

報告事項 1

郡山城跡公園地区地区計画原案について

報告事項 1 郡山城跡公園地区地区計画原案について

1. これまでの経緯

郡山城跡公園においては、奈良県立郡山高等学校城内学舎の閉舎に伴い、その跡地利用などを検討し、郡山城跡公園基本計画を平成31年3月に改定しました。この計画では国史跡指定を目指す一方で、歴史資源を活かした賑わいづくりの観点から、区域内における建築制限の緩和について言及されています。これを受けて、令和2年4月には都市再生整備計画（都市構造再編集中支援事業）を策定し、公園整備を進めているほか、本報告事項である都市計画変更（建築制限の緩和）の手続きを進めています。

2. 原案の内容・計画図

変更前					変更後				
用途地域	容積率	建蔽率	高度地区	面積	用途地域	容積率	建蔽率	高度地区	面積
第1種低層住居専用地域	6/10	4/10	無指定※1	19.3ha	第1種住居地域 ※2郡山城跡公園地区地区計画	6/10	4/10	10m	21.2ha
第1種住居地域	20/10	6/10	15m	1.9ha					

※1 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 郡山城跡公園地区 地区計画により建築物等に関する制限があります。
（建築物等の用途、壁面の位置の制限、建築物・工作物の形態等の制限）

3. 都市計画変更の理由

○用途地域・高度地区（赤線で囲われた区域）

郡山城跡等の歴史資源を活かし、賑わいを創出し地域の活性化を図るため、第1種住居地域及び10m高度地区を設定します。

○地区計画（赤線で囲われた区域）

歴史資源を活かした郡山城跡公園整備を行い、来訪者の憩いや賑わいが創出されるよう建築物等を誘導することにより、地域経済を活性化させるため地区計画を策定します。

4. 上位・関連計画との整合性

○奈良県都市計画区域マスタープラン（平成23年5月策定）

【大和都市計画区域の将来像 北部地域】

・歴史文化遺産等の保全、魅力向上を図るとともに、多様化する観光客のニーズに

対応しながら歴史的まちなみの保全・整備や多様な宿泊施設・ターミナル機能等の集積などにより、観光交流拠点の形成を図る。

【土地利用に関する主要な都市計画の方針】

主要な住宅地	主要用途の配置の方針	市街地における建築物の密度の構成に関する方針
主要駅周辺の住宅地	奈良らしいまちなみが残る地区においては、歴史的まちなみや景観が十分に維持・保全されるための対策を講じ、観光と生活が融合した住宅地の配置を図る。	地区の状況に応じた中低密度な土地利用を図る。

