

大和都市計画用途地域を変更する理由書（上牧町決定）

1. 変更地区の概要

当地区は、上牧町の中心地に位置し地域間交流軸である都市計画道路下牧高田線沿線に隣接し、町内各地と王寺駅・五位堂駅を結ぶバス路線が運行されている交通利便性の高い地域となっている。

また、当地区は現在医療機関の駐車場として使用されているが、既に隣接する地域は本町を南北に縦断する中心軸となる都市計画道路下牧高田線の医療、商業機能が集約された市街地の一翼を担う沿道一帯として概ね利用されている。

2 変更内容

(1) 変更の理由

「第5次上牧町総合計画」において、医療、商業機能が集積する本町を南北に縦断する都市計画道路下牧高田線一帯を日常生活における中心機能を担う都市軸「生活大通り」と位置づけ、日常生活の利便性の向上及び賑わいの創出を図ることとしている。

また、「上牧町都市計画マスタープラン」でも本町の中心地に位置する都市計画道路下牧高田線沿道一帯を都市軸「生活大通り」に位置づけ医療、商業を中心に楽しく歩けるプロムナードの形成を図ることとしている。

これらの状況を鑑みて、「大和都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「土地利用の方針」を踏まえつつ、この地区の特性に合わせたまちづくりを推進するとともに、住環境の保護と調和に配慮して、地域住民の生活利便性の向上に貢献する医療・商業サービス施設等と共存を図り、賑わいと活力の創出と適正かつ合理的な土地利用を図るために、用途地域を変更するものとする。

(2) 変更の内容

現在の用途地域として、第一種住居地域に指定されていることから、既存の用途地域との整合性を図りつつ、上記「(1) 変更の理由」に適合する用途地域として、近隣商業地域を選択する。

現行用途地域				変更用途地域			
用途地域	容積率	建蔽率	面積(ha)	用途地域	容積率	建蔽率	面積(ha)
第一種住居地域	20/10	6/10	約 0.3	近隣商業地域	30/10	8/10	約 0.3