

宇陀市 立地適正化計画

【概要版】



令和元年7月

1 計画策定の背景と目的

我が国では、近年の急激な人口減少や少子高齢化の進展、インフラ施設の更新等、財政面及び経済面における持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっています。こうした課題を踏まえ、より具体的な施策を推進するため、平成 26 年（2014 年）8 月に都市再生特別措置法の改正が行われ、住宅及び福祉・医療・商業等のその他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るための「立地適正化計画」が制度化されました。

宇陀市（以下、本市）においても、平成 7 年（1995 年）に約 4.2 万人であった人口が、2040 年には約 1.7 万人にまで減少することが予想されており、また高齢化率が平成 27 年（2015 年）時点で、大宇陀、菟田野、榛原地域では 30%以上、室生地域では 40%以上となっており、過度に自動車に頼らない、誰もが歩いて暮らせるまちづくりが求められています。

こうしたことを背景に、持続可能な都市構造の構築及び誰もが安全に、安心して暮らせる快適な生活環境の実現に向けた取組として、「宇陀市立地適正化計画（以下、本計画）」を策定することとしました。

2 計画対象区域

本計画の対象区域は、都市計画区域全域とすることが基本となっています。本市は大和都市計画区域に合併前の旧大宇陀町、旧菟田野町、旧榛原町が指定されており、これらの地域を計画対象区域とします。

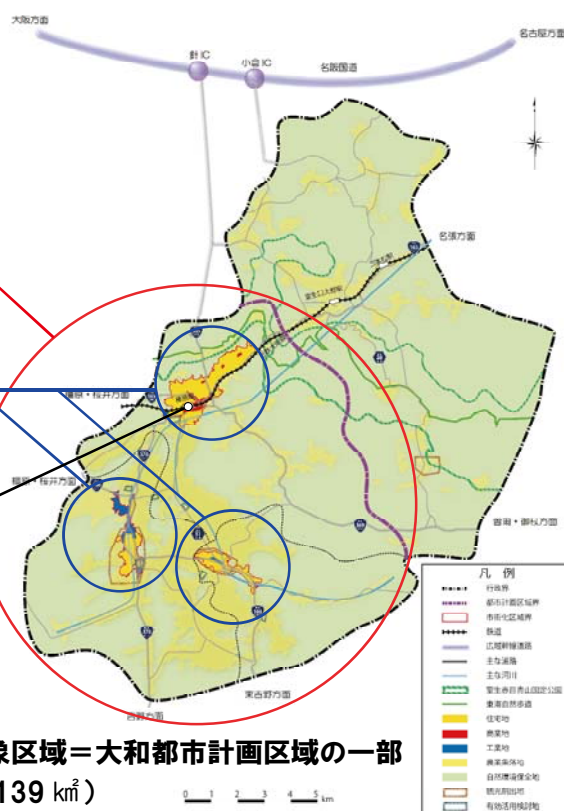
※ただし、計画の中で位置づける都市機能誘導区域、居住誘導区域は、既存の市街化区域が対象となります。

立地適正化計画は都市計画区域が対象

都市機能誘導区域と居住誘導区域は既存の市街化区域が対象



本市の中心駅である近鉄榛原駅

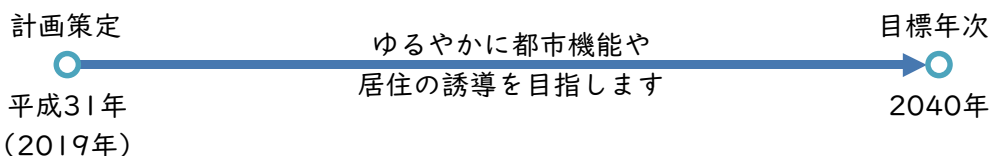


計画対象区域=大和都市計画区域の一部
(A=約 139 km²)

※宇陀市都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月策定）は宇陀市全域が対象

3 目標年次

本計画は、ゆるやかに都市機能や居住の誘導を目指すものとなります。このため、目標とする年次は、長期的な将来人口の推移等を見据えながら、計画策定年次である平成 31 年（2019 年）からおおむね 20 年後の 2040 年とします。



