

第1号案件

大和都市計画用途地域の変更
について 《登美ヶ丘地区》
(諮問:奈良県決定)

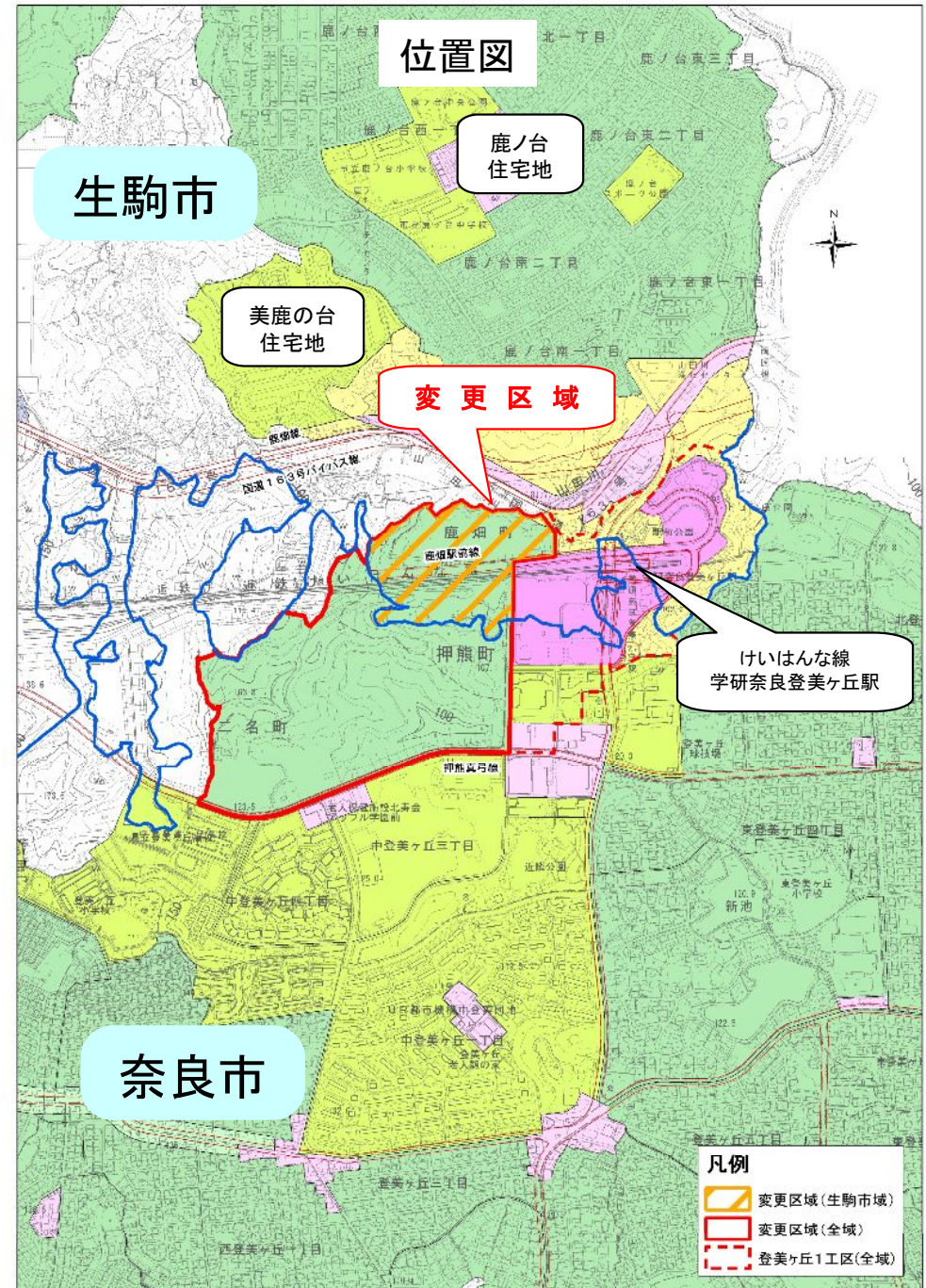
第2号案件

大和都市計画高度地区等の変更
について 《登美ヶ丘地区》
(諮問:生駒市決定)

位置・区域

●位置

当該区域の位置は、近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅の西約300mに位置する、生駒市(鹿畑町)と奈良市(二名町、押熊町)にまたがる区域で、都市計画道路押熊真弓線の約300m北側、163号バイパス線の約100m南側にあり、区域内に都市計画道路鹿畑駅前線及び近鉄けいはんな線が東西に横断している。



