

都市再生整備計画

へいじょう そうらく ニュータウン たか はらえきしゅうへん
平城・相楽ニュータウン 高の原駅周辺地区

第2回変更

ならけん ならし
奈良県 奈良市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input checked="" type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	奈良県	市町村名	奈良市	地区名	平城・相楽ニュータウン 高の原駅周辺地区	面積	150 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 17 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 9 年度				

目標
 大目標：2府県3市町にまたがる平城・相楽ニュータウンにおける持続・発展的なまちづくりの実現
 目標1：地域住民、活動団体、事業者の力や学研都市の立地を生かした、ニュータウン全体を運営するエリアマネジメントの実施
 目標2：ゆとりある公園や緑道とエリアの中心地である駅前広場がネットワーク化している魅力を活用し、地元重視、暮らし重視、回遊を生むウォーカブルなまちの実現
 目標3：今ある良さ「高の原(平城・相楽ニュータウン)らしさ」をより明確化し、伸ばすことでブランド化する戦略的なエリアブランディング

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況
【地区の概要】
 ○ニュータウンは府県境を挟んで奈良県側の平城地区と京都府側の相楽地区に分かれており、両地区を合わせて平城・相楽ニュータウンと呼ぶ。
 ○2府県3市町にまたがる平城・相楽ニュータウンの中心に位置する高の原駅は、1日当りの乗降人数は約3,0万人(令和4年)となるなど交通結節点として重要な役割を担っており、駅周辺には都市機能が集積している。
 ○住宅・都市整備公団(現UR都市機構)による一体的な開発整備により、高の原駅から歩行者専用道路で結ばれた個性的な公園が各住区ごとに整備され、ニュータウン全体を巡るグリーン・ネットワークが形成されている。
【地区のあゆみ】
 ○日本住宅公団(当時)関西支社初の大規模住宅地として平城山丘陵に開発され、1972年にまちびらきした。
 ○1988年に策定された「関西文化学術研究都市の建設に関する計画」において、奈良市を含む「平城・相楽地区」が文化学術研究地区に指定された。
 ○2022年にまちびらき50周年を迎えた平城・相楽ニュータウンにおいて、3市町(奈良市・木津川市・精華町)、およびUR都市機構と関西文化学術研究都市センター(株)と公益財団法人関西文化学術研究都市推進機構の連携により、これからの50年のまちづくりを見据えた報告書「平城＋相楽100つぎの50年に向けて」が2021年3月に取りまとめられた。
 ○2022年4月、利用を希望する民間企業や市民のアイデアを募り、効果的な活用の在り方を探る「トライアル・サウンディング(民間活力導入)」をニュータウンの5つの都市公園で開始している。
 ○「平城＋相楽100つぎの50年に向けて」の実現に向けて、エリアマネジメントを実施する PPP組織の組成に関する協議を2022年7月より開始している。
 ○2022年11月にまちびらき50周年を迎え、12月には駅前広場再整備に向けた実実験「365日 高の原びより」を開催した。
【地区の現況】
 ○公園・緑道・広場や学校などの都市機能が修繕や更新の時期を迎えつつある。
 ○市民意識調査結果において、道路や公園などの利用満足度が低くなっている。
 ○テレワークの普及や働き方の多様化など、ニューノーマルでまちなかで過ごす時間が増加しており、大都市のベッドタウンから職住近接への転換の兆しがある。
 ○令和2年の住民アンケートでは、回答した30代住民の内、60%が高の原エリア外から5年以内に転入しており、子育て世代にとって魅力的な住環境となっている。

