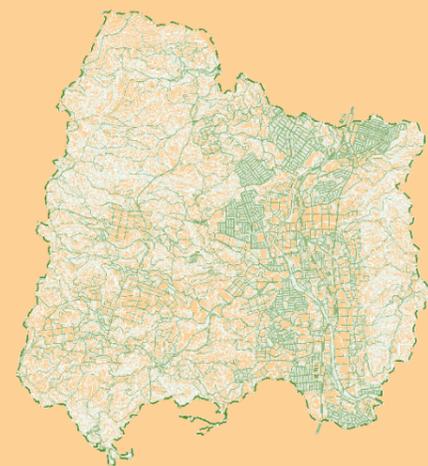
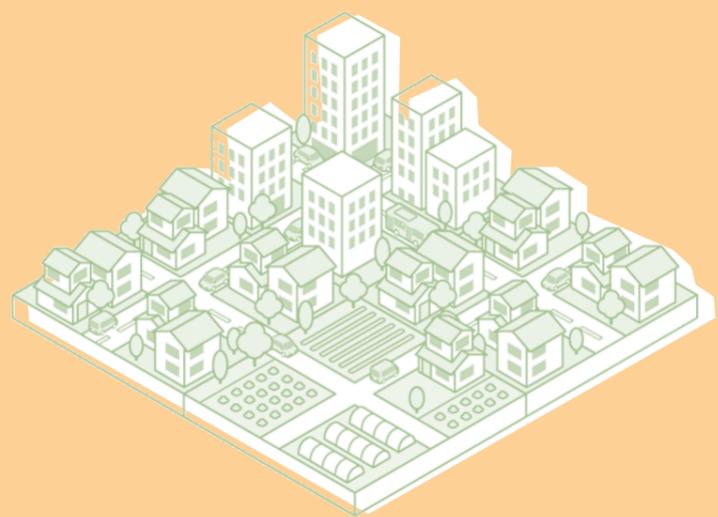


# 平群町 立地適正化計画 概要版



奈良県平群町  
2026(令和8)年4月

## 計画策定の背景

国は、急激な人口減少と少子高齢化を背景として、誰もが安心して快適な生活環境を実現できる持続可能な都市づくりのため、従来の拡大型の都市構造から集約型の都市構造へと転換を図り、都市機能や居住が集約した“コンパクトシティ”の形成に向けた取組を推進しています。

本町では、人口が減少していく中でも市街地の都市機能と人口密度を維持し、だれもが生活しやすい都市を形成することが必要となっています。

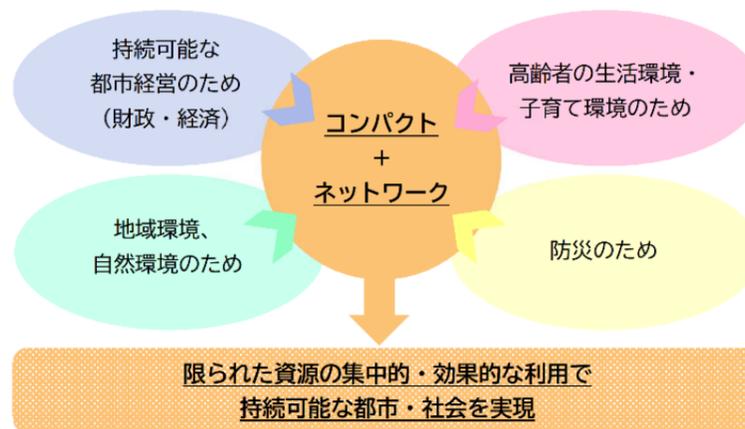
そのため、都市再生特別措置法の制度を活用しながら、都市計画マスタープランの将来像の実現と具体化に向け、市街地における都市機能の維持・向上と人口密度の確保等に向けた基本方針及び具体策等を示すため、「平群町立地適正化計画」を策定いたしました。



## 計画策定の目的

コンパクトシティの考え方は、“コンパクト+ネットワーク”を基本とし、都市機能と居住の集約だけでなく、それらを有機的に結ぶ交通のネットワークにより地域全体の持続性、暮らしやすさの実現を目指しています。

本計画では、人口減少が進む中、上位計画、関係計画を踏まえ、居住や生活を支える医療・福祉・商業等の都市機能を計画的に誘導し、公共交通の充実等により、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進することを目的とします。



