

## 第4章 主要な都市計画の決定の方針

### 1. 土地利用に関する主要な都市計画の方針

#### (1) 主要用途の配置の方針及び市街地における建築物の密度の構成に関する方針

- ・本県の都市計画区域においては、地域の自然的、社会的、経済的及び歴史・文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と県土の均衡ある発展を図るための土地利用を推進する。
- ・具体の用途地域の設定については、県が定める「用途地域決定の基本方針」に基づき行う。また、地区計画、高度地区等の地域地区を活用し、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の規制・誘導を図る。

主要用途の配置の方針及び建築物の密度の構成に関する方針は次のとおりとする。

#### (7) 住宅地

表4-1 住宅地の配置の方針及び建築物の密度の構成に関する方針

主要な住宅地	主要用途の配置の方針	市街地における建築物の密度の構成に関する方針
郊外部の住宅開発地	・自然環境や歴史文化との調和を図りつつ、ゆとりある居住環境の維持・向上を目指し、低層住宅を主体とした住宅地の配置を図る。	周辺の自然環境等と調和した低密度な利用を図る。
	・共同住宅地区においては、中高層住宅を主体とした住宅地の配置を図るとともに、教育文化施設が立地する地区においては、中低層住宅を主体とした住宅地の配置を図る。	地区の状況に応じた中密度又は中低密度な利用を図る。
住工混在地、既成集落等の既成市街地	・ミニ開発の防止に努めるとともに、道路、公園等の公共施設の確保、敷地の統合化・共同化等による住環境の改善により、中低層住宅を主体とした健全で良好な住宅地の配置を図る。 ・住工混在が見られる既存集落地区等においては、居住環境の保護に配慮しつつ、中低層住宅を主体とした住宅地の配置を図る。 ・幹線道路沿道等においては、居住環境の保護に配慮しつつ、住宅地の配置を図る。	中低密度な利用を図る。
主要駅周辺の住宅地	・主要駅周辺においては、多様な都市機能の集積を促進し、中高層住宅を主体とした住宅地の配置を図る。	都市施設の整備に応じた中高密度な利用を図る。
	・住宅密集地においては、道路、公園等の公共施設を確保するとともに、老朽建築物の更新による不燃化等を促進し、中層住宅を主体とした防災性の高い住宅地の配置を図る。	中密度な利用を図る。
	・奈良らしいまちなみが残る地区においては、歴史的まちなみや景観が十分に維持・保全されるための対策を講じ、観光と生活が融合した住宅地の配置を図る。	地区の状況に応じた中低密度な土地利用を図る。

## (4) 商業・業務地

表4-2 商業・業務地の配置の方針及び建築物の密度の構成に関する方針

主要な商業・業務地	主要用途の配置の方針	市街地における建築物の密度の構成に関する方針
主要駅周辺の中心商業・業務地	・地域の歴史性を活かしつつ、多様な都市機能を有し、地域の活性化の中心となる商業・業務地の配置を図る。	都市施設の整備に応じた中高密度な利用を図る。
一般鉄道駅周辺、幹線道路沿道、住宅開発地の中心地区等	・立地特性を活かし、日常の消費需要等に対応した商業地の配置を図る。	中密度な利用を図る。

## (5) 工業地

表4-3 工業地の配置の方針及び建築物の密度の構成に関する方針

主要な工業地	主要用途の配置の方針	市街地における建築物の密度の構成に関する方針
既存工業団地等	・住宅等の混在を防止し、適正な工業集積のための工業地の配置を図る。	周辺の環境と調和した中低密度な利用を図る。
軽工業地 (地場産業等の工場が集積する住工混在地)	・居住環境の悪化をもたらすおそれの少ない工場等を中心に工業地の配置を図る。	周辺の環境と調和した中低密度な利用を図る。
新たな工業適地 (インターチェンジ、主要な幹線道路の交通結節点等の周辺)	・産業拠点を形成し、経済活性化を図るため、交通結節機能を活用した工業地・流通業務地の配置を図る。	周辺の環境と調和した中低密度な利用を図る。

