

その他案件（１）

大和都市計画区域区分の見直しについて （報告）

都市計画区域の指定

都市計画の決定

マスタープラン

都市計画区域の
整備、開発及び
保全の方針
※県が定める

市町村の
都市計画に係る
基本的な方針
※市町村が定める

都市計画の適用

都市計画制度の構成

土地利用規制

区域区分

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

地域地区

- ・用途地域
- ・高度地区 など

地区計画

都市施設

交通施設

公共空地

処理施設等

水路・その他

市街地開発事業

市街地開発事業

- ・土地区画整理事業
- ・市街地再開発事業

市街地開発事業等予定区域

促進区域

被災市街地復興推進地域

開発許可

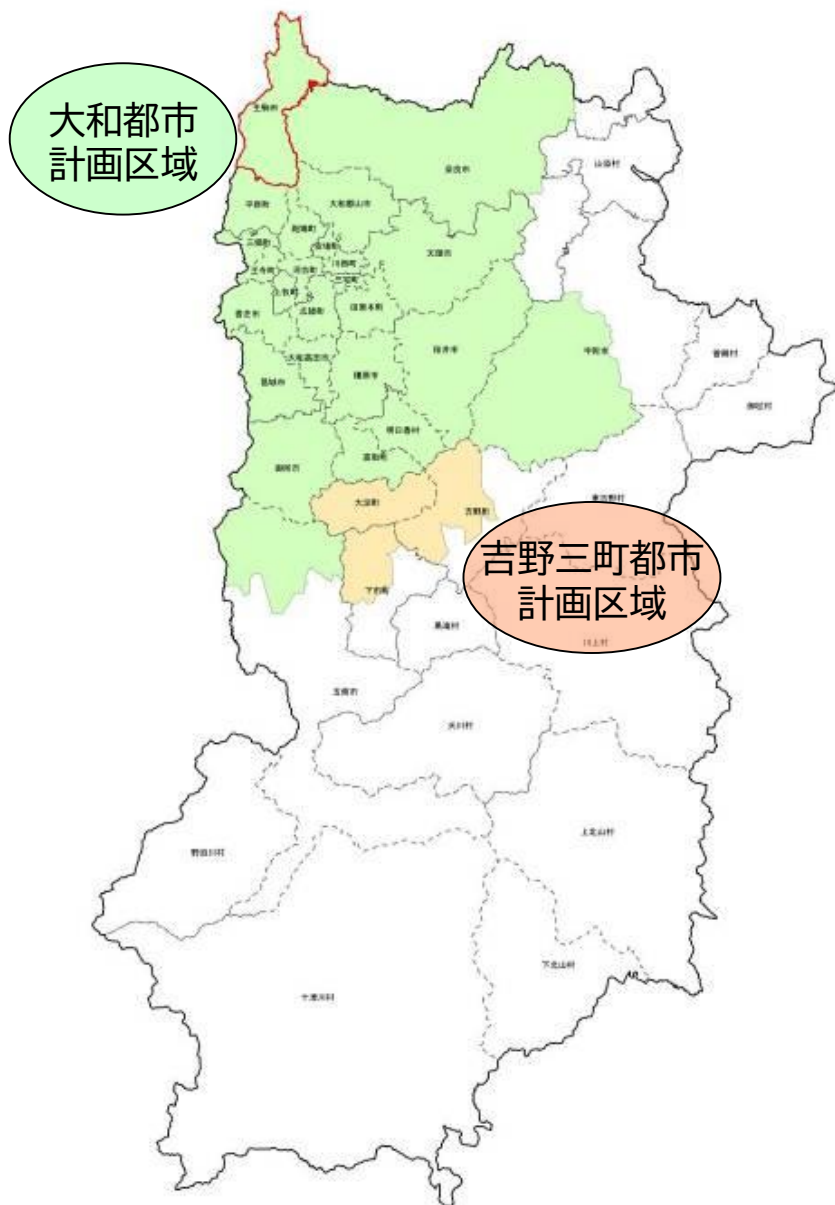