資料：都市再生特別措置法（国土交通省）に基づき作成

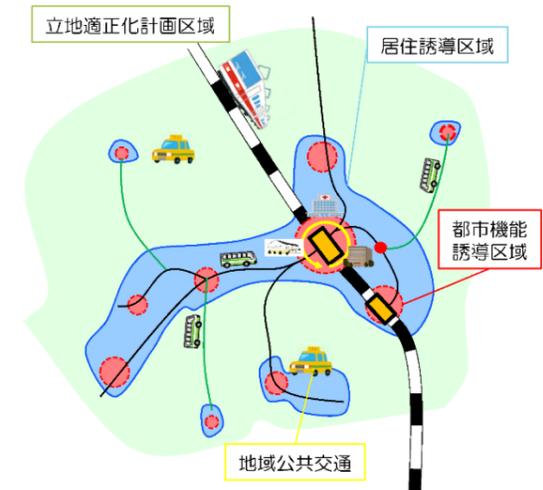
## 立地適正化計画の概要

### 立地適正化計画とは

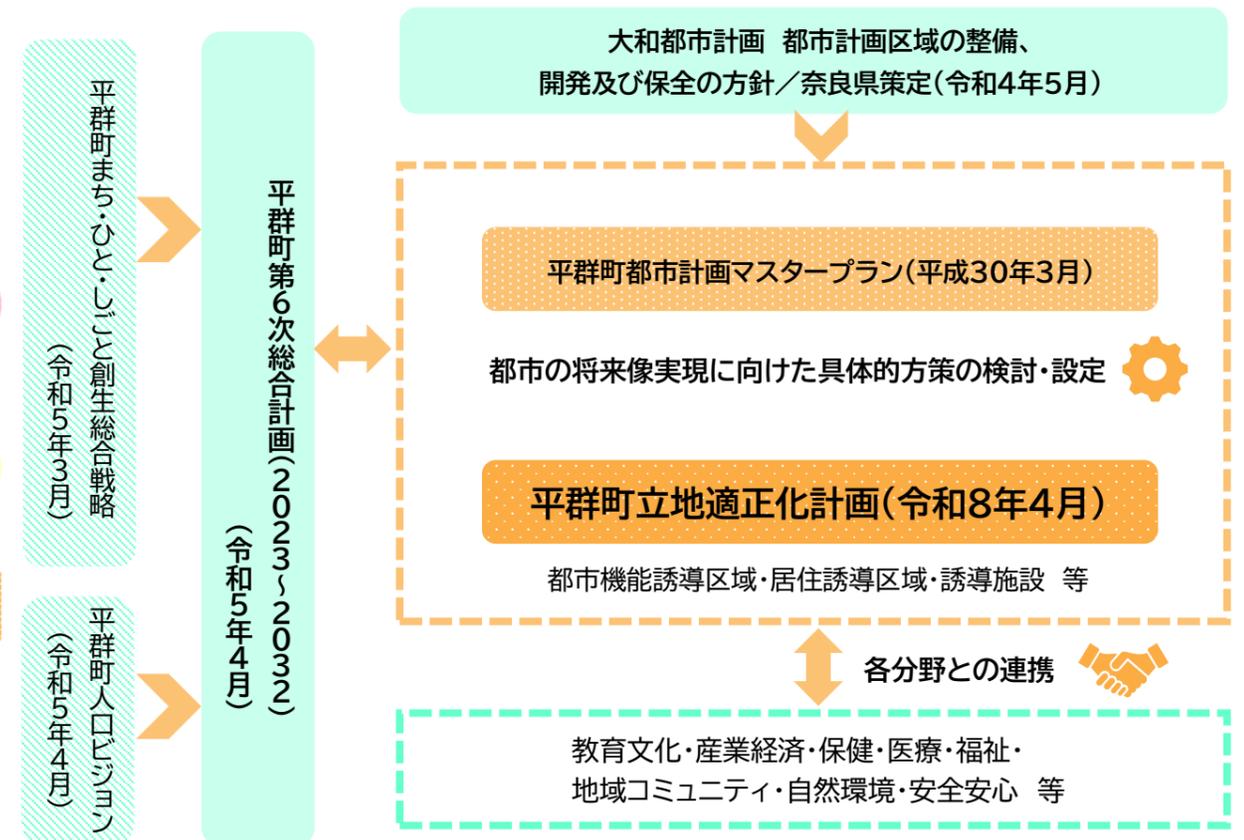
立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの一部であり、計画の実現に向けて、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるためのものです。

### 立地適正化計画で定めること

- ・計画の区域
- ・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
- ・居住誘導区域及び施策
- ・都市機能誘導区域及び施策
- ・誘導施設
- ・防災指針
- ・誘導施策(財政上、金融上、税制上の支援施策、誘導区域外に立地する場合の事前届出等)

