

令和2年度 第3回「地域フォーラム」

広陵町の土地利用とまちづくり



かぐやちゃん



みなさんと共に「いい町」づくり

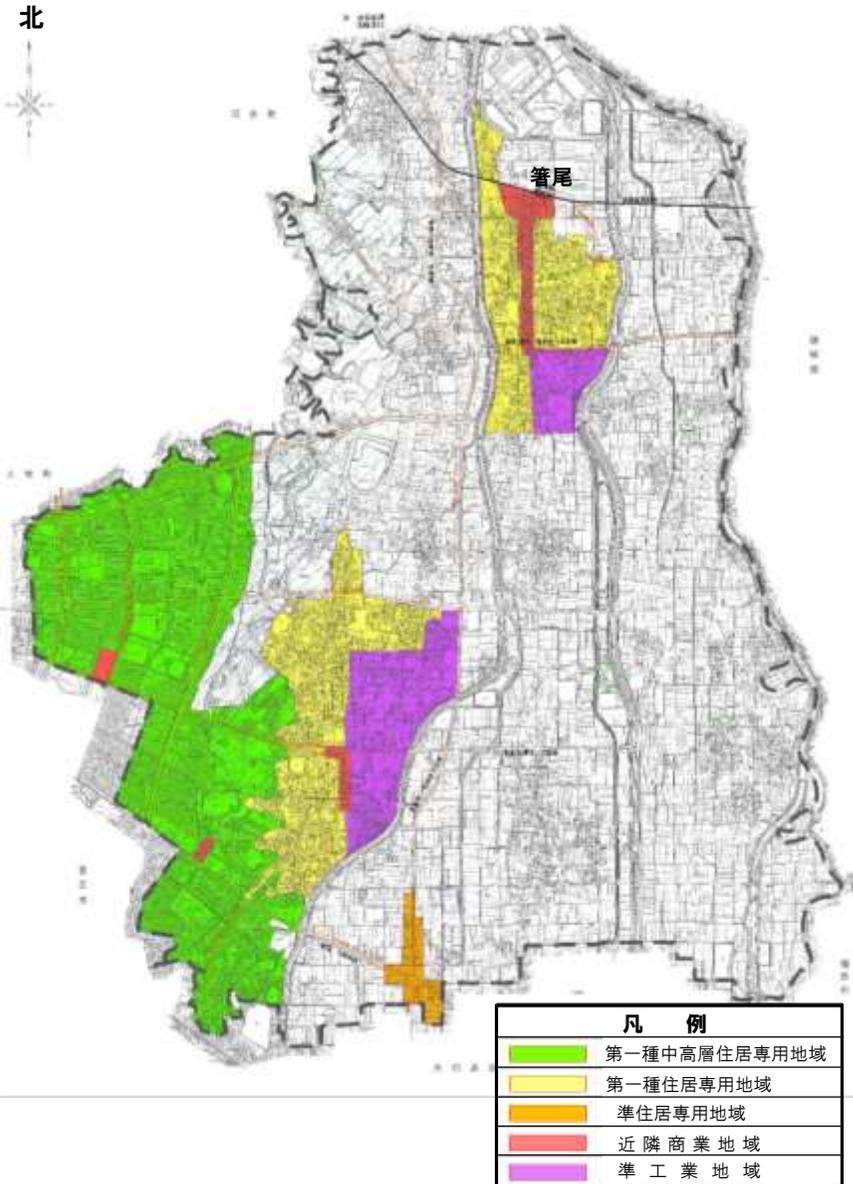
令和2年12月13日(日)
當麻文化会館

広陵町長 山村 吉由

広陵町の土地利用の現況

● 町の面積 16.3km²、人口 3万5千人(1万3千世帯)

- ・ 南北5.5km、東西4.5km
- ・ 農地面積は約6km²で37%（農用地は約4km²）
- ・ 西部丘陵地は、昭和50年～60年代の宅地開発により良好な住宅地として整備されている。
- ・ 地場産業は、靴下産業、プラスチック産業など

