第2回
（仮称）奈良IC周辺まちづくり委員会

説明資料

平成27年3月19日

■整備方向の検討フロー

（1）現状地域の特性と課題

・地域の特性
・地域資源
・問題点・課題
・上位計画の位置づけ

（2） 都市機能導入の可能性検討

【土地利用機能】
・住居系
・農業系
・工業・流通系
・商業系
・観光系

【都市基盤機系機能】
・公共交通結節点
・地域防災・災害対策
・公園・緑地
・その他

（3）まちづくりの基本方向

⇒ まちづくりの基本として条件・方向

・まちづくりの目標
・骨格形成（軸と拠点）
・その他

（仮称）奈良IC周辺まちづくり委員会

○意見具申
・平成26～27年度

フィードバック

（4）整備方向の展開イメージ ⇒ 土地利用・都市基盤導入機能によるパターン展開

A 商業・交通拠点形成型
・観光交通結節拠点
・商業・観光主体機能（住含）
・観光・交通公共・公益機能

B 環境住宅・緑地形成型
・公共交通結節拠点
・住宅・緑地主体機能
・地域核公共・公益機能

C 副都心形成型
・複合交通結節拠点
・住宅・商業・観光総合機能
・副都心公共・公益機能

本日の主題です

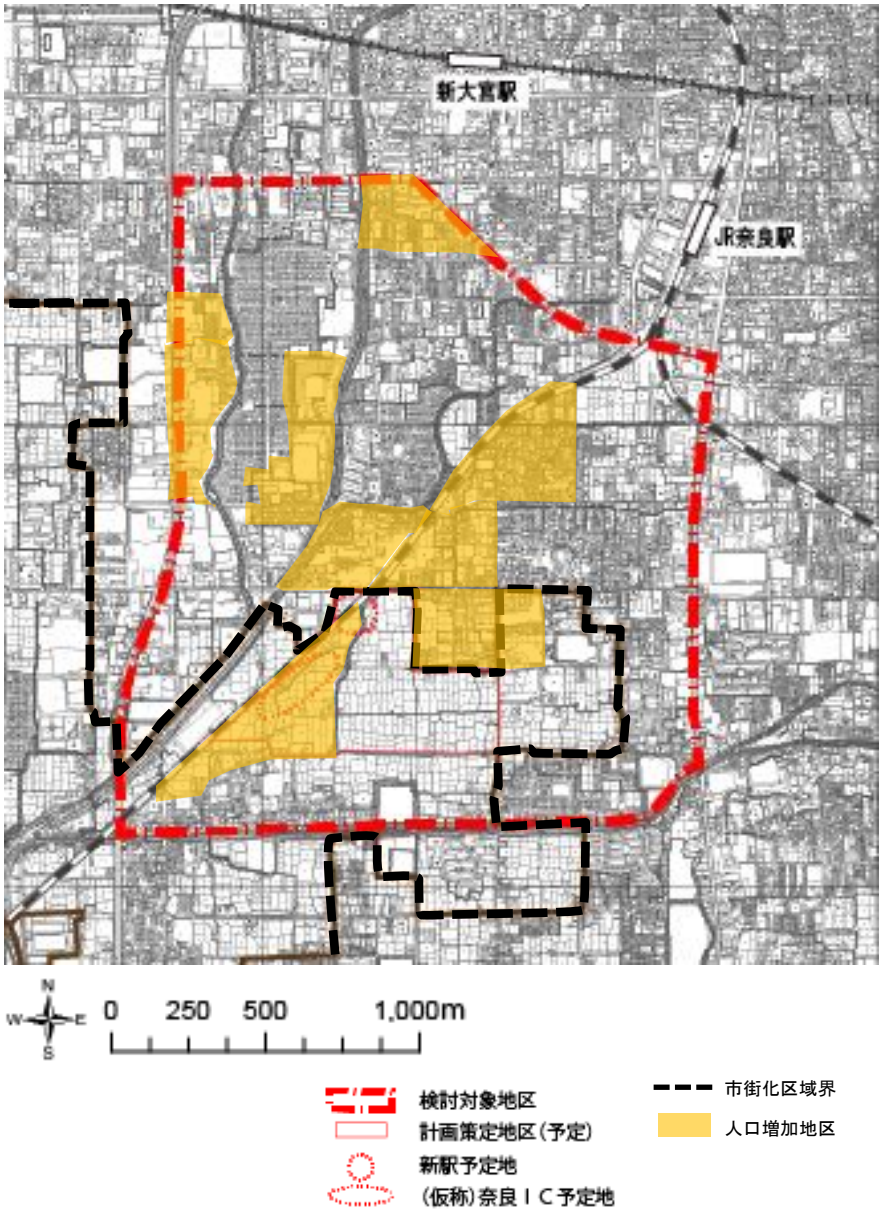
○議論による絞り込み ⇒ 方向性の確認へ

（1）検討対象地区の特性及び課題

① 地域の特性

人口増加のポテンシャル

⇒ **市街化区域境界部分は人口増加ポテンシャルがある。**



（1）検討対象地区の特性及び課題

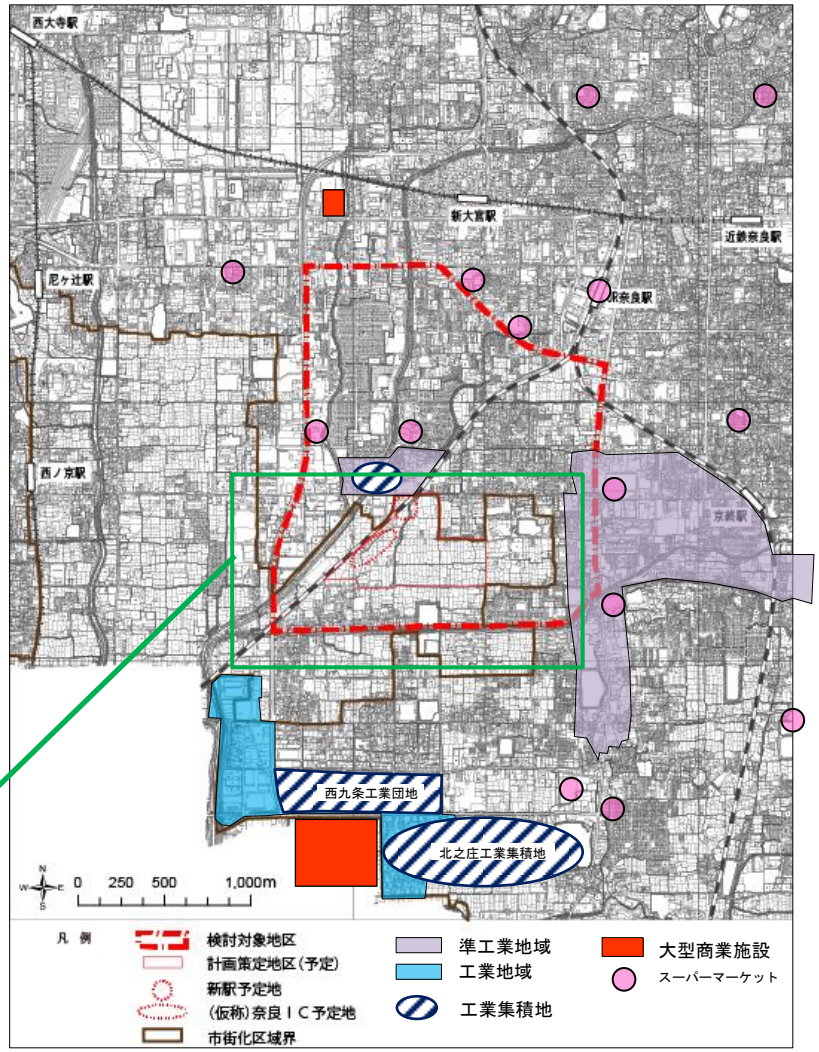
① 地域の特性

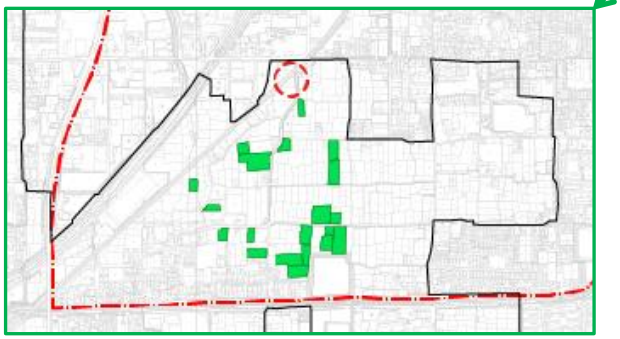
土地利用

【工業】
・工業系用途として位置づけられている。
⇒ 工業施設としての現存は少ない。

【農業】
・農業振興地域未指定。
・『千筋水菜（八条水菜）』を裏作している。
⇒ 営農意向の確認が必要。

【商業】
・消費行動の多くが県外へ流出。
⇒ 地区周辺では日常の買い物環境は不便。



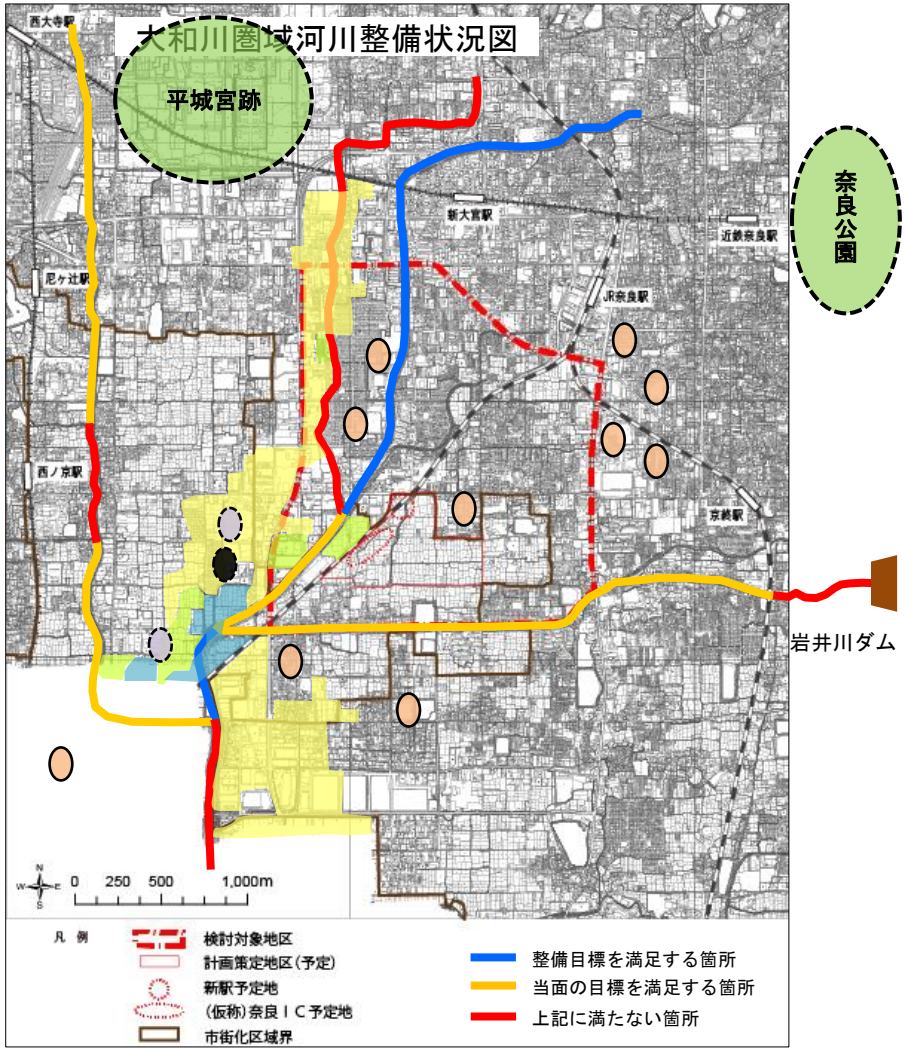


千筋水菜（八条水菜）営農地

（1）検討対象地区の特性及び課題

① 地域の特性

【災害】
・佐保川、岩井川等の合流部付近は氾濫原。
・奈良県により平成34年目標で河川整備を実施中。
⇒ 整備開発に当たっては浸水に対する留意が必要。

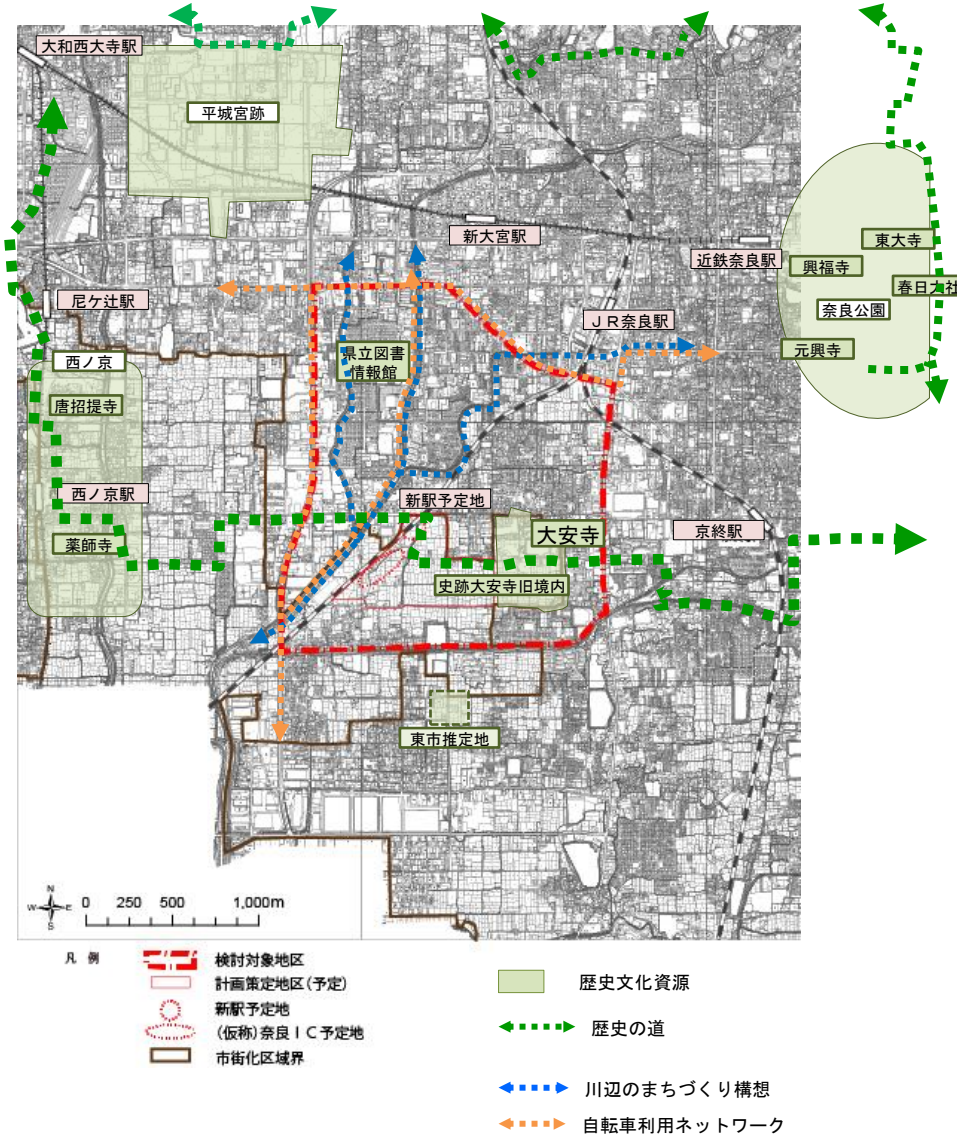


	整備目標
整備目標	概ね70mm/h程度
当面の目標	概ね50mm/h程度

② 地域資源

【歴史文化資源】
・交通条件等により、観光拠点とはなっていない。
⇒ 観光資源：大安寺が南の観光拠点となる可能性がある。

【水と緑の資源】
・「川辺のネットワーク構想」が進行中。
