

第6章 都市機能誘導区域・誘導施設

6. 1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することで、各種サービスを効率的に提供する区域です。

人口減少に伴う人口密度の低下により、市民の生活に必要な医療・福祉・商業等の生活サービス機能の維持が困難となるおそれが出てきています。

そのため、都市機能を誘導し、日常生活サービスを維持・向上させることにより、都市全体の活力を向上させるため都市機能誘導区域を設定するものです。

6. 2 都市機能誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域について、「鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域」という考え方を示しています。

全体構想で示す「拠点」を中心に、公共交通の利便性、都市機能の集積状況を踏まえて設定します。

6. 2. 1 都市機能誘導区域設定の手順、考え方と考慮事項

ステップ①



区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
○全体構想における拠点としての位置付けがある区域を中心に、都市機能が一定程度充実している区域を抽出(都市の拠点となるべき区域)	● 全体構想で都市拠点、地域拠点として位置付けられている地区 ● 都市拠点、地域拠点以外で、今後のまちづくりの視点から検討が必要な地区(用途地域の指定状況、現況の土地利用、法規制、今後のまちづくりに関連する施策、市民意向等を考慮)

ステップ②



区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
○周辺からの公共交通(鉄道、バス)によるアクセスの利便性が高い区域を抽出	● 鉄道の徒歩利用圏域として、駅から直線距離で約1kmの範囲 ● バスの徒歩利用圏域としてバス停から直線距離300mの範囲 ● バスについては、1日の運行本数も考慮

ステップ③



区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
○生活サービス関連施設等の都市機能が既に集積されており、今後も都市機能の維持が求められる区域を抽出	● 徒歩圏内及びその縁辺部の都市機能の集積状況を踏まえる ● 対象とする機能は、市民の利便性向上を図る視点から、商業、医療、子育て、福祉、行政の機能

ステップ④



区域設定の考え方	区域設定において考慮すべき事項
○除外すべき区域を抽出	● 土砂災害特別警戒区域は除外 ● 土砂災害警戒区域、浸水想定区域は地区の実情に応じて除外するかどうかを検討 ● 生産緑地地区を除外

ステップ⑤

上記を踏まえ、用途地域界や道路・河川などの地形・地物を考慮し区域を設定

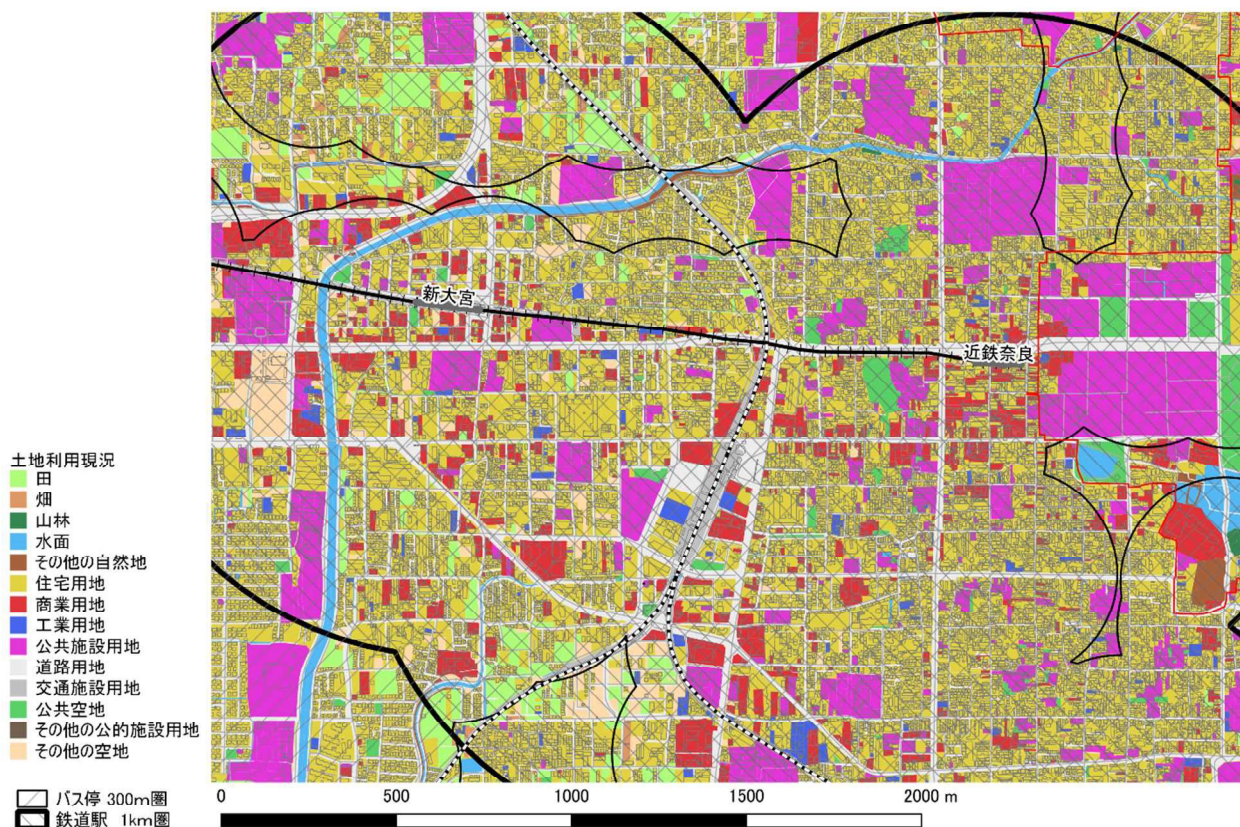
6. 2. 2 都市機能誘導区域設定のステップ

1) ステップ①：全体構想において拠点として位置付けされている地区から、候補地区を抽出

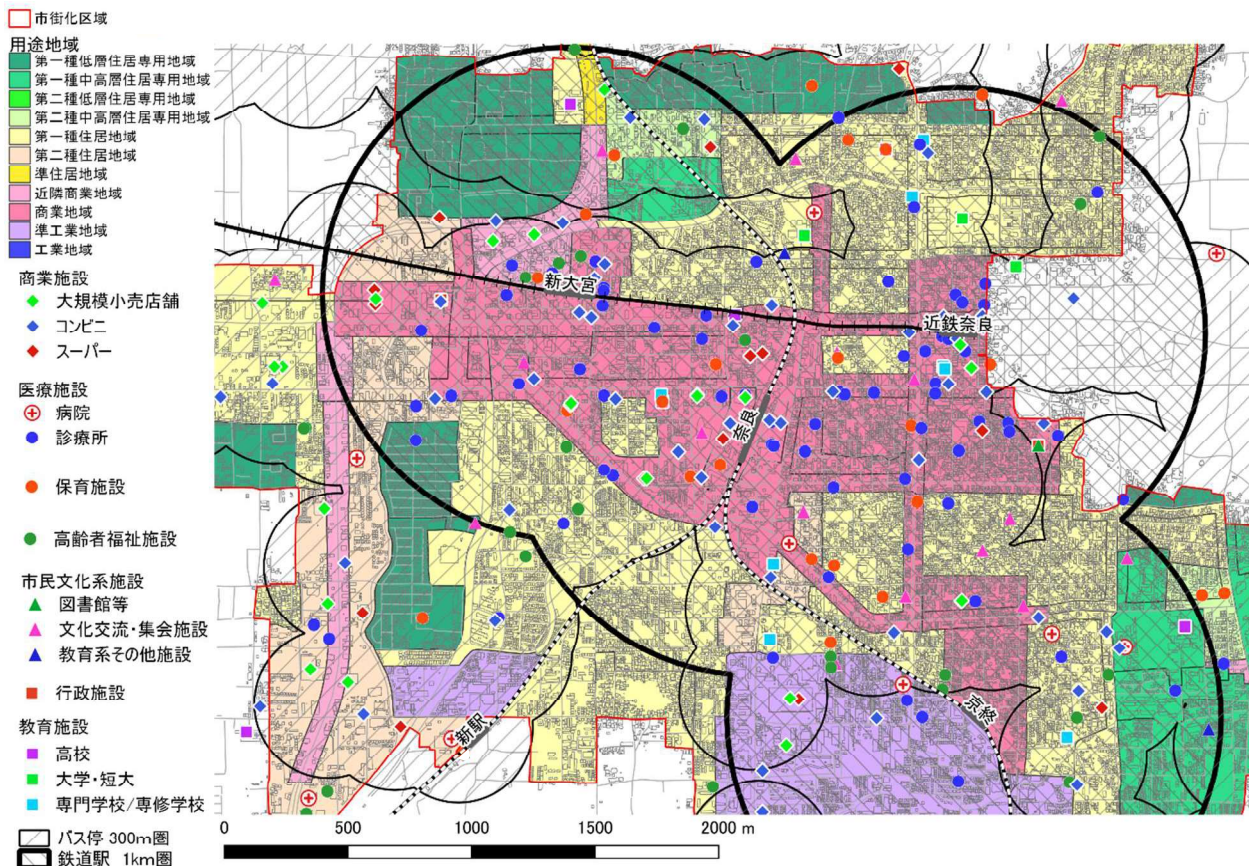
- 都市拠点：近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR 奈良駅周辺
- 地域拠点：近鉄大和西大寺駅周辺、近鉄学園前駅周辺、近鉄高の原駅周辺、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺、JR 新駅周辺
- 生活拠点の内、広範囲に住宅地が形成されており、かつ都市機能が集積している地区
：近鉄富雄駅周辺、近鉄菖蒲池駅周辺
- 医療福祉拠点：平松～七条西町周辺
- 産業拠点の内、鉄道駅を中心に具体的なまちづくりが検討されている地区
：JR 新駅周辺
- スポーツ観光拠点は、都市の居住者以外を含めたスポーツ活動や観光の拠点であり、都市機能を誘導すべき地区に合致しないため除外

a)近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR 奈良駅周辺

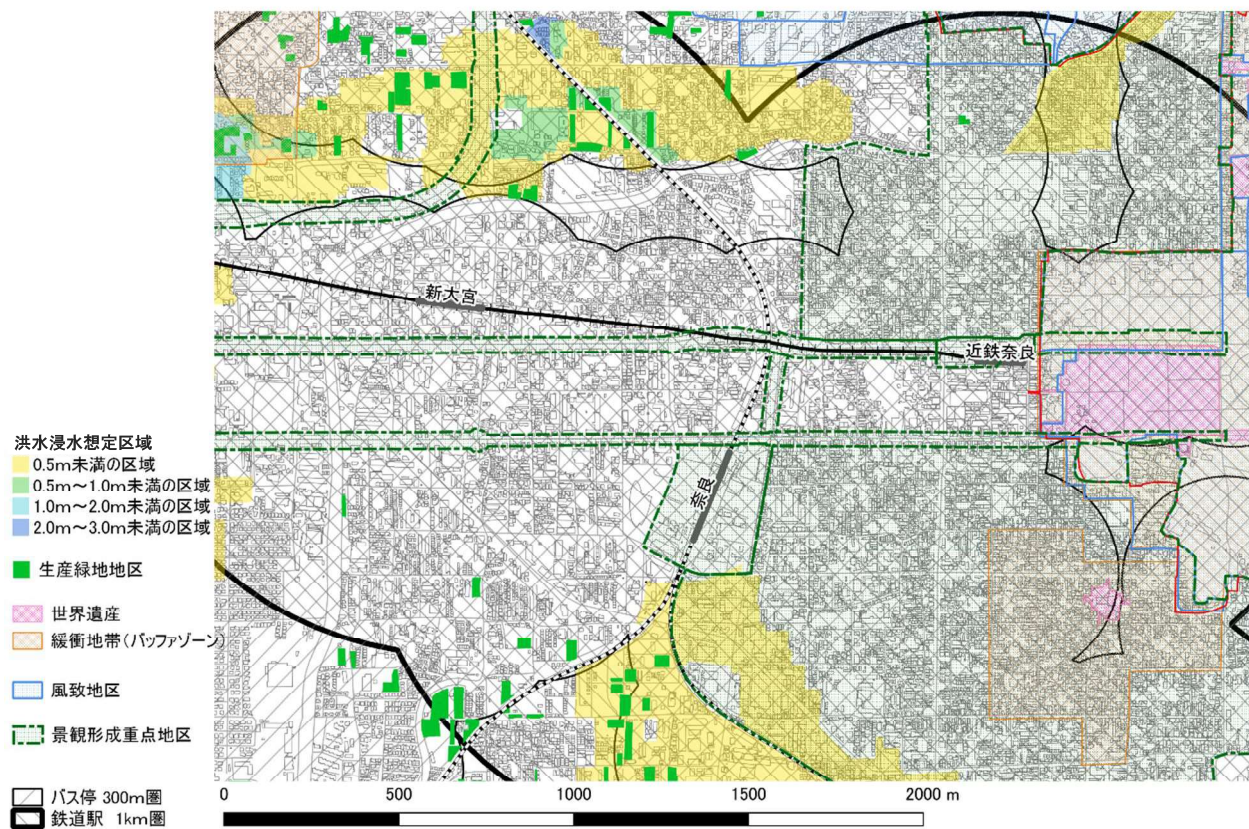
	内容
特性	・近鉄奈良駅、JR 奈良駅周辺は奈良市の中心市街地で都市拠点に位置付けられており、奈良市の玄関口として、多くの来訪者が訪れている。 ・現在は人口密度 40 人/ha 以上が多く見られ、将来も近鉄新大宮駅南側は人口密度が高いが、JR 奈良駅東側では減少が見込まれている。
現況の土地利用	・住宅用地が広がっているが、駅周辺や、幹線道路沿道には商業用地が見られる。 ・近鉄奈良駅周辺に、比較的規模の大きな公共施設用地が数多くみられる。
まちづくりに関わる主な計画、施策等	・奈良市役所南側において、2020 年 4 月に奈良県コンベンションセンター（コンベンション施設、屋外・屋内多目的広場、飲食・物販施設、バスターミナル、地上・地下駐車場からなる複合施設）が開業し、併設するホテルと合わせて、新たな交流拠点となっている。 ・JR 奈良駅南側では土地区画整事業による市街地整備が進められている。
都市機能の集積状況	・駅から約 300m の範囲を中心に、各種都市機能が集積して立地している。
用途地域、法規制	・近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR 奈良駅周辺は大部分が商業系地域に指定されてる。 ・世界遺産として、興福寺、元興寺があり、近鉄奈良駅東側の奈良公園は風致地区が指定されている。 ・近鉄奈良駅周辺、JR 奈良駅周辺、大宮通り、三条通りは景観形成重点地区に指定されている。



