

## その他案件（1）

大和都市計画区域区分・用途地域・高度地区  
の見直しについて（事前説明）

# 市街化編入・逆線引きの検討

内容	件数
市街化編入を検討するもの	0件 ⇒ 2件
逆線引きを検討するもの	3件

# 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

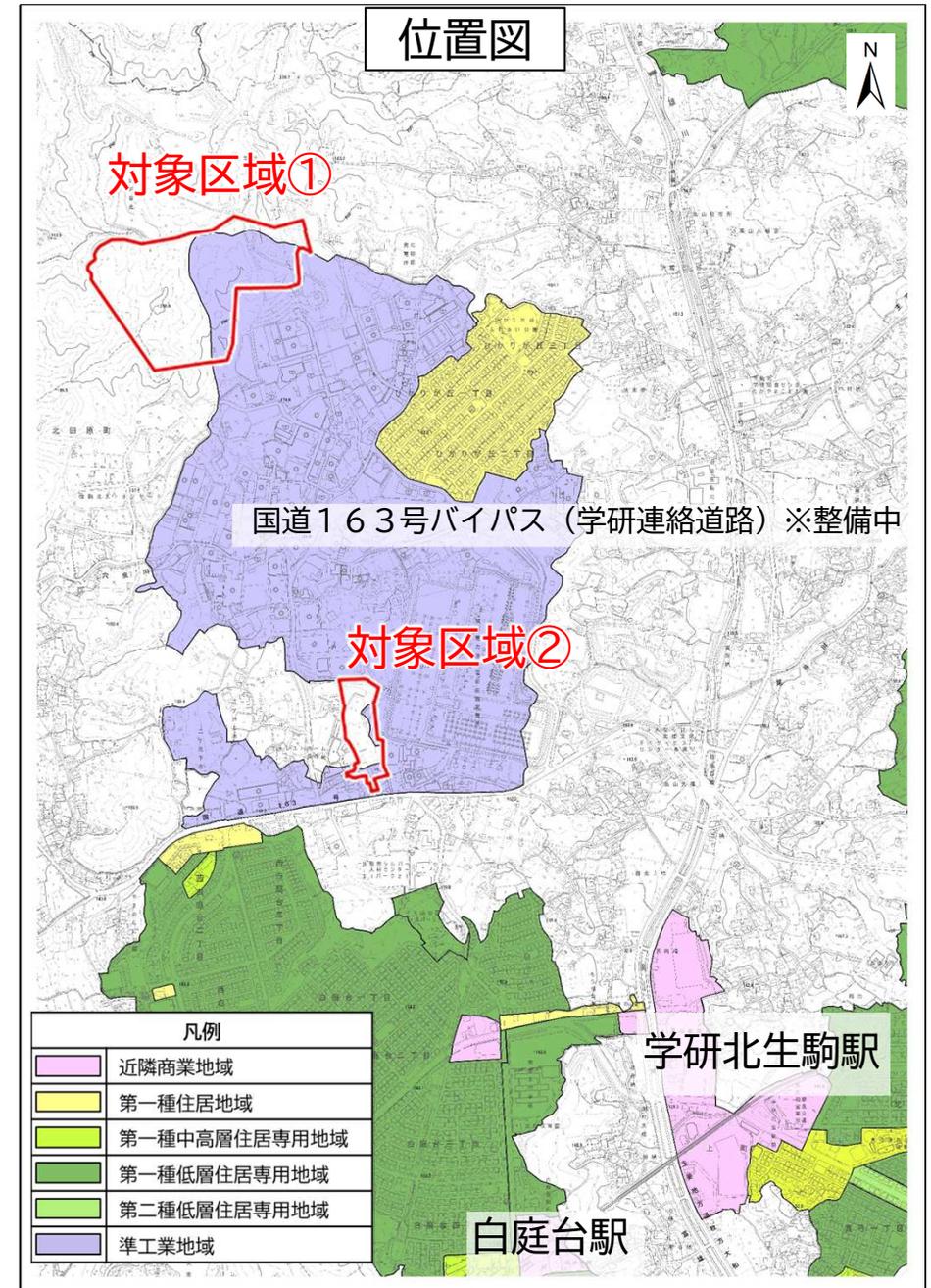
- 今後の人口減少の見込み及び既市街化区域における未利用地の存在等を鑑み、住宅用地を目的とした市街化編入については、原則として行わない。
- 工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化編入を検討する。
- 災害のおそれのある地域については、原則として市街化編入を行わない。



# 位置・区域

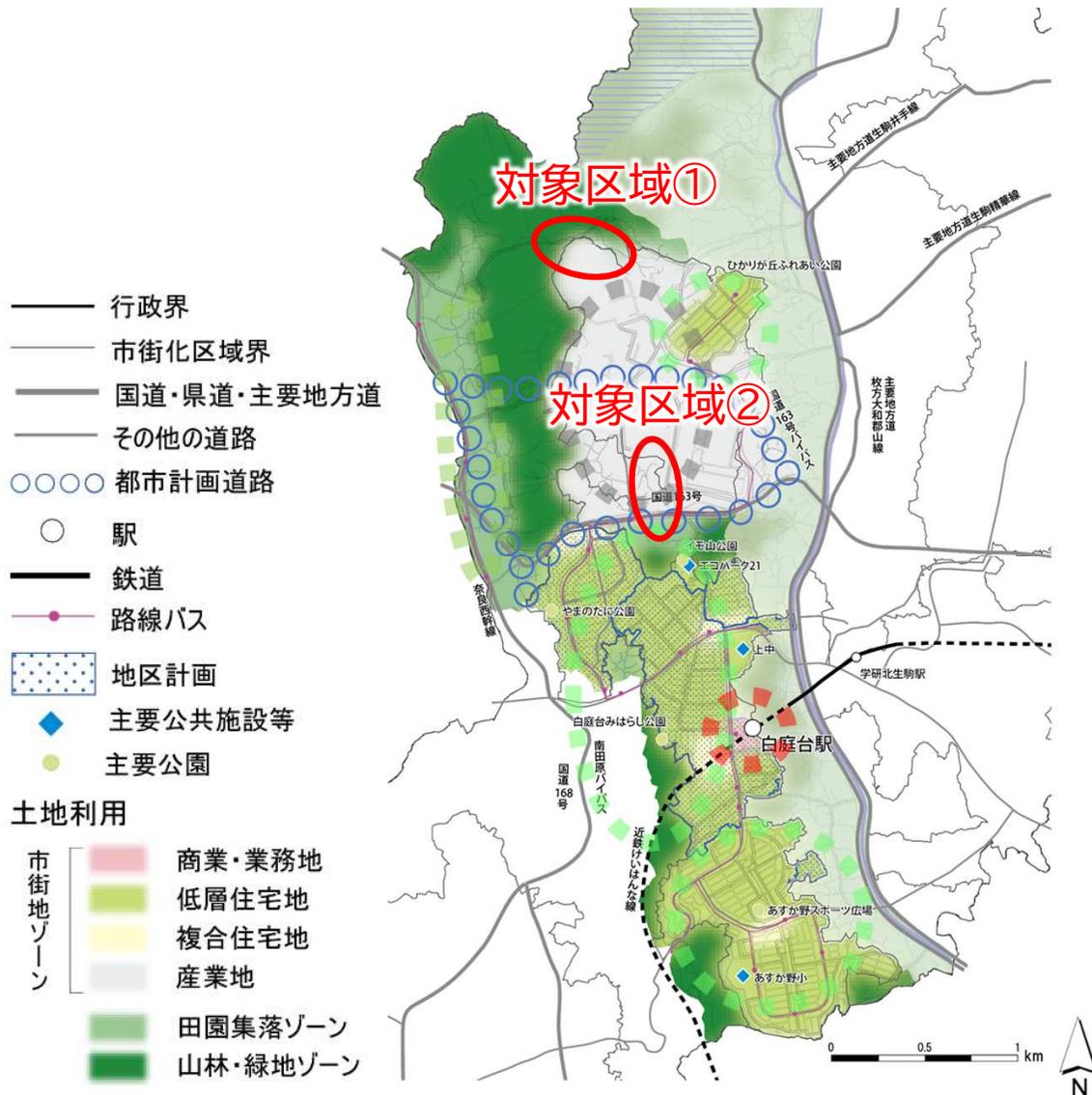
当該区域は、北部地域の地域拠点である学研北生駒駅から北西約2.5 km及び1.5 kmに位置し、国道163号バイパスに近接する交通至便な地域である。