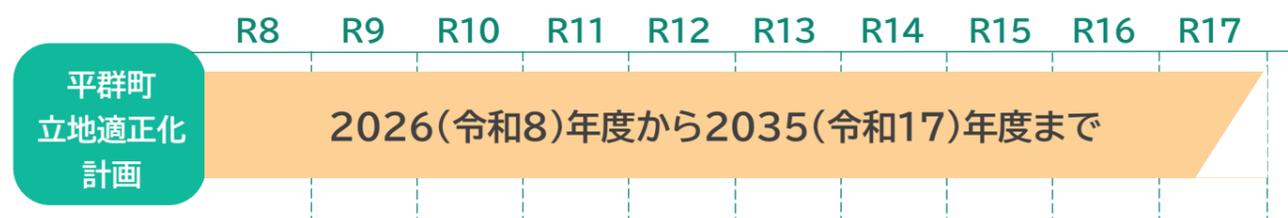


## 計画の位置付け



## 計画の期間

本計画では、実効性を高める観点から2026(令和8)年度から2035(令和17)年度までの10年間に計画期間とします。



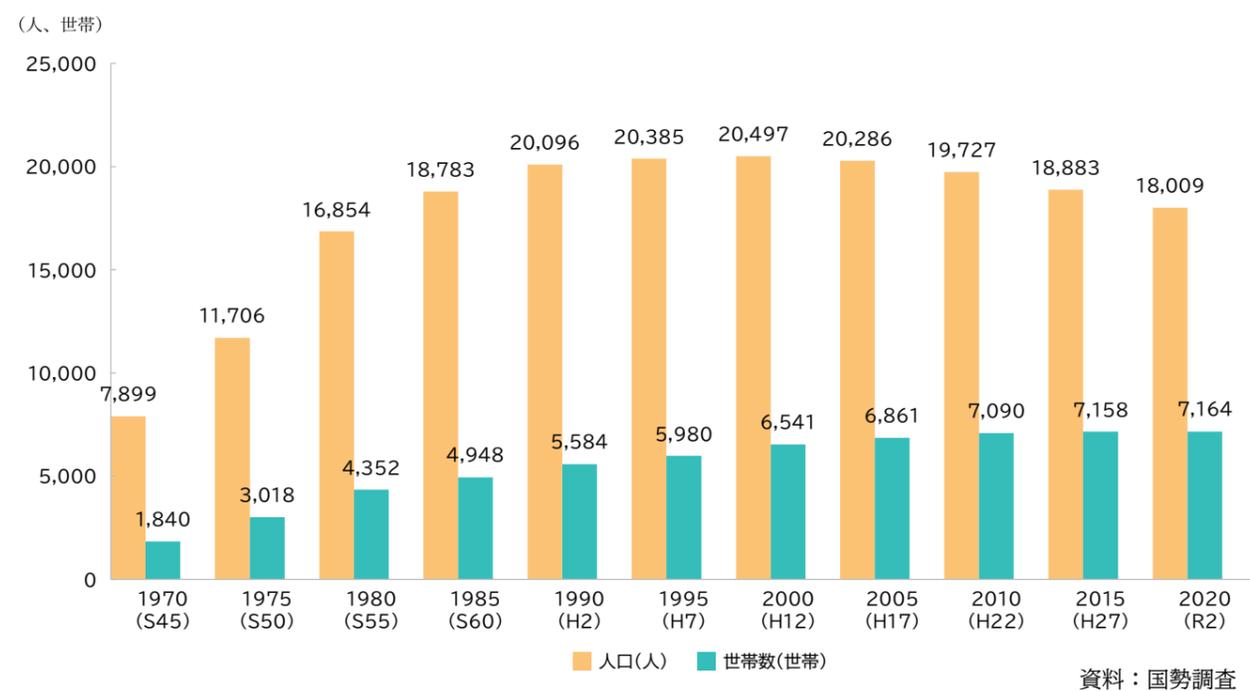
## 計画の対象区域

本町では、都市再生特別措置法の規定を踏まえて、平群町全域(都市計画区域)を計画区域として設定します。

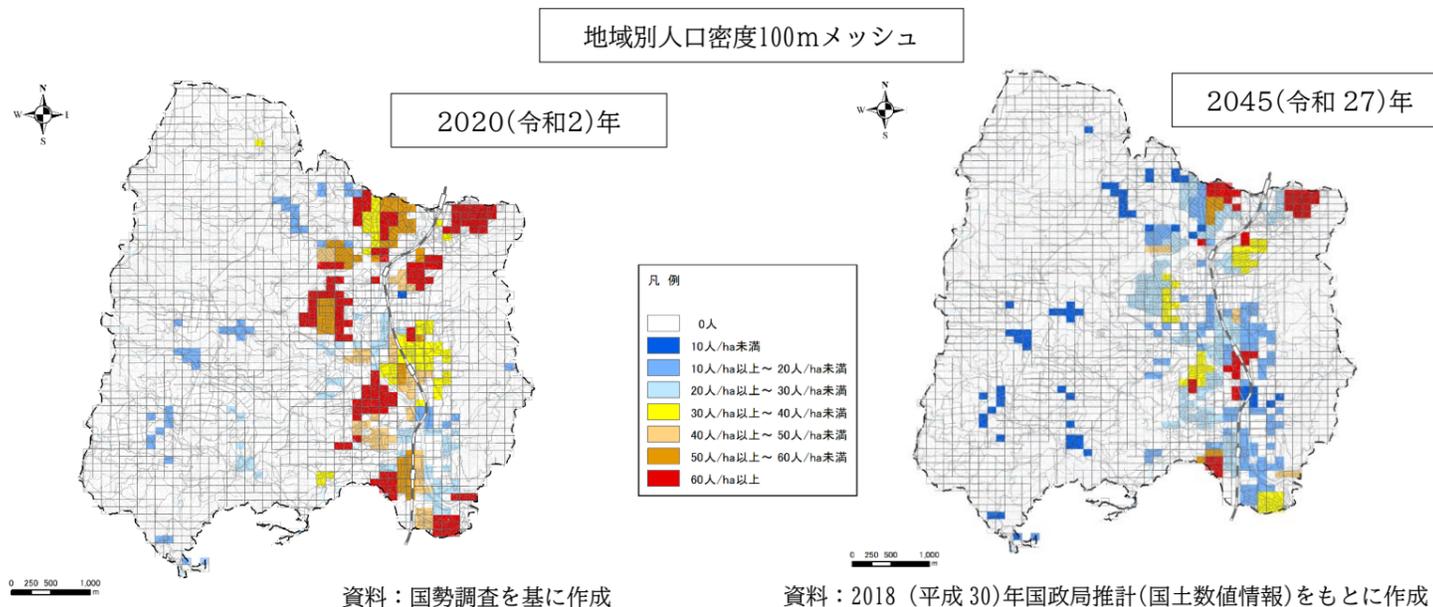
## 平群町の現状と課題

### 人口の状況

本町の人口は18,009人であり、2000(平成12)年以降、減少の一途をたどっており、2015(平成27)年と比較すると874人(4.6%)の減少となっています。



人口密度は、2020(令和2)年では、初香台、若葉台、菊美台などの住宅地を中心に60人/ha以上のメッシュが多く分布しています。2045(令和27)年には菊美台と緑ヶ丘の一部などで60人/ha以上ですが、その他の住宅地や駅周辺では20人/ha以上～30人/ha未満が多くなっており、人口密度も減少傾向が見られます。



### 土地利用

近年の開発動向をみると、開発許可が年間数件程度、農地転用が年間10件前後となっており、過去の住宅開発全盛期と比べて開発圧力が低いことがわかります。

高度経済成長期に形成された郊外型住宅団地では、今後、一斉に高齢化や住宅・施設等の更新時期を迎え、加えて子育て世代の孤立やコミュニティの希薄化、空き家、老朽家屋の増加などにより、外部不経済性等が懸念されています。また、郊外型住宅団地には第一種低層住居専用地域が指定されていることから、用途制限や住環境への配慮などが厳しく、商業施設や介護・福祉施設などの生活利便施設が立地していないのが現状です。



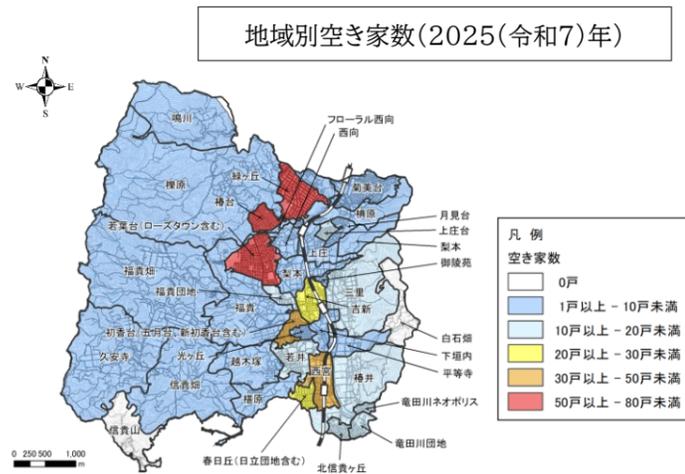
## ● 公共交通

町内には4つの鉄道駅があり、路線バス及び平群町コミュニティバス、デマンド型乗合タクシー、福祉有償運送等の対象者に応じた移動手段が確保されており、コミュニティバスは幅広い層に利用されているものの、人口減少や高齢化に伴い、利用者は減少傾向にあります。

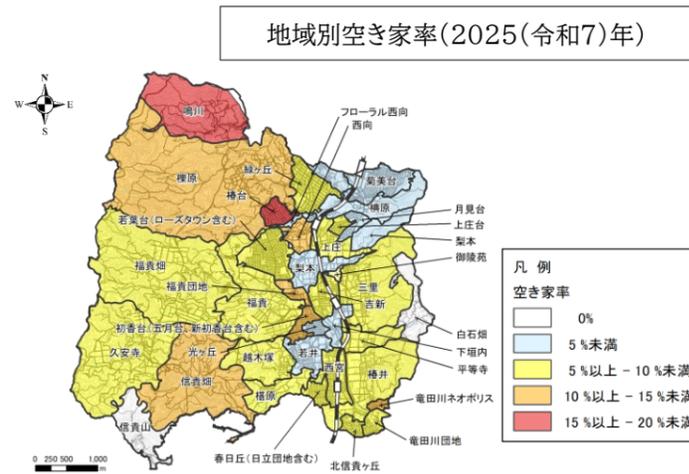
そのため、移動困難者に対応した新たな交通手段の導入等の具体的な検討が望まれています。

## ● 空き家等の状況

本町の空き家等の状況については、郊外型住宅団地である若葉台・椿台・緑ヶ丘において、50戸以上80戸未満と比較的多くなっている一方、東山駅近郊の菊美台や平群駅近郊の光ヶ丘・下垣内などで、1戸以上10戸未満と少ない状況となっています。



