第3回
（仮称）奈良IC周辺まちづくり懇話会

説明資料

平成27年11月25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
・その他

【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

（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
・その他
・骨格形成（軸と拠点）

（仮称）奈良IC周辺まちづくり懇話会

〇意見具申
･平成26～27年度

※）平成27年度より名称変更

（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

第２回懇話会：Ｂ案を基本としてＡ案を付加した案が優位との意見をいただいた

（１）検討対象地区の特性及び課題

前回までのおさらい

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。**

⇒ **奈良市南部の新たな玄関口における交流人口の増加が期待できる。**

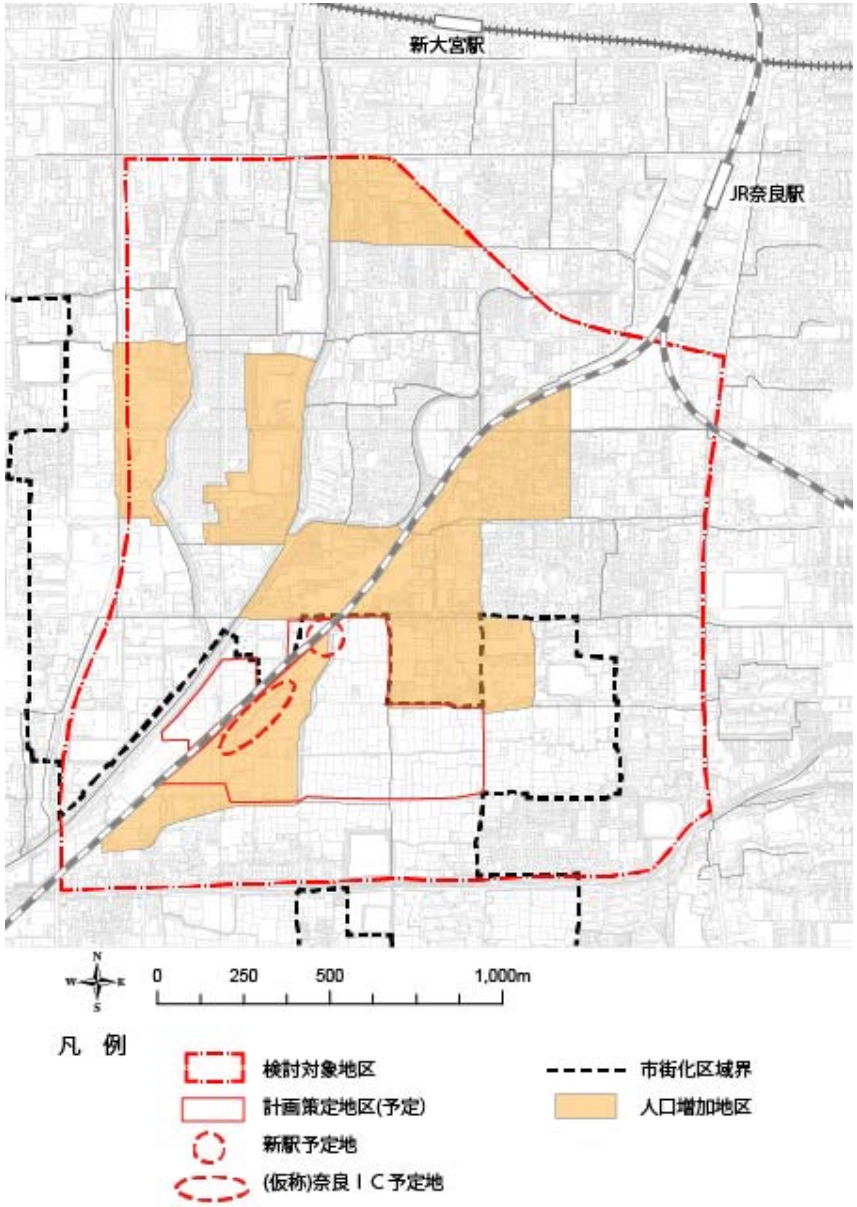
将来人口の推定

⇒ **現在奈良市では、地区別の将来人口推定は行っていないが、奈良市第４次総合計画による平成32年目標人口350,000人を実現するためには、約9,000人～13,000人程度（人口問題研究所推計）の増加が必要であり、当地区はその一端を担うことが期待できる。**

		人口	年少人口	生産年齢人口	高齢人口
2010年（平成22年）（現況）		368,296人	46,961人（12.8%）	235,431人（63.9%）	85,904人（23.3%）
2020年（平成32年）（目標）		**350,000人**	**35,300人（10.1%）**	**208,500人（59.6%）**	**106,200人（30.3%）**
参考	2020年（平成32年）低位推計	337,000人	31,000人（9.2%）	200,000人（59.3%）	106,000人（31.5%）
	2020年（平成32年）中位推計	341,000人	35,000人（10.3%）	200,000人（58.6%）	106,000人（31.1%）

低位推計：国立社会保障・人口問題研究所の2006年（平成18年）12月推計における合計特殊出生率の「低位」値を奈良市の実情を踏まえて地域補正したもの（2005年（平成17年）：1.15～2015年（平成27年）：0.95）を用いた推計値

