

奈良市 八条・大安寺周辺地区まちづくり基本計画

令和 6年 3月
奈良市



1 八条・大安寺周辺地区まちづくり基本計画策定の背景・目的・経緯

(1) まちづくりの背景・目的

①歴史的背景

奈良は「国のまほろば」と称された優れて住みやすい地であり、1300年前に、平城京を中心に国家の礎が築かれた「日本の始まり」の地でもあります。また、平城京は世界に開かれたゲートであり、シルクロードの終着点としてあらゆる文化を受け入れ、天平文化が花開き、我が国における、政治・建築技術・科学技術、文化・芸術等の始まり及び発信の地として独自の文化を構築しました。

さらに本地区に存する大安寺は、平城京の時代において、各国から僧侶を招聘し、先端教育と国際交流の中核施設でした。

②現在の当地区を取り巻く環境

現在、八条・大安寺周辺地区には、奈良市を南北に縦断する高規格幹線道路である京奈和自動車道（大和北道路）の奈良IC（仮称）のほか、市内中心部とのアクセス道路となる都市計画道路西九条佐保線、合わせて整備されるJR関西本線の高架化及び新駅の設置が決まり、本地区が再び世界のゲートとしての役割を担うことに期待が寄せられ、さらに、リニア中央新幹線「奈良市附近駅」の候補箇所にもなっています。



③デジタル化の進展・脱炭素社会・コロナ禍の発生に伴う社会の変化

社会のデジタル化が進展する中で、脱炭素社会への取り組みやコロナ禍の発生により社会の大きな変化があることから、人々の生活様式や「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観が急速に変化・多様化してきています。さらに、まちづくりに5G、AI、IoT、自動走行等の先端技術や、官民のデータ活用を取り入れ、地域の課題解決や価値創造を目指す取組も各地で推進されています。

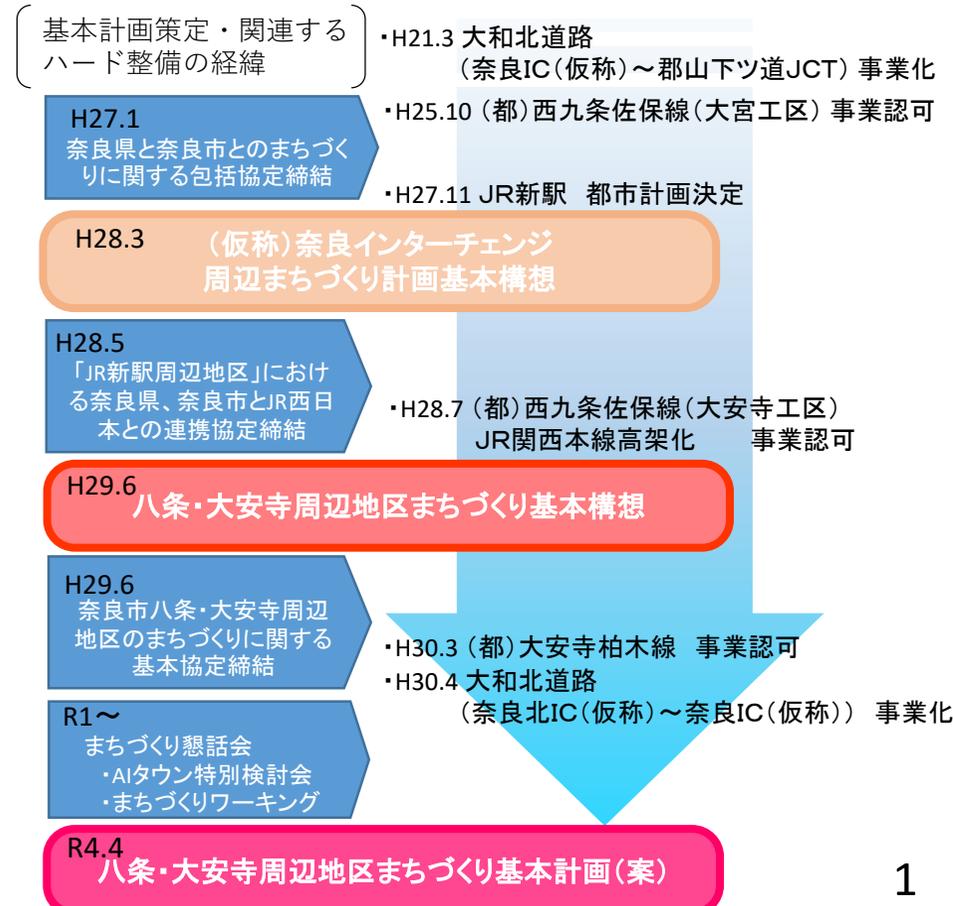
④本計画の目的

本計画は、基本構想におけるまちづくりの考え方や施策を基本としながら、上記の歴史的背景や社会情勢の変化等を踏まえ、奈良市と奈良県が、本地区のまちづくりに求められるニーズをより深く検討し、具体化する計画として取りまとめたものです。

