

1. 地区を取り巻く情勢等について

(1)地区を取り巻く情勢

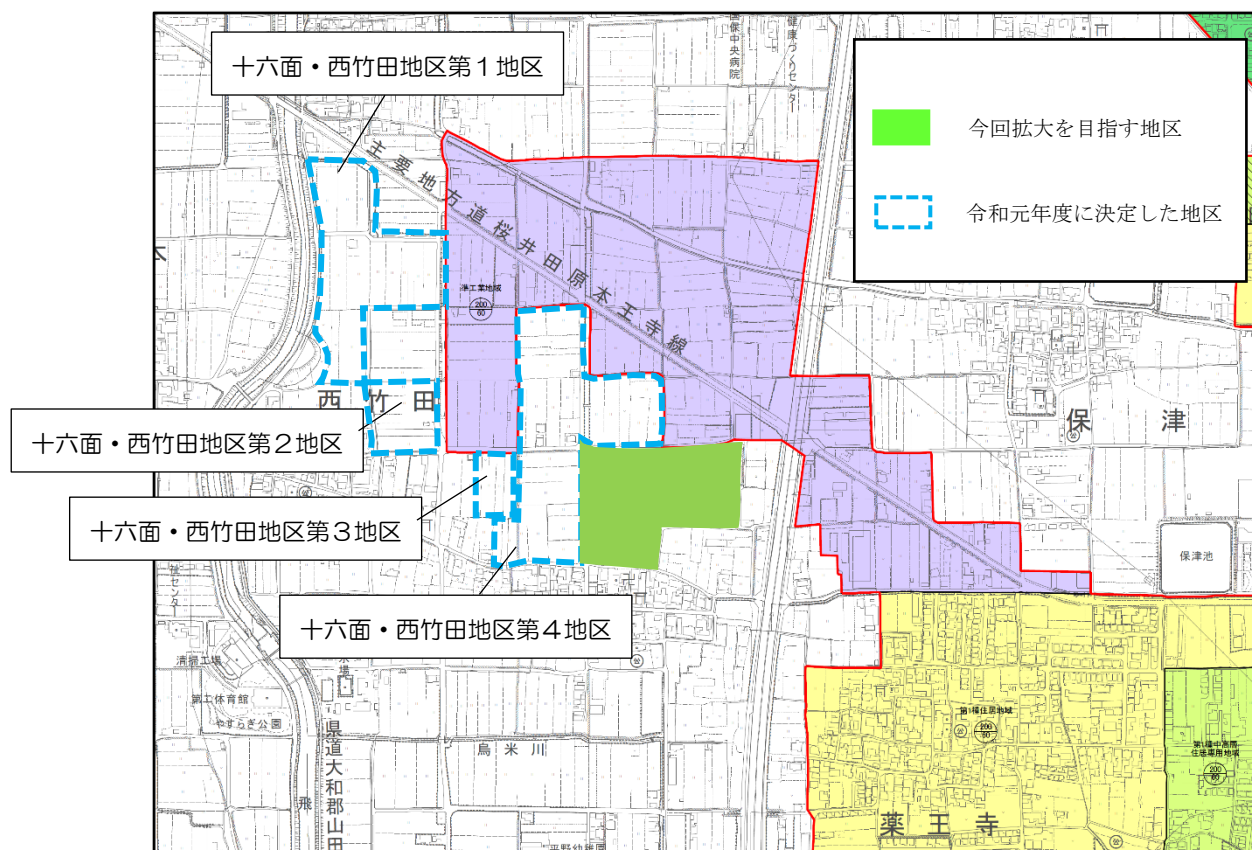
十六面・西竹田地区は、比較的平坦な地形で、豊かな田園地帯が広がる地区であるが、京奈和自動車道と県道桜井田原本王寺線に直結する立地の良さと、整形のまとまった用地の確保ができることから、近年開発圧力が高まっている。

