

大和郡山市立地適正化計画

令和6年（2024年）3月

はじめに

令和6年は、能登半島地震とともに元旦を迎えることになってしまいましたが、被災された方々からのお悔やみとお見舞いを申し上げます。あらためて地震などの自然災害に対する心構えを確かめあい、あわせて被災地の復旧・復興に対して息の長い支援を継続したいと考えています。

そうしたなか平成30年に策定した立地適正化計画の評価と、都市再生特別措置法の改正に伴い防災指針を含めた計画の位置づけが必要になったことから、改定を行ったところです。

第4章まちの将来像では『城下町の風情を活かし、いきいきと暮らせるまちづくり(中心市街地地区)』と『郊外居住地の魅力向上とあわせた昭和工業団地の市外従業員の定住促進(西部住宅地区)』を立地適正化計画のストーリーとし、エリアごとにまちづくりの方針を次のように示しています。

それは『歴史が生きる賑わいの中心市街地地区』に「大和郡山市の顔となる都市拠点」と「多世代が集住する便利で快適なまちなか居住の拠点」を、『心安らぐ自然・歴史、住宅地区』に「良好な自然、住環境が形成された郊外居住の拠点」を、『活力あふれる産業・雇用創出地区』に「大和郡山市の活力があふれる生産活動の拠点」を、『次世代の可能性にチャレンジする多様産業地区』に「良好な農村集落を活かした農業振興の発信拠点」をそれぞれ設定し、そのことを念頭に、将来まちづくりを進めようとするものです。

一方、第11章では災害リスクや防災・減災のまちづくりに向けたさまざまな課題を分析した上で、防災まちづくりの将来像やスケジュール、目標値などを具体的に示しています。

本計画についてご理解、ご支援をいただきますようお願い申し上げます。

令和6年(2024年)3月

大和郡山市長 上田 清





目次

第1章.立地適正化計画の概要	1
第2章.都市構造等の分析による課題	3
第3章.まちづくりの基本方針	19
第4章.まちの将来像	23
第5章.誘導区域の設定	29
第6章.都市機能誘導区域の誘導施設	36
第7章.居住誘導区域で維持または充実すべき施設	37
第8章.誘導施策	38
第9章.届出制度	40
第10章.誘導区域に関する目標	42
第11章.防災指針	43
第12章.計画の推進	55
第13章.参考資料	56



第1章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画制度とは

■背景と目的

大和郡山市は、昭和 45 年(1970 年)に大和都市計画区域の指定と、市街化区域と市街化調整区域が決定されました。市街化区域内では秩序ある土地利用のコントロールが行われてきました。大和郡山市は、市域全体が都市計画区域であり、その中で市街化区域が約 3 割を占めています。

高度経済成長による経済活動の活発化に伴い、昭和 40 年代より人口が増加し、それに伴って郊外の宅地開発等で市街地が拡大してきました。また、市街化調整区域においても宅地開発等の市街化が進行しました。市街地の拡大等により、人口増加が続いてきましたが、平成 7 年(1995 年)に人口のピークを迎え、大和郡山市も人口減少社会となりました。

人口減少社会を迎え、空き家の増加等の地域の空洞化が進行し、コミュニティの衰退や生活サービス水準の低下等が懸念されます。さらに人口減少・高齢化と車依存型社会が相まって、公共交通の利用者の減少による衰退も懸念されます。そのため、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や持続可能な都市経営を可能とすることが、まちづくりの大きな課題となっています。

このような背景を踏まえ、都市再生特別措置法が平成 26 年(2014 年)に改正され、医療・福祉・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする多世代の住民が、公共交通により生活利便施設等に円滑に移動できる『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりをめざす立地適正化計画制度ができました。

大和郡山市では、人口減少によるコミュニティの衰退や工業団地の従業員の定住促進などの課題について、立地適正化計画を策定し、効率的な居住機能や都市機能の誘導を進め、コンパクトシティの形成に向けたまちづくりに取り組んでいきます。

■立地適正化計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「大和郡山市総合計画」及び「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」に即するとともに、「大和郡山市都市計画マスタープラン」との調和を保ち、「公共施設等総合管理計画」、「子ども・子育て支援事業計画」、「バリアフリー基本構想」などの各種関連計画と連携を図りながら作成するものです。

また、「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」、「大和郡山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの各種構想・計画を反映し、連携・整合を図ります。

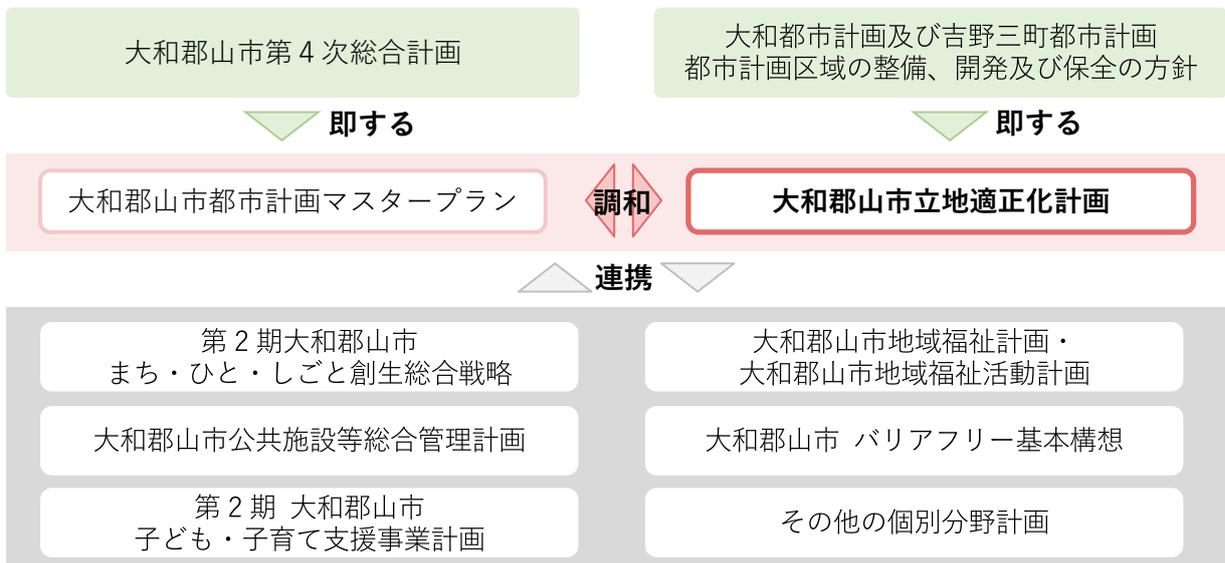


図 上位関連計画



2. 立地適正化計画で定めるべき事項

■都市再生特別措置法に基づき、定めるべき事項

1. 立地適正化計画の区域を定めること。
2. 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針を定めること。
3. 居住者に居住を誘導すべき区域(居住誘導区域)を定めること。
4. 医療・福祉・商業等の施設が集まり、各種サービスの効率的な提供が図られる区域(都市機能誘導区域)を定めること。
5. 都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設(以下「誘導施設」という。)を設定すること。
6. 居住誘導区域に居住を誘導するための施策を定めること。
7. 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための施策を定めること。
8. 災害リスクを踏まえた、都市の防災に関する機能の確保に関する指針(防災指針)を定めること。

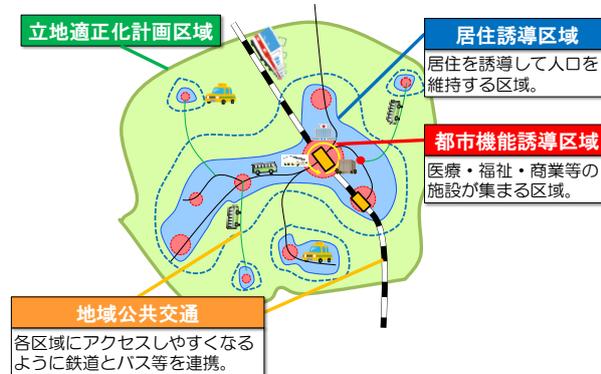


図 立地適正化計画

3. 立地適正化計画の対象区域と計画期間

■計画対象区域

立地適正化計画の区域は、原則として都市計画区域全域とすることが基本となっています。本市においても、都市計画区域の全域を立地適正化計画の対象とします。

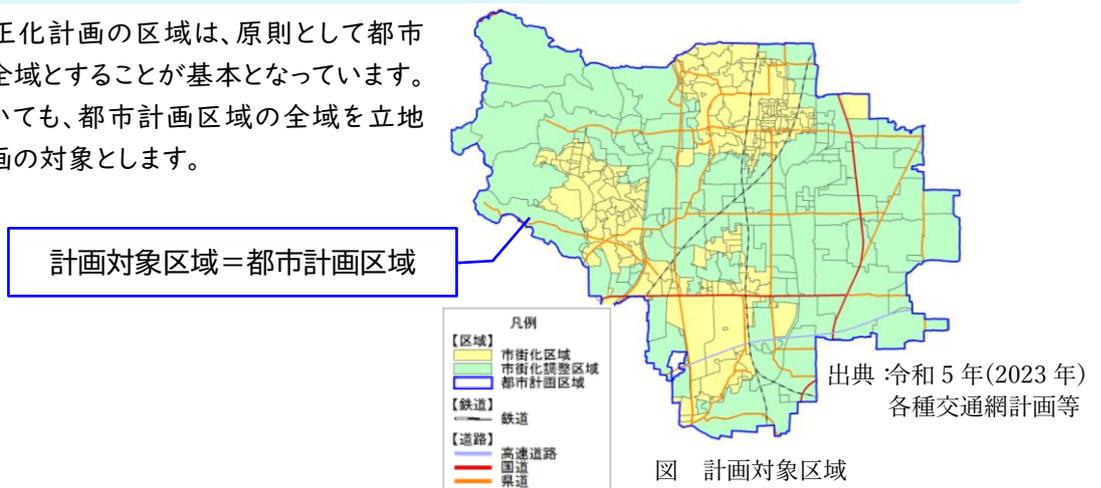


図 計画対象区域

■計画期間

立地適正化計画は、長期を展望したまちの姿を定めていく計画であり、計画期間を20年間の令和17年度(2035年)とします。



図 計画期間

第2章 都市構造等の分析による課題

1. 大和郡山市の概況

■大和郡山市の位置

- 大和郡山市は、貴重な歴史・文化資源を有する奈良県北部の大和平野に位置し、大和川水系に佐保川、富雄川が南北に流れています。
- 大阪の天王寺から鉄道で25分、京都からは特急で35分の距離にあります。



図 大和郡山市の位置

■大和郡山市の現況

- JR 西日本と近畿日本鉄道が南北に縦断し、西名阪自動車道や国道 24 号、25 号などを基軸に道路網が形成され、京奈和自動車道の供用、延伸も進み、大和まほろばスマート IC や郡山 IC、郡山下ツ道 JCT が供用されている広域的な交通条件に恵まれた地域です。
- 市域の北部は奈良市に接し、郡山城の城下町を中心に中心市街地が広がり、南部には昭和工業団地をはじめ、広域交通の利便性を活かした産業と農地が広がっています。
- 東部は天理市へと連続している農業地域の中に、住宅や産業施設が溶け込み、西部は矢田丘陵を背景に、昭和 30 年代後半に開発された住宅地が広がっています。

■郡山城と祭り

- 郡山城は筒井順慶の築城(1580 年)に始まる大和でもっとも大規模な城郭で、近世期には、豊臣家、水野家、松平家、本多家、柳澤家の居城となっていました。
- 城郭は徐々に整備されましたが、早くも豊臣秀長の時代にはほぼ完成し、増田長盛(ましたながもり)の外堀普請(ふしん)によって城郭の規模が定まったとされています。郡山城は内堀、中堀、外堀という三重の堀に囲まれた惣堀(そうぼり)の構えを持つものであり、この中に城郭の中心部や武家地、城下町が配置されました。
- 大和郡山お城まつりは、昭和 36 年(1961 年)、時の観光協会会長、広瀬元次郎氏が、城址の天守台をはじめ、そのまわりの石垣の中に多数の石仏、墓石が積込まれているのを知り、これらの石仏並びに城史有縁の諸霊を慰めることが、大和郡山市の発展につながると考え、自ら陣頭に立って市民有志より浄財を集め、天守台を取り巻く「数珠くり法要」を始めました。
- 郡山城では、郡山お城まつり以外にも、親子まつり、郡山・女のまつり、盆梅展など様々な祭り・イベントが行われており、郡山城は街のシンボルであるとともに、地域の歴史文化を受け継ぐ場所として活用されています。



■金魚のまち

- 大和郡山市における金魚養殖の由来は、享保 9 年(1724 年)に柳澤吉里が甲斐の国(山梨県)から大和郡山へ入部のときに始まると伝えられています。
- 幕末の頃になると、藩士の副業として、明治維新後は、職禄を失った藩士や農家の副業として盛んに行われました。昭和 40 年代は経済発展と養殖技術の進歩に伴い生産量が年々増加し、国内はもとより欧米諸国や、東南アジアなど外国まで輸出されました。
- 近年は養殖農家の減少により、養殖農家約 40 戸、養殖面積約 50 ヘクタールで、年間金魚約 4,300 万匹の販売にとどまっています。





2. 都市(市街地)の形成

■城下町の形成

- 郡山城は筒井順慶の築城(1580年)に始まる大和で最も大規模な城郭として都市の形成が始まりました。
- 文禄4年(1595年)、増田長盛が郡山に入部し、郡山城の外堀(惣構)の普請を進め、総延長50町13間に及ぶ外堀を完成させました。本丸を中心に内堀が巡らされ、武家屋敷地と内町の城下町を囲い込む形で外堀が巡らされています。
- 柳澤吉里が享保9年(1724年)から民政に力を入れ、城下町整備に努め、武家屋敷576軒、足軽屋敷約200軒を数え、町数も40、町家3,600軒強、人口は1万3千人を超えていました。
- 城下町は、外堀内にほとんどの施設や住宅地が集中し、北部と南部の一部地域で外堀の外側にも町が形成されていました。

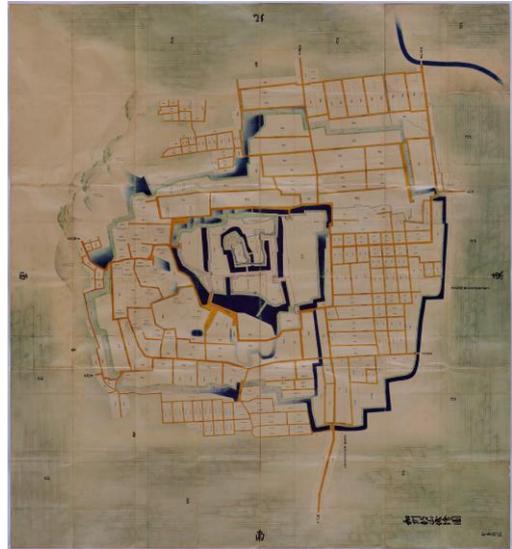


図 和州郡山城郭絵図(正保年間)
国立公文書館・内閣文庫所蔵

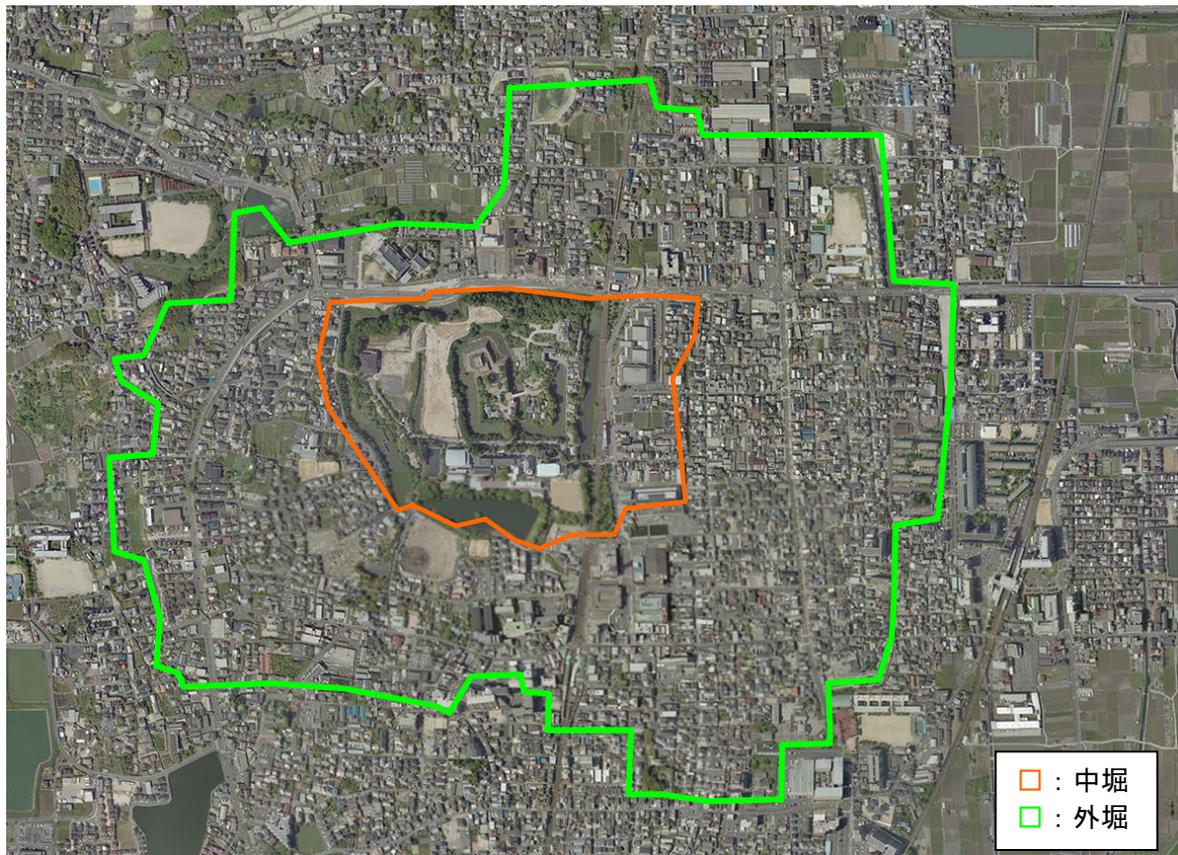
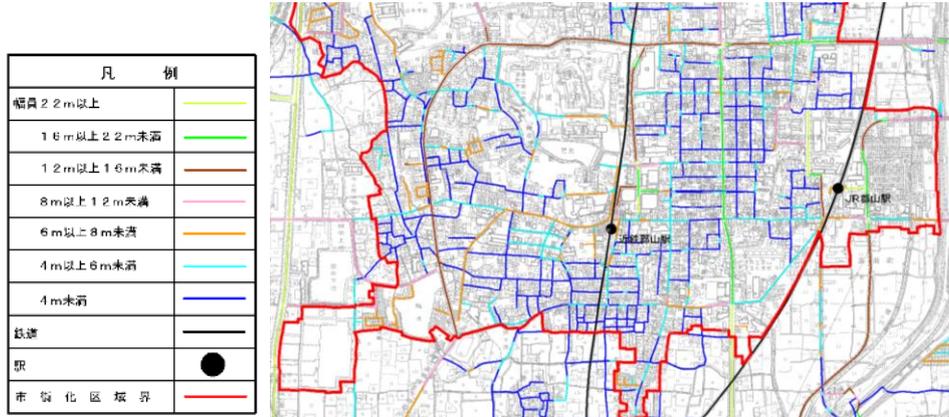


図 航空写真 令和4年(2022年)撮影
(城郭の内堀・外堀を表示)

■道路幅員状況

- 城下町としての防衛機能の骨格が現在も残っており、駅周辺地区の地区内道路は 4m 未満の幅員が多く、一方通行が多い等、通過交通が抑制されている状況となっています。



出典：令和 5 年(2023 年)各種公共交通網計画等

図 駅周辺における道路幅員の状況

■工業団地（昭和工業団地）の形成

- 昭和 30 年(1955 年)、初代大和郡山市長の水田氏より大和郡山市政の将来 100 年の大計構想が立案され、大規模な工業団地を造成して企業を誘致することが示されました。
- 昭和工業団地は、昭和 38 年(1963 年)10 月に低開発地域工業開発促進法による地区指定を受けました。翌 39 年(1964 年)、通産省指定の全国 14 の内陸工業団地造成の一つとして大和郡山市が事業主体となって事業が始まりました。昭和 42 年(1967 年)3 月に団地面積約 108 万 5,000 m²の造成を完了し、奈良県最大規模の工業団地が整備されました。
- 製造品出荷額等が県内で最も多く、県内の約 1/4 を占める出荷額を誇っており、奈良県の中では工業のまちとなっています。
- 昭和工業団地の活性化に向けたまちづくりを奈良県と市の包括協定による支援する体制を形成するとともに、昭和工業団地協議会を含めた三者による連携協定を締結し、効果的な取り組みを進めています。
- 西名阪自動車道の「大和まほろばスマートインターチェンジ」の整備、「郡山下ツ道ジャンクション」が開通したことにより交通の利便性が向上しました。

■西部の住宅地の形成

- 西部の住宅地は、水田市長の大和郡山市政の将来 100 年の大計構想の基で、昭和工業団地の従業員などの受け皿となる住宅地として矢田丘陵の開発が進められ、雇用促進住宅などが整備されました。
- 矢田丘陵の開発による土砂は、大阪万国博覧会の関連工事である名阪高速道路の建設に無償で提供されました。

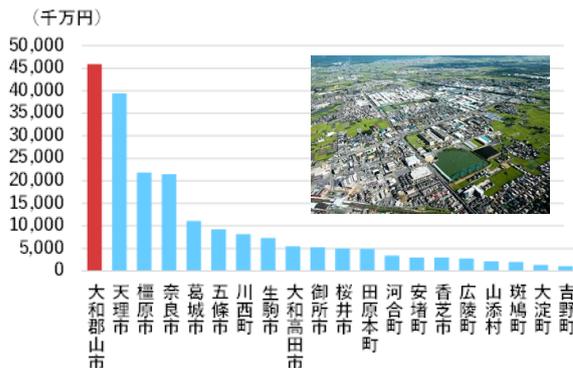
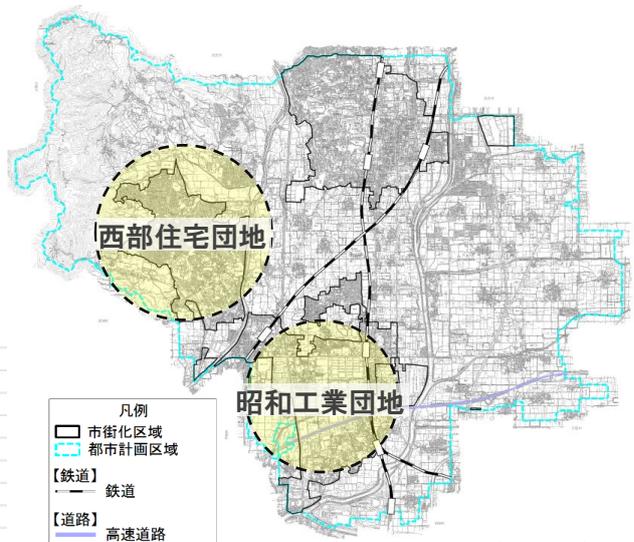


図 製造品出荷額



出典：令和 5 年(2023 年)

各種公共交通網計画等

図 西部住宅団地及び昭和工業団地



■人口集中地区 (DID)

- DID 面積は、昭和 45 年(1970 年)から平成 27 年(2015 年)で約 5 倍(220ha→1,106ha)になり、市街地が拡大しています。しかし、平成 22 年(2010 年)から平成 27 年(2015 年)はわずかに市街地が縮小(1,108ha→1,106ha)しています。
- DID 地区の人口密度は、平成 2 年(1990 年)以降減少し、令和 2 年(2020 年)に 57.6 人/ha となっています。

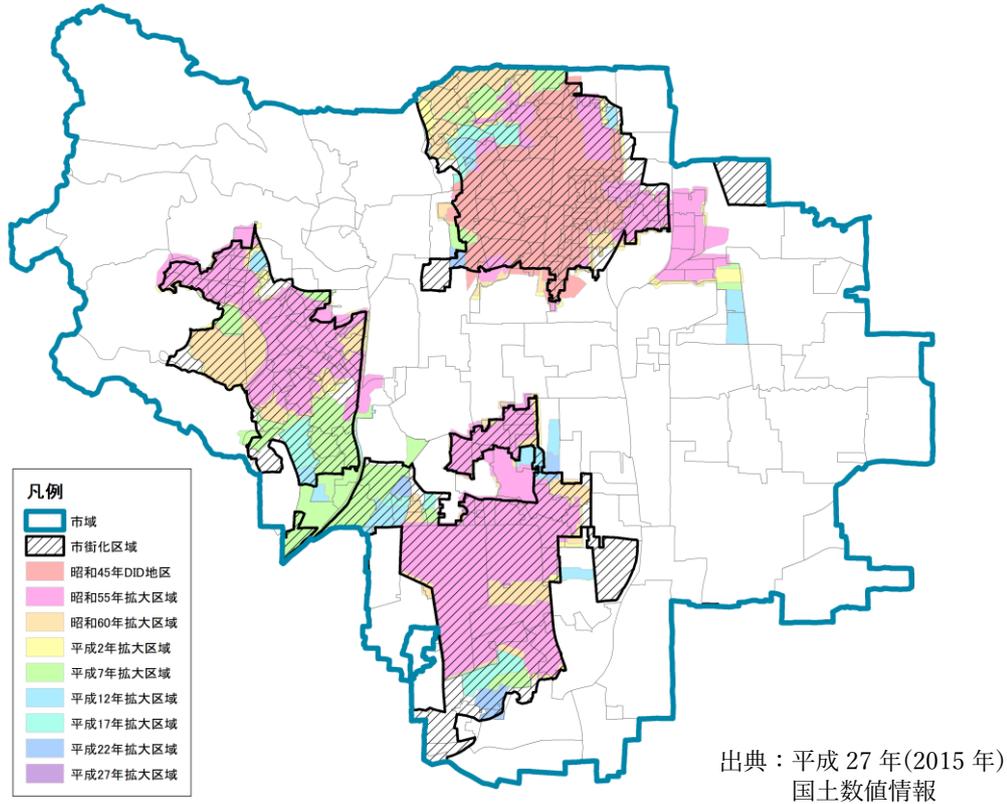


図 DID 地区の変遷 昭和 45 年(1970 年)～平成 27 年(2015 年)