資料：2025（令和7）年度空き家実態調査集計表をもとに作成

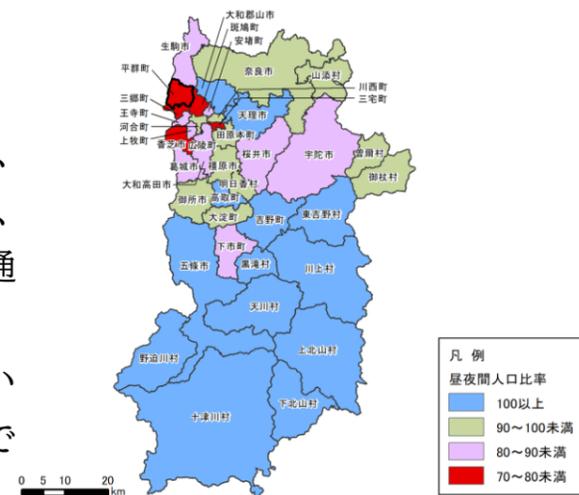


資料：2025（令和7）年度空き家実態調査集計表をもとに作成

## ● 就労・経済活動

昼夜間人口比率は、76.1と奈良県内で1番低く、また、県外への就業率は、生駒市、王寺町、三郷町、香芝市に次いで5番目に高くなっており、町外に通勤・通学している人が多いことがわかります。

こうしたことから、町内での働く場が少ないといえる一方で、町外、特に大阪へ通勤しやすい立地であるといえます。



出典：国勢調査（2020（令和2）年） 図：市町村別昼夜間人口比率

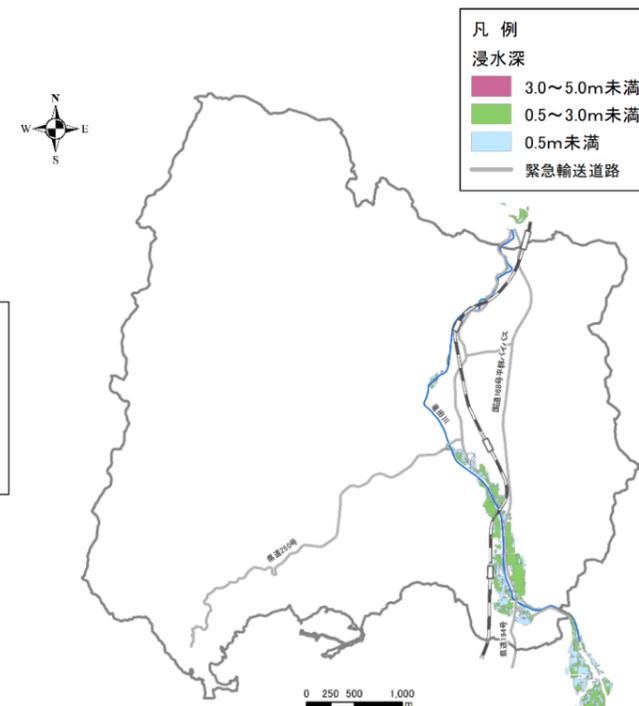
## ● 公共施設

本町の公共建築物の整備時期が平成初期を中心に建設・整備されたことや、公共インフラ資産については高度経済成長期とその後の約10年の期間を中心に整備されたことから、その建替え更新時期や補修時期が今後の20年間に集中することが見込まれます。

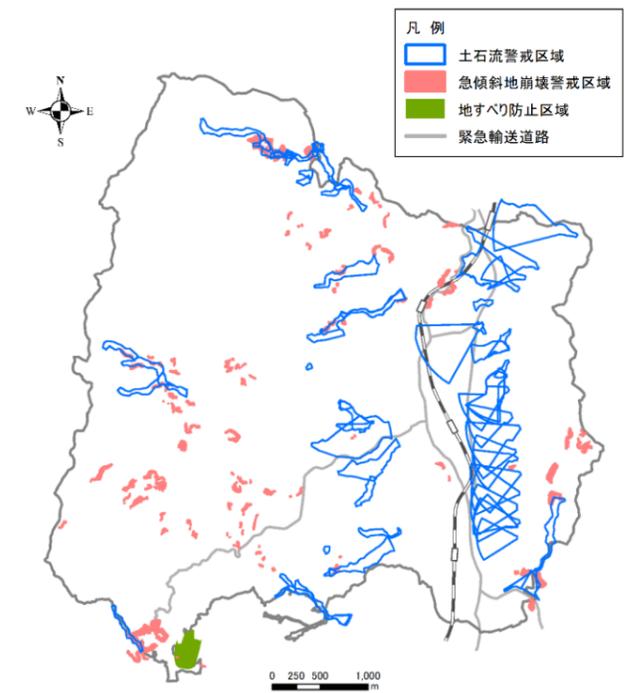
## ● 防災・ハザード

本町を流れる竜田川流域は、1982（昭和57）年の水害時には、排水不良による内水氾濫が発生しているほか浸水被害が発生しており、水害に対する重点的な予防対策が必要です。

また、本町内では、急傾斜地崩壊危険区域が2箇所、地すべり防止区域が1箇所指定されているほか、奈良県により土砂災害警戒区域として土石流警戒区域が56箇所（うち特別36箇所）、急傾斜地崩壊警戒区域が134箇所（うち特別131箇所）、山地災害危険地区が36箇所抽出されています。



資料：国土数値情報（国土地理院）  
図：竜田川浸水想定区域図



資料：国土数値情報（国土地理院）  
図：土砂災害警戒区域図

## ● 本町の課題

これまでの現状等を踏まえ、まちが抱える現在の課題は以下のとおりと考えられます。

人口密度の減少

空き家・空き地の増加

円滑な移動手段の確保

生活利便施設の適正配置

公共施設の老朽化

災害への対応

## 平群町の目指す将来都市構造

### ～コンパクトな都市づくりの継続とネットワークの強化～

本町らしさを活かした住みよい環境を形成しながら、既成市街地を中心とした都市機能の充実を図るとともに、各地域のコミュニティの維持・振興を図り、町内及び隣接都市との連携を強化することで、人口減少による影響をできるだけおさえ、行政サービスの低下を招かないように努めます。

## まちづくりの誘導方針

本町では、1965(昭和40)年ごろから開発された大規模住宅地では、今後人口・世帯の減少と市街地人口密度の低下が予測されています。

中心市街地内の人口密度が低下すれば、道路や橋梁、上下水道などの公共インフラの整備費や維持管理費、公共公益施設の運営費等がさらに増大するばかりでなく、経済活動への影響が危惧されます。

このような状況を踏まえ、本町の市街地の機能と規模を今後も維持し続けていくには、より一層コンパクトな都市づくりにより都市経営の効率化を実現する必要があります。

このため、近鉄生駒線平群駅を交通拠点として、役場や総合文化センターのある吉新地区を中心拠点として都市機能を集約し、市街化調整区域に点在する既存集落や大規模住宅地と中心拠点を繋ぐ交通ネットワークを充実することにより、便利で暮らしやすい市街地の形成と持続可能なまちづくりを推進していきます。

