

# 第3章

## 都市づくりの方針（全体構想）

## 第3章 都市づくりの方針（全体構想）

### 1. 土地利用の方針

斑鳩らしい景観の保全とゆとりある住環境の形成をはかるため、低層主体の低密度な土地利用を基調とします。

また、山林、農地、市街地の調和のとれた現状の土地利用を、原則として維持することを土地利用計画の基本とします。

#### （1）山林

- 本町の北部に位置する矢田丘陵の山林は、斑鳩の里の背後に広がる緑として、景観上重要であるとともに、保水機能による災害の防止や、生態系の維持をはじめ、環境保全の観点からも、大きな役割を果たしています。
- 現状、山林部については、良好な環境を維持するため、古都保存法に基づく歴史的風土特別保存地区\*・歴史的風土保存区域\*、近畿圏整備法に基づく近郊緑地保全区域\*、奈良県自然環境保全条例に基づく環境保全地区\*、斑鳩町風致地区条例\*に基づく風致地区\*の指定により、保全をはかっています。
- 今後も原則として維持・保全をはかることとし、観光やレクリエーション、自然学習の場として利活用を行う場合は、自然環境との調和に努めます。

#### （2）農地

- 大和川・富雄川の流域や市街地の周辺に広がる市街化調整区域\*の農地は、原則として維持・保全に努めることとし、特に農用地については集団優良農地\*として維持・保全をはかります。
- 増加傾向にある遊休農地の解消にむけ、地域特性を生かした観光農業の展開、地域特産品づくりなど、観光や商業との連携をはかりながら、農地の利活用を推進します。
- 市街化区域\*内の農地については計画的な土地利用をすすめることとしますが、農地として利用を継続する場合は、適正な管理をすすめ、良好な都市環境の形成をはかります。

#### （3）市街地

- 住宅地——既存の住宅地については、生活基盤の整備をすすめることで、定住性の高い快適でゆとりある住宅地づくりをはかるとともに、市街化区域\*内の低未利用地については、計画的で良好な住宅地の形成をはかります。

- 商業・業務地——幹線道路沿道や法隆寺周辺地区、JR法隆寺駅周辺地区を中心に商業・業務施設の集積をはかります。周辺の都市基盤の整備状況や生活環境・景観との調和をはかりながら、都市計画の見直しなど整備手法を検討します。
- 工業地——既存の工業地については、今後も緑化や景観づくりにむけた誘導をはかりながら維持することとします。また、今後の新しい工業立地は原則として、すでに工業系の用途地域\*に指定されているところとし、周辺の生活環境との調和をはかります。

◆土地利用方針図



## 2. 市街地整備の方針

---

市街地整備の方針を、住宅地、商業・業務地および工業地のそれぞれについて定めます。

### (1) 住宅地の整備方針

- 本町の住宅地は、伝統的住宅地、低層住宅地、一般市街地住宅地の3つに大きく類型化できます。
- 既存の住宅地については、それぞれの特性を生かし、生活基盤の整備をすすめ、定住性が高く、斑鳩らしい景観と調和したゆとりある住環境の形成をはかるとともに、防災空間の確保に努めます。
- 市街化区域 \* 内の低未利用地については、小規模な住宅開発であっても良好な住環境づくりに努めます。
- 人口減少社会の到来や高齢化社会の進行にともなう空き家の増加などによる住宅地の活力低下を防ぐため、地域創生や「新しい生活様式 \*」のための二地域居住 \* の受け皿ともなる空き家の活用など、良好な住環境づくりに努めます。

#### ① 伝統的住宅地

- 伝統的住宅地として、法隆寺周辺の西里・東里、法輪寺の三井、法起寺の岡本といった寺院を支えた集落、奈良街道（龍田街道）と呼ばれた旧街道に沿って形成された集落のほか、農家集落が多数点在しています。
- 伝統的住宅地においては、和風の木造住宅が建ち並び、田園景観と調和した美しい集落景観を形成しています。
- 既存の住宅のうち、歴史的価値のある住宅は貴重な文化財として保存をはかるとともに、新築や建替え等に際しては、周辺の町並みとの調和をはかります。
- 伝統的住宅地の町並み・集落景観を守りながら、必要な生活基盤の整備をすすめることにより、防災機能を高め、住環境の向上をはかります。

