

# 檜原市都市計画マスタープラン

## 【概要版】

令和5年1月  
檜原市

# 1. 都市計画マスタープランについて

都市計画法にもとづき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示すことを目的とした、都市計画の総合的な指針です。

我が国においては、急激な人口減少、少子高齢化の進行、大規模災害への備えや深刻化する地球環境問題など、刻々と変化する社会経済状況の変化への対応が求められています。

本市においても持続可能な都市づくりを目指していくため、今回、橿原市都市計画マスタープランを策定することとしました。

## 目標年次

概ね20年後の都市の将来像を見据え、10年間の取り組むべき内容を定めます。

## 対象区域

市域全体が大和都市計画区域として都市計画区域に指定されていることから、本計画は、市全体を対象区域とします。

# 2. まちづくりの課題

## まちづくりの課題・方向性

### まちづくりのコンセプト

- 人口減少・少子高齢化社会に対応した都市づくり
- 奈良県の中心都市機能の向上
- 観光交流拠点の形成
- 災害に強い都市づくり

### 土地利用

- バランスのとれた土地利用の誘導
- 中心市街地の拠点性向上
- 市街化区域内の低未利用地の活用
- 市街化調整区域をはじめとした優良な農地の保全
- 企業立地の誘導

### 都市施設:道路・公共交通

- 選択と集中による幹線道路網の整備
- 自動車や歩行者等の道路ネットワークの形成
- 歩きやすい道路空間づくり
- 持続可能な公共交通環境の形成

### 都市施設:公園・緑地

- 規模や目的に応じた公園緑地の整備
- 既存施設の有効利用、維持・更新

### 都市施設:その他の都市施設

- 人口規模や福祉をはじめとする社会ニーズに対応した施設の機能充実と適切な維持・管理

### 市街地・住宅地整備

- 拠点性向上のための施設整備
- 住宅地における建物更新と空き家等の利活用
- 質の高い住宅地形成
- 地域の活性化に向けた都市基盤整備

### 都市防災

- 都市施設などの防災機能の向上
- 避難場所や緊急輸送道路の確保

### 歴史的景観等の形成及び自然環境

- 地域資源の保全と活用
- 地域の特性を活かした景観形成

# 3. 全体構想

## 1. まちづくりの基本的な考え方と目標

橿原市第4次総合計画では、以下のようなまちづくりの理念を掲げています。都市計画マスタープランにおいてもまちづくりの理念として掲げ、まちづくりを推進するものとします。

### まちづくりの理念

人とともに、歴史とともに、やさしく強いまち  
かしはら

橿原市第4次総合計画では、将来にわたる住みよいまちづくり、持続可能なまちづくりに向け、市民、事業者、行政が、それぞれの暮らしや仕事を通じて、それぞれの役割を果たしながら協働でまちづくりを進めていく共通の指針として、以下のような将来ビジョンを掲げています。都市計画マスタープランにおいても将来ビジョンとして掲げ、まちづくりを推進するものとします。

### 将来ビジョン

はじまりから未来へ、つながりきらめくまち  
かしはら

### まちづくりの 基本的な考え方

「住み続けたい」「住んでみたい」まちづくり

## まちづくりの目標

### 1 魅力を高めるまちづくり

歴史文化遺産や豊かな自然景観と都市拠点とが共存することで、地域の魅力を高めるまちづくりを目指します。

### 2 生活利便性を高めるまちづくり

超スマート社会に対応することで、奈良県の中心都市にふさわしい生活利便性を高めるまちづくりを目指します。

### 3 安全・安心を高めるまちづくり

災害に対する強靭さと、人に対するやさしさを兼ね備えた安全で安心を高めるまちづくりを目指します。

## 2. まちの将来像

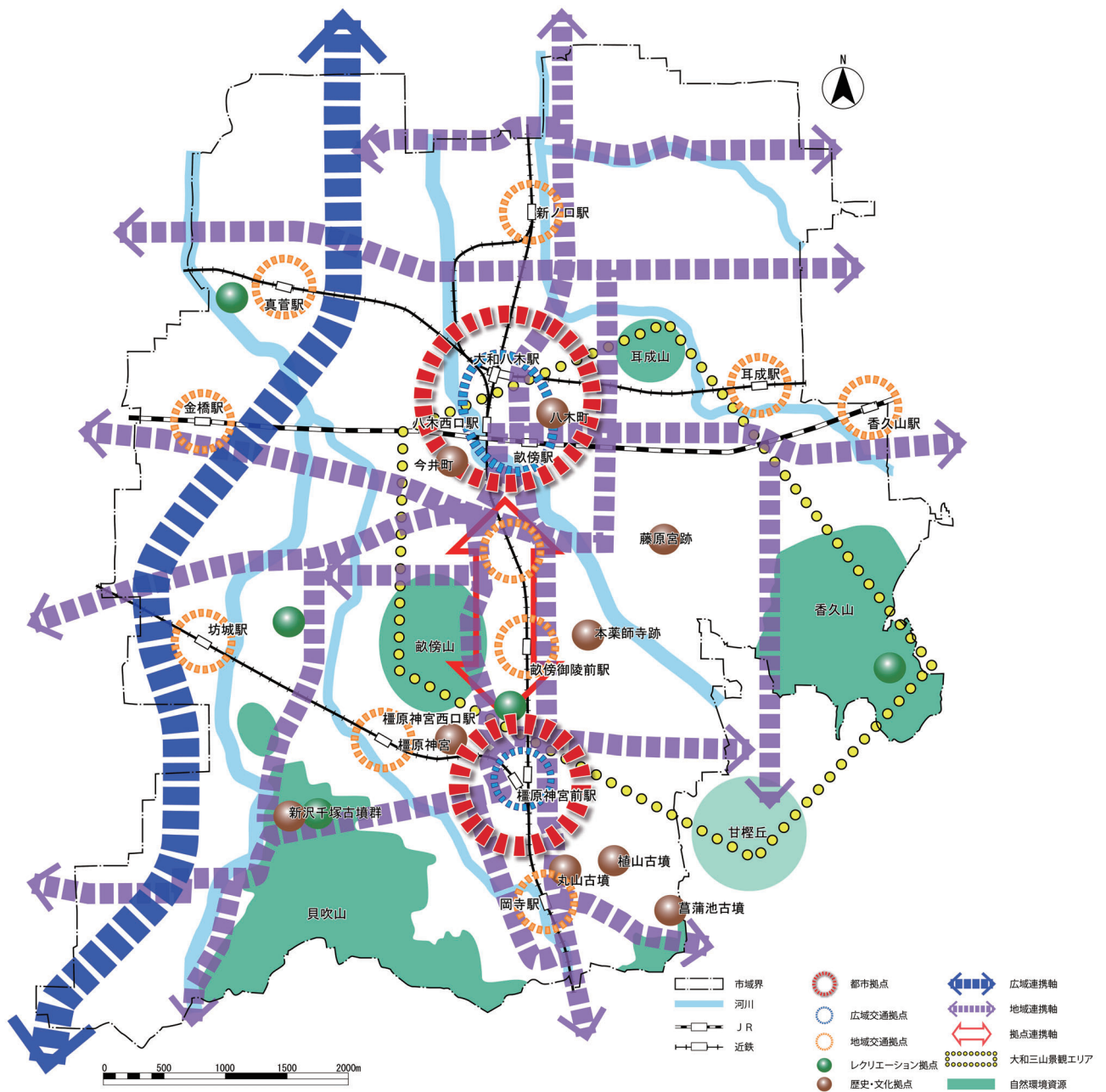
### 将来都市構造

各拠点が公共交通などのネットワークにより連携しながら活性化し、バランスの取れた都市構造を目指します。

#### <基本的な考え方>

- 道路や公共交通、情報通信インフラ等の社会基盤の充実により、人・モノ・情報の高密度な交流の実現を目指します。
- 魅力的な都市生活の実現に向けて、より高次の都市機能やサービスを提供できる都市を目指します。
- 過去の災害の課題・教訓を踏まえた防災・減災の取組みの推進による安全・安心な都市を目指します。