## 防災指針検討との関連性

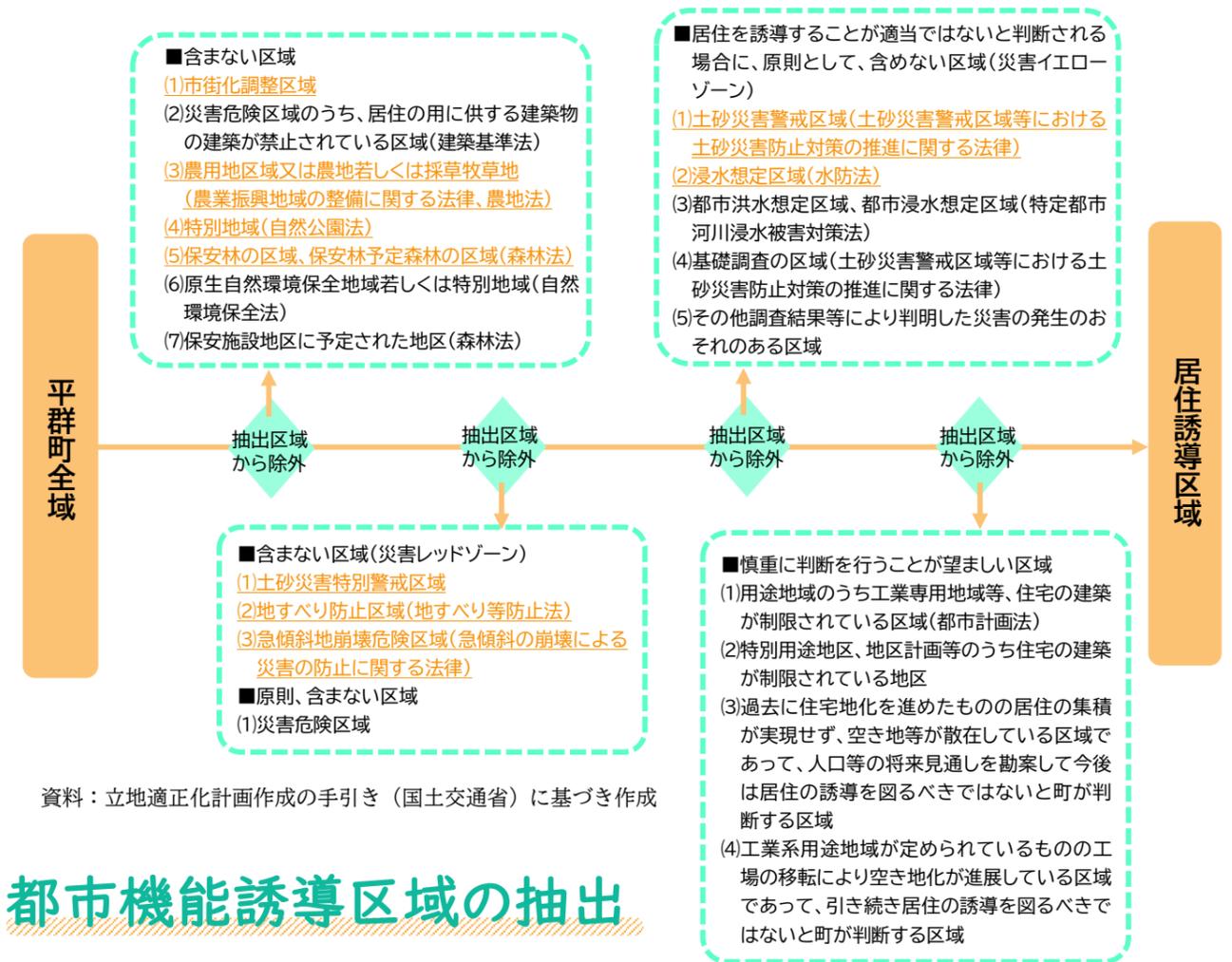
防災拠点として最も重要な役場庁舎の移転建て替えは、本町の最重要課題の一つであり、移転建て替え後は、役場跡地及び周辺町有地における防災の観点からの土地利用について検討を進め、さらに、平群町地域防災計画の見直しも必要となるものと考えられます。現在の本町の防災の観点からの主な課題は、以下のとおりです。

- 防災拠点としての役場庁舎の建て替え(現庁舎及びその周辺の跡地利用含む)
- 主要幹線道路としての国道168号のみに頼る緊急輸送道路の複数化の取組
- 郊外住宅地の大規模盛土造成地の継続的な監視

## 居住誘導区域の抽出

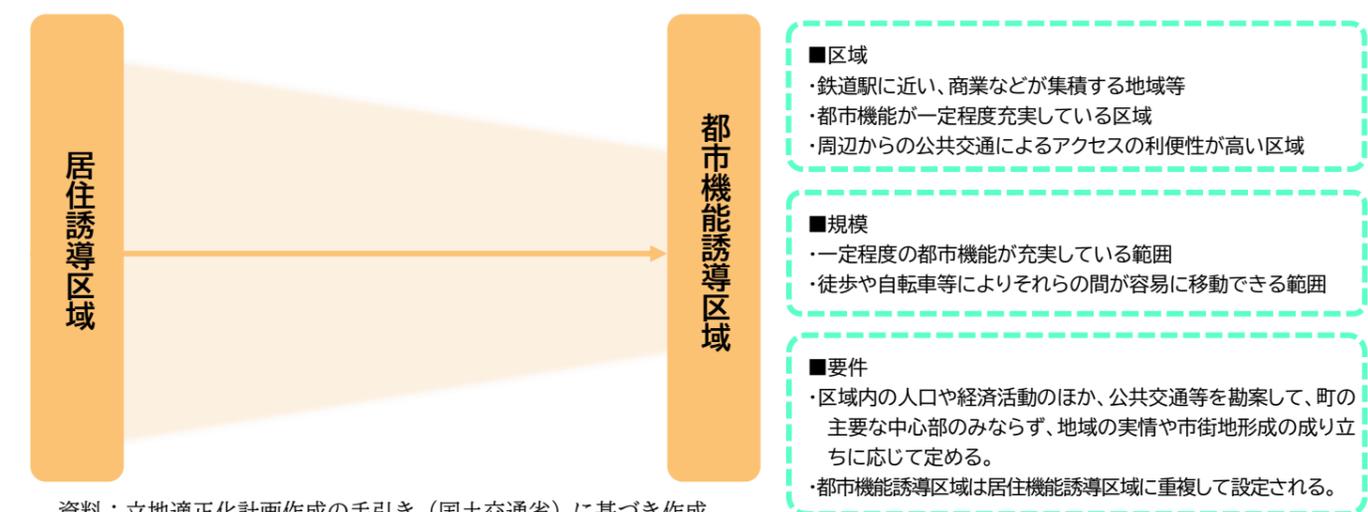
(※本町に該当する条件のみ着色)

