

大和都市計画 高度地区の変更

## 大和都市計画高度地区の変更（大和郡山市決定）

都市計画高度地区を次のとおり変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度
10m高度地区	約21.2ha	建築物の高さは、その最高限度を10mとする。
15m高度地区	約620.3ha	建築物の高さは、その最高限度を15mとする。
20m高度地区	約161.3ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。
25m高度地区	約91.8ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。
31m高度地区	約153.2ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。
合 計	約1047.8ha	※建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さによる。

### I. 既存不適格建築物等の適用除外

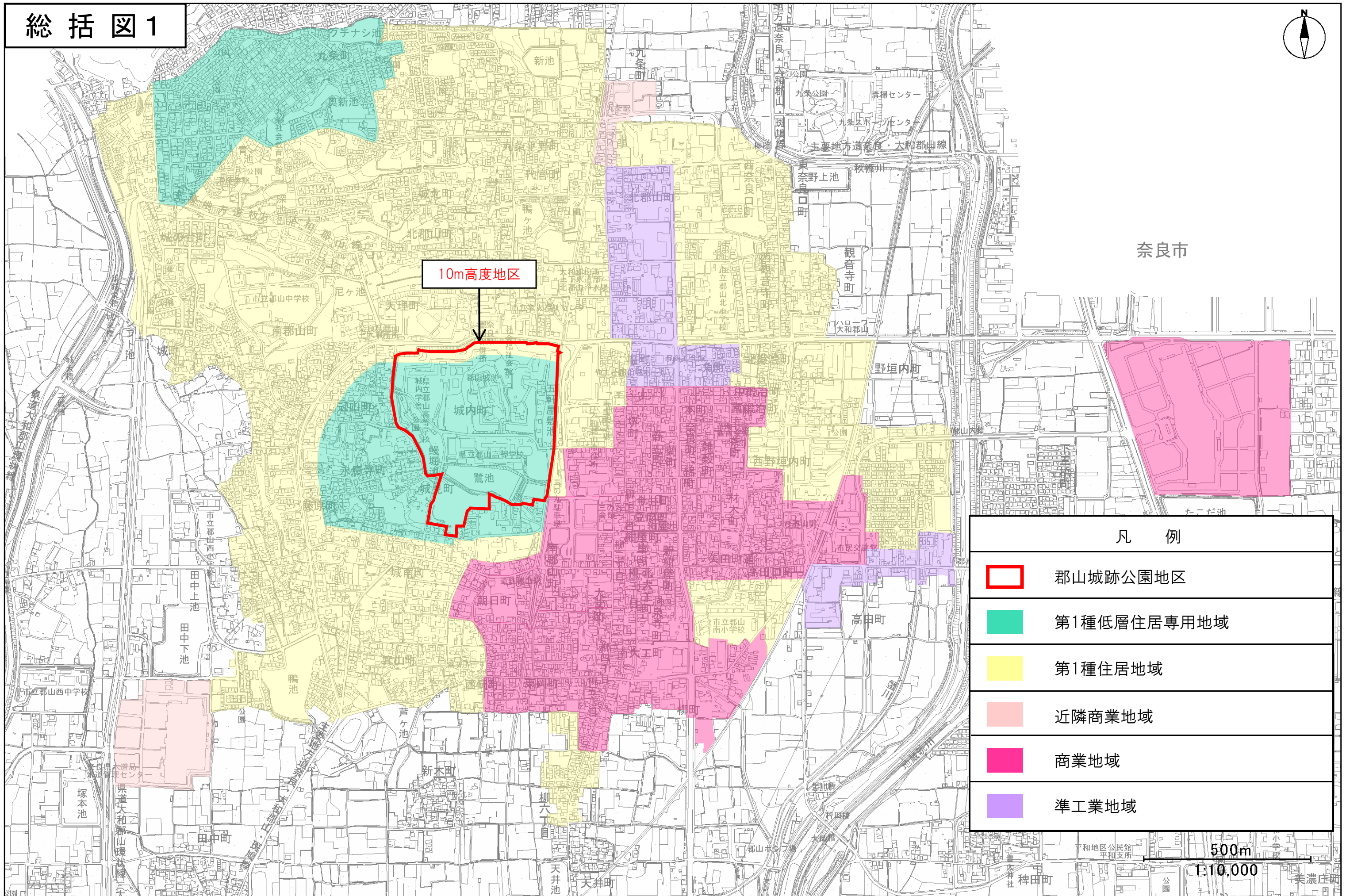
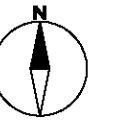
- 1 これらの高度地区が指定された際、当該地区内に現に存する建築物については、その高さが当該地区内における建築物の高さの最高限度を超える場合であっても、これを超えない建築物とみなす。ただし、当該指定後の増築等により当該最高限度を超えることとなる部分については、この限りではない。
- 2 前項の規定は、従前に適用されていた高度地区内における建築物の高さの最高限度のいずれについても、その高さを超えていた建築物には適用しない。
- 3 前項の規定において、高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物について、これが新たに適用されたことにより、その高さが当該最高限度を超えることとなった場合については、超えていなかったものとみなす。
- 4 第一項の規定において、当該地区内に現に存する建築物には、当該地区が指定された際、当該地区内において現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物を含むものとする。
- 5 前項の規定は、第三項の場合について準用する。この場合において、「第一項」とあるのは「第三項」と「当該地区内に現に存する建築物」とあるのは「高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物」と、「当該地区が指定された際」とあるのは「これが新たに適用された際」と読み替えるものとする。

