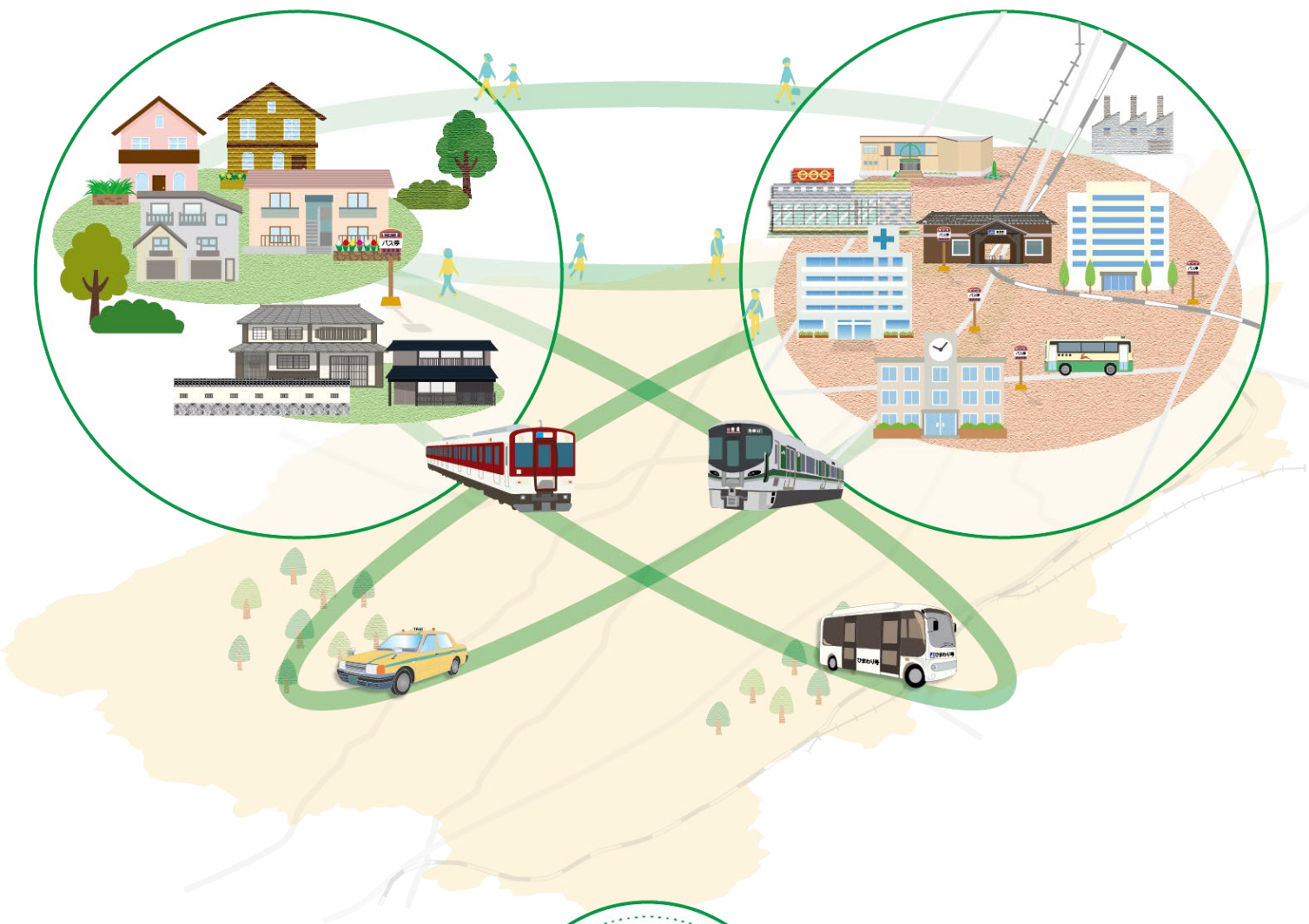


概要版

御所市

立地適正化計画

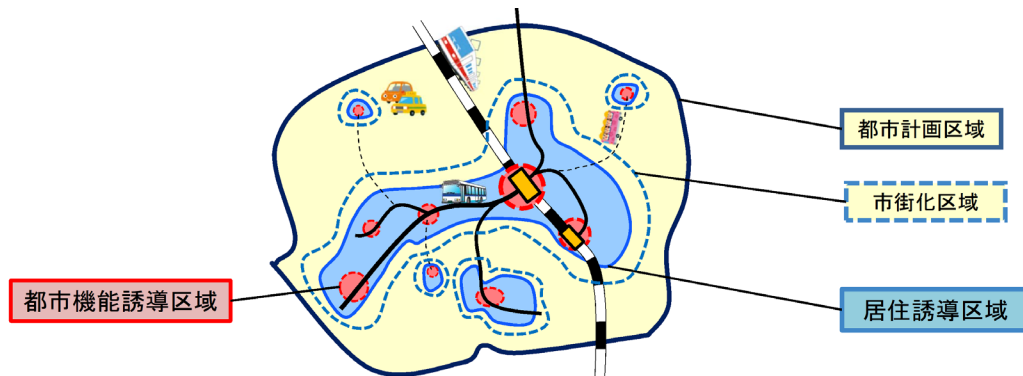


令和6年3月
御所市

1.立地適正化計画の概要

1) 立地適正化計画とは

本計画は、本格的な人口減少社会の到来や少子高齢化が進むなか、持続可能な都市づくりを進めるため、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えのもと、公共交通を利用しやすく災害リスクが比較的低い区域に、居住や都市機能を誘導することで、一定の人口密度を維持し、災害に強いコンパクトなまちづくりを形成するための計画です。



2) 計画の位置づけ

本計画は、「御所市第6次総合計画」並びに「大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（奈良県）」に即するとともに、県や市の関連計画との整合を図り策定します。

3) 計画の対象区域と計画期間

計画の対象区域は、全域（都市計画区域）とします。また、本計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、計画策定（令和 6 年（2024 年）3 月）から 20 年後を目標年に設定します。

2.市の現状と都市構造上の課題

本市における都市構造上の課題と基本方針は次のとおりです。

【本市の現状】

- ✓ 令和 27 年（2045 年）の人口は、現状の約 5 割減
- ✓ 10 代後半から 20 代前半の世代で流出超過
- ✓ 全国、県平均を上回る空き家率
- ✓ 横ばい、減少傾向の公共交通利用者
- ✓ 山間部に土砂災害ハザードエリアの指定、市街地には洪水浸水想定区域の指定
- ✓ 公共施設等の更新に伴う負担増
- ✓ 8 割の市民が定住を希望。買い物の利便性の向上を望む声が多い



【都市構造上の課題】

- 課題① 持続可能な都市構造への転換
- 課題② 近鉄御所駅、JR 御所駅周辺の機能強化とにぎわいの創出
- 課題③ 災害リスクの高い地域の安全確保
- 課題④ 公共交通サービスの維持・向上
- 課題⑤ 都市基盤の維持管理費の抑制

3.立地適正化計画の基本方針

1) 基本方針

都市構造上の課題や第6次御所市総合計画の将来都市像や御所市都市計画マスタープランでの方針を踏まえ、若者・子育て世代と高齢者をターゲットとして、立地適正化計画の基本方針を次のように設定します。

