

大和都市計画及び吉野三町都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

－持続的な土地利用の方針－

令和4年5月

奈良県



# 目 次

はじめに	I-1
第1章 基本的事項	I-2
1 策定の背景	I-2
2 策定の主旨	I-4
第2章 本県の現状	II-1
1 都市計画区域の範囲及び規模	II-1
2 本県の現状	II-3
(1) 本県の成り立ち	II-3
(2) 自然・歴史的環境	II-3
(3) 本県の都市の現状	II-4
3 留意すべき社会動向	II-6
4 本県の都市計画の取り組むべき課題	II-7
第3章 本県の都市づくりの方向性と将来像	III-1
1 都市づくりの方向性	III-1
2 都市空間の将来像	III-8
(1) 本県都市計画区域全体の将来像	III-9
(2) 大和都市計画区域の将来像	III-14
(3) 吉野三町都市計画区域の将来像	III-19
第4章 主要な都市計画の決定の方針	IV-1
1 目標年次	IV-1
2 区域区分の決定の有無及び区域区分の方針	IV-1
(1) 区域区分の決定の有無	IV-1
(2) 区域区分の方針	IV-2
(3) 区域区分の変更の基本的な考え方	IV-4
3 土地利用に関する主要な都市計画の方針	IV-5
(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	IV-5
(2) 市街地における住宅・住環境整備の方針	IV-6
(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	IV-9

(4) 市街化調整区域の土地利用の方針	IV-13
4 都市施設の整備に関する主要な都市計画の方針	IV-17
(1) 交通施設	IV-17
(2) 下水道	IV-22
(3) 河川	IV-25
(4) その他の都市施設等	IV-29
5 市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針	IV-31
6 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の方針	IV-34
7 都市景観の形成に関する都市計画の方針	IV-43
8 都市防災に関する都市計画の方針	IV-47
9 観光の振興に関する都市計画の方針	IV-49
10 商工業の振興に関する都市計画の方針	IV-52
11 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	IV-54

# 大和都市計画及び吉野三町都市計画

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### －持続的な土地利用の方針－

#### はじめに

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法（昭和43年法律第100号）（以下「法」という。）第6条の2に基づき、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、今後10年間の都市計画の基本的な方向性を示すものである。

かつて、本県に飛鳥京、藤原京、平城京の都が置かれたのは、その地形構造が「四神相応」の吉地で、理想的な自然地形とされたことによる。現在の本県の都市計画の立案に当たっても、古代の都市計画に見られるように、まず、大和平野と吉野山地の空間的価値を最大限活かせるようにすることが基本である。

このため、本県においては「大和都市計画区域」と「吉野三町都市計画区域」という2つの都市計画区域があるが、空間的、構造的及び機能的に密接な関係があると考え、それぞれの整備、開発及び保全の方針を集約し、「大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針－持続的な土地利用の方針－」（以下「本方針」という。）という一つの都市計画の図書とする。

本方針では、県下の都市計画区域内各地域において持続的な土地利用が行われるよう、土地利用に関係するすべての者が共通認識すべき事項を取りまとめており、第1章「基本的事項」、第2章「本県の現状」、第3章「本県の都市づくりの方向性と将来像」、第4章「主要な都市計画の決定の方針」により構成する。

# 第1章 基本的事項

## 1. 策定の背景

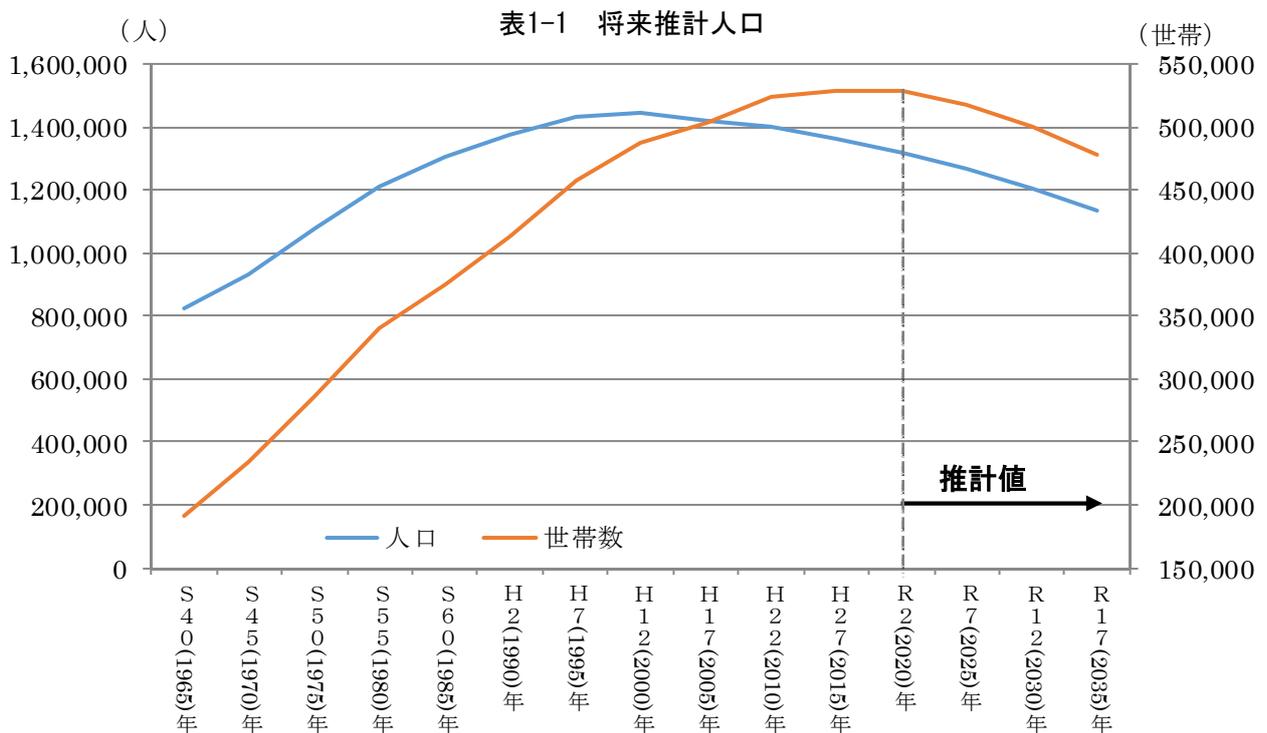
### (人口減少・超高齢社会の本格的な到来)

本県の人口は平成12年(2000年)をピークに減少に転じており、平成27年(2015年)時点の人口は約136万人となっている。今後も人口減少は続き、令和17年(2035年)には約22万人少ない114万人となる見込みである。

世帯数は平成27年(2015年)時点で約53万世帯となっている。今後、世帯数も減少に転じる見込みで令和17年(2035年)には現在よりも約5万世帯少ない48万世帯となる見込みである。

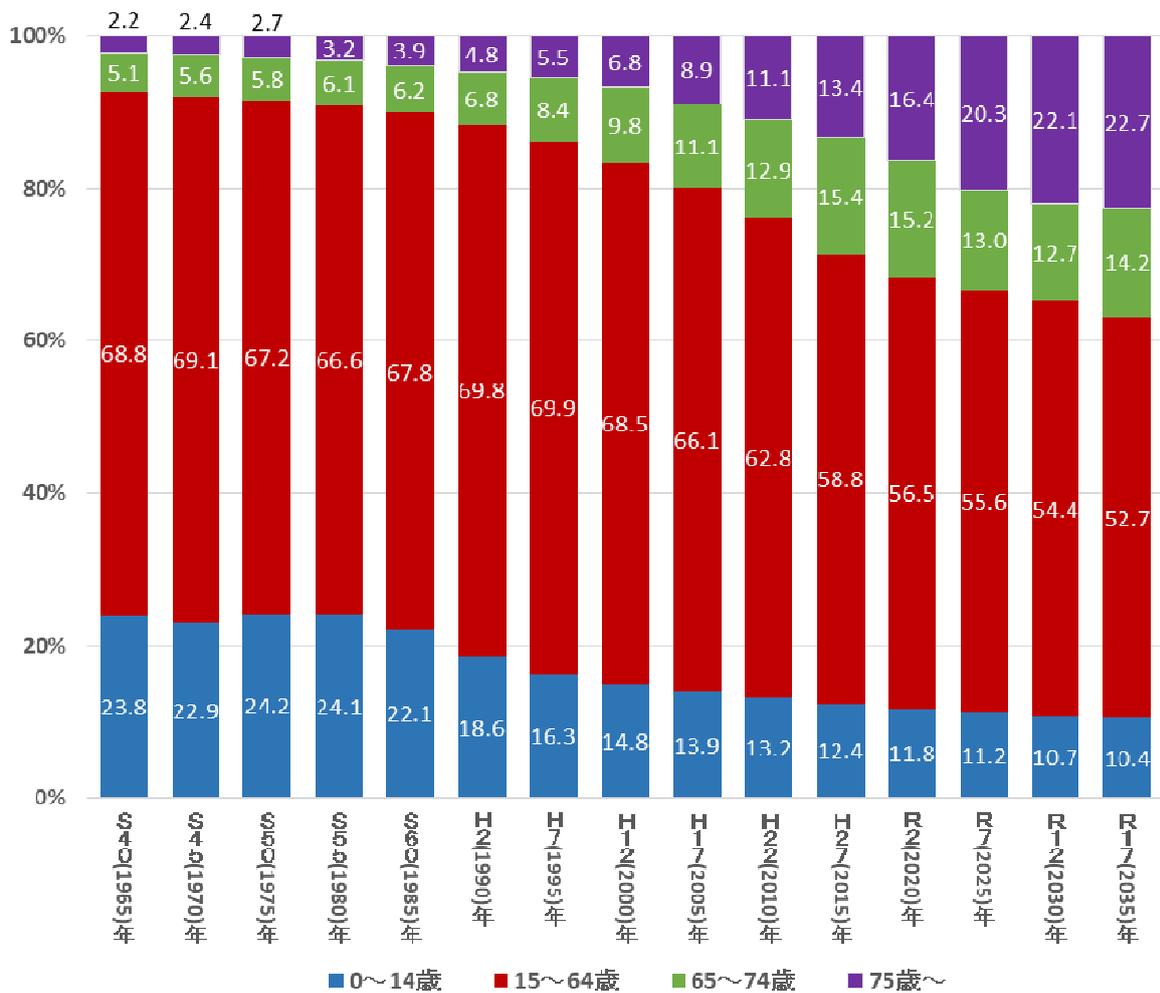
年齢階層別人口比率を見ると、平成27年(2015年)時点で高齢化率は約29%、75歳以上人口比率は13.4%となっているが、令和17年(2035年)には高齢化率が約37%、75歳以上人口比率は22.7%にまで上昇する見込みである。

今後、人口減少だけでなく世帯数の減少が進むことにより、更に居住密度が低下し、空き地・空き家の発生や、生活利便性の低下など様々な問題が生じることが想定されるため、まちのにぎわいや生活の質が低下しないよう、20年先を見据えた都市づくりに転換する必要がある。



出典：「各年国勢調査」(総務省統計局)、「日本の世帯数将来推計(2019年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)、「日本の地域別将来推計人口(平成30年(2018年)推計)」(国立社会保障・人口問題研究所) を加工して作成

表1-2 年齢階層別人口比率



出典：「日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018年）推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）、  
「各年国勢調査」（総務省統計局）を加工して作成

### （都市づくりの進展・課題と社会潮流の動向）

本県では、平成23年（2011年）に策定した都市計画区域マスタープランに示された都市づくりの基本方向と都市の将来像に沿って、「大和都市計画区域」及び「吉野三町都市計画区域」において土地利用の規制誘導、都市施設の整備、市街地開発事業等を進めてきた他、自然環境の保全、都市景観の形成、都市防災の推進、観光や商工業の振興などに取り組んできた。そして、県土面積の約3割に当たる都市計画区域に、県人口の約99%が居住し、さらにその内の約18%にあたる市街化区域に、県人口の約79%が居住する、いわゆるコンパクトシティを実現しつつ発展を遂げてきた。

しかし、これまでに経験したことのない人口減少・高齢化社会の進行により、経済成長や人口増加を前提とした従来の土地利用の仕組みでは対応が難しい様々な問題・課題が都市に現出してきている。

今後の都市づくりにおいては、都市づくりに関わる社会潮流の動向や、本県の都市に現出している様々な問題・課題に対応する、持続的な土地利用の仕組みを構築していくことが求められている。

## 2. 策定の主旨

これまで本県においては、マスタープランの方針に基づき、区域区分、地域地区のゾーニング等の土地利用の規制等を行うことによって市街化を誘導するというまちづくり（以下「マスタープラン型のまちづくり」という。）を行ってきた。しかし、これまでに経験したことのない人口減少・高齢化社会が進行していく中、マスタープラン型のまちづくりだけでは解決できない問題（土地利用の確実性が低いために、未利用地が増加する等）が現出してきている。

今後は、マスタープラン型のまちづくりだけでは解決が難しい都市の様々な問題・課題に対応しつつ、地域活力を向上するとともに、安心して暮らしやすく、周辺環境と調和した整序あるまちづくりなどの都市づくりの将来像を実現し、持続していくことが必要である。

そこで、行政機関としての奈良県や県内の市町村をはじめ、県民や民間事業者など土地利用に関係するすべての者（以下「土地利用の関係者」という。）が、本県の現状や課題を踏まえた都市づくりの将来像と方向性について共通認識を持ち、かつ、各地域のまちづくりを進める際には、市町村・地域住民等が知恵を絞り工夫を凝らして、実現性があり持続可能なまちづくりの計画を策定する仕組み（以下「ボトムアップ型のまちづくり」という。）へと転換を図っていく。

本方針は、本県の現状や課題を踏まえつつ、20年先を見据えた本県における都市づくりの将来像を示した上で、今後10年間の都市計画の基本的な方向性を示し、マスタープラン型のまちづくりだけでなく、ボトムアップ型のまちづくりを進め、もって県土の持続的な土地利用を実現することを目的としている。

なお、国家的プロジェクトの決定や県土の土地利用のあり方の決定等、策定段階には想定・確定していなかった状況が発生し、整備、開発及び保全の方針の変更、新たな方針の決定が必要な場合には、本方針の改定・部分的改定を行うことを検討する。

## 第2章 本県の現状

### 1. 都市計画区域の範囲及び規模

本県には、12市、12町、1村からなる大和都市計画区域と、3町からなる吉野三町都市計画区域の2つの都市計画区域があり、その範囲及び規模は次のとおりである。

なお、都市計画区域内の人口（平成27年(2015年)国勢調査）は約132.8万人であり、県人口の約95%を占める。

表2-1 都市計画区域の範囲及び規模

区 分	市 町 村 名	範 囲	面積(ha)
大 和 都 市 計 画 区 域	奈 良 市	行政区域の一部	21,160
	大 和 高 田 市	行政区域の全域	1,648
	大 和 郡 山 市	行政区域の全域	4,269
	天 理 市	行政区域の全域	8,642
	橿 原 市	行政区域の全域	3,956
	桜 井 市	行政区域の全域	9,891
	五 條 市	行政区域の一部	7,283
	御 所 市	行政区域の全域	6,058
	生 駒 市	行政区域の全域	5,315
	香 芝 市	行政区域の全域	2,426
	葛 城 市	行政区域の全域	3,372
	宇 陀 市	行政区域の一部	13,963
	平 群 町	行政区域の全域	2,390
	三 郷 町	行政区域の全域	879
	斑 鳩 町	行政区域の全域	1,427
	安 堵 町	行政区域の全域	431
	川 西 町	行政区域の全域	593
	三 宅 町	行政区域の全域	406
	田 原 本 町	行政区域の全域	2,109
	高 取 町	行政区域の全域	2,579
	明 日 香 村	行政区域の全域	2,410
	上 牧 町	行政区域の全域	614
	王 寺 町	行政区域の全域	701
広 陵 町	行政区域の全域	1,630	
河 合 町	行政区域の全域	823	
	小計(12市12町1村)	—	104,975
吉 野 三 町 都 市 計 画 区 域	吉 野 町	行政区域の一部	4,406
	大 淀 町	行政区域の全域	3,810
	下 市 町	行政区域の一部	2,671
	小 計 ( 3 町 )	—	10,887
合計(12市15町1村)		—	115,862

出典：平成27年国勢調査(総務省統計局)



図 2-1 奈良県の都市計画区域

## 2. 本県の現状

### (1) 本県の成り立ち

近畿地方のほぼ中央の内陸部に位置する本県では、周囲を「大和青垣」と称される山々に囲まれた県土の8%に過ぎない奈良盆地（大和平野）を中心に都市活動（居住、生産、物流、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等の都市におけるあらゆる行動のこと。以下同じ。）が行われてきた。

都市形成の過程をみると、奈良盆地で大陸文化が開花したことに伴う飛鳥京、藤原京、平城京という我が国の古代都市が建設されたところからはじまる。古代の都市づくりは、中国や朝鮮半島の影響を強く受け、風水思想や条坊制をベースにした計画的な都市づくりが進められ、その痕跡は現代の奈良県の至るところでうかがい知ることができる。中・近世になると、社寺を中心とする都市や城下町・宿場町として都市形成が進められ、条里制に基づく水田の広がりや地域の空間形成の基盤となった。この結果奈良盆地は、我が国においても比類ない歴史文化遺産、豊かな自然環境とともに、固有の景観を築き上げ、本県の都市形成の基礎となっている。以降、これら都市形成過程のなかで培われてきた歴史的資源や文化的資源を保全・活用した観光都市、近畿圏のベッドタウンとしての住宅都市を目指し、高度成長期以降は、人口急増に伴う都市化の進展に対応するため住宅供給や都市施設の整備に勤しんできたが、バブル崩壊後の社会経済構造の変化、近年の人口減少・高齢化社会の進行を背景に、本県の都市計画も新たなステージを迎えつつある。

### (2) 自然・歴史的環境

#### (地勢的特徴がもたらす豊かな自然環境)

大和都市計画区域は、北の平城山丘陵、南の竜門山地・紀伊山地、東の大和高原・笠置山地、西の矢田丘陵・生駒山地・金剛山地と、四方を丘陵や山地に取り囲まれている。これら山地などに囲まれた奈良盆地は南北約25km、東西約10kmに及び、数多くの中小河川が奈良盆地で合流し、大和川水系を形成している。

一方、吉野三町都市計画区域は、北の竜門山地と南の紀伊山地に挟まれ、中央部には紀の川（吉野川）が西に向いて貫流し、東西に細長い流域を形成している。

#### (重層的な歴史・文化が織り成す環境)

我が国の歴史的な都市の形成過程を概観すると、古代の都城と近世の城下町の2つの計画的都市がベースになっていることが多く、本県も飛鳥京・藤原京・平城京という古代都城、県下に点在する城下町・宿場町に端を発する、奈良県独自の都市の形成が進んだ。特に、平城京は古代中国の世界観を踏襲しつつ、自然地形を上手く利用しながら、都市空間を基盤目状に区画した条坊制を採用した空間形成を実現し、今日の都市計画にも大きな影響を及ぼしている。

大和都市計画区域には、貴重な歴史文化遺産が数多く分布し、また、青垣に代表される美しい山並みや良好な自然環境に恵まれ、水田やため池からなる良好な田園風景が広がっている。これらが重層的に織り成すことで、生活環境、歴史文化、自然が融けあった一体的な本県の風土が成立し、『日本のふるさと』と呼ぶにふさわしい質の高い景観が形成されている。

### (3) 本県の都市の現状

#### (人口の減少と市街地の拡大)

本県の人口は、平成 12 年（2000 年）以降、一貫して減少しており、平成 27 年（2015 年）の国勢調査では約 136 万人となっている。国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成 30 年(2018 年)推計）では、令和 17 年（2035 年）には約 114 万人となっており、平成 27 年（2015 年）に比して 16%減という予測となっている。

人口集中地区(DID)でみると、平成 7 年(1995 年)時点で人口約 89 万人、面積 13,500ha、人口密度 66.0 人/ha であったのが、平成 27 年（2015 年）時点で人口約 88 万人、面積 14,019ha、人口密度 63.0 人/ha と、人口は減少しているにもかかわらず面積は拡大しており、市街地の拡大傾向がうかがえる。

#### (高い県外就業率)

県内の就業状況をみると、県外就業率は平成 27 年（2015 年）時点で 28.8%と全国で二番目に高く、昼夜間人口比率は平成 27 年（2015 年）時点で 90.0%と全国で三番目に低くなっており、典型的なベッドタウンとしての傾向がうかがえる。特に大阪府と近接している生駒市、香芝市、平群町、三郷町、上牧町、王寺町でその傾向が顕著にみられる。

市街化区域の土地利用をみると、住宅用地が全体の約 40%を占めているのに対して、商業用地や工業用地はいずれも約 5%と非常に少なく、県内における雇用の場が少ない状況がわかる。

#### (ゆとりある良好な低層住宅地の形成)

本県は、大阪府のベッドタウンとして住宅地開発が進んだこともあり、住宅系の用途地域、とくに第一種低層住居専用地域の割合が高く、比較的ゆとりある良好な低層住宅地が面的に広がっている。

#### (上昇する空き家率)

平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査によると、本県の空き家率は 14.1%と全国平均程度であり、平成 25 年（2013 年）に比して微増している。

#### (主要駅周辺の拠点性の減衰)

鉄道駅周辺の整備は、交通結節拠点の充実・強化の観点から注力され、一定の整備は認められる。特に、近年は「県と市町村とのまちづくりに関する連携協定」に基づく取組等により、特徴ある駅前広場の整備など魅力的な駅周辺整備が進みつつある。一方、鉄道駅周辺における商業・業務機能の集積は乏しく、立地環境別に商業集積の状況（事業所数）をみても、駅周辺型商業集積地区の減少傾向は他に比べて顕著である。

これは、県民の自家用車利用志向、それに伴うロードサイドにおける商業施設の立地が進んだことが遠因となり、駅周辺の商業・業務機能の低下に拍車がかかり、結果として拠点性の減衰につながっている。

### (幹線道路の整備状況)

道路については、京奈和自動車道や南阪奈道路などの南北・東西の骨格幹線道路の整備に伴い、幹線道路ネットワークが形成されつつある。一方、県内の高規格幹線道路の供用延長や、一般道路（国道+県道）の整備率はいずれも全国の低位に位置し、県民の生活や経済活動の向上にむけて、さらなる整備が求められている。

### (公共交通網の整備状況)

鉄道については、一部連携が十分ではない地域もあるが、北部を中心とした高密度なネットワークが形成されており、鉄道利用者は、平成 24 年（2012 年）から平成 28 年（2016 年）にかけて近畿圏で全体約 5%増加している。また、バス路線については、主に鉄道と連携したネットワークが形成されているが、交通事業者の経営状況の厳しさから、年々、路線・系統の廃止・縮減等の申入れがあり、従来の鉄道と連携したバスネットワークの維持が懸念される状況となっている。