上位計画における位置づけ

生駒市都市計画マスタープランにおける位置づけ

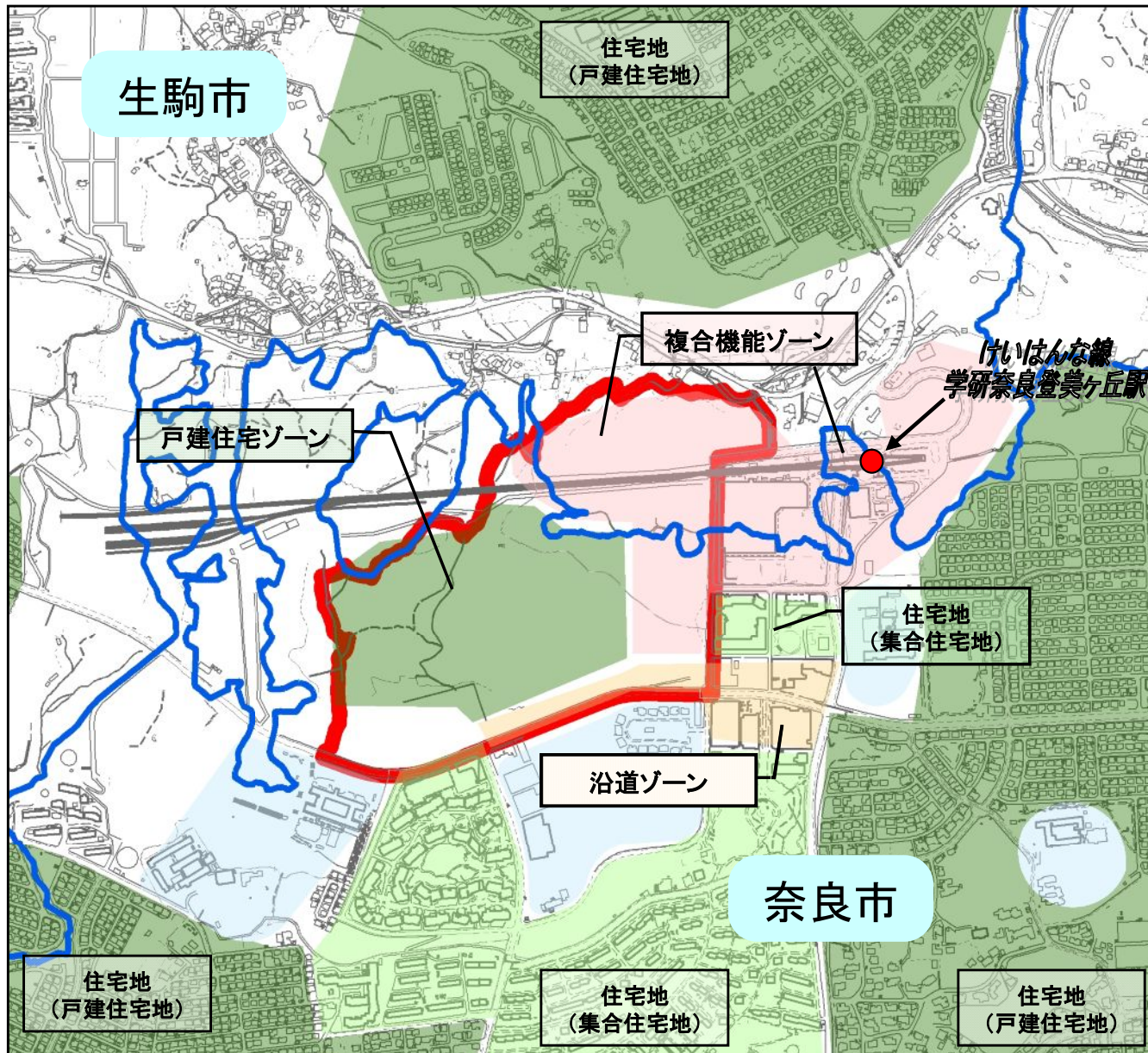


- けいはんな線の新駅周辺については、「新たな都市拠点の形成」を図る区域として位置づけられています。
- 登美ヶ丘地区の駅周辺については「商業・業務・サービス機能などの整備・充実」をはかる地区として、またその周辺部については「新たな市街地環境の創出」を図る地区として位置づけられています。

