

# 檜原市都市計画マスタープラン

令和5年1月  
檜原市

# 目 次

<b>第1章 都市計画マスタープランについて</b> . . . . .	<b>1</b>
1. 都市計画マスタープランの位置づけ . . . . .	1
<b>第2章 まちづくりの課題</b> . . . . .	<b>6</b>
1. まちづくりの課題整理 . . . . .	6
2. まちづくりの課題 . . . . .	7
<b>第3章 全体構想</b> . . . . .	<b>9</b>
1. まちづくりの基本的な考え方と目標 . . . . .	9
2. まちの将来像 . . . . .	14
3. まちづくりの分野別方針 . . . . .	20
<b>第4章 地域別構想</b> . . . . .	<b>43</b>
1. 地域区分について . . . . .	43
2. 中部地域 . . . . .	44
3. 東部地域 . . . . .	50
4. 北部地域 . . . . .	55
5. 南部地域 . . . . .	60
6. 西部地域 . . . . .	66
<b>第5章 実現化の方策</b> . . . . .	<b>72</b>
1. 実現化に向けたまちづくりの進め方 . . . . .	72



# 第1章 都市計画マスタープランについて

## 1. 都市計画マスタープランの位置づけ

### (1) 都市計画とは

都市とは、人が多く集まり、商業等が発達するなど経済や文化の中心地であり、日常生活と産業活動を支える場でもあります。都市計画法に基づく「都市」は、都市計画区域として定められた地域のことをいいます。

都市計画は、森林地域、農業地域、都市地域などの国土の内、最も人が集まり日々の生活を営む都市地域において、土地の使い方や自然環境保全のルール、道路や下水道など基盤施設の整備を計画し、健康で文化的な生活や機能的な産業活動が可能な都市をつくることを目的としています。

### (2) 都市計画マスタープラン策定の背景と目的

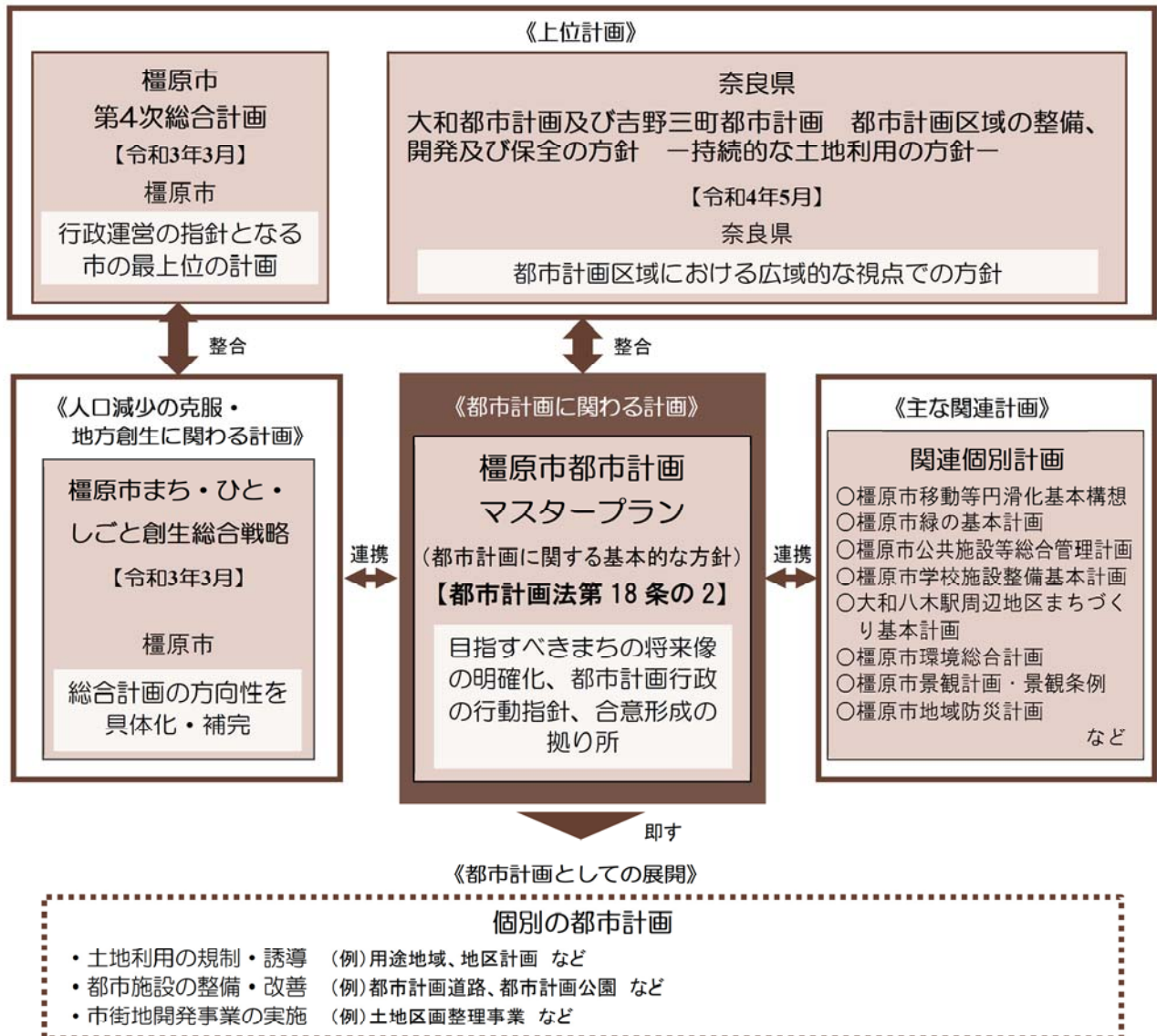
我が国においては、今後、急速な人口減少や高齢化が進展することが予測されており、また、大規模災害をはじめとした安全・安心への備え、深刻化する地球環境問題に対する様々な社会経済状況の変化への対応が求められています。

本市においても、人口の減少や高齢者人口の増加、豊かな自然・歴史資源の活用、公共施設等の老朽化、大規模災害への備えなどの対応が求められており、持続可能な都市づくりを目指していくため、橿原市都市計画マスタープラン（以下、「本計画」という。）を策定することとしました。

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき、「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ものです。市町村における都市計画の総合的な指針として、まちづくりの将来目標や土地利用、都市施設の整備方針等を明らかにするとともに、地域ごとのまちづくりの方針や実現に向けての推進方策を定めた計画となっています。

本計画は、本市が定める最上位計画である「橿原市第4次総合計画」、奈良県が定める「大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 - 持続的な土地利用の方針 -」などの上位計画と整合性を図り、社会情勢の変化なども考慮し、市民の意見も踏まえて策定します。

《檜原市都市計画マスタープランの位置づけ》



※上に示す体系は本計画策定時点のものであり、法や制度改正などにより変更を行います。



### (3) 上位計画について

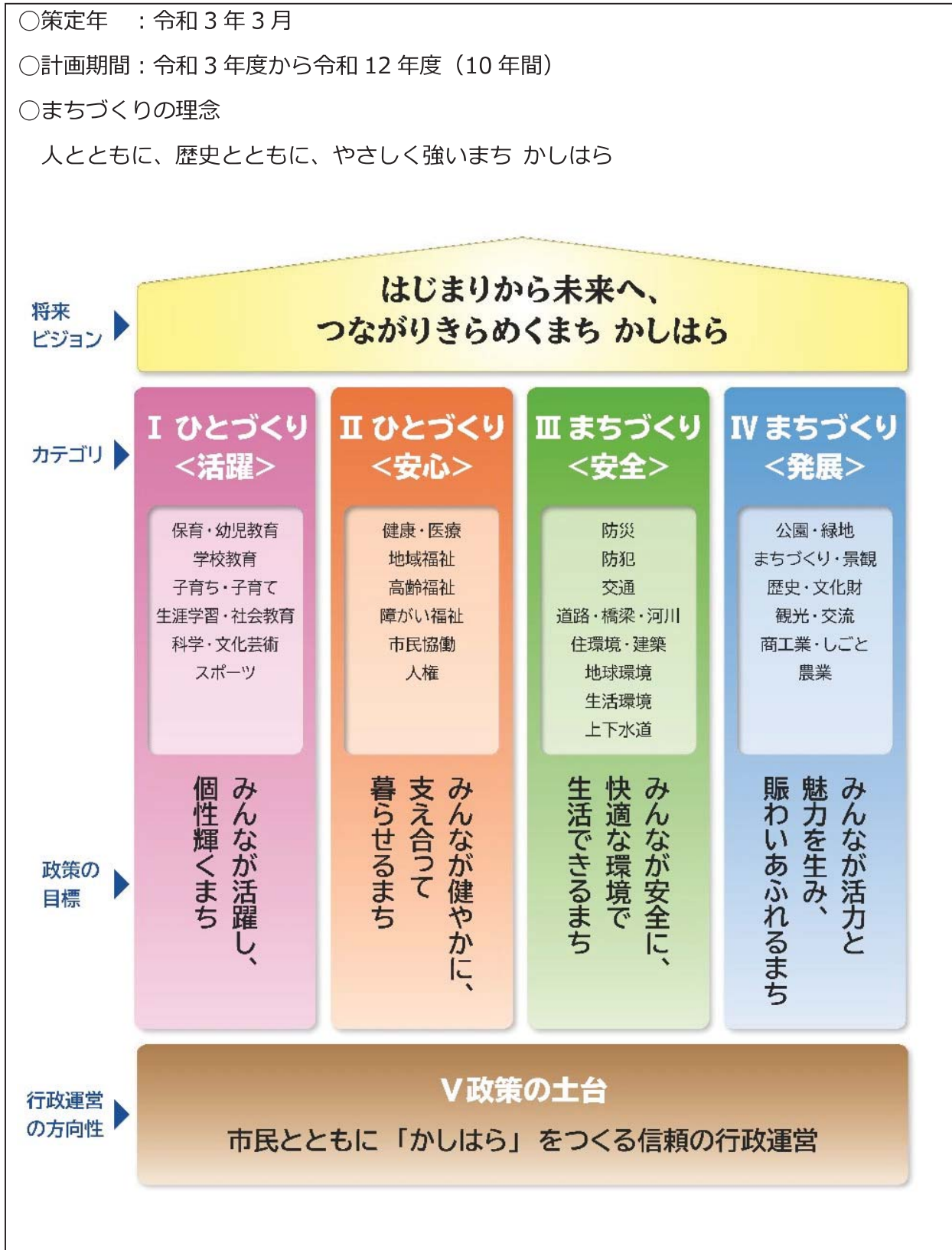
#### ① 橿原市第4次総合計画

○策定年：令和3年3月

○計画期間：令和3年度から令和12年度（10年間）

○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



②奈良県 大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 –持続的な土地利用の方針–

○策定年 : 令和4年5月

○目標年次 : おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、今後10年間の都市計画の基本的な方向性を示す

○都市計画区域全体の将来像

◇県土の都市活動の中心となる2大拠点（奈良、橿原）と個性豊かな主要生活拠点の形成

≪奈良県都市計画区域全体の将来都市構造のイメージ図≫





#### (4) 目標年次

本計画は、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方針として定めます。

また、今後の社会経済情勢などの変化に対応し、適切な見直しを行うこととします。

#### (5) 計画の対象区域

本市は、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。

## 第2章 まちづくりの課題

### 1. まちづくりの課題整理

我が国は、人口減少や少子高齢化などの社会潮流の中で様々な対応が求められています。本市においても、これまでからの顕在化した様々な課題に加え、新たな課題への対応も求められています。

このため、様々なまちづくりの課題を解決していくという立場から、これからの都市計画は主体的に他の政策手段と連携をとって取り組んでいく姿勢（ポジティブ・プランニング）が求められる時期に来ていると言えます。

まちづくりの課題を整理するにあたって、以下の項目をもとにした現状を整理し、まちづくりの課題を検討します。

#### 《現状の整理内容》

分類		内容
檀原市を取り巻く現状	社会潮流	近年の計画策定に係る社会状況を整理し、今後の都市のあり方を検討するための社会潮流を設定します。
	統計データなどによる檀原市の現状	都市計画基礎調査をはじめとした統計データなどを活用し、都市に係る現状を明らかにします。
	上位関連計画による檀原市の将来	上位計画である「檀原市第4次総合計画」「奈良県 大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 - 持続的な土地利用の方針 -」などを整理し、本市の将来の方向性を明らかにします。
市民意向 高校生意向	市民意向を踏まえた計画とするため、アンケート調査結果による将来の方向性を明らかにします。	
現行マスタープランの検証 によって見出された課題	今後も維持・充実すべきまちづくりの考え方を明らかにします。	





## 2. まちづくりの課題

項目	権原市を取り巻く現状				市民意向、高校生意向	現行都市計画マスタープランの検証によって見出された課題	まちづくりの課題・方向性
	社会潮流	統計データなどによる権原市の現状	上位関連計画による権原市の将来				
(1)まちづくりのコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少・少子高齢化の進行</li> <li>●コンパクトシティへの対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●奈良県の中心都市として発展してきている。</li> <li>●世帯数は増加しているものの、人口は減少に転じており、今後も人口減少が続くことが予測されている。</li> <li>●人口構成は、年少人口や生産年齢人口の割合が減少し、高齢者人口割合が増加しており、今後もその傾向が続くことが予測されている。</li> <li>●大阪府や奈良市への通勤通学が多く、昼夜間人口率は100%を下回り、ベッドタウンとしての特性を有している。</li> <li>●観光入込客数や宿泊客数は増加傾向となっており、外国人観光客もみられる。</li> <li>●都市構造の評価指標では、概ね全国平均又はそれより高くなっている。特に生活サービス施設の徒歩圏人口充足率が高い。</li> </ul>	<p>権原市第4次総合計画 (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」 (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」 (政策の目標)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくり(安全) みんなが安全に、快適な環境で生活できるまち</li> <li>●まちづくり(発展) みんなが活力と魅力を生み、賑わい溢れるまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●災害に強く、高齢者や障がいのある人が暮らしやすい安全・安心なまちづくりが求められている。</li> </ul>	<p>—</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少・少子高齢化社会に対応した都市づくり</li> <li>●奈良県の中心都市機能の向上</li> <li>●観光交流拠点の形成</li> <li>●災害に強い都市づくり</li> </ul>	
(2)土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地球環境問題の顕在化</li> <li>●防災・減災の対応</li> <li>●インバウンドへの対応</li> <li>●厳しい財政状況の中での行政運営の効率化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化区域内では都市的土地利用が大半を占め、そのうち、宅地(住宅用地)が多くを占めている。市街化調整区域では自然的土地利用が過半を占めており、そのうち農地(田)や山林が多くを占めている。</li> <li>●人口集中地区は、鉄道駅を中心とした市街化区域内で広範囲に存在するが、その人口密度は平成17年以降、ほぼ横ばいとなっている。</li> <li>●産業別就業者は、常住地ベースで第3次産業が約73%で増加傾向となっており、第2次産業が約22%で減少傾向となっている。</li> <li>●年間商品販売額は増加傾向であったものの、近年減少となっている。また、売り場面積の増加の一方で事業所数が減少していることから、小売業の大型化が進んでいる。</li> <li>●大型小売店舗が中和幹線や国道24号バイパス沿道などの幹線道路沿道に立地している。</li> <li>●工業は、事業所数が減少傾向となっており、製造品出荷額等もピーク時に比べ減少傾向となっている。</li> <li>●農家数は減少傾向となっており、経営耕地面積は近年横ばいで推移している。</li> <li>●用途地域や高度地区、風致地区、歴史的保存地区などの地域地区、地区計画などを指定している。</li> <li>●市街化調整区域で農業振興地域が大部分設定され、大和三山を中心に森林地域が設定されている。</li> </ul>	<p>奈良県 大和都市計画及び吉野三町都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 — 持続的な土地利用の方針 — (都市空間の将来像)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●県土の都市活動の中心となる2大拠点(奈良、権原)と個性豊かな主要生活拠点の形成</li> <li>●拠点間の交流や産業活動を支える連携軸(ネットワーク)の形成</li> <li>●観光交流拠点の形成</li> <li>●観光交流拠点をつなぐ奈良らしい観光交流軸の形成</li> <li>●拠点の機能の集積と多層的な連携による持続的な市街地の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業施設と住宅が共存する利便性の高い住宅地形成が望まれている一方、豊かな自然環境や緑の多い住宅形成を望まれている。</li> <li>●鉄道駅周辺等の既存商店の活性化が望まれている。</li> <li>●幹線道路沿い等の適地に工場を立地することや工場の移転や集約化が望まれている。</li> <li>●優良な農地の保全が望まれている。</li> <li>●緩やかな土地利用の規制が望まれている。</li> <li>●働く場の充実が望まれている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大和八木駅周辺などの拠点については一定整備が進められているものの、さらなる拠点性向上が必要となっている。</li> <li>●産業振興に向けた土地利用の誘導方を検討する必要がある。</li> <li>●農地の維持保全が必要となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●バランスのとれた土地利用の誘導</li> <li>●中心市街地の拠点性向上</li> <li>●市街化区域内の低未利用地の活用</li> <li>●市街化調整区域をはじめとした優良な農地の保全</li> <li>●企業立地の誘導</li> </ul>	



