

## 第 3 章

都 市 づ く り の 方 針

( 全 体 構 想 ) ( 案 )

( ※ 見 消 し 修 正 版 )

平成 22 年 10 月 7 日 (木)

第 3 回斑鳩町都市計画マスタープラン策定委員会資料

## 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保存特別保存地区・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、奈良県風致地区条例に基づく風致地区、奈良県自然環境保全条例に基づく環境保全地区の指定を受け、保全をはかっています。
- ・今後も引き続き原則として維持・保全をはかることとしますが、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向け、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のために活用をはかります。

#### （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空閑地については、計画的で良好な質の高い住宅地形成を誘導します。
- ・商業・業務地——幹線道路沿道やJR法隆寺駅周辺地域を中心に、商業・業務施設の集積をはかります。また、都市基盤の整備状況にあわせ、商業・業務地の見直しを検討します。

- ・工業地———既存現在の工業用地をは今後も将来にいたっても緑化や景観づくりにむけた誘導をはかりしながら維持することとします。また、今後の新しい工業場立地は原則として、すでに工業系の用途地域に指定されているところとし、周辺的生活環境との調和をはかります。

## 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~~（計画的開発地）~~、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、それぞれの住宅地特性を生かし、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宅地の形成をはかります。~~をめざします。~~
- ・市街化区域内の低未利用空閑地については、小規模な住宅開発であっても良好な住環境となるよう、計画的に誘導します。
- ・新たに市街化区域に編入する地区については、土地区画整理事業等により都市基盤整備をはかるなど秩序ある良好な住宅地の形成を計画的に誘導します。
- ・人口減少社会の到来や高齢化社会の進展にともなう空き家の増加などによるコミュニティの活力低下を防ぐため、多様な世代が住むことができる環境づくりに努めます。

#### 〈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、~~旧~~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~~い~~の街道集落のほか、~~町内には~~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、周辺の町並みに調和するよう誘導します。
- ・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、居住環境の向上をはかります。
- ・~~居住者の高齢化がすすむ中、コミュニティの活性化をはかるため、他地域の住民との交流・連携を積極的にすすめます。~~

#### 〈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40年以上が経過し、居住者の高齢化、核家族化がすすみ、~~空家が発生するなど、~~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の細分化され、による地区環境がの悪化することを防ぐため、地区計画や建築協定などの活用を積極的にはかります。

- ・歩いてく暮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、居住環境の維持・改善をはかります。

#### 〈一般市街地住宅地〉

- ・近年、市街化区域内では小規模な住宅地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合わせて、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。
- ・特に、JR 法隆寺駅周辺については、斑鳩の里の玄関口として、魅力ある市街地景観の形成にむけ、を誘導をはかることにより、住宅地イメージの向上をめざします。

#### (2) 商業・業務地の整備方針

- ・本町の商業集積は、JR 法隆寺駅周辺と法隆寺門前にみられますが、古くから栄えてきた並松商店街や龍田商店街は、近年、商店街としての連続性を失い、機能が低下しつつあります。一方で、幹線道路沿道はロードサイド店を中心に商業・業務施設の立地がすすんでいます。
- ・今後、日常の買物の利便性を向上するため、近隣型商業の活性化をはかるとともに、斑鳩町の豊富な資源を生かした商品づくりなど観光や農業と連携した魅力ある商業の創出をはかります。
- ・JR 法隆寺駅周辺は、斑鳩の里の玄関口として、駅前広場や道路の整備とあ合わせて、多様な市街地整備の手法を検討し、商業・業務機能の集積をはかります。
- ・幹線道路の沿道は、住民の日常生活における需要に対応した商業・業務施設の誘導をはかります。
- ・県道大和高田斑鳩線の沿道では、JR 法隆寺駅と法隆寺とを結ぶ、いざないの道として、歩いて楽しむことができる魅力的な商業施設の立地を誘導します。
- ・現在、第1種低層住居専用地域に指定されている法隆寺駅前およびその周辺地域は、観光と連携した、歴史と文化を感じさせる商業施設の立地を誘導するため、特別用途地区や歴史的風致維持向上計画等の活用を検討します。
- ・既存商店街は、それぞれの地域特性を生かした店舗づくりなど商業展開をはかります。

