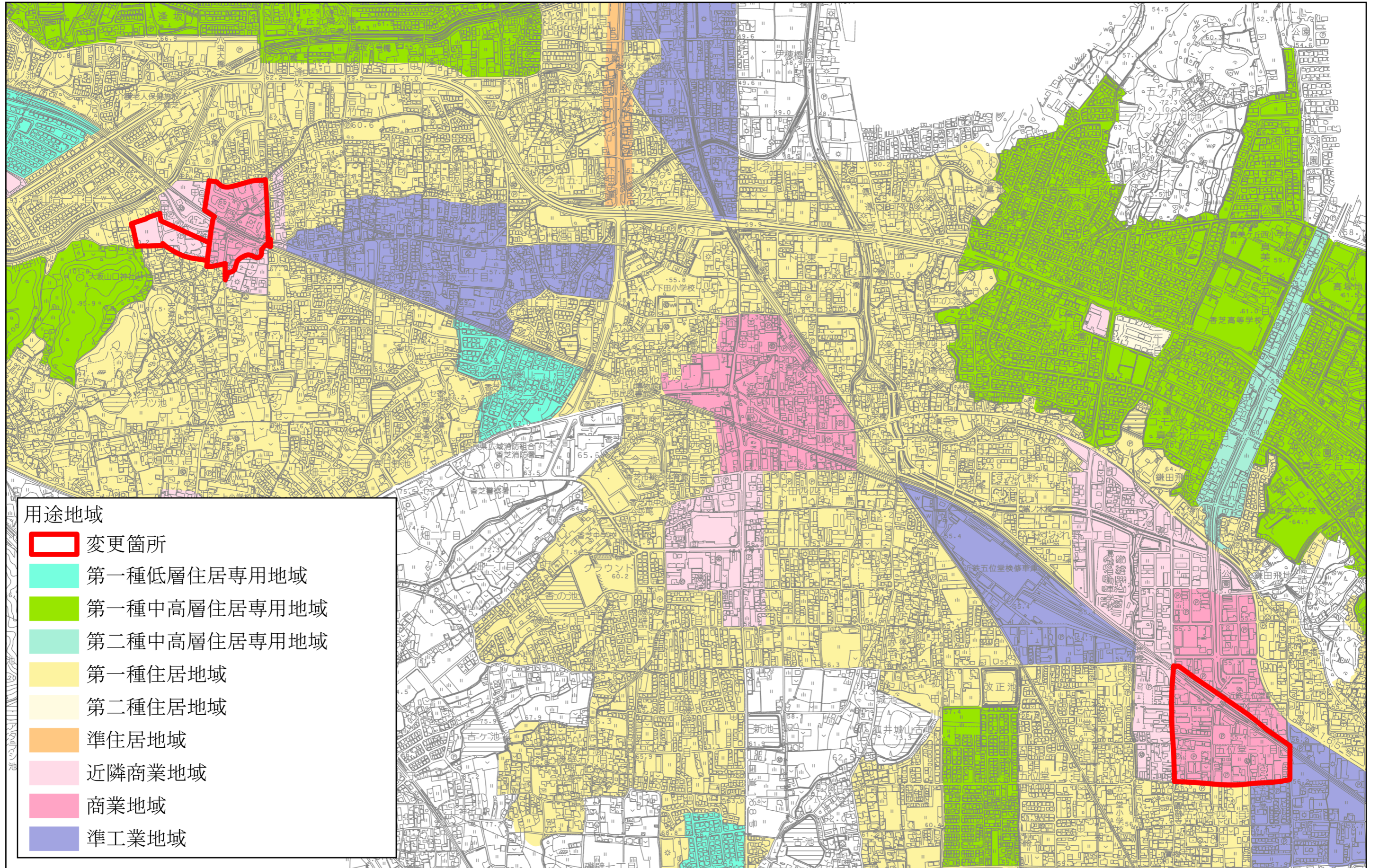


総括図



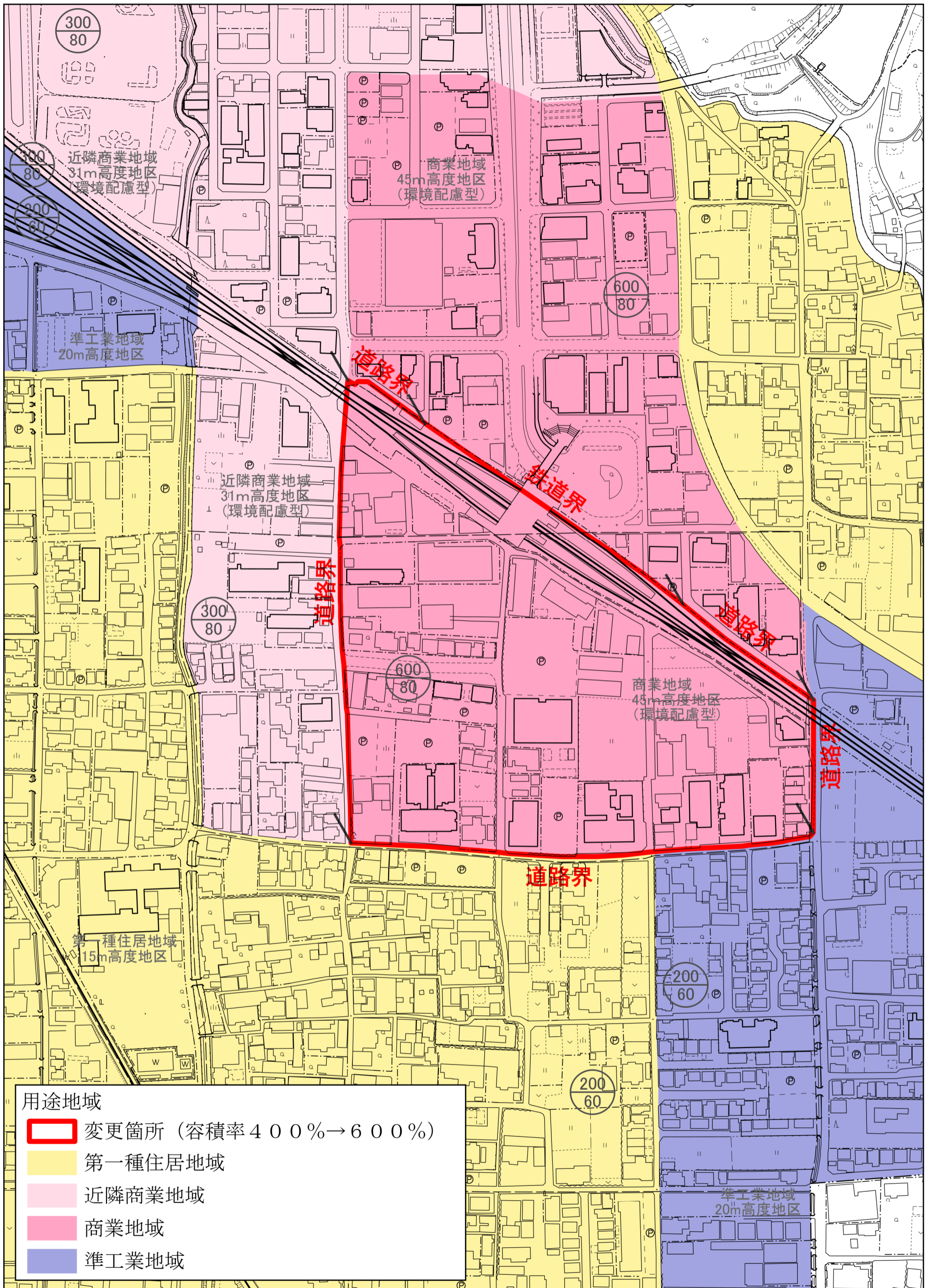
用途地域

-  変更箇所
-  第一種低層住居専用地域
-  第一種中高層住居専用地域
-  第二種中高層住居専用地域
-  第一種住居地域
-  第二種住居地域
-  準住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域

