

Ⅲ 全体構想

1. 目標人口

都市計画マスタープランにおける将来フレームは、『大和郡山市人口ビジョン』との整合を図り、次の様に設定します。

将来フレーム

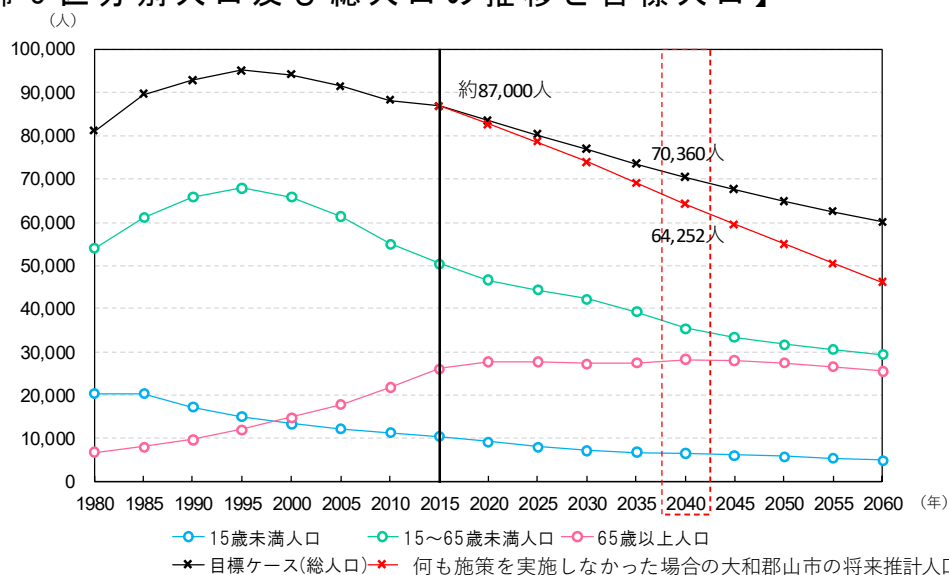
目標人口：70,360人

(長期的な視点に立ち、20年先を見据えた令和22年(2040年)を目標年次とします)

『大和郡山市立地適正化計画』では、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するための判断指標として将来人口を利用します。そのため、将来人口は施策効果や新たな開発を勘案した市町村独自推計の値ではなく、社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきとされています。

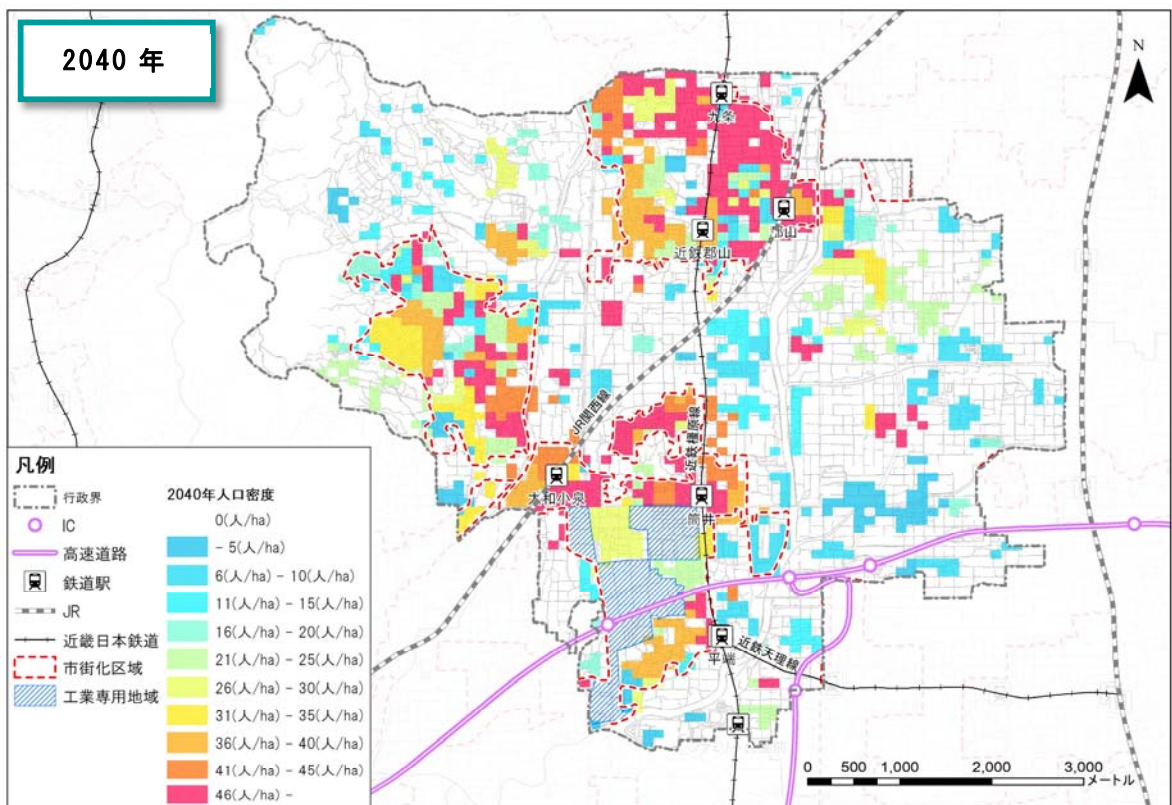
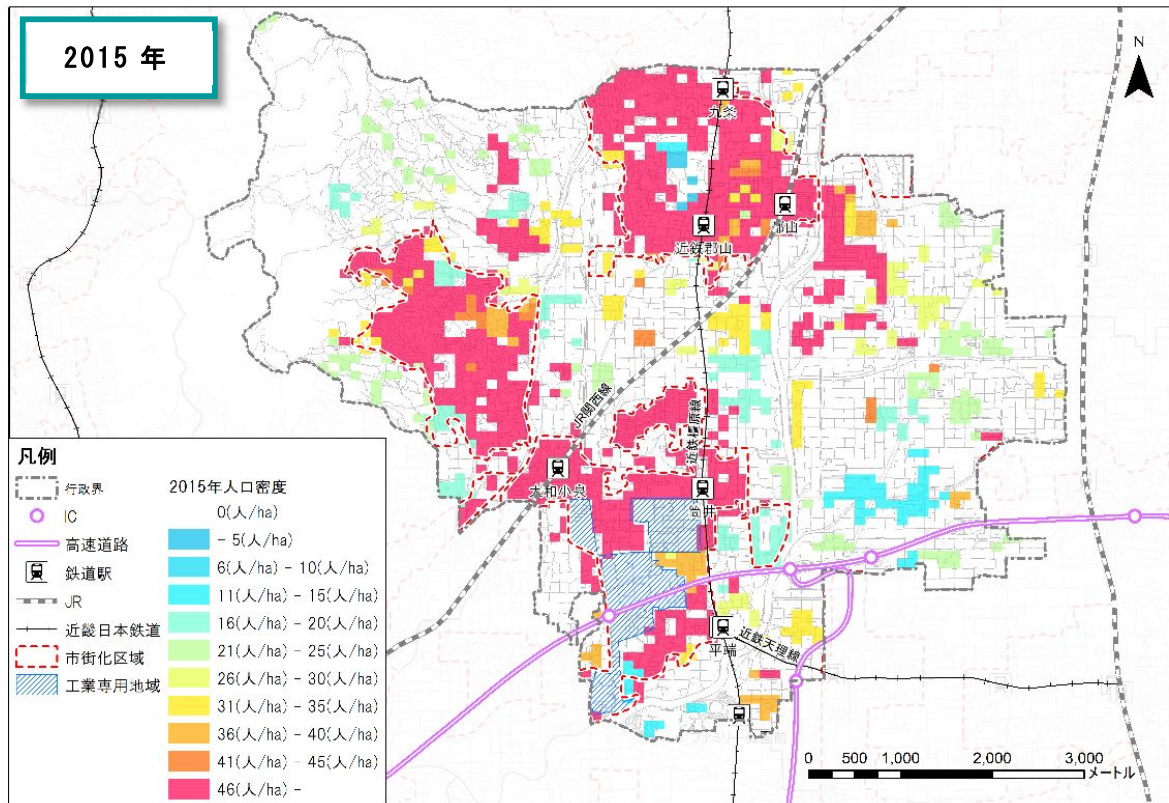
一方、『都市計画マスタープラン』における将来人口は、産業振興プロジェクト等の効果が十分に発揮されて達成を積極的にめざす、目標値となります。即ち、都市計画マスタープランで示す将来都市構造やプロジェクトはもとより、都市計画分野以外の施策効果も勘案した大和郡山市として達成をめざす目標人口を設定する必要があります。そこで、人口減少克服と地方創生をあわせて行うことにより、将来にわたって活力ある社会を維持することをめざす、『大和郡山市まち・ひと・しごと創生総合戦略 第1編大和郡山市人口ビジョン』において設定されている目標人口を、『第3次大和郡山市都市計画マスタープラン』の目標人口として設定します。

