

## 第 1 号議案

小泉工業団地地区地区計画案について

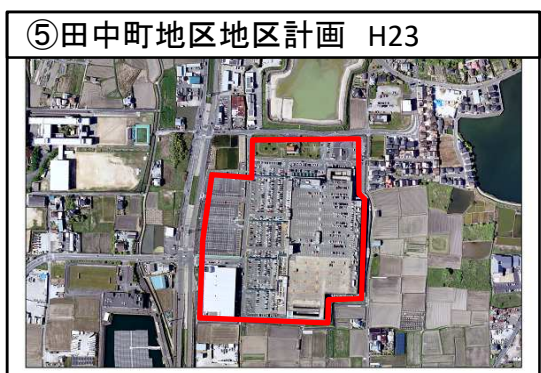
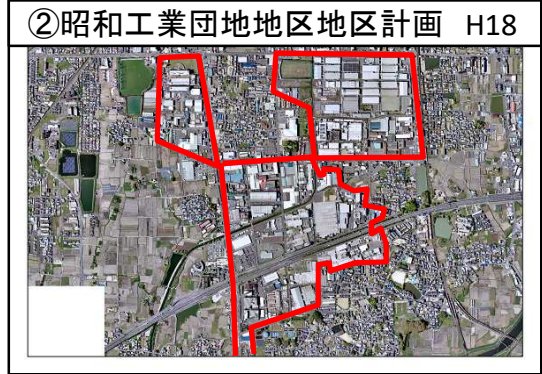
(大和郡山市決定)

第1号議案 小泉工業団地地区地区計画案について（大和郡山市決定）

1. 概要

奈良県靴工場団地地区において、皮革産業以外の多様な産業の誘致を可能にしていく。  
また、今日の社会的課題である働き手不足への対策や、社会ニーズの把握などを通じ、地区全体の発展を目指す。

2. 本市の地区計画



**【地区計画のメリット】**  
まちづくりのルールを定めることができ、それに基づいて積極的な誘導ができる。

3. 当該地の課題

- (1) 奈良県靴工場団地として昭和59年に操業開始してから30年以上が経過し、国内における靴産業は衰退傾向にあり、時代に合ったものを考えていかなければいけない。
- (2) 「皮革産業に限る」という行為者制限があるため、皮革産業以外の場合、奈良県開発審査会の許可が必要で、通常の開発より時間がかかる。
- (3) 働き手確保のため、敷地内に寮などを建築したいが市街化調整区域のため不可である。

4. 都市計画マスタープランにおける当該地の整備方針

(4) 西地区の整備方針 ①都市計画マスタープラン抜粋

② 整備方針の凡例	
水と緑の連携軸	集落環境の形成を図るゾーン
住宅ゾーン	計画的な公園・緑地の形成を図るゾーン
農業・集落ゾーン	商業系施設の立地誘導を図るゾーン
公園・緑地ゾーン	施設立地の適正な誘導・整備を図るゾーン
商業サービスゾーン	工業系施設の立地誘導を図るゾーン
沿道複合ゾーン	
工業ゾーン	

