

報告事項 3

郡山下ツ道 J C T 地区地区計画案について

報告事項3 郡山下ツ道JCT地区 地区計画案について

1. 概要

本地区は大和郡山市の中心市街地より南東約4キロメートルに位置する市街化調整区域にあり、奈良県の南北軸の幹線道路である国道24号と、奈良県を東西に横断する西名阪自動車道、また、国道24号の上には京奈和自動車道の建設が進んでおり、それらの交点である郡山下ツ道ジャンクションに隣接する交通利便性の良い地区です。

交通利便性の良い地区という恵まれた状況のもと重点産業誘致ゾーンとして、地区の活性化を図るとともに周辺地区に配慮した施設等を誘導することにより、地域経済の基盤強化と周辺地区の新たな雇用による地域の活性化を目指します。

2. 対象区域の現状等

- (1) 沿道に一部宅地がある他は、大部分が農地となっている。
- (2) 良好な耕作状況であるが、後継者不在の農地が多い。
- (3) ジャンクションが近接し、幹線道路の沿道でもあるが、交通の利便性が活かされていない。



地区計画原案の計画区域

3. 都市計画マスタープランにおける当該地の整備方針

① 都市計画マスタープラン抜粋

② 整備方針の凡例

景観形成重点地区	良好な景観形成を図る地区
緑化推進重点地区	重点的な緑化を図る地区
水と緑の連携軸	河川等を活かしたネットワークの形成を図る軸
住居ゾーン	良好な住環境の形成を図るゾーン
農業・集落ゾーン	集落環境の形成を図るゾーン
商業・サービスゾーン	商業立地の立地誘導を図るゾーン
沿道複合ゾーン	施設立地の適正な指導・誘導を図るゾーン
工業ゾーン	工業系施設の立地誘導を図るゾーン
重点産業誘致ゾーン	IC周辺において重点的に産業の立地誘導を図るゾーン
産業誘致ゾーン	産業の立地誘導を促進するゾーン
環境集落地区ゾーン	環境集落景観の維持・保全を図るゾーン
河川	
道路	広域幹線道路、地域幹線道路、地域内道路
鉄道	JR、近鉄線

【重点産業誘致ゾーン】
IC周辺において重点的に産業の立地誘導を図るゾーン

【産業誘致ゾーン】

【沿道複合ゾーン】

【緑化推進重点地区】

4. これまでの経過と都市計画手続き（予定）

平成30年11月	地権者より地区計画要望書の提出
平成30年12月	地区計画原案の検討開始
令和元年8月30日	地元自治会役員説明会
令和元年10月3日	権利者・地元住民説明会
令和元年12月6～19日	原案の権利者縦覧
令和2年3月3日 ～5月7日	知事との事前協議（予定）
令和2年5月中旬	案の公告・縦覧（予定）
令和2年8月上旬	都市計画審議会（予定）
令和2年8月下旬	知事との協議（予定）
令和2年9月上旬	都市計画決定の告示（予定）
令和2年9月中旬	市議会へ条例改正の提案（予定）
令和2年10月1日	条例施行（予定）
令和2年11月中旬	都市計画審議会（予定） (建築物の高さの制限緩和について都市計画審議会を開催予定)

大和都市計画地区計画の決定（大和郡山市決定）（原案）

都市計画 郡山下ツ道 J C T 地区地区計画を次のように決定する。

名称（地区名）	郡山下ツ道 J C T 地区 地区計画	
位置	大和郡山市横田町、伊豆七条町の一部	
区域	計画図（別紙）	
面積	約 5. 8 ヘクタール	
地区の目標	<p>本地区は大和郡山市の中心市街地より南東約 4. 0 キロメートルに位置する市街化調整区域にあります。</p> <p>また、奈良県の南北軸としての骨格をなす幹線道路である国道 2 4 号と奈良県を東西に横断する西名阪自動車道の郡山 I C に隣接する位置にあり、建設中の京奈和自動車道の郡山下ツ道 J C T により相互接続がなされた交通の要衝となる地区です。</p> <p>「大和郡山市都市計画マスタープラン」では、「I C 周辺において重点的に産業の立地誘導を図るゾーン」に位置づけており、地区計画による適正な土地利用の誘導により、新たな産業施設の誘致を促進するとともに、交通利便性を活かした地域経済の基盤強化と新たな雇用の創出による地域の活性化を図り、周辺の既存集落と農地との調和に配慮しつつにぎわいのある地区の形成を目指します。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	国道 2 4 号、西名阪自動車道そして建設中の京奈和自動車道の利便性を活かした産業施設等の立地誘導を図り、周辺の既存集落と農地との調和に配慮しつつ、地域の活性化に寄与する工業地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	上記方針に基づいた適正な土地利用を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の高さの制限、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、敷地周辺の緑化、建築物等の形態又は意匠の制限等を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築することができない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 工場（建築基準法別表第 2（る）項第 1 号に掲げるものは除く。） 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第 2（る）項第 2 号に掲げるものは除く。この場合においては、建築基準法施行令第 1 3 0 条の 9 の表（三）中「5 A」とあるのは、「2 0 0 A」と読み替えるものとする。） 倉庫 店舗（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するものは除く。）、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 2 0 0 平方メートル以内のもの 路線バスの停留所の上家、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属するもの
		建築物等の高さの制限	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さは 1 5 メートルを越えてはならない。 前号の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは 5 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。 市長が周囲の景観上支障がないと認め大和郡山市都市計画審議会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において第 1 号の制限を超えることができる。
		容積率の最高限度	1 0 分の 2 0
		建ぺい率の最高限度	1 0 分の 6
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1, 0 0 0 平方メートル</p> <p>ただし、次に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1) 路線バスの停留所の上家、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物</p>
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敷地境界線までの距離は、2. 0 メートル以上		

地区整備計画	建築物等に関する事項	形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の形態及び色彩等の意匠は、次の各号に適合するものとする。</p> <p>(1) 良好な周辺景観との調和に配慮した全体としてバランスの取れた形態及び意匠とすること。</p> <p>(2) 道路等の公共の場所に面する部分は、歩行者等に圧迫感、威圧感を感じさせないよう配慮した形態及び意匠とすること。</p> <p>(3) 点滅する光源の設置は、原則として避けること。</p> <p>(4) 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩については、原則として奈良県景観計画における色彩基準（適用区分：自然系地域）に適合するものであること。</p> <p>(5) 反射光のある素材を使用する場合は、使用する位置や量等に配慮すること。</p> <p>2. 設置することができる屋外広告物は美観風致を害さないものとし、ネオン管及び電光掲示板は使用しないこと。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する側に設置する場合は、生け垣または、生け垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを基本とする。ただし、道路境界との間に50センチメートル以上の植栽帯を設け、その後に設置する場合はこの限りではない。</p>
	土地の利用に関する事項	雨水流出抑制のための浸透施設及び貯留施設の設置	<p>大和川流域総合治水対策協議会の定める、大和川流域調整池技術基準、大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針に基づき関係機関と協議のうえ、雨水流出抑制施設を設置すること。</p>
			<p>行為地が道路に面する部分は、出入口、門、塀等を設置する部分を除き原則として樹木等により緑化すること。また、樹木等による緑化については、住宅地、農地に配慮した配置とし、かつ、行為地内の緑化面積は敷地面積の3%以上とすること。緑化にあたっては郷土種を用いる等、樹種の選定に配慮し周辺景観との調和を図ること。</p>

