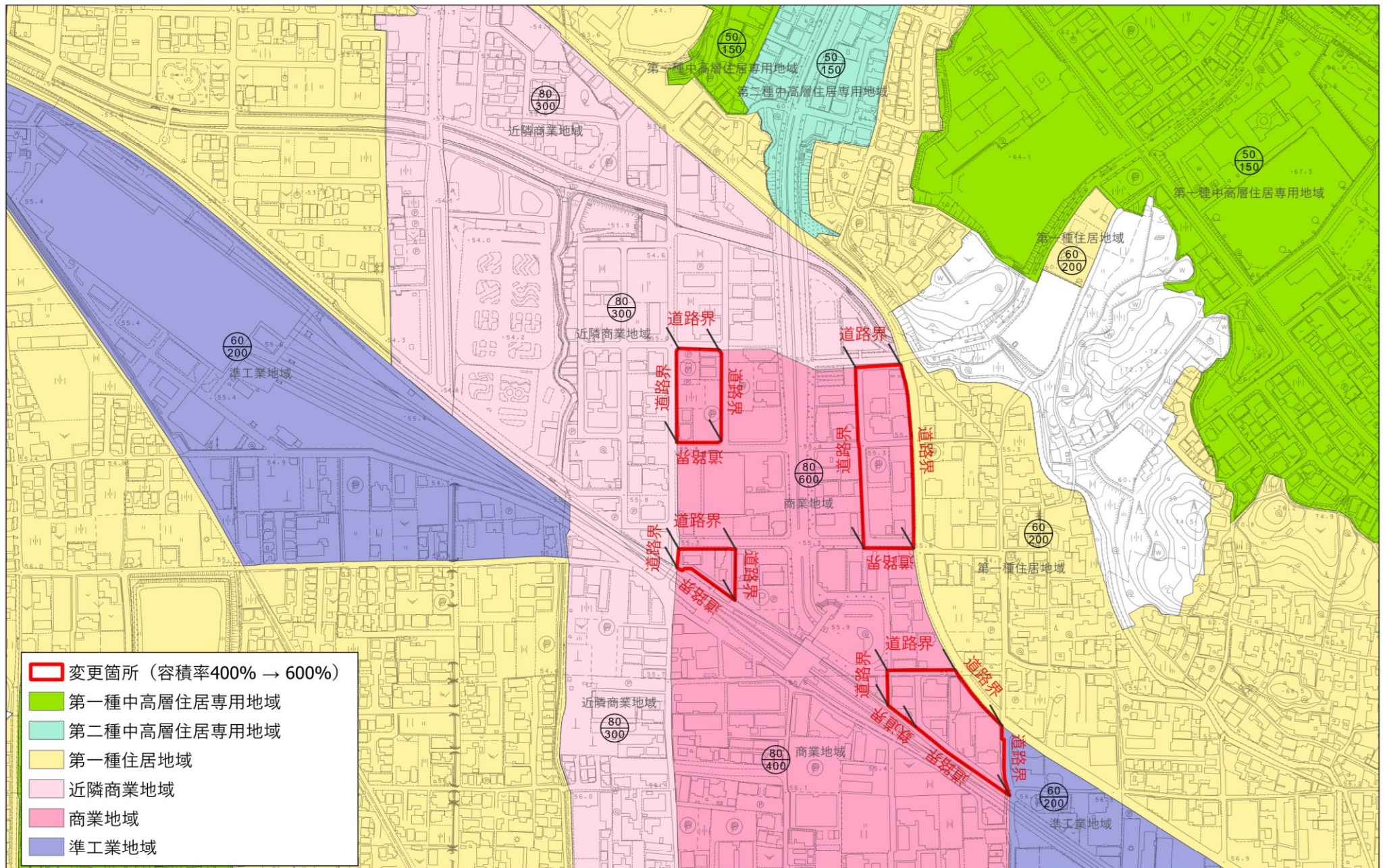


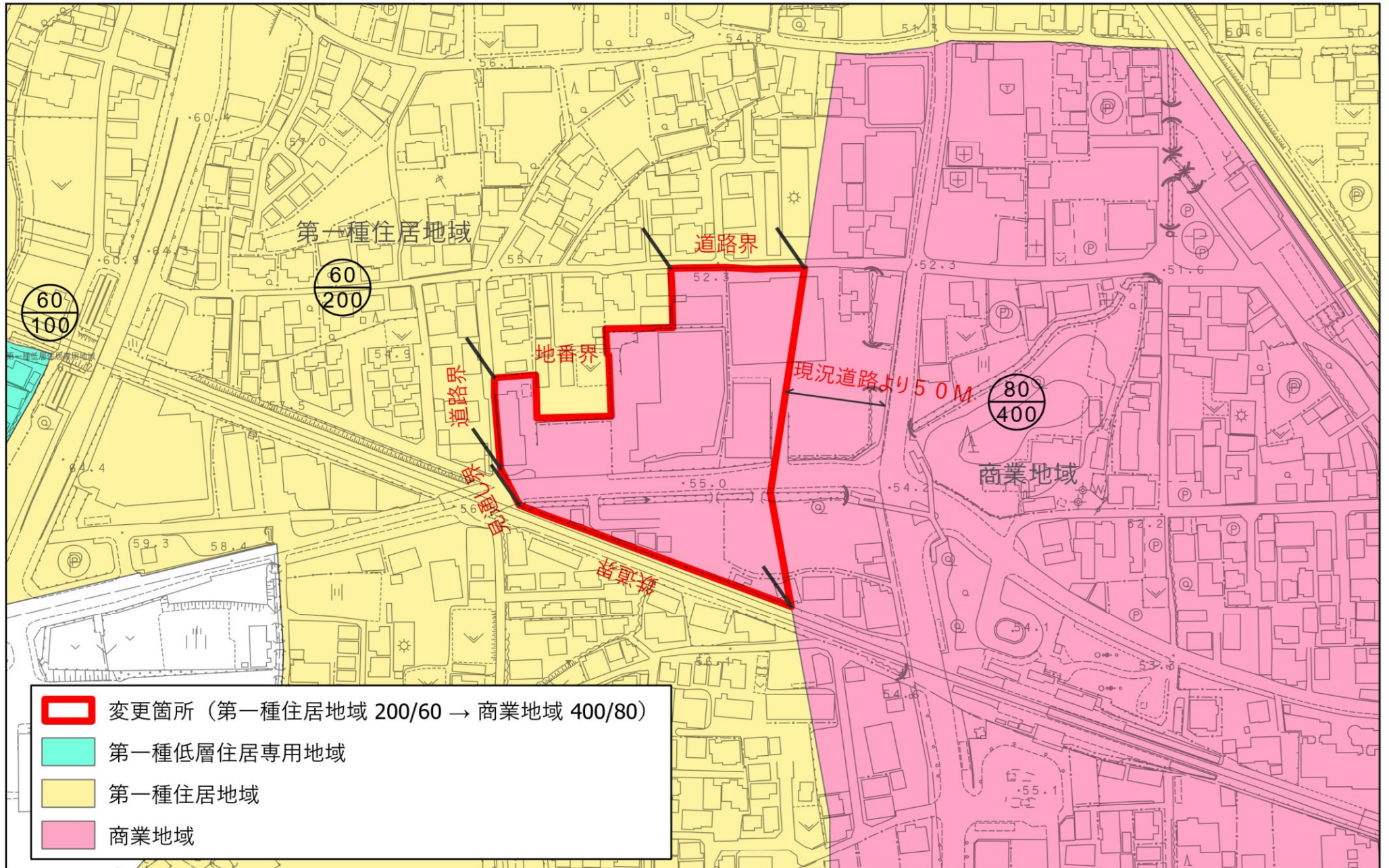


# 計画図





# 計画図



大和都市計画用途地域の変更（香芝市決定）

大和都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約73.8ha	8/10以下	5/10以下	1.5m	—	10m	
	約32.6ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	
	約20ha	10/10以下	6/10以下	1.5m	—	10m	
小 計	約126.4ha						
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約9.6ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	
	約207.8ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	
	約57.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約275.2ha						
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約12.1ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	
小 計	約12.1ha						
第 一 種 住 居 地 域	約636.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約636.1ha						
第 二 種 住 居 地 域	約1.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約1.2ha						
準 住 居 地 域	約13.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約13.3ha						
近 隣 商 業 地 域	約5.1ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約44.8ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約49.9ha						
商 業 地 域	約26ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約7.2ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約33.2ha						
準 工 業 地 域	約96.5ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約96.5ha						
合 計	約1243.9ha						