居住誘導区域は、国が示す内容を踏まえ、以下のフローに従い設定します。



## 都市機能誘導区域の抽出

都市機能誘導区域は、都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図る観点から、都市の拠点となるべき区域を設定します。



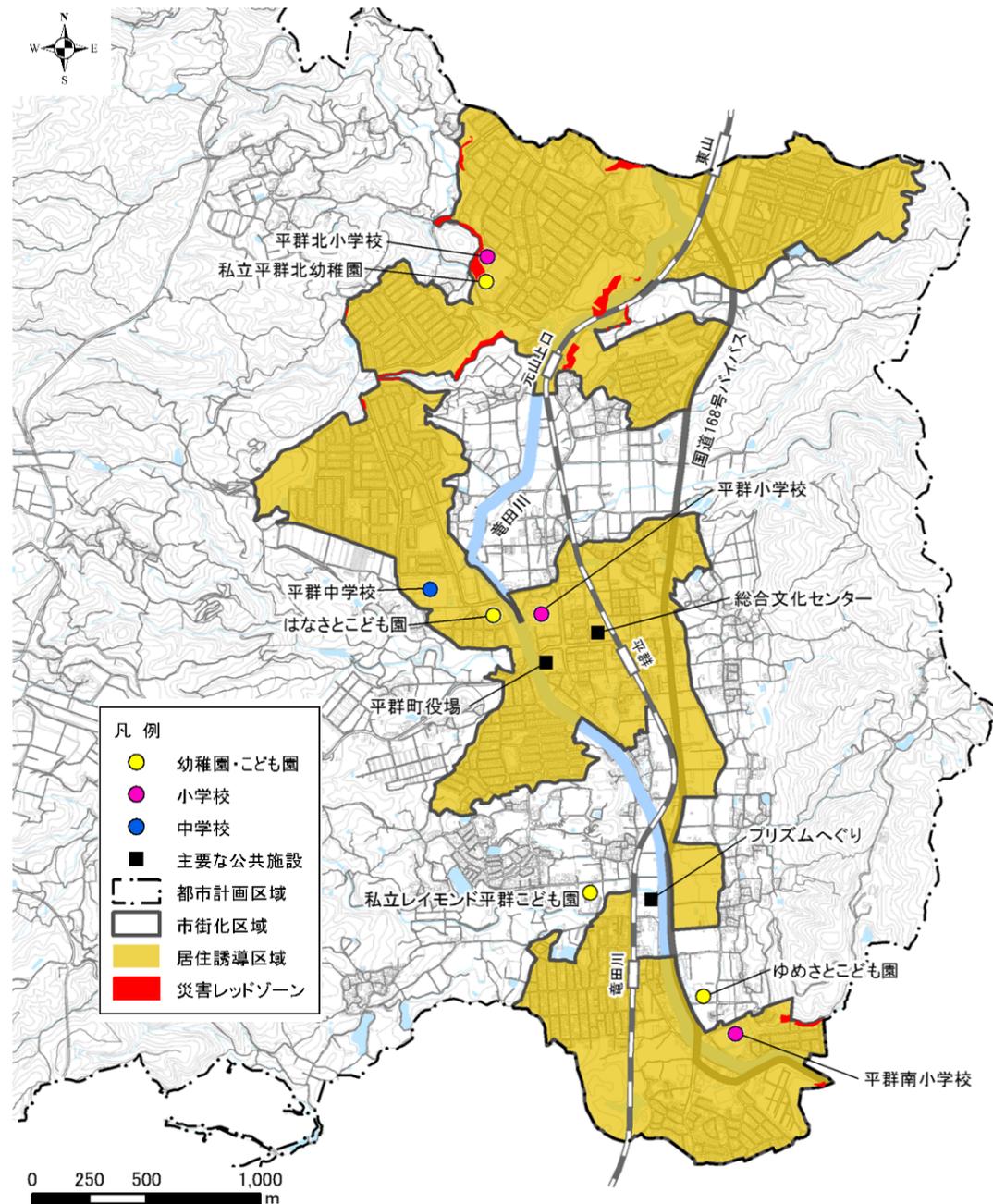
## 居住誘導区域の設定

抽出フローより、「含まない区域」と「原則、含まない区域」については、原則、居住誘導区域から除外します。

また、本町が作成した洪水ハザードマップでは、竜田川沿いに「家屋倒壊等氾濫想定区域」が存在しますが、県による河川整備が完了していることから、居住誘導区域からは除外しないこととします。

大規模盛土造成地は、奈良県の調査結果がマップとして公表されていますが、本マップでは概ねの位置や規模を示しているものであり、マップに示された箇所が地震発生時に必ずしも危険というわけではないことから、注意喚起のみで居住誘導区域からは除外しないこととします。

以上より、本町の居住誘導区域は、市街化区域のうち災害リスクの比較的高いとされる土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域(災害レッドゾーン)を除いた以下の区域とします。