(2)市街化調整区域の地区計画

このような状況を踏まえ、本町では、十六面・西竹田地区を工業や流通機能の集積を図る地区と位置づけ、企業立地に向けた取り組みを進めている。

企業立地においては、周辺の環境と調和した良好なまち並みを作るためのルールとなる市街化調整区域の地区計画制度を活用することとしており、令和元年度に十六面・西竹田地区の第1地区から4地区までについて地区計画を決定した。

今回は、そのうち、第4地区の区域の拡大を行うものである。



【 位置図 】

2. 地区計画制度について

(1)地区計画とは

地区計画とは、町丁や街区、あるいは共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、道路や公園等の配置や、建築物等の用途、形態等に関する事項を一体的に定める計画で、これにより開発・建築行為を行う場合に守らなくてはならない地区独自のルールを決めることができる。

市街化調整区域における地区計画制度は、市街化調整区域で行う開発・建築行為を適切に規制し、良好な都市環境の維持・形成を図るために創設された制度。



【 地区計画で定めるルールの例 】

(2)市街化調整区域における地区計画制度の活用にあたっての留意点

本制度の活用にあたっては、平成 15 年に奈良県が「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」を定めており、これに基づいて計画を作成する。

市街化調整区域の地区計画ガイドラインでは、以下のことなどが示されている。

①基本的な考え方

- 市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えないこと。
- 市町村マスタープランに即したものであること。
- 土地所有者、借地人などの関係権利者の合意形成の元に作成すること。
- 区域については、1 ないし 2 の建築敷地のみを対象として設定するのは適切ではなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。

など

②県知事の協議について

協議にあたっての前提条件

- 都市計画法その他関係法令、関係条例等に適合していること。
- 県で策定した各種基準・ガイドラインに適合していること。
- 事業の実現性があること。

など

協議の観点

- 一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点
- 都道府県が定め、もしくは定めようとする都市計画との整合を図る観点

③地区計画で定める事項と基準

地区計画の種類、名称、位置、区域や区域の面積のほか、当該地区計画の目標その他区域の整備、開発及び保全に関する方針、並びに街区内の居住者等の利用のための道路、公園などの施設（地区施設という）、建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（地区整備計画という）を定めることとされており、地区施設や地区整備計画については、下記のようにその基準が示されている。

【 地区施設及び地区整備計画の項目と基準 】

項目		内容
地区施設の配置及び規模	道路	道路幅員 6m以上で、行き止まりのないこと
	公園	住居系地区計画：区域規模に対して 3%以上
建築物等の用途の制限		区域の良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。
建築物の容積率の最高限度 及び建ぺい率の最高限度		区域の良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。
建築物の敷地面積の最低限度		当該区域の良好な住居等の環境を維持・増進することを主旨としていることを踏まえ、当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定めること。
壁面の位置の制限		区域の良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。
建築物等の高さの最高限度		区域の良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。
建築物等の形態又は意匠の制限		地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたもの。
垣又はさくの構造の制限		地区の特性にふさわしいもの。
地区整備計画に定める土地の利用に関する事項		樹木等の全部又は特定の樹種・樹高等を限っての伐採の制限、池沼の埋立等土地の形質の変更の制限等。

