

**大和高田市**  
**立地適正化計画**  
**(素案)**  
**- 概要版 -**

**平成 31 年 1 月**

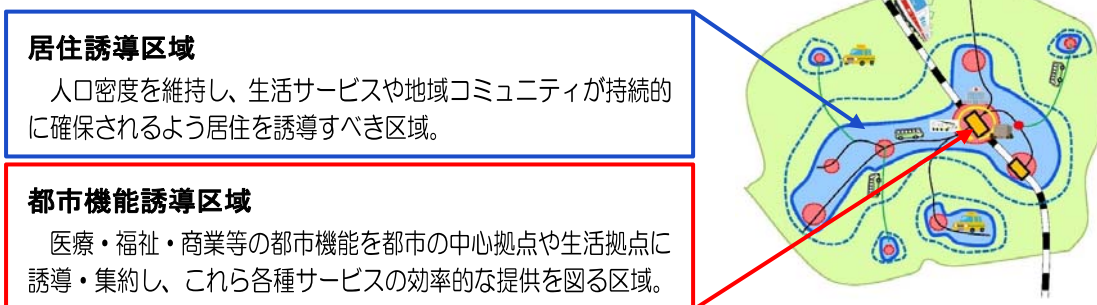
**大和高田市**

# 1. 立地適正化計画とは

## 1-1 立地適正化計画とは

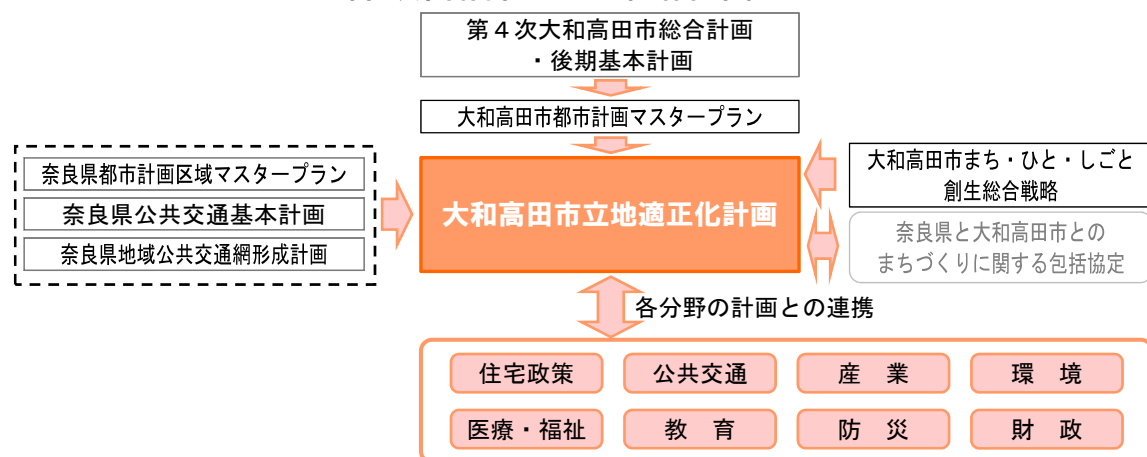
- わが国では、今後加速度的に進行する人口減少予測を背景とし、住民や民間事業者と行政が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、平成 26 年に都市再生特別措置法が改正され、市町村は立地適正化計画を策定することが可能になりました。
- 本市においても、人口は平成 7 年を境に減少に転じ、減少速度が加速しているとともに、少子高齢化が進行しており、地域社会の維持や労働力の減少、地域経済の衰退等、様々な影響が懸念されています。
- こうした状況や、「第 4 次大和高田市総合計画（後期基本計画）」などで掲げた目標を達成するため、地域の持続性と自立を可能とする都市空間の再構築を図り、本市な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



