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

主要用途の配置の方針

地域の自然的、社会的、経済的及び歴史・文化的条件に配意して、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とともに、用途地域のほか、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は以下のとおりとする。

●住宅地の配置の方針

主要な住宅地	配置の方針
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。　など
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、公共施設の確保、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。　など
主要駅周辺の住宅地	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。　など

●商業・業務地の配置の方針

主要な商業・業務地	配置の方針
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。
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。

●工業地の配置の方針

主要な工業地	配置の方針
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。
軽工業地	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。
新たな工業適地	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。

配慮すべき区域の土地利用の方針

●風致・歴史的風土の維持等に関する方針

▶　良好な自然景観が形成されている地区において、引き続き風致地区を定め、風致の維持・創出を図る。また、地域の実情に応じたきめ細かな対応を図るため、地域の景観特性に応じた規制と誘導を図る。

▶　後世に伝えるべき歴史的風土を保存するため、引き続き歴史的風土特別保存地区を定め、現状の維持・保存を図る。

●居住環境の改善又は維持等に関する方針

▶　地区計画等を活用し、自然環境や歴史文化と調和した奈良らしい居住環境を形成している住宅地の維持を図るとともに、道路・公園等の公共施設の確保や敷地の統合化等により、住環境の保全又は改善を図る。

●土地の高度利用※3に関する方針

▶　主要駅周辺において、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、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

●用途転換等に関する方針

▶　土地区画整理事業等の実施や、住民のニーズを踏まえた良質な住宅ストックへ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は、随時に用途地域を見直す。

など

市街化調整区域の土地利用の方針

●優良な農地との健全な調和に関する方針

▶　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は、積極的に保全や食料生産の場として有効活用を図るとともに、農業振興地域が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。

●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、湛水等により災害発生のおそれのある区域等については市街化の抑制に努める。

●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、「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（良好な住環境の維持、観光・工業・商業・業務施設等の立地など）を図る。

▶　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、農林調整を図った上で随時に市街化区域に編入する。

など

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の方針

交 通 施 設

●活用・整備の方針

- ▶ 効率的・効果的な地域づくりの推進や道路サービスの向上のため、課題の大きい箇所を選択し、課題解決のための効果の大きい対策に対して集中投資する「選択と集中」を図る。
- ▶ 公共交通機関の利便性・快適性を高めることにより、過度な自動車利用を抑制し、徒歩や自転車、公共交通を最大限に活用した交通施策の展開を図る。
- ▶ 長期未着手の都市計画道路については、将来交通量推計、厳しい社会経済状況等を踏まえ、改めてその必要性の検証を行い、廃止対象路線等を抽出し、必要に応じて見直しを実施する。

●主要な道路の配置の方針

- ▶ 都市の骨格となる広域連携軸の強化
  京奈和自動車道については企業立地、計画的なまちづくりの推進、広域的な観光振興、交通事故の減少、沿道環境の改善等を図るため、また、国道 165 号香芝・柏原区間、国道 163 号清滝・生駒道路等については、広域幹線道路のミッシングリンクや事故多発の解消、関西文化学術研究都市の利便性向上等を図るため、広域連携軸として強化する必要がある。
- ▶ 広域連携軸へのアクセスによるネットワークの形成
  計画的な企業誘致やまちづくり等を促進するため、京奈和自動車道とそのアクセス道路が一体的なネットワークを形成する必要がある。
- ▶ 活力ある奈良県づくりを進めるための幹線道路ネットワークの形成
  交通容量以上に自動車交通需要が増加した幹線道路や地域の雇用に大きく寄与する企業と自動車専用道路等を結ぶアクセス道路については、活力ある奈良県づくりを進めるため、幹線道路ネットワークを形成するような交通処理機能を確保する必要がある。
- ▶ 健康的で快適な暮らしを支え、自然や歴史環境との交流を促す歩行者・自転車空間の形成
  自然や歴史環境とのふれあいや観光地での周遊環境を改善するとともに、歩くことや自転車利用を通じた健康づくりを支援するため、ゆとりを実感できる歩行者や自転車空間の形成に取り組む。