### (観光客数に対し少ない宿泊者数)

本県の観光客数は増加傾向にあり、平成 29 年（2017 年）は約 4,420 万人の観光客が訪れている。一方その内訳をみると、日帰り観光が主で、県内での宿泊客数は、約 280 万人程度にとどまり全国 46 位（平成 29 年(2017 年)）と極めて低い状況となっている。

### (市街地周辺にひろがる良好な田園風景)

奈良盆地の市街化調整区域などを中心に良好な田園環境が残っており、盆地を取り巻く大和青垣の山なみとあいまって本県の特徴的な景観を形成している。一方、近年は高齢化に伴い農地、水路、里山などの地域資源の管理に支障をきたしており、増加する耕作放棄地対策と併せて田園風景の保全が課題となっている。

### (安全・安心への県民意識の高まり)

本県は、平成 23 年（2011 年）9 月に発生した紀伊半島大水害をはじめ、近年においても大雨による浸水被害が度々発生している。南海トラフ巨大地震の発生も予想されており、最大で 47,000 棟の家屋が全壊することが想定されており、災害に対する取り組みを一層進めることが求められている。

また、救急医療や防犯に対する県民の意識も高まっている。

### (規模が小さく組織的・財政的に脆弱な自治体が多い)

本県は、平成の大合併において市町村数が 39 まで減少したが、他に比べて市町村合併があまり進まず、新たに 4 市が誕生したのみである。そのため、人口 1 万人未満の町村が 18 もあり、人口規模が小さく、組織的・財政的にも脆弱な基礎自治体が多い状況となっている。

### 3. 留意すべき社会動向

#### (集約型都市構造の推進)

全国的に人口減少が本格化する中、平成 26 年（2014 年）に「都市再生特別措置法」が改正され、「立地適正化計画」が制度化された。これは、人口減少に対応した都市構造にするために、居住や都市の生活を支える機能の集約と地域交通の再編との連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるもので、全国の自治体で立地適正化計画の策定の動きがある。

人口減少・高齢化社会の進行や財政状況の制約下のなかで、既に一定のインフラ整備が充実している既成市街地の再構築や、市街地縁辺部の開発抑制を組み合わせることで集約型の都市構造の実現を図るとともに、生活圏全体でみた機能分担によるまちづくりを進めることが必要である。

#### (都市のスポンジ化への対応)

人口減少に伴い、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する状態を「都市のスポンジ化」と呼び、全国的に問題視されている。住宅・土地統計調査によると平成 30 年（2018 年）の全国の空き家の総数は 849 万戸、空き家率は 13.6% となっており、空き家の増加傾向が続いている。空き地についても、新規の都市的土地利用の需要は少なくなるにも関わらず、依然として農業的土地利用から新たな都市的土地利用への転換は進んでおり、一方で市街地における低未利用地が増加するという土地利用の非効率化が進行している。

このような都市のスポンジ化が進むことで、都市のにぎわいが失われるだけでなく、住環境や景観面での悪化、生活利便性の低下、ひいては治安面での不安の増大などにつながっていくことが懸念されており、行政だけでなく官民が連携を図りながら具体的な対策に取り組んでいくことが求められている。

#### (災害への備え)

近年、東日本大震災や熊本地震における地震・津波等による甚大な被害や、集中豪雨等による浸水被害や土砂災害による被害が多発しており、災害に強い都市づくりの必要性が高まっている。

国においても平成 25 年（2013 年）に「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」が施行され、大規模自然災害等に備えて国土強靱化に関する施策が総合的かつ計画的に進められており、来るべき南海トラフ巨大地震等の災害リスクへの備えが急務となっている。

#### (生活圏の広域化等への対応)

広域的な交通ネットワーク整備や IT 革命などにより、人、モノ、情報等の広域化が進行してきた。特に、ベッドタウンとして発展してきた県内の市町村の多くでは、大阪や京都への経済活動の依存度が高く、広大な日常生活圏を形成している。

今後、人口減少・高齢化社会の進行のなかで、広大な生活圏への対応とともに、地域社会レベルでの生活関連サービスの維持をいかに図っていくかが重要となる。

## 4. 本県の都市計画の取り組むべき課題

本県の都市の現状や近年の留意すべき社会動向を踏まえ、本県の都市計画の取り組むべき課題を次の観点から整理した。

### （「住まい・暮らし」の観点）

人口減少・高齢化社会の進行に対応し、“量”から“質”への転換、ストックマネジメントの重視、住宅市街地の拡大抑制や縮退方策の検討など住宅政策の再構築を図りつつ、本県の地域性を考慮した魅力ある住環境の維持・形成を図る必要がある。あわせて、日常生活圏の生活利便性を確保するため、暮らしの持続性を支える拠点の充実・強化を図る必要がある。

### （「都市の活力」の観点）

主な鉄道駅周辺を中心に、都市機能の充実・強化による拠点性の向上を図るとともに、交通結節点だけでなく交流の拠点として駅前空間の再編・整備を図る必要がある。

中心市街地についても、既存ストックの有効活用を図りながら都市機能の充実・強化を前提としつつ、空き地や空き家等の低未利用地の活用を検討しながら活性化を図る必要がある。あわせて、整備したパブリックな空間については、地域が主体となった活用方策や維持・管理の仕組みづくり等を検討する必要がある。

### （「交通」の観点）

道路整備については、広域的な幹線道路ネットワークは着実に進捗がみられるものの、近畿圏全体の産業・経済活動を支える上ではさらなる充実が必要である。

鉄道やバス交通などの公共交通だけでは住民の移動ニーズに対応しきれなくなりつつあり、他の代替手段（地域主体の自主運行バスなど）の活用の検討など多様な交通サービスの実現により、地域の移動手段の維持・確保を図る必要がある。

### （「産業」の観点）

本県の産業政策上の課題のひとつでもある産業用地の確保の観点から、広域的な幹線道路ネットワークの整備とあわせ、交通利便性の高い地域における産業用地の確保が必要である。また、防災上、内陸部であることの優位性等を活かした産業誘致の展開が可能である。

### （「防災」の観点）

南海トラフ巨大地震をはじめ、毎年のように被害を受ける降雨による災害、土砂災害への備えとして、地域防災計画に即した計画的な施設整備によるハード対策と避難訓練等のソフト対策を効果的に進めていく必要がある。あわせて、「流域治水プロジェクト」や大和川流域における総合治水の推進に関する条例の取組のように、防災対策の推進が必要である。

### （「地域福祉・健康まちづくり」の観点）

人口減少・高齢化社会の進行を踏まえ、県内の高齢化率も地域によって状況が異なるなかで、それぞれの地域の特性に応じた高齢者が安心・安全に暮らすことができるまちづくりを検討する必要がある。

あわせて、コンパクトシティに資する取組を通じた「歩いて暮らせるまち」への転換など、健康を促す都市づくりの推進についても積極的に検討する必要がある。

### （「文化・景観・観光」の観点）

歴史文化資産や景観資産が多数存在するが、その活用方策が不十分な状況が散見されることから、にぎわい創出や観光振興の観点にたった活用方策の検討や気運醸成の取組が必要である。

また、我が国でもトップクラスの観光資源を有しているが、宿泊客は極めて少なく、観光都市としてのポテンシャルを十分に発揮できていない現状を踏まえ、宿泊機能や娯楽・エンターテインメントに資する機能の導入など観光振興に資する機能誘導のあり方等についても検討する必要がある。

### （「環境問題」の観点）

深刻化する地球温暖化、人口減少・高齢化社会による農林業の担い手不足に伴う里地・里山環境の荒廃、東日本大震災を契機としたエネルギー政策の転換など、時々刻々と変化する我々を取り巻く環境問題に対して、都市計画としてどのように対応していくべきかを検討する必要がある。

### （「エネルギー」の観点）

環境にやさしいエネルギーの利活用や、緊急時におけるエネルギー確保の対策など、都市計画としてどのように対応していくべきかを検討する必要がある。

### （「協働まちづくり・マネジメント」の観点）

まちづくりに関する課題やニーズの多様化、複雑化が進むなか、県と市町村のみならず住民や各種団体、事業者等の協働によるまちづくりは必要不可欠な時代となっており、引き続き、県としてもまちづくりの課題解決にむけた、技術支援や財政支援等を推進していく必要がある。

本県は、いち早く県と市町村が対等なパートナーシップのもと、各々が有する資源（職員、予算、土地、施設等）を広域的な資源として捉え、県土全体で有効活用をするという発想のもと、地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営をめざす、市町村同士または奈良県と市町村の連携・協働の仕組み「奈良モデル」による取組を推進しており、一定の成果がでてきている。引き続き、都市計画の分野における「奈良モデル」の取組みを推進していく必要がある。

## 第3章 本県の都市づくりの方向性と将来像

本県の都市計画区域における持続的な土地利用のために取り組むべき方針を明確にするため、国や県を取り巻く社会動向やこれまでの都市計画行政並びに新たな視点を考慮した都市づくりの方向性及びその方向性に基づいた都市空間の将来像（都市構造等）を以下に示す。

### 1. 都市づくりの方向性

本県では平成12年（2000年）以降、人口減少傾向が続いている。特に都市計画区域外に位置する南部や東部では、過疎化・高齢化の進行のみならず地域産業の衰退など様々な問題を抱えている。

本方針は、従来のような市町村域や都市計画区域を超える広域調整役のみならず、これまで経験したことのない人口減少・高齢化社会の進行、複雑化した社会経済情勢や構造変化など本県を取り巻く環境を踏まえ、都市計画だけでなく政策分野を広く横断的な検討を重ねたところであり、本県における「都市づくりの方向性」を次のように示す。

## ①特徴ある魅力を活かし風格と美しさを高める都市づくり

奈良県は、かつて、飛鳥京・藤原京・平城京の都が置かれた地域であり、ゆるぎない古都保存の取組等により豊富な歴史文化資産が現存している。それら歴史文化資産と、青垣と呼ばれる山々や緑豊かな丘陵などの自然環境があいまって本県の重層的な風土景観につながっており、これまでも、これら本県固有の資源を活かしたまちづくりに取り組んできているところである。

引き続き、本県が抱える特性を継承し、まちづくりのなかで活かすことで、古（いにしえ）から続く奈良の歴史文化、自然環境をまちの風格や美しさを高める重要な構成要素として捉え、様々な場面でその歴史・文化を感じることができる都市づくりをめざす。

### 《都市づくりの取組方針》

#### ○都市機能の充実・強化

鉄道駅を中心としたエリアにおいて、生活利便性や交通利便性を高めるとともに拠点性の向上を図るため、様々な都市機能の充実・強化を推進する。

#### ○中心市街地の活性化

商業・業務機能だけでなく、文化、交流、健康など多種多様な都市活動を誘発させる機能導入や環境整備により、中心市街地の活性化を図る。

#### ○歴史・文化を活かした賑わい創出

歴史的・文化的に価値の高い歴史文化遺産を適切に保全するのみならず、地域の資源として捉え、活用することで、歴史・文化を活かした賑わい創出につながる。

#### ○奈良らしい景観形成

歴史的な重層性、表情豊かな地形的特徴、そこに息づく人々の営みが織り成す景観形成、また、国際的な観光都市にふさわしい「もてなし」の景観形成を図る。

#### ○活力を育む公共空間づくり

人々が楽しみ、憩い、交流できる空間創出を図るとともに、その空間づくりや使い方についても関わる事ができる、活力を育む公共空間づくりを推進する。



## ②ライフステージごとに元気に暮らすことができる都市づくり

奈良県は、古くからの農村集落、高度成長期に形成された郊外住宅地、駅前を中心として発展した市街地、歴史的な街なみを持つ住宅地、豊かな自然と共存してきた中山間地域など多様な地域・住環境を有する。一方、多様な地域・住環境ゆえに抱える問題は様々であり、個々の地域・住環境のなかで住み続けられる住宅地の形成にかかる取組を進めているところである。

このような取組を進めつつ、若者から高齢者まで様々な世代の人々がそれぞれのライフステージやライフスタイルに応じて元気に活動的に暮らすことができる都市づくりをめざす。

### 《都市づくりの取組方針》

#### ○良質な居住環境の形成

恵まれた自然環境、悠久の歴史文化、空間的にゆとりのある住環境など、地域ごとの特徴を活かした、良質な居住環境の形成を図る。

#### ○オールドニュータウンの再生

高度成長期に形成された郊外住宅地、いわゆるオールドニュータウンについて生活支援機能の導入や住替え支援、DIYやリノベーション物件の普及促進など様々な世代の人々が住みたくなる、オールドニュータウンへと再生を図る。

#### ○健康まちづくりの推進

まちなかに生活利便機能を集約させたり、ウォーキングコース等身近な運動環境を整えたりすることで人々の活動機会を増やし、健康寿命の延伸につながる健康まちづくりを推進する。

#### ○公共交通ネットワークの維持・確保

モビリティマネジメントの取組等により公共交通の利用促進を図るとともに、観光・産業や医療・福祉分野との連携等も模索しながら公共交通ネットワークの維持・確保を図る。

(取組のイメージイラスト)



### ③持続的な発展を可能とする環境共生型の都市づくり

奈良県は、雄大な山々と豊富な森林、そこで蓄えられた水とそれに潤される田園など豊潤で美しい風土に恵まれており、これらがもたらす恩恵は都市の貴重な財産と捉え、この豊かな恵みを損なうことなく次世代に継承する必要がある。一方、ヒートアイランド現象をはじめ都市を取り巻く環境は深刻化しており、環境問題対策にも積極的に取り組む必要性が高まっている。

このような状況を踏まえ、県民一人ひとりが環境への配慮や対策に取り組むことで、ライフスタイルや産業活動などが環境負荷を低減する方向にゆるやかにシフトしていく都市づくりをめざす。

#### 《都市づくりの取組方針》

##### ○農地の計画的な土地利用の推進

生産基盤である優良農地の適切な維持・保全、みどりの多面的機能が期待できる都市内農地の保全・活用など、農地の計画的な土地利用を推進する。

##### ○循環型社会の実現

生産、流通、消費、廃棄といった従来型の資源消費構造から、再資源化、再利用などの資源循環型社会の実現に向けた構造転換を図る。

##### ○グリーンインフラの展開

森林や里山、河川の適正な維持・管理など、都市を取り巻く「みどり」を上手く活用することで、基盤整備に係る環境負荷の軽減だけでなくアメニティ環境の創出や防災・減災機能の向上などにつながるグリーンインフラの展開を図る。

(取組のイメージイラスト)



#### ④地域の活力を創造し育む都市づくり

奈良県は、大阪を中心とした関西のベッドタウンとして発展してきたことに起因し、県外就業率は全国有数の高さとなっている。しかし、広域的な交通ネットワークの形成に併せ、雇用の場の創出や観光振興に向けた動き等が活発化しつつある。一方、都市のスポンジ化が進行することなどによって、地域活力の低下がみられる。

雇用の場の創出や観光振興に向けた動きをさらに推進すべく、地域資源や奈良県の立地特性などを活かした地場産業の振興や新たなビジネス、新たな産業拠点の立地を推進するとともに、都市のスポンジ化への対策を行うことにより、地域に活力が創られ育まれる都市づくりをめざす。

##### 《都市づくりの取組方針》

###### ○観光産業の育成

良質な奈良らしい観光を、国内外からの旅行者双方が堪能することができるよう、宿泊施設やインバウンドを意識した娯楽機能の創出など、観光産業の育成を図る。

###### ○新産業拠点の創出

雇用の場の創出による活力あるまちづくりを進めるために、新たな産業拠点の創出を図る。

###### ○戦略的な企業立地の推進

既存産業の体質強化を図るとともに、社会潮流に対応した新たな産業分野の育成支援やテーマ性をもった企業誘致など、戦略的な企業立地の推進を図る。

###### ○空き家対策の推進

都市のスポンジ化の一因でもある空き家を利用した子育て機能などの新たな機能導入や中古住宅の魅力向上による流通促進など、空き家対策の推進を図る。

###### ○地域が自立する仕組づくり

地域レベルでの自立した持続的な活動を支える資金調達の仕事や、企業の能動的な活動を促す規制緩和の取組など、地域が自立する仕組づくりについて検討を行う。

(取組のイメージイラスト)



## ⑤安心・安全な居住環境と強靭さを備えた都市づくり

奈良県は、内陸部に位置し海洋型の災害がない反面、急峻な山々や多くの河川を有する盆地部からなる地域特性から、台風や集中豪雨による浸水被害・土砂災害等の被害を多く経験している。このような中、ハード整備のみならずソフト対策も絡めた防災・減災に向けた取組は重要であり、中でも、中山間地における高齢者をはじめとする交通弱者への対応や希薄化する地域コミュニティの活性化に向けた安心・安全の暮らしづくりの取組なども、災害対策とあわせて取り組んでいるところである。

このような取組を継続しつつ、誰もが地域社会のなかで安心・安全を感じることができるだけでなく、災害が起きても被害を最小限に食い止め、速やかに復興につなげる強靭さを備えた都市づくりをめざす。

### 《都市づくりの取組方針》

#### ○減災に重きを置いたインフラ整備

道路整備、浸水被害対策など防災上、必要な都市基盤整備の継続は図りつつ、災害時の被害の最小化を図る減災に重きを置いたインフラ整備を推進する。

#### ○事前復興まちづくりの推進

災害後に迅速かつ、着実に復興まちづくりに取り組むことができるよう、復興にむけた課題整理や復興まちづくりの方向性、応援・受援体制のあり方の検討など、事前復興まちづくりの取組を推進する。

#### ○地域で見守る高齢者福祉の取組

県民が心身を健康に保つことができるよう、誰もが安心・快適に暮らすことができる日常生活圏を基本とした、地域で見守る高齢者福祉を推進する。

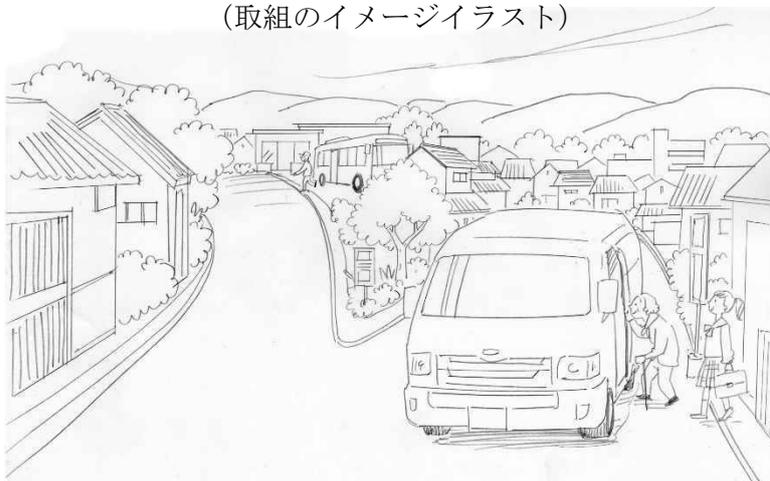
#### ○交通弱者の移動手段の確保

あらゆる世代の人々が生活利便性を享受できるよう、日常生活圏における公共交通の維持や地域主体の自主運行の取組支援など、交通弱者の移動手段の確保を図る。

#### ○地域コミュニティの活性化

空き家等を活用した地域住民の交流の場づくりや地域への愛着を育むパブリックマインドの醸成に向けた取組を通じて、希薄化しつつある地域コミュニティの活性化を図るとともに、地域社会の防犯機能の向上を図る。

(取組のイメージイラスト)



## ⑥住民と行政の共創による都市づくり

まちを取り巻く課題が多様化・複雑化するなか、県と市町村、市民・各種団体・民間事業者等が各々に得意な分野で力を発揮しながら協働でまちづくりを進めることが求められる時代となっている。奈良県においては、「奈良モデル」の取組により、「市町村合併に代わる奈良県という地域にふさわしい行政のしくみ」として、県と市町村が対等なパートナーシップのもと、まちづくりを展開している。

このような取組を引き続き踏襲しつつ、今後、住民と行政の「協働」によるまちづくりをさらに深化させ、まちに関わる様々な主体の連携・パートナーシップにより、新たな魅力や価値観を共に創りあげていくことができる都市づくりをめざす。

### 《都市づくりの取組方針》

#### ○奈良モデルの推進

奈良モデルは人口減少・高齢化社会を見据えた「地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営をめざす、市町村同士、奈良県と市町村の連携・協働の仕組み」であり、市町村合併に代わる奈良県という地域にふさわしい行政の仕組みである。引き続き、この取組を通じて県全体が抱える様々な問題・課題の解消に努める。

#### ○多様な主体の参画による都市づくりの推進

行政のみならず大学等の教育機関や企業、地域住民など多様な主体が、それぞれの立場から出来ることを考え、相互に役割分担、連携を図りながら取り組むことができる、多様な主体の参画による都市づくりを推進する。

#### ○エリアマネジメントの推進

魅力と活力があふれる都市空間の形成やまちづくり活動の展開を推進するため、まちづくり事業の維持管理や、運営にまで携わることができるエリアマネジメントの導入による都市づくりを推進する。

## 2. 都市空間の将来像

我が国の国土計画は、急速に進む人口減少や大規模災害の切迫等の国土を巡る状況変化や危機感を共有した上で2050年を見据えた国土づくりの理念や考え方を示す「国土のグランドデザイン2050」（2014年7月国土交通省策定）を踏まえ、「第二次国土形成計画（全国計画）」を平成27（2015）年8月に閣議決定し、本格的な人口減少社会に正面から取り組むとともに、地域の個性を重視した地方創生の実現、さらに、イノベーションを起こし経済成長を支える国土計画として位置づけられている。その計画の基本コンセプトを「対流促進型国土」の形成とし、人口減少に立ち向かう地域構造・国土構造として「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指すとともに、地域の個性を磨き、地域間・国際間の連携によって活発な「対流」を起こすことで、各地域の独自の個性を活かした、これからの時代にふさわしい国土の均衡ある発展を実現することとされた。

近畿圏広域地方計画においても、人口減少社会への対応や、切迫する南海トラフ巨大地震等の大規模災害への対応とともに、高規格幹線道路、整備新幹線、リニア中央新幹線等の高速交通ネットワーク、国際コンテナ戦略港湾等の早期整備・活用を通じた対流の促進を図るなど、圏域内に蓄積された経験と近畿の多様なポテンシャルを最大限に活かし、成長力を絶えず生み出すことにより、「快適で豊かな暮らしを目指し“歴史とイノベーションによるアジアとの対流拠点”」を実現するものとしている。

