

王寺町立地適正化計画【概要版】

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展していく中、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）を定めることが出来ます。

■計画の目標年次

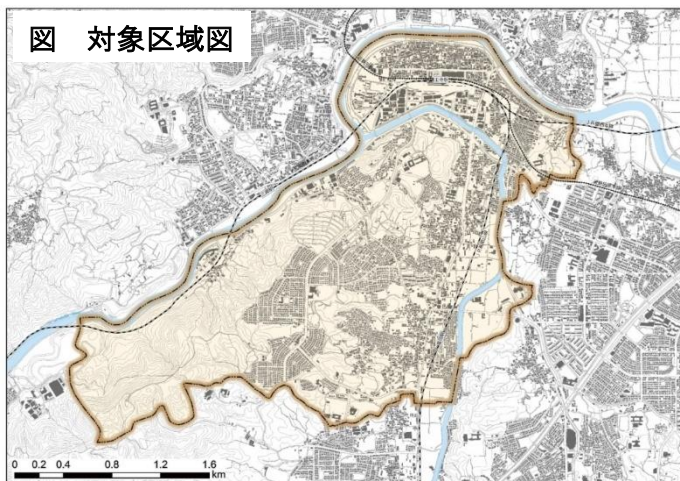
本計画の目標年次は、都市計画マスタープランと整合し、概ね20年後の平成52年（2040年）とします。なお、概ね5年ごとに施策の実施状況を調査、分析及び評価を実施することとします。

■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します。



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となり、自然地形が残る区域となっています。

〔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。商業地域の地価下落はその活用が図られていないことを示していると考えられるため、下落を防ぐ取り組みが求められます。

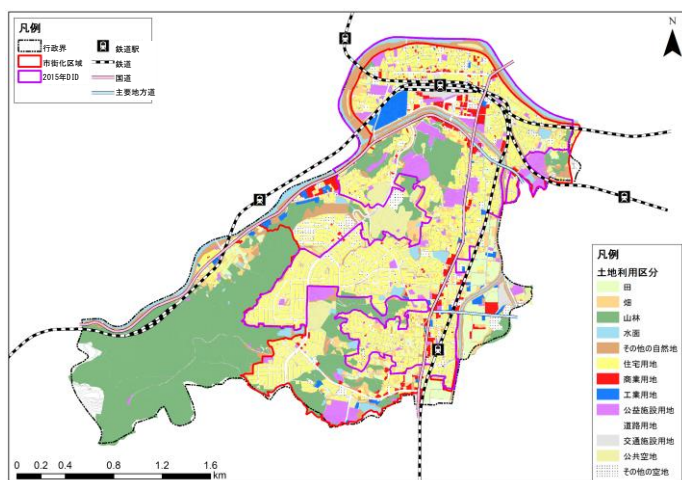


図 土地利用区分図

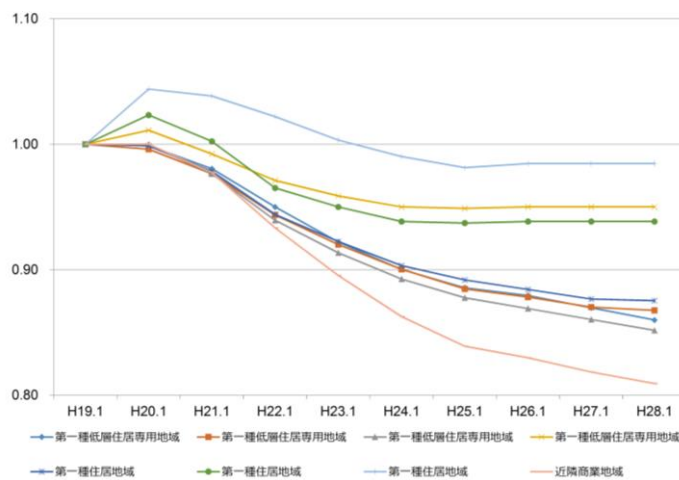


図 公示地価の推移

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

[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、平成25年度で1,870戸となっており、本町の空き家数と空き家率は上昇傾向にあります。平成27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、293戸確認できました。

[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、近隣商業地域の地価下落が止まっていないため、その価値を向上する取組が求められます。

