

# 大和都市計画区域区分及び用途 地域等の変更について

## 《第5回定期見直し》

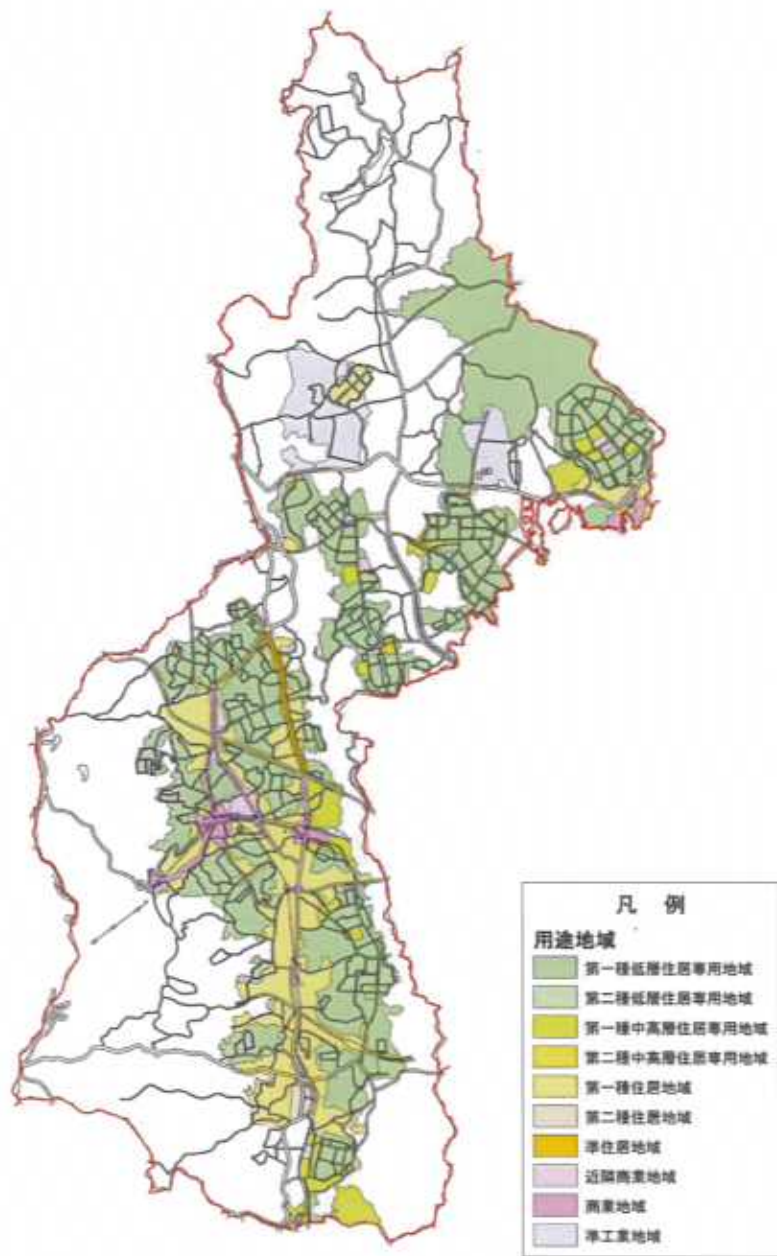
（事前説明）

第5回定期見直しの  
方針および今後の予定について

# 奈良県の都市計画区域



# 生駒市の用途地域指定状況



# 線引きの経緯

	大和都市計画区域
都市計画区域指定	昭和45年12月28日
当初線引き	昭和45年12月28日
第1回見直し	昭和53年 9月26日
第2回見直し	昭和60年 8月30日
第3回見直し	平成 4年12月25日
第4回見直し	平成13年 5月15日

# 推計人口等

単位：人口＝千人、世帯数＝千世帯

		実績値			推計値	
		H7	H12	H17	H22	H32
奈良県総人口		1,430	1,442	1,421	1,389 (※1)	1,298 (※1)
大和 都市 計画 区域	人口	1,338	1,355	1,342	1,316	1,240
	前回見直し時目標	/	/	/	1,571 (※2)	/
	世帯数	426	457	476	489	519
	市街化区域面積(ha)	19,067	19,470	20,062	20,095 (※5)	/
生 駒 市	人口	106	112	113	113 (※1) 119 (※4)	109 (※1) 121 (※4)
	前回見直し時目標	/	/	/	140 (※5)	/
	世帯数	34	38	40		
	市街化区域面積(ha)	1,812.2	2,097.6	2,117.5	2,124.8 (※6)	/

※1:厚生労働省社会保障・人口問題研究所の都道府県別推計(全国中位推計を基に算出)

※2:H13当時の奈良県新総合計画の目標値(H19.5月発表) ※3:H19.12.14現在の実績値

※4:生駒市第5次総合計画における将来人口推計 ※5:現行都市計画マスタープランにおける将来人口目標値

※6:H21.12.4現在の実績値

# 見直しの方向性

## (1) 現市街化区域内の空閑地について

### 1) 空閑地の整序

- 市街化区域内には、市街化区域全体面積の約11.4%の空閑地※  
が存在する。  
※) 都市的土地利用されていない土地(農地、山林等)
- 空閑地については、土地利用の方針を明らかにし、その実現を図る。
- 既存の工業系用途地域の空閑地においては、企業が進出しやすいよう、基盤整備などの環境整備を促進する。