【年齢3区分別人口及び総人口の推移と目標人口】



出典：『大和郡山市人口ビジョン』を基に整理

【2015年と2040年の人口密度の分布状況（参考）】



出典：国土総合研究所将来人口メッシュ配分プログラムより作成

2. まちづくりの目標

(1) 目標設定の考え方

都市の将来像は、大和郡山市が一丸となってめざす都市の姿であり、本市の最上位計画である「大和郡山市第4次総合計画」に示されている【あふれる夢と希望と誇り 暮らしてみたいくなる 元気城下町】です。都市計画マスタープランでは、この将来の都市像の実現に向けた、都市計画分野のまちづくりの目標を設定し、目標実現に向けた取り組み方針を示します。また、まちづくりの目標は、市民の皆様が共感を抱きやすい、明るい未来をめざす、行政と市民が協働で目標実現を図るものとしします。

【将来像】

あふれる夢と希望と誇り

やまこおりやま
暮らしてみたいくなる 元気城下町

あふれる夢と希望と誇り

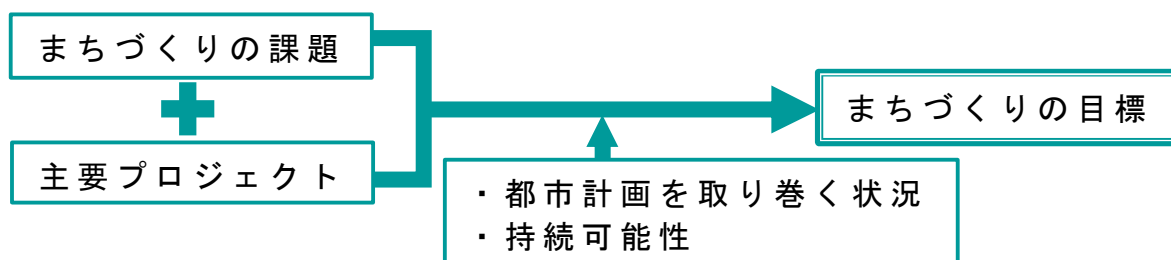
広域的な交通体系の整備が進む中、歴史・文化に裏打ちされた確かな地域資源のもと、常に新たな可能性に恵まれるまち、誇らしい気持ちを抱くことができるまちとしての姿を表しています。

