



「未来へのまちづくり戦略」

奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画2025

【解説編】

Old History,
New Discovery.
NARA CITY

奈良市

2025.3

奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 2025（解説編）

目次

《都市計画マスタープラン》

序章 はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・序-1

0.1 都市計画マスタープランとは・・・・・・・・序-1

0.1.1 都市計画マスタープランとは・・・・・・・・序-1

0.1.2 改定の背景・・・・・・・・序-1

0.1.3 役割・・・・・・・・序-1

0.1.4 計画の対象・・・・・・・・序-2

0.1.5 位置付け・・・・・・・・序-4

0.1.6 構成と策定の流れ・・・・・・・・序-5

第1章 現況と課題の整理・・・・・・・・1-1

1.1 奈良市の現況と課題・・・・・・・・1-1

1.1.1 計画改定における主たる課題・・・・・・・・1-1

1.1.2 奈良市の個性・・・・・・・・1-1

1.1.3 奈良市の沿革・・・・・・・・1-1

1.1.4 奈良市の位置及び地勢・・・・・・・・1-4

1.1.5 奈良市の自然・・・・・・・・1-6

1.1.6 古都奈良の文化財・・・・・・・・1-9

1.1.7 奈良市の現況・・・・・・・・1-10

1.1.8 奈良市の魅力を世界に伝える新たなスローガン「Old History, New Discovery.」・・・・1-14

1.1.9 将来を見据えた近年の本市の施策・取組・・・・・・・・1-15

第2章 全体構想・・・・・・・・2-1

2.1 基本理念と基本方針・・・・・・・・2-1

2.1.1 まちづくりの基本理念・・・・・・・・2-1

2.1.2 まちづくりの基本方針・・・・・・・・2-2

2.2 まちづくりの基本方針に基づく施策・・・・・・・・2-5

2.2.1 未来をひらくまちづくり・・・・・・・・2-5

2.2.2 未来をささえるまちづくり・・・・・・・・2-6

2.2.3 未来につなぐまちづくり・・・・・・・・2-8

2.2.4 スマートインフラによる都市サービスの高付加価値化・・・・・・・・2-10

2.2.5 歴史的文化・風土・景観等の保全・継承	2-10
2.3 まちづくりの将来像	2-12
2.3.1 将来フレーム	2-12
2.3.2 将来都市像（奈良市全域）	2-14
2.4 分野別の方針	2-23
2.4.1 土地利用の方針	2-23
2.4.2 道路・交通体系の方針	2-31
2.4.3 公園・緑地の方針	2-35
2.4.4 歴史・文化の継承と景観形成の方針	2-38
2.4.5 その他の都市施設等の整備方針	2-42
2.4.6 環境にやさしいまちづくり	2-44
2.4.7 安全・安心のまちづくり	2-47
 第3章 ゾーン別構想	 3-1
3.1 地域区分	3-1
3.1.1 ゾーン区分・地域区分	3-1
3.1.2 地域特性	3-3
3.2 東部ゾーン	3-4
3.2.1 地域づくりの方針（共通項目）	3-4
3.2.1.1 未来をささえるまちづくり	3-4
3.2.1.2 未来につなぐまちづくり	3-4
3.2.2 地域づくりの方針（東部ゾーン：東部地域）	3-4
3.2.2.1 未来をささえるまちづくり	3-4
3.2.2.2 未来につなぐまちづくり	3-5
3.2.3 地域づくりの方針（東部ゾーン：月ヶ瀬地域）	3-6
3.2.3.1 未来につなぐまちづくり	3-6
3.2.4 地域づくりの方針（東部ゾーン：都祁地域）	3-6
3.2.4.1 未来をひらくまちづくり	3-6
3.2.4.2 未来につなぐまちづくり	3-6
3.3 市街地ゾーン	3-9
3.3.1 地域づくりの方針（共通項目）	3-9
3.3.1.1 未来をひらくまちづくり	3-9
3.3.1.2 未来をささえるまちづくり	3-10
3.3.1.3 歴史的文化・風土・景観などの保全・継承	3-11
3.3.2 地域づくりの方針（市街地ゾーン：中央市街地地域）	3-12
3.3.2.1 未来をひらくまちづくり	3-12
3.3.2.2 未来をささえるまちづくり	3-13