⇒ 自然環境：水と緑のネットワーク構想が進行中。

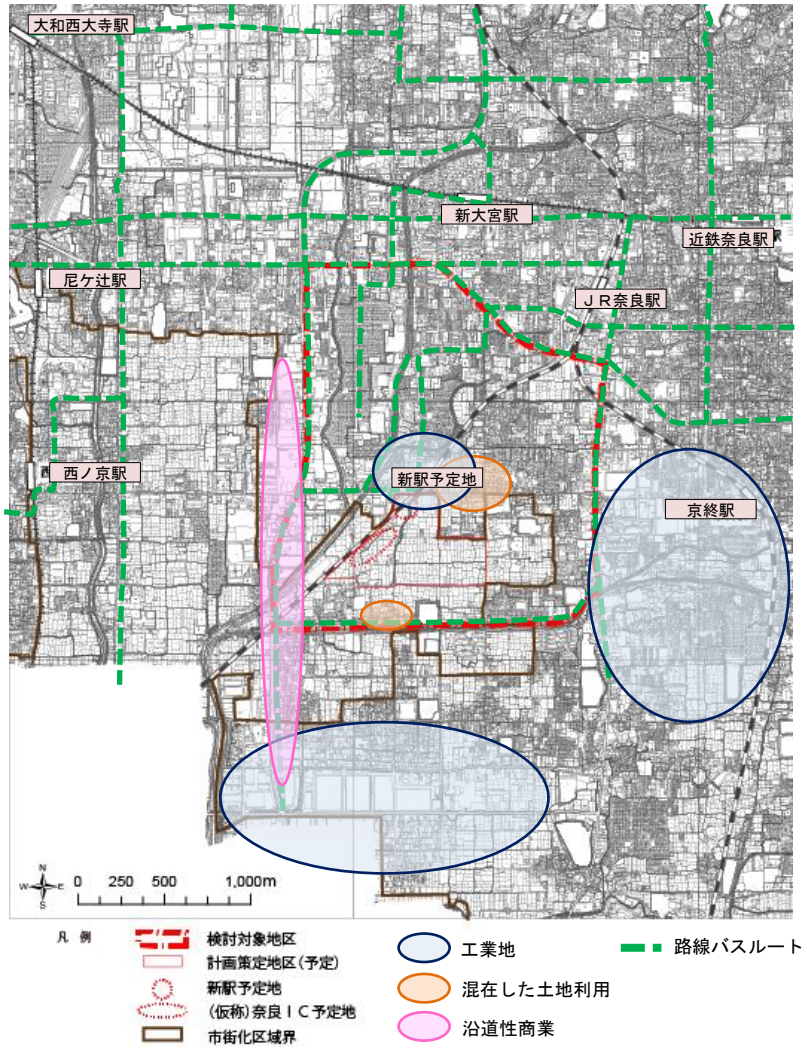


③ 開発上の問題点

【規制】
・農業振興地域が未指定。
⇒ 無秩序な市街地が進行する恐れがある。

【土地利用】
・周辺は新興住宅地と工業、沿道性商業地が混在。
⇒ やや雑然とした土地利用となっている。

【交通】
・鉄道は既存駅の中間。
・路線バス網が充実していない。
⇒ 公共交通の利便性が不足。

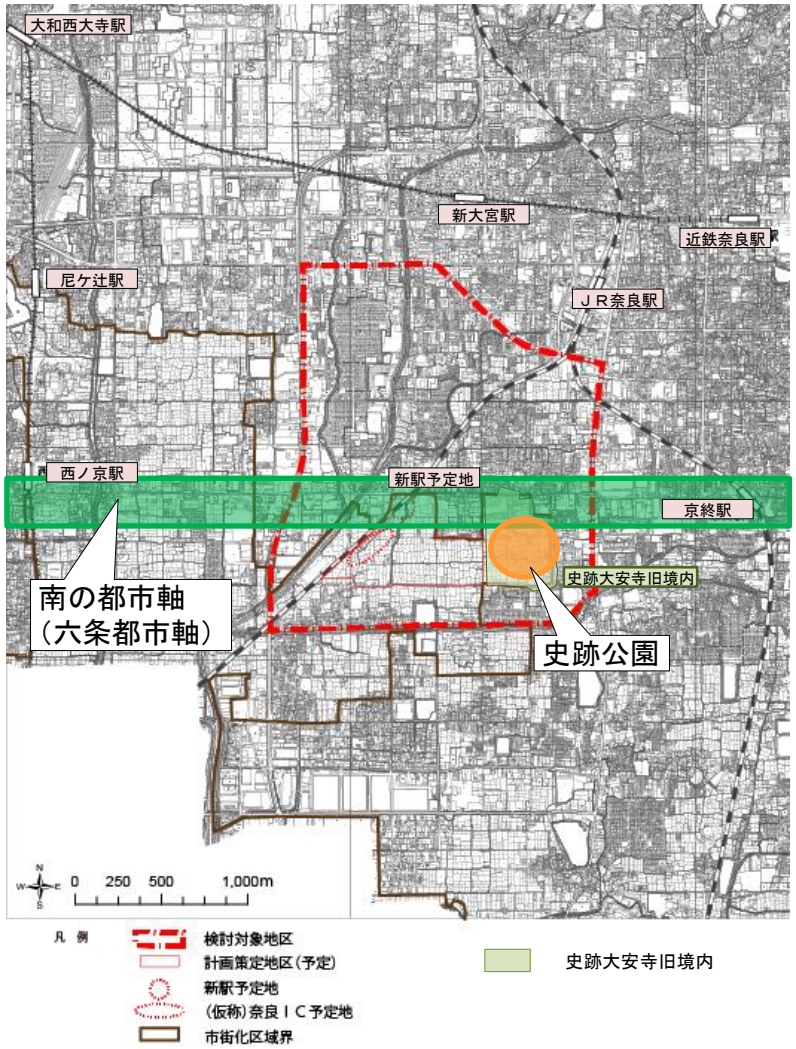


④ 上位計画

【奈良県都市計画区域マスタープラン】
⇒ **奈良中心拠点の最南端。具体の整備方針なし。**

【奈良市都市計画マスタープラン】
⇒ **・南の都心軸（六条都市軸）に都市リゾートサービス産業拠点（現在改訂中）**
・史跡大安寺旧境内の史跡公園整備

上位計画で、具体の土地利用計画は模索中



（２）都市機能導入の可能性検討

① 土地利用機能

住宅系機能

現 状

◆本地域は人口増加のポテンシャルが高い。

◆市街地近郊は住宅需要が多く、人口増加を目指す市の将来構想とも合致する。

導入の可能性

◆新駅・ＩＣ・道路等の整備で居住条件が高まる。

◆歴史資源（史跡大安寺旧境内）や自然環境（佐保川）など住環境の条件も高い。

想定施設

- 戸建て住宅
- 低層集合住宅
- 中高層集合住宅
- スマートシティ（環境配慮型のまち）

農業系機能

現 状

◆裏作「千筋水菜（八条水菜）」などの農地利用。

◆農業振興地区未指定。農業基盤整備は期待少ない。

導入の可能性

◆権利者意向を踏まえ、土地利用、活用を検討。

◆集合農地として土地利用を担保することも可能。（土地区画整理事業等）

想定施設

- 集合農地
- 農作物販売施設

① 土地利用機能

工業系機能

現 状

◆国際文化都市を目指す市のまちづくりの方向性とは整合しがたい。

◆上位計画では、工業団地周辺を優先的に整備するとしている。

導入の可能性

◆他の工業地と競合する工業団地を形成することは困難であり、導入の可能性は低い。

想定施設

● 研究所

流通系機能

現 状

◆大和北道路（仮称）奈良ICが奈良市の南端部に位置している。

導入の可能性

◆広域と奈良市中心、周辺の工業団地等への物流拠点としての導入の可能性は高い。

◆奈良市街地への物流交通量を減少できる。

◆他土地利用との環境調和に留意が必要。

想定施設

● 物流センター
● 倉庫群

① 土地利用機能

商業系機能

現　状

◆ 商業集積地が少なく、消費需要が県外に流出。

◆ 当地区の住民は周辺の中・大規模店舗を利用している。

導入の可能性

◆ 鉄道新駅により、自動車に頼らない商業施設が可能。

◆ 都市近郊新駅の拠点性の観点からも商業施設の導入が求められる。

