

第3号案件

大和都市計画生駒市鹿ノ台地区地区計画
の変更について

第4号案件

大和都市計画生駒市西白庭台地区地区
計画の変更について

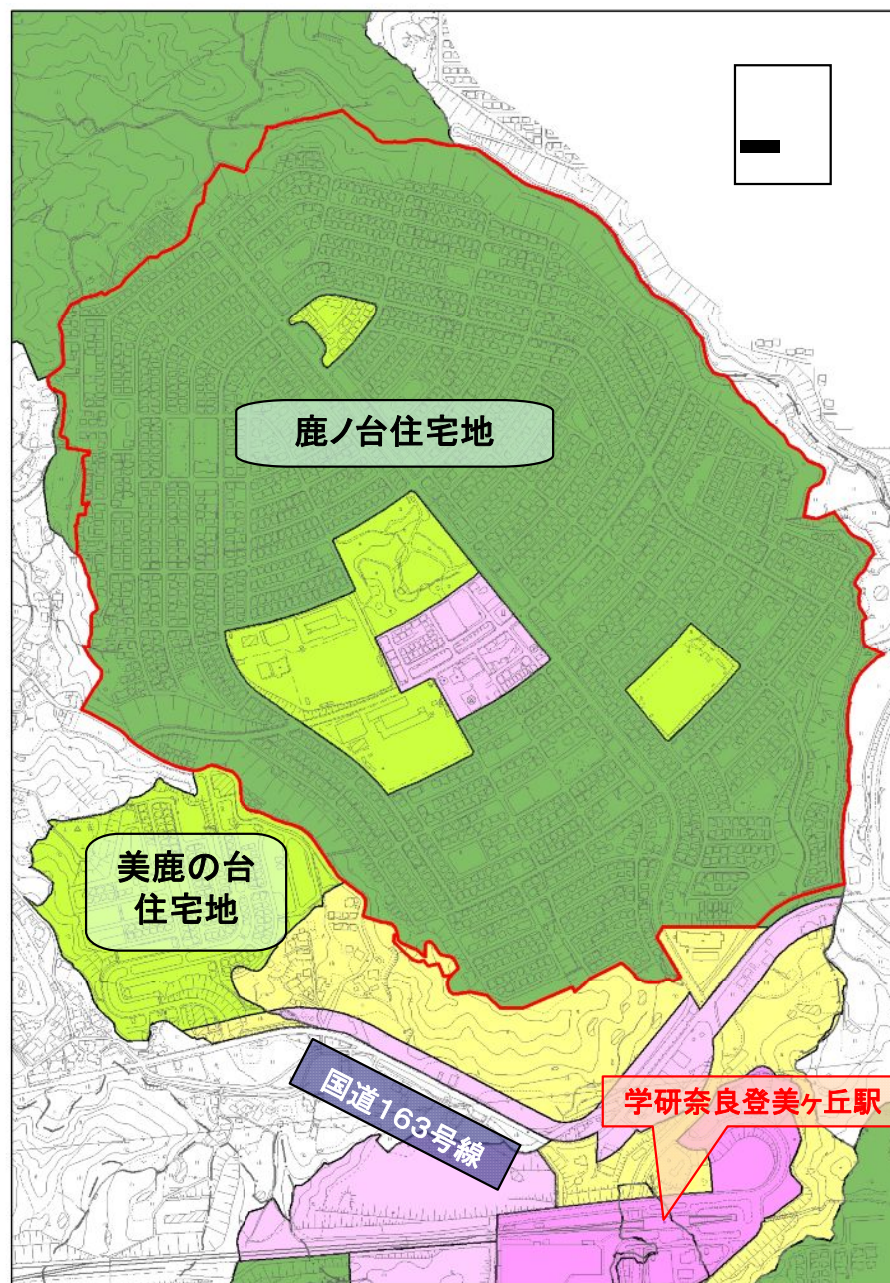
〈諮問：生駒市決定〉

地区計画の位置・区域

・位置

本市の中心市街地から北東約6kmに位置し、地区南側に国道163号が通っている。

また、近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅北約400mから1.7kmに位置し、交通の便に恵まれた健全な住宅市街地である。



