

奈良市景観計画改正の具体内容

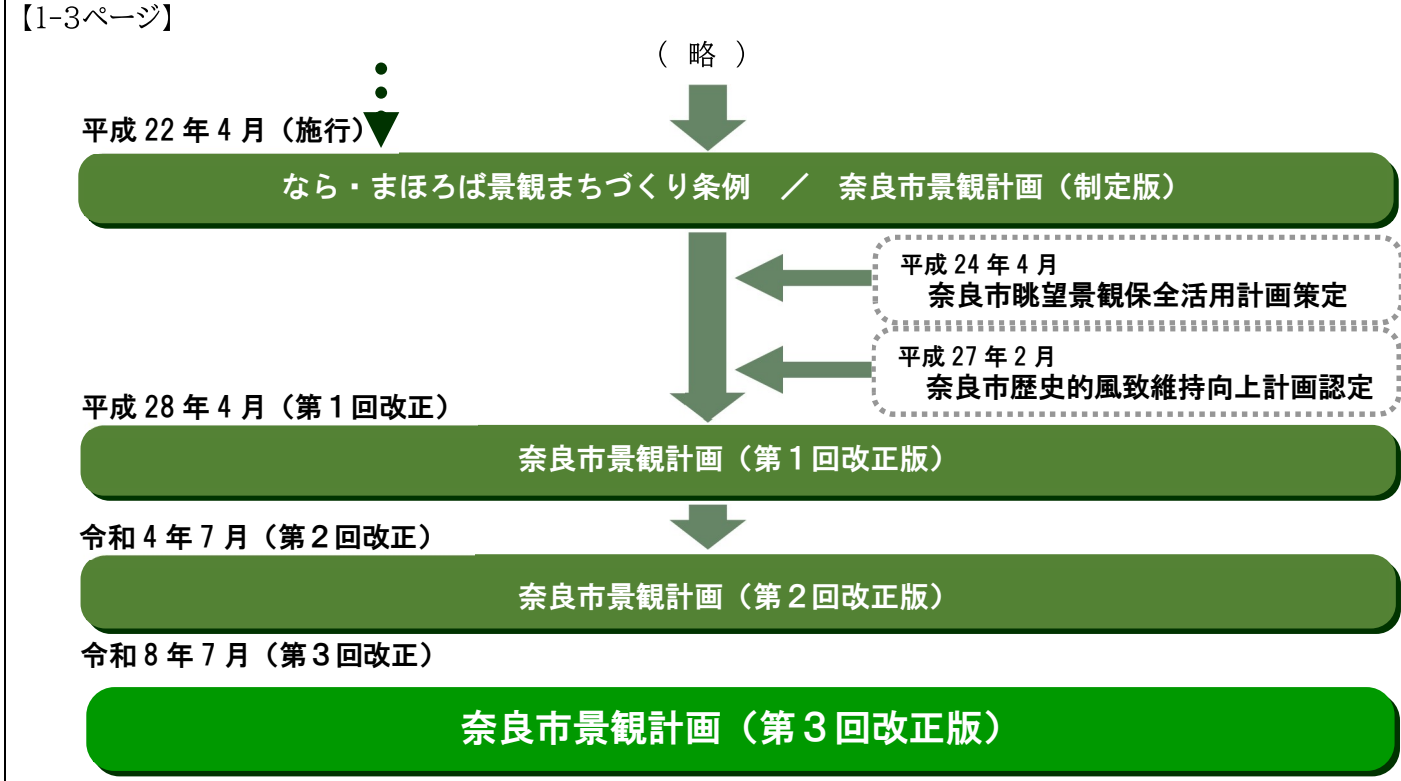
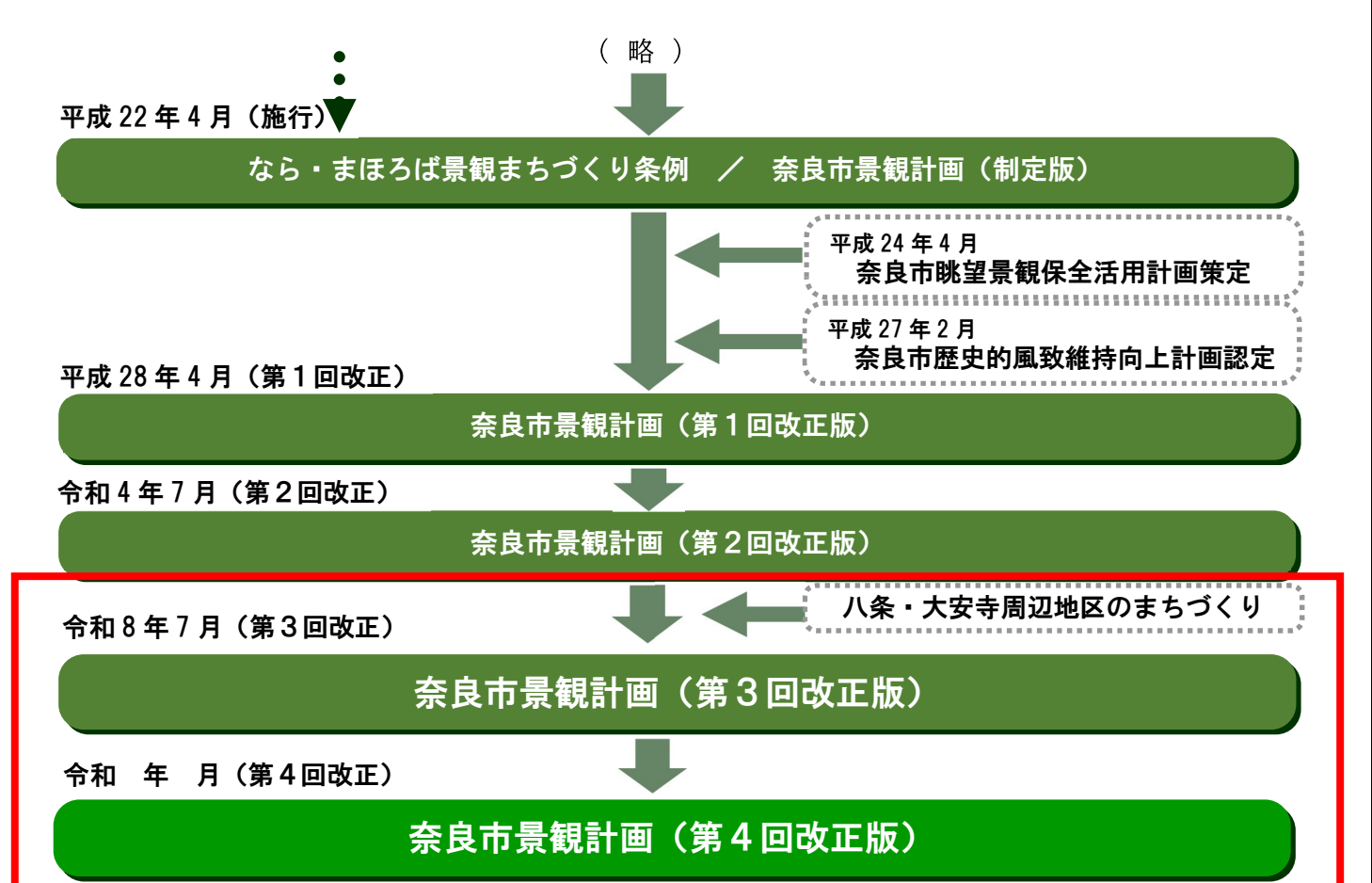
第1部 景観マスタープラン編