〈土地利用現況等〉



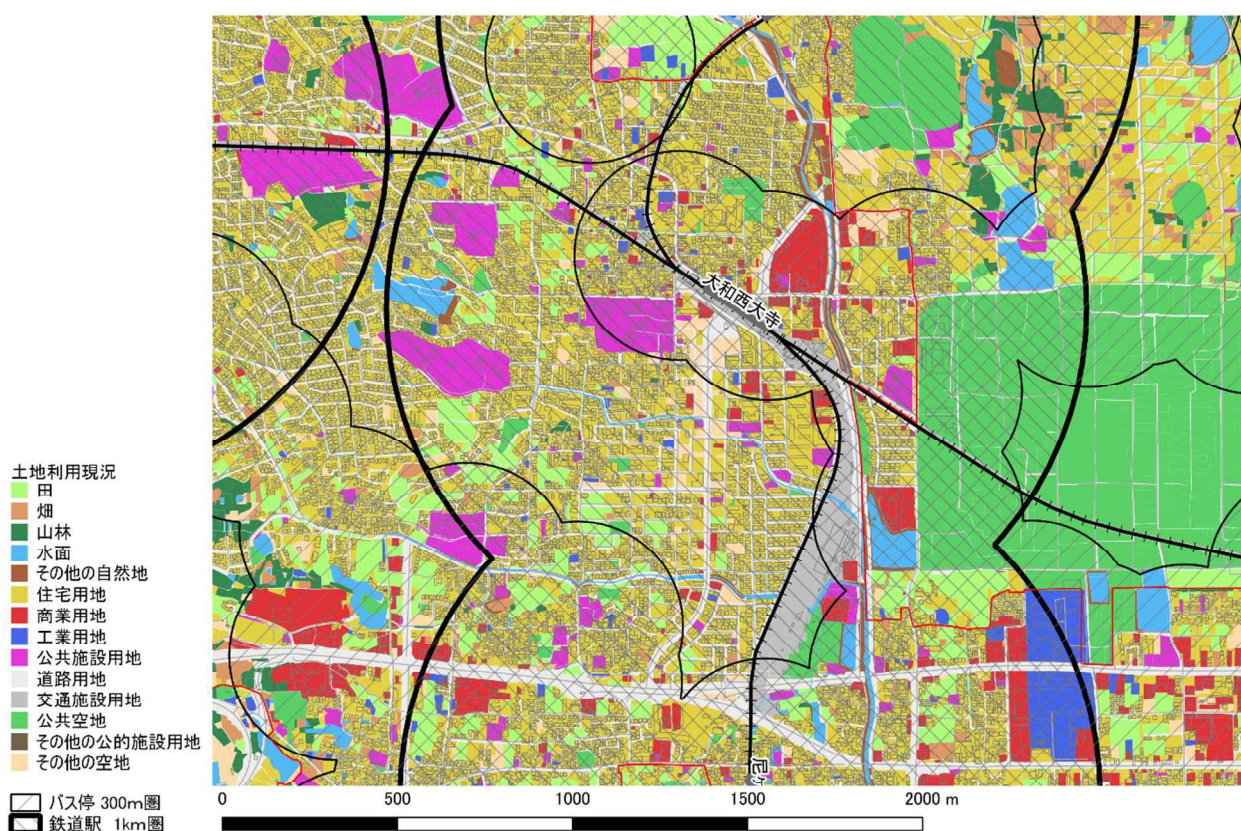
〈用途地域指定状況、都市機能立地状況〉



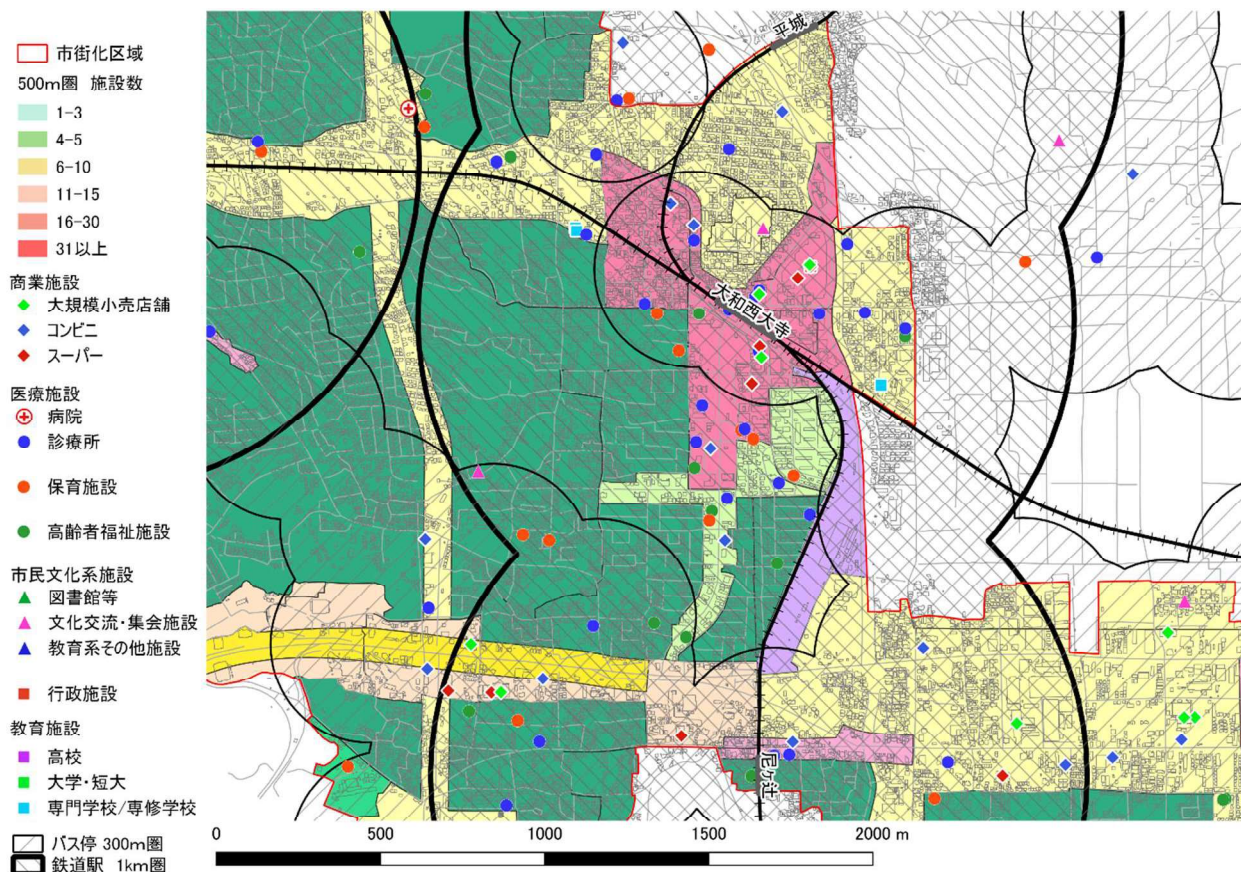
〈洪水浸水想定区域、生産緑地地区の指定状況、その他法規制〉

b)近鉄大和西大寺駅周辺

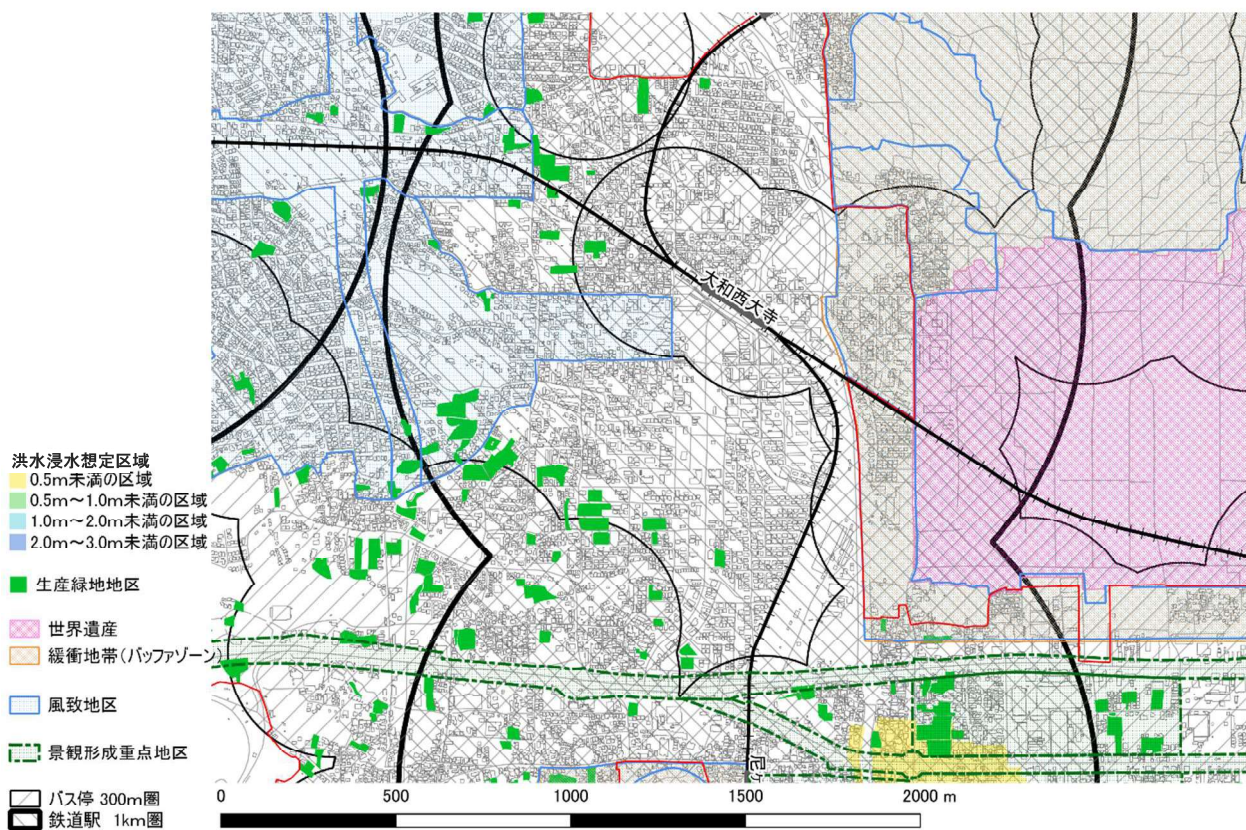
	内容
特性	・ 中心市街地に次ぐ、都市及び交流の拠点となっており、全体構想において地域拠点に位置付けられている。 ・ 近鉄奈良線、京都線の乗り換え駅であり、大阪方面・京都方面への利便性が高い。 ・ 現在は駅の北側で人口密度 40 人/ha 以上が多く見られるが、将来では駅の南側でも多くなると見込まれる。
現況の土地利用	・ 住宅用地が広がっており、駅の北側に大規模な商業用地が見られる。
まちづくりに関わる主な計画、施策等	・ 令和 3 年に近鉄西大寺駅南土地区画整理事業が完了し、併せて、南北駅前広場、自由通路も整備が完了。
都市機能の集積状況	・ 駅周辺を中心に、各種都市機能が集積して立地している。
用途地域、法規制	・ 駅周辺は大部分が商業地域に指定されている。 ・ 世界遺産として平城宮跡があり、風致地区にも指定されている。なお、風致地区は平城宮跡以外にも、古墳等が指定されている。 ・ 大宮通り、三条通りは景観形成重点地区に指定されている。



〈土地利用現況等〉



〈用途地域指定状況、都市機能立地状況〉

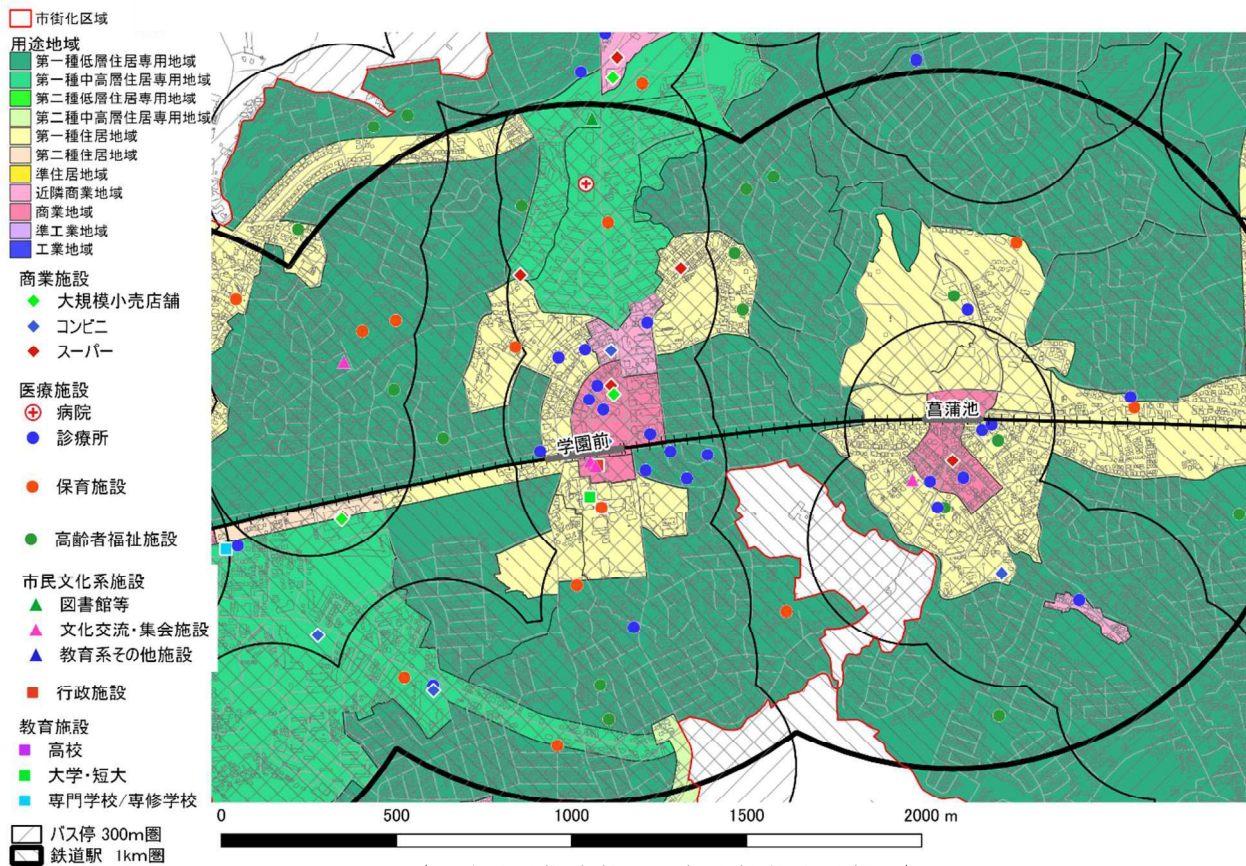


〈洪水浸水想定区域、生産緑地地区の指定状況、その他法規制〉

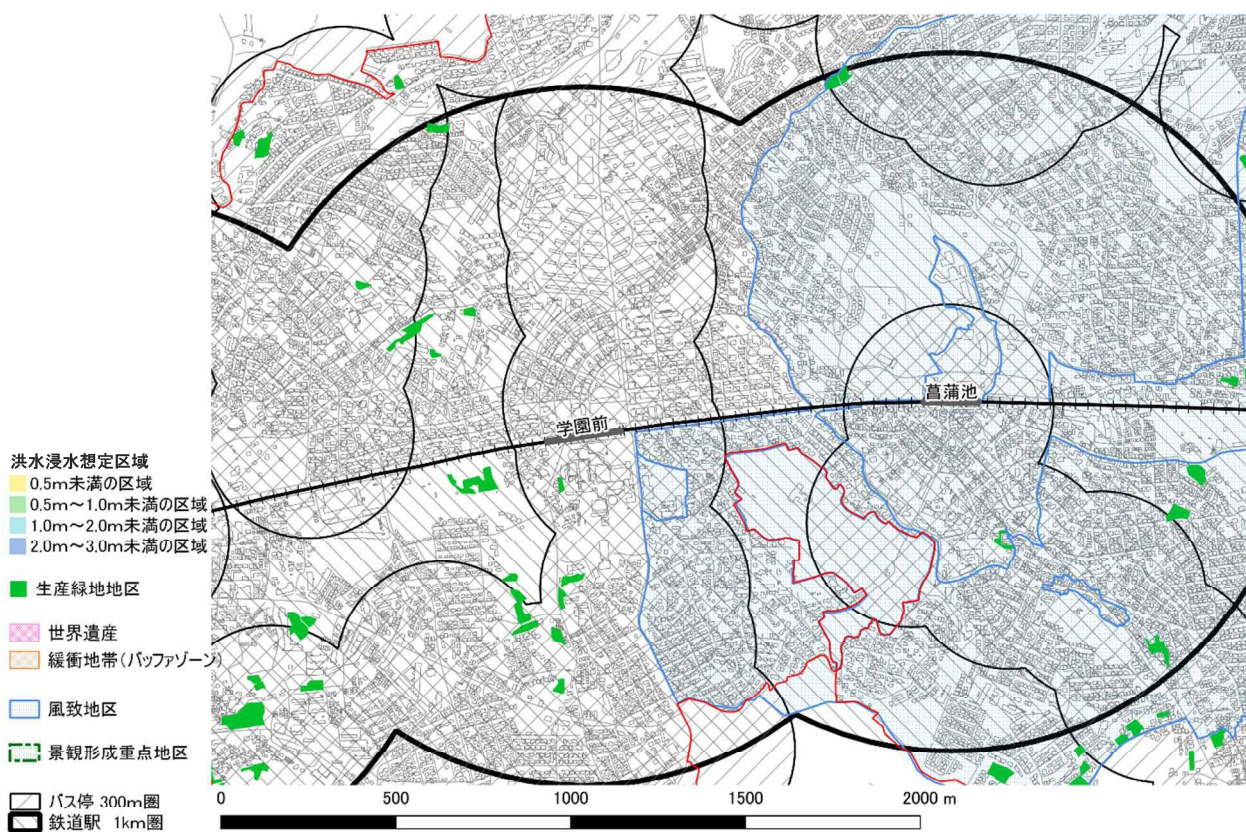
c)近鉄学園前駅周辺、近鉄菖蒲池駅周辺

	内容
特性	・近鉄学園前駅周辺は丘陵地に立地する郊外型住宅地であり、全体構想において地域拠点に位置付けられている。また、近鉄菖蒲池駅は近鉄学園前駅の東側に位置し、生活拠点に位置付けられている。 ・両駅とも、近鉄奈良線により、大阪方面への利便性が高い。 ・近鉄学園前駅周辺は開発から長期間を経ており、オールドタウン化（居住者の高齢化、コミュニティの希薄化等）が生じている。 ・人口について、近鉄学園前駅周辺は、現在は人口密度 40 人/ha 以上が駅の北側で見られ、将来も駅の北側は 40 人/ha 以上であるが、駅の南側では減少すると見込まれている。また、近鉄菖蒲池駅周辺は、現在は人口密度 40 人/ha 以上が駅の南側で見られ、将来は駅の北側、南側とも 40 人/ha 以上と見込まれている。
現況の土地利用	・近鉄学園前駅周辺から近鉄菖蒲池駅周辺にかけて住宅用地が広がっており、両駅の北側に商業用地が見られる。また、近鉄あやめ池遊園地跡地では住宅等の整備が完了している。
都市機能の集積状況	・それぞれの駅から半径 300m 内に集中して、各種都市機能が集積して立地している。
用途地域、法規制	・両駅とも、駅周辺は商業地域、近隣商業地域が指定され、その周囲は住居系の用途地域に指定されている。 ・風致地区が近鉄菖蒲池周辺や近鉄学園前駅南東側に指定されている。





