その他(報告)

資料集

その他（報告）について

次回の都市計画審議会(令和7年7月頃開催予定)でご審議等いただく案件について、それぞれ報告させていただきます。

【次回案件】　（参考資料）

●大和都市計画　公園の変更　（審議）　-2

都市計画公園『橿原運動公園』の区域変更についてご審議いただく予定です。

●大和都市計画　地区計画の変更　（審議）　-5

平成30年9月に都市計画決定を行った『小槻町第2地区　地区計画』
の区域変更についてご審議いただく予定です。

●大和都市計画　高度地区の特例許可　（審議）　-8

奈良県立医科大学新病棟について、橿原市高度地区の特例許可について
専門部会での協議を経た後にご審議いただく予定です。

●市街化調整区域内の地区計画ガイドラインの変更　（報告）　-12

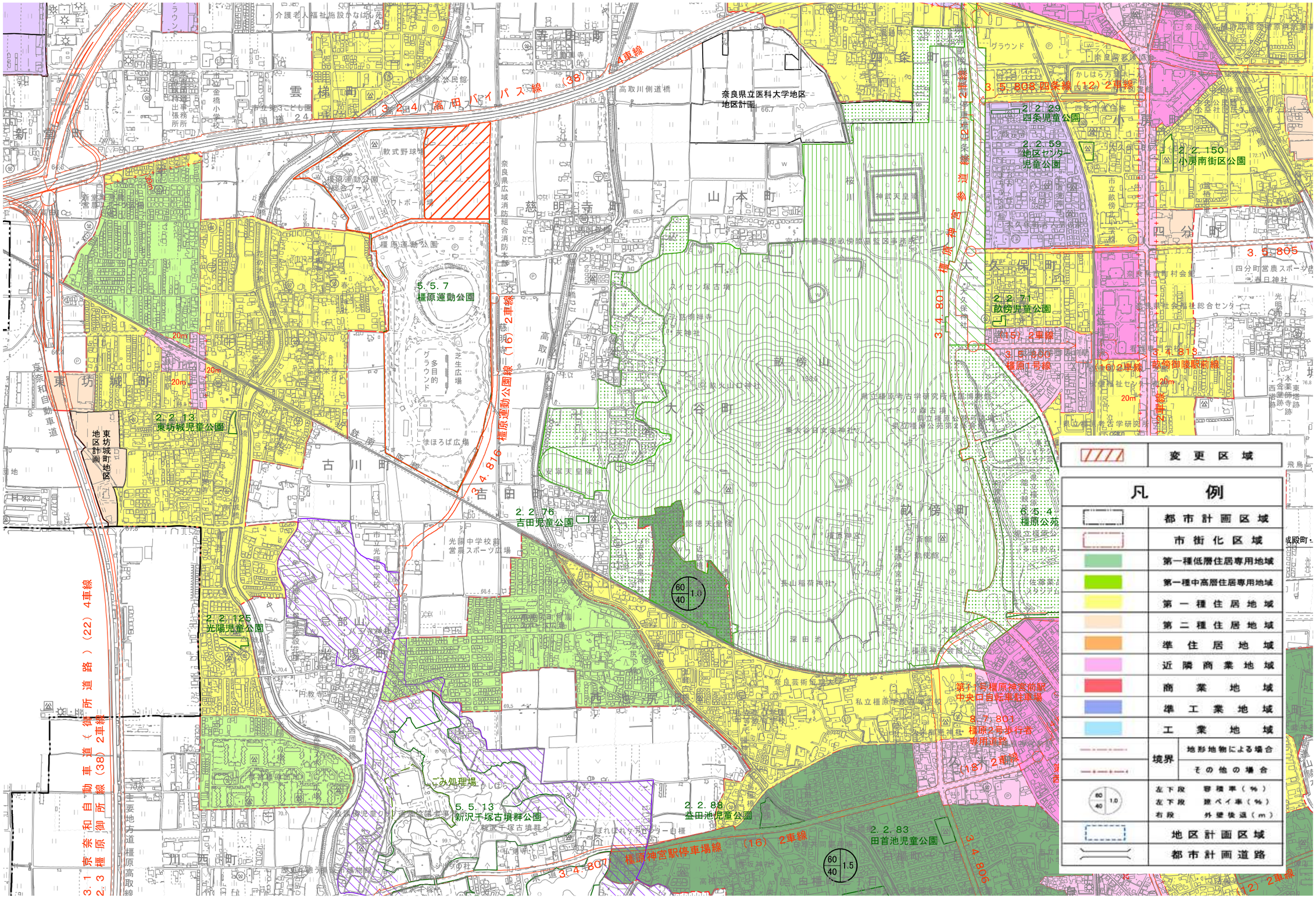
県道橿原神宮東口停車場飛鳥線の一部を、幹線道路沿道地域対象路線
への追加を検討しております。