## 1-2 立地適正化計画の位置づけ

図. 大和高田市 立地適正化計画の位置づけ



## 1-3 立地適正化計画区域の設定

- 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。

## 1-4 立地適正化計画の計画期間

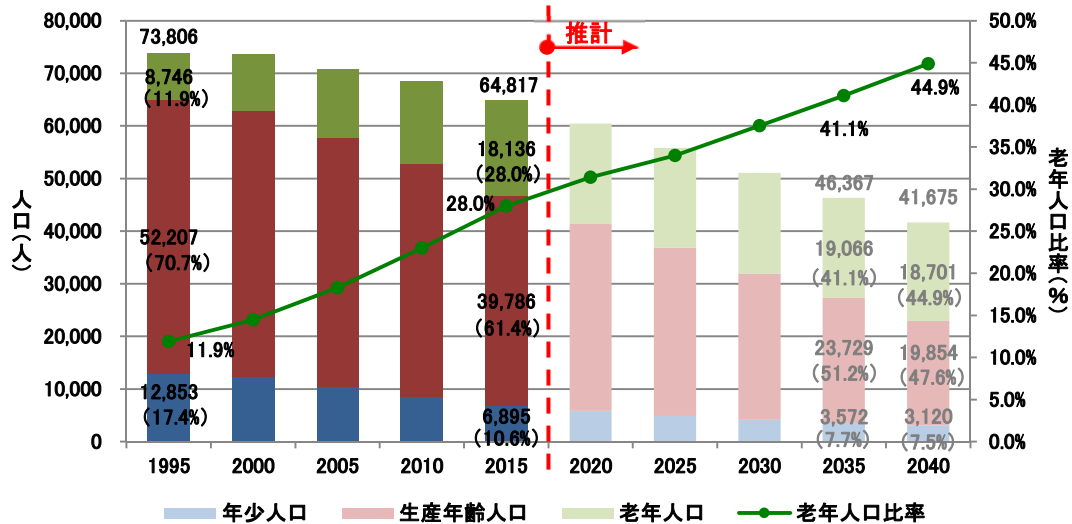
- 計画期間は、**おおむね 20 年後の 2035 年（平成 47 年）を目標年次**とします。
- 必要に応じて立地適正化計画の見直しを行うものとします。

## 2. 大和高田市の現状

### 2-1 人口構造の変化

- 将来推計人口では、総人口の減少や高齢化は進行し、老年人口の比率は2040年（平成52年）で44.9%と推計されています。

図. 年齢3区分別人口の推計



資料) 1995~2015年（平成7~27年）国勢調査、2020~2040年（平成32~52年）：日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）推計） 国立社会保障・人口問題研究所

- 2000年（平成12年）から2015年（平成27年）にかけて、本市全域的に人口密度の低下が進んできましたが、今後もさらに人口密度が低下することが見込まれます。
- 特に、大和高田駅、高田市駅、高田駅の主要3駅を中心とした周辺において人口密度低下が著しく、80人/ha以上の地区が多く存在していましたが、2035年（平成47年）では、周辺と同程度（20~60人/ha）の地区が多くなることが予測されています。

図. 人口密度図 (H12)

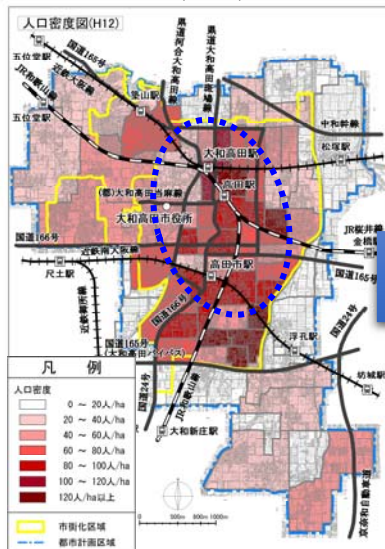


図. 人口密度図 (H27)