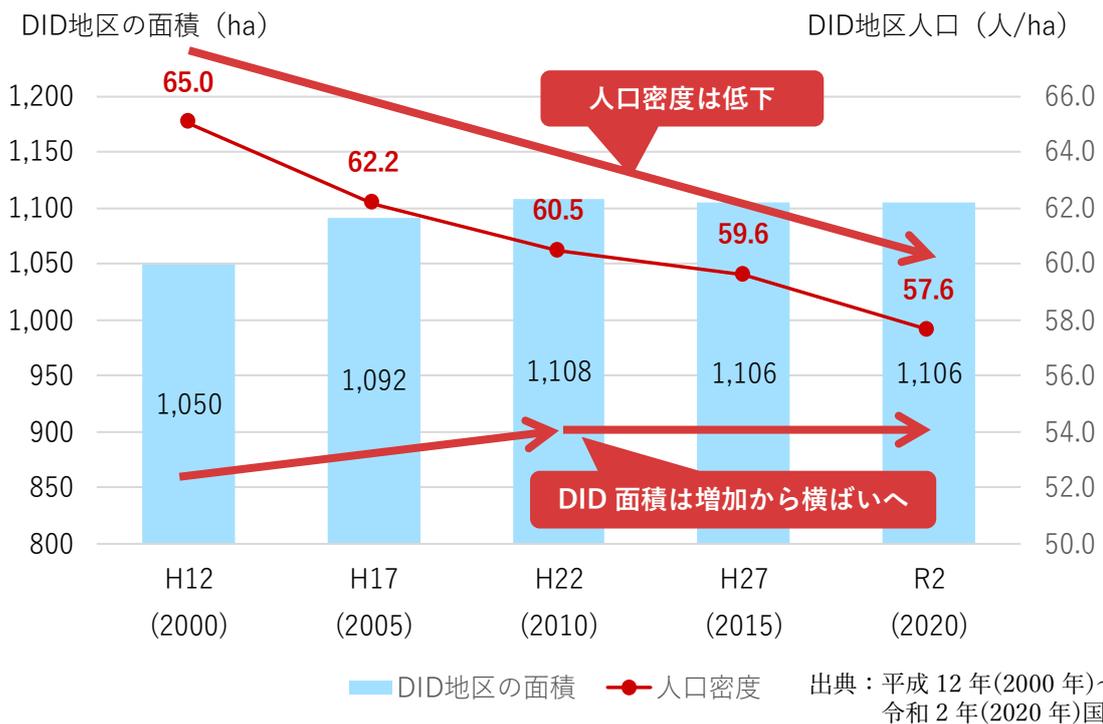
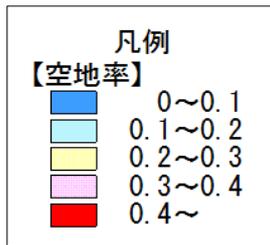
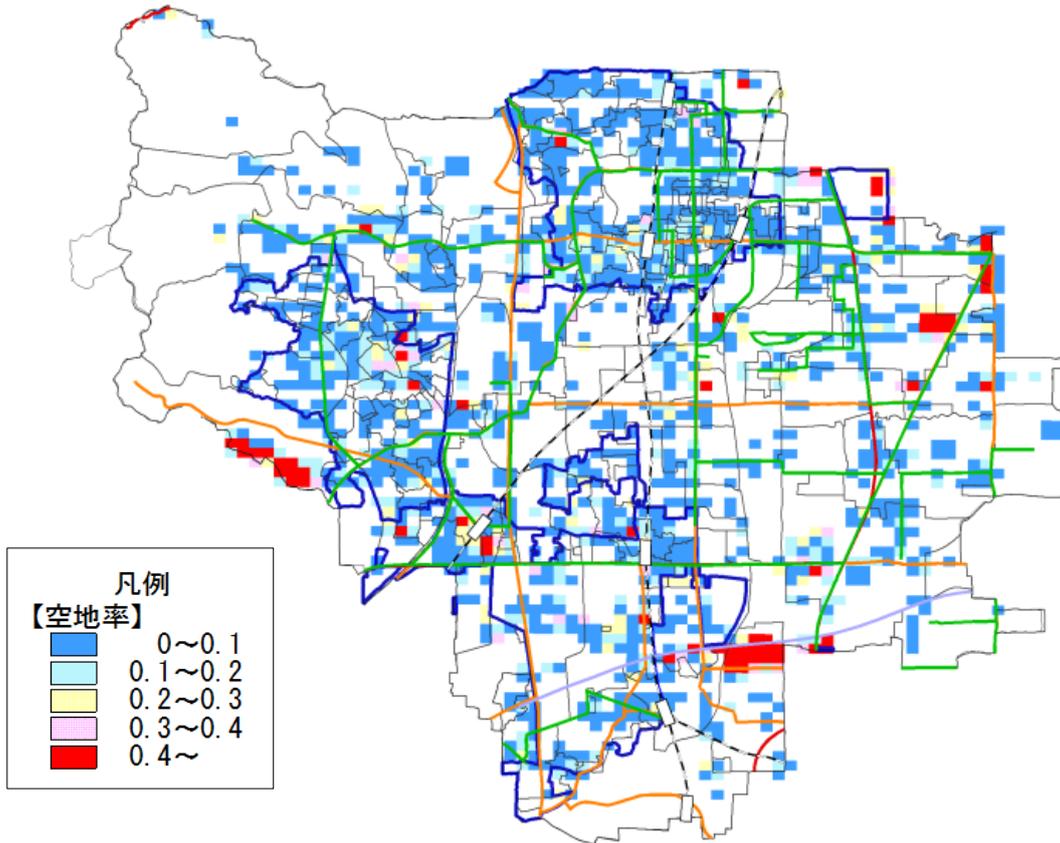


図 DID 地区面積と DID 地区人口密度の推移

■空地・空き家

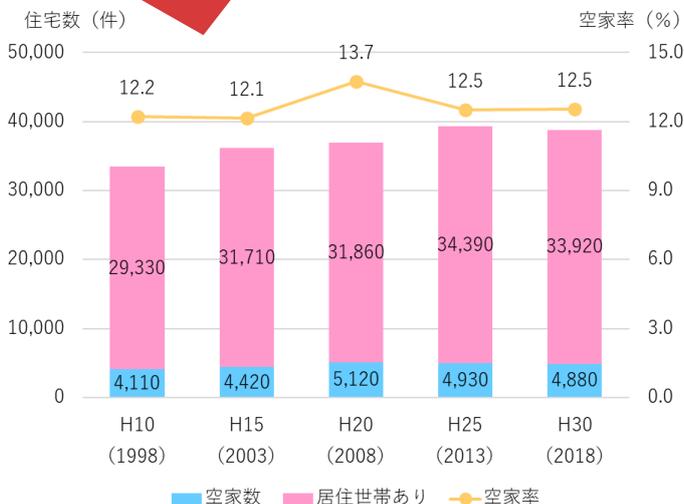
- 空地は、市街化区域の旧市街地に多く分布しており、都市のスポンジ化が進行していることが伺えます。
- 空き家率は、おおむね横ばいで、平成 10 年(1998 年)以降、約 12~13%で推移しています。
- 空き家率の上昇は、都市のストックを有効活用できないというだけでなく、風景・景観の悪化など街の魅力喪失につながり、防災や防犯機能が低下するなど暮らしの安全・安心を脅かす問題になります。



出典：平成 25 年(2013 年) 都市計画基礎調査、住宅地図

図 空地の状況(空地率)

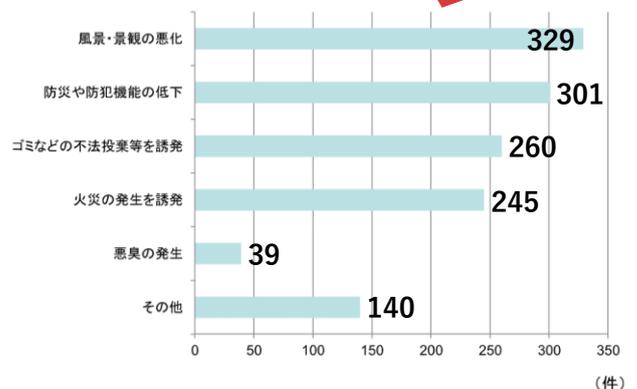
空き家率はおおむね横ばい



出典：平成 10 年(1998 年)~平成 30 年(2018 年)住宅・土地統計調査

図 住宅数と空き家率の推移

空き家・空き店舗が風景・景観等に悪影響を及ぼしている



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とするアンケート(H21.1)結果。回答率は67%

※上記の件数は、複数回答によるもの

出典：平成 21 年(2009 年)国土交通省

図 空き家による周辺への影響



3. 都市構造の取りまとめ

■都市構造の特性

- 大和郡山市は、文禄4年(1595年)増田長盛により、武家屋敷地と内町の城下町を囲い込む形で外堀が整備され、享保9年(1724年)柳澤吉里により城下町整備に努め、人口は1万3千人を超える城下町となるなど都市の骨格が形成されました。
- 昭和30年(1955年)に水田市長より大和郡山市政の将来100年の大計構想が立案され、昭和42年(1967年)に昭和工業団地が整備されるとともに、矢田丘陵の開発により初期の西部住宅団地が整備されました。
- このように大和郡山市の都市形成は、内堀と外堀で城下町としての都市の骨格が形成され、南部の工業団地及び西部の住宅団地の計画的な整備により拡大された市街地が形成されています。
- また、市街化区域の厳格な指定・運用により無秩序な市街化を抑制してきたことから、市街化調整区域に一部、住宅地が見られるものの、コンパクトな市街地が形成されています。
- 近年、大和郡山市においても人口減少社会を迎え、抑制しながらも拡大した市街地において空地・空き家が存在しており、DID 地区内でも人口密度の低下が見られるなど都市のスポンジ化も顕在化しており、人口減少社会に合わせた適切な市街地の運営が必要となっています。

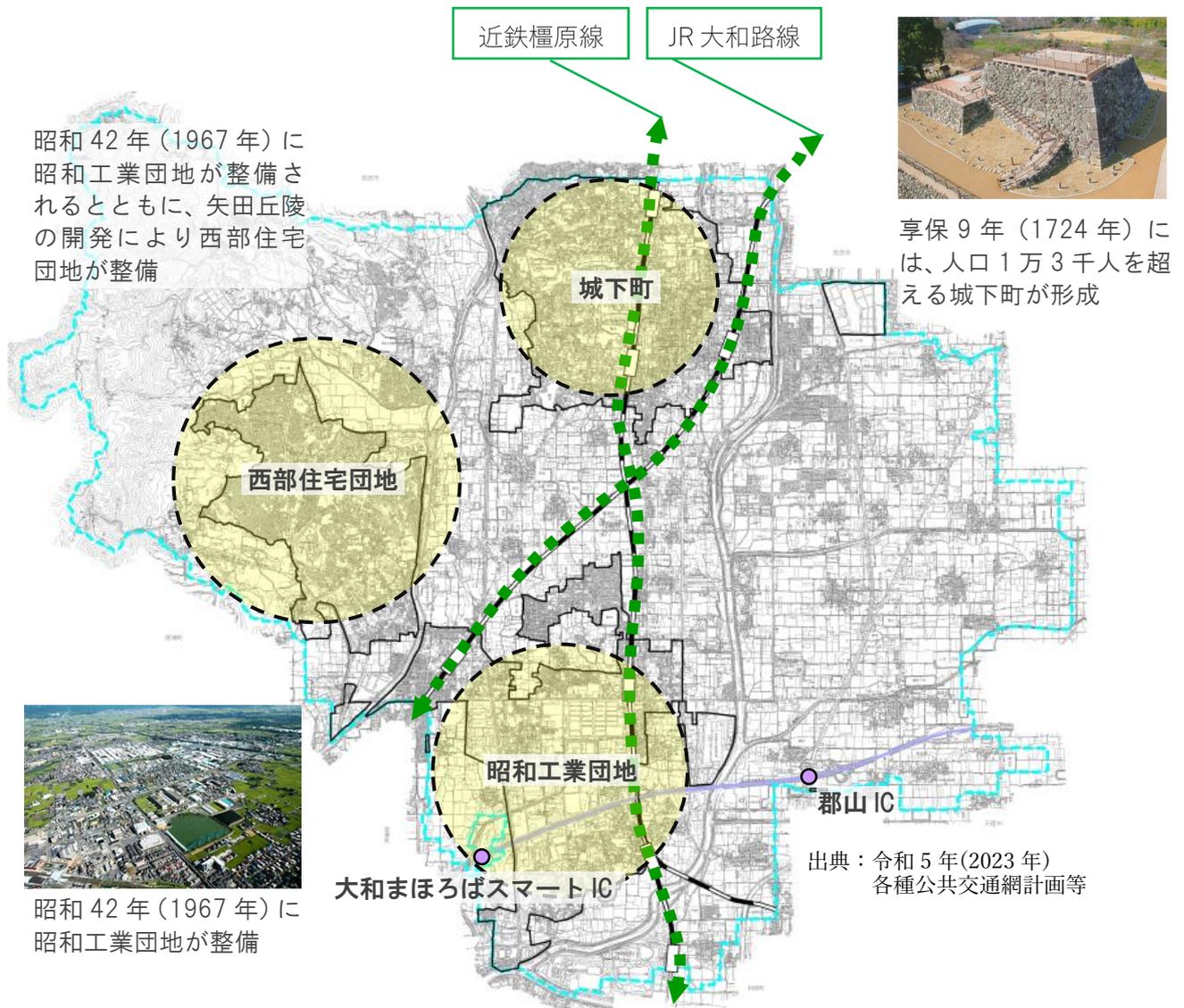


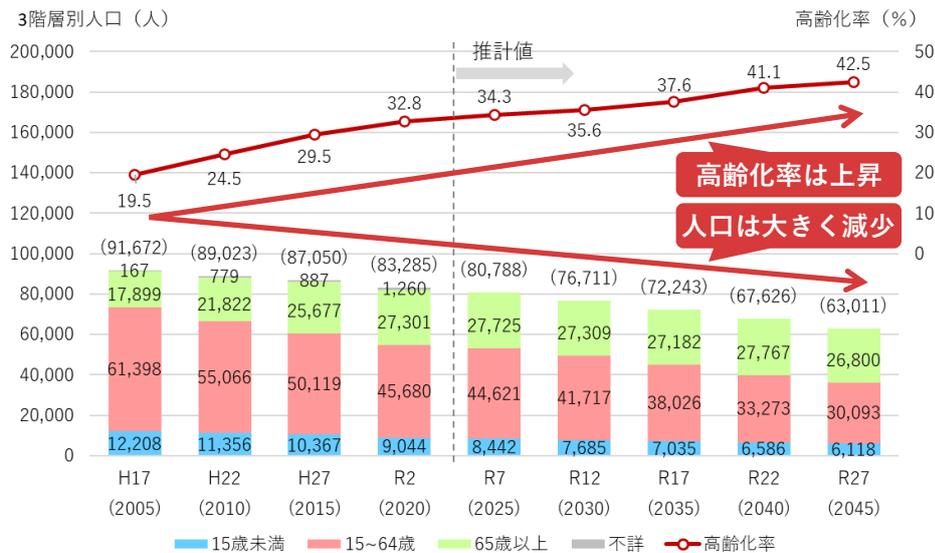
図 城下町、西部住宅団地及び昭和工業団地

4. 人口動向・分布

■人口推計と人口分布

- 令和 17 年(2035 年)には、7.2 万人と推定され、ピーク時の平成 7 年(1995 年)の約 9.5 万人から約 2.3 万人減少します。
- 令和 2 年(2020 年)は、人口 2 千人以上を有する地域が近鉄郡山駅・JR 郡山駅・JR 大和小泉駅を中心する区域と、西部の住宅団地に広がっていますが、令和 17 年(2035 年)には近鉄郡山駅・JR 郡山駅と西部の住宅団地のみとなります。
- 近鉄郡山駅・JR 郡山駅周辺の市街化区域人口は、令和 17 年(2035 年)には約 4 千人減少※、西部住宅地周辺の市街化区域人口は、約 6 千人減少※すると推計されています。

※ 市街化区域に該当するメッシュを抽出し換算



出典：平成 17 年(2005 年)~令和 2 年(2020 年)国勢調査、
令和 5 年(2023 年)国立社会保障・人口問題研究所

図 将来人口推計

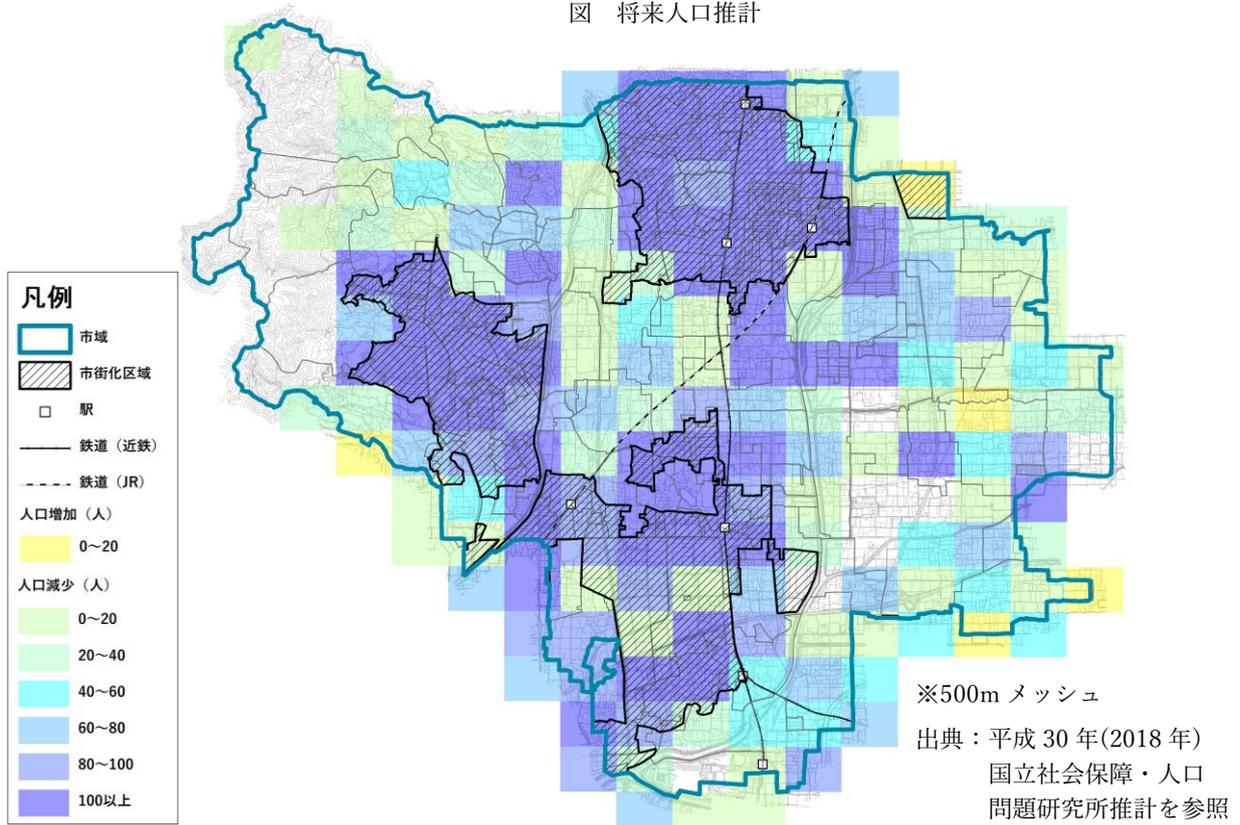


図 平成 27 年(2015 年)から令和 17 年(2035 年)の人口増減

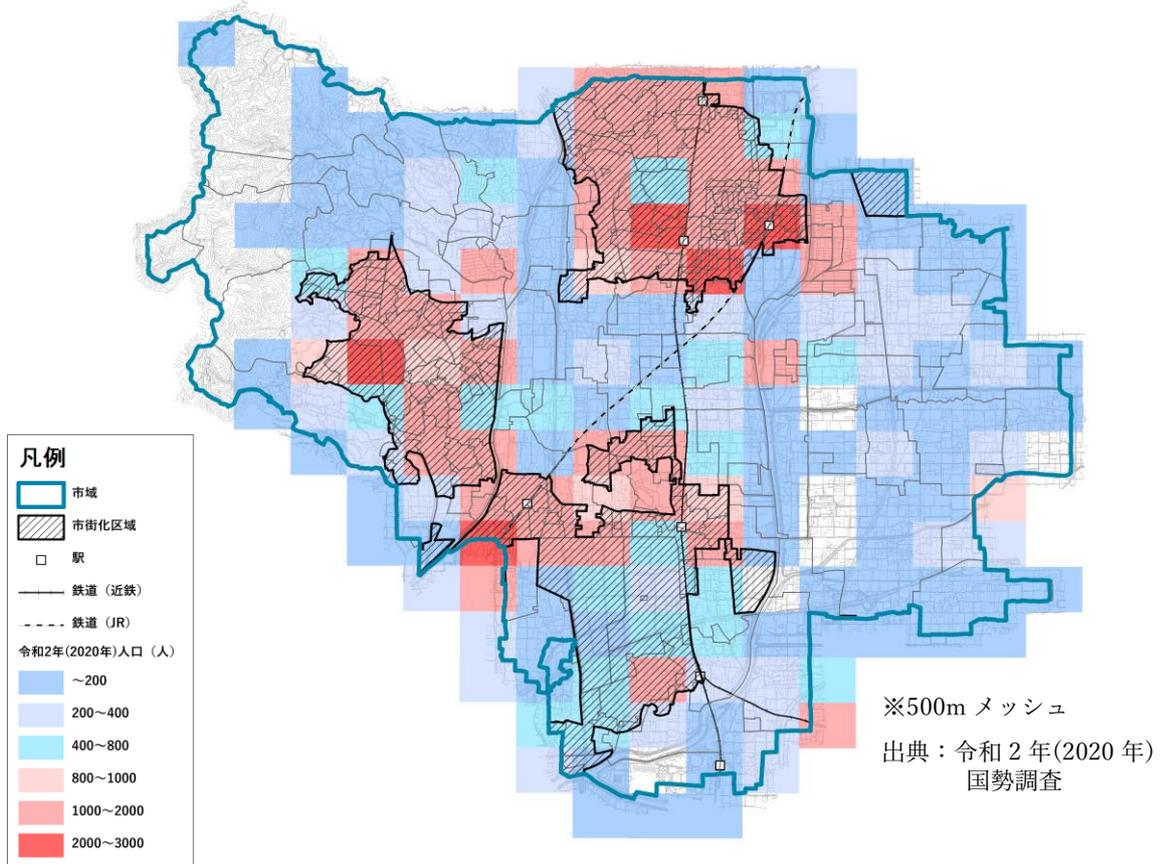


図 人口 (令和2年(2020年)人口メッシュ)

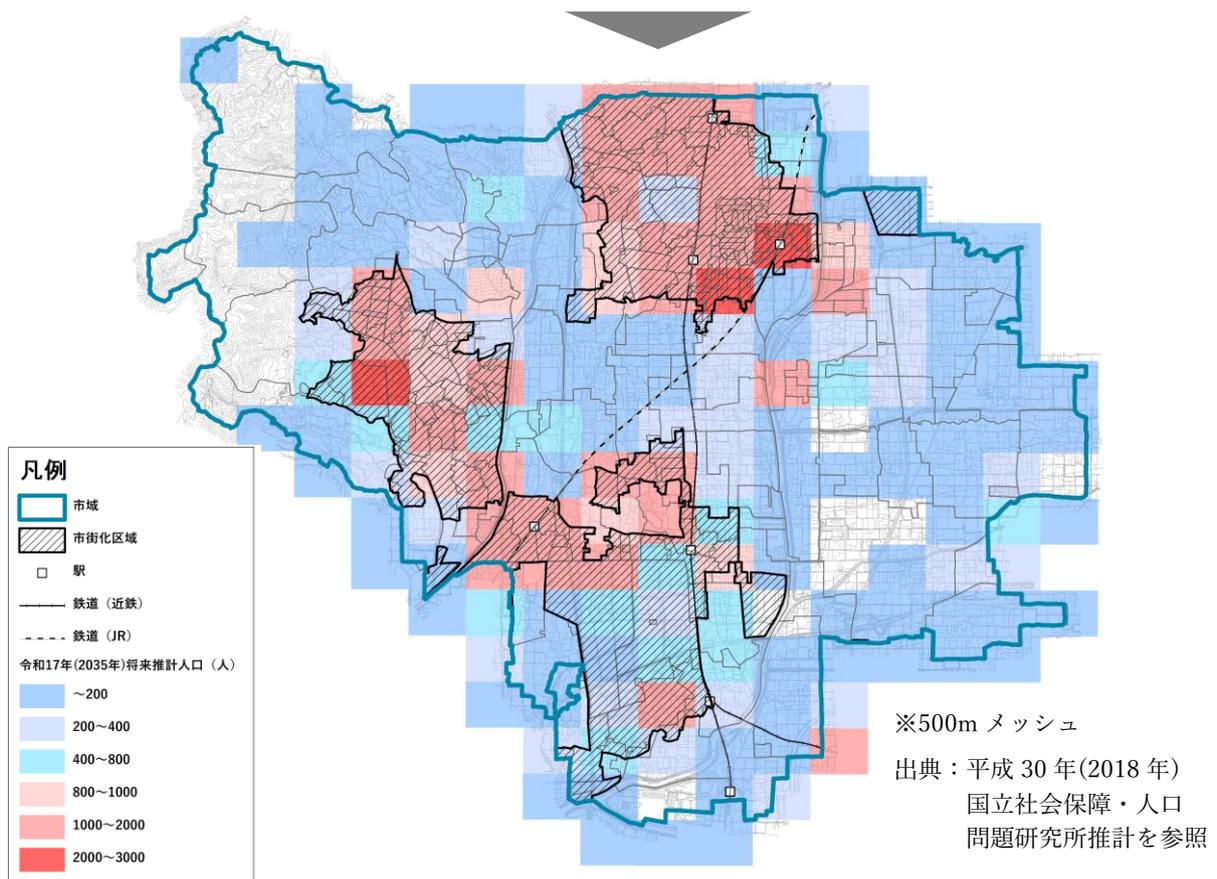


図 将来人口推計 (令和17年(2035年)人口メッシュ)

生活利便施設と人口規模

- 大和郡山市のまちづくりに関する市民意識調査においては、「食品等の買物(スーパーマーケット等)」「医院・診療所」「郵便局・銀行・JA」「日用品の買物(ホームセンター、ドラッグストア等)」「鉄道駅」などは歩いて行ける徒歩圏に立地してほしいとのニーズがあります。
- 一方で、人口密度の低下が徒歩圏に立地してほしい施設の立地条件を悪化させており、各施設が立地するための人口集積を図る必要があります。
- 市民が徒歩圏に立地してほしい生活利便施設を維持・確保していくためには、一定の人口密度を維持する集住を誘導していくことが重要です。
- 高度な医療施設や市民が集まる文化施設など身近な生活利便施設以外の都市サービスを効率的に提供するため、それらが立地する都市拠点が必要です。

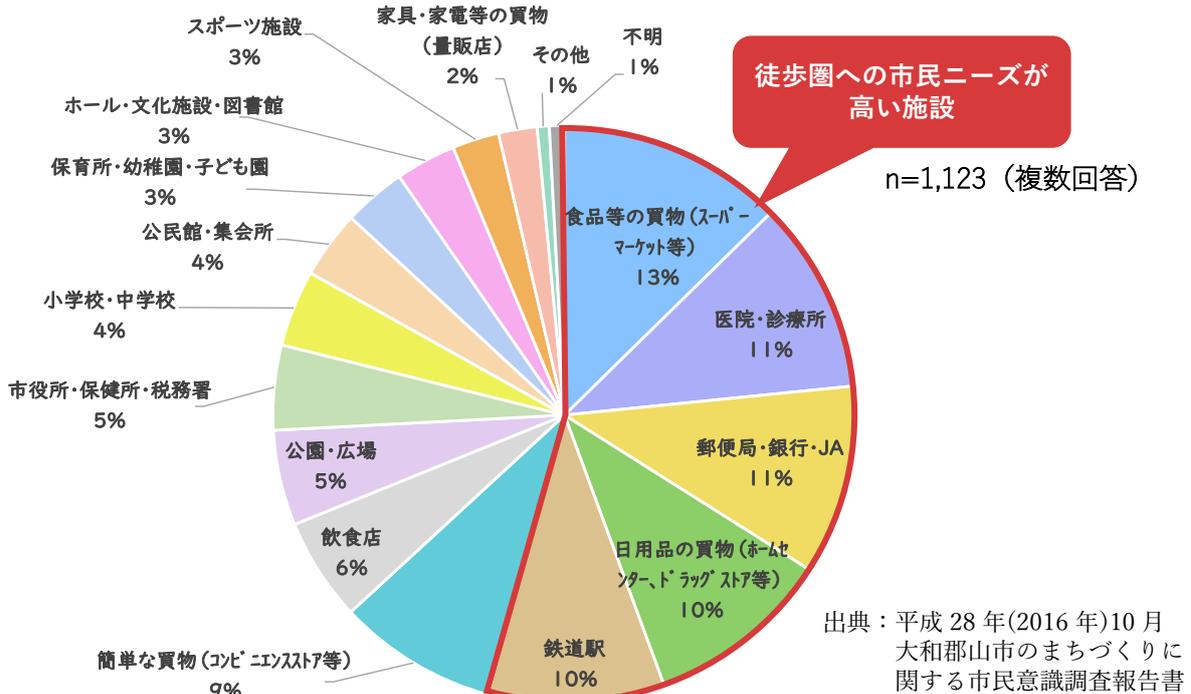
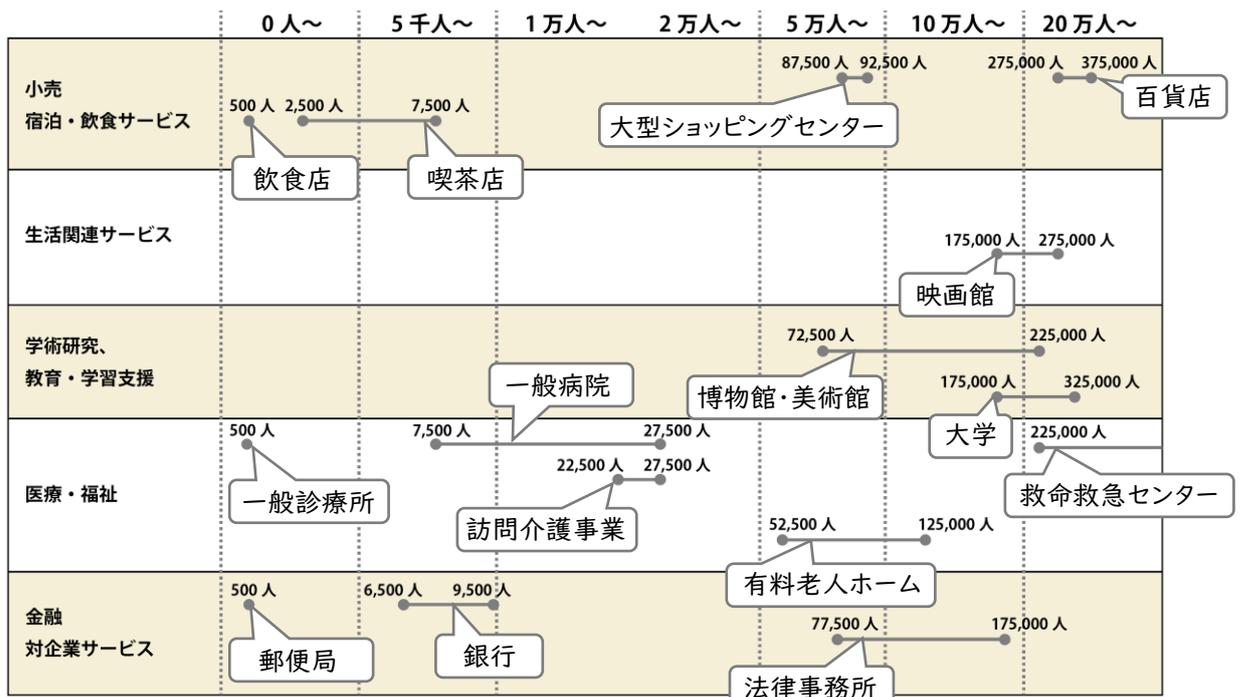


