

令和6年7月23日

報告者 都市計画課長
都市政策課長

奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の素案について

都市計画マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針として都市計画法第18条の2の規定により定めるものです。現行の都市計画マスタープランは、平成27年に改訂されてから約10年が経過しようとしており、現在その改訂作業を行っています。

また、都市計画マスタープランの改訂に併せて、都市再生特別措置法第81条の規定に基づき、居住機能や都市機能を一体的に誘導し、人口減少社会における持続可能な都市構造の再構築を図るため、立地適正化計画の策定作業も行っています。

この度、「未来へのまちづくり戦略」としてこの計画案がまとまりつつあるため、その素案を建設企業委員会の皆様に報告しご意見を頂きたいと考えています。

➤計画の目標年次

令和26年度(概ね20年後)

➤まちづくりの基本方針と基本理念

- 基本方針では、①未来をひらくまちづくり
②未来をささえるまちづくり
③未来につなぐまちづくり
④スマートインフラによる都市サービスの高付加価値化
⑤歴史的文化・風土・景観等の保全継承

基本理念は、「歴史・文化・自然と共に新たな未来を創造する都市・奈良」として設定しています。

以上の取組により地域の特徴や強みを生かし「選ばれる都市」になるため様々な取組を一層推進しようと考えています。

➤今後の予定

令和6年11月	計画案についてパブリックコメントの実施
～	奈良国際文化観光都市建設審議会へ意見聴取、報告
令和7年3月	策定完了・公表

➤資料

「未来へのまちづくり戦略」
(仮称)奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2020(素案) (A3版)

➤担当

- ・都市計画マスタープランに関しては、都市計画課(角井、内線3310)
- ・立地適正化計画(p9, 10, 11)に関しては、都市政策課(高本、内線3330)



「未来へのまちづくり戦略」

(仮称)奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2020(素案)



2020.0

**Old History,
New Discovery.**
NARA CITY

はじめに

奈良市都市計画マスタープラン改訂及び立地適正化計画策定について

「奈良市都市計画マスタープラン」が平成14年12月に策定、平成27年7月に改訂されてから約10年が経過しようとしています。

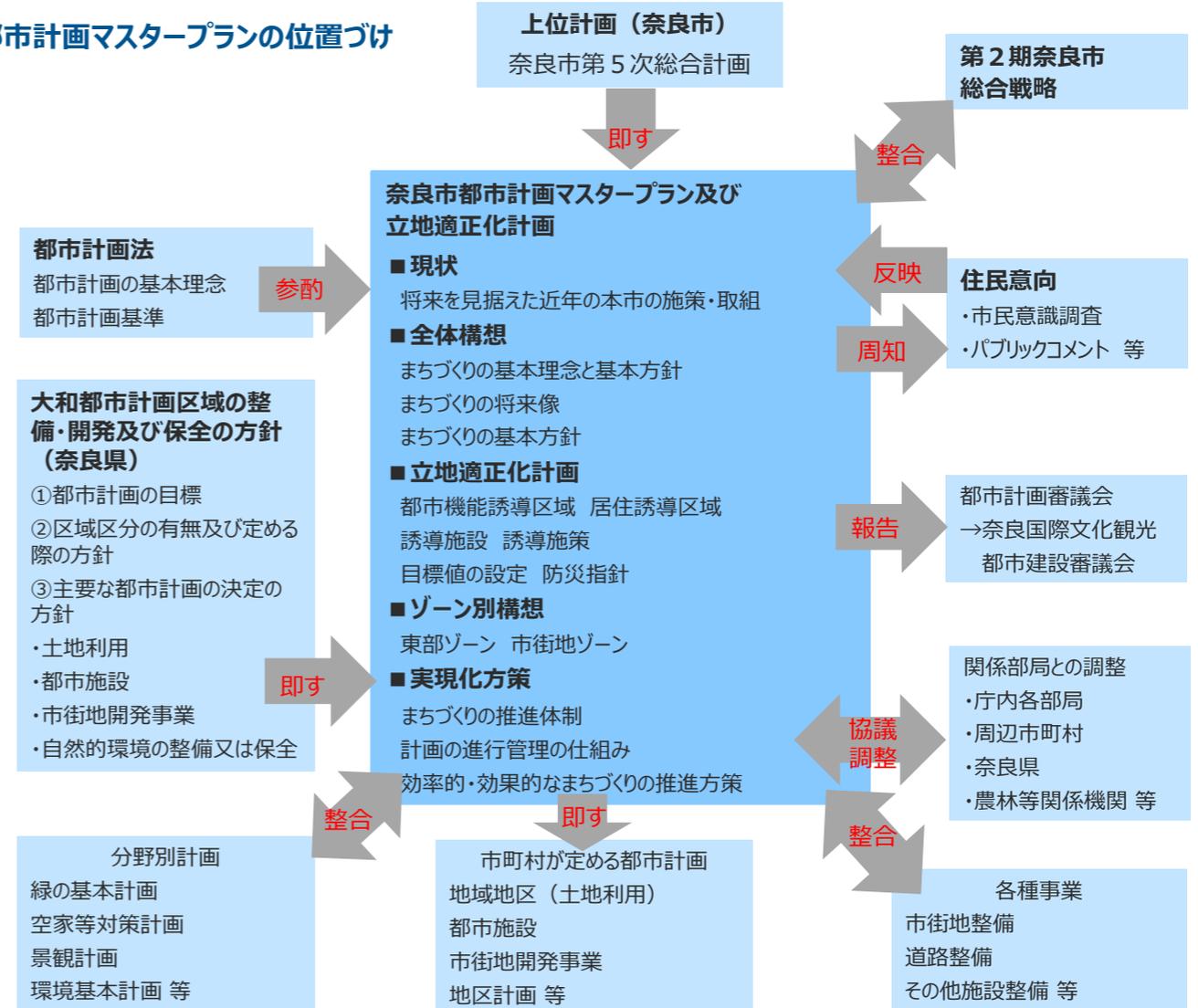
そのため、都市施設の整備状況及び土地利用状況等の変化に対応するとともに、上位計画である奈良市第5次総合計画や関連計画との整合性を図り、奈良市の目指すべき将来像を示し実現性の高い具体的な方針を確立するため都市計画マスタープランをさらに改訂します。

また、少子高齢化の進展、将来的な人口減少社会の到来及び市内の土地利用状況の変化を始めとした本市を取り巻く社会情勢が変化しつつある状況を踏まえて、「奈良市都市計画マスタープラン」の改訂と併せて、医療・福祉・商業・業務・住宅・サービス・文化等の多様な都市機能が適切に配置・連携され、環境や防災などにも配慮された魅力的で安全なまちづくりを推進するための計画として「奈良市立地適正化計画」を策定し、持続可能な都市経営の実現を目指します。

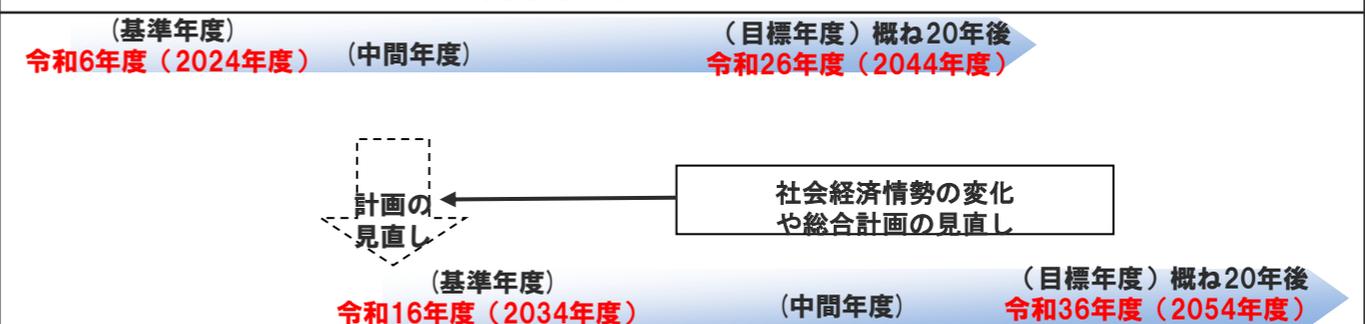
目次

はじめに P.1 奈良市都市計画マスタープラン改訂及び立地適正化計画策定について 都市計画マスタープランの位置付け 目標年度と改訂時期		
現状 P.2 将来を見据えた近年の本市の施策・取組		
全体構想 P.3～P.8		
まちづくりの基本理念と基本方針	まちづくりの将来像	
将来都市構造・スマートインフラ構想・将来フレーム	土地利用の方針	
道路・交通体系の方針	歴史・文化の継承と景観形成の方針	
立地適正化計画 P.9～P.11		
都市機能誘導区域	誘導施設	居住誘導区域
誘導施策	目標値の設定	防災指針
ゾーン別構想 P.12、P.13		
東部ゾーン	市街地ゾーン	
実現化方策 P.14		
まちづくりの推進体制	計画の進行管理の仕組み	効率的・効果的なまちづくりの推進方策

都市計画マスタープランの位置づけ



目標年度と改訂時期



■ 現状

「現状分析」「都市基盤の先進事例」「先端技術の将来動向」「多様な利害関係者へのヒアリング調査」を踏まえ将来を見据えた近年の本市の施策・取組として、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を本市の「成長戦略」と位置付け、本市が成長するため以下のように設定します。

- 「市内産業の育成・高付加価値化を推進」 → 「未来をひらくまちづくり」
- 「学生の活躍・就業を促進」 → 「未来をささえるまちづくり」
- 「持続可能なまちづくりを推進」 → 「未来につなぐまちづくり」

将来を見据えた近年の本市の主な施策・取組は以下のとおりです。

産業分野	総合分野
<ul style="list-style-type: none"> ・「産業のまち」及び「学生のまち」の推進 ✓ 学生、若者の活躍・就業促進 ✓ 学生・若者が魅力を感じるIT ✓ 市内産業構造の転換の促進 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 観光産業に偏重している現状から脱して観光以外の産業の成長を促すべく、企業誘致、起業家支援等を実施 ➢ 企業誘致：新駅まちづくりを含めた新たな産業用地の創出/企業立地コンシェルジュによる誘致活動等、起業家支援：NARA STAR PROJECT/創業支援施設等 ➢ 既存産業の高付加価値化 	<ul style="list-style-type: none"> ・注力テーマは①大阪・関西万博連携事業、②学生、若者の活躍・就業促進③人材産業育成 ✓ ①「Local Coop（ローカル コープ）大和高原」のような持続可能性に向けた取組を本市の主要事業の一つとして推進 ✓ ② 大和西大寺駅前市有地における産地学官連携の拠点づくりの検討【再掲】 ✓ ③ 民間企業との連携による「奈良市みらい価値共創プロジェクト」の展開 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域課題の解決を、事業として構想し実現することのできる人材の育成を行うもの
観光分野	環境分野
<ul style="list-style-type: none"> ・観光客一人当たりの観光消費額を増加させるような施策を検討（ナイトタイムエコノミー） ・本市は、社寺の歴史的建造物だけではなく歴史あるまちを形成してきた精神的資産（古くから都として栄えてきた文化・歴史等）が本市の固有の価値であると考えており、これを世界に情報発信（持続可能な観光） 	<ul style="list-style-type: none"> ・「奈良市ゼロカーボン戦略」の推進 ✓ 民間宿泊施設等への太陽光発電設置 ✓ 公共施設への再生可能エネルギー導入
都市分野	東部ゾーン（東部地域・月ヶ瀬地域・都祁地域）
<ul style="list-style-type: none"> ・市内の主要駅を中心としたリノベーション・まちづくりの推進 ✓ 高の原駅前広場の再整備の推進とエリアマネジメント団体の設立検討等 ・鴻ノ池運動公園の再整備等 ✓ 旧奈良監獄の保存及び活用に係る公共施設等運営事業との連携 ・未活用の公有地の活用検討 ・JR新駅や京奈和自動車道奈良IC（仮称）の整備による、交通結節機能の向上を活かしたまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・東部ゾーンにおいて、「Local Coop（ローカル コープ）大和高原」プロジェクトを推進中。人口減少下であっても、地域住民・団体が主体となった、共助・互助を核としたサービスへと転換を図り、持続可能な地域社会の構築を目指す ✓ 令和4年3月10日オープンの日ヶ瀬ワーケーションルーム「ONOOONO」を、Local Coop推進の中核拠点として活用。 ✓ 共助型買物サービスの実証実験の実施。（令和5年2～3月） ✓ 「Local Coop 大和高原」の先進取組を発信する

