

第74回 大和郡山市都市計画審議会 議案書

令和5年6月1日

大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課

第1号議案

小泉町地区 地区計画案について（大和郡山市決定）

第1号議案 小泉町地区 地区計画案について（大和郡山市決定）

1. 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号線に隣接し、西名阪自動車道の大和まほろばスマートインターチェンジから約2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。

2. 当該地の現状と課題

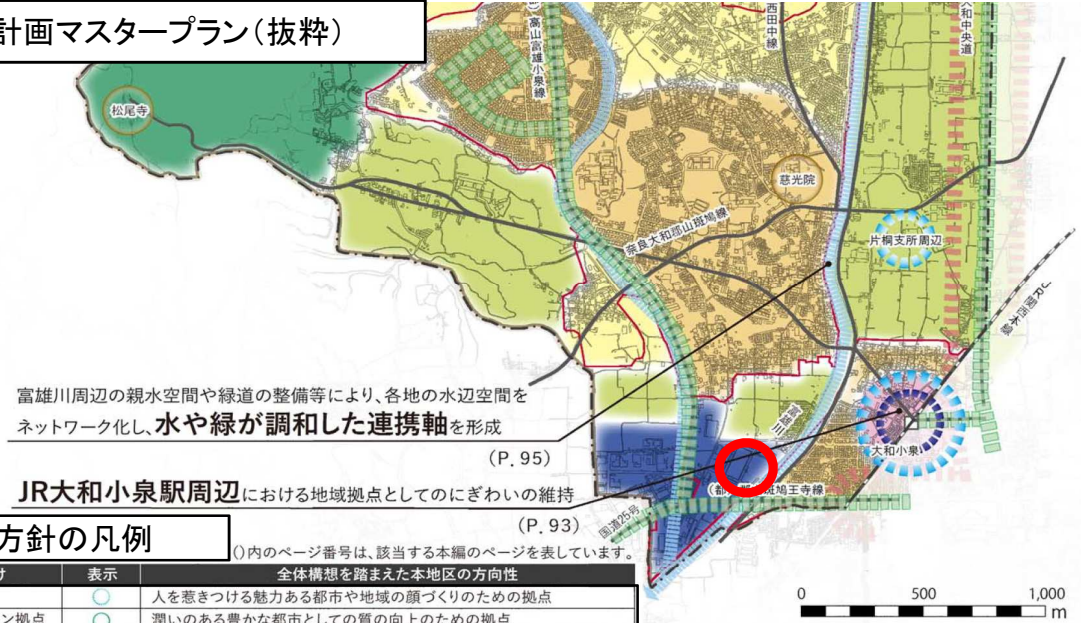
当地区は、市街化調整区域であり、これまでは工場が立地しており、企業の撤退とともにしばらくは工場の建物が残存していた。
現在では、建物は解体され更地にされているが、当該地区を一体の区画として土地利用を図り、地区計画としてのルールを定めることで秩序ある土地利用を誘導していくことが課題である。