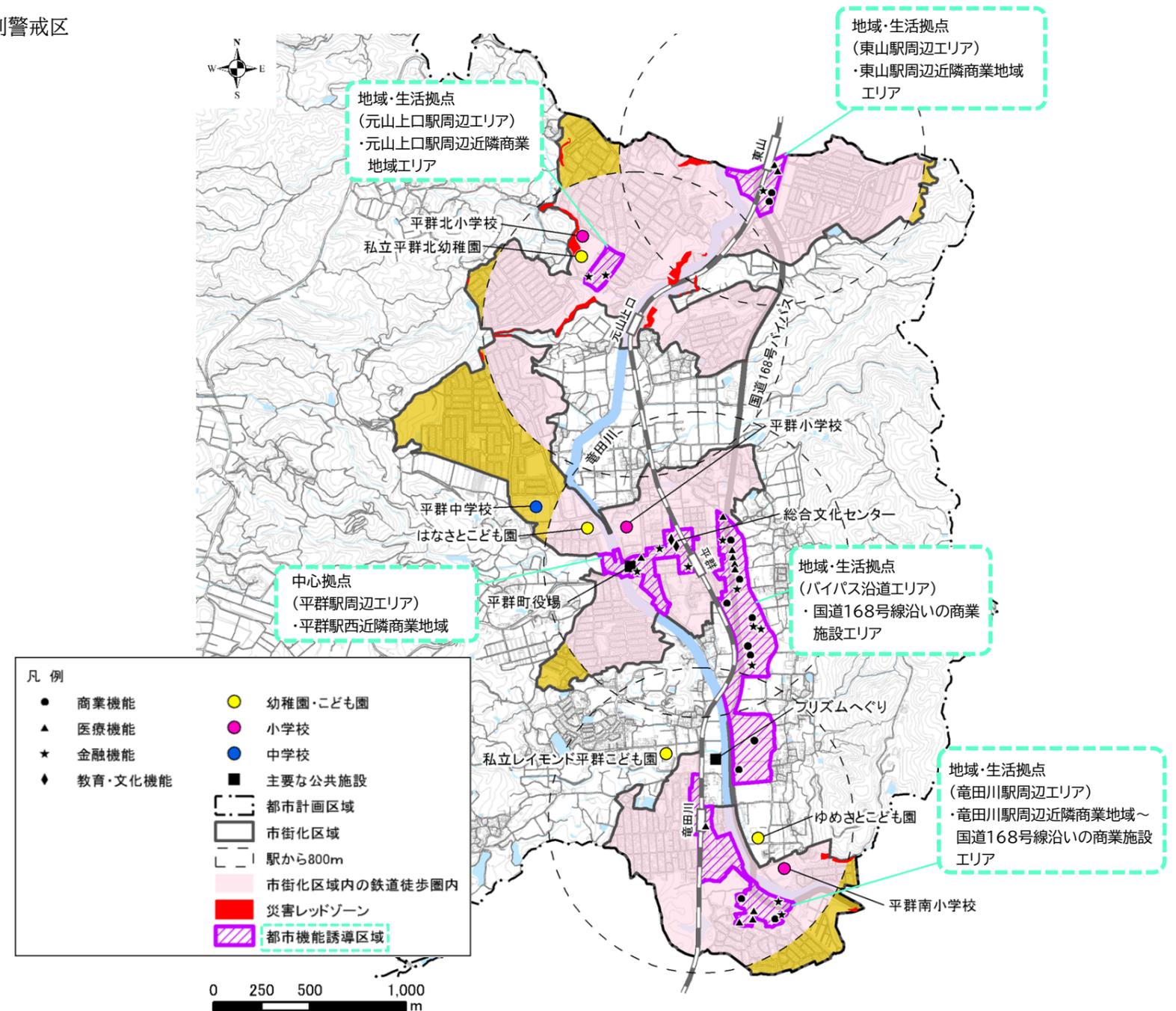


図：本町の居住誘導区域

## 都市機能誘導区域の設定

本町では、これまで進めてきた土地利用の誘導や、国道168号沿道での生活利便施設の立地状況などを踏まえ、鉄道駅から徒歩圏内である半径約800m程度の範囲を中心に都市機能誘導区域を設定し、今後の持続可能なまちづくりの推進のため、都市機能サービスの充実・継続性を図り、居住誘導に繋げていく必要があると考えられます。

そのため、居住誘導区域(市街化区域)内の各駅徒歩圏や現在の用途地域の指定状況、その他、都市機能誘導施設の立地及び今後の開発ポテンシャル等を総合的に勘案し、本町では、次の5つの都市機能誘導区域を設定します。



図：本町の都市機能誘導区域

## 都市機能誘導施設の設定

本町では、平群駅周辺エリアを「中心拠点」とし、その他の都市機能誘導区域エリアを「地域・生活拠点」とし、それぞれに都市機能誘導施設を設定します。

	都市機能	配置の方針	誘導施設
中心拠点	行政機能	町民が利用しやすいよう、町中心部に設置	役場
	商業機能	食品スーパー・コンビニエンスストア等の小売店舗は、生活に必要な施設であり、駅西側に誘導を図るとともに、既存施設の転出・流出を防ぐ	食品スーパー (店舗面積250㎡以上) コンビニエンスストア
	医療機能	特に高齢者や子どもが日常的な診療を受けやすいよう、既存施設の維持を図るとともに、さらに誘導を図る	診療所
	金融機能	窓口業務による金融サービスを日常的に受けられるよう既存施設の維持を図る	銀行
		預貯金の出し入れ等、日常生活に必要な機能であり、維持、誘導を図る	郵便局、農業協同組合等の金融機関、ATM
教育・文化機能	町の活性化やにぎわいの創出のため、配置	文化センター・図書館	
地域・生活拠点	商業機能	大規模小売店舗は、近隣商業地域のほか168号線バイパス沿いに多数立地しており、区域外への転出・流出を防ぐ	大規模小売店舗 (店舗面積1,000㎡以上)
		食品スーパー・コンビニエンスストア等の小売店舗は、生活に必要な施設であり、既存施設の転出・流出を防ぐ	食品スーパー (店舗面積250㎡以上) コンビニエンスストア
	医療機能	特に高齢者や子どもが日常的な診療を受けやすいよう、既存施設の維持を図るとともに、さらに誘導を図る	診療所
	金融機能	窓口業務による金融サービスを日常的に受けられるよう既存施設の維持を図る	銀行
預貯金の出し入れ等、日常生活に必要な機能であり、維持、誘導を図る		郵便局、農業協同組合等の金融機関、ATM	



## 居住誘導に係わる施策

居住誘導の方針を具体化するため、各種支援施策や居住環境向上に関する各種事業を誘導施策として設定します。

居住誘導の方針	居住を誘導するための施策	主な誘導施策・内容
方針1:住みやすい移動環境の充実・継続性	①暮らしのための移動環境の充実・継続性	・道路環境の充実
	②歩いて暮らせる生活環境の推進	・歩行者移動環境の充実
方針2:住みやすい暮らし環境の基盤整備・充実・継続性	①居住誘導における多様な受け皿の確保	・居住誘導の基盤づくり
	②空き家等・未利用地の有効活用	・空き家等・空き店舗、未利用地の有効活用
	③住み続けられる魅力ある都市環境づくり	・便利で暮らしやすい環境形成の取組 ・高齢者の住みよい環境形成の取組 ・子育てしやすい環境形成の取組 ・安全・安心に暮らせる環境形成の取組
方針3:住みやすい都市環境の骨格の形成	①都市計画マスタープランに基づく都市環境の形成	・都市計画マスタープランの運用
	②住み替えや移住を促進する仕組みの充実・継続性	・居住誘導の支援を図る定住・移住促進に向けた取組 ・民間活力活用に向けた支援
	③時代のニーズに対応した土地利用	・都市計画マスタープランの改訂 ・都市計画の見直し

## 都市機能誘導に係わる施策

都市機能誘導の方針を具体化するため、各拠点で設定する誘導施設を踏まえた誘導施策を実施するとともに、その利用を支援する公共交通や都市基盤整備等の施策・事業についても実施します。