将来を見据えた近年の本市の施策・取組

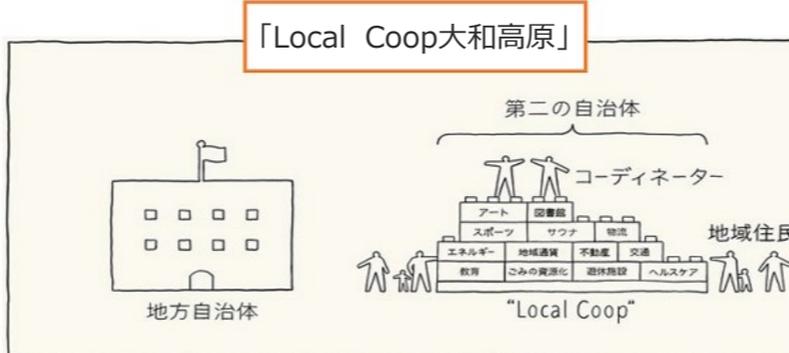
【新駅まちづくり推進課】JR新駅や京奈和自動車道奈良IC（仮称）の整備による、交通結節機能の向上を活かしたまちづくり



【環境政策課】公共施設への再生可能エネルギー導入



【月ヶ瀬行政センター】持続可能な地域社会構築事業として東部ゾーンにおける少子高齢化や人口減少による地域課題に対してコミュニティ形成と活性化に取り組む



【産業政策課】創業支援施設等による起業家支援



【総合政策課】大和西大寺駅前市有地における産地学官連携の拠点づくりの検討



【環境政策課】「奈良市ゼロカーボン戦略」の推進



■ 全体構想 (まちづくりの基本理念と基本方針)

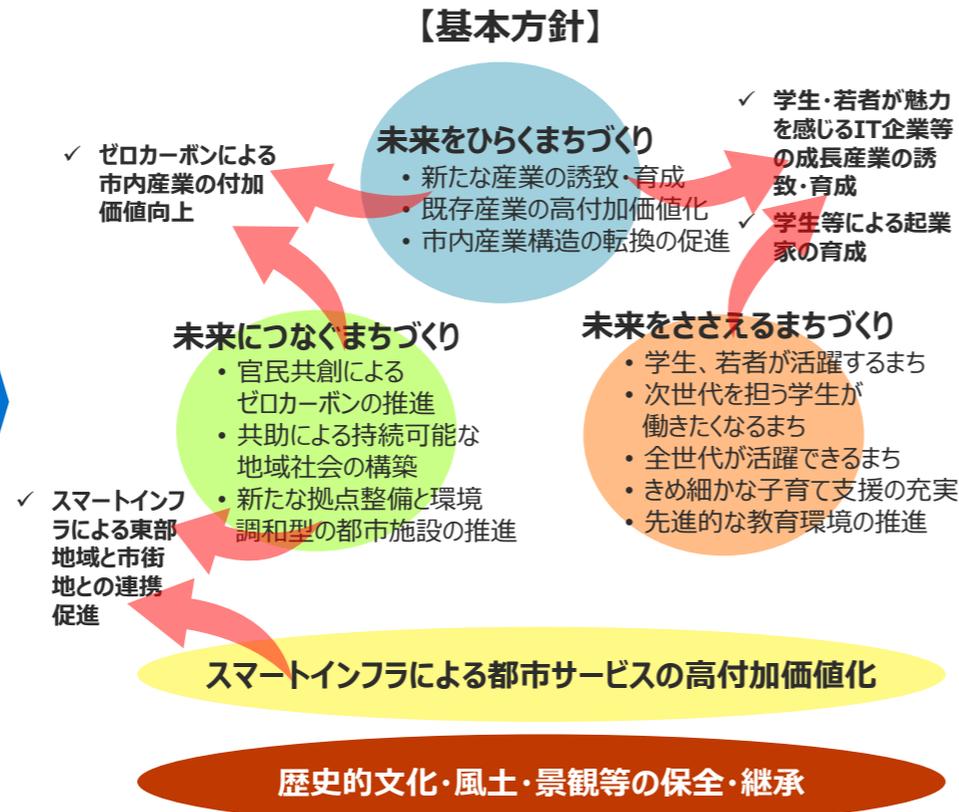
歴史・文化・自然と共に新たな未来を創造する都市・奈良

- ・現行計画の策定以降、人口減少や少子高齢化の進展など、本市を取り巻く環境は引き続き厳しい状況が続いています。一方で、先端技術の発展と普及や新産業の勃興、若い起業家の躍進など、生活環境も変化してきました。また、平成26年に「まち・ひと・しごと創生法」が制定され、地方創生の取組も一定の成果が見られるようになりました。
- ・そのために、先進的な未来に向けたまちづくりの取組等によって「古都・奈良」の質の向上である高付加価値化を図ります。また、スマートインフラを積極的に導入するまちづくりを推進し、まちの利便性・快適性を高め、様々な主体から選ばれる魅力あるまちづくりを目指します。さらに、自然環境と歴史的な文化遺産に育まれた景観資源を活かしながら、奈良らしい景観の形成、維持、保全を推進します。
- ・今後は都市間競争がさらに激化し、地方自治体は地域の特徴や強みを活かし、「選ばれる都市」になるための様々な取組をより一層推進していくこととなります。そのため、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画を、「選ばれる都市」になるための成長戦略と位置付け、本市が付加価値の高い都市へとさらに成長していくことを目指します。

【基本理念】

歴史・文化・自然と共に新たな未来を創造する都市・奈良

- 先進的な未来に向けたまちづくりの取組等によって「古都・奈良」の質の向上(高付加価値化)を図る。
- スマートインフラによるまちづくりを推進し、まちの高付加価値化を図り、人・企業から選ばれる魅力あるまちづくりを目指す。
- 自然環境と歴史的な文化遺産に育まれた景観資源を活かしながら奈良らしい景観の形成、維持、保全を推進する。



まちづくりの基本方針	各基本方針の内容
未来をひらくまちづくり	・本市の次代を担う若者の活躍の場の創出を促すため、新たな産業の誘致・育成、市内産業構造の転換の促進、既存産業の高付加価値化といった新たな創造や変革を図ります。これにより、本市への魅力を感じ、若者が生き生きと活躍することによる未来をひらくまちづくりを推進します。
未来をささえるまちづくり	・本市の未来を担う学生や若者、子育て世代への支援として、学生や若者が活躍するまち、学生が働きたくなるまち、女性が活躍できるまち、きめ細かな子育て支援の充実、先進的な教育環境の整備に関する取組を推進します。また、学生や若者が活躍できる選択肢が増え、子どもの成長を応援し、安心して子どもを産み育てることができる社会の実現による本市の未来をささえるまちづくりを推進します。
未来につなぐまちづくり	・市内の様々な主体が一体となって官民共創によるゼロカーボンに向けた取組をさらに推進することにより、市内産業の高付加価値化を図るとともに、共助による持続可能な地域社会の構築を目指します。 ・また、新たな拠点整備と環境調和型の都市施設の推進にも取組ながら未来につなぐまちづくりを推進します。
スマートインフラによる都市サービスの高付加価値化	・本市ではスマートインフラや行政サービスのDXを積極的に導入することにより、本市が市民や市内企業、観光客等に提供する都市サービス（教育、医療、福祉、健康、まちづくり、観光等のサービス）の高付加価値化を図ります。合わせて、スマートインフラや行政サービスのDXの導入による公共施設等の拠点の在り方を見直し、これら施設の合理化も進めます。
歴史的な文化・風土・景観等の保全・継承	・本市の豊かな自然や歴史・文化遺産を保全・活用するとともに、奈良市景観計画を中心とした様々な施策に基づき良好な景観を保全・創出し、より幅広く奥行きのある国際文化観光都市として魅力あるまちづくりを進めます。 ・景観まちづくり市民組織の育成、支援などを展開し、協働による景観まちづくりの推進に努めます。

まちづくりの基本方針に基づく個別施策

まちづくりの基本方針	個別施策	
未来をひらくまちづくり	・ 未来の奈良市を牽引する為の新たな産業の誘致・育成	➢ 八条・大安寺周辺地区における交通結節機能の向上を活かしたまちづくり ➢ 創業支援施設等によるベンチャーエコシステム推進 ➢ 奈良市みらい価値共創プロジェクトの展開
	・ 地域資源・産業を生かした既存産業の競争力強化の為の既存産業の高付加価値化の推進	➢ クリーンセンター建設事業 ➢ 持続可能な観光 ➢ 未活用の公有地による活用の検討
	・ 雇用機会の創出及び地域経済の活性化に向けた市内産業構造の転換の促進	➢ 針テラス再生計画による地域経済の活性化 ➢ 鴻ノ池運動公園の再整備に係る公共施設等運営事業の推進
未来をささえるまちづくり	・ 意欲ある学生・若者が活躍するまちづくり	➢ 教育機関との連携による地域産業の活性化 ➢ 若者が働きたい魅力ある企業の育成・誘致
	・ 次代を担う学生が働きたくなるまちづくり	➢ 学生・若者が魅力を感じるIT等の成長産業の誘致 ➢ 働きやすく住み続けたい都市環境の構築
	・ 全世代が活躍するまちづくり	➢ 働きやすい魅力的な就業環境の確保及び全世代における担い手の確保
	・ 子育てと仕事が両立可能な子育て支援の充実	➢ 子育て世代支援PR事業の推進 ➢ 移住支援
未来につなぐまちづくり	・ 先進的な環境整備の推進	➢ 大和西大寺駅前市有地における産地学官連携の拠点づくりの検討 ➢ 鴻ノ池周辺・キッズパーク等の整備・推進
	・ 官民共創によるゼロカーボンの推進	➢ 太陽光発電設備などの再生可能エネルギー設備の導入 ➢ 草木及び食品残渣たい肥化事業による自律循環型のシステム形成 ➢ 「奈良市ゼロカーボン戦略」の推進
	・ 共助による持続可能な地域社会の構築	➢ 「Local Coop大和高原」による持続可能な地域社会の構築
スマートインフラによる都市サービスの高付加価値化	・ 新たな拠点整備と環境調和型の都市施設の推進	➢ 高の原駅前広場の再整備 ➢ 古紙回収の公共施設拠点の設置推進
	・ 持続可能なインフラ維持管理体制の構築	➢ ビッグデータを活用した効率的な維持管理の実施
歴史的な文化・風土・景観等の保全・継承	・ 都市将来像を見据えた都市基盤形成への促進	➢ スマート農業推進補助
	・ スマートインフラ活用に向けた体制	➢ 窓口DX推進
	・ 歴史・文化遺産の保全と活用及び街並みと緑が織りなす歴史的な地区の景観の保全	➢ 埋蔵文化財調査センター建設 ➢ 鴻ノ池運動公園整備
	・ 観光資源と居住環境の適正な共存	➢ 元気な森林づくりの推進（林業担い手確保・育成、里山整備等）

