

田原本町  
都市計画マスタープラン  
立地適正化計画









田 原 本 町  
都市計画マスタープラン  
立地適正化計画

奈良県 田原本町





田原本町は、歴史の国、大和の中でもっとも早くから開けたところで、弥生時代の  
大遺跡「唐古・鍵遺跡」など多くの文化遺産が残っています。江戸時代には交代寄合  
の陣屋町として栄え「大和の大坂」といわれるほど商業が盛んとなりました。また、  
近年では、道の駅「レスティ唐古・鍵」や唐古・鍵遺跡史跡公園の整備が完了し、本  
町の魅力を発展させてきました。

このような状況にさらに磨きをかけ、本町がこれからも魅力ある「まち」であり続  
けるためには、町民と行政が力を合わせて「まちづくり」を行っていく必要があります。

その一歩として、田原本町第4次総合計画で定める「子どもから高齢者まで 誰も  
がいきいきとした 暮らしを楽しむまち たわらもと」の実現を目指し、本町の都市  
計画の基本的な方針であります「田原本町都市計画マスタープラン」の改定を行いま  
した。

本町の都市構造は、町域の中央部に中心的機能が集積する中心市街地、その周辺に  
住居系市街地が広がり、さらにその外側に集落と農地からなる田園地帯が広がるコン  
パクトなまちが形成されています。

このような中、今後予定されている京奈和自動車道（仮称）田原本インターチェン  
ジの整備は、今後の都市構造のあり方に大きく影響を与える潜在能力を持っています。  
最近では、新たな企業立地が進む中、将来に向けた地域の活力創出の兆しも顕著にな  
ってきており、これらを本町の発展に確実に繋げていくための対応が必要となってい  
ます。

また、一方では、防災・減災への取り組み、公共交通を含めた移動性の向上、さら  
に重要な基盤である農地の保全も課題となってきています。

こうしたことを踏まえ、10年後の田原本町を思い描きながら、新しい「田原本町  
都市計画マスタープラン」の基本理念として、3つの視点から3つの目標を定めまし  
た。

今後は、田原本町第4次総合計画に掲げるまちの将来像の実現に向け、本マスター  
プランに基づき、全力で本町のまちづくりに取り組んでまいります。

結びに、本マスタープランの改定にあたり貴重なご意見を賜りました町民の皆様を  
はじめ、熱心な御審議、御議論を賜りました田原本町都市計画審議会委員の皆様にか  
ら敬意と感謝を申し上げます。

2019年（平成31年）4月

田原本町長 森 章浩



## 目次

序章 都市計画マスタープランについて	1
1. 都市計画マスタープランの位置づけと役割	1
2. 都市計画マスタープラン改定の背景	3
3. 計画期間、計画の構成など	4
第1章 町の現況と都市づくりの課題	6
1. 町の現況	6
2. 住民意向	28
3. 上位・関連計画	34
4. 都市構造の分析	38
5. 町の特性の整理と都市づくりの課題	53
第2章 都市づくりの方針	61
1. 都市づくりの視点と基本目標	61
2. 都市づくりの基本方針	63
3. 将来都市フレーム	64
4. 広域とのアクセス強化	64
第3章 都市づくりの将来像	65
1. 将来都市構造	65
第4章 都市づくりの整備方針	67
1. 将来土地利用	67
2. 道路・交通	69
3. 公園・緑地	73
4. 上下水道・その他施設	75
5. 都市防災	77
6. 都市景観	79
7. 都市づくりの重点施策	81
第5章 包括的な都市づくり施策（立地適正化計画）	87
1. 基本的な考え方	87
2. 課題解決のための施策・誘導方針	87
3. 誘導区域の設定	90
4. 誘導施設の設定	93
5. 誘導施策の検討	95
6. 届出制度	99
7. 防災指針	100-2
8. 目標値及び効果の設定	101
第6章 実現化方策	102
1. 住民・事業者や団体・行政の協働による都市づくりの推進	102
2. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の進行管理	104
用語集	105



# 序章 都市計画マスタープランについて

## 1. 都市計画マスタープランの位置づけと役割

### ①都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が創意工夫のもとに、住民の意見を反映して都市の将来像や都市づくりの方針を定める計画です。

都市計画マスタープランは、本町の都市計画の憲法ともいえるもので、都市計画に関するすべての施策は原則としてこの都市計画マスタープランに沿って進めることとなります。

### ○都市計画マスタープランに関する「都市計画法の条文」

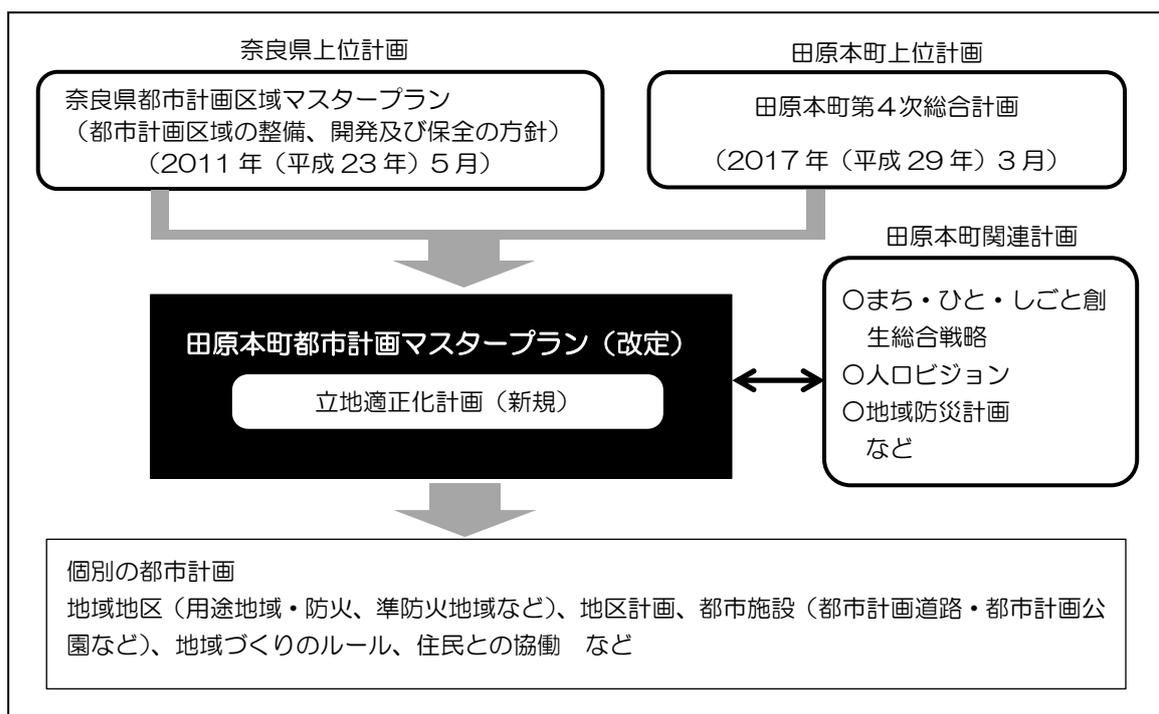
(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

**第18条の2** 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

**2** 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

**3** 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

### ○田原本町都市計画マスタープランの位置づけ



## ②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、都市再生特別措置法の一部改正（2014年（平成26年）8月施行）により居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等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。

コンパクトで持続可能なまちづくりを進めるためには、適正なエリアで人口密度を維持する必要があります。そのため、「立地適正化計画」では同法第81条2項により、市街化区域内において次の区域を定めることが必須となっています。

居住誘導区域	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	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

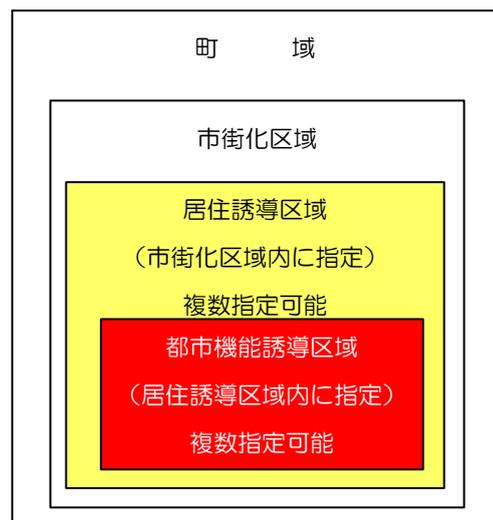
また、居住誘導区域から都市機能誘導区域にアクセスしやすくする公共交通の充実を図ることで、都市計画と公共交通の好循環を実現できるとしています。

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の策定を行います。

<立地適正化計画のイメージ>



<区域設定のイメージ>



## 2. 都市計画マスタープラン改定の背景

本町では、2007年（平成19年）に策定された「田原本町第3次総合計画」に基づき、「田原本町都市計画マスタープラン」を2008年（平成20年）に改定しました。

その後、約10年が経過し、全国的な課題である人口減少・少子高齢化や既成市街地の空洞化などが本町においても顕著となりました。

また、京奈和自動車道三宅IC、田原本駅駅前広場の整備など、本町を取り巻く状況は大きく変化しています。

さらに、2017年（平成29年）3月には、本町の都市づくりの総合的な指針となる、「田原本町第4次総合計画」が策定され、新たなまちづくりの方針が示されました。

このような背景を踏まえて、将来の望ましい都市の姿を実現するために、今後10年間の都市計画分野における基本的な方針となる、都市計画マスタープランの改定を行います。

### ◇全国的社会情勢

#### ○少子高齢化

- ・急速な少子高齢化による人口構成の変化
- ・地域の担い手や労働力供給減少などによる地域活力の低下
- ・年金や医療、社会保障費の増大など財政面の圧迫
- ・高齢化に伴う自動車運転困難による移動の制約

#### ○持続的な都市づくり

- ・市街地拡散による市街地の低密度化及び中心市街地の衰退
- ・高度成長期に建設された公共施設の老朽化
- ・人口減少による公共交通利用の減少
- ・高速道路網整備による広域ネットワークの向上

#### ○高度情報化（ICT）社会の進展

- ・通信情報基盤の進展により大量の情報を瞬時にやりとりできる通信能力の向上

#### ○自然災害の激甚化・広域化

- ・大規模災害やゲリラ豪雨などを踏まえた、防災意識の高まり

#### ○地球環境問題

- ・経済活動の拡大による地球的規模の環境問題の顕在化
- ・ごみの減量化や3Rなど循環型社会実現に向けた意識の高まり

#### ○地方分権と住民協働意識の高まり

- ・中央集中型から地方の特色を生かした行政の推進
- ・行政と住民が連携した住民協働による都市づくりの高まり  
など

#### ◇田原本町を取り巻く状況の変化

- 少子高齢化や中心市街地の衰退など全国的な変化は本町においても顕著
- 京奈和自動車道の延伸及びインターチェンジの整備
- 田原本駅駅前広場の整備
- 産業用地の確保に向けた都市計画の推進
- 交流人口の増加に向けた唐古・鍵遺跡史跡公園、道の駅の整備

### 3. 計画期間、計画の構成など

#### ①計画期間

本都市計画マスタープランの計画期間は、今後の20年を見据えながら、おおよそ10年後の2028年（平成40年）を目標年次として、都市づくり、都市計画分野における基本的な施策の方向性について示します。今後、社会情勢の変化や上位計画の見直しなど本町の都市計画に関する大きな変化があった場合には、必要に応じて見直しを行うものとします。

なお、第5章に示す「立地適正化計画」は、「都市計画マスタープラン」とは、独立した計画ですが、「立地適正化計画」は「田原本町都市計画マスタープラン」の一部と見なされることから、「田原本町都市計画マスタープラン」に盛り込んでいます。「立地適正化計画」は、実現に向けては長い期間を要することから、長期の目標年次である概ね20年後の2035年（平成47年）のまちの姿を展望した計画として策定します。

## ②計画の構成

本都市計画マスタープランは、本町全体の都市づくりの方針や都市づくりの将来像を定めた上で、土地利用や都市施設の整備方針を示すとともに、実現化方策において都市づくりの実現に向けた取り組みを示します。

### <田原本町都市計画マスタープランの構成>

#### 序章 都市計画マスタープランについて

1. 都市計画マスタープランの位置づけと役割
2. 都市計画マスタープラン改定の背景
3. 計画期間、計画の構成など

#### 第1章 町の現況と都市づくりの課題

1. 町の現況
2. 住民意向
3. 上位・関連計画
4. 都市構造の分析
5. 町の特性の整理と都市づくりの課題

#### 第2章 都市づくりの方針

1. 都市づくりの視点と基本目標
2. 都市づくりの基本方針
3. 将来都市フレーム
4. 広域とのアクセス強化

#### 第3章 都市づくりの将来像

1. 将来都市構造

#### 第4章 都市づくりの整備方針

1. 将来土地利用
2. 道路・交通
3. 公園・緑地
4. 上下水道・その他施設
5. 都市防災
6. 都市景観
7. 都市づくりの重点施策

#### 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
2. 課題解決のための施策・誘導方針
3. 誘導区域の設定
4. 誘導施設の設定
5. 誘導施策の検討
6. 届出制度
7. 目標値及び効果の設定

#### 第6章 実現化方策

1. 住民・事業者や団体・行政の協働による都市づくりの推進
2. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の進行管理

# 第1章 町の現況と都市づくりの課題

## 1. 町の現況

### 1-1. 町の概況

#### (1) 沿革

本町内には、弥生時代前期から古墳時代前期まで続いた唐古・鍵遺跡、古代条里制の区画が残され、中ツ道などの古道があるなど、古くから発達してきたところで、中心市街地はかつての寺内町・陣屋町に由来する街並みを受け継いでいます。

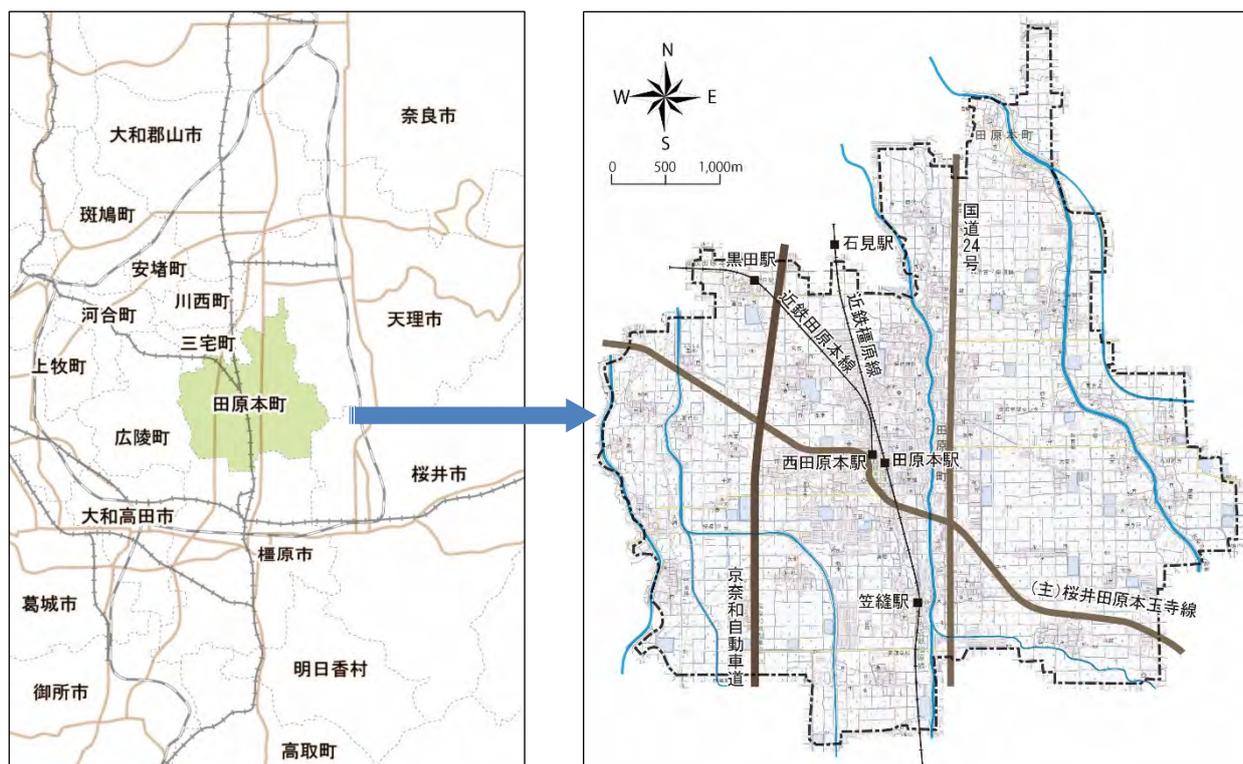
現在の田原本町は、1956年（昭和31年）に旧田原本町、多村、川東村、都村、平野村の5町村が合併して発足しました。

#### (2) 位置・地勢

本町は、大和平野の中央部に位置し、町域は東西5.8km、南北6.1km、面積21.1km<sup>2</sup>となっています。北東は天理市、北西は三宅町、西は広陵町、南東は桜井市、南は橿原市と接しています。また町内には、大和川（初瀬川）、寺川、飛鳥川、曾我川が北流しています。

本町内には、近鉄橿原線の田原本駅及び笠縫駅と近鉄田原本線の西田原本駅及び黒田駅があり、奈良方面、橿原方面、王寺方面とそれぞれ連絡しています。道路は、京奈和自動車道と国道24号が南北に通っており、奈良市、京都市方面、橿原市、御所市方面と連絡し、町域を北西から南東に通る主要地方道桜井田原本王寺線は、桜井市方面、王寺町方面と連絡しています。

<田原本町の位置及び主要交通>

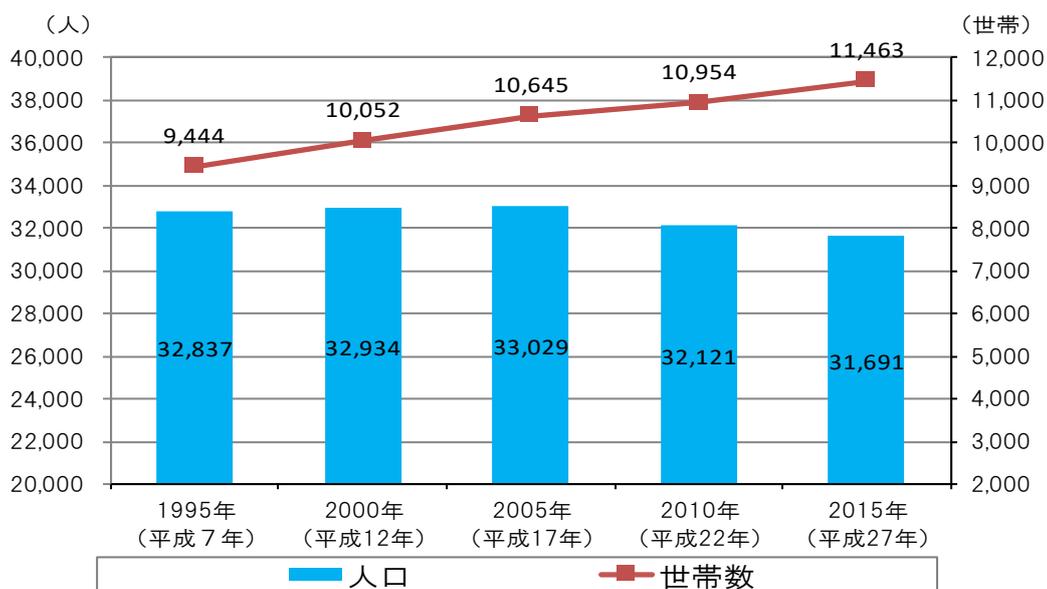


## 1-2. 人口・世帯

### (1) 人口・世帯数の推移

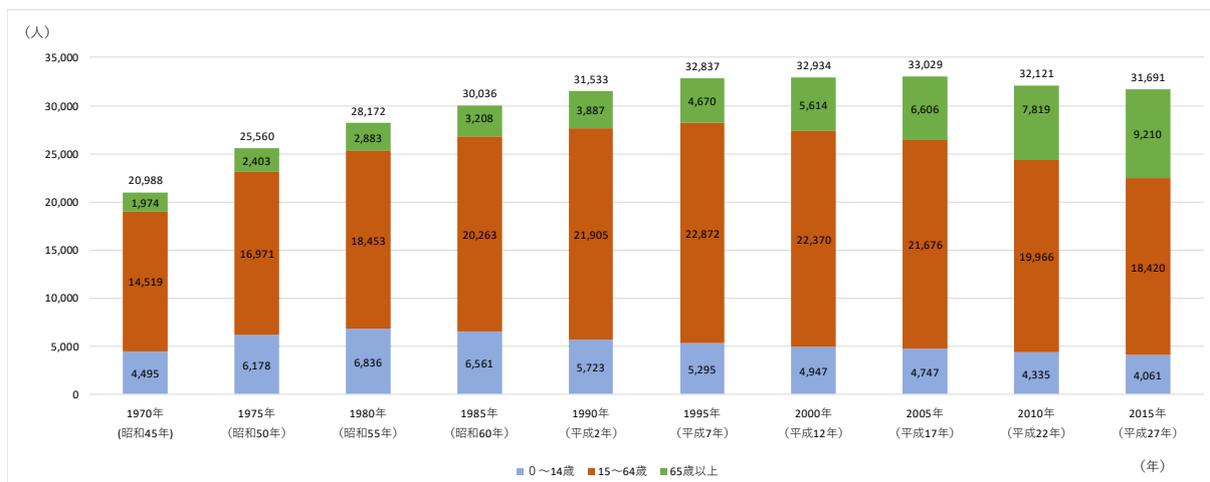
本町の人口は2005年（平成17年）の33,029人をピークに減少に転じ、2015年（平成27年）には31,691人となり、この10年間で約1,300人減少しました。世帯数は増加を続けており、2015年（平成27年）には11,463世帯となっています。そのため、1世帯当たりの人口は減少し、2015年（平成27年）では2.76人/世帯と核家族化が進んでいます。

<行政区域内人口・世帯数の推移>



資料：国勢調査（各年）

<総人口の推移（実績）>

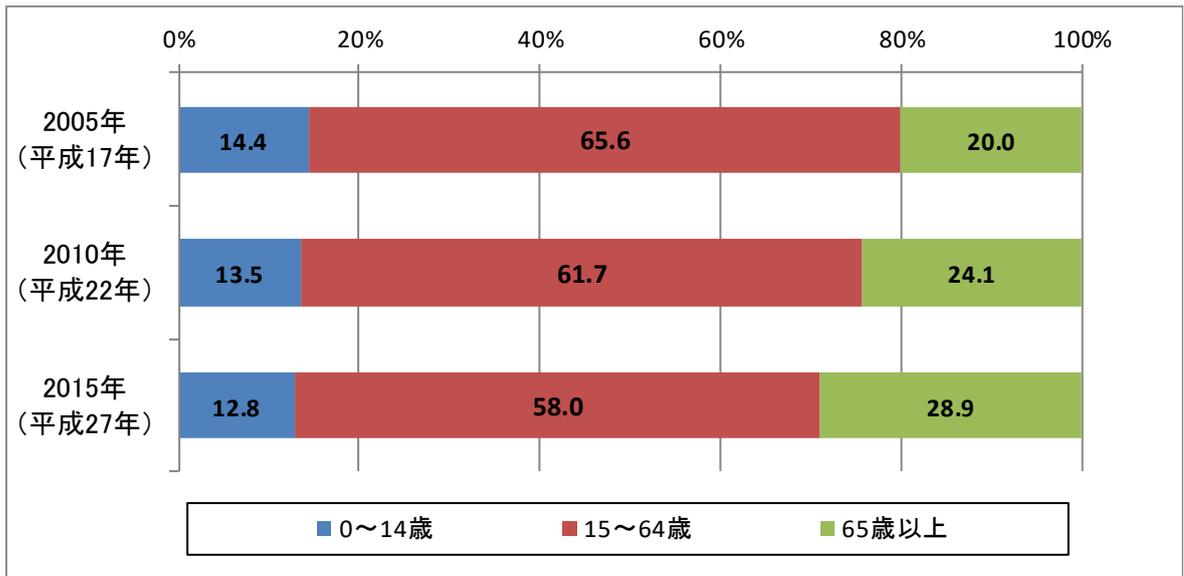


資料：国勢調査（各年）

## (2) 年齢別人口

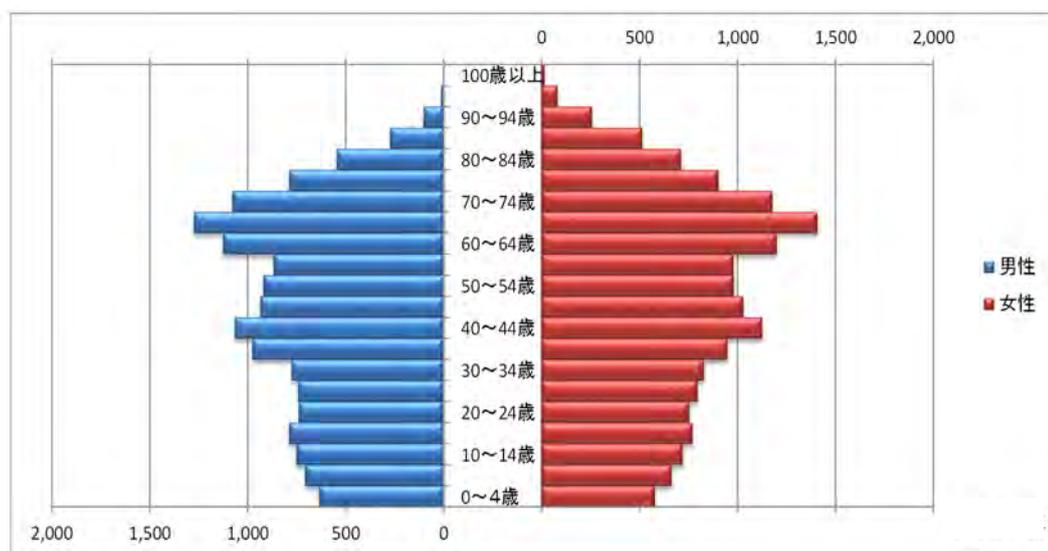
年齢3区分別人口推移をみると、2005年（平成17年）に約20%であった高齢化率が、10年後の2015年（平成27年）では約29%に達しています。対して0～14歳の子どもが占める割合は年々減少しており、少子高齢化が進んでいます。

＜年齢3区分別人口の推移＞



資料：国勢調査（各年）

＜年齢5歳階級別人口構成（2015年（平成27年））＞



資料：国勢調査（2015年（平成27年））

### (3) 人口集中地区（D I D地区）

本町の人口集中地区（以下D I D地区）面積は、1975年（昭和50年）は約0.7k㎡でしたが、1995年（平成7年）には約3.0k㎡と拡大し、その後も拡大が続き2015年（平成27年）には約3.49k㎡と45年間で約5倍に拡大しています。

D I D地区内人口と人口密度は、1975年（昭和50年）は人口5,013人・人口密度7,161人/k㎡（71.6人/ha）でしたが、1995年（平成7年）には人口16,319人・人口密度5,386人/k㎡（53.9人/ha）、2015年（平成27年）は人口18,604人・人口密度5,331人/k㎡（53.3人/ha）と人口は近年増加しているものの、人口密度は40年間で約1,800人/k㎡（18人/ha）以上減少しており、スプロール化が進んでいます。

#### ※D I D地区設定基準

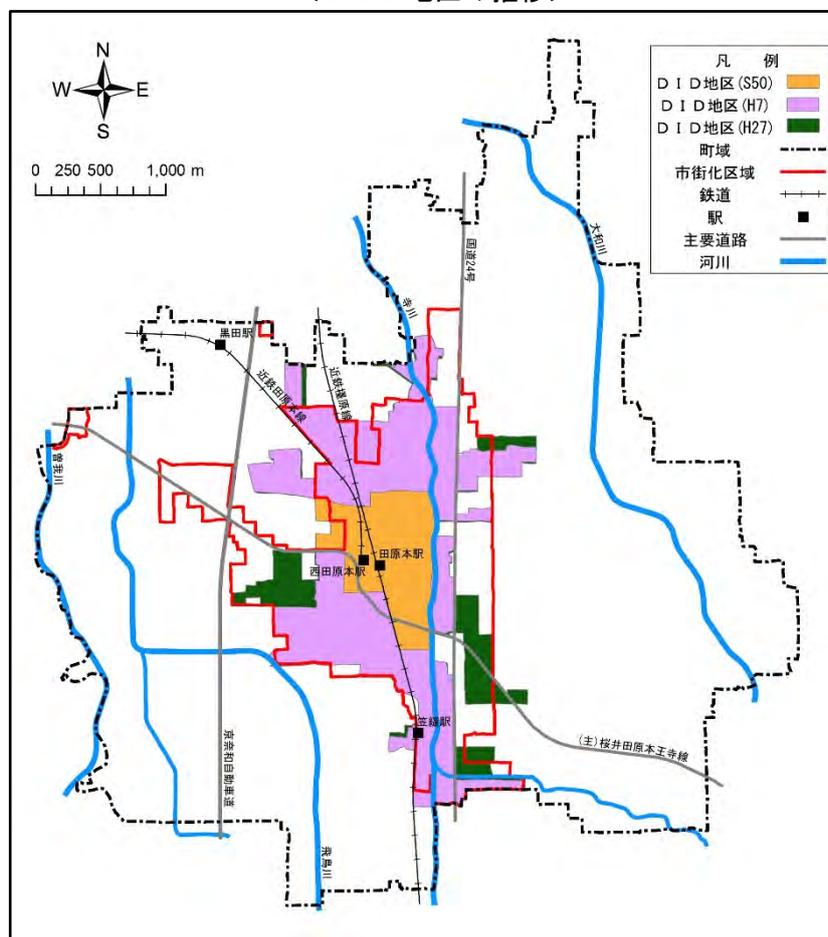
人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上、かつ隣接した地区（国勢調査集計単位）の人口が5,000人以上を有する地区

#### <D I D地区の推移>

	1975年（昭和50年）	1995年（平成7年）	2015年（平成27年）
面積	約0.7k㎡ (70ha)	約3.0k㎡ (300ha)	約3.49k㎡ (349ha)
人口	5,013人	16,319人	18,604人
人口密度	7,161人/k㎡ (71.6人/ha)	5,386人/k㎡ (53.9人/ha)	5,331人/k㎡ (53.3人/ha)

※市街化調整区域内のD I D地区も含む

#### <D I D地区の推移>



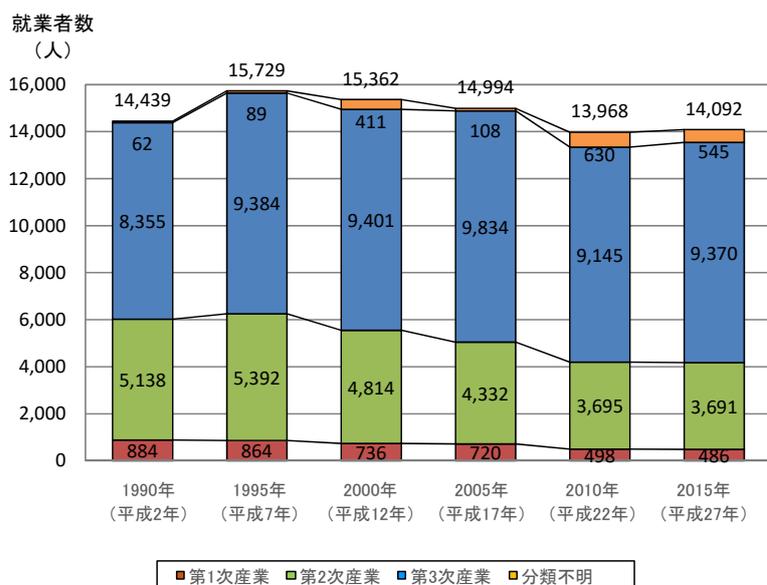
資料：国土数値情報（各年）

### 1-3. 産業

#### (1) 就業者数

本町の就業者数は、1995年（平成7年）をピークに減少しており、2015年（平成27年）では14,092人となっています。このうち、第3次産業が9,370人と全体の約66%を占めています。一方で、第1次産業は486人と3%程度となっています。

＜就業者数の推移＞

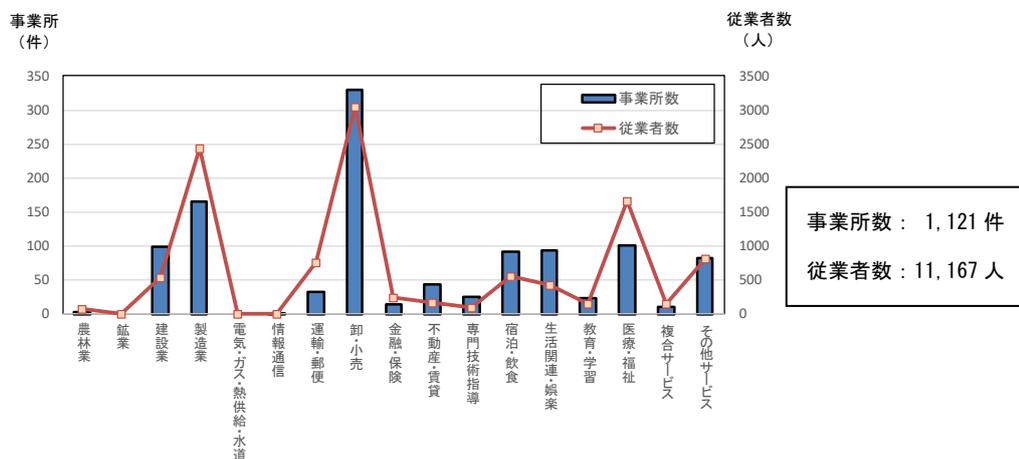


資料：国勢調査（各年）

#### (2) 産業構造

2016年（平成28年）現在、本町の事業所数は1,121件、従業者数11,167人となっています。業種別の構成をみると、卸・小売、製造業の事業所、従業者が多く、次いで建設業、医療・福祉などの業種の事業所、従業者が多くなっています。

＜業種別事業所数・従業者数（2016年（平成28年））総数＞

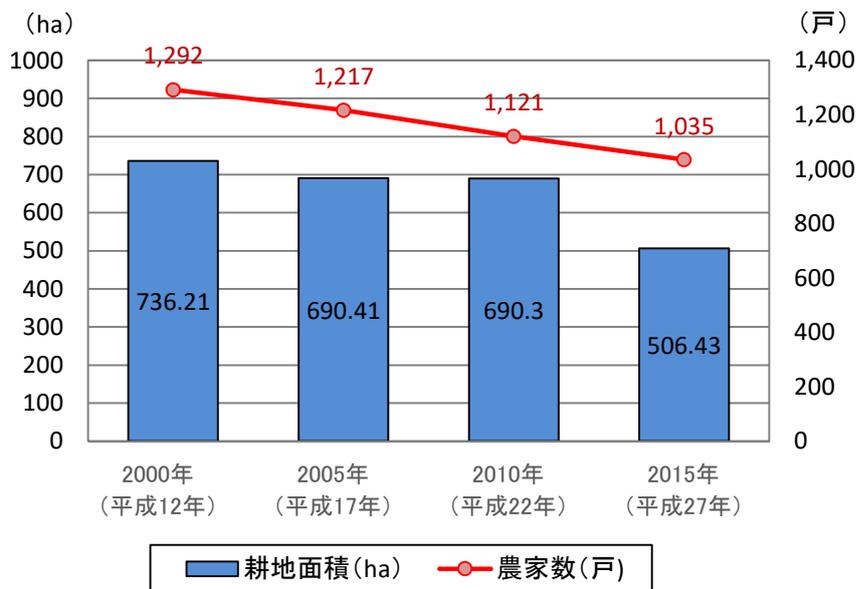


資料：経済センサス（2016年（平成28年））

### (3) 農林業

本町の農林業は、耕地面積、農家数ともに減少傾向にあり、2015年（平成27年）では、耕地面積は506.43ha、農家数は1,035戸となっています。特に、耕地面積の減少が大きくなっています。