#### ② 低層住宅地

- 低層住宅地は、昭和30年代後半から昭和40年代前半にかけて、龍田北や龍田西などの丘陵部、また、興留など鉄道の沿線附近の平野部において民間事業者により、まとまった規模で開発された低層の戸建を中心とする住宅地です。宅地規模、住宅規模ともに比較的大きく、道路等生活基盤が整った斑鳩町の代表的な住宅地といえますが、開発後50年以上が経過し、居住者の高齢化や空き家化がすすみ、住宅地としての活力が低下しつつあります。
- 小規模な住宅開発等により敷地が細分化され、地区環境が悪化することを防ぐため、住民との協力により必要に応じて地区計画 \* や建築協定 \* などの活用をはかります。
- 歩いてくらせる住宅地をめざして、身近な生活サービスを充実させるとともに、若い世代

の定住を促進するため、住環境の維持・改善をはかります。

### ③ 一般市街地住宅地

- 近年、市街化区域 \*内では小規模な住宅開発がすすむとともに、幹線道路沿道には、マンションが立地するなど多様な住宅が小さい単位で混在する一般市街地住宅地を形成しています。
- 一般市街地住宅地では生活基盤の整備とあわせて、日照や斑鳩らしい景観に配慮した低中層の良好な住宅地の形成をはかります。
- JR法隆寺駅周辺については、斑鳩の里の玄関口として、斑鳩町景観計画 \*における重点景観形成区域に位置付け、魅力ある市街地景観の形成をはかります。

### (2) 商業・業務地の整備方針

- 本町の商業集積は、幹線道路沿道や法隆寺周辺、JR法隆寺駅周辺にみられます。一方で、古くから栄えてきた並松商店街や龍田商店街は、商店街としての連続性を失い、機能が低下しています。
- 法隆寺周辺地区については、斑鳩町歴史的風致維持向上計画 \*を活用し歴史的風致を維持しつつ、特別用途地区 \*の活用やまちあるき観光の振興により商業施設の立地誘導をはかります。
- JR法隆寺駅周辺整備などの進捗にともない、県と連携し、都市計画の見直しなど多様な市街地整備の手法を検討し、商業施設の計画的な立地誘導をはかります。
- 幹線道路においては、周辺の土地利用との調和に配慮しながら、多様化する消費者ニーズに対応した利便性の高い商業施設の計画的な立地誘導をはかります。
- 主要拠点であるJR法隆寺駅周辺地区と法隆寺周辺地区とを結ぶ道については、歩いて楽しむことができる魅力的な商業施設の立地誘導をはかります。
- 既存商店街は、地域住民の意向をふまえながら、空き店舗等を活用した魅力ある店舗の誘致をすすめるなど、それぞれの地域特性を生かした商店街の活性化をすすめ、近隣の商業地との共存をはかります。

### (3) 工業地の整備方針

- 本町の工業地は、東部の準工業地域 \*内において集積が見られますが、積極的な工業誘致は行ってきていません。今後も、新しい工業立地は、原則として準工業地域 \*内に限ることとし、町内に点在する既存の工業地については、周辺の景観や生活環境との調和をはかります。
- 準工業地域 \*内の工業地については、敷地内の緑化をすすめるなど、良好な生産環境の整備をはかります。
- 市街化調整区域 \*内の既存工業地については、周辺の農地など自然環境と調和がとれた生産環境の整備をはかります。
- 市街地の中で工住混在型土地利用がはかられているところについては、住環境を重視した生産環境の整備をはかります。