図 徒歩圏に欲しい施設

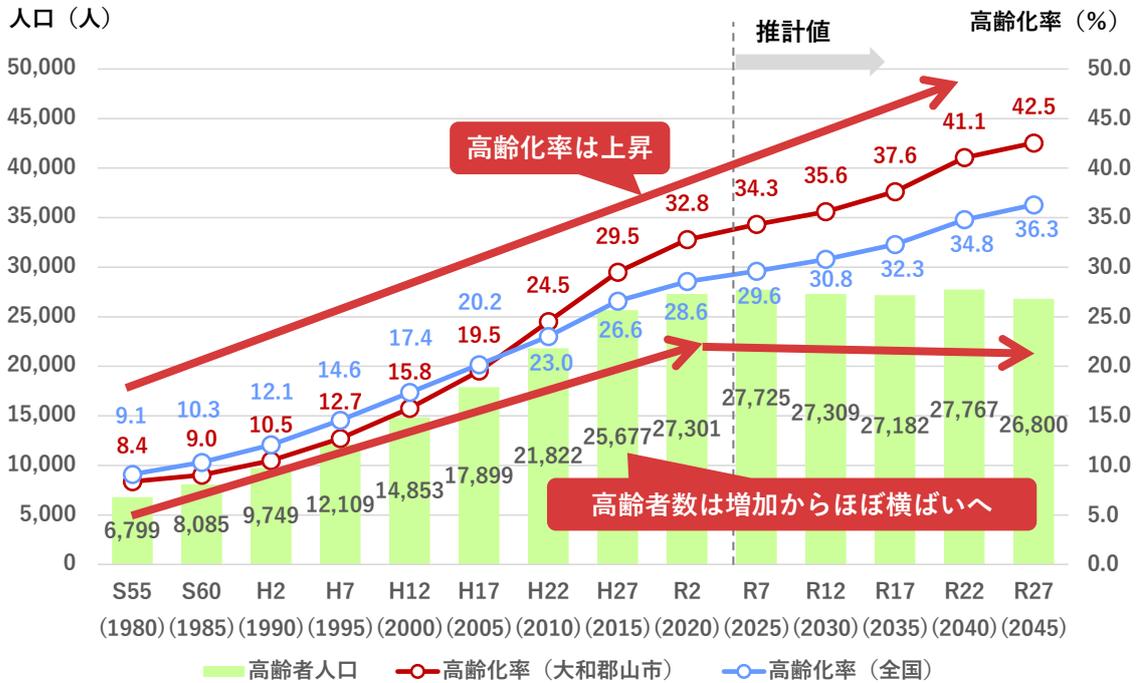


※平成 26 年(2014 年)国土交通省資料をもとに作成

図 人口規模とサービス施設の立地

■高齢者人口

- 高齢者人口は、令和2年(2020年)まで増加し、推計によると、その後横ばいに推移します。高齢化率は上昇を続け、令和17年(2035年)には37.6%に達します。
- 要介護認定者は、「介護保険事業状況報告」によると増加傾向にあります。
- 高齢者がアクティブシニアとして社会参加により健康寿命を伸ばすことで、要介護認定者数の増加を抑制し、市の財政負担である扶助費を抑制していくことが求められています。



出典：昭和55年(1980年)～令和2年(2020年)国勢調査、令和5年(2023年)国立社会保障・人口問題研究所

図 高齢者人口・高齢化率推計

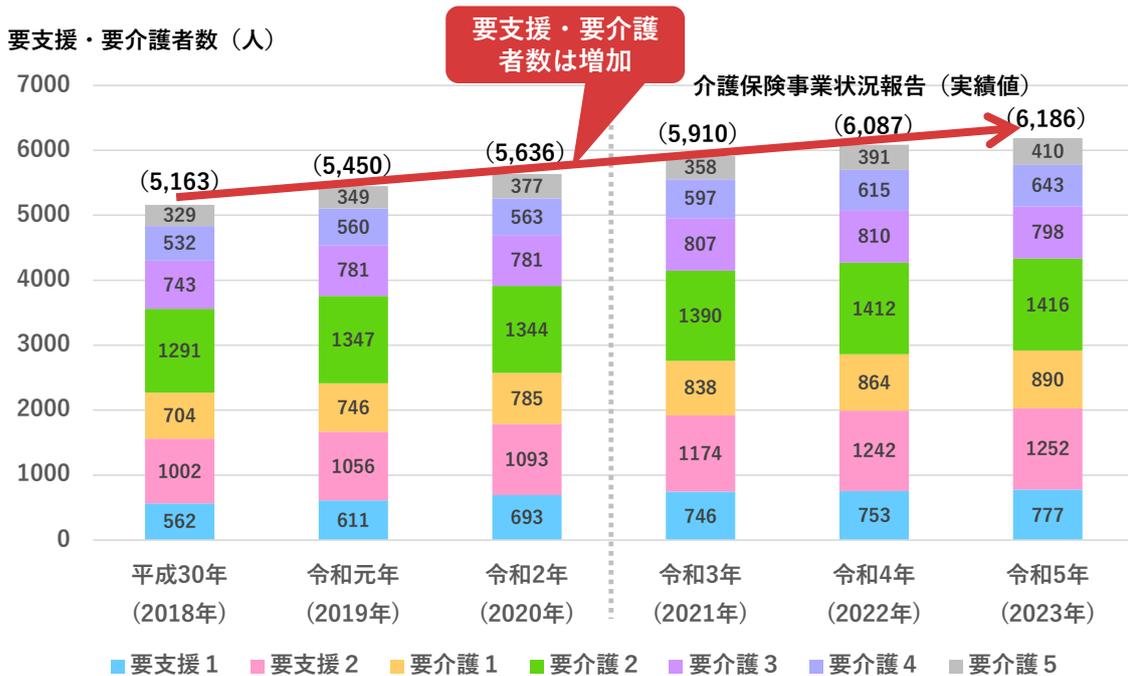


図 要支援・要介護認定者数の推計

出典：平成30年(2018年)～令和5年(2023年)介護保険事業状況報告

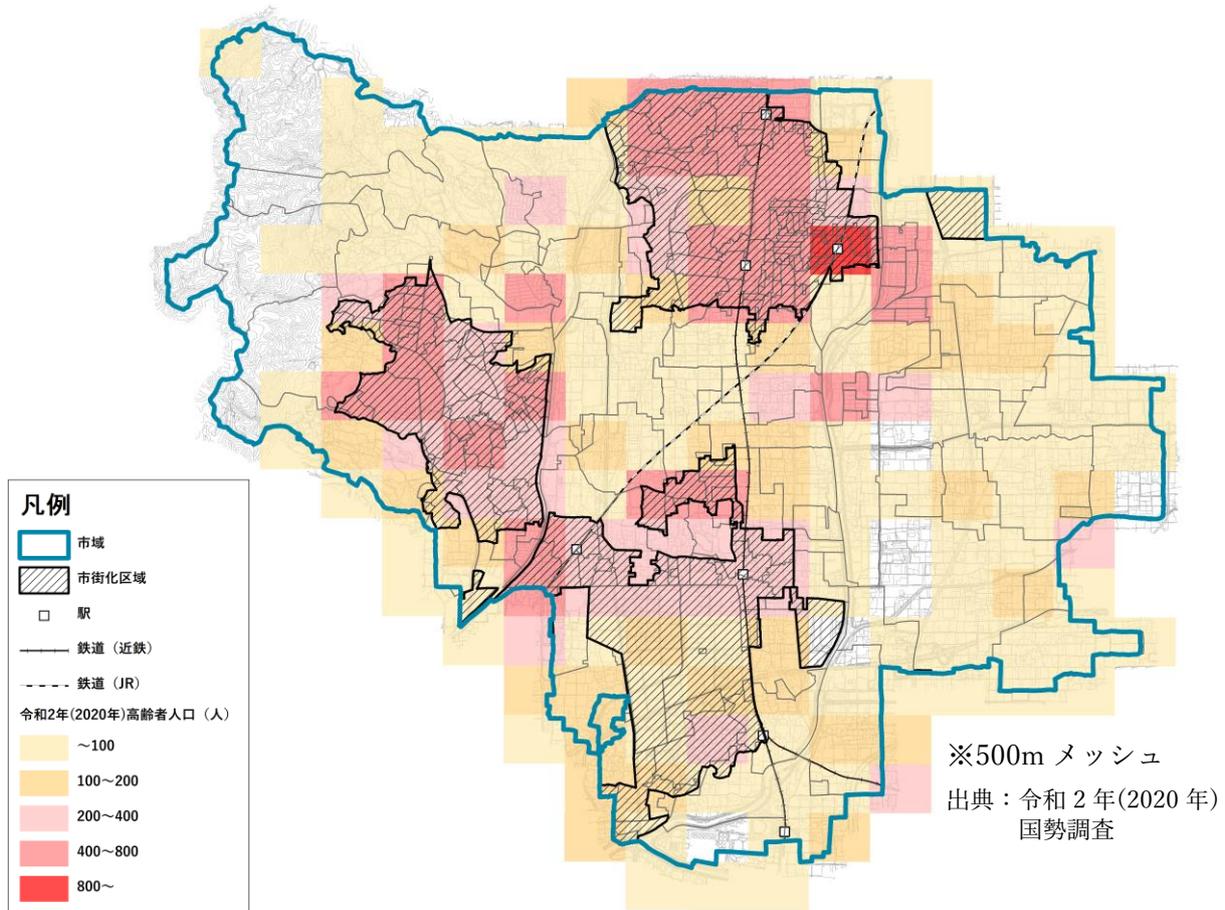


図 高齢者人口(令和2年(2020年)高齢者人口メッシュ)

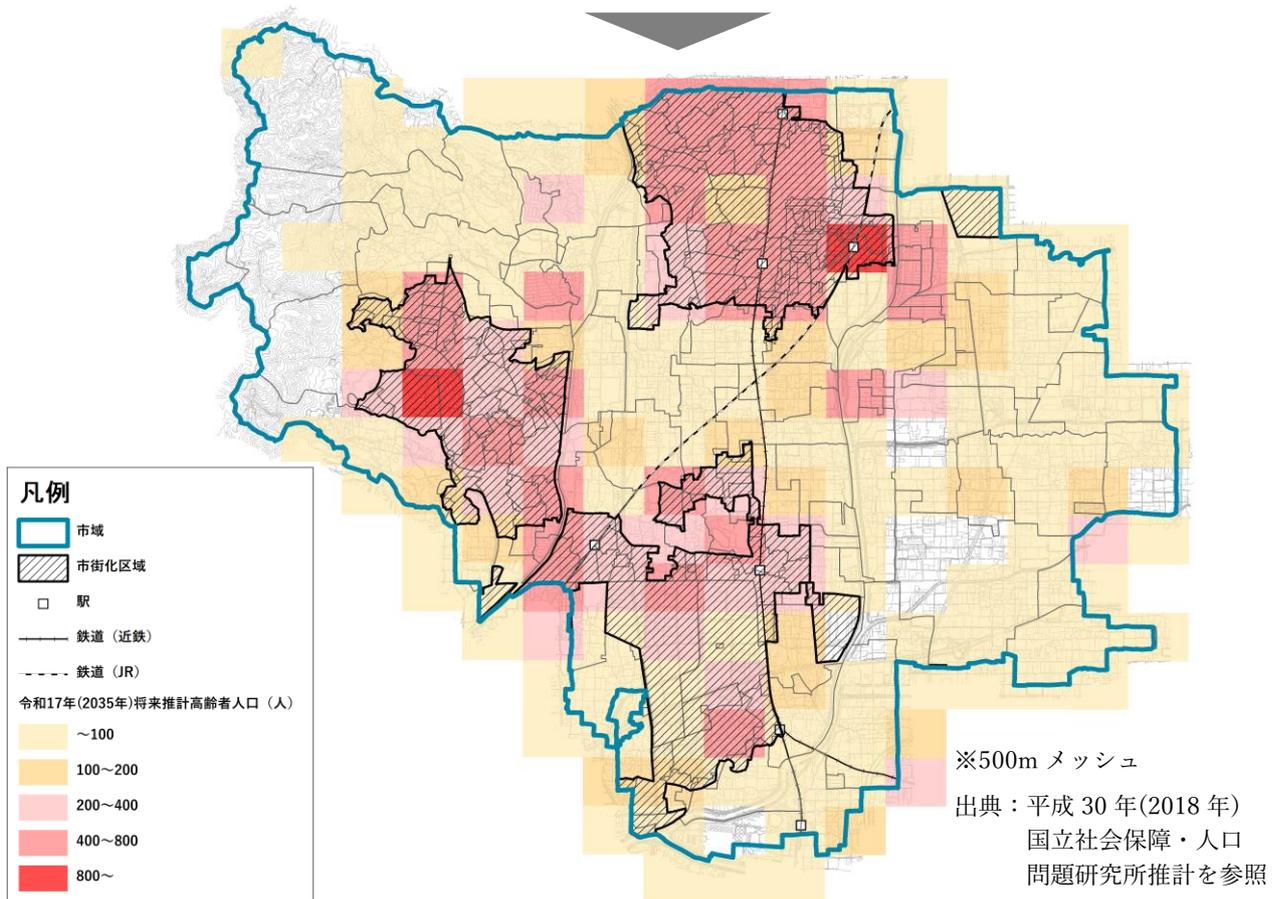
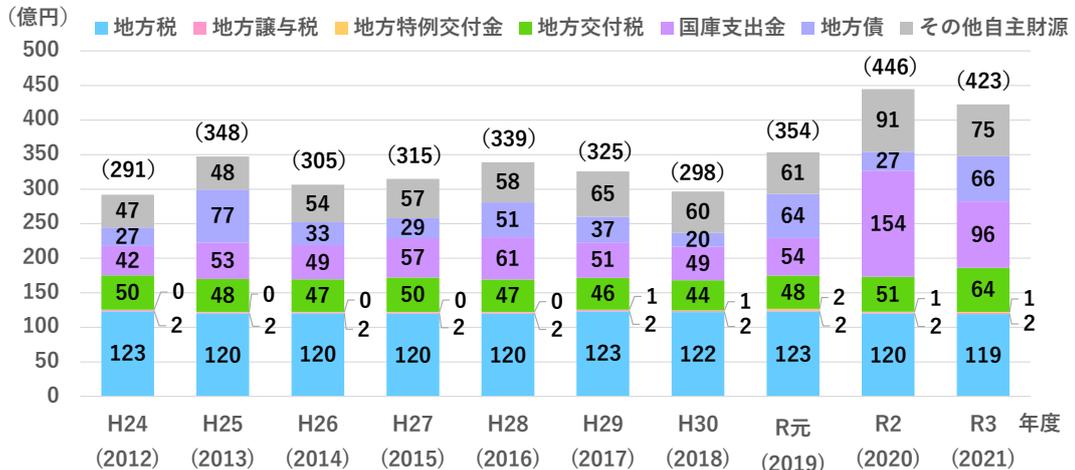


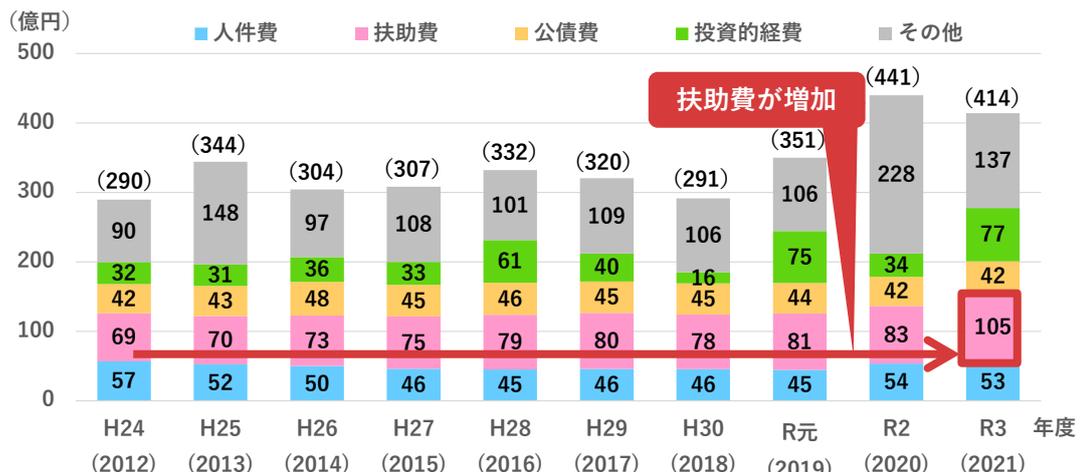
図 高齢者人口の推計(令和17年(2035年)高齢者人口メッシュ)

■財政（歳入・歳出）

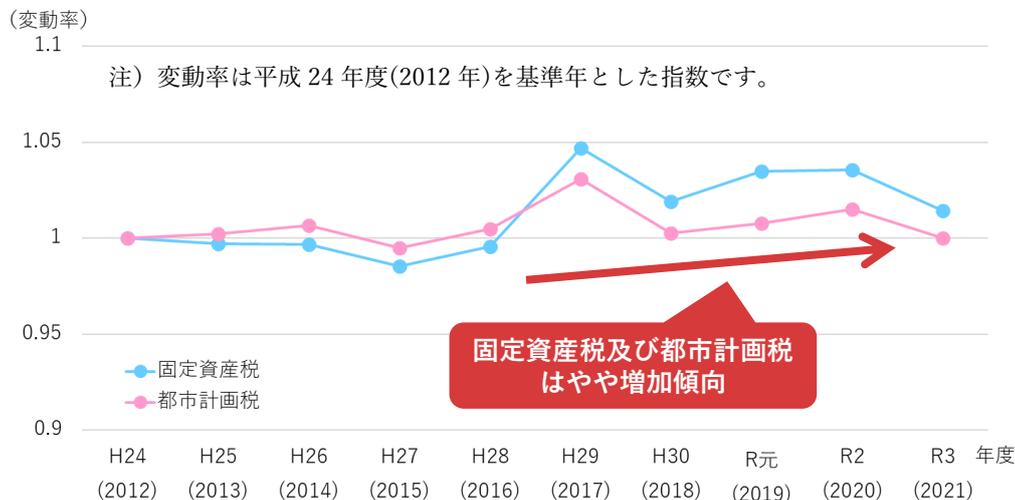
- 歳入は、平成24年(2012年)から令和元年(2019年)にかけて290億円から350億円まで推移しており、地方税が約3~4割程度を占めています。
- 歳出は、平成24年(2012年)から令和元年(2019年)まで300億円前後で推移し、令和2年(2020年)以降は400億円を上回っています。
- 固定資産税と都市計画税の税収は、平成27年(2015年)以降はやや増加傾向にあります。



出典：平成24年(2012年)～令和3年(2021年) 奈良県 市町村普通会計決算 財政状況資料集 図 歳入の推移



出典：平成24年(2012年)～令和3年(2021年) 奈良県 市町村普通会計決算 財政状況資料集 図 歳出の推移



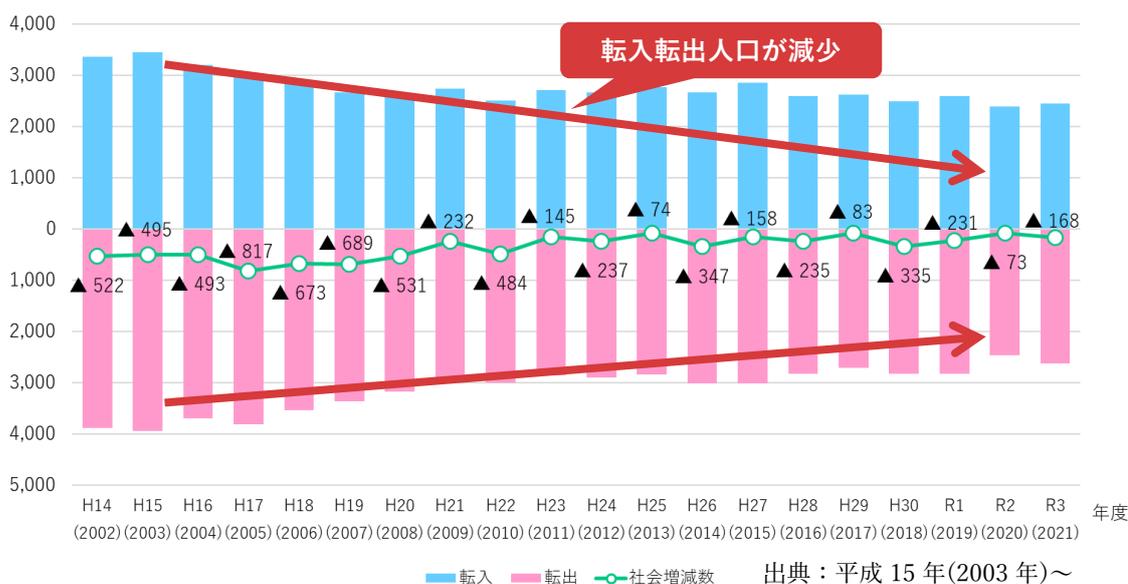
出典：平成24年(2012年)～令和3年(2021年) 奈良県 市町村普通会計決算 財政状況資料集 図 固定資産税と都市計画税の推移

5. 人の動き

■人口動態

- 社会増減は、近年、転入転出ともに減少傾向となっており、社会増減が人口減少に与える影響は少なくなっています。
- 自然増減は、超高齢社会による死亡率の上昇とともに、出生率の低下も大きく影響を与えており、人口減少に歯止めがかからない状況となっています。
- 子どもを産みやすく、育てやすい環境や良好な生活環境づくりにより、出生率の回復など少子化への取り組みが重要です。

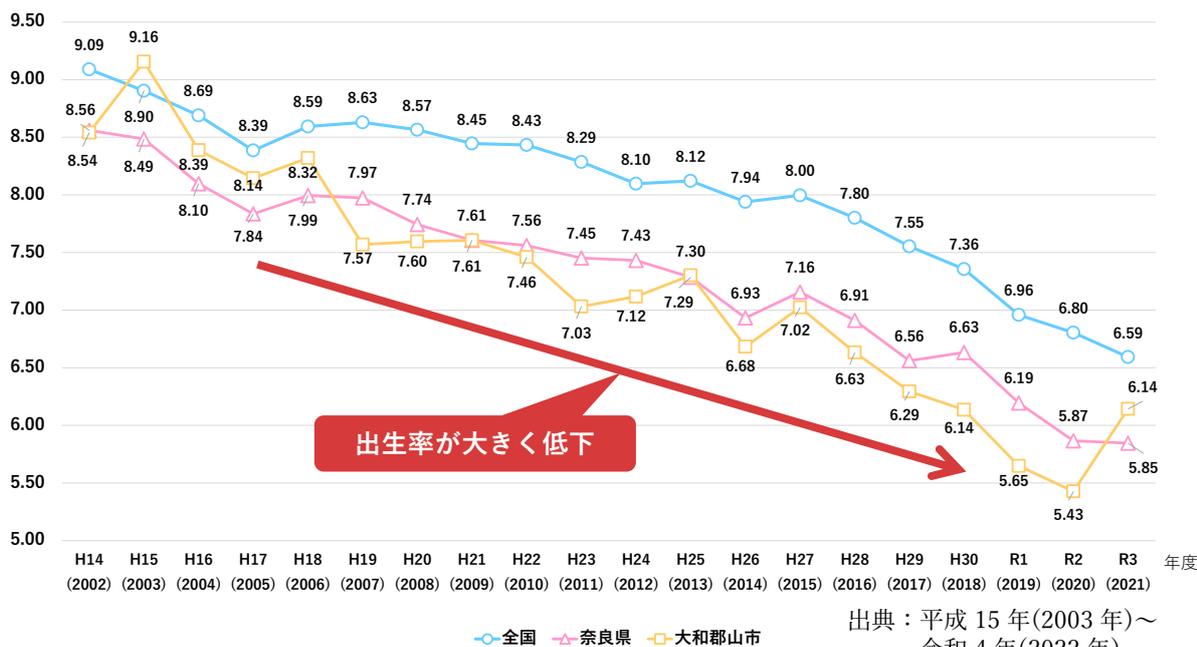
転入転出人口（人）



出典：平成 15 年(2003 年)～
令和 4 年(2022 年)
住民基本台帳に基づく人口、
人口動態及び世帯数調査

図 転入転出人口の推移

出生率

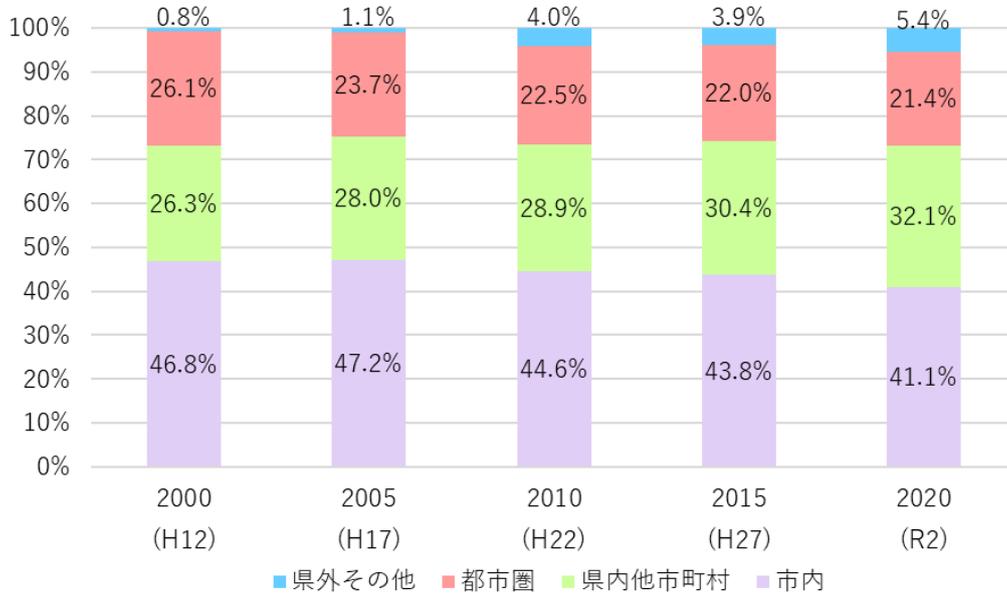


出典：平成 15 年(2003 年)～
令和 4 年(2022 年)
住民基本台帳に基づく人口、
人口動態及び世帯数調査

図 出生率の推移

■就業状況

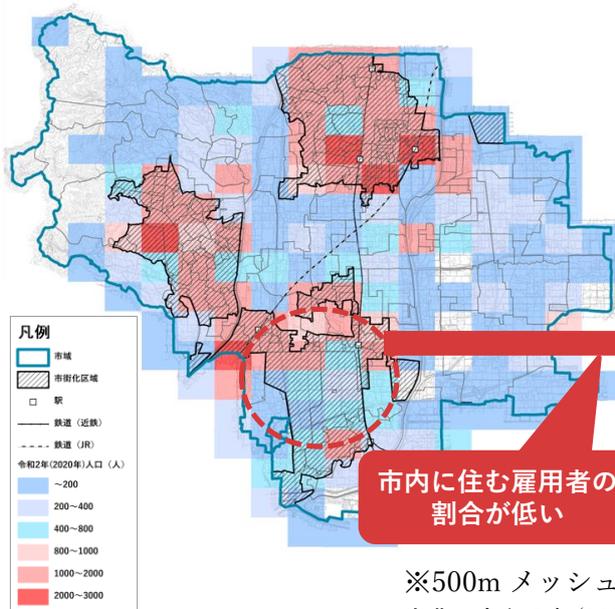
- 平成12年(2000年)より市外への通勤者の割合は、50%以上で推移しており、市外への通勤先として、県内市町村や大阪・京都等の都市圏の割合が高くなっています。
- 昭和工業団地周辺においては、市内に住む雇用者の割合は低くなっています。
- 昭和工業団地周辺は、西名阪自動車道の「大和まほろばスマートインターチェンジ」の整備、「郡山下ツ道ジャンクション」が開通したことにより利便性の高い道路ネットワークが形成されました。