また、産業機能の集積地（学研生駒テクノエリア）として、民間開発事業により宅地開発が進められている地区である。





# 生駒市都市計画マスタープラン 白庭台駅圏域



## 圏域の基本的な考え方（抜粋）

- 田園集落が広がる北田原町の東側には、貴重な産業集積地である学研生駒テクノエリアがあり国道163号の整備と併せた土地利用や、産業集積地の更なる拡大により経済活力の増進を図る。

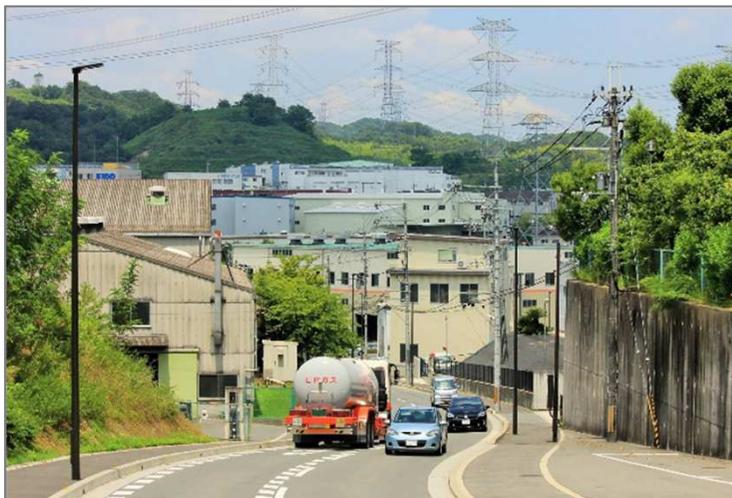
## 産業集積地に向けた土地利用の推進

- 都市計画等の見直し、地区計画での規制誘導による産業用地の確保と拡充
- 国道163号の整備に合わせた都市計画の変更等による産業施設誘導エリアの拡大
- 企業が立地を望むような魅力的な工場地の確保

# 生駒市都市計画マスタープラン 白庭台駅圏域



学研生駒テクノエリア（北田原町）



工業団地（学研生駒テクノエリア）

## 土地利用方針

### 市街地ゾーン/産業地

- 環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積
- デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地誘導
- 国道163号バイパス整備に併せた産業用地の確保(拡大)

# 生駒市都市計画マスタープランにおける考え方

## 都市づくりの方針（抜粋）

### 持続的な成長を生む都市（産業） 産業・学術研究拠点の整備推進

- ・ インフラ施設の整備や面的な市街地整備の推進を図りつつ、多様な施設立地の受け皿となる都市基盤整備を図る。

### 産業集積に向けた土地利用の推進

- ・ 都市計画等の見直し、地区計画での規制誘導による産業用地の確保と拡充
- ・ 企業が立地を望むような魅力的な工業適地の確保

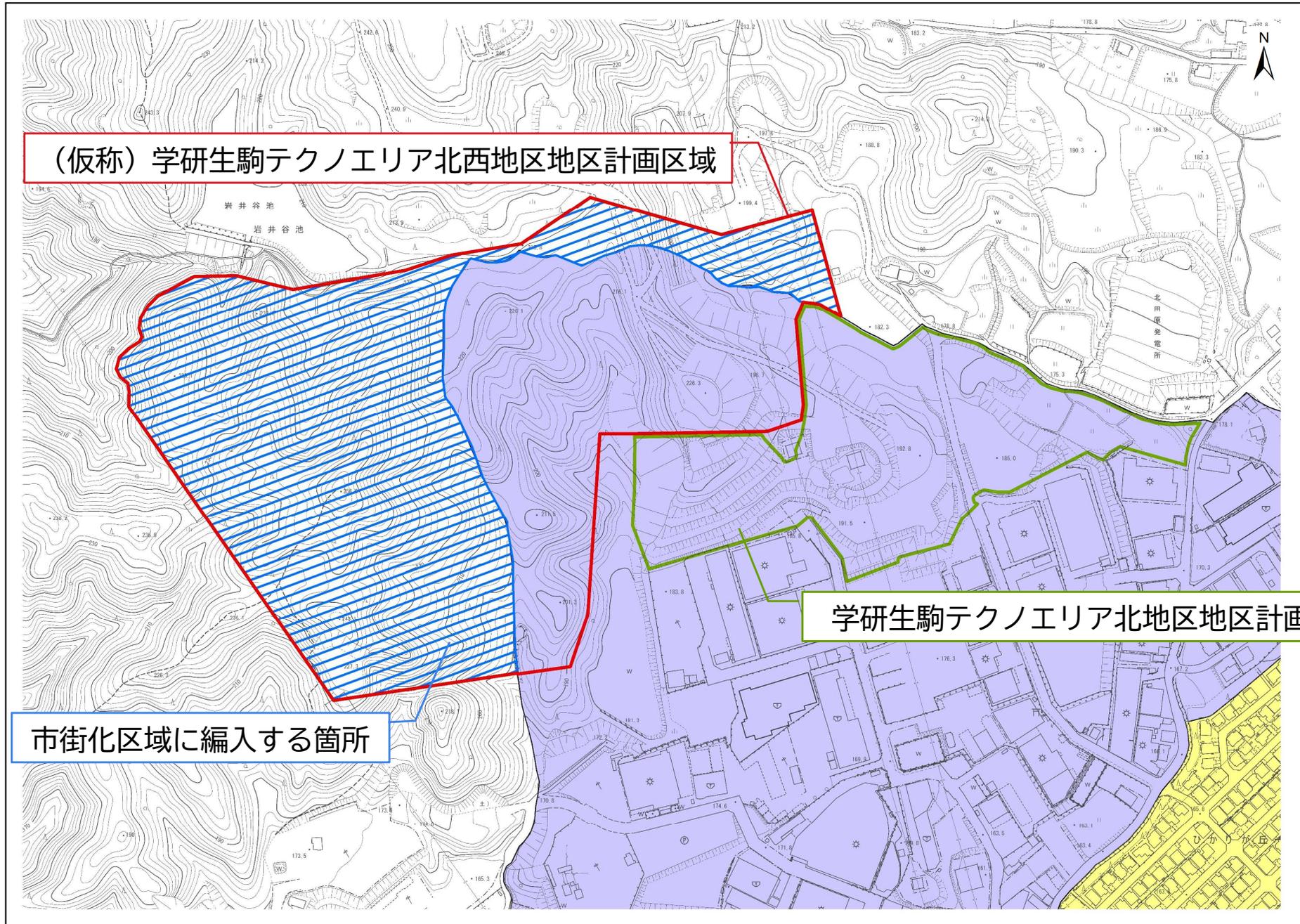
## 区域区分・用途地域等の変更理由

当該地区においては、都市計画マスタープランにおいて都市計画の変更等による産業施設誘致エリアを拡大することとしている。そのため、国道163号バイパスの整備と併せた土地利用や経済活力の増進につながる次世代を見据えた産業集積地の創出に向け、区域区分の見直しの申出をするとともに、用途地域等の変更を行う。