3. 都市計画マスタープランの位置づけ

地区計画制度を活用するにあたっては、その計画が町マスタープランに則したものであることが必要となる。

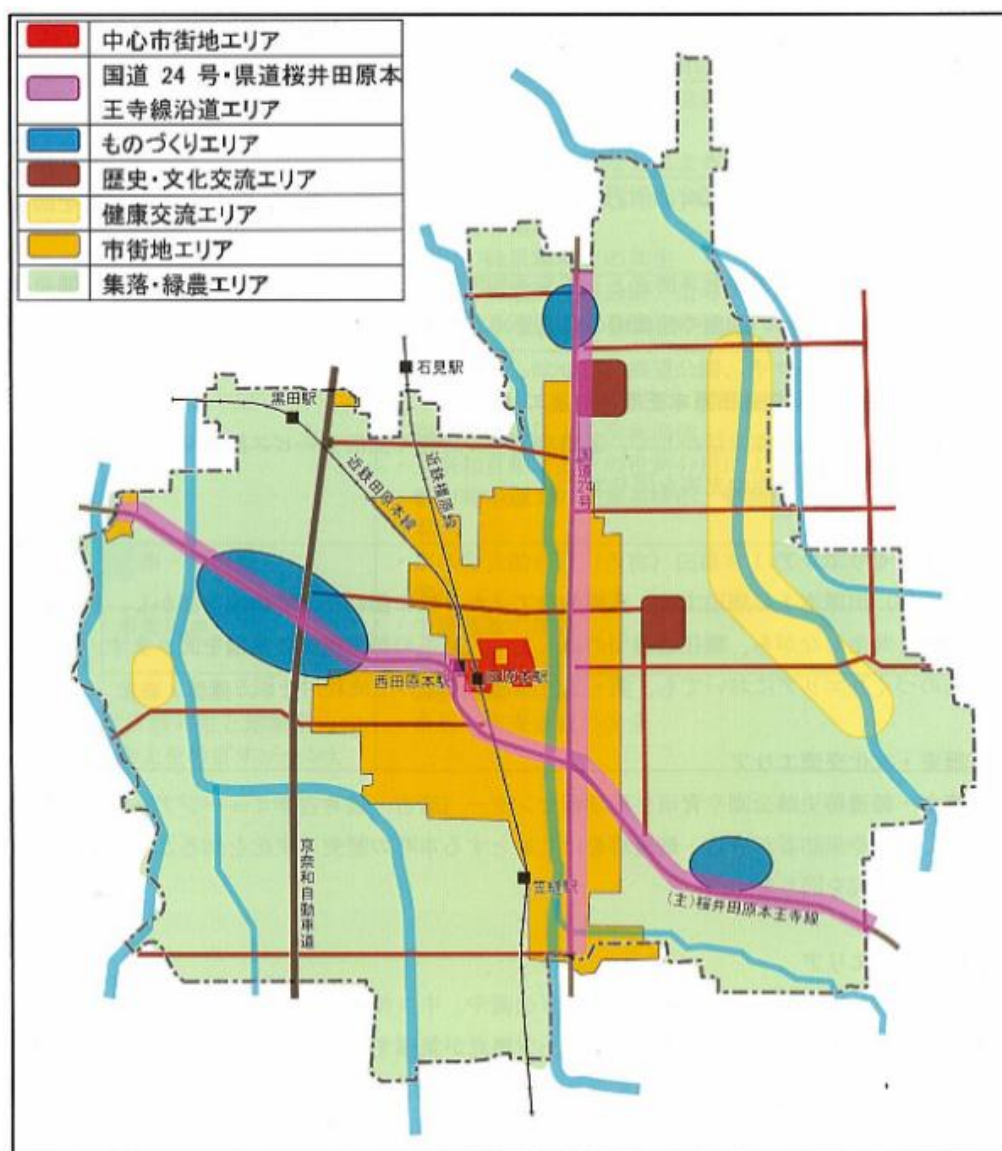
本地区について、マスタープランでは以下のような方針、施策が定められている。

○都市づくりの整備方針

・土地利用の方針

【ものづくりエリア】

（仮称）田原本 IC 周辺では、広域的なアクセス性に優れた立地特性を活かし、周辺の緑農環境と共生しながら、職住近接型の商・工・流通系の都市機能の集積を図ります。その他のものづくりエリアにおいても、商・工・流通系機能の土地利用を図ります。