■全体構想（まちづくりの将来像）

1 都市構造

（1）スマートインフラによる都市サービスの高付加価値化

近年の先端技術の進展と普及の速度はこれまで以上に加速しており、こうした先端技術を都市基盤等に活用したスマートシティに向けた取組は国内外に広がりつつあり、今後は公共交通等の都市基盤や行政サービスの在り方が大きく変革することが予測されます。

本市ではスマートインフラや行政サービスのDXを積極的に導入することにより、市民や市内企業、観光客等に提供する行政サービスの高付加価値化を図りながらスマートインフラや行政サービスのDX導入により公共施設等の拠点の在り方を見直し合理化を進めます。

（2）将来都市構造

■拠点

【都市拠点】

複合利用など土地の有効活用を図るとともに既存ストックを有効活用しつつ、商業・業務、観光、文化、行政機能等の高付加価値化を図り、広域的な地域を対象とした拠点の形成を目指します。

【地域拠点】

商業・業務、文化、行政機能等の集積を図り、地域の中心として個性豊かな拠点の形成を目指します。

【生活拠点】

生活関連機能の集積による暮らしやすい拠点の形成を目指します。

【産業拠点】

生活環境や自然環境との調和を図るとともに、既存の産業基盤を活かしつつ、必要に応じた産業用地の創出や交通利便性の向上等を進め、工業・流通業務施設等の集積・充実による産業の活性化を図ります。

【医療福祉拠点】

医療福祉施設の集積・充実、交通アクセスの確保による暮らしの安らぎを創出します。

【スポーツ観光拠点】

新たな観光資源とスポーツ振興により、地域全体の活性化を図ります。

■連携軸

【市街地エリア】

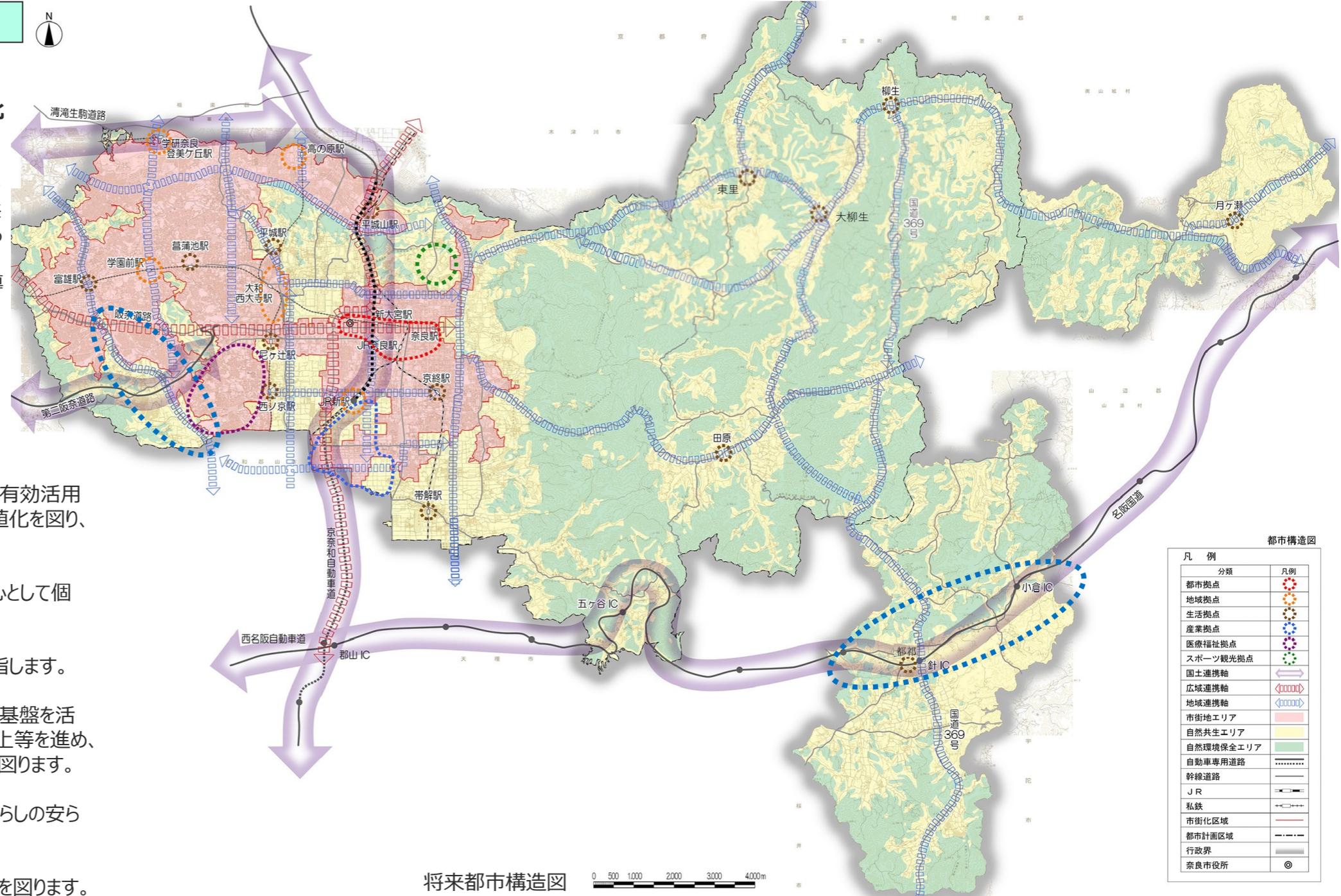
無秩序な市街地の拡大抑制、低・未利用地の活用による都市施設や住宅地の整備、都市農地など緑地機能の活用による都市環境の向上を図ります。

【自然共生エリア】

自然と共生した生活空間の保全・育成、豊かな自然や田園環境の保全、土地利用の混在防止、優良農地の維持、放棄耕作地等の解消、生活利便性に欠かせない都市施設の維持・充実を図ります。

【自然環境保全エリア】

長期的・広域的展望に立ち、豊かな自然の保全、林業資源の有効活用、レクリエーション機能の維持・充実を図ります。



将来都市構造図

■エリア

【国土連携軸】【広域連携軸】【地域連携軸】の整備や機能向上、リニア中央新幹線の中間駅誘致、鉄道輸送力の強化などによる交通アクセスの向上を図ります。

【国土連携軸】

整備促進や機能充実、適正な維持管理による国土的な連携強化を図ります。

【広域連携軸】

広域都市間でのアクセス向上や連携強化、交流の促進を図ります。

【地域連携軸】

整備促進や機能充実、適正な維持管理による各拠点相互の連携強化を図ります。

■全体構想（将来都市構造・スマートインフラ構想・将来フレーム）

1.本市の将来都市構造（奈良市全域）

- 無秩序な市街地拡大を抑制し、都市基盤や公共公益施設等の既存ストックを有効活用する「まとまりのある都市づくり」を推進し、良質な生活環境の観点から市街地及び周辺の緑や農地を保全します。また都市基盤等に係る先端技術であるスマートインフラを導入し本市全域において一定水準の都市サービスが提供されることを目指します。

2.本市の将来スマートインフラ構想

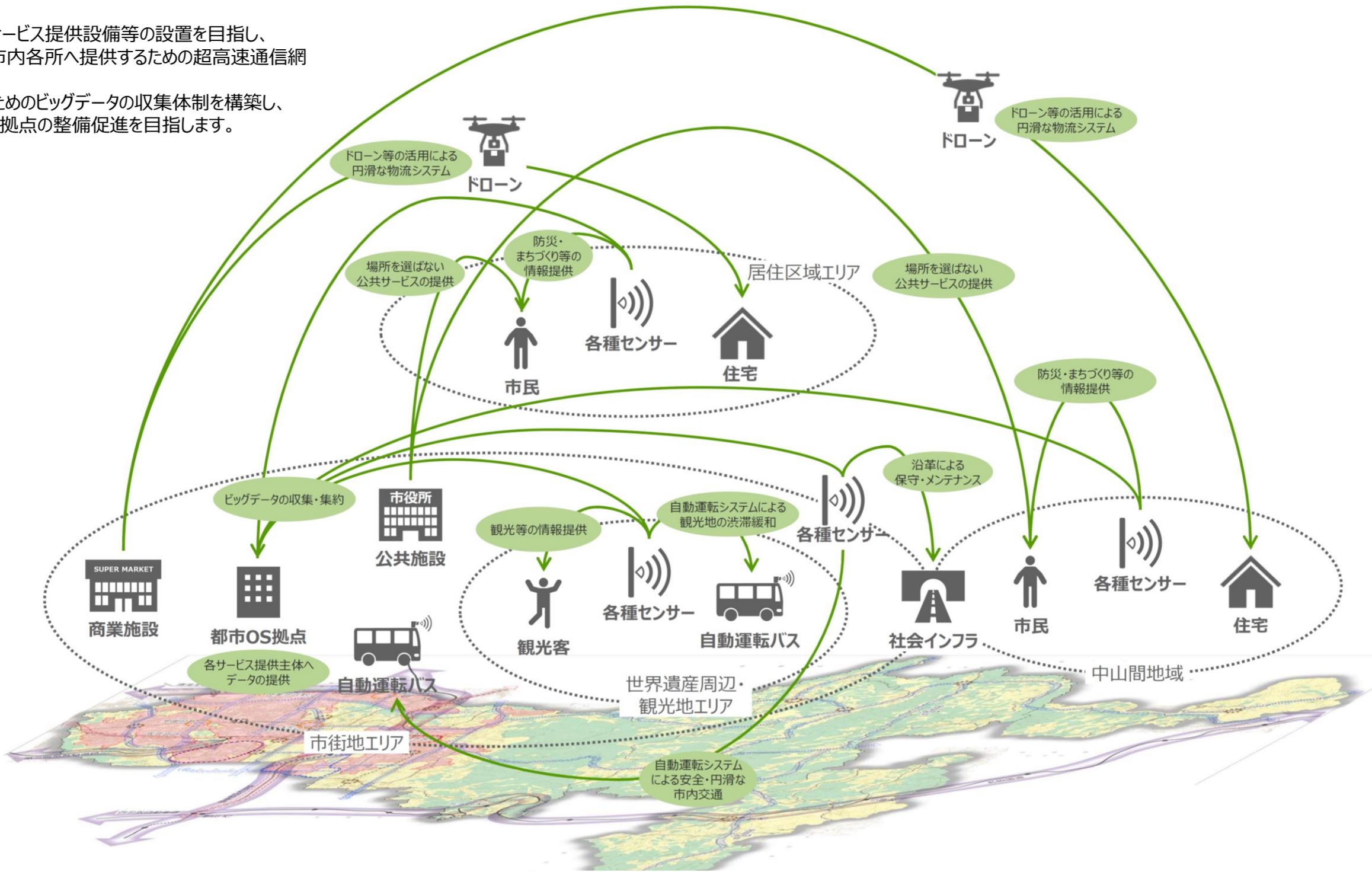
- 既存の都市基盤へのデータ収集及びサービス提供設備等の設置を目指し、様々な都市サービスを高度化しながら市内各所へ提供するための超高速通信網の整備促進を目指します。
- 高度化された都市サービスを提供するためのビッグデータの収集体制を構築し、本市における都市OSの開発と都市OS拠点の整備促進を目指します。

3.本市の将来都市サービス構想

- 場所を選ばない都市サービスの提供に向けた様々な行政サービスのDX化を推進します。
- 安全、円滑な市内交通の実現に向けた自動運転システムを導入します。
- 防災・観光・まちづくり等に必要情報をタイムリーに提供します。
- 拠点施設や社会インフラ等の遠隔による保守・メンテナンスシステムを構築します。
- 様々な場所へ日常的・円滑に物資を共有できる物流システム・ネットワークを構築します。