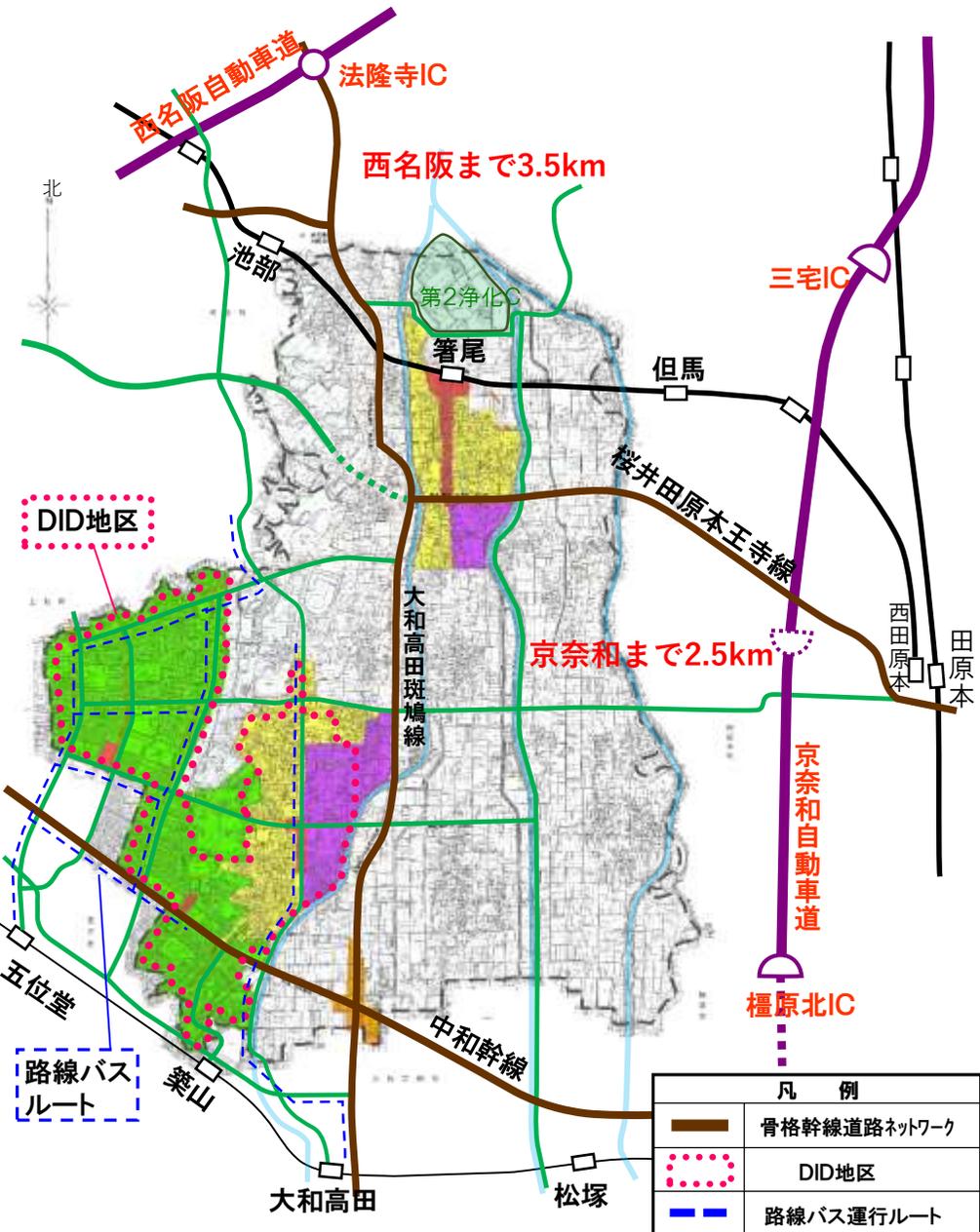


◎市街化区域面積：A=4.6km² 28%

用途地域	広陵町 (%)	奈良県 (%)	全国 (%)
住居系地域	85	78	61
商業系地域	3	10	14
工業系地域	12	12	25

- ・ 住居系地域が、85%と非常に多い
- ・ 商業系地域は、3%と非常に少ない
- ・ 準工業地域は、12%で全国平均の1/2以下

広陵町の土地活用の動向



【良好な交通環境】

- ◆西名阪ICや京奈和ICまで15分程度
 - ・骨格幹線ネットワーク路線が3路線
(中和幹線、大和高田斑鳩線、桜井田原本王寺線)
- ◆町内には箸尾駅 町近傍には鉄道駅が6駅
(大和高田、五位堂、築山、松塚、池部、但馬)
- ◆真美ヶ丘のDID地区は路線バスが運行
 - ・五位堂駅から4路線、大和高田駅から1路線

【ベッドタウンとして発展】

大都市へのアクセスと自然環境に優れ、郊外型住宅地として発展してきたが、弊害も生じている。

- ・準工業地域でも住宅開発が進展し、工場立地が進んでいない。(製造品出荷額、県内16番目)
- ・商業地域が少ないため、町内での消費が少ない。
- ・市街化調整区域で都計法第34条11号に基づく指定区域で、住宅地開発が想定外に進展。