### 3. 道路・交通体系整備の方針

---

#### (1) 基本的考え方

- 本町の交通体系は、本町唯一の鉄道駅であるJR法隆寺駅と、本町の南に位置している西名阪自動車道の法隆寺インターチェンジにより、広域と結ばれています。また、隣接市町へは、主に国道や県道によりつながっていますが、特に国道25号は、朝夕の通勤ラッシュ時や観光シーズン時には交通渋滞が常態化しており、通過交通が住宅地内へ流入している状況です。こうしたことをふまえ、車、自転車、歩行者が、安全で快適に通行できるよう道路等の都市基盤の整備をすすめます。
- 道路・交通空間は、単なる移動のためだけではなく、斑鳩らしい景観を楽しみ、憩いを感じられる空間形成をはかることにより、ゆとりと豊かさを実感できるものとしめます。また、災害時には、避難路や緊急輸送路として、都市の防災性を高める役割を重視して整備をすすめます。
- 子ども、高齢者、障害者など、誰もが安心して通行できるよう、歩道の確保や段差の解消といったバリアフリー化など、道路環境の整備に取り組みます。
- 環境負荷の小さい低炭素都市づくりをすすめるため、住民や観光客が拠点間を自転車で、安全で快適に移動できる走行空間の確保に、関係機関と連携をはかりながら取り組みます。

#### (2) 幹線道路の整備方針

- 幹線道路として国道、県道（主要地方道）および都市計画道路を位置付けます。
- 都市計画道路の整備をすすめることにより、幹線道路のネットワークを形成し、自動車による円滑な通行を確保するとともに、住宅地内への通過交通の流入を減らすことにより生活道路の安全性を高めます。
- 国道や県道については、安全性や快適性を高めるため、改良を関係機関に要望するとともに、都市計画道路の整備と連動し、長期的な交通安全対策をすすめます。
- いかるがパークウェイについては、早期の全線供用開始にむけ、取組みをすすめるとともに、歴史・文化のまちに調和した「斑鳩らしい新しいみちづくり」をめざして、斑鳩の景観と調和した道路として、整備をはかります。
- JR法隆寺駅周辺のアクセス道路の整備をすすめ、交通拠点としての機能の強化をはかります。
- その他の未整備の都市計画道路については、近隣市町域を含む幹線道路の整備状況をふまえて、見直しや優先順位を含め、事業化を検討します。

◆幹線道路

路線名		計画幅員 基本幅員	現況幅員	整備状況
東 西	1.国道25号 (一部都市計画道路法隆寺線)	— (16m)	9m	一部交通安全対策整備
	2.いかるがパークウェイ (都市計画道路郡山斑鳩王寺線)	22m	—	一部整備済
	3.都市計画道路安堵王寺線	16m	—	未整備
南 北	1.県道大和高田斑鳩線	—	12m	整備済
	2.県道奈良大和郡山斑鳩線	—	12m	整備済
	3.国道168号	—	6m	整備済
	4.都市計画道路法隆寺線	16m	—	一部整備済
	5.都市計画道路法隆寺門前線	52m	52m	整備済

名 称	面 積	整備状況
駅前広場（JR法隆寺駅南口）	未定	一部整備済

(3) 主要区画道路の整備方針

- 地区レベルにおいて、幹線道路を補完する役割を果たす主要な県道や町道を主要区画道路として位置付けます。
- 都市計画道路の整備の進捗にあわせ、ネットワークを形成するよう、主要区画道路の整備をすすめます。
- 歴史・自然散策の道と重なるところでは、歩道の設置などにより、歩行者や自転車の安全の確保をはかるとともに、景観に配慮した整備を行います。
- 幹線道路との接続部分や住宅地内などにおいては、カーブミラーなど交通安全施設の整備を積極的にすすめ、通行の安全を確保します。

(4) 法隆寺とJR法隆寺駅をつなぐ道の整備方針

- 歩行者や自転車をJR法隆寺駅から法隆寺へいざなうためのルートとして沿道を含め、斑鳩町景観計画 \*や斑鳩町歴史的風致維持向上計画 \*に基づき、観光客等をもてなすのにふさわしい景観の形成に取り組みます。