《将来都市構造図》



拠点：奈良県の中心都市として多くの人やものが集まり、本市を特徴づける場所を拠点として位置づけます。

軸：拠点間又は周辺の市町村を結ぶ動線を軸として位置づけます。



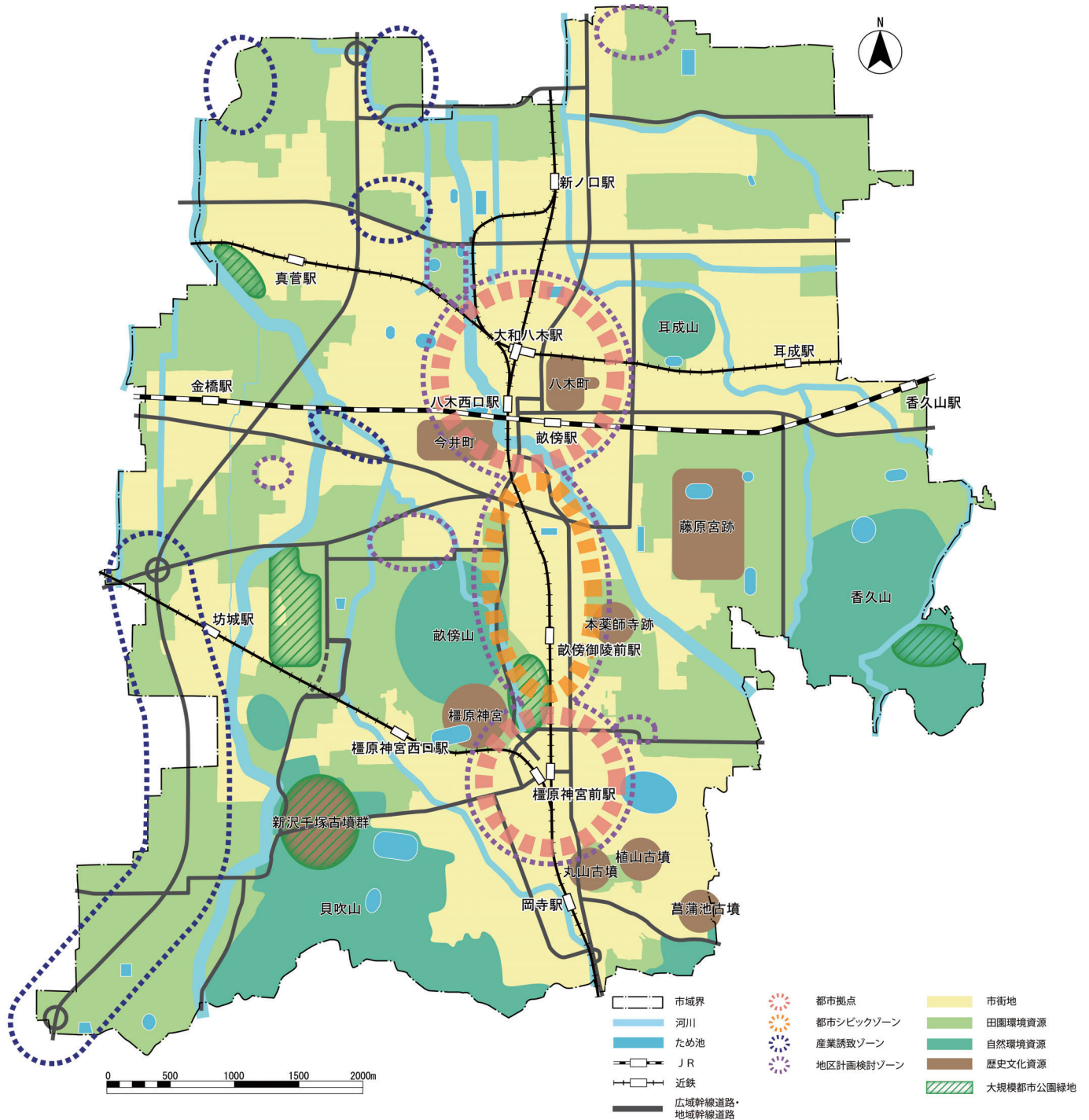
# 土地利用構想

大和八木駅周辺や橿原神宮前駅周辺を中心に都市機能を充実させることで市街地の無秩序な拡大を抑制するとともに、既存の公共施設を活用したまちづくりを推進し、持続可能な都市構造を形成します。

## <基本的な考え方>

- 土地利用の方向性を面的な広がりのある拠点やゾーンとして位置づけ、景観や自然環境との調和による良好な市街地形成を目指します。
- ICT等の新技術を積極的に活用し、様々な人材の集積や投資を呼び込むための新たな土地利用を目指します。

《土地利用構想図》



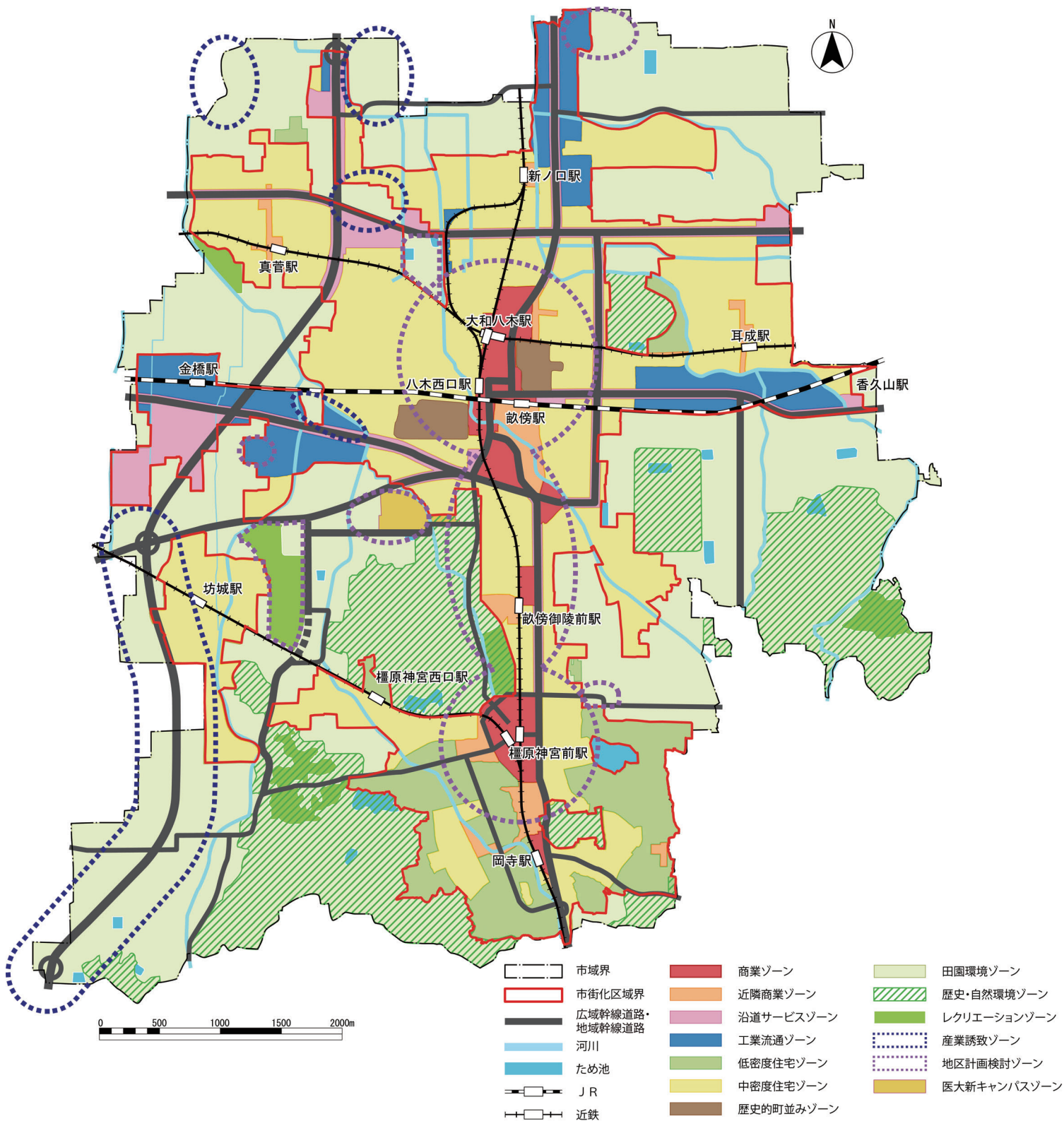
拠点・ゾーン:本市の将来像の実現に向け、土地利用の方向性を面的な広がりや重要な土地利用を誘導するものとして拠点・ゾーンで位置づけます。