本県は、多くの歴史文化遺産とそれを取り巻く良好な自然環境から生み出される独特な歴史的風土を有するという、我が国でもかけがえのない地域としての側面と、社会経済全般が大阪の影響を強く受けている側面がある。

そこで、本県の都市づくりにおいては、日本のふるさととしての古都の保存や、周辺を取り巻く「大和青垣」や「山の辺の道」周辺（以下、「山の辺」という。）など優れた自然環境の保全、さらには歴史文化と自然が調和した都市公園整備や、観光都市に対応した道路網整備に取り組みつつ、京奈和自動車道など地域活性化に資する社会資本整備等を整え、経済活性化や暮らしの向上を柱としながら、地域の個性を重視した豊かで活力ある持続可能な都市づくりを推進してきた。

一方、既に人口減少社会へと突入し、高齢者の増加などに伴い持続的な居住環境の形成が困難となりつつある地域も見受けられ、空き家・空き地の散発的な増加など都市のスポンジ化と呼ばれる現象も問題化しつつある。人口・社会構造は今後大きく変化することが予想されており、さらに居住環境の持続性が脅かされる事態が想定される。

また、人口減少・高齢化社会の進行という社会構造の変化は、自治体の財政状況にも影響を及ぼしつつあり、大規模な公共投資、市街地の拡大といった方向性から、既存の市街地や資源を最大限活用していく方向性へとシフトすることが必要となっている。広域的なネットワーク等を中心とした都市全体にとって重要なインフラや、都市施設等の整備において選択と集中により、効果的な都市整備を図っていく必要がある。

加えて、本県に大きな被害をもたらした紀伊半島大水害をはじめ、甚大化する災害への対処も必要となっているほか、地球温暖化対策のさらなる推進や、気候変動等への適応も求められている。

一方で、本県の豊かな歴史や自然などに魅せられ、今後も国内外から観光客が多く訪れるようになり、その影響が地域経済にも波及し、観光を取り巻く状況の変化が期待される。

このような状況の変化に対応しながら、今後 20 年の都市づくりを見据え、奈良らしい歴史的・自然的環境の維持・保全を前提とした、近畿圏内の広域ネットワークを形成していく。

そして、大和平野全体を引き続き 1 つの都市空間（圏域）として捉え、奈良市と橿原市の 2 大拠点と 16 の主要生活拠点（図 2-2）を中心に、人口減少・高齢化社会においても地域の持つ豊かな個性・ポテンシャルを最大限重視しながら創造的な都市づくりを推進することで、将来にわたって持続的な拠点形成を図る。これにより大和平野全体での一体的かつ個性と競争力ある圏域形成を実現し、これら拠点間の交流や都市活動を支える地域連携軸の形成を図る。

さらに、吉野三町については、吉野地域全体の玄関口と位置付け、それにふさわしい都市機能の集積を図りながら、それらを核として地域全体の発展につながるよう、持続性を備えた地域づくりを推進する。

## （1）本県都市計画区域全体の将来像

### ① 県土の都市活動の中心となる 2 大拠点（奈良、橿原）と個性豊かな主要生活拠点の形成

- ・ 県土の都市活動を牽引し、人口減少下においても活力を創造する拠点の形成と機能の配置を図る。
- ・ 具体的には、奈良市及び橿原市を中心として形成されている拠点の機能の更なる充実を図る。
- ・ また、奈良市、橿原市の 2 大拠点都市以外にも各地域の都市活動を支える多様な都市機能の集積を推進し、2 大拠点を補完する個性豊かな主要生活拠点の形成を図る。
- ・ また、関西文化学術研究都市の建設を促進し、21 世紀にふさわしい新たな文化・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の整備を図る。

### ② 拠点間の交流や産業活動を支える連携軸（ネットワーク）の形成

- ・ 県土の骨格となる広域連携軸及び地域連携軸は、都市活動の根幹をなし、産業活動や都市生活を支えるとともに、様々な交流や文化形成に資する基盤となっている。また、県土の均衡ある発展を促すためにも、これらの軸の整備・強化、並びにこれを活用した地域の活性化（交流促進、産業活動の活性化）を促進する。
- ・ 本県の物流にとって特に重要な骨格幹線道路である西名阪自動車道、名阪国道、第二阪奈道路及び南阪奈道路の東西軸と京奈和自動車道の南北軸との、高規格幹線道路等による広域道路ネットワークの形成を図るとともに、骨格幹線道路と工業団地等の産業集積地を結ぶ良好なアクセス交通網を造成することで、本県における産業立地のポテンシャルを高め、効率的な物流を可能とする道路網を構築する。
- ・ また、国土軸の移動時間の短縮効果により、人の交流・対流や、物流を活発にし、観光や企業活動も活発にすることが期待されるリニア中央新幹線の建設を促進する。

### ③ 観光交流拠点の形成

- ・ 本県が有する「古都奈良の文化財」、「法隆寺地域の仏教建造物」及び「紀伊山地の霊場と参詣道」の 3 つの世界遺産とともに、世界遺産暫定一覧表記載の「飛鳥・藤原の宮都とその関連資産群」、明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（昭和 55 年法律第 60 号）（以下「明日香法」という。）に基づき歴史的風土が

保存されている明日香のほか、奈良、橿原、山の辺、初瀬、多武峰、大宇陀、生駒、矢田、斑鳩、信貴、二上・當麻、金剛・葛城、五條、吉野山及び吉野川を観光交流拠点として位置付ける。

- ・これらの観光交流拠点における歴史文化遺産等の保全、魅力向上を図るとともに、宿泊施設、交通ターミナル、奈良の食材や伝統工芸品等を活かした飲食物販店などを中心とした賑わいと交流の拠点の整備や、地域と連携した景観形成、もてなしのソフト事業の展開を図ることにより、観光交流拠点としての環境整備を促進する。
- ・とりわけ、大阪都市圏からの日帰り観光にとどまる状況から、ゆっくりと県内をめぐる滞在型観光へのシフトを促進するとともに、国際的な観光交流拠点としての側面も強化すべく、周遊・体験行動を促す施設や機能の導入、質の高い宿泊施設の誘致等を総合的に推進する。

#### ④観光交流拠点をつなぐ奈良らしい観光交流軸の形成

- ・前述の観光交流拠点をつなぐ幹線道路や鉄道、大規模自転車道などを観光交流軸（歴史街道を含む。）として位置付け、これらの軸の形成のため、ハード施策及びソフト施策を一体的に推進する。

#### ⑤拠点の機能の集積と多層的な連携による持続的な市街地の形成

- ・拠点への機能集積を図りつつ、各拠点が公共交通等のネットワークのもと多層的に連携することで、大和平野全体で日常生活圏が連なる圏域構造を構築し、人口減少下においても持続的な都市構造の形成を図る。
- ・空き地・空き家の散発的な発生（都市のスポンジ化）等、市街地の低密度化や低・未利用地の増加に対応し、居住すべき区域の集約化や農地の集約・利用の効率化など、土地利用におけるマネジメントを推進する。
- ・インターチェンジや既存工業団地の周辺等において、奈良らしい地域特性を活かした産業の集積を図り、産業活動のための環境が整った地区から県経済発展の基礎となる企業立地を推進する。また、活力ある産業づくりを推進するため、先端技術を有する大学や、研究・開発業務施設などの集積を図る。
- ・高度医療拠点病院の設置等により県民が安心できる医療体制を構築し、その周辺を含めて医療・福祉・健康づくりの観点から必要な機能を集積することにより、県民がいきいき健やかに暮らせるまちづくりの実現を図る。
- ・高度経済成長期に一体的に開発されたニュータウンや、古くより形成されてきた集落の周辺等において、今後人口減少・高齢化社会の進行を見据え、市町村との連携のもと、暮らしの持続性を確保するために、買い物・福祉等の生活支援機能が集積する拠点の形成を図りつつ、周辺の市街地等とのネットワークの確保を促す。
- ・近郊緑地保全区域などに指定されている周辺部の緑地は、景観や防災機能を果たす新たなインフラ（グリーン・インフラ）としての保全と機能向上を図る。
- ・今後の人口減少・高齢化社会の進行を見据え、農地等を主体とした盆地における無秩序な市街化は抑制しつつ、生活支援機能が集積する拠点等を中心としたコンパクトな市街地形成を図る。また、農地においては農地マネジメントにより集約・利用の効率化、生産性の向上を図り、産業用地等、計画的な市街地の創出を図る。



図2-2 奈良県都市計画区域全体の将来都市構造のイメージ図

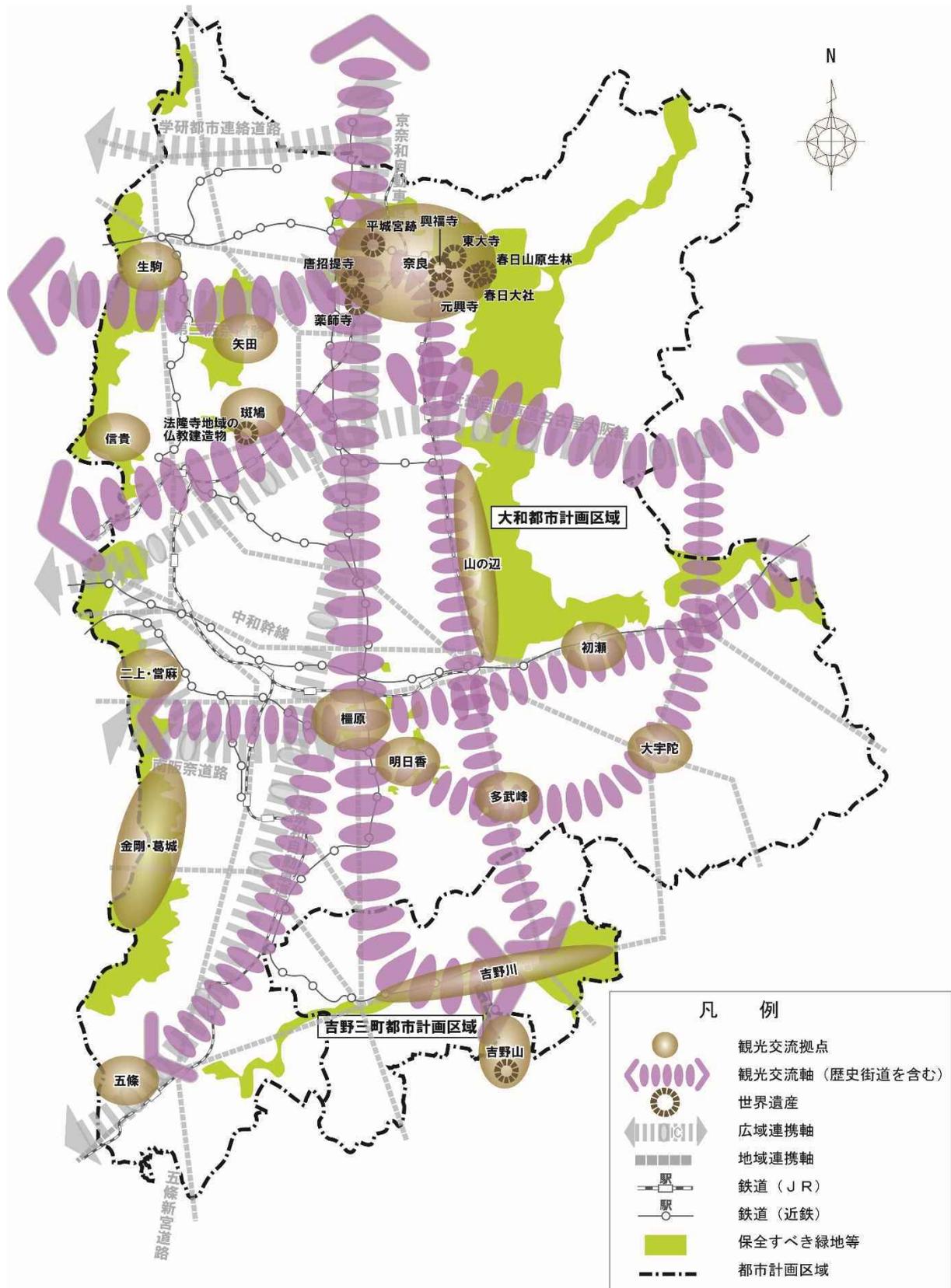


図2-3 奈良県都市計画区域全体の将来都市構造（観光交流）のイメージ図

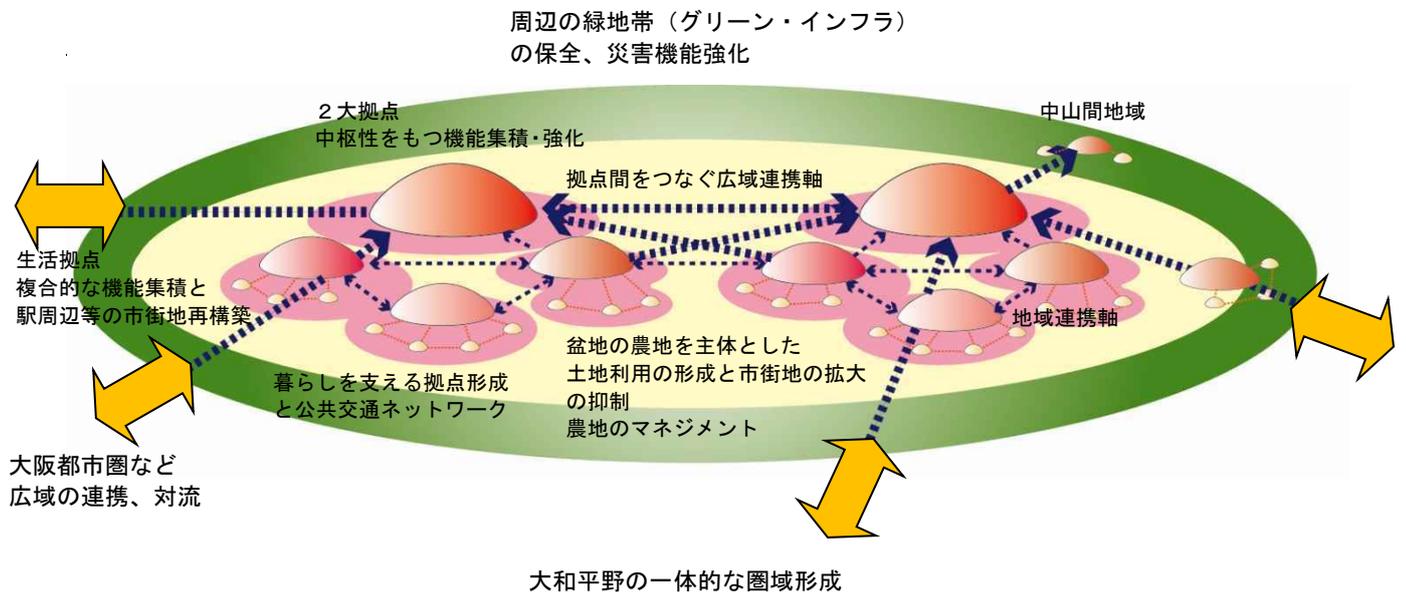


図2-4 拠点の機能の集積と多層的な連携による持続的な市街地の形成のイメージ図

## (2) 大和都市計画区域の将来像

本都市計画区域については、本県都市計画区域全体の将来像を踏まえた上で、奈良市を中心とした「北部地域」、橿原市を中心とした「中部地域」、宇陀市を対象とした「東部地域」の3つの地域ごとに都市の将来像を示す。

表3-1 大和都市計画区域の地域区分

地域区分	市町村名
北部地域	奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、上牧町、王寺町、河合町
中部地域	大和高田市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、広陵町
東部地域	宇陀市

### ア. 北部地域

- ・北部地域は、本県全体の先導的な役割を担う地域としての発展を図るとともに、身近な自然、ゆとりの空間、にぎわいの街等の魅力のある生活環境を有した生活文化ゾーンとしても位置付ける。
- ・中心拠点である奈良市中心部においては、広域的な交流・連携を促進し、本県の中核となる商業・業務機能、観光交流機能、文化機能、居住機能を有する拠点形成を図る。とりわけ、大阪都市圏との関係を考慮しつつ、雇用の拡大、地域活性化等に寄与する広域的な観光交流機能・文化機能等の強化を図る。
- ・主要生活拠点であり、各日常生活圏の中心となっている奈良市、生駒市、大和郡山市、天理市、王寺町の主要駅周辺においては、奈良らしい景観との調和を図りながら、居住機能に加え、商業、文化等の様々な機能を配置し、周辺との機能分担、交流、連携等に配慮しながら拠点性の向上を図る。あわせて、拠点周辺の市街地の再構築を推進し、既存の資源を活かしながら創意工夫のもとで新たな機能の誘導を図り、様々な交流を促す個性と魅力ある拠点形成を図る。
- ・関西文化学術研究都市では、歴史文化遺産・歴史的風土・自然環境に恵まれた本県の特性を活かし、文化・学術・研究及び新たな産業の創出を牽引する機能の整備を図る。また、先端的学術成果を世界に向けて発信する機能の整備を図り、その学術成果を生活の中で実践できるまちづくりを図る。
- ・西名阪自動車道、名阪国道、京奈和自動車道のインターチェンジ周辺や、幹線道路沿道、既存工業団地周辺等においては、周辺環境との調和等に配慮しつつ、主として工業系、物流系、商業系の土地利用を計画的に推進し、雇用の場の確保、高付加価値産業等の集積を図る。
- ・西名阪自動車道、名阪国道、京奈和自動車道等を軸とした広域連携軸や、国道168号、国道308号、県道大和郡山環状線等の幹線道路等による地域連携軸の形成を図る。
- ・世界遺産に指定されている「古都奈良の文化財」が位置する奈良や、世界遺産「法隆寺地域の仏教建造物」が位置する斑鳩のほか、山の辺、生駒、矢田、信貴などにおける歴史文化遺産等の保全、魅力向上を図るとともに、多様化する観光客のニーズに対応しながら歴史的まちなみの保全・整備や多様な宿泊施設・ターミナル機能等の集積などにより、観光交流拠点の形成を図る。
- ・観光交流拠点をつなぐ京奈和自動車道や国道169号、国道25号などの幹線道路、JR・近鉄などの鉄道、大規模自転車道などとその沿道空間を対象に、ハード施策及びソフト施策を一体的に推進し、観光・交流の移動円滑化や沿道景観整備、交流空間の確保、情報発信の充実

等を図り、奈良らしい歴史・文化を感じることができる便利で快適な観光交流軸（歴史街道を含む。）を形成する。

- ・主に西部の鉄道沿線を中心に形成されている戸建て住宅地においては、良好な住環境を引き続き維持しながら、高齢化等に対応した暮らしやすい環境整備に加え、空き家の活用・住み替えの支援などによる若年層の定住の促進を図るとともに、公共交通の結節点に医療や福祉サービス等の日常生活支援機能が集積した暮らしの拠点形成を図る。

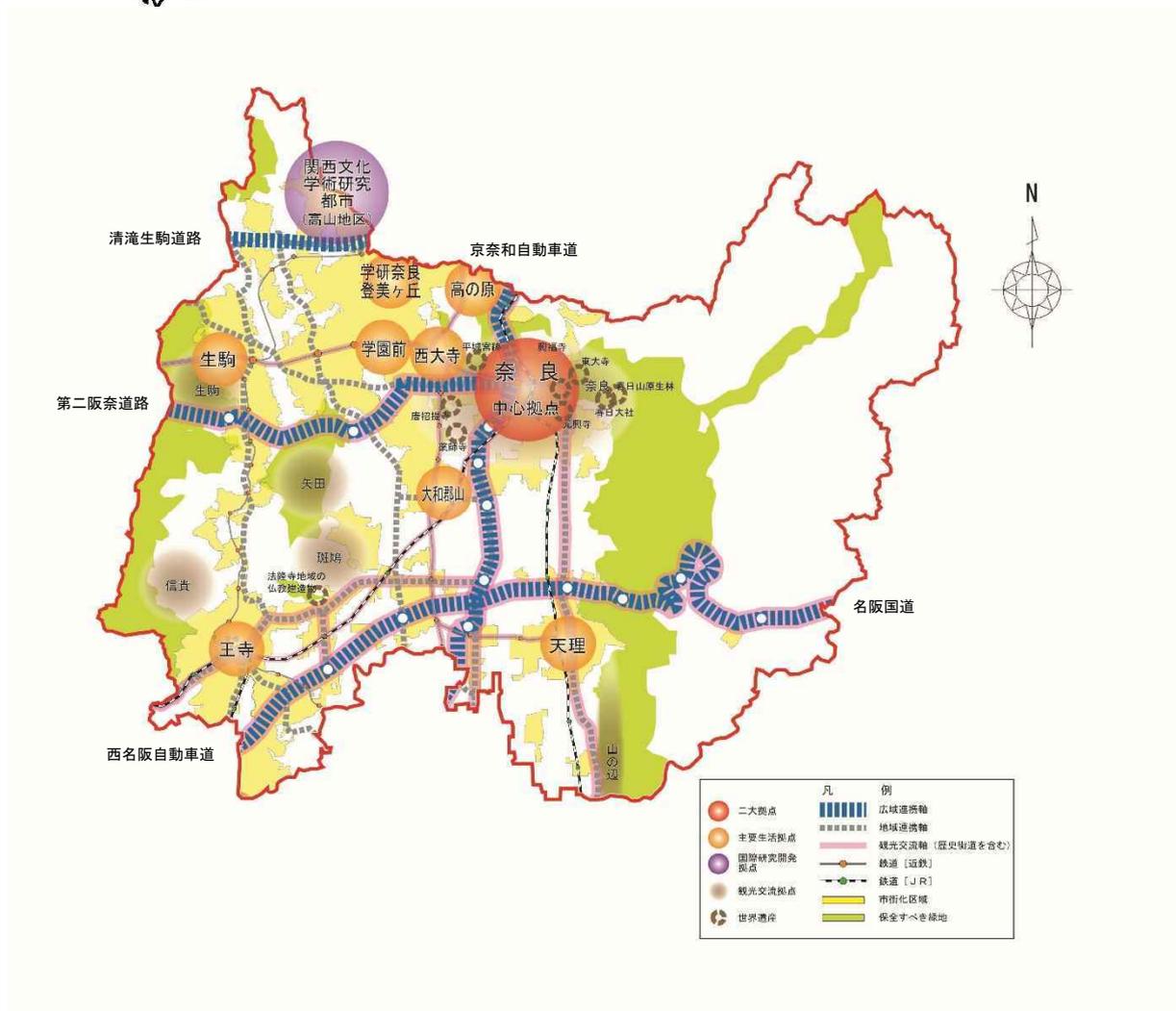
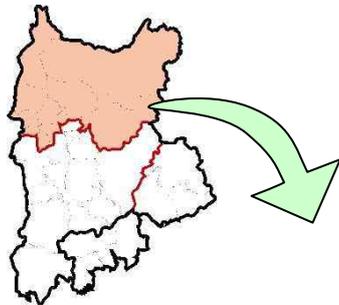


