

## 第5章 将来都市構造

### 5.1 まちづくりの方針

前章で抽出した課題の解決に向けて、本計画の基本方針となるまちづくりの方針を以下の通り整理します。

#### 【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公益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、交通基盤や公共公益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、高齢者が健幸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。**

**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。**

⇒ 拠点性を確立できる、宇陀市の魅力を打ち出す。

⇒ 地域公共交通網形成計画との連携を図り、両計画の最適解を目指す。

## 5.2 目指す将来都市構造の構築

### (1) 将来都市構造の構築に向けた着眼点

都市構造の構築に向けて、これまでは人口増加や成長・拡大を前提として、開発圧力をコントロールするために規制を行ってきましたが、人口が減少していくことが予測されている中で、持続可能で安全・安心して暮らすことができる都市づくりを進めていくためには、地域住民や民間活力を呼び起こす必要があります。そのためには、戦略的なまちづくりが求められており、目指す戦略的都市構造の実現に向けて、ゆるやかな土地利用の誘導を図ることとします。

そこで、本計画では、以下の着眼点を踏まえた展開を図ります。

- 子育て・若者世代の定住促進(空家の活用)
- 高齢者の居住安定性の確保(住宅団地の高齢化問題への対応および高齢者の街なか居住の促進)
- 地域の産業、地場産業である毛皮革産業の振興・継続と観光産業の活性化
- 地域振興と生活利便性および効率的な都市経営を実現する公共交通ネットワークの構築

### (2) 宇陀市立地適正化計画における拠点の設定

平成29年(2017年)3月に策定した「宇陀市都市計画マスタープラン」では、榛原地域の中心部である榛原駅周辺を都市拠点として設定し、都市基盤整備の推進をはじめとした市の中心的拠点の形成を図ることとしました。都市拠点は、周辺の公共施設へのアクセスの改善等、様々な都市機能が集積した魅力ある拠点の形成を目指すものです。一方、大宇陀地域、菟田野地域、室生地域の各拠点は地域拠点として設定し、公共施設を中心とした生活に必要な都市機能を集積し、日常生活の利便性を高めるとともに、地域の拠点として活力を発信していく拠点形成を図ることとしています。

立地適正化計画では、都市計画マスタープランにおける位置づけを踏襲しつつ、さらに具体的な機能の誘導を目指していくものとするため、榛原地域の都市拠点の中に「中心拠点」、大宇陀・菟田野地域の地域拠点の中に「生活拠点」を位置づけ、各種機能の確保・誘導を図るものとします。また、中心拠点・生活拠点以外の集落や、宇陀市都市計画マスタープランの農業・集落ゾーンにおける既存集落では、概ね旧小学校区の範囲において「集落拠点」を位置づけ、日常生活の利便性を確保するものとします。

※室生地域は都市計画区域外となるため、立地適正化計画では具体的な拠点の設定は行いませんが、地域拠点(室生口大野駅周辺)や集落拠点としての都市機能の集積・日常生活の利便性の向上を、都市計画マスタープラン等の各種計画により目指すものとします。

表 立地適正化計画における各拠点の位置づけ

	含まれるエリア	都市計画マスタープランでの位置づけ	立地適正化計画での位置づけ
<b>中心拠点</b>	榛原地域	都市拠点	様々な都市機能が集積した、本市はもとより県東部地域を牽引する魅力を有する拠点
<b>生活拠点</b>	大宇陀地域・菟田野地域	地域拠点	生活に必要な機能が集積し、高い日常生活の利便性を有する拠点
<b>集落拠点</b>	上記以外の集落および市街化調整区域や都市計画区域外の集落	—	概ね旧小学校区の単位で、日常生活の利便性が確保される拠点

### (3) 本市が目指す将来都市構造

着眼点を踏まえた展開を実施することで、中心拠点だけではなく、生活拠点においても安定した生活を実現し、持続可能な都市形成の実現を目指します。

このため、都市構造構築の方向性をもとに、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、「健幸都市」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、本計画の根幹となる「本市の定住促進を牽引する都市機能と、生活拠点における機能の確保・誘導」を目指すために、次の①～③の展開方針を整理します。

