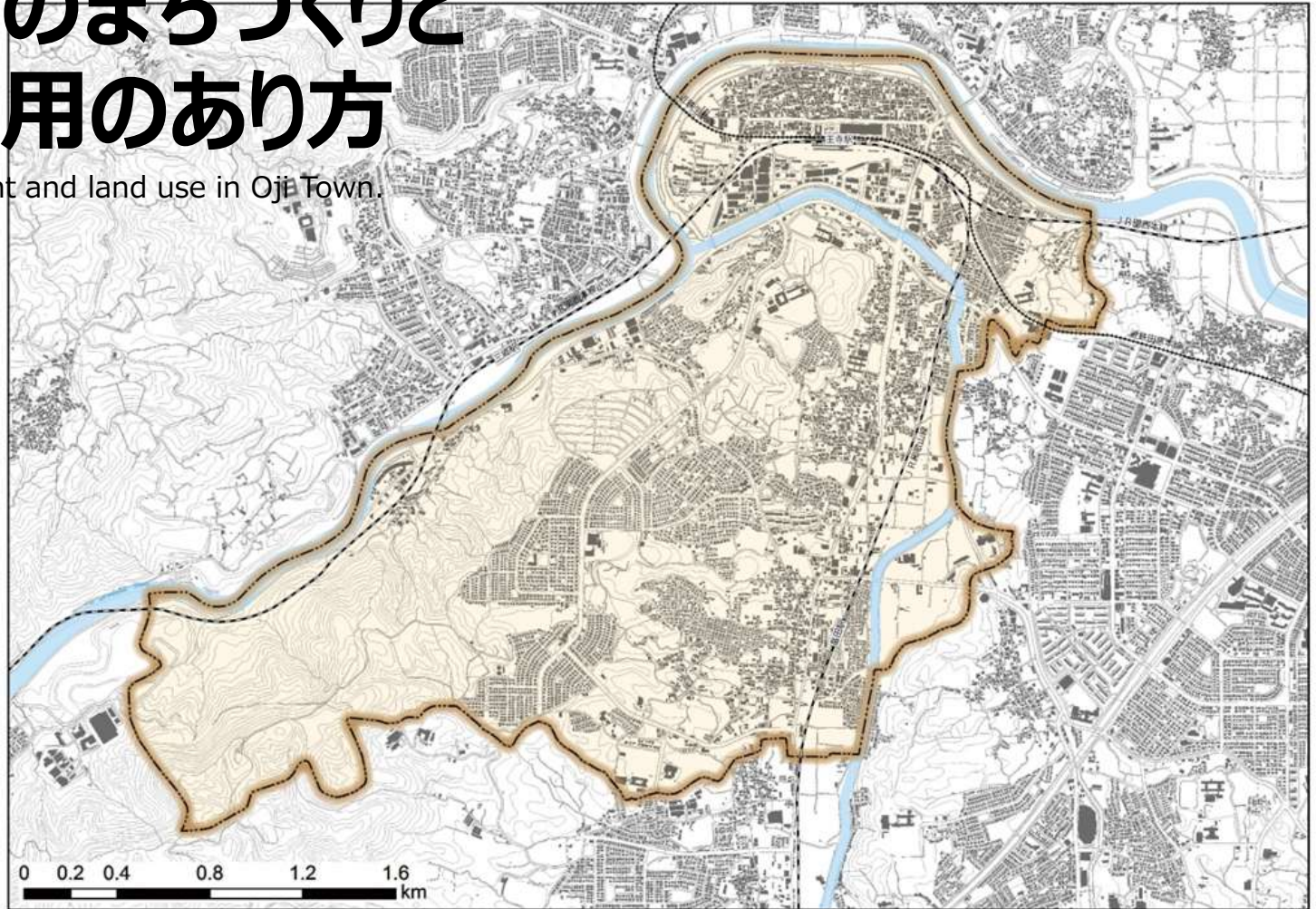


王寺町のまちづくりと 土地利用のあり方

Town development and land use in Oji Town.



