

第5章 包括的な都市づくり施策（立地適正化計画）

1. 基本的な考え方

「第4章 都市づくりの整備方針」で示した都市づくりを推進していくにあたっては、地域特性を踏まえ、包括的な都市づくりの施策を部門横断的に実施していくことが必要となります。

本章では、その具体的な取り組み方針として、「田原本町立地適正化計画」を策定し、以下に示すこととします。

なお、立地適正化計画については、今後定期的な見直しを行います。

2. 課題解決のための施策・誘導方針

2-1. 都市が抱える課題

立地適正化計画の策定にあたり、これまで挙げた本町の都市づくりの課題を、「持続可能なまちづくりを進めるための課題（都市が抱える課題）」として、次の2つに集約しました。

○子育て世代の転出超過による地域活力の低下

○低人口密度の住宅市街地の拡大による行政サービスの質の低下

町の特性と都市づくりの課題	持続可能なまちづくりを進めるための課題 (都市が抱える課題)
特性① 人口減少・少子高齢化が進行している ・若い世代の定住促進 ・増加する高齢者の暮らしの支援	○子育て世代を中心とする若い世代の減少による地域活力の低下 ・転出超過などにより、子育て世代を中心とする若い世代の減少が進むと、地域活力が低下し、コミュニティの維持が困難となります。また地域活力の低下により、地域の魅力が失われると、さらに若い世代の転出を招くこととなり、負のスパイラルが生じます。
特性② 本町の常住者の2/3は、通勤・通学で他都市に流出している ・若者の新たな就業の場づくり ・若い世代の農業関連産業への取り込み	
特性③ 広域的な交通利便性が良いまちである ・急行停車駅である鉄道駅と高速道路ICとが近接する広域交通ネットワークの活用	○低人口密度の住宅市街地の拡大による生活利便性や行政サービスの質の低下 ・町中心部では人口減少が進み、空き家や空き地が増加しています。一方、市街地は拡大しており、低人口密度の居住エリアが広範囲に存在しています。人口の低密度化が進むと、利用者の確保が困難となった生活サービス施設の閉鎖や移転、公共交通の縮小、廃止を招き、生活利便性が低下してしまう恐れがあります。また、行政が行う都市施設の維持管理などが非効率化、高コスト化し、それにより行政サービスの質が低下する恐れがあります。
特性④ 本町は平坦な地形で、市街地が拡大しやすい ・コンパクトな市街地形成の推進	
特性⑤ 中心部は、人口減少、空き家化が続き、地域の活力が低下している ・居住、及び都市機能の誘導 ・中心市街地としての、にぎわいあるまちづくり	
特性⑥ 歴史のある風土と景観、街並みや遺跡などが多く残されている ・歴史文化資源のまちづくりへの活用	

2-2. まちづくりの方針（ターゲット）

地域活力を高め、持続可能なまちづくりを進めるためには、次世代を担う子育て世代を中心とする多様な世代が、安心して暮らせる生活環境を提供するとともに、就業の場を創出し、定住を促すことが必要となります。しかし、これまでのような郊外に新たな住宅地を造成していく方法では、人口密度を維持できないことから、生活サービス施設の閉鎖による生活利便性の低下や、行政効率の悪化によるサービスの質の低下を招くことが予想されます。また、公共交通の利用者減少が進み、将来的な機能縮小などに繋がる恐れがあります。

このため、中心市街地である田原本駅周辺の魅力の向上や未利用地・空き地の利活用の促進によるまちなかへの居住誘導を図ることが必要となります。

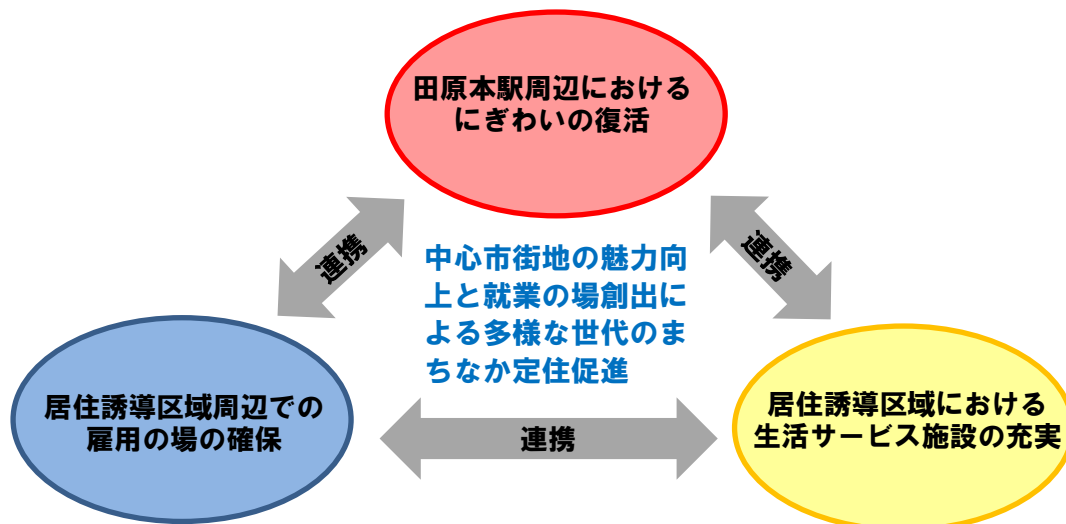
以上のことから、まちづくりの方針（ターゲット）を次のように設定します。

中心市街地の魅力向上と就業の場創出による多様な世代のまちなか定住促進

2-3. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

次の3つの取り組みを相互に連携させながら進めることで、「中心市街地の魅力向上と就業の場創出による多様な世代のまちなか定住促進」を図っていきます。

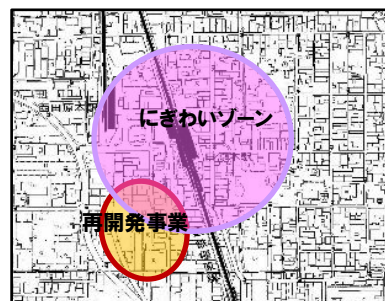
- <商> 田原本駅周辺におけるにぎわいの復活
- <住> 居住誘導区域における生活サービス施設の充実
- <工> 居住誘導区域周辺での雇用場の確保