○大和郡山市都市計画マスタープラン（令和3年3月策定）

【土地利用方針】

- ・計画的な公園、緑地の形成を図るエリア
- ・レクリエーション拠点（潤いのある豊かな都市としての質の向上のための拠点）

【地域別構想 北地区のまちづくりのテーマ】

- ・都市の魅力を感じられ、歴史資源等を活かした交流と創造による賑わいあふれるまちづくり

○郡山城跡公園基本計画（平成31年3月策定）

【公園区域の考え方 都市計画公園区域における建築制限の緩和】

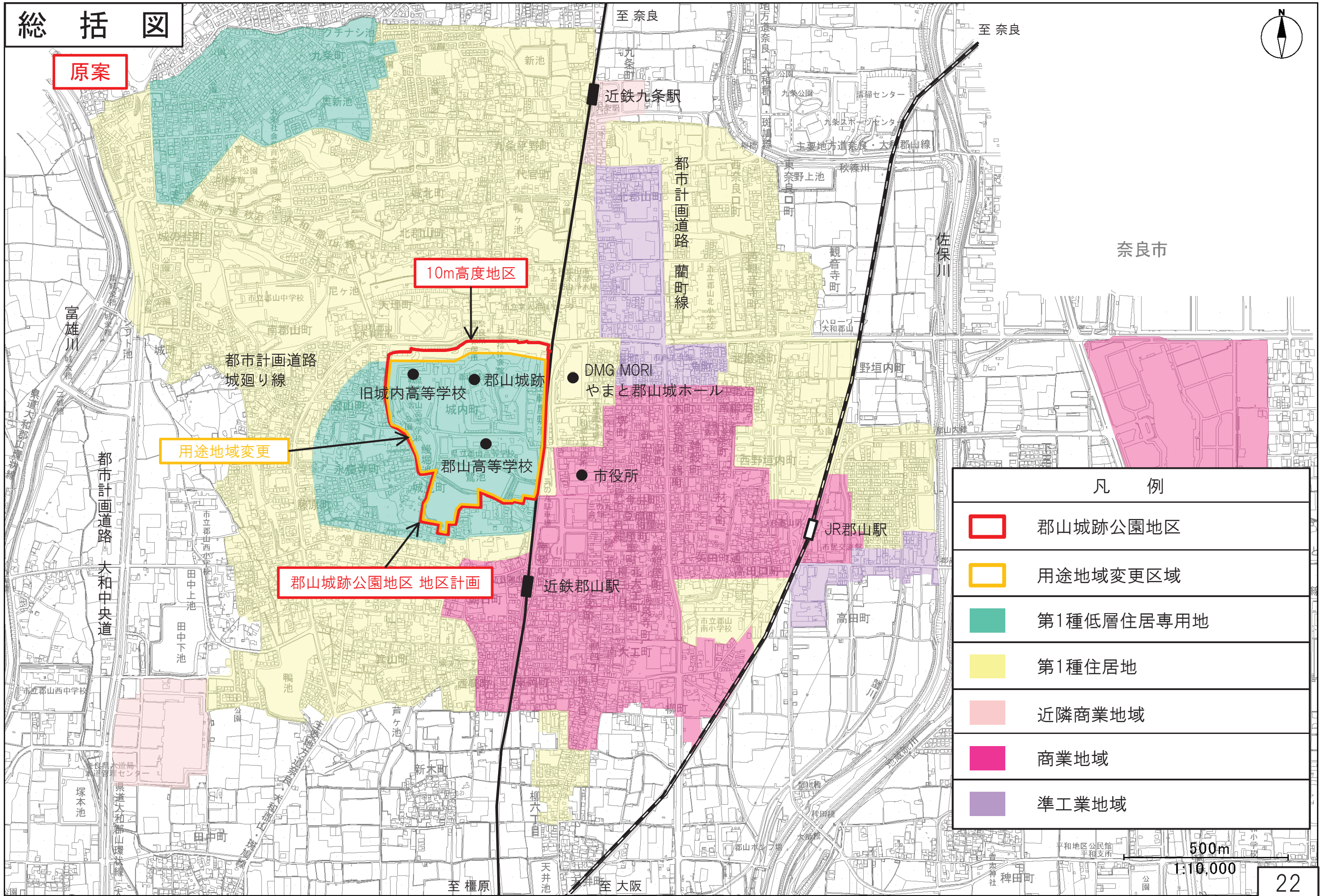
- ・文化財としての保全が優先されますが、一方で、祭りやイベントの主会場としてサクラの名所として、市民に親しまれ、愛されてきた歴史があり、休憩施設や便益施設などの要望にも応えていく必要があります。

5. スケジュール

令和3年1～2月	土地権利者へ原案の説明
令和3年2月22日 ～同年3月8日	権利者縦覧（意見の提出なし ※意見の提出期限は3月15日）
令和3年4月18日	公聴会
5	奈良県知事への事前協議、変更案の縦覧（意見書の提出） 市都市計画審議会、奈良県知事への本協議
令和3年10月頃	都市計画決定告示

総括図

原案



10m高度地区

郡山城跡公園地区 地区計画

用途地域変更

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

500m

1:10,000

計画図

原案

第1種住居地域
15m高度地区

2

高度地区変更原案
15m高度地区 → 10m高度地区

第1種低層住居専用地域

1

用途地域変更原案

第1種低層住居専用地域
→ 第1種住居地域

高度地区設定原案
高さの限度10m → 10m高度地区

3

地区計画原案

建築物等の用途の制限など

まちづくりのルール

凡 例

郡山城跡公園地区

A地区 (B, C地区除く)

B地区 C地区

【A地区の主な建築物等の用途の制限】

- (1)住宅
- (2)店舗等 (200㎡以内、売店・飲食店に限る)
- (3)事務所 (4)ホテル、旅館 (5)体育館
- (6)博物館・図書館 (7)休憩所・公衆便所