目次

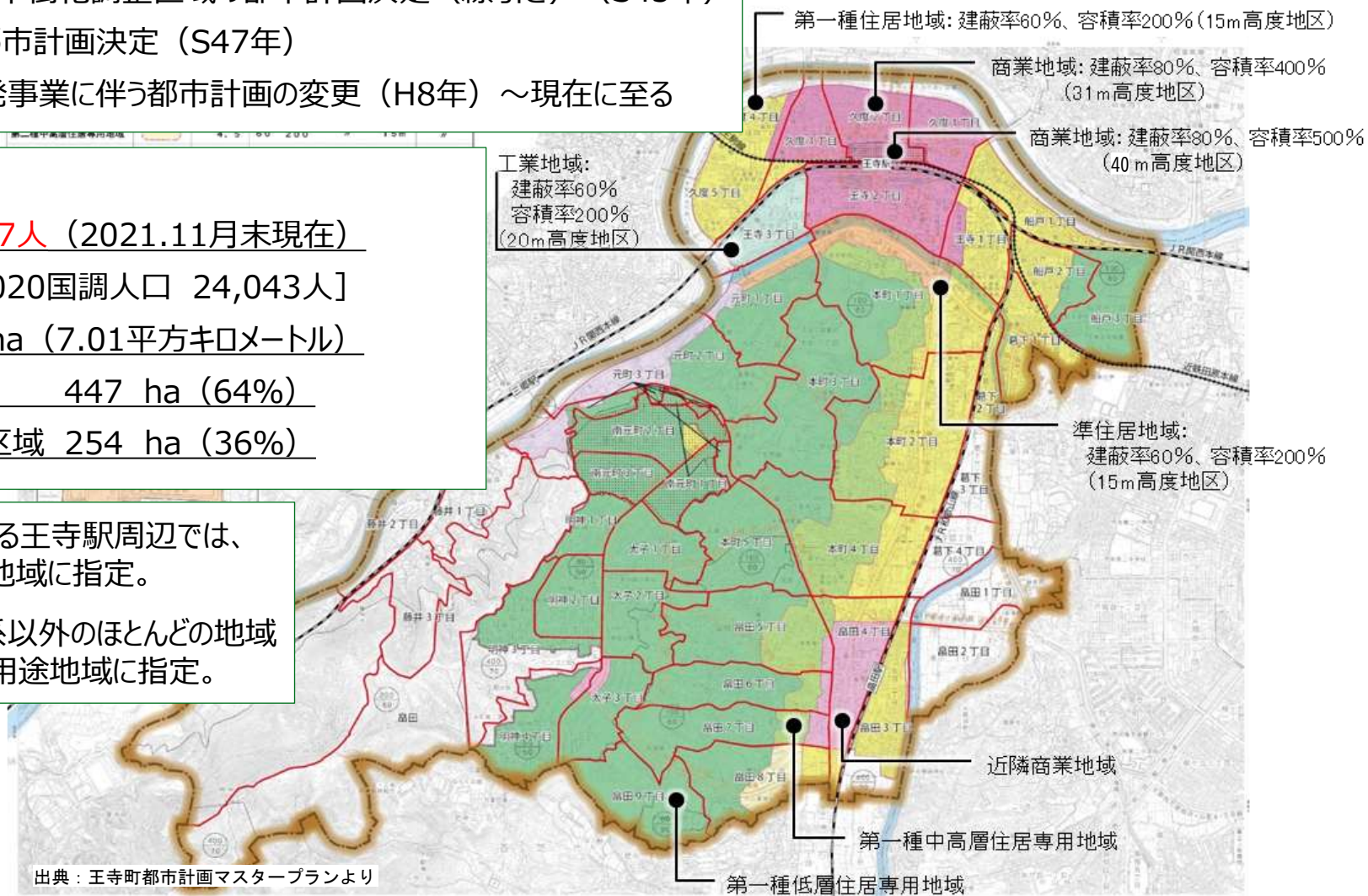
■ 王寺町の土地利用 3
■ 土地利用の方針 4
■ 目指すべき都市構造 5
■ 王寺駅周辺地区の再整備について（中心拠点） 6
■ 王寺駅北エリアの土地利用 7
■ 王寺駅南エリアの土地利用 8
■ 東部地域のまちづくり（都市的土地利用） 9
■ 畠田駅前広場の整備（生活拠点） 10
■ 明神山の眺望 11

王寺町の土地利用

- 市街化区域と市街化調整区域の都市計画決定（線引き）（S45年）
- 用途地域の都市計画決定（S47年）
- 市街地再開発事業に伴う都市計画の変更（H8年）～現在に至る