### （５）旧街道の整備方針

- かつての宿場町として当時の町並みが残る龍田や、商店街としてにぎわいを見せた並松の間の旧街道沿線に点在している歴史的な資源を生かし、まちあるき観光を楽しむことができるよう沿道を含めた環境整備をすすめます。

### （６）歴史・自然散策の道の整備方針

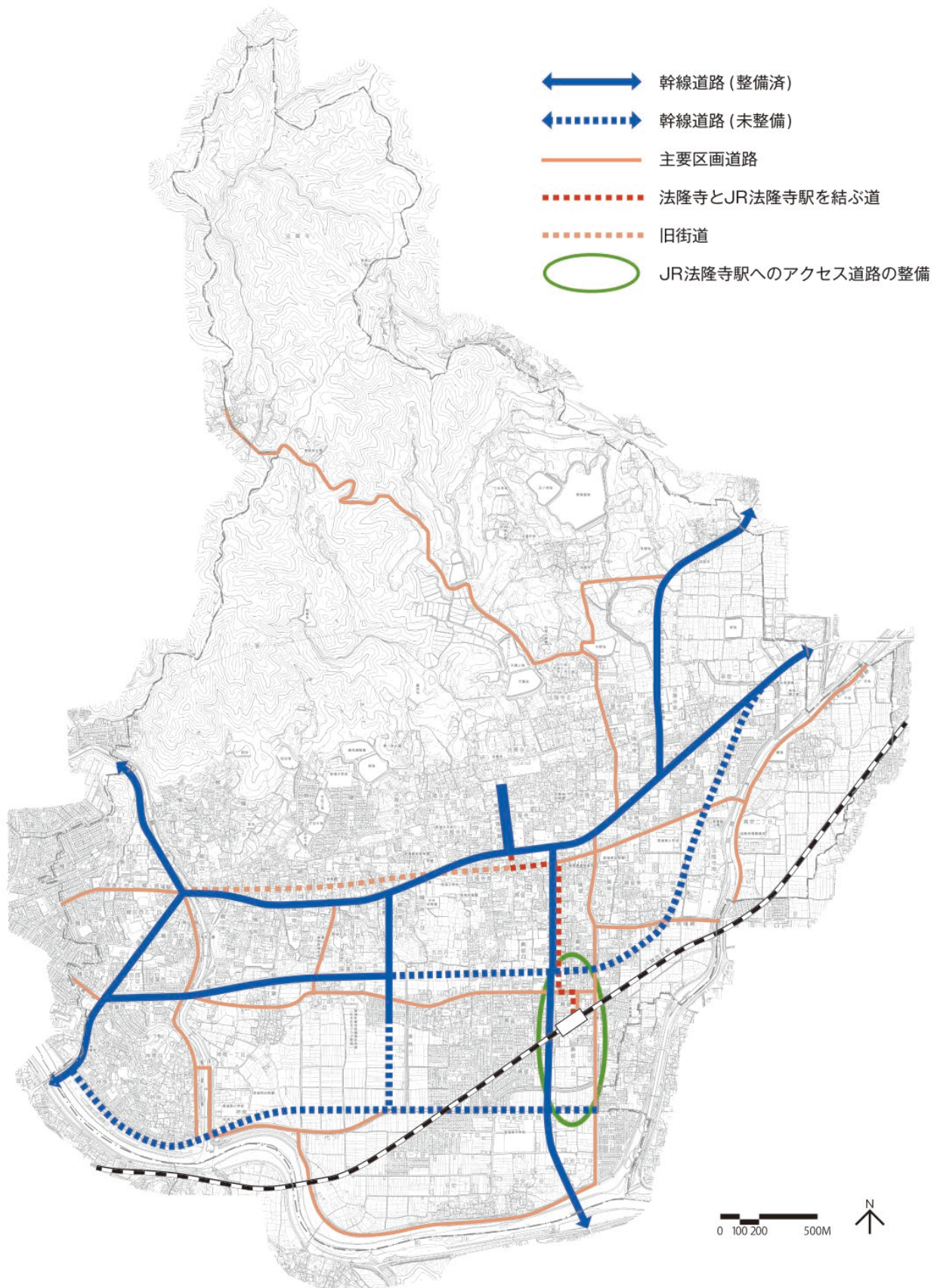
- 歴史・自然散策の道は、地域住民や来訪者が、斑鳩の歴史や自然を楽しみながら、自転車や歩いて散策できる道であり、歴史街道ネットワークとして位置付けられている６ルートの基本とし、歴史・自然拠点や生活・文化拠点をつなぎます。
- これまで、歴史街道ネットワークの６ルートについては、自然色舗装や観光案内サイン \* 整備、ポケットパーク \* の設置をすすめてきましたが、今後も引き続き、これらの取組みを行うことにより、利用しやすいルートの整備をすすめます。
- 主要区画道路と歴史・自然散策の道が重なる区間では、歩道の設置などにより、歩行者・自転車の安全を確保します。