図2-5 北部地域の将来都市構造のイメージ図

## イ. 中部地域

- ・橿原市を中心とする中部地域は、吉野三町都市計画区域、東部地域との連携を図りながら、多様な都市機能が総合的に備わった、本県の発展を先導するもう一つの都市圏として位置付ける。
- ・副次拠点である橿原市中心部においては、商業・業務機能や文化・居住機能を強化し、本県の 2 大拠点の一翼を担う副次中枢拠点の形成を図る。とりわけ、圏域としての持続性を高めるべく、周辺の日常生活圏の中核となる都市機能の集積を充実・強化しながら、広域的な交流・連携を促進する。
- ・主要生活拠点であり、各日常生活圏の中心となっている香芝市、大和高田市、桜井市、御所市、五條市、田原本町の主要駅周辺においては、各地域の景観との調和を図りつつ、居住機能・商業サービス機能を維持・充実するとともに、既存市街地の再構築による新たな機能の誘導を図り、周辺との機能分担、交流、連携等に配慮し、拠点性の向上を図る。
- ・京奈和自動車道等を軸とした広域連携軸や、国道 24 号バイパス、国道 169 号、中和幹線等の幹線道路等による地域連携軸の形成を図る。
- ・西名阪自動車道、名阪国道、京奈和自動車道のインターチェンジ周辺や、幹線道路沿道、既存工業団地周辺等においては、周辺環境との調和及び保全等に配慮しつつ、主として工業系、物流系、商業系の土地利用を計画的に推進し、雇用の場の確保、高付加価値産業等の集積を図る。
- ・橿原市、桜井市、明日香村の飛鳥・藤原の宮都とその関連資産群のほか、山の辺、二上・當麻、金剛・葛城等における歴史文化遺産等の保全、魅力向上を図るとともに、多様化する観光客のニーズに対応しながら歴史的まちなみの保全・整備や多様な宿泊施設・ターミナル機能等の集積などにより、観光交流拠点の形成を図る。
- ・観光交流拠点をつなぐ京奈和自動車道等及び国道 24 号、国道 169 号などの幹線道路や JR・近鉄などの鉄道、大規模自転車道などとその沿道空間を対象に、ハード施策及びソフト施策を一体的に推進し、観光・交流者の移動円滑化や沿道景観整備、交流空間の確保、情報発信の充実等を図り、奈良らしい歴史・文化を感じることができ、便利で快適な観光交流軸（歴史街道を含む。）を形成する。
- ・主に西部の鉄道沿線を中心に形成されている戸建て住宅地においては、良好な住環境を引き続き維持しながら、今後の整備に際しては計画的な誘導を図る。また、拠点から離れた位置に形成されたニュータウンを中心に、高齢化等に対応した暮らしやすい環境整備に加え、空き家の活用・住み替えの支援などによる若年層の定住の促進を図るとともに、公共交通の結節点に医療や福祉サービス等の日常の生活支援機能が集積した暮らしの拠点形成を図る。

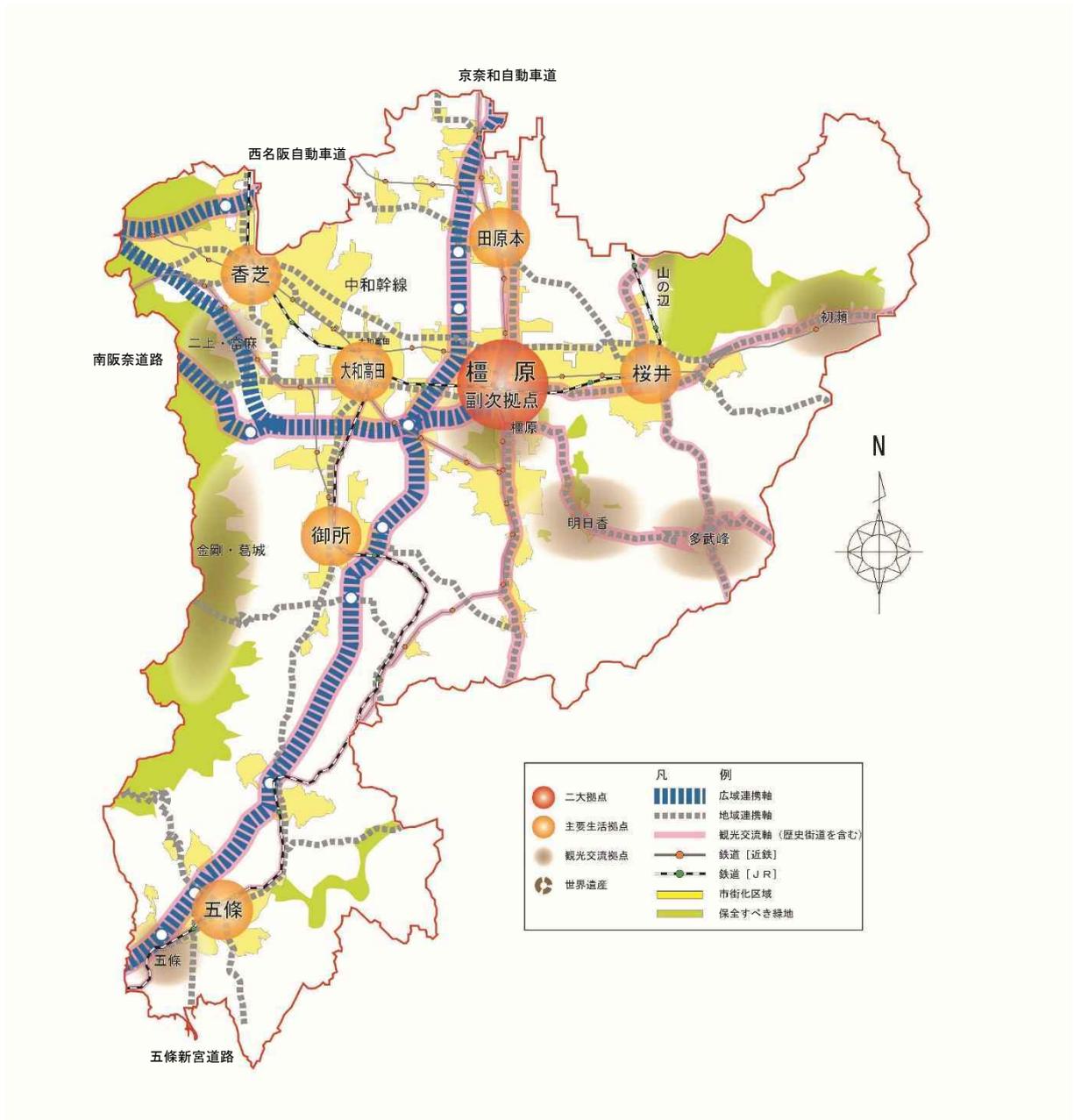
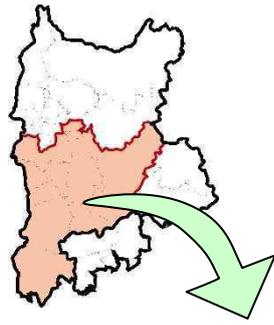


図2-6 中部地域の将来都市構造のイメージ図

## ウ. 東部地域

- ・東部地域は、人口減少に対応しつつ、良好な自然環境、歴史文化遺産を活かした観光・保養・レクリエーションゾーンの形成を図り、ゆとりとやすらぎのある地域として位置付ける。
- ・主要生活拠点である宇陀市榛原地域においては、商業機能等の都市機能の集積を図り、宇陀市及び宇陀郡の中心地域としてふさわしい拠点の形成を図る。また、中部地域と連携しながら、新たな産業機能の形成や、自然に囲まれた観光・保養・レクリエーション機能の拠点性を高める。それらの拠点性をいかしつつ、居住環境の持続性を高めるべく、既成市街地等を活用しながら居住機能の誘導を図る。
- ・中部地域や都市計画区域外の後背地との交流を促す国道 165 号、国道 166 号、国道 369 号、国道 370 号等の幹線道路等による地域連携軸の形成を図る。
- ・大宇陀地域における歴史文化遺産等の保全、魅力向上を図るとともに、多様化する観光客のニーズに対応しながら歴史的まちなみの保全・整備や宿泊施設立地促進のための土地利用などにより、観光交流拠点の形成を図る。
- ・国道 165 号、国道 166 号、国道 370 号などの幹線道路とその沿道空間を対象に、ハード施策及びソフト施策を一体的に推進し、観光・交流者の移動円滑化や沿道景観整備、交流空間の確保、情報発信の充実等を図り、奈良らしい歴史・文化を感じることができる便利で快適な観光交流軸（歴史街道を含む。）を形成する。

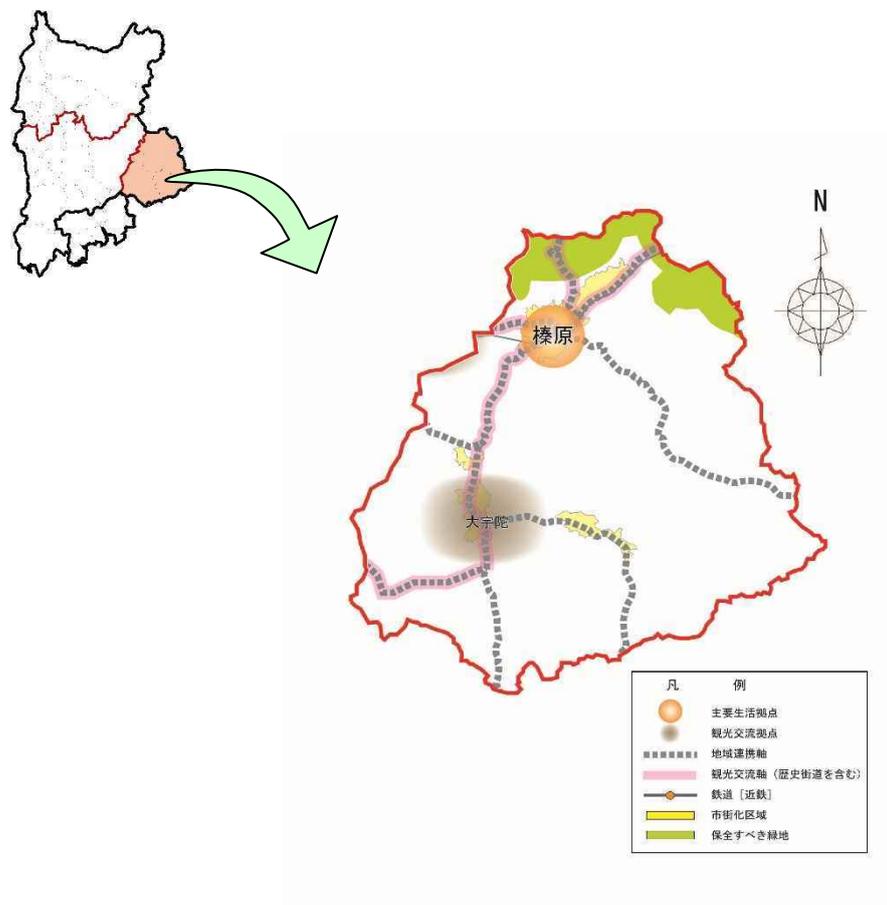


図2-7 東部地域の将来都市構造のイメージ図

### (3) 吉野三町都市計画区域の将来像

本都市計画区域においては、人口減少に対応しつつ、良好な自然環境と調和した居住環境の向上を図るとともに、地域内外の人々が交流・連携できる基盤づくりを進める。このため、吉野町、大淀町及び下市町を吉野地域全体の玄関口として位置付け、それにふさわしい都市機能の集積を図りながら、それらを核として地域全体の発展につながるよう、持続性を備えた地域づくりを推進する。

#### ①吉野地域の発展を牽引する中枢拠点の形成

- ・吉野地域の玄関口として、情報交流拠点である吉野路大淀 i センターの観光案内機能との連携を図りながら、大淀町の近鉄下市口駅周辺地域を生産・物流機能、商業機能、居住機能等多様な都市機能が集積した、地域の発展を牽引する拠点としての形成を図る。

また、既成市街地における空き家等を積極的に活用しながら、都市部からの移住等の新たな居住を促進し、地域の活力維持・向上を図る。

特に、未分譲地を有する既存工業団地等においては、工業系、物流系の産業機能としての集積を促進する。

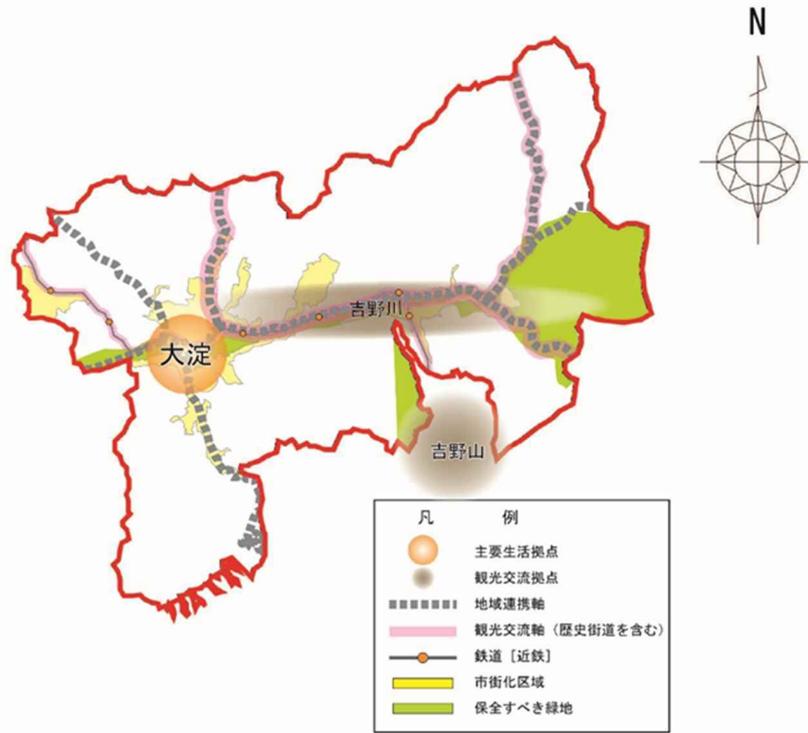
#### ②交流を促す地域連携軸の形成

- ・本都市計画区域においては、西部の五條市、北部の橿原市、南部一帯の吉野地域との連携を強化し、交流を基盤とした発展を図るため、国道 169 号高取バイパスや国道 169 号御所高取バイパス、県道桜井吉野線など交流を促す地域連携軸の形成を図る。

#### ③ゆとりとうるおいのある地域環境を演出するレクリエーション空間や水と緑の観光交流軸の形成

- ・地域の美しい自然環境や景観を創出する紀の川（吉野川）、吉野山周辺を観光交流拠点として位置付け、自然環境や歴史文化遺産を活かした奈良らしいレクリエーション空間の形成を図るとともに、地域資源を活かした産業振興と居住の促進を図る。
- ・本都市計画区域の東西に流れる紀の川（吉野川）沿いについては、美しい自然環境と景観の創出を図り、水と緑の観光交流軸（歴史街道を含む。）の形成を図る。
- ・本都市計画区域と大和都市計画区域をつなぐ橿原～明日香～吉野の観光交流軸（歴史街道を含む。）の整備を進め、世界遺産として登録された「吉野・大峯」と「熊野三山」の二大霊場を結ぶ「大峯奥駈道」、「熊野三山」と「高野山」を結ぶ「小辺路」の古道などの歴史的空間との連携を強化する。
- ・若年層の定住化を図るため、これら自然環境や地域特性を活かした田園居住を促進する。

図2-8 吉野三町都市計画区域の将来都市構造のイメージ図



## 第4章 主要な都市計画の決定の方針

### 1. 目標年次

おおむね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、令和 12 年（2030 年）を目標年次とする。

### 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分の方針

#### (1) 区域区分の決定の有無

##### ア. 区域区分の経緯

- ・本県では、旧都市計画法（大正 8 年法律第 36 号）（以下「旧法」という。）下では、各市町村単位を基本として 23 の都市計画区域が定められていたが、このうち吉野町、大淀町及び下市町を除く 28 市町村（当時）において昭和 40 年（1965 年）5 月に近畿圏整備法（昭和 38 年法律第 129 号）に基づく近郊整備区域に指定された。昭和 44 年（1969 年）に施行された現行都市計画法では、行政区域を越えて、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」を都市計画区域として指定することとなったため、近郊整備区域や大和川上流流域下水道事業等の本県の都市づくりの状況を踏まえ、昭和 45 年（1970 年）12 月にこれら 28 市町村（当時）からなる「大和都市計画区域」が指定された。
- ・吉野町、大淀町及び下市町の各都市計画区域については、昭和 48 年（1973 年）3 月に近郊整備区域の密接関連都市計画区域として指定され（法施行令附則第 4 条第 3 号）、その後、自然的及び社会的条件から、大和都市計画区域とは別の一体の都市地域として、昭和 48 年（1973 年）12 月にこれら 3 町からなる「吉野三町都市計画区域」が指定された。
- ・都市計画区域については、法第 7 条において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができることとされている。また、近郊整備区域については区域区分が義務付けられている。
- ・大和都市計画区域については、都市計画区域の指定と同時に区域区分が定められ、その後、昭和 53 年（1978 年）、昭和 60 年（1985 年）、平成 4 年（1992 年）、平成 13 年（2001 年）、平成 23 年（2011 年）に当該都市計画区域全体の見直しが行なわれた。
- ・吉野三町都市計画区域については、昭和 53 年（1978 年）12 月に近郊整備区域に指定された後、昭和 59 年（1984 年）1 月に区域区分が定められ、その後、平成 2 年（1990 年）、平成 13 年（2001 年）に当該都市計画区域全体の見直しが行なわれた。

表 4-1 大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域における区域区分の変遷

都市計画 区域全体の 見直し	大和都市計画区域		吉野三町都市計画区域	
	都市計画決定告示日	市街化区域の 規模 (ha)	都市計画決定告示日	市街化区域の 規模 (ha)
当初設定	昭和45年 (1970年) 12月28日	17,586	昭和59年 (1984年) 1月24日	844
第1回	昭和53年 (1978年) 9月26日	17,877	平成 2年 (1990年) 7月27日	893
第2回	昭和60年 (1985年) 8月30日	18,530	平成13年 (2001年) 5月15日	918
第3回	平成 4年 (1992年) 12月25日	19,067	—	—
第4回	平成13年 (2001年) 5月15日	20,062	—	—
第5回	平成23年 (2011年) 5月10日	20,311	—	—

#### イ. 区域区分の決定の有無

- ・大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域は、近郊整備区域を含むことから法第 7 条第 1 項の規定により、区域区分を定めるものとする。
- ・なお、国における大都市圏制度及び都市計画制度の見直しの状況を踏まえ、区域区分を必要とする状況がなくなると判断される場合には、区域区分の有無を見直すことも検討する。

### (2) 区域区分の方針

#### ア. 人口

大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

表 4-2 大和都市計画区域のおおむねの人口

区分	年次	平成27年 (2015年)	令和12年 (2030年)
	都市計画区域内人口		1,301千人
市街化区域内人口		1,094千人	993千人

※市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

表 4-3 吉野三町都市計画区域のおおむねの人口

区分	年次	平成27年 (2015年)	令和12年 (2030年)
	都市計画区域内人口		27.6千人
市街化区域内人口		22.0千人	17.1千人

## イ. 産業の規模

大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域の将来におけるおおむねの産業の規模を次のとおり想定する。

表 4-4 大和都市計画区域の産業のおおむねの規模

区分		年次	工業製造品出荷額 ：平成 26 年（2014 年） 商品販売額 （卸売業＋小売業） ：平成 26 年（2014 年） 就業構造 ：平成 24 年（2012 年）	令和 12 年 （2030 年）
生産 規模	工業製造品出荷額		18,460 億円	23,398 億円
	商品販売額		18,047 億円	20,520 億円
就業 構造	第 1 次 産 業		0.9 千人（0.2%）	2.2 千人（0.4%）
	第 2 次 産 業		90 千人（22.1%）	93 千人（16.6%）
	第 3 次 産 業		317 千人（77.7%）	466 千人（83.0%）

表 4-5 吉野三町都市計画区域の産業のおおむねの規模

区分		年次	工業製造品出荷額 ：平成 26 年（2014 年） 商品販売額 （卸売業＋小売業） ：平成 26 年（2014 年） 就業構造 ：平成 24 年（2012 年）	令和 12 年 （2030 年）
生産 規模	工業製造品出荷額		333 億円	361 億円
	商品販売額		301 億円	301 億円
就業 構造	第 1 次 産 業		0.1 千人（0.5%）	0.1 千人（1.1%）
	第 2 次 産 業		3.2 千人（27.7%）	2.9 千人（25.7%）
	第 3 次 産 業		8.4 千人（71.8%）	8.2 千人（73.2%）

## ウ. 市街化区域の規模及び現在市街化している区域との関係

大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域における人口、産業の見通しや市街化の現況及び動向を勘案し、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

表4-6 大和都市計画区域の市街化区域のおおむねの規模

年次	令和 12 年 (2030 年)
市街化区域の面積	20,366ha

※市街化区域面積は、令和 12 年時点における保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

表4-7 吉野三町都市計画区域の市街化区域のおおむねの規模

年次	令和 12 年 (2030 年)
市街化区域の面積	918ha

※市街化区域面積は、令和 12 年時点における保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

### (3) 区域区分の変更の基本的な考え方

県土の持続的な土地利用を実現するためには、土地利用の関係者が、本県の現状や課題を踏まえた都市づくりの将来像と方向性について共通認識を持ち、かつ、各地域において具体的なまちづくりを進める際には、市町村・地域住民等が知恵を絞り工夫を凝らして、実現性があり持続可能な計画を策定することが求められる。

これを踏まえ、区域区分を変更するにあたっては、まず、地域の実情や当該計画の実現性・実効性、その熟度等を考慮し、適切な時期に行うことが重要である。

また、第 1 章、第 2 章を踏まえ、区域区分を変更する場合の基本的な考え方を下記①～⑤とする。

- ① 経済活性化、暮らしの向上等につながる市町村の基本的なまちづくり方針に即した具体的な計画について、工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化調整区域から市街化区域への区分の変更（以下「市街化編入」という。）を検討する。
- ② 今後の人口減少の見込み及び既市街化区域における未利用地の存在等（以下「前提条件」という。）を鑑み、住宅用地を目的とした市街化編入については、前提条件を考慮した上で策定された市町村の基本的なまちづくり方針に即した鉄道駅周辺における具体的な計画に基づくものを除き、原則として行わない。
- ③ 災害のおそれのある地域については、原則として市街化編入を行わない。
- ④ 市街化区域内の空闲地のうち、計画的な市街地整備の見込みのない土地について、積極的に、市街化区域から市街化調整区域への区分の変更（以下「逆線引き」という。）を行う。
- ⑤ 市街化区域内の災害のおそれのある地域について、逆線引きを検討する。

