

天理市立地適正化計画【概要版】

1. 策定の目的

■ 計画策定の背景

立地適正化計画は、平成26年8月に施行された都市再生特別措置法の一部改正により、市町村が策定できるようになった計画です。本計画は、明確に公共交通のネットワーク構築の概念を網羅し、自動車移動に依存しない、老若男女誰もが快適に地域間を移動できるまちづくりの構想を策定するものとなります。

天理市では、今後急激な人口減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題となっています。

天理市立地適正化計画により、これらの課題の解決に向けて、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通など、さまざまな都市機能を誘導し、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携を行うことで、持続可能で集約型のまちづくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）を進めていきます。

■ 目標年次

天理市立地適正化計画の目標とする年次は、長期的な将来人口の推移等を見据えながら、計画策定年次からおおむね20年後を目標年次として定めます。

■ 対象区域

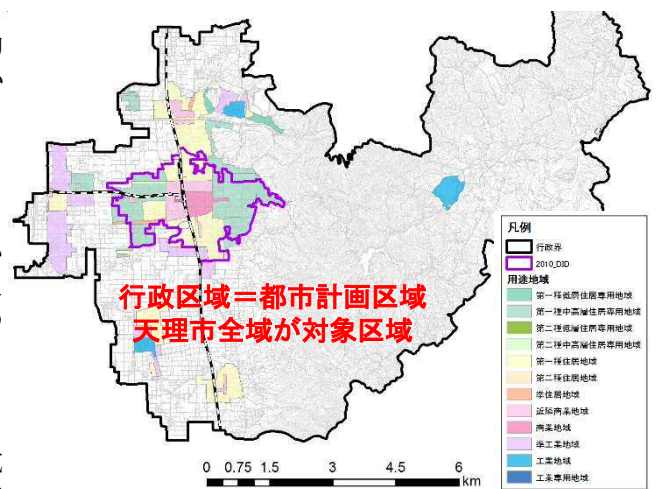
立地適正化計画は、都市計画区域が対象区域となります。本市は全域が大和都市計画区域に指定されていますので、全域が対象となります。ただし、本計画において設定する都市機能誘導区域及び居住誘導区域の対象範囲は、市街化区域が対象となります。

■ 計画の位置づけ

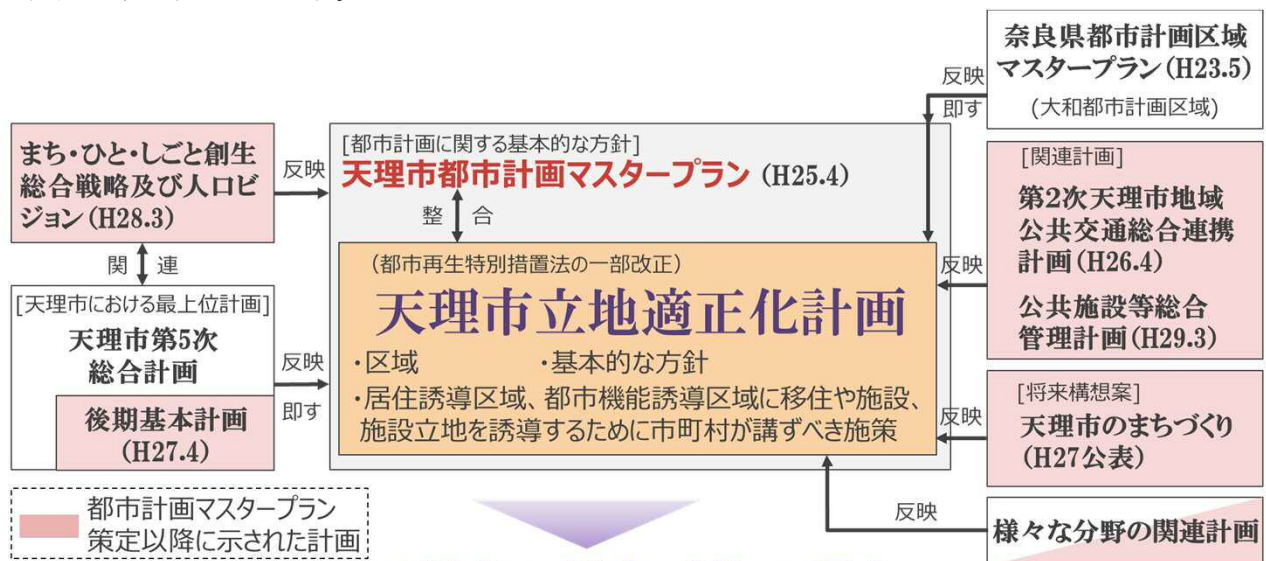
立地適正化計画は市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

このため、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。

天理市では様々な上位・関連計画が策定されており、また、立地適正化計画の策定と並行して多くの関連計画を策定する予定です。



図：対象区域



天理市の都市づくりの理念
「つながり、にぎわい・未来を創造するまち」の実現

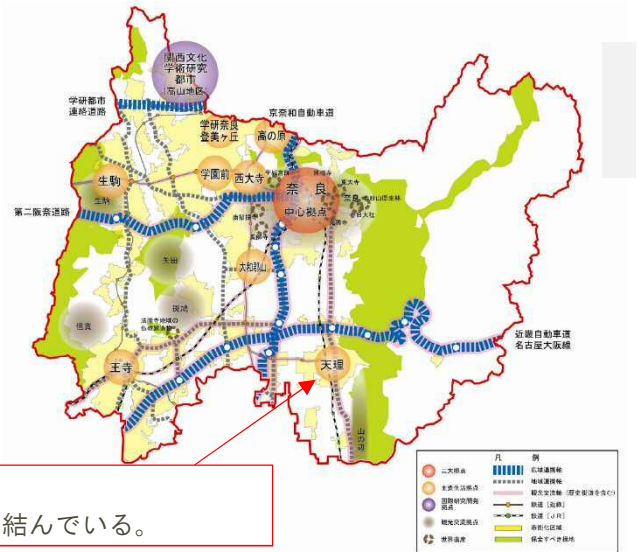
図：計画の位置づけ

2. 上位・関連計画

(1) 奈良県都市計画区域マスタープラン (策定：平成23年5月→目標：平成32年、奈良県)

■ 北部地域（天理市を含む地域）の将来像

- ・本県全体の先導的な役割を担う地域としての発展を図る。
- ・主要生活拠点であり、日常生活圏の中心となっている主要駅（天理駅）周辺においては、奈良らしい景観との調和を図りながら、居住機能に加え、商業、文化等の様々な機能を配置し、周辺との機能分担、交流、連携等に配慮しながら拠点性の向上を図る。
- ・主要な幹線道路や鉄道等により「広域連携軸」、「地域連携軸」および「観光交流軸」を形成する。
- ・山の辺周辺などにおける歴史文化遺産等の保全、魅力向上を図る。



天理は主要生活拠点
広域連携軸・地域連携軸・観光交流軸が市内外を結んでいる。

図：北部地域の将来都市構造のイメージ

(2) 天理市第5次総合計画 (策定：平成22年4月→目標：平成31年、天理市)

■ 基本目標

つながり、にぎわい・未来を創造するまち

～人と人とのむすびつきを大切にし、みんなでつくる活力あるまち天理市～

- 文化に触れ心豊かにたくましく生きるまち
- にぎわいと活力のあるまち
- 安全で快適なまち
- 生涯いきいき暮らせるまち
- 環境を大切にしていくなまち
- みんなでつくる開かれたまち

■ 土地利用方針

① 商業業務系利用について

- ・天理駅周辺及び幹線道路沿いの市街地については、商業の集積・サービス施設の立地を推進し、住民の利便性並びに周辺環境にふさわしい地区形成を図る。
- ・また、良好な沿道景観の形成を図る。

② 住居系土地利用について

- ・現行の市街化区域については、計画的な街路・基盤整備を進め良好な住環境の形成に努める。
- ・また、既成市街地については、防災面を考慮した住環境の整備を進める。

③ 工業系土地利用について

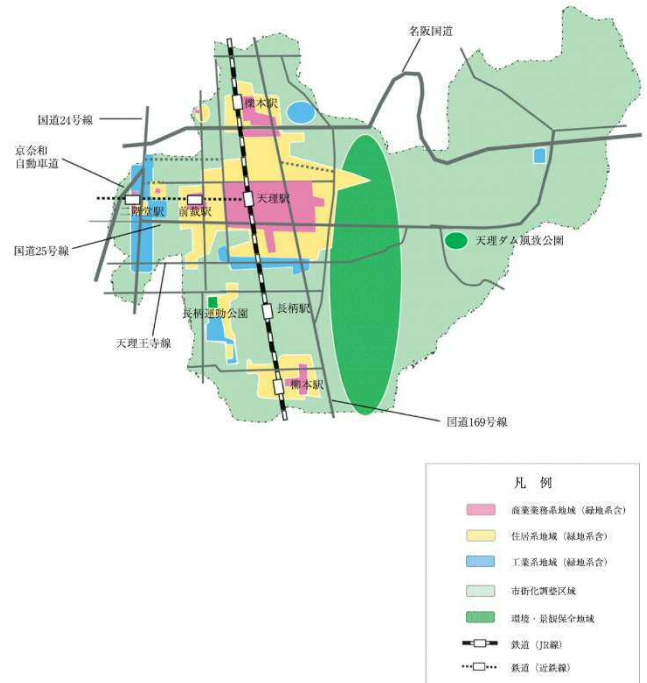
- ・工業系用途地域については、土地利用の現状及び動向を勘案し、周辺環境と調和のとれた産業の誘致を進める。
- ・また、産業振興のため工業に特化した区域を定め、新たな工業適地の選定を進める。

④ 緑地系土地利用について

- ・市街化区域内農地やその他の緑地について、天理市固有の良好な景観の保全や住民の憩いの場として、その保全や創出の推進に努める。

⑤ 市街化調整区域の土地利用について

- ・市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり原則的に開発を抑制する区域であるが、農村集落等の地域振興や快適なまちづくりのため、周辺環境等を判断しながら限定的に開発を進める。



図：土地利用方針図

2. 上位・関連計画

(3) 天理市都市計画マスタープラン（策定：平成25年4月→目標：平成45年、天理市）

■都市づくりの理念と目標

つながり、にぎわい・未来を創造するまち

目標1：「まち」「さと」「歴史」「高原のさと」のつながりが活力を高め、未来を創造するまち

目標2：天理を訪れる人と天理に住む人のつながりがにぎわいを生み、未来を創造するまち

目標3：市民のつながりと助け合いが豊かな生活を育み、未来を創造するまち

■土地利用構成

①市街地ゾーン

・鉄道駅を中心に形成されている既成市街地を中心とした区域は、都市的土地利用を重点的に展開し、利便性が高く快適な環境を有する市街地を形成する「市街地ゾーン」に位置づける。

②産業ゾーン

・住居系土地利用及び農地・集落ゾーンとの調和を図りながら、主として幹線道路沿道を「産業ゾーン」に位置づける。

③歴史保全活用ゾーン

・市域中央部の歴史資産が集積している区域は、歴史資源の保全を図るほか、周辺の緑地環境などの保全を実施していく「歴史保全活用ゾーン」に位置づける。

④山間保全活用ゾーン

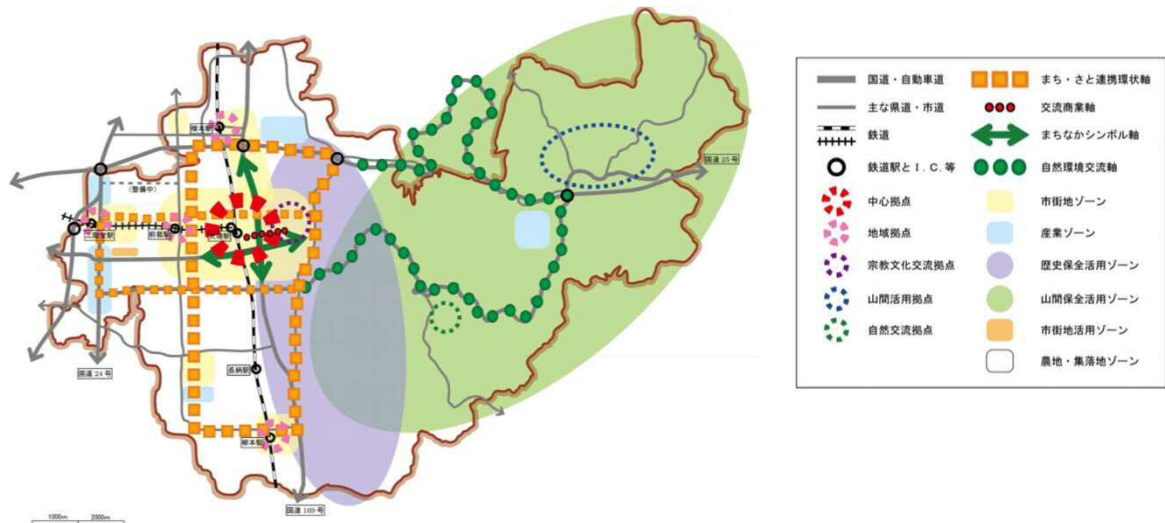
・市域東部の山間区域は、豊かな自然環境と景観を維持・保全する「山間保全活用ゾーン」に位置づける。