●主要な公共交通の配置の方針

- ▶ リニア中央新幹線の建設促進や京阪奈新線の具体化に向けて、引き続き取り組む。
- ▶ 駅前広場の機能の充実や駅周辺におけるバリアフリー化の推進により交通結節点の強化を図り、鉄道とバス等との乗り継ぎを円滑化し、公共交通機関の利用を促進する。
- ▶ 県民の移動手段を確保する観点から、持続可能な生活交通（バス等）の構築を図る。
- ▶ 周遊型観光地としての魅力を高めるため、国内外からの観光客が到着し、県内の観光地を巡る起点となる交通ターミナルの整備を図る。

下水道、河川その他都市施設

●下水道の整備の基本方針

- ▶ 生活環境の改善と河川等の公共用水域の水質を改善するため、汚水処理を促進するとともに積極的に高度処理を実施し、さらに合流式下水道の改善を図る。
- ▶ 都市型集中豪雨時の浸水被害を軽減するため、河川整備と連携して対策を図る。
- ▶ 地球環境保全の観点から、廃棄物のリサイクル及び減量化を図るとともに、下水道施設の空間利用、下水汚泥・下水処理水、下水熱の有効利用を図り、人・環境にやさしい都市づくりの推進を目指す。
- ▶ 効率的な下水処理を行うため、処理施設の改築・更新を計画的に実施する。

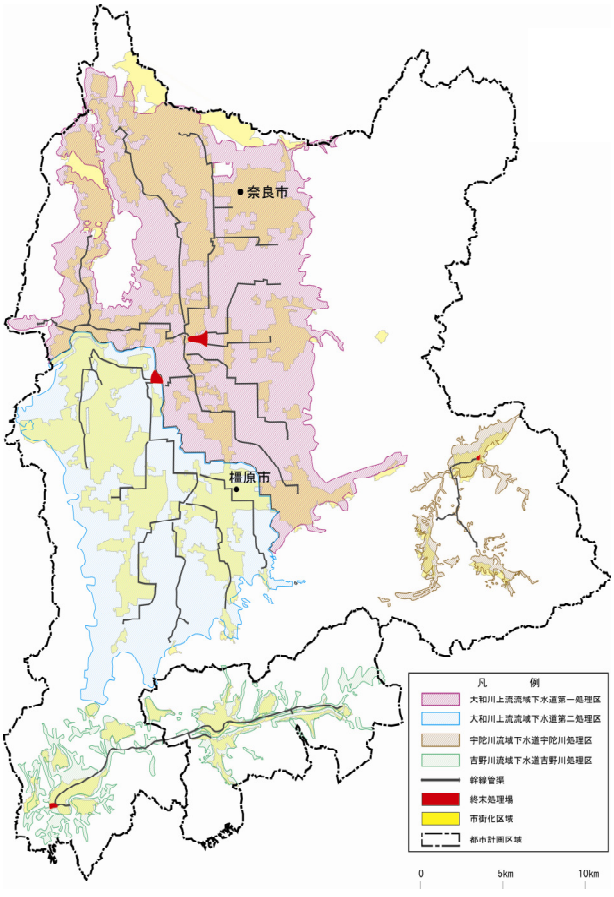
●河川の整備の基本方針

- ▶ 浸水被害の軽減・解消を図り、安全で安心して暮らせる川を目指す。
- ▶ 河川水質や水辺環境の向上を図り、自然と共生した水辺空間と美しい風景を目指す。
- ▶ 川についての様々な情報発信、川づくり計画への住民参加、地域と協力した河川管理の推進を通して、また、地域のまちづくりとの連携を通して、地域に愛される川を目指す。