### 3. まちづくりの分野別方針

#### 土地利用の方針

- 都市計画法等に基づき無秩序な開発や建物用途の混在化の抑制といった土地利用の規制・誘導を推進します。
- 都市機能の集約や充実により、利便性の高い生活環境の維持・充実による拠点性の強化を推進します。
- ICTを活用し快適性や利便性を含めた新たな価値を創造し続ける持続可能なまちづくりを推進します。

《土地利用の方針図》

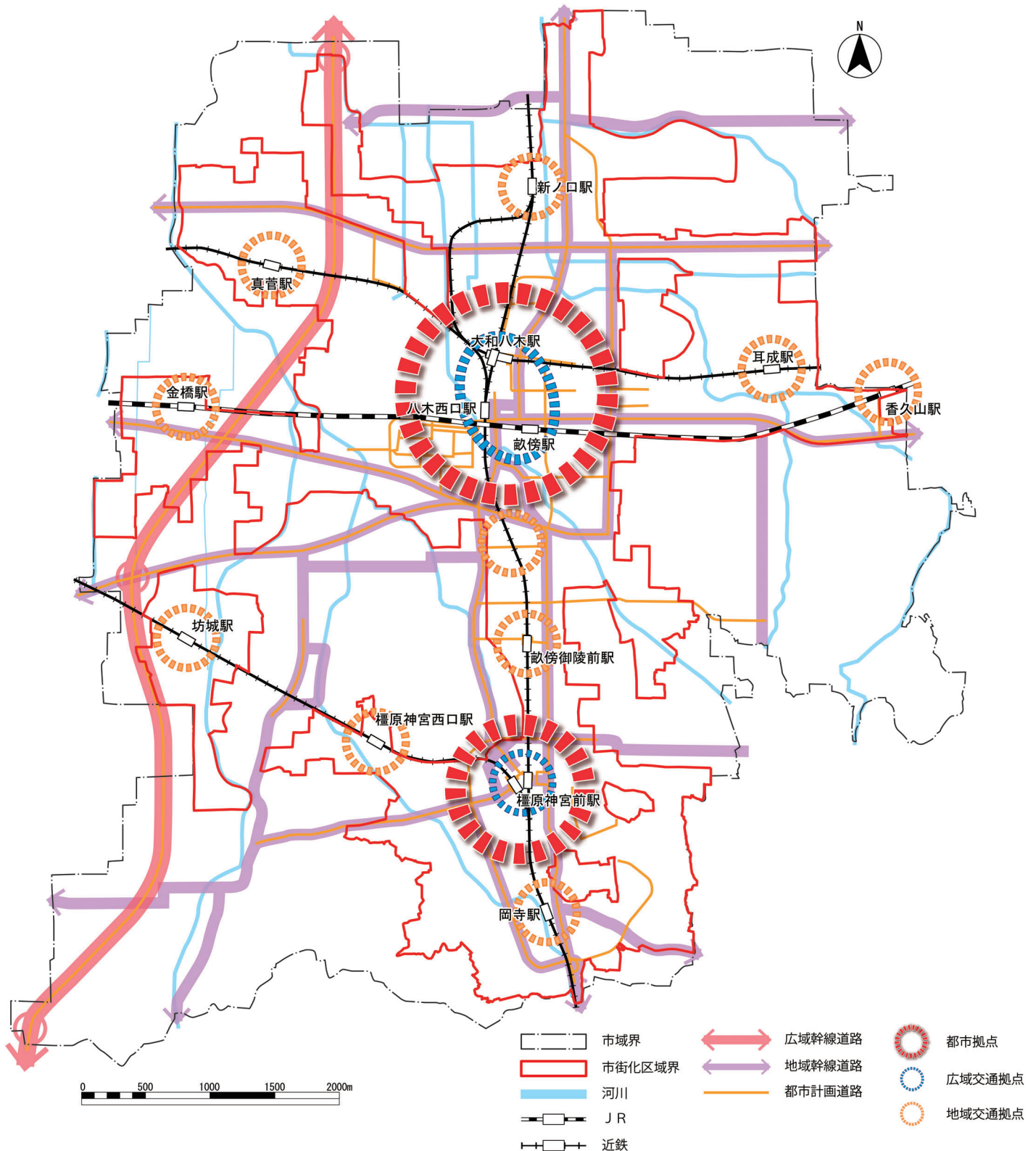




# 都市施設整備(道路・公共交通)の方針

- 幹線道路網をはじめとする生活利便性の向上、観光振興などに資する交通ネットワークの形成を推進します。
- 身近な車道や歩道の整備・改善による快適な生活環境の充実を推進します。
- 歩道及びカーブミラーやガードレールなどの交通安全施設の充実による歩行者ネットワークの形成、来訪者にも回遊しやすい移動環境を推進します。
- 誰もが円滑で快適に利用できる交通環境の充実を推進、公共交通の利便性の向上を促進します。

