

第一次香芝市都市計画再編基本方針

令和6年9月

香芝市都市創造部都市計画課

目次

1	見直しの背景・目的	1
2	見直しの方向性	1
	(1) 高度地区による建築物の高さの最高限度の見直し（市決定）	1
	(2) 市街化調整区域の見直し（県決定）	1
3	見直しの対象地域	2
	(1) 高度地区による建築物の高さの最高限度の見直し	2
	(2) 市街化調整区域の区域区分の見直し	2
4	上位・関連計画	2
	(1) 奈良県の計画・方針等	2
	(2) 香芝市の計画	3
5	対象地域ごとの現状と見直しの方針	4
	(1) 近鉄五位堂駅周辺	4
	(2) 近鉄二上駅周辺	6
	(3) J R 香芝駅及び近鉄下田駅周辺	8
6	併せて検討すべき事項等	10

1 見直しの背景・目的

本市は、奈良県北西部に位置し、自然豊かな住環境と大阪都心部への交通の利便性の良さなどから、主に住宅都市として発展してきた。しかし、令和2年度まで増加していた人口は令和3年度以降は減少傾向を示し、国立社会保障・人口問題研究所による地域別将来推計人口（令和5年推計）でも今後減少し続けるという見通しが示され、本市は、街づくりに関して重要な局面に立っているといえる。

国家全体で見たときには人口が減少していく現下の状況ではあるが、本市としては、長期的な未来を見据え、主に周辺地域からの流入による人口の増加を図り、子育て世代を中心に選ばれる街として発展させ、若者世代と高齢者世代、あらゆる世代が相互に支え合っていく活気の溢れる街づくりを推進していく。

その一環として、高度地区による建築物の高さの最高限度や市街化調整区域の見直し等を含め、都市計画等による規制を適切に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や一戸建て住宅の建設を促進していく。

2 見直しの方向性

(1) 高度地区による建築物の高さの最高限度の見直し（市決定）

ア 本市では、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、昭和48年に高度地区を指定した。その後、街の発展、社会情勢の変化等を踏まえた見直しを経て、現在、それぞれの用途地域で一律に建築物の高さの最高限度を定めている

イ 本市には10種の用途地域が定められているが、そのうち住宅や共同住宅のほか、店舗、飲食店等の商業施設を建設することが可能な商業地域や近隣商業地域を中心に、前記「1 見直しの背景・目的」に記載の趣旨に沿って、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の建設を促進することを想定し、高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しをする。

ウ 高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しに当たっては、香芝市都市計画マスタープランに記載する「土地利用の方針」及び「市街地・住宅地の方針」に沿って検討を進める。ただし、香芝市都市計画マスタープランに関しても、前記「1 見直しの背景・目的」に記載の目的を達成するために必要な点については見直しを加えることも検討する。

エ 高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しによる効果を最大限に生かし、より合理的な土地活用を図ることができるようにその他の規制についても緩和する。

(2) 市街化調整区域の見直し（県決定）

ア 大和都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域の区域区分は、昭和45年に都市計画決定が行われ、その後5回の定期見直し（昭和53年、昭和60年、平成4年、平成13年、平成23年）を経て、現在に至っている。本市における区域区分については、昭和45年の都市計画決定以降、若干の見直しはあったものの、大き

な変更は行われていない。

イ 本市は、大阪都心部のベッドタウンとして発展してきた経緯があり、現在においても本市への転入者数は県内他市町村より比較的多い状況にある。その中で、現在の市街化調整区域においても住宅供給の増加を求める要望も寄せられていることから、奈良県に対し、市街化区域と接続している一部の市街化調整区域について区域区分の見直しを図るように要望を開始したところであり、今後も力強く継続していく。

3 見直しの対象地域

(1) 高度地区による建築物の高さの最高限度の見直し

鉄道の主要駅周辺の香芝市都市計画マスタープランや香芝市立地適正化計画上の位置付けを踏まえ、第一次の再編では、次の3地域において高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しを検討する。