＜耕地面積・農家数の推移＞



(注) 農家数＝販売農家＋自給的農家

資料：農林業センサス（各年）

### (4) 商業

#### ①本町の商業小売業の推移

本町の商業小売業は、1997年（平成9年）から2012年（平成24年）までは店舗数、年間販売額ともに減少傾向にありましたが、2014年（平成26年）では店舗数201店、年間販売額約300億円と増加に転じています。

＜本町の商業小売業の推移＞

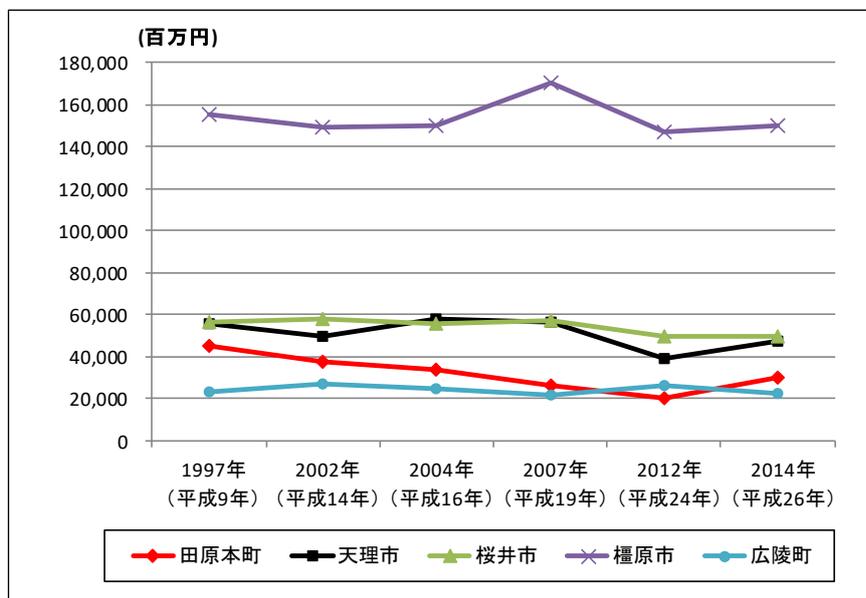


資料：商業統計調査（各年）

## ②周辺市町との小売業の比較

本町と同規模以上の周辺市町小売業年間販売額をみると、本町は他市町とほぼ同様の傾向にあり、これまで横ばいないしは減少傾向にありましたが、2014年（平成26年）は広陵町を除く市町はいずれも2012年（平成24年）よりも増加しています。

＜周辺市町の小売業年間販売額の推移＞

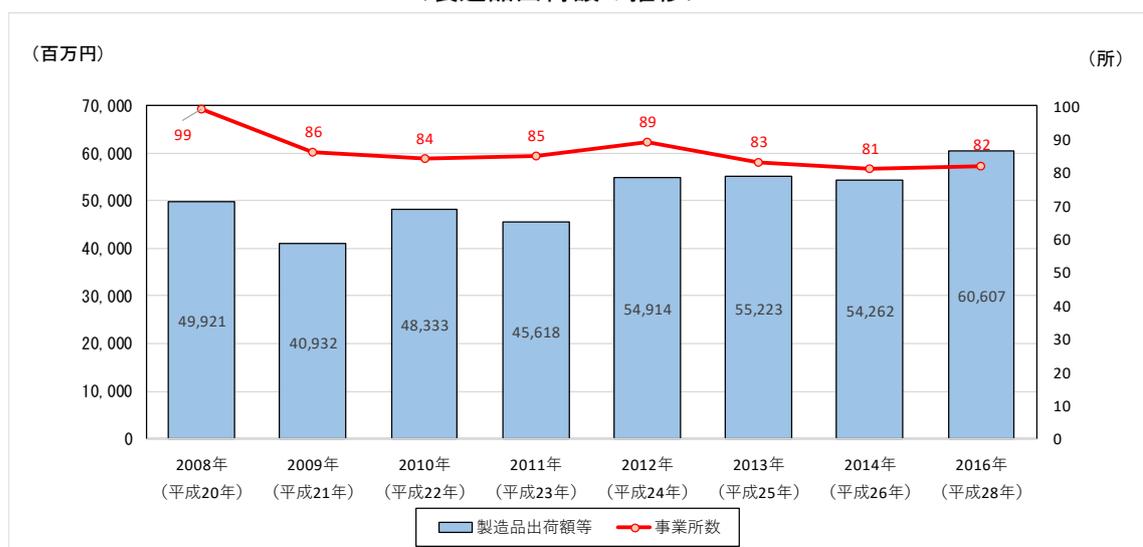


資料：商業統計調査（各年）

## (5) 工業

本町の製造品出荷額は、2008年（平成20年）以降、変動はあるもののほぼ横ばいで推移しており、2016年（平成28年）では、約606億円となっています。また、事業所数もほぼ横ばいで推移しており、2016年（平成28年）では、82事業所となっています。

＜製造品出荷額の推移＞



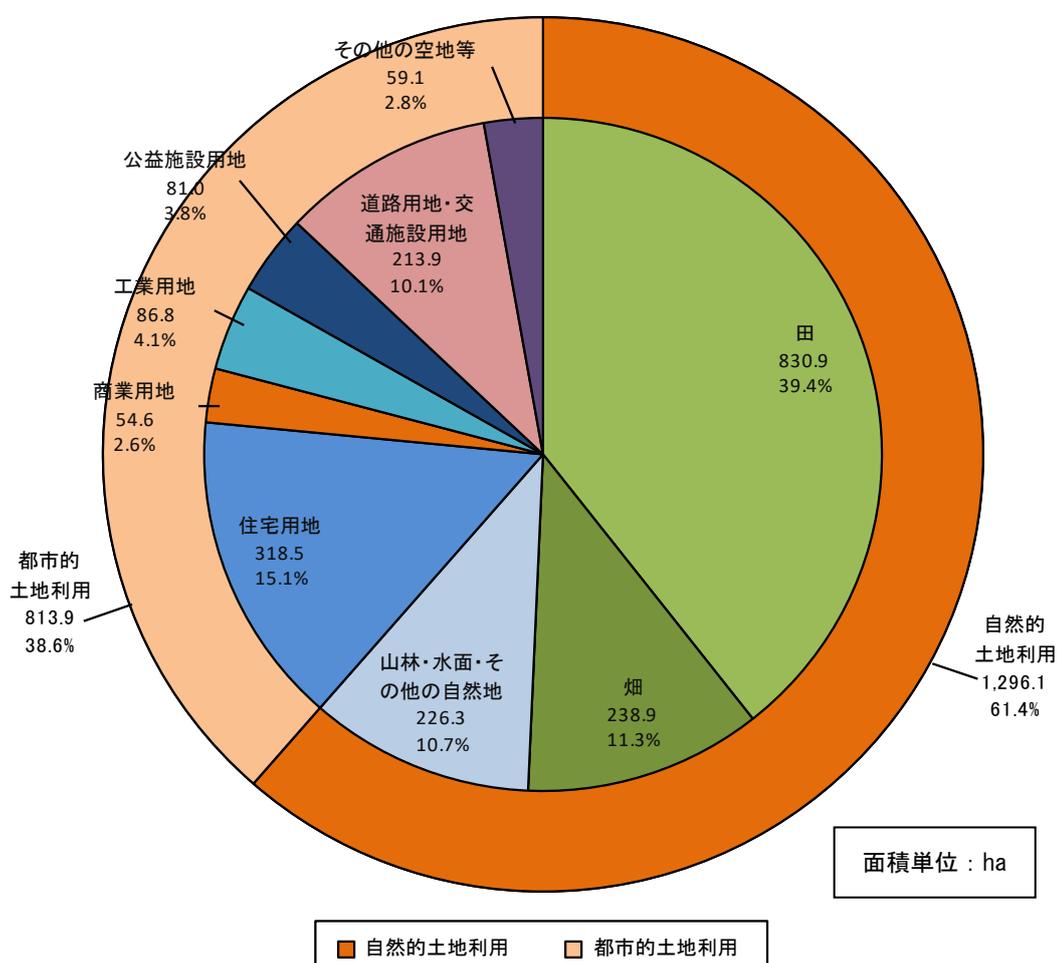
資料：工業統計調査（各年）

## 1-4. 土地利用

### (1) 土地利用の状況

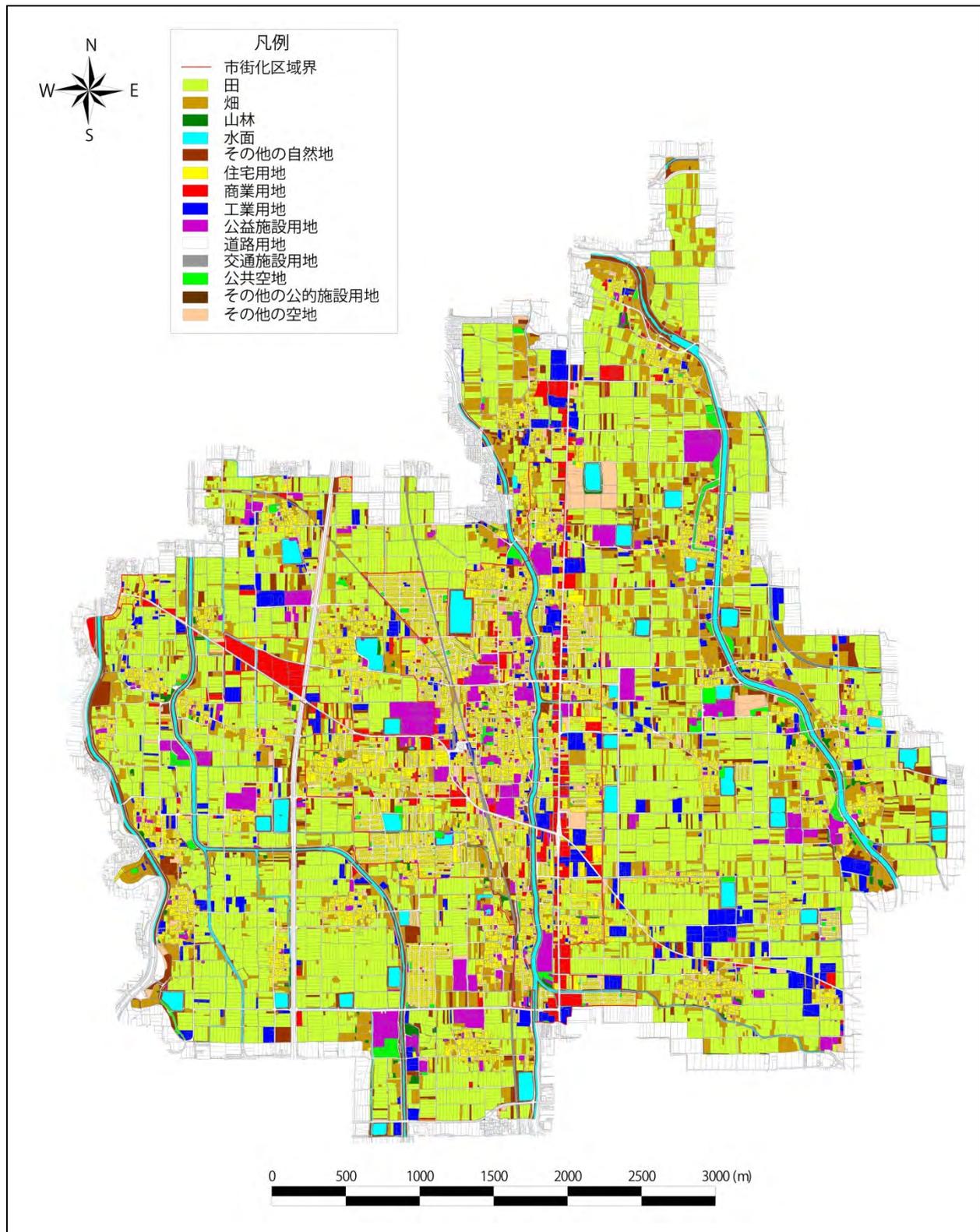
2014年（平成26年）の本町の土地利用状況をみると、自然的土地利用が全体の約61%を占めており、そのうち田が830.9haで約39%、畑が238.9haで約11%となっています。都市的土地利用については、宅地では住宅用地が318.5haで約15%、工業用地が86.8haで約4%、公益施設用地が81.0haで約4%、主に国道24号など広域幹線沿道に立地している商業用地が54.6haで約3%の順となっています。道路用地・交通施設用地は213.9haで約10%を占めています。

＜土地利用別面積（2014年（平成26年））＞



資料：都市計画基礎調査（2014年度（平成26年度））

<土地利用現況図（2014年（平成26年））>



資料：都市計画基礎調査（2014年度（平成26年度））

## (2) 都市計画関連法規制

### ①市街化区域・市街化調整区域、地域地区

田原本町は、大和都市計画区域内にあり、市街化区域 404.5ha、市街化調整区域 1,705.5ha が指定されています。

地域地区のうち、用途地域については、住居系が 313.4ha、商業系が 48.0ha、工業系 43.1ha が指定されています。このほか、準防火地域 48.0ha、高度地区 362.4ha が指定されています。

#### <市街化区域・市街化調整区域、地域地区>

指定区域		名称	面積 (ha)	備考
市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域	42.1	
		第一種中高層住居専用地域	85.3	
		第一種住居地域	186.0	
		近隣商業地域	36.0	
		商業地域	12.0	
		準工業地域	43.1	
	その他地域地区	準防火地域	48.0	
		高度地区	362.4	
市街化区域合計			404.5	
市街化調整区域		市街化調整区域	1,705.5	

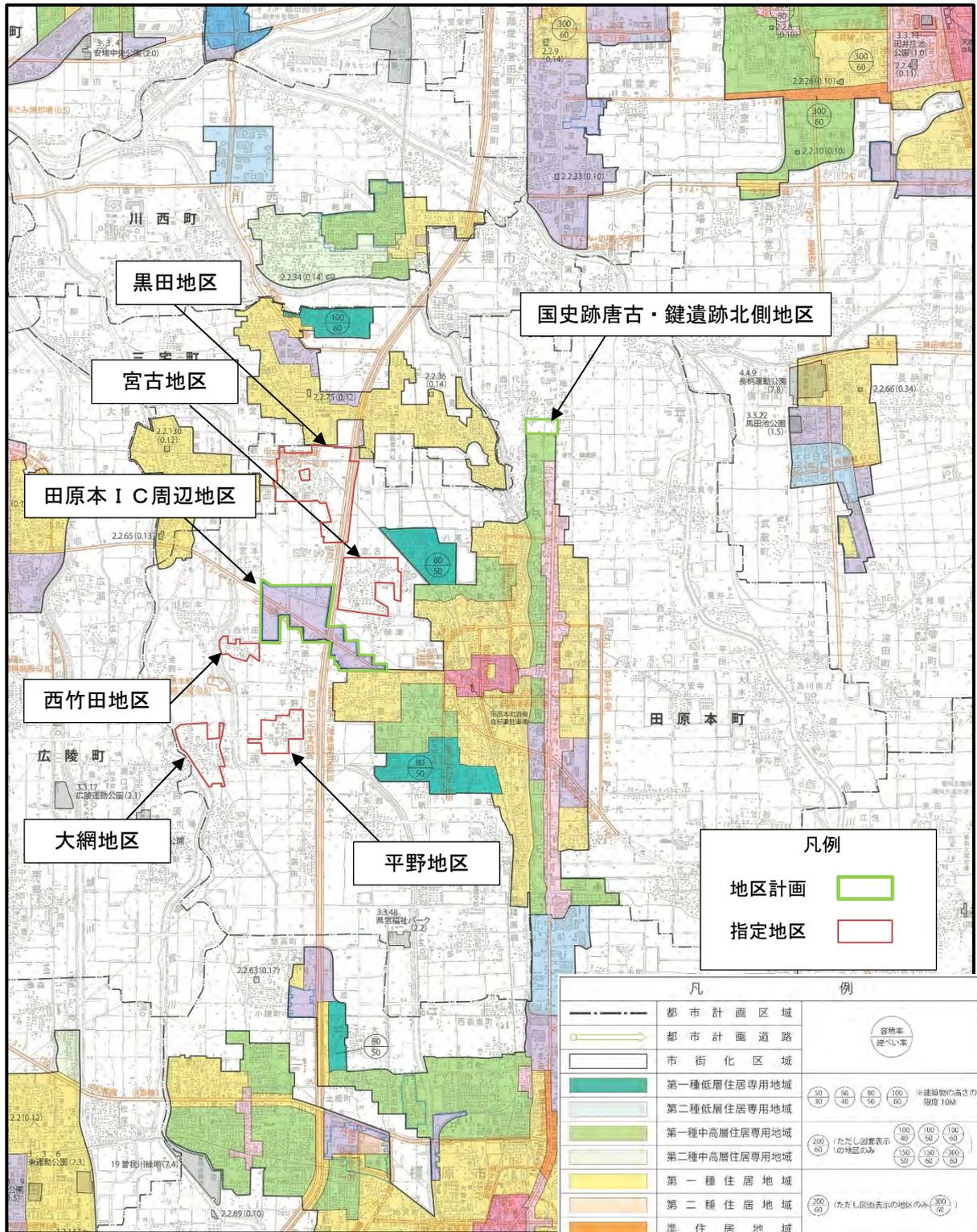
### ②地区計画など

地区計画については、田原本 I C 周辺地区と国史跡唐古・鍵遺跡北側地区の 2 箇所が指定されています。また、奈良県が定める「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」による区域の指定を受けた地区（以下「指定地区」とする。）は、宮古地区、平野地区、西竹田地区、大網地区、黒田地区の 5 地区となっています。

#### <地区計画、指定地区>

指定区域	名称	面積 (ha)	備考
地区計画	田原本 I C 周辺地区	26.8	
	国史跡唐古・鍵遺跡北側地区	1.2	
指定地区	宮古地区	18.1	
	平野地区	9.2	
	西竹田地区	4.2	
	大網地区	12.8	
	黒田地区	30.1	

<都市計画用途地域>



凡例	
地区計画	<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
指定地区	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>

凡	例
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	都市計画区域
<span style="border-bottom: 2px solid yellow; width: 20px; display: inline-block;"></span>	都市計画道路
<span style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	市街化区域
<span style="background-color: #008080; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第一種低層住居専用地域
<span style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第二種低層住居専用地域
<span style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="background-color: #90EE90; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="background-color: #FFD700; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第一種住居地域
<span style="background-color: #FFD700; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第二種住居地域
<span style="background-color: #FFA500; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	準住居地域
<span style="background-color: #FFB6C1; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	近隣商業地域
<span style="background-color: #FF69B4; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	商業地域
<span style="background-color: #9370DB; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	準工業地域
<span style="background-color: #6495ED; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	工業地域
<span style="background-color: #4169E1; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	工業専用地域
<span style="background-color: #008080; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第一種・第二種低層住居専用地域内の外壁後退距離無し
<span style="background-color: #008080; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第一種・第二種低層住居専用地域内の外壁後退距離 1.5M
<span style="background-color: #008080; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	第一種・第二種低層住居専用地域内の外壁後退距離 1.0M
<span style="border: 1px solid lightblue; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	地区計画区域
<span style="background-color: #D3D3D3; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	都市計画公園

## 1-5. 都市施設

### (1) 公園

公園については、都市計画公園、都市公園は13.1haあり、住民一人当たり4.1㎡が整備されています。

しかし、市街化区域内の公園は小規模のものが多く、市街化調整区域にくらべ、整備面積は小さい状況です。

#### <都市公園整備状況>

分類	市街化区域	市街化調整区域	町域合計
都市計画公園	0.0ha	2.2ha	2.2ha
都市公園	2.4ha	8.5ha	10.9ha
合計	2.4ha	10.7ha	13.1ha

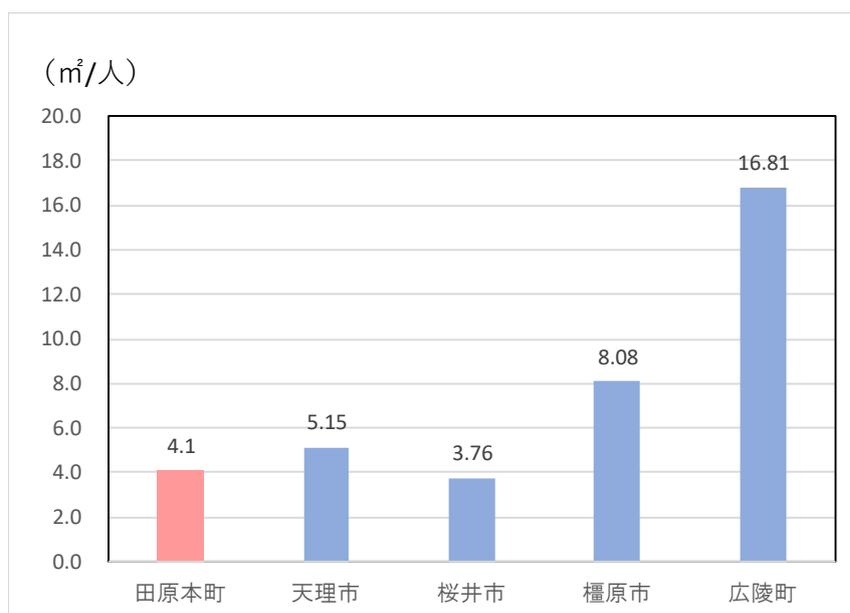
資料：都市公園一覧表（2017年（平成29年））

#### <都市施設（公園緑地）>

分類	名称	面積	都市計画決定	供用開始日
公園緑地	近隣公園 (県営福祉パーク)	約2.2ha	1995年 (平成7年)9月 (町決定)	1998年(平成10年) 10月21日

2017年度（平成29年度）末での本町周辺市町の一人当たり公園面積をみると、公園面積は少ない状況です。

#### <都市公園一人当たり面積>



資料：都市公園等整備状況調査まとめ（2017年度（平成29年度））

## (2) 道路・交通関連施設

### ① 都市計画道路

都市計画道路は、国道24号バイパス線や田原本学校前線など一部の路線、区間は整備されていますが、その他は未整備の状況です。

#### < 都市計画道路整備状況 >

都市計画道路	都市計画決定			備考
	名称	区別	告示年月日 事項	
田原本学校前線	当初	1964年(昭和39年) 12月2日	W=16m L=2,070m	但し、三笠102番地～新木178番地は W=12m、L=550m
阪手千代線	当初	1964年(昭和39年) 12月2日	W=12m L=2,110m	
	変更	1974年(昭和49年) 8月21日	W=12m L=1,870m	
王寺田原本桜井線	当初	1964年(昭和39年) 12月2日	W=16m L=1,730m	
	変更	1996年(平成8年) 11月22日	W=16m L=4,400m(町域)	
	変更	2004年(平成16年) 8月6日	W=16m L=4,400m(町域)	西田原本駅前線の都市計画決定に伴う変更
奈良樫原線	当初	1964年(昭和39年) 12月2日	W=16m L=2,830m	
田原本阪手線	当初	1964年(昭和39年) 12月2日	W=12m L=1,050m	
	変更	1974年(昭和49年) 8月21日	W=12m L=960m	
田原本駅前線	当初	1964年(昭和39年) 12月2日	W=12m L=870m	
田原本小阪線	当初	1964年(昭和39年) 12月2日	W=12m L=1,650m	
国道24号バイパス線	当初	1973年(昭和48年) 4月10日	W=38m L=3,800m(町域)	
	変更	1996年(平成8年) 11月22日	W=38m L=3,800m(町域)	京奈和自動車道の都市計画決定に伴う変更
京奈和自動車道	当初	1996年(平成8年) 11月22日	W=22m(高架部) L=3,800m(町域)	大和御所道路(大和区間)
西田原本駅前線	当初	2004年(平成16年) 8月6日	W=17m L=42m	

資料：都市計画基礎調査、官報等

※道路名称の変更や町域外での都市計画決定は省略

## ②駅前広場

交通関連の都市施設として、田原本駅と西田原本駅の駅前広場 4,620 m<sup>2</sup>が 2010 年（平成 22 年）に整備され、鉄道とタクシー、送迎バスなどとの交通結節機能が強化されました。

### <都市施設（駅前広場）>

分類	駅名	鉄道路線名	面積		都市計画決定	供用開始日
			計画	供用		
駅前広場	田原本駅 西田原本駅	近鉄橿原線 近鉄田原本線	4,620 m <sup>2</sup>	4,620 m <sup>2</sup>	2004 年 (平成 16 年) 8 月 6 日	2010 年 (平成 22 年) 3 月 28 日

## ③自転車駐車場

交通関連の都市施設として、田原本駅西側自転車駐車場 760 m<sup>2</sup>が整備済みです。

### <都市施設（駐車場）>

分類	名称	面積		都市計画決定	供用開始日
		計画	供用		
駐車場	田原本駅西側 自転車駐車場	760 m <sup>2</sup> 470 台	760 m <sup>2</sup> 470 台	2004 年 (平成 16 年) 8 月 6 日	2008 年 (平成 20 年) 7 月 1 日

### (3) 下水道

下水道については、宅地化されている区域については、私道部分など一部を除き、概ね整備が完了しています。

#### <都市施設（公共下水道）>

分類	名 称	決定事項	都市計画決定
公共下水道	公共下水道	・ 計画処理区域：837ha ・ 事業認可：822ha	2010年（平成22年） 7月8日

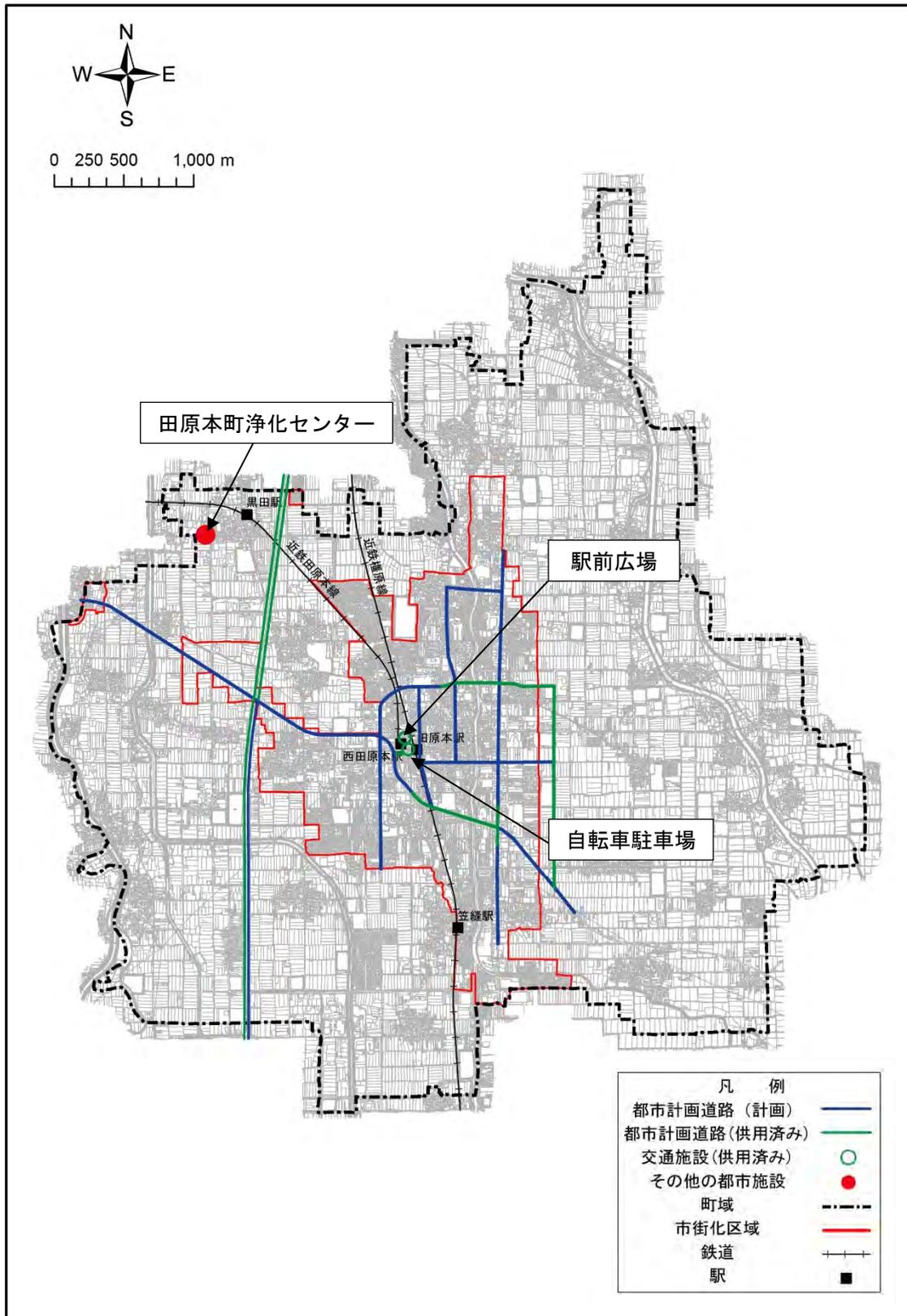
### (4) その他都市施設

その他の都市施設としては、田原本町浄化センターがあります。

#### <都市施設（し尿処理施設）>

分類	名 称	決定事項	都市計画決定	竣工日
し尿処理施設	田原本町浄化センター	・ 敷地面積：0.71ha ・ 計画処理能力：50k1/日	1981年 （昭和56年） 5月13日	1983年 （昭和58年） 3月31日

<道路・交通関連施設等整備状況>



資料：都市計画基礎調査（2014年度（平成26年度））

## 1-6. 交通

### (1) 交通流動

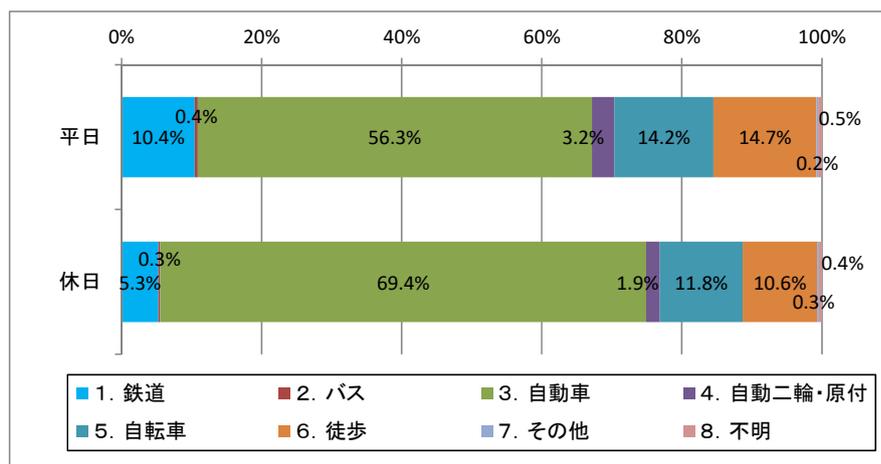
本町での交通手段別分担率をみると、発生、集中とも自動車が多くなっており、休日は約7割が外出に自動車を利用しています。

※発生…本町からある地点へ出発するトリップ

集中…ある地点から本町へ到着するトリップ

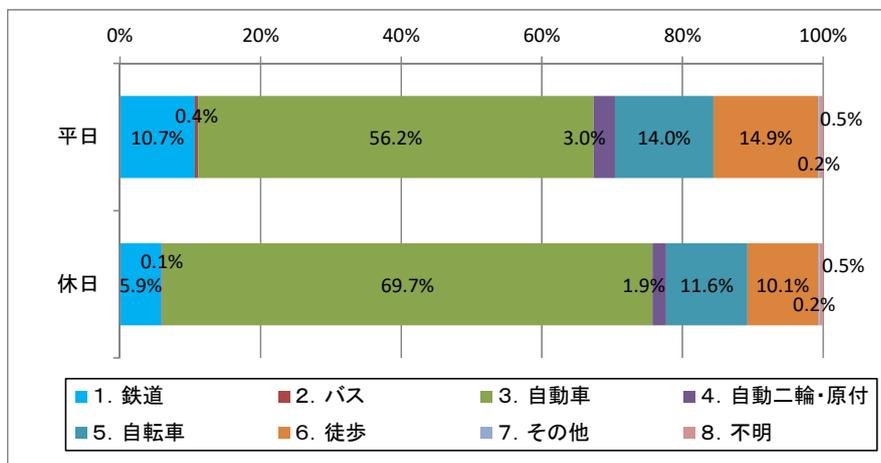
トリップ…人の動きを数える単位で、ある人が出発地から目的地まで移動すると「1トリップ」と数えます。

＜発生交通手段別分担率（2010年（平成22年））＞



資料：パーソントリップ調査・田原本町（2010年（平成22年））

＜集中交通手段別分担率（2010年（平成22年））＞



資料：パーソントリップ調査・田原本町（2010年（平成22年））

また、ほぼ1世帯に1台以上自家用車を所有しており、自動車への依存の高さがうかがえます。

＜自動車保有台数（2015年度（平成27年度）末）＞

	乗用車				貨物自動車	世帯数	世帯当たり台数 (貨物自動車除く)
	普通車	小型車	軽自動車	小計			
所有台数	4,515	5,383	7,328	17,226	1,896	12,492	1.4

※世帯数…（2016年（平成28年））3月

※小計は乗合自動車、特殊用途車、大型特殊車を除く

資料：奈良県統計年鑑、田原本町ホームページ

## (2) 公共交通

### ① 鉄道

本町には大和西大寺・京都方面、大和八木・橿原方面を繋ぐ近鉄橿原線、王寺方面を繋ぐ近鉄田原本線の2路線があり、それぞれ、田原本駅・笠縫駅、西田原本駅・黒田駅の4駅があります。

田原本駅は急行停車駅であり、平日、休日とも1日当たり200本以上の列車が停車します。1時間当たりでは、平日、休日両方向とも平均10本程度の列車が停車します。西田原本駅は平日、休日とも1日当たりおよそ60本の列車が停車し、1時間当たり平均3本程度の列車が停車します。

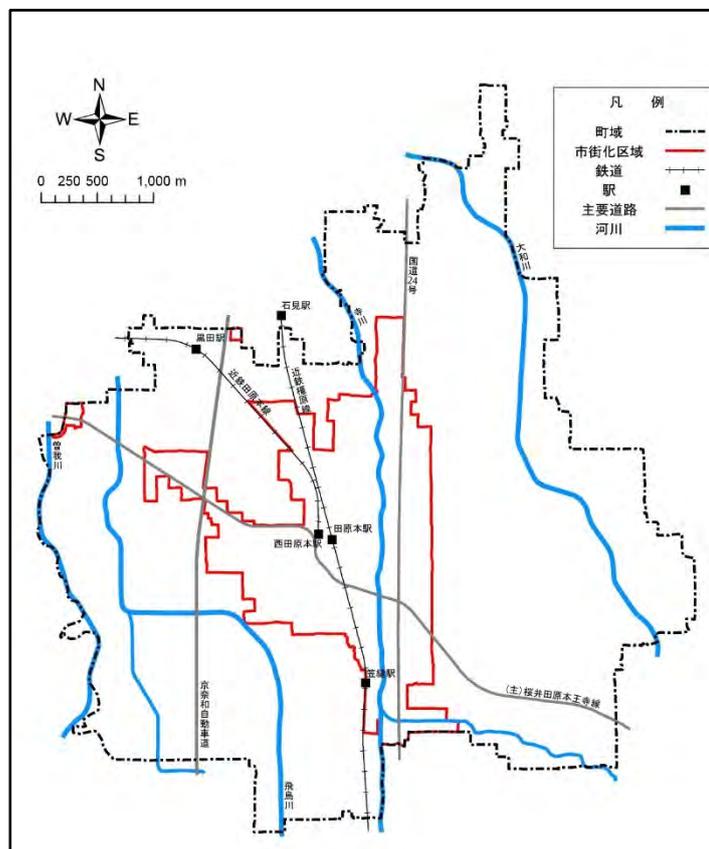
乗降客数は、2015年(平成27年)において田原本駅13,173人、西田原本駅において4,809人となっています。