【 将来土地利用図 】

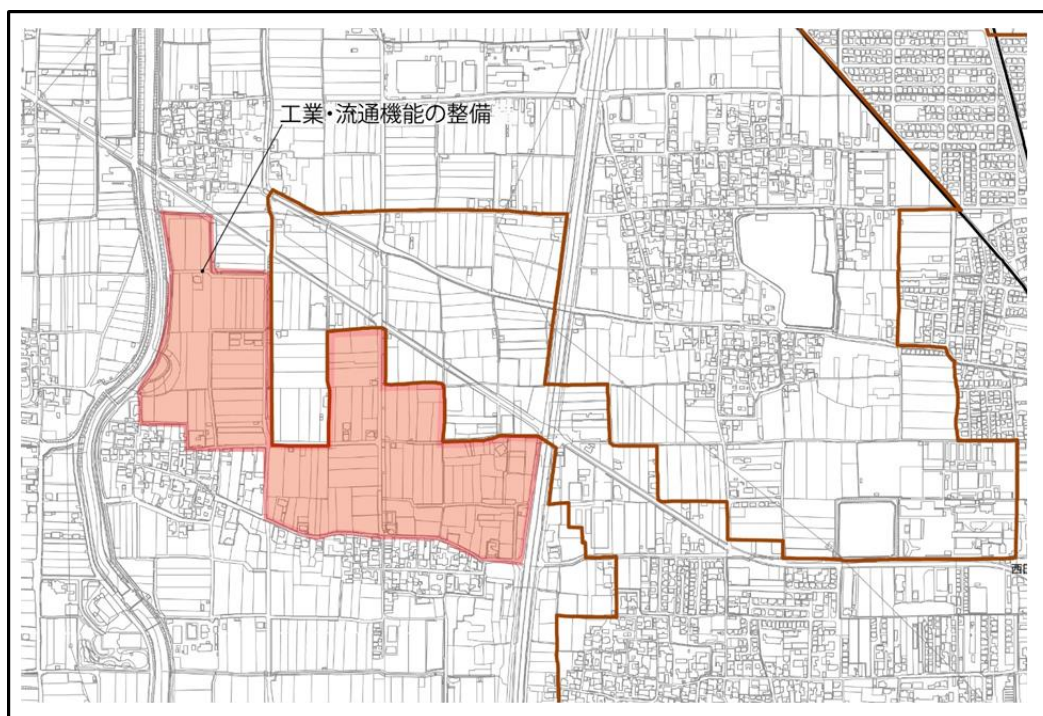
○都市づくりの重点施策

・十六面・西竹田地区

本地区は、（仮称）田原本ＩＣの整備による、広域的なアクセス機能の向上を踏まえ、工業や流通機能の集積を図ります。

【 十六面・西竹田地区の取り組み施策 】

項 目	概 要
土地利用の整備	都市計画の運用などにより、計画的に土地利用を誘導します。
都市基盤の整備	道路などの都市基盤整備を行います。
企業誘致・雇用の充実	奨励金制度の運用や県内外でのトップセールスなどにより、企業誘致を進めます。 工業や流通機能の充実により、雇用の場を確保するとともに、町在住者の雇用促進により、就労者の町外流出を防ぎます。
環境整備	敷地周辺での緑化を促すなどの生活環境の保全に努めます。



