

第76回 大和郡山市都市計画審議会 議案書

令和6年7月24日

大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課

第1号議案

発志院町地区 地区計画案について（大和郡山市決定）

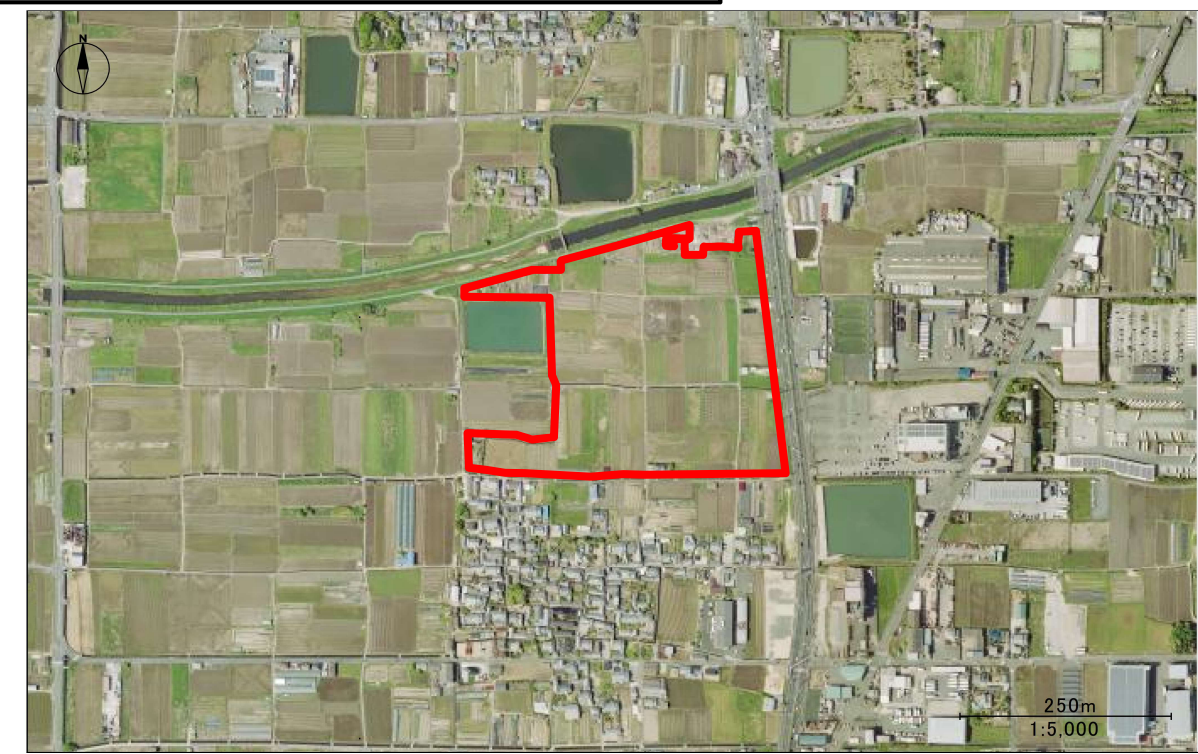
1. 概要

本地区は奈良県の南北軸としての骨格をなす幹線道路である国道24号に隣接し、奈良県を東西に横断する西名阪自動車道の郡山インターチェンジや京奈和自動車道の郡山下ツ道ジャンクションに近接する交通利便性の良い地区です。
この利点を活かし、沿道複合ゾーンとして地区の活性化を図るとともに地域経済の基盤強化と雇用の場等を確保するため、周辺の既存集落と農地との調和に配慮しつつ、産業機能の立地誘導を図っていきます。

