

第8章 誘導施策

本計画を推進するため、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用するとともに、各種誘導施策を展開し、時間をかけて緩やかに居住及び都市機能の誘導を図っていきます。

8. 1 届出制度

届出制度の運用により、誘導区域外における開発行為及び建築等行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内における誘導施策に関する情報提供等を行うことにより緩やかに誘導を図ります。

8. 1. 1 居住誘導に関する届出

居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の開発又は建築等行為を行おうとする場合は、着手の30日前までに本市への届出が必要になります。

(1) 開発行為の場合（居住誘導区域外）

- ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

(2) 建築等行為の場合（居住誘導区域外）

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

8. 1. 2 都市機能誘導に関する届出

誘導施設に関する開発又は建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が、その施設が設定されている都市機能誘導区域外にある場合は、着手の30日前までに本市への届出が必要になります。

なお、都市機能誘導区域内で設定された誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、休止又は廃止しようとする日の30日前までに本市への届出が必要になります。

(1) 開発行為の場合（都市機能誘導区域外）

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

(2) 建築等行為の場合（都市機能誘導区域外）

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

(3) 休廃止行為の場合（都市機能誘導区域内）

- ・ 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

8. 2 施策

本計画は、主に土地利用の視点から、将来にわたって住みやすいまちを維持していくことを目的としています。そのためには、都市基盤整備だけではなく、医療・福祉・子育て・商業等のあらゆる分野で、協調して施策に取り組む必要があり、部局間の調整を図り、連携して取組を推進していくことが重要です。ここでは、全体構想・ゾーン別構想で示す施策のうち、立地適正化計画制度に関連するものを示します。

1) 居住を誘導する施策

- ・区域区分の見直しや用途地域の指定等、長期的な展望に立った計画的な土地利用を図るとともに、多様で特色のある地域イメージを構築し、地区計画制度等により良好な生活環境の確保を図ります。
- ・住宅を主とする区域では、住宅を中心とした良好な生活環境の維持・形成に努めるとともに、土地の有効活用によるオープンスペースの確保を誘導する等、緑豊かでうるおいある住宅地の形成を図ります。
- ・木造住宅が密集する区域では、地区計画や街なみ環境整備事業等各種手法の活用による基盤整備やオープンスペースの確保を図り、建て替え時の不燃化・耐震化を誘導するとともに、歴史的まちなみを残す奈良町等では伝統的建造物等の保全・活用に努め、良好な生活環境の創出を図ります。
- ・周辺環境と調和した良好な生活環境を創出するため、都市基盤施設の整備を目指し、土地区画整理事業等による住宅地開発の指導に努めます。
- ・都市機能が集積し、利便性の高い拠点において、高齢者住宅等多様なニーズに対応した住宅供給を促進します。
- ・高度成長期に建設された大規模住宅団地の建て替えに当たっては、誰もが安心して暮らせる環境整備や多様な暮らし方を支える高質な住宅ストック等を図り、地域の持続的な発展を支える良好な計画の誘導に努めます。

2) 都市機能を誘導する施策

- ・主要鉄道駅周辺やまちなかの幹線道路沿道等利便性の高い地域では、複合利用等土地の有効活用を図ります。
- ・既存の商業・業務施設や公共公益施設、歴史・文化、コミュニティ施設等を有効に活用し、計画的な土地利用のもと、低・未利用地等を活用し、都市施設や住宅地、産業用地の整備を進め、生活利便性の向上や地域経済の活性化を図ります。
- ・近鉄奈良駅、JR 奈良駅及び近鉄新大宮駅一帯では、本市の中心にふさわしい商業・業務施設の集積、既存商業施設の活性化促進、土地の有効活用、観光交流機能や文化機能、行政機能等の充実、回遊性の向上を図り、魅力ある拠点を形成します。
- ・近鉄大和西大寺駅、近鉄学園前駅、近鉄高の原駅、近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺では、地域の中心にふさわしい商業・業務施設の集積、既存商業施設の活性化促進、文化機能や行政機能等の集積や充実を図り、個性豊かな拠点の形成を図ります。
- ・充実した教育環境を提供するため、きめ細かな教育の推進や教育内容の充実を図るとともに、施設の規模や配置の適正化、老朽化した校舎等の改修・改築、施設の耐震化等を図ります。
- ・市民ホールや美術館等の文化施設を適正に整備し、市民の文化活動の充実を図ります。
- ・生涯学習機能を有する図書館等の文化施設の整備・機能充実を図り、全ての市民が多種多様な機会、場所を利用して、主体的に文化的教養を高め得るような環境の創出に努めます。
- ・市民の多様な医療ニーズに対応するため、地域医療体制の充実・整備に努めます。
- ・全ての保護者が子育てに対する不安や負担を抱え込むことなく、安心して子育てできるよう、子育て中の保護者の交流の場を提供し、地域住民、事業者、行政等多様な主体が子育てに関わる環境を整え、いつでも助け合えるような機運を醸成します。

- ・幼児教育・保育の需要に応じてその体制を整備し、待機児童を解消するとともに、働き方に応じた多様な子育てに対応できる環境を整えます。

3) ネットワークを維持・充実させる施策

- ・既存道路の有効活用という観点から、道路種別にとらわれず、役割や必要性等の道路特性や道路網整備状況を踏まえ、長期的展望に立った計画的な整備を促進します。
- ・日常生活に密着した生活道路の計画的かつ効率的な整備を進めるとともに、市民と協働し、適正な維持管理に努めます。
- ・環境にやさしく、健康増進につながる自転車利用を促進するとともに、多様な歩行者や自転車にやさしい道路環境整備を進めます。
- ・脱炭素社会の実現と交通利便性の向上を目指し、ニーズに応じた公共交通の確保等を事業者に働きかけます。
- ・駅前広場や駐車場、駐輪場の整備、施設のバリアフリー化等、駅及び周辺の利便性向上を図るとともに、鉄道による地域の分断を解消する手法を検討します。
- ・交通行動の転換を図るモビリティマネジメント等の実施により、自家用車の利用を抑え、公共交通機関の利用を促します。

4) 「未来をひらくまちづくり」に関連し、都市機能誘導区域で重点的に展開する施策

①未来の奈良市を牽引するための新たな産業の誘致・育成

- ・新産業の誘致強化・支援によるイノベーションの創出
- ・企業誘致の強化
- ・起業家の育成
- ・商工業の充実と支援

②地域資源・産業を生かした既存産業の高付加価値化の推進

- ・デジタル技術や脱炭素化に対応した地域における既存産業に対する支援

③雇用機会の創出及び地域経済の活性化に向けた市内産業構造の転換の促進

- ・地域経済活性化に向けた企業の育成・誘致

5) 「未来をささえるまちづくり」に関連し、居住誘導区域内で重点的に展開する施策

①意欲ある学生・若者が活躍するまちづくり

- ・教育機関との連携による地域産業の活性化
- ・共同研究や人材育成のための支援

②次世代を担う学生が働きたくなるまちづくり

- ・働きやすく住み続けたい都市環境の構築

③全世代が活躍できるまちづくり

- ・働きやすい魅力的な就業環境の確保
- ・女性活躍推進のための担い手の確保

④きめ細かな子育て支援の充実

- ・子育て支援及び教育の充実
- ・子育てしやすい環境の整備
- ・様々な状況にある子育て家庭への支援の充実

⑤先進的な教育環境の推進

- ・ICTを活用した先進的な教育システムの構築
- ・遠隔教育による地域差を解消した教育環境の構築