### 2) 市街化調整区域編入(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は、積極的に市街化調整区域への編入を検討する。

# 見直しの方向性

## (2)市街化区域編入について

奈良県国土利用計画で示される「具体的な土地利用のあるべき姿」と整合を図りつつ、道路等の公共施設の整備の進捗状況等を勘案して、市町村のまちづくり計画に即した良好な計画について、工業・流通業務適地を中心にフレームの範囲内で市街化区域への編入を検討する。

なお、浸水等の自然災害の防止、農業生産基盤の確保等に留意するものとする。

# スケジュール

- 平成20年度
  - ・県及び市素案の作成
- 平成21年度
  - ・国関係機関との協議

- 平成22年度

- |                  |         |
|------------------|---------|
| ・平成22年8月3日～8月17日 | 公聴会案の閲覧 |
| ・平成22年8月28日・29日  | 公聴会     |
| ・平成22年12月初旬      | 案の縦覧    |
| ・平成23年2月         | 都市計画審議会 |
| ・平成23年3月下旬       | 都市計画決定  |



# 区域区分等の変更

## 区域区分に係る変更箇所一覧

編入		奈良県決定				生駒市決定			
地区名	面積 (ha)	区分	用途	建ぺい率 容積率	壁面後退 (m)	高度地区	防火・準防火地域	地区計画	
1	学研北生駒1	2.04	編入	近隣商業地域	80・200	—	20m勾配屋根緩和型	準防火地域	導入予定
	学研北生駒2	11.54	編入	近隣商業地域	80・200	—	15m	準防火地域	導入予定
2	真弓北	2.60	編入	第1種中高層住居専用地域	60・200	—	15m	—	導入予定
3	学研登美ヶ丘西	1.03	編入	第1種低層住居専用地域	50・80	1.0	—	—	導入予定
4	北田原東	0.76	境界調整(編入)	準工業地域	60・200	—	20m	—	—
5	小平尾南	1.59	境界調整(編入)	第1種低層住居専用地域	40・60	1.5	—	—	—
6	巻分東	0.84	境界調整(編入)	第1種低層住居専用地域	40・60	1.5	—	—	—
編入面積計		20.40							