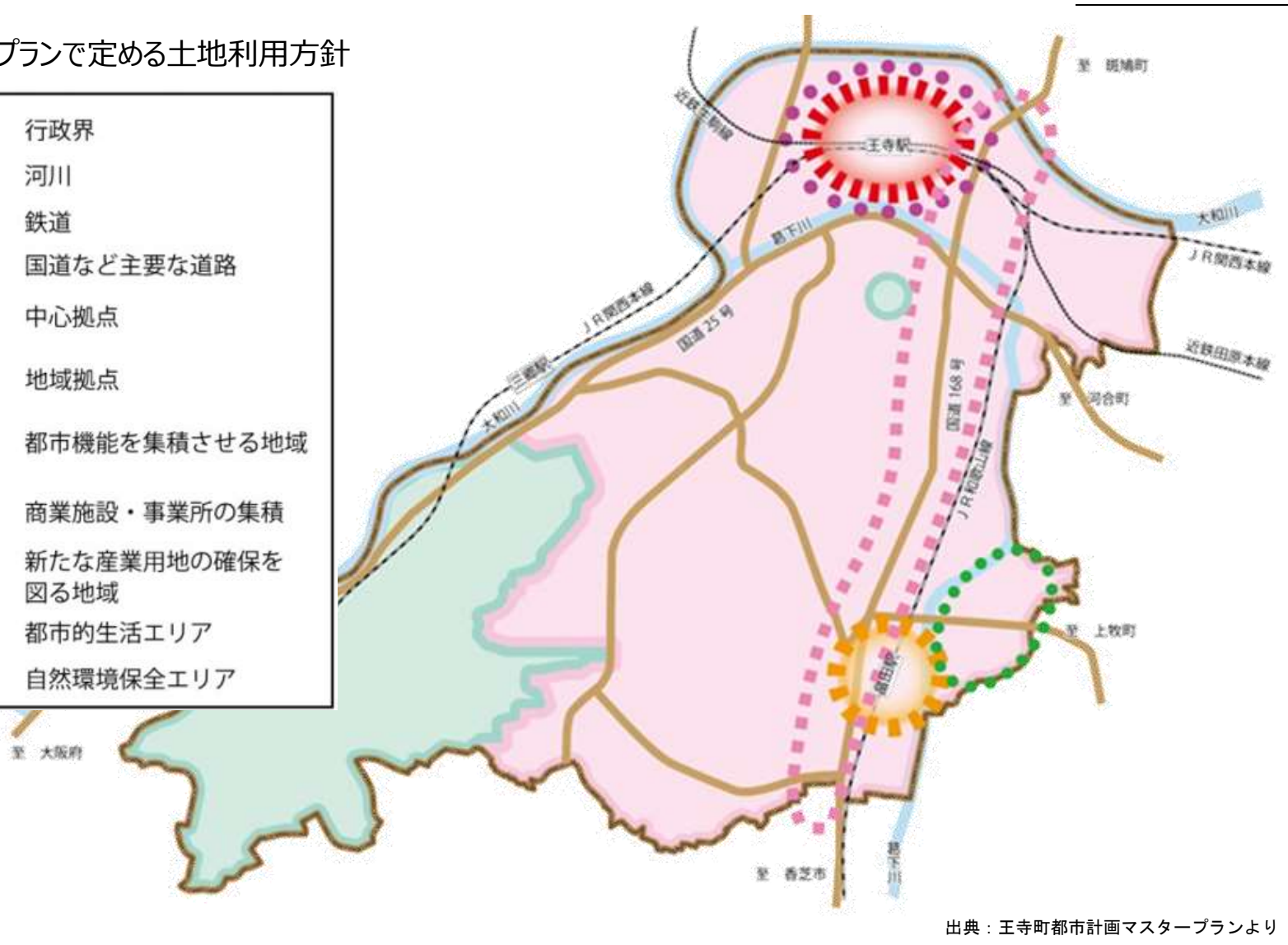
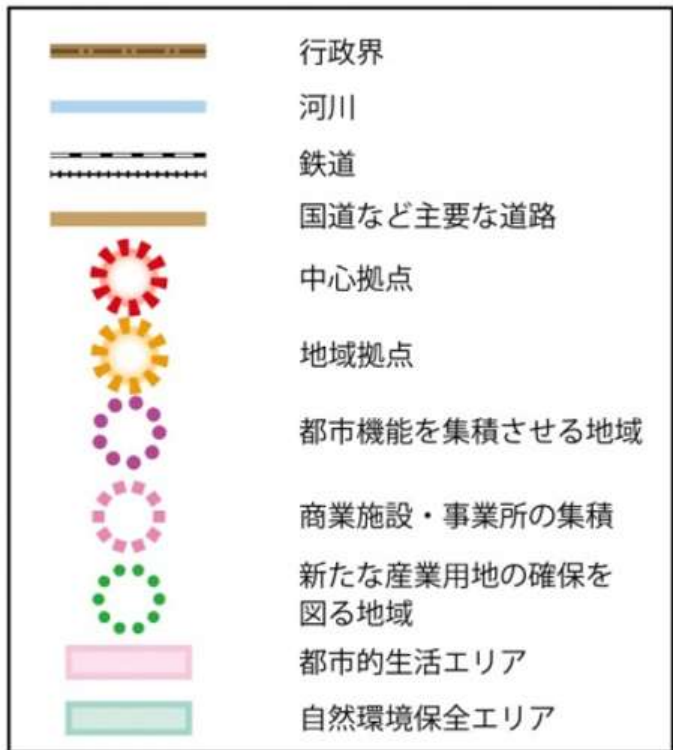
- 【現在】
- 人口 **24,197人**（2021.11月末現在）
- [2020国調人口 24,043人]
- 面積 **701 ha**（7.01平方キロメートル）
- 市街化区域 **447 ha**（64%）
- 市街化調整区域 **254 ha**（36%）

