

意見書の要旨とそれに対する市の考え方

令和7年5月1日から令和7年5月30日まで意見を公募した以下の案に対して、6名の方から6件の意見書が提出されました。

【意見公募の名称】 都市計画の見直しについて（素案）

意見書の要旨とそれに対する市の考え方は以下のとおりです。

意見 番号	意見書の要旨	市の考え方
1	容積率 400%が 600%に変更を計画されているとのことを聞き大変嬉しく思っているので、是非進めて欲しい。	本意見公募に御賛同いただき、誠にありがとうございます。
2	緑化率の規定を設けることで、人が集う場所になるので、ぜひ進めて頂きたい。	
3	二上山への見晴らしが悪くなるため、近鉄五位堂駅周辺（北側）の建築物の高さの見直しについて反対する。	本見直しは、高度地区による建築物の高さの最高限度を無条件に緩和するものではなく、敷地面積や外壁後退、緑化率など、周辺環境に配慮した一定の基準を満たす建築物に限り、緩和を認めるものです。 都市計画決定は、高度地区や用途地域等の法令上の規制により、適切な土地利用を促すものであり、市として補償等のご要望にお応えすることは出来ません。
4	今回の構想が実現していくと 45m級の低層階商業施設付きの高層マンションが立ち並ぶ中に一般住居が位置することとなりますが、日照・採光の確保面での悪影響や公共放送の電波（衛星を含む）の受信への悪影響が解決レベルに達しないことが起こり得ると考えられます。 上記に対して、該当住居区への移転補償や買取補償、商業利用部分についての営業補償等も検討されることを要望します。	

5	高度地区による建築物の高さの最高限度の緩和について、短期的にはまちの活性化につながるとは考えます。 しかしながら、長期的な視点で見た場合にマンションが将来的に解体や建て替えができなければ、廃墟化し、まちの景観を損ないかねない建築物を誘導する可能性が高いと考えられる、「4.5m高度地区（環境配慮型）」の新規導入については、今一度考え直していただきたい。	本見直しは、廃墟化する恐れのあるマンションの建設を促進するものではなく、容積率及び高さ制限を適切に緩和することにより、建築可能な床面積の増加を図り、本市において建築されているマンションの解体及び建て替えの局面において、マンション再生の促進に寄与するものと考えます。
6	香芝市内全体で商業建物が少なすぎる。 見通しが悪く、悪路であるので道路を整備して欲しい。	頂いた御意見につきましては、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。
7	中途半端な商業施設ではなく、図書館の分室、カフェなど交流ができる施設など、建物全体に人が集うような場所にして欲しい。 五位堂駅北側ロータリーについて、早急な整備、解決が必要と感じている。 下田駅や二上駅よりも利用者の多い五位堂駅周辺の環境を整えることを優先させる必要がある。	
8	近鉄五位堂駅周辺の月極駐車場が不足しており、マンションがどんどん増えて、駐車場不足が加速する一方なので、市所有のタイムズ駐車場を立体駐車場にするなど、対応して頂きたい。 近鉄五位堂駅の東西の踏切を高架にして欲しい。 南側ロータリー建設で踏切の渋滞が解消されるのか疑問です。	