①第1章第2節 背景・目的

・第4回改訂として、計画策定の背景・目的の本文を次のように修正する。

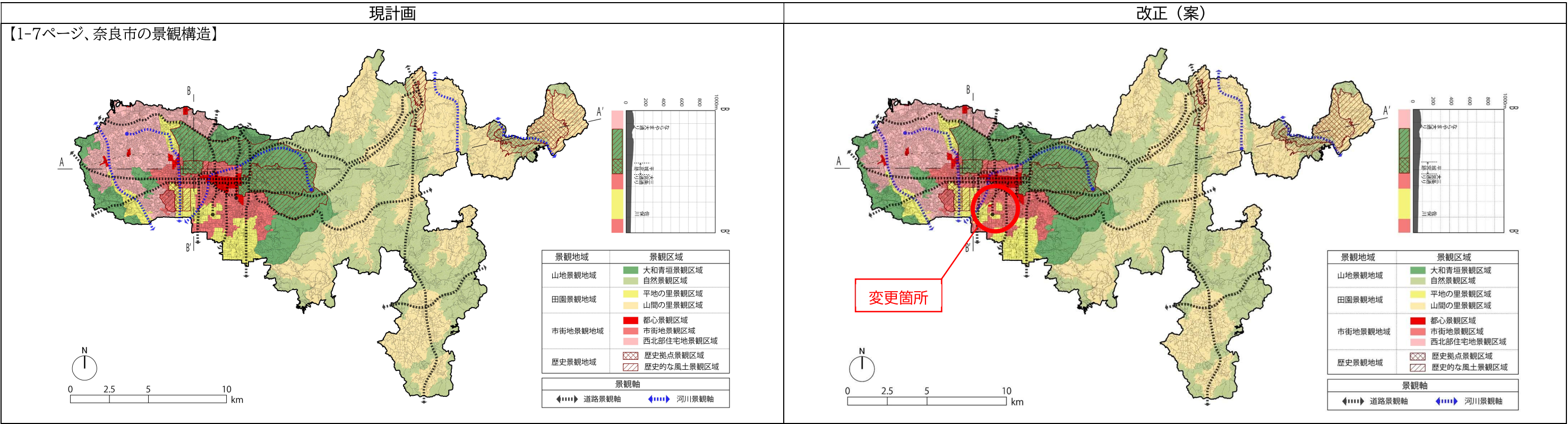
現計画	改正（案）
【1-2ページ、7段落目】 …よりきめ細やかな地域区分や基準設定などを中心に計画内容を見直し、令和4年7月に第2回改正を行いました。 そして、八条・大安寺周辺地区のまちづくりが進む中で、令和8年7月には、八条・大安寺 周辺地区とJR 奈良駅や奈良町を結ぶ幹線道路の景観形成を図るために、第3回改正を行いました。	…よりきめ細やかな地域区分や基準設定などを中心に計画内容を見直し、令和4年7月に第2回改正を行いました。 そして、八条・大安寺周辺地区のまちづくりが進む中で、令和8年7月には、 新たな景観形成重点地区の追加指定等の第3回改正、令和 年 月には、新たな市街地の形成に伴う景観構造の見直しや地区計画の決定等を反映した第4回改正を行いました。