(2) 基本計画策定の経緯

八条・大安寺周辺地区のまちづくりに向けては、平成21年3月の大和北道路の事業化及び平成27年11月のJR新駅の都市計画決定を契機とし、平成28年3月に「（仮称）奈良インターチェンジ周辺のまちづくり計画基本構想」を策定、平成29年6月に「奈良市八条・大安寺周辺地区まちづくり基本構想」を策定しました。

その後、本計画の策定に向け、「奈良市八条・大安寺周辺地区まちづくり懇話会」を立ち上げ、それを基に「AIタウン特別検討会」や「奈良市八条・大安寺周辺地区まちづくりワーキング」を設置し、検討を行いました。



八条・大安寺周辺地区の位置づけ

八条・大安寺周辺地区でまちづくりを行う意義

■奈良市の将来像

奈良市第5次総合計画

- 目標年次：〈前期〉2026年度（令和8年度）・〈後期〉2031年度（令和13年度）
- 2031年のまちの姿：

「わたし」からはじめる「わたしたち」のまち 奈良

■まちの方向性と関連する重点分野・施策の方向性（一部抜粋）

まちの方向性	誰かが子育てに関わり 多様な生き方を 認めあうまち	子育て環境の充実
まちの方向性Ⅰ	地域の特性をいかした 様々な働き方に チャレンジできるまち	観光・交流の促進/ 商工・サービス業の活性化/ 雇用・労働環境の充実
まちの方向性Ⅱ	誰かのやりたいことが 他の誰かのやってほしい ことになる機会を みんなでつくっていきけるまち	高齢者福祉の充実/医療体制の充実と 健康の増進/地域コミュニティと市民 活動の活性化/文化遺産の保存と活用
まちの方向性Ⅲ	命と生活を守るために 自分たちで考え 行動できるまち	防災対策の充実/土地・景観の整備/ 交通基盤の整備と交通安全の確保/ 住環境の向上/利水・治水対策の推進
まちの方向性Ⅳ		

■重点分野2：活気を生み出す
(経済活性化)
■2しごとづくり
(観光・産業・労働)
(2)商工・サービス業の活性化
～活力ある企業活動で
まちが賑わうために～
【施策の方向性】
①商工業の充実と支援
②起業家の育成
③企業誘致の強化
・JR新駅及び京奈和自動車道
(仮称)奈良インターチェンジ
の整備が予定されている八条・
大安寺周辺地区には、新たな交
通結節点機能を生かしたまちづ
くり合致した業種・業態の企
業を計画的に誘致します。

奈良市改訂都市計画マスタープラン（平成27年7月）

- 目標年次：概ね20年後・平成47年（令和17年）
- まちづくりのテーマ：

「新平城京」の創造
「個性」「暮らし」「交流」の充実による魅力ある“古都奈良”を目指して

■基本理念・基本方針と方向性：

▽個性豊かな“なら”「美しく個性ある都市の実現」

- 1) 歴史・文化と緑に育まれた「古都奈良」の顔づくり

▽暮らし豊かな“なら”「安全・安心で暮らしよいまちづくり」

- 1) 歴史・文化に根づいた快適で利便性の高い暮らしの創出
- 2) 歴史・文化に配慮した災害に強いまちづくり
- 3) 人にやさしい思いやりのあるまちづくり

▽交流豊かな“なら”「都市の競争力・連携の強化」

- 1) 歴史・文化を活かした都市活動・産業基盤の形成
- 2) 交流基盤の整備

■奈良市の現況

人口	<ul style="list-style-type: none"> ・奈良市の人口は349,039人（令和6年2月現在） ・人口は年々減少傾向。単独世帯の増加と高齢化の進行（令和6年2月現在高齢化率32.1%） ・20～24歳の転出が著しい ・進学・就職により市外へ転出する若者の割合は、全国平均を上回る
産業	<ul style="list-style-type: none"> ・「製造業」の付加価値額構成比の割合は、全国に比してかなり低い ・「観光」にかかるサービス業の割合も低く、奈良経済を担うに至っていない ・製造業の中でも金属製品製造業等、高い労働生産性を有する業種もある ・「製造業」「学術・専門・技術サービス業」については、今後の付加価値を創出する分野として成長余力が期待される
観光	<p>コロナ禍以前</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内観光客数は増加傾向（外国人観光客については10年間で約8倍増加） ・日帰りの観光客は全体の9割を占める ・観光客の多くは、奈良町・奈良公園周辺ゾーンに集中している <p>コロナ禍以後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内観光客数はコロナ禍以前（2019年）に比べて約6割減少 ・特に外国人観光客は約9割減と大幅に減少

