

## その他案件（1）

大和都市計画区域区分・  
用途地域等の見直しについて（事前説明）

# 都市計画制度の構成

都市計画区域の指定

都市計画の決定

マスタープラン

都市計画区域の  
整備、開発及び  
保全の方針  
※県が定める

市町村の  
都市計画に係る  
基本的な方針  
※市町村が定める

土地利用規制

区域区分

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

地域地区

- ・用途地域
- ・高度地区 など

地区計画

都市施設

交通施設

公共空地

処理施設等

水路・その他

市街地開発事業

市街地開発事業

- ・土地区画整理事業
- ・市街地再開発事業

市街地開発事業等予定区域

促進区域

被災市街地復興推進地域

都市計画の適用

開発許可

建築確認  
届出（地区計画など）

都市施設の整備

建築許可

市街地開発事業の実施

# 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

## 市街化編入・逆線引きの基本的な考え方

### 市街化編入

- 今後の人口減少の見込み及び既市街化区域における未利用地の存在等を鑑み、住宅用地を目的とした市街化編入については、原則として行わない。
- 工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化編入を検討する。
- 災害のおそれのある地域については、原則として市街化編入を行わない。

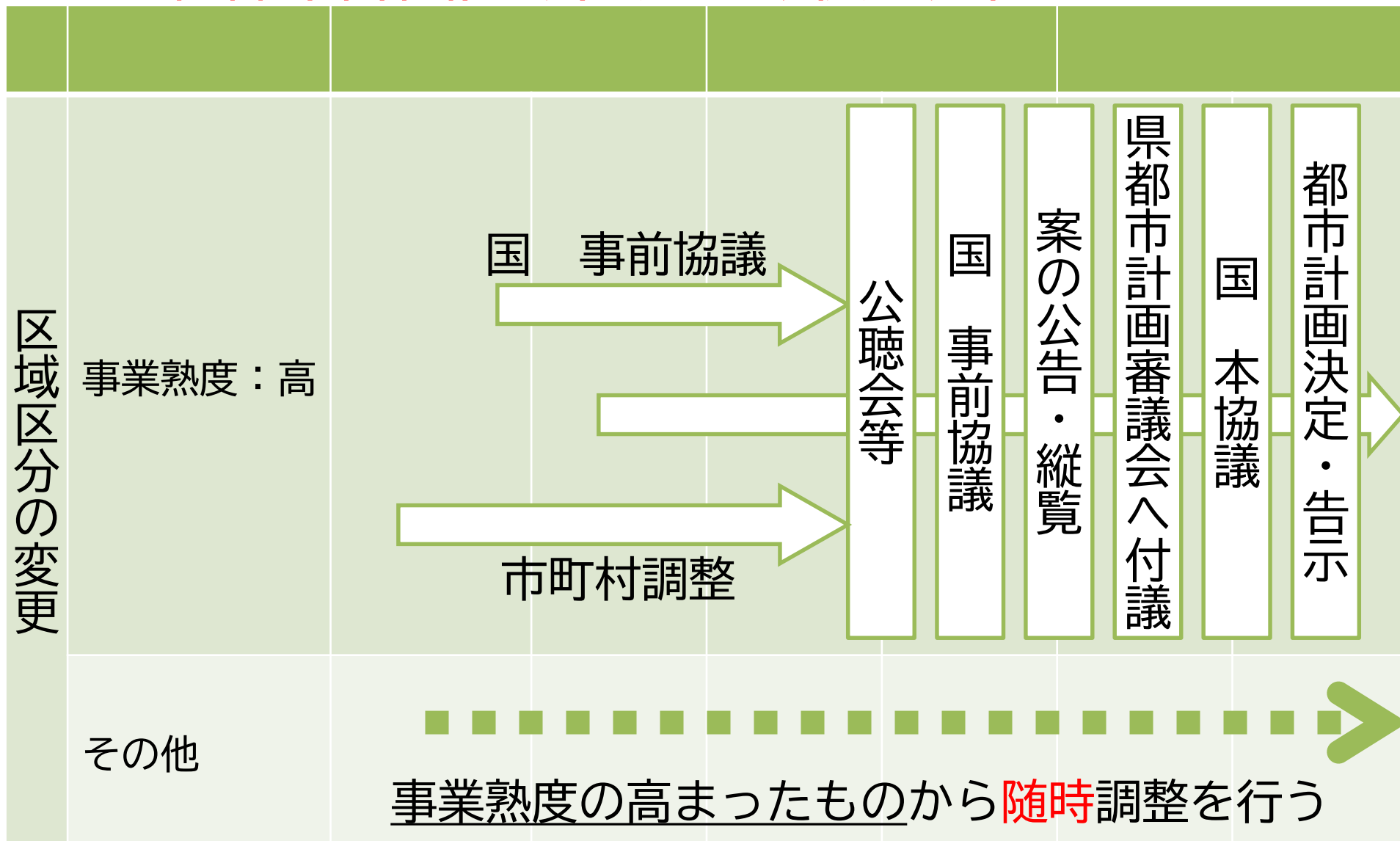
# 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

