

香芝市立地適正化計画

概要版

1 立地適正化計画の概要

■立地適正化計画の目的

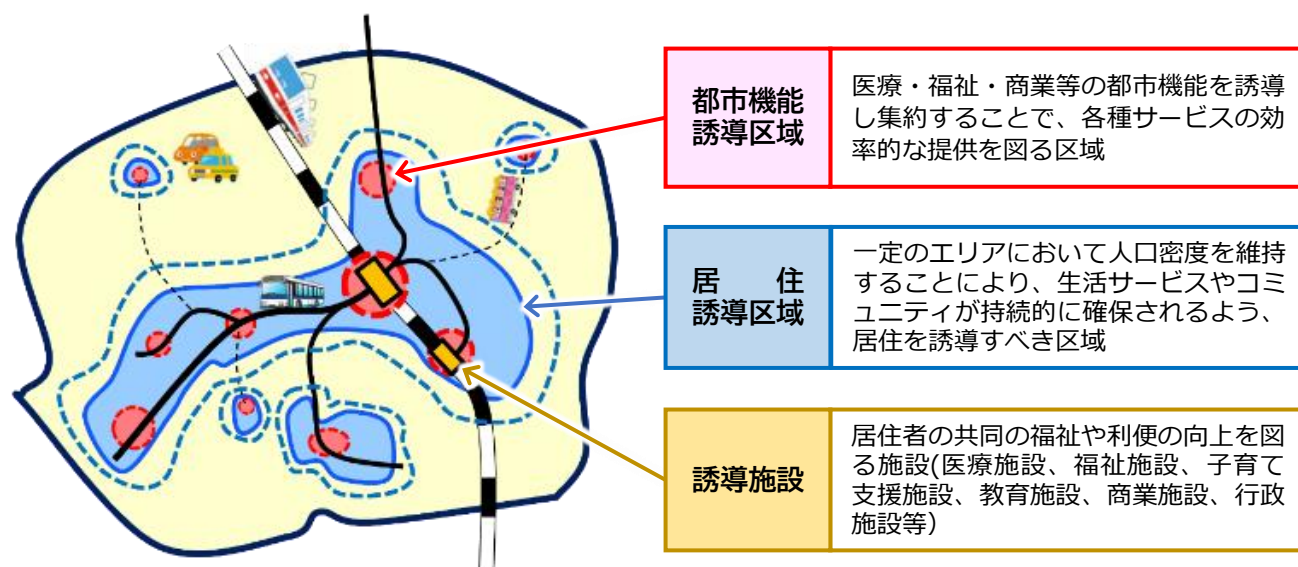
全国的な人口減少及び少子高齢化を背景として、都市全体の構造の見直しによる持続可能な都市づくりの推進が必要とされる中、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、立地適正化計画の制度が創設されました。

本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口では、令和7年(2025年)をピークに減少する見通しとなり、今後は人口減少及び少子高齢化の進行が懸念されます。

そうした中、医療・福祉・商業等の都市機能や居住の誘導、公共交通網の形成を図り、コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能なまちづくりを目指すため、「立地適正化計画」を策定します。

■立地適正化計画とは

立地適正化計画では、居住誘導区域及び都市機能誘導区域、誘導施設等を設定します。



資料:立地適正化計画作成の手引き
第12版 都市計画運用指針

■計画の期間

本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、令和17年(2035年)を目標年次とします。概ね5年ごとに本計画の進捗状況や妥当性等を精査し、必要に応じて見直しを検討します。

■計画の対象区域

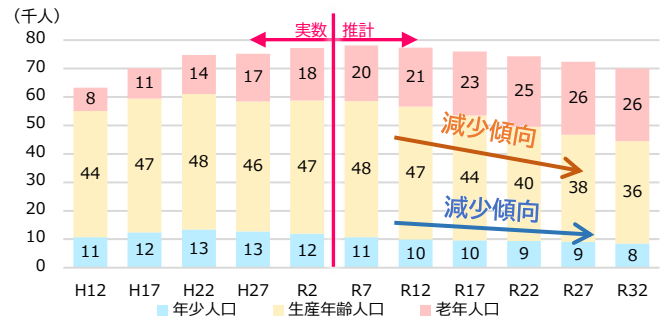
本計画の対象区域は、大和都市計画区域である市全域とし、市街化区域内に居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定します。