・1-3 ページの「計画策定の背景」を整理したフロー図の下部に、第3回改正を追加する。

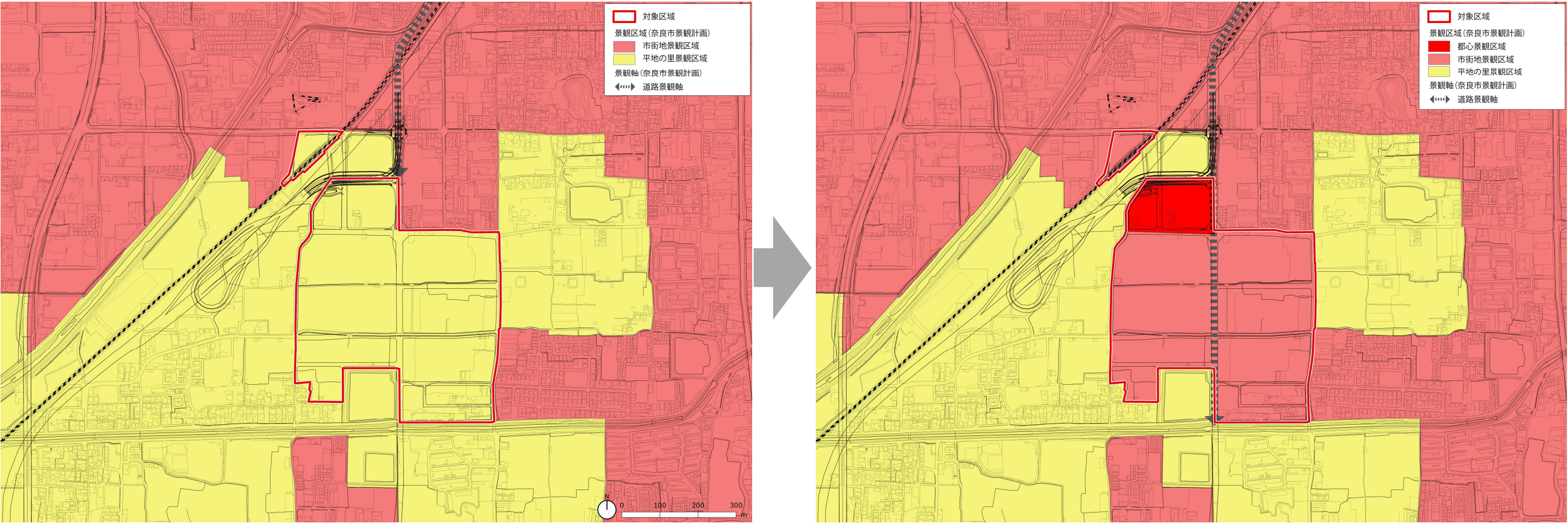
現計画	改正（案）
【1-3ページ】 	

②第2章第1節 奈良市の景観のすがた（景）

・用途地域の変更に伴い、当該区域を「平地の里景観区域」から「都心景観区域」又は「市街地景観区域」に変更し、(都)西九条佐保線の道路景観軸を南に延長する。



【参考】変更箇所の拡大図



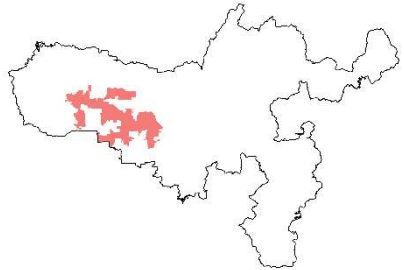
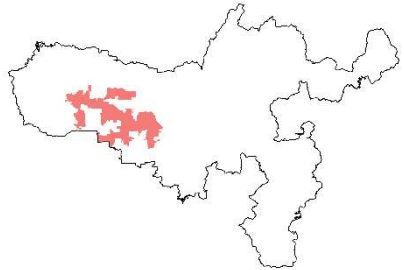
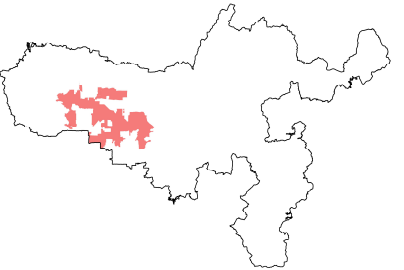
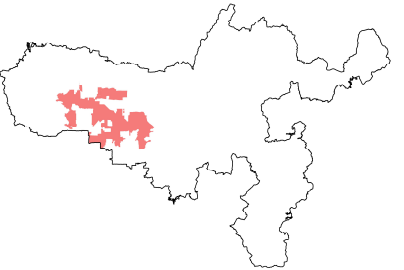
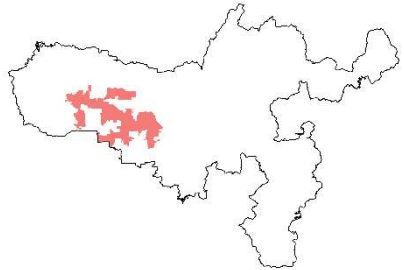
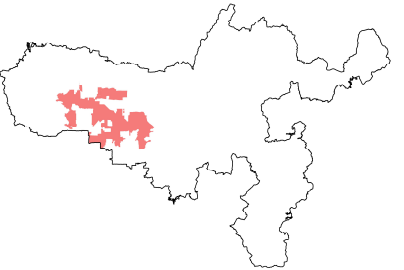
・「市街地景観地域／市街地景観区域」の区域設定の考え方について、これまでは工業系用途であっても住工混在が大半を占めており、現行の設定の考え方で対応できていたが、八条・大安寺周辺地区は工業系を中心とした新たな市街地の開発であり、設定の考え方の見直しが求められる。

「市街地景観地域／市街地景観区域」の区域設定の考え方を次のように修正する。

現計画	改正（案）
【1-8ページ、市街地景観地域／市街地景観区域】 古くからの集落や集落周辺の市街地を中心とした、歴史や文化、地域コミュニティ豊かな景観の区域。	古くからの集落や集落周辺の市街地を中心とした、歴史や文化、地域コミュニティ豊かな景観の区域、 <u>及び商業・工業・住宅や農地などの様々な土地利用が調和した緑豊かな市街地景観の区域。</u>

③第3章第2節 景観づくりの基本方針

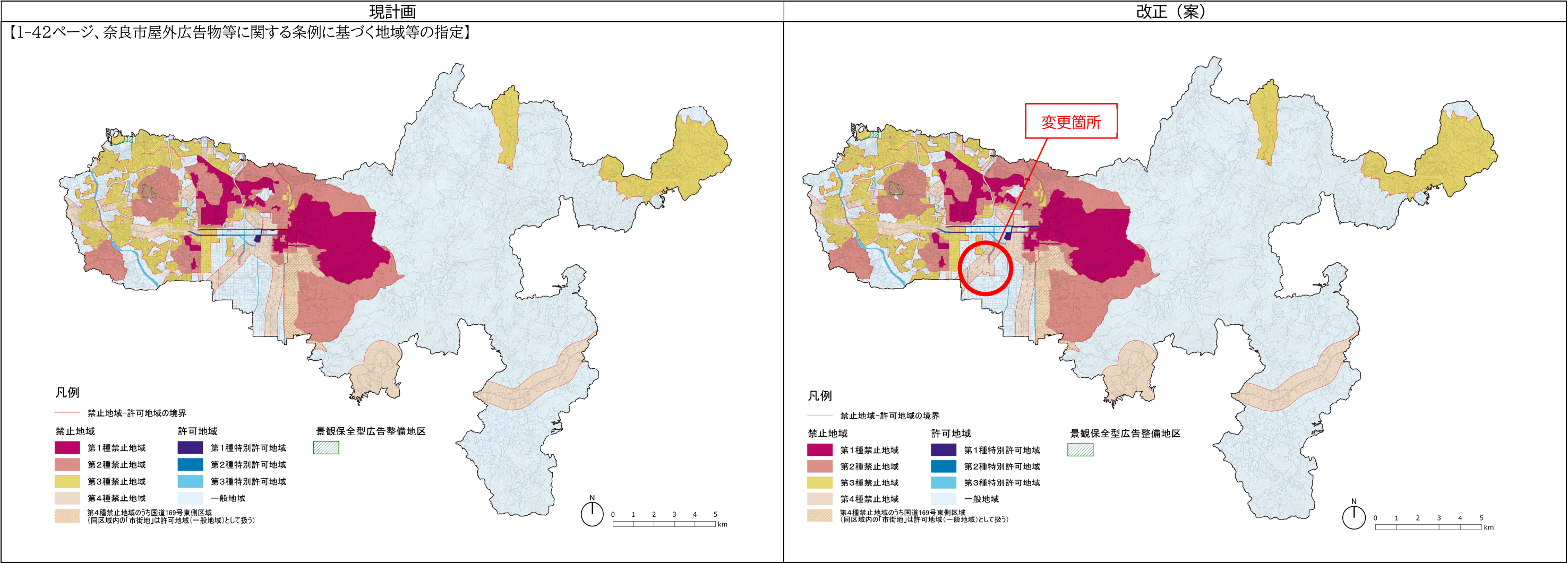
・②の区域設定の考え方に伴い、市街地景観区域の「景観形成の方針」の記載を次のように修正する。