⑤市街地活用ゾーン

・市街地ゾーンに隣接した幹線道路沿道は、市街地の発展及び企業立地等の状況を勘案しながら、段階的に都市的土地利用に転換する「市街地活用ゾーン」に位置づける。

⑥農地・集落地ゾーン

・市街地ゾーン周辺の平坦地は、市街化を抑制し農地と集落地により構成する「農地・集落地ゾーン」に位置づける。



図：将来都市構造図

(4) 第2次天理市公共交通総合連携計画（策定：平成26年4月→目標：平成30年、天理市）

■計画目標

- ・公共交通空白地帯の解消とその状況の継続
- ・交通弱者の利便性の向上と社会参加の促進
- ・中心市街地、公共施設へのアクセスの向上
- ・交通由来の環境負荷の低減
- ・市の公共交通幹線である鉄道網の利便性向上と利用促進

■重点的に取り組む事業

- ①天理市コミュニティバス運行事業
- ②天理市デマンド型乗合タクシー運行事業
- ③公共交通の広報・利用促進活動
- ④鉄道・路線バスの満足度向上に向けた施策展開
- ⑤主要駅とその周辺エリアの面的なバリアフリー化

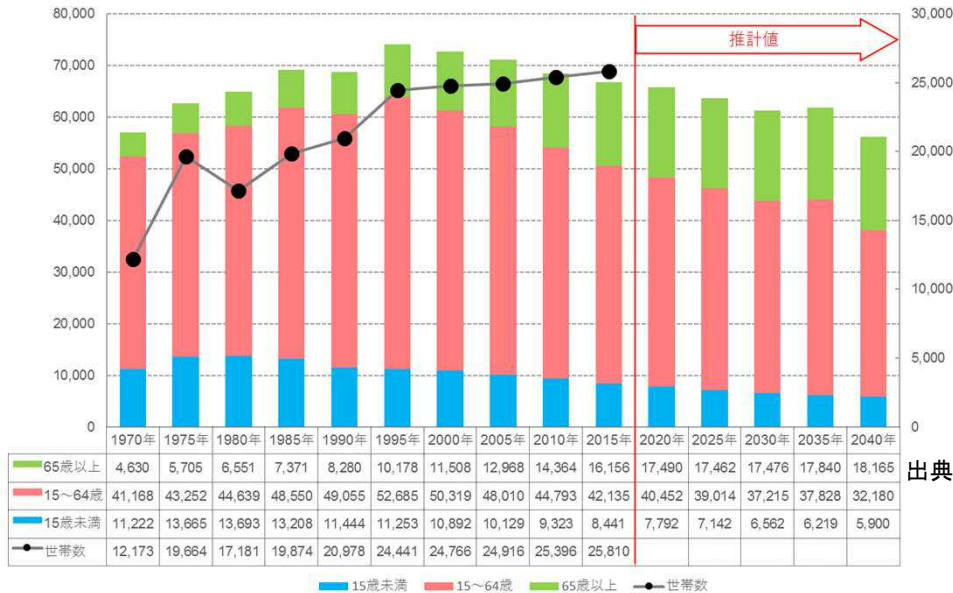
3. 現況整理・課題設定

(1) 人口の動向

■ 将来人口・年齢階層別人口

本市の人口は、2015年の国勢調査によると66,732人となっています。1995年の74,116人をピークに、人口減少段階にあり、今後の人口推移の推計に関しても引き続き減少すると見込まれています。

この人口の変化は、1995年のピークを境として、急激に減少していることがわかります。



出典：2015年まで「国勢調査」
2020年以降の推計
「人口問題研究所」
世帯数「天理市統計情報」

図：年齢階層別人口の推移と推計

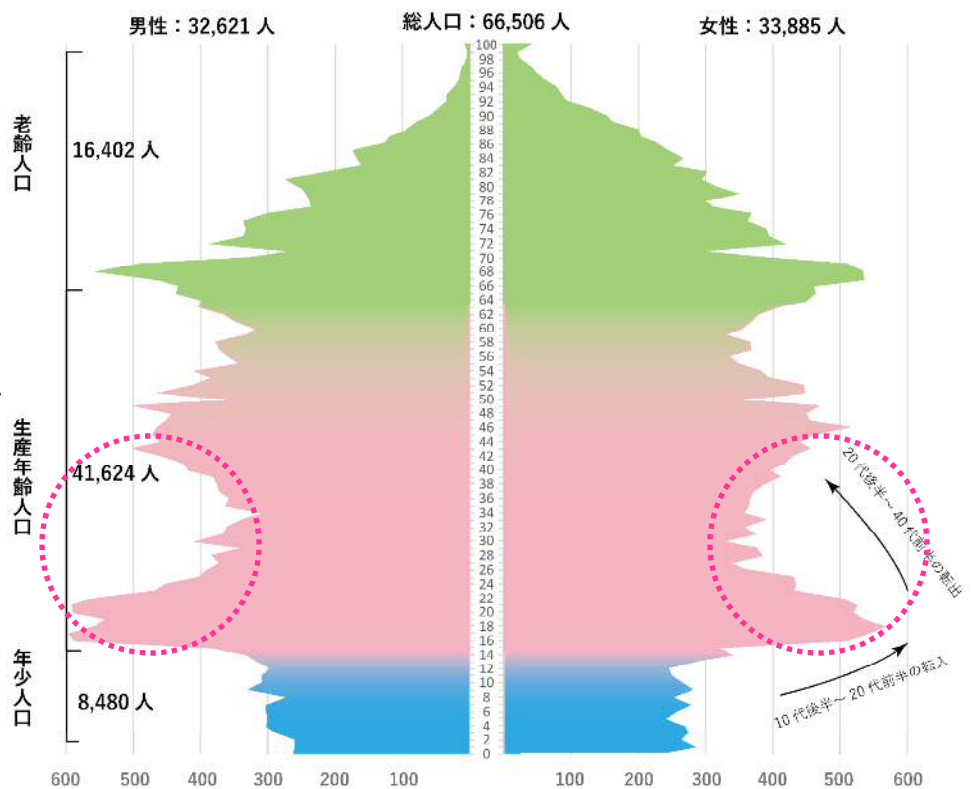
65歳以上の高齢者に着目すると、1970時点で7%を超えており高齢化社会になっています。1995年には14%を超え高齢社会に、2015年には21%を超え超高齢社会に突入しています。15歳未満世代の割合は、1971年～1974年に起こった第2次ベビーブームの影響を受け、一時20%を超える時期もありましたが、2015年時点では13%台にまで落ち込んでいます。65歳以上の占める割合と、15歳未満の占める割合は今後も対照的な推移をすると推計されており、今後ますます少子高齢化が進行すると見られています。

■ 若者世代の人口変動

本市の年齢階層別人口を人口ピラミッドで見ると、10代後半～20代前半にかけて大きく人口が増加していることがわかります。主たる要因として、本市には天理大学があることから、本市へ転入する若者が多いことが挙げられます。

しかし、大学を卒業する年齢層で急激に人口の流出が発生しています。これは、大学卒業後の就職、結婚等の理由から、本市を離れ他都市へ転出していると考えられ、若い世代にとって現状の天理市では定住につながる魅力や利便性といった要因が不足していることを示しています。

若い世代の転出超過の課題に対処するためには、これら若者層の定住化につながる働く場の創出や都市機能・行政サービスの拡充が急務であるといえます。



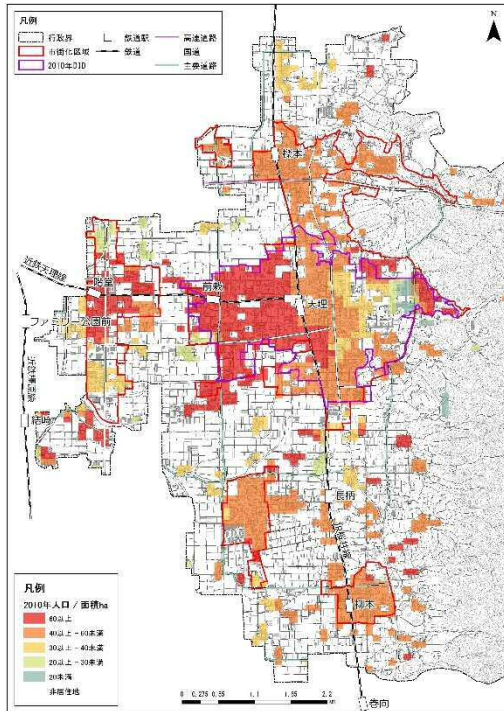
図：天理市の人口ピラミッド(H29.1月時点)

3. 現況整理・課題設定

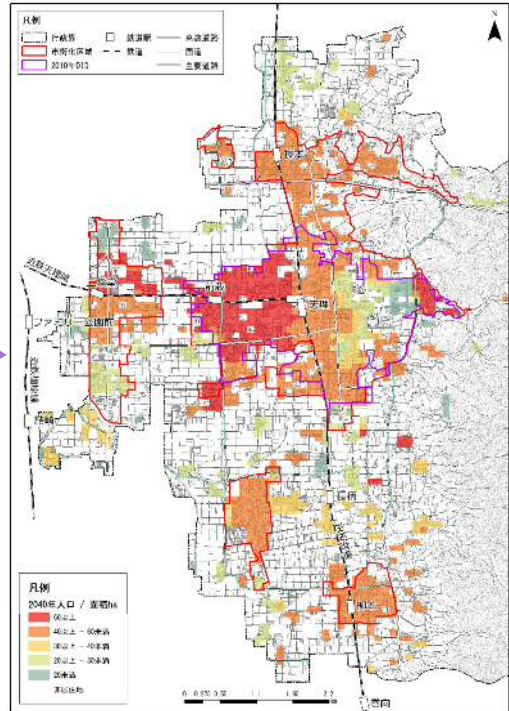
■ 現在・将来の地区別人口集積

本市における2010年時の人口密度を市街化区域に着目してみると、天理駅西側では現在も、将来においても人口が集中していることがわかります。

その他の地域では、市街化区域であるにもかかわらず人口が少なくなる地域があり、市街化調整区域においては、市街化区域と比較して人口の減少が顕著に現れていることがわかります。



図：2010年における各地区の人口密度

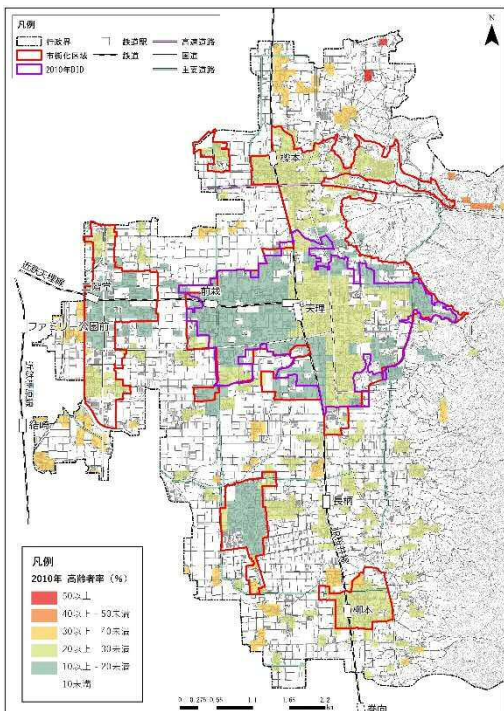


図：2040年における各地区の人口密度(推計)

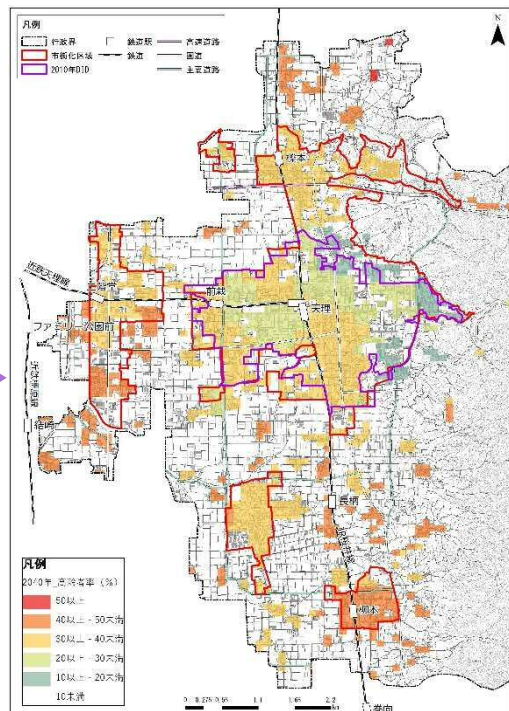
■ 現在・将来の高齢者率

本市はすでに超高齢社会に突入しており、今後も本市における高齢者の割合は継続的に増加し続ける見込みであることから、高齢者にとって住みやすいまちづくりが必要となります。

