

# 王寺町立地適正化計画（案）

平成 30 年 3 月策定

令和 8 年 1 月時点

王 寺 町



# 目 次

|   |    |
|---|----|
| 第1章 策定の目的 .....                           | 1  |
| 1.1 計画の役割と位置づけ .....                      | 1  |
| 1.2 上位計画との整合 .....                        | 1  |
| 1.3 目標年次 .....                            | 1  |
| 1.4 対象区域 .....                            | 2  |
| 第2章 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析 .....         | 3  |
| 2.1 まちづくりの現況と課題 .....                     | 3  |
| (1)市街地の動向 .....                           | 3  |
| (2)交通の現況と課題 .....                         | 9  |
| (3)人口の動向 .....                            | 13 |
| (4)都市機能の現況 .....                          | 18 |
| (5)財政の状況 .....                            | 24 |
| (6)災害リスクの状況 .....                         | 25 |
| 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針 .....                | 30 |
| 3.1 目指すべき都市構造 .....                       | 30 |
| 3.2 必要な施策・誘導方針 .....                      | 31 |
| 第4章 居住誘導区域 .....                          | 32 |
| 4.1 居住誘導区域の検討 .....                       | 32 |
| (1)基本的な考え方 .....                          | 32 |
| (2)法令の規定等により居住誘導区域に含まない区域 .....           | 32 |
| (3)原則として居住誘導区域に含まない区域 .....               | 33 |
| (4)適当で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区域 ..... | 33 |
| (5)慎重に判断を行うことが望ましい区域 .....                | 33 |
| 4.2 居住誘導区域の設定 .....                       | 34 |
| (1)居住誘導区域の設定 .....                        | 34 |
| (2)届出の対象 .....                            | 35 |
| (3)低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等 .....          | 37 |
| 第5章 都市機能誘導区域と誘導施設 .....                   | 38 |
| 5.1 都市機能誘導区域の検討 .....                     | 38 |
| (1)基本的な考え方 .....                          | 38 |
| (2)都市機能誘導区域の検討 .....                      | 39 |
| (3)誘導施設の設定 .....                          | 39 |
| 5.2 都市機能誘導区域の設定 .....                     | 39 |
| (1)誘導区域設定の考え方 .....                       | 39 |
| (2)具体的な区域設定 .....                         | 39 |
| (3)区域図 .....                              | 40 |
| (4)誘導施設の検討 .....                          | 40 |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| (5)誘導施設設定の考え方 .....                | 42 |
| (6)届出の対象 .....                     | 44 |
| (7)公的不動産の活用に関する方針 .....            | 45 |
| 第6章 公共交通ネットワーク .....               | 46 |
| 6.1 立地適正化計画における公共交通ネットワークの役割 ..... | 46 |
| 6.2 公共交通の現状と課題 .....               | 46 |
| 第7章 誘導施策・支援措置 .....                | 48 |
| 7.1 誘導施策 .....                     | 48 |
| (1)居住誘導のための施策 .....                | 48 |
| (2)都市機能誘導のための施策 .....              | 49 |
| (3)公共交通のための施策 .....                | 49 |
| 7.2 国等の支援措置 .....                  | 51 |
| 7.3 誘導区域外への対応方針 .....              | 51 |
| 第8章 防災指針 .....                     | 52 |
| 8.1 防災指針とは .....                   | 52 |
| 8.2 防災指針策定の流れ .....                | 52 |
| 8.3 本町における災害リスク .....              | 53 |
| (1)災害リスク分析の考え方 .....               | 53 |
| (2)災害リスク分析 .....                   | 54 |
| 8.4 防災まちづくりにおける課題と取組方針 .....       | 62 |
| (1)防災まちづくりにおける課題 .....             | 62 |
| (2)防災まちづくりの将来像 .....               | 63 |
| (3)防災まちづくりの取組方針 .....              | 63 |
| 8.5 取組内容、スケジュール、及び目標値 .....        | 64 |
| (1)取組内容 .....                      | 64 |
| (2)取組スケジュール .....                  | 65 |
| 第9章 目標の設定と計画の実現に向けて .....          | 66 |
| 9.1 目標の設定についての基本的な考え方 .....        | 66 |
| 9.2 20年後のあるべき姿 .....               | 66 |
| 9.3 基本コンセプトの確認と本計画の目標 .....        | 67 |
| 9.4 計画の実現に向けて .....                | 69 |

# 第1章 策定の目的

## 1.1 計画の役割と位置づけ

人口減少や高齢化が進展していく中、自治体の財政状況の悪化への対応が求められています。こうした中、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、多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが求められています。

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）を定めることが出来ます。また、これらの区域は、都市の中心拠点や生活拠点及びこれらの拠点に公共交通により比較的容易にアクセスできる区域に設定し、市街化調整区域や災害のリスクが高い区域を含まないこととされています。したがって、立地適正化計画は、中心市街地をはじめとする市街化区域に特化したマスタープランと言えます。

本町において、平成 30（2018）年 3 月に都市再生特別措置法に基づく「王寺町立地適正化計画」を策定しました。

その後、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・激甚化等を踏まえて、立地適正化計画の新たな記載事項として「防災指針」が位置づけられたことから、本計画の改定を行い、「防災指針」を定めることとしました。

## 1.2 上位計画との整合

立地適正化計画は、王寺町の総合計画、総合戦略、奈良県の都市計画区域マスタープランに即すとともに、町の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されたものでなければならないとされています。また、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、町の都市計画マスタープランの一部とみなされます。

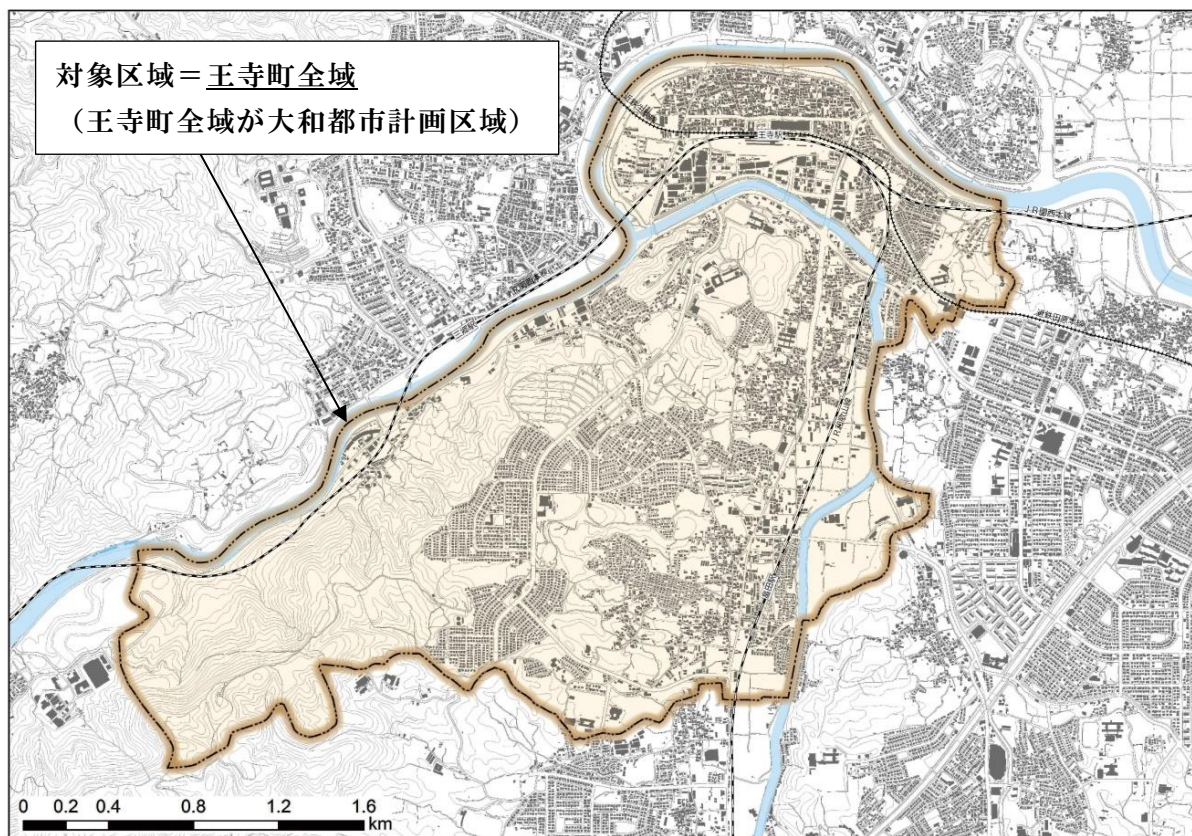
本町では、各種上位計画と王寺町都市計画マスタープランとの整合を図り、計画の改定を行います。

## 1.3 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の調査、分析及び評価を実施することとします。

## 1.4 対象区域

立地適正化計画の区域は都市計画区域内でなければなりません。都市全体を見渡す観点から、市街化区域を含む都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となっています。本町は、その全域の約 7km<sup>2</sup>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。

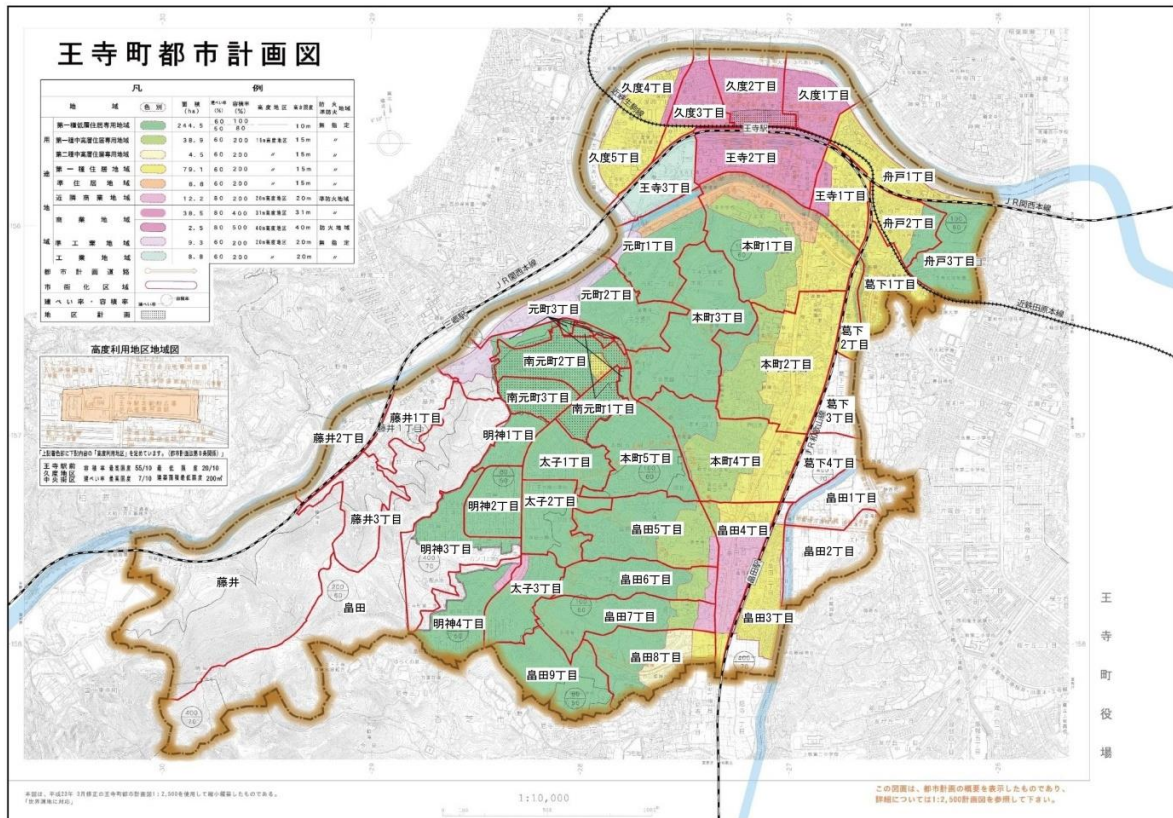


図表 1-1 王寺町全図

## 第2章 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析

### 2.1 まちづくりの現況と課題

#### (1) 市街地の動向



図表 2-1 都市計画図及び字界

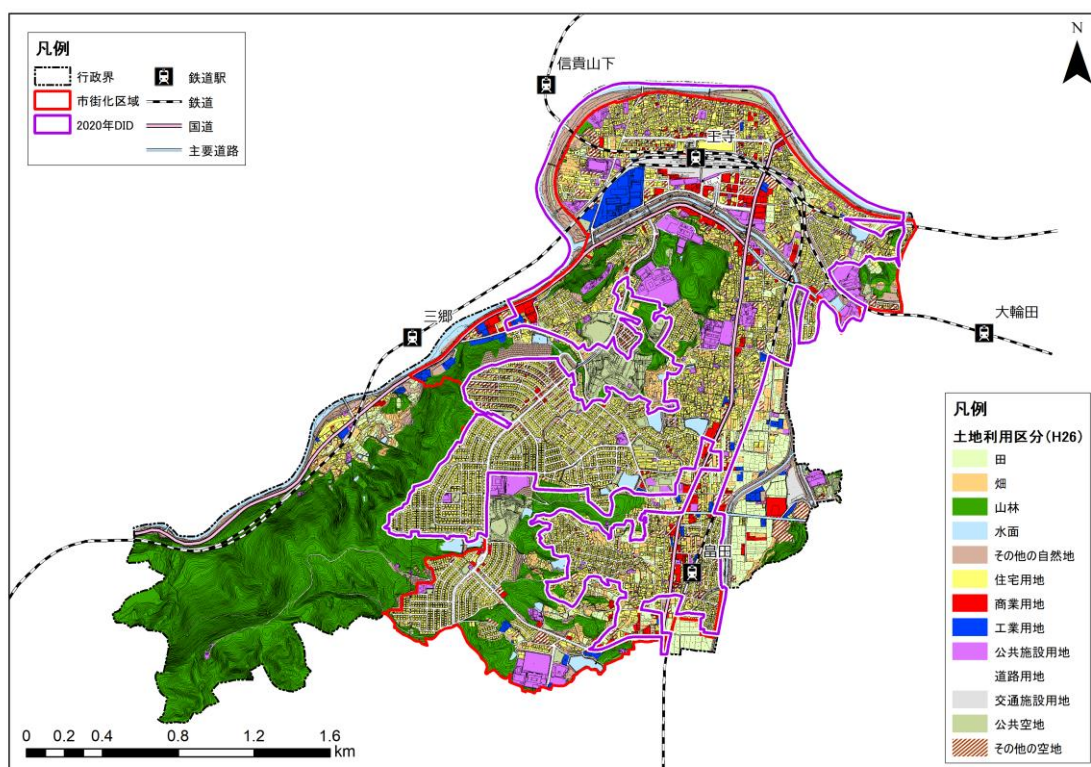
#### 1-1) 土地利用の状況

本町は、王寺駅の北側を中心に住宅地が發展しました。昭和 40 年代以降は郊外型の宅地開発が進み、王寺駅へのアクセス向上を目的に、駅南側で土地区画整理事業を実施するとともに駅前広場を整備しました。また、駅北側では、市街地再開発事業により、密集市街地の解消とあわせて駅前広場を整備しています。

市街化区域内では、南元町地区や本町地区における住宅開発や、駅周辺の久度地区及び王寺地区における集合住宅の整備など、近年も住宅ニーズの高い地域となっています。

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。

一方、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・畑や自然地在が 225ha となっており、自然地形が残る区域となっています。

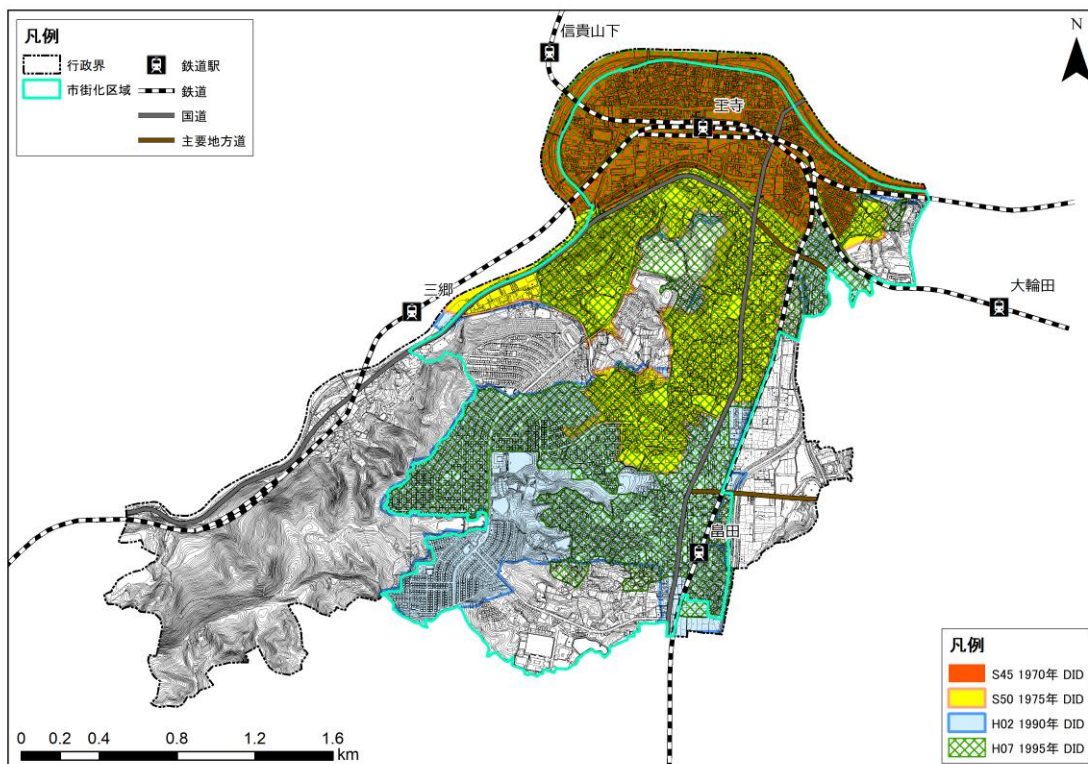


図表 2-2 土地利用区分図

出典) 平成 26 年都市計画基礎調査

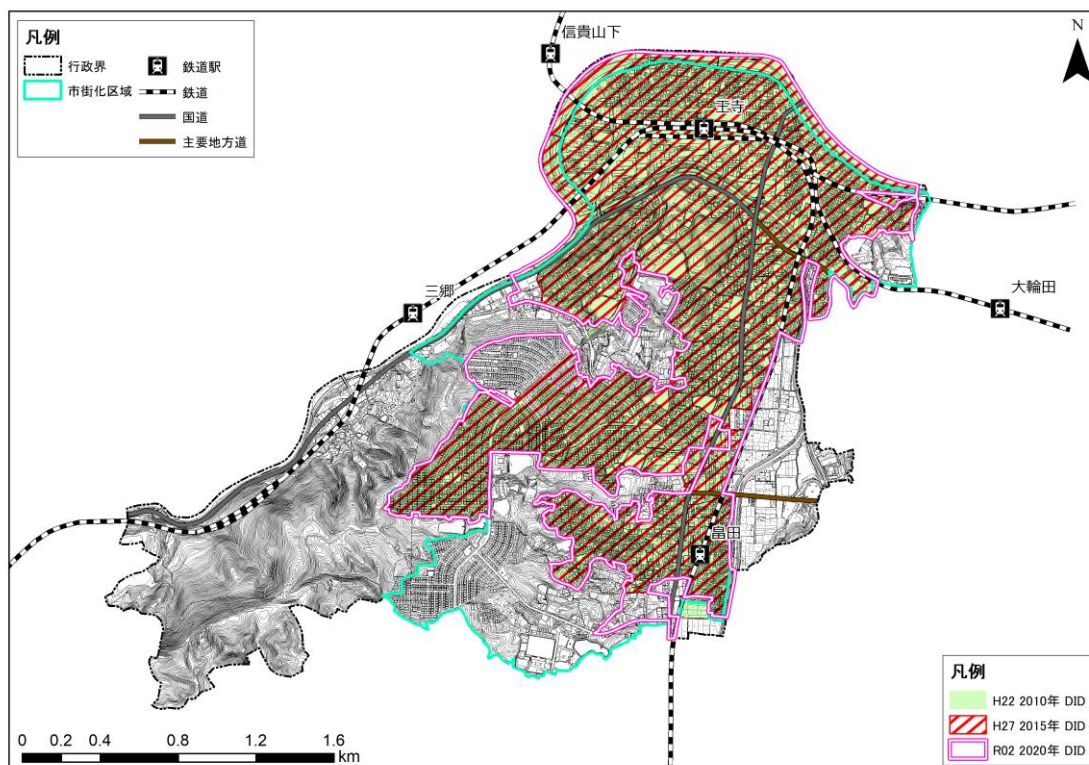
## 1-2) 人口集中地区（DID）の状況

本町の人口集中地区の推移は、次図のとおりです。



図表 2-3 DID 地区変遷図（S45-S50-H2-H7）

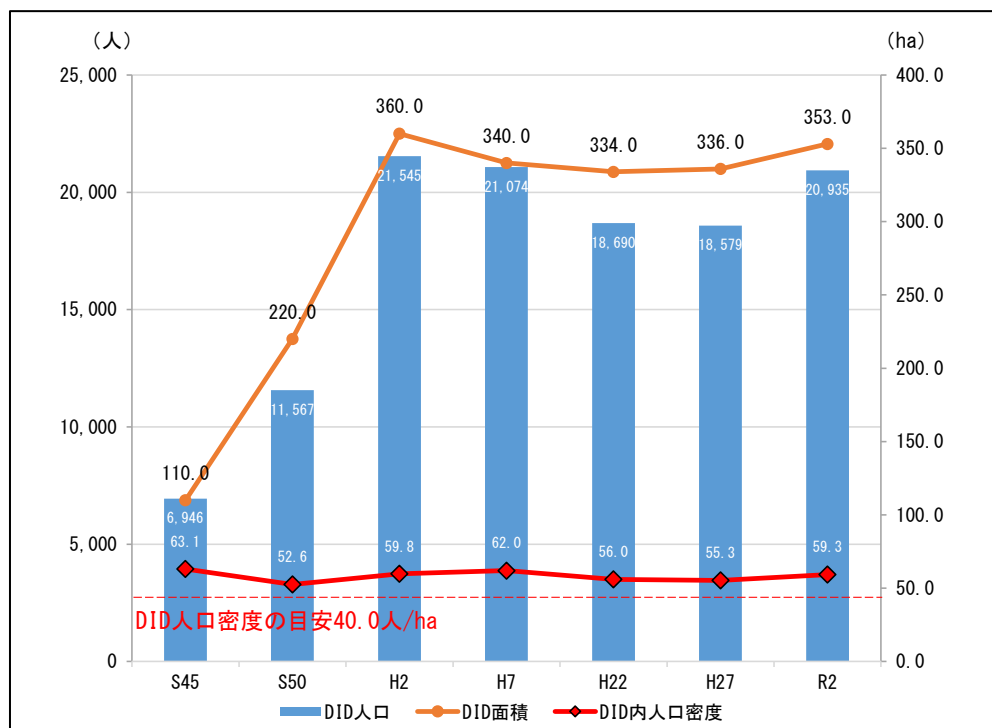
出典）各年 国勢調査



図表 2-4 DID 地区変遷図（H22-H27-R2）

出典）各年 国勢調査

本町では、DID の面積が昭和 45 (1970) 年の 110ha から昭和 50 (1975) 年の 220ha に 5 年間で面積が 2 倍になり、その後、平成 2 (1990) 年には 3 倍を超える 360ha の面積となりました。本町の人口が最大であった平成 2 (1990) 年と令和 2 (2020) 年を比較すると、DID の面積は約 2%、人口は約 3%減少しています。

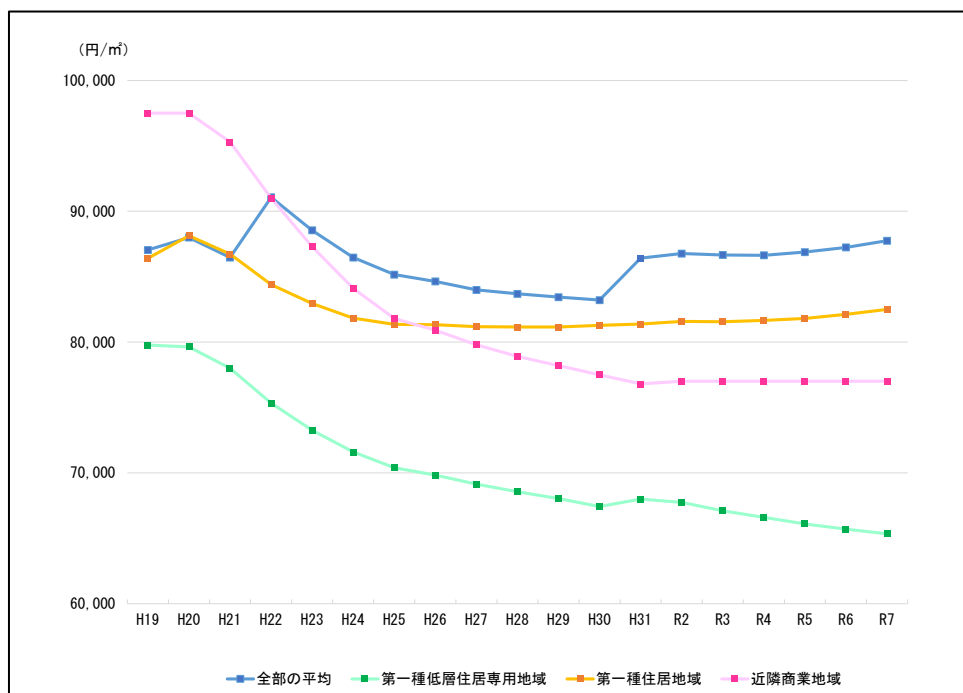


図表 2-5 DID 人口、面積、人口密度の推移

出典) 各年 国勢調査

### 1-3) 公示地価の推移

本町の公示地価は、近年 10 年間で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、下落を防ぐ取組が求められています。



