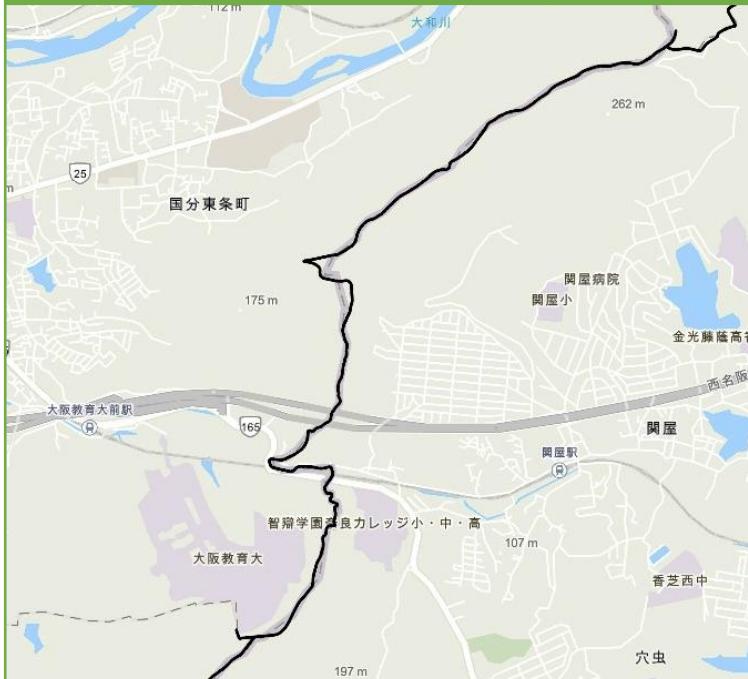


## 都市計画の見直しについて（概要）



### JR香芝駅及び近鉄下田駅周辺

#### 用途地域

第1種  
住居地域  
▶ **商業地域**

高度地区  
15 m  
▶ **31m**

容積率  
200%  
▶ **400%**

#### 防火地域

指定なし  
▶ **準防火地域**



### 近鉄五位堂駅周辺

#### 商業地域

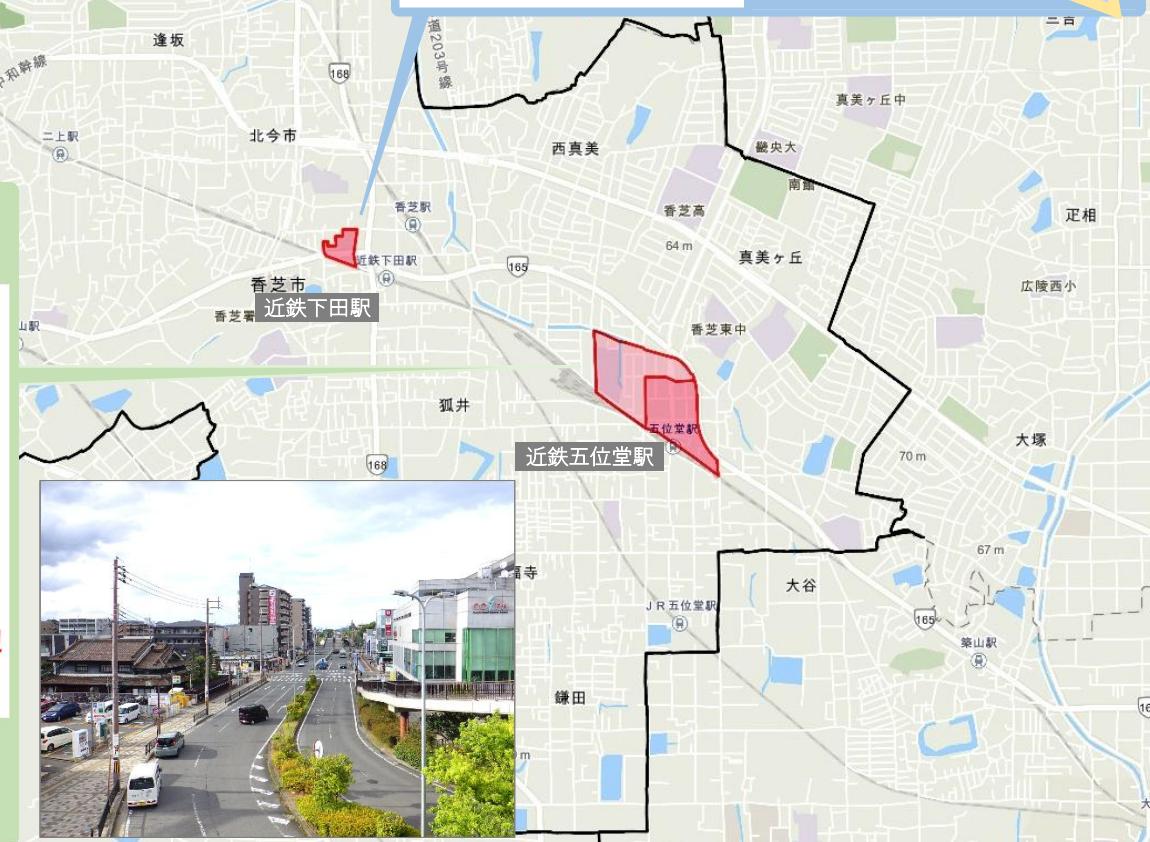
高度地区  
31 m  
▶ **45m**  
(環境配慮型)