(1) 田原本駅周辺におけるにぎわいの復活

中心市街地の魅力を高めるためには、中心市街地に多様な都市機能が集積し、便利で暮らしやすく、にぎわいのある地区とすることが必要となります。このため、田原本駅周辺におけるにぎわいの復活をめざし、次のような施策の展開を図ります。

- 生活サービス施設の誘導による集約
- 空き家や空き地など既存ストックや地域資源を活用したにぎわいづくり
- 地域資源を活かした観光交流機能の充実
- 多様な世代が参加できるまちづくり支援、にぎわい創出支援の組織づくり
- 市街地再開発事業による都市機能誘導施設の設置
- 公共駐車場の整備による交通結節機能の強化



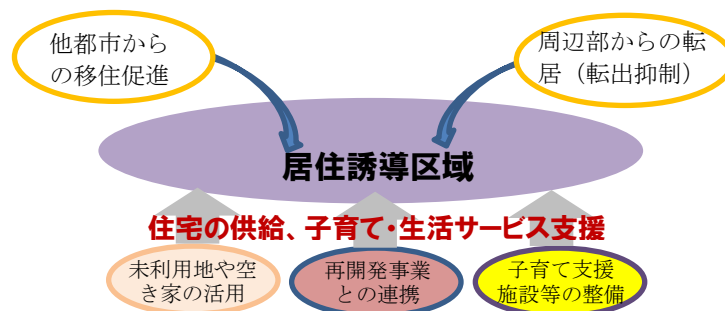
(2) 居住誘導区域における生活サービス施設の充実

市街地のコンパクト化を進めていくためには、鉄道駅を中心とする地域への住み替えが必要となります。しかしながら、現状で周辺部に住宅を所有している世帯の住み替えは難しいため、次のような人々を中心とした住み替えが想定されます。

- ・周辺部の世帯から独立する若年世代・子育て世代
- ・他都市から田原本町に移住する子育て世代
- ・周辺部の高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯の人

人々の鉄道駅を中心とする地域への住み替えを促進するため、次のような施策の展開を図ります。

- 市街地再開発事業との連携による住宅の提供、子育て支援施設等の立地
- 未利用地や空き家の利活用の促進
- その他、子育て世代や高齢世帯の暮らしを支援する生活サービス施設の立地促進



(3) 居住誘導区域周辺での雇用の場の確保

若い世代（次の子育て世代となり人口減少を緩和する世代）の定住を促進するため、新たな就業の場の創出、町内居住者の雇用促進に取り組みます。

- 産業立地の誘導と産業集積による働き場の場づくり
- 産業の立地を促す道路の整備
- 町内居住者の雇用促進

3. 誘導区域の設定

3-1. 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、一定エリアに居住を誘導すべき区域であり、本町全域における人口や土地利用、交通、財政の状況及び将来の見通しを勘案しつつ、都市経営が効率的に行われるよう設定します。

居住誘導区域の設定にあたっての考え方は、次のとおりです。

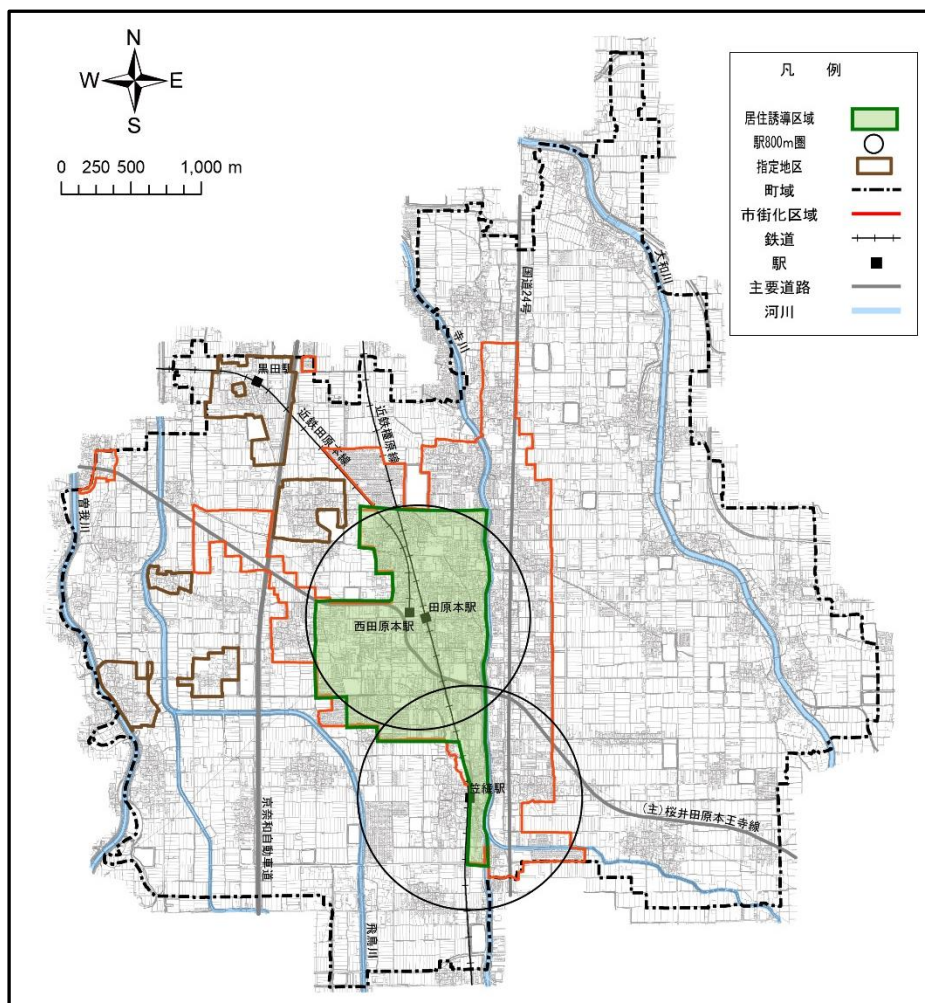
- ①市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域は除き、市街化区域の中で設定します。
- ②田原本・西田原本駅、笠縫駅を中心として、歩いて暮らせる範囲としておおむね半径 800m 圏内で設定します。
- ③河川のはん濫により、2 m 以上浸水した場合、2 階への避難が困難になることから、2 m 以上の浸水が想定される区域は除くこととします。
- ④内水による被害が想定される地区は除くこととします。

