

# 都市再生整備計画

ごいどうえきしゅうへんちく  
五位堂駅周辺地区

ならけん かしばし  
奈良県 香芝市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	奈良県	市町村名	かしはし香芝市	地区名	五位堂駅周辺地区	面積	115.4 ha
計画期間	令和 8 年度 ~ 令和 12 年度	交付期間	令和 8 年度 ~ 令和 12 年度				

<p><b>目標</b></p> <p>大目標:住宅地における居心地が良く安全で快適な空間の構築          目標1:拠点を結ぶ居心地が良く安全・快適な空間の再編          目標2:駅前広場及び公園整備による交流空間の創出と回遊性の向上</p>
---

<p><b>目標設定の根拠</b></p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針)を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市は、奈良県の北西部に位置し、金剛生駒紀泉国定公園を挟んで大阪府に隣接しており、東西7.27km 南北6.27km、面積24.26km<sup>2</sup>である。</li> <li>市内には、主要な道路として東西方向に国道165号及び奈良県道105号(中和幹線)、南北方向に国道168号、また市北部には西名阪自動車道の香芝ICが存在し、鉄道はJR和歌山線、近鉄大阪線及び近鉄南大阪線が縦横に走り、8つの駅を有する。</li> <li>本市は大阪都市圏へ30分～1時間以内にはアクセス可能という利便性の高い地理的条件であることからベッドタウンとして発展し、平成29年には人口79,000人を超えたものの、令和元年からは緩やかな減少傾向にある。</li> <li>「第5次香芝市総合計画基本構想(令和3年3月)」において、「生活基盤・地域拠点の整備・機能の充実」及び「道路整備の充実」を主要な施策に掲げており、また、「香芝市都市計画マスタープラン(平成30年3月)」では、将来都市構造として香芝駅、近鉄下田駅を都市拠点、五位堂駅を賑わい拠点とし、国道165号及び国道168号を地域連携軸として定め、コンパクトな都市の形成を目指して都市整備を進めてきた。</li> <li>令和6年12月には「香芝市立地適正化計画」を定め、当該拠点を中心に都市機能や居住を緩やかに誘導することでコンパクト・プラス・ネットワークとしての都市形成を図っているところである。</li> </ul> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本地区は、一日乗降人員約2万人を超える近鉄大阪線の五位堂駅を拠点として、駅北側は住宅地(真美ヶ丘地域)が広がり、商業施設や都市公園を繋ぐ自転車歩行者専用道路を軸に良好な住環境が形成されている。</li> <li>真美ヶ丘地域は、昭和50年代前半に隣接する広陵町とともに土地区画整理事業により開発され、幹線道路や公園、商業施設が適正に配置されている。</li> <li>真美ヶ丘地域の軸となる自転車歩行者専用道路は、五位堂駅北側から地区内を南北に縦断して、商業施設や公園を経て広陵町に至る都市計画道路「自転車歩行者専用道かつらぎの道」及び「香芝1号自転車歩行者専用道路」で構成されており、住民の憩いの場であるとともに、周辺からの鉄道駅や商業施設、幹線道路沿いの商業店舗等へのアクセスを支えている。</li> <li>(以下、都市計画道路「自転車歩行者専用道かつらぎの道」及び「香芝1号自転車歩行者専用道路」を「かつらぎの道」という。)</li> <li>一方で、駅南側は旧来からの住宅地(五位堂地域)が広がり、駅前広場及び幹線道路は未整備であるため、比較的幅員が狭い周辺道路には歩行者と車両が混在した様相を呈している。また、隣接する狐井地域は古くからの集落と田畑が広がる田園地帯であるが、生産緑地制度の導入から30年以上が経過していることもあり、近年は宅地開発が盛んに行われ、人口が増加している地域である。</li> </ul>
---

<p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>『かつらぎの道』は、供用開始から約35年が経過したことによる経年変化によって不陸や損傷が生じており、安全性や快適性に支障をきたしている。加えて、歩行者や自転車などの動線が明確ではなく混在しており、接触事故の懸念がある。</li> <li>五位堂駅南側(五位堂地域)は、駅前広場及び幹線道路を整備して中心市街地の求心力を向上させ、歩車分離を行うとともに周辺道路も併せて整備することで、安全・安心な歩行空間を確保することが求められる。</li> <li>五位堂駅南側(狐井地域)は、人口が増加しているにも関わらず近隣に十分な広さの公園が存在しないことから、子どもの遊び場が不足している状況にある。</li> </ul>
---