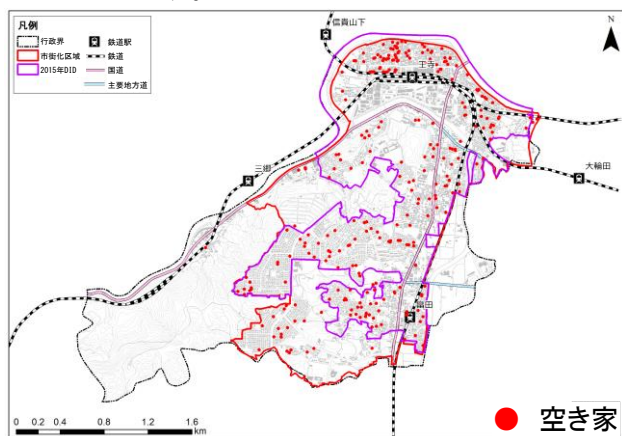


図 空き家の分布状況

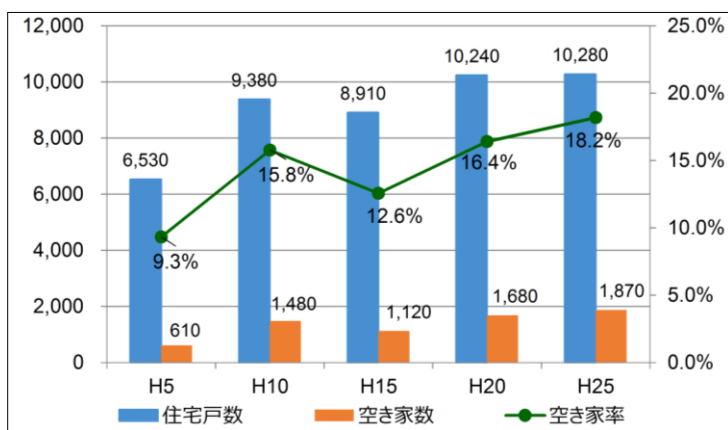


図 空き家数・空き家率の推移

■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、王寺駅南口を起点とする便が約300便、北口を起点とする便が約110便確保され、2市6町に及ぶ広域ネットワークが確保されています。一方で、近年整備された住宅付近にあるバス停は、運行本数が少なく、利用しづらい状況です。

[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。また、住宅の整備状況を踏まえた、バス路線網の再編を検討することが求められます。