広陵町の土地利用とまちづくりの課題

課題1

◆ 高速道路ICへのアクセスを活かした工場誘致が進展しない

課題2

◆ 高齢農業者のリタイアによる農地の耕作放棄

※ 農地の担い手への集積や区画の拡大

課題3

◆ 真美ヶ丘ニュータウンの高齢化進展と空き家の増加

※ 都計法第34条11号に基づく指定区域での想定外の住宅開発の進展

課題4

◆ 箸尾駅前の商店街の衰退、生活利便施設の不足

課題1の対応策

◆ 交通アクセスの良さを活かした企業誘致

① 箸尾準工業地域工場用地造成事業

- ・道路等の公共インフラ未整備や戸建住宅のミニ開発などにより、操業停止した工場敷地を含めた地域の土地活用が進まないため、土地の再開発により企業誘致を行う

<事業概要>

工場用地造成事業

- ・開発面積:8.1(ha)
- ・分譲面積:7.1(ha)
- ・事業費:33億円
- ・事業期間:R2~R6年
- ・事業主体:土地開発公社

道路等公共施設整備事業

- ・道路等整備費:11億円

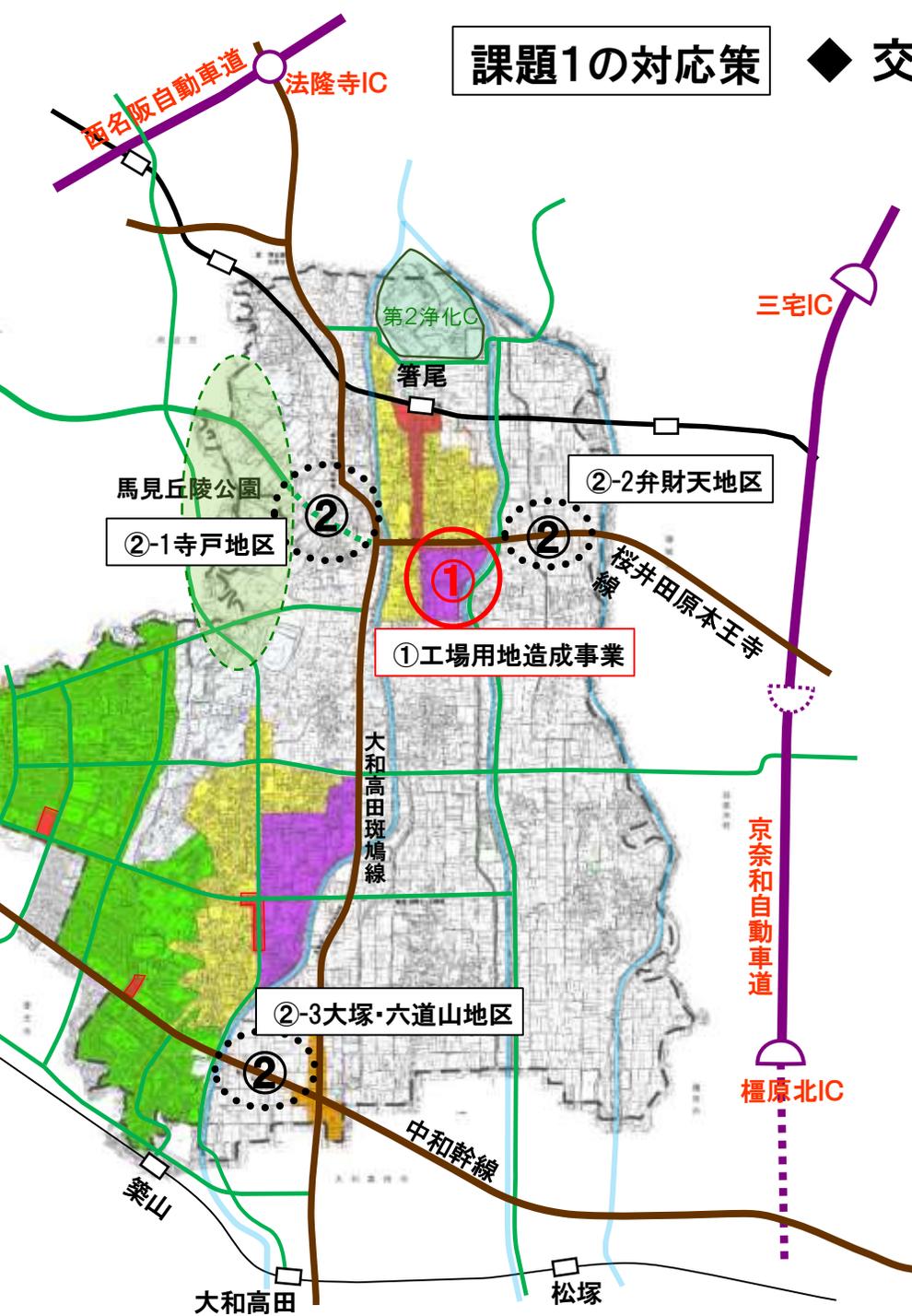
- ・エントリー応募企業11社
(希望面積計8.8(ha))



② 骨格幹線ネットワーク沿道の土地活用

- ◆ 交通至便な沿道は、土地活用の圧力が高く、農業の後継者不足もあり、農地転用によるスプロールが顕在化。

次頁に続きます



課題1の対応策

② 骨格幹線ネットワーク沿道の土地活用（前頁続き）

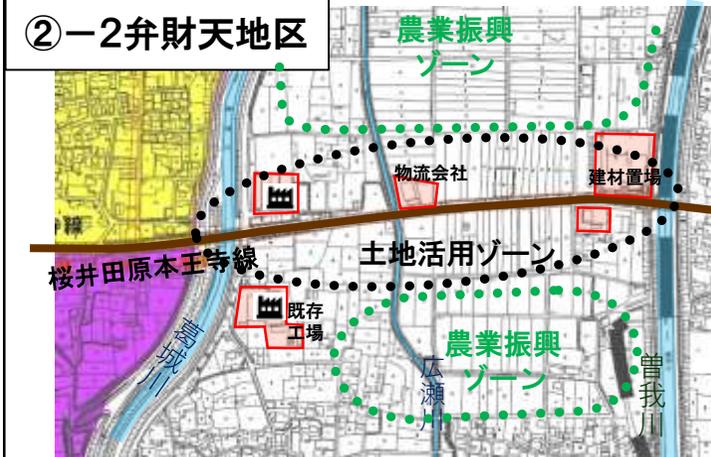
- ◆ 土地活用の圧力が高く、農業の後継者不足もあり、農地転用によるスプロールが顕在化。
- ◆ 地権者の合意形成を進め、地区計画等による計画的な土地利用を進める必要がある。