図表 2-6 公示地価の推移

出典) 各年 国土数値情報

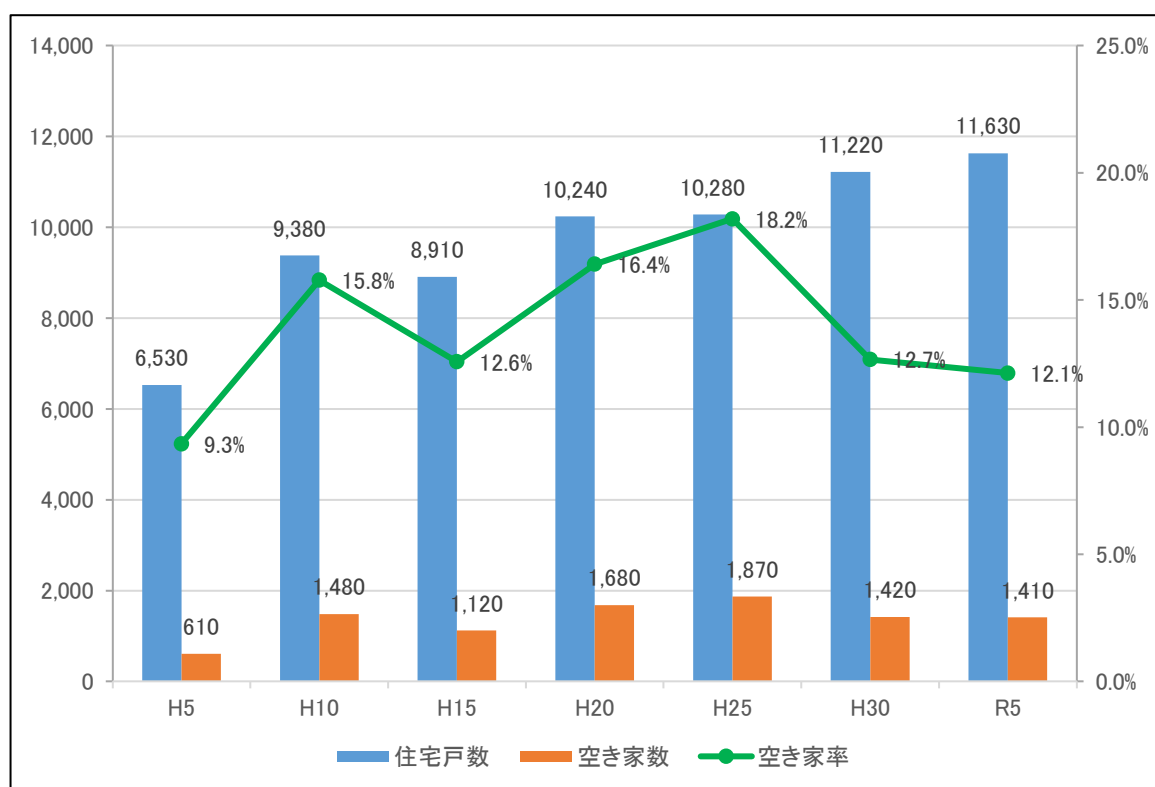
#### 1-4) 空き家数、空き家率の推移

本町の空き家数と空き家率の推移は、下表のとおりです。

図表 2-7 本町における地区別空き家数（実態調査による）

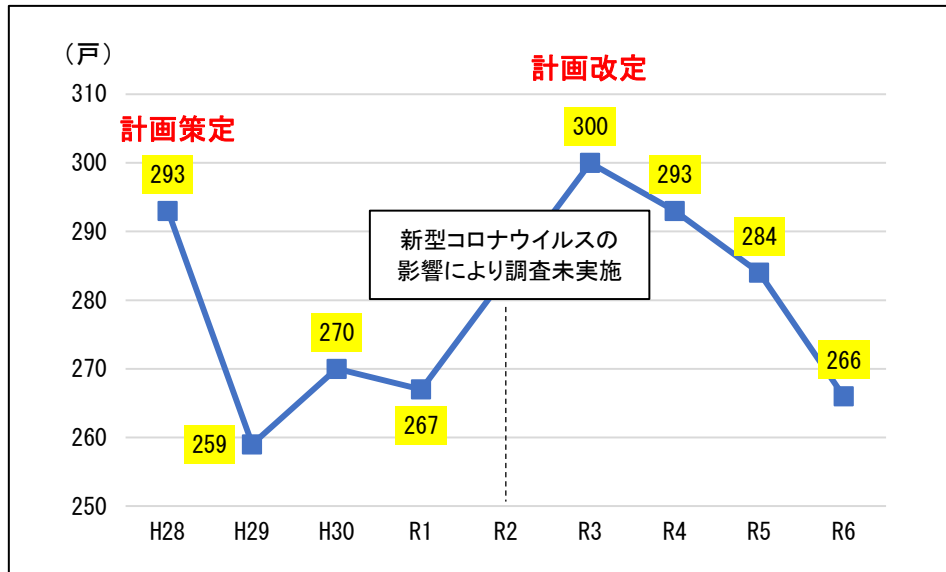
| 地区  | 空き家数 | 住居戸数  | 空き家率 |
|-----|------|-------|------|
| 王寺  | 7    | 121   | 5.8% |
| 葛下  | 5    | 226   | 2.2% |
| 久度  | 68   | 838   | 8.1% |
| 太子  | 10   | 585   | 1.7% |
| 畠田  | 70   | 1,634 | 4.3% |
| 藤井  | 5    | 76    | 6.6% |
| 舟戸  | 23   | 507   | 4.5% |
| 本町  | 74   | 1,790 | 4.1% |
| 南元町 | 1    | 531   | 0.2% |
| 明神  | 15   | 992   | 1.5% |
| 元町  | 22   | 387   | 5.7% |
| 合計  | 300  | 7,687 | 3.9% |

出典）王寺町空き家実態調査（令和３年度）



図表 2-8 空き家数・空き家率の推移

出典）各年 住宅・土地統計調査



図表 2-9 空家等数の推移（実態）

出典）王寺町空家等対策計画（令和 4 年）と各年空家等実態調査より作成

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、平成 28（2016）年度の空家実態把握調査では 293 戸あった町内の空家等が、令和 3（2021）年度の調査では 300 戸に増加しています。

また、令和 6（2024）年度現在、266 戸となっており、実態調査後から減少しています。

#### 1-5) まちづくりに関する課題

本町では、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ています。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ています。

## (2) 交通の現況と課題

### 2-1) 鉄道の運行状況

本町には、鉄道駅としてＪＲ王寺駅、畠田駅、近鉄王寺駅及び新王寺駅の４駅があります。このうち、ＪＲ王寺駅、近鉄王寺駅及び新王寺駅の３駅は近接し、乗り換えが可能です。ＪＲ王寺駅は関西本線により、大阪駅まで約４０分、天王寺駅まで約２０分、奈良駅まで約１５分で結ばれており、利便性の高い駅となっています。

図表 2-10 西日本旅客鉄道の運行状況

| 駅名   |     | 平日        |           | 休日        |           |
|------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|
|      |     | 大阪方面      | 奈良方面      | 大阪方面      | 奈良方面      |
| 関西本線 | 王寺駅 | 160 本/日   | 88 本/日    | 146 本/日   | 81 本/日    |
|      |     | 快速 81 本/日 | 快速 78 本/日 | 快速 75 本/日 | 快速 72 本/日 |
|      |     | 最大 18 本/h | 最大 8 本/h  | 最大 13 本/h | 最大 7 本/h  |
| 駅名   |     | 平日        |           | 休日        |           |
|      |     | 王寺方面      | 高田方面      | 王寺方面      | 高田方面      |
| 和歌山線 | 王寺駅 | －         | 44 本/日    | －         | 47 本/日    |
|      |     | －         | 快速 5 本/日  | －         | 快速 3 本/日  |
|      |     | －         | 最大 4 本/h  | －         | 最大 4 本/h  |
|      | 畠田駅 | 43 本/日    | 44 本/日    | 46 本/日    | 47 本/日    |
|      |     | 快速 5 本/日  | 快速 5 本/日  | 快速 4 本/日  | 快速 3 本/日  |
|      |     | 最大 4 本/h  | 最大 4 本/h  | 最大 4 本/h  | 最大 3 本/h  |

出典) 西日本旅客鉄道株式会社ホームページ (R6. 4 月時刻表より)

図表 2-11 近畿日本鉄道の運行状況

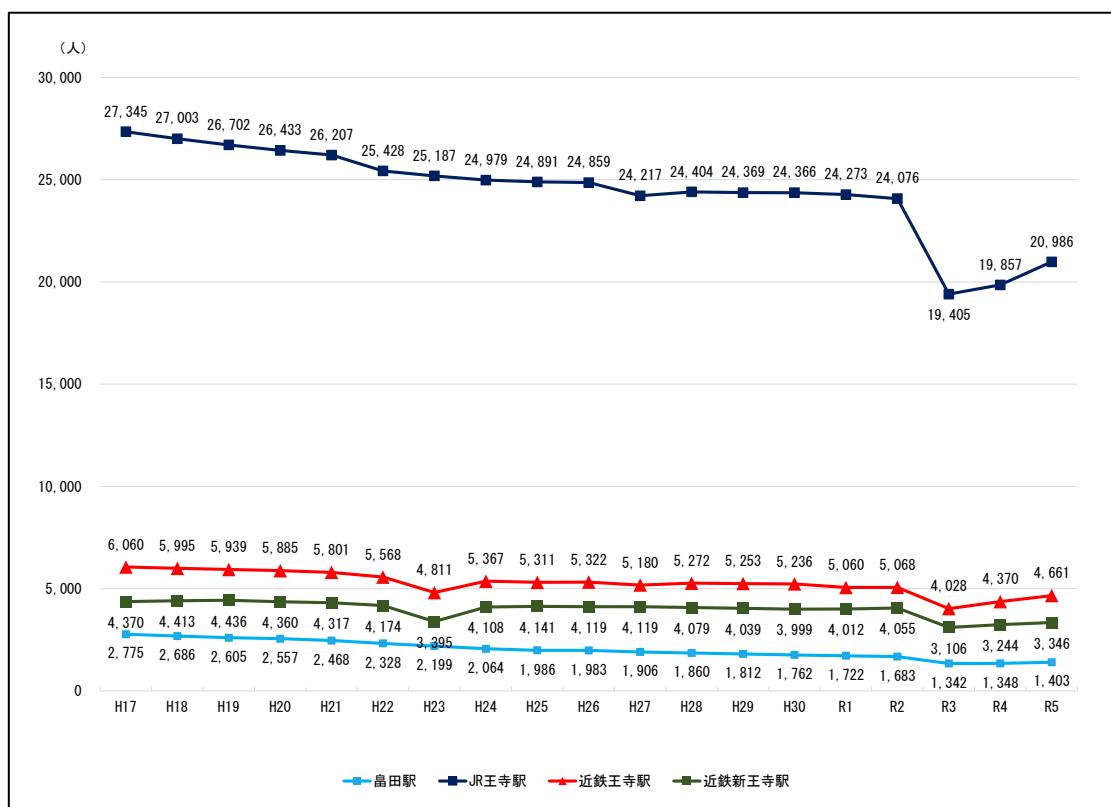
| 駅名   |      | 平日       |   | 休日       |   |
|------|------|----------|---|----------|---|
|      |      | 生駒方面     | － | 生駒方面     | － |
| 生駒線  | 王寺駅  | 64 本/日   | － | 64 本/日   | － |
|      |      | 最大 4 本/h | － | 最大 5 本/h | － |
| 駅名   |      | 平日       |   | 休日       |   |
|      |      | 西田原方面    | － | 西田原方面    | － |
| 田原本線 | 新王寺駅 | 47 本/日   | － | 47 本/日   | － |
|      |      | 最大 3 本/h | － | 最大 3 本/h | － |

出典) 近畿日本鉄道株式会社ホームページ (R6. 4 月時刻表より)

## 2-2) 鉄道の利用状況

町内にある駅の乗降客数は、この10年漸減傾向にあり、令和2（2020）年度の後半は、新型コロナウイルスの感染拡大の影響で、鉄道の利用には一時的な減少が見られ、その後は微増しています。

ただし、新型コロナウイルス発生前より、全体の利用人数が減少していることが確認できます。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。



図表 2-12 鉄道の乗降客数（1日平均）

出典）奈良県統計年鑑：JR 輸送実績（王寺駅、畠田駅）、近鉄輸送実績※（近鉄王寺駅、近鉄新王寺駅）

※近鉄については、年乗降数を日平均に割り戻しを行った。

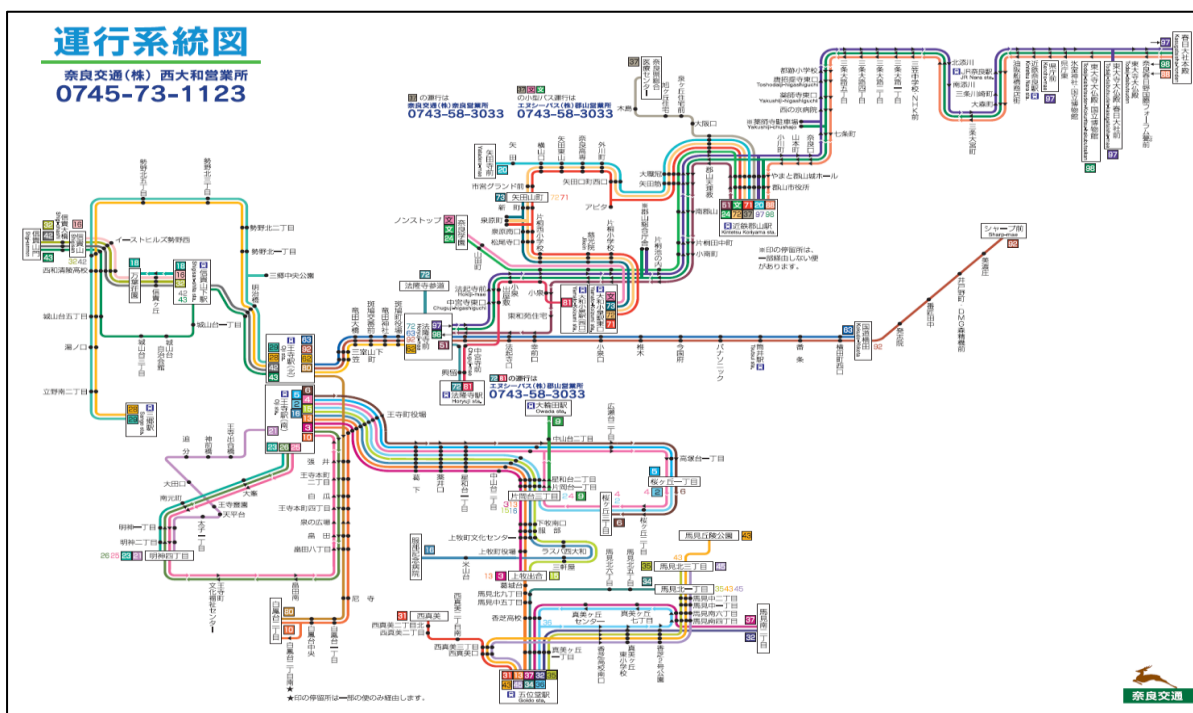
## 2-3) バスの運行状況

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。

図表 2-13 バス運行状況

| 行先   | 平日           |          |          | 休日（土・日祝日）    |           |           |
|------|--------------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|
|      | 王寺ニュータウン（循環） | 明神四丁目    | 白鳳台二丁目   | 王寺ニュータウン（循環） | 明神四丁目     | 白鳳台二丁目    |
| 王寺駅前 | 24 本/日       | 18 本/日   | 35 本/日   | 19・17 本/日    | 15・15 本/日 | 33・32 本/日 |
| 発    | 最大 3 本/h     | 最大 2 本/h | 最大 3 本/h | 最大 3 本/h     | 最大 2 本/h  | 最大 3 本/h  |

出典）奈良交通株式会社（R5.10 月）、時刻表（R5.11）

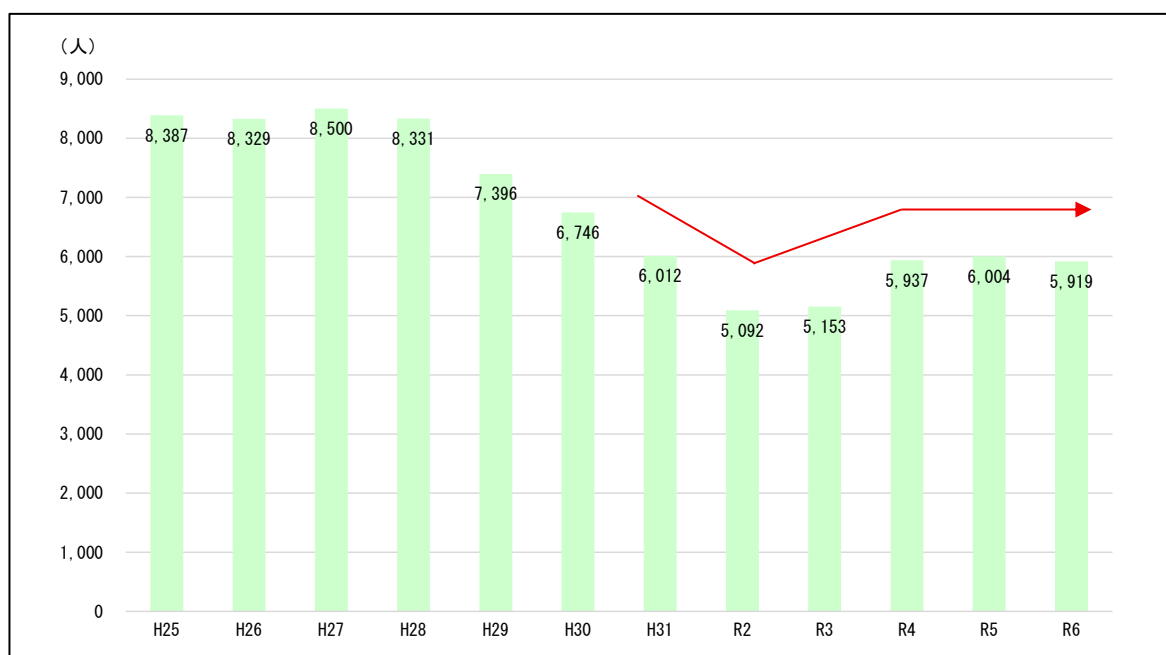


図表 2-14 バス路線図

出典) 奈良交通株式会社 西大和営業所 運行系統図 (R7.3月確認)

## 2-4) バスの利用状況

王寺駅でのバスの乗降客数は、新型コロナウイルスの影響により一度落ち込みましたが、その後はほぼ横ばいの傾向にあります。今後、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。



図表 2-15 王寺駅におけるバス乗降客数

出典) 奈良交通株式会社 (R7.10月提供資料)

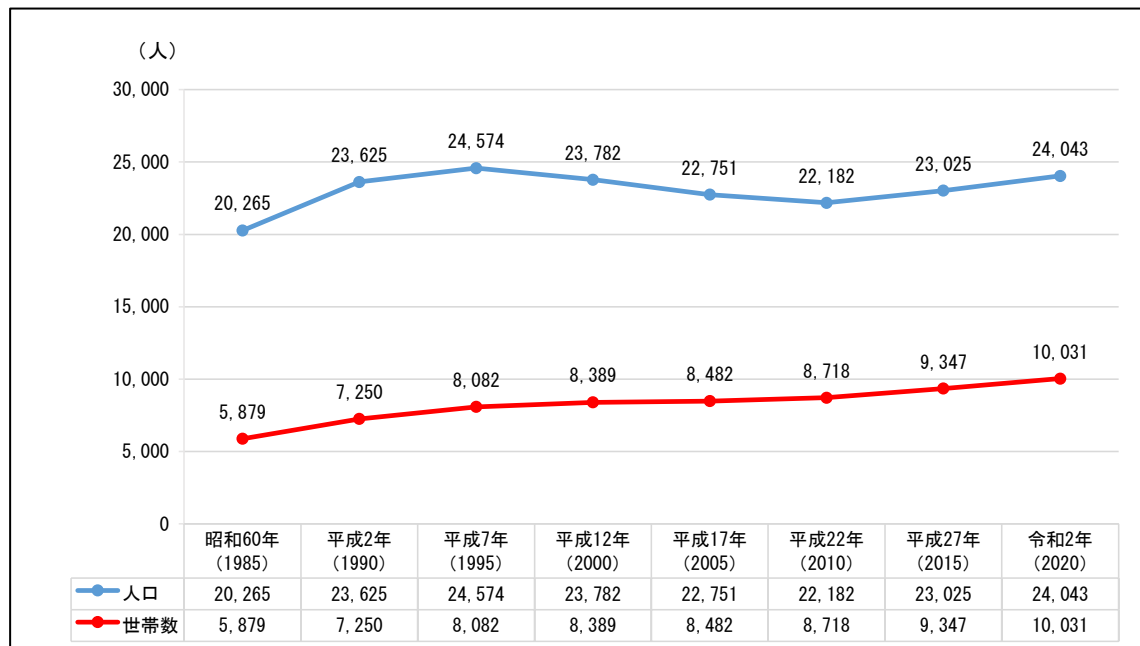
#### 2-5) 交通に関する課題

鉄道交通、バス交通については、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。

### (3) 人口の動向

#### 3-1) 人口推移の実績

本町の人口推移の実績は次図のとおりです。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。



図表 2-16 本町における人口・世帯数の推移

出典) 各年 国勢調査

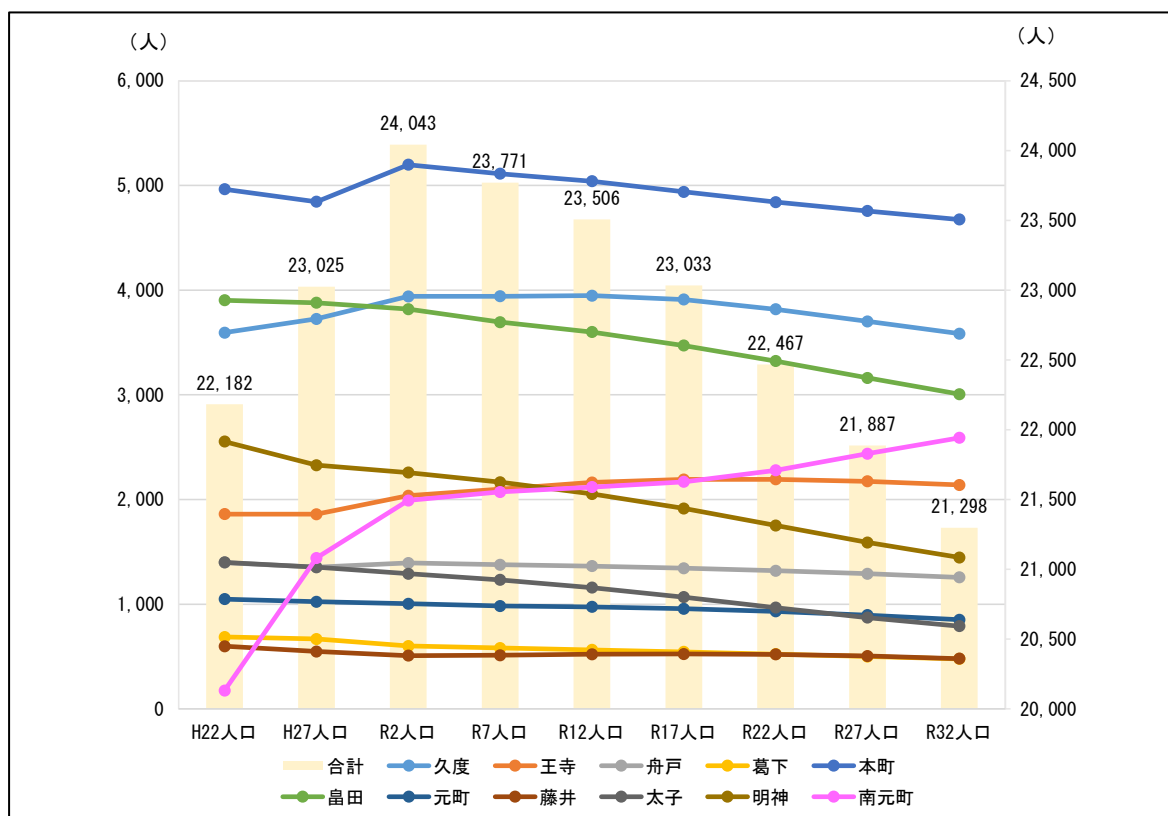
### 3-2) 人口推計

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％であることに對し、令和 32（2050）年には約 34％になると推計されています。

各地区の人口推計は、全体的に減少すると推計されていますが、南元町地区は微増傾向となっていくます。また、各地区の高齢化率は、太子地区、明神地区の順で 40％以上と高く、南元町地区は比較的低い値となっています。

図表 2-17 本町における人口推移及び人口推計（地区別・全体）

| 大字・町名 | H22人口  | H27人口  | R2人口   | R7人口   | R12人口  | R17人口  | R22人口  | R27人口  | R32人口  |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 久度    | 3,594  | 3,725  | 3,940  | 3,942  | 3,948  | 3,911  | 3,817  | 3,702  | 3,585  |
| 王寺    | 1,861  | 1,860  | 2,037  | 2,099  | 2,163  | 2,192  | 2,193  | 2,174  | 2,139  |
| 舟戸    | 1,397  | 1,354  | 1,394  | 1,377  | 1,364  | 1,343  | 1,320  | 1,291  | 1,256  |
| 葛下    | 687    | 667    | 601    | 581    | 564    | 544    | 523    | 500    | 477    |
| 本町    | 4,964  | 4,845  | 5,199  | 5,112  | 5,041  | 4,939  | 4,841  | 4,757  | 4,675  |
| 畠田    | 3,904  | 3,880  | 3,819  | 3,695  | 3,600  | 3,471  | 3,323  | 3,162  | 3,007  |
| 元町    | 1,048  | 1,023  | 1,004  | 983    | 974    | 957    | 932    | 896    | 852    |
| 藤井    | 598    | 548    | 509    | 512    | 522    | 524    | 520    | 505    | 480    |
| 太子    | 1,400  | 1,353  | 1,291  | 1,233  | 1,158  | 1,068  | 967    | 872    | 791    |
| 明神    | 2,554  | 2,328  | 2,258  | 2,165  | 2,053  | 1,915  | 1,752  | 1,590  | 1,446  |
| 南元町   | 175    | 1,442  | 1,991  | 2,072  | 2,119  | 2,169  | 2,279  | 2,438  | 2,590  |
| 合計    | 22,182 | 23,025 | 24,043 | 23,771 | 23,506 | 23,033 | 22,467 | 21,887 | 21,298 |



