

第81回 大和郡山市都市計画審議会 議案書

令和8年2月27日

都市建設部まちづくり戦略課

第1号議案

近鉄郡山駅東地区 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

近鉄郡山駅東地区 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

1. 概要

近鉄郡山駅東地区 地区計画については、都市計画審議会での審議を経て、令和7年3月18日に都市計画決定しております。
この度、当該地区計画区域内において建築物の高さの最高限度の緩和について申出があり、地区計画で定める最高限度である31メートルを超えるため、ご審議いただくものです。

2. 規制内容について

《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 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っては、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
近鉄郡山駅東地区 地区整備計画区域	(1)建築物の高さの最高限度は31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. 位置図



4. 審議事項について

周辺状況および視点場である郡山城跡（県の定める「まほろば眺望スポット百選」より）からの眺望を検討した結果、景観上支障がないと判断しています。

本審議会は、建築物の高さの最高限度の緩和についてご審議いただくものです。建築確認申請の前には、別途、地区計画区域内における行為の届出により、他の要件について審査を行います。

今後、建築確認等の手続きにおいて、建築物自体に変更がなく高さの取り方のみ変更がある場合や、計画変更により届出高さ以下になる場合は、新たに審議会を開催せずに対応します。

地区計画の区域内における建築物の高さ制限の緩和についての申出書

令和8年2月1日

大和郡山市長 上田 清 様

申出者 住所 奈良県橿原市内膳町五丁目 3-31
氏名 株式会社フクダ不動産
代表取締役 福田 文彦

今般、近鉄郡山駅東地区地区計画区域内において、店舗付共同住宅の建築をするにあたり、建物の最高高さが43.44m必要となります。別紙理由により、高さ制限の緩和をお願いしたく、申出書を提出致します。

- ・行為の場所：大和郡山市南郡山町 529-3
 - ・行為の種別：店舗付共同住宅の新築
 - ・構造・規模：鉄筋コンクリート造 耐火建築物 地上 14 階建て
 - ・最高高さ：43.44m ≧ 31.00m（高さの最高限度）
 - ・容積率：499.77% ≧ 500.00%（容積率の最高限度）
 - ・建蔽率：60.20% ≧ 80.00% ※（建蔽率の最高限度）
- ※建築基準法により商業地域かつ耐火建築物の為 100%可能

地区計画における事業計画などの根拠理由について

弊社は、奈良県橿原市に本社を置き、奈良県下で19棟の分譲マンション事業を行ってまいりました。大和郡山市内に於きましても、近鉄郡山駅周辺に4棟を供給しております。大阪市内では総合設計制度を利用し、2棟のタワーマンションも手掛けており、都市機能の高度化や人口集積に寄与するとともに、周辺環境の整備に配慮したまちづくりにも力を入れております。

本件地区計画区域内の計画敷地は、容積率の最高限度が500パーセントとなっております。マンション事業として、敷地に対して有効な事業計画を立案する際には、通常、限度上限までの土地利用計画を検討します。本件地区計画区域内での基準高さ31メートル以下での建物計画であれば、以下のイメージ図で示す通り、周辺環境に対する圧迫感を否めません。

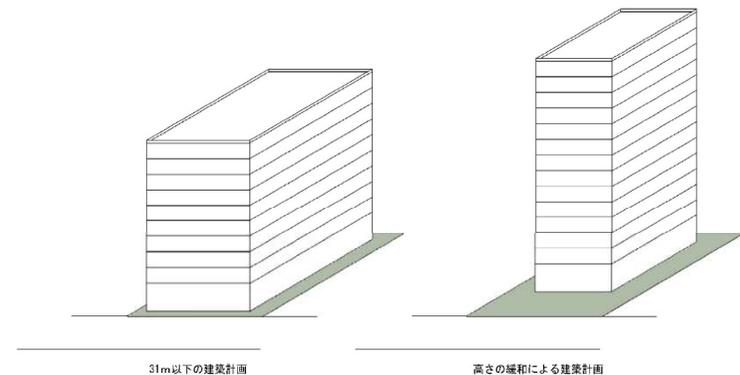
一方で、大和郡山市の本件地区計画区域内において、近鉄郡山駅を移設し、東側に大きな公共空間を創出することで、「安心して歩いて暮らせるまちづくり」を目指す基本方針が示されております。