4.将来フレーム

- 令和6年3月29日に改定された「第2期奈良市総合戦略」において、本市の人口の将来展望として2045年（令和27年）に人口約30万人としています。そのため、本計画においては「第2期奈良市総合戦略」における人口の将来展望を踏襲して、2045年の人口を約30万人と設定します。



将来都市サービス構想イメージ

■全体構想（土地利用の方針）

低炭素・持続可能な社会や定住人口、交流人口確保を目指して、計画的な土地利用や都市機能の充実、地域特性を活かしたまちづくりなどを推進します。

（1）計画的な土地利用及び市街地整備

【市街化を図ることが望ましい地域】

・区域区分や用途地域の指定、地区計画の導入など計画的な土地利用

【利便性の高い地域】

・複合利用など土地の有効活用

【郊外の幹線道路】

・日常生活利便施設の適切な誘導

【歴史文化や自然環境保全に取り組む地域】

・高さ抑制など適切な規制・誘導

【市街化調整区域】

・地域の実情に応じた良好な生活環境の確保や地域経済発展に寄与する計画的な土地利用

【都市計画区域外】

・条例の制定や準都市計画区域の指定など、必要に応じた土地利用の規制・誘導

①土地利用方針（市街地エリア）

「低層住宅地」や「商業地」など、目指すべき土地利用の方向性に基づき、良好な生活環境の維持・形成や都市機能の集積、産業の活性化などを図ります。

②市街地整備

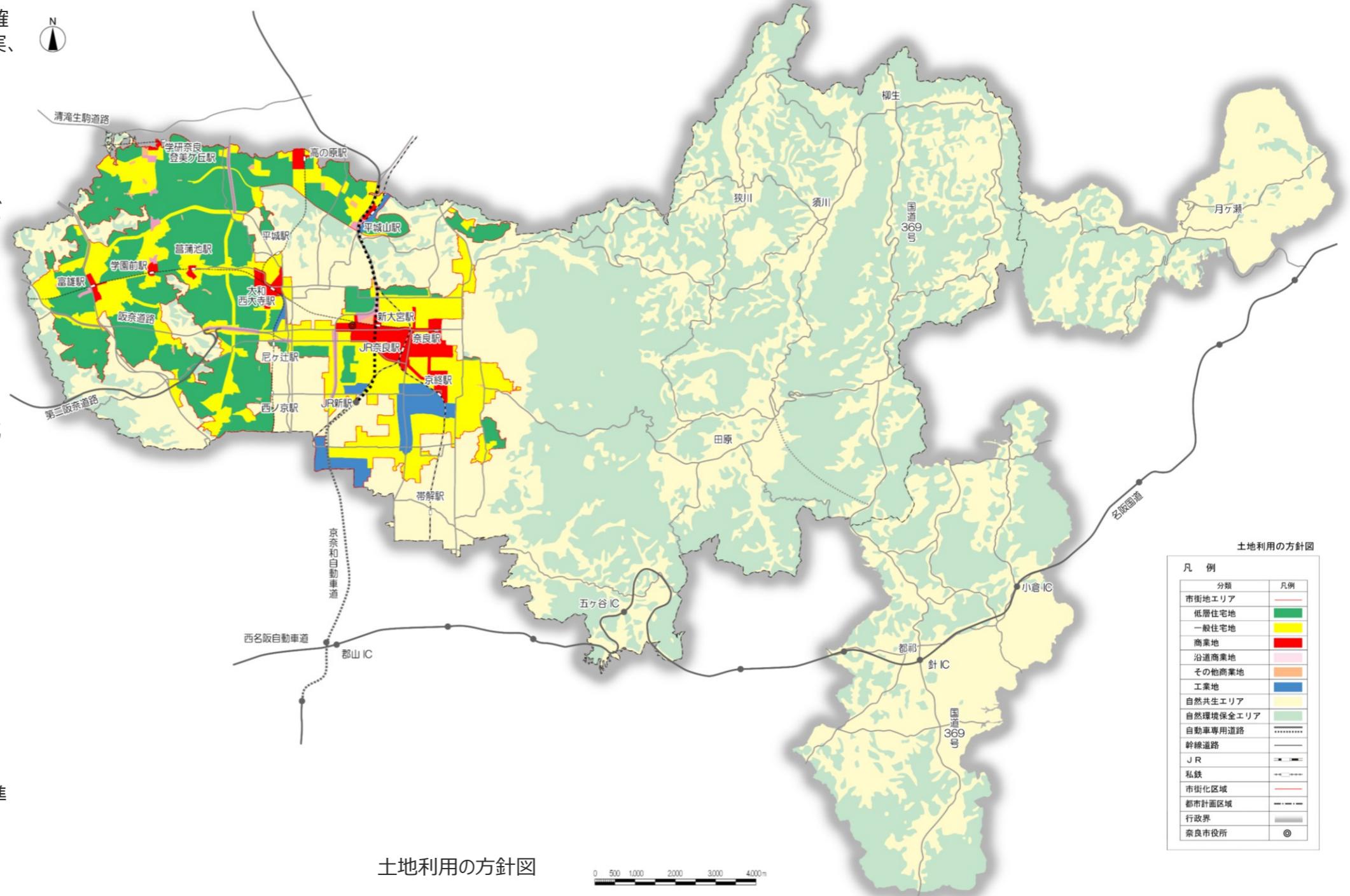
低・未利用地の活用による開発の誘導、計画的な土地利用に基づく民間開発の誘導、健全な宅地水準の確保などに努めます。

③駅周辺整備

【JR奈良駅周辺】：奈良市の玄関口としての地域活性化、区画整理事業による良好な市街地の形成、まちなか居住によるスマートインフラの充実

【JR新駅周辺】：京奈和自動車道（仮）奈良IC周辺の新駅設置と基盤整備

【近鉄奈良駅周辺】：奈良市の玄関口にふさわしい景観・環境整備のあり方の検討



【近鉄大和西大寺駅周辺】：幹線道路の整備、踏切対策の推進

【その他の駅周辺】：駅周辺の利便性向上や安全性向上を目的とした整備及びバリアフリー化の推進

④産業基盤整備

産業用地の創出や、工業・流通業務施設等の拡充・誘致に向けた産業基盤の整備を図るとともに、用途地域の見直しや地区計画制度等の活用により計画的に産業集積を図ります。

⑤高度地区指定の基本的方針

「高度地区運用ガイドライン（奈良県：平成10年8月）」に基づき、適正に高さ制限を運用していきます。

■全体構想（道路・交通体系の方針）

（1）交通体系の見直し

①総合的な交通体系の見直し

既存道路の有効活用を図りつつ、長期的展望に立った計画的な整備を推進するとともに、社会経済情勢を踏まえた都市計画道路の見直し、京奈和自動車道やリニア中央新幹線など今後の交通動向や公共交通のあり方も総合的に捉えた交通体系の再構築を図ります。

②基幹となる道路網

国土幹線道路や地域幹線道路、各種環状道路など、それぞれ道路の役割に応じた、道路整備や道路環境整備、景観形成、沿道土地利用の整序を図ります。

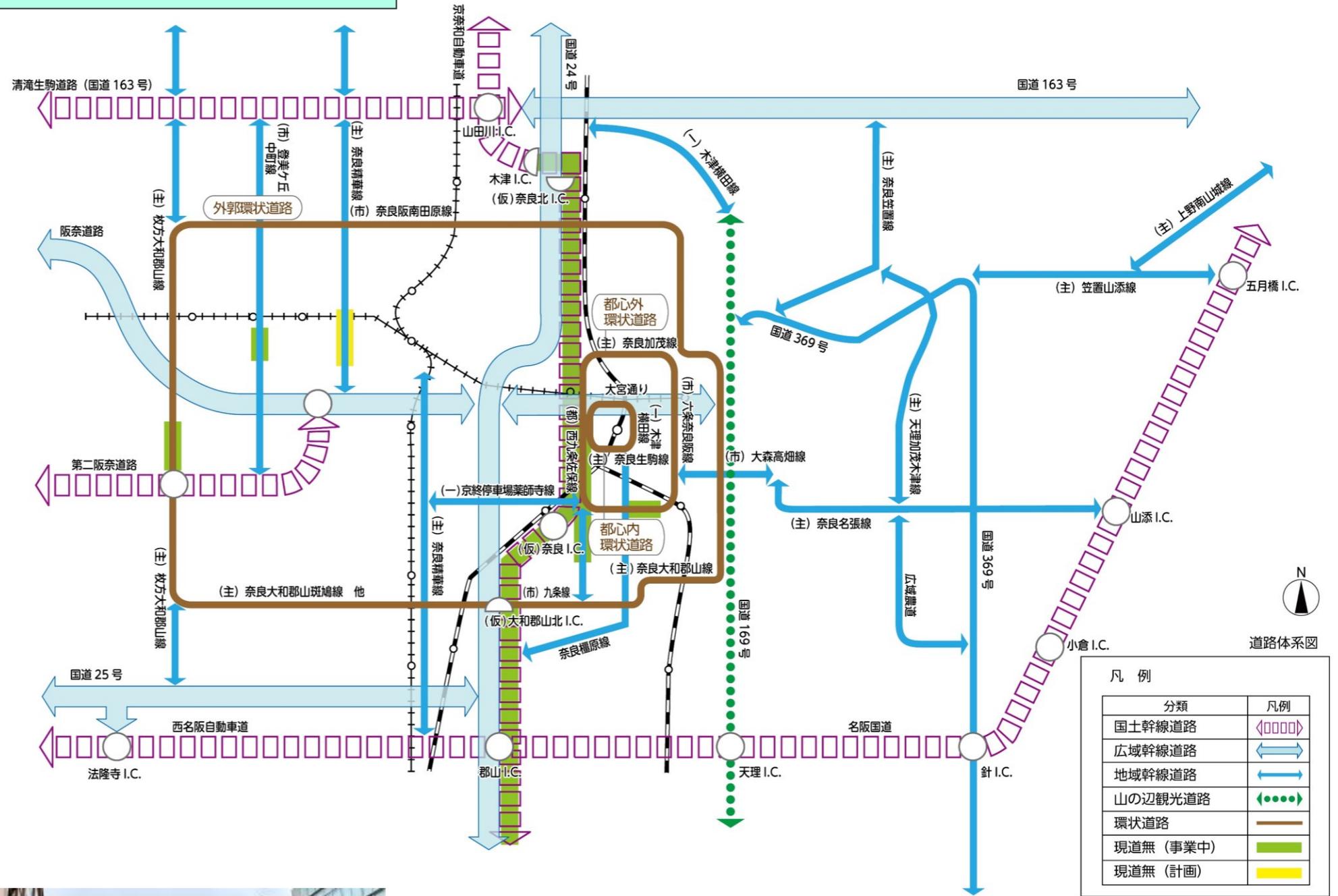
（2）広域交通基盤の整備

京奈和自動車道の整備や第二阪奈道路宝来ICの改良など、広域交通基盤及び適正な維持管理を推進します。また、リニア中央新幹線の誘致に伴うアクセス道路や交通ターミナル機能、新たな土地の有効活用等の早期実現を可能とする実効的な都市モデルの構築を図ります。

（3）生活道路の整備

生活道路の計画的な整備や長寿命化、適正な維持管理に努めるとともに、災害に強い道路網の形成、通過道路の分離、交通安全対策、自転車利用促進に向けた整備などを図ります。