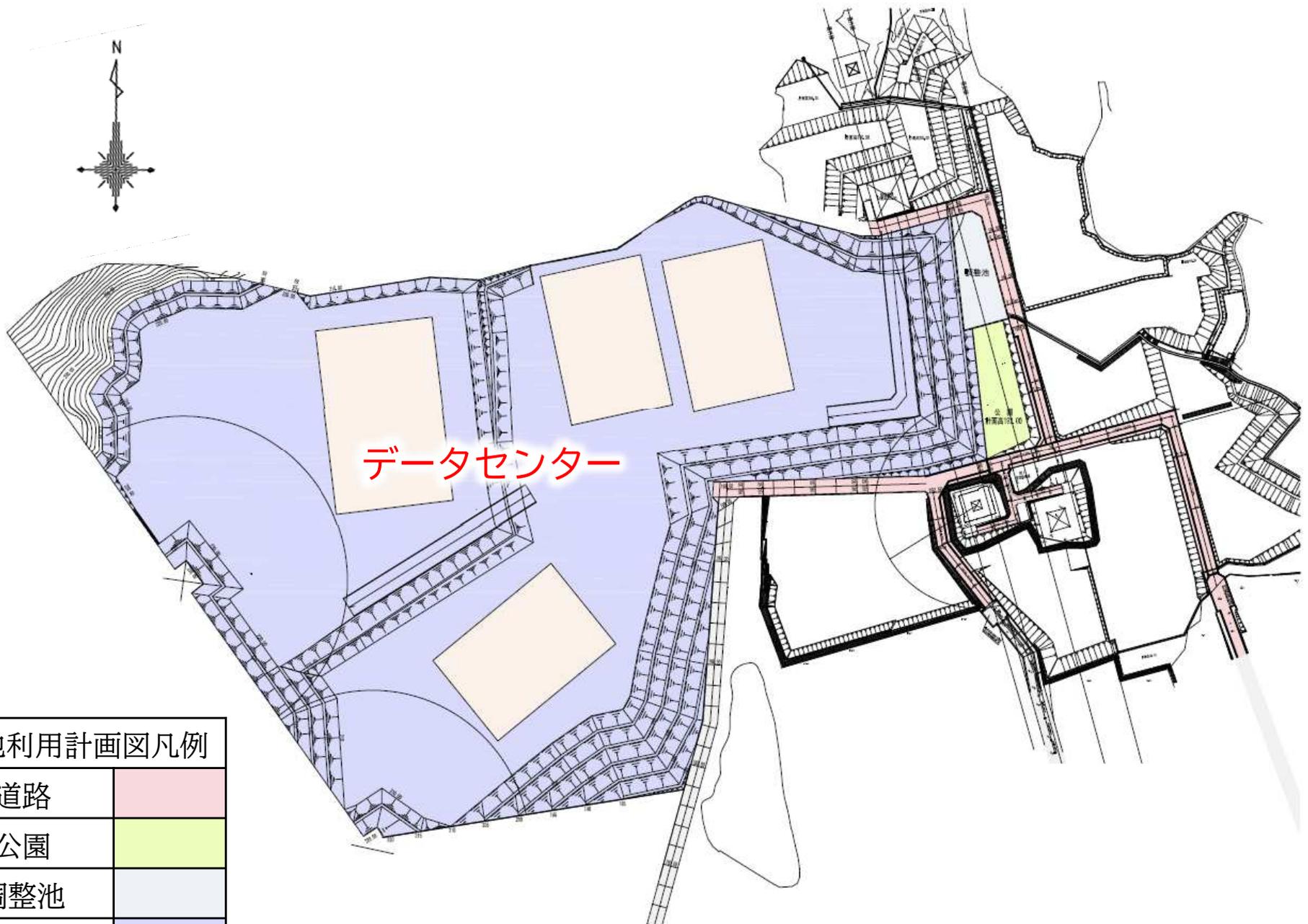
# 対象区域① 航空写真 (令和2年撮影)