【 十六面・西竹田地区 整備図 】

大和都市計画地区計画の変更（田原本町決定）（案）

都市計画十六面・西竹田地区第4地区地区計画を次のように変更する。

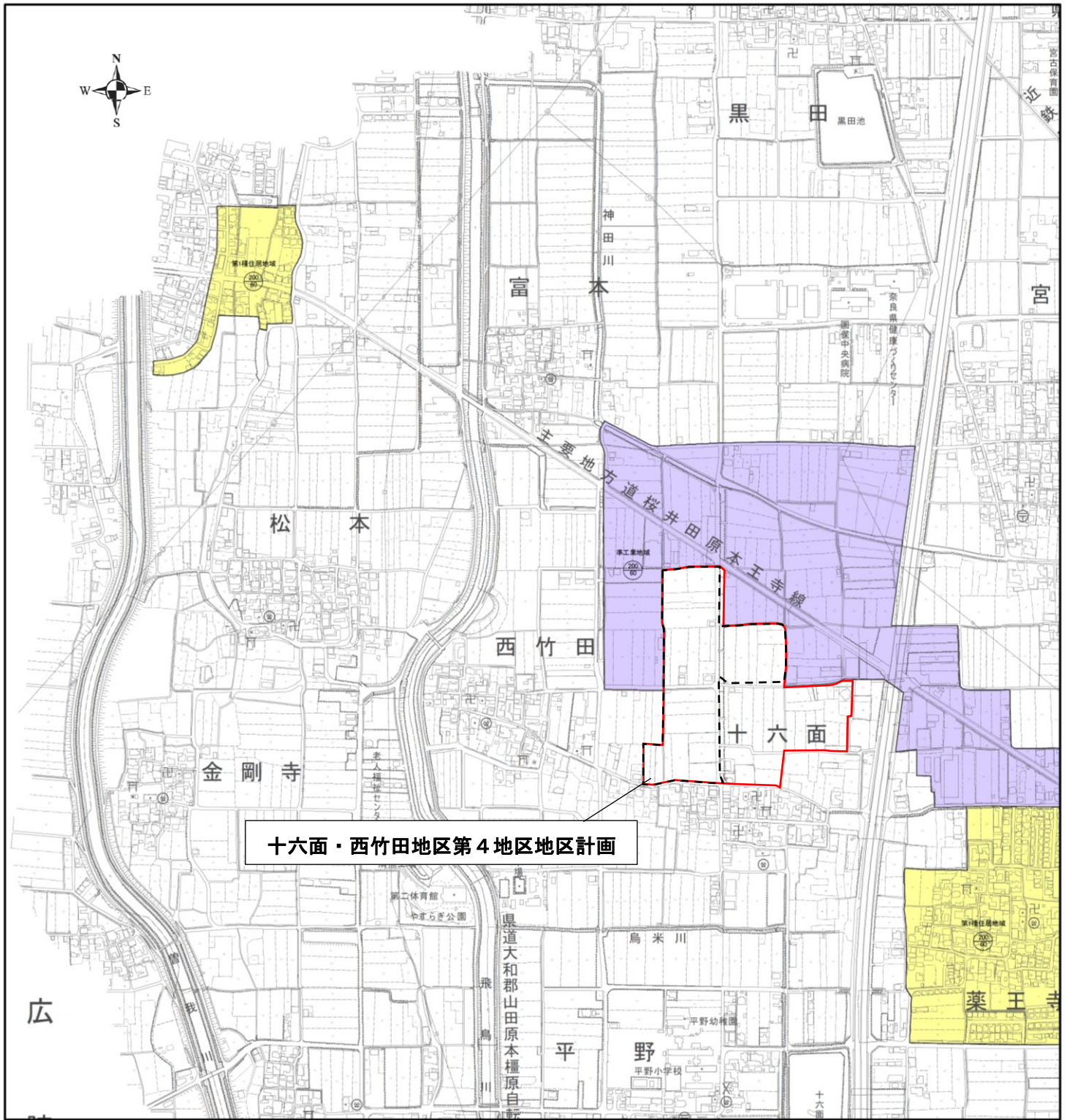
名 称		十六面・西竹田地区第4地区地区計画
位 置		田原本町大字十六面、西竹田及び保津の各一部
区 域		計画図 表示のとおり
面 積		約5.8ha 約9.1ha
地区計画の目標		本地区は、主要地方道桜井田原本王寺線、京奈和自動車道に近接する広域交通の利便性が高い地区である。また、田原本町都市計画マスタープランにおいて、立地特性を活かした都市機能の集積を図る重点施策地区と位置づけられている。このことから、周辺の住環境との調和に配慮しつつ、工場・倉庫などの工業・流通機能の立地を誘導し、雇用の創出と地域経済の活性化に寄与する地区の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	周辺の住環境との調和に配慮しつつ、交通利便性を活かしたものづくりエリアとして、工場等を主とした土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	雇用の創出と地域経済の活性化に寄与する産業の立地と適正な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した良好な街区の形成を図るため、建築物等の用途、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又はさくの構造に関し制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、建築基準法別表第2(る)項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理業の用に供する建築物を除く。 (1) 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。) (2) 研究施設(日本標準産業分類大分類E製造業に係るものに限る。) (3) 倉庫 (4) 前各号の建築物に関連する事務所 (5) 前1～3号の建築物に附属する物品販売業を営む店舗(当該地区計画区域内で製造された製品の販売を主たる目的とする店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が100㎡未満のものに限る。) (6) 共同住宅、寄宿舍又は下宿(十六面・西竹田地区内で従事する
--------	------------	-----------	---