① 安全で暮らしやすい居住環境を確保する

良好な住環境の維持・向上や安全な居住環境を確保するとともに、豊かな自然環境など地域資源を活かした定住魅力あるまちを目指します。

② 拠点の役割に応じた機能を維持・活用する

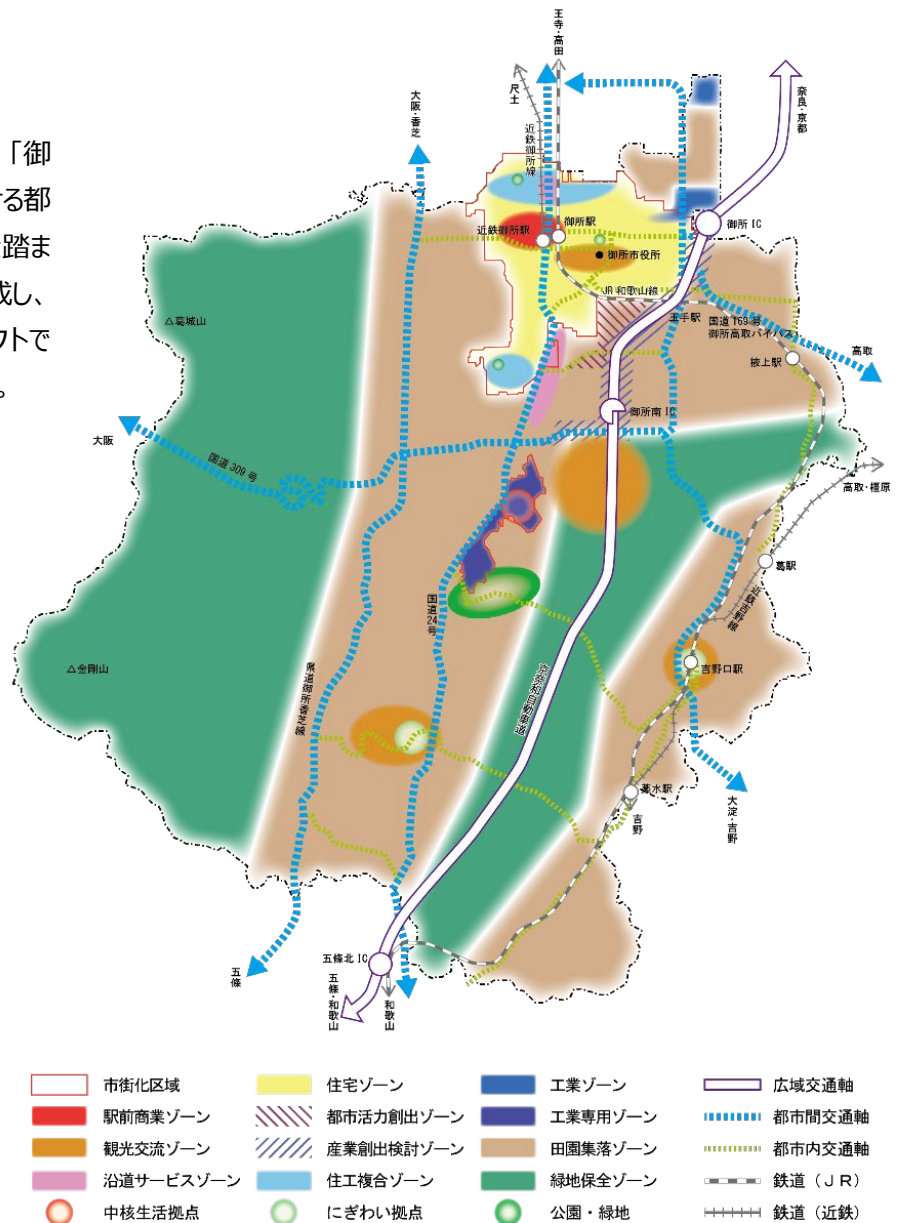
中心市街地において都市機能を集約し、様々な都市サービスを確保するとともに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道を活用し、活力のあるまちを目指します。

③ 公共交通ネットワークを充実する

歩いて生活できる環境づくりや、公共交通により拠点へのアクセス性を高めるなど、誰もが安心して移動できるまちを目指します。

2) 将来都市構造

目指すべき将来の都市構造は、「御所市都市計画マスタープラン」における都市構造イメージや土地利用方針を踏まえ、ゾーンと拠点、交通軸により構成し、拠点と公共交通が連携したコンパクトで移動しやすいまちづくりを目指します。