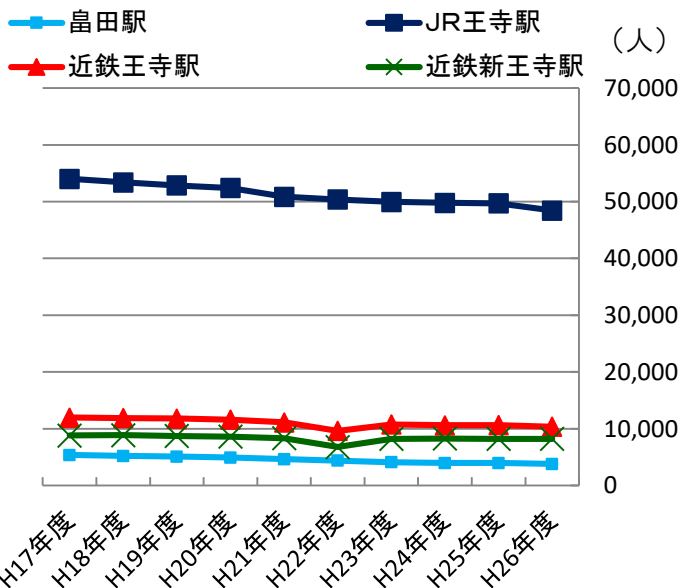


図 鉄道駅乗降客数推移

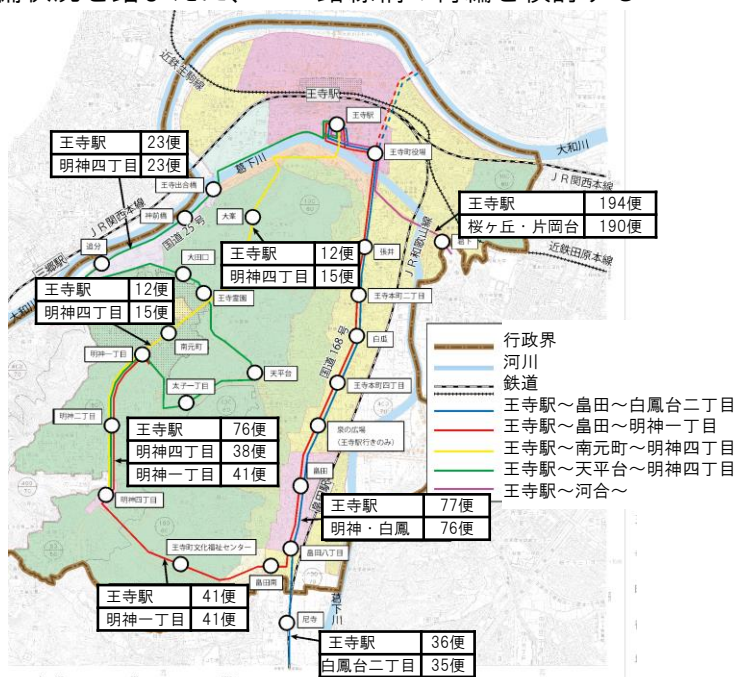


図 バス路線・運行状況 (平日)

2. 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析

■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年の24,574人をピークに減少傾向にありましたが、平成27年の国勢調査では平成22年より3.8%、843人増の23,025人となっています。

将来人口推計は、直近で増加した久度・南元町の人口を考慮した場合、平成52年には、17,389人になると推計されます。また、高齢化率は平成27年が約26%であるの対し、平成52年は約39%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。

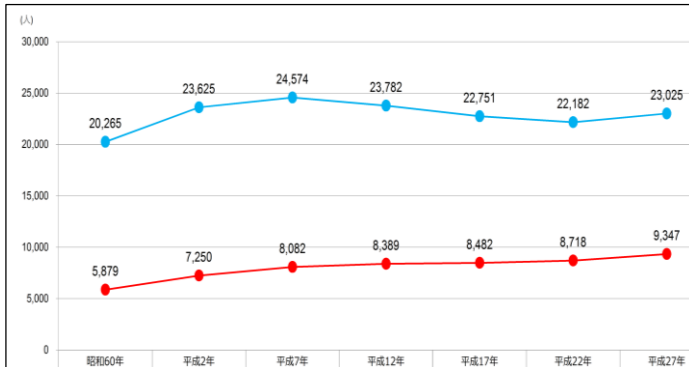


図 人口・世帯数の推移

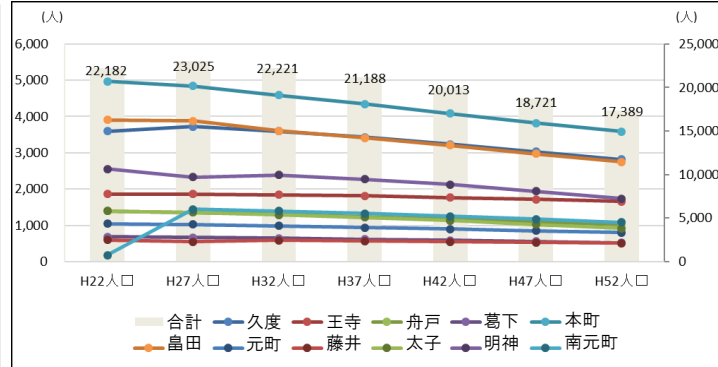


図 地区別人口の推計

■都市機能の現状

子育て支援施設（幼稚園、保育園）は、概ね0～5歳児人口を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、徒歩圏でカバーできている状況です。