建築確認
届出（地区計画など）

都市施設の整備

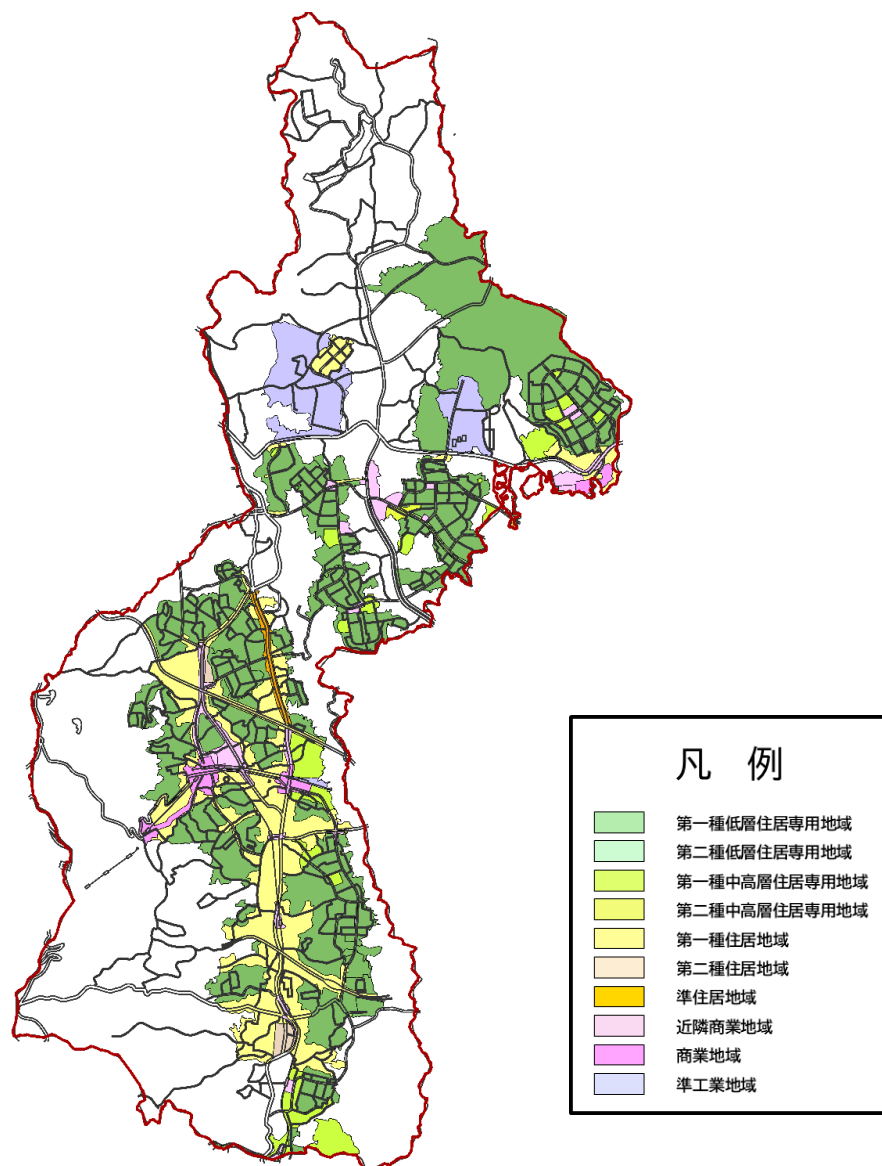
建築許可

市街地開発事業の実施

奈良県の都市計画区域



生駒市の用途地域指定状況



大和都市計画区域区分の見直しの変遷

年 号	内 容	生駒市	
		市街化区域 面積(ha)	市街化調整区域 面積(ha)
昭和45年	区域区分を指定 (市街化区域と市街化調整区域)	1, 651. 0	3, 607. 0
昭和53年	第1回定時見直し	1, 705. 0	3, 553. 0
昭和60年	第2回定時見直し	1, 772. 0	3, 486. 0
平成 4年	第3回定時見直し	1, 804. 9	3, 513. 1
平成13年	第4回定時見直し	2, 117. 5	3, 200. 5
平成23年	第5回定時見直し	2, 140. 3	3, 177. 7