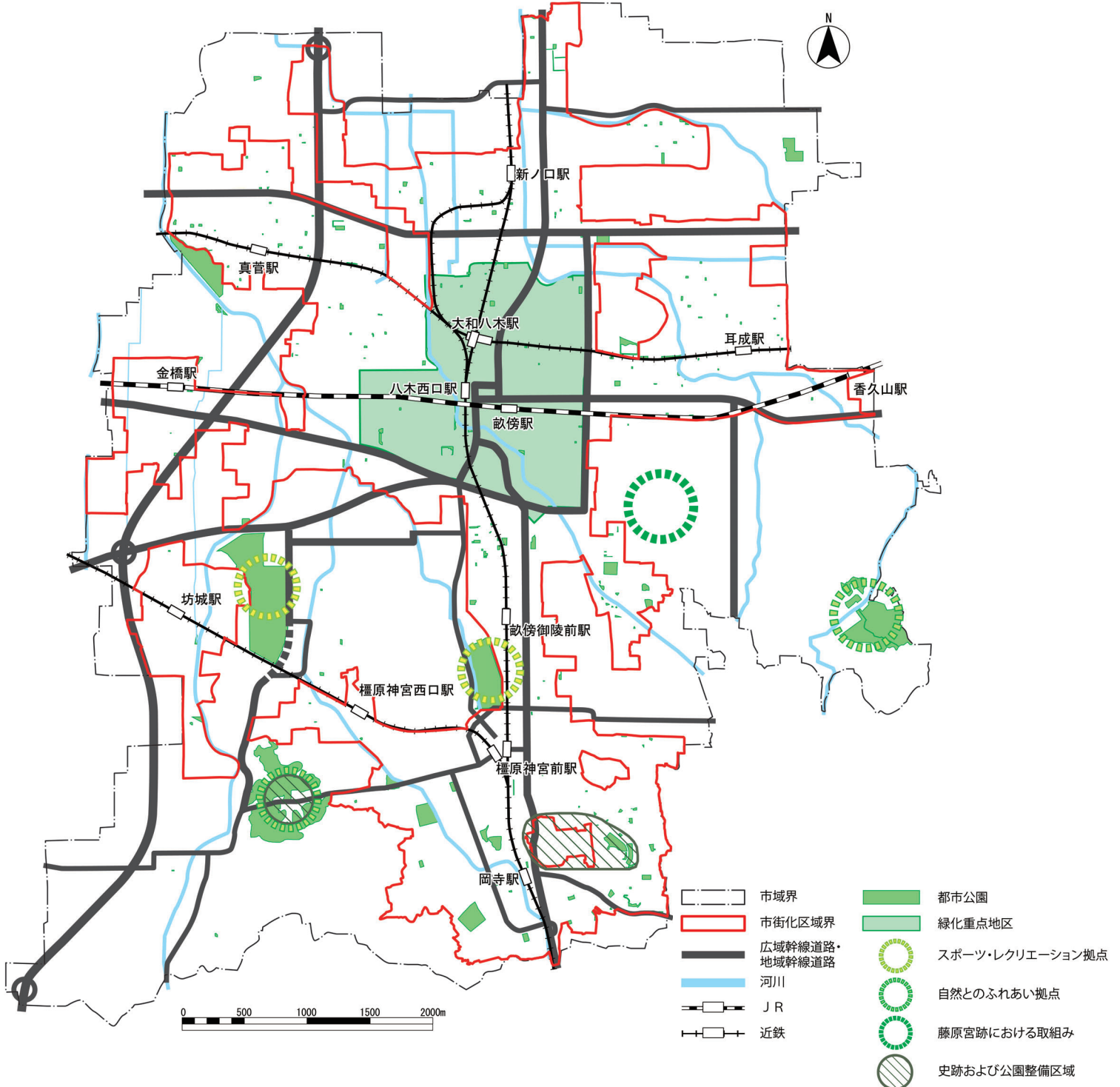
《都市施設整備(道路・公共交通)の方針図》



# 都市施設整備(公園・緑地)の方針

- 日常生活における快適性、防災性の向上を目指した施設整備や機能充実に努め、誰もが利用できる公園づくりを推進します。
- 既存公園については適正な維持管理に努め、利用者のニーズに応じた施設の更新や充実に努めます。
- 柔軟な発想による運営管理の効率化を図ります。
- 市民等との協働による公園・緑地の維持管理活動を推進します。
- 持続可能で魅力ある都市・地域づくりを進める取組みとしてグリーンインフラを推進します。
- 市街化区域内農地の保全を図り良好な都市環境を形成します。

《都市施設整備(公園・緑地)の方針図》



## 都市施設整備(その他の都市施設)の方針

- 施設の適正配置や長寿命化について検討します。
- 効率化・健全化に配慮した上水道事業、快適な生活環境づくりと豊かな自然環境の保全を図るための下水道事業を推進します。

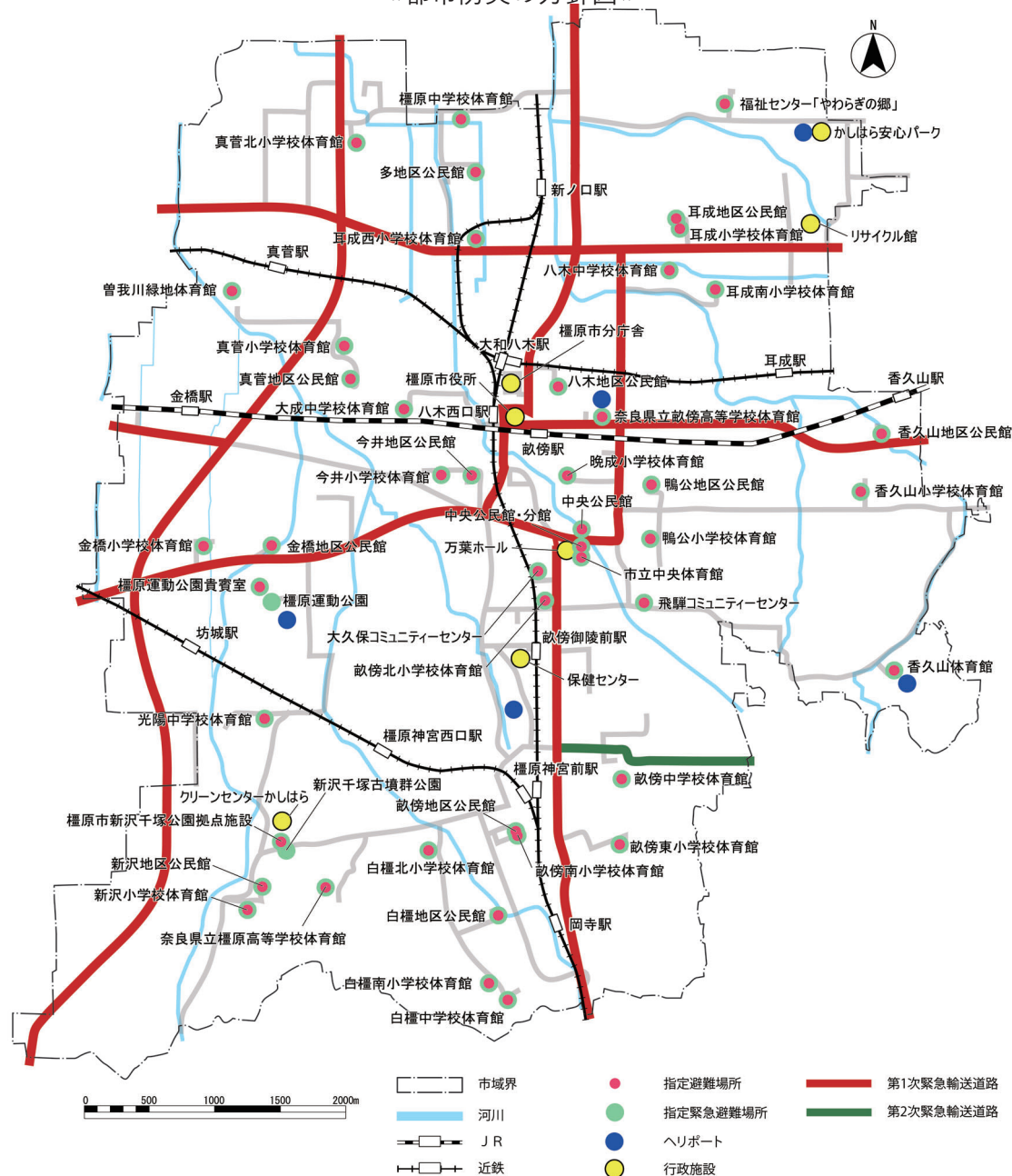
## 市街地・住宅整備の方針

- 拠点性向上や地域の活性化を推進します。
- 住宅供給や既存住宅地の建物更新を促進し、質の高い住宅地形成を目指します。

## 都市防災の方針

- 日頃からの防災・減災の取組みにより、市民の生命や財産を第一とした災害に強いまちづくりを推進します。
- 地域防災力を充実し、ハード面とソフト面での総合的な施策展開に努めます。