現計画	改正（案）												
【1-20 ページ、市街地景観地域／市街地景観区域】 <table><tr><th>市街地景観地域</th><th>市街地景観区域</th></tr><tr><td>《景観形成の基本方針》 ～歴史的・文化的背景を活かした 歴史的風致を感じられる生活景観の形成～ 地域の歴史的・文化的資産の保全・活用や、長い間培われてきた人々の生活景観及び伝統的活動の維持・継承により、歴史・文化を感じられる景観の形成を目指します。</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">《具体指針》 ○歴史的・文化的資産の保全・活用と歴史的風致の維持・向上 寺社や遺跡などの数多く残る歴史的建造物を保全し、それらを活かしたまちづくりや景観形成を進めます。また、伝統産業や祭りなどの伝統的活動を継承し、歴史上価値の高い建造物等と一体となって形成する歴史的風致の維持・向上を図ることにより、各地域の歴史や生活文化の特徴を感じられる景観を保全・形成していきます。 ○豊かな生活景観の継承・育成 長い間培われてきた生活景観を大切に継承・育成し、緑豊かな住みよい生活環境としての景観の形成を図ります。 ○自然と触れ合い、親しみを感じられる自然景観の形成 社叢や巨樹、生垣や庭木、農地などのまちなかの緑を保全し、歴史と潤いを感じられる景観形成を図ります。 ○建築物・工作物等と歴史的・文化的な景観の調和 建築物・工作物等は、奈良の歴史的・文化的背景を考慮した配置・規模、形態・意匠とし、古都奈良を特徴付ける伝統と風格のある景観づくりを進めます。色彩は、穏やかで暖かい印象を与える暖色系を基調とし、まともりのある町並み景観形成を図ります。特に、大規模な建築物等は奈良市内各所からの眺望景観に配慮し、高さや塔屋の形態や色彩などに配慮します。</td></tr></table>	市街地景観地域	市街地景観区域	《景観形成の基本方針》 ～歴史的・文化的背景を活かした 歴史的風致を感じられる生活景観の形成～ 地域の歴史的・文化的資産の保全・活用や、長い間培われてきた人々の生活景観及び伝統的活動の維持・継承により、歴史・文化を感じられる景観の形成を目指します。		《具体指針》 ○歴史的・文化的資産の保全・活用と歴史的風致の維持・向上 寺社や遺跡などの数多く残る歴史的建造物を保全し、それらを活かしたまちづくりや景観形成を進めます。また、伝統産業や祭りなどの伝統的活動を継承し、歴史上価値の高い建造物等と一体となって形成する歴史的風致の維持・向上を図ることにより、各地域の歴史や生活文化の特徴を感じられる景観を保全・形成していきます。 ○豊かな生活景観の継承・育成 長い間培われてきた生活景観を大切に継承・育成し、緑豊かな住みよい生活環境としての景観の形成を図ります。 ○自然と触れ合い、親しみを感じられる自然景観の形成 社叢や巨樹、生垣や庭木、農地などのまちなかの緑を保全し、歴史と潤いを感じられる景観形成を図ります。 ○建築物・工作物等と歴史的・文化的な景観の調和 建築物・工作物等は、奈良の歴史的・文化的背景を考慮した配置・規模、形態・意匠とし、古都奈良を特徴付ける伝統と風格のある景観づくりを進めます。色彩は、穏やかで暖かい印象を与える暖色系を基調とし、まともりのある町並み景観形成を図ります。特に、大規模な建築物等は奈良市内各所からの眺望景観に配慮し、高さや塔屋の形態や色彩などに配慮します。		<table><tr><th>市街地景観地域</th><th>市街地景観区域</th></tr><tr><td>《景観形成の基本方針》 <u>～歴史・文化・自然と調和した人々の暮らしと 都市の活力を感じられる景観の形成</u> 長い間培われてきた人々の生活景観と<u>新たな都市活動に伴う建築物や市街地等が調和した、豊かな歴史・文化・自然と都市の活力を感じられる景観の形成</u>を目指します。</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">《具体指針》 ○歴史的・文化的資産の保全・活用と歴史的風致の維持・向上 寺社や遺跡などの数多く残る歴史的建造物を保全し、それらを活かしたまちづくりや景観形成を進めます。また、伝統産業や祭りなどの伝統的活動を継承し、歴史上価値の高い建造物等と一体となって形成する歴史的風致の維持・向上を図ることにより、各地域の歴史や生活文化の特徴を感じられる景観を保全・形成していきます。 ○豊かな生活景観の継承・育成 長い間培われてきた生活景観を大切に継承・育成し、緑豊かな住みよい生活環境としての景観の形成を図ります。 ○自然と触れ合い、親しみを感じられる自然景観の形成 社叢や巨樹、生垣や庭木、農地などのまちなかの緑の<u>保全と新たな緑の創出を通じて</u>、歴史と潤いを感じられる景観の形成を図ります。 ○建築物・工作物等と歴史的・文化的な景観の調和 建築物・工作物等は、奈良の歴史的・文化的背景を考慮した配置・規模、形態・意匠とし、古都奈良を特徴付ける伝統と風格のある景観づくりを進めます。色彩は、穏やかで暖かい印象を与える暖色系を基調とし、まともりのある町並み景観形成を図ります。