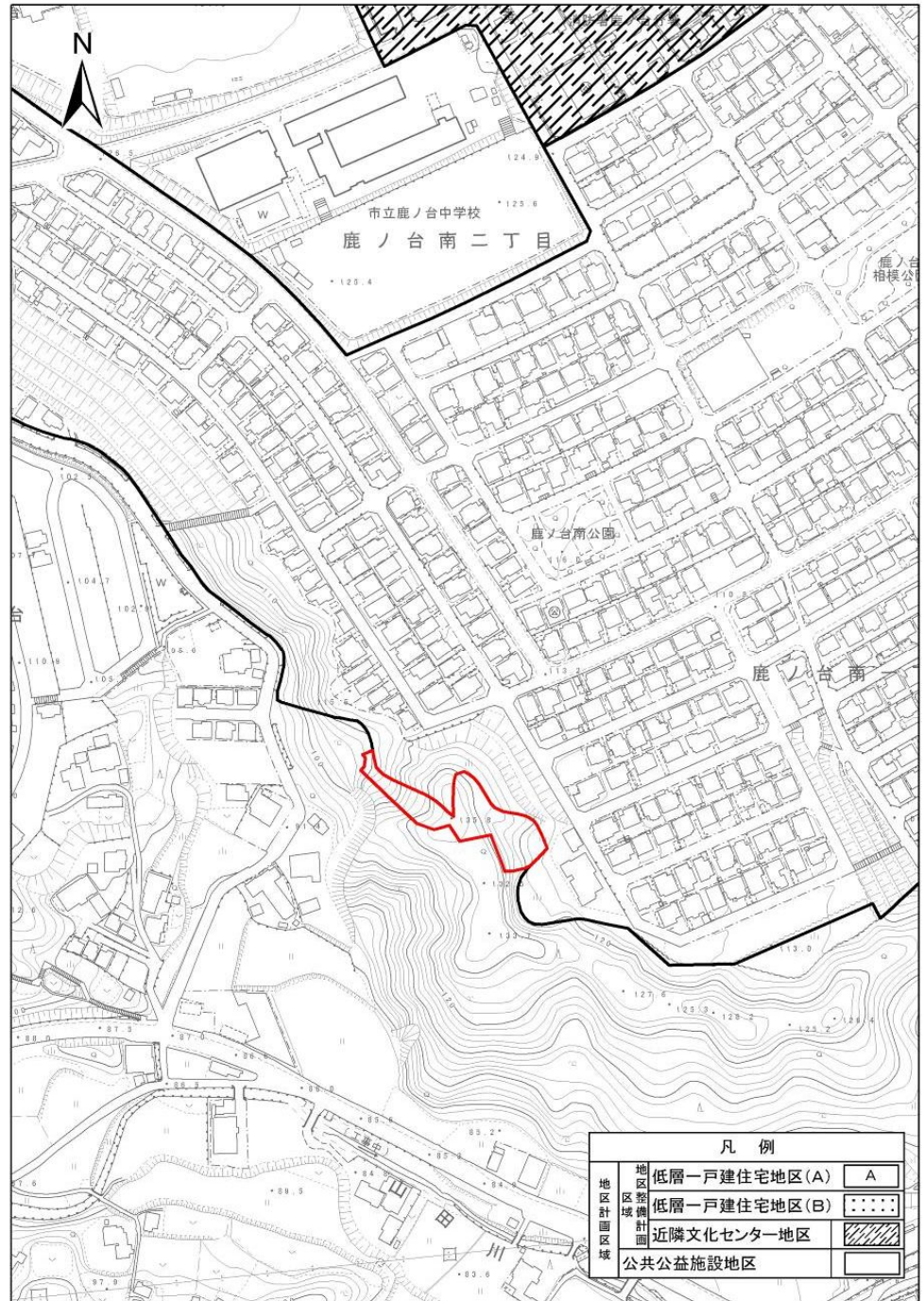
生駒市鹿ノ台地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市鹿ノ台地区地区計画
位 置	生駒市鹿ノ台東1丁目の一部、2丁目、3丁目の一部、鹿ノ台西一丁目、2丁目、3丁目、鹿ノ台南一丁目の一部、2丁目、鹿ノ台北1丁目、2丁目、3丁目、鹿畑町の一部
区域の面積	約122.3ha
地区計画の目標	低層一戸建住宅を中心とした閑静で緑豊かな地区として形成されているこの良好な住環境を将来にわたって維持・保全することを目標とする。
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none">1 低層一戸建住宅地区 敷地の細分化を防止するとともに、低層一戸建住宅地としての土地利用を行う。2 公共公益施設地区 周辺地区と整合性を図りつつ、その機能が損なわれないように、維持、保全を図る。3 近隣文化センター地区 健全な商業・業務・医療・文化施設を中心とした地区として、低層一戸建住宅地区との調和を保ちつつ文化的な生活環境の向上を図る。