これらの考え方にに基づき、居住誘導区域を次のように設定します。

【居住誘導区域】

- 田原本・西田原本駅、笠縫駅の駅勢圏（駅から半径 800m 圏）内の市街化区域で、寺川以西の区域。ただし、区域の境界は地形地物で区切ることとする（下図参照）。

<居住誘導区域>



3-2. 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等各種サービスを効率的に提供する区域であり、都市機能が集積した生活の中心となる区域です。また、今後の高齢化を考慮すると、誰もが歩いて利用できる、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域です。

都市機能誘導区域の設定にあたっての考え方は、次のとおりです。

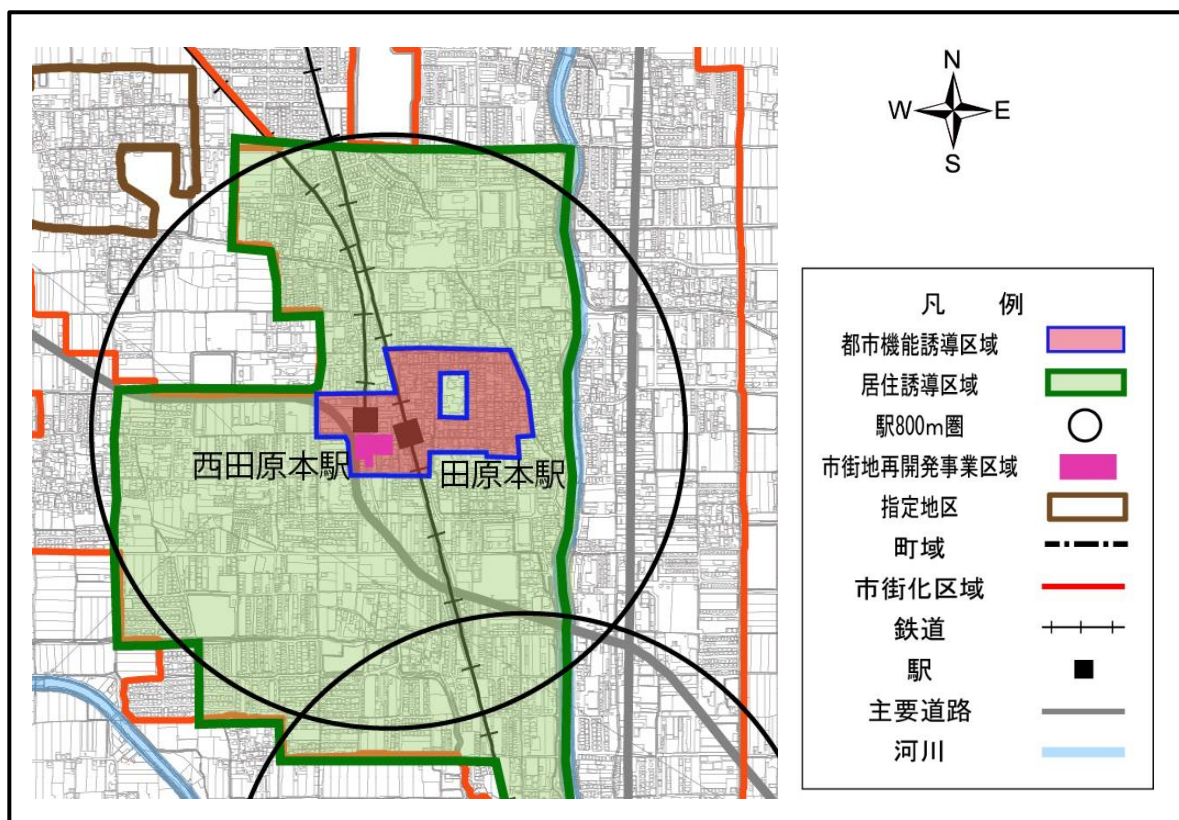
- ①住宅と都市機能の立地の適正化を効率的に進める観点から、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定します。
- ②現在、医療・福祉・商業等の都市機能が集積した生活の中心となっている区域は、田原本駅・西田原本駅周辺です。
- ③都市機能を誘導する区域であることから田原本駅東側に位置する浄照寺、本誓寺周辺の第一種住居地域を除くこととします。