### （７）公共交通の整備方針

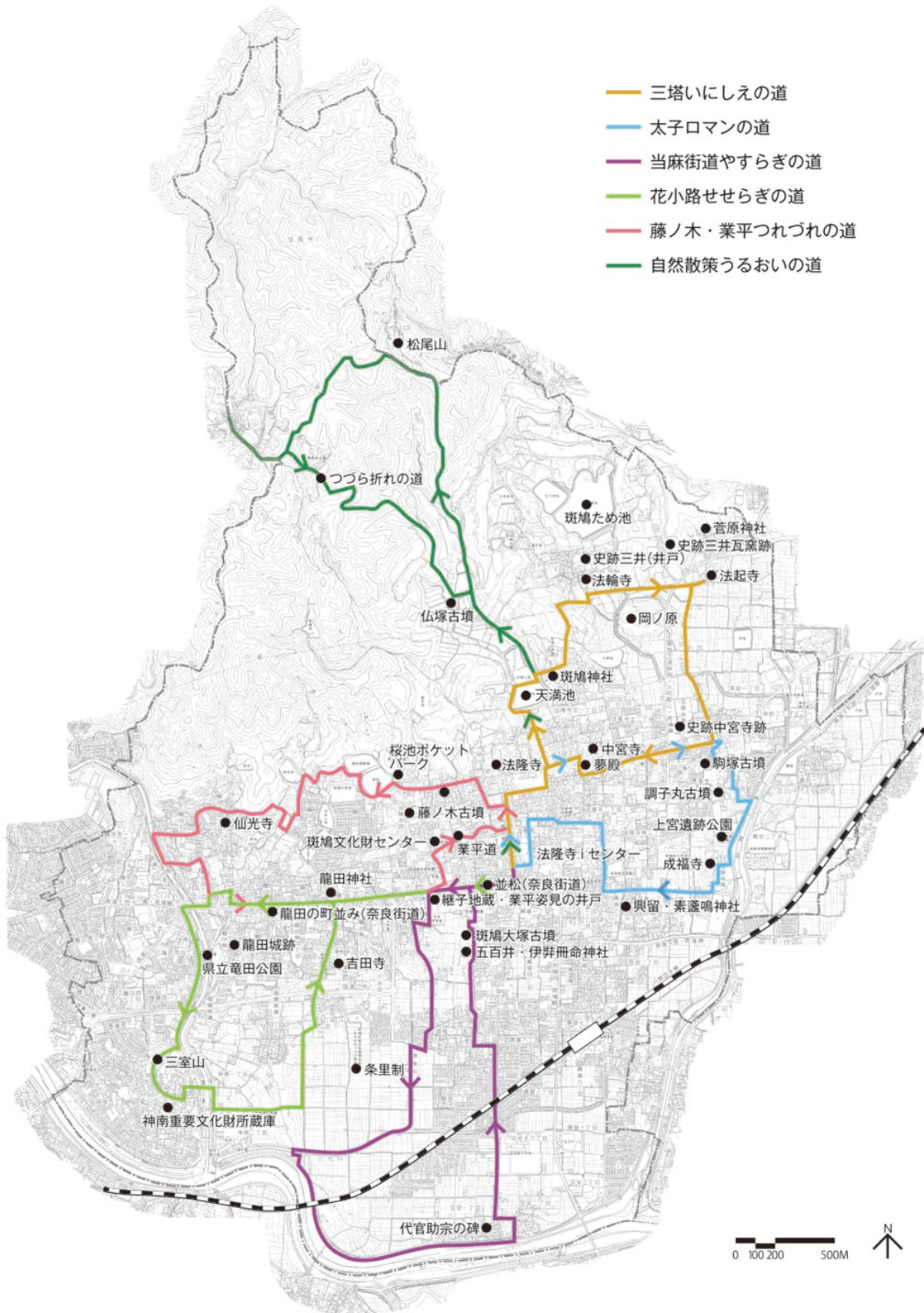
- JR法隆寺駅周辺は町内の公共交通の拠点として、結節機能を強化するため、バリアフリー化をはかります。
- コミュニティバスの充実をはかるなど、地域公共交通を確保するとともに、バス交通については、関係機関と連携し、ルートの検討や本数の増発、運行情報の提供など、利便性の向上に努めます。
- 観光用の駐車場など、観光バス・マイカーによる来訪者への交通サービス機能の維持改善をはかります。