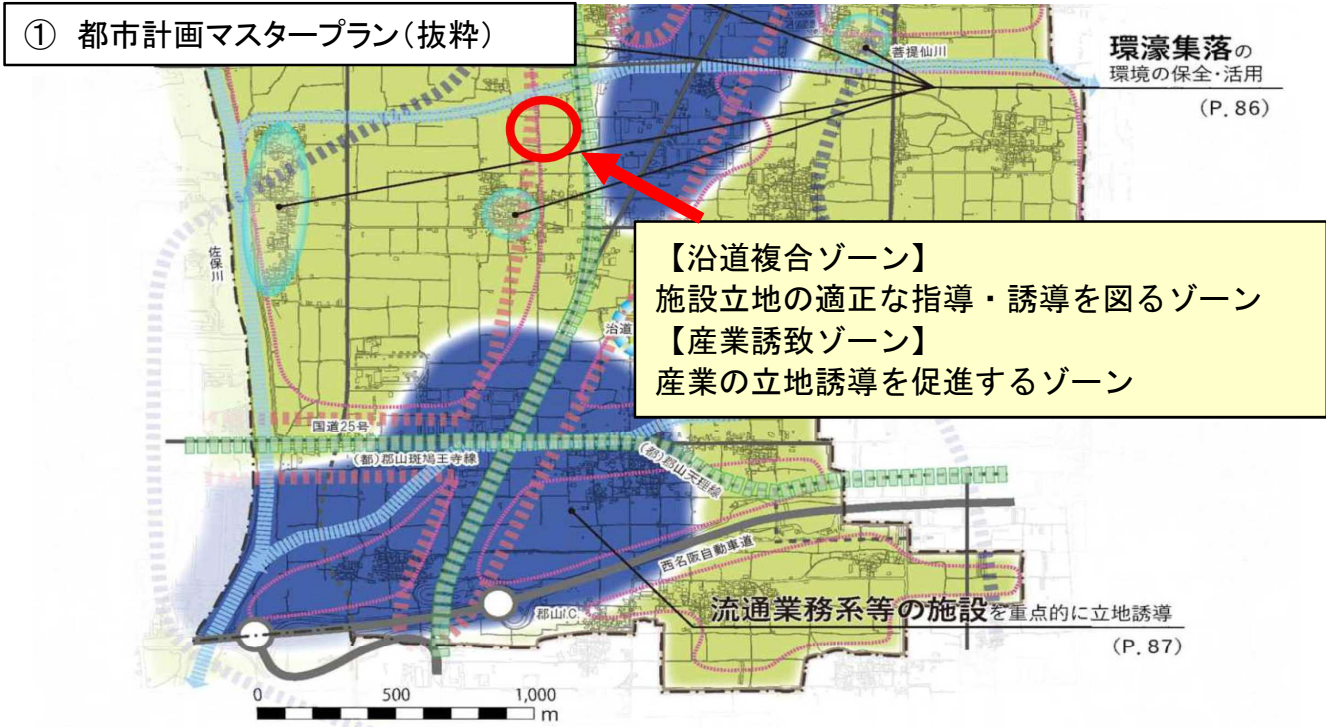
2. 当該地区の現状と課題

当地区は、市街化調整区域であり、周辺の大部分は農地となっています。また周辺地区は高齢化が進むとともに農業後継者の問題もあり、将来に不安をかかえている状況であり、交通利便性が良い地区であるために無秩序な開発が懸念されます。