特に、大規模な建築物等は奈良市内各所からの眺望景観に配慮し、高さや塔屋の形態や色彩などに配慮します。</td></tr></table>	市街地景観地域	市街地景観区域	《景観形成の基本方針》 <u>～歴史・文化・自然と調和した人々の暮らしと 都市の活力を感じられる景観の形成</u> 長い間培われてきた人々の生活景観と <u>新たな都市活動に伴う建築物や市街地等が調和した、豊かな歴史・文化・自然と都市の活力を感じられる景観の形成</u> を目指します。		《具体指針》 ○歴史的・文化的資産の保全・活用と歴史的風致の維持・向上 寺社や遺跡などの数多く残る歴史的建造物を保全し、それらを活かしたまちづくりや景観形成を進めます。また、伝統産業や祭りなどの伝統的活動を継承し、歴史上価値の高い建造物等と一体となって形成する歴史的風致の維持・向上を図ることにより、各地域の歴史や生活文化の特徴を感じられる景観を保全・形成していきます。 ○豊かな生活景観の継承・育成 長い間培われてきた生活景観を大切に継承・育成し、緑豊かな住みよい生活環境としての景観の形成を図ります。 ○自然と触れ合い、親しみを感じられる自然景観の形成 社叢や巨樹、生垣や庭木、農地などのまちなかの緑の <u>保全と新たな緑の創出を通じて</u> 、歴史と潤いを感じられる景観の形成を図ります。 ○建築物・工作物等と歴史的・文化的な景観の調和 建築物・工作物等は、奈良の歴史的・文化的背景を考慮した配置・規模、形態・意匠とし、古都奈良を特徴付ける伝統と風格のある景観づくりを進めます。色彩は、穏やかで暖かい印象を与える暖色系を基調とし、まともりのある町並み景観形成を図ります。特に、大規模な建築物等は奈良市内各所からの眺望景観に配慮し、高さや塔屋の形態や色彩などに配慮します。	
市街地景観地域	市街地景観区域												
《景観形成の基本方針》 ～歴史的・文化的背景を活かした 歴史的風致を感じられる生活景観の形成～ 地域の歴史的・文化的資産の保全・活用や、長い間培われてきた人々の生活景観及び伝統的活動の維持・継承により、歴史・文化を感じられる景観の形成を目指します。													
《具体指針》 ○歴史的・文化的資産の保全・活用と歴史的風致の維持・向上 寺社や遺跡などの数多く残る歴史的建造物を保全し、それらを活かしたまちづくりや景観形成を進めます。また、伝統産業や祭りなどの伝統的活動を継承し、歴史上価値の高い建造物等と一体となって形成する歴史的風致の維持・向上を図ることにより、各地域の歴史や生活文化の特徴を感じられる景観を保全・形成していきます。 ○豊かな生活景観の継承・育成 長い間培われてきた生活景観を大切に継承・育成し、緑豊かな住みよい生活環境としての景観の形成を図ります。 ○自然と触れ合い、親しみを感じられる自然景観の形成 社叢や巨樹、生垣や庭木、農地などのまちなかの緑を保全し、歴史と潤いを感じられる景観形成を図ります。 ○建築物・工作物等と歴史的・文化的な景観の調和 建築物・工作物等は、奈良の歴史的・文化的背景を考慮した配置・規模、形態・意匠とし、古都奈良を特徴付ける伝統と風格のある景観づくりを進めます。色彩は、穏やかで暖かい印象を与える暖色系を基調とし、まともりのある町並み景観形成を図ります。特に、大規模な建築物等は奈良市内各所からの眺望景観に配慮し、高さや塔屋の形態や色彩などに配慮します。													
市街地景観地域	市街地景観区域												
《景観形成の基本方針》 <u>～歴史・文化・自然と調和した人々の暮らしと 都市の活力を感じられる景観の形成</u> 長い間培われてきた人々の生活景観と <u>新たな都市活動に伴う建築物や市街地等が調和した、豊かな歴史・文化・自然と都市の活力を感じられる景観の形成</u> を目指します。													
《具体指針》 ○歴史的・文化的資産の保全・活用と歴史的風致の維持・向上 寺社や遺跡などの数多く残る歴史的建造物を保全し、それらを活かしたまちづくりや景観形成を進めます。また、伝統産業や祭りなどの伝統的活動を継承し、歴史上価値の高い建造物等と一体となって形成する歴史的風致の維持・向上を図ることにより、各地域の歴史や生活文化の特徴を感じられる景観を保全・形成していきます。 ○豊かな生活景観の継承・育成 長い間培われてきた生活景観を大切に継承・育成し、緑豊かな住みよい生活環境としての景観の形成を図ります。 ○自然と触れ合い、親しみを感じられる自然景観の形成 社叢や巨樹、生垣や庭木、農地などのまちなかの緑の <u>保全と新たな緑の創出を通じて</u> 、歴史と潤いを感じられる景観の形成を図ります。 ○建築物・工作物等と歴史的・文化的な景観の調和 建築物・工作物等は、奈良の歴史的・文化的背景を考慮した配置・規模、形態・意匠とし、古都奈良を特徴付ける伝統と風格のある景観づくりを進めます。色彩は、穏やかで暖かい印象を与える暖色系を基調とし、まともりのある町並み景観形成を図ります。特に、大規模な建築物等は奈良市内各所からの眺望景観に配慮し、高さや塔屋の形態や色彩などに配慮します。													