◆道路ネットワーク



◆歴史・自然散策の道（歴史街道散策ルート）



## 4. 都市施設整備の方針

公園・緑地\*、上下水道など都市施設整備の方針を定めます。

### (1) 公園・緑地\*の整備方針

- 公園・緑地\*については、歴史環境と自然環境に恵まれた本町の特性を生かした整備をすすめます。
- 公園・緑地\*は、歴史・自然拠点として歴史・自然散策の道で結び、地域住民や来訪者が斑鳩の歴史や自然を楽しめる環境づくりに努めます。
- 身近な地域における子どもの遊び場や高齢者の憩いの場として、安全で快適に利用できるよう、既存の公園や子どもの広場の適正な維持管理に努めます。
- 花と緑あふれる潤いのある地域づくりにむけ、道路や河川、公共施設や住宅地において、その景観や機能に応じた植物の種類や手法を選択し、住民と行政が一体となった緑化をすすめます。

### ◆公園・広場一覧

類 型	名 称	面積又は箇所数	備 考
1. 都市緑地*	竜田川緑地	14.0ha	
	大和川第一緑地	29.4ha	
2. ため池周辺	斑鳩ため池周辺	—	
	天満池周辺	—	
3. 史跡・公園	史跡藤ノ木古墳	0.4ha	
	上宮遺跡公園	0.6ha	
	史跡中宮寺跡	2.8ha	
4. 広場	法隆寺門前広場	0.5ha	
5. その他都市公園・ 子どもの広場	1000㎡以上	5箇所	
	500～1000㎡	7箇所	
	500㎡未満	42箇所	

## (2) 上下水道の整備方針

### ① 上水道

- ・現状の水道資産を有効に活用し、効率的で持続可能な水道事業の運営に努めます。
- ・老朽化した水道施設の整備や更新を計画的にすすめ、安定した水道供給体制の確立に努めます。
- ・管路情報システムの整備を行うなど、災害や配水管事故に対し迅速かつ的確に対応できる体制づくりに努めます。