図表 2-18 本町における人口推計（地区別）

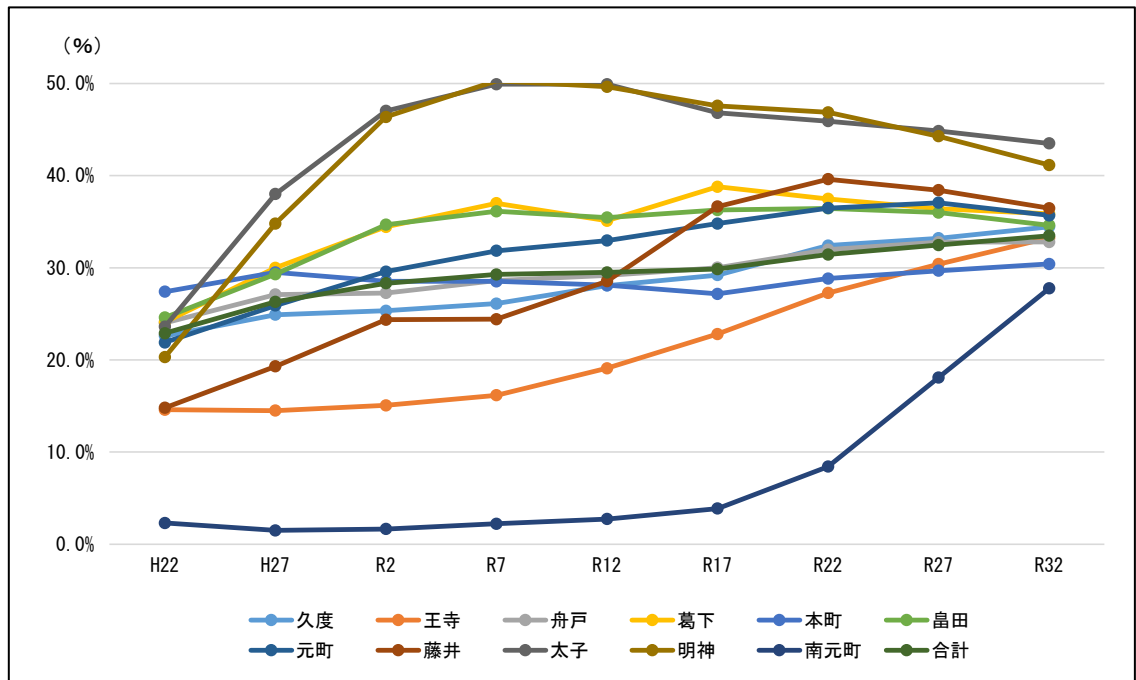
出典) H22・H27・R2 国勢調査  
R7～国立社会保障・人口問題研究所

図表 2-19 本町における高齢化率推計（地区別・全体）

| 大字・町名 | H22   | H27   | R2    | R7    | R12   | R17   | R22   | R27   | R32   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 久度    | 22.6% | 24.9% | 25.3% | 26.1% | 28.1% | 29.2% | 32.4% | 33.2% | 34.4% |
| 王寺    | 14.6% | 14.5% | 15.1% | 16.2% | 19.1% | 22.8% | 27.3% | 30.4% | 33.2% |
| 舟戸    | 24.0% | 27.1% | 27.3% | 28.6% | 29.2% | 30.0% | 32.0% | 32.8% | 32.8% |
| 葛下    | 24.1% | 30.0% | 34.4% | 37.0% | 35.1% | 38.8% | 37.5% | 36.4% | 35.8% |
| 本町    | 27.4% | 29.5% | 28.5% | 28.5% | 28.1% | 27.2% | 28.8% | 29.7% | 30.4% |
| 畠田    | 24.6% | 29.3% | 34.7% | 36.1% | 35.4% | 36.3% | 36.4% | 36.0% | 34.6% |
| 元町    | 21.9% | 25.9% | 29.6% | 31.8% | 33.0% | 34.8% | 36.5% | 37.1% | 35.7% |
| 藤井    | 14.8% | 19.3% | 24.4% | 24.4% | 28.5% | 36.6% | 39.6% | 38.4% | 36.5% |
| 太子    | 23.6% | 38.0% | 47.0% | 49.9% | 49.9% | 46.8% | 45.9% | 44.8% | 43.5% |
| 明神    | 20.3% | 34.8% | 46.4% | 50.3% | 49.6% | 47.6% | 46.9% | 44.3% | 41.1% |
| 南元町   | 2.3%  | 1.5%  | 1.7%  | 2.2%  | 2.7%  | 3.9%  | 8.4%  | 18.1% | 27.8% |
| 合計    | 22.9% | 26.3% | 28.3% | 29.3% | 29.5% | 29.9% | 31.4% | 32.5% | 33.5% |

出典）H22・H27・R2…国勢調査

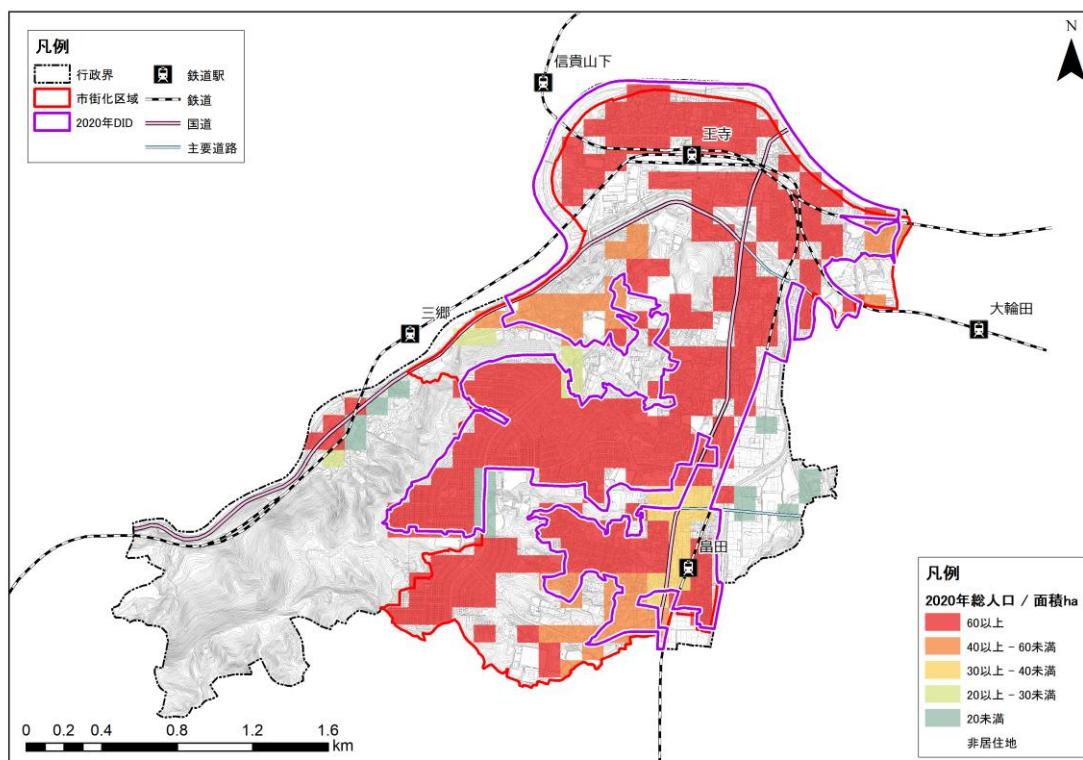
R7～国立社会保障・人口問題研究所



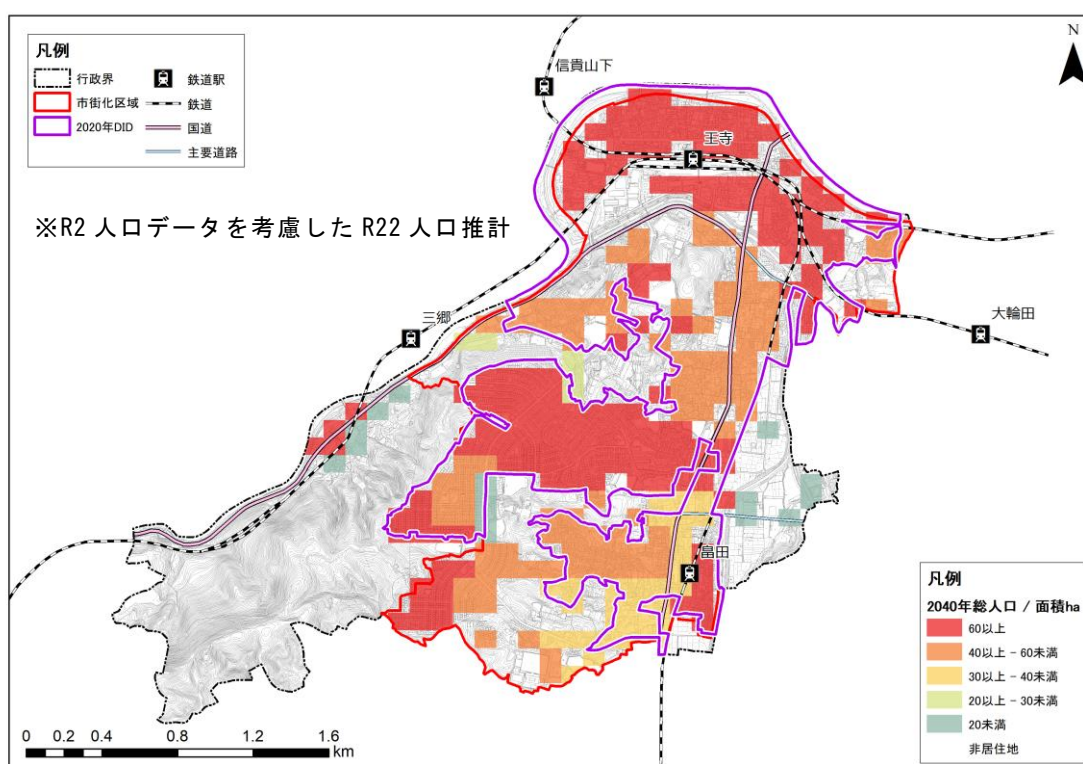
図表 2-20 本町における高齢化率の推計（地区別）

出典）H22・H27・R2…国勢調査

R7～国立社会保障・人口問題研究所



図表 2-21 本町における令和 2 年の人口密度分布



図表 2-22 本町における令和 22 年の人口密度分布

出典) 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」を使用

### 3-3) 人口の動向に関する課題

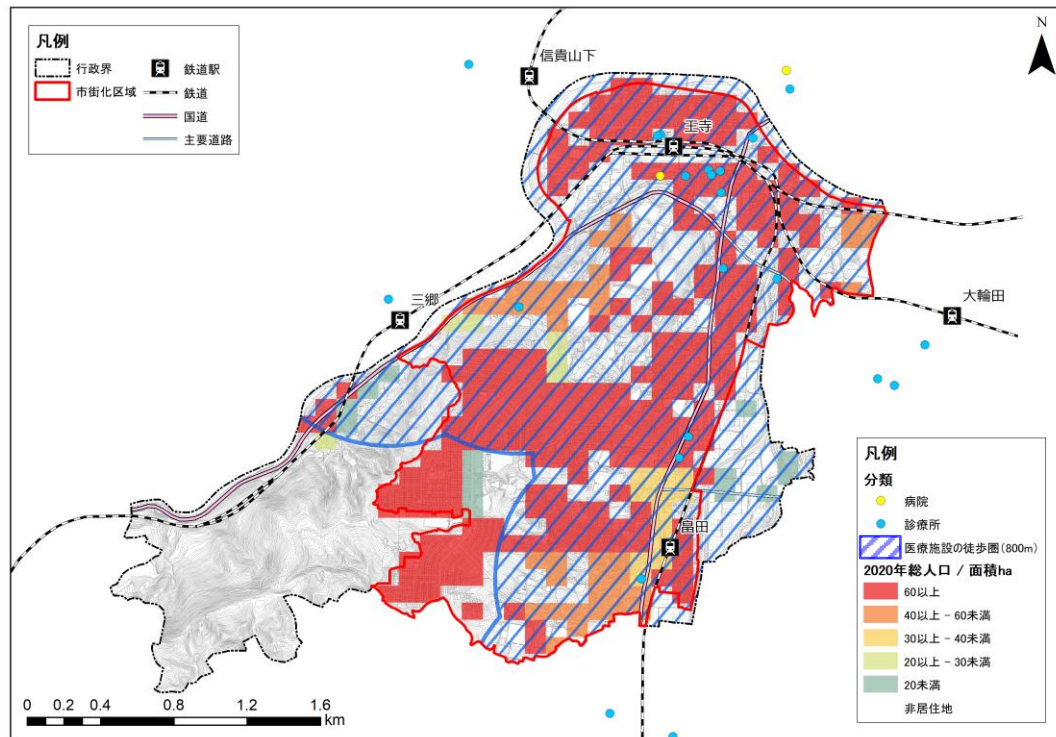
人口が減少すると生活サービス施設の生業や公共交通機関のサービス提供の継続が困難になることが予想されます。

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、徒歩圏内で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。

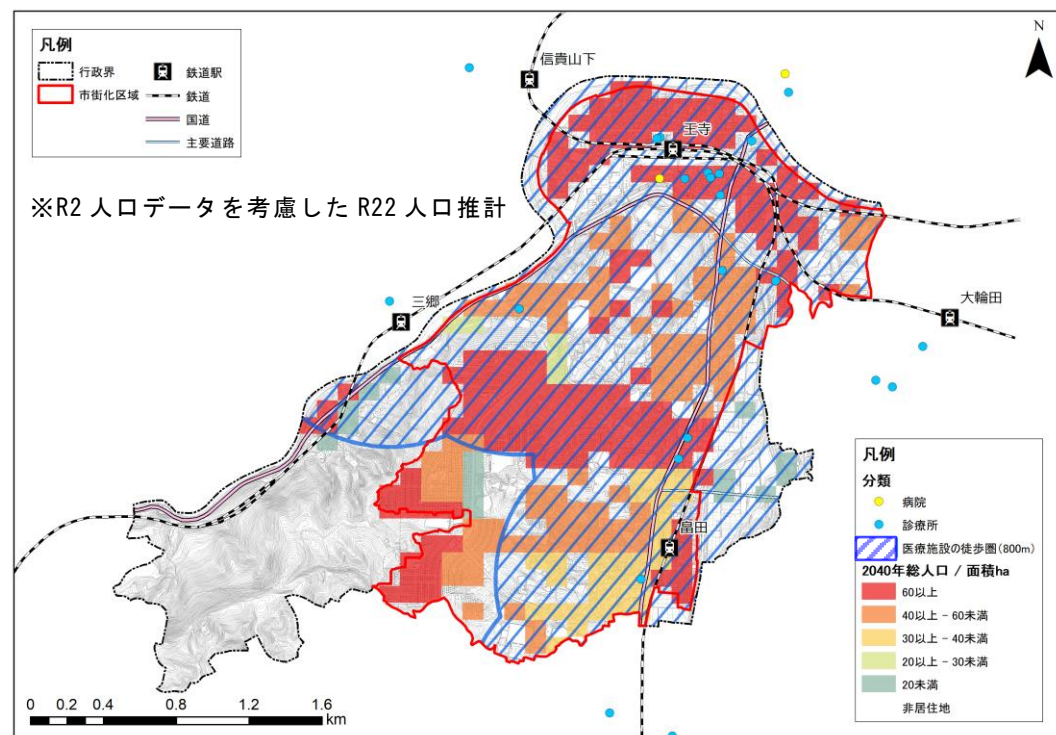
## (4) 都市機能の現況

### 4-1) 医療機関の立地状況

医療機関のうち、病院と診療所の分布は次のとおりです。市街化区域内の一部の地域を除き、病院と診療所の徒歩圏域（800m）※でカバーされています。



図表 2-23 令和 2 年人口密度と医療施設徒歩圏域の状況



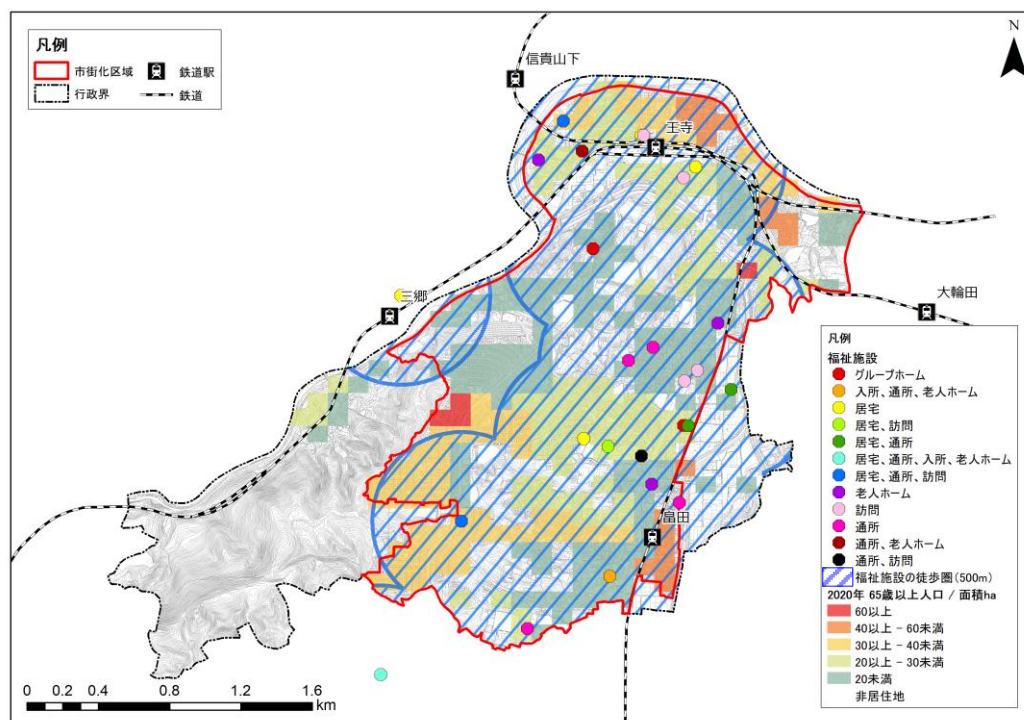
図表 2-24 令和 22 年人口密度と医療施設徒歩圏域の状況

出典) 医療情報ネット (R7.10 月)、内科・外科・整形外科・産婦人科・小児科に該当するもの

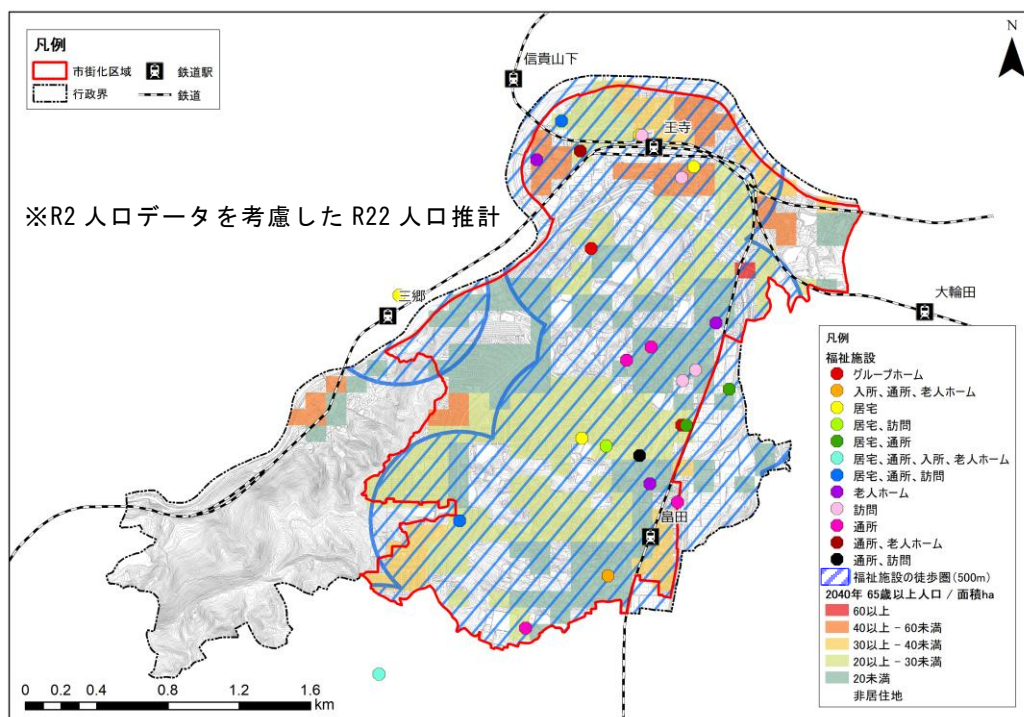
※徒歩圏…半径 800m (都市構造の評価に関するハンドブック (H26) (国土交通省都市局))

## 4-2) 福祉施設の立地状況

福祉施設の分布は次のとおりです。高齢者の徒歩圏域(500m)※で、高齢者が多く集積しているにもかかわらずカバーできていない地域もあります。



図表 2-25 令和 2 年高齢者人口密度と福祉施設徒歩圏域の状況



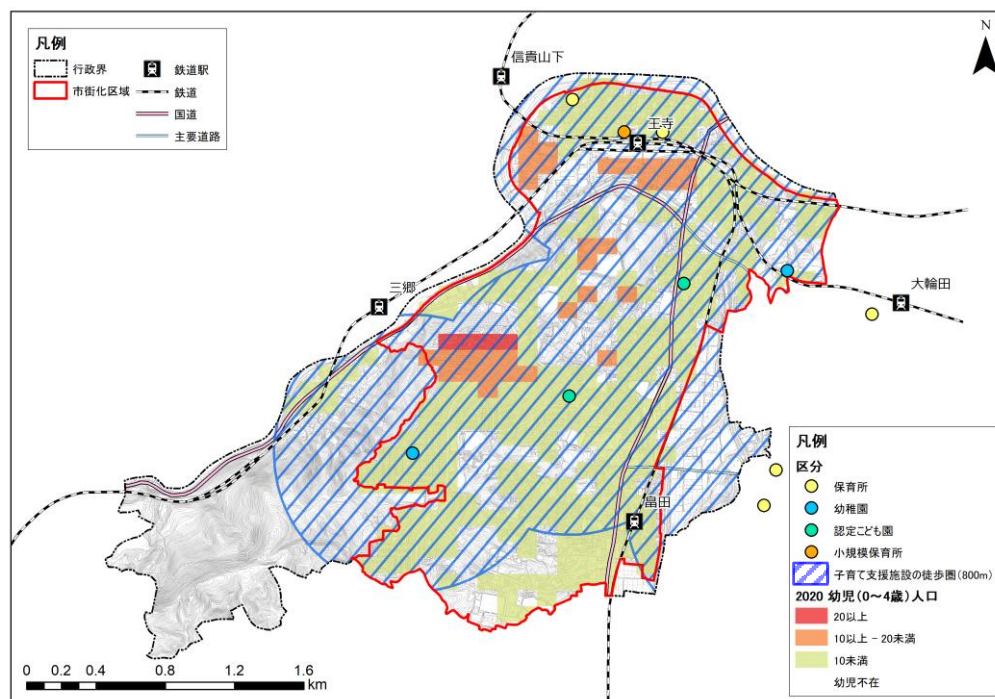
図表 2-26 令和 22 年高齢者人口密度と福祉施設徒歩圏域の状況

出典) 介護情報公開システム 奈良県版 (R7.10 月)

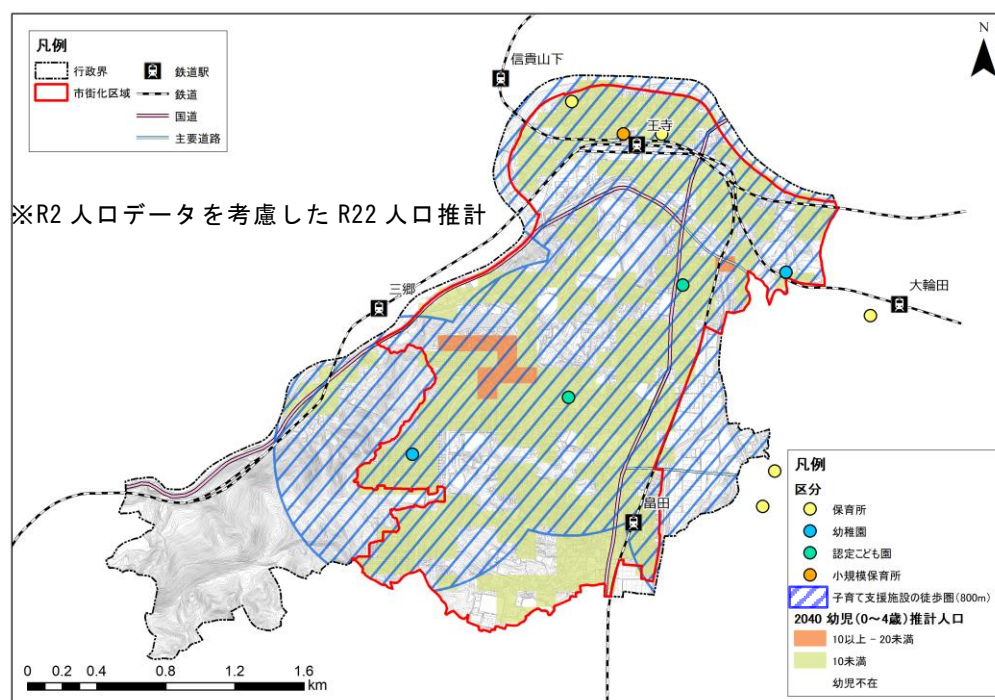
※高齢者の徒歩圏…半径 500m (都市構造の評価に関するハンドブック (H26) (国土交通省都市局))