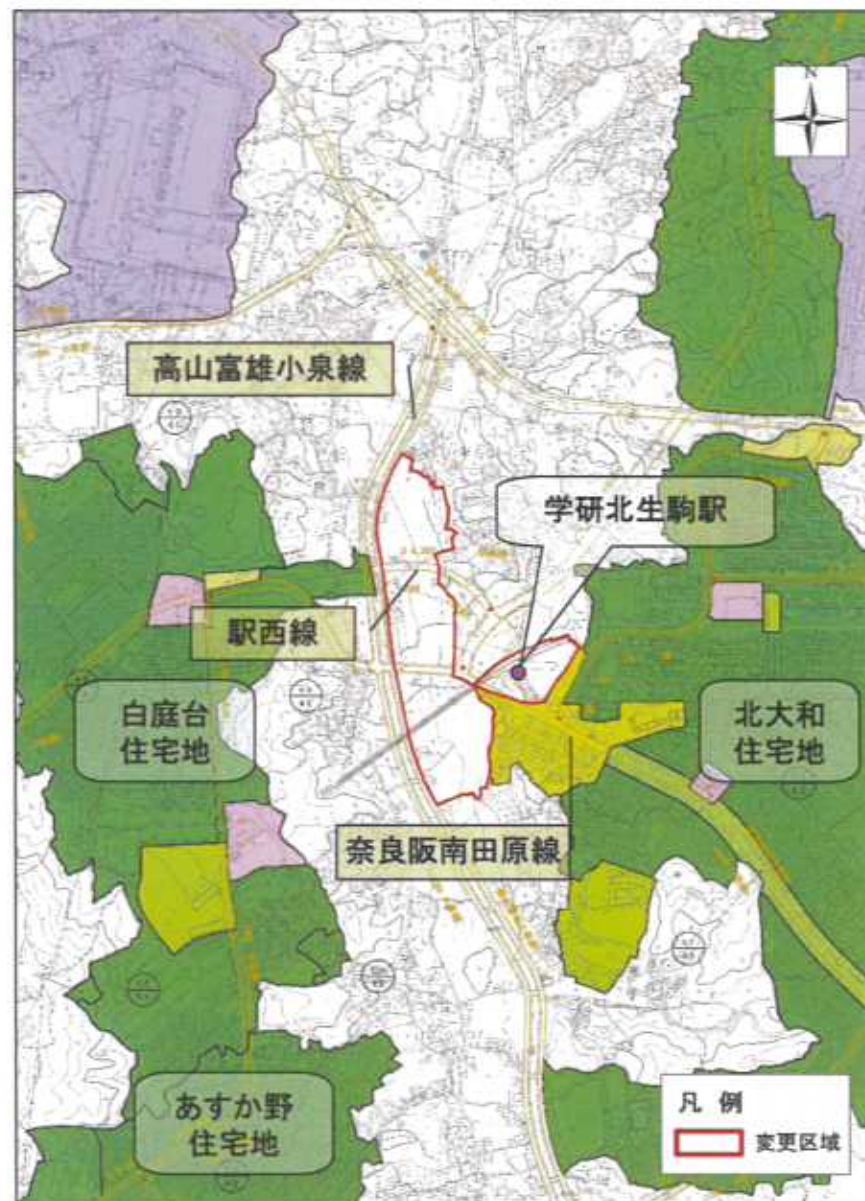
  

逆線引き		奈良県決定			特定行政庁決定			
地区名	面積 (ha)	区分	(変更理由)		建ぺい率、 容積率	道路斜線制限勾配	隣地斜線制限勾配	
1	鹿畑	-0.37	逆線引き	区画整理の残地	市街化調整区域	70・400	1.5	31m + 2.5
2	あすか野北	-3.67	逆線引き	地権者要望	市街化調整区域	60・200	1.5	20m + 1.25
3	白庭台	-0.28	逆線引き	区画整理の残地	市街化調整区域	60・200	1.5	20m + 1.25
4	上町	-0.03	逆線引き	道路整備後の残地	市街化調整区域	70・400	1.5	31m + 2.5
5	北新町	-0.07	境界調整(逆線引き)	境界確定による地図訂正	市街化調整区域	40・100	1.25	20m + 1.25
6	西白庭台北	-0.11	境界調整(逆線引き)	道路整備に伴う境界変更	市街化調整区域	70・400	1.5	31m + 2.5
7	西白庭台西	-0.04	境界調整(逆線引き)	区画整理の残地	市街化調整区域	70・400	1.5	31m + 2.5
8	西白庭台東	0.00	境界調整(逆線引き)	区画整理の残地	市街化調整区域	70・400	1.5	31m + 2.5
9	北大和東	-0.22	境界調整(逆線引き)	地形地物への境界変更	市街化調整区域	70・400	1.5	31m + 2.5
10	南山手台東	-0.23	境界調整(逆線引き)	道路整備に伴う境界変更	市街化調整区域	60・200	1.5	20m + 1.25
逆線引き面積		-5.02						

## 編入に関する変更内容

## ・位置

当該区域は、上町と高山町の各一部の区域で、近鉄けいはんな線学研北生駒駅の周辺に位置し、区域西端は、都市計画道路高山富雄小泉線に隣接し、区域内に都市計画道路奈良阪南田原線、駅西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。
- 学研北生駒駅周辺については生活文化支援機能(商業・文化・レクリエーション機能等)、地域中心機能(公益的サービス・交通ターミナル機能等)、産業文化支援機能(研究開発支援機能・産業育成機能等)を備え、活気にあふれ、利便性の高い複合的な都市拠点の整備を図る地区として位置づけられています。

第5次総合計画においても、学研北生駒地区については、都市計画マスタープラン同様に都市拠点として位置づけられています。

1 学研北生駒(編入)

航空写真



1 学研北生駒(編入)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	面積(ha)
指定無し (市街化調整区域)	—	—	13.58
第二種中高層 住居専用地域	200	60	1.30

用途地域	容積率	建ぺい率	面積(ha)
近隣商業地域	200	80	14.88

(※編入区域……13.58ha)

1 学研北生駒(編入)

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	13.58
15m斜線高度地区	1.30

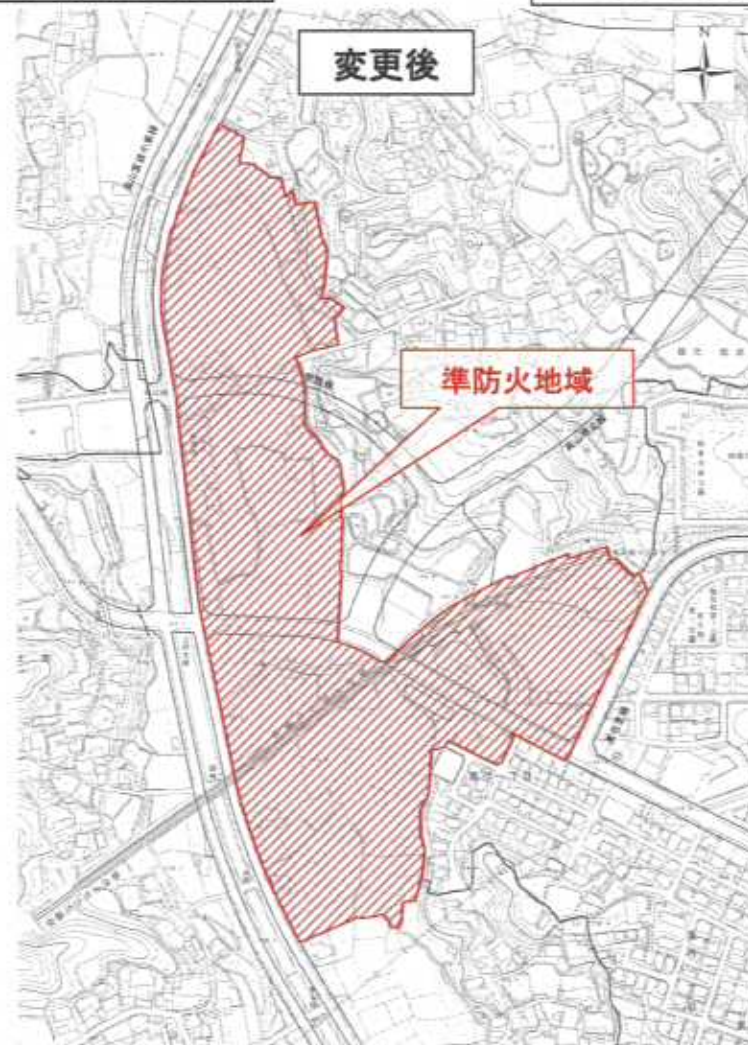
高度地区	面積(ha)
15m高度地区	11.54
20m高度地区勾配屋根緩和型	2.04
15m高度地区	0.41
20m高度地区勾配屋根緩和型	0.89



1 学研北生駒(編入)

防火・準防火地域計画図

生駒市決定



防火・準防火地域	面積 (ha)
防火・準防火地域指定無し	14.88

防火・準防火地域	面積 (ha)
準防火地域	14.88

## 2 真弓北（編入）

## 位置・区域

### ・位置

当該区域は、上町の一部で近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅の西約1.3kmに位置し、都市計画道路押熊真弓線の南側に隣接し、奈良市との市境に位置する。