橿原市役所　都市デザイン部　都市計画課（事務局）

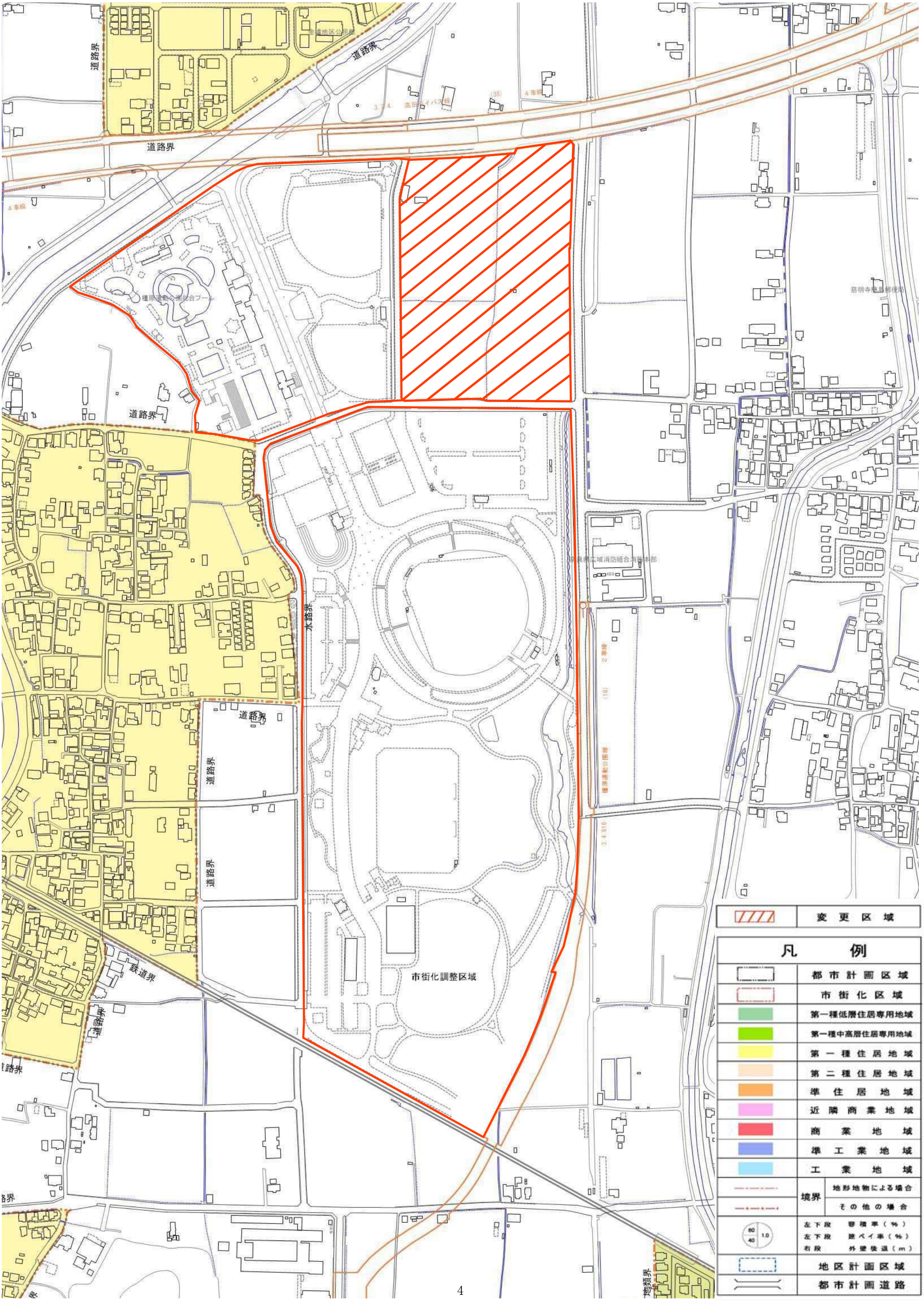
・その他（次回案件）

大和都市計画　公園の変更

大和都市計画　公園の変更（橿原市決定）
総　括　図　S=1/10,000　（抜粋）



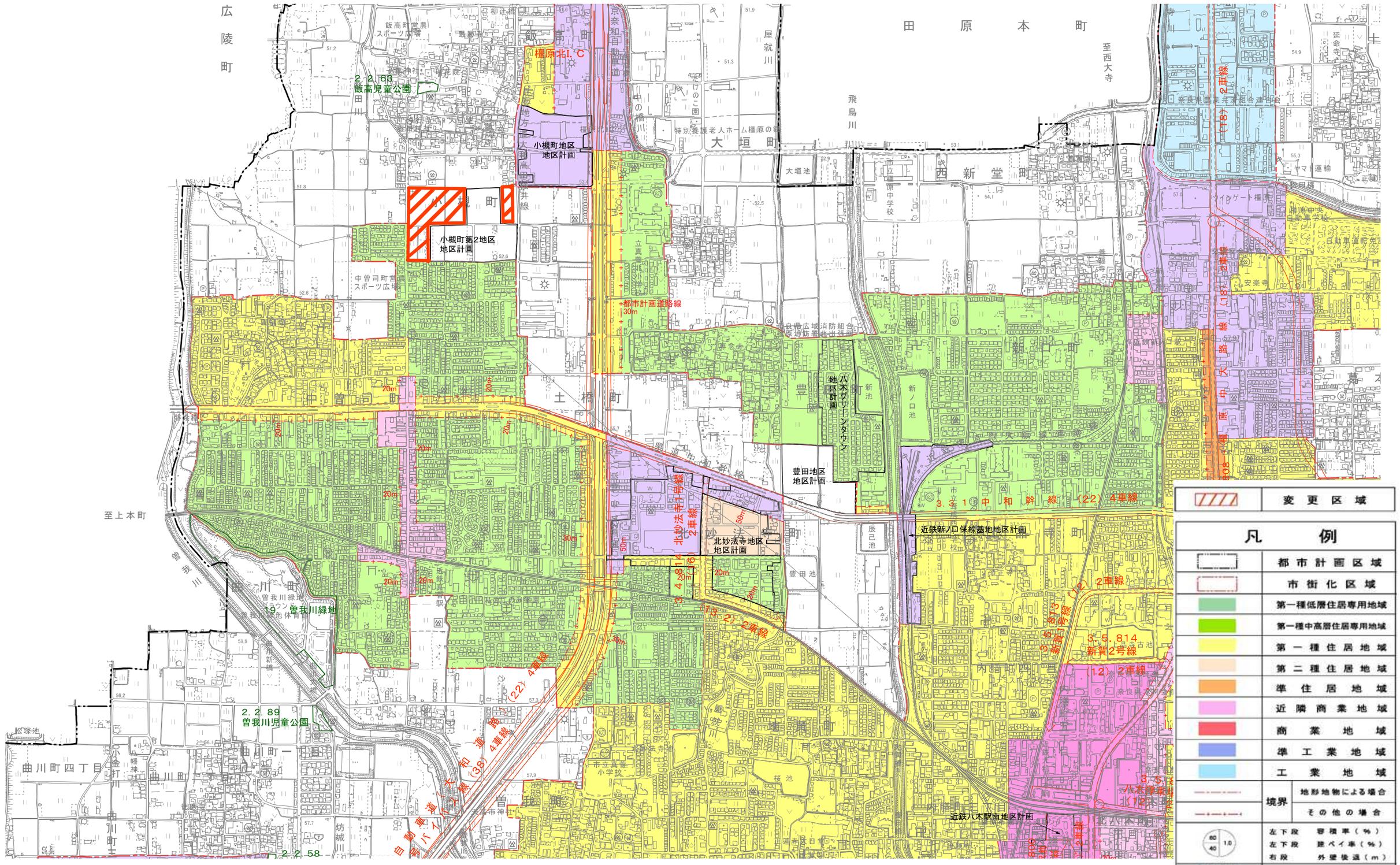
計画図


道路界
道路界
道路界
道路界
道路界
水路界
道路界
道路界
道路界
鉄道界
道路界
市街化調整区域
変更区域
凡例
都市計画区域
市街化区域
第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
境界
地形地物による場合
その他の場合
左下段 容積率（%）
左下段 建ぺい率（%）
右段 外壁後退（m）
地区計画区域
都市計画道路