(3) 都市施設	① 道路・公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市計画道路は48路線決定されている。</li> <li>●都市計画道路は東西方向で供用済または一部供用済みが多い一方で、京奈和自動車道や国道24号バイパス線をはじめとした南北方向で事業中または計画となっている。</li> <li>●市内には13の鉄道駅があり、そのうち大和八木駅は、年間約700万人の市内最大の乗車人員を誇るターミナル駅となっている。</li> <li>●近鉄では大和八木駅や畷傍御陵前駅、JRでは畷傍駅や金橋駅が増加がみられる。</li> <li>●バス路線は、市外とを結ぶ路線を補完する形で、北東部から大和八木駅、橿原神宮前駅から居住地域や商業施設を結ぶ路線が設定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●安全に歩ける歩行空間や自転車空間の整備が求められている。</li> <li>●バリアフリーの整備が求められている。</li> <li>●身近な道路や歩道が整った歩行者が歩きやすいまちが求められている。</li> <li>●鉄道やバスなどの公共交通機関の充実が求められている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●幹線道路の整備推進が必要となっている。</li> <li>●市道等の生活道路の新設改良が必要となっている。</li> <li>●都市計画道路の長期未着手路線が存在する。</li> <li>●歩行者ネットワークの形成が必要となっている。</li> <li>●観光目的の歩行者や自転車車が安全に道路を利用できるような整備が必要である。</li> <li>●鉄道やバスなどの公共交通の利便性向上が必要となっている。</li> <li>●ユニバーサルデザインの考え方に基づいたバリアフリー化等が必要となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●選択と集中による幹線道路網の整備</li> <li>●自動車や歩行者等の道路ネットワークの形成</li> <li>●歩きやすい道路空間づくり</li> <li>●持続可能な公共交通環境の形成</li> </ul>
	② 公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市計画公園は35公園が計画決定されており、供用率は約83%となっている。</li> <li>●都市計画公園は、市縁辺部に比較的大きな公園がある他、市南部のニュータウンに小規模な公園が数多く分布している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●災害時に避難地や救援拠点として活用できる公園整備が望まれている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市公園の整備を進める必要がある。</li> <li>●公園施設の計画的な維持管理を図っていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●規模や目的に応じた公園緑地の整備</li> <li>●既存施設の有効利用、維持・更新</li> </ul>
	③ その他の都市施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●下水道の普及率は、約78%となっており、一部で未整備となっている。</li> <li>●行政・公共サービス施設は、大和八木駅周辺に市役所が立地しているほか、市内全域に分布している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歩いて行ける範囲の病院や診療所の立地が望まれている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●公共施設について計画的な維持管理を図っていく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>
(4) 市街地・住宅地整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地区画整理事業が行われ、11事業のうち3事業は大和八木駅周辺で行われている。</li> <li>●大和八木駅西側や橿原神宮前駅東側で住宅開発が多く行われ、工場開発も多く行われている。</li> <li>●農地転用が多く行われており、そのうち、住宅用地が多くを占めている。</li> <li>●住宅・土地統計調査（標本調査）による空き家率は近年増加傾向であり、空き家候補は市内全域に分布している。</li> <li>●地価は近年ほぼ横ばいで推移している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業施設と住宅が共存する利便性の高い住宅地形成が望まれている一方、豊かな自然環境や緑の多い住宅形成を望まれている。（再掲）</li> <li>●鉄道やバスなどの公共交通機関の充実が求められている。（再掲）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●大和八木駅北側の整備を進めていく必要がある。</li> <li>●空き家対策（発生抑制・維持管理・利活用）が必要となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●拠点性向上のための施設整備</li> <li>●住宅地における建物更新と空き家等の利活用</li> <li>●質の高い住宅地形成</li> <li>●地域の活性化に向けた都市基盤整備</li> </ul>	
(5) 都市防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市内に浸水の影響を与える7河川の内、比較的曾我川流域において洪水による浸水深が大きい箇所が多くなると予想されている。</li> <li>●奈良盆地東縁断層帯を震源とする地震が橿原市に最も大きな影響を及ぼし、市北東部と大和八木駅西部で想定震度が大きいことが予想されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自然災害等に対する防災体制が求められている。</li> <li>●避難場所や避難路の整備が望まれている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地震をはじめとした災害に対する備えを行い、防災・減災の取組みを進めていく必要がある。（避難場所や緊急輸送道路の確保）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市施設などの防災機能の向上</li> <li>●避難場所や緊急輸送道路の確保</li> </ul>	
(6) 歴史的景観等の形成及び自然環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>●今井町、八木町を中心に文化財が数多く分布している。</li> <li>●南東部で世界遺産登録を目指す資産が点在している。</li> <li>●大和三山の山地景観、今井町や藤原宮跡周辺などの歴史的景観、曾我川や飛鳥川などの水辺景観などが分布している。</li> <li>●景観計画において一般地区5エリア、大和三山眺望景観保全地区2エリア、沿道景観保全地区1エリア、合計8エリアが設定されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歴史・文化や自然・景観がまちの魅力となっている。</li> <li>●豊かな自然環境を残し、美しい風景の保全が望まれている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●歴史・文化的資源の保全と活用を更に進める必要がある。</li> <li>●歴史的町並みを保存・活用していく必要がある。</li> <li>●景観計画を活用し、景観形成をさらに図っていく必要がある。</li> <li>●農地をはじめとした自然的環境の保全を維持・向上していく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域資源の保全と活用</li> <li>●地域の特性を活かした景観形成</li> </ul>	

※各まちづくりの課題は、社会潮流、統計データなどによる橿原市の現状、上位関連計画による橿原市の将来、市民意向・高校生意向、現行マスタープランの検証によって見出された課題における着色されたキーワードをもとに整理しています。



## 第3章 全体構想

### 1. まちづくりの基本的な考え方と目標

#### (1) まちづくりの理念

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。

#### 人とともに、歴史とともに、やさしく強いまち かしはら

市民をやさしく包み込む橿原、市民を強く守る橿原を、豊かな歴史文化とともに人と人が思いやり支え合いながら、市民と行政が協働して創りあげていくことをまちづくりの理念とします。

#### (2) 将来ビジョン

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。

#### はじまりから未来へ、つながりきらめくまち かしはら

「はじまりから未来へ」には、2つの意味があります。1つ目は日本国はじまりの地という橿原らしさと歴史の深さを次世代に継承しながら、来たる超スマート社会にも対応していくこと。2つ目は人生100年時代を迎える中で、人の一生の表現として出生から約100年、安心して暮らしていくことができる市になることを目指すことです。

「つながりきらめくまち」は、本市と関わる全ての人々が、人や物、縁、歴史、自然などにつながることによって、活気があふれてきらめくような人中心のまちを目指すことを意味します。

この橿原に住むことに喜びや誇りを感じることや、この地を訪れる人にも来てよかった、住んでみたいという魅力を感じるまちにしたいということから、この将来ビジョンを考えました。

### (3) まちづくりの基本的な考え方と目標

#### ①まちづくりの基本的な考え方

本市は、「日本建国の地」「日本国はじまりの地」と呼ばれ、藤原宮跡、橿原神宮、今井町の町並みなど歴史文化遺産を多数有しているとともに、大和三山の優れた眺望や河川の水辺、山林、田園など、日本の原風景を感じられる自然景観が長きにわたり継承されてきた一方で、鉄道駅を中心に市街地が形成されてきました。これら歴史文化遺産、自然景観などの豊かな地域資源と鉄道駅を中心に形成された市街地の特性を活かすことによって、魅力あふれるまちづくりを推進します。

また、市内を鉄道が縦横に走り、広域幹線道路が整備されるなど交通網が発達しており、県下第2位の人口を擁する都市として発展してきました。今後は、デジタル分野に長けた人材を育成し、情報通信技術や様々な先端技術を活用することで都市機能の向上を図り、奈良県の中心都市としてふさわしい便利で快適なまちづくりを推進します。

さらに、近年頻発する地震や集中豪雨等の自然災害に適切に備え、防災・減災への取組みを一層充実させることで災害に強いまちづくりを推進します。また、誰もが利用しやすく暮らしやすい社会基盤整備を推進するなど、災害に対する強靱さと、人に対するやさしさを兼ね備えた安全で安心なまちづくりを推進します。

このように、歴史文化遺産や自然景観などの豊かな地域資源が重要な財産であるというまちに対する誇りを醸成しつつ、これら地域資源と質の高い都市機能を備えた市街地が共存し、子どもや高齢者、障がいのある人など誰もが、安全、安心、快適に暮らすことができ、市民がこのまちに喜びや誇りを持って「住み続けたい」と感じ、来訪者が来てよかった「住んでみたい」と感じるまちづくりを目指します。



## ②まちづくりの目標

まちづくりの基本的な考え方を踏まえ「住み続けたい・住んでみたい」まちを実現するために、本市では3つの「まちづくりの目標」を示します。

### 1) 魅力を高めるまちづくり

本市は、今井町や八木町といった歴史的町並み、藤原宮跡や古墳群などの歴史文化遺産、大和三山や貝吹山などの自然景観といった先人から受け継がれてきた地域資源を保全するだけでなく、多くの来訪者を惹きつける魅力あふれる空間となるよう整備を推進します。

また、鉄道駅周辺の中でも、都市拠点である「大和八木駅周辺」では奈良県の中心都市の玄関口にふさわしい拠点の形成のため、「橿原神宮前駅周辺」では奈良県南部の観光の玄関口にふさわしい空間の創出のため、既存の都市機能のさらなる向上を推進します。

このように、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

本市は、鉄道および主要道路の交通結節点としての機能を有する交通の要衝であり、今後は全ての人々が、自在に目的地にたどり着くことのできる快適で便利な次世代移動環境を、デジタル技術の活用により推進します。

また、新たな技術の導入に柔軟に対応し、今までにない価値を社会に提供する力をつけることで、これからの社会情勢の変化にも対応した都市機能の向上を推進します。

このように、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

近年の頻発する地震や集中豪雨等の自然災害に適切に備えるためには、避難所となる公共施設の耐震化や水害への対応などのハード対策と併せて、通信技術を活用した市民への情報提供や地域コミュニティの強化などのソフト対策による防災・減災対策により災害に強いまちづくりを推進します。

また、公園や道路などの都市施設において、子どもや高齢者、障がいのある人など誰もが安全・安心に利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した整備を推進します。

このように、災害に対する強靱さと、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。

《まちづくりの基本的な考え方と目標》

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

<将来ビジョン>

はじまりから未来へ、つながいきらめくまち 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>

魅力を  
高めるまちづくり

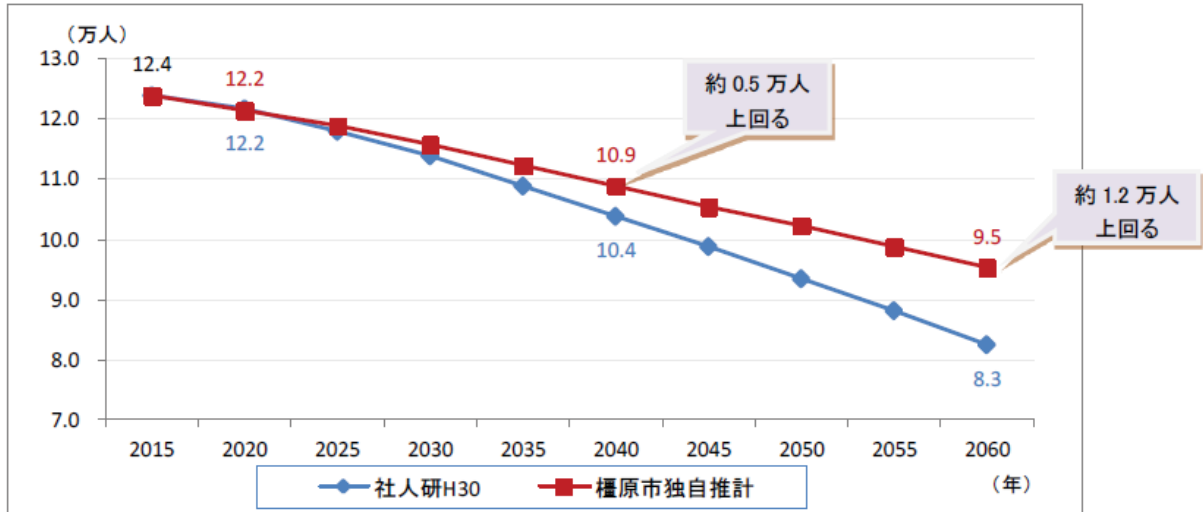
生活利便性を  
高めるまちづくり

安全・安心を  
高めるまちづくり

#### (4) 将来人口

橿原市人口ビジョンでは以下のように将来人口を設定しています。

《将来人口》



※本市の合計特殊出生率（1.37）を開始値とし、2040年に国民希望出生率（1.83）に、2055年に人口置換水準（2.07）に上昇すると仮定しています。また、あわせて移動率を2020年までは社人研H30の設定値、2020年から2045年の転出率は、社人研H30の設定値の1/2、転入超過は設定のまま、2045年以降は2045年と同じ値で推移すると仮定します。

橿原市人口ビジョンでは2040年に向けて緩やかな人口減少となっていますが、「住み続けたい」「住んでみたい」まちづくりにより人口減少のさらなる歯止めを目指します。

## 2. まちの将来像

### (1) まちづくりが目指す姿

奈良県の中心都市として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。また、各地域の特性に応じて既に形成された拠点については、機能の向上やコミュニティの維持に努めながら、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する、バランスの取れた都市構造を目指します。

まちづくりの目標を具体化するために、将来都市構造と土地利用構想に分けて整理します。

### (2) 将来都市構造

#### ①基本的な考え方

本市は、13の鉄道駅を中心とした地区に人口や都市機能が集積するなど既に拠点が形成されています。また、豊富な歴史文化遺産が市内各地に点在しており、これらの地区や施設には多くの観光客が訪れています。

都市に必要な機能やサービスを効率的に提供するためには、既に形成された各拠点の機能のさらなる向上と拠点間のネットワーク化が不可欠です。ネットワーク化は、道路や公共交通、情報通信インフラ等の社会基盤のさらなる充実により、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、技術革新を積極的に受け入れ、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。

また、過去の様々な災害の課題・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。





## ②都市の骨格の構成要素

まちづくりの基本的な考え方と目標、まちづくりが目指す姿を踏まえ、その実現に向けた将来の都市構造を都市の骨格の構成要素である「拠点」「軸」で整理します。

### 1) 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。拠点では、賑わいや都市の利便性の向上を推進するとともに、地域資源の保全や活用による交流人口の増大を促進します。

拠点	
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅を含む商業・業務施設、本庁舎・分庁舎、観光、各種サービス機能が集積したエリア</li> <li>・橿原神宮前駅周辺の観光、各種サービス機能が集積したエリア</li> </ul>
広域交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅</li> <li>・橿原神宮前駅</li> </ul>
地域交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・真菅駅、新ノ口駅、耳成駅、畝傍御陵前駅、岡寺駅、坊城駅、橿原神宮西口駅、金橋駅、香久山駅の各駅周辺地区</li> <li>・新駅を計画する駅周辺地区</li> </ul>
レクリエーション拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・橿原運動公園、曾我川緑地、橿原公苑、香久山公園、新沢千塚古墳群公園</li> </ul>
歴史・文化拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今井町、八木札の辻を中心とした地区、藤原宮跡、橿原神宮、本薬師寺跡、新沢千塚古墳群、丸山古墳、植山古墳、菖蒲池古墳</li> </ul>

### 2) 軸

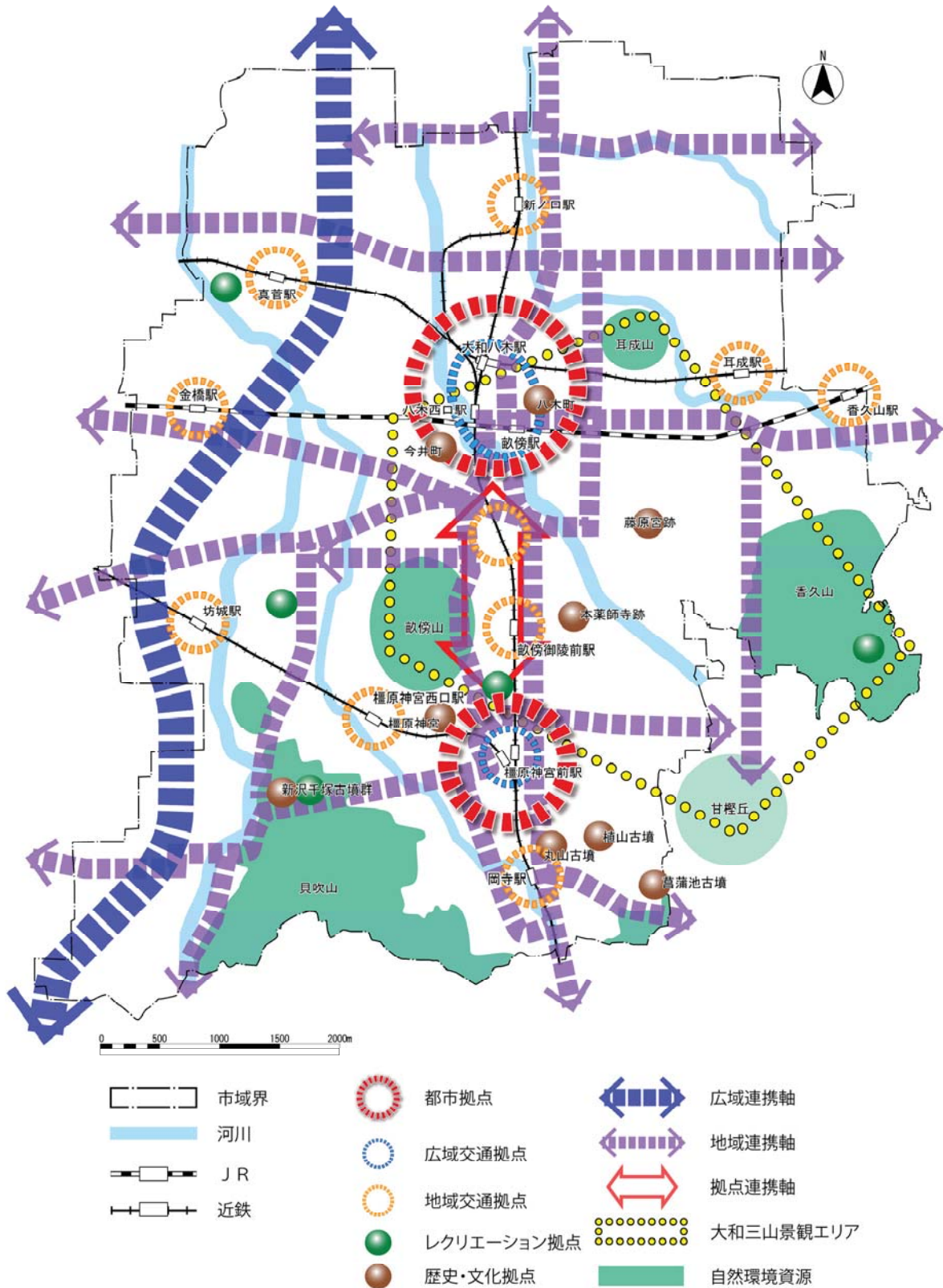
拠点間又は周辺の市町村を結ぶ動線を軸として位置づけます。軸は、配置した都市機能を道路や公共交通で結びネットワーク化することで、円滑な経済活動の下支えや各種災害に強いインフラとなるよう、機能充実を推進します。さらに、情報通信インフラ等の社会基盤の充実により、人・モノ・情報の高密度な交流の実現を目指します。

