

王寺町立地適正化計画【概要版】

平成30年3月策定

令和 8年3月改定

1. 策定の目的

■ 計画策定の目的・位置づけ

人口減少や高齢化が進んでいく中、高齢者をはじめとする住民が公共交通により、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在するコンパクトシティの取組を推進することが求められます。

立地適正化計画は、住民の居住を誘導する「居住誘導区域」と、生活利便施設を誘導する「都市機能誘導区域」を設定し、都市機能誘導区域にはその区域に誘導・維持する施設（以下「誘導施設」という）を定めるものです。令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法が改正され、近年の自然災害の頻発化・激甚化等を踏まえ、新たな記載事項として「防災指針」を定めることとなり、改定を行うものです。

■ 計画の目標年次

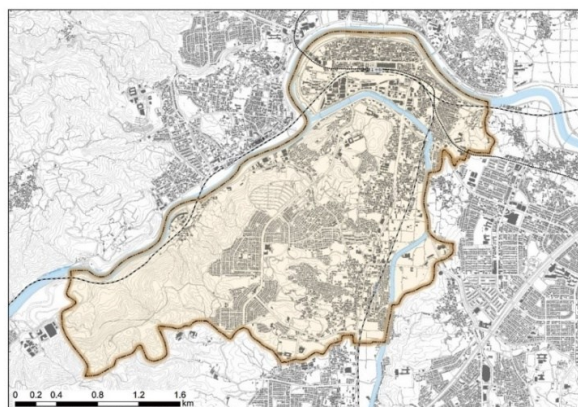
本計画の目標年次は、都市計画マスタープランと整合し、概ね20年後の令和22（2040）年とします。なお、概ね5年ごとに施策の実施状況を調査、分析及び評価を実施することとします。

■ 計画の対象区域

本町の全域の約7km²が大和都市計画区域の範囲となっており、町全域を対象として計画を策定します。

■ 上位計画との整合

立地適正化計画は、王寺町の総合計画、奈良県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、町の都市計画マスタープランとも整合し、都市の防災に関する機能の確保が図られるように配慮します。



図表1-1 対象区域図

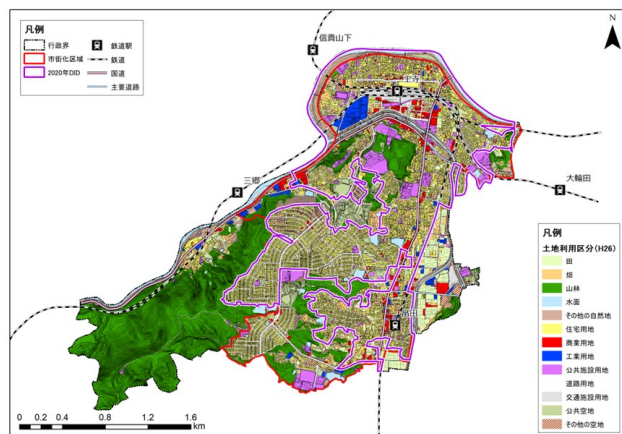
2. 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析

■ 市街地の動向

[土地利用]

町域701haのうち、市街化区域は447haであり、そのうち田・畑や自然地で残された土地は118haの約26%となっています。

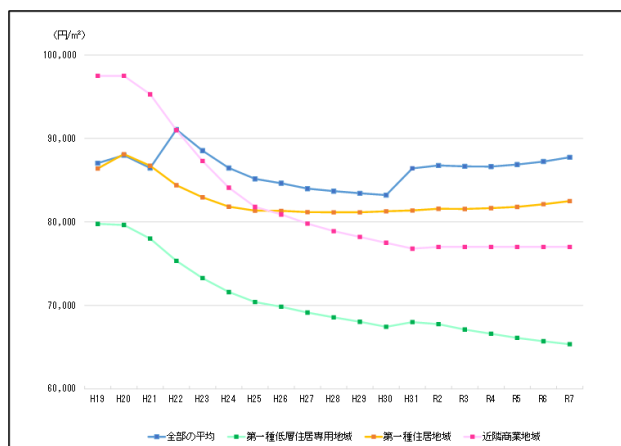
町域の東区域及び西部に位置する市街化調整区域254haは、田・畑や自然地が225haとなっており、自然地形が残る区域となっています。



図表2-1 土地利用区分図

[公示地価の推移]

本町の公示地価は、近年10年間下落傾向にあるものの、一部の地域では、下げ止まりの状況も見られます。引き続き、下落を防ぐ取り組みが求められます。



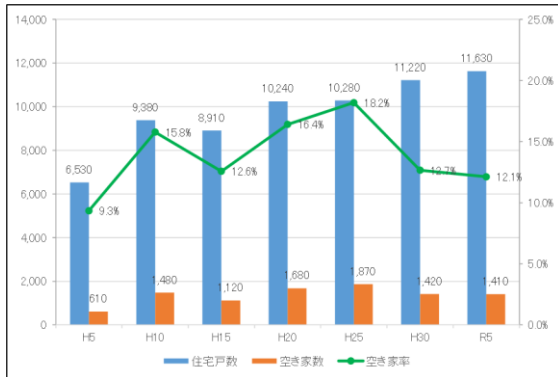
図表2-2 公示地価の推移

[空き家数、空き家率の推移]