#### (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、敷地内の工場緑化をすすめるなど、良好な生産環境の整備を誘導します。

- ・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誘導します。
- ・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、**居住環境**を重視した生産環境の改善を誘導します。

### 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。こうしたことから、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します。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、障がいのある者など、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、に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行います。
- ・いかるがパークウェイについては、早期整備にむ向け、取り組みをすすめるとともに、歴史・文化のまちに調和した「いかるが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。
- ・駅前広場・（仮称）都市計画道路法隆寺駅前線・都市計画道路安堵王寺線の整備をすすめる、県道大和高田斑鳩線とつなぐことで、JR 法隆寺駅へのアクセスを円滑にするとともに、駅への大型バス等の乗り入れを可能とすることにより、交通拠点としての機能の強化向上をはかります。
- ・都市計画道路法隆寺線については、国道 25 号との取付部の整備をすすめます。
- ・その他の未整備の都市計画道路については、幹線道路のネットワークを形成するため整備の進捗状況に合わせて優先順位を定め、順次事業化をはかります。

● 幹線道路

	路線名	計画幅員	現況幅員	整備状況
東西	1. 国道 25 号	—	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
	6. (仮称)都市計画道路法隆寺駅前線	18m		未整備

● 駅前広場

名称	面積	整備状況
駅前広場 (JR 法隆寺駅南口)	約 <del>0.6ha</del> 5,600 m <sup>2</sup>	未整備

(3) 主要区画道路の整備方針

- ・都市計画道路の整備の進捗にあわせ、~~による幹線道路のネットワークの形成と一体的に、~~  
主要区画道路の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・自然散策ルート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) JR 法隆寺駅と法隆寺をつなぐ道 (いざないの道) の整備方針

- ・JR 法隆寺駅から法隆寺へいざなう歩行者や自転車のためのルートとして沿道を含め、~~て、~~  
もてなしの道にふさわしい景観の形成に取り組みを整備します。あ合わせて沿道に魅力的な商業施設等を誘導することにより、斑鳩の里のまちなか観光への期待が高まる道として整備をすすめます。

(5) 旧街道の整備方針

- ・旧街道 (奈良街道) は、かつての宿場町として当時の町並みが残る龍田、商店街として賑わいを見せた並松を中心に、点在する歴史的な資源を生かし、法隆寺地域と龍田地域を結ぶ道として、歩いてまちなか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。



