

都市再生整備計画

きんてつはいばらえきしゅうへんちく
近鉄榛原駅周辺地区

ならけんうだし
奈良県 宇陀市

令和6年2月
令和7年2月変更

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	奈良県	市町村名	宇陀市	地区名	近鉄榛原駅周辺地区	面積	48.6 ha
-------	-----	------	-----	-----	-----------	----	---------

計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度
------	--------------------	------	--------------------

目標
 大目標:大和高原の玄関口として、賑わいと交流を生み出すまちづくりを進める
 目標1:公有地等の活用による公共施設の再編・再配置
 目標2:地域資源の活用によるまちの魅力向上
 目標3:移住・定住の促進

目標設定の根拠
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)
 宇陀市は、平成18年(2006)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247.5km²で、奈良県の6.7%を占める広大な面積を有している。旧町村の中心部に都市機能や住居が集約され、比較的コンパクトなまちが既に形成されている。また、古くから『古事記』『日本書紀』『万葉集』に宇陀の地名が多数登場することから、歴史的資源を多く要する土地柄でもある。第二次宇陀市総合計画(平成31年3月策定、中期基本計画を令和4年3月に策定)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康なまち 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と掲げ、市一丸となって取り組んでいる。一方で、平成7年に4.2万人あった人口は、2040年には約1.7万人にまで減少することが予想され(国立社会保障・人口問題研究所による人口統計結果)、高齢化率は平成27年度時点で大宇陀・菟田野・榛原地域で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る。
 こうした背景に基づき、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り組みを進めていく必要があるため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定した。宇陀市の都市機能誘導区域の設定は、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とし、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している。
 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はかるとともに、さらなる都市活力の維持・向上を図るため、ゆるやかに生活利便のための施設、健康増進に必要な施設、子育てに必要な施設を誘導施設として設置する。

まちづくりの経緯及び現況
 宇陀市では、「第2次宇陀市総合計画」(平成31年度中期基本計画を令和4年3月に策定)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康なまち 宇陀市」を将来像とし、これを受けて策定された「宇陀市都市計画マスタープラン」(平成29年度)では、「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掲げ、市一丸となって取り組んでいる。
 近鉄榛原駅周辺地区(以下、「当地区」という。)は、古代より大和と伊勢を繋ぐ交通の要衝地として栄え、中世から近世にかけて発達した伊勢街道の分岐点「萩原宿」を中心に発展したまちである。昭和5年(1930)の伊勢参宮鉄道の開通と榛原駅の開設を機に、電車とバス・自動車をつなぐ交通網の結節点となった。現在でも奈良県東部の玄関口として、近鉄榛原駅を起点に宇陀市内はもとより曾爾村・御杖村・東吉野村へとバス網が伸びている。
 当地区の北側は、旧伊勢街道の面影を色濃く残す町家(おお越え道)と南(伊勢本街道)に分岐する。分岐点の前に建つ旧旅館「あぶらや」は、伊勢街道に関連する歴史資源として位置づけられるほか、観光の拠点施設として活用されている。当地区の南側は、主要バスターミナルがあるほか、東へ商店街が伸びており、その中ほどに郵便局、金融機関、サテライトオフィスが立地する。また、西にはショッピングセンター、市役所、金融機関、郵便局が立地し、その周辺には未利用の公有地および民地がある。
 なお、当地区を含む近鉄榛原駅から半径1kmの区域は「宇陀市都市計画マスタープラン」で様々な都市機能が集積した魅力ある拠点として位置づけられ、「近鉄榛原駅周辺地区まちづくり基本計画」(令和5年3月策定)においては、「大和高原への玄関口、宇陀はいばら」とのコンセプトを設定し、奈良県東部の玄関口として賑わいと交流を生み出すまちづくりを進めるため、「交通結節機能の向上と賑わいづくりによる宇陀市の顔づくり」「低・未利用地の活用等による市民の生活利便性の向上・企業誘致」「ウェルネスに寄与する健康増進拠点づくり」「長く暮らせる住まいづくりの支援と地域コミュニティの活性化」という5つの方針に基づいて事業計画を定めている。
 また、宇陀市商工会や榛原地区まちづくり協議会などが中心となり、「あいさこいさ祭」などの活性化イベントが継続的に実施されており、今後はより一層、地域自らがまちの価値向上を目指しエリアマネジメントの取組を推進するとともに、官民協働の都市開発事業を推進する。

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の抑制と、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のための誘導施設の整備・充実が求められている。
 ・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充実による自動車に過度に頼らない生活環境の確立が求められている。

将来ビジョン(中長期)
 ①第2次宇陀市総合計画(平成30年度～令和11年度)
 ・健康都市ウェルネスシティ宇陀市の実現
 ・みんなが住み良いまちづくりの実現
 ・地域資源の保全及び産業と連携した活用
 ・市民と行政の協働のまちづくり
 ②宇陀市立地適正化計画(令和元年7月～令和6年度)
 本市が目指す将来都市構造⇒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
 展開方針②公共交通ネットワーク構築と運動した生活拠点の形成(防災拠点にも対応)
 展開方針③産業振興と運動した居住安定化促進
 ③近鉄榛原駅周辺まちづくり基本計画(令和5年3月～令和14年度)
 地区住民をはじめとする市民、観光客や来訪者に対する利便性を高め、宇陀市の拠点機能の強化、ひいては奈良県東部・大和高原の玄関口としての役割を担うような賑わいと交流を生み出すまちづくりを進める。
 ・まちづくりの基本方針
 交通結節機能の向上と賑わいづくりによる宇陀市の顔づくり、低・未利用地の活用等による市民の生活利便性の向上・企業誘致、ウェルネスに寄与する健康増進拠点づくり、長く暮らせる住まいづくりの支援と地域コミュニティの活性化、広域及び地域内の交通体系の確保