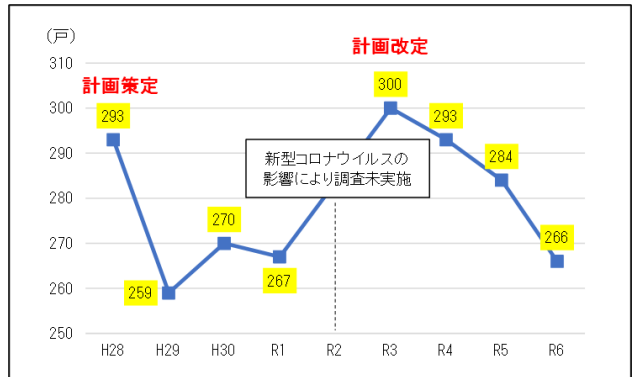
住宅・土地統計調査による空き家数は、令和5（2023）年度で1,410戸となっており、本町の空き家数と空き家率はともに減少傾向となっています。一方、令和3（2021）年度に実施した空き家の実態調査によると、戸建ての建物で、300戸確認できており、令和6（2024）年度には266戸となっています。

[課題]

本町のまちづくりは、既存の密集市街地や郊外型の既存住宅において、空き家が増加しています。そのため、今後は、既成の市街地における空き家を流通・利活用する取組が求められます。また、地価は、用途地域全体の平均価格をみると、微増傾向となっていますが、引き続きその価値を向上する取組が求められます。



図表2-3 空き家数・空き家率の推移



図表2-4 空家等の推移（実態）

■交通の現況と課題

[鉄道の利用状況]

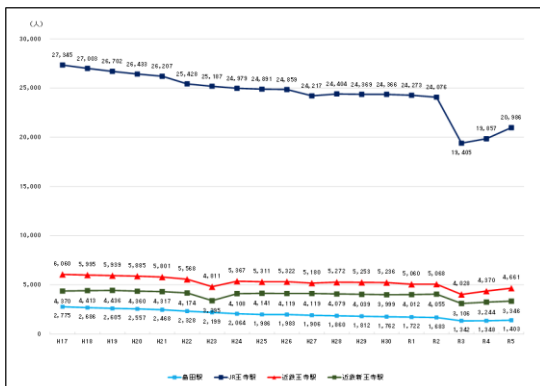
駅の乗降客数は、この10年漸減傾向にあります。これは、通勤目的の移動が減少していることによるものと考えられます。

[バスの運行状況]

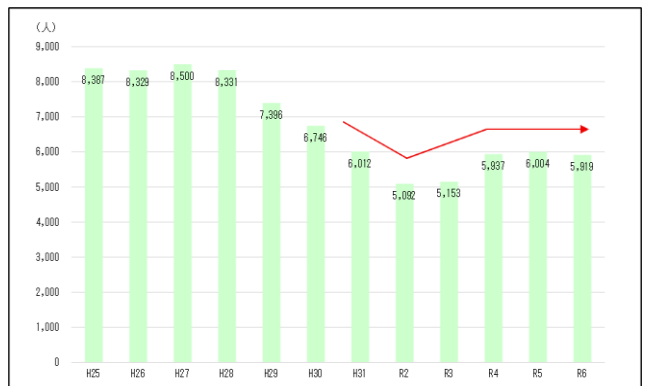
バス交通については、王寺駅前を起点とする便が確保され、2市6町に及ぶ広域ネットワークが確保されています。

[課題]

鉄道交通、バス交通については、少子・高齢社会の進展により乗降客数の減少が進むと、サービス水準の低下のおそれがあります。今後も現状のサービス水準を確保するため、利用の促進に取り組む必要があります。



図表2-5 鉄道駅乗降客数推移



図表2-6 バス乗降客数推移

■人口の動向

【人口推移の実績と推計】

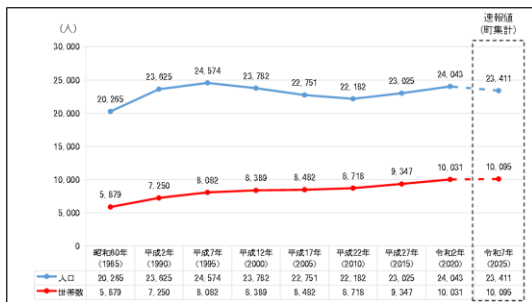
本町の人口推移の実績は、平成7（1995）年の24,574人をピークに減少傾向にありましたが、新たに開発された郊外型住宅へのニーズや王寺駅周辺での集合住宅に対するニーズが高いことから、令和2（2020）年の国勢調査では平成27（2015）年より1,018人増の24,043人となっています。一方、令和7（2025）年の国勢調査結果の集計の速報値（町集計）では、23,411人となっていることから、世帯数は微増傾向となるものの、人口は少し減少傾向へ転じていく見込みです。

本町の将来人口推計は、令和32（2050）年には、21,298人になると推計されます。また、高齢化率は令和2（2020）年が約28%であることにに対し、令和32（2050）年には約34%になると推計されています。

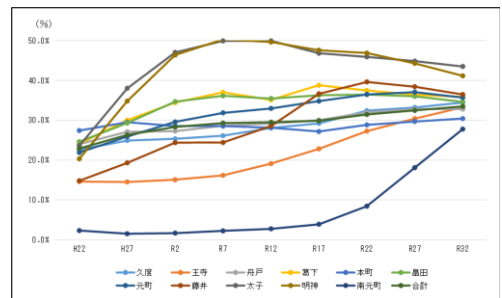
【課題】

人口が減少すると生活サービス施設の生業や公共交通機関のサービス提供の継続が困難になることが予想されます。

今後は郊外部の住宅地において、高齢者の増加が見込まれるため、徒歩圏内の生活利便施設の確保や生活利便施設への公共交通によるアクセスの確保が必要であるとともに、高齢化の進度を鈍化させるため、子育て世帯を含む若者の居住を誘導することが重要となっています。