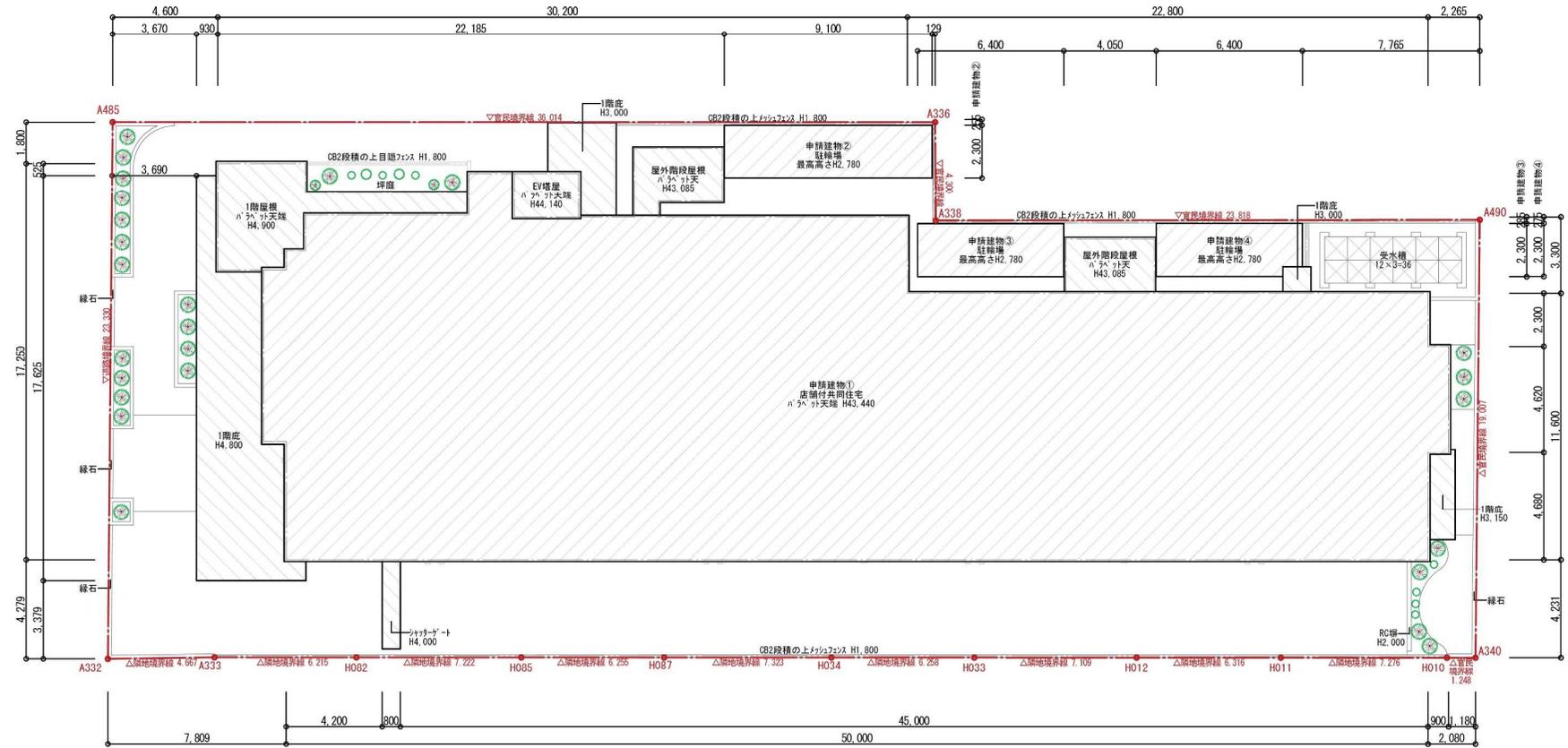
前述の大阪市内での総合設計制度を利用した建築物（建物高さ約100メートル）では、道路からの後退及び緑地を設ける事により、周辺環境にゆとりを感じさせ、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成に資するものとなりました。

そこで、この経験を踏まえ、今回の計画建物は、一部庇を除いた壁面を道路から7m程度後退、建蔽率を60%程度とすることで生じる空地进行を緑化し、歩行者の視野を広げるとともに、新しく生まれ変わる駅前空間の奥行きや一体感を感じることができると考えております。

