

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）高度地区の変更（案）（奈良市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度
10m高度地区	約 41.9 ha	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号に定める建築物の高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を10mとする。
15m斜線高度地区	約 177.0 ha	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 1,660.4 ha	建築物の高さは、その最高限度を15mとする。
15m高度地区 （勾配屋根緩和型）	約 7.2 ha	建築物の高さは、勾配屋根建築物（建築基準法施行令第2条第1項第7号に定める軒の高さが15m以下であるものに限る。）については、その最高限度を18mとし、その他のものにあつては、その最高限度を15mとする。
20m高度地区	約 364.0 ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。
25m高度地区	約 217.9 ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。
31m高度地区	約 80.5 ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。
40m高度地区	約 10.8 ha	建築物の高さは、その最高限度を40mとする。
合 計	約 2,559.7 ha	
1. 適用の除外 (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該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（以下「既存不適格建築物」という。）に部分に対しては、当該規定は適用しない。 (2) 既存不適格建築物が、現在の建築物の各部分の高さの範囲内で行う修繕若しくは模様替は、この規定は適用しない。 (3) 既存不適格建築物又はその敷地に増築を行う場合において、増築に係る各部分の高さが当該増築部分の高度地区の制限の範囲内であるときは、この規定は適用しない。 (4) 前3号の規定は、この規定に相当する従前の規定に違反している建築物若しくはその敷地又はこの規定に適合するに至った建築物若しくはその敷地については、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の隣地境界線は、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 奈良市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、奈良市建築審査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をいう。		

「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）高度地区を変更する理由書

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高度地区の指定を行うものである。

3. 高度地区の指定理由について

各高度地区の指定理由は以下のとおりである。

- 40M高度地区（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。
- 31M高度地区（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。
- 25M高度地区（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。
- 15M高度地区（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。
- 15M高度地区（第二種住居地域）：新駅及び同西口広場用地として、隣接地と同様の高度地区を指定する。



