

# 大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)用途地域の変更(案)(奈良市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種 類              | 面 積          | 建築物の<br>容積率 | 建築物の<br>建ぺい率 | 外壁の後退<br>距離の限度 | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 建築物の<br>高さの限度 | 備 考     |
|------------------|--------------|-------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------|---------|
| 第一種低層<br>住居専用地域  | 約 54.2 ha    | 5/10 以下     | 3/10 以下      | 1.5 m          | —                     | 10 m          | 1.11%   |
|                  | 約 700.6 ha   | 6/10 以下     | 4/10 以下      | 1.5 m          | —                     | 10 m          | 14.34%  |
|                  | 約 1,257.4 ha | 6/10 以下     | 4/10 以下      | 1.0 m          | —                     | 10 m          | 25.74%  |
|                  | 約 0.0 ha     | 8/10 以下     | 5/10 以下      | 1.5 m          | —                     | 10 m          | 0.00%   |
|                  | 約 277.3 ha   | 8/10 以下     | 5/10 以下      | 1.0 m          | —                     | 10 m          | 5.68%   |
|                  | 約 13.6 ha    | 8/10 以下     | 5/10 以下      | —              | —                     | 10 m          | 0.28%   |
|                  | 約 0.0 ha     | 10/10 以下    | 6/10 以下      | 1.5 m          | —                     | 10 m          | 0.00%   |
|                  | 約 3.5 ha     | 10/10 以下    | 6/10 以下      | 1.0 m          | —                     | 10 m          | 0.07%   |
|                  | 約 0.0 ha     | 10/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | 10 m          | 0.00%   |
| 小 計              | 約 2,306.6 ha |             |              |                |                       |               | 47.22%  |
| 第二種低層<br>住居専用地域  | 約 4.7 ha     | 6/10 以下     | 4/10 以下      | 1.5 m          | —                     | 10 m          | 0.10%   |
|                  | 約 14.0 ha    | 6/10 以下     | 4/10 以下      | 1.0 m          | —                     | 10 m          | 0.29%   |
|                  | 約 0.0 ha     | 8/10 以下     | 5/10 以下      | 1.0 m          | —                     | 10 m          | 0.00%   |
| 小 計              | 約 18.7 ha    |             |              |                |                       |               | 0.38%   |
| 第一種中高層<br>住居専用地域 | 約 0.0 ha     | 10/10 以下    | 4/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.00%   |
|                  | 約 0.0 ha     | 10/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.00%   |
|                  | 約 79.4 ha    | 15/10 以下    | 5/10 以下      | —              | —                     | —             | 1.63%   |
|                  | 約 0.0 ha     | 15/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.00%   |
|                  | 約 463.0 ha   | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 9.48%   |
|                  | 約 2.3 ha     | 30/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.05%   |
| 小 計              | 約 544.7 ha   |             |              |                |                       |               | 11.15%  |
| 第二種中高層<br>住居専用地域 | 約 0.0 ha     | 15/10 以下    | 5/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.00%   |
|                  | 約 49.1 ha    | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 1.01%   |
| 小 計              | 約 49.1 ha    |             |              |                |                       |               | 1.01%   |
| 第一種住居<br>地 域     | 約 1,120.7 ha | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 22.94%  |
|                  | 約 12.9 ha    | 30/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.26%   |
| 小 計              | 約 1,133.6 ha |             |              |                |                       |               | 23.21%  |
| 第二種住居<br>地 域     | 約 153.1 ha   | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 3.13%   |
|                  | 約 0.0 ha     | 30/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.00%   |
| 小 計              | 約 153.1 ha   |             |              |                |                       |               | 3.13%   |
| 準住居地域            | 約 32.3 ha    | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.66%   |
|                  | 約 0.0 ha     | 30/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.00%   |
| 小 計              | 約 32.3 ha    |             |              |                |                       |               | 0.66%   |
| 近隣商業地域           | 約 82.2 ha    | 20/10 以下    | 8/10 以下      | —              | —                     | —             | 1.68%   |
|                  | 約 3.2 ha     | 30/10 以下    | 8/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.07%   |
| 小 計              | 約 85.4 ha    |             |              |                |                       |               | 1.75%   |
| 商 業 地 域          | 約 301.1 ha   | 40/10 以下    | 8/10 以下      | —              | —                     | —             | 6.16%   |
|                  | 約 2.3 ha     | 50/10 以下    | 8/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.05%   |
|                  | 約 10.7 ha    | 60/10 以下    | 8/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.22%   |
| 小 計              | 約 314.1 ha   |             |              |                |                       |               | 6.43%   |
| 準工業地域            | 約 157.1 ha   | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 3.22%   |
|                  | 約 12.9 ha    | 30/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.26%   |
| 小 計              | 約 170.0 ha   |             |              |                |                       |               | 3.48%   |
| 工業地域             | 約 66.8 ha    | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 1.37%   |
|                  | 約 10.6 ha    | 30/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.22%   |
| 小 計              | 約 77.4 ha    |             |              |                |                       |               | 1.58%   |
| 工業専用地域           | 約 0.0 ha     | 20/10 以下    | 6/10 以下      | —              | —                     | —             | 0.00%   |
| 小 計              | 約 0.0 ha     |             |              |                |                       |               | 0.00%   |
| 合 計              | 約 4,885.0 ha |             |              |                |                       |               | 100.00% |