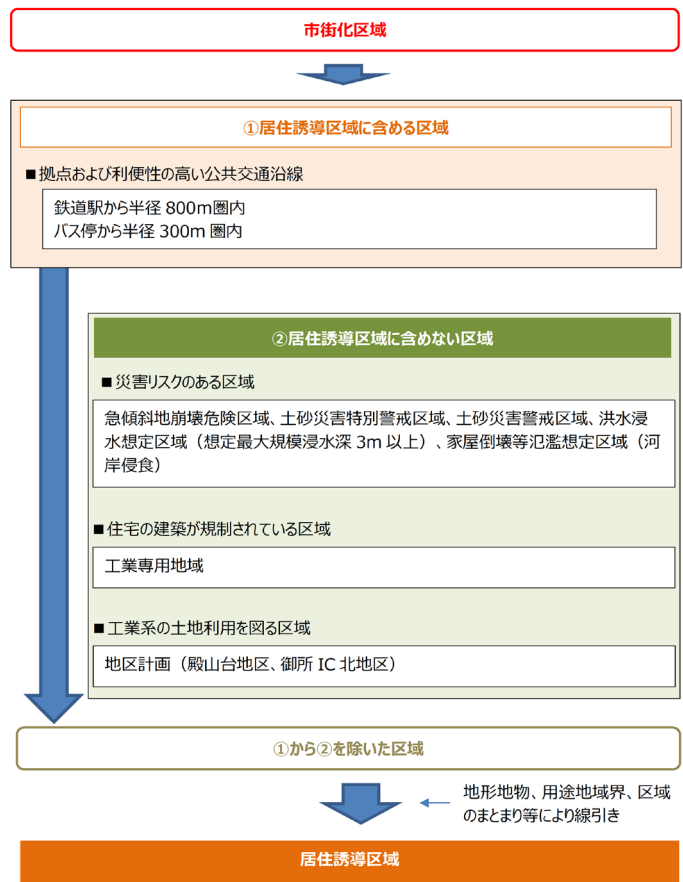
4. 居住誘導区域

1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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のことで、都市機能や居住が集積している都市の拠点とその周辺の区域、都市の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るような地域等に定めます。

2) 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域は、右記の考え方にに基づき設定します。



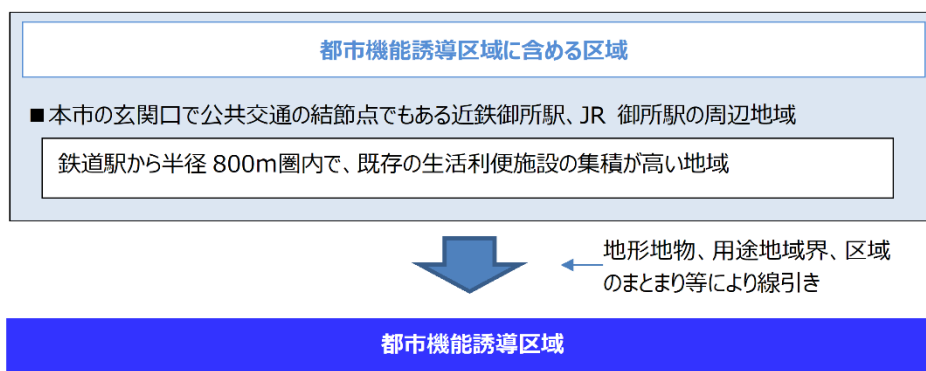
5. 都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域とは