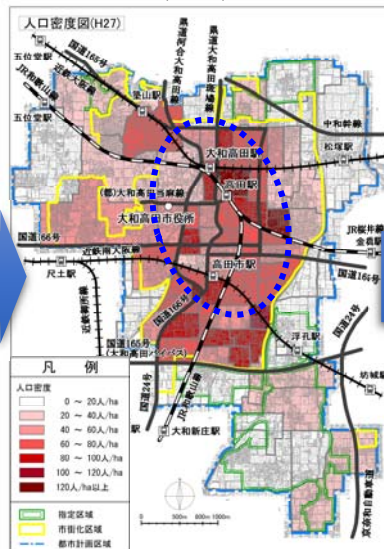
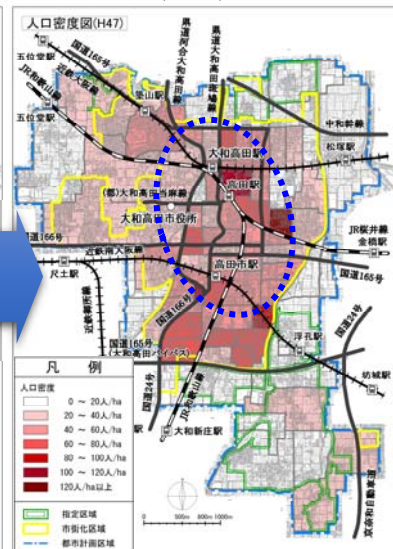


図. 人口密度図 (H47)

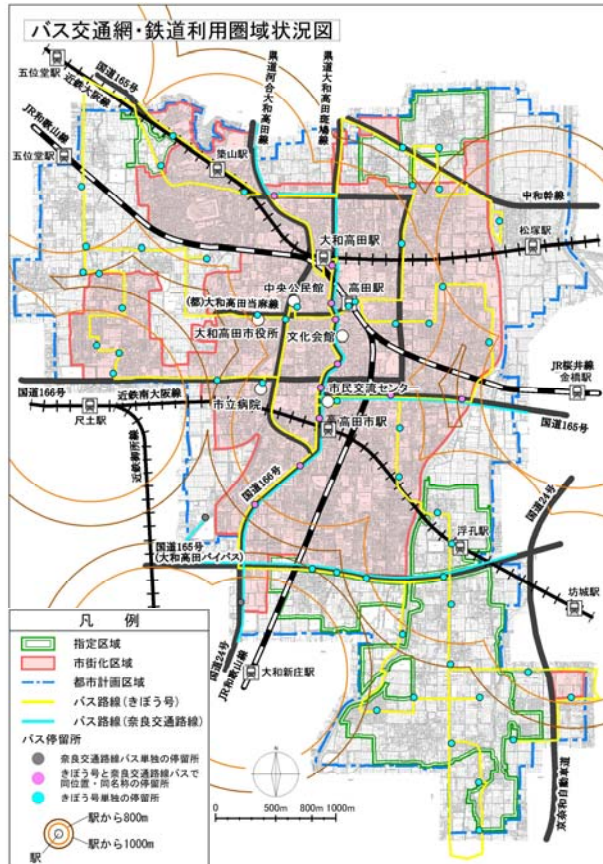


資料) 2000, 2015年（平成12, 27年）国勢調査、2035年（平成47年）国立社会保障・人口問題研究所 公表データより作成

## 2-2 都市交通の状況

- 鉄道やバス交通網が充実し、公共交通を利用しやすい環境が整っています。
- 駅周辺での都市機能や住民の集約性の高さがうかがえ、特に、主要3駅周辺では、本市の中心的な市街地が形成されており、その重要性は高いものと考えられます。