※ 都市圏とは、大阪府、京都府、兵庫県

出典：平成12年(2000年)～令和2年(2020年)国勢調査

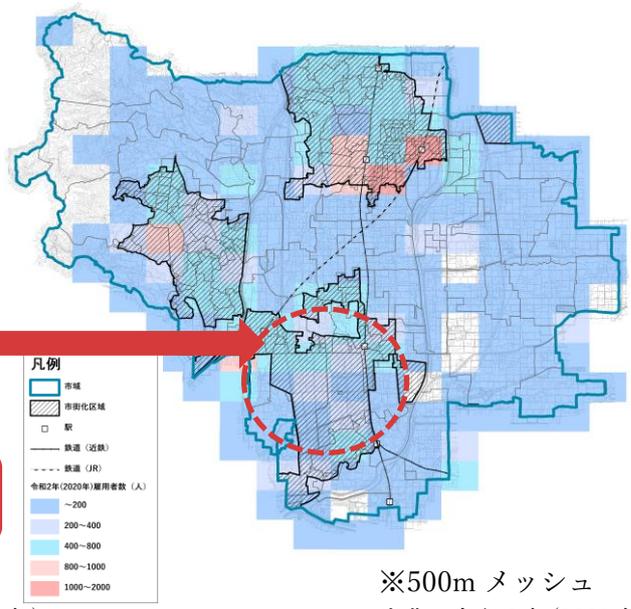
図 通勤先の推移



市内に住む雇用者の割合が低い

※500m メッシュ
出典：令和2年(2020年)国勢調査

図 人口分布



※500m メッシュ

出典：令和2年(2020年)国勢調査

図 雇用者数分布図

6. 主な生活利便施設の立地状況

- 大和郡山市には、商業・医療・子育て等の日常生活に関する施設が比較的整備されているものの、駅前周辺に子育て施設の立地数が少ない状況となっています。

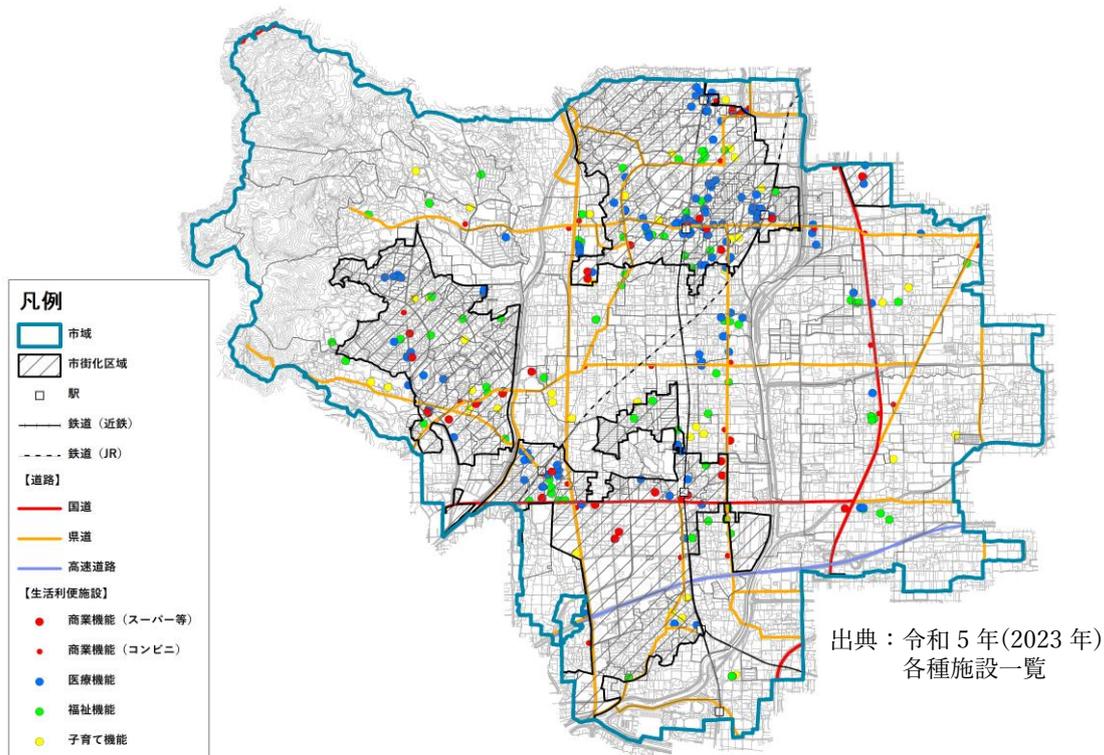


図 主な生活利便施設の立地状況

7. 公共交通ネットワーク

- 市内の主な路線バスとして、奈良法隆寺線、郡山小泉線、郡山イオンモール線などが運行されています。
- 鉄道と路線バスにより、市街地の人口密度が高い区域は概ねカバーされています。

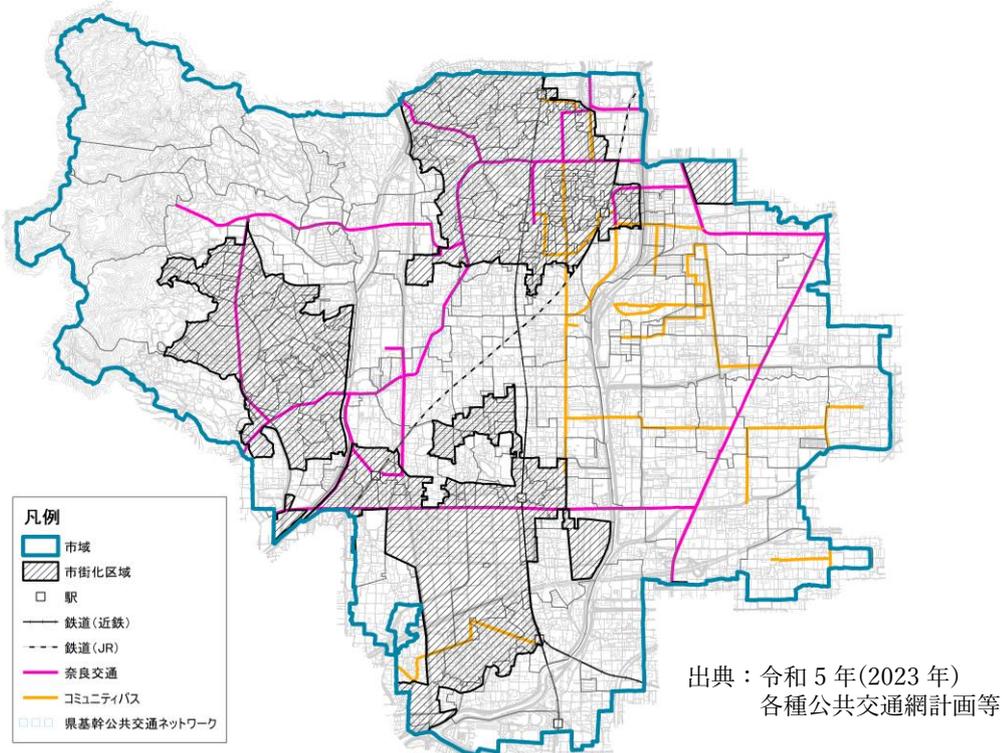
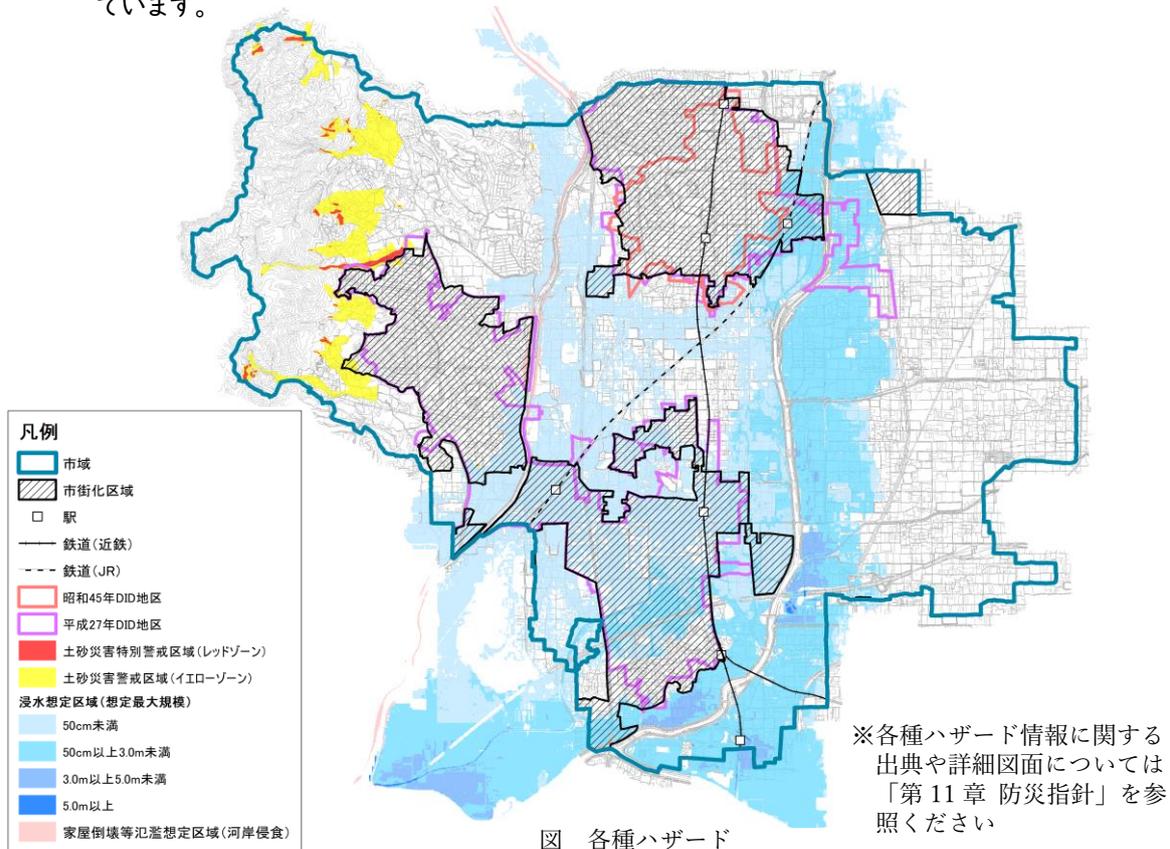


図 公共交通ネットワーク



8. 各種ハザードと DID 地区

- DID 地区が拡大してきたことで、西側山間部に指定されている土砂災害警戒区域や、河川沿いの浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に市街地が含まれる状況となっています。

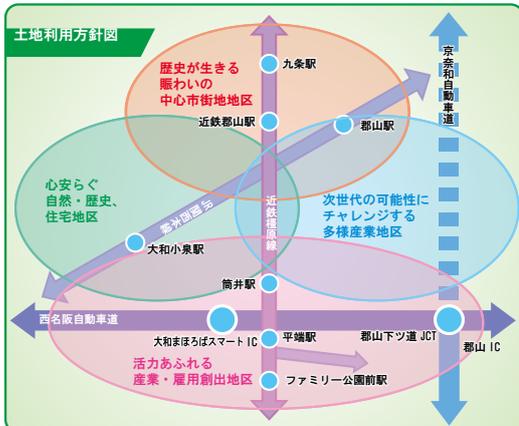


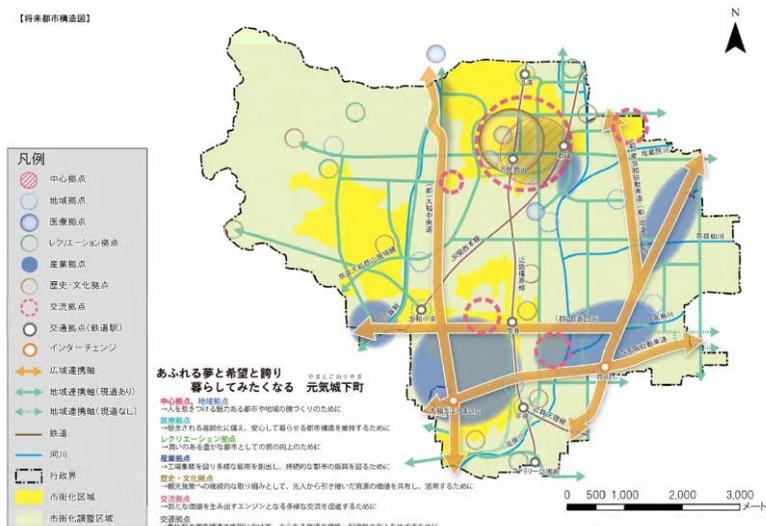
9. 地域社会の取りまとめ

- 大和郡山市の人口は、令和 17 年(2035 年)に約 7.2 万人と推計され、ピーク時の平成 7 年(1995 年)から約 2.3 万人減少することが推計されます。それに伴い、人口密度が低下し、令和 17 年(2035 年)に人口2千人以上を有する地区は、近鉄郡山駅・JR 郡山駅と西部の住宅団地のみとなります。
- 人口減少及び人口密度の低下は、市民ニーズである徒歩圏に立地してほしい生活利便施設の維持が困難になることが懸念されます。
- 高齢者数が増加する中で、要介護者認定者は、年々増加しており、今後も増加することが予想されます。そうした状況から、市の歳出のうち、扶助費が増加し、厳しい財政状況の要因となっています。
- 扶助費を削減し、元気な地域を創るためには、高齢者が歩いて暮らせる地域をつくり、健康寿命を伸ばし、社会に参加するアクティブシニアを増やしていくことが求められます。
- 市民の就業先は、市外への通勤者の割合は、50%以上で推移しており、市外への通勤先として、県内市町村や大阪・京都等の都市圏の割合が高くなっています。そのため、市外へのアクセス利便性を高めることが重要です。
- 市内の主な就業地としては、昭和工業団地周辺が挙げられ、従業員数が 8,000 人程度ですが、市内に住む従業員の割合は低い状況となっています。
- 市内には、日常生活に関係する施設が比較的整備されているものの、駅前周辺に子育て施設の立地数が少ない状況となっています。

第3章 まちづくりの基本方針

1. 上位・関連計画におけるまちづくりの方針

大和郡山市総合計画	
将来像	あふれる夢と希望と誇り 暮らししてみたいくなる <small>やまこおりやま</small> 元気城下町
まちづくりの基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 夢と誇りがもてる、過去と未来をつなぐまちづくり ● 信頼と協働が育む、次世代を切り開くまちづくり ● 誰もが住みたいくなる、働きたいくなるまちづくり
戦略目標	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存事業者の経営安定化と新規起業チャレンジ等により雇用を創出する ● 職住近接や多世代住居・近居住居、生活環境の確保により定住者を増やす ● 結婚・出産・子育てしたいと思われる環境を構築する ● 時代に合った安全・安心な地域づくりと地域資源の有効活用により好循環を導く
土地利用構想	<ul style="list-style-type: none"> ● 県や関係する鉄道会社、地元住民とともに賑わいを創造する中心市街地の再生 ● 周辺自治体と連携した大和まほろば工業ゾーンの形成など、大和まほろばスマートICや郡山IC周辺の産業集積の維持・向上 ● リニア中央新幹線中間駅の積極的な提案と具体化を受けた時点における適切な土地利用の検討  <p style="text-align: center;">[土地利用方針図]</p>

大和郡山市都市計画マスタープラン	
将来像	あふれる夢と希望と誇り暮らししてみたいくなる 元気城下町
まちづくりの目標	<ol style="list-style-type: none"> ① 地域資源を活かした市民の誇りを高めるまちづくり ② 誰もが利用可能な移動環境が確立された利便性の高いまちづくり ③ 都市の活気を高める産業環境を維持・発展するまちづくり ④ 災害に対して安全安心なまちづくり
将来都市構造図	 <p>あふれる夢と希望と誇り 暮らししてみたいくなる <small>やまこおりやま</small> 元気城下町</p> <p>中心拠点 地域拠点 → 人を惹きつける魅力ある都市や地域の誇りのため</p> <p>医療拠点 → 確立される高齢化に備え、安心して暮らせる都市構造を維持するために レクリエーション拠点 → 魅力的な観光資源や都市としての誇りの向上のため</p> <p>産業拠点 → 工業集積を促し多様な雇用を創出し、持続的な都市の発展を図るため 歴史・文化拠点 → 観光振興への継続的な取り組みとして、先人から引き継いだ資源の価値を共有し、活用するため → 新たな価値を生み出すエンジンとなる多様な交流を促進するため</p> <p>交通拠点 → 魅力的な都市構造の実現に向けて、さらなる交通の機能・利便性の向上をめざすため</p>



近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画	
基本理念	城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり
まちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 近鉄郡山駅周辺が大和郡山市全域の活力・暮らしやすさを牽引する地区として発展していけるまちづくり ● 地区内に分布する豊かな資源を、観光客が楽しみ、居住者が誇りに思えるまちづくり ● 地区内道路の安全を確保し、住民が歩いて健康に暮らすことができ、地区外の人でも歩いて周遊観光を楽しめるまちづくり ● 地区のコミュニティが活発で、官民が連携して活力を創造するまちづくり
まちづくり構想図	

大和郡山市バリアフリー基本構想	
基本理念	人が集い、人が暮らし続けるバリアフリーなまちづくり ～安全・安心、快適な移動の確保をめざして～
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 生活関連施設等のユニバーサルデザイン化 ● 安全・安心、快適に移動できる空間の確保 ● 交通環境の利便性の向上 ● 誰もがわかりやすいまちづくり ● 心のバリアフリー推進のまちづくり
重点整備地区	

2. 立地適正化のターゲット・方針の設定

現状		課題
人口	令和 17 年(2035 年)には、7.2 万人と推定され、ピーク時の平成 7 年(1995 年)の約 9.5 万人から約 2.3 万人減少すると推計されます。人口 2 千人以上の地域は、令和 17 年(2035 年)には近鉄郡山駅・JR 郡山駅と西部住宅地周辺となります。市街化区域人口は近鉄郡山駅・JR 郡山駅周辺で約 4 千人減少、西部住宅地周辺で約 6 千人減少すると推計されます。	①子育て ②高齢者 ⑥公共交通
	高齢者人口は、令和 2 年(2020 年)まで増加しますが、以降は横ばいに推移します。高齢化率は上昇し、令和 17 年(2035 年)には約 37%と推計されます。	⑧財政負担
市街地	郡山城跡や社寺など個性豊かな歴史的資源を有し、箱本十三町を中心に町家が分布し、古い町並みが残っています。この地区は、幅員 4m 未満の道路が多く、通過交通が抑制されている城下町が残っています。	②高齢者
	DID 面積は、昭和 45 年(1970 年)から平成 27 年(2015 年)で約 5 倍に市街地が拡大しています。一方、DID の人口密度は平成 2 年(1990 年)以降減少し続けており、令和 2 年(2020 年)に 57.6 人/ha となっています。	⑦自然災害
	空地は市街化区域の旧市街地に多く分布しており、都市のスポンジ化が進行していることが伺えます。	③空洞化 ④住環境
	空き家率は、おおむね横ばいで推移しており、平成 30 年(2018 年)では 12.5%となっています。	③空洞化
	中心部に子育て施設が少ない状況となっています。	④住環境
就業	通勤者は 50%以上が市外通勤者であり、通勤先としては大阪・京都等の都市圏のほか県内他市町村の割合が高くなっています。	④住環境
	昭和工業団地の夜間人口と昼間人口の差が大きく、市内に住む従業員の割合は低くなっています。	⑤工業団地
	昭和工業団地周辺は大和まほろば IC や郡山下ツ道 JCT による利便性の高い道路ネットワークが形成されています。	⑤工業団地
交通	市内の主な路線バスとして、奈良法隆寺線、郡山小泉線、郡山イオンモール線などが運行されています。	⑥公共交通
	鉄道と路線バスにより、市街地の人口密度が高い区域は概ねカバーされています。	⑥公共交通
防災	DID が拡大したことで、西側山間部の土砂災害警戒区域や河川沿いの洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に市街地が含まれます。	⑦自然災害
財政	歳出は、社会保障関連経費の伸びにより扶助費が増加している傾向がみられます。	②高齢者 ⑧財政負担

課題		ターゲット
①子育て	子育て世代が住みやすく、子育てしやすい環境の改善	1.若年層
②高齢者	要介護認定者の増加を抑制し、健康寿命の延伸によるアクティブシニアの活躍の場の提供	2.シニア
③空洞化	空地、空き家の増加による都市の空洞化、中心市街地のにぎわいの低下	1.若年層 3.従業者
④住環境	大都市圏への通勤者が、中心市街地に住みやすい住環境の整備	1.若年層
⑤工業団地	昭和工業団地の従業員の市内居住が低迷	3.従業者
⑥公共交通	公共交通利用者数の減少により公共交通ネットワークの維持が困難化	全世代
⑦自然災害	市街地の拡大による自然災害リスクの増大	全世代
⑧財政負担	行政コストの増大や行政サービス施設の維持の困難化	全世代

ターゲット		
1.若年層	大阪・京都等に通勤する子育て世代	大和郡山市から大阪・京都等に通勤する若年層
2.シニア	余暇を楽しむアクティブシニア	社会活動、余暇を楽しむ元気な高齢者
3.従業者	市外から昭和工業団地に勤める一次住宅取得世代(20~40 歳代)	市外から昭和工業団地に勤める若い従業者



都市構造の方向性

城下町の風情を感じられ都市機能が集積する「中心市街地地区」、豊かな自然と戸建て住宅や低層マンションが立地する「西部住宅地区」を拠点に、各地区を公共交通ネットワークで結んだ1960年代のコンパクトな都市構造の再構築を目指し、豊かなライフスタイルを創造します。

まちづくりの方針

(1) 少子化を克服する住みやすく、育てやすい環境の形成

大和郡山市から大阪・京都等に通勤する市民の継続的な居住促進のため快適な通勤通学、魅力ある子育て環境の構築を目指します。

(2) 健康で長生きできる社会の構築

徒歩圏に生活サービス施設が揃うだけでなく、城下町の風情を感じるまち歩きや地域活動への参加等によるアクティブで心身も健やかな生活ができる街づくりを進めます。

(3) 昭和工業団地勤務者の定住化の促進

職住近接のゆとりある生活と若年層の定住促進により、西部住宅地区の移住・定住を図り、オールタウン化を抑制し、地域コミュニティが維持された住宅地の形成を目指します。

3つの方針を支える

(4) 都市サービスを提供する都市拠点の形成

生活に必要なサービスを提供する都市機能を職場や住まいなどの身近な拠点へ集約を図ります。周辺住宅地への住む魅力を高めるような都市サービスを提供することを目指します。

(5) 人口密度の維持を図り、生活利便性の継続的な確保

公共施設や生活利便施設を拠点に集約し、徒歩や公共交通により誰もが容易に利用できるようにします。また、暮らしの安心を担保するコミュニティを維持するため、市街地への居住を促進します。

(6) 誰もが利用できる公共交通機能の確保

高齢者、学生など移動制約を受ける人も自由に目的地に移動できる公共交通を維持します。

(7) 安全・安心な市街地の形成

安全・安心を確保するため、空き家を活用し、災害の危険性の高い地域などから、より安全な市街地へ居住を促進します。

(8) 持続可能な都市経営ができる市街地の形成

効率的な都市経営ができる市街地を形成しつつ、土地の活用等により地価を維持します。

第4章 まちの将来像

1. 立地適正化計画の誘導方針(ストーリー)

1 ~城下町の風情を活かし、いきいきと暮らせるまちづくり~ (中心市街地地区)

課題

子育て世代が住みやすく、子育てしやすい環境の改善

共働き世代が増加する中で、子どもを預けやすい施設や地域での見守りなど、多様な子育て環境の充実が求められています。子どもを生みやすく、育てやすい環境や良好な生活環境づくりにより、出生率の回復による少子化の解消を図る上で重要です。

要介護認定者の増加を抑制し、健康寿命の延伸によるアクティブシニアの活躍の場の提供

労働人口、総人口がともに減少傾向にあり、地域の担い手不足が懸念され、アクティブシニアの社会参加により地域活動の活性化が求められています。アクティブシニアが活動することで、地域の賑わいと健康寿命の延伸を図ることが重要です。

空地、空き家の増加による都市の空洞化、中心市街地の機能の低下

空地、空き家の増加や商業機能の低下により、集客力が減退するなど、中心市街地の機能強化が求められています。近鉄郡山駅周辺で都市機能の高度化や交通結節点機能を向上することで、都市の魅力を高めることが重要です。

都市機能誘導区域

方針

- 近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画を推進するとともに、医療、福祉、子育て、商業の都市サービスが身近に享受できるエリアとして都市機能誘導区域を設定し、都市機能増進施設の立地を誘導することで都市の魅力を高めます。
- 郡山城跡や城下町の特性を活かし、歩行者が優先された安全に歩くことができる魅力あるまちづくりを進めます。
- 地域の担い手として、アクティブシニアがボランティアガイドやまちづくり活動などの社会参加をすることで、地域の担い手として活躍し、中心市街地の活性化を図るとともに、歩くことによる健康増進のまちづくりを進めます。

実現化するために考えられる方策

- 新たな産業振興と起業の活性化
- 出産・子育てに関する支援
- 商業の活性化
- 公共交通環境の整備・充実
- 地域ブランドの向上

具体例

- 近鉄郡山駅周辺整備事業
- 近鉄郡山駅前公共駐車場整備事業
- 創業希望者へのワンストップ支援体制の構築
- 商店街の空き店舗対策の検討
- 駅前型子育て支援施設の整備

居住誘導区域 (中心市街地地区)

方針

- 都市機能誘導区域の機能を活用しながら、徒歩で各種都市サービスを利用できるなど、歩いて暮らせる健やかなライフスタイルが築ける住環境の形成を図ります。
- 大和郡山市から大阪・京都等に通勤する市民の居住促進する子育てマンションの整備やアクティブシニアが快適に住めるサービス付き高齢者向け住宅などの整備により、多世代が集住するまちづくりを進めます。

実現化するために考えられる方策

- 住宅ストックを活用した定住促進
- 若い世代の経済的支援
- 出産・子育てに関する支援
- 公共交通環境の整備・充実
- 企業の経営安定支援
- 新たな産業振興と起業の活性化

具体例

- 空き家バンクの運営
- 住宅相談窓口の設置
- コミュニティバス運行事業
- 地域の絆応援助成金事業
- 特別保育(延長保育、一時預かり)の実施

ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> ● 大阪・京都等に通勤する子育て世代 ● 余暇を楽しむアクティブシニア
目指す将来像	<ul style="list-style-type: none"> ● 快適な通勤通学ができ、魅力ある子育て・都市サービスが享受できるまち ● 徒歩圏で生活ができる施設が整い、歩いて暮らすことができ、健康が増進される元気なまち
取り組みイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能誘導区域・居住誘導区域の両区域でターゲットへの満足度を高める取り組みを行うことで相乗効果として中心市街地の再生を図り、都市の魅力を向上します。
実施の効果	<ul style="list-style-type: none"> ● 医食住の都市機能を高め、民間活力によるマンション開発や高齢者向け住宅の誘導による多世代の集住を促進します。そのことで、財政の安定化に寄与します。 ● アクティブシニアの社会参加により、地域の担い手の確保を図るとともに、歩くことによる健康寿命の延伸を図ります。そのことで、扶助費の抑制に寄与します。

都市機能誘導区域

〈中心市街地の魅力向上〉

- 魅力ある医療、福祉、子育て、商業の都市サービスの充実
- 新規創業の支援
- アクティブシニアの活躍の場の提供

〈公共交通の利便性〉

- 近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画による交通結節点機能の向上
- 電車、路線バス等のネットワークの維持

都市機能の
利便性の
充実
の
魅力
向上

居住誘導区域(中心市街地地区)

〈多世代が住める居住機能充実〉

- 子育て世代向けマンション
- サービス付き高齢者向け住宅
- 民間デベロッパーの参入

支援

〈国、県、市の支援〉

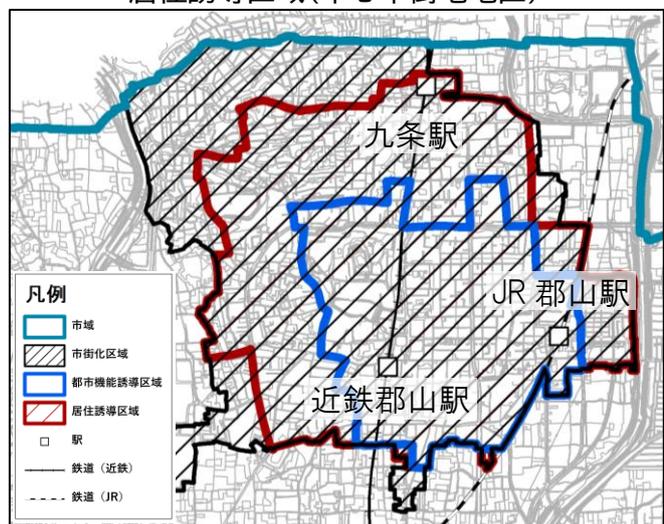
- 社会資本整備総合交付金事業
- 都市再生整備計画事業
- 都市公園・緑地等事業
- 市街地整備事業
- 住環境整備事業
- 地域公共交通再構築事業
- 優良建築物等整備事業
- 空き家再生等推進事業 等

支援

〈国、県、市の支援〉

- サービス付き高齢者向け住宅整備事業
- 住まい環境整備モデル事業
- 空き家再生等推進事業 等

居住誘導区域(中心市街地地区)