## 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：周辺的环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。

第5次総合計画においても、登美ヶ丘地区については、都市計画マスタープラン同様に都市拠点として位置づけられています。

2 真弓北（編入）

航空写真



2 真弓北（編入）

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	2.60



用途地域	容積率	建ぺい率	面積 (ha)
第一種中高層 住居専用地域	200	60	2.60

2 真弓北（編入）

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	2.60



高度地区	面積(ha)
15m高度地区	2.60

### 3 学研登美ヶ丘西(編入)

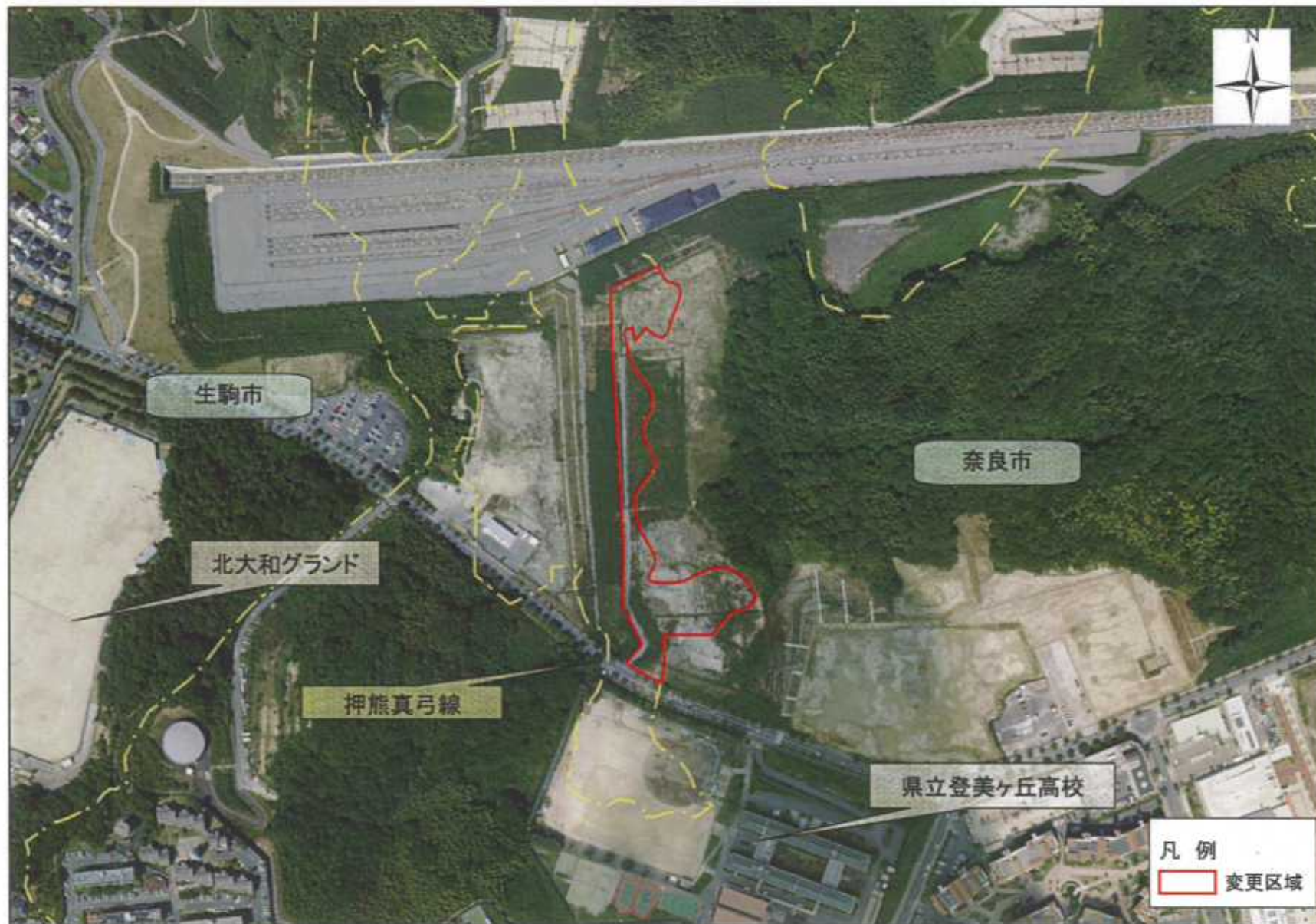
#### ・位置

当該区域は、鹿畑町の一部で近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅の西約1kmに位置し、都市計画道路押熊真弓線の北側に隣接し、奈良市との市境に位置する。



3 学研登美ヶ丘西(編入)