## (2) 市街地における住宅建設の方針

### ア. 現状と課題

本県では、用途地域全体に占める住居系用途地域の割合が高く、特に、第一種・第二種低層住居専用地域のうち容積率6/10以下、建ぺい率4/10以下に指定されている地域が約6割を占めるなど、低層戸建て住宅を中心としたゆとりある住宅地が形成されている。この「奈良らしいゆとりある住宅地」は本県の誇れる分野の1つであり、今後も本県の都市の魅力の維持向上を図る必要がある。

郊外の住宅団地等では、居住者の年齢構成に偏りがあり、居住者の高齢化・小世帯化の急速な進行による地域コミュニティの活力の低下が懸念されており、地域の魅力の維持・向上に向けた取り組みが求められている。

成熟社会への移行に伴って、多様なライフスタイルやライフステージの居住ニーズに対応した住宅・居住環境の整備が求められている。

地球温暖化対策や循環型社会の形成等、地球環境保全への取り組みに向けて、長期優良住宅及び省エネルギー住宅の普及等に対応する必要がある。

また、公営住宅については、住宅確保要配慮者に対し、的確な供給がされるよう、既存ス

トックの有効活用や老朽化したストック等の建替や改善が求められている。

## イ. 基本方針

住宅建設の方針は、「奈良県住生活基本計画」に基づき、次のとおりとする。

- ・少子・高齢社会において、多様化する県民ニーズに対応し、魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現を目指す。
- ・地域の自然、歴史、文化等の特性を生かしながら、居住環境の安全性・快適性の向上を図り、県民が誇りと愛着を持つことができる居住環境を形成する。
- ・住宅の品質、性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる住宅ストックの形成と活用を進める。
- ・全ての県民が健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住安定の確保を図る。
- ・大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高く、かつ、無理のない負担で確保できる住宅及び住宅地の供給を促進するとともに、これまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、安定的に住宅・住宅地を供給する。また、地区計画等を活用し、建築物の敷地面積の最低限度を設けることにより、ゆとりある居住水準を確保する。
- ・歴史的市街地においては、歴史的まちなみと調和した居住環境の創出を図るとともに、高齢化が進行する郊外住宅地では、良好なコミュニティと住環境を次世代に継承するため、住宅団地の再構築を図る。
- ・良好な自然環境を有する地域においては、既存住宅地の居住環境の改善に努めるとともに、多様化する居住ニーズに対応し、田園居住を推進する。

## ウ. 居住水準の目標

- ・おおむね 10 年後の居住水準の目標は次のとおりとする。

健康で文化的な住生活の基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準である「最低居住水準」を全体世帯が満たすとともに、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に考えられる住宅の面積に関する水準である「誘導居住水準」を満たす世帯率を全体世帯の 2/3 とする。

## エ. 住宅建設のための主要な施策

### ① 良質な住宅ストックの形成と活用

- ・住宅需要に対応した良質な住宅供給を促進するとともに、住宅ストックの適切な維持管理及びリフォーム、耐震改修の促進による長寿命化を図る。また、少子・高齢社会に対応して、バリアフリー化や福祉サービスと連携した賃貸住宅の整備、子育てを支援する良質な賃貸住宅の整備等を促進する。
- ・老朽化の著しい公共賃貸住宅の計画的建替を促進し、居住水準の向上を図る。
- ・良好な居住環境の住宅地においては、地区計画や建築協定等の活用により、その維持・保全を図る。

- ・長期優良住宅の普及により、循環型社会に対応した住宅の長寿命化や省エネルギー化の促進を図る。
- ・住まいの維持管理の記録等を一括して保管・蓄積する「なら住まいるカルテ」の普及を通じて、少子・高齢社会等に対応した良質な住宅ストックの形成及び中古住宅の流通の円滑化を図る。
- ・市街化区域内に存する低未利用地において、土地区画整理事業の活用等により良質な住宅ストックの形成を図る。

