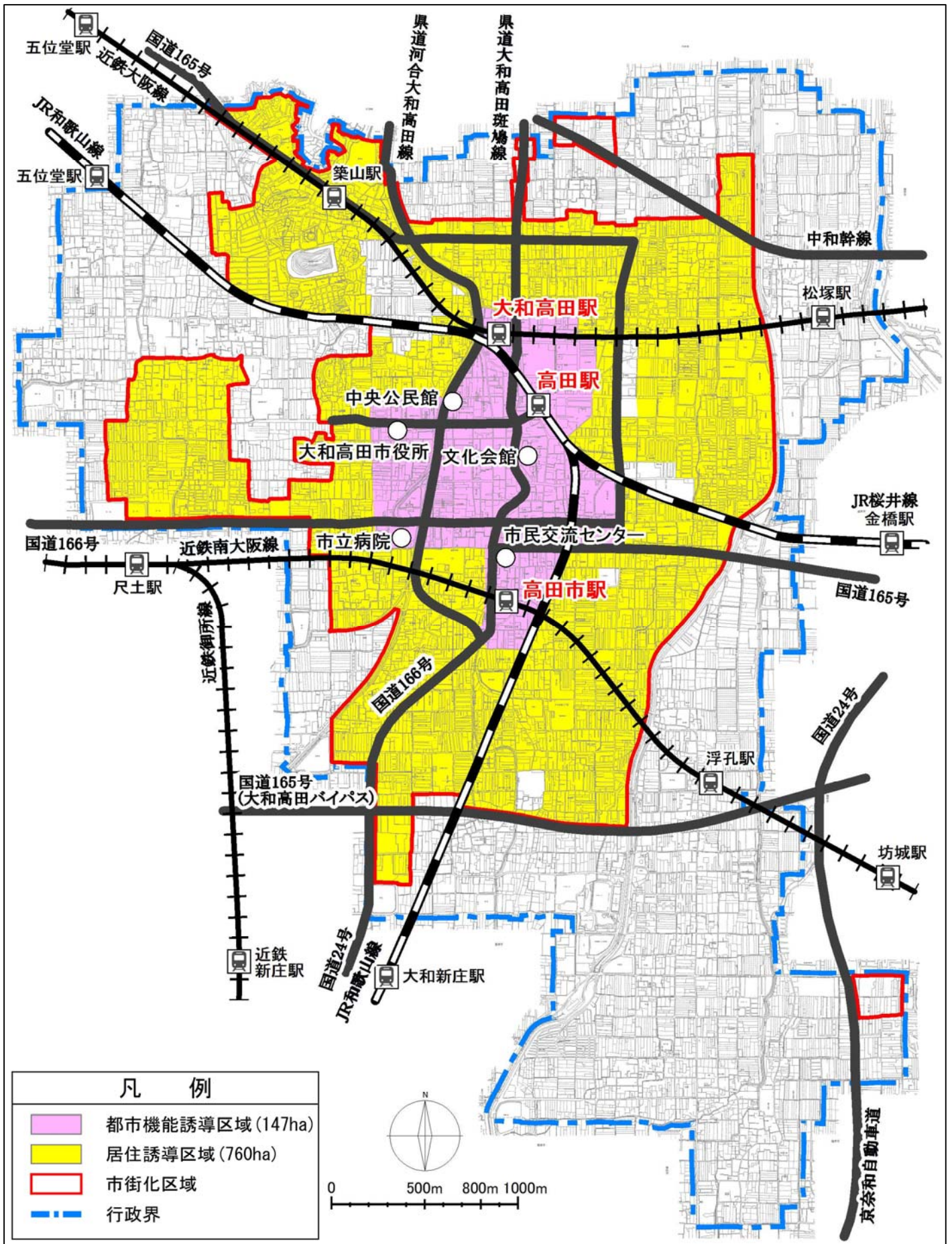
表. 誘導区域の面積と割合

区 分	面 積 (ha)	割 合 (%)
行政区域・都市計画区域	1,649	—
市街化区域	796	—
市街化調整区域	853	—
居住誘導区域	760	—
都市計画区域に占める割合	—	46.1%
市街化区域に占める割合	—	95.5%
都市機能誘導区域	147	—
都市計画区域に占める割合	—	8.9%
市街化区域に占める割合	—	18.5%

資料) 行政区域・都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域：2014年（平成26年）都市計画基礎調査