暮らしてみたいくなる

歴史の足跡が残る居住の場、昭和工業団地をはじめとした仕事の間をはじめ、様々な地域資源を有効に活用することで、にぎわいがあり、誰もが訪れたいくなるまち、暮らしてみたいくなるまち、住み続けたいくなるまちを常に追求する姿を表しています。

まちづくりの目標は、本市のまちの将来像を実現するための「都市計画分野の目標」です。まちづくりの目標は、まちづくりの課題や本市の将来像に大きく影響する主要プロジェクトを踏まえたものとして設定します。次頁以降に、「都市計画の分野別のまちづくりの課題」「都市計画分野に関する将来の主要プロジェクト」「第2次都市計画マスタープラン策定以降の都市計画を取り巻く状況」を整理し、将来を見据えた留意点を示した上でまちづくりの目標を設定します。

【目標設定の考え方】



1) 都市計画の分野別のまちづくりの課題

ここでは、これまでに整理した本市を取り巻くまちづくりの課題を示します。

都市計画分野	まちづくりの課題
土地利用	●安全で安心して暮らせる豊かな住宅地の形成
	●生活環境を守るための土地利用の誘導
	●低未利用地の利活用
都市施設整備	●選択と集中による的確な道路網の整備
	●将来を見据えた公共交通網の見直し
	●ハード・ソフト施策による総合的な交通ネットワークの検討
	●住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備・充実
	●既存施設の有効活用、維持管理・改築更新
景観形成	●歴史的景観と自然環境の豊かさを活かした地域特性に応じた都市景観の創出
	●景観形成による地域の誇りや魅力の維持向上
その他の都市整備	●全世代が安心して便利に暮らせる市街地の形成
	●県下の工業規模の維持とそれを活かした求心力のあるまちづくりの推進
	●時代の変化や利用者ニーズに応じた機能更新や適切な維持・管理
	●空き家対策（発生抑制・維持管理・利活用）
防災・減災	●災害時に安全性を確保できる施設整備の推進
	●防災啓発活動による住宅の耐震化の推進

2) 主要プロジェクト

ここでは、今後本市が取り組もうとしている、都市計画分野に
関係する主要プロジェクト一覧を、関連する都市計画分野ごとに
整理して示します。

都市計画分野	主要プロジェクト
土地利用	●立地適正化計画に基づく事業の実施 (都市機能誘導区域／居住誘導区域)
	●用途地域の見直し
都市施設整備	●近鉄郡山駅の駅舎移設
	●(都)城廻り線の踏切道路の地下化
	●京奈和自動車道
	●リニア中央新幹線中間駅の誘致
	●市道伊豆七条高野線の整備
	●郡山城跡公園整備(城内学舎跡地整備)
景観形成	●郡山城跡の国史跡指定
	●景観に関する計画に基づく取り組み
	●歴史まちづくり
その他の 都市整備	●IC周辺の工業地としての活用
	●観光資源を活かした新しい産業の創出
	●奈良県中央卸売市場のリニューアル
	●公共施設等の長寿命化に関する計画に基づく 取り組み
防災・減災	●国土強靱化に関する計画に基づく取り組み

3) 都市計画を取り巻く状況

ここでは、第2次都市計画マスタープラン策定以降の、都市計画に関わる主な法改正について整理します。

年度	都市計画に関わる主な法改正
平成 23 年 (2011 年)	<p>地方分権に係る一括法（第1次）による都市計画法の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国や都道府県の関与の縮小（協議又は同意の廃止） <p>地方分権に係る一括法（第2次）による都市計画法の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域地区や都市施設に係る都市決定が基礎自治体へ権限移譲
平成 26 年 (2014 年)	<p>都市再生特別措置法等の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「立地適正化計画制度（都市機能誘導区域、居住誘導区域）」の創設 ・「特定用途誘導地区」の創設 <p>まち・ひと・しごと創生法の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「しごと」「ひと」の好循環、それを支える「まち」の活性化による地方創生の取り組み促進
平成 27 年 (2015 年)	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう空家等の管理・活用 <p>都市農業振興基本法の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市農業の安定的な継続、多様な機能の発揮を通じた良好な都市環境の形成
	<p>強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模自然災害等からの国民の生命、身体及び財産の保護並びに大規模自然災害等の国民生活及び国民経済に及ぼす影響の最小化を図るための施策展開の指針となる「国土強靱化地域計画」（国・都道府県・市町村）の創設
平成 29 年 (2017 年)	<p>都市緑地法等の一部を改正する法律の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な役割を担っている都市の緑空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用（都市公園法の改正により Park-PFI が新設）

年度	都市計画に関わる主な法改正
平成 30 年 (2018 年)	<p>都市再生特別措置法の改正（都市のスポンジ化対策）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地権利設定等促進計画制度 ・都市再生推進法人の業務追加 ・低未利用土地利用等指針 ・都市計画協力団体制度 ・立地誘導促進施設協定制度 ・都市施設等整備協定制度 ・商業施設、医療施設等の休廃止届出制度 …等 <p>都市計画法第 8 条第 1 項の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域として「田園住居地域」を新たな用途地域として追加