発志院町地区 地区計画案の区域



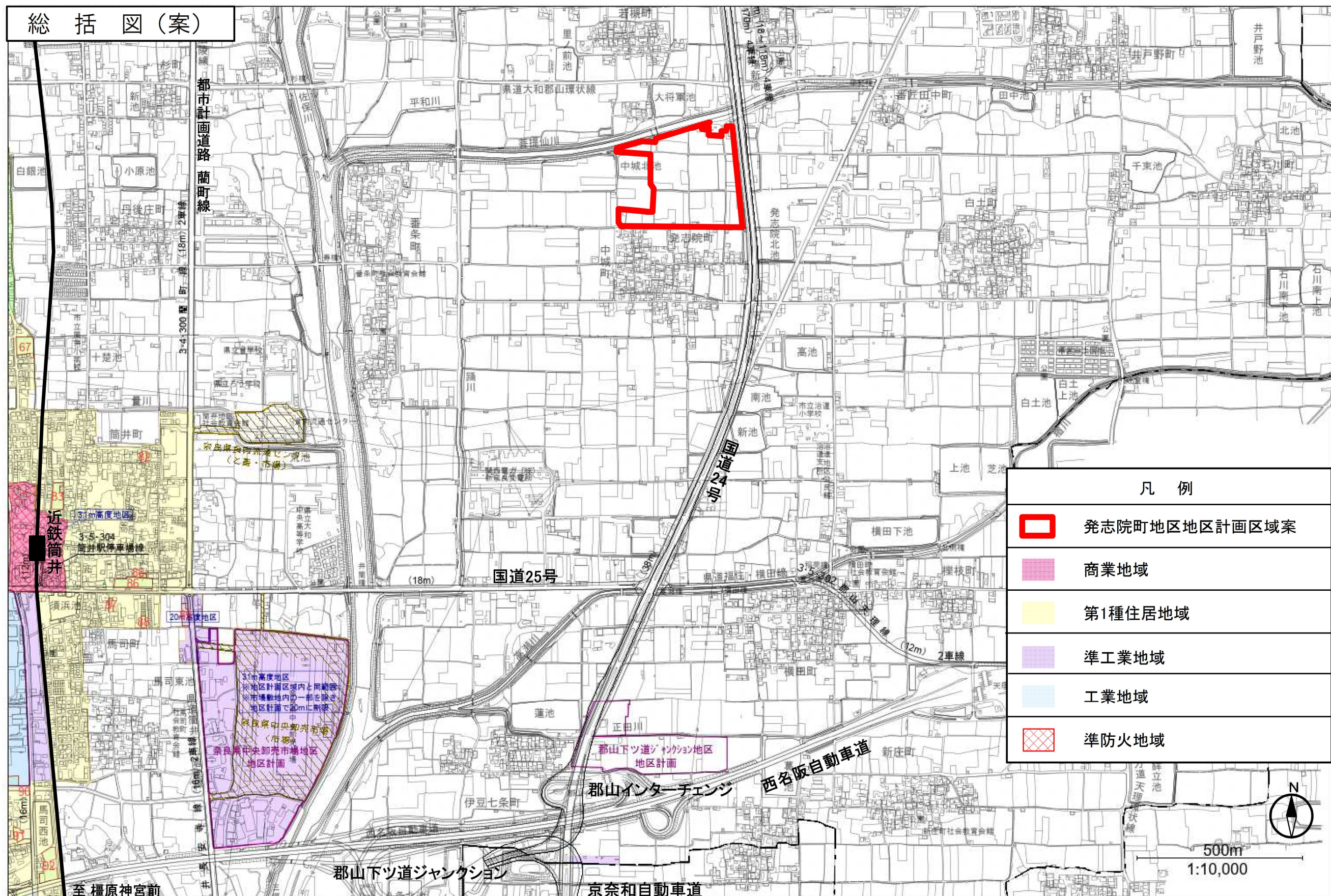
3. 都市計画マスタープランにおける当該地の整備方針



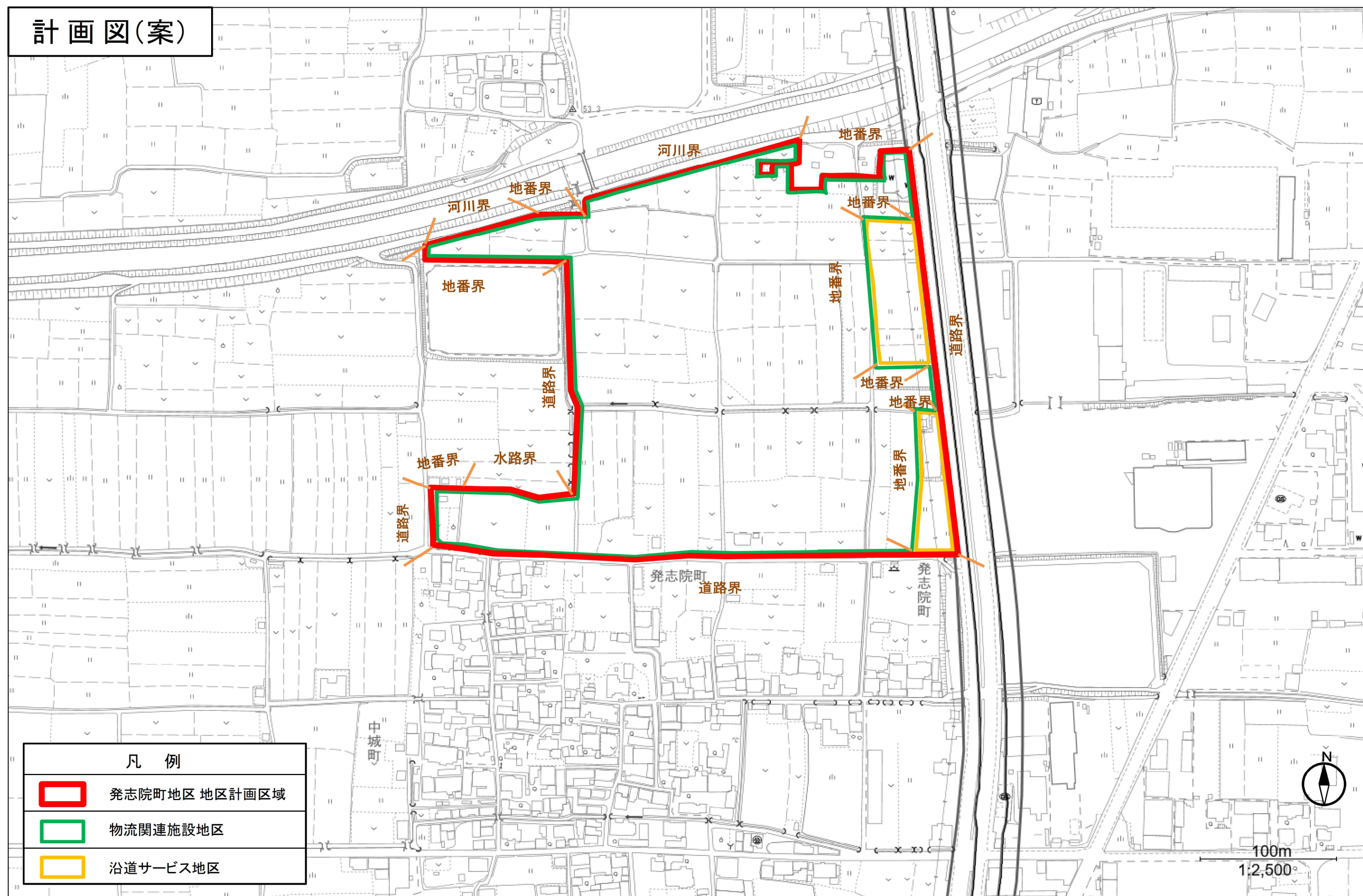
※ () 内のページ番号は、該当する本編のページを表しています。		
位置づけ	表示	全体構想を踏まえた本地区の方向性
地域拠点	○	人を惹きつける魅力ある都市や地域の顔づくりのための拠点
交流拠点	○	新たな価値を生み出すエンジンとなる多様な交流を促進するための拠点
にぎわい創出エリア	■	市民が交流し、にぎわいを生み出すエリア
既存居住エリア	■	既存の住環境を維持するエリア
産業・雇用創出エリア	■	企業・工場の誘致により産業の振興を図るエリア
農業・集落エリア	■	既存の農業・集落環境の形成を図るエリア
沿道複合ゾーン	■	施設立地の適正な指導・誘導を図るゾーン
産業誘致ゾーン	■	産業の立地誘導を促進するゾーン
環濠集落地区	■	環濠集落景観の維持・保全を図る地区
景観形成重点地区	■	良好な景観形成を図る地区