これらの点を踏まえ、本町の都市機能誘導区域を次のように設定します。

【都市機能誘導区域】

- 田原本駅・西田原本駅周辺のおおむね商業地域とする（下図参照）。

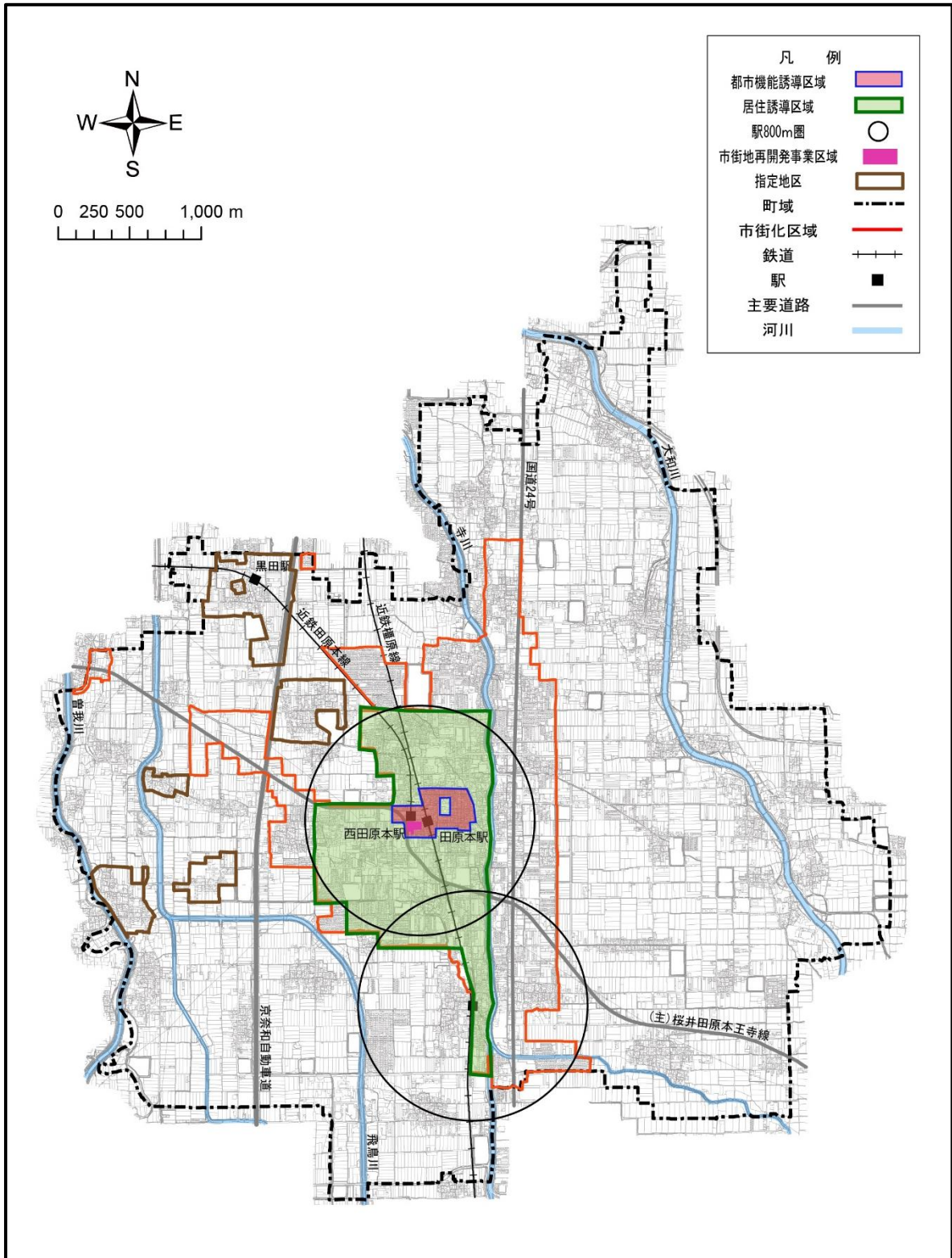
<都市機能誘導区域>



3-3. 誘導区域の設定

以上より、居住誘導区域、都市機能誘導区域を次のように設定します。

＜誘導区域の設定＞



4. 誘導施設の設定

4-1. 都市機能誘導区域への施設誘導方針

(1) 誘導施設の誘導方針

都市機能誘導区域への誘導施設の誘導方針を、次のように設定します。

- 居住者の生活利便性の向上に寄与する施設の誘導を図ります。
- 来街者の増加によるにぎわいづくりに寄与する施設の誘導を図ります。
- 低未利用地などの利活用を促進します。

4-2. 誘導施設の設定

都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設を設定します。誘導施設については、国土交通省の定める都市計画運用指針に以下のように例示されています。

