

宇陀市立地適正化計画（素案）

平成30年12月

宇陀市

目次

第1章 立地適正化計画の概要	1
1.1 立地適正化計画策定の背景と目的	1
1.2 計画対象区域	2
1.3 目標年次	2
1.4 立地適正化計画の位置づけ	3
第2章 上位・関連計画等の整理	5
2.1 第1次宇陀市総合計画	5
2.2 奈良県都市計画区域マスタープラン	8
2.3 宇陀市都市計画マスタープラン	11
2.4 宇陀市地域公共交通網形成計画	14
第3章 宇陀市の現状	15
3.1 人口・世帯数の推移	15
3.2 土地利用	24
3.3 開発許可の動向	26
3.4 空き家の動向	29
3.5 工業・商業	31
3.6 交通体系	32
3.7 防災	37
3.8 都市構造等の特性	39
3.9 アクセシビリティ評価	47
第4章 課題の抽出	51
第5章 将来都市構造	54
5.1 まちづくりの方針	54
5.2 目指す将来都市構造の構築	55
5.3 戦略的都市構造の整理	58
第6章 都市機能誘導区域・居住誘導区域	63
6.1 都市機能誘導区域	63
6.2 居住誘導区域	67
6.3 都市機能誘導区域を設定しない区域の考え方	74
第7章 公共交通との連携	79
7.1 地域公共交通網形成計画との関係	79
7.2 めざす公共交通ネットワークのあり方	79
第8章 計画の実現に向けて	81
8.1 届出制度(都市機能誘導区域)	81
8.2 届出制度(居住誘導区域)	82
8.3 計画の実現に向けて	83

第1章 立地適正化計画の概要

1.1 立地適正化計画策定の背景と目的

我が国では、近年の急激な人口減少や少子高齢化の進展、インフラ施設の更新等、財政面及び経済面における持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっています。こうした課題を踏まえ、より具体的な施策を推進するため、平成26年(2014年)8月に都市再生特別措置法の改正が行われ、住宅及び福祉・医療・商業等のその他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るための「立地適正化計画」が制度化されました。

宇陀市(以下、本市)は、平成18年(2006年)に旧大宇陀町、旧菟田野町、旧榛原町、旧室生村の4町村の合併により誕生し、総面積は247.5㎦で、奈良県全体の6.7%を占める広大な面積を有していますが、旧町村の中心部周辺に都市機能や居住が集約され、比較的コンパクトなまちがすでに形成されています。また、古くから「古事記」や「日本書紀」等の歴史書の中に宇陀の地の記載が見られるほか、「万葉集」では柿本人麻呂の「かぎろひ」の歌等にも詠まれるなど、歴史深い一面も有しています。

本市は、第2次宇陀市総合計画(平成30年度(2018年度)策定予定)において「みんなが生きがいをもって暮らせる魅力ある健幸なまち 宇陀市」を将来像として、また、宇陀市都市計画マスタープラン(平成29年(2017年)3月策定)において「地域拠点が連携した持続可能な集約型の都市づくり」等を都市づくりの目標にかかげ、市一丸となって取り組んでいます。一方で、平成7年(1995年)約4.2万人であった人口は、平成52年(2040年)には約1.9万人にまで減少することが予想されています(国立社会保障・人口問題研究所による人口推計結果)。また、高齢化率は平成27年(2015年)時点で、大宇陀、菟田野、榛原地域では30%以上、室生地域では40%以上となっており、過度に自動車に頼らない、誰もが歩いて暮らせるまちづくりが求められています。

こうしたことを背景として、本市においても、市の特性に応じた持続可能な都市構造の構築及び誰もが安全に、安心して暮らせる快適な生活環境の実現に向けた取組を進めていく必要があります。そのために、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定、誘導施設の整備方針、公共交通ネットワークとの連携によるまちづくりの方針等を示す「宇陀市立地適正化計画(以下、本計画)」を策定することとしました。

立地適正化計画創設の背景

拡散した市街地で急激な人口減少、市街地の低密度化が懸念

健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題

都市再生特別措置法の一部が改正(H26.8)

居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランの作成が可能に

(法第81条1項)

立地適正化計画

1.2 計画対象区域

本計画の対象区域は、都市計画区域全域とすることが基本となっています。本市は大和都市計画区域に合併前の旧大宇陀町、旧菟田野町、旧榛原町が指定されており、これらの地域を計画対象区域とします。

※ただし、計画の中で位置づける都市機能誘導区域、居住誘導区域は、既存の市街化区域が対象となります。

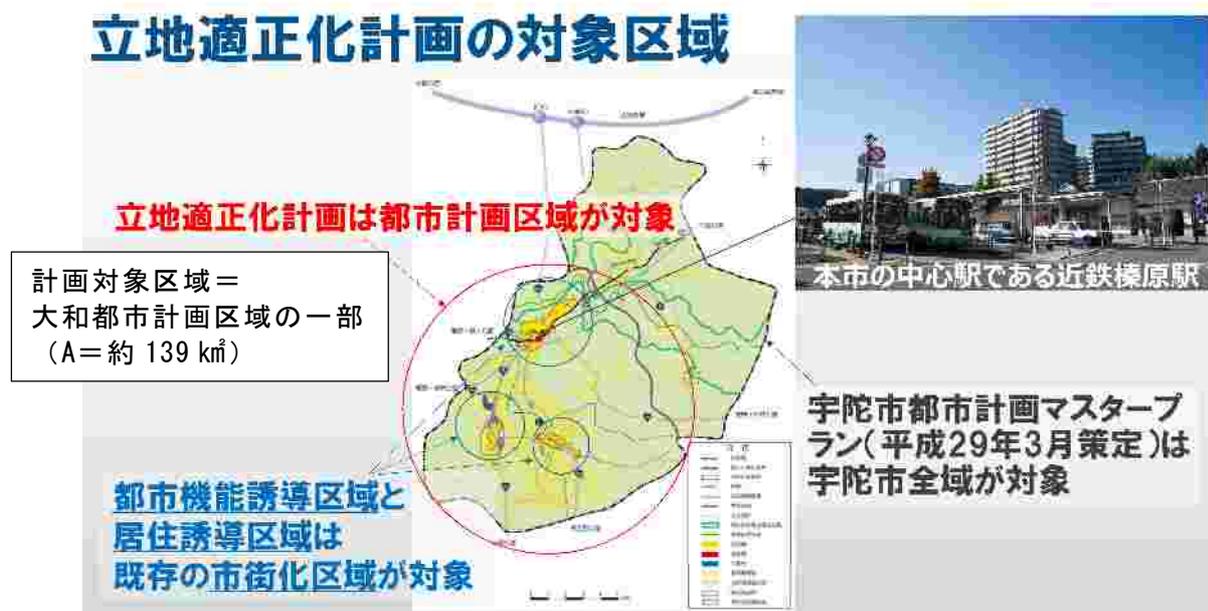
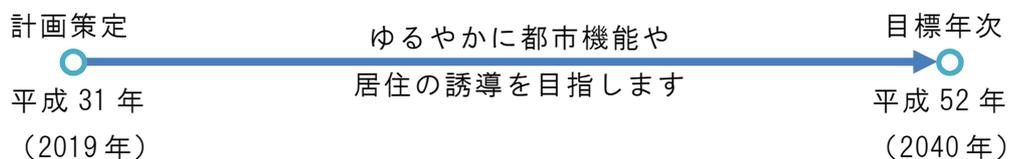


図 計画対象区域

1.3 目標年次

本計画は、ゆるやかに都市機能や居住の誘導を目指すものとなります。このため、目標とする年次は、長期的な将来人口の推移等を見据えながら、計画策定年次である平成31年(2019年)からおおむね20年後の平成52年(2040年)とします。



1.4 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、「都市計画マスタープランの高度化版」と言われており、土地利用に対する施策だけでなく、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策及び農業施策などの多様な分野の計画と整合を図る必要があります。

本市では、都市全体のまちづくりの方向性を示す宇陀市都市計画マスタープランを平成29年(2017年)3月に策定しており、本計画は、都市機能などの集約化を実現するための具体的な計画として策定します。また、平成27年(2015年)4月に策定した宇陀市地域公共交通網形成計画等、関連計画とも整合を図ることとします。

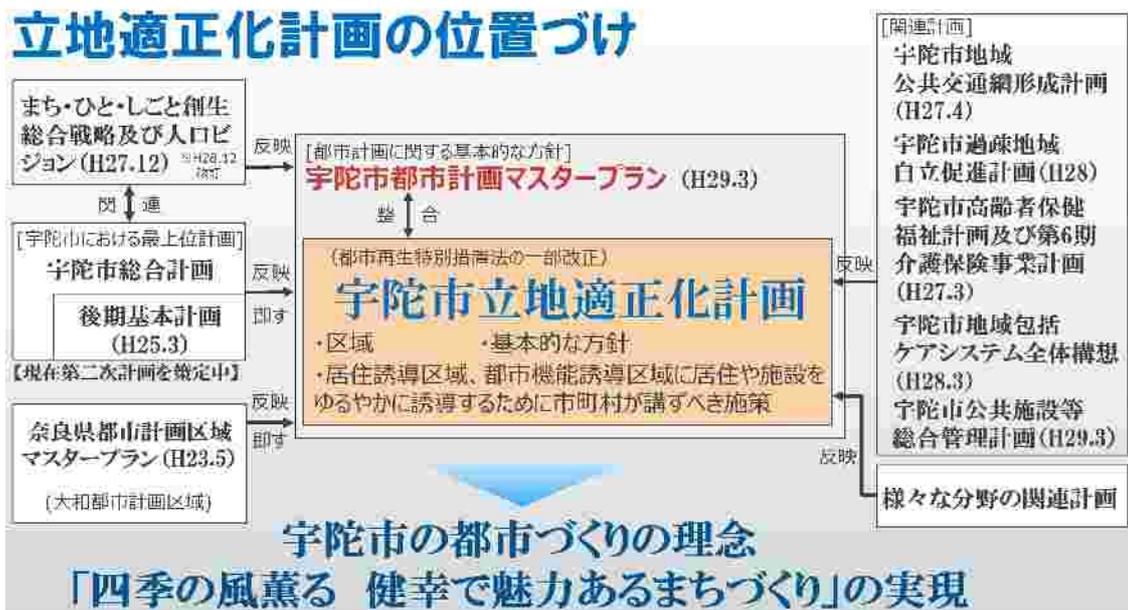


図 立地適正化計画の位置づけ

都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係

※宇陀市ではH29.3に都市計画マスタープランを策定しました (都市マス将来都市構造図)

立地適正化計画は「都市計画マスタープランの高度化版」

多様な分野の計画と整合を図り、都市計画マスタープランの将来都市像の実現に向けた具体的な施策等を展開

市民生活の質の向上を念頭に置いた暮らしやすい宇陀市の実現を目指す



図 都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係

<立地適正化計画制度の概要>

【立地適正化計画の特徴】

1. 都市全体を見渡したマスタープラン

都市を構成する一部の機能だけではなく、居住・医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と、都市全体を見渡して策定する都市計画マスタープランの高度化版です。

2. 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導と地域交通の再編との連携により「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりが可能となります。

3. まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導が目指されます。

4. 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能となります。

5. 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能となります。

6. 策定による国からの支援措置等

立地適正化計画を策定することで、必要な都市機能を維持・確保するための助成制度を受けることが可能となります。

【立地適正化計画で定める事項】

1. 立地適正化計画区域

立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域内全体とすることが基本です。

2. 立地の適正化に関する基本的な方針

中長期的に都市の生活を支えることが可能となるような「まちづくりの理念や目標」「目指すべき都市像」を設定する必要があります。

3. 都市機能誘導区域

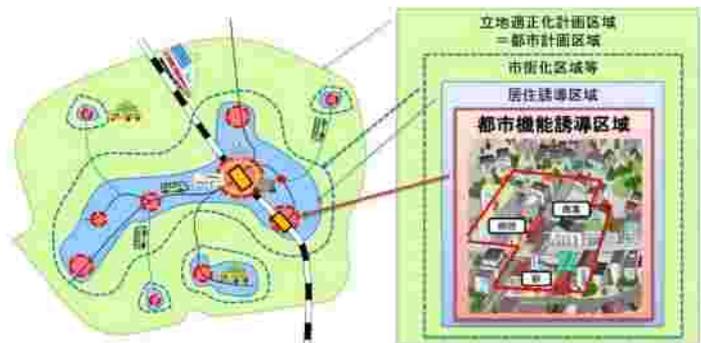
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

4. 居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

5. 誘導施設

居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与する施設です。



資料：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き

第2章 上位・関連計画等の整理

2.1 第1次宇陀市総合計画（第2次計画を現在策定中）

策定期期	平成20年3月
目標年次	平成29年
主な課題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 少子高齢化、人口減少化への対応 2. 地域産業の振興と観光交流産業の活性化 3. 美しい自然環境の保全 4. 安全・安心の確保 5. 既存ストックの整備と地域間ネットワークの充実 6. 中心市街地の求心力の回復と若者を中心とした定住化の促進 7. 分権時代に即した協働の仕組みづくり
基本理念	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持続可能な環境保全のまちづくり 2. 新しい時代の協働のまちづくり 3. 地域力(宇陀力)による「安全・安心」なまちづくり 4. 歴史や文化を活かしたまちづくり
重点政策	「産業振興」「ウェルネスシティ」「定住促進」「市民協働」
将来像	<div style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <p>〔旧町村の将来像〕</p> <p>旧大宇陀町：かぎろひ -ライブタウンおおうだ-</p> <p>旧菟田野町：ぬくもりのあるもっと元気なまち菟田野</p> <p>旧榛原町：文化の花開き、やさしい風吹く「高原文化のまち」-はいばら</p> <p>旧室生村：自然と文化が調和し、自然とひとが共生するところ豊かに暮らせる村づくり</p> </div> <p>〔新市まちづくり計画の将来像〕</p> <p>水と緑・歴史と文化が共生する ふれあい豊かなまち</p> <p>～みんなでつくる 夢ある宇陀～</p> <p>〔総合計画の将来像〕</p> <p>～協働と交流で築く ぬくもりの家～</p> <p>『自然と共生し、歴史・文化が育むふれあいと活力あるまち 宇陀市』</p>
目標人口	<p>43,000 人</p> <p>(まちづくり人口＝定住人口 33,000 人+交流人口 10,000 人)</p>
基本目標と方向性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自然と共生した快適に暮らせるまち

	<ul style="list-style-type: none"> 1. 自然環境の保全と活用 2. 生活環境の整備 3. 循環型社会の構築 4. 持続可能な調和の取れたまち 5. 公園・緑地の整備 2. いきいきと健やかな安らぎのあるまち <ul style="list-style-type: none"> 1. 健康づくりの推進 2. 地域医療体制の充実 3. 高齢者が安心して暮らせるまち 4. 障害のある人がいきいきと暮らせるまち 5. 子育て支援が充実したまち 6. 心豊かな地域福祉の充実 3. 安全・安心でうるおいのある定住のまち <ul style="list-style-type: none"> 1. 定住拠点の構築 2. 道路交通網の整備 3. 公共交通機関の充実 4. 上下水道の整備 5. 安全・安心な暮らしの実現 6. 情報通信基盤の整備 4. 一人ひとりが輝き個性・創造を育むまち <ul style="list-style-type: none"> 1. 誰もが尊重される共生のまちづくり 2. 男女共同参画社会の実現 3. 教育環境の整備・充実 4. 生涯学習の充実 5. スポーツ・レクリエーションの充実 5. 地域資源を活かした産業・交流振興のまち <ul style="list-style-type: none"> 1. 農林業の活性化 2. 商工業の活性化 3. 歴史・文化資源の保全と活用 4. 観光の振興 5. 交流施策の充実 6. みんなで創る協働と参画のまち <ul style="list-style-type: none"> 1. 市民と行政の協働のまちづくり 2. 行政サービスの向上 3. 地域力の再生
--	---

4.行財政改革の推進

5.広域行政の推進

将来都市
構造図



図. 将来都市構造図

2.2 奈良県都市計画区域マスタープラン

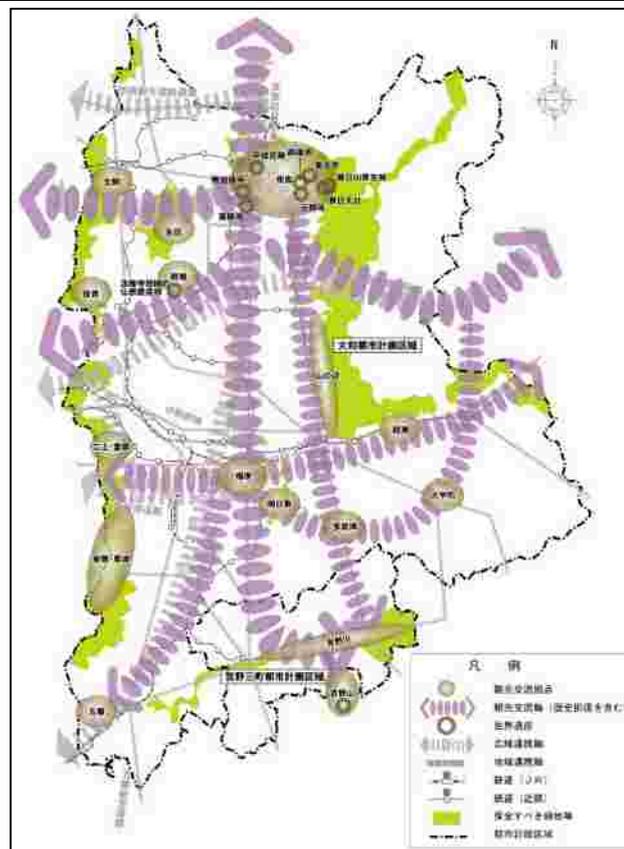
策定期期	平成23年5月
目標年次	平成32年
理念・目標	奈良の未来を創る ～「歴史・自然あふれる元気で安全・安心な『まほろば』の創出
奈良県都市計画区域全体の将来像	①県土の都市活動の中心となる2大拠点(奈良、橿原)と個性豊かな主要生活拠点の形 ②拠点間の交流や産業活動を支える連携軸(ネットワーク)の形成 ③観光交流拠点の形成 ④観光交流拠点をつなぐ奈良らしい観光交流軸の形成 ⑤地域の自立を図り、くらしやすい奈良を創るための機能の集積等
都市づくりの基本方向イメージ	<p>奈良らしさを 守り・育て・活かす</p> <p>奈良の未来を創る～ 「歴史・自然あふれる 元気で安全・安心な『まほろば』の創出」</p> <p>奈良のまちを 元気にする</p> <p>安全・安心で人・環境に やさしいまちとする</p>
宇陀市が含まれる東部地域の将来像	<ul style="list-style-type: none"> ●良好な自然環境、歴史文化遺産を活かした観光・保養・レクリエーションゾーンの形成を図り、ゆとりとやすらぎのある地域として位置づける。 ●主要生活拠点である宇陀市榛原区においては、商業機能等の都市機能の集積を図り、宇陀市及び宇陀郡の中心地域としてふさわしい拠点の形成を図る。また、中部地域と連携しながら、新たな産業機能の形成や、自然に囲まれた観光・保養・レクリエーション機能の拠点性を高める。 ●中部地域や都市計画区域外の後背地との交流を促す国道165号、国道166号、国道369号、国道370号等の幹線道路等による地域連携軸の形成を図る。 ●大宇陀における歴史文化遺産等の保全、魅力向上を図るとともに、多様化する観光客のニーズに対応しながら歴史的まちなみの保全・整備や宿泊施設立地促進のための土地利用などにより、観光交流拠点の形成を図る。 ●国道165号、国道166号、国道370号などの幹線道路とその沿道空間を対象に、ハード施策及びソフト施策を一体的に推進し、観光・交

流者の移動円滑化や沿道景観整備、交流空間の確保、情報発信の充実等を図り、奈良らしい歴史・文化を感じることができ、便利で快適な観光交流軸(歴史街道を含む。)を形成する。

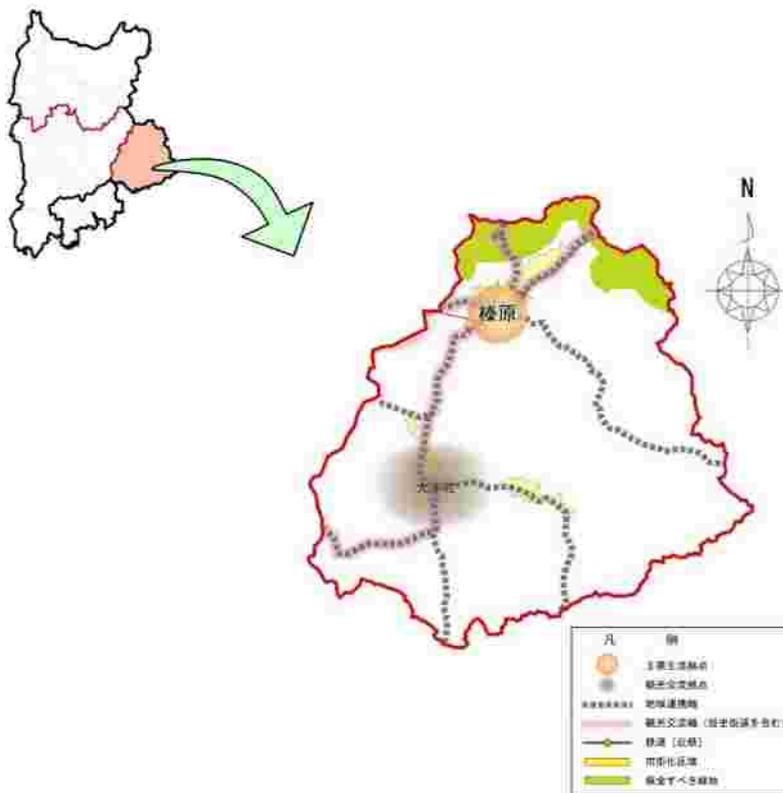
奈良県都市計画区域全体の将来都市構造イメージ



奈良県都市計画区域全体の将来都市構造(観光交流)イメージ



将来都市構造
イメージ
(東部地域)



2.3 宇陀市都市計画マスタープラン

策定期期	平成 29 年 3 月
目標年次	平成 40 年
理念・目標	四季の風薫る豊かな自然や歴史文化資源の保全・活用に努め、活力ある産業の振興や都市機能の集積による拠点の形成、良好な居住環境の創出を目指した、誰もが元気で安全・安心に生活でき、心豊かな暮らしを実現できる持続可能な健幸都市づくりを進めます。
宇陀市の将来都市像	四季の風薫る 健幸で魅力あるまちづくりを目指して
都市づくりの目標概念図	<p>宇陀市の都市づくりの基本理念</p> <p>四季の風薫る 自然・歴史・文化・活力・元気・健幸・安全、安心・ふれあい・賑わい・地域力(宇陀力)・持続可能・観光交流・各拠点の魅力創出</p> <p>宇陀市の将来都市像</p> <p>『四季の風薫る 健幸で魅力あるまちづくりを目指して』</p> <p>将来都市像を実現するための都市づくりの目標</p> <p>目標2 地域活性化のための産業基盤整備を目指す都市づくり</p> <p>目標1 地域拠点が連携した持続可能な集約型の都市づくり</p> <p>目標3 豊かな自然環境の保全と歴史・文化をつなぐ都市づくり</p> <p>目標4 災害に強い安全・安心な都市づくり</p>
都市づくりの目標	<p>①地域拠点が連携した持続可能な集約型の都市づくり</p> <p>②地域活性化のための産業基盤整備を目指す都市づくり</p> <p>③豊かな自然環境の保全と歴史・文化をつなぐ都市づくり</p> <p>④災害に強い安全・安心な都市づくり</p>

図. 都市づくりの目標概念図

将来都市構造

拠点	
 <p>都市拠点</p>	<p>榛原駅周辺は、本市の玄関口であるとともに、多くの商業・業務施設が集積していることから、都市拠点として、都市基盤整備の推進をはじめとした市の中心的拠点の形成を図ります。また、周辺の公共施設へのアクセスの改善等、様々な都市機能が集積した魅力ある拠点の形成を図ります。</p>
 <p>地域拠点</p>	<p>旧町村の拠点であった大宇陀地域事務所、菟田野地域事務所、室生地域事務所周辺は、地域拠点として、公共施設を中心とした生活に必要な都市機能を集積し、日常生活の利便性を高めるとともに、地域の拠点として活力を発信していく拠点形成を図ります。</p>
軸	
 <p>広域連携軸</p>	<p>本市を通る国道165号、166号、369号及び370号を広域連携軸として位置づけ、様々な連携、交流を生み出す軸として、広域的な交通ネットワークの確保を図ります。</p>
 <p>地域連携軸</p>	<p>広域連携軸以外の、それぞれの地域拠点間を連携する市内の主要な道路として、県道28号吉野室生寺針線、31号榛原菟田野御杖線、127号北野吐山線、135号宇太三茶屋線、164号室生口大野停車場線、198号栗原榛原線、217号高塚野依線、218号内牧菟田野線、219号佐倉大宇陀線、242号上笠間三本松停車場線、781号都祁名張線、782号上笠間八幡名張線を地域連携軸として位置づけ、各地域拠点の連携や産業の活性化、災害時の輸送機能等を強化するとともに、効率的な都市機能の連携強化に向けた交通ネットワークの形成を図ります。</p>
 <p>公共交通軸</p>	<p>本市を通る鉄道である近鉄大阪線を公共交通軸として位置づけ、榛原駅、室生口大野駅、三本松駅の利用促進を図ります。また、市内を結ぶ主要な公共交通であるバスの利用促進、利便性向上を図るため、発着駅となる榛原駅の交通結節点機能の強化を図ります。</p>
 <p>自然環境軸</p>	<p>宇陀川や芳野川、やまなみロードを自然環境軸として位置づけ、豊かな自然が生み出す連続性を確保し、自然の恵みを市全体で享受することを目指した景観形成の向上を図ります。</p>
土地利用ゾーニング	
 <p>産業ゾーン</p>	<p>都市活力の維持・向上のための産業基盤整備や新規産業の誘導に向けた受け皿の確保等を目指し、公共施設跡地等の有効利活用の検討も踏まえ産業ゾーンを位置づけます。また、産業ゾーン以外の地域で新たな産業の機運が高まってきた場合は、周辺の土地利用等に十分配慮した上で、産業基盤等の拡充を図ります。</p>
 <p>観光レクリエーションゾーン</p>	<p>重要伝統的建造物群保存地区に選定されている「宇陀市松山」や、女人高野で知られる「室生寺（国宝）周辺」、家族連れで賑わう「うだ・アニマルパーク」、菟田野地域の「カエデの郷ひらら」や「宇太水分神社（国宝）」、榛原地域の新たな観光施設の集積を予定するエリアなど、観光客が多く集うエリアを観光レクリエーションゾーンとして位置づけ、さらなる誘客に向けた整備・保全を図ります。</p>
 <p>都市ゾーン</p>	<p>都市活動を支える市街化区域内の既存市街地を中心に、都市ゾーンとして位置づけます。 都市ゾーンでは、誰もが安全・安心に暮らすことのできる生活基盤整備や、地球環境に配慮した循環型の都市づくりの推進を図るとともに、計画的な市街地の整備・開発を図ります。</p>
 <p>農業・集落ゾーン</p>	<p>優良農地や周辺の集落等が集積する郊外部を農業・集落ゾーンとして位置づけ、既存集落の生活環境の維持や、優良農地の維持・保全といった農業との調和等、農地の有効活用を目指した農業振興を図ります。また、地域資源の保全・活用や交流施設の充実により、交流人口の増加を目指し、それぞれの地域における活性化・活力向上を図ります。</p>
 <p>自然環境保全ゾーン</p>	<p>河川や一体的な農地、山間部の豊かな自然を有するエリアを自然環境保全ゾーンとして位置づけ、自然環境や自然が生み出す景観の保全を図ります。</p>

図 拠点・軸・土地利用ゾーニングの設定

将来都市構造図

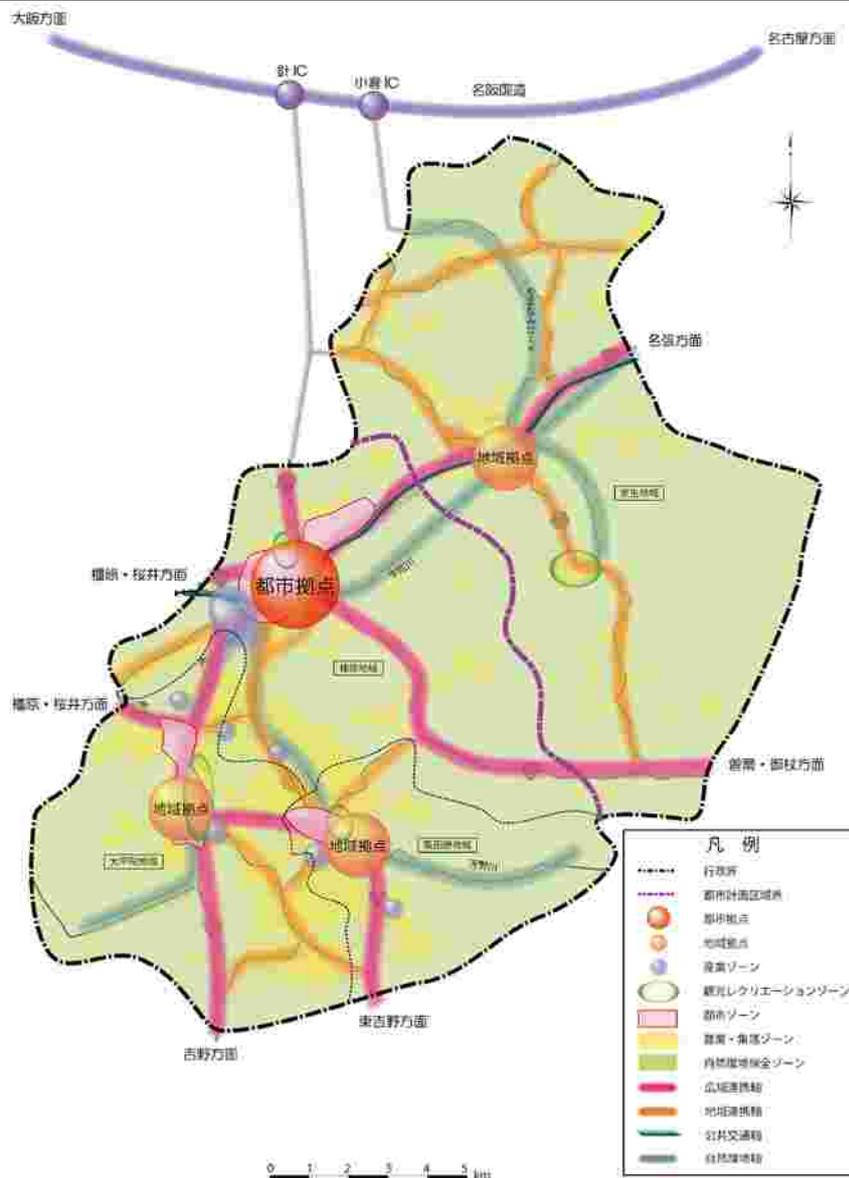


図. 将来都市構造図

2.4 宇陀市地域公共交通網形成計画

策定時期	平成 27 年 4 月
目標年次	平成 31 年度
基本理念	市民総参加(宇陀力)による 健康・観光・交通まちづくり
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「健幸都市 ウェルネスシティ宇陀市」実現を目指すまちづくりを支える地域公共交通の維持・活性化 2. 市域全体をカバーする地域公共交通ネットワークの形成 3. 地域特性に応じた多様な交通手段による持続可能な地域公共交通の再編 4. 地域住民・交通事業者・行政が一体となった地域公共交通の育成
事業の方向性	<p>【1に関して】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人が集まる交流拠点における乗継拠点機能の充実や安心・安全に歩ける空間の整備 ・生きがいつくりの場である公民館や宇陀市立病院、宇陀市医療介護あんしんセンターなどへのアクセス向上(乗り継ぎ利便性の向上) ・交流人口を増やし、にぎわいを創る観光拠点への交通アクセスの充実 <p>【2に関して】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内の主要拠点施設を中心とする将来地域公共交通網の形成 ・地域公共交通網の充実 <p>【3に関して】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域特性に対応した公共交通サービスの運行形態・仕組みの見直し・改善 <p>【4に関して】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民・地域内従業者の意識改善による地域公共交通の維持・活性化 ・新たな利用につなげる情報案内の改善や周知徹底による地域公共交通の再生・活性化 ・持続可能な地域公共交通の実現に向けた地域の公共交通を考え、支える仕組みづくり