## ②主要駅周辺における都市機能の更新

- ・奈良市、橿原市等の主要駅周辺地区においては、居住機能に加え、商業、文化等の都市機能を配置し、拠点性の向上を図る。
- ・日常生活の利便性や公共施設等への近接性を活かした都市型住宅の供給を促進し、高齢者をはじめとするまちなか居住ニーズへの対応を図る。

## ③住宅密集地における住環境整備

- ・住宅密集地で防災上改善が必要な地域においては、各種の住環境整備手法の活用により総合的な住環境整備を図る。
- ・街なみ環境整備事業等の活用により歴史的まちなみの保全と防災性の向上を図る。

## ④定住・交流対策としての住宅の整備

- ・UJI ターンによる若年層等の定住を促進するための住宅支援策を検討する。
- ・空家化した住宅や建物ストックを有効活用することにより、活力ある地域社会の形成を図る。

## ⑤計画的な住宅・住宅地の供給の促進

- ・奈良県住生活基本計画において、重点供給地域に位置付けられている地区において住宅・住宅地の供給を促進する。
- ・地区計画、建築協定等の活用により良好な住環境の形成を図る。

## ⑥地域の特性を活かした住宅建設の促進

- ・地域の基幹産業である林業（木材産業）の振興を図るため、県産材を活用した民間住宅の建設を促進する。

## ⑦均衡ある地域の発展を支える住宅・住環境整備

- ・特に吉野三町都市計画区域においては、都市との交流や UJI ターンに対応した住宅の整備を図るとともに、恵まれた自然環境や歴史文化遺産と一体となった田園居住を促進する。

### (3) 市街地において配慮すべき問題等を有する区域の土地利用の方針

#### ア. 風致の維持・創出に関する方針

- ・奈良市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、生駒市、斑鳩町及び明日香村の良好な自然景観が形成されている地区においては、次の観点から引き続き風致地区を定め、風致の維持・創出を図る。
  - ①大和平野を取りまく青垣の全体景観を遠景として風致を維持・保全する。
  - ②緑の良好な住宅地については、その環境を維持・保全する。
  - ③変化しつつある市街地等については、周囲との一体感・統一感をもった、風致にふさわしい良好な住環境を育成する。
- ・各風致地区について、地域の実情に応じたきめ細かな対応を図るため「奈良県風致保全方針」を定めている。地区内の建築物の建築及び宅地の造成等の行為については、同方針の趣旨を踏まえ、奈良県風致地区条例（昭和 45 年奈良県条例第 43 号）（以下「風致地区条例」という。）に基づき、地域の景観特性に応じた規制と誘導を図る。

#### イ. 歴史的風土の維持・保存等に関する方針

- ・奈良市、天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町及び明日香村においては、貴重な歴史文化遺産や自然環境を一体的に構成する要素や、貴重な歴史文化遺産の周囲にあって視点場からの眺望に影響する要素など、後世に伝えるべき歴史的風土を保存するため、引き続き古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和 41 年法律第 1 号）（以下「古都保存法」という。）に基づく歴史的風土保存区域を定める。歴史的風土の保存上当該歴史的風土保存区域の枢要な部分を構成している地域については、「歴史的風土保存計画」に基づく次の基準により、引き続きその区域内において歴史的風土特別保存地区を定め、現状の維持・保存を図る。
  - ①歴史上重要な文化的遺産とその周囲の自然的環境とが一体となって、歴史的風土の枢要な部分を構成している地区であること。
  - ②現に存する歴史的風土を保存するため、当該地域における建築物の新築、宅地の造成等の行為の規制その他積極的に歴史的風土の維持・保存の対策を講ずる必要のある地区であること。
- ・明日香村については、村内全域にわたり存在する遺跡等数多くの歴史的文化的遺産がその周囲の自然的・人文的環境と一体をなし、千数百年を経た風土が当時をしのばせる状態で保存されているという、他に類例を見ない貴重な歴史的風土を形成していることから、住民生活の安定及び産業の振興との調和に十分配慮し、明日香村における歴史的風土を将来にわたって良好に保存していくため、明日香法に基づき、次の基準により引き続き第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区を定めるとともに、県が定める「明日香村における生活環境及び産業基盤の整備等に関する計画」に基づき、必要な整備を図る。
  - ①第一種歴史的風土保存地区は、歴史的風土を保存するため枢要な地区で、現状の変更を厳に抑制し、その状態において歴史的風土の維持保存を図るべき地区であること。
  - ②第二種歴史的風土保存地区は、第一種歴史的風土保存地区の周囲にあってこれと一体となって歴史的風土を形成している地域、随所に所在する重要な歴史的文化的遺産がその周囲の環境と一体をなして歴史的風土を形成している地域等で、第一種歴史的風