			者が居住するものに限る。) (7)前各号の建築物に附属するもの
--	--	--	------------------------------------

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。
		建築物の高さの最高限度	地盤面より15m
		垣又はさくの構造の制限	敷地内に垣又はさくを作る場合は、鉄さく・パイプフェンス等透過可能なものとする。ただし、生垣についてはこの限りではない。なお、地区南側の集落に面する町道沿いについては、不透過な垣又はさくを設置し、さくの内側に沿って緑化を施すものとする。
		備考	その他、やむを得ない特別な事情があると認められた場合には、別途特例許可基準に従い、町長が許可する。

総括図



十六面・西竹田地区第4地区地区計画

1 : 10,000

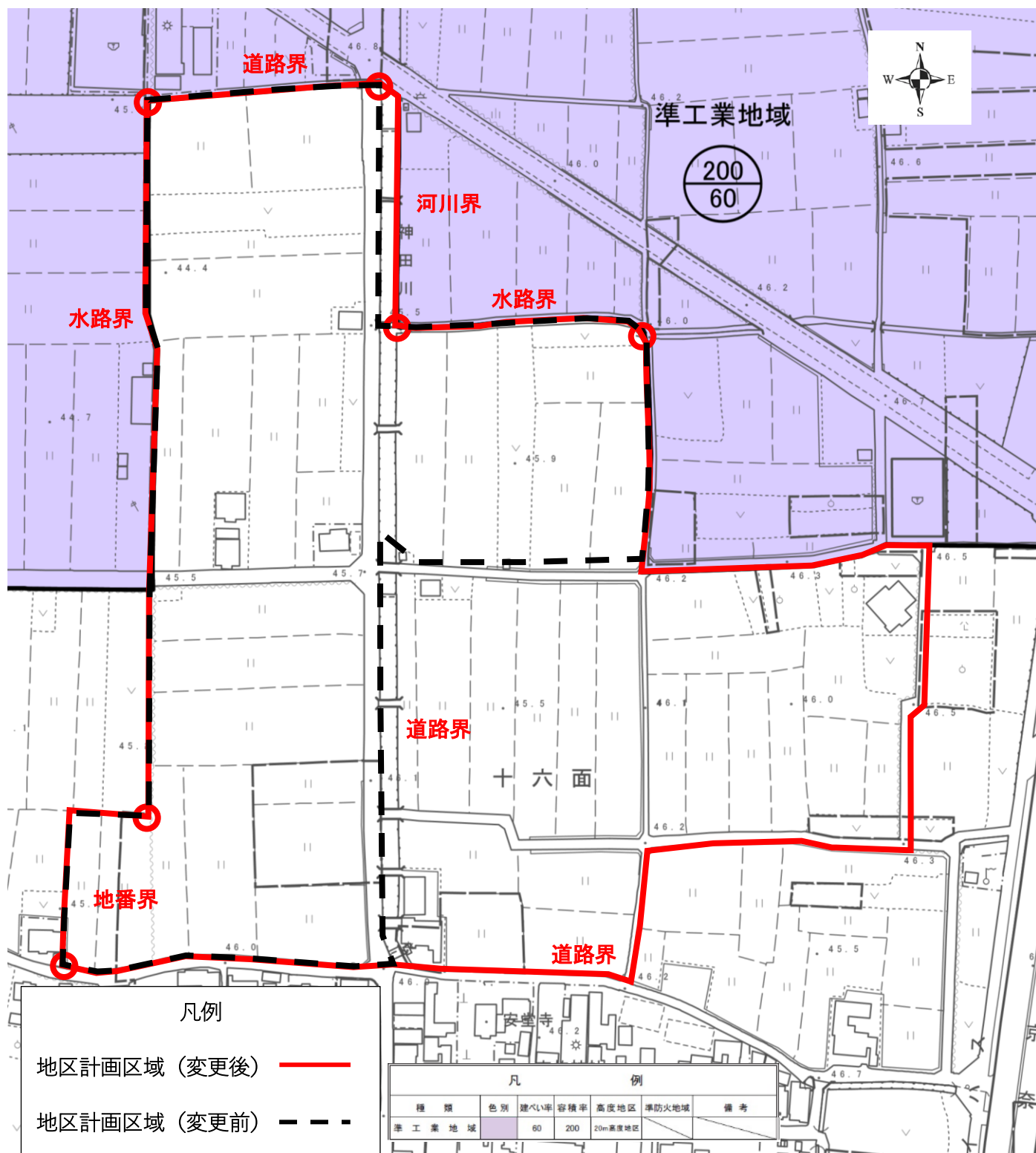
凡		例			
種 類	色 別	建ぺい率	容積率	高度地区	準防火地域
第1種低層住居専用地域		50	80		
第1種中高層住居専用地域		60	200	15m高度地区	
		60	200	10m高度地区	
		60	200	15m高度地区 (火気使用禁止地区)	
第1種住居地域		60	200	15m高度地区	
近隣商業地域		80	200	20m高度地区	準防火
		80	200	15m高度地区 (火気使用禁止地区)	準防火
商業地域		80	400	31m高度地区	準防火
準工業地域		60	200	20m高度地区	