第3章 宇陀市の現状

3.1 人口・世帯数の推移

(1) 人口の推移

- ・総人口は、年々減少を続け、ピークであった4.2万人(平成7年)から、平成52年には約2万人に、半減すると予測されています。
- ・高齢者数は平成32年までは増加する予測ですが、それ以降は減少に転じると予測されています。
- ・大宇陀、榛原、菟田野地域では平成27年時点で高齢化率30%以上、室生地域においては40%以上となっています。
- ・男女別人口構成の推移をみると、平成37年には逆ピラミッド型になり、平成47年にはそのまま人口が減少していくと予測されています。

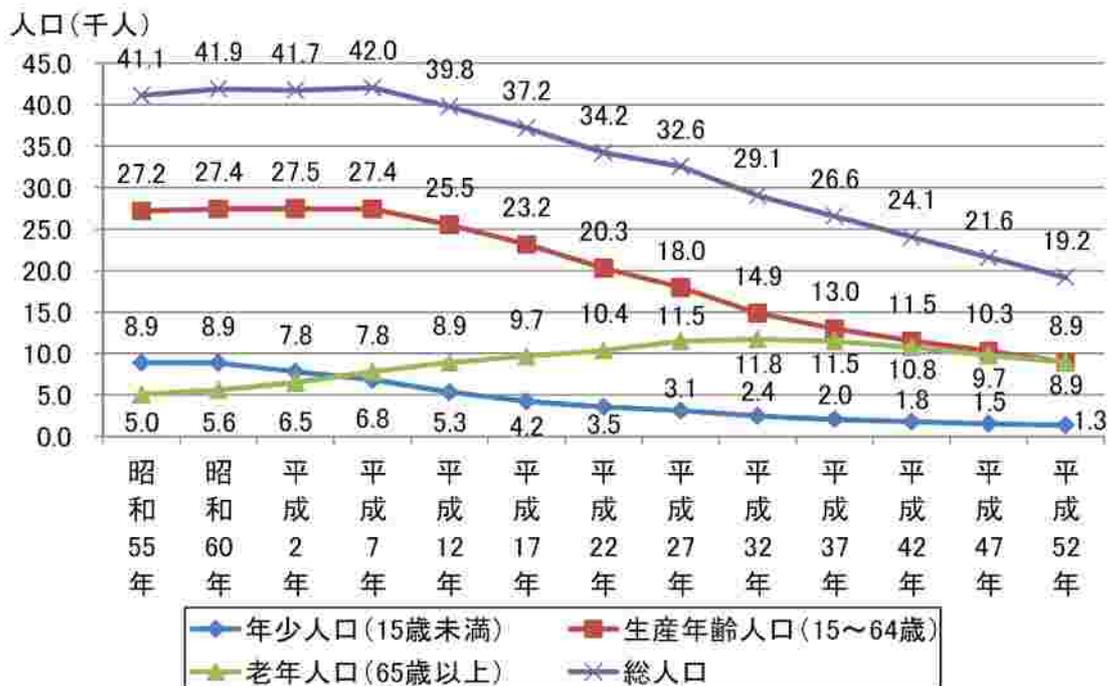
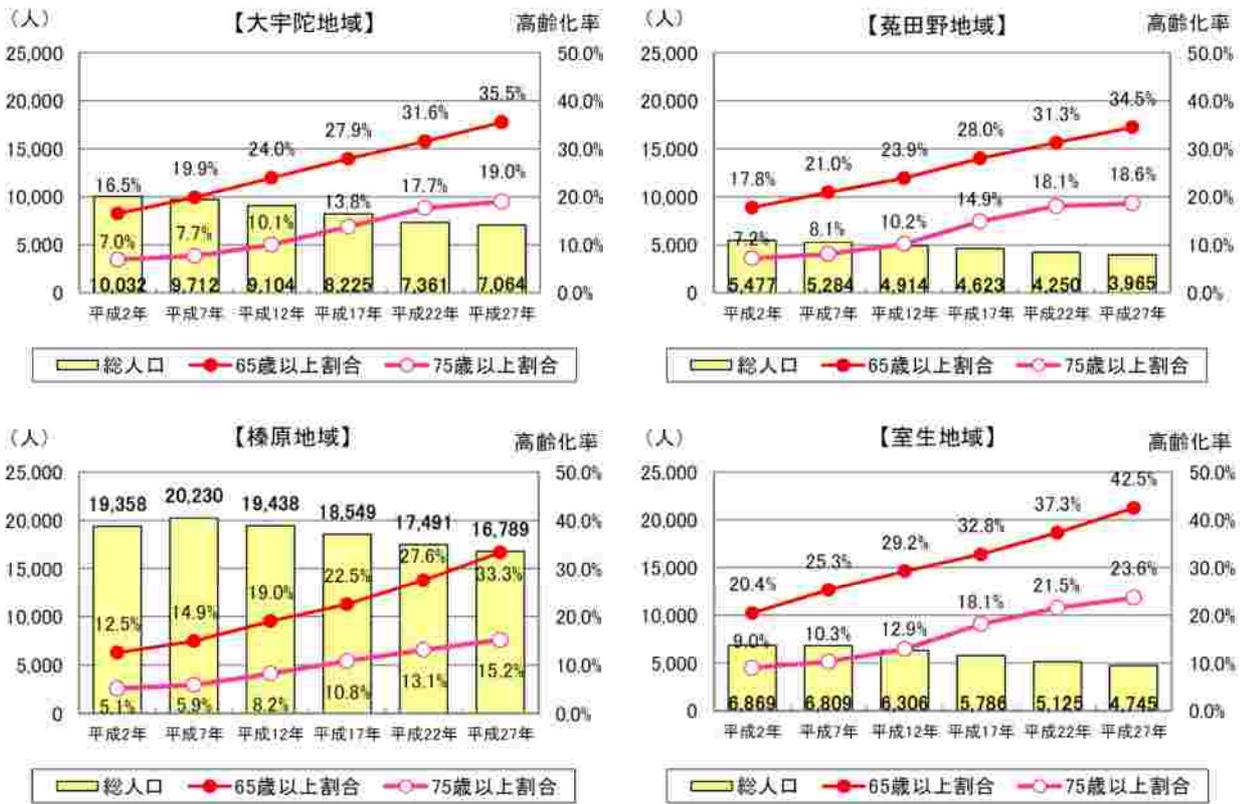


図 人口・世帯数の推移

出典) 宇陀市人口ビジョン



資料：平成2年～平成22年：国勢調査、平成27年：平成27年6月末 住基台帳人口

図 地区別人口・高齢化率の推移

出典) 宇陀市人口ビジョン



図 人口構成の推移

資料) 国勢調査、日本の地域別将来推計人口

(参考)宇陀市の人口集中地区(DID)の推移

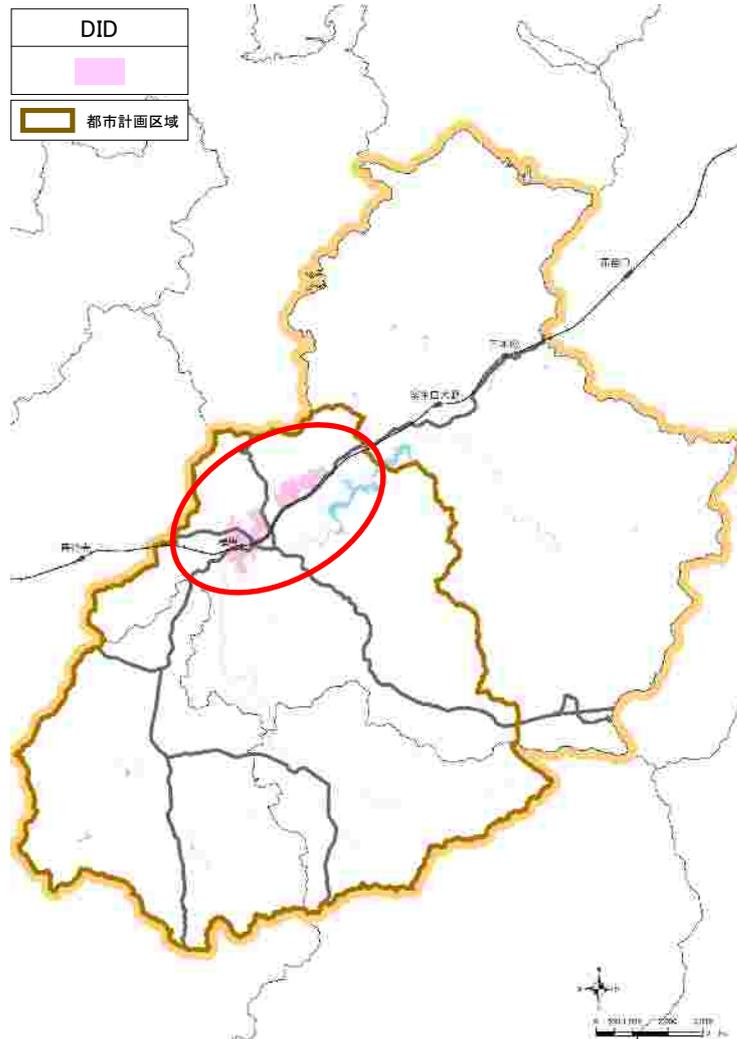


図 H7 DID (宇陀市でもっとも DID 面積が大きかった時)



(2) 100m メッシュ人口

・榛原駅周辺及び天満台、また各地域事務所周辺に人口集積がみられますが、平成47年には平成27年に比べて、榛原駅周辺を除いた市内全域で人口が減少する予測となっています。

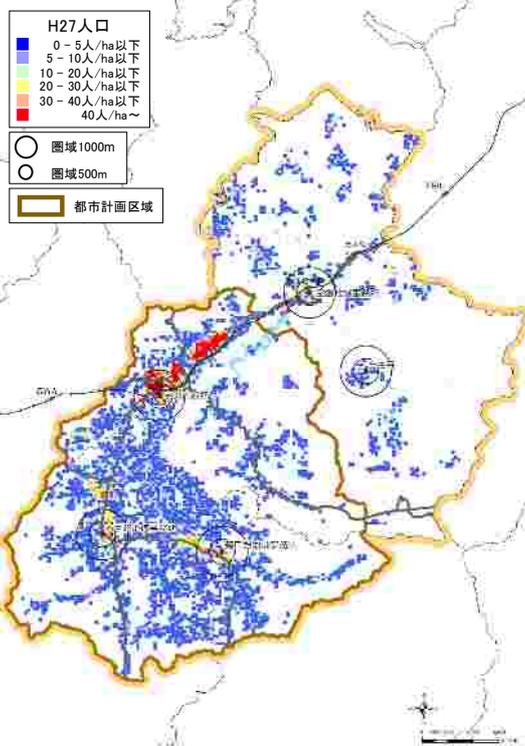


図 H27 人口

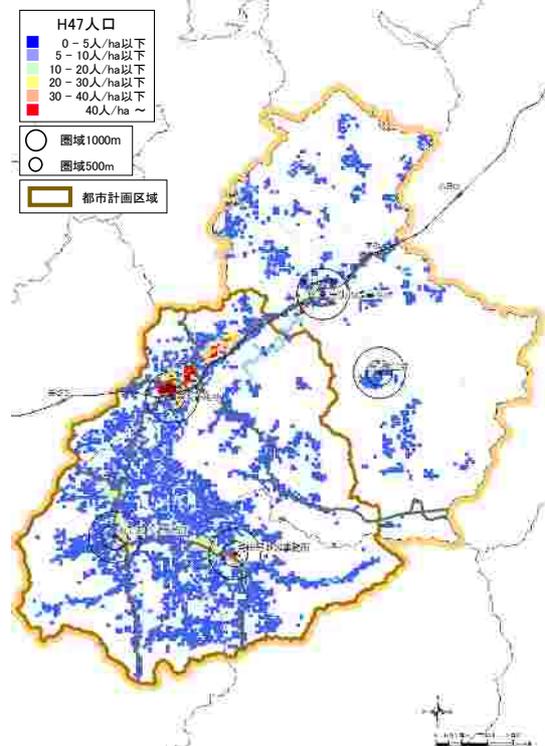


図 H47 人口

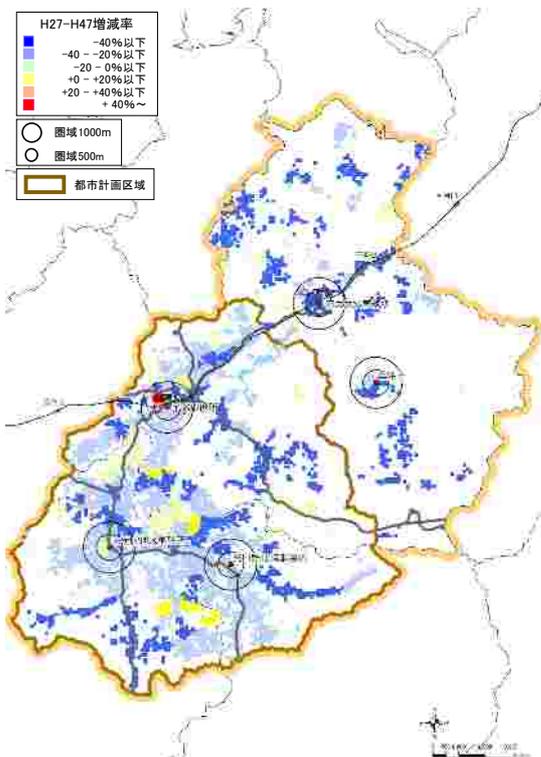


図 H27-H47 人口増減率

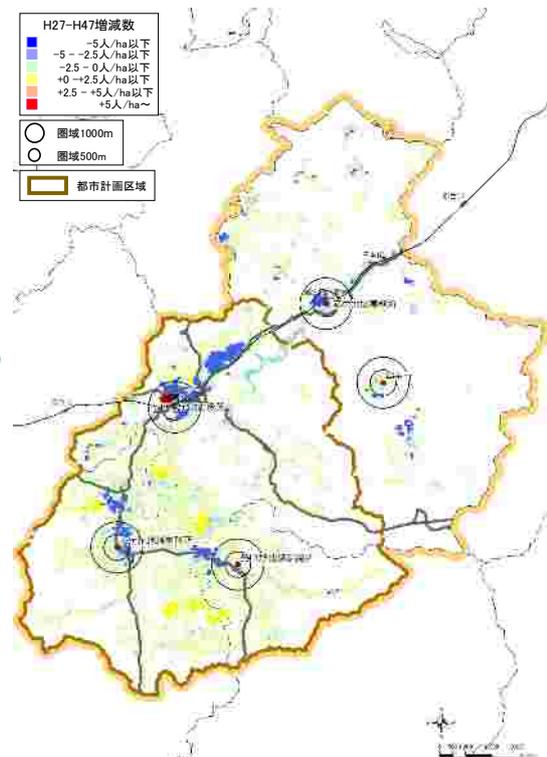


図 H27-H47 人口増減数

(3) 高齢者人口

・高齢化率は、平成27年では市内全体で概ね30%以上となっていますが、平成47年には市内全体で概ね40%以上となります。高齢化率が高まる一方、特に地域事務所等のある中心部以外では、人口減少に伴い高齢者も減少する地域が出てきます。

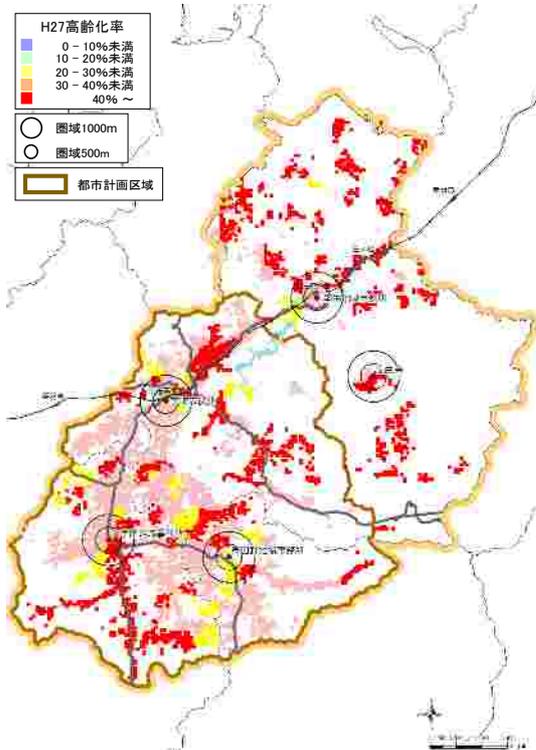


図 H27 高齢化率

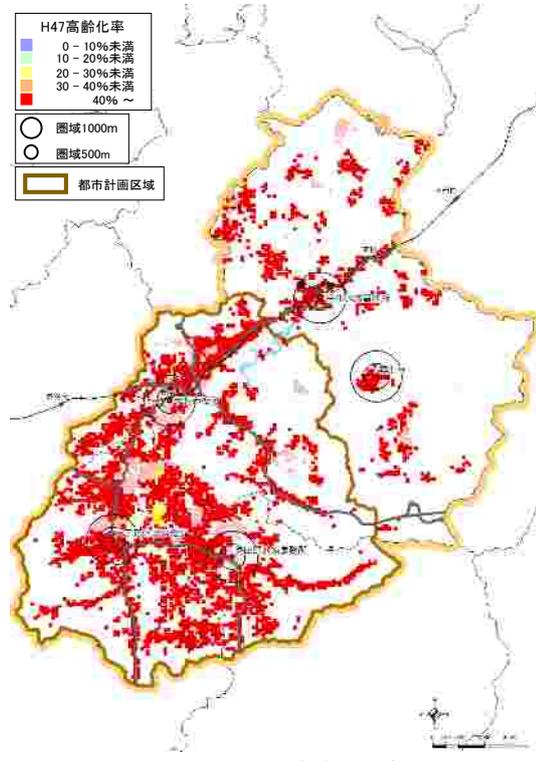


図 H47 高齢化率

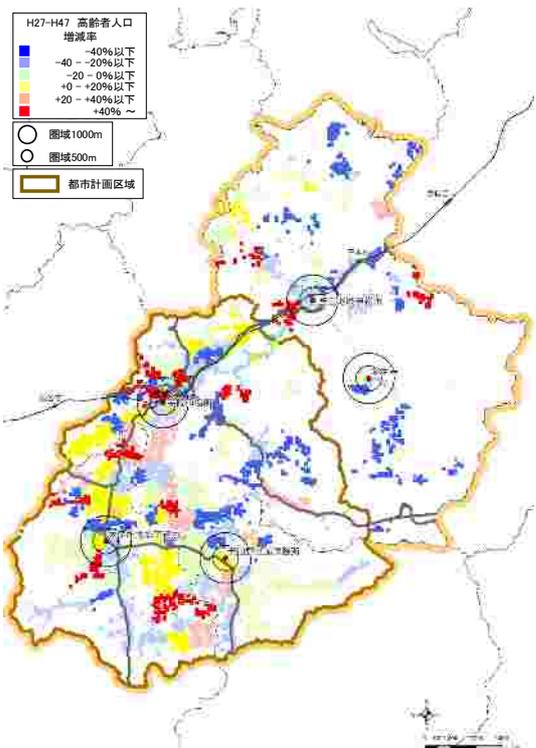


図 H27-H47 高齢者人口増減率

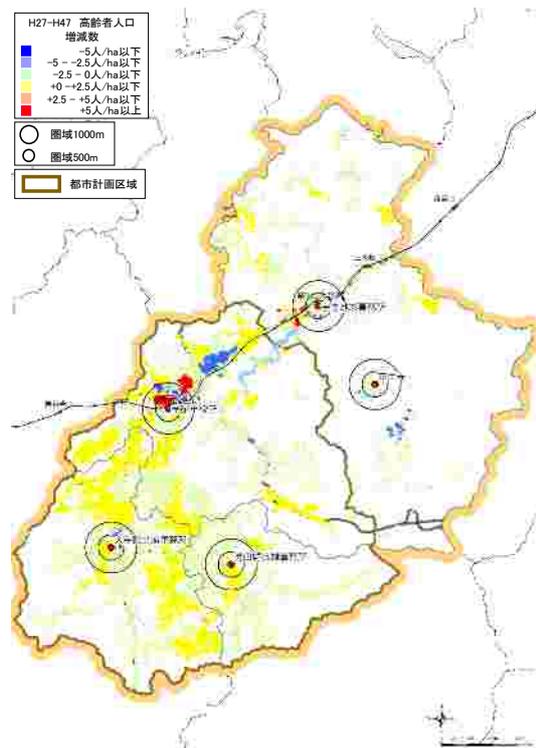


図 H27-H47 高齢者人口増減数

(4) 生産年齢人口

・生産年齢人口は、榛原駅周辺の一部を除き、ほぼ市内全域で減少することが予測されます。

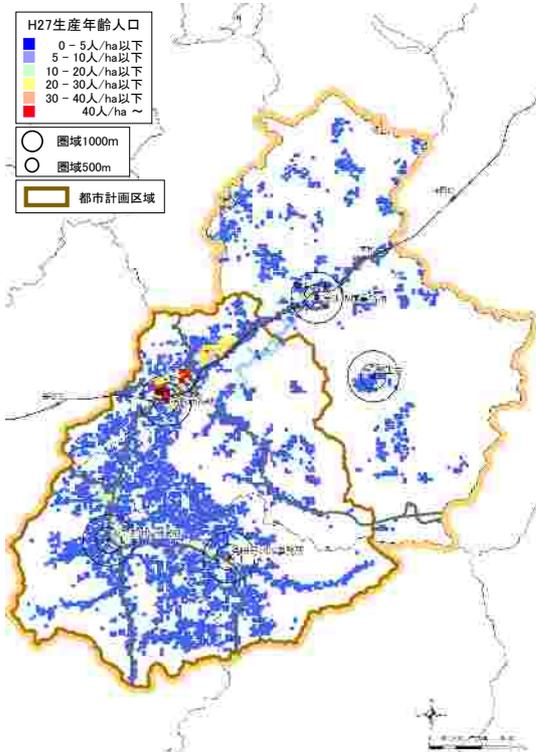


図 H27 生産年齢人口

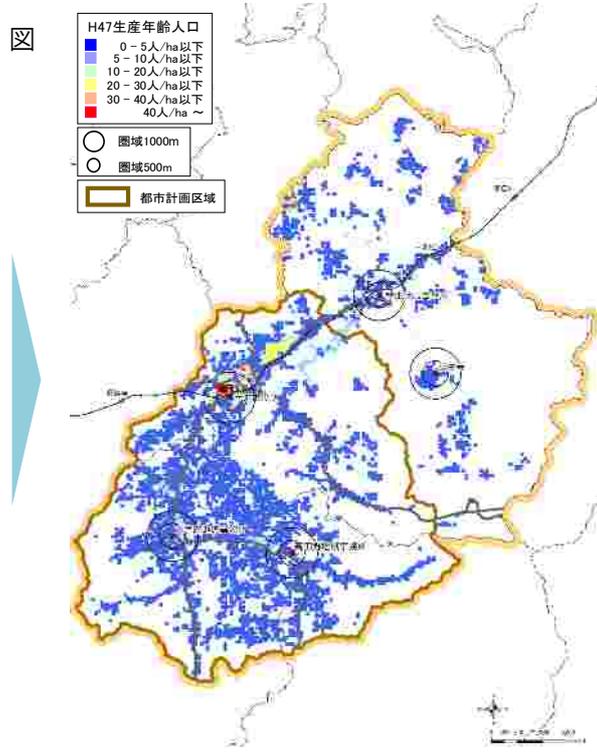


図 H47 生産年齢人口

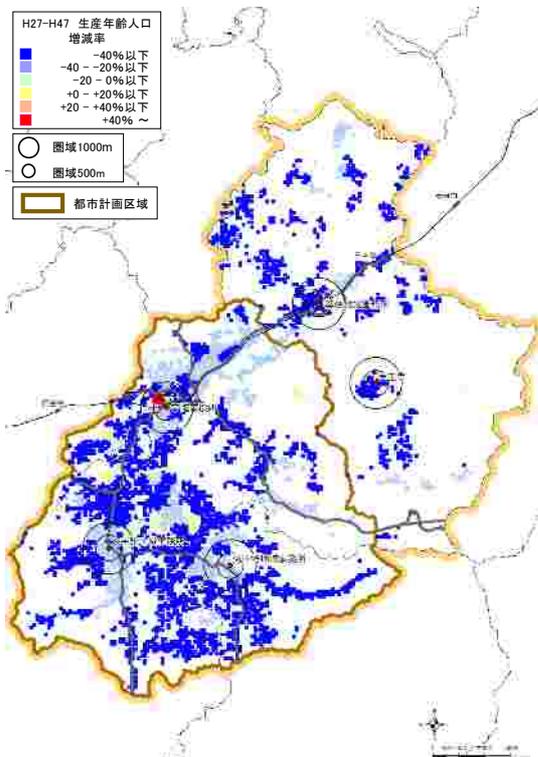


図 H27-H47 生産年齢人口増減率

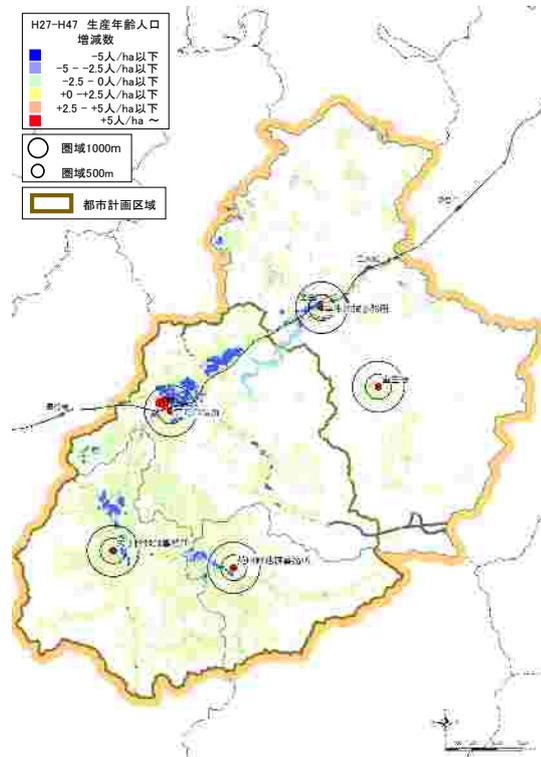
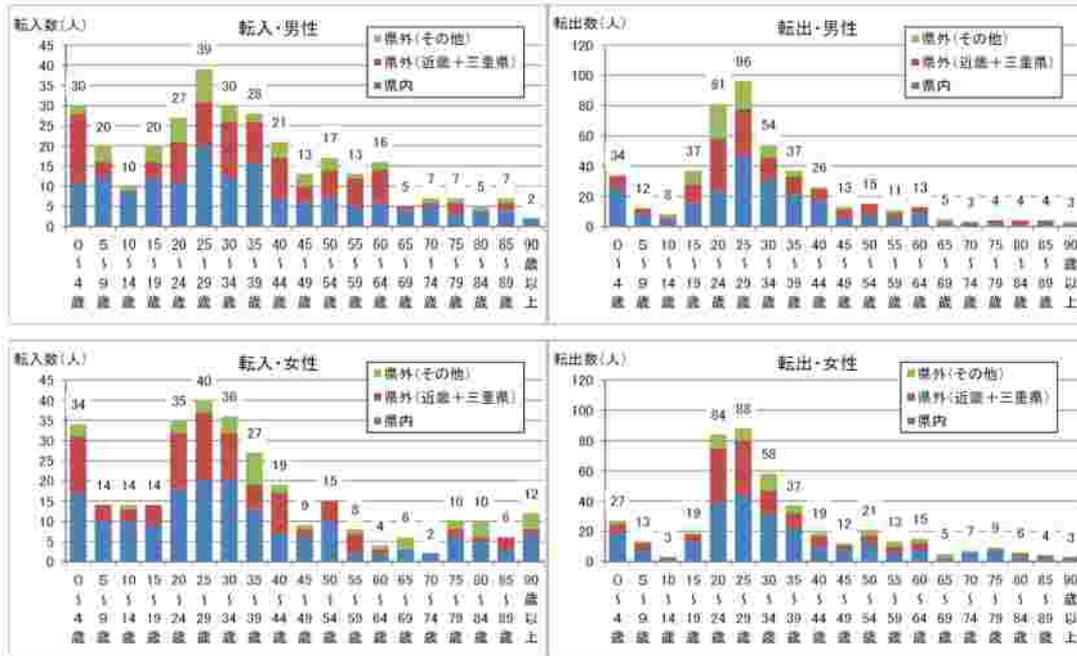


図 H27-H47 生産年齢人口増減数

(5) 転出・転入人口の状況

・20歳代から30歳代前半までの転出が顕著で、逆に高齢者は若干転入超過の状況にあります。



出典) 宇陀市人口ビジョン

図 男女別・年齢別 転入・転出者数

・市西部への転出が多く、桜井市や奈良県東部地域等からの転入がみられます。

表 転入元別転入者数・転出先別転出者数

転入元	転入者数
県内	326
桜井市	78
奈良市	51
橿原市	46
大和郡山市	15
天理市	15
曾爾村	12
香芝市	10
田原本町	10
東吉野村	10
その他(10人未満)	79
県外(近畿十三重県)	218
三重県	53
滋賀県	7
京都府	12
大阪府	112
兵庫県	26
和歌山県	8
県外(その他)	88
合計	632

転出先	転出者数
県内	479
桜井市	158
橿原市	86
奈良市	49
香芝市	24
大和郡山市	20
田原本町	19
大和高田市	16
天理市	16
その他(10人未満)	91
県外(近畿十三重県)	296
三重県	57
滋賀県	8
京都府	25
大阪府	159
兵庫県	39
和歌山県	8
県外(その他)	128
合計	903