2 現況と課題

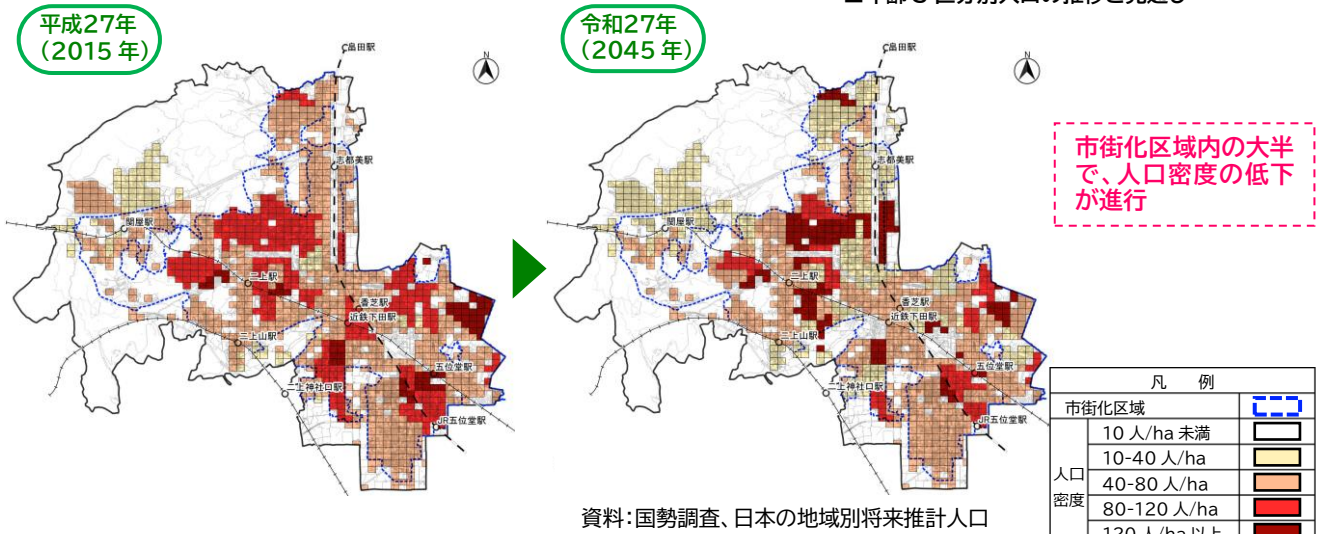
■人口動向

これまで増加基調であった本市の人口は、今後緩やかな減少傾向が続くとともに、少子高齢化の進行が予想されています。

さらに、市街化区域内の大半で人口密度の低下が進むことも想定されます。



■年齢3区分別人口の推移と見通し



■人口密度の変化

■都市づくりの課題

	現 況	課 題
人口動向	- 増加基調であった人口が、今後は緩やかな減少傾向が予想される - 若い世代の転出超過が拡大傾向、子育て層の転入超過が減少傾向にある - 年少人口や生産年齢人口割合が減少傾向にある	○人口減少・少子高齢化への対応 ○地域の活力を保てる都市構造の構築
都市機能	- 商業・福祉・子育て・医療等の都市機能は、幹線道路沿道等への分散型の立地傾向にある - 空き地等の低未利用地や空き家は、一定規模存在する	○駅周辺の活力の向上及び居住エリアの生活利便施設の維持・充実 ○空き地・空き家等の利活用
公共交通	- 鉄道やコミュニティバス、デマンド交通による公共交通の徒歩圏域は市内をおおむねカバーしており、利便性が高い - 市民意向調査では、居住地域における課題として「歩行者の安全性が確保されていない」が多く回答される	○公共交通の利用促進 ○歩行環境の改善
災害	- 洪水浸水想定区域では、自動車や徒歩による移動が困難になる恐れがある - 河川沿川には家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)が存在する - 市街地内に土砂災害特別警戒区域等のレッドゾーンが存在する - 中央構造線断層帯での地震発生時に、市街地において震度6強～7の地震が想定される区域が存在する	○安心・安全の確保
その他	- 市内就業率は県内12市の中で最も低水準(特に女性就業率は30代や50代が低調)となっている - 一定の時期に集中して転入が進んだ大規模住宅団地では、急速な少子高齢化の進行が予想される	○経済の好循環をもたらす環境づくり ○地域に応じた課題への対応