中位推計：同様に「中位」値を地域補正したもの（2005年（平成17年）：1.15～2015年（平成27年）：1.11）を用いた推計値



（１）検討対象地区の特性及び課題

前回までのおさらい

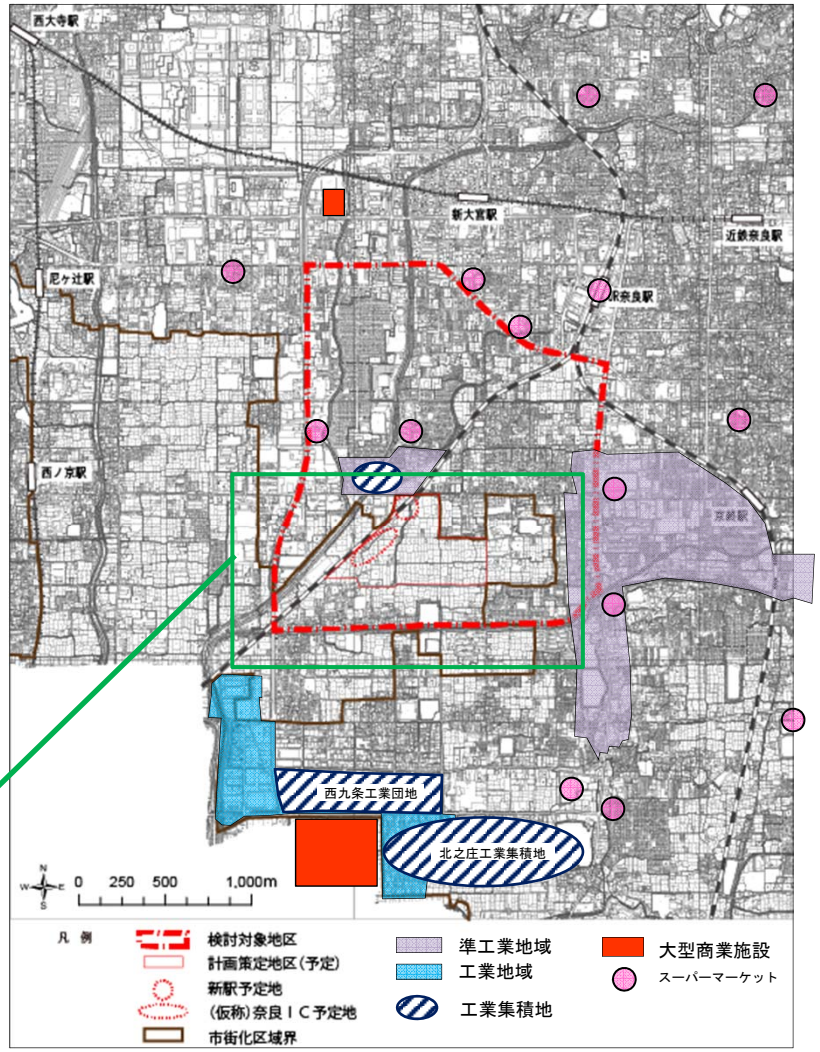
① 地域の特性

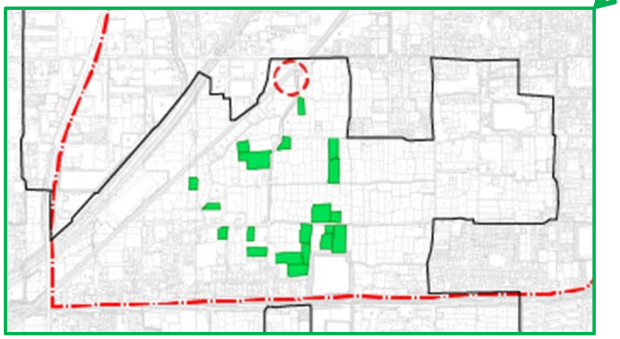
土地利用

【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

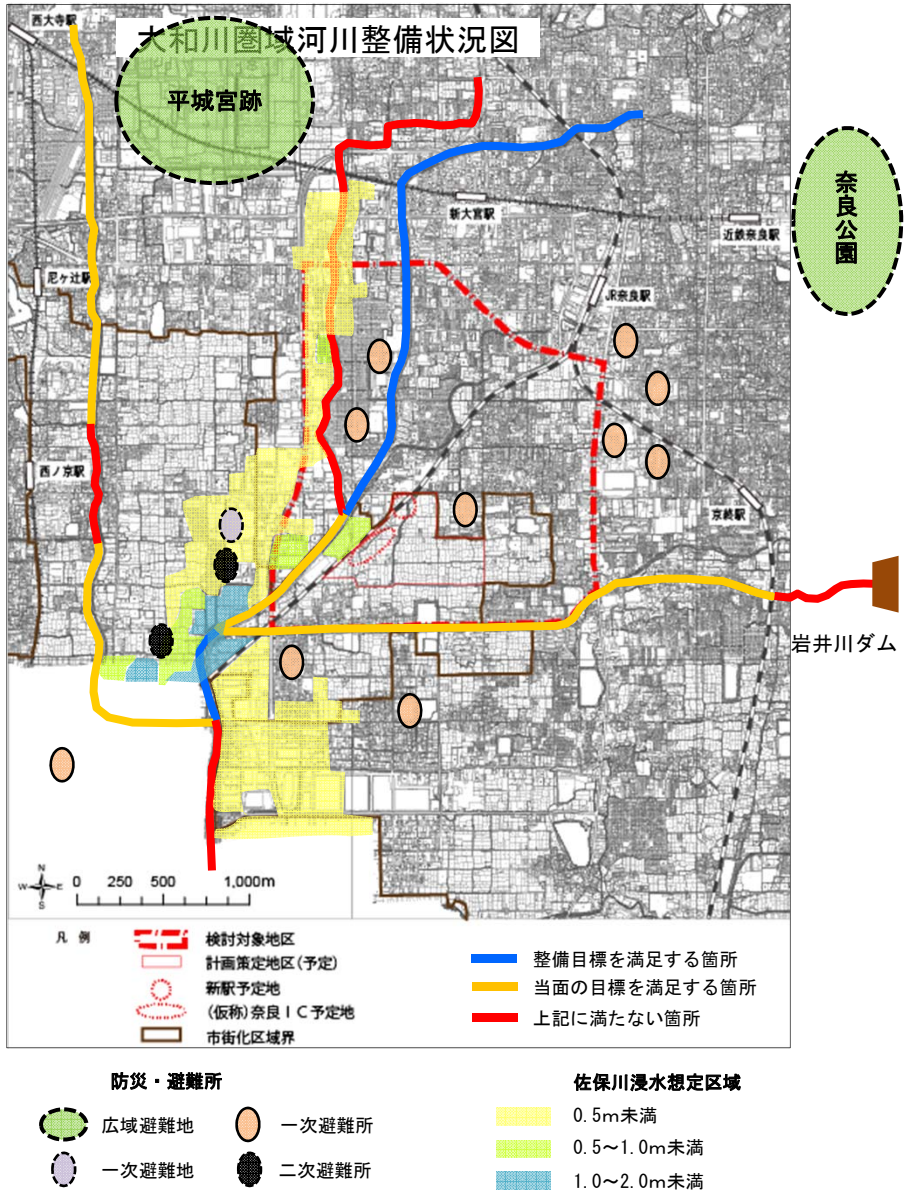
（１）検討対象地区の特性及び課題

前回までのおさらい

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



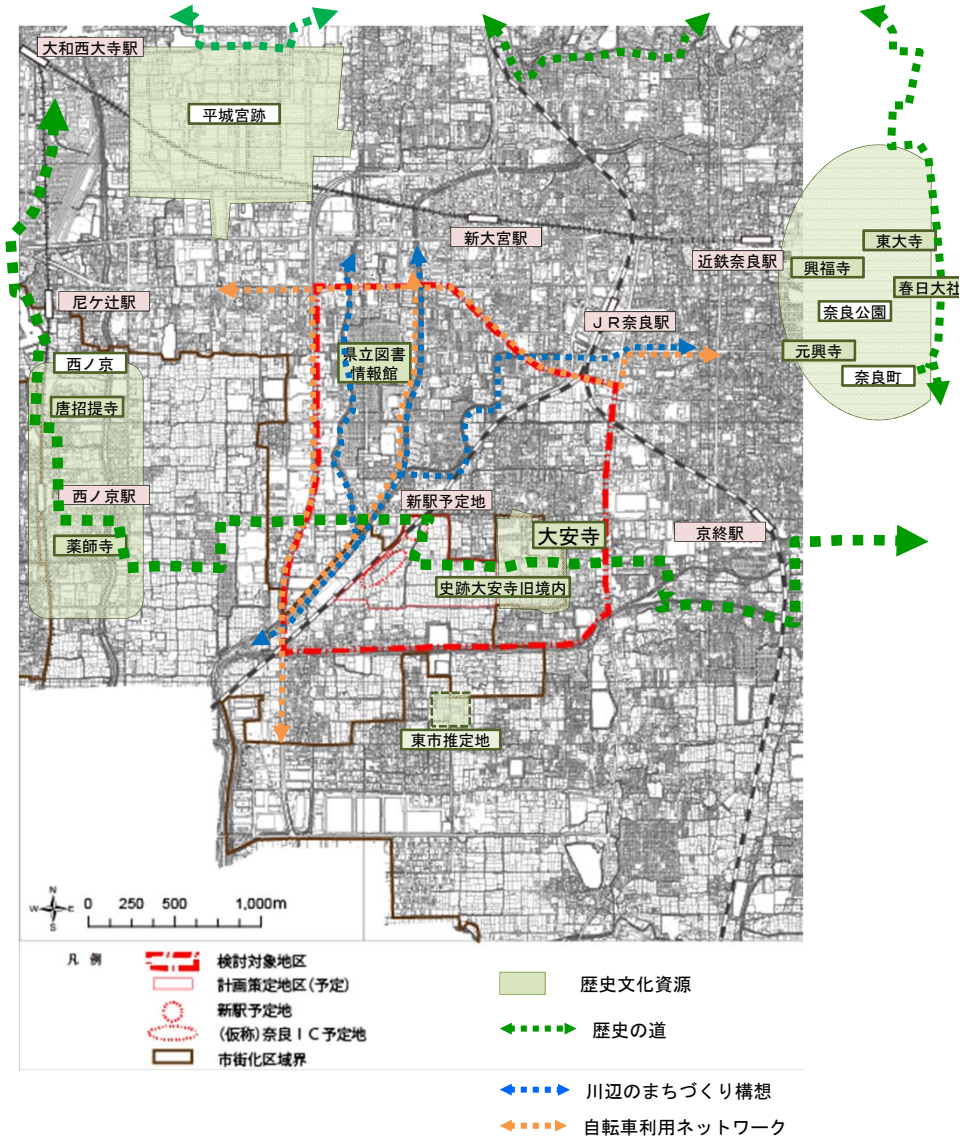
（１）検討対象地区の特性及び課題

前回までのおさらい

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。



（１）検討対象地区の特性及び課題

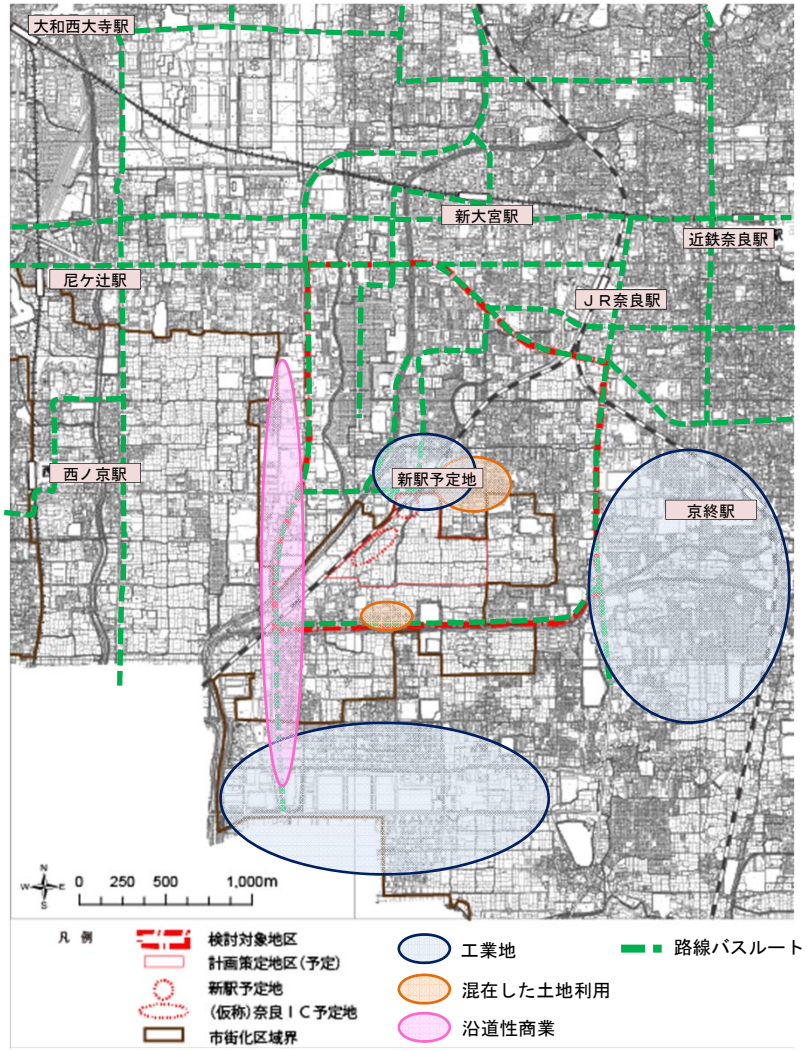
前回までのおさらい

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。



（１）検討対象地区の特性及び課題

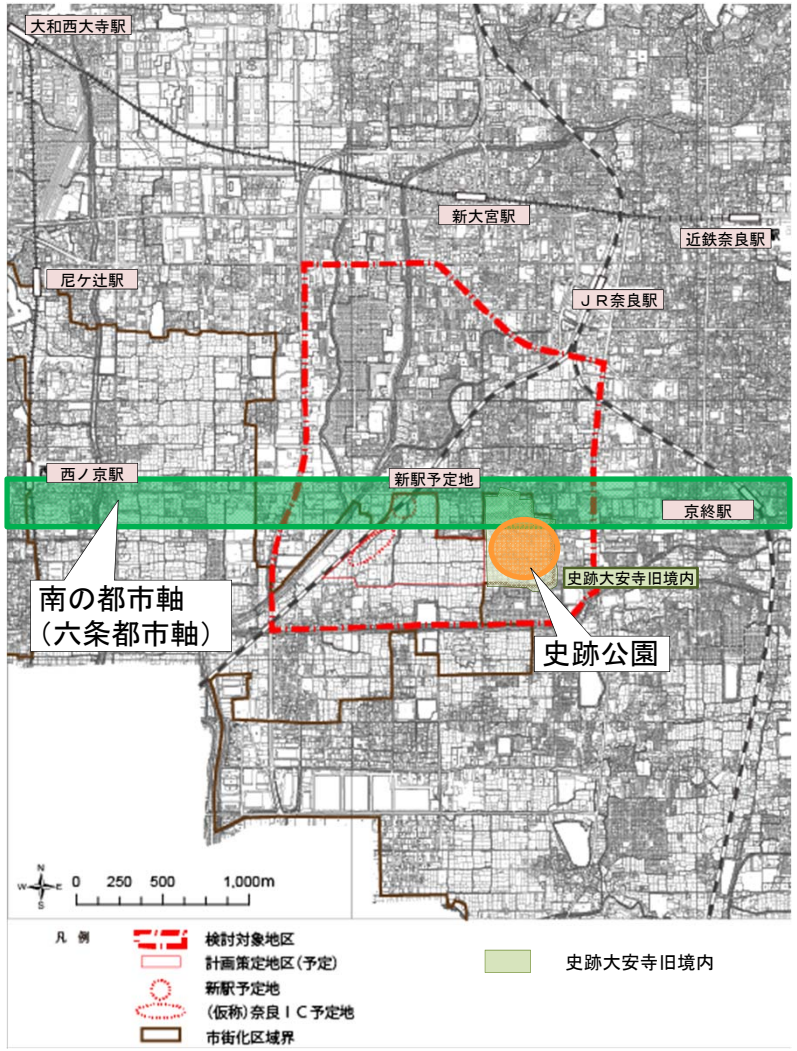
前回までのおさらい

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】
⇒ ・南の都市軸（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