出典) 宇陀市人口ビジョン

■ 転入・転出者アンケート結果

・転入・転出の要因に着目すると、いずれも「結婚」や「就職・転職」が大きなきっかけとなっています。

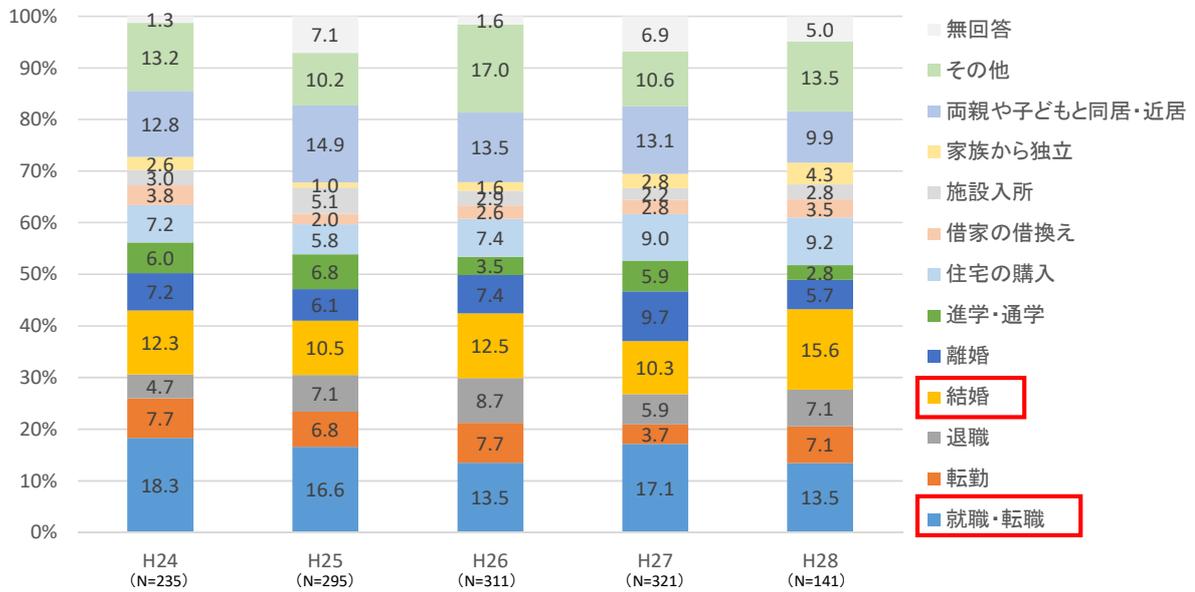


図 転入することとなったきっかけ

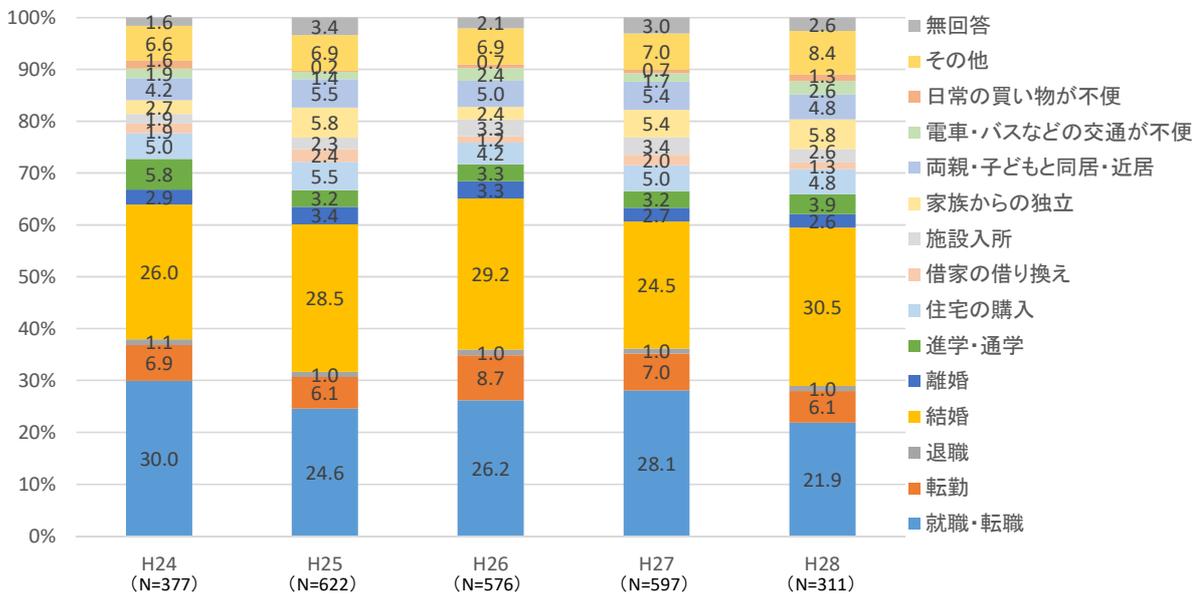


図 転出することとなったきっかけ

出典) 転入・転出者アンケート

・転入者は「交通の不便性」「買い物の不便性」に強く不満を感じています。転出者は「いずれもどる予定」「機会があればもどりたい」という意向が約半数を占めています。

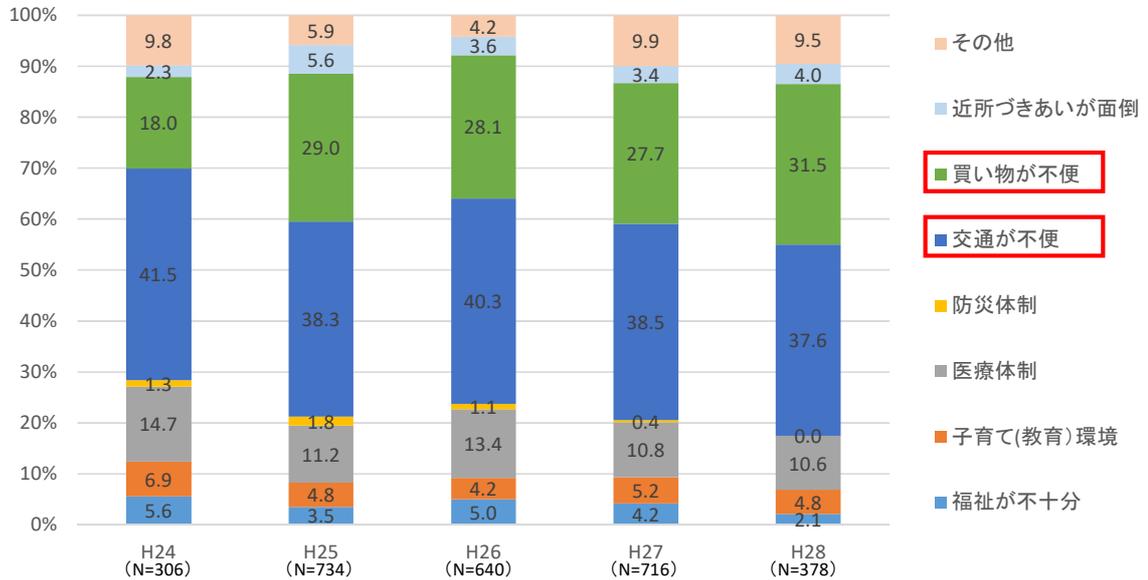


図 宇陀市に居住して感じた不満

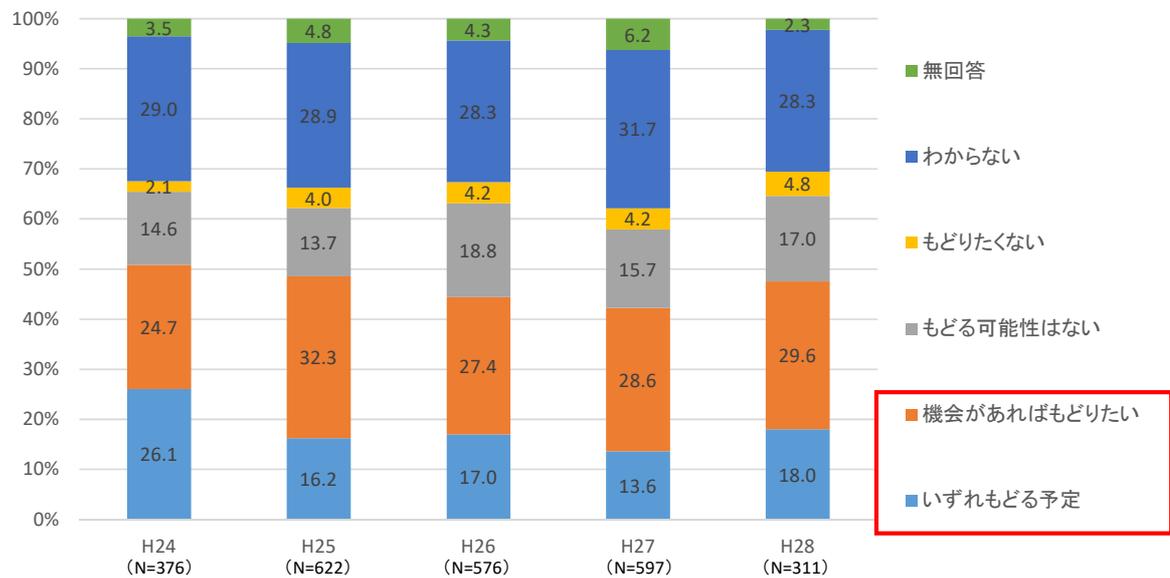


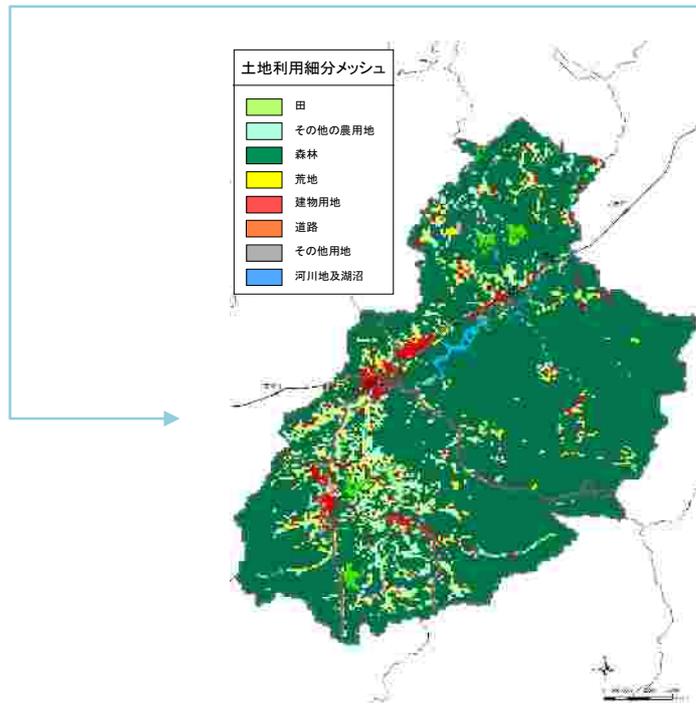
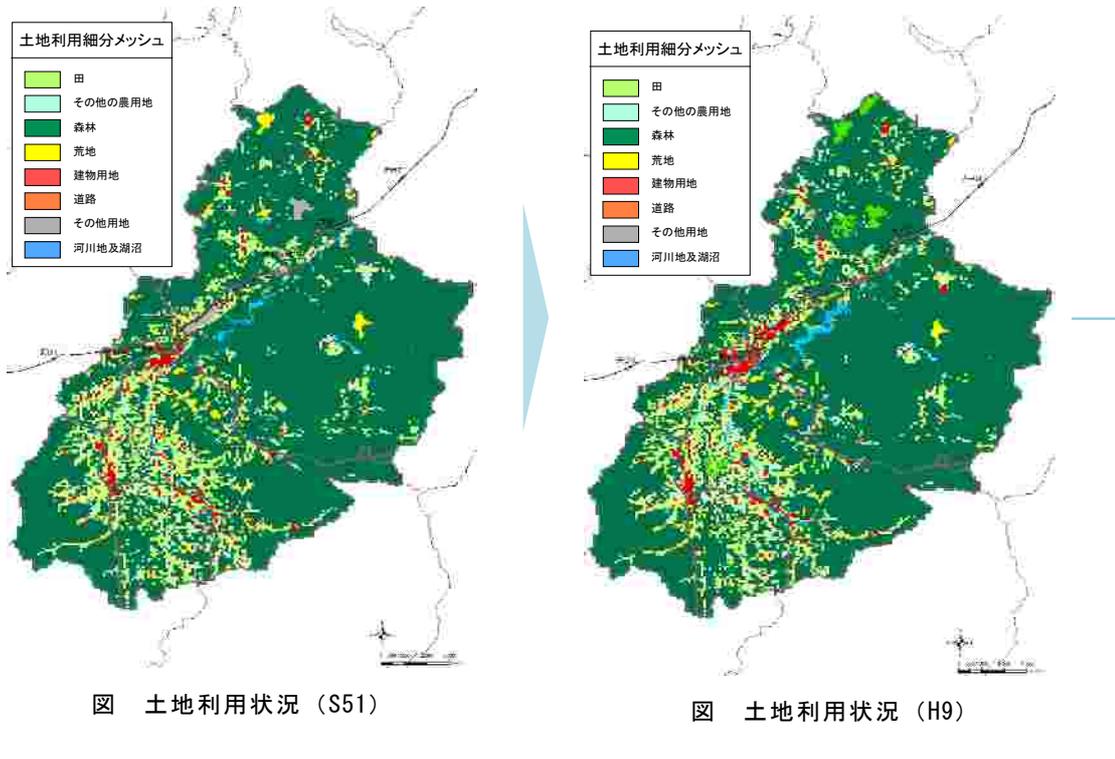
図 宇陀市にもう一度もどりたいと思うか

出典) 転入・転出者アンケート

3.2 土地利用

(1) 土地利用状況の推移

・一定の法規制のもとでの都市的土地利用転換がなされています。



出典) 国土数値情報

(2) 用途地域

・都市計画区域のうち、用途地域が指定されているのは、榛原、大宇陀、菟田野の中心部周辺のみとなっています。

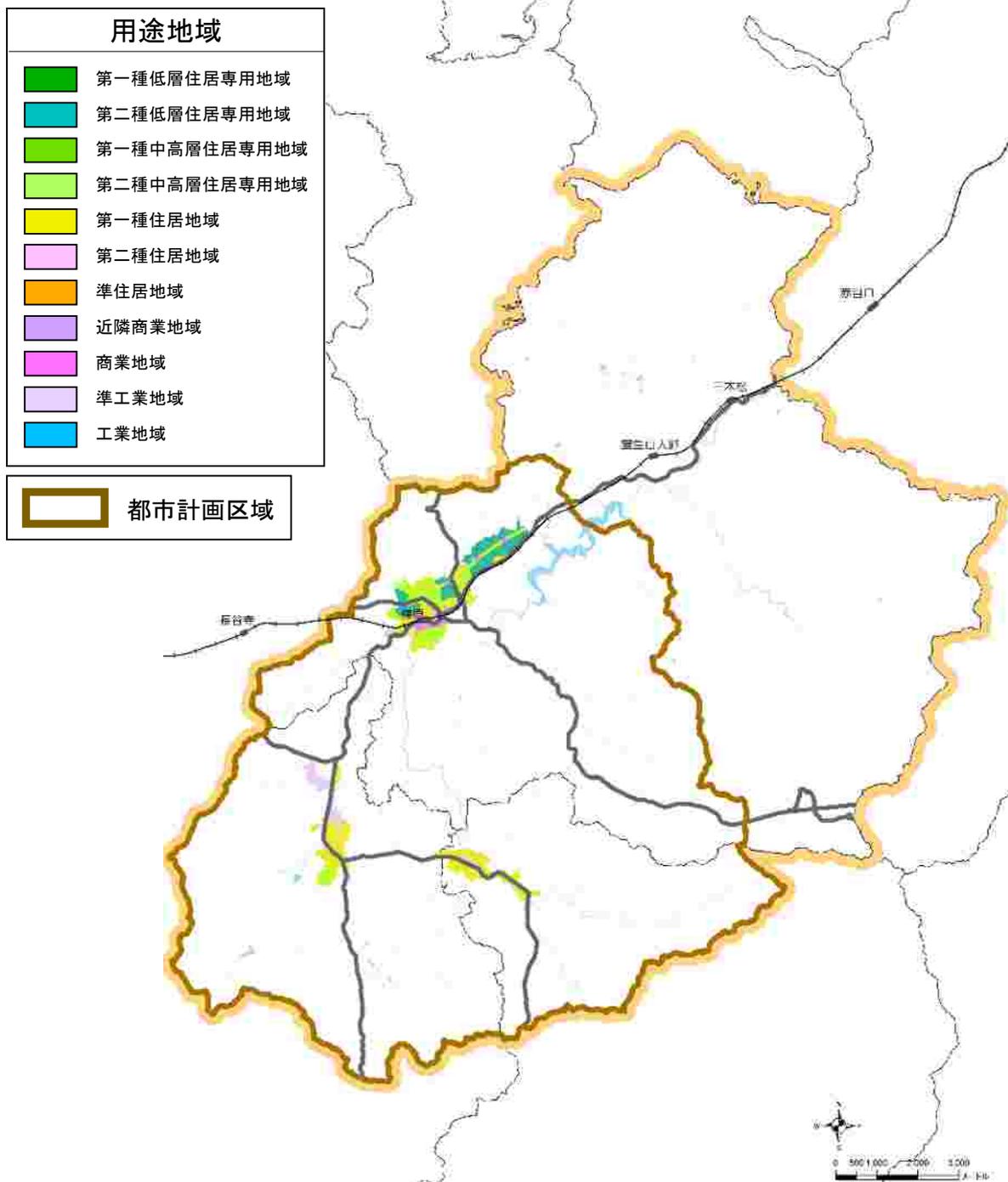


図 用途地域の状況

資料) 平成 26 年度都市計画基礎調査

3.3 開発許可の動向

(1) 市街化区域内開発許可の状況

・榛原地域、大宇陀地域の市街化区域で各1件ずつ商業用の開発許可がなされています。

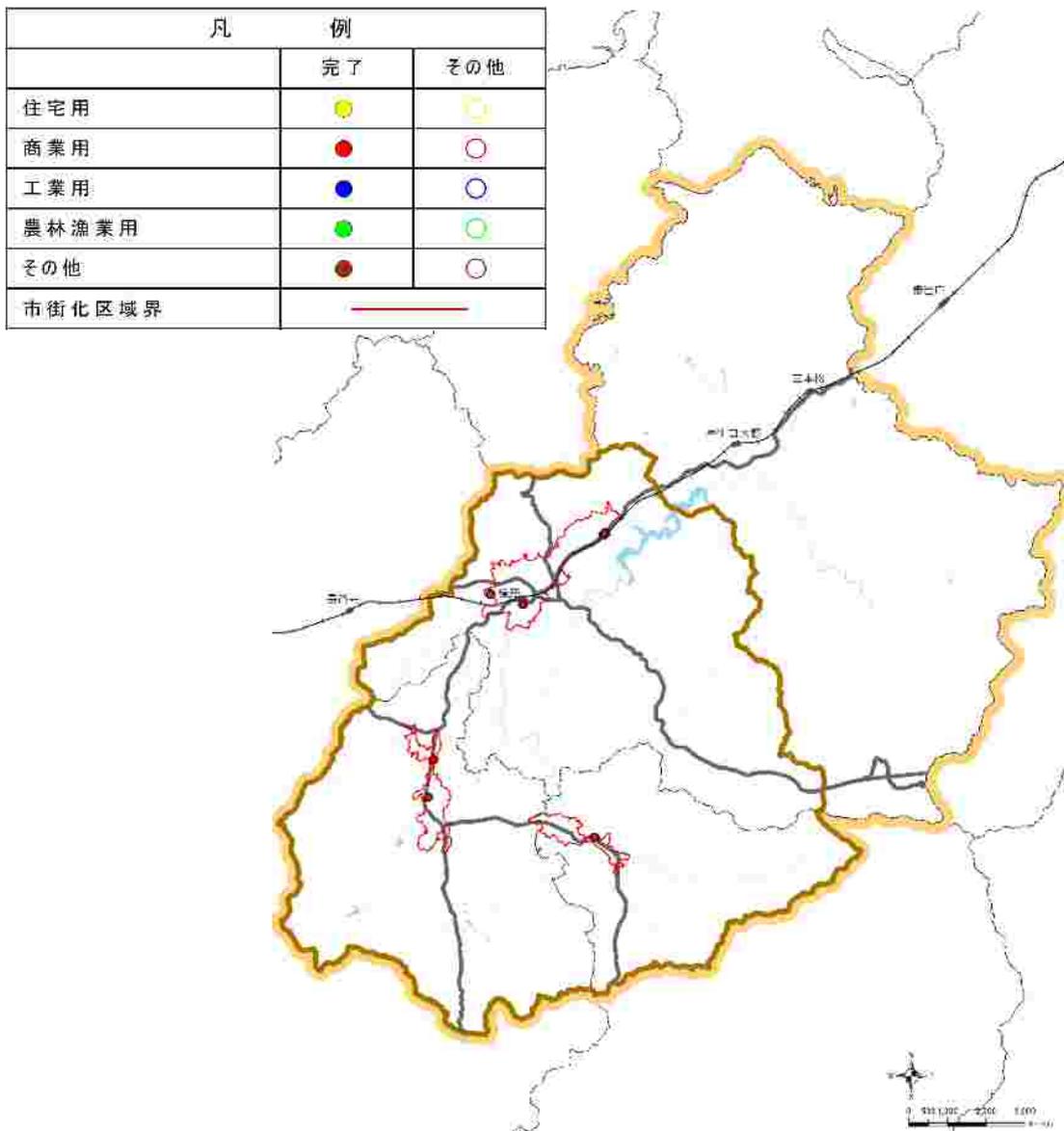


図 市街化区域内開発許可状況（平成21年度～25年度分）

資料）平成26年度都市計画基礎調査

(2) 市街化調整区域内開発許可の状況

・市街化調整区域においても十数箇所の開発がなされています。

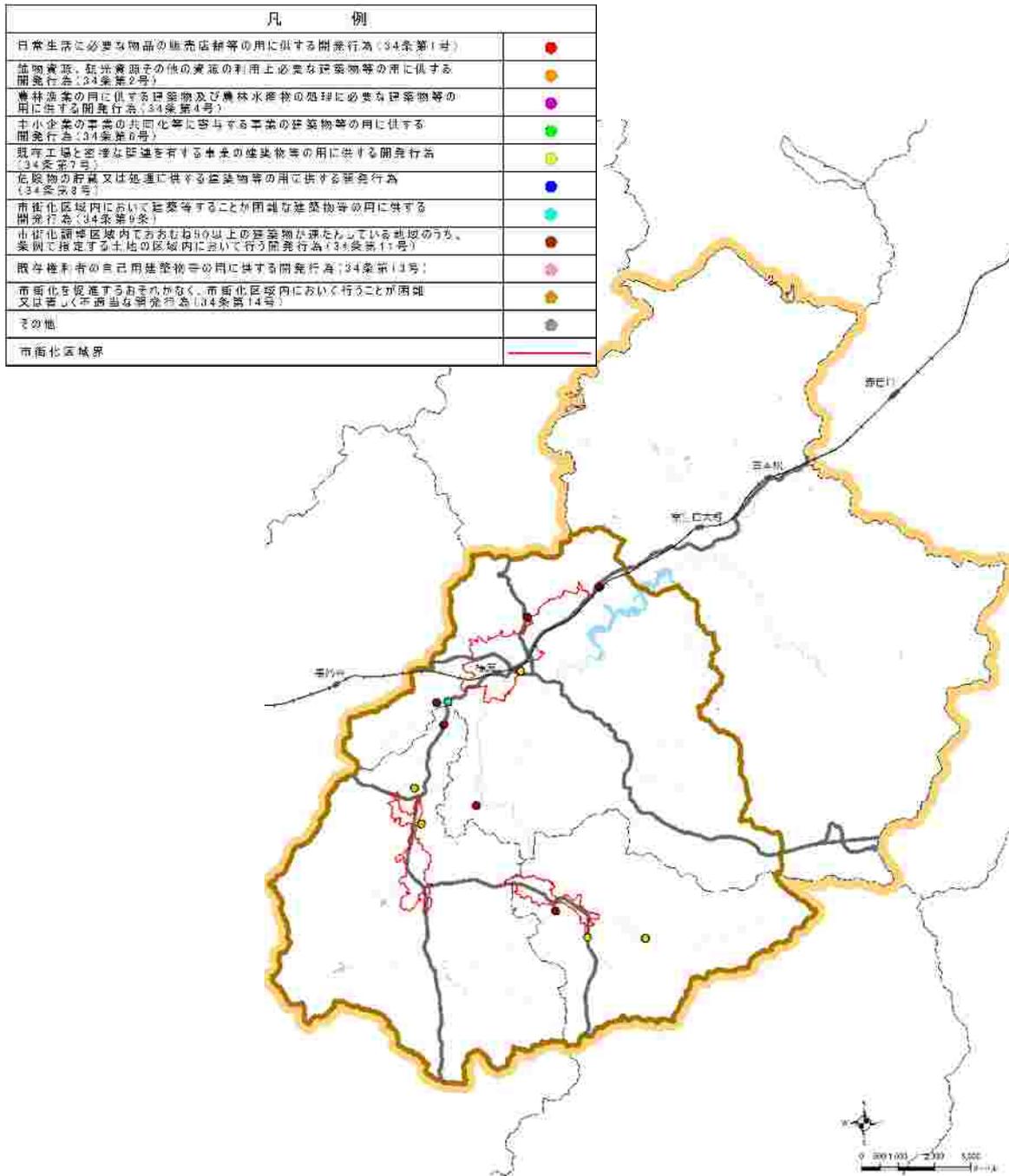
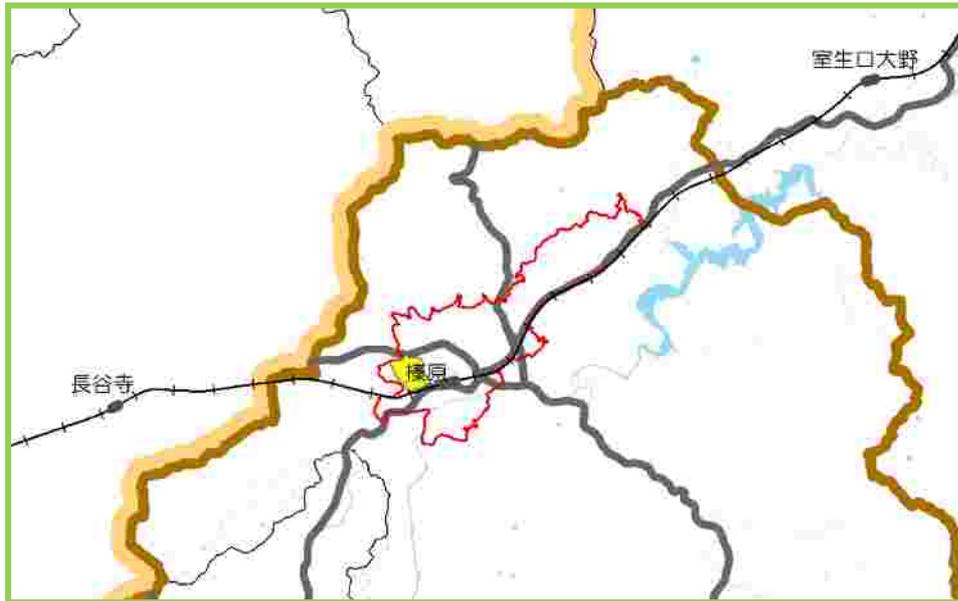


図 市街化調整区域内開発許可の状況（平成21年度～25年度分）

資料）平成26年度都市計画基礎調査

(3) 市街化の動向

・榛原駅西側地域において住宅系の市街地開発事業が実施されています。



※平成5年～17年土地区画整理事業

凡 例	例		
	完了	施工中	計画
市街地開発事業-住宅系			
市街地開発事業-商業系			
市街地開発事業-工業系			
住宅地区区画整理			
土地地区区画整理-住宅系			
土地地区区画整理-商業系			
土地地区区画整理-工業系			
新工業市街地開発事業			
工業団地造成事業			
遊樂施設造成事業			
一戸地の住宅施設造成			
公共水面浮立て療養-住宅系			
公共水面浮立て商業			
公共水面浮立て工業系			
上記以外の公社・公団・公営の公営住宅造成			
市街化区域界			

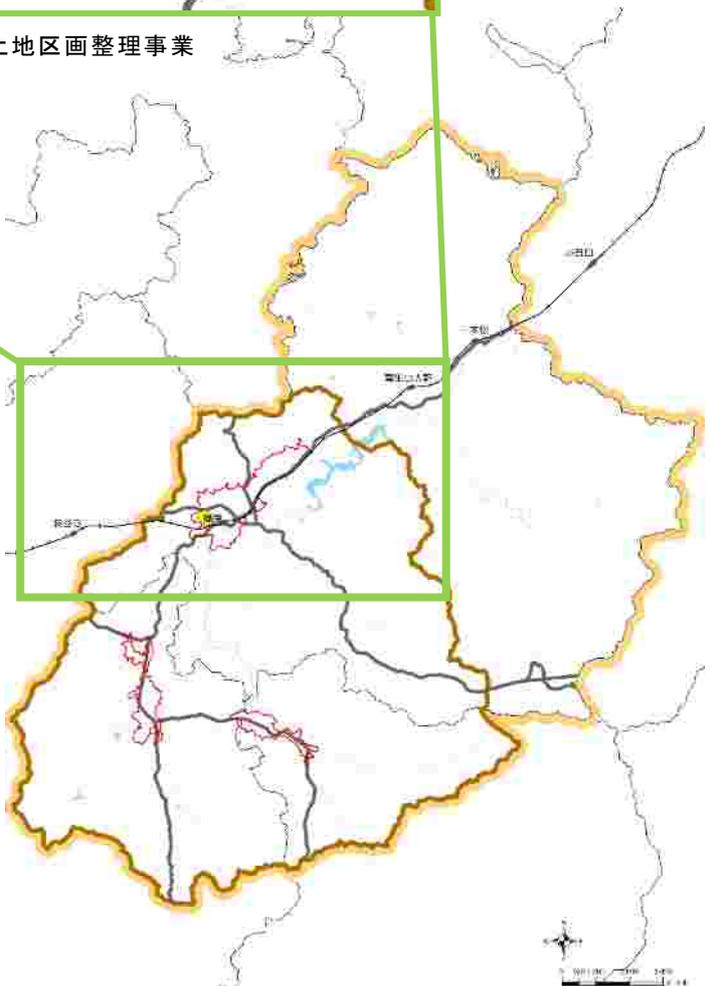


図 市街地開発事業等位置図

出典) 平成26年度都市計画基礎調査

3.4 空き家の動向

- ・平成 25 年の空き家率は平成 20 年と比べて高くなっており、15.9%となっています。
- ・一戸建(木造)の割合は増加傾向にあります。
- ・約半数が昭和 55 年以前の建築(新耐震基準以前のもの)となっています。
- ・築年数の古い木造住宅が増加することで、空き家数もますます増加することが予測されます。

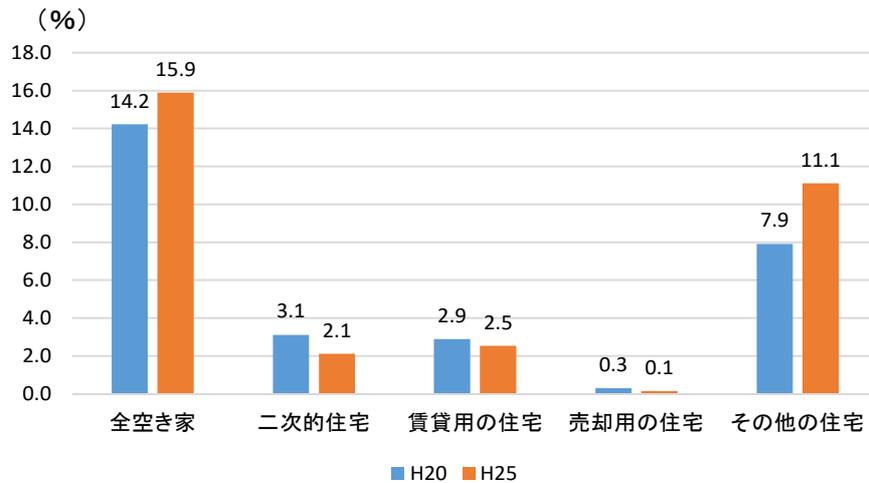


図 空き家の種類別空き家率

資料) 住宅・土地統計調査

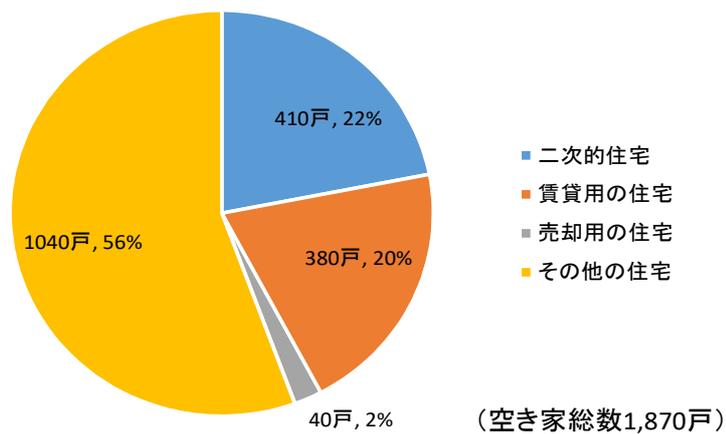


図 空き家の種類別割合 (H25)

資料) 住宅・土地統計調査

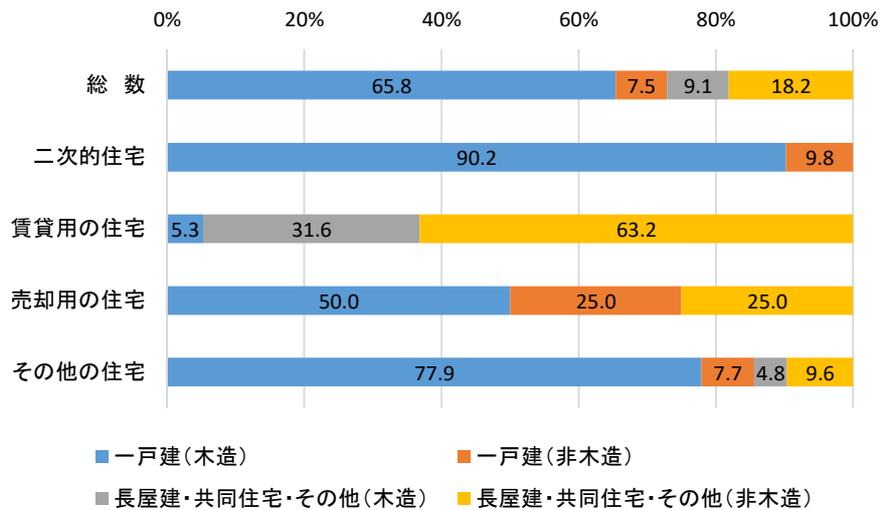


図 空き家の種類別の建て方 (H20)