都市構造再編集集中支援事業の計画	
都市機能配置の考え方	・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で、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、既存の土地利用を勘案して区域を設定する。
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方	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もの)として、立地の適正化を図る。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)などが挙げられる。 今後、戦略的都市構造の実現に向けて、既存施設によるサービスの維持を図ると共に、更なる都市活力の維持・向上を図るため、ゆるやかに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)、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(当計画では「こども家庭センター(子育て支援センターおよび子育て世帯包括支援センターを統合した施設)」という)、保育所、認定こども園)を誘導施設として設定する。

目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
駅前交流施設の利用者数	人/年	駅前交流施設の年間利用者数	駅前周辺のまちづくりの推進	6,678人/年	R4年度	7,000人/年	R10年度
こども家庭センター利用者数の宇陀市の人口に占める割合	%	こども家庭センター利用者数の宇陀市の人口に占める割合	子育て支援施策の充実	21.3%	R4年度	23.0%	R10年度
榛原地区に移住した未就学児のいる世帯数	世帯	榛原地区に移住した未就学児のいる世帯数の増加	子育て世代の定住促進	20世帯	R4年度	25世帯	R10年度
駅前から商店街にかけての通り全体で実施したイベント開催回数	回/年	駅前から商店街にかけての通り全体で実施したイベント開催回数	駅前周辺のまちづくりの推進	3回/年	R4年度	4回/年	R10年度
あぶらやの来館者数	人	宇陀市歴史文化館旧旅籠あぶらやの来館者数の増加	伊勢街道の活性化	1,378人	R4年度	1,500人	R10年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【公有地等の活用による公共施設の再編・再整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスや利便性向上のためのサービス機能集約 	<p>【基幹事業】(誘導施設 教育文化施設)榛原地域就学前施設(仮称)榛原こども園 【基幹事業】(誘導施設 子育て支援施設)榛原地域就学前施設(仮称)子育て支援センター 【基幹事業】(道路 市道下井足7号線道路改良事業) 【提案事業】(地域創造支援事業)榛原地域就学前施設(仮称)子育て世帯包括支援センター</p>
<p>【地域資源の活用によるまちの魅力向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伊勢街道の歩行環境整備(周遊性を高めるための案内板等の整備) ・近鉄榛原駅から駅前商店街にかけて点在する公有施設の連動による賑わいの創出 ・マルシェ・サロン等のイベント開催によるまちづくりの機運醸成 	<p>【基幹事業】(地域生活基盤施設 情報板)伊勢街道環境整備事業 【提案事業】(まちづくり活動推進事業)まちづくり活動推進事業</p>
<p>【移住・定住の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年層の流出対策、子育て世帯の移住定住の促進 	<p>【基幹事業】(誘導施設 教育文化施設)榛原地域就学前施設(仮称)榛原こども園 【基幹事業】(誘導施設 子育て支援施設)榛原地域就学前施設(仮称)子育て支援センター 【基幹事業】(道路 市道下井足7号線道路改良事業) 【提案事業】(地域創造支援事業)榛原地区就学前施設(仮称)子育て世帯包括支援センター 【提案事業】(まちづくり活動推進事業)まちづくり活動推進事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康増進エリアのエアプラットフォーム設立と運営による官民連携まちづくり推進事業 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	3,245.1	交付限度額	1,622.5	国费率	0.5
---------	---------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路		市道下井足7号線道路改良事業	宇陀市	直	延長60m	R6	R7	R7	R7	51.0	41.0	41.0		41.0	-
公園															-
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		伊勢街道環境整備事業	宇陀市	直	延長2Km	R6	R10	R6	R10	4.9	4.9	4.9		4.9	
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設	榊原地区就学前施設(仮称)榊原こども園	宇陀市	直	延床2,367㎡	R6	R7	R6	R7	2,538.9	2,458.3	2,458.3		2,458.3	1.26
	子育て支援施設	榊原地区就学前施設(仮称)子育て支援センター	宇陀市	直	延床617㎡	R6	R7	R6	R7	524.9	510.8	510.8		510.8	1.26
	元地の管理の適正化														
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
合計										3,119.7	3,015.0	3,015.0	0.0	3,015.0	…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
地域創造支援事業		榊原地区就学前施設(仮称)子育て世帯包括支援センター	宇陀市	直	延床287㎡	R6	R7	R6	R7	229.4	223.4	223.4		223.4	
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業		まちづくり活動推進事業	宇陀市	直	延長約400m	R6	R10	R6	R10	6.7	6.7	6.7		6.7	
合計										236.1	230.1	230.1	0.0	230.1	…B

事業	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
合計									0	0	0	0	0	…C
合計(A+B+C)												3,245.1		

近鉄榛原駅周辺地区(奈良県宇陀市)	面積 48.6 ha	区域 宇陀市榛原萩原元萩原の一部、萩原元玉小西の一部、高萩台の一部、福地の一部、下井足の一部
-------------------	------------	--