#### 【本計画の根幹】

中心拠点(都市機能誘導区域)における医療福祉施設、子育て支援施設および高齢者居住施設等の確保・誘導を図ります。

⇒本市の定住促進を牽引する都市機能と、生活拠点における機能の確保・誘導

### 展開方針①

都市機能誘導区域に近接する戸建住宅団地の戦略的活用を図ります。

⇒高齢化の進行(独居・空き家化など)に対応し、子育て世代向け住宅へと転換促進



戦略的都市構造 1

### 展開方針②

公共交通ネットワークの構築と連動した生活サービス機能および公共交通機能の充実を図ります。

⇒公共交通ネットワーク構築と連動した生活拠点の形成(防災拠点にも対応)



戦略的都市構造 2

### 展開方針③

生活拠点(大宇陀地域・菟田野地域)および市街化調整区域、都市計画区域外集落地は、定住の適切な確保と、集落地での安定した生活を支えるため、産業振興(観光サービス機能の充実を含む)と連動した生活サービス機能および公共交通機能の充実を図ります。

⇒産業振興等と連動した居住安定化促進



戦略的都市構造 3

### 5.3 戦略的都市構造の整理

#### (1) 戦略的都市構造 1：定住促進と高齢者居住の両立戦略

本市中心市街地は、近鉄榛原駅を中心に比較的コンパクトに形成されているほか、駅から概ね1km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です。その特徴を活用して、定住促進と高齢者居住の両立を図ります。

- ①医療・福祉関連施設、子育て支援施設および生活サービス施設(商業施設を含む)の都市機能誘導区域内への適正な立地を確保しながら、安全で安心して生活できる高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅等)の誘導を図ります。
- ②都市機能誘導区域に隣接する戸建住宅団地の高齢世帯化に伴う独居世帯・空き家の増加に対応するため、子育て世帯向け住宅として戸建住宅を活用するとともに、高齢者の街なか住宅(都市機能誘導区域内)への住替えを促進します。(高齢者が居住している戸建住宅は子育て世帯への売却・賃貸を促進します。)
- ③これにより、環境と利便性の良い住宅を子育て世代に供給するとともに、安全で安心して生活できる高齢者向け住宅を連携して確保し、子育て世代の定住促進と高齢者の居住の安定、空き家対策を一体的に解消することを目指します。

#### 【若者定住誘導・促進と高齢者向け住宅の適正確保を図る住替えシステムのイメージ】

- ・ 住替え等を希望する高齢者が住む戸建住宅を子育て世代等に斡旋し、その家賃・売却収入を原資として、榛原駅周辺に誘導する高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅等)への入居を促進します。
- ・ 空き地、空き家等についても、子育て世代を中心とした若者世代への売却・賃貸の誘導を図ります。
- ・ これらを効果的に誘導するために、民間による不動産取引等の活用が望まれ、住替え等に関する情報提供・斡旋等が円滑に実施されるよう、民間と協力した誘導促進策の検討を図ります。

## 【定住促進・遊休不動産等の利用促進を誘導する助成制度の効果的活用】

## ■マイホーム借上げ制度

- ・ 本制度は、使わなくなった古い一戸建てを、移住・住みかえ支援機構(JTI)が10年以上の定期借家契約で借上げ、所有者に代わり必要な工事を行った上で、入居者に転貸し、安定した賃料を保証するものです。奈良県とJTIは協働連携協定を結んでおり、通常は所有者が50歳以上の年齢制限がありますが、この条件を撤廃した運用が可能となっており、戦略的に情報発信を実施することを検討します。

## ■宇陀市空き家情報バンク

- ・ 子育て世帯に、「定住促進奨励金」、「空き家活用推進事業」等の制度について、戦略的に情報発信を実施することを検討します。

## ■定住促進奨励金

- ・ 本制度を拡充し、子育て世帯等の定住誘導を図ることを検討します。

## ■空き家活用推進事業

- ・ 特に、空き家情報バンクとあわせて、戸建住宅団地内で積極的に活用をPRすることにより、戸建住宅団地における「買い物難民」対策を図り、在住者の生活サービスの確保と転入者の増加に繋げることを検討します。

## (2) 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

都市拠点と地域拠点を公共交通ネットワークでつなぎ、本市の目指す戦略的都市構造を実現します。なお、公共交通ネットワークは、地域特性を考慮した利便性と効率性の両立を目指すものとします。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。

## ■拠点間交通ネットワーク

- ・ 中心拠点である近鉄榛原駅を中心として、各生活拠点と中心拠点を結ぶ「路線バス」の維持・効率化を図り、利用促進の向上を目指します。

## ■生活拠点内および周辺地域の公共交通アクセス

- ・ 生活拠点までの交通アクセスは、地域ごとに「コミュニティバス」の効果的活用を検討し、路線バスの効率性確保とコミュニティバスによる地域での利便性確保の両立を図ります。なお、室生地域内については、現在実施しているデマンド型乗合タクシーの維持を図ります。
- ・ 利用者への利便性確保や利用者の安定的確保・増加を図るために、広域的な集約施設等(鉄道駅・病院・公的機関・大規模商業施設等)へのアクセスと地域内交通の確保の両面から運行ルート・範囲などを検討します。