居住誘導区域、都市機能誘導区域：図上計測値

図. 都市機能誘導区域・居住誘導区域図



5-2 誘導施設（案）の設定

（1）誘導施設（案）の設定

本市の施設立地状況や都市を取り巻く問題や課題を踏まえるとともに、主要3駅周辺を中心として、誰もが安心して暮らし続けることができる市街地の維持・再構築を目指し、“利便性が高く賑わいと魅力あるまちづくりに必要な施設”、“あらゆる世代が安心・安全に暮らせるまちづくりに必要な施設”、“市域全体を見据えつつ、市街地の維持・再構築による持続可能なまちづくりに必要な施設”の観点に基づき、都市機能誘導区域内に立地を誘導する、または、立地を維持していく誘導施設を設定します。

なお、誘導区域内で都市サービスを提供する施設のうち、特にニーズが高く、更なる誘導・集積が求められる以下の施設を誘導施設として定めます。

方針	施設	役割
利便性が高く賑わいと魅力あるまちづくり	商業施設	◇主要3駅周辺での集積立地によって賑わいを創出します。 ◇市民の日常生活の利便性を高めます。 ◇現在市内に立地する商業施設の規模等を勘案した規模要件（面積3,000㎡以上）を設定します。
	高等学校等 （高等学校・専門学校・大学）	◇駅周辺での立地によって、利便性の高い通学環境の維持や賑わいを創出します。 ◇今後、建て替え等が必要となった際は、社会情勢の状況等に応じて、誘導の可能性を検討します。
	文化・交流施設 （文化ホール・図書館）	◇主要3駅周辺での立地によって、多様な人々の交流・賑わいに寄与します。

方針	施設	役割
あらゆる世代が安心・安全に暮らせるまちづくり	病院	<p>◇主要3駅周辺での立地によって、利便性の高い都市環境を形成します。</p> <p>◇本市の高齢者などが安心して暮らし続けられます。</p> <hr/> <p>◇地域医療の中核的役割を担う病院（医療施設）について、現在市内に立地する施設規模を勘案した規模要件（病床数 200 床以上）を設定します。</p>
	子育て支援センター	<p>◇主要3駅周辺での立地によって、多くの人々が利便性を享受できます。</p> <p>◇子育て世代が安心して子どもを育てられます。</p> <p>◇今後、建て替え等が必要となった際は、社会情勢の状況等に応じて、誘導の可能性を検討します。</p>
	地域包括支援センター	<p>◇主要3駅周辺での立地によって、必要に応じた施設の集約化などの機能の確保・向上ができます。</p> <p>◇高齢者などが安心して暮らし続けられます。</p>
持続可能なまちづくり 市域全体を見据えた	金融機関 (銀行・信用金庫・労働金庫)	<p>◇区域外となる既存施設は、同一敷地での建替を許容します。</p> <p>◇郵便局（ゆうちょ銀行）は、設定しません。</p>

5-3 都市機能誘導施策・居住誘導施策（案）の設定

本市においては、まちづくりの方針（案）である「主要3駅周辺を中心として、誰もが安心して暮らし続けることができる市街地の維持・再構築」の実現や、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導、居住誘導区域への定住・移住の促進等に向けて、以下の都市機能誘導施策・居住誘導施策（案）を推進していきます。

施策	具体的取組	都市機能誘導施策	居住誘導施策
中心市街地や商店街の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ◇市民・行政・関係団体の連携による活性化策の展開 ◇近鉄高田駅周辺地区における商店街活性化の拠点となる新商業核の形成 ◇子どもから高齢者までが魅力を感じる空間の創造と連続性の確保 	○	
市民の活動基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> ◇老朽化した公共施設や未利用の公共施設の利活用の検討 ◇関連性のある公共施設の集約化 	○	
子育て環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> ◇子育て施設（幼稚園・保育所・こども園・児童ホーム）の再整備の検討 ◇小児科医療の充実 ◇病児・病後児保育事業の推進 	○	○
高齢者等にやさしいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ◇病院等と連携した地域包括ケアシステムの構築 	○	○
都市基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> ◇整備中の都市計画道路の整備促進 ◇中心市街地地区におけるバリアフリー施策の推進 	○	○
公共交通の充実	<ul style="list-style-type: none"> ◇鉄道による交通利便性の向上 ◇鉄道との乗り継ぎや主要な公共施設へのアクセス性の向上 ◇既設の民間バス路線の維持 ◇コミュニティバスの運行の維持・向上 	○	○
空き家対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ◇身近な居場所・フリースペースなどとしての活用を検討 ◇空き家対策の施策を検討 	○	○
住まいの確保の支援	<ul style="list-style-type: none"> ◇住居を取得する際の支援制度の充実 	○	○