## 市街化編入・逆線引きの基本的な考え方

### 逆線引き

- 市街化区域内の空閑地のうち、計画的な市街地整備の見込みのない土地について、積極的に逆線引きを行う。
- 市街化区域内の災害のおそれのある地域について、逆線引きを検討する。

# 大和都市計画区域区分の今後の見直しについて



# 市街化編入・逆線引きの検討

相談箇所 11件

内容	件数	
		内訳
相談期間に相談があったもの (6月8日～7月6日)	5件	市街化編入：2件 逆線引き：3件
前回線引き見直し以降に 随時に相談があったもの	6件	市街化編入：1件 逆線引き：5件

# 市街化編入（6月8日～7月6日受付分）

## 相談箇所 2件

- 住宅用地を目的としたもの 1件 → 市街化編入を検討しない
- 過去に逆線引きの経緯があり、市街化編入が適切でないもの 1件 → 市街化編入を検討しない



市街化編入を検討するもの 計 0件

# 逆線引き（6月8日～7月6日受付分）

## 相談箇所 3件

- 市街地整備の見込みがないもの 1件 → **逆線引きを検討する**
- 縁辺部でないもの 1件 → 逆線引きを検討しない
- 相談者が保留としたもの 1件 → 逆線引きを検討しない



逆線引きを検討するもの 計 1件



# 市街化編入（継続相談案件）

相談箇所 1件

- 土地利用が未定のもの 1件 → 市街化編入を検討しない



市街化編入を検討するもの 計 0件

## 逆線引き（継続相談案件）

相談箇所 5件

- 市街地整備の見込みがないもの 2件 → **逆線引きを検討する**
- 過去の線引き経緯より、逆線引きが適切でないもの  
1件 → 逆線引きを検討しない
- 相談者と連絡が取れないもの 2件 → 逆線引きを検討しない



逆線引きを検討するもの 計 2件

# 市街化編入・逆線引きの検討

相談箇所 11件

内容	件数
市街化編入を検討するもの	0件
<u>逆線引きを検討するもの</u>	<u>3件</u>
市街化編入・逆線引きを検討しないもの	8件

## 区域区分に係る変更箇所一覧

逆線引き		現行法規制				面積 (ha)	変更理由
		建ぺい率 容積率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	用途地域 高度地区		
1	白庭台東	60% 40%	1:1.25	無	第一種低層住居専用地域	約0.23	地権者要望
2	北田原町西	200% 60%	1:1.5	31m+1:2.5	準工業地域 20m高度地区	約0.01	地権者要望
3	小明町	200% 60%	1:1.25	20m+1:1.25	準住居地域 指定なし	約0.04	地権者要望

