

第6章 都市機能誘導区域・居住誘導区域

6.1 都市機能誘導区域

(1) 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。

これらの内容を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を以下の抽出により設定します。

【都市機能誘導区域の設定方針】

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

(2) 都市機能誘導区域の設定

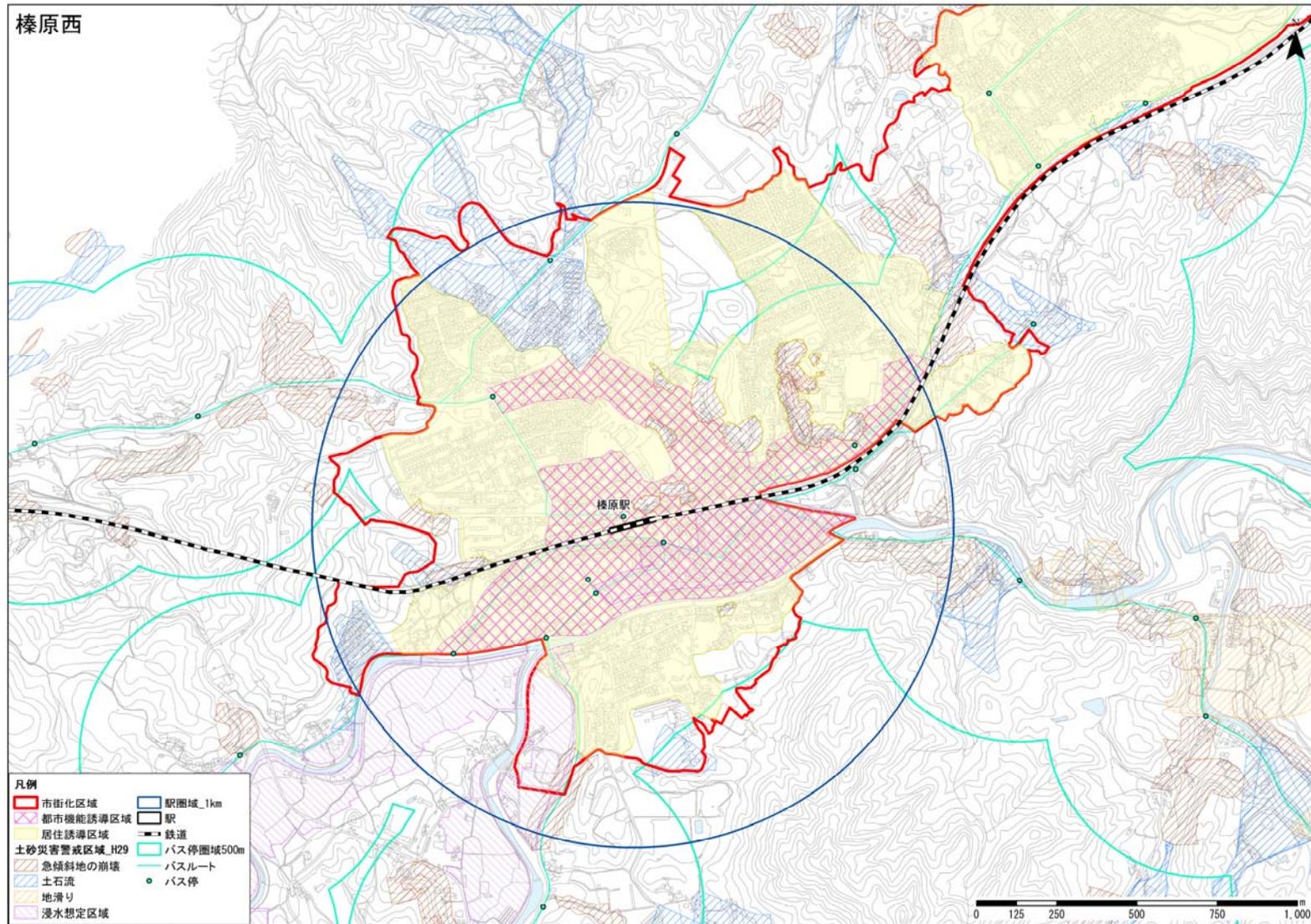


図 都市機能誘導区域

(3) 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。

本市には、都市機能誘導区域として設定する榛原地域において、下表に示す通り、比較的都市機能が集積しています。

表 榛原地域の各種施設一覧

	地域	榛原
	中心点	近鉄榛原駅
		1,000m 圏
行政	市役所、地域事務所	・宇陀市役所
文化	図書館、公民館、文化施設	・宇陀市榛原総合センター(宇陀市立中央図書館、榛原分館) ・宇陀市農村環境改善センター「農林会館」 ・宇陀市歴史文化館 旧旅籠「あぶらや」
医療	病院、診療所	<ul style="list-style-type: none"> ・宇陀市立病院 ・城井内科医院 ・医療法人谷口内科医院 ・医療法人萩乃里診療所 ・林歯科医院 ・藤井歯科医院 ・松田歯科医院 ・水谷歯科医院 ・釜本眼科医院 ・たかしま耳鼻咽喉科 ・トリミ眼科 ・杉年歯科医院 ・榛見が丘歯科クリニック ・藤本歯科医院 ・松塚歯科医院
福祉	通所介護	<ul style="list-style-type: none"> ・宇陀市介護老人保健施設さんとぴあ榛原 ・特定非営利活動法人サポートセンターきずな ・デイサービス ベルライフ榛原 ・デイサービスちくま ・デイサービス AZ 宇陀 ・デイサービス 四つ葉のクローバー 榛原 ・介護センターCoCoRo
学校	小中高校	<ul style="list-style-type: none"> ・榛生昇陽高等学校 ・榛原小学校 ・榛原中学校
保育	幼稚園、保育所、こども園	<ul style="list-style-type: none"> ・榛原幼稚園 ・榛原北保育園 ・しらゆり保育園
商業	大規模小売店舗 +スーパー	<ul style="list-style-type: none"> ・サンクシティ ・Price Cut(プライスカット) 榛原福地店 ・ココカラファイン榛原店 ・ドラッグコスモス