＜駅別1日乗降客数(2015年(平成27年)11月)＞

路線名	駅名	乗降客数
近鉄橿原線	田原本駅	13,173人
	笠縫駅	2,615人
近鉄田原本線	西田原本駅	4,809人
	黒田駅	654人

資料：近畿日本鉄道ホームページ(2015年(平成27年))

＜公共交通網(鉄道駅)＞



## 1-7. 都市防災

### (1) 田原本町地域防災計画

田原本町地域防災計画は、本町の地域に係る災害について、予防対策、応急対策、復旧対策について定め、町、県、国、防災関係機関、公共的団体、住民及び事業所がその全力をあげて、町民・来訪者の生命、身体、財産などを災害から守り、災害による被害を軽減することを目的としています。

この田原本町地域防災計画に基づき、都市災害への備えの充実を図っています。

### (2) 防災マップ

本町では、町民の皆さんに日ごろから地震や洪水などの災害に対する備えを心がけていただくとともに、災害発生時には地域住民が協力して助け合い、安全に避難していただき、被害を最小限に抑えることを目的として、防災マップを作成しています。

## 1-8. 都市景観

本町の代表的な景観は、いずれも自然と人々の営みが織りなし、歴史的に蓄積され形成されたものです。特に優れた景観資源として、「奈良県景観資産」に3箇所、「まほろば眺望スポット100選」に1箇所が選ばれています。

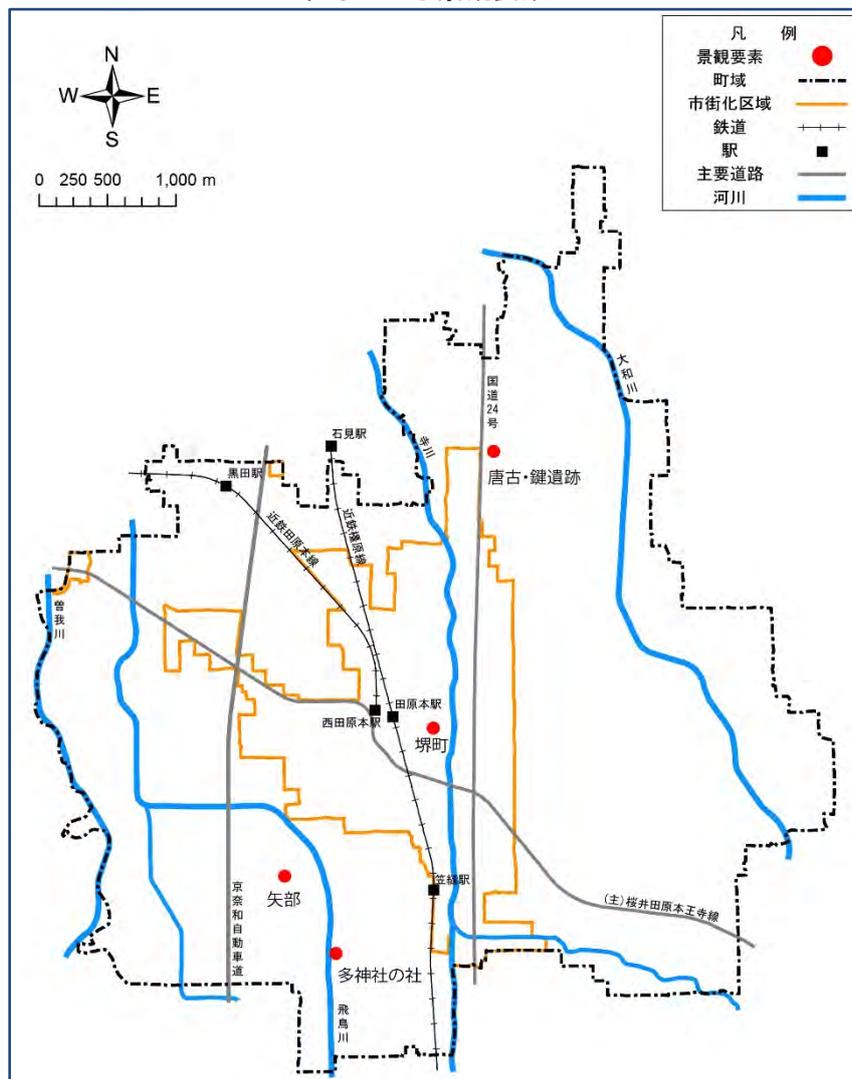
### <本町の主な景観要素>

	<p>○唐古・鍵遺跡（景観資産※） 楼閣のシルエットと青垣の山々が織りなす古代のロマンを感じさせる。</p>		<p>○多神社の社（眺望100選※） 多神社は奈良盆地のほぼ中央に位置し、大和青垣、条里制を残す田園風景が楽しめる。</p>
	<p>○堺町（景観資産） 中世以降町場が形成され、交通や商業の要衝として果たしてきた役割は大きい。</p>		<p>○矢部（景観資産） 村の南東部に網がかけられ、脈々と素朴な風習が受け継がれている。</p>

※「景観資産」とは「奈良県景観資産」、「眺望100選」とは「まほろば眺望スポット100選」を指します。

資料：「奈良県景観資産」及び「まほろば眺望スポット100選」（いずれも奈良県）

### <本町の主な景観要素>



## 1-9. 広域的なつながり

### (1) 広域交通ネットワーク

本町は、大和平野の中央部に位置し道が四方に通じ、かつ多量の物資輸送を担う河港「今里浜」をもつ商業都市で、古来より周辺地域と強いつながりをもっていました。現在も、国道、県道、近鉄橿原線、近鉄田原本線により、周辺都市と容易に連絡できる交通条件を有しています。

さらに、京都・奈良・和歌山を結ぶ京奈和自動車道の整備により高速道路を活用した広域アクセス機能が向上しています。また、県道桜井田原本王寺線、保津西交差点付近で、(仮称)田原本ICの整備が予定されています。

<広域道路網図>



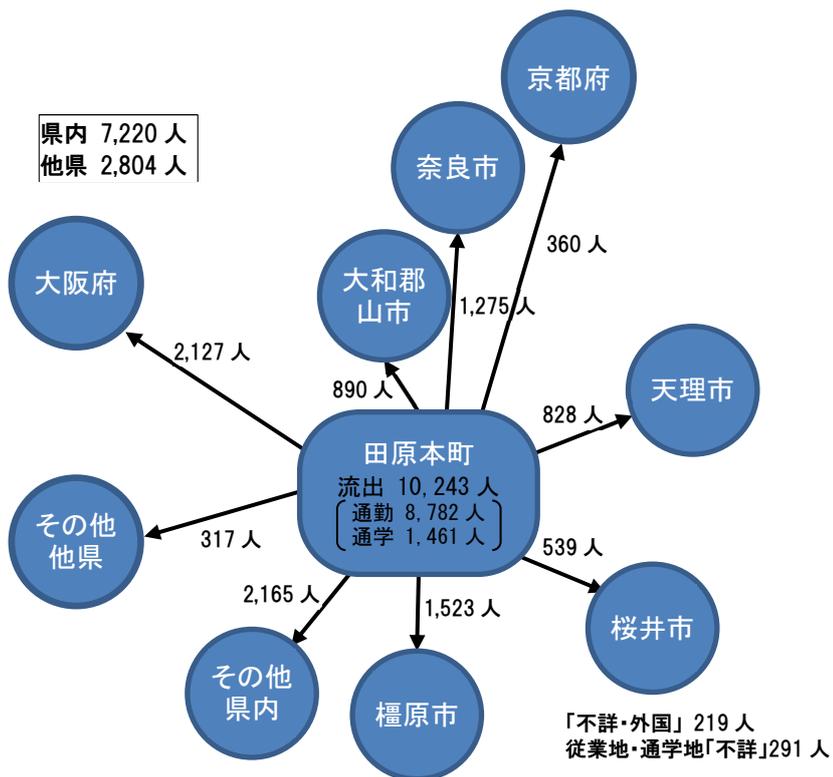
資料：奈良国道事務所ホームページ

(2) 周辺都市とのつながりの状況

本町と周辺都市とのつながりを 2015 年（平成 27 年）の本町常住者の従業・通学状況で見ると、本町常住者のうち、2/3 は他都市に通勤・通学しています。

中でも南北方向が多く、北側の奈良市及び大和郡山市へは 2,165 人（流出人口の 21%）、南側の橿原市へは 1,523 人（15%）となっています。また、東西方向では大阪府へ 2,127 人（21%）、うち大阪市 1,288 人となっています。

< 田原本町における従業・通学状況（2015 年（平成 27 年）） >



資料：国勢調査（2015 年（平成 27 年））

## 2. 住民意向

### 2-1. 田原本町民を対象としたまちづくりアンケート

#### (1) アンケートの概要

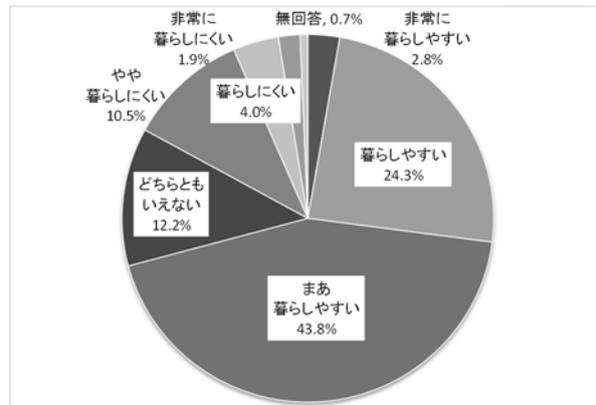
- ・第4次総合計画作成アンケート
- ・調査対象：町民 2,500 人（住民基本台帳から無作為抽出）
- ・調査方法：郵送法、無記名
- ・調査期間：2015 年（平成 27 年）12 月 25 日～2016 年（平成 28 年）1 月 4 日
- ・回答数：905 件（回答率 36.2%）

#### (2) アンケートの結果

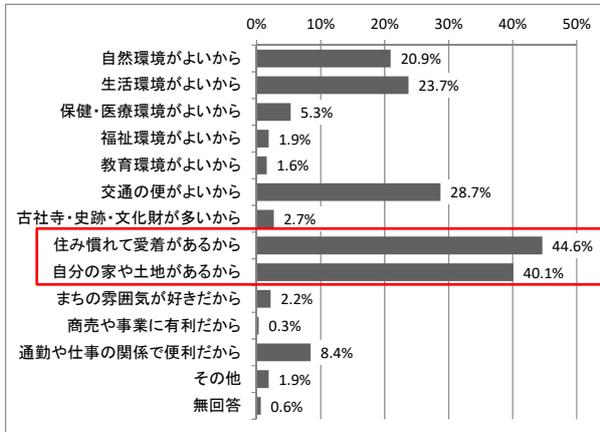
##### ①暮らしやすい

- ・7割超の人が「住みごちがよい」と回答。理由は「住み慣れて愛着がある」「自分の家や土地がある」ためであり、田原本町に対する「我が家意識」が強く表れている。
- ・これに対し「暮らしにくさ」の理由として、「交通の便が悪いから」が5割を超えている。

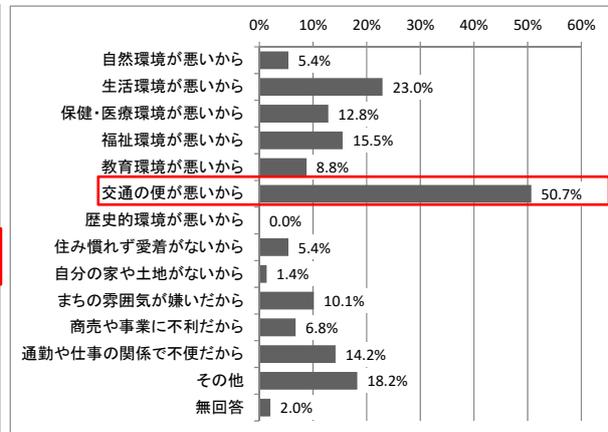
<田原本町の住みごち>



<暮らしやすさの理由>

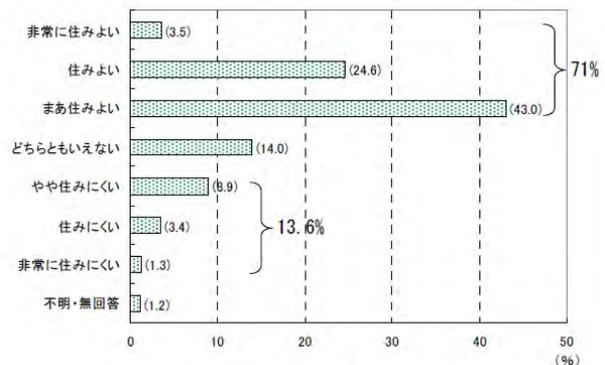


<暮らしにくさの理由>



#### 【旧アンケート（第3次総合計画作成時）結果との比較】

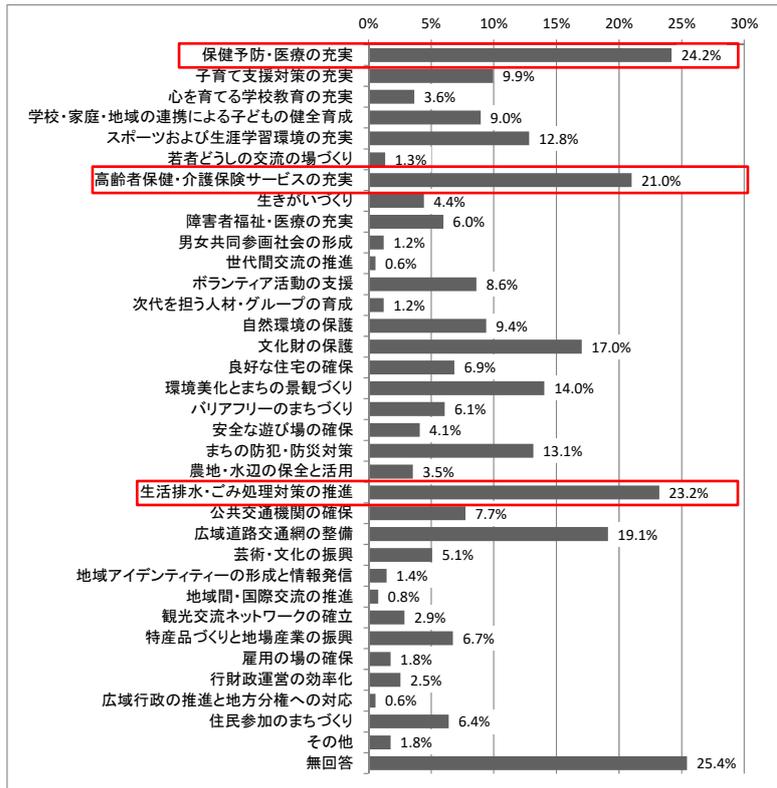
- ・旧アンケートも7割超が「住みよい」と回答しており、ほぼ同様の評価。
- ・暮らしにくさでは、「生活環境が悪いから」が減少。



## ②まちづくり

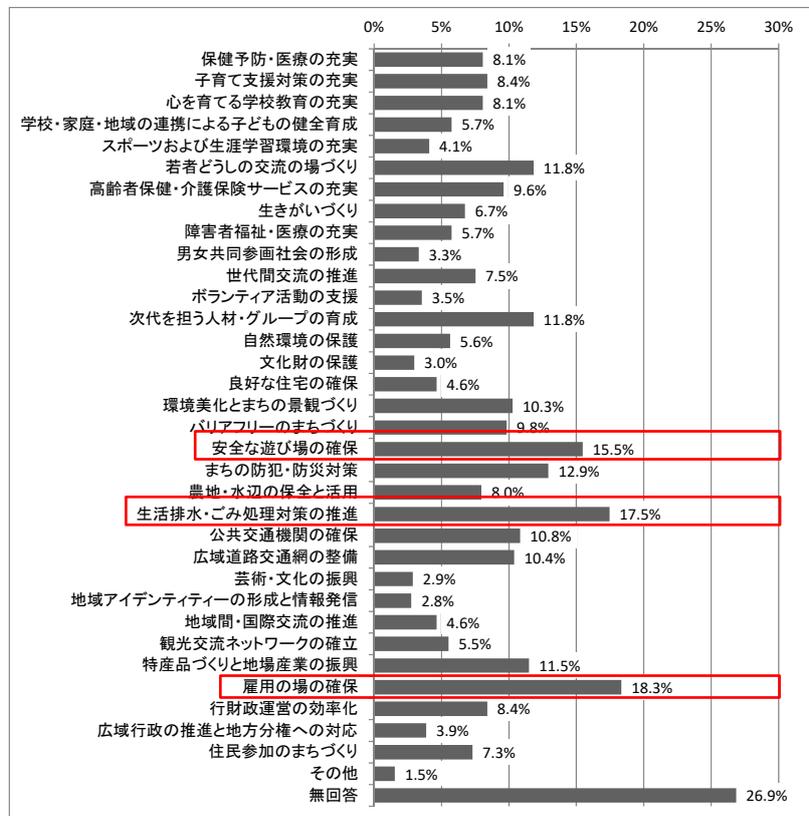
- この10年間で、良かったと思う施策として「保健予防・医療の充実」「生活排水・ごみ処理対策の推進」「高齢者保健・介護保険サービスの充実」があげられる。

### <良かったと思う施策>



- この10年間で、良くなかったと思う施策として、「雇用の場の確保」「生活排水・ごみ処理対策の推進」「安全な遊び場の確保」があげられる。

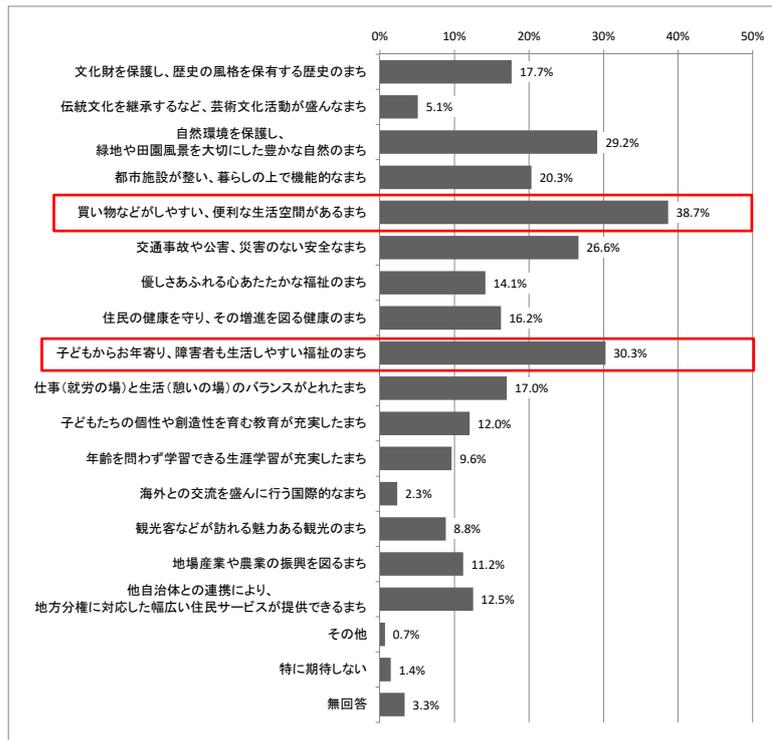
### <良くなかったと思う施策>



### ③将来像

- 「買い物などがしやすい、便利な生活空間があるまち」「子どもからお年寄り、障害者も生活しやすい福祉のまち」が将来のまちの姿としてあげられている。

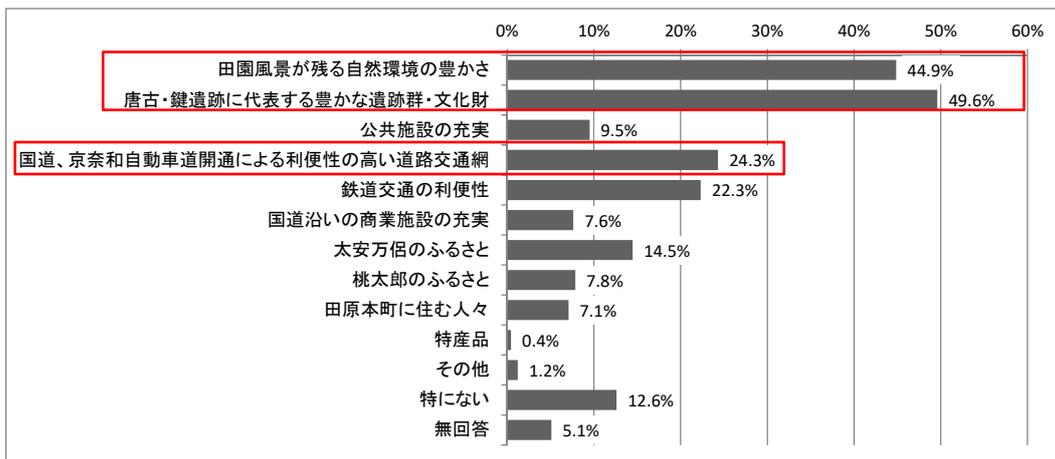
### <将来のまちの姿>



### ④誇り・魅力

- まちが誇れるもの、魅力として、「唐古・鍵遺跡に代表する豊かな遺跡群・文化財」「田園風景が残る自然環境の豊かさ」「国道、京奈和自動車道開通による利便性の高い道路交通網」があげられている。

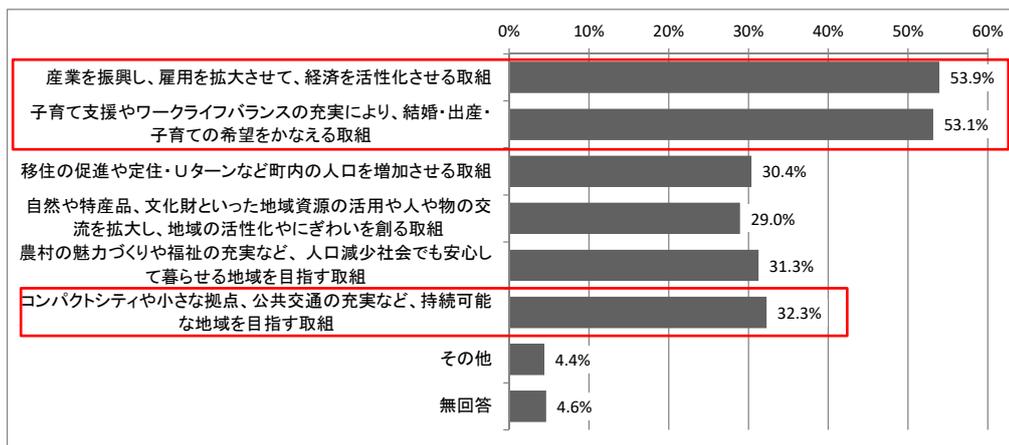
### <まちが誇れるもの、あるいは魅力>



### ⑤人口減少に対する取組

- ・人口減少を克服し、活力ある社会をめざして取り組むべき施策については、「産業を振興し、雇用を拡大させて、経済を活性化させる取組」「子育て支援やワークライフバランスの充実により、結婚・出産・子育ての希望をかなえる取組」「コンパクトシティや小さな拠点、公共交通の充実など、持続可能な地域を目指す取組」があげられている。

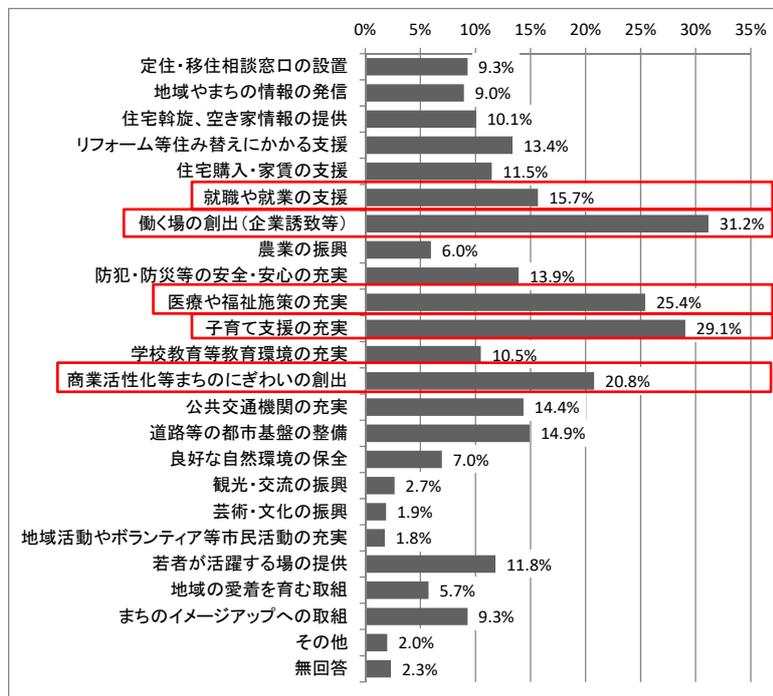
＜人口減少に対する取組＞



### ⑥定住・移住に向けた取組

- ・定住・移住促進への取組については、「働く場の創出（企業誘致等）」「子育て支援の充実」「医療や福祉施策の充実」「商業活性化等まちなにぎわいの創出」「就職や就業の支援」があげられている。

＜定住・移住に向けた取組＞



### (3) アンケートの計画への反映

- ・田原本町における「住みごころ」が、旧アンケートの時とほぼ同様なのは、まちが成熟期に入ったものと考えられる。
- ・まちの将来像などからは、現在の良好な生活環境を維持しつつ、誰もが暮らしやすいまちづくりを都市整備の面からも行うこと、さらに、人口減少が続く中であって、働く場の創出、経済活性化に資する取組を行うことが求められている。
- ・その際には、まちの魅力である遺跡群・文化財や自然環境の豊かさや、利便性の高い道路交通網を活かしていくことが必要となる。

## 2-2. 田原本町の若者を対象としたまちづくりアンケート

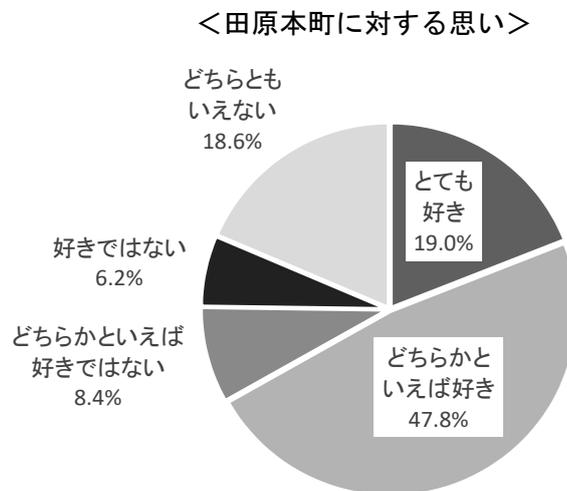
### (1) アンケートの概要

- ・「人口ビジョン」「総合戦略」の策定にあたってのアンケート調査
- ・調査対象：田原本町在住の15歳から18歳までの若者600名  
(住民基本台帳から無作為抽出)
- ・調査方法：郵送法、無記名
- ・調査期間：2015年(平成27年)10月30日～11月13日
- ・回答数：227件(回答率37.8%)

### (2) アンケートの結果

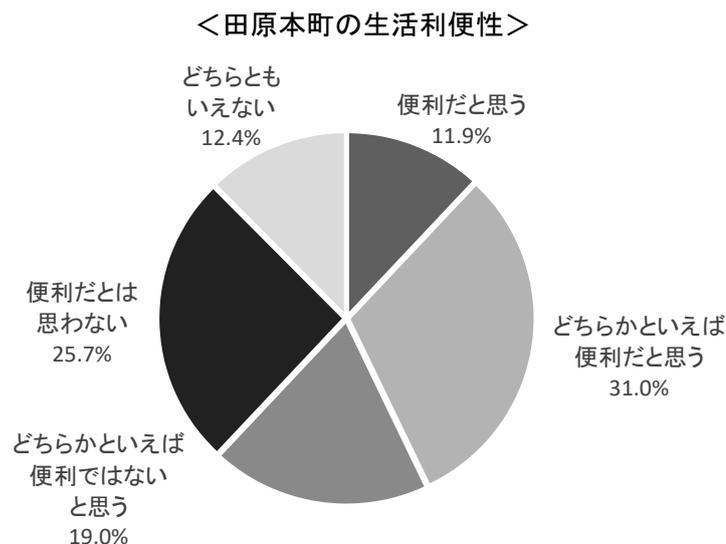
#### ① 田原本町に対する思い

- ・「どちらかといえば好き」「とても好き」を合わせると約7割が、田原本町が好きと回答。



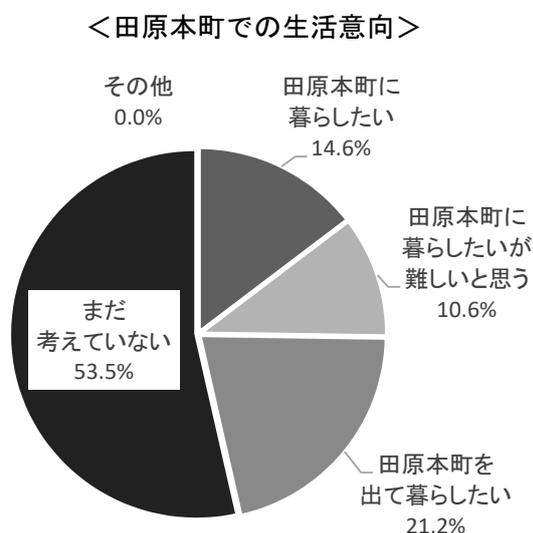
## ②田原本町の生活利便性

- ・約4割の回答者が田原本町は便利なまちだと回答。
- ・一方で、約4割の回答者が田原本町は便利なまちではないと回答。



## ③田原本町での生活意向

- ・10年後の田原本町での生活については、「出て暮らしたい」が2割、「まちで暮らしたい」が1.5割、「暮らしたいが難しい」が1割。



## (3) アンケートの計画への反映

- ・これからの田原本町を担う若者については、まちに対しては好感を持っているが、利便性については意見が分かれ、10年後の生活意向についても意見が分かれている。このため、若者のまちへの好感度を継続させ、10年後もこのまちに暮らすことが選択できるよう、まちの魅力の向上、働く場の創出に資する施策を進める計画とすることが重要となる。

### 3. 上位・関連計画

#### 3-1. 奈良県都市計画区域マスタープラン

都市計画の上位計画となる「奈良県都市計画区域マスタープラン」は、2011年（平成23年）5月に策定されています。このマスタープランの目標年次は、2020年（平成32年）で、以下に示す都市づくりの方向が示されています。

##### (1) 都市づくりの基本方向

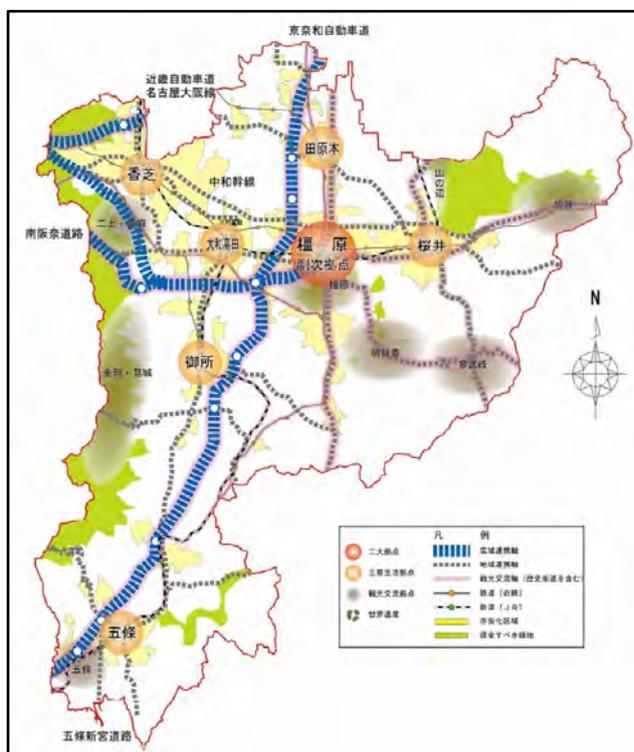
#### 奈良の未来を創る～

#### 「歴史・自然あふれる元気で安全・安心な『まほろば』の創出」

##### (2) 大和都市計画区域・中部地域の将来像

- ・主要生活拠点であり、各日常生活圏の中心となっている田原本駅などの主要駅周辺においては、居住機能に加え、商業サービス機能を充実させ、周辺との機能分担、交流、連携などに配慮し、拠点性の向上を図ります。
- ・京奈和自動車道などを軸とした広域連携軸や、国道24号バイパス、国道169号、中和幹線などの幹線道路などによる地域連携軸の形成を図ります。
- ・京奈和自動車道、近畿自動車道名古屋大阪線のインターチェンジ周辺や、幹線道路沿道、既存工業団地周辺などにおいては、地域の自立を図るため、周辺環境との調和及び保全などに配慮しつつ、主として工業系、物流系、商業系の土地利用を計画的に推進し、雇用の場の確保、高付加価値産業などの集積を図ります。

<大和都市計画区域・中部地域の将来都市構造のイメージ>  
(奈良県都市計画区域マスタープランより抜粋)



##### (3) 主要な都市計画の決定の方針

###### ① 土地利用に関する主要な都市計画の方針

###### (i) 主要用途の配置の方針及び市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途	主要用途の配置の方針	市街地における建築物の密度の構成に関する方針
既存集落などの既成市街地	・ミニ開発の防止に努めるとともに、道路、公園などの公共施設の確保、敷地の統合化・共同化などによる住環境の改善により、中低層住宅を主体とした健全で良好な住宅地の配置を図ります。	中低密度な利用を図ります。
一般鉄道駅周辺など	・立地特性を活かし、日常の消費需要などに対応した商業地の配置を図ります。	中密度な利用を図ります。

## (ii) 市街地における住宅建設の方針

### <基本方針>

- ・住宅の品質、性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる住宅ストックの形成と活用を進めます。
- ・大阪圏都市部への通勤・通学者にとって利便性が高く、かつ、無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を促進するとともに、これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地などを活用し、安定的に住宅・住宅地を供給します。

### <住宅建設のための主要な施策>

- ・住宅需要に対応した良質な住宅供給を促進するとともに、住宅ストックの適切な維持管理及びリフォーム、耐震改修の促進による長寿命化を図ります。
- ・日常生活の利便性や公共公益施設などへの近接性を活かした都市型住宅の供給を促進し、高齢者をはじめとするまちなか居住ニーズへの対応を図ります。