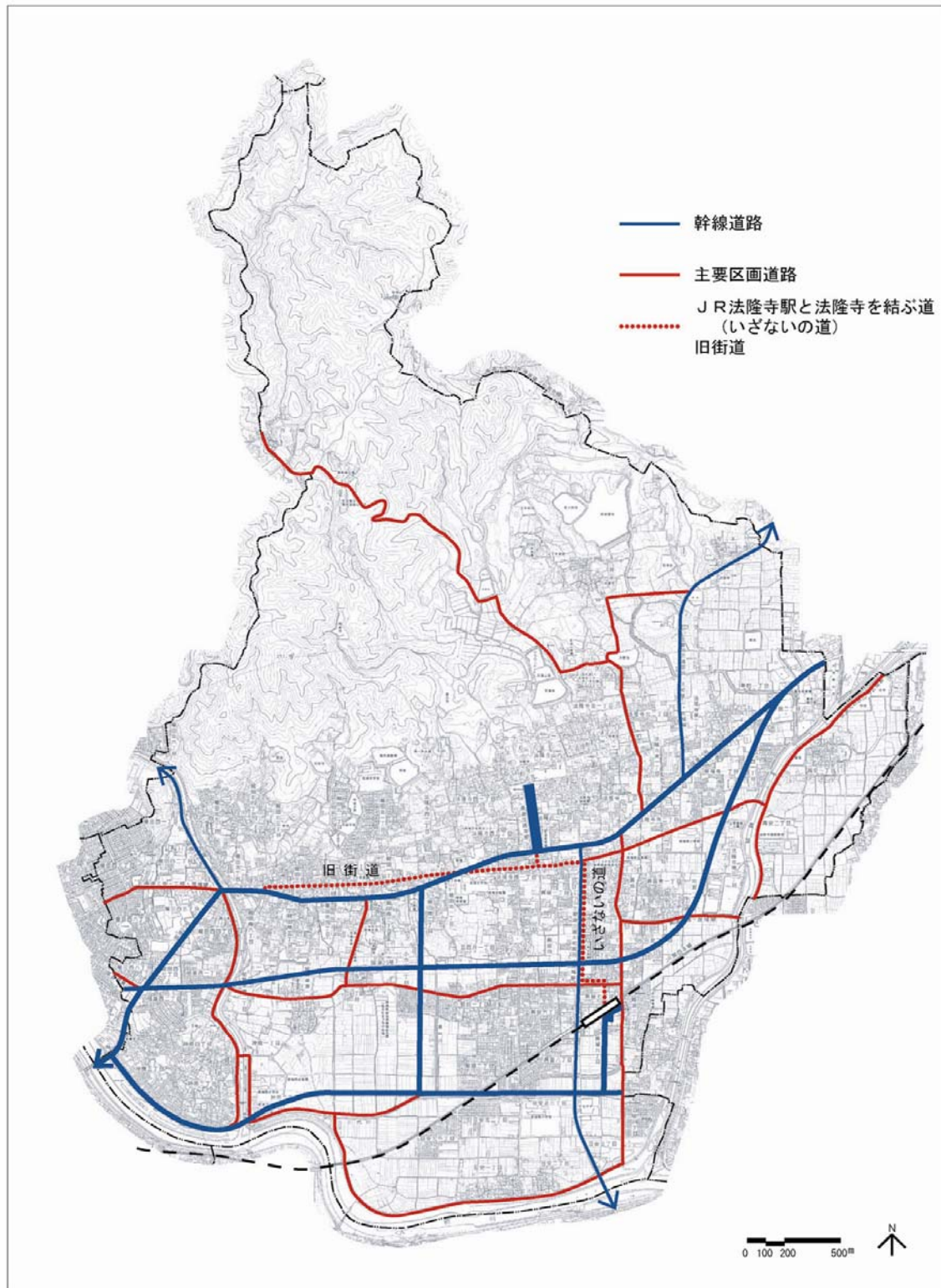
#### (~~6-5~~) 歴史・自然散策の道ルート~~の整備方針~~

- ・歴史・自然散策の道ルートは、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ルートであり、歴史街道ネットワークとして位置付けられている6ルートを基本とし、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、自然色舗装や案内板の設置、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、案内板等の設置を行うことにより、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・自然散策の道ルートが重なる区間では、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。

#### (~~7-6~~) 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、駅前広場を中心に利用しやすいターミナルに整備します。
- ・コミュニティバスの充実などによって、歴史・自然拠点、生活・文化拠点などを結ぶ公共交通を確保するとともに、路線バスについては、関係機関と連携し、バスターミナルやバス停の整備、ルートや便数の改善、運行情報システムの高度化をはかるなど、バス利用者の利便性を高めます。
- ・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



#### 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

- 公園・緑地については、歴史環境と~~一体となった山林や田園、河川・ため池の水辺とい~~  
~~つた~~自然環境に恵まれた本町の特性を生かし、~~歴史と自然を活用した~~整備をすすめます。
- ~~歴史と自然を活用した~~公園・緑地は、歴史・自然拠点として歴史・自然散策の~~道~~ルート  
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ように修景・整備をはかります。
- 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、安全で快適に利用がで  
きるよう、既存の公園や子どもの広場の整備をはかります。
- 快適で潤うるおいのある地域づくりをすすめるため、公共空地のガーデン化や、~~歴史的~~  
~~環境と一体となった田園風景を創出するための~~景観形成作物の栽培、住宅地の緑化の推  
進やオープンガーデンの取り組みなど、地域住民との協働による花と緑みどりのまちづ  
くりに取り組みます。
- 既存の公園内に設置されている遊具などの維持管理計画を策定し、安全点検を計画的に  
実施することにより、適正な維持管理に努めます。