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。

表 誘導施設

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 m ² 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

(4) 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。

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

(5) 誘導施設と誘導施策、目標・効果の整理

これまでの戦略的都市構造の整理を踏まえ、誘導を目指す施設や定量的目標および進捗管理のための指標となる効果について、以下の通り整理します。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。

表 施策・誘導施設・目標・効果の整理

施策	施策の考え方	誘導施設の検討	定量的目標の設定	効果
施策① 定住促進と 高齢者居住 の両立戦略	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅団地の空き家対策 高齢者向け住宅の計画的供給 	<ul style="list-style-type: none"> ■健康増進に必要な施設(地域包括支援センター) ■子育てに必要な施設(地域子育て支援センター、保育所、認定こども園) ○高齢者向け住宅(サ高住・老人ホーム等:民間誘導) ○定住促進住宅 ○戸建住宅等のリノベーション(民間誘導) 	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内の人口密度の維持 36.3人/haを維持 一時保育事業の、未就園児の年間平均利用回数の増加 3.8回→4回 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 84%→100% 	<ul style="list-style-type: none"> 生活サービス施設の持続向上 公共サービスの提供の効率化 子育て世代の定住促進、仕事と子育ての両立 商店街の活性化
施策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	<ul style="list-style-type: none"> 路線バスの効果的活用 コミュニティバスの活用の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○拠点型バス停(バス停+情報掲示板など) ○コミュニティバスの活用(民間連携・委託) 	<ul style="list-style-type: none"> 市内有償バスの年間利用者数の増加 6,164人→7,500人 路線バスの運行系統の維持 路線バス7路線8系統を維持 	<ul style="list-style-type: none"> 地域公共交通の充実
施策③ 中心拠点と 生活拠点の 連携による 産業振興戦 略	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便施設の効果的・効率的配置 交流拠点施設等の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■生活の利便のための施設(商業施設) ■健康増進に必要な施設(医療施設(病院)) ■子育てに必要な施設(地域子育て支援センター) ○交流施設・情報発信施設 ○地域産業情報発信拠点(大宇陀・菟田野地域) 	<ul style="list-style-type: none"> 市内中小企業者を対象とした融資件数の増加 26件→35件 	<ul style="list-style-type: none"> 地元事業所活動の促進・支援



- :都市機能誘導区域への誘導を目指す誘導施設
- :誘導施設としては位置づけないが、施策に対して必要となる施設やサービス

6.2 居住誘導区域

(1) 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。以下に、都市計画運用指針に示されている居住誘導区域の設定に関する留意事項を示します。

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

②都市再生法によって居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ア 市街化調整区域
- イ 災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域・農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法の特別地域、保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域・特別地区、森林法の保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区

③原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域

④総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ア 土砂災害警戒区域
- イ 津波災害警戒区域
- ウ 水防法の浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法の都市洪水想定区域・都市浸水想定区域
- オ 土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波防災地域づくりに関する法の浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

⑤居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ア 都市計画法の工業専用地域・流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 都市計画法の特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域

であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

- エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

(参照:都市計画運用指針)