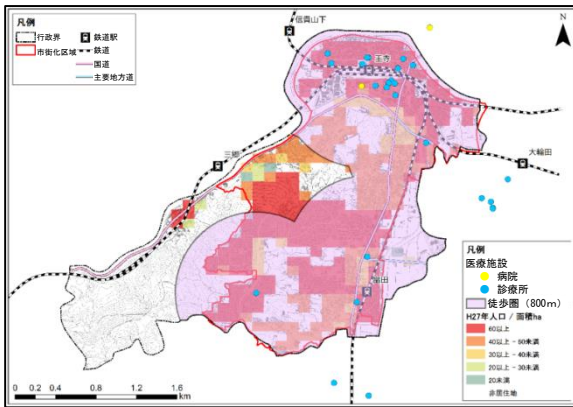


図 H27人口密度と医療施設徒歩圏の状況

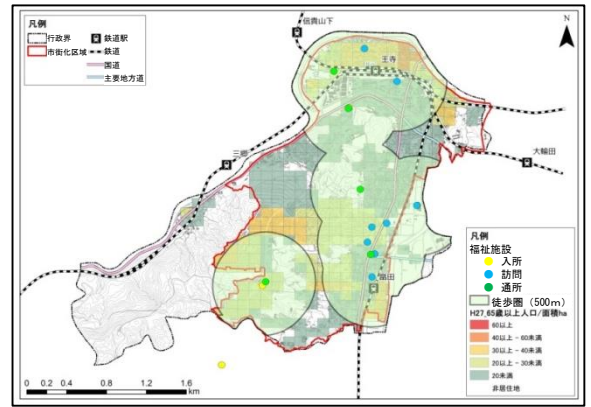


図 H27人口密度と福祉施設徒歩圏の状況

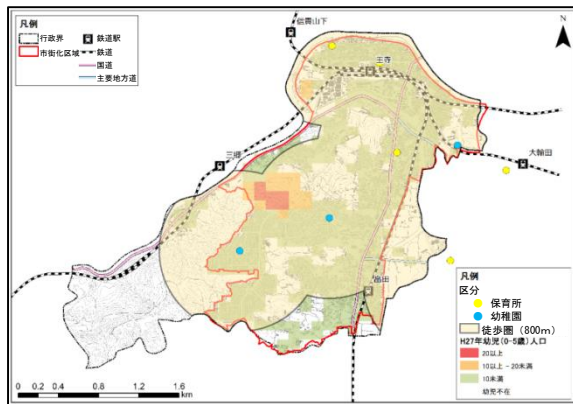


図 H27人口密度と子育て支援施設徒歩圏の状況

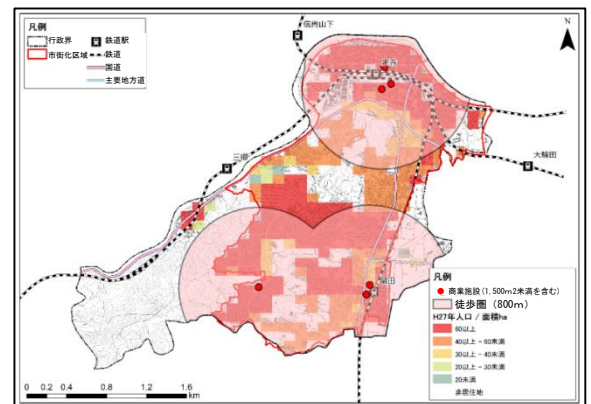


図 H27人口密度と商業施設徒歩圏の状況

2. 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析

■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70億円～80億円で推移しています。

歳入は、自主財源である地方税が約30億円で推移しています。

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。

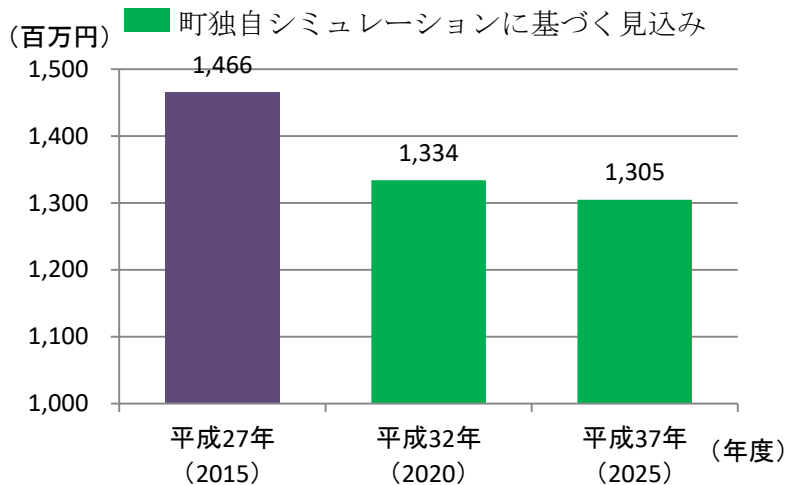


図 今後の税収の見通し

■災害リスクの状況

〔警戒避難体制の状況〕

本町では、平成22年度にJ-ALERTを導入しています。また、平成27年度には、防災ハザードマップを作成し、全戸に配布しています。平成28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。