・上記以外、「平地の里景観区域」の景観形成の方針(1-19 ページ)、「都心景観区域」の景観形成の方針(1-20 ページ)、5つの道路景観軸の景観形成方針(1-23～1-25 ページ)についても、対象区域図を差し替える。(略)

④第4章第5節 屋外広告物の景観形成

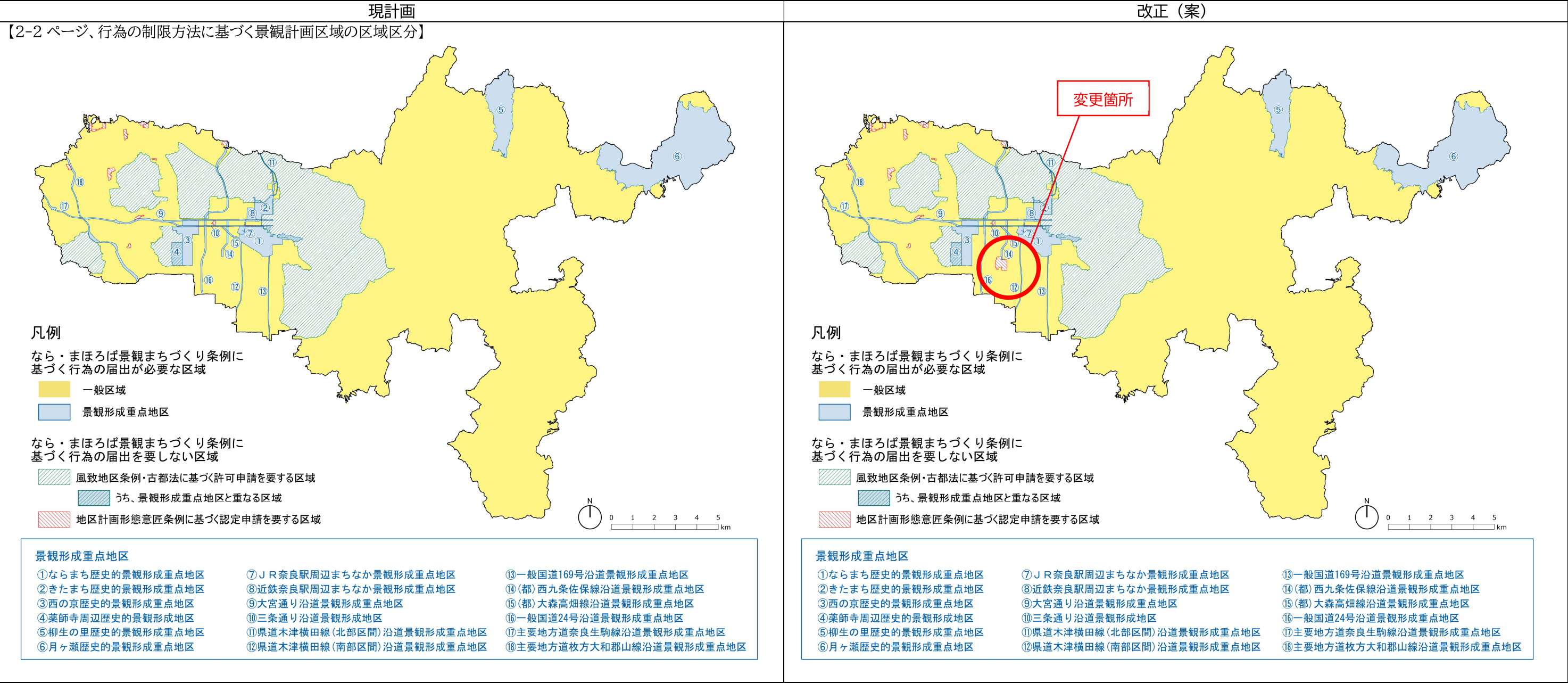
・当該地区は第4種禁止地域とする。



第2部 景観形成の方策編

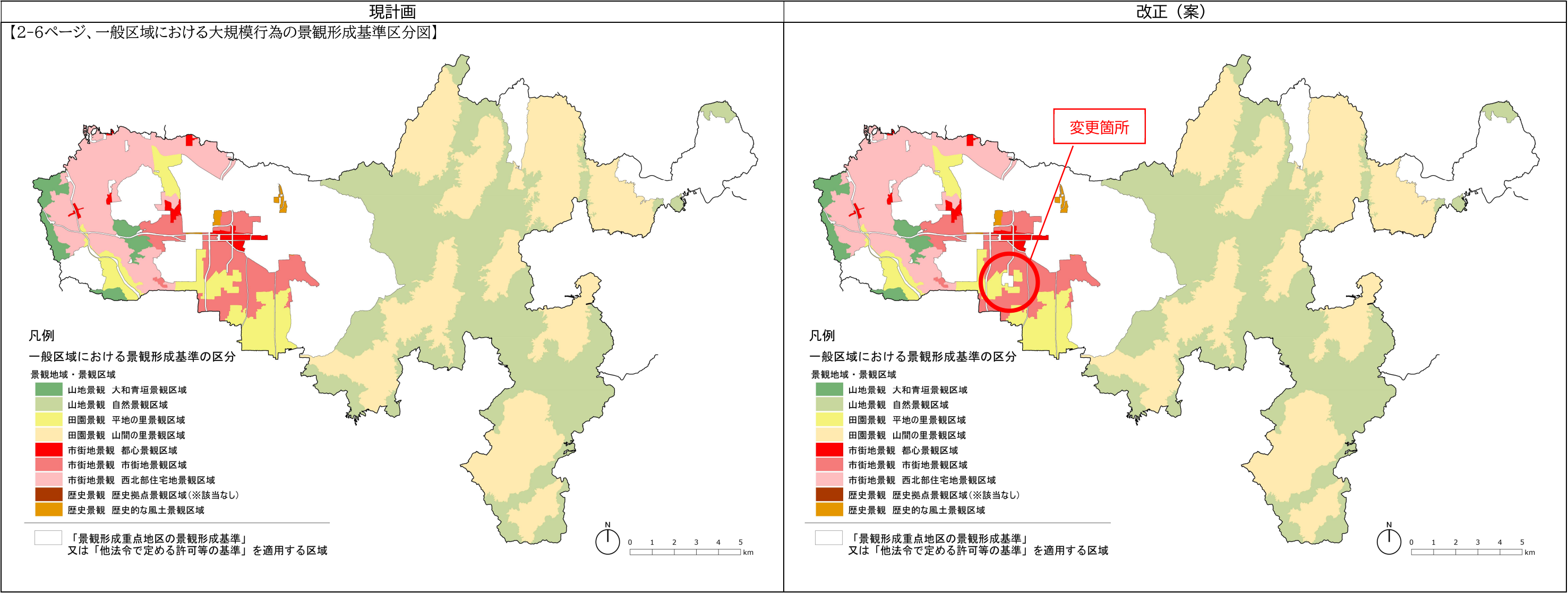
①第1章第2節 景観計画区域の区域区分

・当該区域のうち、地区計画の区域は、地区計画形態意匠条例に基づく認定申請を要する区域として追加し、なら・まほろば景観まちづくり条例に基づく行為の届出が不要な区域として白抜きにする。



②第2章第2節 大規模行為の景観形成基準

・一般区域における大規模行為の景観形成基準区分図」について、当該区域のうち、地区計画の区域は、地区計画形態意匠条例に基づく認定申請によるため、白抜きに修正し、新駅北西区域は「平地の里景観区域」から「市街地景観区域」に修正する。



