

大和都市計画高度地区を変更する理由 (御所市決定)

1. 区域の概要

本地区は、近鉄・JR御所駅より北約400m、本市の中心市街地に位置し、南北交通路の主要幹線である国道24号に面する交通利便性の高い地域である。また、地場産業であるサンダル製造業の工場が立地する等、工業系の土地利用が集積した地区となっているが、現行の用途地域は第1種住居地域が指定されており、現況の土地利用との不整合が生じている。(なお、本地区北側の隣接地約83.6haが準工業地域に指定されている。)

本地区は、上位計画において「住工複合ゾーン」に位置づけており、住環境の保全と既存工場の操業環境の維持の両立を図る地区としている。

本地区においては、上位計画が掲げる将来像の実現に向けて、住宅地と工業地を適正に配置して、住環境の保全と地場産業の振興を図るためのまちづくりを進める。

2. 変更理由

住宅地と工業地を適正に配置して、住環境の保全と地場産業の振興を図ることを目的とした、東松本地区における用途地域の変更に合わせて、高度地区の変更を行うものである。

大和都市計画高度地区の変更（御所市決定）

大和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	備考
15m高度地区	約301.9ha	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号に定める高さによる。以下同じ。)は、その最高限度を15mとする。	
20m高度地区	約118.9ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	
25m高度地区	約10.7ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。	
31m高度地区	約22.7ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。	
合計	約454.2ha		

I. 既存不適格建築物の適用除外

- これらの高度地区が指定された際、当該地区内に現に存する建築物については、その高さが当該地区内における建築物の高さの最高限度を超える場合であっても、これを超えない建築物とみなす。ただし、当該指定後の増築等により当該最高限度を超えることとなる部分については、この限りではない。
- 前項の規定は、従前に適用されていた高度地区内における建築物の高さの最高限度のいずれについても、その高さが超えていた建築物には、適用しない。
- 前項の規定において、高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物について、これが新たに適用されたことにより、その高さが当該最高限度を超えることとなった場合については、超えていなかったものとみなす。
- 第1項の規定において、当該地区内に現に存する建築物には、当該地区が指定された際、当該地区内において現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物を含むものとする。
- 前項の規定は、第3項の場合について準用する。この場合において、「第1項」とあるのは「第3項」と、「当該地区内に現に存する建築物」とあるのは「高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物」と、「当該地区が指定された際」とあるのは「これが新たに適用されたこと」と読み替えるものとする。

II. 許可による特例

御所市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、御所市都市計画審議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。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

大和都市計画高度地区の変更（御所市決定）新旧対照表

新

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
15m高度地区	約301.9ha	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号に定める高さによる。以下同じ。)は、その最高限度を15mとする。	
20m高度地区	約118.9ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	
25m高度地区	約10.7ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。	
31m高度地区	約22.7ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。	
合計	約454.2ha		

I. 既存不適格建築物の適用除外

- 1 これらの高度地区が指定された際、当該地区内に現に存する建築物については、その高さが当該地区内における建築物の高さの最高限度を超える場合であっても、これを超えない建築物とみなす。ただし、当該指定後の増築等により当該最高限度を超えることとなる部分については、この限りではない。
- 2 前項の規定は、従前に適用されていた高度地区内における建築物の高さの最高限度のいずれかについても、その高さが超えていた建築物には、適用しない。
- 3 前項の規定において、高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物について、これが新たに適用されたことにより、その高さが当該最高限度を超えることとなった場合については、超えていなかったものとみなす。
- 4 第1項の規定において、当該地区内に現に存する建築物には、当該地区が指定された際、当該地区内において現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物を含むものとする。
- 5 前項の規定は、第3項の場合について準用する。この場合において、「第1項」とあるのは「第3項」と、「当該地区内に現に存する建築物」とあるのは「高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物」と、「当該地区が指定された際」とあるのは「これが新たに適用されたこと」と読み替えるものとする。

II. 許可による特例

御所市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、御所市都市計画審議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。

旧

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
15m高度地区	約302.7ha	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号に定める高さによる。以下同じ。)は、その最高限度を15mとする。	
20m高度地区	約118.1ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	
25m高度地区	約10.7ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。	
31m高度地区	約22.7ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。	
合計	約454.2ha		