また、「ほこみち（歩行者利便増進道路）」においては、「地域を豊かにする歩行者中心の道路空間の構築」を目指し、歩行者の安全かつ円滑な通行及び利便の増進を図るとともに快適な生活環境の確保と地域の活力の創造を図ります。



道路・交通体系の方針図



ウォーカブルなまちづくり（三条線）



ウォーカブルなまちづくり（西大寺一条線）

（4）観光交通の整備

道路網の整備や公共交通の利便性向上、パークアンドバスライド・サイクルライドの推進、交通システムの充実、観光情報施設等の整備など、国際文化観光都市にふさわしい都市基盤の形成と交通混雑の抑制を図ります。

また、多様な歩行者や自転車にやさしい道路環境整備、探索して楽しいまちかどの創出や散策路、駐輪・休憩スペースの整備、河川や旧街道を活かした歴史と水辺の道の形成など、回遊性の向上を図ります。

（5）公共交通機関の充実及び利用促進

既存の公共交通の活用を主にして、公共交通を生かした効率的で利便性の高い持続可能な交通ネットワークの構築を目指し、公共交通の利用促進を図ります。

また近鉄奈良線の在り方検討などにより、公共交通機関の充実及び利用促進を図ります。

■全体構想（歴史・文化の継承と景観形成の方針）

（1）歴史・文化遺産の保全と活用

平城宮跡や東大寺をはじめとする文化財、奈良町などの歴史的な街並み、伝統的様式の建築物などの歴史・文化遺産やこれらと一体となり良好な景観を形成している自然環境の保全・活用を図ります。

また、新たな文化財の指定や登録、平城京の条坊や旧街道を活用した歴史・文化遺産のネットワーク化、奈良町の町家の効果的な活用、社寺境内地の避難・待避所としての活用検討など、奈良市が誇る歴史・文化遺産を活かしたまちづくりや観光力の強化を図ります。

（2）歴史・文化の産業化

歴史・文化産業が生まれ育つ環境づくり、ブランド力のある商品・資源の育成、国際級ホテルなど高次都市サービス施設の充実、宿泊施設や飲食店の活性化、文化芸術の創造などにより歴史・文化の産業化を図ります。

（3）街並みと緑が織りなす歴史的地区の景観の保全活用

歴史・文化遺産と一体となった緑の保全、建築物の高さや形態意匠等の誘導、緑化促進、無電柱化など街並みと緑が織りなす歴史的地区の景観の保全・活用を図ります。

（4）市街地背景となる緑の保全・育成

市街地背景及び歴史的景観を形成している「大和青垣地帯」など良好な自然環境を適正に維持管理し、次代に継承していきます。

市街地に広がる農地は、農業施策と連携した保全やアメニティ空間としての活用検討など、「緑の骨格」としての保全・活用を図ります。

（5）眺望景観の保全

「景観計画」及び「奈良市眺望景観保全活用計画」に基づき、重要眺望景観の指定、電柱電線類の美化や屋上施設の修景、建築物等の高さや形態意匠の規制誘導等を図ります。

（6）水辺がもたらすうるおい景観の創出

佐保川など日常生活にうるおいと安らぎをもたらす水辺空間の保全に努めるとともに、親水性や修景に配慮した整備を図ります。

（7）良好な市街地景観の創造

都市拠点や地域拠点における公園・広場等の整備、道路や商業施設等の緑化、まちの顔となる景観の創出を図るとともに、屋外広告物の規制誘導、地域のシンボルとなる樹木の保全や適正管理などにより、良好な市街地景観の創出を図ります。

また、地区計画や建築協定などの制度活用、景観に関する普及啓発や意識醸成、緑化推進、組織の育成支援など、市民との協働による景観形成を図ります。



■全体構想（その他の都市施設等の整備方針）

（1）歴史・文化に配慮した各種都市施設の適正配置

上下水道やごみ・し尿処理施設、墓地・火葬場、教育・文化施設、医療・福祉施設など、その他の都市施設等についても、奈良市の魅力である歴史・文化や自然環境との調和に配慮しつつ、計画的な整備や適正な維持管理・生活利便性の向上を図ります。

（2）情報発信の強化

効果的、統一的な情報発信・提供体制の充実、観光パンフレットや案内システム等の整備・多言語表記など、国内外に向けて情報を積極的に発信を図ります。

■全体構想（環境にやさしいまちづくり）

（1）都市環境負荷の低減

「第3次奈良市環境基本計画」に基づき、環境保全と創造に関する取組を推進するとともに、市民・事業者への意識啓発や活動支援、連携体制の構築等を図り、脱炭素・循環型社会の実現を図ります。

（2）気候風土や生態系を活かした自然環境の保全・創出

生態系にも配慮した豊かな緑の保全や気候風土に適した緑や水辺の創出などを図ります。

（3）水辺の保全と活用、適正管理

水源地周辺の水質保全、自然環境の保全や適正管理、河川や旧街道を活かした歴史と水辺の道の形成など、水辺の保全と活用、適正管理を図ります。

■全体構想（安全・安心のまちづくり）

（1）災害に強い都市基盤の創出

治山・治水や砂防整備、山林の保護・育成、里山の適正管理、河川の防災対策など、災害に強い都市基盤の創出を図ります。

（2）市街地の防災機能の強化

生活道路拡幅やオープンスペースの確保、代替性のある道路網形成や道路の防災対策、公共施設の耐震・耐火性向上や緑化、水と緑のネットワーク形成など、市街地の防災機能の強化に努めます。

また、自主防災防犯組織の育成・支援、防災体制の確立、市民の防災意識の醸成や地域コミュニティの強化など、地域防災力の向上を図ります。

（3）多様で良質な住宅づくり

良好な生活環境の創出、多様なニーズに対応した住宅供給の促進、市営住宅等の計画的な更新・改善・改修、都市基盤の計画的な整備、密集市街地の基盤整備や建築物の不燃化・耐震化・住宅セーフティネット機能の強化等、多様で良質な住宅づくりを図ります。

（4）高齢者・障害者・妊産婦・けが人等への配慮

不特定多数が利用する施設におけるユニバーサルデザインに配慮した整備、地域福祉施設等の計画的立地など高齢化社会に対応したまちづくりを推進します。

（5）子育て支援及び教育の充実

地域ぐるみで子どもを育てる仕組みづくり、キッズパークの設置による地域の子育て支援の充実、民間活力による保育所整備や認定こども園への転換による待機児童解消及び子育て支援などを図ります。

（6）暮らしの安全性向上

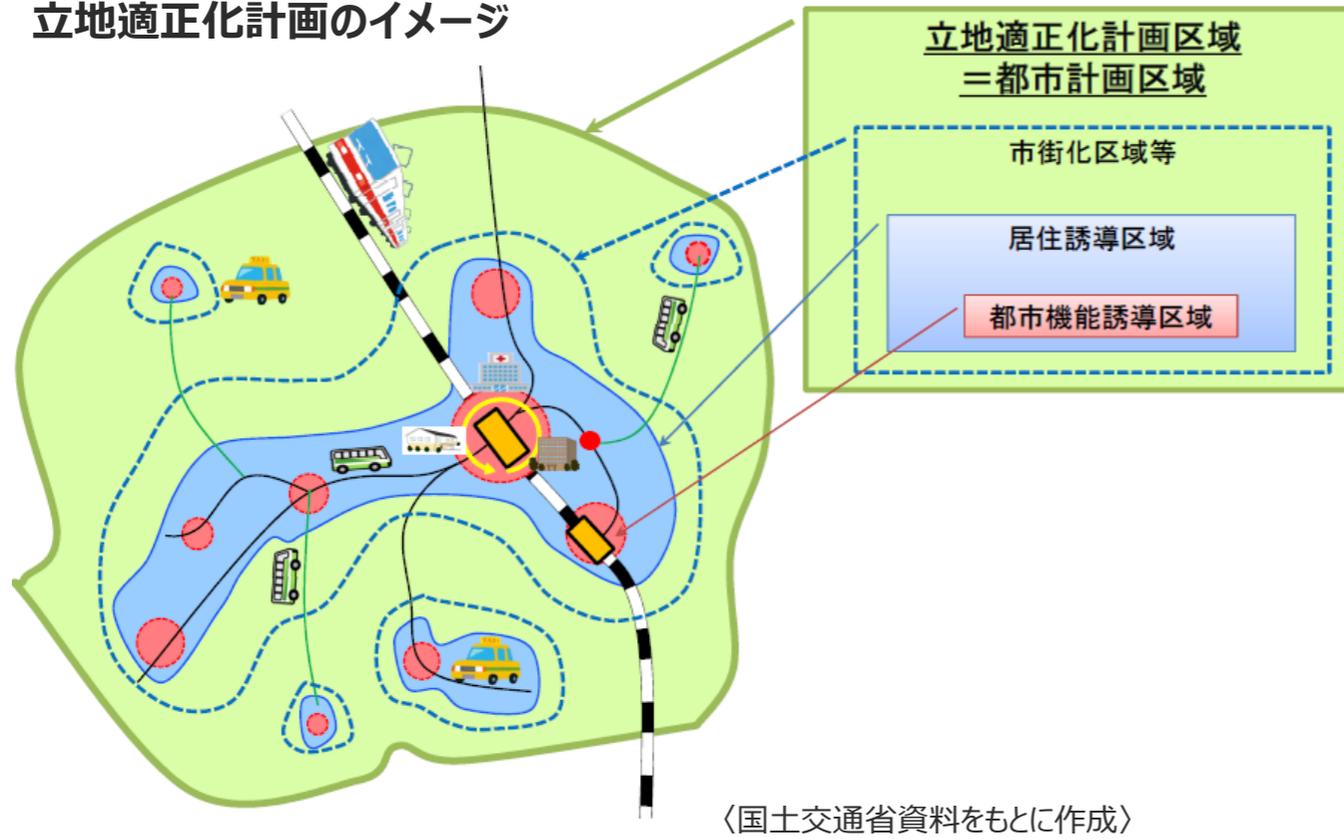
歩行空間の確保や安全施設設置など交通安全対策、犯罪が起りにくい安全・安心なまちづくりを推進します。

■ 立地適正化計画

(1) 立地適正化計画の概要と方針

平成26年の都市再生特別措置法改正により創設された制度で、公共交通を中心に、居住機能と、医療・福祉・商業等の都市機能を防災に配慮しつつ一体的に誘導し、人口減少社会における持続可能な都市構造への再構築を目指すための計画です。都市計画区域内を対象とし、市街化区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域・誘導施設を定めることが主な内容です。

立地適正化計画のイメージ



都市計画マスタープランを踏まえた立地適正化計画の方針

立地適正化計画では都市計画マスタープラン・全体構想に沿って、将来の人口密度や、都市機能の立地状況・公共交通の状況・災害エリアの状況等を踏まえ、都市機能誘導区域・誘導施設・居住誘導区域を定めます。全体構想では、まちづくりの基本理念として、「歴史・文化・自然と共に新たな未来を創造する都市・奈良」、まちづくりの基本方針として、「未来をひらくまちづくり」、「未来をささえるまちづくり」、「未来につなぐまちづくり」を掲げています。また、この基本理念・基本方針に沿った具体的な施策を全体構想及びゾーン別構想で示しています。その中で、特に「未来をひらくまちづくり」、「未来をささえるまちづくり」に関連して展開する施策を、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内における誘導施策として位置付け、効果的な施策展開を図ります。