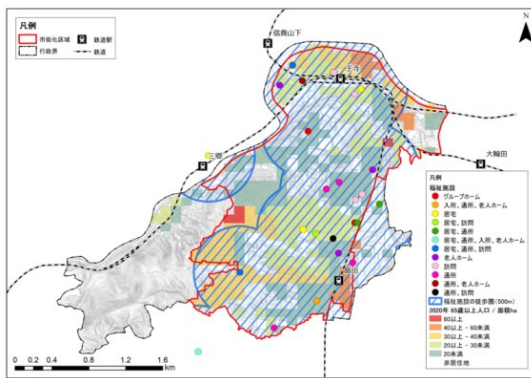
図表2-7 人口・世帯数の推移



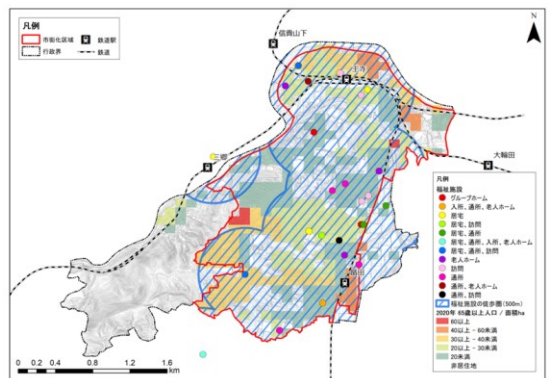
図表2-8 地区別人口の推計

■都市機能の現状

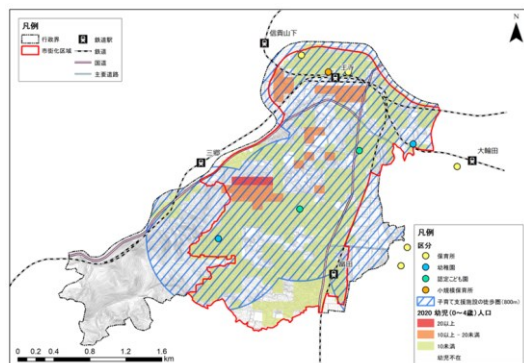
子育て支援施設（幼稚園、保育園、認定こども園、小規模保育園）は、概ね0～4歳幼児人口を800m圏でカバーしています。この他、医療施設（病院、診療所）、福祉施設、商業施設は、一部の地域を除いて、各徒歩圏でカバーできている状況です。



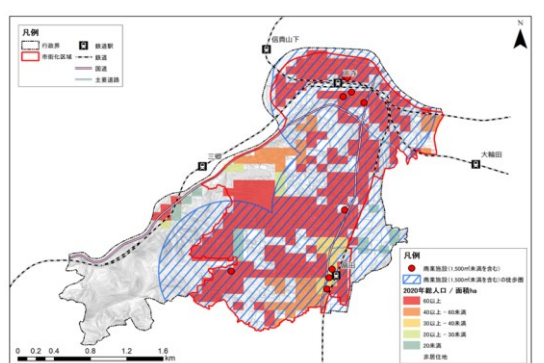
図表2-9 R2人口密度と医療施設徒歩圏域の状況



図表2-10 R2人口密度と福祉施設徒歩圏域の状況



図表2-11 R2人口密度と子育て支援施設徒歩圏域の状況



図表2-12 R2人口密度と商業施設徒歩圏域の状況

■ 財政の状況

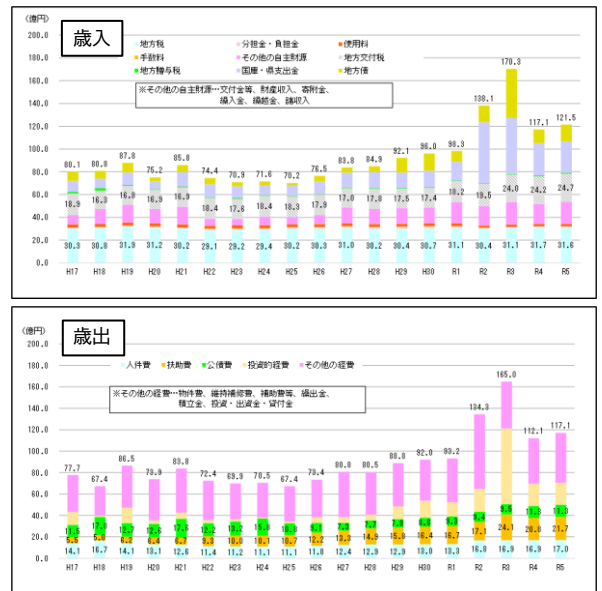
【決算額の状況】

本町の一般会計における決算額の規模は、平成29（2017）年度までは70億円～90億円で推移していましたが、令和2（2020）年度以降は、100億円を超えています。

一方、歳出の義務的経費である、人件費、扶助費、公債費は30億円を超えた程度で推移していましたが、令和2（2020）年度以降、40～50億円となっています。

【今後の税収見通し】

本町の税収の見込みは、生産年齢の減少により、個人町民税の減少が予想されます。



図表2-13 歳入と歳出の推移

■ 災害リスクの状況

【警戒避難体制の状況】

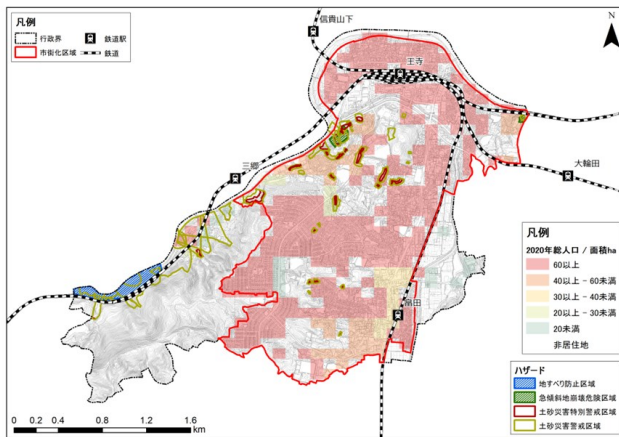
本町では、平成22（2010）年度にJ-A-L-E-R-Tを導入しています。また、平成27（2015）年度には、防災ハザードマップを作成し、令和6（2024）年度に改訂を行い、令和7（2025）年6月に全戸配布を行いました。平成28（2016）年度には、防災無線のデジタル化を図り、情報聞き取りやすい取組を実施しています。

