

## 大和都市計画櫛本南地区地区計画を決定する理由書(天理市)

### 1. 区域の概要

本地域(面積約4.8ha)は天理駅周辺の中心市街地を含む市街化区域の北東沿辺部の天理市櫛本町・石上町地内に位置しており、都市計画道路 天理郡山南側線(市道 48 号 名阪側道線・国道 25 号)の沿線に位置している。本地域の区域区分は市街化区域で用途地域は第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に指定されている。本地域における用途区域の変遷は昭和 45 年に大和都市計画区域が指定されたと同時に市街化区域として指定され、昭和 47 年に第二種住居専用地域として用途指定がなされた。その後、平成 8 年に用途地域の細分化により第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域となっているが、市街化区域の指定以後、約 50 年間ほとんどの土地が(住居系用途として)具体的な利用をされず現在に至っている。

### 2. 地区計画決定の理由

本案は、今後、少子高齢化が進行し人口減少が確実視されつつあるなか、住宅整備のための土地需要が低下することが予想されることや、主要な広域交通の東西軸を担う名阪国道と南北軸を担う国道169号の結節点である本地域の高い利便性を最大限活かして住居系用途から工業系用途への見直しを行い、工場・物流施設・生活利便施設の誘導を図ることで、周辺地域で既に土地利用されている住宅地や旧来からの既存集落と共生し職住近接型の街区の形成を図るため、用途地域の変更を行うとともに、地区計画を決定するものである。

本地域は天理市都市計画マスタープラン(第2次)に引き続き、令和4年11月策定の天理市都市計画マスタープラン(第3次)においても、天理及び天理東インターチェンジ等への企業誘致を推進するとされており、また、本地域北側の隣接地は市街化調整区域ではあるものの、本地域の高い利便性から土地利用のニーズが活発化しており、都市計画法(34条)で立地可能な自動車整備工場・プラスチック製造工場・運送会社ターミナル等の土地利用が進んでいる。加えて天理市域での市街化区域では工業系用途の土地が不足しており一団の土地を確保することが困難となっていることから、工業系用途の土地需要は今後更に加速することが予想される。したがって本地域においても優れた利便性を活かした土地利用を図るため第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域から準工業地域への用途地域を変更し、土地需要(ニーズ)の増大に応えることで、効率的で持続可能な土地利用を図る。また、既存の住宅と共生し職住近接型の良好な街区を形成するため、地区計画により準工業地域で立地可能な遊戯施設や風俗営業に関する施設などの迷惑施設となり得る建築物、更に工場の立地においては火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵量に制限を加えるなどの立地制限を行うものである。