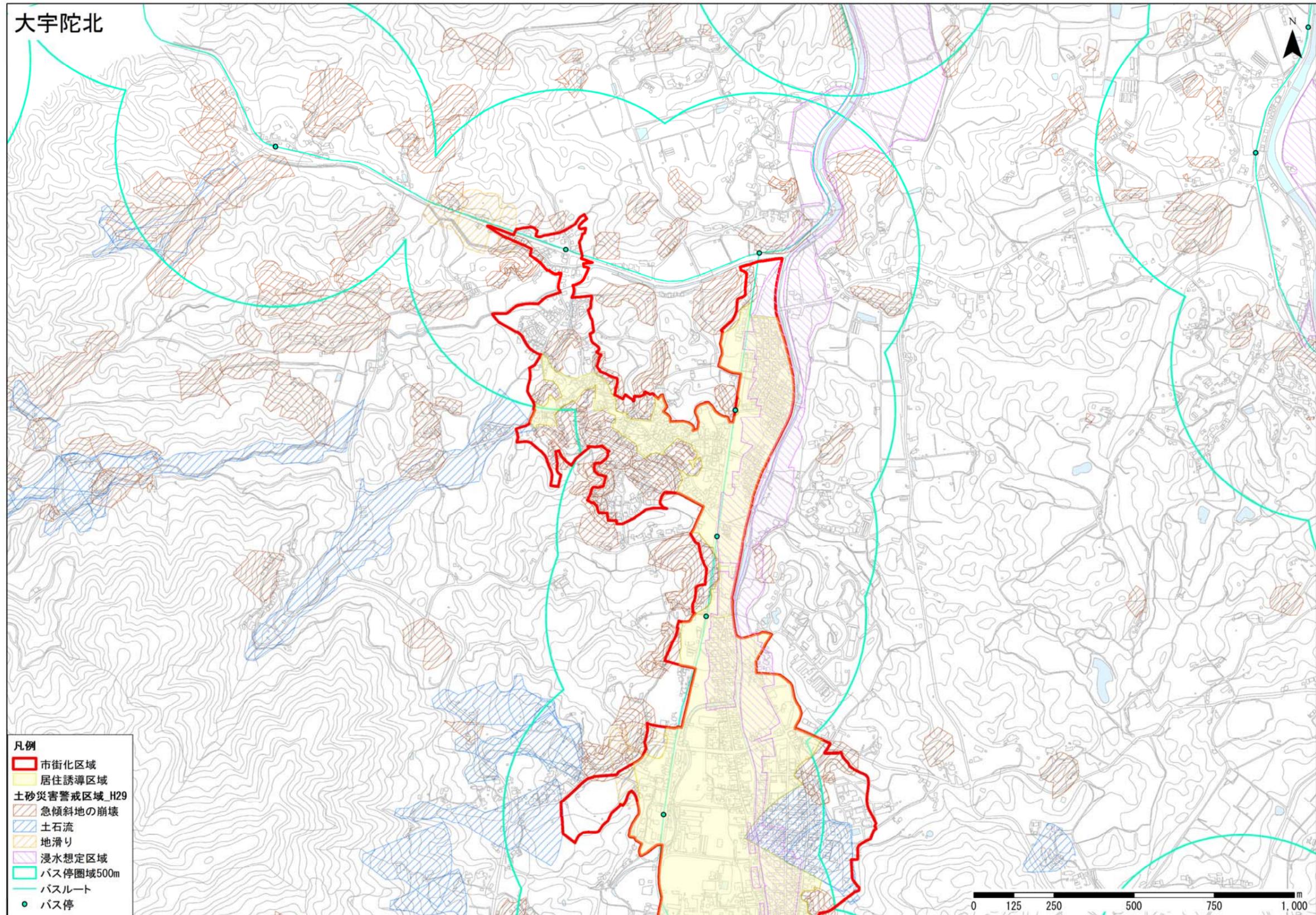
これらの内容を踏まえ、本市における居住誘導区域を以下の抽出により設定します。

【居住誘導区域の設定方針】

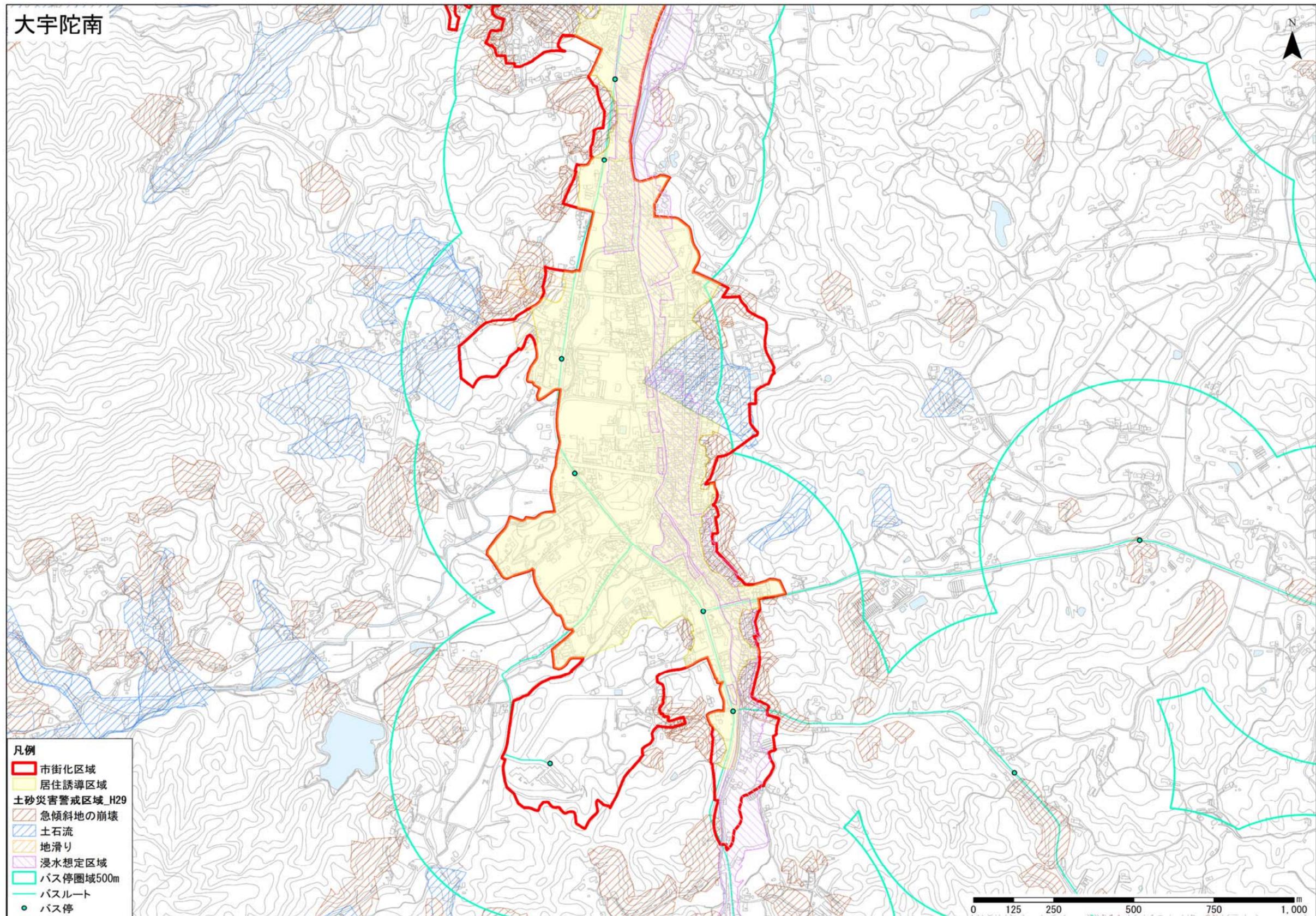
1. 公共交通の利便性が高く、「都市機能誘導区域」への公共交通アクセスがおおむね確保されている区域 **含める**
 - 基幹公共交通網の鉄道駅から1,000m圏域、バス停から500m圏域内
2. 一定の規模の人口が集積する区域および今後集積が見込める区域 **含める**
 - 住居系用途地域内
 - ※ただし、住工混在地域としてこれまでの生活が確立されている準工業地域については、居住誘導区域に含めることとする。
 - 現在の人口密度が20人/ha以上であり、かつ、一定のまとまりがある区域
3. 上記のうち、土砂災害警戒区域 **含めない**
 - 急傾斜地の崩壊や土石流、地滑りの発生等の災害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