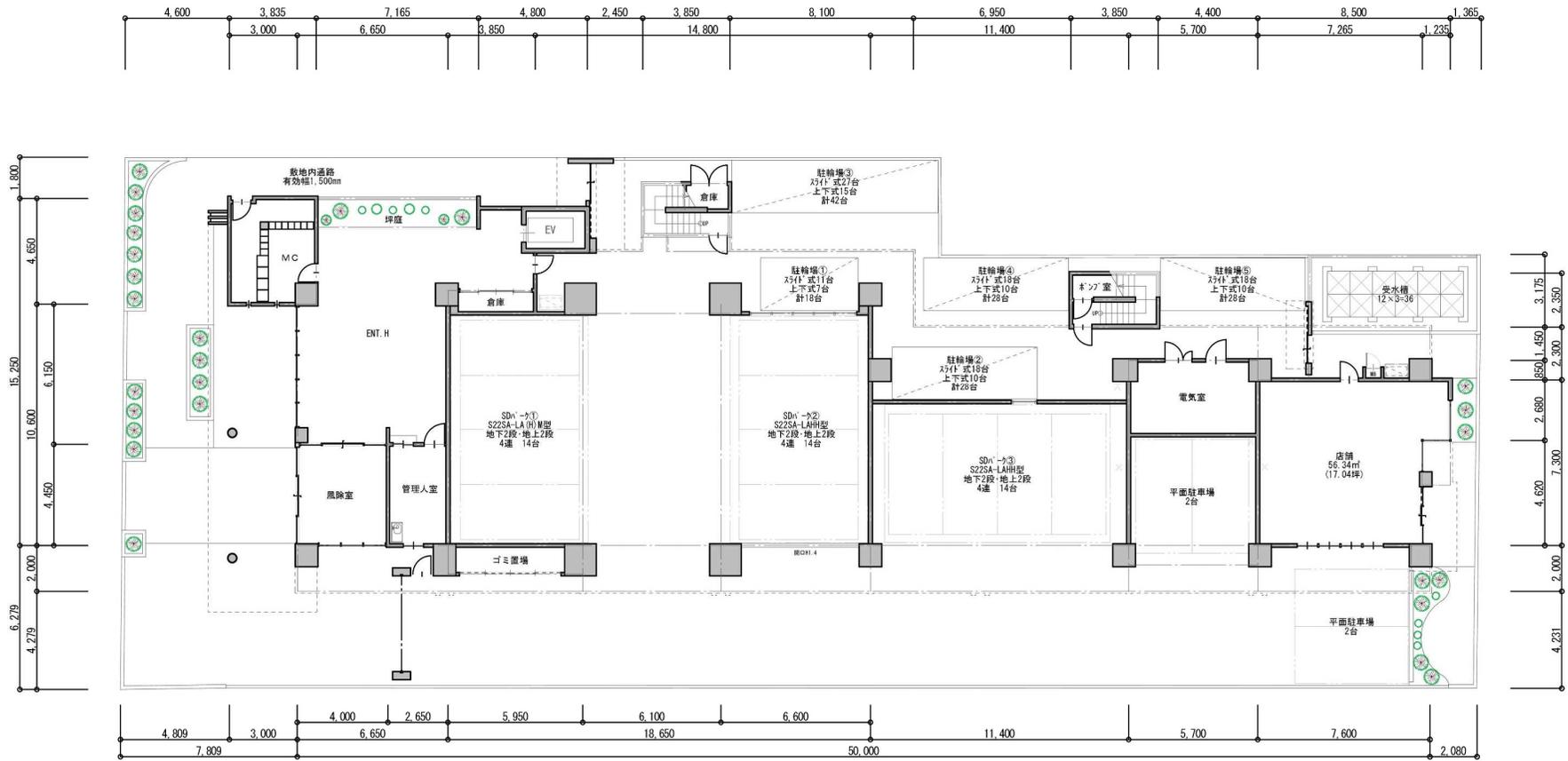
以上のとおり、歩行空間に配慮したまちづくりに貢献しつつ、マンション事業として実行性のある戸数を確保するには、以下のイメージ図で示す通り、基準高さを超える階数が必要となる為、今回、高さ制限の緩和をお願いしたい次第です。