容積率  
600%  
400%  
▶ **600%**

該当エリア  
特別用途地区  
指定なし  
▶ **近鉄五位堂駅周辺  
特別用途地区**  
対象エリア

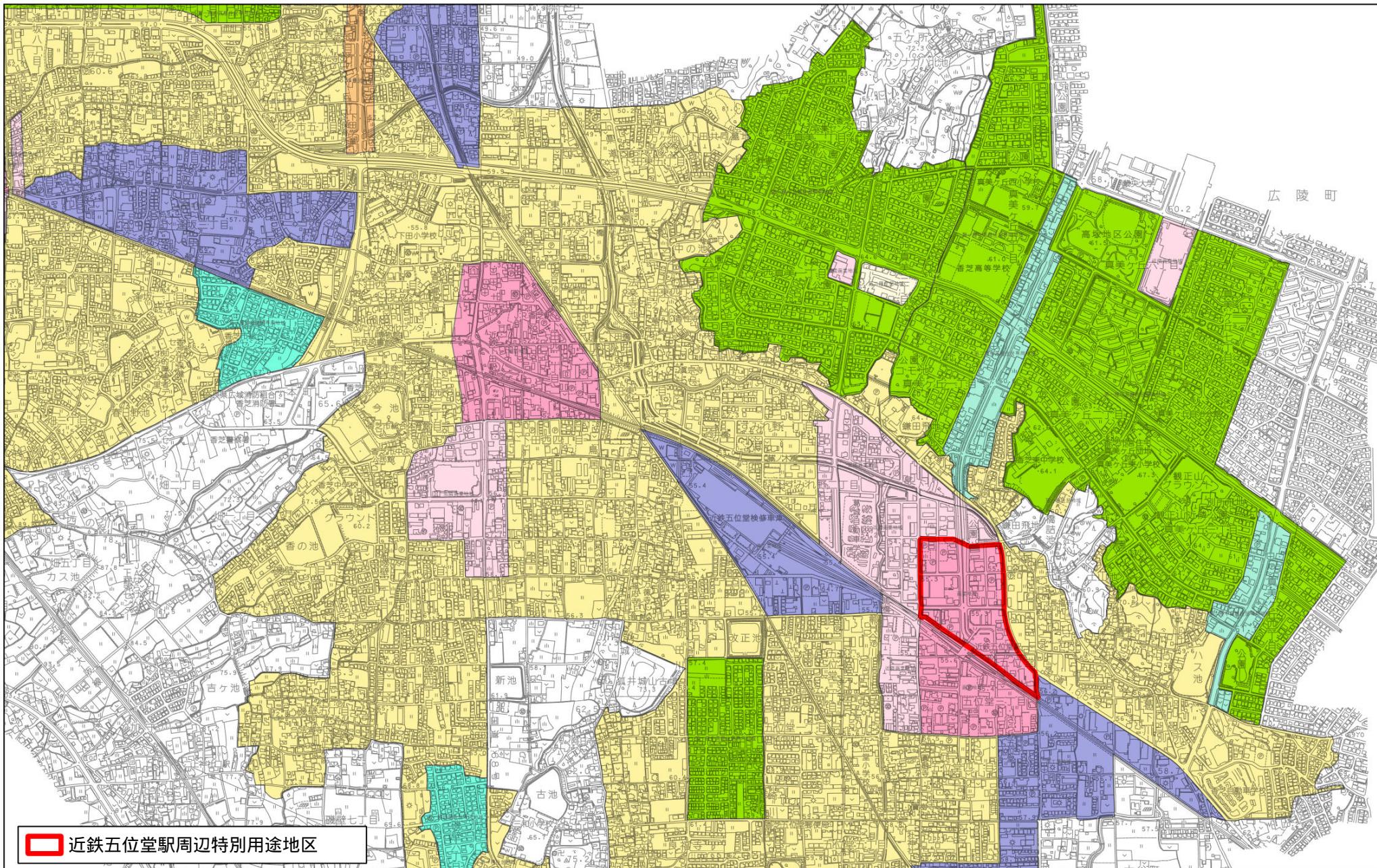


高度地区  
20 m  
▶ **31m**  
(環境配慮型)



