

理 由 書

1. 地区の現況

本地区は、橿原市都市計画マスタープランにおける土地利用方針では田園環境ゾーンと低密度住宅ゾーンに位置付けられており、近鉄大阪線の真菅駅の北側概ね1 km圏内に位置し駅徒歩圏内であり、また地域の拠点である真菅北小学校から西側500m以内に立地しているとともに、周辺の幹線道路へのアクセスが良く交通の利便性が優れている地区である。このため、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、都市計画法その他法令による個別の開発などにより建築物の用途の混在や、敷地の細分化などによる不良街区の形成を未然に防ぐため、地区計画を策定し周辺の豊かな自然環境との調和に配慮した住宅市街地を形成し、良好な居住環境の維持・保全を図ることを目指すため、平成30年9月に本地区地区計画の都市計画決定(当初決定)がなされた。

本都市計画決定(当初決定)後、周辺環境と調和された良好な居住環境を有する宅地の形成が進んでいる。また、本地区の住民には子育て世代が多く、本市の定住人口増加に寄与する地区となっており、子育て世代の新しい地域コミュニティが創出されている。

2. 変更の理由

本市においては、市街化区域内にまとまった空閑地がなく、小規模な宅地開発がなされている現状である。本地区は、交通利便性の高さ、学校への通学のしやすさから住宅地としての需要が高いため、真菅北小学校を中心とした地域の活力維持や地域コミュニティの持続的な発展を目指して、道路や公園、宅地を計画的に整備することで、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においても周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が維持・形成されるよう区域の変更をするものである。

3. 変更の内容

地区整備計画の区域の面積を約3.7ha から約6.6ha へ変更する。

以上により、大和都市計画地区計画(小槻町第2地区)の都市計画変更を行うものである。