<p><b>将来ビジョン(中長期)</b></p> <p>①第5次香芝市総合計画基本構想(計画期間:令和3年度～令和13年度)(令和3年3月策定)</p> <p>〈まちの将来像〉          笑顔をもっと 元気をずっと ～誰もが輝く多彩なまち カラフルかしは～</p> <p>〈まちづくりの方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然と共生した緑豊かな都市空間を形成し、持続可能な美しいまちづくりを進める</li> <li>快適で便利な暮らしを実現するため、道路や上下水道など、さまざまなインフラ整備の充実を図る</li> <li>地域拠点の整備および公共交通ネットワークの強化に取り組む</li> </ul> <p>②香芝市都市計画マスタープラン(計画期間:平成29年度～平成39年度)(平成30年3月策定)</p> <p>〈都市づくりの目標〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>香芝駅・近鉄下田駅及び近鉄五位堂駅周辺は、拠点性の高い地区であることから、駅のバリアフリー化や駅前広場の整備をおこない、周辺道路及び歩道の拡幅を進める</li> </ul> <p>〈将来都市構造の設定〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近鉄五位堂駅周辺においては、商業・業務施設などの誘導・集積によりにぎわいのあるぐらし拠点を形成するとともに、道路基盤の形成や安心・安全に過ごせるまちづくりを推進する</li> </ul> <p>〈都市づくりの方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近鉄五位堂駅周辺や都市拠点等を一体として、買い物客の滞留性や回遊性を確保するため、都市計画道路の整備により、快適な歩行空間のネットワーク化を図る</li> <li>街区公園や近隣公園などの住区幹公園については、地域のふれあいの場や、レクリエーションの場として、計画的な配置とその整備を推進するとともに、親しみのもてる公園づくりに努める</li> </ul> <p>③香芝市立地適正化計画(計画期間:令和6年度～令和17年度)(令和6年12月策定)</p> <p>〈まちづくりの基本的な考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>安全に 快適に 元気に 笑顔あふれるまち かしは</li> <li>市内8か所の鉄道駅(拠点)を中心に都市機能や居住を緩やかに誘導することでコンパクト・プラス・ネットワークとしての都市形成を図る</li> <li>地域ごとの人口構造や都市機能の充足状況、市民ニーズを勘案し、必要とされる都市機能を適正配置する</li> </ul>
--