# 総括図

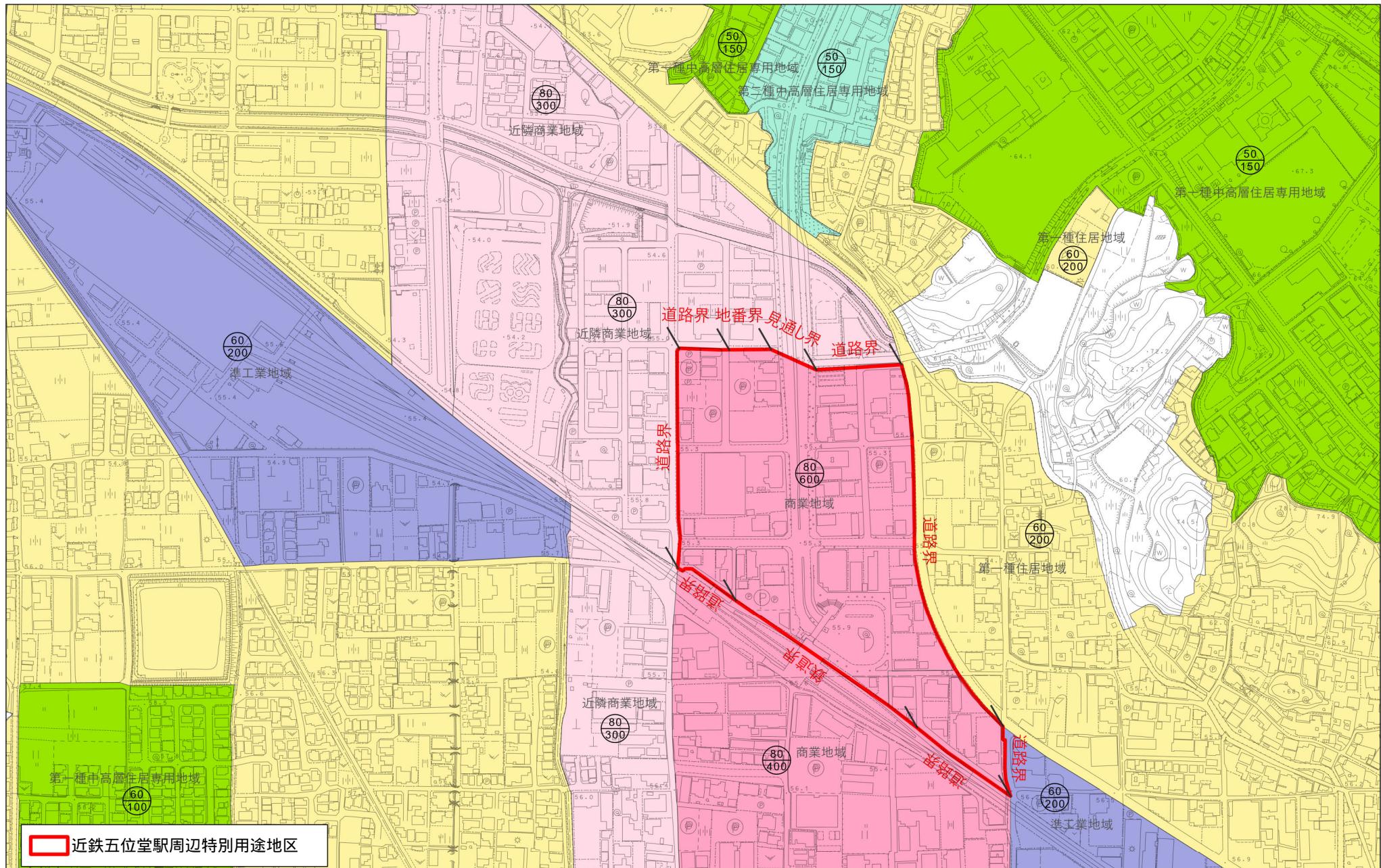
N



1:10,000

0 100 200 400 600 800 メートル

# 計画図



1:2,500 A3縮小版(原寸はA1)

A horizontal scale bar with numerical markings at 0, 50, 100, 200, and 300. The text 'メートル' (meters) is positioned to the right of the scale bar.

## 大和都市計画特別用途地区の決定（香芝市決定）

大和都市計画特別用途地区を次のように決定する。

種類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途
近鉄五位堂駅周辺特別用途地区	約7.2ha	(1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する店舗に附属する自家販売のための工場を除く。） (3) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） (4) 畜舎（15m <sup>2</sup> 以下のものを除く。） (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項の各号で定める施設の用途を含む建築物
備考 市長が商業その他の業務の利便及び市街地環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、適用しない。		

位置及び区域は、計画図表示のとおりとする。

## 理由

別紙理由書のとおりである。