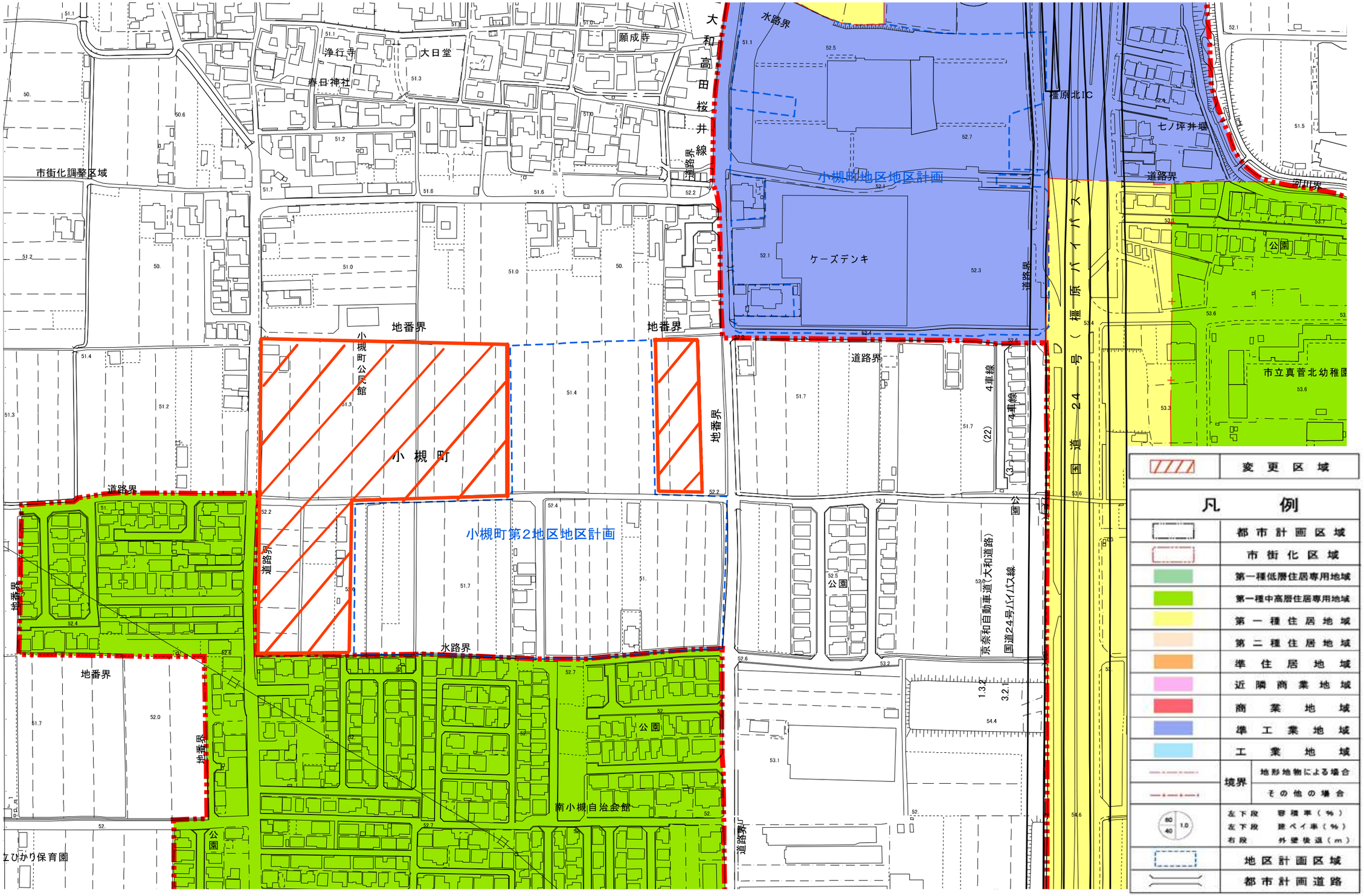
・その他(次回案件)

大和都市計画　地区計画の変更

大和都市計画　地区計画の変更（橿原市決定）
総　括　図　S=1/10,000　　（抜粋）



大和都市計画　地区計画の変更（橿原市決定）
計　画　図　S=1/2,500　　（抜粋）



・その他(次回案件)