#### 4-3) 子育て支援施設の立地状況

子育て支援施設は、町内に保育所、幼稚園及び認定こども園がそれぞれ2箇所、小規模保育所が1箇所あり、概ね市街化区域内の0～4歳幼児人口を徒歩圏域(800m)※でカバーしています。



図表 2-27 令和 2 年 5 歳未満人口密度と保育所徒歩圏域の状況



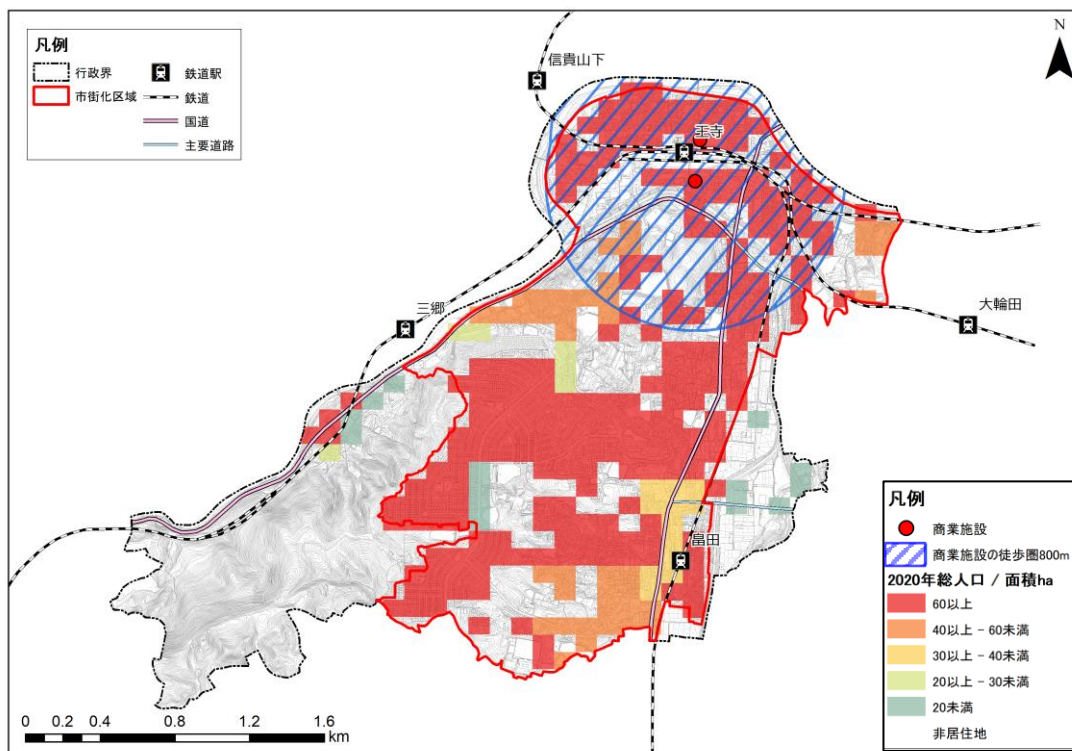
図表 2-28 令和 22 年 5 歳未満人口密度と保育所徒歩圏域の状況

出典) 王寺町ホームページ (R7.7 月)

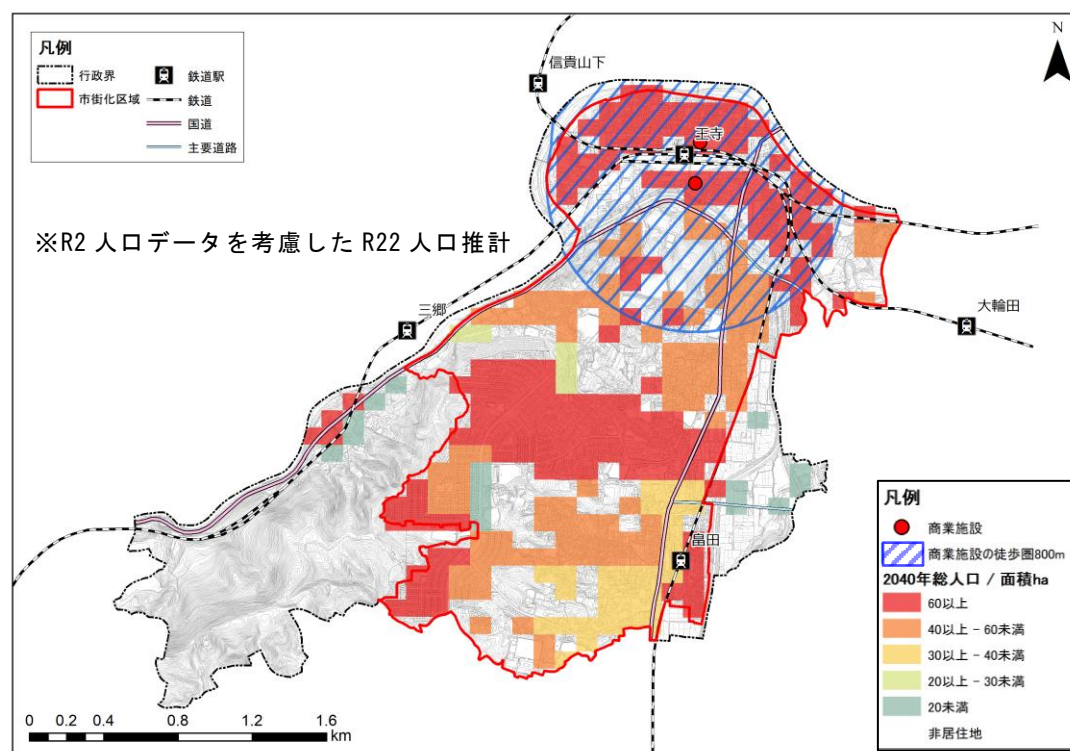
※徒歩圏…半径 800m (都市構造の評価に関するハンドブック (H26) (国土交通省都市局))

#### 4-4) 商業施設の立地状況

床面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上となっている商業施設は、王寺駅周辺のみであり、徒歩圏域（800m）※で人口が集中している箇所をカバーしていますが、偏在している状況です。



図表 2-29 令和 2 年人口密度と大型商業施設徒歩圏域の状況

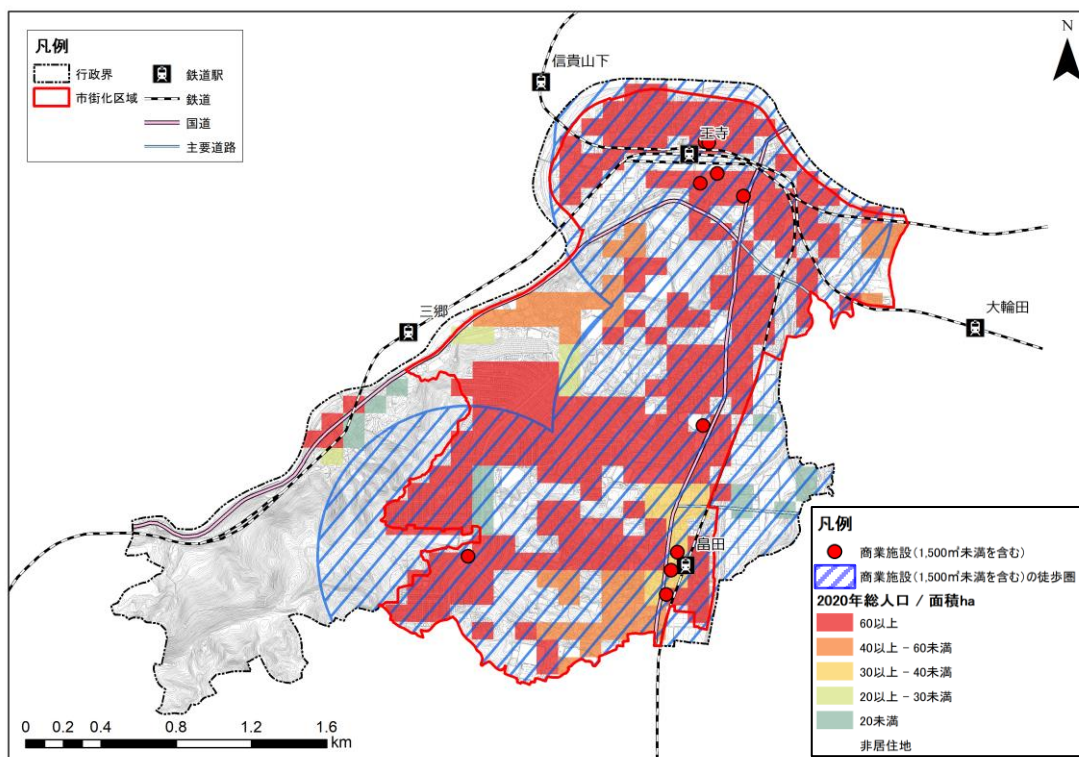


図表 2-30 令和 22 年人口密度と大型商業施設徒歩圏域の状況

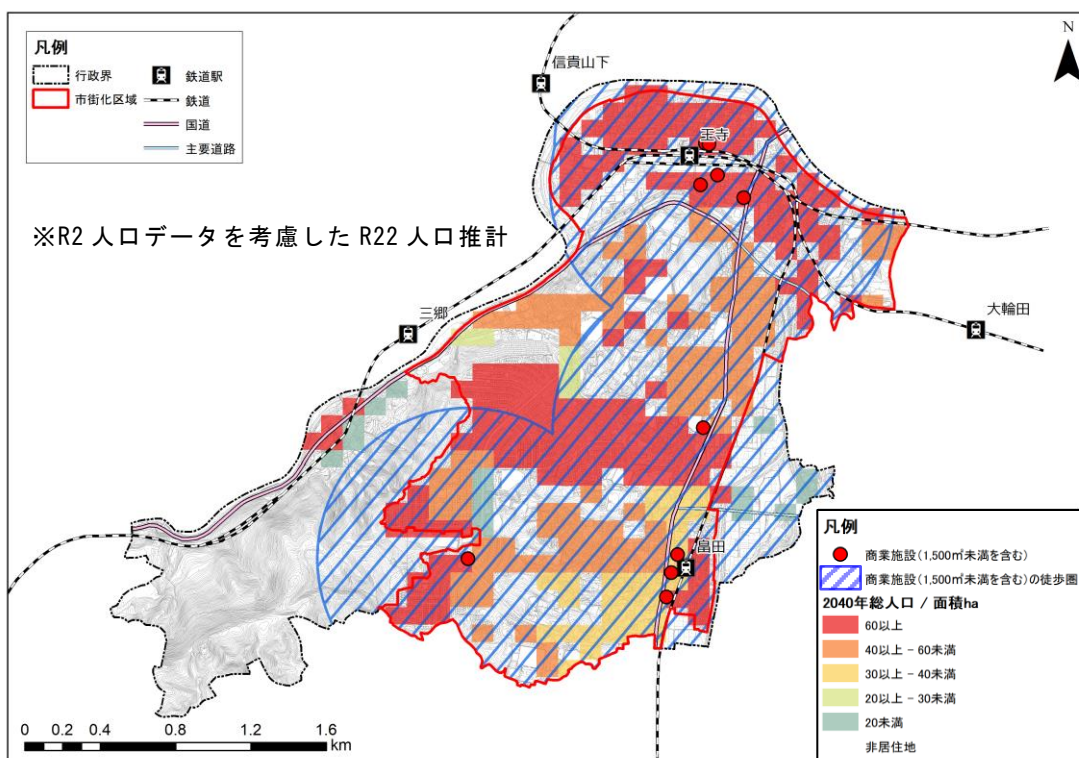
出典) 全国大型小売店総覧 2025

※徒歩圏…半径 800m (都市構造の評価に関するハンドブック (H26) (国土交通省都市局))

床面積が 1,500 m<sup>2</sup>未満のスーパーとドラッグストアを含めると、一部を除き徒歩圏(800m) ※でカバーしています。



図表 2-31 令和 2 年人口密度と商業施設徒歩圏域の状況



図表 2-32 令和 22 年人口密度と商業施設徒歩圏域の状況

出典) i タウンページ、各種小売店ホームページ (R7.7 月)

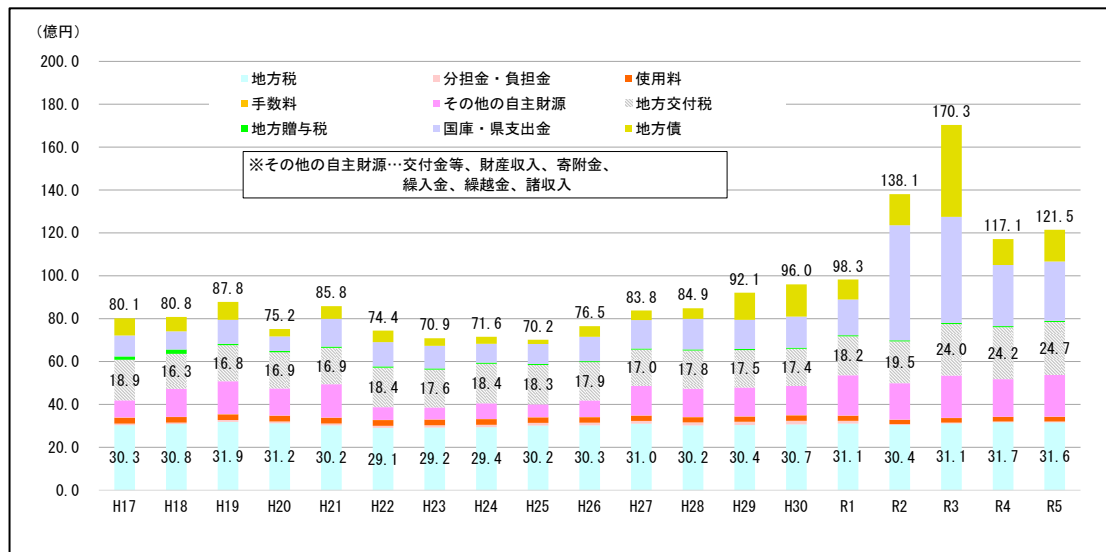
※徒歩圏…半径 800m (都市構造の評価に関するハンドブック (H26) (国土交通省都市局))

#### 4-5) 都市機能施設の立地に関する課題

子育て支援施設（保育所、幼稚園、認定こども園、小規模保育所）は、概ね 0～4 歳幼児人口を徒歩圏域（800m）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。

## (5) 財政の状況

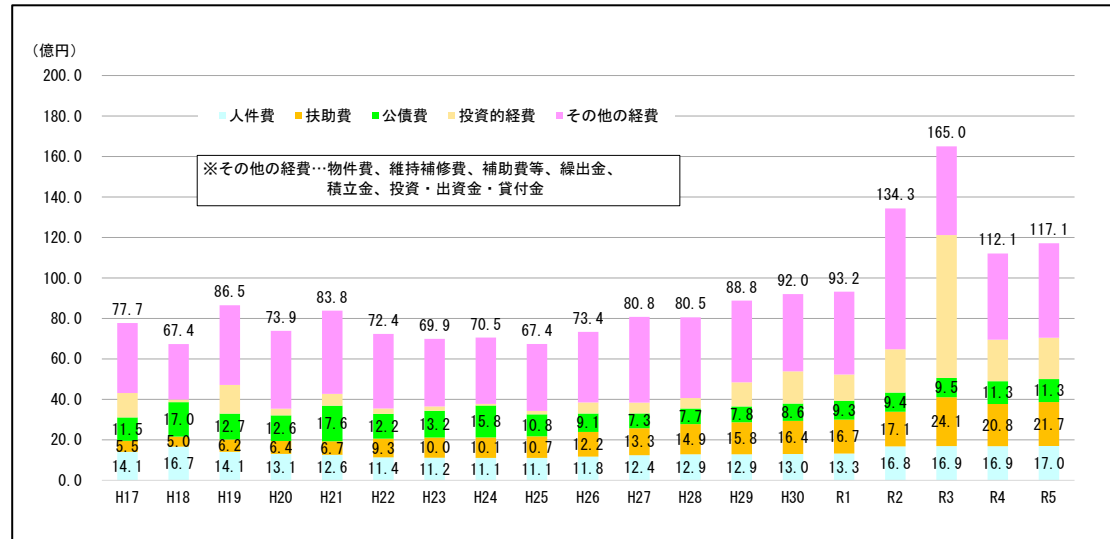
### 5-1) 決算額の状況



図表 2-33 歳入の推移

出典) 各年度 市町村決算カード(総務省)

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。また、自主財源である地方税が約30億円で推移しています。



図表 2-34 歳出の推移

出典) 各年度 市町村決算カード(総務省)

一方、歳出の義務的経費である人件費、扶助費、公債費は、合計額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。また、合計の推移も増加傾向となっており、100億円を超えています。

### 5-2) 今後の税収の見通し(個人町民税)

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

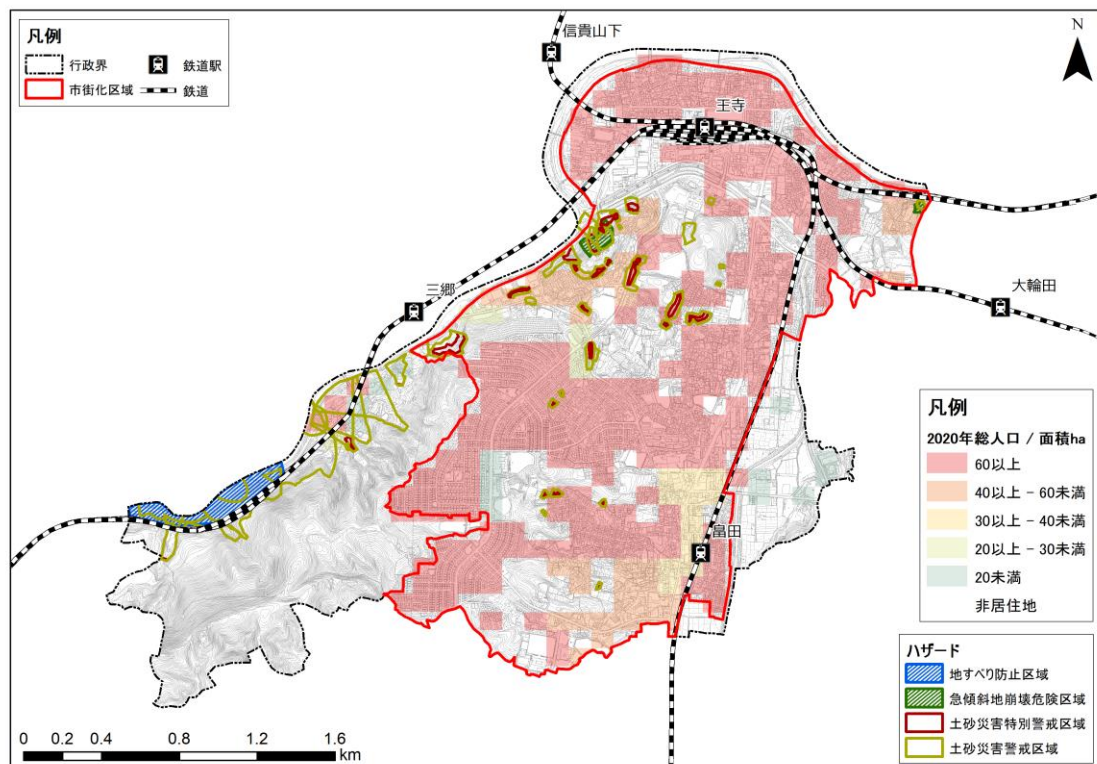
## （６）災害リスクの状況

### 6-1) 災害ハザードとその分布

本町に存在する災害ハザードの分布は、下図の通りです。

#### 【土砂災害】

土砂災害警戒区域は、ゲリラ豪雨などによる突発的な災害が発生した場合、事前の避難などが間に合わない可能性が高く、他の災害ハザードに比べると、よりリスクが高いものと考えられます。



図表 2-35 本町における土砂災害警戒区域と居住者（令和 2 年）の関係

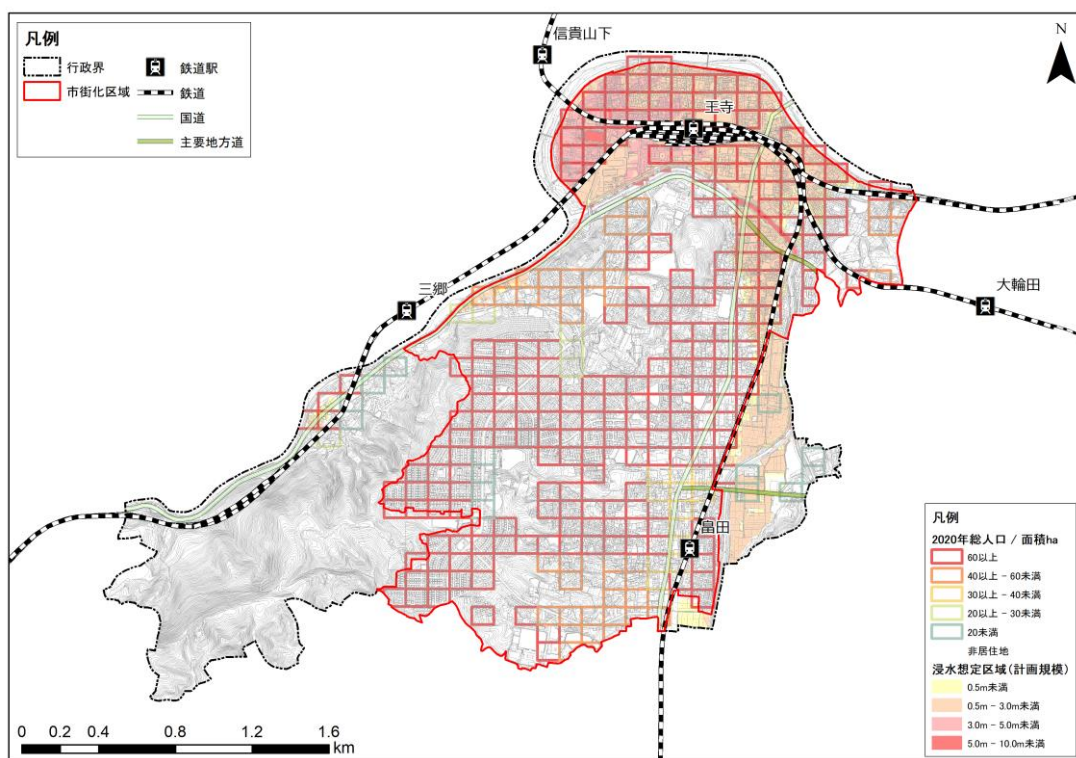
出典）国土数値情報（R3）、奈良県（R7.10 月）

### 【水害（洪水）】

浸水想定区域は、想定しうる最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定されており、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を目的とするものです。本町の想定区域においては、人口が集中するエリアで想定水位が 3.0m 以上とされているところもあり、警戒が求められています。

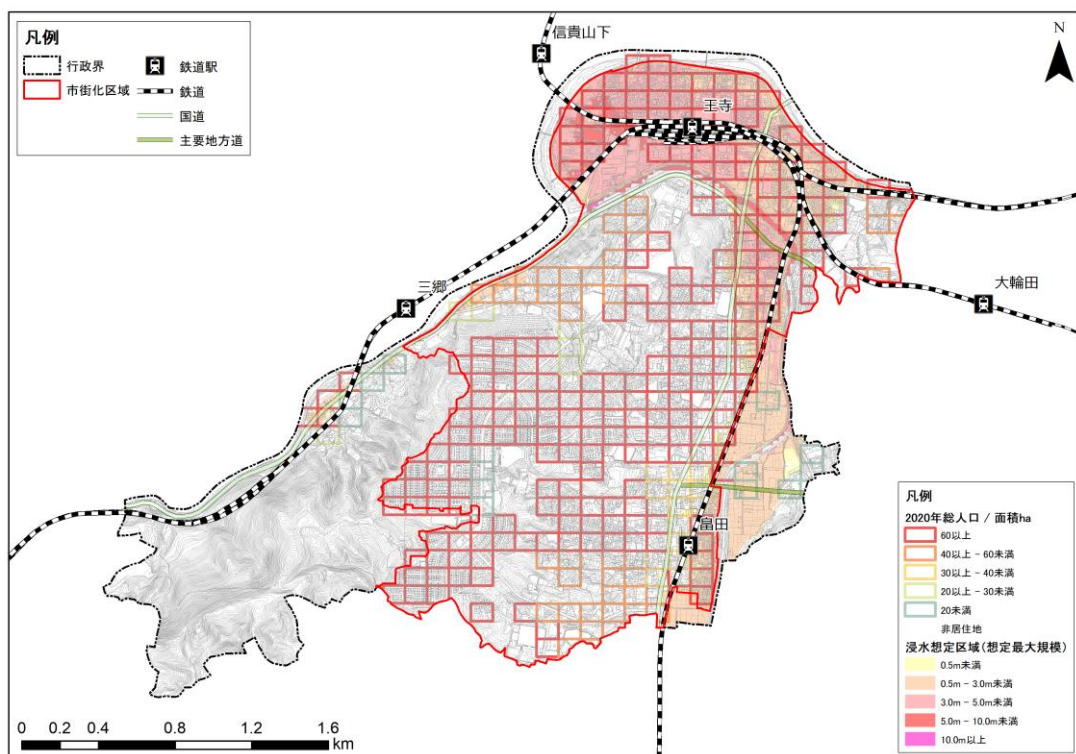
図表 2-36 本町の水害ハザードについて

| 対象降雨と種類                   | 説明   | 関連河川   |
|---------------------------|--|--|
| 計画規模降雨<br>（最大浸水深）         | 「河川整備の目標とする降雨」を指し、河川流域の大きさや災害発生状況などを考慮して定める降雨。   | 大和川<br>葛下川   |
|                           | （1 年の間に発生する確率が 1/200 程度で、柏原地点上流域の 12 時間総雨量 164mm の降雨。）   | 大和川  |
|                           | （1 時間に最大 69mm 程度の降雨で、流域全体に 24 時間総雨量 195mm、ピーク時の 1 時間最大 69mm の降雨。）  | 葛下川  |
| 想定最大規模降雨<br>（最大浸水深）       | 1 年の間に発生する確率が 1/1,000 程度の降雨で、発生確率は低いが規模の大きな降雨。（大和川流域の 12 時間の総雨量 316mm の降雨。）  | 大和川<br>葛下川<br>滝川   |
| 想定最大規模降雨<br>（浸水継続時間）      | 想定最大規模の降雨により、河川が氾濫し、避難が困難になる最大浸水深 0.5m 以上となる状態がどれくらい続くかを示した時間。   | 大和川<br>葛下川<br>滝川   |
| 想定最大規模降雨<br>（家屋倒壊等氾濫想定区域） | <p>想定最大規模の降雨により、河川の堤防が決壊したり、水が溢れたりした際に、通常の建物が倒壊・流出する危険性が非常に高い区域。</p> <p>①氾濫流<br/>一般的な木造家屋について、水深と流速から倒壊等をもたらす氾濫流が発生するおそれのある区域。</p> <p>②河岸侵食<br/>家屋の基礎を支える地盤が流出するような河岸侵食が発生するおそれのある区域。<br/>建物の構造に関係なく、倒壊するおそれがある。</p> | <p>大和川<br/>葛下川<br/>滝川</p> <p>※氾濫流は<br/>大和川のみ<br/>該当する。</p> |