【イメージ図】

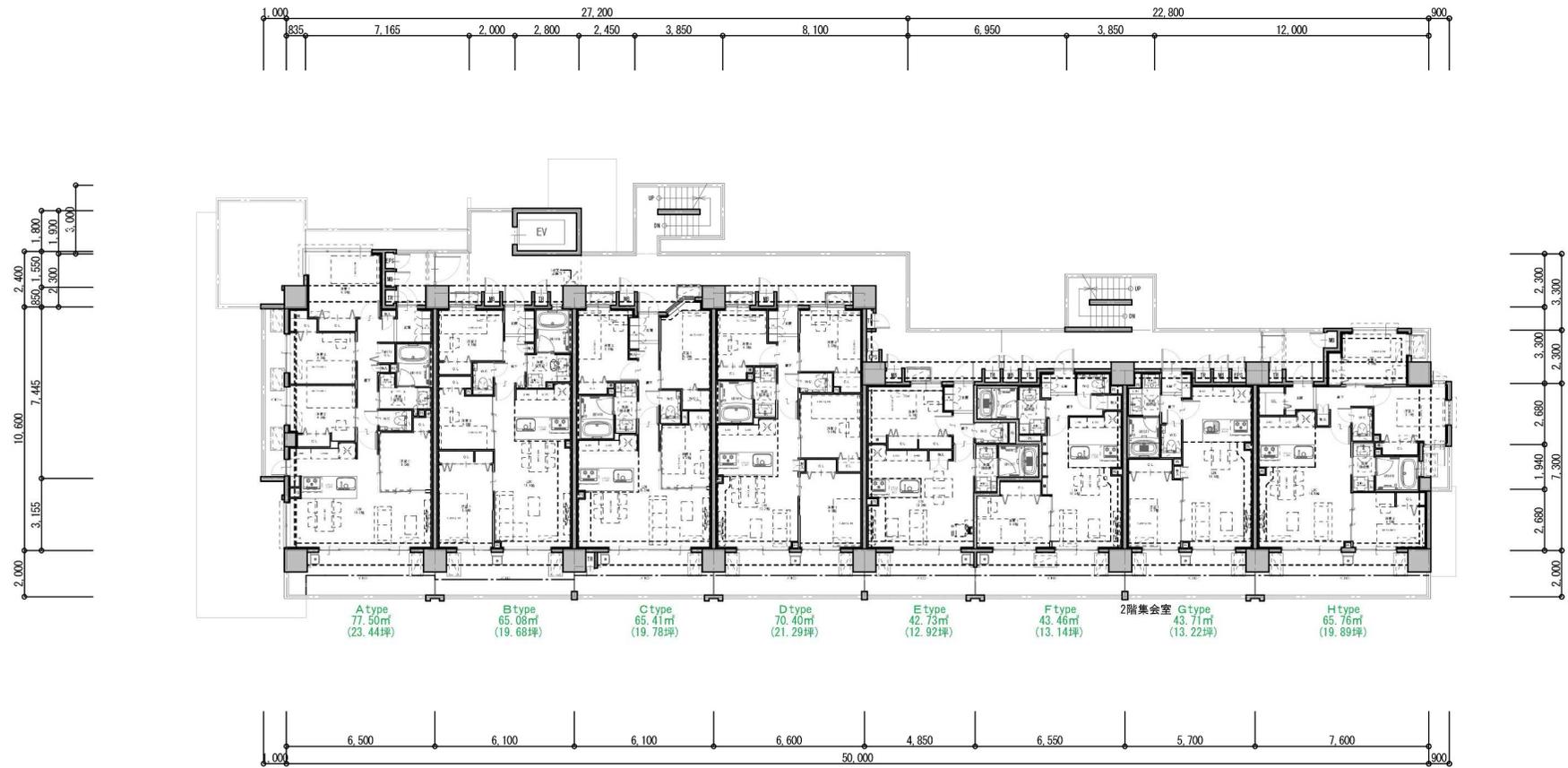




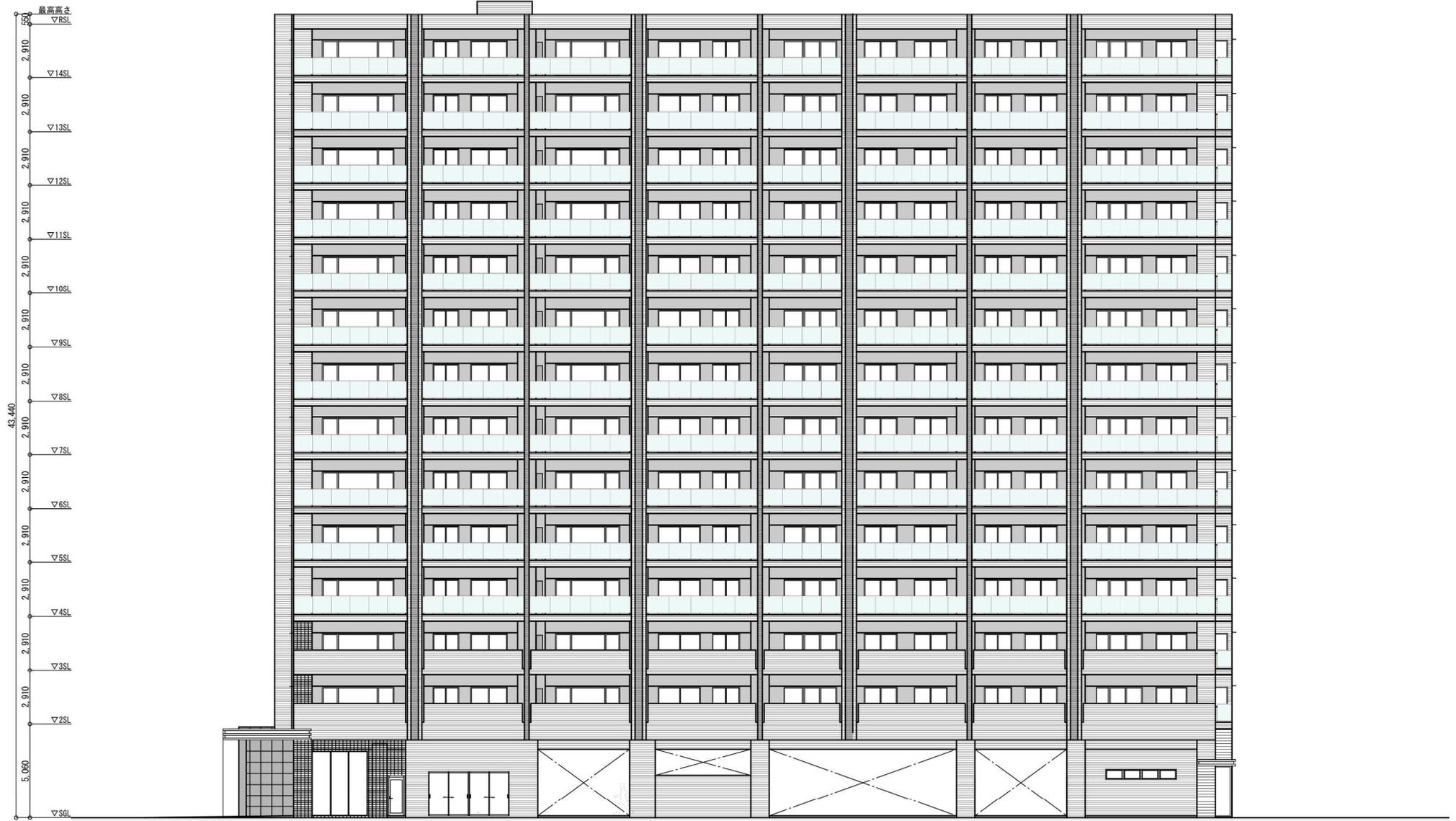
配置図 1/200



1階平面計画図 1/200



