

分野Ⅶ 土地利用に関すること

土地利用



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

CHECK

土地利用計画とは？

川西町は都市計画法により、新興住宅地や工業団地等の「市街化区域」と、それ以外の区域を対象とした「市街化調整区域」に分けられています。「市街化区域」では、法律にもとづいて住宅の専用地域や商業の地域など（用途地域）に分けられ、その条件に合わせた開発を認めることにより用途の混在を防ぎ、整序された街並みが保たれています。一方、「市街化調整区域」では、そのような地域ごとの区分はなく、基本的に開発を抑制する区域として、一律に住宅や店舗等の建築が厳しく制限されています。

「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分により、道路や公園などの公共施設が効率的に整備され、開発と保全のメリハリある土地利用が進められるとともに、良好な自然環境が守られてきました。一方で町域の大半を占める「市街化調整区域」においては、厳しい建築制限が行われてきたこと等により、居住者が減少するなど地域活力の低下が懸念されています。

そのため、総合的な土地利用計画がない市街化調整区域を含めた土地利用の方針を示す「土地利用計画」を総合計画の基本計画内に策定することにより、計画的かつ適正な土地利用を誘導し、町全体の活性化を目指します。

なお、基本的には本計画を策定しただけで開発・建築行為の規制が緩和されるわけではありません。本計画に沿って都市計画法にもとづく「地区計画」などを活用し、地区ごとに用途や面積等のルールをさらに詳細に定めることにより一定の開発・建築行為が可能となります。

分野Ⅶ 土地利用に関すること

土地利用の基本方針

1. 土地利用の基本方針

土地は、限られた資源であり、町民生活や産業活動等のあらゆる活動の共通基盤であることから、その利用のあり方は、まちの発展や町民生活の向上と密接に結びついています。

本町が目指す「安心 すくすく 豊かな心を育む“かわにし”」の実現に向けて、河川や緑地等の自然環境等の保全と開発を調和させた総合的、かつ、計画的な土地利用を推進します。

人口減少社会に対応するため、不足する都市機能を誘導することにより、日常生活に必要なサービスが住まいなどの徒歩圏に在ることに加えて、奈良盆地内外から人が集まり交流する、賑わいのあるコンパクトシティの実現を目指し、持続可能な都市経営を図ります。

2. 土地利用の方向性

基本方針に基づき、第2次総合計画における土地利用の考え方を継承しつつ、3つのエリア区分、7つの拠点および2つの軸を設定し、土地利用にかかわる基本的な考え方を次ページのとおり定めます。

(1) 3つのエリア区分

- ・市街地エリア
- ・既存居住エリア
- ・田園居住エリア

(2) 7つの拠点

- ・教育交流拠点
- ・にぎわい交流拠点
- ・産業交流拠点
- ・産業拠点
- ・歴史やすらぎ拠点
- ・社会福祉拠点
- ・健康増進拠点

(3) 2つの軸

- ・広域連携軸
- ・地域生活軸

次ページへ

分野Ⅶ 土地利用に関すること

土地利用の基本方針（つづき）

（１）エリア区分

市街地 エリア	用途地域や地区計画など土地利用のルールを定め、計画的なまちづくりを進めます。 都市機能を誘導し、集約することにより、日常生活に必要なサービスを持続的に確保できる市街地の形成を進めます。
既存居住 エリア	既に整備された都市基盤を活かし、無秩序な土地利用を防ぎ、良好な居住環境の維持・向上を目指した住宅を中心としたまちづくりを進めます。
田園居住 エリア	無秩序な土地利用を防ぎ、優良な農地や豊かな自然環境の保全と産業の活性化とのバランスを考慮しながら、地域の事情に応じたまちづくりを進めます。 自然と農業環境との調和を大切にし、持続可能なコミュニティおよび集落の形成を進めます。

