

第75回 大和郡山市都市計画審議会 議案書

令和5年10月17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 地区計画区域内における建築行為に伴う
建築物の高さの最高限度の緩和について

第1号議案 建築物等の高さの制限の緩和について（小泉町地区）

1. 概要

小泉町地区地区計画については、令和5年6月1日に開催しました都市計画審議会において審議・了承いただき、6月14日に都市計画決定しております。
 新たな地区の追加に伴い、「大和郡山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下、「条例」という。）の一部改正について、令和5年第2回市議会定例会において承認され、7月6日に施行しております。
 この度、地区計画区域内において建築物の高さ制限の緩和についての申出があり、内容を審査したところ建築物の高さが19.9mにて計画されていますので、地区計画条例で定める最高限度の15mを超えるため、都市計画審議会にてご審議いただくものです。

2. 条例の規制内容について（条例文抜粋）

建築物の高さの最高限度は、条例第7条で定められており、別表第6に掲げる高さ以下でなければならない。と定められています。
 当該地区における建築物の高さの最高限度は15mとなっています。
 ただし、第3号により、市長は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ます。となっています。

《条例抜粋》

（建築物の高さの最高限度）

第7条 別表第6ア欄に掲げる地区整備計画区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の計画地区に区分している場合にあつては、当該計画地区）内においては、建築物の高さは、それぞれ同表イ欄に掲げる高さ以下でなければならない。

別表第6（第7条関係）

ア	イ
地区整備計画区域	高さ
小泉町地区 地区整備計画区域	(1) 建築物の高さの最高限度は15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、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。 (3) 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。

3. 審議事項について

小泉町地区 地区計画区域と周辺状況



周辺状況

地区計画区域の周辺は、北東部と南西部の一部に住宅が存在し、南側は国道25号線に接し、西側には小泉工業団地があり一団の工業団地を形成しています。
 また、都市計画マスタープランでも産業・雇用創出エリアとして企業や工場の誘致により、産業の振興を図るエリアとして位置づけしている区域になります。

審議事項については、下記の2点となっております。

- ① 周辺状況について
 - ② 建築物の高さが必要な根拠理由について
- 地区計画区域の敷地内には東西にはしる高圧電線が区域北側と南側に存在し、北東部の住宅地に隣接する区画には物流倉庫が既に存在しています。また、地区計画区域の形状として区域南側の国道25号線から区域敷地へは低くなっており、区域西側の準工業地域では、マンションが建っている状況にあります。地区計画区域周辺における土地利用の状況より、市としましては周囲の景観上支障がないものと判断しています。
 なお、本市における建築物の最高高さは、高度地区の最高高さである31mを上限としています。
 今後、建築確認等の手続きにおいて、高さに変更となる場合であつて、今回の審議いただいた建築物の高さ以外に変更がない場合、また、了承後においては、計画変更等により届け出高さ以下となる場合、あらたに審議会を開催せずに対応するものです。

4. これまでの経過と今後の手続き（予定）

令和5年 6月14日	地区計画の都市計画決定
令和5年 7月 6日	条例改正
令和5年 9月26日	申出書提出
令和5年10月17日（本日）	都市計画審議会 ※

※ 高さ制限以外の「建築物の用途」「建蔽率」「容積率」など、地区整備計画の要件については、本審議会後において、事業者からの届出に基づき、事務局にて地区計画に適合しているかの審査を行います。

位置図