■奈良市の課題

- 20代等、若い人材の定着を図るため、魅力的な働く場の創出が必要
- 将来の奈良経済の持続的な発展に向け、先端技術活用型産業の導入を図るなど、均衡ある産業構造の構築に寄与する取り組みが必要
- 交流人口の増加、観光周遊促進への取組が必要

■八条・大安寺周辺地区のポテンシャル

- JR新駅・京奈和自動車道（仮称）奈良ICの整備により、交通結節機能が大幅に向上
- リニア中央新幹線「奈良市附近駅」の候補地の1つ
- JR新駅前に、奈良市内でも数少ない広大な平坦地が広がる
- 古来より様々な人、学問（情報）の交流が盛んであり、「知の交流拠点」となっていた大安寺の歴史的背景

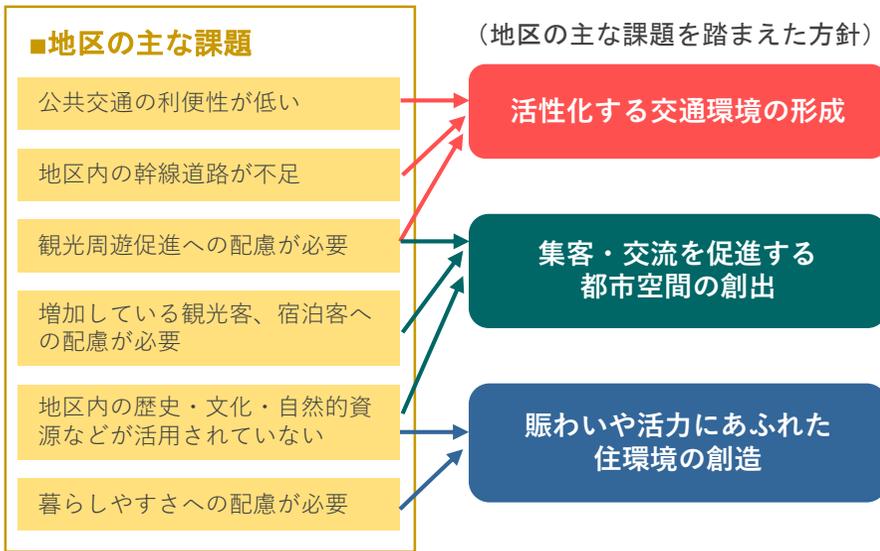
奈良市全体の課題解決に向けて、八条・大安寺周辺地区まちづくりが必要

3 まちづくり基本構想の概要

(1) 基本構想における考え方

基本構想では、地区の課題を整理した上で、「交通」「観光・交流」「住環境」の3つの視点から、まちづくりの基本方針を設定しました。

(2) 地区の課題を踏まえた方針



新たな交通結節点を中心とした「観光・交流機能」と「暮らしやすさ」を兼ね備えたまちへつながる

(3) まちづくりのコンセプト・基本方針

○まちづくりのコンセプト

「交通」、「交流」、「居住」環境に優れた賑わいあるまち
～新たな交通結節機能を活かし、多様な交流拠点や多世代居住を生み出すまちづくり～

○基本方針

基本方針1～交通～

広域交通の結節点を拠点とし、地区内の回遊性、利便性と周辺拠点との連携、アクセス性の向上を図り、多様な活動を支え活性化する交通環境を形成

基本方針2～観光・交流～

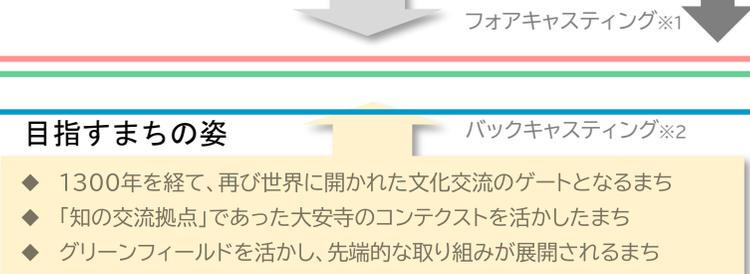
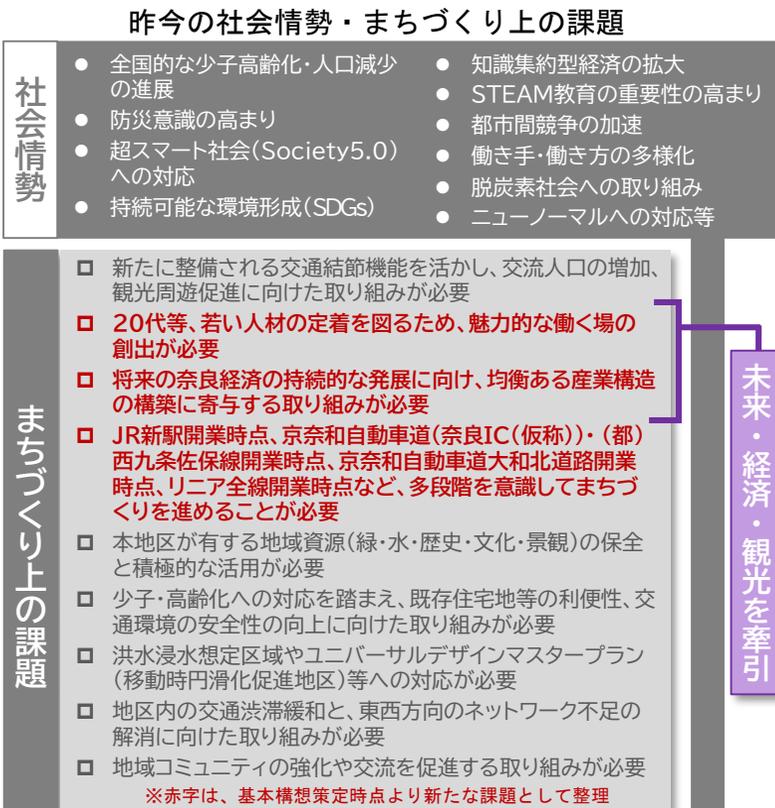
歴史・文化・自然的資源のポテンシャルを活かし、国内外からの集客・交流を促進する魅力あふれる都市空間の創出