- 中心拠点である王寺駅周辺では、41haが商業地域に指定。
- 駅周辺商業系以外のほとんどの地域は、住居系の用途地域に指定。



土地利用の方針 (王寺町都市計画マスタープラン 2018年3月策定)

都市計画マスタープランで定める土地利用方針

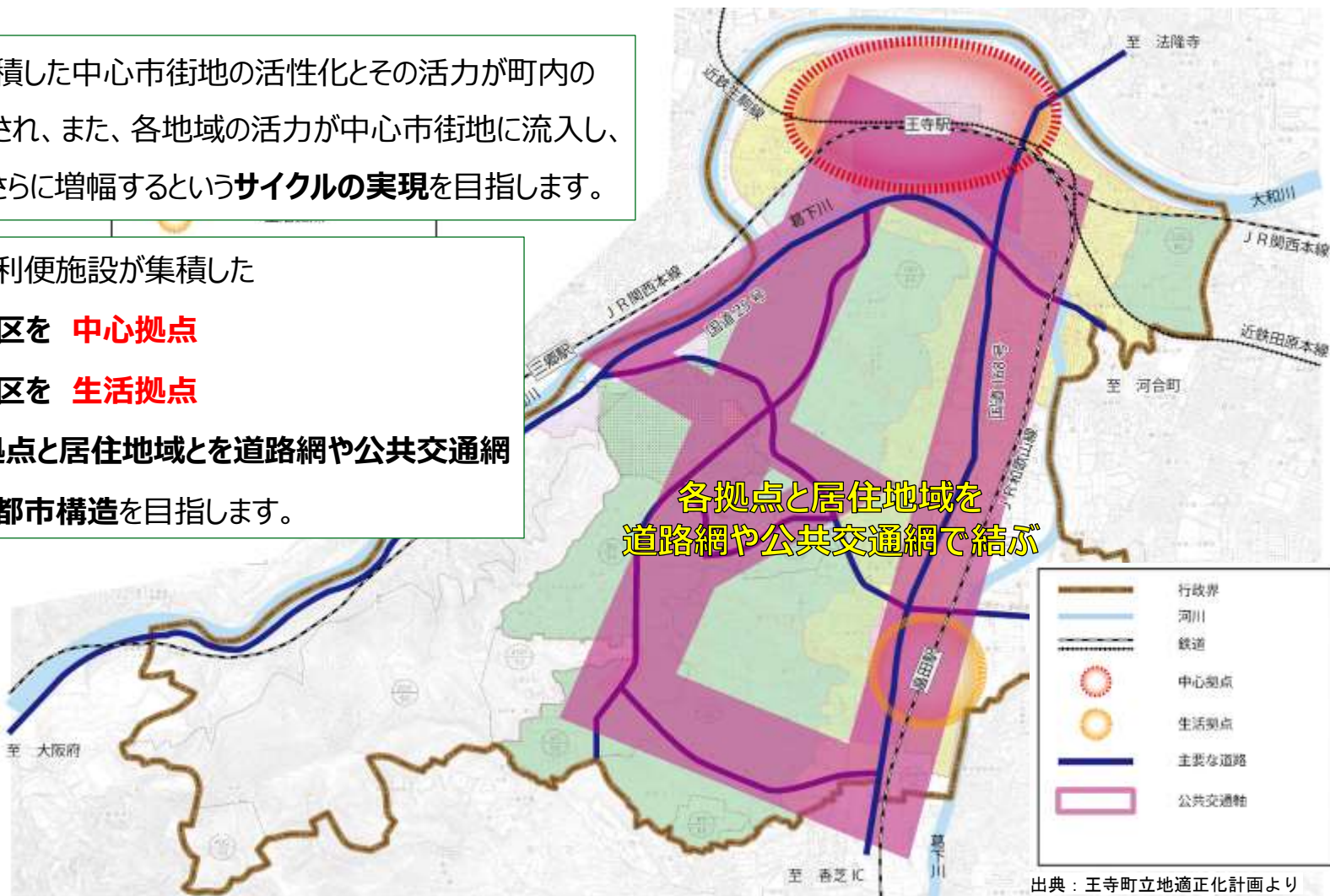


出典：王寺町都市計画マスタープランより

目指すべき都市構造 (王寺町立地適正化計画 2018年3月策定)

■ 都市機能が集積した中心市街地の活性化とその活力が町内の各地域に波及され、また、各地域の活力が中心市街地に流入し、全体の活力がさらに増幅するという**サイクルの実現**を目指します。

■ そのため、生活利便施設が集積した**王寺駅周辺地区を 中心拠点**
畠田駅周辺地区を 生活拠点
として、その**各拠点と居住地域とを道路網や公共交通網**
により結ばれる都市構造を目指します。



王寺駅周辺地区の再整備について（中心拠点）

〈奈良県とのまちづくり連携〉

- 「まちづくりに関する包括協定」（2016年8月締結）
- 「まちづくり基本構想」（2018年5月策定）
※王寺駅周辺地区におけるまちづくりのコンセプトや将来像、基本となる取組の方向性を示す
- 「まちづくりに関する基本協定」（2018年5月締結）
- 「王寺駅周辺再整備推進会議」（2020年3月発足）
- 「まちづくり基本計画」（現在、策定中）
※基本構想の実現に向けた取り組み事業について、事業内容、事業主体、事業スケジュール等を明確化