※商業・業務地：周辺の環境や住宅地とのネットワークに配慮しつつ、利便性の向上に努める地区。

奈良市都市計画マスタープランにおいても、登美ヶ丘地区については、本市と同様に都市拠点として位置づけられています。

まちづくりの考え方



複合機能ゾーン

駅を中心とした高度利用を図るゾーンとして、駅周辺の既存商業施設等を補完し、更なる都市機能の充実、賑わいの創出を図り、中心拠点としての整備を図る。

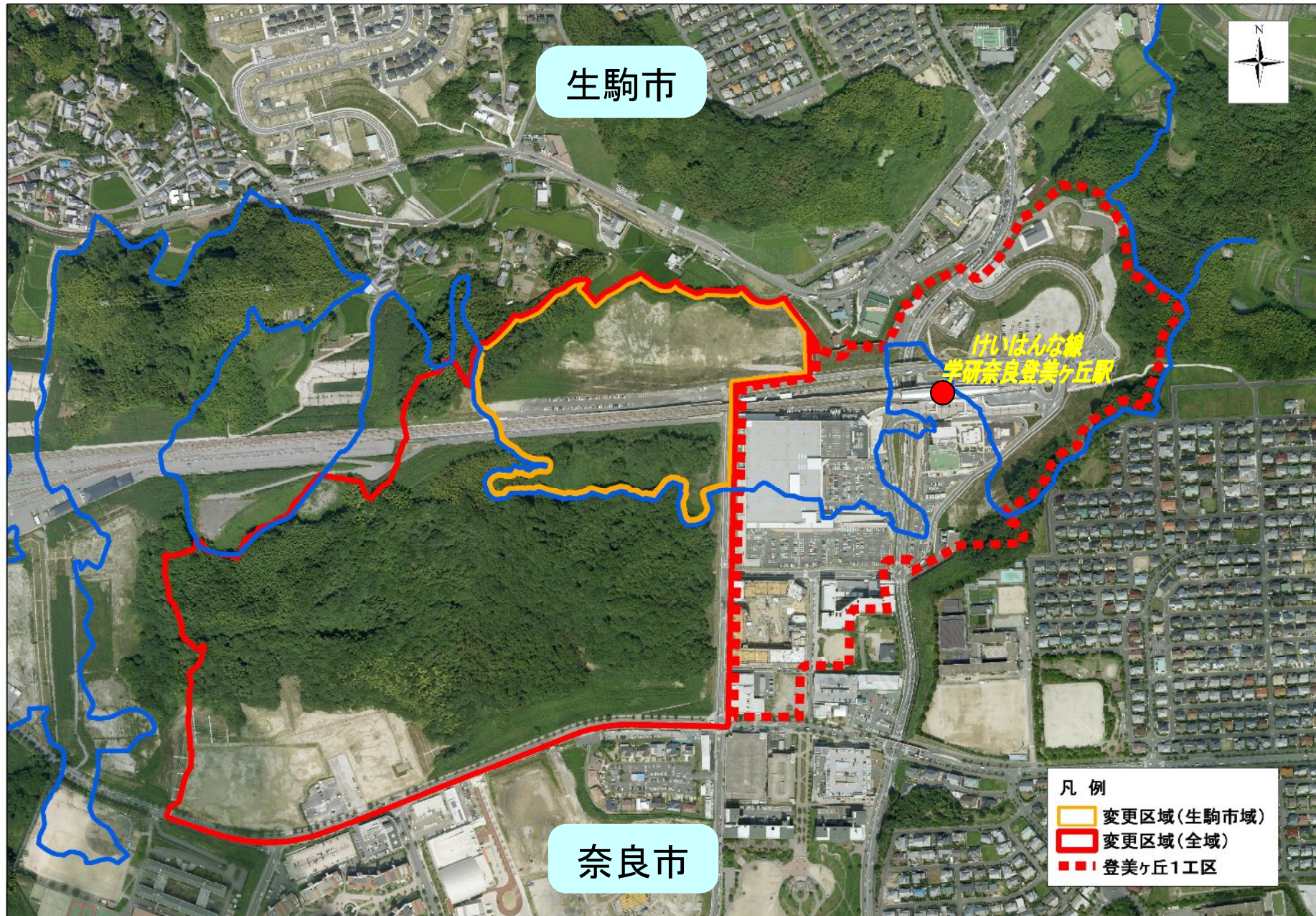
沿道ゾーン

複合機能ゾーンへの進入口にあたり、幹線道路沿道という立地を活かしたサービス施設の誘致を図る。