基本方針3～住環境～

誰もが安全・安心・快適にゆとりをもって暮らすことができ、多世代の多様な交流を生み出すような賑わいや活力にあふれた元気な住環境の創造

まちづくり基本方針

本基本計画では、まちづくり基本構想策定時の3つの基本方針を引き継ぎながら、基本構想策定以降の社会情勢の変化、まちづくりを進める上での課題の精査など、現状から施策を積み上げるフォアキャスト的な検討を深めるとともに、未来のまちの姿から逆算して施策を考えるバックキャストの発想を取り入れ、まちづくりの方向性を以下の4つの基本方針とコンセプトに具体化しました。



※1：現状分析や過去の統計、実績、経験などから未来を予測する方法
 ※2：目指すまちの未来を起点に現在を振り返り、今何をすべきか考える方法

5

事業一覧

※基本計画は、5年以内に完了または着手する具体的な取組に加え、それ以降の将来的な取組も含めて策定したものです。（5年経過毎に改訂予定）
 なお、スケジュールは未定のものも含まれています。

1. 新たな玄関口としての交通結節点機能の形成

 事業前に実施する事項
 事業でメインとなる事項
 継続的に実施する事項

取り組みテーマ	番号	事業名	事業内容	事業主体	ソフト/ハード	R 5 (2023)	R 6 (2024)	R 7 (2025)	R 8 (2026)	R 9 (2027)	R 10~ (2028~)	事業手法	
交通結節点の要となるインフラ整備	①	JR関西本線高架化事業	・JR関西本線の高架化事業	県市	ハード	高架化工事					新駅開業 京奈和自動車道(奈良IC(仮称)) 西九条佐保線開通	踏切道改良計画事業	
			・新駅の整備事業	県市JR	ハード	詳細設計	新駅工事					社会資本整備総合交付金事業	
	②	京奈和自動車道(大和北道路)	・京奈和自動車道(大和北道路)の整備	国NEXCO	ハード	用地測量・用地買収・工事							
新たな玄関口の整備	③	交流施設整備事業	・奈良の玄関口として多様な方々の交流拠点の検討 ・高架下利活用	市	ソフト	新駅開業を見据えた検討				高架下利活用			
	④	新駅西口広場整備事業	・利便性に配慮した、生活路線のバスバースやタクシーバース、乗用者乗降場等を整備	市	ハード	用地測量・用地買収・工事						防災・安全交付金事業	
	⑤	新駅東口広場整備事業	・自動運転やMaaS等の技術革新を取り入れた交通結節点の形成	市	ハード	検討・事前調整				詳細設計等	工事		
	⑥	駅前広場周辺等環境整備事業	・観光案内所等の観光関連施設の整備	市	ハード				詳細設計等		工事		
			・新駅駅前広場における案内サイン計画・整備(多言語化、情報発信等)	市	ハード				詳細設計等		工事		
			・観光案内ガイドシステムの構築・運営	市	ソフト	システム構築				運営			
ネットエリアとの周辺エリアとの強化	⑦	(都)西九条佐保線整備事業(大宮工区・大安寺工区)	都市計画道路の整備	県	ハード	詳細設計・用地買収・文化財発掘調査・工事						防災・安全交付金事業	
	⑧	(都)西九条佐保線整備事業(南進)		市	ハード	詳細設計	用地測量・用地買収・文化財発掘調査・工事					地方創生道整備推進交付金	
	⑨	(都)大安寺柏木線整備事業		県	ハード	詳細設計・用地測量・用地買収・工事						防災・安全交付金事業、無電柱化推進計画事業	
	⑩	(都)六条奈良阪線整備事業		市	ハード	用地買収・文化財発掘調査・工事						社会資本整備総合交付金事業、無電柱化推進計画事業	
	⑪	東西道路整備事業(市道南部第90・118号線)	・東西方向の道路整備	市	ハード	詳細設計	用地測量・用地買収・文化財発掘調査・工事					地方創生道整備推進交付金	
	⑫	市道南部1号線整備事業	・南北方向の道路整備	市	ハード	検討事前調整	測量予備設計	詳細設計	用地測量・用地買収・文化財発掘調査・工事				
	⑬	公共交通環境改善事業	・新駅の設置に伴うバス路線の再編協議	市	ソフト			関係機関と調整・協議				事業実施	
・公共交通による観光周遊ネットワークの形成 ・周遊券・バス等の発行を検討			市	ソフト			観光案内ガイドシステムの構築・運営協議				事業実施		
							事業検討、関係機関と調整・協議				事業実施		