# 対象区域①都市計画変更予定図

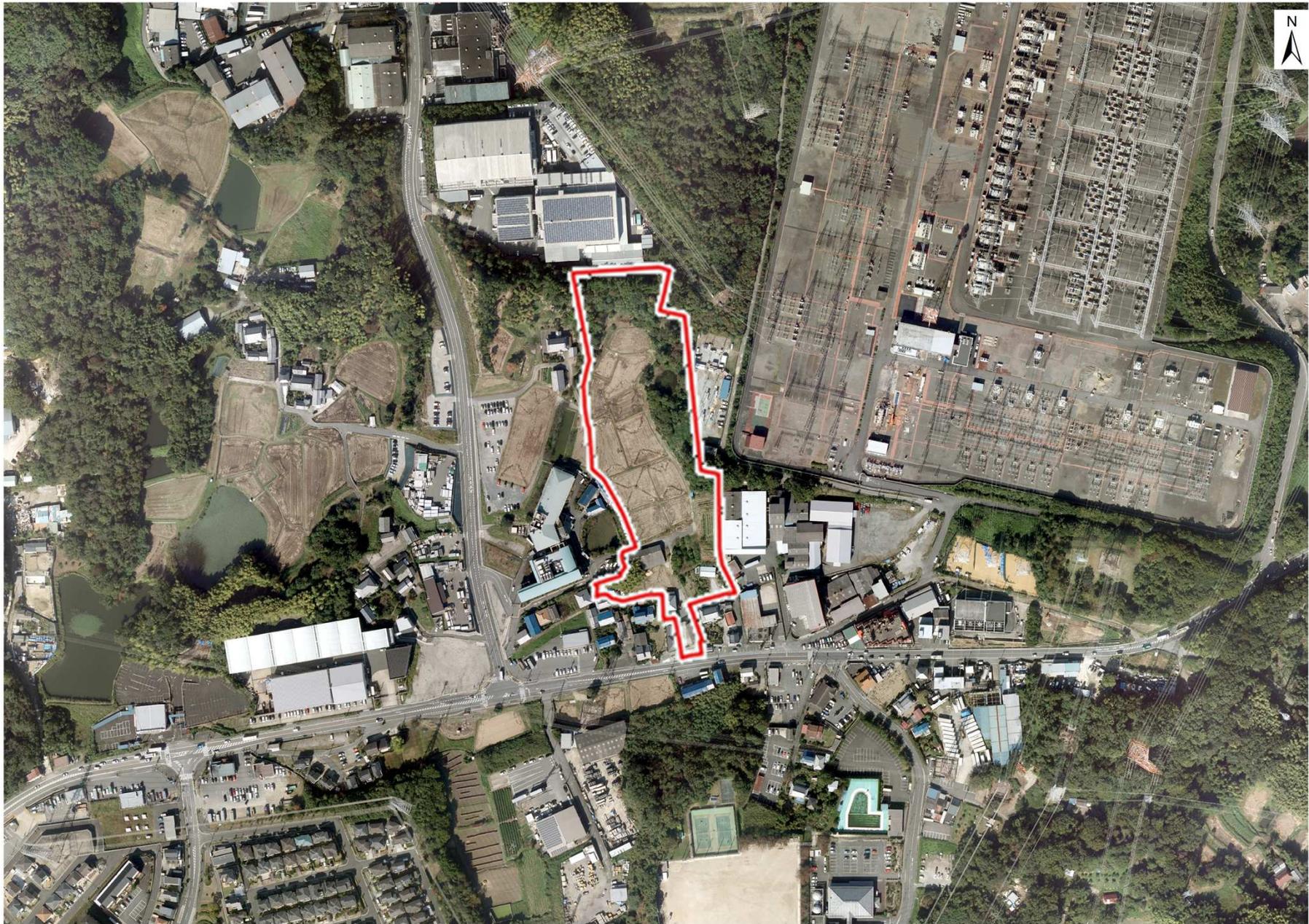


# 対象区域① 土地利用計画図

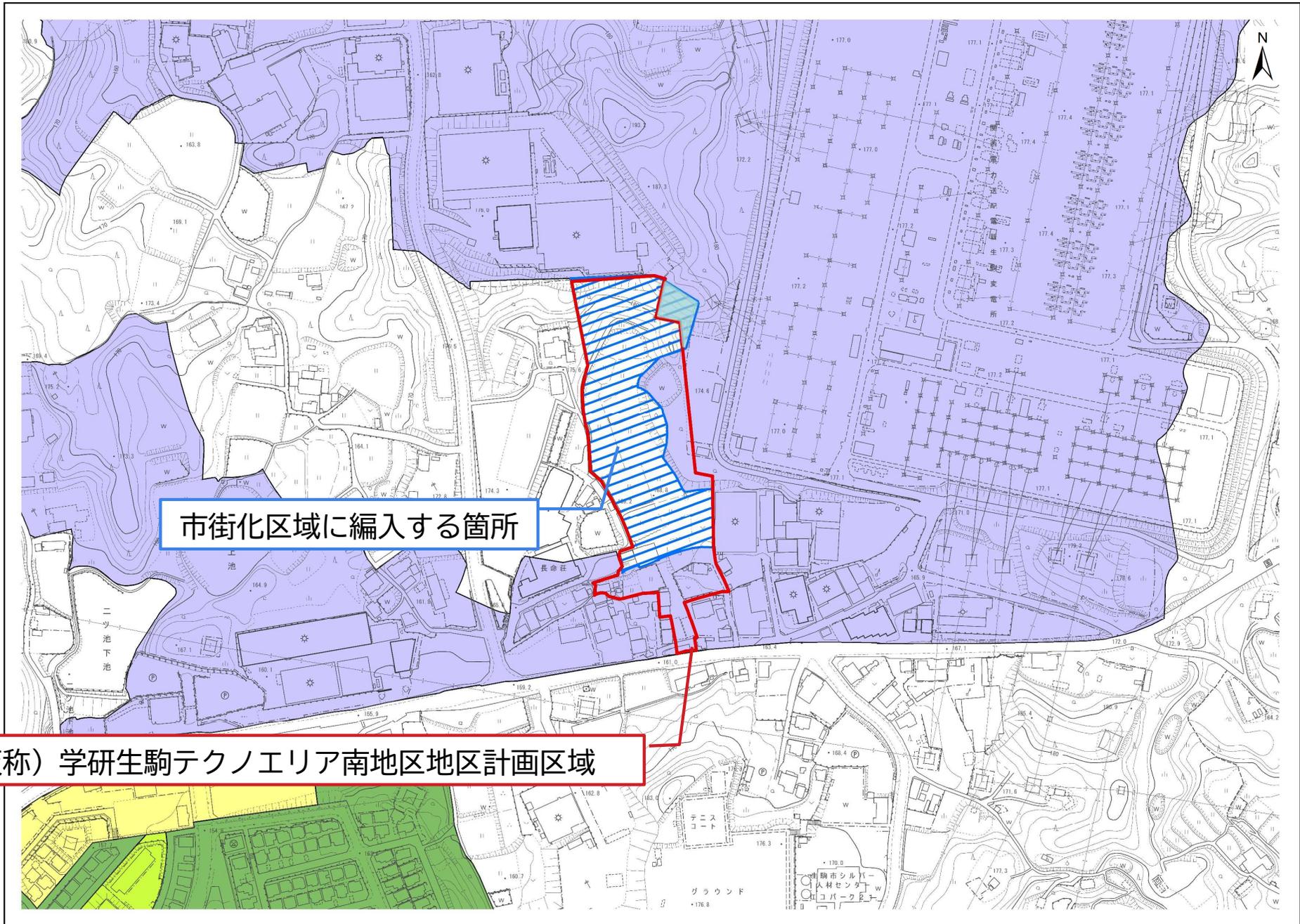


道路	
公園	
調整池	
産業用地	

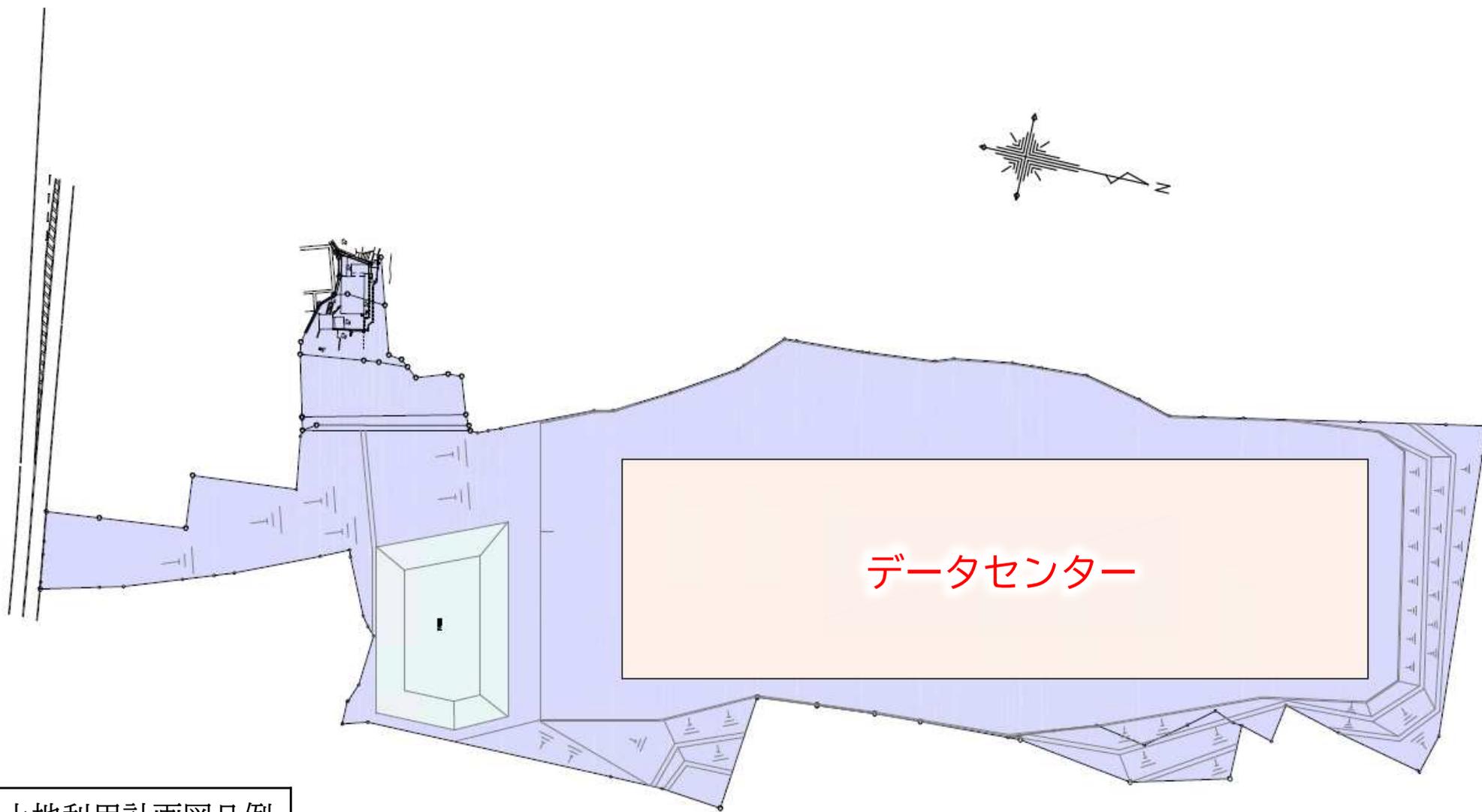
## 対象区域② 航空写真 (令和2年撮影)



