

1. 土地利用構想

土地は、現在及び将来の市民のための限られた貴重な資源であり、生活や生産活動の基本となる共通の財産です。

本市は、古くから交通の要衝として発展してきました。4本の鉄道路線、4本の国道が市内に集まり、これに加えて、近年、京奈和自動車道、南阪奈道路も開通し、県内交通の結節点として、その重要性は益々高まってきています。その一方で、耳成山、畝傍山、香久山の和和三山や藤原宮跡、今井町など国内でも有数の歴史文化遺産も多数有しています。

土地利用構想とは、橿原市の現状や取り巻く環境を踏まえて、まちづくりの目標（10の都市像）を達成するために必要な土地利用の総合的な指針をいいます。

土地利用構想は、土地利用方針と都市構造とで構成されます。

①土地利用方針

文化的な生活環境の維持向上と経済的な発展の均衡を図るため、土地の利用については、都市的利用（商業業務地ゾーン、工業・流通業務地ゾーン、住宅地ゾーン）と自然的利用（歴史・自然環境ゾーン、田園環境ゾーン）が調和した、秩序ある保全・開発を行います。

自然的土地利用

歴史・自然環境ゾーン

市街地を取り囲む和和三山や藤原宮跡及び法規制によって守られている森林地域については、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図ります。

田園環境ゾーン

市街地を取り囲む農地や周辺の集落については、良好な農地等の農業基盤や田園集落環境・景観の保全に努めるとともに、定住環境の維持・増進を図ります。

都市的土地利用

商業業務地ゾーン

主要駅周辺や広域幹線道路沿いの市街地については、広域的な拠点として、商業業務機能の強化や高次の沿道立地型商業・サービス施設の集積を図る区域とします。

特に、大和八木駅、八木西口駅及び畝傍駅を一体とした地区（中心核）と橿原神宮前駅周辺地区（サブ核）は、市の商業業務の中心拠点として、基盤整備と土地の高度利用を推進するとともに、高次の商業業務や各種サービス機能の充実を図り、広域・商業業務拠点としてふさわしい地区形成を図ります。

工業・流通業務地ゾーン

広域幹線道路沿いなど工業・流通施設の立地に適した地域については、周辺の居住環境に配慮しつつ、工業・流通機能の強化と就業環境の充実を図り、特にインターチェンジ周辺の地域については工業・流通地ゾーンとして土地利用の促進に努めます。

住宅地ゾーン

現行の市街化区域を中心として、住宅地を形成している地域については、ゆとりある基盤を確保し、良好な居住環境の保全に努めるとともに、新たな住宅市街地の形成を進める区域とします。生活道路、下水道、公園緑地などの基盤施設の系統的な整備を進め、防災機能の充実を図ります。

土地利用の方針図

