

第1号案件

大和都市計画高度地区の変更について
（諮問 生駒市決定）

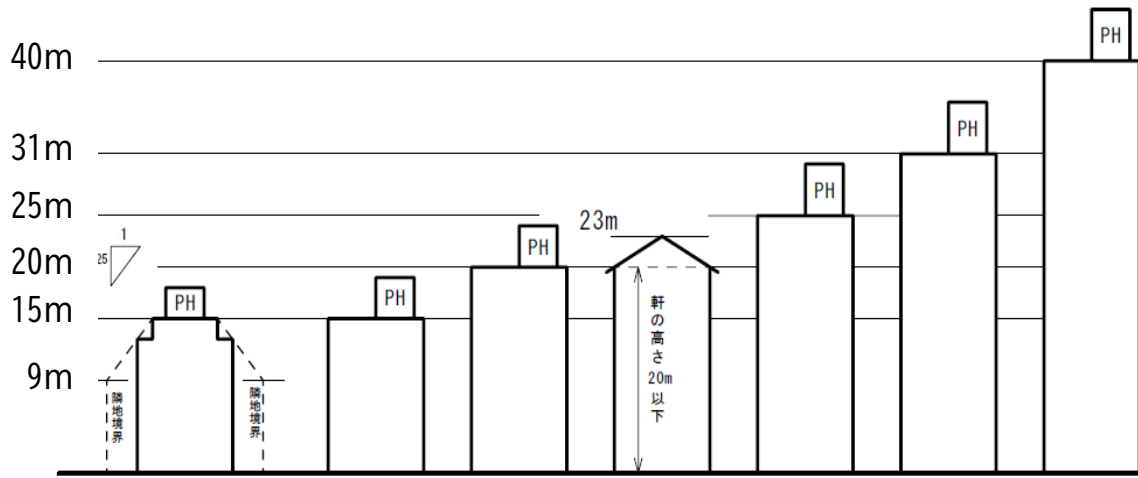
高度地区に係る縦覧結果について

都市計画の種類	大和都市計画高度地区の変更
告示日	令和4年12月14日
告示番号	生駒市告示第220号
縦覧期間	令和4年12月14日から令和4年12月28日まで
縦覧者数 (都市計画課窓口)	なし
意見書の提出	なし