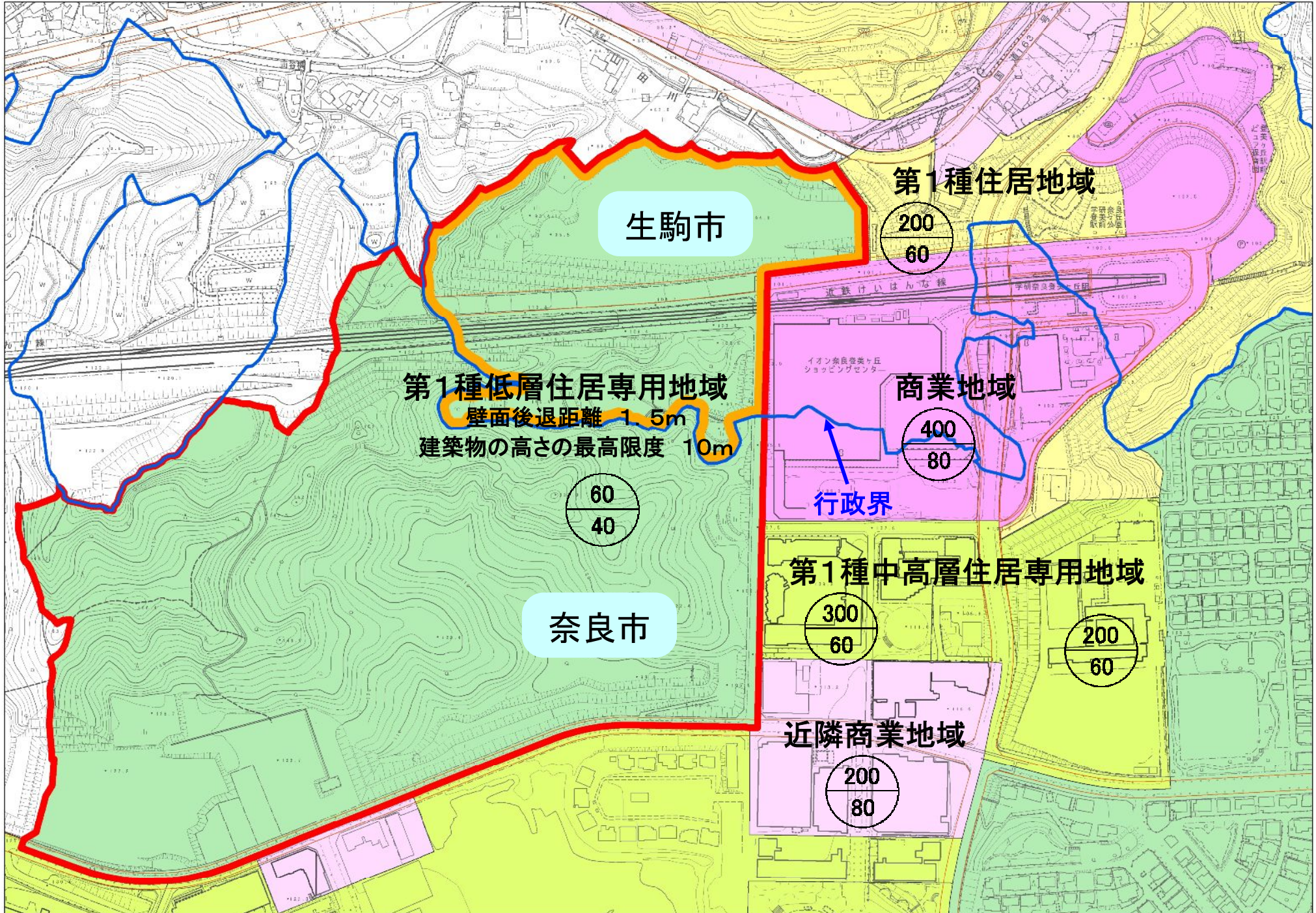
戸建住宅ゾーン

良好な住環境を有する低層住宅地を形成し、多様なライフスタイル、家族構成に対応できる住宅の供給を図る。

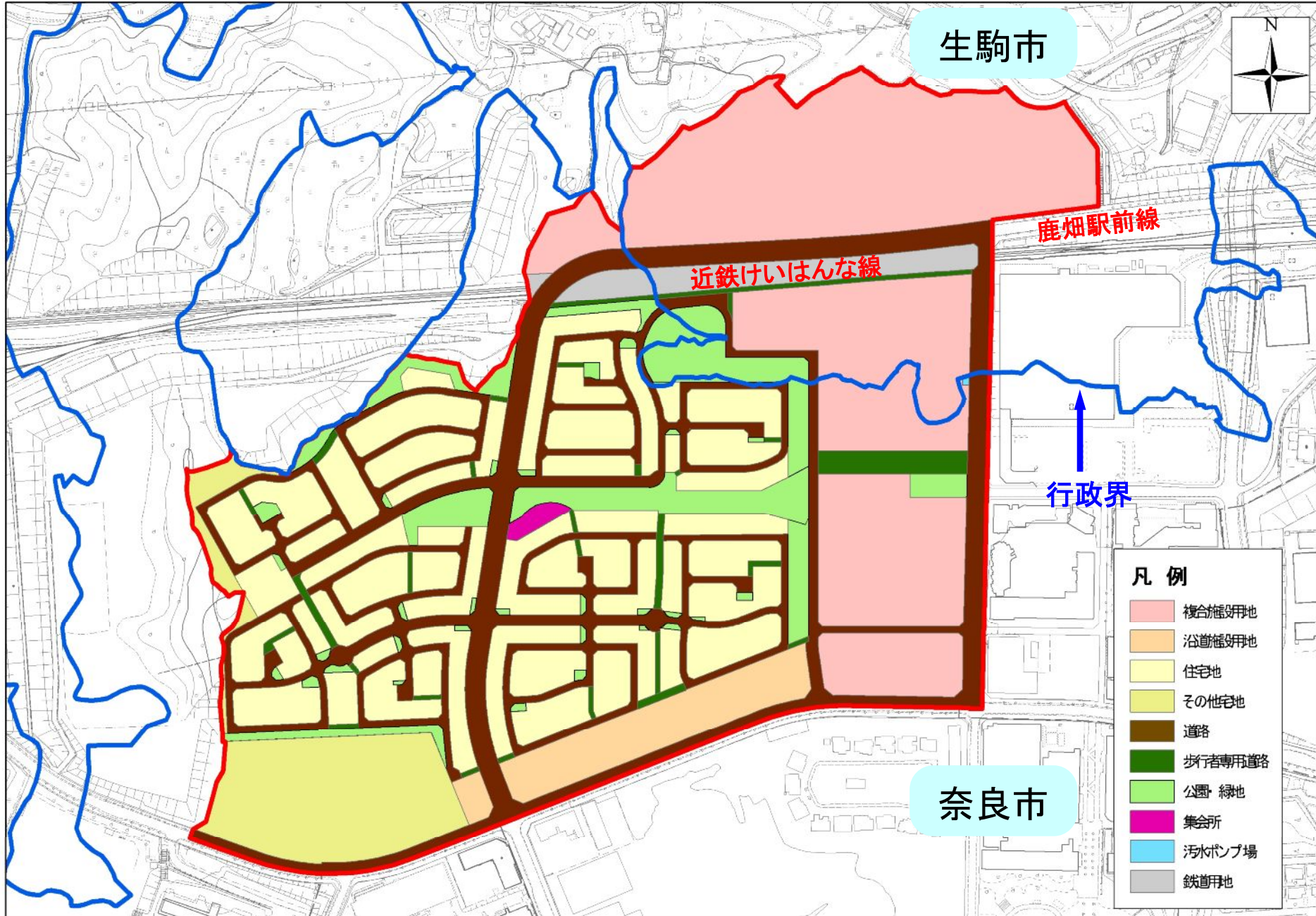
変更対象区域航空写真



現行指定状況



土地利用計画



今回変更の対象となる都市計画の種類

奈良県決定

- 大和都市計画用途地域の変更

生駒市決定

- 大和都市計画高度地区の変更
- 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 大和都市計画生駒市学研奈良登美ヶ丘駅前地区
地区計画の変更