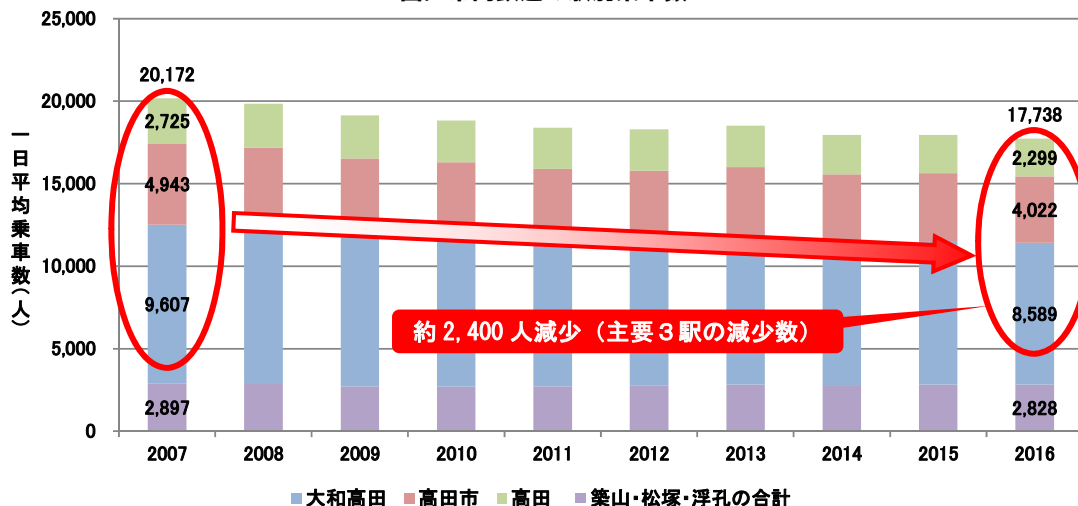
図. バス交通網・鉄道利用圏域状況図



資料) 国土数値情報

- 一日平均乗車数は、大和高田駅、高田市駅の順に多くなっています。
- 主要3駅の減少が著しく、10年間で約2,400人減少しています。

図. 市内鉄道の駅別乗車数



資料) 2007~2009年(平成19~21年)都市計画マスタープラン、2010~2016年(平成22~28年)大和高田市統計資料(各年)より

## 2-3 その他の主な現状

### 【土地利用の状況】

- 空き家数は、2013年(平成25年)から過去10年間で約2,500戸(約40%)増加しています。
- 空き家率は、主要3駅を中心とした周辺地区において高くなっています。
- 開発許可状況は、主要3駅周辺をはじめとする中心部の開発は停滞し、市街化調整区域での開発許可が多くなっています。

### 【経済活動等】

- 地価公示価格の増減率では、特に中心市街地で減少率が高くなっています。
- 奈良県平均及び隣接市町の主要駅周辺調査地点との比較でも、本市の主要駅周辺の地価公示価格の減少傾向が特に強いことがわかります。

### 【防災】

- 高田川沿いの大字築山、大字有井の地区や葛城川沿いの大字今里川合方の地区では、水深が2.0m~5.0m未満と高くなる地域が見られます。

### 3. まちづくりの方針

#### 3-1 優先的に取り組むべき問題点・課題

- 本市の都市特性（本市の強み）や人口動向、市街地の状況（本市の現状）等を踏まえ、本計画において優先的に取り組むべき問題点・課題を以下に整理します。

##### 【本市の強み・現状のまとめ】

- ◇ 鉄道網が充実しており、県都奈良市、大阪市、京都市へは交通利便性が非常に高い
- ◇ 主要3駅周辺は各種都市機能が多く立地し、自動車に依存しないコンパクトなまち
- ◇ 人口減少・高齢化の進展から、主要3駅を中心として人口密度の低下が深刻化
- ◇ 近年、主要3駅周辺では新たな開発はほとんどなく開発が停滞、地価公示価格が著しく低下
- ◇ 主要3駅周辺では日常生活に必要な都市機能の施設サービス低下の恐れ

##### ■優先的に取り組むべき問題点・課題

本市では、**主要3駅周辺を中心とし、鉄道網をはじめとする公共交通の利便性と都市機能の集約性を活かして**高齢者などが安心して暮らせることはもとより、若い世代が魅力を感じて定住・移住したくなるPR活動や各種施策を推進し、**子どもから高齢者まで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・再構築を図ることが必要**です。

#### 3-2 まちづくりの方針

- 本計画では、以下のとおり、まちづくりの方針（案）・誘導方針（案）を掲げます。

##### ■まちづくりの方針（案）

**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**

##### ■まちづくりの誘導方針（案）

###### 誘導方針① 利便性が高く賑わいと魅力あるまちづくり

- ▶ 主要3駅周辺において、居住環境と調和のとれた都市機能の充実・整備を図り、中心性の高い拠点形成を進めます。
- ▶ まちなかの人の動線の確保や回遊性向上、市民の日常生活の利便性を高めるとともに、商店街の活性化を図ります。
- ▶ シビックコア地区については、機能の再構築や整備を進めるとともに、観光資源を活かした魅力ある空間形成により、市の核づくりを進めます。