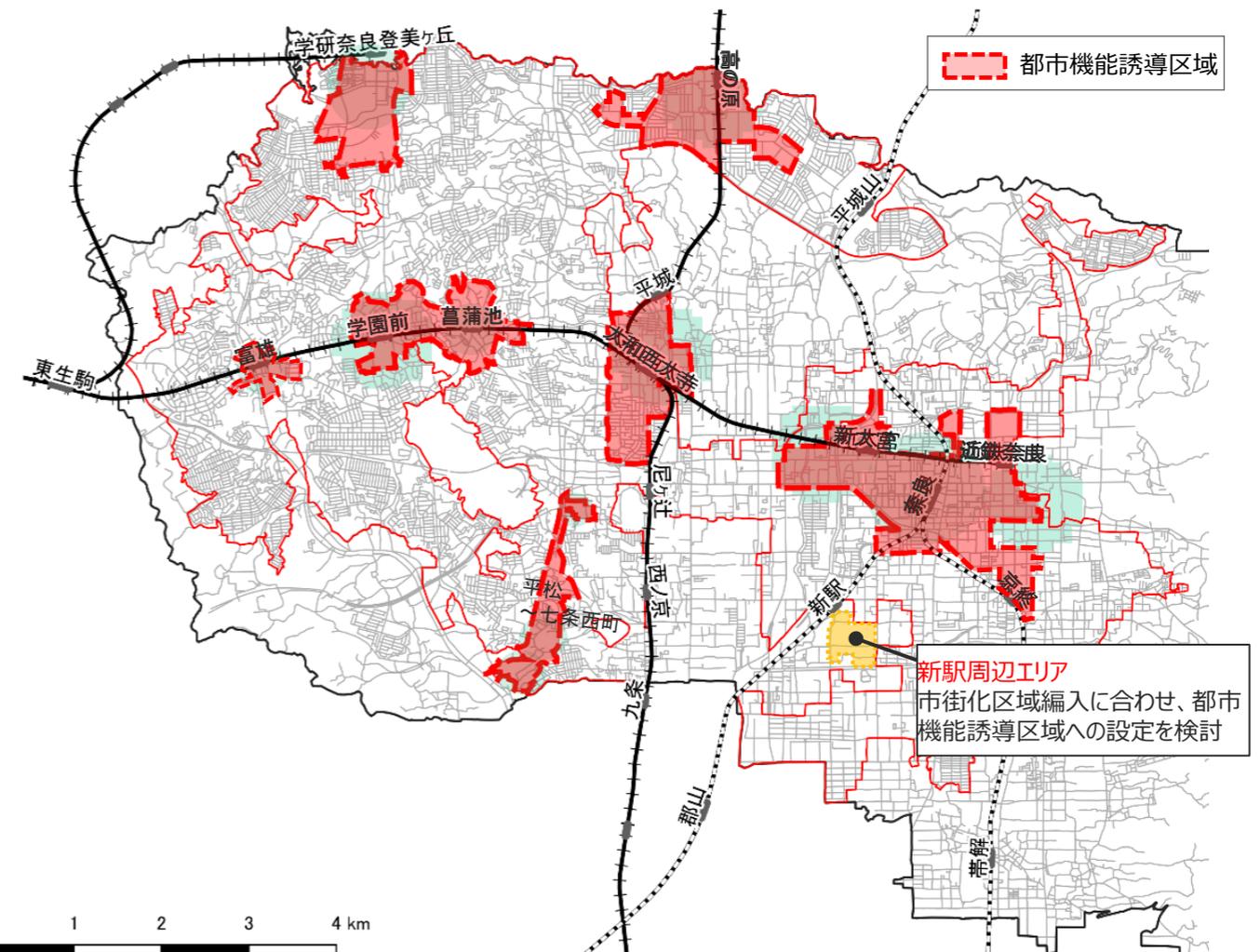
(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。人口減少に伴う人口密度の低下により、市民の生活に必要な医療・福祉・商業等の生活サービス機能の維持が困難となるおそれが出てきています。そのため、都市機能を誘導し、日常生活サービスを維持・向上させることにより、都市全体の活力を向上させるため都市機能誘導区域を設定します。

区域設定の考え方

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域について、「鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域」という考え方が示されています。それに基づき以下のとおり区域を設定します。

- ①全体構想の「拠点」を中心に都市機能が充実している区域・まちづくりの観点から必要な区域を抽出
- ②公共交通によるアクセス利便性が高い区域を抽出
- ③生活利便施設へのアクセス性が高いエリアを抽出
- ④災害の危険性が高いエリア、生産緑地地区を除外



(3) 誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき都市機能増進施設であり、都市再生特別措置法により、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」と定められています。都市計画運用指針及び立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）で例示されている施設を参考に、具体的な施設を設定します。

誘導施設は、その施設が有する機能や目的、役割によって対象とする利用圏域（サービス対象エリア）が異なることから、「都市拠点」には広域的な利用が想定される施設と地域の生活利便性向上に資する施設を設定、「地域拠点」には地域の生活利便性向上に資する施設を設定、「生活拠点」には身近な生活サービス機能の確保に資する施設を設定、「医療福祉拠点」には医療・福祉施設を中心に設定します。

また、本市においては、それぞれの拠点を中心としたエリアに一定の都市機能が確保されていることから、都市機能誘導区域内における機能の維持・充実を基本として、誘導施設を設定します。

誘導施設		近鉄奈良駅周辺	近鉄大和寺駅周辺	近鉄学園前駅周辺	近鉄高の原駅周辺	登美ヶ丘駅周辺	平松七条西町周辺	近鉄富雄駅周辺
医療施設	病院	◎	○	○	◎	◎	◎	—
	診療所	—	—	—	—	—	—	◎
高齢者福祉施設	介護等相談施設 通所介護施設 訪問介護施設	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	子育て支援施設							
子育て支援施設	保育所・幼稚園 認定こども園	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	地域子育て支援 拠点	◎	—	—	—	—	—	—
市民文化施設	会館、ホール	◎	◎	◎	◎	—	—	—
	図書館	◎	—	—	◎	—	—	—
商業施設	大規模商業施設	◎	◎	◎	◎	◎	—	—
	スーパーマーケット	—	—	—	—	—	◎	◎
教育施設	高校	◎	◎	◎	◎	◎	—	—
	専門学校 専修学校	◎	◎	—	◎	—	○	—
	短大・大学	◎	—	◎	—	◎	○	—
行政施設	市役所本庁舎	◎	—	—	—	—	—	—
	市民サービスセンター 出張所	—	◎	◎	◎	—	—	—
地域交流施設等	交流施設 事務所等複合施設	◎	○	—	○	—	—	—

◎：誘導施設（機能の維持）、○：誘導施設、—：誘導施設に位置付けない施設

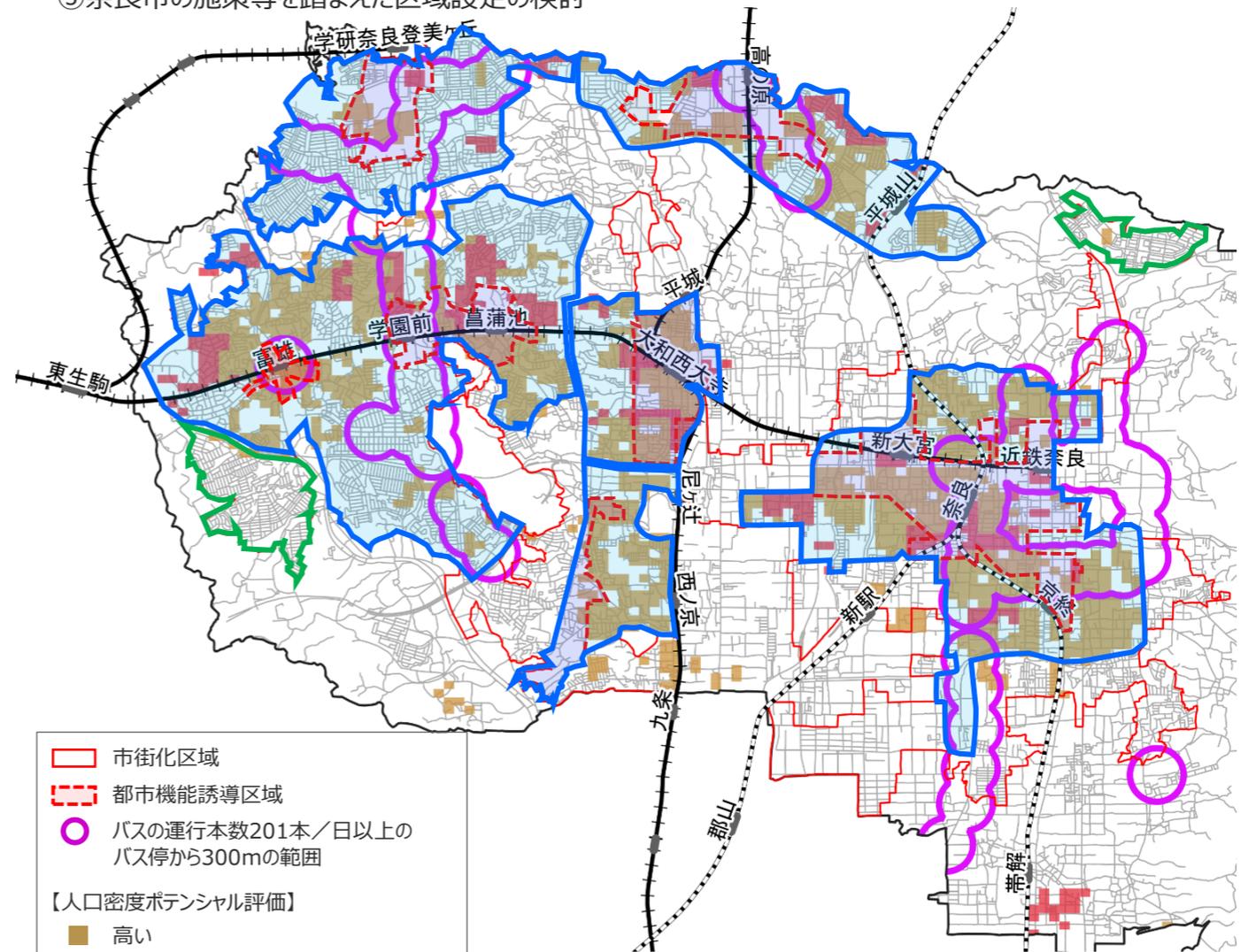
(4) 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、居住者の生活の利便性を保つために必要なサービスやコミュニティの維持を図るように居住を誘導すべき区域です。人口や土地利用、交通、災害リスクの状況を勘案しつつ、持続可能で快適な居住環境が形成されるように定めます。

区域設定の考え方

都市全体における人口や土地利用、全体構想を踏まえ、良好な居住環境を確保するため、都市計画運用指針等の指針を踏まえて設定します。全体構想の基本理念・基本方針を重点的に進め将来にわたって生活サービス・コミュニティの維持・増進を図っていくことを念頭に置き、以下のように設定します。

- ①災害危険性が高いエリア、居住地としての利用が望ましくないエリアを除外
- ②人口密度の高さや成長性（人口密度ポテンシャル）が高いエリアを抽出
- ③公共交通へのアクセス利便性が高いエリアを抽出
- ④公共交通（バス）の運行頻度が高い（1日201本以上）エリアを抽出
- ⑤奈良市の施策等を踏まえた区域設定の検討



居住誘導区域
※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、想定最大規模浸水深3mを超える浸水想定区域、生産緑地地区を除く。

居住環境維持区域（市独自設定）
※居住誘導区域には位置付けないものの、都市基盤が整備され、公共交通利便性も確保されており、居住環境の維持が求められることから、本市独自の区域として設定

(5) 誘導施策

①届出制度

居住誘導に関する届出

- (1) 開発行為の場合（居住誘導区域外）
 - ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
 - ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- (2) 建築等行為の場合（居住誘導区域外）
 - ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