変更の理由

鹿ノ台地区地区計画区域に隣接した区域について、「鹿畑町」から「鹿ノ台」へ平成22年11月1日に町名が変更され、「鹿ノ台南1丁目」に編入され、かつ用途地域についても、第一種住居地域から鹿ノ台住宅地と同様の第一種低層住居専用地域に変更となることから、既に良好な住環境の維持・増進が図られている鹿ノ台住宅地と一体となったまちづくりを行うため、鹿ノ台地区地区計画区域に編入する。

計 画 図



鹿ノ台地区 地区整備計画の概要

地区細区分の名称		低層一戸建住宅地区(A)
地区細区分の面積		約110.3ha (※約110.1ha)
制限内容	(1)建築物の用途の制限	建築できるもの ・住宅 ・兼用住宅(事務所、学習塾・華道教室等、アトリエ等に限る。) ・幼稚園、保育所、集会所等の公益施設 ・診療所(入院施設の無いものに限る。)
	(2)建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、幅4m未満の路地状部分は、敷地面積に算入しないが、建築物の建築面積・延べ床面積の敷地面積に対する割合には算入する。
	(3)建築物の高さの最高限度	9m ただし、地階を除く階数は2以下とする。
	(4)建築物等の形態又は意匠の制限	設置できないもの ・屋外広告物で同一敷地内の合計が2㎡を超えるもの ・屋上広告物 ・法面又は擁壁に突き出したハネ出し工作物
	(5)かき又はさくの構造の制限	高さは1.5m以下 ただし、生垣を除く