土保存地区を除く明日香村の区域について、住民生活の安定及び農林業等産業の振興に著しい支障を与えない範囲において、著しい現状の変更を抑制し、歴史的風土の維持保存を図るべき地区であること。

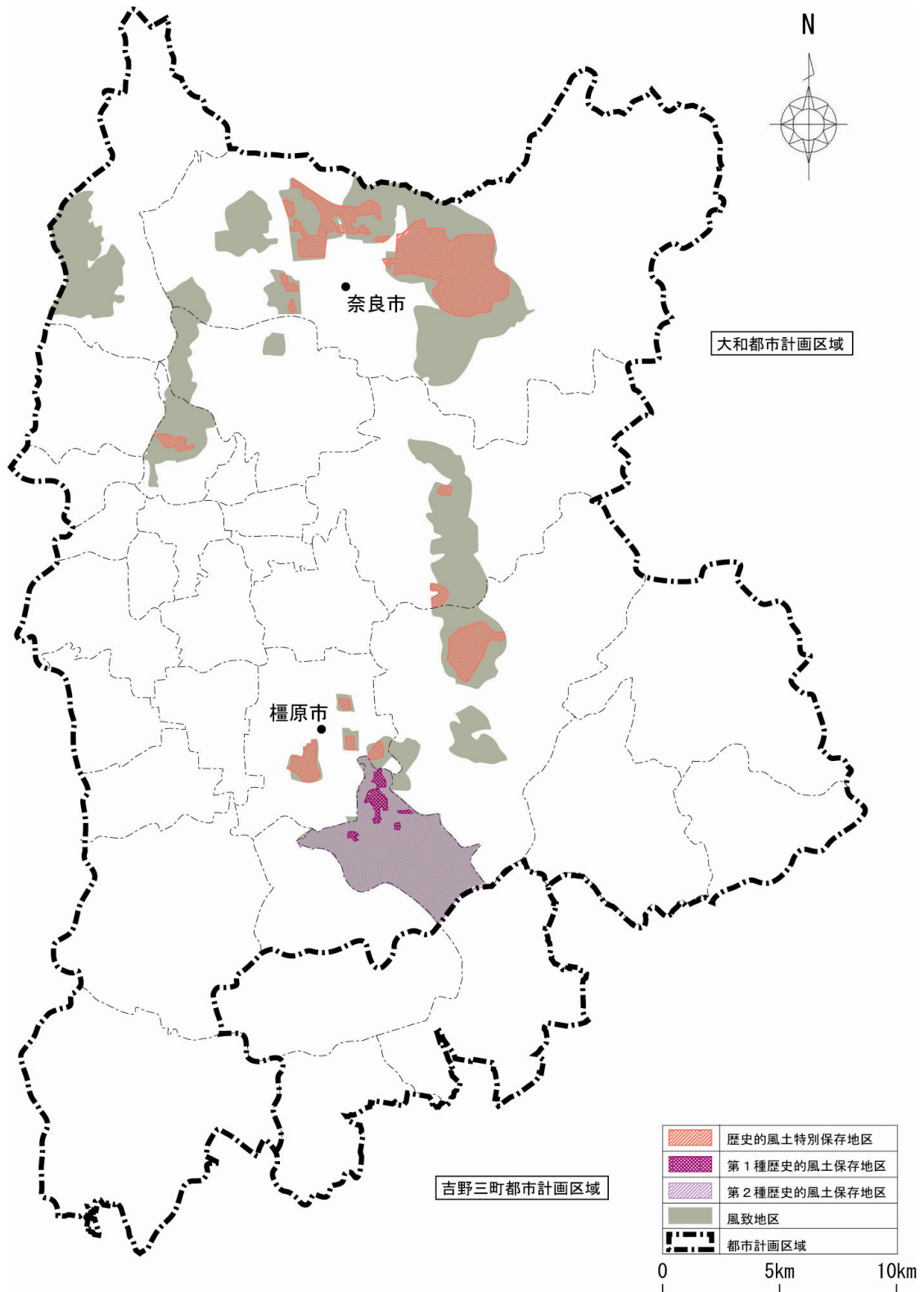


図 4-1 風致地区、歴史的風土特別保存地区等の位置図

## ウ. 市街化区域内の緑地に関する方針

- ・市町村は、市街化区域内農地等については、次の事項を勘案しながら、生産緑地地区の指定等により農林業と調和した良好な都市環境の形成のために活用を図る。
  - ①農業生産活動に裏付けられた緑地機能及び都市計画事業等のための計画的な都市環境の保全機能を積極的に評価する。
  - ②住居系地域にあつては日照通風機能等に、工業系地域にあつては公害防止機能等に、また、商業系地域にあつては避難地機能等に着目して、市町村の土地利用の方針、公園、緑地その他の公共空地の整備の現況及び将来の見通し等を勘案する。
  - ③レクリエーション等の余暇活動として行う農作物の栽培等に活用するため、市町村等が行う市民農園の整備を進める。
  - ④地域の個性に応じた魅力ある市街地景観を形成するため、市街地周辺の田園を通じた眺望に配慮する。
  - ⑤小学校の環境学習等の農とのふれあいや、農産物直売所の設置等による地産地消を推進するため、必要な農地の活用を図る。
- ・市街地とその周辺の良好な環境を保全する地区については、奈良県自然環境保全条例（昭和49年奈良県条例第32号）（以下「自然環境保全条例」という。）に基づく環境保全地区を引き続き指定し、積極的に緑化の推進を図る。

## エ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・奈良らしい居住環境を形成している地区については、地区計画や建築協定等を活用し、自然環境や歴史文化と調和した住宅地の維持を図る。
- ・ミニ開発の防止に努めるとともに、地区計画や建築協定等を活用し、道路、公園等の公共施設の確保、敷地の統合化・共同化等により、住環境の保全又は改善を図る。
- ・老朽化した木造住宅が密集する地域については、居住環境の改善を図るため、小規模住宅地区改良事業や土地区画整理事業等を活用し、道路、公園等の公共施設を確保するとともに、老朽建築物の更新による不燃化等を促進し防災性の向上を図る。特に、歴史的市街地においては、歴史的景観とまちなみの保全に配慮しながら居住環境の改善を図る。
- ・安全で安心な都市活動を確保するため、住宅等のバリアフリー化など、人にやさしいまちづくりを推進する。