種類、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。

## 大和都市計画用途地域を変更する理由（香芝市決定）

### 1 変更地区のまちづくりの方針

近鉄五位堂駅周辺及びＪＲ香芝駅及び近鉄下田駅周辺は、「第五次香芝市総合計画」において、良好な市街地の形成に関する取組事項として、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、「香芝市立地適正化計画」においては、両駅周辺を医療、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、次のとおり用途地域を変更するものである。

### 2 変更の理由

#### (1) 近鉄五位堂駅周辺

当地区は、「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いる。

また、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、「大和都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「土地の高度利用に関する方針」の趣旨を踏まえつつ、同駅周辺に、１階から３階程度までの低層階に店舗等の商業施設があり、それより上層階の部分に居住スペースが設けられたマンション等の共同住宅のような建物が複数建ち並ぶことで、人々の日常生活の利便性を向上させるとともに、更なるにぎわいが創出され、子育て世代はもちろんのこと、駅前での生活を希望する高齢者世代も含め、あらゆ

る世代が暮らし、交流し、買い物や飲食等を楽しむことができる活気の溢れる街として発展させていくため、容積率を400パーセントから600パーセントに変更する。

(2) JR香芝駅及び近鉄下田駅周辺

JR香芝駅及び近鉄下田駅周辺は、「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、JR香芝駅と近鉄下田駅周辺を本市の中心市街地として、市民の利便性向上のために商業地等の形成を図るなど拠点性を高めることとしている。

また、当該地区周辺は、国道165号と国道168号の幹線道路が交差する交通の要衝であり、香芝市役所、香芝市総合福祉センター等の行政機能、香芝市こども家庭センター、保育所等の子育て支援機能、大規模商業施設やコンビニ等の商業機能、診療所等の医療機能、郵便局等の金融機能、香芝市ふたかみ文化センター、香芝市総合体育館、香芝市二上山博物館等の教育文化機能があり、市内で最も都市機能が集積されている地区である。

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」における「用途地域の決定方針」の趣旨を踏まえつつ、2つの国道沿道区域であり、郵便局、小売店舗等の商業施設が立地している当該地区を商業地域に編入し、駅前の商業地域を拡大することで、人と人との交流の地域としてにぎわいと活力の溢れる本市の「顔」となるべき街として発展させていくため、第一種住居地域から商業地域に変更する。