

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

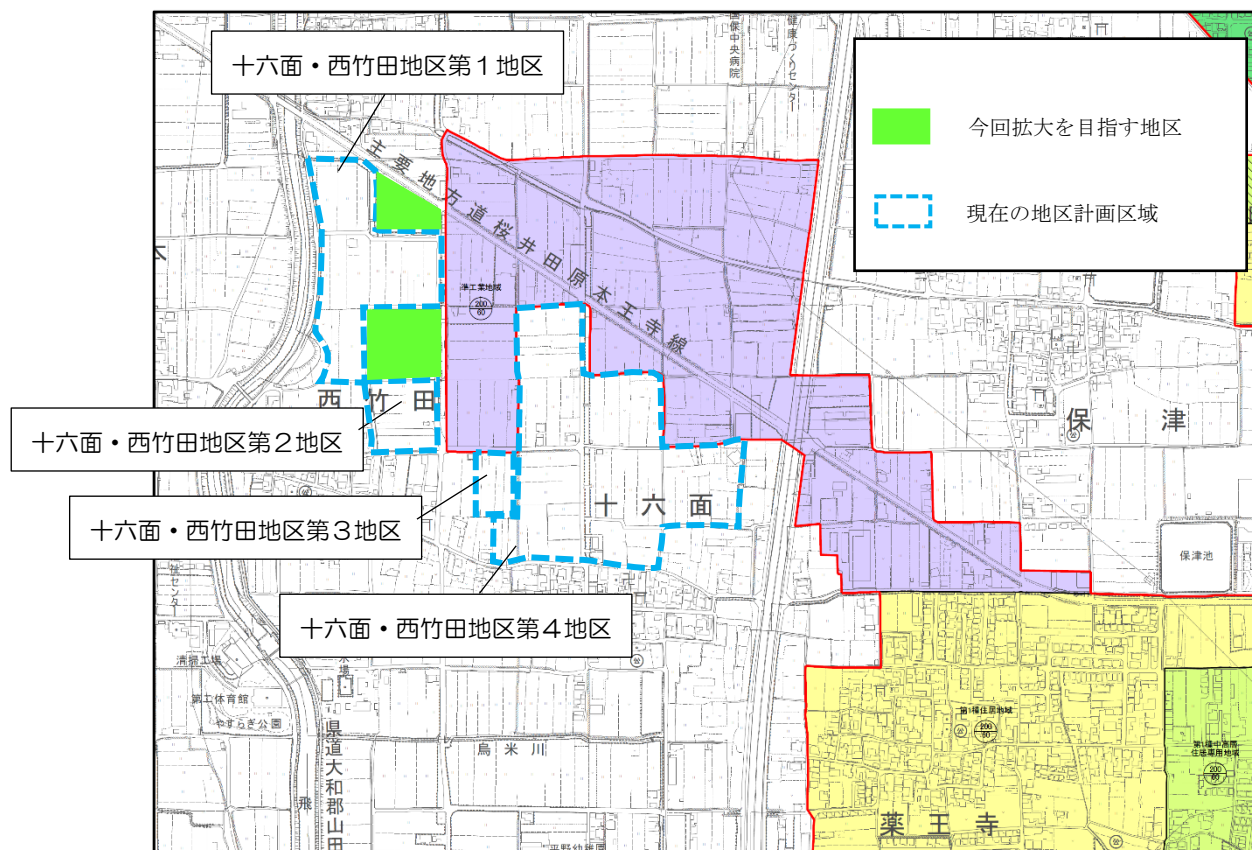
十六面・西竹田地区は、比較的平坦な地形で、豊かな田園地帯が広がる地区であるが、京奈和自動車道と県道桜井田原本王寺線に直結する立地の良さと、整形のまとまった用地の確保ができることから、近年開発圧力が高まっている。

(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、令和4年度に第4地区の拡大を行った。

今回は、そのうち、第1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

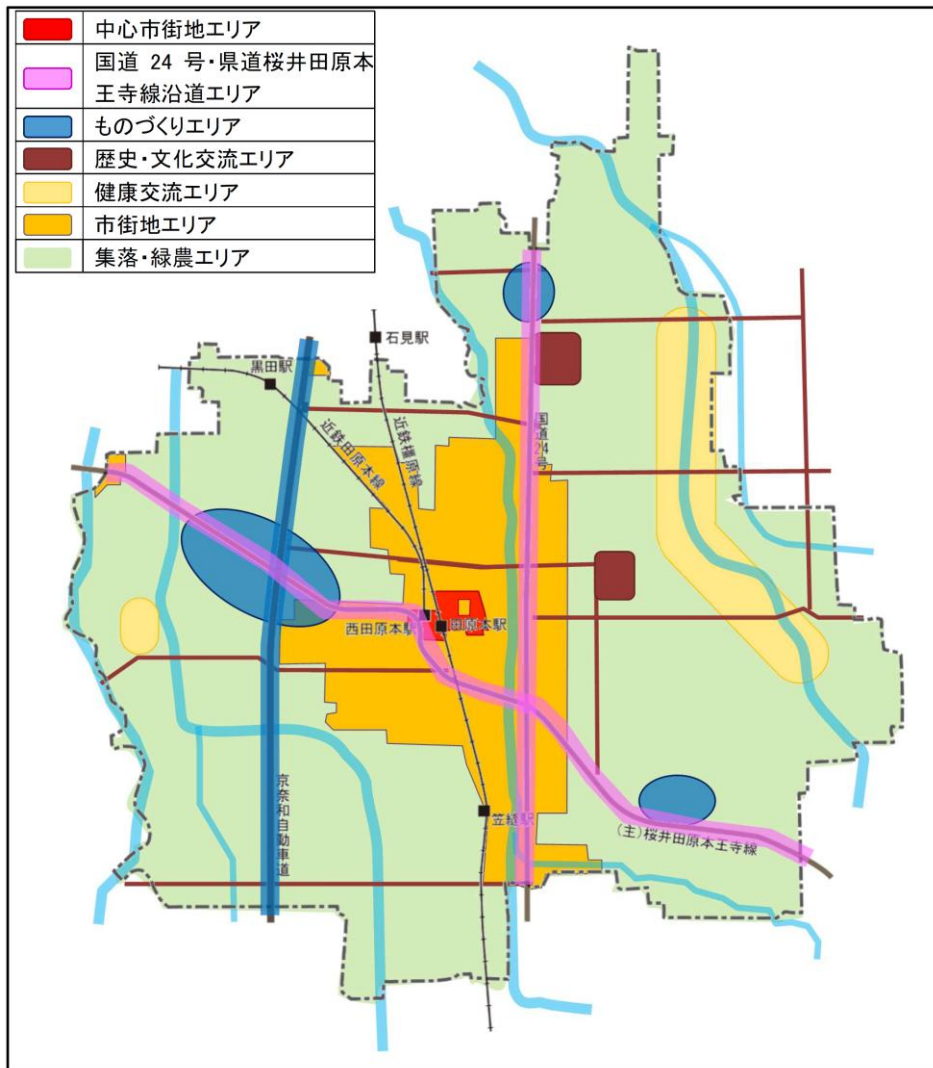
・土地利用の方針

【ものづくりエリア】

(仮称) 田原本 IC 周辺及び京奈和自動車道の沿道から概ね 500m 以内の区域においては、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。

【国道 24 号・県道桜井田原本王寺線沿道エリア】

自動車交通の利便性を活かして、道路沿道型の店舗や生活サービス施設など商業系機能、事務所などの業務機能の充実を図ります。



【 将来土地利用図 】