課題
 ○令和2年に実施された住民アンケートでは、若い世代の地域活動への積極的な参加や住民との関わり合いを求める声や、子育て世代の流入による活性化を望む声も聞かれた。今後、高の原エリアが持続的に発展するには、これらの地域の声も踏まえ、現在地域で活躍されている方々の次を担う世代の方にまちづくりに関わっていただく取り組みを行うことが求められている。
 ○同アンケートでは、地域との関わる場やくつろぎを感じる場があるかの質問に、「特になし」と20代30代の50%以上の住民が回答したため、20代30代が多く利用する場所が交流をきっかけとした新たな気づきや学び・アイデアが生まれる場所となり、次を担う世代がまちで活躍することを目指している。
 ○駅前広場では、現在の交通需要に対して過大な交通ロータリー、低利用の駐輪場や未利用な遊休地などが存在し、駅前広場が有効活用されてない。交通機能の再編と交流機能を整備することで住民やプレーヤーの交流を促し、未来を変える化学変化を起こし、その拠点性を活かして“高の原らしさ”あふれる暮らし”の実現と魅力を発信していくことが求められている。
 ○各住区に緑豊かな公園があり、一部の公園では民間プレイヤーによる利活用が進んでいるものの、老朽化が進んでいたり、大部分が鬱蒼としていたり、民間プレイヤーによる事業活動等を展開できる公園内の広場等が不足しており、活動の拠点、憩いの場となる広場の整備等が必要である。
 ○各住区とエリアの中心地である駅前広場を結ぶ歩行者専用道による充実したグリーンネットワークが形成されている。これらは、駅前広場への交通手段として大きな役割を担っているものの、老朽化が進んでいたり、歩きたくないような仕掛けが不足していたりして、暮らしを充実させるウォーカブルな空間へと整備する必要がある。

将来ビジョン(中長期)
【奈良市都市計画マスタープラン(平成14年12月策定)(平成27年7月改訂)】
 ○地域づくりのテーマ：豊かで活力ある生活を創造するまち
 ・整備された良好な都市基盤を活かし、関西文化学術研究都市の玄関口として、多様なニーズに対応した都市機能の充実、住民主体によるまちづくりなど、まち自らが再生・成長し、常に豊かで活力ある生活を創造するまちづくりを展開する。
 ○地域づくりの目標
 ①活力ある拠点・軸の形成：地域特性や役割分担、駅勢圏等を考慮しつつ、拠点や軸の機能充実を図り、生活の利便性向上や生活文化の育成を図る。
 ②安全で快適な交通体系の創出：利便性や快適性がより一層高い地域を目指し、道路の整備や公共交通網の充実、多様な歩行者・自転車に配慮した道路環境整備などを図る。
 ③住民主体で満足度の高いまちづくり：満足度の高い暮らしを目指して、地域住民とともに、計画的な土地利用や生活環境の維持・改善を図る。
【奈良市第5次総合計画後期基本計画】しくみづくり
 ・市民やボランティア団体、NPO、自治会などの市民公益活動団体及び事業者、地域自治協議会といった多様な主体とともにまちづくりを進めるため、事業の共催や地域による施設管理など、様々な手法により協働によるまちづくりの展開を図る。
 ・地域の課題に対する認識を共有し、地域と行政が協働して解決に向けて考えるために意見交換の場を設け、住みよいまちづくりの実現を目指す。
 ・同じ目的意識を持つ県や周辺市町村と連携し、県事業と各市町村事業の一体的な実施や互いの持つ経営資源を効率的に活用しながら広域的、中長期的な課題に取り組む。

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方
 高の原エリアの中心にある高の原駅、各住区にある緑豊かな公園、そしてこれらをつなぐ緑道を滞在快適性等向上区域に設定する。
滞在快適性等向上区域での取組
 高の原駅前広場において、市が空間再編による車道の歩道化や遊休空間を有効に活用し、ゆとりある歩きやすい歩行者空間を創出する。また、収益施設においてテラス席を備えたオープンスペースを創出し、歩行者等にくつろぎの場を提供する。