大和都市計画　高度地区の特例許可

大和都市計画高度地区（橿原市決定）

種　　類	面　　積	建築物の高さの最高限度	備　考
１０m高度地区	約　　２２．９ha	建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和２５年政令第３３８号)第２条第１項第６号に定める高さによる。以下同じ)は、その最高限度を１０mとする。	
１５m斜線高度地区	約　２５４．６ha	建築物の高さは、その最高限度を１５mとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各部分から隣地境界線までの水平距離に１．２５を乗じて得たものに９mを加えたもの以下とする。	
１５m高度地区	約　８１２．９ha	建築物の高さは、その最高限度を１５mとする。	
２０m高度地区（勾配屋根強化型）	約　　２８．３ha	建築物の高さは、勾配屋根建築物(軒の高さ（建築基準法施行令第２条第１項第７号に定める高さによる。）が１７m以下であるものに限る。)についてはその最高限度を２０mとし、その他のものにあってはその最高限度を１７mとする。	
２０m高度地区	約　２２７．１ha	建築物の高さは、その最高限度を２０mとする。	
２５m高度地区	約　１０４．４ha	建築物の高さは、その最高限度を２５mとする。	
３１m高度地区	約　　６７．７ha	建築物の高さは、その最高限度を３１mとする。	
合　　計	約1，５１７．９ha		

１．既存不適格建築物等の適用除外

１　これらの高度地区が指定された際当該地区内に現に存する建築物については、その高さが当該地区内における建築物の高さの最高限度を超える場合であっても、これを超えない建築物とみなす。ただし、当該指定後の増築等により当該最高限度を超えることとなった部分については、この限りでない。

２　前項の規定において、当該地区内に現に存する建築物には、当該地区が指定された際、当該地区内において現に建築、修繕又は模様替の工事中の建築物を含むものとする。

３　都市計画法第１２条の４第１項第１号の規定による地区計画の区域（地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画に適合している建築物については、高度地区の制限は適用しない。

２．制限の緩和

１５m斜線高度地区において、建築物の敷地が公園（都市公園法施行令（昭和３１年政令第２９０号）第２条第１項第１号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。

３．許可による特例

橿原市長が、周囲の環境上及び景観上支障がないと認め、橿原市都市計画審議会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において上記の制限を超えることができる。

４．その他

「勾配屋根建築物」とは、別途定める基準に適合するものとして、橿原市長が認めたものをいう。

○橿原市高度地区特例許可基準

平成15年１月６日告示第４号

改正

平成24年３月16日告示第54号

橿原市高度地区特例許可基準

第１（趣旨）

この許可基準は、高度地区の特例許可（以下「特例許可」という。）に関して、必要な事項を定めるものとする。

第２（許可の基準）

１．特例許可の対象となる建築物は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

（１） 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物

（２） 市街地再開発事業の区域内に建築される建築物

（３） 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第２条第１項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

（４） 建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の２の規定に係る建築物

（５） 周囲の状況等により支障がないと認められる建築物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地におけるものに限る。）

（６） 現に存する建築物で高度地区が指定された際、その規制に適合しない建築物（以下「既存不適格建築物」という。）の同一敷地での建替のため新築又は改築する建築物のうち、従前の建築物の高さを超えない範囲で、敷地の形状等からやむを得ないと認められるもの。