航空写真





### 3 学研登美ヶ丘西(編入)

## 用途地域計画図

奈良県決定



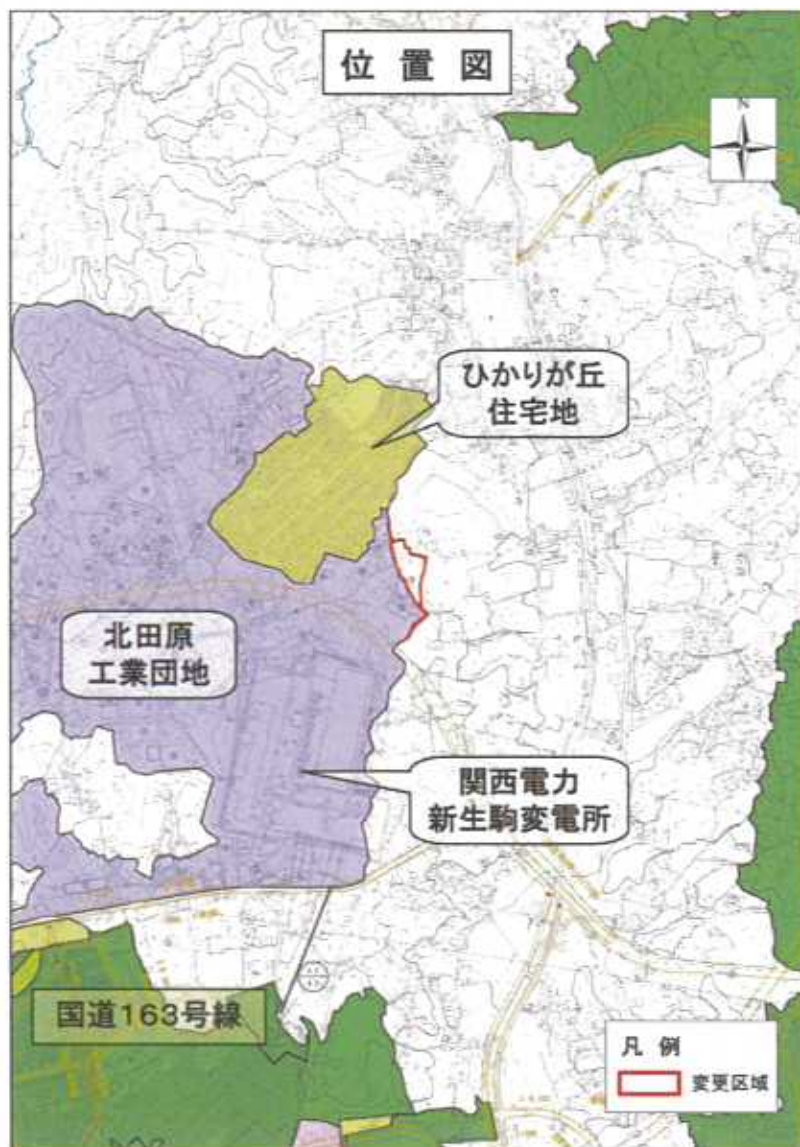
用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	1.03



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	80	50	1.0m	10m	1.03

## 境界調整(編入)に関する変更内容

#### 4 北田原東(境界調整【編入】)



4 北田原東(境界調整【編入】)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	面積(ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.76



用途地域	容積率	建ぺい率	面積(ha)
準工業地域	200	60	0.76

4 北田原東(境界調整【編入】)

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.76



高度地区	面積(ha)
20m高度地区	0.76

## 5 小平尾南(境界調整【編入】)



5 小平尾南(境界調整【編入】)