また、2010年時点での高齢者率に着目して本市を見てみると、すでに市街化区域内での高齢者率は10%~20%の地域、20%~30%の地域が全体的に広がっていることがわかります。市街化調整区域に関しても、高齢者の占める割合が多くなっており、本市全域で高齢者の占める割合が高い地域が多数を占めています。2040年時点での高齢者率の推計では多くの地域で高齢者の占める割合が30%を超え、40%以上を占める地域も多くあることがわかります。



図：2010年における各地区の高齢者率



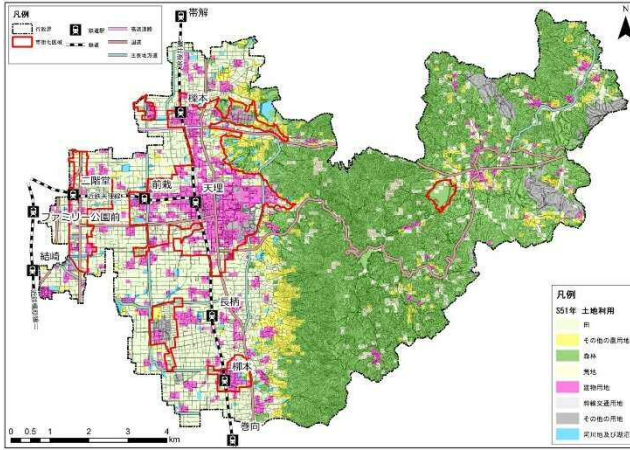
図：2040年における各地区の高齢者率(推計)

3. 現況整理・課題設定

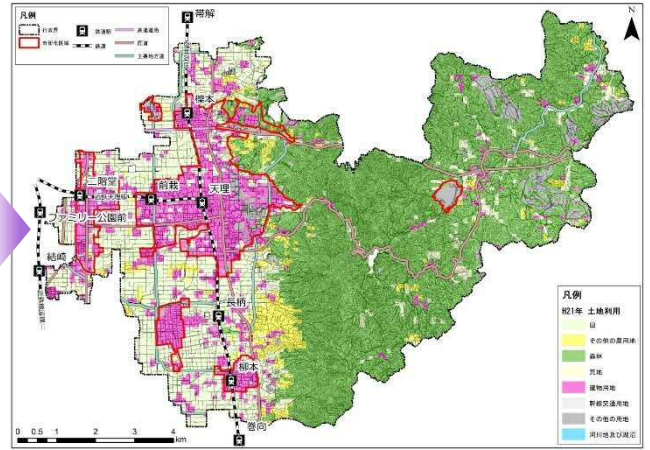
(2) 市街地の動向

- 土地利用
 - ・ 土地利用状況

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。



図：土地利用状況(S51)

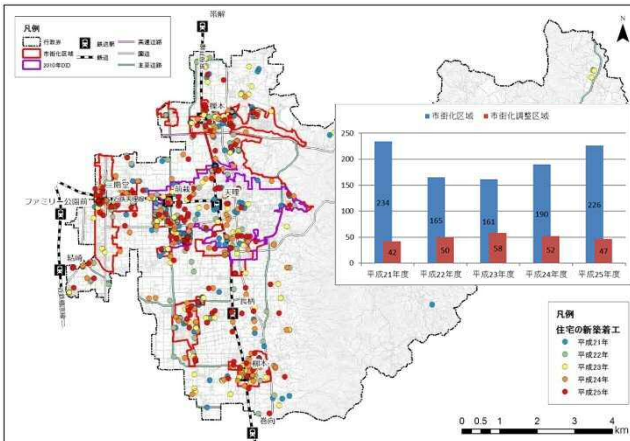


図：土地利用状況(H21)

出典：国土数値情報(土地利用細分メッシュ)

・ 市街化の動向

市街化区域を中心に新築着工が見られ、DID地区西側での新築が多くなっています。

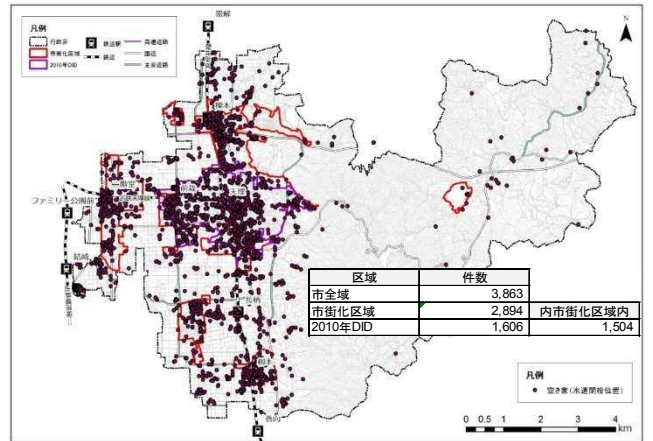


図：住宅の新築着工状況

出典：H26都市計画基礎調査

・ 空き家の動向

市全域に約3,900の空き家があり、市街化区域にはその75%が存在します。

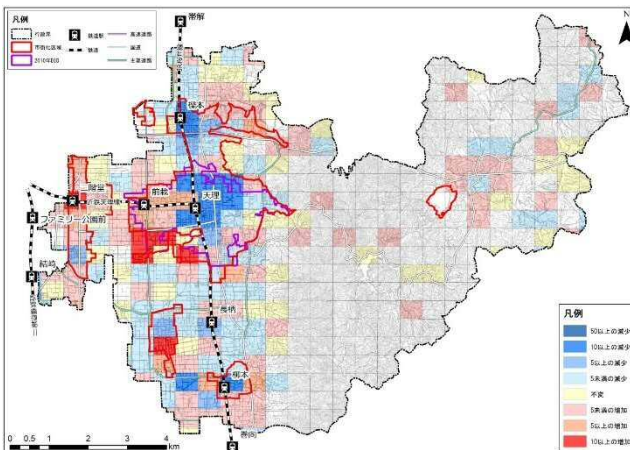


図：空き家の分布状況

出典：H27水道局閉栓状況調査

■ 事業所数

D I D地区縁辺部や国道25号沿い等で増加、D I D地区内や市街化区域内で減少が見られます。

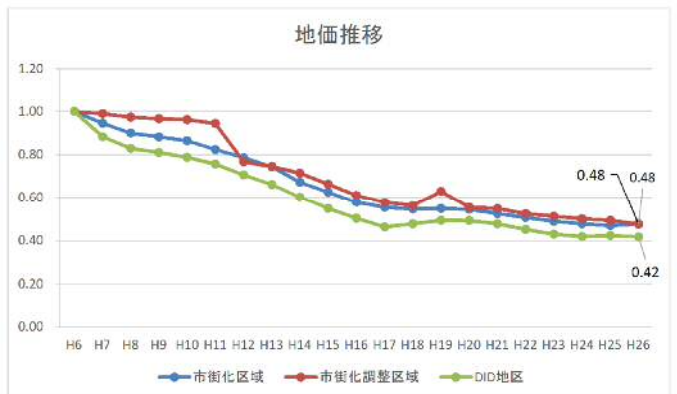


図：事業所数の推移(H13→H21)

出典：事業所数・企業統計調査、経済センサス

■ 地価

H6年と比較すると、市街化区域、DID地区、市街化調整区域はすべて下落傾向にあります。



図：地価の推移

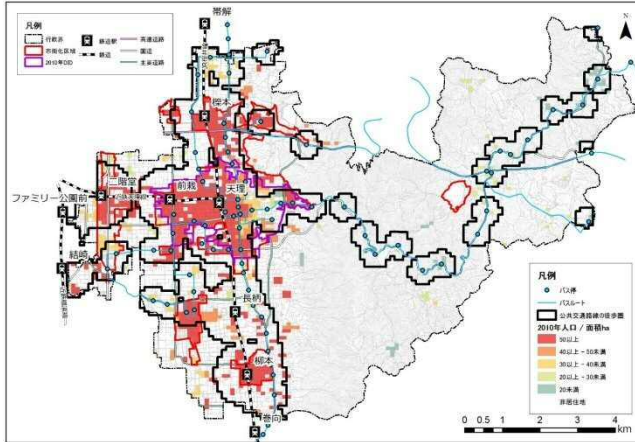
出典：各年地価公示都道府県地価調査 6

3. 現況整理・課題設定

(3) 公共交通

・公共交通網のサービス水準

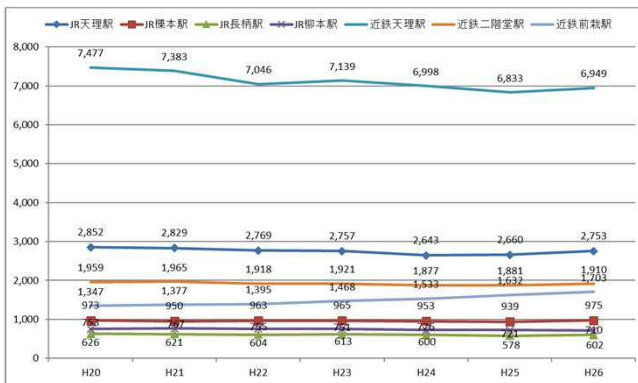
人口密度の高い地域に公共交通が概ね網羅されていますが、一部に空白地も見られます。



図：公共交通網のサービス水準
出典：H26都市計画基礎調査

・鉄道乗降客数

市内の7駅は、各年で増減は見られますが、概ね減少傾向にあります。

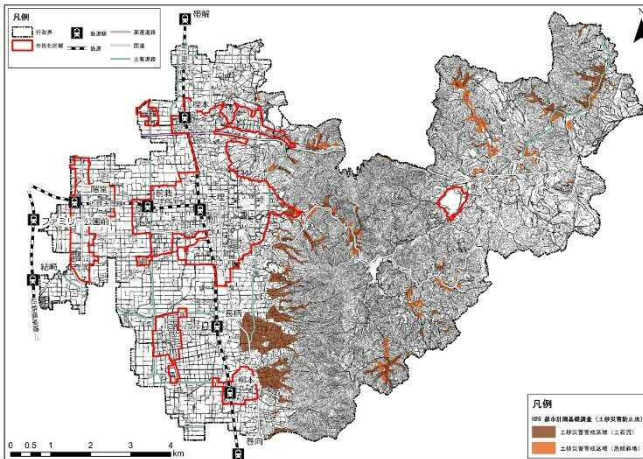


図：鉄道乗降客数の推移
出典：各鉄道事業者資料

(4) 災害危険区域

・土砂災害

山間部と平野部の境界付近では大規模な土石流危険区域が指定されています。

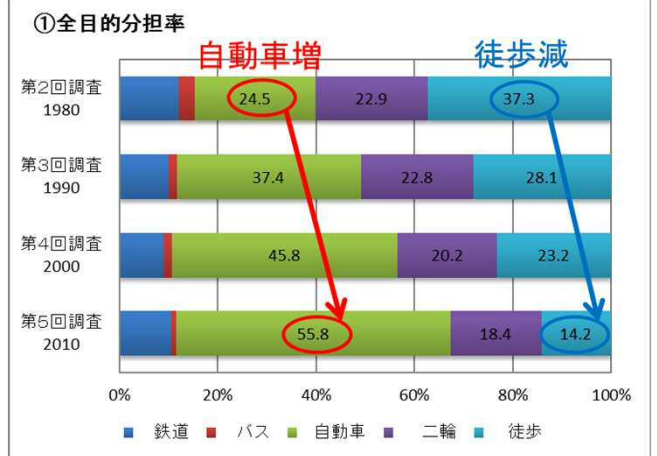


図：土砂災害危険区域

出典：国土数値情報

・市民の交通行動の動向

交通手段分担率は、通勤目的・全目的ともに自動車増・徒歩減となっています。



図：交通手段分担率(全目的)

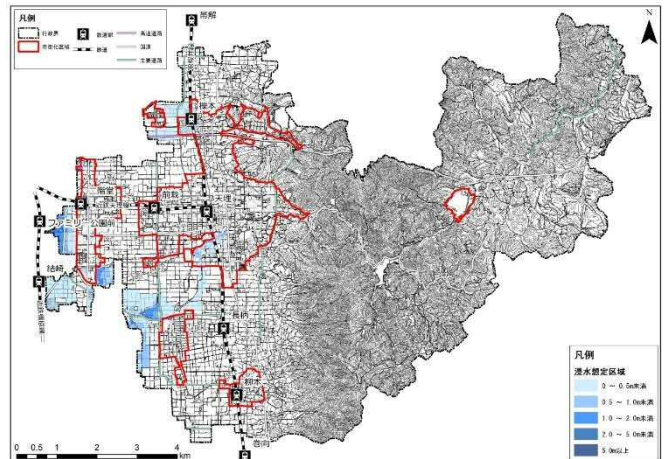


図：交通手段分担率(通勤目的)