ア 近鉄五位堂駅周辺

香芝市都市計画マスタープラン：にぎわい拠点

香芝市立地適正化計画：都市機能誘導区域（中心拠点）

イ 近鉄二上駅周辺

香芝市都市計画マスタープラン：地域生活拠点（うち、乗降客数最多の駅）

香芝市立地適正化計画：都市機能誘導区域（生活拠点）

ウ JR香芝駅及び近鉄下田駅周辺

香芝市都市計画マスタープラン：都市拠点

香芝市立地適正化計画：都市機能誘導区域（中心拠点）

(2) 市街化調整区域の区域区分の見直し

市街化調整区域のうち、市役所周辺の区域、王寺町と隣接する市北部や葛城市と隣接する市南部に位置する区域、具体的に開発事業の計画が検討されている区域等を対象に見直しを検討する。

王寺町と隣接する市北部や葛城市と隣接する市南部に位置する区域についての奈良県に対する要望に当たっては、王寺町や葛城市とも連携を図り、本市における要望の内容と王寺町や葛城市における要望の内容が整合性の取れたものとなるようにする。

4 上位・関連計画

(1) 奈良県の計画・方針等

ア 大和都市計画及び吉野三町都市計画 計画区域の整備、開発及び保全の方針

イ 高度地区運用ガイドライン

ウ 大和都市計画及び吉野三町都市計画 市街化区域と市街化調整区域との区分の変更についての基本的考え方

エ 用途地域等決定の基本方針及び基準

(2) 香芝市の計画

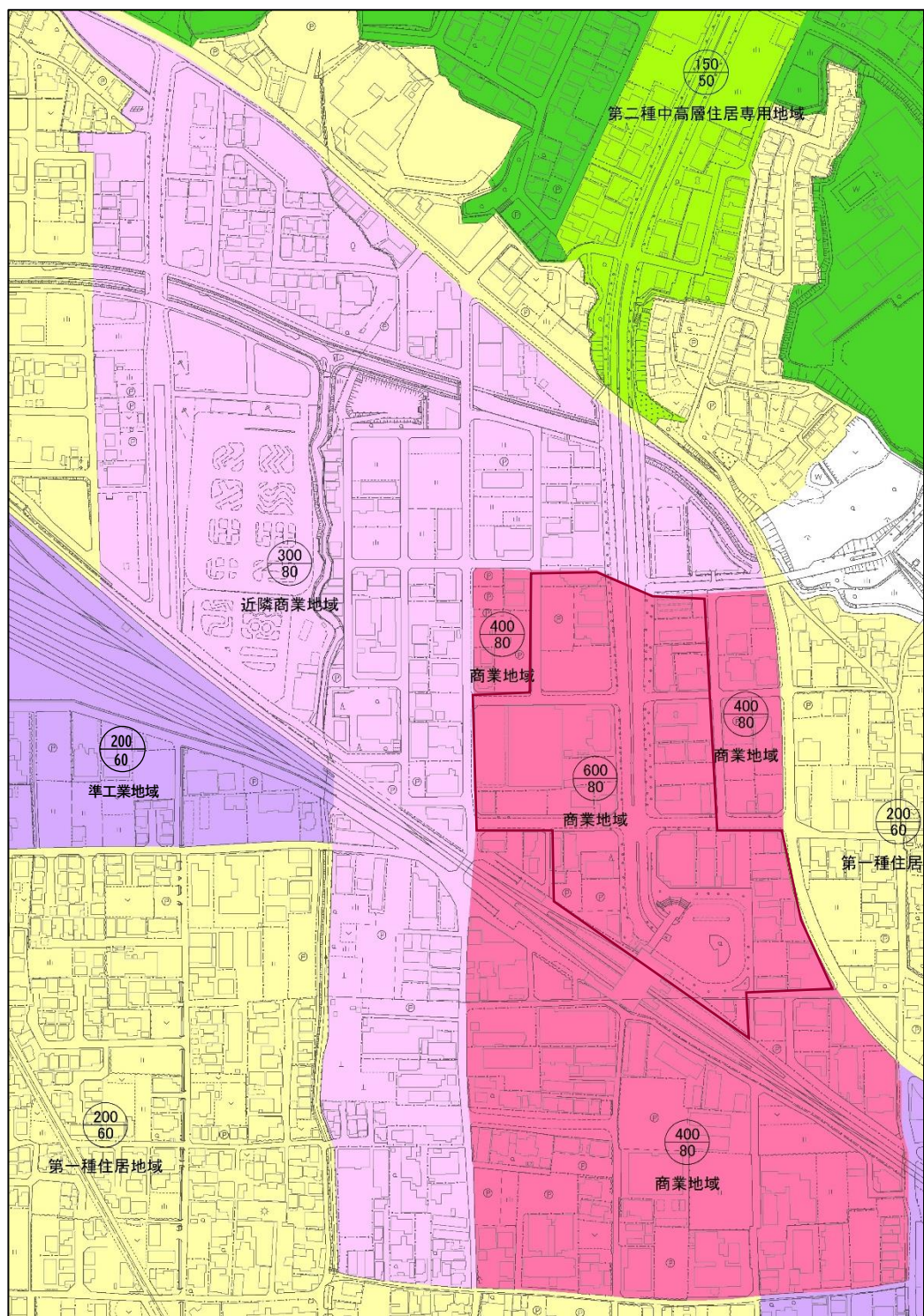
ア 香芝市都市計画マスタープラン

イ 香芝市立地適正化計画

5 対象地域ごとの現状と見直しの方針

(1) 近鉄五位堂駅周辺

ア 現状



1 : 5,000

用途地域	面積	容積率/建蔽率	高度地区	防火地域
商業地域	駅北側 6.3ha 駅南側 8.2ha	400%/80% 600%/80%	31m	準防火
近隣商業地域	駅北側 15.4ha 駅南側 3.5ha	300%/80%	20m	準防火