5

事業一覧

※本基本計画は、5年以内に完了または着手する具体的な取組に加え、それ以降の将来的な取組も含めて策定したものです。（5年経過毎に改訂予定）
 なお、スケジュールは未定のものも含まれています。

2. 先端技術を活用した新産業創造拠点の形成

 事業前に実施する事項
 事業でメインとなる事項
 継続的に実施する事項

取り組みテーマ	番号	事業名	事業内容	事業主体	ソフト/ハード	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10~ (2028~)	事業手法
新産業創造拠点エリアの基盤整備	①	面的整備事業	・土地区画整理事業	市	ソフト	事前調整	都市計画(案)作成・法的手続き	都市計画決定・事業認可	組合設立	文化財発掘調査・基盤整備	新駅開業	京奈和自動車道(奈良IC(仮称)西九条佐保線開通)
				組合	ハード	整備に向けた検討						
新産業創造のための企業等誘致	②	企業等誘致事業	・新駅開業期を見据えた企業等誘致活動	市	ソフト	段階的な誘致活動		企業立地				
	③	まちの在り方検討事業	・新駅開業期を見据えたまちづくりの在り方の検討 ・リニア「奈良市附近駅」の立地可能性、最新技術、社会情勢等を踏まえた長期的なまちづくりの在り方の検討	市県	ソフト	検討組織の設立準備	新駅開業を見据えた検討		新駅開業以降の長期的な検討			
産学官民連携の推進	④	エリアマネジメント検討事業	・マネジメント組織、運営の検討	市	ソフト	エリアマネジメント組織の運営方針等の検討(組織立ち上げ検討)		組織の設立	マネジメント組織によるイベント等の企画・運営		交流の場の運営	

5

事業一覧

※本基本計画は、5年以内に完了または着手する具体的な取組に加え、それ以降の将来的な取組も含めて策定したものです。（5年経過毎に改訂予定）
 なお、スケジュールは未定のものも含まれています。

3. 緑・文化豊かで暮らしやすい都市空間づくり

 事業前に実施する事項
 事業でメインとなる事項
 継続的に実施する事項

取り組みテーマ	番号	事業名	事業内容	事業主体	ソフト/ハード	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10~ (2028~)	事業手法
地域の歴史・文化・自然を感じられる都市空間の創出	①	史跡大安寺旧境内保存整備事業	・史跡大安寺旧境内保存活用計画に基づいた整備事業の実施	市	ソフト/ハード	基本設計 発掘調査・整備事業	実施設計	整備事業				新駅開業 京奈和自動車道(奈良IC(仮称))西九条佐保線開通
	②	賑わい創出、魅力発信検討事業	・お花見マップ等によるPR ・文化的資源の周知及びイベント等の開催 ・歴史の道の再調査及び周遊ルートとしての活用 ・観光客向けの各種イベントの開催	市・奈良市観光協会	ソフト	イベントの企画、歴史の道の再調査及び新駅周辺の周遊ルートの作成	お花見マップ作成	お花見マップのPR		実施		閑散期におけるイベント、観光企画の開催
	③	農と緑を活かしたまちづくり	・面的整備事業と関連した良好な営農環境の創出 ・建築物の緑化促進	市	ソフト	緑化基準等の検討	面的整備事業と関連した良好な営農環境の創出		建築物の緑化促進			
地域住民の利便性の向上	④	子育て環境形成事業	・春日保育園の民間移管(公私連携型保育所への移行)	市・指定候補法人	ソフト/ハード	公私連携型保育所として運営(R4.4~)						
			・大安寺西幼稚園の民間移管(公私連携幼保連携型認定こども園への移行)	市・指定候補法人	ソフト/ハード	公私連携幼保連携型認定こども園として運営						
	⑤	高齢者等の住環境形成事業	・介護関連施設の検討 ・健康増進イベントの開催	市	ソフト/ハード	(介護保険事業計画と整合性を図りながら) 介護関連施設の検討						介護予防事業の実施