## (iii) 市街地において配慮すべき問題などを有する区域の土地利用の方針

### <土地の高度利用に関する方針>

- ・主要駅周辺において、コンパクトで暮らしやすいまちづくりを実現するため、商業、福祉、医療などの生活利便施設の配置や公共空間の確保などを伴う優良な計画に対しては、景観や周辺の居住環境に配慮しつつ、容積率や高さ制限などの緩和や道路などの公共施設の整備などを推進することにより、優良な都市開発を誘導します。

## ②都市施設の整備に関する主要な都市計画の方針

### (i) 交通施設

#### <活用・整備の方針>

- ・公共交通機関の利便性・快適性を高めることにより、過度な自動車利用を抑制し、徒歩や自転車、公共交通を最大限に活用した交通施策の展開を図ります。

## ③市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針

### <主要な市街地開発事業の方針>

- ・空洞化が進行する中心市街地など都市基盤が脆弱で整備が必要な主要生活拠点（既成市街地）において、市街地再開発事業などの活用により、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再構築を図ります。

### 3-2. 田原本町第4次総合計画

田原本町の上位計画となる「田原本町第4次総合計画」は、2017年（平成29年）3月に策定されています。この第4次総合計画では、基本構想の期間は10年、基本計画は5年とし、実施計画の期間は毎年見直しを行う3年のローリング方式としています。今後のまちづくりの方向性は、以下に示すとおりです。

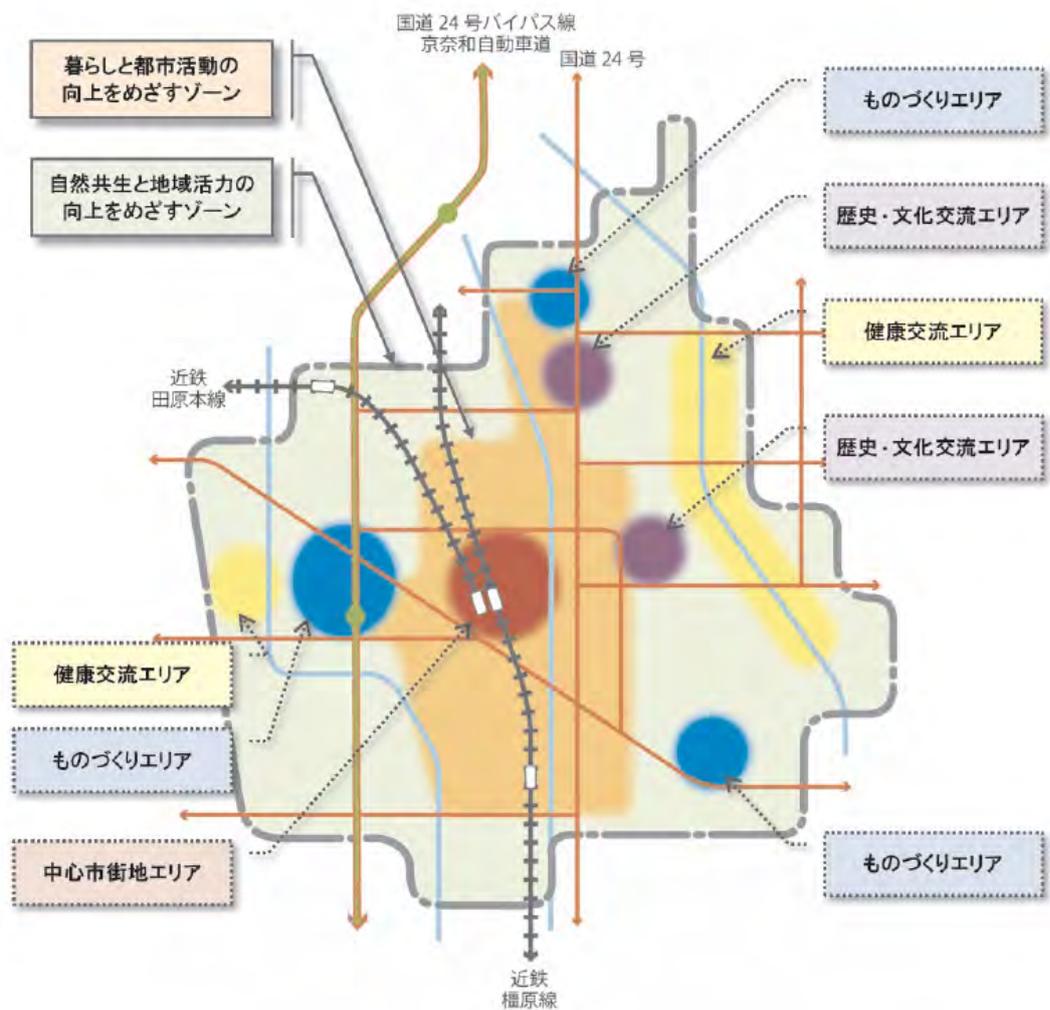
#### (1) まちの将来像

**子どもから高齢者まで 誰もがいきいきとした  
暮らしを楽しむまち たわらもと**

#### (2) 将来人口

目標人口	2040年（平成52年）	25,000人
	2060年（平成72年）	21,000人

#### (3) これからの都市構造イメージ



(4) まちづくりの基本目標（都市整備関連施策の抜粋）

政策	施策	方針
市街地整備	計画的な土地利用の推進	・田原本駅周辺の中心市街地から周辺に住居系の市街地、その外側に田園地帯が広がるコンパクトな「一核型」の都市構造を基本とした計画的な土地利用を進めます。
	魅力ある田原本駅周辺のまちづくり	・町の玄関口である田原本駅周辺について、コンパクトなまちの核にふさわしい、にぎわいと活気のある魅力的な駅周辺整備を促進します。
道路・交通	地域の特徴を活かした道路整備の推進	・京阪神や中京圏に連絡する広域交通網である京奈和自動車道を活かし、住民の利便性向上と町の発展に寄与する幹線道路や、住民の生活に密接に関わる生活道路の整備を推進します。
	道路ストックの的確な維持管理の推進	・道路ストックの老朽化に伴う劣化や損傷の状態を把握し、的確な修繕処置を図るために、定期的な点検調査を実施し長寿命化への計画や修繕整備を進め、維持管理コストの削減や予算の平準化を推進します。
	交通環境の充実	・住民が快適に町内外の移動ができるように、交通環境を整備します。
上下水道	安心・安全な水道水の安定供給	・安心・安全な水道水の安定供給に向け、災害などの緊急時にも迅速に対応できる水道施設の維持管理を行うとともに、財政の健全化に努め、経営の安定化を図ります。
	公共下水道施設の充実	・良好な水環境を保全し、快適な生活環境を保つために、計画的な経営基盤の強化と財政マネジメントの向上などをよりの確に行い、計画的かつ効率的に下水道施設を整備・管理することで、安定した下水道事業の経営を行います。
住環境	住宅環境の充実	・魅力ある歴史・文化的な景観を守るとともに、人口減少、少子高齢化に対応した暮らしやすい住宅環境の充実を図ります。
	都市公園の維持管理	・誰もが憩い、やすらぎ、遊べる空間として、安心・安全に住民に親しまれる公園・緑地の整備を図るとともに、適正な維持管理を進めます。
防災・防犯・交通安全	地域防災体制の強化	・予期せぬ災害に対して、地域の結びつきを強め、災害への備えが日常的になされるように、住民や関係機関と連携して、地域防災体制を強化します。
観光	観光力の向上と情報発信の強化	・地域の活性化に向けた交流人口の拡大をめざし、町内の観光資源を活かしたイベントの実施やPR、新たな拠点づくりなど、観光資源の魅力向上を図ります。
行財政運営	行財政運営の適正化・効率化の推進	・持続可能な行政サービスの提供に向けて、計画的な財政運営とマネジメントサイクルの活用により、行財政運営の適正化・効率化を推進します。

## 4. 都市構造の分析

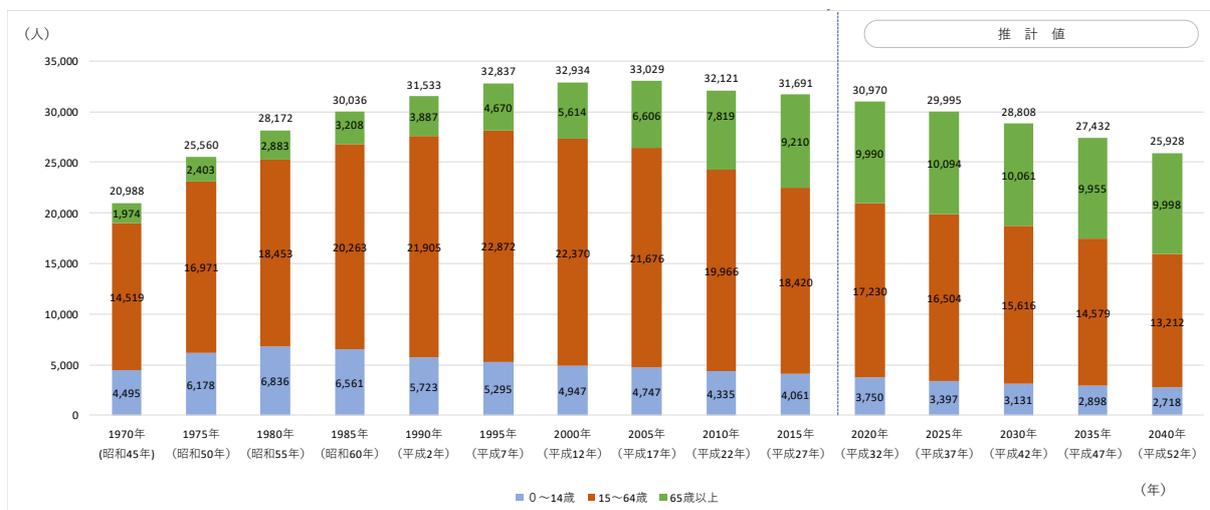
### 4-1. 人口の将来見通しからみた分析

#### ①町全体の人口将来見通し

田原本町の人口は、2015年（平成27年）10月に行われた国勢調査結果で31,691人でした。2005年（平成17年）まで緩やかな増加傾向を示していましたが、この年の調査の33,029人をピークに減少傾向に転じています。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が公表した推計（2018年（平成30年）3月）によると、概ね20年後の2035年（平成47年）の人口は27,432人とされており、2015年（平成27年）と比較すると、20年間で約4,300人、約13%減少すると予測されています。

＜総人口の推移（実績、推計値）＞



資料：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）3月）

#### 【課題認識】

- ・長期の目標年次である概ね20年後の2035年（平成47年）には、約27,400人となります。この人口は1980年（昭和55年）と同規模ですが、年齢構成が大きく異なります（65歳以上人口が9%→36%など）。
- ・こうした急激な人口減少、少子高齢化が予測される中で、いかにして町の活力を維持し、快適な生活環境を確保していくかが、基本課題となります。

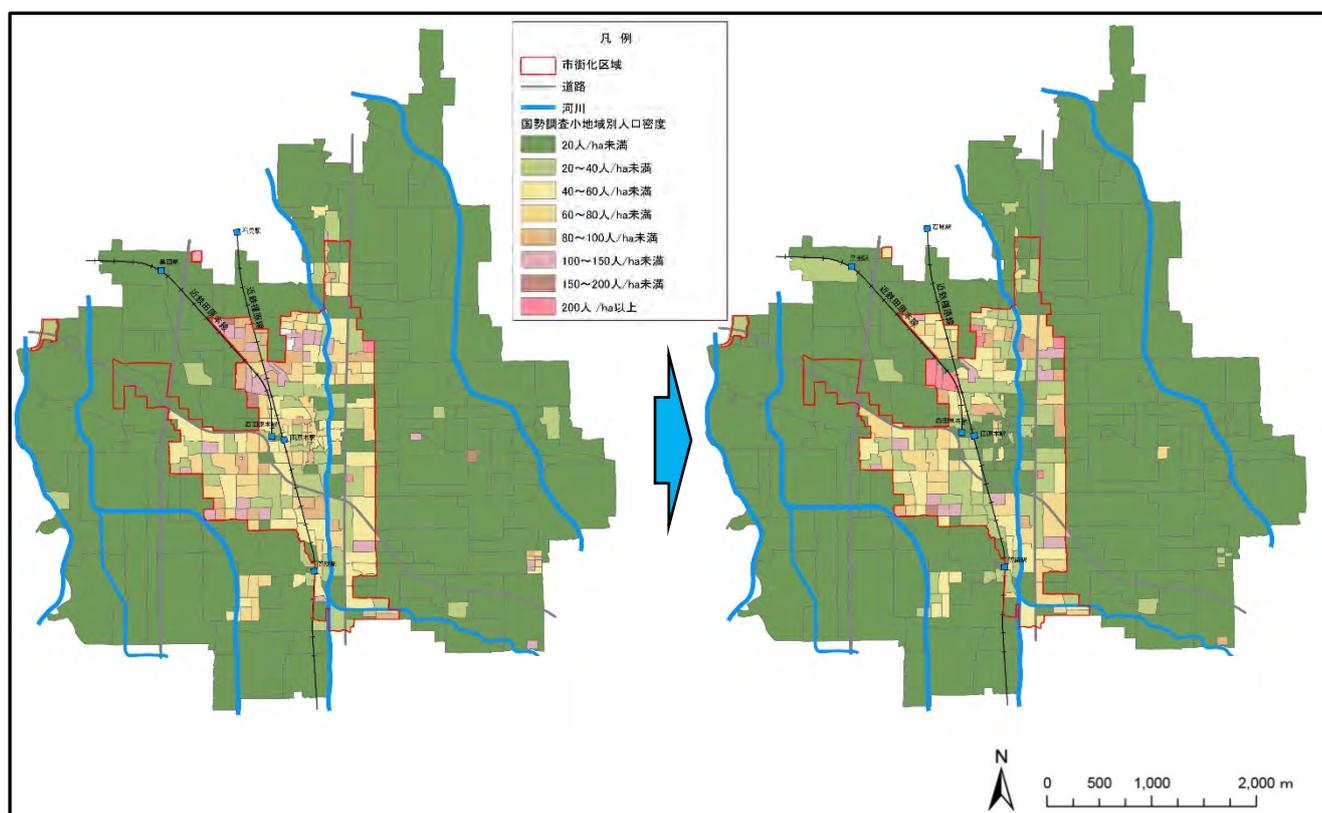
## ②地域別の人口密度

地域別の人口密度の推移を予測すると、次のような傾向がみられます。

### <小地域別人口密度の推移傾向>

- ・市街化区域内ではスプロール化が進んだことから、2015年（平成27年）時点ですでに40人/ha未満の地域が生じています。
- ・今後の人口減少に伴い、2035年（平成47年）には市街化区域内の大半が40人/ha未満となると考えられます。
- ・町の中心市街地である田原本駅周辺でも人口密度40人/ha以上を維持できない地区が多くを占めることとなると考えられます。
- ・市街化調整区域では開発が抑制されていることから、2015年（平成27年）時点ですでにほとんどの地区で20人/ha未満となっています。

### <小地域別人口密度の推移（2015年（平成27年）→2035年（平成47年）>



#### 【課題認識】

- ・今後の人口減少に伴い、2035年（平成47年）には、市街化区域内の大半が人口密度40人/ha未満となります。中心部の田原本駅周辺でも空洞化し、人口密度40人/ha以上を維持できない地区がでてきます。
- ・人口密度が低い居住エリアが広範囲に広がっている状況では、都市施設の維持のための行政コストが増大し、行政サービスの質が低下する可能性があります。
- ・このため、中心部に人口を集中させ、コンパクトなまちづくりを進めていくことが課題となります。

## 4-2. 都市構造からみた課題

生活環境へ与える影響が強い以下の6つの分野について、都市構造の評価を行いました。都市構造の評価は、次ページで示したように、項目毎の全国平均指数と本町の指数を比べ偏差値で表したものとなります。偏差値50（赤線）を下回ると、全国に比べ機能が下回っていると考えられます。

分野別評価軸毎に現状を分析した結果は、以下になります。

### <現況都市構造の分析結果>

分野	評価軸	分析結果（概要）
①生活利便性	・居住機能の適切な誘導	A. 利便性は比較的高く、徒歩圏でのサービスが充実。居住誘導が考えられる区域の人口密度が高い水準。 B. 鉄道圏域の人口カバー率は高いが、住宅は町内に分散しているため、圏域内の住宅地の割合が低い。
	・都市機能の適正配置	C. 市街地の人口密度は低い水準であるが、各生活サービス施設の利用者はほぼ全国平均である。
	・公共交通の利用促進	D. 鉄道圏域の人口密度は高いが、鉄道利用者は少ない。
②健康・福祉	・徒歩行動の増加と住民の健康の増進	E. メタボリックシンドローム該当者は少ないものの、徒歩や自転車の利用は少ない。 F. 高齢者も外出が少ない。
	・都市生活の利便性向上	G. 高齢者が利用する福祉施設は充実。高齢者が歩いて行ける医療機関がない住宅の割合は、比較的少ない。 H. 徒歩圏内の子育て支援施設が不足。 I. 徒歩圏に商業施設はあるが、車での利用が多い。
	・歩きやすい環境の形成	J. 歩行者が歩きやすい道路が、比較的少ない。 K. 公園は比較的充実している。
③安全・安心	・歩行者環境の安全性向上	L. 歩行者が安心して歩ける道路が、比較的少ない。
	・市街地の安全性の確保	M. 自動車による重大事故が低く、安全性は比較的高い。 N. 避難所までの平均距離は全国平均より長い。
	・市街地荒廃化の抑制	O. 市街化区域での空き家率は全国平均と比べ少ない。
④地域経済	・サービス産業の活性化	P. サービス産業の売上高は高くなく活性化していない。
	・健全な不動産市場の形成	Q. 地価は全国平均と比べて低く、居住誘導を図る上では好条件。
⑤行政運営	・都市経営の効率化	R. 財政力指数は高いが、住民への歳出額は低い。 S. 市街化調整区域での開発は、市街化区域に比べ少ない。 T. 鉄道駅周辺及び居住を誘導する区域として考えられる区域の人口密度は高いが、徒歩や自転車の利用は少ない。
	・安定的な税収の確保	U. 住民一人当たりの税収額は、全国平均と比べ低く、地価も低い。
⑥エネルギー	・省エネ、低炭素化	V. 公共交通の利用率が低く環境へ与える負荷は高いが、自動車の移動距離が短いためCO <sub>2</sub> の排出量は低い。



### 4-3. 生活サービス施設からみた分析

#### (1) 生活サービス施設の現状

生活サービス施設のうち、居住者の共同の福祉や利便性に寄与する施設として考えられる、「医療施設（病院、診療所）」、「社会福祉施設（高齢者福祉施設）」、「社会福祉施設（障害者福祉施設）」、「社会福祉施設（子育て支援施設）」、「教育文化施設（幼稚園、小・中学校他）」、「商業施設（大型店、コンビニエンスストア）」について、施設立地の現状と問題点を以下に示します。

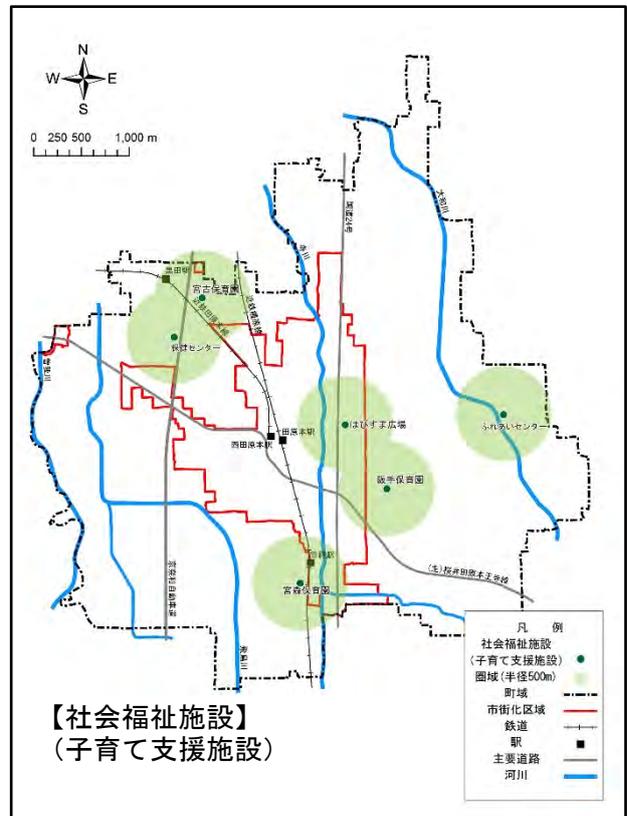
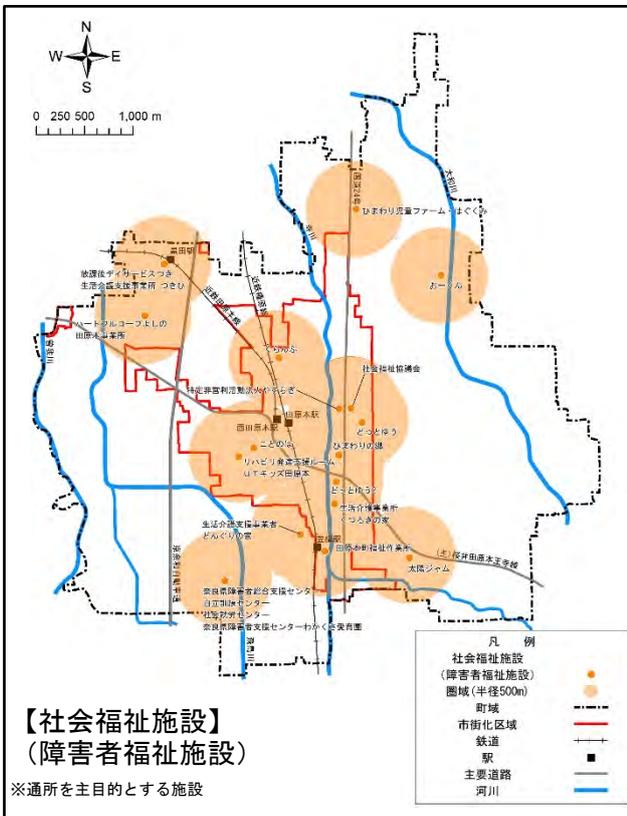
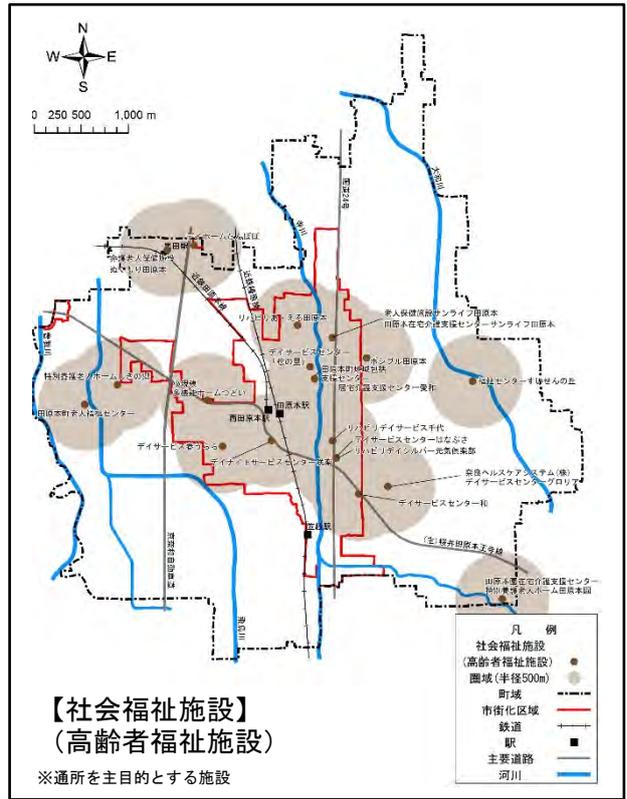
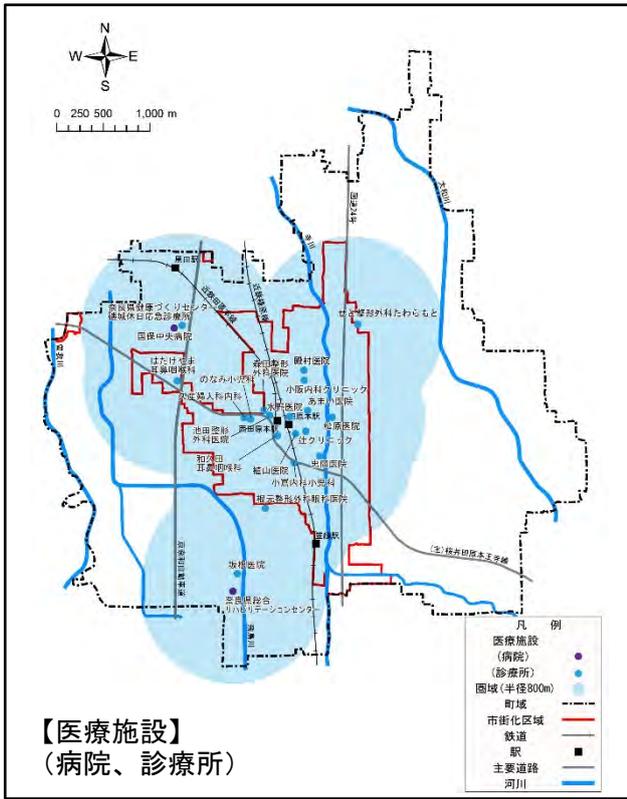
#### <主要な生活サービス施設の現状と問題点>

生活サービス施設	施設立地の現状と問題点
医療施設 (病院、診療所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院は、国保中央病院、奈良県総合リハビリテーションセンターが町の中心から離れた場所に立地しており、徒歩でのアクセスは難しいが、田原本駅や大和八木駅から送迎バスが出ている。</li> <li>・診療所は、町の中心から西部にかけて集積しており、市街化区域内は南部の一部を除き徒歩圏内にある。</li> <li>・北部、東部では、徒歩圏内に医療施設がなく、自動車を利用する必要がある。</li> </ul>
社会福祉施設 (高齢者福祉施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町の中心から西部にかけて集積しており、市街化区域内では高齢者の一般的徒歩圏内に高齢者介護施設等がある。</li> <li>・市街化調整区域の多くは、圏域から外れており、徒歩での利用は難しいが、送迎バスの利用が一般的なため利用可能である。</li> </ul>
社会福祉施設 (障害者福祉施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内には一般的徒歩圏内に障害者福祉施設がある。</li> <li>・東部及び西部には施設がなく、徒歩での利用は難しい。</li> </ul>
社会福祉施設 (子育て支援施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設は、北部と南部及び東部に分散立地しており、中心部が不便地区となっている。</li> </ul>
教育文化施設 (幼稚園、小・中学校他)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幼稚園及び小学校は町内にバランスよく立地している。</li> <li>・中学校、高等学校、特別支援学校は、駅から徒歩圏内に立地している。</li> <li>・図書館は町東部に立地し、中心部からの徒歩での利用は難しい。</li> </ul>
商業施設 (大型店・コンビニエンスストア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型店は、主に国道24号、(主)桜井田原本王寺線沿線に立地しており、市街化区域内は概ね徒歩圏内でアクセス可能である。</li> <li>・コンビニエンスストアは、主に国道24号、(主)桜井田原本王寺線沿線に立地しており、市街化区域内は概ね徒歩圏でアクセス可能である。</li> <li>・東部及び西部などに一部利用しにくい地区がある。</li> </ul>

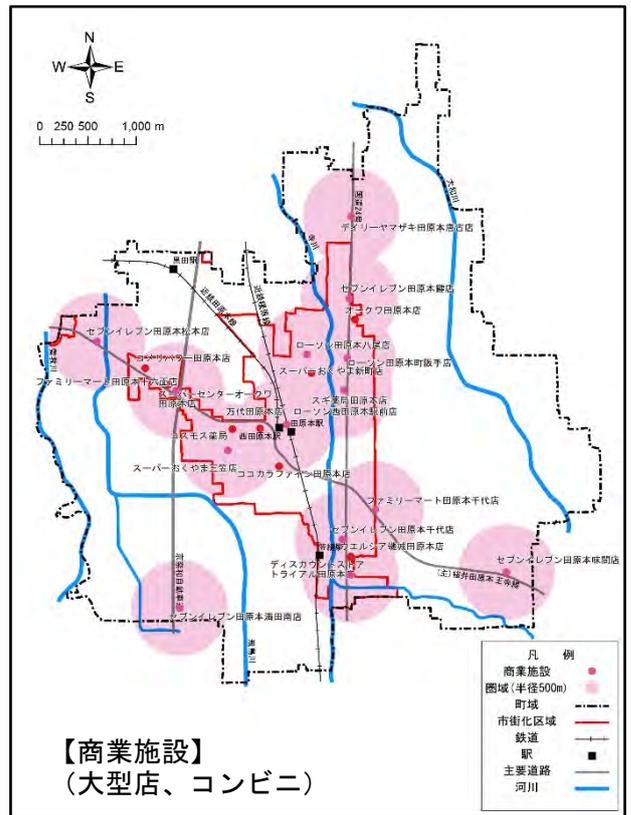
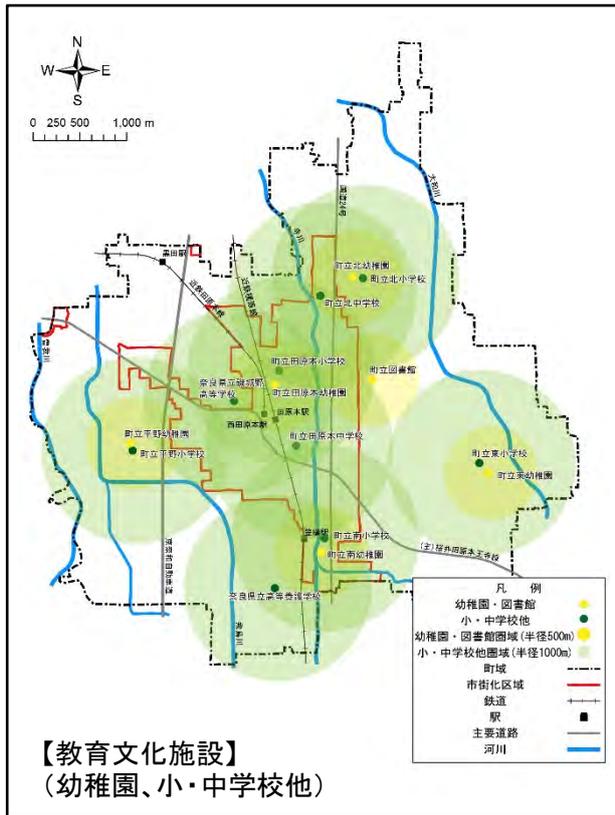
#### <各施設の定義>

対象施設	施設名	法的位置づけ	対象施設	施設名	法的位置づけ
1) 医療施設	病院（特定機能病院及び地域医療支援病院を除く）	医療法第1条の5	3) 教育文化施設	幼稚園	学校教育法第1条
	診療所			小学校	
	調剤薬局	医療法第1条の2		中学校	
2) 社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設			高等学校	
				特別支援学校	
				図書館	図書館法第2条

＜主な生活サービス施設の立地状況（1）＞



＜主な生活サービス施設の立地状況（２）＞



## (2) 生活サービス施設の分析

生活サービス施設は、概ね相対的に人口が多い市街化区域内から利用しやすい位置に多く立地していますが、今後、人口密度の低下や高齢化が進むと、生活サービス施設が撤退していくことが想定されます。

また、子育て支援施設、図書館については、中心部で不便地区となっています。

### 【課題認識】

- ・現状では、生活サービス施設は、概ね利用しやすい位置に立地していますが、将来の人口密度の低下や高齢化率の増加により、需要と供給のバランスが変化していくことが想定されます。
- ・将来人口が減少する地区では、生活サービス施設が撤退していくことも想定されるため、生活サービス施設が立地している中心部へ、居住誘導を図ることが必要となります。
- ・また、市街化区域内に若者世代を増やすためには、中心部に不足している子育て支援施設の充実が必要と考えられます。

＜生活サービス施設と(2035年(平成47年))  
小地域別人口密度＞



＜生活サービス施設と(2035年(平成47年))  
小地域別高齢化率(65歳以上)＞



#### 4-4. 公共交通からみた分析

本町の公共交通である鉄道沿線の徒歩圏カバー率は、全人口の約52%という水準になっています。しかし、徒歩圏内の人口密度は30人/haとD I D地区の基準である40人/haを下回っています。

※鉄道沿線の徒歩圏人口は、田原本、西田原本、笠縫、黒田、石見駅からの800m圏内の町内人口を対象としています。

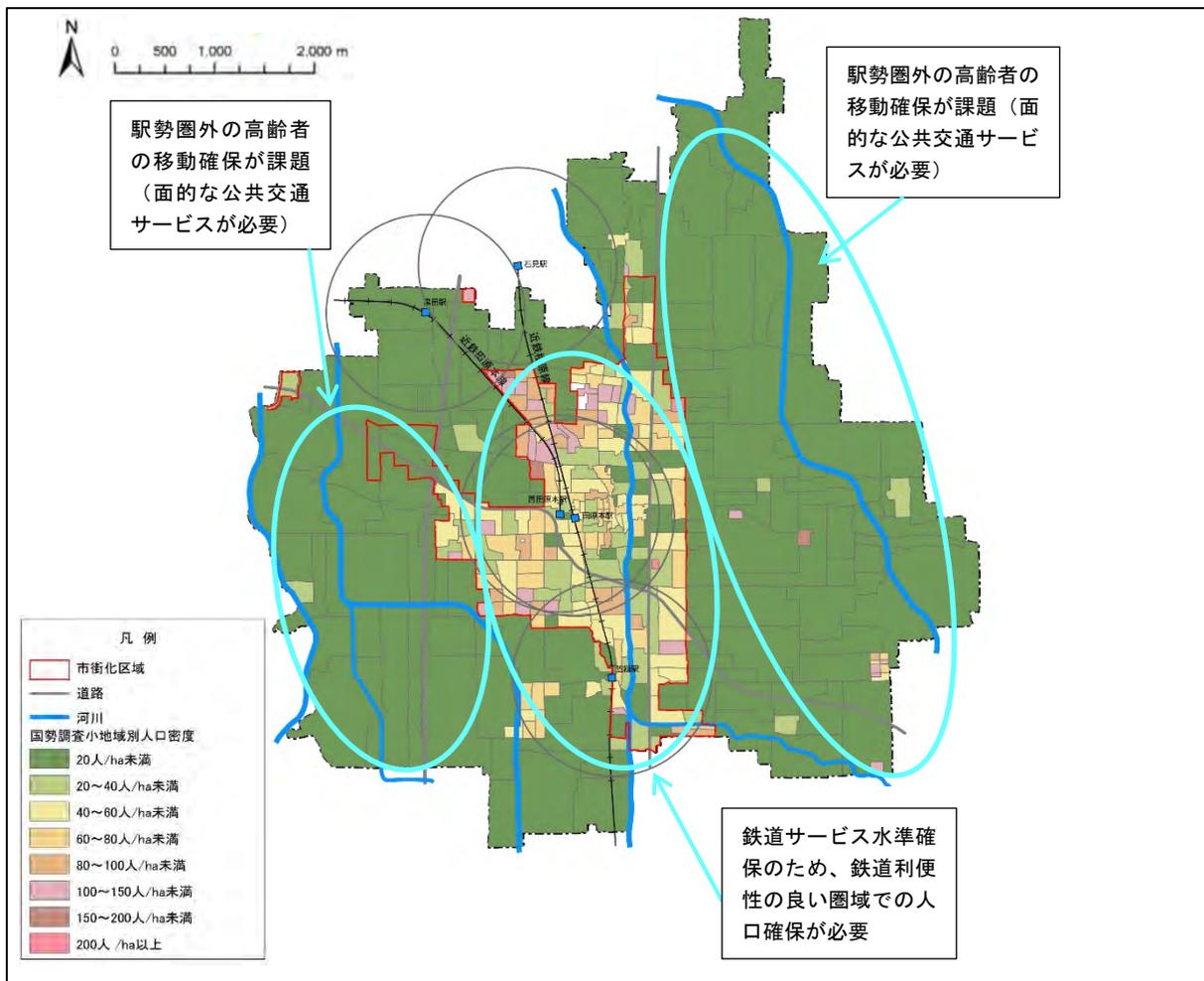
＜鉄道沿線居住状況の分析（2015年（平成27年）時点）＞

内容	数値	備考
鉄道沿線の徒歩圏カバー率	52%	・約半数の人口をカバーする
鉄道沿線の人口密度	30人/ha	・人口密度40人/haを下回る

#### 【課題認識】

- ・鉄道沿線の徒歩圏カバー率は全人口の約52%という水準にあるが、今後、これらの地域でも人口減少が見込まれる。鉄道サービス水準を将来的にも確保していくため、鉄道利便性の良い圏域での人口確保をめざすことが必要です。
- ・旧来からの集落地が分散立地していること、また、それら地域では高齢化が進んでいることを踏まえ、駅勢圏外地域の高齢者が移動する手段を確保する必要があります。