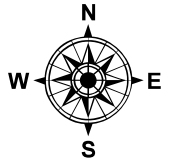
I. 既存不適格建築物の適用除外

- 1 これらの高度地区が指定された際、当該地区内に現に存する建築物については、その高さが当該地区内における建築物の高さの最高限度を超える場合であっても、これを超えない建築物とみなす。ただし、当該指定後の増築等により当該最高限度を超えることとなる部分については、この限りではない。
- 2 前項の規定は、従前に適用されていた高度地区内における建築物の高さの最高限度のいずれかについても、その高さが超えていた建築物には、適用しない。
- 3 前項の規定において、高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物について、これが新たに適用されたことにより、その高さが当該最高限度を超えることとなった場合については、超えていなかったものとみなす。
- 4 第1項の規定において、当該地区内に現に存する建築物には、当該地区が指定された際、当該地区内において現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物を含むものとする。
- 5 前項の規定は、第3項の場合について準用する。この場合において、「第1項」とあるのは「第3項」と、「当該地区内に現に存する建築物」とあるのは「高度地区内における建築物の高さの最高限度が適用されていなかった建築物」と、「当該地区が指定された際」とあるのは「これが新たに適用されたこと」と読み替えるものとする。

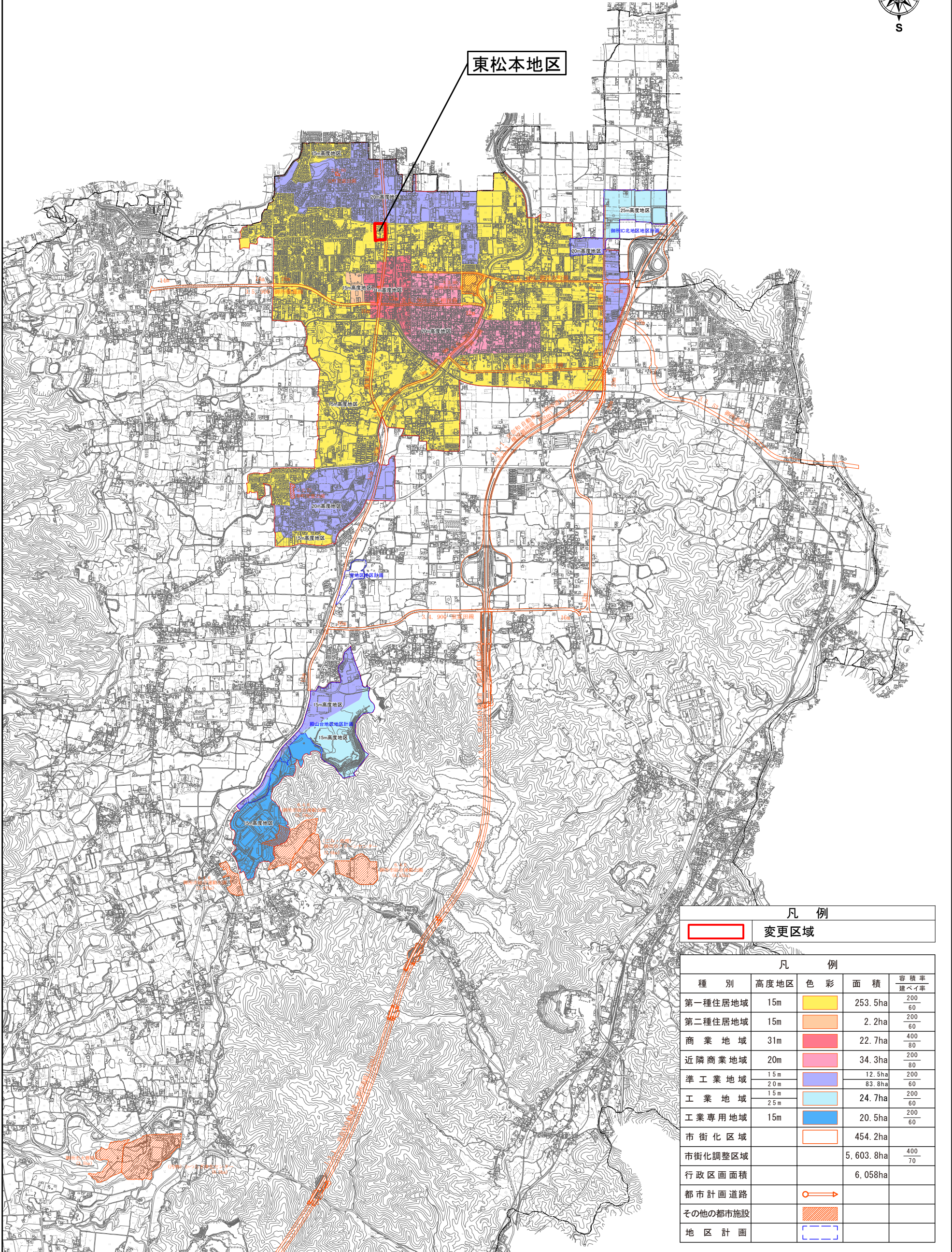
II. 許可による特例

御所市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、御所市都市計画審議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。