### II. 許可による特例

市長が周囲の環境上、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上記の制限を超えることができる。







「位置及び区域は計画図表示のとおり」

# 総括図1



10m高度地区

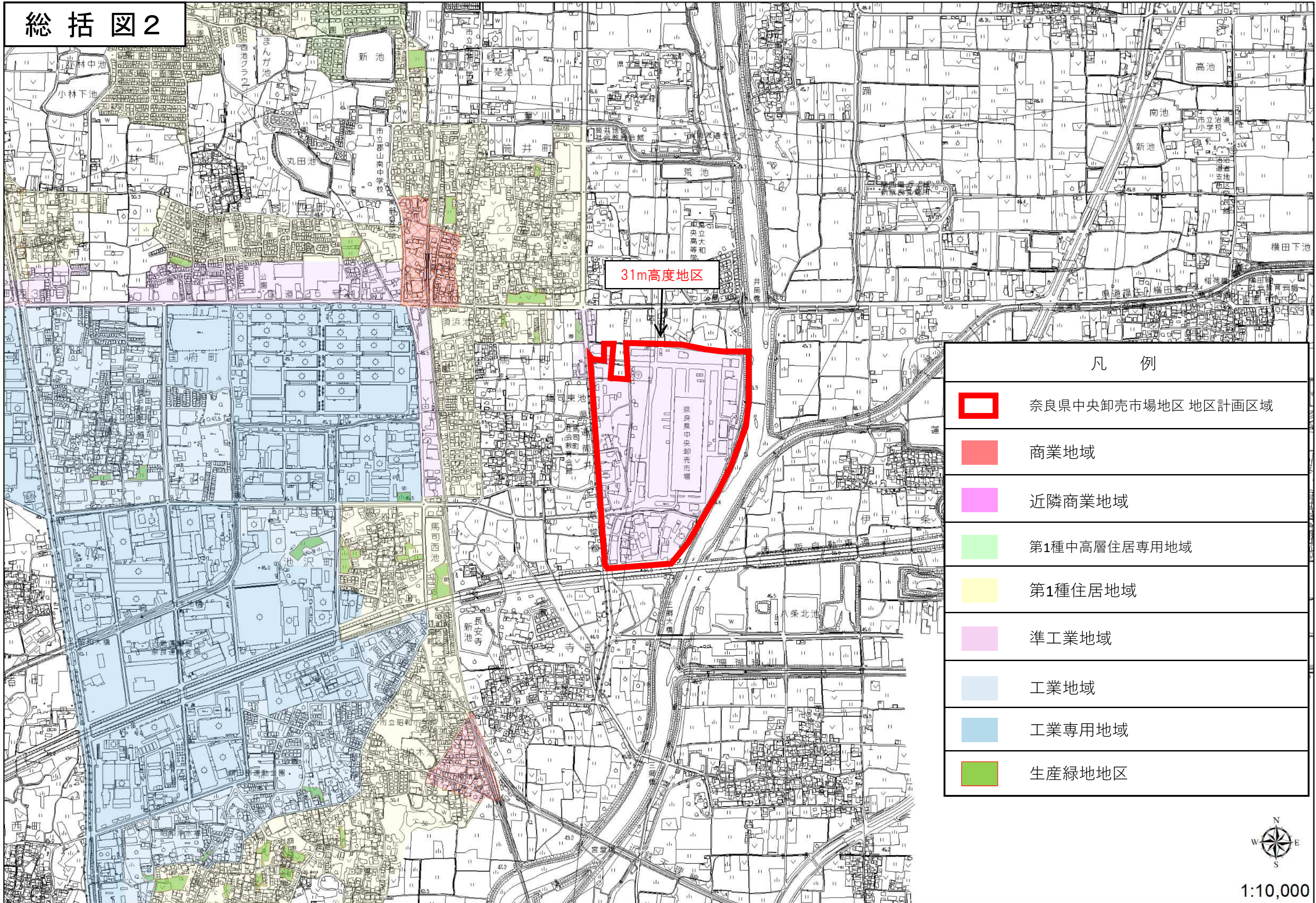
奈良市

凡 例	
	郡山城跡公園地区
	第1種低層住居専用地域
	第1種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域










