

## ◇市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて

### ■背景・目的について

開発許可制度の見直し

地区計画の基準による許可

市街化調整区域における  
ガイドラインの策定

### ■留意点について

◇本ガイドラインは基本的な考え方を示したものであり、具体的な土地利用計画の立案にあつては、個別の協議を必要とする。

### ■市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

- (1) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の策定によってその性格が変わるものではないこと。
- (2) 奈良県が定める都市計画区域マスタープランや本市の総合計画及び都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
- (3) 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性や周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること。
- (5) 既存ストックの活用等により、必要となる基盤施設等（道路、上水道、下水道、学校）が地区計画策定区域内やその周辺で配置されている又は配置されることが確実であり、基本的に行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
- (6) 計画地区の規模については、周辺における市街化の動向や、地域の実情に応じたもので、良好な環境の街区を整備及び保全する合理的な土地利用となるように設定するものであること。
- (7) 関係法令、本市開発指導要綱及び本ガイドラインに適合したものであること。

### ■幹線道路沿道地域

主な建築物の用途	非住宅
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京奈和自動車道の一般部</li> <li>・（都）奈良橿原線</li> <li>・一般国道（24号、24号バイパス、165号、166号、169号）</li> <li>・県道中和幹線</li> </ul>
最低敷地面積	500㎡以上
建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
高さの制限	15m以下
壁面の位置の制限	幹線道路沿い3.0m以上　その他1.0m以上

### ■鉄道駅周辺地域

主な建築物の用途	低層戸建て住宅（※長屋住宅、共同住宅を除く）
立地基準	鉄道駅から概ね 1,000m以内の区域
最低敷地面積	200㎡以上
建築物の容積率／建蔽率	80%以下／50%以下
高さの制限	10m以下
壁面の位置の制限	周囲1.0m以上

### ■インターチェンジ周辺等地域

主な建築物の用途	工場、工房（※準工業地域で建築できないものは除く）
立地基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般国道165号大和高田バイパスと一般国道24号京奈和自動車道との交点から概ね2,000m以内の区域</li> <li>・京奈和自動車道（大和区間及び御所区間）の各インターチェンジから概ね1,000m以内の区域</li> <li>・京奈和自動車道の一般部の沿道から概ね500m以内の区域</li> </ul>
最低敷地面積	特に基準なし
建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
高さの制限	15m以下
壁面の位置の制限	周囲3.0m以上

◇市街化調整区域における地区計画ガイドラインについて

■参考図

榎原市都市計画図