②-1 寺戸地区



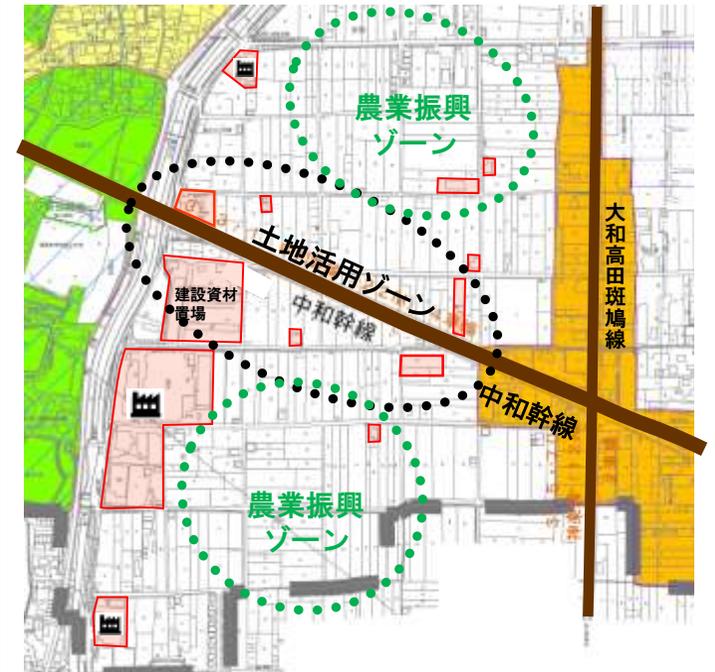
- 馬見丘陵公園に隣接し、骨格道路が交差する地区で箸尾準工業地域に近接。
- ◇ 誘致企業や地場産業を支援するため、在庫管理やECの発送業務を委託できる物流企業などを誘致。
- ⇒ 未整備道路の整備手法についても検討を進める。

②-2 弁財天地区



- 箸尾準工業地域に隣接する地区。
- ◇ 農業政策との整合を図り、地権者の合意形成を図る。

②-3 大塚・六道山地区



- 中和幹線の沿道であり、交通量が2.5万台/日と多く、土地利用の圧力は非常に高く、スプロールが顕在化している。
- ◇ 農業振興政策と整合を図った計画的な土地活用を進める必要がある。

＜特定農業振興ゾーン＞ 高収益作物への転換

1. 寺戸地区(3.4ha)

- ・ イチゴ産地の復活
- ・ 水稻作はゾーン周辺の水田を含め、集落営農の組織化を目指す

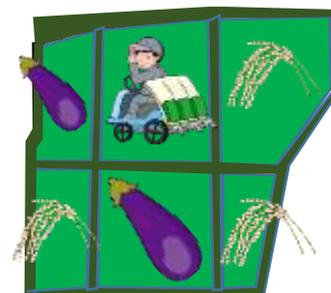
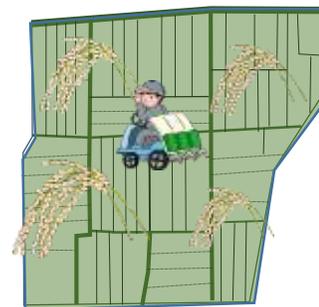
■ 新規イチゴ栽培者誘致
広陵町が「農業塾」で新規就農者養成
高設栽培施設等の整備ICTを活用支援



2. 百済川向地区(21.8ha)