図表 2-37 本町における浸水想定区域（計画規模）と居住者（令和 2 年）の関係

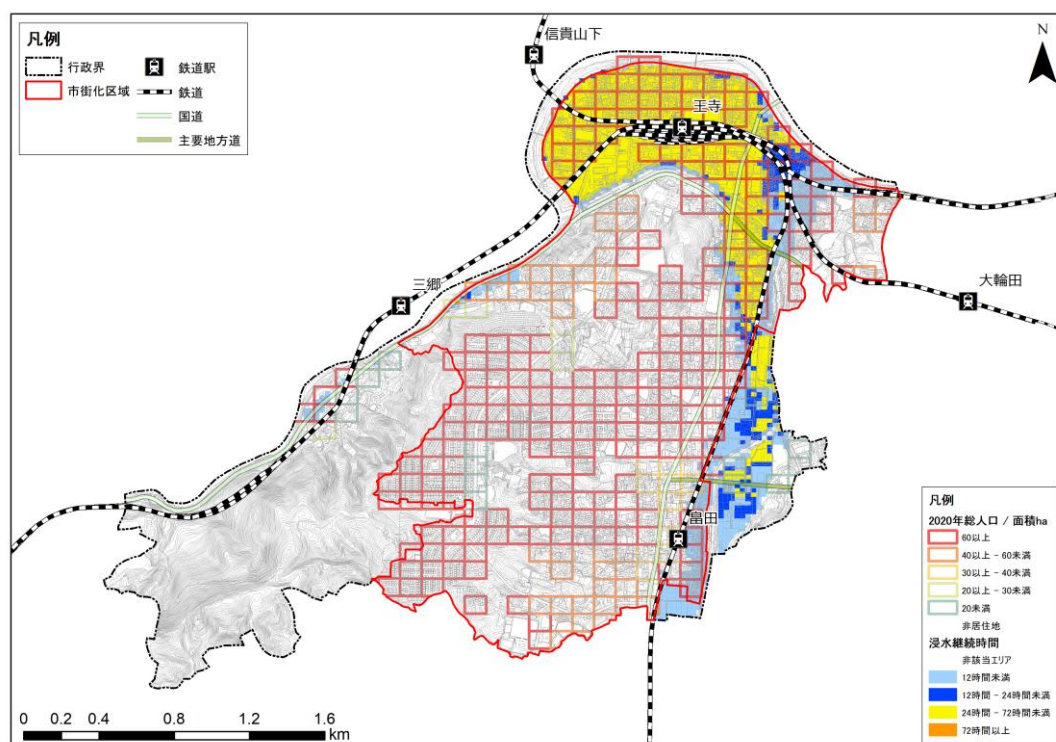
出典）近畿地方整備局：大和川（H28 公表）、奈良県：葛下川（H31 公表）、滝川（R5 公表）



図表 2-38 本町における浸水想定区域（想定最大規模）と居住者（令和 2 年）の関係

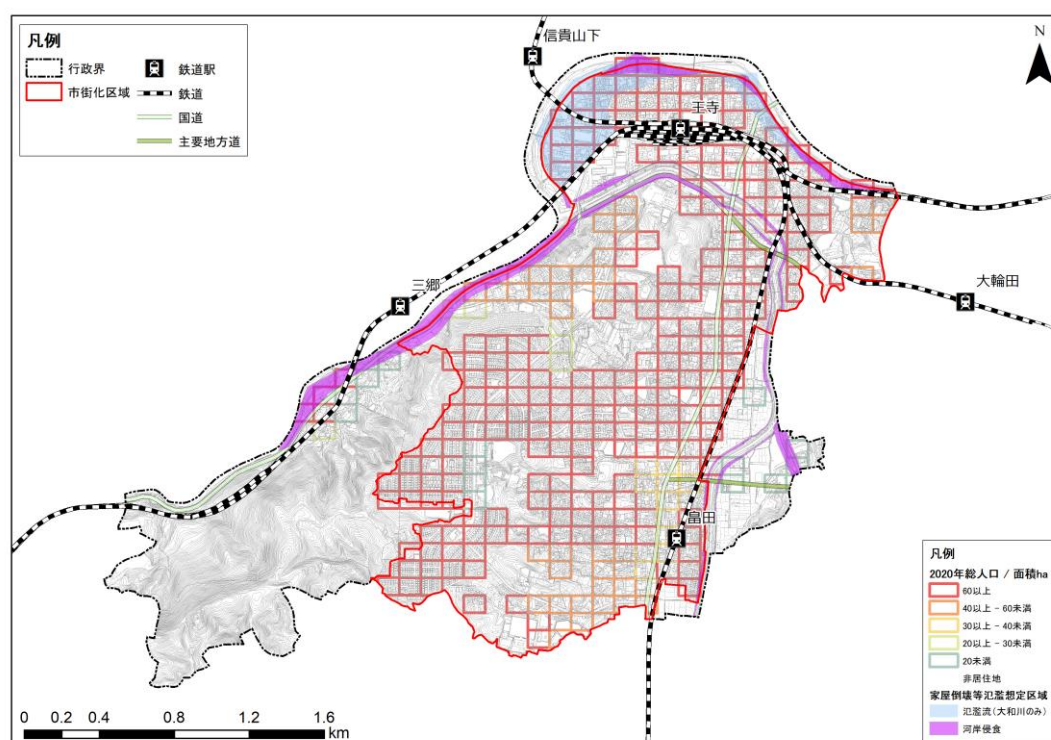
出典）近畿地方整備局：大和川（H28 公表）、奈良県：葛下川（H31 公表）、滝川（R5 公表）

また、大和川・葛下川のいずれも人口が集中するエリアにおいて、浸水継続時間が24 時間以上となるため、いかに早く安全なエリアへ避難ができるかが重要となります。



図表 2-39 本町における浸水想定区域（浸水継続時間）と居住者（令和2年）の関係

さらに、家屋倒壊等氾濫（大和川）においても、人口が集中するエリアに想定区域があり、同様にいかに早く安全なエリアへ避難ができるかが重要となります。



図表 2-40 本町における家屋倒壊等氾濫想定区域と居住者（令和2年）の関係

出典）近畿地方整備局：大和川（H28 公表）、奈良県：葛下川（H31 公表）、滝川（R5 公表）

## 【地震】

本町では、次の地震が発生するおそれがあります。

図表 2-41 本町で発生する可能性のある地震

| 震源                | マグニチュード | 地震のタイプ     |
|-------------------|---------|------------|
| 南海トラフ地震（東南海・南海地震） | 8.0～9.0 | 海溝型（プレート型） |
| 中央構造線断層帯地震        | 6.8     | 活断層        |
| 生駒断層帯地震           | 7.0～7.5 | 活断層        |
| 奈良盆地東縁断層帯地震       | 7.4     | 活断層        |

出典）王寺町ハザードマップ（R7 配布）（情報面）

### 6-2) 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）年度には改訂を行い、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、情報が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。

### 6-3) 災害ハザードの現況に関する課題

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。

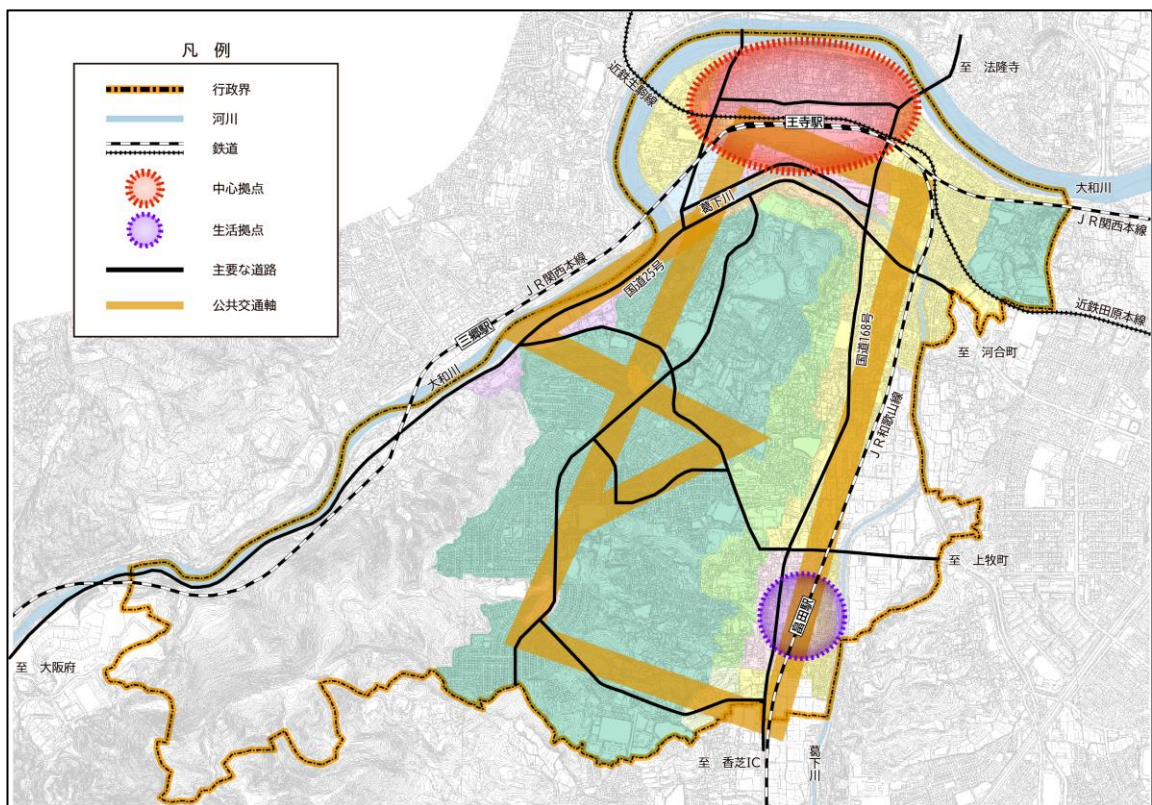
## 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

### 3.1 目指すべき都市構造

本町は、北側を大和川に囲まれ、東の葛下川周辺には田園が広がり、西には明神山が存し、豊かな自然環境に恵まれています。また、王寺駅はJ R関西本線により、天王寺駅まで約 20 分、奈良駅まで約 15 分で結ばれていることから、ベッドタウンとしての性格も併せ持っています。

本町を取り巻く社会情勢としては、高齢者が増加するとともに、空き家も増加の傾向にあります。こうした情勢が推移するとバス交通の利用者が減少するとともに、中心市街地の魅力も低下することが想定されます。そのため、にぎわいある中心拠点と元気なまちづくりに取り組むため、総合戦略を策定し、地方創生を実現するべく、各種施策に取り組んでいるところです。

本計画においては、都市機能が集積した中心市街地の活性化とその活力が町内の各地域に波及され、また、各地域の活力が中心市街地に流入し、全体の活力がさらに増幅するというサイクルの実現を目指します。そのため、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。



図表 3-1 都市の将来像

こうした都市構造を目指す上での課題としては、高齢化の進展に伴い通勤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。

## 3.2 必要な施策・誘導方針

バス交通の利用頻度を高めるため、ネットワークの再検討や高齢者の利用促進のための助成を実施します。また、目的地となる王寺駅周辺の中心拠点は、バス交通による利便性が高く、「王寺駅周辺地区まちづくり基本構想（平成 30（2018）年 5 月）」に基づき、「西和地域の中核となる拠点機能の強化」をコンセプトに、より住みやすいまちづくりを進めていきます。

特に、駅北エリアでは、防災機能を強化するとともに、魅力の向上を図り、駅南エリアでは、民間活力を生かした拠点機能の集約・向上を目指します。

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 世代同居を促進し、定住に対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推進します。

こうした取組により、緩やかではありますが、居住地域への誘導及び公共交通の利便促進を図ります。

## 第4章 居住誘導区域

### 4.1 居住誘導区域の検討

#### (1) 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。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が、効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。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

#### (2) 法令の規定等により居住誘導区域に含まない区域

都市再生特別措置法第81条第19項および施行令第30条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域は以下のとおりです。

- ①都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- ②建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち同条第2項の規定に基づく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
- ③農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- ④農地法第5条第2項第1号 ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- ⑤自然公園法第20条第1項 に規定する特別地域
- ⑥森林法第25条 又は第25条の2 の規定により指定された保安林の区域
- ⑦自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域もしくは同法第25条第1項に規定する特別地区
- ⑧森林法第30条もしくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域
- ⑨森林法第41条の規定により指定された保安施設地区もしくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- ⑩地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- ⑪急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ⑫土砂災害特別警戒区域
- ⑬特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

なお、片岡山は緑を保全する区域として、居住誘導区域に含めません。

### (3) 原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まない区域は以下の通りです。

- |                        |
|------------------------|
| ①津波災害特別警戒区域<br>②災害危険区域 |
|------------------------|

### (4) 適当で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区域

都市計画運用指針によりそれぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当で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であるとされている区域は以下のとおりです。

- |  |
|--|
| ①土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域<br>②津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域<br>③水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域<br>④土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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) 慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域は以下の通りです。

- |   |
|---|
| ①都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第31号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域<br>②都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域<br>③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<br>④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 |
|---|

## 4.2 居住誘導区域の設定

### (1) 居住誘導区域の設定

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、下表の区域を確認した上で設定を行いました。

図表4-1 居住誘導区域設定に関する考え方

|        |   |
|--------|---|
| 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（DID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<br>※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（図表4-2（2）（4））  |
|        | IV 工業系の区域   |
|        | V 天皇陵の区域  |

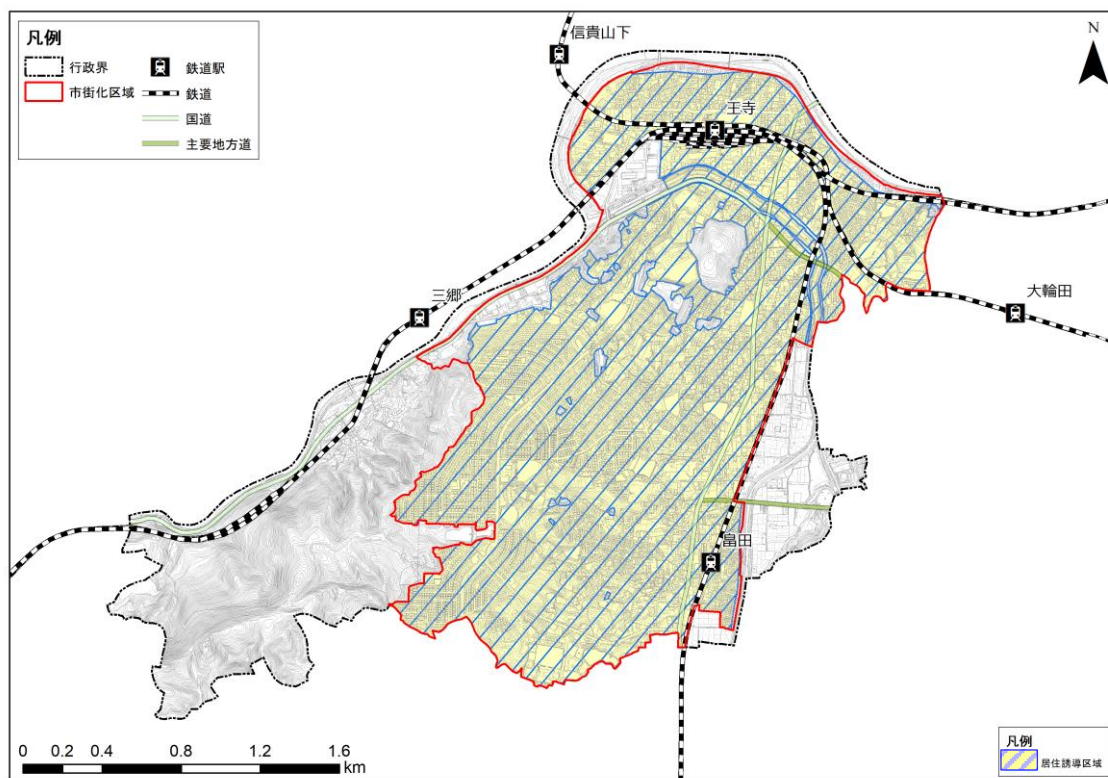
図表4-2 本町で除外した区域一覧

|                                      |
|--------------------------------------|
| (2) 法令の規定等により居住誘導区域に含まない区域           |
| ①市街化調整区域                             |
| ⑩地すべり防止区域                            |
| ⑪急傾斜地崩壊危険区域                          |
| ⑫土砂災害特別警戒区域                          |
| (4) 適当で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区域 |
| ①土砂災害警戒区域                            |
| ③浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）         |
| (5) 慎重に判断を行うことが望ましい区域                |
| ①法令により住宅の建築が制限されている区域：工業地域           |
| その他                                  |
| 片岡山、天皇陵の区域                           |

※番号は、「4.1 居住誘導区域の検討」と整合

上記のとおり、自然災害に対する安全性への対策として、土砂災害警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域は除外していますが、浸水想定区域については、居住誘導区域に含めています。

しかしながら、居住誘導区域内においても浸水深が3.0mを超える区域や家屋倒壊の危険のある区域がみられることから、「第8章 防災指針」に示すとおり、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は居住誘導区域に含めないこととします。










図表4-3 居住誘導区域図

## (2) 届出の対象

立地適正化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（都市再生特別措置法第88条第1項）。

届出の対象となる住宅開発は、以下のとおりです。

| <b>&lt;開発行為&gt;</b><br>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為<br>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの   | <b>&lt;建築等行為&gt;</b><br>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合<br>② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合  |
|---|--|
| <p>①の例示<br/>3戸の開発行為</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 10px;">届出<br/>必要</div>  </div> <p>②の例示</p> <p>1,300㎡で1戸の開発行為</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 10px;">届出<br/>必要</div>  </div> <p>800㎡で2戸の開発行為</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 10px;">届出<br/>不要</div>  </div> | <p>①の例示<br/>3戸の建築行為</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 10px;">届出<br/>必要</div>  </div> <p>1戸の建築行為</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 10px;">届出<br/>不要</div>  </div> <p>②の例示<br/>3戸にする建築行為</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; margin-right: 10px;">届出<br/>必要</div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin: 0 5px;">→ 改築</div>  </div> </div> |

図表4-4 居住誘導区域の届出の対象

居住誘導区域外における上記の住宅開発は、あくまでも「届出対象」となるもので、「禁止」されるというものではありません。しかし、事前の届出という行為が求められることで、行政による、より居住に適したエリアへの開発誘導を行うことが可能です。

町の届出に対する対応としては、当該開発行為が居住誘導に対し何らかの支障をきたすと判断される場合は、開発行為自体の中止、居住誘導区域内での開発、開発行為の規模縮小などの調整を行うことができます。これらの調整が不調に終わった場合は、届出者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等について勧告を行うことができます。なお、勧告を行ったときは、必要な場合には居住誘導区域内の土地の取得について町が斡旋を行うよう努めなければならないとされています（都市再生特別措置法第88条第4項）。

本計画による居住の誘導は、強制力を伴う手法や、規制的な手法により居住誘導区域への移転を促進するものではありません。あくまでも区域外に一定規模以上の住宅を建築しようとする場合に町への届出を求め、本計画の趣旨を説明する機会を設けることで、長い時間をかけて居住を区域内に誘導しようとするものです。したがって、居住誘導に関する本町の方針としては、それぞれの居住誘導区域における課題を解決することで区域内の魅力を高め、町内外のみなさんに「住みたい」と思ってもらえるようなまちづくりを推進することとします。

この方針を実現するためには、居住誘導区域内における課題（第2章参照）を把握し、その課題に対する施策を展開し、区域の魅力を向上させる必要があります。

### (3) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

今後、人口減少の進行に伴い、既成市街地では空き家・空き地が増加し、低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化が深刻化するおそれがあります。今後は、問題に対応するため、低未利用土地に対し、適正な管理だけでなく、有効活用を図ることが重要となります。

#### 3-1) 低未利用土地の有効活用

本指針に基づき、空き家・空き地等の低未利用土地の有効活用・適正管理を促進し、居住誘導区域の住宅や都市機能誘導区域内の誘導施設の立地等を進めます。

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 居住誘導区域内   | 既存住宅の再生や良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨 |
| 都市機能誘導区域内 | 利用者の利便性を高める施設としての利用を推奨             |

#### 3-2) 低未利用土地の適正管理

適正な管理については、次のとおり検討を進めます。

|     |  |
|-----|--|
| 空き家 | ●王寺町空家等対策計画に基づく、所有者等に対する適正管理の周知<br>●空家バンク等を活用した、移住希望者に対する居住誘導区域への定住促進<br>●空家等対策の推進に関する特別措置法などによる情報提供や助言、指導 |
| 空き地 | ●雑草の草刈や不法投棄の予防等適正管理の周知   |

## 第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

### 5.1 都市機能誘導区域の検討

#### (1) 基本的な考え方

居住誘導区域への居住の誘導については、前章でも触れましたが、町内外のみなさんに「住みたい」と思ってもらえるようなまちづくりを推進することが重要なポイントとなります。「住みたいまち」の定義としては、良好な都市景観、高い防災性など、さまざまな判断基準が挙げられますが、やはり普遍的な判断基準としては「高い利便性」であると考えられます。つまり、高い利便性を生み出す「都市機能が充実したまち」こそが、「住みたいまち」と言えるものと考えます。

ここでいう都市機能は、医療・福祉・子育て支援・商業といった民間事業者による生活サービス施設も該当します。したがって、市場原理に基づき民間事業者が経営する都市機能を誘導することができるかどうか、「住みたいまち」の実現において重要であることがわかります。

このような背景から、都市再生特別措置法第81条第2項に基づいた都市機能誘導区域の制度が新たに設けられました。これは、一定の区域に誘導したい機能、当該区域内において講じられる施策を事前に周知することにより、当該区域内における生活サービス施設の誘導を図るという制度です。

この制度において、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設けられるべきものとされています。居住誘導区域内に生活サービス施設が誘導されることにより、当該施設の持続可能な経営や、効率的なサービスの提供の実現が見込まれます。

また、誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設として設定されるものです。都市計画運用指針によれば、この誘導施設の設定にあたっては、当該区域および都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

この制度を用い、現在から概ね20年後の将来に向けて都市機能が誘導されるべき区域と施設を明示することで、行政や住民だけでなく、民間事業者にとってもメリットが生じます。行政にとっては、将来的な都市機能の統廃合やインフラ整備の計画立案における根拠が得られます。住民にとっては、都市機能の誘導による、概ね20年後の将来においても利便性の高い区域が示されることで、ライフスタイルなどに応じた住み替え時の目安が得られます。民間事業者にとっては、将来的に人口密度が一定以上保たれる可能性が高い区域が示され、行政から必要とされる施設の種類も示されることで、持続可能な経営の実現可能性が得られます。

## （２）都市機能誘導区域の検討

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。（都市計画運用指針（R7.3月、国土交通省））

## （３）誘導施設の設定

誘導施設は、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。（都市計画運用指針（R7.3月、国土交通省））

- 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、まちのにぎ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

## 5.2 都市機能誘導区域の設定

### （１）誘導区域設定の考え方

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、徒歩や公共交通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と示されています。（都市計画運用指針（R7.3月、国土交通省））

本町が目指す、生活利便施設が集積した駅前と居住地を連結する、バスによる公共交通軸を骨格とする都市を実現するために、スーパー、銀行、郵便局、病院等の生活利便施設が集積した地域を都市機能誘導区域として設定します。