参考・誘導施設の設定（「都市計画運用指針」（国土交通省より抜粋））

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、

- ・ 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市役所支所等の行政施設

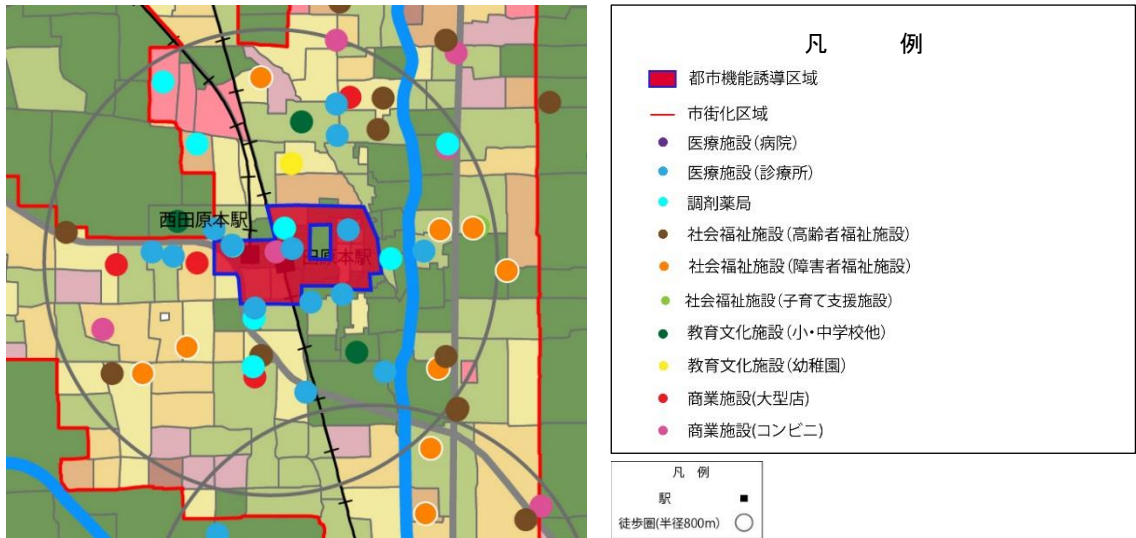
などを定めることが考えられる。

このうち、都市機能の特性などから都市機能誘導区域内で整備が必要と考えられる施設の現在の立地状況は次のとおりです。（p 42 参照）

<都市機能誘導区域周辺における対象施設の立地状況>

対象施設	周辺の立地状況
医療施設 (病院、診療所)	・ 診療所、調剤薬局は充実している。 ・ 病院は徒歩圏内には立地していないが駅から送迎バスが運行している。
社会福祉施設 (高齢者福祉施設)	・ 高齢者福祉施設は充実している。
社会福祉施設 (障害者福祉施設)	・ 障害者福祉施設は充実している。
社会福祉施設 (子育て支援施設)	・ 徒歩圏内に整備されていない。
教育文化施設 (幼稚園、小・中学校他)	・ 幼稚園、小・中学校は充実している。 ・ 図書館は徒歩圏内には整備されていない。
商業施設 (大型店、コンビニ)	・ 商業施設は充実している。

＜都市機能誘導区域周辺の生活サービス施設立地状況（2035年（平成47年）人口密度）＞



各施設の立地状況と、都市機能の誘導方針、および中心市街地地区における市街地整備の方針から、「子育て支援施設」を誘導施設として設定します。

図書館については、現在、中心部からの徒歩での利用が難しい場所に立地していますが、貸出冊数が多く、非常に高い利用状況となっています。こういった状況を踏まえ、施設の適正配置について検討を進めることとします。

【誘導施設】

- 子育て支援施設

【子育て支援施設の定義】

以下の事業の用に供する施設をいう。

- ・地域子育て支援拠点事業（児童福祉法第6条の3第6項）
- ・一時預かり事業（児童福祉法第6条の3第7項）
- ・保育所（分園）（児童福祉法第39条第1項）
- ・小規模保育事業（児童福祉法第6条の3第10項）
- ・放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ・学童保育所）
（児童福祉法第6条の3第2項）

なお、田原本駅南地区第一種市街地再開発事業※において、誘導施設の立地を目指します。

※田原本駅南地区第一種市街地再開発事業

- ・施 行 者：(仮称) 田原本駅南地区市街地再開発組合
- ・施行区域面積：約 0.5ha

5. 誘導施策の検討

5-1. 居住誘導区域における誘導施策

子育て世代をはじめとする人々の居住誘導のための施策として、住宅情報の提供、住宅立地の支援、家賃への補助や道路整備、居住誘導区域外への住宅立地の抑制などが考えられます。

このうち、本町では、以下の施策を行います。

<居住を誘導するための施策>

区分	具体的な誘導施策	対象区域
○国の支援を受けて町が行う施策	<ul style="list-style-type: none"> ▶居住者の利便性の向上に寄与する施設の整備 ・安心して通行できる道路整備 など ▶市街地の再開発事業による住宅ストックの整備 ・利便性の高い地区での住宅の提供 	居住誘導区域内
○町が独自に講じる施策	<ul style="list-style-type: none"> ▶居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援 ・三世代同居・近居促進事業（「まち・ひと・しごと創生総合戦略」より） ・空き家対策事業（「まち・ひと・しごと創生総合戦略」より） ・移住促進情報の提供 ・居住誘導を促進する地籍調査の実施 	居住誘導区域内
	<ul style="list-style-type: none"> ▶居住誘導区域の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置 ・避難場所の周知、内水による被害が想定される地区の周知徹底 など 	町内全域
	<ul style="list-style-type: none"> ▶届出制度の活用〔必須〕 ・居住誘導区域外への届出の義務化（開発許可の基準に関する条件区域での一定の規模以上の開発は、すべて該当する）（p99 参照） 	居住誘導区域外

5-2. 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域内への施設の立地誘導のための施策として、財政上、金融上、税制上の誘導施策の支援が考えられます。