### ② 下水道

- ・本町の公共下水道事業計画として、全体事業区域のうち、市街化区域 \* 全体と市街化調整区域 \* の一部が都市計画決定されています。財政の状況や事業効果等をふまえながら、計画的かつ効率的に人口密集地域等を中心とした面整備をすすめ、未普及解消にむけて取り組みます。
- ・公共下水道整備を促進するため、道路整備など他の事業との調整を密にし、関連事業との一体化をはかります。
- ・公共下水道の利便性や必要性を町ホームページや啓発チラシの戸別配布により情報提供を行い、公共下水道への接続家屋を増加させ水洗化の促進に取り組みます。
- ・公共下水道施設の整備にともない、施設の情報提供や適切な維持管理を目的とした施設管理台帳システムの整備・更新をすすめます。
- ・都市下水路 \* の機能を確保するために、施設の更新・改築を計画的にすすめます。
- ・近年の宅地化の進展、急激な気象状況の変化にともなう集中豪雨などによる雨水排水対策を計画的にすすめます。

## (3) その他の都市施設の整備方針

- ・河川・ため池の整備にあたっては、安全性や親水性に配慮して、自然護岸の回復など環境や景観に配慮した整備をすすめます。
- ・ごみ焼却施設については、施設の老朽化のため解体し、焼却処理を民間業者に委託しており、今後、ごみ処理広域化を含め、より安定した処理方法の検討をすすめます。
- ・し尿処理施設については、適正な維持管理を行うとともに、脱水汚泥 \* の肥料化に努めます。

## 5. 景観形成の方針

---

本町においては、歴史的な景観と田園風景、そして背後の矢田丘陵の山並みが一体となった「斑鳩の里」と称される美しい景観を見ることができます。

しかし近年、幹線道路沿いでは周辺の景観と不調和な外観や色彩の建築物や屋外広告物が見受けられるとともに、建替等がすすみ、歴史的な町並みが失われつつあります。

こうした中、本計画においても、景観法に基づき策定した「斑鳩町景観計画\*」、歴史まちづくり法に基づき策定した「斑鳩町歴史的風致維持向上計画\*」の方針に即したまちづくりをすすめます。

### (1) 自然景観の保全

- 本町の地形は、北部の山林部、中央部の丘陵部、南部の平野部に区分され、斑鳩の里の背景となる緑豊かな山林、河川やため池の水辺景観など、美しい自然景観が形成されています。
- 山林部は、各種法規制に基づき、自然環境の維持・保全をはかります。
- 河川やため池の水辺景観を楽しめるように、公園・緑地\*や散策ルートなどを設け、水辺に近づき自然と親しめる整備をすすめるとともに、水辺環境の保全活動団体の育成をはかります。
- 自然景観への関心を高めるため、拠点間を歴史・自然散策の道で結び、地域住民や来訪者が自然を楽しみ、体験する機会を創り出します。

### (2) 田園景観の保全

- 本町では、丘陵部に見られる棚田や、大和川や富雄川などの河川に沿って整然と区画された水田のほか、畑や果樹園など多彩な田園景観が形成されています。
- 市街化調整区域\*の農地については、農業振興地域として農業施策との連携をはかりながら農地の保全をはかります。
- 農業の担い手の育成や営農環境の整備をすすめ、農業の維持・継承をはかるなど田園景観の保全にむけた取組みをすすめます。

### (3) 歴史景観の保全

- 本町には、世界遺産に登録されている法隆寺や法起寺のほか、法輪寺や中宮寺など歴史のある社寺や史跡が数多く点在しています。また社寺の周辺には、瓦屋根や土塀が特徴的な住宅が建ち並ぶ伝統的な集落が位置しており、歴史景観が形成されています。
- 古都保存法や斑鳩町風致地区条例 \*などに基づく各種法規制を活用することにより、歴史景観の保全をはかります。
- 歴史的な建築物の保存・修景のほか、電柱類景観改善事業 \*などをすすめることにより、歴史景観の保全をはかります。