用途地域計画図

奈良県決定

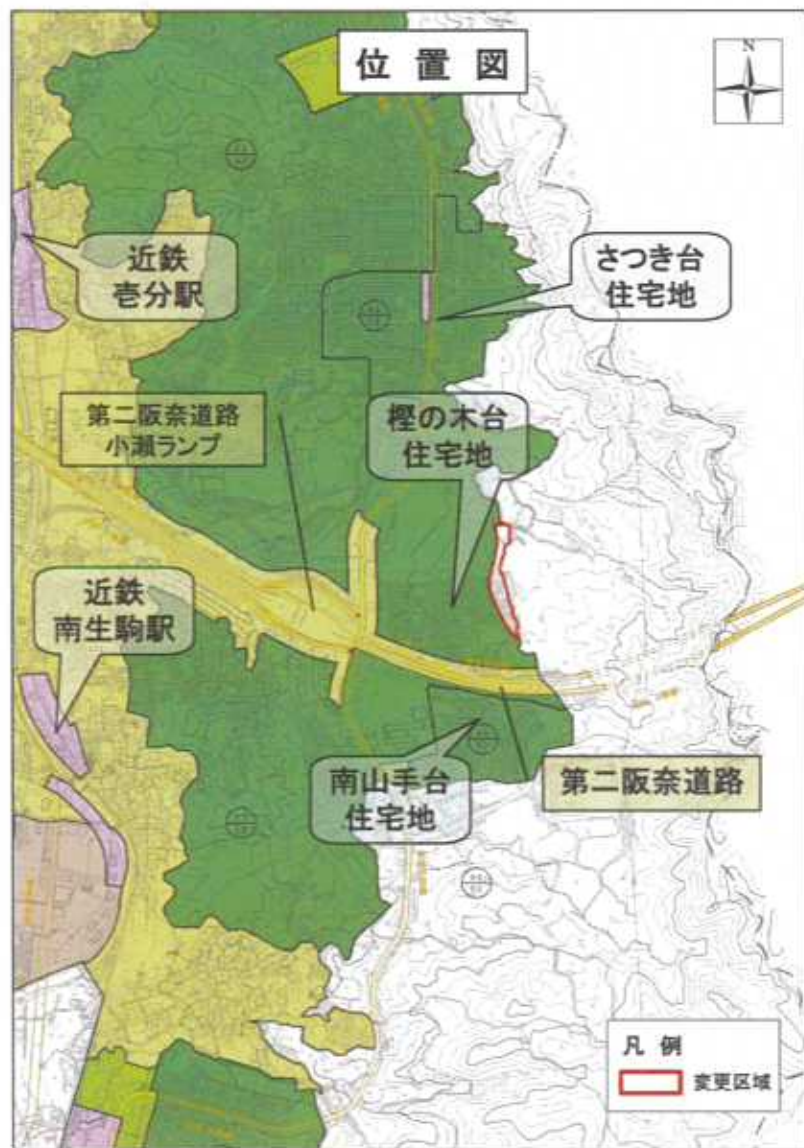


用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	1.59



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.5m	10m	1.59

## 6 壱分東(境界調整【編入】)





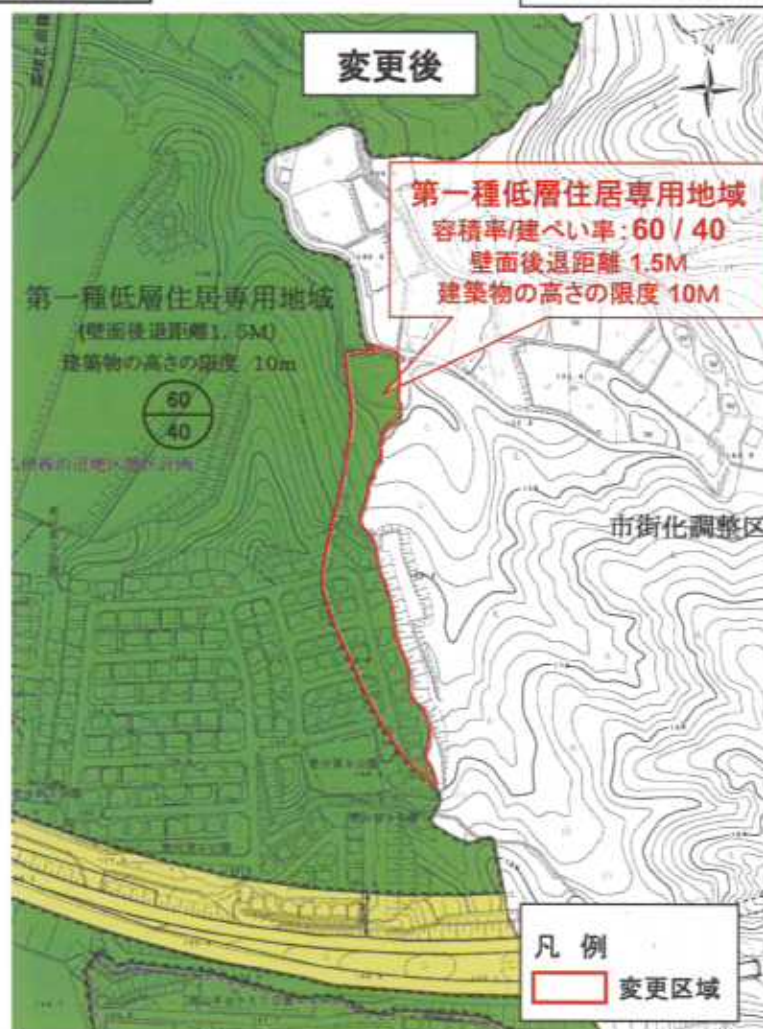
6 壱分東(境界調整【編入】)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.84



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.5m	10m	0.84

## 逆線引きに関する変更内容

# 1 鹿畑 (逆線引き)



1 鹿畑 (逆線引き)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	面積 (ha)
第一種中高層住居専用地域	200	60	0.37



用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.37

1 鹿畑 (逆線引き)

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積 (ha)
15m斜線高度地区	0.37



高度地区	面積 (ha)
高度地区指定無し	0.37

1 鹿畑 (逆線引き)

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

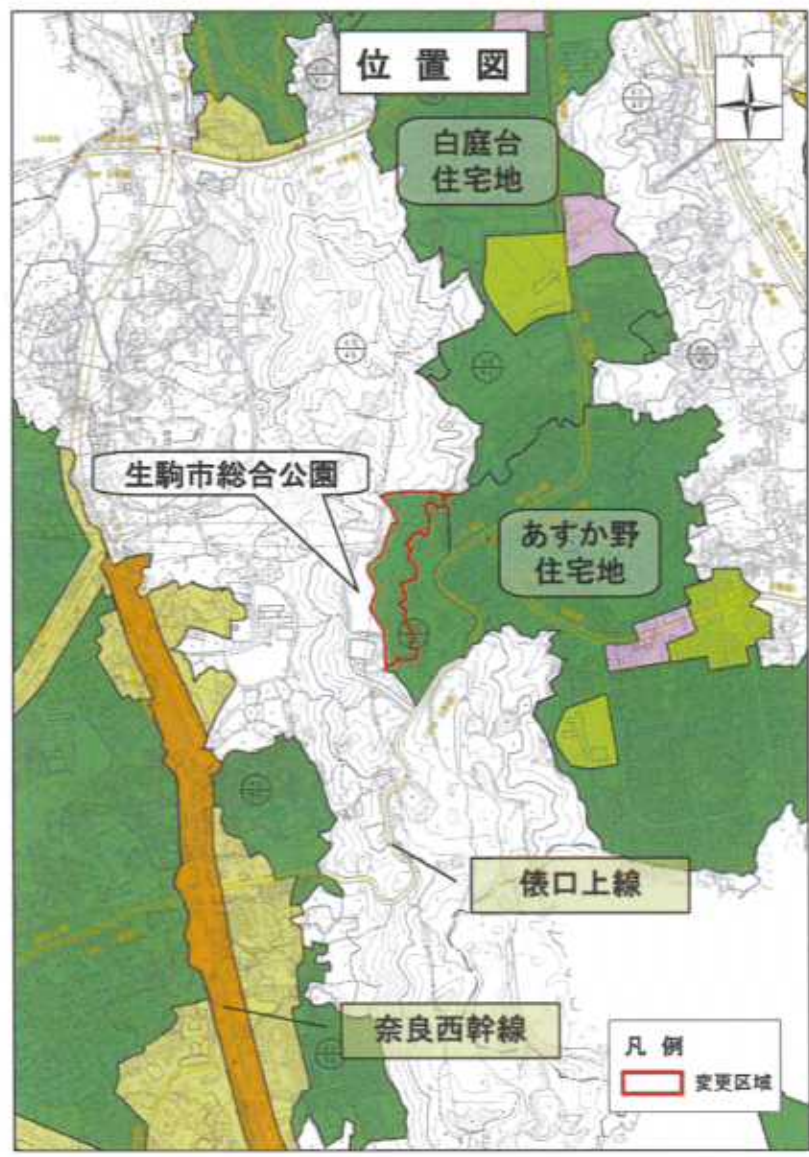
特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.37