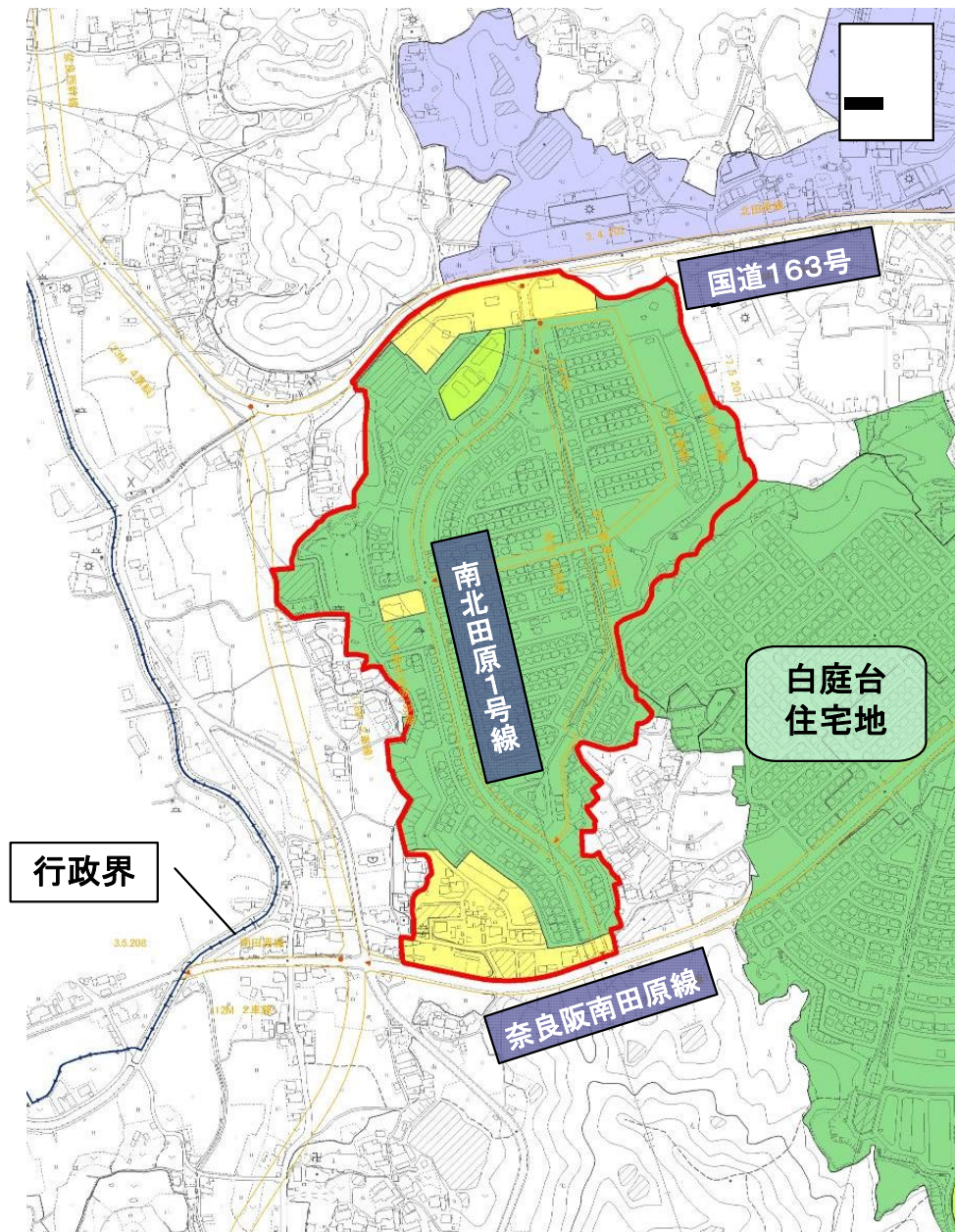
※()は変更前面積

地区計画の位置・区域

・位置

本市の中心市街地から北東約4kmに位置し、地区北側に国道163号、南側に都市計画道路奈良阪南田原線があり、両道路を結ぶ南北田原1号線が地区内を通っている。

また、近鉄けいはんな線白庭台駅北西約1kmに位置し、交通の便に恵まれた健全な住宅市街地である。



生駒市西白庭台地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市西白庭台地区地区計画
位 置	生駒市西白庭台1丁目の一部、2丁目、3丁目の一部、 南田原町の一部
区域の面積	約33.8ha
地区計画の目標	合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅市街地の形成をはかるとともに良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。
土地利用の方針	ゆとりと潤いのある低層住宅地区の形成を図るとともに、一部に中層の共同住宅地区を設置する。また、国道163号や大和都市計画道路奈良阪南田原線沿いの地区及び地区中央部には、魅力ある店舗等を周辺の宅地と調和を保ちつつ配置する。

変更の理由

今回変更する地区計画区域については、奈良県において進められている「第5回定期見直し」の①区域区分の変更及び②用途地域の変更が各1箇所あり、その変更内容にあわせて地区計画の変更を行う。

