

Ⅲ

土地利用計画

近鉄
高の原駅
周辺

市街地の動向や土地の自然条件のもとに、土地を用途別にいくつかの地域に分けて、ある一定の秩序を持たせることにより、都市活動の機能性を高め、都市生活を充実させ、景観的にも良好なものとし、利便性や快適性などが高い都市環境を得ることを目的としたものが土地利用計画です。

また、都市計画区域外の月ヶ瀬、都祁地区については、都市的土地利用が発生する等のおそれのある区域において、土地利用の整序又は環境の保全を図る都市計画の指定による都市の一体性をめざしています。

1 市街化区域と市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を区分して市街化区域と市街化調整区域を定めています。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域およびおおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域のことで、用途地域の指定を行い土地利用を規制することによって、良好な都市環境の市街地の形成を目的としています。

市街化調整区域とは、当分の間市街化を抑制しようとする区域のことで、

■市街化区域と市街化調整区域の指定面積(単位:ha)

都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	決定告示等		備考
			年月日	番号	
21,191	4,306	16,885	S45.12.28	県告示第443号	当初
21,191	4,338	16,853	S53.9.26	県告示第365号	第1回
21,191	4,543	16,648	S60.8.30	県告示第340号	第2回
21,161	4,543	16,618	H1.11.10	建設省国土地理院の公表面積	
21,160	4,543	16,617	H4.9.1	建設省国土地理院の公表面積	
21,160	4,680	16,480	H4.12.25	県告示第487号	第3回
21,160	4,801	16,359	H13.5.15	県告示第112号	第4回
21,160	4,839	16,321	H23.5.10	県告示第75号	第5回
21,160	4,857	16,303	H25.3.15	県告示第342号	特定保留区域の 随時編入

2

地域地区

地域地区は、土地利用に計画性を与え、主として建築物を利用目的や形態面から規制・誘導することにより、土地を合理的に利用し、都市全体の機能を充実させるために定める地域のことです。

1 用途地域

都市の限られた面積・空間の中で、土地の利用形態は多種多様ありますが、関連性のない用途の建築物が無秩序に混在すると、騒音、悪臭、日照妨害などの原因によって良好な生活環境を得ることが難しくなります。用途混在をできるだけ少なくし、都市機能の充実を図り、良好な環境を保持しようとするために指定したものが用途地域です。

用途地域は土地利用の基本的内容を示すもので、健全な市街地を形成するように市街化区域内に指定することができます。用途地域の指定は都市計画法によって定められ、その運用は建築基準法により行われています。

用途地域は、それぞれの地域の建築物の現況、動態などから適合するものを12種類の用途地域から指定しますが、現在奈良市では工業専用地域の指定はしていません。

■ 第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店・事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。



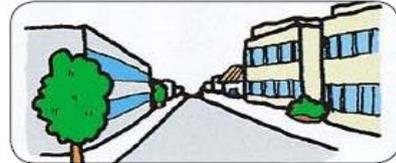
■ 第二種低層住居専用地域

主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡以下の一定のお店などが建てられます。



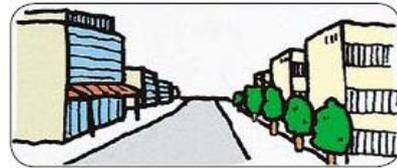
■ 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡以下の一定のお店などが建てられます。



■ 第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡以下の一定のお店や事務所などが建てられます。



■ 第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡以下の店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



■ 第二種住居地域

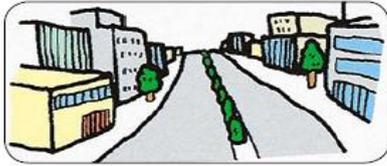
主に住居の環境を守るための地域です。風俗施設、10,000㎡を超える店舗、一定規模以上の工場等は建てられません。



■準住居地域

道路沿道としての地域特性にふさわしい業務の利便増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を守るための地域です。

風俗施設、10,000㎡を超える店舗、150㎡を超える自動車修理工場等は建てられません。



■近隣商業地域

主に近隣住民の日用品販売店舗などの業務の利便増進を図る地域です。

風俗施設、一定規模以上の工場等は建てられません。



■商業地域

主に商業その他の業務の利便増進を図る地域です。

危険性や環境悪化が大きい工場等は建てられません。



■準工業地域

主に軽工業の利便増進を図る地域です。

危険性や環境悪化が大きい工場等は建てられません。



■工業地域

主として工業の利便増進を図る地域です。

どんな工場でも建てられますが、学校、病院、ホテル、10,000㎡を超える店舗等は建てられません。



■工業専用地域

専ら工業の利便増進を図る地域です。

どんな工場でも建てられますが、住宅、学校、病院、ホテル等は建てられません。



■用途地域の指定面積(単位:ha)

