

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の変更（奈良市決定）

平成24年12月5日変更

都市計画あやめ池遊園地跡地地区計画を次のように変更する。

| | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | あやめ池遊園地跡地地区計画 | |
| 位 置 | 奈良市あやめ池北一丁目、あやめ池北二丁目及びあやめ池北三丁目の各一部 | |
| 面 積 | 約 20.8 ha | |
| 区 保 域 全 の に 整 関 備 す る 開 方 発 針 及 び | 地区計画 の目標 | <p>本地区は、大阪近郊の良好な住宅地として発展してきた市の西北部ゾーンにあり、近鉄奈良線菖蒲池駅の北側に位置している。大正15年(1925)に「あやめ池遊園地」が開園されて以来、遊園地をとりまくように住宅地の開発がなされ、早くからレクリエーション地を中心に広く市民に親しまれ、自然環境に恵まれた閑静な住宅地として発展してきた地区である。</p> <p>しかし、平成16年(2004)に遊園地が閉園されたため、レクリエーション地としての地区の性格は一変し、遊園地跡地を活用した新しいまちづくりが求められている。</p> <p>本市の都市計画マスタープランにおいて、本地区を含む駅周辺地区は、鉄道駅周辺地区で形成する地域核（地域生活拠点機能）に位置づけられており、大規模低・未利用地の有効活用による多機能・複合型のまちづくりの推進と貴重な地域資源である「菖蒲上池」の水と緑のランドスケープを継承・活用したまちづくりが必要である。</p> <p>このため、地区計画を定めることにより、適正な土地利用を誘導するとともに、あやめ池固有の景観・環境と調和した、個性豊かで魅力的な市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
| | 土地利用 の方針 | <p>1 住宅地を背景とする地域核（生活拠点）として良好な市街地の形成を図るため、本地区を4地区に細分化し、それぞれの地区の特性にあわせた適切な土地利用を誘導する。</p> <p>（1）A地区 地域住民の生活を支援し賑わいを形成する商業・業務・サービス施設を誘導し、地域の核を形成する。</p> <p>（2）B地区 利便性の高い暮らしを支える都市機能（教育、文化、医療、福祉、健康等）を誘導し、周辺環境と調和のとれた秩序ある市街地を形成する。</p> <p>（3）C地区 周辺の住宅地と調和した低層戸建て住宅地として土地利用を図り、「菖蒲上池」を望む良好な住宅地を形成する。</p> <p>（4）D地区 周辺の住宅地と調和した良好な住環境を有する、低層戸建て住宅地として土地利用を図る。</p> <p>2 あやめ池固有の自然環境を継承・活用した魅力ある市街地を形成するため、緑地や既存樹木の保全・育成を図るとともに地区内の緑化を推進する。</p> |
| | 地区施設 の整備の 方針 | <p>土地区画整理事業等により整備が行われる道路及び公園等を適正に配置し、整備された道路及び公園等の機能、環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>また、菖蒲上池沿い等に安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成するため歩行者専用道路を確保する。</p> |
| | 建築物等 の整備の 方針 | <p>1 地区の区分に応じ、適切な土地利用がなされるよう、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>2 周辺の住宅地の良好な住環境と調和した低層戸建て住宅地を形成するため、建築物の建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度及び建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 建築物の密集による環境の悪化の防止とゆとりある住宅地を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 緑豊かなゆとりとうるおいのある空間の創出と風の道や水面への視界を確保するため、壁面の位置の制限を行う。</p> <p>5 周辺の環境と調和した落ち着いたまちなみを形成するため、建築物の形態及び意匠の制限を定める。</p> <p>6 緑豊かな環境づくりのため、垣又はさくの構造を制限し、敷地の道路に面する部分の緑化を推進する。</p> |

| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区名称 | A地区 | B地区 | C地区 | D地区 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|
| | | 区分面積 | 約1.2ha | 約13.1ha | 約5.3ha | 約1.2ha |
| 建築物の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(2) 畜舎（ただし、次に掲げるものを除く。）</p> <p>ア ペットとして飼養する犬、猫等の小動物の畜舎で、建築物に附属し床面積の合計が15平方メートル以下のもの</p> <p>イ 動物病院及びペットショップの用途に供するもの</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>(5) 工場（ただし、次に掲げるものを除く。）</p> <p>ア 自動車修理工場</p> <p>イ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの</p> | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 自動車教習所</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 畜舎（ただし、次に掲げるものを除く。）</p> <p>ア ペットとして飼養する犬、猫等の小動物の畜舎で、建築物に附属し床面積の合計が15平方メートル以下のもの</p> <p>イ 動物病院及びペットショップの用途に供するもの</p> <p>(4) 別表に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ただし、次に掲げるものを除く。）</p> <p>ア ガス供給施設</p> <p>イ 建築物に附属するもの</p> | <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（長屋、重ね建て住宅及び共同住宅を除く。以下同じ。）</p> <p>(2) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからオまでの一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50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 事務所（汚物運搬用自動車又は危険物運搬用自動車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。）</p> <p>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</p> <p>ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>エ 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0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>オ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 次のア又はイに掲げる用途を兼ねる住宅</p> <p>ア 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>イ 診療所（患者の収容施設を持つものを除く。）</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 巡査派出所</p> <p>(6) 公衆電話所</p> <p>(7) 公園又は緑地に設けられる公衆便所及び休憩所</p> <p>(8) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの（次のアからオまでに掲げるものを除く。）</p> <p>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50平方メートル以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が600平方メートル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</p> <p>イ 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次の（ア）又は（イ）のいずれかに該当するもの</p> <p>（ア） 自動車車庫の床面積の合計に同</p> | | | |

| | | | | |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) 奈良市ラブホテル及びぱちんこ屋等建築等規制条例(昭和58年条例第30号)第2条第2号に規定するラブホテル</p> <p>(8) 別表に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの(ただし、次に掲げるものを除く。)</p> <p>ア ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション又は特定ガス発生設備(以下「ガス供給施設」という。)</p> <p>イ 建築物に附属するもの</p> | <p>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を加えた値が2,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(イ) 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域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を加えた値が、当該公告対象区内の敷地ごとにアの規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの</p> <p>ウ 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの</p> <p>エ 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>オ 別表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つ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一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類を除く。)の貯蔵又は処理に供する建築物</p> |
| | | ただし、この地区計画の決定告示の際現に存する建築物若しくはその敷地がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は適用しない。 | | |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | _____ | 10分の6 |
| | | 建築物の建ぺい率の最高限度 | _____ | 10分の4 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>200平方メートル</p> <p>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。</p> <p>(1) 巡査派出所</p> <p>(2) 公衆電話所</p> <p>(3) 公園又は緑地に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>(4) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(5) ガス供給施設</p> <p>(6) 農業利水又は治水の用に供する施設</p> | | | |

地区整備計画

建築物等に関する事項

| | | | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>壁面の位置の制限</p> | <p>1 敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>(1) 市道中部第1581号線及び市道中部第1588号線（計画図Ⅱに示す部分）の道路境界線から5.0メートル</p> <p>(2) 前号以外の道路境界線から3.0メートル</p> <p>(3) 中部第1581号線に接する建築物の敷地については、隣地境界線から5.0メートル</p> <p>2 建築物に附属し守衛所等施設の管理・保安の用に供する建築物で、次の各号に該当するものである場合は、前項の規定を適用せず、敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は2.0メートル以上とする。</p> <p>(1) 階数が1で、高さが6.0メートル以下</p> <p>(2) 延べ面積が20平方メートル以下</p> <p>3 次の各号に掲げる建築物については、第1項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 巡査派出所</p> <p>(2) 公衆電話所</p> <p>(3) 公園又は緑地に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>(4) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(5) ガス供給施設</p> <p>(6) 農業利水又は治水の用に供する施設</p> | <hr/> | <p>建築物の外壁又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メートル以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> |
| <p>建築物の高さの最高限度</p> | <hr/> | <hr/> | <p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。</p> <p>(1) 10メートル。ただし、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は、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(2) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.2</p> |

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の高さの最高限度

5を乗じて得たものに5メートルを加えたもの。ただし、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、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、当該水面、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。また、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合には、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

建築物等の形態又は意匠の制限

- 1 外壁又はこれに代わる柱の色彩は、白系統又は茶系統又はグレー系統を基調とする。
- 2 建築物の屋上に設ける建築設備（クーリングタワー、キュービクル等）は、植栽又はル