軸		
道路	広域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京奈和自動車道</li> </ul>
	地域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道24号、165号、166号、169号、都市計画道路大和高田バイパス線、中和幹線、奈良橿原線、橿原神宮参道線、畝傍御陵飛驒線、橿原神宮駅停車場線、橿原運動公園線、県道多武峯見瀬線、戸毛久米線など</li> </ul>
鉄道	近鉄	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪線、南大阪線、橿原線、吉野線</li> </ul>
	JR	<ul style="list-style-type: none"> <li>・万葉まほろば線</li> </ul>
拠点連携軸		<ul style="list-style-type: none"> <li>・橿原神宮参道線、国道169号、近鉄橿原線</li> </ul>

### ③将来都市構造

都市の骨格の構成要素における拠点や軸の考え方を踏まえ、将来都市構造を整理します。

《将来都市構造》





### (3) 土地利用構想

#### ①基本的な考え方

現時点での将来のビジョンを共有するものとして、総合的かつ計画的な土地利用を推進するための今後10年間における本市の土地利用の考え方を示します。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。

また、より高度で持続可能な都市を実現するため、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。

さらに、社会実験・実証事業などを通じて結果を反映していくために、適宜見直しを行い、柔軟性・更新性のあるものとします。

#### ②将来の土地利用

現状の土地利用をもとに、市内全域の今後10年間における土地利用状況を整理します。

##### 1) 土地利用

今後10年間における土地利用を位置づけます。土地利用は、今後の都市的土地利用と自然的土地利用を示すことで本市の将来の総合的かつ計画的な土地利用を目指します。

土地利用	
市街地	・都市的土地利用を中心とする区域
田園環境資源	・市街地を取り囲む農地と周辺の集落地
自然環境資源	・畝傍山、耳成山、香久山からなる大和三山及び貝吹山などの緑を保全する資源
歴史文化資源	・今井町、八木札の辻を中心とした地区、藤原宮跡、檀原神宮、本薬師寺跡、新沢千塚古墳群、丸山古墳、植山古墳、菖蒲池古墳などの歴史文化遺産の保全継承する資源
大規模都市公園緑地	・檀原運動公園、曾我川緑地、檀原公苑、香久山公園及び新沢千塚古墳群公園などの大規模都市公園緑地

## 2) 拠点・ゾーン

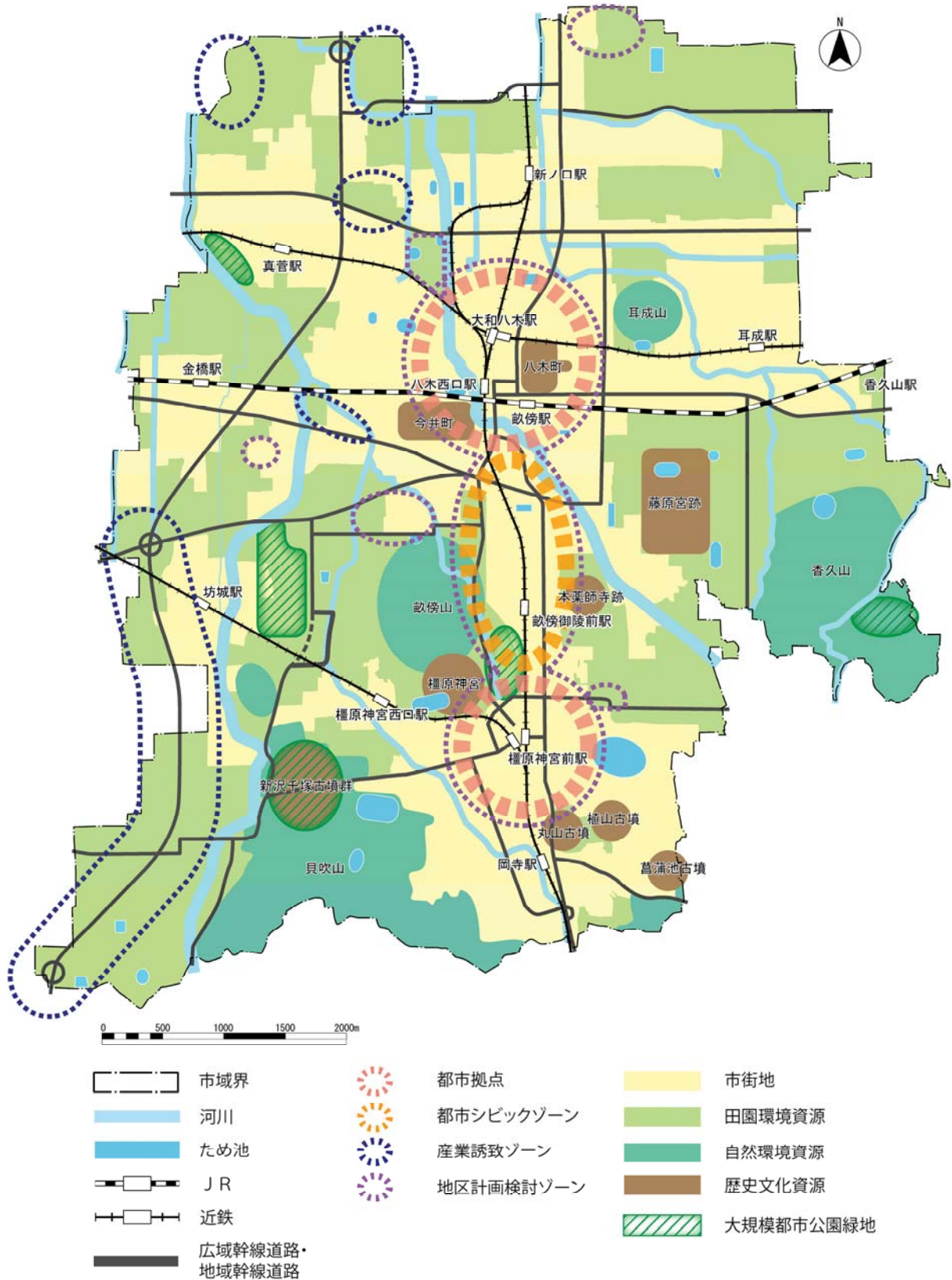
本市の将来像の実現に向け、土地利用の方向性を面的な広がりや重要な土地利用を誘導するものとして拠点・ゾーンで位置づけます。土地利用の誘導を図ることでバランスの取れた持続可能な都市構造を目指します。

拠点・ゾーン	
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅を含む商業・業務施設、本庁舎・分庁舎、観光、各種サービス機能が集積したエリア</li> <li>・橿原神宮前駅周辺の観光、各種サービス機能が集積したエリア</li> </ul>
都市シビックゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所からかしはら万葉ホールにかけての行政・医療・文化などの公共公益施設の集積する地区や畝傍御陵前駅周辺の公共公益施設の集積するゾーン</li> </ul>
産業誘致ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域幹線道路の整備効果を活かし、本市の産業基盤の強化を図るゾーン</li> </ul>
地区計画検討ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な開発の誘導や協働によるまちづくりを実現するために地区計画制度の活用を検討するゾーン</li> </ul>

### ③土地利用構想

土地利用や拠点・ゾーンの考え方を踏まえ、土地利用構想を整理します。

《土地利用構想》



### 3. まちづくりの分野別方針

まちづくりの課題を踏まえ、まちの将来像や将来の都市構造のあり方を実現するため、土地利用や都市施設といったまちづくりの分野別方針を整理します。まちづくりの分野別方針の考え方について、以下に示します。

#### 《まちづくりの分野別方針の考え方》

まちづくりの分野別方針の考え方			
まちづくりの分野別方針	土地利用の方針	市街化区域・市街化調整区域や用途地域の指定・変更に関する土地利用について、基本的な考え方とその方針を示します。	
	都市施設整備の方針	道路・公共交通	都市計画道路をはじめとした道路の整備、鉄道・バスといった公共交通について、基本的な考え方とその整備方針を示します。
		公園・緑地	都市計画公園、緑地といった整備や改善・維持管理について、基本的な考え方とその整備方針を示します。
		その他	道路や公園を除く行政・公共サービス施設、上下水道などの改善・維持管理について、基本的な考え方とその整備方針を示します。
	市街地・住宅地整備の方針	市街地開発事業などをはじめとした市街地や住宅地の整備や改善・維持管理について、基本的な考え方とその整備方針を示します。	
	都市防災の方針	各種災害への備えについて、基本的な考え方とその整備方針を示します。	
	歴史的景観等の形成及び自然環境の方針	生活の質を高め、美しく風格のある都市の実現を図るための歴史的景観等や自然環境について、基本的な考え方とその整備方針を示します。	



## (1) 土地利用の方針

### ①基本的な考え方

- ◇都市計画区域においては、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。
- ◇持続可能なまちを実現するため、都市の拡大を前提としたまちづくりから、地域の特性を踏まえた居住や福祉・医療・商業などの都市機能の集約や充実によるまちづくりへ転換し、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。
- ◇住みよいまちを実現するため、豊かな自然や歴史資源などを活かした交流や観光にも着目しながら、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。

### ②土地利用の方針

#### 1) 商業ゾーン

- ・大和八木駅周辺については、駅北側の市街地改善を行いながら、奈良県の中心都市の玄関口にふさわしい機能の強化や商業・サービス施設の立地誘導、商店街通り等における歩行者の回遊性の強化など賑わい拠点の形成を推進します。また、良好な市街地環境の形成に配慮しながら、道路等の公共施設の整備等を前提とした容積率や高さ等の規制緩和について早期に検討を行い、一定程度の土地の高度利用を促進します。
- ・医大附属病院周辺では、集積する公共公益施設の集約や再整備の際には、道路等の公共施設の整備等を前提とした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します。
- ・橿原神宮前駅周辺については、奈良県南部の観光の玄関口にふさわしい既存の商業・サービス機能の再編・活性化など賑わい拠点の形成を推進します。また、良好な市街地環境の形成に配慮しながら、道路等の公共施設の整備等を前提とした容積率や高さ等の規制緩和について早期に検討を行い、一定程度の土地の高度利用を促進します。
- ・岡寺駅周辺については、周辺住宅地にとって生活利便性の向上となる土地利用の形成を推進します。
- ・畝傍御陵前駅周辺については、集積している公共公益施設を歩行者が円滑に周遊できる利便性の高い土地利用の形成を推進します。

## 2) 近隣商業ゾーン

- ・近隣の住民が日用品等の買い物をする店舗の業務の利便性を高める地区として、駅などに至る沿道の賑わいの形成を推進します。

## 3) 沿道サービスゾーン

- ・幹線道路等の利便性を活かしたサービス施設等を、周辺土地利用と調和しながら立地促進する地区として、商業・サービス施設の適正な立地を誘導します。

## 4) 工業流通ゾーン

- ・工業流通施設の立地を推進する地区として、周辺環境と調和した適正な産業振興を推進します。
- ・京奈和自動車道、南阪奈道路などの広域交通へのアクセス性を活かし、計画的な開発による新たな企業用地の確保に努めます。

## 5) 低密度住宅ゾーン

- ・良好な低層戸建住宅がまとまって立地する住宅地として、自然環境と調和した住環境の維持・保全に努めます。
- ・まとまった規模の低未利用土地は、必要に応じて周辺の住環境と調和した住宅開発を誘導します。
- ・居住者の高齢化など地域の課題や特性を踏まえながら、地域の快適な生活に不可欠な都市施設を整備改善し、若者をはじめとする多様な世代の定住促進のための住環境の向上に努めます。

## 6) 中密度住宅ゾーン

- ・低密度以外の住宅地は、建築物の更新に伴う基盤整備により、住環境や防災性の向上の促進に努めます。
- ・まとまった規模の低未利用土地は、必要に応じて周辺の住環境と調和した住宅開発や商業・サービス施設などを誘導します。
- ・公営住宅等長寿命化計画を踏まえ、老朽化した市営住宅の建替や改修などにより、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に配慮した住宅供給に努め、多様な居住者に対応した住環境の維持・向上を推進します。
- ・既に良好な住環境が形成されている地区では、地区計画制度を活用し維持・保全に努めます。





### 7) 歴史的町並みゾーン

- ・歴史的町並みが残る地区として、歴史的な町並み環境の保存と市民の学習・交流の場としての整備に努めます。
- ・今井町については、重要伝統的建造物群保存地区としての歴史的な町並みの保存と活用に努めます。
- ・八木札の辻を中心とした地区については、文化財保存に対する住民意識を高めつつ、住民主体のまちづくりを推進し、歴史的町並みの保存と育成に努めます。

### 8) 田園環境ゾーン

- ・地域コミュニティの維持のため、生活道路などの生活基盤の整備・改善による住環境の向上に努めます。
- ・農業の持続的な発展のため、効率的・安定的な農業環境を確立しながら、集落環境の向上に努めます。
- ・農地は農産物の生産に加え、癒し、防災機能、景観形成機能など都市に必要な多面的役割を有しており、耕作放棄や農地転用を抑制し、営農が継続して行えるよう農地の維持・保全に努めます。

### 9) 歴史・自然環境ゾーン

- ・「大和三山眺望景観保全計画」に基づき、藤原宮跡から大和三山への段階的な高さ規制や、建築物の意匠制限等によって、眺望・景観の確保された土地利用を誘導します。
- ・周辺部の農村集落地や田園環境と合わせて良好な環境・景観の保全に努め、市民の憩いの場としての活用を推進します。
- ・特別史跡藤原宮跡については、国が策定した「特別史跡藤原宮跡整備基本構想」に基づき、関係機関との協議を推進します。

### 10) レクリエーションゾーン

- ・自然とのふれあいや緑の保全を行う拠点、快適な健康増進、市民の憩いと散策の場として、良好な環境の保全に努めます。

### 11) 産業誘致ゾーン

- ・広域幹線道路の整備効果を活かし、本市の産業基盤の強化を図る拠点として、周辺地域との環境調和に十分留意しつつ、産業施設の立地誘導に努めます。

## 12) 地区計画検討ゾーン

- ・周辺環境との調和を図りながら、計画的な開発を誘導するために地区計画制度の活用を検討します。
- ・都市拠点および都市シビックゾーンにおいて、市民、事業者、行政の適切な役割分担による協働のまちづくりを実現するために地区計画制度を活用した住環境の高密度化を促進し、賑わいの創出による地域の活力向上を目指します。