〔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。

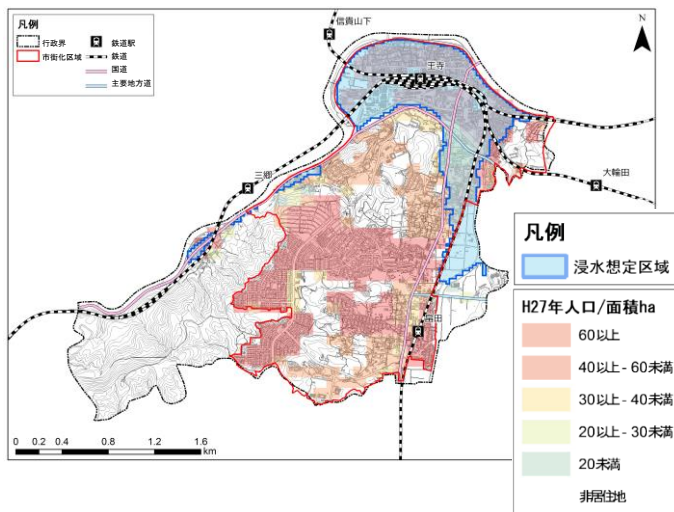


図 本町における浸水想定区域と居住者の関係

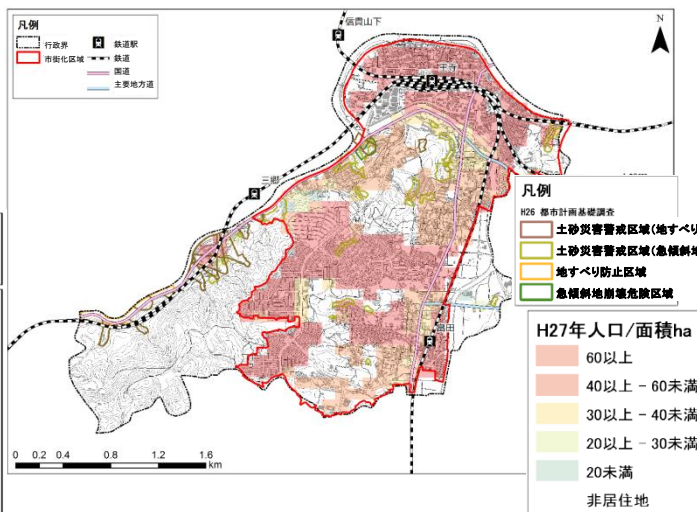


図 本町における土砂災害警戒区域と居住者の関係

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。

3. 立地適正化に関する基本的な方針

■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、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。

また、新たな郊外型住宅地域は人口が顕著に増加していますが、バスの運行頻度が十分でなく、中心拠点である王寺駅へのアクセス利便性を高める必要があります。

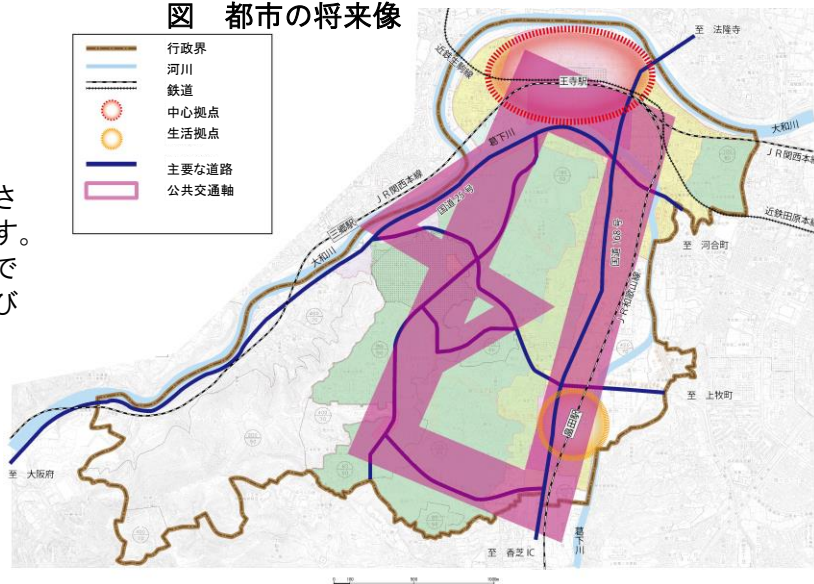
バス交通の利用頻度を高めるため、ネットワークの再検討や高齢者の利用促進のための助成を実施します。また、目的地となる王寺駅周辺の中心拠点は、バス交通による利便性が高いことから、既存施設の老朽化に伴う建て替えの検討が必要な西和医療センターの誘致に取り組みます。