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	400	70	1.5	31m+2.5	0.37

2 あすか野北 (逆線引き)



2 あすか野北（逆線引き）

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	50	30	1.5m	10m	3.65
	60	40			0.02

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	3.67



2 あすか野北（逆線引き）

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

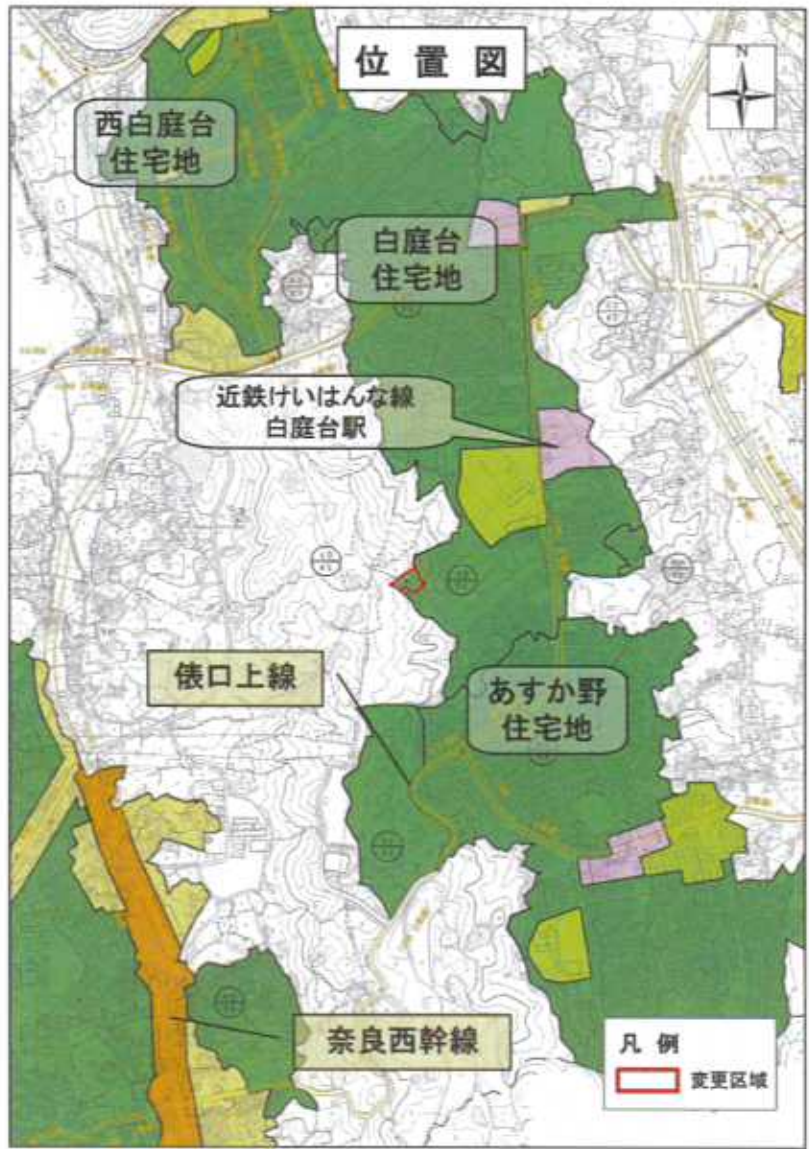
特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	3.67

