

別 添 2

第 148 回都市計画審議会
第 6 号議案及び第 7 号議案

大和都市計画及び吉野三町都市計画

住宅市街地の開発整備の方針（案）

奈 良 県

目 次

1	住宅市街地の開発整備の目標	1
2	良好な住宅市街地の整備又は開発の方針	1
3	重点地区	2
	〈別表〉重点地区の整備又は開発の計画の概要	3
	重点地区概要図	4

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を次のとおり定める。

1 住宅市街地の開発整備の目標

大都市近郊に位置する本区域では、特に北中部地域の鉄道主要沿線において、従来より住宅地開発を中心とする新たな市街地形成が盛んに行われ、大阪圏都心部への通勤・通学者にとって利便性が高くかつ無理のない負担で確保できる住宅・住宅地のニーズに対応してきた。

近年の少子高齢社会の到来に伴い、本区域における世帯数は、当面は増加が見込まれるものの、長期的には減少することが予想されており、一方で、住宅ニーズはますます多様化している。したがって、市街地等の特性に応じこれまで事業化されてきた住宅・住宅地の供給事業の促進を図りながら、市街地の拡大を伴う新たな開発による供給を抑制し、既成市街地の低・未利用地や過去に開発された低密度の住宅地等を活用し、安定的に住宅・住宅地を供給していくことにより、良質な住宅ストック及び良好な住宅市街地の維持・形成を図ることを基本目標とする。

住宅市街地の形成を図るにあたっては、住民が将来にわたって豊かでゆとりのある居住環境を享受できるよう緑の田園地帯や歴史的風土、自然環境の保全に配慮する。

2 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

ア．既成市街地を中心に、良好な住宅市街地の形成を図るため、土地区画整理事業等の市街地開発事業を実施するとともに、民間開発事業者による住宅地開発については、歴史的風土や自然環境との調和のとれた良好で計画的な住宅地開発への誘導を図る。

イ．既成市街地のうち、鉄道主要駅周辺部で都市型居住が見込まれる地区においては、市街地再開発事業等を実施し、土地の有効、高度利用を図ることにより、商業、業務系機能と複合した中高層共同住宅市街地としての整備を促進する。

住宅密集地や、用途混在地区等住環境水準の低い地区においては、その実情に応じて、市街地開発事業、住環境整備事業等面的な整備事業を計画的に推進し、良好な住宅市街地への再生、改善を図る。

市街化区域内の低・未利用地等においては、土地区画整理事業等面的な整備事業を推進することにより、良好な住宅市街地の形成を図る。

ウ．住宅地開発に関連した道路、河川、砂防、下水道、公園、学校、公共交通等の公共公益施設の整備については、計画的に推進する。

エ．良好な居住環境の維持・形成を図るため、既成の住宅団地や面的な整備・開発事業を実施する地区等において、地区計画制度等の積極的な活用を図る。

3 重点地区

ア．地区の選定

住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を重点地区とし選定し、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図る。