また、ソフト対策として、有事の際には安全安心メールやLINE公式アカウントによる避難周知等を行っています。一方で、土砂災害警戒区域は分布しているものの、土砂災害防止施設の整備計画はなく、仮に整備されたとしても、土砂災害を完全に防ぐことができる施設の整備は困難であるという認識が必要です。

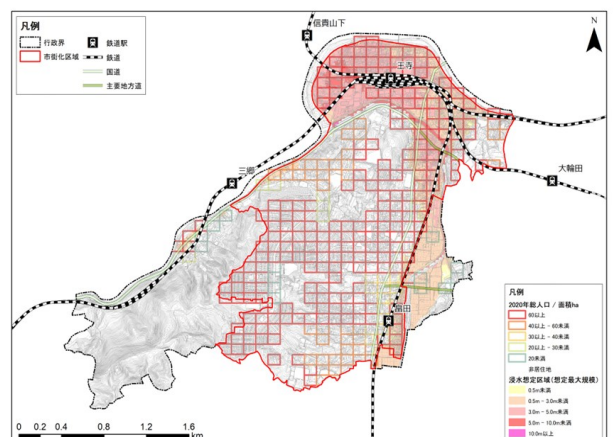
【課題】

本町における災害ハザードとしては、水害と土砂災害、そして地震が挙げられます。土砂災害については、災害リスクが高く、近年のゲリラ豪雨に対しては、避難も間に合わないという状況が想定できます。

一方、浸水想定区域については、都市的土地利用が進んでおり、人命を守るための警戒避難体制を適切に確保することが必要です。また、本町全域に関係しますが、地震の発生が懸念されます。建築物の耐震化といった事前の対策が重要となります。



図表2-14 本町における土砂災害警戒区域と居住者の関係



図表2-15 本町における浸水想定区域と居住者の関係

3. 立地適正化に関する基本的な方針

■ 目指すべき都市構造

生活利便施設が集積した王寺駅周辺地区を中心拠点、畠田駅周辺を生活拠点として、居住地域と道路網や公共交通網により結ばれる都市構造を目指します。

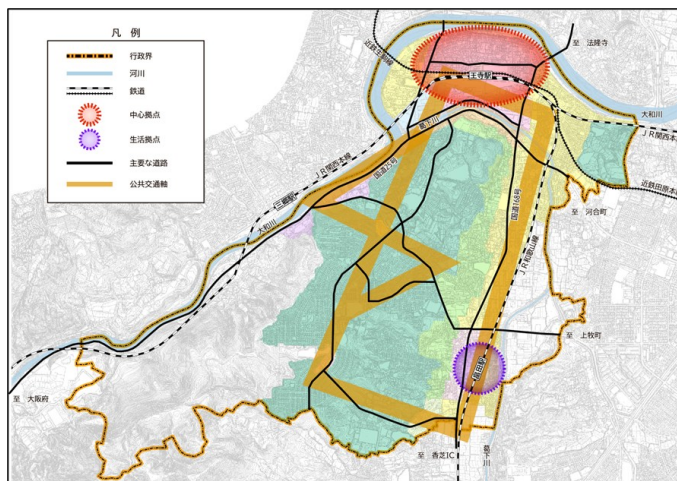
■必要な施策・誘導方針

こうした都市構造を目指す上での課題としては、少子・高齢化の進展に伴い通勤・通学目的の公共交通利用が減少するため、バス交通のサービス水準の低下が懸念されます。

一方、新たな郊外型住宅地域は人口が顕著に増加しており、計画策定当時よりバスの運行頻度が適切に見直され、中心拠点である王寺駅へのアクセス利便性が高まりました。今後も引き続き、利用者に応じたバス路線の維持を図っていきます。

さらに、居住誘導区域での移住・定住を図るため、居住誘導区域内における3世代同居を促進するとともに、若者の定住に関する補助を予算の範囲で実施します。あわせて、空き家の利活用が促進される施策についても取組を強化します。

こうした取組により、居住地域への誘導及び公共交通の利便促進を図ります。



図表3-1 都市の将来像

4. 居住誘導区域

■基本的な考え方

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確保されるように居住を誘導すべき区域です。

具体的に居住誘導区域を定めることが考えられる区域としては、以下の区域が考えられます。

- ①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
- ②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

■区域の設定

本町における居住誘導区域は、「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」を起点とし、右表の区域を確認した上で設定を行いました。