5

事業一覧

※本基本計画は、5年以内に完了または着手する具体的な取組に加え、それ以降の将来的な取組も含めて策定したものです。（5年経過毎に改訂予定）
 なお、スケジュールは未定のものも含まれています。

4. 地域の暮らしを守る安心・安全なまちづくり

 事業前に実施する事項
 事業でメインとなる事項
 継続的に実施する事項

取り組みテーマ	番号	事業名	事業内容	事業主体	ソフト/ハード	R 5 (2023)	R 6 (2024)	R 7 (2025)	R 8 (2026)	R 9 (2027)	R10~ (2028~)	事業手法	
豪雨災害に備えた都市基盤整備	①	浸水対策整備事業	・特定都市河川浸水被害対策法に基づく、浸水等の自然災害対策強化に寄与する浸水対策 ・浸水等の自然災害対策強化に寄与する調整池の設置	組合市	ハード	事前調整、測量、設計（浸水対策）	文化財発掘調査・造成・工事					新駅開業	京奈和自動車道(奈良IC(仮称)) 西九条佐保線開通
						事前調整、測量、設計（調整池設置）							
災害被害の最小化と避難環境整備	②	防災関係事業	・帰宅困難者の一時的な滞在も考慮した指定緊急避難場所等の整備検討	市	ハード	具体事業・施策の検討							
			・自主防災組織を中心とした地域防災の取組と防災訓練等による防災意識の向上	市・住民	ソフト	防災訓練・防災講話の実施							
安心・安全に暮らすことができる環境整備	③	歩行空間環境整備事業	・バリアフリーに配慮した、交通環境の整備 ・バリアフリーの歩行空間の整備 ・徒歩や自転車による安全・快適なルートの整備 ・自転車走行環境整備と自転車駐車場の整備	市	ソフト/ハード	対応方針の検討	バリアフリーに対応した施設整備、施策等の実践						
						事前検討	詳細設計（自転車駐車場）	工事（自転車駐車場）	自転車駐車場の管理・運営				
	④	地域防犯力の向上	・自主防犯活動の取組と住民の防犯意識の向上 ・被害の未然防止と犯罪発生時の速やかな認知、被害者の保護等に寄与する環境整備	市・住民・事業者	ソフト/ハード	各種団体等への活動支援、防犯教室の実施・防犯に関する啓発活動の実施							
						防犯カメラの設置・運用、青色パトロールの実施							
	⑤	空き家等の活用	・空き家等実態調査 ・管理不全の空き家等の所有者等への指導 ・特定空家等の除却費用に対する補助 ・セミナー・相談会の開催、常設相談窓口の運営	市	ソフト/ハード	実態調査を行い、各取組の実施							
⑥	地域の交通安全意識の向上	・交通事故防止の取組と交通安全意識の向上	市・住民・事業者	ソフト	交通安全教室の実施、各種団体等への活動支援								
⑦	交通安全に配慮した環境整備	・交通事故防止に寄与する環境整備	市・住民・事業者	ソフト/ハード	危険箇所について対応方針検討、調整及び整備								

6 取り組み方針図

- 【まちづくりの基本方針に対する事業】**
- 1. 新たな玄関口としての交通結節点機能の形成
 - 2. 先端技術を活用した新産業創造拠点の形成
 - 3. 緑・文化豊かで暮らしやすい都市空間づくり
 - 4. 地域の暮らしを守る安心・安全なまちづくり

- ③交流施設整備事業
- ④新駅西口広場整備事業
- ⑤新駅東口広場整備事業
- ⑥駅前広場周辺等環境整備事業
- ③公共交通環境改善事業
- ③歩行空間環境整備事業
(自転車駐輪場)

- ① J R 関西本線高架化事業

- ⑨ (都) 大安寺柏木線整備事業

- ③農と緑を活かしたまちづくり

- ⑤高齢者等の住環境形成事業

- ②京奈和自動車道 (大和北道路)

- ①面的整備事業
- ②企業等誘致事業
- ③まちの在り方検討事業
- ④エリアマネジメント検討事業

- ⑫市道南部1号線整備事業

- ⑧ (都) 西九条佐保線整備事業 (南進)

- ⑦ (都) 西九条佐保線整備事業
(大宮工区、大安寺工区)

- ⑪東西道路整備事業
(市道南部第90号線)