イ．選定の基準

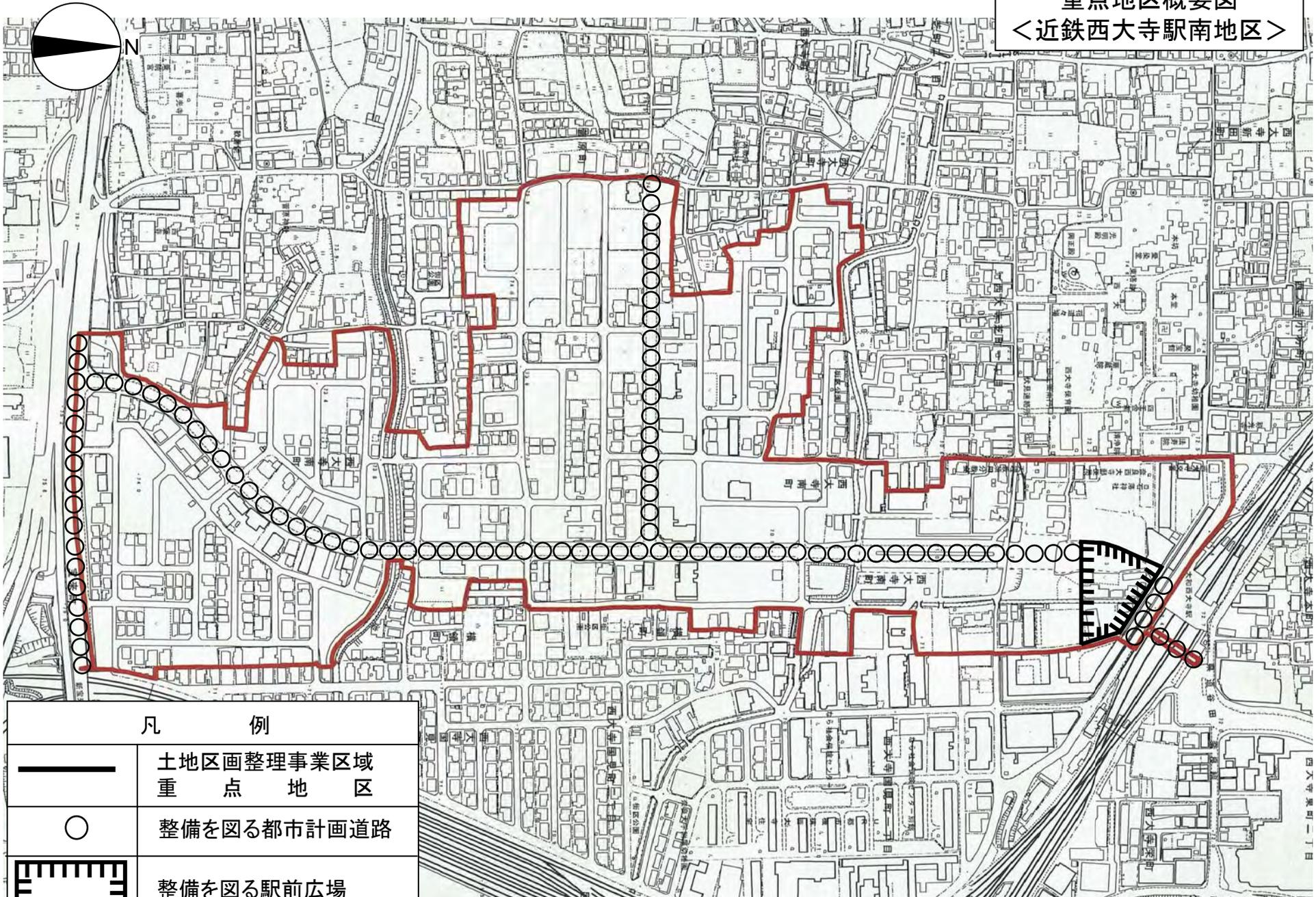
重点地区には、奈良県住生活基本計画における重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