(2) 居住誘導区域の設定

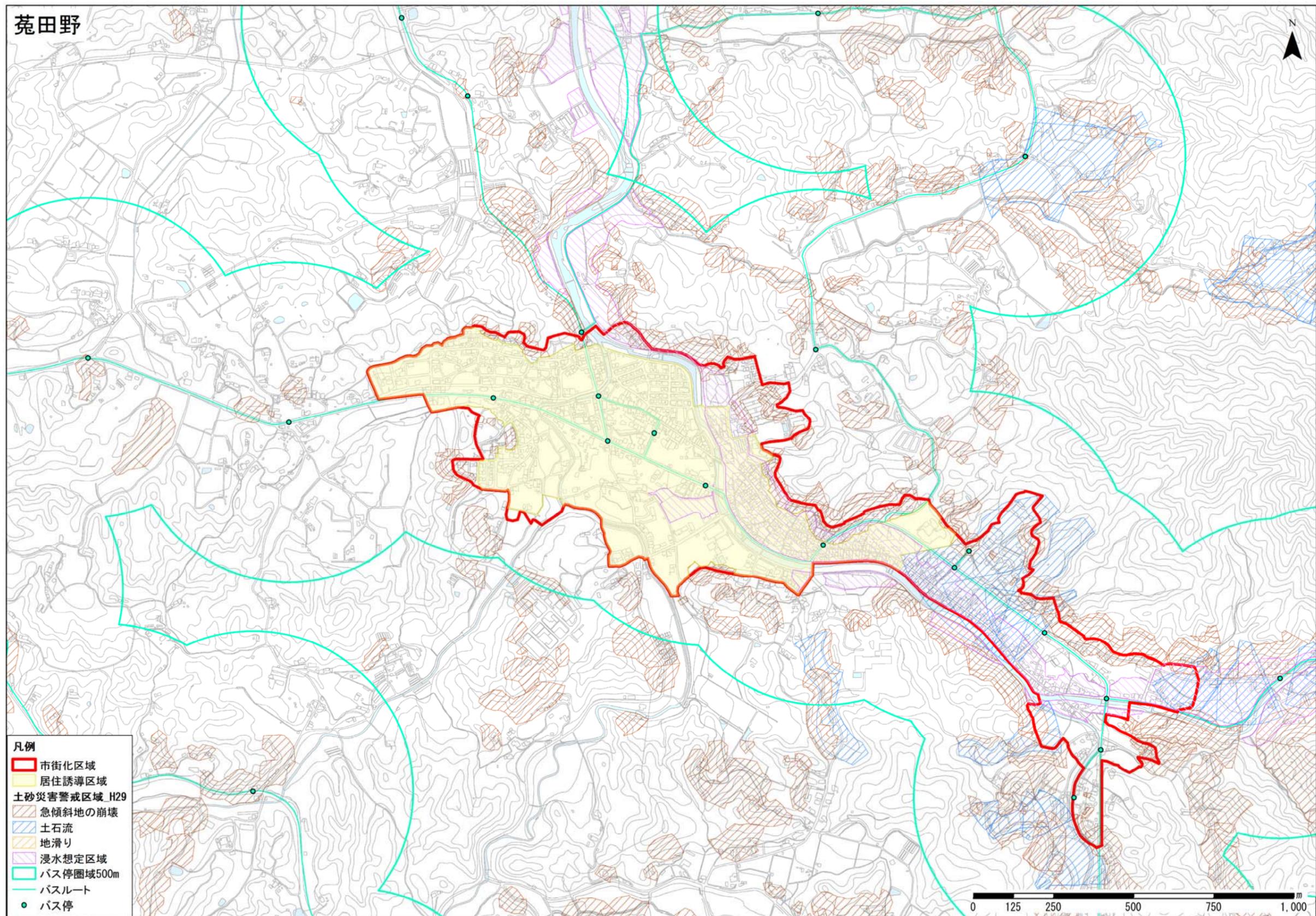
■大宇陀地域(北)