## 13) 医大新キャンパスゾーン

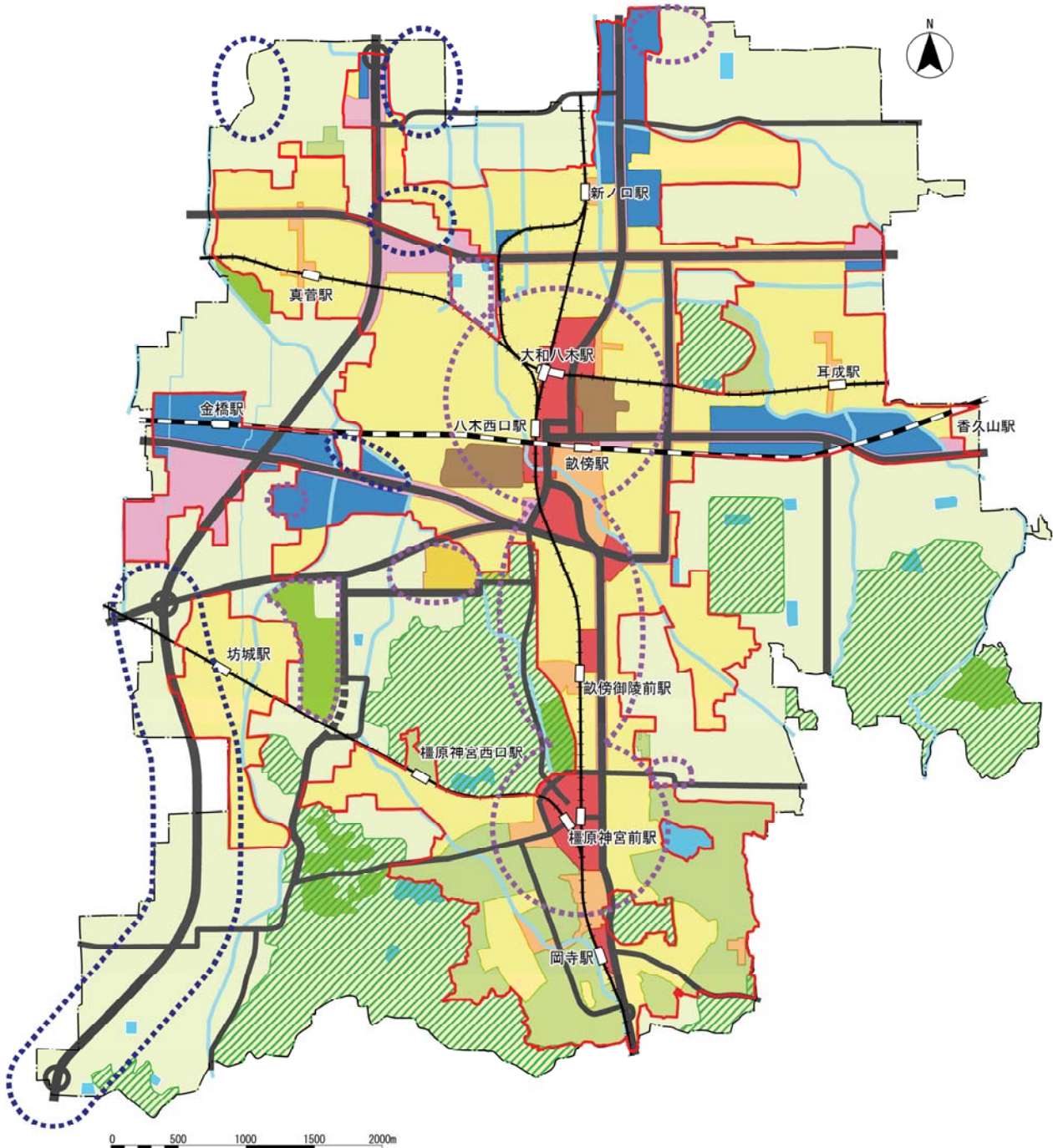
- ・歴史の香漂う橿原の地で、奈良への愛着を醸成し、医大ならではの医学教育を実践する場にふさわしい姿として整備を行い、学習環境や教育環境の充実に努めます。

### ③都市計画の見直し等

- ・医大周辺地区では、土地利用の動向や将来の見通しを踏まえ、橿原キャンパスタウンの実現のため、用途地域等の変更、地区計画の指定を検討します。
- ・市街化調整区域内では、地域コミュニティの維持・向上、地域の特性や様々なニーズに応じて、地区計画制度の適用をはじめとした必要な取組みを推進します。
- ・日々変化する社会経済情勢に対応するために、都市生活に関わる様々なデータを包括的に収集し、土地利用に関する解析・分析ができるシステムの確立を目指すとともに、より柔軟で迅速な都市計画の見直しを検討します。
- ・社会的課題に対応するために、市民や来訪者に対してICTを活用した様々な情報の見える化を検討し、地域の活性化や観光振興に繋がる民間活力を誘導するための都市計画制度の運用に努めます。



《土地利用の方針図》



- |               |           |             |
|---------------|-----------|-------------|
| 市域界           | 商業ゾーン     | 田園環境ゾーン     |
| 市街化区域界        | 近隣商業ゾーン   | 歴史・自然環境ゾーン  |
| 広域幹線道路・地域幹線道路 | 沿道サービスゾーン | レクリエーションゾーン |
| 河川            | 工業流通ゾーン   | 産業誘致ゾーン     |
| ため池           | 低密度住宅ゾーン  | 地区計画検討ゾーン   |
| J R           | 中密度住宅ゾーン  | 医大新キャンパスゾーン |
| 近鉄            | 歴史的町並みゾーン |             |

## (2) 都市施設整備（道路・公共交通）の方針

### ①基本的な考え方

- ◇奈良県の中心都市として、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。
- ◇地域の活性化を目指して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。
- ◇歩行者や自転車の安全性の向上を目指して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を推進します。また、健康づくりや居心地が良く歩きたくなるまちなかを目指して先端技術の導入を検討し、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します。また、持続可能なまちづくりの一翼を担うため、利用者のニーズを踏まえ、公共交通の利便性の向上を促進します。

### ②道路の整備方針

#### 1) 広域幹線道路

- ・近畿圏の環状道路である京奈和自動車道を「広域幹線道路」と位置づけ、未整備区間の早期整備を関係機関に働きかけ、広域交通ネットワークの形成の促進に努めます。

#### 2) 地域幹線道路

- ・近隣市町村や市内各地域と連絡する国道や県道等を「地域幹線道路」と位置づけ、未整備区間の早期整備を関係機関に働きかけ、地域交通ネットワークの形成の促進に努めます。
- ・大和八木駅周辺、橿原神宮前駅周辺の広域的な商業・業務機能を形成する地区では、渋滞緩和のため、通過交通の排除に努めます。
- ・奈良県とのまちづくりに関する包括協定及び地区計画などの取組みに合わせて市道の新設改良、現道拡幅、橋梁整備及び踏切構造の改良等を推進します。



### 3) 主要生活道路など

- ・市街地や鉄道駅周辺を結ぶ主要生活道路については、道路拡幅やネットワーク化を推進し、交通機能の充実、快適性の向上に努めます。
- ・身近な生活道路のなかで、狭あいな道路等については安全で快適な生活環境を確保するため、地域のニーズに合わせた整備と維持・管理を推進します。

### 4) 都市計画道路の見直し

- ・長期未着手となっている都市計画道路については、都市の将来像等に基づき定期的に必要性の検証を行い、住民の合意形成を踏まえ都市計画変更に取り組んでいきます。

## ③歩行者ネットワークの整備方針

- ・誰もが安心して移動できる歩行空間を確保するため、歩道環境の充実や特に駅周辺などにおけるバリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に配慮した整備を行い、交通事故防止のためのカーブミラーやガードレールなどの交通安全施設の整備を推進します。
- ・各鉄道駅から主要な公共公益施設や観光資源などを結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークの形成を推進します。
- ・市民及び来訪者が歩いて回遊できるように設置された案内サインや誘導サインについては、統一性や連続性を意識したサインとなるよう計画的な維持管理に努めます。
- ・街路樹、敷地沿道部分の緑地については、歩行者や自転車利用者の安全性に配慮しながら、快適な道路空間の形成を推進します。
- ・歩道の整備・拡幅・段差解消、自転車道の整備など、だれもが安全・安心に円滑に移動できる生活道路の整備を推進します。

## ④公共交通等の整備方針

### 1) 公共交通等

- ・大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅、橿原神宮前駅を「広域交通拠点」と位置づけ、誰もが使いやすい公共交通ターミナルとなるよう、駅やそのアプローチ道路などについては、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に配慮した機能の強化に努めます。

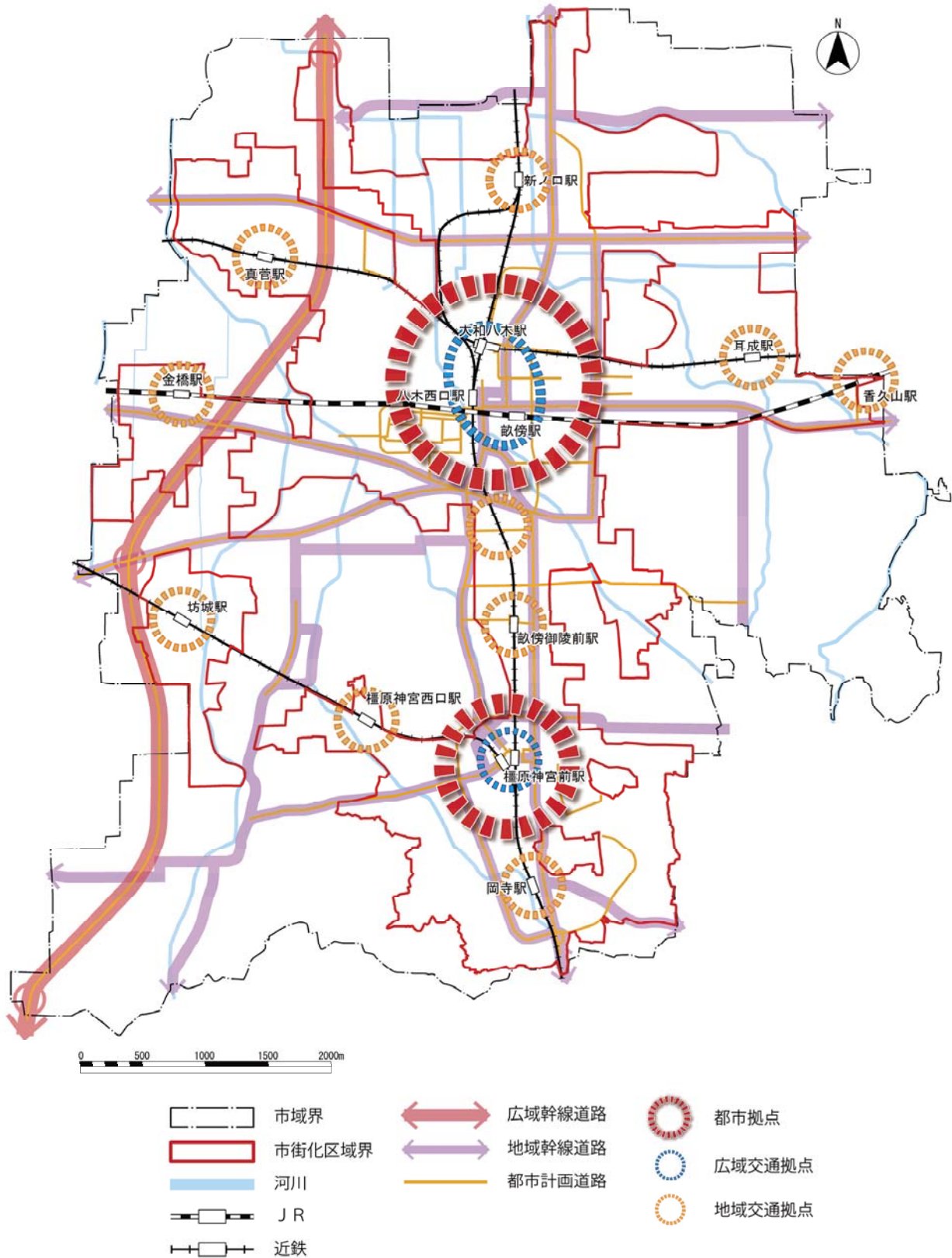
- ・その他鉄道駅については、「地域交通拠点」と位置づけ、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に配慮した整備、利用状況や必要機能を踏まえた交通広場の整備等により、公共交通機関の利用しやすい環境づくりに努めます。
- ・バス事業者などの関係機関と協議し、停留所の改良、低床バスの運行率の向上など、すべての人が利用しやすい路線バスの環境づくりに努めます。また、バスレーンの設置など、適正な交通規制を関係機関と協議・検討し、路線バスの利用促進に努めます。
- ・鉄道やバス、タクシーなどの多様な交通手段を密接に組み合わせる MaaS<sup>※1</sup> など、公共交通ネットワークの再構築を検討していきます。また、観光資源へのアクセス向上のためのサイクルトレインの導入提案など、公共交通事業者及び駅のサービス向上を要請していきます。
- ・シェアサイクルを含めた自転車やグリーンスローモビリティ、自動運転サービス、カーシェアなどの多様な交通手段を活用した交通ネットワークづくりに努めます。

## 2) 駐車場・駐輪場

- ・主要な史跡や町並み、公共公益施設などの周辺における駐車場・駐輪場については、歩行者と自動車の動線に留意しながら利便性の向上を目指し、適切な維持管理に努めます。
- ・各駅前の駐車場・駐輪場については、公共交通利用者の利便性の向上を目指し、適切な維持管理に努めます。

※1：ICT の活用により、地域住民や旅行者一人一人の移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済を一括で行うサービスのこと。

《都市施設整備（道路・公共交通）の方針図》



### (3) 都市施設整備（公園・緑地）の方針

#### ①基本的な考え方

- ◇スポーツ・レクリエーションの場、住民のふれあいの場、災害時における避難場所などの様々な役割を発揮するため、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。
- ◇様々な交流を生み出し、市民に愛着を感じられるよう、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。
- ◇都市公園については、質の向上や利用者の利便性の向上を目指し、柔軟な発想による運営管理の効率化を図ります。
- ◇緑化意識の啓発を図るため、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。
- ◇自然環境が有する多様な機能を活用し、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。
- ◇生産緑地制度の適正な運用により、市街化区域内農地の保全を図り良好な都市環境の形成を行っていきます。

#### ②公園・緑地の整備方針

##### 1) 都市公園等の整備・充実

- ・ 榎原運動公園については、スポーツ・レクリエーション拠点と位置づけ、施設の充実を図ります。
- ・ 榎原公苑は、スポーツ・レクリエーション拠点と位置づけ、施設の充実を図るよう関係機関に働きかけます。
- ・ 香久山公園や万葉の丘スポーツ広場等は、周辺に存在する自然環境を活かした自然とのふれあい拠点として維持管理に努めます。
- ・ 植山古墳公園、新沢千塚古墳群公園、丸山古墳等については、史跡および公園としてその保存と整備、適正な維持管理に努めます。
- ・ 榎原市緑の基本計画に基づき、都市公園や緑地の適正な配置に努めます。
- ・ 都市公園等については、災害発生時の避難場所として機能するよう適正な維持・保全に努めます。





- ・藤原宮跡およびその周辺部については、その保存と来訪者が藤原宮を理解できるとともに、憩える場所としての緑地や広場整備に向けた取組みを調整します。

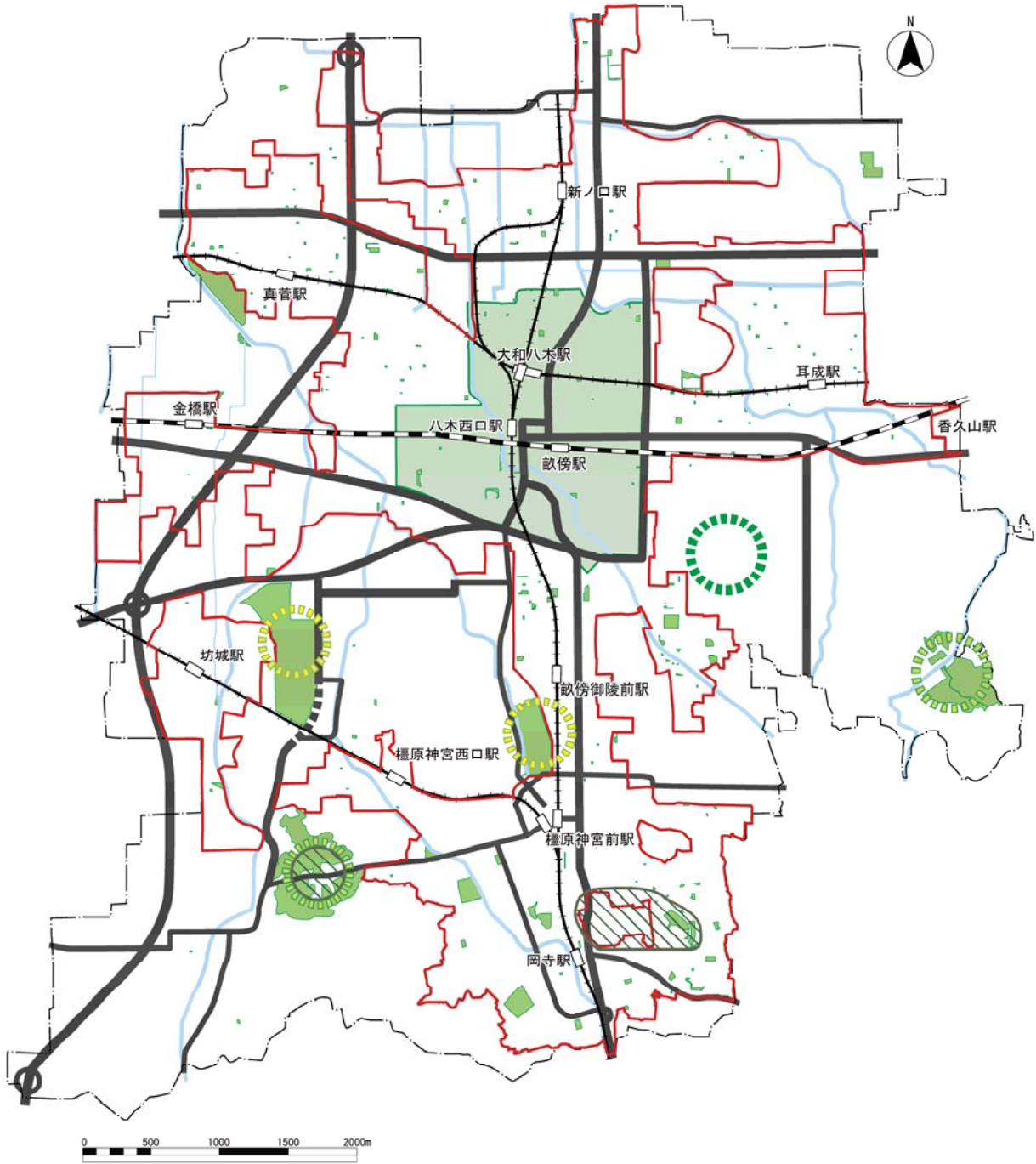
## 2) 既存公園の維持管理と身近なオープンスペース等の充実












- ・既存公園は、公園施設長寿命化計画に基づき、計画的に遊具等の更新を行うとともに、バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に配慮し、だれもが安全に安心して遊べる公園整備を推進します。
- ・橿原市緑の基本計画に基づき、大和八木駅を中心とする地区を緑化重点地区と位置づけ、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するとともに、民有地においても積極的に緑化を誘導し、緑と調和した賑わいのある都市空間の形成に努めます。