都市機能誘導に関する届出

- (1) 開発行為の場合（都市機能誘導区域外）
 - ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- (2) 建築等行為の場合（都市機能誘導区域外）
 - ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
 - ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
- (3) 休廃止行為の場合（都市機能誘導区域内）
 - ・誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

②施策

本計画は、主に土地利用の視点から、将来にわたって住みやすいまちを維持していくことを目的としています。そのためには、都市基盤整備だけでなく、医療・福祉・子育て・商業等のあらゆる分野で、協調して施策に取り組む必要があり、部局間の調整を図り、連携して取組を推進していくことが重要です。具体的な施策は全体構想・ゾーン別構想で示していますが、基本方針の「未来をひらくまちづくり」に関連する施策は、都市機能誘導区域内で、「未来をささえるまちづくり」に関連する施策は居住誘導区域内で重点的に展開するものとします。

(6) 目標値の設定

○居住の誘導に関する目標値

評価指標	基準値 平成27年（2015年）	目標値 令和17年（2035年）
居住誘導区域内の人口密度	70.6人/ha	70.6人/ha

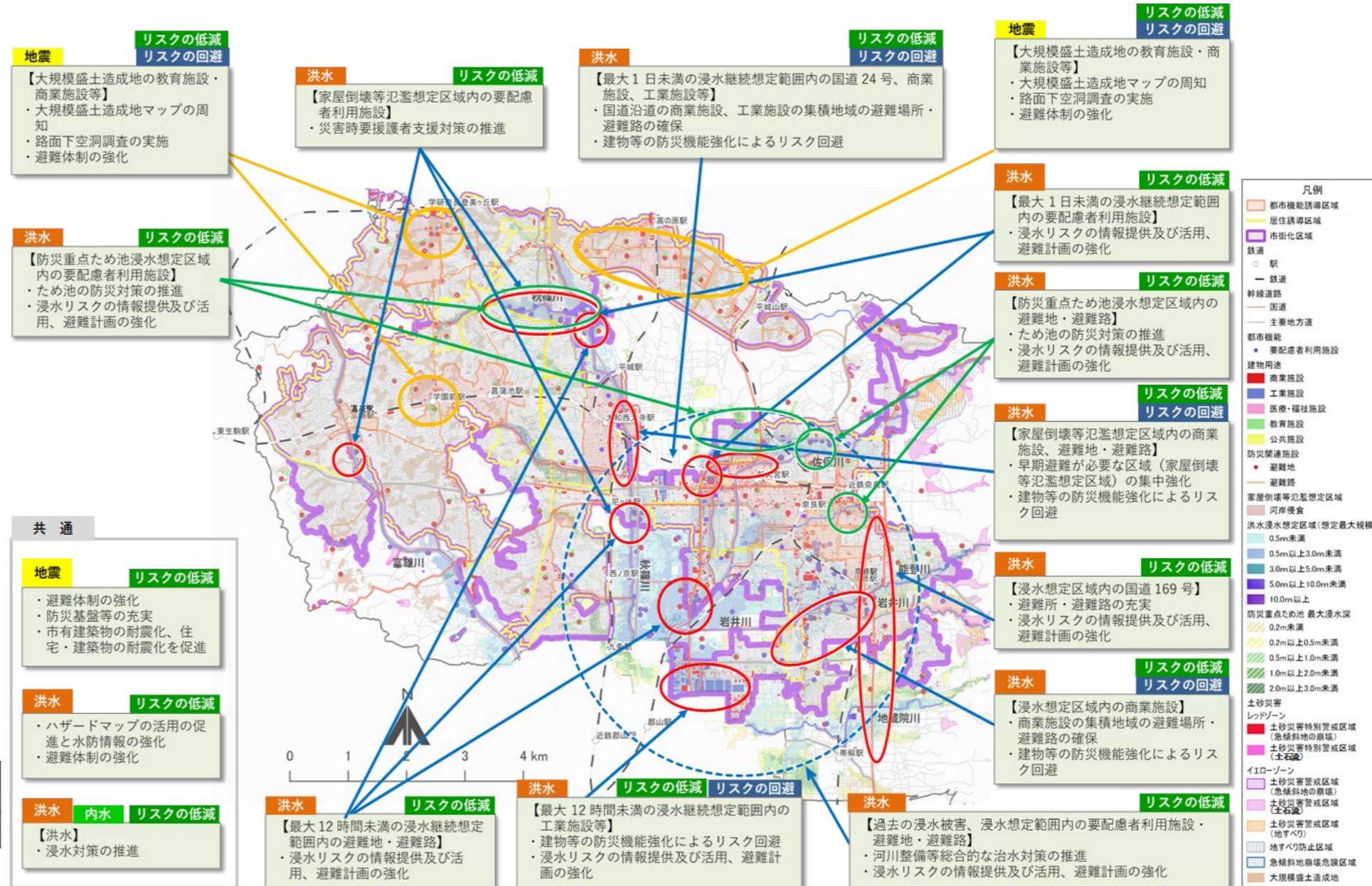
○都市機能の誘導に関する目標値

評価指標	基準値	目標値 令和17年（2035年）
都市機能誘導区域内において、新たに設置された誘導施設の数	—	7

(7) 防災指針

防災指針は、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導と併せて都市の防災に関する機能の確保を図るための指針として、改正都市再生特別措置法（令和2年9月施行）において、位置づけられたものです。災害ハザードエリアと市街地エリア（市街化区域、誘導区域）を重ね合わせ、リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のための指針として定め、これに基づく取組方針を示します。

〈災害リスクと市街化区域・誘導区域の重ね合わせ及び取組方針のまとめ〉



■ゾーン別構想【東部ゾーン】

東部ゾーンは奈良市東部の山間地域に位置し、都市計画区域外又は市街化調整区域に属しており、豊かな自然の中で暮らしが営まれていることが地域の魅力となっており自然共生型の土地利用を基本としながら、住宅・飲食店及び宿泊等の地域発展につながる良好な計画について実現できるよう開発許可要件の緩和を検討し、地域発展に寄与する開発などを計画的に誘導することで高齢化社会にも対応した生活環境を創出していきます。

また、生活基盤の維持や都市部との交流という観点から、地域相互の関係性として、重要なゾーンであり道路整備だけでなく、公共交通のあり方も含めた総合的な交通体系を構築し、本市中心部や周辺都市への交通利便性を向上していきます。