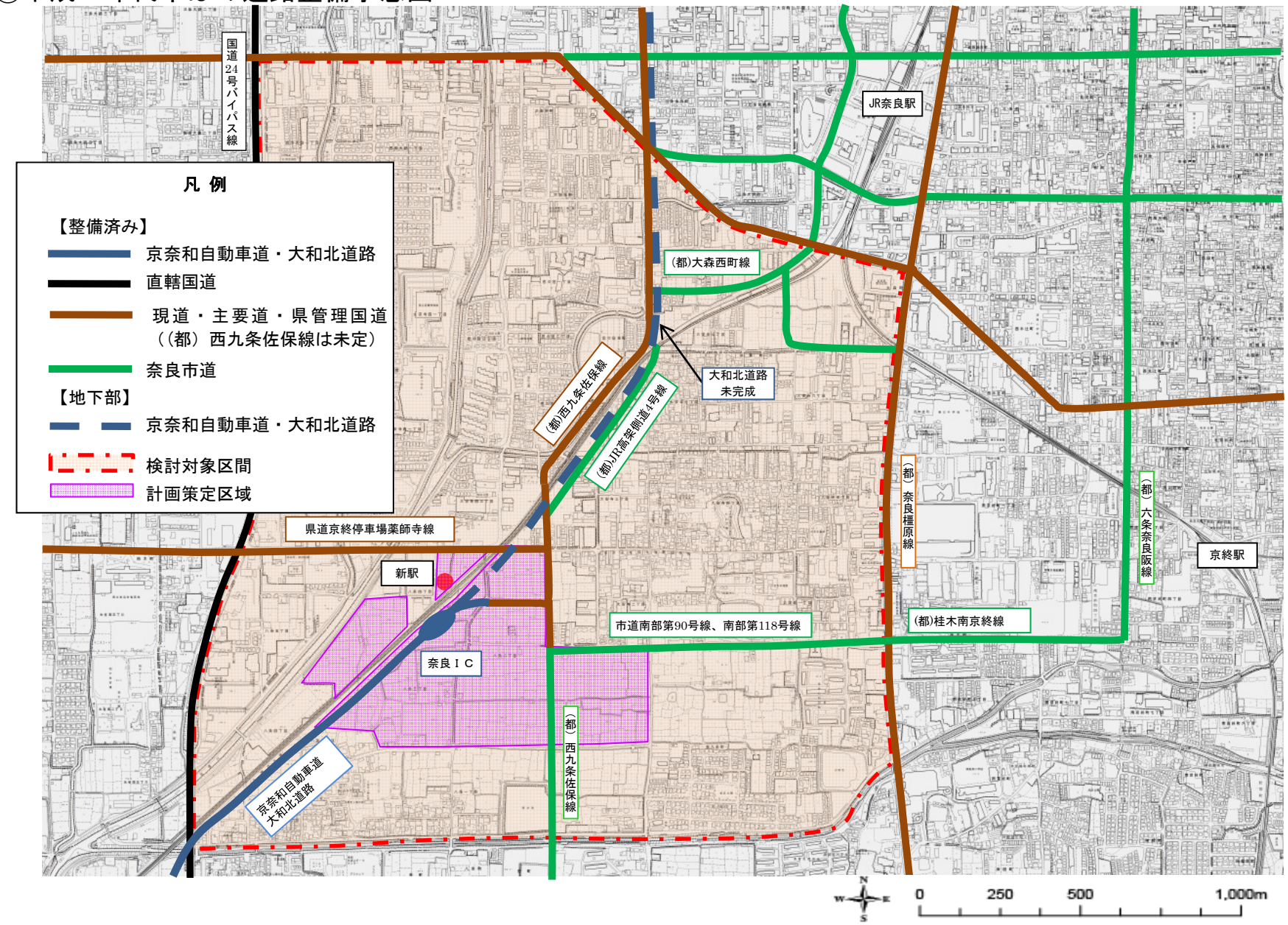
上位計画で、具体の土地利用計画は模索中



（１）検討対象地区の特性及び課題

前回からの追加

⑤平成30年代半ばの道路整備予想図



（２）都市機能導入の可能性検討

前回までのおさらい

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

（2）都市機能導入の可能性検討

前回までのおさらい

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

（２）都市機能導入の可能性検討

前回までのおさらい

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）などの導入の可能性は高い。

想定施設

- 広域避難地防災公園
- 災害用品備蓄地

（2）都市機能導入の可能性検討

前回までのおさらい

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。

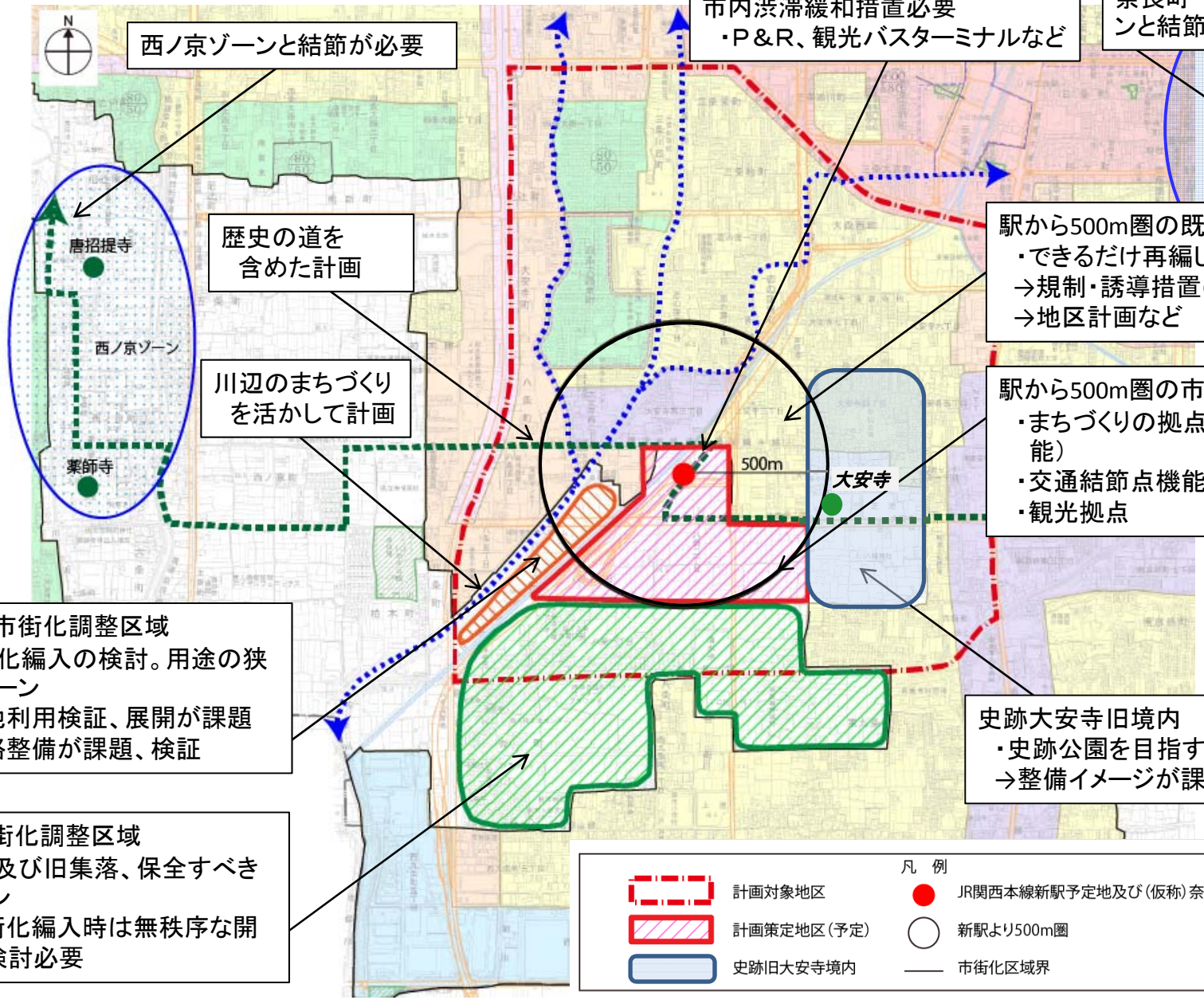
整備の前提

◆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

前回までのおさらい

① 地区条件からの課題整理



西ノ京ゾーンと結節が必要

市内渋滞緩和措置必要
・P＆R、観光バスターミナルなど

奈良町・奈良公園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

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
・観光拠点

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

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

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

前回までのおさらい

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）まちづくりの基本構想

前回までのおさらい

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

前回までのおさらい

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検討。 ・大規模商業施設は災害備蓄地。	広域避難地	○
			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	△