《都市防災の方針図》

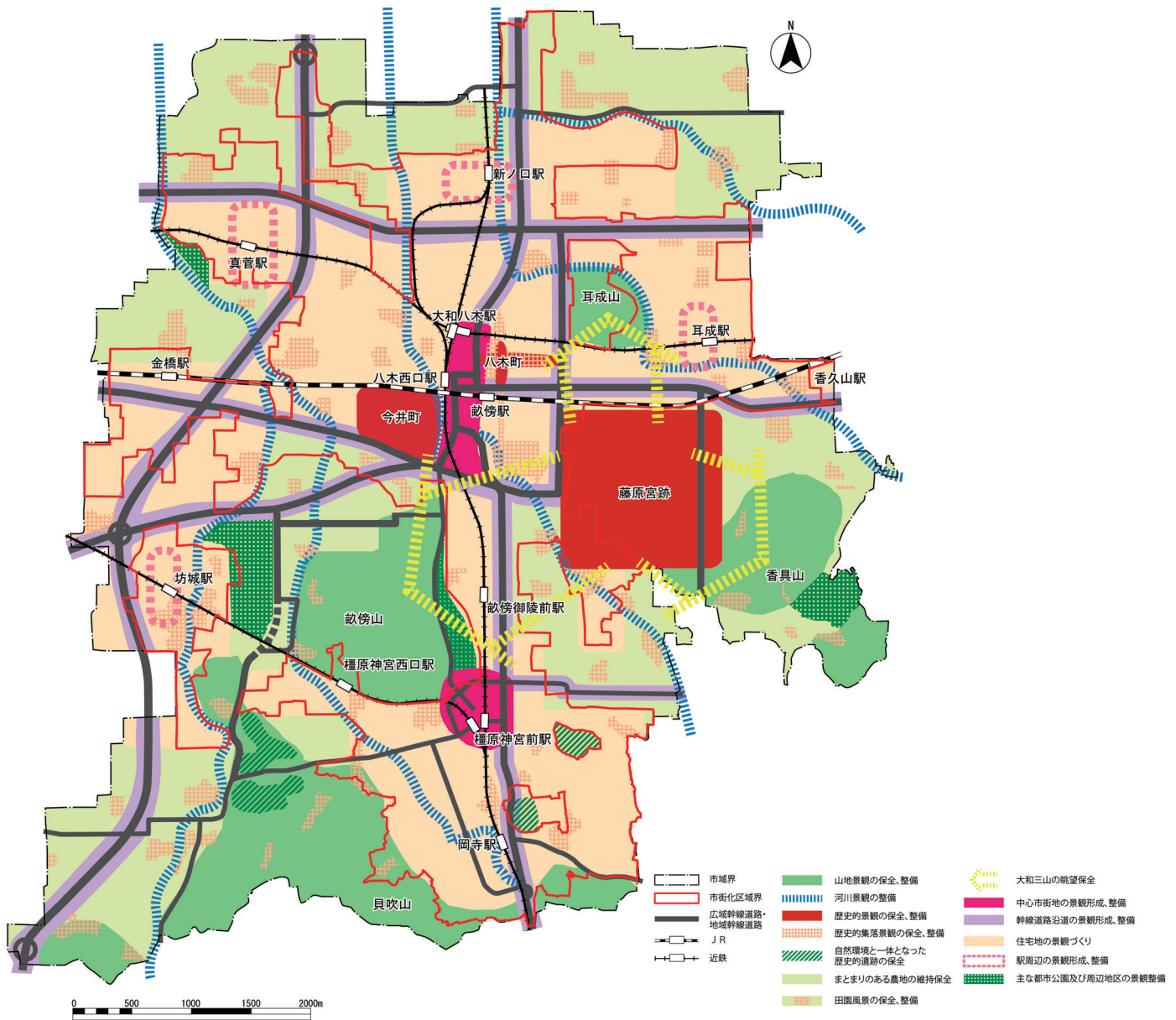




# 歴史的景観等の形成及び自然環境の方針

- 現代と歴史的な伝統・風格とのつながり・調和、来訪者を惹きつける空間づくりにも配慮した都市景観の形成を推進します。
- 地区の特性を活かした市街地景観の保全・形成を推進します。
- 郊外の田園や丘陵等の自然景観について周辺と一体的な保全、都市生活等に潤いを与える自然環境の保全と活用を推進します。

《 歴史的景観等の形成及び自然環境の方針図 》



## 4. 地域別構想

地域別構想は、全体構想と整合を図りつつ、地域の特性を活かしたまちづくりを推進するため、身近なまちづくりの方針を明らかにするものです。

地域区分については、市民にとって身近な構想とするために、まちづくりの特性や地域のまとまりを考慮して5地域に区分します。



# 中部地域

## 歴史と文化を活かした中心拠点としてのまちづくり



### 目標 1 多様な人が賑わい交流するまちづくり

- 大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅周辺における魅力ある都市拠点の形成
- 医大および医大附属病院を核とする「橿原キャンパスタウン」の形成
- 市街地環境の向上

### 目標 2 快適に移動ができるまちづくり

- 生活道路などの整備・改善

### 目標 3 歴史や文化を受け継ぐ誇りあるまちづくり

- 都市拠点にふさわしい都市景観と都市空間の形成
- 歴史的町並み保全地区の整備

《中部地域のまちづくり方針図》

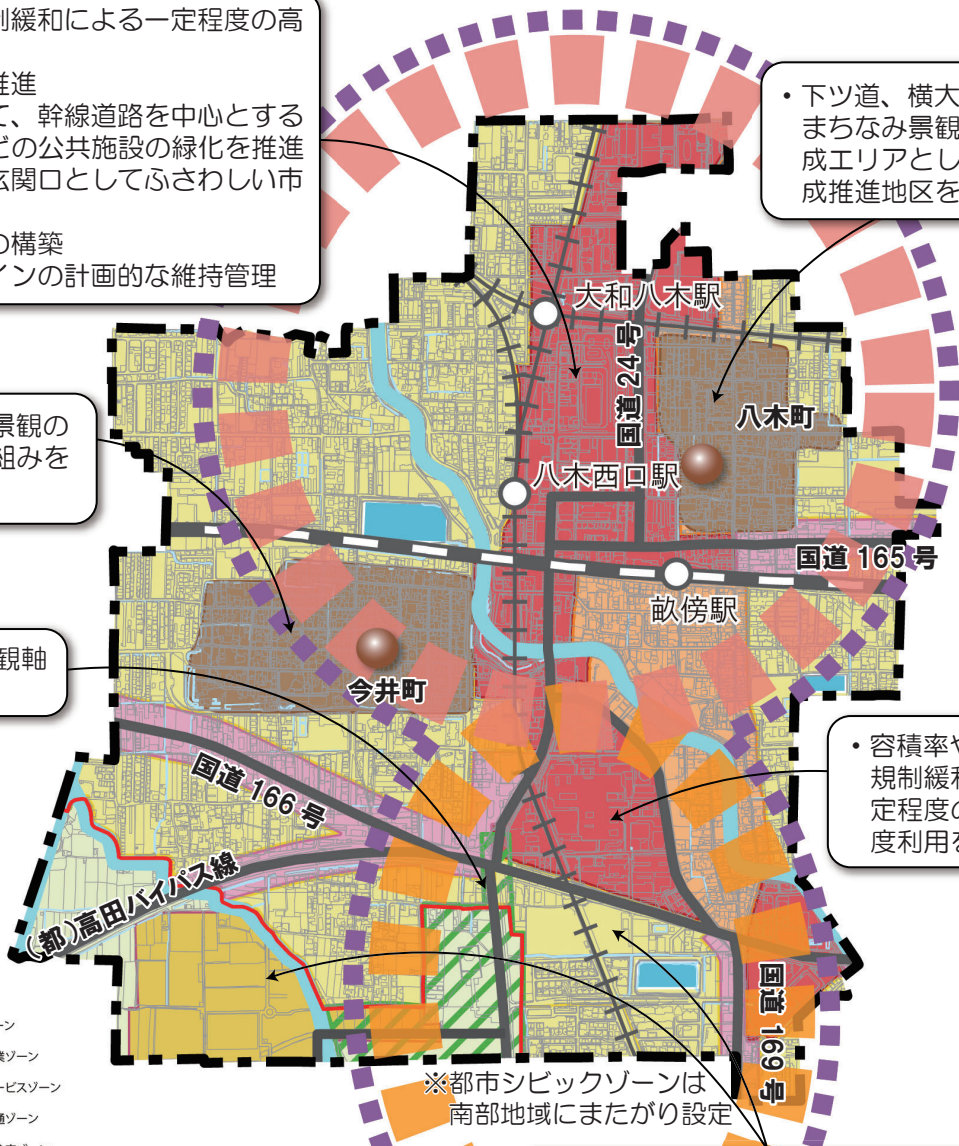
- ・容積率や高さ等の規制緩和による一定程度の高度利用を促進
- ・賑わい拠点の形成を推進
- ・緑化重点地区について、幹線道路を中心とする道路緑化や市役所などの公共施設の緑化を推進
- ・奈良県の中心都市の玄関口としてふさわしい市街地景観形成
- ・歩行者ネットワークの構築
- ・案内サインや誘導サインの計画的な維持管理

- ・下ツ道、横大路沿道をまちなみ景観保存・育成エリアとして景観形成推進地区を目指す

- ・歴史的町並み景観の保存整備の取組みを推進

- ・良好な都市景観軸の形成

- ・容積率や高さ等の規制緩和による一定程度の土地の高度利用を促進



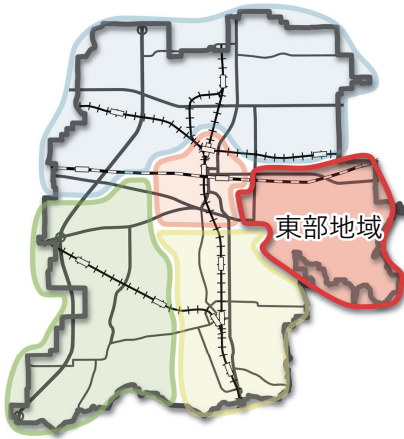
※都市シビックゾーンは南部地域にまたがり設定

- ・医大ならではの医学教育を実践する場につながる姿として整備
- ・県立医科大学および附属病院を核とした「橿原キャンパスタウン」の形成のため用途地域等の変更、地区計画の指定を検討