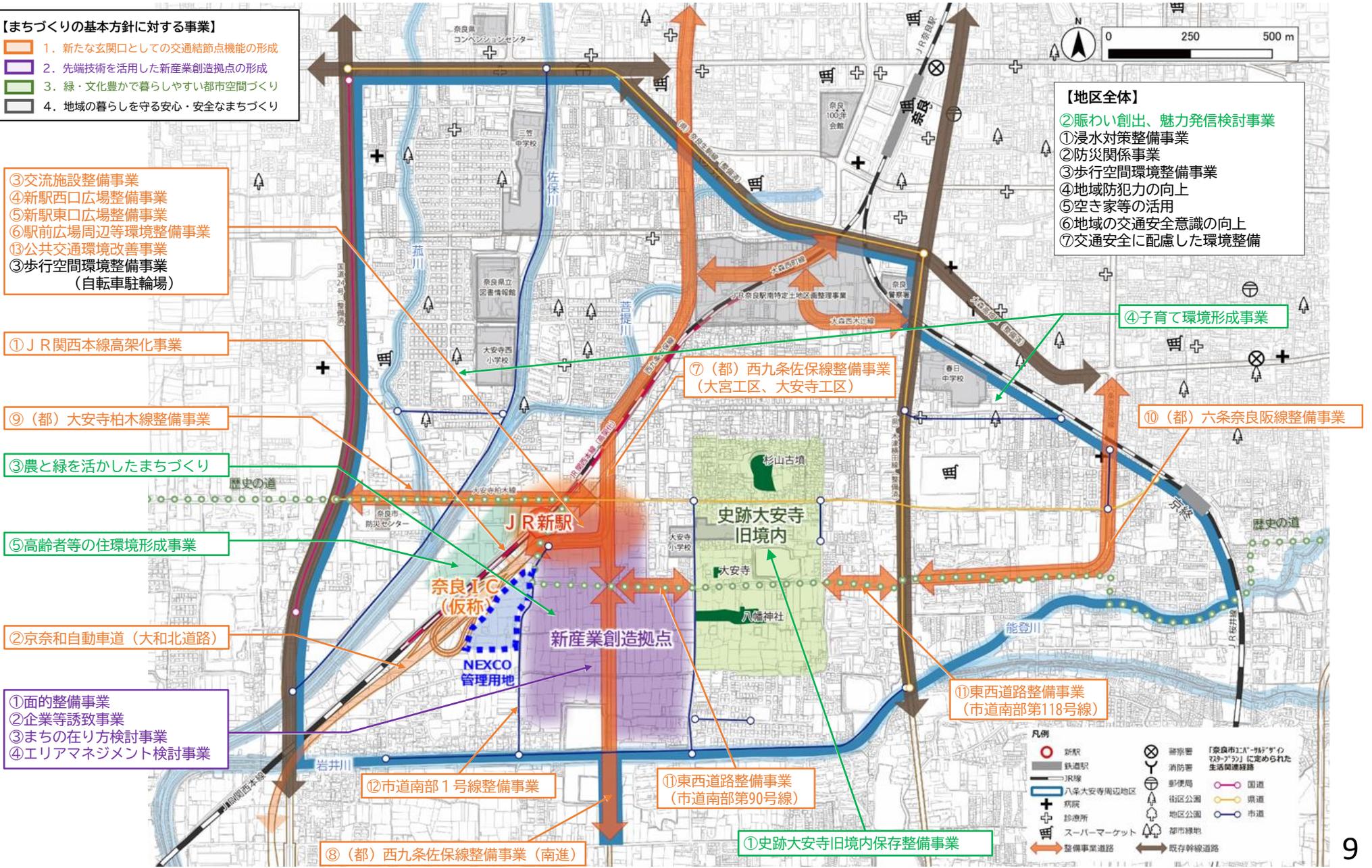
- ①史跡大安寺旧境内保存整備事業

- 【地区全体】**
- ②賑わい創出、魅力発信検討事業
 - ①浸水対策整備事業
 - ②防災関係事業
 - ③歩行空間環境整備事業
 - ④地域防犯力の向上
 - ⑥空き家等の活用
 - ⑥地域の交通安全意識の向上
 - ⑦交通安全に配慮した環境整備

- ④子育て環境形成事業

- ⑩ (都) 六条奈良阪線整備事業

- ⑪東西道路整備事業
(市道南部第118号線)