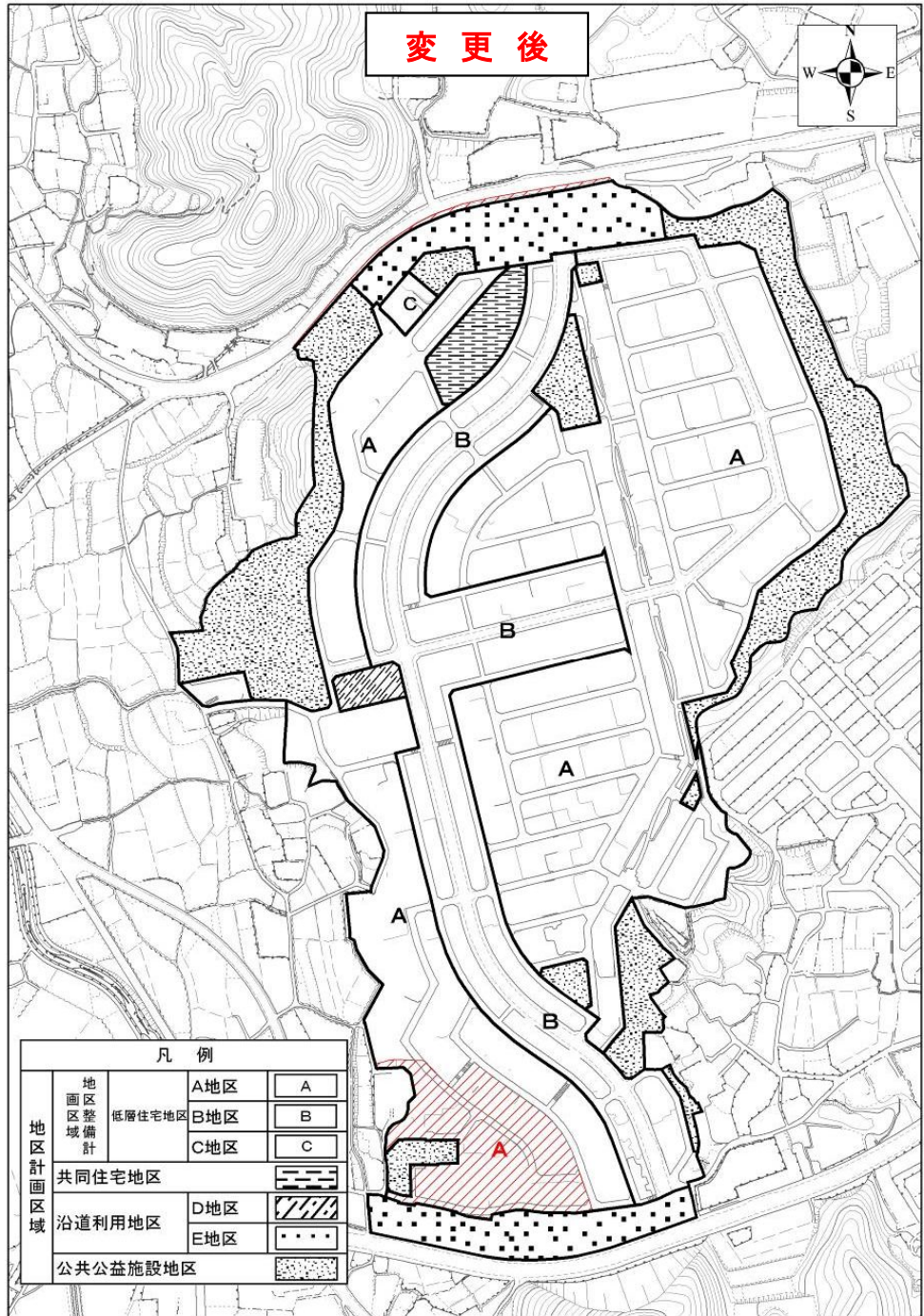
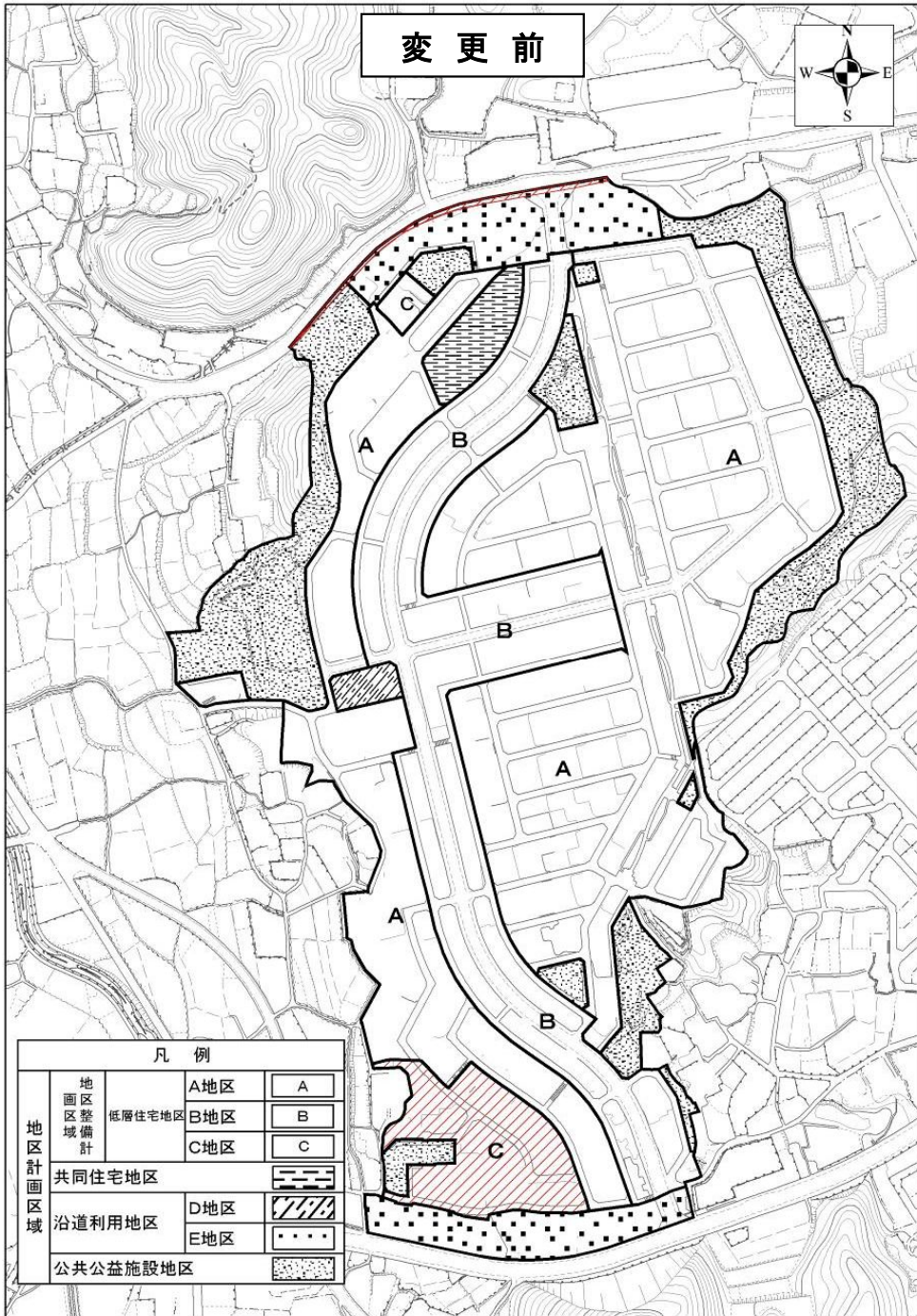
①区域区分の変更に伴う区域