土地利用の方針

- **都市計画マスタープラン**…にぎわいのある中心拠点を形成するため、今後は、医療・福祉、商業、事業所（オフィス）などの都市機能の集積を図ることが求められる
- **立地適正化計画**…スーパー、銀行、郵便局、病院等の生活利便施設が集積した王寺周辺を対象に、駅から半径500mの範囲で、商業系の用途地域に指定されている区域を都市機能誘導区域として設定

- **まちづくり基本構想**…西和地域の中核となる拠点機能の強化をまちづくりのコンセプトに掲げ、駅北エリアは防災機能を強化し、魅力の向上を目指す。駅南エリアは民間活力を活かした拠点機能の集約・向上を目指す



王寺駅北エリアの土地利用

- 駅北エリアでは、道路幅員が狭く、住宅が密集していることから、防災上の安全性確保が求められる【都市計画マスタープラン】
- 駅北エリアの目標：防災機能を強化し、魅力の向上を目指す【まちづくり基本構想】
- **防災機能を強化するために**
 - ➔ エリア内の幹線的な道路を整備し緊急車両の通行の円滑化
 - ➔ 水災害リスク軽減に向けた対策検討（建築物の浸水対策や浸水時緊急避難施設の指定など）
- **魅力を向上するために**
 - ➔ 公民館跡地を広場化（平時は交流の場・非常時は防災拠点として利用）
 - ➔ 道路の一部を滞在空間として利用し、出かけたくなる、歩きたくなる、ウォーカブルな公共空間を創出
 - ➔ 2種類の「地区計画」を設定し、まちづくりの方向性について地区独自のルールを決定する