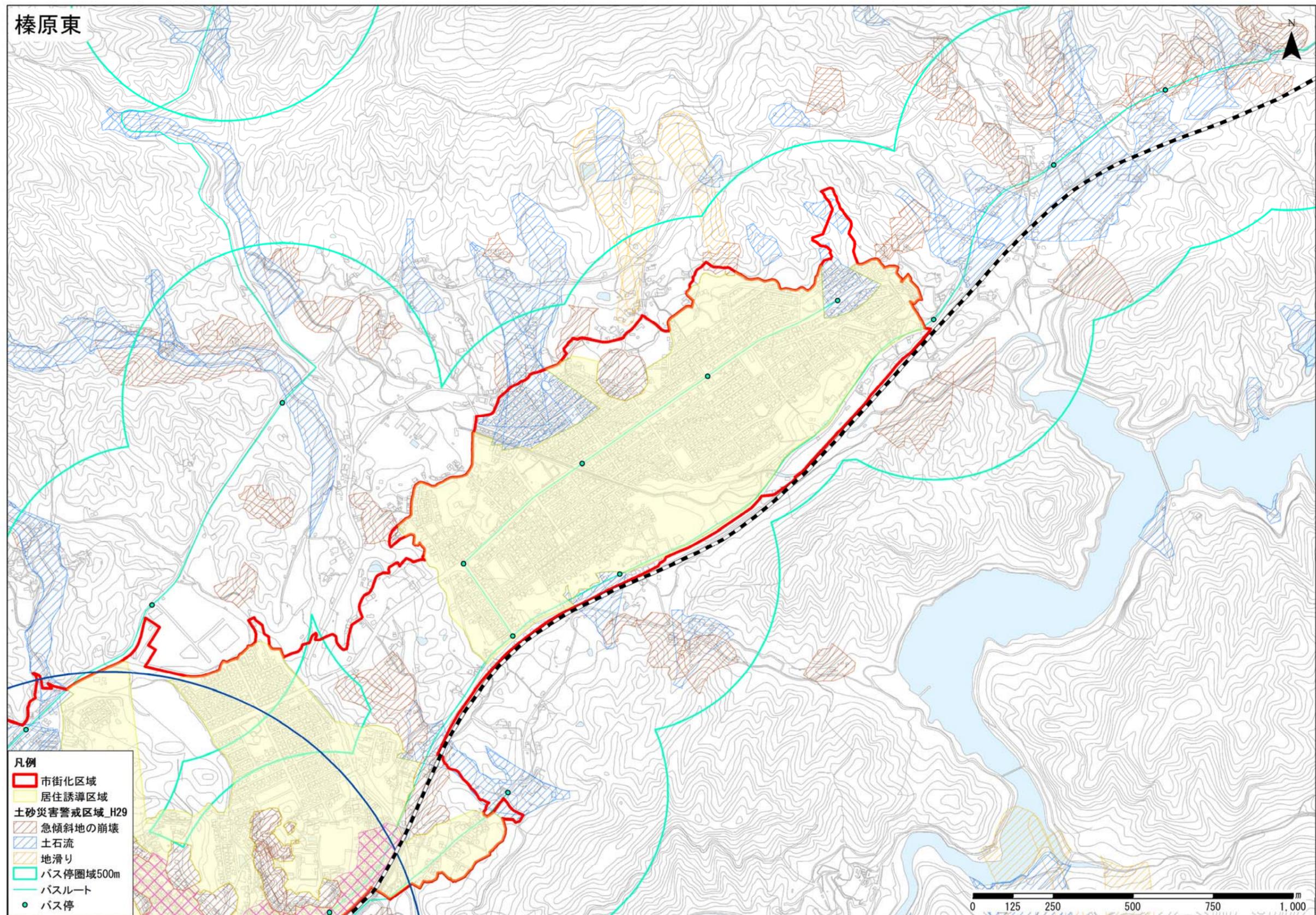
■大宇陀地域(南)