### 3. 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雇用の創出や、魅力ある県土の発展を図るための土地利用を推進する。
- ・具体の用途地域については、県が定める「用途地域決定の基本方針及び決定基準」に基づき設定する。また、高度地区等の地域地区や地区計画を活用し、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。
- ・市町村との連携により、必要に応じて、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画による誘導施策も並行して活用しながら、市街地の将来像に応じた機能の立地誘導を行い、市街地における適切な密度の誘導を図る。

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4-8 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。
--	--	------------------------

#### (イ) 商業・業務地

表4-9 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。

#### (ウ) 工業地

表4-10 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・住環境整備の方針

### 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、建蔽率 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、日常の生活圏における暮らしを支える機能の確保や維持、また、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。

居住者の高齢化、住宅需要の低下を背景に、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化が市街地で進行しており、それらへの対処とともに、現象が顕在化していない地域での予防的な措置等の対策が求められている。

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、省エネルギー住宅及び長期優良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・住環境整備の方針は、「奈良県住生活基本計画」を踏まえ、次のとおりとする。

- ・ 少子・高齢社会において、県民が主役となって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。
- ・ 県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境の整備や、既存住宅の利活用を促すための情報提供等を推進する。
- ・ 地域の多様さを踏まえ、県と市町村が連携し、地域のコミュニティの持続性を高める形で住まい・まちづくりを進めるべく、地域・住宅地の特性に応じた住まい・まちづくり施策を推進する。
- ・ 郊外戸建住宅地においては、バリアフリー・耐震改修や、空き地・空き家の利活用等を通じた良質な住宅・住環境の維持・保全に加え、超高齢社会に備えた「歩いて暮らせるまちづくり」の推進、住民やNPO等による地域活動・居住地管理（マネジメント）の推進、多世代居住の促進を推進する。
- ・ 大規模公的賃貸住宅団地においては、事業主体による建替え・大規模改修等再生事業の推進や、既存ストックの計画的改修と地域コミュニティ拠点形成の推進を図るとともに、各事業主体の連携の強化を促進する。
- ・ 駅前・中心市街地においては、空き地や空き家等の活用方策を検討し、利便性の高い立地を活かしたまちなか居住を推進するとともに、「まちの顔」としてのまちづくり・景観形成や、商業者・住民・NPO等による地域活動・居住地管理を推進する。
- ・ 歴史的な街なみを持つ住宅地においては、空き地・空き家の利活用の推進とともに、街なみ保存・景観形成を推進する。
- ・ 既存集落地においては、安全で良質な市街地環境形成に必要な、道路等関連公共施設整備の促進に加え、住環境改善の取り組みの促進、既存集落地の維持・活性化の促進を図る。

る。

- ・小規模開発住宅地においては、道路・公園などの公共施設の整備、個々の住宅の耐震改修等を進め、防災性の向上・居住環境の改善を推進する。
- ・中山間地域においては、歴史・文化的に貴重な資源や魅力ある田園景観等を活かした集落づくりや、林業・農業等の就業機会の創出等による持続可能な集落づくりの推進、移住・定住の促進、地域間交流の推進を図る。
- ・人口減少等に対応した既成市街地における「漸次的な縮退」のあり方についても検討を行い、立地適正化計画に基づく誘導に加えて空き家対策ほか各種の居住施策等を組み合わせ、将来にわたっても持続性を担保できる土地利用の誘導を図る。

## ウ. 住宅・住環境整備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。
- ・省エネルギー基準への対応や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など住宅履歴情報の保管・蓄積を促進するなど、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、市町村や地域団体等と連携した利活用、空き地のマネジメントを促進する。

### 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公益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。
- ・空き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

- ・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、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、市町村が主体となり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つ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ぼ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必要な地区で、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つてこれと一体となつ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。

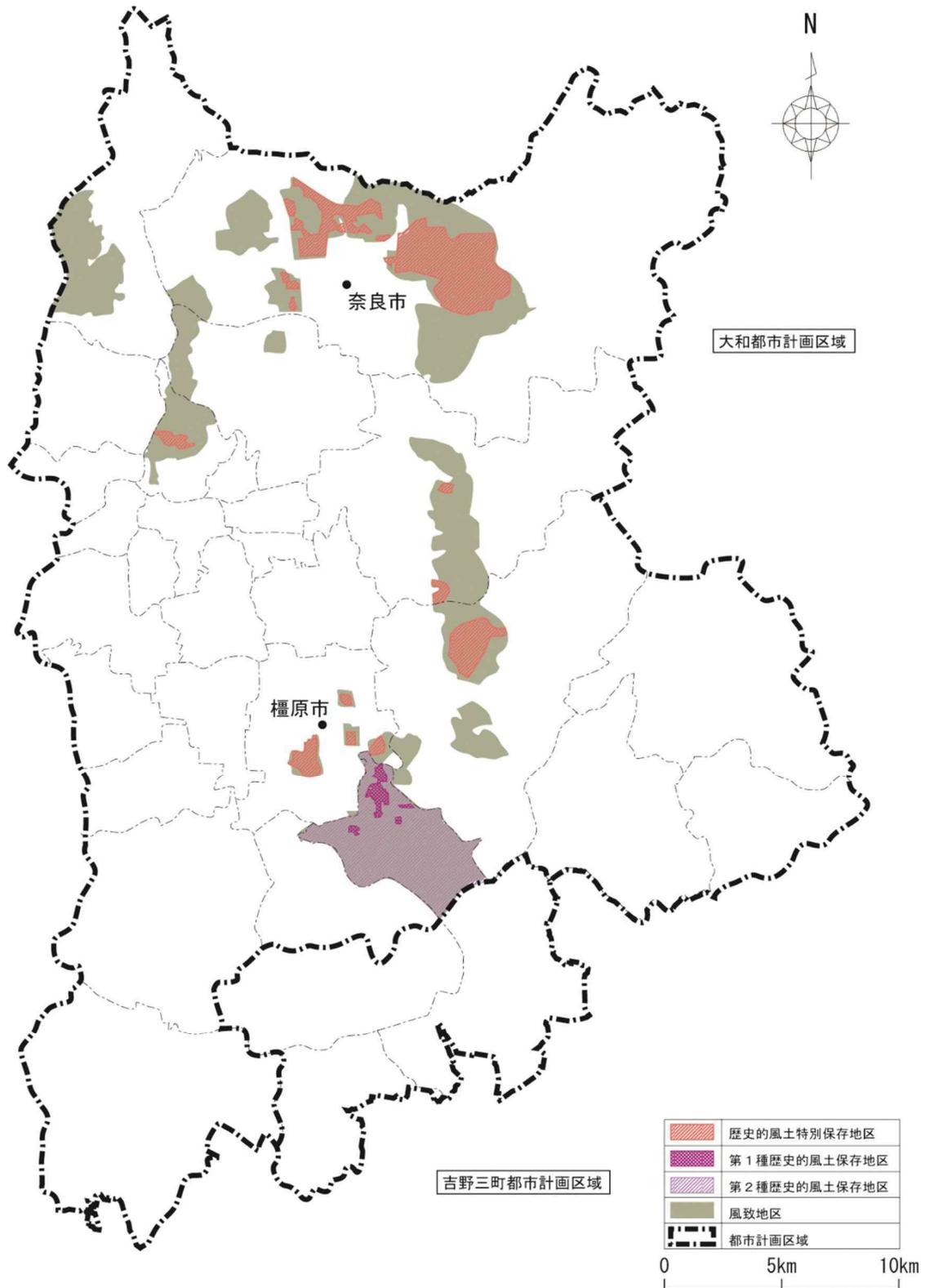


図 4-1 風致地区、歴史的風土特別保存地区等の位置図

#### 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都市農地を「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけを転換

し、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日照通風や公害防止、避難地機能だけでなく、景観形成やレクリエーション等農地の持つ多面的機能に積極的に着目し、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も勘案の上で、計画的な保全等を図る。

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田園の農地と共存し育まれてきた、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した眺望に配慮する。

⑤小学校の環境学習等の農とのふれあいや、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い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。
- ・良質な社会資本創出の観点から、都市計画法に基づく開発許可制度や建築基準法の運用に係る規定を適宜見直し、乱開発・ミニ開発の防止に努め、良質な市街地形成を図る。
- ・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、住環境の維持・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。
- ・人口減少に対応しながら居住環境を維持・改善する方策として、市町村が実施する空き家の活用や老朽化した危険空き家の除却の他、空地の利活用等について、奈良県空き家対策連絡会議における情報共有や技術力向上の取り組み等により推進を図る。

## オ. 土地の高度利用に関する方針

- ・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、必要に応じて、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の、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ついては、景観や周辺の居住環境に配慮しつつ、道路等の公共施設の整備等を前提として、一定程度の土地の

高度利用を許容する。なお、「土地の高度利用」とは、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を指すものであり、単に高層建築物等を誘導することを指すものではない。

#### カ. 用途転換等に関する方針

- ・用途転換等は、県が定める「用途地域等決定の基本方針及び基準」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や市街化調整区域において新駅が設置されるなど交通利便性の高い地域、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。
- ・また、コンパクトな市街地形成の観点から、市街地の縁辺部等において農地や樹林地等が存在している地域で、今後、人口減少等の状況を鑑みても市街化の必要性が低いと判断される地域などについては、それぞれの地域特性に応じて農地が広がる田園環境の保全等を図るため、区域区分、用途地域等の見直しを検討するものとする。

#### 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・研究の新たな展開の拠点づくり」「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。しかしながら、本県の人口は平成12年（2000年）をピークに減少に転じており、今後、さらに人口減少が進み開発圧力も低下する中で、これ以上の市街化の必要性は一層低下すると見込まれ、奈良らしい盆地・田園景観等を保全し、無秩序な市街化を抑制する必要がある。

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保水機能等の維持・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、その他の既存集落地（以下「既存集落地」という。）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、農林漁業との調和や田園景観等の保全を基本とした土地利用の形成を図る。
- ・既存コミュニティの維持、地場産業の育成、地域の活性化を図る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、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

- ・農地がもつ保水機能などの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。

### 〈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（大宇陀地域、菟田野地域、榛原地域）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優良農地について保全を図る。

### 〈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の農業生産性の高い農地について保全を図る。
- ・下市町西部他の農業生産性の高い優良農地について保全を図る。

## 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十分に治水部局と調整を図る。
- ・大和川流域における総合治水の推進に関する条例に基づく市街化編入抑制区域のほか、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、広陵町及び河合町にある、森林、草生地、山岳、高原、丘陵、古墳、溪谷、池沼、河川等により形成される本県の代表的な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

社会情勢の変化、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。

- ・景観の保全、優良な農地・里山の保全、及び既存集落における住環境の保全を図る。
- ・広域的あるいは地域的な必要性から新たに都市的土地利用の導入を図る必要がある場合については、周辺環境との調和、無秩序な市街地拡大の防止および頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」の推進等の観点に十分に配慮して計画的な誘導を図る。このため、あらかじめ市街化調整区域に相応しい土地利用のためのゾーニングを検討する。併せて、市街化調整区域の地区計画の活用や開発許可制度の運用により秩序ある土地利用の誘導に努める。
- ・また、県においては「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」、「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」については、必要な見直しを行うものとする。とりわけ「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」については、その運用実態を再検証し、制度運用のあり方を検証するものとする。

### ○地区別の方針

- ・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引き続き図る。
- ・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引き続き図る。  
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引き続き図る。

- ・既存集落地においては、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引き続き図る。
- ・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引き続き図る。
- ・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引き続き図る。
- ・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、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。

#### ○その他

- ・周辺への影響が大きい大規模建築物の設置や土地利用転換等による市街化調整区域の土地利用の混在、危険空き家の増加、地域活性化に資する空き家の利活用などの課題に対応するため、開発許可にかかる運用の見直しや開発行為以外の土地利用行為を含む適切な規制誘導手法等の活用について検討する。

## 4. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の方針

### (1) 交通施設

#### ア. 現状と課題

本県は、大阪のベッドタウンとして急速に開発が進み、大和平野地域を中心とした平野部に人口が集中している。また、全国でも有数の観光地であることから、春・秋の観光シーズンを中心に多数の観光客が訪れている。

京奈和自動車道をはじめとする幹線道路ネットワークの整備が進みつつあるものの、未整備である道路もあり、交通渋滞は依然として発生している。

また、本県は駅周辺だけでなく、駅から一定の距離のある地域にも人口が集積し、観光地も多く点在しているが、公共交通ネットワーク（鉄道、バス）が十分でないため自動車の分担率が高くなっている。

引き続き「奈良県道路整備基本計画」に基づく整備に取り組むとともに、今後の税収動向の不透明さや高齢化の進展による社会保障費の増加など厳しい財政的制約を踏まえ公共交通機関等の連携や、既存ストックの有効活用の観点からの対策が必要となっている。また、今後道路に関する維持管理費が増加することが見込まれるため、より一層の選択と集中が必要となる。

県民や来訪者のニーズの多様化等を踏まえて、自転車や歩行者の安全かつ快適な移動空間の確保も必要となっている。

#### イ. 活用・整備の方針

- ・人口減少や財政状況を踏まえつつも、地域の活性化や利便性の高い地域づくり等の推進を図るため、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」の考え方に基づく幹線道路ネットワークの整備を継続する。
- ・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、将来交通量をはじめとする社会経済情勢の変化、県民ニーズの多様化等を踏まえ、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、必要に応じて都市計画の見直しを実施する。
- ・複数の市町村にまたがるような広域性のある道路の整備や沿道の土地利用にあたっては、市町村間の調整を図ることにより、景観等の連続性を確保する。

#### ウ. 整備水準の目標

- ・個性豊かな主要生活拠点、県土の自立性を高める産業拠点、拠点間の交流や産業活動を支える連携軸（ネットワーク）、観光交流拠点又は歴史文化資源等をつなぐ奈良らしい観光交流軸の形成を図るとともに、都市内の道路交通と公共交通が安全かつ効率的に連携できるよう整備を図る必要があるため、奈良県道路整備基本計画（令和元年10月改定）に基づき整備を進めるものとする。

## エ. 主要な道路配置の方針

### ① 都市の骨格となる広域連携軸の強化

- ・京都、奈良、和歌山を直結する京奈和自動車道の整備については、企業立地、まちづくりの推進、広域的な観光振興、交通事故の減少、交通渋滞の緩和、沿道環境の改善等を図るため、広域連携軸として強化する必要がある。
- ・広域的な交通を担う国道 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の解消や事故多発の解消、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。

### ② 広域連携軸へのアクセスによるネットワークの形成

- ・京奈和自動車道が段階的に供用されていく中、計画的な企業誘致や観光振興、まちづくり等を促進するため、広域連携軸である京奈和自動車道等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。

具体的には、京奈和自動車道大和御所道路については、三宅インターチェンジや(仮称)田原本インターチェンジから県北西部にアクセスするネットワーク、御所インターチェンジから吉野方面にアクセスするネットワークを形成する必要がある。

また、京奈和自動車道大和北道路については、(仮称)奈良インターチェンジから奈良市中心部にアクセスするネットワークを形成する必要がある。

### ③ 拠点間の交流や都市活動を支える地域連携軸の強化

- ・幹線道路の整備は、一義的には道路交通の円滑性や安全性の向上をもたらす効果があるが、これに加え、企業立地の推進、観光の振興、まちづくり、安全・安心の確保といった意義を有している。そのため、これら幹線道路については、拠点間の交流や都市活動を支えるための地域連携軸として強化する必要がある。具体的には、国道 25 号や県道天理王寺線等について、地域連携軸として強化する必要がある。

### ④ 健康的で快適な暮らしを支え、自然や歴史文化遺産との交流を促す歩行者・自転車空間の形成

- ・歩くことや自転車利用を通じた健康づくりを支援するとともに、全国でも有数の歴史文化遺産や豊かな自然のある観光地の周遊環境を改善するため、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。

## オ. 主要な公共交通配置の方針

- ・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。
- ・人口減少が進む地域においては、事業者のみでの公共交通の維持は限界があるため、地域交通改善協議会を中心に、住民、事業者、行政など多様な主体が協力しながら公

公共交通を支える取り組みを推進する。また、需要に応じたデマンド型の運行や、ボランティア輸送、貨客混載の取り組みなど、従来とは異なる工夫をしながら公共交通の維持・改善に取り組む。

- ・主に市町村単位で運行されるコミュニティバスなどについては、市町村間での不整合等が生じないように、広域的な視点から調整を図る。
- ・リニア中央新幹線の建設促進に向けて、引き続き取り組むとともに、それらを見据えた広域的な連携軸の構築を検討する。

## カ. 交通管理の方針

- ・観光等に訪れる車両を駐車場に誘導し、その後の移動をバスなどの公共交通機関や徒歩、自転車に転換することにより渋滞を緩和するパークアンドライド施策等を実施する。
- ・的確に交通流動を把握し、対策による周辺地域への影響を踏まえ、通勤時間帯等における駅アクセス路線での車両流入制限による交通総量の抑制やバス専用レーンの設置等の運用を実施する。
- ・移動ニーズに応じた移動手段を確保し、他の関連施策と連携することにより、公共交通の利用促進を図る。
- ・過度な自動車利用から公共交通等を適切に利用することを促すモビリティ・マネジメントの取り組みを推進する。

## キ. 主要な施設の整備目標

- ・おおむね10年以内に優先的に整備することを予定する施設は次のとおりとする。

表4-11 主要な道路の整備目標

①都市の骨格となる広域連携軸	
路線名	市町村名
京奈和自動車道 大和北道路 大和御所道路	奈良市、大和郡山市、 橿原市、大和高田市
国道163号清滝生駒道路 (学研都市連絡道路)	奈良市、生駒市
南阪奈道路	葛城市
②広域連携軸へのアクセス	
路線名	市町村名
国道165号大和高田バイパス	葛城市
国道165号香芝柏原改良	香芝市
国道168号 小平尾バイパス 王寺道路 香芝王寺道路	生駒市、王寺町、香芝市

国道169号 御所高取バイパス 高取バイパス	御所市、高取町
国道308号宝来ランプ	奈良市
国道310号外	五條市
(都)西九条佐保線	奈良市
県道枚方大和郡山線	奈良市
(都)大和中央道	奈良市
県道結崎田原本線	川西町、三宅町

③拠点間の交流や都市活動を支える地域連携軸	
路線名	市町村名
国道25号斑鳩バイパス	斑鳩町
国道369号	奈良市
県道天理王寺線	川西町、河合町
県道桜井吉野線	桜井市
(都)城廻り線	大和郡山市



図4-2 都市計画区域内道路ネットワークイメージ図

## (2) 下水道

### ア. 現状と課題

本県では、都市化の進展、住民生活の多様化に伴い、大和川、宇陀川、紀の川（吉野川）等の水質が悪化したため、これらの公共用水域の水質汚濁の防止を図るとともに、快適な生活環境の確保を目指し、昭和45年（1970年）度から奈良市、大和郡山市等の15市町を対象に大和川上流流域下水道事業（第一処理区）に着手した。昭和53年（1978年）度から大和高田市、橿原市等の11市町村を対象にした大和川上流流域下水道事業（第二処理区）、昭和55年（1980年）度から宇陀市（旧大宇陀町、旧菟田野町及び旧榛原町）を対象にした宇陀川流域下水道事業（宇陀川処理区）、昭和57年（1982年）度から五條市、吉野町、大淀町及び下市町を対象にした吉野川流域下水道事業（吉野川処理区）を開始し、現在これら4処理区で整備を行っている。

市町村が行う公共下水道事業は、昭和26年（1951年）から奈良市が整備に着手し、現在都市計画区域内全市町村で事業が開始され、令和元年（2019年）度末下水道普及率は奈良県全域（都市計画区域外を含む。）で81.2%となっている。

このような下水道の普及に伴い、県内の各河川の水質は少しずつ改善されているものの、大和川水系では一部の支川で水質改善が遅れており、紀の川水系、淀川水系にも水質環境基準を達成していない地点があることから、水質改善の重点的な取り組みが求められている。

また、将来の人口減少により下水道使用料収入は減少する一方で、これまで建設してきた施設の老朽化対策費用は増大し、事業運営はますます厳しくなることから、施設長寿命化のマネジメントサイクルを確立する必要がある。

このほか、地球温暖化防止、循環型社会推進の観点から再生可能エネルギーの利用、温室効果ガス排出量の削減が求められており、下水道事業においても下水汚泥のエネルギー活用やリサイクルに取り組む必要がある。

### イ. 基本方針

次の基本方針により整備を行う。

- すべての県民が等しく快適な暮らしを享受できる環境を創出するため、汚水処理未普及地域の早期解消を目指す。
- すべての地点の水質環境基準達成に向けて、大和川のきれい化推進など各種施策において県と市町村の下水道、河川、環境部局や団体は連携・役割分担しながら、さらなる公共用水域の水質改善を図る。
- 持続的な下水道機能を確保するほか、ライフサイクルコストの低減、将来事業量の平準化を図るため、下水道ストックマネジメントを推進する。
- 発生汚泥の減量化に努めるとともに、燃料または肥料として再生利用、下水熱として有効活用を検討し、リサイクル率及びエネルギー化率の向上を図る。事業実施にあたっては官民連携手法の活用を検討する。
- 施設の老朽化、職員の減少や使用料収入の減少に対応するため、県や各市町村が連携して、スケールメリットを活かした広域化・共同化事業を推進する。
- 人口減少など社会情勢の変化により下水処理場の規模が縮小し未使用の用地が生じる場合、資源・エネルギー利用、浸水対策、災害対策の強化等に必要な施設のほか、公共の目的に資

する施設の設置を検討し有効活用に努める。

### ウ. 整備水準の目標

「奈良県汚水処理構想（平成 28 年 6 月）」に基づき、以下のとおり整備目標を設定する。

- ・汚水処理施設の整備は令和 7 年（2025 年）度までに概成（95%）を目指す。
- ・今後概ね 20 年で持続的な汚水処理システム（計画的な維持管理の実施、既存施設の有効的な活用、発生汚泥の有効活用等）を構築する。

### エ. 主要な施設の配置の方針

- ・それぞれの公共の水域ごとに、下水道の整備に関する総合的な基本計画である「流域別下水道整備総合計画」（下水道法第 2 条の 2）に基づいて下水道の配置を定める。

