

大和都市計画地区計画の決定（天理市決定）

都市計画東井戸堂南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東井戸堂南地区 地区計画
位 置	天理市東井戸堂町及び西井戸堂町の各一部
面 積	約 3.0 h a

区域の整備、開発及び保全の方針

地区計画の 目 標	<p>本地区は、中心市街地より南西約 1.5 km、都市計画道路天理王寺線に面する交通利便性の高い地区である。現在は市街化調整区域であり大半が農地として利用されているが、農業従事者の高齢化や後継者不足による営農維持が難しい現状にある。</p> <p>本計画は、優れた立地であるが故に今後無秩序な土地利用転換が予想、危惧される本地区の乱開発を未然に防止し、周辺の田園環境との調和を保ちながら秩序ある土地利用を実現させるとともに、地域住民の生活利便に供する大型物販店舗や自動車利用者の利便に供する沿道サービス施設の立地を誘導し、活力と潤いのある良好な街区の形成を目標とする。</p>
土地利用の 方 針	<p>地域住民のための物販店舗や自動車利用者の利便に供する沿道サービス施設等、本市都市計画マスタープランに即した施設に限定した土地利用とし、最低敷地面積や建ぺい率・容積率等、建築物等に関する制限を課し、本市開発指導要綱に基づく協議、指導により積極的な敷地内緑化を促進することで、周辺田園環境と調和のとれたゆとりある土地利用とまちなみの形成を目指す。</p>
地区施設の 整備の方針	<p>地区施設として、区画道路の適正配置について、計画的誘導を図る。</p>
建築物等の 整備の方針	<p>都市の活性化を促す施設の立地を、市街化調整区域として適正に誘導するために、建築物等の用途の制限を定める。また、市街化調整区域としての本地区と周辺の田園環境との調和を図るために、建築物の建ぺい率及び容積率の最高限度、建築物敷地面積の最低限度、建築物高さの最高限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠に関する制限を行い、ゆとりと潤いのある街区創出を目指し、幹線道路沿道に秩序ある良好な土地利用を誘導する。</p>

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道	名称	幅員	延長	摘要
	路	区画道路		6 M	約120M
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築することができない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法施行令第130条の5の3第2号に規定する物品販売業を営む店舗（日本標準産業分類による細分類5891「コンビニエンスストア」に該当するものについては、自動車の運転者の休憩施設を備えたものに限る。）</li> <li>2. 飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するものを除く。）</li> <li>3. 危険物の規制に関する政令第3条第1号に規定する給油取扱所（自動車修理工場及び自動車洗車場が併設される場合においては、作業場の床面積の合計が150㎡以下のものに限る。）</li> <li>4. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げるものを除く。）</li> </ol>			
	建築物の容積率の最高限度	200%			
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%			
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡			

壁面の位置の制限	<p>1. 敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は1.5 m以上とする。</p> <p>2. 次に掲げる建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定は適用しない。</p> <p>①外壁等の中心線の長さの合計が3 m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 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以下であるもの。</p>
建築物の高さの最高限度	<p>1. 建築物の高さの最高限度は15 mとする。</p> <p>2. 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が、当該建築物の建築面積の1/8以下の場合においては、その高さは5 mまでは算入しない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、南側営農地や大和青垣と詠われる東の山並み等、周辺自然環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>敷地内に設置する垣、さくは、高さ（宅地地盤面からの高さ）1.8 m以下の生垣（生垣を支える宅地地盤面からの高さ60 cm以下のブロック積よう壁を含む。）、木竹製塀（柱等は木竹製以外のものでもよい。）、透視可能な鉄柵又はフェンスとする。</p> <p>このうち、道路に面する側に設置するものについては、道路境界との間に幅1 m以上の植栽帯を設けるものとする。ただし、人及び車両の出入り口にかかる部分については、タイル貼り又は舗装等でもよいものとする。</p>
区域は区域図表示のとおり	