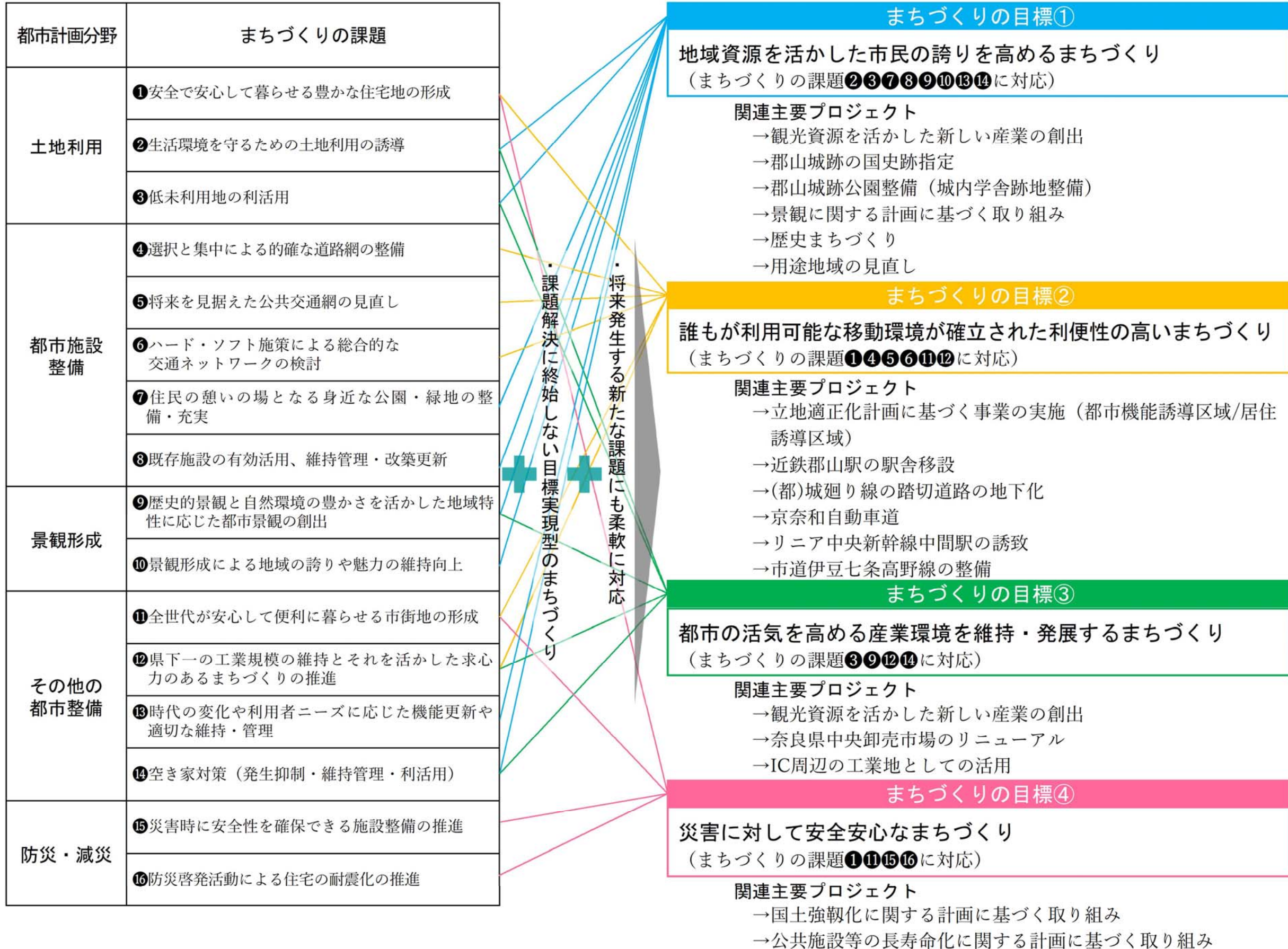
権限の委譲：都市計画に関する決定権の基礎自治体への移譲、住民や民間団体の積極的な活動を法的に裏打ちするなど、マクロ主体の都市計画からミクロ主体の都市計画へと変遷しています。

効率的な都市構造の実現：立地適正化計画をはじめとする、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えのもと人口減少社会に対応した効率的な都市構造の実現をめざすよう都市計画法以外の法令も加え変遷しています。