出典：第2～5回京阪神パーソントリップ調査

・水害被害

大和川水系からの水害被害が想定されています。



図：浸水想定区域

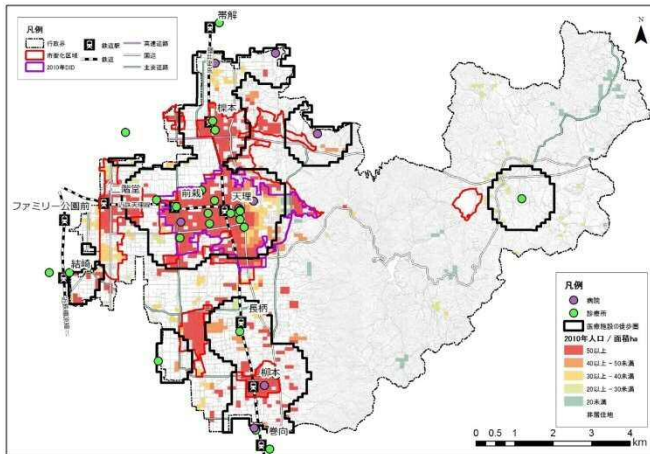
出典：国土数値情報

3. 現況整理・課題設定

(5) 都市機能の状況

■医療施設

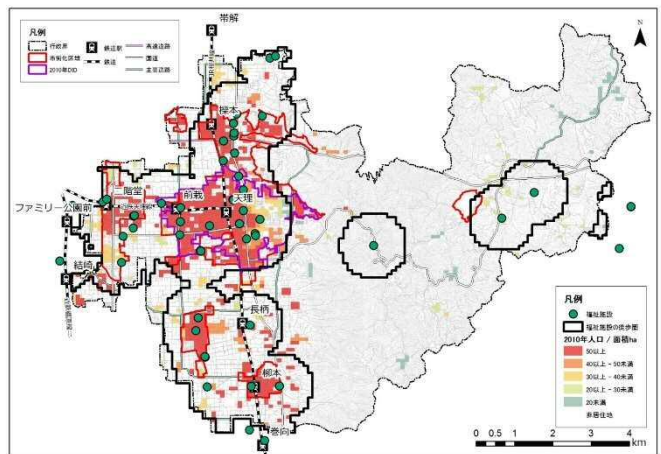
医療施設徒歩圏充足率：68.5%
全国平均85%と比較すると大きく下回っています。



図：生活サービス(医療施設)徒歩圏充足率
出典：国土数値情報等

■福祉施設

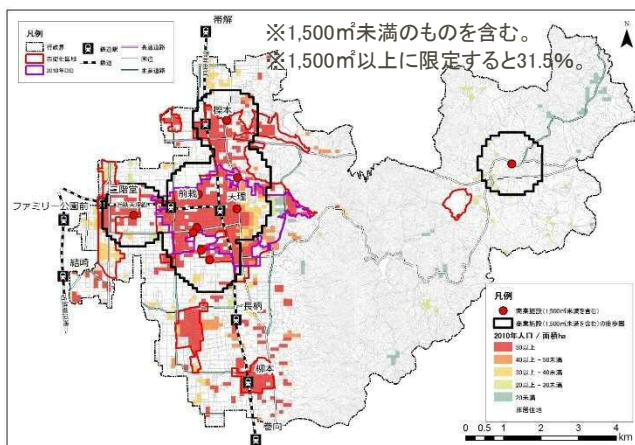
福祉施設徒歩圏充足率：87.8%
全国平均70%と比較すると大きく上回っています。



図：生活サービス(福祉施設)徒歩圏充足率
出典：国土数値情報等

■商業施設

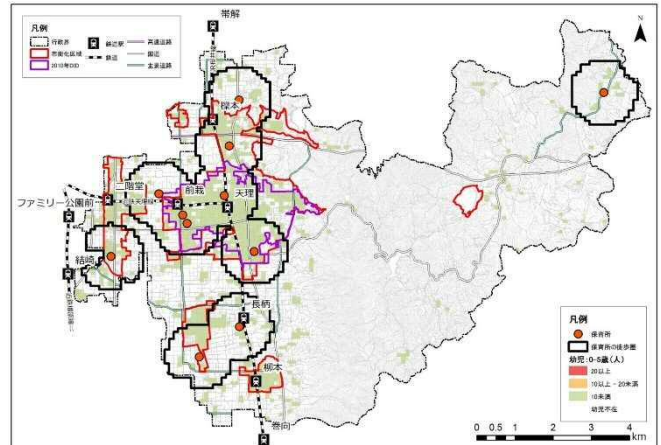
商業施設徒歩圏充足率：56.3%
全国平均75%と比較すると大きく下回っています。



図：生活サービス施設(商業施設)徒歩圏充足率
出典：国土数値情報等

■子育て支援施設(保育所)

徒歩圏0~5歳人口カバー率：67.2%
全国平均74%と比較するとやや下回っています。

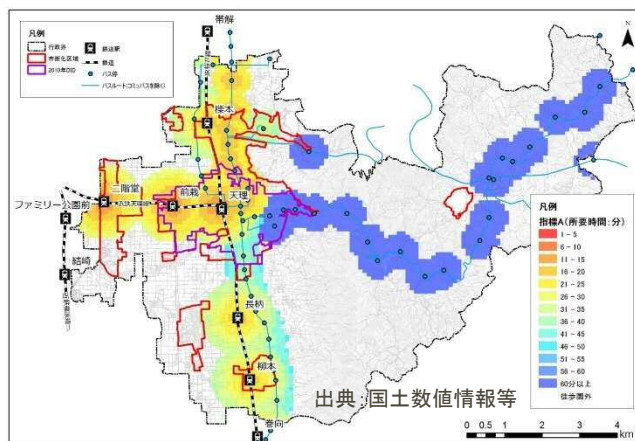


図：保育所の徒歩圏0~5歳人口カバー率
出典：国土数値情報等

(6) アクセシビリティ

■公共交通の利用しやすさ

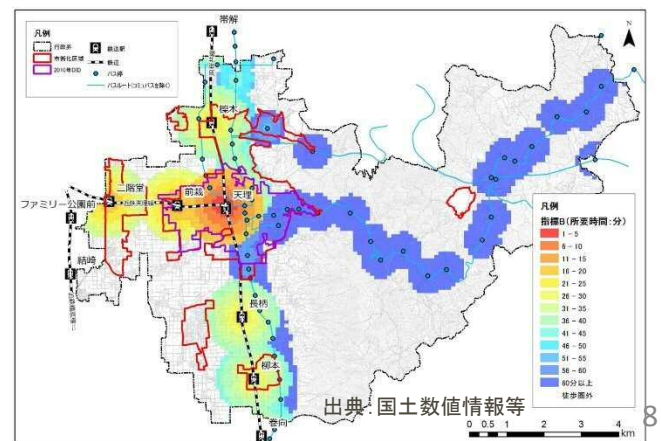
市街化区域では概ね30分以内のアクセスが可能となっています(全体では人口の約60%)。



図：最寄りの乗り場(公共交通の利用しやすさ)に対する利便性
出典：国土数値情報等

■天理駅へのアクセスしやすさ

天理市の中央駅である天理駅には、45分以内に入人口の約65%がアクセス可能となっています。

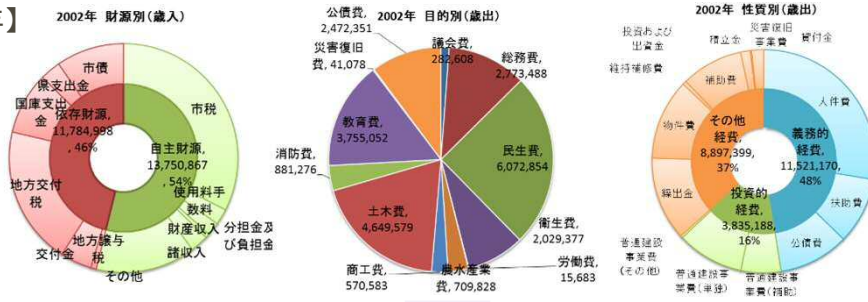


図：中央駅(他都市との行き来しやすさ)に対する利便性
出典：国土数値情報等

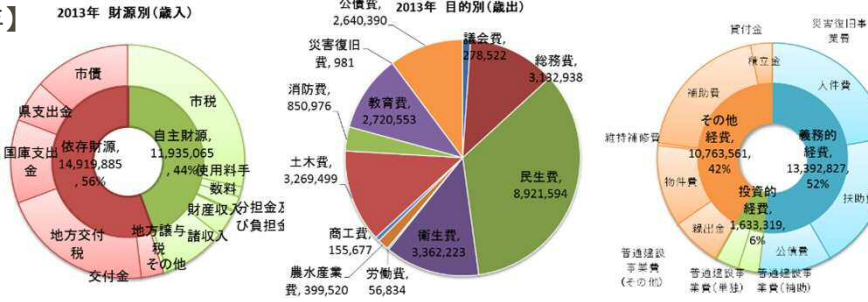
3. 現況整理・課題設定

(7) 財政状況

【2002年】



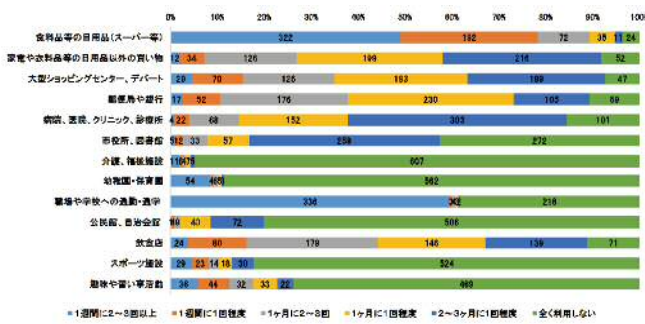
【2013年】



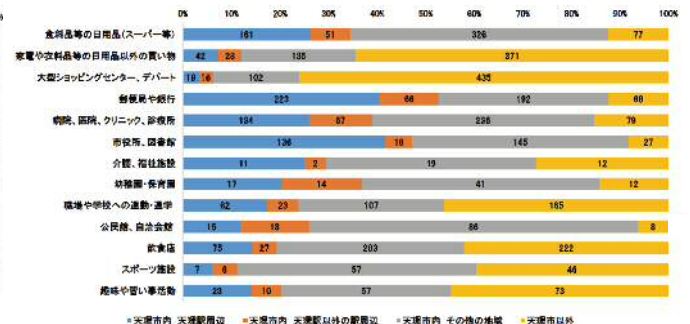
歳入は自主財源<依存財源に。歳出は民生費・衛生費の割合が増加し、土木費・教育費の割合が減少。投資的経費が大幅に減少。扶助費の割合が大幅に増加。

(8) 市民意向 (H28年度アンケート調査結果より)

■ 日常生活の利用頻度



■ 日常生活の利用の場所



■ 天理駅周辺に求める施設 (年齢別)

20歳代

1. 百貨店やショッピングモールのような大型商業施設 (22.6%)
2. レストランや喫茶店などの飲食施設 (21.7%)
3. 映画館やボウリング場などの娯楽施設 (19.0%)

30歳代

1. 百貨店やショッピングモールのような大型商業施設 (19.5%)
2. レストランや喫茶店などの飲食施設 (13.0%)
3. 生鮮食品や日常生活用品などを取扱う商業施設・商店街 (12.3%)

大型商業施設の利用は、1ヶ月に1回以上利用する人の割合は20歳代~30歳代の約7割にのびますが、天理市以外での利用が20歳代で約7割、30歳代で約8割となっています。



- かかりつけ医となるような日常的に利用する医療施設
- 救急病院や総合病院などの医療施設
- 生鮮食品や日常生活用品などを取扱う商業施設・商店街
- 百貨店やショッピングモールのような大型商業施設
- 銀行や郵便局などの金融機関
- 高齢者のためのサービス等を行う福祉施設
- 保育所や保育園、幼稚園などの児童のための福祉施設
- 図書館や博物館、美術館などの教育文化施設
- 映画館やボウリング場などの娯楽施設
- レストランや喫茶店などの飲食施設
- その他
- 無回答

3. 現況整理・課題設定

(9) 課題のとりまとめ

これまでに本市の現況・課題を様々な観点からみてきましたが、立地適正化計画はこのすべてを解決できる計画ではありません。ここでは、本計画により解決を目指す課題について整理します。