## 3) 市民・企業等の協働と連携

- ・特色ある公園づくりを行うため、民間活力の導入をはじめとした様々な手法を検討し推進します。また、地域住民との連携により、ニーズに応じた公園整備と適切な維持管理を図ります。
- ・花いっぱい運動の促進、地区計画制度などを活用した緑地保全や緑化推進、既存公園・街路などの公共施設の緑化や景観形成への市民参加など、住民などが主体となった緑豊かな町並み環境の形成を、協働で進めていきます。

《都市施設整備（公園・緑地）の方針図》



- |   |                   |   |                 |
|---|-------------------|---|-----------------|
|  | 市域界               |  | 都市公園            |
|  | 市街化区域界            |  | 緑化重点地区          |
|  | 広域幹線道路・<br>地域幹線道路 |  | スポーツ・レクリエーション拠点 |
|  | 河川                |  | 自然とのふれあい拠点      |
|  | J R               |  | 藤原宮跡における取組み     |
|  | 近鉄                |  | 史跡および公園整備区域     |



## (4) 都市施設整備（その他の都市施設）の方針

### ①基本的な考え方

- ◇行政・公共サービス施設等については、時代の変化や利用者のニーズに応じた機能充実を目指し、施設の適正配置や長寿命化について検討します。
- ◇公衆衛生の向上と生活環境の改善に寄与するため、効率化・健全化に配慮した上水道事業を推進します。また、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、下水道事業を推進します。

### ②その他の都市施設の整備方針

#### 1) 行政・公共サービス施設等

- ・子どもからお年寄りまでの幅広い世代が集う公民館や図書館などの公共サービス施設については、健康づくりの支援、生涯学習の普及支援、地域世代間交流の機会を深める施設の充実を図ります。
- ・バリアフリーやユニバーサルデザインの考え方に配慮した施設整備、省エネルギー化、施設の耐震化の取組みに努めます。
- ・施設の管理運営については、民間のノウハウを取り入れるなど、市民サービスの向上や経費削減に努めます。
- ・運動・スポーツ施設については、橿原市スポーツ施設計画に基づき、市民が安心、安全に運動・スポーツを楽しめるよう、利用環境の向上と適正な維持管理に努めます。
- ・学校や子育て施設等については、時代の変化や利用者のニーズに応じて適正配置の検討を行い、長期的な施設運営に配慮した計画的な施設の整備充実に努めます。

## 2) 上下水道等

- ・上下水道については、投資の合理化を進めながら施設の耐震化や長寿命化による維持管理を推進し、長期的な施設運営に配慮した計画的な施設の整備充実に努めます。
- ・下水道事業計画区域以外の一般家庭については、浄化槽の設置に係る補助金を交付することにより、合併浄化槽の整備促進を図り、公共水域における水質汚濁の防止に努めます。
- ・浄化センターでは、施設内で処理された処理水を下水道放流することにより、施設周辺地域における環境負荷の低減を図ります。



## (5) 市街地・住宅地整備の方針

### ①基本的な考え方

- ◇様々な都市機能が適正に配置され、効率的で持続可能な市街地形成を目指し、拠点性向上や地域の活性化を推進します。
- ◇地域の特性に応じた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。

### ②市街地・住宅地の整備方針

#### 1) 市街地整備

- ・大和八木駅周辺については、駅北側の市街地改善として奈良県の中心都市の玄関口にふさわしい商業機能の強化や生活サービス・業務施設の立地誘導、歩行者の回遊性の強化など賑わい拠点の形成を推進します。
- ・橿原神宮前駅周辺については、奈良県南部の観光の玄関口としてふさわしい空間の創出を図ります。
- ・市内各駅周辺部については、地域住民、来訪者が憩い、やすらげる空間の形成に努めます。
- ・商業地域やその周辺については、防火・準防火地域の運用又は指定し、市街地における延焼拡大の防止を推進します。また、狭あい道路については、緊急車両の通行や消火・救助活動の妨げとなることから、道路拡幅による市街地の改善に努めます。
- ・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」の形成を医大・県・市が連携して推進し、地区計画等により適切な土地利用の誘導を図ります。
- ・市街化区域、市街化調整区域のそれぞれの特性に着目して良好な市街地整備と保全に努めます。
- ・市有地の積極的な利活用を図ります。

## 2) 住宅地整備

- ・奈良県住みよい福祉のまちづくり条例に適合する市営住宅の整備を推進します。
- ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅の維持管理に努めます。
- ・ライフスタイルの変化や居住ニーズに合った住宅の供給を行い、定住人口の確保や居住の安定確保を促進します。
- ・良好な住環境を維持しながら生活サービス機能を充実することで、子育て世帯等の移住や定住、多世代居住を促進します。
- ・空き家については、適正管理を促進します。また、地域のまちづくり資源としての利活用も促進します。



## (6) 都市防災の方針

### ①基本的な考え方

- ◇近年の大規模災害から見えてきた課題を踏まえつつ、様々な災害に対して被害を最小限に抑えるための日頃からの防災・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。
- ◇行政、市民（事業者）が一体となって効果的な連携や役割分担のもとで地域防災力を充実していくとともに、ハード面とソフト面での総合的な施策展開に努めます。

### ②都市防災の方針

#### 1) ハード対策（面・線・点的な都市施設の対策）

- ・緊急輸送道路や幹線道路については、適切に維持・管理を行い必要に応じて道路機能の更新を行うよう道路管理者に働きかけます。
- ・住宅地内等については、狭あい道路の改善に努めます。
- ・局地的集中豪雨などの水害への対応については、河川やため池、雨水排水施設の適切な維持・保全を行い、関係機関と連携して減災に努めます。
- ・浸水被害を抑制する為、公共下水道（雨水）などの整備に努めます。
- ・一定規模を超える開発行為に対しては適切に貯留施設を設けるよう指導します。
- ・避難場所となる公共建築物については耐震化・不燃化を推進し、防災機能の強化を図ります。
- ・檀原市耐震改修促進計画に基づき、耐震化すべき建築物や重点的に耐震化すべき地域の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めます。
- ・広域避難場所に位置づけられている檀原運動公園は、災害時に機能する公園として防災機能のさらなる充実を図ります。
- ・市内の避難場所として都市公園・緑地の維持管理に努めます。
- ・大規模化する災害に備え、避難場所としての施設確保や運営方法を検討します。
- ・本庁舎については、地震や風水害、火災などの災害時に、被災状況を的確に把握し、地域の防災組織や関係機関と連携して、速やかに対応できる災害対策本部機能を導入するとともに、庁舎機能の維持及び緊急生活物資や資機材等の提供や、支援を受け入れる窓口などを備えた災害活動拠点としての機能を充足した整備を行います。

- ・災害から早期のまちの復興を目指すため、学校被災時の代替として利用可能な施設や、がれきの仮置場、終処分場等の利用可能用地となる市有地等をあらかじめ検討します。

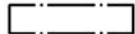







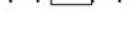

### 2) ソフト対策（組織体制の充実・情報の周知）

- ・防災・災害対応体制を整備し、地域防災力の向上を図ります。
- ・気象及び河川情報システムの情報をもとに、市民への情報提供に努めます。
- ・市民参加による防災訓練を通じて、市民の防災意識の向上を図ります。
- ・地域コミュニティの強化を通じて自主防災組織の結成を促進します。
- ・企業・各種団体への自営防災組織の育成・指導、防災マニュアルや事業継続計画に関する情報提供などにより、防災体制づくりを促進します。
- ・ハザードマップ等により情報提供を行い、市民が地域のリスクや災害に備え適切な行動を事前に把握することにより、防災や災害に強いまちづくりに対する意識の向上を図ります。



《都市防災の方針図》



- |   |     |   |          |   |           |
|---|-----|---|----------|---|-----------|
|  | 市域界 |  | 指定避難場所   |  | 第1次緊急輸送道路 |
|  | 河川  |  | 指定緊急避難場所 |  | 第2次緊急輸送道路 |
|  | J R |  | ヘリポート    |   |           |
|  | 近鉄  |  | 行政施設     |   |           |

## (7) 歴史的景観等の形成及び自然環境の方針

### ①基本的な考え方

- ◇先人から受け継いだ美しい景観を保全、修復、創造しながら魅力を高め、現代と歴史的な伝統・風格とのつながり・調和による都市景観の形成を推進します。また、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。
- ◇主な鉄道駅や幹線道路沿道では質の高い景観、住宅地等ではゆとりとやすらぎが感じられる景観に着目し、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。
- ◇大和三山の眺望を含め郊外の田園や丘陵等の自然景観については、周辺と一体的な保全を推進します。また、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。

### ②歴史的景観等の形成及び自然環境の方針

#### 1) 景観

##### 【歴史的景観】

- ・今井町においては、重要伝統的建造物群保存地区における街なみ環境整備事業などを継続して実施し、歴史的町並み景観の保存整備の取組みを推進します。
- ・八木札の辻を中心とした地区においては、下ツ道、横大路沿道をまちなみ景観保存・育成エリアと位置づけ、景観形成の向上に努めます。
- ・藤原宮跡からの良好な眺望を確保するため、大和三山眺望景観保全計画に基づき、建築物の意匠制限等により眺望の保全に努めます。
- ・歴史的な集落・街道の景観を構成している建造物や樹木を景観重要建造物や景観重要樹木として指定し、良好な景観の保全を推進します。



### 【市街地景観】

- ・ 主な鉄道駅の駅前広場においては、地域の玄関口として、緑化・オープンスペースなどに配慮し、快適で賑わいのある都市景観の創出に努めます。
- ・ 大和八木駅周辺地区においては、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となるように努めます。
- ・ 良好な景観形成の重要な要素となる屋外広告物などの工作物は、橿原市屋外広告物条例に基づき、良好な景観の誘導を図ります。
- ・ 一定規模以上の建築物などの建設や開発行為については、良好な景観の形成に努めるとともに、幹線道路沿道の市街地については、田園や山並みの背景に配慮し、周辺と調和した景観形成に努めます。
- ・ まとまった規模で計画的に開発された住宅地では、落ち着いた良好な住宅地として、屋根や外壁、生垣や庭木の連続性などを配慮した秩序ある景観形成に努めます。
- ・ 建物の用途や形態が混在する地域においては、既存の生活環境の悪化が進行しないよう規模や形態意匠を制限し、景観の保全に努めます。
- ・ 橿原市景観計画の見直しを推進し、良好な景観誘導に努めます。

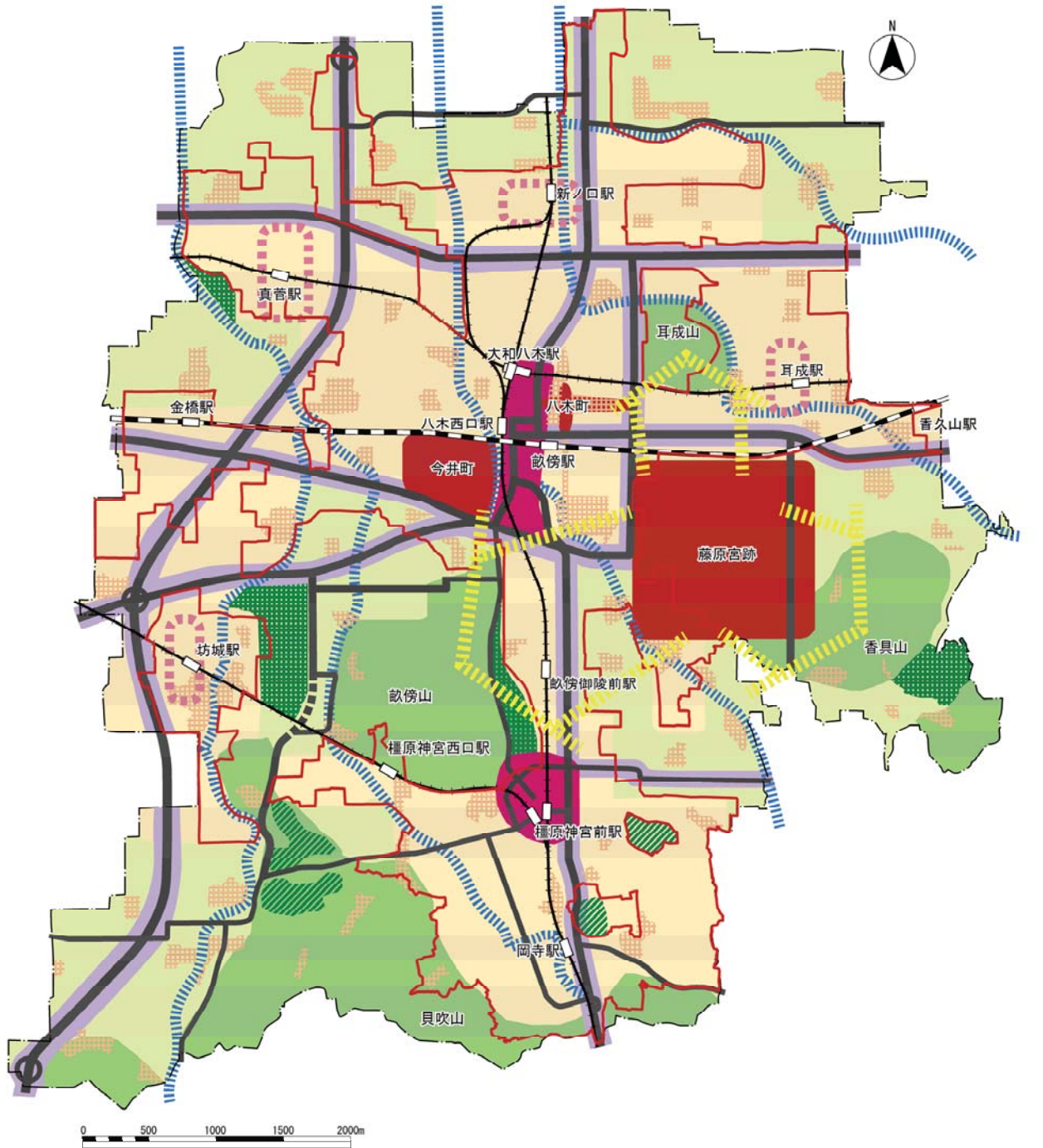
### 2) 自然景観・環境



















- ・ 大和三山や貝吹山などは、風致地区及び景観保全地区の条例等に従い景観をはじめ、里山の保全に努めるとともに、美しい自然景観の活用を推進します。
- ・ 新沢千塚古墳群並びに貝吹山を主峰とする森林及び丘陵地は、「奈良県自然環境保全条例」に基づいて、保全に努めます。
- ・ 主な都市公園や緑地については、周辺の地形や自然景観との連続性や一体性を保つことができる景観形成に努めます。
- ・ 河川・ため池及びその周辺については、四季の風景が感じられ、水辺と身近にふれあえる憩いの空間形成に努めます。

### 3) 農地

- ・ 本市の市街地を取り囲むように存在する農地は、農産物の生産のみならず、こころの安らぎとなる優良な田園風景を形成するほか、大雨時には雨水の貯留機能により洪水防止効果を発揮するなど、多面的な機能を有していることから、無秩序な開発を防止し保全に努めます。
- ・ また、農地は歴史的風土保存の景観要素としても重要な役割を担っており、中でも藤原京周辺のまとまりのある農地については、持続的な保全に努めます。
- ・ 近年、農業従事者の高齢化や担い手不足に伴い、耕作放棄地の増加が懸念されていることから、新たな担い手の育成や農地の集約化等を推進することで、農業経営の安定化を図り、農地が適切に保全されるよう努めます。

《歴史的景観等の形成及び自然環境の方針》



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  市域界           |  山地景観の保全、整備          |  大和三山の眺望保全         |
|  市街化区域界        |  河川景観の整備             |  中心市街地の景観形成、整備     |
|  広域幹線道路・地域幹線道路 |  歴史的景観の保全、整備         |  幹線道路沿道の景観形成、整備    |
|  JR            |  歴史的集落景観の保全、整備       |  住宅地の景観づくり         |
|  近鉄            |  自然環境と一体となった歴史的遺跡の保全 |  駅周辺の景観形成、整備       |
|   |  まとまりのある農地の維持保全      |  主な都市公園及び周辺地区の景観整備 |
|   |  田園風景の保全、整備          |  |

## 第4章 地域別構想

### 1. 地域区分について

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以下の5地域に区分します。

《地域区分図》



## 2. 中部地域

### （1）概況

#### ①地域の特徴

本地域は、大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅を有し、これら駅周辺では商業系土地利用による中心市街地が形成されています。この中心市街地と隣接して今井町や八木町においては、歴史的な町並みが形成されており、今井町は、国の「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されています。また、かしはら万葉ホール、県立医科大学などの公共施設が集積しています。地域には、主要な幹線道路として国道24号、165号、166号、169号が結節しており、交通の要衝となっています。