みどり空間の活用：集約型都市構造をめざす一方、公園・緑地を都市の資源、景観構成要素として重要視し、それらの維持・保全に注力するよう法令が改正されています。

(2) まちづくりの目標

1) まちづくりの課題や主要プロジェクトの関係性

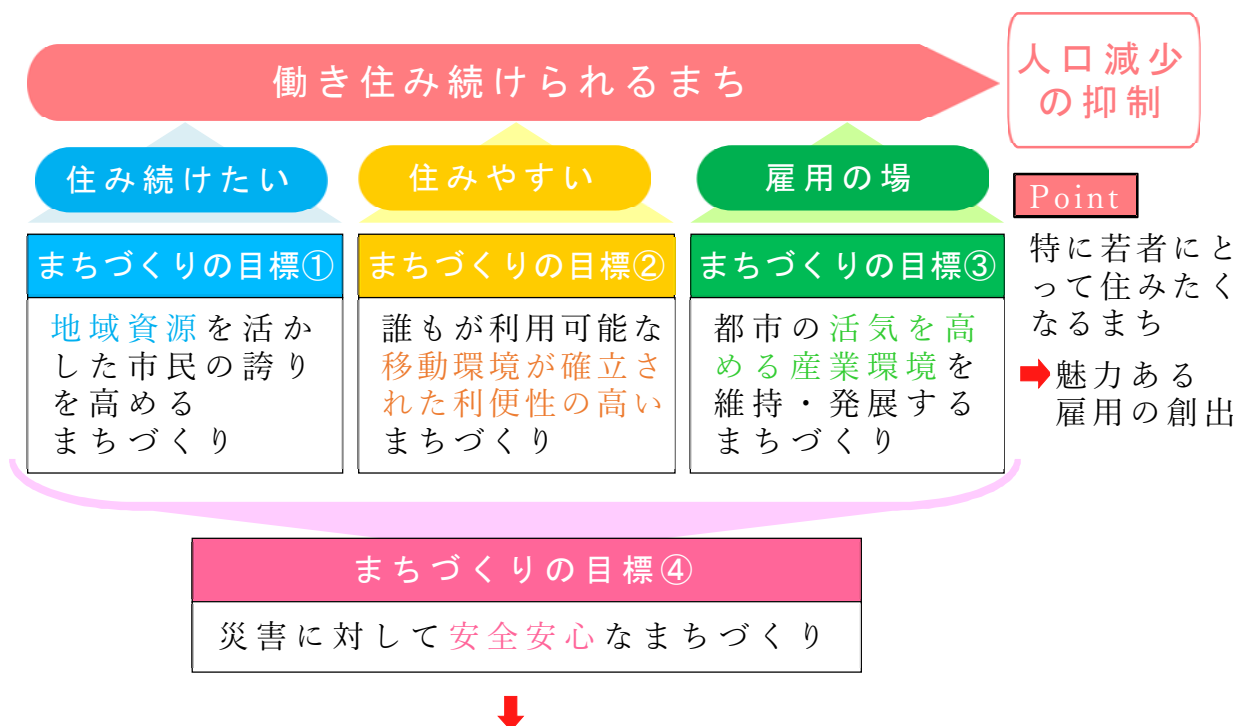


2) まちづくりの目標の基本的な考え方

まちづくりの目標①として掲げた「地域資源を活かした市民の誇りを高めるまちづくり」は、市民が今後も住み続けたいという思いを叶えるものです。まちづくりの目標②として掲げた「誰もが利用可能な移動環境が確立された利便性の高いまちづくり」は、人に着目した道路整備や公共交通の利便性を向上させることで、住みやすいまちをめざすものです。まちづくりの目標③として掲げた「都市の活気を高める産業環境を維持・発展するまちづくり」は、県を代表する産業の集積地である昭和工業団地の維持や操業環境の向上に加え、広域交通ネットワークが充実している本市の利便性の高さを活かし、さらなる雇用の場を生み出すものです。

これらの目標を支えるのが、まちづくりの目標④として掲げた「災害に対して安全安心なまちづくり」であり、「働き住み続けられるまち」をめざすものとなります。4つの目標が実現することで、人口減少の抑制につながり、特に若者にとって魅力的な、住みたくなるまちをめざすとともに、魅力ある雇用の創出をめざします。

【まちづくりの目標の基本的な考え方】



第3次都市計画マスタープランの将来像

あふれる夢と希望と誇り 暮らしてみたくなる やまこおりやま 元気城下町

(本市の最上位計画となる大和郡山市第4次総合計画の将来像と整合)

3. 将来都市構造

本市のめざす将来人口フレーム及びまちづくりの目標より、将来都市構造を設定します。将来都市構造は、大まかな都市の将来の姿をイメージしやすいよう、都市の骨格となる拠点と軸を設定し、それらを図化することで、市民、行政、その他関連機関が共有、理解できるものとして設定します。

そして、「住」「職」「遊」「学」などの都市に必要とされる機能に着目して、その機能を必要とする世代などが、ライフステージやライフスタイルに応じて多様な選択ができ、豊かさを実感できる都市構造の構築をめざします。

【拠点の設定方針】

拠点	設定の考え方	設定の場所	住	職	遊	学	他
中心 拠点	市の顔であり、都市の中心地としての機能を担う拠点	近鉄郡山駅、JR 郡山駅を中心とした場所	○		○	○	○
地域 拠点	人を惹きつける魅力ある地域の顔づくりのための拠点	5 地区それぞれの行政拠点や地域の中心となる場所	○		○	○	○
医療 拠点	懸念される高齢化に備え、安心して暮らせる都市構造を維持するための拠点	都市における代表的な医療施設が立地する場所	○				
レクリ エーション 拠点	潤いのある豊かな都市としての質の向上のための拠点	総合公園・運動公園など、こどもから高齢者まで、誰もが緑にふれあえ、健康増進に寄与する場所			○		

拠点	設定の考え方	設定の場所	住	職	遊	学	他
産業 拠点	工業集積を図り 多様な雇用を創 出し、持続的な 都市の振興を図 るための拠点	既存産業地域、 今後産業の集積 を狙う場所		○			
歴史・ 文化拠点	観光施策への継 続的な取り組み として、先人か ら引き継いだ資 源の価値を共有 し、活用するた めの拠点	都市の歴史を踏 まえ、観光客と の交流を創出す る場所			○	○	
交流 拠点	新たな価値を生 み出すエンジン となる多様な交 流を促進するた めの拠点	市民交流、観光交 流等人が集まり にぎわいを創出す る場所	○		○		
交通 拠点	集約型の都市構 造の実現に向け て、さらなる交 通の機能・利便 性向上をめざす ための拠点	各鉄道駅周辺の 主要な交通結節 点	○	○			○