計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【中心拠点を結ぶ居心地が良く安全・快適な歩行空間の再編】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・『かつらぎの道』の高質化等により、居心地が良く歩きたくなる・走りたくなる空間を創出</li> <li>・北側駅前広場周辺道路のバリアフリー化(点字ブロックの設置)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【基幹事業】(高質空間形成施設)かつらぎの道整備事業</li> <li>【基幹事業】(地域生活基盤施設)かつらぎの道整備事業</li> <li>【基幹事業】(道路)市道10-175号線整備事業</li> <li>【基幹事業】(道路)市道10-182号線整備事業</li> <li>【基幹事業】(道路)市道10-241号線整備事業</li> </ul>
<p>【中心拠点到ふさわしい駅前広場及び周辺道路の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路五位堂駅前南線及び五ヶ所五位堂線の整備による安全・安心な公共空間の創出</li> <li>・周辺道路の拡幅による南側駅前広場への円滑なアクセスルートの確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【基幹事業】(道路)五位堂駅前南線整備事業</li> <li>【基幹事業】(道路)五ヶ所五位堂線整備事業</li> <li>【基幹事業】(道路)市道10-36号線整備事業</li> </ul>
<p>【居住誘導区域における、既存ストックを活用した公園整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受益者が減少したため池(改正池)を公園として整備</li> <li>・都市計画道路鎌田狐井線の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【基幹事業】(公園)(仮称)狐井中央公園</li> <li>【基幹事業】(道路)鎌田狐井線整備事業</li> </ul>
<p>その他</p>	
Empty space for other items	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	3,290	交付限度額	1,605.9	国費率	0.488
---------	-------	-------	---------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路		都市計画道路五位堂駅前南線	香芝市	直		R8	R12	R8	R12	1,620	1,620	1,620	1,620	-
道路		都市計画道路五ヶ所五位堂線	香芝市	直	L=170m,W=16m	R8	R12	R8	R12	200	200	200	200	-
道路		市道10-36号線	香芝市	直	L=150,W=9m	R8	R12	R8	R12	500	500	500	500	-
道路		市道10-175号線	香芝市	直	L=300m	R9	R9	R9	R9	8	8	8	8	-
道路		市道10-182号線	香芝市	直	L=100m	R9	R9	R9	R9	2	2	2	2	-
道路		市道10-241号線	香芝市	直	L=120m	R10	R12	R10	R12	132	132	132	132	-
道路		都市計画道路鎌田狐井線	香芝市	直	L=110m,W=16m	R9	R12	R9	R12	85	85	85	85	-
公園		(仮称)狐井中央公園	香芝市	直	A=1ha	R9	R12	R9	R12	248	248	248	248	-
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設	情報板	都市計画道路自転車歩行者専用道かつらの道及び香芝1号自転車歩行者専用道	香芝市	直	5基	R11	R12	R11	R12	15	15	15	15	-
高質空間形成施設		都市計画道路自転車歩行者専用道かつらの道及び香芝1号自転車歩行者専用道	香芝市	直	L=1,020m,W=10*15m	R8	R12	R8	R12	500	500	500	480	-
高次都市施設	地域交流センター													
	観光交流センター													
	テレワーク拠点施設													
	賑わい・交流創出施設													
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)													
	子育て世代活動支援センター													
	複合交通センター													
誘導施設	医療施設													
	社会福祉施設													
	教育文化施設													
	子育て支援施設													
	元地の管理の適正化													
広域連携誘導施設														
既存建造物活用事業														
土地区画整理事業														
市街地再開発事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
復興促進事業														
エリア価値向上整備事業														
子どもまんなかまちづくり事業														
暑熱対策事業														
合計										3,310	3,310	3,310	0	3,290

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業													
事業活用調査													
まちづくり活動推進事業													

…A

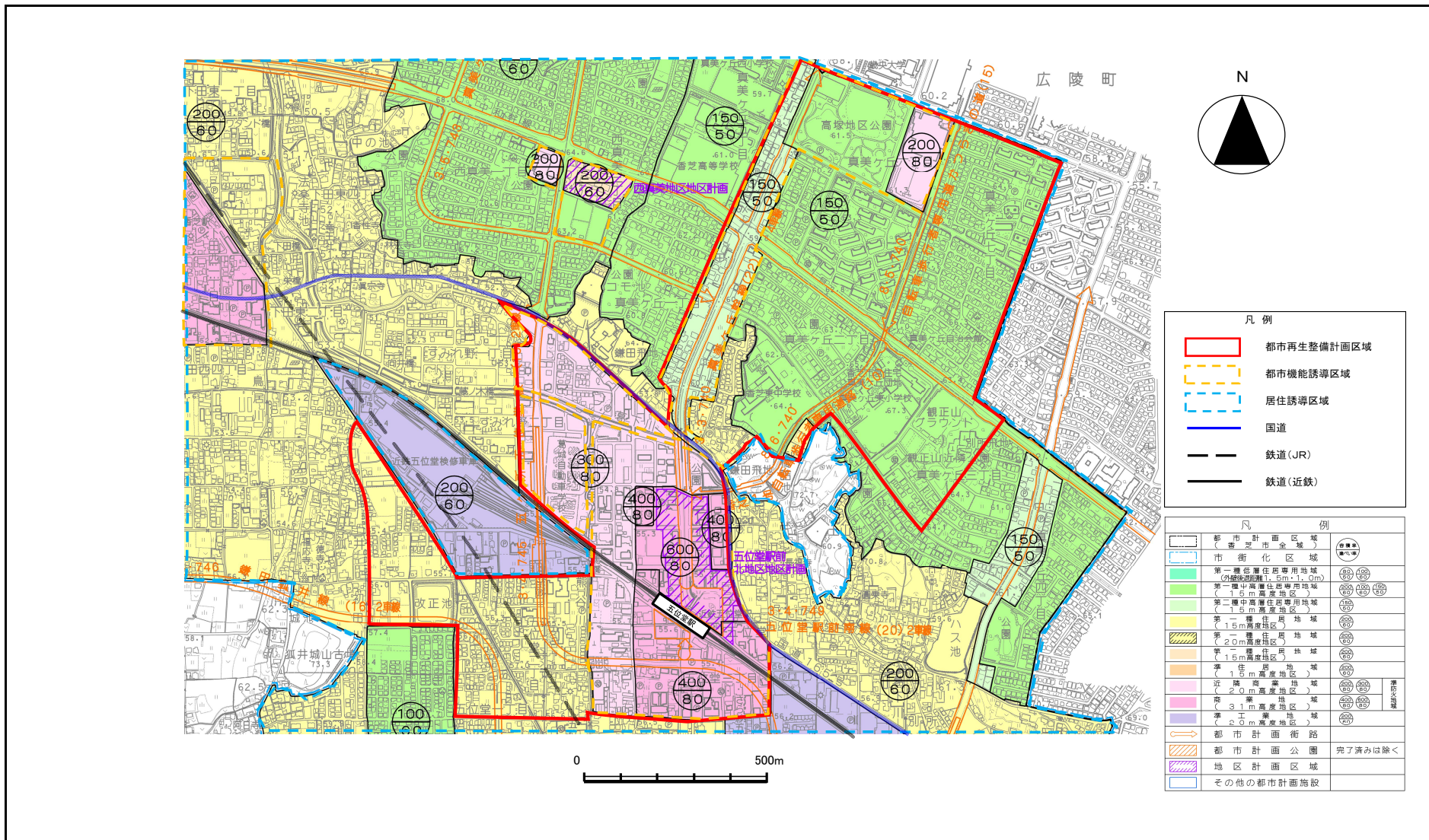
合計										0	0	0	0	0	…B
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	----