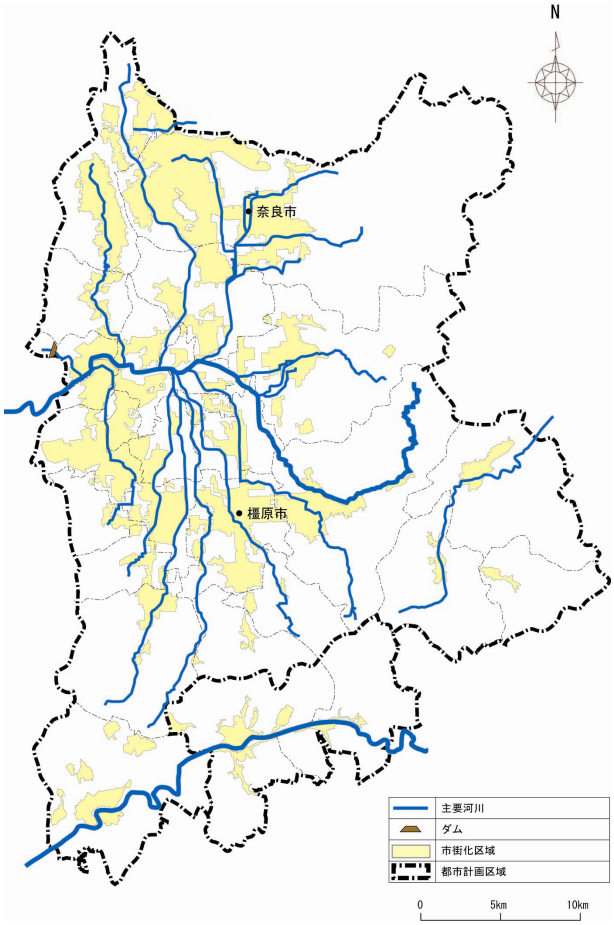
●一般廃棄物処理施設の整備の基本方針

- ▶ 既存施設の更新時期などを勘案し、効率的・広域的な施設整備を推進する。

など



主要な下水道施設の配置方針図



おおむね10年以内に優先的に
整備することを予定する主要な河川図

３． 市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針

●主要な市街地開発事業の方針

▶ 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。

▶ 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。

など

４．自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の方針

●基本方針

▶ 持続可能な循環型社会の構築による、良好な自然環境や優れた歴史環境との共生、快適な生活環境の保全を図る。

▶ 緑地の有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の諸機能を効果的に発揮できるよう、広域的観点から地域制緑地と施設緑地を配置する。