【B地区の主な建築物等の用途の制限】

- (1)高等学校 (2)同窓会館 (3)グラウンド施設

【C地区の主な建築物等の用途の制限】

- (1)神社 (2)公衆便所



都市計画 郡山城跡公園地区 地区計画を次のように決定する。

名称（地区名）		郡山城跡公園地区 地区計画
位置		大和郡山市城内町、城見町、北郡山町の一部
面積		約21.2ha
地区の目標		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、郡山城跡公園は国史跡指定を視野に入れた整備を行っており、今後、来訪者の増加が見込まれる。本計画は郡山城跡公園の整備に合わせて、郡山城跡等の地域資源を活かしつつ、来訪者が憩うことができるよう適切な土地利用の規制・誘導等を行うことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に合わせて土地利用を定める。 1. 「A地区」は公園用地とする。 2. 「B地区」は学校用地とする。 3. 「C地区」は神社用地とする。
	地区施設の整備の方針	遺跡の保全・活用とのバランスを考慮しながら資する建造物等の復元や、市民に親しまれる公園整備を目指し、歴史公園としての価値を高める。
	建築物等の整備の方針	周辺の居住環境に配慮しつつ公園施設等を整備するため、建築物の用途の制限等に留意して各地区の建築物等の整備を誘導し、当該地区の風致の基準を遵守する。
地区整備に関する事項	建築物等に 関係する 事項	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 【A地区】 (1) 住宅 (2) 店舗等（当該区域内及びその周辺の良い住環境との調和を図りながら公園利用者に便益を供する売店、飲食店に限る。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のもの (3) 事務所（都市公園法第2条第2項第8号の管理施設（管理事務所）に限る） (4) ホテル、旅館 (5) 体育館 (6) 博物館、図書館 (7) 休憩所、公衆便所 (8) 復元する歴史的建造物※1（郡山城跡保存活用計画に記載のものに限る。） (9) 前各号の建築物に附属するもの 【B地区】 (1) 高等学校 (2) 同窓会館 (3) グラウンド施設 (4) 復元する歴史的建造物※1（郡山城跡保存活用計画に記載のものに限る。） (5) 前各号の建築物に附属するもの 【C地区】 (1) 神社 (2) 公衆便所 (3) 復元する歴史的建造物※1（郡山城跡保存活用計画に記載のものに限る。） (4) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物等の用途の制限

地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	10分の6
		建蔽率の最高限度	10分の4
		建築物の 高さの 最高限度	1. 建築物の高さの最高限度は10メートルとする。 2. 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。 3. 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た場合は、第1号の制限を超えることができる。
		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、道路側は2メートル以上、隣地側は1メートル以上とする。
		建築物の 形態等 の制限	次の各号に適合するものとする。 (1) 屋根の形状は勾配屋根（片流れ屋根等を除く。）とし、部材・色彩は、和型瓦、わら、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料とし、和型瓦の場合、色は濃灰、もしくは黒等とする。 (2) 外壁は、表面がリシン吹付け等もしくはこれに類似する外観を有する材料で仕上げられており、色は白、ベージュ、グレー、薄茶等とする。
		工作物の 形態等 の制限	次の各号に適合するものとする。 (1) 塀等は、表面がリシン吹付け等もしくはこれに類似する外観を有する材料で仕上げられており、色は白、ベージュ、グレー、薄茶等とする。 (2) フェンス、柵、棒状工作物等は、表面が濃茶等で着色されたものとする。 (3) 道路に接する擁壁については、石積みもしくはこれと同様の形状となるものとする。また、視覚的に影響の大きい擁壁については、表面がリシン吹付け等で仕上げられたものとし、色は濃灰等とする。 (4) 上記以外の工作物については、濃灰、濃茶等で着色されたものとする。
土地の利用に関する事項※2		緑化面積は敷地面積の20%以上とすること。※2 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。	

※1 「復元する歴史的建造物」とは、今は失われて原位置に存在しないが、史跡等の保存活用計画又は整備基本計画において当該史跡等の本質的価値を構成する要素として特定された歴史時代の建築物その他の工作物の遺跡（主として遺構。以下「遺跡」という。）に基づき、当時の規模（桁行・梁行等）・構造（基礎・屋根等）・形式（壁・窓等）等により、遺跡の直上に当該建築物その他の工作物を再現する行為をいう。

※2 緑化面積の算定は、大和郡山市風致地区条例施行規則に準拠します。