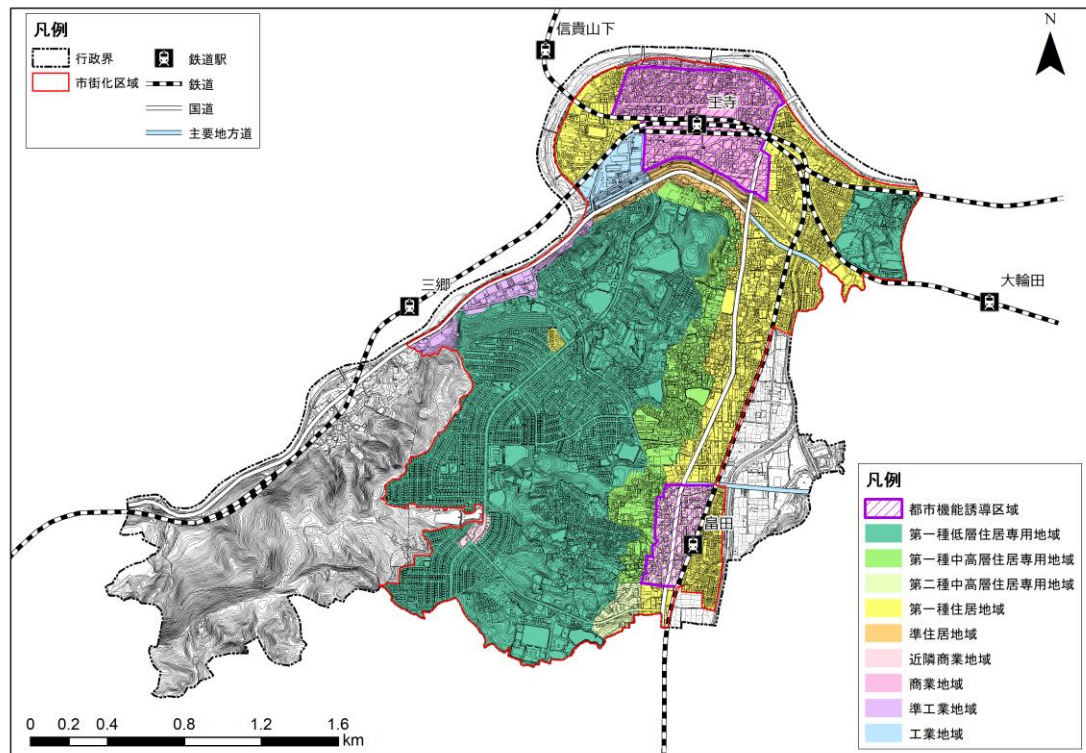
### （２）具体的な区域設定

生活利便施設が集積している、王寺駅周辺及び畠田駅周辺を対象に、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。

居住誘導区域設定時に確認した、ハザードがあるエリアについては除外しました。

### (3) 区域図

都市機能誘導区域を次図の通り設定します。



図表5-1 都市機能誘導区域図

### (4) 誘導施設の検討

誘導施設は、本計画で定めた都市機能誘導区域ごとに必要な施設を設定するものです。

ただし、各施設の機能や特性を確認し、拠点に配置すべき機能と、身近な生活圏などに配置すべき機能のバランスをとる必要があることに留意した誘導施設を検討することが重要です。（仮に、町内の各地区に立地している日常的なサービス施設（例：コンビニエンスストア、保育所、小中学校等）を誘導施設に設定すると、都市機能誘導区域外での立地を抑制する施設となってしまう、身近な場所での利便性が低下してしまうおそれがあります）

また、誘導施設は、①新規に誘導するものと②既に都市機能誘導区域内に立地する施設のうち、利便性や利用頻度の高い施設について維持・継続すべきものを検討し、設定します。

図表5-2 生活利便施設の立地状況

| 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   | —   |
| 施設の特性   |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1施設あたりの利用者が多い</li> <li>・ 一定の利用圏域を有する</li> <li>・ 分散型施設と比較すると立地する施設数は少ない</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口分布や地域コミュニティのまとまりに応じて立地</li> <li>・ 施設の利用圏域は小さい</li> <li>・ 主な利用者は近隣住民</li> <li>・ 町内全体での施設数は多い</li> </ul> |
| 施設立地の効果 |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>   |

## (5) 誘導施設設定の考え方

現状の施設立地状況等を踏まえ、本町の誘導施設は、次のとおり定めます。

○：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

図表5-3 本町の誘導施設の設定

| 機能 | 施設         | 誘導施設の設定   |           | 定義と考え方  |
|----|------------|-----------|-----------|---|
|    |            | 王寺駅<br>周辺 | 畠田駅<br>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）」に該当するもののうち、店舗面積1,500㎡以上のもの |
|    |            | —         | ◎         | 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）」に該当するもののうち、店舗面積800㎡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致に関する条例第3号5に定められるホテル又は旅館とする。   |
| 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。

図表5-4 本町に適正配置を図る施設

| 機能    | 施設                    | 定義と考え方  |
|-------|-----------------------|---|
| 行政、公共 | 役場                    | 町内全域を対象に適正配置する施設  |
|       | 地域交流センター              | 町内全域を対象に適正配置する施設  |
|       | 公民館・集会所               | 町内全域を対象に適正配置する施設  |
|       | 観光協会                  | 町内全域を対象に適正配置する施設  |
|       | 保健センター                | 町内全域を対象に適正配置する施設  |
| 介護福祉  | 通所・訪問・居宅の介護支援を行う福祉施設  | 町内全域を対象に適正配置する施設<br>社会福祉法第2条に該当するもの   |
| 子育て支援 | こども家庭センター             | 町内全域を対象に適正配置する施設  |
|       | 幼稚園、保育所、認定こども園、小規模保育所 | 町内全域を対象に適正配置する施設<br>幼稚園：学校教育法第1条に定める教育施設<br>保育所：児童福祉法第39条第1項に定める施設保育所<br>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項に定める施設 |
| 商業    | 各種食料品小売業店             | 町内全域を対象に適正配置する施設<br>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）」に該当するもののうち、店舗面積1,500㎡未満のもの       |
|       | ドラッグストア               | 町内全域を対象に適正配置する施設<br>日本標準産業分類（R5.07告示）における「5641 ドラッグストア」に該当するもの  |
|       | コンビニエンスストア            | 町内全域を対象に適正配置する施設<br>日本標準産業分類（R5.07告示）における「5631 コンビニエンスストア」に該当するもの   |
| 医療    | 診療所                   | 町内全域を対象に適正配置する施設<br>医療法第1条の5の2に定める診療所（無床又は19人以下の患者を入院させる施設を有するもの）に該当するもの  |
| 教育    | 義務教育学校                | 町内全域を対象に適正配置する施設<br>王寺町立義務教育学校及び幼稚園設置条例第2条に該当するもの   |
| 文化    | 映画館・娯楽施設              | 現存はないが、町内全域を対象に適正配置する施設<br>興行場法第2条に規定する映画館等に該当するもの  |
| 業務    | サテライトオフィス             | 企業の本社や本拠地から離れた場所に設置された事務所の機能を有するもの  |

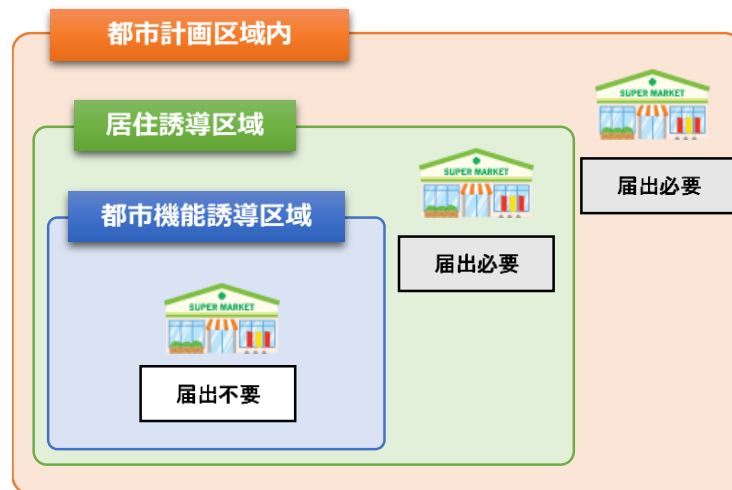
## (6) 届出の対象

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設として位置付けられた施設を対象に開発行為または建築等行為を行おうとする場合には、町への届出が必要です。

(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

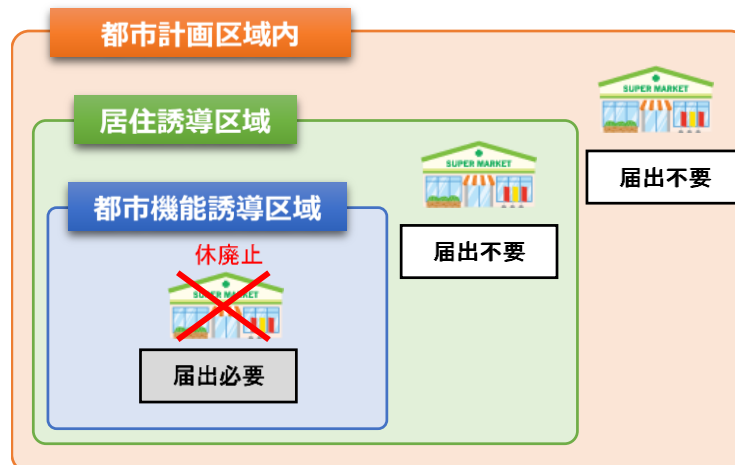
また、都市機能誘導区域内で設定されている誘導施設を休止・廃止しようとする場合には、町への届出が必要です。(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項)

### (例) 大規模小売店舗を新築する場合



図表 5-5 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  
※大規模小売店を誘導施設とした場合

### (例) 大規模小売店舗を休廃止する場合



図表 5-6 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  
※大規模小売店を誘導施設とした場合

都市機能誘導区域内外におけるこれらの行為が「禁止」されるわけではありません。あくまでも、行政への届出という行為を求めることにより、町が都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備に関する動向を把握するための制度です。

届出に対する町の対応としては、当該行為が何らかの支障をきたすと判断した場合は、開発行為等自体の中止、開発行為等の規模の縮小、都市機能誘導区域内の公共用地や未利用地での開発行為等の実施について調整を行います。調整が不調に終わった場合には、届出者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等について勧告を行います。なお、勧告を行う必要がある場合においては、都市機能誘導区域内の公共用地や土地の取得について、町が斡旋を行うよう努めなければならないとされています（都市再生特別措置法第108条第4項）。

## （７）公的不動産の活用に関する方針

本町が公共施設を新たに、あるいは移転により整備するときや、増改築を行おうとするとき、または既存の施設について、施設の主たる目的のほかに誘導施設の機能を追加することを積極的に検討し、公共施設の複合機能化を図ることとします。さらに、公共施設であっても、民間事業者による経営が行政サービスの質的向上に資すると考えられる施設については、PFI事業などの活用を積極的に検討します。

今後、公共施設やインフラ資産の老朽化による更新経費が、町の財政を圧迫することは明らかなです。このような観点からも、公共施設の複合機能化を積極的に推進し、効率的で効果的な行政サービスの提供と都市機能の誘導を図ります。

## 第6章 公共交通ネットワーク

### 6.1 立地適正化計画における公共交通ネットワークの役割

公共交通ネットワークは、生活利便施設が集積した都市機能誘導区域と居住誘導区域を連結する手段であるとともに、だれもが必要な機能にアクセスできる環境を整えるために欠かせない要素であり、持続可能な都市経営を目指す立地適正化計画において、大変重要なものです。したがって、本計画においても、本町における公共交通ネットワークの現状と課題を把握し、持続可能な都市経営の実現に向けた施策の方向性を検討します。

### 6.2 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。計画策定時の平成30（2018）年では、平成27（2015）年の人口を確認し、新たに住宅地が形成されている南元町地区周辺において、1系統による平日27便の運行となっており、バス便数が不足していました。

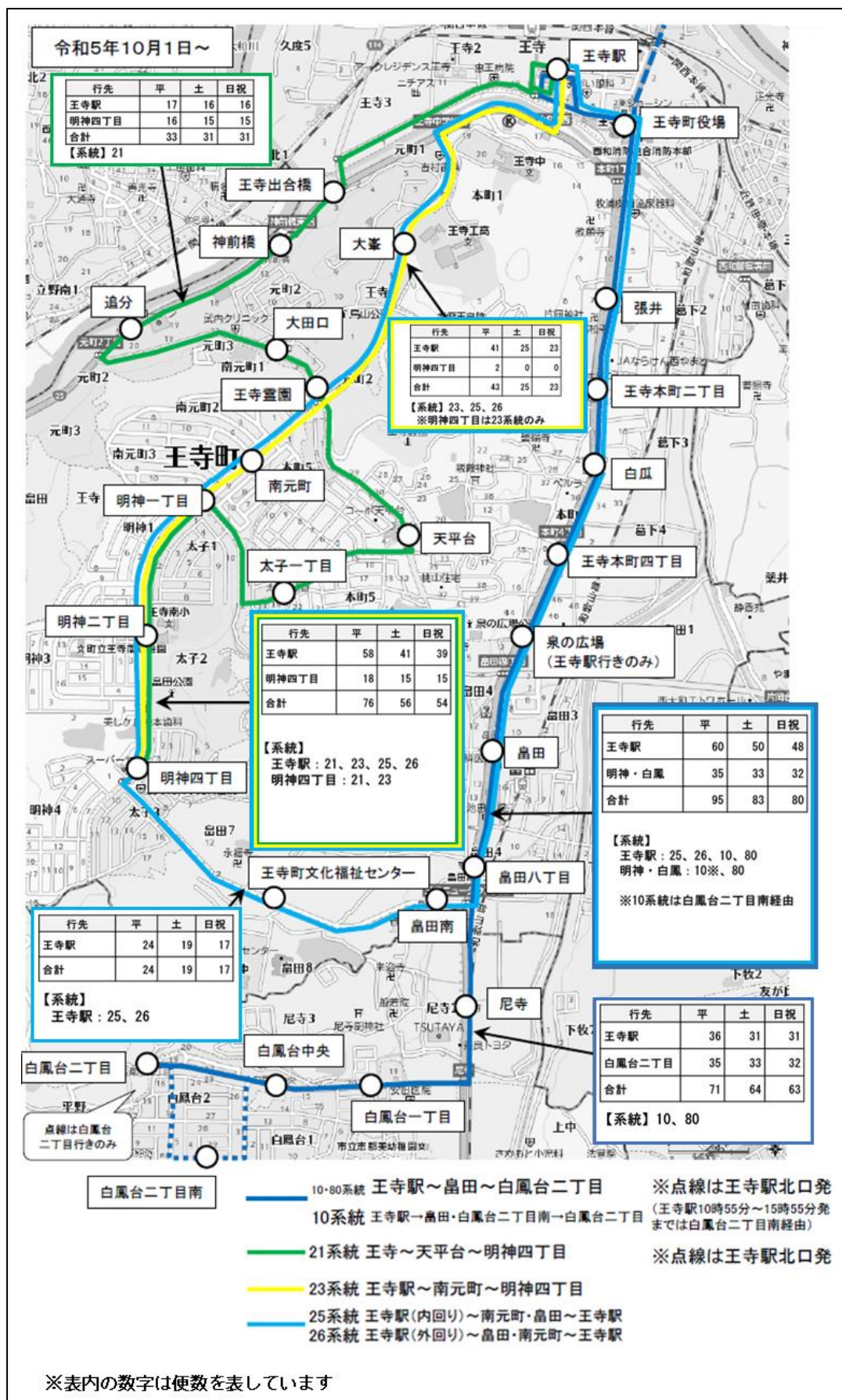
本計画の改定にあたり、令和2（2020）年の国勢調査に基づく人口分布とバスの便数を確認すると、運輸系統が2系統となり、平日は43便が運行され、7年前より約1.6倍増便されており、改善が進んでいます。

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。

図表6-1 地区別人口の推移

| 大字町名 | 平成7年   | 平成12年  | 平成17年  | 平成22年  | 平成27年  | 令和2年   |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 久度   | 3,976  | 3,802  | 3,703  | 3,594  | 3,725  | 3,940  |
| 王寺   | 1,266  | 1,487  | 1,601  | 1,861  | 1,860  | 2,037  |
| 舟戸   | 1,667  | 1,532  | 1,436  | 1,397  | 1,354  | 1,394  |
| 葛下   | 786    | 776    | 747    | 687    | 667    | 601    |
| 本町   | 5,907  | 5,346  | 5,084  | 4,964  | 4,845  | 5,199  |
| 畠田   | 4,377  | 4,320  | 4,115  | 3,904  | 3,880  | 3,819  |
| 元町   | 1,157  | 1,123  | 1,104  | 1,048  | 1,023  | 1,004  |
| 藤井   | 204    | 601    | 628    | 598    | 548    | 509    |
| 太子   | 1,870  | 1,717  | 1,546  | 1,400  | 1,353  | 1,291  |
| 明神   | 3,364  | 3,078  | 2,787  | 2,554  | 2,328  | 2,258  |
| 南元町  | 0      | 0      | 0      | 175    | 1,442  | 1,991  |
| 王寺町  | 24,574 | 23,782 | 22,751 | 22,182 | 23,025 | 24,043 |

出典）各年 国勢調査



図表6-2 バス路線図

出典) 奈良交通株式会社 (R5.10月) を一部加工

## 第7章 誘導施策・支援措置

### 7.1 誘導施策

誘導施策とは、前章までの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をいいます。

これを踏まえ、居住誘導区域への居住誘導を促進するための施策、都市機能誘導区域への誘導施設の新規誘導や維持を図るための施策や、公共交通の利用促進のための施策として、本町では以下のような取組を検討・実施していきます。

#### (1) 居住誘導のための施策

|       |  |
|-------|--|
| 施策①   | 住宅支援   |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●三世代ファミリー定住支援補助金<br/>居住誘導区域内で新たに住宅を取得する場合における、3世代での同居または近居に対し、補助を行う</li> <li>●結婚新生活支援事業の実施を検討<br/>結婚に伴う新生活を経済的に支援（家賃、引越費用等を補助）</li> </ul> |
| 関連事項  | 定住支援事業、王寺町こども計画  |

|       |  |
|-------|--|
| 施策②   | 空き家の活用促進・危険空き家への対応   |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等の発生予防の推進</li> <li>●所有者による空家等の適正管理の促進</li> <li>●空家等の流通・利活用の促進</li> <li>●「全国版空き家・空き地バンク」を活用した中古住宅の流通促進</li> <li>●空き家購入者に対するリフォーム費用の補助制度の創設検討</li> <li>●民間企業による空家等の活用促進<br/>サテライトオフィスやデイサービス等の福祉施設への活用<br/>インバウンド等の観光客の宿泊施設等として空家等（古民家）の活用</li> <li>●マイホーム借上げ制度の活用促進</li> <li>●空家等除却後の土地に係る固定資産税等の減免措置の検討</li> </ul> |
| 関連事項  | 王寺町空家等対策計画   |

|       |   |
|-------|---|
| 施策③   | 低未利用土地の活用   |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●低未利用土地の適切な管理や集約等による利用の促進を図るために、低未利用土地を活用した公共空間の創出方策等について検討</li> </ul> |
| 関連事項  | 本計画【第4章、4.2 居住誘導区域の設定（3）低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等】  |

|       |  |
|-------|--|
| 施策④   | こどもまんなかまちづくり   |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●こどもやこども連れの保護者が歩きやすい歩行空間の整備<br/>自治会要望があった危険な歩道や通学路について、交通安全対策事業として検討<br/>子育て世帯が安心して外出できるようバリアフリー化を進め、こども・若者や子育て家庭にもやさしい環境づくりを推進</li> <li>●こどもや子育て当事者からニーズの高い身近にある都市公園の整備<br/>自治会要望があった箇所に対し、公園の整備や改修を検討<br/>インクルーシブ公園の整備とともに、ニーズ調査結果を加味した公園整備の検討</li> </ul> |
| 関連事項  | 王寺町こども計画   |

## (2) 都市機能誘導のための施策

|       |   |
|-------|---|
| 施策①   | 王寺駅の周辺整備  |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●王寺駅南エリアにおける、駅前広場の整備をはじめとする、民間活力を生かした拠点機能の集約と向上</li> <li>●王寺駅北エリアにおける、狹隘道路の解消に向けた道路整備や土地利用の誘導による防災機能の強化、防災広場などの活用による賑わいの創出等</li> </ul> |
| 関連事項  | 総合計画、王寺駅周辺地区まちづくり基本構想   |

|       |  |
|-------|--|
| 施策②   | 畠田駅周辺地区の整備   |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●畠田駅前広場の整備と歩道設置<br/>子どもや高齢者等の安全を確保する</li> <li>●送迎車用のスペースを整備<br/>駅前広場の利便性を向上させ、商業施設の誘導を図る</li> </ul> |
| 関連事項  | 総合計画   |

|       |  |
|-------|--|
| 施策③   | 国等の支援措置の活用   |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●都市機能の外から内への移転を誘導するための税制活用</li> <li>●都市機能を誘導する事業を促進するための税制活用</li> </ul> |
| 関連事項  | 本計画【第7章、7.2国等の支援措置】  |

## (3) 公共交通のための施策

|       |  |
|-------|--|
| 施策①   | 移動の支援  |
| 施策の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>●やわらぎの手帳の交付<br/>ICOCAやバスカード、タクシー優待券の交付による高齢者の移動を支援</li> <li>●運転免許返納者優待バスカードの交付<br/>70歳以上の運転免許返納者の移動を支援</li> </ul> |
| 関連事項  | 高齢者福祉事業  |

|       |  |
|-------|--|
| 施策②   | 鉄道利用者の安全性・利便性の向上                                     |
| 施策の概要 | ●駅舎をはじめとした既存施設のバリアフリー化やユニバーサルデザインの採用を見据えた改修及び建て替えの検討 |
| 関連事項  | 総合計画   |

|       |  |
|-------|--|
| 施策③   | 既存バス路線の維持及び新たなバス路線の整備の検討                       |
| 施策の概要 | ●公共交通事業者との持続的な協議を行い、既存バス路線を維持しつつ、新たなバス路線の整備を検討 |
| 関連事項  | 総合計画   |

|       |   |
|-------|---|
| 施策④   | 将来型の公共交通の検討                                 |
| 施策の概要 | ●将来型の移動手段（グリーンスローモビリティの拡大、デマンドタクシー導入可能性）の検討 |
| 関連事項  | 総合計画  |

## 7.2 国等の支援措置

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、国等が行う財政上、金融上、税制上の支援措置の活用を検討します。

図表7-1 国等の支援措置

|               |   |
|---------------|---|
| 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"> <li>●居住者の利便の用に居する施設の整備<br/>例：都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等</li> <li>●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<br/>例：鉄道、LRT・BRT等の走行空間 等</li> <li>●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<br/>例：バスの乗換施設整備 等</li> </ul> |
| 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"> <li>●誘導施設に対する税制上の特例措置</li> <li>●民間都市開発推進機構による金融上の支援措置</li> </ul> <p>(国の支援を受け市町村が行う施策)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●誘導施設の整備</li> <li>●歩行空間の整備</li> <li>●民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策</li> </ul>                       |

## 7.3 誘導区域外への対応方針

第4章や第5章においても記したとおり、本計画は、誘導区域外への居住や都市機能の立地を「禁止」することを目的としていません。あくまでも、個々の居住者や民間事業者が持続可能な生活や経営を営むことが可能であろう区域を、客観的な指標に基づき設定し、その区域への緩やかな誘導をインセンティブの設定により実現しようというものです。したがって、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外とされたエリアであっても、良好な環境や生活利便性が損なわれるというものではありません。

## 第8章 防災指針

### 8.1 防災指針とは

近年、全国各地で土砂災害や洪水、地震等による自然災害が多発していますが、今後も気候変動の影響により、こうした災害が頻発・激甚化することが懸念されます。

このような自然災害に対応するため、令和2（2020）年6月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針を定めることになりました。

本町では、平成30（2018）年3月に立地適正化計画を策定しましたが、この際、居住誘導区域内に洪水浸水想定区域が含まれている場合でも、居住誘導区域から除外しないこととしていました。

しかし、令和2（2020）年の法改正により、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められていることから、あらためて、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災害リスクに関して防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組みを位置づけることとします。

### 8.2 防災指針策定の流れ

第4章で検討した居住誘導区域においては、災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを併せて推進していくため、災害リスクの高い地域を区域に含めることについて慎重に判断する必要があります。

そのため、居住誘導区域に残存する災害リスクを分析するとともに、リスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことができるように、防災指針を定めます。

そこで、まず本町における災害特性を整理した上で、主に居住誘導区域における災害リスク分析と課題整理、対策の検討を行うとともに、必要に応じて居住誘導区域外における取組みについても防災指針に位置づけることとします。

## 8.3 本町における災害リスク

### (1) 災害リスク分析の考え方

本町の居住誘導区域内における災害リスクとしては、地震による建物倒壊や河川の洪水による浸水被害があげられます。土砂災害は、すでに居住誘導区域から除外しており、地震災害は、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ことから、リスクの状況確認のみを行います。

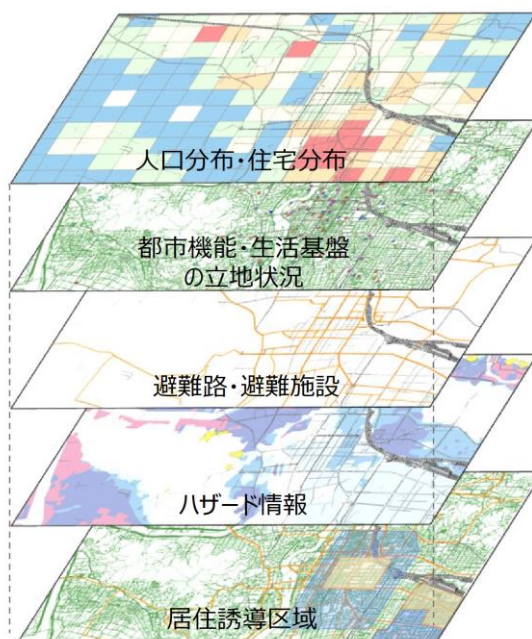
ここでは洪水と都市情報を重ね合わせてリスク分析を行います。

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   |
|---|---|---|
| <b>■大和川水系河川の洪水</b><br>・最大浸水深（計画規模）<br>・最大浸水深（想定最大規模）<br>・浸水継続時間（想定最大規模）<br>・家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模） | ・高齢者人口分布<br>・都市機能分布（医療福祉施設）<br>・避難場所分布<br>・建物階数 | ・高齢者に危険がないか<br>・浸水による機能停止がないか<br>・避難施設が活用できるか<br>・家屋倒壊の危険がないか |

