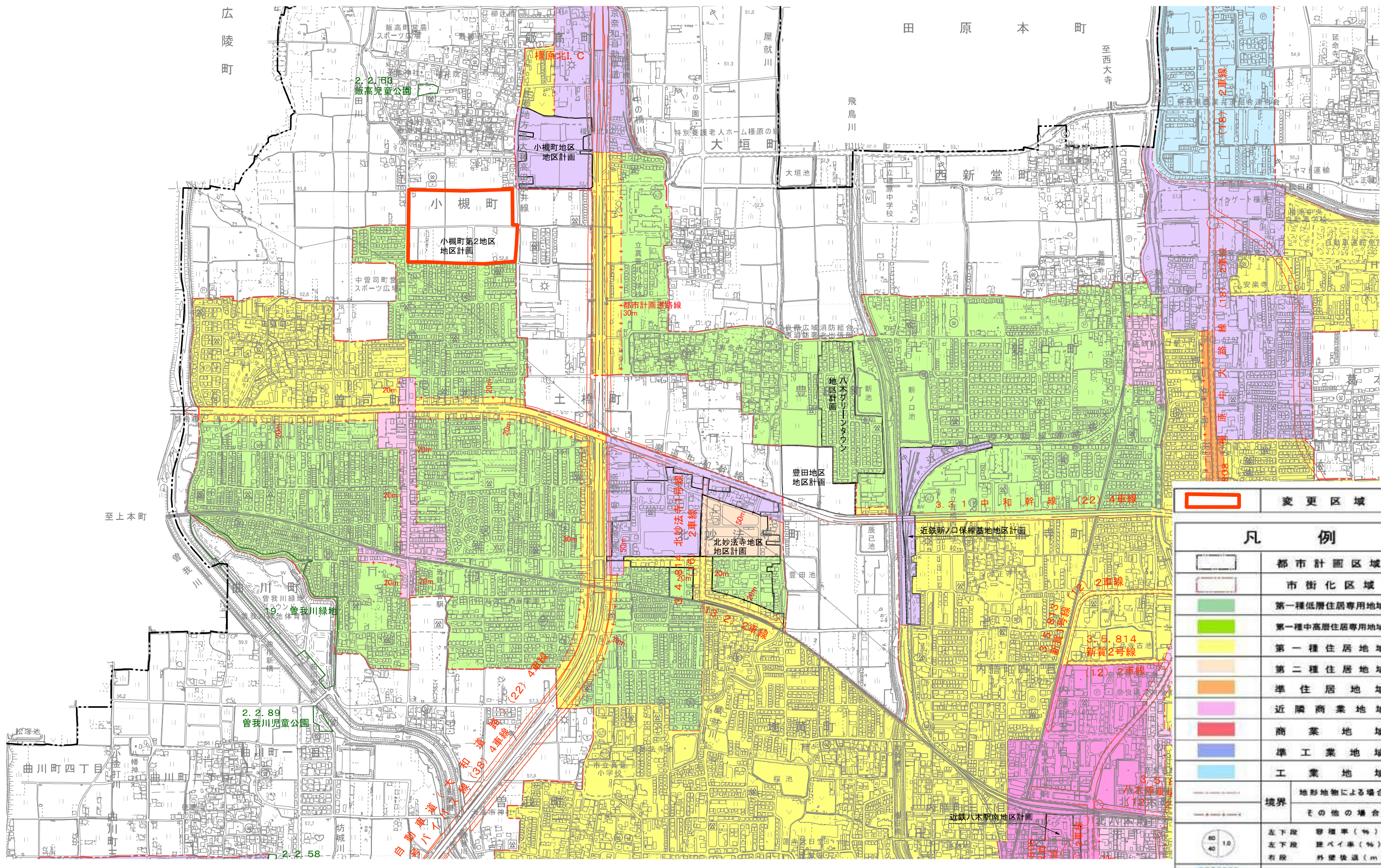
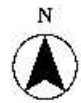