逆線引き面積合計 0.28ha

# 市街化調整区域に逆線引きする変更内容

## 主な変更事項

変更前	
区域区分	市街化区域
用途地域	指定あり
高度地区	地区により指定あり
建ぺい率 容積率(%)	用途地域ごとに指定あり



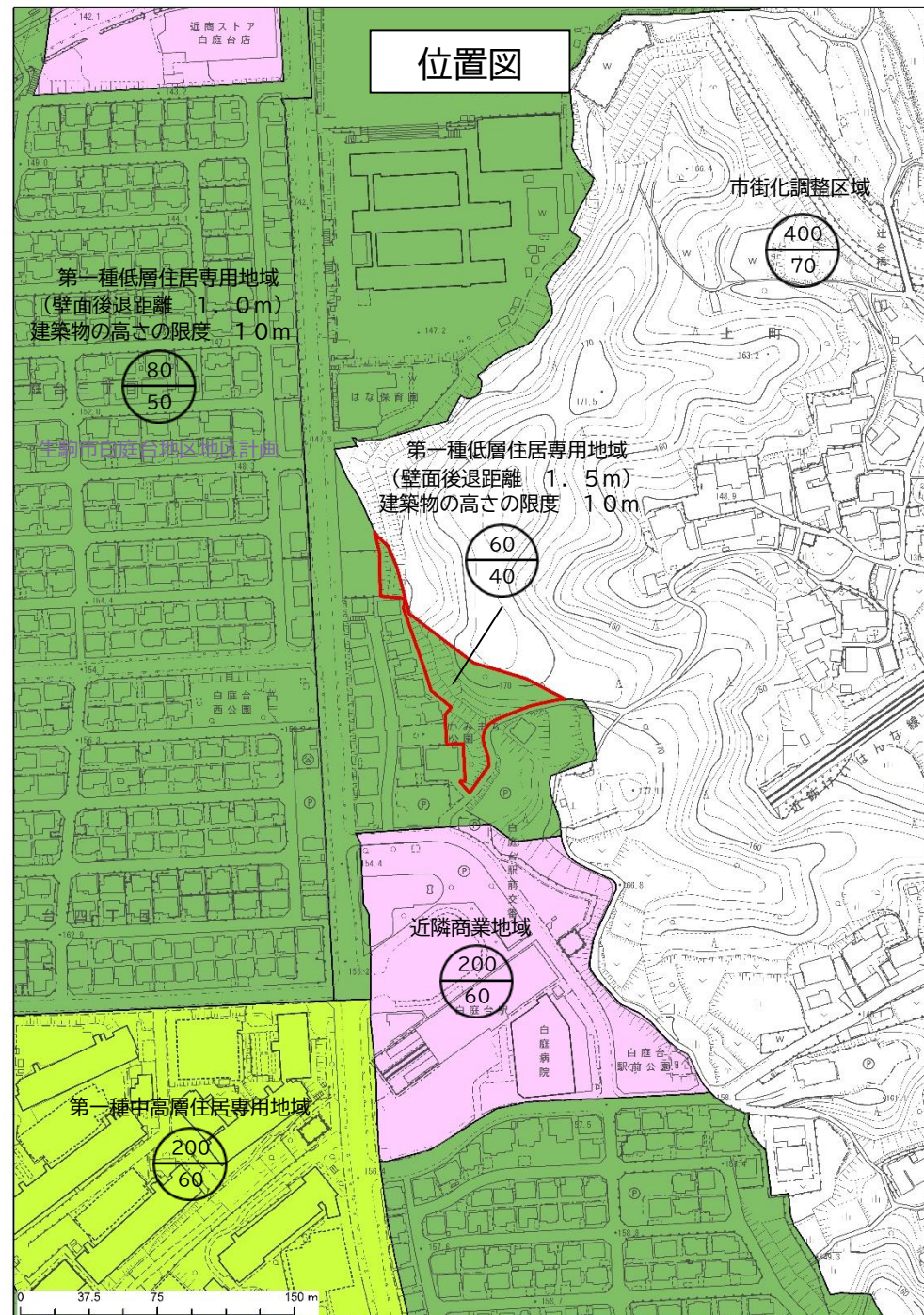
変更後	
区域区分	市街化調整区域
用途地域	指定なし
高度地区	指定なし
建ぺい率 容積率(%)	市街化調整区域内の エリアごとに指定