（７） その他公益上やむを得ないと市長が認める建築物

２．建築計画は原則として次の各号に適合しているものとする。

（１） 奈良県新総合計画、橿原市新総合計画、橿原市都市計画マスタープラン等と整合のとれた計画であること。

（２） 市街地の環境の維持、住環境の保護、景観保全等周囲の環境上及び景観上、支障のない計画であること。

（３） 緩和的エリア、保全的エリア等の設定された地域特性に十分配慮した計画であること。

３．特例により許可する建築物の高さは、原則として、一つ上位（高い）の高度地区の高さを限度とする。ただし、既存不適格建築物についてはこの限りでない。

附　則

この許可基準は、都市計画における高度地区が告示される日から施行する。

附　則（平成24年３月16日告示第54号）

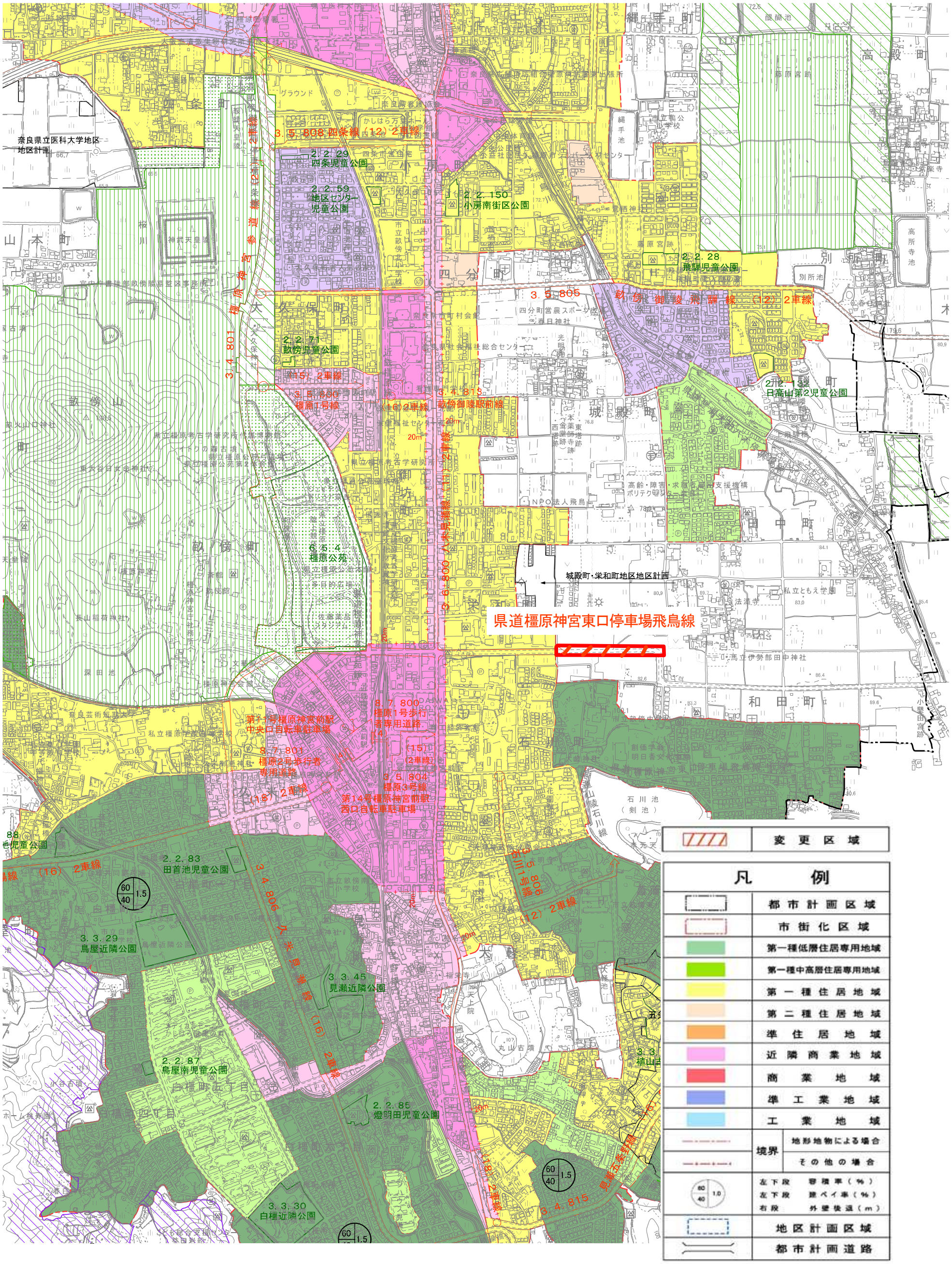
この許可基準は、告示の日から実施する。

・その他（次回案件）

市街化調整区域内の地区計画ガイドラインの変更

４．対象区域の類型・基準

（１）幹線道路沿道地域

主な建築物の用途		非住宅
活用の目的		幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの。
立地基準		次の道路沿道である地域。 ※都市計画道路沿道については現に供用開始されているもの。 ①京奈和自動車道の一般部 ②（都）奈良橿原線 ③一般国道２４号（橿原バイパス含む） ④一般国道１６５号 ⑤一般国道１６６号 ⑥一般国道１６９号 ⑦県道中和幹線 ⑧県道橿原神宮東口停車場飛鳥線 （但し、田中町７２２番１先から石川町３４番１先までの区間とする。）
区域外接続道路		上記立地基準の道路に面していること。
建築物等に関する事項	用途の制限	周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ただし、工業系用途は認めない。
	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
	形態、意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区ごとに検討する。
	かき又はさくの構造の制限	周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣などかき、さくの構造について地区ごとに検討する。
留意点		周辺交通環境に配慮した計画とすること。

大和都市計画　計画図　S=1/2,500　（抜粋）