目標を定量化する指標

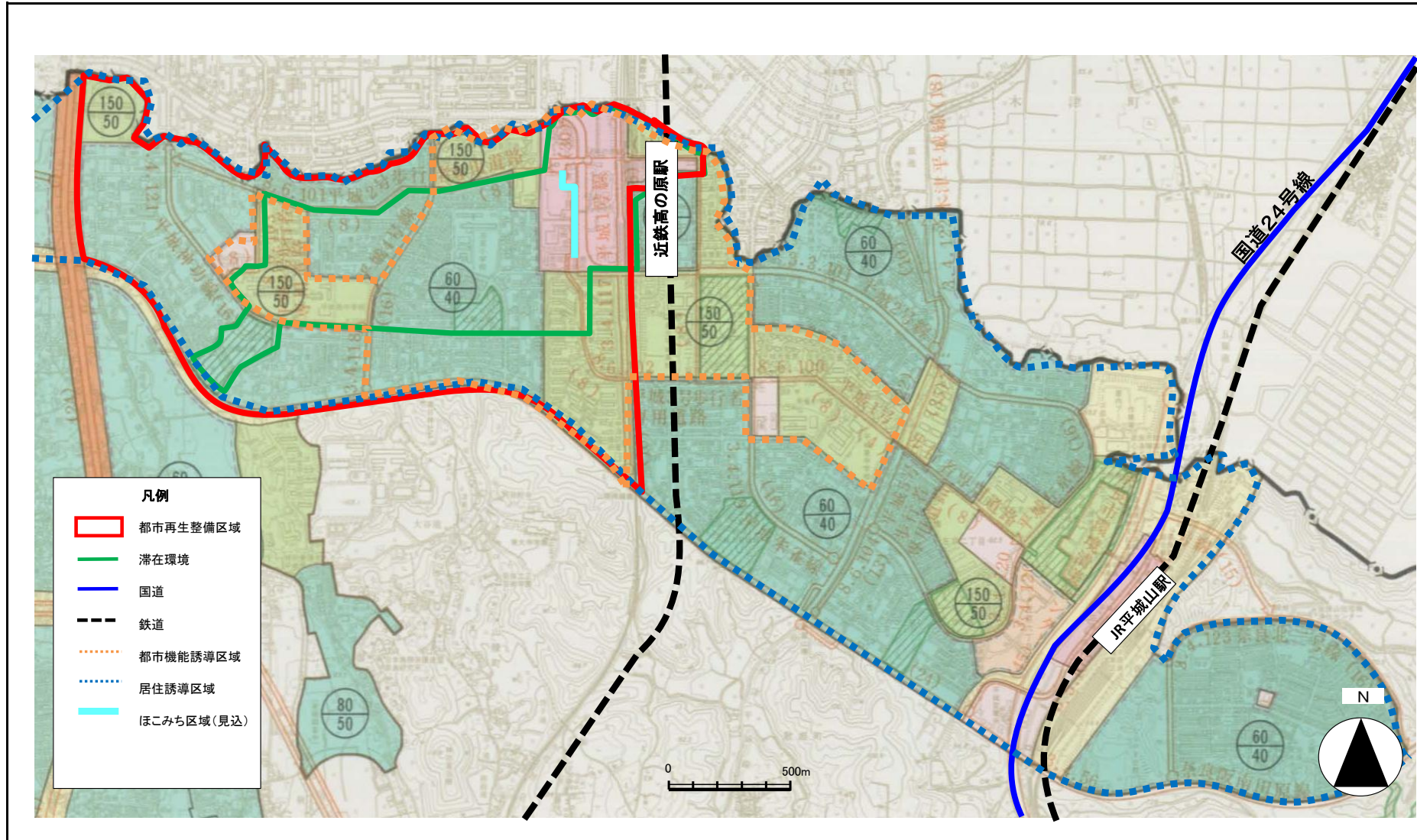
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
高の原駅前広場の歩行者交通量	人/日	高の原駅前広場の歩行者交通量調査における数	ニューノーマルにおける暮らしを営むウォーカブルなまちの実現に向け、日中(9:00~16:00台)の歩行者数の増加を目指す。	3,782	R5年度	4,350	R9年度
高の原駅前広場で3分以上滞在している人の数	人/日	現地調査における「滞在中(すでに3分以上その場周辺に留まっている、またはこの後3分以上その場周辺に留まるとみられる人々)」の数	公民連携により多様な人々の出会いや交流が生まれる滞留空間や交流拠点を創出することによって、居心地の良い駅前広場が確保され、日中(9:00~16:00台)の滞在中の人数が増加する。	89	R5年度	177	R9年度
高の原駅前広場でのイベント数	回/年	近鉄高の原駅前広場でのイベント開催数	地域の活性化を図る指標として、高の原駅前広場での市民や民間事業者によるイベント実施回数の増加を目指す。	2	R4年度	10	R9年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【高の原駅前広場の機能再編】 近鉄高の原駅前広場は、大部分が交通広場となっており、まちの玄関口としての機能や、来街者や駅利用者が憩い交流するための空間を有していない。多世代がつながる「高の原らしさ」と暮らしの魅力発信拠点として、商業だけでなく住民らの暮らしに寄り添い、3市町にまたがる高の原エリアの持続的発展を牽引していくため、空間を再編し、高の原らしい空間(緑豊かな公園・緑道のような場づくり)、高の原らしい機能(働き、学び、集い、交わる機能の集積)、高の原らしい体制(地元人材・企業が活躍し、つながる仕組み)を構築することで、住区の境を超えて、知人・友人・仲間の“つながり”をつくれる駅前広場を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・“らしさ”のある緑があふれ、緑を親しむことのできるデザイン ・居心地がよく、まちを眺め、感じられるデザイン ・多様なシーン、アクティビティが生まれるデザイン <p>・整備後の駅前広場の管理運営について、関西学術研究都市センター株式会社(都市再生推進法人に指定を予定)と連携して実施する(具体的には、日常的なキッチンカーなど誘致・場所の貸し出し、休日の住区を越えた地域住民の交流イベントの開催、植栽管理など)</p>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路 ・地域生活基盤施設 ・滞在環境整備事業(シェルター・まちなかハブ・社会実験)