# 1 白庭台東地区

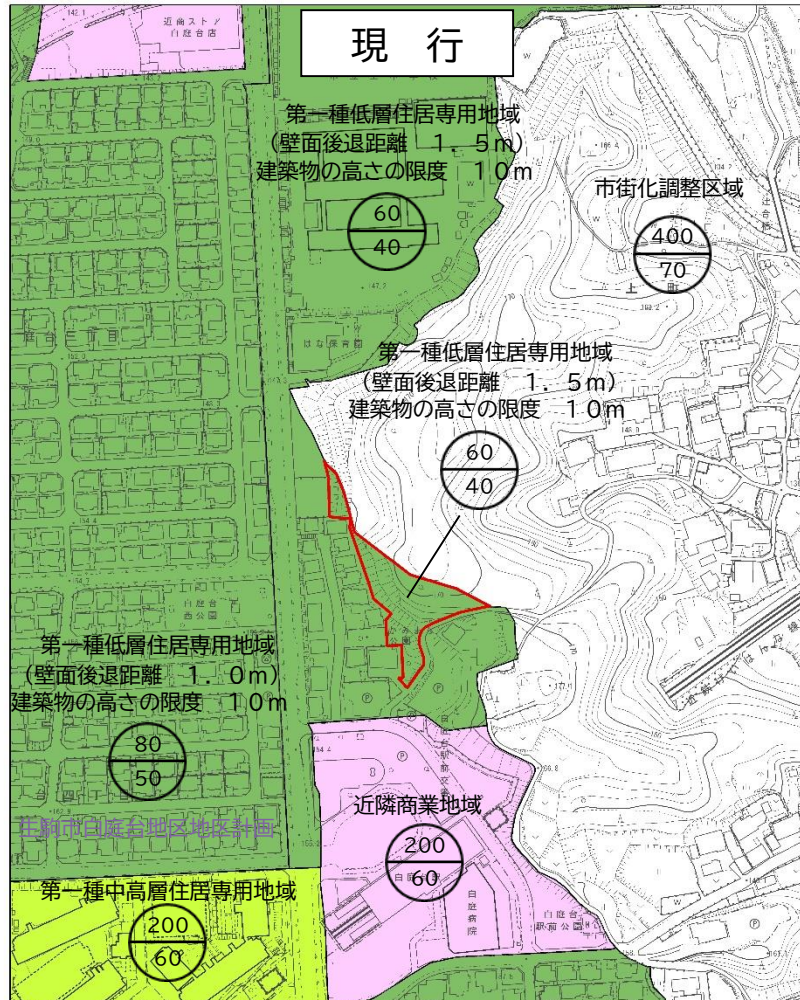
## 変更理由

敷地に高低差があり、市街地整備の見込みがなく、所有者から逆線引きの要望があったため。

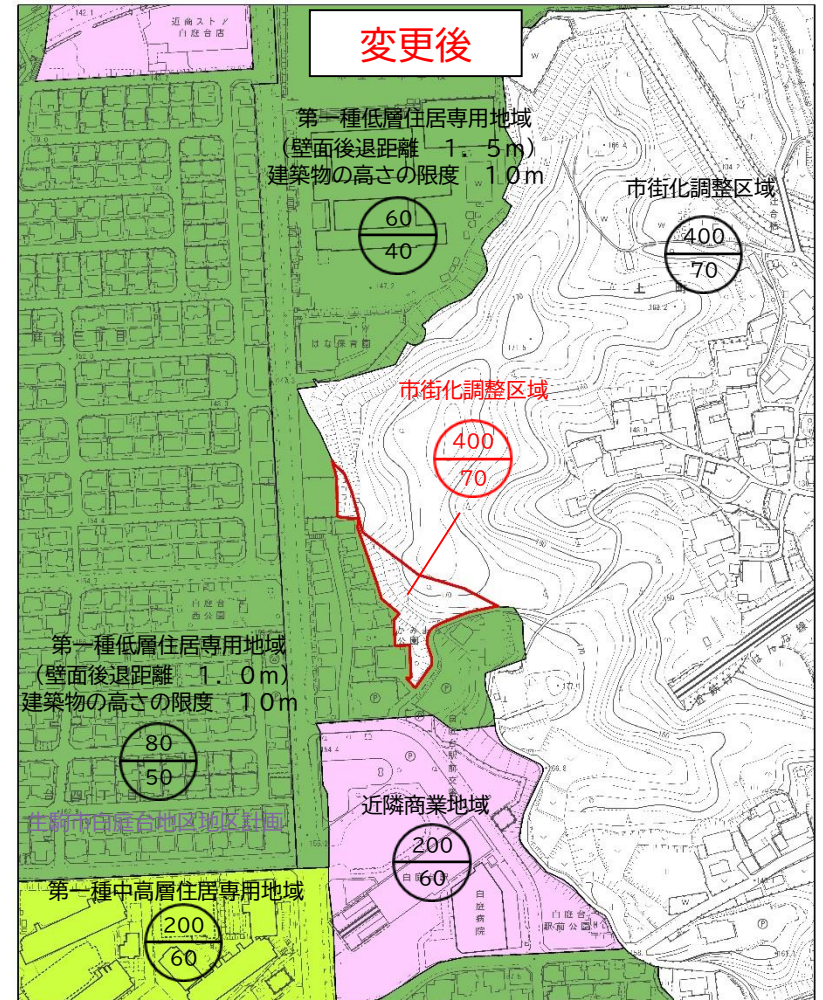
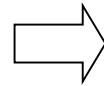
現地写真