##### ●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 <del>・三室山</del> 緑地	14.0ha	<del>竜田川</del> 緑地
	大和川 <del>第一河川敷</del> 緑地	2.1ha	<del>大和川第1</del> 緑地
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	
	ふるさと上宮歴史公園	0.6ha	
	史跡中宮寺跡	2.9ha	未整備
4. 広場	法隆寺門前広場	0.4ha	
5. 都市公園・子どもの広場			
	1000 m <sup>2</sup> 以上	4ヶ所	
	500～1000 m <sup>2</sup>	6ヶ所	
	500 m <sup>2</sup> 未満	40ヶ所	

## (2) 上下水道

### 〈上水道〉

- ・上水道の水源は自己水が約 30%、県営水道受水が約 70%で、第 1 浄水場では、生物接触ろ過による高度処理を行っています。自己水源確保のための施設の維持管理と良質な水の安定供給に努め、老朽化した三井浄水場など水道施設の整備・更新をすすめます。
- ・ライフラインとしての水道施設の強化に取り組み、震災や配水管事故に対して、迅速かつ的確に対応できる総合的な施設や管理システムの整備をすすめます。

### 〈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。事業認可区域について整備をすすめ、水洗化を促進します。
- ・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。
- ・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雨水排除が円滑に行えるよう都市下水路の維持管理を適切に行うと共に、集中豪雨などによる雨水排水浸水対策を計画的にすすめます。

## (3) その他の都市施設

- ・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質の高い整備をすすめます。
- ・ごみ焼却施設 については、施設の延命化をはかるため、必要な改修を行うと ともに、ごみの減量による省資源化やバイオマスタウン構想に基づく取 り組みの実施により、廃棄物の再利用をはかるなど、資源循環型社会の形成をすすめます。
- ・し尿処理施設 はについても、施設の延命化をはかるため、必要な改修を行い、施設更新時には、脱水汚泥の再生利用について検討します。

## 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物や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、平成16年に景観法が制定され、奈良県では、平成21年に景観計画の策定がなされたことを受け、本町においても平成23年に「斑鳩町景観計画」を策定することとしており、本計画においても、景観計画の方針に即したまちづくりをすすめていきます。

### (1) 自然景観の保全

- ・本町の地形は、北部の山林部に続く山地・、中央部の丘陵部、から南部のには平野部に区分されが広がり、斑鳩の里の背景となる緑豊かな山林、歴史的景観と一体となった田園景観、河川やため池の水辺景観など、美しい豊かな自然景観が形成されています。
- ・山林山地・丘陵部については、各種法規制に基づき、自然環境の維持保護・保全をはかります。や歴史的風土の保存のために、法規制がかかり、自然の景観が守られています。また、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地の保全をはかっています。
- ・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、とて水辺に近づき自然と親しめる整備をすすめます。
- ・自然景観への関心を高めるため、自然と歴史が一体となって、自然が身近にある斑鳩らしい景観を保全するために、拠点間を歴史・自然散策の道ルートで結び、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。すことにより、自然景観への関心を高めます。

### (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。

### (3-2) 歴史的景観の保全

- ・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的な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。
- ・古都保存法や奈良県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、法輪寺をはじめ法起寺、法輪寺周辺など、歴史的景観と背景の山並みや田園景観が一体となった歴史景観の保全をはかります。斑鳩の里の景観を保全・整備します。
- ・西里、東里、龍田や三井、岡本など、歴史的町並み景観が残されているところでは、歴

- 史的な建物の保存・修景のほか、無電柱化の取組みをすすめ、道路や広場などをすすめることにより、歴史的な町並みまちなみを整えます。
- ~~・田園風景の中に点在する集落地や社寺、古墳など、歴史的景観の保全に取り組みます。~~