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5年 2月 4日	土地権利者への説明
	令和6年 3月 5日	権利者縦覧（期間3/5～3/18）、意見提出3件
	令和6年 5月13日	奈良県知事への事前協議（令和6年6月18日回答）
↓	令和6年 7月 1日	案の公告・縦覧（期間7/1～7/16）
本日	令和6年 7月24日	都市計画審議会
↓	令和6年 8月上旬	奈良県知事への本協議、都市計画決定告示（予定）
	令和6年11月28日 申旬	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（発志院町地区地区計画）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東約2.5キロメートルに位置する市街化調整区域にあり、奈良県の南北軸として骨格をなす幹線道路である国道24号に接し、奈良県を東西に横断する西名阪自動車道の郡山インターチェンジや京奈和自動車道の郡山下ツ道ジャンクションに近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沿道複合ゾーンとして、地区の活性化を図るとともに周辺の既存集落と農地との調和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。

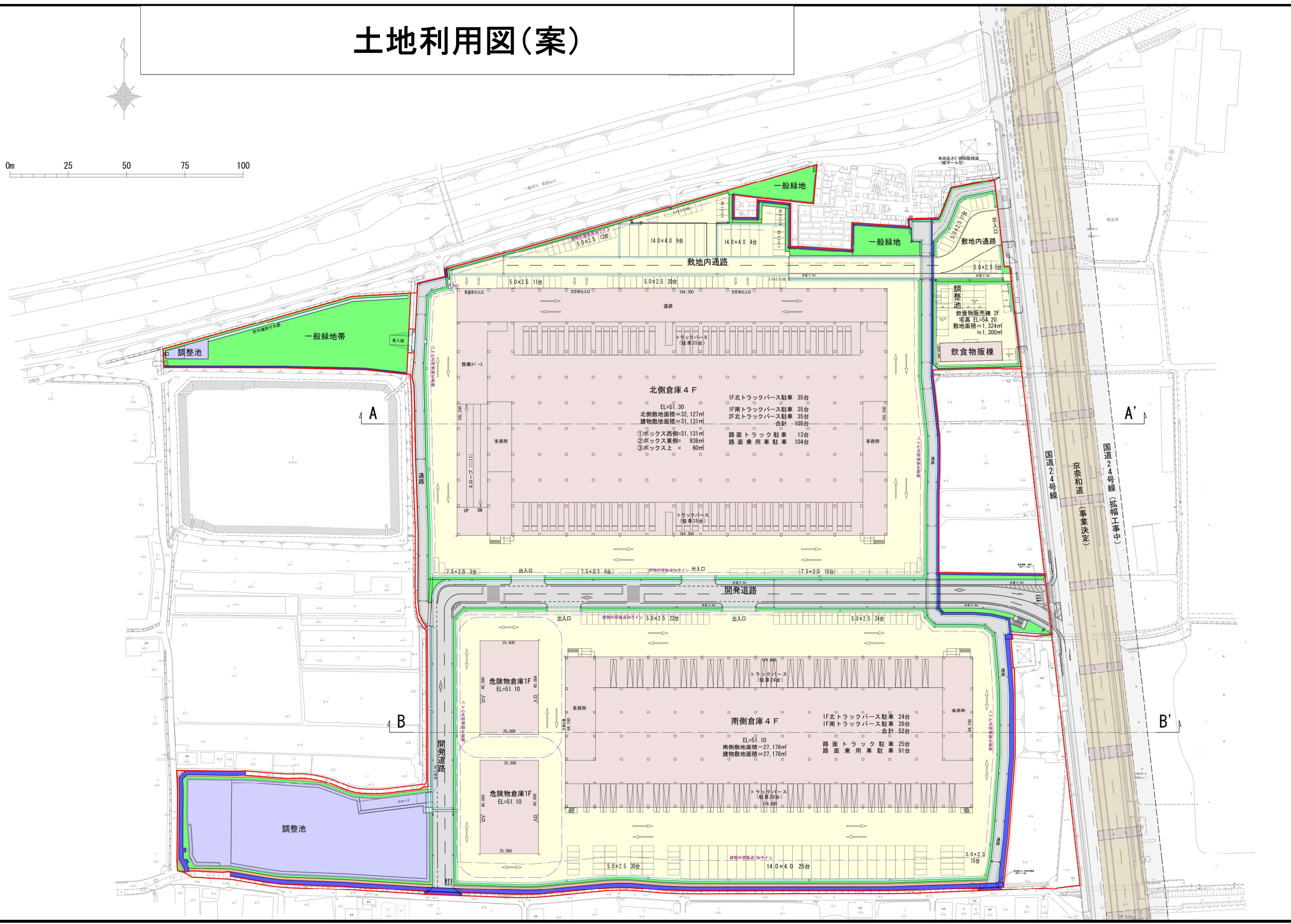
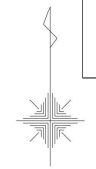
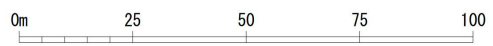
都市計画 発志院町地区 地区計画を次のように決定する。