（２）拠点

教育交流 拠点	役場を中心とした公共施設、教育施設、文化施設等の集積を維持し、本町の行政サービスと教育文化の拠点としての機能維持および強化を進めます。
にぎわい交流 拠点	本町の玄関口として、結崎駅周辺地域への交流機能と利便性を高め、商業施設等の誘導を図ります。情報発信とてなしの空間となる交流施設や情報発信機能の整備を進め、都市機能の充実を進めます。
産業交流 拠点	本町の広域連携軸（都市計画道路）の沿道に、商業施設または商業施設との親和性の高い企業等の誘導を図ります。将来に続くまちづくりを進めるため、町民及び道路利用者の利便性を高めるとともに、町外からの来訪者の増加を図り賑わいと交流を創出し、地域経済の活性化が図られるよう、拠点形成を進めます。

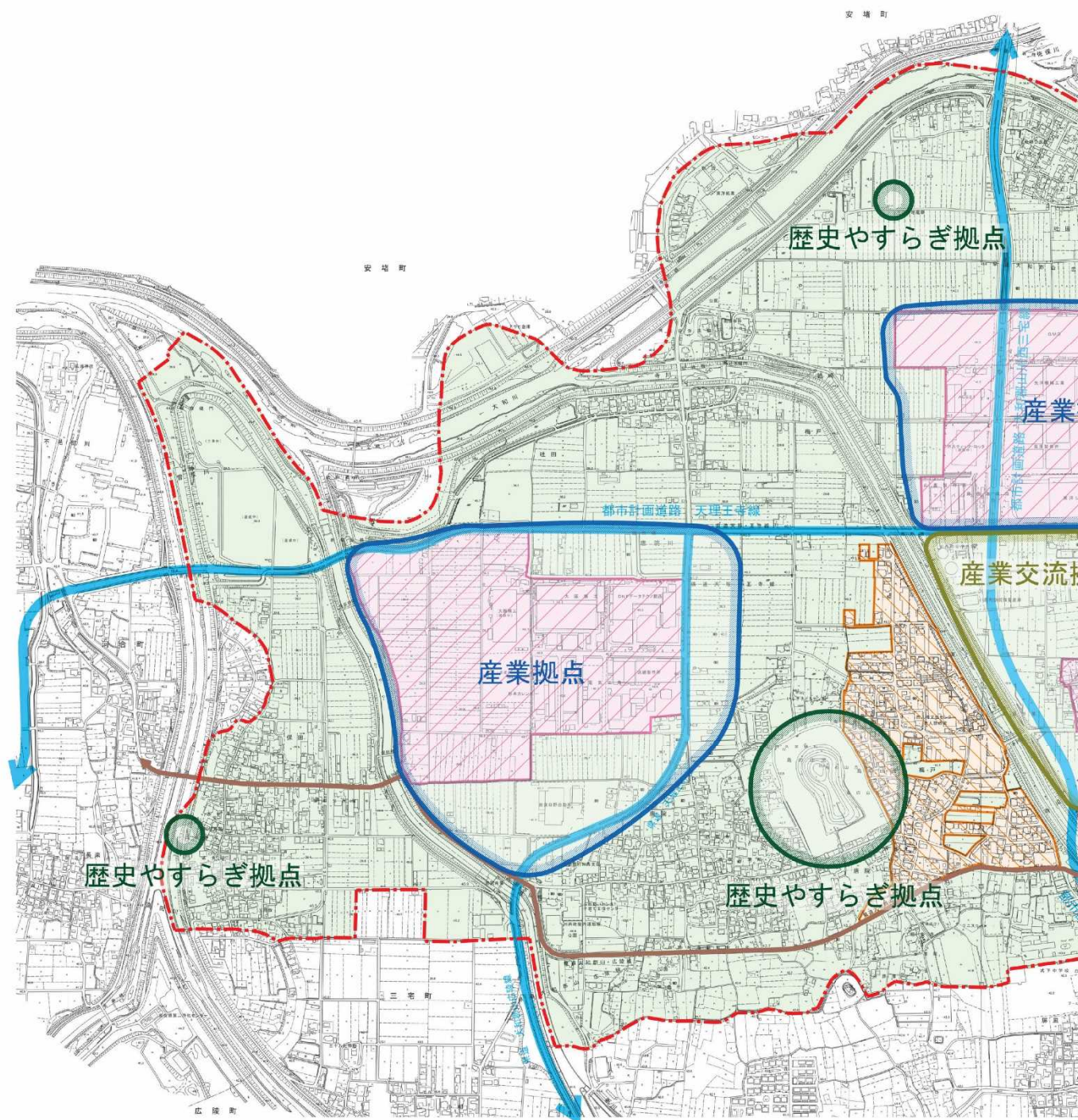
産業拠点	既存の結崎工業団地、拡張した唐院工業団地においても、周辺の緑地環境及び景観に配慮しながら、産業系土地利用の推進や、産業拠点としての機能維持とその強化を進めます。
歴史やすらぎ拠点	島の山古墳をはじめとする歴史資源の保全に努め、歴史および文化的遺産を伝える場として、生涯学習及び観光振興への活用を進めます。
社会福祉拠点	既存の社会福祉施設の維持を図るとともに、農地保全、社会福祉環境の充実の観点から、既存の居住区域に近い県道天理王寺線南側で、新たな社会福祉施設を集積するよう拠点整備を進めます。
健康増進拠点	まほろば健康パークの機能強化や大和平野中央田園都市構想によるウェルネスタウンの形成といった奈良県が進める事業による施設整備に合わせ、本町としてもこれらの施設の活用が図られるよう、都市基盤の整備を進めます。