告示日	用途地域 指定面積	第1種 低層 住居 専用 地域	第2種 低層 住居 専用 地域	第1種 中高層 住居 専用 地域	第2種 中高層 住居 専用 地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域	備考
平成29年 3月 7日	4857.4 (100) [22.96]	2,306.9 (47.5)	18.7 (0.4)	544.8 (11.2)	49.1 (1.0)	1,147.8 (23.6)	152.1 (3.1)	32.3 (0.7)	85.4 (1.8)	311.1 (6.4)	142.4 (2.9)	66.8 (1.4)	0 (0)	変更 市140 号

上段は面積(ha)、下段()の中は構成(%) []の中は都市計画区域に対する割合[%]

2 高度地区

高度地区は、用途地域内において、日照、通風、採光など市街地の環境を維持し、また土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または、最低限度を定めることが出来る地区のことです。

奈良市では、8種類の高度地区に分け、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域を除く地域において建築物の高さの最高限度を指定しています。

■高度地区の指定面積(単位:ha)

告示日	高度地区指定面積	10m高度地区	15m高度地区	15m斜線高度地区	15m高度地区勾配屋根緩和型	20m高度地区	25m高度地区	31m高度地区	40m高度地区	備考
平成25年 3月15日	2,531.8	41.9	1,659.0	177.0	7.2	364.0	205.0	69.9	7.8	市159号

3 高度利用地区

高度利用地区は、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最低限度と最高限度のほか、壁面の位置の制限を定めることが出来る地区のことです。

奈良市では、市街地開発事業にあわせて指定し、市街地の計画的な再開発を促進しています。

■高度利用地区の指定面積

名称	面積(ha)		内容	備考
	11.3			
JR奈良駅周辺A地区 ()内は鉄道用地及び駅前広場の区域	7.7	容積率	最高限度 60/10 最低限度 20/10(10/10)	H20.12.4 市652号
		建ぺい率	最高限度 7/10	
		建築面積	最低限度 200㎡(100㎡)	
		建物高さ	最高限度 (10m)	
JR奈良駅周辺B地区	2.5	容積率	最高限度 40/10 最低限度 10/10	S63.12.6 市303号
		建ぺい率	最高限度 8/10	
		建築面積	最低限度 200㎡	
近鉄学園前駅南地区	1.1	容積率	最高限度 55/10 最低限度 20/10	H4.1.21 市22号
		建ぺい率	最高限度 7/10	
		建築面積	最低限度 200㎡	

4 防火・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域で、一定の建築物を耐火建築物や準耐火建築物に、あるいは一部分を防火構造にするなど建築物の構造や材質を規制しています。

奈良市では、昭和24年(1949年)多くの文化財及び本市特有の歴史的景観を火災から守るため旧市内市街地に準防火地域を指定し、昭和43年(1968年)近鉄奈良駅地下乗り入れにあわせ駅前広場周辺を防火地域に変更しています。

その後、商業地域や旧市内枢要部については防火地域、近隣商業地域等には準防火地域を定めています。

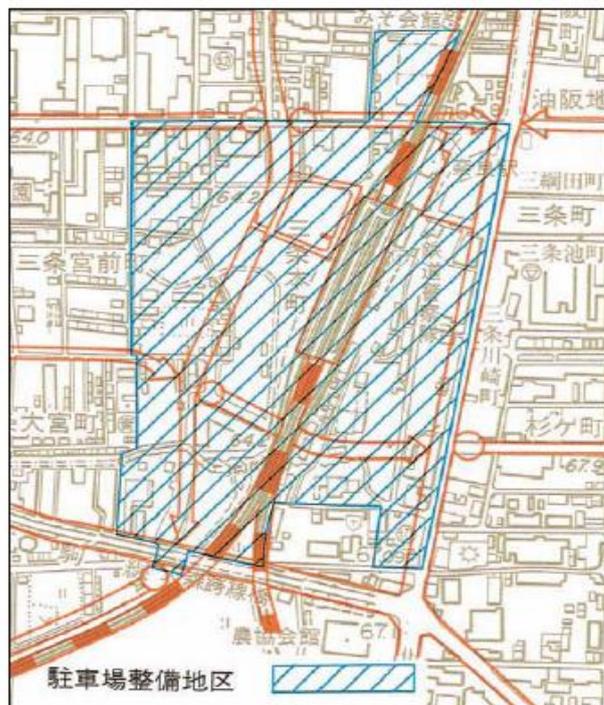
■防火・準防火地域の指定面積(単位:ha)