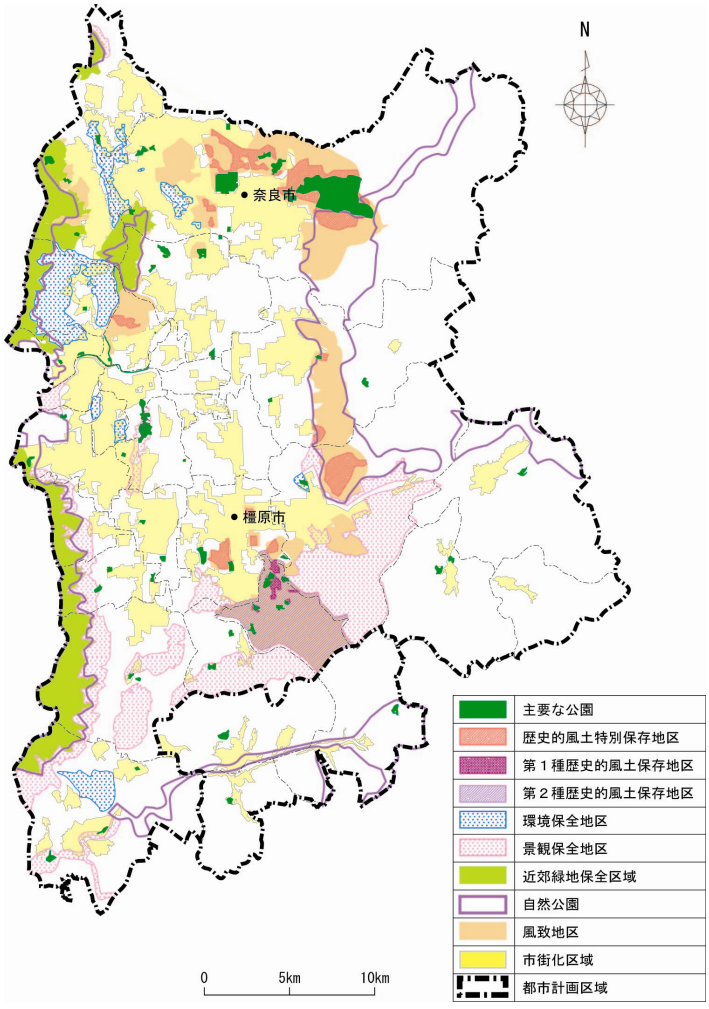
●主要な緑地の配置の方針

▶ 世界に誇る歴史文化遺産を活かした緑の景観づくり

- 奈良らしい景観を構成する緑地の保全
- 歴史文化遺産と一体となった魅力ある緑地の創出

▶ 生活環境に溶け込む身近な緑地の保全と創出

- 誰もが利用できる身近な緑地や水辺の創出
- 緑を育てる仕組みづくり



地域制緑地及び主要な施設緑地の配置方針図

５．都市景観の形成に関する都市計画の方針

- 奈良県景観条例、景観法に基づく制度、都市計画制度などの適正な運用により、地域の個性と特色を生かした良好な景観の形成に関する施策を総合的かつ先導的に推進する。また、より地域の実情に応じた景観形成を図るため、市町村が景観行政団体となり景観計画を策定することを促進する。もって美しく風格のある県土を形成し、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図る。

６．都市防災に関する都市計画の方針

- 安全・安心な都市づくりの推進に向けて、「奈良県地域防災計画」を踏まえ、集中的な被害を防止する多核型都市構造の形成や、緊急輸送路及び避難路となる交通ネットワークの強化に努めるとともに、体系的な防災拠点の配置を図る。
- 公共施設の確保や老朽建築物の更新等により、密集市街地の防災性の向上を図る。

７．観光の振興に関する都市計画の方針

- 特色が発揮される都市づくりを進めるため、良好な自然環境や恵まれた歴史文化遺産に十分な保全対策を講じる。また、奈良らしいまちなみが残る地区においては、歴史的まちなみが十分に維持・保全されるための対策を講じるとともに、公共事業等の実施にあたっては、公共事業景観形成指針にしたがって、奈良らしい新たな都市景観の創造に努める。
- 滞在周遊型の観光を目指し、多様な観光ニーズに対応した、歴史、文化、自然等を満喫できる魅力的な観光交流拠点の形成を図るとともに、これらの観光交流拠点間の円滑な移動を推進する観光交流軸（幹線道路や鉄道等）の形成を図る。

８．商工業の振興に関する都市計画の方針

- 商業

  人口減少社会の到来や高齢化の進行などの社会経済情勢の変化に対応したにぎわいのある拠点を形成するため、県の商業政策と連携を図りながら、主要鉄道駅を中心に商業施設の集積を促進する。併せて、必要な都市機能の配置、公共交通等によるアクセス機能、交通結節機能の強化を図りながら、良好な住環境と交流空間を効率的に実現する持続可能な拠点づくりを、周辺との機能分担、交流、連携等に配慮しながら推進する。

- 工業

  整備されつつある幹線道路ネットワークを有効活用し、計画的な土地利用の誘導により、工業系、物流系企業等が立地しやすい環境づくりを推進する。なお、これらの推進にあたっては、奈良独自の自然環境や歴史文化資源、都市景観等との調和に十分配慮するものとする。

９．地域主体の総合的なまちづくりに関する都市計画の方針

- 「地域の発想による、地域住民のための、地域の魅力を創出する都市づくり」を目指し、NPO や住民等と行政によるパートナーシップのまちづくりのための手続き、支援制度、事業制度を構築し、県民参加型のまちづくりを推進する。