### オ. 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定する下水道施設は次のとおりとする。

表4-12 おおむね10年以内に整備することを予定する下水道施設

種別	名称	市町村名	整備内容
流域下水道	大和川上流 流域下水道事業 (第一処理区)	奈良市、大和郡山市、天理市、桜井市、生駒市、香芝市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、広陵町	浄化センターの改築・修繕を実施する。
	大和川上流 流域下水道事業 (第二処理区)	大和高田市、橿原市、御所市、香芝市、葛城市、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町	第二浄化センターの改築・修繕を実施する。
	宇陀川 流域下水道事業 (宇陀川処理区)	宇陀市 (大宇陀、菟田野、榛原)	宇陀川浄化センターの改築・修繕を実施する。
	吉野川 流域下水道事業 (吉野川処理区)	五條市、吉野町、大淀町、下市町	吉野川浄化センターの改築・修繕を実施する。

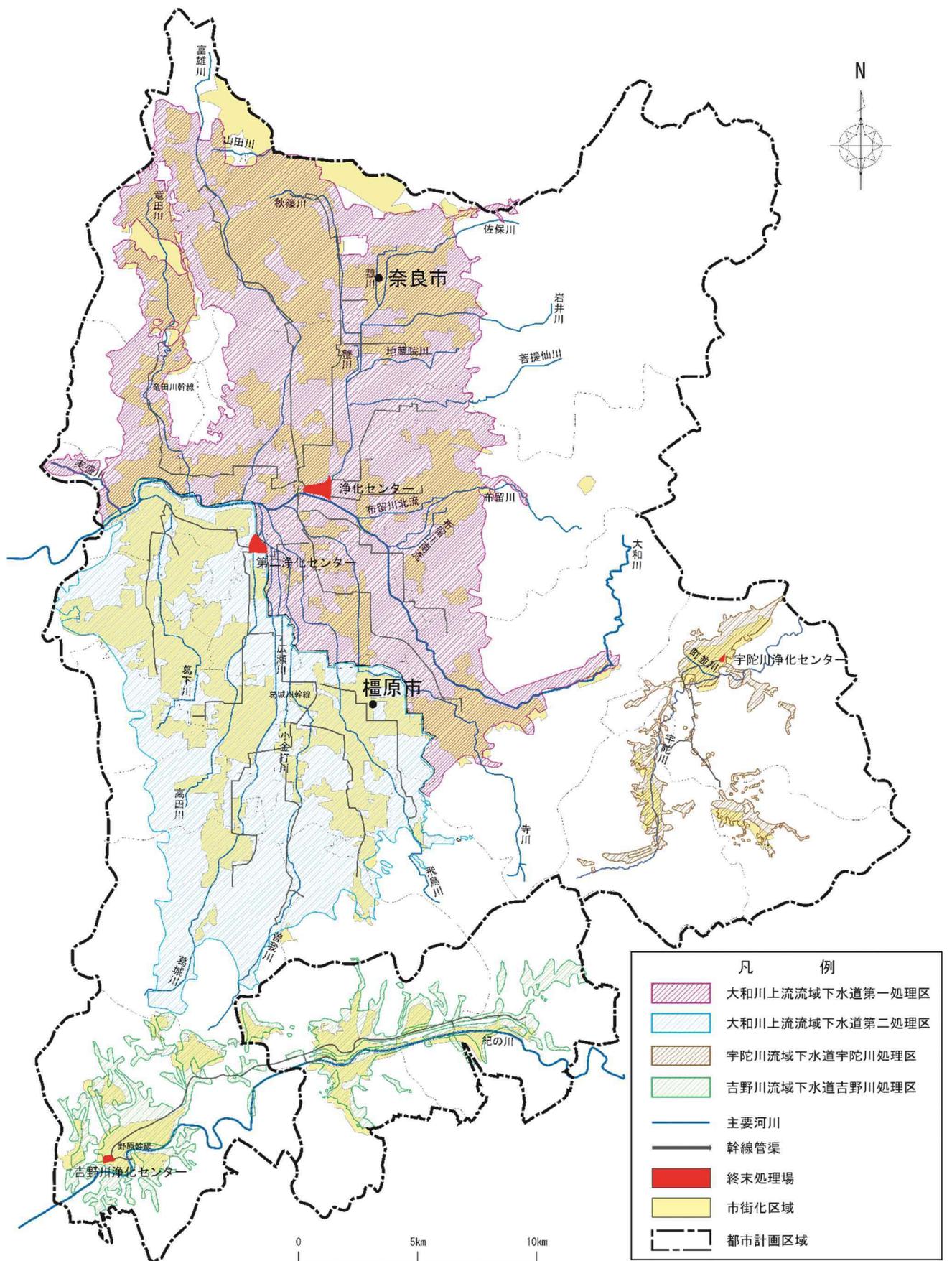


図4-3 主要な下水道施設の配置方針図

### (3) 河川

#### ア. 現状と課題

本県は、昭和 57 年（1982 年）の大和川大水害をはじめ平成 23 年（2011 年）の紀伊半島大水害など幾多の豪雨災害に見舞われてきた。また、平成 29 年（2017 年）の台風による集中豪雨では大和川流域において大規模な内水被害が発生するなど、近年においても浸水被害が頻発している。全国的には短時間強雨（1 時間降雨量 50mm 以上の年間発生回数）の発生頻度が直近 30～40 年間で約 1.4 倍に拡大しているなど、気候変動等の影響から台風や低気圧、集中豪雨のリスクは年々高まりを見せており、河川・下水道等の整備や流域対策の実施による被害の軽減・解消が求められている。

気候変動による水災害リスクの増大に備えるためには、これまでの河川管理者等の取組だけでなく、集水域から氾濫域にわたる流域に関わる関係者が、主体的に取り組む社会を構築する必要があることから、国土交通省では、河川・下水道管理者等による治水に加え、あらゆる関係者（国・都道府県・市町村・企業・住民等）により流域全体で行う治水「流域治水」へ転換することによって、施策や手段を充実し、それらを適切に組合せ、加速化させることによって効率的・効果的な安全度向上を目的とした「流域治水プロジェクト」を令和 2 年度より全国の各河川で進めている。本県においても、大和川・淀川・紀の川・熊野川の各流域毎に流域治水プロジェクトを進めている。

平成 30 年（2018 年）4 月には、大和川流域において、これまで取り組んできた総合治水対策の課題を踏まえ、ながす（治水）対策、ためる（流域）対策及びひかえる（土地利用）対策の 3 つの柱からなる「大和川流域における総合治水の推進に関する条例」を施行し、さらなる施策として内水による床上・床下浸水被害の解消を目的として、新たな「ためる対策」として、県と市町村が連携して「奈良県平成緊急内水対策事業」を、平成 30 年 5 月より開始し、100 年に 1 度の大雨にも耐えられることを目標にグレードアップ対策を検討・推進している。このように、総合治水対策の取り組みを一層強化していくことが重要である。

また、河川の整備等にあたっては、川沿いの土地利用や周辺環境との調和、環境保全に配慮して進める必要がある。

水質については、特に大和川流域において、生活排水等を原因とする水質汚濁に対応するため、流域住民、行政機関などが連携・協働し水質改善の活動を繰り広げており、全国一級水系ワースト 1 を脱却するなど、近年、水質は改善の傾向にあるものの、環境基準を達成できていない支川が存在することから、引き続き、水質改善の活動を進める必要がある。

#### イ. 河川の整備の方針

次の基本方針により整備を行う。

- ・ 浸水被害の軽減・解消を図り、地域住民が安全で安心して暮らせるような川づくりを目指す。
- ・ 地域の特性や歴史・文化と調和した景観に配慮するとともに、特に縦断的な環境の連続性を確保するなど動植物の生息環境等にも配慮し、河川の整備を行う。
- ・ 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の保全・創出を目指す。
- ・ 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。

## ウ. 整備水準の目標

上記の基本方針に基づき、水系（奈良県知事管理区間）毎の目標を次のとおりとする。

表 4-13 各水系（奈良県知事管理区間）の整備目標

水系名	整備目標
大和川水系 淀川水系	おおむね 10 年に 1 回程度の確率で発生する降雨の洪水による浸水被害を軽減、解消する。
紀の川（吉野川）水系	紀の川（吉野川）本川は、伊勢湾台風と同規模の洪水による家屋の浸水被害等を解消する。

## エ. 主要な施設配置の方針

河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 16 条の 2 に基づく「河川整備計画」により、主要な施設を配置する。

### ①洪水による災害の発生防止又は軽減

- ・紀の川（吉野川）、曾我川等における河道断面の拡大等を推進する。
- ・保水機能の積極的な保全及び向上のため、防災調整池の設置指導を行うとともに、ため池の保全や治水利用、雨水貯留浸透施設等の整備を推進する。また、大和川流域において、喫緊の課題である内水による床上・床下浸水被害の解消を目的として、県と市町村とが連携して『奈良県平成緊急内水対策事業』を推進し、必要な貯留施設等の整備を進める。

### ②河川の適正な維持管理利用及び流水の正常な機能の維持

- ・洪水流下断面の確保・維持を図るため、堆積土砂の掘削や河道内樹木の伐開など適切な維持管理を行う。
- ・流水の正常な機能の維持のため、継続的な水量等の観測を行う。

## オ. 主要な河川の整備目標

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は次のとおりとする。

表 4-14 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

水系名	手法	河川名	市町村名
大和川水系	河川改修	大和川（直轄）	王寺町、三郷町
	河川改修	佐保川（直轄）	大和郡山市
	遊水地整備	大和川（直轄）	川西町、安堵町、斑鳩町
	河川改修	竜田川	生駒市
	河川改修	富雄川	安堵町、斑鳩町
	河川改修	秋篠川	奈良市

水系名	手 法	河川名	市町村名
	河川改修	地藏院川	大和郡山市
	河川改修	蟹川	大和郡山市
	河川改修	菰川	奈良市
	河川改修	大和川	桜井市
	河川改修	布留川（南流・北流）	天理市
	河川改修	飛鳥川	三宅町、橿原市、明日香村
	河川改修	寺川	桜井市
	河川改修	葛下川	香芝市、王寺町
	河川改修	曾我川	橿原市、大和高田市、広陵町
	河川改修	葛城川	大和高田市、広陵町
	河川改修	高田川	広陵町
	河川改修	広瀬川	広陵町
	河川改修	小金打川	大和高田市、橿原市
	流域対策	大和川水系内 河川	大和川流域内市町村
紀の川（吉野川）水系	河川改修	紀の川（吉野川） （直轄）	五條市
	河川改修	紀の川（吉野川）	五條市、大淀町、吉野町、下市町
淀川水系	河川改修	宇陀川	宇陀市
	河川改修	山田川	生駒市
	河川改修	町並川	宇陀市

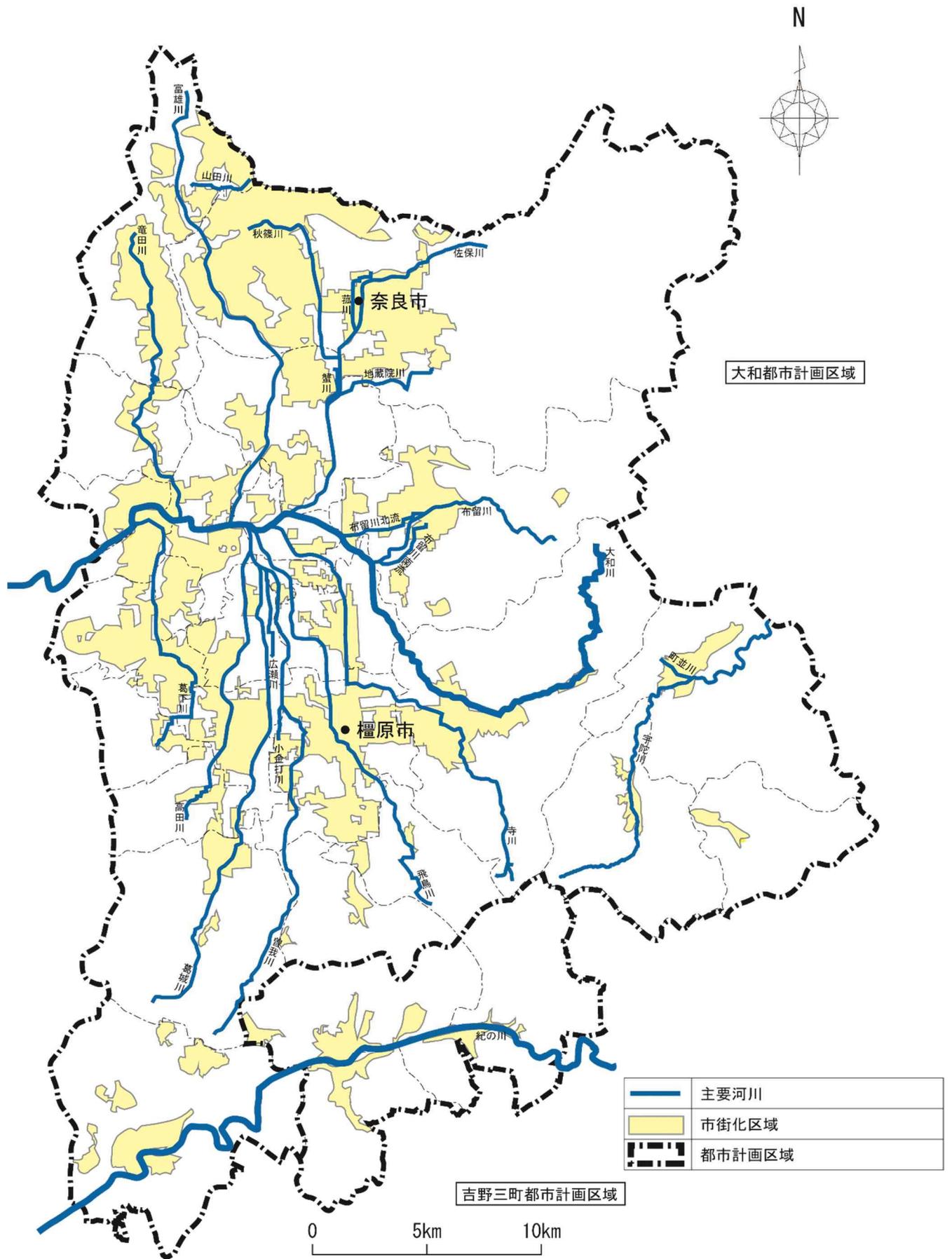


図4-4 おおむね10年以内に優先的に整備することを予定する主要な河川図

## (4) その他の都市施設等

### ア. 廃棄物処理施設の整備の方針

#### (7) 現状と課題

近年、地球温暖化の進行や、最終処分場のひっ迫等、深刻な環境問題により、廃棄物等の発生抑制・減量化・リサイクルを推進し、どうしても処分しなければならない廃棄物について環境に安全な方法で処理することにより、持続可能な循環型社会を構築し、人・環境にやさしい都市づくりを目指していくことが求められている。

本県の平成 27 年(2015 年)度の一般廃棄物の排出量は 471 千トンで、平成 22 年(2010 年)度の 482 千トンから減少傾向にあり、一人一日当たりのごみ排出量は全国平均よりやや少ない。また、し尿処理についても平成 27 年(2015 年)度の排出量は 224 千キロリットルで、平成 22 年(2010 年)度の 250 千キロリットルから減少傾向にあり、この 10 年間で約 25%減少している。

平成 27 年(2015 年)度の産業廃棄物の排出量は 1,474 千トンで、平成 22 年(2010 年)度の 1,539 千トンに比べ、減少傾向にあり全国でも排出量が少ない状況である。

#### (1) 基本方針

- ・環境への負荷が低減される循環型社会の形成を推進するために、「奈良県廃棄物処理計画」に基づき、県民・事業者・行政がそれぞれの役割を果たしながら、未来に生きる「ごみゼロ奈良県」の実現を目指す。

##### ①ごみ処理施設について

- ・環境負荷低減、行財政運営の効率化を図るため、既存施設の更新時期や地理的条件、人口予測などを踏まえ、奈良モデルによる一般廃棄物処理の広域化を促進する。

##### ②し尿処理施設について

- ・公共用水域等への環境負荷の低減に向け、地域の実情を踏まえ市町村等の各設置主体によるし尿処理施設の計画的・効率的な整備促進を図る。

##### ③産業廃棄物処理施設について

- ・循環型社会の構築のために、基本的に民間整備を主体として、最終処分場や中間処理施設の安定的確保を図る。

### イ. 環境にやさしい都市施設の整備の方針

- ・低炭素社会の実現に向けて、都市施設を整備する際には、太陽光発電施設の設置等による再生可能エネルギーの利用促進や、排熱の有効利用等による省エネルギー化などを促進する。
- ・都市計画法第 13 条第 1 項の「自然的環境の整備又は保全に配慮」する観点から、都市施設や市街地開発事業等の都市計画の案の作成にあたっては、一定の規模のものについて、環境影響評価法(平成 9 年法律第 81 号)や奈良県環境影響評価条例(平成 10 年奈良県条例第 11 号)に基づく環境影響評価を行うとともに、これらの制度の対象とならない事業につい

ては、「環境配慮指針」により環境への配慮を促進する。

## 5. 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

本県では、郊外型店舗の増加、人口の減少等による空洞化、購買活動等の多様化が進行している。中心市街地では、にぎわいと活力を呼び戻す拠点整備や、医療・福祉・健康など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、既成市街地では小規模な低未利用地が不規則に発生する都市のスポンジ化が進行しており、人口減少や開発圧力が落ち着きを見せている中で、その抑止と未利用地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徴を活かした住環境の形成が求められている一方で、既存住宅団地では、居住者の高齢化・人口減少や住宅及び関連施設の老朽化等によるオールドニュータウン化の進行が見られ、その再生が求められている。

人口減少に伴う住宅需要の減少や地価の低迷等により、開発利益を基本とした事業スキームでは事業実施が困難となる場合も想定され、事業スキームの検討にあたっては既存ストックの活用や柔軟な区域設定等が必要である。

### 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充実

- ・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。また、県内の活力の中心となるよう、新たな集客力のある機能や情報・文化発信等の観光機能等も含め、戦略的な都市機能の集積を図る。
- ・主要生活拠点に位置する奈良市近鉄西大寺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。
- ・駅周辺など交通の重要結節点となる地域において、商業・業務等の拠点市街地の形成等を進める場合は、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の活用により、地域の高質な都市空間の形成や活力ある経済活動の基盤となる市街地への構築を図る。
- ・2大拠点及び主要生活拠点で実施する土地区画整理事業、市街地再開発事業等においては、交流機能、地域の独自性や付加価値の高い商業など、新たなニーズを踏まえた、地域の活力に資する機能導入を促進するとともに、公的不動産の活用やリノベーション等により、積極的な既存ストックの活用を促進する。

#### ② 市街化区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

- ・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。

### ①2大拠点の形成及び主要生活拠点の形成

表4-15 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
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
田原本駅南地区	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4-16 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
(仮称) 関屋まつかげ台地区	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4-17 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

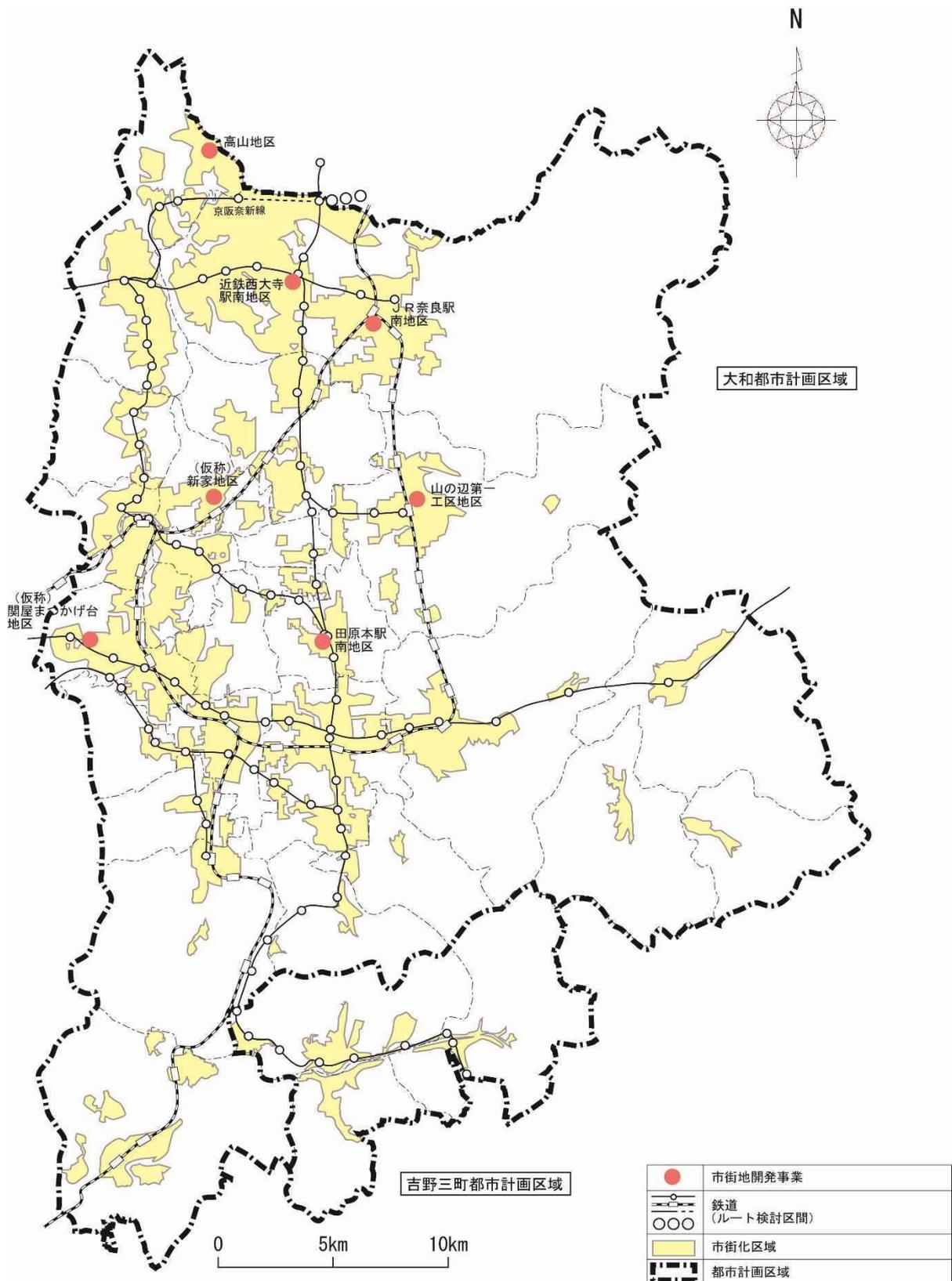


図4-5 主要な市街地開発事業の位置図

## 6. 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の方針

### ア. 現状と課題

本県では、大和平野に残る歴史文化遺産とそれを取り巻く自然的環境が一体となって、我が国の代表的な歴史的風土を形成しており、これらは原生の自然美を有する吉野山地とともに、本県が世界に誇る貴重な資源となっている。