資料) 住宅・土地統計調査

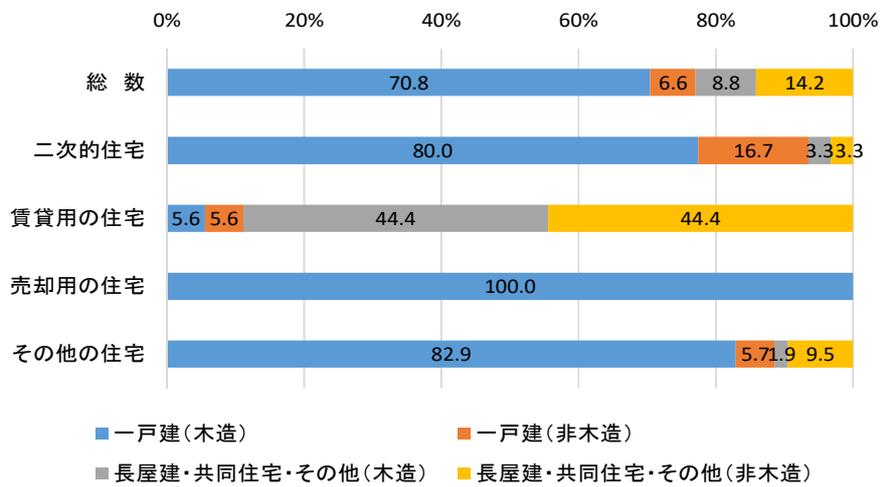


図 空き家の種類別の建て方 (H25)

資料) 住宅・土地統計調査

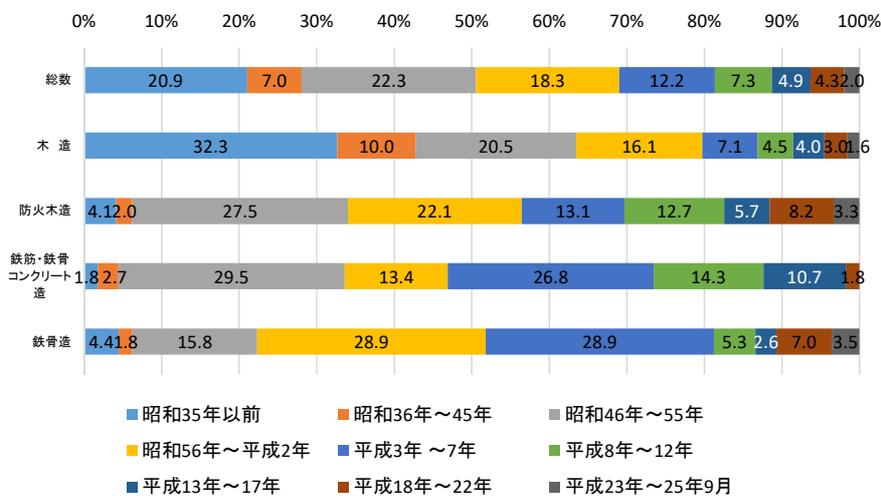
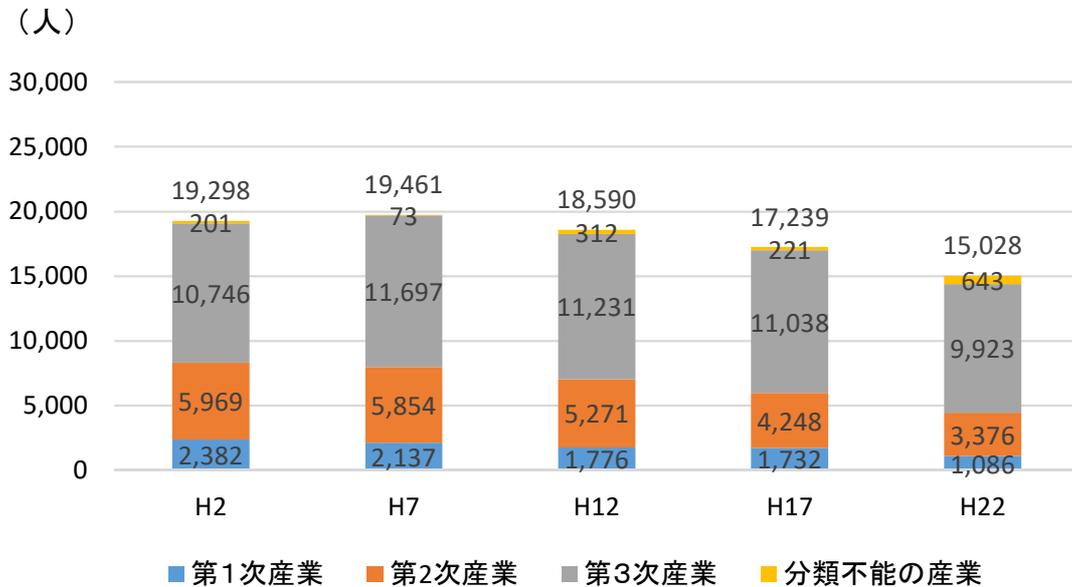


図 築年数別の住宅数割合 (H25)

資料) 住宅・土地統計調査

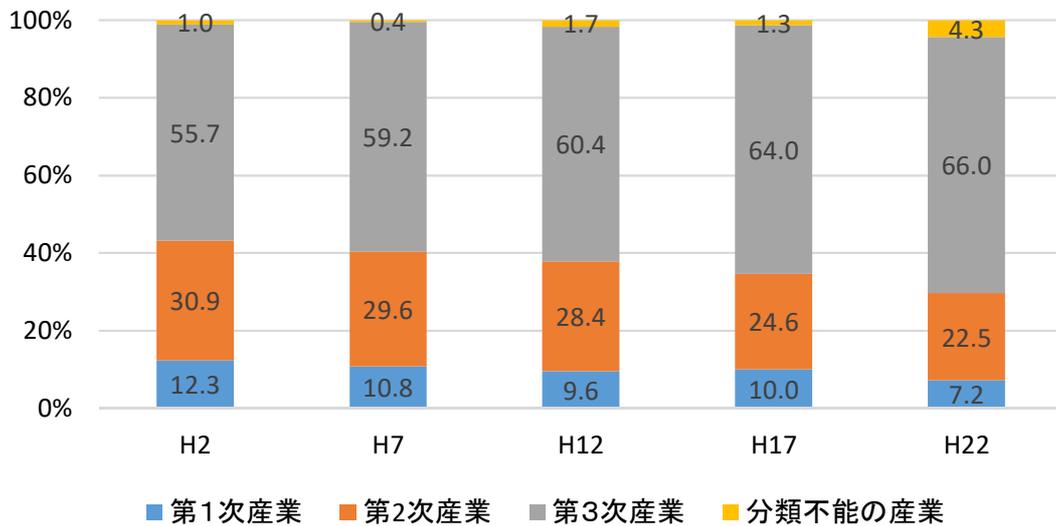
3.5 工業・商業

・平成7年以降いずれの産業従事者も減少が見られますが第3次産業の割合は増加が見られます。



資料) 宇陀市統計

図 産業別従事者数の推移



資料) 宇陀市統計

図 産業別従事者数の推移

3.6 交通体系

(1) 交通流動の動向

- ・榛原地域内及び榛原地域から市外への流動が多くなっていますが、地域間の流動では榛原地域への流動が多くなっています。
- ・いずれの地域も地域内の流動割合が最も大きく34～54%程度となっています。
- ・御杖村、東吉野村では村外への流動割合は宇陀市への割合が最も大きく、それぞれ15.0%、19.2%となっています。

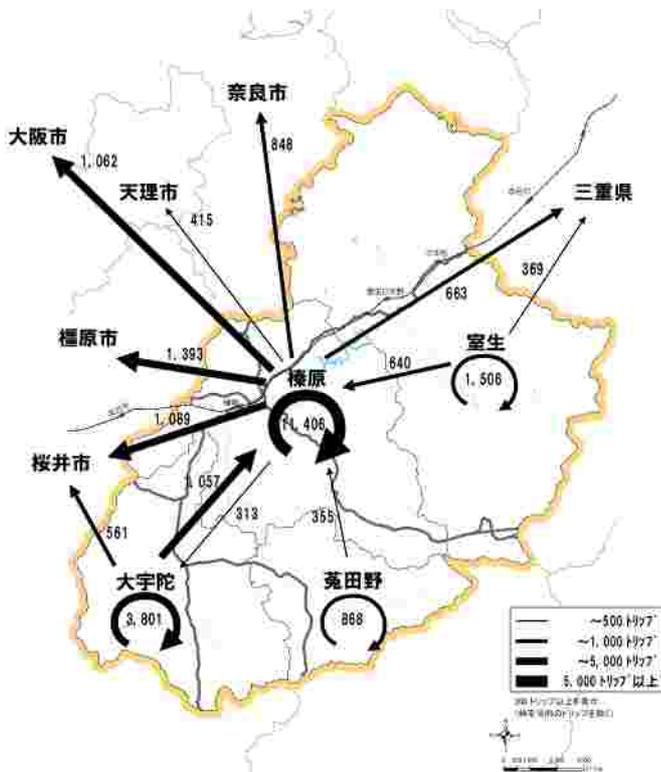


図 宇陀市発の流動

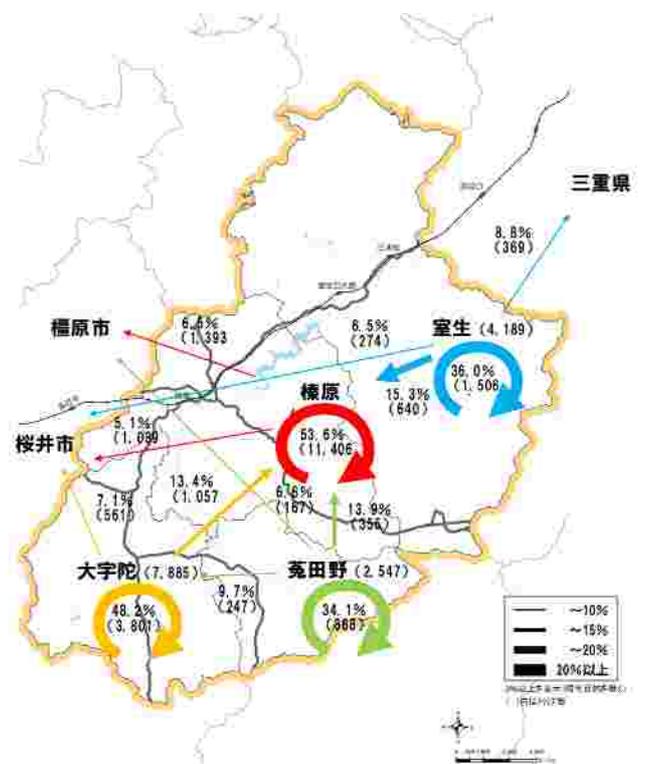


図 宇陀市内地区別の流動の割合
(各地区発の流動の割合)

出典) 第5回近畿圏パーソントリップ調査

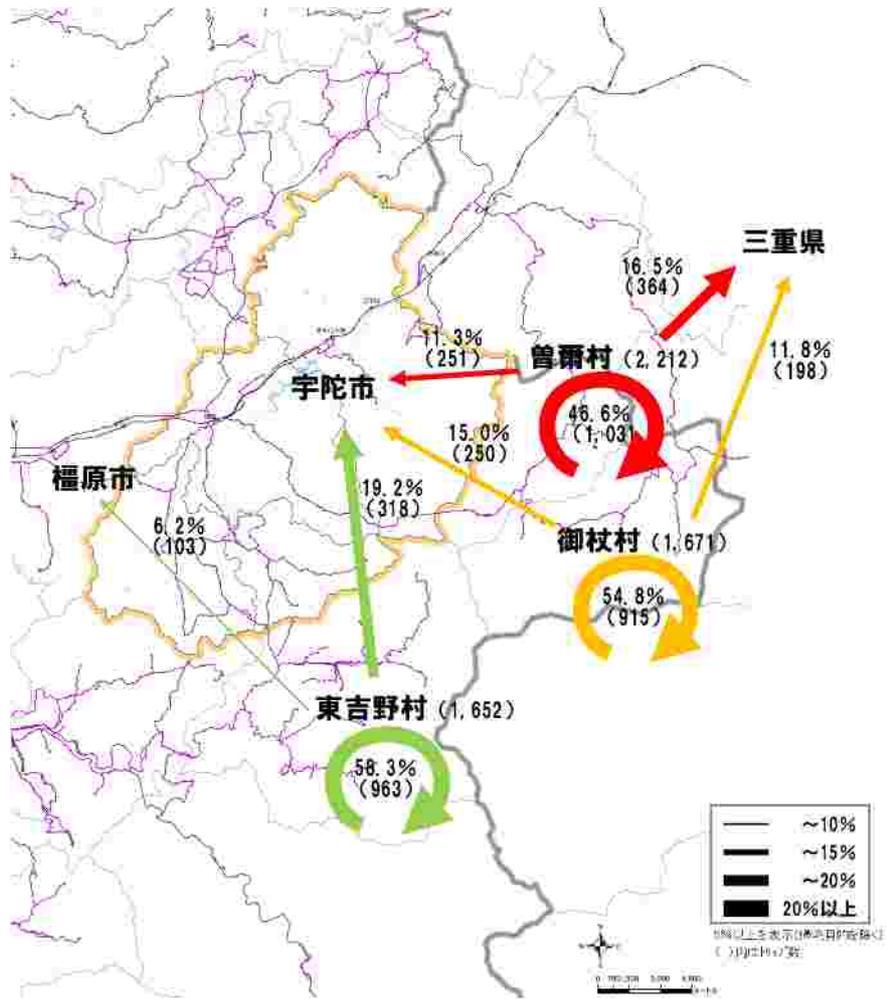


図 奈良県東部からの流動の割合
(各村発の流動の割合)

出典) 第5回近畿圏パーソントリップ調査

(2) 公共交通網のサービス水準

- ・近鉄大阪線、奈良交通、市営有償バス、過疎地有償バス、コミュニティバスが運行しており、その他デマンド型タクシーやスクールバスも運行しています。
- ・鉄道駅 800m 圏及びバス停 300m 圏に含まれない地域が市内全体に広がっています。
- ・奈良県東部では、榛原駅を中心としたバス路線網が曽爾村、御杖村、東吉野村へ広がっています。

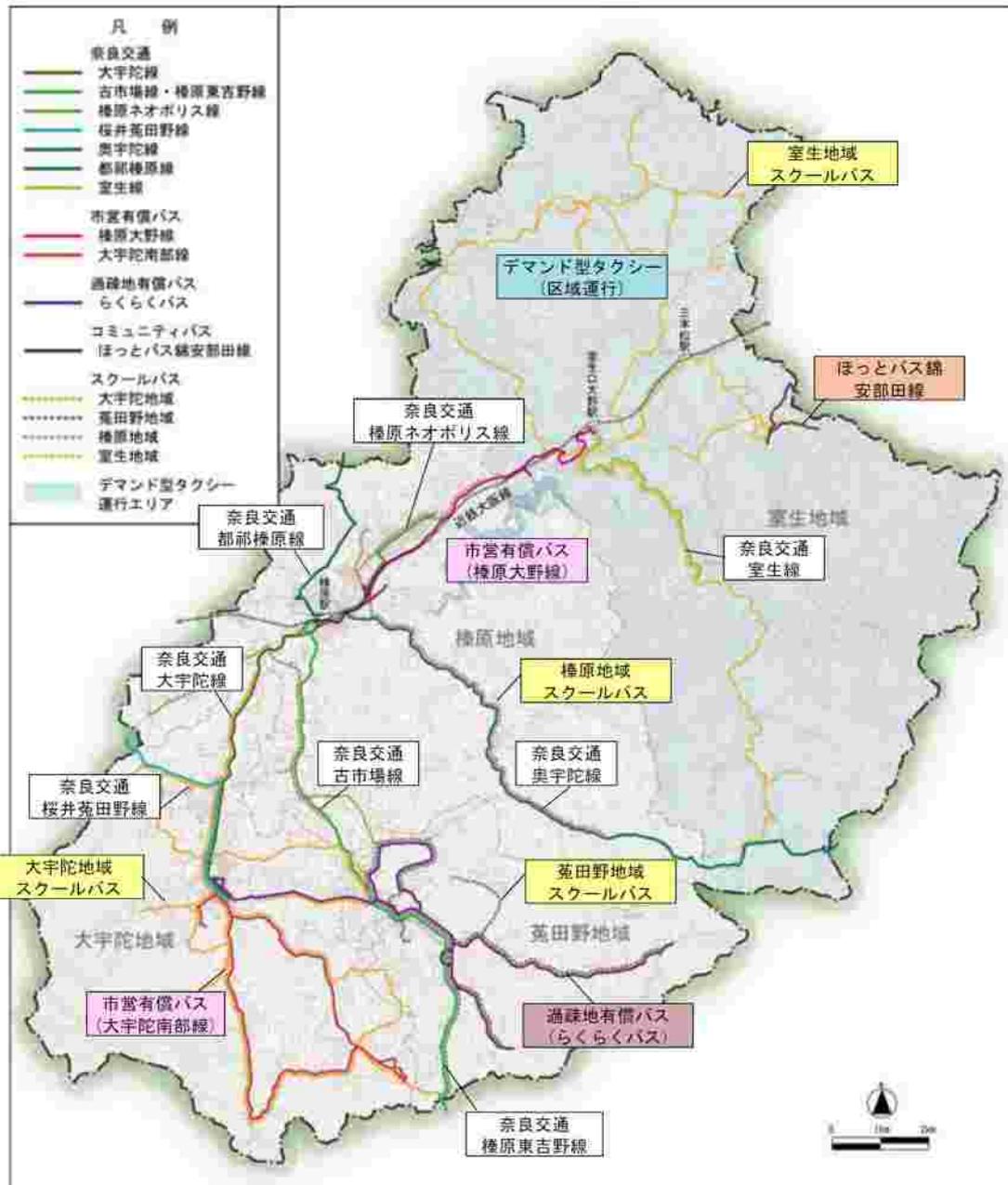


図 公共交通ネットワーク

出典) 宇陀市地域公共交通網形成計画 (資料編)

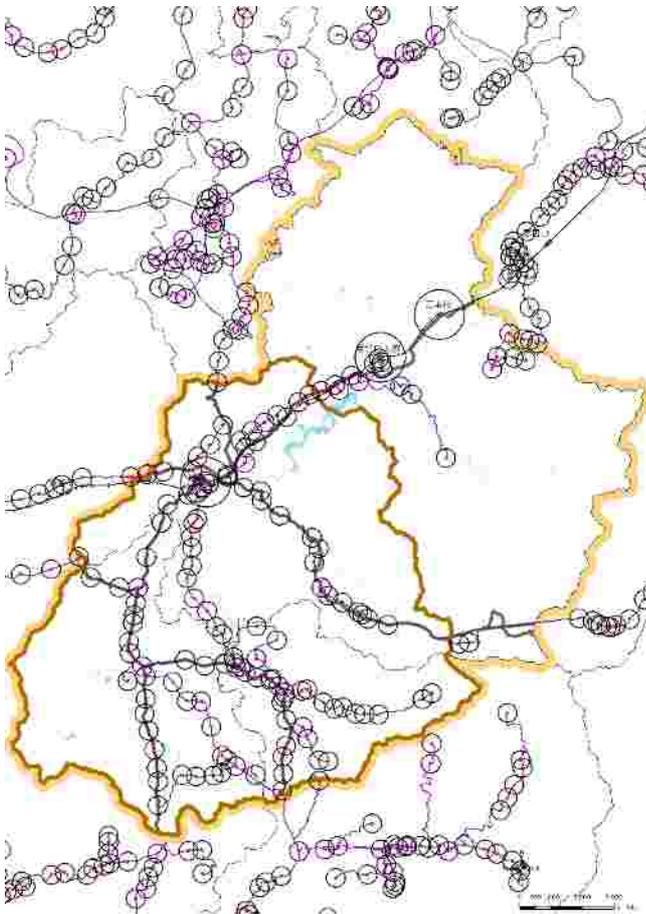


図 鉄道駅 800m 圏・バス停 300m 圏

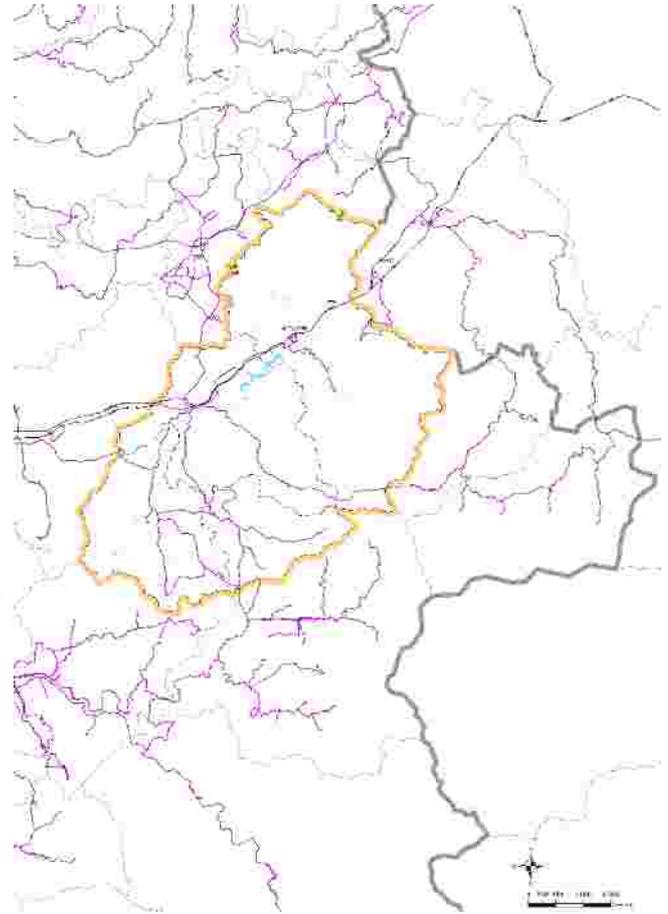


図 奈良県東部の公共交通網

出典) 国土数値情報

(3) 公共交通利用者数の状況

- ・市内の駅利用者数はいずれも減少傾向にあります。
- ・利用者数は榛原駅が最も多く、平成27年で198万人、次いで室生口大野駅が19万人、三本松駅が4万人となっています。
- ・定期利用は榛原駅で7割程度、室生口大野駅で6割程度、三本松駅は5割程度となっています。

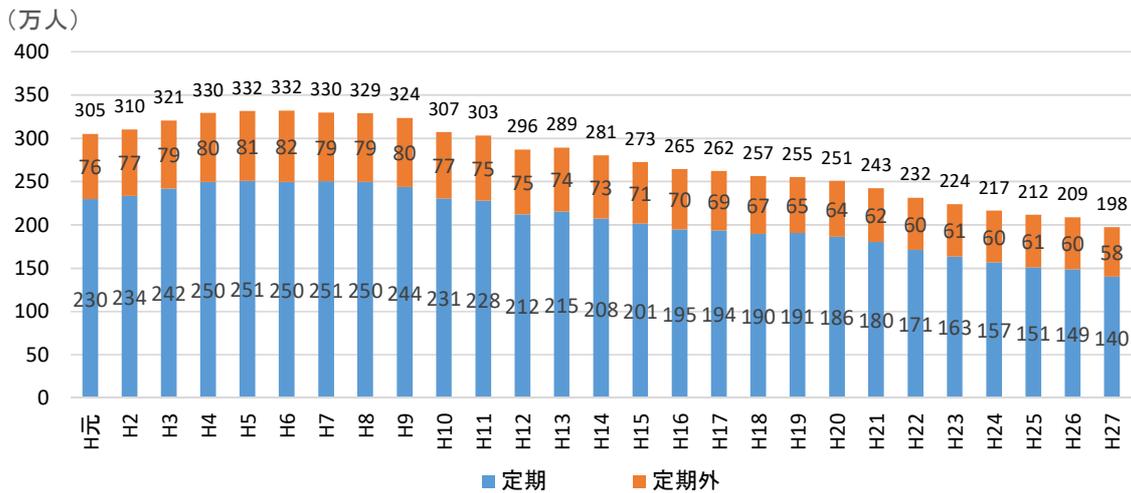


図 榛原駅の乗車人員の推移

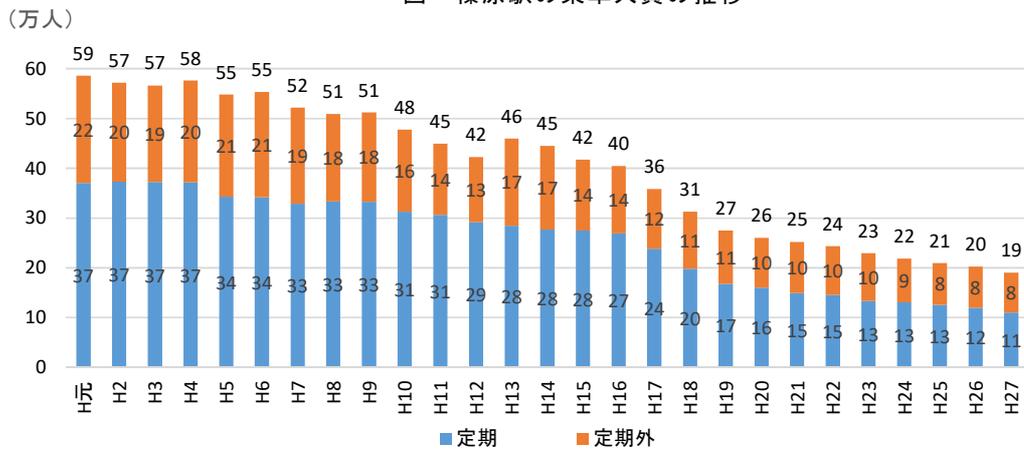


図 室生口大野駅の乗車人員の推移

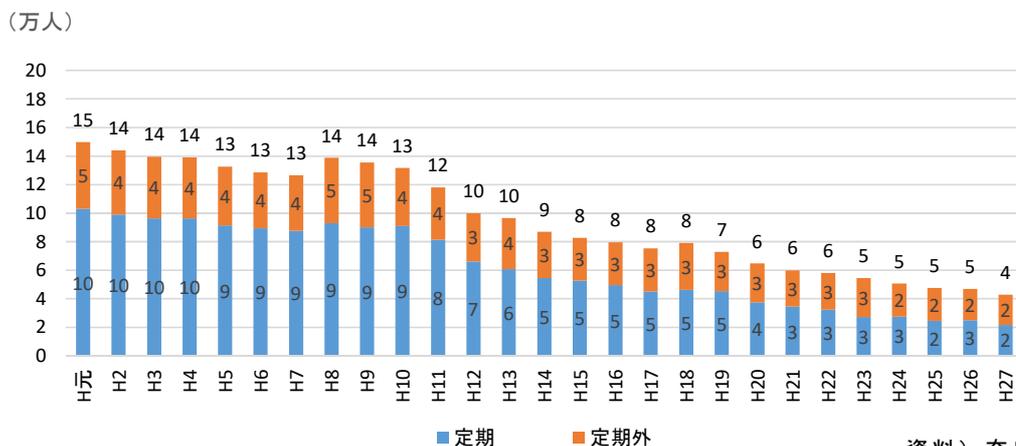


図 三本松駅の乗車人員の推移

資料) 奈良県統計

3.7 防災

(1) 土砂災害危険区域

・土砂災害警戒区域が市内全域に広がっています。

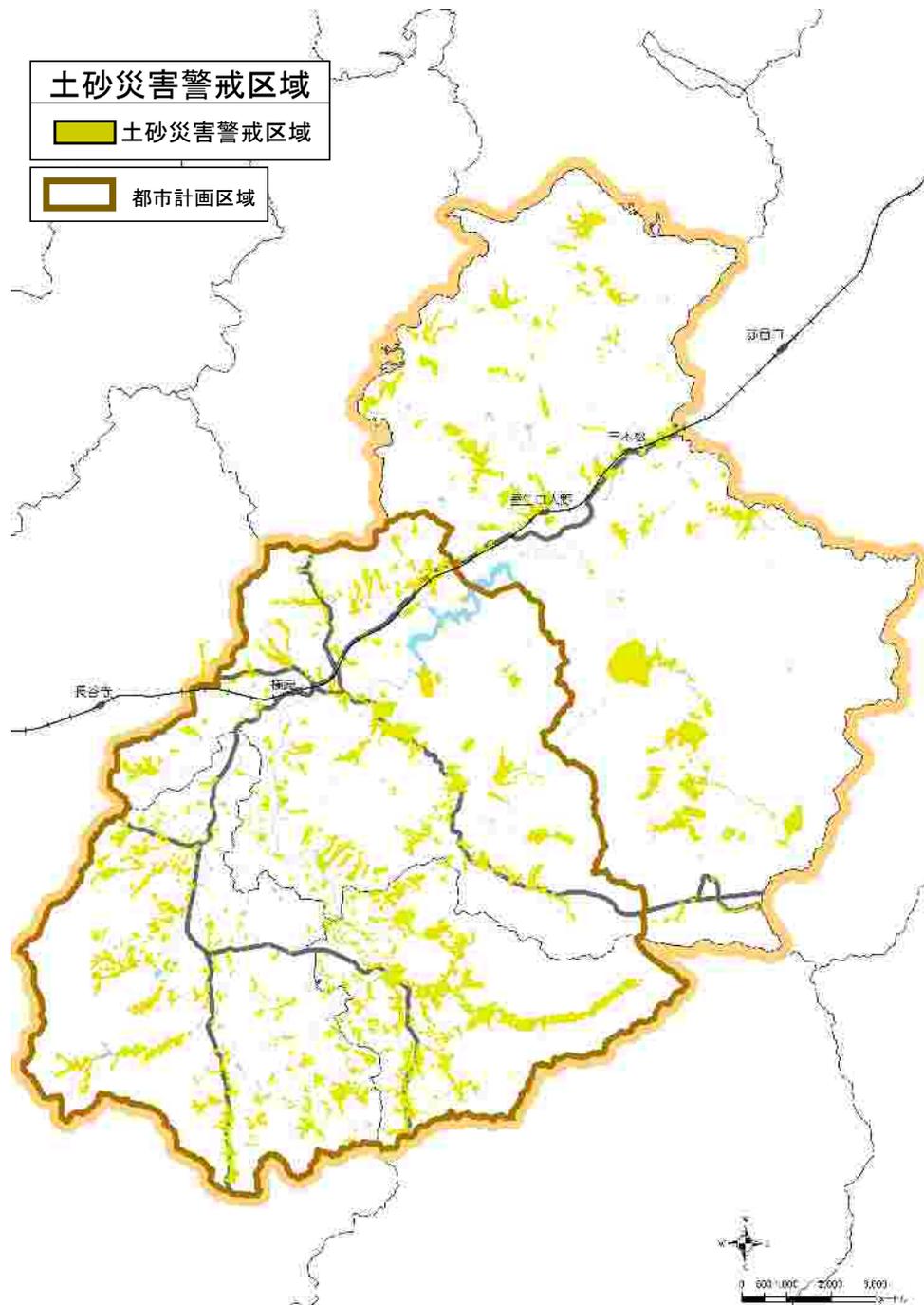


図 土砂災害警戒区域図

資料) 国土数値情報 (平成 27 年 7 月 1 日時点)