小泉町地区 地区計画案の区域



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

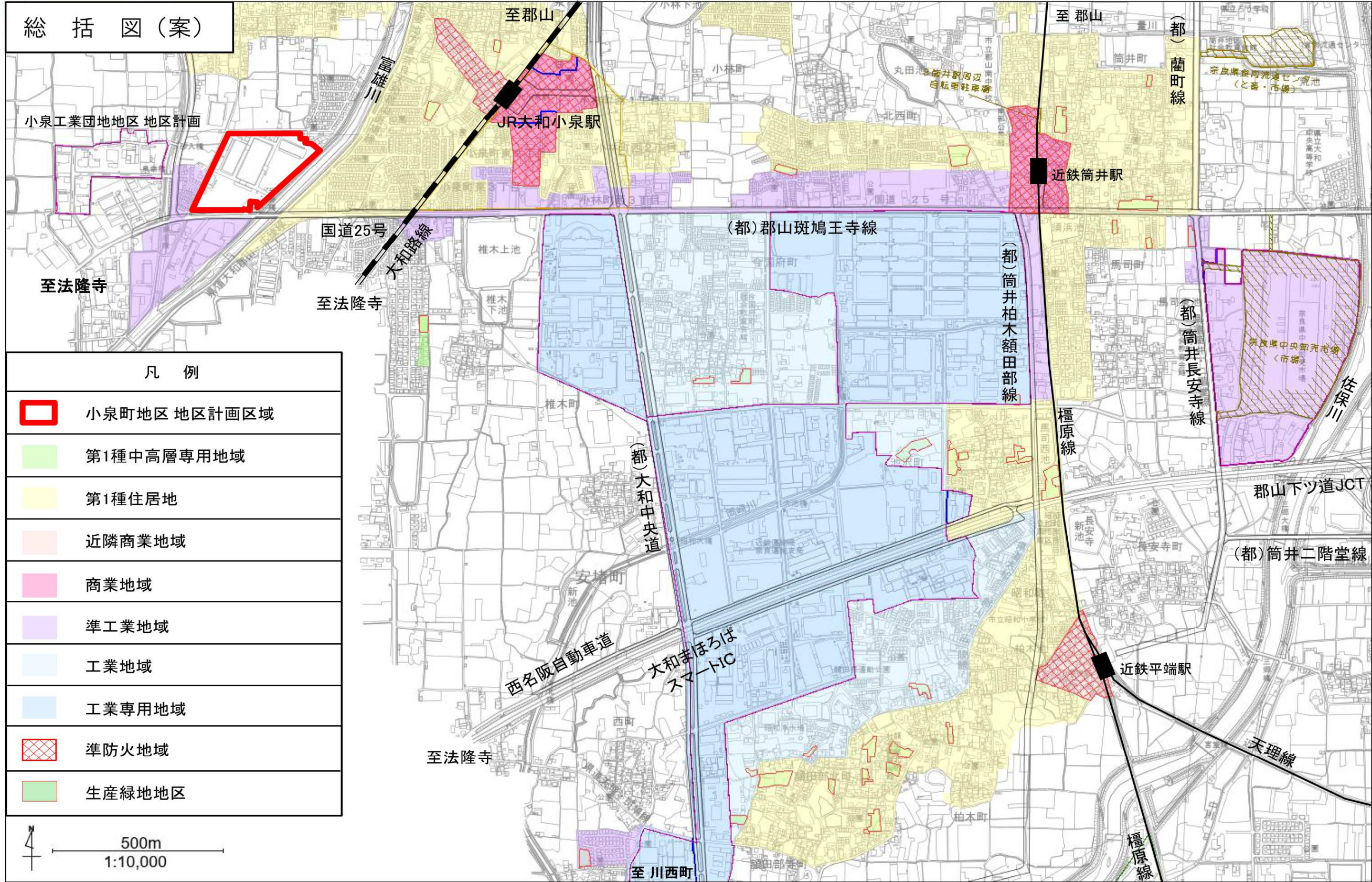
位置づけ	表示	全体構想を踏まえた本地区の方向性
地域拠点	○	人を惹きつける魅力ある都市や地域の顔づくりのための拠点
レクリエーション拠点	○	潤いのある豊かな都市としての質の向上のための拠点
歴史・文化拠点	○	先人から引き継いだ資源の価値を共有し、活用するための拠点
交通拠点	○	さらなる機能・利便性の向上をめざす各鉄道駅周辺の拠点
にぎわい創出エリア	■	市民が交流し、にぎわいを生み出すエリア
居住誘導エリア	■	今後も人口密度の維持を目指すエリア(立地適正化計画の居住誘導区域)
既存居住エリア	■	既存の住環境を維持するエリア
産業・雇用創出エリア	■	企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリア
農業・集落エリア	■	既存の農業・集落環境の形成を図るエリア
公園・緑地エリア	■	計画的な公園・緑地の形成を図るエリア
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