想定施設

- ショッピングセンター
- スーパーマーケット
- アウトレットモール

観光系機能

現　状

◆ 周遊観光を支える拠点間の円滑な公共交通等の確保が課題。

◆ 市内中心部の交通渋滞緩和が必要。

◆ 世界遺産周辺地域に車の流入抑制エリアを設け、その周辺にＰ＆Ｒを検討、展開中。

導入の可能性

◆ 周遊観光を実現する観光拠点となる資質を備えている。（南の観光ゲート）

◆ 史跡大安寺旧境内の整備により南の観光拠点となる可能性がある。

◆ Ｐ＆Ｒと商業機能の付設も重要。

想定施設

- 観光案内所
- 観光物産施設
- 宿泊施設
- 歴史資料・展示館

① 土地利用機能

その他機能

現　状

◆ 研究・業務機能は、京阪奈学術研究都市が担っている。

導入の可能性

◆ 交通と環境条件がよく、駅周辺に学校施設の移転可能性がある。

◆ 集客施設導入の可能性はある。

想定施設

- 大学等教育施設
- ドーム、イベント会場

② 都市基盤系機能

公共交通結節拠点機能

現 状

◆国道24号バイパス、（仮称）奈良IC、新駅予定があり、交通の結節点となる要素がある。

◆高速道路ICと鉄道新駅が近接する。

導入の可能性

◆公共交通結節拠点機能を担う可能性は大きい。

想定施設

- 駅前広場
- バスターミナル
- Ｐ＆Ｒ・駐車場
- レンタサイクルポート

地域防災･災害対策機能

現 状

◆南部地域に広域避難地が位置づけられていない。

◆密集市街地が連担しており、広域避難機能の確保が必要。

◆空閑地がある。

導入の可能性

◆広域避難機能の導入が求められる。

◆公園（都市・防災）、施設（防災倉庫）などの納入の可能性は高い。

想定施設

- 広域避難地防災公園
- 災害用品備蓄地

② 都市基盤系機能

公園・緑地機能

現 状

◆ 史跡大安寺旧境内は緑の基本計画で史跡公園に位置づけられており、整備が望まれる。

◆ 佐保川等の水辺のネットワークを形成。

導入の可能性

◆ 防災施設と併せた公園の可能性はある。

◆ 史跡等と調和する公園や農地保存の可能性がある

想定施設

- 史跡公園
- 観光交流広場
- 緑のネットワーク
- 歴史のネットワーク

行政機能

現 状

◆ 行政サービス拠点はない。

導入の可能性

◆ 奈良中心拠点の最南端として政策的に行政サービスの充実を図る。

想定施設

- 行政サービス（コミュニティ施設等）
- 福祉サービス

③ その他（整備のための前提条件）

市街化調整区域の市街化区域編入

整備条件

◆総合的整備を図るために、市街化区域の編入が必要。

整備の前提

◆計画的な面的整備にむけた誘導が必要。

交通結節拠点のイメージ

整備条件

◆住宅、商業、流通、鉄道、駅前広場等を複合させた「交通結節機能」導入の可能性がある。

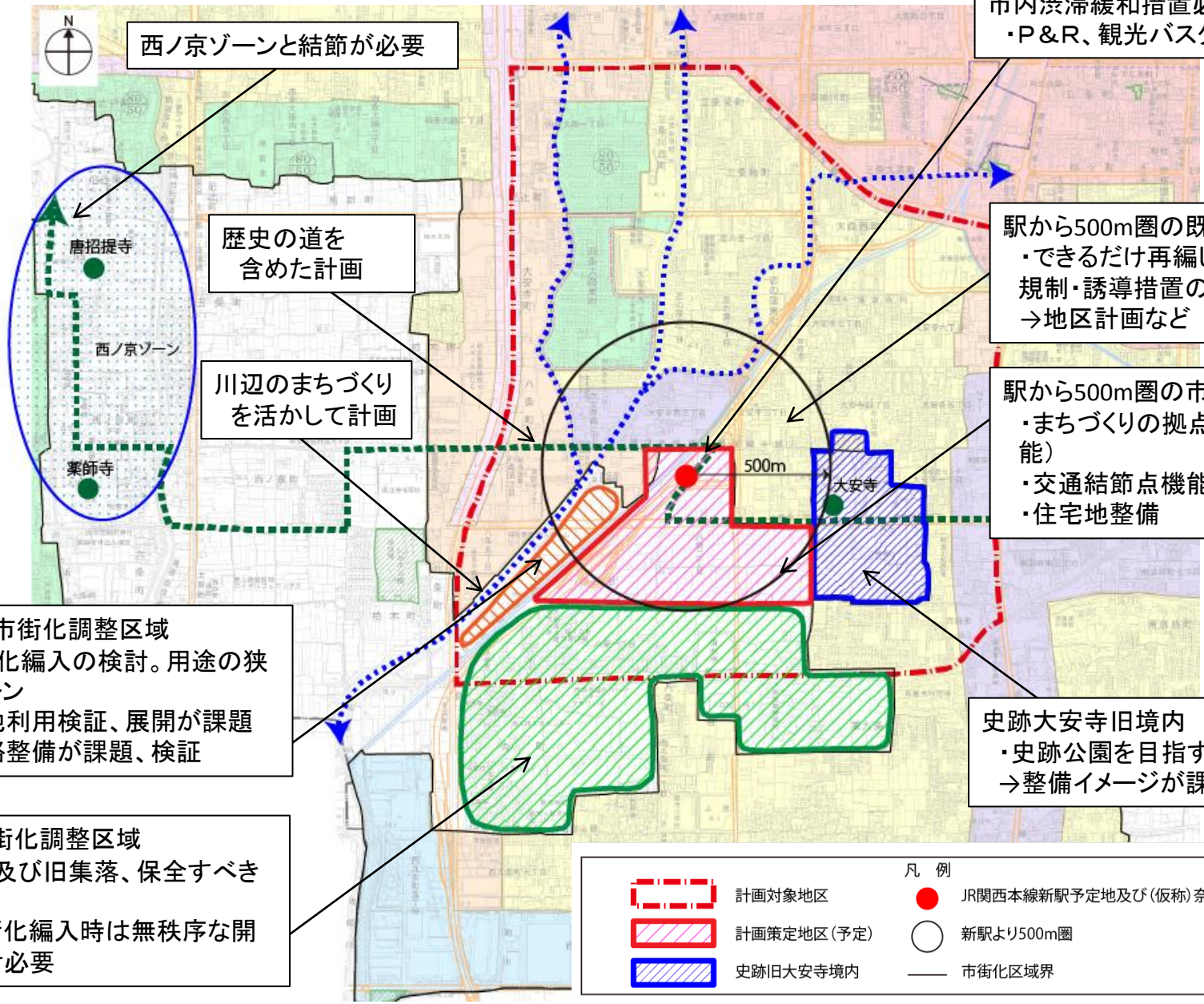