国道163号の拡幅に伴い、拡幅された道路部分を逆線引きし、用途地域の取り消しを行うことから、地区北端の“沿道利用地区[E地区]”および“公共公益施設地区”についてもあわせて区域の変更を行う。

②用途地域の変更に伴う区域

地区計画区域内南西にある“低層住宅地区[C地区]”を第一種住居地域から、隣接する“低層住宅地区[A地区]”と同じ第一種低層住居専用地域に変更することから、地区の区域変更を行う。

計 画 図



西白庭台地区 地区整備計画の概要

地区細区分の名称	低層住宅地区	沿道利用地区	
地区細区分の面積	約25.8ha	約2.3ha (※ 約2.4ha)	
制限内容	(1)建築物の用途の制限	<p>建築できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・兼用住宅(事務所、学習塾・華道教室等、アトリエ等に限る。) ・幼稚園、保育所、集会所 ・神社、寺院、教会等 ・診療所(入院施設の無いものに限る。) ・公共施設 等 	<p>建築できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・1階部分を居住の用に供する共同住宅 ・寄宿舎又は下宿 ・工場 ・ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場等 ・ホテル又は旅館 ・自動車教習所 ・畜舎 ・店舗、飲食店等の床面積が150㎡以上のもので、それらの用途に供する床面積が100㎡につき、車両一台分の駐車施設を有しないもの。
	(2)建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡
	(3)建築物の壁面の位置の制限	[C地区]は1m以上	<ul style="list-style-type: none"> ・[D地区]は1m以上 ・[E地区]は、国道163号、奈良阪南田原線に面する側は1m以上
	(4)建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物で設置できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区の宅地、住宅の販売に関するもの ・自己の用に供するもの ・2㎡を超えないもの ・建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの 	<p>屋外広告物で設置できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区の宅地、住宅の販売に関するもの ・自己の用に供するもの ・広告塔、立看板等で、設置する地盤面から上端までが10m以下のもの ・建築物の外壁面から突出する広告物は、設置する地盤面から下端までが2.5m以上で、かつ上端までが10m以下の部分に設置するもの ・搭屋等の外壁面に設置する以外で、建築物の屋上又は屋根に設置するものは、平均地盤面からその上端までが10m以下
	(5)建築物の高さの最高限度	[C地区]は10m	—————
	(6)かき又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> ・道路側に設置する場合は生垣 <p>(ただし、生垣と併設した透視可能なフェンスまたは、道路境界との間に50cm以上の植栽帯を設け、その後に設置する場合は、この限りでない)</p>	—————

地区計画の変更にかかる縦覧結果について

地区名	鹿ノ台	西白庭台
告示日	平成23年1月7日付生駒市告示第6号	
縦覧期間	平成23年 1月 7日（金）から 平成23年 1月21日（金）まで	
窓口縦覧者数	1名	1名
意見書の提出	なし	なし