## オ. 土地の高度利用<sup>※3</sup>に関する方針

- ・主要駅周辺においては、地域の歴史性を活かしながら、商業・業務、居住、歴史文化、医療、福祉、教育などの多様な都市機能の集積を図るとともに、これらの都市機能を支える都市基盤の整備を推進するため、高度利用地区の指定や市街地再開発事業等を実施する。
- ・主要駅周辺において、コンパクトで暮らしやすいまちづくりを実現するため、商業、福祉、医療などの生活利便施設の配置や公共空地の確保等を伴う優良な計画に対しては、景観や周辺の居住環境に配慮しつつ、容積率や高さ制限等の緩和や道路等の公共施設の整備等を推進することにより、優良な都市開発を誘導する。

※3 土地の高度利用：道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用すること（以下同じ。）

## カ. 用途転換等に関する方針

- ・用途転換等は、県が定める「用途地域決定の基本方針」及び「用途地域決定基準」に基づき行う。特に、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の実施や、住民のニーズを踏まえた良質な住宅ストックの形成への対応など、適正な用途地域への変更が必要であると認められる場合には、随時に用途地域を見直す。
- ・駅周辺等において既に市街地が形成されているにもかかわらず市街化調整区域となっている地域、現在商業地域に指定されているものの低層住宅が建ち並び今後基盤整備を伴った土地の高度利用の構想等がない地域などについては、それぞれの地域特性に応じてまちづくりの誘導、住環境の保護等を図るため、区域区分、用途地域等の見直しに努めるものとする。

## キ. 関西文化学術研究都市の建設に関する方針

- ・関西文化学術研究都市では、京都府、大阪府、奈良県の3府県7市1町にまたがる京阪奈丘陵において、「文化・学術・研究の新たな発展の拠点づくり」「我が国及び世界の文化・学術・研究の発展及び国民経済の発展への寄与」「未来を拓く知の創造都市の形成」を目標として、建設が進められている。
- ・本県においては、文化学術研究地区として配置された平城宮跡地区、平城・相楽地区、高山地区等について、県が定める「関西文化学術研究都市の建設に関する計画（奈良県域）」に基づき、必要な整備を図る。

## （４）市街化調整区域の土地利用の方針

### ア. 現状と課題

都市計画区域の約8割を占める本県の市街化調整区域については、高度成長期以降の急激な人口増加に伴うスプロール（都市が無秩序・無計画に拡大すること。）に対して、区域区分と開発許可制度により、歴史的風土や自然環境の保全とともに無秩序な市街化の防止に一定の成果をあげてきた。

また、最近では市街化調整区域での土地利用においても、特に奈良らしい景観を構成する青垣・山の辺や優良な農地等の周辺においては、良好な景観の保全が求められている。また、農地の減少や耕作放棄地の増加が見られ、農地が持つ生産機能や洪水防止機能等の維持・向上が求められている。

一方、住宅開発地など既に土地利用が行われている区域においては、住民の意向を踏まえた良好な住環境の維持・向上などが求められている。また、観光地の周辺集落においては観光資源と一体となった地域の活性化や景観の形成が求められているとともに、幹線道路沿道・インターチェンジ周辺においては工業・流通業務施設の立地等による土地の有効利用、一般集落地においてはコミュニティの維持等が求められている。

### イ. 基本方針

- ・良好な自然環境や歴史的風土が形成されている区域や優良な農用地の区域については、引き続きその保全を図る。その他の区域については、市街化を抑制しながら、農林漁業との調和や景観等に配慮しつつ、社会状況の変化や住民のニーズに対応した土地の有効利用を



図る。

- ・既存コミュニティの維持、地場産業の育成、地域の活性化の上で必要があると認められる地域については、市街化の抑制に重点を置いたこれまでの視点に、新たに計画的視点を加え、地域の実情に応じた「保全」と「活用」のメリハリのある効果的な土地利用施策の運用を図る。

#### ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

- ・農地がもつ公益的機能や景観保全機能等の維持・向上を図るため、耕作放棄地の解消を図るとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良な農地については、積極的に保全や食料生産の場として有効活用を図り、さらに地域の特性を活かした農産物加工、共同販売、観光農業、体験農業などとの調和を図る。
- ・農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農業振興地域が既に指定されている地域については、引き続き農用地区域の維持・保全に努める。農業振興地域の指定を受けていない地域については、今後相当長期にわたって農業の用に供すべき優良な農地を対象に引き続き保全を図る。