奈良県決定

大和都市計画用途地域の
変更について

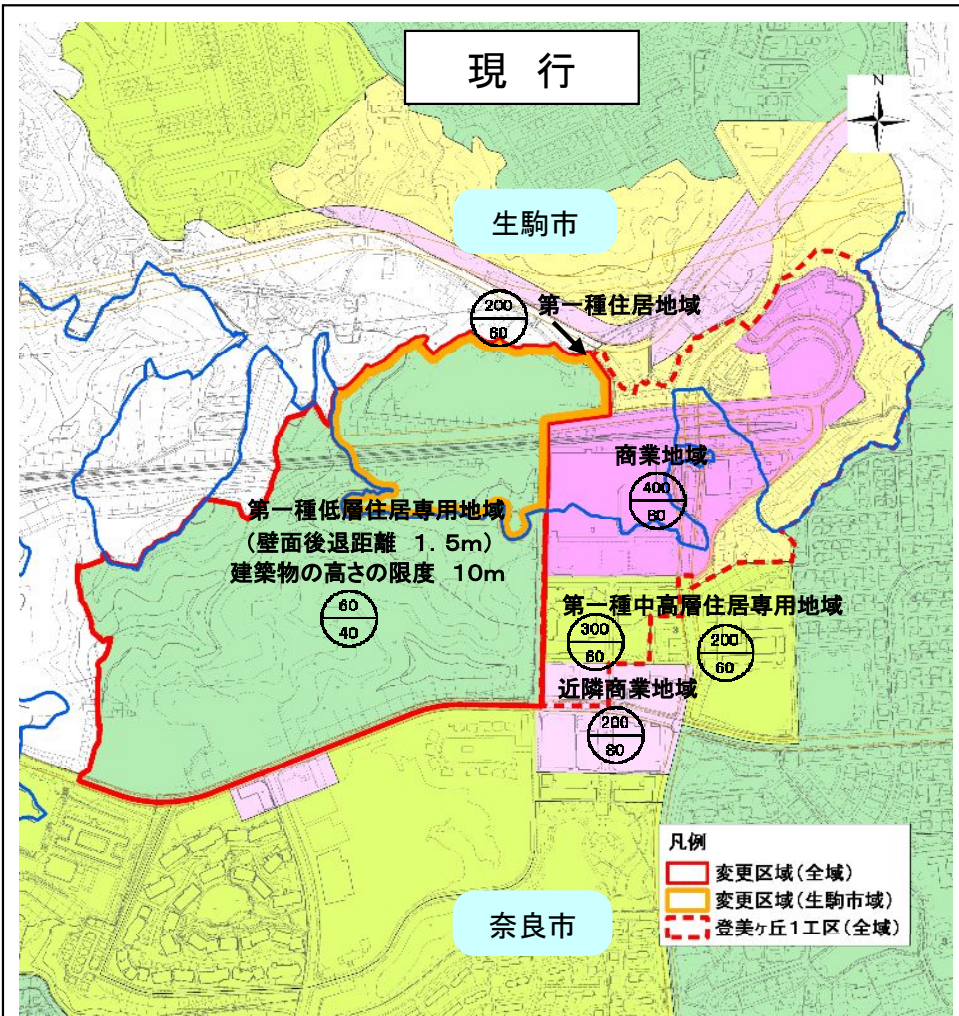
変更理由

大和都市計画用途地域を変更する理由

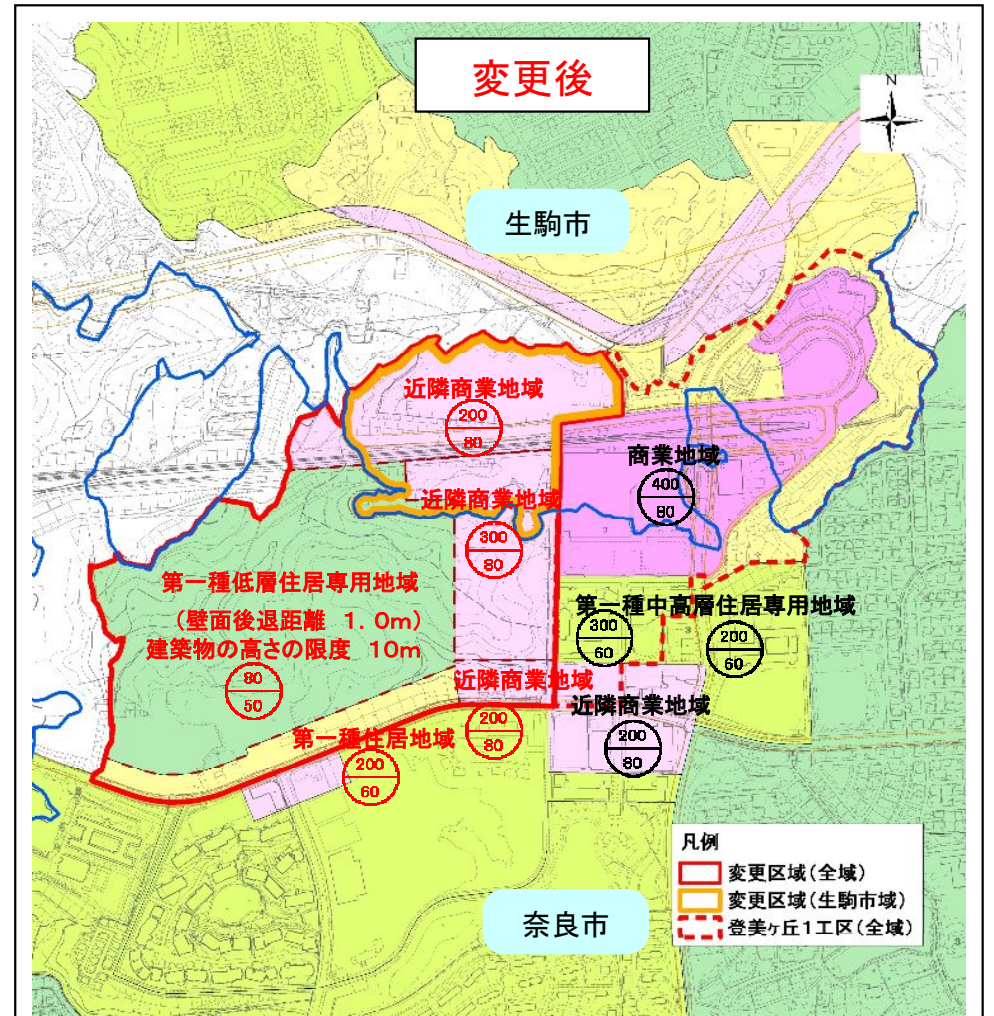
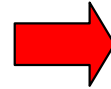
今回の変更は、既に商業業務施設等により市街化が形成されている隣接の駅前地区と一体となった利便性の高い暮らしを支援し、にぎわいのある拠点と良好な住宅地を形成するため、土地区画整理事業の具体化に合わせて用途地域を変更するものである。

変更内容

① 用途地域(新旧対照図)



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	8.33
第一種住居地域	200%	60%	-	0.05



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	80%	50%	1.0m	0.62
近隣商業地域	200%	80%	-	5.79
近隣商業地域	300%	80%	-	1.97

生駒市決定

- ・大和都市計画高度地区の変更について
- ・大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

変更理由

大和都市計画高度地区を変更する理由

平成18年3月に開業した近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅の周辺地域として、多様な都市機能・生活機能がバランスよく融合した、歩いて暮らせる、住みよいまちづくりを行っていったため。

なお、本変更はこれらのまちづくりの方針を踏まえた、土地区画整理事業における具体的な土地利用に即した高度地区の変更により計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るものである。

大和都市計画防火地域及び準防火地域を変更する理由

平成18年3月に開業した近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅の周辺地域として、多様な都市機能・生活機能がバランスよく融合した、歩いて暮らせる、住みよいまちづくりを行っていったため。

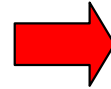
なお、本変更はこれらのまちづくりの方針を踏まえた、土地区画整理事業における具体的な土地利用に即した防火地域及び準防火地域の変更により計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るものである。