議案第 3 号

大和都市計画地区計画の変更

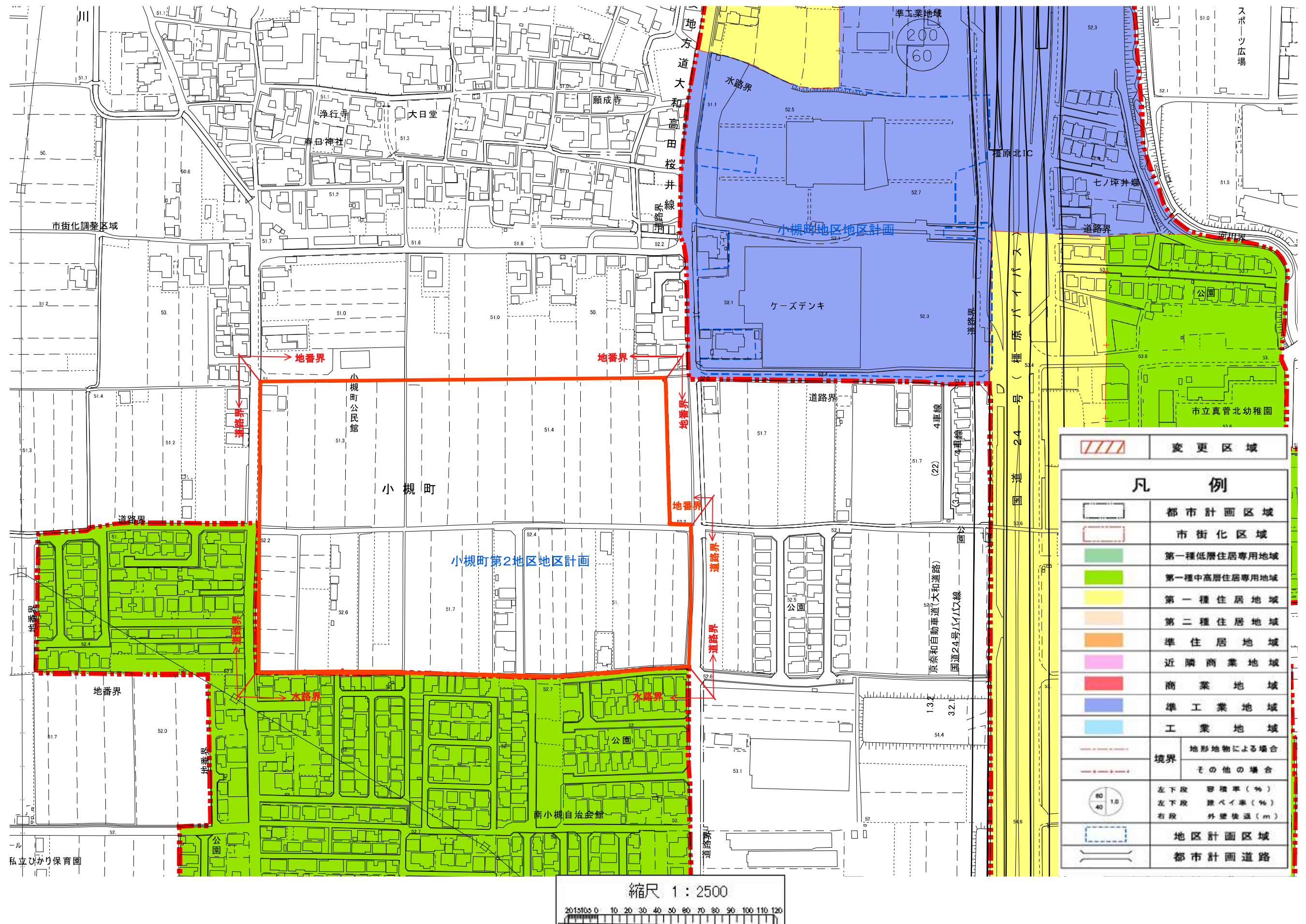
大和都市計画 地区計画の変更（橿原市決定）
総 括 図 S=1/10,000 （抜粋）



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（％） 右下段 外壁後退（ｍ）
	地区計画区域
	都市計画道路



(樫原市決定)
(抜粋)



大和都市計画地区計画の決定(橿原市決定)(案)

1 都市計画 小槻町第2地区 地区計画を次のように変更する。

名 称		小槻町第2地区 地区計画
位 置		橿原市小槻町の一部
面 積		約6.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	本地区は、市街化区域の既成住宅地区（第1種中高層住居専用地域）と京奈和自動車道（国道24号バイパス線）に挟まれた田園環境ゾーン及び低密度住宅ゾーンのエリアであり、近鉄大阪線の真菅駅の北側1キロメートル圏内に位置し、駅徒歩圏として利便性が高い地区である。このため、地区計画の策定により建築物の用途の混在や、敷地の細分化などによる不良街区の形成を未然に防ぎ、周辺の豊かな自然環境と調和した住宅市街地を形成し、良好な居住環境の維持・保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	低層でゆとりと潤いのある住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の混在等を防止し、全域を低層一戸建住宅地とした良好な居住環境の形成に努める。 また、建築物の敷地の空地には、積極的な緑化を図り緑豊かな街並みを形成する。
	建築物等の整備の方針	地区の特性を踏まえ、それぞれ次のような制限を定めて健全な都市環境の形成を図る。 （1）用途の混在による環境の悪化と敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度、建蔽率・容積率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。 （2）良好な景観と調和した地区の整備を進めるため、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。

2 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築することができる建築物は次に掲げるものとする。 (1) 住宅（長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿は除く。以下同じ。） (2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからカに掲げる用途を兼ねる住宅。（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m²を超えるものを除く。） ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車（その他これらに類する自動車で国土交通省の指定するもの）のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 エ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） オ 学習塾、華道教室、囲碁教室等その他これらに類する施設 カ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） (3) 近隣に居住する者の利用に供するために設ける公民館及び集会所 (4) 巡査派出所 (5) 公園に設けられる公衆便所及び休憩所 (6) 前各号の建築物に附属するもの（次のアからエまでに掲げるものを除く。） ア 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50m²以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600m²（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が600m²以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの イ 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの ウ 畜舎 エ 別表1に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類、アルコール類、第2石油類、第3石油類及び第4石油類を除く。）の貯蔵又は処理に供するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	200m² ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。 (1) 巡査派出所 (2) 公園に設けられる公衆便所及び休憩所、公民館
		建築物の容積率の最高限度	80%
		建築物の建蔽率の最高限度	50%