凡例

- 地区計画区域（変更後）
- - - 地区計画区域（変更前）

十六面・西竹田地区第4地区地区計画

計画図



1:2,500

0 50 100 200

大和都市計画 十六面・西竹田地区第4地区地区計画 変更理由

1. 地区の概要

当地区は、町の西に位置し、京奈和自動車道から西約 0.6 k m、県道桜井田原本王寺線に隣接しており、近年、自動車交通の広域的な交通利便性が高まった地区である。

当地区は、平坦な地形で、飛鳥川が南北に流れ、豊かな田園地帯が広がる地区であるが、当地区に隣接する田原本 IC 周辺地区では、京奈和自動車道の整備に伴い、平成 23 年に市街化区域編入及び地区計画決定がなされ、計画的な市街地形成が進んでいる。

2. 変更の理由

当町では、京奈和自動車道の一部開通に伴い、その沿道地域における都市的土地利用の需要が高まるなか、田原本 IC 周辺地区において区域区分の変更等を行い、計画的な土地利用を誘導してきた。現在では大型商業施設や製造業などの企業が立地し、有効な土地利用が進んでおり、田原本 IC 周辺地区に隣接し、まとまった土地利用が図れる当地区においても土地利用や道路整備が進み、従来の規制に則した業態の企業の立地ニーズの高まりを受け、大和都市計画 十六面・西竹田地区第4地区地区計画を策定した。

また、その区域東側に隣接する土地においても立地希望企業による地元地権者との土地取得に関する協議が進んでおり、実現性が見込めることから、市街化調整区域の性格を踏まえつつ、周辺の環境・景観と調和した良好な開発を誘導するため、町都市計画マスタープランに基づいて地区計画の区域を拡大する。

3. 変更の内容

雇用の創出と地域経済の活性化に寄与する産業の立地と適正な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した良好な街区の形成を図るため、建築物等の用途、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、垣又はさくの構造に関し制限を定めた区域を拡大する。

経 緯 表

大和都市計画地区計画 十六面・西竹田地区第4地区地区計画の変更
(田原本町決定)

- ☐住民への周知 令和元年5月25日
- ☐原案の縦覧【法16条】【町条例】 令和4年8月26日～令和4年9月9日
- ☐意見の提出期間【町条例】 令和4年8月26日～令和4年9月16日
- ☐意見の有無 有 ・ 無
- ☐知事への事前協議 令和4年10月14日 田まち第894号
- ☐事前協議回答 令和4年11月15日 土政第16号の37
- ☐都市計画案の縦覧告示 令和4年12月23日 田まち第1177号
- ☐都市計画案の縦覧期間【法17条】 令和4年12月23日～令和5年1月6日
- ☐意見書提出の有無 有 ・ 無
- ☐田原本町都市計画審議会【法19条】 令和5年1月19日
- ☐知事への協議【法19条】 令和 年 月 日 田まち第 号
- ☐知事からの回答【法19条】 令和 年 月 日 第 号
- ☐決定告示・縦覧【法20条】 令和 年 月 日 田原本町告示第 号