

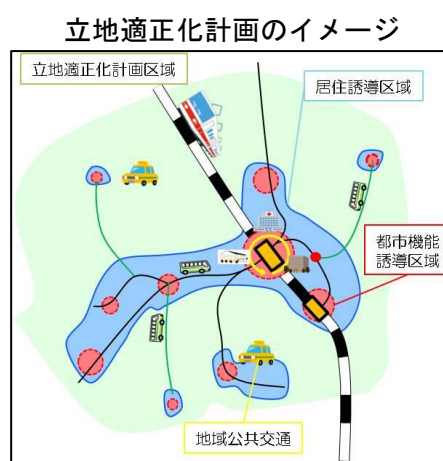
# 田原本町 立地適正化計画 ～概要版～

## ■立地適正化計画とは

人口減少・少子高齢化が全国的に顕著な傾向となり、都市においては、低密度な市街地の形成や空き家・空き地の増加などが懸念されています。このような状況の中で、都市機能を維持し、生活サービスを今後も持続的に享受できるように、よりコンパクトな都市への再編成が求められています。そういった都市づくりを実現するために、新たに「立地適正化計画」の制度が創設されました。

「立地適正化計画」は、居住機能や福祉・医療・商業などの都市機能の立地、公共交通の充実などに関する包括的なマスタープランとして、市町村が策定できるようになった計画です。

本町では、町中心部の人口減少が進む一方、居住エリアは拡大しており、低人口密度化が進んでいます。適正なエリアで人口密度を維持し、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めるため、今回都市計画マスタープランの一部として、新たに立地適正化計画を策定します。



## ■立地適正化計画の計画期間

◇計画期間（目標年）

立地適正化計画	概ね 20 年後の 2035 年（平成 47 年）
---------	---------------------------

## ■包括的な都市づくり施策（立地適正化計画）

### ■まちづくりの課題

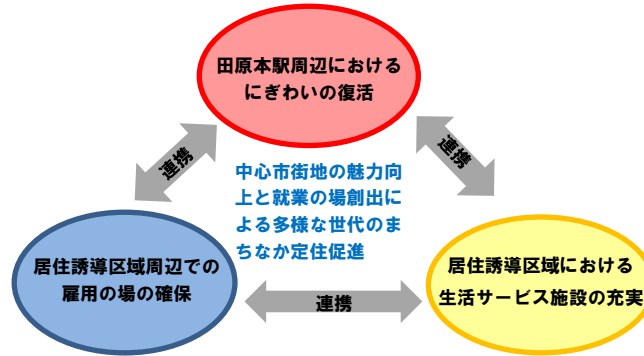
持続可能なまちづくりを進めるための課題

- 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

## ■まちづくりの方針（ターゲット）

### 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

## ■課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）



誘導方針	施策
＜商＞田原本駅周辺におけるにぎわいの復活	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生活サービス施設の誘導による集約</li> <li>○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</li> <li>○地域資源を活かした観光交流機能の充実</li> <li>○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</li> <li>○市街地再開発事業による都市機能誘導施設の設置</li> <li>○公共駐車場の整備による交通結節機能の強化</li> </ul>
＜住＞居住誘導区域における生活サービス施設の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○未利用地や空き家の利活用の促進</li> <li>○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</li> </ul>
＜工＞居住誘導区域周辺での雇用の場の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○産業立地の誘導と産業集積による働き場の場づくり</li> <li>○産業の立地を促す道路の整備</li> <li>○町内居住者の雇用促進</li> </ul>

## ■誘導区域・誘導施設の設定

- 居住誘導区域とは 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、居住を誘導して人口密度を確保する区域
- 都市機能誘導区域とは 医療・福祉・商業等の都市機能を集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- 誘導施設とは 居住者の共同の福祉や利便の向上を図るための施設で、病院、社会福祉施設、幼稚園や保育所などの子育て支援施設、図書館などの文化施設、商業施設、窓口機能を有する行政施設などのうち、都市機能誘導区域内で整備が必要と考えられるもの