このうち、本町では、以下の施策を行います。

<誘導施設の立地を誘導するための施策>

区分	具体的な誘導施策	対象区域
○国等が直接行う施策	▶民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策 ・都市機能立地支援事業を活用した支援 (民間事業者へ直接支援)	都市機能誘導区域内
	▶民間都市開発推進機構による金融支援 ・民間事業者が実施する都市開発事業に対しての支援 (都市再生整備計画への位置づけ)	都市機能誘導区域内
○国の支援を受けて町が行う施策	▶市街地整備事業 ・市街地再開発事業、土地区画整理事業 ▶誘導施設の整備 ・上記の整備に伴う施設立地の支援	都市機能誘導区域内
	▶誘導施設に対する税制上の特例措置 ・都市機能立地支援事業に対する、固定資産税の減免等	都市機能誘導区域内
○町が独自に講じる施策	▶届出制度の活用〔必須〕 ・都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築の届出の義務化	都市機能誘導区域外
	▶届出制度の活用〔必須〕 ・都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の届出の義務化	都市機能誘導区域内

5-3. その他の施策

(1) スポンジ化対策としてのまちづくり支援

1) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

①低未利用地土地利用等指針

本町では、将来、空き地・空き家等の低未利用土地の増加が懸念されており、このような都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけではなく、有効利用を促すことが必要となっています。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討していきます。

利用指針<都市機能誘導区域・居住誘導区域>

- ・地域のにぎわい創出に寄与する施設としての利用を推奨します。
- ・地域住民の利便を高める施設としての利用を推奨します。
- ・リノベーションによる既存住宅の再生及び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します。

管理指針<空き地など>

- ・雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行います。

②低未利用土地権利設定等促進事業区域

- ・低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

都市機能誘導区域・居住誘導区域

- ・低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項として、以下の事項を設定します。

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設

居住誘導区域における住宅 等

2) 立地誘導促進施設協定に関する事項

本町では、町内居住者の雇用促進をめざして、産業立地の誘導を進めることとしており、都市内の未利用地に対する立地誘導を図るための施策について実施を検討します。

①立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

都市機能誘導区域・居住誘導区域

②立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

居住棟の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととします。

種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、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の誘導の促進に資するものとします。

参考・立地誘導促進施設協定の活用イメージ

□ 活用のヒント

- 協定対象となる施設が法令で限定されていないことから、コミュニティで整備・管理する共同利用施設の安定的（居住者や店主の変動による影響を受けない）維持に広く活用可能。また、複数の施設を一体的に整備・管理することも可能。
- 相続による通路等の減失回避、団地開発業者が整備した広場の住民管理、商店街による賑わい施設の共同運営等の幅広い活用が想定される。

□ 活用のイメージ

資料：「都市のスポンジ化対策（国土交通省）」

(2) 公共施設の適正配置及び公的不動産の管理・活用の方針

「田原本町公共施設等総合管理計画」に基づき、施設の統廃合や多機能化などによる施設総量の適正化、予防保全型の維持管理と負担コストの縮減、効率的・効果的な施設運営方法の検討を行い、総合的かつ計画的な維持管理・運営を図ります。

また、2020年度（平成32年度）までに施設ごとの個別計画の策定を進めます。

(3) 公共交通機能の維持に関する施策

公共交通の利用を促し、将来にわたり機能を維持していくため、以下の取り組みを進めます。

- ・鉄道結節機能強化のため、田原本駅南地区第一種市街地再開発事業において公共駐車場を整備
- ・歩行者や自転車が安心して通行できる道路整備
- ・高齢者など移送手段に制限のある人を対象とする公共交通の利用支援（タクシー料金の助成など）

6. 届出制度

居住及び都市機能の立地の適正化を図るため、居住誘導区域外での住宅の立地動向や都市機能誘導区域での誘導施設の立地動向を把握するとともに、都市づくりのための支援や情報提供を行うために、都市再生特別措置法に基づき、町への届出制度を創設します。

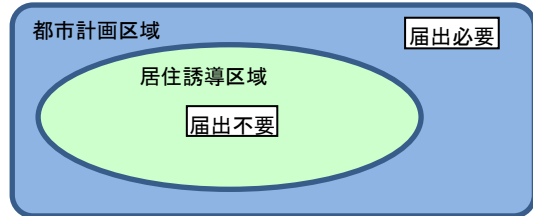
(1) 居住誘導区域に関する届出

居住誘導区域は、居住を誘導して人口密度を確保し、生活サービスなどが持続的に確保されるようにする区域です。

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合、着手する30日前までに町への届出が必要となります。

また、届出内容を変更しようとする場合においても同様に、変更に係る行為に着手する30日前までに届け出なければなりません。

図 住宅に関する届出のイメージ



届出が必要な行為

① 開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

② 建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅新築
- ・ 住宅への改築、住宅への用途変更

(2) 都市機能誘導区域に関する届出

都市機能誘導区域は、都市機能を集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域内外での誘導施設の立地動向を把握するために、以下の届出制度が義務化されます。

【届出の対象となる誘導施設】：子育て支援施設

【子育て支援施設の定義】

以下の事業の用に供する施設をいう。

- ・地域子育て支援拠点事業（児童福祉法第6条の3第6項）
- ・一時預かり事業（児童福祉法第6条の3第7項）
- ・保育所（分園）（児童福祉法第39条第1項）
- ・小規模保育事業（児童福祉法第6条の3第10項）
- ・放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ・学童保育所）（児童福祉法第6条の3第2項）

届出が必要な行為

① 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

② 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誘導施設とする場合

1) 都市機能誘導区域外に関する届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合、着手する30日前までに町への届出が必要となります。なお、都市機能誘導区域外での開発が都市機能誘導区域内での誘導施設の立地誘導を図るうえで支障となると認められるときは、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