主要課題① 若い世代の転出抑制

- ・定住につながる魅力や利便性が不足
- ・働く場、子育ての場、各サービス施設が不足

本市の特長的な人口ピラミッドの是正に向け、20歳代～30歳代にとって定住につながる魅力や利便性の向上に努めることを、課題の一つとして抽出します。

奈良県都市計画区域マスタープランにおいても、天理駅周辺は、主要生活拠点として、居住機能に加え、商業、文化等の様々な機能を配置し、拠点性の向上を図る位置づけがあります。

一方、例えば大型商業施設の利用は、1ヶ月に1回以上利用する人の割合は20歳代～30歳代の約7割にのぼりますが、天理市以外での利用が20歳代で約7割、30歳代で約8割となっています。

市外への転出が顕著な20歳代～30歳代の若い世代にとって、働く場や子育て施設、各サービス施設などが充実し、定住につながる魅力を備えたまちを目指し、若い世代の転出を抑制することが必要です。

主要課題② 増加する高齢者への継続的な対応

- ・高い高齢化率
- ・高齢者人口が増加傾向

本市の高齢化率は、平成27年時点で24%を超えており、今後も高齢者人口は増加傾向が続くことが予測されています。平成52年では約32%となり、3人に1人が65歳以上の高齢者となる見込みです。増加する高齢者への継続的な対応を、課題の一つとして抽出します。

市民の交通行動の動向を見ると、自動車利用の割合が近年増加してきていますが、今後高齢者が自動車を利用できなくなることを考慮すると、公共交通の継続したサービスの維持・向上が必要です。

本市の財政状況は、自主財源よりも依存財源が多くなってきており、歳出は民生費・衛生費の割合が増大してきています。性質別にみると、投資的経費が大幅に減少する一方で、扶助費の割合が大幅に増加してきています。

高齢者が移動しやすい環境を整えたり、高齢者自身が生き生きと活動し、健康寿命を延ばす取り組みにより扶助費を削減（＝その費用を他の投資に活用）するなど、増加する高齢者へ継続的に対応していくことが必要です。

4. 天理市立地適正化計画

(1) 設定事項

■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って、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

・都市機能誘導施設

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。

～誘導施設例～

医療施設（病院・診療所等）、社会福祉施設（老人デイサービスセンター等）
高齢者支援施設（地域包括支援センター等）、子育て支援施設（幼稚園・保育所等）、
教育施設（小学校等）、文化施設（図書館・博物館等）、
商業施設（スーパーマーケット、銀行等）、行政施設（市役所等） など

■居住機能誘導区域

人口の減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口を集約させ人口密度を維持することによって、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る区域。

・地域生活拠点

都市機能誘導区域が設定されていない居住誘導区域において、日頃の買い物等、居住誘導区域内で完結させることが可能な日常生活に必要な施設の維持を図る地域拠点。

居住生活区域内での日常生活の利便性向上と、にぎわいの創出を目的とする。

(2) 基本方針

■ベースとなるターゲットとまちづくりの方向性

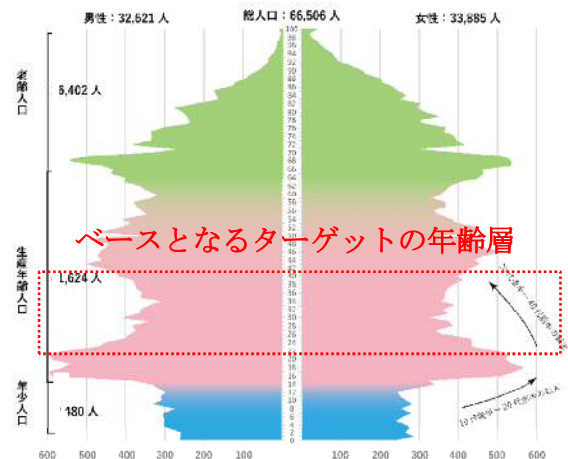
本市の特徴として、人口ピラミッドが示す通り、20代後半から急激に市外への転出が起きていることが、最大の課題にもつながっており、若者・子育て世代の定住促進が求められています。また、今後も増加する高齢者が健康・快活に日常生活を送ることが出来るように、継続的な対応が求められています。

そこで、本計画のベースとなるターゲットは20～30代の若者・子育て世代とします。これらの世代が住み続けたいと思える立地適正化計画を策定することで、公共交通や都市施設へのアクセスが容易になるなど、高齢者にとっても住みやすいまちの実現を目指します。

現状の本市の都市構造から、「天理駅周辺地区」「前栽駅周辺地区」「二階堂駅周辺地区」「樺本駅周辺地区」「柳本駅周辺地区」の各拠点に適切な機能を持たせるとともに、本計画の目指すまちづくりの基本方針を、本市の将来都市像である「つながり、にぎわい・未来を創造するまち」の実現に向けて、以下のとおり定めます。

20歳代から30歳代の若者 ・子育て世代が住み続けたいまち

～高齢者も元気に暮らせるまち～



■本計画の狙い

- ①20歳代～30歳代の若者・子育て世代が必要とする施設誘導を進める
- ②若者・子育て世代が暮らしやすいと感じ、本市への定住機運が高まる
- ③税収の安定により継続的な社会保障への対応が可能
—高齢者が地域の子どもを見守るなど、地域の助け合いが生まれる—
- ④高齢者も元気に生き生きと暮らすことのできるまちの実現
- ⑤多世代で過ごせる時間が多くなり、さらなるにぎわいへの創出や経済波及効果へとつながる

好循環の
創出！

■本計画に期待される効果

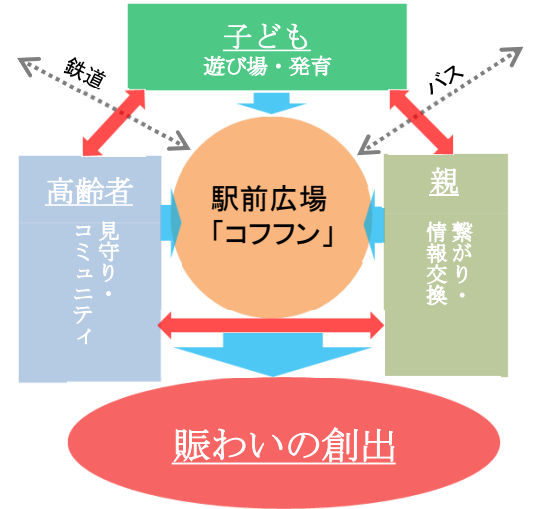
- ①若者・子育て世代のニーズに応じた都市機能を誘導することで、天理市で生活し、子どもを育て、住み続けたいと思えるまちになる。
- ②市民活動が活発になり、日常的なにぎわいや新たなコミュニティが生まれる。
- ③「天理・前栽駅前に行けば何かある」という認識の下、多世代で過ごす時間が多くなり、経済波及効果が生まれる。
- ④高齢者の活動が活発になることで健康寿命が延び、扶助費の削減につながる。

4. 天理市立地適正化計画

(3) 課題解決のための施策

■天理駅前広場における賑わいづくり

平成29年4月から供用を開始している、新たな天理駅前広場「コフン」では、毎日様々なイベントが実施されています。若者から高齢者まで、世代を問わず楽しめる駅前広場の時間の共有により、賑わいづくりを目指します。



■天理大学との連携

本市は、市内に立地する天理大学と、地域の課題に適切に対応し、活力ある個性豊かな地域社会の形成と発展に寄与することを目的として、包括連携協定を締結しています。この包括的な連携により、特に若者や子育て世代を取り込んだ事業を継続的に実施していきます。また、本施策は、天理大学の学生にとっては、地域の愛着を醸成することで、定住促進にもつながるものとなります。

- ・地域文化及び地域産業の振興に関すること
- ・教育及び人材育成に関すること
- ・生涯学習に関すること
- ・まちづくりに関すること
- ・国際交流に関すること
- ・スポーツ活動の推進及び健康増進に関すること
- ・学術研究に関すること 等

天理市独自の取り組み
若者世代の定住促進
子育て世代すこやか支援センター等
切れ目のない子育て支援
生涯学習や体力向上教室
高齢者の生きがいがづくり

■県営住宅団地を核としたまちづくり

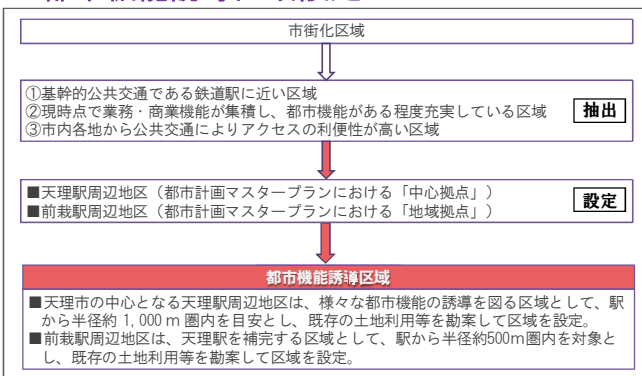
樺本地域は、県営住宅の建て替えに合わせて、地域に必要なサービス施設を導入し、多世代が住み続けられるモデル的なまちづくりを推進することで、新たな産業振興による地域活力の向上と定住の促進を目指します。



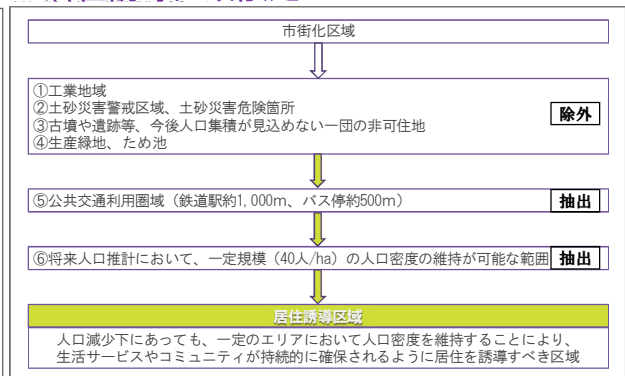
(4) 本計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域、居住誘導区域、地域生活拠点の設定方法は、中心となる駅などの施設から、一般には半径1,000m圏内、高齢者を対象として区域整備を進めていく区域では半径500m圏内を目安として設定を行います。

■都市機能誘導区域設定



■居住誘導区域設定



4. 天理市立地適正化計画

(5) 中心拠点【天理駅・前栽駅周辺地区】

■天理駅・前栽駅周辺地区まちづくりの基本方針

・都市機能誘導区域-天理駅周辺地区（A=176ha）

～天理駅を最大限に活かした賑わいの創出～

天理駅周辺地区は、本市の中心にふさわしい都市機能の集積・充実を図る方針として、天理駅前広場の再整備に合わせ、商業・産業・観光・文化等の様々な機能の中心的位置づけとします。

天理市の個性と魅力を活かした産業・観光振興、文化・音楽発信、多世代の憩いの場として、複合的な機能を有する市民生活の拠点地区を形成する方針とします。

本市の中心拠点として、本地区内に居住する人々の生活サービスを提供するだけでなく、市内各地から利用しやすい公共交通ネットワークを構築し、市内各地の地域拠点の核となり、市民の都市活動全体を支える都市機能誘導区域として設定します。また、本市の中心商業地にふさわしい、市域全体と対象とした生活サービス機能の確保・充実を図り、さらに観光に対応した商業機能との連携による商業地全体の活性化を図る方針とします。

また、本地区は、本市全域でターゲットとする子育て支援の中心的役割を担うものとしします。

・都市機能誘導施設

【重点整備施設】子育て支援施設、大型商業施設（1,500㎡以上）、医療施設、社会福祉施設、高齢者支援施設、文化施設、行政サービス施設、教育施設

・都市機能誘導区域-前栽駅周辺地区（A=35ha）

～天理市立メディカルセンターを中心とした健康・福祉拠点～

前栽駅周辺地区では、特に高齢者に対する健康増進・活力向上を目指し、市の中核医療福祉施設である市立メディカルセンターを中心とした、医療・福祉・介護の都市機能に特化した地区を目指します。

また、前栽駅から市立メディカルセンターまでは歩きやすいまちづくりを目指し、若年層から高齢者まで、全ての年齢層が利用しやすい環境づくりを進めるとともに、すでに取り組んでいる天理大学との連携を維持し、高齢者のさらなる健康増進・活力向上を図ることとします。