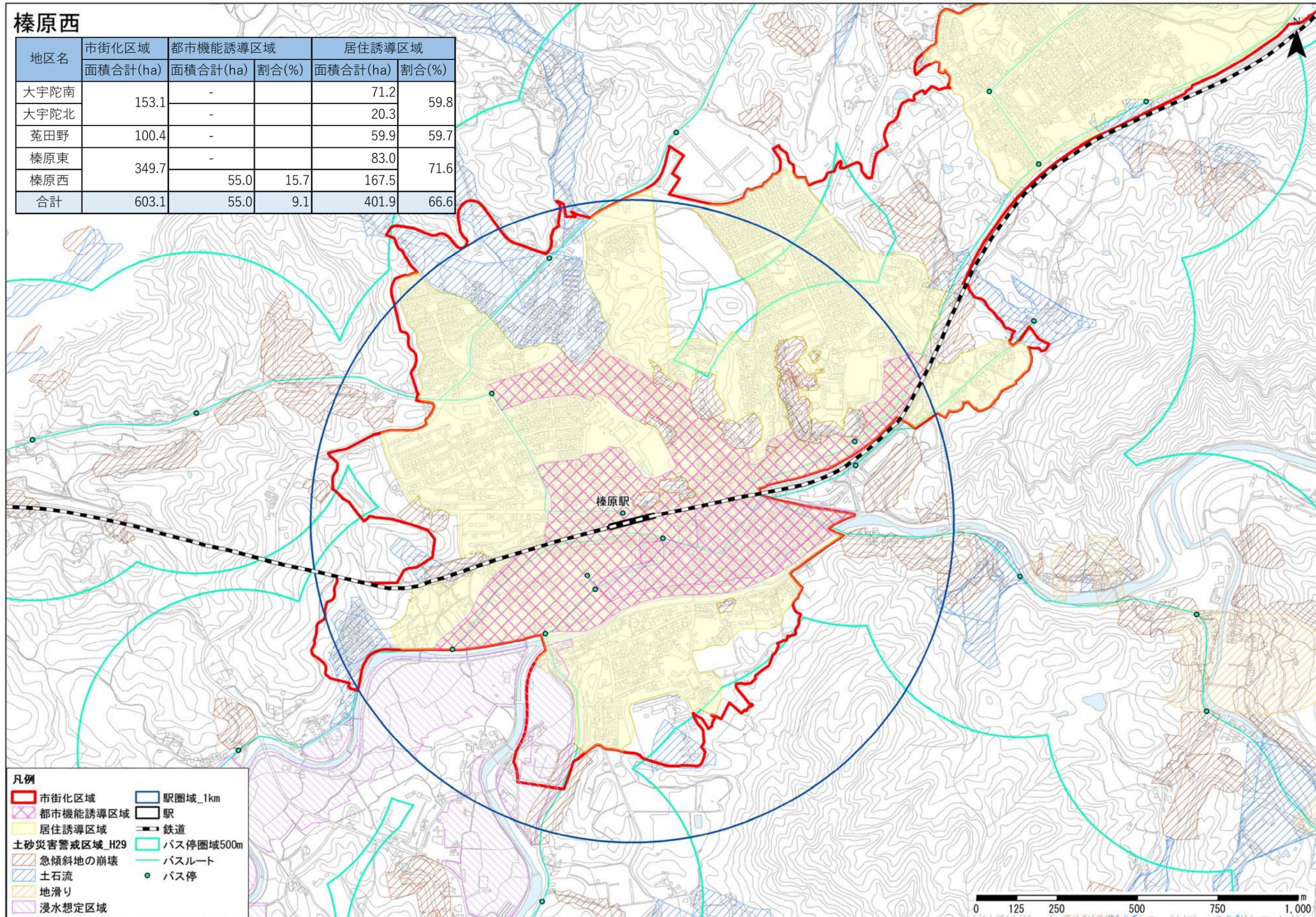
■菟田野地域



■ 榛原地域(東)



■榛原地域(西)



6.3 都市機能誘導区域を設定しない区域の考え方

都市機能誘導区域は、効率的な都市経営に資することができるように、医療・福祉・商業等の都市機能を、中心拠点やその周辺に誘導・集約し、これらの各種サービスの効率的な提供が図られる区域です。宇陀市立地適正化計画では、都市機能誘導区域を榛原地域周辺のみを設定することとしますが、本市の合併前の各地域の中心部においては、それぞれ都市機能の立地や居住の集積が見られます。このため、大宇陀地域・菟田野地域の中心部では、生活拠点を位置づけ、都市機能の維持を図ることで、日常の生活の利便性を確保することとします。また、市街化調整区域や都市計画区域外における既存の集落では、概ね旧小学校区の範囲内において日常の生活の利便性を確保することを目的とした集落拠点を位置づけます。

(1) 大宇陀地域

- ・都市機能誘導区域は設定せず、宇陀市都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進めます。
- ・地域公共交通(路線バス)を維持・充実させることで、都市機能誘導区域(榛原地域周辺)との連携強化を目指します。
- ・大宇陀地域事務所での行政サービスを維持します。
- ・徒歩または自転車による移動範囲における医療、福祉、商業サービス等の維持を図ります。
- ・居住誘導区域を設定し、人口密度の維持を目指すとともに、居住環境の維持・向上を図ります。
- ・本計画では交流人口の増加を目指すことには触れませんが、道の駅「宇陀路大宇陀」や重要伝統的建造物群保存地区「宇陀市松山」は本市における重要な観光資源でもあり、関連する他の計画と整合を図りながら賑わいの創出を目指します。