＜小地域別人口密度と駅徒歩圏（800m）（2015年（平成27年））＞



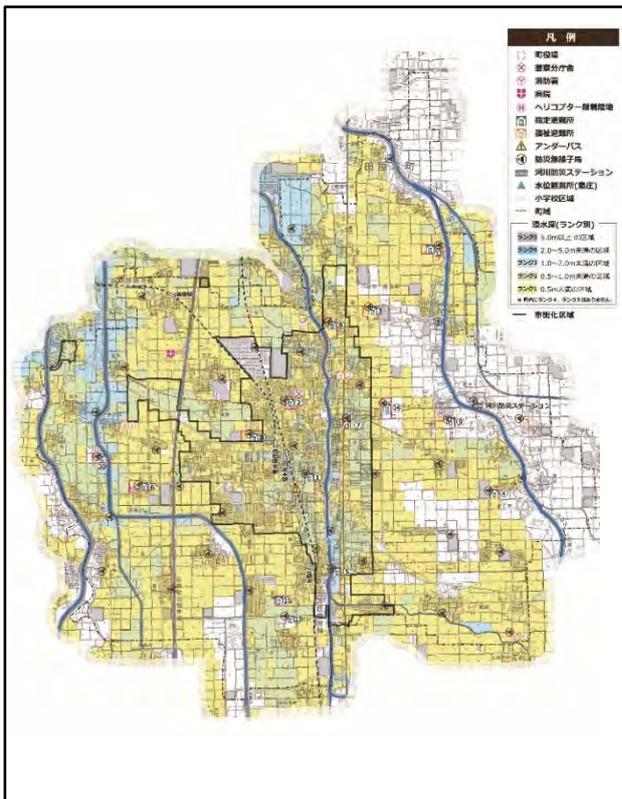
## 4-5. 災害等に対する安全性からみた課題

### (1) 防災・災害の現状

防災・災害面について、次の特徴がみられます。

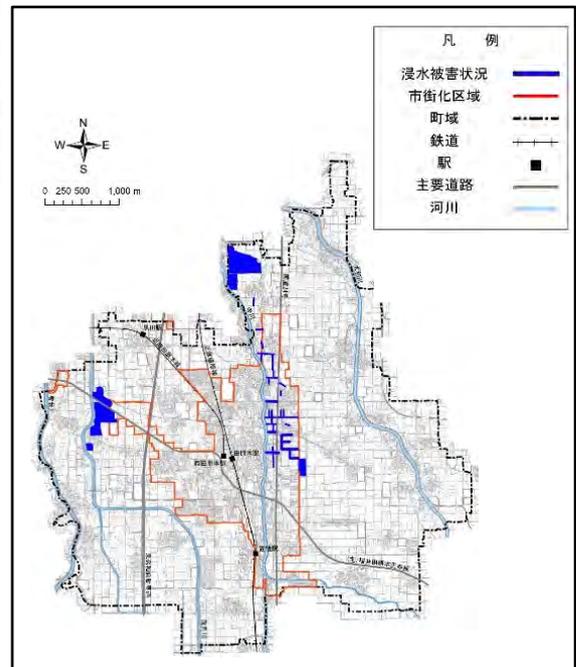
- ・本町は平野部に位置しており、土砂災害や海洋災害の危険性はありません。
- ・大雨時に河川がはん濫した場合、建物の2階への避難が困難となる2m以上の浸水が想定される地区はなく、市街化区域内はほとんどの所で浸水深(0.5m未満)となっています。
- ・寺川から東側は、内水により浸水する地区が多い状況です。大和川がはん濫するなど、各地に甚大な被害をもたらした2017年(平成29年)の台風21号による大雨では、多数の被害が発生しました。
- ・市街化区域内、特に田原本駅周辺や旧来からの集落地では、老朽化した建築物や木造建築物が密集しており、火災や地震などの災害発生時に被害をもたらす危険度が高くなっています。

<田原本町洪水ハザードマップ>



資料：田原本町洪水ハザードマップ

<(2017年(平成29年))の台風21号による内水被害状況>



資料：田原本町調べ

## (2) 防災・災害の分析

今後高齢化率が高まっていくことから、これまで以上に、避難時の高齢者へのリスクが高くなることが予想され、避難所機能の充実が望まれます。

田原本駅周辺など老朽化した建築物や木造建築物が密集した地域では、震災や火災が発生すると被害が大きくなるため、災害対策を進めることが課題となります。

### 【課題認識】

- ・高齢化の進展に伴い、避難時のリスクが高くなることが予想されるため、適切な避難所の配置と避難所機能の強化が必要となります。
- ・大雨時浸水する可能性が高い地区については、貯留機能の充実などの内水対策が必要となります。
- ・田原本駅周辺など老朽建築物や木造建築物の密集地域では、住宅等建築物の建替えに合わせた不燃化の推進や、防災空地整備、耐震化などの災害対策を進めることが課題となります。

#### 4-6. 土地利用状況からみた課題

##### (1) 市街地の現状

###### ①市街化区域内の未利用地

市街化区域内の可住地<sup>※</sup>は268.4haあり、このうち宅地（住宅用地・商業及び工業用地（1ha未満））が181.3ha、宅地化が可能な未利用地（田・畑・山林・その他の自然地・その他の空地）は87.1haとなっています。宅地化可能な未利用地は、市街化区域の2割以上、可住地の3割弱を占めており、まとまった未利用地があります。

ただし、2014年度（平成26年度）の調査時点以降、土地利用が進んでいる箇所があります。

###### ※可住地

宅地化が可能な条件を備えた土地であり、都市計画基礎調査土地利用の、「田・畑・山林・その他自然地・住宅用地・商業及び工業用地（いずれも1ha未満）・その他の空地」となります。

＜市街化区域内の未利用地状況（2014年度（平成26年度））＞

分類		用途	面積(ha)		構成比(%)	
可住地	宅地	住宅用地	155.8	213.4	38.5	52.8
		商業用地	37.4		9.2	
		工業用地	20.2		5.0	
	宅地化可能未利用地	田	34.5	87.1	8.5	21.5
		畑	21.5		5.3	
		山林	1.5		0.4	
		その他の自然地	15.5		3.8	
	その他の空地	14.1	3.5			
非可住地	水面	13.9	104.0	3.4	25.7	
	公共・公益施設用地	23.6		5.8		
	道路用地	59.3		14.7		
	交通施設用地	3.8		0.9		
	公共空地	3.4		0.8		
市街化区域面積計			404.5	404.5	100.0	100.0

資料：都市計画基礎調査（2014年度（平成26年度））

※商業用地、工業用地は、1ha以上を含んだ数値

###### ②市街化区域内の空き家状況

住宅・土地統計調査によると、本町の空き家総数は、2013年（平成25年）時点で1,240戸となっています。住宅総数12,470戸に対する空き家率は9.9%であり、全国平均13.5%を下回る数字となっています。なお、市街化区域内では、中心部である田原本駅東側や西八尾などで多くなっています。

＜空き家の状況（2013年（平成25年））＞

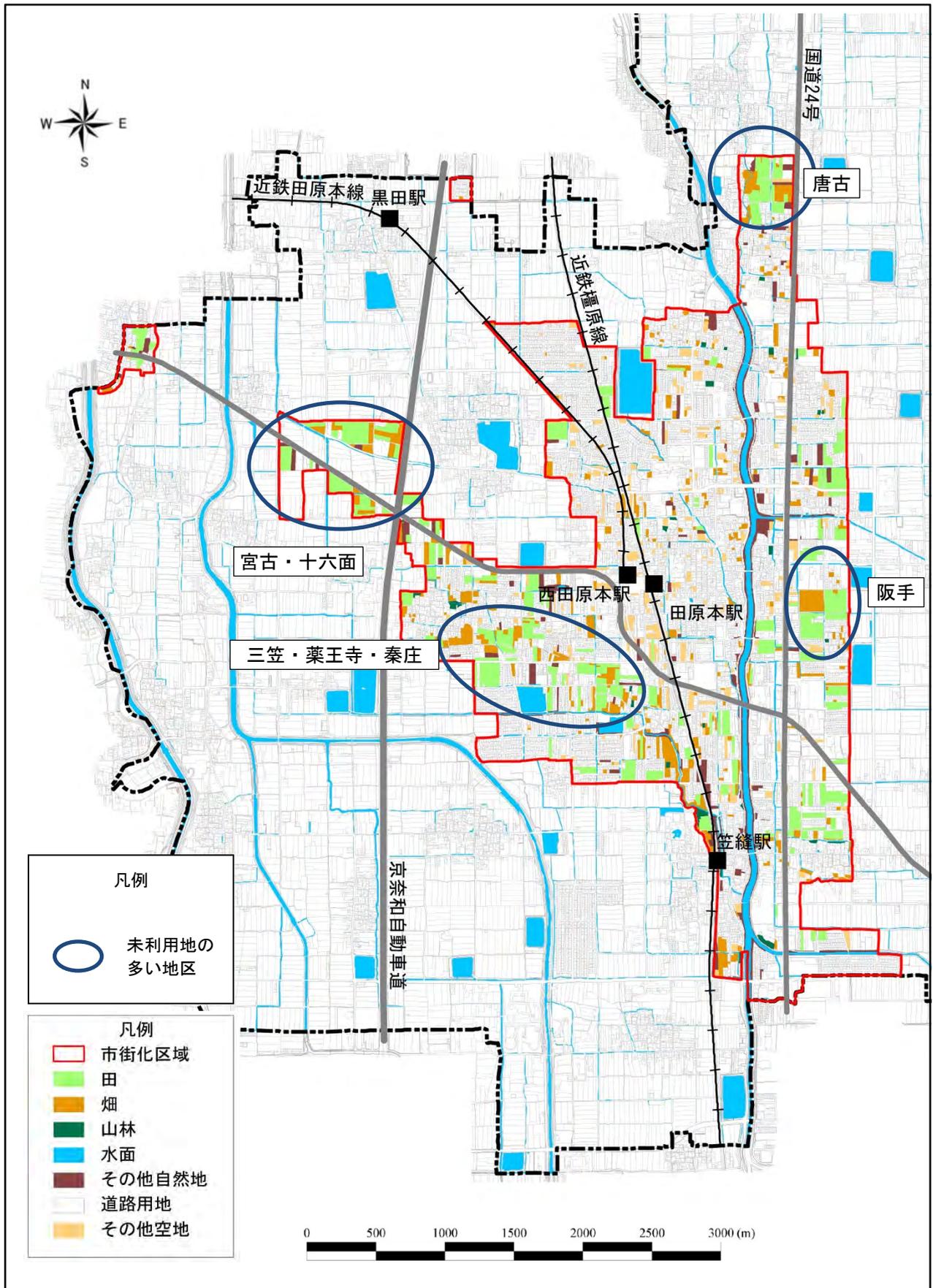
	住宅総数(戸) (A)	空き家総数(戸) (B)	空き家率(%) (C=B/A)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5
奈良県	615,000	84,500	13.7
田原本町	12,470	1,240	9.9

資料：住宅・土地統計調査（総務省2013年（平成25年））

###### ※空き家総数

「空き家総数」には、長期不在住宅のほか、別荘、賃貸用・売却用住宅も含まれます。

<市街化区域内の未利用地の現況>



資料：都市計画基礎調査（2014年度（平成26年度））

## (2) 市街地状況の分析

今後の人口減少に伴い、2035年（平成47年）には市街化区域内の大半が40人/ha未満となり、中心市街地である田原本駅周辺でも人口密度40人/ha以上を維持できない地区が多くを占めることとなります。

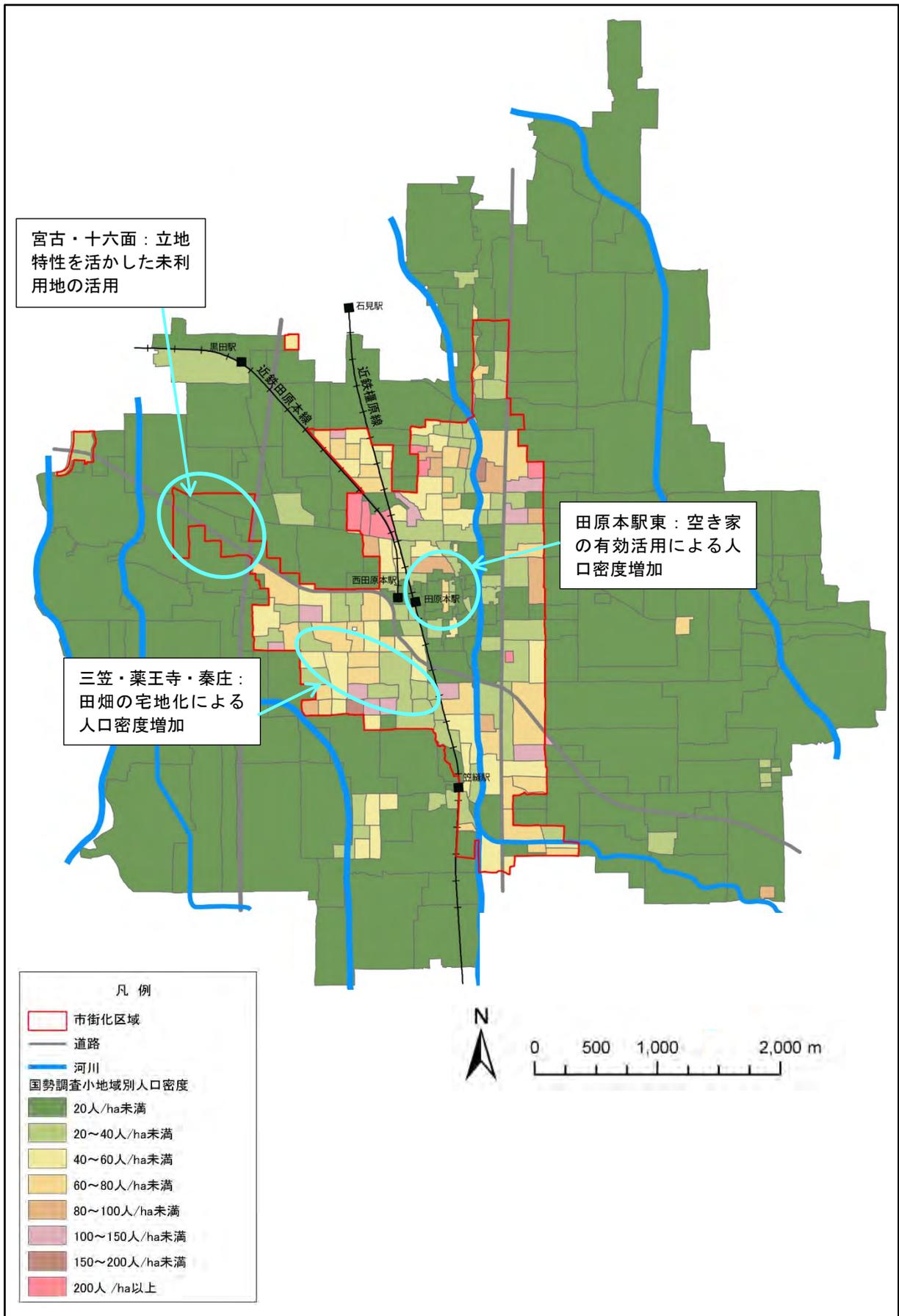
一方で、田原本駅周辺をはじめとする市街化区域内には未利用地や空き家が多い状態にあり、市街化区域内での人口集積を高めるための用地ストック、住宅ストックは準備されている状況ともいえます。

中心部に人口を集中させ、コンパクトなまちづくりを進めていくためには、用地ストック、住宅ストックの有効活用を促進するための施策を展開していくことが必要となります。

### 【課題認識】

- ・ 中心部に人口を集中させ、コンパクトなまちづくりを進めていくためには、市街化区域内の用地ストック、住宅ストックの有効活用が必要です。
- ・ このためには、一定規模の未利用地の宅地化の促進や、空き家情報の提供、町域内移住促進のための情報提供及びインセンティブなどの具体化が課題となります。

<小地域別人口密度と市街化区域内未利用地の活用（2035年（平成47年））>



## 5. 町の特性の整理と都市づくりの課題

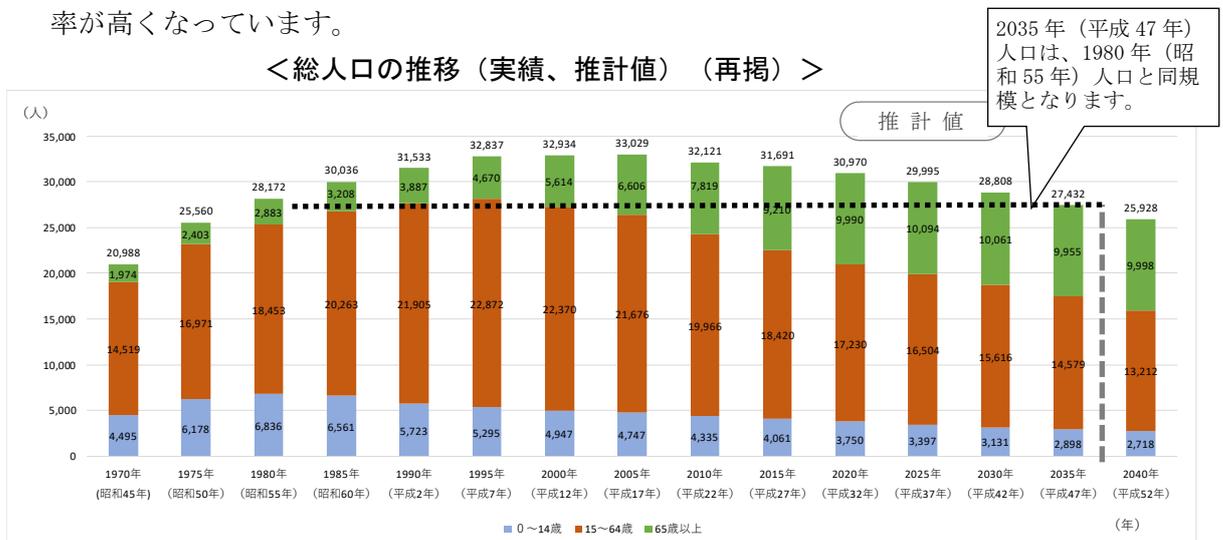
### 5-1. 町の特性の整理

都市づくりの観点から、本町の主な特性として、次のようなことがあげられます。

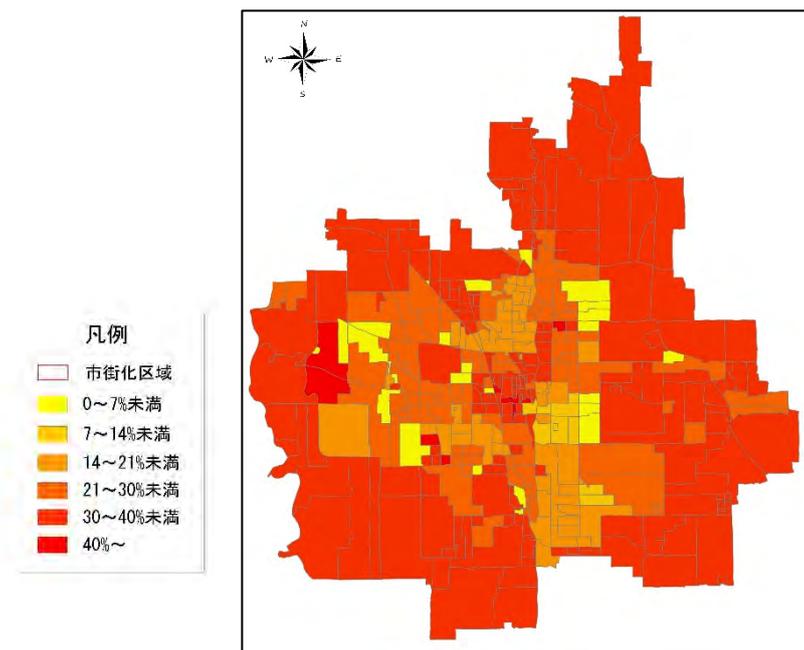
#### (1) 人口・人の動きの特性

##### 特性① 人口減少・少子高齢化が進行している

- ・本町の人口は2005年（平成17年）をピークに減少に転じ、2015年（平成27年）には31,691人となりました。国立社会保障・人口問題研究所によると、今後さらに人口は減少し続け、概ね20年後の2035年（平成47年）には1980年（昭和55年）頃の人口規模となることが予想されています。一方で、同じ人口規模であっても人口構成は異なり、高齢化率が高くなると考えられます。
- ・高齢化率には地域ごとにバラつき、市街化調整区域である町域周辺の集落地での高齢化率が高くなっています。



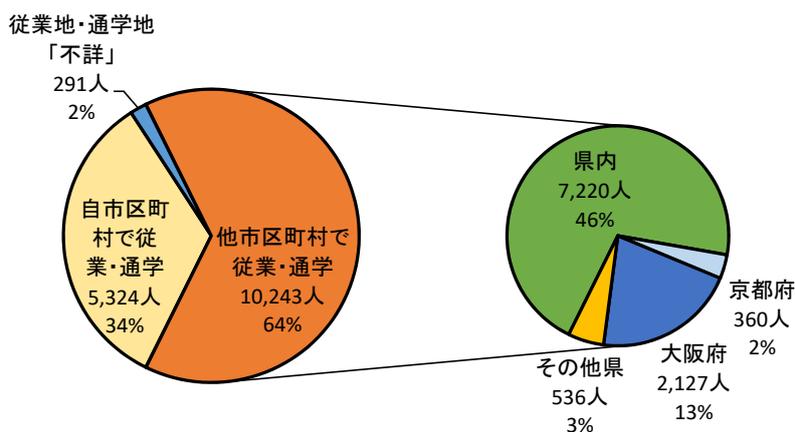
#### ＜小地域別人口高齢化率（2015年（平成27年））＞



## 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

- ・本町常住者の従業地・通学地をみると、本町で従業・通学している人は34%のみとなっており、2/3は他都市に流出しています。
- ・若者のアンケート調査結果をみると、本町で暮らしたいが「就職先がない」「仕事が少ない」というのが、町を離れざるを得ない理由としてあげられています。
- ・市街化調整区域には優良な農地が広がっていますが、今後高齢化の進行に伴い担い手が不足していくことが想定されます。

＜田原本町における従業・通学状況（2015年（平成27年））＞



資料：国勢調査（2015年（平成27年））

＜田原本町で暮らしたい理由（自由回答）＞

- ・「暮らしたい」と答えた回答者の理由としては、「両親の近くに住みたい」や「生まれ育ったまち」、「住みやすい」などが多くあげられています。
- ・「暮らしたいが難しい」と答えた回答者の理由としては、「希望する就職先がない」や「商業や娯楽施設がない」などが多くあげられています。
- ・「出て暮らしたい」と答えた回答者の理由としては、「希望する就職先がない」や「仕事が少ない」、「交通の便が悪い」、「都会に住みたい」などが多くあげられています。
- ・「まだ考えていない」と答えた回答者の理由としては、「就職先や結婚相手による」や「仕事が少ない」などが多くあげられています。

(2) 地形・土地利用の特性

**特性③ 広域的な交通利便性が良いまちである**

- ・ 京都、奈良方面と橿原方面への急行停車駅である田原本駅と、王寺方面への始発駅である西田原本駅の間に駅前広場を整備しており、鉄道とタクシー、送迎バスなどを繋ぐ交通結節機能があります。
- ・ 京奈和自動車道と三宅 I C の整備により、高速道路を利用した広域へのアクセス機能が向上し、工業や流通機能の立地ポテンシャルも高まりました。
- ・ 周辺市町をみても、鉄道駅と高速道路 I C が近い場所は本町だけでなく、本町は周辺市町の交通拠点、産業拠点となる潜在能力を有しています。

<広域道路網図>

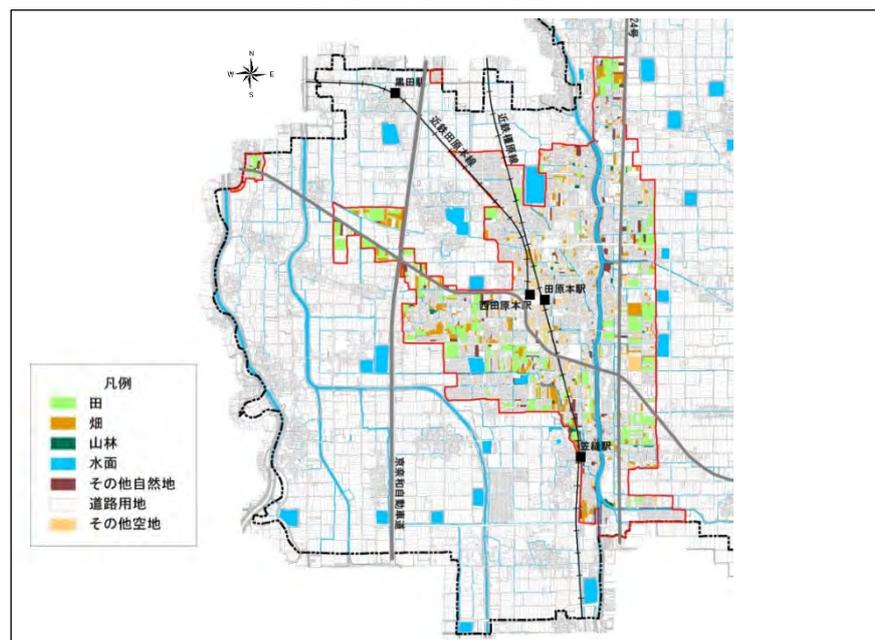


資料：NEXCO 資料に基づき作成

#### 特性④ 本町は平坦な地形で、市街地が拡大しやすい

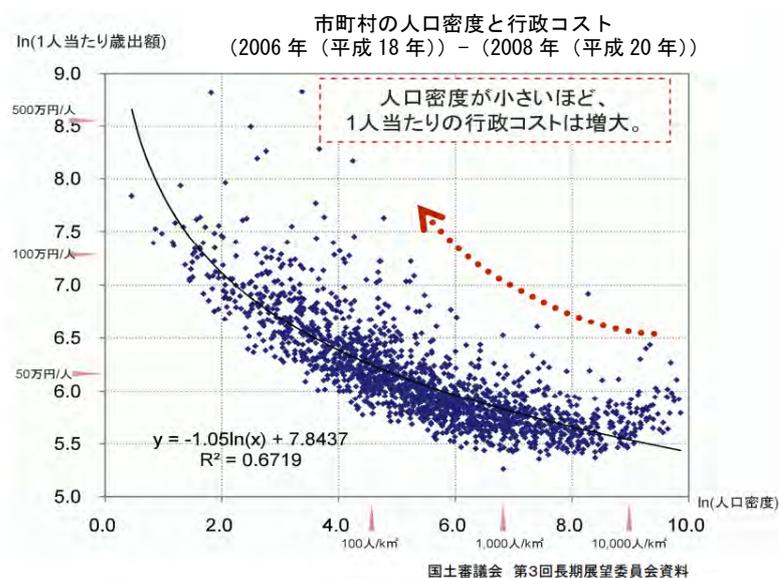
- ・本町は平坦な地形であることから、開発が容易で、無秩序な市街地拡大を招きやすい状況にあります。無秩序な市街地の拡大は、都市施設や都市環境の維持コストが増大し、サービスの低下につながる恐れがあります。
- ・一方で、市街化区域内にはまとまった未利用地が残っており、開発の余地があります。
- ・また、平坦な地形であることから、町内の移動では自転車や徒歩も利用しやすい状況となっています。

#### <市街化区域内未利用地状況>



資料：都市計画基礎調査（2014年度（平成26年度））

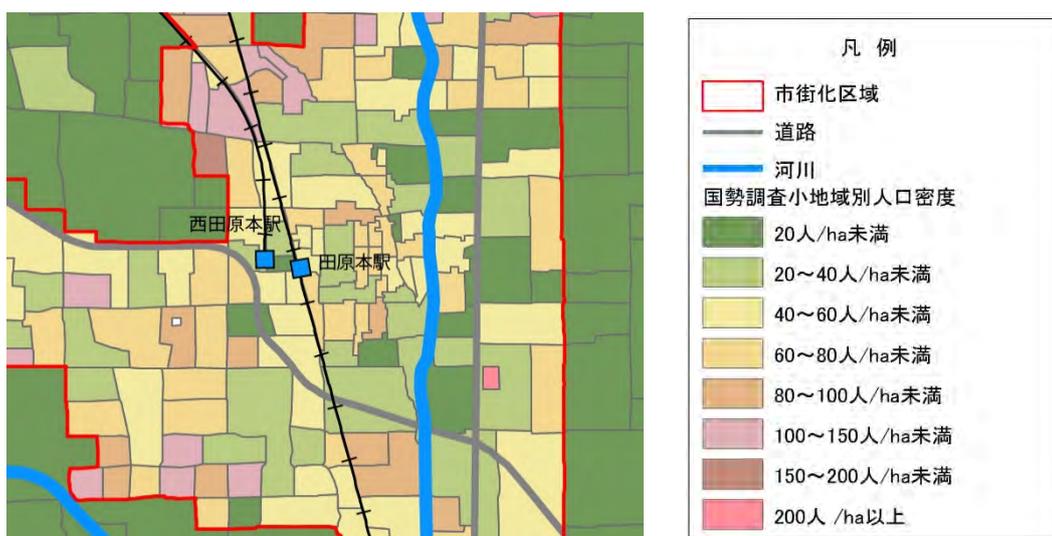
#### <人口密度と行政コストの関係>



**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**

- ・本町の中心部は古くから栄え、かつての寺内町・陣屋町に由来する街並みを受け継いでいます。しかし市街地の拡大により、空洞化が進み、地域の活力が低下しています。
- ・空き家となった住宅や店舗は、建物を撤去した後に駐車場として利用される場合が多く、旧来からの街並み景観にも影響を与えています。
- ・中心部には2つの鉄道駅があり、鉄道駅を中心とした歩いて暮らしやすいコンパクトなまちづくりを行いやすい構造となっています。

＜小地域別※人口密度現況図・中心部（2015年（平成27年））＞



※小地域とは、国勢調査での調査区域単位です。

＜道路幅員別現況（2014年度（平成26年度））＞



資料：都市計画基礎調査（2014年度（平成26年度））

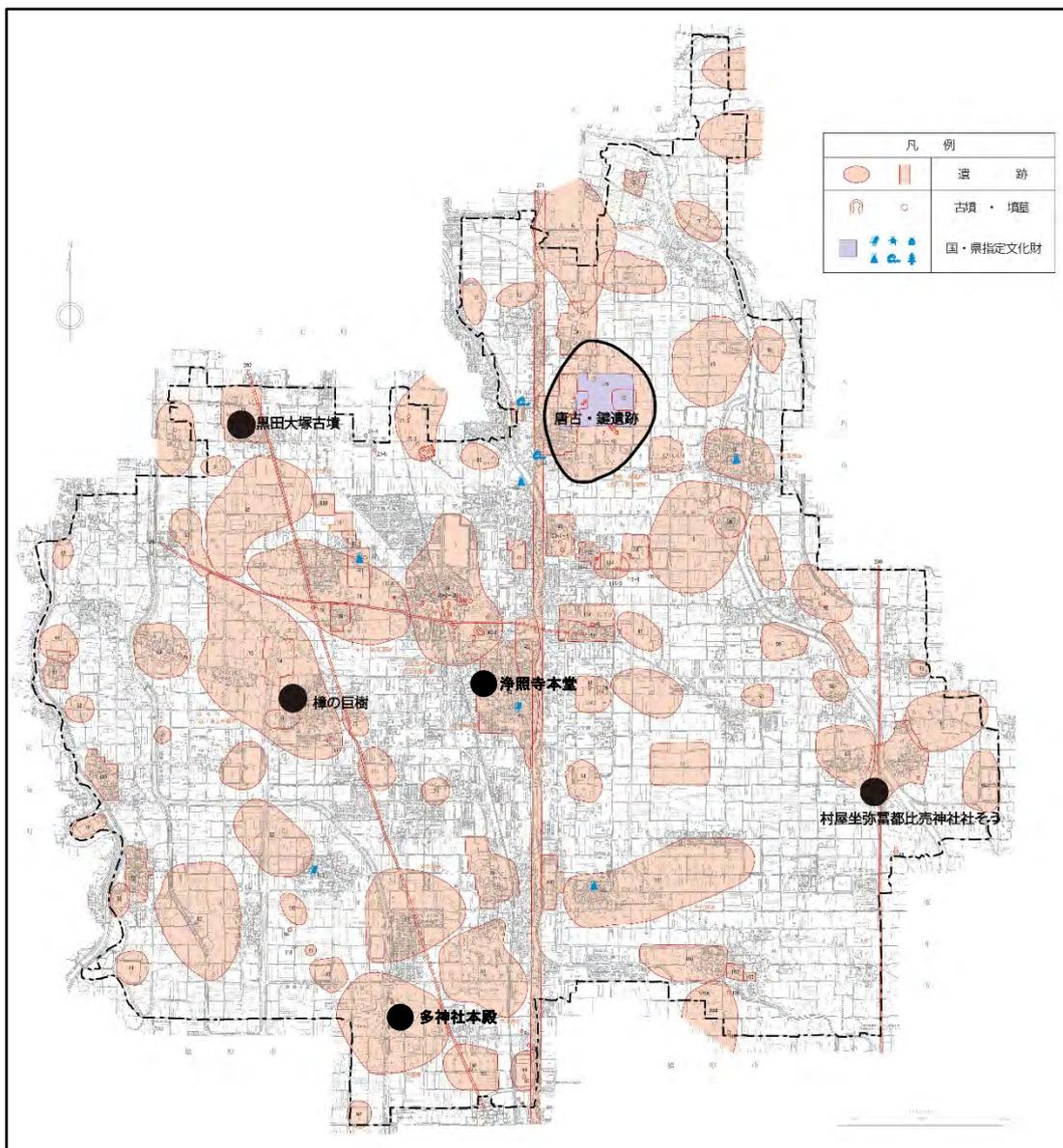
**特性⑥ 歴史ある風土と景観、街並みや遺跡などが多く残されている**

- ・本町には、大和平野を囲む大和青垣と田園からなる歴史ある景観が残されています。
- ・また、本町の中心部の古い建物や街並み、唐古・鍵遺跡をはじめとする史跡、天然記念物などの歴史文化資源が多く残されています。