【軸の設定方針】

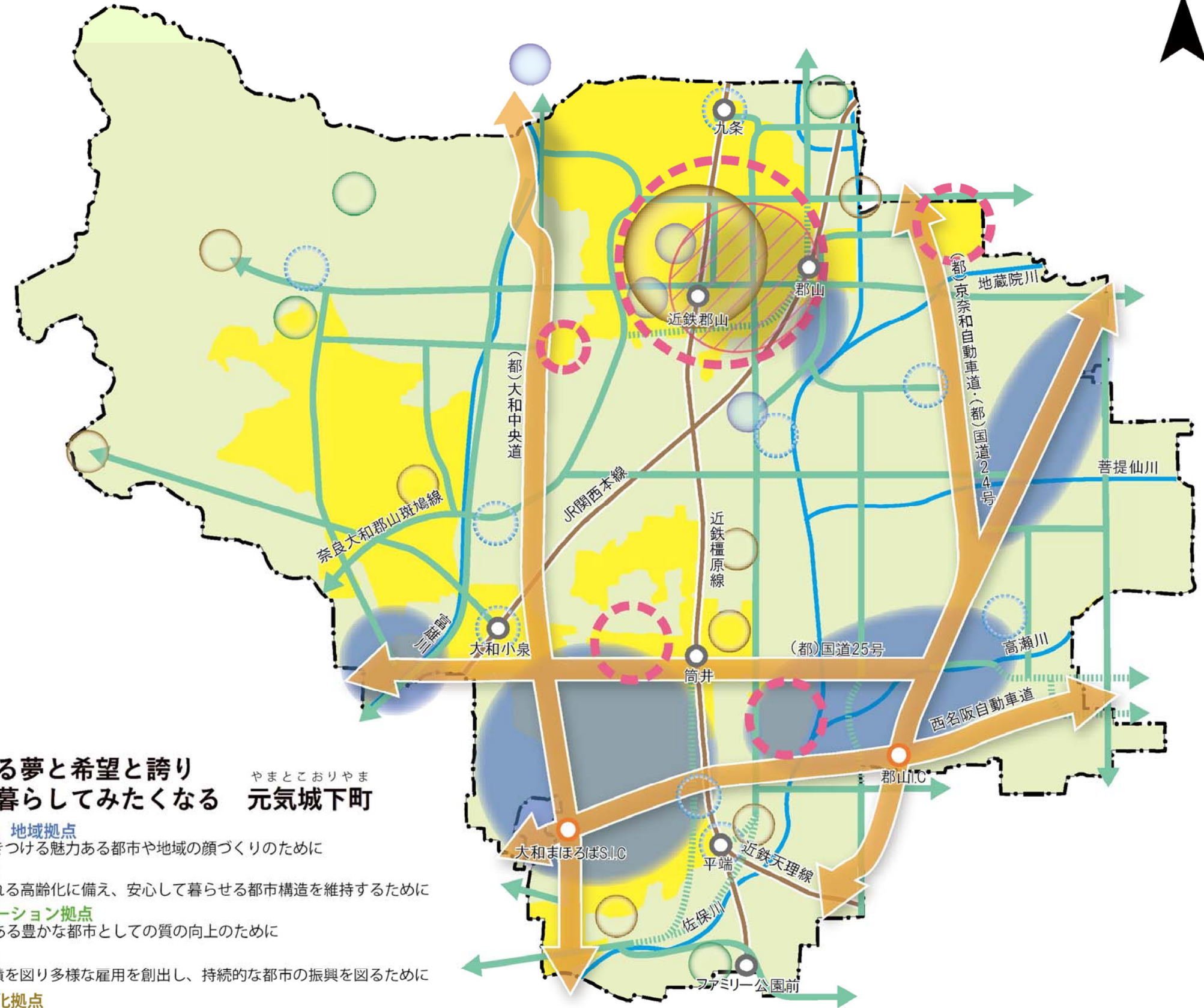
軸	設定の考え方	設定の場所
<p>広域 連携軸</p>	<p>国道、県道、高速道路によって構成される道路網等、主に広域移動の役割を担う隣接市町間を結ぶ軸</p>	<p>市外への広域移動の中心となる道路</p>
<p>地域 連携軸</p>	<p>市道を中心に構成される道路網等、バス軸を中心とし、主に市域内の移動の役割を担う地域間を結ぶ軸</p>	<p>市内の移動の中心となる道路</p>

【将来都市構造図】



凡例

-  中心拠点
-  地域拠点
-  医療拠点
-  レクリエーション拠点
-  産業拠点
-  歴史・文化拠点
-  交流拠点
-  交通拠点(鉄道駅)
-  インターチェンジ
-  広域連携軸
-  地域連携軸(現道あり)
-  地域連携軸(現道なし)
-  鉄道
-  河川
-  行政界
-  市街化区域
-  市街化調整区域



やまここおりやま

中心拠点、地域拠点
→人を惹きつける魅力ある都市や地域の顔づくりのために

医療拠点
→懸念される高齢化に備え、安心して暮らせる都市構造を維持するために

レクリエーション拠点
→潤いのある豊かな都市としての質の向上のために

産業拠点
→工場集積を図り多様な雇用を創出し、持続的な都市の振興を図るために

歴史・文化拠点
→観光施策への継続的な取り組みとして、先人から引き継いだ資源の価値を共有し、活用するために

交流拠点
→新たな価値を生み出すエンジンとなる多様な交流を促進するために

交通拠点
→集約型の都市構造の実現に向けて、さらなる交通の機能・利便性の向上をめざすために



4. 分野別の方針

(1) 土地利用の方針

1) 土地利用の基本的な考え方



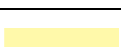
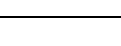



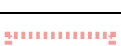

本市は、奈良県北部の大和平野に位置し、JR西日本、近畿日本鉄道の鉄道網や西名阪自動車道、国道24号・25号等の道路網が構成され、京奈和自動車道の供用・延伸も進み、大和まほろばスマートインターチェンジや郡山インターチェンジ、郡山下ツ道ジャンクション等が供用されている広域的な交通条件に恵まれた地域です。市域の北部は奈良市と接し、郡山城の城下町を中心とした中心市街地が広がり、南部は昭和工業団地をはじめ広域交通の利便性を活かした産業と農地が広がっています。市域の東部は天理市へと連続している農風景の中に、住宅や産業施設が溶け込み、市域の西部は矢田丘陵を背景に昭和30年代後半より開発された住宅地が広がっています。

今後、着実に進む京奈和自動車道の延伸により、ますます広域的な交通条件が向上するとともに、本市ではリニア中央新幹線の奈良県内における中間駅の誘致をめざしており、実現すればその経済的波及効果は大きく、広域的に紀伊半島への玄関口としての役割も担うこととなり、需要を受けきる積極的な土地利用が求められています。