課題

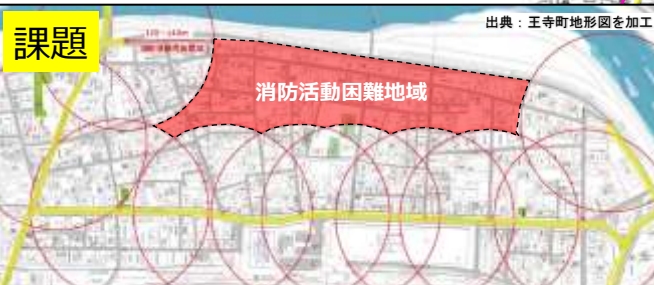
撮影：王寺町



➤ 町域で高さ限度が高いエリアであるにもかかわらず、低層住宅が多く、高さの有効活用がされていない。

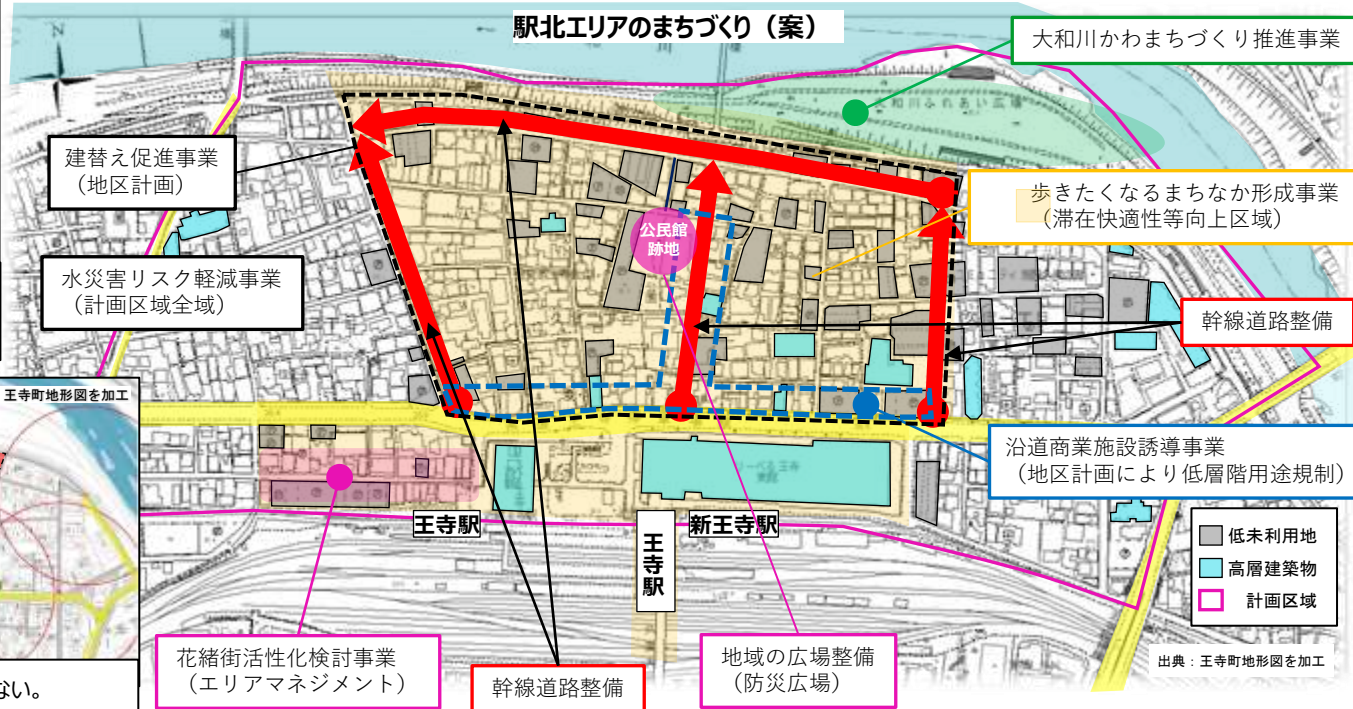
課題

出典：王寺町地形図を加工



- 道路幅員が狭いため、緊急車両が容易に通行できない。
- 消防車の円滑な通行には幅員6m必要
- エリア内の道路整備を行い、消防活動困難地域を解消

駅北エリアのまちづくり（案）



出典：王寺町地形図を加工

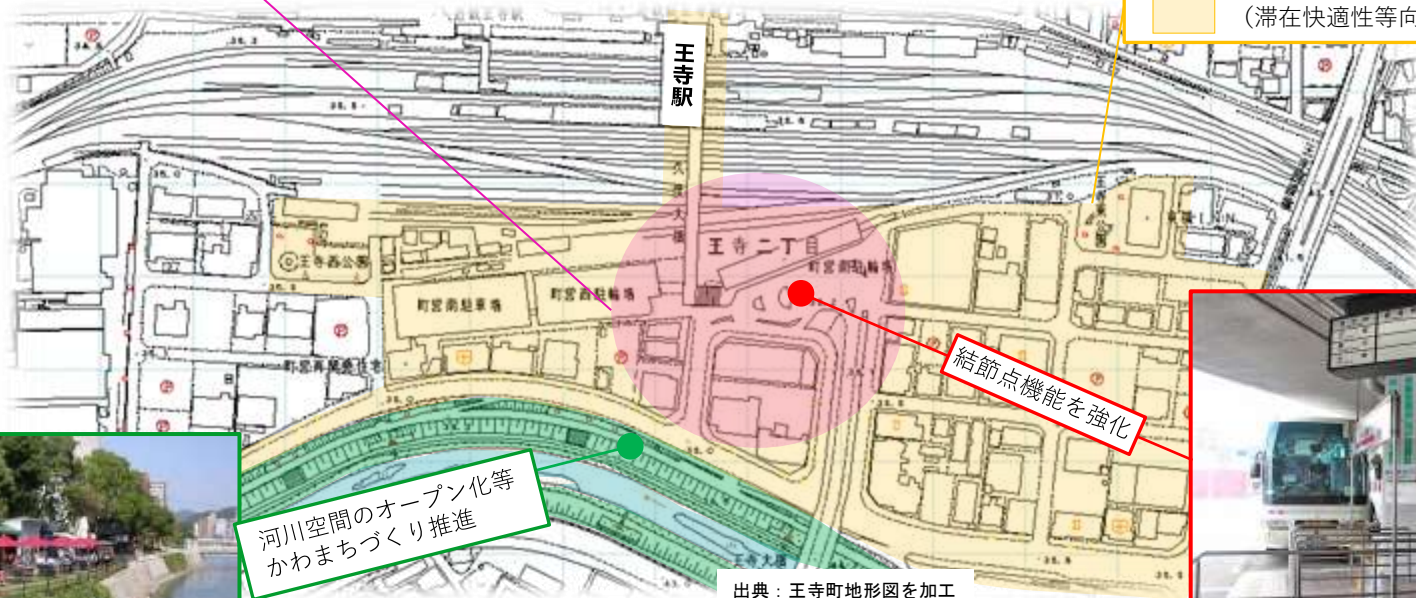
王寺駅南エリアの土地利用

- 賑わいのある中心拠点的形成するため、医療・福祉、商業、事業所などの都市機能の集積を図る【都市計画マスタープラン】
- 駅から半径500mの範囲で、商業系の用途に指定されている区域を都市機能誘導区域に設定【立地適正化計画】
- 駅南エリアの目標：民間活力を活かした**拠点機能の集約・向上**を目指す【まちづくり基本構想】

- **拠点機能を集約・向上するために** → 王寺駅の南側を移転候補地として検討している西和医療センターは、令和3年度中に新病院の基本方針をとりまとめ、令和5年度までに基本計画を策定予定（県事業）
- 南駅前広場を拡張し王寺駅の交通結節点機能を強化
- 健康増進機能や広域行政サービス機能をもつ複合施設の検討・提案

健康増進機能や広域行政サービス機能をもつ複合施設の検討
民間資金の活用による整備提案

駅南エリアのまちづくり（案）



かわまちづくりのイメージ



東部地域のまちづくり (都市的土地利用)