3.3.2.3 未来につなぐまちづくり	3-13
3.3.2.4 歴史的文化・風土・景観などの保全・継承	3-13
3.3.3 地域づくりの方針（市街地ゾーン：南部地域）	3-15
3.3.3.1 未来をひらくまちづくり	3-15
3.3.3.2 未来につなぐまちづくり	3-15
3.3.3.3 歴史的文化・風土・景観などの保全・継承	3-16
3.3.4 地域づくりの方針（市街地ゾーン：中部地域）	3-16
3.3.4.1 未来につなぐまちづくり	3-16
3.3.4.2 歴史的文化・風土・景観などの保全・継承	3-17
3.3.5 地域づくりの方針（市街地ゾーン：西ノ京丘陵東麓地域）	3-18
3.3.5.1 未来をひらくまちづくり	3-18
3.3.5.2 未来をささえるまちづくり	3-18
3.3.5.3 未来につなぐまちづくり	3-19
3.3.5.4 歴史的文化・風土・景観などの保全・継承	3-20
3.3.6 地域づくりの方針（市街地ゾーン：西部地域）	3-20
3.3.6.1 未来をひらくまちづくり	3-20
3.3.6.2 未来をささえるまちづくり	3-20
3.3.6.3 未来につなぐまちづくり	3-21
3.3.6.4 歴史的文化・風土・景観などの保全・継承	3-21
3.3.7 地域づくりの方針（市街地ゾーン：北部地域）	3-22
3.3.7.1 未来をささえるまちづくり	3-22
3.3.7.2 未来につなぐまちづくり	3-22
 第4章 実現化方策	 4-1
4.1 まちづくりの推進体制	4-1
4.2 計画の進行管理の仕組み	4-2
4.2.1 基本的な考え方	4-2
4.2.2 まちづくりの推進	4-2
4.3 効果的・効率的なまちづくりの推進方策	4-2
 《立地適正化計画》	
 第5章 立地適正化計画の概要と方針	 5-1
5.1 立地適正化計画とは	5-1
5.2 都市計画マスタープランを踏まえた立地適正化計画の方針	5-1

第6章 都市機能誘導区域・誘導施設	6-1
6.1 都市機能誘導区域とは	6-1
6.2 都市機能誘導区域設定の考え方	6-1
6.2.1 都市機能誘導区域設定の手順、考え方と考慮事項	6-1
6.2.2 都市機能誘導区域設定のステップ	6-2
6.3 都市機能誘導区域設定の考え方	6-23
6.4 都市機能誘導区域	6-25
6.5 誘導施設	6-29
6.5.1 誘導施設とは	6-29
6.5.2 対象施設設定の考え方	6-29
6.5.3 都市機能誘導区域別の誘導施設の設定	6-33
6.5.4 誘導施設	6-40
第7章 居住誘導区域	7-1
7.1 居住誘導区域とは	7-1
7.2 居住誘導区域設定の考え方	7-1
7.3 居住誘導区域の設定	7-2
7.3.1 居住誘導区域検討のステップ	7-2
7.4 居住誘導区域	7-7
7.5 居住誘導区域外の方針	7-12
7.5.1 居住環境維持区域	7-12
7.5.2 市街化調整区域の考え方	7-13
7.5.3 広域的な視点を踏まえた検討	7-13
第8章 誘導施策	8-1
8.1 届出制度	8-1
8.1.1 居住誘導に関する届出	8-1
8.1.2 都市機能誘導に関する届出	8-1
8.2 施策	8-1
第9章 防災指針	9-1
9.1 防災指針の位置付け	9-1
9.2 対象とする災害リスク	9-2
9.3 災害リスクの状況	9-3

9.3.1 想定最大規模の浸水深	9-3
9.3.2 浸水継続時間	9-4
9.3.3 家屋倒壊等氾濫想定区域	9-5
9.3.4 計画規模の浸水深	9-6
9.3.5 土砂災害特別警戒区域	9-7
9.3.6 土砂災害警戒区域	9-8
9.3.7 地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域	9-9
9.3.8 大規模盛土造成地	9-10
9.3.9 防災重点ため池	9-11
9.4 災害リスク分析	9-12
9.4.1 浸水想定区域（想定最大規模）	9-12
9.4.2 浸水想定区域（浸水継続時間）	9-16
9.4.3 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	9-20
9.4.4 防災重点ため池	9-24
9.4.5 土砂災害	9-28
9.4.6 大規模盛土造成地	9-32
9.5 防災上の課題のまとめ	9-36
9.6 取組方針と具体的な取組	9-37
9.6.1 水災害リスクに対する取組方針	9-37
9.6.2 土砂災害・地震リスク等に対する取組方針	9-37
9.6.3 命を守る対策（避難路、避難場所、避難体制の充実）	9-38
9.7 取組方針のまとめ	9-40
9.8 取組スケジュール	9-41
 第10章 目標値の設定	 10-1
10.1 居住の誘導に関する目標値	10-1
10.2 都市機能の誘導に関する目標値	10-1
10.3 公共交通に関する目標値	10-1
10.4 財政状況に関する目標値	10-1
10.5 防災に関する目標値	10-1
 ○資料編	 資-1
資.1 奈良市のポテンシャルと課題	資-1
資.2 都市計画マスタープラン改定における調査	資-2
資.2.1 現行版都市計画マスタープランの達成度調査	資-2
資.2.2 令和5年度市民意識調査結果	資-4

資.3 多様な利害関係者へのヒアリング調査結果	資-5
資.4 都市基盤の先進事例	資-7
資.5 人口データ	資-8
資.6 奈良市都市計画マスタープラン改定・奈良市立地適正化計画策定における経緯	資-14
資.7 奈良市都市計画マスタープラン改訂及び立地適正化計画策定懇話会参加者 (50 音順)	資-14
資.8 奈良市都市計画マスタープラン改訂及び立地適正化計画策定検討部会	資-15

○用語解説

あ行	用-1
か行	用-1
さ行	用-2
た行	用-3
な行	用-4
は行	用-4
ま行	用-4
や行	用-5
ら行	用-5