出典：令和5年(2023年)各種公共交通網計画等
図 居住誘導区域(中心市街地地区)

～郊外居住地の魅力向上とあわせた 昭和工業団地の市外従業員の定住促進～(西部住宅地区)

課題

昭和工業団地の従業員の市内居住が低迷

昭和工業団地は、高速道路の IC・JCT の整備によりポテンシャルが向上し、さらなる発展が期待されます。しかし、市内に住む従業員の割合は低い状況であるため、市内居住を進めることが求められます。

空地、空き家の増加による都市の空洞化

西部住宅地は、昭和 43 年(1968 年)に開発が開始された住宅団地であるため、同一世代の入居により世代が偏っており、急激な人口減少、空き家等の増加、コミュニティの喪失が懸念されます。そのため、若年層等の新住民の転入を促すことで、多世代が暮らすまちにすることが求められています。

公共交通サービスの低下による移動制約者の増加

公共交通利用者数の減少により、バス路線の運行本数の減少や路線の廃止などにより、自動車などの移動手段を持たない高齢者や年少者の移動の困難化が懸念されます。そのため、人口をできるだけ維持し、骨格となる公共交通ネットワークの維持が求められます。

居

住誘導区域(西部住宅地区)

方針

- 県立矢田自然公園や大和郡山市総合公園、里山の駅「風とんぼ」といったレクリエーション施設が地域周辺に立地しており、これらの施設や周辺の自然環境を活かした地域づくりを進めることで、余暇が充実し、緑豊かな生活環境を形成します。
- 昭和工業団地との近接する立地性と緑豊かな生活環境を活かし、職住近接を目指して市外から流入する昭和工業団地の従業員を新規住民として獲得するなど、若年層の移住・定住の促進を図ります。
- 空地の活用や空き家のリノベーションにより、質が高く、居住者ニーズなどに対応した戸建て住宅や低層マンション、高齢者向け住宅などを提供します。
- 地域内の生活利便施設の利用だけでなく、都市サービスを提供できる都市機能誘導区域へのアクセスや職場へのアクセスができるように公共交通ネットワークを維持・充実していきます。
- 市民ニーズに対応した生活利便施設を維持していくことで、郊外型の居住地としての魅力を育みます。

実現化するために考えられる方策

- 住宅ストックを活用した定住促進
- 若い世代の経済的支援
- 出産・子育てに関する支援
- 公共交通環境の整備・充実
- 企業の経営安定支援
- 新たな産業振興と起業の活性化

具体例

- 空き家バンクの運営
- 住宅相談窓口の設置
- 民間保育園施設整備への支援
- 誘致企業における雇用促進への助成
- コミュニティバス運行事業
- 地域公共交通のあり方の検討

ターゲット	● 市外から昭和工業団地に勤める一次住宅取得世代(20~40歳代)
目指す将来像	● 職住近接による生活のゆとりと、緑豊かな環境による心のゆとりを育むまち ● 若年層や子どもの増加による持続可能な地域コミュニティが形成されるまち
取組みイメージ	● 一次住宅取得世代(20~40歳代)に対するハード・ソフトの施策を組み合わせた支援を講じることでターゲットの住宅取得という行動誘引を促し、西部住宅地区の移住・定住を図り、地域の住環境を向上します。
実施の効果	● 昭和工業団地協議会と連携した住まいの情報提供や取得支援策を講じることで、若年層の定住が促進され、地域コミュニティが維持された住宅地を形成します。

居住誘導区域(西部住宅地区)

〈西部住宅地区の住環境の充実〉

- 戸建て住宅や低層マンションなどの立地
- 緑豊かなオープンスペースの整備
- 居住施設の整備(空地の活用、空き家のリノベーション、高齢者向け住宅の整備)
- 住み替えの促進・支援の取り組み

〈郊外型居住地の魅力向上〉

- 子育て支援施設の充実、自然と親しめる環境を活かした子育て環境の形成
- 豊かな自然環境やレクリエーション施設を活かした余暇の充実
- 幹線公共交通ネットワークの維持
- 職住近接に向けた取り組みの検討

支援

〈国、県、市の支援〉

- 空き家再生等推進事業 等

情報提供
郊外居住地の魅力向上

〈市、昭和工業団地協議会による情報提供〉

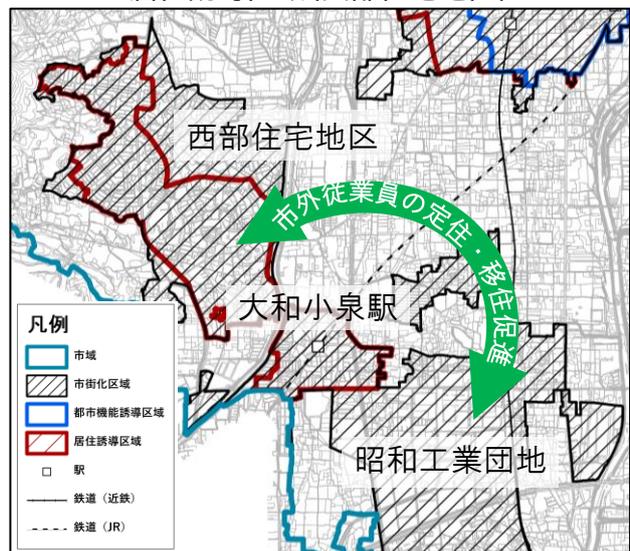
- 転入・定住、住宅購入支援の取り組みの検討
- 居住地の紹介
- 物件の紹介

連携

〈市による補助・支援〉

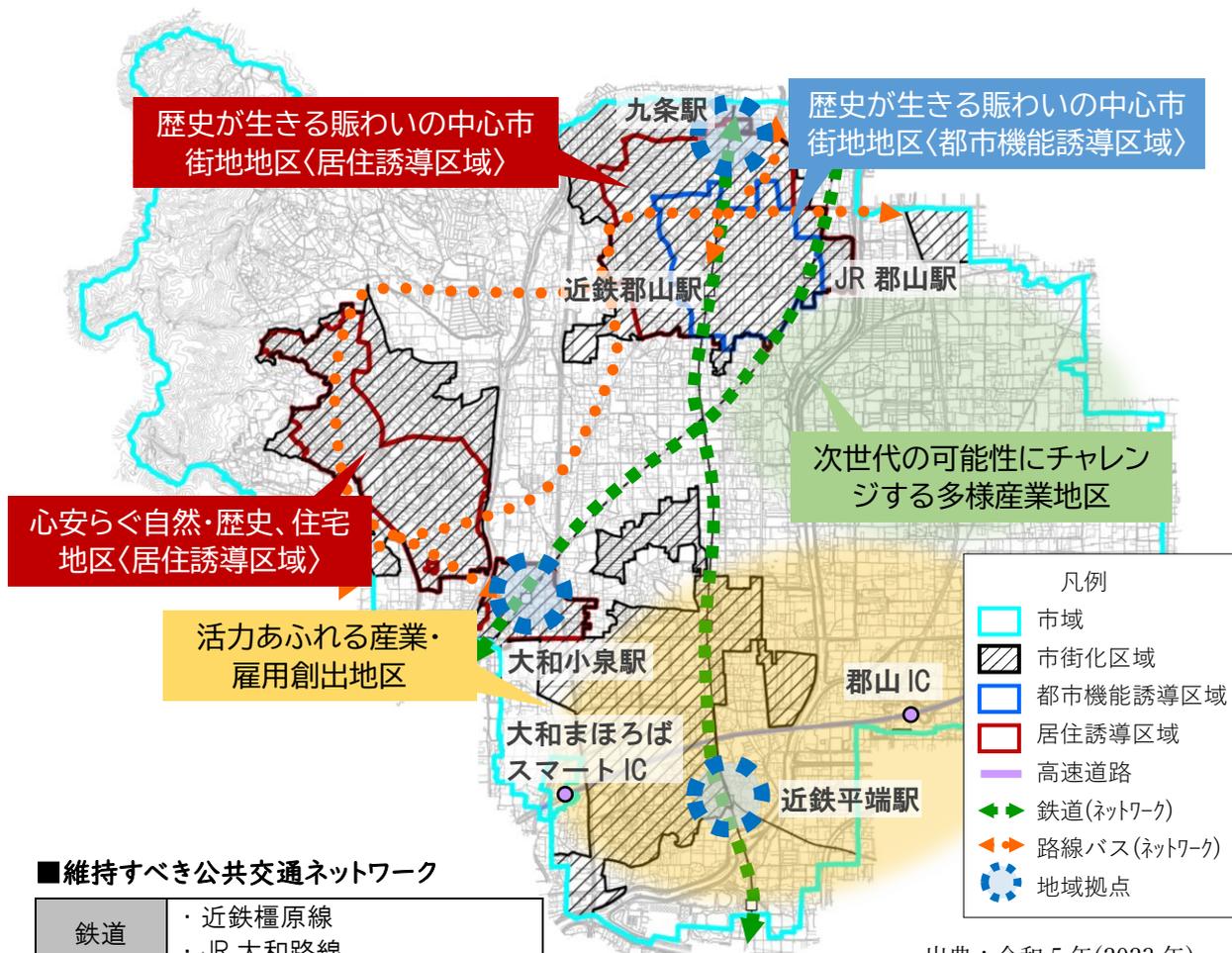
- 子育て支援体制の充実
- アクティブシニアによる野外教育 等

居住誘導区域(西部住宅地区)



出典：令和5年(2023年)各種公共交通網計画等
図 居住誘導区域(西部住宅地区)

2. 大和郡山市の将来まちづくり



■維持すべき公共交通ネットワーク

鉄道	<ul style="list-style-type: none"> ・近鉄橿原線 ・JR 大和路線
路線バス	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良法隆寺線 (奈良県地域公共交通網形成計画に位置づけ) ・郡山小泉線 ・郡山イオンモール線

出典：令和 5 年(2023 年) 各種公共交通網計画等

図 将来まちづくり像

※ 大和郡山市都市計画マスタープランとの整合を図り、近鉄平端駅を新たな地域拠点に追加して、近鉄平端駅周辺地区まちづくり基本計画の策定に取り組み、まちづくりの推進を図ります。

歴史が生きる賑わいの中心市街地地区<都市機能誘導区域> 約 140ha

大和郡山市の顔となる都市拠点

- 近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画を推進するとともに、医療、福祉、子育て、商業の都市サービスが身近に享受できるエリアとして都市機能誘導区域を設定し、都市機能増進施設の立地を誘導することで都市の魅力を高めます。
- 郡山城跡や城下町の町の特性を活かし、歩行者が優先された安全に歩くことができる魅力あるまちづくりを進めます。
- 地域の担い手として、アクティブシニアがボランティアガイドやまちづくり活動などの社会参加をすることで、地域の担い手として活躍し、中心市街地の活性化を図るとともに、歩くことによる健康増進のまちづくりを進めます。

誘導施策

- 新たな産業振興と起業の活性化
- 出産・子育てに関する支援
- 商業の活性化
- 公共交通環境の整備・充実
- 地域ブランドの向上



町家の利活用



子育て支援施設



駅前広場

※誘導施策については P38、P39 を参照

歴史が生きる賑わいの中心市街地地区〈居住誘導区域〉 約 302ha

多世代が集住する便利で快適なまちなか居住の拠点

- 都市機能誘導区域の機能を活用しながら、徒歩で各種都市サービスを利用できるなど、歩いて暮らせる健やかなライフスタイルが築ける住環境の形成を図ります。
- 大和郡山市から大阪・京都等に通勤する市民の居住促進する子育てマンションの整備やアクティブシニアが快適に住めるサービス付き高齢者向け住宅などの整備により、多世代が集住するまちづくりを進めます。

誘導
施策

- 住宅ストックを活用した定住促進
- 若い世代の経済的支援
- 出産・子育てに関する支援
- 公共交通環境の整備・充実
- 企業の経営安定支援
- 新たな産業振興と起業の活性化



心安らぐ自然・歴史、住宅地区〈居住誘導区域〉 約 230ha

良好な自然、住環境が形成された郊外居住の拠点

- 県立矢田自然公園や大和郡山市総合公園、里山の駅「風とんぼ」といったレクリエーション施設が地域周辺に立地しており、これらの施設や周辺の自然環境を活かした地域づくりを進めることで、余暇が充実し、緑豊かな生活環境を形成します。
- 昭和工業団地との近接する立地性と緑豊かな生活環境を活かし、職住近接を目指して市外から流入する昭和工業団地の従業員を新規住民として獲得するなど、若年層の移住・定住の促進を図ります。
- 空地の活用や空き家のリノベーションにより、質が高く、居住者ニーズなどに対応した戸建て住宅や低層マンション、高齢者向け住宅などを提供します。
- 地域内の生活利便施設の利用だけでなく、都市サービスを提供できる都市機能誘導区域へのアクセスや職場へのアクセスができるように公共交通ネットワークを維持・充実していきます。

誘導
施策

- 住宅ストックを活用した定住促進
- 若い世代の経済的支援
- 出産・子育てに関する支援
- 公共交通環境の整備・充実
- 企業の経営安定支援
- 新たな産業振興と起業の活性化

活力あふれる産業・雇用創出地区

大和郡山市の活力があふれる生産活動の拠点

- 工業団地等としての生産環境を維持し、企業・工場の誘致により産業の振興を図ります。
- 社員寮、周辺施設の整備により工場との共生を図りつつ、従業員の定住促進による職住近接のまちづくりを進めていきます。
- 市と昭和工業団地協議会と連携し、市外居住者の転入促進を図ります。
- 物流や交通の結節点である郡山 IC 周辺の利用促進を図ります。

誘導
施策

- 企業の経営安定支援
- 新たな産業振興と起業の活性化

次世代の可能性にチャレンジする
多様産業地区良好な農村集落を活かした農業
振興の発信拠点

- 新規就農の支援や地産地消の推進、伝統野菜の栽培促進、地域の農産物情報の発信などに取り組みます。
- 生産者並びに販売・流通事業者が行う地産地消の推進、地元農産品のブランド力向上や販売促進に向けた自立的な活動の支援を検討します。

誘導
施策

- 将来に向けた農業の支援
- 安全・安心なまちづくり

第5章 誘導区域の設定

1. 都市構造の評価

■都市構造評価の方法

- 都市構造評価は、「都市構造の評価に関するハンドブック」（出典：国土交通省都市局都市計画課）を基に、8つの評価分野を設定して評価します。
- 8つの評価分野のうち「④安全・安心」「⑥都市インフラ」は、都市活動・都市生活を営む上で必要な都市基盤であるため、減算評価します。それ以外は、立地集積することで、活動や生活の魅力・活力が高まるため、加算評価します。

表 都市構造の評価

都市構造の評価分野	分類	配点構成			都市構造の評価分野	分類	配点構成				
		配点	都市機能	居住誘導			配点	都市機能	居住誘導		
①生活利便性	行政施設	4	○	○	⑤地域経済	業務施設(従業人口)	4	○	—		
	住民サービス施設	4	○	○		商業施設	4	○	○		
	公益施設	4	○	○		宿泊施設	4	○	—		
	社会教育施設	4	○	○		福祉系居住施設	4	—	○		
	教育施設	学校	4	○		○	教育施設	学習塾	4	○	○
						地価	4	○	○		
②アクセシビリティ	都市交通	路線バス	4	○	○	⑥都市インフラ	供給インフラ	都市ガス	△15	○	○
		鉄道	4	○	○			上水道	△15	○	○
	中央駅	4	○	○	下水道			△15	○	○	
アクセシビリティ	一般病院	4	○	○	道路整備		△15	○	○		
③健康・福祉・医療	公園施設	4	○	○	⑦市街地のポテンシャル	居住人口	4	○	○		
	福祉・保健施設	4	○	○		用途地域	柔軟度	4	○	○	
	児童福祉施設	4	○	○			活用度	4	○	○	
	医療施設	医療	4	○		○	公共空間率	4	○	○	
薬局		4	○	○	⑧都市機能の更新・整備	市街地整備事業の実施区域	4	○	○		
水害	△20	○	○	まちづくりルールの指定区域		4	○	○			
土砂災害	△20	○	○	都市施設の計画		4	○	○			
④安全・安心	都市災害	—	—	—							
	避難施設	+4	○	○							

■評価分野の考え方

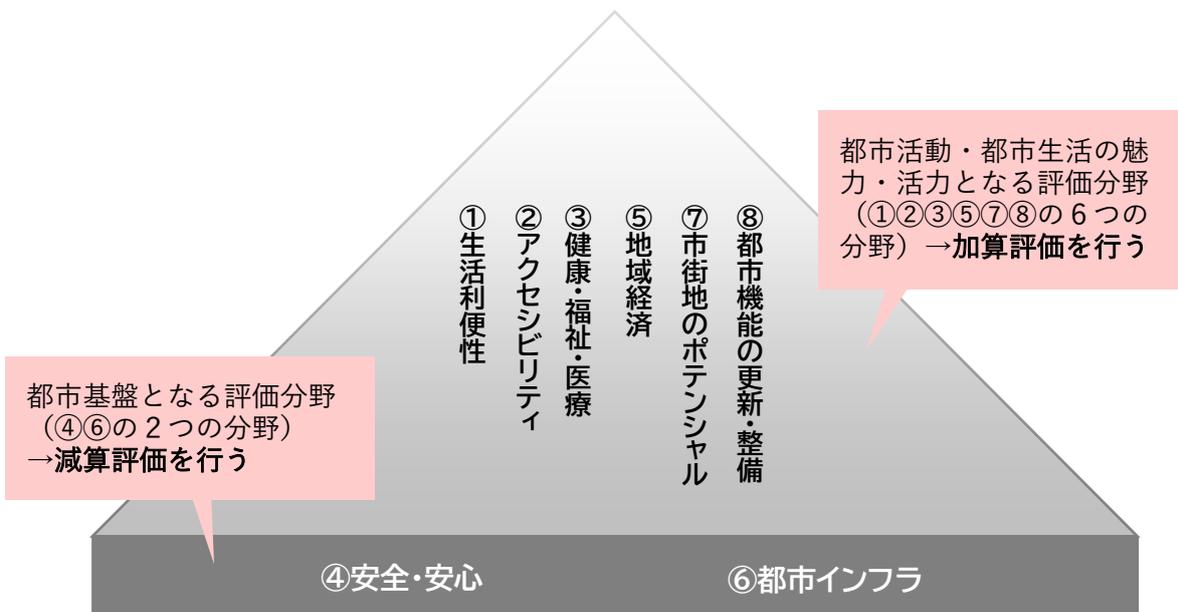


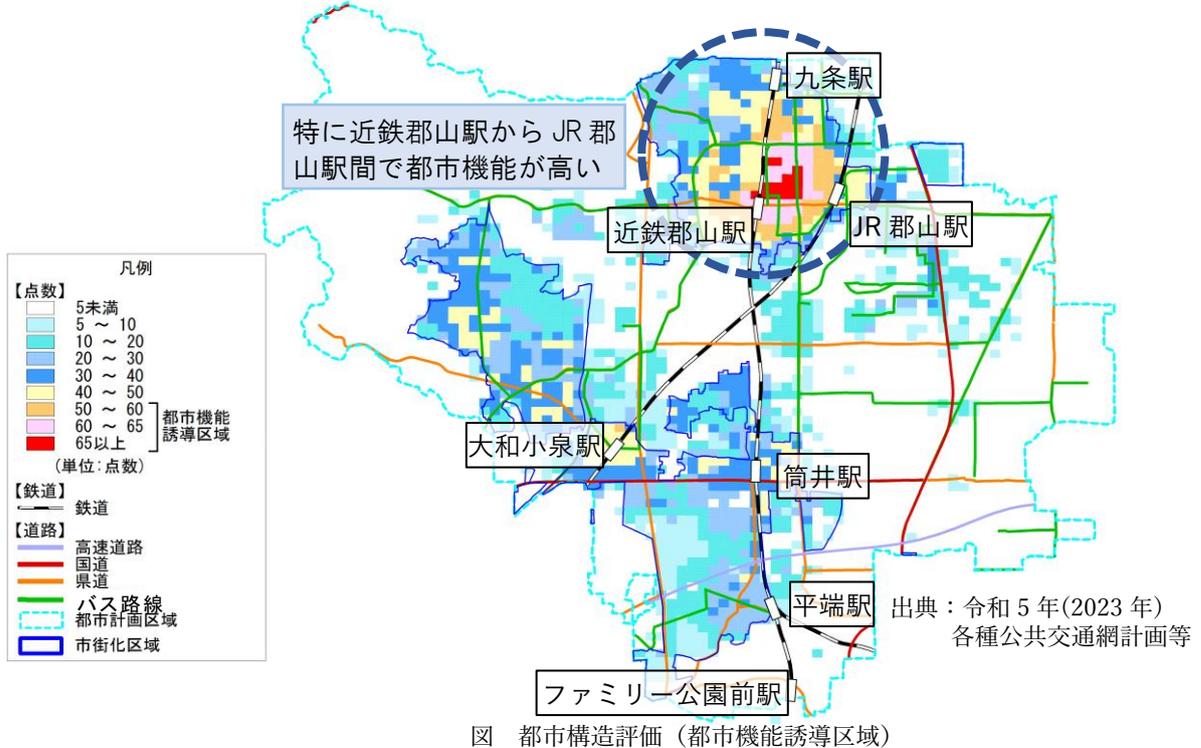
図 評価分野の考え方



■都市構造評価の結果

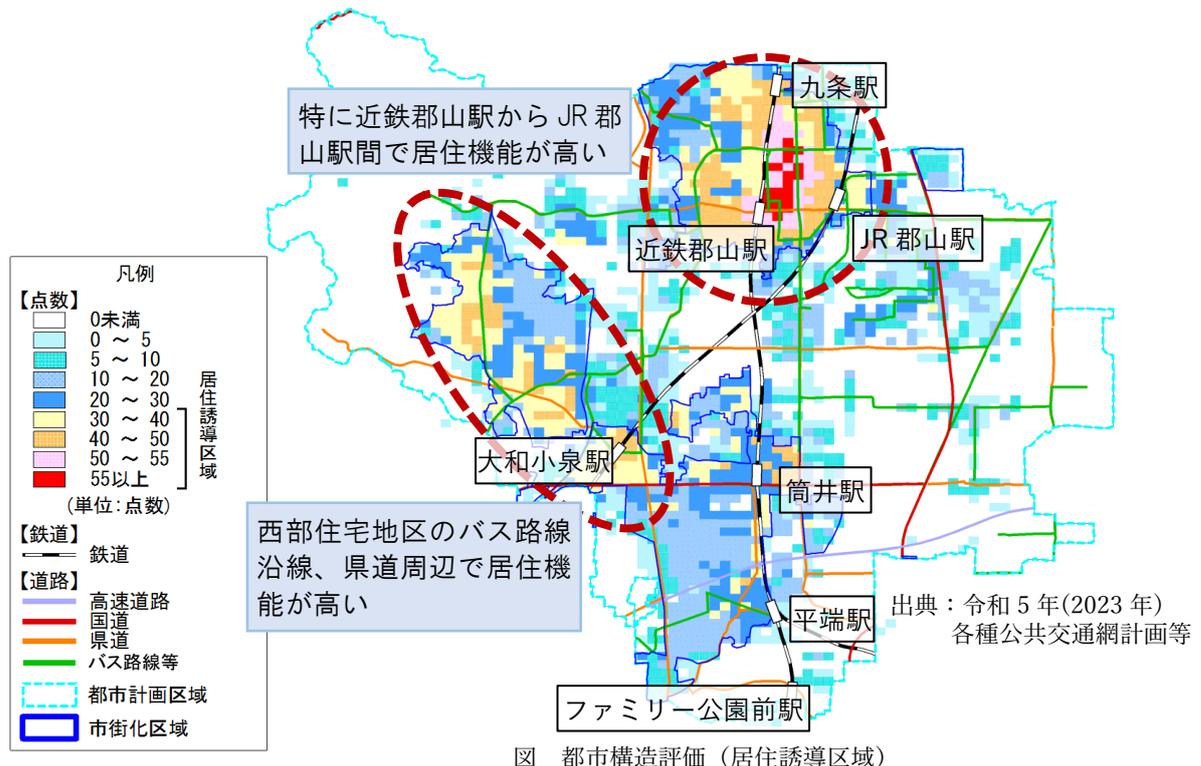
都市構造評価【都市機能誘導区域】

- 近鉄郡山駅周辺の評価が高く、ファミリー公園前駅を除く駅周辺地区も都市機能が高い状況です。
- 西側の市街化区域(住宅地区)の一部で都市機能が高い状況です。



都市構造評価【居住誘導区域】

- 近鉄郡山駅周辺地区で評価が高く、大和小泉駅周辺なども評価が高い状況です。
- 西側の市街化区域(住宅地区)の計画的な宅地整備がなされた地区が高い評価となっています。
- 市街化調整区域の一部に評価の高い地域が見られます。



2. 都市機能の集積と人口密度の目標

■総合計画の土地利用方針と誘導区域の設定

- 総合計画の土地利用方針の4つのゾーンを基に、総合計画に即した立地適正化計画の誘導区域を設定します。
- 中心市街地として都市機能を集積していく区域である「歴史が生きる賑わいの中心市街地地区」、住宅地区として居住と日常利便施設を集積していく区域である「心安らぐ自然・歴史・住宅地区」を対象に誘導区域を設定します。
- 「活力あふれる産業・雇用創出地区」、「次世代の可能性にチャレンジする多様産業地区」は、誘導区域の対象からは除外しますが、農業振興計画や産業振興計画等の他計画でまちづくりを進めます。

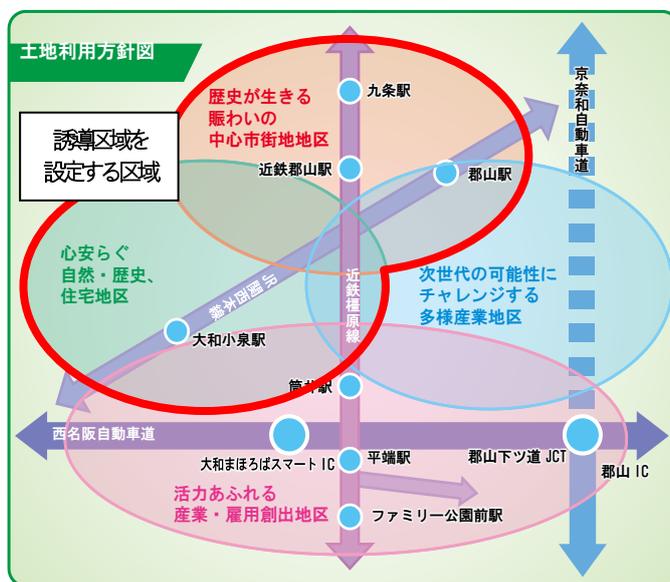
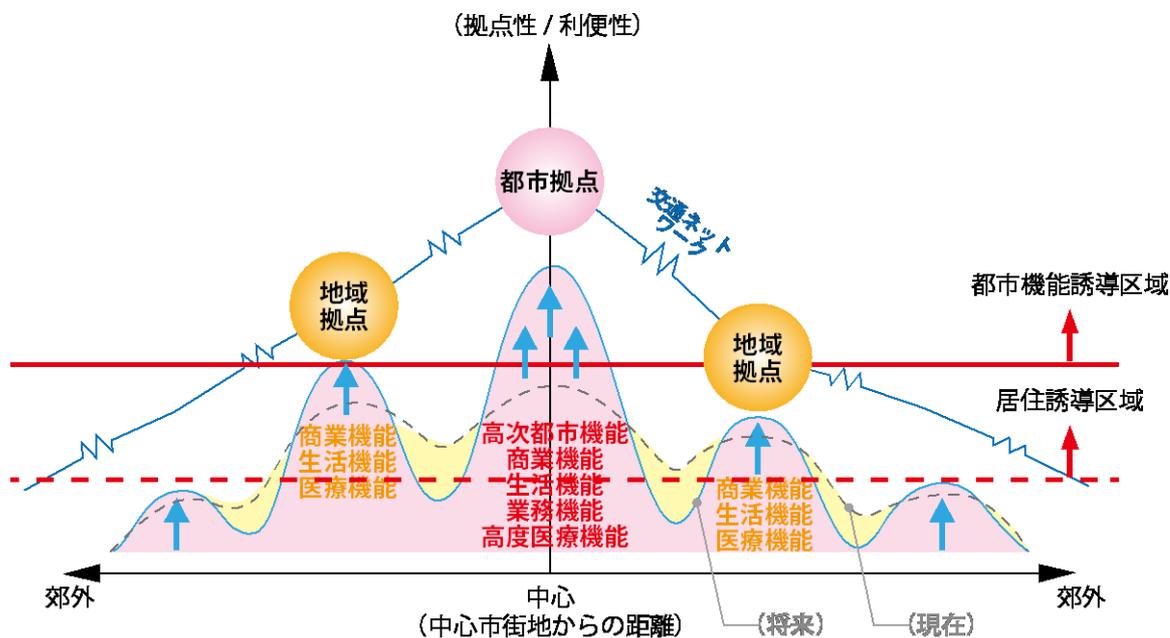