## (3) 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

本市は、榛原地域のコンパクトな都市機能集積と中山間部の産業・歴史文化を有する大宇陀地域・菟田野地域および室生寺を中心とした歴史観光拠点の室生地域により構成されており、榛原地域の中心的サービス機能と中山間部の各地域との連携により、戦略的に中心市街地と産業振興の活性化を結び付けます。

- ①都市機能誘導区域を中心に、本市全体の集客力を高める観光・交流の情報発信機能を確保します。
- ②生活拠点の特産品直売所を地域住民の日常的な生活サービス施設としても活用し、観光振興と地域の産業、地場産業である毛皮革産業の振興および生活サービスの向上を連携し、展開を図ります。
- ③都市計画マスタープランにおいて「農業・集落ゾーンおよび自然環境保全ゾーン」に位置づけられている区域は、本市の戦略的都市構造を実現する上での後背地（歴史・自然環境および農産物・里山環境などの情報発信・供給地）として、中心拠点・生活拠点等と連携した保全・活用を図ります。

（具体的な地域ごとの戦略イメージ）

- ・ 大宇陀地域は、大宇陀地域事務所による行政サービスと道の駅「宇陀路大宇陀」を活用した生活サービスの確保を図り、2箇所の連携により生活拠点の形成を図ります。道の駅を中心とした地域の産業・商業活動の維持・向上により、地域の担い手の確保・育成を図ります。
- ・ 菟田野地域は、菟田野地域事務所を核として、周辺の子育て支援センターや医療施設と一体的に生活拠点の形成を図ります。また、「産業振興センター」での産業振興により、地場産業である毛皮革産業などの担い手の確保・育成を図ります。
- ・ 都市計画マスタープランにおける農業・集落ゾーンは、農業生産および集落生活の安定化を図り、地域の産業、地場産業である毛皮革産業での振興も考慮した生産・生活環境の保全・活用を図ります。また、生活利便性を適切に確保するため、公共交通等の適切な利便性確保を図ります。
- ・ 都市計画マスタープランにおける自然環境保全ゾーンは、古来より受け継がれてきた豊かな自然環境を、日常生活に潤いを供給する緑地空間として、今後も適切に保全しながら、有効に活用します。

宇陀市立地適正化計画における位置づけ・方針

	都市計画区域		
	大宇陀地域	菟田野地域	榛原地域
都市計画マスタープランによる拠点の位置づけ	地域拠点	地域拠点	都市拠点
立地適正化計画による拠点の位置づけ	生活拠点	生活拠点	中心拠点
都市機能誘導区域	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活サービス拠点</li> <li>まちなか居住</li> <li>交流情報発信</li> </ul>
居住誘導区域	地域の産業と合わせた定住促進（担い手の確保）	地域の産業（地場産業）と合わせた定住促進（担い手の確保）	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建て住宅地</li> <li>→重点的定住誘導区域</li> <li>その他の区域</li> <li>→利便性を活かした計画的な定住促進</li> </ul>
公共交通の拠点	大宇陀地域事務所道の駅「宇陀路大宇陀」	菟田野地域事務所菟田野古市場周辺	近鉄榛原駅
主要な公共交通および地域間交通	榛原地域間路線バスやコミュニティバス活用の検討による地域内移動	榛原地域間路線バスやコミュニティバス活用の検討による地域内移動	榛原駅を発着する路線バス・鉄道等
生活の拠点と想定される日常生活の形	大宇陀地域事務所や道の駅「宇陀路大宇陀」を中心とした生活拠点で生活サービスの提供を行う	菟田野地域事務所や中心市街地を中心とした生活拠点で生活サービスの提供を行う	榛原駅や宇陀市役所を含む中心拠点にふさわしい各種サービスの提供を行う
中長期的な地域の方向性	地域の産業等の担い手の受け入れ →コミュニティビジネスの振興	地域の産業（地場産業）等の担い手の受け入れ →コミュニティビジネスの振興	子育て世代の定住促進

(参考)

