

大和都市計画地区計画の変更 (桜井市決定)

大和都市計画大福地区地区計画（桜井市決定）を次のように変更する。

名 称		大福地区地区計画
位 置		桜井市大字大福の一部
面 積		約19.9ha
地区計画の目標		本地区は、近鉄大阪線大福駅の北西約1kmに位置し、地区中心部を横断する都市計画道路中和幹線は県中和地域の東西の骨格となる地域高規格道路として位置づけられており、交通利便性の高い地域である。 本地区では、この地域特性を活かし、工場を併設した店舗を含む商業・集客施設等の誘致を推進することにより賑わいと活力の創出を目指すこととする。このため、地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、健全な都市環境の形成を図り、これを保持してゆくことを目標とする。
区域の整備・開発・保全に関する方針	土地利用の方針	優れた交通条件を活かして周辺の住環境や自然環境との調和に十分留意しつつ、工場を併設した店舗を含む商業・集客施設等の立地誘導を図り、幹線道路沿道にふさわしい市街地を形成する。なお、地区内の河川や水路（農業用水路）については、地区外受益地への導水を講じることとする。
	地区施設の整備の方針	本地区の地区施設については、大規模集客施設の誘導を図ることを目的に、道路と施設利用者の憩いの場となる緑地を計画的に配置する。
	建築物等の整備の方針	地域の特性に応じ、それぞれ次の制限を定めて健全な都市環境の形成を図る。 ①用途の混在による環境の悪化を防止するために、建築物の用途の制限を定める。 ②ゆとりある市街地環境を形成するとともに、工場を併設した店舗を含む商業・集客施設等の立地に対応するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ③歩行者への配慮と開放感のある街並み景観を形成するために、道路の沿道については、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 ④良好な都市景観を形成するために、建築物等の形態又は色彩その他の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。 ⑤本地区の緑化を推進するため、中和幹線、大福新道線及び大福西之宮6号線沿いについては、原則として緑地帯の設置を行うものとする。また店舗に併設する作業場の床面積の合計が一定以上を超える工場については、相隣環境への影響を緩和するため隣地境界側にも緑地帯の設置を行うものとする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	大福地区
			地区の面積	約19.9ha
		建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①住宅 ②共同住宅、寄宿舍又は下宿 ③ホテル又は旅館（2階以上の部分をその用途に供し、1階の一部を店舗の用途に供するものを除く。） ④カラオケボックスその他これに類するもの ⑤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 ⑥建築基準法別表第二（と）項に掲げる建築物（店舗、飲食店及び展示場の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの並びに店舗に併設する工場（同表（る）項第1号に掲げる工場を除く。）で作業場の床面積の合計が500㎡を超えないものを除く。この場合において、店舗の床面積の合計が200㎡以上のときは、本号中「500㎡」とあるのは「2,000㎡」と読み替えるものとする。）
		建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積の最低限度は、3,000㎡とする。
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、以下のとおりとする。 ①中和幹線 10m ②大福新道線 5m ③大福西之宮6号線 2m ④その他の道路 1m
		壁面後退区域における工作物の設置の制限		壁面後退区域における工作物の設置の制限については、次に掲げるとおりとする。 ①表示又は掲出することができる屋外広告物は、自己の用に供するもののみとする
		建築物等の形態又は色彩その他の制限		①建築物の外観の各立面の色彩は、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう配慮したものとする。外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。 ②屋外広告物は、周辺の眺望・景観と調和するように位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとし、中和幹線沿いに関しては別に定める中和幹線屋外広告物ガイドラインの内容を遵守し、建築物の屋上又は屋上の工作物に表示又は掲出してはならない。
		かき又はさくの構造の制限		道路境界線側にかき又はさくを設置する場合は、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のフェンス、鉄柵等の透視可能なもので、美観を損ねるおそれのないものとする。ただし、フェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から60cm以下とする。ただし、生け垣はこの限りでない。

地区整備計画	土地の利用に関する事項	緑地帯の保全に関する制限	中和幹線、大福新道線及び大福西之宮6号線に面する側については、原則として敷地境界線から2.0m以上の緑地帯を設置するものとする。さらに作業場の床面積の合計が500㎡を超える工場については、隣地境界に面する側についても2.0m以上の緑地帯（中木以上※）を設置するものとする。ただし、本地区に建築された建築物への進入口、車の出入口、歩道、階段その他の建築物の付帯施設、及び消防水利等公共公益の用に供する部分は除く。 ※桜井市風致地区条例施行規則第6条1項に規定される中木（高さが1メートル以上2.5メートル未満の樹木）
--------	-------------	--------------	--