また、今後の展望として、「居住誘導準備区域（エリア）」を位置付けます。

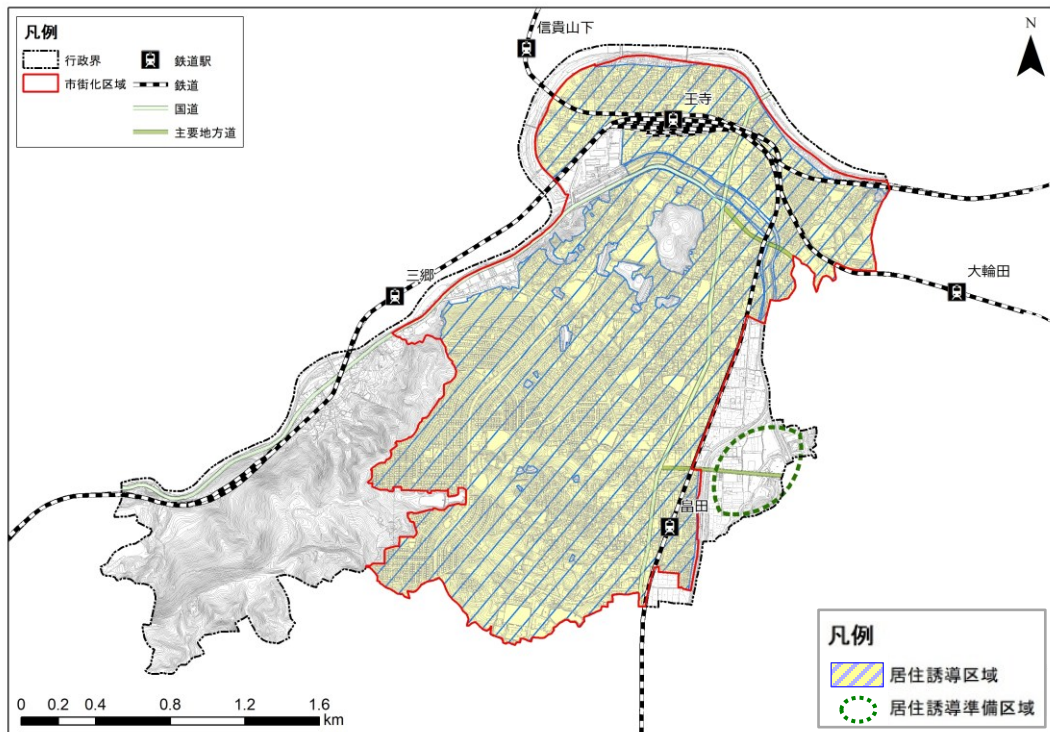
我が国では、リニア中央新幹線の開業を目指しています。本線が形成されると、王寺から東京都心への所要時間が約80分となり、アクセス性が非常に良くなります。この日本中央回廊の形成により、さらなる本町の発展が期待できます。

また、都市計画マスタープランでは、牧代（畠田1丁目、2丁目）を産業用地の確保を図る区域として位置付けており、隣接する市町も居住地であることから、将来的には市街化区域への編入を考えています。

令和7（2025）年度現在、該当エリアは市街化調整区域であることから、誘導区域としては定められませんが、今後のまちづくりを見据え、宅地開発のポテンシャルが高く居住の誘導を進めるべきエリアとして、「居住誘導準備区域（エリア）」として位置付けます。

図表4-1 居住誘導区域の検討条件

含める区域	①鉄道駅から概ね半径500mの区域
	②将来の人口密度が概ね40人/ha以上（D1D2地区が維持される）の区域
	③運行頻度の高いバス停から半径300mの区域
	※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
	上記に加え、①、②及び③の間に存在する既存住宅地を含む区域
含めない区域	I 市街化調整区域
	II 片岡山の区域
	III 災害ハザードのうち、法律又は指針により含まない区域
	IV 工業系の区域
	V 天皇陵の区域



図表4-2 居住誘導区域図

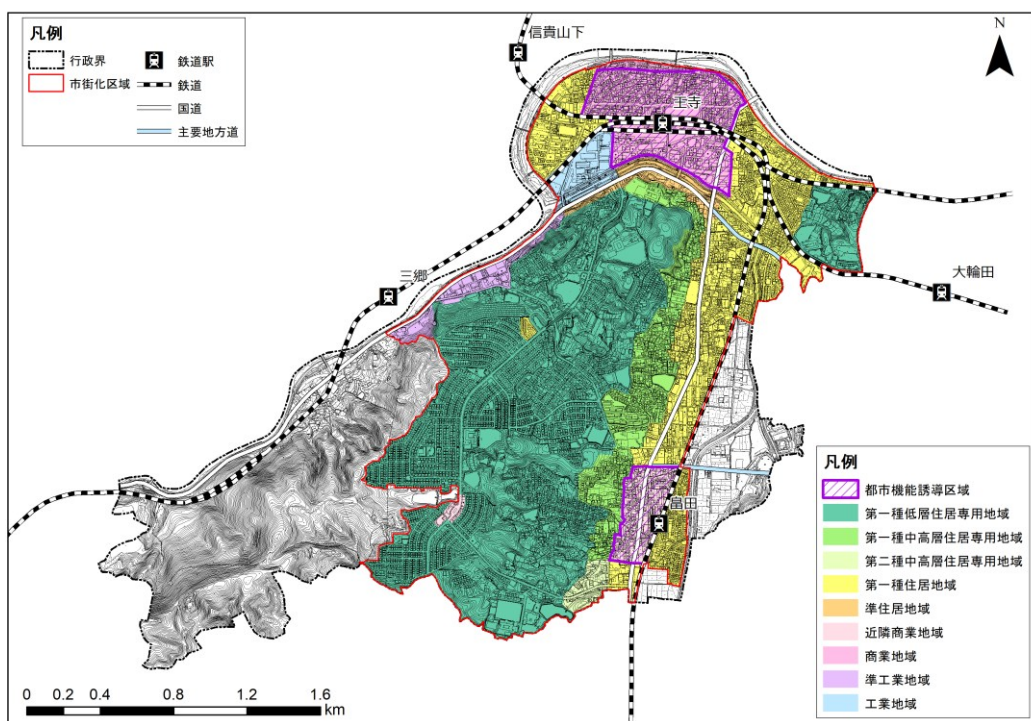
5. 都市機能誘導区域と誘導施設

■基本的な考え方

都市機能誘導区域は、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域や、周辺からの公共交通の利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域への設定を検討することになります。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、かつ徒歩や自転車などで容易に移動できる範囲に定めることが考えられます。