(2) 浸水想定区域

・宇陀川、芳野川沿いに浸水想定区域が広がっています。

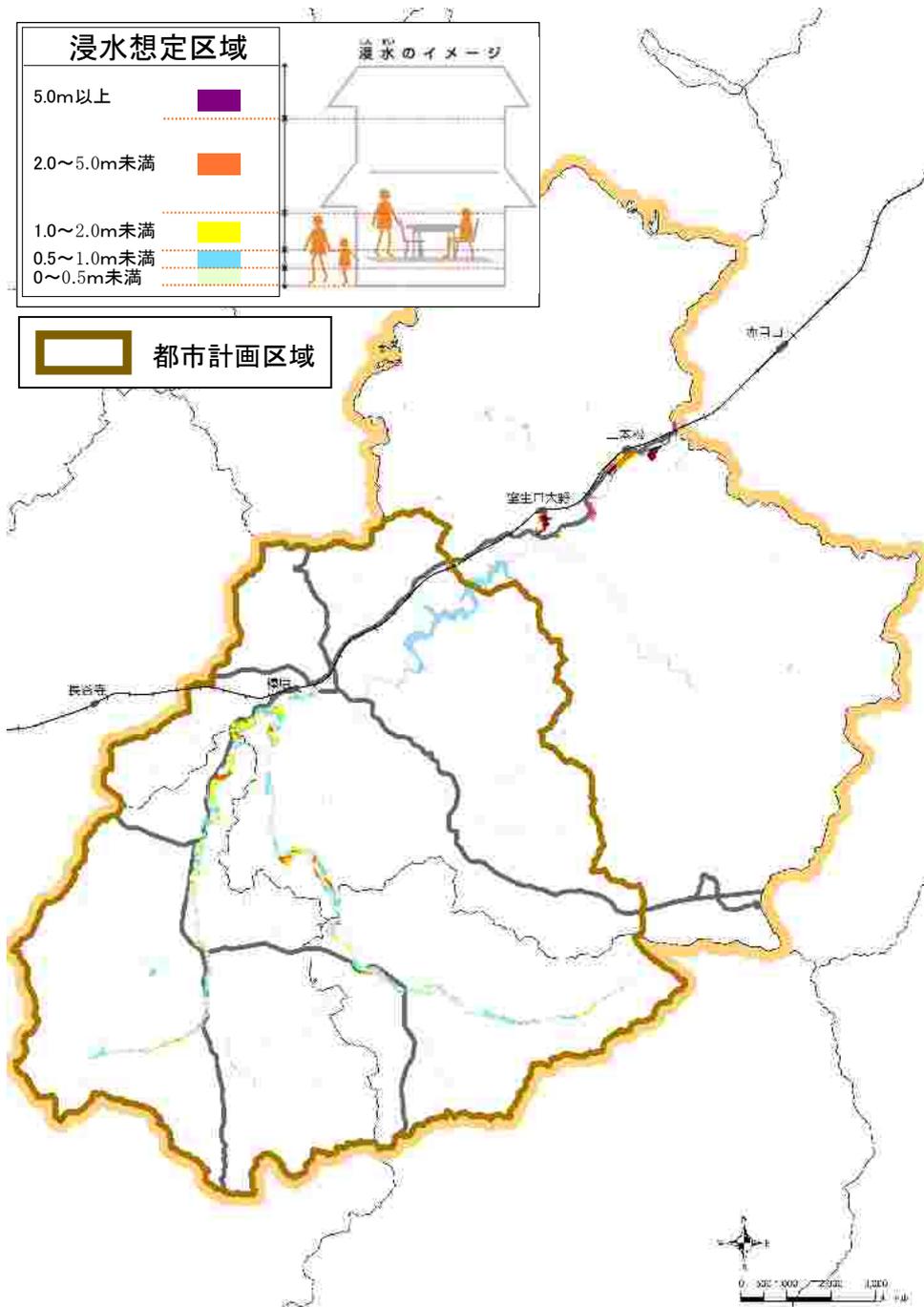


図 浸水想定区域図

資料) 国土数値情報 (平成 23 年度データ)

※国からは平成 29 年 6 月 14 日付で最新の浸水想定区域図が公表されています。

3.8 都市構造等の特性

(1) 行政施設

・行政施設周辺には人口が集積していますが、榛原駅西側を除き、平成47年には行政施設800m圏の人口も減少する予測となっています。

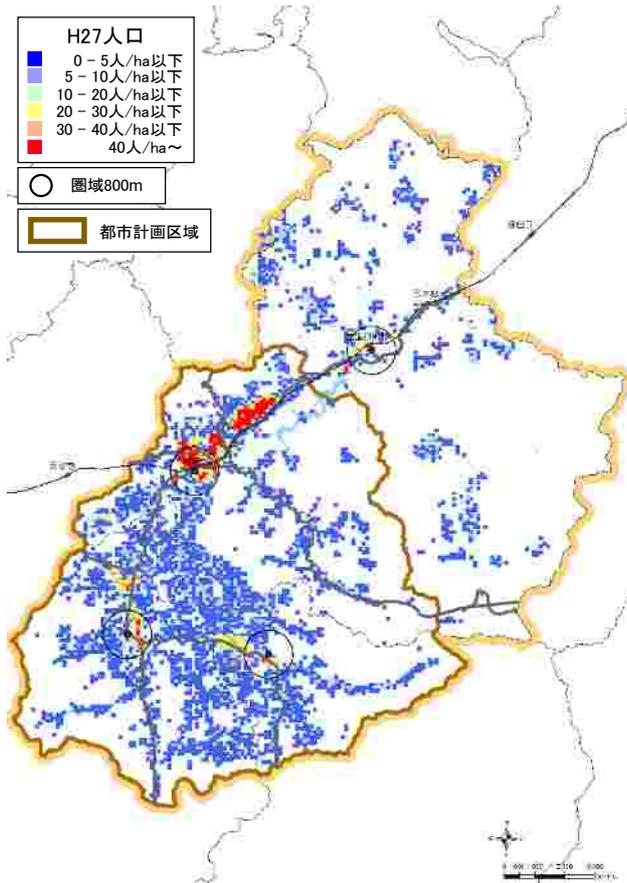


図 H27 人口+行政施設 800m圏域

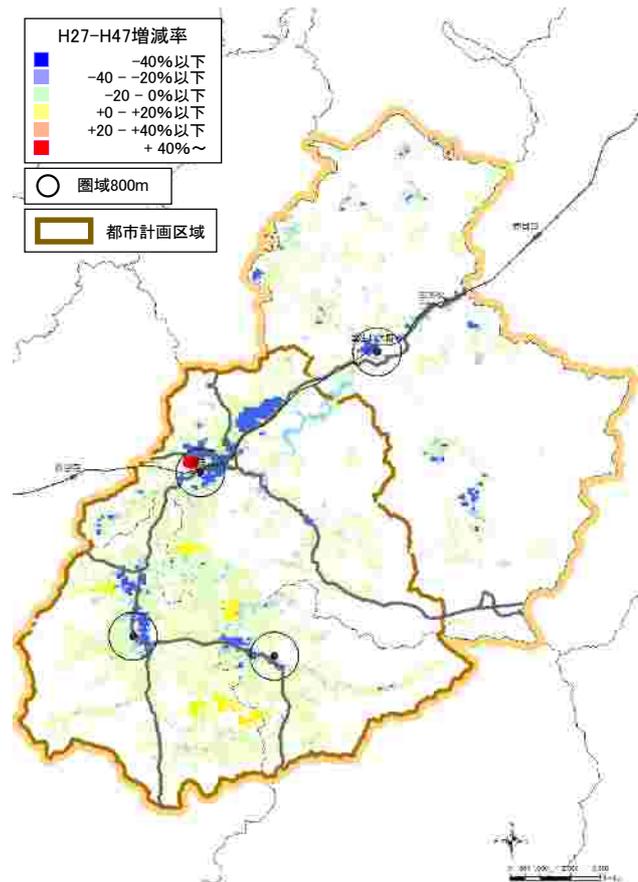


図 H27-H47 人口増減率+行政施設 800m圏域

(2) 文化施設

- ・文化施設は人口が集積する榛原地域や大宇陀地域に多く立地していますが、その他人口が少ない地域にも分散しています。
- ・平成47年には文化施設800m圏の人口は概ね減少する予測となっています。

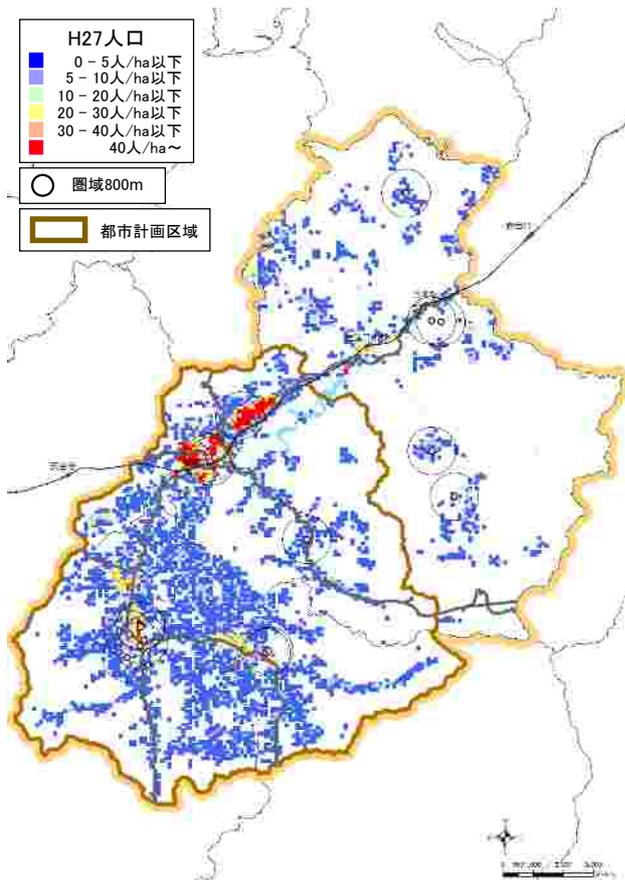


図 H27 人口+文化施設 800m圏域

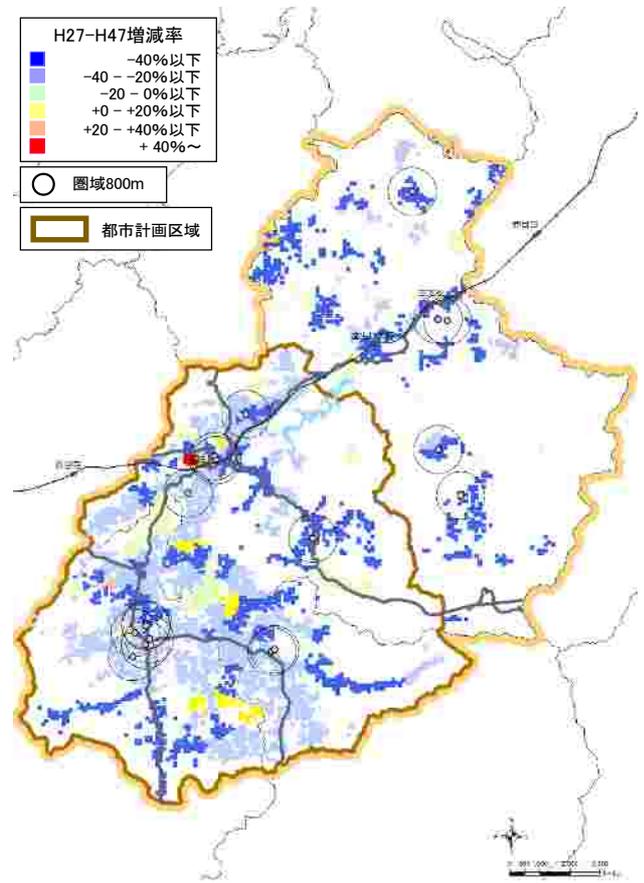


図 H27-H47 人口増減率+文化施設 800m圏域

(3) 学校施設

- ・学校は人口の集積する地域事務所周辺に固まって立地しています
- ・学校 800m圏の 5-14 歳人口は、概ね減少する予測となっています。

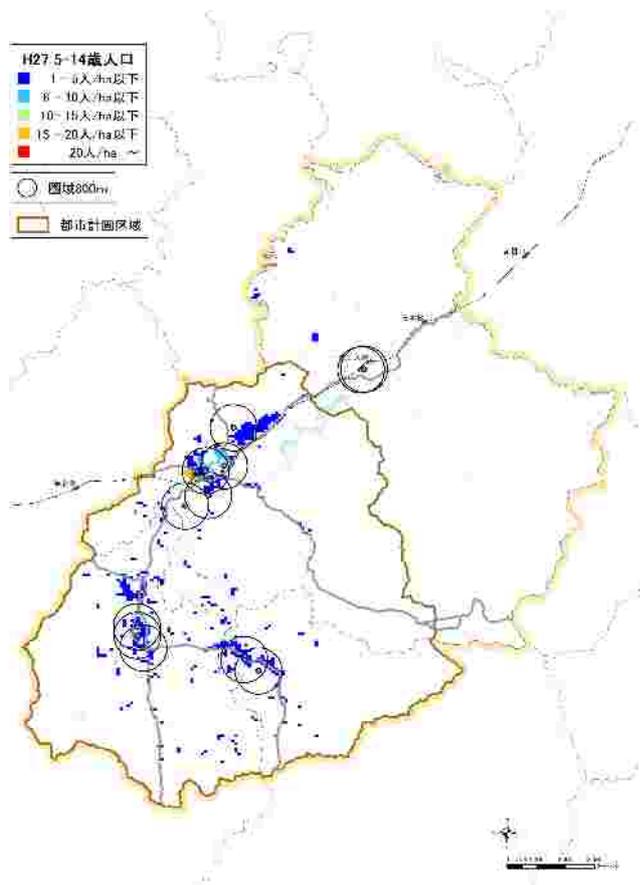


図 H27_5-14 歳人口+学校施設 800m圏域

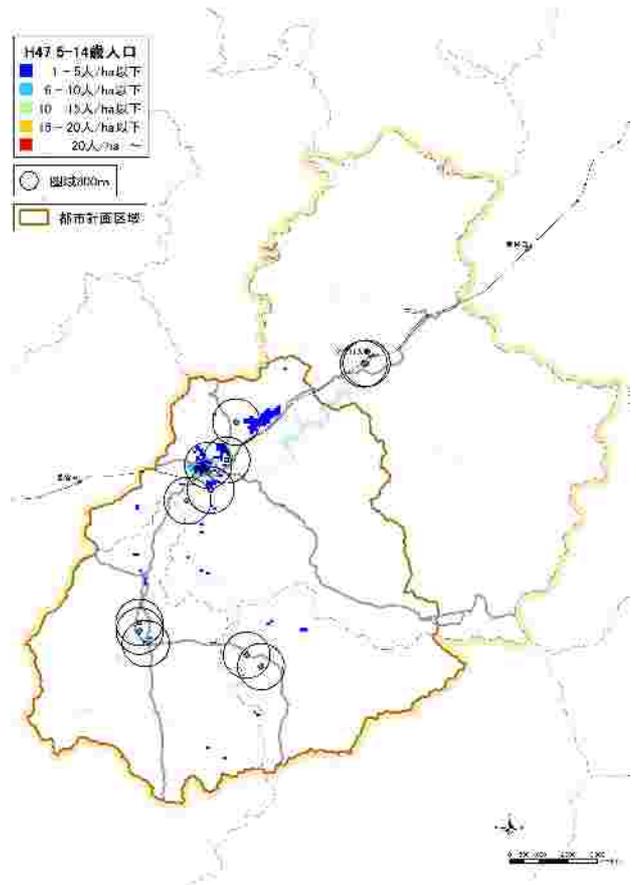


図 H47_5-14 歳人口+学校施設 800m圏域

(4) 保育施設

- ・保育施設は0-4歳人口の集積が多い榛原地域に多く立地しています。
- ・平成47年には、榛原地域の一部を除き、保育施設800m圏の0-4歳人口は減少する予測となっています。
- ・保育施設徒歩圏人口カバー率は、全人口、0-4歳人口ともに平成47年で平成27年よりも大きくなりますが、人口自体は減少するため、徒歩圏の人口密度は低下します。

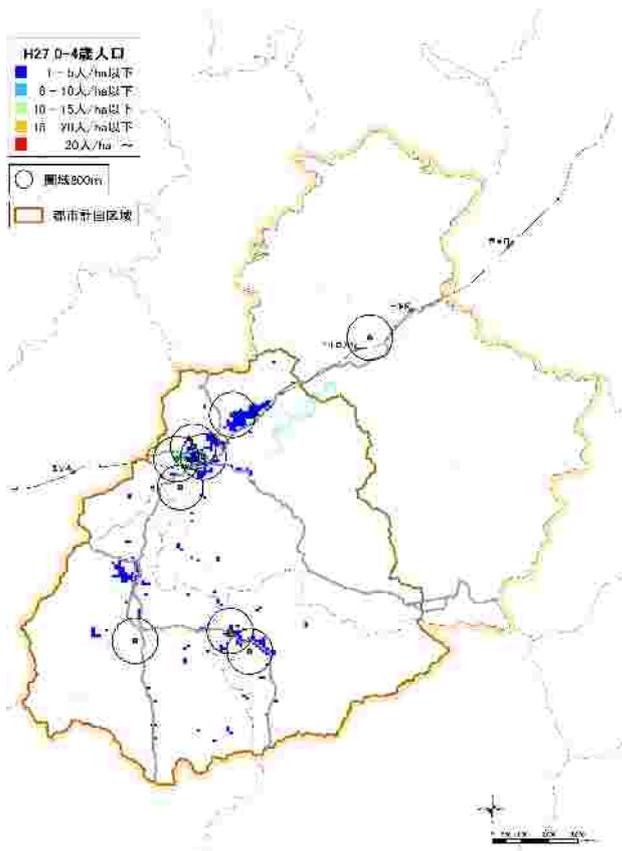


図 H27_0-4歳人口+保育施設800m圏域

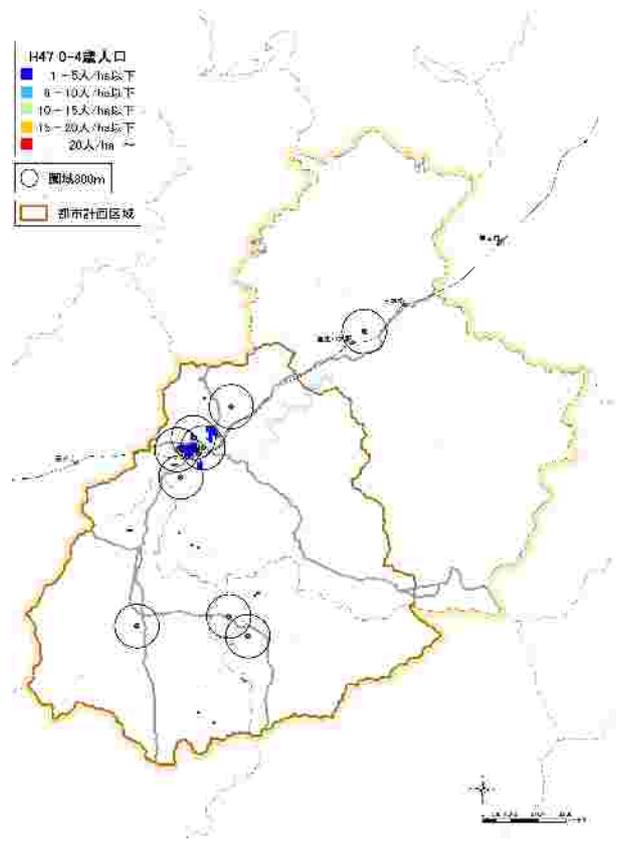


図 H47_0-4歳人口+保育施設800m圏域

表 保育施設の徒歩圏人口カバー率の見通し

	H27	H47	H47/H27 (カバー率、人口密度 は H47-H27)
全人口	31,105 人	22,038 人	70.9%
全 0-4 歳人口	777 人	446 人	57.4%
徒歩圏人口	15,154 人	11,928 人	78.7%
徒歩圏 0-4 歳人口	473 人	345 人	72.9%
徒歩圏人口カバー率	48.7%	54.1%	+5.4%
徒歩圏 0-4 歳人口カバー率	60.8%	77.3%	+16.5%
徒歩圏人口密度	10.22 人/ha	8.05 人/ha	-2.2 人/ha

(5) 医療施設

- ・医療施設は人口集積の多い箇所に立地していますが、平成47年には榛原駅西側を除き、医療施設800m圏の人口も減少する予測となっています。
- ・医療施設徒歩圏人口カバー率は、全人口、高齢者ともに平成47年で平成27年よりも大きくなりますが、人口自体は減少するため、徒歩圏の人口密度は低下します。

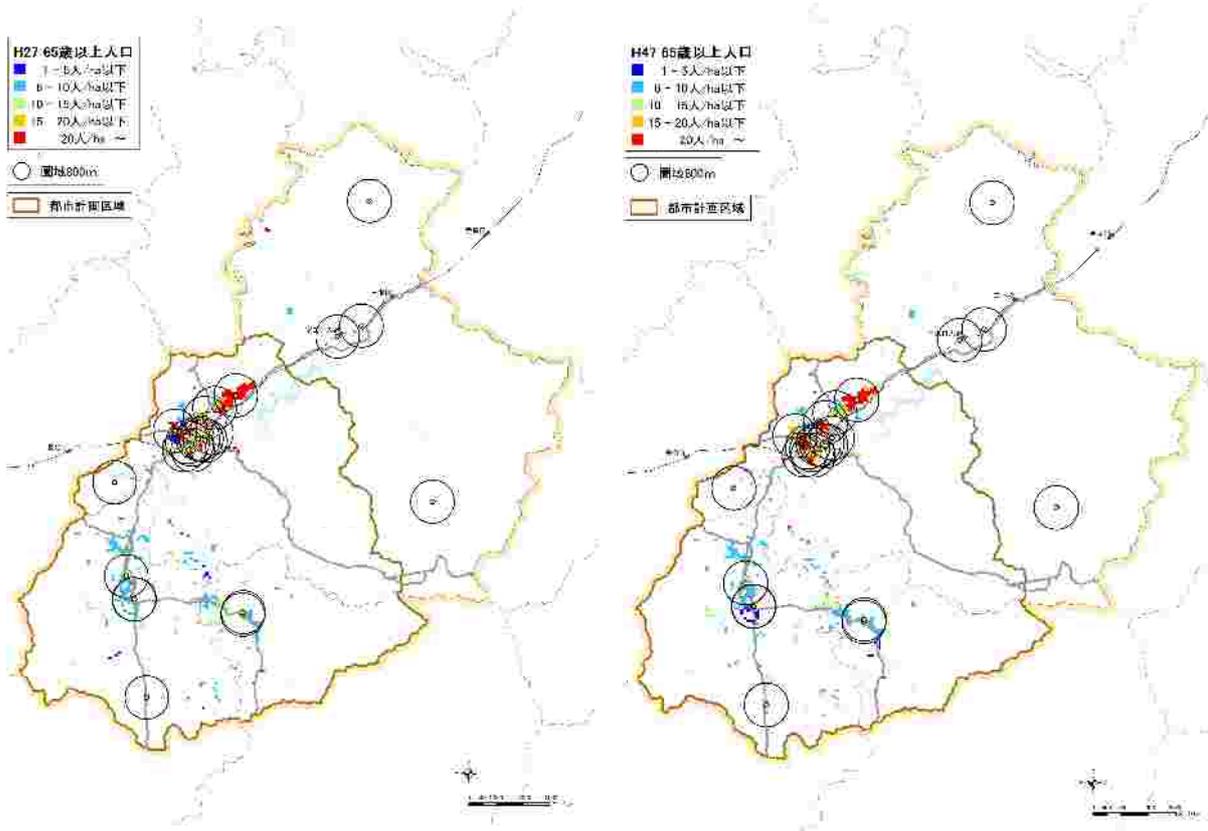


図 H27_65歳以上人口+医療施設800m圏域

図 H47_65歳以上人口+医療施設800m圏域

表 医療施設の徒歩圏人口カバー率の見通し

	H27	H47	H47/H27 (カバー率、人口密度 はH47-H27)
全人口	31,105人	22,038人	70.9%
全高齢者数	11,386人	9,739人	85.5%
徒歩圏人口	17,714人	13,390人	75.6%
徒歩圏高齢者人口	6,191人	5,464人	88.3%
徒歩圏人口カバー率	56.9%	60.8%	+3.9%
徒歩圏高齢者人口カバー率	54.4%	56.1%	+1.7%
徒歩圏人口密度	7.07人/ha	5.34人/ha	-1.7人/ha

(6) 福祉施設

- ・福祉施設は高齢者の集積が多い榛原地域に多く立地しています。
- ・平成 47 年には福祉施設 1,000m 圏で高齢者が増加する地域もみられます。
- ・福祉施設利用圏人口カバー率は、全人口、高齢者ともに平成 47 年で平成 27 年よりも大きくなりますが、人口自体は減少するため、利用圏の人口密度は低下します。

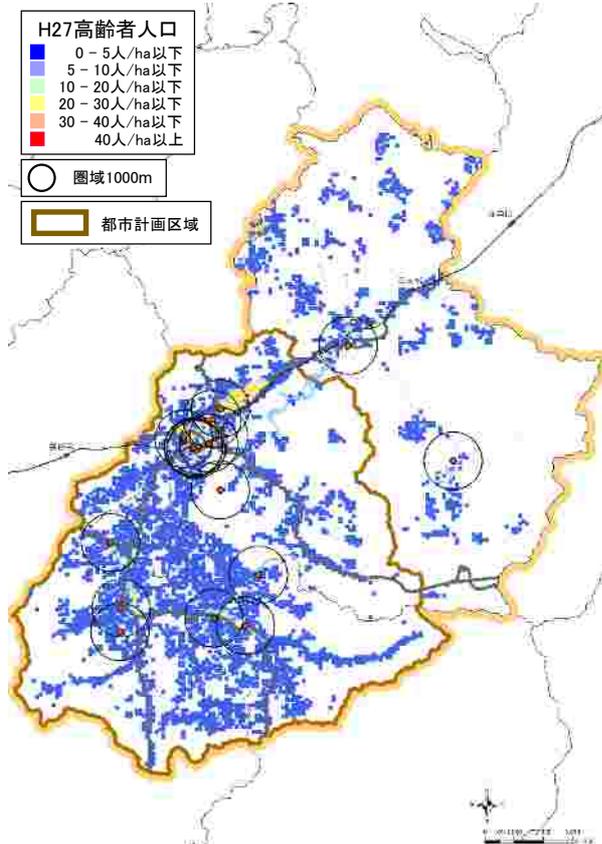


図 H27_65 歳以上人口+福祉施設 800m 圏域

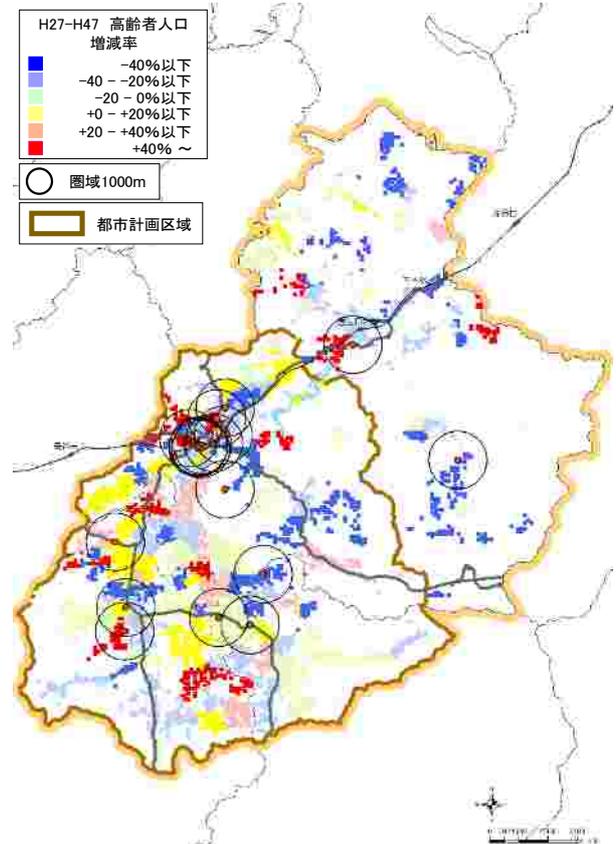


図 H27-H47_65 歳以上人口増減率+福祉施設 800m

表 福祉施設の徒歩圏人口カバー率の見通し

	H27	H47	H47/H27 (カバー率、人口密度 は H47 - H27)
全人口	31,105 人	22,038 人	70.9%
全高齢者数	11,386 人	9,739 人	85.5%
利用圏人口	18,879 人	14,323 人	75.9%
利用圏高齢者人口	6,469 人	5,964 人	92.2%
利用圏人口カバー率	60.7%	65.0%	+4.3%
利用圏高齢者人口カバー率	56.8%	61.2%	+4.4%
利用圏人口密度	5.71 人/ha	4.3 人/ha	-1.4 人/ha

(7) 商業施設

- ・福祉施設は高齢者の集積が多い榛原地域に多く立地しています。
- ・平成 47 年には福祉施設 1,000m 圏で高齢者が増加する地域もみられます。
- ・福祉施設利用圏人口カバー率は、全人口、高齢者ともに平成 47 年で平成 27 年よりも大きくなりますが、人口自体は減少するため、利用圏の人口密度は低下します。

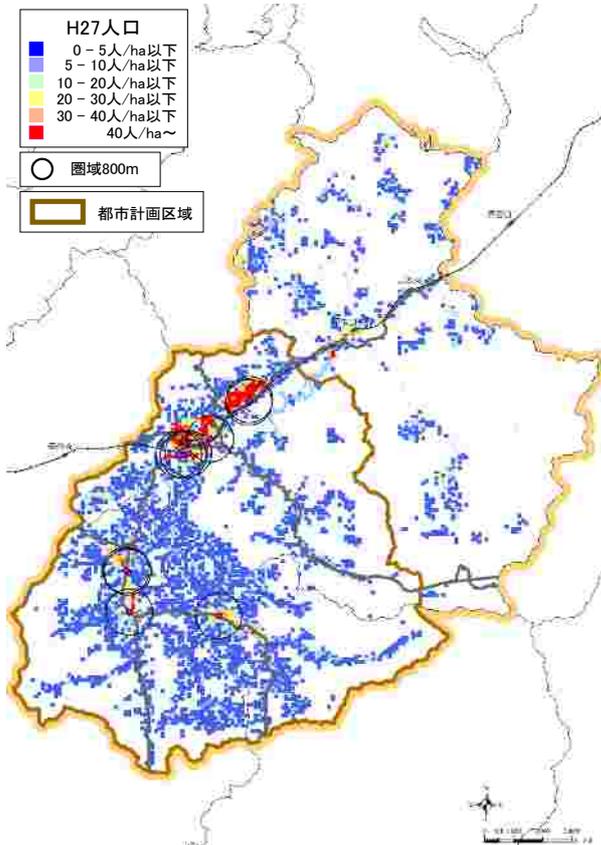


図 H27 人口+商業施設 800m 圏域

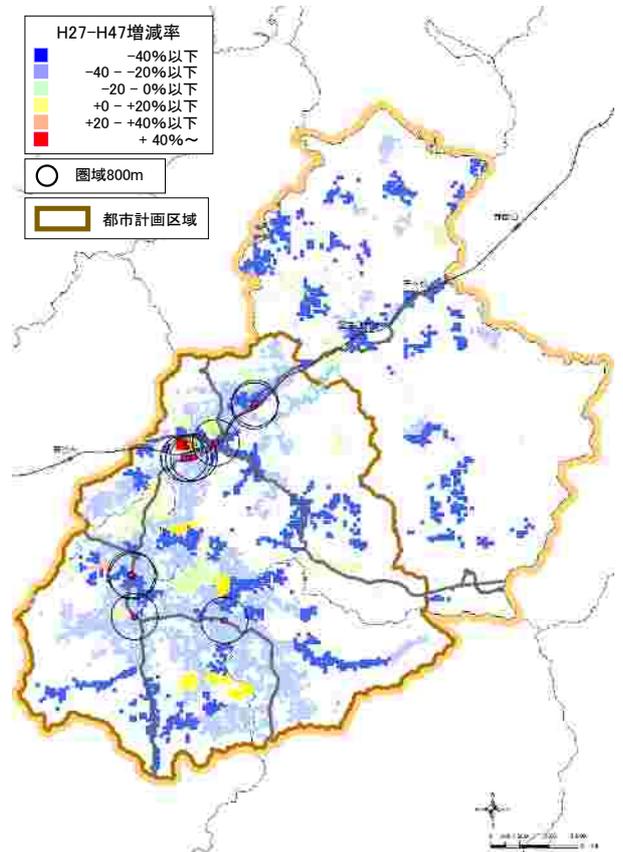


図 H27-H47 人口増減率+商業施設 800m 圏域

表 商業施設の徒歩圏人口カバー率の見通し

	H27	H47	H47/H27 (カバー率、人口密度 は H47 - H27)
全人口	31,105 人	22,038 人	70.9%
全高齢者数	11,386 人	9,739 人	85.5%
徒歩圏人口	15,690 人	12,119 人	77.2%
徒歩圏高齢者人口	5,342 人	4,919 人	92.1%
徒歩圏人口カバー率	50.4%	55.0%	+4.6%
徒歩圏高齢者人口カバー率	46.9%	50.5%	+3.6%
徒歩圏人口密度	12.94 人/ha	9.99 人/ha	-3.0 人/ha