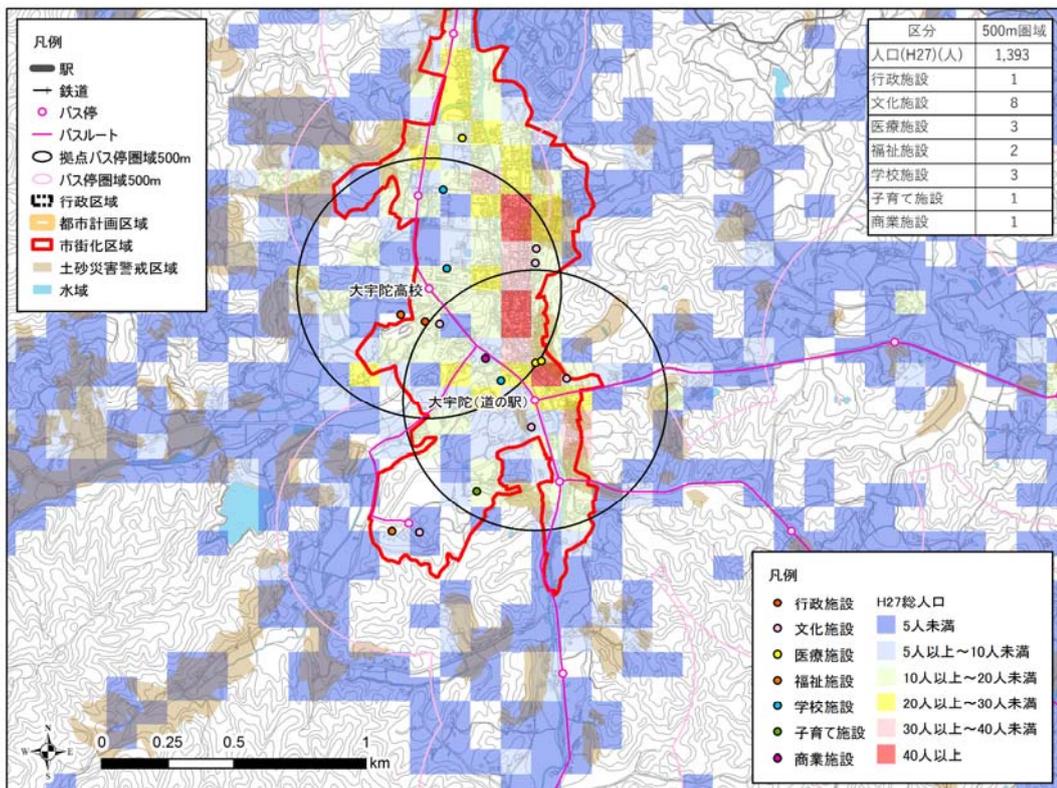


図 大宇陀地域施設立地状況

(2) 菟田野地域

- ・都市機能誘導区域は設定せず、宇陀市都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進めます。
- ・地域公共交通(路線バス)を維持・充実させることで、都市機能誘導区域(榛原地域周辺)との連携強化を目指します。
- ・菟田野地域事務所での行政サービスを維持します。
- ・徒歩または自転車による移動範囲における医療、福祉、商業サービス等の維持を図ります。
- ・居住誘導区域を設定し、人口密度の維持を目指すとともに、居住環境の維持・向上を図ります。
- ・大宇陀地域同様、「宇太水分神社」周辺では、他の計画と整合を図りながら賑わいの創出を目指します。

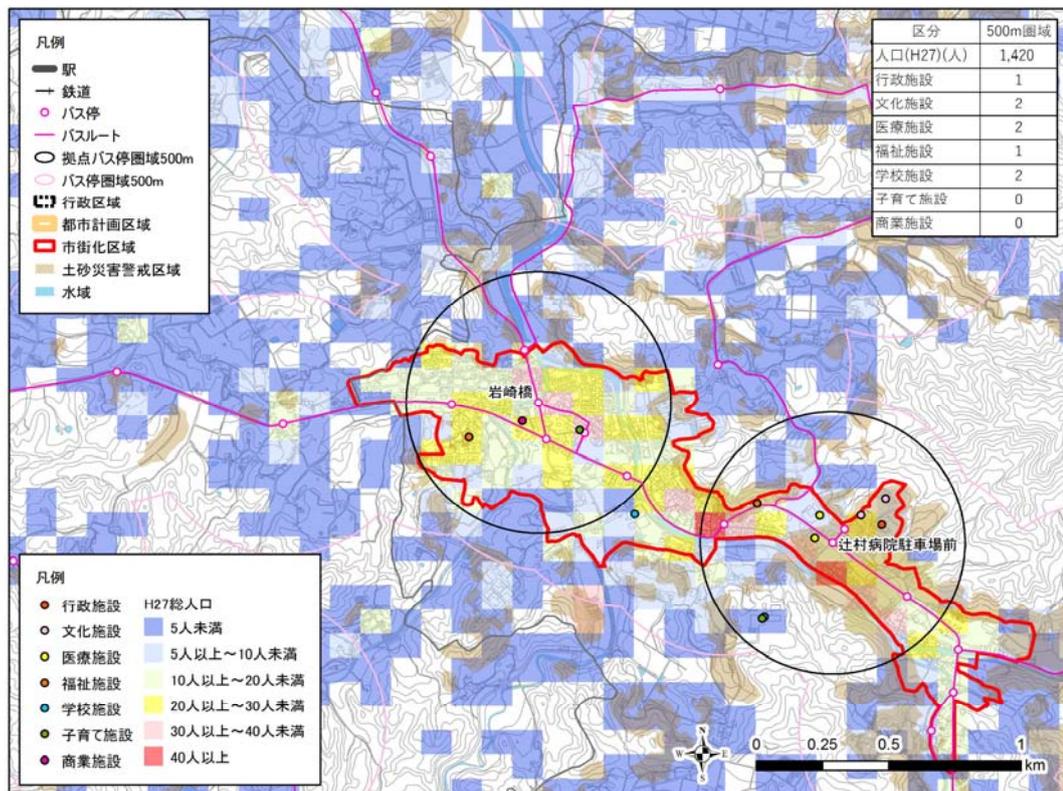


図 菟田野地域施設立地状況

(3) 室生地域（室生口大野駅周辺）

- ・室生地域は、都市計画区域外のため、立地適正化計画の対象区域にはなりません。近鉄大阪線室生口大野駅の周辺は、室生地域事務所を中心として一定の都市機能が集積しています。
- ・本市の都市機能誘導区域である榛原地域周辺には近鉄大阪線により1駅でアクセスが可能であるため、室生口大野駅周辺を地域拠点として位置づけ、日常生活サービス機能の維持を図ることとします。