#### (4-3) 市街地景観の形成

- ・ 大規模な建築物や工作物の意匠や色彩に関して、景観形成基準を設けることにより、斑鳩の里の景観と調和するよう誘導します。
- ・ JR 法隆寺駅周辺地区は斑鳩の里のイメージを現代的に生かしながら、広場・道路整備にあわせ、無電柱化の取組みをすすめるなど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。
- ・ 住宅地については、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を誘導し、自然と調和したうるおいのある住宅地景観の形成をはかりますに努めます。
- ・ 公共空地、公園や緑地などを生かし、重点的に緑化を行うことにより、で潤うるおいのある市街地景観をつくりだします。
- ・ 法隆寺周辺や、JR 法隆寺駅と法隆寺を結ぶ道（いざないの道）沿いにおいては、歴史的景観と調和する商業地の景観を誘導します。

#### (5-4) 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、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、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、をつくるように誘導をはかするとともに、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かう道路であり、歴史的景観と調和する賑わいのある沿道景観を誘導します。
- ・ 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、あらかじめ路線ごとに沿道景観形成基準を定めることにより、周辺地域の地域性に即して、良好な景観形成にむけ、誘導をはかります。が創出されるようにします。

## 6. 都市防災の方針

### (1) まちの防災機能の強化

- ・「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、避難ルートの確保や災害対策活動の円滑化をはかるなど災害対策の充実に努めます。
- ・災害発生時~~の~~に緊急輸送路として、救助・救急、医療、消火及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。~~の整備をすすめます。
- ・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誘導します。
- ・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。
- ・消火困難地域や消防水利弱点地域の解消にむけ、消火栓や防火水槽の設置をすすめるとともに、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目指し、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、耐震改修促進計画を策定しています。
- ・本計画に基づき、新耐震基準施行以前（昭和 S56 年以前）に建てられた住宅や建築物の耐震診断及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、避難所に指定されている小中学校など、緊急度の高い施設から、順次耐震化をすすめます。
- ・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図ります。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による耐震性の強化に取り組み図ります。

### (3) 水害予防対策

- ・大和川流域総合治水対策として、流城市町村と連携し、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、集中豪雨などに備えて、浸水対策基本の計画を立て、着実に対策を行います。

# 第 3 章

都 市 づ く り の 方 針

( 全 体 構 想 ) ( 案 )

( ※ 修 正 版 )

平成 22 年 10 月 7 日 (木)

第 3 回斑鳩町都市計画マスタープラン策定委員会資料



## 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、奈良県風致地区条例に基づく風致地区、奈良県自然環境保全条例に基づく環境保全地区の指定を受け、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ますが、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のために活用をはかります。

#### （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形成を誘導します。
- ・商業・業務地——幹線道路沿道やJR法隆寺駅周辺地域を中心に、商業・業務施設の集積をはかります。また、都市基盤の整備状況にあわせ、商業・業務地の見直しを検討します。

- ・ 工業地———既存の工業地を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、周辺的生活環境との調和をはかります。

## 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ります。
- ・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となるよう、計画的に誘導します。
- ・新たに市街化区域に編入する地区については、土地区画整理事業等により都市基盤整備をはかるなど秩序ある良好な住宅地の形成を計画的に誘導します。
- ・人口減少社会の到来や高齢化社会の進展にともなう空き家の増加などによるコミュニティの活力低下を防ぐため、多様な世代が住むことができる環境づくりに努めます。

#### 〈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、周辺の町並みに調和するよう誘導します。
- ・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。

#### 〈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40年以上が経過し、居住者の高齢化、核家族化がすすみ、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、地区計画や建築協定などの活用を積極的にはかります。
- ・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。

### 〈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。
- ・特に、JR 法隆寺駅周辺については、斑鳩の里の玄関口として、魅力ある市街地景観の形成にむけ、誘導をはかることにより、住宅地イメージの向上をめざします。