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁、若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.0 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0 m以下であること。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが、2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内であること。 (3) 車庫
		建築物の高さの最高限度	1.0 m
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋根については、低彩度かつ低明度の色彩※ ¹ とし、勾配屋根またはそれに類する屋根形状とする。 外壁について基調（各面において5分の4以上を目安とする面積）となる色彩は、落ち着いた低彩度の色彩を用いることとする。 ※1 橿原市景観計画専用住宅地エリア色彩基準による。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線側にかき又はさくを設ける場合は、宅地地盤面からの高さが2 m以下で、美観を損ねるおそれのないものとする。ただし、生け垣はこの限りでない。
区域は、計画図表のとおり。			

別表 1

危険物		数量	危険物	数量	
火薬類取締法 (昭和25年 法律第149 号)の火薬類 (玩具煙火を 除く。)	火薬	20キログラム	第2類	第1種可燃性固体	0.1トン
	爆薬			第2種可燃性固体	0.5トン
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管		第3類	引火性固体	1トン
	銃用雷管	30,000個		カリウム	0.01トン
	実包及び空砲	2,000個		ナトリウム	0.01トン
	信管及び火管			アルキルアルミニウム	0.01トン
	導爆線			アルキルリチウム	0.01トン
	導火線	1キログラム		黄リン	0.02トン
	電気導火線		第4類	第1種自然発火性物質及び 禁水性物質	0.01トン
	信号炎管、信号火箭及び煙火	25キログラム		第2種自然発火性物質及び 禁水性物質	0.05トン
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす 火薬又は爆薬の数量に応 じて、火薬又は爆薬の数 量のそれぞれの限度によ る。	第3種自然発火性物質及び 禁水性物質		0.3トン	
	15マッチトン	特殊引火物		50リットル	
マッチ	350立方メートル	第5類	第1石油類	1,000リットル	
圧縮ガス	3.5トン		水溶性液体	2,000リットル	
液化ガス	35立方メートル		アルコール類	400リットル	
可燃性ガス	第1類		第1種酸化性固体	非水溶性液体	5,000リットル
			第2種酸化性固体	水溶性液体	10,000リットル
			第3種酸化性固体	非水溶性液体	10,000リットル
	第2類	硫化りん	水溶性液体	20,000リットル	
		赤りん	動植物油類	30,000リットル	
		硫黄		10,000リットル	
鉄粉	第6類	酸化性液体	0.3トン		
備考	1. この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で、かつ、気圧が水銀柱で760ミリメートルの状態に換算した数値とする。				
2. 土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。					
3. この表において、消防法第2条第7項に規定する危険物の区分は、危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状による区分とする。					
4. この表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合は、この表に掲げる危険物の数量の限度は、それぞれの当該各項の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数量を除き、これらの商を加えた数値が1である場合における数量とする。ただし、この表に掲げる火薬類の貯蔵については、この限りでない。					

理 由 書

1. 地区の現況

本地区は、橿原市都市計画マスタープランにおける土地利用方針では田園環境ゾーンと低密度住宅ゾーンに位置付けられており、近鉄大阪線の真菅駅の北側概ね1km圏内に位置し駅徒歩圏内であり、また地域の拠点である真菅北小学校から西側500m以内に立地しているとともに、周辺の幹線道路へのアクセスが良く交通の利便性が優れている地区である。このため、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を踏まえつつ、都市計画法その他法令による個別の開発などにより建築物の用途の混在や、敷地の細分化などによる不良街区の形成を未然に防ぐため、地区計画を策定し周辺の豊かな自然環境との調和に配慮した住宅市街地を形成し、良好な居住環境の維持・保全を図ることを目指すため、平成30年9月に本地区地区計画の都市計画決定(当初決定)がなされた。

本都市計画決定(当初決定)後、周辺環境と調和された良好な居住環境を有する宅地の形成が進んでいる。また、本地区の住民には子育て世代が多く、本市の定住人口増加に寄与する地区となっており、子育て世代の新しい地域コミュニティが創出されている。

2. 変更の理由

本市においては、市街化区域内にまとまった空閑地がなく、小規模な宅地開発がなされている現状である。本地区は、交通利便性の高さ、学校への通学のしやすさから住宅地としての需要が高いため、真菅北小学校を中心とした地域の活力維持や地域コミュニティの持続的な発展を目指して、道路や公園、宅地を計画的に整備することで、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においても周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が維持・形成されるよう区域の変更をするものである。

3. 変更の内容

地区整備計画の区域の面積を約3.7haから約6.6haへ変更する。

以上により、大和都市計画地区計画(小槻町第2地区)の都市計画変更を行うものである。