# 対象区域②都市計画変更予定図

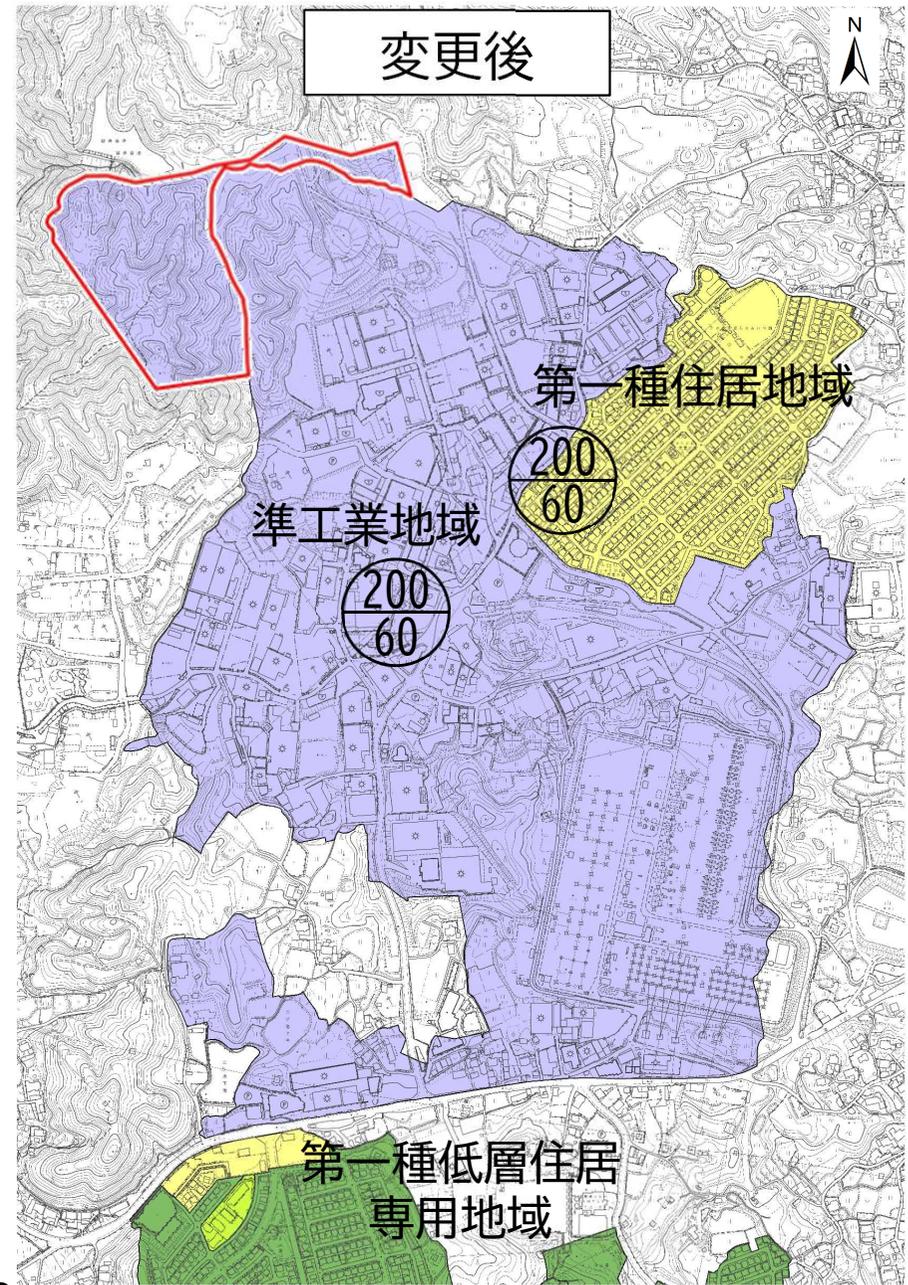
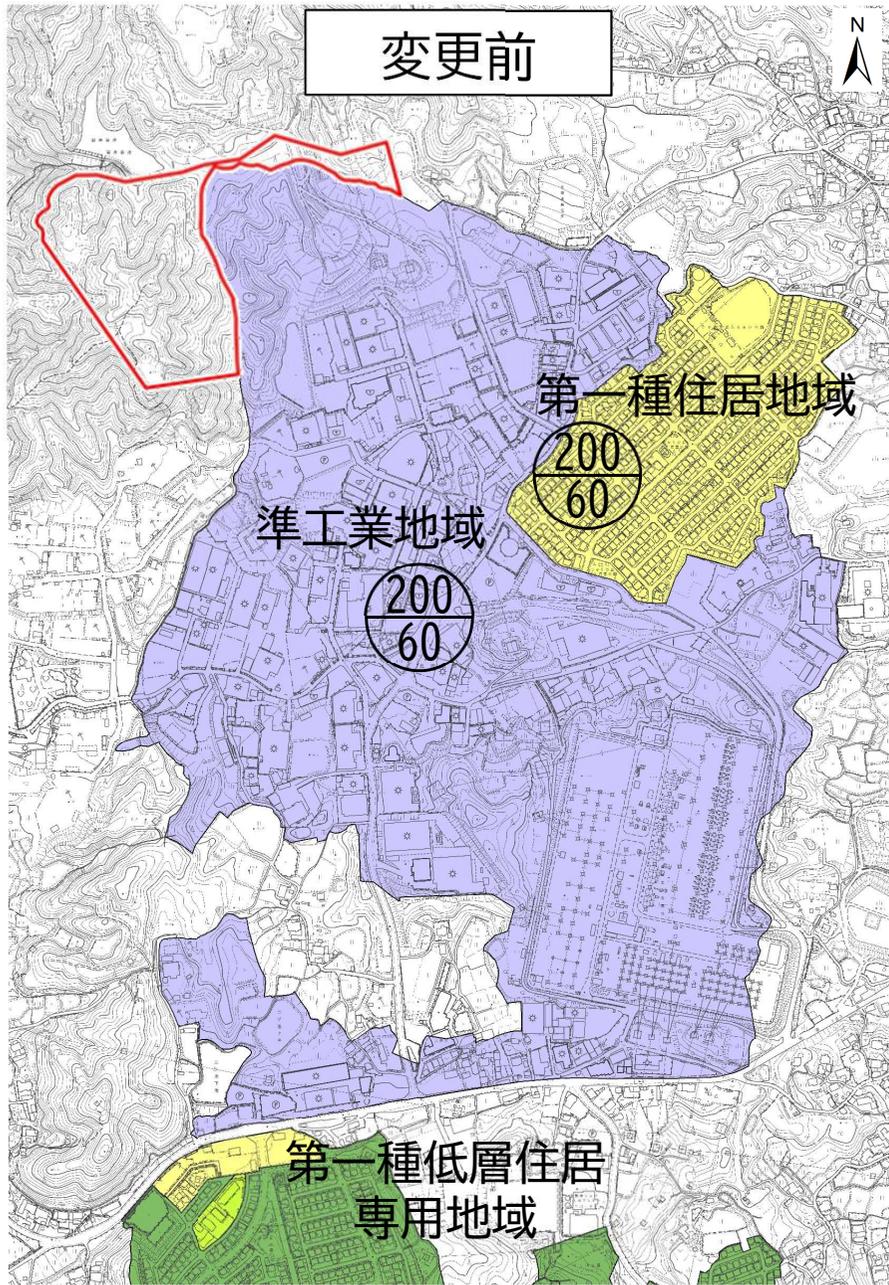