こうした歴史的・自然的風土を、現代の都市機能と調和させ、いかに保全し、次世代に継承していくかは、本県の都市計画の基本的な課題である。また、人々の価値観の多様化やグローバル化による国際的な大競争時代の中で、奈良県の個性を発揮し「都市の魅力の創出」をするためには、単に保全するのみでなく、身近に親しめる空間的価値を付加することも必要である。

このような課題に対し、施設緑地である都市公園については、貴重な歴史・文化遺産を有し良好な景観を内包する、奈良市の奈良公園や明日香村の国営飛鳥・平城宮跡歴史公園飛鳥区域に代表される都市公園が整備されており、都市計画区域内の1人当たりの都市公園面積（平成30年(2018年)度末）は13.6m<sup>2</sup>と全国平均の10.5m<sup>2</sup>を上回り、近畿圏を代表するオープンスペース及びレクリエーションエリアとして広く認識されている。

しかし、地域別の配置や種別を見ると、人口減少・少子高齢化社会に対応した、住民が身近に利用できる公園の整備や、多様化する公園利用ニーズへの対応、生物多様性の確保、低炭素社会の実現など、取り組むべき課題が未だ多く存在すると共に、今後発生が予想される南海トラフ巨大地震等に対し、災害に強い都市づくりに求められる避難地の確保等、都市の防災機能を強化するためにも、公園の整備が引き続き求められている。

さらに、都市公園法・都市緑地法・生産緑地法が改正され、都市内の公園、緑地等のオープンスペースに加え、農地等の多面的機能が着目されると共に、都市の緑空間を多様な主体にて積極的に保全・活用していく方向も示されたことから、これらの動きにも対応した、都市における緑空間の創出が求められている。

### イ. 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。

### ウ. 緑地の目標

#### (ア) 地域制緑地の目標

- ・地域制緑地については、現行の指定面積を維持する。

#### (イ) 施設緑地の目標

- ・施設緑地については、次のとおり目標を設定する。

表4-18 都市公園等緑地面積の目標

区 分	平成31年 (2019年)	令和12年 (2030年)
都市計画区域内の住民1人当たりの都市公園等緑地面積	13.9 m <sup>2</sup> /人	17.7 m <sup>2</sup> /人

## エ. 主要な緑地の配置の方針

- ・都市緑地法（昭和48年法律第72号）に基づき、市町村の「緑の基本計画」、県の「広域緑地計画」に示される緑地配置を推進することにより、世界に誇る歴史文化遺産を活かした緑の景観づくりや生活環境に溶け込む身近な緑地の保全と創出を図る。

### (7) 世界に誇る歴史文化遺産を活かした緑の景観づくり

#### ① 奈良らしい景観を構成する緑地の保全

- ・地域の良質な緑地を保全するため、風致地区、歴史的風土特別保存地区、近郊緑地保全区域、国立・国定公園、県立自然公園、環境保全地区及び景観保全地区等の指定により、地域制緑地を配置する。

#### ② 歴史文化遺産と一体となった魅力ある緑地の創出

##### 〈大和都市計画区域〉

- ・奈良市、斑鳩町、明日香村など貴重な歴史文化遺産が存在する地域などを中心に、引き続き風致地区や歴史的風土特別保存地区等を指定し、歴史文化遺産とその周辺の自然的環境が一体となった緑地の配置を図る。
- ・国営飛鳥・平城宮跡歴史公園は、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項第2号ロに定める「我が国固有の優れた文化的資産の保存及び活用を図るため」に設置された国営公園である。  
このうち、平城宮跡区域においては、国と奈良県が連携を図りながら、奈良時代を今に感じる空間づくりを理念とし、特別史跡・世界遺産である歴史・文化資産として適切な保存・活用を図りつつ、古都奈良の歴史・文化を知る拠点として公園整備を進めていく。また、その周辺地域において奈良県・奈良市が主体となって景観の保全・形成、交通ネットワーク整備など、公園を核としたまちづくりを推進する。
- ・飛鳥宮跡・飛鳥京跡苑池においては、遺構の復原も視野に入れた、歴史・文化遺産の保全と活用を図ると共に、地域の交流拠点ともなる緑空間の創出を目指す。また周辺に存在する史跡等についても、同様に保全と活用を検討する。
- ・奈良公園は、県有数の観光地として国内外から来園者が訪れる我が国を代表する公園であることから、世界に誇れる奈良公園として歴史的、文化的および自然的要素などの本質的価値を維持しつつ、魅力ある公園づくりにむけて必要な整備を推進する。
- ・大和野には多数の大規模な古墳が集中しており、広陵町・河合町の馬見丘陵公園、橿原市の植山古墳公園等においては、古墳群を都市公園内に保全しながら、観光や歴史文化学習の場への活用を図る。
- ・大和郡山城等、県内に点在する城跡について、その保存と活用を図る。

- ・飛鳥川を軸として、明日香村、橿原市を中心に歴史的景観と調和のとれた水と緑のネットワークの形成を図る。

#### 〈吉野三町都市計画区域〉

- ・紀の川（吉野川）とその周辺の山並みが一体となった美しい自然環境を維持・保全するため、吉野町・大淀町・下市町の県立吉野川津風呂自然公園を引き続き自然公園区域に指定する。

### (イ) 生活環境に溶け込む身近な緑地の保全と創出

#### ①誰もが利用できる身近な緑地や水辺の保全と創出

- ・まちの緑とオープンスペースとして、馬見丘陵公園、竜田公園、大和民俗公園、まほろば健康パーク等、県営公園の保全と更なる利活用向上のための再整備を推進するとともに、橿原運動公園、香芝市スポーツ公園等の市町村の基幹公園である総合公園、運動公園の整備を促進し、誰もが利用できる広域的レクリエーション空間を確保する。
- ・今後も開催が想定される大規模競技大会等に対応するため、新たな運動公園の整備と併せ、老朽化した施設のリニューアル等、都市公園内にある運動施設の再整備を図る。
- ・誰もが身近に親しめる緑地空間を形成するため、市町村は、住区基幹公園（地区公園、近隣公園及び街区公園）を整備するとともに、水と緑のネットワーク化を促進するため、河川及び沿道空間等を活用した緑地の配置を図る。
- ・都市公園以外の施設緑地でもある、児童遊園、条例設置公園等や地域性緑地である緑地保全区域について、保全を図る。
- ・都市の中の生物多様性を保全し自然環境と共生する都市環境を形成するため、都市公園等を利用し、生物の生息・生育環境を保全・創出する空間を配置する。
- ・災害時の避難地、避難路や延焼遮断帯となる都市公園や遊歩道の整備を推進し、都市全体の安全性の向上を図る。
- ・低炭素社会の実現を目指し、環境負荷の低減に資する公園整備を推進する。

#### ②その他公共公益施設・民有施設における緑化の推進

- ・庁舎、学校、下水処理場等の公共公益施設において、植栽スペースの確保や屋上の緑化等を推進するとともに、民間施設における緑化を促進する。
- ・多様な主体と連携することで、民間施設における緑化をはじめとする、都市内の良好なオープンスペースの保全と創出を促進させる。

## オ. 実現のための具体の都市計画制度の方針

### (7) 地域制緑地の指定方針及び指定状況

従来からの地域制緑地による規制を引き続き行い、自然環境や歴史文化遺産等の維持・保全を図る。

#### ①風致地区

樹林地若しくは樹木に富める土地（市街地を含む。）、水辺地（水面を含む。）、農地、その他県民意識における郷土意識の高い土地であって、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市環境の保全を図る区域に定める。

表 4-19 風致地区の指定地区及び面積

市町村名	地区名	指定面積 (ha)
奈良市	春日山	2,801.8
	佐保山	488.8
	平城山	576.0
	西の京	200.5
	あやめ池	413.2
	富雄	247.6
大和郡山市	郡山城跡	67.0
	矢田山	411.0
天理市	山の辺	1,338.0
橿原市	耳成山	40.4
	香久山	109.0
	畝傍山	173.0
	藤原宮跡	52.9
	菖蒲池古墳	10.0
桜井市	三輪山之辺	835.6
	鳥見山	423.1
	磐余	148.2
生駒市	生駒山	1,010.0
斑鳩町	斑鳩	628.4
明日香村	明日香	2,404.0
合計		12,378.5

## ②歴史的風土特別保存地区等（古都保存法等）

古都において歴史的風土を保存するため、古都保存法に基づく歴史的風土保存区域の  
 枢要な部分を構成している地域であって、歴史的風土保存計画に定める基準に基づき指  
 定する地区に定める。

表4-20 歴史的風土特別保存地区等の指定地区及び面積

市町村名	地区名	指定面積 (ha)	
奈良市	春日山	1,329.0	
	平城宮跡	419.0	
	聖武天皇陵	5.0	
	山陵	17.0	
	唐招提寺	29.0	
	薬師寺	10.0	
天理市	石上神宮	29.7	
	崇神景行天皇陵	52.5	
橿原市	香久山	48.0	
	畝傍山	126.0	
	耳成山	16.0	
	藤原宮跡	22.0	
桜井市	三輪山	304.0	
斑鳩町	法隆寺	80.9	
明日香村	飛鳥宮跡	第一種歴史的 風土保存地区 (明日香法)	105.6
	石舞台		5.0
	岡寺		7.5
	高松塚		7.5
	明日香	第二種歴史的 風土保存地区 (明日香法)	2,278.4
合計		4,892.1	

## ③近郊緑地保全区域（近畿圏の保全区域の整備に関する法律）

無秩序な市街化のおそれが大きく、かつ、これを保全することにより地域住民の健全  
 な心身の保持等の効果が著しい区域に定める。

表 4-21 近郊緑地保全区域の指定区域及び面積

区域名	市町村名	指定面積 (ha)
金剛生駒	五條市、御所市、生駒市、 香芝市、葛城市、平群町、 三郷町、	4,506.3
矢田斑鳩	奈良市、大和郡山市、 生駒市、斑鳩町	879.3
合計		5,385.6

#### ④環境保全地区（自然環境保全条例）

道路の沿道、市街地及びこれらの周辺で、良好な環境を保全するために積極的に緑化等の推進を図ることが必要な地区に定める。

表4-22 環境保全地区の指定地区及び面積

地区名	市町村名	指定面積 (ha)
富雄・生駒	奈良市、生駒市	568.0
百楽	奈良市	10.0
宝来		148.1
三松寺		15.0
平群谷	生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町	1,332.0
アスガ谷	上牧町	68.0
新古阪	香芝市、上牧町	51.0
瑞垣	桜井市	38.0
天神山・富之里	五條市	429.0
合計		2,659.1

#### ⑤景観保全地区（自然環境保全条例）

森林、草生地、山岳、高原、丘陵、古墳、溪谷、池沼、河川等により形成される県の代表的自然環境を維持するために必要な地区に定める。

表4-23 景観保全地区の指定地区及び面積

地区名	市町村名	指定面積 (ha)
高山溜池	生駒市	93.0
明神山	香芝市、王寺町	237.0
馬見丘陵	大和高田市、広陵町、河合町	245.0
纏向	桜井市	99.0
出雲・金屋		198.0
多武峯・高取	桜井市、御所市、高取町	4,857.0
貝吹山	橿原市、高取町	362.0
金剛・葛城山麓	五條市、御所市、香芝市、葛城市	2,215.0
国見山	御所市	518.0
巨勢山	五條市、御所市	633.0
吉野川・丹生川	五條市	505.0
合計		9,962.0

⑥自然公園（自然公園法・奈良県立自然公園条例）

優れた自然の風景地の保護及びその利用増進並びに生物の多様性確保を図るため指定される地域であり、国立・国定公園は自然公園法に基づき環境大臣が、県立自然公園にあっては奈良県立自然公園条例に基づき県知事が指定している。

表 4-24 自然公園の指定地域及び面積（都市計画区域内）

公園名	市町村名	指定面積 (ha)
吉野熊野 国立公園	吉野町	103
大和青垣 国定公園	奈良市、天理市、桜井市	5,742
金剛生駒紀泉 国定公園	五條市、御所市、生駒市、香芝市、 葛城市、平群町、三郷町	4,880
室生赤目青山 国定公園	桜井市、宇陀市	994
県立矢田 自然公園	奈良市、大和郡山市、生駒市、 斑鳩町	524
県立吉野川 津風呂自然公園	五條市、吉野町、大淀町、 下市町	1,770
合計		14,013

(イ) 主要な施設緑地の整備状況

表 4-25 おおむね 10 年以内に整備予定の主要な都市公園

公園種別	公園名	市町村名	計画面積 (ha)	整備主体	改修 再整備
近隣公園	植山古墳公園	橿原市	2.5	橿原市	
地区公園	長柄運動公園	天理市	7.8	天理市	
総合公園	大和民俗公園	大和郡山市	26.6	奈良県	○
	大和高田市総合公園	大和高田市	10.0	大和高田市	
	橿原運動公園	橿原市	29.4	橿原市	○
	たかとり健幸の森公園	高取町	27.7	高取町	
運動公園	鴻ノ池運動公園	奈良市	31.0	奈良市	○
	まほろば健康パーク	大和郡山市 ・川西町	21.3	奈良県	
	香芝市スポーツ公園	香芝市	21.9	香芝市	
	御所市総合運動公園	御所市	11.4	御所市	
	吉野運動公園	吉野町	11.2	吉野町	○
広域公園	馬見丘陵公園	広陵町・ 河合町	65.3	奈良県	○
都市緑地	鳥見山緑地	桜井市	9.6	桜井市	

	竜田公園	斑鳩町	14.0	奈良県	○
特殊公園	国営飛鳥・平城宮跡歴史公園 平城宮跡区域	奈良市	122.0	国	
	平城宮跡歴史公園 県営公園区域		14.9	奈良県	
	奈良公園	奈良市	645.0	奈良県	○
	郡山城跡公園	大和郡山市	18.0	大和郡山市	

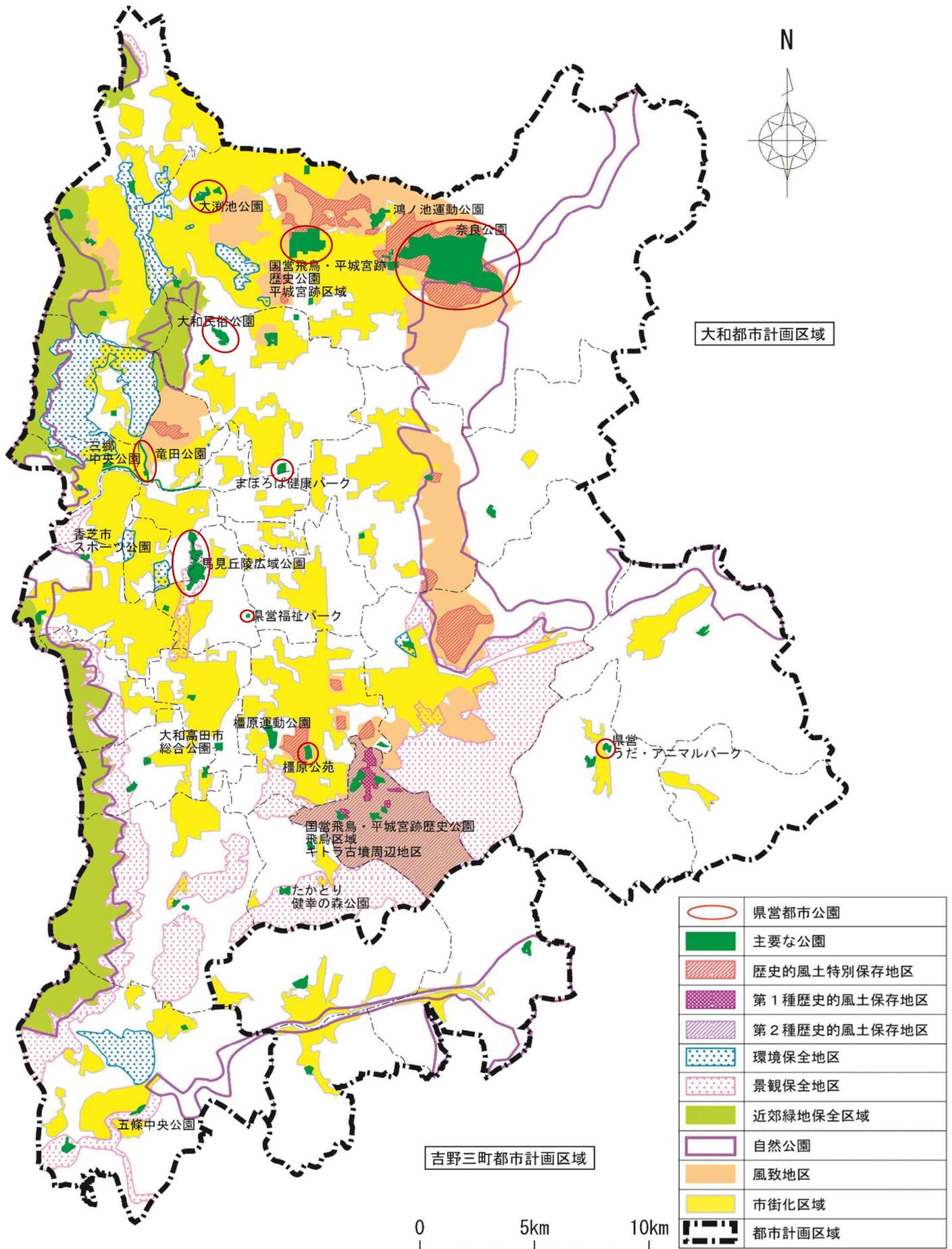


図4-6 地域制緑地及び主要な施設緑地の配置現況図

## 7. 都市景観の形成に関する都市計画の方針

### ア. 現状と課題

本県の県土は様々な時代の多彩な景観資源によって構成されており、これらが重層することによって本県の風土が成り立っている。本県においては、このような多くの歴史文化遺産と豊かな自然による質の高い景観のほか、農林業や地場産業が特徴づける地域独特の魅力ある景観、表情豊かな自然景観などが形成されている。

また、青垣の山々や緑豊かな丘陵は、景観の重要な骨格を形成しており、青垣を背景とした古墳、社寺などの景観資源を、水田や集落などを通して低地から見渡す眺めや、青垣から大和平野全体を見渡す高見からの眺めなどの眺めの豊かさや、その視点場の豊かさが特徴となっている。また、吉野三町都市計画区域などの地域においても、高原や溪谷などの雄大な自然の眺めなど、多くの優れた眺望の場が存在している。

このようななか、本県の都市景観は、歴史的に形成、蓄積された原風景の大きな構造のなかに、新しい住宅地や工場団地の開発や、駅前や沿道の商業施設の立地など、新しい都市開発などの景観の要素が加わって形成されている。

経済の発展や利便性の向上を優先した都市化の進行などにより、歴史的景観の保全・活用、眺望景観の保全、市街地景観・沿道景観の整備・整序、自然・風土景観の保全が課題となっている。

これまで、青垣や古都等自然・歴史の上で重要な景観を有する地域の保全・形成等に努めてきたところであるが、一方で、この間の景観施策の推進等により、山地に囲まれ農地等が広がる盆地の農村景観やかつての街道沿いの街並み景観など、日常の生活が創る景観を地域の魅力として再発見し、活用していく気運も高まりつつある。

### イ. 基本方針

- ・奈良県景観条例（平成20年奈良県条例第49号）、景観法（平成16年法律第110号）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。

### ウ. 景観形成のための主要な施策

#### ①歴史的景観の保全・活用

- ・世界遺産やその他の歴史文化遺産により形成される奈良固有の歴史的な景観については、歴史的風土特別保存地区や風致地区の指定により、その周辺地域も含めて保全・再生を図る。
- ・橿原市の今井地区や宇陀市の松山地区など、伝統的建造物群とこれと一体をなしてその価値を形成している地区についてはその環境を保存するため、伝統的建造物群保存地区の指定を推進する。
- ・地区の特性に応じて歴史的景観を維持・活用するため、特別用途地区や歴史的風致維持

向上地区計画等により地区にふさわしい建築物の誘導を図る。

- ・歴史的景観と調和した観光都市としての魅力を向上させるため、歴史的まちなみや歴史のみちすじの保全・整備を図る。
- ・歴史的景観等の保全を図るため、無電柱化を推進する。
- ・歴史的風土の保存・継承を図るため、歴史的風土特別保存地区内において、古都保存法に基づき土地の買入れを行う。
- ・貴重な資産である歴史的風致について、その維持及び向上を図るためのまちづくりを推進するため、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成 20 年法律第 40 号) に基づく歴史的風致維持向上計画を市町村が策定することを促進する。

表 4-26 伝統的建造物群保存地区の指定状況

地区名	市町村名	面積 (ha)
今井町地区	橿原市	約17.4
松山地区	宇陀市	約17.0
新町地区	五條市	約 7.0

## ②眺望景観の保全

- ・青垣とそれを背景とした山の辺の社寺や古墳などと田園及び集落が一体となった眺めが優れた場所からの眺望を確保するため、景観法に基づく景観計画の活用により、大規模建築物等の色彩などの意匠形態について規制誘導を行う。
- ・優れた眺望景観を保全するため、風致地区や高度地区などの適切な運用により、地域の実情を反映しつつ、建築物等の高さ等の規制誘導を行う。

## ③市街地景観・沿道景観の整備・整序

- ・景観法に基づく景観計画の活用により、広域的な景観に大きな影響を及ぼす大規模な建築物などへの規制誘導を行うとともに、世界遺産など県を代表する歴史文化資産が集積する地域の沿道、県への広域的な玄関口である主要インターチェンジ周辺の沿道、及び県内の交通網を形成する広域幹線道路の沿道については、重点的にきめ細かな規制誘導を行う。
- ・地域に密着した身近な地区計画、建築協定、奈良県景観条例に基づく景観住民協定制度などの活用により、地域の個性を活かした景観づくり、まちづくりを促進する。
- ・地域の玄関口となる駅前や眺望の美しい沿道など、特に周辺景観と屋外広告物との調和を図る必要のある地区においては、奈良県屋外広告物条例(昭和 35 年奈良県条例第 17 号) に基づく景観保全型広告整備地区制度の活用を図る。
- ・「奈良県景観色彩ガイドライン(平成 21 年 5 月)」により奈良県の色彩景観における現状及び景観形成における色彩の考え方を示し、建築物等の色彩計画を検討するにあたって活用されるよう景観意識の向上を図る。
- ・都市計画施設の整備等の公共事業の実施にあたっては、「奈良県公共事業景観形成指針」に基づき、良好な景観形成を推進する。
- ・道路整備にあたっては、歴史的まちなみや自然など、周辺の景観資源に配慮し、周辺環境と調和する道路構造物を採用するとともに、可能な限りの無電柱化、街路樹等による