	地域界		商業ゾーン
	市街化区域界		近隣商業ゾーン
	広域幹線道路・地域幹線道路		沿道サービスゾーン
	河川		工業流通ゾーン
	ため池		中密度住宅ゾーン
	JR		歴史的町並みゾーン
	近鉄		田園環境ゾーン
	都市拠点		歴史・自然環境ゾーン
	都市シビックゾーン		医大新キャンパスゾーン
	歴史文化資源		地区計画検討ゾーン

# 東部地域

## 自然と歴史資源を活かしたまちづくり



### 目標 1 香久山や藤原宮跡などを保全・活用するまちづくり

- 香久山の保全・活用
- 藤原宮跡の保全・活用

### 目標 2 交通ネットワークの形成による利便性が向上するまちづくり

- 幹線道路などの整備
- 快適な歩行者ネットワークの形成
- 香久山駅の利便性向上

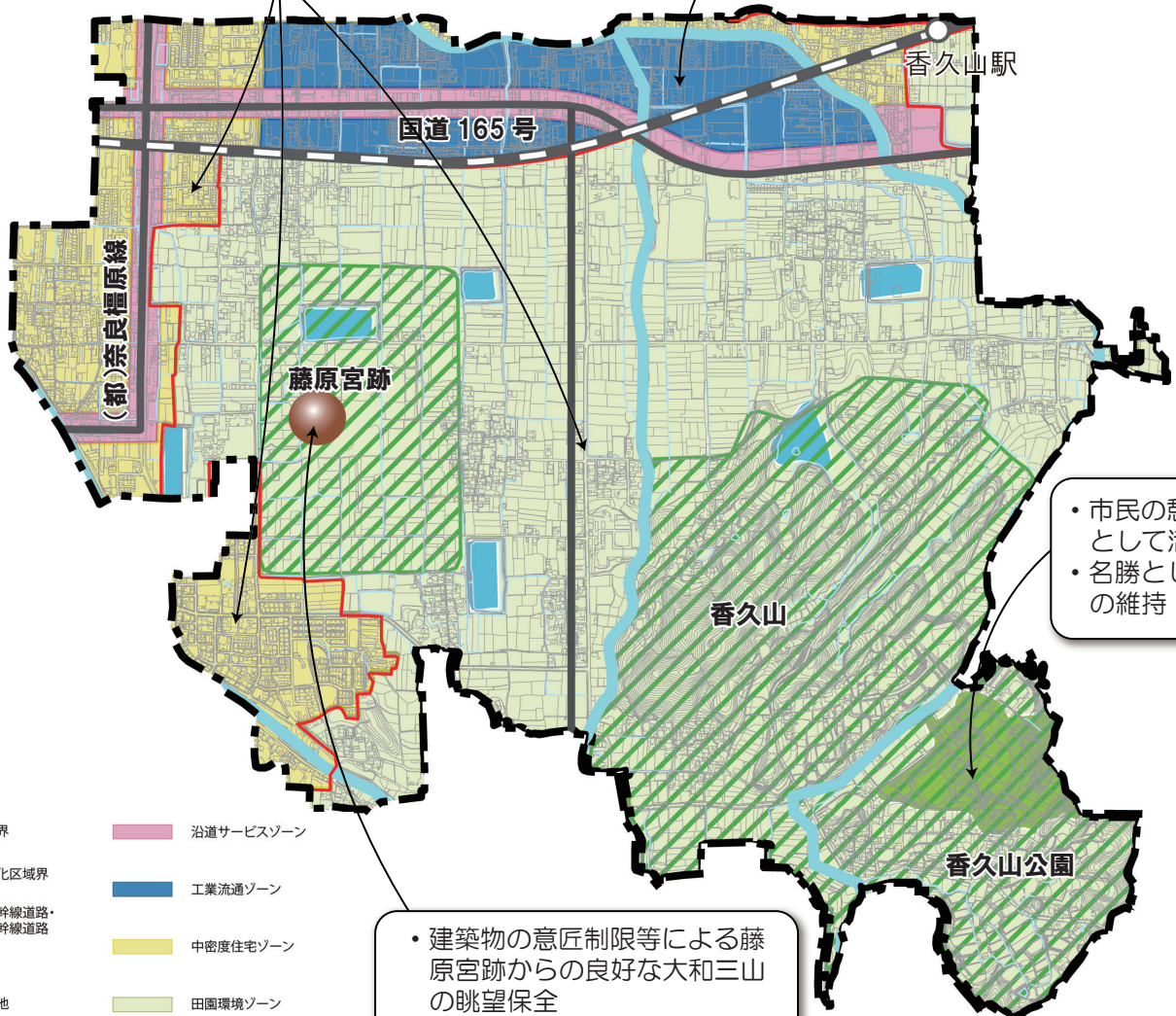
### 目標 3 居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

- 居住環境の整備
- 工業流通機能の立地誘導
- 沿道サービス機能の立地誘導

《東部地域のまちづくり方針図》

・市街化区域、市街化調整区域のそれぞれの特性に着目した良好な整備

・産業機能の立地誘導を図るとともに、既存の地場産業と住環境の調和



・市民の憩いの場として活用  
・名勝として山容の維持

・建築物の意匠制限等による藤原宮跡からの良好な大和三山の眺望保全  
・関係機関と連携しながら景観保全

地域界	沿道サービスゾーン
市街化区域界	工業流通ゾーン
広域幹線道路・地域幹線道路	中密度住宅ゾーン
河川	田園環境ゾーン
ため池	歴史・自然環境ゾーン
JR	レクリエーションゾーン
歴史文化資源	