■ ナスの産地復活と集落営農

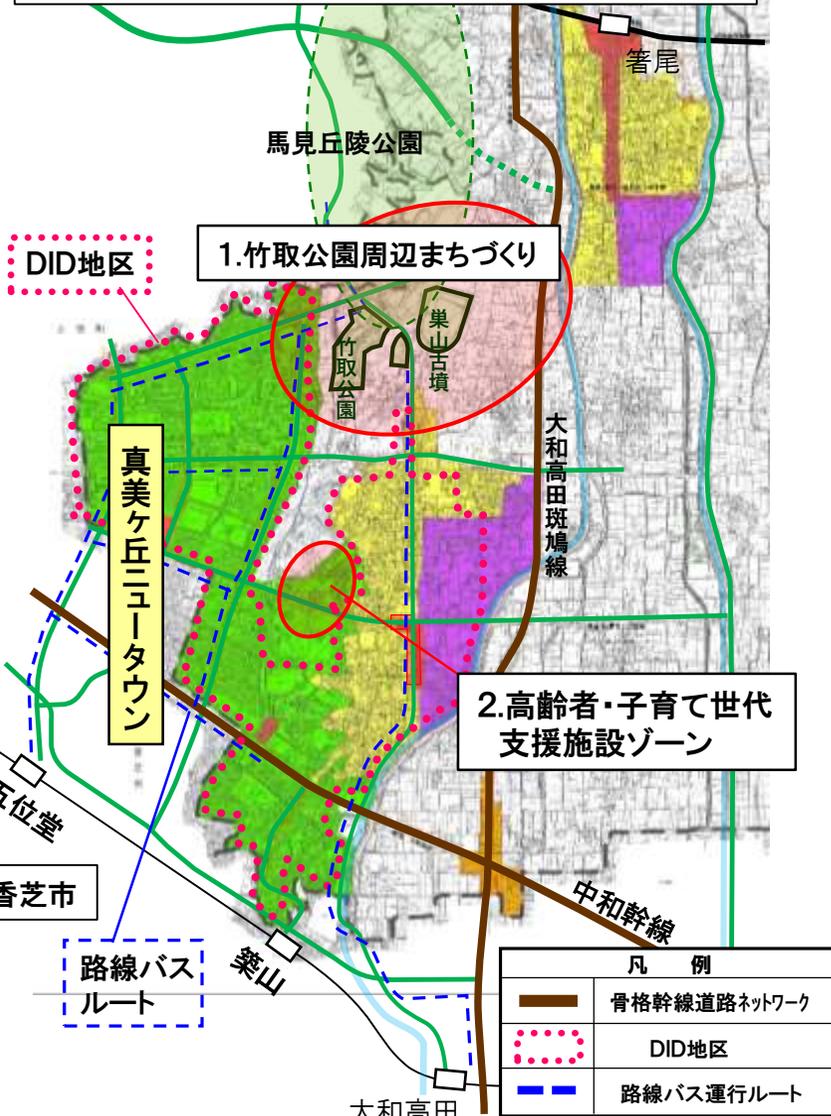
- ・ ほ場整備による大区画化
- ・ 百済集落営農組合設立
- ・ 地区内外からナス栽培者誘致



課題3の対応策

◆ 真美ヶ丘ニュータウン地区の魅力向上

- DID地区の人口維持ができないと、商業サービス施設や路線バスなどが撤退を始め、人口減少が一気に加速する懸念がある。



- ◆ 当地区は、五位堂駅など鉄道駅を玄関口とした典型的なベッドタウンとして発展してきた。入居開始から30年以上が経過し、ライフスタイルの変化に応じた再生が必要。

- ・高齢者のみ世帯の増加 と 子育て世帯の減少
- ・在宅勤務や職住近接化による昼間人口の増加
- ・空き家の増加

➡ 1. 歩いて暮らせるまちづくりの推進

・歩行者空間の整備

交通量の減少した4車線道路の2車線化による歩行者利便増進道路の整備

・徒歩圏内に生活サービス施設

空き家の活用による、日用品店舗、軽度の福祉介護施設カフェなど交流の場、テレワークシェアオフィス など

2. にぎわい拠点となる施設の整備

1. 竹取公園周辺地区(県と連携したまちづくりの推進)