- 1 屋根の形態は、勾配屋根を基調とし、その色彩は黒、濃灰色、濃茶色又は濃緑色とする。
- 2 外壁又はこれに代わる柱の色彩は、白系統、茶系統又はグレー系統を

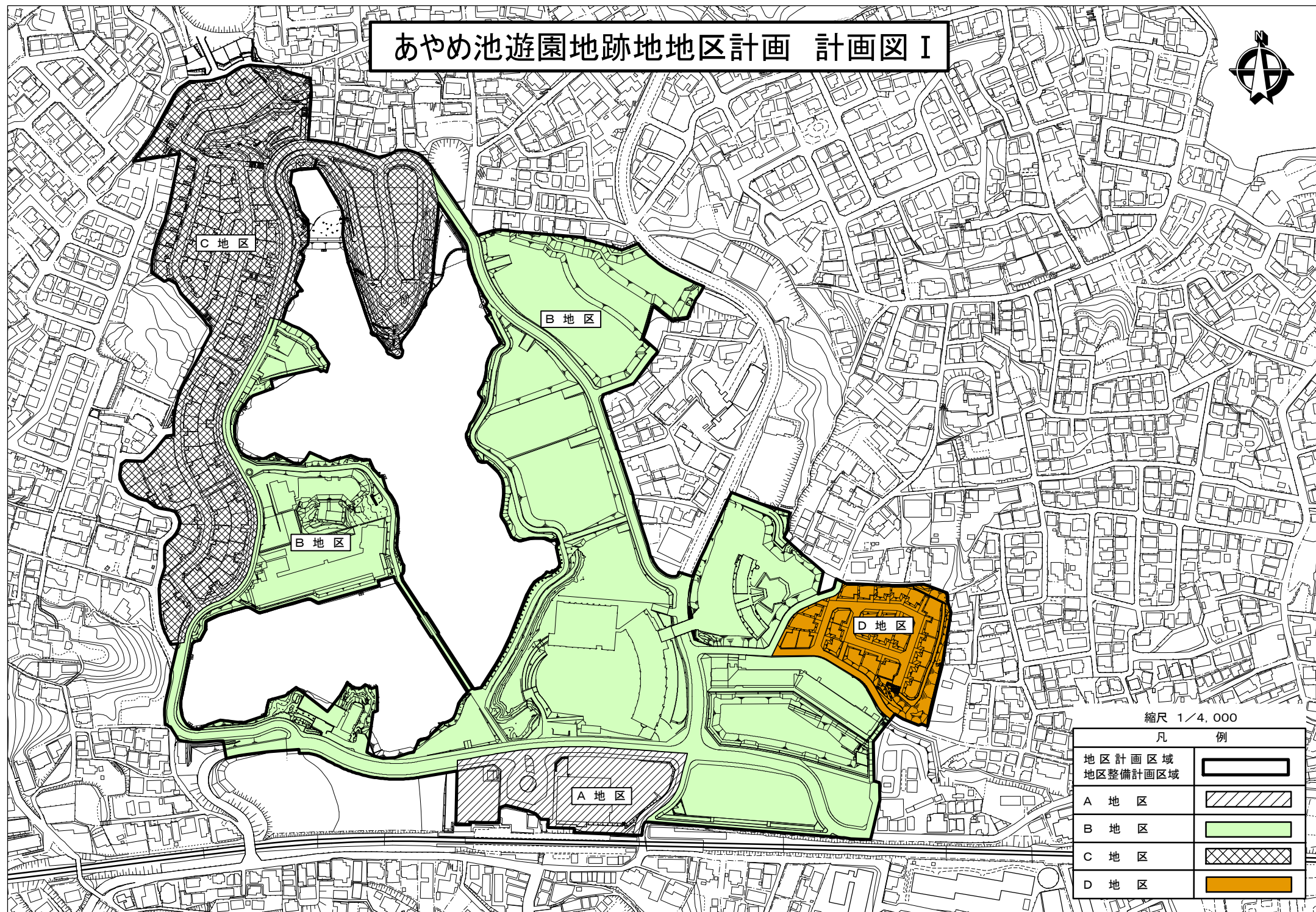
- 1 屋根の形態は、勾配屋根（片流れを除く。）とし、その色彩は黒、濃灰色、濃茶色又は濃緑色とする。
- 2 外壁又はこれに代わる柱の色彩は、白系統、茶系統又はグレー系統を基調とする。

| | | | | | |
|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>ーバー等で覆い、外部から見えにくい構造とする。</p> <p>3 地上に設ける建築設備（クーリングタワー、キュービクル等）は、植栽で覆い、外部から見えにくい構造とする。</p> | <p>基調とする。</p> <p>3 建築物の屋上に設ける建築設備（クーリングタワー、キュービクル等）は、植栽又はルーバー等で覆い、外部から見えにくい構造とする。</p> <p>4 地上に設ける建築設備（クーリングタワー、キュービクル等）は植栽で覆い、外部から見えにくい構造とする。</p> | |
| | 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路（歩行者専用道路を含む。）に面する部分に設置することができる垣又はさくの構造は、地区の区分に応じ、次の各号のいずれかに該当するもの。</p> <p>ただし、地盤面からの高さが60センチメートル以下の腰積み、門又は門扉及び出入口は、この限りでない。</p> | | | |
| | | <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なフェンス等で、フェンス等と道路境界線の間1.0メートル以上の植樹帯を設け植栽を施したもの</p> | <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なフェンス等で、フェンス等と道路境界線の間1.0メートル（歩行者専用道路2号及び3号に面する部分については、2.5メートル）以上の植樹帯を設け植栽を施したもの</p> | <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なフェンス等で、フェンス等の周辺に十分な植栽を施したもの</p> | |
| 区域及び地区の細分化は、計画図表示のとおり。 | | | | | |

別表

| 危険物 | | 数量 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------|
| 火薬類取締法 (昭和25年法律第149号) に定める火薬類(玩具煙火を除く。) | 火薬 | 20キログラム | | |
| | 爆薬 | | | |
| | 工業雷管、電気雷管及び信号雷管 | | | |
| | 銃用雷管 | 30,000個 | | |
| | 実包及び空包 | 2,000個 | | |
| | 信管及び火管 | | | |
| | 導爆線 | | | |
| | 導火線 | 1キロメートル | | |
| | 電気導火線 | | | |
| | 信号炎管、信号 ^{せん} 火 ^{せん} 箭 ^{せん} 及び煙火 | 25キログラム | | |
| 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。 | | | |
| マッチ | 15マッチトン | | | |
| 圧縮ガス | 350立方メートル | | | |
| 液化ガス | 3.5トン | | | |
| 可燃性ガス | 35立方メートル | | | |
| 消防法 (昭和23年法律第186号) 第2条第7項に規定する危険物 | 第一類 | 第一種酸化性固体 | 50キログラム | |
| | | 第二種酸化性固体 | 300キログラム | |
| | | 第三種酸化性固体 | 1,000キログラム | |
| | 第二類 | 硫化りん | | 100キログラム |
| | | 赤りん | | 100キログラム |
| | | 硫黄 | | 100キログラム |
| | | | 第一種可燃性固体 | 100キログラム |
| | | 鉄粉 | | 500キログラム |
| | | | 第二種可燃性固体 | 500キログラム |
| | 第三類 | 引火性固体 | | 1,000キログラム |
| | | カリウム | | 10キログラム |
| | | ナトリウム | | 10キログラム |
| | | アルキルアルミニウム | | 10キログラム |
| | | アルキルリチウム | | 10キログラム |
| | | | 第一種自然発火性物質及び禁水性物質 | 10キログラム |
| | | 黄りん | | 20キログラム |
| | | | 第二種自然発火性物質及び禁水性物質 | 50キログラム |
| | 第四類 | | 第三種自然発火性物質及び禁水性物質 | 300キログラム |
| | | 特殊引火物 | | 50リットル |
| | | 第一石油類 | 非水溶性液体 | 1,000リットル |
| | | | 水溶性液体 | 2,000リットル |
| | | アルコール類 | | 400リットル |
| | | 第二石油類 | 非水溶性液体 | 5,000リットル |
| | | | 水溶性液体 | 10,000リットル |
| | | 第三石油類 | 非水溶性液体 | 10,000リットル |
| | | | 水溶性液体 | 20,000リットル |
| | | 第四石油類 | | 30,000リットル |
| | 動植物油類 | | 10,000リットル | |
| | 第五類 | | 第一種自己反応性物質 | 10キログラム |
| | | | 第二種自己反応性物質 | 100キログラム |
| 第六類 | | 300キログラム | | |
| <p>1 この表において、圧縮ガス及び可燃性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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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においては、この表に定める危険物の数量の限度は、それぞれ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値を除き、それらの商を加えた数値が1である場合とする。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。</p> | | | | |

あやめ池遊園地跡地地区計画 計画図 I



縮尺 1/4,000

凡 例

| | |
|----------|--|
| 地区計画区域 | |
| 地区整備計画区域 | |
| A 地区 | |
| B 地区 | |
| C 地区 | |
| D 地区 | |

あやめ池遊園地跡地地区計画 計画図Ⅱ



壁面後退：
道路境界から5.0m及び
隣地境界から5.0m

壁面後退：道路境界から5.0m

都市計画道路
あやめ池登美ヶ丘線
(幅員13m)

中部第1581号線

さつき橋

中部第1588号線

都市計画道路
平城学園前線
(幅員16~17m)

縮尺 1/4,000

凡 例

地区計画区域
地区整備計画区域