<p>【公園に必要な機能の検証】 本地区の最大の魅力である各住区の緑豊かな公園では、一部で民間プレイヤーによる利活用が進んでいる一方、まちびらきから50年が経過し、老朽化が進んでいたり、公園の大部分が鬱蒼としている。民間プレイヤーによるイベントや飲食・物販等の事業活動が展開できる広場等の整備、また活動の拠点、憩いの場となるような魅力的な施設などの公園再整備に向け、必要な機能を検証する。</p>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滞在環境整備事業(社会実験)
<p>【ウォークアブルな歩道空間に必要な機能の検証】 駅前広場への交通手段として大きな役割を担っている歩行者専用道路等は、充実したグリーンネットワークを形成しているが、老朽化が進み、また、歩きたくなるような仕掛けが不足している。交流をきっかけとした新たな気づきや学び・アイデアが生まれるなど、高の原らしい暮らしを充実させるウォークアブルな空間へ転換するために社会実験を行い、各住区と駅前広場をつなぐ歩行者専用道路等に必要な機能を検証する。</p>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滞在環境整備事業(社会実験)
<p>その他</p>	
<p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年3月:奈良市・木津川市・精華町の3市町、UR都市機構、関西文化学術研究都市センター(株)、公益財団法人関西文化学術研究都市推進機構で「平城・相楽100つぎの50年に向けて」を取りまとめた。 ・令和4年3月:平城・相楽ニュータウンの5つの都市公園を対象に、利用を希望する民間企業や市民のアイデアを募ることで効果的な利活用の在り方を探るトライアル・サウンディング(民間活力導入)を開始。 ・令和4年7月:平城・相楽ニュータウンにおいてエリアマネジメントを実施するPPP組織の組成に向けた協議を開始。 ・令和4年12月:近鉄高の原駅前広場の再整備に向けた社会実験「365日高の原びより」を公民連携で開催。 ・令和5年12月～令和6年7月、地域住民、事業者とともに駅前広場再整備プロジェクトチームを立ち上げ、駅前広場の基本設計を作成。 ・令和6年5月:近鉄高の原駅前広場の再整備に向けた社会実験「高の原つながる7DAYS」を公民連携で開催。 	