3 都市づくりの方針

都市づくりの課題を踏まえ、まちづくりの基本的な考え方(ターゲット)と基本的な方針(ストーリー)を設定します。

■まちづくりの基本的な考え方(ターゲット)

安全に 快適に 元気に 笑顔あふれるまち かしば

安全(防災)

快適(居住)

元気(都市機能)

■基本的な方針(ストーリー)

居住誘導の方針

拠点を取り巻く快適な暮らしの場の形成

都市機能誘導の方針

元気で求心力のある拠点の形成

交通ネットワークの方針

持続可能な都市交通環境の形成

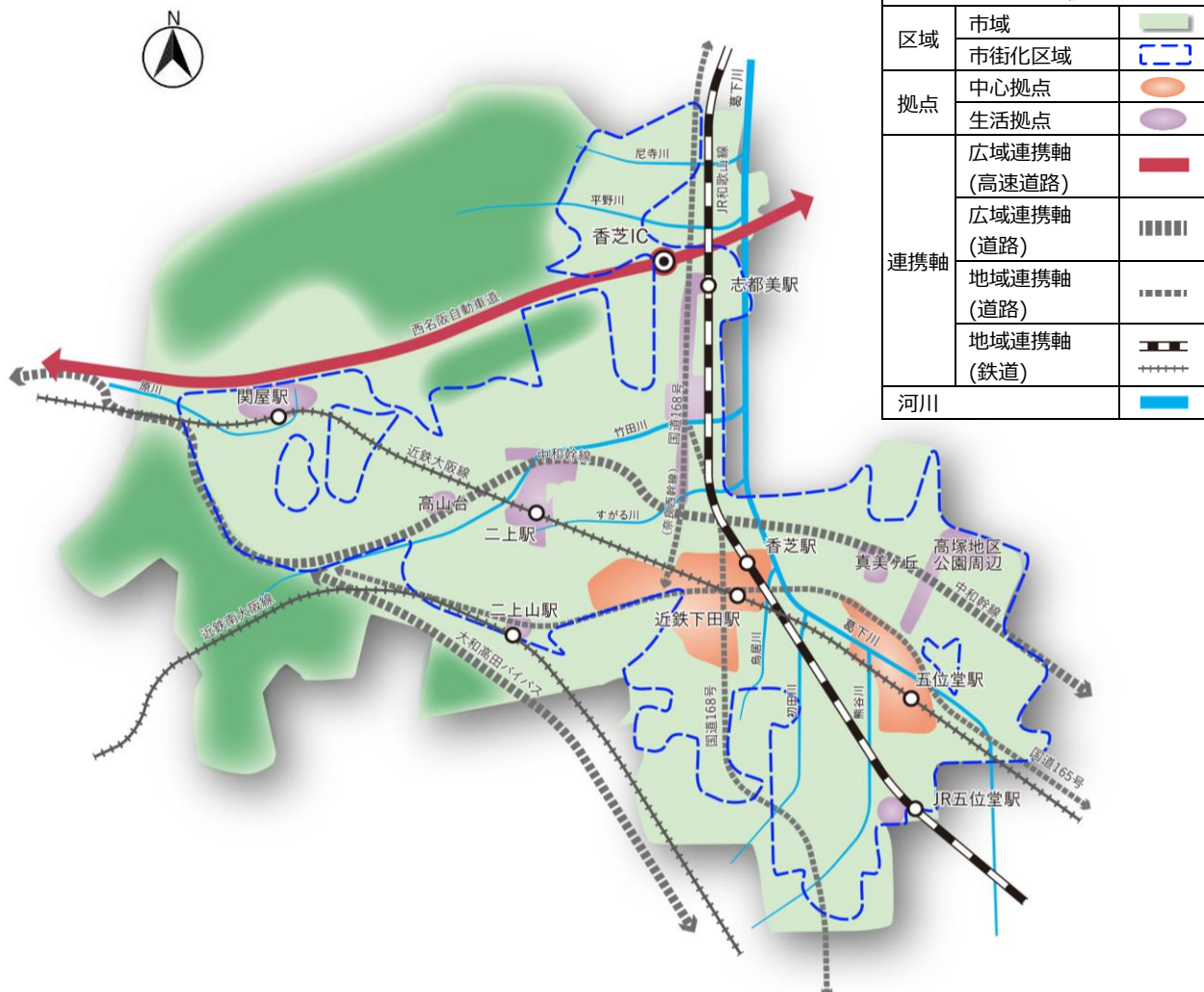
防災に関する方針

災害に強い安全なまちの形成

にぎわい創出に関する方針

出掛けたくなる魅力あふれるまちの形成

■目指すべき都市の骨格構造

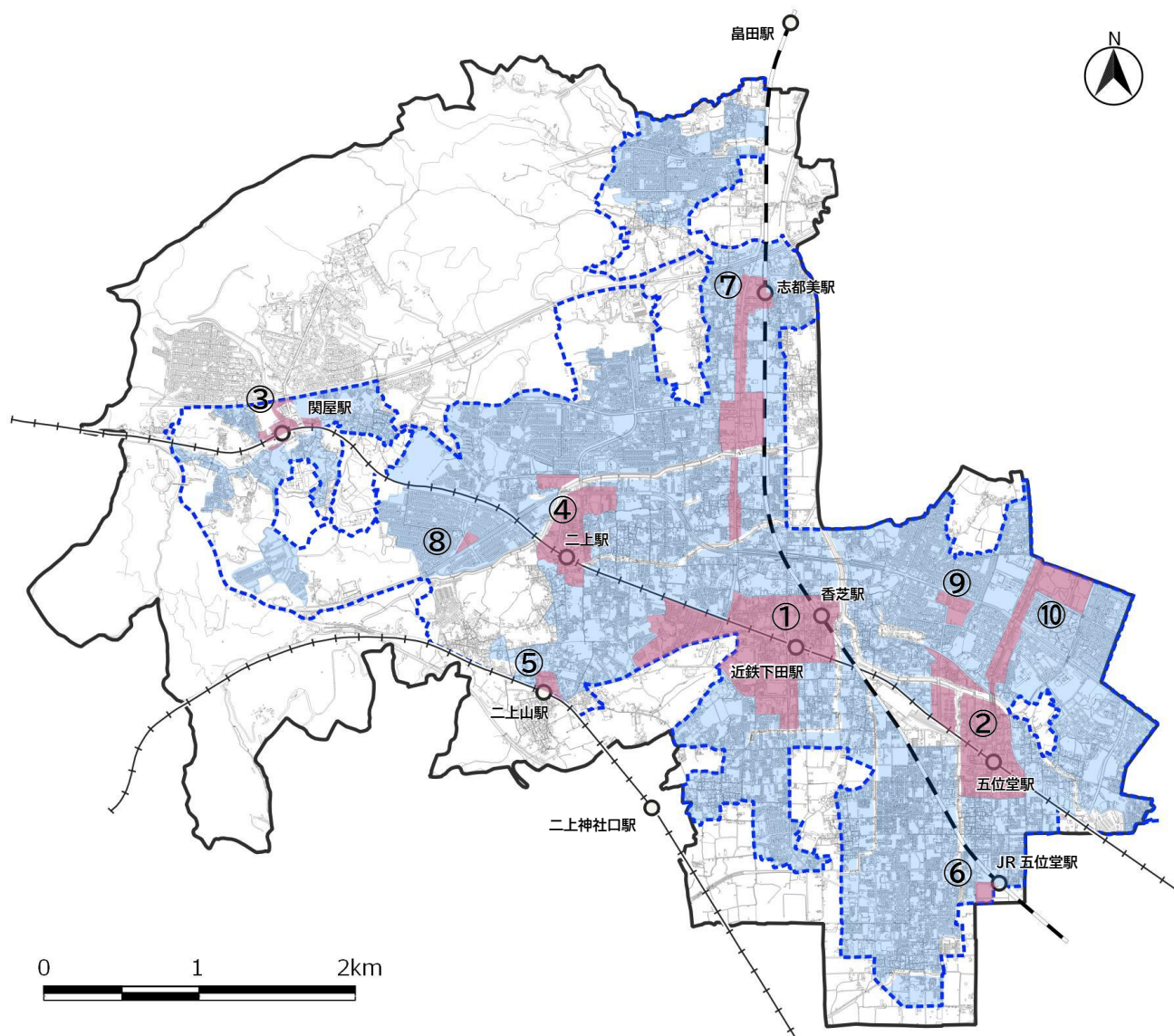


4 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設

■居住誘導区域及び都市機能誘導区域

居住誘導区域は、市街化区域のうち、一定程度の人口密度を有し、生活サービス施設や公共交通に容易にアクセスできる区域等を一体的に設定します。ただし、災害リスクの観点から含めることが適当ではないエリア等には設定しません。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において、都市の拠点となるべき区域で、公共交通アクセスの利便性、用途地域、都市機能立地状況等を勘案し、設定します。