# 対象区域② 土地利用計画図

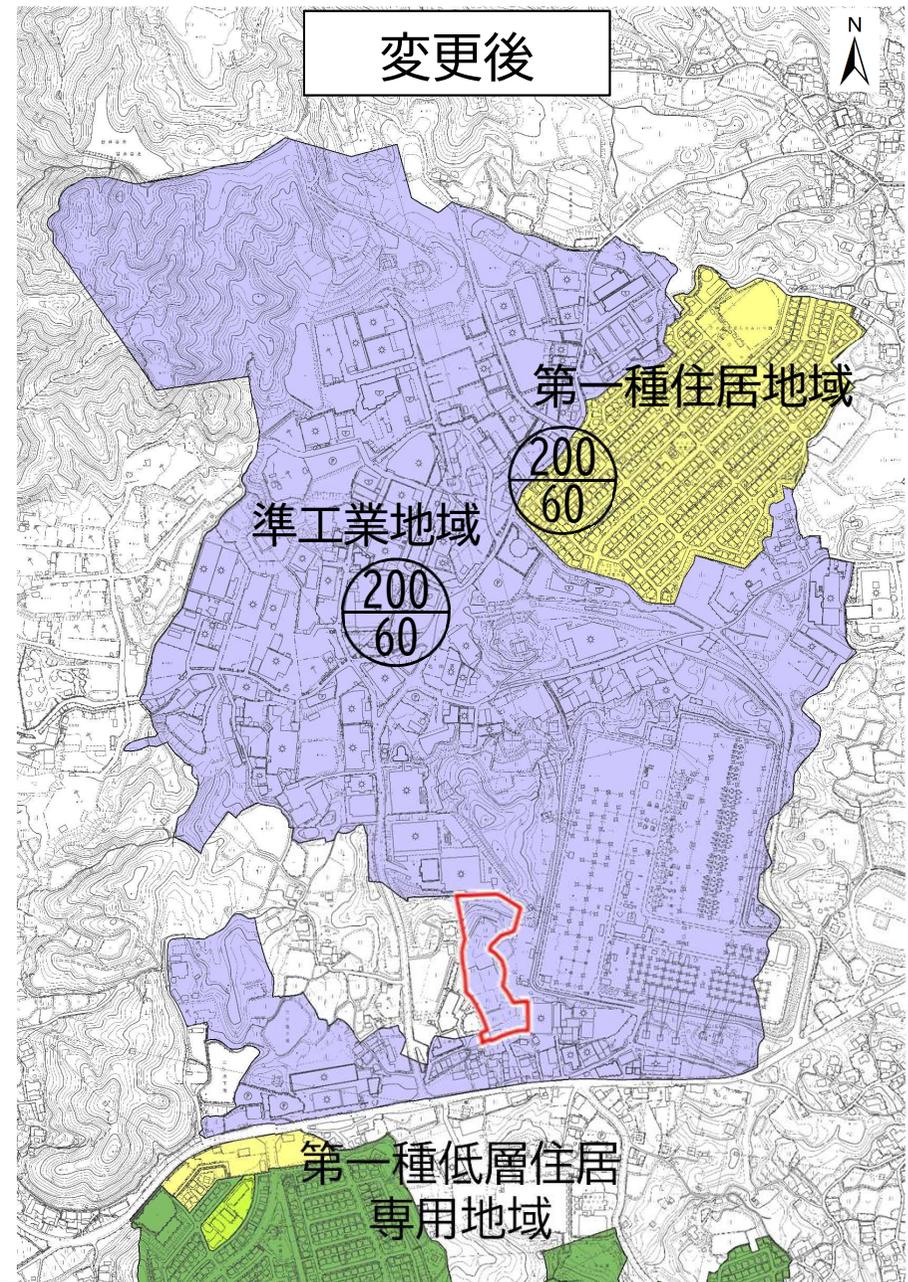
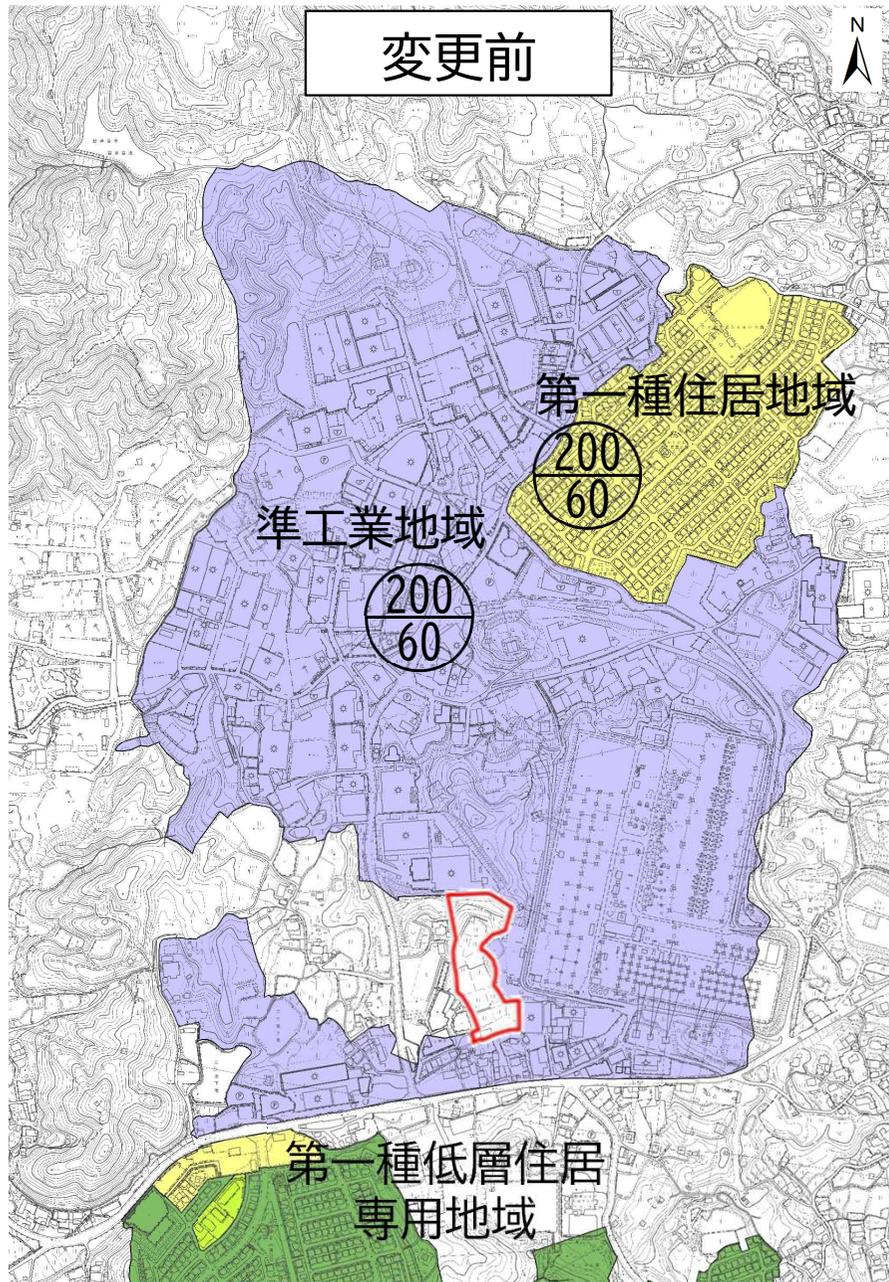