③第4章 地区計画の区域における景観形成

・奈良市地区計画形態意匠条例の対象地区計画に当該区域における地区計画を追加する。

現計画	改正（案）	
【2-43 ページ】		
■ 奈良市地区計画形態意匠条例の適用区域（計 14 地区）	■ 奈良市地区計画形態意匠条例の適用区域（計 15 地区）	
・二名町地区計画 ・学研奈良登美ヶ丘駅西地区地区計画 ・二名三丁目地区計画 ・秋篠町地区計画 ・赤膚町地区計画	・北登美ヶ丘生活拠点地区地区計画 ・北登美ヶ丘六丁目東地区計画 ・宝来町地区計画 ・東登美ヶ丘五丁目地区計画 ・鶴舞東町地区地区計画	・三条通地区地区計画 ・左京五丁目地区計画 ・大宮通り交流拠点地区地区計画 ・中登美ヶ丘五丁目西地区計画 ・八条・大安寺周辺地区地区計画

④第5章 景観重要公共施設の景観形成

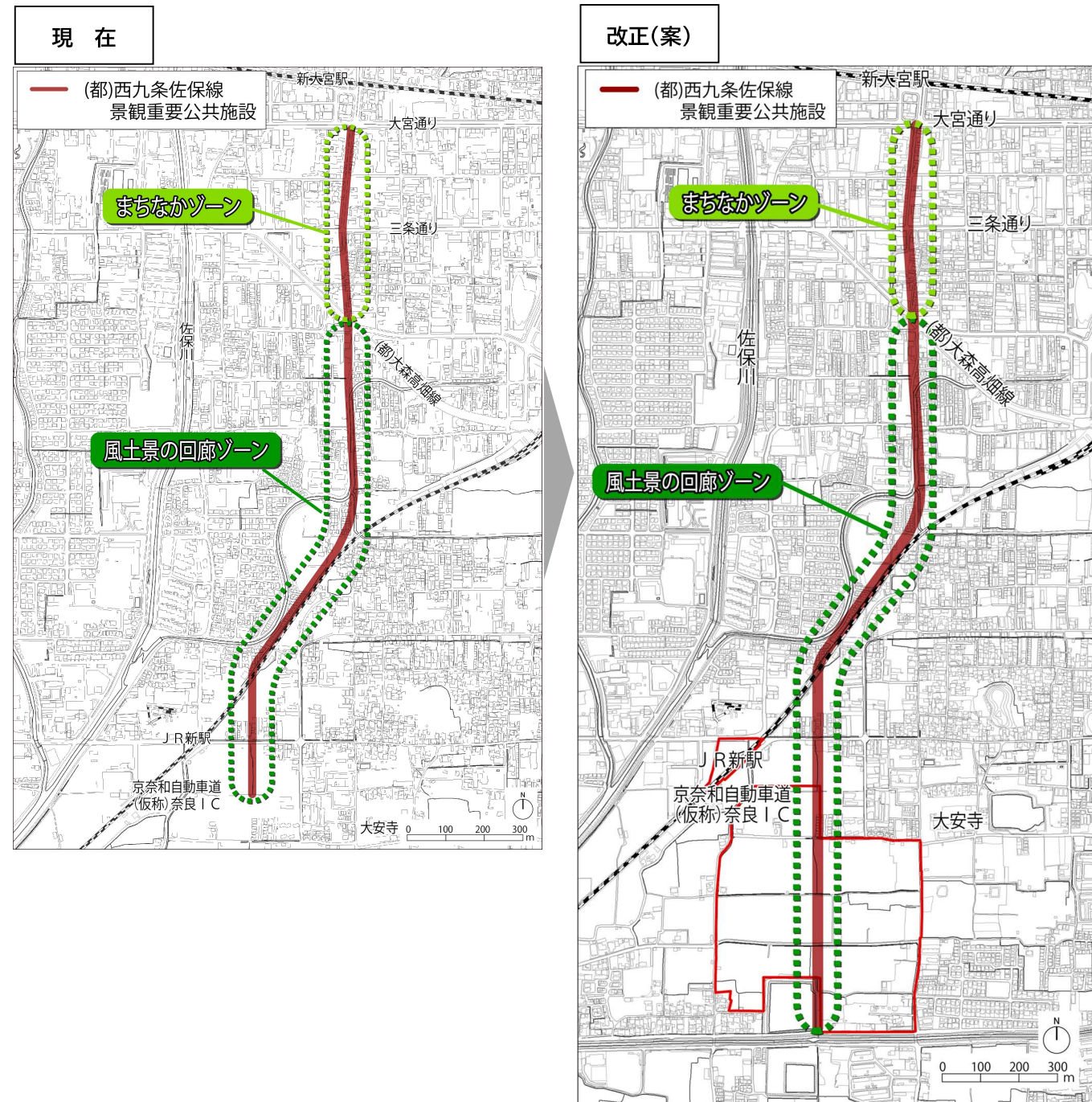
・「(都)西九条佐保線景観重要公共施設」の指定区間の拡大に伴い、「ゾーニング計画」及び「指定区域」の記載を修正する。