平城・相楽ニュータウン 高の原駅周辺地区(奈良県奈良市)

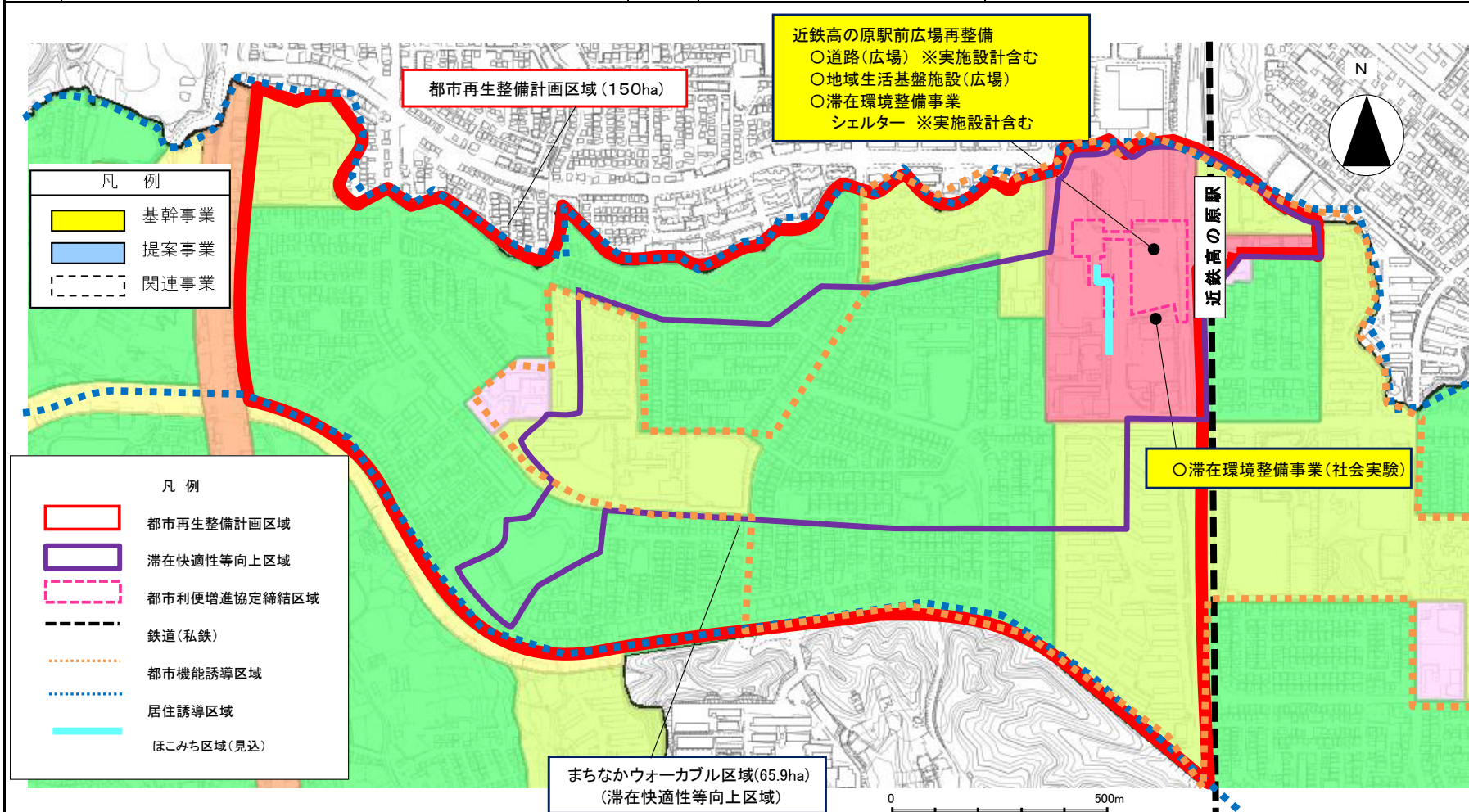
面積 150(65.9) ha

区域 神功1～6丁目、右京1～5丁目、朱雀3丁目の一部



平城・相楽ニュータウン地区(奈良県奈良市) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

目標	大目標 2府県3市町にまたがる平城・相楽ニュータウンにおける持続・発展的なまちづくりの実現 目標1: 地域住民、活動団体、事業者の力や学研都市の立地を生かした、ニュータウン全体を運営するエリアマネジメントの実施 目標2: ゆとりある公園や緑道とエリアの中心地である駅前広場がネットワーク化している魅力を活用し、地元重視、暮らし重視、回遊を生むウォーカブルなまちの実現 目標3: 今ある良さ「高の原(平城・相楽ニュータウン)らしさ」をより明確化し、伸ばすことでブランド化する戦略的なエリアブランディング	代表的な指標	高の原駅前広場の歩行者交通量 (人/日)	3782	(R5年度)	→	4350	(R9年度)
			高の原駅前広場で3分以上滞在している人の数 (人/日)	89	(R5年度)	→	177	(R9年度)
			高の原駅前広場でのイベント数 (回/年)	2	(R4年度)	→	10	(R9年度)