### (2) 商業・業務地の整備方針

- ・本町の商業集積は、JR 法隆寺駅周辺と法隆寺門前にみられますが、古くから栄えてきた並松商店街や龍田商店街は、近年、商店街としての連続性を失い、機能が低下しつつあります。一方で、幹線道路沿道はロードサイド店を中心に商業・業務施設の立地がすすんでいます。
- ・日常の買物の利便性を向上するため、近隣型商業の活性化をはかるとともに、斑鳩町の豊富な資源を生かした商品づくりなど観光や農業と連携した魅力ある商業の創出をはかります。
- ・JR 法隆寺駅周辺は、斑鳩の里の玄関口として、駅前広場や道路の整備とあわせて、多様な市街地整備の手法を検討し、商業・業務機能の集積をはかります。
- ・幹線道路の沿道は、住民の日常生活における需要に対応した商業・業務施設の誘導をはかります。
- ・県道大和高田斑鳩線の沿道では、JR 法隆寺駅と法隆寺とを結ぶ、いざないの道として、歩いて楽しむことができる魅力的な商業施設の立地を誘導します。
- ・第1種低層住居専用地域に指定されている法隆寺駅前およびその周辺地域は、観光と連携した歴史と文化を感じさせる商業施設の立地を誘導するため、特別用途地区や歴史的風致維持向上計画等の活用を検討します。
- ・既存商店街は、それぞれの地域特性を生かした店舗づくりなど商業展開をはかります。

### (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誘導します。
- ・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のとれた生産環境の整備を誘導します。
- ・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

した生産環境の改善を誘導します。

### 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。こうしたことから、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します。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、障がいのある人など、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、早期整備にむけ、取組みをすすめるとともに、歴史・文化のまちに調和した「いかるが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。
- ・駅前広場・（仮称）都市計画道路法隆寺駅前線・都市計画道路安堵王寺線の整備をすすめ、県道大和高田斑鳩線とつなぐことで、JR 法隆寺駅へのアクセスを円滑にするとともに、駅への大型バス等の乗り入れを可能とすることにより、交通拠点としての機能の強化をはかります。
- ・都市計画道路法隆寺線については、国道 25 号との取付部の整備をすすめます。
- ・その他の未整備の都市計画道路については、幹線道路のネットワークを形成するため優先順位を定め、順次事業化をはかります。

● 幹線道路

	路線名	計画幅員	現況幅員	整備状況
東西	1. 国道 25 号	—	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
	6. (仮称)都市計画道路法隆寺駅前線	18m		未整備

● 駅前広場

名称	面積	整備状況
駅前広場 (JR 法隆寺駅南口)	約 0.6ha	未整備

(3) 主要区画道路の整備方針

- ・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・自然散策ルート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) JR 法隆寺駅と法隆寺をつなぐ道 (いざないの道) の整備方針

- ・JR 法隆寺駅から法隆寺へいざなう歩行者や自転車のためのルートとして沿道を含め、もてなしの道にふさわしい景観の形成に取り組みます。あわせて沿道に魅力的な商業施設等を誘導することにより、斑鳩の里のまちなか観光への期待が高まる道として整備をすすめます。

(5) 旧街道の整備方針

- ・旧街道 (奈良街道) は、かつての宿場町として当時の町並みが残る龍田、商店街として賑わいを見せた並松を中心に、点在する歴史的な資源を生かし、法隆寺地域と龍田地域を結ぶ道として、歩いてまちなか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