イ 見直しの方針

近鉄五位堂駅北側の商業地域については、奈良県の高度地区運用ガイドラインに記載する「高度地区運用メニュー」の最高値に見直すことを基本とする。

(現) 容積率 400% 高度地区 31m → (見直し後) 容積率 600% 高度地区 45m

(現) 容積率 600% 高度地区 31m → (見直し後) 容積率 600% 高度地区 45m

近鉄五位堂駅南側の商業地域については、現在検討を開始しているロータリーの整備及び都市計画道路の整備の各事業計画の立案とともに見直しを検討することとするが、なるべく第一次の再編において実施することを目指す。その際、同駅北側と同様、奈良県の高度地区運用ガイドラインに記載する「高度地区運用メニュー」の最高値に見直すことを基本とする。

近隣商業地域については、現在の商業地域と接続している一部の区域の商業地域への用途変更や容積率の変更も見据えた上で、効果的な高度利用を図ることができる区域の面積を確保する。

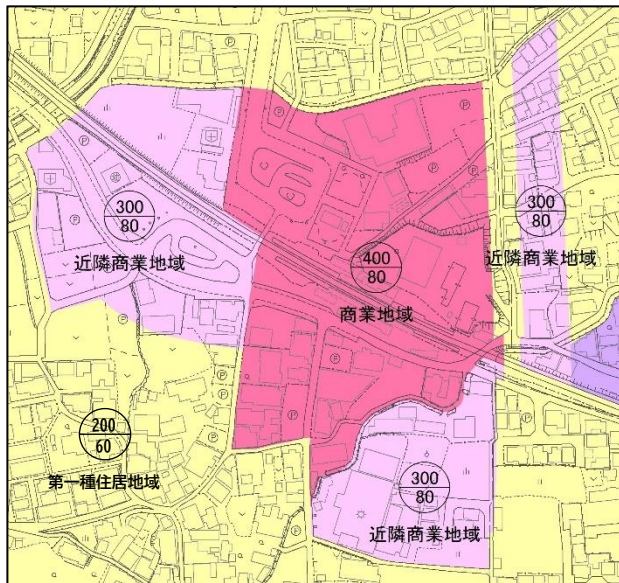
ウ 見直し後の街のイメージ

近鉄五位堂駅は市内8つの駅のうちで最も乗降客数が多く、その周辺は、香芝市都市計画マスタープランで「にぎわい拠点」に位置付けられており、人の動きがよく見られる地域である。

今後、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、さら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。

(2) 近鉄二上駅周辺

ア 現状



1 : 5,000

用途地域	面積	容積率/建蔽率	高度地区	防火地域
商業地域	3.6ha	400%/80%	31m	準防火
近隣商業地域	3.8ha	300%/80%	20m	準防火