位置づけ	表示
水のネットワーク	→
緑のネットワーク	→
道路(現道あり)	—
鉄道	—
地域界	—
市街化区域	—

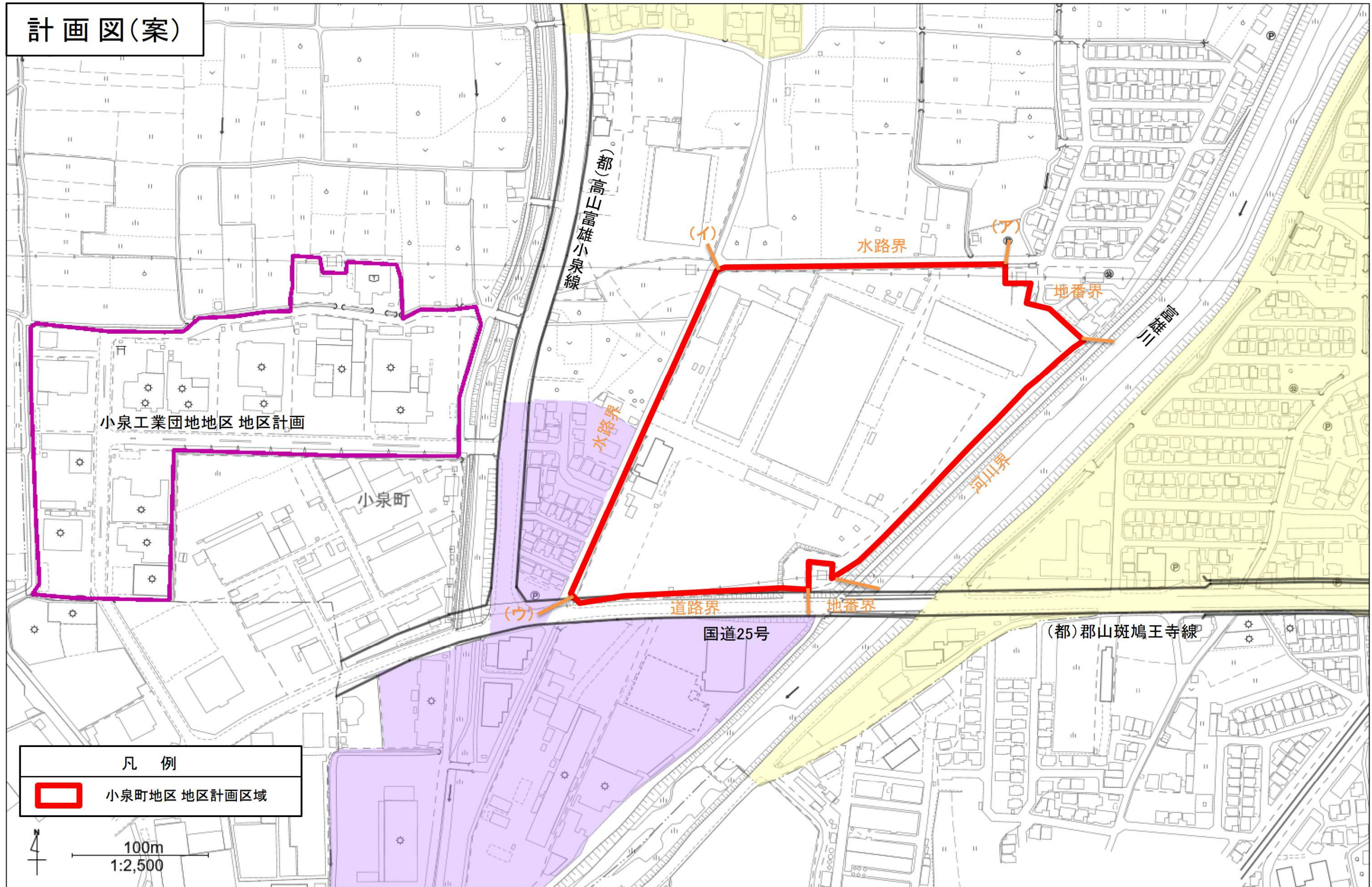
【産業・雇用創出エリア】
企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリア

4. これまでの経過と今後の都市計画手続き（予定）

経過 ↓	令和4年11月22日	地元自治会長への説明
	令和4年11月24日	土地権利者への説明
	令和4年12月28日	権利者縦覧（期間12/28～1/10）、意見の提出なし
	令和5年 1月20日	奈良県知事への事前協議（令和5年3月2日「異存なし」の回答）
	令和5年 3月31日	案の公告・縦覧（期間3/31～4/13）、意見の提出なし
本日	令和5年 6月 1日	都市計画審議会
予定 ↓	令和5年 6月上旬	奈良県知事への本事前協議、都市計画決定告示（予定）
		条例施行（予定）
	令和5年11月頃	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）



計画図(案)



大和都市計画地区計画の決定（大和郡山市決定）（案）

（案）

大和都市計画地区計画（小泉町地区地区計画）を決定する理由
（大和郡山市決定）

1 区域の概要

本地区は大和郡山市の中心市街地より南西約4キロメートルに位置する市街化調整区域にあり、奈良県を東西に横断する西名阪自動車道の大和まほろばスマートインターチェンジから約2キロメートル、また国道25号線に接する交通利便性の良い地区である。

2 決定理由

交通利便性の良い地区という恵まれた状況のもと産業・雇用創出エリアとして、以前は工場が立地していた地区を一体の区画として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た地区計画を策定する。