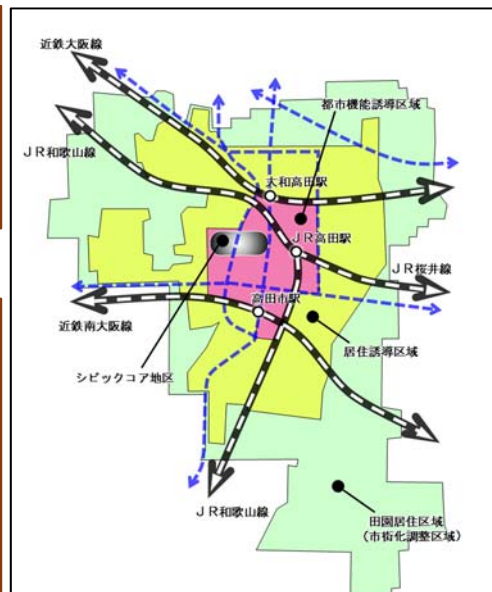
###### 誘導方針② あらゆる世代が安心・安全に暮らせるまちづくり

- ▶ 商業機能や福祉機能の集積と充実を図り、まちなか居住の利便性を確保するとともに、幅広い世代が定住できる居住環境整備を進めます。
- ▶ 主要3駅を中心に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」を実現します。
- ▶ 市民誰もが安全に暮らせる居住環境の確保を図ります。

###### 誘導方針③ 市域全体を見据えた持続可能なまちづくり

- ▶ まちなかの人口密度を維持させるため、市街化調整区域での開発をできる限り市街化区域に誘導し、まちなかに居住を誘導します。
- ▶ 公共施設や社会インフラの効率的な維持管理を可能とするため、必要な都市施設・機能の集約化を図り、持続可能な都市経営の実現を目指します。
- ▶ 市街地の維持・再構築とあわせ、市街化調整区域における既存集落の保全も図ることにより、市域全体を見据えた持続可能なまちづくりを推進します。

図. 大和高田市立地適正化計画の将来都市構造（案）



## 4. 誘導区域・施設・施策の設定

### 4-1 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

- 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います。また、市街化区域内に日常的に利用する生活利便施設の大部分が立地し、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、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。
- 浸水深が2m未満の地区は、調整池等の整備など、減水対策を順次進めていることから、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