##### 〈大和都市計画区域〉

- ・大和川、佐保川、富雄川、竜田川、飛鳥川、曾我川、葛城川及び葛下川など主要支川の流域に広がる地域、宇陀市（大宇陀区、菟田野区、榛原区）における宇陀川及び芳野川の流域に広がる地域、五條市における紀の川（吉野川）流域の農業生産性の高い区域については、優良農地としての保全を図る。

##### 〈吉野三町都市計画区域〉

- ・吉野町の紀の川（吉野川）沿川及び竜門川流域に散在する農地のうち、農業生産性の高い農地については、その保全を図る。
- ・下市町西部の造成農地については、優良農地として保全する。

#### エ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ・溢水、湛水等により災害（土砂災害を含む。）発生のおそれのある区域については市街化の抑制に努める。なお、浸水常襲地域やその上流部に位置する地域の市街化区域編入については、「浸水常襲地域における減災対策緊急プログラム」を踏まえ、十分に治水部局と調整を図る。
- ・都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき区域については市街化を抑制する。

#### オ. 自然環境の観点から必要な保全に関する方針

- ・奈良市、生駒市、斑鳩町、吉野町、大淀町及び下市町等の自然環境が維持・保全されている地域については、国立・国定公園、風致地区、歴史的風土特別保存地区、近郊緑地保全区域及び県立自然公園等を引き続き指定することにより、十分な保全対策を講じる。

##### 〈大和都市計画区域〉

- ・明日香村については、歴史的風土がその区域の全部にわたって良好に維持されていること

から、明日香法に基づき、第一種歴史的風土保存地区及び第二種歴史的風土保存地区を引き続き指定する。

- ・大和高田市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、高取町、王寺町、広陵町及び河合町の県の代表的自然環境の維持を図る地域については、自然環境保全条例に基づく景観保全地区を引き続き指定する。

#### 〈吉野三町都市計画区域〉

- ・吉野町の津風呂湖周辺及び紀の川（吉野川）沿川を中心とする区域においては、美しい自然環境や景観の保全を図るとともに、自然環境や歴史文化遺産等の活用による水と緑の交流軸を形成するため、県立吉野川津風呂自然公園を引き続き指定する。

### カ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

社会状況の変化、地域の実状等を踏まえ、次の方針に基づき「保全」と「活用」のメリハリのある効果的な土地利用施策の運用を図る。

- ・既存住宅団地においては、住民の意向を踏まえ、良好な住環境の一層の維持・向上を図る。
- ・観光地周辺においては、観光資源と一体となった景観の形成や地域の活性化を図るため、一定の要件に該当する観光施設等の立地を可能とする。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿道においては、土地の有効利用を図るため、周辺の環境と調和した、一定の要件に該当する工業・流通業務施設等の立地を可能とする。また、交通利便性の高い地域においては、市町村のまちづくり計画等に基づいた工業・流通業務施設又は商業・業務施設等の立地を可能とする。
- ・一般集落地においては、一定規模の集落を対象に、住民の意向を踏まえて、集落の土地利用や住環境に支障とならないと認められる一定の用途の建築物の立地を可能とする。
- ・市町村のまちづくり計画等に基づいた多様な居住ニーズへの対応等に必要な住宅地の整備を可能とする。
- ・人口減少が著しく、活性化を必要とする地域においては、定住交流人口の増加、産業の活性化に資する整備を可能とする。
- ・なお、市町村のまちづくり計画等に即した計画的な市街地整備が確実に見込まれる区域で速やかに市街化区域とする必要が生じた場合、目標年次における市街化区域の規模を配慮し、農林漁業等との調整を十分図った上で適正な範囲で随時に市街化区域に編入する。