変更内容

② 高度地区及び防火・準防火地域(新旧対照図)



高度地区	防火・準防火地域	面積(ha)
(第1種低層住居専用地域)	—	8.33
15m高度地区 (第1種住居地域)	—	0.05



高度地区	防火・準防火地域	面積(ha)
(第1種低層住居専用地域)	—	0.62
20m高度地区 (近隣商業地域)	準防火地域	5.79
25m高度地区 (近隣商業地域)	準防火地域	1.97

生駒市決定

- ・大和都市計画生駒市学研奈良登美ヶ丘駅前地区地区計画の変更について

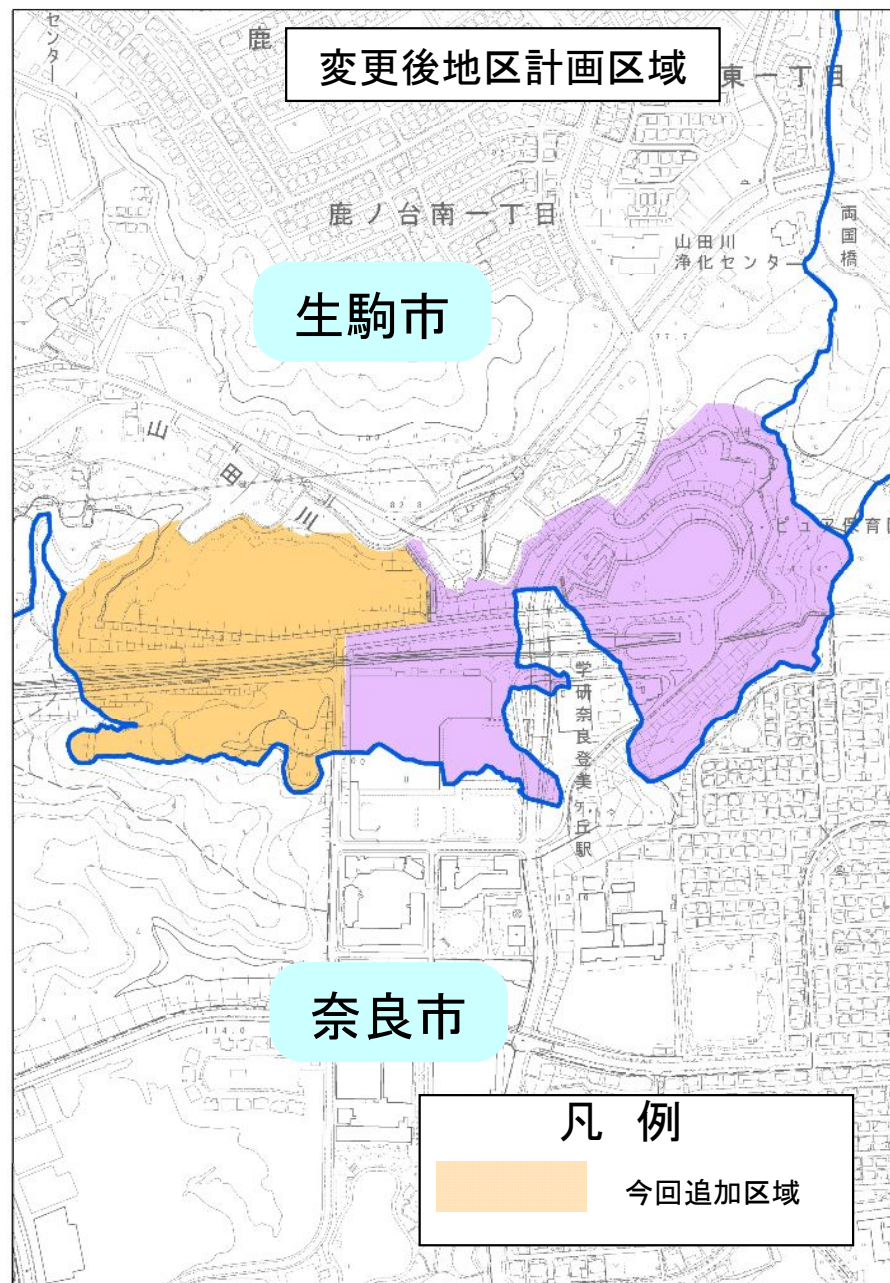
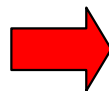
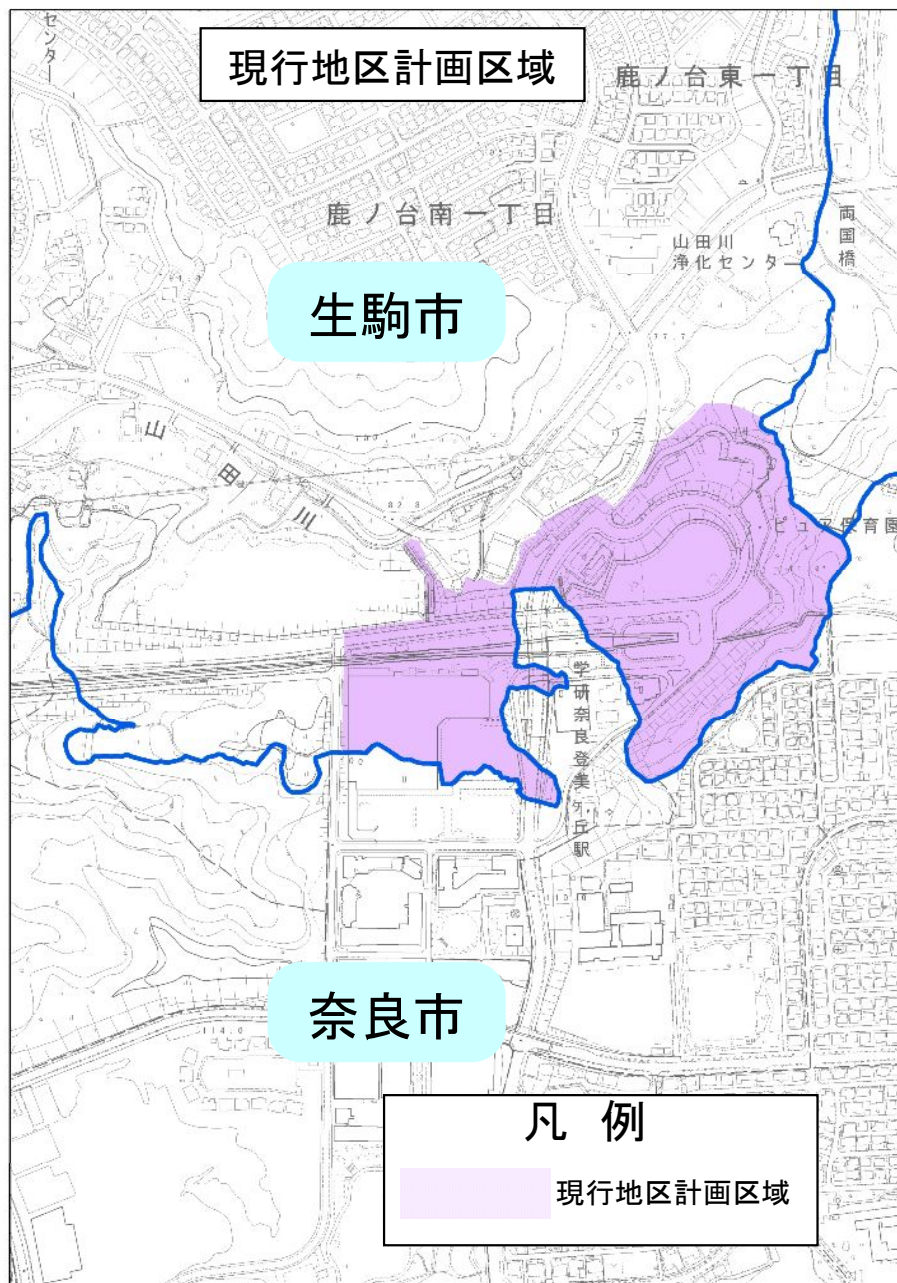
変更理由