計	防火地域	準防火地域	備考
540.2	185.6	354.6	H29.3.7 市141号

5 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域、又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準工業地域(これらの地域は政令で定める特別用途地区の区域内に限る。)とこれらの周辺地区において自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定める地区のことです。

この地区では、一定規模以上の建築物の新築又は増築等をしようとする場合、条例に基づいて、駐車施設を設けなければならないことになっています。



■駐車場整備地区の指定面積

地区名	決定年月日	面積
JR奈良駅周辺地区	平成4年1月21日	約20ha

6 風致地区

風致地区は、都市の風致を維持するために定める地区で、自然の緑を守り、付近の景観を重視し住みよいまちづくりを目的として、建築物・工作物の建設、土地の形質の変更、木竹の伐採などを規制しています。

奈良市には美しい景観を形成している環境が現在も数多く残っていますが、このような場所で特に保全していこうとする地区を「風致地区」として指定しています。

開発する場合には自然の樹木や地形をいかしたものとし、建築の外観については、日本瓦葺きの和風建築物を原則とし、また周辺には植栽等を施すことにより良好な風致景観を維持することに主眼を置いています。

■風致地区の指定面積(平成25年4月1日)

(単位:ha)

種別	第一種	第二種	第三種	第四種	第五種	計	指定の趣旨
計	1,809.0	1,455.4	1,311.2	24.5	127.8	4,727.9	
春日山	1,329.0	1,056.9	368.4	23.3	24.2	2,801.8	奈良公園及び周辺の風致景観保存のため
佐保山	138.4	71.7	264.6	0.4	13.7	488.8	御陵風致保存のため
平城山	302.6	62.2	195.8	-----	15.4	576.0	史跡及び御陵風致保存のため
西の京	39.0	35.1	125.6	0.8	-----	200.5	社寺風致保存のため
あやめ池	-----	13.8	324.9	-----	74.5	413.2	良好な住宅地等の風致保存のため
富雄	-----	215.7	31.9	-----	-----	247.6	自然景観の保存のため



あやめ池風致地区 (蛙股池)

7 歴史的風土特別保存地区

戦後の急激な都市化に伴い、奈良市にも宅地開発の波が押し寄せ、昭和40年前後に京都、奈良、鎌倉などの古都の景観を守ろうとする世論が高まりました。従来から文化財保護法、都市計画法、自然公園法などに基づく各種の施策によって古都の景観を保全してきましたが、それらに加えて、昭和41年(1966年)1月13日に地方公共団体から国会・政府に対する要望によって「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」が公布されました。

歴史的風土保存区域が指定され、このうち歴史的風土の保存上枢要な部分を構成している地域を、歴史的風土特別保存地区に定めています。

■ 歴史的風土保存区域の指定面積(単位:ha)

地区名	昭和57年10月30日変更
春日山	1,743
平城宮跡	919
西の京	114
計	2,776

■ 歴史的風土特別保存地区の指定面積(単位:ha)

地区名	昭和57年12月24日変更
春日山	1,329
平城宮跡	419
聖武天皇陵	5
山陵	17
唐招提寺	29
薬師寺	10
計	1,809



薬師寺地区

8 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等について、その農業生産活動に裏付けられた緑地機能に着目し、公害や災害の防止、都市環境の保全などに役立つ農地等を計画的に保全し、農林漁業と調和のとれたうるおいのある都市環境の形成を図るため定める地区です。

生産緑地地区に指定されますと、農地等として管理することが義務付けられ農地等以外の利用は出来なくなります。

また、生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合や農業従事者が死亡した場合等には、市長に対して、買取りの申出ができることとなっています。