■区域の設定

生活利便施設が集積している王寺駅周辺及び信田駅周辺を対象に駅から半径500mの範囲で商業系の用途地域に指定されている区域を都市機能誘導区域として設定します。



図表5-1 都市機能誘導区域図

■誘導施設のか考え方

誘導施設の例は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、次のようなものが該当します。

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する支所等の行政施設

■誘導施設の設定

2つの都市機能誘導区域に存する生活利便施設と、誘導施設とする施設は次のとおりです。

図表5-2 本町の生活利便施設

区分	都市機能誘導区域内の施設	都市機能誘導区域外の施設
本町の施設例		
行政・公共施設	役場、地域交流センター、観光協会、保健センター	公民館、集会所
介護福祉施設	老人ホーム、訪問介護・居宅介護支援を行う福祉施設	老人ホーム、通所介護・訪問介護・居宅介護支援を行う福祉施設
子育て支援施設	こども家庭センター、保育所、小規模保育所	保育所、幼稚園、認定こども園
商業施設	複合商業施設、各種食料品小売業店(1,500㎡以上、1,500㎡未満)、ドラッグストア、コンビニエンスストア	各種食料品小売業店(1,500㎡未満)、ドラッグストア、コンビニエンスストア
医療施設	病院、診療所	診療所
教育施設	—	義務教育学校
文化施設	娯楽施設	娯楽施設
宿泊施設	宿泊施設(集会機能を有しない)	—
業務施設	サテライトオフィス、コワーキングスペース、民間オフィス・事務所(集会機能を有するものと無いもの)	民間オフィス・事務所(集会機能が無いもの)
施設の特徴	・1施設あたりの利用者が多い ・一定の利用圏域を有する ・分散型施設と比較すると立地する施設数は少ない	・人口分布や地域コミュニティのまとまりに応じて立地 ・施設の利用圏域は小さい ・主な利用者は近隣住民 ・町内全体での施設数は多い
施設立地の効果	・公共交通によりアクセスしやすく、多くの人が集まりやすい場所に立地することで、福祉や利便の向上につながる ・都市機能の増進効果が最大限に発揮でき、効率的なサービスの提供や拠点機能の向上に寄与する	・各居住地の身近な場所に立地することで利用がしやすい

図表5-3 本町の誘導施設

- ：維持 区域内に立地があり、継続的な維持を図る施設
- ◎：新規誘導 区域内に立地がなく、今後誘導を図る施設
- ：維持誘導 区域内に立地があり、さらに誘導を図り機能強化を図る施設
- ：誘導施設とはしない施設

機能	施設	誘導施設の設定		定義と考え方
		王寺駅周辺	畠田駅周辺	
商業	複合商業施設	●	—	延床面積10,000㎡以上の店舗(飲食店含む)または延床面積10,000㎡以上の複合商業施設(店舗(飲食店含む)の用に供する部分の床面積5,000㎡以上を有するものに限る)
	各種食料品小売業店	●	—	日本標準産業分類(R5.07告示)における「581 各種食料品小売業(5811 食料品スーパーマーケット、5819 その他の各種食料品小売業)」に該当するものうち、店舗面積1,500㎡以上のもの
医療	病院	○	—	救急夜間診療が可能な総合病院(概ね100床以上)
交流	宿泊施設	◎	◎	王寺町宿泊施設の誘導に関する条例第2条4号に定められるホテル又は旅館とし、集会機能を有するもの
業務	コワーキングスペース	●	◎	仕事や勉強、交流の場としての空間を提供する都市活動支援施設に該当するもの
	民間オフィス・事務所	●	◎	民間オフィス・事業所で、かつ地域住民との連携・交流機能を兼ね備えているもの

王寺駅周辺区域において、救急夜間診療が可能な総合病院(概ね100床以上)を維持しつつ、加えて、店舗面積が1,500㎡以上の食料品を扱う店舗については、新規誘導も引き続き検討していきます。また、新たに集会機能を有する宿泊施設や、業務機能を備えたコワーキングスペースや民間オフィス・事業所の新規誘導を図っていき、交流や賑わいを創出し、さまざまな働き方に寄与できるようなまちづくりを進めていきます。これらを踏まえ、今後も都市機能誘導区域内において当該機能の維持・確保及び新たな立地誘導を図ります。

また、行政・公共の機能を有する施設は、町全体の将来的な土地利用を踏まえ、公有地の跡地利用等を行うことも視野に入れ、誘導施設とはせず、町民に必要な施設として維持を図るものとします。

加えて、身近な生活圏に配置したほうが良いと考えられる施設については、同様に適正配置を行い、現存のものは維持を図るものとします。

6. 公共交通ネットワーク

■公共交通の現状と課題

本町のバス交通網は、王寺駅を起終点とし、居住地域を取り巻く形を形成しています。新たに住宅地が形成されている南元町地区周辺のバス便数が不足している状況でしたが、計画の改定に当たり状況を確認すると、約1.6倍増便されており、改善が進んでいます。

バス交通による鉄道駅へのアクセス性の確保が求められることから、引き続き利便性向上を図る取組を進めます。

7. 立地適正化計画に関する支援制度

■国等が行う支援制度

図表7-1 国等が行う支援制度

居住の誘導のための施策	<p>(国の支援を受けて市町村が行う施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●居住者の利便の用に届する施設の整備 例：都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等 ●立地適正化計画等に都市の骨格となる基幹的な公共交通軸として具体的かつ即地的に位置づけられている公共交通に関する施設の整備 例：鉄道、LRT・BRT等の走行空間 等 ●公共交通の利便性の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 例：バスの乗換施設整備 等
誘導施設の誘導のための施策	<p>(国が直接行う施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●誘導施設に対する税制上の特例措置 ●民間都市開発推進機構による金融上の支援措置 <p>(国の支援を受け市町村が行う施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●誘導施設の整備 ●歩行空間の整備 ●民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