大和都市計画生駒市学研奈良登美ヶ丘駅前地区 地区計画を変更する理由

現在地区計画制度により、近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅を中心とした良好なまちなみが形成されつつある当該区域に隣接して、土地区画整理事業による面的な整備が計画されている区域について、既存の区域と連携した一体的なまちづくりを推進していくため、当該地区計画区域に編入するものである。

変更内容

③ 地区計画の変更



生駒市学研奈良登美ヶ丘駅前地区 地区計画の概要

名 称 大和都市計画生駒市学研奈良登美ヶ丘駅前地区地区計画

位 置 生駒市鹿畑町の一部

区域の面積 約20.2ha (約11.9ha)

地区計画の目標

商業・業務・住宅などの多様な機能を備え、周辺環境と調和した土地の有効・高度利用を図り、快適で利便性の高い交通網を始めとする都市基盤の充実やさまざまな都市施設の整備、合理的・機能的な土地利用の推進を図ることを目標とする。

土地利用の方針

奈良市区域と連続性のある商業・業務地区を基本としつつ、多様な世代間交流が可能となるような複合施設を周辺環境と調和させながら配置する。また、本地区の外周部には緑地を確保し、周辺市街地との調和を図る。

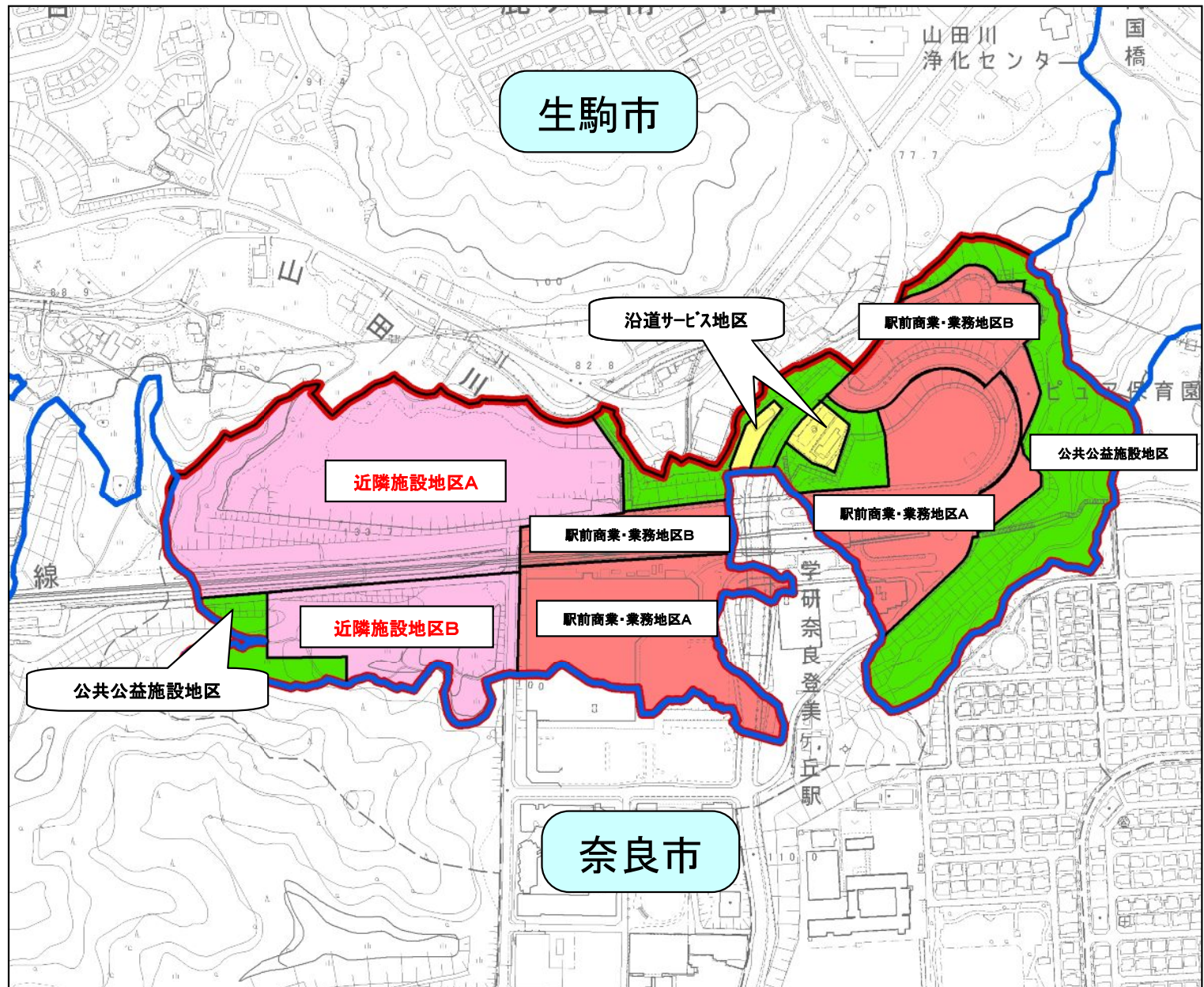
地区の細区分及び地区整備方針

近隣施設地区A

商業・業務施設、その他周辺住民等の利便施設等の誘導を図り、賑わい交流の拠点として、周辺地域の土地利用に配慮した良好な街並みの形成を図る。

近隣施設地区B

周辺住民等の利便性を考慮した商業その他業務施設及び中高層住宅の誘導を図り、住・商共存の賑わい交流の拠点として、周辺地域の土地利用に配慮した良好な街並みの形成を図る。



地区整備計画における制限内容の概要

地区名	駅前商業・業務地区		近隣施設地区		沿道サービス地区																									
	A	B	A	B																										
制限内容	(1) 建物用途	建築してはならないもの ・戸建て住宅 ・2階以下の兼用住宅 ・寄宿舍、下宿 ・自動車教習所 ・畜舎 ・ラブホテル ・遊戯施設 ・風俗営業施設 ・工場 ・倉庫 ・危険物の貯蔵庫	建築してはならないもの ・戸建て住宅 ・2階以下の兼用住宅 ・下宿 ・自動車教習所 ・畜舎 ・ラブホテル ・遊戯施設 ・風俗営業施設 ・工場 ・倉庫 ・危険物の貯蔵庫	建築してはならないもの ・自動車教習所 ・畜舎 ・遊戯施設 ・カラオケボックス ・工場 ・倉庫 ・危険物の貯蔵庫	建築してはならないもの ・大規模集客施設 ・公衆浴場 ・自動車教習所 ・畜舎 ・ホテル又は旅館 ・遊戯施設 ・カラオケボックス ・工場 ・倉庫 ・危険物の貯蔵庫	建築してはならないもの ・寄宿舍、下宿 ・自動車教習所 ・畜舎 ・ラブホテル																								
	(2) 容積率	次の表に掲げる敷地面積の区分に応じた数値又は数式によって算出される数値 <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>250㎡以上 500㎡未満</td> <td>(敷地面積-250) × 4/5 + 200%</td> </tr> <tr> <td>250㎡未満</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	割合	500㎡以上	400%	250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) × 4/5 + 200%	250㎡未満	200%	次の表に掲げる敷地面積の区分に応じた数値又は数式によって算出される数値 <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>250㎡以上 500㎡未満</td> <td>(敷地面積-250) × 4/5 + 