項目	面積(ha)	市街化区域に対する当該区域の割合(%)	令和2年(2020年)		令和17年(2035年)	
			人口(人)	人口密度(人/ha)	人口(人)	人口密度(人/ha)
市街化区域	1,243.9	—	70,286	56.5	69,020	55.8
居住誘導区域	1,022.4	82.2%	64,099	62.7	63,131	61.7
都市機能誘導区域	151.6	12.2%	7,740	51.1	7,807	51.5

資料：令和4年都市計画現況調査、日本の地域別将来推計人口

■誘導施設

誘導施設とは、医療、福祉、商業等、居住者の共同の福祉や利便の向上のために必要な機能で、都市機能誘導区域内に誘導をしていく施設です。都市機能誘導区域ごとに、現在不足している機能(施設)や、今後も維持が必要な機能(施設)等を勘案し誘導施設を設定します。

都市機能	一般的な名称	中心拠点		生活拠点								その他市内
		①香芝駅及び近鉄下田駅周辺	②五位堂駅周辺	③関屋駅周辺	④二上駅周辺	⑤二上山駅周辺	⑥JR五位堂駅周辺	⑦志都美駅周辺(奈良西幹線)	⑧高山台周辺(中和幹線)	⑨真美ヶ丘周辺(中和幹線)	⑩高塚地区公園周辺	
行政機能	市役所(本庁舎)											○
健康・介護福祉機能	総合福祉センター	■										
	保健センター	■										
	地域包括支援センター	○										
	訪問型施設・通所型施設・入所型施設・多機能型施設	○	○		○			○			○	○
子育て支援機能	こども家庭センター	■										
	保育所・幼稚園・認定こども園	○	○		○							○
	小規模保育施設	○						○			○	○
	病児保育施設(病児・病後児対応型)											○
商業機能	大規模小売店舗(店舗面積 3,000 m ² 以上)	■	★								■	
	食品スーパーマーケット(店舗面積 250 m ² 以上)	■	■		■		★	■	★	★		○
	コンビニエンスストア	○	○		○			○	○		○	○
医療機能	病院							■		★		○
	診療所	○	○		○	○				○	○	○
金融機能	銀行・郵便局	■	■	★	■	★		■			■	○
	ATM	○	○	○	○			○	○	○	○	○
教育・文化機能	公民館・文化センター	■										○
	体育館	■										○
	図書館	■										
	博物館	■										
	小学校・中学校	○										○

- ★【誘導】区域内に立地がなく、今後誘導を図る施設(誘導施設)
 ■【維持】区域内に立地があり、区域外への転出を防ぐ施設(誘導施設)
 ○【維持努力】区域内に適正配置する施設(誘導施設としない施設)

