

「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 2025（案）
に対するご意見の概要及びご意見に対する本市の考え方について

《パブリックコメント実施方法は以下の通りとした。》

○意見募集の期間

令和6年10月28日（月）から令和6年11月27日（水）まで

○意見の提出状況

意見の提出数 2通（個人1通 団体1通）

意見の件数 9件

○意見を提出できる個人又は団体

- ・市内に住所を有する人
- ・市内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体
- ・市内に存する事務所又は事業所に勤務する人
- ・市内に存する学校に在学する人
- ・当該案件に利害関係を有する個人及び法人その他の団体

○意見募集を周知した方法

- ・奈良しみんだより11月号への掲載
- ・奈良市ホームページへの意見募集要項・奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2025（案）等の掲載

○意見の提出方法等

表題として、「奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2025（案）に対する意見」と明記のうえ、意見と住所・氏名・年齢・電話番号（団体等の場合は所在地・団体名・電話番号）を記載し、都市計画課へ送付・持参・Fax・電子メールのいずれかの方法で提出

○資料の閲覧

- ・奈良市ホームページでの閲覧

「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2025（案）を掲載しダウンロード・閲覧できるようにした。

- ・公共施設等での閲覧

日 時：募集期間中の土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

場 所：都市計画課（市役所中央棟3階）、都市政策課（市役所北棟6階）、総務課（市役所北棟5階）、西部出張所、東部出張所、北部出張所、都祁行政センター、月ヶ瀬行政センター

○提出された意見の概要とそれに対する考え方

「奈良市都市計画マスタープラン」は、奈良市の都市計画の基本的な方針を定めるものとして、奈良市の将来像やその実現に向けた施策方針を明らかにすることを目的に、平成14年12月に策定、平成27年7月に改訂してから約10年が経過しようとしています。

その後、少子高齢化の進行・人口減少等をはじめとして、社会経済情勢が大きく変化したことや、上位計画である「奈良市第5次総合計画」の策定及び「大和都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（奈良県）」が改定されたことなどから、現在市では「奈良市都市計画マスタープラン」の改定作業を進めており

ます。

また「奈良市都市計画マスタープラン」の改定と併せて、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するための計画として、「奈良市立地適正化計画」を策定し、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しております。

こうしたことから、頂いたご意見の中で、施策や事業に関する具体的内容のご意見について検討し、本計画に反映していきます。また、その他の内容については、貴重なご意見として、今後、個別具体の事業を進める際に参考とさせていただきます。

「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 2025（案）関連以外のご意見については、他分野の関連計画に委ねることとし、今後の施策推進において参考とさせていただきます。

（※同趣旨のご意見は取りまとめて整理しています。）

1. 奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画全般に関すること（2件）			
番号	本編 解説編	ご意見の概要	ご意見に対する本市の考え方
①	—	<p>平成 27 年の改定時には、奈良市都市計画マスタープラン策定委員会を設置すると共に、地域住民が参加する地域別ワークショップを開催して地域の意見を計画策定に反映させた。</p> <p>これは、都市計画法第 18 条の 2 の「市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」を踏まえるとともに、平成 21 年 6 月に制定された「奈良市市民参画及び協働によるまちづくり条例」に沿った策定方法といえる。</p> <p>しかしながら今回の改訂では、懇話会 2 回の開催（懇話会メンバー不明、第 1 回議事記録未掲載）のみの簡素な対応となっているが、その理由は何か。</p>	<p>本計画は、現在と過去のデータに重点を置き現状を起点として実現可能な施策を講じることで目標達成に向けアプローチしようとするフォーキャスト方式ではなく、本市の未来ビジョンを予め設定し未来から現在に向かって課題に対する解決策や施策を考えようとするバックキャスト方式によるもので、住民の意向調査やステークホルダーへのヒアリングにより本計画への反映を行うこととしたものです。</p> <p>また、奈良市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定時において、懇話会参加者等を記載させていただきたいと考えております。</p>
②	—	<p>私が所有している不動産に西大寺団地の一室があります。当団地は「大和西大寺駅」徒歩5分に立地する、築58年、184戸（9棟）の大規模団地です。高経年による建物・設備の老朽化に伴う安全性・機能的陳腐化、住民の高齢化等の課題を抱えており、過去にマンション建替え円滑化法等での再生を目指しておりましたが、経済条件等の合意形成が難航したため実現できず、現在は再開発事業等での再生を目指しております。</p> <p>当地区は今回の都市計画マスタープラン・立地適正化計画（案）の中で、地域拠点及び都市機能誘導区域・居住誘導区域に指定されており、今後、更なる都市基盤施設の整備・更新が求められる地域であると認識しております。</p> <p>特に、住宅整備については、多様なニーズに対応し</p>	<p>奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定後は、この方針を基に未来へのまちづくりを着実に進めて参りたいと考えております。</p>

