

天理市立地適正化計画 (お知らせ版)

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～

1. 立地適正化計画とは

■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、老若男女誰し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。

2. 天理市立地適正化計画における課題の設定

立地適正化計画は、天理市の都市づくりに関する課題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

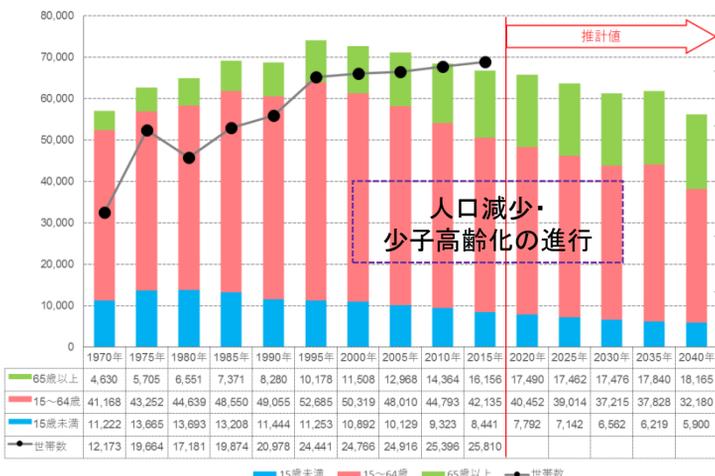
- ・定住につながる魅力や利便性が不足
- ・働く場、子育ての場、各サービス施設が不足

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

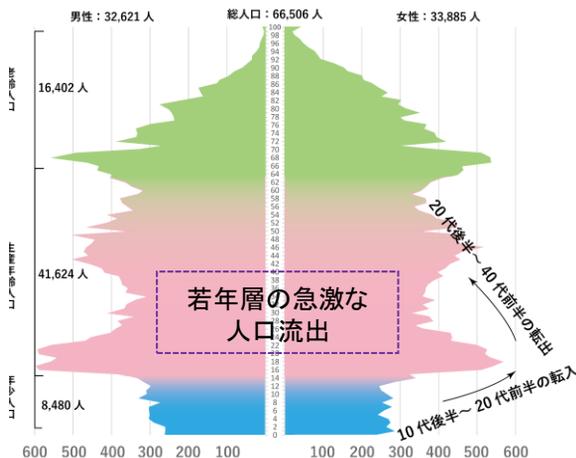
高齢者が移動しやすい環境を整えたり、高齢者自身が生き生きと活動し、健康寿命を延ばす取り組みにより扶助費を削減（＝その費用を他の投資に活用）するなど、増加する高齢者へ継続的に対応していくことが必要です。



出典：2015年まで…「国勢調査」

2020年以降…「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



出典：住民基本台帳

図：天理市の人口ピラミッド(H29.1月時点)

3. 天理市立地適正化計画

—立地適正化計画の設定事項—

■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。

—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

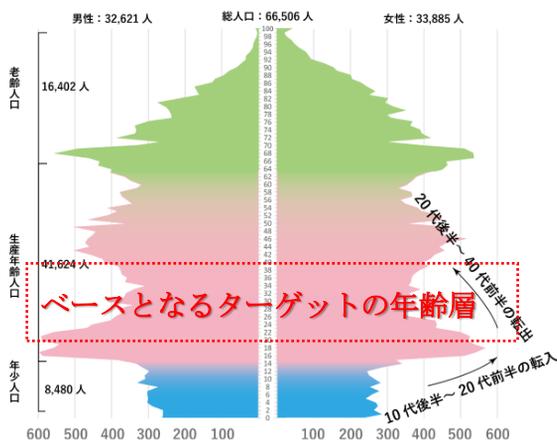
本市の特徴として、人口ピラミッドが示す通り、20代後半から急激に市外への転出が起きていることが、最大の課題にもつながっており、若者・子育て世代の定住促進が求められています。また、今後も増加する高齢者が健康・快活に日常生活を送ることが出来るように、継続的な対応が求められています。

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」「櫛本駅周辺地区」「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～



—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
- 天理大学との連携
- 県営住宅団地を核としたまちづくり

—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



—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。

一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。

一中心拠点【天理駅・前裁駅周辺地区】一

■天理駅・前裁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-前裁駅周辺地区 (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～

前裁駅周辺地区では、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、前裁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