◆観光ターミナル、Ｐ＆Ｒ、宿泊、大規模商業施設は総合的な整備により効果がある。

整備の前提

◆計画地を市の新都心（サブ都心）として位置づけるかどうかまでの検討が必要。（区域や整備手法など）

（3）まちづくりの基本構想

① 地区条件からの課題整理



西ノ京ゾーンと結節が必要

歴史の道を
含めた計画

川辺のまちづくり
を活かして計画

市内渋滞緩和措置必要
・P＆R、観光バスターミナルなど

駅から500m圏の既成市街地
・できるだけ再編していきたい→
規制・誘導措置の検討
→地区計画など

駅から500m圏の市街化調整区域
・まちづくりの拠点整備（都市機能）
・交通結節点機能
・住宅地整備

西側の市街化調整区域
・市街化編入の検討。用途の狭間ゾーン
→土地利用検証、展開が課題
→道路整備が課題、検証

南側市街化調整区域
・農地及び旧集落、保全すべきゾーン
→市街化編入時は無秩序な開発検討必要

史跡大安寺旧境内
・史跡公園を目指す
→整備イメージが課題

②特性からの課題整理

地域の特性

- ◆人口増加のポテンシャルがある。
- ◆営農意向との調整が必要。
- ◆工業施設は少ない。
- ◆日常の買い物環境は不便。
- ◆抜け道としての通過交通が多い。

地域資源

- ◆大安寺は観光拠点に位置づけられていない。
- ◆水辺のネットワーク構想が進行中。
- ◆南の拠点の可能性。

地域の問題点・課題

- ◆農業振興地区の指定がなく、無秩序な開発振興の恐れがある。
- ◆新興住宅、工業、沿道商業でやや雑然とした土地利用となっている。
- ◆公共交通利便性に欠ける。
- ◆交通体系、交通誘導検討が必要。

上位計画からの期待

- ◆「奈良中心拠点」の西南端に位置づけられ、都市機能の充実が求められている。
- ◆史跡大安寺旧境内の保全整備が求められている。
- ◆交通結節点と新しいまちづくりが期待されている。

③ まちづくりの基本理念と基本目標

基本理念

※整備方向のイメージが固まった段階で提示

基本目標

新たな奈良市の地域拠点の形成

◆（仮称）奈良IC、新駅、道路等の整備を活かした交通結節点の構築。

◆まちづくりによる新たな地域拠点の形成。

安全・安心で良好な市街地の形成

◆無秩序な市街地形成を抑制。

◆環境との調和にも配慮。

歴史・水・緑の魅力あるまちづくりの実現

◆歴史的資源、自然的資源を活かした魅力あるまちづくりの実現。

（4）整備方向の展開イメージ

① まちのイメージ展開

	系	導入方針	想定施設	導入可能性
土地利用機能	住宅	・景観面より、低層（3階以下）が望ましい。 ・住宅密度を高く低層集合住宅を導入。 ・スマートシティの導入。 ・駅徒歩圏（1km）以内に配置。	戸建て住宅	○
			低層集合住宅	◎
			中高層集合住宅	△
			スマートシティ	○
