

立地適正化計画の評価検証について

立地適正化計画は作成後おおむね五年ごとに目標値の評価検証を行う事とされており、今回の都市計画審議会において報告するものです。

目標値の調査結果及び分析及び評価

方針実現に向けた目標値

目標値	目標項目	基準値 2015 年	実績値	目標 2035 年
居住に関する目標値	居住誘導区域の 人口密度	56 人/ha	55 人/ha (2020 年)	56 人/ha (53.3 人/ha) ※1
雇用の場の確保に 関する目標値	町内に誘導する 企業の立地数※2	0 件	7 件 (2022 年)	15 件
にぎわいの復活・生 活サービス施設の充 実に関する目標値	空き家・空き地等 の利活用※3	0 件	6 件 (2022 年)	20 件
公共交通に関する 目標値	近鉄田原本駅の 一日の乗降客数	13,000 人	11,211 人 (2022 年)	13,000 人 (12,000 人) ※1

※1 施策を行わなかった場合の想定値

※2 敷地面積 1,000 ㎡以上の工場、倉庫、事務所、店舗の立地数

(田原本町企業立地促進条例による奨励金の活用事業者数)

※3 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



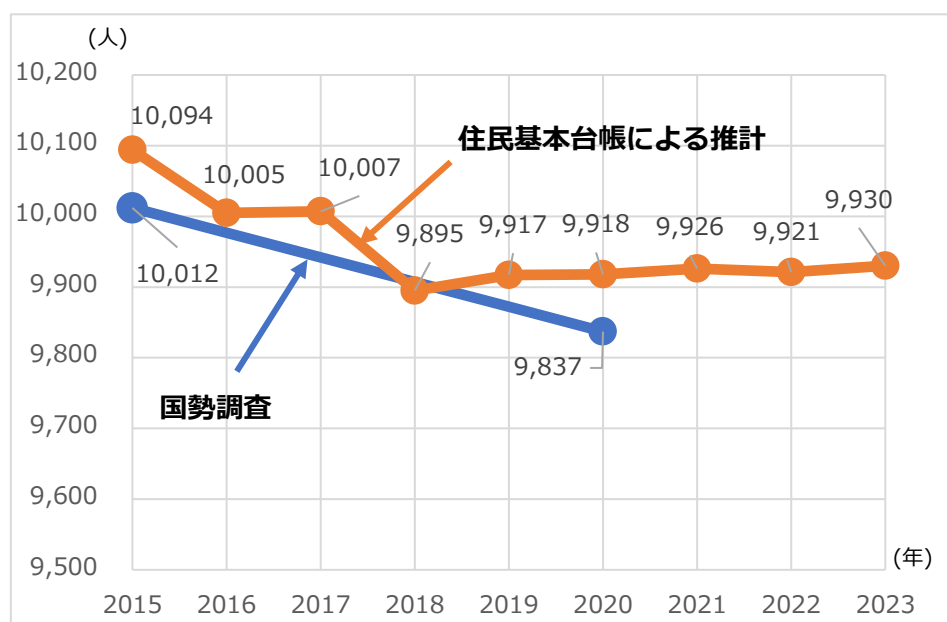
目標達成による効果

項目	基準値 2018 年	実績値 2023 年	変動率 (参考)	効果 2035 年
地価公示 価格	79,700 円/㎡ (薬王寺 150 番 25)	77,900 円/㎡ (薬王寺 150 番 25)	-2.26%	現状維持
	80,400 円/㎡ (新町 92 番 20)	78,800 円/㎡ (新町 92 番 20)	-1.88%	

居住に関する目標値（居住誘導区域における住宅の状況）

居住に関する目標値として居住誘導区域の人口密度を指標としており、区域の面積に変更はないことから、区域内の人口の推移により居住の状況について評価検証を行います。

本指標は5年毎に行われる国勢調査の結果を用いるものであるため、今回は最新の2020年の結果を示します。また、参考に住民基本台帳を基にした居住誘導区域の推計人口についても示します。



各種集計方法による居住誘導区域の人口（各年10月1日現在）

国勢調査の結果をみると、2015年から2020年の間で175人減少しており、2035年の目標値（2015年基準での居住誘導区域の人口密度維持（人口維持））に対して低い結果となっています。一方で、立地適正化計画を策定した2019年以降の住民基本台帳による推計結果をみると微増傾向となっています。

また、現在整備中の田原本駅西側の再開発ビルでは3階から10階が分譲マンションとなり令和6年3月より全80戸の住居として提供される予定です。本分譲マンションへ居住誘導区域外からの転居等が進めば更に居住誘導区域への居住誘導が進み、概ね居住に関する目標である居住誘導区域の人口維持ができるものと考えています。

雇用の場の確保に関する目標

2035年の目標値に対して2022年の実績値が順調に推移しています。7件は全て町内のものづくりエリア及び市街化区域内の準工業地域での工場立地となっており、今後も更に町内への企業立地を誘導していきます。

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

2035 年の目標値に対して 2022 年の実績値が順調に推移しています。6 件の内、居住誘導区域における空き家バンクの利活用数が 4 件となっており、また、本目標値には反映されませんが空き家バンクに掲載したものの一般流通により売買等がされたものが 2 件あり、居住誘導区域での空き家等の利活用が進んでいます。

公共交通に関する目標値

2022 年の実績値が下落しています。新型コロナウイルスによるテレワーク等の生活様式の変化により、近鉄橿原線及び近鉄田原本線は 2021 年 7 月より減便されており、同様に新型コロナウイルスによる生活様式等の変化が乗降客数の減少の主な要因と考えられますが、近年は増加傾向にあり、田原本駅前の再開発事業などによる居住の誘導により、更なる乗降客数の増加を目指します。

調査年	乗降客数（人）
2015 年	13,173
2018 年	13,250
2020 年	10,657
2021 年	11,088
2022 年	11,211

（参考）近鉄田原本駅の一日の乗降客数

目標達成による効果（地価公示価格）

次に目標達成による効果については、地価公示価格の現状維持を掲げており 2023 年の実績値は基準値から薬王寺 150 番 25 で 2.26%、新町 92 番 20 で 1.88%下落しています。

期間	奈良県	田原本町
2018 年～ 2023 年	-2.96%	-2.48%

（参考）住宅地の地価公示価格の平均変動率※

※各年の平均変動率を乗じたもの

その他（都市機能増進施設の立地について）

田原本町では、「子育て支援施設」を誘導施設として指定しています。2019 年の都市機能誘導区域の指定以降、区域内での子育て支援施設の新設及び休止・廃止はありませんが、令和 6 年 4 月に田原本駅西側の再開発ビルの 2 階において、小規模保育事業及び一時預かり事業を行う施設が新設される予定となっており、この立地により都市機能誘導区域における子育て支援施設が充足するものと考えています。

今後の立地適正化に向けた取組み等について

今後も引き続き、魅力ある田原本駅周辺をつくることで中心部への居住の誘導を図るとともに、職住近接型の商・工・流通系の都市機能の集積を図ります。

特に田原本駅周辺においては、令和 5 年より田原本駅と西田原本駅の間にある駅前広場では田原本まちづくり観光振興機構による指定管理が始まり駅前の利活用が進んでおり、令和 6 年には駅前広場の南西側では 1 F を商業施設とする再開発ビルがオープンし、田原本駅周辺の魅力を高めていきます。加えて、田原本駅東側においても今後のまちづくりの基本構想の策定に向けた社会実験なども進めており、多角的な事業展開により中心部への居住等の誘導を図っていきます。