【戦略的都市構造のイメージ】

戦略的都市構造 1	定住促進と高齢者居住の両立戦略
戦略的都市構造 2	中心拠点と生活拠点を結び付ける公共交通ネットワーク
戦略的都市構造 3	中心拠点と生活拠点の連携による産業振興戦略

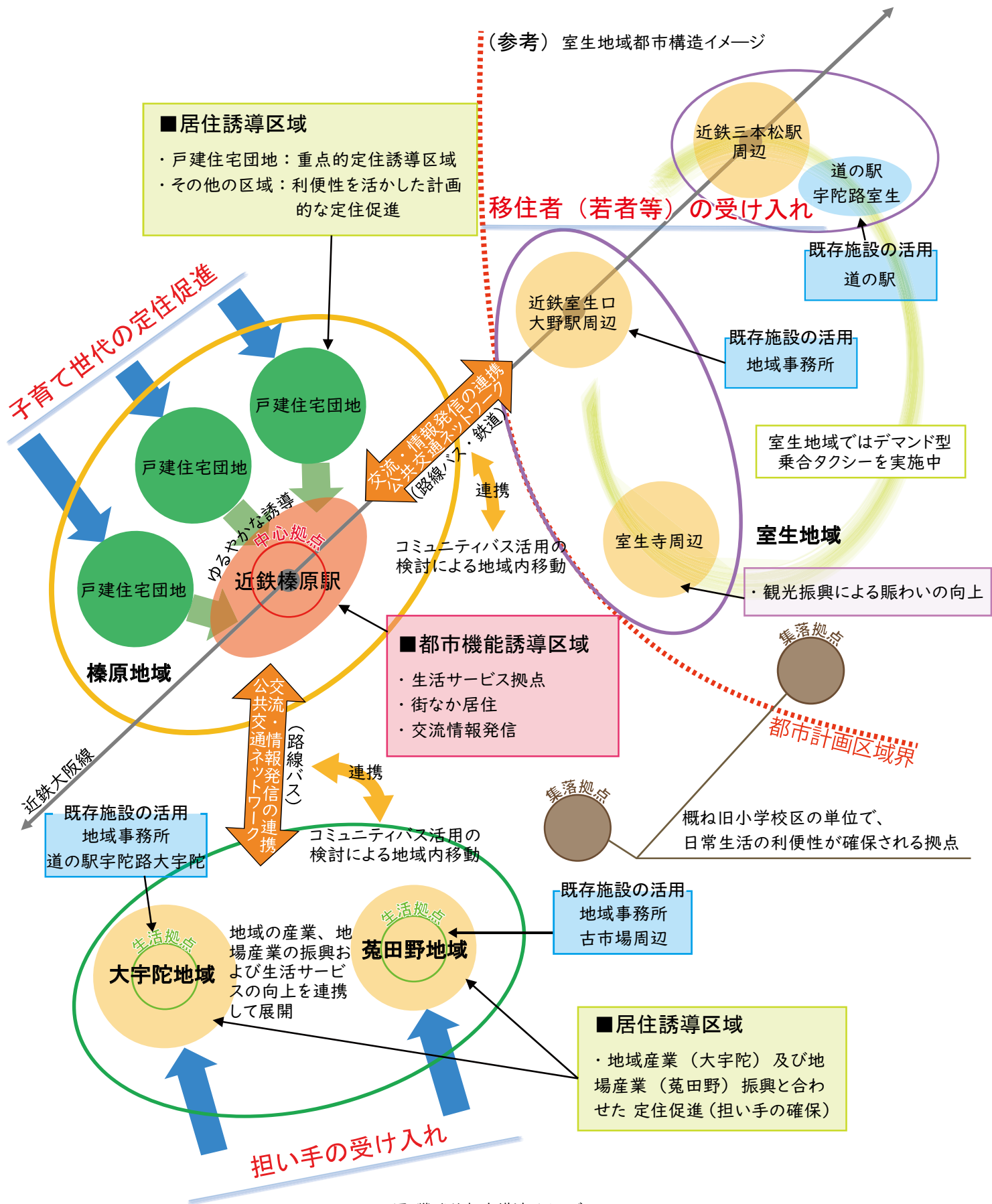


図 戦略的都市構造イメージ

4 宇陀市の課題とまちづくりの方針

【まちづくりの課題】

加速度的に進行する高齢化、就労や結婚・子育てを行う若年層の流出

- 高齢化・人口減少に向けて、歯止めをかけるまちづくり
- 若年層の流出に歯止めをかけるため、若い世代にマッチした生活環境の充実、高齢者が安心して暮らせる環境づくり

日常生活を支える公共サービス機能の存続に向けた集約化

- 日常的なサービスを維持していくための都市機能や居住の集約化に向けたゆるやかな誘導
- 日常的な生活に必要なサービスを確保し、不便なく健康的に生活していく環境の構築
- これら施策の実施により、転出者の抑制、転出者のUターンの促進

奈良県東部の生活拠点性が不十分

- 榛原地域における、交通基盤や公共施設の多くの立地のポテンシャルの活用
- 宇陀市、奈良県東部地域を牽引する拠点性の確立

存続が危ぶまれる公共交通サービス

- 自動車に過度に依存しない移動環境を確立するため、公共交通を中心とする移動環境の向上
- 地域特性に対応した公共交通サービスの運行形態・仕組みの見直し・改善

高齢化への対応と、若年層の流出の抑制に向けた魅力づくりが必要

集約型の都市構造に向けた都市機能・居住の誘導と、公共交通ネットワークの形成が必要

【まちづくりの方針】

若年層が住みたくなる施設誘導、高齢者が健康で安心して暮らせる環境づくりを実施し、県東部を牽引する拠点性を確立する。

⇒拠点性を確立できる、宇陀市の魅力を打ち出す。

日常生活サービスを維持していくための都市機能・居住の誘導と、公共交通サービスの維持・向上により、自動車に過度に頼らない生活環境を確立する。

⇒地域公共交通網形成計画との整合を図り、両計画の最適解を目指す。

5 戦略的都市構造

【本計画の根幹】本市の定住促進をけん引する都市機能と、生活拠点における機能の確保・誘導

子育て世代・若者層の定住促進と高齢者の居住安定を図り、「健康都市」として利便性が高く、効果的かつ効率的な都市構造の実現に向け、以下の①～③の施策を展開します。