	農業	・集合農地としての配置を考慮。	集合農地	◎
			農産物販売施設	◎
	工業・流通	・工業施設は基本的に設けない。	工業団地	×
			研究所など	△
		・流通系は縁辺部活用として検討。	物流センター	○
			倉庫群など	○
	商業	・まちのイメージに即してタイプを検討。 ・自動車利用の抑制から、駅近接が望ましい。 ・住環境保全のため、娯楽施設は設けない。	ショッピングセンター	◎
			スーパーマーケット	○
			アウトレットモール	△
			娯楽施設	×
	観光	・観光案内所はゲートとして必須。観光物産店舗は、商業施設に組み込む。 ・歴史資料館等は大安寺旧境内とリンク。 ・周辺観光の拠点化により周遊観光の強化。 ・インバウンド（海外からの誘致）戦略	観光案内所	○
			観光物産店舗	◎
			宿泊施設(シティホテル)	△
			歴史資料・展示館など	○
	その他	・ニーズの掘り起こしが必要。	大学等教育施設	○
			ドーム、イベント会場	○
都市基盤系機能	交通結節点	・駅前広場、バスターミナル（高速バス含む）、P&R駐車場、レンタサイクルは必須。 ・まちのイメージにより、交通結節点機能の役割は変更。	駅前広場	◎
			バスターミナル（高速バス含む）	◎
			P&R、駐車場	○
			レンタサイクル	○
	防災	・大安寺旧境内を広域避難地防災公園検討。 ・大規模商業施設は災害備蓄地。	広域避難地防災公園	○
			災害用品備蓄地	◎
	公園・緑地	・史跡大安寺旧境内を史跡公園。 ・水・緑・歴史のネットワークづくり必須。 ・駅近辺の観光交流広場を考えるかが課題。	史跡公園	◎
			観光交流広場	○
			緑のネットワーク	○
			歴史のネットワーク	◎
	行政	・地域の拠点性によって、導入内容が異なる。福祉サービスは考慮しない。	行政サービス（公民館等）	○
			福祉サービス	△

まちのイメージ展開（パターン）
→３つの方向が考えられる

A
商業・交通拠点形成型

○交通条件を活かした観光と交通拠点を目指したまちづくり

・観光交通結節拠点
・商業・観光主体機能（住含）
・観光・交通公共・公益機能

B
環境住宅・緑地形成型

○地域資源を活かした先進的な環境住宅都市を目指したまちづくり

・公共交通結節拠点
・住宅・緑地主体機能
・地域核公共・公益機能

C
副都心形成型

○奈良市南部地域の総合的な副都心を目指したまちづくり

・複合交通結節拠点
・住宅・商業・観光総合機能
・副都心公共・公益機能

② 交通結節点機能の考え方

鉄道

- ◆大阪・京都方面への通勤・通学利便性は格段に向上。
- ◆バス路線の新設により奈良市南部の利用者を集客すべき。
- ◆Ｐ＆Ｒの設置により、自動車利用者の鉄道転換が期待できる。
- ◆観光客需要喚起のためには、観光バスターミナルを設け、奈良市観光のゲートターミナルとして位置づける。

Ｐ＆Ｒ駐車場

- ◆市内渋滞緩和対策に重要。
- ◆大規模商業施設が進出した場合、駐車場の棲み分け検討が必要。

駅前広場

- ◆公共交通駅前広場の設置による交通手段の向上。
- ◆鉄道集客の役割に重要。

バスターミナル

- ◆観光バスターミナルでは、南のゲートターミナルとして周遊バス等の期待がもたれる。
- ◆（仮称）奈良ICを活かした高速・空港バスターミナルの併設。

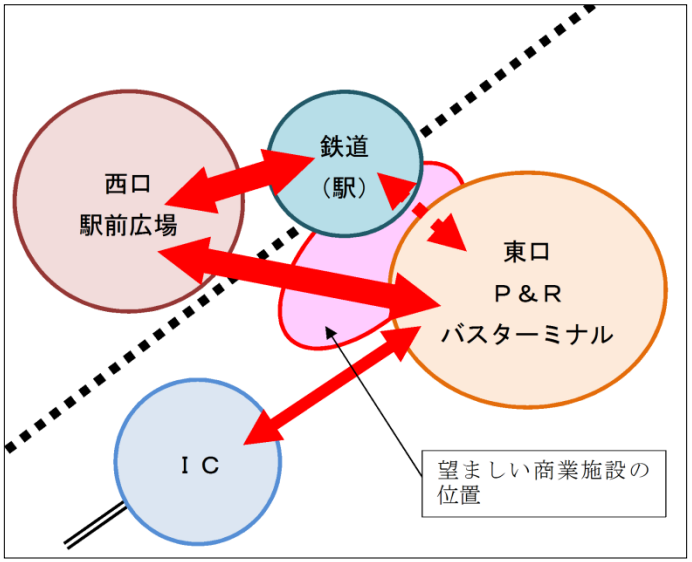
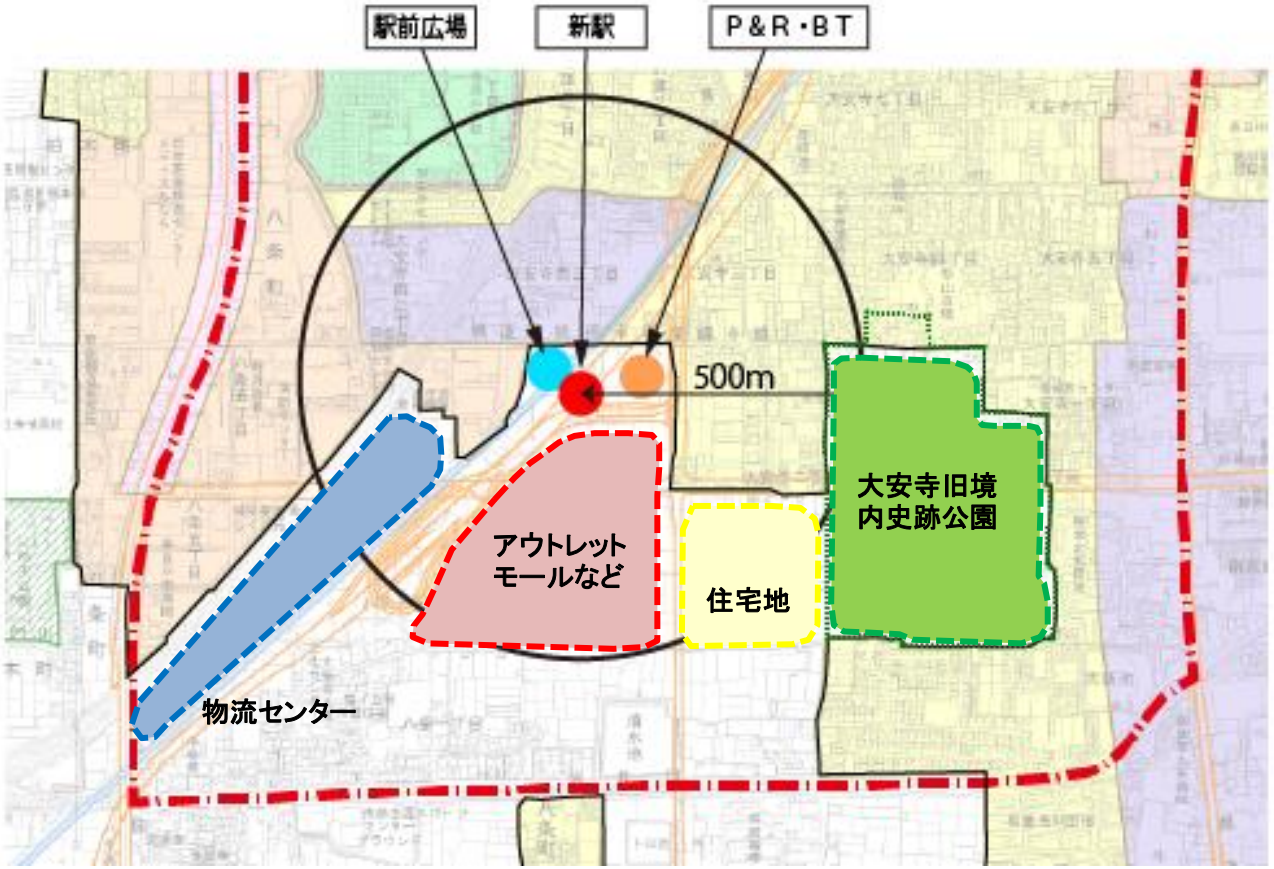
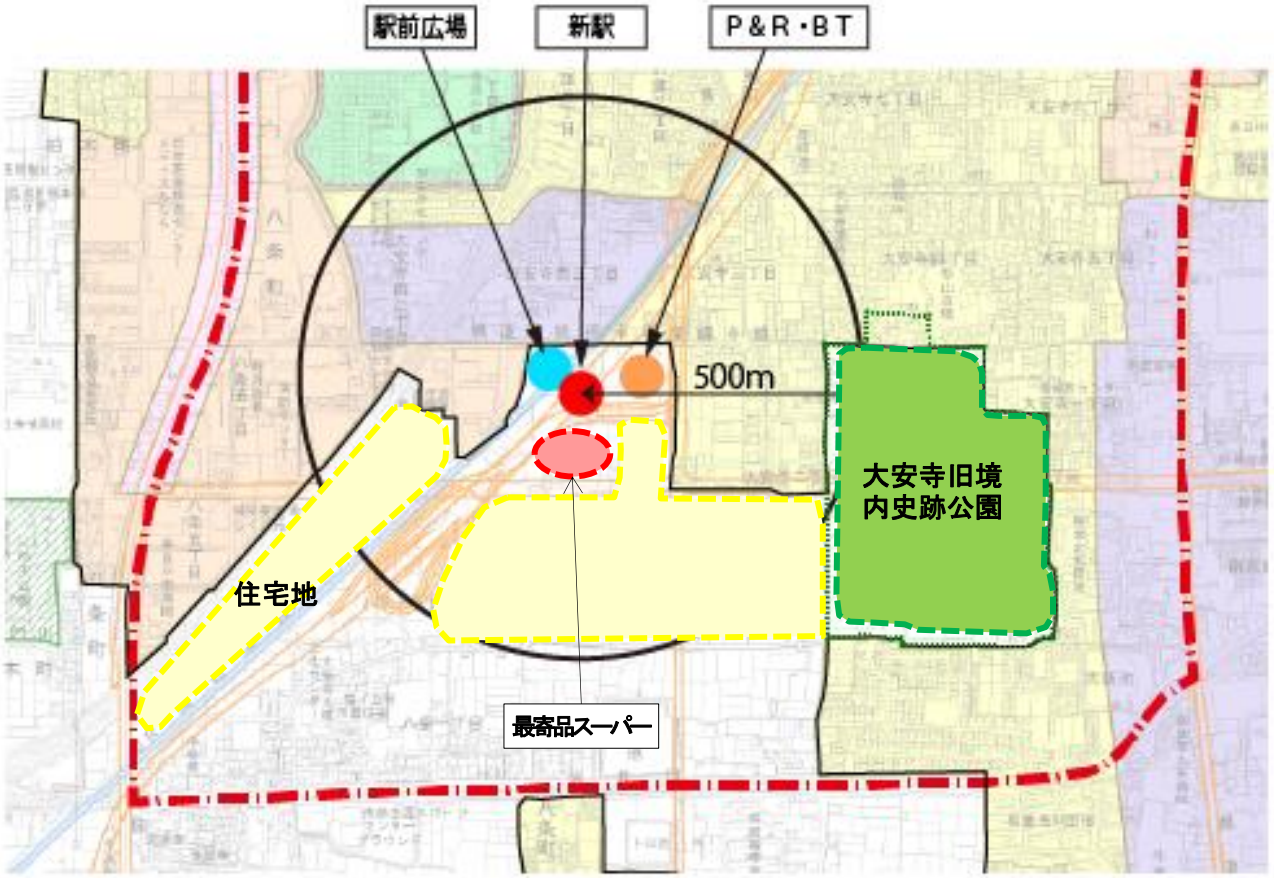


図　結合の基本パターン
※矢印の太さは結合の強度を示す。

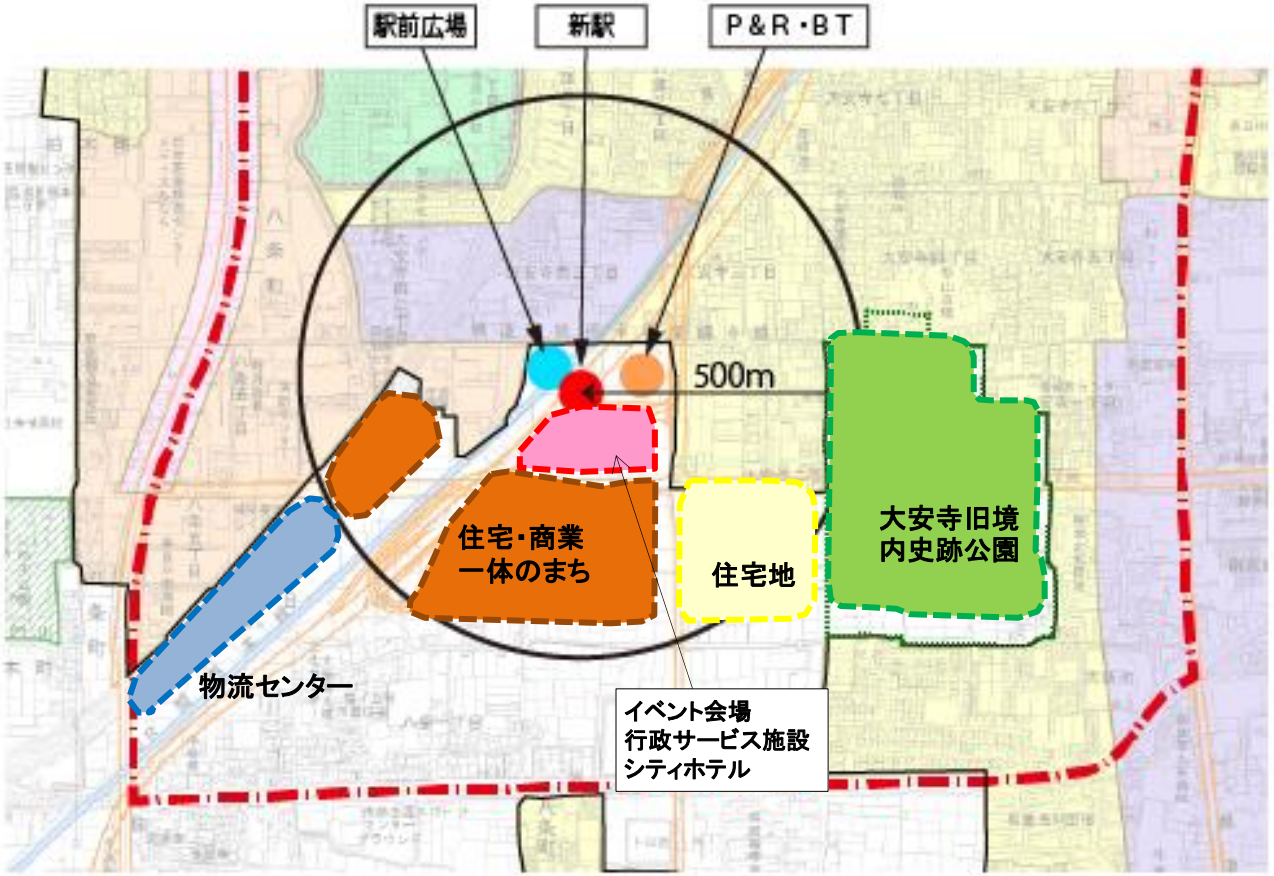
（４）整備方向の展開イメージ

パターン	A　商業・交通拠点形成型	
まちづくりイメージ	交通条件を活かした観光と交通拠点を目指したまちづくり	
めざすまちのすがた	南の観光のゲート拠点、大規模商業施設を配置し、観光・交通・商業機能が集積したまちをめざす。	
施設構成	【住　宅】	・駅から500m圏のバックヤードに規模は小さく低層住宅地を配置。
	【商　業】	・観光を重視し、商業施設とアウトレットモールを配置。
	【観　光】	・シティホテル、観光案内所とともに、道の駅のような観光・物産館を配置。
	【行　政】	・行政サービス施設は、特に設けない
	【その他】	・西側用地に物流センターを配置。
ゾーン構成図		

（４）整備方向の展開イメージ

パターン	B 環境住宅・緑地形成型	
まちづくりイメージ	地域資源を活かした先進的な環境住宅都市を目指したまちづくり	
めざすまちのすがた	農地や歴史･川辺の道などの周辺の環境に調和し、優れた住環境を有する低層住宅地を中心としたまちをめざす。	
施設構成	【住　宅】	・駅近接部から500m圏にかけ、低層住宅地を大規模に配置。住宅主体のまち。
	【商　業】	・商業施設は最寄りスーパー程度とし、大規模には設けない。
	【観　光】	・観光案内所程度を配置。物産系は設けない。
	【行　政】	・行政サービスセンター、地区公民館など
	【その他】	・西側用地にも、環境に配慮した住宅地を配置。
ゾーン構成図		

（４）整備方向の展開イメージ

パターン	C　副都心形成型	
まちづくりイメージ	奈良市南部地域の総合的な副都心を目指したまちづくり	
めざすまちのすがた	奈良市全体の新たな都市核づくりとして、交流・行政・観光機能を持ったまちをめざす。	
施設構成	【住　宅】	・駅近接部から500m圏に住宅地を配置。
	【商　業】	・駅近接部に住宅と一体型の商業施設を配置。
	【観　光】	・観光案内所とともに、道の駅のような観光・物産館を配置。
	【行　政】	・イベント会場（アリーナ）、行政サービス施設を配置。
	【その他】	・西側用地に物流センターを配置。大学の誘致も視野に入れる。
ゾーン構成図		

（４）整備方向の展開イメージ

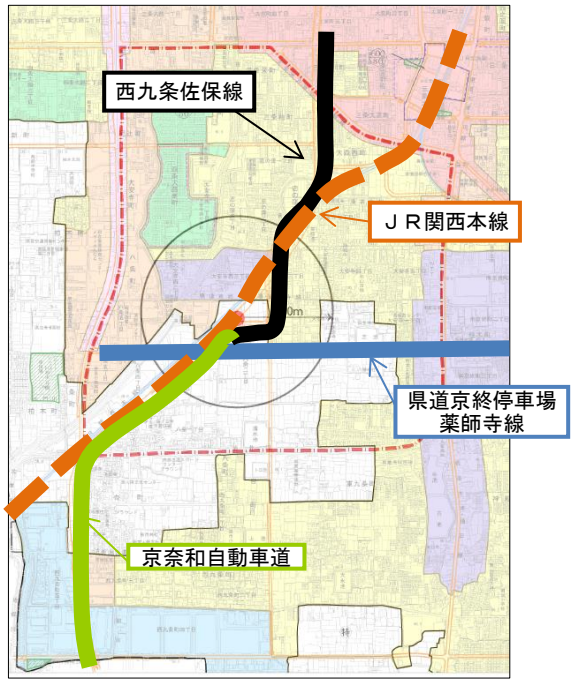
展開イメージの比較評価

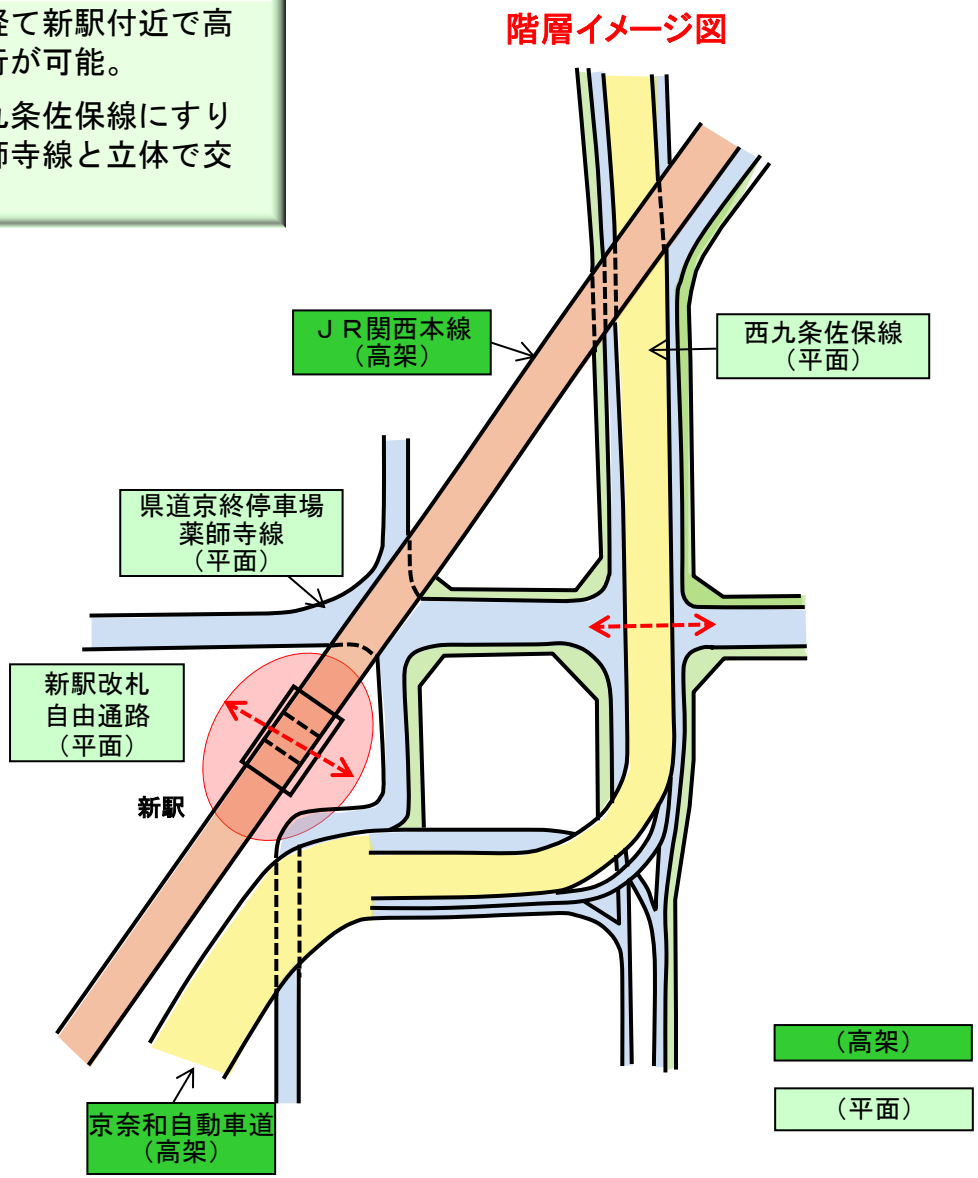
		A：商業・交通拠点形成型	B：環境住宅・緑地形成型	C：副都心形成型
まちづくりのコンセプト		交通条件を活かした 観光と交通拠点を目指したまちづくり	地域資源を活かした先進的な 環境住宅都市を目指したまちづくり	奈良市南部地域の総合的な 副都心を目指したまちづくり
めざすまちのすがた		南の観光のゲート拠点、大規模商業施設を配置し、観光・交通・商業機能が集積したまちをめざす。	農地や歴史・川辺の道などの周辺の環境に調和し、優れた住環境を有する低層住宅地を中心としたまちをめざす。	奈良市全体の新たな都市核づくりとして、交流・行政・観光機能を持ったまちをめざす。
施設構成	住宅	△：低層住宅地を小規模に配置	◎：低層住宅地を大規模に配置	○：拠点施設と一体型に住宅を配置
	商業	◎：商業施設、アウトレットモール	△：最寄りスーパー程度	○：商業施設
	観光	○：シティホテル、観光案内所、道の駅	△：観光案内所程度	○：商業施設と一体的に整備
	行政	△：特に設けない	○：行政サービスセンター、地区公民館	◎：イベント会場、行政サービス施設
	その他	西側用地に物流センター	西側用地に住宅地	西側用地に物流センター、大学誘致
長所評価できる点	期待される効果	○商業核と観光施設の充実によりP＆R利用者の利便性が向上する。	○地域資源（水・緑・歴史）の環境を活かした利便性の高い住宅地が供給される。	○拠点性の薄い南部に、奈良市を代表する拠点整備を検討することが可能。 ○平城京の時代での高次な機能の再生により、まちづくりに誇りと愛着のまちづくりとなる可能性がある。
	事業の実現性	○大規模な施設を誘致することによって整備が図れるため、安定的で早期にまちが形成されると考えられる。 ○大規模施設（商業施設等想定）が主体となりまちが形成されるため、土地区画整理事業の実現性が高い。	○安定的で良好な居住地の形成が期待され、地域住民の合意が得やすい。	○県、市、国、鉄道事業者、民間事業者が連携し副都心形成に取り組むことができれば、事業性は確保される。
想定される問題点・課題	懸念される課題	●大規模施設の整備等で交通渋滞などが懸念される。	●交通・観光の関連整備が十分ではないと拠点性が薄れる可能性がある。 ●住宅地が主体で商業効果は期待できず、P＆R利用向上の工夫が必要と考えられる。	●南部の副都心形成には市全体の合意形成、上位計画での位置づけが必要となる。
	事業の実現性	●キーテナント誘致として民間事業者の需要が見込めるかが課題である。	●住宅地では、住宅ディベロッパーの参入がないと保留地処分等の困難が想定される。	●街区整備、交通施設整備とも最も大きな事業規模となり、事業実現性の困難が予測される。

■参考１：歩行者動線の確認

◆ＪＲ関西本線は奈良駅から南下して地表部を経て新駅付近で高架。駅舎1Fに自由通路が設置され東西間の通行が可能。

◆京奈和自動車道は、南から高架で北上し、西九条佐保線にすりつき、ＪＲ下を通過する。県道京終停車場薬師寺線と立体で交差する。





■参考２：行政機能のサテライト配置

◆Ｃ案：副都心形成型の参考として、奈良市での行政機能がサテライト配置されている事例を示す。

◆奈良市西部会館（近鉄学園前駅）

公共施設と民間施設の複合施設

階	施　設	概要
地下1階	地下駐車場	
2階	西部出張所	自治会相談窓口、戸籍･住民票交付、国民年金等窓口
3階	学園前ホール	コンサート、講演会等の開催
4～6階	公民館	