名称（地区名）		発志院町地区 地区計画
位 置		大和郡山市発志院町の一部
区 域		計画図（別紙）
面 積		約8.2ha
地区の目標		本地区は大和郡山市の中心市街地より南東約2.5キロメートルに位置する市街化調整区域にあります。また、奈良県の南北軸としての骨格をなす幹線道路である国道24号に接し、奈良県を東西に横断する西名阪自動車道の郡山インターチェンジや京奈和自動車道の郡山下ツ道ジャンクションに近接する交通利便性の高い地区です。 本計画は、交通利便性を活かした地域経済の基盤強化と新たな雇用の創出により地域の活性化を図ると共に、周辺の既存集落と農地との調和に配慮した適切な土地利用の規制・誘導等を目標とする。
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2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.「物流関連施設地区」 物流関連施設を適切に配置すると共に、周辺の集落や農地への配慮した産業環境の保全を誘導する地区とする。 2.「沿道サービス地区」 日常生活のための必要な施設の適切な配置と周辺の土地利用と調和した産業環境の保全を誘導する地区とする。
	地区施設の整備の方針	道路、公園、緑地等の公共の用に供する施設については、緑豊かで安全で利便性の高い機能などが損なわれないように維持保全を図る。
	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。

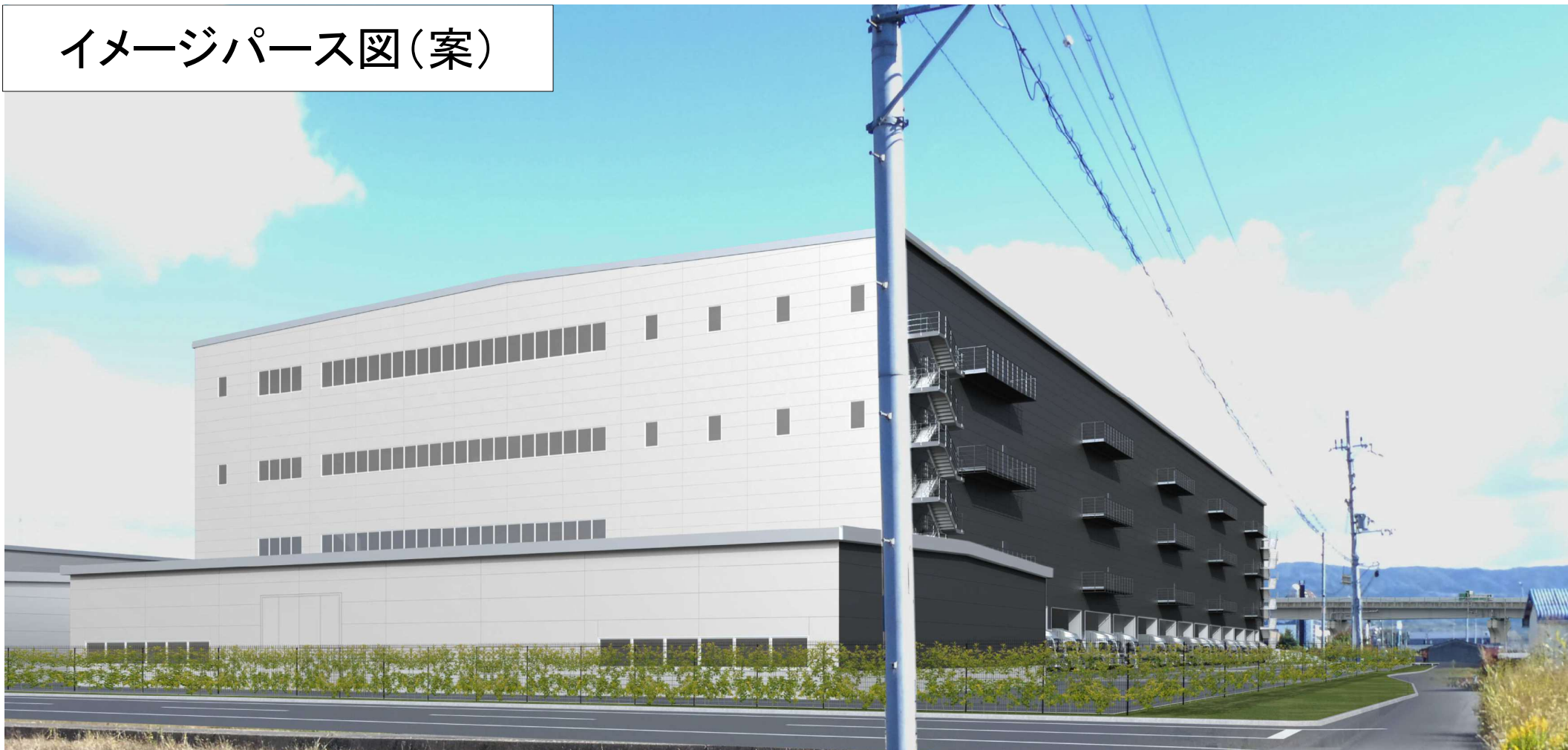
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	【物流関連施設地区】	【沿道サービス地区】
			次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。
			1. 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。)	1. 店舗、その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の2の1号から4号に該当するものでその床面積の合計が200平方メートル以内のもの(住宅でこれらの用途を兼ねるもの、喫茶店、食堂を除く)
			2. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。この場合においては、建築基準法施行令第130条の9の表(三)の項中「5A」とあるのは「50A」に、同表(四)の項中「2A」とあるのは「50A」と読み替えるものとする。)	2. 飲食店で、その床面積が1,000平方メートル以内のもの(住宅でこれらの用途を兼ねるものを除く)
			3. 倉庫	3. ガソリンスタンド、水素ステーション、電気もしくは天然ガスを燃料として用いる自動車の燃料供給施設
		建築物の 高さの 最高限度	4. 路線バスの停留所の上家	4. 路線バスの停留所の上家