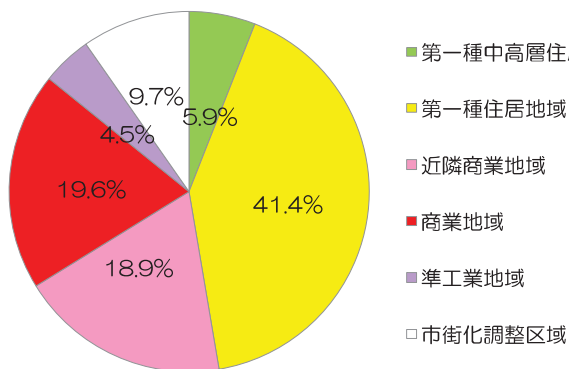


#### ②地域の状況

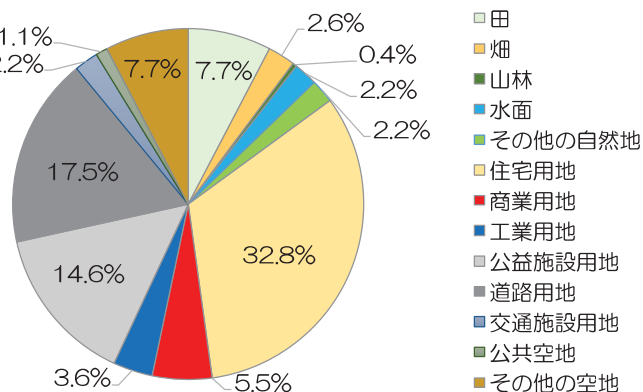
本地域は、約90%が市街化区域で約10%が市街化調整区域となっています。市街化区域のうち、約50%が住居系用途地域（第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域）、約40%が商業系用途地域（近隣商業地域及び商業地域）となっています。土地利用状況としては、田や畑などの土地利用が少なく、住宅用地が最も多く占めています。

#### 《中部地域の土地》

中部地域の用途地域等



中部地域の土地利用状況





## （2）地域の課題

令和元年 12 月に実施した市民アンケート調査をもとに地域別のまちづくりに関するアンケート調査を令和 3 年 6 月に実施し、その結果を踏まえ以下に課題を整理します。

### ①中心市街地の拠点性と防災性の向上

大和八木駅周辺では、商業機能の強化や生活サービス施設の立地誘導を図るとともに、様々な災害に対する防災・減災などの取組みによる防災性の向上が求められています。

### ②生活道路の利便性向上

広域交通拠点である大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅周辺では市民生活に必要な生活道路の整備や改善が求められています。

### ③歴史的景観や市街地景観の保全及び地域資源の活用

重要伝統的建造物群保存地区である今井町や歴史的町並みが残る八木町においては、歴史的な町並みの保全や活用を図るとともに、大和八木駅周辺地区においては、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となるようなまちづくりが求められています。

### （3）まちづくりの目標

中部地域は、広域交通の利便性をさらに高め、商業機能や生活サービス・業務施設の立地誘導による集積を強化したまちづくりを目指します。そのため、中部地域のまちづくりのテーマと目標を以下に定めます。

#### 【まちづくりのテーマ】

## 歴史と文化を活かした中心拠点としてのまちづくり

#### 【まちづくりの目標】

目標 1：多様な人が賑わい交流するまちづくり

目標 2：快適に移動ができるまちづくり

目標 3：歴史や文化を受け継ぐ誇りあるまちづくり

### （4）まちづくりの方針

#### ①目標 1：多様な人が賑わい交流するまちづくり

##### 1) 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

- ・大和八木駅周辺については、駅北側の市街地改善を行いながら、奈良県の中心都市の玄関口にふさわしい機能の強化や商業・サービス施設の立地誘導、商店街通り等における歩行者の回遊性の強化など賑わい拠点の形成を推進します。また、良好な市街地環境の形成に配慮しながら、道路等の公共施設の整備等を前提とした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します。
- ・他地域との連絡を強化する国道 24 号、165 号、166 号、（都）橿原神宮参道線等の地域交通ネットワークを活かしたまちづくりに努めます。





- ・広域交通拠点である大和八木駅周辺は、誰もが使いやすい公共交通ターミナルとなるよう、民間と連携して駐車場・駐輪場の適正な管理・運営等に努めます。
- ・大和八木駅、八木西口駅、畝傍駅周辺は、商業・サービス施設などを誘導し、奈良県の中心都市としてふさわしい賑わい拠点の形成を推進します。
- ・市役所や県立医科大学、かしはら万葉ホール周辺など公共公益施設の集積している地区では、周辺住宅地環境との調和を図りながら、広域的な商業・サービス施設の集積を推進します。

## 2) 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

- ・健康増進の拠点としてまちのブランド力を高め、次代の奈良を担う学生・教職員や住民、来訪者など多様な人々が集い、交流を図ることにより地区全体がキャンパスのように活気溢れるまちづくりを、医大、県、市が連携して推進します。
- ・医大周辺地区では、土地利用の動向や将来の見通しを踏まえ、橿原キャンパスタウンの実現のため、用途地域等の変更、地区計画の指定を検討します。
- ・医大周辺地区において、ICTを活用した新たなモビリティサービスの充実等、快適で便利な移動環境の整備を推進します。

## 3) 市街地環境の向上

- ・商業地域やその周辺については、防火・準防火地域を運用し、市街地における延焼拡大の防止を推進します。

## ②目標2：快適に移動ができるまちづくり

### 1) 生活道路などの整備・改善

- ・市民及び来訪者が歩いて回遊できるように設置された案内サインや誘導サインについては、統一性や連続性を意識したサインとなるよう計画的な維持管理に努めます。
- ・主要生活道路については、拡充整備により道路環境の改善に努めます。
- ・必要に応じて生活道路の整備・改善に努めます。

### ③目標3：歴史や文化を受け継ぐ誇りあるまちづくり

#### 1) 都市拠点にふさわしい都市景観と都市空間の形成

- ・緑化重点地区と位置づけられている大和八木駅を中心とした地区は、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するとともに、民有地においても積極的に緑化を誘導し、緑と調和した賑わいのある都市空間の形成に努めます。
- ・大和八木駅と橿原神宮前駅を結ぶシンボルロードである（都）橿原神宮参道線は、緑化を進めるとともに、良好な都市景観軸の形成を推進します。
- ・中心市街地と多様な歴史文化資源や観光資源を結ぶ快適な歩行者ネットワークの構築を推進します。

#### 2) 歴史的町並み保全地区の整備

- ・今井町においては、重要伝統的建造物群保存地区における街なみ環境整備事業などを継続して実施し、歴史的町並み景観の保存整備の取組みを推進します。
- ・八木町においては、下ツ道、横大路沿道をまちなみ景観保存・育成エリアと位置づけ、景観形成推進地区の指定を目指します。
- ・歴史的な集落・街道の景観を構成している建造物や樹木を景観重要建造物や景観重要樹木として指定し、良好な景観の保全を推進します。



《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

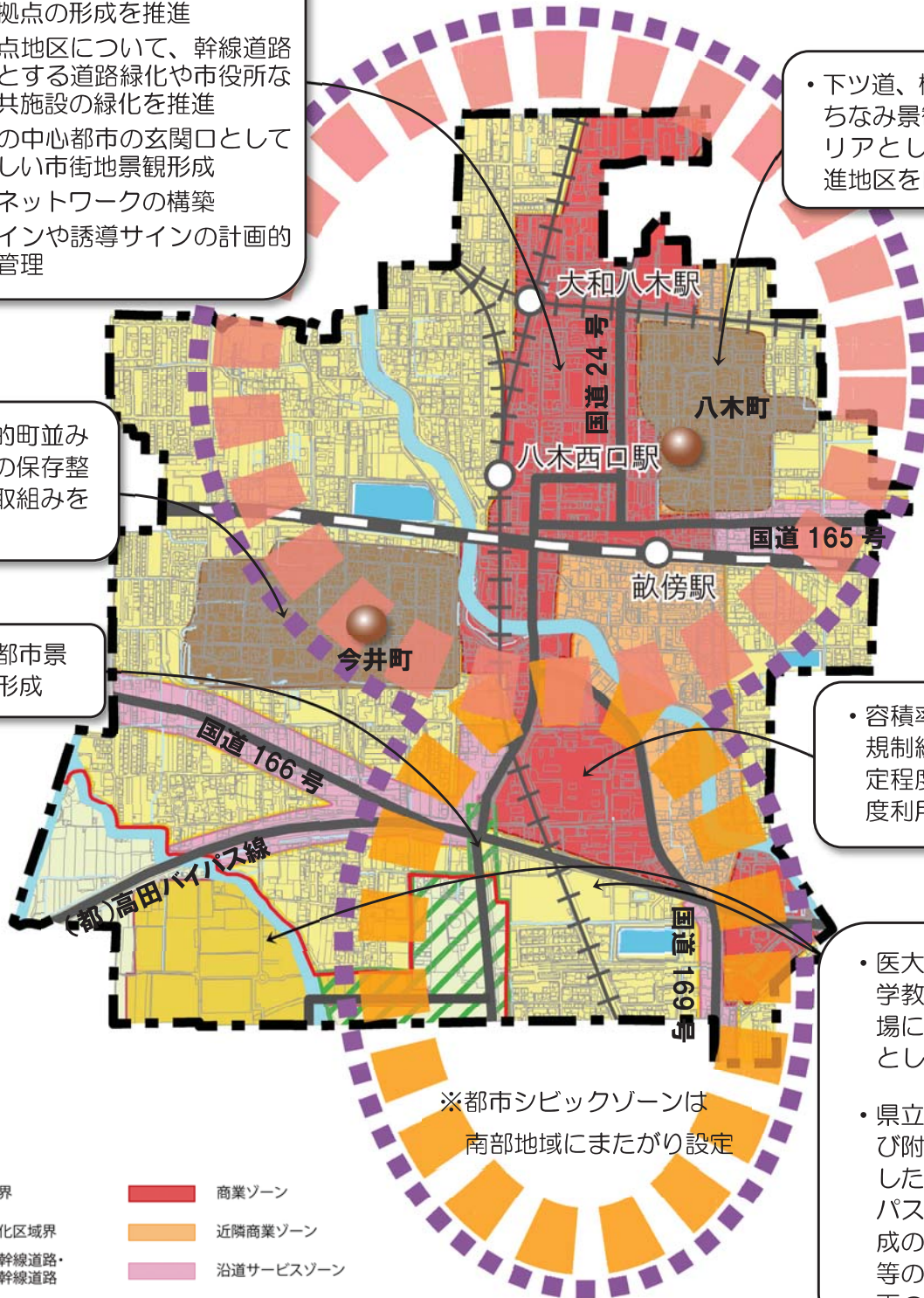
- 歴史的町並み景観の保存整備の取組みを推進

- 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

- 医大ならではの医学教育を实践する場にふさわしい姿として整備

- 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



※都市シビックゾーンは南部地域にまたがり設定

	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
	J R		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

### 3. 東部地域

#### (1) 概況

##### ①地域の特徴

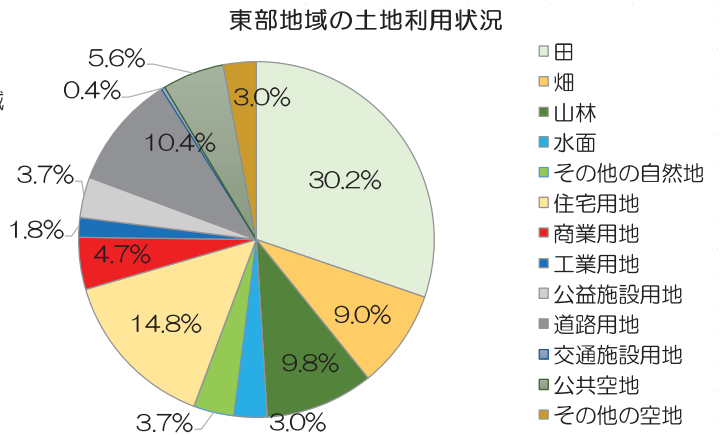
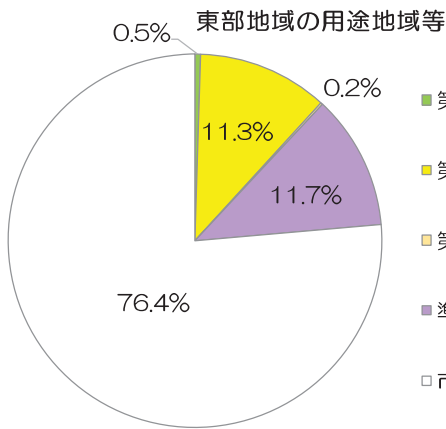
本地域は、香久山駅を有し、国道165号が地域を東西に横断しています。国道沿道部分では商業系土地利用により、大規模集客施設が立地しています。地域の大部分は市街化調整区域で占められており、田畑等の農業系土地利用が多く見られます。また、藤原宮跡や大和三山の1つである香久山があり、史跡や自然環境が豊富な地域となっています。



##### ②地域の状況

本地域は、約80%が市街化調整区域で約20%が市街化区域となっています。市街化区域は、住居系用途地域（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域）と工業系用途地域（準工業地域）となっています。土地利用状況としては、半数を田や畑、山林、水面、その他自然地を合わせた土地利用で占め、そのうち田が最も多く占めています。

《東部地域の土地》





## （2）地域の課題

令和元年 12 月に実施した市民アンケート調査をもとに地域別のまちづくりに関するアンケート調査を令和 3 年 6 月に実施し、その結果を踏まえ以下に課題を整理します。

### ①歴史資源と自然環境の保全と活用

香久山や藤原宮跡などの歴史資源やその周辺に存在する自然環境の維持・保全を図るとともに、これらを活用し交流人口の増大に繋がるまちづくりが求められています。

### ②歴史資源などへの交通ネットワークの形成

国道 165 号や（都）奈良橿原線といった地域幹線道路を基本とした道路ネットワークや地域内の唯一の鉄道駅である香久山駅を活かした公共交通ネットワークを形成し歴史資源へのアクセスを向上するとともに、これらの交通ネットワークを活用したまちづくりが求められています。

### ③安全・安心な居住環境の形成

豊かな自然景観・環境が広がっている中で、様々な災害に対する防災性の向上など、地区の住環境を改善しながら、定住環境の維持を図るためのまちづくりが求められています。

### （3）まちづくりの目標

東部地域は、藤原宮跡などの貴重な歴史資源や大和三山の1つである香久山やその周辺の自然環境や景観を保全し、活用しながら利便性や生活環境が向上するまちづくりを目指します。そのため、東部地域のテーマと目標を以下に定めます。

#### 【まちづくりのテーマ】

## 自然と歴史資源を活かしたまちづくり

#### 【まちづくりの目標】

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

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

目標3：居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

### （4）まちづくりの方針

#### ①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

##### 1) 香久山の保全・活用

- ・香久山は、周辺部の農村集落や田園環境と合わせて良好な環境・景観の保全に努めるとともに、市民の憩いの場として活用します。
- ・大和三山のひとつであり良好な自然景観を有している香久山は、各種風致地区における風致保全の方針を尊重し、古来より親しまれてきた名勝としての山容の維持を図ることに努め、植生の維持や散策路などの景観形成を推進します。
- ・香久山墓園や市営斎場、昆虫館の適正な維持管理に努めます。



## 2) 藤原宮跡の保全・活用

- ・関係機関と連携し、藤原宮跡を的確に保全するとともにその活用を図ります。  
また、藤原宮跡への来訪者の利便性向上のための便益施設の整備を検討します。

## ②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

### 1) 幹線道路などの整備

- ・国道165号の未整備区間の早期整備促進を関係機関に働きかけます。

### 2) 快適な歩行者ネットワークの形成

- ・歴史資源へのアクセス向上のため、わかりやすい案内板やサインの設置により、市民及び来訪者が歩いて楽しく回遊できるような整備を検討します。
- ・（都）奈良橿原線は、大気汚染や騒音などの環境負荷を軽減させる連続性のある緑として、街路樹や緩衝緑地の維持・保全を図るよう道路管理者に働きかけます。

### 3) 香久山駅の利便性向上

- ・香久山駅については、利用状況や必要機能を踏まえ、公共交通機関の利用しやすい環境づくりに努めます。

## ③目標3：居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

### 1) 居住環境の整備

- ・市街化区域、市街化調整区域のそれぞれの特性に着目して良好な整備と保全に努めます。
- ・地域内を安全・安心に移動できるよう幹線道路や生活道路の維持管理に努めます。