さらに、居住誘導区域での移住・定住を図るため、居住誘導区域内での住居の購入やリフォームによる3世代同居を促進するため定住に対する補助を実施します。

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。

こうした取り組みにより、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。

図 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

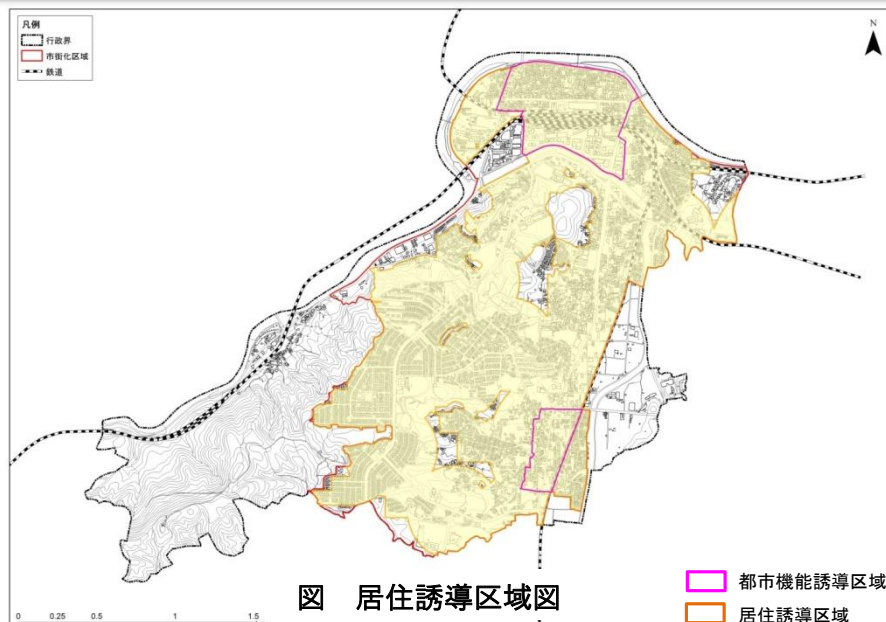
■区域の設定

都市機能を中心拠点や地域拠点に誘導し、拠点周辺や公共交通利用地域へ居住を促進することにより、コンパクトな市街地（都市的生活エリア）の形成を推進します。

- 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
- を対象とするとともに、「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」として、
- ③運行頻度の高いバス停から半径300mの区域
- を対象とし、
- ④市街化調整区域 ⑤片岡山の区域 ⑥災害危険区域 ⑦工業系の区域 ⑧天皇陵の区域
- を除いて設定します。

なお、災害危険区域としては、浸水想定区域、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域が該当します。このうち、浸水想定区域については、警戒避難体制の確保を図ることにより、事前に避難・誘導を図ることが可能なことや都市的土地利用が進んでいることから、居住誘導区域に含めることとします。

4. 居住誘導区域



■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日前までに市町村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、以下のとおりです。