・都市機能誘導施設

【重点整備施設】医療施設、社会福祉施設、高齢者支援施設、行政サービス施設

【準重点整備施設】子育て支援施設、商業施設、教育施設

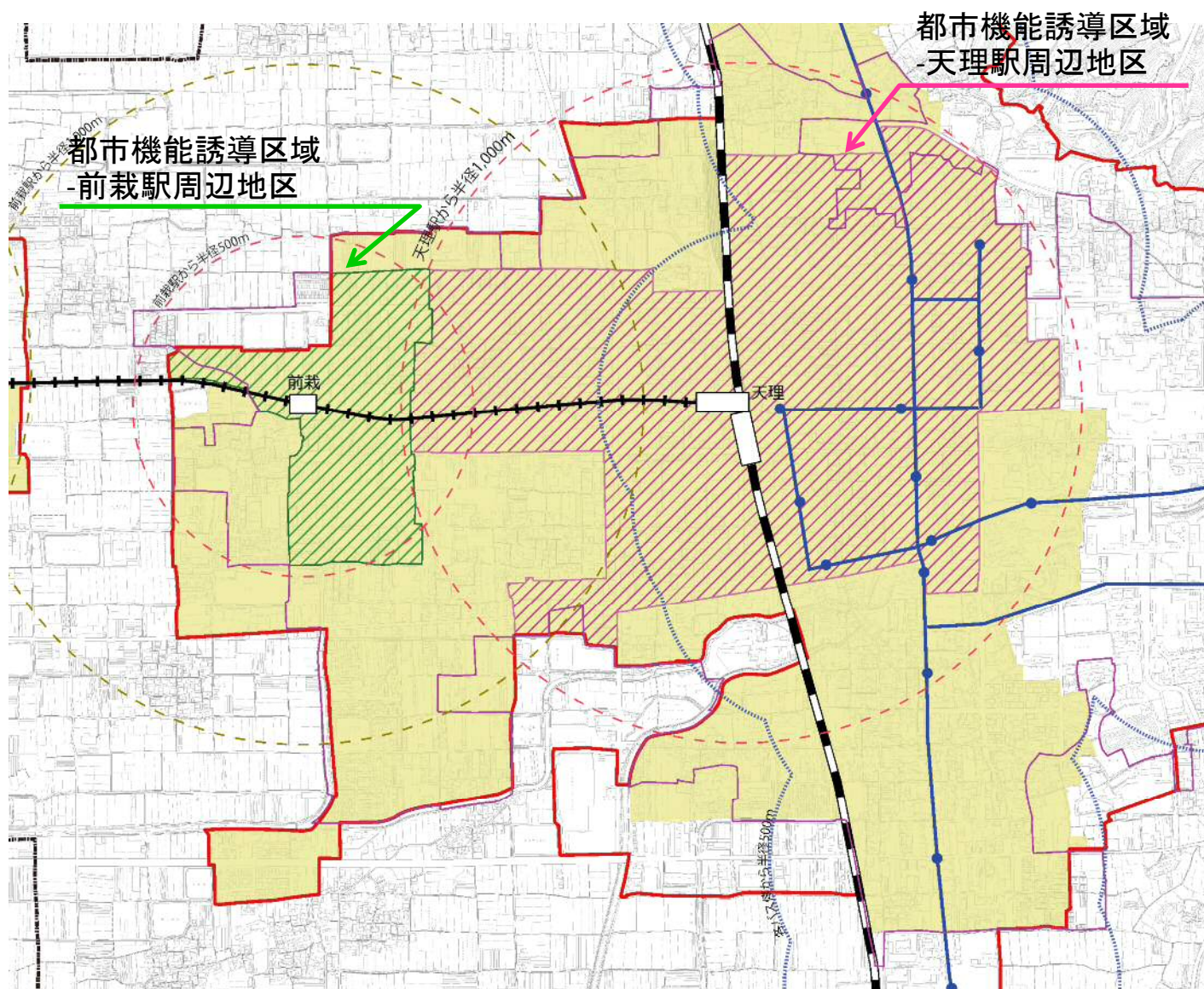
・居住誘導区域

都市機能誘導区域を包含する周辺地域を居住誘導区域に位置づけ、本市の中心的な住宅地にふさわしい、利便性が高く魅力ある住環境の維持・向上を図ります。

中心市街地の南端区域は、人口密度が20人/haを下回っている区域が存在しますが、駅周辺の商業地に近い利便性を活かし、本市の定住受け皿地として積極的に住宅供給を誘導する区域として、居住誘導区域に含めるものとしします。

中心市街地は、高齢者から子育て世代、若者まで幅広い世代が街なかで集住できる環境を整えることによって、誰もが安全・快適に生活できる居住拠点づくりを進めます。

4. 天理市立地適正化計画










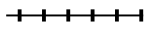

図：天理駅・前栽駅周辺地区の都市機能誘導区域及び居住誘導区域

(都市機能誘導区域)

凡例

市街化区域面積：1226.9 (ha)

都市機能誘導区域名	面積 (ha)	都市機能誘導区域/市街化区域 (%)
天理	176.4	14.4%
前栽	34.7	2.8%

-  行政界
-  市街化区域
-  2010年DID地区
-  居住誘導区域
-  都市機能誘導区域 (天理駅周辺拠点)
-  都市機能誘導区域 (前栽駅周辺拠点)
-  鉄道 (JR)
-  鉄道 (近鉄)
-  バスルート

4. 天理市立地適正化計画

(6) 北部地区【櫛本駅周辺地区】～新たな産業振興による地域活力の向上～

■櫛本駅周辺地区まちづくりの基本方針

櫛本校区を中心とした北部地域で現在県市協働で進めているまちづくり連携協定において、街づくり協議会を中心に様々な要素を盛り込み策定した、北部地区のまちづくり基本構想に基づき、県と市が連携した取組を進めていきます。さらに、櫛本駅周辺においては、取組を検討している6次産業化や、県営住宅建て替えに合わせて、新たな産業振興による地域活力の向上と定住の促進を目指し、特色あるまちづくりを進めます。

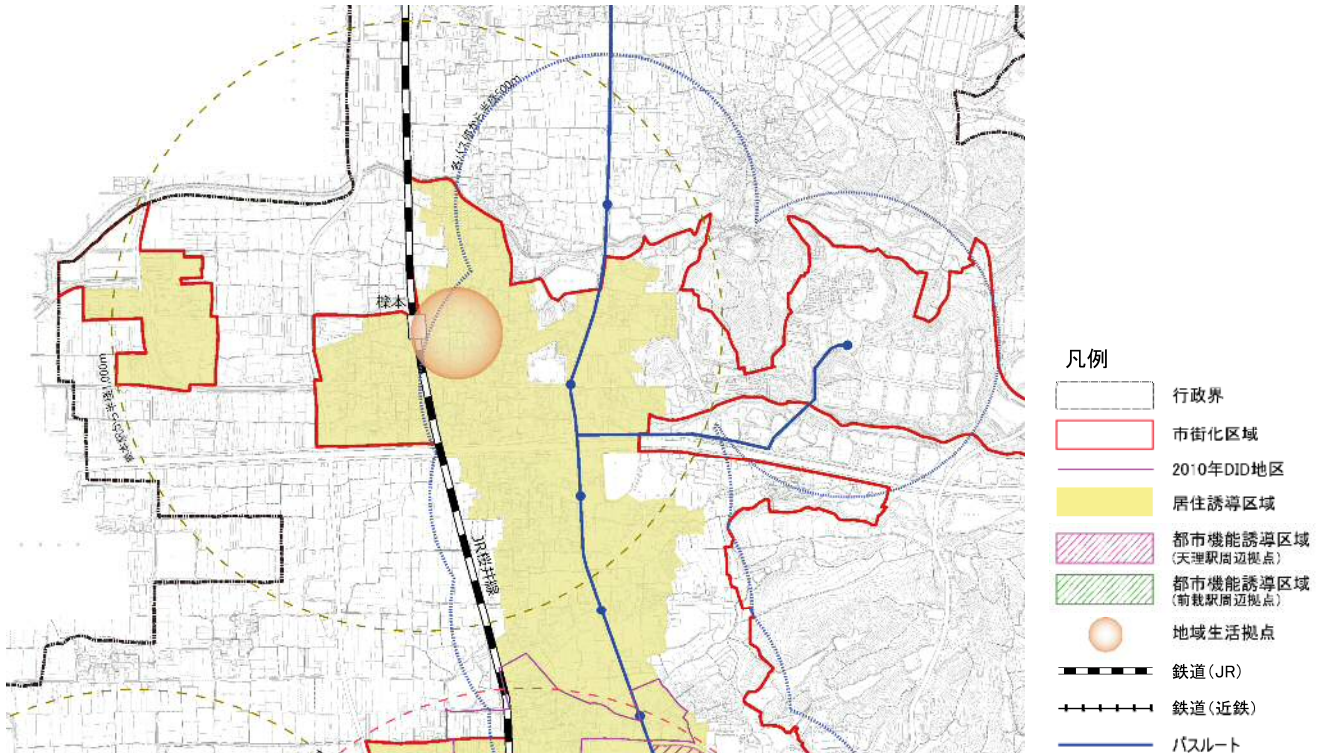
櫛本駅周辺地区は、中心拠点である天理駅・前栽駅周辺地域の居住誘導区域と連続しており、今後人口の集積が見込まれます。本地区では既に鉄道・バス等の公共交通の利便性に富んでおり、今後も公共交通ネットワークの利用環境の維持・向上を図ります。

■地域生活拠点

本地区における地域生活拠点は、地区の中心地である櫛本駅東部に設けます。

■居住誘導区域

本地区における居住誘導区域は、隣接する天理駅・前栽駅周辺エリアと連続して形成され利便性に富んだ地域として設定します。本地区における基本方針に基づき、今後の人口の集積を目指しながら、公共交通ネットワークの利用環境の維持・向上を図ります。



図：櫛本駅周辺地区の地域生活拠点及び居住誘導区域

(7) 西部地区【二階堂駅周辺地区】～職住近接性を活かした新しい生活スタイル～

■二階堂駅周辺地区まちづくりの基本方針

本地区は、まとまった規模の工業地に隣接しているため、住環境の保全・向上を図るとともに、職住近接性を活かし、安定した定住の維持・促進を図るなど、天理駅・前栽駅周辺地区の都市機能誘導区域に程近いエリアでの新しい生活スタイルの確立を目指します。

また、現状ではバス等の公共交通機関の利便性が低い地区となっているため、今後居住誘導区域内での人口の集積を目指すとともに、公共交通ネットワークの利用環境の維持・向上を図ります。