表 各地域の現況

候補地	地区の概況	土地利用 (用途地域等)	公共公益施設 (1km 圏域)	交通拠点性
榛原 (市役所周辺)	公共公益施設が最も多く集積している宇陀市の中心的機能を担う地区である。 特急停車駅である榛原駅は、市内の路線バスのターミナルとしても機能している。 縁辺部等には天満台等の住宅の集積がある。	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域が最も広い 駅周辺に商業・近隣商業地域 周辺に住居系指定 一部準工業 	行政:1 / 文化:5 / 医療:8 / 福祉:7 / 学校:3 / 子育て:4 / 商業:3	<ul style="list-style-type: none"> 特急停車駅である榛原駅が立地 同駅で市内の路線バスのターミナル機能を有する
大宇陀 (地域事務所周辺)	宇陀松山地区に代表される歴史資源のほか、うだアニマルパークなどの多くの観光資源を有する。 道の駅宇陀路大宇陀も市外からの誘客を集めるほか、路線バスのターミナルとして機能している。 旧大宇陀町の中心であり、榛原地区に次いで公共公益施設が多く分布している。	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域指定あり 住居系中心 一部準工業 	行政:1 / 文化:8 / 医療:3 / 福祉:2 / 学校:3 / 子育て:1 / 商業:1	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅宇陀路大宇陀において、市内の路線バスのターミナル機能を有する
菟田野 (地域事務所周辺)	旧菟田野町の中心であり、総合病院である医療法人拓誠会社村病院が立地している。 人口集積は多くないが、住居系の用途地域指定がなされている。	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域指定あり 住居系中心 一部準工業 	行政:1 / 文化:2 / 医療:2 / 福祉:1 / 学校:2	<ul style="list-style-type: none"> 榛原駅方面への路線バスが通過(ターミナル機能なし)

(参考)

室生 (地域事務所周辺) <都市計画区域外>	旧室生村の中心であり、鉄道駅を有する。 都市計画区域外であり、公共公益施設の立地も少ない。	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域外 	行政:1 / 医療:2 / 福祉:1 / 学校:2 / 子育て:1	<ul style="list-style-type: none"> 室生口大野駅が立地 室生寺へは路線バスが通っている
------------------------------	--	---	-----------------------------------	--

3.9 アクセシビリティ評価

(1) 近畿コンパクトシティガイドンスによる評価比較

・医療、福祉、保育、商業等の生活サービス施設の徒歩圏カバー率や、利用圏平均人口密度等、多くの指標が奈良県内及び近畿全府県平均より下回っています。

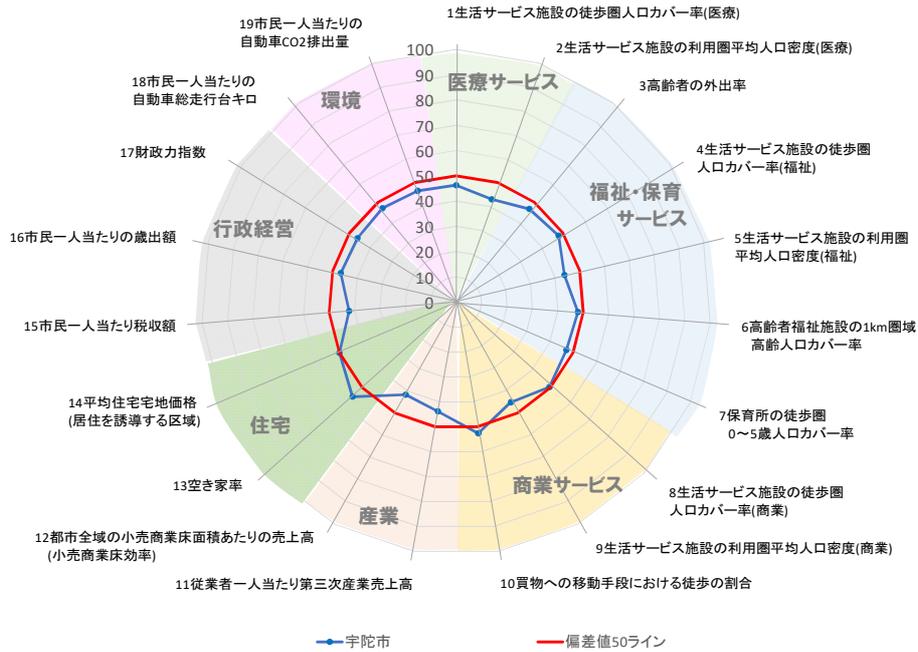


図 都市の評価指標 偏差値レーダーチャート（奈良県平均との比較）

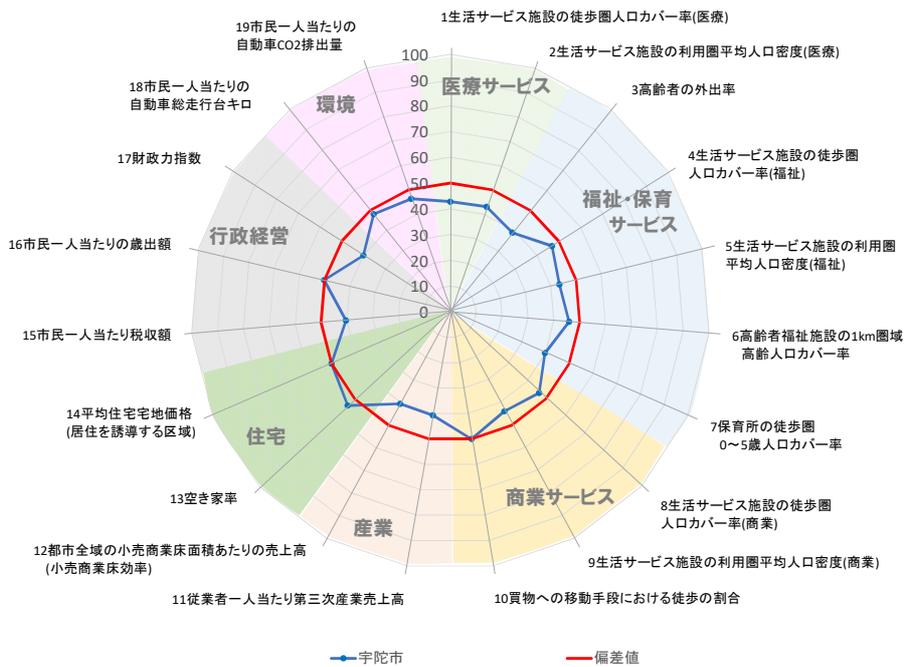


図 都市の評価指標 偏差値レーダーチャート（近畿全府県平均との比較）

(2) アクセシビリティの評価（公共交通の利用しやすさ）

・人口の約 28%が 30 分以内でアクセスできます。しかし、約 70%の人は 30 分以上となっています。

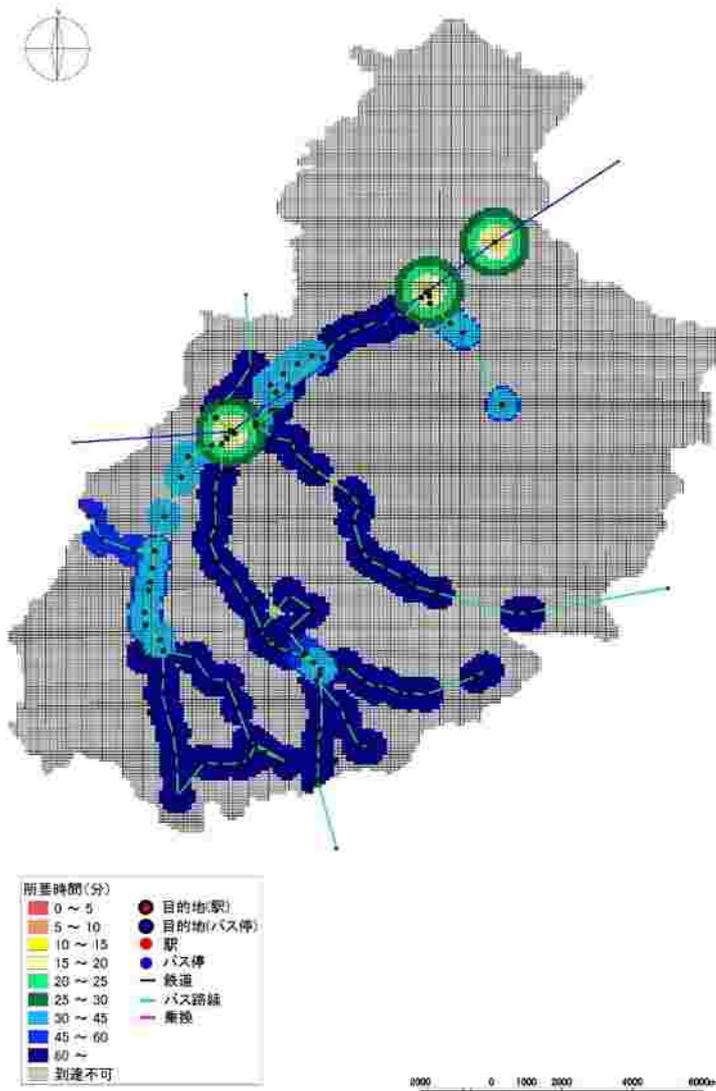


図 指標 A に対する T 指標

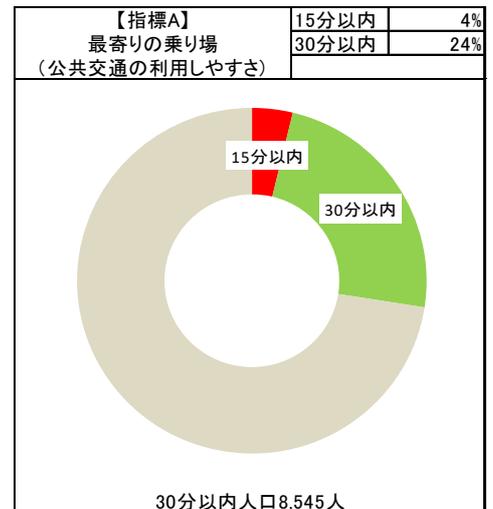


図 指標 A に対する P 指標

T 指標：都市内の各地点にかかる利便性を表す指標
 各地点のアクセシビリティ＝
 徒歩の移動時間＋公共交通の移動時間＋公共交通の待ち時間の期待値

P 指標：都市全体にかかるアクセシビリティレベルを表す指標
 都市全体のアクセシビリティ＝
 対象とするサービス施設の T 指標が一定の時間以内の居住人口/都市全体の人口

出典) 国土数値情報等

(3) アクセシビリティの評価（榛原駅へのアクセスしやすさ）

・宇陀市の中央駅である榛原駅には、30分以内で人口の約25%がアクセスできます。しかし、70%以上の方が30分以上となります。

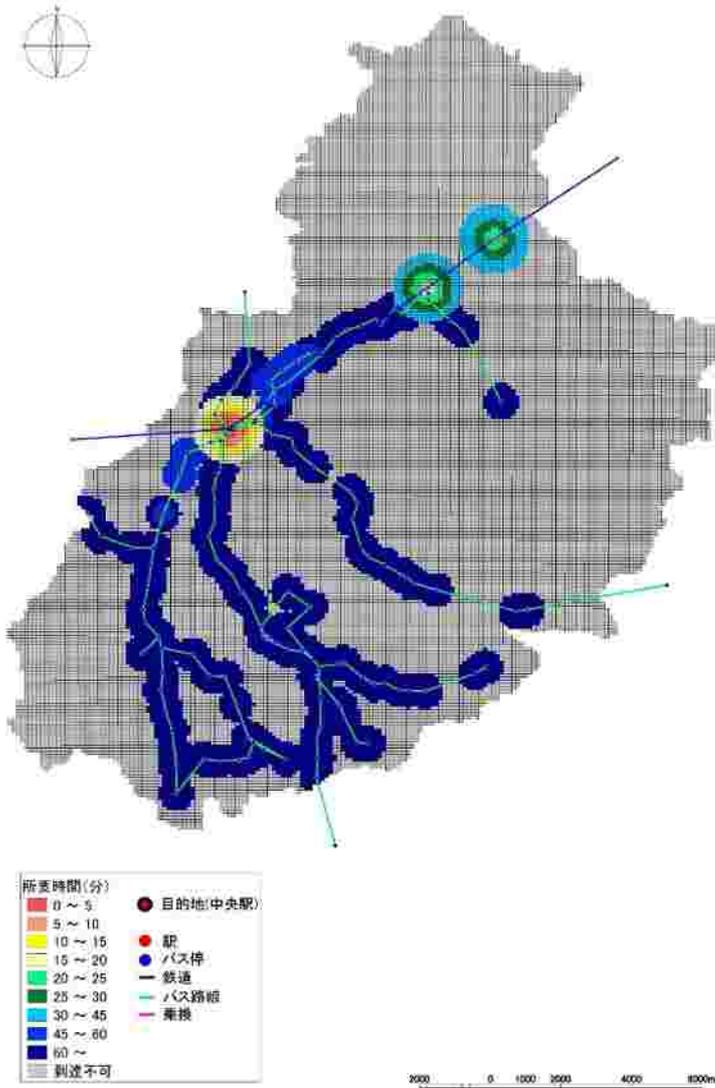


図 指標 B に対する T 指標

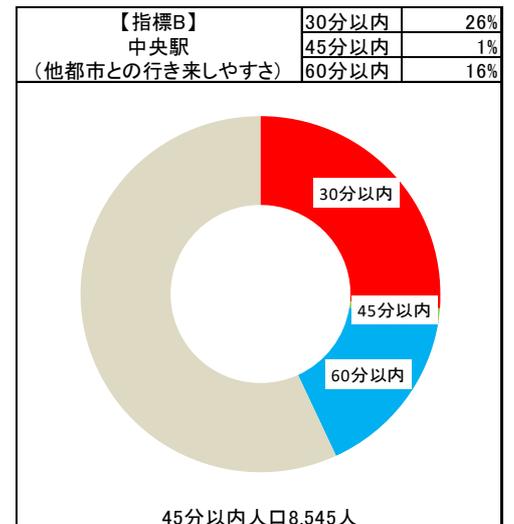


図 指標 B に対する P 指標

出典) 国土数値情報等

(4) アクセシビリティの評価（病院へのアクセスしやすさ）

・宇陀市立病院、医療法人拓誠会社村病院には、30分以内で約50%がアクセスできます。

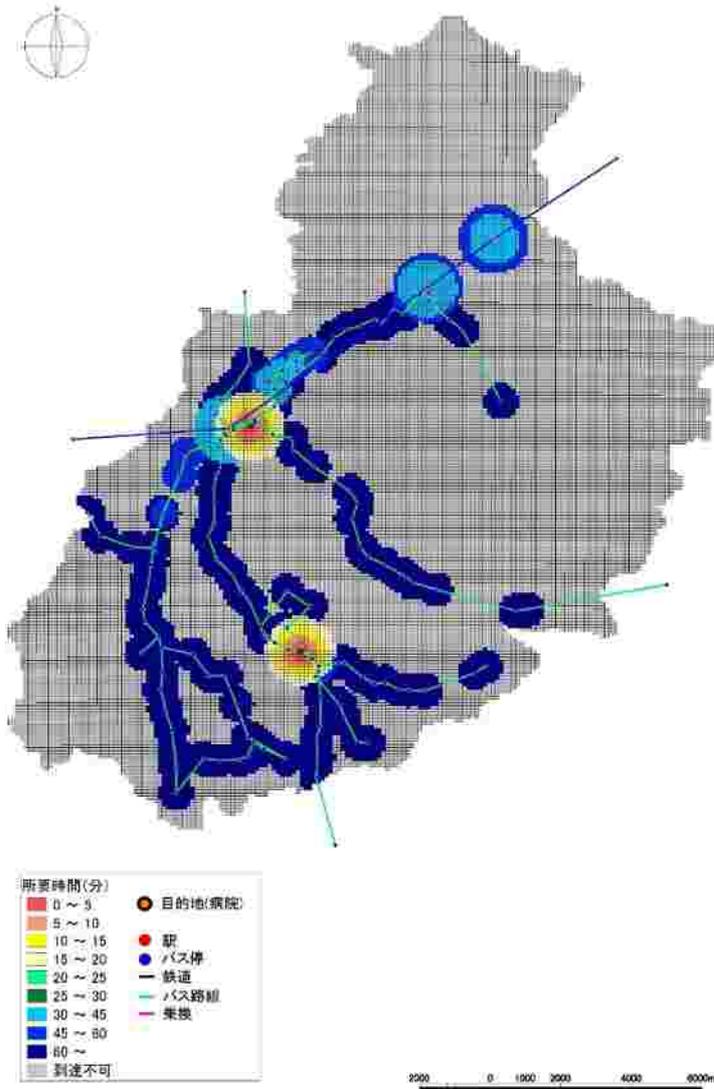


図 指標 C に対する T 指標

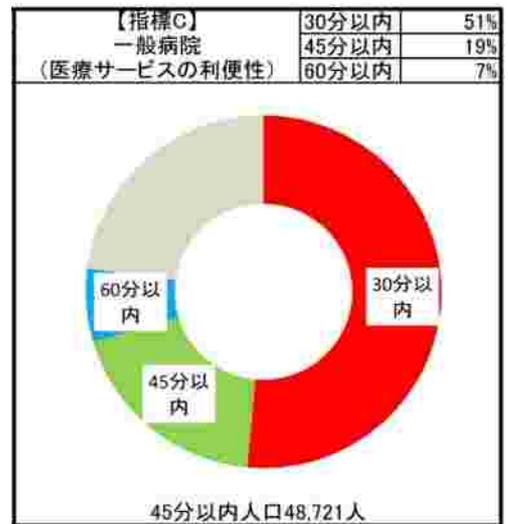


図 指標 C に対する P 指標

出典) 国土数値情報等

第4章 課題の抽出

■宇陀市の現状

(1) 加速度的に進行する高齢化への対応、就労や結婚・子育てを行う若年層の流出の抑制

- ・宇陀市の総人口は、年々減少を続け、ピークであった4.2万人(平成7年)から、平成47年には2.2万人に、約半減すると予測されている。
- ・人口の減少とあわせて、高齢化の進行も顕著となっている。
- ・人口の転出入を年齢別にみると、20歳代から30歳代前半までの、“就労を始める世代”の流出が顕著で、逆に高齢者は若干だが流入超過の状況にある。
- ・宇陀市から人口が転出するきっかけとしては、「結婚」「就職・転職」が高い割合を占めている。
- ・人口の移動に着目すると、桜井市、橿原市、奈良市など、市西部への転出が多く、流入は、桜井市等のほか、近隣の曽爾村、東吉野村などの奈良県東部地域からの流入がみられる。

- ・加速度的に進行する高齢化・人口減少に向けて、これらに歯止めをかけるまちづくりが求められています。
- ・就労や結婚・子育てを行う若年層の流出に歯止めをかけるため、これら若い世代にマッチした生活環境の充実、高齢者が安心して暮らせる環境づくりが必要です。

(2) 日常生活を支える公共公益サービス機能の維持・拡充

- ・都市構造の評価を、さまざまな指標(「都市構造の評価に関するハンドブック」に基づくレーダーチャート)で見ると、近畿圏の自治体、奈良県内の自治体と比べて、全般的に低いサービスレベルにある。
- ・特に、医療、福祉・保育、商業の利用圏域の人口密度の低さが顕著であり、日常的な利用者によるこれらの施設の十分な利用を見込むことが難しい状況である。
- ・転入者からは、「交通の不便性」「買い物の不便性」に強く不満を感じていることがうかがえる。
- ・高齢者の外出率の低さも特徴的である。
- ・公共公益施設は、榛原地域に集中的に立地しており、比較的立地がみられる大宇陀地域を除けば、これらのサービス施設の分布は非常に少ない状況にある。

- ・日常的なサービスを維持していくためには、都市機能や居住のゆるやかな誘導が求められています。
- ・居住者の視点からは、日常的な生活に必要なサービスを確保し、不便なく、健康的に生活していく環境を構築していくことが必要です。
- ・こうした施策を講じることで、「転出者の抑制」「転出者のUターン」を促していくことが求められています。

(3) 奈良県東部の生活拠点としての位置づけ

- ・宇陀市周辺の奈良県東部には、大きな都市がなく、榛原地域は、奈良県都市計画区域マスタープランにおいて、県の東部地域において唯一“主要生活拠点”に設定されている。
- ・榛原駅周辺には、宇陀市役所や市立病院をはじめとする多くの公共公益施設が立地している。
- ・交通基盤の面からは、特急停車駅(榛原駅)を有し、東西(大阪方面、三重方面)とのアクセス性に優れている。また、市内の路線バスのターミナル機能を有している。
- ・榛原地域においても人口の減少や高齢化の進行、空き家の増加等が見られる。



奈良県都市計画区域全体の将来都市構造のイメージ図(奈良県区域マス)

- ・榛原地域においては、交通基盤や公共公益施設の多くの立地などがありながら、人口減少・高齢化が進むなど、そのポテンシャルを活かせていない現状にあります。
- ・宇陀市、ひいては奈良県東部地域を牽引する拠点性を確立することが必要です。

(4) 公共交通サービスの維持・拡充

- ・宇陀市内には、公共交通空白地が分布している。
- ・アクセシビリティ分析から、公共交通を利用した外出に相当な時間を要していることが明らかとなった。
- ・こうした状況から、多くの人々が自動車に過度に依存した生活を強いられている現状にあるといえる。

- ・今後進行する高齢化により、将来的に自動車を運転できない人が増加することが懸念されています。
- ・宇陀市では、他の都市と比べて“外出率の低さ”が特徴的ですが、自動車を運転できない人の増加は、外出率の低下に拍車をかけると予測され、健康的に生活できる環境を阻害する要因になることが懸念されています。
- ・将来、自動車に過度に依存しない移動環境を確立するため、公共交通を中心とする移動環境の向上が必要です。

■課題の抽出**①人口減少・若者世代の流出・超高齢化に関する課題****加速度的に進行する高齢化、就労や結婚・子育てを行う若年層の流出**

- 高齢化・人口減少に対して、歯止めをかけるまちづくり
- 若年層の流出に歯止めをかけるため、若い世代にマッチした生活環境の充実、高齢者が安心して暮らせる環境づくり

②公共公益サービスに関する課題**日常生活を支える公共公益サービス機能の存続に向けた集約化**

- 日常的なサービスを維持していくための都市機能や居住の集約化に向けたゆるやかな誘導
- 日常的な生活に必要なサービスを確保し、不便なく健康的に生活していく環境の構築
- これら施策の実施により、転出者の抑制、転出者のUターンの促進

③奈良県の東部地域の拠点性に関する課題**奈良県東部の生活拠点性が不十分**

- 榛原地域における、交通基盤や公共公益施設の多くの立地のポテンシャルの活用
- 宇陀市、奈良県東部地域を牽引する拠点性の確立

④公共交通サービスに関する課題**存続が危ぶまれる公共交通サービス**

- 自動車に過度に依存しない移動環境を確立するための、公共交通を中心とする移動環境の向上
- 地域特性に対応した公共交通サービスの運行形態・仕組みの見直し・改善

第5章 将来都市構造

5.1 まちづくりの方針

前章で抽出した課題の解決に向けて、本計画の基本方針となるまちづくりの方針を以下の通り整理します。

【まちづくりの課題】

加速度的に進行する高齢化、就労や結婚・子育てを行う若年層の流出

- 高齢化・人口減少に向けて、歯止めをかけるまちづくり
- 若年層の流出に歯止めをかけるため、若い世代にマッチした生活環境の充実、高齢者が安心して暮らせる環境づくり

日常生活を支える公共公益サービス機能の存続に向けた集約化

- 日常的なサービスを維持していくための都市機能や居住の集約化に向けたゆるやかな誘導
- 日常的な生活に必要なサービスを確保し、不便なく健康的に生活していく環境の構築
- これら施策の実施により、転出者の抑制、転出者のUターンの促進

奈良県東部の生活拠点性が不十分

- 榛原地域における、交通基盤や公共公益施設の多くの立地のポテンシャルの活用
- 宇陀市、奈良県東部地域を牽引する拠点性の確立

存続が危ぶまれる公共交通サービス

- 自動車に過度に依存しない移動環境を確立するため、公共交通を中心とする移動環境の向上
- 地域特性に対応した公共交通サービスの運行形態・仕組みの見直し・改善

高齢化への対応と、若年層の流出の抑制に向けた魅力づくりが必要

集約型の都市構造に向けた都市機能・居住の誘導と、公共交通ネットワークの形成が必要

【まちづくりの方針】

若年層が住みたくなる施設誘導、高齢者が健幸で安心して暮らせる環境づくりを実施し、県東部を牽引する拠点性を確立する。

日常生活サービスを維持していくための都市機能・居住の誘導と、公共交通サービスの維持・向上により、自動車に過度に頼らない生活環境を確立する。

⇒ 拠点性を確立できる、宇陀市の魅力を打ち出す。

⇒ 地域公共交通網形成計画との連携を図り、両計画の最適解を目指す。

5.2 目指す将来都市構造の構築

(1) 将来都市構造の構築に向けた着眼点

都市構造の構築に向けて、これまでは人口増加や成長・拡大を前提として、開発圧力をコントロールするために規制を行ってきましたが、人口が減少していくことが予測されている中で、持続可能で安全・安心して暮らすことができる都市づくりを進めていくためには、地域住民や民間活力を呼び起こす必要があります。そのためには、戦略的なまちづくりが求められており、目指す戦略的都市構造の実現に向けて、ゆるやかな土地利用の誘導を図ることとします。

そこで、本計画では、以下の着眼点を踏まえた展開を図ります。

- 子育て・若者世代の定住促進(空家の活用)
- 高齢者の居住安定性の確保(住宅団地の高齢化問題への対応および高齢者の街なか居住の促進)
- 地域の産業、地場産業である毛皮革産業の振興・継続と観光産業の活性化
- 地域振興と生活利便性および効率的な都市経営を実現する公共交通ネットワークの構築

(2) 宇陀市立地適正化計画における拠点の設定

平成29年(2017年)3月に策定した「宇陀市都市計画マスタープラン」では、榛原地域の中心部である榛原駅周辺を都市拠点として設定し、都市基盤整備の推進をはじめとした市の中心的拠点の形成を図ることとしました。都市拠点は、周辺の公共施設へのアクセスの改善等、様々な都市機能が集積した魅力ある拠点の形成を目指すものです。一方、大宇陀地域、菟田野地域、室生地域の各拠点は地域拠点として設定し、公共施設を中心とした生活に必要な都市機能を集積し、日常生活の利便性を高めるとともに、地域の拠点として活力を発信していく拠点形成を図ることとしています。

立地適正化計画では、都市計画マスタープランにおける位置づけを踏襲しつつ、さらに具体的な機能の誘導を目指していくものとするため、榛原地域の都市拠点の中に「中心拠点」、大宇陀・菟田野地域の地域拠点の中に「生活拠点」を位置づけ、各種機能の確保・誘導を図るものとします。また、中心拠点・生活拠点以外の集落や、宇陀市都市計画マスタープランの農業・集落ゾーンにおける既存集落では、概ね旧小学校区の範囲において「集落拠点」を位置づけ、日常生活の利便性を確保するものとします。

※室生地域は都市計画区域外となるため、立地適正化計画では具体的な拠点の設定は行いませんが、地域拠点(室生口大野駅周辺)や集落拠点としての都市機能の集積・日常生活の利便性の向上を、都市計画マスタープラン等の各種計画により目指すものとします。

表 立地適正化計画における各拠点の位置づけ

	含まれるエリア	都市計画マスタープランでの位置づけ	立地適正化計画での位置づけ
中心拠点	榛原地域	都市拠点	様々な都市機能が集積した、本市はもとより県東部地域を牽引する魅力を有する拠点
生活拠点	大宇陀地域・菟田野地域	地域拠点	生活に必要な機能が集積し、高い日常生活の利便性を有する拠点
集落拠点	上記以外の集落および市街化調整区域や都市計画区域外の集落	—	概ね旧小学校区の単位で、日常生活の利便性が確保される拠点

(3) 本市が目指す将来都市構造

着眼点を踏まえた展開を実施することで、中心拠点だけではなく、生活拠点においても安定した生活を実現し、持続可能な都市形成の実現を目指します。

このため、都市構造構築の方向性をもとに、子育て世代・若者層の定住促進と高齢者の居住安定を図り、「健幸都市」として利便性が高く、効果的かつ効率的な都市構造の実現に向け、本計画の根幹となる「本市の定住促進を牽引する都市機能と、生活拠点における機能の確保・誘導」を目指すために、次の①～③の展開方針を整理します。

【本計画の根幹】

中心拠点(都市機能誘導区域)における医療福祉施設、子育て支援施設および高齢者居住施設等の確保・誘導を図ります。

⇒本市の定住促進を牽引する都市機能と、生活拠点における機能の確保・誘導

展開方針①

都市機能誘導区域に近接する戸建住宅団地の戦略的活用を図ります。

⇒高齢化の進行(独居・空き家化など)に対応し、子育て世代向け住宅へと転換促進



戦略的都市構造 1

展開方針②

公共交通ネットワークの構築と連動した生活サービス機能および公共交通機能の充実を図ります。

⇒公共交通ネットワーク構築と連動した生活拠点の形成(防災拠点にも対応)



戦略的都市構造 2

展開方針③

生活拠点(大宇陀地域・菟田野地域)および市街化調整区域、都市計画区域外集落地は、定住の適切な確保と、集落地での安定した生活を支えるため、産業振興(観光サービス機能の充実を含む)と連動した生活サービス機能および公共交通機能の充実を図ります。

⇒産業振興等と連動した居住安定化促進



戦略的都市構造 3

5.3 戦略的都市構造の整理

(1) 戦略的都市構造 1：定住促進と高齢者居住の両立戦略

本市中心市街地は、近鉄榛原駅を中心に比較的コンパクトに形成されているほか、駅から概ね1km圏内に良好な環境の戸建住宅団地がまとまって立地していることが大きな特徴です。その特徴を活用して、定住促進と高齢者居住の両立を図ります。

- ①医療・福祉関連施設、子育て支援施設および生活サービス施設(商業施設を含む)の都市機能誘導区域内への適正な立地を確保しながら、安全で安心して生活できる高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅等)の誘導を図ります。
- ②都市機能誘導区域に隣接する戸建住宅団地の高齢世帯化に伴う独居世帯・空き家の増加に対応するため、子育て世帯向け住宅として戸建住宅を活用するとともに、高齢者の街なか住宅(都市機能誘導区域内)への住み替えを促進します。(高齢者が居住している戸建住宅は子育て世帯への売却・賃貸を促進します。)
- ③これにより、環境と利便性の良い住宅を子育て世代に供給するとともに、安全で安心して生活できる高齢者向け住宅を連携して確保し、子育て世代の定住促進と高齢者の居住の安定、空き家対策を一体的に解消することを目指します。

【若者定住誘導・促進と高齢者向け住宅の適正確保を図る住替えシステムのイメージ】

- ・ 住替え等を希望する高齢者が住む戸建住宅を子育て世代等に斡旋し、その家賃・売却収入を原資として、榛原駅周辺に誘導する高齢者向け住宅(サービス付き高齢者向け住宅等)への入居を促進します。
- ・ 空き地、空き家等についても、子育て世代を中心とした若者世代への売却・賃貸の誘導を図ります。
- ・ これらを効果的に誘導するために、民間による不動産取引等の活用が望まれ、住替え等に関する情報提供・斡旋等が円滑に実施されるよう、民間と協力した誘導促進策の検討を図ります。

【定住促進・遊休不動産等の利用促進を誘導する助成制度の効果的活用】

■マイホーム借上げ制度

- ・ 本制度は、使わなくなった古い一戸建てを、移住・住みかえ支援機構(JTI)が10年以上の定期借家契約で借上げ、所有者に代わり必要な工事を行った上で、入居者に転貸し、安定した賃料を保証するものです。奈良県とJTIは協働連携協定を結んでおり、通常は所有者が50歳以上の年齢制限がありますが、この条件を撤廃した運用が可能となっており、戦略的に情報発信を実施することを検討します。

■宇陀市空き家情報バンク

- ・ 子育て世帯に、「定住促進奨励金」、「空き家活用推進事業」等の制度について、戦略的に情報発信を実施することを検討します。

■定住促進奨励金

- ・ 本制度を拡充し、子育て世帯等の定住誘導を図ることを検討します。

■空き家活用推進事業

- ・ 特に、空き家情報バンクとあわせて、戸建住宅団地内で積極的に活用をPRすることにより、戸建住宅団地における「買い物難民」対策を図り、在住者の生活サービスの確保と転入者の増加に繋げることを検討します。