（各種ハザード情報について）

|        |   |
|--------|---|
| 計画規模   | 「河川整備の目標とする降雨」を指し、河川流域の大きさや災害発生状況などを考慮して定める降雨               |
| 想定最大規模 | 1年の間に発生する確率が1/1,000程度の降雨で、発生確率は低いが規模の大きな降雨                  |
| 浸水継続時間 | 想定最大規模の降雨により、河川が氾濫し、避難が困難になる最大浸水深0.5m以上となる状態がどれくらい続くかを示した時間 |



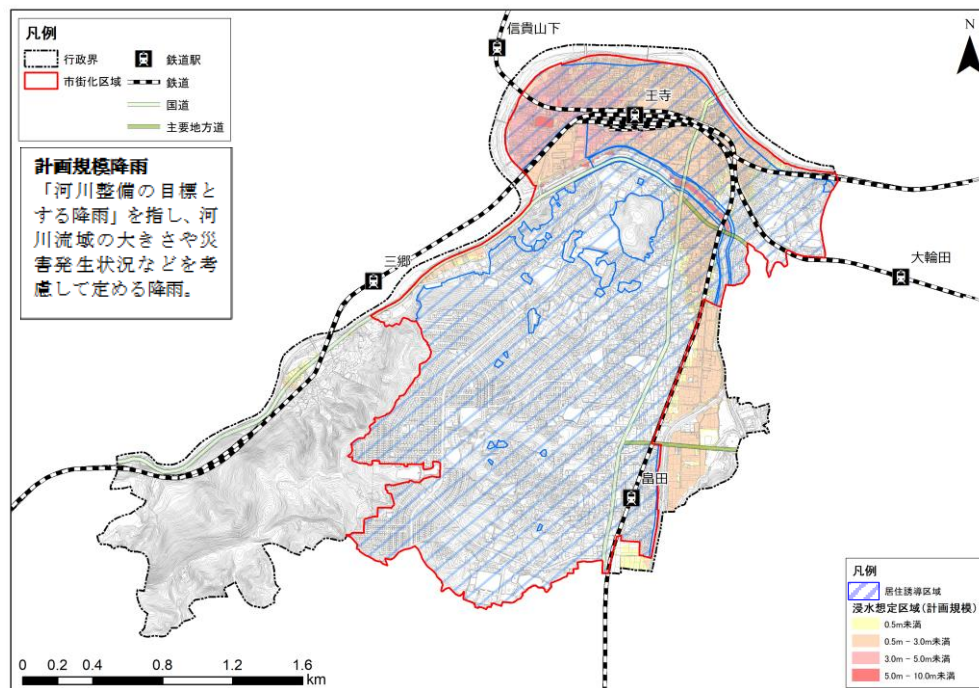
図表 8-2 災害リスクと都市情報の重ね合わせイメージ

資料：立地適正化計画の手引き（国土交通省）（R7.4月改訂）

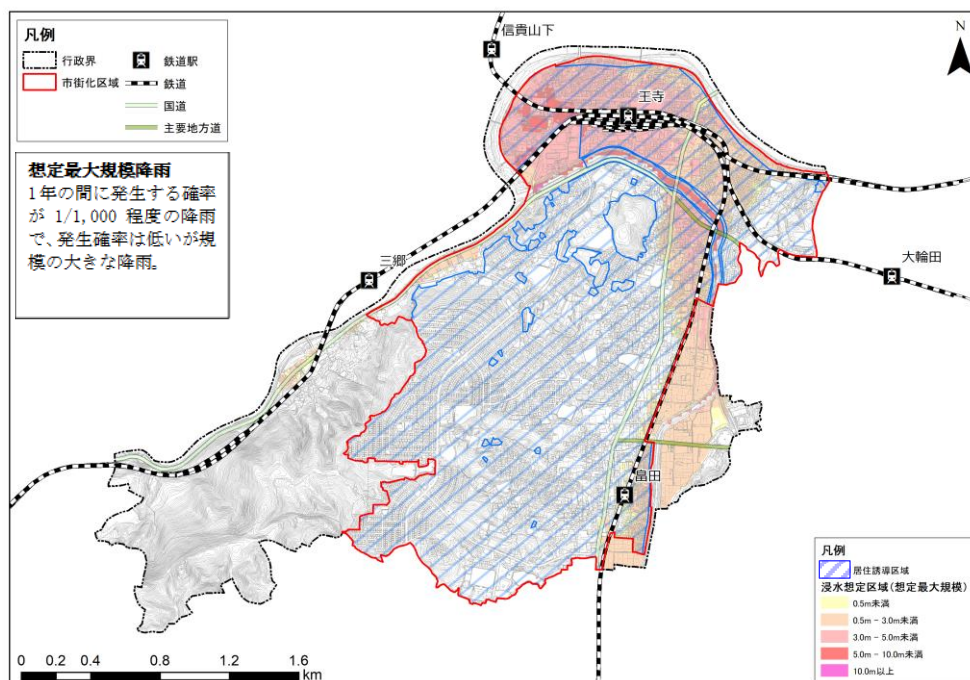
## (2) 災害リスク分析

### 2-1) 洪水による浸水深（計画規模、想定最大規模）× 高齢者人口分布

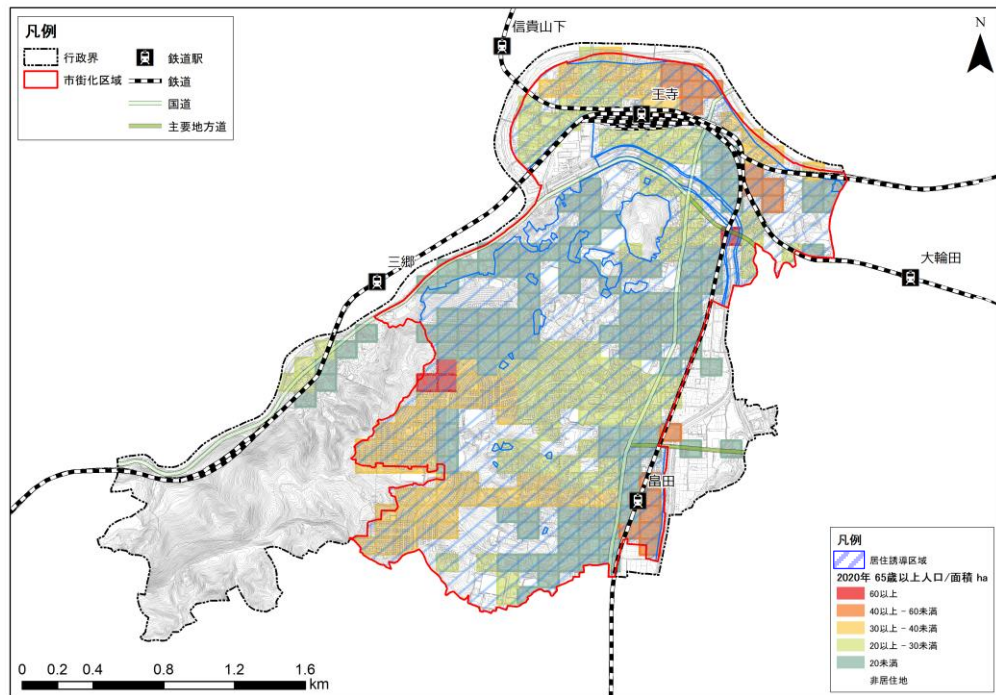
- ・ 居住誘導区域のうち、王寺駅周辺地域の多くが計画規模降雨（河川整備の目標とする降雨のこと）による浸水想定区域に含まれています。
- ・ 想定最大規模降雨（過去に観測された最大の降雨量により設定）による浸水想定区域については、床上浸水の目安とされる浸水深 0.5m以上の区域に多くの高齢者が居住しており、避難体制の充実が必要です。



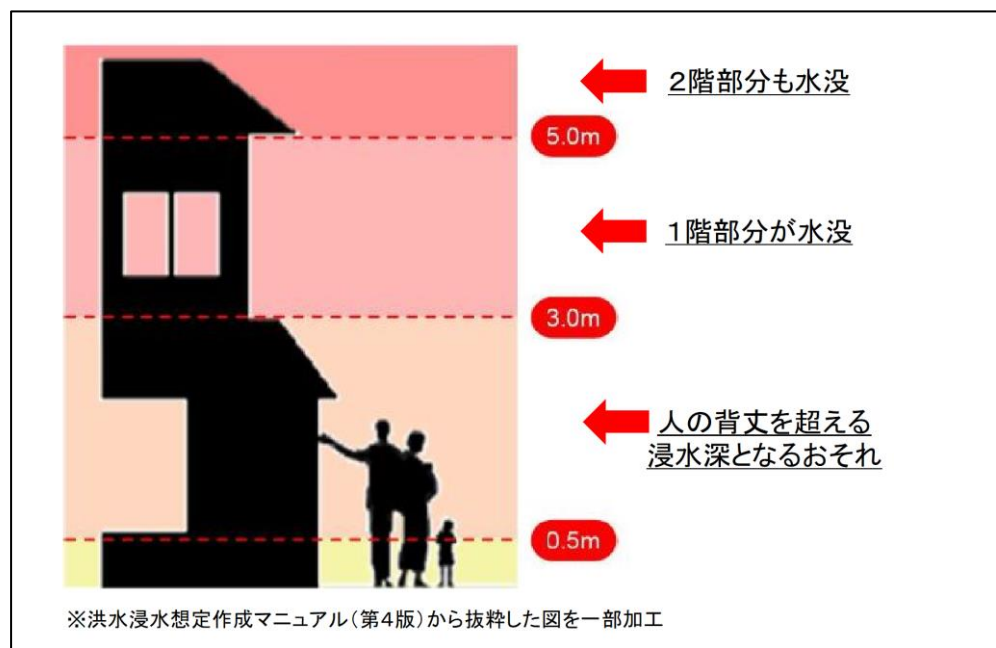
図表 8-3 居住誘導区域と浸水想定区域図（計画規模）



図表 8-4 居住誘導区域と浸水想定区域図（想定最大規模）



図表 8-5 居住誘導区域と 65 歳以上人口（人/ha）100mメッシュ

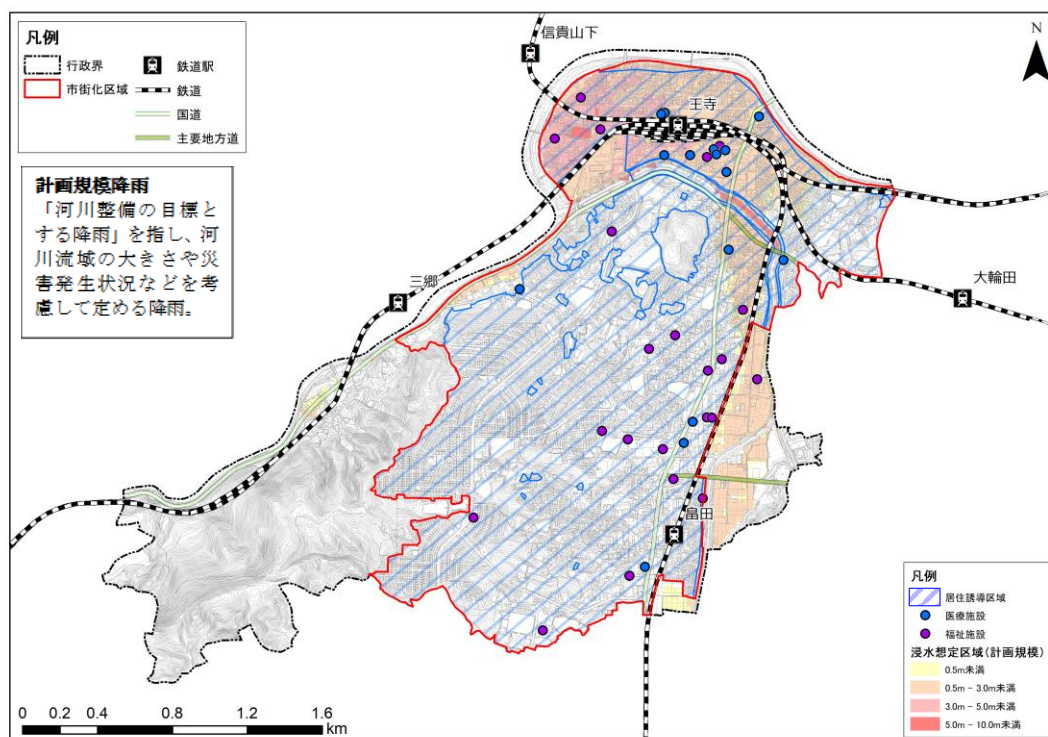


図表 8-6 参考：浸水深と被害のリスク

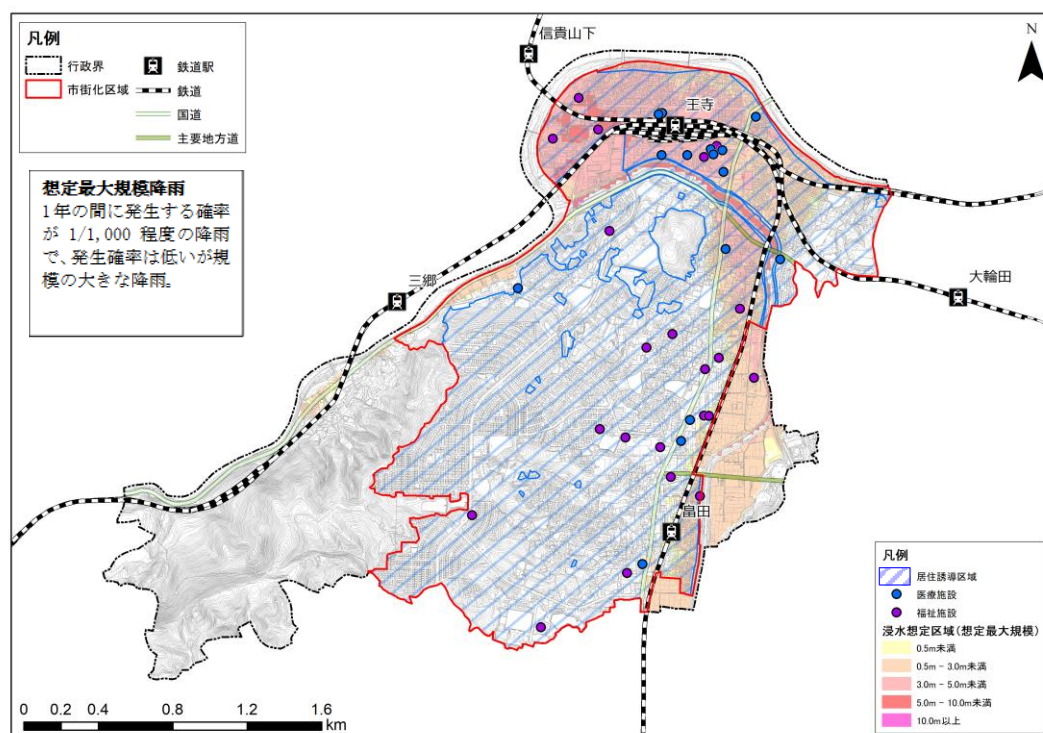
資料：国土交通省

## 2-2) 洪水による浸水深（計画規模、想定最大規模）× 都市機能分布

- 0.5m以上の水深があると大人でも歩行が困難となるとともに、車が浮いたりするなど、避難時の車の使用が危険であるとされていますが、浸水深 0.5m以上の区域は、王寺駅周辺に広範囲にみられ、医療福祉施設も立地しています。
- 医療施設の機能低下や救急車両の通行への支障等が懸念されます。



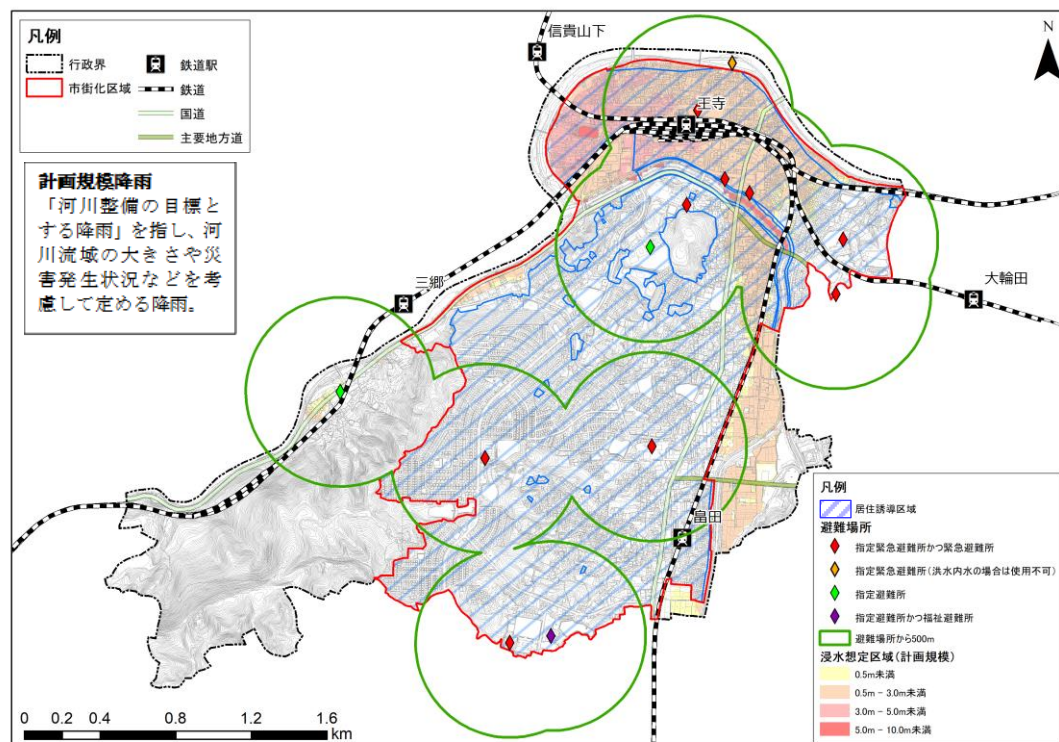
図表 8-7 居住誘導区域と浸水想定区域図（計画規模）と医療福祉施設



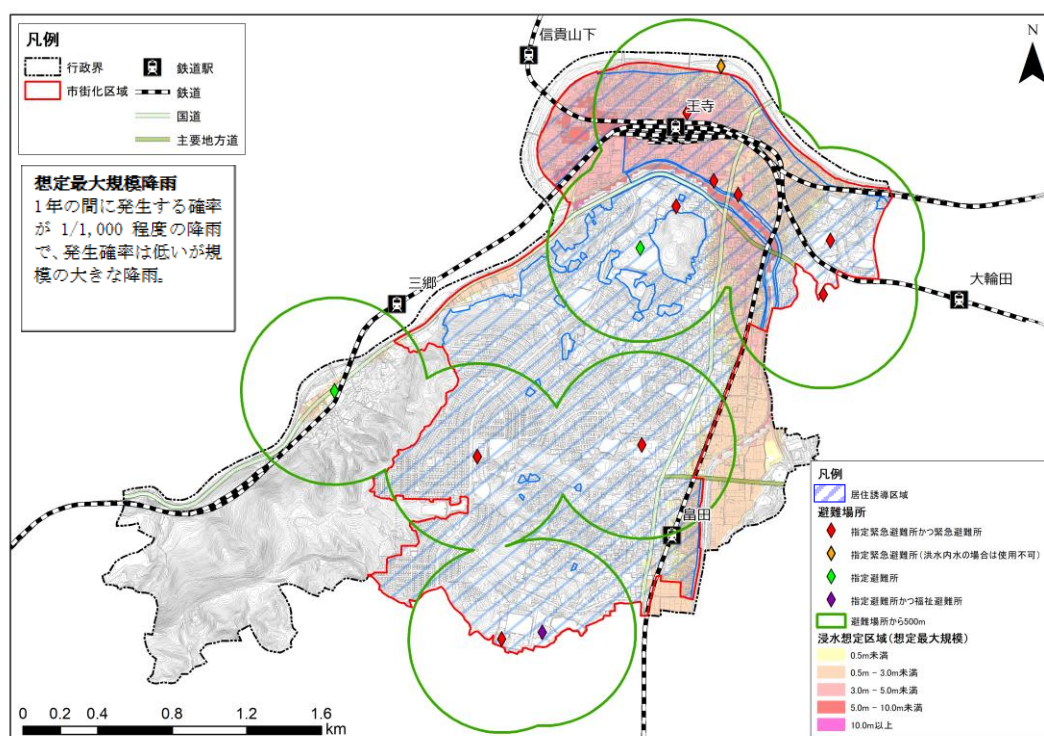
図表 8-8 居住誘導区域と浸水想定区域図（想定最大規模）と医療福祉施設

## 2-3) 洪水による浸水深（計画規模、想定最大規模）× 避難所等の分布

- 0.5m以上の水深があると大人でも歩行が困難となるとともに、車が浮いたりするなど、避難時の車の使用が危険であるとされていますが、浸水深 0.5m 以上の区域は、王寺町駅周辺に広範囲にみられ、エリア内に避難所が立地しています。



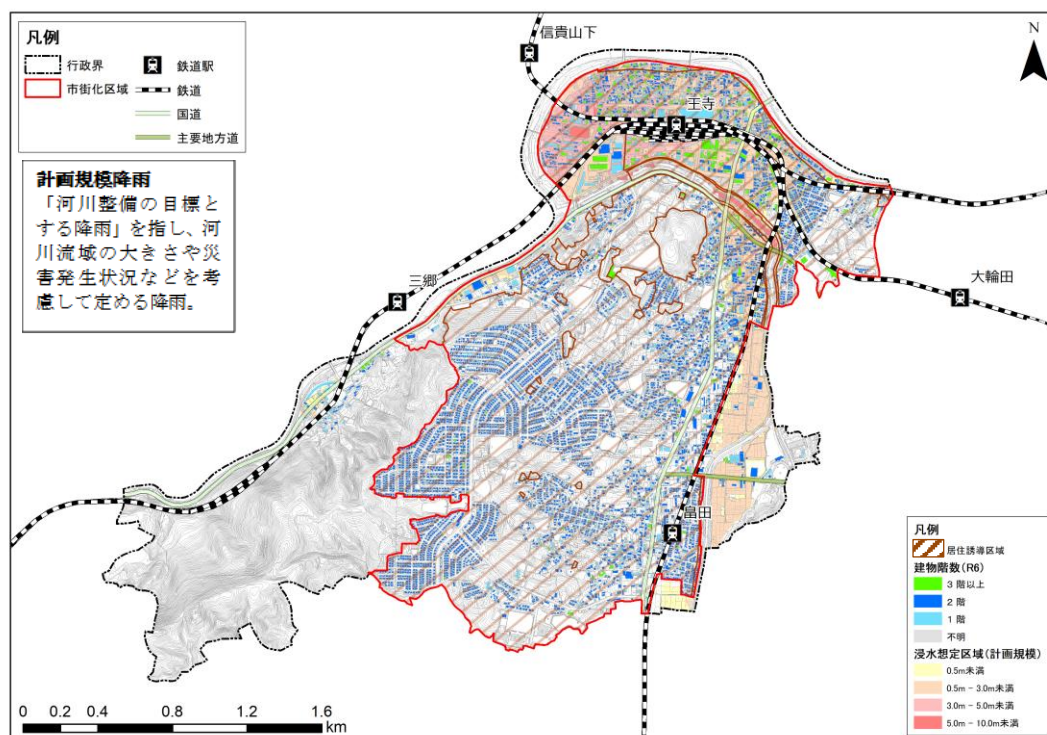
図表 8-9 居住誘導区域と浸水想定区域図（計画規模）と避難場所



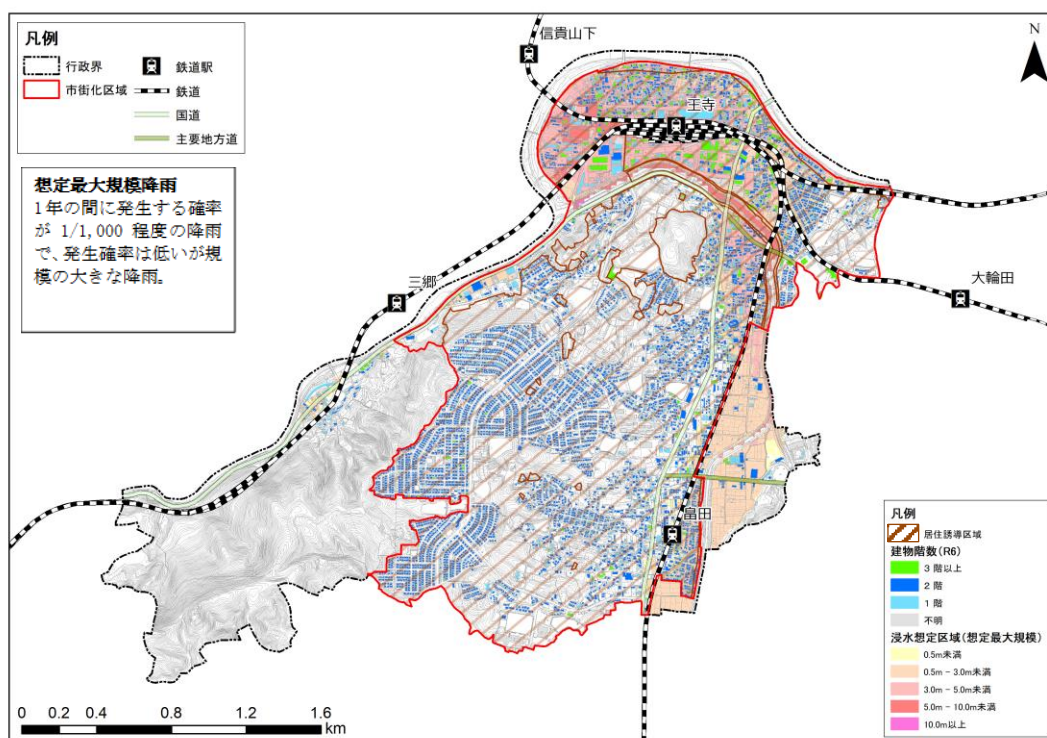
図表 8-10 居住誘導区域と浸水想定区域図（想定最大規模）と避難場所

## 2-4) 洪水による浸水深（計画規模、想定最大規模）× 建物階数の分布

- 計画規模、想定最大規模の両方ともに、最大浸水深が 3.0m 以上となっているエリアでは、1 階建てと 2 階建ての建物が多く、垂直避難が困難なエリアが見られます。