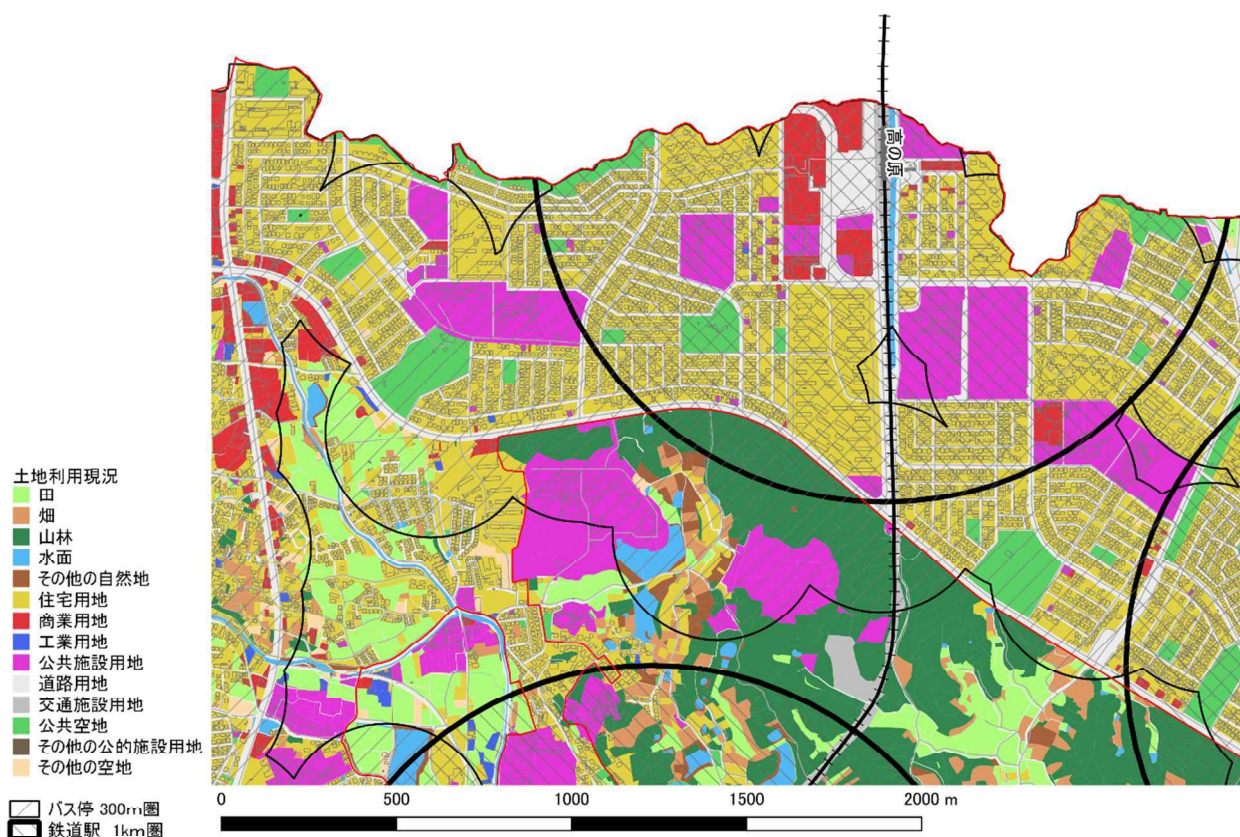
〈用途地域指定状況、都市機能立地状況〉



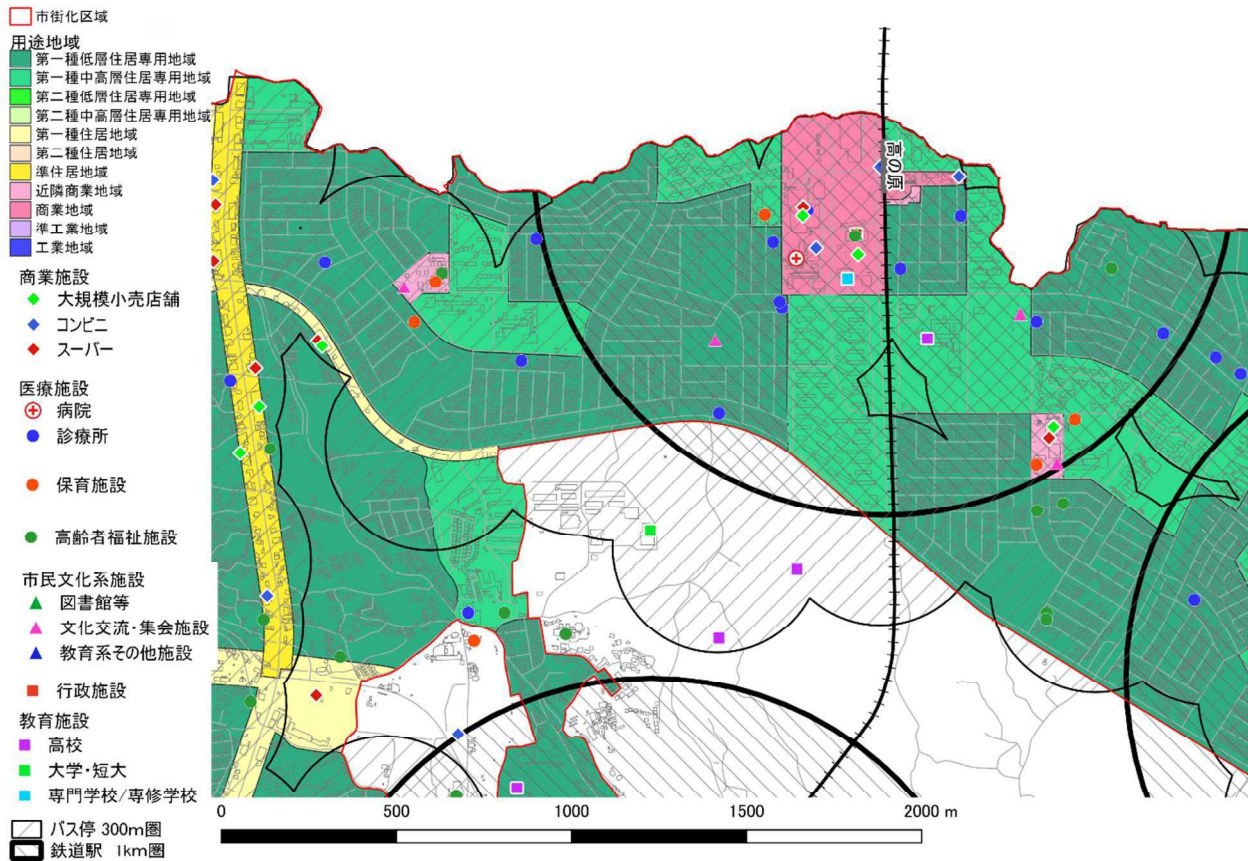
〈洪水浸水想定区域、生産緑地地区の指定状況、その他法規制〉

d)近鉄高の原駅周辺

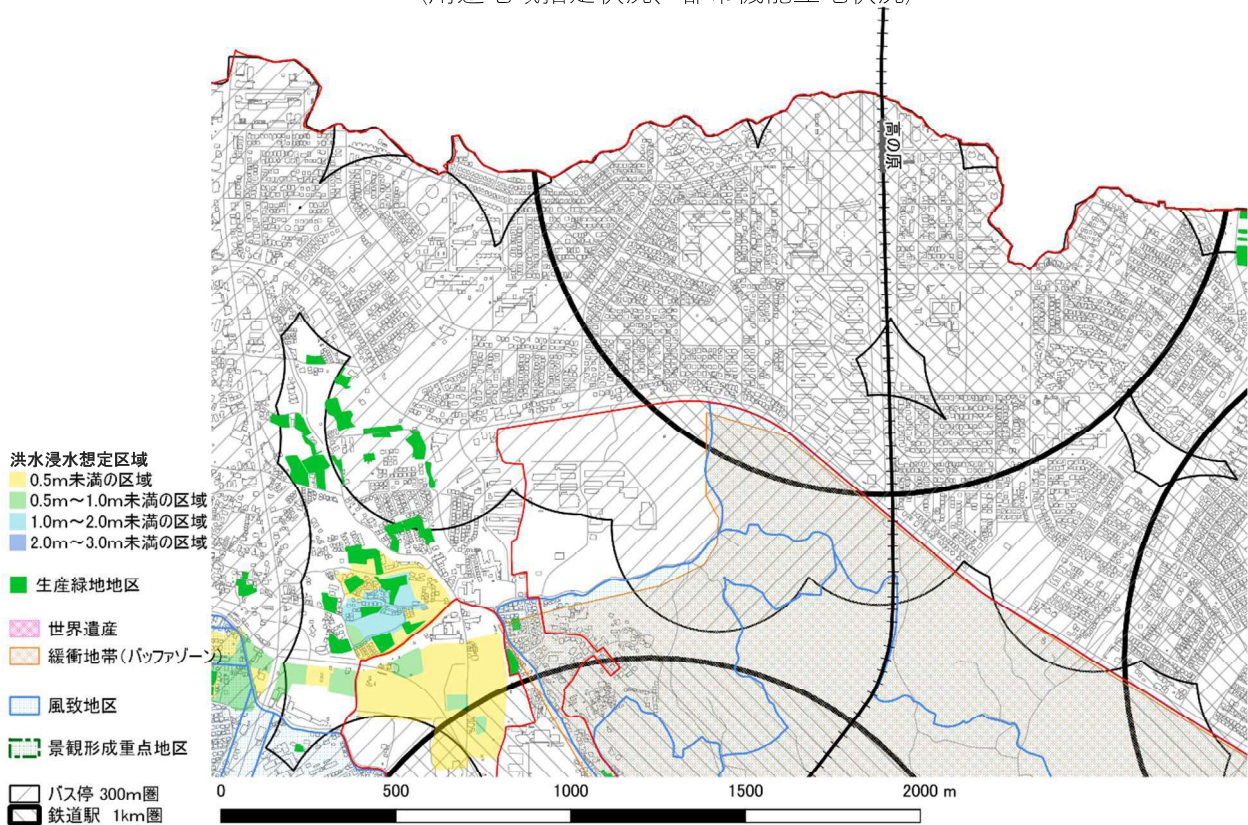
	内容
特性	・隣接する木津川市、精華町を含めて平城・相楽ニュータウンが形成され、都市基盤が整備されている。 ・近鉄京都線により、京都方面への利便性が高くなっている。 ・開発から長期間を経ており、オールドタウン化（居住者の高齢化、コミュニティの希薄化、空き家の増加等）が生じている。 ・現在は人口密度 40 人/ha 以上が駅の南側や南東側で見られ、将来も駅の東側（木津川市との行政界付近）は 40 人/ha 以上であるが、その南側や駅の西側では減少すると見込まれている。
現況の土地利用	・ニュータウンであり、商業用地、公共施設用地、住宅用地が計画的に配置されている。
まちづくりに関わる主な計画、施策等	・平城・相楽ニュータウンは、まちびらきから約 50 年経っており、既存の都市基盤を生かしながら、将来にわたる持続可能なまちづくりを検討している。
都市機能の集積状況	・駅周辺を中心にニュータウン内に、各種都市機能が立地している。
用途地域、法規制	・駅西側は商業地域で、他は第一種低層・第一種中高層住居専用地域が指定されている。 ・風致地区が市街化調整区域の一部に指定されている。



〈土地利用現況等〉



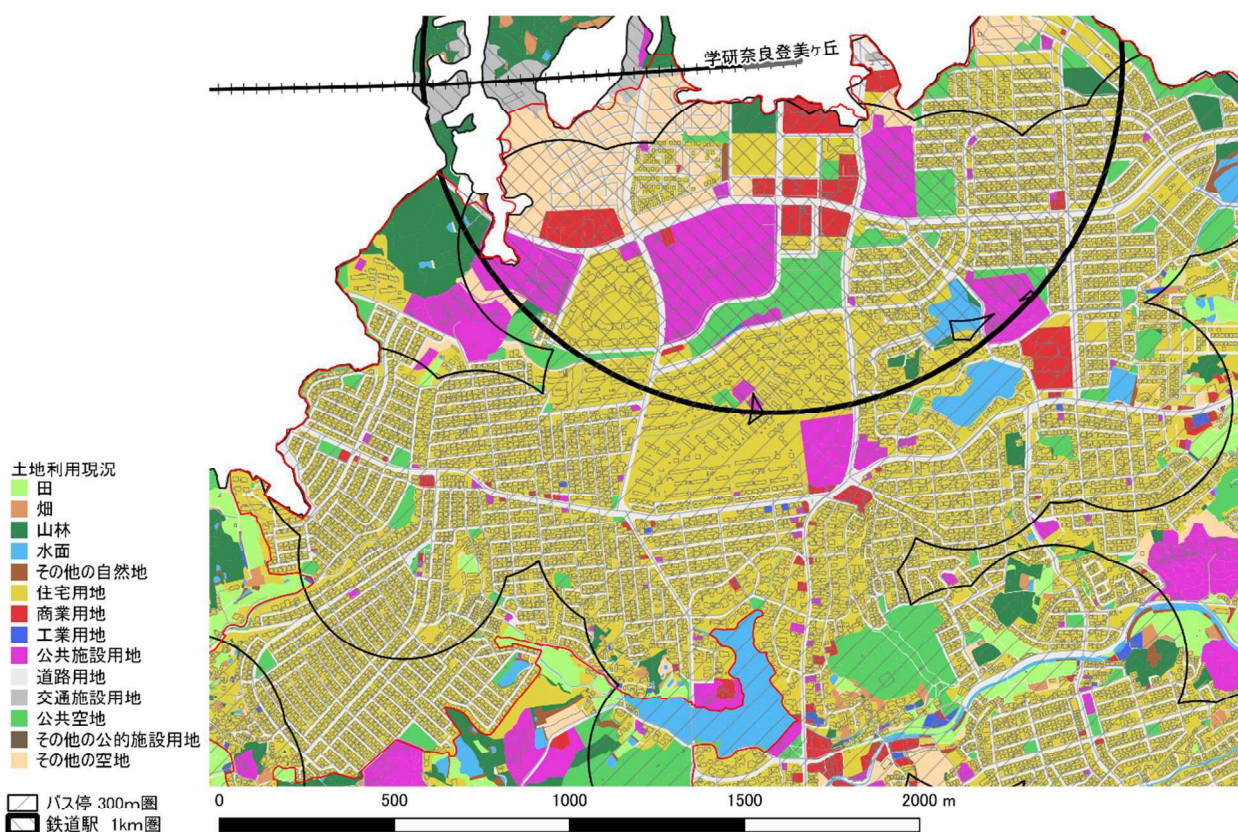
〈用途地域指定状況、都市機能立地状況〉



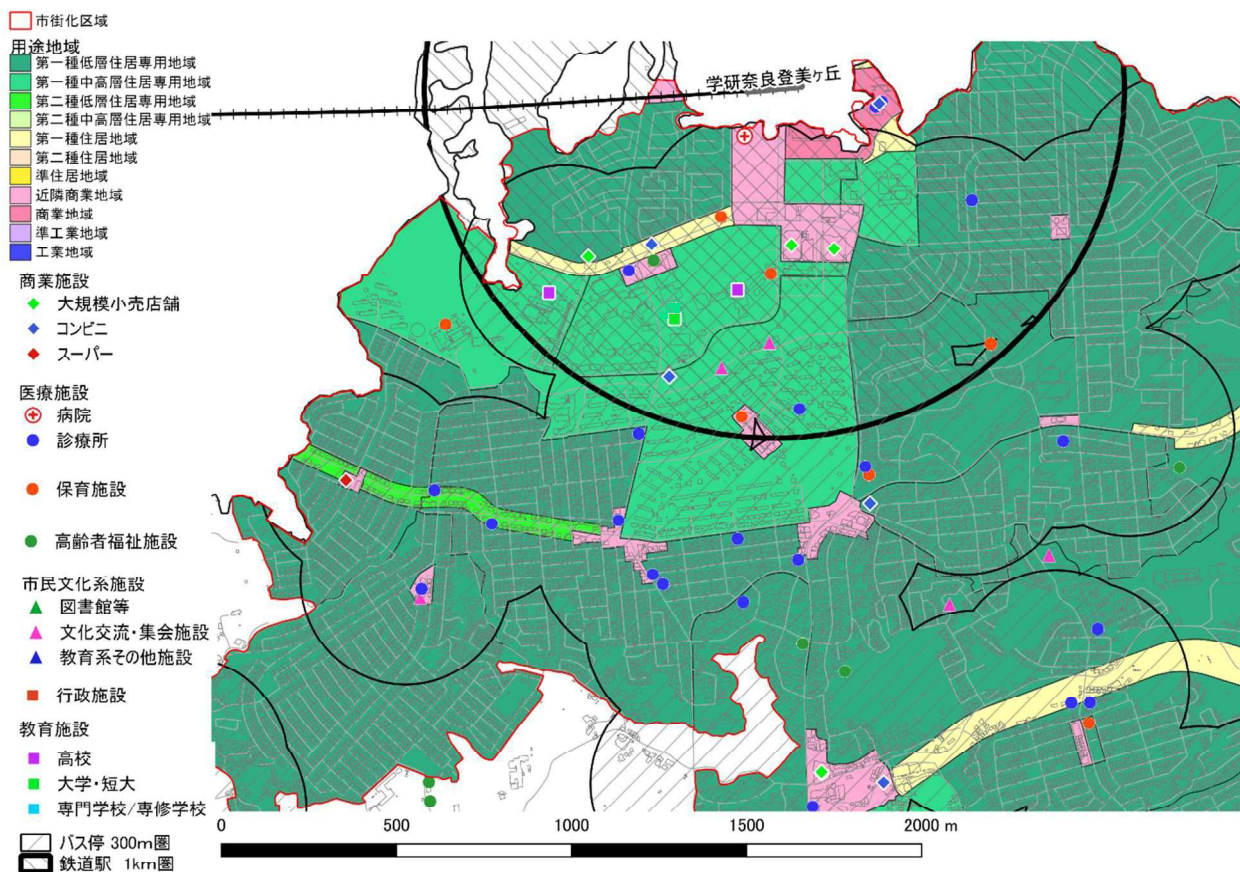
〈洪水浸水想定区域、生産緑地地区の指定状況、その他法規制〉

e)近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺

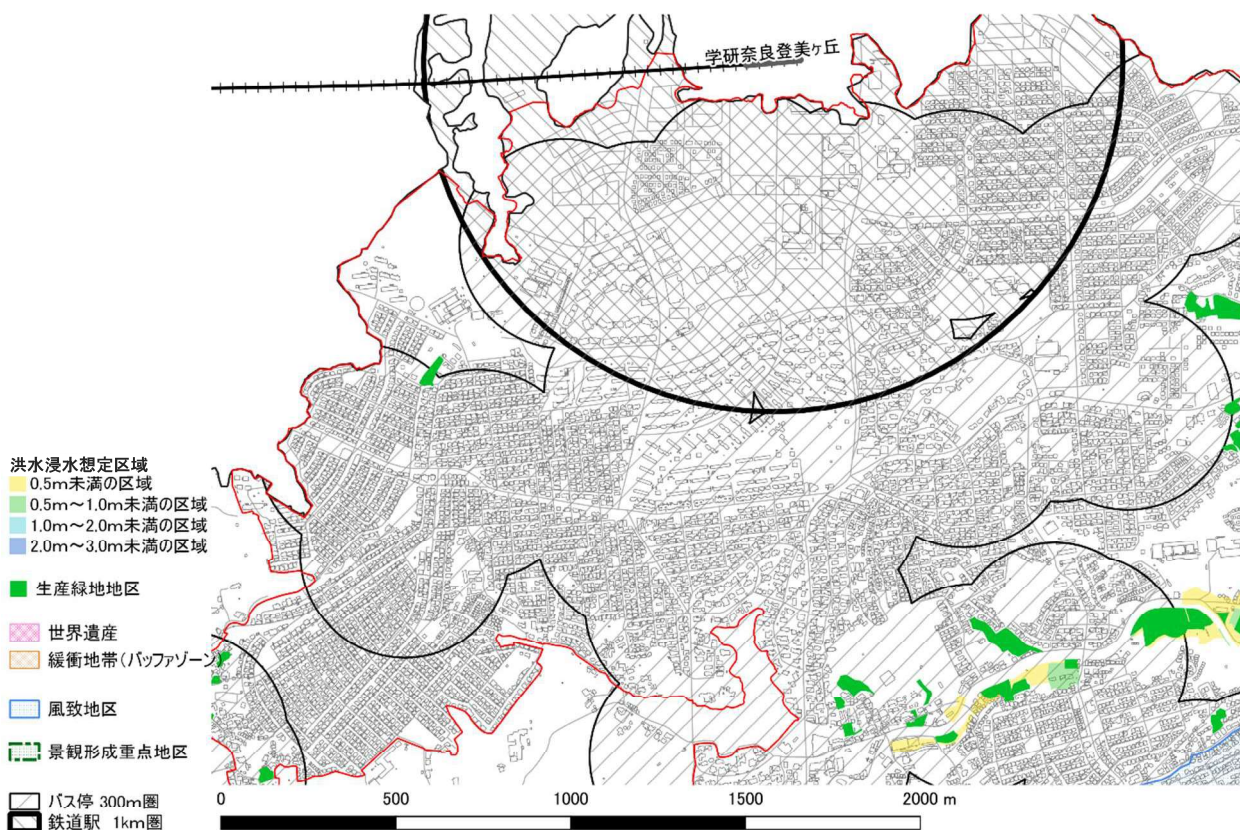
	内容
特性	・丘陵地に立地する郊外型住宅地であり、近鉄けいはんな線により、大阪方面への利便性が高い。 ・2006年に駅が新設され、住宅開発もそれに合わせて行われてることから、新興住宅地が形成されている。 ・現在は人口密度40人/ha以上が駅の南側で見られるが、将来には減少すると見込まれている。
現況の土地利用	・丘陵部の住宅地であり、商業用地、公共施設用地、住宅用地が計画的に配置されている。
まちづくりに関わる主な計画、施策等	・新しい住宅地であり、現在も民間による住宅開発が進められている。
都市機能の集積状況	・駅周辺を中心に、各種都市機能が立地しているが、1km以上離れた場所にも都市施設が点在している。
用途地域、法規制	・駅は生駒市に位置するが、生駒市から連続して駅の周辺は商業地域、近隣商業地域に指定され、その周囲は第一種低層・第一種中高層住居専用地域が指定されている。