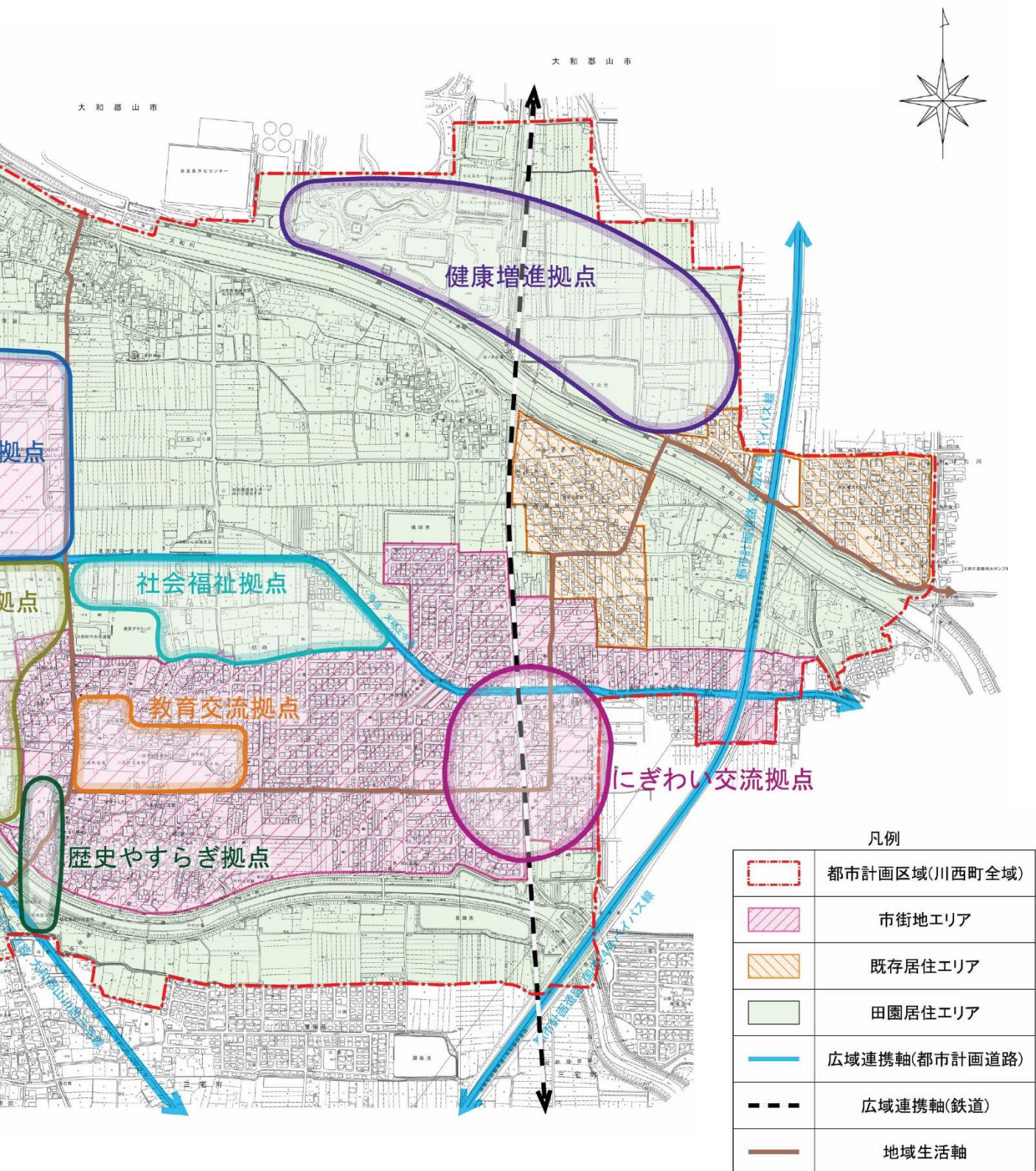
(3) 軸

広域連携軸	県道天理王寺線、県道大和郡山広陵線、県道結崎田原本線、京奈和自動車道および近鉄橿原線を軸として、隣接する市町村をはじめとする県内外の主要都市間との広域連携を形成します。
地域生活軸	県道大和郡山広陵線、町道結崎線、町道結崎吐田線、町道結崎下永線を軸として、生活拠点を中心とした地域生活圏の利便性や機能性を確保するため、町内の各拠点や集落間の地域連携を形成します。

分野Ⅶ 土地利用に関すること

土地利用構想図





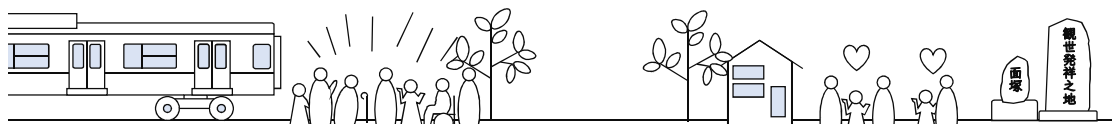
分野Ⅶ 土地利用に関すること

1. 土地利用

自然と調和した生活環境の確保とまちの発展に向けて、総合的かつ計画的な土地利用を推進し、日常生活に必要なサービスが住まいなどの徒歩圏にあることに加えて、奈良盆地内外から人が集まり交流する、賑わいのあるコンパクトシティの実現を目指します。

【現状と課題】

- 人口減少と人口密度の低下により、上下水道やごみ収集などの行政サービス、商業施設や医療機関などの民間が提供するサービスの維持が難しくなっています。これらの問題に対応するため、国では人口密度の維持を目的としたコンパクトシティの実現を求めており、緩やかに住居や施設を誘導していく立地適正化を推奨しています。