居住誘導促進事業													
事業	事業箇所名	事業主体	直/間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	交付期間内		交付対象 事業費
					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
居住誘導促進事業													
合計									0	0	0	0	0
												合計(A+B+C)	3,290

(参考)都市構造再編集中支援関連事業													
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費		
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度			
合計													0

(参考)関連事業													
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費		
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度			
公園施設長寿命化対策支援事業	高塚地区公園	香芝市	国土交通省	トイレ改修		○			R8	R9	10		
(都)かつらぎの道整備事業	香芝1号自転車歩行者専用道路	香芝市	国土交通省	L=150m,W=10m			○		R8	R12	75		
合計											85		

五位堂駅周辺地区(奈良県香芝市)	面積 115.4 ha	区域 香芝市真美ヶ丘1丁目の一部、2丁目、3丁目及び5丁目の各一部、6丁目及び7丁目、瓦口の一部、五位堂1丁目及び2丁目の各一部、3丁目、狐井の一部、すみれ野1丁目の一部
------------------	----------------	--



凡例

	都市再生整備計画区域
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	国道
	鉄道(JR)
	鉄道(近鉄)

凡例

都市計画区域	用途地域	容積率	高さ
	都市計画区域(香芝市全域)		
	市街化区域		
	第一種住居専用地域(外縁線距離1.5m・1.0m)	100/100	15.0
	第一種中高層住居専用地域(15m高度地区)	200/100	15.0
	第二種中高層住居専用地域(15m高度地区)	100/100	15.0
	第一種住居地域	200/100	15.0
	第一種住居地域(15m高度地区)	100/100	15.0
	準住居地域	200/100	15.0
	準住居地域(15m高度地区)	100/100	15.0
	近隣商業地域(20m高度地区)	200/100	20.0
	商業地域(31m高度地区)	200/100	31.0
	準工業地域(20m高度地区)	200/100	20.0
	都市計画街路		
	都市計画公園		突了済みは除く
	地区計画区域		
	その他の都市計画施設		

## 五位堂駅周辺地区(奈良県香芝市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:住宅地における居心地が良く安全で快適な空間の構築 目標1:拠点を結ぶ居心地が良く安全・快適な空間の再編 目標2:駅前広場及び公園整備による交流空間の創出と回遊性の向上	代表的な指標	五位堂駅の一日常乗降人員 (人/日)	23,749	(R6)	→	25,000	(R12)
			都市基盤の整備状況に対する市民満足度 (%)	15.7%	(R1)	→	20.0%	(R12)
			都市公園から半径250m以内の人口 (人)	30,268	(R2(国勢調査))	→	31,000	(R12)
			0	0	()	→	0	()
			0	0	()	→	0	()
			0	0	()	→	0	()