500m

1:10,000

# 総括図2



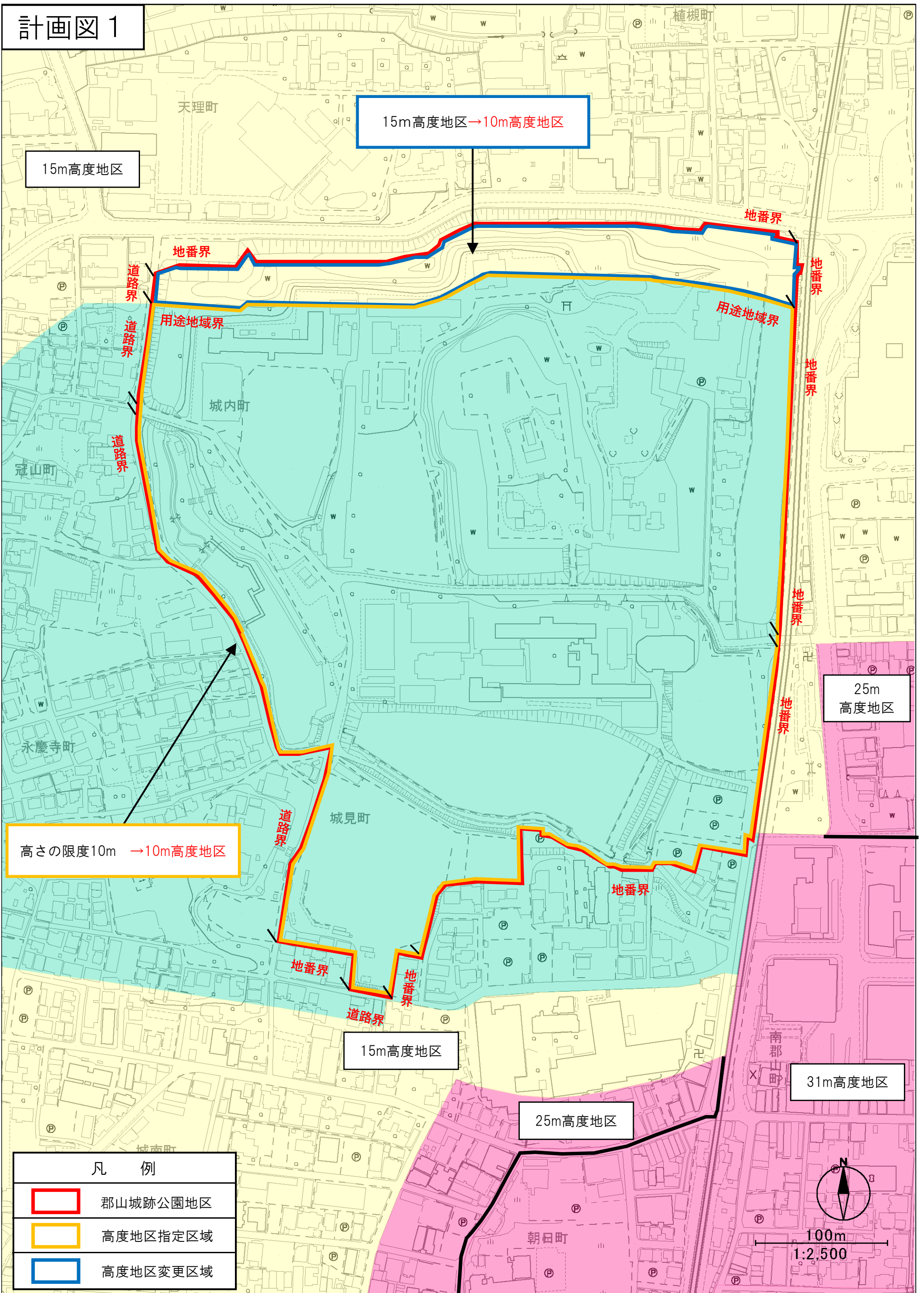
31m高度地区

凡 例	
	奈良県中央卸売市場地区 地区計画区域
	商業地域
	近隣商業地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	生産緑地地区



