

大和都市計画用途地域を変更する理由書（天理市）

1. 変更区域の概要

当地区は、本市北部に位置し、用途地域は第一種住居地域として指定している。周辺には竹林や高瀬川沿いの河畔林、白川ダム・原谷池・七辻上池などのため池、道路用地、駐車場などが分布するほか大手企業の工場、研究施設が立地する工業地域や準工業地域に接している。また、当地区には住居は立地しておらず、大部分はかつて山地斜面を整地した高台であり、現在は天理教用地の人工裸地となっている。

2. 変更の理由

本市における都市計画については、第5次天理市総合計画において、計画的かつ適正な土地利用を図ることとしており、天理市都市計画マスタープランにおいては社会状況を含む本市を取りまく状況を勘案して、集約型の都市形成を目指すこととしている。人口減少、少子高齢化が確実に視されるなか、住居系の土地利用についてはよりコンパクトなまちづくりの必要性が生じてきたことから、天理市立地適正化計画の策定により、持続可能な都市経営、集約的なまちづくりの推進を図ることとなった。

本地域については、近年の社会状況とりわけ人口減少が顕著であることから、住居系用途としての土地利用が進んでおらず、また、大手企業の工場、研究施設が立地する工業地域、準工業地域が隣接していることから、将来的に土地利用を図るうえでも工業系用途と連坦した一体的なまちづくりを推進する必要がある。加えて、本市では天理市立地適正化計画により住宅及び都市機能を誘導し持続可能で集約型のまちづくりを進めていくこととしているため、本計画とも整合を図る必要がある。

このことから、現在の用途地域を見直し、適正な用途地域への変更を行うべく第一種住居地域から準工業地域へ変更を行うものである。

3. 用途地域種別の選択理由について

当地区の西側については、工業地域、準工業地域として指定されており、既に大手企業の工場、研究施設が立地している。今後、当該計画地を既利用地と連坦し一体的なまちづくりを推進するため、準工業地域に変更するものとする。

また、建蔽率及び容積率については、準工業地域における標準的な建蔽率 60%、容積率 200%を定める。

現行用途地域					変更用途地域				
用途地域	容積率	建蔽率	壁面後退 距離 (m)	面積 (ha)	用途地域	容積率	建蔽率	壁面後退 距離 (m)	面積 (ha)
第一種 住居地域	20/10	6/10	—	3.6	準工業地域	20/10	6/10	—	3.6