〈土地利用現況等〉



〈用途地域指定状況、都市機能立地状況〉



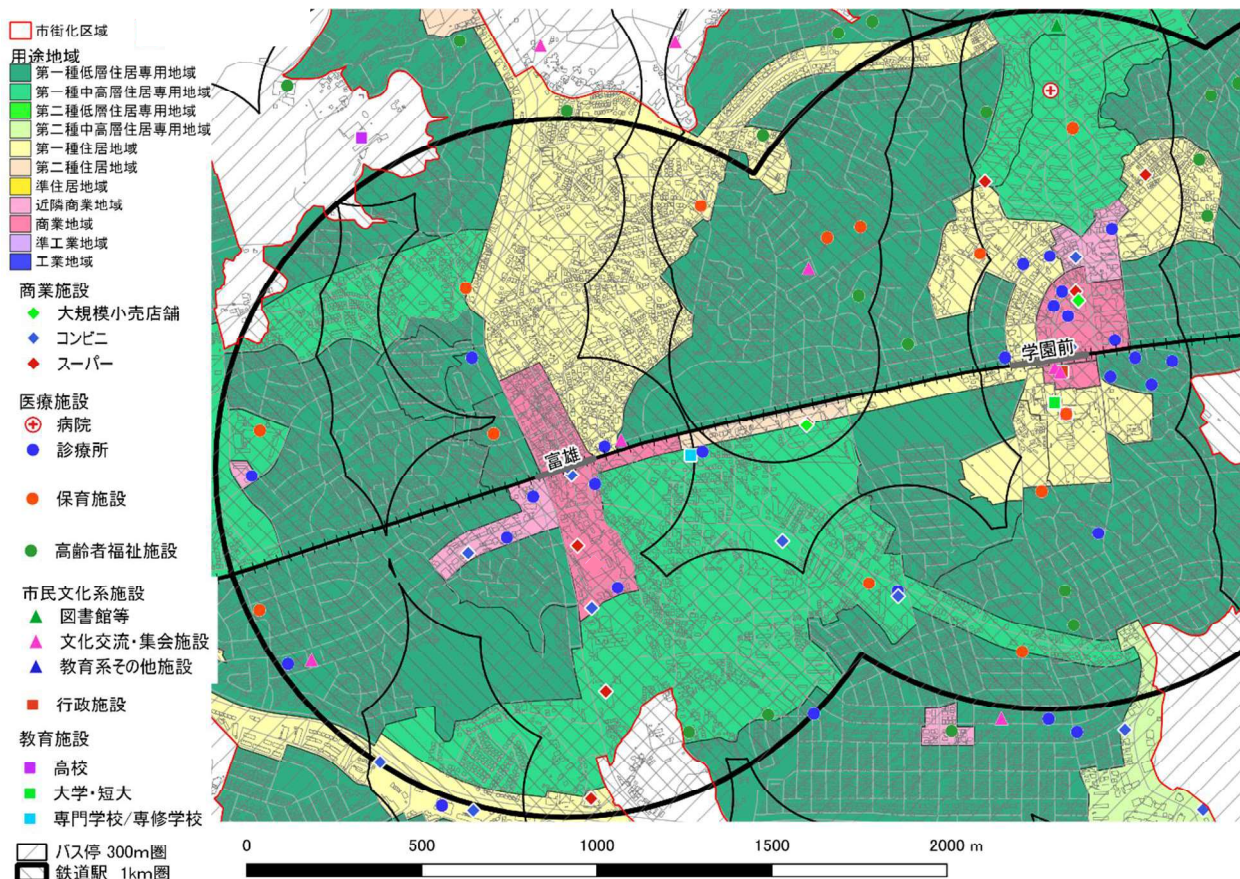
〈洪水浸水想定区域、生産緑地地区の指定状況、その他法規制〉

f)近鉄富雄駅周辺

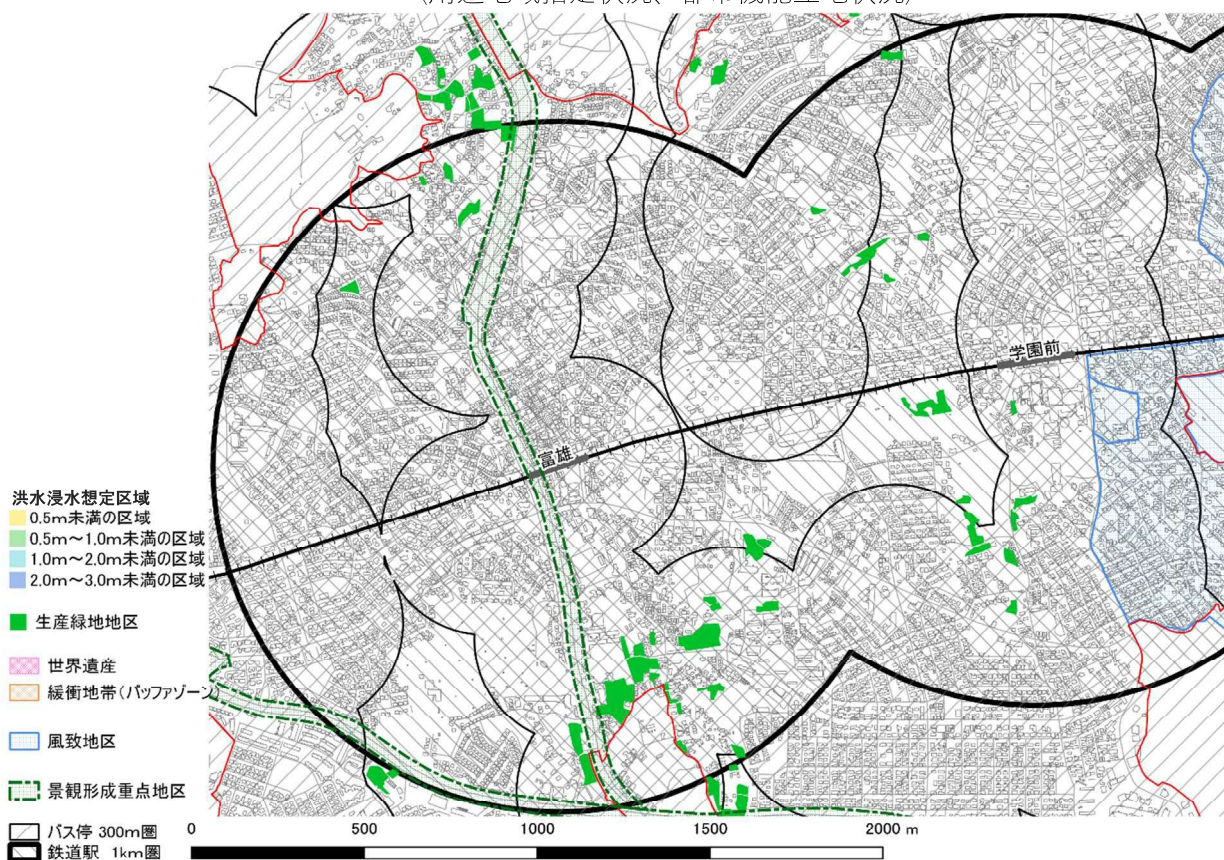
	内容
特性	・ 近鉄学園前駅の西側に位置し、西部地域の生活拠点に位置付けられている。 ・ 近鉄奈良線により、大阪方面への利便性が高い。 ・ 現在は人口密度 40 人/ha 以上が駅周辺で見られ、将来にも駅南側を除いて 40 人/ha 以上と見込まれている。
現況の土地利用	・ 駅周辺には住宅用地が広がっており、小規模な商業用地が点在している。 ・ 周辺の幹線道路沿いに商業用地、公共施設用地が見られる。
都市機能の集積状況	・ 駅周辺を中心に、各種都市機能が集積して立地している。
用途地域、法規制	・ 駅周辺は商業地域、近隣商業地域が指定され、その周囲は住居系の用途地域に指定されている。 ・ 景観形成重点地区が富雄川に指定されている。



〈土地利用現況等〉



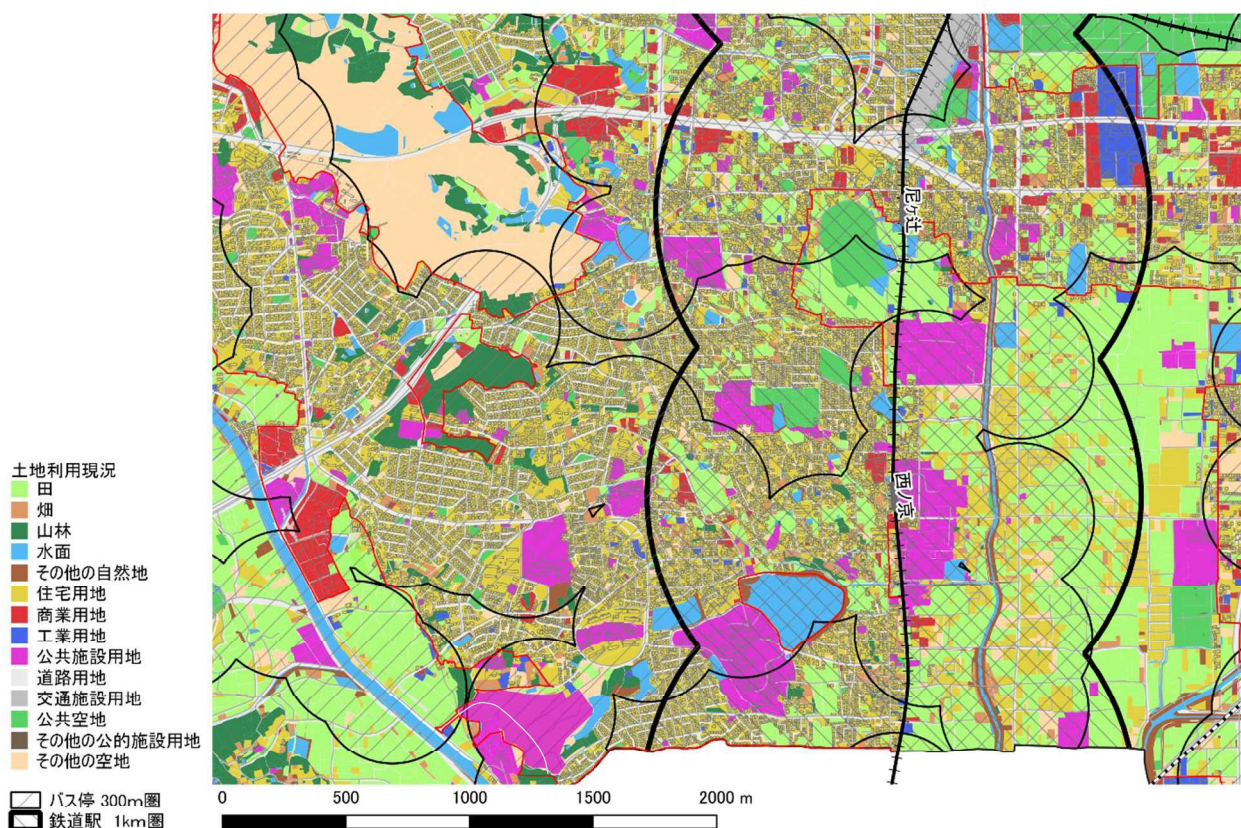
〈用途地域指定状況、都市機能立地状況〉

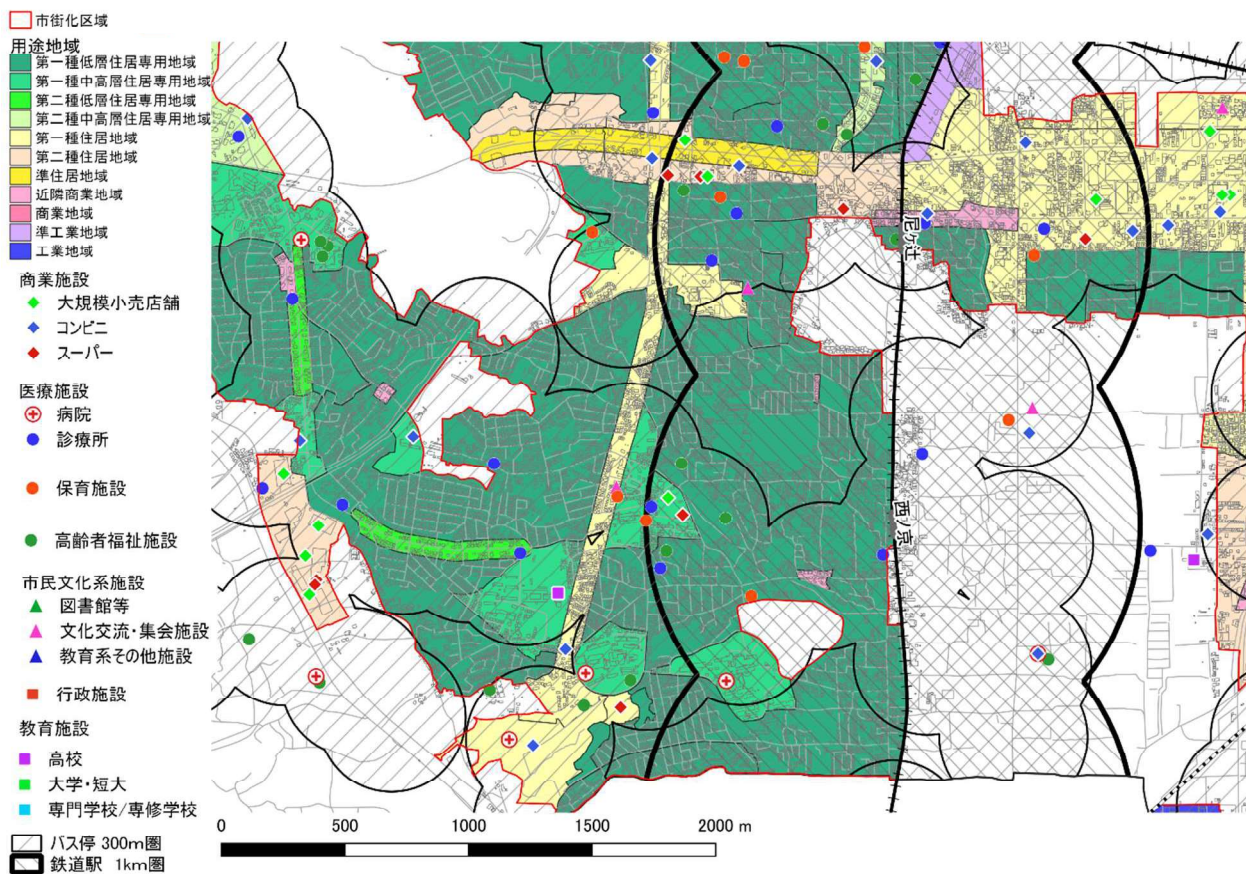


〈洪水浸水想定区域、生産緑地地区の指定状況、その他法規制〉

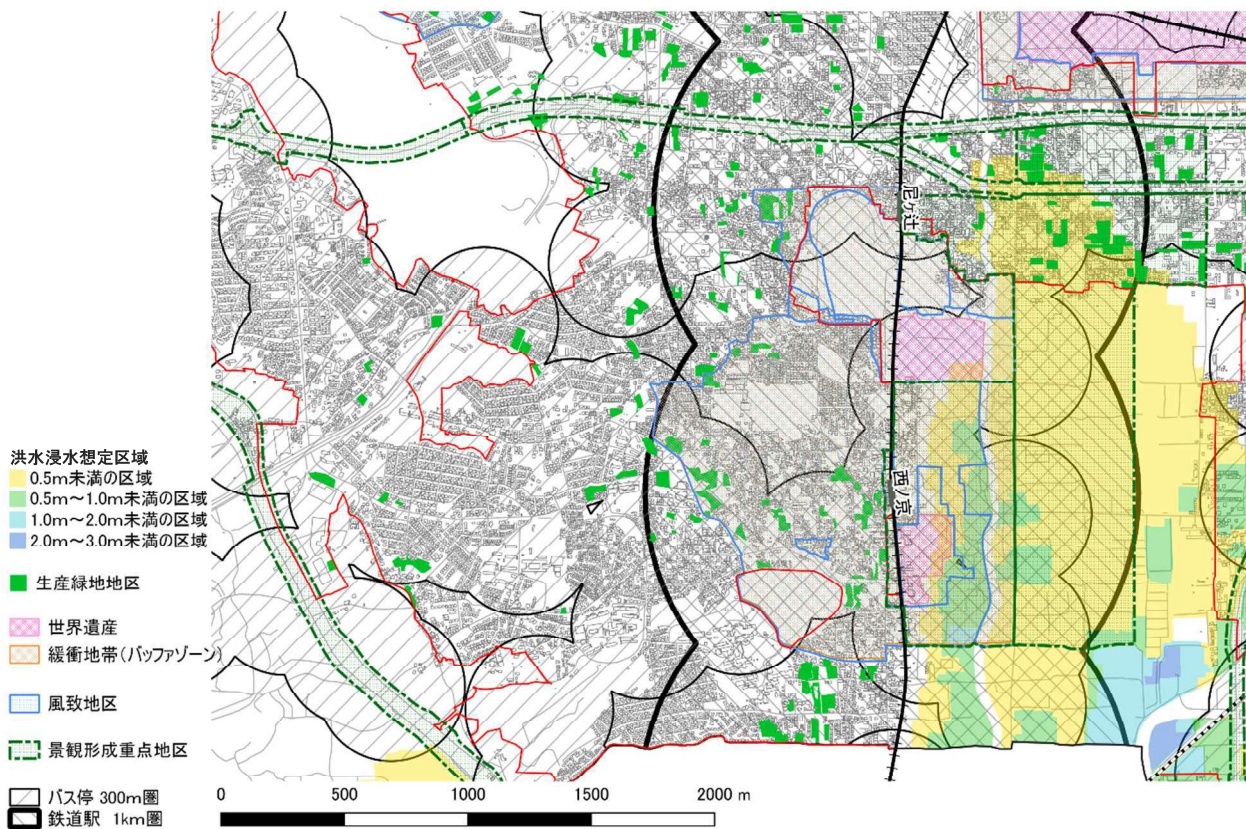
g)平松～七条西町周辺

	内容
特性	・平松地区は、近鉄尼ヶ辻駅の西側に位置し、旧奈良県総合医療センターの跡地活用を中心としたまちづくりに取り組んでいる。 ・全体構想において、平松地区から七条西町（新奈良県総合医療センターが立地）一体を「医療福祉拠点」に位置付けている。
現況の土地利用	・住宅用地、公共施設用地が点在し、田や公共空地（古墳）、水面（池）が見られる。
まちづくりに関わる主な計画、施策等	・平松地区においては、旧奈良県総合医療センター跡地を活用し高齢者、障害者、子育て世代等、多様な人々が支え合うまちづくりの実現を目指している。 ・新奈良県総合医療センター周辺では、医療福祉機能の充実や交通アクセスの確保等による暮らしの安らぎの創出を目指している。
都市機能の集積状況	・現状では、各種都市機能は集積していない。
用途地域、法規制	・大部分が第一種低層住居専用地域に指定され、新奈良県総合医療センターは第一種住居地域に指定されている。 ・世界遺産として唐招提寺、薬師寺があり、風致地区にも指定されている。 ・大宮通り、三条通り、富雄川は景観形成重点地区に指定されている。