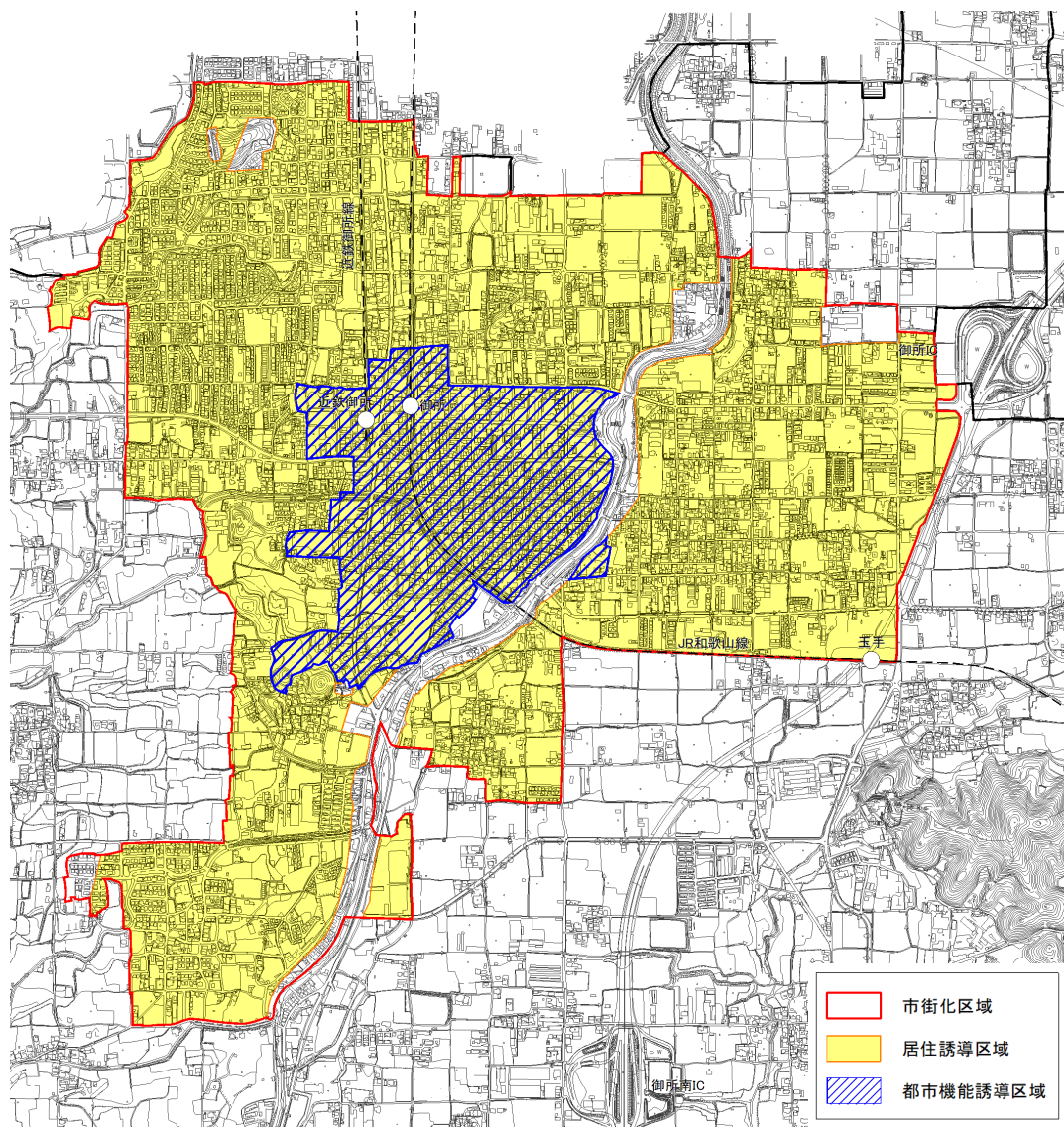
都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域のことで、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等に定めます。

2) 都市機能誘導区域の設定

本市における都市機能誘導区域は、土地利用の方針において駅前商業ゾーンとして位置づけられた、近鉄御所駅、JR 御所駅周辺地域に設定します。



■ 居住誘導区域図と都市機能誘導区域図



3) 誘導施設の設定

誘導施設は、医療、福祉、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、都市機能誘導区域において、下記の施設を定めます。

分類	施設	定義
行政施設	市役所	御所市役所本庁舎
介護福祉施設	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設
子育て施設	子育てセンター	御所市いきいきライフセンター条例に基づく御所市いきいきライフセンター（わくわく子育てセンター）
商業施設	スーパーマーケット	大規模小売店舗法第 2 条第 2 項に規定する商業施設のうち、店舗面積 3,000 m ² 以上で、生鮮品・日用品の販売を主目的とするもの
医療施設	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
金融機関	銀行	銀行法第 4 条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行
教育、文化機能	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
	文化ホール	御所市文化ホール条例に基づく文化ホール
	高等学校	学校教育法第 1 条に規定する高等学校