200%</td> </tr> <tr> <td>250㎡未満</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	割合	500㎡以上	400%	250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) × 4/5 + 200%	250㎡未満	200%	—	次の表に掲げる敷地面積の区分に応じた数値又は数式によって算出される数値 <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000㎡以上</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上 1,000㎡未満</td> <td>(敷地面積-500) × 1/5 + 200%</td> </tr> <tr> <td>500㎡未満</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	割合	1,000㎡以上	300%	500㎡以上 1,000㎡未満	(敷地面積-500) × 1/5 + 200%	500㎡未満	200%	—
	敷地面積	割合																												
	500㎡以上	400%																												
	250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) × 4/5 + 200%																												
	250㎡未満	200%																												
敷地面積	割合																													
500㎡以上	400%																													
250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) × 4/5 + 200%																													
250㎡未満	200%																													
敷地面積	割合																													
1,000㎡以上	300%																													
500㎡以上 1,000㎡未満	(敷地面積-500) × 1/5 + 200%																													
500㎡未満	200%																													
(3) 壁面位置	道路境界線から1m	—	道路境界線から1m		—																									
(4) 高さ	—	—	—	1,000㎡未満の敷地は20mまでとする	—																									
(5) 形態・意匠	—	—	—	・建築物の屋根、外壁等の色彩は、別に定める基準のとおりとする。 ・建築設備については、ルーバー等で覆うなど、眺望及び景観に配慮すること。 ・フェンス類については、こげ茶色又は建築物と調和した同色系とすること。 ・鉄筋コンクリート柱等の支柱は、こげ茶色とすること。	—																									
(6) かき・さく	—	—	道路に面する側に設置する場合は生垣。 (ただし、生垣の後方に設置される透視可能なフェンス、1m以上の植栽帯の後方に設置されるもの、1m以上の植栽帯に設置される透視可能なフェンス等は除く。)		—																									

大和都市計画用途地域等の変更案の 縦覧結果について

	用途地域	高度地区	防火・準防火地域	地区計画
告示日	平成21年 9月 4日			
告示番号	奈良県告示第176号	生駒市告示第160号	生駒市告示第161号	生駒市告示第162号
縦覧期間	平成21年 9月 4日(金)から 平成21年 9月18日(金)まで			
縦覧者数	3名	3名	3名	3名
意見書の提出	無し	無し	無し	無し