# 1 白庭台東地区



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60%	40%	1.5m	約0.28ha



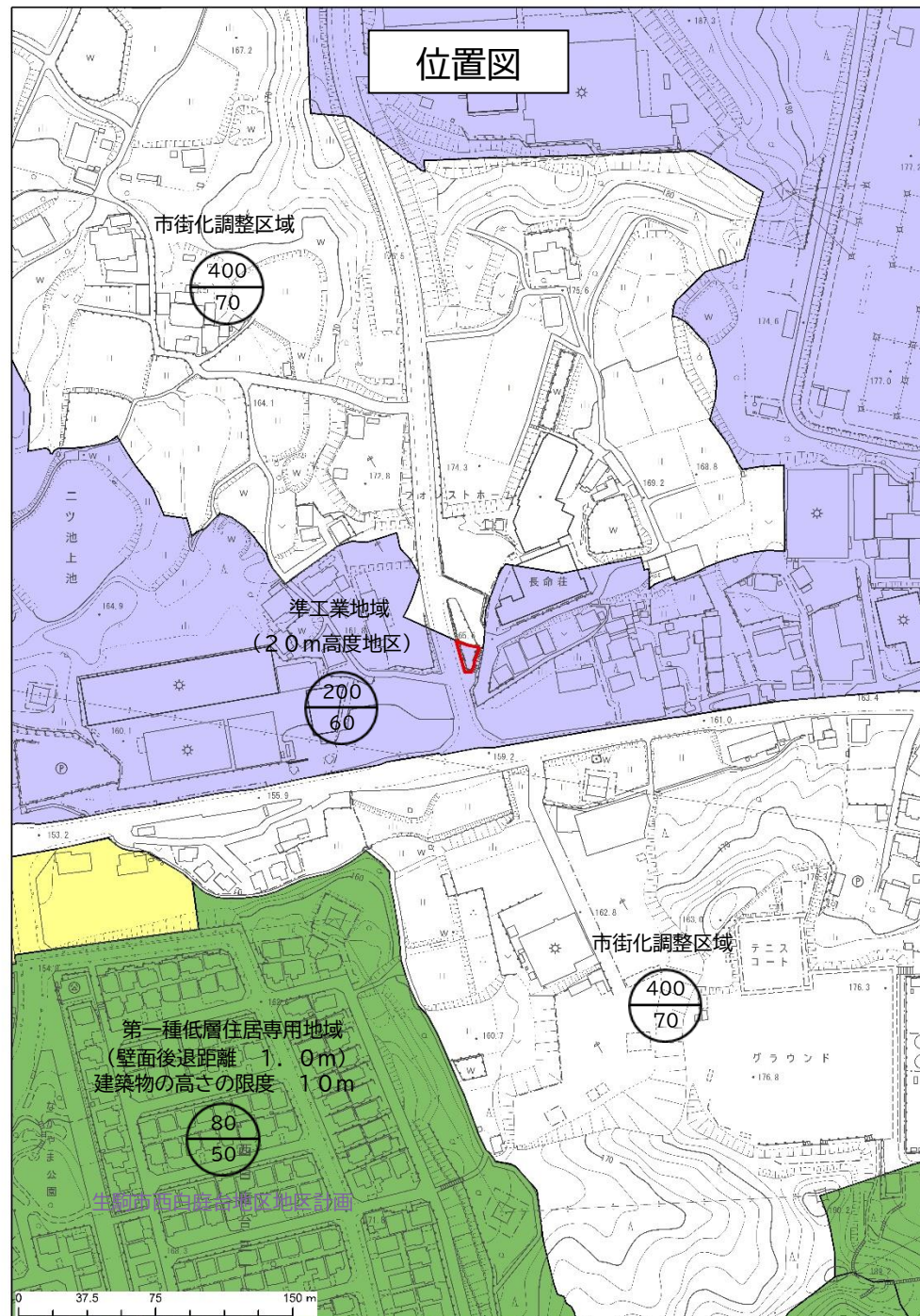
用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積 (ha)
なし (市街化調整区域)	400%	70%	-	約0.28ha

## 2 北田原町西地区

### 変更理由

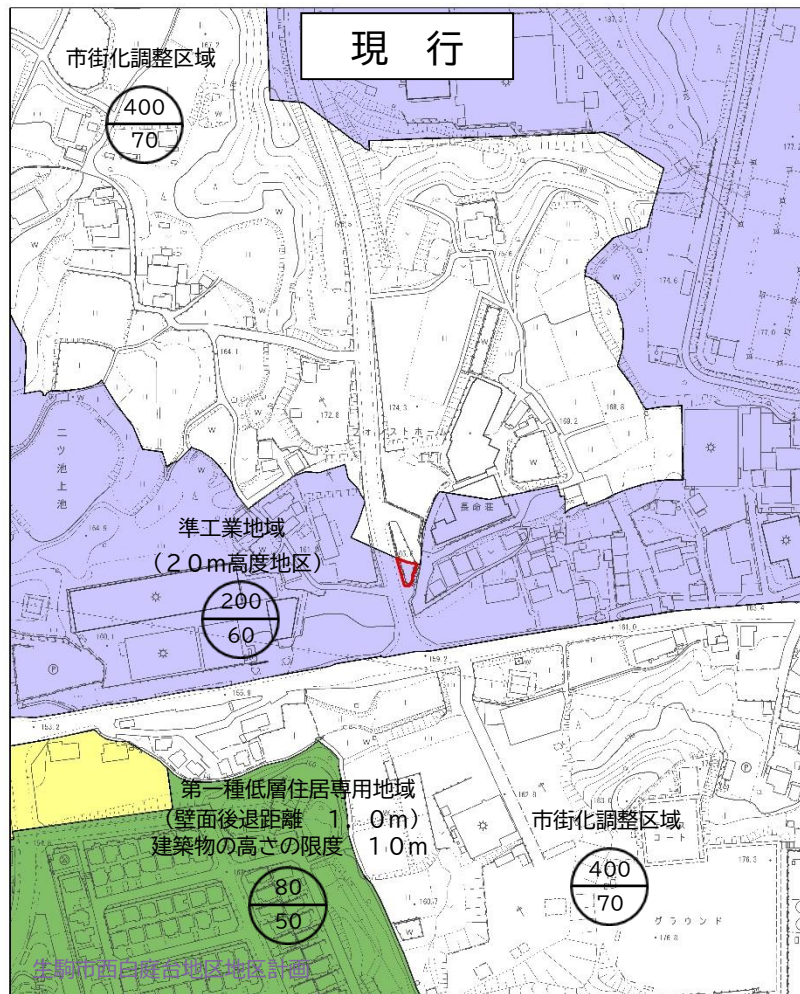
敷地が過少であり、市街地整備の見込みがなく、所有者から逆線引きの要望があったため。

