

### 3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針

#### ア. 現状と課題

本県における中心市街地では、郊外型店舗の増加、人口の減少等による空洞化が進行しており、にぎわいと活力を呼び戻す拠点整備や多様な都市機能の整備・充実など、奈良らしい中心市街地の再生が求められている。

また、市街化進行地域では低未利用地が存在しており、人口や開発圧力が落ち着きを見せている中で、その有効活用が求められている。

さらに、郊外部では、自然環境など奈良県の特性を活かした住宅地の創造が求められている一方で、既存住宅団地における居住者の高齢化と子世代の流出による活力の低下が懸念されており、その再構築が求められている。

#### イ. 主要な市街地開発事業の方針

##### ① 2大拠点及び主要生活拠点の形成

- ・奈良市、橿原市における2大拠点や主要生活拠点の形成を図るため、主要駅周辺においては、歴史性を活かしながら、地域の活性化の中心となるよう、各種都市機能の集積、バリアフリー化、都市基盤の整備等を図る。
- ・主要生活拠点に位置する奈良市近鉄西大寺駅、生駒市近鉄生駒駅などの防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地など都市基盤が脆弱で整備が必要な主要生活拠点（既成市街地）において、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の活用により、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再構築を図る。

##### ② 市街化進行地域における低未利用地の有効活用

- ・土地区画整理事業の活用等により、市街化区域内に存する低未利用地の有効利用を図る。

##### ③ 関西文化学術研究都市における新たな都市拠点の形成

- ・21世紀にふさわしい文化・学術・交流拠点の形成、及び新たな産業の創出を牽引する機能を整備するため、土地区画整理事業等の活用による整備を図る。

## ウ. 市街地整備の目標

・おおむね10年以内に整備すること等を予定する市街地開発事業は次のとおりとする。

### ① 2大拠点の形成及び主要生活拠点の形成

表4-10 2大拠点及び主要生活拠点の形成

地区名	市町村名	地区面積	整備主体	事業名
JR奈良駅南地区	奈良市	約15ha	奈良市	特定土地区画整理事業
近鉄西大寺駅南地区	奈良市	約30ha	奈良市	土地区画整理事業
登美ヶ丘11次2期住宅地 (2工区)地区	奈良市 生駒市	約27ha	個人	土地区画整理事業
山の辺第一工区地区	天理市	約63ha	天理市	土地区画整理事業
生駒駅前北口地区	生駒市	約3.9ha	生駒市・ 組合	市街地再開発事業
五位堂駅前北第二地区	香芝市	約18ha	香芝市	土地区画整理事業
(仮称)田原本駅前南街区地区	田原本町	約0.5ha	組合	市街地再開発事業

### ②市街化進行地域における低未利用地の有効活用

表4-11 市街化進行地域における低未利用地の有効活用

地区名	市町村名	地区面積	整備主体	事業名
平群駅西地区	平群町	約13ha	組合	特定土地区画整理事業
(仮称)関屋まっかげ台地区	香芝市	約8.9ha	組合	土地区画整理事業
(仮称)新家地区	斑鳩町	約2.5ha	組合	土地区画整理事業

### ③関西文化学術研究都市における新たな都市拠点の形成

表4-12 新たな都市拠点の形成

地区名	市町村名	地区面積	整備主体	事業名
高山地区	生駒市	約288ha	(未定)	特定土地区画整理事業

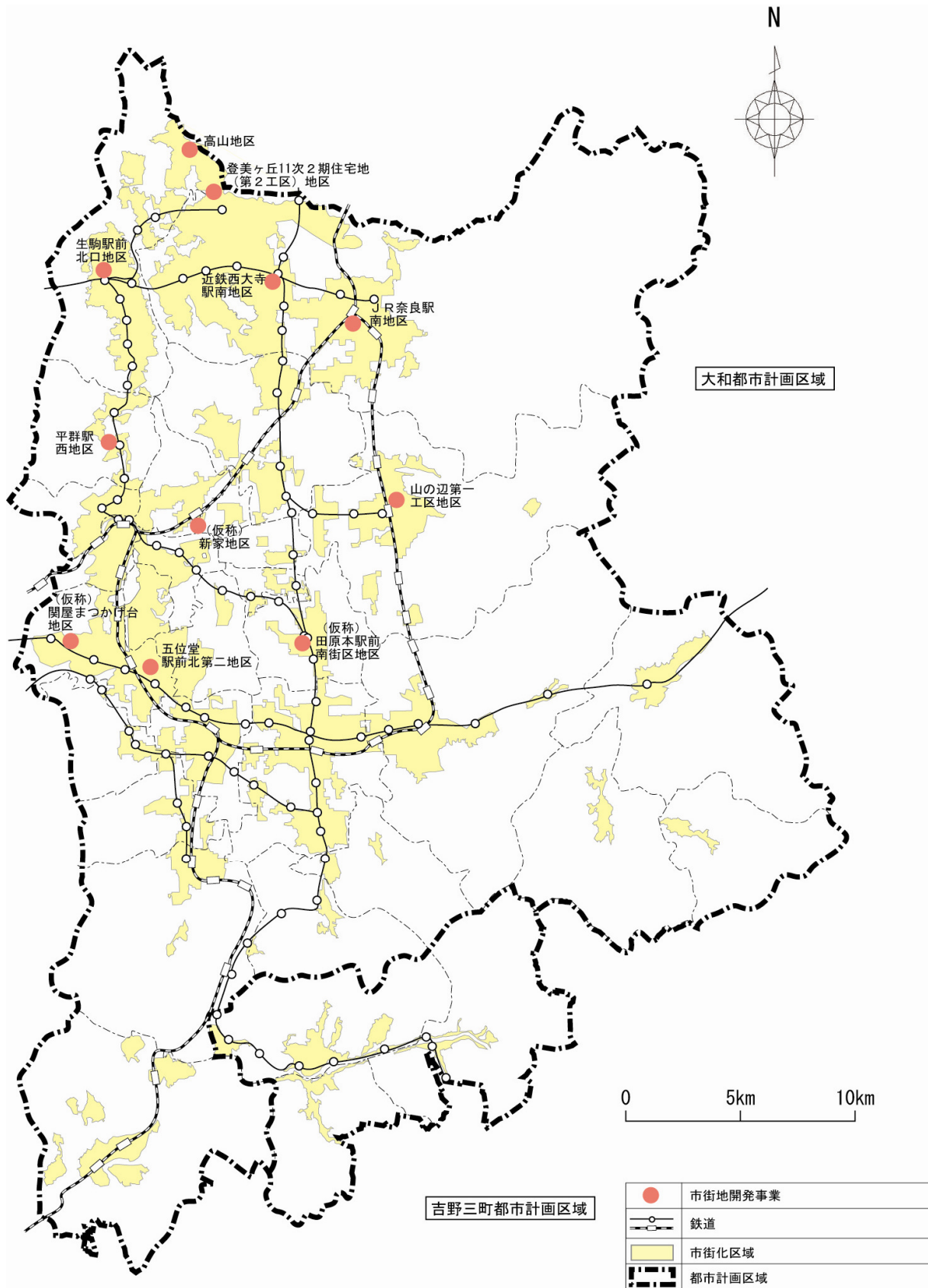


図4-5 主要な市街地開発事業の位置図