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

改定の背景

(令和4年5月改訂 目標年次：令和12年)

人口減少・超高齢社会の
本格的な到来

人口・世帯数
の減少

空き家・空き地
の発生

生活利便性
の低下

20年先を見据えた
都市づくりへの転換

都市づくりの進展・課題と
社会潮流の動向

従来の土地利用の仕組み
では対応が難しい様々な
問題・課題

持続的な土地利用の
仕組みを構築

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

改定の主旨

従来のまちづくり

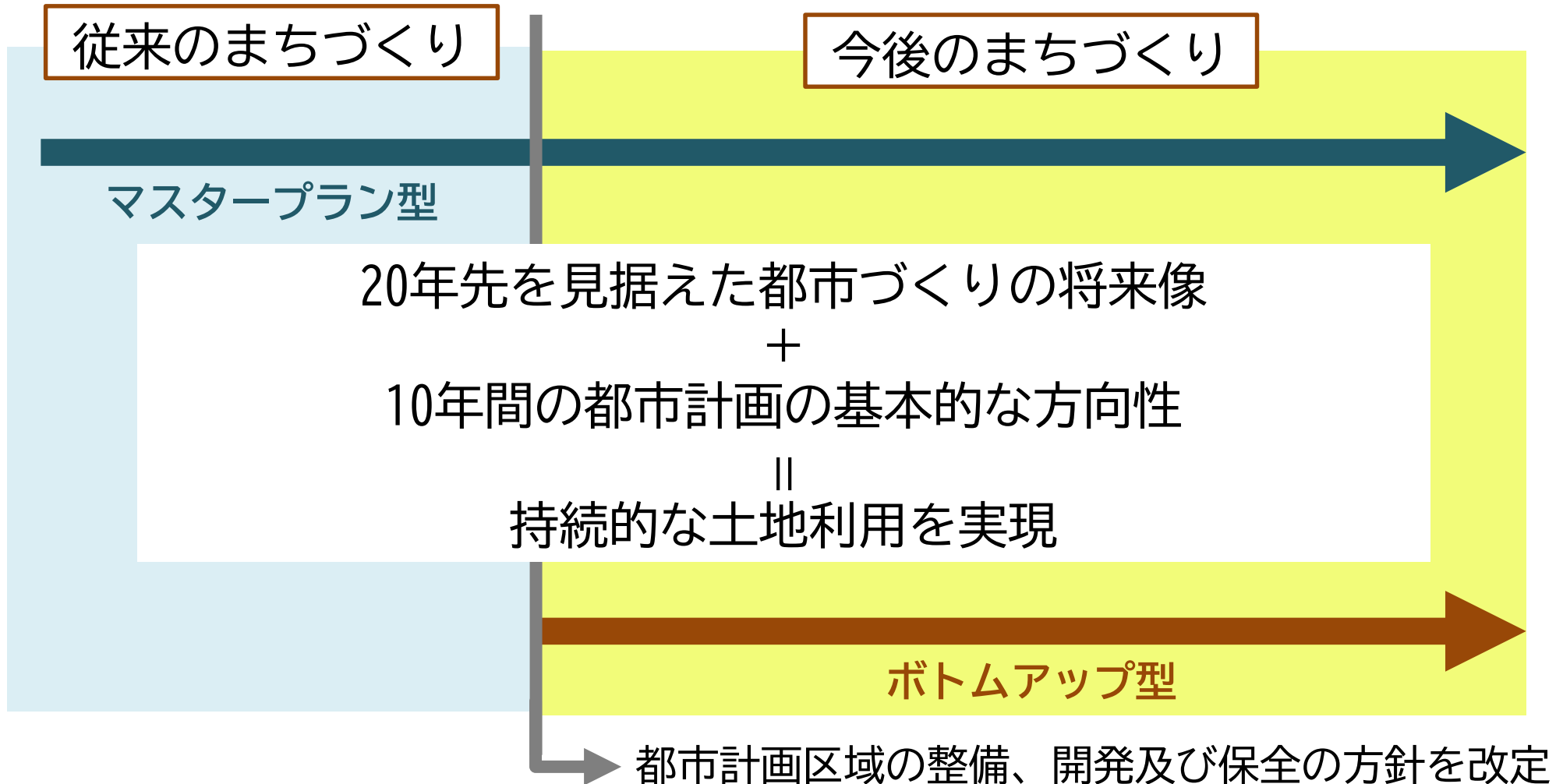
マスタープラン型 → 土地利用の規制等を行うことで市街化を誘導



今後のまちづくり

ボトムアップ型 → 行政機関（奈良県、市町村）をはじめ、土地利用の関係者（県民や民間事業者など）が、県内の現状や課題を踏まえた都市づくりの将来像と方向性について共通認識を持ち、実現性があり持続可能なまちづくりの計画を策定する

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

大和都市計画区域

◆ おおむねの人口

※想定値

人口	年次	平成27年 (2015年)	令和12年※ (2030年)
	人口		
都市計画区域内人口		1,301千人	1,160千人
市街化区域内人口		1,094千人	993千人

※市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

◆ 産業のおおむねの規模

※想定値

区分		年次	工業製造品出荷時：平成26年（2014年） 商品販売額（卸売業＋小売業）：平成26年（2014年） 就業構造：平成24年（2012年）	令和12年※ (2030年)
生産 規模	工業製品出荷額		18,460億円	23,398億円
	商品販売額		18,047億円	20,520億円
就業 構造	第1次産業		0.9千人（0.2%）	2.2千人（0.4%）
	第2次産業		90千人（22.1%）	93千人（16.6%）
	第3次産業		317千人（77.7%）	466千人（83.0%）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

市街化区域の規模及び 現在市街化している区域との関係

人口、産業の見通しや市街化の現況及び動向を勘案し、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とする。

区域区分の変更の基本的な考え方

県土の持続的な土地利用を実現するためには、土地利用の関係者が、本県の現状や課題を踏まえた都市づくりの将来像と方向性について共通認識を持ち、かつ、各地域において具体的なまちづくりを進める際には、実現性があり持続可能な計画を策定することが求められる。

これを踏まえ、区域区分を変更するにあたっては、まず、地域の実情や当該計画の実現性・実効性、その熟度等を考慮し、適切な時期に行うことが重要である。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