【戦略的都市構造①】定住促進と高齢者居住の両立戦略

本市は近鉄榛原駅から概ね1 km 圏内に良好な環境の戸建住宅団地がまとまって立地していることが大きな特徴となっています。その特徴を活用し、定住促進と高齢者居住の両立を図ります。

【戦略的都市構造②】中心拠点と生活拠点を結び付ける公共交通ネットワーク

地域を結ぶ路線バス（幹線）と、地域内を結ぶコミュニティバス等とを一体的にデザインし、交通システムとしての一体性を確保することを検討します。公共交通ネットワークは、利便性と効率性の両立を目指します。

【戦略的都市構造③】中心拠点と生活拠点の連携による産業振興戦略

榛原地域の中心的サービス機能と、大宇陀・菟田野・室生の各地域との連携により、戦略的に産業振興の活性化を図ります。

6 都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域の設定方針】

都市機能誘導区域は、医療施設や福祉施設、商業施設等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することによって、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。したがって、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、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、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。

本市では、近鉄榛原駅が、近鉄大阪線の特急停車駅であり、市内の各地域への路線バスの拠点となっていることから、近鉄榛原駅周辺が都市機能誘導区域に該当するものと考えます。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられることから、本市では榛原駅周辺の徒歩圏で設定することとします。

【都市機能誘導区域の設定】

- 市内各地からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、現時点で生活サービス施設が集積し、都市機能がある程度充実している区域