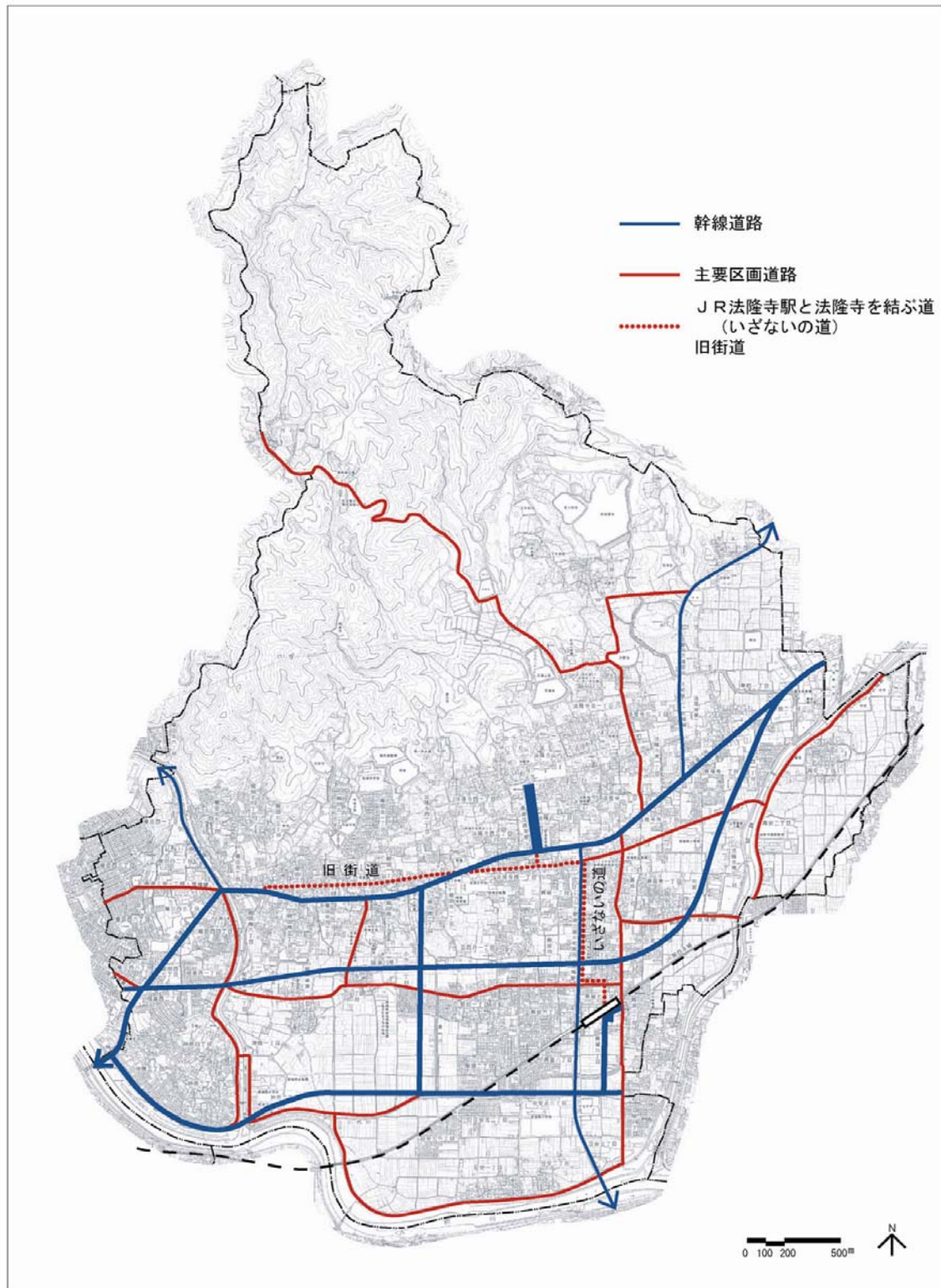
- ・歴史・自然散策の道は、地域住民や来訪者が、斑鳩の歴史や自然を楽しみながら、自転車や歩いて散策できる道であり、歴史街道ネットワークとして位置付けられている6ルートを基本とし、歴史・自然拠点や生活・文化拠点をつなぎます。
- ・これまで、歴史街道ネットワークの6ルートについては、自然色舗装や案内板の設置、ポケットパークの設置をすすめてきましたが、今後も引き続き、案内板等の設置を行うことにより、利用しやすいルートの整備をすすめます。
- ・主要区画道路と歴史・自然散策の道が重なる区間では、歩道の設置などにより、歩行者・自転車の安全を確保します。

#### (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、駅前広場を中心に利用しやすいターミナルに整備します。
- ・コミュニティバスの充実などによって、歴史・自然拠点、生活・文化拠点などを結ぶ公共交通を確保するとともに、路線バスについては、関係機関と連携し、バスターミナルやバス停の整備、ルートや便数の改善、運行情報システムの高度化をはかるなど、バス利用者の利便性を高めます。
- ・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