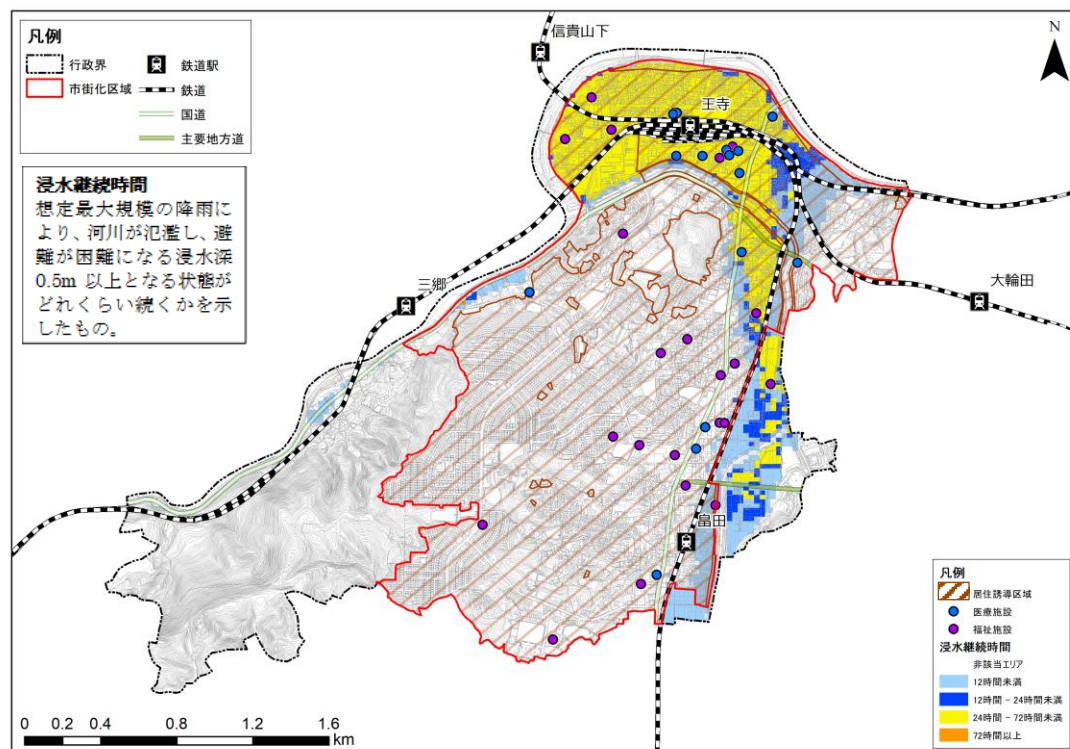
図表 8-11 居住誘導区域と浸水想定区域図（計画規模）と建物階数



図表 8-12 居住誘導区域と浸水想定区域図（想定最大規模）と建物階数

## 2-5) 洪水による浸水深（想定最大規模の浸水継続時間）× 都市機能分布

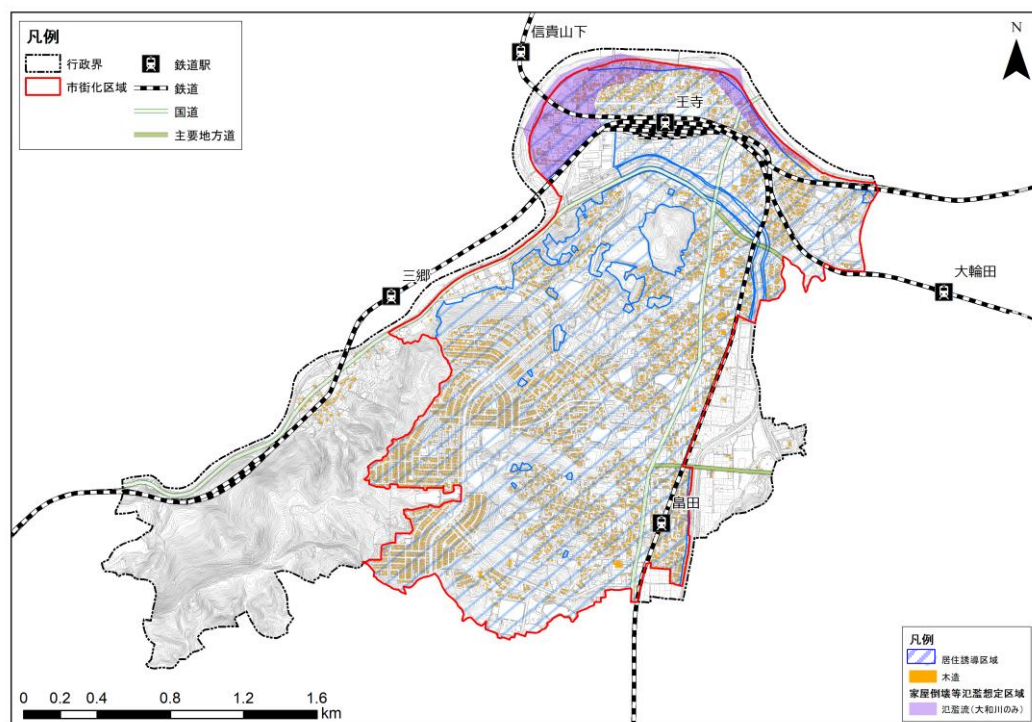
- 洪水が発生した場合、王寺町北側の広範囲において、1日以上3日未満の浸水が継続され、畠田駅周辺では1日未満の浸水が継続するため、周辺に立地する多くの医療福祉施設が浸水することから、事前の対策が必要です。



図表 8-13 居住誘導区域と浸水想定区域図（想定最大規模の浸水継続時間）と医療福祉施設

## 2-6) 洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）× 建物（木造）分布

- 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は、大和川が該当し、河川堤防の決壊または洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域ですが、大和川沿川には氾濫流区域が広がっており、区域内には多くの住宅が立地していることから、建物の倒壊が懸念されます。



図表 8-14 居住誘導区域と家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）と木造建物分布図

氾濫流：河川堤防の決壊または洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれのある区域



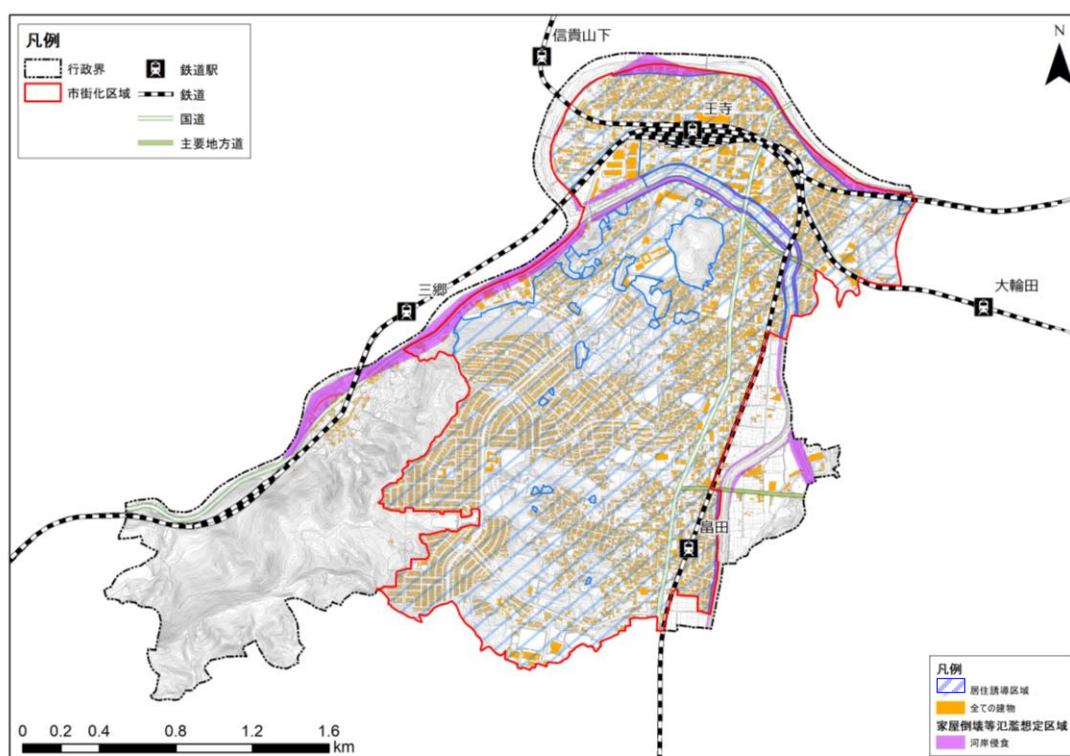
流速が速いため、  
木造家屋は倒壊する  
おそれがあります

図表 8-15 参考 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

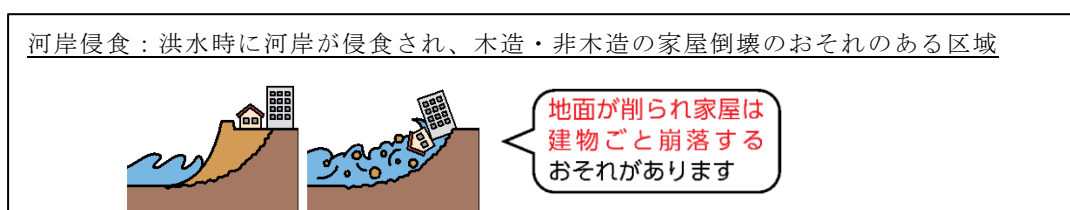
資料：内閣府

## 2-7) 洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）× 建物（全て）分布

- 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は、洪水時に河岸が侵食され、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域ですが、大和川と葛下川の沿川に河岸侵食範囲がみられ、区域内には多くの建物も立地していることから、建物の倒壊が懸念されます。



図表 8-16 居住誘導区域と家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）と全ての建物分布図



図表 8-17 参考 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

資料：内閣府

## 2-8) 地震

- 本町では「(6) 災害リスクの状況【地震】p29」より、4種類の地震が発生するリスクがあります。最大のマグニチュードは南海トラフ巨大地震による 8.0～9.0 が予測されており、住宅の耐震状況等が懸念されます。

## 8.4 防災まちづくりにおける課題と取組方針

### (1) 防災まちづくりにおける課題

本町の居住誘導区域のほとんどの地域が浸水想定区域に指定されており、床上浸水の目安とされる浸水深 0.5m 以上の区域に多くの高齢者が居住していることから、避難体制の充実が必要です。

想定最大規模の洪水時に建物の 1 階が水没するとされている浸水深 3.0m 以上となる区域も、王寺駅周辺の中心市街地に広範囲にみられることから、屋内（垂直）避難では安全確保に課題があります。

また、徒歩や自動車での避難が困難となるとされているエリアに指定避難所が立地しているほか、浸水深が 3.0m 以上となる久度 4 丁目エリア付近には、徒歩圏 500m 以内に避難場所がなく、加えて、河川や鉄道等によって避難経路が限定される地域も存在しています。

大和川と葛下川沿川には家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸侵食）がみられ、これらの地域も屋内（垂直）避難では安全確保に課題があります。

また、区域内外に関わらず、住み続けるにあたり、地震の発生に備える必要があります。

図表 8-18 災害リスクを踏まえた居住誘導区域における防災上の課題

#### 課題①

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は、王寺駅北西部地域に広く設定されており、区域内には住宅も多数立地していることから、リスク回避のための対策が必要です。

#### 課題②

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は、河川沿いに設定されており、区域内には建物も立地していることから、リスク回避のための対策が必要です。

#### 課題③

浸水深が深いエリアとして、建物の 1 階部分が水没する浸水深 3m 以上の区域は、想定最大規模の洪水において王寺駅付近に広く指定されているため、防災対策の強化が必要です。

#### 課題④

徒歩や自動車での避難が困難と予測されるエリアに避難所が立地しており、機能低下を防ぐ対策が必要です。

#### 課題⑤

地震の発生に備え、住宅を初めとする建物の耐震化や、ブロック塀等の安全対策、避難路の確保といった対策が必要です。

## （２）防災まちづくりの将来像

防災指針は「居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」であり、

- ・ 災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制（災害リスクの回避）
- ・ 災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外することによる立地誘導（災害リスクの回避）
- ・ ハード、ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）の組合わせ等の対応方針の検討を行うことが必要とされています。

（立地適正化計画の手引きより）

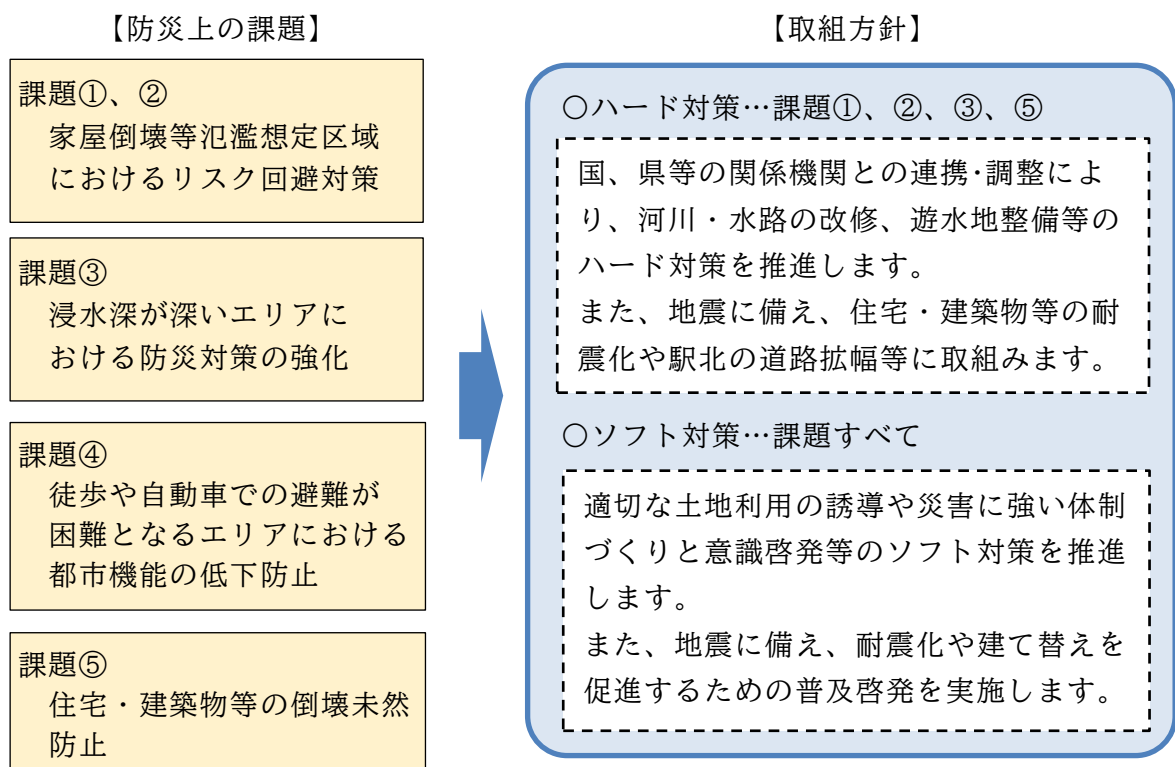
本町においても、防災まちづくりの課題に対応したものとするため、防災まちづくりの将来像と取組方針を以下のように定め、災害リスクの回避・低減を明確にした上で対策に取組むこととします。

〈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**

## （３）防災まちづくりの取組方針

防災まちづくりの課題と将来像を踏まえ、ハード及びソフト対策の推進により、都市の防災性の向上を図ります。



図表 8-19 防災まちづくりの取組方針

## 8.5 取組内容、スケジュール、及び目標値

### (1) 取組内容

防災上の課題と取組方針を踏まえた、取組内容は次のとおりです。

図表 8-20 取組内容

| 項 目              | 取組内容   |
|------------------|--|
| 土地利用の誘導          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住誘導区域の見直し（土砂災害等に変更があった場合）</li> <li>・ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち、河岸侵食に該当するエリアからの移転促進</li> </ul>   |
| 大和川流域の総合治水対策     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大和川上流部における遊水地の早期整備を要望</li> <li>・ 葛下川のバックウォーター対策として効果が期待できる立野・藤井地区河道掘削の早期完了を要望</li> <li>・ 気候変動による異常気象等への対応並びに亀の瀬狭窄部における南海トラフ地震等に起因する河道閉塞への備えとして、地下河川の検討も含めた大和川水系河川整備基本方針の早期見直しを要望</li> </ul> |
| ため池の防災減災         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対策が必要と判断された「防災重点ため池」に対する補修・耐震工事等の実施</li> </ul>  |
| 防災体制の充実          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者と連携した避難所の確保（王寺駅北西地域の計画規模 3.0m 以上のエリア）</li> <li>・ 地域防災力の強化（自主防災組織避難訓練等の実施）</li> </ul>   |
| 住宅・建築物等の耐震化や建て替え | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「王寺町耐震改修促進計画」に基づき、必要な耐震診断、耐震改修、建て替えを促進（継続）</li> </ul>   |
| 避難路の確保           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅北の道路拡幅</li> </ul>  |

## (2) 取組スケジュール

取組の実施時期は、短期（5年）、中期（10年）、長期（概ね20年）で設定し、国や県へ要望を行いながら、町としての施策を進めていきます。

図表 8-21 取組スケジュール

| 項目               | 具体的な取組  | 実施主体 | 実施時期の目標    |             |               |
|------------------|---|------|------------|-------------|---------------|
|                  |   |      | 短期<br>(5年) | 中期<br>(10年) | 長期<br>(概ね20年) |
| 土地利用の誘導          | 居住誘導区域の見直し  | 町    |            |             |               |
|                  | 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち、河岸侵食に該当するエリアからの移転促進  | 町    |            |             |               |
| 大和川流域の総合治水対策     | 大和川上流部における遊水地の早期整備（町として要望）  | 国    |            |             |               |
|                  | 葛下川のバックウォーター対策として効果が期待できる立野・藤井地区河道掘削の早期完了（町として要望）   | 国    |            |             |               |
|                  | 気候変動による異常気象等への対応並びに亀の瀬狭窄部における南海トラフ地震等起因する河道閉塞への備えとして、地下河川の検討も含めた大和川水系河川整備基本方針の早期見直し（町として要望） | 国    |            |             |               |
| ため池の防災減災         | 対策が必要と判断された「防災重点ため池」に対する補修・耐震工事等の実施   | 町    |            |             |               |
| 防災体制の充実          | 民間事業者と連携した避難所の確保（王寺駅北西地域の計画規模3.0m以上のエリア）  | 町    |            |             |               |
|                  | 地域防災力の強化（自主防災組織避難訓練等の実施）  | 町    |            |             |               |
| 住宅・建築物等の耐震化や建て替え | 「王寺町耐震改修促進計画」に基づき、必要な耐震診断、耐震改修、建て替えを促進（継続）  | 町    |            |             |               |
| 避難路の確保           | 駅北の道路拡幅   | 町    |            |             |               |

## 第9章 目標の設定と計画の実現に向けて

### 9.1 目標の設定についての基本的な考え方

立地適正化計画を策定した場合、概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析および評価を行い、計画の進捗状況や妥当性などを精査、検討することが望ましいとされています。また、その結果や都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化などについて検討を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直しなどを行うことが望ましいとされています。

この5年ごとの見直しを検討する際に、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示する必要性があります。このため、立地適正化計画の策定にあたり、計画の遂行により実現しようとする目標値を設定するとともに、計画の評価にあたり、当該目標値の達成状況などをあわせて評価・分析することも考えられます。

### 9.2 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。こうした都市構造を維持・構築することで、持続可能な都市経営が実現されている状態こそ、本町における20年後のあるべき姿です。

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です。本計画は、この中心市街地の活性化を実現する手法として、中心市街地に誘導区域を設定し、都市機能の誘導を軸とした居住の誘導に向けた方向性を指し示しています。

本計画と王寺町都市計画マスタープランにより示された方向性により、中心拠点を核とした都市構造を実現し、次世代を担う子どもたちに本町のさらなる発展を託します。

## 9.3 基本コンセプトの確認と本計画の目標

第3章において、本計画の基本的な方針を示しましたが、本町の20年後のあるべき姿の実現に向けた方向性と比較しながら、本計画の目標値を考察します。

### ①空き家数の減少

「住宅・土地統計調査」によると本町の空き家率は増加の一途をたどっています。また、平成27（2015）年度に実施した空き家調査では、町内で293戸の戸建て住宅の空き家が存在することを確認しました。その後、令和6（2024）年度現在は266戸と、順調に数は減ってきています。

住宅地内における空き家は、防犯・防災あるいは、生活環境の衛生上、周辺住宅へ影響を与えます。こうした空き家を減少させることは、住環境の保全・向上に重要な要素となります。

そのため、人口減少、高齢化が今後予想されていますが、計画策定時の戸数293戸から約30%減の200戸を引き続き目標とします。

空き家の削減にあたっては、平成29（2017）年度に策定した「王寺町空家等対策計画」に基づき、空き家化の予防、空き家の利活用、特定空き家への対策などの取組を進めることとします。また、居住誘導区域内で新たに住宅を取得する場合、3世代での同居または近居に対し、予算の範囲で補助を行います。

今後、目標値に向けて順次対応を進めていきます。

| 計画策定時（2018） | 現況（2024） | 目標年（2040） |
|-------------|----------|-----------|
| 293戸        | 266戸     | 200戸      |

### ②王寺駅を起終点とするバス乗降客数の増加

王寺駅を起終点とするバス乗降客数は、計画策定当時は8,300人超で推移していました。そこで、利便性の高いバス交通の維持を確保するため、都市機能誘導区域である王寺駅周辺を魅力ある地域として高めることにより、バス乗降客数の維持・増加を図ることとしました。

そのため、人口減少、通勤目的のバス利用が予想される中、目標値として概ね20年後の王寺駅を起終点とするバス乗降客数を、約8,500人となるよう取組を進めてきましたが、令和2（2020）年度の新型コロナウイルスの影響を受けたことにより、利用者の減少が進みました。

引き続き、バス利用の促進のため、住宅地の広がりを踏まえた、バス交通のネットワークを確保するとともに、高齢者がバスを利用するにあたって補助を実施し、目標の達成に努めます。

| 計画策定時（2018） | 現況（2025） | 目標年（2040） |
|-------------|----------|-----------|
| 約8,300人     | 約6,000人  | 約8,500人   |

### ③居住誘導区域内の人口密度の維持

平成27（2015）年の国勢調査による町内の市街化区域（447ha）の人口密度は、49.8人／haとなっていました。令和2（2020）年の国勢調査による町内の市街化区域内の人口密度は、52.5人／haで、策定時よりも密度が増加しています。これは、本町の総人口、DID人口が策定時より増加しているため、同様に推移したと考えられます。

また、居住誘導区域内の人口密度も56.6人／haで増加しています。

今後は、人口減少が予測される中、生活利便施設の機能維持や公共交通のサービス水準を確保するため、空き家の利活用等の取組を進めます。

こうした取組により、概ね20年後の居住誘導区域内の人口密度を、目標値として40人／ha以上となることとします。

| 計画策定時（2018）          | 現況（2025）                                      | 目標年（2040）           |
|----------------------|---|---------------------|
| 49.8人/ha<br>（市街化区域内） | 52.5人/ha<br>（市街化区域内）<br>56.6人/ha<br>（居住誘導区域内） | 40人/ha<br>（居住誘導区域内） |

### ④防災指針を踏まえた防災対策

本計画の見直しの際、新たに防災指針を策定したことから、防災対策に関する目標値を追加しました。

| 指標                                | 現況                 | 目標年（2040） |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| 地区防災計画の策定率                        | 27.0%<br>（2024年度末） | 100.0%    |
| 自主防災組織防災訓練等<br>実施地区数              | 10件<br>（2024年度末）   | 50件       |
| 王寺町耐震改修促進計画<br>に基づいた取組による耐<br>震化率 | 89.7%<br>（2022年公表） | 95.0%     |

## 9.4 計画の実現に向けて

本計画は、都市計画マスタープランの一部として位置づけられていますが、具体的な数値目標の設定など、従来の行政が策定する計画と異なる点も存在します。さらに、本町の計画における数値目標は、どれも達成に向けて多大な困難が立ちほだかることも容易に想像できます。しかしながら、地方創生の名のもとに、各自治体の生き残りをかけたチャレンジが全国で繰り広げられる時代です。概ね20年後の本町を子どもたちに「財産」として託すためには、自ら高いハードルを設定し、それをクリアすべく果敢にチャレンジする必要があります。

この高いハードルをクリアするためには、庁内が一体となり前進する必要があります。本計画を「机上の空論」「絵に描いた餅」で終わらせないためには、福祉、高齢者福祉、障害者福祉、子育て、医療、教育、産業振興、観光、公共交通、公共施設などといった、生活サービスに関わる全ての計画や事業との連携が求められます。そのためにも、5年おきに行われる本計画の見直し時に最新の統計資料や市場のトレンドに留意しながら、生活サービスに関わる全ての計画や事業との調整を行い、本計画をさらにブラッシュアップしていきます。

また、本計画の実現に向けて、国が用意する補助メニューなどを積極的に活用し、都市機能の誘導を行います。特に、民間事業者への直接補助が用意されている都市機能立地支援事業については、積極的に活用すべきものと考えます。

こういった事業を推進するため、庁内だけでなく、町内外のみなさまのお力をお借りしながら本計画の実現に努めます。