- ① 3戸以上の住宅
- ② 1,000m²以上の1～2戸の住宅

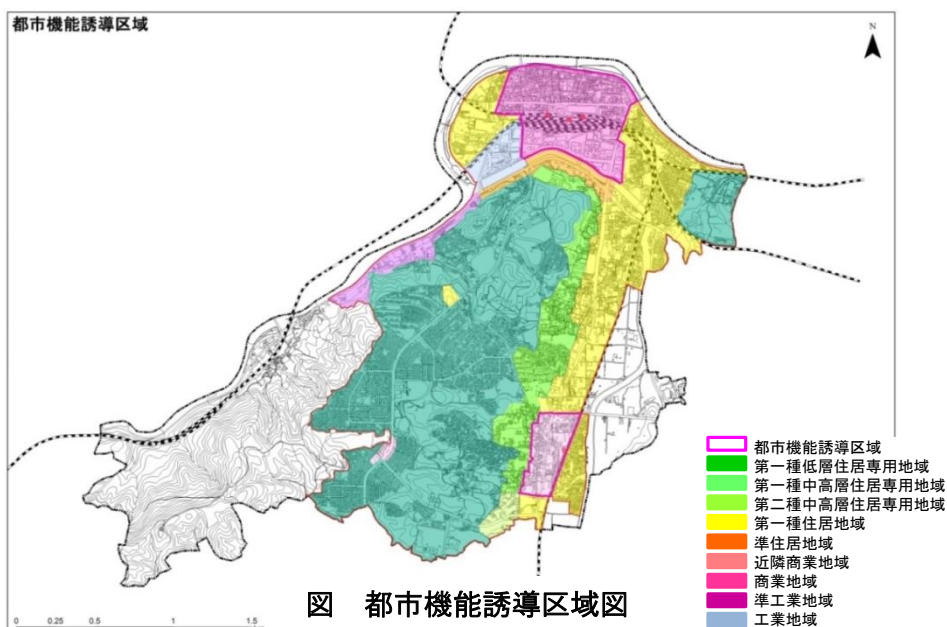
5. 都市機能誘導区域と誘導施設

■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

生活便利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。



5. 都市機能誘導区域と誘導施設

■誘導施設の考え方

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。

- 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は下表のとおりです。

生活利便施設	王寺駅周辺	畠田駅周辺
医療施設	病院・診療所	診療所
社会福祉施設	通所介護・訪問介護 居宅介護支援	通所介護・訪問介護 居宅介護支援
保育所	民間保育園	—
幼稚園	—	—
小学校	—	—
図書館・文化施設	町立図書館等	—
商業施設	スーパー	スーパー
行政施設	役場	—

王寺駅周辺区域において、産婦人科や救急夜間診療が可能な総合病院（概ね200床以上）及び店舗面積が1,500m²以上の食料品を扱う店舗を誘導施設に設定し、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。

なお、総合病院については、老朽化対策及び耐震対策が必要な西和医療センターを想定し、王寺駅周辺への誘導に取り組みます。

この他、日常的に利用される身近な診療所や日常的に利用される最寄りの商業施設（小規模なスーパーやコンビニエンスストア）及び高齢者通所介護施設については、住民の生活利便性を踏まえ、都市機能誘導区域のみならず、市街地に広く分布し、住まいから身近な範囲で利用できることが望ましいことから誘導施設には設定しないものとします。

■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、市町村への届出が必要です。届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

○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

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す。

住宅地の広がりに対し、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、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

国等が行う支援制度としては「都市機能の外から内への移転を誘導するための税制」、「都市機能を誘導する事業を促進するための税制」等があります。

また、保有コストの軽減として、都市機能とあわせて整備される公共施設、都市機能利便施設への固定資産税等の課税標準の特例（5年間4／5に軽減）があります。

上記以外にも、国庫補助対象事業における補助率のかさ上げや、補助対象の拡充、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置など、本計画に基づいた事業への支援制度が準備されています。

■町が直接行う支援制度

○居住誘導を促進するための施策

・居住誘導区域内で新たに住宅を取得する場合に、3世代での同居を目的とする若者世代等を対象に補助します。

○公共交通利用促進のための施策

・対象年齢を超える高齢者が町内の移動でバスを利用するにあたっては本人負担を100円とします。

8. 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です。

■本計画の目標

①空き家数の減少

平成27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。

人口減少、高齢化が予想される中、目標値として概ね20年後の本町の空き家の個数を約30%減の200戸とすることとします。

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、近年8,300人超で推移しています。

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ます。

③居住誘導区域内の人口密度の維持

平成27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となっています。

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以上とすることとします。