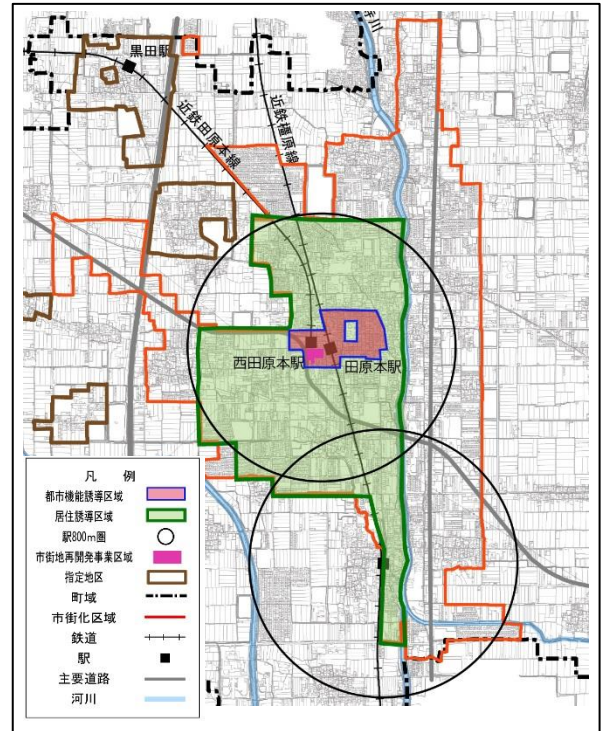
## 誘導区域の設定

### ◇居住誘導区域の考え方

市街化区域で、田原本・西田原本駅、笠縫駅から歩いて暮らせる駅勢圏（駅から半径 800m 圏）内のうち、防災等を考慮し、寺川以西の区域とする。

### ◇都市機能誘導区域の考え方

居住誘導区域のうち、医療・福祉・商業等の都市機能が集積する田原本駅・西田原本駅周辺で、都市機能誘導の観点から、浄照寺、本誓寺周辺の第一種住居地域を除いたおおむね商業地域とする。



### ◇誘導施設の設定

都市機能誘導区域周辺での各施設の立地状況、中心市街地地区における市街地整備の方針などを踏まえ、誘導施設を設定。

**【誘導施設】**  
・子育て支援施設

## ■目標値及び効果の設定

### ◇目標値の設定

立地適正化計画での目標値を次のように設定します。

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 <sup>※1</sup>	0件	15件
空き家・空き地等の利活用 <sup>※2</sup>	0件	20件
居住誘導区域の人口密度	56人/ha	56人/ha (53.3人/ha) <sup>※3</sup>
近鉄田原本駅の 一日の乗降客数	13,000人	13,000人 (12,000人) <sup>※3</sup>

### ◇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

※1: 敷地面積 1,000㎡以上の工場、倉庫、事務所、店舗の立地数

※2: 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

※3: 施策を行わなかった場合の想定値

## ■届出制度

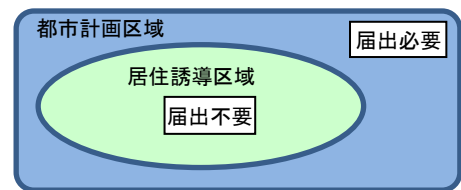
居住及び都市機能の立地の適正化のため、都市再生特別措置法に基づき町への届出制度を創設します。

### ◇居住機能誘導区域に関する届出

#### 居住誘導区域に関する届出

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。

図 住宅に関する届出のイメージ



※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。

#### 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

### ◇都市機能誘導区域に関する届出

#### 【届出の対象となる誘導施設】：子育て支援施設

#### 【子育て誘導施設の定義】

以下の事業の用に供する施設をいう。

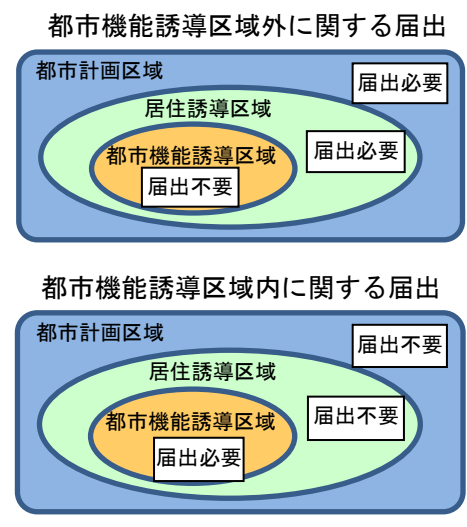
- ・地域子育て支援拠点事業（児童福祉法第6条の3第6項）
- ・一時預かり事業（児童福祉法第6条の3第7項）
- ・保育所（分園）（児童福祉法第39条第1項）
- ・小規模保育事業（児童福祉法第6条の3第10項）
- ・放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ・学童保育所）（児童福祉法第6条の3第2項）

### ○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。

※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。

図 誘導施設に関する届出のイメージ



### ○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。

※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。

■田原本町 まちづくり建設課  
〒636-0392 奈良県磯城郡田原本町 890-1

TEL : 0744-32-2901  
FAX : 0744-32-2977  
Email: info@town.tawaramoto.nara.jp