土地利用計画図凡例	
調整池	
産業用地	

# 対象区域① 用途地域の指定状況



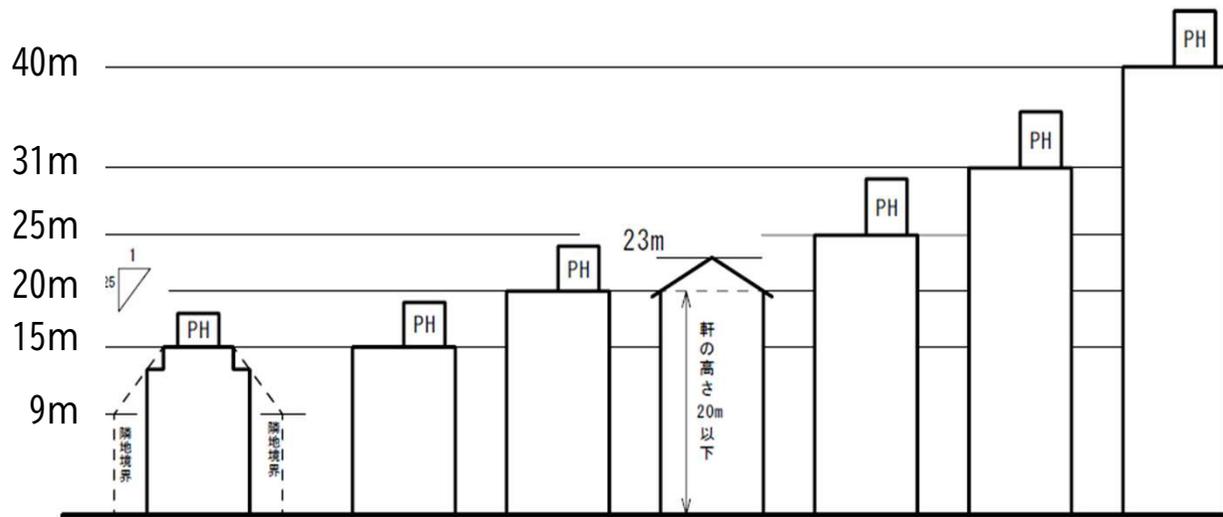
# 対象区域② 用途地域の指定状況



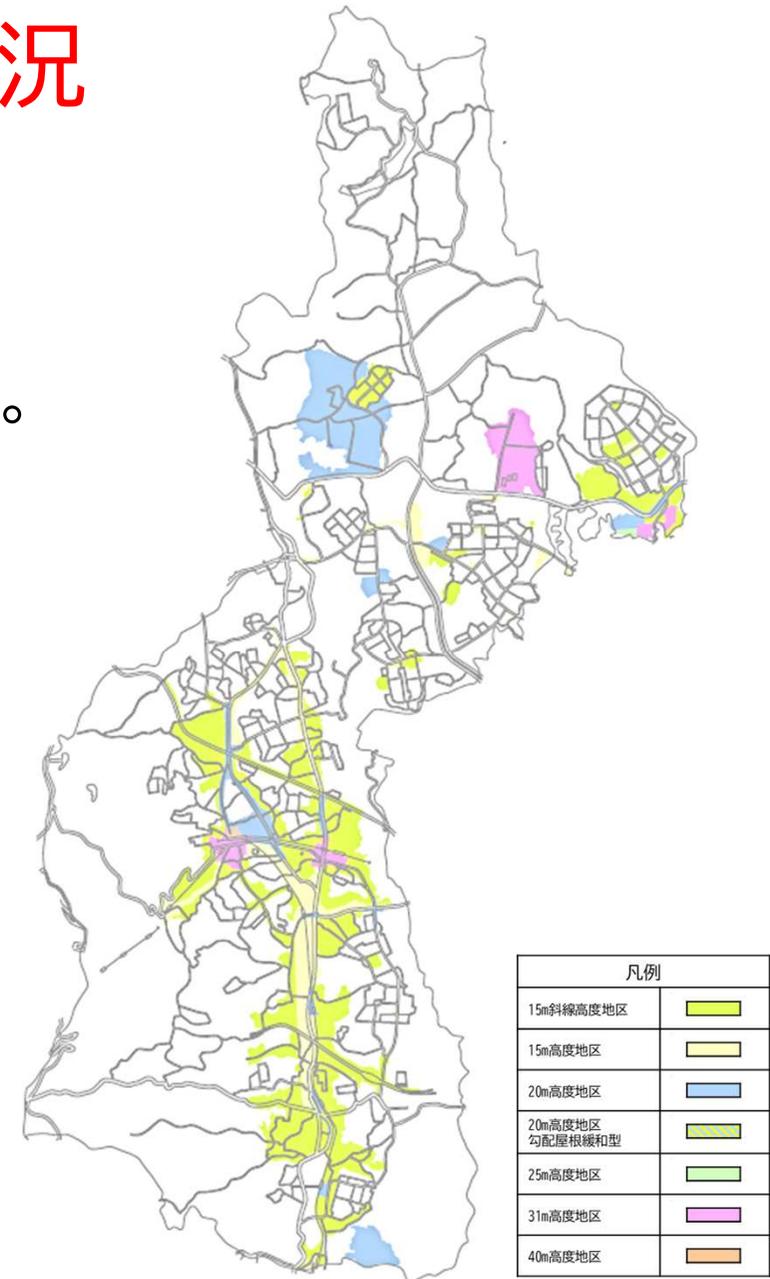
# 高度地区の指定状況

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）

# 高度地区運用ガイドライン（奈良県）の見直し

## 基本方針（抜粋）

R3.9改定

### 地域類型別に想定される課題と見直しの視点等（工業地）

#### （想定される課題）

- ・ 近年、立体自動倉庫など、倉庫・工場の機械化・自動化に伴い、高度利用ニーズがある工業系用途も増加しており、高さ制限が工場の建替え等を制約する可能性がある。



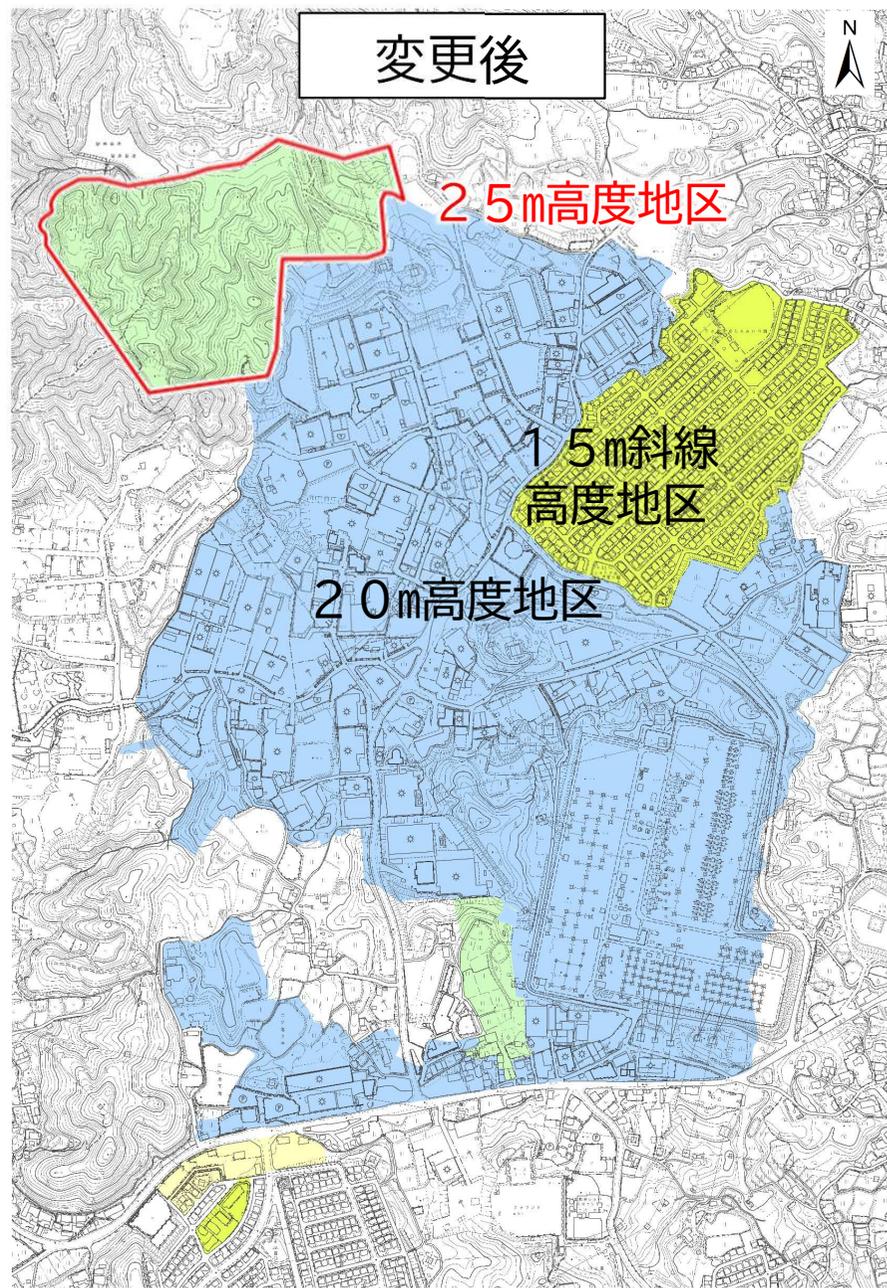
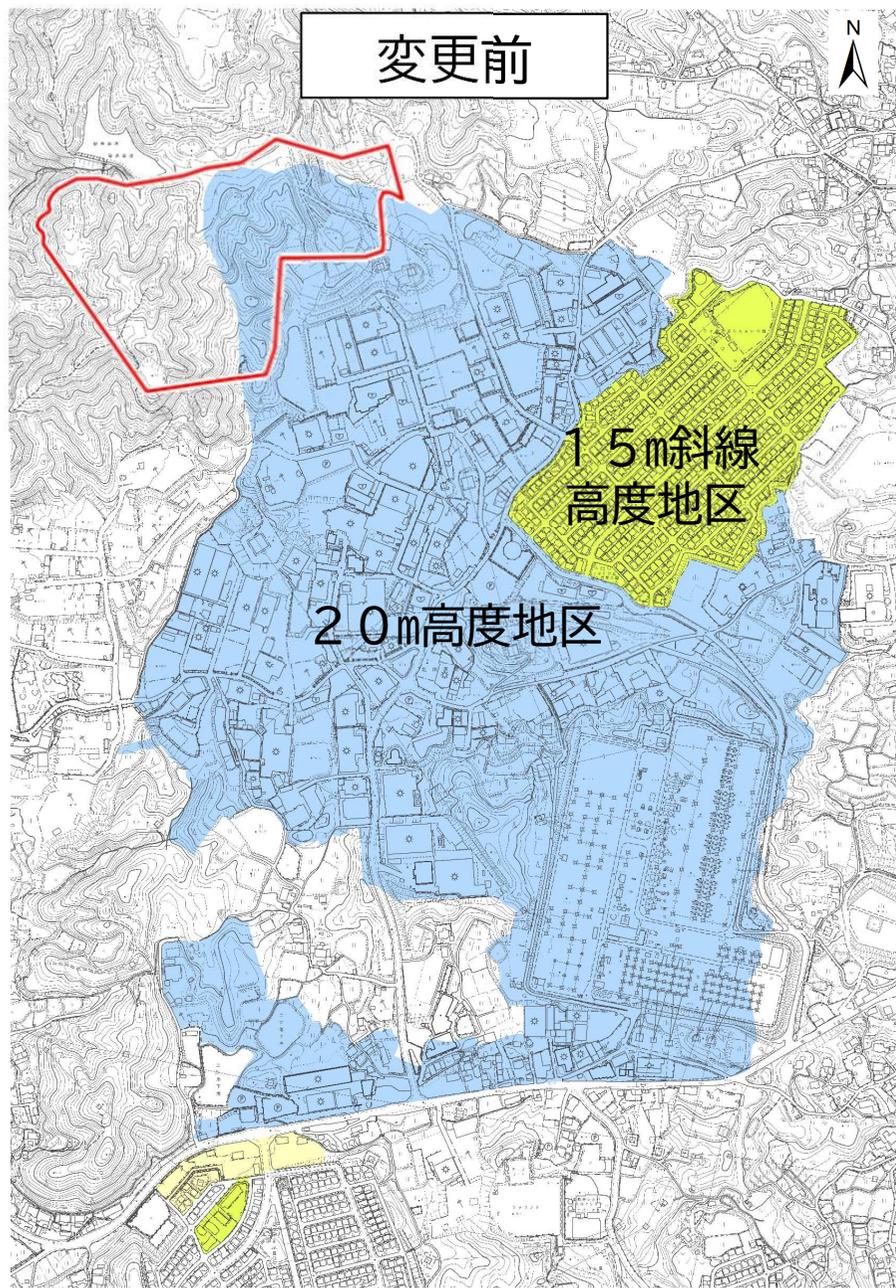
#### （見直しの視点・考え方）