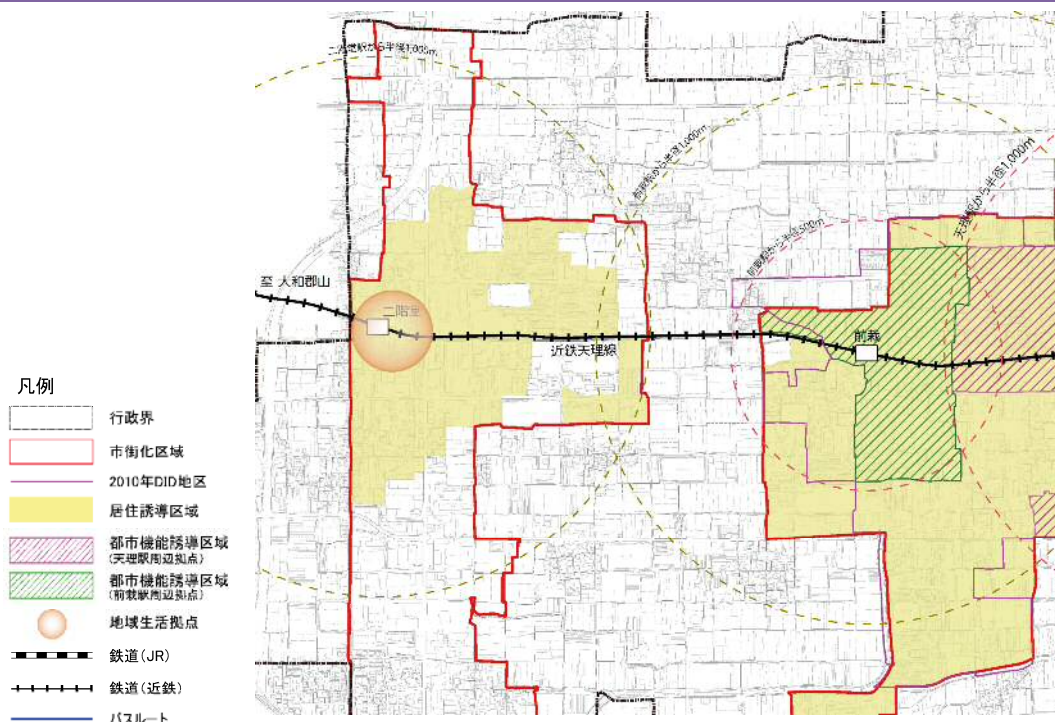
■地域生活拠点

本地区における地域生活拠点は、地区の中心地である二階堂駅の近辺に設けます。

■居住誘導区域

本地区における居住誘導区域は、二階堂駅を中心として設定します。隣接する工業地と住環境との調和を図り、職住近接型の地域形成を目指します。

4. 天理市立地適正化計画



図：二階堂駅周辺地区の地域生活拠点及び居住誘導区域

(8) 南部地区【柳本駅周辺地区】～多くの地域資源を活用した交流人口の増加～

■柳本駅周辺地区まちづくりの基本方針

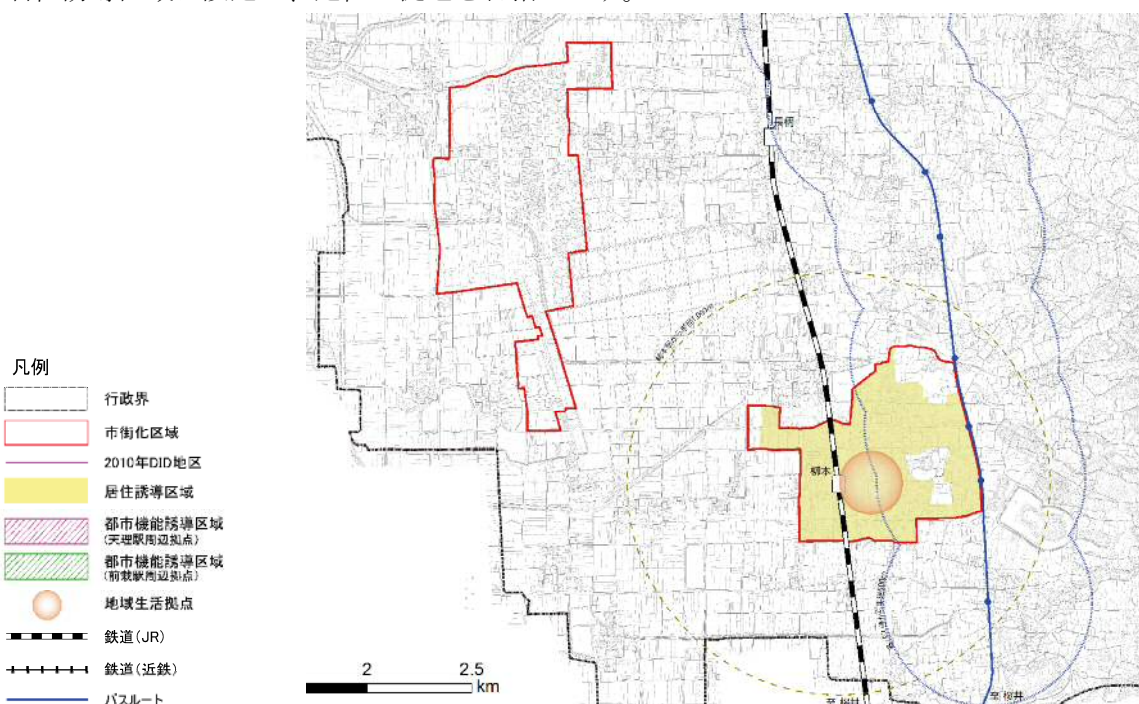
柳本駅周辺地区は、朝和・柳本校区を中心とした南部地区における県市協働で進めるまちづくり連携協定により、「地域の観光資源・取り組み・いいものをつなぎ合わせ、“面”での魅力強化」を基本目標に、多くの地域資源に恵まれた地域特性を活かし、交流人口の増加に向けたまちづくりを進めます。

■地域生活拠点

本地区における地域生活拠点は、地区の中心地である柳本駅東部に設けます。

■居住誘導区域

柳本駅周辺の既成市街地は、人口密度が20/haを下回る地域がありますが、鉄道・バスの両方の公共交通機関が利用可能であるため、中心拠点である天理駅・前栽駅周辺地区へのアクセス性が良い地域として居住誘導区域に設定し、定住の促進を目指します。



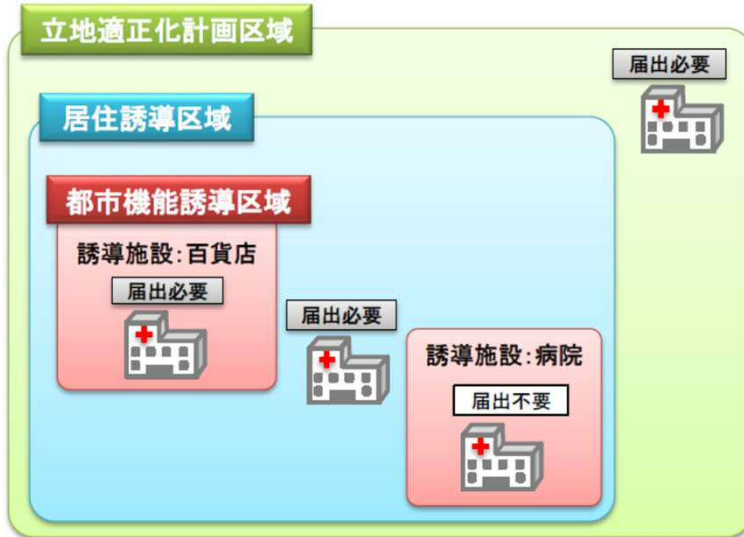
図：柳本駅周辺地区の地域生活拠点及び居住誘導区域

5. 届出制度について

(1) 都市機能誘導区域に係る届出制度について

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市における中心拠点や生活拠点に誘導し集約することによって、これらの施設の効率的な利用の実現を図る区域です。一方、規定された都市機能誘導施設の誘導、および抑制等を図る区域としての機能を有します。

このため、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するために、都市機能誘導区域外において、都市機能誘導施設を有する建築物の建築行為、又は開発行為を行う場合には、「都市再生特別措置法第108条」の規定に基づき、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、本市への届出が必要となります。



出典:「改正都市再生特別措置法等について」(国土交通省)

(2) 居住誘導区域に係る届出制度について

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、原則として行為着手までの30日前までに本市への届出が必要となります。

■ 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

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



出典:「改正都市再生特別措置法等について」(国土交通省)

■ 建築等行為

- 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、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



出典:「改正都市再生特別措置法等について」(国土交通省)

6. 実現化に向けての方策

(1) 関連計画との関係

天理市立地適正化計画では、市街化区域内において都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定し、区域内に誘導施設や居住を誘導していく考えを示しました。居住誘導区域では、歩いて行ける場所に日常生活サービス施設の立地を誘導するなど、利便性の高い生活の実現を目指していきますが、これらの区域外においても、本市のさまざまな関連計画により、市全域で暮らしやすいまちづくりを目指します。

市全域

【天理市における再上位計画】

天理市第5次総合計画 (後期基本計画、H27～)
長期的な展望に立ち、まちづくりの基本理念と目指すべき都市像を示し、これを達成するための基本的な方針

【まち・ひと・しごと創生法第10条による努力義務】

まち・ひと・しごと創生総合戦略 (H27)
市町村の区域の実情に応じたまち・ひと・しごと創生に関する施策についての基本的な計画

【都市計画に関する基本的な方針】

天理市都市計画マスタープラン (H25)
これからの都市にふさわしいまちづくりの目標や実現していくための取組方針を示したもの

県とのまちづくりに関する基本協定

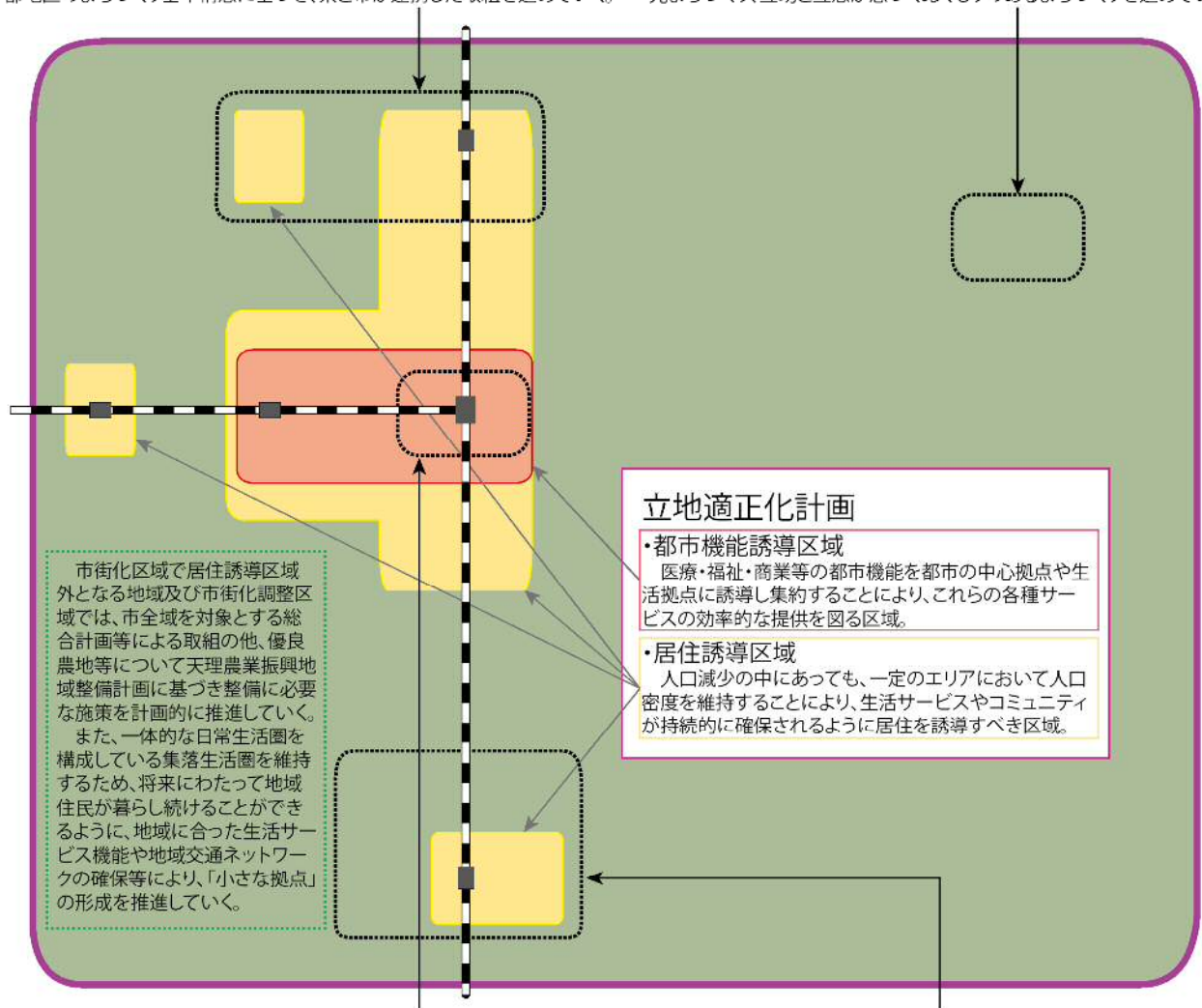
【樺本校区を中心とした北部地区】

樺本校区を中心とした北部地域で現在県市協働で進めているまちづくり連携協定において、街づくり協議会を中心に様々な要素を盛り込み策定した、北部地区のまちづくり基本構想に基づき、県と市が連携した取組を進めていく。

県とのまちづくりに関する基本協定

【福住校区を中心とした高原地区】

「住んでよし訪れてよし」を体現する高原のさと」を基本構想コンセプトとして、里山資源を活用したまちづくり、地域特有の気候特性を生かした観光まちづくり、互助と互恵が息づくぬくもりのあるまちづくりを進めていく。



県とのまちづくりに関する基本協定

【天理駅周辺地区】

天理駅を最大限に活かした賑わいの創出～天理×周辺市町村の賑わい循環の拠点づくり～をコンセプトに、「市の玄関口」である天理駅を中心とした活性化に向けた各種取組を進めていく。

県とのまちづくりに関する基本協定

【朝和・柳本校区を中心とした南部地区】

物産(産業)・観光・農業×歴史・文化遺産・さとの街づくりをコンセプトとして、地域の観光資源・取組・いいものをつなぎ合わせ、「面」での魅力強化を進めていく。

図：関連計画との関係図

6. 実現化に向けての方策

(2) 目標値の設定と期待される効果

本計画が目指す「20歳代から30歳代の若者・子育て世代が住み続けたいまち」の実現に向けて、以下の目標を指標として掲げます。また、目標を達成することにより発現する効果を以下のように設定します。

■目標

- ・全市20歳代～30歳代人口：16,100人（H27）→17,700人（H47） 【10%UP】
- ・公共交通利用者数：15,600人（H27）→17,100人（H47） 【10%UP】

■効果

- ・天理駅・前栽駅周辺における小売販売額：10%UP
- ・扶助費の削減：56億円（H27）→55億円（H47）

(3) 計画の実現に向けて

本計画は動的な計画となっており、持続的な取り組みが必要です。そのため、本計画の策定事項の実現化に向けては、本市都市計画マスタープランと同様にPDCAサイクルを実施し、「計画」→「実行」→「結果や成果取り組み状況の点検」→「改善」のサイクルを持続的に行い、動的な対応を行っていく必要があります。