# 北部地域

## 豊かな自然と職住が調和するまちづくり



### 目標 1 京奈和自動車道や中和幹線などを活かしたまちづくり

- 工業流通系土地利用の適正な誘導
- 工業及び流通機能を支える総合的な交通網の形成

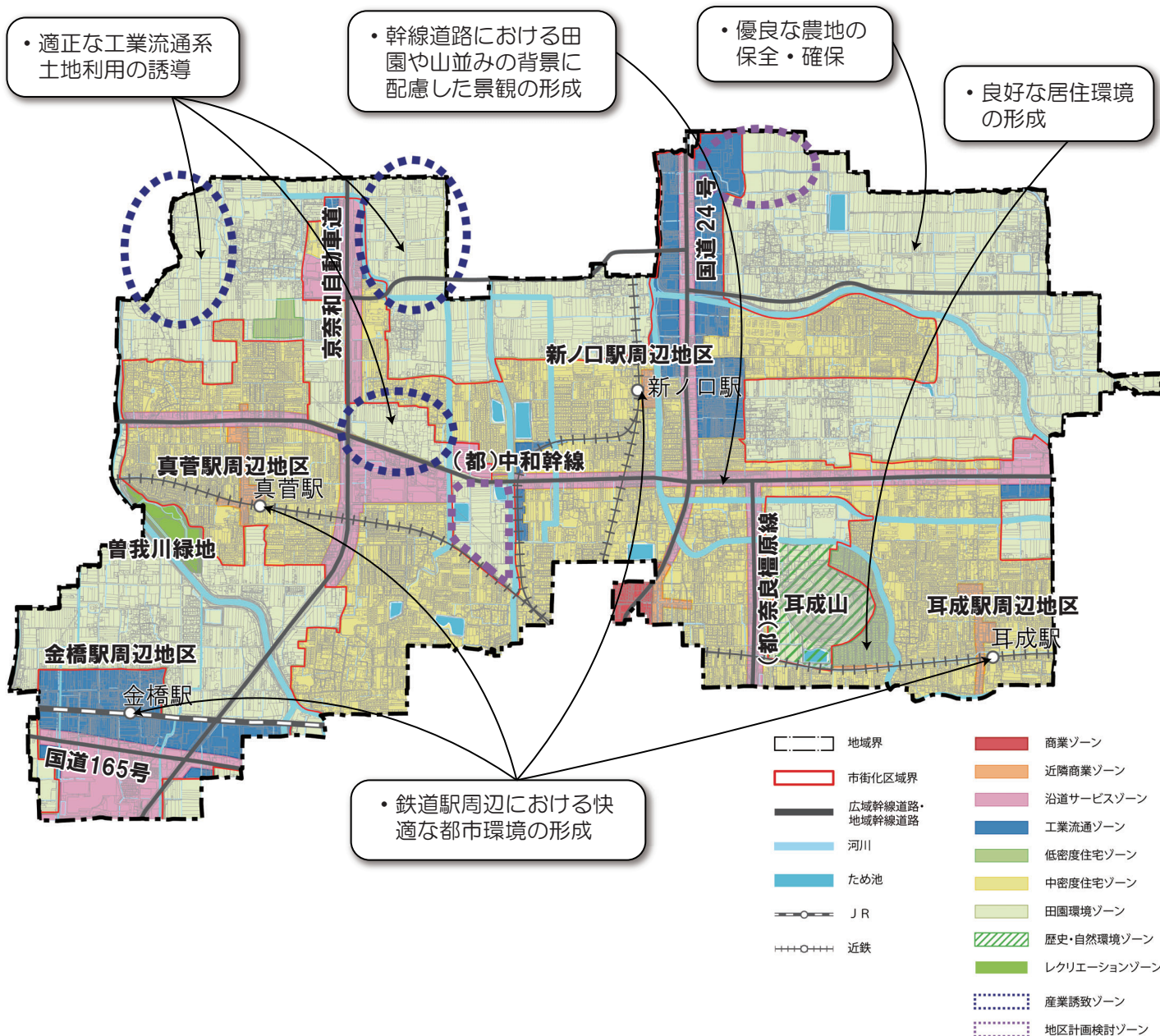
### 目標 2 耳成山や市街地周辺の自然環境を保全・活用するまちづくり

- 市街地を取り囲む自然景観の維持・保全
- 良好な景観の整備
- 多様な公園・緑地の形成
- 快適な歩行空間の形成

### 目標 3 地区特性に応じた居住環境を形成するまちづくり

- 良好な都市環境の形成

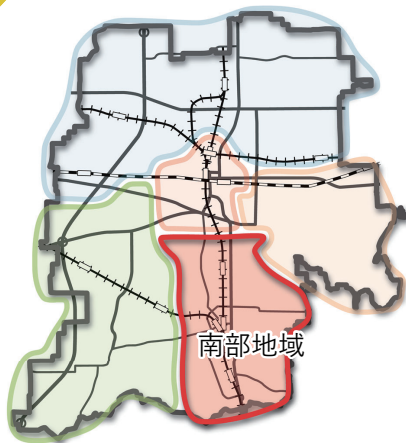
《北部地域のまちづくり方針図》





# 南部地域

# 豊かな自然と歴史を引き継ぎ交流する住みよいまちづくり



## 目標 1 榎原神宮前駅周辺を中心に観光や交流の拠点形成するまちづくり

- 観光や交流の拠点形成するまちづくり
- 都市拠点を支える総合的な交通網の形成
- 快適な歩行者ネットワークの形成

## 目標 2 歴史文化遺産を保全・活用するまちづくり

- 市街地の周辺に点在する古墳群などの保全と活用
- 豊かな自然環境や歴史資源の保全と活用

## 目標 3 居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

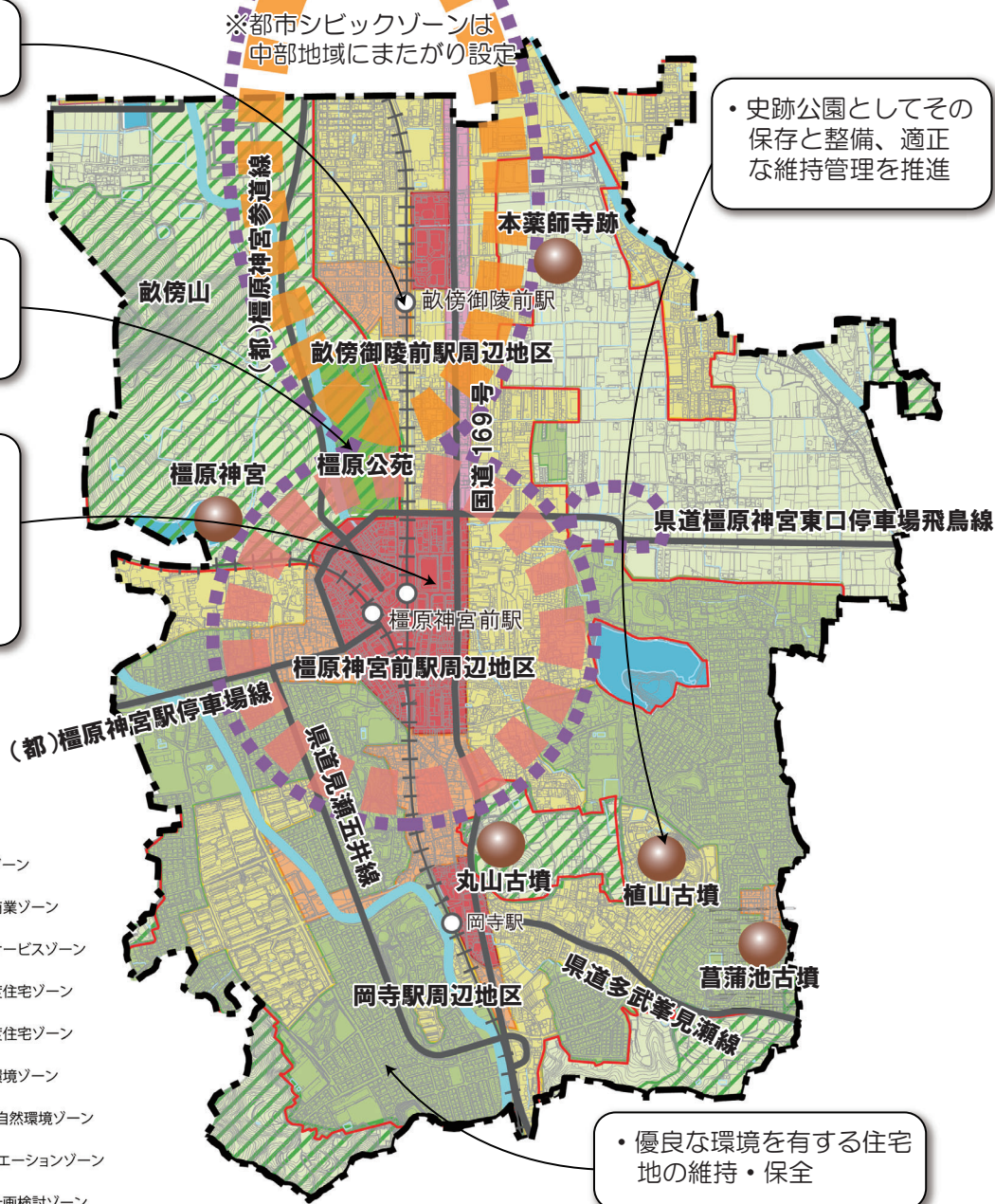
- 居住環境の維持・向上
- 公園の整備充実

《南部地域のまちづくり方針図》

・公共公益施設を円滑に周遊できる環境づくりを推進

・スポーツ・レクリエーション拠点として施設の充実を図るよう関係機関に働きかける

・容積率や高さ等の規制緩和による一定程度の高度利用を促進  
 ・賑わい拠点の形成を推進  
 ・観光の玄関口としてふさわしい空間の創出



・史跡公園としてその保存と整備、適正な維持管理を推進

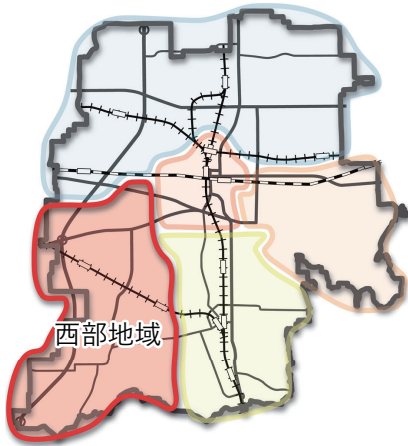
・優良な環境を有する住宅地の維持・保全

	地域界		商業ゾーン
	市街化区域界		近隣商業ゾーン
	広域幹線道路・地域幹線道路		沿道サービスゾーン
	河川		低密度住宅ゾーン
	ため池		中密度住宅ゾーン
	近鉄		田園環境ゾーン
	都市拠点		歴史・自然環境ゾーン
	都市シビックゾーン		レクリエーションゾーン
	歴史文化資源		地区計画検討ゾーン