5 誘導施策

まちづくりの基本的な考え方(ターゲット)及び基本的な方針(ストーリー)に基づき、取り組むべき誘導施策を設定します。

居住誘導の方針

拠点をとり巻く快適な暮らしの場の形成

誘導方針	誘導施策
①拠点周辺への生活サービス機能の誘導による居住の誘導	○保育所、幼稚園、認定こども園及び各種子育て支援施設の適正配置を進め、子育て環境の充実を図ります。 ○学校施設の適正配置について検討を進め、安全・安心な教育環境の整備を進めます。 ○住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりとして、福祉施設の整備や支援サービスの充実等、ハード・ソフトの両面から進めます。 ○公共施設や公園、緑地等の公共空間におけるみどりを守り・生かし、良好な住環境づくりを進めます。
②住宅ストックの循環・空き家の発生の予防	○都市機能誘導区域のうち主要駅周辺においては、高度利用を促進する等、住宅供給の増加を図ります。 ○空き家や低未利用地等の遊休資産の有効活用に向けて、空家等対策推進支援事業の推進や低未利用土地権利設定等促進計画の活用検討等により、居住環境の維持・拡充を図ります。 ○大規模住宅団地における急速な少子高齢化、人口減少を見据え、高齢者世帯から若者世帯まで、多世代がともに暮らせる対策を検討します。 ○住居を取得する際の支援制度等を検討し、市外からの移住促進及び住み替え居住の促進を図ります。

都市機能誘導の方針

元気で求心力のある拠点の形成

誘導方針	誘導施策
①地域ごとの特性を生かした拠点形成	○中心拠点である香芝駅・近鉄下田駅周辺及び五位堂駅周辺においては、都市構造再編集中支援事業等により、魅力ある都市空間の創出を目指します。 ○流通利便性の高い地域に対して、新規創業や企業立地を促進します。
②市民ニーズに応じた都市機能の集約	○行政施設や教育文化施設等の公共施設の再編や集約、複合化により、誰もが活動しやすい環境づくりを進めます。 ○駅周辺の低未利用地については、地域ニーズに応じた生活サービス機能の誘導や、地域活性化につながる活動拠点としての利用を検討します。 ○食品スーパーマーケットや診療所等の日常生活に必要な施設の誘導を進めます。
③拠点間の回遊性の向上を図る都市機能の棲み分け	○自然資源、文化資源等を効果的に活用し、観光客が周遊するような拠点形成を進めます。

交通ネットワークの方針

持続可能な都市交通環境の形成

誘導方針	誘導施策
①複数の交通手段が連携した公共交通サービスの維持	○民間事業者の鉄道や路線バスを基幹的路線とし、行政のコミュニティバスやデマンド交通で連携・補完しながら、持続的かつ面的な地域公共交通の提供を図ります。 ○交通結節機能を維持するため、公共交通の相互利用を支える拠点整備について検討します。
②モビリティマネジメントの実施による意識醸成	○広報紙やホームページでの情報発信、学校教育や市民講座等により、地域公共交通への理解向上と利用促進を図ります。
③道路改良の促進やバリアフリー化の推進により、拠点へのアクセスの向上と安全な歩行空間の提供	○既設道路等のバリアフリー化の推進及び誰もが快適に歩ける歩行空間の確保を図ります。 ○駅へのアクセスの向上を図るため、駅周辺の環境整備を進めます。
④幹線道路の整備促進による日常生活の交通渋滞の緩和	○中心市街地へのアクセス機能の向上のため、奈良西幹線(国道168号)や国道165号の整備を進めます。 ○未整備の都市計画道路について見直しを行い、都市計画道路の着実な整備を進めます。

防災に関する方針 災害に強い安全なまちの形成	
誘導方針	誘導施策
①河川低平地における水害リスクの回避・低減	○水害に強いまちづくりのため、関係機関と連携して河川改修や総合治水対策事業を進めるとともに、ハザードマップによる洪水浸水想定区域の周知を図ります。
②土砂災害リスク等の回避・低減	○土砂災害の恐れのある区域にある住居や公共施設の移転促進や、ハザードマップによる土砂災害(特別)警戒区域の周知を図ります。
③地震における災害リスク等の回避・低減	○地震発生時の建物倒壊等による被害を回避・低減するため、既存の一般住宅等の耐震化支援を継続します。また、地震発生時の避難行動等について周知を図ります。 ○災害発生時においても、ライフラインやインフラを維持し、早期に復興を行えるまちづくりを市民や関係機関と一丸となって目指します。

にぎわい創出に関する方針 出掛けたくなる魅力あふれるまちの形成	
誘導方針	誘導施策
①健康増進にも目を向けた歩くための環境整備を進め、誰もが歩きたくなるウォーカブルなまちづくりの推進	○子供から高齢者まで様々な年代の方が出掛けたくなるような魅力的な空間の創出や環境の整備を図ります。 ○スポーツ公園及び総合公園の整備を早期に実現し、多くの人が集い、活動できる場を目指します。
②働きやすい身近な就業の場、ニューノーマルな働く場の創出等により、職住近接なまちづくりの推進	○民間事業者との連携やオンラインツールを活用した多様な働き方を推進します。 ○市内における企業の活性化や新規創業者を支援することで、雇用機会の創出と地域経済の活性化を図ります。
③人と人がつながる多様な地域コミュニティの強化	○公共施設の再編を進め、魅力ある活動の場を提供することで、人とつながる機会を創出します。 ○身近なみどりとして利用できるよう、市民ニーズに対応した公園の整備を進めます。
④近隣市町との連携により、市外からも多くの人が集い、周遊できる仕組みづくり	○文化施設や体育施設等について近隣市町との相互利用に関しての検討を進め、サービスの維持を目指します。 ○文化資源、史跡公園、観光地等を結ぶルートの強化、SNS 等を活用した観光地の魅力発信、案内マップ等によるアクセスや回遊性の向上を図ります。

6 防災指針

■防災指針とは

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。

本市においては、葛下川及びその支川となる中小河川周辺の洪水浸水想定区域や、丘陵部や市街地内に存在する土砂災害(特別)警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の災害リスクが存在することから、防災・減災対策を踏まえたまちづくりを推進する必要があります。

《対象とする災害ハザード情報》

分類	災害ハザード情報
洪水浸水	○洪水浸水想定区域(浸水深:計画規模降雨) ○洪水浸水想定区域(浸水深:想定最大規模降雨) ○浸水継続時間(想定最大規模降雨) ○家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
土砂災害	○土砂災害(特別)警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流) ○急傾斜地崩壊危険区域
地震	○震度想定(ゆれやすさマップ) ○液状化想定(液状化マップ)

■防災まちづくりの取組方針・施策・スケジュール等

防災まちづくりの取組方針		【施策】	【実施主体】			【実施時期の目標】		
		現行事業・提案事業等	国	県	市	短期 5年	中期 10年	長期 20年
【洪水浸水】	1.河川整備等総合的な治水対策の推進	別所・瓦口地内での河川改修事業の実施		●				
		穴虫・田尻地内での河川改修事業の実施		●				
		ため池を活用した貯留施設の整備推進		●	●			
	2.緊急輸送ルートの多重性・代替性の確保等	緊急輸送ルートの多重性・代替性確保の検討		●	●			
	3.ハザードマップの活用促進、水防情報の提供、要配慮者の利用する施設における避難体制の強化の促進等	洪水ハザードマップの活用促進、河川情報の提供		●	●			
		要配慮者の利用する施設における避難体制の強化促進			●			
		内水ハザードマップの作成			●			
	4.家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)の居住誘導区域からの除外、早期避難体制の強化及び建替時等の移転促進策の検討	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)からの早期避難体制の強化			●			
		家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)における建替時等の移転促進策の検討			●			
【土砂災害】	1.土砂災害に対する防災意識の啓発及び警戒避難体制の整備	土砂災害に対する防災意識の啓発、土砂災害ハザード情報の提供		●	●			
	2.要配慮者への避難体制の強化促進	避難や安否確認のための体制強化			●			
	3.土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の居住誘導区域からの除外、居住の移転促進策の検討	土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域における対策工事の実施		●				
		土砂災害特別警戒区域における住家の移転促進策の検討			●			
【地震】	1.建築物の耐震化の促進	香芝市耐震改修促進計画の推進			●			
	2.救援物資等の搬送の確保	緊急輸送道路や都市計画道路の整備・改良による救援物資等の搬送の確保	●	●	●			
		民間事業者等との物資調達や輸送に関する災害時応援協定の締結			●			
	3.迅速な復旧・復興を実施するための体制の整備	地震に対する防災意識の啓発促進			●			
		被災前と極力変わらない生活が続けられる環境づくりの検討			●			