(2) 戦略的都市構造2：中心拠点と生活拠点を結び付ける公共交通ネットワーク

都市拠点と地域拠点を公共交通ネットワークでつなぎ、本市の目指す戦略的都市構造を実現します。なお、公共交通ネットワークは、地域特性を考慮した利便性と効率性の両立を目指すものとします。地域を結ぶ路線バス(幹線)と、地域内を結ぶコミュニティバス等とを一体的にデザインし、交通システムとしての一体性を確保することを検討します。

■拠点間交通ネットワーク

- ・ 中心拠点である近鉄榛原駅を中心として、各生活拠点と中心拠点を結ぶ「路線バス」の維持・効率化を図り、利用促進の向上を目指します。

■生活拠点内および周辺地域の公共交通アクセス

- ・ 生活拠点までの交通アクセスは、地域ごとに「コミュニティバス」の効果的活用を検討し、路線バスの効率性確保とコミュニティバスによる地域での利便性確保の両立を図ります。なお、室生地域内については、現在実施しているデマンド型乗合タクシーの維持を図ります。
- ・ 利用者への利便性確保や利用者の安定的確保・増加を図るために、広域的な集約施設等(鉄道駅・病院・公的機関・大規模商業施設等)へのアクセスと地域内交通の確保の両面から運行ルート・範囲などを検討します。

(3) 戦略的都市構造3：中心拠点と生活拠点の連携による産業振興戦略

本市は、榛原地域のコンパクトな都市機能集積と中山間部の産業・歴史文化を有する大宇陀地域・菟田野地域および室生寺を中心とした歴史観光拠点の室生地域により構成されており、榛原地域の中心的サービス機能と中山間部の各地域との連携により、戦略的に中心市街地と産業振興の活性化を結び付けます。

- ①都市機能誘導区域を中心に、本市全体の集客力を高める観光・交流の情報発信機能を確保します。
- ②生活拠点の特産品直売所を地域住民の日常的な生活サービス施設としても活用し、観光振興と地域の産業、地場産業である毛皮革産業の振興および生活サービスの向上を連携し、展開を図ります。
- ③都市計画マスタープランにおいて「農業・集落ゾーンおよび自然環境保全ゾーン」に位置づけられている区域は、本市の戦略的都市構造を実現する上での後背地（歴史・自然環境および農産物・里山環境などの情報発信・供給地）として、中心拠点・生活拠点等と連携した保全・活用を図ります。

（具体的な地域ごとの戦略イメージ）

- ・ 大宇陀地域は、大宇陀地域事務所による行政サービスと道の駅「宇陀路大宇陀」を活用した生活サービスの確保を図り、2箇所の連携により生活拠点の形成を図ります。道の駅を中心とした地域の産業・商業活動の維持・向上により、地域の担い手の確保・育成を図ります。
- ・ 菟田野地域は、菟田野地域事務所を核として、周辺の子育て支援センターや医療施設と一体的に生活拠点の形成を図ります。また、「産業振興センター」での産業振興により、地場産業である毛皮革産業などの担い手の確保・育成を図ります。
- ・ 都市計画マスタープランにおける農業・集落ゾーンは、農業生産および集落生活の安定化を図り、地域の産業、地場産業である毛皮革産業での振興も考慮した生産・生活環境の保全・活用を図ります。また、生活利便性を適切に確保するため、公共交通等の適切な利便性確保を図ります。
- ・ 都市計画マスタープランにおける自然環境保全ゾーンは、古来より受け継がれてきた豊かな自然環境を、日常生活に潤いを供給する緑地空間として、今後も適切に保全しながら、有効に活用します。

宇陀市立地適正化計画における位置づけ・方針

	都市計画区域		
	大宇陀地域	菟田野地域	榛原地域
都市計画マスタープランによる拠点の位置づけ	地域拠点	地域拠点	都市拠点
立地適正化計画による拠点の位置づけ	生活拠点	生活拠点	中心拠点
都市機能誘導区域	—	—	・生活サービス拠点 ・まちなか居住 ・交流情報発信
居住誘導区域	地域の産業と合わせた定住促進 (担い手の確保)	地域の産業(地場産業)と合わせた定住促進 (担い手の確保)	・戸建て住宅地 →重点的定住誘導区域 ・その他の区域 →利便性を活かした計画的な定住促進
公共交通の拠点	大宇陀地域事務所道の駅「宇陀路大宇陀」	菟田野地域事務所菟田野古市場周辺	近鉄榛原駅
主要な公共交通および地域間交通	榛原地域間路線バスやコミュニティバス活用の検討による地域内移動	榛原地域間路線バスやコミュニティバス活用の検討による地域内移動	榛原駅を発着する路線バス・鉄道等
生活の拠点と想定される日常生活の形	大宇陀地域事務所や道の駅「宇陀路大宇陀」を中心とした生活拠点で生活サービスの提供を行う	菟田野地域事務所や中心市街地を中心とした生活拠点で生活サービスの提供を行う	榛原駅や宇陀市役所を含む中心拠点にふさわしい各種サービスの提供を行う
中長期的な地域の方向性	地域の産業等の担い手の受け入れ →コミュニティビジネスの振興	地域の産業(地場産業)等の担い手の受け入れ →コミュニティビジネスの振興	子育て世代の定住促進

(参考)

都市計画区域外	
室生地域	
室生口大野駅周辺	三本松駅周辺
地域拠点	—
—	—
—	—
近鉄室生口大野駅	近鉄三本松駅
鉄道やコミュニティバス活用の検討による地域内移動 (室生地域内はデマンド型乗合タクシーサービスを継続)	
室生地域事務所を中心とした既存施設の活用により、生活サービスの提供を行う	道の駅「宇陀路室生」を中心とした既存施設の活用により、生活サービスの提供を行う
・移住者(若者等)の受け入れ ・観光振興による賑わいの向上	

第6章 都市機能誘導区域・居住誘導区域

6.1 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、医療施設や福祉施設、商業施設等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することによって、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。したがって、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。

本市では、近鉄榛原駅が、近鉄大阪線の特急停車駅であり、市内の各地域への路線バスの拠点となっていることから、近鉄榛原駅周辺が都市機能誘導区域に該当するものと考えます。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられることから、本市では榛原駅周辺の徒歩圏で設定することとします。

これらの内容を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を以下の抽出により設定します。

【都市機能誘導区域の設定方針】

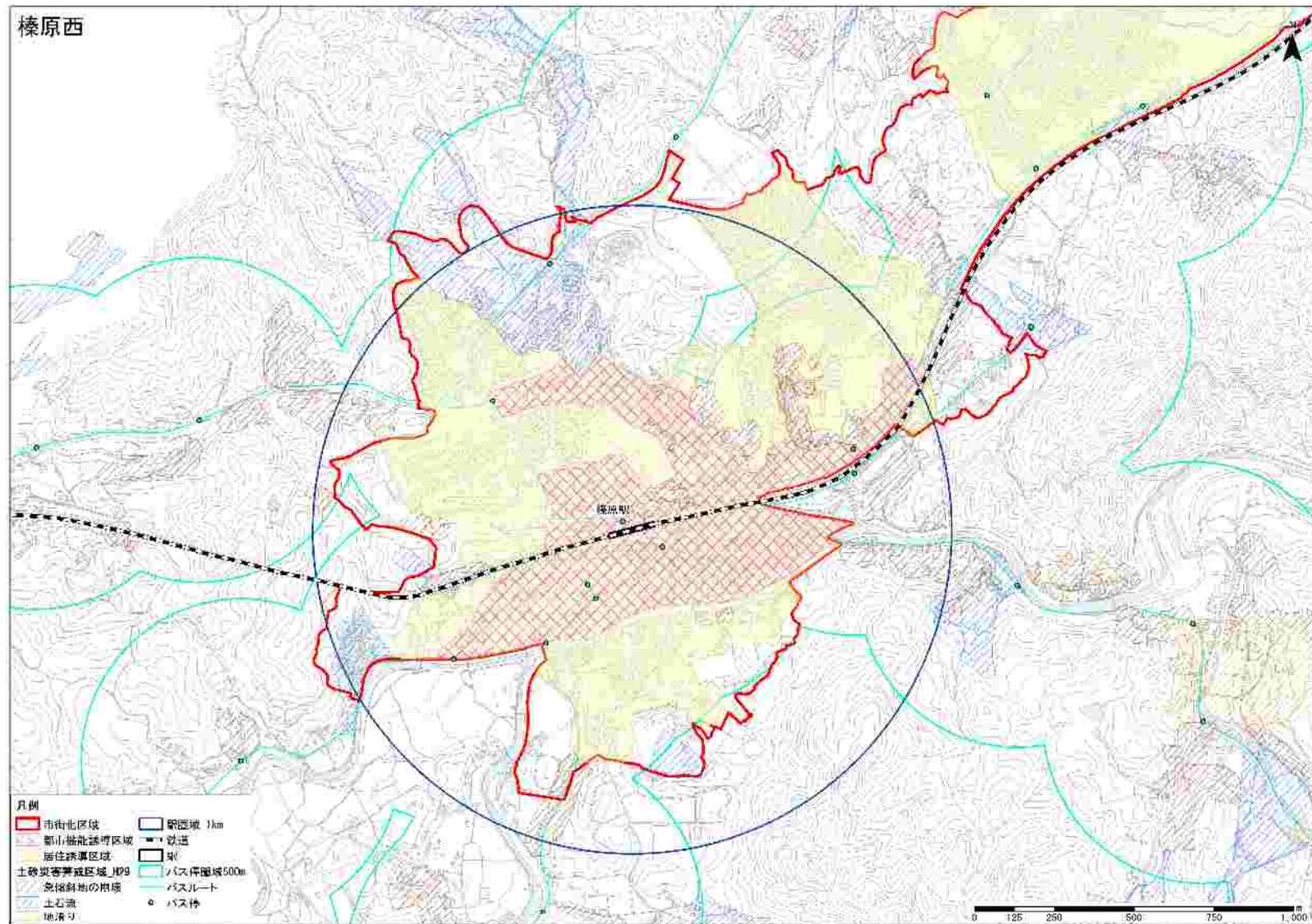
都市機能誘導区域の設定

- 市内各地からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、現時点で生活サービス施設が集積し、都市機能がある程度充実している区域

都市機能誘導区域の規模

- 基幹公共交通の近鉄榛原駅から半径約 1,000m圏域を目安とし、既存の土地利用等を勘案して区域を設定

(2) 都市機能誘導区域の設定



(3) 誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域において、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの)として、立地の適正化を図ります。施設の例としては、医療施設(病院や診療所等)、社会福祉施設(老人デイサービスセンター、ケアセンター等)、子育て支援施設(保育施設・保育所等)、教育施設(小学校等)、文化施設(図書館等)、行政施設(市役所等)、商業施設(スーパー、銀行等)などが挙げられます。

本市には、都市機能誘導区域として設定する榛原地域において、下表に示す通り、比較的都市機能が集積しています。

表 榛原地域の各種施設一覧

	地域	榛原
	中心点	近鉄榛原駅
		1,000m 圏
行政	市役所、地域事務所	・宇陀市役所
文化	図書館、公民館、文化施設	・宇陀市榛原総合センター(宇陀市立中央図書館、榛原分館) ・宇陀市農村環境改善センター「農林会館」 ・宇陀市歴史文化館 旧旅籠「あぶらや」
医療	病院、診療所	<ul style="list-style-type: none"> ・宇陀市立病院 ・城井内科医院 ・医療法人谷口内科医院 ・医療法人萩乃里診療所 ・林歯科医院 ・藤井歯科医院 ・松田歯科医院 ・水谷歯科医院 ・釜本眼科医院 ・たかしま耳鼻咽喉科 ・トリミ眼科 ・杉年歯科医院 ・榛見が丘歯科クリニック ・藤本歯科医院 ・松塚歯科医院
福祉	通所介護	<ul style="list-style-type: none"> ・宇陀市介護老人保健施設さんとびあ榛原 ・特定非営利活動法人サポートセンターきずな ・デイサービス ベルライフ榛原 ・デイサービスちくま ・デイサービス AZ 宇陀 ・デイサービス 四つ葉のクローバー 榛原 ・介護センターCoCoRo
学校	小中高校	<ul style="list-style-type: none"> ・榛生昇陽高等学校 ・榛原小学校 ・榛原中学校
保育	幼稚園、保育所、こども園	<ul style="list-style-type: none"> ・榛原幼稚園 ・榛原北保育園 ・しらゆり保育園
商業	大規模小売店舗 +スーパー	<ul style="list-style-type: none"> ・サンクシティ ・Price Cut(プライスカット) 榛原福地店 ・ココカラファイン榛原店 ・ドラッグコスモス

今後、戦略的都市構造の実現に向けて、これらの施設によるサービスの維持を図るとともに、さらなる都市活力の維持・向上を図るため、ゆるやかに以下の施設を誘導施設として設定することとします。

表 誘導施設

種別	施設	定義
生活の利便のための施設	商業施設	延べ床面積 1,500 m ² 以上
健康増進に必要な施設	医療施設(病院)	医療法第1条の5
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項
子育てに必要な施設	地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の三第6項
	保育所	児童福祉法第39条第1項
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項

(4) 目標と評価指標

本計画は、概ね5年ごとに、計画に記載された区域における住宅や誘導施設の立地の適正化に関する施策の実施状況について調査、分析及び評価を行い、必要に応じて本計画や、関連する都市計画の見直しを行うことが望ましいとされています。(都市再生特別措置法第84条)

この5年ごとの見直しの検討にあたっては、計画の必要性や妥当性を分かりやすく提示する必要があることから、本計画により実現しようとする定量的な目標値を設定します。また、目標達成により期待される効果を示し、将来都市構造の実現を目指します。

①定住促進と高齢者居住の両立戦略に関する目標・効果

目標：子育て支援センターの、未就園児の年間平均利用回数の増加

(現状)3.8回→4回

効果：仕事と子育ての両立支援の充実

目標：定住促進奨励金制度や住宅リフォーム助成制度等に係るウッピー商品券の発行数の増加

(現状)84%→100%

効果：定住促進及び商店街の活性化

②中心拠点と生活拠点を結び付ける公共交通ネットワークに関する目標

目標：市内有償バスの年間利用者数の増加

(現状)6,164人→7,500人

路線バスの運行システムの維持

(現状)路線バス7路線8系統→路線バス7路線8系統【現状を維持】

効果：地域公共交通の充実

③中心拠点と生活拠点の連携による産業振興戦略に関する目標

目標：市内中小企業者を対象とした融資件数の増加

(現状)26件→35件

効果：地元事業所活動の促進・支援

(5) 誘導施設と誘導施策、目標・効果の整理

これまでの戦略的都市構造の整理を踏まえ、誘導を目指す施設や定量的目標および進捗管理のための指標となる効果について、以下の通り整理します。

表 施策・誘導施設・目標・効果の整理

施策	施策の考え方	誘導施設の検討	定量的目標の設定	効果
施策① 定住促進と 高齢者居住 の両立戦略	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅団地の空き家対策 高齢者向け住宅の計画的供給 	<ul style="list-style-type: none"> ■健康増進に必要な施設(地域包括支援センター) ■子育てに必要な施設(地域子育て支援センター、保育所、認定こども園) ○高齢者向け住宅(サ高住・老人ホーム等:民間誘導) ○定住促進住宅 ○戸建住宅等のリノベーション(民間誘導) 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て支援センターの、未就園児の年間平均利用回数の増加 3.8回→4回 定住促進奨励金制度や住宅リフォーム助成制度等に係るウッピー商品券の発行数の増加 84%→100% 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て時代の定住促進、仕事と子育ての両立 商店街の活性化
施策② 中心拠点と 生活拠点を 結び付ける 公共交通 ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> 路線バスの効果的活用 コミュニティバスの活用の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○拠点型バス停(バス停+情報掲示板など) ○コミュニティバスの活用(民間連携・委託) 	<ul style="list-style-type: none"> 市内有償バスの年間利用者数の増加 6,164人→7,500人 路線バスの運行系統の維持 路線バス7路線8系統を維持 	<ul style="list-style-type: none"> 地域公共交通の充実
施策③ 中心拠点と 生活拠点の 連携による 産業振興 戦略	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便施設の効果的・効率的配置 交流拠点施設等の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■生活の利便のための施設(商業施設) ■健康増進に必要な施設(医療施設(病院)) ■子育てに必要な施設(地域子育て支援センター) ○交流施設・情報発信施設 ○地域産業情報発信拠点(大宇陀・菟田野地域) 	<ul style="list-style-type: none"> 市内中小企業者を対象とした融資件数の増加 26件→35件 	<ul style="list-style-type: none"> 地元事業所活動の促進・支援



- :都市機能誘導区域への誘導を目指す誘導施設
- :誘導施設としては位置づけないが、施策に対して必要となる施設やサービス

6.2 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。以下に、都市計画運用指針に示されている居住誘導区域の設定に関する留意事項を示します。

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

②都市再生法によって居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ア 市街化調整区域
- イ 災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域・農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法の特別地域、保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域・特別地区、森林法の保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区

③原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域
- エ 地すべり防止区域
- オ 急傾斜地崩壊危険区域

④総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ア 土砂災害警戒区域
- イ 津波災害警戒区域
- ウ 水防法の浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法の都市洪水想定区域・都市浸水想定区域
- オ 土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波防災地域づくりに関する法の浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

⑤居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ア 都市計画法の工業専用地域・流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 都市計画法の特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域

であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

- エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

(参照:都市計画運用指針)

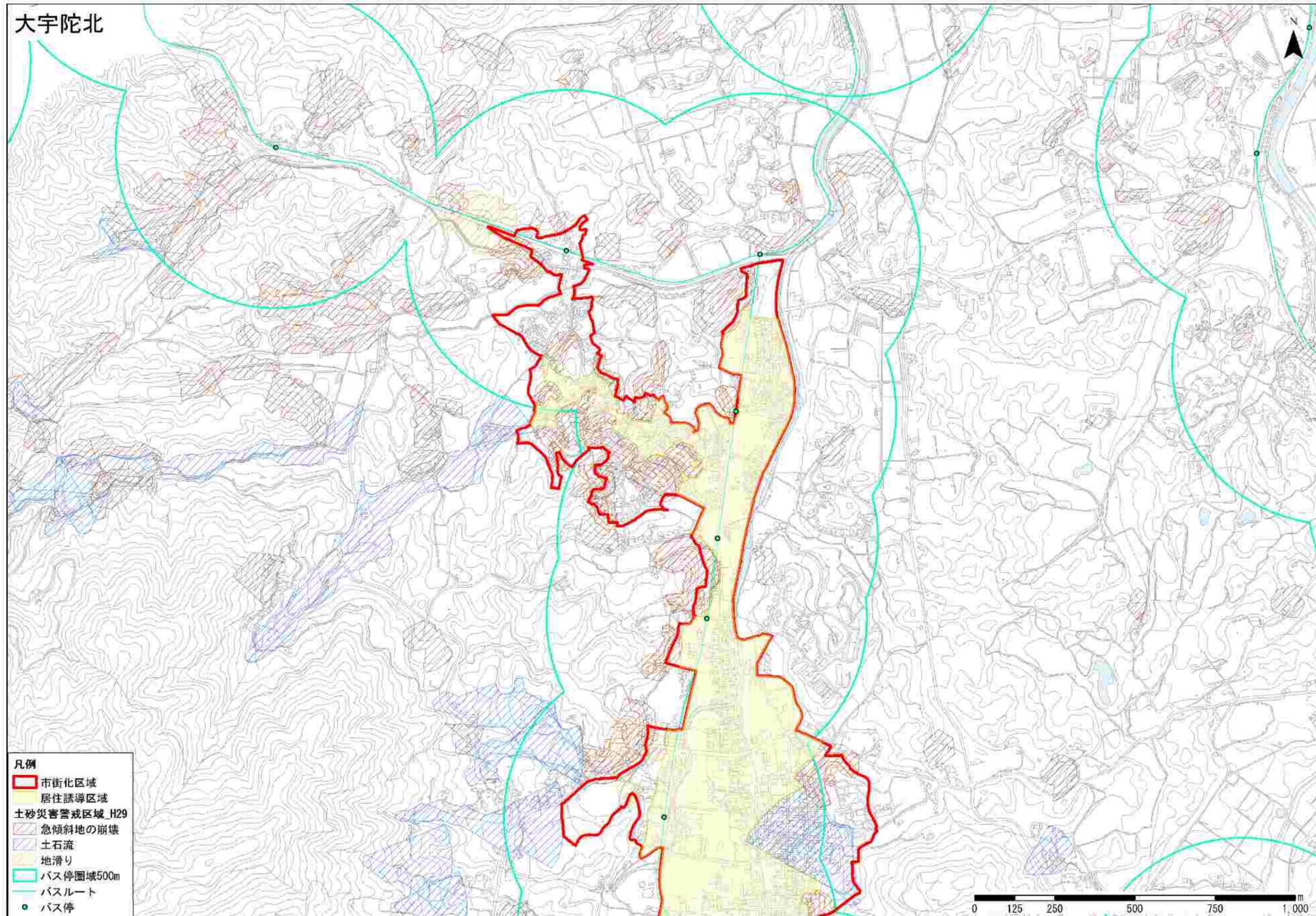
これらの内容を踏まえ、本市における居住誘導区域を以下の抽出により設定します。

【居住誘導区域の設定方針】

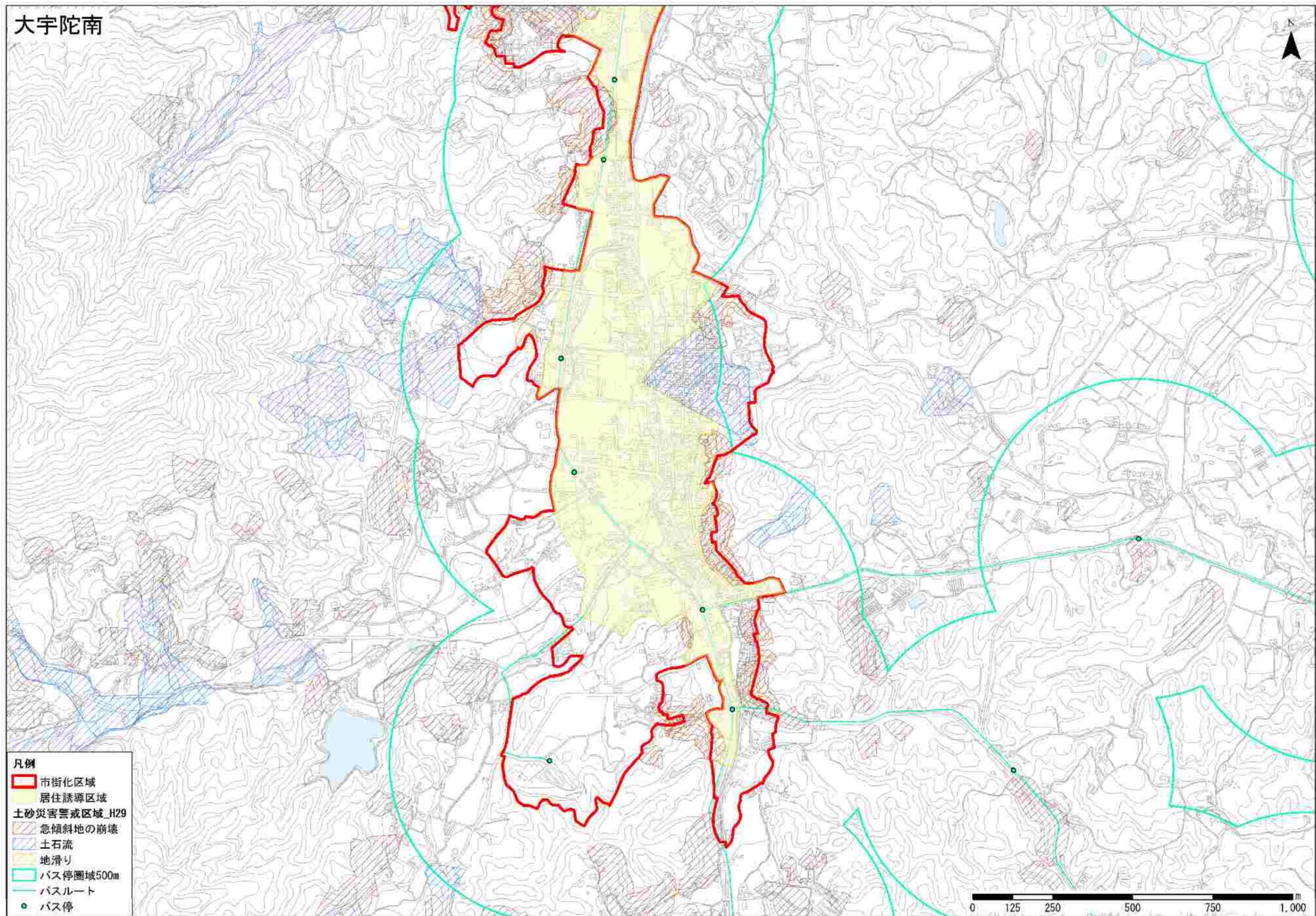
1. 公共交通の利便性が高く、「都市機能誘導区域」への公共交通アクセスがおおむね確保されている区域 **含める**
 - 基幹公共交通網の鉄道駅から1,000m圏域、バス停から500m圏域内
2. 一定の規模の人口が集積する区域および今後集積が見込める区域 **含める**
 - 住居系用途地域内
 - ※ただし、住工混在地域としてこれまでの生活が確立されている準工業地域については、居住誘導区域に含めることとする。
 - 現在の人口密度が20人/ha以上であり、かつ、一定のまとまりがある区域
3. 上記のうち、土砂災害警戒区域 **含めない**
 - 急傾斜地の崩壊や土石流、地滑りの発生等の災害が懸念される土砂災害警戒区域は、居住誘導区域から除外する。
 - ※ただし、同様に災害の危険性が伴う浸水想定区域(宇陀川、芳野川流域一帯に指定)については、防災・減災に対するソフト・ハード対策を充実していくことを前提として、居住誘導区域に含めることとする。

(2) 居住誘導区域の設定

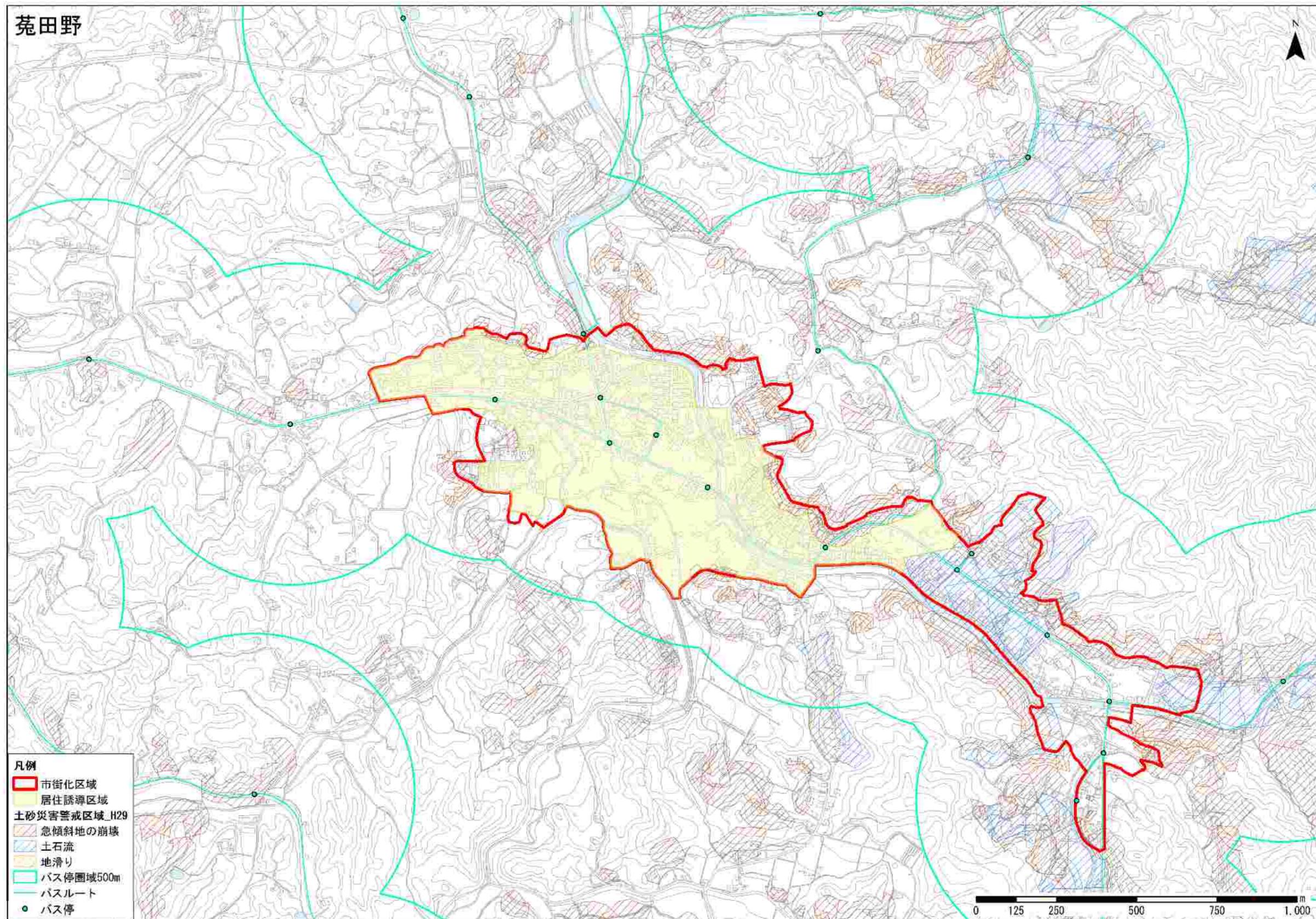
■大宇陀地域(北)



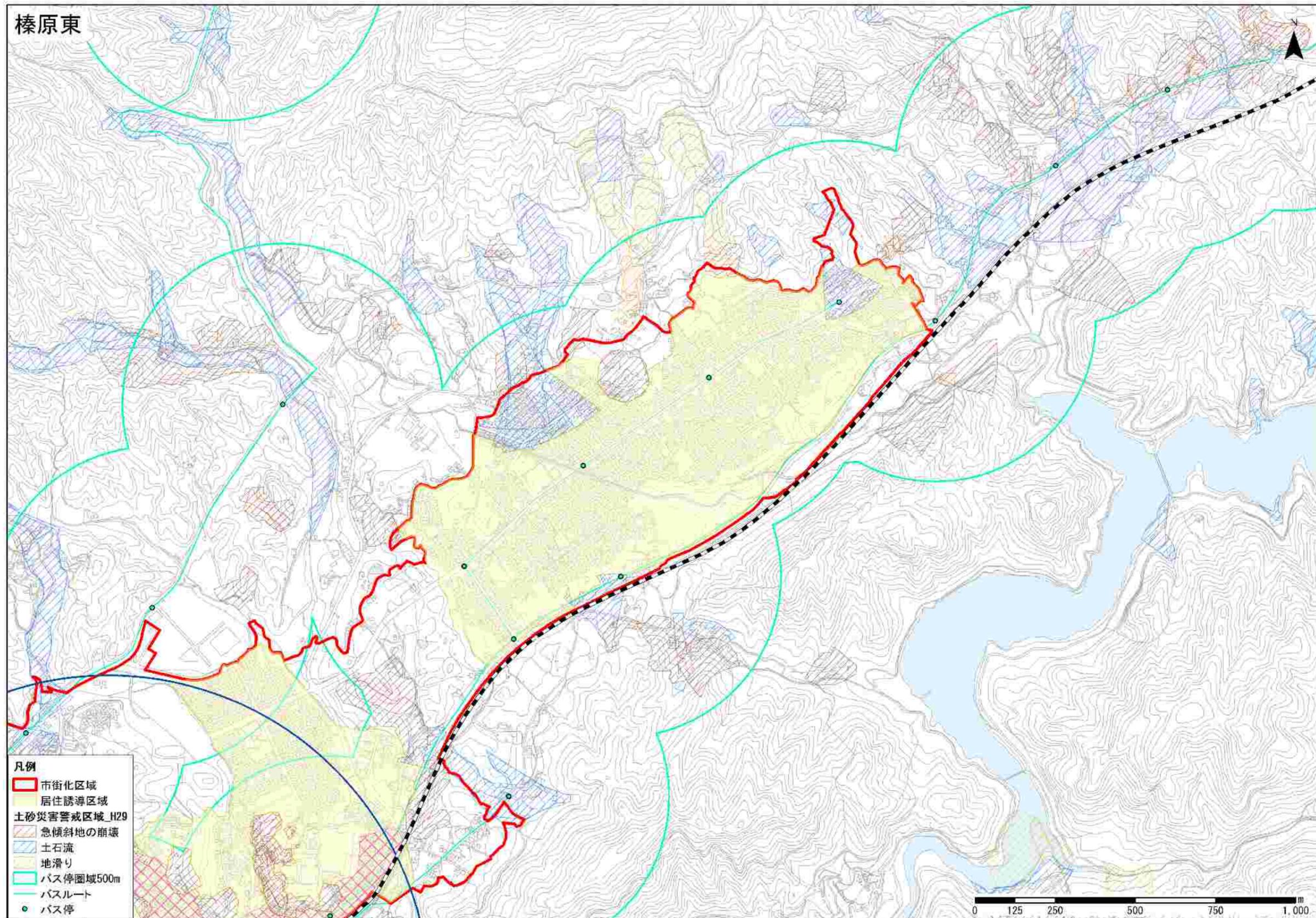
■大宇陀地域(南)