協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等														
事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度										
				制度別詳細1 [道路占用許可特例(法第46条第10項)]	制度別詳細2 [河川敷地占用許可(河川敷地占用許可条例(22))]	制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)]	制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)]	制度別詳細5 [都市再生整備計画(法第46条第24項)]	制度別詳細6 [低来利用土地利用促進協定(法第46条第26項)]	制度別詳細7 [潜在快適性等向上区域] 一体型潜在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	制度別詳細8 [潜在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	制度別詳細9 [潜在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)	制度別詳細10 [潜在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)	制度別詳細14 [潜在快適性等向上区域] 普通財産の活用(法第46条第14項第4号)
1	●高の原エリアの発信拠点の整備・運営【まちの案内所】 高の原エリアの魅力を発信することのできる拠点をまちの玄関口である駅前広場に整備し、適切に運営を行う。	R10～R17	関西化学術研究都市センター株式会社 (都市再生推進法人) (予定)											
2	●住区の境を越えた交流を育む施設の整備・運営【街角ハウス】 3市町8住区に跨る高の原エリアで暮らす人たちが、住区の境を越えて、知人・友人・仲間の“つながり”をつくれる施設を整備し、適切に運営を行う。	R10～R17	関西化学術研究都市センター株式会社 (都市再生推進法人) (予定)											
3	●駅前広場のみどりを育む施設の整備・運営【グリーンショップ】 地域主体による「花いっぱい運動」を育むとともに、駅前広場のみどりを彩る拠点となる施設を整備し、適切に運営を行う。	R10～R17	関西化学術研究都市センター株式会社 (都市再生推進法人) (予定)											
4	●施設のオープンテラスの設置・管理【レストハウス】 多様な用途に活用できるとともに、自然なコミュニケーションが生まれるオープンテラスを設置し、適切に管理を行う。	R9～R17	関西化学術研究都市センター株式会社 (都市再生推進法人) (予定)											
5	●駅前広場の維持管理・運営 適正な維持管理による都市空間の質の向上と駅前広場の価値と魅力の向上に資するエリアマネジメント活動を一体的に捉えた、適正な維持管理・運営を実施する。	R8～R17	関西化学術研究都市センター株式会社 (都市再生推進法人) (予定)											
5														
潜在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等														
取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度											
			制度別詳細11 [潜在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 [潜在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 [潜在快適性等向上区域] 集約駐車場施設(法第46条第14項第3号ハ)									
1														

制度別詳細4(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

制度別詳細【都市利便増進協定】			
制度の活用計画			
事業内容	事業期間	取り組み主体	活用する制度の詳細
1	高の原エリアの発信拠点の整備・運営【まちなかの案内所】	R10～R17	関西文化学術研究都市センター株式会社(都市再生推進法人) (予定)
2	住区の境を越えた交流を育む施設の整備・運営【街角ハウス】	R10～R17	関西文化学術研究都市センター株式会社(都市再生推進法人) (予定)
3	駅前広場のみどりを育む施設の整備・運営【グリーンショップ】	R10～R17	関西文化学術研究都市センター株式会社(都市再生推進法人) (予定)
4	常設のオープンテラスの設置・管理【レストハウス】	R9～R17	関西文化学術研究都市センター株式会社(都市再生推進法人) (予定)
5	駅前広場の維持管理・運営	R8～R17	関西文化学術研究都市センター株式会社(都市再生推進法人) (予定)

1. 協定締結者
関西文化学術研究都市センター株式会社(都市再生整備推進法人)、奈良市

2. 都市利便施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域(都市利便増進協定を想定している区域)
次ページ赤枠の範囲

3. 協定の内容
(1)協定の目的となる都市利便増進施設
・広場、常設オープンテラスのテーブル・ベンチ等、発信拠点、交流施設、グリーンショップ

(2)費用負担
・推進法人がエリアマネジメント事業を実施し、その収益を充当する。

(3)都市利便増進施設の整備・管理の方法
・推進法人が公共空間を活用してエリアマネジメント事業を実施し得た収益を上記3(1)で示した施設の維持管理費用に充当する。
・清掃・点検等、協定の内容に基づき推進法人が維持管理を実施する。

制度別詳細4-1(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項
事業番号1, 2, 3

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ