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由:別紙理由書のとおり

## 大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）用途地域を変更する理由書

### 1. 変更区域の概要

本変更区域周辺では、新たな交通結節点として、JR 関西本線の新駅整備事業及び高規格幹線道路京奈和自動車道（大和北道路）の奈良 IC（仮称）整備事業が進行している。また、これらへのアクセス道路として、都市計画道路西九条佐保線、同大安寺柏木線及び関連市道の整備が併せて進行しているところである。

本変更区域はこれら交通結節点に隣接する位置でありながら、現在は市街化調整区域に指定されている。

### 2. 変更の理由

本変更区域を含む八条・大安寺周辺地区においては、令和 6 年 3 月 25 日に「奈良市八条・大安寺周辺地区まちづくり基本計画」を策定した。本計画に基づき、当該区域では以下の 4 点をまちづくりの基本方針として掲げている。

- 新たな玄関口としての交通結節点機能の形成
- 先端技術を活用した新産業創造拠点の形成
- 緑・文化豊かで暮らしやすい都市空間づくり
- 地域の暮らしを守る安心・安全なまちづくり

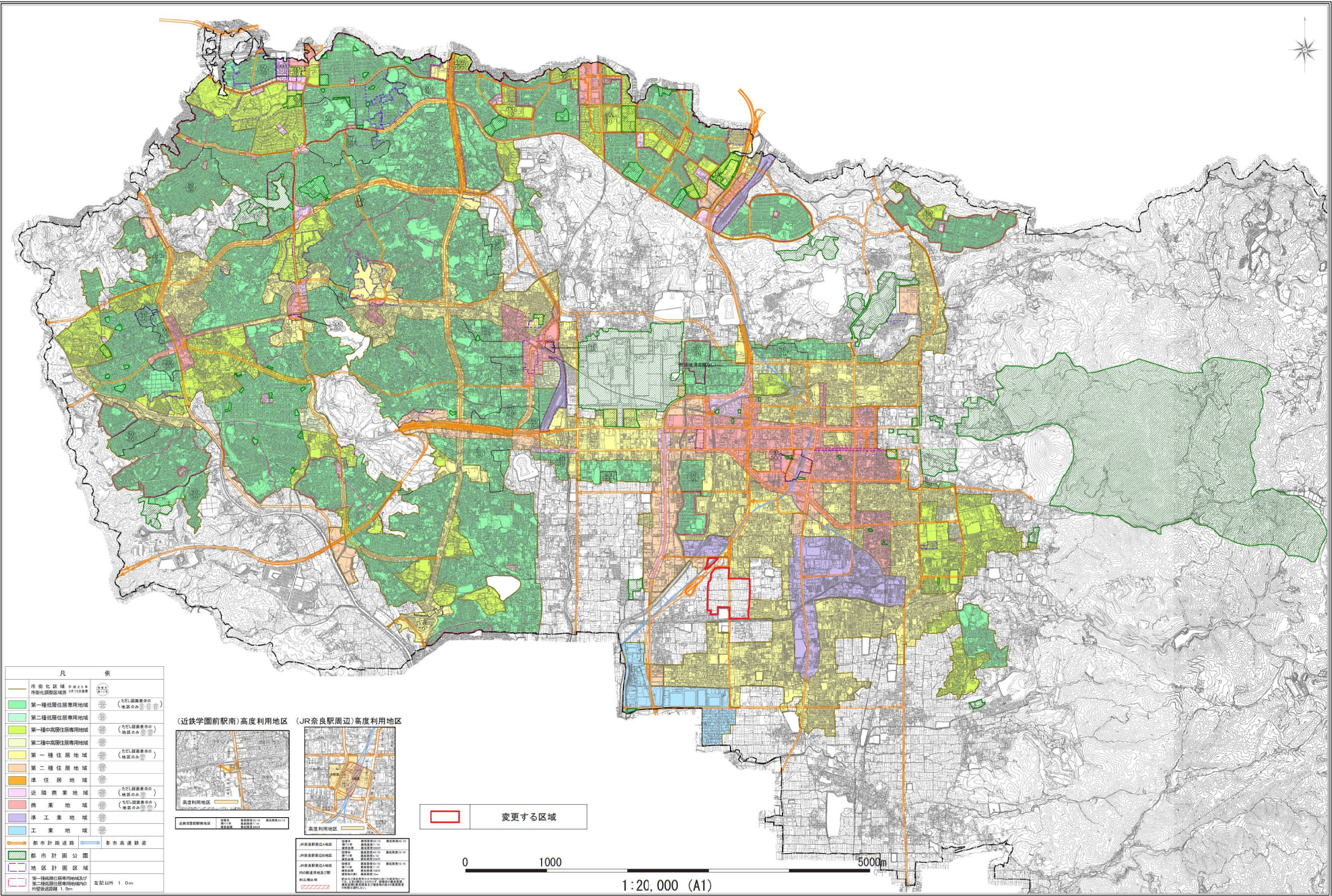
これらの方針を具現化するため、当該区域では新駅の開業時期に合わせ、組合施行による土地区画整理事業（業務代行方式）が予定されている。また、本市においては新駅西口広場整備事業を進めているところである。

今般、これら諸事業の円滑な進捗を図るとともに、計画的な市街地形成を促進するため、本変更区域を市街化区域に編入し、土地利用計画に応じた適切な用途地域の指定を行うものである。

### 3. 用途地域の指定理由

各用途地域の指定理由は以下のとおりである。

- 商業地域：新産業創造拠点の玄関口として、先端技術の活用によるイノベーションの促進に向けた交流機能、観光拠点機能及び商業機能等が調和した複合的な土地利用を推進するため。
- 工業地域：新産業創造拠点における産業集積エリアとして主に工業系機能の集積を図るため。
- 準工業地域：新産業創造拠点として均衡ある産業構造の構築に寄与する土地利用を推進するため。