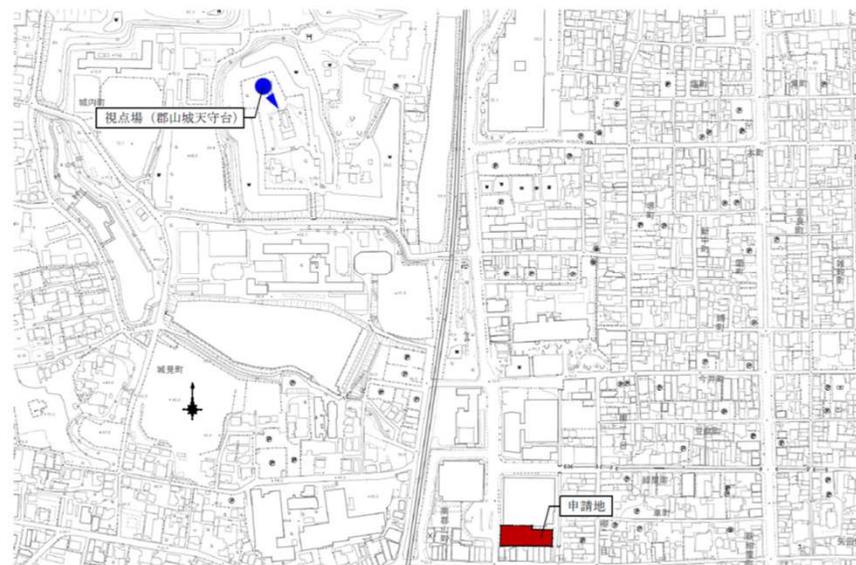
2階～14階平面計画図 1/200



南立面图 1/200



●視点場（まほろば眺望スポット百選・大和郡山城跡）からの眺望



●視点場と計画地の位置関係



●前面道路からのイメージ



●駅前広場からのイメージ