このように、広域的な交通体系が整備される中、農地や山林等の自然を保全しつつ、本市を取り巻く環境の変化に柔軟に対応できる、持続的な発展を可能とする秩序ある土地利用をすすめていく必要があります。一方、人口減少・超少子高齢社会において、市民の利便性の維持・向上を図りつつ、環境負荷の少ない生活様式や地域社会を維持する財政的負担の少ないまちをめざすため、本市に適したコンパクトなまちづくりが求められています。

そこで、本市の土地利用の基本的な考え方として、将来都市構造図で示した拠点等を踏まえ、次の通りエリア・ゾーン区分を行います。

【エリア・ゾーンの概要】

エリア・ゾーン名	表示	エリア・ゾーンの概要
中心市街地エリア		城下町の風情を感じられ都市機能が集積するエリア
にぎわい創出エリア		市民が交流し、にぎわいを生み出すエリア
居住誘導エリア		計画的な住宅地が形成され、今後も人口密度の維持をめざすエリア
既存居住エリア		既存の住環境を維持するエリア
産業・雇用創出エリア		工業団地等としての生産環境を維持し、企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリア
農業・集落エリア		既存の農業・集落環境の形成を図るエリア
公園・緑地エリア		計画的な公園・緑地の形成を図るエリア
沿道複合ゾーン		施設立地の適正な指導・誘導を図るゾーン
産業誘致ゾーン		産業の立地誘導を促進するゾーン
リニア中間駅ゾーン		リニア中央新幹線の中間駅誘致を予定するゾーン

「大和郡山市立地適正化計画」において、都市機能誘導区域に指定しているエリアは、本計画においても本市の顔となる位置づけとして、城下町の風情を感じられ都市機能が集積する中心市街地エリアに設定します。あわせて、居住誘導区域に指定しているエリアも、計画的な住宅地が形成され、今後も人口密度の維持をめざす居住誘導エリアとして設定します。また、すでに商業施設等が立地するなど、市民が交流し、にぎわいを生み出すエリアをにぎわい創出エリアに設定します。市街化区域の居住誘導区域外となる居住地や、市街化調整区域の集落等は、今後も既存の住環境を維持する既存居住エリアとして設定します。

産業・雇用創出エリアは、工業団地等としての生活環境を維持し、企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリアとして設定します。居住誘導区域外となる市街化区域及び市街化を抑制する市街化調整区域の、豊かな自然環境が広がるエリアにおいては、農業・集落エリア、公園・緑地エリア等を中心に、現在の住環境や自然環境の保全に努めます。

なお、沿道複合ゾーンは、市街化調整区域における幹線道路沿道において、施設立地の適正な指導や誘導を図るゾーンとして設定します。産業誘致ゾーンは、立地の良さを活かした新たな産業の誘致を促進するゾーンとして設定します。リニア中間駅ゾーンは、リニア中央新幹線の中間駅誘致を予定するゾーンとして設定します。

2) 土地利用の目標

本市においては、各エリアの特色を活かしながら、持続可能なまちづくりを計画的に推進し、ゆとりと歴史性をもった土地利用をめざします。

ゆとりと歴史性をもった土地利用

- ①にぎわいのある市街地の形成をめざします
- ②交通利便性を活かした工業・産業地区の形成をめざします
- ③心安らぐ自然に囲まれた住宅地の形成をめざします

3) 土地利用の方針

①にぎわいのある市街地の形成をめざします

- ・ JR 郡山駅・近鉄郡山駅を中心とした中心市街地エリアでは、豊かに残る歴史的環境を有しながら、既存商業機能の更新・活性化を図り、魅力ある市街地の形成・都市機能の向上のための事業化に取り組みます。特に、近鉄郡山駅周辺では、「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」に基づき、城下町の風情を活かした、いきいきと暮らせるまちづくりの実現に向けた取り組みをすすめます。
- ・ 徒歩圏に生活サービス施設が揃うだけでなく、城下町の風情を感じるまち歩きや地域活動への参加等による、アクティブで心身も健やかな生活ができるまちづくりをすすめます。
- ・ 公共施設や生活利便施設を職場や住まい等の身近な拠点に集約し、徒歩や公共交通により誰もが容易に利用できるようにします。また、周辺住宅地への住む魅力を高めるような都市サービスを提供することをめざすとともに、暮らしの安心を担保す

るコミュニティを維持するため、居住誘導エリアへの居住を促進します。

- ・ 効率的な都市経営ができる市街地を形成しつつ、土地の高度利用を図ります。
- ・ 居住誘導エリアを中心として、市域に点在する空き地や空き家等の低未利用の土地は、治安、衛生、景観等の悪化により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、地域活力の低下、周辺地価の下落誘発等、経済面でも負の影響を及ぼすこととなるため、低未利用土地の適正管理、利活用を促進します。
- ・ 地域活力や観光振興のため、城下町地区における空き家や空き店舗の利活用の検討をすすめます。
- ・ コンパクトシティの実現に向けた駅周辺まちづくりの推進、公民連携によるにぎわいづくり、商店街の活性化の取り組みをすすめます。
- ・ リニア中央新幹線中間駅周辺では、具体化を受けた時点における適切な土地利用を検討します。
- ・ 近鉄平端駅周辺は、奈良県中央卸売市場の再整備によりその重要性が高まってくることから、駅を交通ネットワークの核としたまちづくりの検討をすすめます。

② 交通利便性を活かした工業・産業地区の形成をめざします

- ・ 産業・雇用創出エリアである昭和工業団地等、既存の工業集積地においては、住宅等の混在を防止し、適正な工業集積のための工業地の配置を図ります。また、住工が混在する市街地の解消のために、工場の移転先の用地の確保・誘導を図ります。
- ・ 産業・雇用創出エリアである郡山インターチェンジや大和まほろばスマートインターチェンジ周辺等においては、その立地の良さを活かし、流通業務系等の施設を重点的に立地誘導するとともに、新たな産業の誘致を促進します。
- ・ 住宅地内の小規模工場の移転先や、新たな産業企業を誘致するための用地の確保をめざします。