- ・ 立体自動倉庫など高度利用ニーズがある工業系用途に対応した**制限値の見直し**（20m→25m、31m等）

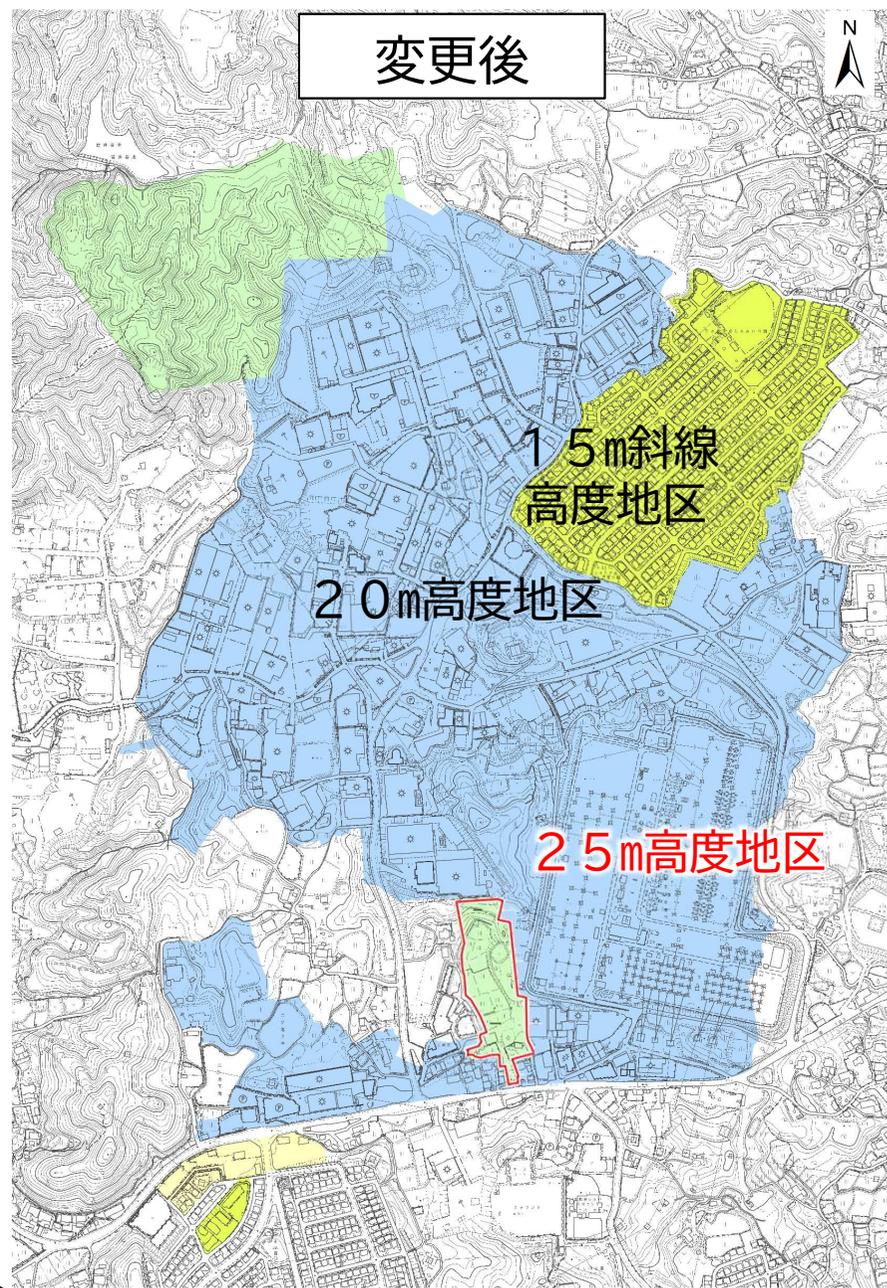
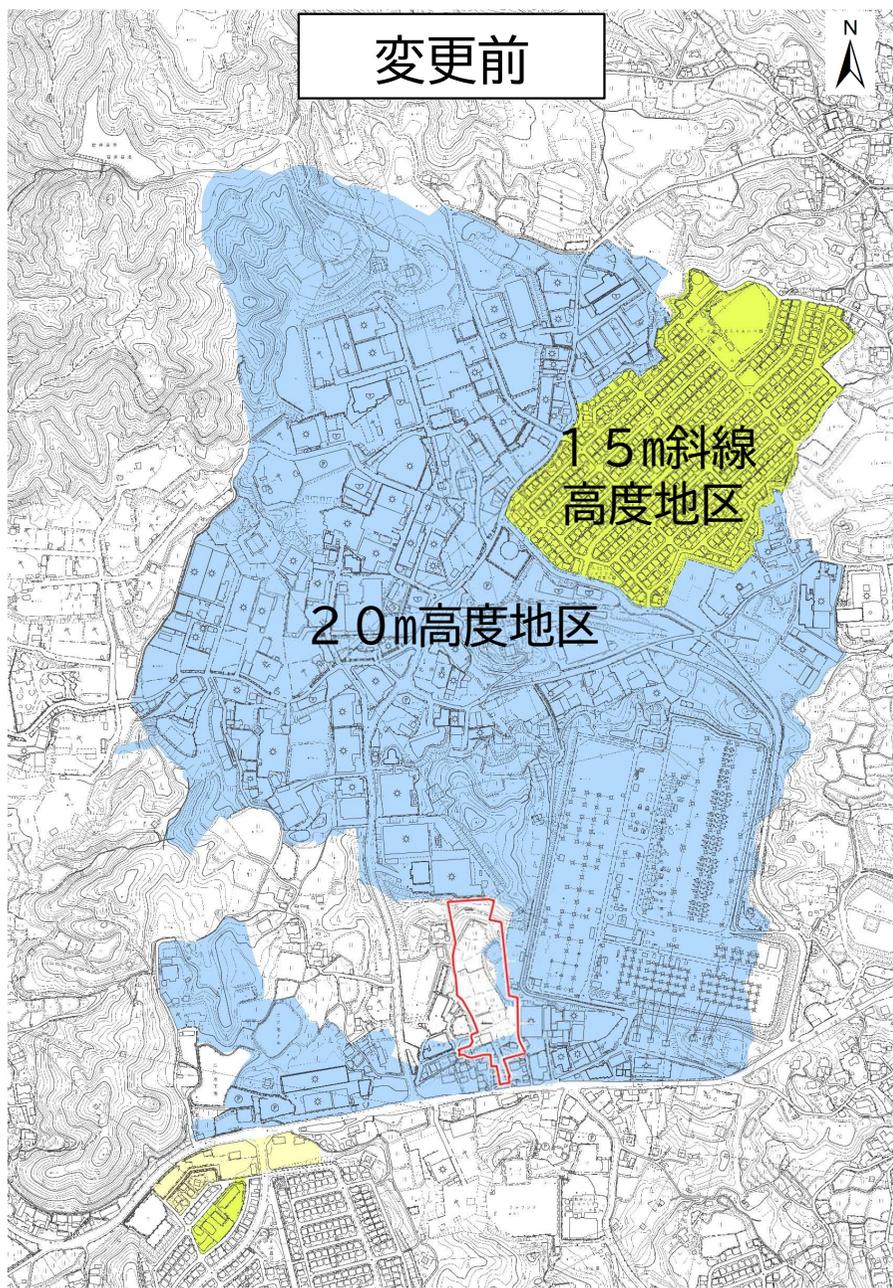
## 高度地区の指定について

- 本市都市計画マスタープランでは、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設の立地誘導等を掲げている。
- データセンターは一般建築物と比べて高い階高が必要であり、高さ20mでは十分なボリュームが確保できない。
- データセンターの誘致計画があるそれぞれの区域について、25m高度地区に指定し、一部を20m高度地区から25m高度地区に変更するものである。

# 対象区域① 高度地区の指定状況



# 対象区域② 高度地区の指定状況



# 大和都市計画区域区分見直し(案) 県決定

	時期	内容
令和5年	2月20日	生駒市都市計画審議会へ案件を事前説明
	3月	奈良県へ案の申し出
	5月～	都市計画手続き (奈良県)
令和6年	5月	都市計画決定・変更

# 用途地域・高度地区変更スケジュール(案) 市決定

時期	内容	
令和5年	2月20日	生駒市都市計画審議会への事前説明
	(5月)	生駒市都市計画審議会への事前説明(要検討)
	7月	原案の閲覧・公聴会
	9月～	奈良県との事前協議
	12月	案の縦覧
令和6年	2月	生駒市都市計画審議会へ諮問
	3月～	奈良県との本協議
	5月	都市計画(変更)決定