【都市機能誘導区域の規模】

- 基幹公共交通の近鉄榛原駅から半径約1,000m圏域を目安とし、既存の土地利用等を勘案して区域を設定

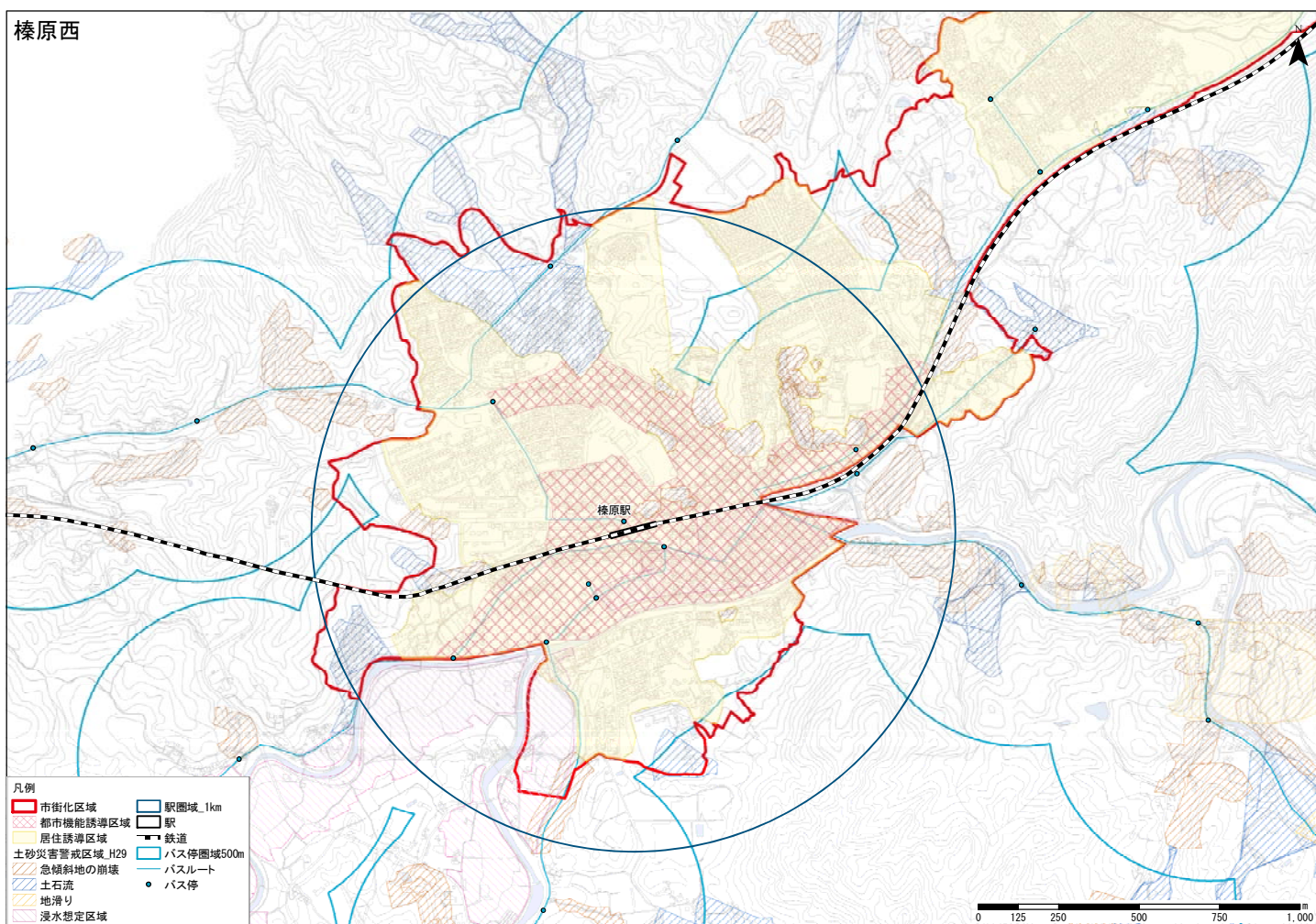


図 都市機能誘導区域

【誘導施設】

誘導施設は、都市機能誘導区域において、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）として、立地の適正化を図ります。施設の例としては、医療施設（病院や診療所等）、社会福祉施設（老人デイサービスセンター、ケアセンター等）、子育て支援施設（保育施設・保育所等）、教育施設（小学校等）、文化施設（図書館等）、行政施設（市役所等）、商業施設（スーパー、銀行等）などが挙げられます。