- 第一種住居地域：市道南部第 90 号線の整備計画に合わせ、計画道路線に基づき境界線を整理するため。
- 第二種住居地域：新駅及び同西口広場用地として、隣接地と同様の用途地域を指定する。



| 凡                    | 例                    |
|----------------------|----------------------|
| 市界区域 市域外区域 市域内区域     | 市界区域 市域外区域 市域内区域     |
| 第一種低層住居専用地域          | 第一種低層住居専用地域          |
| 第二種低層住居専用地域          | 第二種低層住居専用地域          |
| 第一種中高層住居専用地域         | 第一種中高層住居専用地域         |
| 第二種中高層住居専用地域         | 第二種中高層住居専用地域         |
| 第一種住居地域              | 第一種住居地域              |
| 第二種住居地域              | 第二種住居地域              |
| 準住居地域                | 準住居地域                |
| 近隣商業地域               | 近隣商業地域               |
| 商業地域                 | 商業地域                 |
| 準工業地域                | 準工業地域                |
| 工業地域                 | 工業地域                 |
| 都市計画道路               | 都市計画道路               |
| 都市計画公園               | 都市計画公園               |
| 地区計画区域               | 地区計画区域               |
| 第一種用途已定地域及び第二種用途已定地域 | 第一種用途已定地域及び第二種用途已定地域 |



変更する区域

0 1000 5000m

1:20,000 (A1)