■生産緑地地区の指定面積

指定地区数	指定面積(ha)	告示年月日	備考
664	117.32	平成4年12月25日	当初
622	102.88	平成29年12月20日	最終

3 促進区域

1 土地区画整理促進区域

土地区画整理促進区域は、大都市法により、大都市地域内の市街化区域の住宅地の供給と良好な住宅街区の整備を図るため定める区域です。

※大都市法：「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」



JR 奈良駅南土地区画整理促進区域

■土地区画整理促進区域の指定

名称	面積	決定年月日
JR奈良駅南土地区画整理促進区域	約14.6ha	平成9年2月12日

4

地区計画

1 地区計画

都市化が進むなかで、生活の質の向上や意識の変化などにより、身近な環境に対する関心も年々高まり、各地で住民参加のまちづくり運動が進められています。このような中で、「地区計画」制度は、住民と関係する権利者の話し合いで決めるまちづくりのルールで、これに沿って宅地を造成したり、建物を建てたり、道路を広げたり、緑地を残すなど、計画的なまちづくりを進め、住みよい生活環境を守り、育てていくものです。



あやめ池遊園地跡地

■地区計画の計画内容

地区計画は、〈地区方針〉と〈地区整備計画〉から成り立っています。

〈地区方針〉

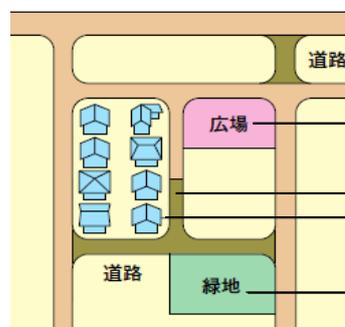
地区方針とは、地区を今後どのようなまちに育てていくかという、地区レベルでのまちづくりのビジョンを定めるものです。

地区方針には、地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針、その他当該地区の整備・開発及び保全の方針を定めます。

〈地区整備計画〉

地区方針に沿って詳しい計画を定めるのが、地区整備計画です。

地区の状況や特性に応じて、次の項目のうち必要なものを定めます。



地区施設の配置及び規模

地区施設とは主として、地区住民の利用する区画道路、小公園、緑地、広場、その他の公共空地をいい、それらの位置や規模を定めます。

建築物等の制限

- ㊦ 建築物等の用途の制限
- ㊧ 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ㊨ 建築物の建ぺい率の最高限度
- ㊩ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
- ㊪ 壁面の位置の制限
- ㊫ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ㊬ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ㊭ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ㊮ 建築物の緑化率の最低限度
- ㊯ 垣又はさくの構造の制限