1:10,000

# 計画図 1



15m高度地区

15m高度地区→10m高度地区




高さの限度10m →10m高度地区

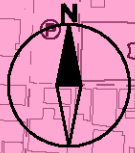
15m高度地区

25m高度地区

25m高度地区

31m高度地区

凡 例	
	郡山城跡公園地区
	高度地区指定区域
	高度地区変更区域



100m  
1:2,500

# 計画図 2

15m高度地区

20m高度地区→31m高度地区

20m高度地区

地番界

地番界

道路界

地番界

馬司東池

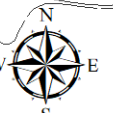
中央卸売市場内郵便局

奈良県中央卸売市場

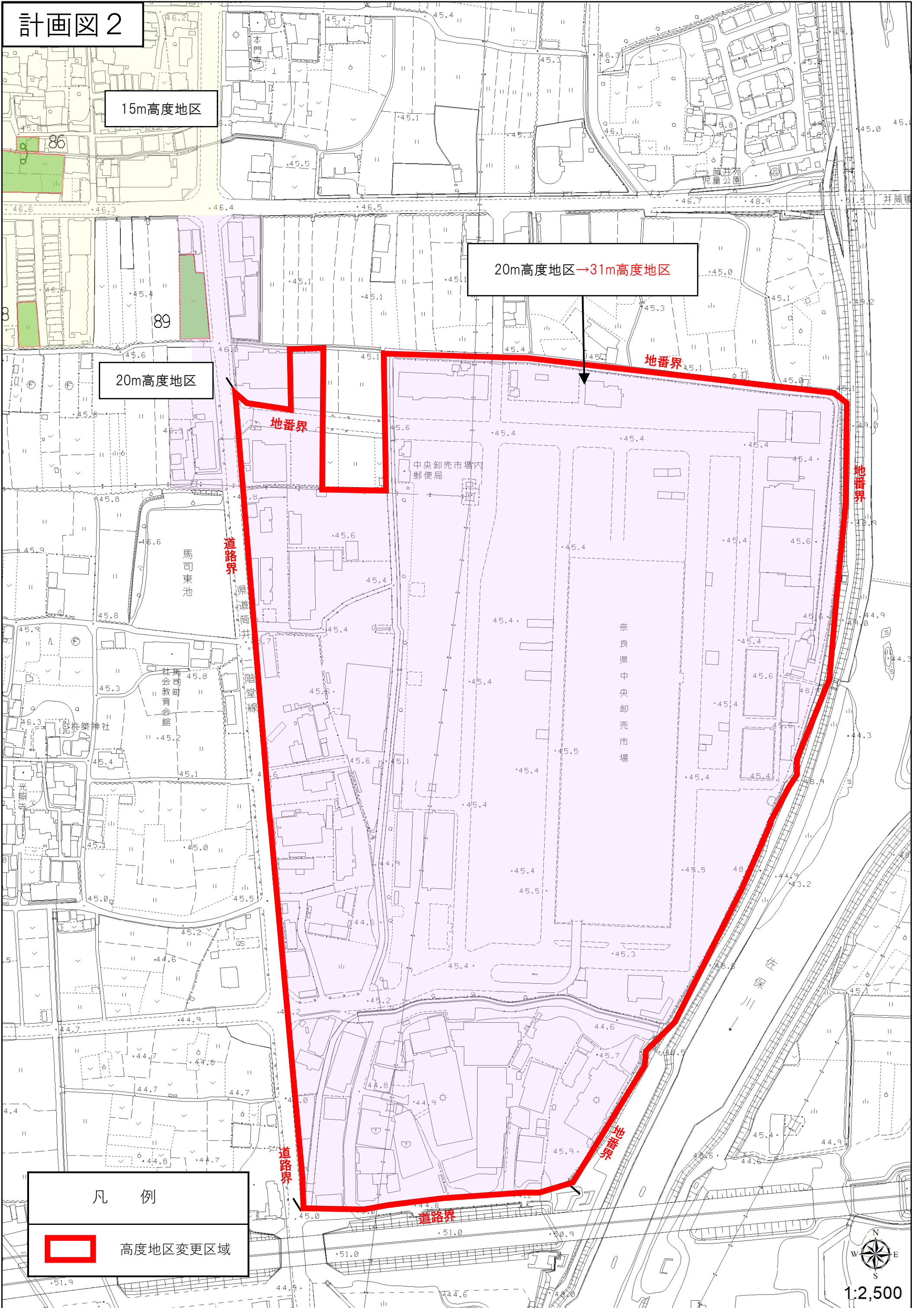
凡例



高度地区変更区域



1:2,500



大和都市計画高度地区を変更する理由  
(大和郡山市決定)

[1]郡山城跡公園地区

1 変更区域の概要

本地区は本市の中心市街地に位置し、近鉄郡山駅や JR 郡山駅から徒歩圏内でもありアクセス性の良い地区である。また、郡山城跡等の歴史資源を中心とした都市計画公園区域となっており、史跡保全と公園整備が進められているほか、お城まつりをはじめとした各種イベントが開催されている。

2 変更内容

(1) 変更の理由

当該区域である郡山城跡公園計画区域は、本市総合計画や都市計画マスタープランにおいて、中心市街地に位置し、「市の中心として都市の魅力を感じられ、歴史資源等を活かした多様な交流と創造による賑わい溢れるまちづくり」をテーマとして位置づけられていることから、歴史資源等を活かした景観の形成を図るものである。

本変更において、当該区域の土地利用としては、歴史資源を活かしつつ賑わいを創出し、地域活性化を図るため、また周辺の状況を勘案し、低密度の土地利用を図るものであるため、10m高度地区へ変更する。