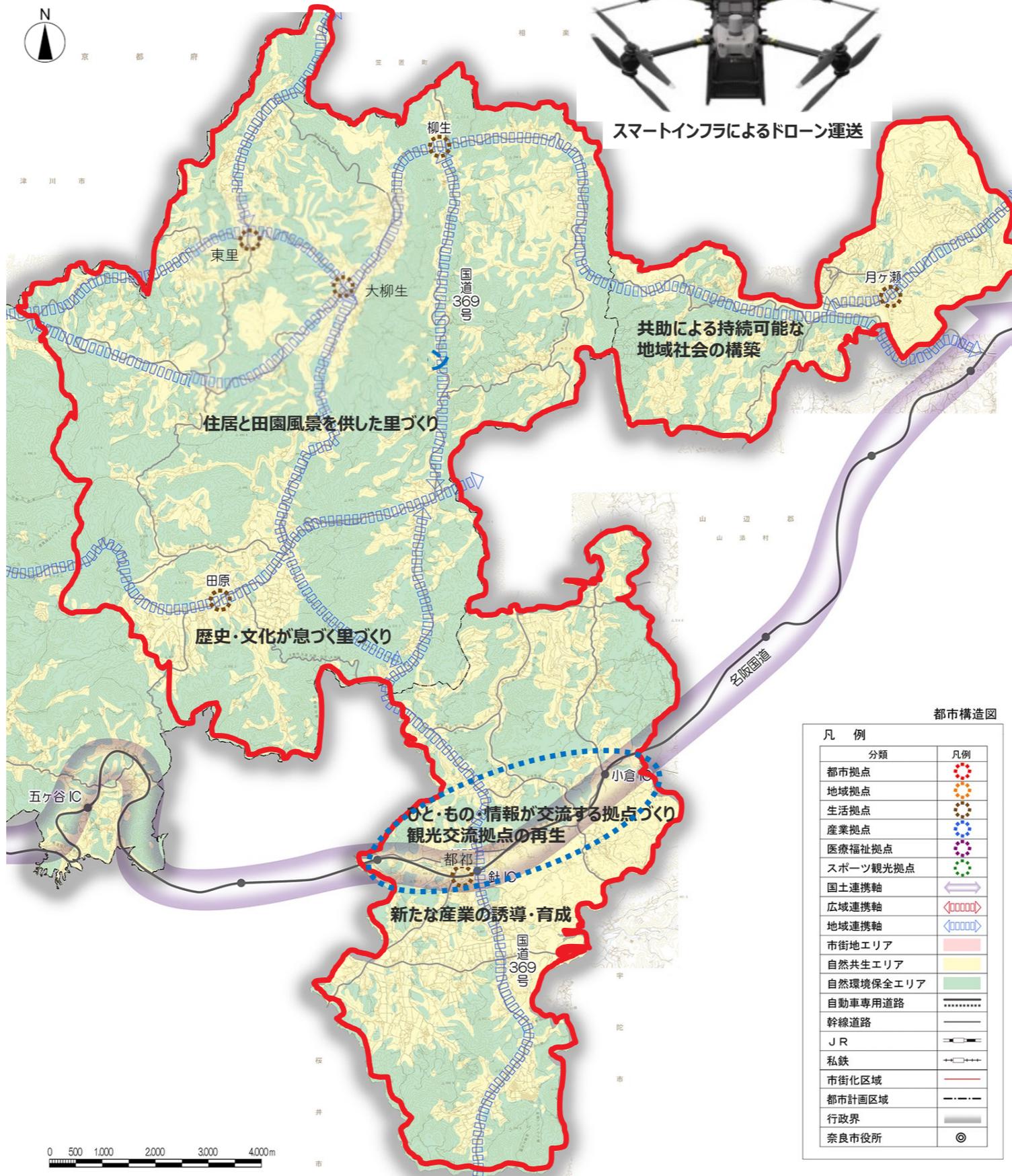
阪原のコスモ畑



農家民宿



柳生の一刀石



スマートインフラによるドローン運送



Local Coop(ローカルコップ)の「自分ごと会議」



月の瀬梅林公園



観光交流拠点の再生

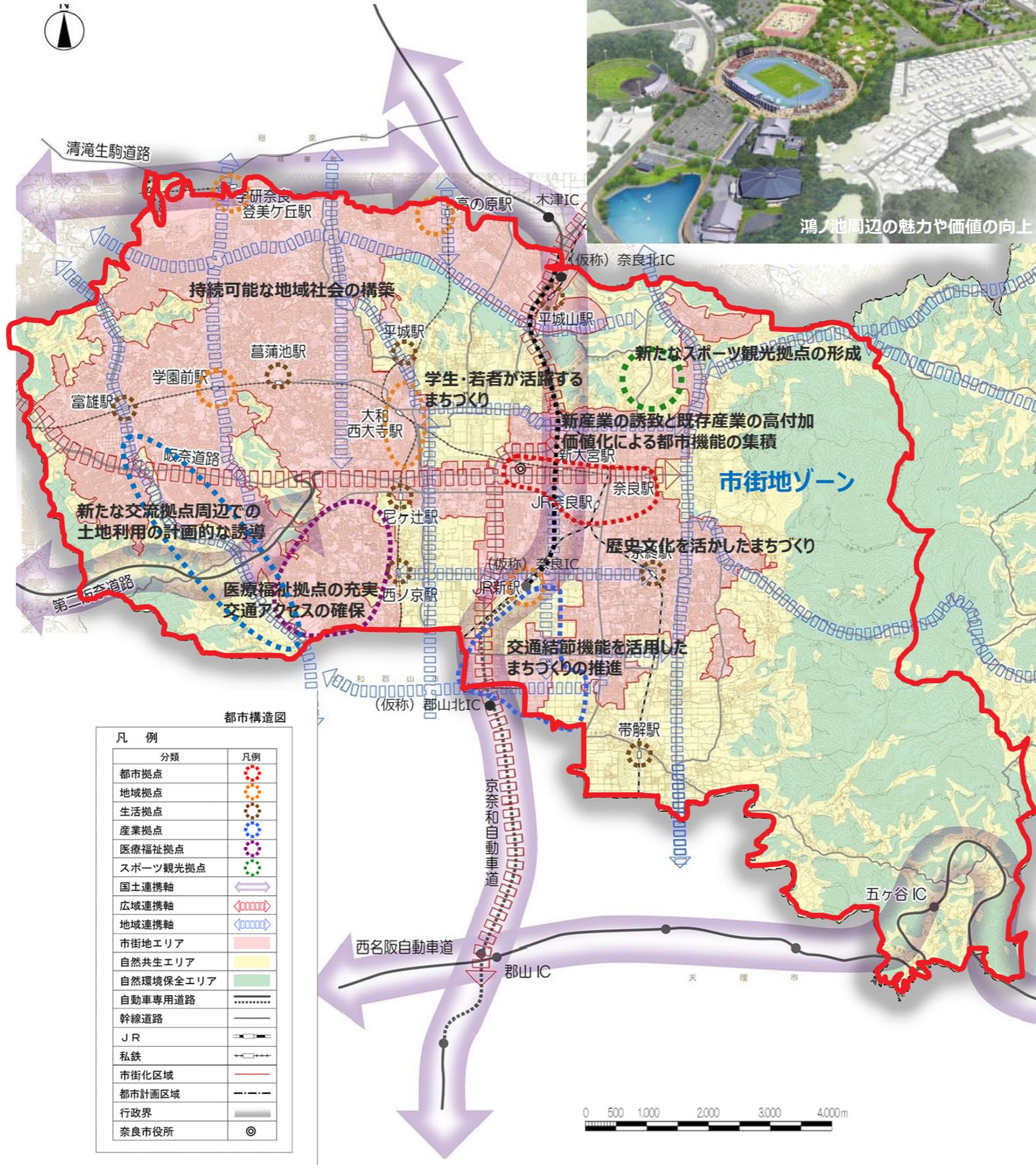
地域づくりの方針	主な項目
未来をひらくまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■針テラスの再生 ■企業誘致の促進
未来をささえるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■移住支援
未来につなぐまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■持続可能な地域社会構築事業 (Local Coop大和高原) ■草木及び食品残渣たい肥化事業 ■再生可能エネルギー推進 ■地産地消プロモーション
スマートインフラによる都市サービスの高付加価値化	<ul style="list-style-type: none"> ■スマート農業推進補助
歴史的文化的・風土・景観等の保全・継承	<ul style="list-style-type: none"> ■元気な森林づくり (林業担い手確保・育成、里山整備等)

【生活拠点】生活関連機能の集積による暮らしやすい拠点の形成を目指します。
 【産業拠点】生活環境や自然環境との調和を図るとともに、既存の産業基盤を活かしつつ、必要に応じた産業用地の創出や交通利便性の向上等を進め、工業・流通業務施設等の集積・充実による産業の活性化を図ります。
 【医療福祉拠点】医療福祉施設の集積・充実、交通アクセスの確保による暮らしの安らぎを創出します。

■ゾーン別構想【市街地ゾーン】

市街地ゾーンのうち、奈良市の中心部に位置する地域は、都市機能の中核、観光交流機能の玄関口という役割を担い、歴史・文化や自然環境に配慮した土地利用、都市施設の整備を行い、暮らしの利便性向上を図り都市機能や交通のターミナル機能の充実、総合的な交通体系の構築を進めます。

また市街地ゾーンのうち、奈良市の西部・北部に位置する地域は、都市機能や交通・医療福祉など暮らしの利便性は一定水準確保され、多様な世代の居住や高齢化社会に対応した計画的な土地利用・地域住民とともに展開する新たなまちづくりとして暮らしの利便性向上を図り、地域拠点となる駅周辺の都市機能の充実や総合的な交通体系の構築を進めます。



地域づくりの方針	主な項目
未来をひらくまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 企業誘致推進事業 ■ ベンチャーエコシステム推進事業 ■ 八条・大安寺周辺地区への新産業誘致 ■ 既存産業の高付加価値化 ■ 鴻ノ池運動公園の再整備
未来をささえるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 移住支援 ■ キッズパーク整備 ■ 共同研究や人材育成のための支援
未来につなぐまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 駅前広場再整備 ■ 草木及び食品残渣たい肥化事業 ■ 地産地消プロモーション ■ 市民農園開設補助事業 ■ 駅のバリアフリー化事業 ■ 橋梁等の耐震化 ■ ゼロカーボンの推進 ■ 新たな公園の利活用 ■ クリーンセンター建設事業 ■ 高経年マンションの更新 ■ 公営住宅等の更新、既存ストック利活用促進

【都市拠点】
複合利用など土地の有効活用を図るとともに既存ストックを有効活用しつつ、商業・業務、観光、文化、行政機能等の高付加価値化を図り、広域的な地域を対象とした拠点性を高めています。

【地域拠点】
商業、文化、行政機能等の集積を図り、地域の中心として個性豊かな拠点を形成します。

【生活拠点】
生活関連機能の集積による暮らしやすい拠点の形成を目指します。

【産業拠点】
生活環境や自然環境との調和を図るとともに、既存の産業基盤を活かしつつ、必要に応じた産業用地の創出や交通利便性の向上等を進め、工業・流通業務施設等の集積・充実による産業の活性化を図ります。

【医療福祉拠点】
医療福祉施設の集積・充実、交通アクセスの確保による暮らしの安らぎを創出します。

【スポーツ観光拠点】
新たな観光資源とスポーツ振興により、地域全体の活性化を図る拠点とします。

■ 実現化方策

まちづくりの推進体制

本市では、市民・各種団体・事業者等と協働でまちづくりを進めていくための仕組みとして、「奈良市市民参画及び協働によるまちづくり条例」を定めています。

こうしたことから、本計画を指針とし「奈良市市民参画及び協働によるまちづくり条例」に基づき、協働のまちづくりを進めていきます。

◆ 市民の役割（条例第5条）

・市民は、まちづくりの主体として自らの果たすべき役割を自覚し、市民公益活動団体、事業者、学校、地域自治協議会及び市との協働を進め、市民参画及び協働によるまちづくりの推進に努めるものとする。

◆ 市民公益活動団体（各種団体）の役割（条例第6条）

・市民公益活動団体は、自己の責任の下に自らの活動を推進するとともに、市民、事業者、学校、地域自治協議会及び市との協働を図り、市民参画及び協働によるまちづくりの推進に努めるものとする。

◆ 事業者の役割（条例第7条）

・事業者は、協働に関する理解を深めるとともに、市民、市民公益活動団体、学校、地域自治協議会及び市と連携し、協働し、自発的に市民参画及び協働によるまちづくりの推進に努めるものとする。

◆ 学校の役割（条例第8条）

・学校は、教育若しくは研究の成果等を社会に還元し、又は施設を地域に開放し、まちづくりに参画する等地域と深く交流し、連携し、協働するとともに、市民公益活動の活性化に努めなければならない。

◆ 地域自治協議会の役割（条例第8条の2）

・地域自治協議会は、地域の課題解決を図るとともに、住みよいまちづくりの推進に努めるものとする。
・地域自治協議会は、民主的で透明性の確保された運営を行い、市民に開かれた取組を行わなければならない。

◆ 市の責務（条例第9条）

・市は、奈良市情報公開条例の規定に基づき市が保有する情報の提供及び公開を推進し、市民、市民公益活動団体、事業者、学校及び地域自治協議会とその情報を共有するよう努めるとともに、市民公益活動の促進及び活性化のために必要な施策を市民とともに策定し、実施しなければならない。
・市は、市民、市民公益活動団体、事業者及び地域自治協議会が行う市民公益活動を促し、必要な支援を行うとともに、それぞれの主体との協働に努めなければならない。
・市は、市職員に対する市民参画及び協働によるまちづくりに関する啓発や研修等を行い、職員一人一人の意識の向上を図らなければならない。
・市は、関係機関とも連携し、市民参画及び協働によるまちづくりの推進に努めなければならない。

計画の進行管理の仕組み

1) 基本的な考え方

人口減少・高齢化時代を迎え、厳しい財政状況の中、複雑・多様化するニーズを的確に捉え、様々な都市政策の課題に対応するため、行政及び関係機関の連携を強化するとともに、市民及び事業者等のまちづくりへの主体的な関わりと行政による仕組みづくりにより、自らの意志と責任に基づく地域主体のまちづくりを進め、都市計画マスタープランが示す将来像の実現を目指します。

2) まちづくりの推進

▼ 関係機関及び庁内の連携強化

都市計画マスタープランは、都市計画分野に限らず、本市のまちづくりに関する長期的な基本方針を示したものであることから、道路・公園及び景観などまちづくり分野で定める個別計画の策定や事業の実施に際して、本計画を指針として活用し、相互連携のとれた一体的なまちづくりを展開します。

また、庁内の関係部局の横断的な連携はもとより、国・県・近隣市町及び各種関係機関などとの連携を強化しながら、計画的・効率的な事業や取組を推進していきます。

▼ ボトムアップ型まちづくりの推進

まちづくりでは、幹線道路など大規模な都市施設から、市民が日常的に利用する身近な生活道路や街区公園、建築制限や街並みの誘導といったルールづくり、市民が主体的に実践する宅内緑化など様々な施策があります。一方、市民のニーズや価値観、生活様式の多様化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に伴い、市民生活を取り巻く地域の課題はますます複雑化しています。

こうしたことから行政は、それぞれの施策内容に応じ、市民・各種団体・事業者などの参加の場をつくり広く意見を取り入れながら、多様な主体への支援や連携の仕組みを通じて、「市民主体のボトムアップ型のまちづくり」への方向転換を進めていきます。

▼ 情報公開

都市計画の決定・変更及び都市計画事業の実施などのまちづくりに関する情報を広報紙やホームページなどを通じて公開し、市民への周知を図ります。

▼ まちづくりを支援する制度の活用

政策課題に応じた都市計画制度の適切な運用はもちろんのこと、地区計画制度・都市計画提案制度などの活用を図り、市民などとともに都市計画マスタープランが示す将来像の実現を目指します。

効率的・効果的なまちづくりの推進方策

▼ 都市計画の決定・変更

都市計画マスタープランで示す将来像を実現するためには、都市計画の決定や変更も必要になります。都市計画の決定・変更では、社会経済情勢や将来見通し・地域特性・計画の熟度及び住民意向などを的確に判断しながら、適切な時期に実施していきます。

▼ 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の見直し

都市計画マスタープランは、長期的・総合的な視点に立って本市の将来像を示し、その大きな道筋を明らかにしています。

しかし、人口減少・高齢化時代を迎え厳しい財政状況の中、策定段階で施策の具体を示すには限界があり、本計画は、改訂後に適切な政策判断が可能となる弾力性のある計画となっています。

また、本計画改訂後に上位計画である奈良市第5次総合計画や大和都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の改訂及び地区レベルで新たなまちづくり計画やルールが構築されることが十分想定されます。さらには、社会経済情勢や地域の状況が大きく変化することも想定されます。

こうしたことから、必要に応じて、立地適正化計画も含めて計画の見直しを適宜行っていきます。