河川  
道路  
鉄道  
市街化区域

幹線道路、地域幹線道路、地域内道路  
県線

**【工業ゾーン】**  
工業系施設の立地誘導を図るゾーン

地区計画案の計画区域

5. 小泉工業団地地区計画案が実現すると・・・

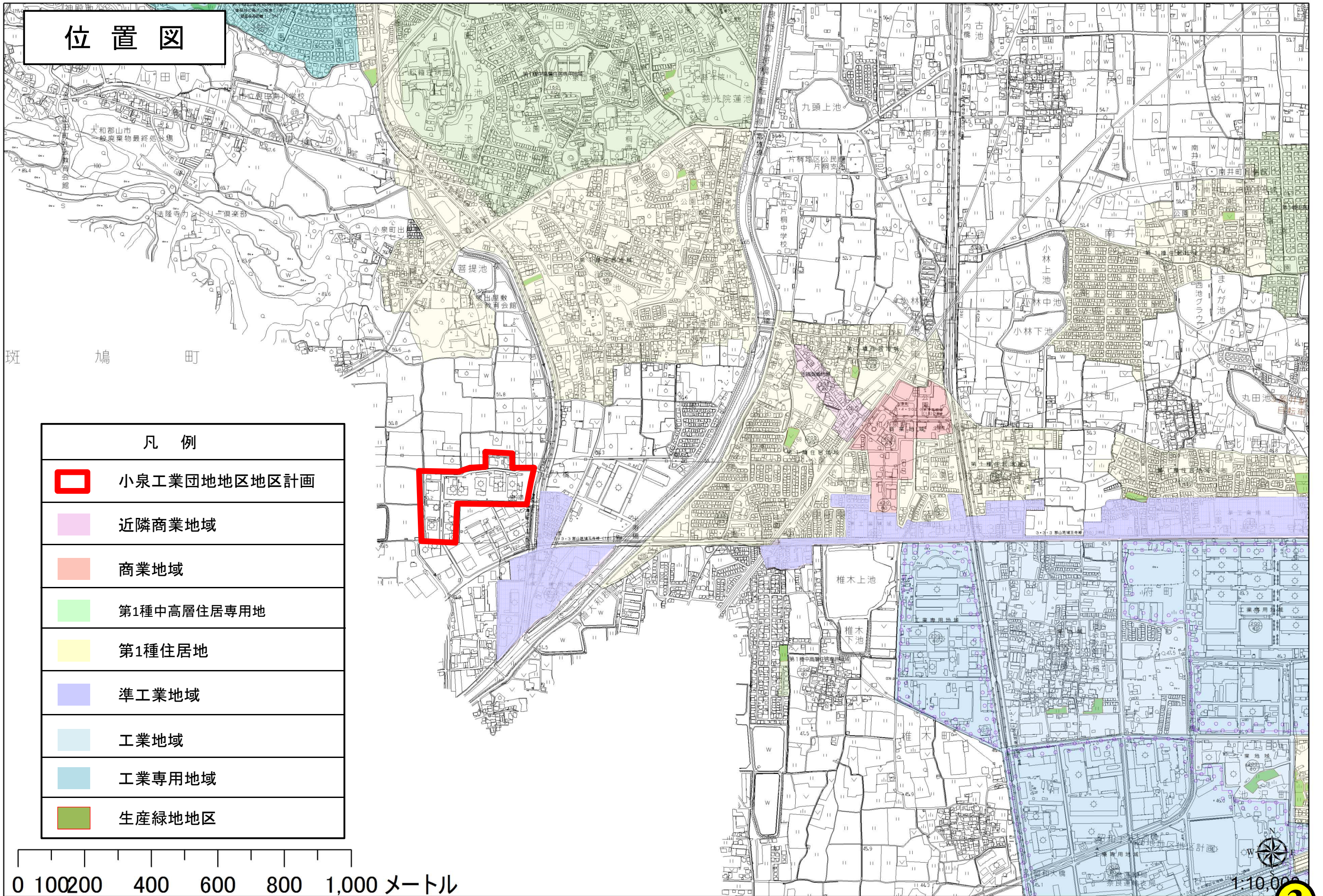
- (1) 奈良県開発審査会に諮らずに、皮革産業以外の工場が建築可能となる。
- (2) 敷地内に寮などが建築可能となり働き手を確保しやすくなる。
- (3) 工場で生産した関連製品を売る店舗が建築可能となり、当該地区の活性化につながる。