7 目標値の設定

まちづくりの基本的な考え方(ターゲット)と基本的な方針(ストーリー)及び誘導施策に基づき、目標値を設定します。

①居住誘導に関する評価

目標指標	基準値(R2)	目標値(R17)
居住誘導区域内の人口密度	62.7 人/ha	63.6 人/ha
○考え方 ・社人研による将来推計人口によると、令和 7 年をピークに減少するとの見通しがありますが、本市においては、人口を向上させる施策の積極的な推進により、居住誘導区域内における人口密度の低下を抑制します。 ・第 5 次香芝市総合計画(人口の将来ビジョン)において、将来推計人口(社人研準拠)より増加させると見込んでいる人口(1,907 人)を居住誘導区域内へ誘導します。		

②交通ネットワークに関する評価

目標指標	基準値(R2)	目標値(R17)
居住誘導区域内の地域公共交通サービスのカバー率	98.1%	98.1%
○考え方 ・居住誘導区域内において、誰もが地域公共交通(鉄道、路線バス、コミュニティバス)を利用できる状況を維持し、持続可能な都市交通環境を形成します。 ・居住誘導区域内の人口のうち、鉄道駅から1km もしくは路線バスとコミュニティバスの停留所から半径 300m のエリア内のいずれかに含まれる人口の割合を 98.1%で維持します。		

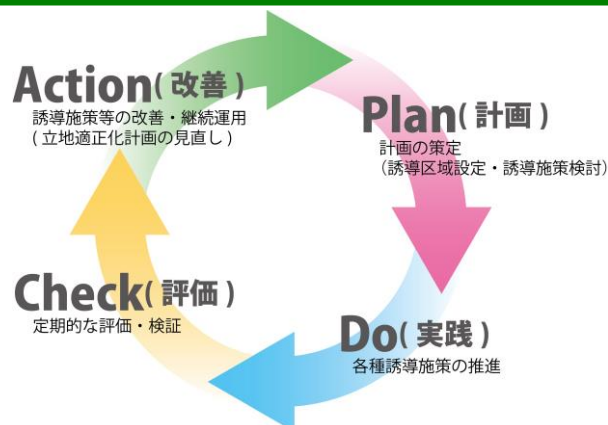
③防災に関する評価

目標指標	基準値(R2)	目標値(R17)
建築物の耐震化率	90%	98%
○考え方 ・地震における災害リスク等の低減のため、住宅の耐震化を促進します。 ・市内の住宅のうち、耐震性のあるもの又は耐震化されているものの割合を 98%まで向上させます。		

目標指標	基準値(R2)	目標値(R17)
ため池治水対策率	45.4%	61.8%
○考え方 ・河川低平地における被害リスクの回避・低減のため、雨水を一時的にためる洪水調節や土砂流出の防止等の機能として、ため池を活用した貯留施設の整備を計画的に進めます。 ・大和川流域水害対策協議会におけるため池治水計画量に対する対策率を踏まえ 61.8%まで向上させます。		

8 進行管理

計画の推進に当たっては、PDCA サイクルを取り入れ、概ね 5 年を 1 サイクルとする進行管理を行います。施策の実施状況、目標値の達成状況等についての調査、分析及び評価を行い、その結果、必要があると認める場合には、都市計画審議会での意見を踏まえた上で、本計画の見直しなどを検討します。



9 届出制度

都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域外での一定規模の住宅の開発・建築等行為、都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止を行う場合には、着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要です。

■居住誘導区域外における届出について(都市再生特別措置法第 88 条)

居住誘導区域外で、下記の行為を行おうとする場合には、市長への届出が必要です。

開発行為	建築等行為
◆3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 例 3 戸の開発行為 届出必要 	◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合 例 3 戸の建築行為 届出必要 
◆1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1000 m²以上のもの 例 1,300 m² 1 戸の開発行為 届出必要 	例 1 戸の建築行為 届出不要 
例 800 m² 2 戸の開発行為 届出不要 	◆建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

■都市機能誘導区域外における届出について(都市再生特別措置法第 108 条)

都市機能誘導区域外で、下記の行為を行おうとする場合には、市長への届出が必要です。

開発行為	立地適正化計画区域
◆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	居住誘導区域 都市機能誘導区域 誘導施設: 体育館 届出必要 誘導施設: 病院 届出不要
建築等行為	
◆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、誘導施設を有する建築物とする場合	

■都市機能誘導区域内における休廃止に係る届出について(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が必要です。

