

## 第1章 立地適正化計画の概要

### 1.1 立地適正化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)は、平成18年(2006年)に旧大宇陀町、旧菟田野町、旧榛原町、旧室生村の4町村の合併により誕生し、総面積は247.5㎢で、奈良県全体の6.7%を占める広大な面積を有していますが、旧町村の中心部周辺に都市機能や居住が集約され、比較的コンパクトなまちがすでに形成されています。また、古くから「古事記」や「日本書紀」等の歴史書の中に宇陀の地の記載が見られるほか、「万葉集」では柿本人麻呂の「かぎろひ」の歌等にも詠まれるなど、歴史深い一面も有しています。

本市は、第2次宇陀市総合計画(平成31年(2019年)3月策定)において「みんなが生きがいをもって暮らせる魅力ある健幸なまち 宇陀市」を将来像として、また、宇陀市都市計画マスタープラン(平成29年(2017年)3月策定)において「地域拠点が連携した持続可能な集約型の都市づくり」等を都市づくりの目標にかかげ、市一丸となって取り組んでいます。一方で、平成7年(1995年)に約4.2万人であった人口は、2040年には約1.7万人にまで減少することが予想されています(国立社会保障・人口問題研究所による人口推計結果)。また、高齢化率は平成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として、本市においても、市の特性に応じた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を進めていく必要があります。そのために、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定、誘導施設の整備方針、公共交通ネットワークとの連携によるまちづくりの方針等を示す「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。

#### 立地適正化計画創設の背景

拡散した市街地で急激な人口減少、市街地の低密度化が懸念

健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題

都市再生特別措置法の一部が改正(H26.8)

**居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランの作成が可能に**  
(法第81条1項) **立地適正化計画**

## 1.2 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。

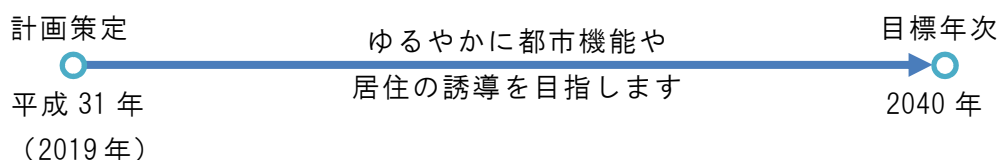
※ただし、計画の中で位置づける都市機能誘導区域、居住誘導区域は、既存の市街化区域が対象となります。



図 計画対象区域

## 1.3 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。



### 1.4 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、「都市計画マスタープランの高度化版」と言われており、土地利用に対する施策だけでなく、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策及び農業施策などの多様な分野の計画と整合を図る必要があります。

本市では、都市全体のまちづくりの方向性を示す宇陀市都市計画マスタープランを平成29年(2017年)3月に策定しており、本計画は、都市機能などの集約化を実現するための具体的な計画として策定します。また、平成27年(2015年)4月に策定した宇陀市地域公共交通網形成計画等、関連計画とも整合を図ることとします。

## 立地適正化計画の位置づけ

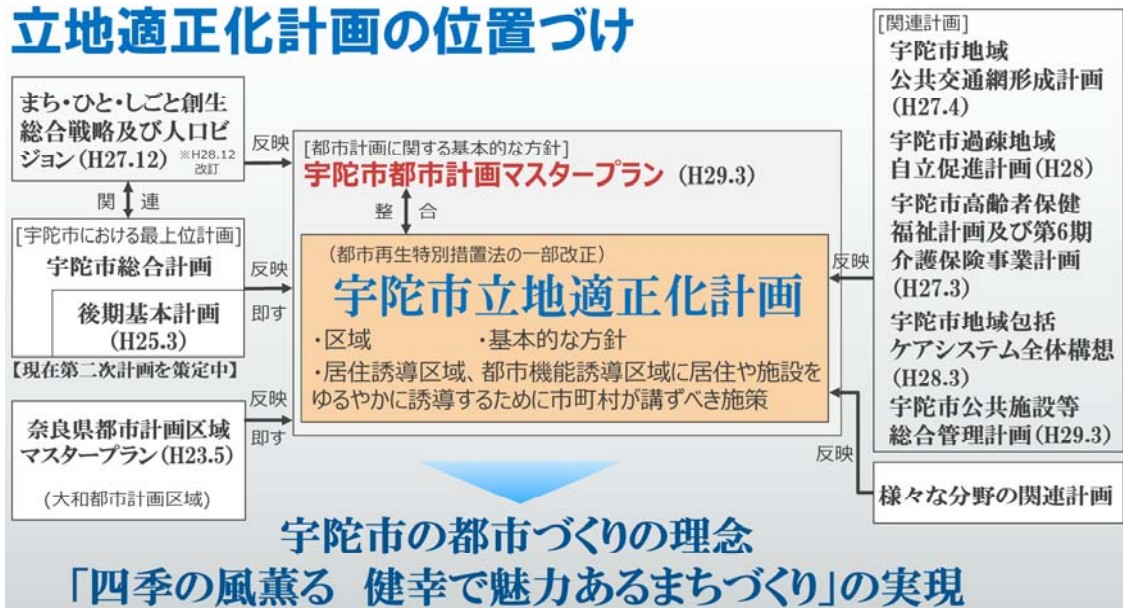


図 立地適正化計画の位置づけ

## 都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係

※宇陀市ではH29.3に都市計画マスタープランを策定しました (都市マス将来都市構造図)

立地適正化計画は  
「都市計画マスタープランの高度化版」

多様な分野の計画と整合を  
図り、都市計画マスタープラン  
の将来都市像の実現に向け  
た具体的な施策等を展開

市民生活の質の向上を念頭に置いた  
暮らしやすい宇陀市の実現を目指す



図 都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係



<立地適正化計画制度の概要>

【立地適正化計画の特徴】

1. 都市全体を見渡したマスタープラン

都市を構成する一部の機能だけではなく、居住・医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と、都市全体を見渡して策定する都市計画マスタープランの高度化版です。

2. 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導と地域交通の再編との連携により「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりが可能となります。

3. まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導が目指されます。

4. 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能となります。

5. 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能となります。

6. 策定による国からの支援措置等

立地適正化計画を策定することで、必要な都市機能を維持・確保するための助成制度を受けることが可能となります。

【立地適正化計画で定める事項】

1. 立地適正化計画区域

立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域内全体とすることが基本です。

2. 立地の適正化に関する基本的な方針

中長期的に都市の生活を支えることが可能となるような「まちづくりの理念や目標」「目指すべき都市像」を設定する必要があります。

3. 都市機能誘導区域

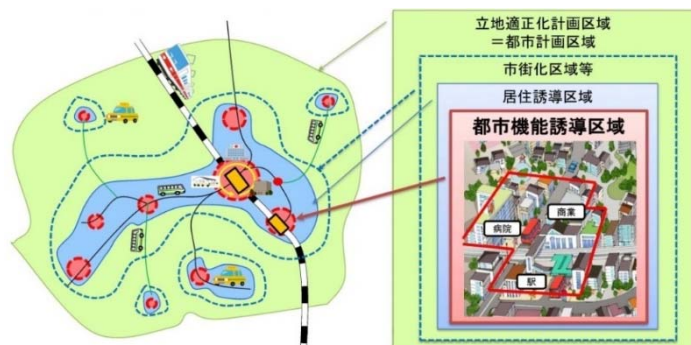
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

4. 居住誘導区域

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、居住を誘導すべき区域です。

5. 誘導施設

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、都市機能の増進に著しく寄与する施設です。



資料：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き