図 土地利用方針図

■都市機能の集積イメージ

- 人口減少と少子高齢化に対応するため、都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定し、誘導施設の集積や生活利便施設の立地を図り、都市構造の再構築を進めます。また、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を進めます。



<拠点の位置付け>

都市拠点

行政、福祉、子育て、商業、医療等、全ての都市機能が集約する地域全体の都市拠点。基幹的な公共交通結節点であり、市内外のアクセスが良好。

地域拠点

複数の都市機能が集約し、一定の地域における生活の中心となる都市拠点。公共交通機関の結節点であり、アクセスが良好。

図 都市機能の集積イメージ



■生活利便施設の集積状況の現況と将来

- 現状の都市構造として生活利便施設の集積度を表すと、そのままの将来として人口減少が進行することで施設も減少し、全体が低密度化していく状況です。それに対して人が集まって住むように誘導することで、誘導した区域には施設が集まり、生活の利便性が維持される将来のイメージです。

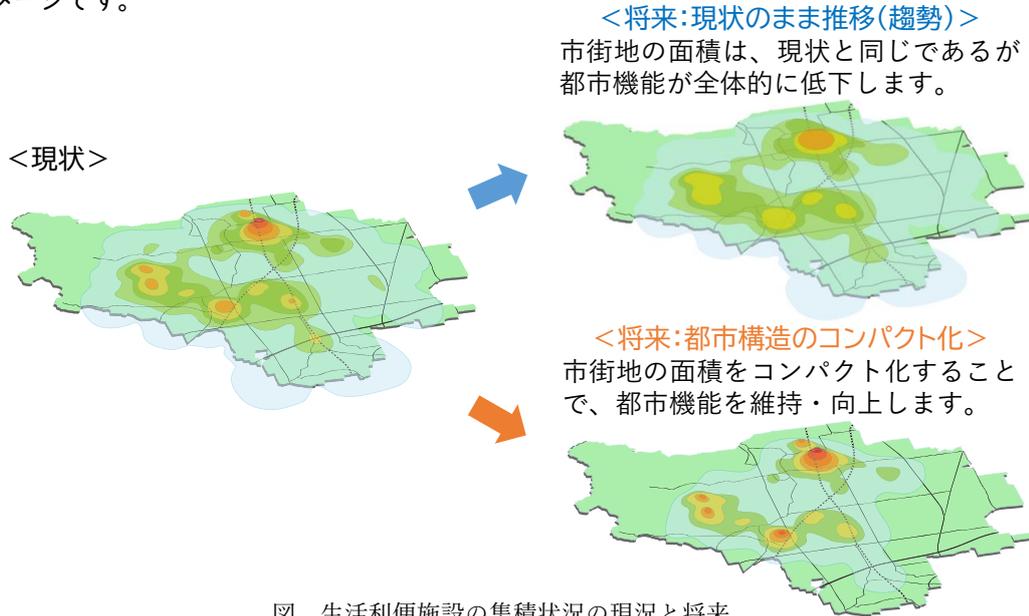
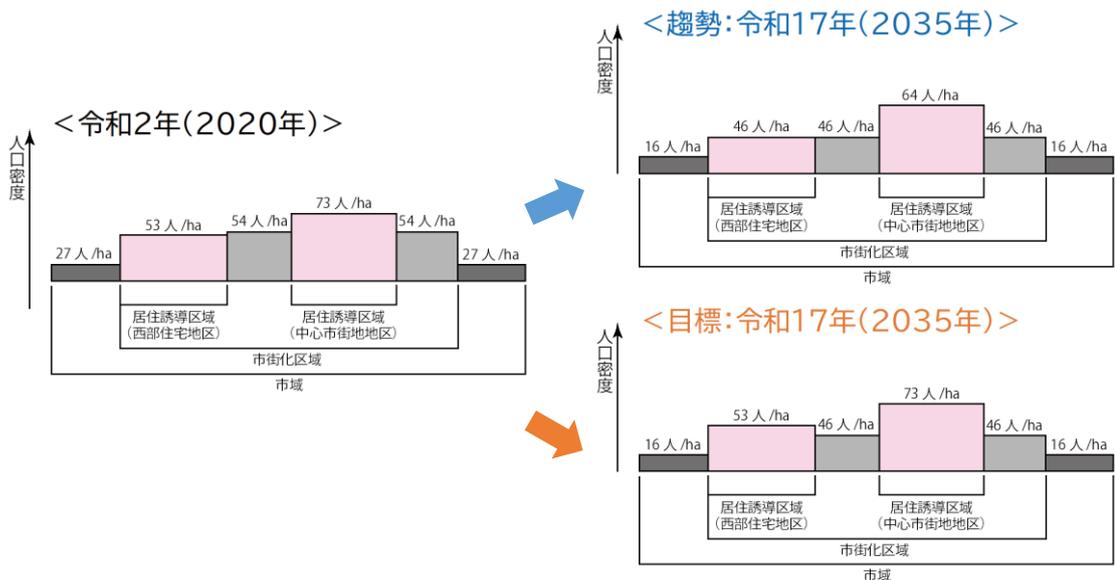


図 生活利便施設の集積状況の現況と将来

■人口密度分布のイメージ

- 市全体における人口減少の中でも、「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(居住誘導区域)」として、中心市街地地区と西部住宅地区に居住の誘導を図ります。
- 居住誘導区域の人口密度は、中心市街地地区に隣接する都市機能誘導区域の誘導施策や居住誘導区域の誘導施策の推進により、現状の人口密度を維持していくことを目標とします。



※ 人口密度は令和2年(2020年)国勢調査の500mメッシュより算出

図 人口密度分布のイメージ

3. 誘導区域の設定方針

■都市機能誘導区域の方針

設定方針	<ul style="list-style-type: none"> ●都市機能誘導区域は、居住誘導区域や市域に対して都市サービスを効率的かつ効果的に提供できるように、都市拠点としての機能向上をめざします。 ●市民の日常生活や社会経済活動を支えるため、居住誘導区域や市域からのアクセスができるように公共交通ネットワークを加味します。 ●安全・安心に生活できる環境が基本であるため、土砂災害特別警戒区域など自然災害の危険度が高い地域は、都市機能の集約を抑制するものとします。
設定基準	<ul style="list-style-type: none"> ●都市構造評価（都市機能）において評価の高い地域 ●上位・関連計画において都市サービスの充実が位置づけられている地域 ●市内外との交通結節点を有する公共交通の利便性の高い地域

■居住誘導区域の方針

設定方針	<ul style="list-style-type: none"> ●居住誘導区域は、地域コミュニティの持続が可能で、生活サービスの生活利便施設が立地可能な環境を維持し、大和郡山らしい住環境の形成をめざします。 ●市民の日常生活や社会経済活動は、居住誘導区域だけで完結しないため、都市機能誘導区域に立地する都市サービス機能へのアクセスや市外へアクセスできる公共交通ネットワークを加味します。 ●安全・安心に生活できる環境が基本であるため、土砂災害特別警戒区域など自然災害の危険度が高い地域は、居住を抑制するものとします。
設定基準	<ul style="list-style-type: none"> ●都市構造評価（居住機能）において評価の高い地域 ●持続可能な公共交通ネットワークが形成されている地域 ●宅地開発など計画的な住宅地が形成された地域（健全で良好な宅地基盤整備を行った区域）
含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ●市街化調整区域 ●農用地区域又は農地法第5条第2項第1号口に掲げる農地 ●自然公園法に規定する特別地域、保安林の区域 ●急傾斜地崩壊危険区域 ●土砂災害特別警戒区域
含まないこととすべきである区域	<ul style="list-style-type: none"> ●土砂災害警戒区域 ●浸水想定区域※

※浸水想定区域については、災害リスクを完全に排除した居住誘導区域の指定は困難であるため、「第11章 防災指針」に示す具体的な取組み（P.53）の実施により被害を低減する方針とします。



4. 誘導区域の設定・公共交通ネットワーク

■ 誘導区域の設定

- 都市機能誘導区域は、約 140ha を指定します。区域は近鉄郡山駅及び JR 郡山駅を含む中心市街地です。
- 居住誘導区域は、約 532ha を指定します。区域は、中心市街地を中心に指定されている都市機能誘導区域周辺部の住宅地の区域約 302ha と、西部は矢田丘陵の宅地開発が行われた住宅地の区域及び JR 大和小泉駅の周辺の区域の約 230ha です。

地区名	都市機能誘導区域	居住誘導区域	区域設定までの過程
中心市街地地区	○ 約 140ha	○ 約 302ha	<ul style="list-style-type: none"> ● 近鉄郡山駅周辺に都市機能と人口が集積し、都市構造評価が最も高いエリアが広がる。 ● 鉄道や路線バスといった公共交通の要衝でもあり、都市サービスを効率的に提供できる都市拠点として設定。
西部住宅地区	—	○ 約 230ha	<ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地地区に比べ、都市構造評価が低く、都市機能誘導区域を設定する水準に達していない。 ● 生活サービス機能と人口密度が一定程度集積した住宅団地が形成されているため、大和小泉駅を中心としながら地域コミュニティの維持や定住を促進していく地域拠点として設定。

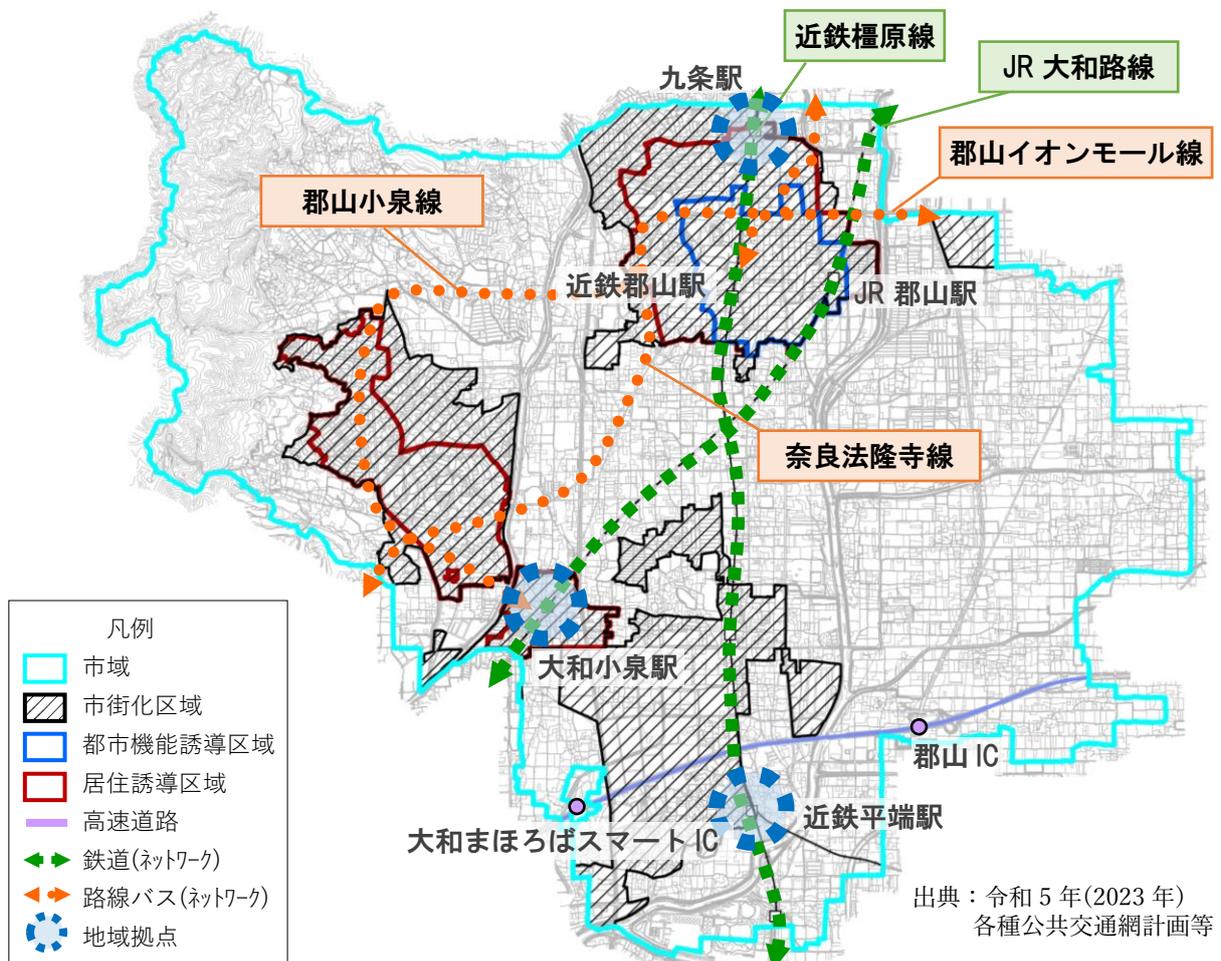


図 居住誘導区域・都市機能誘導区域の区域図



5. 居住誘導区域外のまちづくり

■ 居住誘導区域外のまちづくりの方向性

- 立地適正化計画は、都市計画区域内が対象エリアとなり、本市は、市域全域が都市計画区域であるため、全域が立地適正化計画の対象エリアとなります。

立地適正化計画では、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として「居住誘導区域」を設定しています。

しかし、居住誘導区域外においても、市民の生活や農業等が営まれ、地域の文化・歴史が育まれています。

- 本市においては、各拠点の都市機能強化と公共交通等のネットワークの構築により、居住誘導区域外においても都市機能の利便性が享受でき、自然と調和した、豊かさを感じられる住みやすいまちを目指すこととします。

そして、居住誘導区域内において、各拠点の都市機能を維持・確保するとともに、居住誘導区域外においては、農業や地場産業をはじめとした産業振興等と連携しながら、集落の維持に向けた小さな拠点づくり等を進め、居住誘導区域内外での連携・関係性を深めることで、市全体として持続可能なまちづくりを進めていきます。

■ 近鉄平端駅周辺のまちづくりの方向性

- 大和郡山市都市計画マスタープランとの整合を図り、近鉄平端駅を新たな地域拠点に追加して、近鉄平端駅周辺地区まちづくり基本計画の策定に取り組み、まちづくりの推進を図ります。

■ 所有者不明土地対策

- 所有者不明土地とは、所有者不明土地法において、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義される土地を指します。

- 本市では、居住誘導区域外を含めた市内全域で、所有者不明土地・低未利用地の利活用を行うに当たり、国の補助制度を活用して、所有者の探索や空き家・空き地バンク等により利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。

また、所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行う事業者や、これらの事業者や土地所有者に情報提供等の援助を行う法人に対し、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネート、利活用の阻害となる工作物等の除却等について、国の補助制度も活用して、支援を行います。



第6章 都市機能誘導区域の誘導施設

1. 都市機能誘導区域における誘導施設の設定

- 「大和郡山市第4次総合計画」、「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」、「市民ニーズ」を踏まえ、都市機能増進施設の中から、誘導施設を定めます。
- 都市機能誘導区域内で都市サービスを提供する施設のうち不足し、ニーズの高い施設を誘導施設として定め、都市機能の増進を図ります。すでに立地し、概ね充足している施設については、誘導施設に定めず、既存施設の機能の維持・向上を図ります。

表 都市機能誘導区域における誘導施設の設定

主な役割	施設	誘導	維持	向上
都市基盤の再編を図り、まちの玄関・核として都市的サービス機能、交通拠点機能を備えます	駅舎、駅前交通広場	－	○	○
	駐車場、駐輪場	－	－	○
	バスターミナル	－	－	○
既存の都市的集積がある地区では、多様な市民ニーズに応じた生活サービスを備えます	金融機関(郵便局、銀行、JA等)	－	○	－
	駅周辺型子育て支援施設(保育所等)	○	－	－
拠点ゾーンの都市的サービス、生活サービスを広く周辺へ波及させる機能を担います	生鮮食料品店等	○	－	－
	大規模小売店舗	－	○	－
	起業支援オフィス	○	－	－
公共・公益施設を活用し、拠点ゾーンと併せて、市民の生活を支える機能を担います	市役所	－	○	－
	図書館	－	○	－
	中央公民館	－	○	－
	老人福祉センター、社会福祉会館	－	○	－
	市民交流施設	－	○	－
居住者にとって日常生活利便が確保され安心・快適な暮らしを支援する機能を担います	総合病院、調剤薬局	－	○	－
	生鮮食料品店等	○	－	－

《誘導施設》

- 駅前型子育て支援施設(保育所等) ※1
- 起業支援オフィス ※2
- 生鮮食料品店等 ※3

《維持すべき施設》

- 駅舎
- 駅前交通広場
- 市役所
- 図書館
- 中央公民館
- 老人福祉センター
- 社会福祉会館
- 市民交流施設
- 総合病院
- 調剤薬局
- 大規模小売店舗
- 金融機関

- これらの誘導施設は、各種誘導施策を展開して誘導していくものとし、各種団体等にも積極的に働きかけを行い、連携した取り組みを行います。

※1 児童福祉法第39条第1項に規定する保育所、学校教育法第22条に規定する幼稚園、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項に規定する認定こども園のほか、子育て支援施設、子育て世代活動支援センター

※2 未創業～創業後概ね5年以内の個人及び企業などの入居条件を有して、創業間もない企業や起業家に対し、低賃料スペース提供、マーケティング支援などの経営ノウハウを提供し、その成長を促進させることを目的とした業務施設

※3 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000平方メートル以上の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)のほかに、スーパーマーケットや産直市場等の生鮮食料品を取扱う店舗

第7章 居住誘導区域で維持または充実すべき施設

1. 居住誘導区域で維持または充実すべき施設

- 現状として大和郡山市には、商業・医療・子育て等の日常生活に関する施設が比較的整備されています。
- 居住誘導区域には誘導施設を設定することはできませんが、生活利便性を維持・向上し、居住を促進していくためには、居住誘導区域内において、さらに施設の整備、サービス水準の維持を進めていくことが求められます。
- 鉄道駅は、市民ニーズが高いですが、誘導する施設ではないため、誘導施設の対象から外します。

表 居住誘導区域で維持または充実すべき施設

施設	市民ニーズ	維持・充実すべき施設
生鮮食料品店等	◎	●
日用品店(ホームセンター等)	◎	●
コンビニエンスストア	○	●
家電・家具量販店	△	—
飲食店	△	—
金融機関(郵便局、銀行、JA等)	◎	●
病院・診療所	◎	●
公民館・集会所	△	—
保育所・幼稚園・こども園	△	—
文化施設	△	—
行政機関	△	—
小学校・中学校	△	—
公園・広場	△	—
スポーツ施設	△	—
鉄道駅	◎	—

《維持・充実すべき施設》

- 生鮮食料品店等
- 日用品店(ホームセンター等)
- コンビニエンスストア
- 金融機関(郵便局・銀行・JA等)
- 病院・診療所

第8章 誘導施策

1. 都市機能誘導区域への誘導施策

- 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導していくため、様々な施策と連携して取り組みを進めていきます。

表 都市機能誘導区域への誘導施策

対象となるターゲット	誘導施策
大阪・京都等に通勤する子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> ● 新たな産業振興と起業の活性化 ● 出産・子育てに関する支援 ● 商業の活性化 ● 公共交通環境の整備・充実
余暇を楽しむアクティブシニア	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業の活性化 ● 地域ブランドの向上 ● 公共交通環境の整備・充実

誘導施策	内容・事業例
新たな産業振興と起業の活性化	<p>新規創業者の創業支援や新たな事業にチャレンジする地域ブランドイメージを確立するため、開業資金融資利子補助、創業場所となる物件紹介など、地元商店街や金融機関等と連携し、地域が主体となった総合的な起業支援の仕組みづくりに取り組みます。また、市場環境の変化や新たなビジネス機会の活用など、民間事業者のスピード感に対応できる地方創生に取り組むため、必要な体制づくりを推進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 創業希望者へのワンストップ支援体制の構築 ● 事業承継に関する相談会・セミナー等の開催 ● 新規創業者の創業支援資金利子補給 ● 異業種交流による販路拡大の支援 ● 創業スクールの開催
出産・子育てに関する支援	<p>安心して出産・育児ができる環境の構築に向け、妊婦及び乳幼児が心身ともに健康を保つための支援や、親子たんとん広場事業の充実、夫婦で子育てに取り組むための支援の充実に取り組みます。また、保育や教育の充実に向け、子ども子育て支援事業計画を踏まえた保育施設の整備に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 健康教育の充実 ● 特別保育(延長保育、一時預かり)の実施 ● 保育施設整備事業 ● 民間保育施設整備への支援 ● 学童保育所整備事業 ● 駅前型子育て支援施設の整備 ● 病児保育施設の整備
商業の活性化	<p>市内商業の充実と魅力向上により、来訪者の増加や市内居住の快適性・利便性向上を図るため、商店街の主体的なイベント・事業等への支援を継続・充実します。また、商業関係者と市内企業や事業者とのコラボレーションによるイベント開催など、次世代を担う商店主等の主体的な活動を支援する仕組み構築に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 商店街での活性化イベントへの支援 ● 商店街の空き店舗対策の検討 ● 商店街のブランドイメージの再構築支援
地域ブランドの向上	<p>本市の歴史や文化に根付いた地域資源を活用し、これまでの取り組みを検証・継承するとともに、全国金魚すくい選手権大会を核にした金魚が泳ぐまちづくりの一層の推進、郡山城跡公園整備による国史跡郡山城跡を生かしたまちづくりの推進、物語性を持った各種情報発信など、大和郡山市らしさがあふれる地域ブランド向上に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 金魚が泳ぐまちづくり事業 ● 地域ブランド創出事業(いちじくワインプロジェクト) ● 観光振興賑わい創出事業 ● 箱本物語館整備事業 ● まちなみ環境整備事業 ● 郡山城跡公園整備事業
公共交通環境の整備・充実	<p>本市の定住都市としての魅力を保つため、関係する交通事業者と連携を図り、駅周辺の整備や市内を縦断する鉄道網及びバス交通の利便性向上に取り組みます。また、中心市街地における道路の混雑解消など、都市計画施策に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 近鉄郡山駅周辺整備事業 ● バリアフリー基本構想改定事業 ● 都市計画道路 筒井長安寺線道路事業 ● 近鉄郡山駅前公共駐車場整備事業 ● 近鉄平端駅周辺地区まちづくり基本計画策定事業

2. 居住誘導区域への定住化の誘導施策

- 居住誘導区域への定住化を誘導していくため、様々な施策と連携して取り組みを進めていきます。

表 居住誘導区域への定住化の誘導施策

対象となるターゲット	誘導施策
大阪・京都等に通勤する子育て世代	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅ストックを活用した定住促進 ● 若い世代の経済的支援 ● 出産・子育てに関する支援 ● 公共交通環境の整備・充実
余暇を楽しむアクティブシニア	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通環境の整備・充実
市外から昭和工業団地に勤める一次住宅取得世代(20~40歳代)	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅ストックを活用した定住促進 ● 若い世代の経済的支援 ● 企業の経営安定支援 ● 新たな産業振興と起業の活性化 ● 出産・子育てに関する支援 ● 公共交通環境の整備・充実

誘導施策	内容・事業例
住宅ストックを活用した定住促進	<p>大阪・京都圏とつながる鉄道網を活かした定住都市としての姿を再生するため、既存の住宅ストックの有効利用に向け、各種リフォームや省エネ設備の設置支援等に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンクの運営 ● 住宅相談窓口の設置
若い世代の経済的支援	<p>若い世代の転出抑制や就職等による転入を増加させるため、ニーズに即した効果的な施策を展開し、若い世代への経済的支援に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域の絆応援成金事業（奨学金返還支援事業）
企業の経営安定支援	<p>安定した雇用と地域活力の創出のため、本市産業の特性である昭和工業団地をはじめとした製造業の振興や企業・事業者それぞれの積極経営の支援、優秀な人材確保と人材育成の支援に取り組みます。また、昭和工業団地における人材確保やPR活動、奈良工業高等専門学校の「地(知)の拠点」としての活動など連携関係の構築に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 工場等設置奨励条例に基づく工場新設及び増設への資金支援 ● 昭和工業団地協議会への市職員派遣による振興支援 ● 誘致企業における雇用促進への助成 ● 企業立地の促進
新たな産業振興と起業の活性化	<p>新規創業者の創業支援や、新たな事業にチャレンジする地域ブランドイメージを確立するため、開業資金融資利子補助、創業場所となる物件紹介など、地元商店街や金融機関等と連携し、地域が主体となった総合的な起業支援の仕組みづくりに取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 昭和工業団地内企業相互の情報交換及び連携の支援
出産・子育てに関する支援	<p>安心して出産・育児ができる環境の構築に向け、妊婦及び乳幼児が心身ともに健康を保つための支援や親子たんとん広場事業の充実、夫婦で子育てに取り組むための支援の充実に取り組みます。また、保育や教育の充実に向け、子ども子育て支援事業計画を踏まえた保育施設の整備に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 健康教育の充実 ● 特別保育(延長保育、一時預かり)の実施 ● 保育施設整備事業 ● 民間保育施設整備への支援 ● 学童保育所整備事業 ● 駅前型子育て支援施設の整備 ● 病児保育施設の整備
公共交通環境の整備・充実	<p>本市の定住都市としての魅力を保つため、関係する交通事業者と連携を図り、駅周辺の整備や市内を縦断する鉄道網及びバス交通の利便性向上に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● コミュニティバス運行事業 ● 高齢運転者免許自主返納推進事業 ● 地域公共交通のあり方の検討

第9章 届出制度

1. 居住誘導区域に関する届出・勧告

- 届出制度は、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の制度で、以下の居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為や建築行為には、開発行為等に着手する30日前までに、届出が義務付けられます。

■届出の対象となる行為

開発行為	<p>① <u>3戸以上の住宅</u>の建築目的の開発行為</p> <p>② <u>1戸又は2戸の住宅</u>の建築目的の開発行為で、その規模が<u>1,000㎡以上</u>のもの</p> <p>③ <u>住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として要綱で定めたもの</u>の建築目的で行う開発行為</p>	<p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>
開発行為以外	<p>① <u>3戸以上の住宅</u>を新築しようとする場合</p> <p>② <u>人の居住の用に供する建築物として要綱で定めたもの</u>を新築しようとする場合</p> <p>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</p>	<p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

図 届出制度の対象

■届出に対する対応

居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合
届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の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。
居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合
<ul style="list-style-type: none"> ● 開発行為等の規模を縮小するよう調整 ● 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整 ● 居住誘導区域内において行うよう調整 ● 開発行為等自体を中止するよう調整 <p style="text-align: right;">など</p>

不調

勧告

- 届出をした者に対して
- 開発規模の縮小
 - 居住誘導区域内への立地等勧告を行います。

必要の場合

居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行います。

2. 都市機能誘導区域に関する届出・勧告

- 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の制度で、以下の都市機能誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為や建築行為には、開発行為等に着手する30日前までに、届出が義務付けられます。

■届出の対象となる行為

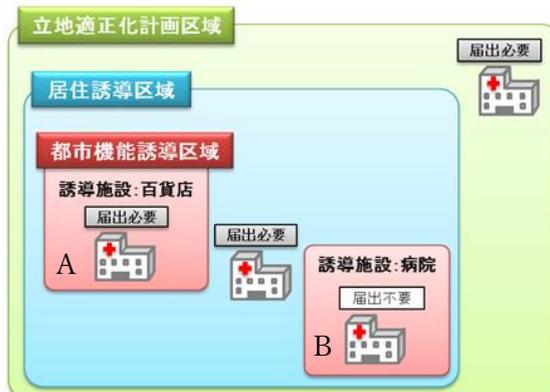
開発行為

- ① 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

例)病院の届出



誘導施設を下記のように定めた場合の病院の届出の有無
 都市機能誘導区域A：百貨店
 都市機能誘導区域B：病院

図 病院の届出

■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とは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できます。

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
- 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
- 開発行為等自体を中止するよう調整

など

不調

勧告

- 届出をした者に対して
- 施設の見直し
 - 都市機能誘導区域内への立地等勧告を行います。

必要の場合

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あっせん等を行います。



第10章 誘導区域に関する目標

1. 誘導区域に関する目標

- 計画の推進状況を把握し、取り組みを進めていくため、評価の基準として誘導区域に関する目標値を設定します。
- 誘導区域に関する目標値は、令和17年(2035年)を目標年次としますが、定期的に計画の推進状況を把握していきます。

表 評価指標と目標値

評価指標	現状値 [令和5年(2023年)]	目標値 [令和17年(2035年)]
人口密度	90人/ha ^{※1} (中心市街地地区の居住誘導区域)	90人/ha (中心市街地地区の居住誘導区域) [現状値を維持]
	76人/ha ^{※1} (西部住宅地区の居住誘導区域)	76人/ha (西部住宅地区の居住誘導区域) [現状値を維持]
総合病院の施設数	1件 (市全域)	1件以上 (市全域) [現状値を維持]
生鮮食料品店等 ^{※2} の施設数	15件 (市全域)	15件以上 (市全域) [現状値を維持]
近鉄郡山駅の駅勢圏人口	12,400人 ^{※1}	12,400人 [現状値を維持]
大和小泉駅の駅勢圏人口	8,300人 ^{※1}	8,300人 [現状値を維持]
誘導区域内のバス路線総延長距離	約14.7km	約14.7km [現状値を維持]