#### 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

- ・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ように修景・整備をはかります。
- ・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、安全で快適に利用ができるよう、既存の公園や子どもの広場の整備をはかります。
- ・快適で潤いのある地域づくりをすすめるため、公共空地のガーデン化、景観形成作物の栽培、住宅地の緑化やオープンガーデンなど、地域住民との協働による花と緑のまちづくりに取り組みます。
- ・既存の公園内に設置されている遊具などの維持管理計画を策定し、安全点検を計画的に実施することにより、適正な維持管理に努めます。

##### ●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	2.1ha	
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	
	ふるさと上宮歴史公園	0.6ha	
	史跡中宮寺跡	2.9ha	未整備
4. 広場	法隆寺門前広場	0.4ha	
5. 都市公園・子どもの広場			
	1000 m <sup>2</sup> 以上	4ヶ所	
	500～1000 m <sup>2</sup>	6ヶ所	
	500 m <sup>2</sup> 未満	40ヶ所	

## (2) 上下水道

### 〈上水道〉

- ・上水道の水源は自己水が約 30%、県営水道受水が約 70%で、第1浄水場では、生物接触ろ過による高度処理を行っています。自己水源確保のための施設の維持管理と良質な水の安定供給に努め、老朽化した三井浄水場など水道施設の整備・更新をすすめます。
- ・ライフラインとしての水道施設の強化に取り組み、震災や配水管事故に対して、迅速かつ的確に対応できる総合的な施設や管理システムの整備をすすめます。

### 〈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。事業認可区域について整備をすすめ、水洗化を促進します。
- ・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。
- ・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

- ・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。
- ・ごみ焼却施設は、施設の延命化をはかるため、必要な改修を行うとともに、ごみの減量による省資源化やバイオマスタウン構想に基づく取組みの実施により、廃棄物の再利用をはかるなど、循環型社会の形成をすすめます。
- ・し尿処理施設は、施設の延命化をはかるため、必要な改修を行い、施設更新時には、脱水汚泥の再生利用について検討します。

## 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物や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、平成16年に景観法が制定され、奈良県では、平成21年に景観計画の策定がなされたことを受け、本町においても平成23年に「斑鳩町景観計画」を策定することとしており、本計画においても、景観計画の方針に即したまちづくりをすすめていきます。

### (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的な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。
- ・古都保存法や奈良県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。
- ・歴史的な建物の保存・修景のほか、無電柱化の取組みなどをすすめることにより、歴史的な町並みを整えます。

### (4) 市街地景観の形成

- ・大規模な建築物や工作物の意匠や色彩に関して、景観形成基準を設けることにより、斑鳩の里の景観と調和するよう誘導します。
- ・JR 法隆寺駅周辺地区は広場・道路整備にあわせ、無電柱化の取組みをすすめるなど斑

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。

- ・ 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、公園や緑地などを生かし、重点的に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。
- ・ 法隆寺周辺や、JR 法隆寺駅と法隆寺を結ぶ道（いざないの道）沿いにおいては、歴史景観と調和する商業地の景観を誘導します。

#### （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、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、基準に沿って、斑鳩の里にふさわしい落ち着いたもののある景観の形成にむけ、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賑わいのある沿道景観を誘導します。
- ・ 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、あらかじめ路線ごとに沿道景観形成基準を定めることにより、良好な景観形成にむけ、誘導をはかります。

## 6. 都市防災の方針

### (1) まちの防災機能の強化

- ・「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、避難ルートの確保や災害対策活動の円滑化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、消火及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誘導します。
- ・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。
- ・消火困難地域や消防水利弱点地域の解消にむけ、消火栓や防火水槽の設置をすすめるとともに、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、安全で安心してく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、耐震改修促進計画を策定しています。
- ・本計画に基づき、新耐震基準施行以前（昭和 56 年以前）に建てられた住宅や建築物の耐震診断及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、避難所に指定されている小中学校など、緊急度の高い施設から、順次耐震化をすすめます。
- ・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、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、集中豪雨などに備えて、浸水対策基本計画を立て、着実に対策を行います。