今後、戦略的都市構造の実現に向けて、これらの施設によるサービスの維持を図るとともに、さらなる都市活力の維持・向上を図るため、ゆるやかに以下の施設を誘導施設として設定することとします。

種別	施設	定義
生活の利便のための施設	商業施設	延べ床面積 1,500 ㎡以上
健康増進に必要な施設	医療施設(病院)	医療法第 1 条の 5
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項
子育てに必要な施設	地域子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の三第 6 項
	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項

【目標と評価指標】

本計画は、概ね 5 年ごとに、計画に記載された区域における住宅や誘導施設の立地の適正化に関する施策の実施状況について調査、分析及び評価を行い、必要に応じて本計画や、関連する都市計画の見直しを行うことが望ましいとされています。（都市再生特別措置法第 84 条）

この 5 年ごとの見直しの検討にあたっては、計画の必要性や妥当性を分かりやすく提示する必要があることから、本計画により実現しようとする定量的な目標値を設定します。また、目標達成により期待される効果を示し、将来都市構造の実現を目指します。

効果的・効率的な誘導のため、公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）とともに、公共施設の再配置や、公的不動産の活用による民間機能の誘導を進めます。また、空き地・空き家対策や、身の回りの公共空間の創出のため、立地誘導促進施設協定や、低未利用土地利用等指針の策定を進めます。

①定住促進と高齢者居住の両立戦略に関する目標・効果

- 目標：都市機能誘導区域内の人口密度の維持
（現状）都市機能誘導区域の人口密度 36.3 人/ha→36.3 人/ha【現状を維持】
- 効果：生活サービス施設の持続性向上、公共サービスの提供の効率化
- 目標：一時保育事業の、未就園児の年間平均利用回数の増加
（現状）3.8 回→4 回
- 効果：仕事と子育ての両立支援の充実
- 目標：定住促進奨励金制度等に係るウッピー商品券の発行数の増加
（現状）84%→100%
- 効果：定住促進及び商店街の活性化

②中心拠点と生活拠点を結び付ける公共交通ネットワークに関する目標・効果

- 目標：市内有償バスの年間利用者数の増加
（現状）6,164 人→7,500 人
- 路線バスの運行系統の維持
（現状）路線バス 7 路線 8 系統→路線バス 7 路線 8 系統【現状を維持】
- 効果：地域公共交通の充実

③中心拠点と生活拠点の連携による産業振興戦略に関する目標・効果

- 目標：市内中小企業者を対象とした融資件数の増加
（現状）26 件→35 件
- 効果：地元事業所活動の促進・支援

7 居住誘導区域

【居住誘導区域の設定方針】

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に居住を誘導すべき区域です。

本市における居住誘導区域を以下の抽出により設定します。

含める

1. 公共交通の利便性が高く、「都市機能誘導区域」への公共交通アクセスがおおむね確保されている区域
○基幹公共交通網の鉄道駅から1,000m圏域、バス停から500m圏域内
2. 一定の規模の人口が集積する区域および今後集積が見込める区域
○住居系用途地域内
※ただし、住工混在地域としてこれまでの生活が確立されている準工業地域については、居住誘導区域に含めることとする。
○現在の人口密度が20人/ha以上であり、かつ、一定のまとまりがある区域

含めない

3. 上記のうち、土砂災害警戒区域
○急傾斜地の崩壊や土石流、地滑りの発生等の災害が懸念される土砂災害警戒区域は、居住誘導区域から除外する。
※ただし、同様に災害の危険性が伴う浸水想定区域（宇陀川、芳野川流域一帯に指定）については、事前に浸水想定区域を周知するとともに、警戒避難体制を構築し避難・誘導を図るなど、防災・減災に資する様々な対策を行うことで、居住誘導区域に含めることとする。