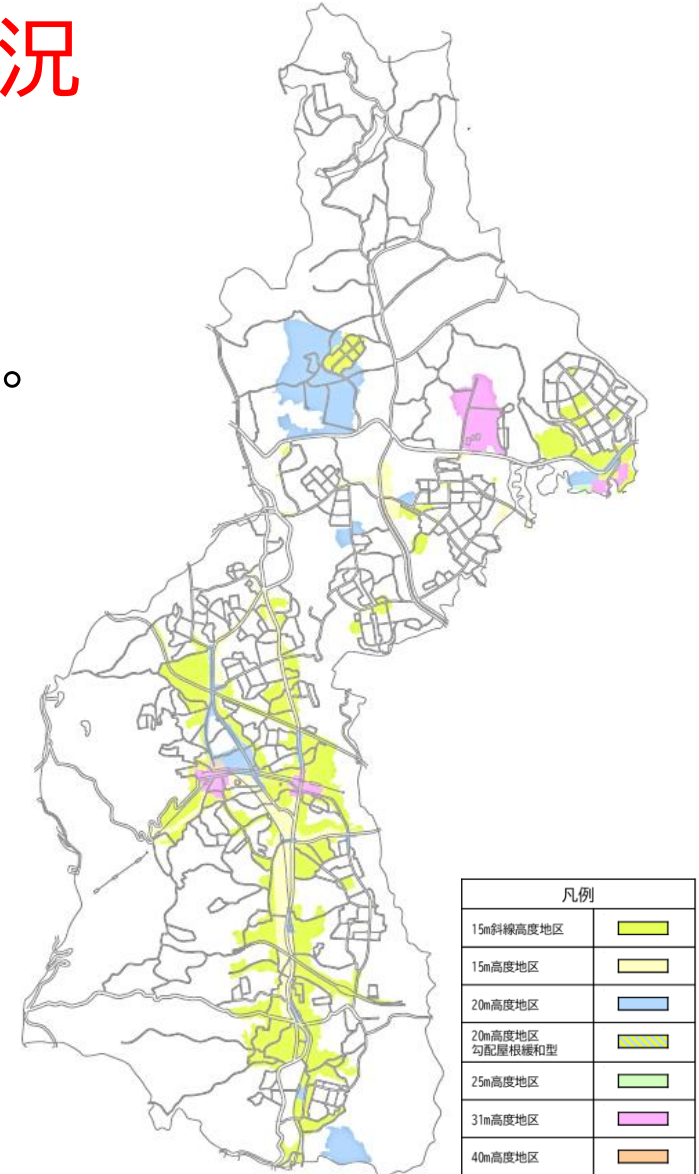
高度地区の指定状況

生駒市では、原則として用途地域の種別に応じて7種の高度地区を指定している。

※第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域を除く



生駒市で指定している高度地区



高度地区指定図（令和4年8月時点）

変更前

大和都市計画高度地区の変更（生駒市決定）

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	備考
15m斜線高度地区	約 472.5ha	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 145.1ha	建築物の高さは、その最高限度を15mとする。	
20m高度地区	約 193.9ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	
20m高度地区 勾配屋根緩和型	約 7.2ha	建築物の高さは、勾配屋根建築物（軒の高さが20m以下であるものに限る。）についてはその最高限度を23mとし、その他のものにあつてはその最高限度を20mとする。	
25m高度地区	約 2.0ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。	
31m高度地区	約 73.6ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。	
40m高度地区	約 2.1ha	建築物の高さは、その最高限度を40mとする。	
合計	約 896.4ha		
<p>1. 既存不適格建築物等の適用除外</p> <p>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、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>2. 制限の緩和</p> <p>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においては、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、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。</p> <p>3. 許可による特例</p> <p>生駒市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、生駒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。</p> <p>4. その他</p> <p>「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。</p>			

理由
別添理由書のとおり

変更後

大和都市計画高度地区の変更（生駒市決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

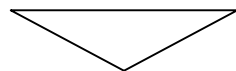
種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
15m斜線高度地区	約 472.5ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を15mとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各部分から隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに9mを加えたもの以下とする。	
15m高度地区	約 145.1ha	建築物の高さは、その最高限度を15mとする。	
20m高度地区	約 193.9ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	
20m高度地区 勾配屋根緩和型	約 7.2ha	建築物の高さは、勾配屋根建築物（軒の高さが20m以下であるものに限る。）についてはその最高限度を23mとし、その他のものにあつてはその最高限度を20mとする。	
25m高度地区	約 2.0ha	建築物の高さは、その最高限度を25mとする。	
31m高度地区	約 73.6ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。	
40m高度地区	約 2.1ha	建築物の高さは、その最高限度を40mとする。	
合計	約 896.4ha		
<p>1. 既存不適格建築物等の適用除外</p> <p>(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、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域（地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画の内容に適合するものについては、この都市計画の規定は適用しない。</p> <p>2. 制限の緩和</p> <p>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においては、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、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。</p> <p>3. 許可による特例</p> <p>生駒市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、生駒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。</p> <p>4. その他</p> <p>「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。</p>			

理由
別添理由書のとおり

(変更前)

1. 既存不適格建築物等の適用除外

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は、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。



(変更後)

1. 既存不適格建築物等の適用除外

(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は、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) 都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域（地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画の内容に適合するものについては、この都市計画の規定は適用しない。

高度地区変更スケジュール(案) 市決定

時期		内容
令和4年	8月	都市計画審議会への事前説明
	9月	原案の閲覧・公聴会
	10月～	奈良県との事前協議
	12月	案の縦覧
令和5年	2月	都市計画審議会へ諮問
	2月～	奈良県との本協議
	3月	都市計画(変更)決定