			5. 前各号の建築物に附属するもの	5. 前各号の建築物に附属するもの
			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。	
		容積率の 最高限度	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。	
			10 分の 20	
		建蔽率の 最高限度	10 分の 6	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置 の制限	【物流関連施設地区】	【沿道サービス地区】
			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南端までの距離は、10メートル以上とする。	—
		建築物・ 工作物の 形態・意匠 の制限	1. 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。こと。 (1) 良好な周辺景観との調和に配慮した全体としてバランスの取れた形態及び意匠とする。こと。 (2) 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。 (3) 点滅する光源の設置は、原則として避ける。こと。 (4) 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に適合するものである。こと。 (5) 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。 2. 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。	
			【物流関連施設地区】	【沿道サービス地区】
		垣又は柵の 構造の制限	敷地の周囲（出入口は除く。）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。	敷地の周囲（出入口や国道24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。
		建築物・ 工作物の 色彩の制限	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次の各号に適合するものとする。こと。 (1) 原則として、奈良県景観計画における色彩基準に適合するものである。こと。 (2) 多くの色彩やアクセント色を使用する場合は、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに配慮する。こと。	
			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。	

土地利用図(案)



イメージパース図(案)



パースはイメージであり、変更の可能性及び実際の色と異なる可能性がございます。
尚、長辺側は「0.0B (10B6) ～9.9B 彩度 N、明度 8」
短辺側は「0.0B (10B6) ～9.9B 彩度 N、明度 2」を想定しております