【居住誘導区域図】

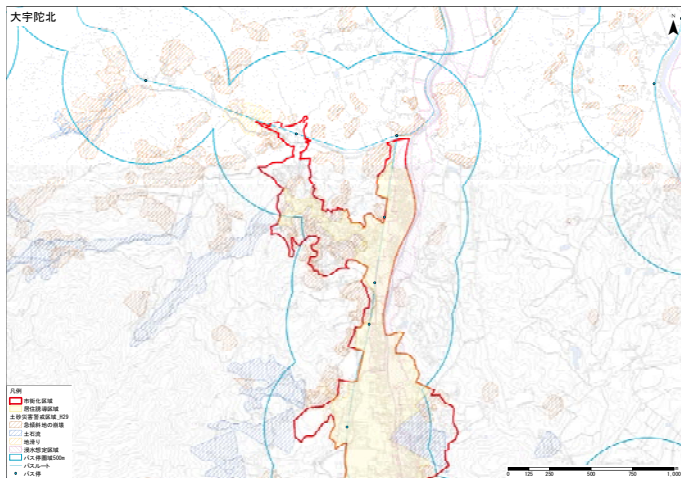


図 大宇陀（北）地域

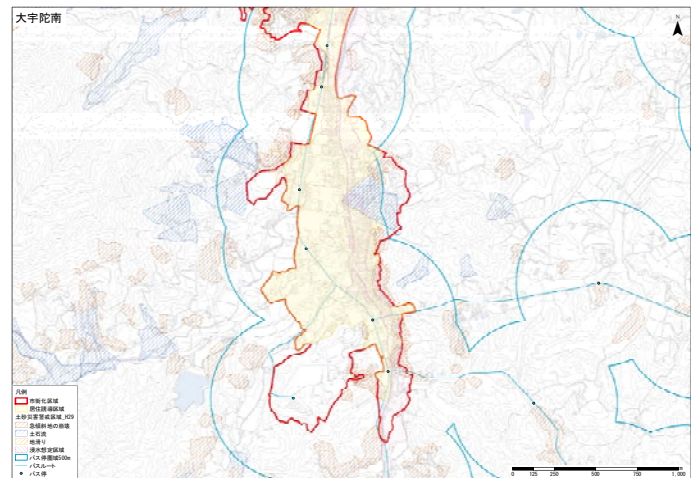


図 大宇陀（南）地域

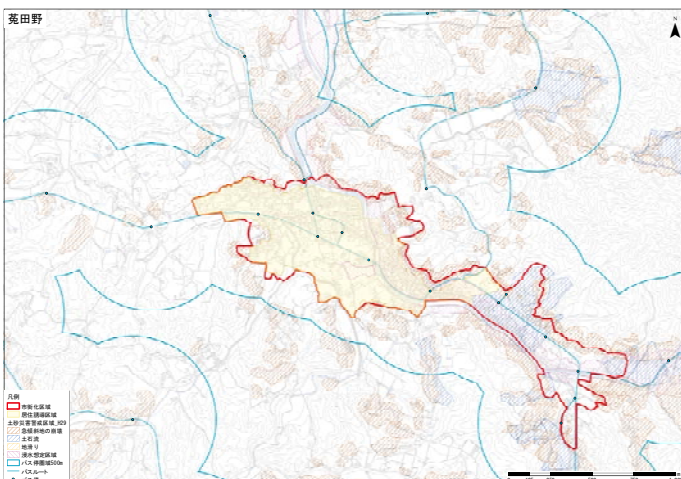


図 菟田野地域

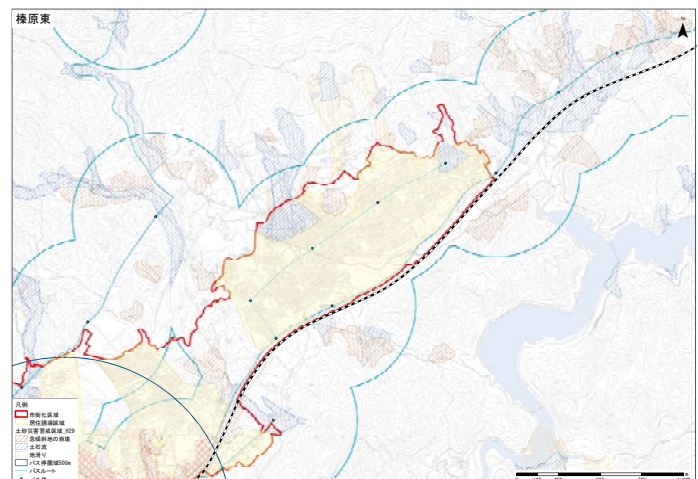


図 榛原（東）地域

8 公共交通との連携

【地域公共交通網形成計画との関係】

本市の持続可能なまちづくりの実現のために、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約する際、高齢者をはじめとする住民がこれらの日常生活に必要なサービスを身近に享受できるようにするためには、拠点へのアクセスや拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通の維持・充実についても整合を図る必要があります。一方、持続可能な地域公共交通ネットワークの形成は、都市機能誘導区域への都市機能の誘導や、公共交通沿線への居住の誘導について一体的に検討する必要があります。

本市では、「市民総参加（宇陀力（うだぢから））による健康・観光・交通まちづくり」を基本理念として、宇陀市地域公共交通網形成計画を平成 27 年（2015 年）4 月に策定していますが、両計画は集約型のまちづくりを目指す上では両輪となるものであり、今後も居住誘導区域及び都市機能誘導区域と、持続可能な地域公共交通ネットワークの形成に関する取組の整合を図ることとします。

【めざす公共交通ネットワークのあり方】

本市の玄関口である近鉄榛原駅を中心として、大宇陀地域・菟田野地域・室生地域に向けた路線バスの運行の維持・利便性向上を図るとともに、室生地域でのデマンド型タクシーサービスを維持し、公共交通空白地域の解消に向けた取組を今後も進めていきます。