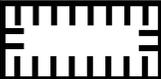
当該地区の整備又は開発の計画の概要は別表及び別図のとおりである。

〈別表〉重点地区の整備又は開発の計画の概要

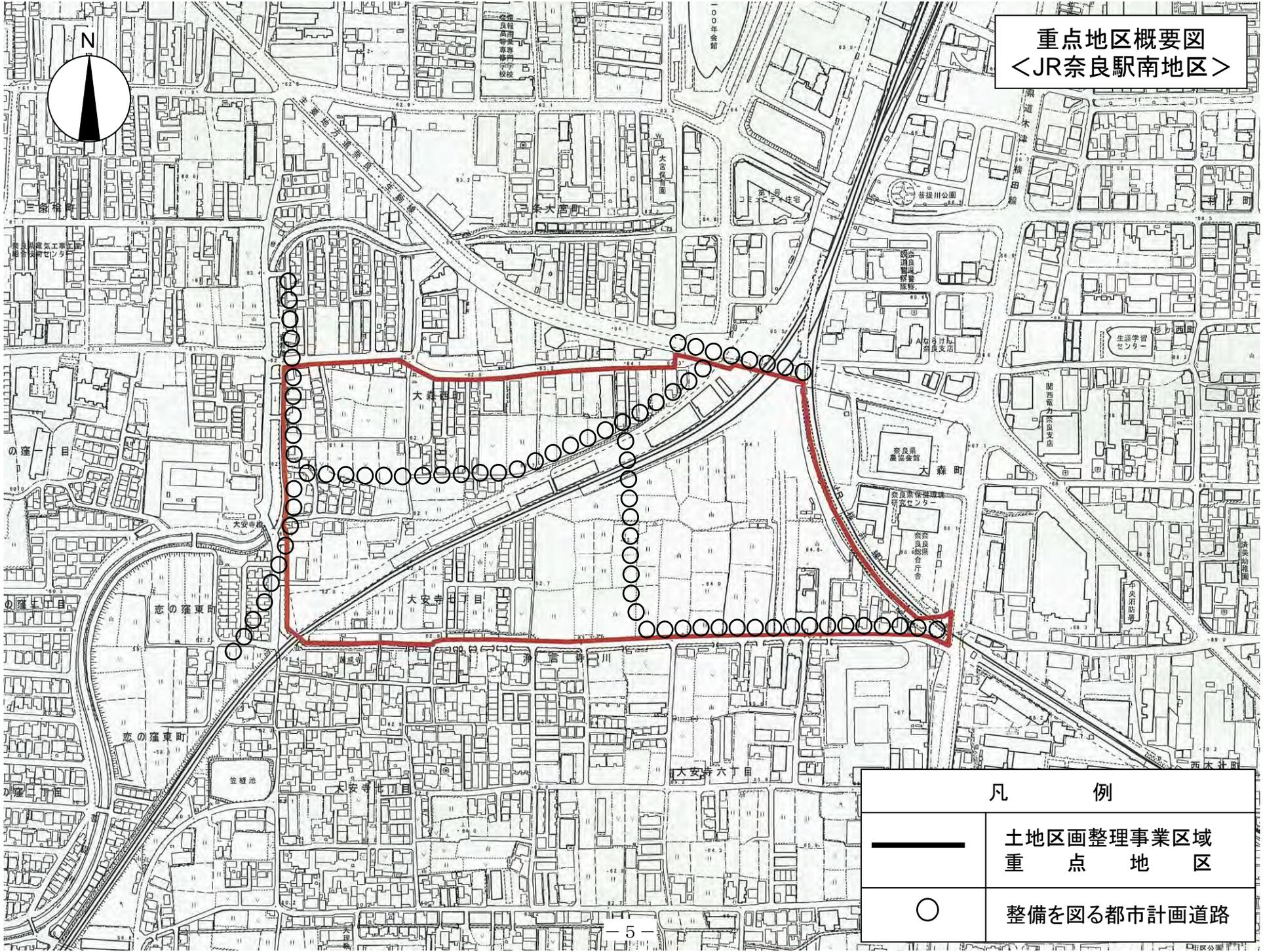
番号／地区名	1 / 近鉄西大寺駅南地区	2 / J R 奈良駅南地区
地区面積	約 30.0ha	約 14.6ha
整備又は開発の目標	近鉄大和西大寺駅の南側において、奈良市副都心にふさわしい都市基盤の整備改善と良好な住環境を整備する住宅地開発を一体的に進める。	J R 奈良駅付近連続立体交差事業とともに、都市計画道路・公園など公共施設の整備改善を計画的に行い、宅地の利用増進を図り良好な居住環境を創造する。
土地利用計画の概要 (用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要)	駅前広場を中心に商業・業務系機能の充実により健全な市街地の形成と、周辺の歴史的環境との調和を図るほか (平成 20 年 4 月、地区計画を都市計画決定)、周辺地域には中層、低層の住宅地を適切に配置する。	住宅地として計画的な整備を行うほか、営農者のための集合農地区を設定する。
都市施設及び地区施設の整備方針	土地区画整理事業を実施することにより地区内の街路、公園等の都市施設の総合的な整備を計画的に図る。	土地区画整理事業を実施することにより地区内の街路、公園等の都市施設の総合的な整備を計画的に図る。
整備又は開発の推進のための措置	土地区画整理事業により地区内の都市施設等の整備を図るとともに、併せて必要となる関連公共施設の整備を推進する。	土地区画整理事業により地区内の都市施設等の整備を図るとともに、併せて必要となる関連公共施設の整備を推進する。
おおむね 5 年以内に実施予定の主要な面的整備事業又は住宅建設事業の計画概要	土地区画整理事業	土地区画整理事業
おおむね 5 年以内に決定(変更)予定の主要な都市計画に関する事項		
その他特記すべき事項		

重点地区概要図
 <近鉄西大寺駅南地区>



凡 例	
	土地区画整理事業区域 重点地区
	整備を図る都市計画道路
	整備を図る駅前広場

重点地区概要図
 <JR奈良駅南地区>



凡 例	
	土地区画整理事業区域 重点地区
	整備を図る都市計画道路