また、都市再生特別措置法の改正に伴う各種支援施策や区域内で実施している各種事業を誘導施策として設定します。

都市機能誘導の方針	都市機能を誘導するための施策	主な誘導施策・内容
方針1:地域活力を支える都市機能の誘導・充実・継続性	①都市機能誘導区域における都市機能の誘導・充実・継続性	・財政・金融・税制等の経済的インセンティブによる生活サービスの向上
	②誘導等を行う機能の関連事業等の推進	・都市機能の誘導支援 ・道路環境の充実
方針2:暮らしを支える移動環境の誘導・充実・継続性	①移動環境の向上(多様化等)・継続性	・交通ネットワーク環境の充実
	②拠点等間を結ぶネットワークのニーズの把握・充実・継続性	・都市機能を有効かつ効率的に利用できるようなネットワークの構築
	③地域公共交通の充実・継続性	・道路環境の充実【再掲】 ・公共交通の充実
方針3:暮らしを支える施設機能の充実・継続性	①利便性の高い都市機能の充実・継続性	・都市機能の誘導支援
	②高齢者の住みよい施設環境の形成	・健康づくりの推進
	③子育てしやすい施設環境の充実・継続性	・時代のニーズに合わせた子育て支援策の充実
	④安全・安心に暮らせる環境の形成	・安全・安心な道路環境等の充実
	⑤都市機能を担う既存ストックの活用促進	・公共施設の適正な管理運営

## 災害リスクを回避・低減するための取組

### (1) 人命の安全確保を最優先する

命の安全確保を最優先にした防災対策を計画し、事業を推進します。

### (2) 減災の考え方により、効果的な防災対策を推進する

減災(げんさい)とは、災害時に発生する被害を最小化するための取組であり、予め被害の発生を想定した上で、その被害を低減させようとする防災対策です。

災害時に最も重要な課題について限られた予算や資源を集中し、被害を最小限に抑える効果的な防災対策を推進します。

### (3) 自助、共助、公助の役割分担で防災対策を推進する

住民・事業者が自らを災害から守る「自助」と、地域社会が互いを助け合う「共助」、町をはじめとする防災関係機関による「公助」との適切な役割分担に基づき、防災対策を推進します。

## 平群町における防災対策の柱(防災指針)

災害リスクを回避・低減するための取組方針を踏まえ、今後取り組むべき防災施策の方向性を明確にするため、本町の防災対策の柱(防災指針)を以下に示します。

### (1) 災害に強い地域基盤の整備

本町では、開発に伴う地形の改変阻止や治山・治水・砂防対策といった二次災害を防止する各種防災事業を推進するとともに、道路や公園の整備といった都市計画各種事業の推進や防災上重要な建物の耐震・不燃化を促進することにより、安全な都市空間の形成を目指します。

### (2) 災害応急対策への備えの充実

防災活動体制、消防力の強化や救援・救助・救護の支援体制、情報収集・伝達体制の整備など、災害全般にかかる様々な体制を総合的かつ着実に整備を進めることによって、災害発生時の円滑な対応を行います。

### (3) 土砂災害警戒区域における防災対策

本町では県により土砂災害警戒区域の指定は、完了しています。土砂災害の危険の高い区域については、明確な基準に基づいて住民を早期に安全な場所に避難させます。

### (4) 災害応急対策への備えの充実

要配慮者に配慮した防災関連施設の整備及び改良をはじめ、要配慮者に対して災害発生時に遅滞なく避難・救護活動を行える体制を整備します。

### (5) 住民参加による地域防災力の向上

防災訓練や防災知識の普及及び自主防災組織の育成を図り、自発的支援の受け入れ体制の整備もあわせて行うことによって、住民の防災意識の向上と防災体制の強化を目指すとともに、平群町地域自主防災連絡協議会を通じて、住民や各種団体に対して防災に関するさまざまな情報を提供し、ワークショップや防災訓練などによって、住民や事業者などの防災意識を高める取組を推進します。

## 評価指標

本計画では、「居住誘導」・「都市機能誘導」・「公共交通」・「防災」の4つの視点から、それぞれ評価指標と目標値を設定し、今後取り組む各種施策や事業の効果等について評価します。

### 居住誘導の視点に基づく評価指標及び目標値

評価指標	2020 (R2) 年度	2035 (R17) 年度	
		現状推移型推計値	将来展望目標値
町全体の人口	18,009人	13,979人	15,074人
居住誘導区域内人口	15,160人	11,768人	12,689人
居住誘導区域内人口密度	39.6人/ha	30.8人/ha	33.2人/ha

### 都市機能誘導の視点に基づく評価指標及び目標値

評価指標	2025 (R7) 年度	2035 (R17) 年度
都市機能誘導区域内の誘導施設数	38施設	増加

### 公共交通の視点に基づく評価指標及び目標値

評価指標	2024 (R6) 年度	2035 (R17) 年度
町内4駅の1日平均乗降客数の合計	8,764人	7,669人

### 防災の視点に基づく評価指標及び目標値

評価指標	2025 (R7) 年度	2035 (R17) 年度
自主防災組織の結成率 (結成組織人口/総人口)	82.39%	100%

## ● 居住誘導区域に係る届出・勧告制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為には、都市再生特別措置法第88条に基づき、着手する30日前までに本町への届出が義務付けられています。

なお、居住誘導区域外での開発が居住誘導区域内の住宅等の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります。



資料：改正都市再生特別措置法等について（2021（令和3）年7月改定、2015（平成27）年6月1日国土交通省）

## ● 都市機能誘導区域に係る届出・勧告制度

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、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築等行為を行おうとする場合、都市再生特別措置法第108条に基づき、着手する30日前までに届出が義務付けられます。

なお、都市機能誘導区域外での開発が都市機能誘導区域内の誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります。

【都市機能誘導区域外における届出・勧告制度（都市再生特別措置法第108条）】

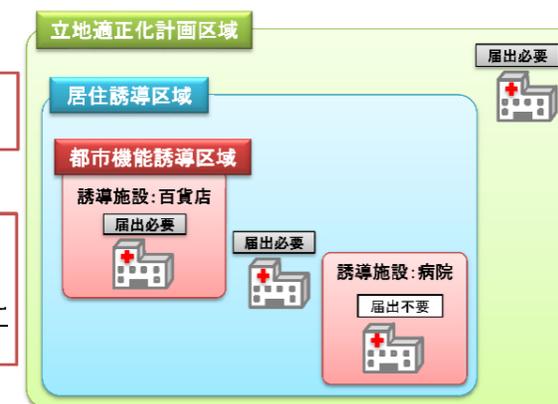
- ・届出制は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度
- ・都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として町長への届出が義務付け
- ・開発行為等に着手する30日前までに届出が必要
- ・届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合は協議・調整し、不調の場合は必要に応じて「勧告」

### ○ 開発行為

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



【都市機能誘導区域内における休廃止に係る届出・勧告制度

（都市再生特別措置法第108条の2）】

- ・休廃止に係る届出制は、本町が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するため制度
- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、町長への届出が義務付け
- ・誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこと
- ・新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合には、必要に応じて「助言・勧告」



資料：改正都市再生特別措置法等について（2021（令和3）年7月改定、2015（平成27）年6月1日国土交通省）



平群町立地適正化計画概要版

2026(令和8)年4月

発行 平群町

編集 平群町 事業部都市建設課 都市計画係

住所 奈良県生駒郡平群町吉新 1-1-1

電話 0745-45-2077(直通) FAX 0745-45-0211