＜史跡・天然記念物等の指定状況＞

区分		名称	数量
史跡	県指定	黒田大塚古墳	0.3 ha
	国指定	唐古・鍵遺跡	10.2 ha
天然記念物	県指定	樟の巨樹	1 株
		村屋坐弥富都比売神社社そう	—
歴史的建造物	県指定	浄照寺本堂	1 棟
		多神社本殿	4 棟

＜遺跡・文化財の分布図（2016年（平成28年）6月現在）＞



## 5-2. 都市づくりの課題

本町の特性を踏まえると、都市づくりを進める上での課題としては、次のように整理できます。

### (1) 人口・人の動きの特性

特性① 人口減少・少子高齢化が進行している	
現状と問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標年次の2035年（平成47年）には1980年（昭和55年）頃の人口規模となると予想されますが、人口構成は異なり、高齢化率が高まります。特に、町域周辺の集落地での高齢化率が高くなります。</li> <li>・こうした人口減少・少子高齢化は、今後のまちづくりの各分野に大きな影響を及ぼしてくることになります。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の人口減少と高齢化の進行を抑制していくためには、子育て世代など若い世代の定住化の促進が課題となります。</li> <li>・また、増加する高齢者の暮らしの支援も重要となります。</li> </ul>

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	
現状と問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町常住者の2/3は他都市に流出しています。これは、町内に働く場所が少なく他都市に流出せざるを得ない状況があることが要因となっていると考えられます。</li> <li>・この通勤・通学での他都市への流出が、日中のまちなかで活力が感じられない一因ともなっています。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町内への定住を望む若者の新たな就業の場づくりが課題となります。</li> <li>・また、本町の産業と風土に大きな役割を担っている農業も働く場として重要であり、高齢化が進む中で、いかにして若い世代を農業関連産業に取り込んでいくかが課題となります。</li> </ul>

### (2) 地形・土地利用の特性

特性③ 広域的な交通利便性が良いまちである	
現状と問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町は大和平野の中心に位置し、町域内を四方に連絡する交通ネットワークが通り、町内には急行停車駅で鉄道結節点となる田原本駅があり、近隣に高速道路のICもある広域的な交通利便性が良い地域となっています。</li> <li>・しかしながら、利便性の高い広域交通ネットワークをまちづくりに活かしていません。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・急行が停車する鉄道駅（田原本駅と西田原本駅を結ぶ交通結節点でもある）があり、高速道路ICが近く、かつそれらが近接しているという本町の広域交通ネットワークのポテンシャルを、今後のまちづくりにどのように活用していくのが課題となります。</li> </ul>

<b>特性④ 本町は平坦な地形で、市街地が拡大しやすい</b>	
現状と問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町は平坦な地形であり、町内の移動では自転車や徒歩も利用しやすい状況となっています。</li> <li>・平坦な地形であることから、住宅などの建設が行いやすい反面、無秩序な市街地拡大が進行する恐れがあります。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無秩序な市街地拡大は、人口密度の低下を招き行政コストを高めることとなるため、適正な土地利用の誘導により、コンパクトな市街地形成を進めることが課題となります。</li> </ul>

<b>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</b>	
現状と問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町の中心部は、鉄道駅を中心とした歩いて暮らしやすいコンパクトなまちづくりを行いやすい構造となっています。</li> <li>・中心部は、旧来からの寺内町、陣屋町のまちの構造を受け継いでいますが、都市の空洞化が進み、地域の活力が低下しています。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や空き地の利活用を促すとともに、中心市街地としてにぎわいあるまちづくりを進めていくことが課題となります。</li> </ul>

<b>特性⑥ 歴史ある風土と景観、街並みや遺跡などが多く残されている</b>	
現状と問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町には、大和平野を囲む大和青垣と田園からなる歴史ある景観が残されています。また、中心部の古い建物や街並み、唐古・鍵遺跡をはじめとする史跡、天然記念物などの歴史文化資源が多く残されていますが、これらの資源を有効に活用できていません。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町にある歴史文化資源は、本町の歴史文化の深さを表すもので、今後のまちづくりに活用すべき重要な資源となります。このため、これらの歴史文化資源をいかにしてまちづくりに活用していくかが課題となります。</li> </ul>

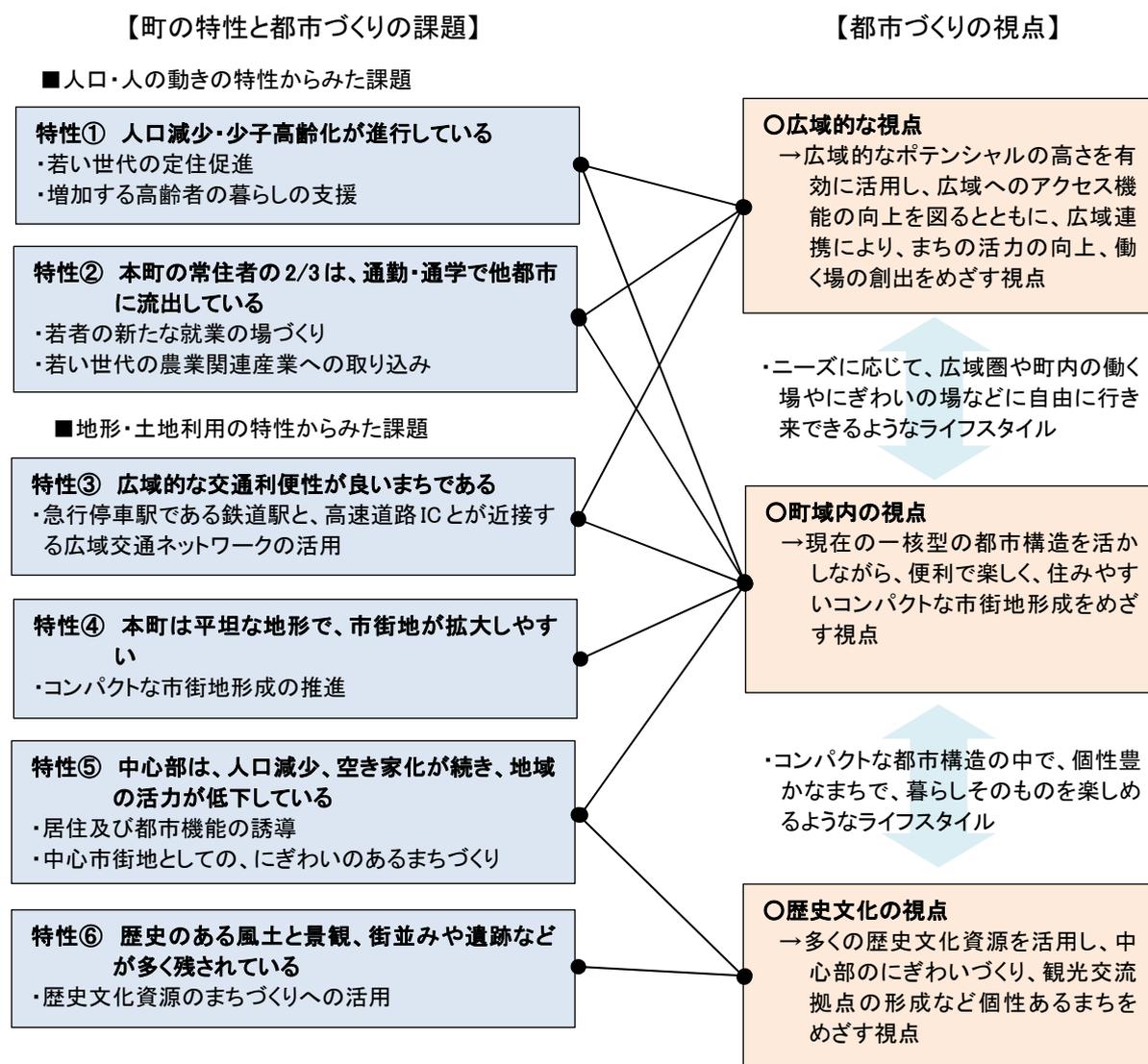
## 第2章 都市づくりの方針

### 1. 都市づくりの視点と基本目標

#### 1-1. 都市づくりの視点

人口減少・少子高齢化の進行、働く場の不足といった課題に対応していくため、次のような視点から、都市づくりを進めていくことが必要となります。

- 広域的な視点
  - ・広域的なポテンシャルの高さを有効に活用し、広域へのアクセス機能の向上を図るとともに、広域連携により、まちの活力の向上、働く場の創出をめざす。
- 町域内の視点
  - ・現在の一核型の都市構造を活かしながら、便利で楽しく、住みやすいコンパクトな市街地形成をめざす。
- 歴史文化の視点
  - ・多くの歴史文化資源を活用し、中心部のにぎわいづくり、観光交流拠点の形成など個性あるまちをめざす。



## 1-2. 都市づくりの基本目標

### (1) まちの将来像

まちの将来像については、上位計画である「田原本町第4次総合計画」の将来像を、本都市計画マスタープランにおける将来像とします。

#### 【まちの将来像】

**子どもから高齢者まで 誰もがいきいきとした  
暮らしを楽しむまち たわらもと**

### (2) 都市づくりの基本目標

まちの将来像の実現に向けて、都市づくりの基本目標を次のように設定します。

まちの将来像	子どもから高齢者まで 誰もがいきいきとした 暮らしを楽しむまち たわらもと
--------	--



まちの将来像 の捉え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆「子どもから高齢者まで」 →多世代が安心して暮らせる住環境の確保、都市機能の充実</li> <li>◆「誰もがいきいきとした」 →働く場の確保、にぎわいと活気のある拠点の形成</li> <li>◆「暮らしを楽しむ」 →まちの歴史文化資源を活かしたまちづくり</li> </ul>
----------------	---



#### 都市づくりの視点

○広域的な視点	基本目標 1 ・広域へのアクセス機能の活用により、まちの活力を高め、働く場の創出を行う
○町域内の視点	基本目標 2 ・コンパクトなまちの特性を活かし、便利で楽しく住みやすいまちづくりを行う
○歴史文化の視点	基本目標 3 ・歴史文化資源を活かした、個性豊かなまちをめざし、まちのアイデンティティを高める

## 2. 都市づくりの基本方針

まちの将来像「子どもから高齢者まで 誰もがいきいきとした暮らしを楽しむまち たわらもと」の実現に向けた基本目標を踏まえた都市づくりの基本方針を、本町の現状と課題を踏まえ、次のように定めます。

### <都市づくりの基本方針>

基本目標	基本方針
<p>&lt;基本目標1&gt; 広域へのアクセス機能の活用により、まちの活力を高め、働く場の創出を行う</p>	<p>◆地域の特性を活かした道路整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域交通網である京奈和自動車道を活かすため、ICへアクセスする道路をはじめ、町の発展に寄与する道路の整備を推進します。</li> </ul>
	<p>◆IC周辺の整備推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・IC付近の特性を活かした都市機能を集積し、商・工・流通業の活性化を図り、働く場を創出します。</li> </ul>
<p>&lt;基本目標2&gt; コンパクトなまちの特性を活かし、便利で楽しく住みやすいまちづくりを行う</p>	<p>◆計画的な土地利用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・田原本駅周辺の中心市街地から周辺に住居系の市街地、その外側に田園地帯が広がるコンパクトな都市構造を基本として、計画的な土地利用を進めます。</li> </ul>
	<p>◆魅力ある田原本駅周辺のまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町の玄関口である田原本駅周辺では、コンパクトなまちの核にふさわしい、にぎわいと活気のある魅力的な駅周辺整備を促進します。</li> </ul>
	<p>◆居住環境の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少、少子高齢化に対応した暮らしやすく、持続可能な地域づくりに向けた取り組みを進めていきます。</li> </ul>
	<p>◆交通ネットワークの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民が快適に町内外の移動ができるように、機能的な道路交通網の形成を図ります。</li> </ul>
	<p>◆住民活動の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の住民が主体となって行うまちづくりを支援します。</li> </ul>
	<p>◆都市防災の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・突然かつ大規模な災害の発生に対し、地域の結びつきを強め、日常的な備えがなされるように、住民や関係機関と連携し、防災体制を強化します。</li> </ul>
<p>&lt;基本目標3&gt; 歴史文化資源を活かした、個性豊かなまちをめざし、まちのアイデンティティを高める</p>	<p>◆歴史文化的な風土・景観の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古より今日に至る魅力ある歴史・文化的な風土・景観の継承に努めます。</li> </ul>
	<p>◆歴史文化資源の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の活性化に向け、歴史文化資源の施設間連携や近隣市町村と連携したイベントの実施、PRなどにより、本町の魅力向上を図ります。</li> </ul>

### 3. 将来都市フレーム

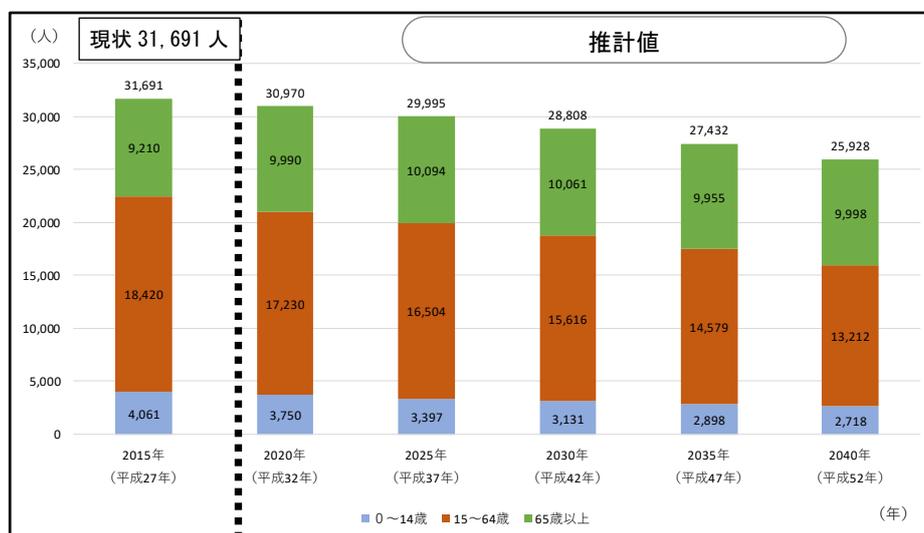
本都市計画マスタープランにおける人口フレームは、国立社会保障・人口問題研究所での推計値を踏まえ、目標年次である2028年(平成40年)では、29,000人とします。

また、概ね20年後の2035年(平成47年)では、27,500人とします。

<人口フレーム>

年次	人口
2015年 (平成27年)	31,691人
<b>2028年 (平成40年)</b>	<b>29,000人</b>
2035年 (平成47年)	27,500人

<総人口の推移(実績、推計値)>



資料：国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）3月）

### 4. 広域とのアクセス強化

#### (1) 広域ネットワークの強化

本町の広域的なアクセス機能の良さを活かすには、整備が進む京奈和自動車道を有効に活用することが必要です。このため、三宅IC及び今後整備される(仮称)田原本ICに至るアクセス道路の整備を進めます。

#### (2) 交通結節拠点における都市機能の充実

京奈和自動車道(仮称)田原本IC付近は、特に広域圏へのアクセスに優れた地区です。この特性を活かして、都市計画の運用により、商工業機能の集積を行い、産業の活性化や雇用の場の創出を図ります。

## 第3章 都市づくりの将来像

### 1. 将来都市構造

#### 1-1. めざすべきまちの骨格

##### (1) 地域の空間構成

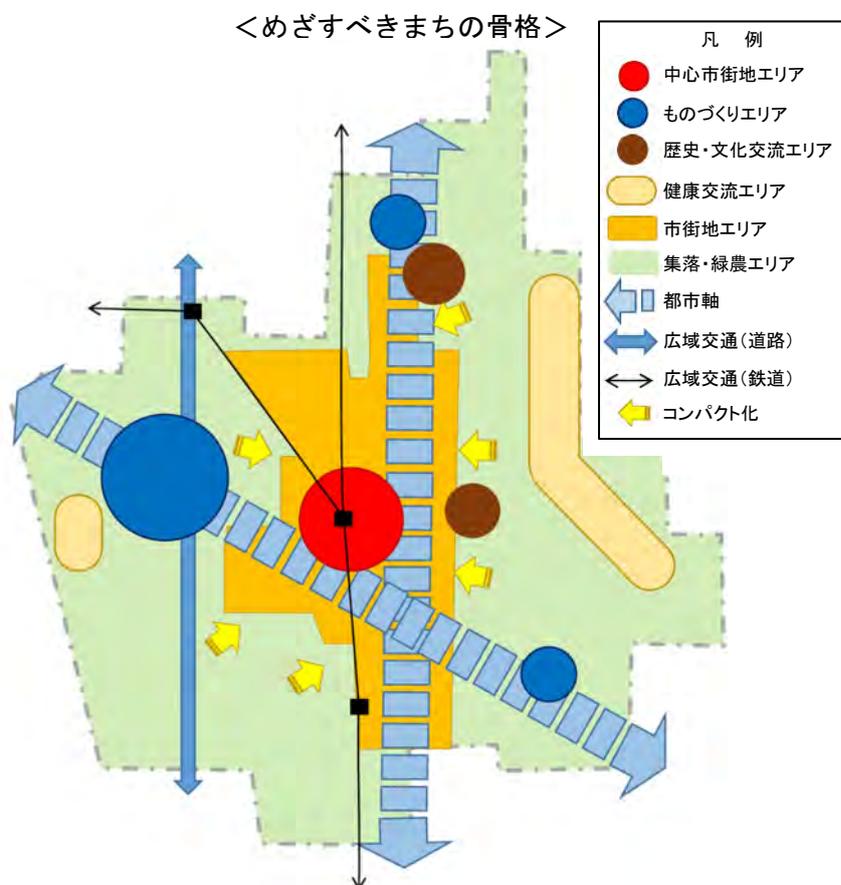
本町の地域空間を概観すると、町域の中央に中心的機能が集積し、その周辺に住居系市街地が広がり、さらにその外側に集落と農地からなる田園地帯が広がる「一核型の地域構造」となっています。

これらの空間を道路と鉄道からなる南北軸と、北西から南東に向かう斜めの軸の2本が地域の主軸となっています。

##### (2) めざすべきまちの骨格

都市整備の動向をみると、南北軸北側の唐古・鍵地区には、新たな歴史文化を発信する交流機能が整備されています。また、斜めの軸の(仮称)田原本IC付近には、新たな産業系の都市機能が集積してきています。

本町の特徴となっている「一核型の地域構造」と唐古・鍵地区、(仮称)田原本IC付近における新たな拠点づくりを踏まえ、本町のめざすべきまちの骨格を次のように設定します。



★中心拠点と新たな2つの拠点及び2本の都市軸周辺に市街地が集約し、市街地の周辺に集落と農地からなる田園地帯が広がるコンパクトなまち。

## 1-2. 将来都市構造

本町の将来都市構造は、「田原本町第4次総合計画」では、中心市街地エリア、ものづくりエリア、歴史・文化交流エリア、健康交流エリアの4つの都市拠点を南北軸と、北西-南東軸2本の都市軸で連絡し、市街地エリア、集落・緑農エリアのゾーンにより、都市構造を形成していくこととしています。

将来都市構造の形成に向けた基本的な考え方を下表に示します。

### ＜将来都市構造の形成に向けた基本的な考え方＞

分類	区分	整備の方針
拠点	中心市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町の中心核として商業機能などの充実</li> <li>・交通利便性の強化</li> <li>・市街地再開発事業などによるにぎわい創出・住環境整備</li> </ul>
	ものづくりエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的なアクセス利便性を活かした商・工・流通系の都市機能の集積</li> <li>・周辺の緑農環境との共生</li> </ul>
	歴史・文化交流エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・唐古・鍵遺跡史跡公園、道の駅などの観光交流機能の活用と相互連携による機能の強化</li> </ul>
	健康交流エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・しきのみちはせがわ展望公園、やすらぎ公園や健康・スポーツ拠点の中央体育館・健民運動場などの人が集まる空間の活用による交流促進</li> </ul>
都市軸	南北軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京奈和自動車道との役割分担による広域圏との交流強化</li> <li>・都市軸沿道での商業系機能、事務所などの業務機能の充実</li> </ul>
	北西 - 南東軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京奈和自動車道（仮称）田原本ICへのアクセス機能の強化</li> </ul>
ゾーン	市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活基盤の維持</li> <li>・地域活動の支援</li> </ul>
	集落・緑農エリア (自然共生と地域活力の向上をめざすゾーン)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営農環境の充実</li> <li>・条里制田園景観の保全</li> </ul>

## 第4章 都市づくりの整備方針

---

### 1. 将来土地利用

#### 1-1. 基本的な考え方

今後の土地利用にあたっては、計画的な都市機能の誘導を図り、近鉄田原本駅を中心とする市街地への人口の集中を図るとともに、町域全体としてバランスが取れたコンパクトなまちの形成をめざし、人口減少、少子高齢化に対応した暮らしやすいまちの形成を図ります。

#### 1-2. 土地利用の方針

##### ①中心市街地エリア

田原本駅周辺において本町の中心核にふさわしい商業機能、医療、福祉機能の充実を図ります。

また近隣都市へのアクセス拠点として交通便利性の強化を図るとともに、市街地再開発事業などによりにぎわい創出や住環境の整備をめざします。

##### ②国道24号・県道桜井田原本王寺線沿道エリア

自動車交通の利便性を活かして、道路沿道型の店舗や生活サービス施設など商業系機能、事務所などの業務機能の充実を図ります。

##### ③ものづくりエリア

(仮称)田原本IC周辺及び京奈和自動車道の沿道から概ね500m以内の区域においては、広域的なアクセス性に優れた立地特性を活かし、周辺の緑農環境と共生しながら、職住近接型の商・工・流通系の都市機能の集積を図ります。その他のものづくりエリアにおいても、商・工・流通系機能の土地利用を図ります。

##### ④歴史・文化交流エリア

唐古・鍵遺跡史跡公園や青垣生涯学習センター（唐古・鍵考古学ミュージアム）などを拠点に、住民や来訪者が唐古・鍵遺跡をはじめとする本町の歴史・文化を知ることができる場としての充実を図ります。

##### ⑤健康交流エリア

しきのみちはせがわ展望公園、やすらぎ公園や、中央体育館・健民運動場、やすらぎ体育館、老人福祉センターなどの健康・スポーツ拠点が集積する地区を住民の健康づくりに寄与する健康交流エリアとして活用します。

##### ⑥市街地エリア

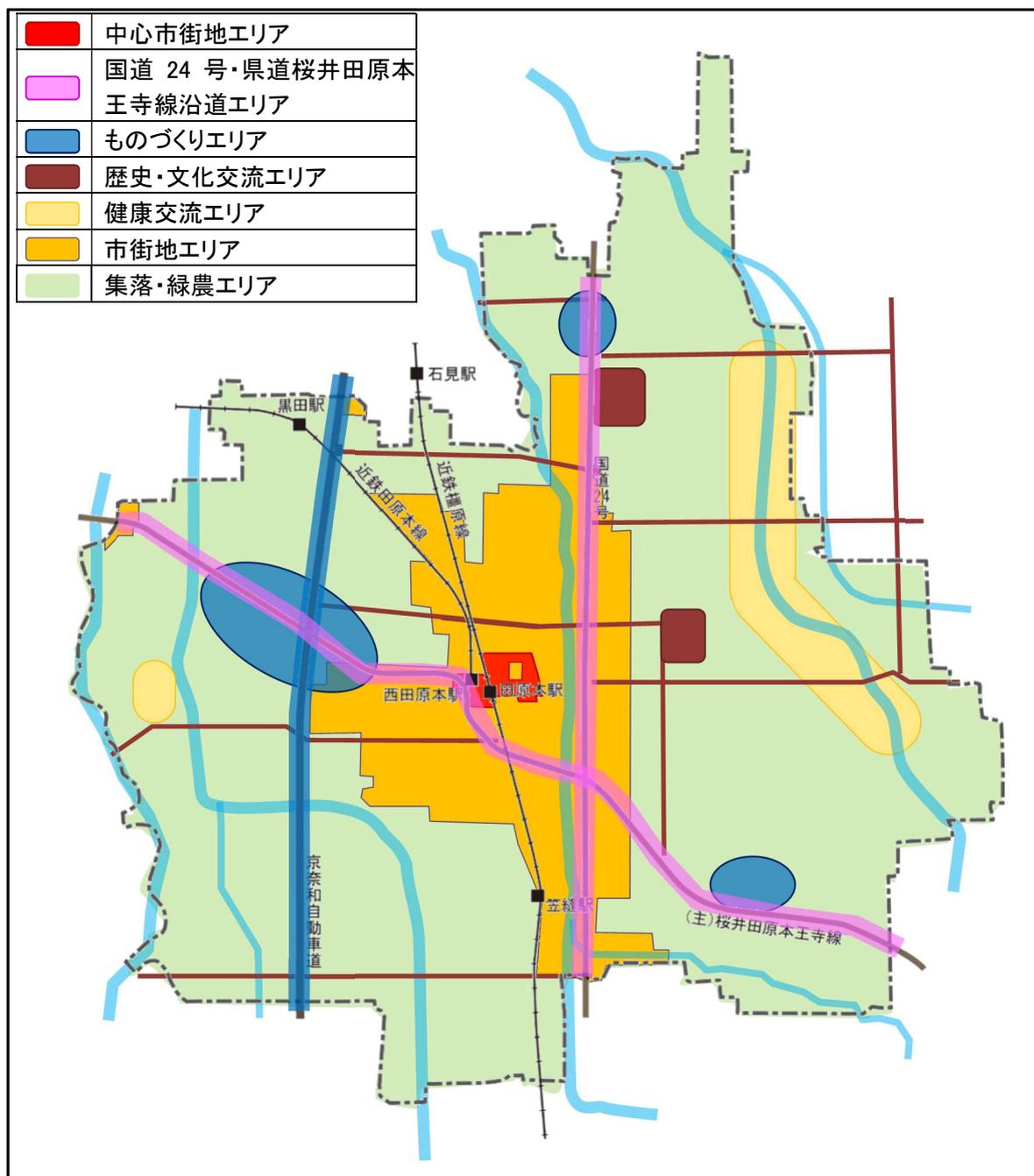
現状の生活基盤を維持しながら、地域活動の支援など地域での暮らしを支える取り組みを進めます。

なお、若い世代の居住を誘導するための制度の導入や、空き家などの既存住宅ストック、未利用地の活用を図ります。

### ⑦集落・緑農エリア

市街地を取り囲む集落・緑農エリアでは、現在の営農環境の維持に努めるとともに、集落内における既存住宅の建替えや、未利用地の活用を促し、持続可能な地域づくりを図ります。

<将来土地利用図>



## 2. 道路・交通

### 2-1. 基本的な考え方

#### (1) 体系的な道路ネットワークの形成

京阪神や中京圏に連絡する広域交通網である京奈和自動車道を活かし、住民の利便性向上と町の発展に寄与する幹線道路や、住民の生活に密接に関わる生活道路の整備を体系的に推進し、機能的な道路ネットワークの形成をめざします。

#### (2) 交通環境の充実

住民が快適に町内外の移動ができるように、交通環境の充実をめざします。

### 2-2. 道路・交通の整備方針

#### (1) 道路の整備方針

町の道路網は、南北に通る広域幹線道路である国道に県道などの幹線道路が接続する構成であり、それらに接続する生活道路は線形や接続の連続性や幅員が不十分になっています。

このため、現状の通行形態及び将来の構想の検証を行い、重要性和優先度などを考慮し、地域の特徴を活かした道路整備を推進します。また、連続性や平坦性に配慮した歩道空間の確保など、歩行者や自転車に配慮した道路整備を検討していきます。

町中心部では、「歩いて暮らせるコンパクトなまち」をコンセプトに、歩行者が安心して通行できる道路環境の検討を進め、必要に応じて、都市計画道路を含む道路のあり方の見直しを行います。

◇京奈和自動車道全線整備促進の働きかけ

◇町の中心部における道路利用のあり方の再構築

- ・社会情勢やまちづくりのコンセプトに合わない長期未着手の都市計画道路の見直し
- ・交通規制の見直し・検討（例：一方通行規制など）とそれに伴う部分的な道路整備
- ・歩行者の安全性確保を目的とした見通しの悪い交差点などの改良整備
- ・田原本町移動等円滑化基本方針及びバリアフリー基本構想に基づく田原本駅周辺の面的なバリアフリー化の推進

◇都市計画道路王寺田原本桜井線の拡幅整備の働きかけ

- ・国道 24 号～京奈和自動車道間の市街地幹線としての整備  
（都市計画道路未整備区間の拡幅整備、景観整備、バリアフリー化、交差点付近の改良（例：三笠・幸町・保津交差点））
- ・（仮称）田原本 I C 付近のものづくりエリアの区間の整備  
（都市計画道路未整備区間の拡幅整備、交差点整備（現在の十六面北交差点など））

◇（仮）西部幹線の整備の働きかけ

- ・県道田原本広陵線の線形・狭幅員の改善による西部地区の道路基盤整備、広陵町など西側の都市との連絡機能の強化（三笠交差点～薬王寺交差点間の両側歩道設置など、県道

田原本広陵線のバイパス機能の整備)

◇(仮)北部幹線(唐古西代線)

- ・京奈和自動車道三河交差点と、国道24号唐古交差点を結ぶ幹線道路の整備

◇(仮)東西都市軸幹線の整備

- ・青垣生涯学習センターから役場前を通り、宮古池の南辺を経て京奈和自動車道へ至る幹線道路の整備

◇十六面・西竹田地区内道路の整備

- ・十六面・西竹田地区での企業立地を促進するための道路整備

## (2) 公共交通の整備方針

### ①駅前広場のターミナル機能の拡充

田原本駅と西田原本駅間に立地する駅前広場は、鉄道・タクシーなどを繋ぐ交通結節点となっています。また、駅前広場と高速道路ICが近いことから、本町は周辺市町の交通拠点となる潜在能力を有しています。

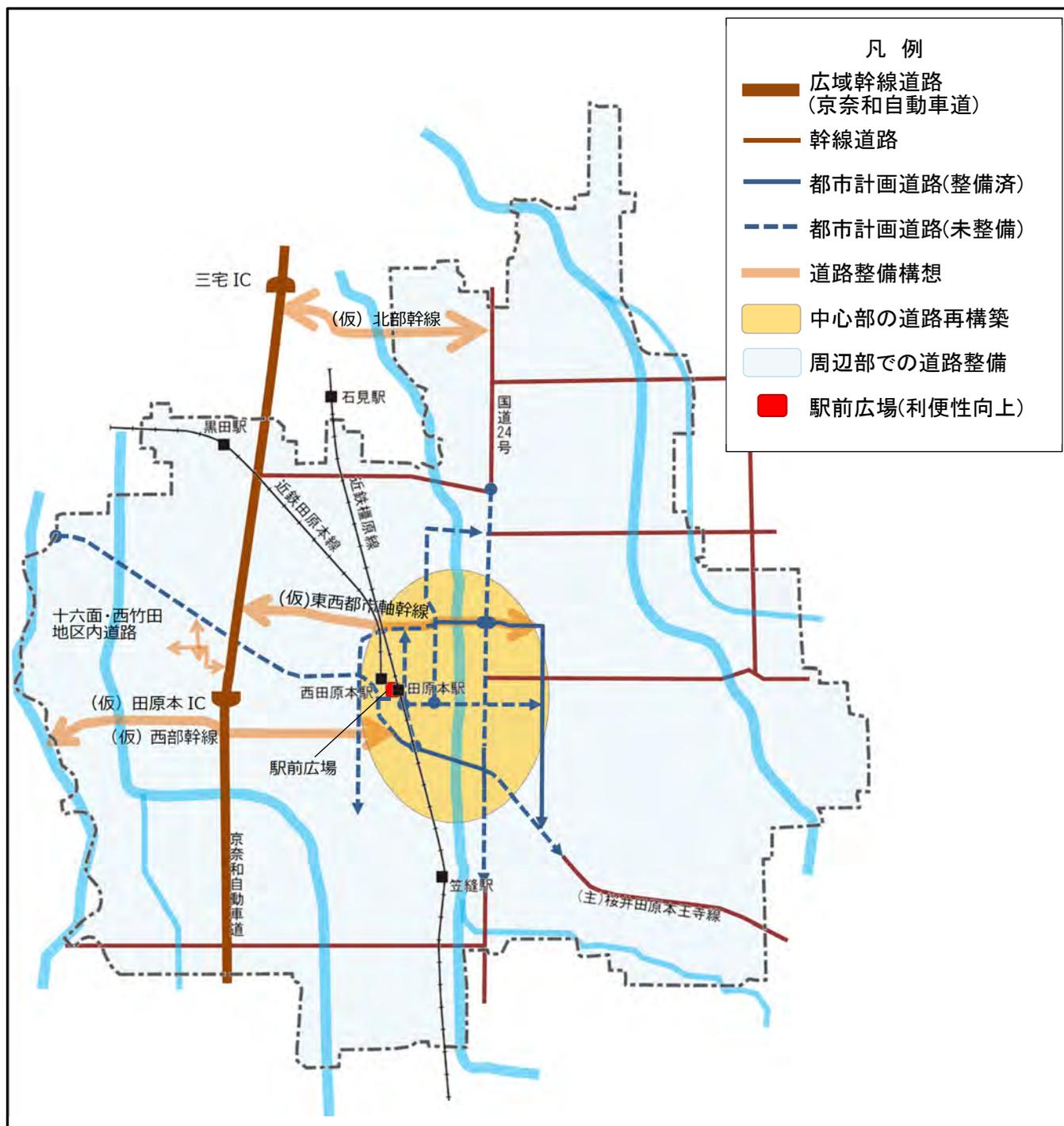
この交通結節点としての機能を活かしていくため、公営の駐車場整備を行うなど、利便性の向上を図ります。

