

大和高田市 立地適正化計画

- 概要版 -

(一部抜粋)

令和元年6月

大和高田市

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。

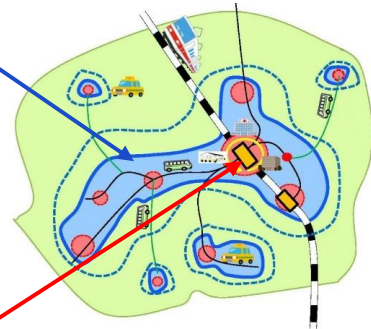
図. 立地適正化計画のイメージ

居住誘導区域

人口密度を維持し、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。

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・集約し、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域。



2. 誘導区域・施設・施策の設定

2-1 誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域の設定

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

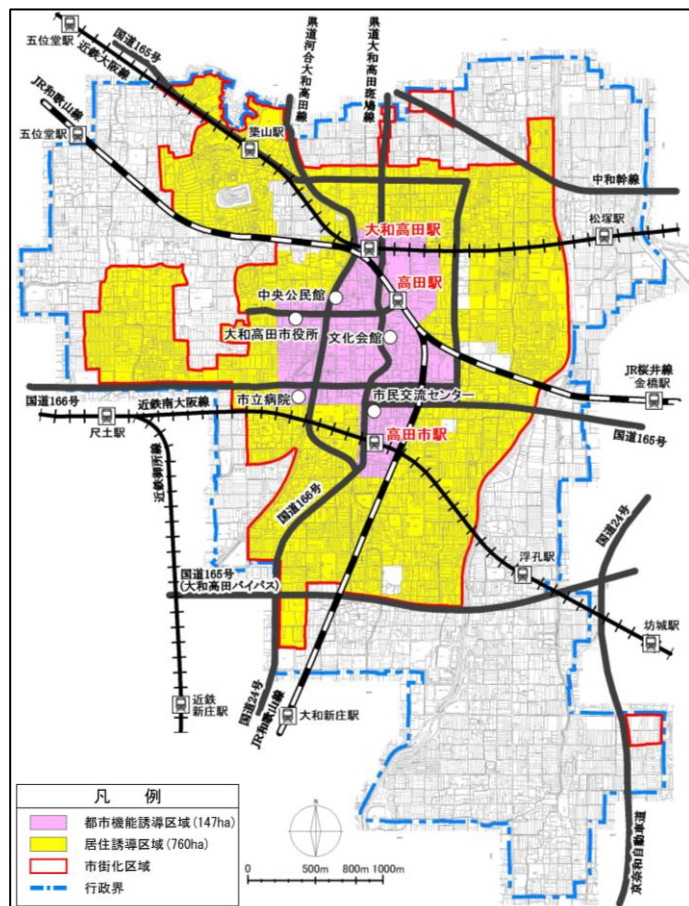


表. 誘導区域の面積と割合

| 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% |

2-2 誘導施設の設定

- 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、又は、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 ●大規模小売店舗立地法第2条第1項の面積が3,000㎡以上の商業施設 | ◇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・大学等） ●学校教育法第1条（高等学校・高等専門学校・大学） ●第124条（専修学校） ●第134条（専門学校） | ◇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） ●市民の相互交流を目的とし、文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設（市民交流センター等） ●図書館法第2条第1項（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 ●医療法第1条の5に規定する施設で病床数200床以上を有する施設 | ◇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。 ◇本市の高齢者などが安心して暮らし続けられます。 ◇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。 |
| | 子育て支援センター ●子育て支援のための拠点的な機能を有し、子育てに関する相談・情報提供や、保護者等の活動支援等を行う施設 | ◇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。 ◇子育て世代が安心して子どもを育てられます。 ◇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。 |
| | 地域包括支援センター ●介護保険法第115条の46に規定する施設 | ◇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。 ◇高齢者などが安心して暮らし続けられます。 |
| 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） ●銀行法第2条に規定する銀行（銀行・信用金庫） ●労働金庫法に基づく金庫（労働金庫） | ◇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。 ◇郵便局（ゆうちょ銀行）は、設定しません。 |

2-3 目標値の設定及び効果

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

| 成果指標 | 現状値 (2015年 (H27)) | 目標値 (2035年 (R17)) |
|--------------------|---|--|
| 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 (2015年 (H27) 時点の行政区域と市街化区域人口の割合 (81%) を維持) |
| 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 | (2005年 (H17) ~2015年 (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〕 | (2015年 (H27) ~2035年 (R17)) 鉄道利用者数の減少率 ≤ 人口減少率 (28.5%減) 〔人口減少と同程度又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 (2018年 (H30)) | 効果 (2035年 (R17)) |
|--------------|--|------------------|
| 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 |