

大和都市計画地区計画の変更（橿原市決定）

近鉄八木駅南地区地区計画を次のように変更する。

名称		近鉄八木駅南地区地区計画							
位置		橿原市内膳町1丁目及び八木町1丁目地内の各一部							
面積		約2.6ha							
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	橿原市及び中南和の表玄関としてふさわしい健全な都市環境を保ちつつ、駅前地区にふさわしい良好な商業業務地の形成を目標とする。							
	土地利用の方針	土地区画整理事業により整備される駅前広場及び道路沿いに新しい商業業務地として土地の高度利用を推進する。							
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される駅前広場及び道路については、その機能が損なわれないように維持保全を図る。							
	建築物等の整備方針	橿原市の玄関口としてふさわしい商業業務地の育成及び良好な都市環境を確保するため、建築物の用途制限を行う。また、敷地の細分化を防止し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び敷地面積別の容積率の制限を設ける。							
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルをこえるもの。 (2) 倉庫業を営む倉庫。 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（法律第122号）第2条第5項に定める営業の用に供する施設を含む建築物。						
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル ただし、当該地区計画決定の際既に200m ² 未満の土地、又は近鉄八木駅南土地区画整理事業に起因して200m ² 未満となる土地については、その全部を1の敷地として使用する場合は適用しないものとする。						
		建築物の述べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の述べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。ただし、建築物の敷地が地区計画の区域内外にわたる場合においては、当該区域の内外にわたる全体の面積によって同表を適用する。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">敷地面積（単位 平方メートル）</th> <th style="text-align: center;">割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">200以上</td> <td style="text-align: center;">60/10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">200未満</td> <td style="text-align: center;">50/10</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積（単位 平方メートル）	割合	200以上	60/10	200未満	50/10
		敷地面積（単位 平方メートル）	割合						
200以上	60/10								
200未満	50/10								
建築物の高さの最高限度	45m ただし、次に掲げる全ての要件を満たさない建築物については、31mを最高限度とする。 ① 敷地面積が1000m ² 以上であること。ただし、橿原市が、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により1000m ² が不相当であると認める場合、敷地面積が500m ² 以上1000m ² 未満の範囲内においても適用することとする。 ② 当該敷地内に空地を敷地面積の100分の35以上確保すること。また、一般の市民や来訪者に開放され自由に通行したり利用できる公開空地を敷地面積の10分の1以上確保すること。 ③ 建築物の敷地、屋上及び壁面については、みどりのネットワークの形成に貢献するよう、積極的に緑化を図り、公共空間においても緑化を促進すること。 ④ 橿原市及び中南和のシンボルとなるよう緑と都市が調和した景観形成に努めること。								

[区域は計画図表示のとおり]

理 由

[別紙のとおり]

理 由 書

1. 地区の現況

本地区は、平成 5 年 5 月に、橿原市及び中南和の表玄関としてふさわしい健全な都市環境を保ちつつ、駅前地区にふさわしい良好な商業業務地の形成を目指すため、本地区地区計画が都市計画決定された。

しかし、近年、郊外型商業施設の建設により人々の賑わいが郊外に流れ、大和八木駅は公共交通の結節点であるにも関わらず、人の流れの減少、賑わいが低下するなど、駅前地区としての都市機能が低下している。また、区画整理において基盤整備が完了し、土地利用が徐々に進むものの高度利用が不十分であり、都市機能の充実が必要とされる地区である。

2. 決定の理由

本市は、歴史・自然環境の保全と活用を基調に、県の 2 大拠点都市のひとつとしてふさわしい都市機能の充実を図ることが求められている。

そのため本地区においては、県中南和の玄関口にふさわしい商業機能の強化やサービス・業務施設の立地誘導、歩行者の回遊性の強化など賑わい拠点の形成を進めるとともに、都市景観に配慮しつつ土地の高度利用を図ることによる中心市街地としての活性化など地域特性に応じた土地利用を誘導する。

3. 決定の内容

本地区の土地の高度利用と都市機能の更新を誘導するため、「建築物の高さの最高限度」を定め、一定規模以上の敷地面積、空地・公開空地の確保及び緑化・良好な景観形成の要件に適合する建築物については、現行の高度地区による制限を緩和することとする。