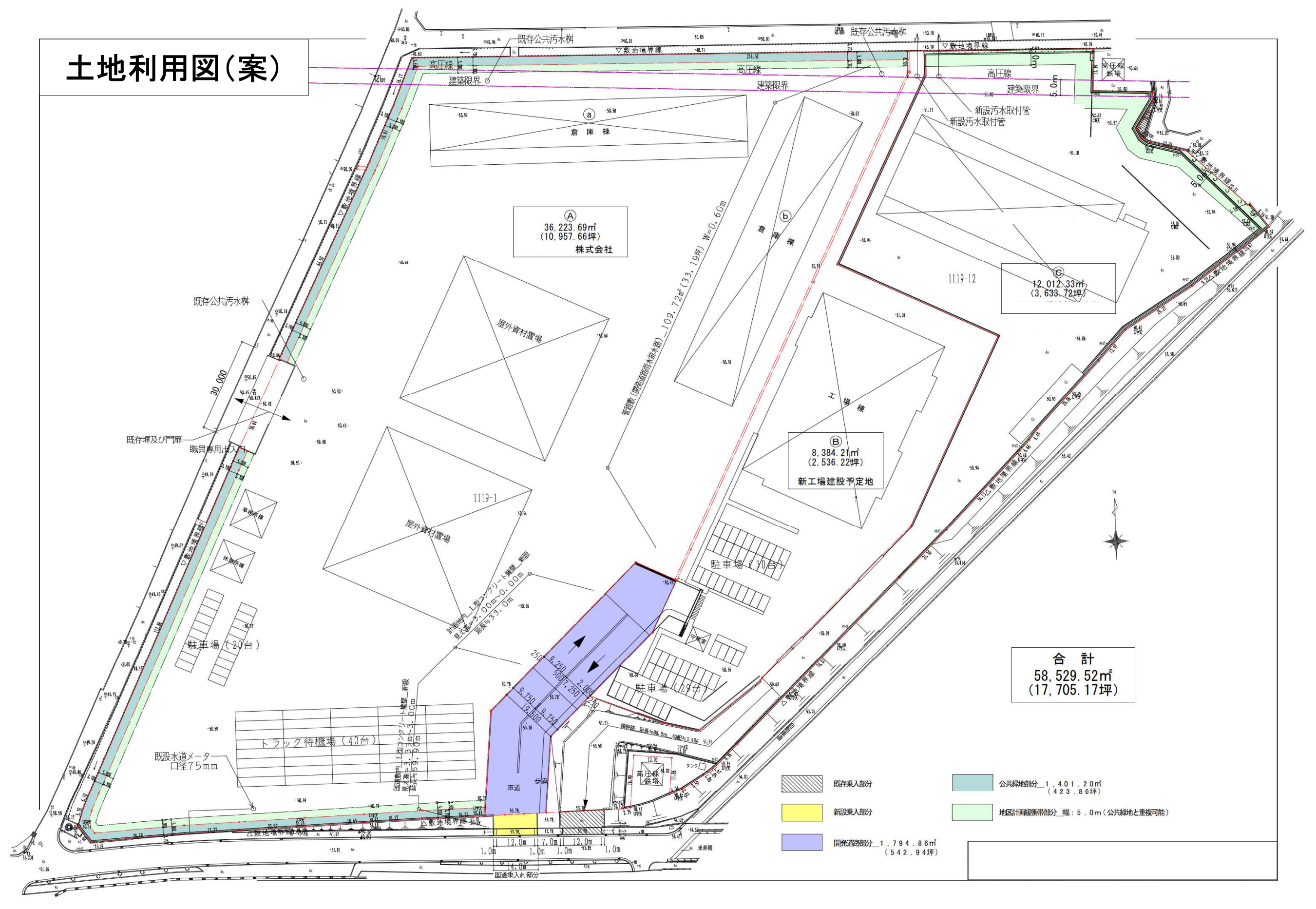
都市計画 小泉町地区 地区計画を次のように決定する。

名称（地区名）	小泉町地区 地区計画	
位置	大和郡山市小泉町の一部	
面積	約5.8ha	
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号線に隣接し、西名阪自動車道の和まほろばスマートインターチェンジから約2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・開発及び保全に関する方針	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産業の拠点として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。
	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蔽率の最高限度、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してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 工場（建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。） 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号に掲げるものを除く。) 倉庫 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 路線バスの停留所の上家 前各号の建築物に附属するもの 当該地区計画区域内の工場に附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。）
		建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 建築物の高さの最高限度は15メートルとする。 前号の建築物の高さには、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8分の1以内の場合において、その部分の高さ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、かつ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。
		容積率の最高限度	10分の20
		建蔽率の最高限度	10分の6
		壁面の位置の制限	<p>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、3メートル以上とする。ただし、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から本計画区域北端（計画図（ア）から（イ））及び西端（計画図（イ）から（ウ））の区域界までの距離は、5メートル以上とする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物・工作物の形態・意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 <ol style="list-style-type: none"> 良好な周辺景観との調和に配慮し、全体としてバランスの取れた形態及び意匠とすること。 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。 点滅する光源の設置は、原則として避けること。 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。 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。 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。
		垣又は柵の構造の制限	<p>敷地の周囲（出入口や国道25号に接する部分は除く。）に生け垣と、透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを併設することを基本とする。</p>
		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、近接する住宅地に配慮した配置や郷土種を用いる等、周辺景観との調和を図ること。資材置場については周辺の環境に配慮し、良好な環境に努めること。</p>

土地利用図(案)



①
36,223.69㎡
(10,957.66坪)
株式会社

②
12,012.33㎡
(3,633.72坪)

③
8,384.21㎡
(2,536.22坪)
新工場建設予定地

合計
58,529.52㎡
(17,705.17坪)

- 既存乗入部分
- 新設乗入部分
- 開発道路部分 1,794.86㎡ (542.94坪)
- 公共線地部分 1,401.20㎡ (423.86坪)
- 地区計画緩衝帯部分 幅: 5.0m (公共緑地と重複可能)

イメージパース