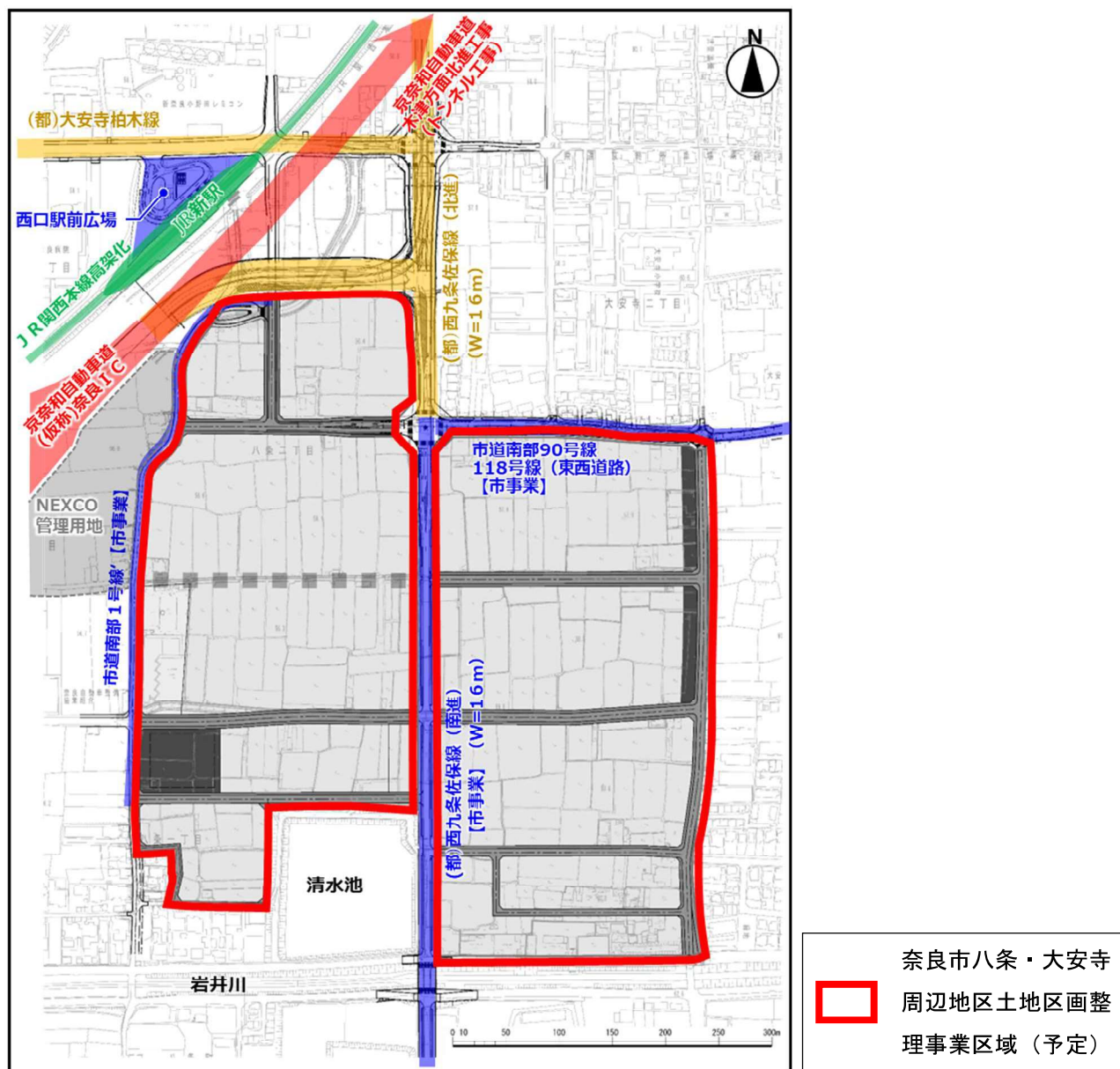
〈用途地域指定状況、都市機能立地状況〉



〈洪水浸水想定区域、生産緑地地区の指定状況、その他法規制〉

h)JR 新駅周辺

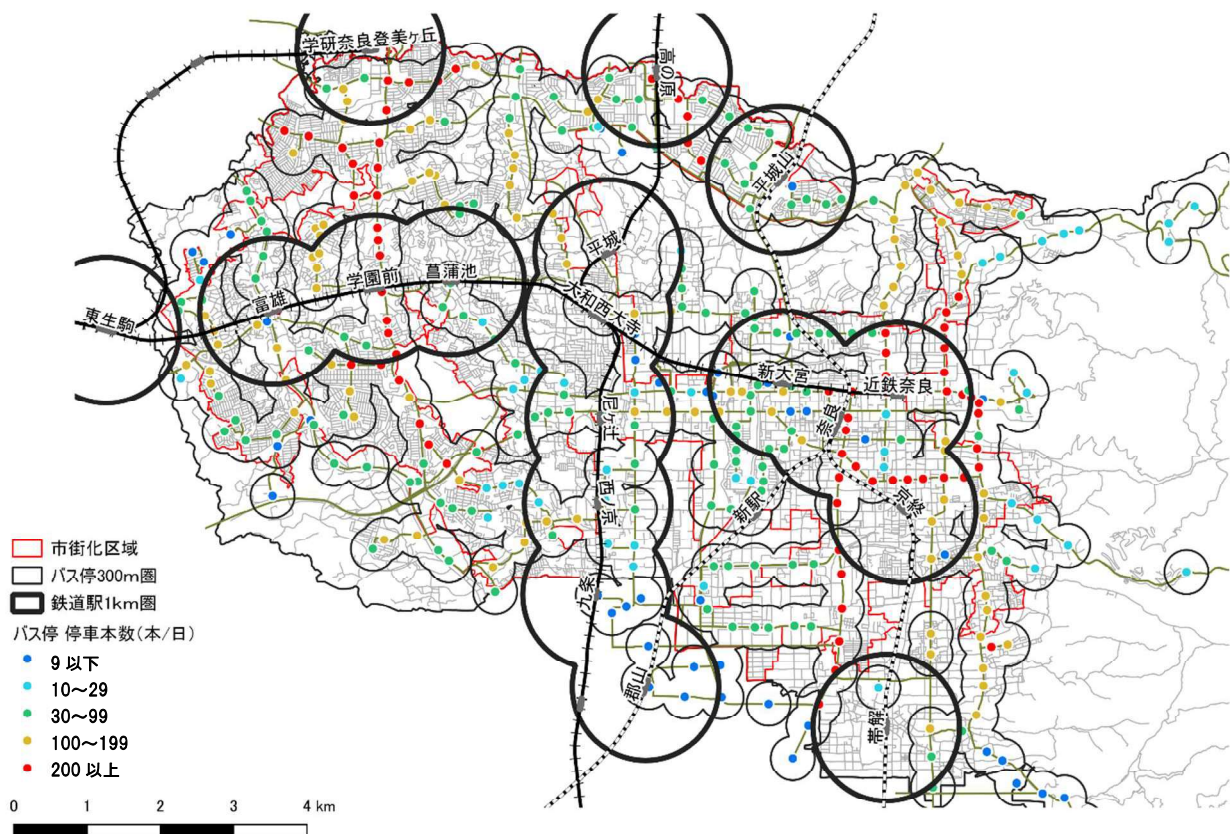
- ・本エリアは、現在市街化調整区域に指定されており、将来的な企業立地、産業振興に向けた、市街化区域への編入エリアを基本に、誘導施設と併せて検討します。



〈(参考) JR 新駅周辺エリアの土地利用計画図 (案)〉

2) ステップ②：公共交通の利便性の状況

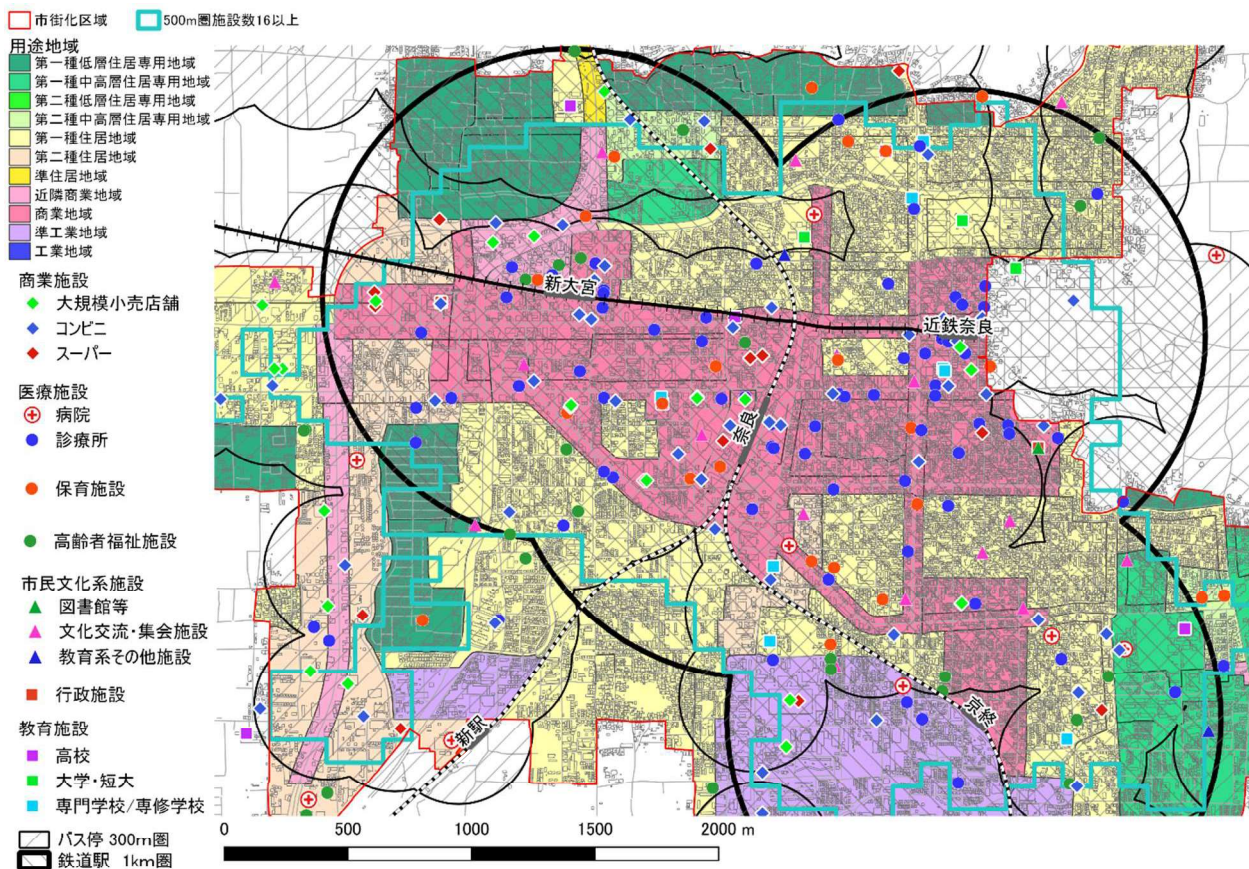
- ・奈良市の市街化区域では、近鉄線、JR 線が通っており、バス路線も多く、鉄道駅から1 k m、バス停から3 0 0 mの圏域は、市街化区域の大部分をカバーしています。
- ・バスの運行本数については、近鉄奈良駅と JR 奈良駅周辺、及び近鉄学研奈良登美ヶ丘駅から近鉄学園前駅、第二阪奈道路にかけて1日2 0 0本以上運行されています。「都市構造の評価に関するハンドブック」では、運行本数1日3 0本以上を基幹的公共交通路線に位置付けており、拠点周辺の多くのエリアで、3 0本以上運行されていることから、バスの利便性は一定以上確保されていると考えられます。



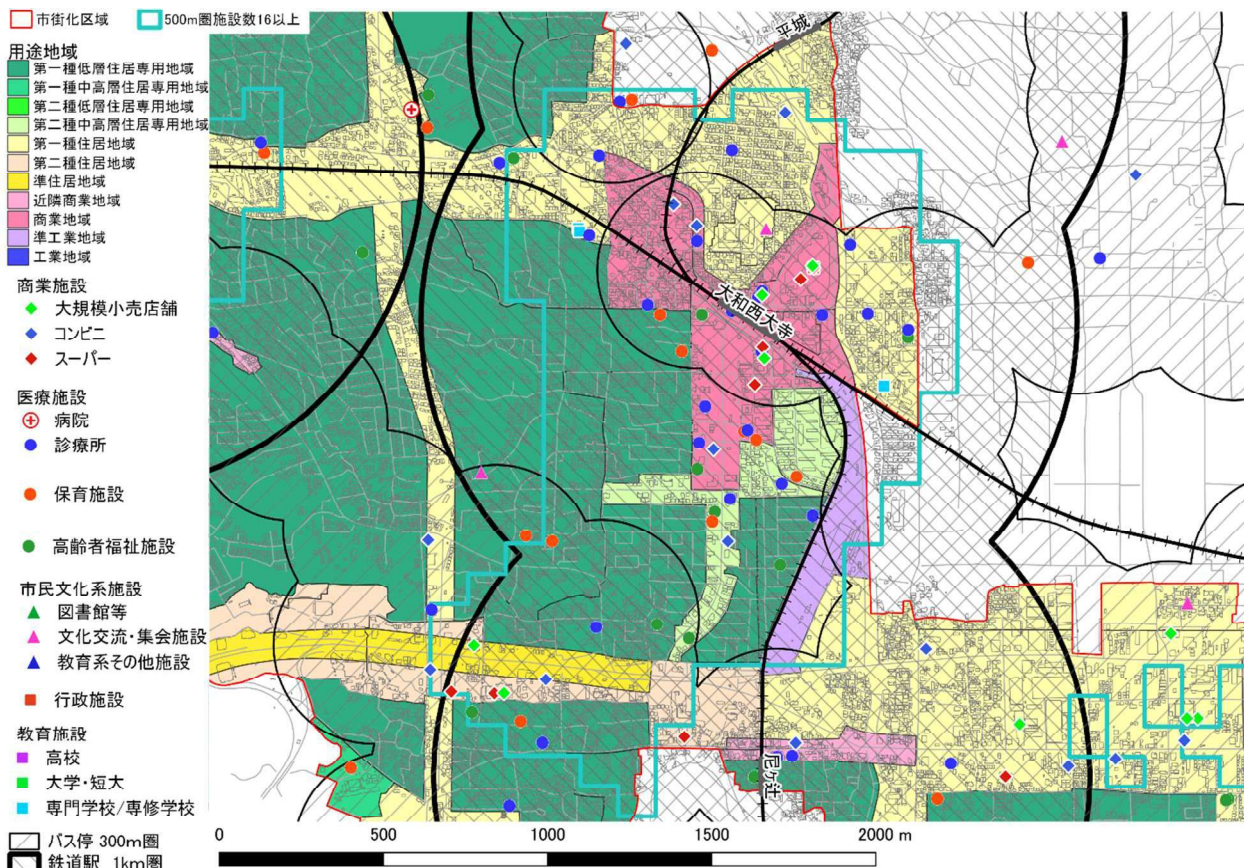
〈公共交通の利用圏域〉

3) ステップ③：都市機能の集積状況

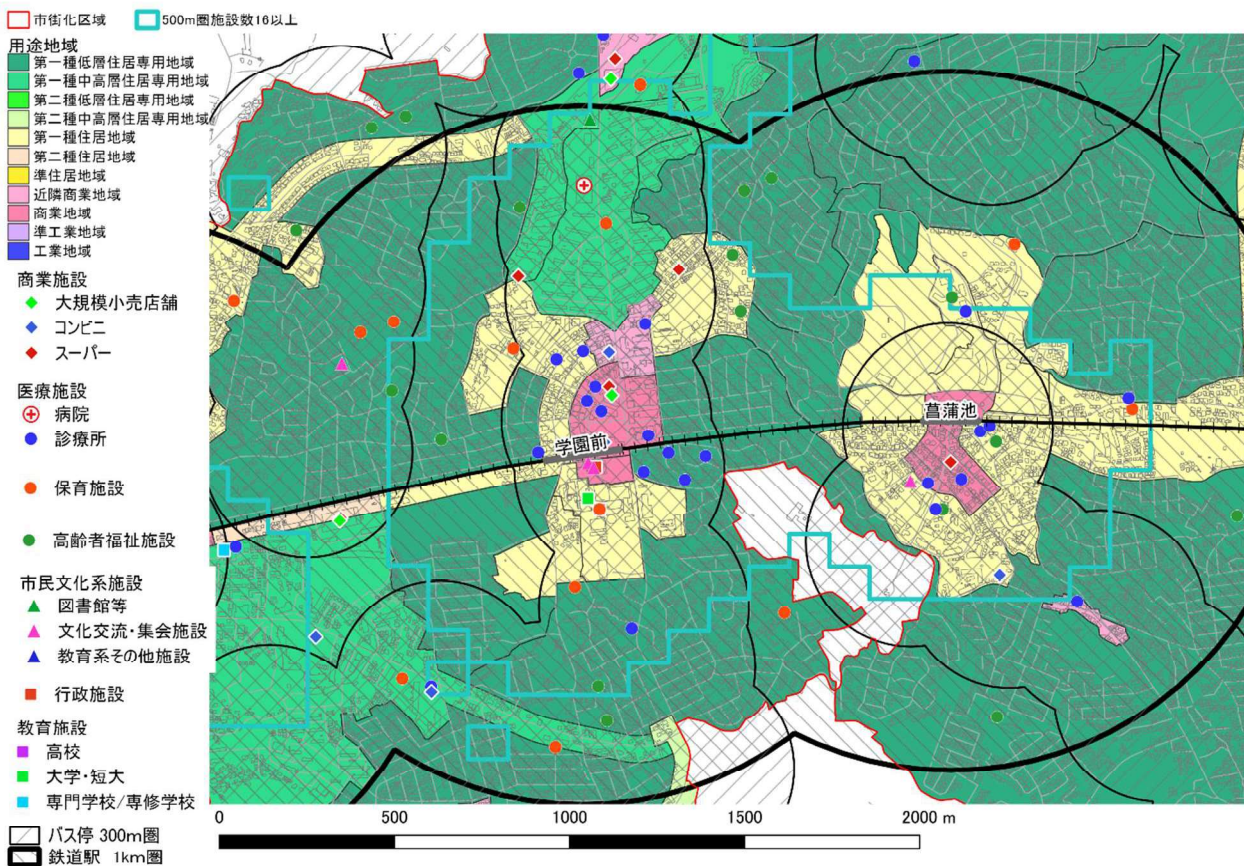
- ・都市機能の集積状況については、生活の利便性を向上させるために必要な施設として、商業施設、医療施設、子育て施設、福祉施設、行政施設を対象に、施設の数进行点数で示し、その合計値を用いて評価を行います。（各100mメッシュから500m圏域に存在する施設の数进行カウント）
- ・区域の検討に当たっては、評価16以上のメッシュがステップ②の「各拠点の鉄道駅から1km圏域」と概ね一致していることから、評価16以上を含む範囲を区域候補地と想定します。
- ・評価の結果は、以下の図で示します。市内の中心拠点である、「近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR奈良駅周辺」が最も集積度が高く、次いで「近鉄大和西大寺駅周辺」で評価31以上が見られます。
- ・「近鉄学園前駅周辺」、「近鉄高の原駅周辺」では評価16～30が見られ、「近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺」では駅周辺より南側で評価16～30が見られます。
- ・「近鉄富雄駅周辺」、「近鉄菖蒲池駅周辺」では評価16～30が見られますが、いずれも集積される施設は身近な地域内での利用が主体となる生活サービス機能で、区域外から広く利用される施設は少ない状況です。また、「近鉄菖蒲池駅周辺」は「近鉄学園前駅周辺」と500m圏域施設数16以上のエリアが連続しており一体のエリアとして検討する必要があります。
- ・全体構想で、医療福祉拠点としている「平松～七条西町周辺」においては、評価11～15を示す箇所があり、評価16～30は一部に見られます。



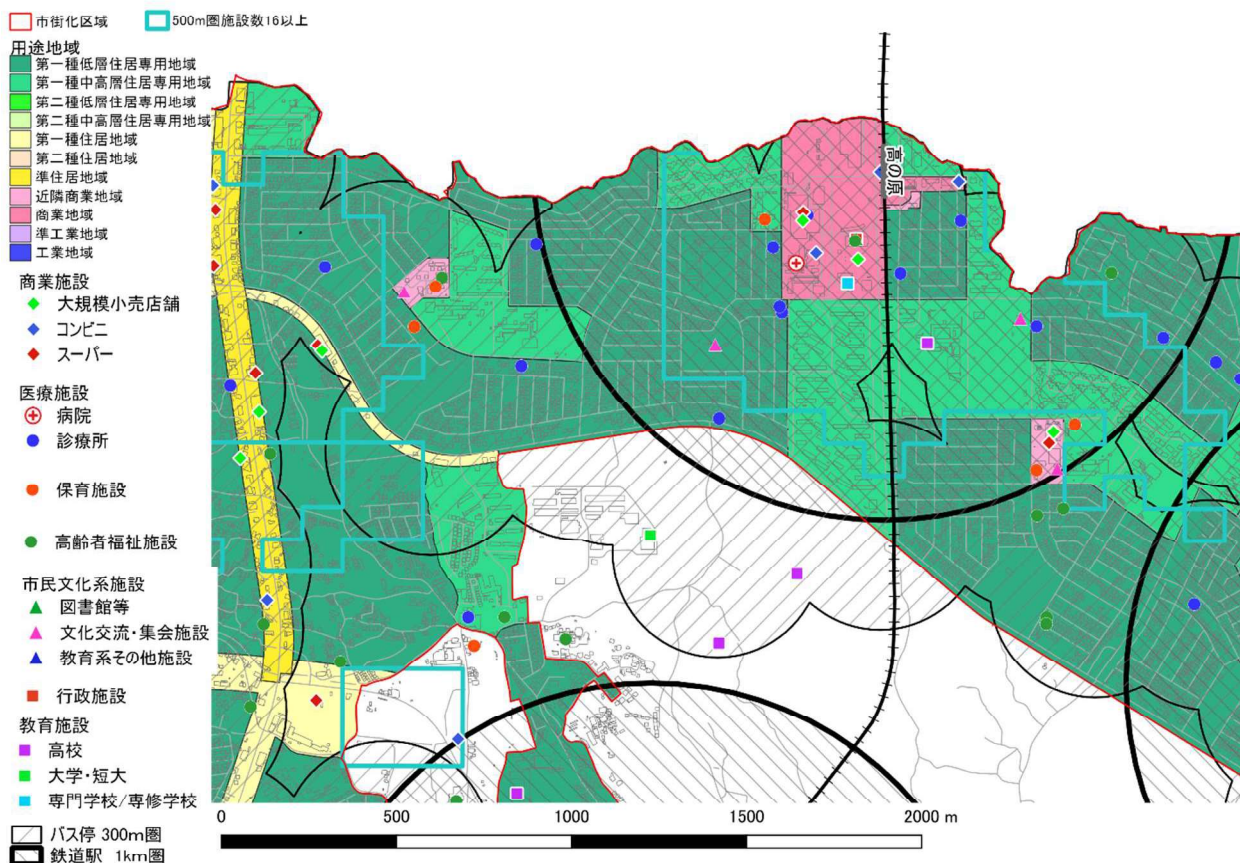
〈都市機能集積状況（近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR奈良駅周辺）〉