6. 誘導施策

1) 誘導施策

【分野】	【項目】	【取組の内容】
居住誘導のための施策	届出制度の活用	・届出制度を活用した情報提供
	居住誘導区域への定住促進	・高齢者等が安心でき若い世代が魅力を感じるまちづくり ・拠点市街地における住宅供給の促進 ・歴史的風情が残る古民家等の空き家の活用 ・地区計画制度等を活用した民間開発等の誘導と支援 ・公営住宅の集約化検討や適正な維持管理
	空き家や低未利用土地の有効活用	・御所市空家等対策計画に基づいた総合的な空き家対策の推進 ・民間事業者および地元住民主体のまちづくり団体の設立と家守会社との連携体制の構築 ・低未利用土地を活用した公共空間の創出方策等の検討
	快適で安全な街なか環境の整備	・都市計画道路の見直しと必要な路線の整備推進 ・歩行空間の整備 ・広域避難所等の防災機能を有する公園の整備検討
都市機能誘導のための施策	様々な機能が融合した新庁舎の建設	・市役所庁舎の近鉄・JR 御所駅周辺への移転
	防災交流館（Mimoro）の整備・活用	・様々な活動の拠点となる施設づくり
	御所駅周辺の機能の充実	・魅力的な駅前環境整備 ・ごせまちセンターや観光案内所の活用 ・商店街の再生や歴史的な町並みの保全
	届出制度の活用	・誘導施設の整備や休止・廃止の動向把握
	公的不動産等の有効活用	・公的不動産の有効活用等
公共交通ネットワークのための施策	地域的特性と利用者ニーズに応じた公共交通網の再編	・新たな交通体系を含めた公共交通網の再編
	交通結節機能の強化	・駅前広場の整備、近鉄とJRを結ぶ歩行空間の整備
	路線バスの運行支援とコミュニティバスの適切な運行見直し	・路線バスへの運行支援 ・コミュニティバスの適宜見直し
	公共交通の利用促進	・市と事業者の協同による公共交通利用の啓発活動等
地域振興のための施策	生活を支えるサービス施設の配置	・身近に必要な施設・機能や地域活動の場の集約・確保 ・拠点となる地域との地域公共交通ネットワークの連携
	企業誘致や沿道サービス施設の立地促進	・インターチェンジや国道沿道等における店舗や工場等の誘致
	田園集落の維持や農山村の保全・活用	・集落地の基盤整備と農地の保全 ・地区計画制度等の活用による既存集落の活力を維持 ・緑の保全・保護、自然や歴史を活かした観光客の誘致

2) 届出制度

(1) 届出制度の目的と対象となる行為

居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発や、都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築の動向等を把握することを目的としています。

届出が必要な行為は下記のとおりです。

- ・居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等
- ・都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等
- ・都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

例：居住誘導区域外における届出
➤ 居住誘導区域外で、右記の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要です。

<開発行為>

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は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

①の例示

3戸の開発行為

届出
必要



②の例示

1,300㎡で1戸の開発行為

届出
必要



800㎡で2戸の開発行為

届出
不要



<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 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