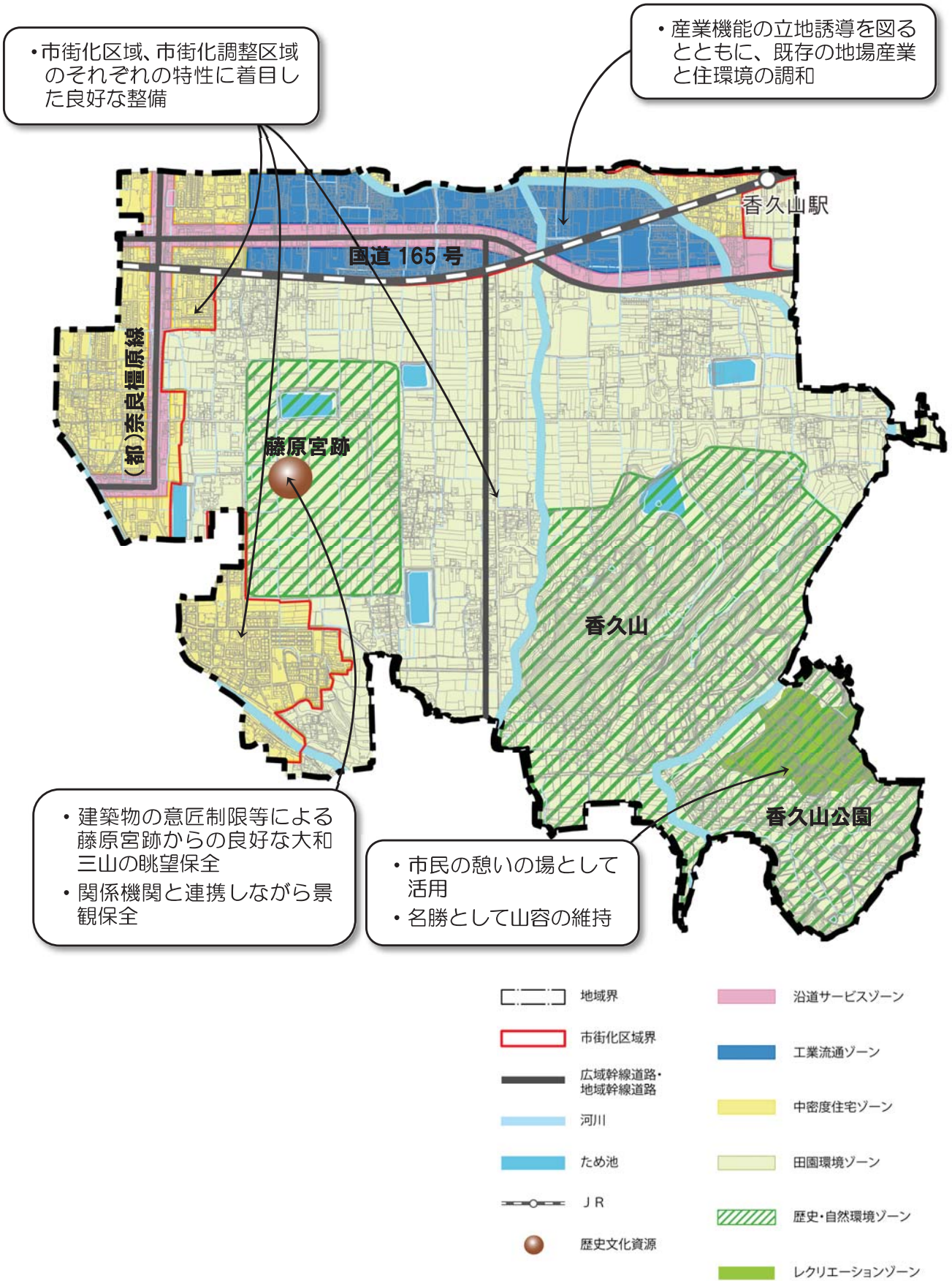
### 2) 工業流通機能の立地誘導

- ・国道165号沿道の工業系用途地域においては、工業流通系市街地として環境の悪化をもたらす恐れのない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を図ります。

### 3) 沿道サービス機能の立地誘導

- ・国道165号沿道は周辺の住宅地環境との調和を図りながら、都市の公共公益施設や業務施設、商業サービス施設などの立地ができるよう調整に努めます。

《東部地域のまちづくり方針図》







## 4. 北部地域

### （1）概況

#### ①地域の特徴

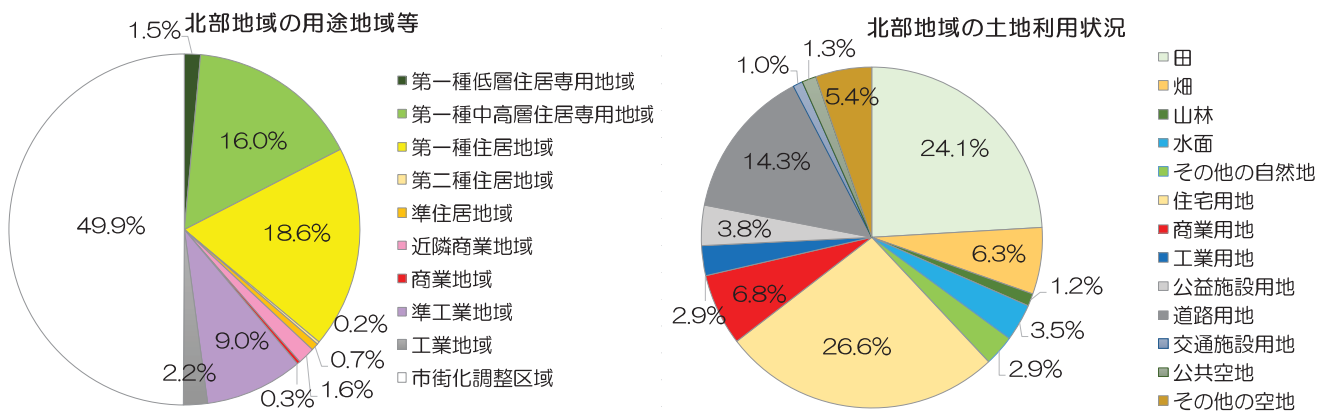
本地域は、新ノ口駅、真菅駅、耳成駅、金橋駅を有し、京奈和自動車道や国道24号が南北に縦断し、中和幹線が東西を横断しています。幹線道路沿道を中心に商業系土地利用が形成され、大規模商業施設が立地しています。一方で、曾我川沿いには曾我川緑地や大和三山の1つである耳成山を有するなど、レクリエーション環境も有した地域となっています。



#### ②地域の状況

本地域は、市街化区域と市街化調整区域が約50%ずつとなっています。市街化区域は、住居系用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）が約40%、工業系用途地域（準工業地域、工業地域）が約10%となっています。土地利用状況としては、約30%を住宅用地で占めている一方で、約40%を田や畑、山林、水面、その他自然地を合わせた土地利用で占めています。

《北部地域の土地》



### （2）地域の課題

令和元年 12 月に実施した市民アンケート調査をもとに地域別のまちづくりに関するアンケート調査を令和 3 年 6 月に実施し、その結果を踏まえ以下に課題を整理します。

#### ①交通ネットワークを活かした土地利用の計画的な誘導

京奈和自動車道や中和幹線といった幹線道路や新ノ口駅、真菅駅、耳成駅、金橋駅の鉄道駅を活かし計画的に土地利用を誘導するためのまちづくりが求められています。

#### ②良好な自然景観の保全と活用

耳成山や優良農地といった良好な自然環境や景観について保全を図りながら、自然とのふれあいのできる環境として活用するためのまちづくりが求められています。

#### ③地区特性に応じた居住環境の形成

住宅と工場の混在地や幹線道路沿道の住宅地、優良農地の中の集落地など様々な居住環境がある中で、地区特性に応じた良好な居住環境を形成するためのまちづくりが求められています。



### （3）まちづくりの目標

北部地域は、幹線道路の利便性を活かした計画的な土地利用を誘導しながら、大和三山の1つである耳成山やその周辺の自然環境や景観を保全・活用しつつ、良好な居住環境を形成するまちづくりを目指します。そのため、北部地域のまちづくりのテーマと目標を以下に定めます。

#### 【まちづくりのテーマ】

## 豊かな自然と職住が調和するまちづくり

#### 【まちづくりの目標】

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

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

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

### （4）まちづくりの方針

#### ①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

##### 1) 工業流通系土地利用の適正な誘導

- ・京奈和自動車道、国道24号、165号沿道等の工業流通ゾーンやその周辺は、適正な工業流通系土地利用の誘導を図ります。

##### 2) 工業及び流通機能を支える総合的な交通網の形成

- ・京奈和自動車道については、工業や流通を支える重要な道路として、未整備区間の整備促進に努めます。

## ②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

### 1) 市街地を取り囲む自然景観の維持・保全

- ・大和三山のひとつであり良好な自然景観を有している耳成山は、各種風致地区における風致保全の方針を尊重し、古来より親しまれてきた名勝としての山容の維持を図ることに努めます。
- ・市街地の農地は農業生産の場や災害時における避難地など様々な役割を担う貴重なオープンスペースとして、生産緑地法に基づき適切な保全に努めるとともに、状況に応じて公共用地としての活用を検討します。
- ・国道24号の東側で、隣接する他市町の農地と一体的に広がり的形成する優良な農地については、保全・確保に努めます。

### 2) 良好な景観の整備

- ・緑化重点地区では、質の高い景観の形成を図ります。
- ・国道24号、（都）奈良橿原線、中和幹線は、田園や山並みの背景に配慮した景観の形成に努めるとともに、大気汚染や騒音などの環境負荷を軽減させる連続性のある緑として、街路樹や緩衝緑地の維持・保全するよう、道路管理者に働きかけます。

### 3) 多様な公園・緑地の形成

- ・曾我川緑地は、今後とも河川などの周辺に存在する自然環境を活かして保全を図ります。

### 4) 快適な歩行空間の形成

- ・わかりやすい案内板やサインの設置により、市民及び来訪者が歩いて楽しく回遊できるような整備を検討します。

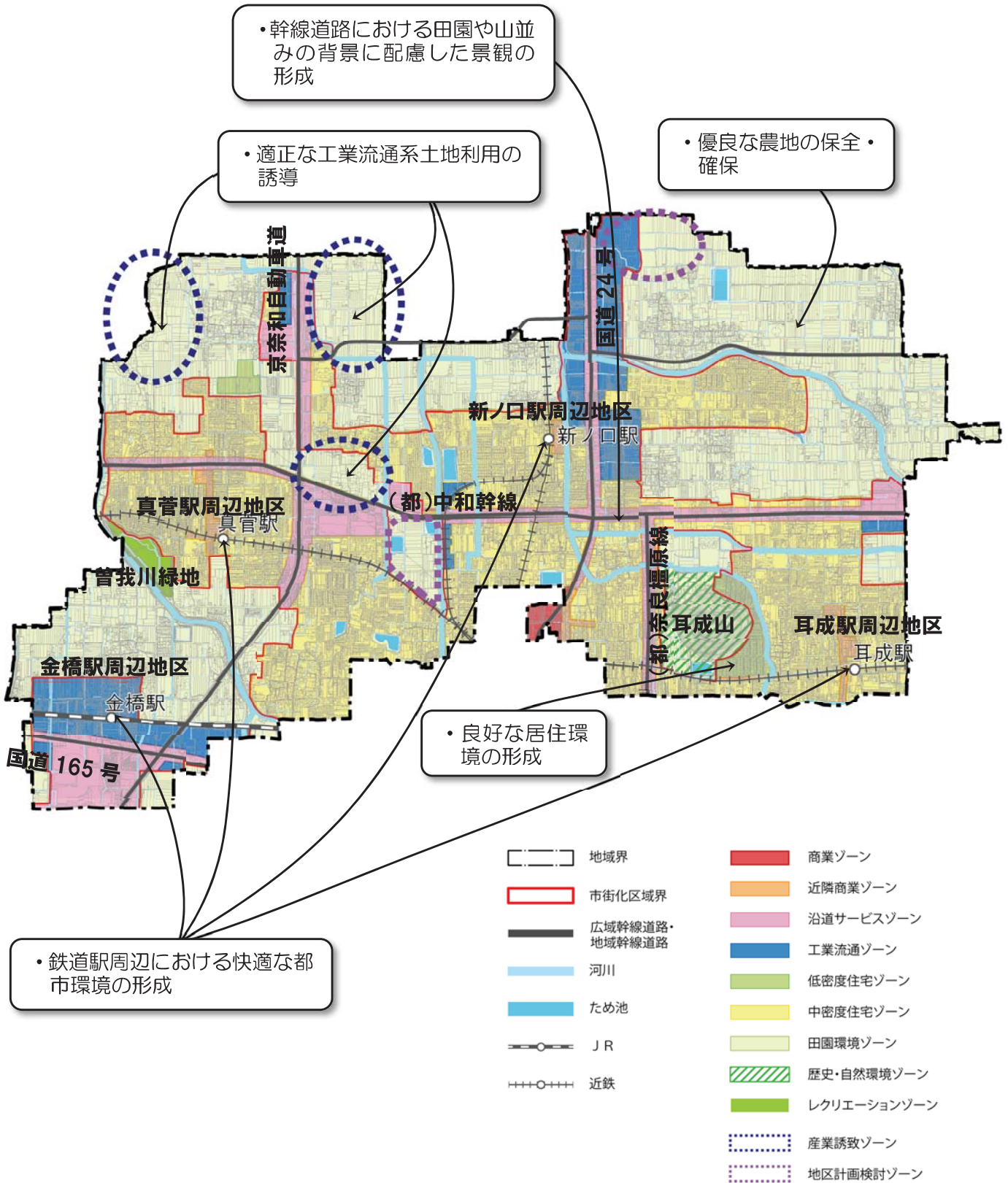
## ③目標 3：地区特性に応じた居住環境を形成するまちづくり

### 1) 良好な都市環境の形成

- ・耳成山の東側は、低密度住宅ゾーンとして歴史・自然環境と調和した住宅地形成を維持するよう努めます。
- ・鉄道駅周辺においては、快適で魅力ある都市環境の形成に努めます。
- ・歩行者や自転車利用者の安全性に配慮した快適な道路空間の形成に努めます。



《北部地域のまちづくり方針図》



## 5. 南部地域

### （1）概況

#### ①地域の特徴

本地域は、畝傍御陵前駅、橿原神宮前駅、岡寺駅を有し、国道 169 号が近鉄橿原線と並走する形で南北を縦断しています。駅周辺や国道を中心に商業系、橿原神宮前駅から南については住居系土地利用が形成されています。また、大和三山の 1 つである畝傍山や神武天皇陵、橿原神宮、丸山古墳などの豊かな歴史遺産と自然環境が市街地と隣接して立地しています。

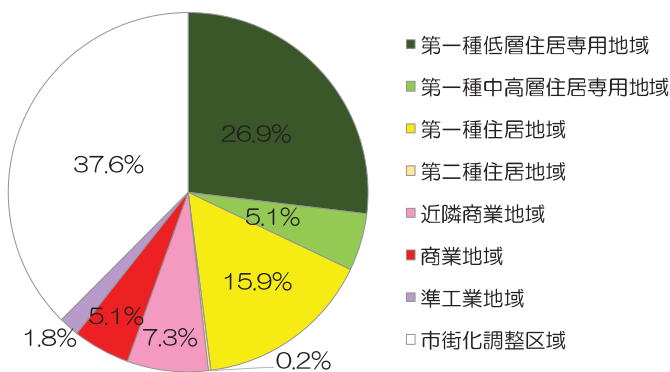


#### ②地域の状況

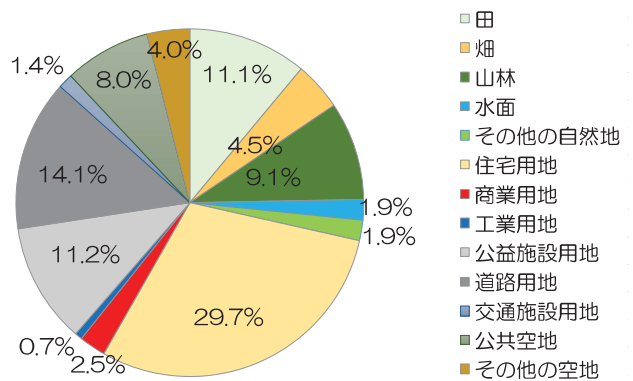
本地域は、約 60%が市街化区域で約 40%が市街化調整区域となっています。市街化区域は、大部分が住居系用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域）となっており、概ね残りが商業系用途地域（近隣商業地域及び商業地域）となっています。土地利用状況としては、約 30%が住宅用地で最も多く占めている一方で、田、畑、山林、水面、その他の自然地といった土地利用も約 30%占めています。

《南部地域の土地》

南部地域の用途地域等



南部地域の土地利用状況





## （2）地域の課題

令和元年 12 月に実施した市民アンケート調査をもとに地域別のまちづくりに関するアンケート調査を令和 3 年 6 月に実施し、その結果を踏まえ以下に課題を整理します。

### ① 檜原神宮前駅周辺の拠点性向上

檜原神宮前駅周辺については、広域交通拠点や観光を中心とした機能強化を図るとともに、交通ネットワークを活かしたまちづくりが求められています。

### ② 豊かな自然環境や歴史資源の保全と活用

大和三山の 1 つである畝傍山や豊かな自然環境である貝吹山、歴史資源である本薬師寺跡、丸山古墳、植山古墳、菖蒲池古墳について、保全や活用を図るとともに、地域資源に配慮した景観となるようなまちづくりが求められています。

### ③ 居住環境の維持・保全と生活環境における利便性向上

既存住宅地における居住環境の維持・保全を図るとともに、生活環境の利便性向上などのまちづくりが求められています。

### （3）まちづくりの目標

南部地域は、橿原神宮前駅周辺における拠点性をさらに高めるとともに、居住環境の向上や地域資源の保全・活用したまちづくりを目指します。そのため、南部地域のまちづくりのテーマと目標を以下に定めます。

#### 【まちづくりのテーマ】

**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**

#### 【まちづくりの目標】

**目標1：橿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**

**目標2：歴史文化遺産を保全・活用するまちづくり**

**目標3：居住環境が向上する安全・安心なまちづくり**

### （4）まちづくりの方針

#### ①目標1：橿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

##### 1) 観光や交流の拠点形成するまちづくり

- ・橿原神宮前駅周辺については、奈良県南部の観光の玄関口にふさわしい既存の商業・サービス機能の再編・活性化など賑わい拠点の形成を推進します。また、良好な市街地環境の形成に配慮しながら、道路等の公共施設の整備等を前提とした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します。





## 2) 都市拠点を支える総合的な交通網の形成

- ・ 国道 169 号の未整備区間の早期整備促進を関係機関に働きかけます。
- ・ 広域的な商業・業務拠点を形成する地区においては、バイパス機能をもつ都市計画道路の早期整備促進を関係機関に働きかけます。

## 3) 快適な歩行者ネットワークの形成

- ・ 橿原神宮前駅及び岡寺駅等の鉄道各駅を起点として、畝傍山、貝吹山、飛鳥等の周辺にある観光資源などを結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークの確保に努めます。
- ・ 畝傍御陵前駅周辺については、集積している公共公益施設を歩行者が円滑に周遊できる環境づくりを推進します。