緑化等を推進する。

- ・「奈良県植栽計画」（「なら四季彩（しきいろどり）の庭」づくり）に基づき、みどり豊かで美しい景観づくりを推進する。

#### ④自然・風土景観の保全

- ・青垣と山の辺の景観の保全を図るため、既に指定されている自然公園、風致地区、歴史的風土特別保存地区、近郊緑地保全区域等を引き続き指定する。
- ・水田や果樹園などの農地や里山と、集落などが一体となって形成される良好な景観を保全するため、市街化区域と市街化調整区域との区分や風致地区などの適切な指定・運用、景観法に基づく景観農業振興地域整備計画の策定の促進、優良農地の保全や耕作放棄地の減少に努める。
- ・河川やため池などの水辺空間の整備にあたっては、その歴史性や自然特性などに配慮しつつ、良好な景観の再生・創出に努める。

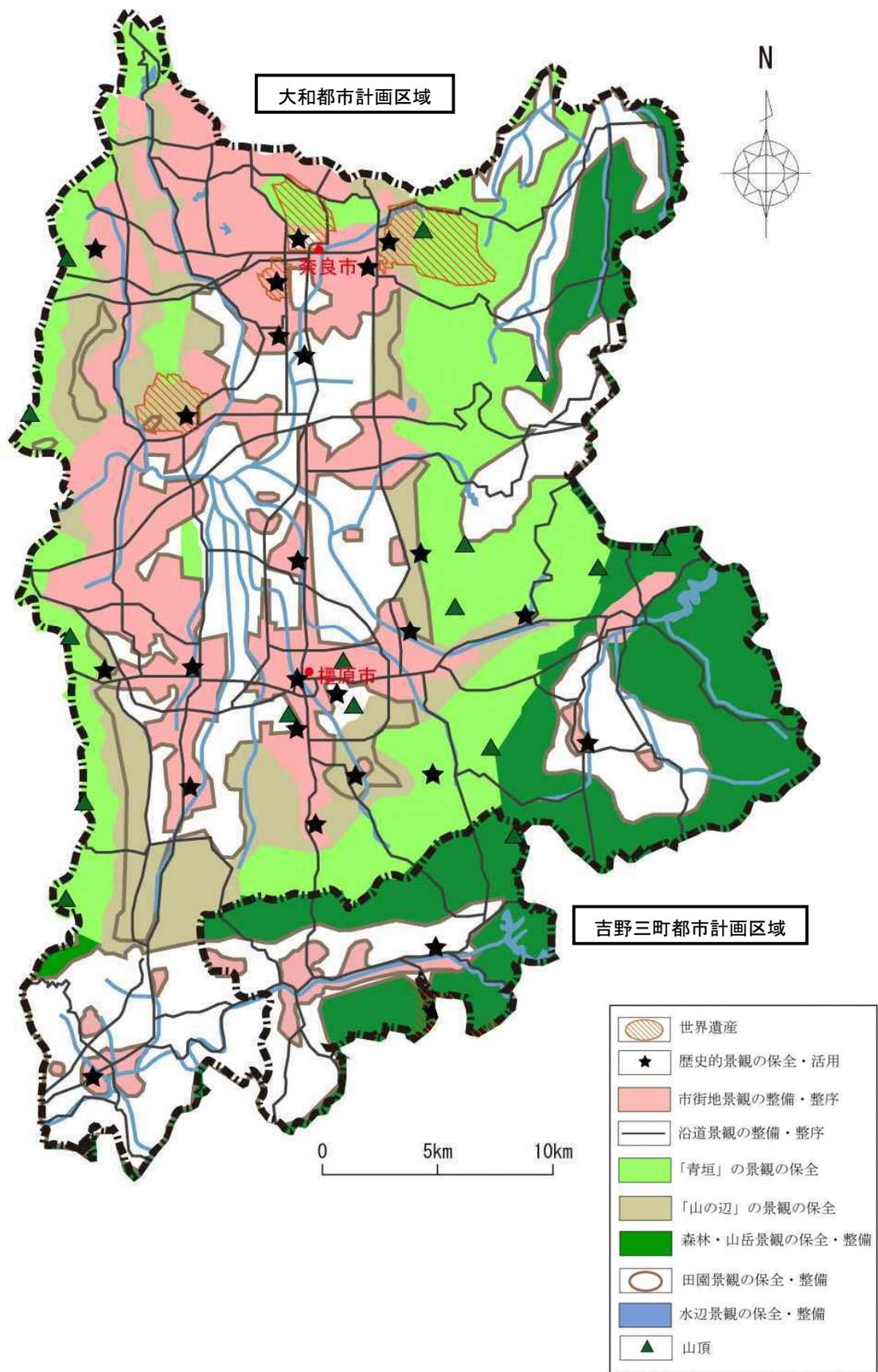


図 4-7 都市景観の形成方針のイメージ図

## 8. 都市防災に関する都市計画の方針

### ア. 現状と課題

今世紀前半にも発生する可能性が高いと見られている「南海トラフ巨大地震」が発生した場合、本県でも震度6弱以上の揺れが想定されている。

また、県内の内陸型地震の中で最も被害が大きいと想定されている奈良盆地東縁断層帯による地震が発生した場合、県内で震度7から震度5強の揺れが想定されている。

このため、阪神・淡路大震災等の過去の大規模災害を教訓に、震災や火災等に強い都市構造の形成が求められている。平成23年(2011年)には広範なエリアに被害を及ぼした東日本大震災が発生し、さらに平成28年(2016年)には内陸型地震である熊本地震が発生し土砂災害や家屋倒壊の被害が多く発生するなど、地震に対応した都市づくりへの要請はさらに高まりを見せている。

大和川流域においては、大阪平野への唯一の出口である亀の瀬の流下能力が低いことや流域の保水機能の減少が原因で、家屋浸水被害等が発生しており、浸水被害を軽減・解消することが求められている。平成23年(2011年)に発生した紀伊半島大水害は本県南部の山間地域を中心に甚大な被害を及ぼし、その教訓も踏まえた対応が求められる。

### イ. 基本方針

- ・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。
- ・また、「奈良県国土強靱化地域計画」の着実な推進のため、具体的な事業をまとめた「国土強靱化アクションプラン」を毎年度策定し、施策の推進に取り組む。
- ・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。

### ウ. 都市防災のための主要な施策

#### (7) 震災に強い都市づくり

- ・本県の防災構造を強化するため、共同溝の整備等ライフラインの耐震性の強化、建築物の耐火・耐震化などを奈良県国土強靱化アクションプラン、奈良県耐震改修促進計画に基づき着実に実施する。
- ・避難地・避難路や延焼遮断帯を確保するため、道路、河川、公園、緑地等の都市基盤を整備する。
- ・密集市街地については、防災性の高い市街地の改善を図るため、土地区画整理事業等の活用により、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する。
- ・災害発生時に事業継続を可能とするため、本県で策定した事業継続計画の運用を図るとともに、市町村とも連携した事業継続の体制整備等を推進する。あわせて、民間企業等への事業継続計画策定に向けた支援等を推進する。
- ・災害廃棄物の発生に際しては、「奈良県災害廃棄物処理計画」に基づき対応を図るとと

もに、広域的な相互支援体制の整備等を推進する。

#### (イ) 浸水被害に強い都市づくり

- ・ 浸水による被害に強い都市づくりを推進するため、「流域治水プロジェクト」の取り組みを踏まえた河川改修事業や河川情報システムの充実強化、土地利用対策などハード・ソフトの両面から総合的な治水対策を推進する。

##### 〈大和都市計画区域〉

- ・ 曾我川等の河川改修を推進するとともに、ため池の治水利用や校庭を利用した雨水貯留浸透施設の整備等の流域対策を総合的に推進する。また、大和川流域において、喫緊の課題である内水による床上・床下浸水被害の解消を目的として、県と市町村とが連携して『奈良県平成緊急内水対策事業』を推進し、必要な貯留施設等の整備を進める。
- ・ 国と連携を図り、大和川の治水安全度の早期向上が可能な洪水調節施設である遊水池の整備を大和川（直轄）沿いにおいて進める。
- ・ 大和川流域において、ながす（治水）対策、ためる（流域）対策及びひかえる（土地利用）対策の3つの柱からなる「大和川流域における総合治水の推進に関する条例」に基づき、総合治水対策の取り組みを一層強化していく。

##### 〈吉野三町都市計画区域〉

- ・ 紀の川（吉野川）流域の治水安全度を向上させるため、紀の川（吉野川）等の河川改修を推進する。

#### (ウ) 土砂災害等に強い都市づくり

- ・ 土砂災害等に強い土地利用の誘導を図るため、建築基準法に基づく災害危険区域、砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定地、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地崩壊危険地域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域等を指定するとともに、「奈良県土砂災害対策施設整備計画」に基づく各種取組みを推進する。

## 9. 観光の振興に関する都市計画の方針

### ア. 現状と課題

本県は、東大寺、興福寺、平城宮跡等の「古都奈良の文化財」及び「法隆寺地域の仏教建造物」、吉野地域の「紀伊山地の霊場と参詣道」の3つの世界遺産、世界遺産暫定一覧表記載の「飛鳥・藤原の宮都とその関連資産群」、さらには明日香村、橿原市、高取町にまたがる「日本国創成のとき～飛鳥を翔(かけ)た女性たち～」、吉野地域の「森に生まれ、森を育んだ人々の暮らしとところ～美林連なる造林発祥の地“吉野”」、葛城市、大和高田市、橿原市、桜井市、明日香村にまたがる「1400年に渡る悠久の歴史を伝える最古の国道～竹内街道・横大路(大道)～」、高取町、明日香村、桜井市、奈良市にまたがる「1300年つづく日本の終活の旅～西国三十三所観音巡礼～」の4つの日本遺産を有するとともに、歴史的風土が保存されている明日香村のほか、県内各地に分布する非常に多くの歴史的建造物や歴史的まちなみを残しているなど、他に比類ない歴史文化遺産を有している。

また、奈良らしい風土基盤を形成している青垣や山の辺の景観、田園景観や吉野山地の自然環境も奈良観光のよりどころとなっている。

これらの観光資源により多数の観光客が本県を訪れている一方で、宿泊者数は全国的に見て下位となっており、日帰りの通過型観光から滞在型観光への転換が本県観光の課題となっている。地域経済の活性化のためにも、本県を訪れる観光客がじっくり楽しみ、また訪れたい魅力ある観光地づくりが必要である。

また、近年は、インバウンドによる観光客数が著しく増加しているが、大阪・京都等とセットとなった観光行動が主流であり、奈良市周辺での増加が顕著である一方、県中部・南部方面への周遊行動へといかに誘導するかが課題となっている。加えて、観光の対象は、従来型の史跡名勝に加え、地域とのふれあい・交流、産業の体験、景観等に広がっており、県内の各市町村においても様々な取り組みが展開されている。今後は、このような多様な視点から本県の観光資源を捉え、様々な観光客のニーズに対応した、新たな魅力創出に取り組むとともに、情報発信の充実を図る必要がある。

さらに、観光シーズンを中心に交通渋滞が発生し、点在する観光資源を効率的に周遊することの阻害要因となっていることから、観光拠点間の円滑な移動の確保が必要である。

### イ. 基本方針

- ・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、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。
- ・市町村との連携のもと、各地の特性、資源に応じた特色ある観光地域づくりを進めるとともに、必要な支援を講じる。

## ウ. 観光の振興に資する都市づくりの主要な施策

### ①土地利用規制等による歴史文化遺産・自然環境の維持・保全

- ・本県の貴重な財産である青垣、山の辺の景観、田園景観等の保全を図るため、既に指定されている国立・国定公園や風致地区、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。
- ・奈良らしい歴史的まちなみの維持・保全を図るため、伝統的建造物群保存地区の指定を推進する。また、奈良県景観条例や景観法に基づく景観計画の活用により、県内各地に残る良好なまちなみの維持・保全を図る。

### ②滞在周遊型の観光交流空間の形成

- ・生活空間と歴史文化の融合したまちなみの保存・活用とともに、地区内に観光関連施設を誘導するため、市町村において、明日香村の「にぎわいの街特別用途地区」及び「明日香村にぎわいの街建築条例（平成13年明日香村条例第8号）」や斑鳩町の「法隆寺周辺地区特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例（平成26年斑鳩町条例第11号）」のような緩和型の特別用途地区等の活用を図る。
- ・観光滞在を促進するため、市町村と連携のもと、宿泊施設の誘導や既存施設の宿泊施設への改修を図るとともに、その促進策及び良質な施設を誘導するための規制策を検討する。また、市街化調整区域における宿泊施設に関する開発許可基準的確な運用や地区計画制度の活用により、宿泊施設の立地促進を図る。緑豊かな農山村で、その自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動など、都市農村交流の推進を図る。
- ・奈良らしさと調和した都市景観を奈良の観光の魅力につなげるため、市町村において景観計画の策定や景観地区の指定などの景観法の活用、地区計画の指定、奈良県屋外広告物条例の活用など、総合的な景観形成のための取り組みを促進する。
- ・観光交流拠点内においてゆっくりと奈良の魅力に浸ることができる回遊環境を確保するため、観光地や歴史文化遺産を巡る公共交通機関、自転車道、歩道の整備やそのネットワーク化を促進する。
- ・高齢者、障害者等が気軽に回遊できるよう、バリアフリー化を進め回遊性の向上を図る。
- ・回遊ルートや観光施設・宿泊施設等に関して、外国人にもわかりやすく、効果的な案内、情報提供の充実を図る。

### ③観光交流拠点間を円滑に移動、周遊できる観光交流軸の形成

- ・観光交流拠点間を円滑に移動、周遊できる観光交流軸を形成するため、道路整備においては京奈和自動車道等の高規格幹線道路、地域高規格道路や観光交流拠点間を回廊する都市計画道路の整備を推進する。
- ・鉄道、バス、自転車についても、各交通手段で回遊しやすい環境の整備を推進する。
- ・周遊型観光地としての魅力を高めるため、県内の観光地を巡る起点となる場所については、交通ターミナルの整備を図り、鉄道とバス、自転車等の交通手段との乗り換えの円滑化を図る。
- ・駅舎や駅前広場等のバリアフリー化を推進し、観光客の鉄道でのアクセス性の向上を図る。

- ・自家用車による周遊観光の利便性向上のため、「道の駅」やサービスエリアを活用し、ドライバー向けの観光情報を発信する。

## 10. 商工業の振興に関する都市計画の方針

### ア. 現状と課題

#### (商業)

- ・本県では、1世帯当たりの1か月支出額が全国11位となっており、県民の消費活動は全国的に見て高いが、県民の消費活動を吸収し得る商業集積地が少なく、消費需要が県外に流出している。また、県内の駅前等の中心市街地は、全国的な傾向ではあるが、居住者の高齢化と人口の減少、郊外型店舗の進出によりその活力が低下し、高密度の建蔽率・容積率を利用して共同住宅が林立している。

#### (工業)

- ・本県の工業は、製菓、靴下などの伝統的な地場産業や、高度成長期以降の食品、機械、電子部品等幅広い業種が昭和工業団地などの工業団地を始めとして広域に分布している。しかし、工場の新規立地件数については近年、改善されてきているものの、全用途地域に占める工業系用途地域の割合は全国で1番低く、事業所の平均敷地面積が小さいなど、近畿、北陸等の他府県と比べても大規模な工場の計画的な集積が遅れている。
- ・このようななか、近年、幹線道路ネットワークが整備されてきたことを契機とし、これらの幹線道路ネットワークの沿道において、工業系、物流系産業機能の集積を考慮した土地利用を創出するため、関係市町と連携した工業ゾーンの創出を進めている。
- ・また、既存の工業地域・準工業地域では、住宅と工場等が混在している区域や、道路整備の不足により新たな工場立地が困難な区域があり、工場と住宅が共存していくための方策が求められている。

### イ. 基本方針

以下に示すとおり、商業及び工業の推進によって、県内での雇用の創出を図り、持続可能な地域を構築する。

#### (商業)

- ・人口減少社会の到来や少子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。

## ウ. 商工業の振興の目標

- ・商工業の振興に関する目標を次のとおり設定する。

表 4-27 商工業の振興に関する目標

区分	年次	工業製造品出荷額 : 平成 26 年 (2014 年)	令和 12 年 (2030 年)
		商品販売額 : 平成 26 年 (2014 年)	
工業製造品出荷額		18,793 億円	23,759 億円
商品販売額		18,348 億円	20,821 億円

## エ. 商工業の振興に資する都市づくりの主要な施策

### ① 2大拠点及び主要生活拠点におけるにぎわいの形成

- ・奈良、橿原の2大拠点と個性豊かな16の主要生活拠点の主要鉄道駅周辺において、地元市町村が策定した中心市街地の活性化に関する計画や立地適正化計画等に基づき、商業機能の集積を促進するとともに、必要な都市機能、公共交通等のアクセス機能、交通結節機能の強化や、駅周辺の公共空間の再整備等により、コンパクトで歩いて楽しい市街地の形成を図る。
- ・地区計画の活用による低層階における住宅規制や区域特性に応じた高度地区の設定等により、商業地として求められる「まちなにぎわい」の創出を推進する。
- ・五條市新町など、奈良の歴史文化と地域の生活習性が色濃く残る町家が一体となって商店街を形成しているところについては、地域の歴史文化の蓄積を活かし、コミュニティの再生と一体となったにぎわいの形成を図る。

### ② 地域ニーズに対応したにぎわいの維持・創出

近年、価値観の多様化に伴い、居住、就労、購買など地域のニーズは多様化してきている。

駅を中心としたにぎわいの形成を基本としながら、幹線道路沿道等においても、地元市町村が策定した都市計画マスタープランや立地適正化計画等とも整合し、多様化する地域ニーズへの対応や雇用の創出、地域の活性化などの観点から積極的に受け入れていくべきと判断される場合、地区計画などを活用しながら、景観、交通環境、周辺の土地利用との調和等に配慮しつつ、一定規模のにぎわいを維持・創出する。

### ③ 産業活動の振興に資する都市づくり

- ・インターチェンジや既存工業団地の周辺等において、保留フレームや地区計画の活用により計画的に工業系土地利用を誘導し、工業ゾーンにおける連携協定等の締結など市町村との緊密な連携のもとで、企業立地を推進する。
- ・地場産業の活性化や産業活動の振興を図るため、周辺環境に配慮した地区計画の活用や、開発許可制度の的確な運用により、立地環境の整備を推進する。

## 11. 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

### ア. 現状と課題

近年、地域の魅力向上や災害・犯罪への備えなど、住民自らが暮らすまちのあり方についてこれまで以上に関心が高まっており、地域、住民や事業者、各種団体が主体性を発揮しながら、行政との連携によるまちづくりやエリアマネジメントが県内でも展開されつつある。

また、本県においては、県と市町村が対等なパートナーシップのもと、それぞれが有する資源を有効活用しながら連携・協働を進める「奈良モデル」のまちづくりを推進しており、市町村との連携協定の締結を通じて、取り組みをより効果的なものとするために必要な助言や技術的・財政的支援等を積極的に行うことで、その成果が生まれつつある。

まちづくりに関する課題も複雑化する中、県と市町村、住民・各種団体・事業者等がそれぞれの得意な分野を発揮しながら、創意工夫と協働のもと、まちづくりを進める時代へと転換しつつある。

### イ. 基本方針

- ・「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。
- ・市町村が主体となった県と市町村の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、活用し、連携・協働型のまちづくりを推進する。

### ウ. 主要な施策

#### ① 住民参加のまちづくりの推進

##### (情報提供の充実)

- ・まちづくりに関する情報を広く発信することで、地域住民等によるまちづくりに関する取り組みの活性化や意識の醸成を図る。
- ・都市計画決定に係る手続きの透明性の向上や都市計画決定権者の責任の明確化を図るため、都市計画決定に係る地元説明会の充実、県・市町村の都市計画案のホームページへの掲載等を積極的に推進する。

##### (支援制度の充実)

- ・地域住民やNPOなどのまちづくりに関する取り組みを促進するため、専門家の派遣制度などのまちづくり支援制度の充実を図る。
- ・県や市町村の都市計画に関わる専門人材の育成に向けた研修等の機会づくりや人材交流等を推進する。

## ② 住民等による提案内容の反映

### (住民提案の反映手続きの明確化)

- ・地域住民等の都市計画に対する主体的な参加を促進するため、地域のまちづくりに対する提案を都市計画行政等に反映させる手続きの整備を図る。

### (手続き条例の制定促進)

- ・市町村が地区計画案の都市計画を定めるにあたっては、法第16条第2項に基づく条例（いわゆる手続条例）を制定する必要があるとあり、制定していない市町村においては早急に手続条例を制定する。

### (申し出方法の条例化の促進)

- ・市町村においては、地区計画案の段階における住民参加を実効性あるものとするため、法第16条第3項に基づく案の申し出の方法についての条例化を促進する。

## ③ 住民等による提案内容の実現

### (市町村マスタープランの策定の促進)

- ・法第18条の2に基づく市町村マスタープランは、市町村がより地域に密着した見地から即地的に都市計画の方針を定めるものであり、地域住民等が進めるまちづくりの指針となるものである。よって、この市町村マスタープランの策定を促進することで、明確なまちの将来像、まちづくりの指針を示し、効率的な事業の実施を図る。

### (まちづくりを実現する事業制度の充実・活用)

- ・事業の実施により地域の活性化を促進するため、これまでに構築してきた地域住民等によるまちづくりを実現するための事業制度を必要に応じ充実するとともに、さらなる活用を進めていく。また、これらの事業実施をPRすることによって、まちづくりに関する意識の醸成、住民参加の活性化を図る。

## ④ 県と市町村、市町村と市町村の協働の推進

### (県と市町村とのまちづくりに関する連携の促進)

- ・地域の活力の維持・向上や持続可能で効率的な行財政運営をめざす、奈良県と市町村の連携・協働のしくみとして、「県と市町村とのまちづくりに関する連携協定」による取り組みを引き続き推進し、県と市町村が対等なパートナーシップのもと、それぞれが有する資源を有効活用し、地域のまちづくりやマネジメントを推進する。

### (市町村間の広域連携の推進)

- ・広域的な視点に立った都市機能の連携や補完、災害時における広域的な対応体制の構築など、限られた資源を有効活用するために、市町村を超えた広域連携を推進する。また、生活圏を踏まえ、県域を超えた連携についても推進する。