また、社会経済情勢の変化や、上位計画の見直しとの整合を図り、常に市の実情に即した計画となるよう、柔軟に対応を行うことで本計画の実現を目指します。

PDCA サイクル



図：PDCAサイクル概念図

※本計画の運用開始について

本計画は、平成30年7月1日より運用開始します。

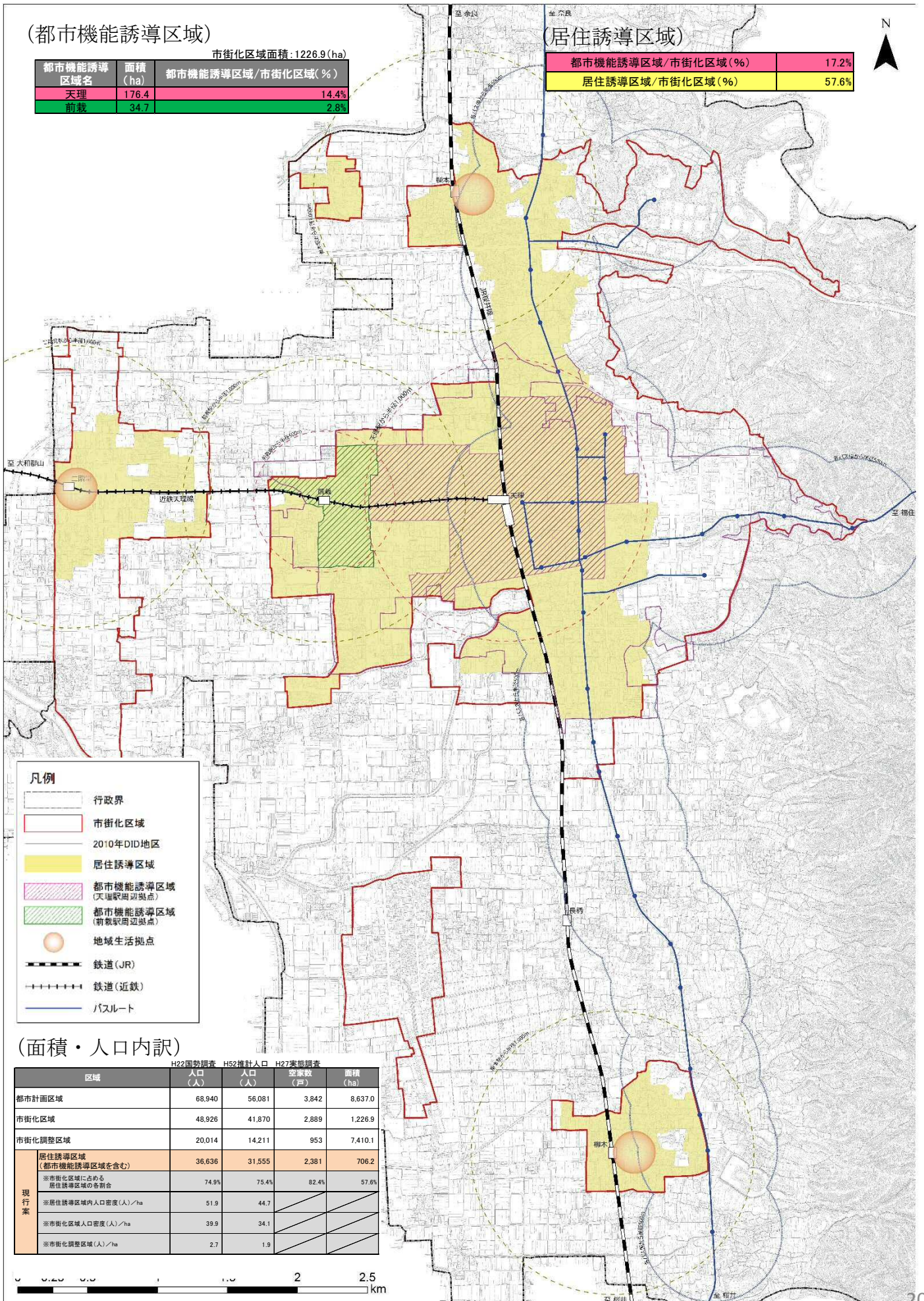
(都市機能誘導区域)

都市機能誘導区域名	面積 (ha)	都市機能誘導区域/市街化区域 (%)
天理	176.4	14.4%
前栽	34.7	2.8%

市街化区域面積: 1226.9 (ha)

(居住誘導区域)

都市機能誘導区域/市街化区域 (%)	17.2%
居住誘導区域/市街化区域 (%)	57.6%



凡例

- 行政界
- 市街化区域
- 2010年DID地区
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域 (天理駅周辺拠点)
- 都市機能誘導区域 (前栽駅周辺拠点)
- 地域生活拠点
- 鉄道 (JR)
- 鉄道 (近鉄)
- バスルート

(面積・人口内訳)

区域	H22国勢調査		H27推計人口		H27実態調査		
	人口 (人)	世帯数 (戸)	人口 (人)	世帯数 (戸)	人口 (人)	面積 (ha)	
都市計画区域	68,940	3,842	56,081	2,889	8,637.0		
市街化区域	48,926	2,889	41,870	2,889	1,226.9		
市街化調整区域	20,014	953	14,211	953	7,410.1		
現行案	居住誘導区域 (都市機能誘導区域を含む)	36,636	2,381	31,555	2,381	706.2	
	※市街化区域に占める居住誘導区域の割合	74.9%	82.4%	75.4%	82.4%	57.6%	
	※居住誘導区域内人口密度 (人) / ha	51.9	44.7	51.9	44.7		
	※市街化区域人口密度 (人) / ha	39.9	34.1	39.9	34.1		
	※市街化調整区域 (人) / ha	2.7	1.9	2.7	1.9		

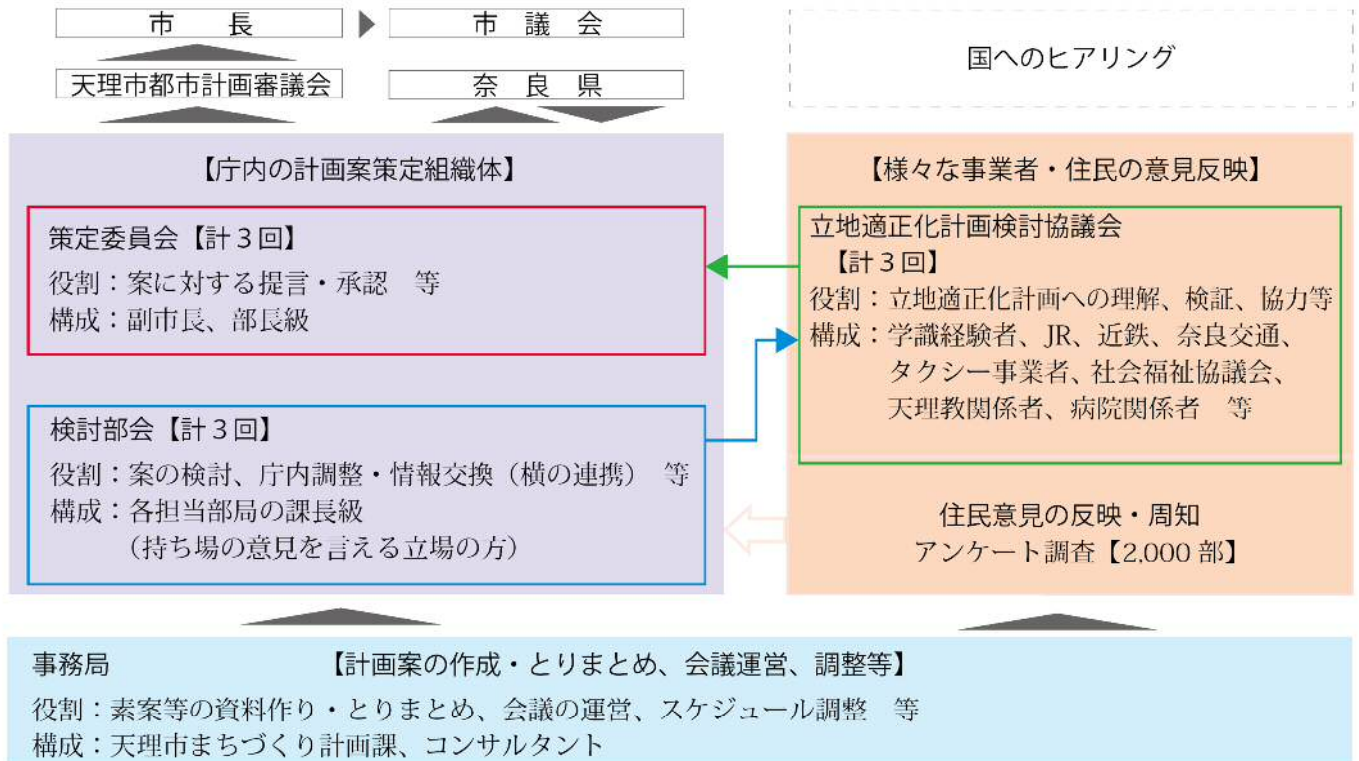
図: 都市機能誘導区域・居住誘導区域図

(参考) 計画策定の経緯

平成27年度：計画策定に向けた基礎調査
 平成28年度：計画素案の作成

(平成28年度実施内容)

■策定体制



■会議等日程

日程	会議名称	開催場所	出席者数
1 2016/10/26(火)	第1回検討部会	天理市上下水道局 2階大会議室	22/27 成立
2 2016/11/01(火)	第1回検討協議会	天理市役所 4階特別会議室	15/17 成立
3 2016/11/09(水)	第1回策定委員会	天理市役所 4階特別会議室	10/11 成立
4 2016/12/26(月)	第2回検討部会	天理市役所 5階 533会議室	23/27 成立
5 2017/01/12(水)	第1回国事前レク	近畿地方整備局	-
6 2017/01/18(水)	第2回検討協議会	天理市役所 5階 533会議室	13/17 成立
7 2017/01/24(火)	第2回策定委員会	天理市役所 4階特別会議室	11/11 成立
8 2017/02/06(月)	第2回国事前レク	近畿地方整備局	-
9 2017/02/21(火)	第3回検討部会	天理市役所 5階 533会議室	23/27 成立
10 2017/02/23(木)	第3回検討協議会	天理市役所 5階 533会議室	13/17 成立
11 2017/02/27(月)	第3回策定委員会	天理市役所 4階特別会議室	10/11 成立

■検討部会メンバー

建設部 次長	建設部 次長	総合政策課 課長補佐
総務課 総務係長	財政課 財政係長	防災課 課長補佐
地域安全課 地域安全係長	保険医療課 いきいき健康係	文化振興課 文化振興係長
社会福祉課 障害福祉係長	地域包括ケア推進室 係長	児童福祉課 課長補佐
健康推進課 課長補佐	環境政策課 環境政策係長	農林課 農林係長
産業振興課 つながる魅力創造係長	産業振興課 主幹	土木課 課長補佐
住宅課 企画係長	まちづくり計画課 計画係	まちづくり事業課 課長補佐
まちづくり事業課 区画整理推進室	農業委員会事務局 局長補佐	学校教育課 課長補佐
生涯学習課 課長補佐	上下水道局経営課 企画係長	上下水道局下水道課 主幹

■会議風景

(検討部会)



(検討協議会)



(策定委員会)



■検討協議会メンバー

近畿大学	天理市区長連合会	天理教
久 隆浩【会長】	尾関 正春	鹿尾 昭吉
南都銀行	天理市 商工会	近畿日本鉄道株式会社
橋本 雅至	中西 清信	山田 祐士
西日本旅客鉄道株式会社	奈良交通株式会社	奈良県農業協同組合
長澤 卓夫	橋本 倫尚	中西 稔
天理地区医師会	天理市社会福祉協議会	サロンドキッズネット
鹿子木 和彦	南岡 和夫	矢田 紫真子
天理市PTA協議会	奈良県建築士会	奈良県宅建業協会
奥西 宗晴	坂下 恭浩	南浦 孝一
県地域デザイン推進課	県地域デザイン推進課	地方創生アドバイザー
木村 龍平	甲賀 晶子	高津 融男【副会長】

■策定委員会メンバー

副市長	市長公室長	総務部長
藤井 純一【委員長】	山中 由一	竹株 道弘
くらし文化部長	健康福祉部長	環境経済部長
冬木 基弘	西本 憲康	北門 克之
建設部長	教育委員会事務局長	上下水道局長
田中 雅規	仲谷 俊充	幸田 雅晴
建設部次長	建設部次長	
羽山 宏	奥田 佳三	