イ 見直しの方針

商業地域については、奈良県の高度地区運用ガイドラインに記載する「高度地区運用メニュー」の最高値に見直すことを基本とする。

(現) 容積率 400% 高度地区 31m → (見直し後) 容積率 600% 高度地区 45m

近隣商業地域については、現在の商業地域と接続している一部の区域の商業地域への用途変更や容積率の変更も見据えた上で、効果的な高度利用を図ることができる区域の面積を確保する。特に同駅西側の区域は、ロータリーに面しており、利便性が極めて高い区域であるから、隣接する商業地域と同等もしくはそれに近い水準まで高度利用が図られるよう優先的に検討を進める。

同駅周辺は、ほかの対象地域に比べ、商業地域及び近隣商業地域の面積が極端に小さいため、近隣商業地域については、現在の商業地域と接続している一部の区域の商業地域への用途変更や容積率の変更、第一種住居地域については、現在の商業地域又は近隣商業地域への用途変更や容積率の変更を実施する方向で検討し、効果的な高度利用を図ることができる区域の面積を確保する。

同駅周辺について、一定のコンセプトを定めて優れた景観が形成されるような施策についても併せて実施していく。

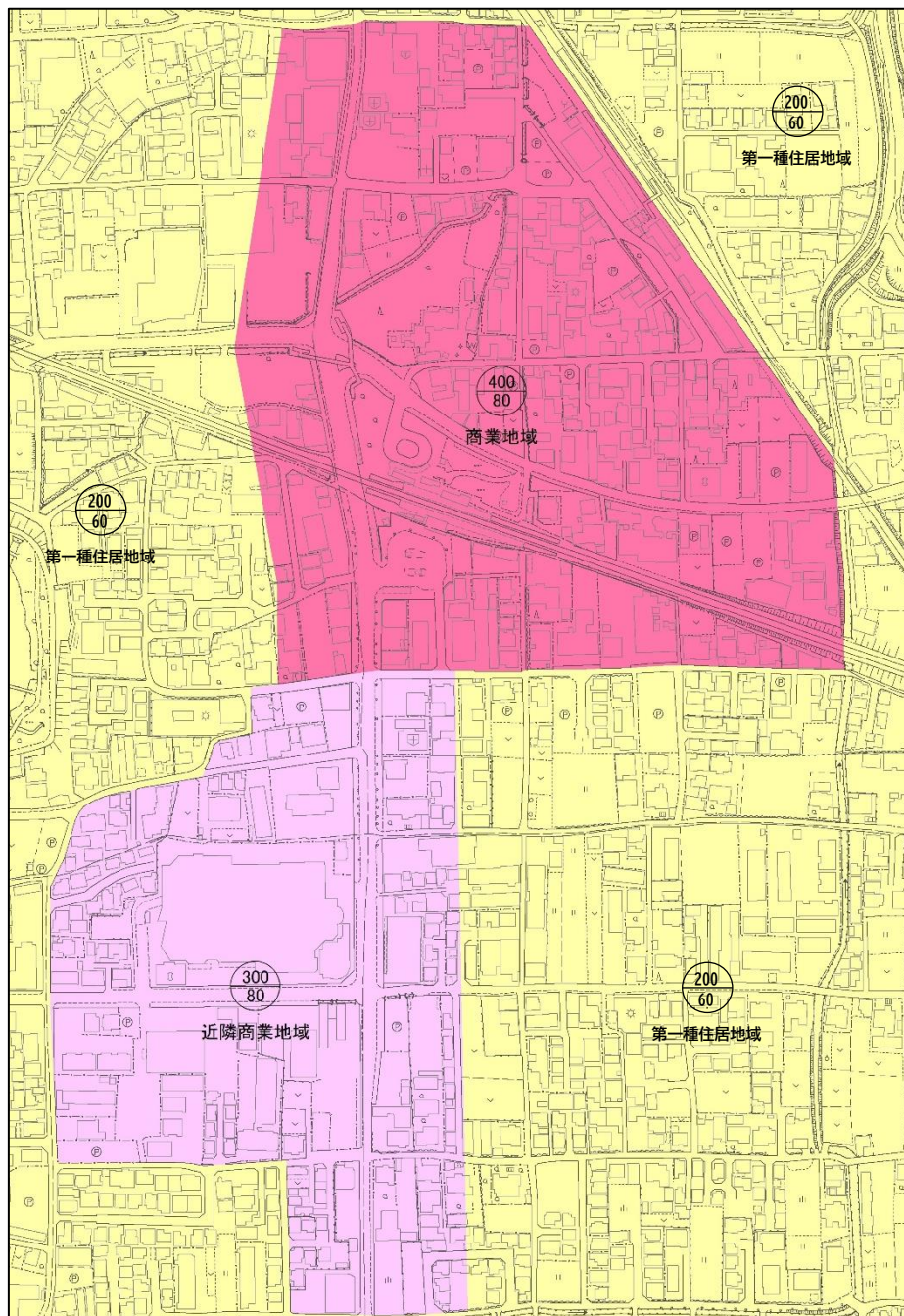
ウ 見直し後の街のイメージ

近鉄二上駅は市内8つの駅のうちで2番目に乗降客数が多く、その周辺は、香芝市都市計画マスタープランで「地域生活拠点」に位置付けられており、旭ヶ丘や高山台住宅団地を始めとして住宅開発が進んでおり、多くの子育て世帯が居住する地域である。

今後、近畿日本鉄道株式会社との協議を継続して同駅への急行列車の停車の実現や狭隘な道路幅員である関屋第5号踏切の早期の改善を目指しつつ、同駅周辺にさらなる居住施設や生活に身近な商業施設などの充実を図ることで、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。

(3) J R 香芝駅及び近鉄下田駅周辺

ア 現状



1 : 5,000

用途地域	面積	容積率/建蔽率	高度地区	防火地域
商業地域	13.9ha	400%/80%	31m	準防火
近隣商業地域	9.3ha	300%/80%	20m	準防火
第一種住居地域	—	200%/60%	15m	—

イ 見直しの方針

近鉄下田駅北西側に位置する国道１６５号沿いの第一種住居地域については、現在の商業地域と接続している一部の区域の商業施設への用途変更も見据えた上で、効果的な高度利用を図ることができる区域の面積を確保する。この場合において、隣接する商業地域と同等まで高度利用が図られるよう優先的に検討を進める。

ウ 見直し後の街のイメージ