現地写真

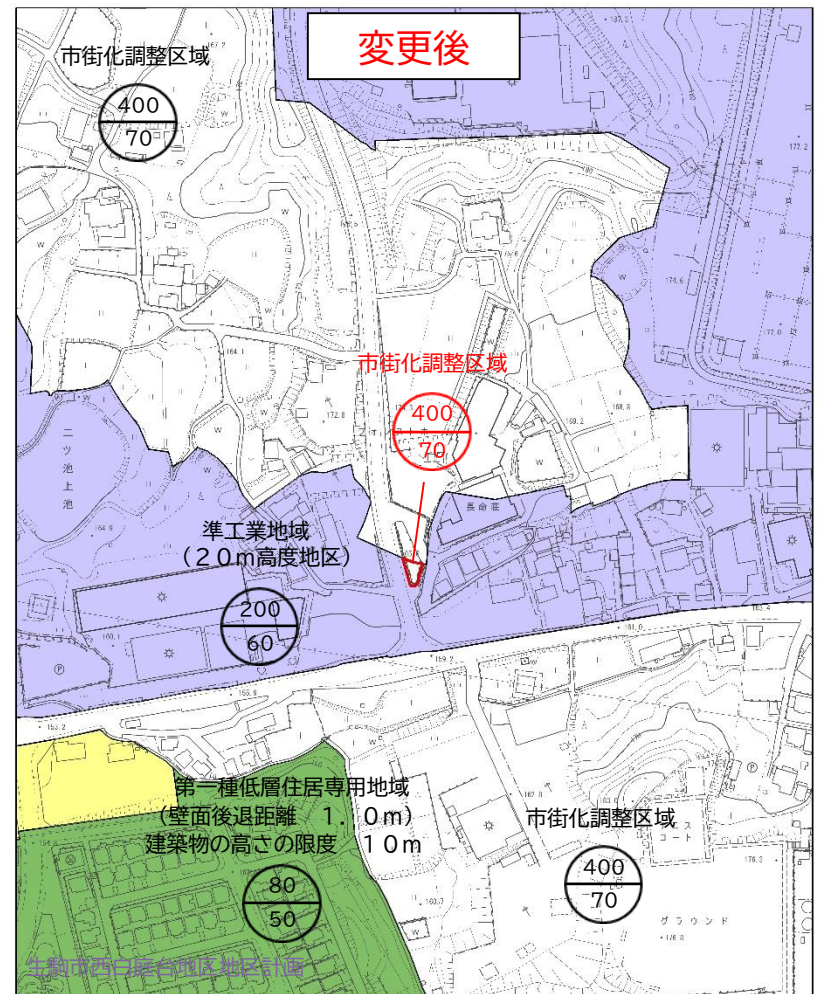
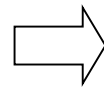




## 2 北田原町西地区



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積 (ha)
準工業地区 (2.0m高度地区)	200%	60%	-	0.01



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積 (ha)
なし (市街化調整区域)	400%	70%	-	0.01