### ②公共交通網の整備(移動手段に制約のある人の交通環境整備)

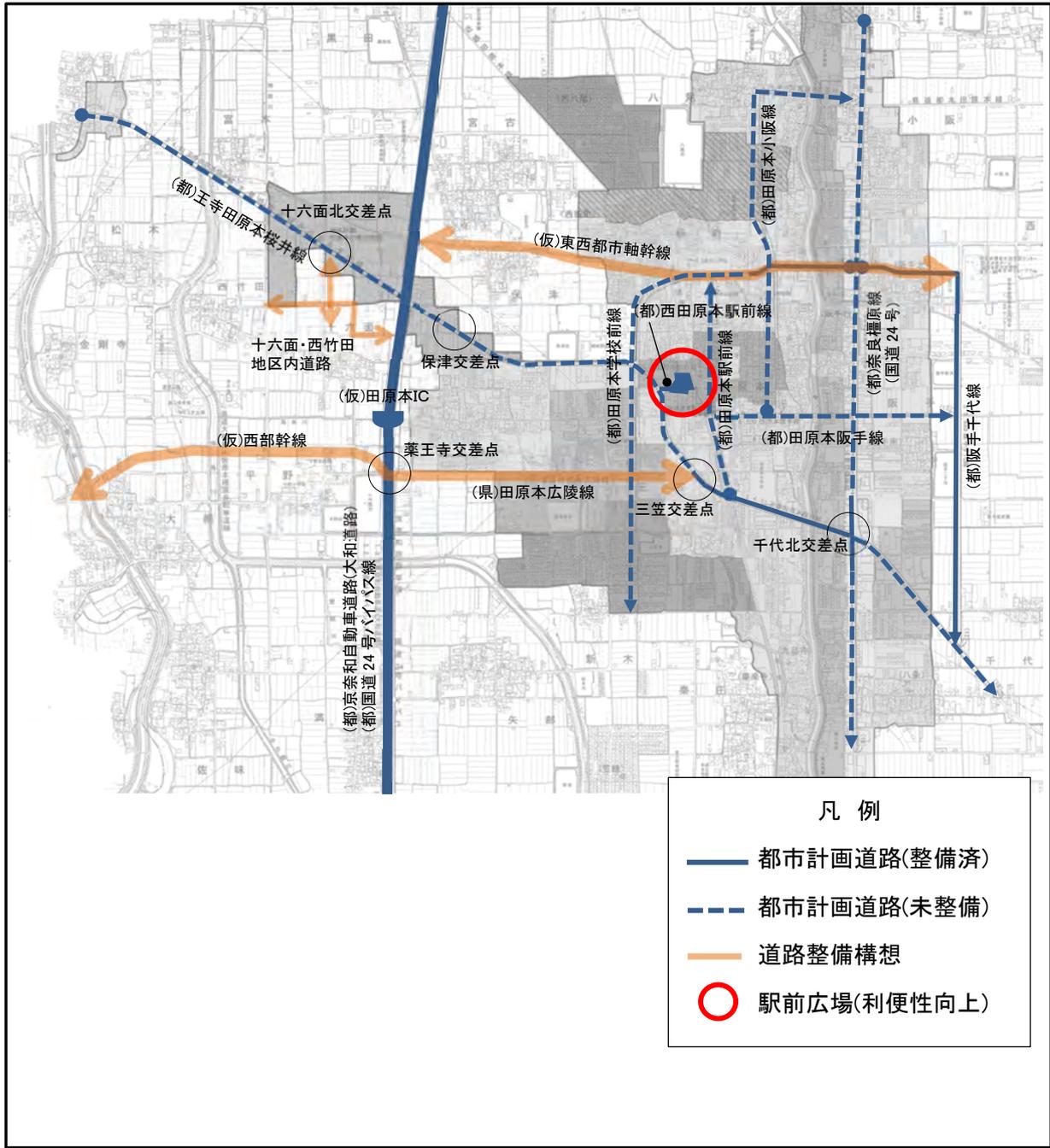
本町の公共交通として、近鉄田原本線、橿原線が、大阪、京都、奈良市内に連絡しています。一方で公共バスが運行していないことから、町内の移動が不便な状況にあります。

このような状況を踏まえ、移動手段に制約のある人が買い物・通院といった外出が快適にできるよう、タクシー初乗り料金の助成事業を実施しています。今後、利用状況に応じて、継続的に見直しを行っていきます。

<道路・交通の整備方針図>



<道路・交通の整備方針図（拡大図）>



### 3. 公園・緑地

#### 3-1. 基本的な考え方

誰もが憩い、やすらぎ、遊べる空間として、安心・安全に住民に親しまれる公園・緑地の整備及び適切な維持管理を進めます。

#### 3-2. 公園・緑地の整備方針

##### ①都市公園の整備方針

町内には81箇所の都市公園があり、これまで定期的な維持補修を進めてきました。

しかし、整備から20年以上が経過するものが多く、老朽化が進行していることに加え、洋式トイレや授乳室が整備されていないなど社会ニーズに合わないものもあり、利用者の減少が顕著となっています。

このことから、これらの都市公園の改修を行い安心・安全に利用できる公園として整備し、利用の増進を図ります。また地域防災の目的から防災機能を備えた新たな公園の整備を進めます。

◇しきのみちはせがわ展望公園の整備

・道の駅レスティ唐古・鍵や唐古・鍵遺跡史跡公園、中央体育館などのスポーツ施設と連携した整備により、町東地域全体の活性化を図ります。

◇(仮称)西竹田防災公園の整備

・清掃工場の跡地を活用し、資材の備蓄機能や物資の輸送拠点機能を備えた防災拠点となる公園の整備を行います。また、老人福祉センターなどの周辺施設との連携を図ります。

◇(仮称)寺川東地区雨水調整池公園の整備

・寺川東地区における内水被害を軽減するために整備を行う雨水調整池の土地を有効活用し、都市公園を整備します。

##### ②都市公園の維持管理

公園施設及び遊具などについて、「田原本町公共施設等総合管理計画」により、定期的に補修、新設、撤去を行い、利用者にとって快い憩いの場の提供を図ります。また、アドプト・プログラムなど、住民や団体・事業者などが自主的に進める管理活動を支援します。加えて、田原本駅周辺では田原本町移動等円滑化基本方針及びバリアフリー基本構想に基づき引き続きバリアフリー化された設備等の維持管理等を行っていきます。

##### ③緑地などの整備・保全方針

本町の緑地形成の要素としては、条里制の田園の緑、主要公園の緑、主要社寺の緑、ため池や河川の水と緑、道路などの緑があげられます。

これらの緑地や水辺空間の整備・保全にあたっては、それぞれの緑地・水辺空間の特性を踏まえ、農業、治水機能との調整や歴史文化的な景観形成との連動、空き地などの活用による緑地確保なども進めます。

＜緑地などの整備・保全方針＞

分類	緑地などの種類	整備・保全方針
面的な緑	田園の緑	・本町の緑地の基本要素として、適切な都市計画の運用により保全に努める。
	市街地内の緑	・アドプト・プログラムなど住民や団体・事業者などが自主的に進める管理活動の支援により、整備・保全に努める。
拠点的な緑	主要公園の緑	・都市公園の適切な維持管理により、整備・保全に努める。
	主要社寺の緑	・歴史文化的景観としての継承と保全に努める。
	ため池の水と緑	・ため池は、農業水利機能としての保全に努める。

＜公園・緑地の整備方針図＞



## 4. 上下水道・その他施設

### 4-1. 基本的な考え方

#### (1) 上下水道

上水道については、安心・安全な水道水の安定供給に向け、災害などの緊急時にも迅速に対応できる水道施設の維持管理を行うとともに、経営の安定化と業務の効率化を進めます。

公共下水道については、良好な水環境を保全し、快適な生活環境を保つため、計画的な経営基盤の強化と財政マネジメントの向上などを図り、計画的かつ効率的に下水道施設を整備・管理することで、安定した下水道事業の経営を行います。

#### (2) その他施設

本町が保有する建築物などの公共施設については、「田原本町公共施設等総合管理計画」に基づき、適切な維持・管理・運営を図ります。

### 4-2. 上下水道・その他施設の整備方針

#### (1) 上下水道の整備方針

##### ①安心・安全な水道水の安定供給

2018年（平成30年）3月に自己水を廃止し、県営水道への受水転換を行いました。今後さらに経営統合に向けての水道事業の広域化を推進します。

また、災害時などにおける安定した給水体制の確立をめざし、応急給水・応急復旧用資機材の確保や近隣市町村との応援体制の充実などに取り組みます。

##### ②持続的な污水处理システムの構築

日本全体で高度成長期に集中的に整備された社会インフラが、今後一斉に老朽化することが見込まれており、その対応が大きな課題となっています。

下水道施設においても、老朽化対策に要する費用の増大に伴い、建設から維持管理へ事業費を移行させる必要があります。

このため、地域特性、人口減少などの社会情勢の変化を考慮し、効率的かつ適正な処理区域の設定及び整備・運営管理手法の選定を行い、事業を計画的に推進します。

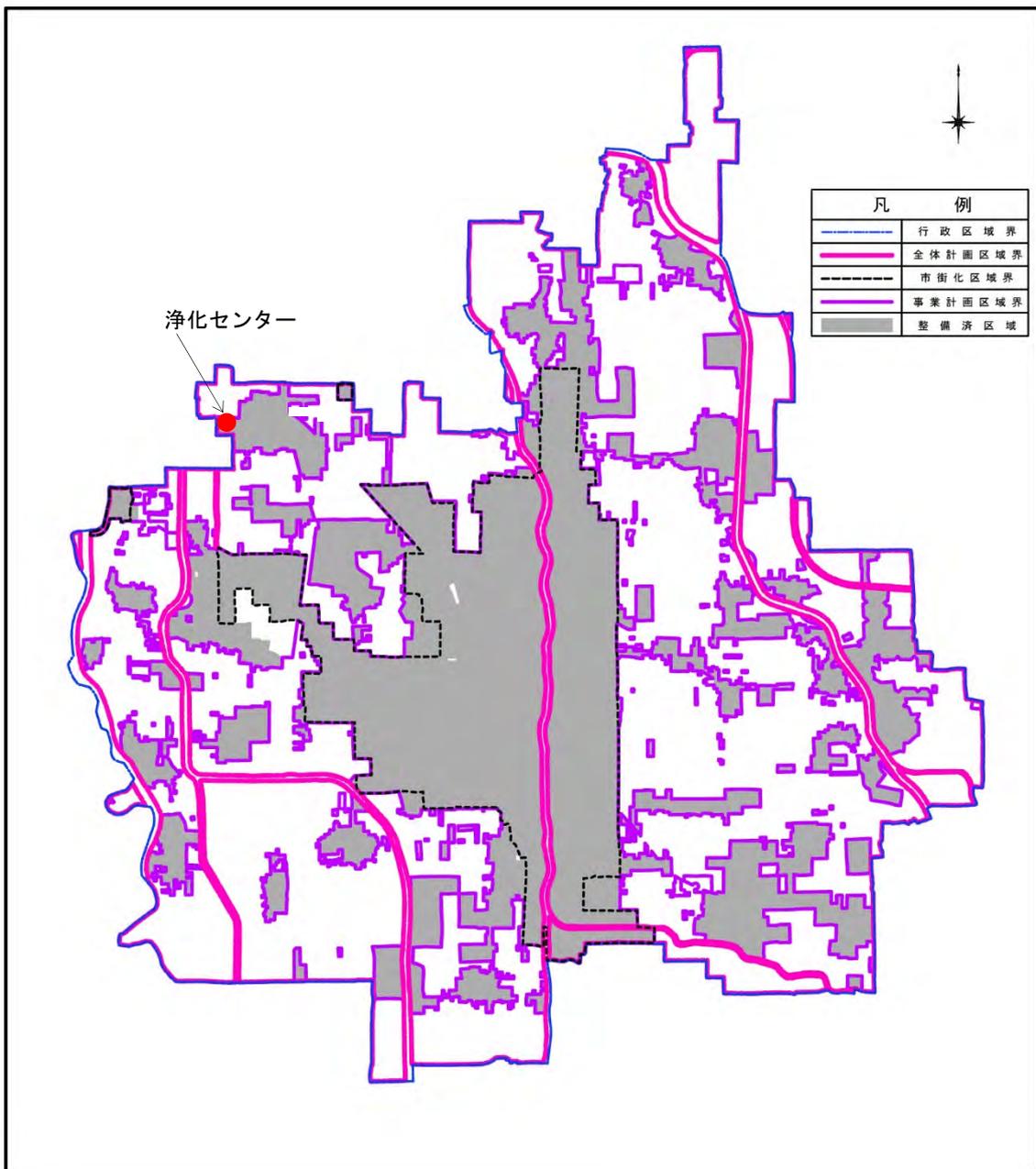
また、持続可能な下水道事業の実施を図るため、町全体の下水道施設の状態を点検・調査などによって客観的に把握・評価し、施設の状態を予測しながら維持管理、改築・修繕を一体的に捉え、「田原本町ストックマネジメント計画」に基づいて計画的かつ効率的な管理を行います。

## (2) その他施設の整備方針

本町が保有する建築物などの公共施設については、「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。具体的には、日常的かつ定期的な維持管理活動を行いながら、耐震化や長寿命化を実施し、PDC Aサイクルによる進捗管理を行います。

また、浄化センターについては、下水道の普及による処理量の減少や施設の老朽化といった状況を踏まえ、施設の存続や代替手段などについて検討を行います。

<下水道、その他の施設の整備方針図>



## 5. 都市防災

### 5-1. 基本的な考え方

予期せぬ災害に対して、地域の結びつきを強め、災害への備えが日常的になされるように、住民や関係機関と連携して防災体制を強化するとともに、雨水被害対策の推進、耐震化対策などの充実を図ります。

### 5-2. 都市防災の対応方針

#### (1) 防災体制の強化

防災体制の強化を図るため、災害の特性に応じたハザードマップや各種手段を活用した避難情報などを提供し、住民の皆様に安心感を付与します。あわせて、指定避難所を拠点として、地域の公民館などを一時避難場所と位置づけ、機能の充実を図ります。

また、災害発生時に迅速な応急活動ができるように地域の連携を強め、自助・共助・公助による防災・減災のまちづくりを推進します。

#### (2) 河川整備、雨水被害対策の推進

ため池や水田などを利用した貯水や水路などの管理強化を進めます。

また、内水被害が発生しやすい地区における被害軽減のために雨水調整池等の整備を行います。

#### <主な雨水被害対策>

治水対策	対策の内容
①内水排除	・水路・準用河川などの管理強化、維持管理、雨水調節池の整備
②バックウォーター対策※	・県や周辺市町など関係機関との連携による対策の強化
③土地利用対策	・遊水機能をもつ農地の保全や雨水貯留浸透施設、排水施設などの整備 ・農業用ため池を活用した洪水調整機能の強化

※バックウォーター：降雨で増水した河川の水が流入しないよう上流の支流でせき止めたとき、地区の水も河川への排水が不能になることから、徐々に地区の水位が上昇していく現象。

### (3) 耐震化対策などの充実

「国土強靱化アクションプラン」や「奈良県耐震改修促進計画」に準じて「田原本町耐震改修促進計画」を策定し、その計画に基づき支援などを行います。

#### ◇耐震診断・耐震改修を促進する支援策

- ・耐震化の障害となっている経済的な負担を軽減するために、木造住宅の無料耐震診断や木造住宅の耐震改修工事費補助などを行います。

#### ◇普及啓発事業の取り組み

- ・「防災意識の向上」、「耐震化に関する正しい知識や必要性の周知」などを目的として、指定道路沿線周辺の住宅・建築物の所有者を中心とした普及啓発に取り組み、町民の行動の変化に繋がります。

#### ◇「生命を守る」ことに主眼を置いた取り組み

- ・部分的な耐震改修や、家具の転倒防止等の比較的安価な方法の紹介を行うとともに、補助制度創設について検討を行います。

#### ◇高齢者等を意識した取り組み手法の検討

- ・旧耐震基準住宅の主な所有者である高齢者や、災害時にスムーズな避難が難しいことが想定される障害者を対象とした取り組みについて検討します。

## 6. 都市景観

### 6-1. 基本的な考え方

本町の景観の特質は、遠景に大和青垣を四方に望み、古代から中世にかけて整備された条里制で区画された田園が広がるとともに、江戸時代に築かれた陣屋とこれを縦断する中街道に沿って発達した商業による町屋の景観など、人々の生活や風土が歴史的に積み上げられて形成された文化的景観にあります。

この特質を踏まえて、良好な都市景観の保全と活用を図ります。

### 6-2. 都市景観の整備方針

#### (1) 都市景観の整備方針

特に景観への配慮を行うため、次のエリアを設定します。

##### ①中心市街地エリア

住民との協働によるまちづくりを進め、本町の玄関口としてにぎわいある景観形成に努めます。

##### ②国道 24 号・県道桜井田原本王寺線沿道エリア

商業・業務機能が立ち並ぶ幹線道路沿道では、屋外広告物の適正な設置指導などを行い、道路景観の向上に努めます。

##### ③ものづくりエリア

今後新たな産業の誘導を図るものづくりエリアにおいては、都市計画の運用により緑化を図るなど、周辺景観との調和に配慮した景観の形成に努めます。

##### ④歴史・文化交流（唐古・鍵遺跡）エリア

唐古・鍵遺跡保存管理計画や公園周辺の植栽計画に基づき、唐古・鍵遺跡とその周辺の田園景観保全に努めます。

##### ⑤集落・緑農エリア

田園内の既存集落については、周辺農地と調和した集落景観の形成に努めます。

#### (2) 景観整備実現の方針

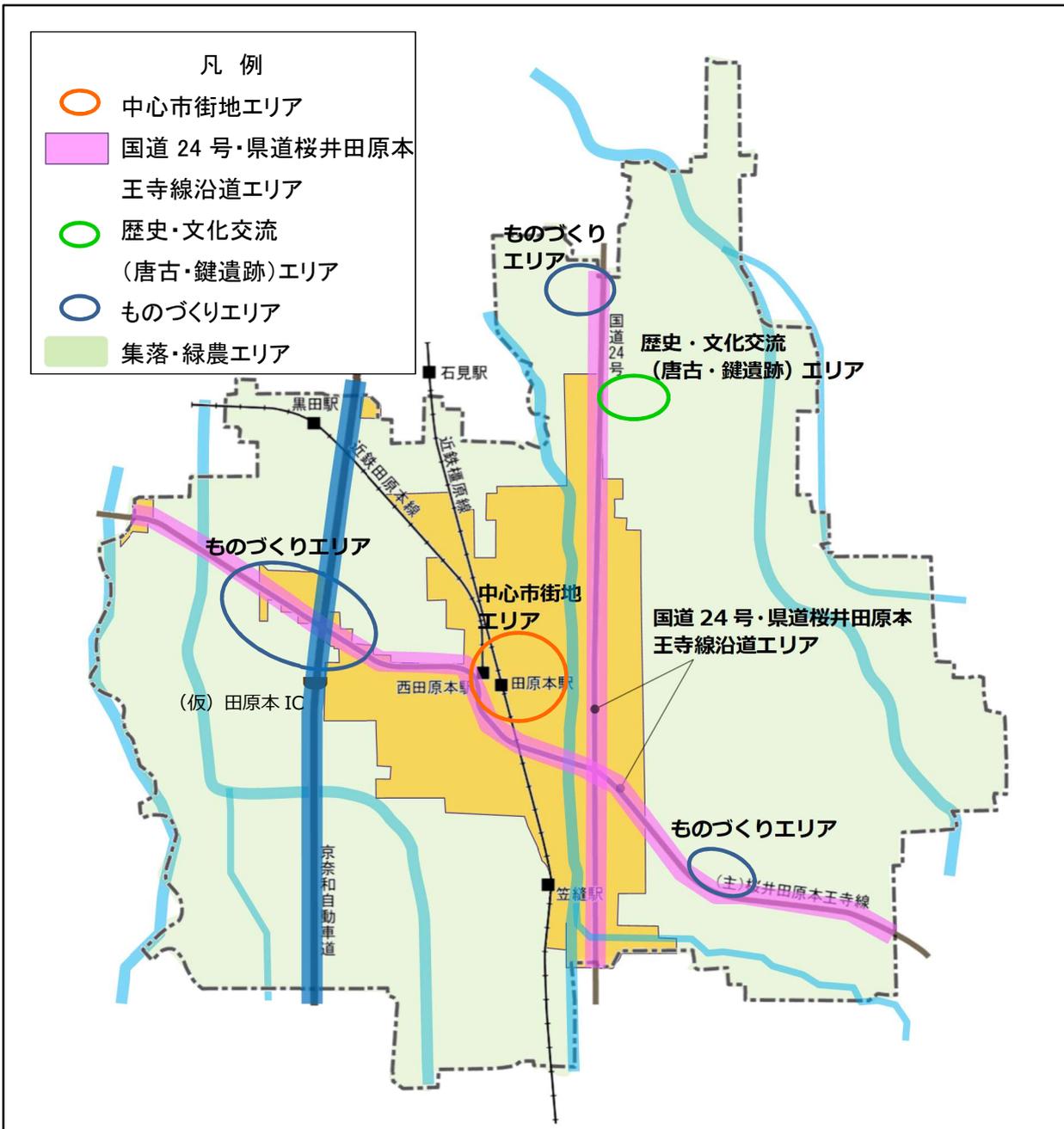
##### ①屋外広告の規制・誘導

奈良県屋外広告物条例に基づき、引き続き屋外広告物の大きさや色合いを統一感のあるものとするほか、不法屋外広告物を除去するなど、秩序ある屋外広告物の誘導を図ります。

##### ②住民参加による景観づくりの促進

住民への啓発や、勉強会の開催、アドプト制度の導入など、住民の主体的な参加による美しい景観づくりに向けた取り組みについて検討します。

<都市景観の整備方針図>



## 7. 都市づくりの重点施策

### 7-1. 重点施策地区の設定

今後の集約的な都市構造への転換を踏まえ、重点的に都市づくりを進めていく地区として、本町のコンパクトなまちの核となる田原本駅周辺地区と、(仮称)田原本IC付近の立地特性を活かした都市機能の集積を図る2つの地区を設定します。

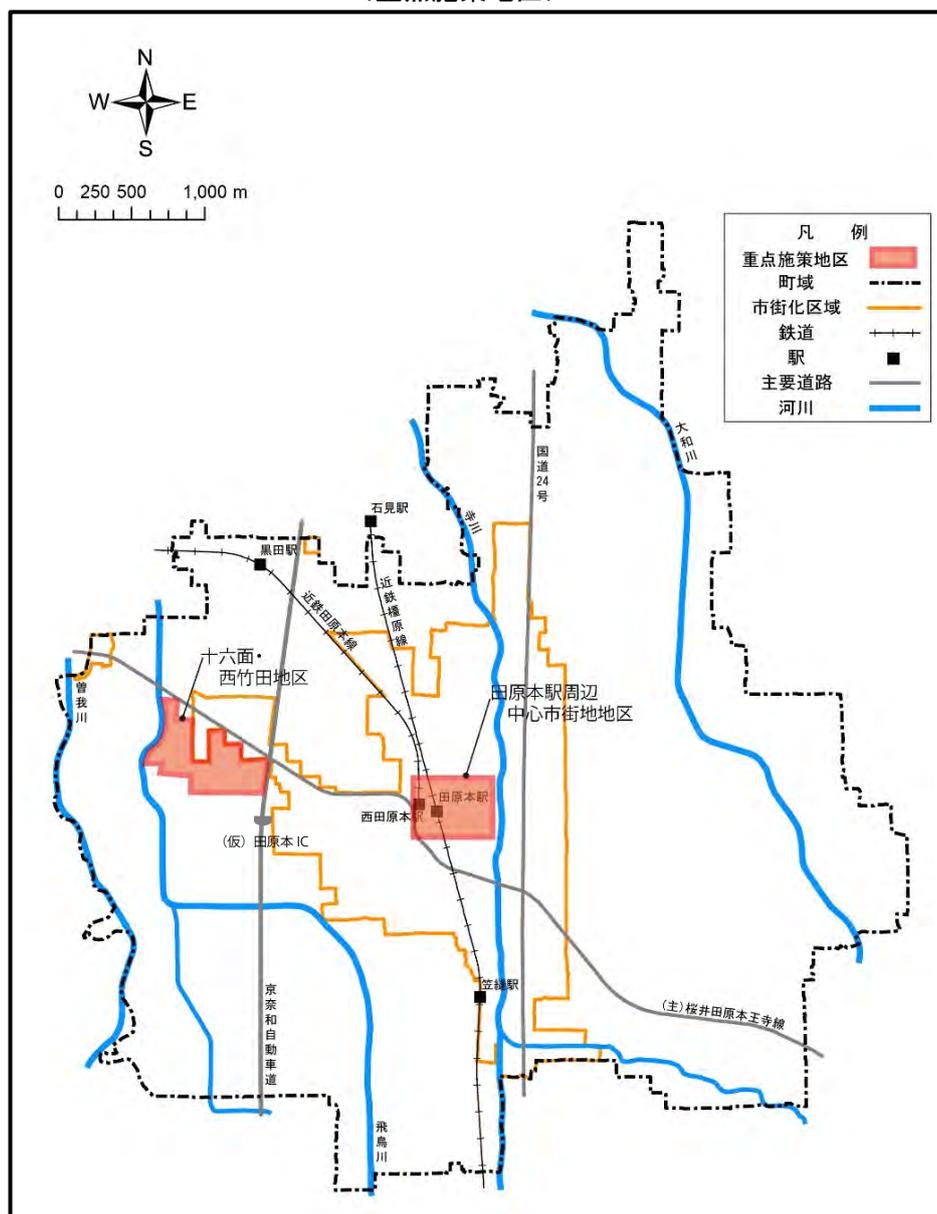
#### ①田原本駅周辺中心市街地地区

本地区は、町の中心に位置し、鉄道の利便性が高いことから、本町の中心核にふさわしい商業・交流機能の充実を図ります。

#### ②十六面・西竹田地区

本地区は、(仮称)田原本ICの整備による、広域的なアクセス機能の向上を踏まえ、工業や流通機能の集積を図ります。

<重点施策地区>



これらの重点施策を実施することで、次のような効果が期待できます。

＜田原本駅周辺中心市街地地区整備による都市づくりの課題に対する効果＞

本町の抱える課題	重点施策の実施による効果
<b>特性① 人口減少・少子高齢化が進行している</b> ・若い世代の定住促進 ・増加する高齢者の暮らしの支援	・店舗や子育て支援施設などの生活サービス施設の誘導により、子育て世代や高齢者にとって便利で暮らしやすい居住環境の提供が図られる。
<b>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</b> ・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	—
<b>特性③ 広域的な交通利便性が良いまちである</b> ・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	—
<b>特性④ 本町は平坦な地形で、市街地が拡大しやすい</b> ・コンパクトな市街地形成の推進	・中心市街地での生活利便性を高めることでその近辺への居住が促されコンパクトな市街地の形成が図られる。
<b>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</b> ・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	・生活サービス施設の誘導や住民活動の支援などにより、にぎわいが生まれる。
<b>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</b> ・歴史文化資源のまちづくりへの活用	—

＜十六面・西竹田地区整備による都市づくりの課題に対する効果＞

本町の抱える課題	重点施策の実施による効果
<b>特性① 人口減少・少子高齢化が進行している</b> ・若い世代の定住促進 ・増加する高齢者の暮らしの支援	・雇用の場の創出と町内居住者の雇用促進により、定住促進が図られる。
<b>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</b> ・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	・産業用地の確保と基盤整備により、企業立地が促され、雇用の場が生まれる。
<b>特性③ 広域的な交通利便性が良いまちである</b> ・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	・広域交通ネットワークを活かし、工業・流通機能が集積する地区が生まれる。
<b>特性④ 本町は平坦な地形で、市街地が拡大しやすい</b> ・コンパクトな市街地形成の推進	・産業用地の確保・集積により、無秩序な市街地の拡大を抑制する。
<b>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</b> ・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	—
<b>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</b> ・歴史文化資源のまちづくりへの活用	—

## 7-2. 重点施策地区の整備施策

### (1) 田原本駅周辺中心市街地地区の整備

#### ① 田原本駅周辺中心市街地地区の現状

概況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近鉄田原本駅・西田原本駅周辺の対象地区は、本町の中心部であり、古くは寺内町として栄えたまちであり、多くの古い建物が残っています。</li> <li>・人口減少が進み、空き家や空き地が見られます。</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内はほとんどが幅員6m未満の狭い道路で構成されています。</li> </ul>
地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い建物が歴史的な景観を醸し出しています。</li> </ul>
商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戎通りを中心に古くからの商店が集積していますが、近年では衰退も目立っています。</li> </ul>

#### ② 田原本駅周辺中心市街地地区の強みと弱み

重点施策を実施するにあたり、次のような田原本駅周辺中心市街地地区の強み、弱みが考えられます。

#### <田原本駅周辺中心市街地地区の強みと弱み>

項目	強み	弱み
人口・世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町の中心にあり利便性が高い</li> <li>・用地ストック、住宅ストックが存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少・高齢化が進行している</li> <li>・地域コミュニティが衰退している</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪、京都、奈良の大都市圏とのアクセスがよい</li> <li>・交通結節点である駅前広場が整備済みである</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車と歩行者が混在し、歩行困難な箇所がある</li> </ul>
観光・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅近くの歩ける範囲に、古い建物など魅力的な観光資源が集積している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い建物の維持管理ができておらず、景観の統一が図られていない</li> </ul>
商業・にぎわい	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地条件が良く、出店ニーズがある</li> <li>・交通結節点であり、駅利用者が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃業に伴う空き店舗が増加している</li> </ul>

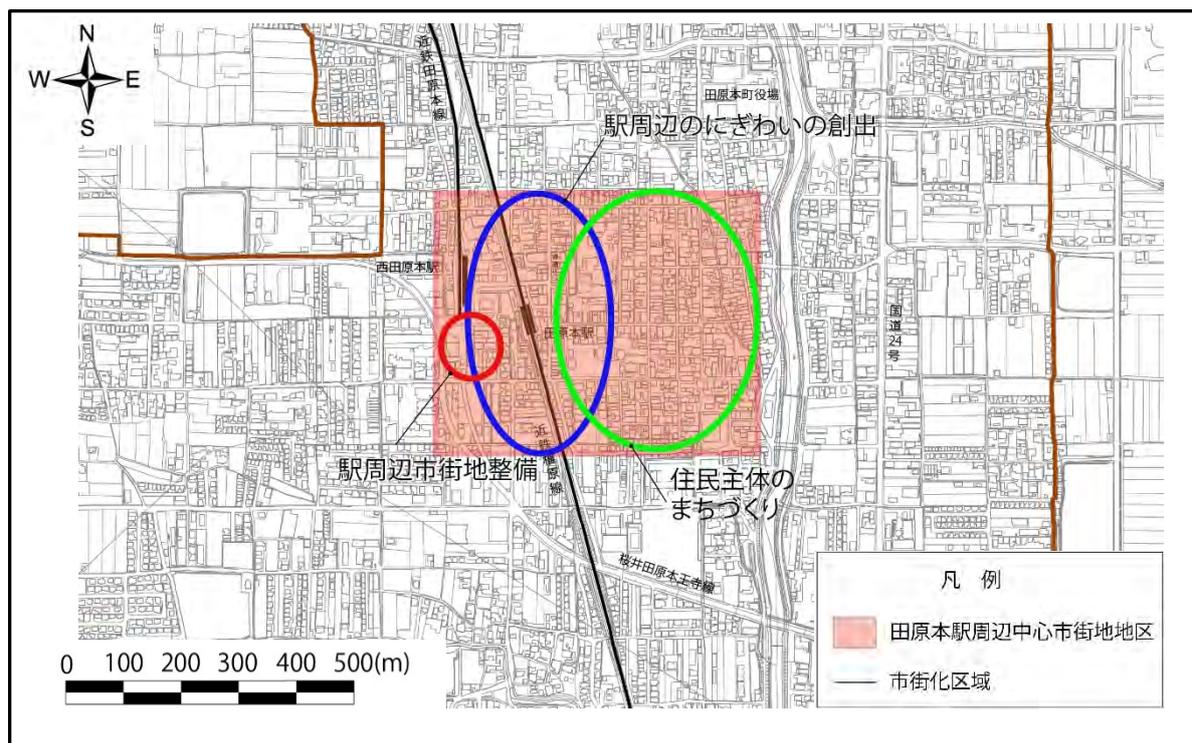
### ③田原本駅周辺中心市街地地区の取り組み施策

田原本駅周辺中心市街地地区整備では、取り組み施策として、本町の中心核にふさわしい商業機能、交流機能の充実を図り、にぎわいと活気のある魅力的なまちづくりを推進します。

#### <取り組み施策>

項目	概要
市街地整備	市街地再開発事業により、住環境の改善、商業、子育て支援施設などの公共公益施設の整備により、中心市街地にふさわしいにぎわいと活気のあるまちづくりを行います。
道路・交通整備	本町を特徴づけている現在の街並みを維持するため、新たな道路整備は行わない方針とします。この方針に基づき、既存道路を活かした歩行者が安全で安心して通行できる道路・交通形態の検討を進めます。
にぎわいの創出	空き店舗や空き家・空き地について、商業や業務などの利活用を進め、人が集まる機能の向上を図ります。
住民主体のまちづくり	イベントの開催や景観形成などの住民と協働で行うまちづくりを進めます。

#### <田原本駅周辺中心市街地地区の整備>



(2) 十六面・西竹田地区の整備

①十六面・西竹田地区の現状

概況	・本地区は市街化調整区域で、現在は農地が広がっています。地区の北側は市街化区域（準工業地域）であり、大型店舗や工場などが立地しています。
道路・交通	・京奈和自動車道、(主) 桜井田原本王寺線が交差する箇所にあります。三宅 I C が整備され、今後（仮称）田原本 I C も整備予定であることから、広域的なアクセス機能が向上しています。
産業	・道路整備に伴い、産業用地としての需要が向上しています。

②十六面・西竹田地区の強みと弱み

<十六面・西竹田地区の強みと弱み>

項目	強み	弱み
土地利用	・地区内はほとんどが農地であり、まとまった産業用地が確保できる	・市街化調整区域のため、土地利用が制限されている
都市基盤	・広域的なアクセス機能が高い ・近鉄田原本駅、西田原本駅、黒田駅から徒歩圏に位置する	・道路や上下水などのインフラ施設が整備されていない区域がある
産業・雇用	・ I C の整備により、産業立地の需要が高まる ・市街地に近く通勤がしやすく、職住近接が図りやすい	—
環境	・昔からの農村風景が残っている	・地区周辺に住宅があり、産業の立地などによる生活環境への影響が懸念される

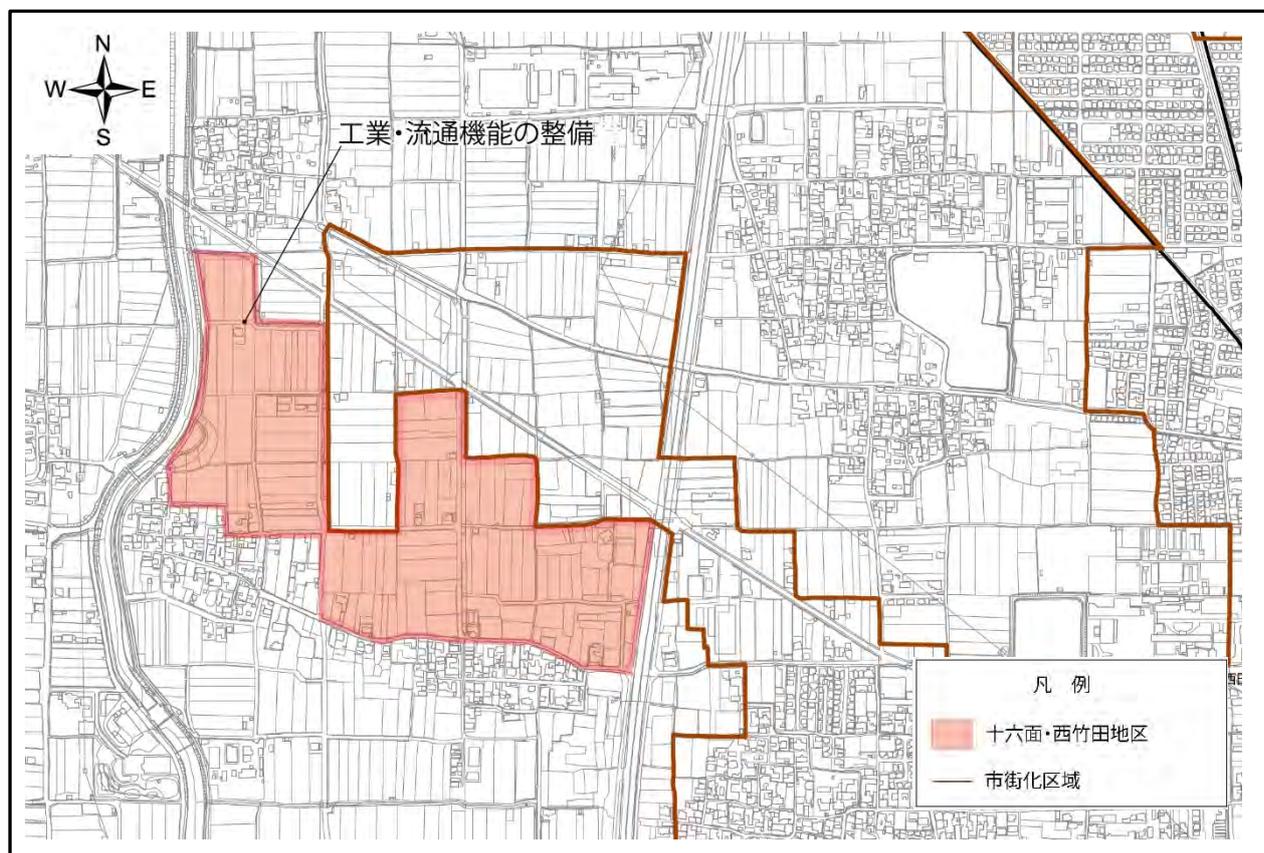
### ③十六面・西竹田地区の取り組み施策

働く場の創出のため、工業・流通系の都市機能の集積を図ります。

#### <取り組み施策>

項目	概要
土地利用の整備	都市計画の運用などにより、計画的に土地利用を誘導します。
都市基盤の整備	道路などの都市基盤整備を行います。
企業誘致・雇用の充実	奨励金制度の運用や県内外でのトップセールスなどにより、企業誘致を進めます。 工業や流通機能の充実により、雇用の場を確保するとともに、町在住者の雇用促進により、就労者の町外流出を防ぎます。
環境整備	敷地周辺での緑化を促すなどの生活環境の保全に努めます。