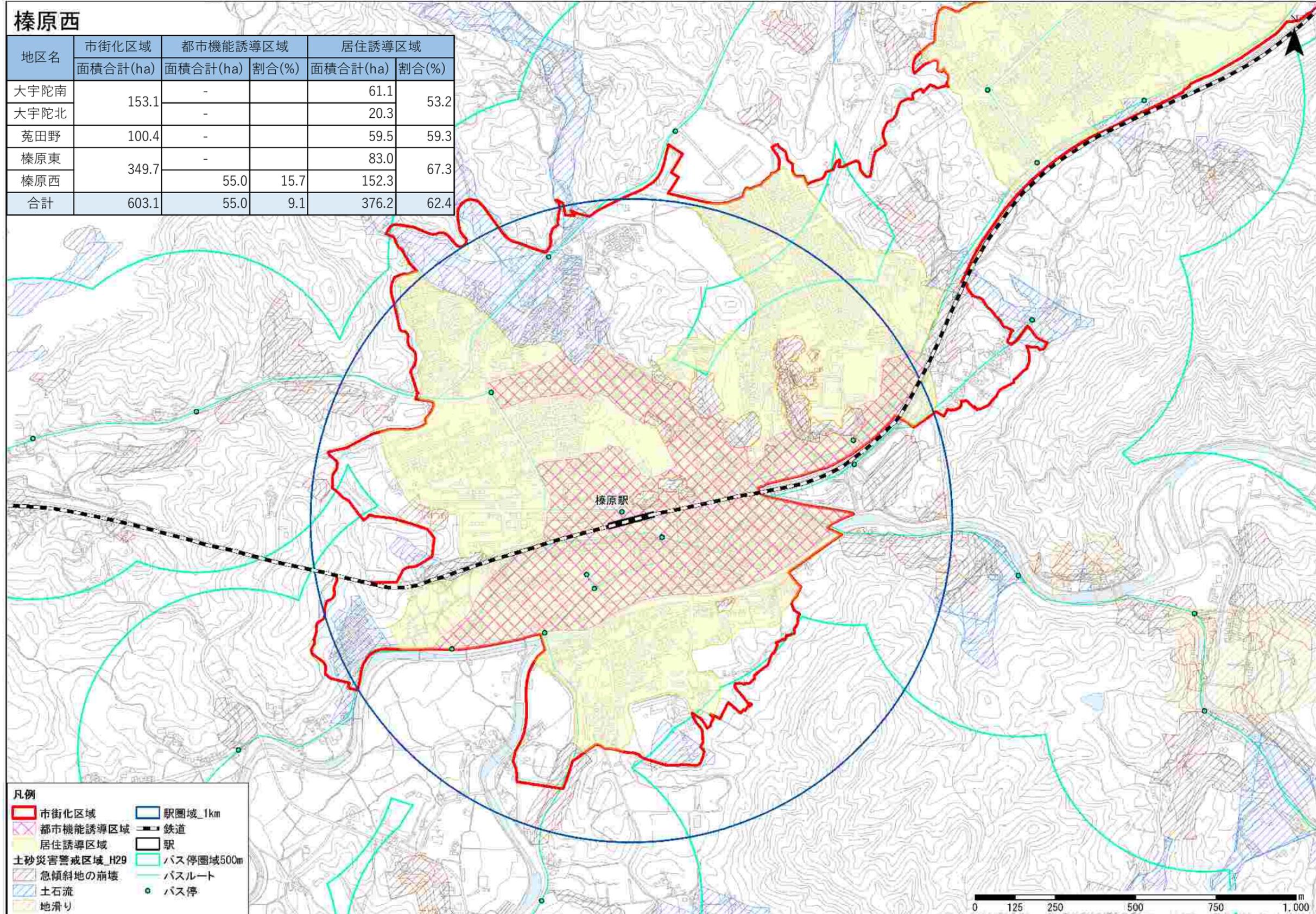
■菟田野地域



■ 榛原地域(東)



■ 榛原地域(西)



6.3 都市機能誘導区域を設定しない区域の考え方

都市機能誘導区域は、効率的な都市経営に資することができるように、医療・福祉・商業等の都市機能を、中心拠点やその周辺に誘導・集約し、これらの各種サービスの効率的な提供が図られる区域です。宇陀市立地適正化計画では、都市機能誘導区域を榛原地域周辺のみを設定することとしますが、本市の合併前の各地域の中心部においては、それぞれ都市機能の立地や居住の集積が見られます。このため、大宇陀地域・菟田野地域の中心部では、生活拠点を位置づけ、都市機能の維持を図ることで、日常の生活の利便性を確保することとします。また、市街化調整区域や都市計画区域外における既存の集落では、概ね旧小学校区の範囲内において日常の生活の利便性を確保することを目的とした集落拠点を位置づけます。

(1) 大宇陀地域

- ・都市機能誘導区域は設定せず、宇陀市都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進めます。
- ・地域公共交通(路線バス)を維持・充実させることで、都市機能誘導区域(榛原地域周辺)との連携強化を目指します。
- ・大宇陀地域事務所での行政サービスを維持します。
- ・徒歩または自転車による移動範囲における医療、福祉、商業サービス等の維持を図ります。
- ・居住誘導区域を設定し、人口密度の維持を目指すとともに、居住環境の維持・向上を図ります。
- ・本計画では交流人口の増加を目指すことには触れませんが、道の駅「宇陀路大宇陀」や重要伝統的建造物群保存地区「宇陀市松山」は本市における重要な観光資源でもあり、関連する他の計画と整合を図りながら賑わいの創出を目指します。

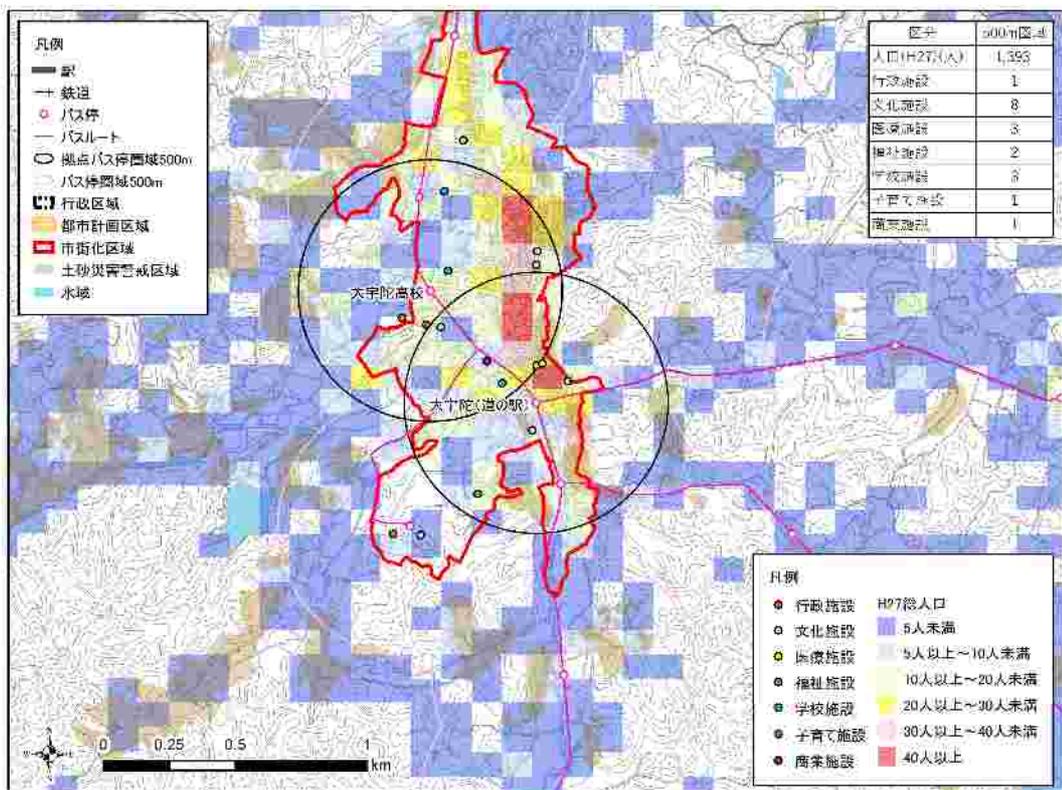


図 大宇陀地域施設立地状況

(2) 菟田野地域

- ・都市機能誘導区域は設定せず、宇陀市都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進めます。
- ・地域公共交通(路線バス)を維持・充実させることで、都市機能誘導区域(榛原地域周辺)との連携強化を目指します。
- ・菟田野地域事務所での行政サービスを維持します。
- ・徒歩または自転車による移動範囲における医療、福祉、商業サービス等の維持を図ります。
- ・居住誘導区域を設定し、人口密度の維持を目指すとともに、居住環境の維持・向上を図ります。
- ・大宇陀地域同様、「宇太水分神社」周辺では、他の計画と整合を図りながら賑わいの創出を目指します。

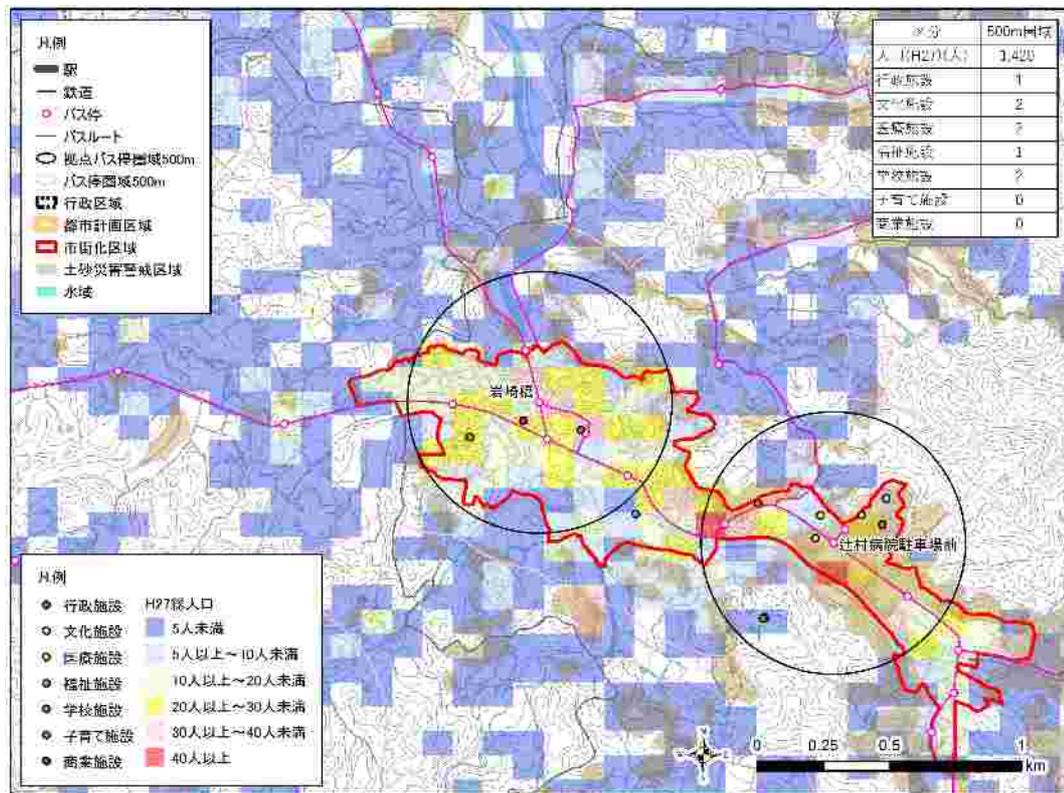


図 菟田野地域施設立地状況

(3) 室生地域（室生口大野駅周辺）

- ・室生地域は、都市計画区域外のため、立地適正化計画の対象区域にはなりません。近鉄大阪線室生口大野駅の周辺は、室生地域事務所を中心として一定の都市機能が集積しています。
- ・本市の都市機能誘導区域である榛原地域周辺には近鉄大阪線により1駅でアクセスが可能であるため、室生口大野駅周辺を地域拠点として位置づけ、日常生活サービス機能の維持を図ることとします。

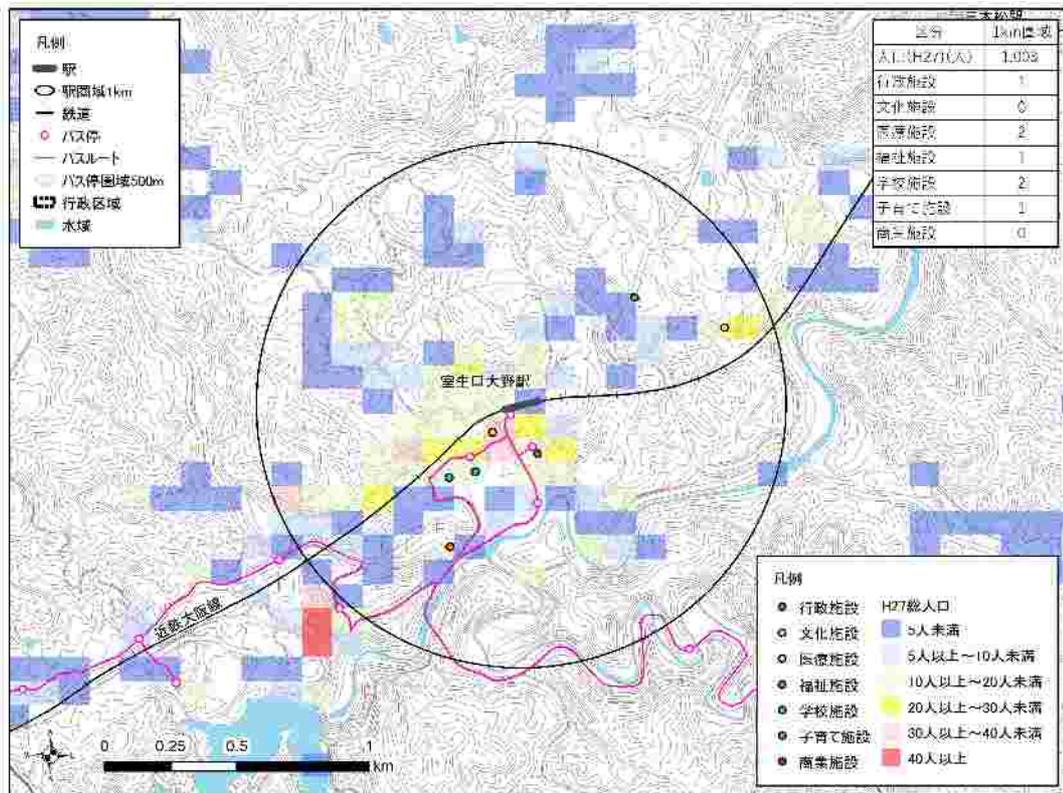


図 室生地域施設立地状況

(4) その他の地域（市街化調整区域や都市計画区域外における既存の集落等）

・市街化調整区域や都市計画区域外における、一体的な日常生活圏を構成している既存の集落等でも、集落拠点として位置づけ、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるように、地域にあった生活サービス機能や交通ネットワークの確保等を進めていきます。

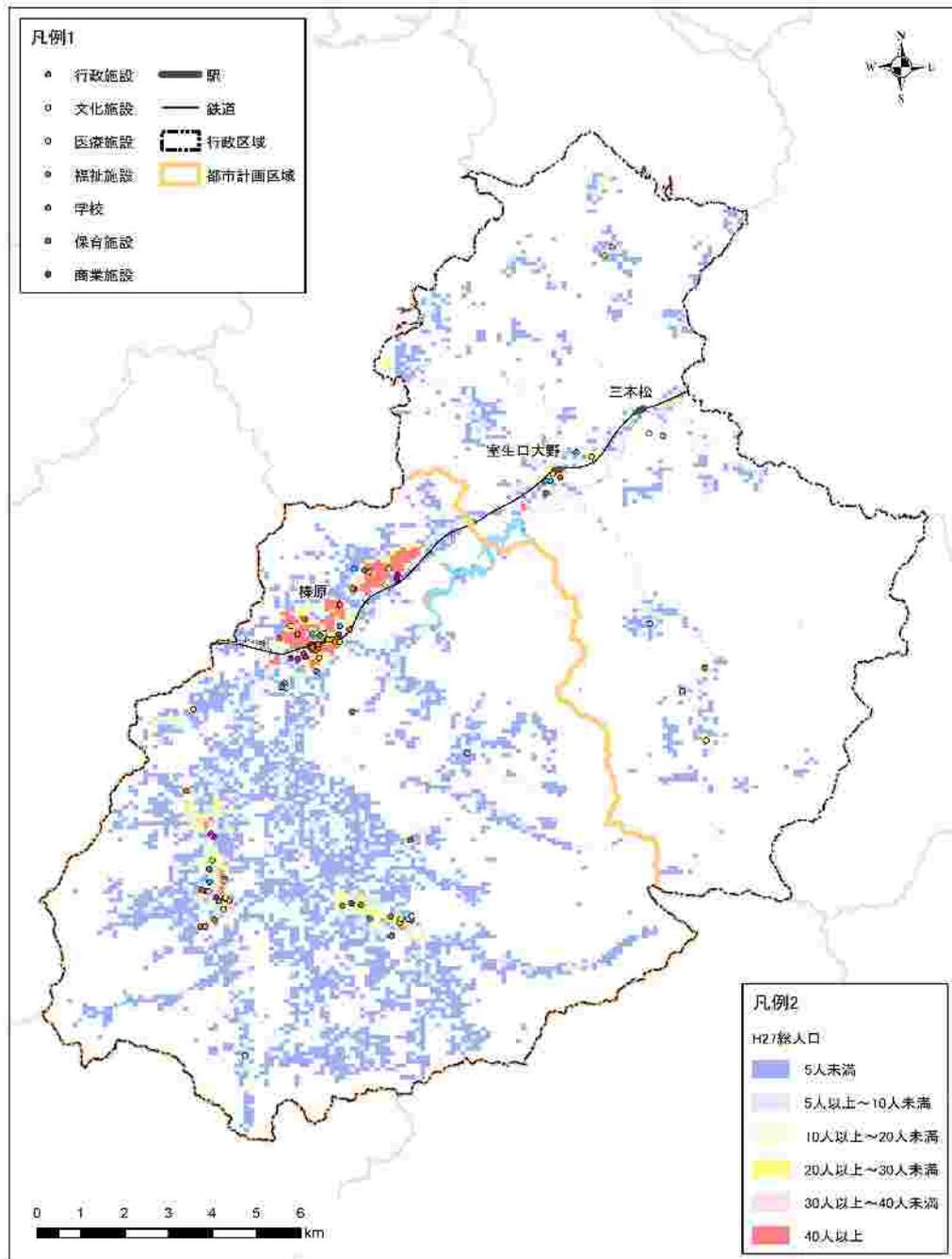


図 市全域施設立地状況

第7章 公共交通との連携

7.1 地域公共交通網形成計画との関係

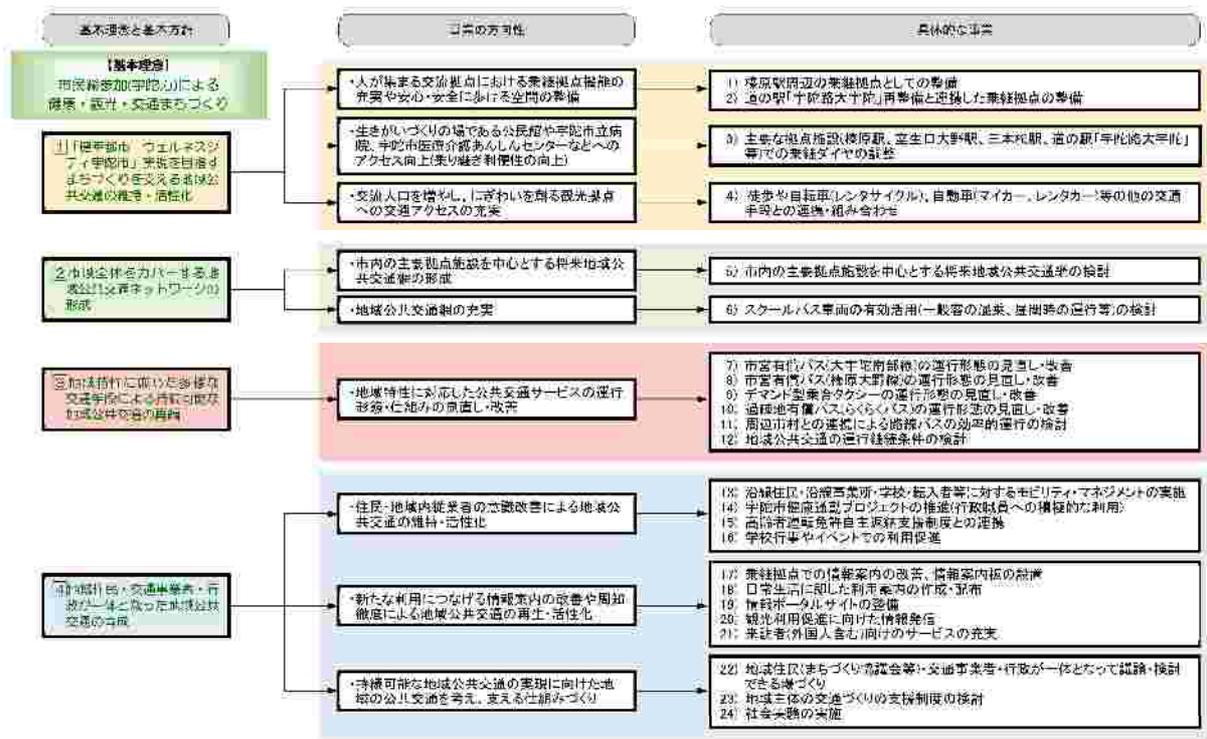
本市の持続可能なまちづくりの実現のために、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約する際、高齢者をはじめとする住民がこれらの日常生活に必要なサービスを身近に享受できるようにするためには、拠点へのアクセスや拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通の維持・充実についても整合を図る必要があります。一方、持続可能な地域公共交通ネットワークの形成は、都市機能誘導区域への都市機能の誘導や、公共交通沿線への居住の誘導について一体的に検討する必要があります。

本市では、「市民総参加^{うだちから}による健康・観光・交通まちづくり」を基本理念として、宇陀市地域公共交通網形成計画を平成27年(2015年)4月に策定していますが、両計画は集約型のまちづくりを目指す上では両輪となるものであり、今後も居住誘導区域及び都市機能誘導区域と、持続可能な地域公共交通ネットワークの形成に関する取組の整合を図ることとします。

7.2 めざす公共交通ネットワークのあり方

宇陀市地域公共交通網形成計画では、将来公共交通ネットワークを以下の通り設定しています。本市の玄関口である近鉄榛原駅を中心として、大宇陀地域・菟田野地域・室生地域に向けた路線バスの運行の維持・利便性向上を図るとともに、室生地域でのデマンド型タクシーサービスを維持し、公共交通空白地域の解消に向けた取組を今後も進めていきます。

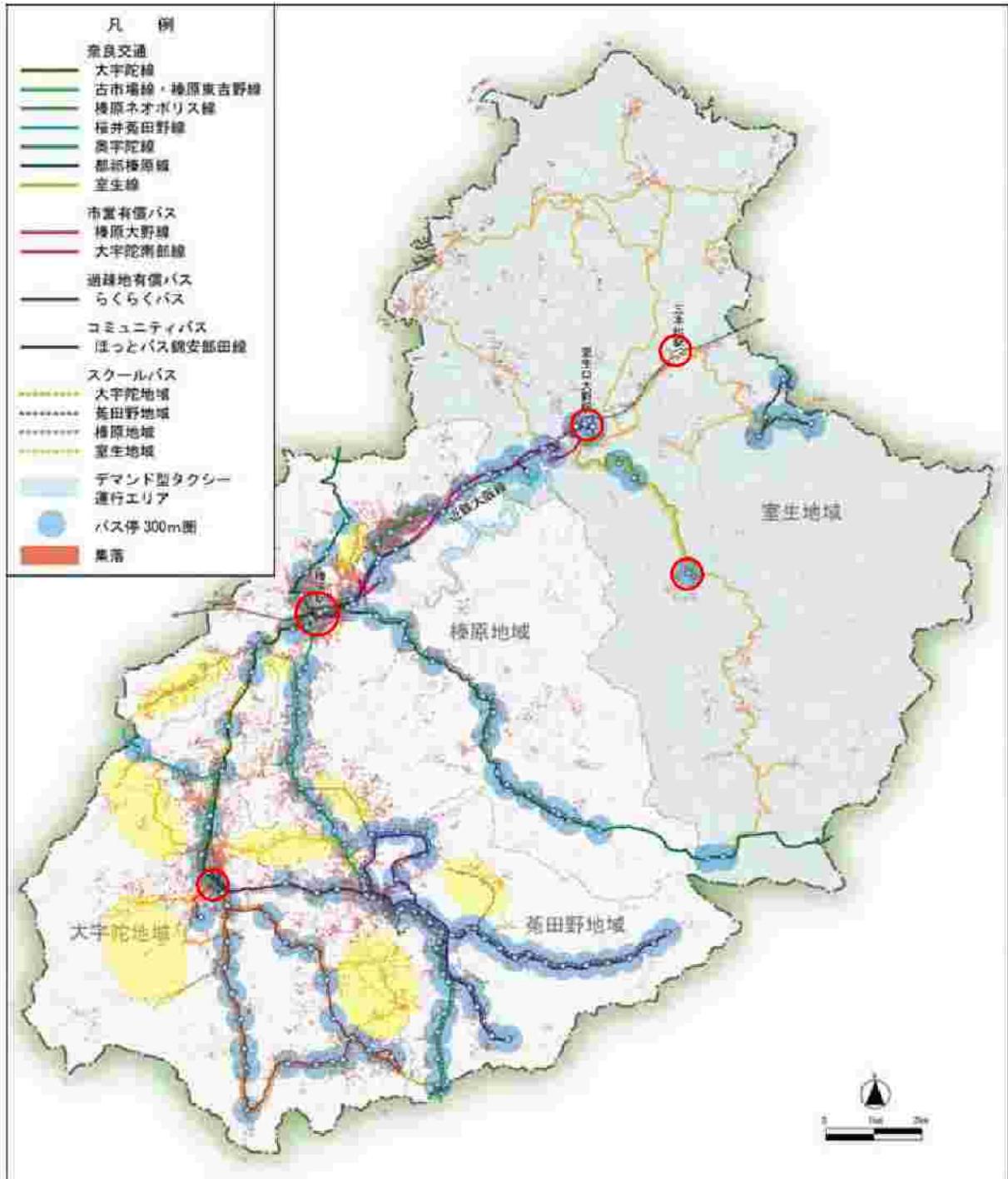
表 地域公共交通網形成計画の目標達成のための事業概要



資料：宇陀市地域公共交通網形成計画

スクールバスによりカバー
することが可能となるエリア

○ 徒歩・自転車でカバーできるエリア
(高低差の少ない中心部、拠点施設
周辺、観光施設周辺など)



資料：宇陀市地域公共交通網形成計画

図 地域公共交通網の形成イメージ

第8章 計画の実現に向けて

8.1 届出制度（都市機能誘導区域）

(1) 届出の対象行為と、届出の目的

立地適正化計画の運用が始まると、都市機能誘導区域外の区域において、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務づけられます。この届出制の目的は、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために行うものです。（都市再生特別措置法第108条第1項）

届出の対象となる行為

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 届出の時期

届出の時期は、開発行為等に着手する30日前までに行うこととされています。（都市再生特別措置法第108条第2項）

(3) 届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げにならないと判断した場合

・届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられます。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- ・開発行為等の規模を縮小するよう調整したり、都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整することが考えられます。
- ・開発行為等自体を中止するよう調整すること等が考えられます。

【不調の場合】

- ・届出をした者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地を促すといった勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第108条第3項）
- ・必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得について斡旋等を行うように努めなければなりません。（都市再生特別措置法第108条第4項）

※同様に、誘導施設を休止し、または廃止する際にも、30日前までに市長への届出が必要になります。（都市再生特別措置法第108条の二）

8.2 届出制度（居住誘導区域）

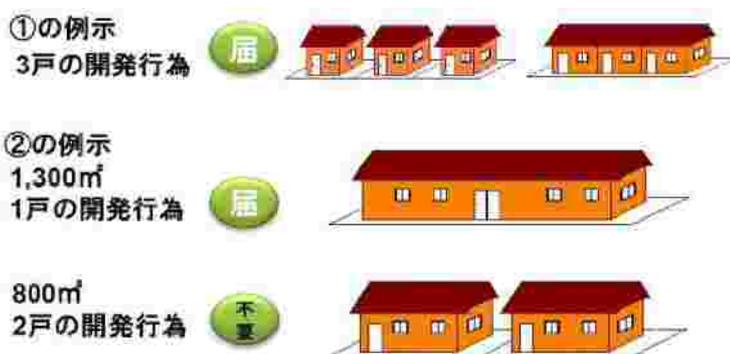
(1) 届出の対象行為と、届出の目的

居住誘導区域に関しても、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外で次の開発・建築行為を行う場合には、本市への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

届出の対象となる行為

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為



○開発行為以外

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

(2) 届出の時期、届出に対する対応

届出の時期や届出に対する対応は、都市機能誘導区域における誘導施設と同様です。（都市再生特別措置法第88条第2項、第3項、第4項）

8.3 計画の実現に向けて

本計画は動的な計画であり、都市計画マスタープランと同様に、長い時間をかけて、持続的に取り組む必要があります。このため、計画(Plan)を、実行(Do)に移し、その結果や成果を点検・評価し(Check)、改善し(Act)、次の計画(Plan)へとつなげていく、計画の進行管理の仕組み(PDCA サイクル)をつくり、遂行していくことが必要です。また、上位関連計画の見直しなど、市の実状に応じて不断に見直しを図るとともに、社会情勢の変化などに柔軟に対応し、持続可能なまちづくりを目指すものとします。

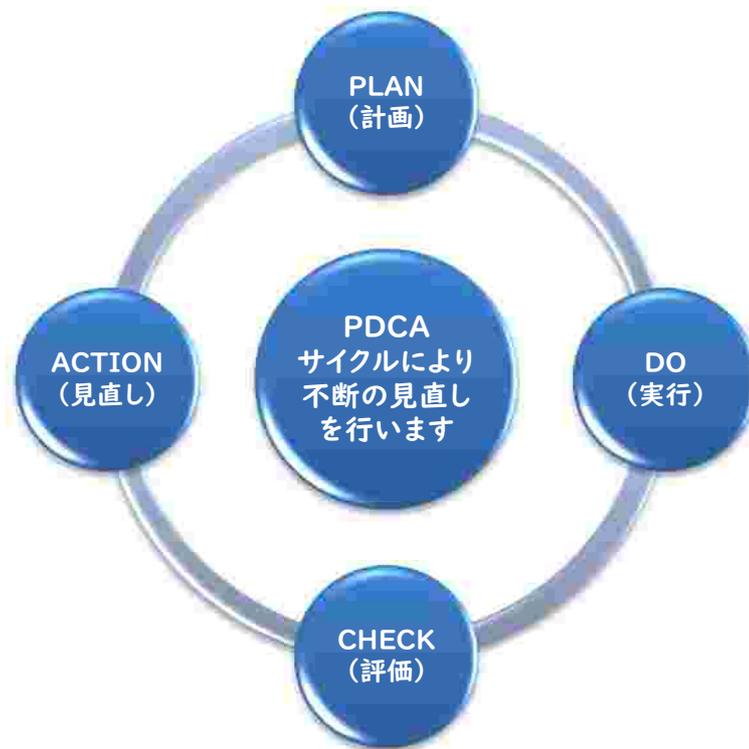


図 PDCA サイクル