また、届出内容を変更しようとする場合においても同様に、変更に係る行為に着手する30日前までに届け出なければなりません。

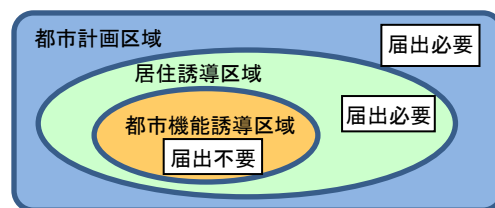
2) 都市機能誘導区域内に関する届出

都市機能誘導区域において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合、着手する30日前までに町への届出が必要となります。なお、都市機能誘導区域内で誘導施設の立地誘導を図るうえで休止又は廃止をしようとする建物を有効に活用

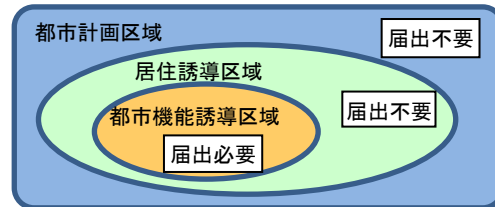
する必要があると認められるときは、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

図 誘導施設に関する届出のイメージ

都市機能誘導区域外に関する届出



都市機能誘導区域内に関する届出

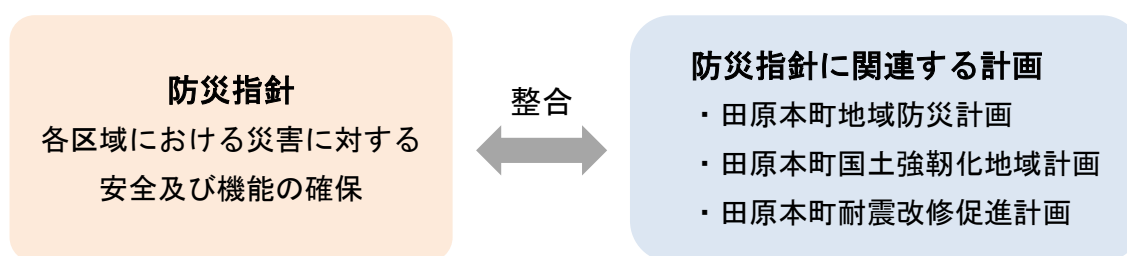


7. 防災指針

(1) 防災指針の趣旨及び基本的な考え方

防災指針は、令和2年9月7日に改正された都市再生特別措置法第81条第2項第5号に基づき定める、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す。本町においては、平成31年度に策定した立地適正化計画の目標値の評価検証を令和5年度に実施する際に本防災指針を立地適正化計画に追記し、関連する田原本町地域防災計画等との整合を図りながら各区域における災害に対する安全及び機能の確保を目的とする指針として定めるものです。

また、防災指針で対象とする災害については、田原本町地域防災計画で想定する自然災害を踏まえて、水害及び地震とし、本防災指針においてそれらによるハザードエリアや災害リスク、それらに対する取り組み等について記載するものとします。



(2) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域における災害リスクについて

1) 洪水・浸水

①浸水想定区域

居住誘導区域の設定の際に、2m以上の浸水が想定される区域を除いており、居住誘導区域及び都市機能誘導区域内には、生命及び身体に著しい危害が生ずるおそれがあるとされる3m以上の浸水が想定される区域はありません。なお、各区域の大部分は浸水想定区域内となっています。