■町が直接行う支援制度

本町の現状と抱える課題に応じ、居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置といった町で講じる施策です。

図表7-2 町が行う施策

施策・取組名	概要
居住誘導のための施策	住宅支援、空き家の活用促進・危険空き家への対応、低未利用土地の活用、こどもまんなかまちづくり
都市機能誘導のための施策	王寺駅の周辺整備、畠田駅周辺地区の整備
公共交通のための施策	移動の支援、鉄道利用者の安全性・利便性の向上、既存バス路線の維持及び新たなバス路線の整備の検討
防災に関する取組	土地利用誘導、大和川流域の総合治水対策、ため池の防災減災、防災体制の充実、住宅・建築物等の耐震化、避難路の確保

8. 防災指針

■防災指針とは

防災指針とは、本計画において災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、居住誘導区域における残存リスクに関し定めるものであり、この方針に基づく具体的な取組・スケジュール・目標を位置付けるものです。

目標値については、計画全体の目標値として最後に位置付けています。

■災害リスク分析

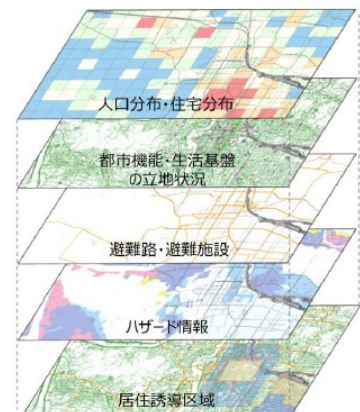
災害リスクの分析は、現存する災害ハザードと都市情報を重ね合わせて行うものです。

本町には、土砂災害・洪水・地震といった災害ハザードがあります。土砂災害については、既に居住誘導区域から除外しており、地震についてはそのリスクに基づく居住エリアの選定が困難であり、全町的な建物の耐震化対策や不燃化対策等により災害リスクの低減を図るものであるため、リスク状況の確認のみを行いました。

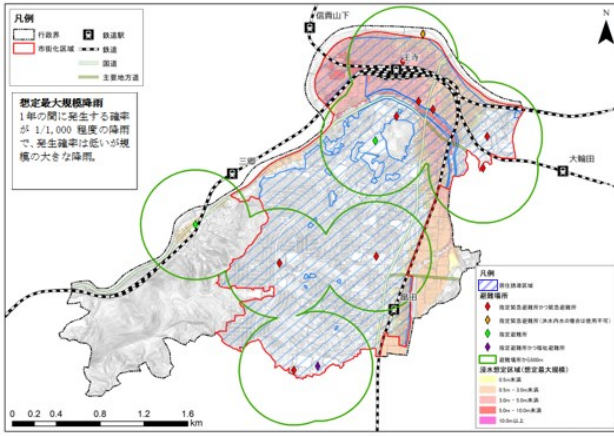
よって、洪水のハザード4種類と都市情報4種類を視点に沿って掛け合わせ、これらの事象の分析を行いました。

図表8-1 災害リスク分析

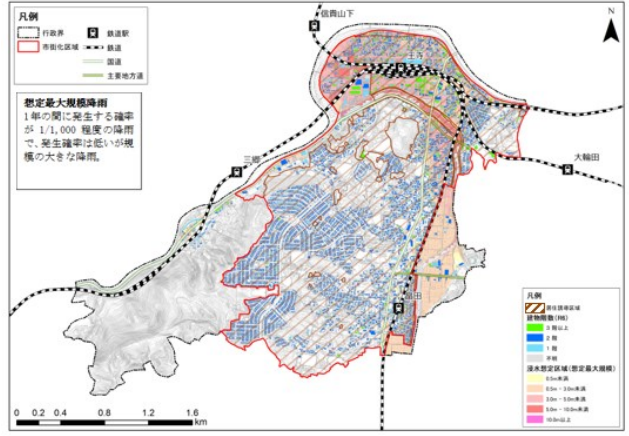
ハザード情報	都市情報	分析の視点
<ul style="list-style-type: none"> ■大和川水系河川の洪水 ・最大浸水深（計画規模） ・最大浸水深（想定最大規模） ・浸水継続時間（想定最大規模） ・家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模） 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者人口分布 ・都市機能分布（医療福祉施設） ・避難場所分布 ・建物階数 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に危険がないか ・浸水による機能停止がないか ・避難施設が活用できるか ・家屋倒壊の危険がないか