※1 令和2年(2020年)国勢調査の250mメッシュより算出

※2 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000平方メートル以上の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)のほかに、スーパーマーケットや産直市場等の生鮮食料品を取扱う店舗



第11章 防災指針

1. 防災指針の概要

■防災指針とは

- 近年、全国で頻発・激甚化する自然災害に対応し、災害リスクを踏まえたまちづくりを加速化させるため、令和2年(2020年)の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画の記載事項として、防災指針が位置づけられました。
- 防災指針の作成に当たっては、災害リスク情報と都市計画情報を重ね合わせることで、都市の災害リスクの「見える化」を行うなど、各都市が抱える防災上の課題を分析の上、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面から安全確保の対策を位置付けていきます。
- 防災指針における安全確保の対策の着実な実施により、居住や都市機能の誘導を図る上で必要なまちの防災に関する機能を確保しつつ、まちのコンパクト化を推進していきます。

防災指針策定の流れ

(1) 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

- 1) 災害リスク分析の基本的な方針の検討
- 2) 災害リスクの高い地域等の抽出
- 3) 地区ごとの防災上の課題の整理

(2) 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

- 1) 防災まちづくりの将来像の検討
- 2) 取組方針の検討

(3) 取組、スケジュール、目標値の検討

- 1) 具体的なハード・ソフトの取組及びスケジュールの検討
- 2) 防災指針に関する目標値の設定

2. 災害リスク分析の基本的な方針

■災害リスク分析の対象

- 居住誘導区域と災害リスク分析の対象となる本市の各種ハザード情報を重ね合わせ、地域特性に応じた課題を抽出・明確化（見える化）します。

表 災害リスク分析の対象

	No.	災害リスク分析の対象
浸水害	①	浸水想定区域（計画規模 L1） 佐保川・富雄川
	②	浸水想定区域（想定最大規模 L2） 佐保川・富雄川
	③	浸水継続時間（想定最大規模 L2） 佐保川・富雄川
	④	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） 富雄川
	⑤	ため池ハザードマップ
土砂災害	⑥	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
	⑦	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

■洪水の規模

- 洪水には、想定する規模の違いにより、計画規模(L1)及び想定最大規模(L2)の2種類に分けられます。

表 計画規模と想定最大規模

計画規模（L1）	<ul style="list-style-type: none"> ○計画規模とは、洪水を防ぐための計画を作成する際に対象となる地域の洪水に対する安全の度合い（治水安全度）を表します。 ○佐保川と富雄川では、年超過確率1/200(1年の間に発生する確率が1/200(0.5%)の降雨に伴う洪水)で計画されています。
想定最大規模（L2）	<ul style="list-style-type: none"> ○1,000年に1回程度を想定した降雨規模を表します。 ○1年の間に発生する確率が1/1,000(0.1%)以下の降雨であり、毎年の発生確率は小さいが、規模の大きな降雨であるため、河川が氾濫すると甚大な被害の発生が想定されます。 ※1,000年毎に1回発生する周期的な降雨ではありません。

■家屋倒壊等氾濫想定区域

- 家屋倒壊等氾濫想定区域とは、近傍の堤防が決壊等した場合に一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域を示すものです。
- 家屋倒壊等氾濫想定区域には、氾濫流によるものと河岸侵食によるものの2種類に分けられます。
- 大和郡山市には、河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域が存在します。

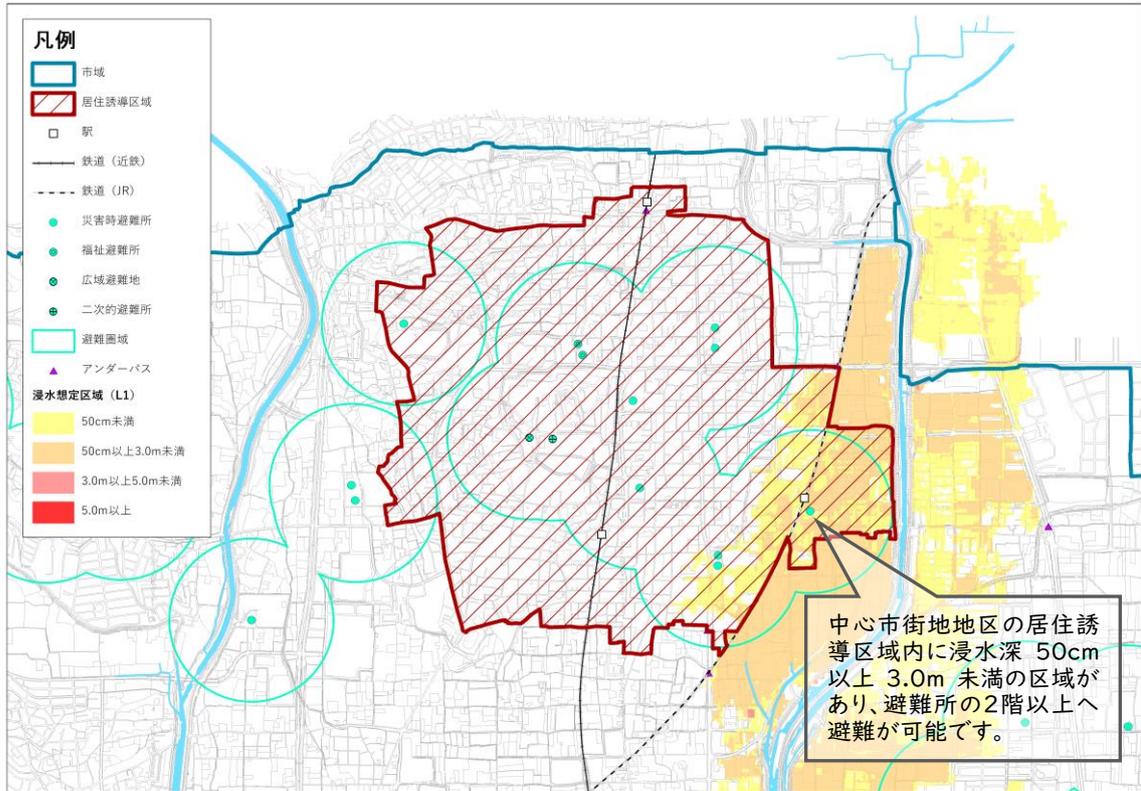
表 家屋倒壊等氾濫想定区域の種類

家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	<ul style="list-style-type: none"> ○想定最大規模降雨に伴う洪水により、家屋の倒壊・流出等をもたらすような堤防決壊に伴う氾濫の発生が想定される区域を表します。 ●大和郡山市に存在しません。
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	<ul style="list-style-type: none"> ○想定最大規模降雨に伴う洪水により、家屋の倒壊・流出等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域のうち、河岸の侵食を予測した区域を表します。 ●大和郡山市に存在しています。