- 本町においても少子高齢化の進行により、一定の人口集積に支えられている様々な都市機能の維持が困難となり、生活利便性の低下が懸念されます。
- 不足する都市機能を誘導し、生活利便性の維持・向上を図るとともに、町外からも活用されるまちづくりをおこなうことで、人口減少に歯止めをかける必要があります。
- 本町は、住宅と工業系産業のバランスがとれたまちづくりが成功している一方で、商業系事業者は減少しています。今後は農業振興のための優良な農地は維持しつつ、住宅、工業、商業の調和がとれた土地利用を図る必要があります。



重点プロジェクト
4つの柱

総合戦略：P96, P103, P107



【取組方針】

1 不足する都市機能の誘導

- ・ 町の中心部に都市機能を集約化し、その周辺地区に居住を誘導することで行政サービスなどを将来にわたり維持できる都市構造を形成します。一方、まち全体を捉えた拠点配置のバランスから、居住地域に近い広域連携軸の沿道に不足する都市機能の立地を目指します。

2 調和のとれた土地利用の推進

- ・ 土地の適正かつ有効な利用を図るため、住宅用地、産業用地及び農業用地のバランスを意識し、地域の特性を踏まえた合理的で調和のとれた土地利用を推進します。

【成果指標】

項目	目標値 (R8)	参考値
居住誘導区域の人口密度 担当課による集計	66%	67% (R3)
商業施設等の誘致に向けた都市計画の変更 担当課による進捗管理	完了	未着手 (R3)