現計画	改正（案）
【2-52ページ】 【景観整備方針】 京奈和自動車道並びに（仮称）奈良 I CやJ R新駅の整備に伴い、（仮称）奈良 I C周辺は県内で唯一高規格幹線道路と鉄道の交通結節点となり、国内外から多くの観光客が訪れる観光地「奈良」への新たな玄関口となります。（都）西九条佐保線は、（仮称）奈良 I C周辺で計画されているまちと奈良市中心市街地を結ぶ主要幹線道路として位置づけられる重要路線であり、奈良への「来訪感」を感じられる整備が求められます。 また、（都）西九条佐保線は、東側には古くから伝統や行事に守られ、受け継がれてきた特徴ある緑地で、古都奈良の代表的な景観を形成している春日山の原始林や若草山、北側には平城山丘陵、西側は矢田丘陵や西の京丘陵と、三方を山地と丘陵地の青垣で囲まれており、西側沿いには、歴史的景観を彷彿させる水と緑の軸である佐保川があります。また、歴史的風土を構成する緑（農地や古墳周辺）を通過するとともに、古都奈良を象徴する緑の核であり、多くの観光客を迎え入れている奈良公園、平城宮跡並びに大安寺へのアクセス道路であります。さらに、沿道は住宅の土地利用が多い区間もあることから、通勤・通学動線として市民に親しまれる生活道路としての役割も求められます。 以上の特徴から、（都）西九条佐保線を「歴史的風土を感じられる緑の軸」として位置づけ、整備コンセプトを「奈良への来訪感を感じる緑のみち」とし、周辺景観との一体感のある景観整備を推進します。 ■ 道路空間の整備方針 周辺景観との一体感を引き立たせるために、路線として統一感のある景観整備とします。道路空間を構成する主要素として、道路付属物と街路樹及び緑地の植栽についての整備方針を次のとおり設定します。 ＜道路付属物＞ ・緑の見え方と見せ方に最大限留意し、目立たないように色彩、形態、配置に配慮する。 ＜街路樹及び緑地の植栽＞ ・自然豊かな奈良の景観イメージを感じさせる空間とするため、緑の連続性を創出する。 ・樹種選定および配植にあたっては、奈良らしさ（歴史的文化的特性）、樹木の生育特性、敷地の環境条件を考慮する。 ・緑のみちにふさわしい質の高い緑を創出するため、良好な樹高・樹形となるように樹木の保全・育成を図る。 ■ ゾーニング計画 周辺景観の変化に応じたゾーン区分とします。沿道の土地利用状況から当該区域を2つのゾーンに区分し、各ゾーンの特徴に応じた景観整備とすることで、路線としての統一感を図りながらもゾーンごとの変化を感じることができると整備を目指します。 ● まちなかゾーン（大宮通り～（都）大森高畑線） 駅に近く、沿道の建物高さが比較的高いエリアであるため、市街地の雰囲気徐徐に表出させ、低木樹木の列植による緑の軸を形成しつつ、生活環境に配慮した整備を図る。 ● 風土景の回廊ゾーン（（都）大森高畑線～（仮称）奈良 I C） 住宅が多く沿道の建物高さが比較的低いエリアであるため、山並みや河川等の資源を最大限活用する。高木樹種の並木による緑の軸を形成し、奈良への「来訪感」を感じられる整備を図る。 【指定区域】 （都）西九条佐保線の一部区間（大宮通りから（仮称）奈良 I Cまで、延長約 2km）	【景観整備方針】 京奈和自動車道並びに（仮称）奈良 I CやJ R新駅の整備に伴い、（仮称）奈良 I C周辺は県内で唯一高規格幹線道路と鉄道の交通結節点となり、国内外から多くの観光客が訪れる観光地「奈良」への新たな玄関口となります。（都）西九条佐保線は、（仮称）奈良 I C周辺で計画されているまちと奈良市中心市街地を結ぶ主要幹線道路として位置づけられる重要路線であり、奈良への「来訪感」を感じられる整備が求められます。 また、（都）西九条佐保線は、東側には古くから伝統や行事に守られ、受け継がれてきた特徴ある緑地で、古都奈良の代表的な景観を形成している春日山の原始林や若草山、北側には平城山丘陵、西側は矢田丘陵や西の京丘陵と、三方を山地と丘陵地の青垣で囲まれており、西側沿いには、歴史的景観を彷彿させる水と緑の軸である佐保川があります。また、歴史的風土を構成する緑（農地や古墳周辺）を通過するとともに、古都奈良を象徴する緑の核であり、多くの観光客を迎え入れている奈良公園、平城宮跡並びに大安寺へのアクセス道路であります。さらに、沿道は住宅の土地利用が多い区間もあることから、通勤・通学動線として市民に親しまれる生活道路としての役割も求められます。 以上の特徴から、（都）西九条佐保線を「歴史的風土を感じられる緑の軸」として位置づけ、整備コンセプトを「奈良への来訪感を感じる緑のみち」とし、周辺景観との一体感のある景観整備を推進します。 ■ 道路空間の整備方針 周辺景観との一体感を引き立たせるために、路線として統一感のある景観整備とします。道路空間を構成する主要素として、道路付属物と街路樹及び緑地の植栽についての整備方針を次のとおり設定します。 ＜道路付属物＞ ・緑の見え方と見せ方に最大限留意し、目立たないように色彩、形態、配置に配慮する。 ＜街路樹及び緑地の植栽＞ ・自然豊かな奈良の景観イメージを感じさせる空間とするため、緑の連続性を創出する。 ・樹種選定および配植にあたっては、奈良らしさ（歴史的文化的特性）、樹木の生育特性、敷地の環境条件を考慮する。 ・緑のみちにふさわしい質の高い緑を創出するため、良好な樹高・樹形となるように樹木の保全・育成を図る。 ■ ゾーニング計画 周辺景観の変化に応じたゾーン区分とします。沿道の土地利用状況から当該区域を2つのゾーンに区分し、各ゾーンの特徴に応じた景観整備とすることで、路線としての統一感を図りながらもゾーンごとの変化を感じることができると整備を目指します。 ● まちなかゾーン（大宮通り～（都）大森高畑線） 駅に近く、沿道の建物高さが比較的高いエリアであるため、市街地の雰囲気徐徐に表出させ、低木樹木の列植による緑の軸を形成しつつ、生活環境に配慮した整備を図る。 ● 風土景の回廊ゾーン（（都）大森高畑線～<u>岩井川</u>） 住宅が多く沿道の建物高さが比較的低いエリア<u>においては</u>、山並みや河川等の資源を最大限活用する。<u>なお、（仮称）奈良 I Cから岩井川までの区間の工場等が多く沿道の建物高さが比較的高いエリアにおいては、並木と敷地内の緑化等により圧迫感の軽減を図る。</u>高木樹種の並木による緑の軸を形成し、奈良への「来訪感」を感じられる整備を図る。 【指定区域】 （都）西九条佐保線の一部区間（大宮通りから<u>岩井川</u>まで、延長約 <u>2.5km</u>）

○ 道路景観の形成 ～「(都)西九条佐保線景観重要公共施設」及び「(都)西九条佐保線沿道景観形成重点地区」の拡大による一体的な道路景観の形成～

1 (都)西九条佐保線景観重要公共施設の拡大について

- ・(都)西九条佐保線景観重要公共施設の指定区間を当該区域の南端（岩井川）まで拡大する。
- ・当該区間は、「風土景の回廊ゾーン」に位置付ける。
- ・「整備に関する事項」「占用等の許可の基準」は、現行どおりとする。



2 (都)西九条佐保線沿道景観形成重点地区の拡大等について

- ・(都)西九条佐保線沿道景観形成重点地区の指定範囲について、下図のように拡大する。
- ・当該区域は、沿道景観形成重点地区のうち「市街地型Ⅱ（緑化推進型）」に位置付ける。
- ・景観形成基準は、現行どおりとする。