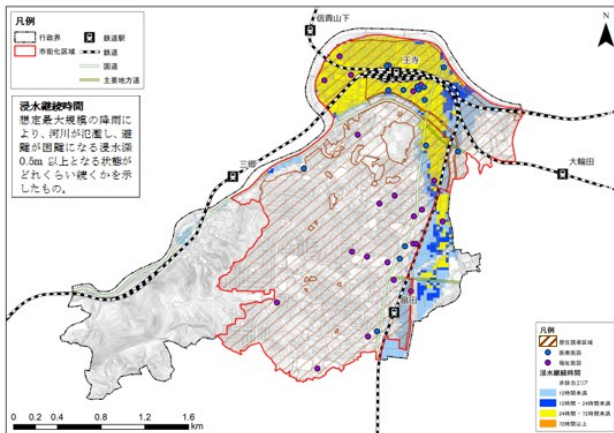
図表8-2 災害リスクと都市情報の重ね合わせイメージ



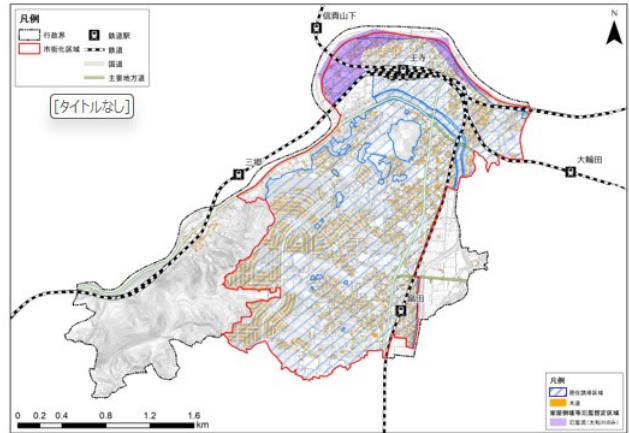
図表8-3 想定最大規模と避難場所_徒歩圏500m



図表8-4 想定最大規模と建物階数



図表8-5 浸水継続時間と医療・福祉施設



図表8-6 氾濫流と建物（木造）

■防災まちづくり

本町では、防災まちづくりの将来像、課題とその具体的な対策について次のように設定し、災害リスクの回避と低減を明確した上で取組を進めていきます。

図表8-7 本町の防災まちづくりについて

〈防災まちづくりの将来像〉	
「自助」・「互近助」・「共助」・「公助」による 防災・減災のまち	
災害リスク 【洪水】	○想定最大規模 最大浸水深 0.5m～3.0m未満、3.0m以上あり ○家屋倒壊等氾濫想定区域 氾濫流あり
主な課題 【水害】	○家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）におけるリスク回避対策 ○浸水深が深いエリアにおける防災対策の強化 ○徒歩や自動車での避難が困難となるエリアにおける都市機能の低下防止 ○住宅・建築物の倒壊未然防止
取組・対策 【水害】	○土地利用の誘導 ○大和川流域の総合治水対策 ○ため池の防災減災 ○防災体制の充実 ○住宅・建築物等の耐震化や建て替え ○避難路の確保

9. 目標の設定と計画の実現に向けて

■ 20年後のあるべき姿

本計画が目指すべき都市構造は、生活利便施設が集積した王寺駅周辺地区を中心拠点、畠田駅周辺を生活拠点として、居住地域と道路網や公共交通網により結ばれる都市構造です。

このあるべき姿を実現するために重要なことは、魅力ある中心拠点を形成し、利便性の高いバスネットワークを確保するとともに、空き家対策に取り組むことにより、居住誘導区域の人口密度を維持することが重要です。

■ 本計画の目標

本計画の目標は次のとおりで、改定に際し、防災指針に対応した新たな目標値を設定しています。

図表9-1 目標値

設定時点	指標	目標値の内容		
		策定当時の基準値 (2018)	現況の基準値 (2024, 2025)	目標値 (2040)
策定当時 (2018)	空き家数の減少	293戸	266戸	200戸
	王寺駅のバス乗降客数の増加	約8,300人	約6,000人	約8,500人
	居住誘導区域内人口密度の維持	49.8人/ha	56.5人/ha	40人/ha
防災指針の追加 による新たな 目標値 (2026)	地区防災計画の策定率	—	27.0%	100.0%
	自主防災組織防災訓練等 実施地区数	—	10件	50件
	王寺町耐震改修促進計画に 基づいた取組による耐震化率	—	89.7% (2022年公表値)	95.0%

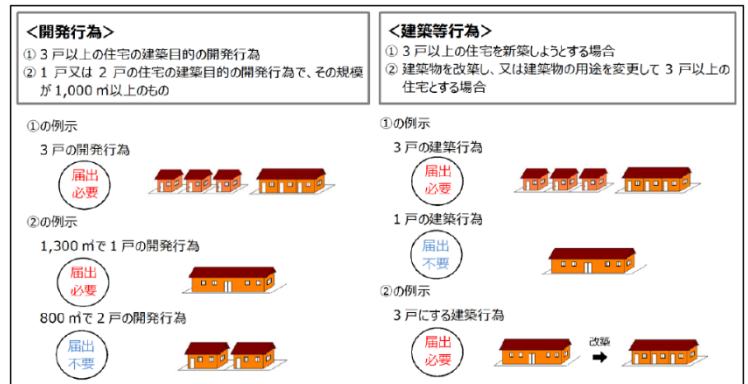
10. 届出制度について

■ 居住誘導区域に関する届出の対象

本計画において定められた居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合、開発行為に着手する30日前までに町への届出が必要とされています。

届出の対象となる住宅開発は、次のとおりです。

- ① 3戸以上の住宅
- ② 1,000m²以上の1～2戸の住宅



図表10-1 居住誘導区域の届出対象

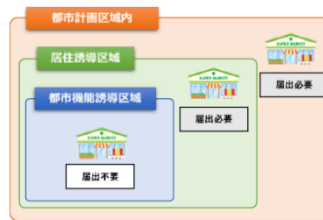
■ 誘導施設に関する届出の対象

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設の整備を行おうとする場合は、町への届出が必要です。

届出の対象となる行為は、次のとおりです。

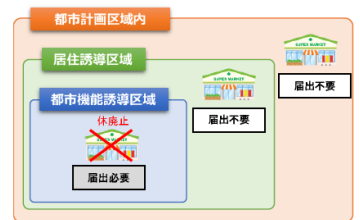
- 開発行為
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- 開発行為以外
誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

(例) 大規模小売店舗を新築する場合



図表10-2 都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為の概要

(例) 大規模小売店舗を休廃止する場合



図表10-3 都市機能誘導区域内において届出の対象となる行為の概要

問い合わせ先

王寺町 未来都市創造部 都市計画課

[住所] 王寺町王寺2丁目1番23号

[代表] 0745-73-2001 (代表)