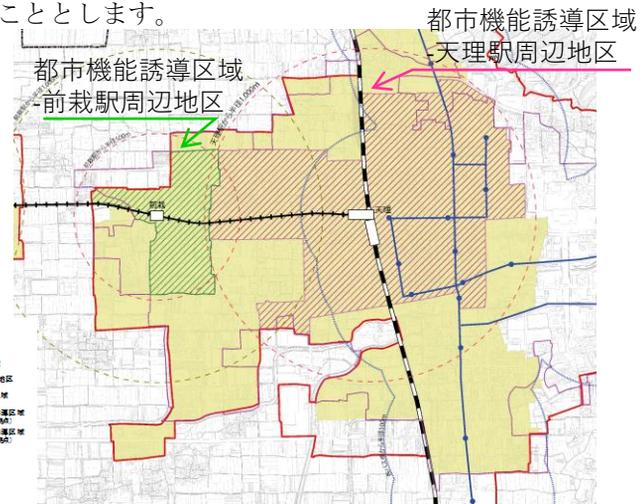
【重点整備施設】医療施設、社会福祉施設、高齢者支援施設、行政サービス施設

【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。



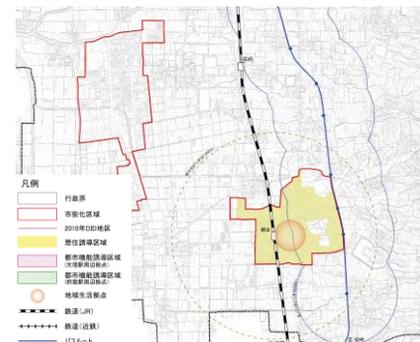
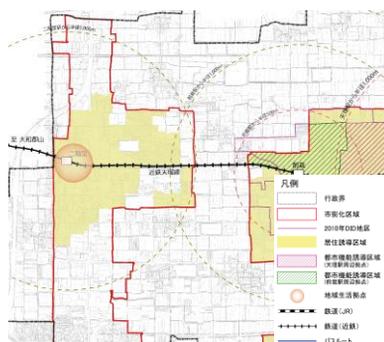
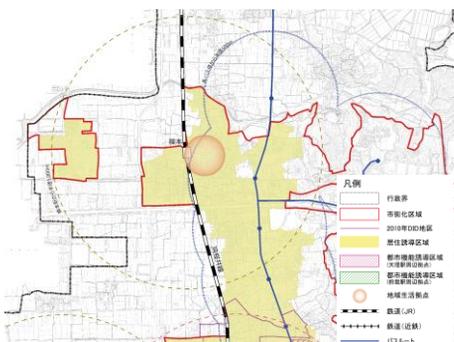
図：天理駅・前裁駅周辺地区の都市機能誘導区域及び居住誘導区域

一地域拠点【北部地区・西部地区・南部地区】一

(北部地区【櫛本駅周辺地区】)

(西部地区【二階堂駅周辺地区】)

(南部地区【柳本駅周辺地区】)



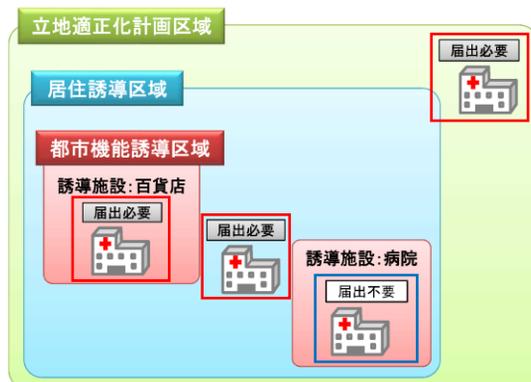
4. 届出制度について

(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。

この例では、病院を開発・建築しようとした場合、病院を誘導施設に位置づけている都市機能誘導区域では届出不要ですが、それ以外の場所で開発・建築しようとした場合、届出が必要となります。



資料) 都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要 (H28.9.1時点版、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

■ 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戸の開発行為

①の例示
3戸の建築行為

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

②の例示
1戸の建築行為

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)

届出様式については、別添の届出様式または市のホームページでご確認ください。

5. 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。

(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)

【問い合わせ先】

天理市川原城町605番地 天理市 建設部 まちづくり計画課
TEL 0743-63-1001 (代表)

※本計画は、平成30年7月1日より運用開始します。