9 計画の実現に向けて

【届出制度】

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するために、都市機能誘導区域外において、都市機能誘導施設を有する建築物の建築行為、又は開発行為を行う場合には、これらの行為着手の 30 日前までに本市への届出が必要となります※¹。

また、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外で 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為や、1 戸または 2 戸でもその規模が 1,000 m²を超えるもの、これらの建築行為を行う場合には、原則として行為着手の 30 日前までに本市への届出が必要となります※²。

※¹ 都市再生特別措置法第 108 条第 1 項等 ※² 都市再生特別措置法第 88 条第 1 項等

【不断の見直し】

本計画は動的な計画であり、都市計画マスタープランと同様に、長い時間をかけて、持続的に取り組む必要があります。このため、計画（Plan）を、実行（Do）に移し、その結果や成果を点検・評価し（Check）、改善し（Action）、次の計画（Plan）へとつなげていく、計画の進行管理の仕組み（PDCA サイクル）をつくり、遂行していくことが必要です。また、上位関連計画の見直しなど、市の実状に応じて不断に見直しを図るとともに、社会情勢の変化などに柔軟に対応し、持続可能なまちづくりを目指すものとします。

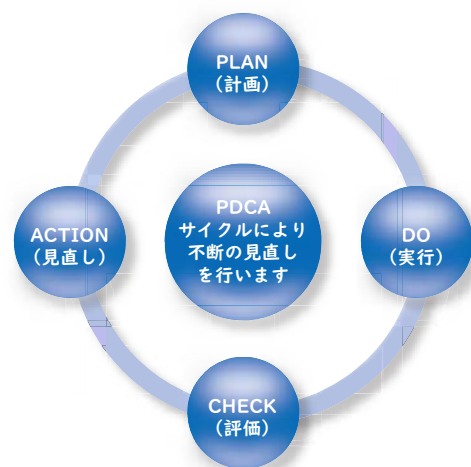


図 PDCA サイクル



宇陀市 立地適正化計画 【概要版】

〒633-0292 奈良県宇陀市榛原下井足17番地の3
宇陀市 建設部 まちづくり推進課
TEL 0745-82-5624 FAX 0745-82-8211