た良質な住宅を供給するため、老朽化の進む高経年の公営住宅などの団地やマンションの更新等について取組むとの方針であり、是非、具体的な方策を定め、早期に実行していただくことを要望します。

高経年団地等の更新については、当団地だけでなく、奈良市全体、全国的な課題ですが、工事費の高騰等の影響により住民（民間）だけでの実現は困難な状況です。今後、更に経年が進み災害や老朽化による被害が発生する前に、更新を実現するための早急な行政支援が求められていると考えます。

また、当団地の更新に際しては、奈良市と連携した再開発事業等の補助事業を活用することにより、公共貢献要素（ハード・ソフト）を検討し、都市計画マスタープラン等にて目指す「選ばれる都市」となるために必要な、「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」（教育機関連携、子育て支援、医療・福祉施設整備等）に貢献できると考えております。

なお、上記意見は「未来へのまちづくり戦略」奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 2025（案）に記載する以下の事項に基づき、賛同するものです。

・（解説編 2-1）人口減少や少子高齢化の進行や、都市間競争がさらに激化する中、基本理念として奈良市が地域の特徴や強みを生かして、住民や企業、来訪者等から「選ばれる都市」になるための様々な取組を行い、付加価値の高い都市へとさらに成長する方針。

・（解説編 2-4）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」に取り組む。

・（解説編2-6）2.2.2 未来をささえるまちづくり

本市の将来を担う学生・若者・子育て世代への支援の一環として、学生・若者が活躍できるまち、まちづくりを目指します。

これにより、学生や若者の活躍の場を拡大し、子どもたちの成長を支援するとともに、子どもたちが安心して成長できる社会の実現を通じて、本市の将来を支えるまちづくりを推進してまいります。

・（解説編 2-9）2.2.3 未来につなぐまちづくり

3) 新たな拠点整備と環境調和型の都市施設の推進

b) 再開発・施設の再整備等を通じた地域の拠点形成

市内の再開発や施設の再整備等に際して、地域の環境に合わせて教育支援拠点や農村地域の産業振興拠点等を整備し、地域の拠点形成を促進します。

・(解説編 2-15) JR 新駅周辺、近鉄大和西大寺駅周辺、近鉄学園前駅周辺、近鉄高の原駅周辺、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺を「地域拠点」として位置づけ、商業・業務機能、文化機能、行政機能等の集積を図り、JR 新駅周辺、近鉄大和西大寺駅周辺は広域を対象として、また、その他は地域の中心として個性豊かな拠点の形成を目指します。

・(解説編 2-47) 3) 多様で良質な住宅づくり

高度成長期に建設された大規模住宅団地の建て替えに当たっては、誰もが安心して暮らせる環境整備や多様な暮らし方を支える高質な住宅ストック等を図り、地域の持続的な発展を支える良好な計画の誘導に努めます。

・(解説編 3-3) 【市街地ゾーン(西ノ京丘陵東麓地域・西部地域・北部地域)】

西部及び北部に位置し、大阪都市圏の住宅都市として開発された市街地ゾーンは、他の地域に比べ、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ている一方で、世代交代という新たなまちづくりの課題が懸念されることから主に以下のことが重要なゾーンです。

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、地域住民と共に展開する新たなまちづくり、暮らしの利便性向上を図ります。また、暮らしの利便性や交流機能強化の観点から、地域相互の関係性として、主に以下のことが重要なゾーンです。

地域拠点となる駅周辺の都市機能の充実、総合的な交通体系の構築を図ります。

・(解説編 3-19) 4) きめ細かな子育て支援の充実

a) 子育てしやすい環境の整備

多様なニーズに対応した良質な住宅を供給するため、老朽化の進む高経年の公営住宅などの団地やマンションの更新、既存ストック住戸の新たな利活用を推進します。

・(解説編 4-2) 4.2.2 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

	<p>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。</p> <p>また、市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。</p> <p>・(解説編 6-23) 都市機能誘導区域設定の考え方 近鉄大和西大寺駅周辺</p> <p>市内有数の交通結節点であり、都市基盤整備が進む地域拠点として、広域的な視点も踏まえて必要となる都市機能を誘導する区域とします。</p> <p>・(解説編 7-11) 居住誘導区域 (図)</p> <p>・(解説編 8-2) 1) 居住を誘導する施策</p> <p>都市機能が集積し、利便性の高い拠点において、高齢者住宅等多様なニーズに対応した住宅供給を促進します。</p> <p>高度成長期に建設された大規模住宅団地の建て替えに当たっては、誰もが安心して暮らせる環境整備や多様な暮らし方を支える高質な住宅ストック等を図り、地域の持続的な発展を支える良好な計画の誘導に努めます。</p>	
--	---	--