2. 高齢者・子育て世代支援(医療・福祉ゾーン)

・民間施設の誘致、畿央大学との連携

住民の合意形成 や 香芝市と連携が重要

3. 市街化調整区域の開発は、立地適正化計画により抑制

- ・人口の分散を防止するコンパクトシティーを推進

課題3の対応策

◆ 真美ヶ丘ニュータウン周辺地区の魅力向上(拠点施設整備)

竹取公園周辺地区まちづくり事業【花讚道プロジェクト】

馬見丘陵公園と連携し、竹取公園、国特別史跡の巢山古墳など地域資源を活用した賑わいづくり



公園や道路などの公共空間を活用し
オープンカフェやキッチンカーなど
民間活力による賑わいづくりを進める

◆ 歩行者利便増進道路として整備し、民間の占用許可を緩和

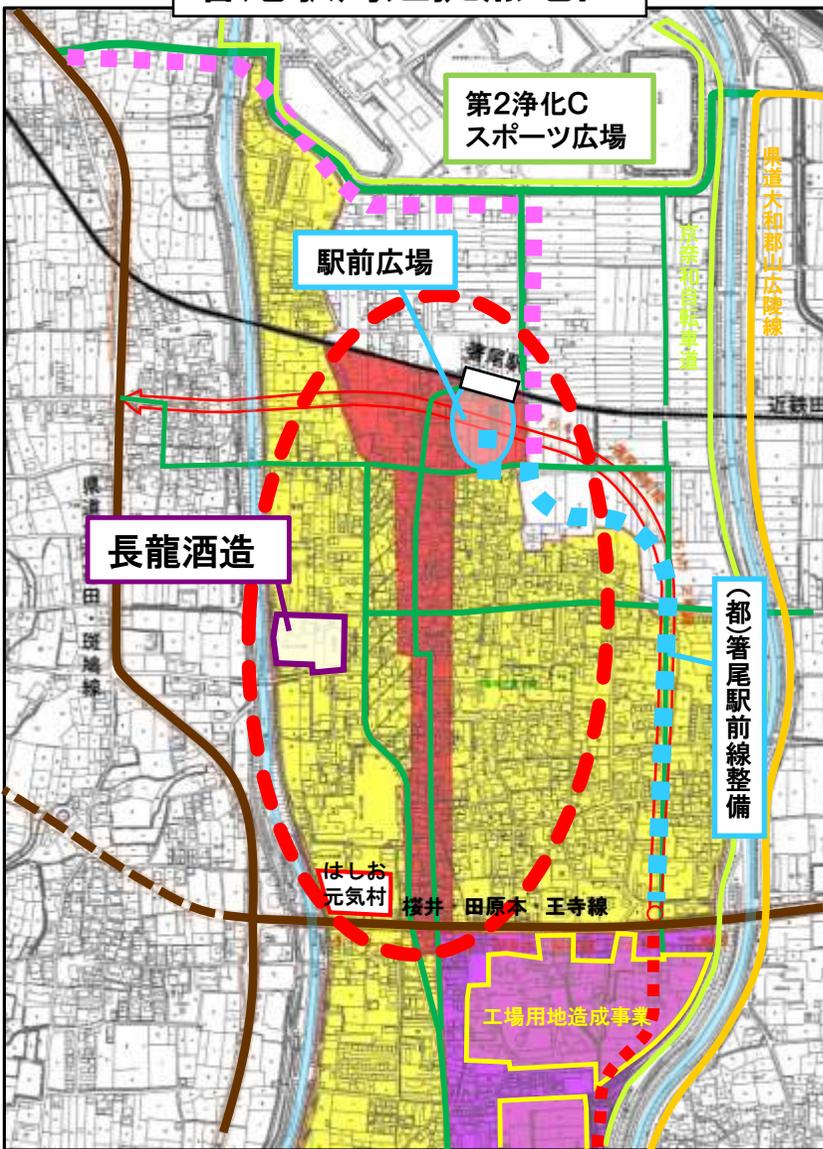
・4車線→2車線:歩行者賑わい空間整備



◆ 箸尾駅周辺を拠点とした賑わいのまちづくり

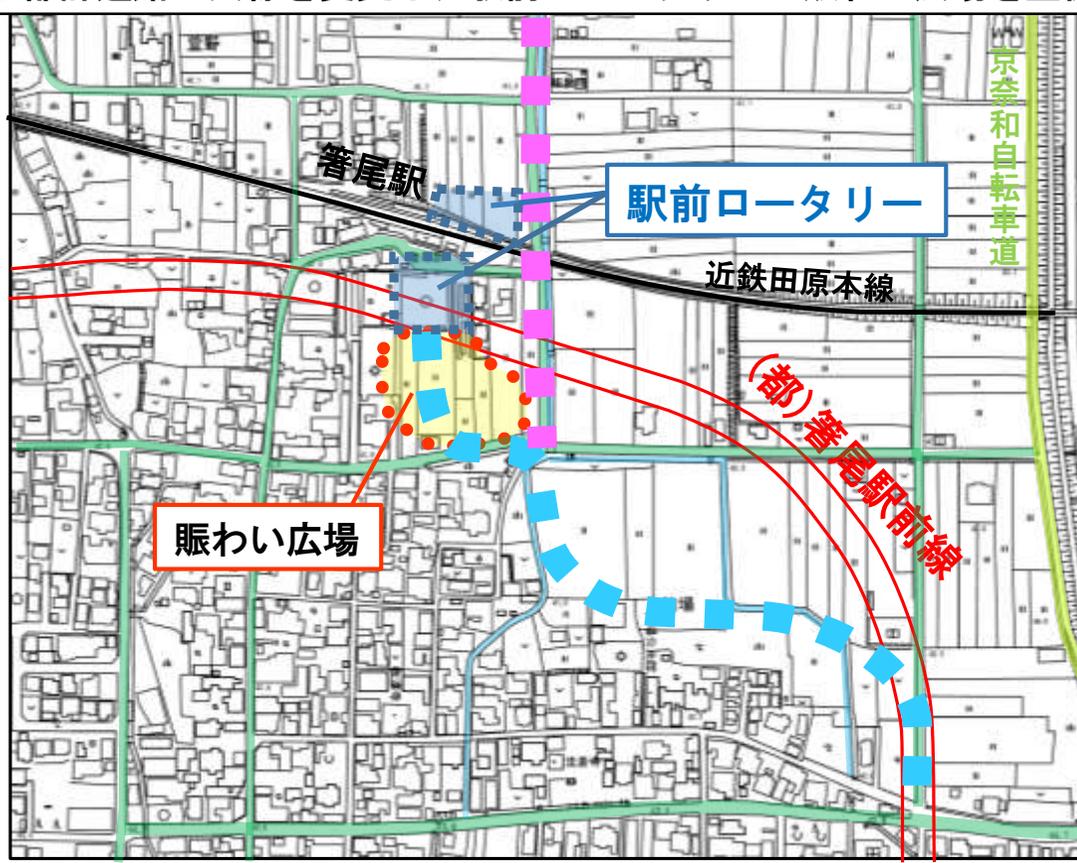
町の玄関口にふさわしい都市基盤施設を整備し、周辺の土地の高度利用を図る

箸尾駅周辺拠点地区



- ・ 長龍酒造の地酒・地ビールのタッブルームを拠点として特産品を活かした飲食のまちとして賑わい復活を目指す。
- ・ 「なりわい」を中心として町内飲食店が連携し取り組む
- ・ 曾爾村などの県内産地ビールとのコラボ企画も検討。

● 都計道路の法線を変更し、駅前にロータリーと賑わい広場を整備



ご清聴ありがとうございました



広陵町長 山村 吉由