全て

全て

全て

全て

全て

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。

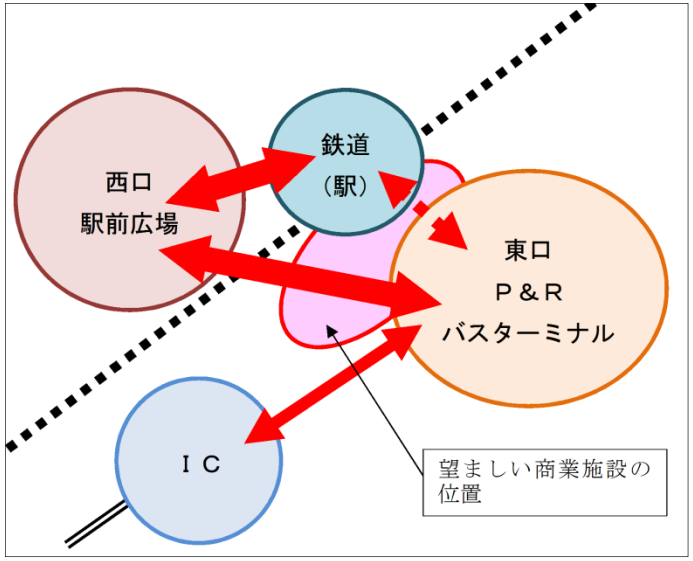
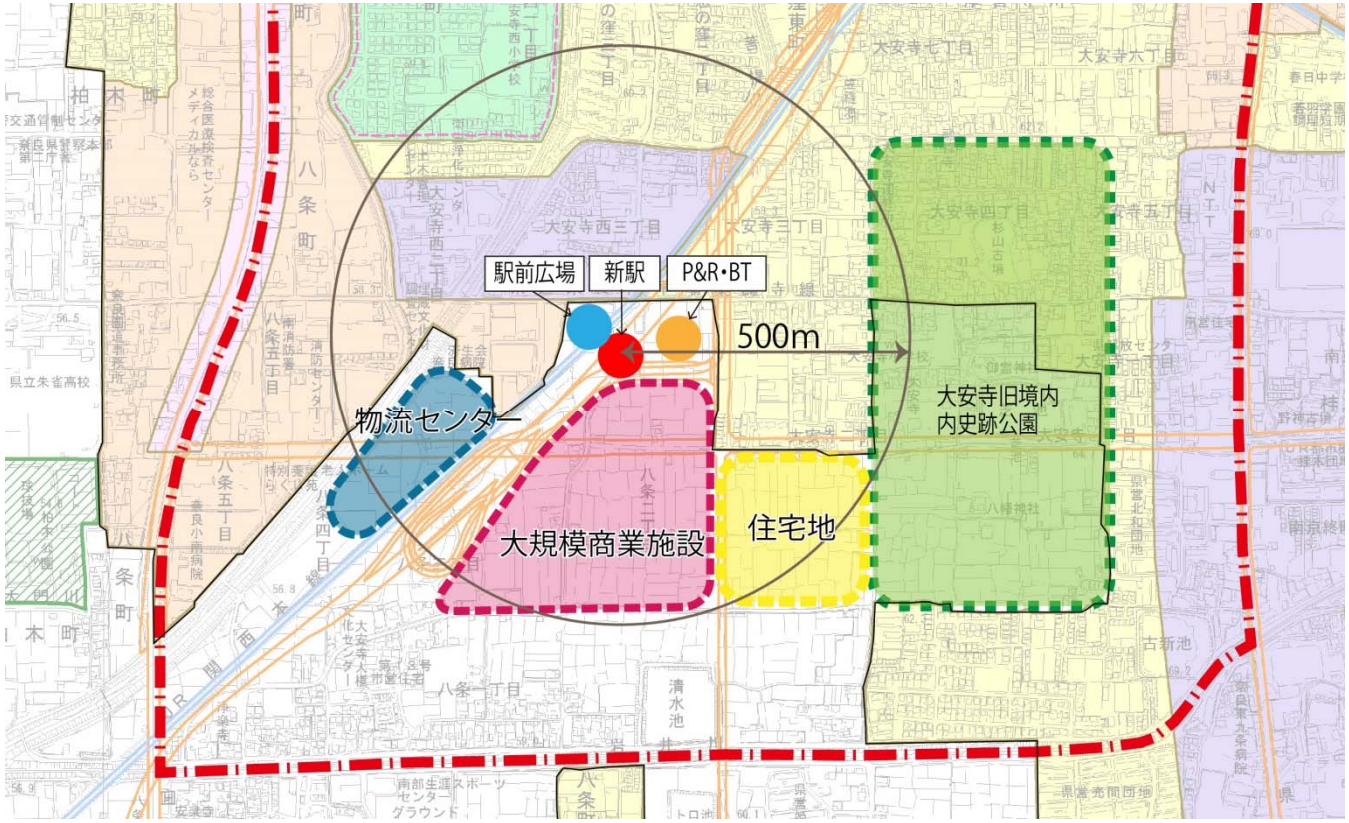