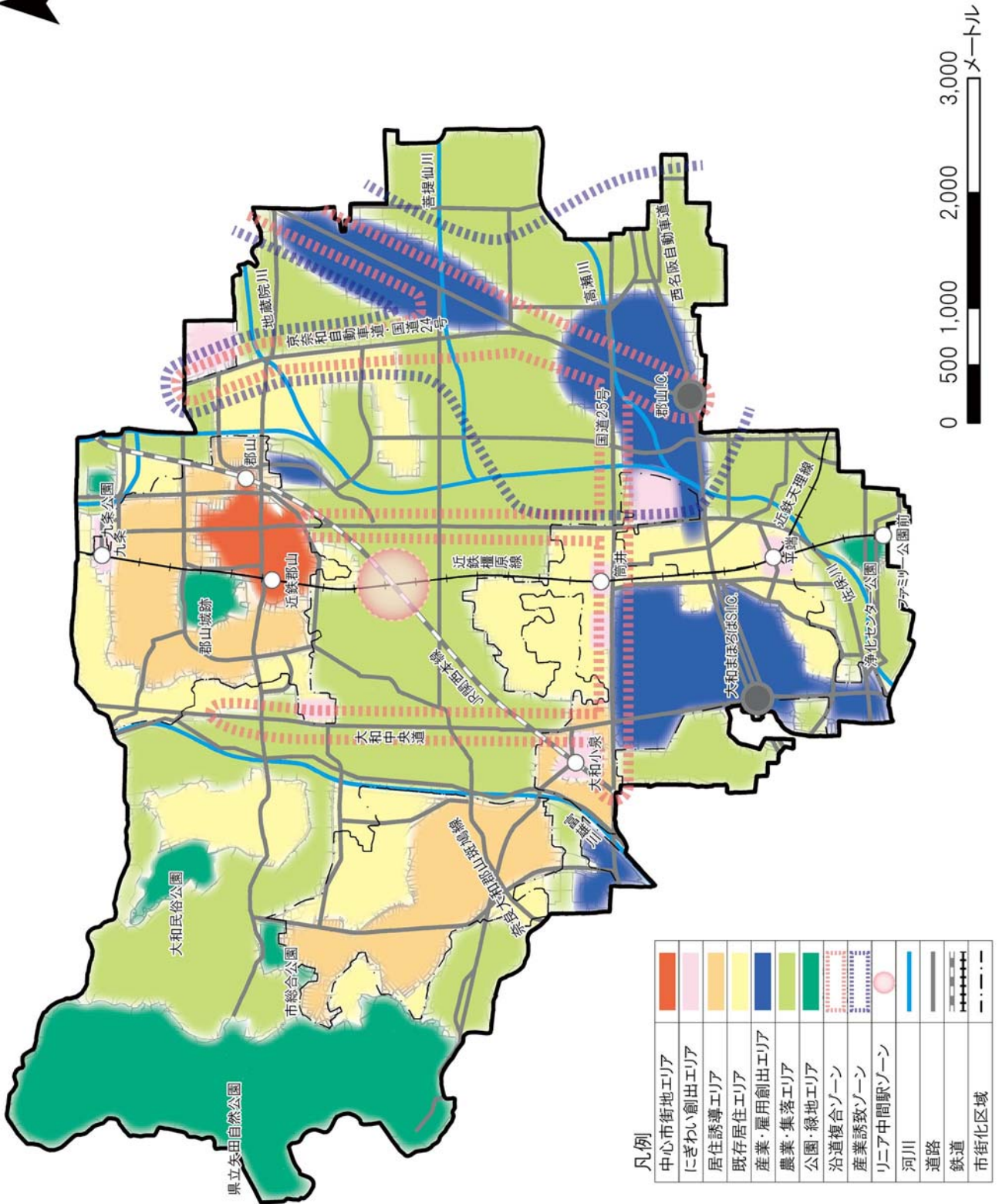
③心安らぐ自然に囲まれた住宅地の形成をめざします

- ・ 既存居住エリアでは、自然環境や歴史文化との調和を図りつつ、ゆとりある居住環境の維持・向上をめざし、低層住宅を主体とした住宅地の維持を図ります。
- ・ 既存の住宅地では、オールドタウン化の抑制、地域コミュニティが維持された住宅地の形成をめざし、職住近接のゆとりある生活と若年層の定住促進に関わる取り組みによって、居住誘導エリアへの移住・定住を図ります。
- ・ 安全で安心して暮らせる豊かな住宅地の形成をめざし、生活環境を守るための土地利用の再編をすすめます。
- ・ 居住誘導区域外となる市街化区域及び市街化を抑制する市街化調整区域において、農業・集落エリア、公園・緑地エリア等を中心に、自然と調和した居住環境の維持・向上と緑の保全・活用を図ります。
- ・ まとまった良好な農地は都市にあるべきものとして、田園景観の形成、身近なうるおいを形成するものであることから、農と住の調和したまちづくりをめざし、まちの魅力向上に資する重要な資源としてその保護・育成を図るよう土地利用の保全等を図ります。
- ・ 国道 24 号等の幹線道路沿道では、地域の持続性の観点から、交通利便性を活かした企業等の立地を許容する検討をすすめます。



矢田丘陵

【土地利用方針図】



凡例

	中心市街地エリア
	にぎわい創出エリア
	居住誘導エリア
	既存居住エリア
	産業・雇用創出エリア
	農業・集落エリア
	公園・緑地エリア
	沿道複合ゾーン
	産業誘致ゾーン
	リニア中間駅ゾーン
	河川
	道路
	鉄道
	市街化区域