緑地や樹林の保全

現存する緑地や樹林を残すことを定めます。

■地区計画指定状況

地区名	面積 (地区整備面積)	最終告示日	地区整備計画の内容	条例(○は有り)	
				建築物の制限	形態意匠
JR奈良駅周辺地区計画	約10.2ha (—)	昭和63年12月 6日	—	—	—
近鉄西大寺駅北地区計画	約4.2ha (約4.2ha)	平成13年 5月15日	用途、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、形態・意匠		
東登美ヶ丘一丁目地区計画	約6.7ha (約6.7ha)	平成15年 8月21日	用途、敷地面積	○	—
近鉄学園前駅南地区計画	約1.1ha (約1.1ha)	平成 5年 5月25日	用途、形態・意匠、地区施設(道路・緑地)		
近鉄列車基地地区計画	約10.4ha (約10.4ha)	平成 4年12月25日	用途、形態・意匠	○	
ならやま研究パーク地区計画	約 5.9ha (約5.9ha)	平成 8年 7月 1日	用途、壁面の位置、形態・意匠(広告物)、地区施設(道路)	○	
大倭町地区計画	約4.6ha (約4.6ha)	平成 8年 7月 1日	用途、地区施設(道路・公園)	○	—
三碓五丁目地区計画	約5.9ha (約5.9ha)	平成15年 8月21日	用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、形態・意匠、垣・さくの構造、地区施設(道路・公園・緑地)	○	
三条通地区地区計画	約3.9ha (約3.9ha)	平成27年 9月 9日	用途、壁面の位置、形態・意匠	○	○
百楽園五丁目地区計画	約0.9ha (約0.9ha)	平成26年 7月16日	用途、容積率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、形態・意匠	○	
西大寺東町一丁目地区計画	約1.7ha (約1.7ha)	平成15年 8月21日	用途、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、形態・意匠	○	
富雄川西二丁目地区計画	約4.2ha (約4.2ha)	平成15年 8月21日	用途、敷地面積、垣・さくの構造	○	—
登美ヶ丘北地区計画	約25.8ha (約25.8ha)	平成18年 6月 8日	用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、形態・意匠、垣・さくの構造、地区施設(歩行者専用道路・歩道)	○	
押熊町地区計画	約8.8ha (約8.8ha)	平成20年 8月15日	用途、敷地面積、地区施設(道路)	○	—
北登美ヶ丘六丁目東地区計画	約5.1ha (約5.1ha)	平成23年 5月10日	用途、敷地面積、形態・意匠(広告物)	○	○
押熊町西地区地区計画	約2.3ha (約2.3ha)	平成19年 3月 9日	用途、敷地面積	○	—
登美ヶ丘駅周辺地区計画	約6.8ha (約6.8ha)	平成17年 2月25日	用途、容積率、敷地面積、壁面の位置、地区施設(公共空地)	○	—
リンクス東紀寺地区計画	約1.6ha (約1.6ha)	平成18年 3月22日	用途、敷地面積、壁面の位置、最高高さ	○	—
東登美ヶ丘六丁目地区計画	約10.5ha (約10.5ha)	平成26年12月10日	用途、敷地面積、最高高さ	○	—
あやめ池遊園地跡地地区計画	約20.8ha (約20.8ha)	平成24年12月 5日	用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、形態・意匠、垣・さくの構造	○	
鶴舞西町地区地区計画	約7.0ha (約7.0ha)	平成20年 4月14日	用途、壁面の位置、最高高さ	○	—
近鉄西大寺駅南地区地区計画	約6.1ha (約6.1ha)	平成20年 4月14日	用途、敷地面積、壁面の位置、形態・意匠、垣・さくの構造	○	
学研奈良登美ヶ丘駅西地区地区計画	約5.2ha (約5.2ha)	平成21年12月 4日	用途、容積率、壁面の位置、最高高さ、形態・意匠、垣・さくの構造、地区施設(公園・歩行者専用道路)	○	○
学研奈良登美ヶ丘駅西部住宅地地区計画	約15.8ha (約15.8ha)	平成21年12月 4日	用途、敷地面積、地区施設(公園・緑地・公共空地・歩行者専用道路)	○	—
二名町地区計画	約2.1ha (約2.1ha)	平成21年12月 4日	用途、敷地面積、壁面の位置、形態・意匠、垣・さくの構造	○	○
押熊町北地区地区計画	約1.1ha (約1.1ha)	平成26年12月10日	用途、敷地面積、地区施設(道路・公園・調整池)	○	—
西大寺栄町地区計画	約1.8ha (約1.8ha)	平成22年 8月 3日	用途、容積率、壁面の位置、地区施設(道路)	○ (一部)	—
二名三丁目地区計画	約3.7ha (約3.7ha)	平成23年 5月10日	用途、最高高さ、形態・意匠	○	○
秋篠町地区計画	約1.3ha (約1.3ha)	平成23年 5月10日	用途、形態・意匠	○	○
赤膚町地区計画	約2.6ha (約2.6ha)	平成23年 5月10日	用途、形態・意匠、樹林地保全	○	○
なら北法蓮町地区地区計画	約2.0ha (約2.0ha)	平成23年 5月10日	用途、敷地面積、最高高さ、地区施設(道路・歩行者専用道路・公園・調整池・防火水槽・ゴミ置場・集会所用地)	○	—
北登美ヶ丘生活拠点地区地区計画	約4.7ha (約4.7ha)	平成23年 5月10日	用途、敷地面積、壁面の位置、形態・意匠、垣・さくの構造	○	○
宝来町地区計画	約3.6ha (約3.6ha)	平成23年12月 7日	用途、最高高さ、形態・意匠	○	○
東登美ヶ丘五丁目地区計画	約6.9ha (約6.9ha)	平成24年 8月 9日	用途、敷地面積、最高高さ、形態・意匠	○	○
鶴舞東町地区地区計画	約11.6ha (約11.6ha)	平成25年 3月15日	用途、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、形態・意匠、垣・さくの構造、地区施設(道路・歩行者専用道路・緑地・公園)	○	○
左京五丁目地区計画	約4.4ha (約4.4ha)	平成28年12月20日	用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、形態・意匠	○	○
大宮通り交流拠点地区地区計画	約3.2ha (約3.2ha)	平成29年 3月 7日	用途、形態・意匠	○	○
計 (37地区)	約224.5ha(約214.3ha)				