(2) 変更の内容

変 更 前	変 更 後	面 積
無 指 定 ※ (第 1 種低層住居専用地域)	1 0 m高度地区	19.3ha
1 5 m高度地区 (第 1 種住居地域)	1 0 m高度地区	1.9ha
合 計		21.2ha

※高度地区としては無指定であるが、別途、都市計画で建築物の高さは10mを超えてはならないことが決定されている。

## [2]奈良県中央卸売市場地区

### 1 変更区域の概要

本地区は、近鉄筒井駅から約700メートル、西名阪自動車道郡山インターチェンジから900メートル地点にあり、国道25号や県道筒井二階堂線に囲まれた交通利便性の良い地区である。また、地区内には再整備が予定されている奈良県中央卸売市場が立地し、市場周辺には市場関連施設等の産業施設が集積しているほか、県道筒井二階堂線沿道には住宅が立地している。

### 2 変更内容

#### (1) 変更の理由

変更区域内にある奈良県中央卸売市場は、昭和52年の建設以来、県民への生鮮食料品の供給という極めて重要な役割を果たしてきた。しかし近年、消費者の食品への安全・安心意識が高まり、食品に対するニーズの多様化が進むなか、市場機能の強化、市場業務の効率化等が求められている。

今回、市場の機能を集約し、効率的かつ高性能な再整備を行うことで、生鮮食料品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化を図るため、高度地区を変更する。

#### (2) 変更の内容

変 更 前	変 更 後	面 積
20m高度地区 (準工業地域)	31m高度地区	21.8ha
合 計		21.8ha



## 大和都市計画高度地区の変更（大和郡山市決定）

都市計画高度地区を次のとおり変更する。

新旧対照表
-------

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度
10m高度地区	< 0ha > 約21.2ha	建築物の高さは、その最高限度を10mとする。
15m高度地区	< 約622.2ha > 約620.3ha	建築物の高さは、その最高限度を15mとする。
20m高度地区	< 約183.1ha > 約161.3ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。
25m高度地区	約91.8ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。
31m高度地区	< 約131.4ha > 約153.2ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。
合 計	< 約1028.5ha > 約1047.8ha	※建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さによる。

### I. 既存不適格建築物等の適用除外

- 1 これらの高度地区が指定された際、当該地区内に現に存する建築物については、その高さが当該地区内における建築物の高さの最高限度を超える場合であっても、これを超えない建築物とみなす。ただし、当該指定後の増築等により当該最高限度を超えることとなる部分については、この限りではない。
- 2 前項の規定は、従前に適用されていた高度地区内における建築物の高さの最高限度のいずれについても、その高さを超えていた建築物には適用しない。
- 3 前項の規定において、高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物について、これが新たに適用されたことにより、その高さが当該最高限度を超えることとなった場合については、超えていなかったものとみなす。
- 4 第一項の規定において、当該地区内に現に存する建築物には、当該地区が指定された際、当該地区内において現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物を含むものとする。
- 5 前項の規定は、第三項の場合について準用する。この場合において、「第一項」とあるのは「第三項」と「当該地区内に現に存する建築物」とあるのは「高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物」と、「当該地区が指定された際」とあるのは「これが新たに適用された際」と読み替えるものとする。

### II. 許可による特例

市長が周囲の環境上、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上記の制限を超えることができる。

「上段<>内は変更前」

高度地区変更 地区一覧表

大和郡山市

箇所名	面積	現行	変更後	変更理由
城内町の一部、城見町の一部、北郡山町の一部	約19.3ha	設定なし	10m高度地区	別紙のとおり
城内町の一部、北郡山町の一部	約1.9ha	15m高度地区	10m高度地区	別紙のとおり
筒井町の一部、馬司町の一部	約21.8ha	20m高度地区	31m高度地区	別紙のとおり