# 西部地域

# 産業の振興と豊かな自然・歴史資源を引き継ぐまちづくり



## 目標 1 交通ネットワークの形成と企業誘致によるまちづくり

- 新たな産業施設の誘致検討
- 交通網の整備

## 目標 2 貝吹山や新沢千塚古墳群などを保全・活用するまちづくり

- 豊かな自然環境の保全・活用
- 古墳群などの歴史的資源の保全・活用
- 快適な歩行者ネットワークの形成

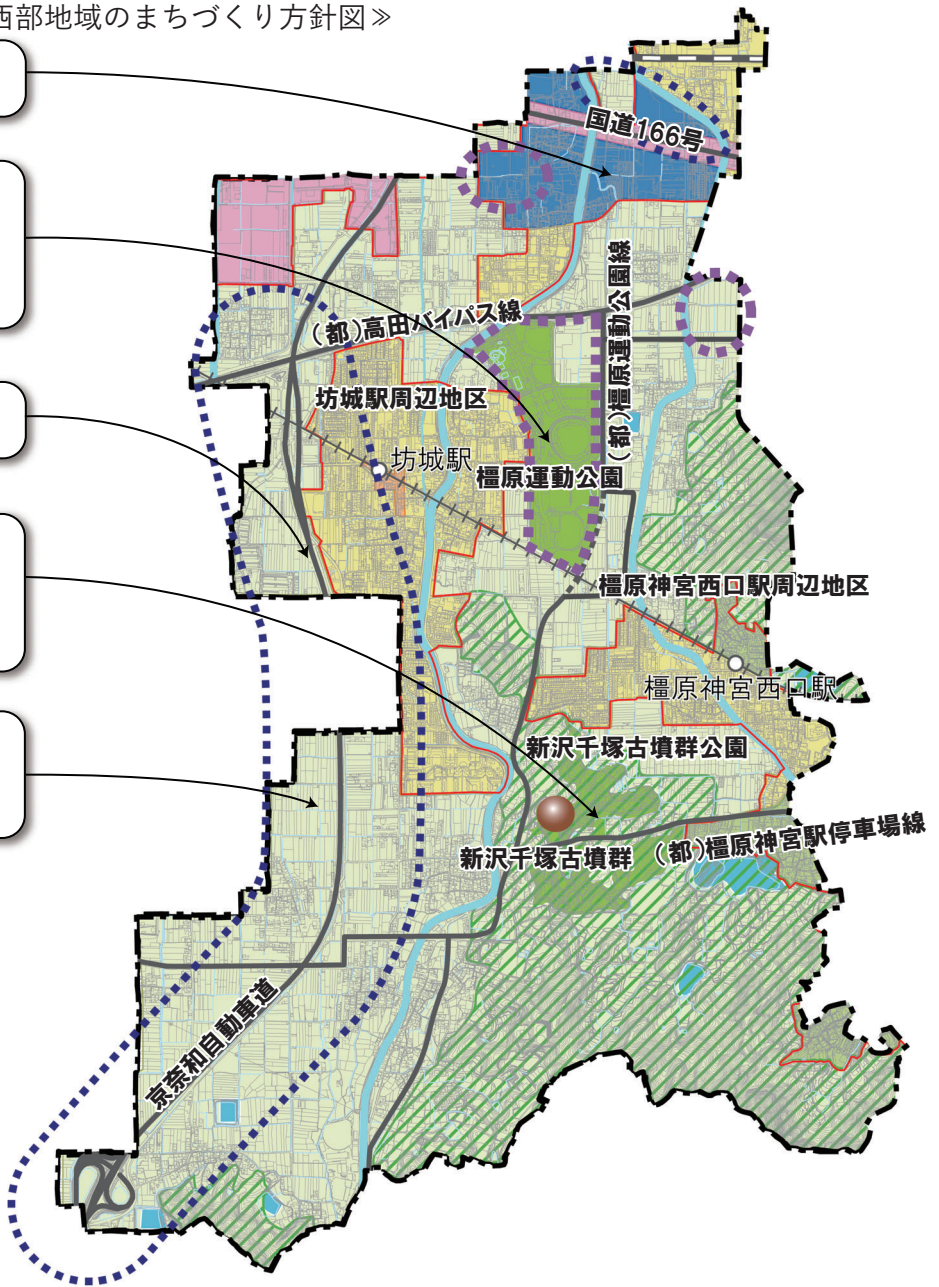
## 目標 3 居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

- 良好な集落環境の形成
- 居住環境の整備
- 公園の充実化

《西部地域のまちづくり方針図》

- ・産業施設の立地誘導の検討
- ・スポーツ・レクリエーション拠点として施設の充実を推進  
・広域避難場所として防災機能のさらなる充実
- ・広域交通ネットワークの活用
- ・史跡公園としてその保存と整備、適正な維持管理を推進  
・「奈良県自然環境保全条例」に基づいて、保全を推進
- ・京奈和自動車道の整備効果による本市の産業基盤の強化を図る拠点として産業施設の立地誘導を検討

地域界	沿道サービスゾーン
市街化区域界	近隣商業ゾーン
広域幹線道路・地域幹線道路	工業流通ゾーン
河川	低密度住宅ゾーン
ため池	中密度住宅ゾーン
J R	田園環境ゾーン
近鉄	歴史・自然環境ゾーン
歴史文化資源	レクリエーションゾーン
	産業誘致ゾーン
	地区計画検討ゾーン



# 5. 実現化の方策

## 1. 実現化に向けたまちづくりの進め方

### 協働のまちづくりに関する取組み

■市民、事業者等、行政が都市計画マスタープランにおける将来ビジョンを共有し、それぞれの適切な役割分担の下、お互いに特性を活かして連携しながら、主体的に考え、行動・実践する「協働のまちづくり」を推進していくことが重要です。

#### 市民の役割

- ・本都市計画マスタープランにおける理念や将来像などを理解し、主体的にまちづくりに関わります。
- ・自然や歴史文化資源の保全に主体的に関わります。
- ・農地の適切な管理に努めます。
- ・良好な居住環境の形成において、地域で積極的に取り組みます。

#### 事業者等の役割

- ・医大周辺地区のまちづくりに対して、官民連携を促進するための積極的な参画に努めます。
- ・交通事業者の行政・市民との協力体制の構築に努めます。
- ・企業誘致へのアイデア、情報力を通して積極的な関与に努めます。

#### 行政の役割

- ・地域情報や庁内情報を一元化するなど、庁内連携体制の構築に努めます。
- ・市政情報やまちづくり支援制度、各種まちづくり先進事例、市民活動団体情報、出前講座などについて市の広報やホームページへの情報充実に努め、積極的な情報発信を推進します。
- ・アンケート調査などを通じた現状の満足度や将来意向などを適宜把握するとともに、市民と行政の直接対話の機会の増大に努め、適切な市政への反映に努めます。
- ・国や県などの関係機関に対する協力要請などの働きかけに努めます。

### 将来ビジョンの実現に関する取組み

■適切な都市計画決定・変更、土地区画整理事業の実施、地区計画など様々な都市計画制度を積極的に活用することで将来ビジョンの実現を目指します。

■効率的・効果的なまちづくりを推進していくため、地域のまちづくりに対する機運や意向を見極めながら、費用対効果のみならず、地域での緊急性や波及効果等に配慮しながら、効果の高い施策について重点的かつ効果的に推進するなど、的確な施策の実施に努めます。

### 時代変化の対応に関する取組み

■計画内容の点検を行いながら、社会情勢の変化や総合計画などの上位計画の見直しに応じて、適切な時期に柔軟に計画内容を変更するなど、必要に応じて計画の見直しを行います。

#### 橿原市都市計画マスタープラン【概要版】

発行 令和5年1月 橿原市  
編集 橿原市都市デザイン部都市計画課

〒634-8586 奈良県橿原市八木町1-1-18

TEL:0744-22-4001(代表)