図　結合の基本パターン
※矢印の太さは結合の強度を示す。

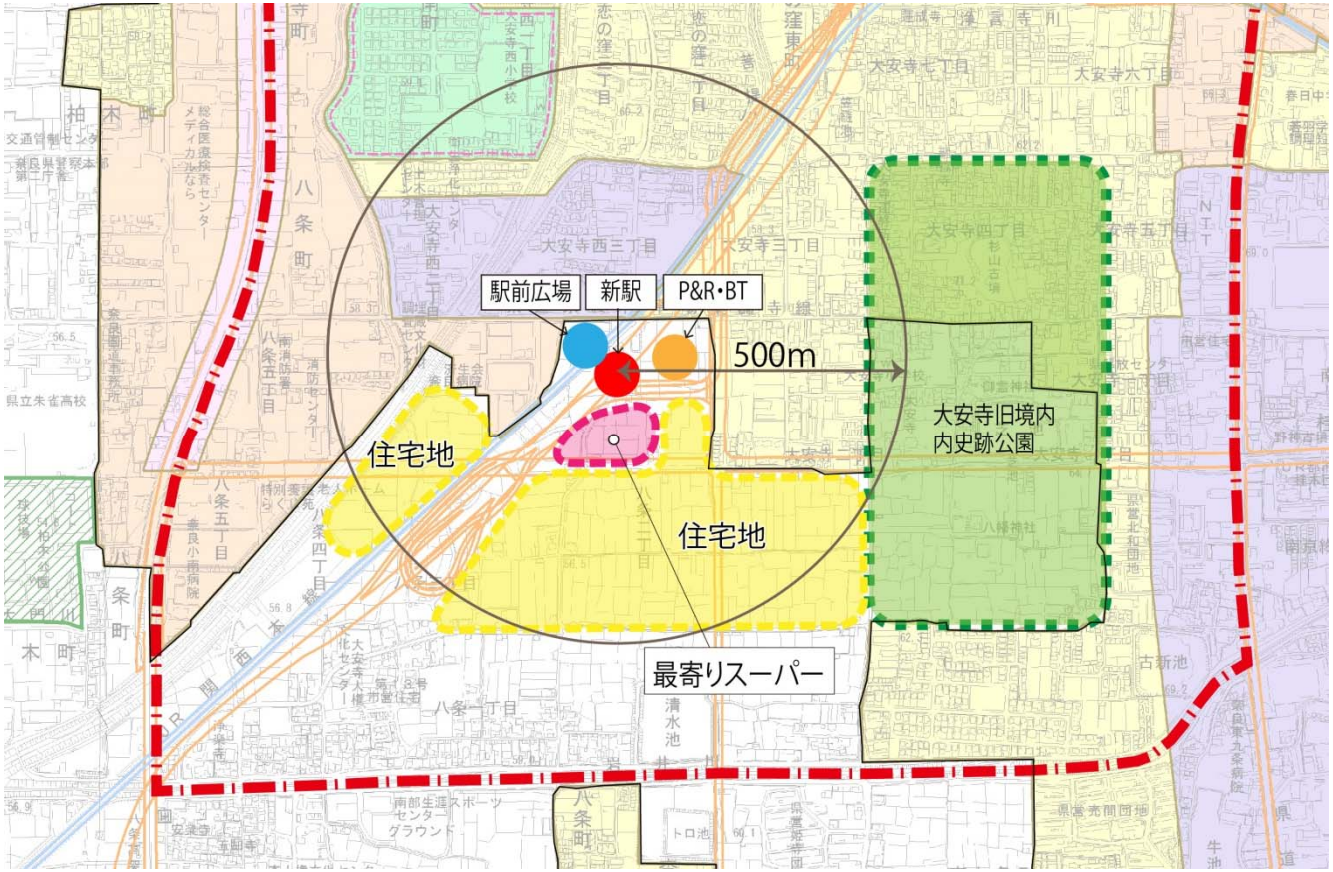
（4）整備方向の展開イメージ

前回までのおさらい

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		

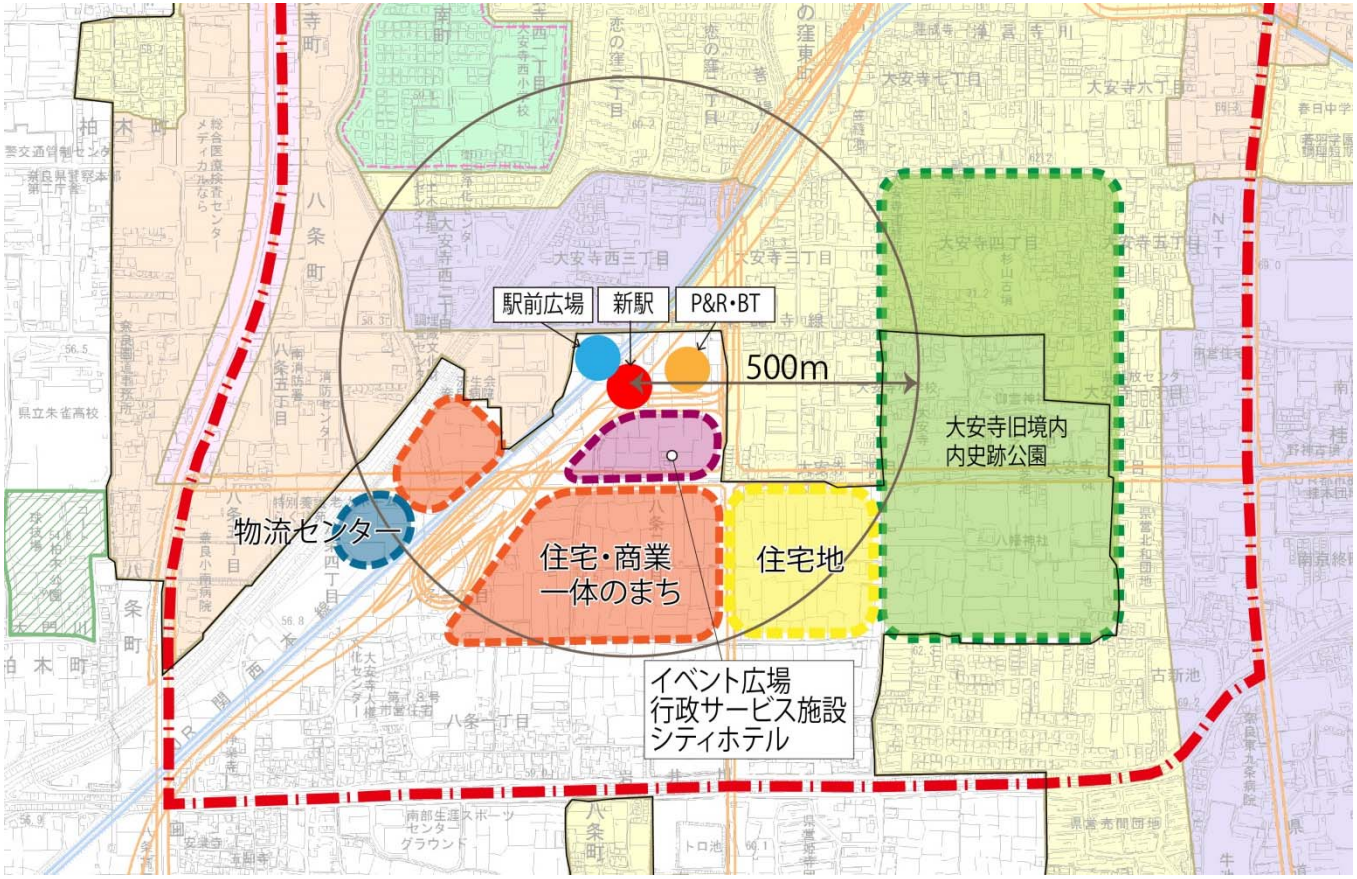
（4）整備方向の展開イメージ

前回までのおさらい

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

前回までのおさらい

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

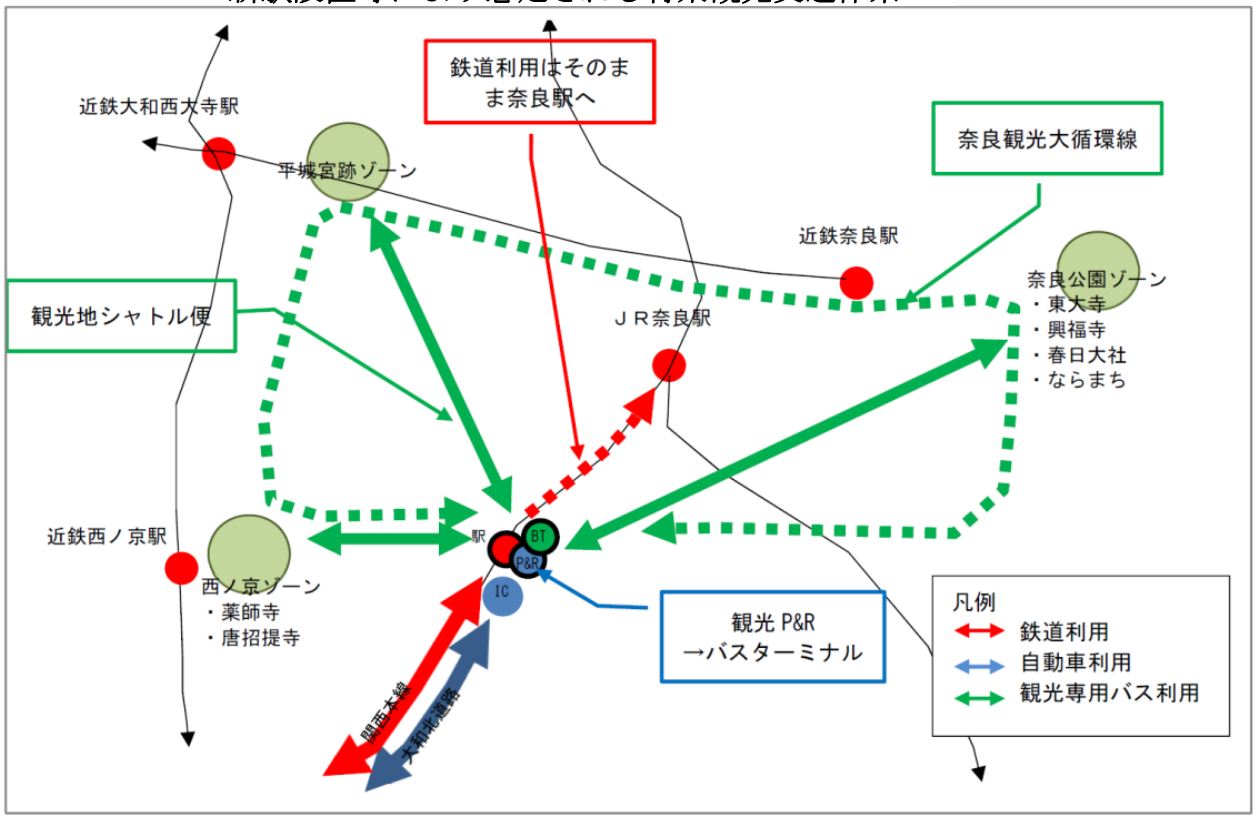
■第２回懇話会後の変更要件

改訂・奈良市都市計画マスタープランで観光交流機能を位置づけ

◆上位計画である「改訂・奈良市都市計画マスタープラン」において、観光交流機能として位置づけるとともに、広域連携軸、地域連携軸の整備により、東西の観光ネットワークの強化が位置づけされている。

交流機能の位置づけについて再検討を行う必要性が高い。

新駅設置等により想定される将来観光交通体系

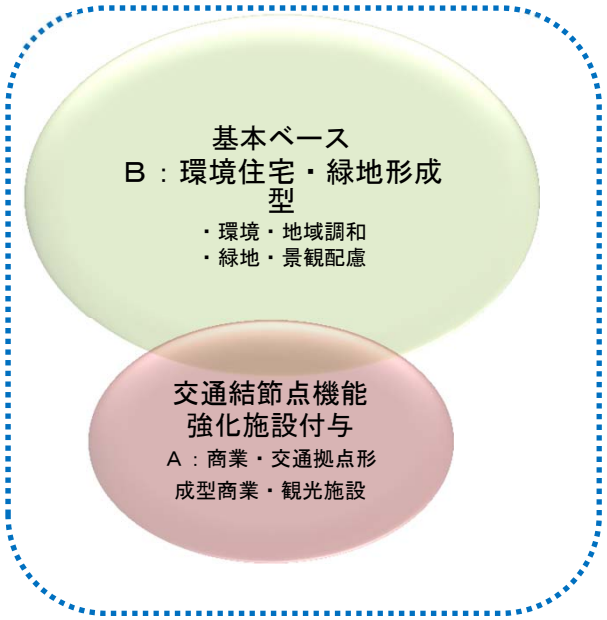


（4）整備方向の展開イメージ

基本目標である「新たな奈良市の地域拠点の形成」について検証

◆ 奈良市の新たな拠点機能の特徴がない。
◆ Ｂ＋Ａ案では、交通結節点は形成されるが、拠点性に乏しい。
◆ 交通結節機能のみでは、にぎわいのあるまちづくりに結びつかない。

基本目標「新たな奈良市の地域拠点の形成」が充分に達成できない



Ｃ 副都心形成型について事務局で再検討

◆「副都心」という位置づけに対する違和感の解消。
◆「住居・商業が混在する土地利用」に対する違和感の解消。

（４）整備方向の展開イメージ

（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
- その他

【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

（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周辺まちづくり懇話会

〇意見具申
・平成26～27年度

※）平成27年度より名称変更

（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	B　環境住宅・緑地形成型	C　副都心形成型
・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	・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	・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

C 副都心形成型について事務局で再検討

本日の主題

（4）整備方向の展開イメージ

A　商業・交通拠点形成型	B　環境住宅・緑地形成型
・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	・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’　新地域拠点形成型
- 複合交通結節拠点
- 広域交流拠点機能
- 住宅・商業・観光総合機能

Ｃ´新地域拠点形成型　案の提案理由

◆奈良市の新たな拠点機能の特徴がない。

⇒ 奈良市の新たな拠点的な機能の特徴が生まれる。

◆Ｂ＋Ａ案では、交通結節点は形成されるが、拠点性に乏しい。

⇒ 交通結節点のみならず拠点性が生まれる。

◆交通結節機能のみではにぎわいのあるまちづくりに結びつかない。

⇒ 奈良県随一のポテンシャルを活かした新たな地域拠点の形成により「にぎわいのあるまち」の創出が可能になる。

地域住民のみならず広域的利用者も利用できる交流機能を付加した「Ｃ´新地域拠点形成型」を検討対象案として提案。

（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検討。 ・大規模商業施設は災害備蓄地。	広域避難地	○
			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	△
			交流施設	○

全て

全て

全て

全て

全て

まちのイメージ展開（パターン）
→４つの方向が考えられる

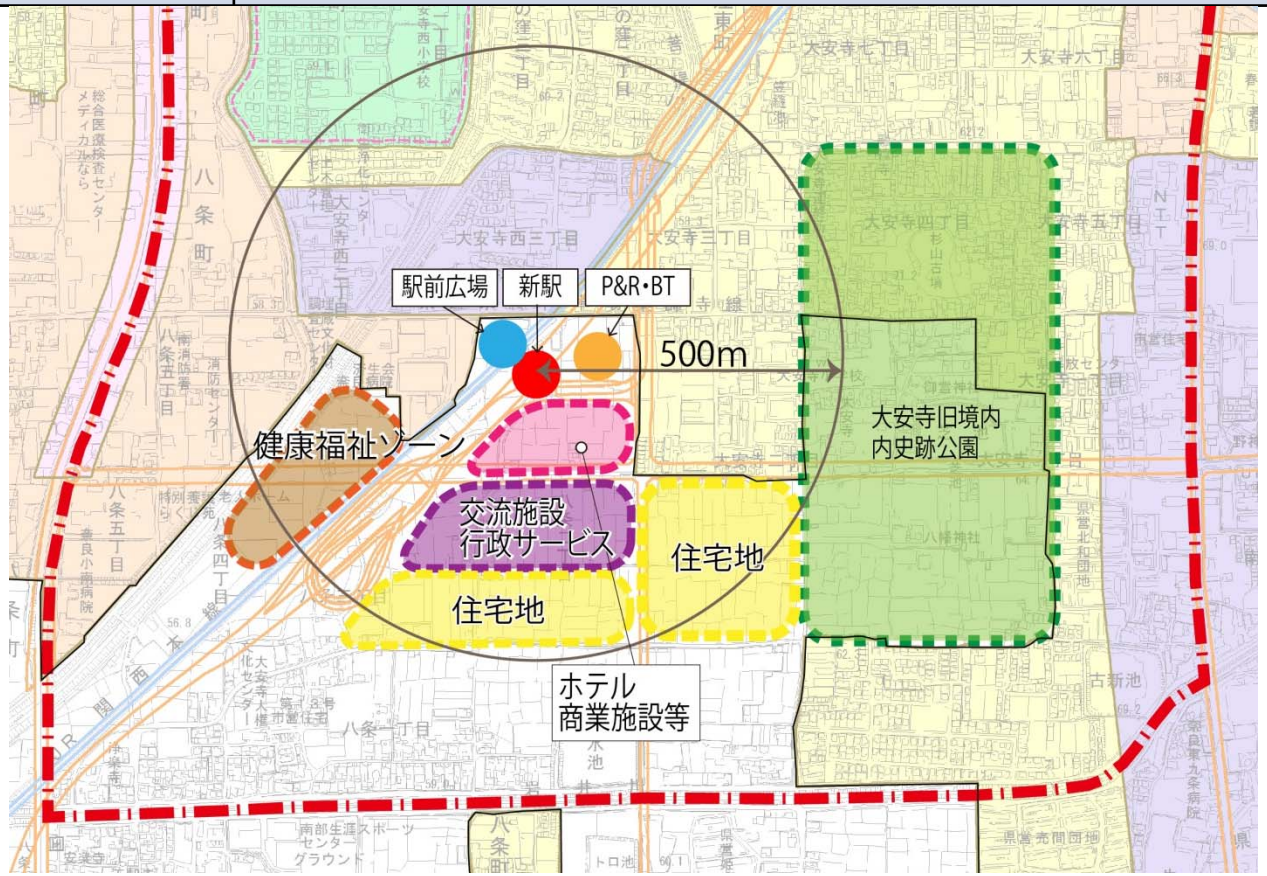
A
商業・交通拠点形成型
○交通条件を活かした観光と交通拠点を目指したまちづくり
・観光交通結節拠点
・商業・観光主体機能（住含）
・観光・交通公共・公益機能

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

C′
新地域拠点形成型
○奈良市の新しい地域拠点を目指したまちづくり
・複合交通結節拠点
・広域交流拠点機能
・住宅・商業・観光総合機能

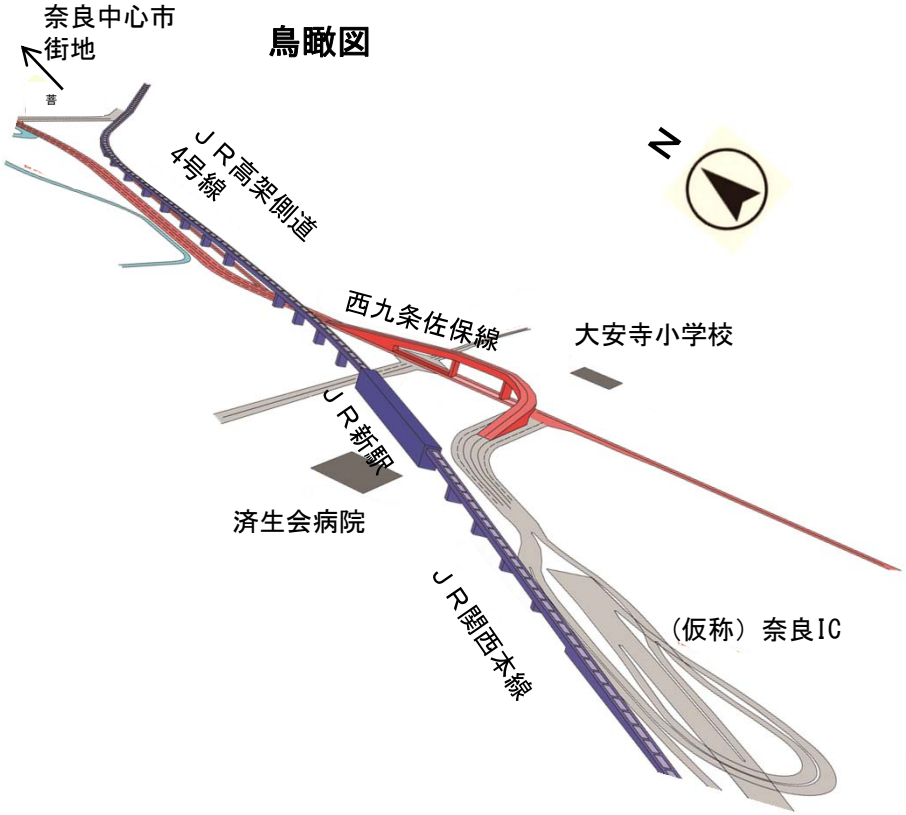
（４）整備方向の展開イメージ

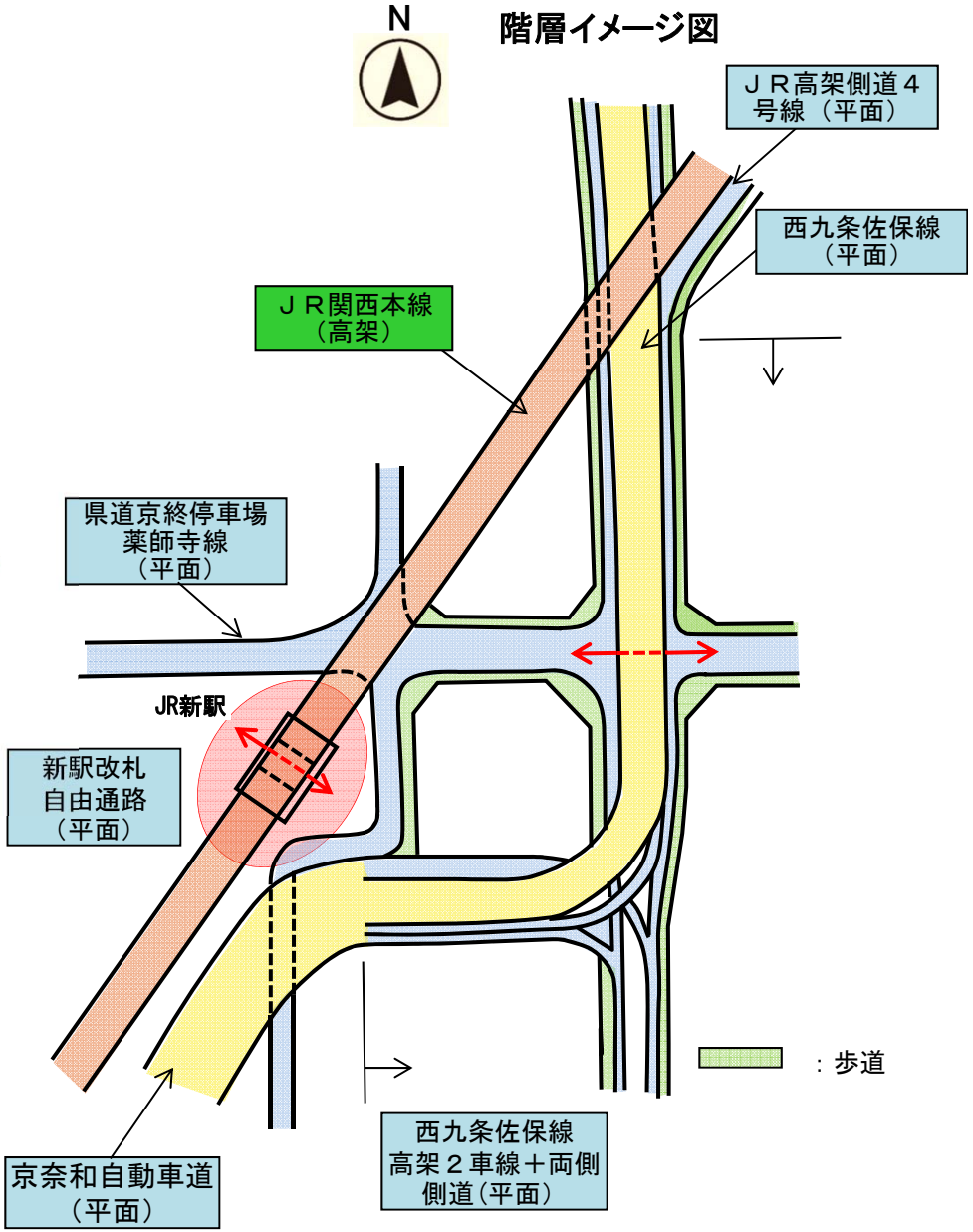
パターン	C’　新地域拠点形成型	
まちづくりイメージ	奈良市の新しい交流拠点を目指したまちづくり	
めざすまちのすがた	奈良県随一のポテンシャルを有する新たな交通結節点を活かし、地域住民のみならず広域からの利用者も活用できる交流機能を有する奈良市の新たなにぎわい創出の場としてのまちをめざす。	
施設構成	【住　宅】	・駅近接部から500m圏に住宅地を配置。
	【商　業】	・駅近接部にホテル・商業施設等を配置。
	【観　光】	・観光案内所とともに、道の駅のような観光・物産館を配置。
	【行　政】	・行政サービス施設を配置。
	【その他】	・交流施設、西側用地に健康福祉施設を配置。
ゾーン構成図		

（４）整備方向の展開イメージ

		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	C':新地域拠点形成型
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	奈良市の新しい交流拠点を 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。	農地や歴史・川辺の道など周辺環境に調和し、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。	奈良市の新たな玄関口となる交通結節機能を活かし、地域住民のみならず広域的な利用も可能な交流機能を有する奈良市の新たなにぎわい創出の場としてのまちをめざす。
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	○：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	○：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	○：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	◎：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	交流施設、西側用地に健康福祉施設
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。	○奈良市を代表する拠点を整備することで周辺が活性化できる。 ○単なる交通・観光拠点ではなく、奈良市の新しいまちを感じ、享受してもらうことができる。 ○地元住民と広域からの利用者がともに交流できる。 ○交流機能の向上により、多様な体験・学習・出会いの場が期待できる。
	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。 ○商業施設等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。	○県、市、国、鉄道事業者、民間事業者が連携し交流機能形成に取り組むことができれば、事業性は確保される。 ○全体が整備されることで効果が向上する。
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。	●新たな地域拠点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。	●県、市、民間業者が一体となって取り組めれば事業性は確保される。

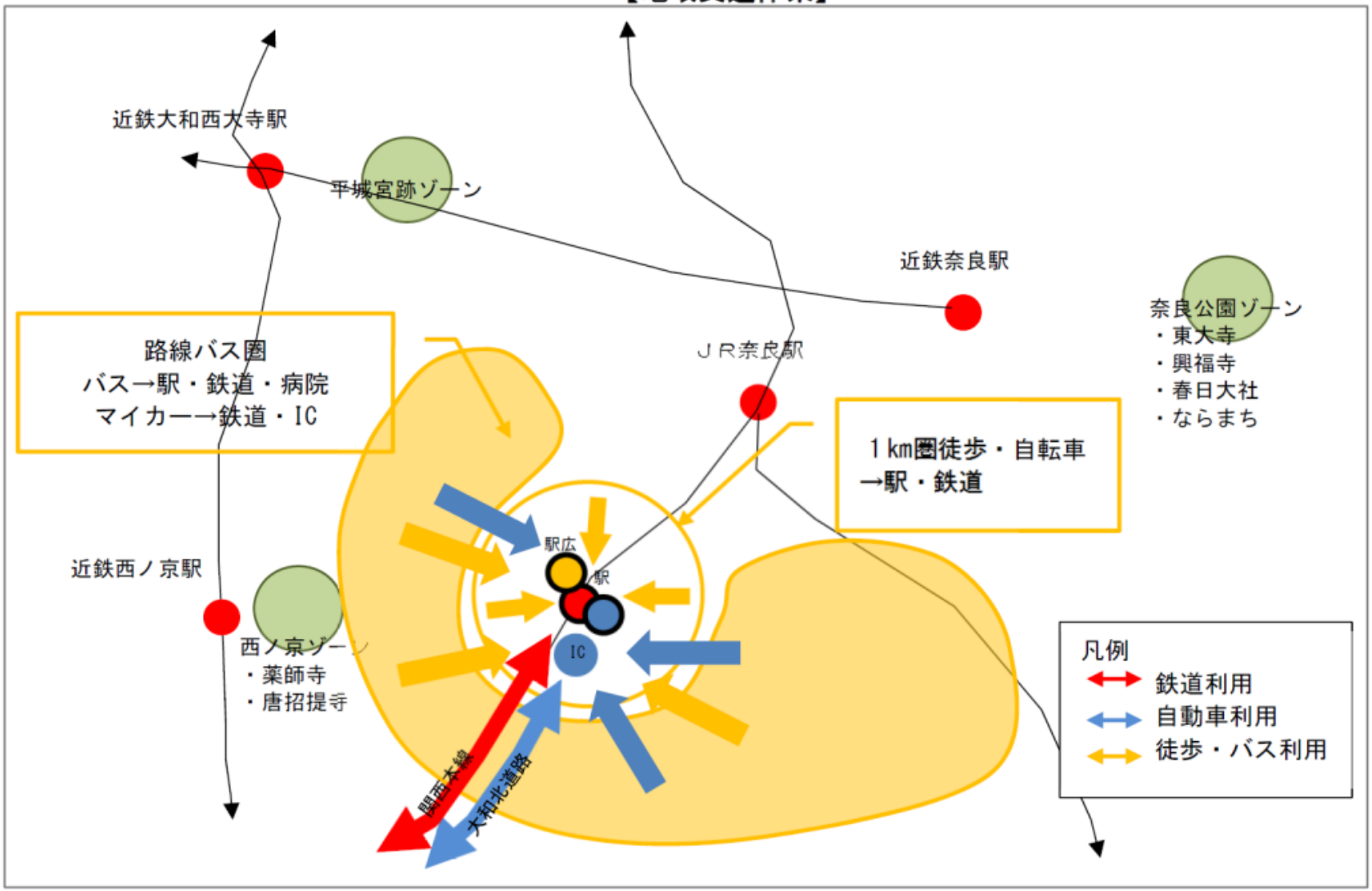
■交通動線の確認


奈良中心市
街地
鳥瞰図
N
ＪＲ高架側道
4号線
西九条佐保線
大安寺小学校
ＪＲ新駅
済生会病院
ＪＲ関西本線
（仮称）奈良IC


N
階層イメージ図
ＪＲ高架側道４
号線（平面）
西九条佐保線
（平面）
ＪＲ関西本線
（高架）
県道京終停車場
薬師寺線
（平面）
JR新駅
新駅改札
自由通路
（平面）
：歩道
京奈和自動車道
（平面）
西九条佐保線
高架２車線＋両側
側道（平面）

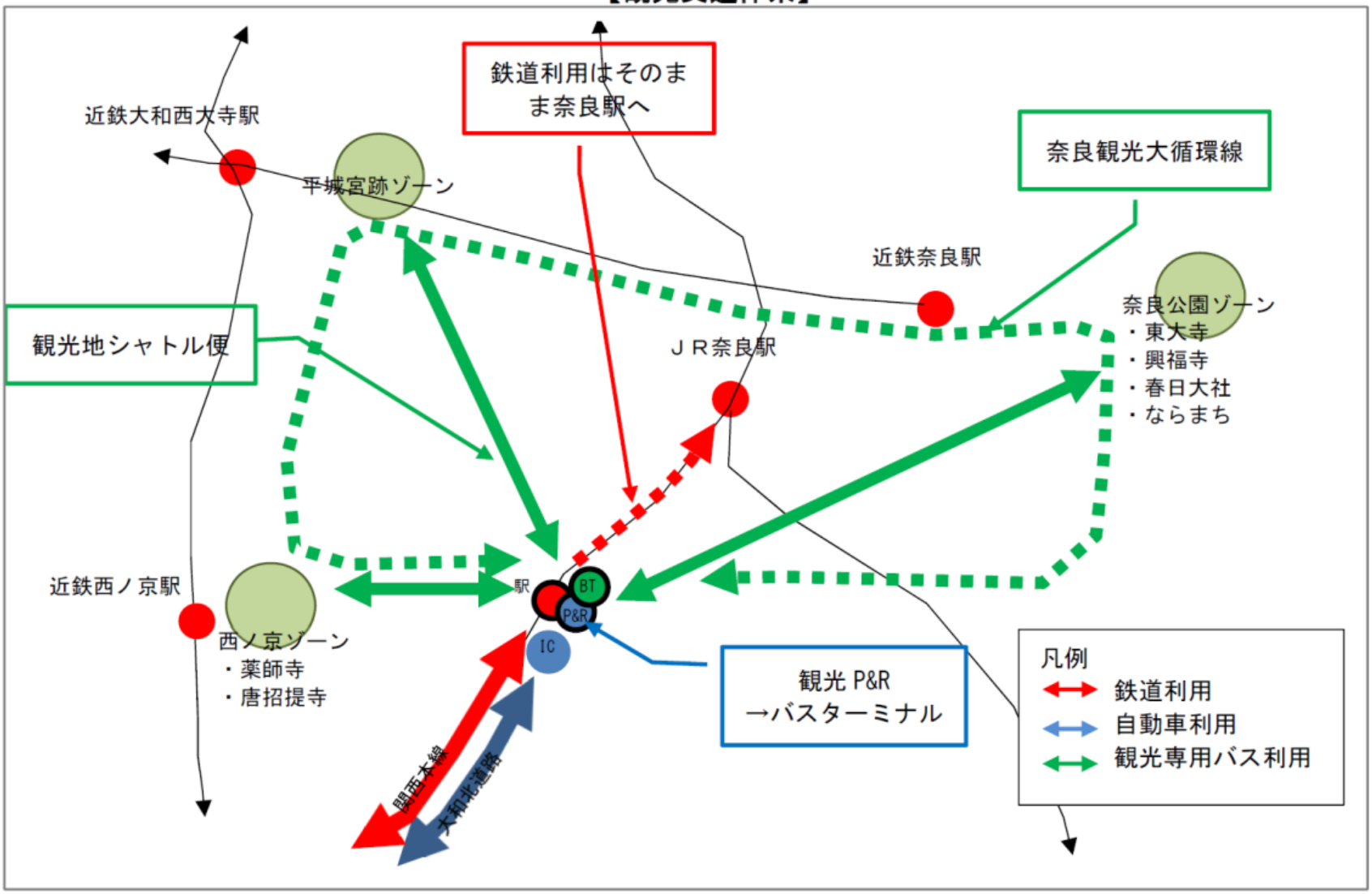
■交通結節点機能

【地域交通体系】



■交通結節点機能

【観光交通体系】



広く市民も利用できる交流施設の事例１ 「藤沢の事例」

藤沢スマートシティとコミュニティ商業施設

○藤沢スマートシティ概要

◆整備に当たっては、「藤沢スマートシティ」の商業施設の計画に見られるように、奈良の新しい街づくりにふさわしい奈良の地域性と文化を発信するような商業施設のスタイルを目指すことも考えられる。
◆また、コミュニティ商業施設に農産物直売所の併設も考えられる。

広く市民も利用できる交流施設の事例１ 「藤沢の事例」

藤沢スマートシティとコミュニティ商業施設

○コミュニティ商業施設「湘南Ｔ－SITE」

- この街で生まれる新しいライフスタイルを世界に発信し続ける拠点をつくる。
- 単に商品を売る場所ではなく、住民はもちろん湘南の地を訪れる人々の感性を刺激し、新しいライフスタイルを街の外に発信する。

・ 趣味とデジタルライフの楽しみ方の提案
・ 親と子のコミュニケーションの提案

そして施設全体が大きなBOOK&CAFEでもあり 屋内、屋外併せて約300席の椅子やソファーを御用意 しています。 カフェ、ラウンジではコーヒーを飲みながらゆったりと 本を読んでいただけます。

広く市民も利用できる交流施設の事例2 「岩手県・紫波町オガールプロジェクトの事例」

紫波町（岩手県）・オガールプロジェクト

- ◆ 紫波中央駅の未利用地10.7ha
- ◆ 役場本庁舎の老朽化
- ◆ 図書館新設の要望。

⇒

- ◆ 官と民が連携し目的決定、施設運営、所有、事業運営など役割を分担し整備を行う。

オガール地区の土地利用

オガール広場 東 H24.8　西 H25.5完成
オガール大通公園 H26.7完成
所有：町　手法：公共事業

役場庁舎　H27.5開庁予定
建物：町　手法：PFI手法
特徴：地域材活用

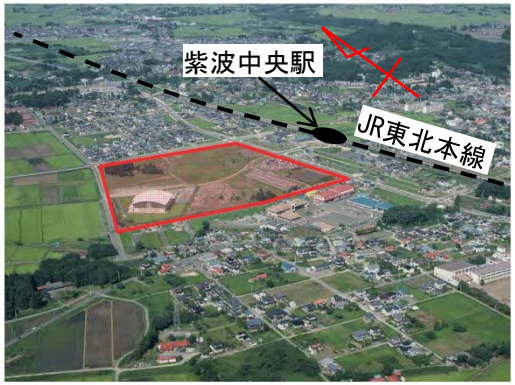
オガールタウン　H25.10 分譲開始
土地・建物：購入した方
手法：住宅地57戸を分譲
特徴：産業政策としてエコハウスを普及

オガールベース　H26.7オープン
建物：オガールベース㈱
手法：民間事業公募、町は土地賃貸

オガールプラザ　H24.6オープン
建物：オガールプラザ㈱、紫波町
建設費：公共部分 8.1億円
手法：PPP手法、町は民間棟の土地賃貸
特徴：区分所有、地域材活用

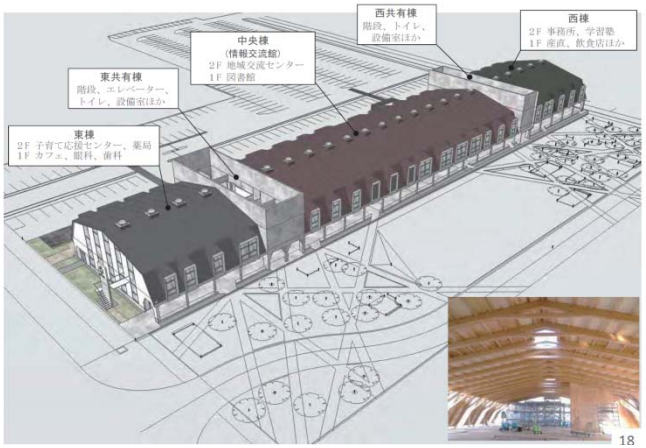
県フットボールセンター　H23.4オープン
設備：（社団）岩手県サッカー協会
整備費：1.75億円
手法：PPP手法、町は土地賃貸
特徴：雨水貯留浸透施設の上に設置

エネルギーステーション　H26.6完成
建物：紫波グリーンエネルギー㈱
手法：民間事業、町は土地賃貸
特徴：ベース、庁舎、タウンに熱供給



広く市民も利用できる交流施設の事例2 「紫波町オガールプロジェクトの事例」

オガールプロジェクト主要施設



○オガールプラザ

◆10の民間テナント（飲食、物販、医療、教育）

◆情報交流館（図書館・地域交流センター）

◆施設規模：2階建て

約6,000㎡

○オガールベース

◆ビジネスホテル事業

◆スポーツアカデミー事業

◆バレーボール専用アリーナ

◆施設規模：2階建て

約4,000㎡

広く市民も利用できる交流施設の事例3 「札幌市交流複合施設の事例」

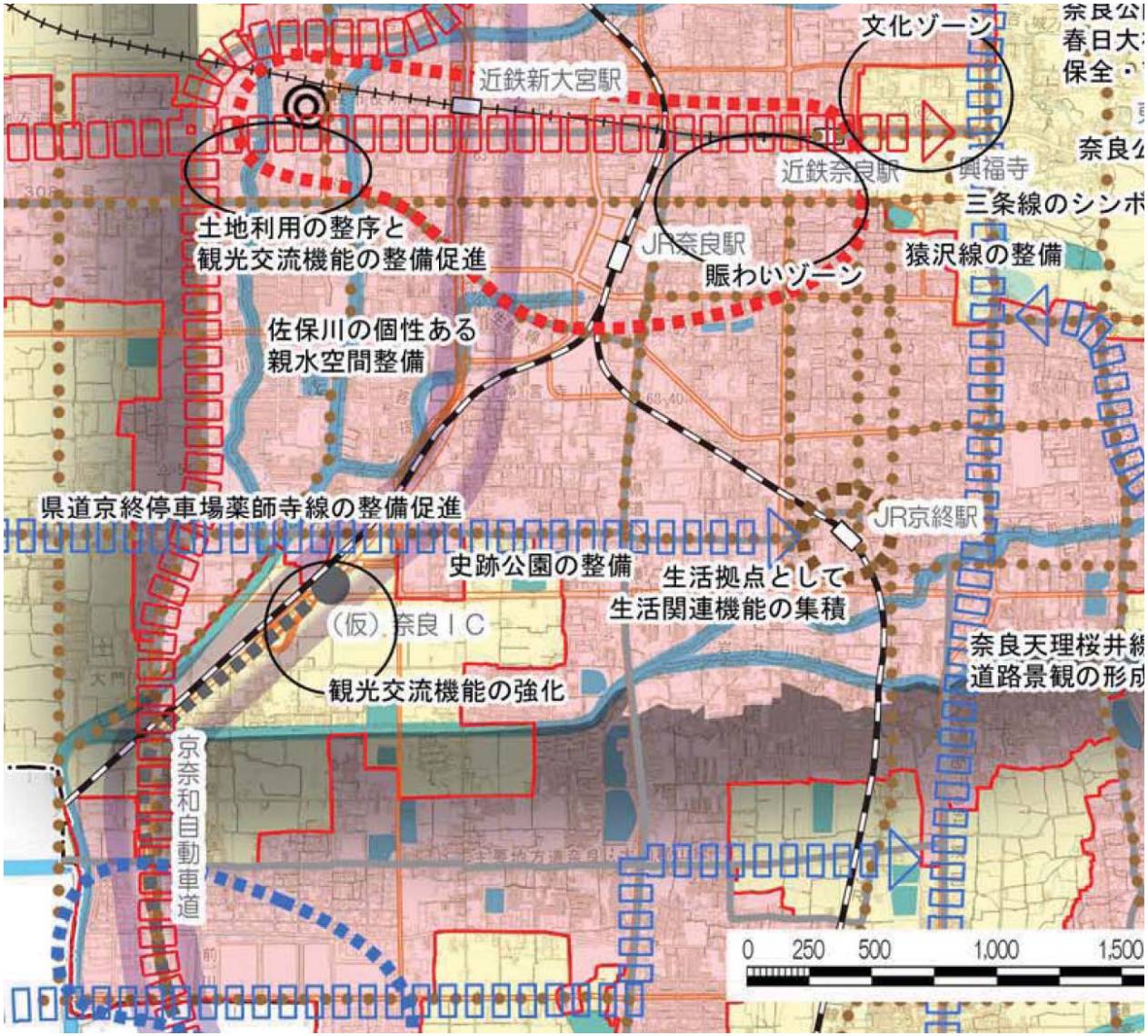
札幌市交流複合施設（札幌市）

◆札幌における多様な文化芸術活動の中心的な拠点となり、多くの人が交流する場を整備する。（供用開始予定平成30年）

札幌市内中心市街地（大通公園北側）

機能	必要な施設	想定規模
高機能ホール	主舞台、客席、楽屋、練習室	約30,000㎡
アートセンター	情報・相談コーナー、ギャラリーホール、資料庫	約6,000㎡
図書館	総合案内、展示プレゼンテーション、書架、レファレンス	
関連機能	屋内広場、カフェ、レストラン	
合計		約36,000㎡

■奈良市都市計画マスタープランによる検討対象地区の位置づけ



凡　例

分類	凡例
都市拠点	
地域拠点	
生活拠点	
産業拠点	
医療福祉拠点	
市街地エリア	
自然共生エリア	
自然環境保全エリア	
国土連携軸	
広域連携軸	
地域連携軸	
東海自然歩道（山の辺のみち、柳生街道）	
歴史と水辺の道（回遊ネットワーク）	
自動車専用道路	
幹線道路	
都市計画道路	
水辺	
ＪＲ	
私鉄	
市街化区域	
都市計画区域	
行政界	
奈良市役所	◎

※）「奈良市都市計画マスタープラン（素案）」パブリックコメント資料による