2. 現状と課題の整理に関すること (0件)

3. 全体構想に関すること (2件)

番号	本編 解説編	ご意見の概要	ご意見に対する本市の考え方
①	解説編 2-15	<p>i) 拠点 ③生活拠点に対する意見に次の下線部を追記</p> <p>生活の中心としての機能を有する月ヶ瀬、都祁地域の中心部や田原・柳生・大柳生・東里地区の郵便局やJA等公益施設の周辺を「生活拠点」として位置づけ、今後も良好な生活環境を維持するための生活関連機能の集積を図り、暮らしやすい拠点の形成を目指します。また、<u>帯解駅を中心とする周辺部を「生活拠点」として位置づけ、生活関連機能の集積を図り、暮らしやすい拠点の形成を目指します。</u></p>	<p>帯解駅を中心とする周辺部においては、現行版都市計画マスタープランに引き続き本計画においても生活拠点に位置付けさせていただいておりますので追記せず原案のままとします。</p> <p>※下記参照 (本編 P4: 将来都市構造図・本編 P10: ゾーン別構想・解説編 2-18: 将来都市構造図 (奈良市全域)・解説編 3-24: 方針図 (市街地ゾーン))</p>
②	解説編 2-33	<p>6) 公共交通機関の充実及び利用促進に次の下線部を追記</p>	<p>現在、関係市町村とともに広域的に協議を行っているものを記載させていただいており、JR 関西本線について</p>

	<p>JR 関西本線の整備、利用促進と JR 奈良線の複線化、利用促進及び万葉まほろば線の利用促進に向けて、関係市町村や鉄道事業者等と連携して取組を進めます。</p>	<p>では「関西本線整備・利用促進連盟」、JR 奈良線については「JR 奈良線複線化促進協議会」にて、本市もその構成団体として参加し、それぞれの課題や利用促進に向けた取組について協議を進めております。</p> <p>万葉まほろば線の利用促進については、現状、近隣自治体との広域的な協議を行っていないため、記載内容については原案のままといたします。</p>
--	---	---

4. ゾーン別構想に関すること（3件）			
番号	本編 解説編	ご意見の概要	ご意見に対する本市の考え方
①	解説編 3-15	<p>3.3.3.2 未来につなぐまちづくり</p> <p>1) 快適な暮らしの基盤づくりに次の内容を追記</p> <p>JR 帯解駅舎の保存改修を機に、駅舎を地域内外の人々との交流拠点及び駅周辺を生活拠点と位置付けます。そのため、地域住民との協働でまちづくり計画を策定して、店舗やサービス施設などの生活関連機能の集積及び交通アクセスの確保、並びに広域観光ネットワークの拠点に向けた駅を活かした利便性・快適性の高い地域環境の整備を図ります。</p>	<p>帯解駅を中心とする周辺部においては、現行版都市計画マスタープランに引き続き本計画においても生活拠点に位置付けさせていただいているほか、都市計画マスタープランは都市計画の方向性を示すものであり、JR 帯解駅舎の保存改修といった個別事業は担当部局で立案・検討するため、原案のままとします。</p> <p>※下記参照（本編 P4：将来都市構造図・本編 P10：ゾーン別構想・解説編 2-18：将来都市構造図（奈良市全域）・解説編 3-24：方針図（市街地ゾーン））</p>
②	解説編 3-16	<p>3) 交通ネットワークの充実に次の内容を追記</p> <p>万葉まほろば線の京終駅、帯解駅の利用促進及びバリアフリー化に結び付く取り組みを公共交通機関と連携して取り組みます。</p>	<p>市内の鉄道駅のバリアフリー化や利用促進に関する記述として、解説編 2-25「c) 駅周辺整備」において、市内の鉄道駅のバリアフリー化・利便性向上や安全対策を目的とした整備を必要に応じて進めていく旨の記載があり、万葉まほろば線の京終駅や帯解駅に限らず、他の駅も含めて今後整備に向けた取組を進めていく方針であることから、記載内容については原案のままといたします。</p>
③	解説編 3-16	<p>4) 水辺環境を守り育てる次の下線部を追記</p> <p>地蔵院川、菩提仙川などの河川や廣大寺池などのため池は大切な自然資源として、また農業用水として水</p>	<p>廣大寺池周遊歩道及び水辺公園整備・レクリエーション機能整備においては、関係部局が調査・検討等を行っておりますが、都市計画マスタープラン</p>

		量と水質の確保に努めるとともに、「 <u>廣大寺池周遊歩道及び水辺公園整備</u> 」、「 <u>多自然川づくり</u> 」など、水辺環境の回復・保全とレクリエーション機能整備を図ります。	は市全体の都市計画の方向性を示すものであるため、個別の案件については原案のままとします。
--	--	--	--