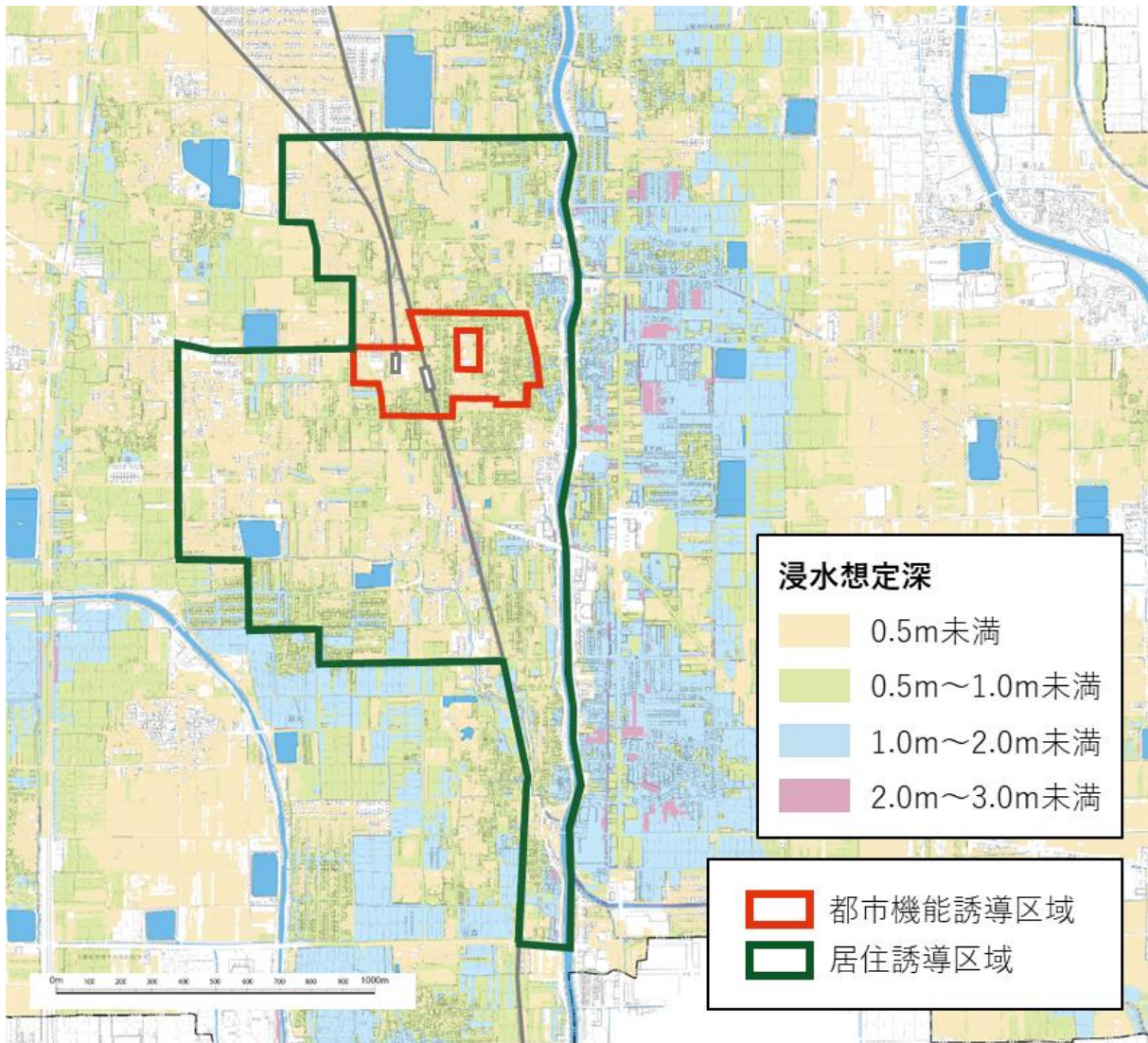
②土砂災害警戒区域等

本町は平野部に位置しており、土砂災害への危険性はなく、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は町内にありません。

2) 地震

本町では、特に大きな被害を及ぼすおそれのある地震として、以下の地震を想定しています。これらの想定地震による田原本町の想定震度は、田原本町全域で最大で震度6強となっています。

<居住誘導・都市機能誘導区域における浸水想定区域>



田原本町洪水ハザードマップより

<想定する地震及び地震の強さ>

		地震名		マグニチュード(M)		最大震度
想定地震	内陸型	奈良盆地東縁断層帯		7.5 程度		6 強
		中央構造線断層帯		8.0 程度		6 強
		生駒断層帯		7.5 程度		6 強
		大和川断層帯		7.1 程度		6 強
	海溝型	東南海・南海地震	東南海地震	8.2 前後	同時発生時 8.6 前後	5 強
			南海地震	8.6 前後		
		南海トラフ巨大地震		9.1		6 強

第2次奈良県地震被害想定調査報告書 (H16) 奈良県及び南海トラフ巨大地震の被害想定 (第二次報告) (H25) 内閣府より

(3) 取り組みの方針及び内容

防災施設の整備等によるハード対策に加え、訓練・防災教育等のソフト対策を適切に組み合わせることにより、「自助」及び「共助」による地域防災力の向上と、「公助」の機能強化による被害防止及び軽減に取り組みます。

1) 洪水・浸水

ため池や水田などを利用した貯留による治水を進めるとともに、雨水貯留施設の整備を進めます。居住誘導区域内では、田原本駅南東にある旧田原本町第一体育館跡地において、雨水貯留施設の整備を進めます。また、水路の維持管理の周知や調整池などの治水を検討し、内水被害を減らすための治水対策を行います。

2) 地震

住宅の耐震化や家具の転倒防止等の対策による被害の抑制に向けて「田原本町耐震改修促進計画」に基づき、住まいの耐震化の支援や普及啓発を行います。

また、町有の特定既存耐震不適格建築物は全て耐震化が完了していることから、今後も適切な施設管理を行う事で、建築物の安全を確保していきます。

3) 共通（地域防災体制の強化）

定期的な田原本町地域防災計画の見直し、防災訓練・事業継続計画の実行性検証を実施し、危機管理体制を確立します。また、奈良県市町村相互応援に関する協定に基づき、他市町村との災害時の協力を強化するとともに、民間企業との災害協定の締結を図ります。

防災訓練の実施や自主防災組織の支援・出前講座・住民参加によるハザードマップ作成など、地域における防災意識の醸成や防災活動の推進を図り、自助・共助を推進します。

8. 目標値及び効果の設定

立地適正化計画でのまちづくりの方針の実現に向けた取り組み目標と、それによって期待される効果を、誘導方針を踏まえて次のように設定します。

方針実現に向けた目標値

表 雇用の場の確保に関する目標値

目標項目	基準値 (2015年(平成27年))	目標 (2035年(平成47年))
町内に誘導する企業の立地数※	0件	15件

※敷地面積1,000㎡以上の工場、倉庫、事務所、店舗の立地数

表 にぎわいの復活・生活サービス施設の充実にに関する目標値

目標項目	基準値 (2015年(平成27年))	目標 (2035年(平成47年))
空き家・空き地等の利活用※	0件	20件

※町が設置する空き家バンクに登録された居住誘導区域内の空き家、空き地の利活用数、及び田原本町空き店舗対策事業補助金の活用件数

表 居住に関する目標値

目標項目	基準値 (2015年(平成27年))	目標 (2035年(平成47年))
居住誘導区域の人口密度	56人/ha	56人/ha (53.3人/ha)※

※施策を行わなかった場合の想定値

表 公共交通に関する目標値

目標項目	基準値 (2015年(平成27年))	目標 (2035年(平成47年))
近鉄田原本駅の 一日の乗降客数	13,000人	13,000人 (12,000人)※

※施策を行わなかった場合の想定値



目標達成による効果

項目	基準値 (2018年(平成30年))	効果 (2035年(平成47年))
地価公示価格	79,700円/㎡(薬王寺150番25) 80,400円/㎡(新町92番20)	現状維持