都市計画区域外	
室生地域	
室生口大野駅周辺	三本松駅周辺
地域拠点	—
—	—
—	
—	
近鉄室生口大野駅	近鉄三本松駅
鉄道やコミュニティバス活用の検討による地域内移動 (室生地域内はデマンド型乗合タクシーサービスを継続)	
室生地域事務所を中心とした既存施設の活用により、生活サービスの提供を行う	道の駅「宇陀路室生」を中心とした既存施設の活用により、生活サービスの提供を行う
<ul style="list-style-type: none"> <li>移住者（若者等）の受け入れ</li> <li>観光振興による賑わいの向上</li> </ul>	



【戦略的都市構造のイメージ】

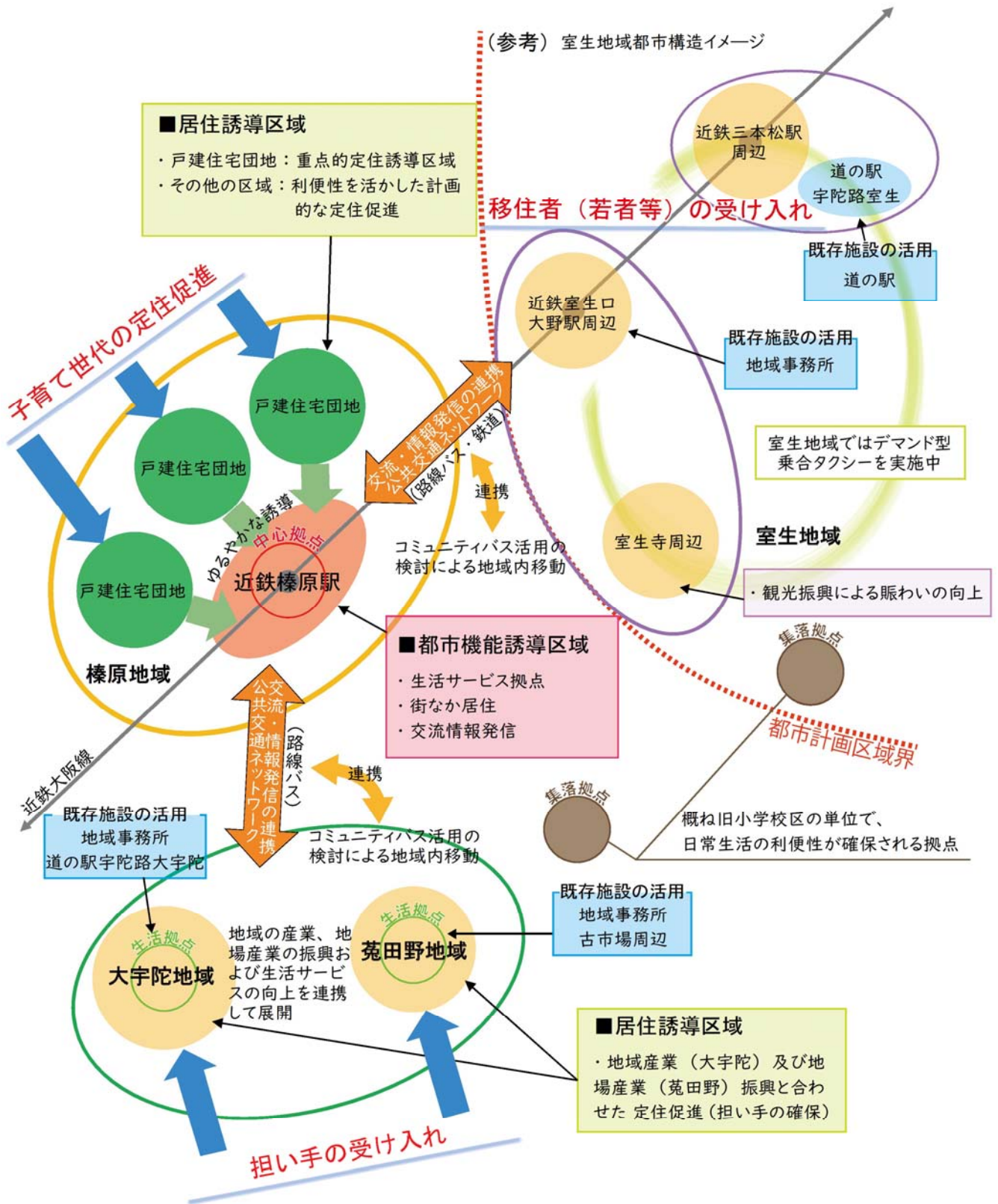


図 戦略的都市構造イメージ