市街化編入・逆線引きの基本的な考え方

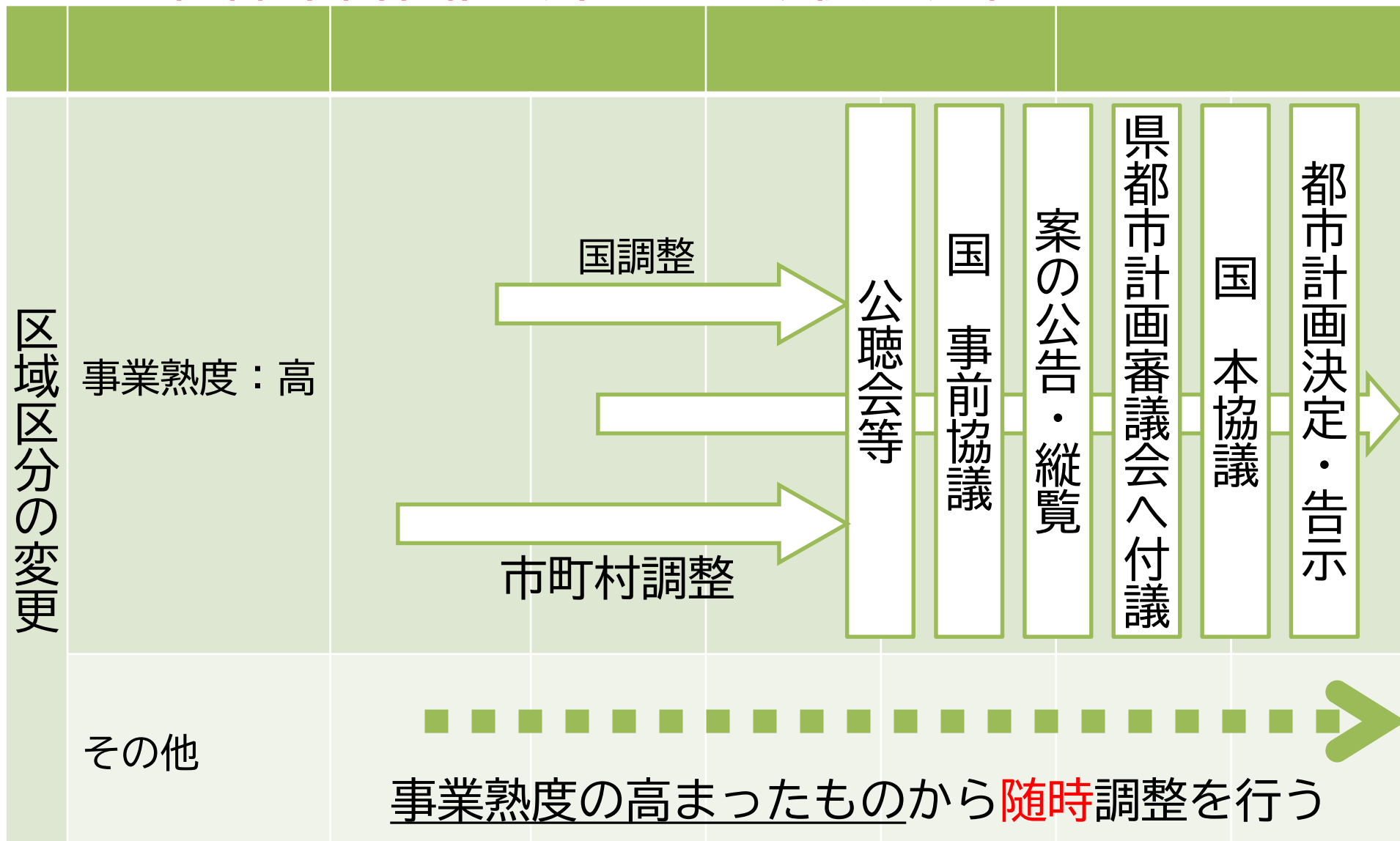
市街化編入

- 今後の人口減少の見込み及び既市街化区域における未利用地の存在等を鑑み、住宅用地を目的とした市街化編入については、原則として行わない。
- 工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化編入を検討する。
- 災害のおそれのある地域については、原則として市街化編入を行わない。

逆線引き

- 市街化区域内の空閑地のうち、計画的な市街地整備の見込みのない土地について、積極的に逆線引きを行う。
- 市街化区域内の災害のおそれのある地域について、逆線引きを検討する。

大和都市計画区域区分の今後の見直しについて



大和都市計画区域区分（生駒市域） 見直しのスケジュール（案）

時期		内容
令和４年	６月１日	相談の受付について広報、HPで周知
	６月	相談を受付（６月８日～７月６日）
	１１月	都市計画審議会へ案件を事前説明
	１２月	奈良県へ案の申し出
令和５年	１月～	都市計画手続き
令和６年	５月	都市計画決定・変更