大和都市計画高度地区の変更（御所市決定）
 総括図 S=1/25,000

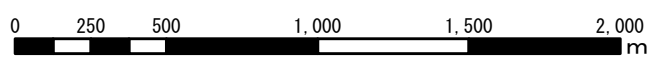


東松本地区

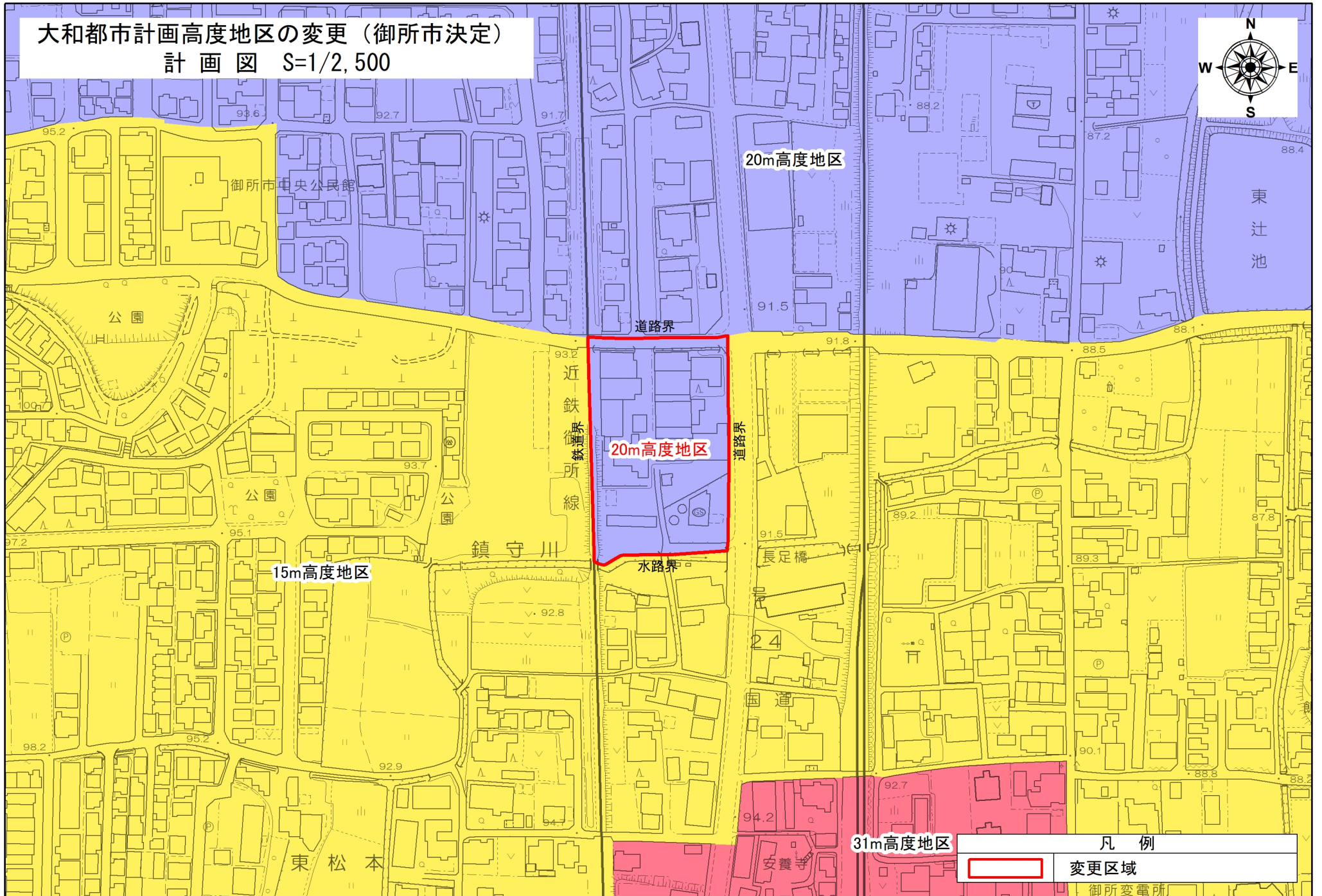
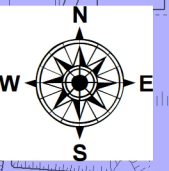