## ②目標 2：歴史文化遺産を保全・活用するまちづくり

### 1) 市街地の周辺に点在する古墳群などの保全と活用

- ・ 歴史文化遺産を保全継承する歴史文化の拠点である本薬師寺跡、丸山古墳、植山古墳及び菖蒲池古墳などについては、歴史的景観の維持保全とともに、市民の学習、広域的な交流の場となるよう努めます。
- ・ 史跡植山古墳については、史跡公園としてその保存と整備、適正な維持管理に努めます。

### 2) 豊かな自然環境や歴史資源の保全と活用

- ・ 市街地の農地は農業生産の場や災害時における避難地など様々な役割を担う貴重なオープンスペースとして、生産緑地法に基づき適切な保全に努めるとともに、状況に応じて公共用地としての活用を検討します。
- ・ 優良な農地の保全・確保に努めます。
- ・ 貝吹山景観保全地区、菖蒲池古墳風致地区の良好な景観の保全を図ります。
- ・ 大和三山眺望景観保全計画に基づき、建築物の高さ制限等による眺望の保全に努めます。

## ③目標 3：居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

### 1) 居住環境の維持・向上

- ・ まとまった規模で計画的に開発された住宅地では、落ち着いた良好な住宅地として居住環境の維持・向上に努めます。
- ・ 橿原神宮前駅周辺地区については、防火・準防火地域を運用し、市街地における延焼拡大の防止など安全・安心なまちづくりを推進します。

## 2) 公園の整備充実

- ・ 檀原公苑は、スポーツ・レクリエーション拠点と位置づけ、施設の充実を図るよう関係機関に働きかけます。



《南部地域の整備方針図》

・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

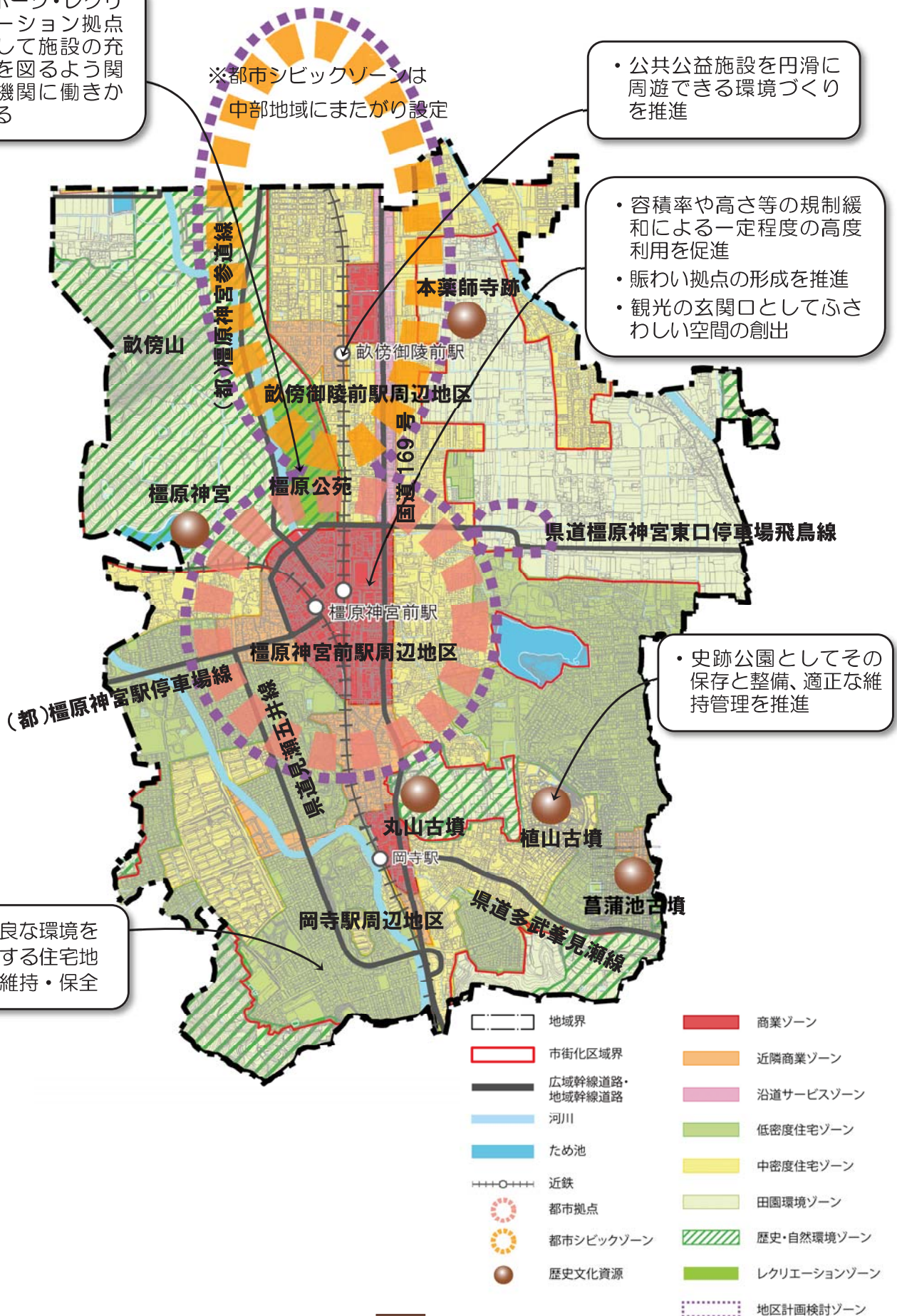
※都市シビックゾーンは中部地域にまたがり設定

・公共公益施設を円滑に周遊できる環境づくりを推進

・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



## 6. 西部地域

### （1）概況

#### ①地域の特徴

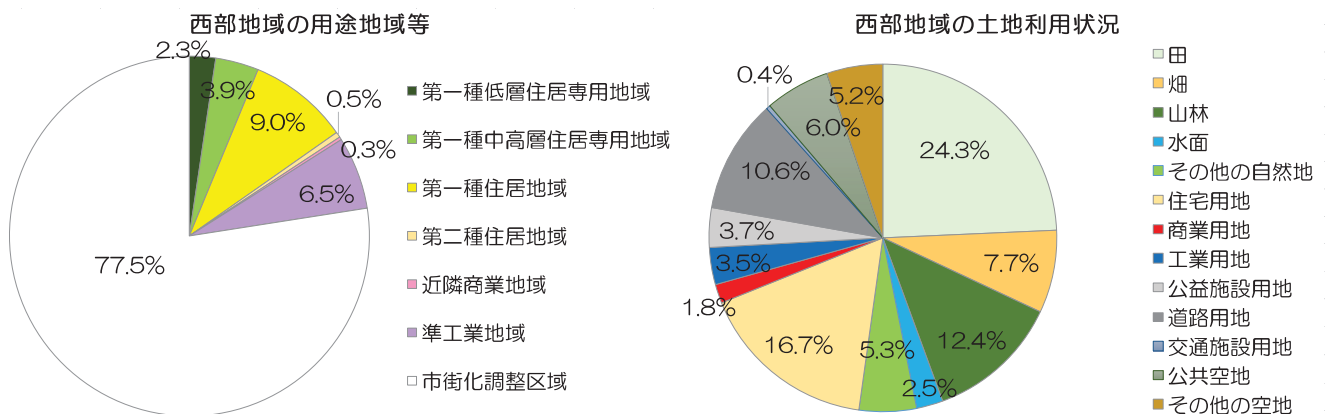
本地域は、坊城駅、檀原神宮西口駅を有し、京奈和自動車道が南北に縦断するとともに、（都）高田バイパス線が東西に横断しています。まとまった工業系土地利用がある一方で、市街化調整区域を中心に大部分が田畑などの農業系土地利用が占めています。また、古墳群や畝傍山を中心に山林が広がっています。



#### ②地域の状況

本地域は、大部分が市街化調整区域で約20%が市街化区域となっています。市街化区域のうち、半数が住居系用途地域（第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域）となっており、概ね残りが工業系用途（準工業地域）となっています。土地利用状況としては、田が最も多くを占めるとともに、半数が田、畑、山林、水面、その他自然地などの土地利用で占めています。

《西部地域の土地》





## （2）地域の課題

令和元年 12 月に実施した市民アンケート調査をもとに地域別のまちづくりに関するアンケート調査を令和 3 年 6 月に実施し、その結果を踏まえ以下に課題を整理します。

### ①道路や公共交通の充実と交通ネットワークを活かした企業立地の誘導

京奈和自動車道や国道 166 号、(都)高田バイパス線などの道路ネットワークを活かしながら、市場ニーズに合った企業立地を誘導するためのまちづくりが求められています。

### ②良好な自然環境や歴史資源の保全と活用

豊かな自然環境である貝吹山や大和三山の 1 つである畝傍山、歴史資源である新沢千塚古墳群などについて、保全や活用を図るとともに、地域資源に配慮した景観となるようなまちづくりが求められています。

### ③安全・安心な居住環境の形成

橿原運動公園の防災機能の充実を図るとともに、地区内の防災性や生活利便性の向上による居住環境の改善を図るまちづくりが求められています。

### （3）まちづくりの目標

西部地域は、京奈和自動車道の道路ネットワークの形成と企業誘致を図りながら、防災性向上をはじめとした居住環境の改善や自然環境や歴史資源を保全・活用するまちづくりを目指します。そのため、西部地域のまちづくりのテーマと目標を以下に定めます。

#### 【まちづくりのテーマ】

## 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

#### 【まちづくりの目標】

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

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

目標3：居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

### （4）まちづくりの方針

#### ①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

##### 1) 新たな産業施設の誘致検討

- ・京奈和自動車道や国道166号などを活かし、本市の産業基盤の強化を図る拠点として、周辺地域との環境調和に十分留意しつつ、産業施設の立地誘導を検討します。



## 2) 交通網の整備

- ・通過交通を処理する幹線道路を道路網の骨格として広域ネットワークの役割を担い、そこから他地域の日常を支える主要生活道路について、新設改良や現道拡幅などによるネットワーク化を推進します。また、交通結節点機能強化や自転車の利用環境の向上、楽しく歩ける環境の形成に留意した交通機能の充実に努めます。
- ・地域住民の身近な交通手段を確保するため、利用者などの要望・意見を受け止め、改善を行いながらバスを利用しやすい環境づくりを図ります。

## ②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

### 1) 豊かな自然環境の保全・活用

- ・市街地を取り囲み、法規制によって守られている大和三山や貝吹山は、周辺部の農村集落や田園環境と合わせて良好な環境・景観の保全に努めるとともに、市民の憩いの場として活用します。
- ・大和三山の1つである畝傍山は、各種風致地区における風致保全の方針を尊重し、古来より親しまれてきた名勝としての山容の維持を図ることに努めます。

### 2) 古墳群などの歴史的資源の保全・活用

- ・「奈良県自然環境保全条例」において示されている新沢千塚を中心とした古墳群並びに貝吹山を主峰とする森林及び丘陵地の景観保全に努めます。
- ・歴史的な集落・街道の景観を構成している建造物や樹木を景観重要建造物や景観重要樹木として指定し、良好な景観の保全を推進します。

### 3) 快適な歩行者ネットワークの形成

- ・わかりやすい案内板やサインの設置により、市民及び来訪者が歩いて楽しく回遊できるような整備を検討します。

## ③目標3：居住環境が向上する安全・安心なまちづくり

### 1) 良好な集落環境の形成

- ・優良な農地については保全に努め、効率的・安定的な農業構造の確立を図ります。
- ・歴史的な風情を残す集落では、住民協働のもと、それぞれの地域特性や課題を踏まえつつ、歴史的な環境・景観の保全と活用を検討していきます。

## 2) 居住環境の整備

- ・市街化区域、市街化調整区域のそれぞれの特性に着目して良好な整備と保全に努めます。
- ・地域内の幹線道路や生活道路の維持管理に努めます。

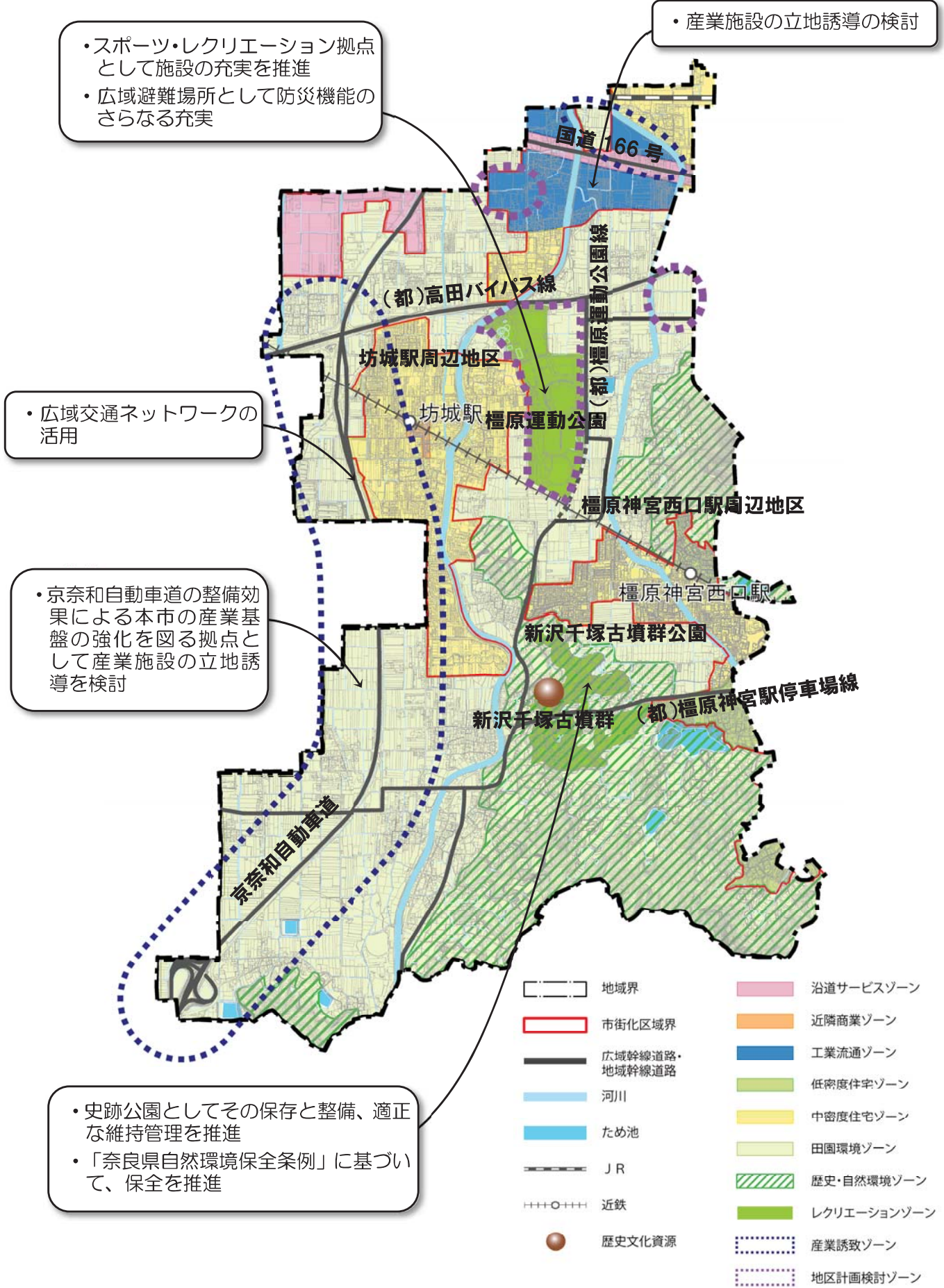
## 3) 公園の充実化

- ・橿原運動公園については、スポーツ・レクリエーション拠点と位置づけ、施設の充実を図ります。
- ・広域避難場所に位置づけられている橿原運動公園は、防災機能のさらなる充実を図ります。





《西部地域のまちづくり方針図》



• 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

• 産業施設の立地誘導の検討

• 広域交通ネットワークの活用

• 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

• 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

## 第5章 実現化の方策

### 1. 実現化に向けたまちづくりの進め方

将来ビジョンで定めた「はじまりから未来へ、つながりきらめくまち かしはら」に基づき、全体構想におけるまちづくりの分野別方針、地域別構想におけるまちづくりの方針を掲げました。これらのまちづくりの実現化に向けた進め方を以下に示します。

#### (1) 協働のまちづくりに関する取組み

限られた財源の中で、社会環境の変化や多様化・高度化する市民ニーズに適切に対応し、豊かな市民生活の実現に向けたより良いまちづくりを実践していくことが必要となっています。そのためには、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。

協働のまちづくりの実現に向け、市民、事業者等、行政がお互いの立場と以下の役割を理解し、各々が自ら主体的に取り組むことができるよう進めます。

#### ①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。



## ②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。

## ③行政の役割

- ・ 先人から受け継がれてきた本市の豊かな自然や歴史文化資源を次世代に継承すべく、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や広域的な調整が必要な都市計画については、市民意向を踏まえながら適切に要望などを行うなど、関係機関への働きかけに努めます。

## (2) 将来ビジョンの実現に関する取組み

本都市計画マスタープランの将来ビジョンについては、概ね20年後の将来を見据えたものとなっています。その実現にあたっては、総合計画の都市計画分野の計画として推進されるものとなっています。

これらを踏まえ、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。なお、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施策の優先順位を慎重に検討し、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。

### (3) 時代変化の対応に関する取組み

本都市計画マスタープランは、本市の現時点における実情を踏まえた上で長期的な視点に立つ都市計画の基本的な方針であることから、今後の社会情勢の変化などにより、新たな課題や市民ニーズへの対応の必要性やまちづくりに関する施策などが大きく変化することも予想されます。

このため、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

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)

---