### (4) 市街地景観の形成

- 大規模な建築物や工作物の意匠・色彩に関して、景観形成基準 \*を設けることにより、斑鳩の里の景観との調和をはかります。
- JR法隆寺駅周辺については、斑鳩町景観計画 \*における重点景観形成区域に位置付けるとともに、アクセス道路の整備などにあわせ、電柱類景観改善事業 \*をすすめるなど斑鳩町景観計画に定める景観形成基準 \*に基づき斑鳩の里の玄関口としてふさわしい景観形成をはかります。
- 住民との協力により必要に応じて地区計画 \*や建築協定 \*、景観協定 \*などを活用することにより、地域の特性に応じた良好な住宅地景観の形成をはかります。
- 公共空地などを生かし、緑化を行うことにより、潤いのある市街地景観をつくりだします。

### (5) 沿道景観の誘導

- 幹線道路沿道はロードサイド型の商業・業務施設の立地がすすみ、周辺環境に調和しない外観や色彩の建築物や工作物、屋外広告物などが斑鳩の里の景観を乱しています。
- 沿道に新しく立地するものについては、斑鳩町景観計画 \*や奈良県屋外広告物条例 \*などの基準に沿って、斑鳩の里にふさわしい落ち着いた景観の形成にむけ、誘導をはかるとともに、既存のものについても、基準に合わせるよう協力を求めます。
- 法隆寺門前線や国道 25 号の法隆寺付近は、多くの観光客が行き交う道路であり、歴史景観と調和するにぎわいのある沿道景観形成をはかります。
- いかるがパークウェイをはじめ、新たに整備する幹線道路の沿道については、地域の特性に応じ、路線ごとに定めている沿道景観形成基準 \*により、良好な景観形成をはかります。

◆ 景観構造図



## 6. 都市防災の方針

---

### (1) まちの防災機能の強化

- 斑鳩町地域防災計画に基づき、避難場所や防災空間を確保するとともに、避難ルート確保や災害対策活動の円滑化、自主防災組織の育成をはかるなど災害対策の充実に努めます。
- 災害発生時の緊急輸送路として、救助・救急、医療、消火および緊急物資の供給を迅速かつ的確に実施するため、幹線道路や主要区画道路の整備をすすめ、道路ネットワークの形成をはかります。
- 既成市街地やその周辺での無秩序な市街化を防止し、都市基盤の整った計画的開発をすすめます。
- 公園・緑地\*、道路、河川等の都市基盤施設は災害時における避難地、避難路であり、火災の延焼防止のためのオープンスペースであるとともに、応急救助活動、応急物資集積の基地として利用できる防災上重要な施設であるため、都市基盤施設の防災機能を強化します。
- 消火活動を円滑に遂行できるよう、消火栓や防火水槽等の設置を計画的にすすめるなど有効水利の確保をはかるとともに、家屋が密集している地区については、防火地域や準防火地域\*の指定を行い、延焼拡大の防止に努めます。

### (2) 地震被害対策

- 本町では、安全で安心してらせるまちづくりをめざし、大地震による住宅・建築物の倒壊等による被害を最小限に留めることを目的として、斑鳩町耐震改修促進計画を策定しており、新耐震基準施行以前（昭和56（1981）年以前）に建てられた住宅や建築物の耐震診断および耐震改修の実施を促進し、既存建築物の耐震化をすすめます。
- 町有建築物については、施設の性質をふまえながら、老朽化する施設の管理方法を検討します。
- 震災時における広域救急・緊急輸送路を確保するため、幹線道路の整備を促進するとともに、道路を閉塞する可能性のある沿道の建築物の耐震化をはかります。また、橋梁や擁壁などの関連構造物については、必要に応じて補強を行うなど耐震性の強化に取り組みます。

### (3) 水害予防対策

- 大和川流域総合治水対策として、奈良県や流域市町村と連携し、浸水被害の軽減にむけた対策手法などの検討に取り組みます。
- 町内河川の改修やしゅんせつをすすめるとともに、町内の浸水常襲地域において内水被害\*を解消するため、貯留施設等の整備を行うなど、集中豪雨にともなう浸水対策を計画的にすすめます。



#### (4) 感染症対策

- ・防災拠点をはじめとする公共施設における「3密\*」回避にむけた設備・体制の充実に努めます。

#### ◆災害避難場所等の分布