3. 災害リスクの高い地域等の抽出

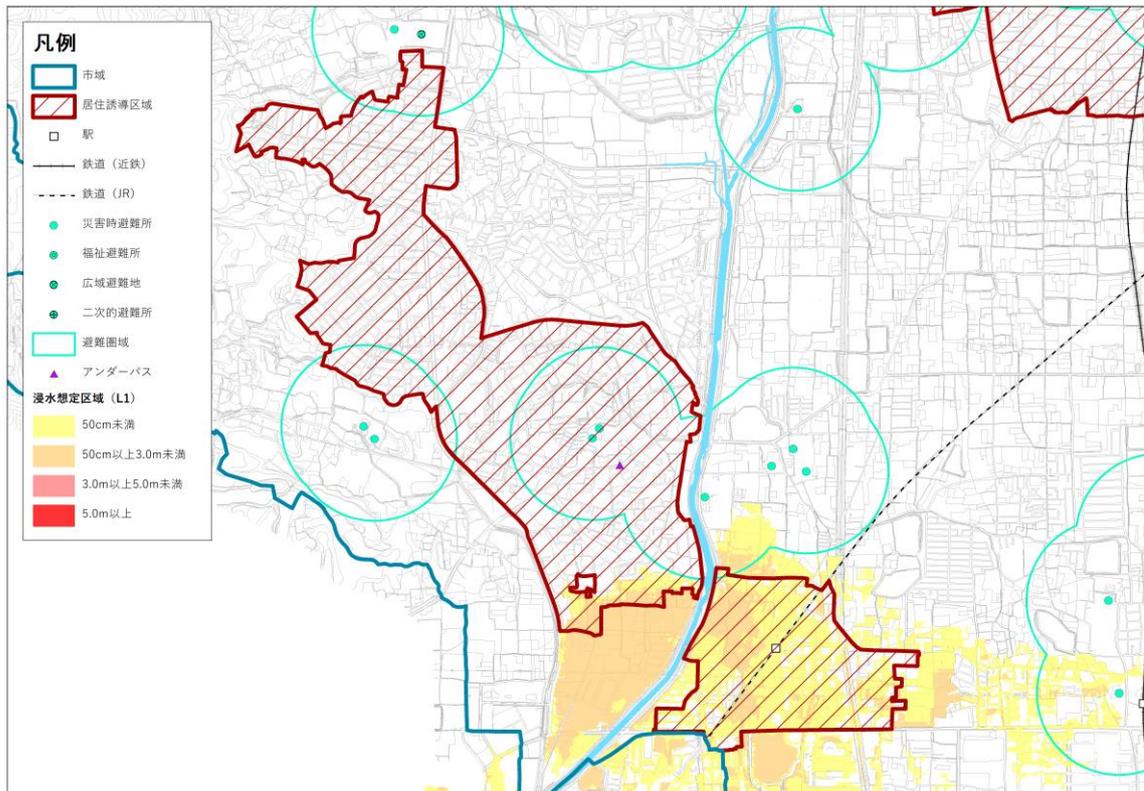
■①浸水想定区域（計画規模 L1）佐保川・富雄川

【中心市街地地区】



出典：平成 28 年(2016 年)大和川水系浸水想定区域図等

【西部住宅地区】

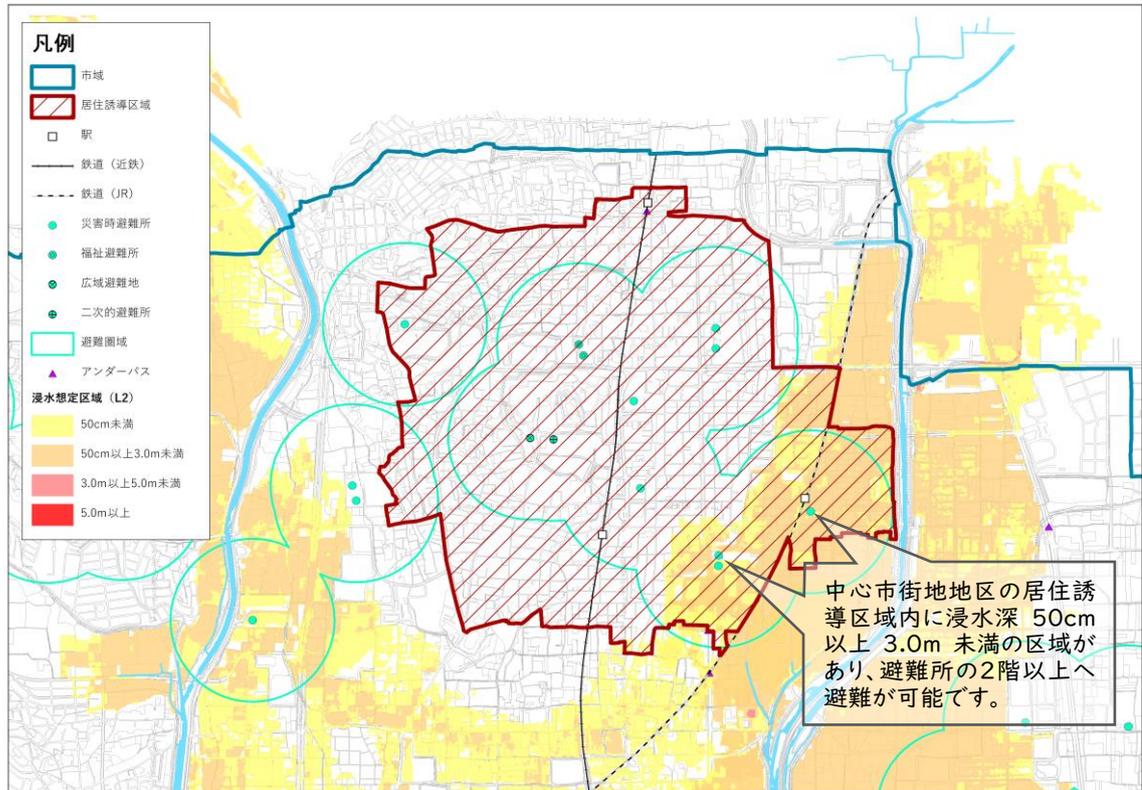


出典：平成 28 年(2016 年)大和川水系浸水想定区域図等



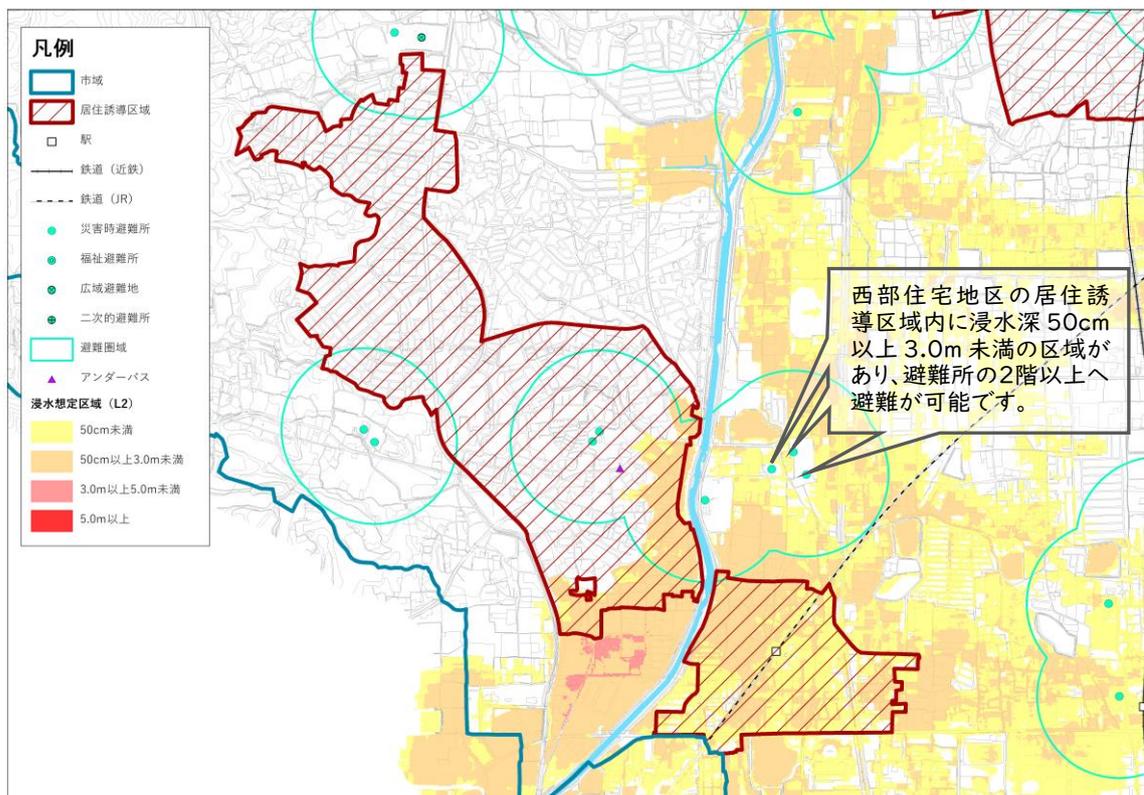
■②浸水想定区域（想定最大規模 L2）佐保川・富雄川

【中心市街地地区】



出典：平成 28 年(2016 年)大和川水系浸水想定区域図等

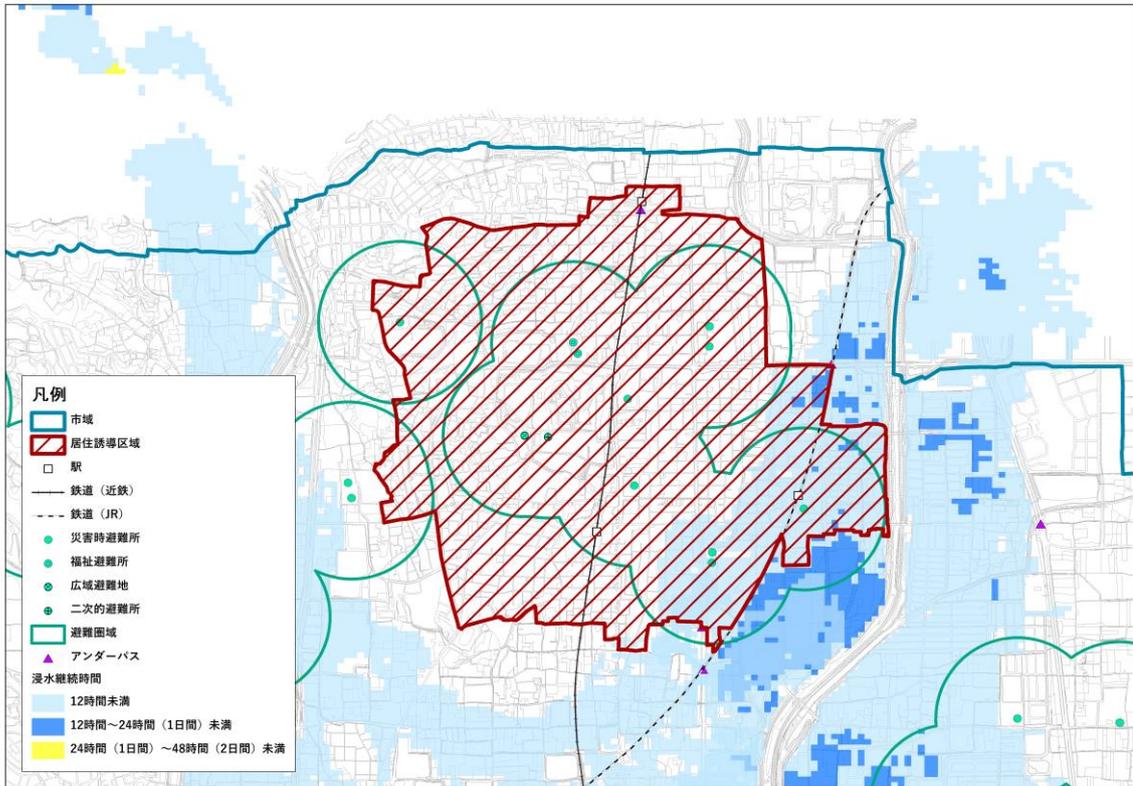
【西部住宅地区】



出典：平成 28 年(2016 年)大和川水系浸水想定区域図等

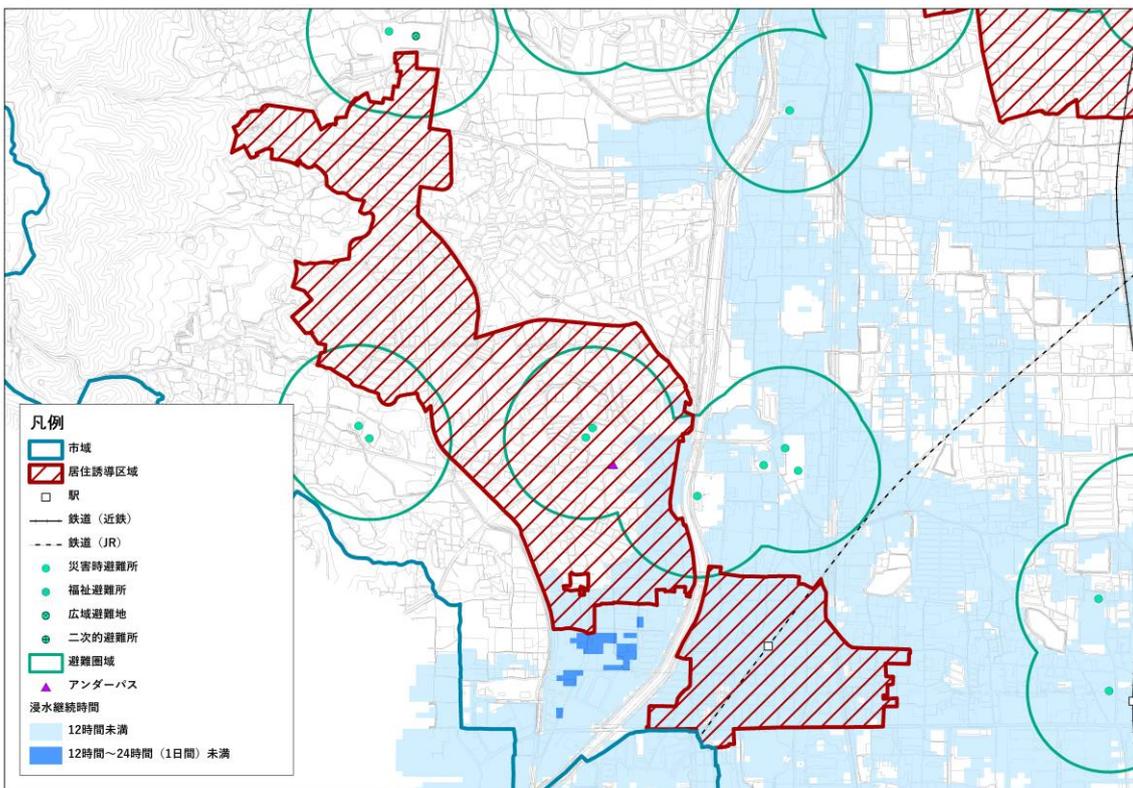
③浸水継続時間（想定最大規模 L2）佐保川・富雄川

【中心市街地地区】



出典：平成 28 年(2016 年)大和川水系浸水想定区域図等

【西部住宅地区】

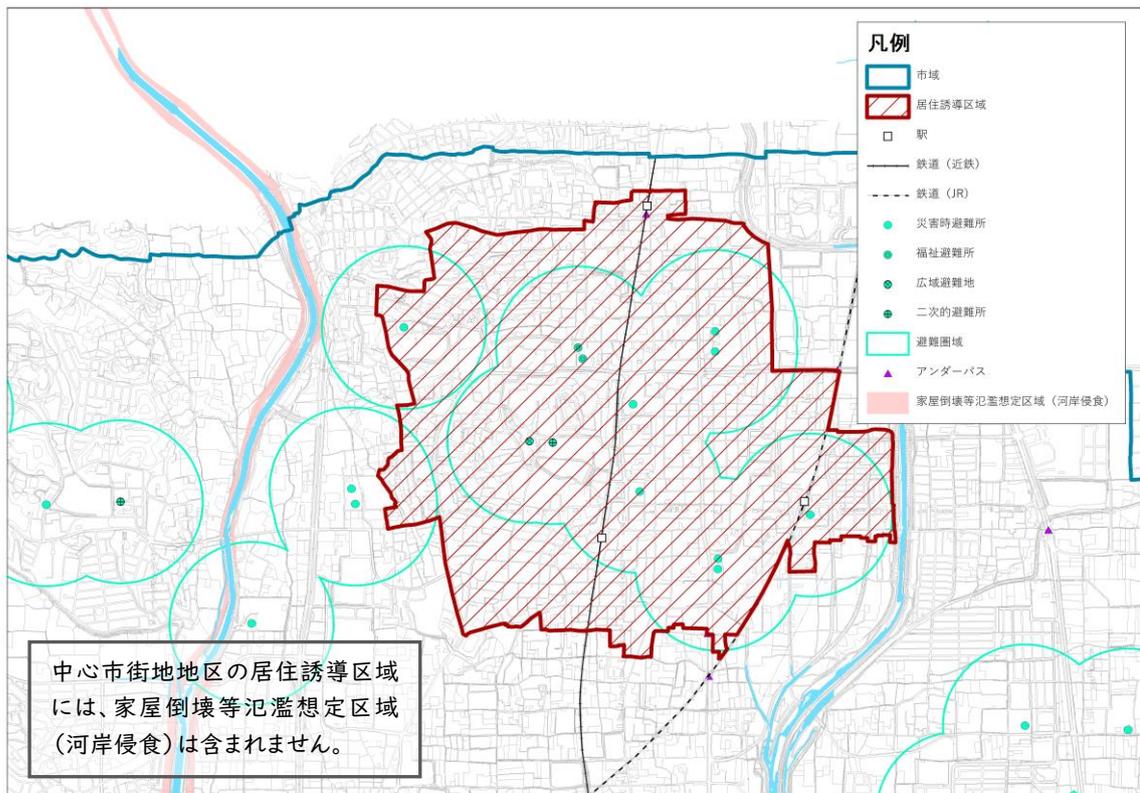


出典：平成 28 年(2016 年)大和川水系浸水想定区域図等

■④家屋倒壊等氾濫想定区域 富雄川

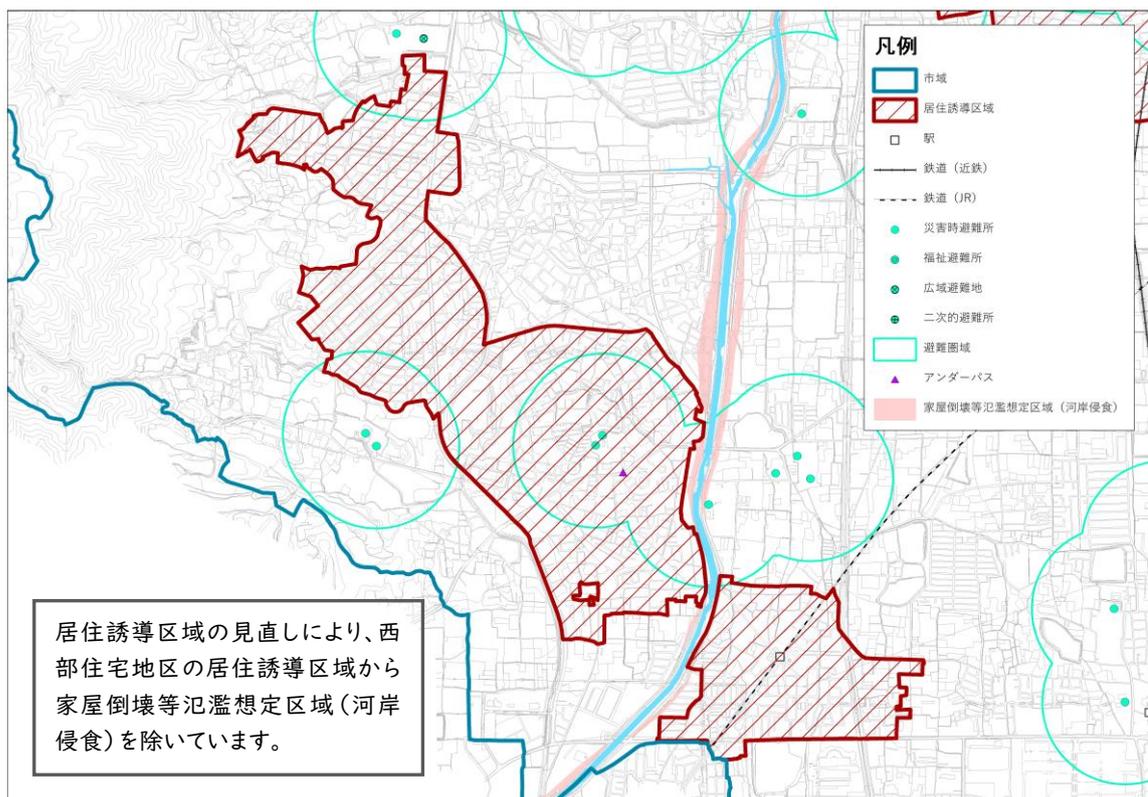
- 河岸侵食

【中心市街地地区】



出典：平成28年(2016年)大和川水系浸水想定区域図

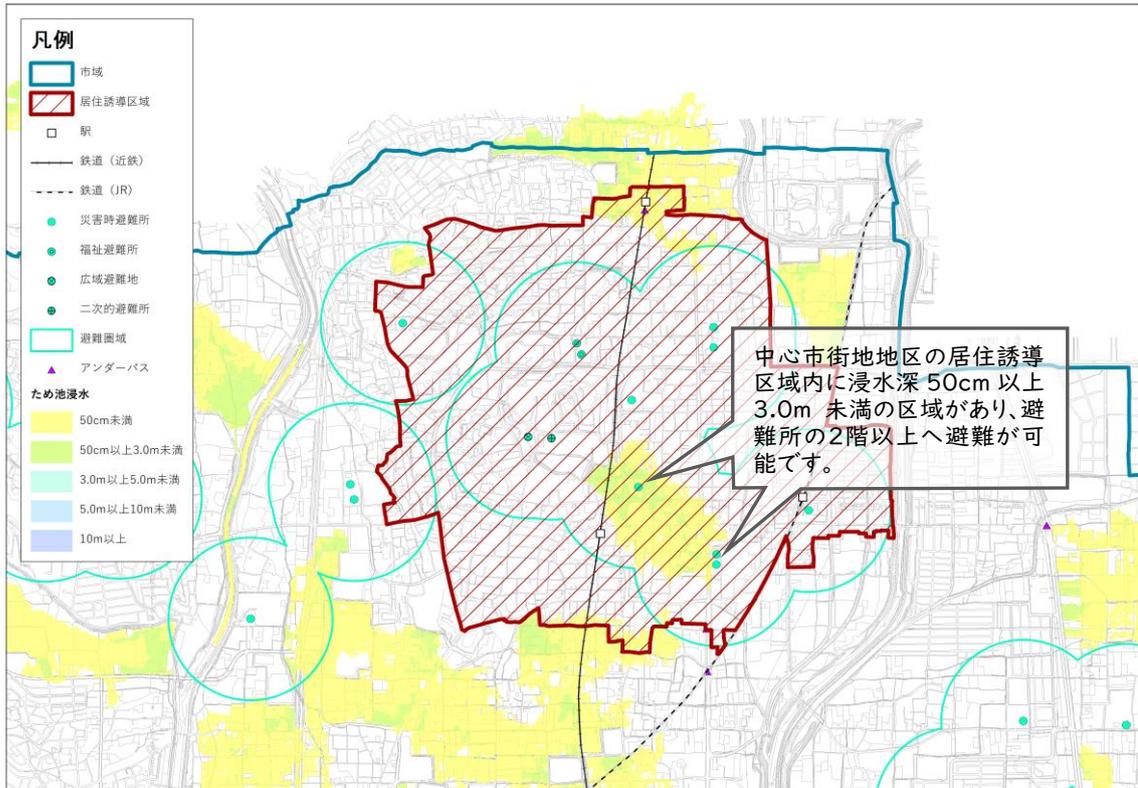
【西部住宅地区】



出典：平成28年(2016年)大和川水系浸水想定区域図

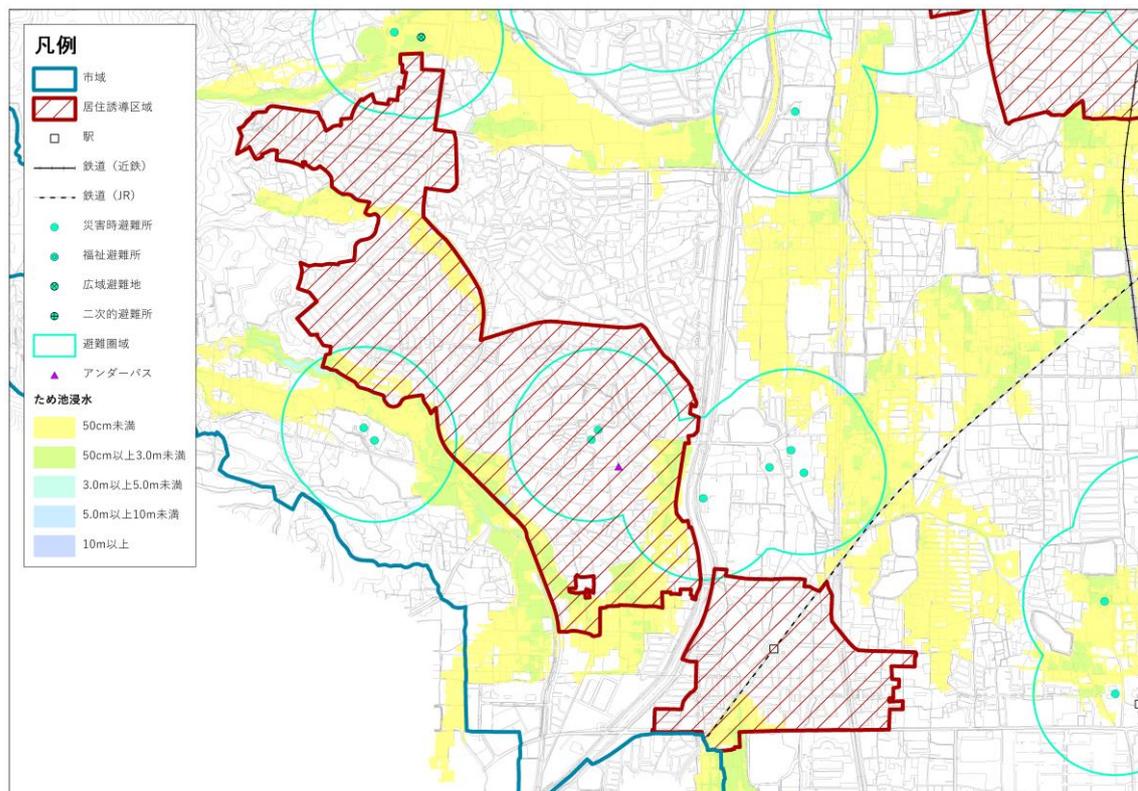
■⑤ため池ハザードマップ

【中心市街地地区】



出典：令和3年(2021年)大和郡山市ため池ハザードマップ

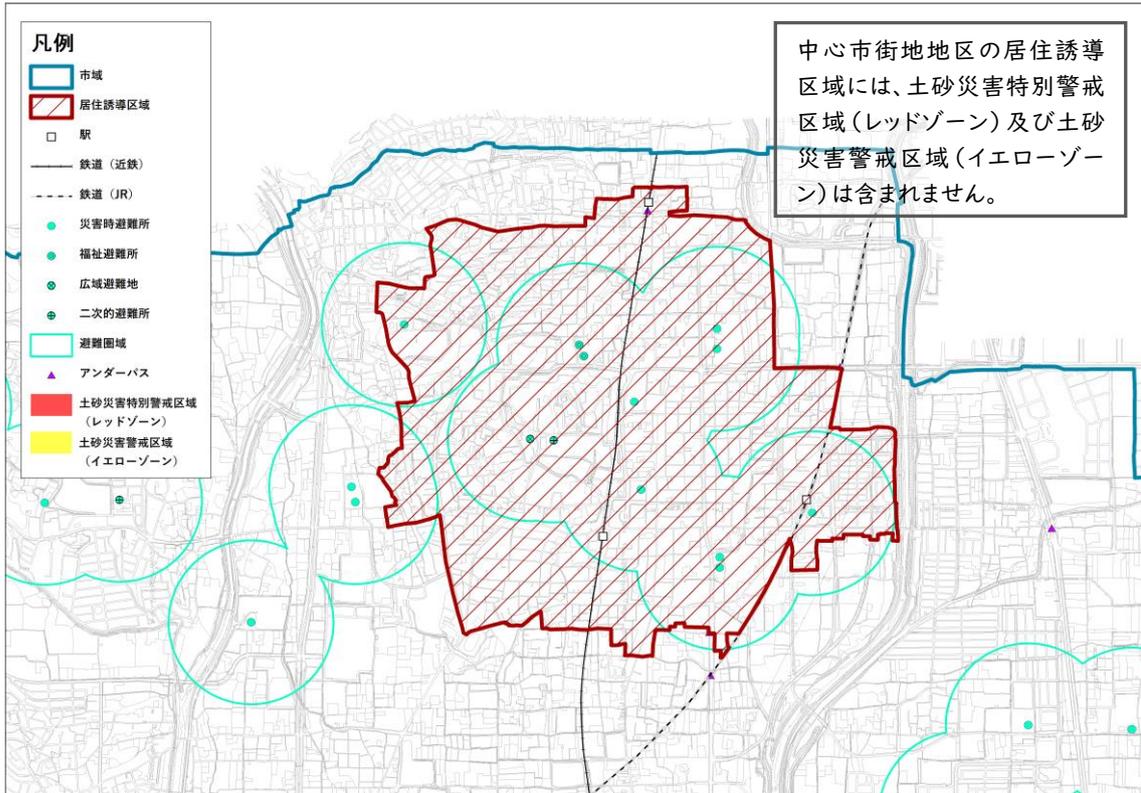
【西部住宅地区】



出典：令和3年(2021年)大和郡山市ため池ハザードマップ

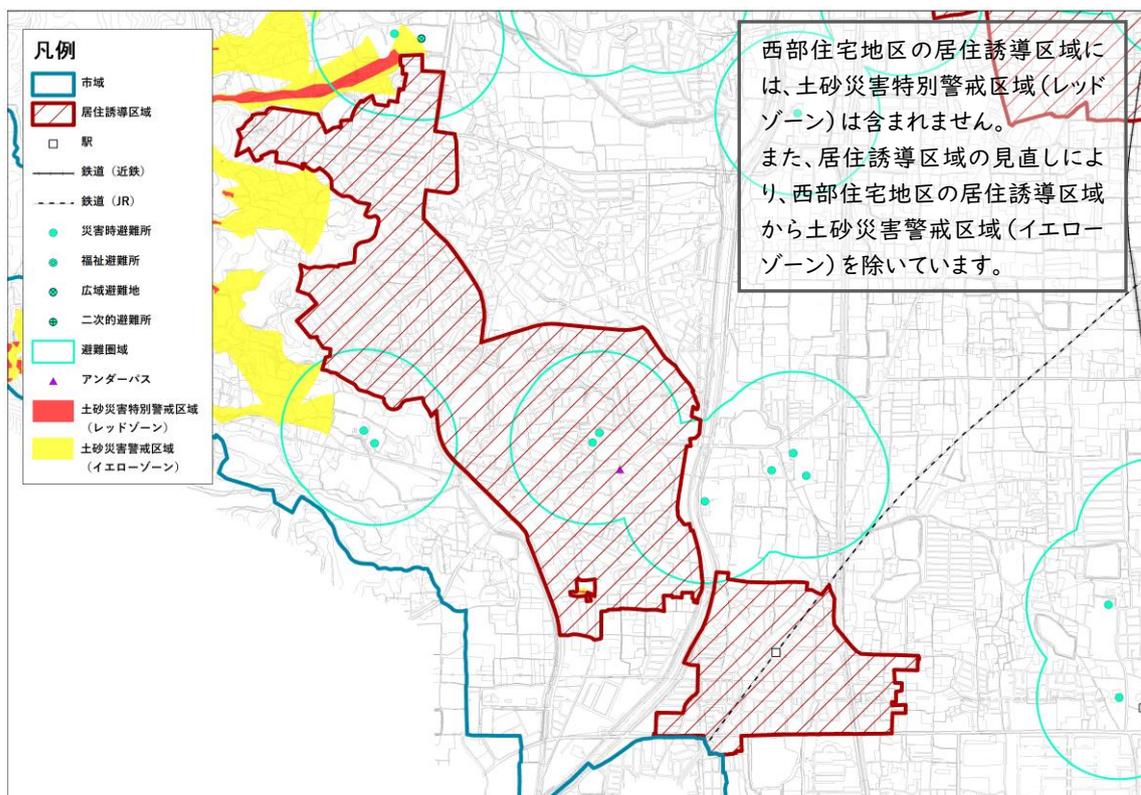
■⑥土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）・⑦土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

【中心市街地地区】



出典：平成 28 年(2016 年)大和郡山市土砂災害特別警戒区域等

【西部住宅地区】

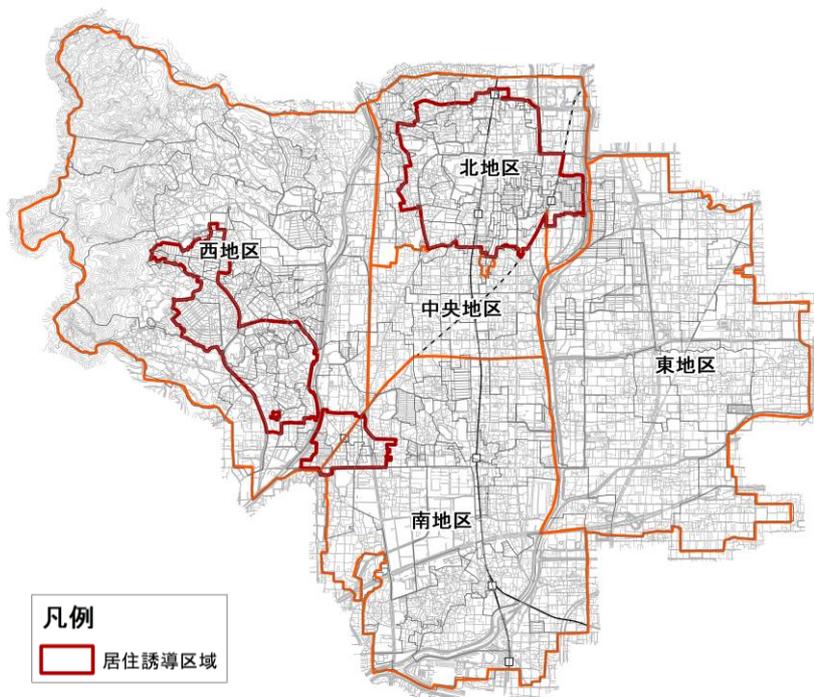


出典：平成 28 年(2016 年)大和郡山市土砂災害特別警戒区域等

4. 地区ごとの防災上の課題の整理

■地区区分

- 防災指針における地区区分は、「大和郡山市都市計画マスタープラン」と整合を図った5地区（北地区、中央地区、東地区、西地区、南地区）とします。
- 5地区のうち居住誘導区域を含む地区は、北地区、西地区、南地区の3地区です。



■防災上の課題の整理

- 北地区には、佐保川浸水想定区域や富雄川浸水想定区域が含まれます。
- 西地区には、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）や富雄川浸水想定区域、富雄川家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が含まれます。
- 南地区には、佐保川浸水想定区域や富雄川浸水想定区域が含まれます。
- 中央地区には、佐保川浸水想定区域や富雄川浸水想定区域が含まれます。
- 東地区には、佐保川浸水想定区域が含まれます。

表 地区ごとの防災上の課題

種類	No.	災害リスクの高い区域	北地区	西地区	南地区	中央地区	東地区
浸水害	①	浸水想定区域 浸水継続時間 [佐保川]	○	—	○	○	○
	②	浸水想定区域 浸水継続時間 [富雄川]	○	○	○	○	—
	③	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食) [富雄川]	—	○	—	—	—
	④	ため池浸水	○	○	○	○	○
	⑤	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	—	○	—	—	—
土砂災害	⑥	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	—	○	—	—	—
	⑦						

○:地区に該当の災害ハザードを含む、—:地区に該当の災害ハザードを含まない



5. 取組方針

■大和郡山市立地適正化計画における災害リスクの考え方

- 立地適正化計画に定めるべき事項として居住誘導区域の設定があり、防災指針の作成に伴う居住誘導区域の見直しは、検討すべき重要事項です。特に、洪水の浸水エリアは、居住誘導区域からの除外について法制度上の制限がなく、市町村の判断となっていることから、慎重な検討が進められています。
- 本市では、可能な限り災害リスクの少ないエリアに居住を誘導していきます。ただし、非常に広範なエリアに渡る洪水の浸水エリアについては、一定の災害リスクを負いつつ、ハード事業とソフト事業の取組みにより、災害リスクを低減していくこととします。

■取組方針

- 居住誘導区域は、可能な限り災害リスクの少ないエリアに指定すべき区域です。しかし、本市は、一級河川である佐保川と富雄川が縦断しており、災害リスクを可能な限り被害を軽減する「減災」の視点で取組みを進めます。
- 居住誘導区域外の災害リスクの高い地域についても、具体的な取組みの実施により被害の低減を図るとともに、居住誘導区域内の比較的安全が確保されたエリアへの誘導を図ります。

表 取組方針

種類	No.	災害リスクの高い区域	方針	
浸水害	①②③	浸水想定区域	低減	災害リスクを完全に排除した居住誘導区域の指定は困難であるため、具体的な取組みの実施により、被害を低減する方針とします
	④	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食)	回避	居住誘導区域の見直しにより、区域から除外する方針とします
	⑤	ため池浸水	低減	災害リスクを完全に排除した居住誘導区域の指定は困難であるため、具体的な取組みの実施により、被害を低減する方針とします
土砂災害	⑥	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	回避	居住誘導区域に含まれていませんが、新たな区域が指定された場合は、区域より除外する方針とします
	⑦	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	回避	居住誘導区域の見直しにより、区域から除外する方針とします

6. 具体的なハード事業とソフト事業の取組及びスケジュール

- 取組方針を踏まえ、防災・減災のまちづくりを推進するための具体的なハード事業とソフト事業の取組及びスケジュールを以下の通り設定します。

表 具体的な取組及びスケジュール

方針	具体的な取組	区分	実施主体	スケジュール		
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
回避	ブロック塀等撤去工事補助金	ハード	市	→	→	→
低減	大和郡山市公営住宅等長寿命化計画	ソフト	市	→	→	→
	特殊建築物定期調査	ソフト	市	→	→	→
	既存木造住宅耐震診断無料診断	ソフト	市	→	→	→
	既存木造住宅耐震改修工事補助金	ハード	市	→	→	→
	耐震シェルター設置工事補助金	ハード	市	→	→	→
	治道認定こども園耐震補強事業	ハード	市	→		
	水道施設の耐震化	ハード	市※1	→	→	→
	下水道管渠耐震工事	ハード	市	→	→	→
	下水道管路の改築更新	ハード	市	→	→	→
	佐保川改修工事	ハード	国	→	→	→
	地蔵院川改修工事	ハード	県	→	→	→
	ため池マップ・ため池ハザードマップ	ソフト	市	→	→	→
	郡山城跡公園整備事業	ハード	市	→		
	自主防災組織活動支援事業補助金	ソフト	市	→	→	→
	消防設備等点検業務	ソフト	市	→	→	→
	災害時避難行動要支援者名簿と個別避難計画の作成	ソフト	市	→	→	→
	事業継続力強化支援計画	ソフト	商工会市	→		
	放課後児童健全育成事業者に対する安全計画策定の義務化等	ソフト	市	→	→	→
避難所となり得る中学校トイレ洋式化及びバリアフリートイレの新設	ハード	市	→			

※ 完了済みの取組は記載しておりません。

※1 水道事業が奈良県広域水道企業団へ移行した場合は、企業団が実施主体となります。

7. 防災指針に関する目標

- 計画の推進状況を把握し、取り組みを進めていくため、評価の基準として防災指針に関する目標値を設定します。
- 防災指針に関する目標値は、評価指標ごとに目標年次を設定し、10章(P.42)に示す「誘導区域に関する目標」と合わせて、定期的に計画の推進状況を把握していきます。

表 評価指標と目標値

評価指標	現状値 [時点年次]	目標値 [目標年次]
大和郡山市公営住宅等長寿命化計画の策定	計画改定 [令和2年度] (2020年度)	計画更新 [令和7年度] (2025年度)
住宅の耐震化率	86.7% [令和2年度] (2020年度)	95% [令和7年度] (2025年度)
治道認定こども園耐震補強事業	未実施 [令和4年度] (2022年度)	100% [令和6年度] (2024年度)
郡山城跡公園整備事業	実施中 [令和5年度] (2023年度)	100% [令和6年度] (2024年度)
自主防災組織 組織率	85.4% [令和5年度] (2023年度)	100% [令和17年度] (2035年度)
要支援者名簿搭載者	5,495名 [令和5年度] (2023年度)	6,500名 [令和17年度] (2035年度)
個別避難計画作成者	1,767名 [令和5年度] (2023年度)	2,500名 [令和17年度] (2035年度)
中学校トイレ洋式化	未実施 [令和4年度] (2022年度)	100% [令和7年度] (2025年度)

第12章 計画の推進

1. 計画の進行管理

- 計画策定後は、以下に示すPDCAサイクルの考え方に基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを行っていきます。
- 具体的には、1年毎に目標値の達成状況等を確認し、PDCAサイクルのDO(実行)、CHECK(評価)、ACTION(改善)を実施し、施策等の見直し、実施を図ります。
- 5年が経過した時点で、本計画の進捗を評価し、必要に応じて本計画全体の見直しとして目標値や施策の追加や更新、総合計画や都市計画マスタープランとの整合といったPLAN(計画)部分も含めて改善を行っていきます。

■PDCAサイクルのイメージ

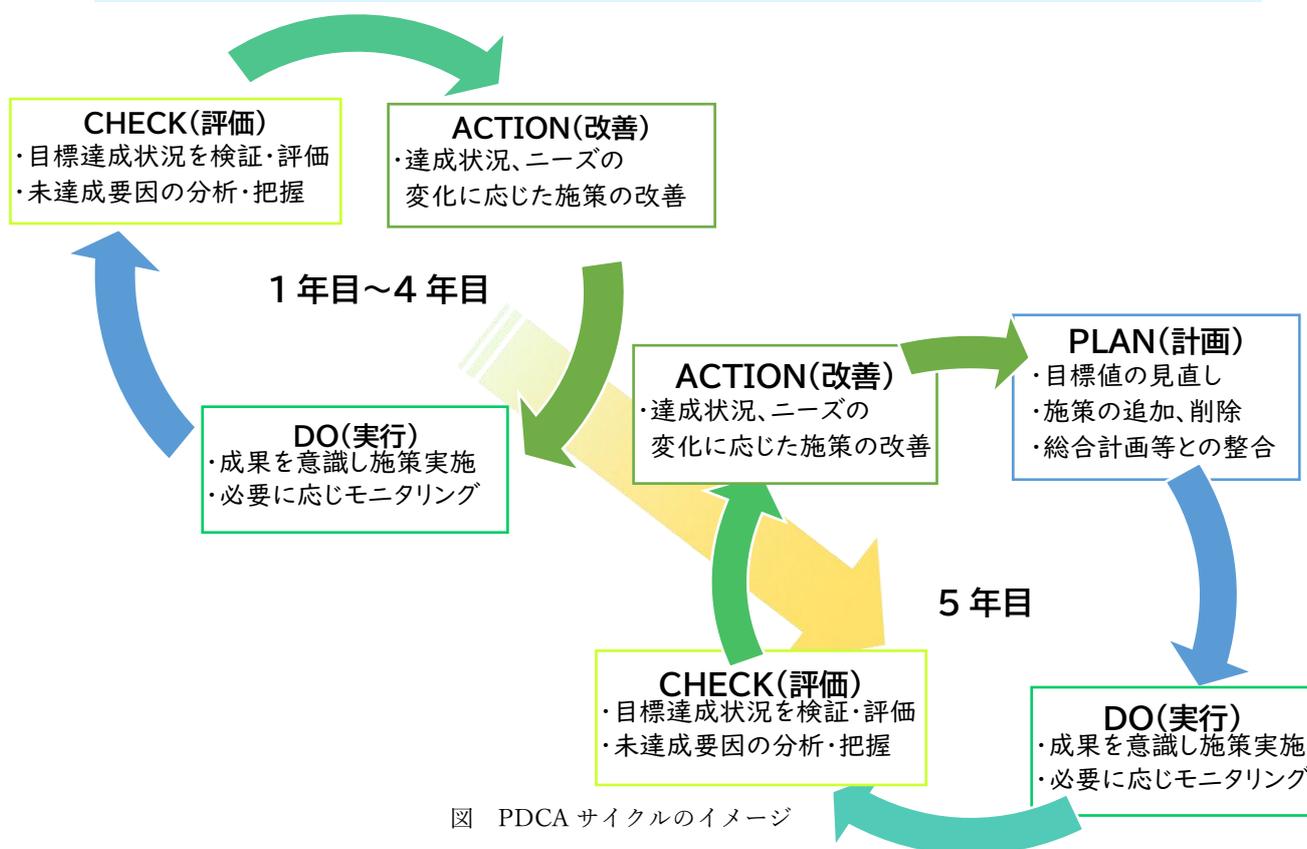


図 PDCAサイクルのイメージ

2. 計画の評価方法

- 計画の評価方法については、大和郡山市立地適正化計画推進検討会に本計画の進捗状況を報告し、計画の進行管理を実施します。
- 計画の見直しが必要である場合は、大和郡山市立地適正化計画推進検討会と大和郡山市都市計画審議会から意見を聴きながら、見直し内容を検討するとともに、必要に応じて計画を修正します。

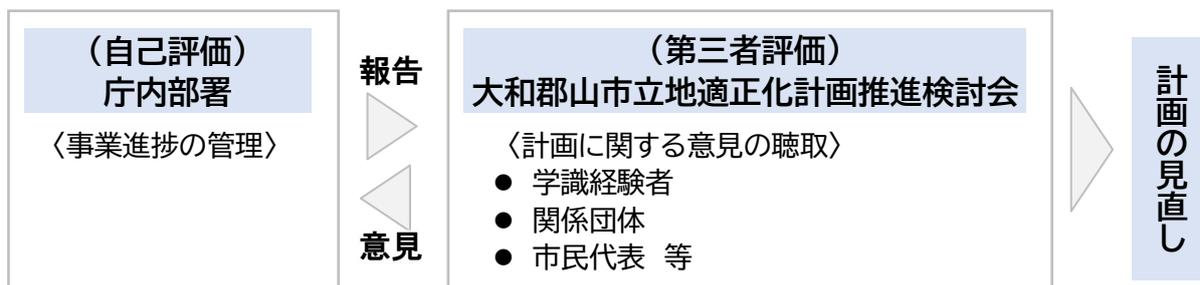


図 評価方法

第13章 参考資料

1. 検討の経過

■大和郡山市立地適正化計画推進検討会の委員等

表 大和郡山市立地適正化計画推進検討会の委員

所属	名称	氏名
学識経験者	奈良女子大学 生活環境学部 住環境学科 准教授	室崎 千重
各種団体	大和郡山市自治連合会 郡山第6地区 会長	滝川 光造
	大和郡山市社会福祉協議会 副会長	植松 明夫
	大和郡山市商工会 会長	中野 雅史
	昭和工業団地協議会 会長	川端 章代
	(一社)大和郡山青年会議所 理事	畑山 勝議
	(一財)なら建築住宅センター 相談役	松山 猛
公共交通事業者	近畿日本鉄道株式会社 総合企画本部 企画推進部 課長	神尾 守人
	西日本旅客鉄道株式会社 近畿統括本部 阪奈支社 副支社長	兒嶋 一裕
	奈良交通株式会社 自動車事業本部 乗合事業部 部長	大久保 篤士
市	大和郡山市 総務部 部長	八木 謙治
	大和郡山市 都市建設部 部長	東田 完

表 大和郡山市立地適正化計画推進検討会のオブザーバー

所属	名称	氏名
県	奈良県 県土利用政策課 課長	坂本 悟

■検討会の開催状況

表 検討会の開催状況

	開催年月日	議題
第1回	令和5年(2023年) 7月21日	(1) 現行計画の概要 (2) 改定の主旨 (3) 大和郡山市の現状について (4) 現行計画策定後の評価について (5) 防災指針について (6) 近鉄平端駅周辺地区について (7) 計画改定スケジュールについて
第2回	令和5年(2023年) 9月25日	(1) 現計画策定後の目標値の見直しについて (2) 誘導施策の更新について (3) 防災指針について (4) 居住誘導区域外におけるまちづくりについて (5) 今後の予定について
第3回	令和6年(2024年) 1月30日	(1) 第2回推進検討会までのふりかえり (2) 立地適正化計画(改定案)について (3) 今後のスケジュールについて

2. 用語集

ア	
空き家バンク	空き家を「売りたい・貸したい」という希望者と「買いたい・借りたい」という希望者を、宅地建物取引業協会などの組織を通じて結びつける制度のこと。
アクティブシニア	定年期を迎えた団塊の世代を中心とする、自分なりの新しい価値観を持つ元気なシニア世代のこと。
アクセシビリティ	目的地への到達のしやすさのこと。
アンテナショップ	都市部などに配置し、地域情報の発信基地として、名産品の販売や観光情報の提供などを行っている店舗のこと。
オールドタウン	住宅団地など開発時期に同年代が集まって居住したことにより、年数の経過とともに高齢化が進行し、若い世代の流入等も起こらなかったために、住民が高齢者中心となったまちのこと。
カ	
コンパクトシティ	都市の中心部に様々な都市機能を集約し、都市を密な構造とする政策・考え方で「集約型都市構造」とも言う。高齢化や人口減少が進む中で、持続可能な都市を目指す試み。
サ	
サービス付き高齢者向け住宅	平成 23 年(2011 年)の高齢者住まい法の改正により、従来の高齢者優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅が統合・廃止され創設された、バリアフリー構造、一定の面積・設備を有し、ケアの専門家による見守りサービス(安否確認・生活相談)を提供する高齢者向けの住宅のこと。
スマートインターチェンジ	高速道路の本線上、サービスエリア、パーキングエリア、バスストップなどに設置される ETC 専用のインターチェンジのこと。
タ	
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施設のこと。
ハ	
ハザード	危険の要因・危険物・障害などの意味を示すもので、土砂災害や風水害など自然災害の危険性が高い区域のこと。
その他	
DID	Densely Inhabited District (DID) の略で、人口集中地区のこと。市町村の区域内で、人口密度 4,000 人/k ² 以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。設定された人口集中地区の面積を DID 面積、人口集中地区内の人口を面積で除したものを DID 人口密度という。

大和郡山市立地適正化計画

発行日 平成 30 年(2018 年) 5 月

改定日 令和 6 年 (2024 年) 3 月

発行者 大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課

〒639-1198 奈良県大和郡山市北郡山町 248 番地 4