### 3 小明町地区

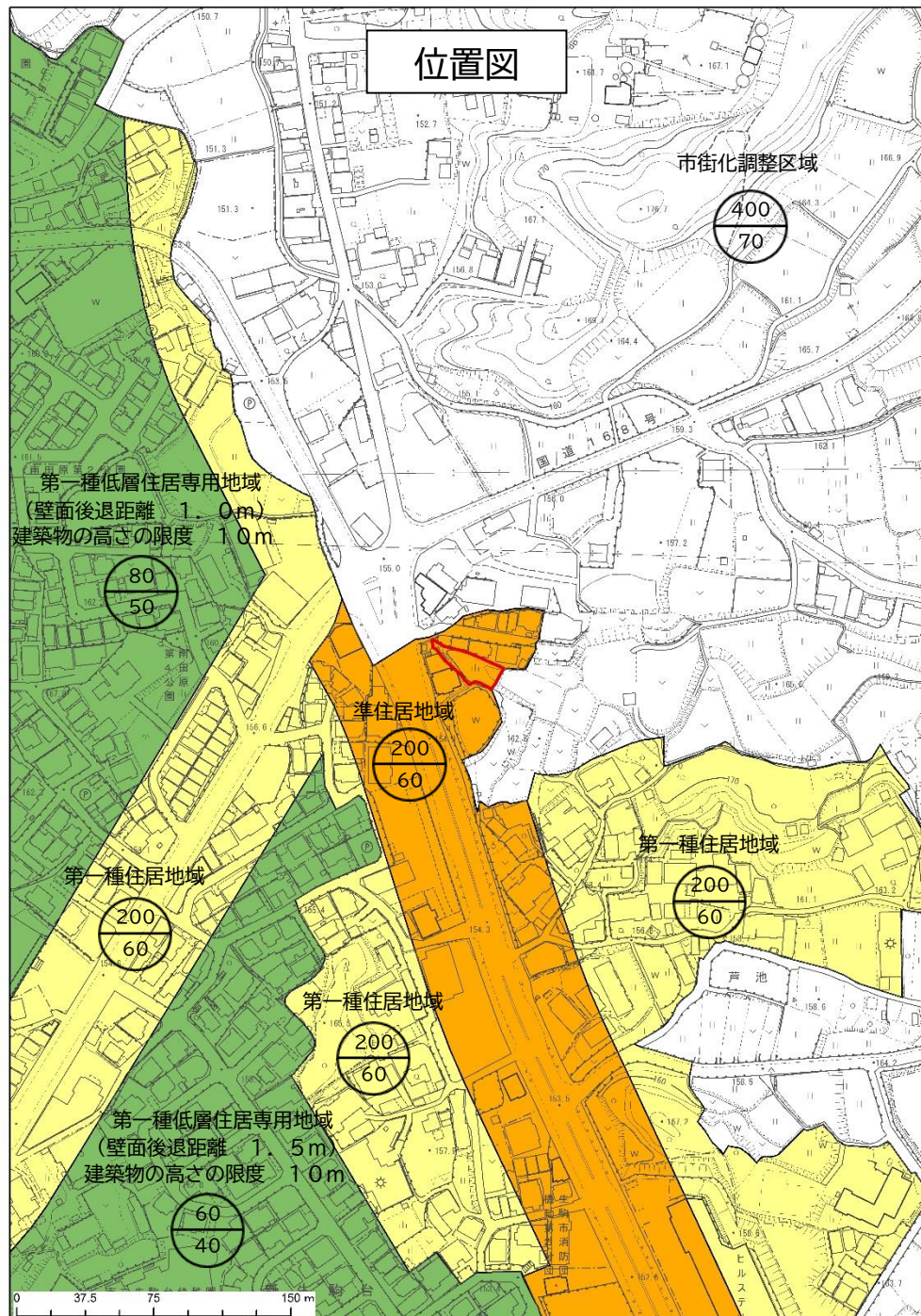
#### 変更理由

敷地に接道が無く、高低差があり、市街地整備の見込みがなく、所有者から逆線引きの要望があったため。

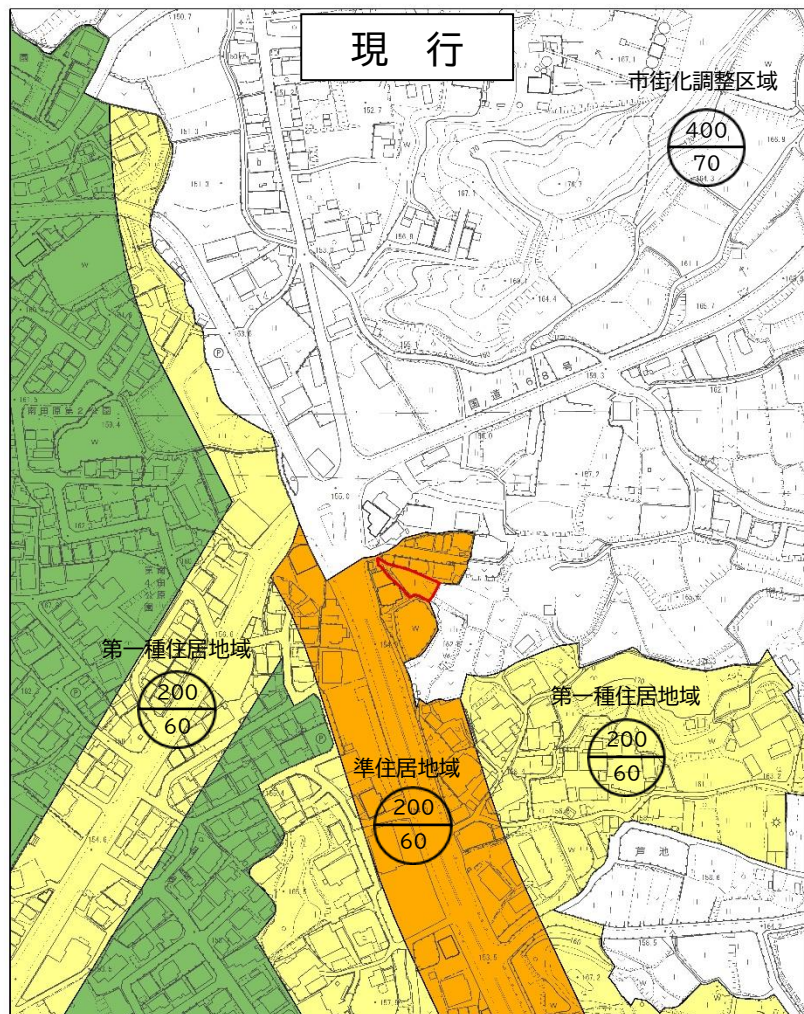
現地写真



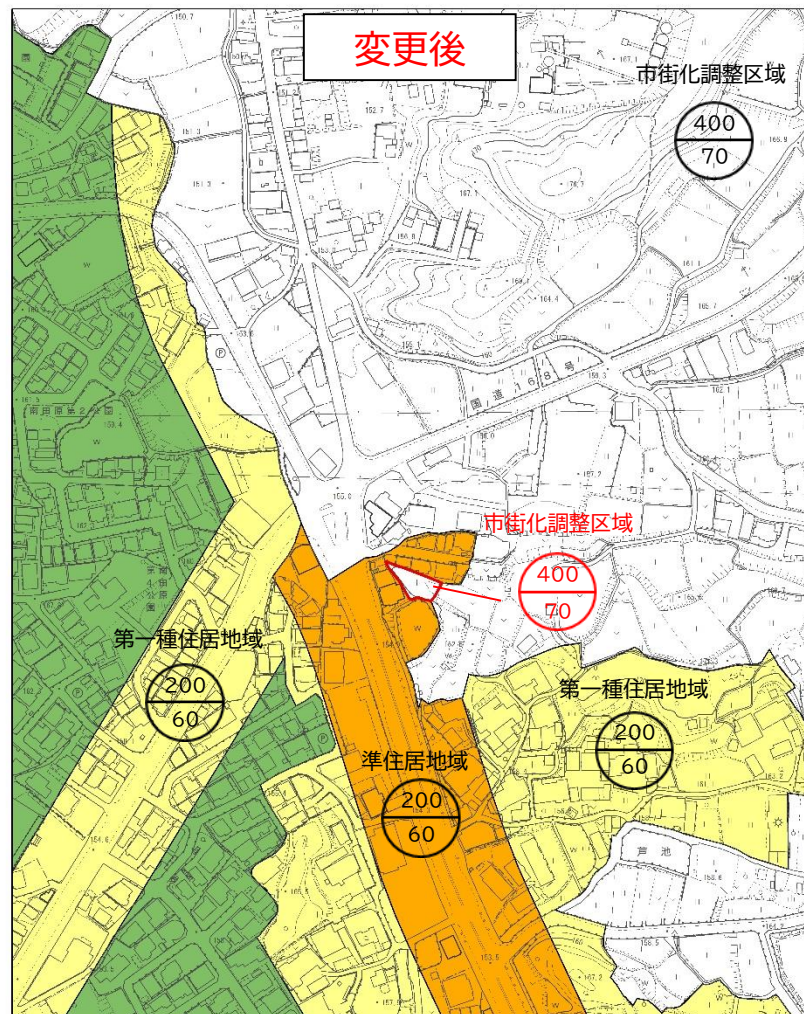
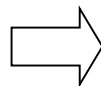
位置図



# 3 小明町地区



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積 (ha)
準住居地域	200%	60%	-	約0.04ha



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積 (ha)
市街化調整区域	400%	70%	-	約0.04ha

# 大和都市計画区域区分見直しのスケジュール（案）

時期		内容
令和4年	6月1日	相談の受付について広報、HPで周知
	6月	相談を受付（6月8日～7月6日）
	11月18日	都市計画審議会へ案件を事前説明
	12月	奈良県へ案の申し出
令和5年	5月～	都市計画手続き
令和6年	5月	都市計画決定・変更