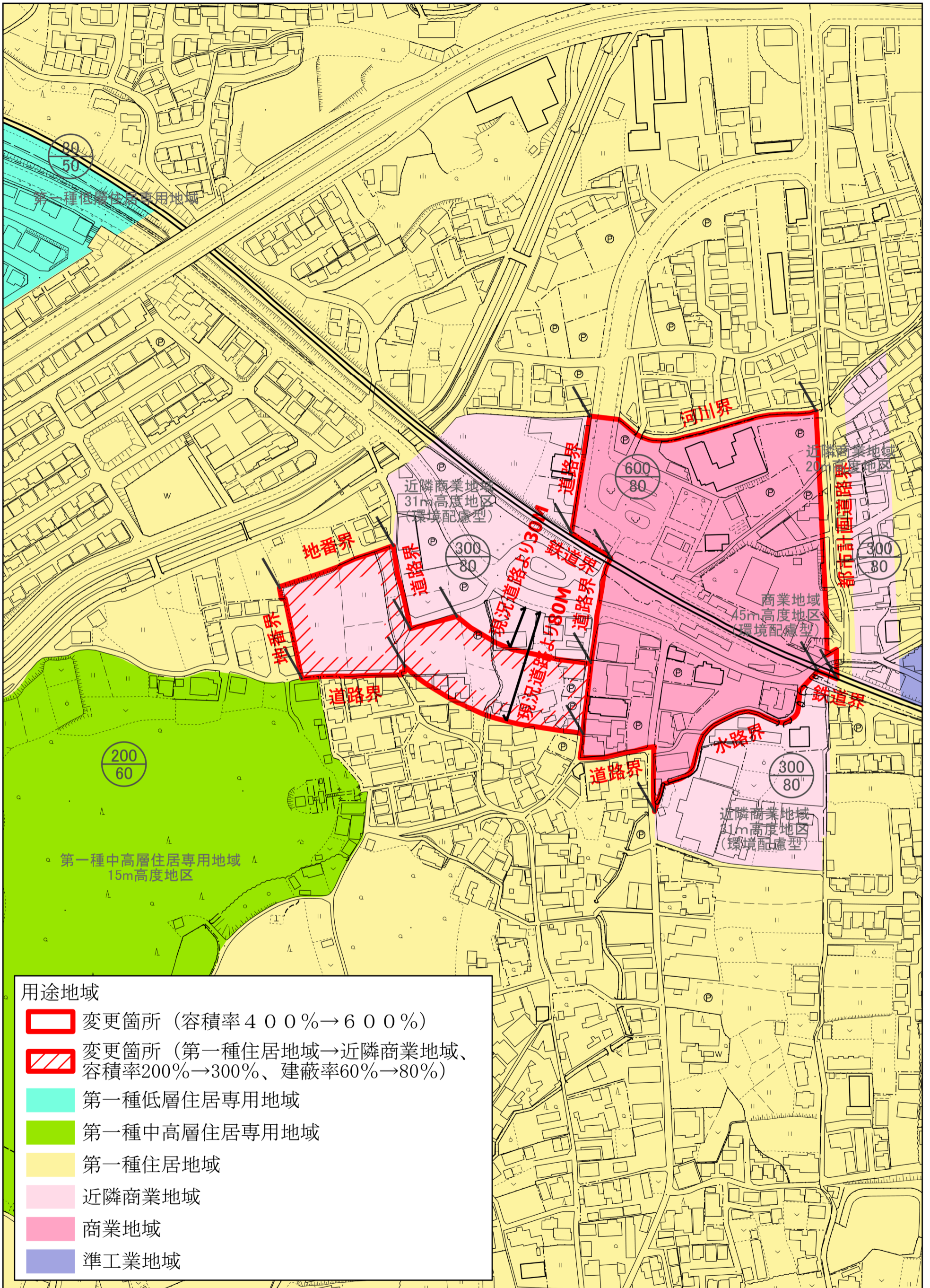
1:10,000



計画図



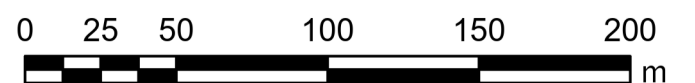
計画図



用途地域

- 変更箇所 (容積率400%→600%)
- 変更箇所 (第一種住居地域→近隣商業地域、容積率200%→300%、建蔽率60%→80%)
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

1:2,500



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	外壁の退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの制限	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634.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計	約634.9ha						
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46ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	
小計	約51.1ha						
商業地域	約15.2ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
	約18ha	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

「第五次香芝市総合計画中期基本計画」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、近鉄五位堂駅周辺及び近鉄二上駅周辺を医療、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こととしている。

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、同駅南側は、「近鉄大阪線五位堂駅南側駅前広場整備基本構想」に基づき、五位堂駅前南線整備（駅前広場及び進入路）及び市道10-36号線の一部を拡幅するなどの道路基盤整備を予定している。

上記の整備計画に合わせ、「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) 近鉄二上駅周辺

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、中心市街地や駅へのアクセス性と駅周辺の利便性向上による安全で快適な生活環境を形成することとしている。

また、市内にある8つの駅のうちで2番目に乗降客数が多い近鉄二上駅

を有し、周辺は二上駅前線、二上田尻線、県道105号（中和幹線）等の幹線道路により交通利便性の高い地区であり、同駅北側は、「近鉄大阪線二上駅北側駅前広場再整備計画」に基づき、駅前広場の整備を進めており、その一環として二上駅前芝生広場の整備を完了している。

上記の整備計画に合わせ、「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、居住施設や生活に身近な商業施設などの更なる充実を図ることで、人々の日常生活の利便性を向上させていくとともに、定住人口の増加へ大きく貢献する街として発展させていくため、商業地域の容積率を400パーセントから600パーセントに変更し、近隣商業地域に隣接する第一種住居地域の一部を第一種住居地域から近隣商業地域に変更する。