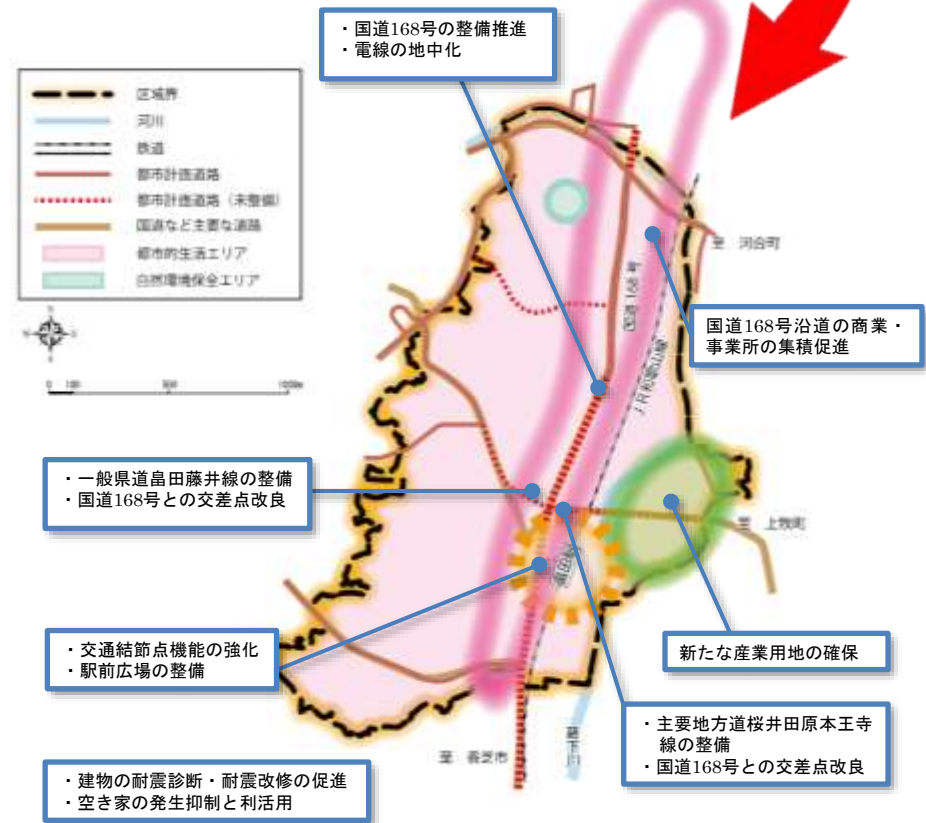
土地利用の方針

■ **都市計画マスタープラン**…主要地方道桜井田原本王寺線沿道の市街化調整区域内において、一団地の商業施設・事業所の集積が見込まれる場合は新たな産業用地の確保を図るとともに、スポーツ・レクリエーション施設の導入を図ります。

■ **立地適正化計画**…スーパー、信用金庫、診療所等の生活利便施設が集積している畠田駅周辺を対象に、駅から半径500mの範囲で、商業系の用途地域に指定されている区域を都市機能誘導区域として設定

■ **奈良県地域公共交通網形成計画**…畠田駅の整備を計画中。近隣市町からのバスの乗入れも想定。近隣商業地域という特性を活用し、地域の活性化を図るため、商業施設等の誘致が必要

<東部地域のまちづくり方針図>



出典：王寺町都市計画マスタープラン

富田駅前広場の整備 (生活拠点)

- 富田駅へのアクセス道路及び駅前広場を確保することにより、**利便性の高い生活拠点の形成**を図る【都市計画マスタープラン】
- 居住地域と道路網や公共交通網により結ばれる都市構造を目指す【立地適正化計画】
- 国道168号から駅までのアクセス道路には歩道が無く、朝夕のピーク時は車両や歩行者が輻輳し**危険な状況**（ピーク時は180台/時）

- **利便性の高い生活拠点を形成するために** → 駅周辺にスーパー、銀行、交番、駐輪場 の4つの機能確保を図る
- **危険な状況を解消するために** → 適切な道路空間を確保するため本事業の早期完成
→ 駅前広場を整備（ストック効果：交通結節点機能の強化、移動の円滑化、快適性の向上）



明神山 眺望

- 王寺町の明神山は標高273.6mの低い山ですが、山頂では**360°の大パノラマ**がひらけ、5つの世界遺産を目にすることができます。

出典：王寺町HP

360°のパノラマビューが体験できる
VR動画はこちら！



出典：王寺町HP

西



出典：王寺町HP

- 山頂に**ライブカメラ**を設置しました。

今日の明神山
ライブカメラはこちら！
↓↓↓↓↓↓



※令和2年度「日本遺産（Japan Heritage）」に認定されました。奈良県景観資産にも登録。「恋人の聖地」にも選定されています。