5. 実現化方策に関すること（1件）

番号	本編 解説編	ご意見の概要	ご意見に対する本市の考え方
①	解説編 4-1	<p>第4章 実現化方策についての意見</p> <p>「4.1 まちづくりの推進体制」で、「奈良市市民参画及び協働によるまちづくり条例」に基づきまちづくりの推進をしていきますとし、以下、条例の一部を紹介しているが、あえて、今更ここに記載する必要があるのか。まちづくりの推進に当たっては、平成19年に制定されている本条例を踏まえることは前提であって、第4章に記されるべきは、「施策を推進・実現するための市民・住民と行政の基本的な役割分担内容である。つまり行政が担うべきこと、市民・住民が担うこと、協働で担い合うこと」を記載する必要があるのではないのか。</p> <p>「4.2.2 まちづくりの推進」においては、「ボトムアップ型まちづくりの推進」として、「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。」とあるが、「市民主体のボトムアップ型のまちづくり」を推進したい、あるいはしなければならないと地域住民・団体等が決意した場合、行政側の総合的な相談窓口は都市計画課か。その場合の具体的な支援体制（担当職員派遣、支援補助金等）はどの様になっているのか。市民参画・協働条例の所管課である地域づくり推進課との関係はどの様に整理されているのか。</p> <p>実現化方策が絵にかいた餅に終わらせないためにも、「市民主体のボトムアップ型のまちづくり」への方向転換を担保する推進・支援体制整備を具体的かつ丁寧に記述する必要があるのではないのか。</p>	<p>都市計画マスタープランは市全体の都市計画の方向性を示すものであるため、「奈良市市民参画及び協働によるまちづくり条例」により施策を推進・実現するための基本となる考えである市民・住民等の役割と行政の責務等について明示しているものです。</p> <p>なお、「施策を推進・実現するための市民・住民と行政の基本的な役割分担内容である。つまり行政が担うべきこと、市民・住民が担うこと、協働で担い合うこと」を追記せず原案のままとします。</p> <p>また、「市民主体のボトムアップ型のまちづくり」の支援については、取り組まれる内容によって総合窓口・担当窓口が多岐にわたることから、担当課の特定はしておりません。</p> <p>なお、地区計画の策定などを行う場合はまちづくり支援（アドバイザーの派遣・補助金交付）を都市計画課で行っております。</p>

6. 奈良市立地適正化計画全般に関すること（1件）

番号	本編 解説編	ご意見の概要	ご意見に対する本市の考え方
①	解説編 7-13	<p>7.5.2 市街化調整区域の考え方についての意見</p> <p>現在に至る、市街地ゾーンの市街化調整区域のまち</p>	奈良市立地適正化計画（案）における居住誘導区域は、人口減少の中にあ

	<p>づくりに対する行政の姿勢には、行政が積極的に地域と向き合い、市街化調整区域ゆえの深刻化する地域課題の解決に地域と共に取り組もうという意識と姿勢が欠落していたといっても過言ではない。</p> <p>喫緊に求められるのは、市街地ゾーンの市街化調整区域内における地域毎（例えば、小学校区範囲）の土地利用の計画的な誘導計画の策定及びそれに基づく推進を地域住民と行政との協働で取り組むことではないのか。</p> <p>少なくとも、自発的に取り組もうとする地域には寄り添う行政責務があるのではないか。</p>	<p>っても、人口密度を維持することにより居住者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ことを目的として、市街化区域内において、将来人口密度や公共交通からのアクセス等を考慮して設定しています。</p> <p>一方で市街化調整区域を含む居住誘導区域外についても、居住誘導区域の外という消極的な捉え方ではなく、良好な自然環境に囲まれた豊かな生活環境など、地域特性等を十分に考慮し、あるべき将来像に向けた土地利用の計画的な誘導が必要であると考えています。</p> <p>都市計画マスタープラン全体構想「土地利用の方針」の、「1）計画的な土地利用及び市街地整備」において、市街化調整区域の具体的な方針として、地域の実情に応じた土地利用の計画的な誘導を図ることとしており（解説編 2-23）、その推進方針として、「各地域で計画を練り共有の上、土地の利用に関する計画を立案・実行する「ボトムアップ型のまちづくり」への方向転換を進め、土地のより良い効果的な利用を推進します。」としております。</p> <p>市街化調整区域における特有の地域課題に対し、行政と地域が共に取り組むことは重要と考えています。このため、地域活性化や地域コミュニティの維持に向けた地域活動の状況や地域ごとの実情に合った土地利用やまちづくりを住民と協働で取り組むことが必要であると考えています。</p>
--	---	--