- 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。

図. 都市機能誘導区域・居住誘導区域図

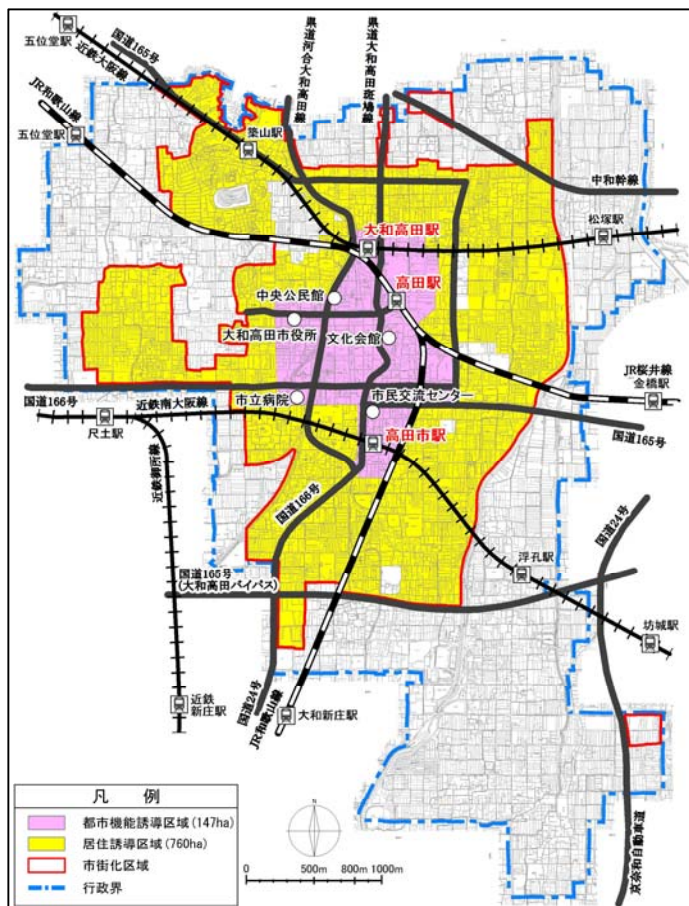


表. 誘導区域の面積と割合

区分	面積 (ha)	割合 (%)
行政区・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%

## 4-2 誘導施設（案）の設定

- 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、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	<p>◇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。</p> <p>◇市民の日常生活の利便性を高めます。</p> <p>◇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 m<sup>2</sup>以上）を設定します。</p>
	高等学校等 （高等学校・専門学校・大学）	<p>◇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。</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>
	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。
あらゆる世代が安心・安全に暮らし続けるまちづくり	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> <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>

### 4-3 都市機能誘導施策・居住誘導施策（案）の設定

- 本市では、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	◇市民・行政・関係団体の連携による活性化策の展開 ◇近鉄高田市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	◇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	◇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	◇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	◇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	◇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	◇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	◇住居を取得する際の支援制度の充実	○	○



## 5. 届出制度・目標の設定

### 5-1 届出制度

- 都市機能誘導区域・居住誘導区域外において、以下の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合、行為に着手する30日前までに市への届出が必要になります。

#### ■都市機能誘導区域外で届出対象となるもの

##### 1) 開発行為

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

##### 2) 建築等行為

- ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

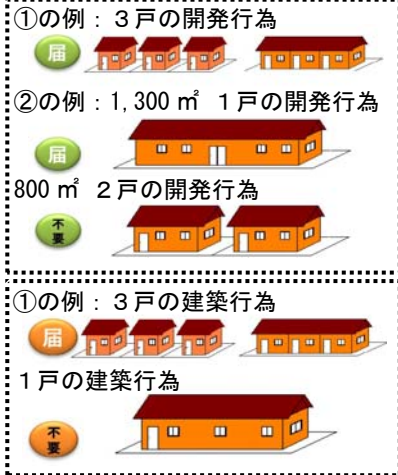
#### ■居住誘導区域外で届出対象となるもの

##### 1) 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸以上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
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う行為

##### 2) 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合



### 5-2 目標値の設定および効果

- 計画の推進状況を把握し、取り組みを進めていくため、評価の基準として誘導区域に関する目標値および効果を設定します。

成果指標	現状値(平成27年)	目標値(平成47年)
居住誘導区域の人口密度	63人/ha	このままでは ⇒ 45人/ha ↓ 目標値 ⇒ 50人/ha
誘導施設数	◇商業施設：1件 ◇文化・交流施設：4件(文化ホール・図書館) ◇病院：1件 ◇地域包括支援センター：1件 ◇金融機関：7件(銀行・信用金庫・労働金庫)	維持
鉄道利用者数の減少率と人口減少率の差	(H17~H27) 鉄道利用者数の減少率(13.1%減) > 人口減少率(8.5%減) 〔人口減少よりも鉄道利用者数の減少が大きい〕	(H27~H47) 鉄道利用者数の減少率 ≤ 人口減少率(28.5%減) 〔人口減少と同程度またはそれ以下の減少に抑える〕
開発件数	4件/年(市街化区域内)	現状値以上

#### 各種施策の推進により

成果指標	現状値(平成30年)	効果(平成47年)
中心市街地の地価公示価格	124千円/㎡(片塩町303番16) 78千円/㎡(北本町73番14)	現状値を維持
都市機能誘導区域内の空き家数	190件	190件以下