凡 例				
		変更区域		
凡 例				
種 別	高度地区	色 彩	面 積	容 積 率 建 ぺ い 率
第一種住居地域	15m	黄色	253.5ha	$\frac{200}{60}$
第二種住居地域	15m	オレンジ	2.2ha	$\frac{200}{60}$
商業地域	31m	赤	22.7ha	$\frac{400}{80}$
近隣商業地域	20m	ピンク	34.3ha	$\frac{200}{80}$
準工業地域	15m	紫	12.5ha	$\frac{200}{80}$
	20m		83.8ha	$\frac{60}{60}$
工業地域	15m	水色	24.7ha	$\frac{200}{60}$
	25m			$\frac{60}{60}$
工業専用地域	15m	青	20.5ha	$\frac{200}{60}$
市街化区域		赤線	454.2ha	
市街化調整区域			5,603.8ha	$\frac{400}{70}$
行政区画面積			6,058ha	
都市計画道路		赤線		
その他の都市施設		斜線		
地区計画		点線		

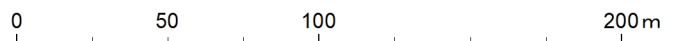
1 : 25,000



大和都市計画高度地区の変更（御所市決定）
計画図 S=1/2,500

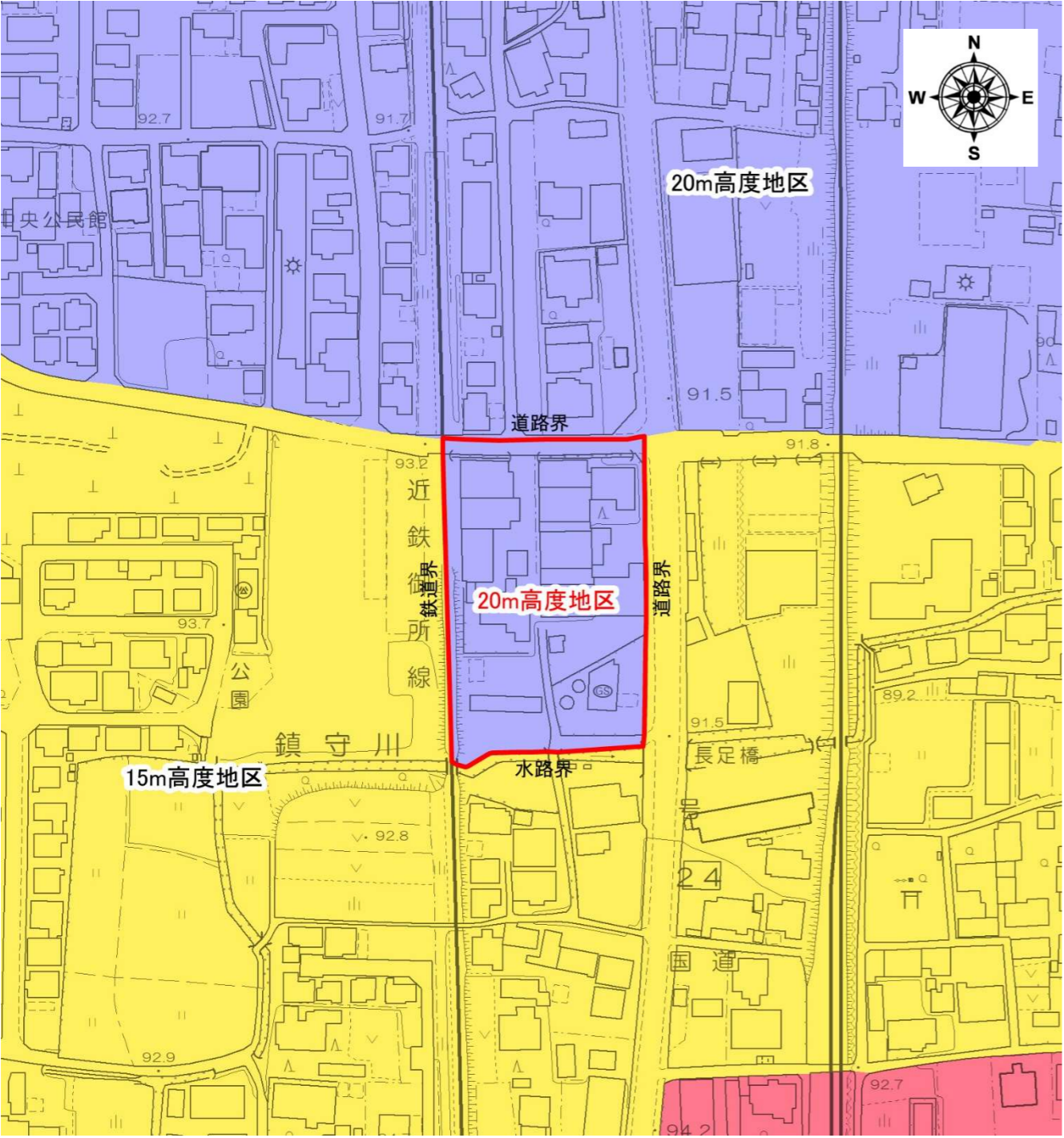



	凡例
	変更区域
	御所変電所



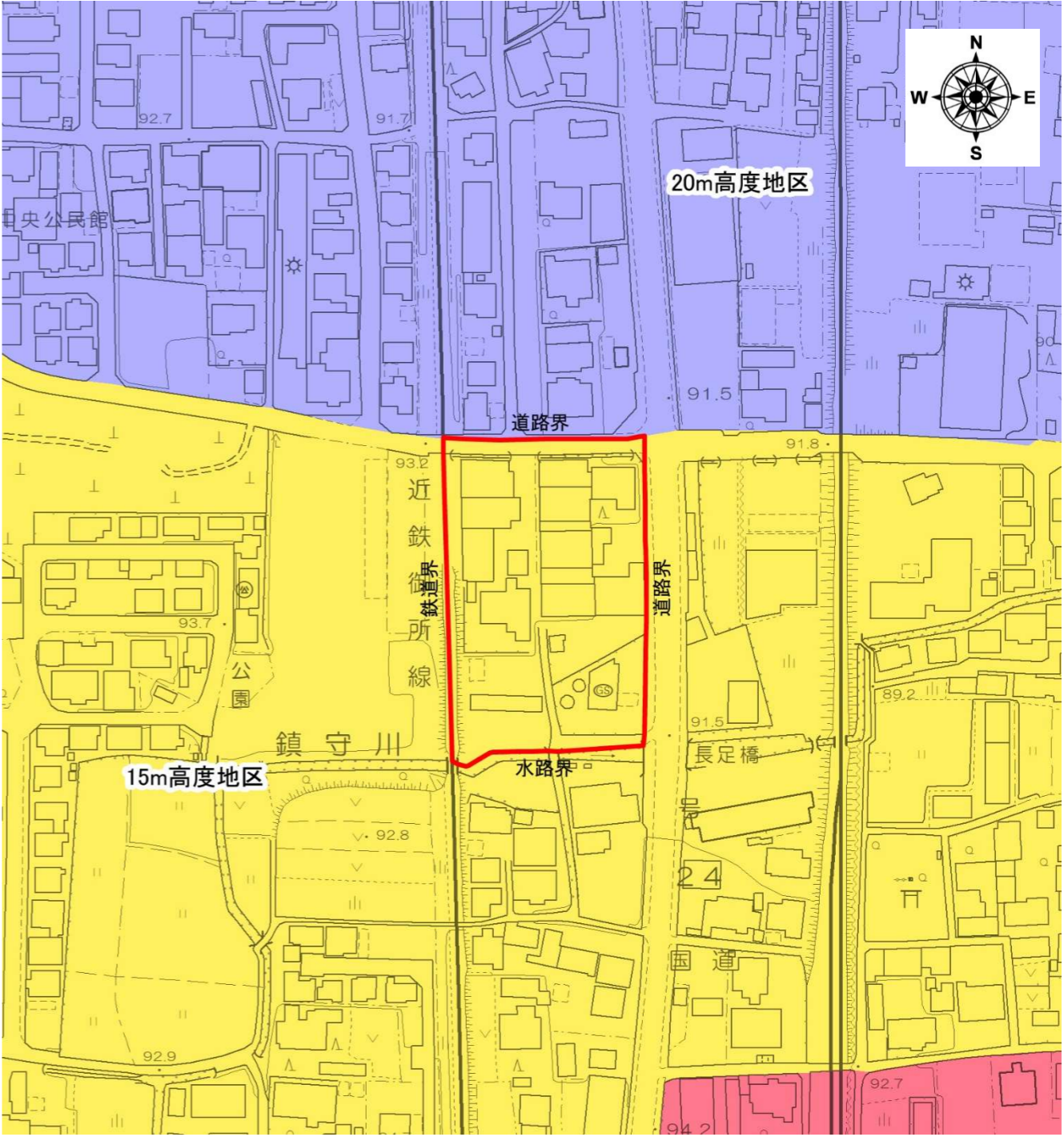
大和都市計画高度地区の変更（御所市決定）新旧対照図


新



凡例	
	変更区域

旧



凡例	
	変更区域