## 特別用途地区を決定する理由（香芝市決定）

### 1 決定地区のまちづくりの方針

近鉄五位堂駅周辺は、「第五次香芝市総合計画」において、良好な住環境を形成するための取組事項として、社会情勢の変化に伴う新たな行政課題や住民ニーズに対応するため、まちづくりに関する計画の策定や見直しを進め、適正な土地利用を推進することとしている。

また、「香芝市都市計画マスタープラン」におけるまちづくりの方針として、にぎわいのある都市拠点として、商業施設等の集積による拠点性を高めるまちづくりを推進しており、「香芝市立地適正化計画」においては、同駅周辺を医療、福祉、商業等の都市機能を集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る都市機能誘導区域として設定している。

さらに、「第一次香芝市都市計画再編基本方針」では、高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しを含め、都市計画による規制を緩和することによって、主として鉄道の主要駅周辺における再開発、人々の集う新たな商業施設の整備、マンション等の共同住宅の建設を促進していくとしている。

上記の計画を踏まえ、次のとおり特別用途地区を決定するものである。

### 2 決定の理由

当地区は、市内にある8つの駅のうちで最も乗降客数が多い近鉄五位堂駅を有し、周辺は国道165号、真美ヶ丘幹線、県道105号（中和幹線）等の幹線道路が複数結節する交通利便性の高い地区であり、さらに土地区画整理事業で道路や区画が整備されている。

このように、土地の高度利用に適した地区であるにもかかわらず、十分に高度利用が進んでいるとは言えない状況にある。

こうした状況に鑑み、「用途地域等決定の基本方針及び基準」の特別用途地区の決定方針の趣旨を踏まえつつ、高度地区や容積率の緩和を行うとともに、現状の用途地域の制限に加え、にぎわいの形成に資する用途の施設を誘導することで、人々の集う新たな商業施設の整備、マンション等の共同住宅の建設を促進し、駅前にふさわしい土地利用を実現するため、近鉄五位堂駅周辺特別用途地区を決定する。