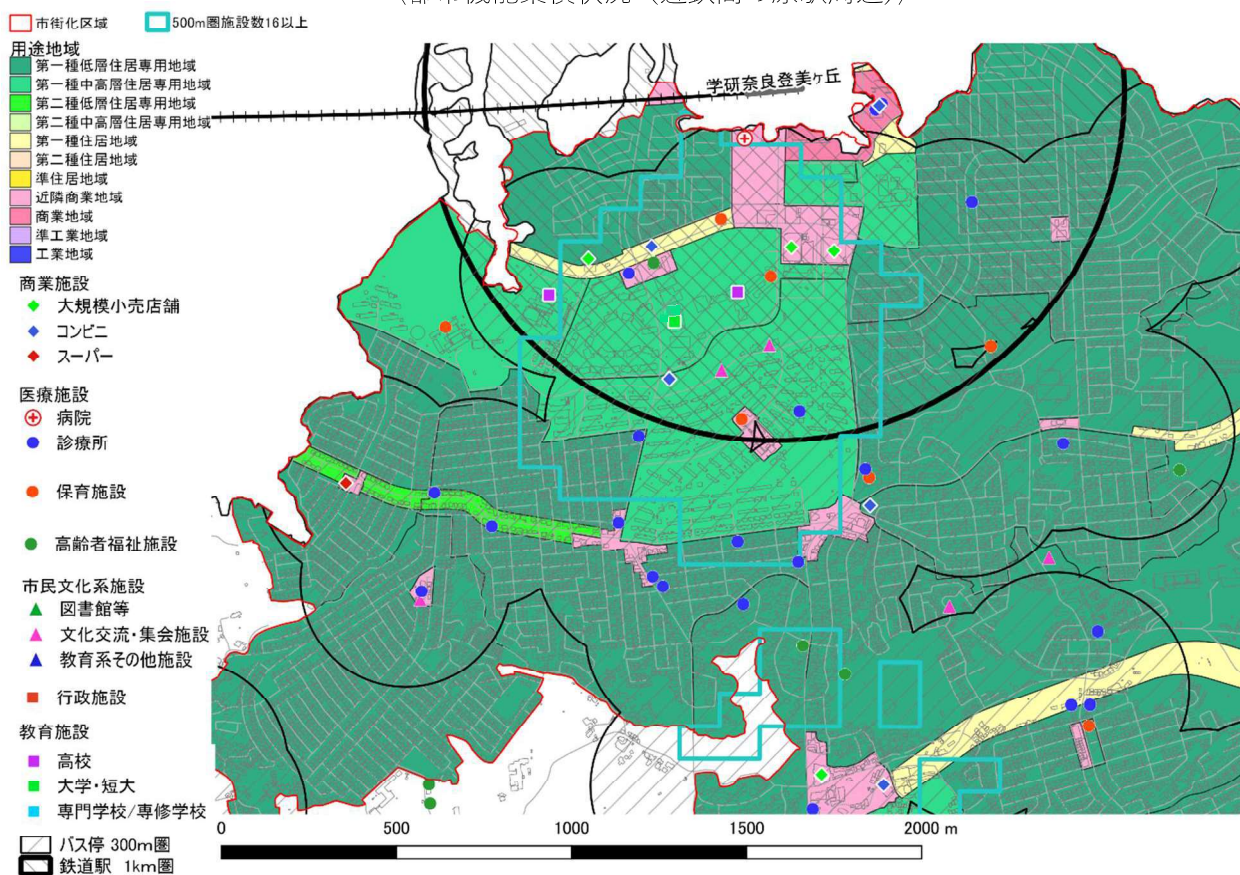
〈都市機能集積状況（近鉄大和西大寺駅周辺）〉



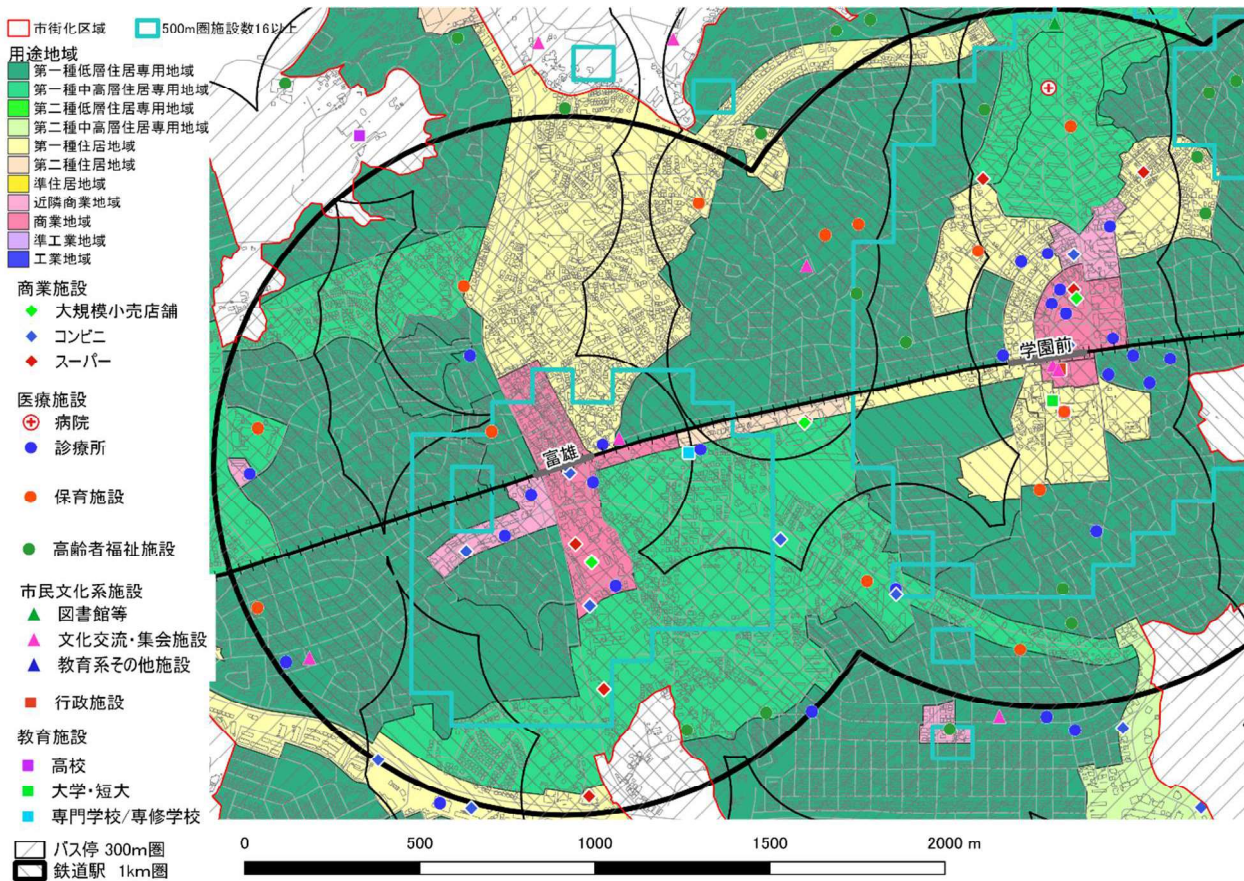
〈都市機能集積状況（近鉄学園前駅周辺、近鉄菖蒲池駅周辺）〉



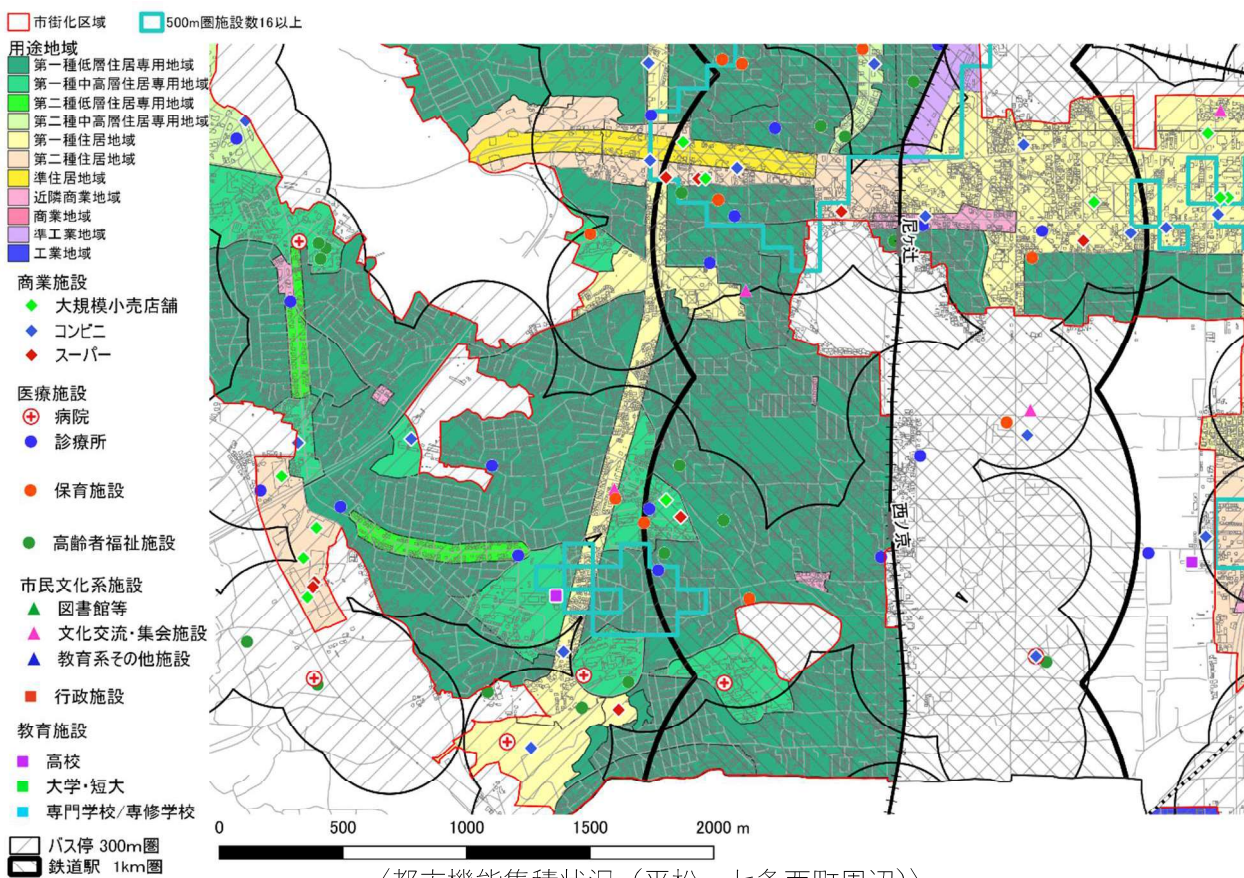
〈都市機能集積状況（近鉄高の原駅周辺）〉



〈都市機能集積状況（近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺）〉



〈都市機能集積状況（近鉄富雄駅周辺）〉



〈都市機能集積状況（平松～七条西町周辺）〉

4) ステップ④：除外区域の設定

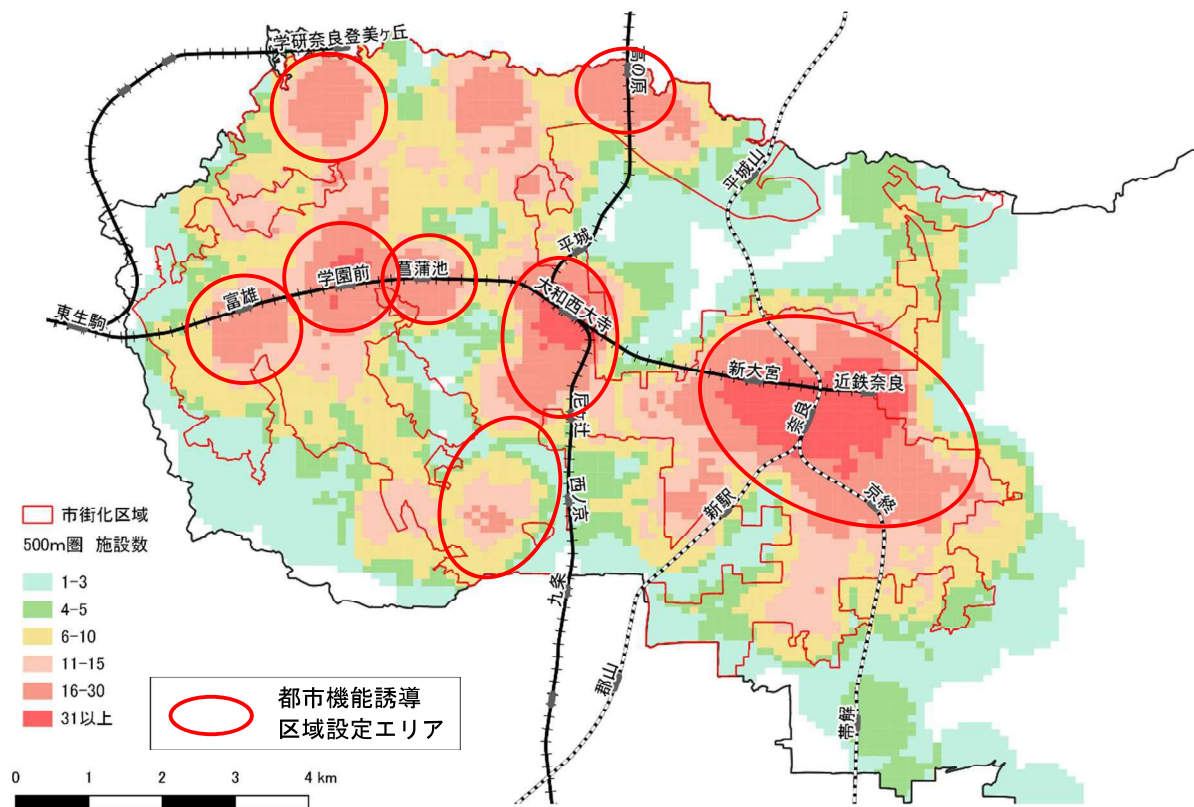
- ・除外すべき区域として考慮すべき土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域及び浸水想定区域のうち、災害の危険性が高いエリアとして、土砂災害特別警戒区域及び想定最大規模浸水深 3 m を超える浸水想定区域が考えられますが、ここまでの検討により抽出した拠点周辺の宅地にそれらの災害危険性が高いエリアは存在しません。
- ・都市機能の誘導に適さないことから、生産緑地地区は除外します。

6. 3 都市機能誘導区域設定の考え方

ステップ①からステップ④を踏まえ、以下のとおり、都市機能誘導区域を設定します。

区域	都市機能誘導区域設定の考え方
近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR 奈良駅周辺	都市拠点として、広域的な利用に対応する都市機能を誘導する区域とします。
近鉄大和西大寺駅周辺	市内有数の交通結節点であり、都市基盤整備が進む地域拠点として、広域的な視点も踏まえて必要となる都市機能を誘導する区域とします。
近鉄学園前駅周辺 近鉄菖蒲池駅周辺	近鉄学園前駅は地域拠点、近鉄菖蒲池駅は生活拠点となっており、両駅の都市機能が連続しているため、都市機能を誘導する区域として一体的に設定し、日常的に必要な都市機能を誘導する区域とします。
近鉄高の原駅周辺	地域拠点として、日常生活に必要な都市機能を誘導する区域とします。
近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺	地域拠点として、日常生活に必要な都市機能を誘導する区域とします。
近鉄富雄駅周辺	生活拠点として身近な地域住民の利用を主体とする都市機能を誘導する区域とします。
平松～七条西町周辺	医療福祉拠点となっていることから、これらに関連した都市機能を誘導する区域とします。
JR 新駅周辺	現在は市街化調整区域に指定されていますが、まちづくりの検討が進められており、将来的に検討する区域とします。

〈都市機能誘導区域の設定エリア〉

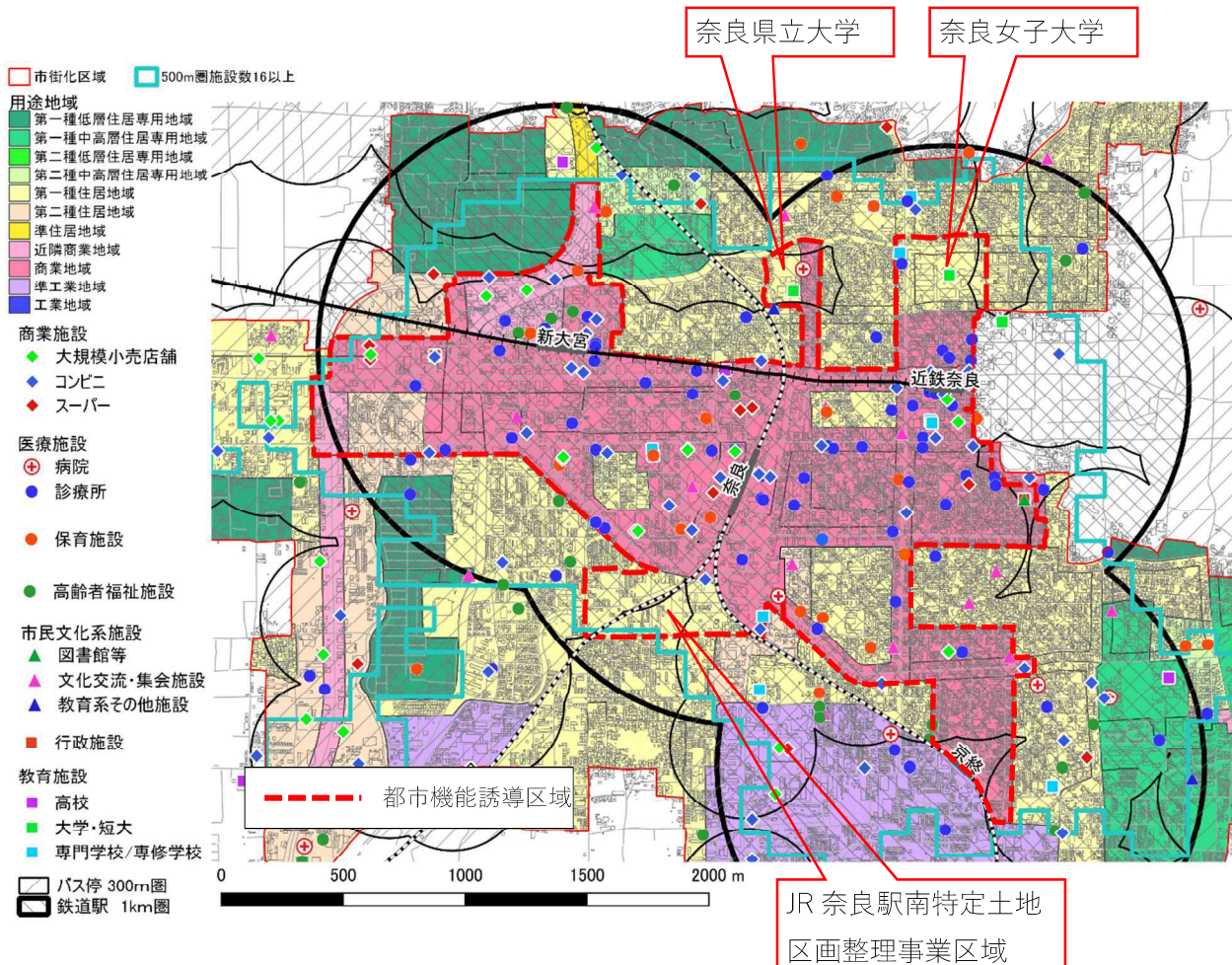


6. 4 都市機能誘導区域

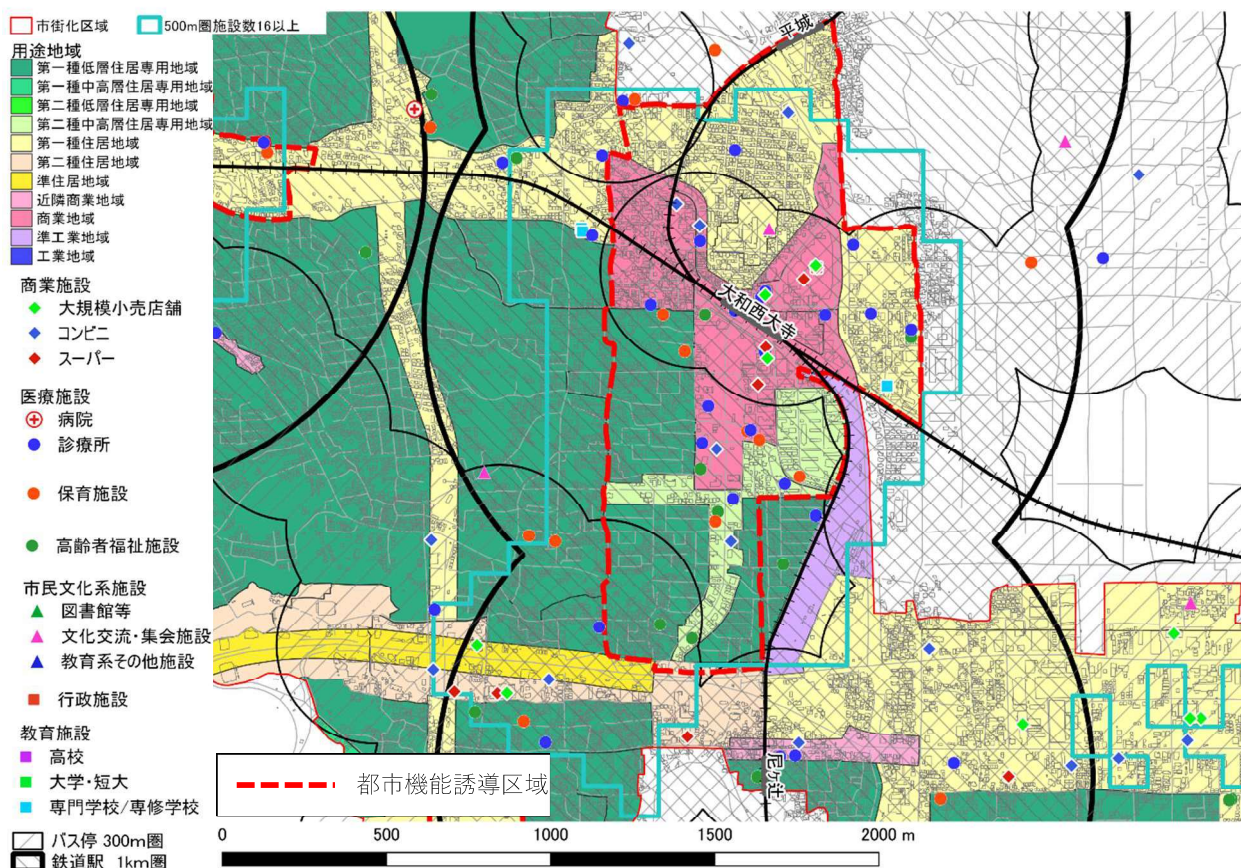
都市機能誘導区域の区域設定の手順、考え方に基づき、都市機能誘導区域を以下のように設定します。