#### <十六面・西竹田地区の整備>



## 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)
<b>特性① 人口減少・少子高齢化が進行している</b> ・若い世代の定住促進 ・増加する高齢者の暮らしの支援	<b>○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</b> ・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。
<b>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</b> ・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	
<b>特性③ 広域的な交通利便性が良いまちである</b> ・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	<b>○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</b> ・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。
<b>特性④ 本町は平坦な地形で、市街地が拡大しやすい</b> ・コンパクトな市街地形成の推進	
<b>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</b> ・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	
<b>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</b> ・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。

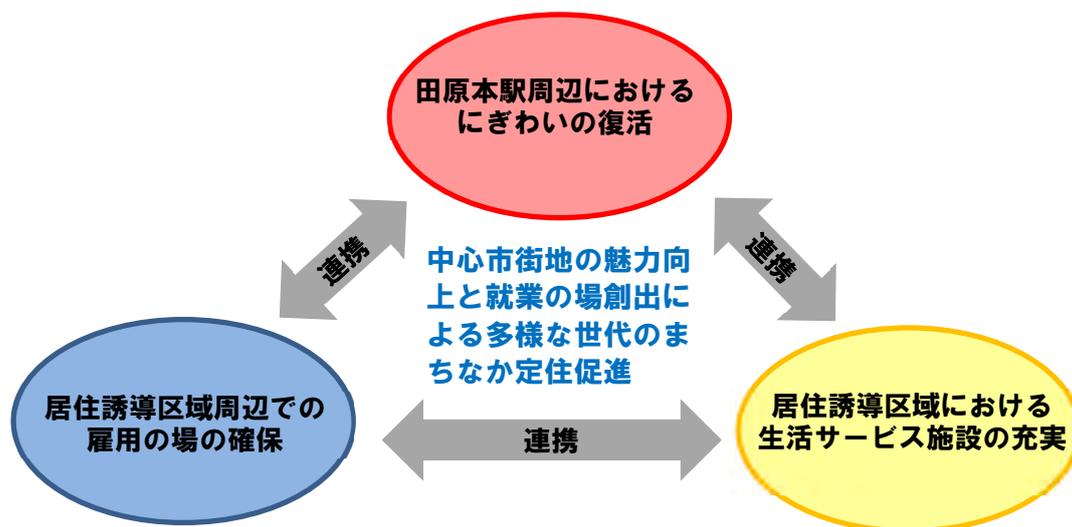
以上のことから、まちづくりの方針（ターゲット）を次のように設定します。

**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の場の確保



### (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



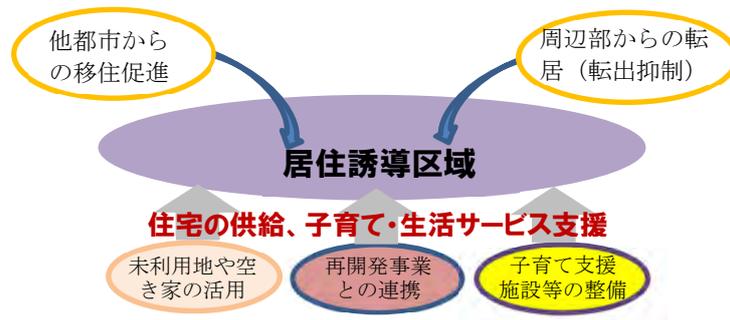
### (2) 居住誘導区域における生活サービス施設の充実

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。

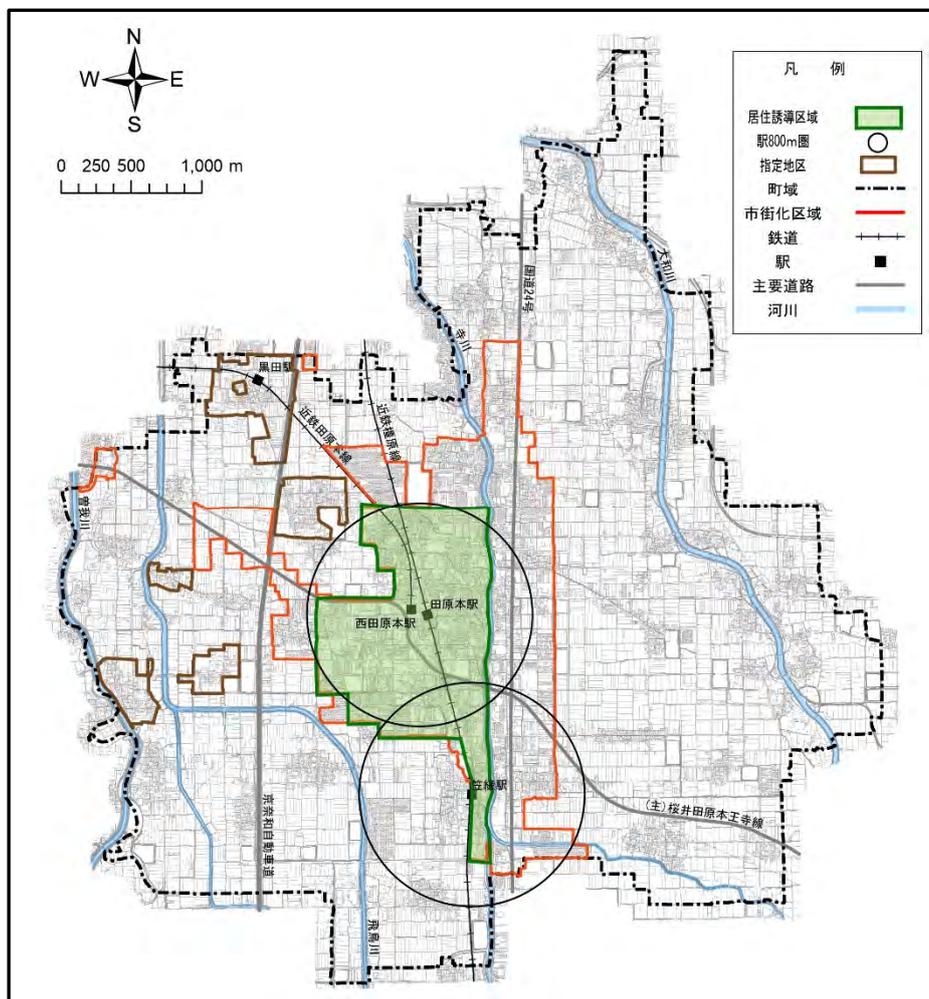
- ①市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域は除き、市街化区域の中で設定します。
- ②田原本・西田原本駅、笠縫駅を中心として、歩いて暮らせる範囲としておおむね半径 800m 圏内で設定します。
- ③河川のはん濫により、2 m以上浸水した場合、2階への避難が困難になることから、2 m以上の浸水が想定される区域は除くこととします。
- ④内水による被害が想定される地区は除くこととします。

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。

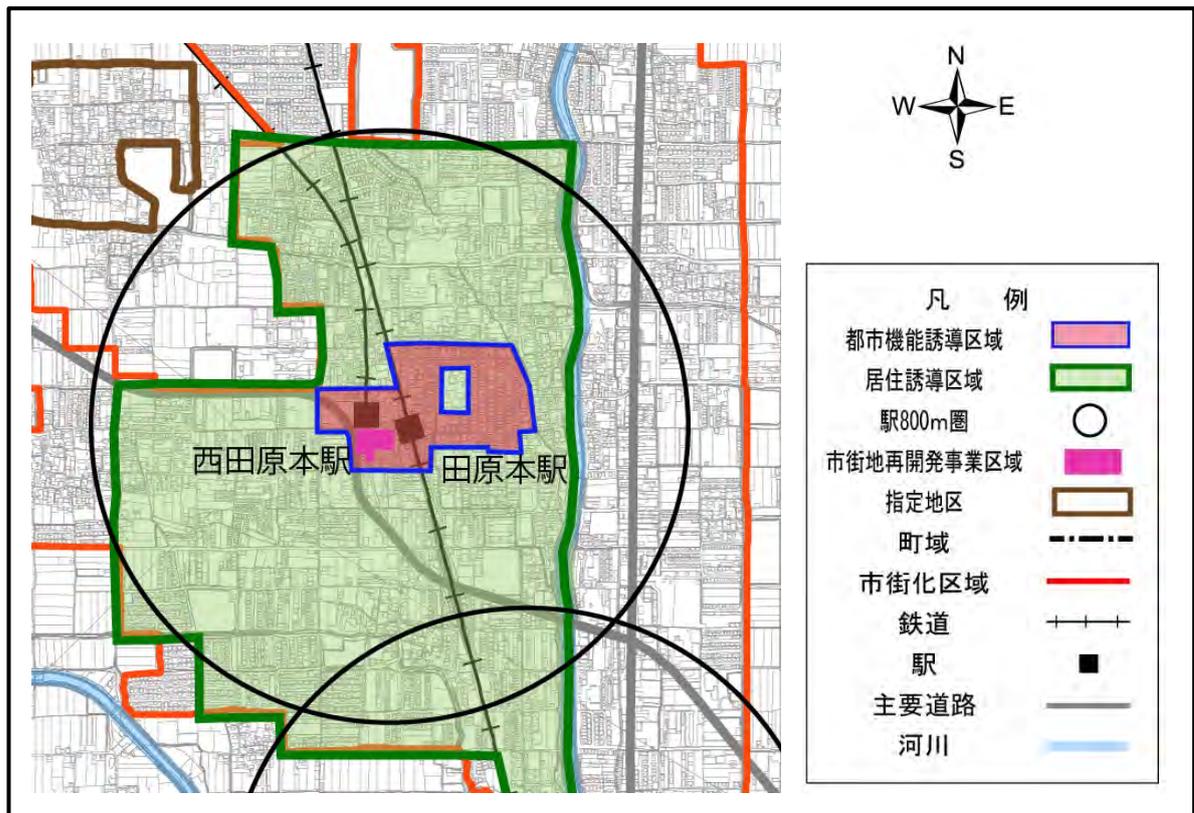
- ①住宅と都市機能の立地の適正化を効率的に進める観点から、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定します。
- ②現在、医療・福祉・商業等の都市機能が集積した生活の中心となっている区域は、田原本駅・西田原本駅周辺です。
- ③都市機能を誘導する区域であることから田原本駅東側に位置する浄照寺、本誓寺周辺の第一種住居地域を除くこととします。

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）。

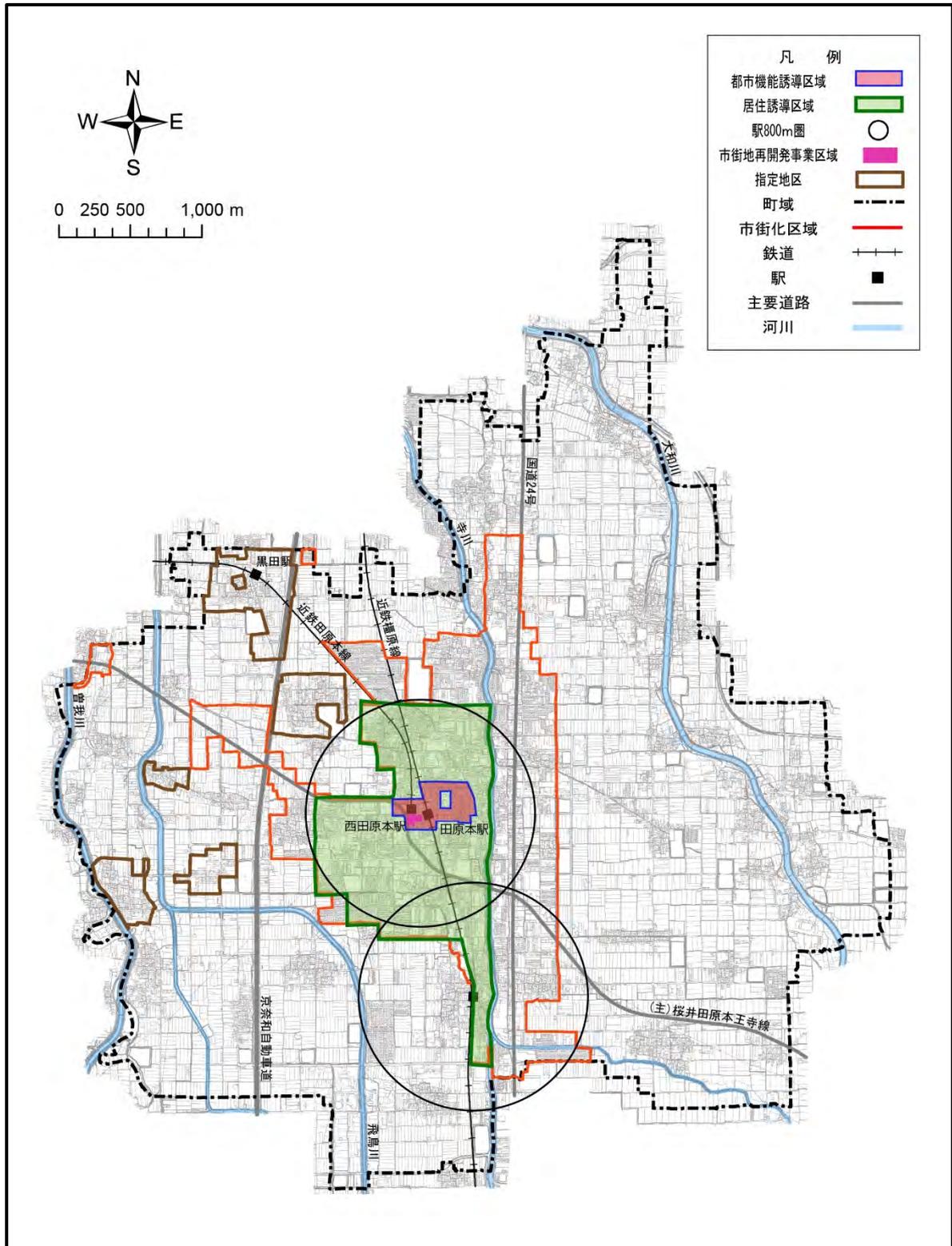
＜都市機能誘導区域＞



### 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

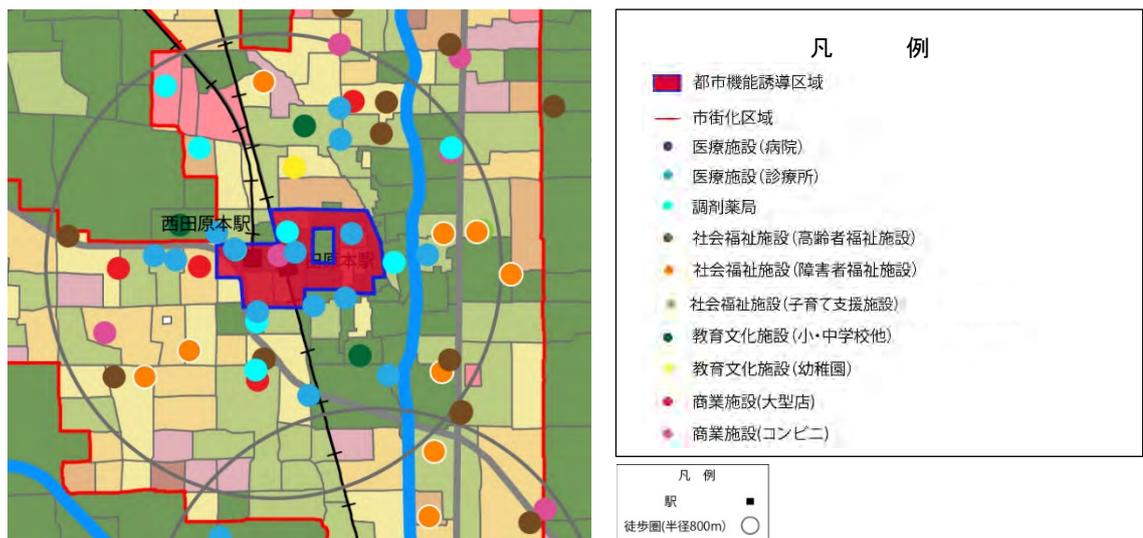
などを定めることが考えられる。

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。（p42 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<sup>※</sup>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"> <li>▶居住者の利便性の向上に寄与する施設の整備</li> <li>・安心して通行できる道路整備 など</li> <li>▶市街地の再開発事業による住宅ストックの整備</li> <li>・利便性の高い地区での住宅の提供</li> </ul>	居住誘導区域内
○町が独自に講じる施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援</li> <li>・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）</li> <li>・空き家対策事業（「まち・ひと・しごと創生総合戦略」より）</li> <li>・移住促進情報の提供</li> <li>・居住誘導を促進する地籍調査の実施</li> </ul>	居住誘導区域内
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶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</li> <li>・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</li> </ul>	町内全域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶届出制度の活用〔必須〕</li> <li>・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）</li> </ul>	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の整備
- ・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。

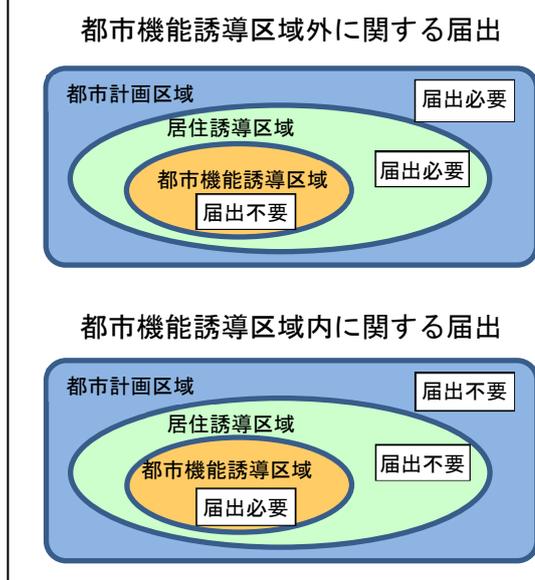
また、届出内容を変更しようとする場合においても同様に、変更に係る行為に着手する30日前までに届け出なければなりません。

### 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

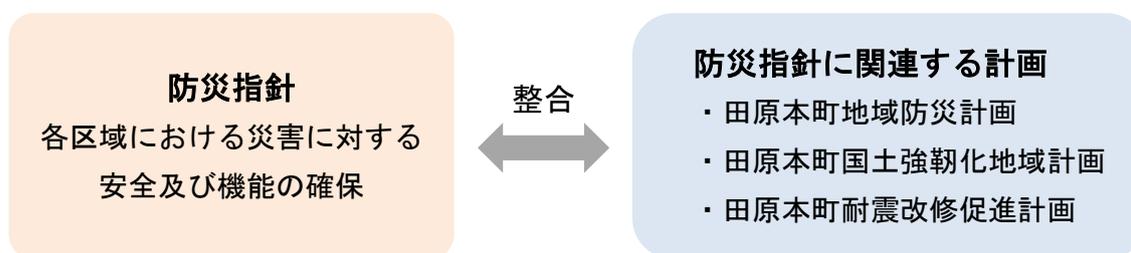


## 7. 防災指針

### (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。

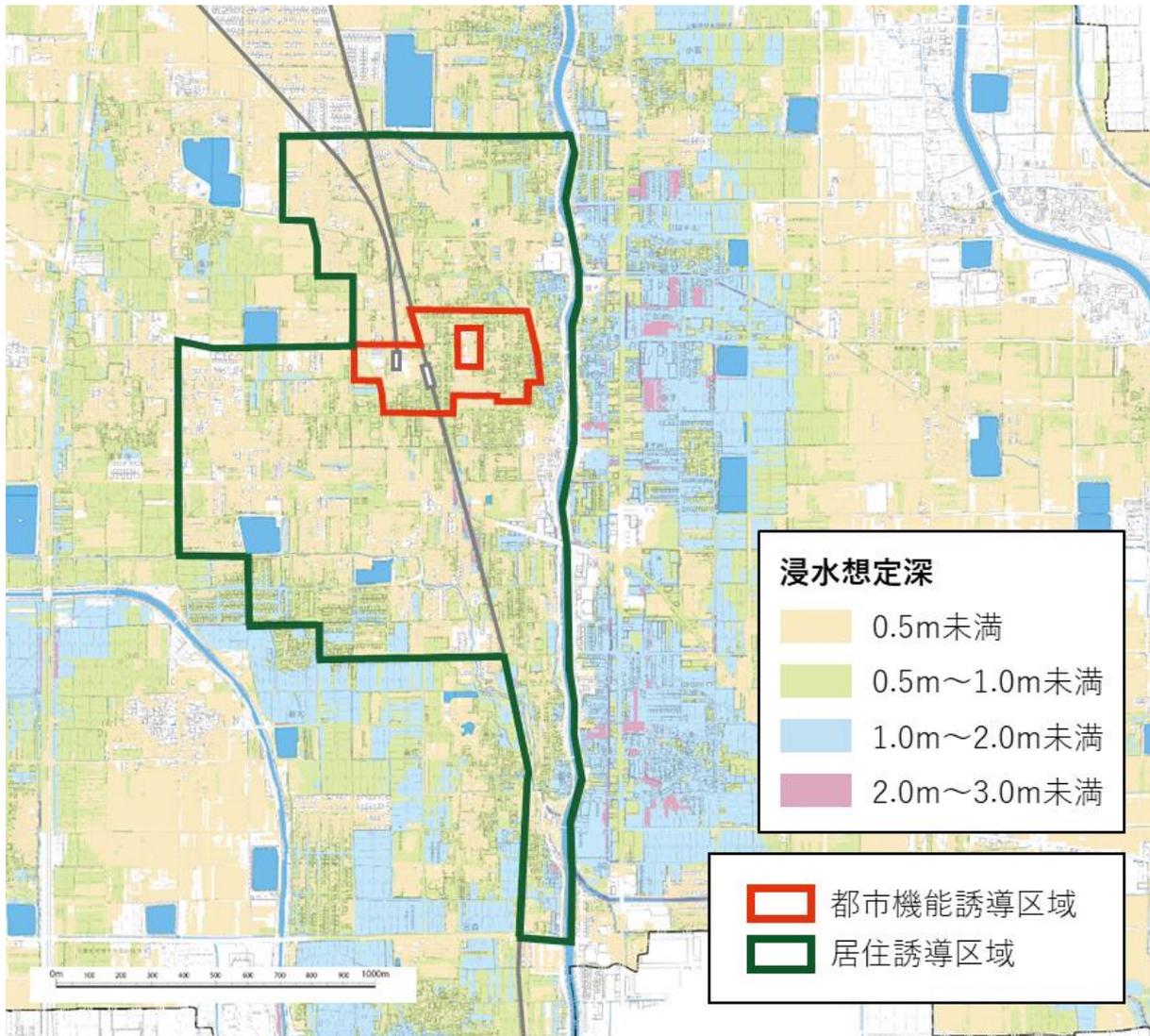
##### ②土砂災害警戒区域等

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

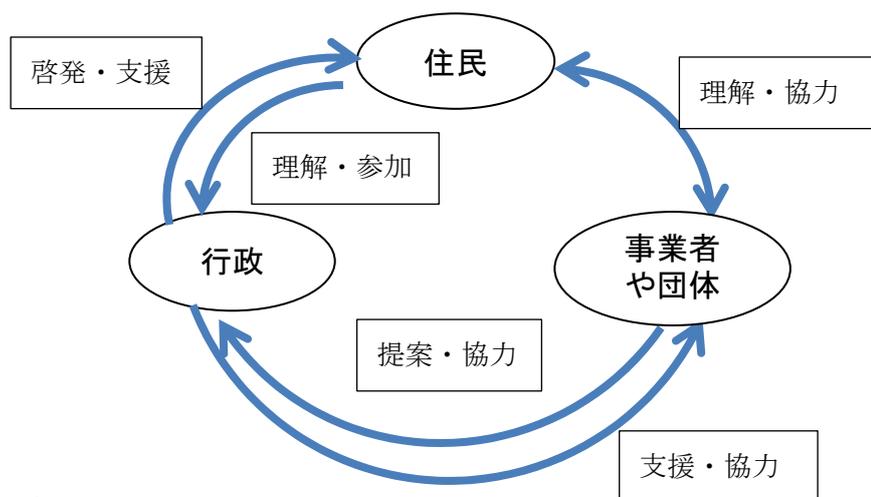
## 第6章 実現化方策

### 1. 住民・事業者や団体・行政の協働による都市づくりの推進

#### (1) 協働による住民、事業者や団体、行政の都市づくり

進展が予想される少子高齢化や高度情報化、住民ニーズの多様化・高度化を踏まえると、行政のみでまちづくりを進めることが困難となることが予想されます。

今後は、行政と連携・協力しながら住民・事業者や団体・行政が主体的にまちづくりを進めていくことが重要となります。



#### ■住民の役割

住民は、自分たちの立場から、よりよい都市づくりの実現に向けて、主体的に活動することが必要です。そのためには、自分たちの住んでいる地域の特性を認識し、望ましい将来像についての思いを巡らせ、行政情報や取り組みへの理解を深め、よりよい都市づくりにつながる活動に積極的に参加することが重要です。

#### ■事業者や団体の役割

本町で生産や経済活動を営む事業者や団体は、その社会的責任を十分に認識し、行政情報や取り組みについて理解し、行政と連携し、都市づくりに対し積極的に協力・貢献することが必要です。

また、自らの事業内容を踏まえた、都市づくりに貢献できる専門知識の展開を図ることも重要です。

#### ■行政の役割

行政は、住民・事業者や団体と連携し、都市計画マスタープランの進行管理や見直しを行うとともに、協働で都市づくりを行う住民・事業者や団体への支援を行う役割を担います。都市づくりに関する情報を住民や事業者に提供するとともに、都市づくりについての組織化の支援など、よりよい都市づくりを実現するための方策を検討し実施します。

## (2) 協働による都市づくりの方法

都市づくりの実現に向けて、住民、事業者、行政の協働により進めるための仕組みや取り組みについて示します。

### ■住民との協働による都市づくり

本マスタープランにより、住民、事業者や団体、行政が本町の望ましい将来像を共有することが重要です。ホームページや広報等を活用し、本計画の周知や、都市づくりに関する事業や情報を広く発信し、情報の共有化を図ります。

### ■住民主体の都市づくりの推進

地域の身近な課題の解決に向けて、住民・事業者や団体は、地域が一体となって取り組むまちづくりの活動などに参加し、行政は、住民が主体となって活動できる都市再生推進法人などまちづくり団体の仕組みの構築や取り組みへの支援を行います。

### ■道路・公園・緑地の維持管理への取り組み

道路・公園・緑地について地域住民による愛着のもてる維持管理の実現をめざして、住民・事業者や団体は、アドプト・プログラムなどの自主的な管理活動に取り組みます。行政は、地域住民による管理活動を支援し、それらの活動の促進のために制度の紹介等を行います。

### ■安全・安心への取り組み

安全・安心への都市づくりに向けて、住民・事業者や団体は、日ごろから災害時の対応などについての意識の向上をめざし、行政は、自助・共助・公助による防災力の向上のため環境整備や必要な情報提供を適切に行うとともに、地域活動への支援を行います。

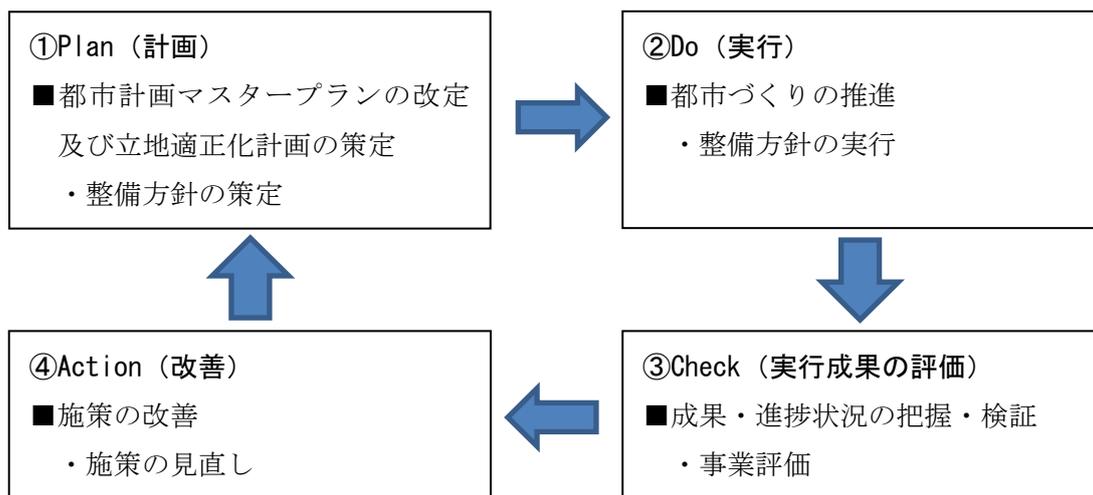
### ■多分野の活動団体間の情報交流

多様な分野（福祉、教育、文化、建設、産業）のそれぞれにおける団体相互の連携強化に向けて、住民・事業者や団体は、交流会やシンポジウム、イベントなどの開催やそれらへの参加を行い、行政は、連携強化のための規制緩和や取り組みへの支援、また、交流する機会に関する情報の提供を行います。

## 2. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の進行管理

本都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を実現するために、関係機関や住民と協力し、進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じた計画の見直しを含む適正な進行管理が必要です。

このために、都市づくりにおいては、Plan（計画）、Do（実行）、Check（実行成果の評価）、Action（改善）を行い、次のPlan（計画）へつなげていく、P D C A サイクル手法による進行管理を行い、改善が必要な施策については、施策の方向性を再検討します。



- ・社会情勢の変化や上位計画の変更がある場合には、本計画を見直すなど、適正な対応を図ります。
- ・立地適正化計画と連携し、コンパクトな都市づくりの実現をめざします。

### <都市づくりのスケジュール>

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49
総合計画	田原本町第3次総合計画									田原本町第4次総合計画									田原本町第5次総合計画												
都市計画マスタープラン													都市計画マスタープラン																		
立地適正化計画													立地適正化計画																		
													5年ごとに目標値の評価検証																		

## ■用語集

### ア

アイデンティティ	独自性、個性、主体性のこと。
空き家バンク	個人が所有する、現在居住していない住宅を賃貸、売買したいという空き家所有者に登録してもらい、登録された情報を市町村がホームページに公開し、移住したい人に紹介する仕組みのこと。
アドプト・プログラム	行政、地域住民団体などが協力・分担内容などを定めて協定を結び、清掃や緑化などの美化活動を継続的に実施する仕組みのこと。
インセンティブ	目標実現を促すための刺激策のこと。
駅勢圏	鉄道駅を中心として、その駅を利用する人が利用できる範囲のこと。

### カ

コミュニティ	地域住民が生活している場所。住民が関わりあいながら、交流が行われている地域社会。あるいはそのような住民の集団のこと。
--------	--

### サ

3R	環境に配慮し、ごみをできるだけ少なくする基本的考え方、Reduce（減らす）、Reuse（繰り返し使う）、Recycle（再資源化する）の3つの頭文字をとったもの。
市街化区域	既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。ここでは用途地域が指定され、都市施設の整備、市街地再開発事業などが積極的に行われる。
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域。
市街地再開発事業	低層の木造住宅等が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、権利変換方式等を用いて都市整備を行い、土地の高度利用による安全で快適な都市環境を創造しようとするもの。
職住近接	職場と住居が近接していること。これにより通勤時間の短縮やゆとりの向上などが期待できる。
人口集中地区（DID地区）	人口密度の特に高い地区のことで、基本単位の人口密度が40人/ha以上の地区が連続し、かつ隣接する基本単位区との合計人口が5,000人以上であることが条件。
人口ビジョン	人口減少・超高齢化社会に対応した施策を企画立案するため、人口の現状を分析するとともに今後目指すべき方向をまとめたもの。
ストック	道路や公園など都市を円滑に運営するために形成されてきた施設のこと。

ストックマネジメント	長期的な視点で公共施設の老朽化の進展状況を考慮し、優先順位付けを行ったうえで、施設の点検・調査、修繕・改善を実施し、施設全体を対象とした施設管理を最適化する手法のこと。
スプロール化	町の中心部から郊外へ向かって開発が無秩序に拡大していくこと。
スポンジ化	人口減少などに伴い、空き地や空き家などの低利用地が点在すること。
総合計画	めざすべき将来像とこれを実現するための基本的な方向を明らかにするとともに、行政の各分野における計画や方針を統括する計画で、行政の最上位計画として位置づけられる。
<b>タ</b>	
地域防災計画	災害が発生した場合に町民の生命、財産、生活を災害から守るとともに、防災行政の推進を図るため、町と各防災関係機関の平常時からの備えや災害発生時における対応を定めた計画のこと。
地区計画	地区の特性にふさわしいまちづくりを進めるため、地区レベルの視点に立って、宅地まわりの生活環境を整備したり、保全したり、土地利用をきめこまかくコントロールする制度。
都市計画区域マスタープラン	広域的な観点から、都道府県が都市計画区域ごとに都市計画の基本的な方針を定めた計画のこと。
都市構造	都市は人間の活動が様々な形で集合し、互いに連携しながら構成されているその構成要素のこと。
<b>ハ</b>	
バリアフリー	高齢者や障がい者、妊婦、傷病者などが社会生活を送るうえで、障壁となるものを取り除くこと。
防災マップ	ハザードマップともいい、自然災害による被害を予測し、その被害範囲や程度、避難場所や避難経路などを地図上に示したもののこと。
ポテンシャル	その場所が持っている特性や可能性。
<b>マ</b>	
まち・ひと・しごと創生総合戦略	人口ビジョンを踏まえ、将来にわたり活力ある地域を維持していくために、地方創生の戦略をまとめた計画のこと。
マネジメントサイクル	まちづくりを計画的に効率よく実現するために、実施の段階ごとに評価、見直しを行う手法のこと。PDCA もその手法のひとつ。
<b>ラ</b>	
リノベーション	既存住宅について、それまでの機能を刷新し、新しい価値を生み出すような改修のこと。

---

# 田原本町 都市計画マスタープラン

子どもから高齢者まで 誰もがいきいきとした  
暮らしを楽しむまち たわらもと

2019年（平成31年）4月 改定

2024年（令和6年）4月 改訂

発行：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

---