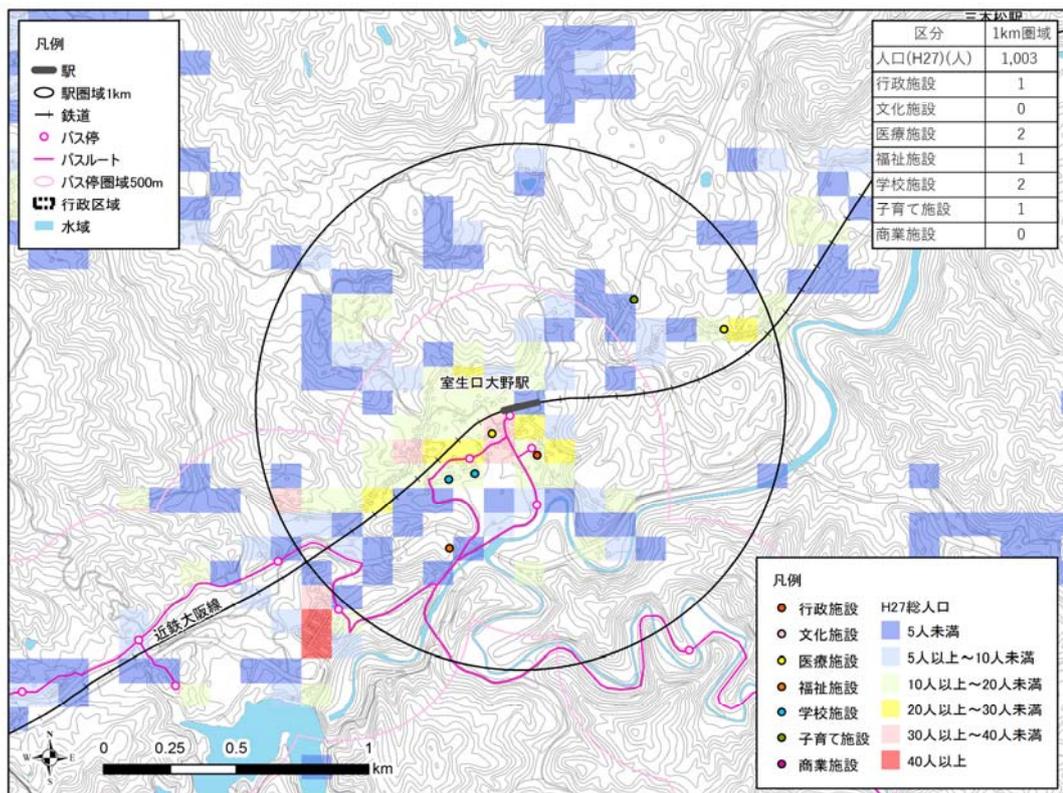


図 室生地域施設立地状況

(4) その他の地域（市街化調整区域や都市計画区域外における既存の集落等）

・市街化調整区域や都市計画区域外における、一体的な日常生活圏を構成している既存の集落等でも、集落拠点として位置づけ、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるように、地域にあった生活サービス機能や交通ネットワークの確保等を進めていきます。

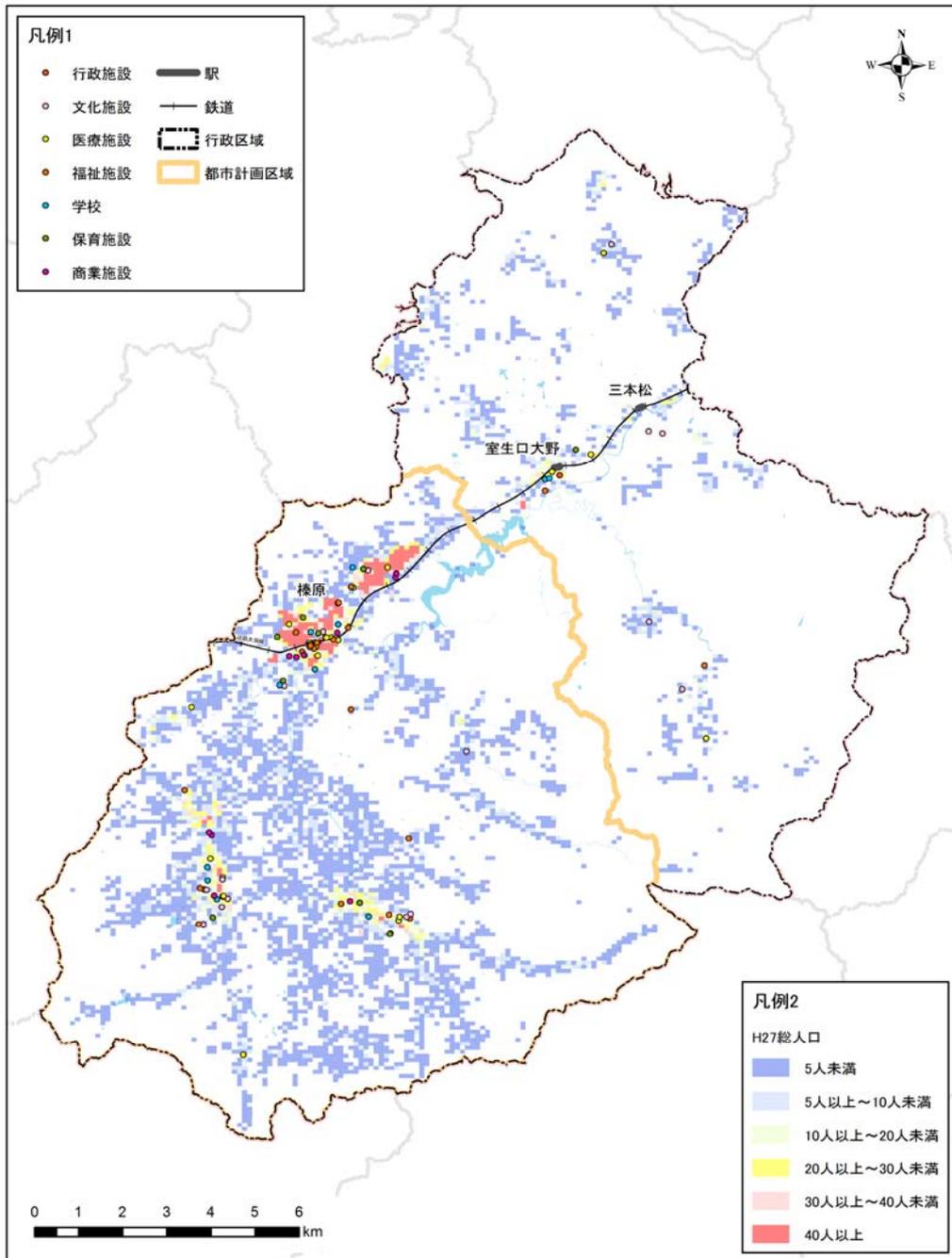


図 市全域施設立地状況