7

事業効果（KPI）の設定

事業効果（KPI）を以下の通り設定します。

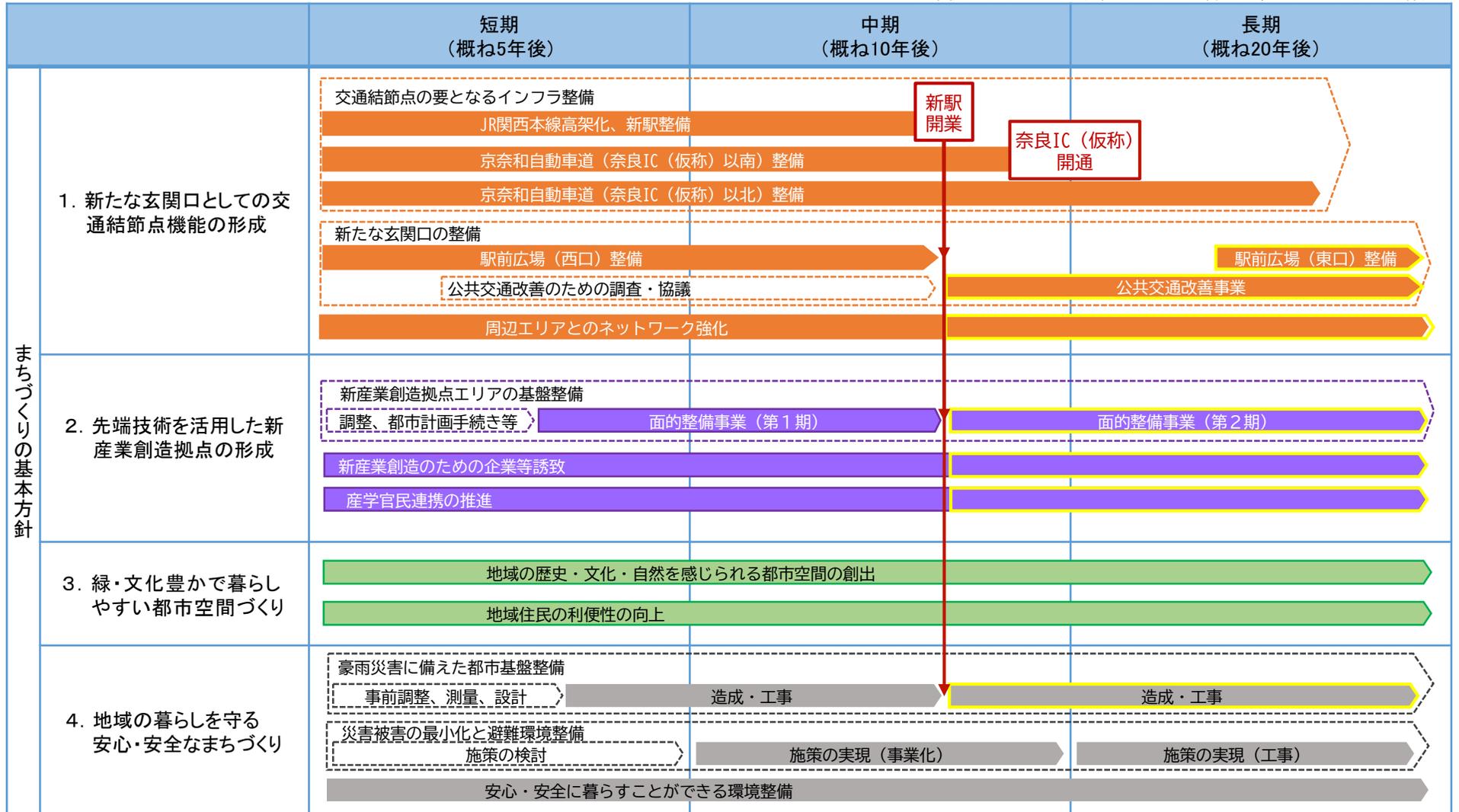
	指標名	現状 (基準値時点)	数値目標 (令和9年度・2027年度)
1.新たな玄関口としての交通結節点機能の形成	奈良市の観光客数（宿泊） (奈良市全域)	(コロナ禍前2019年) 173.8万人 (コロナ禍後2022年) 126.2万人	200万人
	交通渋滞箇所数 (奈良市全域)	(2023年) 38箇所	34箇所
2.先端技術を活用した新産業創造拠点の形成	企業誘致件数（5年間累計） (奈良市全域)	(2022年度) 1件	5件
	創業者数(奈良市全域)	(2020年度) 139人	160人
	社会増減数(奈良市全域)	(2022年) 842人	プラス維持
3.緑・文化豊かで暮らしやすい都市空間づくり	奈良市に住みたい人の割合 (奈良市全域)	(2021年度) 72.8%	77.1%
	生活支援施設等（商業・医療）への徒歩圏カバー率 (八条大安寺周辺地区内)	(2020年) 商業 60.6% (2020年) 医療 86.3%	商業 60.6% 医療 86.3%
4.地域の暮らしを守る安心・安全なまちづくり	生活関連経路の歩道整備率 (八条大安寺周辺地区内)	(2023年) 60.8%	60.8%以上
	交通事故死者数（奈良市全域）	(2022年) 4人	0人

※5年後の改訂時には、エリア内の集計を用いた指標の追加も検討する。10

事業相関図

国・NEXCOによる京奈和自動車道の整備状況や、JR東海によるリニア中央新幹線「奈良市附近駅」の立地検討状況等について、早期の決定に向けた誘致活動を行いながら、時間軸を見据えた事業展開を行います。また、今後の技術動向や社会情勢の変化を踏まえ、余白のある空間整備など、可変性のあるまちづくりを目指します。

※下記スケジュールは未定のものも含まれ、イメージとして作成



JR東海によるリニア中央新幹線「奈良市附近駅」の立地検討状況、今後の技術動向、社会情勢の変化により、適宜見直し