- ・都市拠点に位置付けられている近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR 奈良駅周辺においては、500m圏域施設数16以上のラインを基本に、用途地域の商業地域、近隣商業地域の指定範囲、土地区画整理事業区域、大学の立地状況を踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。
- ・都市拠点以外については、500m圏域施設数16以上のラインを基本に、人口動向や、周辺の土地利用、都市機能の立地状況、周辺まちづくりに関わる施策の進捗状況等を勘案し、都市機能誘導区域を設定します。平松～七条西町周辺については、今後のまちづくりの動向を踏まえた区域設定として、用途地域を根拠とした都市機能誘導区域を設定します。

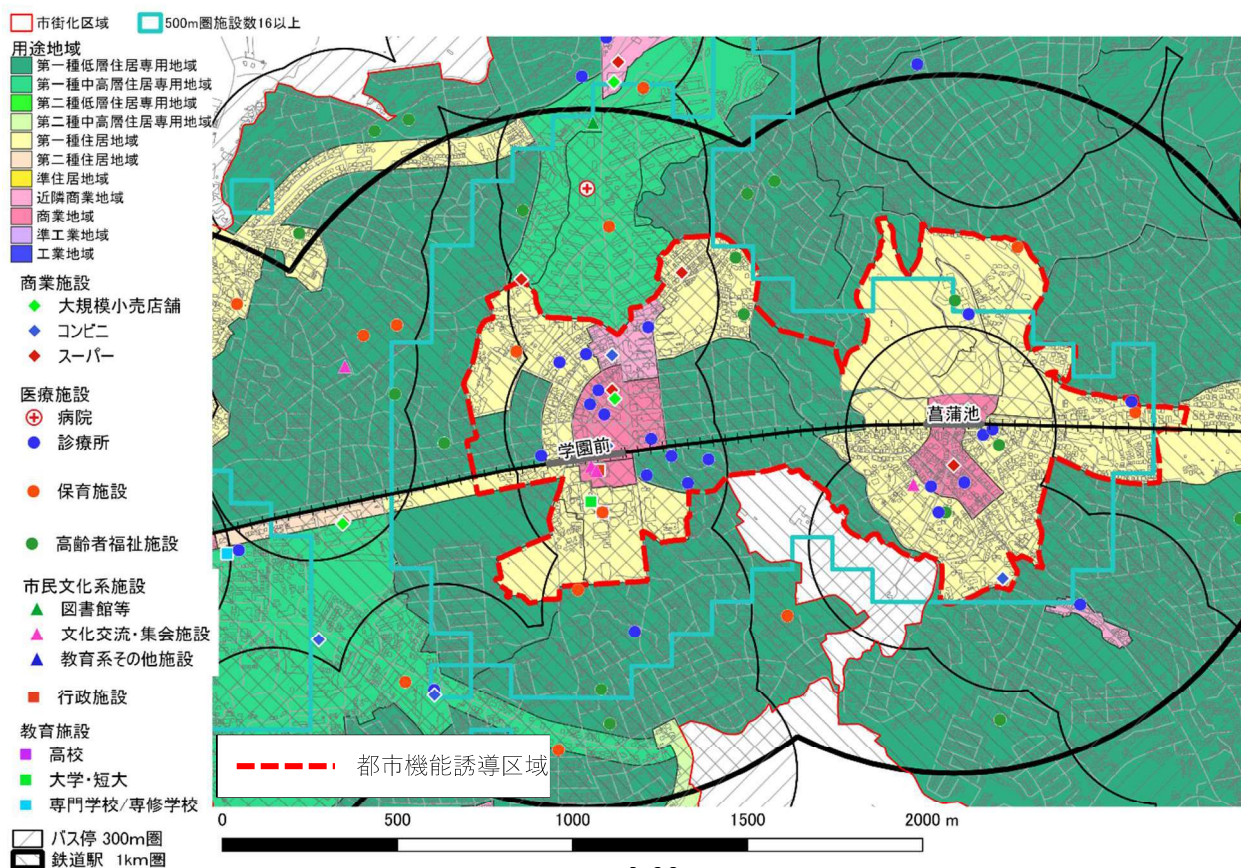
〈近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR 奈良駅周辺 都市機能誘導区域〉



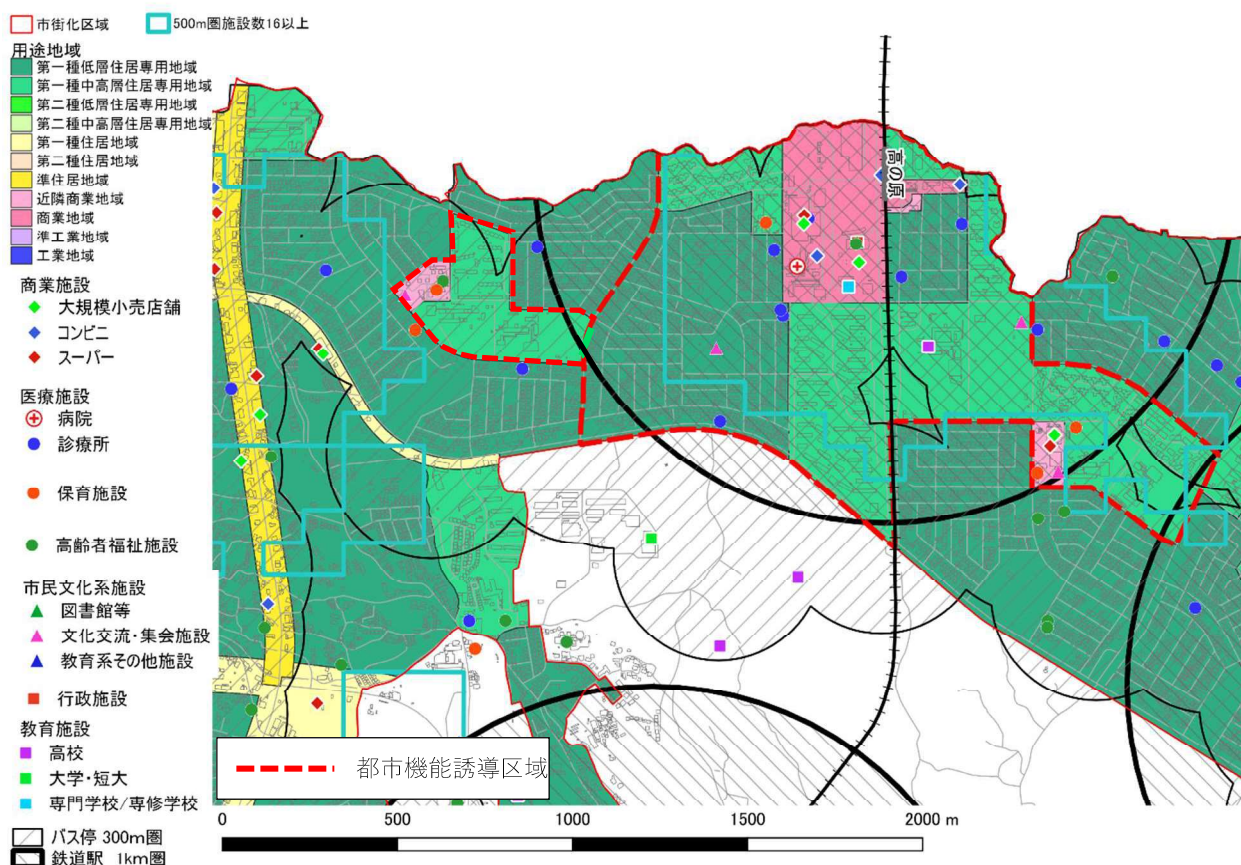
〈近鉄大和西大寺駅周辺 都市機能誘導区域〉



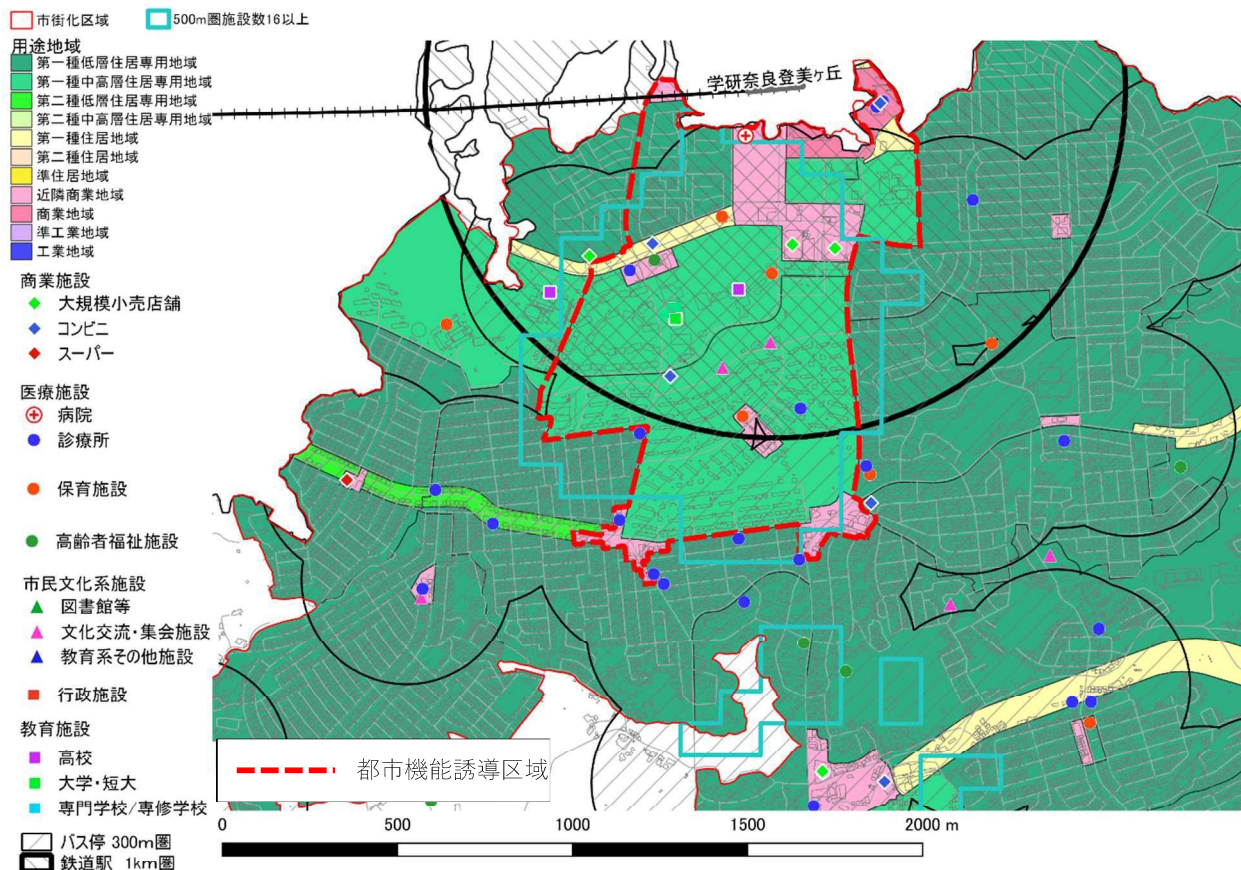
〈近鉄学園前駅周辺、近鉄菖蒲池駅周辺 都市機能誘導区域〉



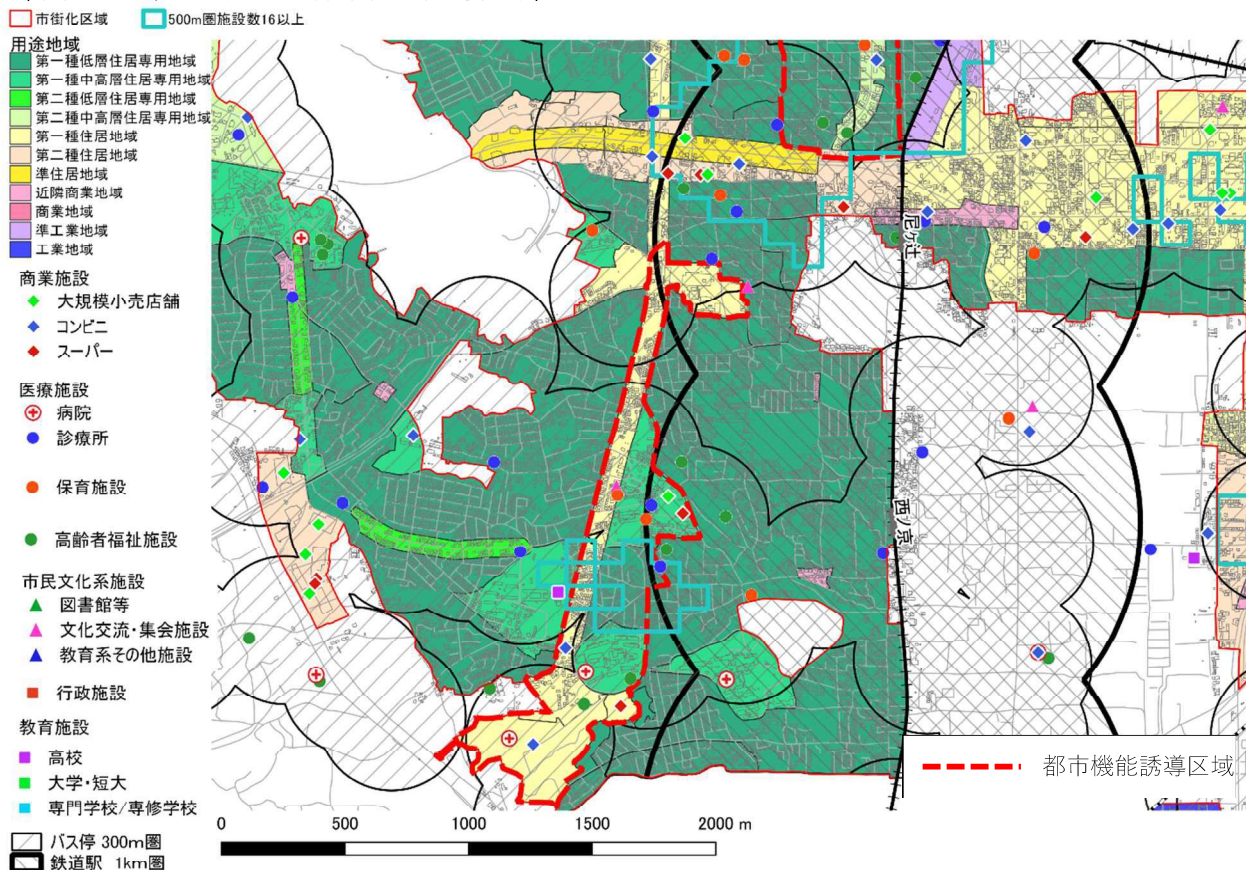
〈近鉄高の原駅周辺 都市機能誘導区域〉



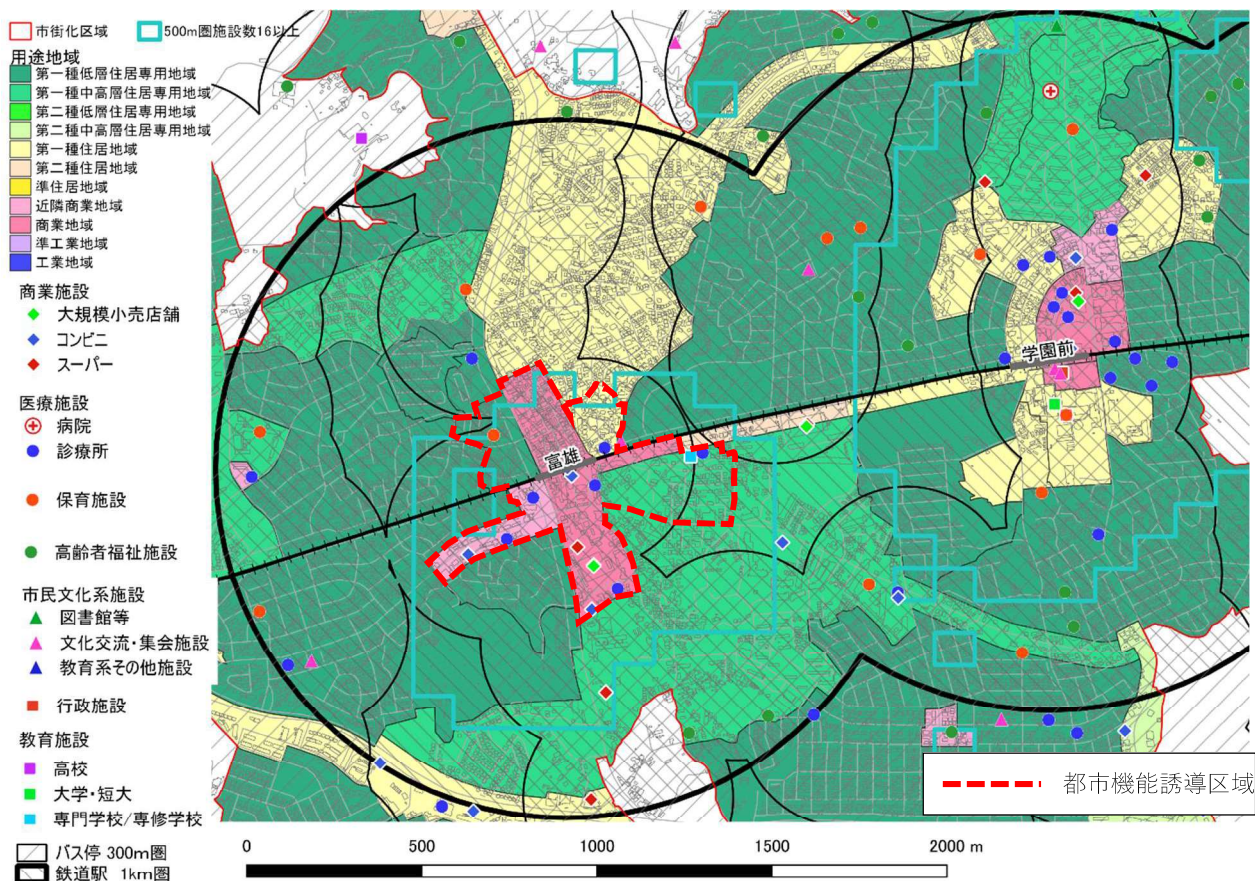
〈近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺 都市機能誘導区域〉