6. これまでの経過と都市計画手続き（予定）

平成30年10月	地区計画の検討開始
平成31年2月	地権者説明会
平成31年4月	地元自治会長へ説明
令和元年6月24日～7月8日	原案の権利者縦覧（意見書の提出なし）
令和元年7月26日	知事との事前協議（9月10日 異存なしの回答）
令和元年10月15～29日	案の公告・縦覧（意見書の提出なし）
令和元年11月25日	都市計画審議会
令和元年12月上旬	知事との協議（予定）
令和元年12月下旬	都市計画決定の告示（予定）
令和2年3月上旬	市議会へ条例改正の提案（予定）
令和2年4月1日	条例施行（予定）



# 位置図



## 凡例

- 小泉工業団地地区地区計画
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 第1種中高層住居専用地
- 第1種住居地
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 生産緑地地区

0 100 200 400 600 800 1,000メートル



1:10,000



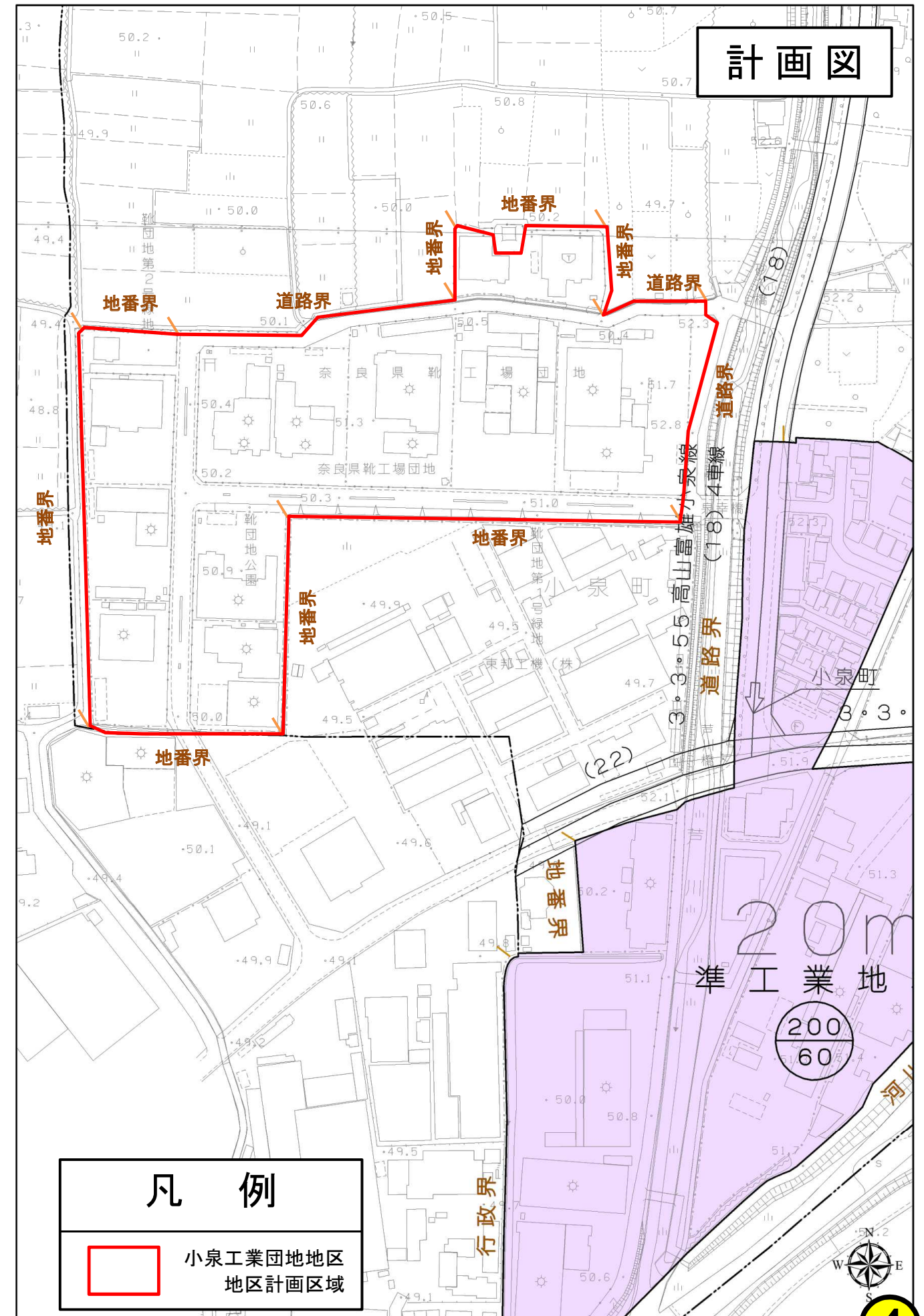
大和都市計画地区計画（小泉工業団地地区地区計画）を決定する理由  
（大和郡山市決定）