近鉄下田駅及びＪＲ香芝駅周辺は、香芝市都市計画マスタープランで「中心拠点」に位置付けられており、市役所や市立総合体育館、ふたかみ文化センター、警察署、消防署などの公共施設が立地している地域である。

今後、近鉄線及びＪＲ線の鉄道路線、国道１６５号及び国道１６８号が交わる交通結節点であり、主に商業施設を集積させることで、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。

6 併せて検討すべき事項等

高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しに当たり、下記(1)から(6)までのような規制緩和により生じ得る弊害等の諸課題を抽出し、それらを解決するための地区計画の見直し等の必要な措置を講じることとする。

(1) 日照・採光の確保

高度利用が図られた場合のシミュレーションを行い、周辺の建築物、特に住居系の建築物に与える日照・採光の影響について調査する。

(2) 景観形成

高度利用が図られた場合のシミュレーションを行い、見直しの対象区域内の景観だけでなく、二上山等の山並みへの眺望など広域的な視点も含め、景観に与える影響について調査する。

(3) 建築物の高さの最低限度の設定

建築物の高さの最高限度の緩和に併せて、より効果的な高度利用を図るとともに、街の一体性を確保する観点から、建築物の高さの最低限度の設定の是非を検討する。

(4) 建築物の敷地面積の最低限度の設定

建築物の高さの最高限度の緩和に伴って、狭い敷地の上に背の高い細長い形の建物、いわゆるペンシルビルが建ち並ぶことのないよう、合理的な土地利用を図るとともに、街の一体性を確保する観点から、建築物の敷地面積の最小限度の設定の是非を検討する。

(5) 防火地域及び準防火地域の指定

現在、商業地域及び近隣商業地域は一律に準防火地域に指定しているが、高度利用が図られた場合に、建物密集度が高まり、人や車両の交通量の増加が見込まれるため、防火地域の指定の必要性を検討する。

(6) 交通対策

高度利用が図られた場合に、建物密集度が高まり、人や車両の交通量の増加が見込まれるため、交通渋滞や駐車場不足等について調査する。

(7) 高度利用の需要調査

「見直し後の街のイメージ」の参考とするため、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の建設への参入の意向について、民間事業者を対象に調査し、見直し後においては本市の関係部局が連携し、積極的な誘導を図る。

(8) 消防力の整備のための情報提供

適切な水準の消防力の整備を図るため、奈良県広域消防組合に対し、高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しに向けた手続の進捗状況について情報提供をする。