①の例示

3戸の建築行為

届出
必要



1戸の建築行為

届出
不要



②の例示

3戸にする建築行為

届出
必要



(2) 届出の時期

開発、建築、休廃止等の行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

7. 防災指針

1) 防災指針とは

防災指針とは、都市の防災に関する機能の確保のため、居住誘導区域における災害リスクに関して防災の方針を定めるとともに、具体的な取組みを位置づけるものです。

2) 防災まちづくりにおける課題と取組方針

本市の居住誘導区域内における災害リスクとしては、葛城川の洪水による浸水被害があげられます。

この災害リスクによる防災まちづくり上の課題に対し、ハードとソフトの両面から以下のような取組を行います。

－ 防災まちづくりの取組方針 －

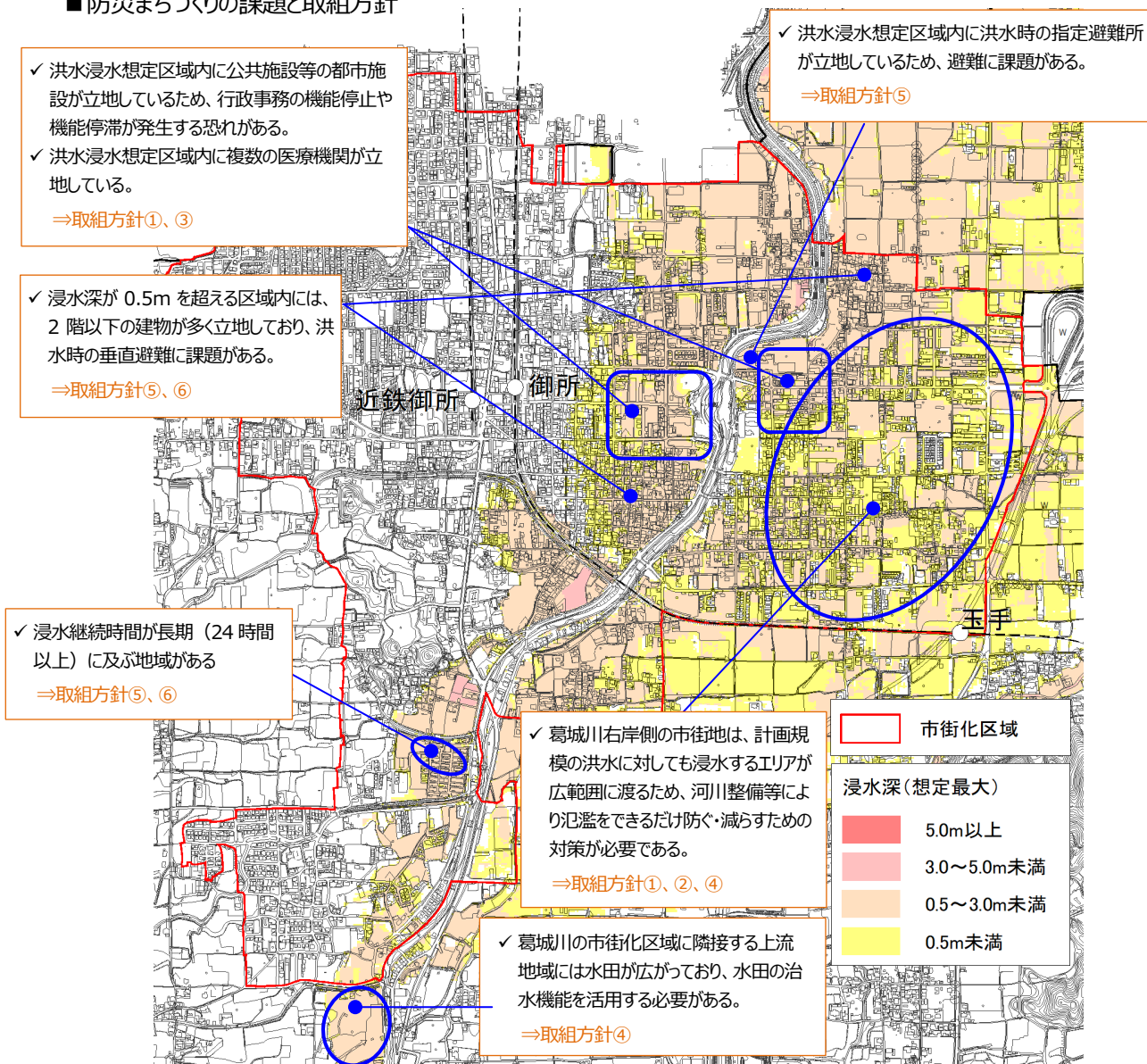
■ ハード対策：

- ① 河川整備
- ② 雨水貯留浸透施設等の整備、ため池や田んぼの治水活用
- ③ 防災拠点の整備

■ ソフト対策：

- ④ 土地利用規制・誘導
- ⑤ 災害に強い体制づくりと意識啓発等
- ⑥ 情報提供の充実

■ 防災まちづくりの課題と取組方針



8.目標値と期待される効果

本計画で取組む施策の進捗や効果を評価するために、目標値と期待される効果を設定します。

■ 目標値

評価指標	基準値	目標値
居住誘導区域内人口密度	34 人/ha	25 人/ha
誘導施設の施設数	9 施設	現状維持
人口 1 人当たりの近鉄・JR 御所駅の年間利用回数	近鉄御所駅：26.9 (回) JR 御所駅：8.0 (回)	近鉄御所駅：34.3 (回) JR 御所駅：11.7 (回)

■ 期待される効果

期待される効果	基準値	目標値
他の市町村に移りたいと考えている若者、子育て世代の割合	25.9% (令和 4 年)	15%

発行：御所市 まちづくり推進課

〒639-2298 御所市 1 番地 3

TEL：0745-62-3001 (代表) <https://www.city.gose.nara.jp/>