1 区域の概要

本地区は奈良県の東西軸としての骨格をなす幹線道路である国道 25 号に近接し、西名阪自動車道大和まほろばスマートインターチェンジから約 2.3 キロメートル付近に位置するなど、交通利便性の良い地区である。

2 決定理由

環境悪化をもたらす恐れのある建築物の立地を制限し、周辺の自然環境と調和した工業系施設等を誘導することにより、地域経済の基盤強化と雇用の場等を確保するため、地区計画を策定する。



大和都市計画地区計画の決定（大和郡山市決定）（案）

都市計画 小泉工業団地地区地区計画を次のように決定する。

名称（地区名）	小泉工業団地地区地区計画	
位置	大和郡山市小泉町の一部	
面積	約4.9ha	
地区の目標	本地区は奈良県の東西軸としての骨格をなす幹線道路である国道25号に近接し、西名阪自動車道大和まほろばスマートインターチェンジから約2.3キロメートル付近に位置するなど、交通利便性の良い地区である。この利点を活かし地域経済の基盤強化と雇用の場等を確保するため、周辺の自然環境との調和に配慮しつつ、産業機能の立地誘導を図る。	
区域の整備・開発に関する方針及び	土地利用の方針	周辺の自然環境や住環境との調和に配慮しつつ、地域経済の基盤強化と雇用の場等を確保するため、環境の悪化をもたらす恐れのない工業系を主体とした土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	既に整備された公共施設については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区の目標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、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物の各部分の高さ制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等を定める。

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してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>工場（建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。）</li> <li>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号に掲げるものを除く。）</li> <li>倉庫</li> <li>当該地区計画区域内の工場で生産された製造品の販売を主たる目的とする店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの（当該地区計画区域内の工場と同一敷地または隣接敷地である場合、床面積の合計は500平方メートル以内とする。）</li> <li>前各号の建築物に関連し、その建築物と同一敷地または隣接敷地に立地する事務所（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を除く。）でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの</li> <li>事務所（当該地区計画区域内の工場等で構成される組合の事務所に限る。）</li> <li>寄宿舍及び共同住宅（当該地区計画区域内で従事する者のみが居住するものに限る。）</li> <li>路線バスの停留所の上家</li> <li>前各号の建築物に付属するもの</li> <li>当該地区計画区域内の工場に付属する廃棄物処理施設（当該工場において生じた廃棄物を処理するものに限る。）</li> </ol>
--------	------------	------------	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	200%
		建ぺい率の最高限度	60%
		高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の高さの最高限度は15メートルとする。</li> <li>階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、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1/8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。</li> </ol>
		形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築物等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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>良好な周辺景観との調和に配慮し、全体としてバランスを取ること。</li> <li>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に配慮すること。</li> <li>点滅する光源の設置は、原則として避けること。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> </li> <li>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。</li> </ol>
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に設置する場合は、生け垣または透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを基本とする。ただし、道路境界との間に幅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。
		土地の利用に関する事項	<p>樹木等による緑化については東側に近接する住宅地に配慮した配置とし、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> <p>資材置場については周辺環境に配慮し、良好な環境に努めること。</p>