〈平松～七条西町周辺 都市機能誘導区域〉



〈近鉄富雄駅周辺 都市機能誘導区域〉



6. 5 誘導施設

6. 5. 1 誘導施設とは

誘導施設は、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき都市機能増進施設であり、都市再生特別措置法により、「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」と定められています。誘導施設は、全体構想のまちづくりの将来像や基本方針に基づき、拠点の役割、施設の特性、ニーズ及び当該施設の立地状況等を総合的に勘案して設定することとします。都市計画運用指針では、誘導施設について、以下のように示されています。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

(資料：都市計画運用指針 国土交通省)

6. 5. 2 対象施設設定の考え方

都市計画運用指針及び立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)で例示されている施設を参考に、誘導施設を設定します。

誘導施設は、その施設が有する機能や目的、役割によって対象とする利用圏域(サービス対象エリア)が異なることから、「都市拠点」には広域的な利用が想定される施設と地域の生活利便性向上に資する施設を設定、「地域拠点」には地域の生活利便性向上に資する施設を設定、「生活拠点」には身近な生活サービス機能の確保に資する施設を設定、「医療福祉拠点」には医療・福祉施設を中心に設定します。

また、6. 2. 2 都市機能誘導区域設定のステップ③：都市機能の集積状況で示しているとおり、本市においては、それぞれの拠点を中心としたエリアに一定の都市機能が確保されていることから、都市機能誘導区域内における機能の維持・充実を基本として、誘導施設を設定します。

なお、上記例示に関連する施設のうち、金融施設については、機能を代替するATMやコンビニエンスストアが広く市内に立地していることと、近年のキャッシュレス決済の広がり、銀行の支店再編の動き等を勘案し、対象から除外することとします。

都市機能	誘導施設					設定の考え方	備考
	施設	都市拠点	地域拠点	生活拠点	医療福祉拠点		
医療施設	病院	○	○		○	・病院の維持・確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し定住促進に繋げるため、都市拠点、地域拠点及び医療福祉拠点で病院を誘導施設に位置付けます。 ・地域で安心して生活するために、日常的な診療を受けることができる最寄りの医療施設の確保が必要であり、診療所を誘導施設に位置付けます。	・医療法第1条の5に規定する病院及び診療所（診療科目に、内科、小児科、外科、整形外科、産婦人科、眼科、耳鼻咽喉科を含むもの）
	診療所	○	○	○	○		
高齢者福祉施設	介護等相談施設 通所介護施設 訪問介護施設	○	○	○	○	・高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。	・介護保険法第115条の4第1項に規定する施設 ・老人福祉法第5条の3に規定する老人介護支援センター ・老人福祉法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター ・介護保険法第8条第2項に規定する事業を行う施設
子育て支援施設	保育所 幼稚園 認定こども園	○	○	○	○	・子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、幼稚園、認定こども園）を誘導施設に位置付けます。 ・都市拠点、地域拠点及び生活拠点では、子育て等に関する相談窓口や活動場所として、地域子育て支援拠点を誘導施設に位置付けます。	・児童福祉法第39条第1項に規定する保育所 ・学校教育法第1条に規定する幼稚園 ・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
	地域子育て支援拠点	○	○	○			・児童福祉法第6条の3第6項に定める地域子育て支援拠点

都市機能	誘導施設					設定の考え方	備考
	施設	都市拠点	地域拠点	生活拠点	医療福祉拠点		
市民文化施設	会館、ホール	○	○			・都市拠点、地域拠点では、会館、ホール、図書館は、生涯学習等の推進や集客、定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	・音楽、演劇等の文化活動を目的とした、ホール機能を備えた集会場、劇場 ・図書館法第2条第1項に規定する図書館
	図書館	○	○				
商業施設	大規模商業施設	○	○			・大規模商業施設（店舗面積10,000㎡超）は、拠点の賑わい創出や買物の場として必要な施設であることから、都市拠点、地域拠点において誘導施設に位置付けます。	・店舗面積が10,000㎡を超える複合商業施設で、生鮮食料品等を扱う施設
	スーパーマーケット	○	○	○	○	・スーパーマーケット（店舗面積1,000㎡超10,000㎡以下）は、日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買物に必要な施設として、誘導施設に位置付けます。	・店舗面積が1,000㎡を超え10,000㎡以下の生鮮食料品等を扱う店舗
教育施設	高等学校	○	○			・高等学校・専修学校・大学は高等教育・専門教育など、若者の人材育成に資するとともに、拠点における定住促進に資する施設であるため、都市拠点、地域拠点では高等学校・専修学校・大学を、医療福祉拠点では専修学校・大学を誘導施設に位置付けます。	・学校教育法第1条に規定する高等学校 ・学校教育法第124条に規定する施設 ・学校教育法第1条に規定する大学
	専修学校	○	○		○		
	大学	○	○		○		

都市機能	誘導施設					設定の考え方	備考
	施設	都市拠点	地域拠点	生活拠点	医療福祉拠点		
行政施設	市役所本庁舎	○				・市役所本庁舎は、奈良市の行政機能の中核的役割を担う施設であることから、都市拠点において誘導施設に位置付けます。	・地方自治法第4条第1項に規定する施設
	市民サービスセンター 出張所		○			・市民サービスセンター、出張所は、拠点での生活の利便性向上に資する施設であることから、地域拠点において誘導施設に位置付けます。	・地方自治法第155条第1項に規定する施設
交流施設等	コンベンション施設	○				・都市拠点では、奈良の歴史や文化を発信するとともに、観光交流促進や賑わい創出の視点から、コンベンション施設を誘導施設に位置付けます。	・会議、研修、展示会、見本市、イベント等の会場となるコンベンション施設 (収容人数1,000人以上)
	オフィス	○	○			・新産業の育成や、専門人材・起業家人材が良質な労働環境で過ごし、かつ多様な人材と交流できイノベーションが創出される空間が必要であることから、共同利用・交流に資するコワーキングスペース等を有するオフィスを誘導施設に位置付けます。	・シェアオフィス、コワーキングスペース、貸会議室等を有する事務所

6. 5. 3 都市機能誘導区域別の誘導施設の設定

a) 近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅・JR 奈良駅周辺

	設定方針			誘導施設
	方針	維持	新規	
医療施設	・病院及び診療所は複数立地しており、病院・診療所の維持・確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し、定住促進につなげるため、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果で、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられています。また、拠点に必要な機能として「病院・診療所」の充実が上位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		病院、診療所
高齢者福祉施設	・近鉄新大宮駅周辺を中心に高齢者福祉施設が複数立地しており、高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設
保育施設	・子育て施設は複数立地しており、子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、認定こども園、幼稚園）及び地域子育て支援拠点を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、拠点に必要な機能として、特に30～39歳の年齢層において「幼稚園・保育所」が上位に挙げられており、誘導施設に位置付けます。	○		保育所、認定こども園、幼稚園、地域子育て支援拠点
市民文化施設	・ならまちセンターや中央図書館など、多くの文化施設が立地しています。これらは奈良の歴史や文化を広くアピールするとともに、芸術振興や生涯学習等の推進、集客や定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		会館、ホール、図書館
商業施設	・商業施設は複数立地しており、商業施設は拠点の賑わい創出や買物の場として必要な施設であることから、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「買物などの便利さ」が2位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		大規模商業施設、スーパーマーケット
教育施設	・高等学校、専修学校、大学が複数立地しています。これらは高等教育・専門教育など、若者の人材育成に資するとともに、拠点における定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		高等学校、専修学校、大学
行政施設	・市役所本庁舎は、奈良市の行政機能の中核的役割を担う施設であることから、誘導施設に位置付けます。	○		市役所本庁舎
交流施設等	・奈良県コンベンションセンターは、奈良市のみならず、周辺都市も含めた活性化に資するコンベンション施設であるため、誘導施設に位置付けます。 ・新産業の育成や企業立地を推進するため、コワーキングスペースや貸会議室等を有するオフィスを誘導施設に位置付けます。	○	○	コンベンション施設、オフィス

b)近鉄大和西大寺駅周辺

	設定方針			誘導施設
	方針	維持	新規	
医療施設	・診療所は複数立地していますが病院の立地は無く、病院の確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し、定住促進につなげるため、診療所とともに病院を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果で、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられています。また、拠点に必要な機能として「病院・診療所」の充実が上位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○	○	病院、診療所
高齢者福祉施設	・近鉄大和西大寺駅周辺は高齢者福祉施設が数多く立地しており、高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設
保育施設	・子育て施設は複数立地しており、子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、認定こども園、幼稚園）及び地域子育て支援拠点を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、拠点に必要な機能として、特に30～39歳の年齢層において「幼稚園・保育所」が上位に挙げられており、誘導施設に位置付けます。	○		保育所、認定こども園、幼稚園、地域子育て支援拠点
市民文化施設	・ホールの立地があり、広域的な地域拠点でもあることから、芸術振興や生涯学習等の推進、集客や定住促進に資する施設として誘導施設に位置付けます。	○		ホール
商業施設	・商業施設は複数立地しており、商業施設は拠点の賑わい創出や買物の場として必要な施設であることから、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「買物などの便利さ」が2位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		大規模商業施設、スーパーマーケット
教育施設	・高等学校・専修学校が複数立地しており、これらは高等教育・専門教育など、若者の人材育成に資するとともに、拠点における集客や定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		高等学校・専修学校
行政施設	・市民サービスセンターは、拠点での生活の利便性向上に資する施設であることから、誘導施設に位置付けます。	○		市民サービスセンター
交流施設等	・新産業の育成や企業立地を推進するため、コワーキングスペースや貸会議室等を有するオフィスを誘導施設に位置付けます。		○	オフィス

c)近鉄学園前駅周辺、近鉄菖蒲池駅周辺

	設定方針			誘導施設
	方針	維持	新規	
医療施設	- 診療所は複数立地していますが、病院の立地は無く病院の維持・確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し、定住促進につなげるため、診療所とともに病院を誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果で、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられています。また、拠点に必要な機能として「病院・診療所」の充実が上位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○	○	病院、診療所
高齢者福祉施設	- 両駅周辺には高齢者福祉施設が複数立地しており、高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。 - 西福祉センターは、高齢者福祉の対応窓口、活動拠点として重要な役割を担うことから誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設
保育施設	- 子育て施設は複数立地しており、子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、認定こども園、幼稚園）及び地域子育て支援拠点を誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果では、拠点に必要な機能として、特に30～39歳の年齢層において「幼稚園・保育所」が上位に挙げられており、誘導施設に位置付けることとします。	○		保育所、認定こども園、幼稚園、地域子育て支援拠点
市民文化施設	西部会館市民ホールがあり、奈良の歴史や文化を広くアピールするとともに、芸術振興や生涯学習等の推進、集客や定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		会館、ホール
商業施設	- 商業施設は複数立地しており、商業施設は拠点の賑わい創出や買物の場として必要な施設であることから、誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「買物などの便利さ」が2位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		大規模商業施設、スーパーマーケット
教育施設	高等学校、大学が立地しており、これらは高等教育・専門教育など、若者の人材育成に資するとともに、拠点における集客や定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		高等学校、大学
行政施設	西部出張所があり、拠点での生活の利便性向上に資する施設であることから、誘導施設に位置付けます。	○		出張所
交流施設等	交流施設等を誘導施設に位置付けません。			

d)近鉄高の原駅周辺

	設定方針			誘導施設
	方針	維持	新規	
医療施設	・病院及び診療所が立地しており、維持・確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し、定住促進につなげるため、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果で、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられています。また、拠点に必要な機能として「病院・診療所」の充実が上位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		病院、診療所
高齢者福祉施設	・高齢者福祉施設が複数立地しており、高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。 ・北福祉センターは、高齢者福祉の対応窓口、活動拠点として、重要な役割を担うことから誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設
保育施設	・子育て施設は複数立地しており、子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、認定こども園、幼稚園）及び地域子育て支援拠点を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、拠点に必要な機能として、特に30～39歳の年齢層において「幼稚園・保育所」が上位に挙げられており、誘導施設に位置付けます。	○		保育所、認定こども園、幼稚園、地域子育て支援拠点
市民文化施設	・北部会館市民文化ホール、北部図書館があり、奈良の歴史や文化を広くアピールするとともに、芸術振興や生涯学習等の推進、集客や定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		会館、ホール、図書館
商業施設	・商業施設は複数立地しており、商業施設は拠点の賑わい創出や買物の場として必要な施設であることから、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「買物などの便利さ」が2位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		大規模商業施設、スーパーマーケット
教育施設	・高等学校、専修学校が立地しており、これらは高等教育・専門教育など、若者の人材育成に資するとともに、拠点における集客や定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		高等学校、専修学校
行政施設	・北部出張所があり、拠点での生活の利便性向上に資する施設であることから、誘導施設に位置付けます。	○		出張所
交流施設等	・平城・相楽ニュータウンの持続発展的なまちづくりの検討が進められており、高の原駅前広場の再整備に併せた新たな機能の導入を踏まえ、オフィスを誘導施設に位置付けます。		○	オフィス

e)近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺

	設定方針			誘導施設
	方針	維持	新規	
医療施設	・病院及び診療所が立地しており、維持・確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し、定住促進につなげるため、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果で、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられています。また、拠点に必要な機能として「病院・診療所」の充実が上位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		病院、診療所
高齢者福祉施設	・高齢者福祉施設が複数立地しており、高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設
保育施設	・子育て施設が複数立地しており、子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、認定こども園、幼稚園）及び地域子育て支援拠点を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、拠点に必要な機能として、特に30～39歳の年齢層において「幼稚園・保育所」が上位に挙げられており、誘導施設に位置付けます。	○		保育所、認定こども園、幼稚園、地域子育て支援拠点
市民文化施設	・現在、市民文化施設の立地は無いが、近接する拠点に充実しており、それらの拠点へは公共交通でアクセスし利用可能であることから、新たに誘導する施設には位置付けません。			
商業施設	・商業施設は複数立地しており、商業施設は拠点の賑わい創出や買物の場として必要な施設であることから、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「買物などの便利さ」が2位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		大規模商業施設、スーパーマーケット
教育施設	・高等学校、大学が立地しており、これらは高等教育・専門教育など、若者の人材育成に資するとともに、拠点における集客や定住促進に資する施設であるため、誘導施設に位置付けます。	○		高等学校、大学
行政施設	・現在行政施設の立地は無いが、近接する拠点に充実しており、それらの拠点へは公共交通でアクセスし利用可能であることから、新たに誘導する施設には位置付けません。			
交流施設等	・交流施設等を誘導施設に位置付けません。			

f)平松～七条西町周辺

	設定方針			誘導施設
	方針	維持	新規	
医療施設	・医療福祉拠点として病院及び診療所の維持・確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し、定住促進につなげるため、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果で、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられています。また、拠点に必要な機能として「病院・診療所」の充実が上位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます	○		病院、診療所
高齢者福祉施設	・高齢者福祉施設が複数立地しており、高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。 ・医療福祉拠点として、他の誘導施設との相乗効果を図る観点から立地しているサービス付き高齢者向け住宅を誘導施設に位置付けます。	○		介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設、サービス付き高齢者向け住宅
保育施設	・子育て施設は、子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、認定こども園、幼稚園）を誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、拠点に必要な機能として、特に30～39歳の年齢層において「幼稚園・保育所」が上位に挙げられており、誘導施設に位置付けます。	○		保育所、認定こども園、幼稚園
市民文化施設	・医療・福祉を中心とした拠点であるため、誘導施設には位置付けません。			
商業施設	・スーパーマーケットの立地があり、身近な買物の場として必要な施設であることから、誘導施設に位置付けます。 ・市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「買物などの便利さ」が2位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		スーパーマーケット
教育施設	・医療・福祉に関連した教育施設を誘導施設に位置付けます。		○	大学、専修学校
行政施設	・医療・福祉を中心とした拠点であるため、行政施設を誘導施設には位置付けません。			
交流施設等	・医療福祉拠点であることから、交流施設等を誘導施設には位置付けません。			

g)近鉄富雄駅周辺

	設定方針			誘導施設
	方針	維持	新規	
医療施設	- 診療所が複数立地しており、その維持・確保を行うことで、安心して生活できる住環境を形成し、定住促進につなげるため、誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果で、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられています。また、拠点に必要な機能として「病院・診療所」の充実が上位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		診療所
高齢者福祉施設	- 高齢者福祉施設が複数立地しており、高齢者が安心して生活するために必要な施設であることから、介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設を誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「医療・福祉施設の便利さ」が3位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。 - 医療福祉拠点として、他の誘導施設との相乗効果を図る観点から立地しているサービス付き高齢者向け住宅を誘導施設に位置付けます。	○		介護等相談施設、通所介護施設、訪問介護施設
保育施設	- 子育て施設は、子育て世代の流入促進にも寄与する施設であることから、特定教育・保育施設（保育所、認定こども園、幼稚園）及び地域子育て支援拠点を誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果では、拠点に必要な機能として、特に30～39歳の年齢層において「幼稚園・保育所」が上位に挙げられており、誘導施設に位置付けます。	○		保育所、認定こども園、幼稚園、地域子育て支援拠点
市民文化施設	市民文化施設を誘導施設には位置付けません。			
商業施設	- スーパーマーケットの立地があり、身近な買物の場として必要な施設であることから、誘導施設に位置付けます。 - 市民アンケート結果では、住む場所を決める場合、重視する条件として「買物などの便利さ」が2位に挙げられていることから、誘導施設に位置付けます。	○		スーパーマーケット
教育施設	教育施設を誘導施設には位置付けません。			
行政施設	行政施設を誘導施設には位置付けません。			
交流施設等	交流施設等を誘導施設には位置付けません。			

h) JR 新駅周辺

本地区の誘導施設は、まちづくり計画との整合性を図り、今後検討します。

6. 5. 4 誘導施設

前項までの設定方針より、以下に都市機能誘導区域別の誘導施設を示します。前述のとおり、機能の維持が基本となりますが、都市再生特別措置法第81条で都市機能増進施設として例示されている、医療施設、福祉施設、商業施設については、全ての誘導区域において設定します。また、基本方針「未来をひらくまちづくり」、「未来をささえるまちづくり」を踏まえ、交流施設等を新たに誘導する施設として設定します。

誘導施設		J R 奈良駅周辺 近鉄新大宮駅・ 近鉄奈良駅	近鉄大和西大寺駅 周辺	近鉄菟池駅周辺 近鉄学園前駅	近鉄高の原駅周辺	近鉄学研奈良 登美ヶ丘駅周辺	平松 七条西町周辺	近鉄富雄駅周辺
医療施設	病院	◎	○	○	◎	◎	◎	—
	診療所	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
高齢者福祉施設	介護等相談施設							
	通所介護施設	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	訪問介護施設							
子育て支援施設	保育所、認定こども園、幼稚園	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	地域子育て支援拠点	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎
市民文化施設	会館、ホール	◎	◎	◎	◎	—	—	—
	図書館	◎	—	—	◎	—	—	—
商業施設	大規模商業施設	◎	◎	◎	◎	◎	—	—
	スーパーマーケット	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
教育施設	高等学校	◎	◎	◎	◎	◎	—	—
	専修学校	◎	◎	—	◎	—	○	—
	大学	◎	—	◎	—	◎	○	—
行政施設	市役所本庁舎	◎	—	—	—	—	—	—
	市民サービスセンター、出張所	—	◎	◎	◎	—	—	—
交流施設等	コンベンション施設	◎	—	—	—	—	—	—
	オフィス	◎	○	—	○	—	—	—

◎：誘導施設（機能を維持）

○：誘導施設

—：誘導施設として位置付けない