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	200	60	1.5	20m+1.25	3.67

### 3 白庭台（逆線引き）



### 3 白庭台（逆線引き）

## 用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.5m	10m	0.28

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.28

### 3 白庭台（逆線引き）

#### 市街化調整区域 建ぺい率・容積率計画図

特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.28

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	200	60	1.5	20m+1.25	0.28

# 4 上町（境界調整【逆線】）



4 上町（境界調整【逆線】）

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.5m	10m	0.03

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.03

#### 4 上町（境界調整【逆線】）

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

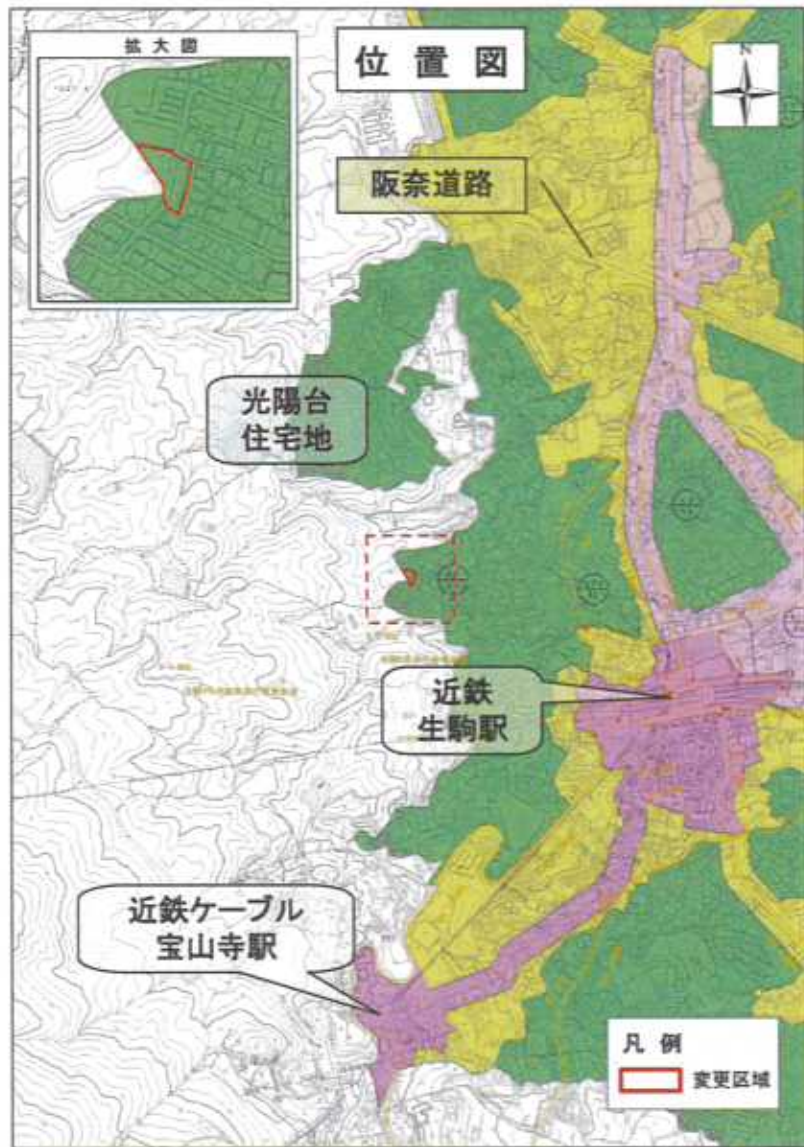
特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.03

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	400	70	1.5	31m+2.5	0.03

# 5 北新町(境界調整【逆線】)





5 北新町(境界調整【逆線】)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.0m	10m	0.07

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.07

5 北新町(境界調整【逆線】)

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

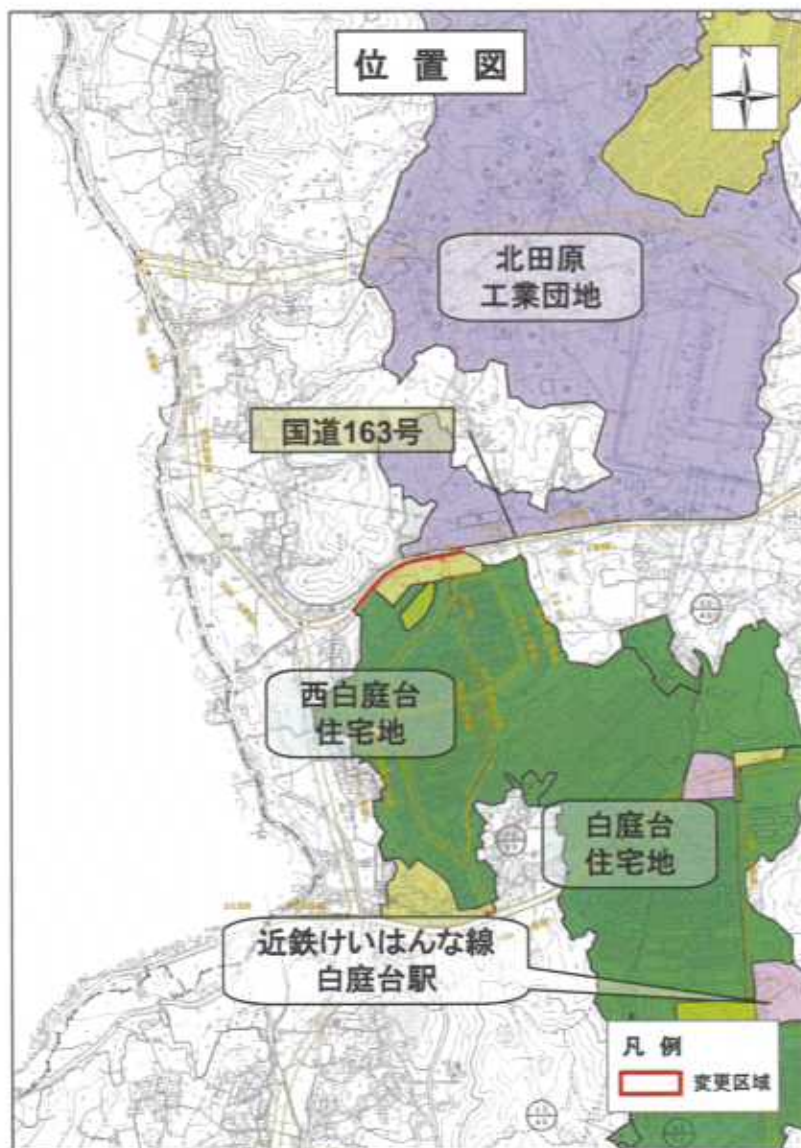
特定行政庁決定



区域区分	面積(ha)
市街化区域	0.07

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	100	40	1.25	20m+1.25	0.07

## 6 西白庭台北(境界調整【逆線】)



6 西白庭台北(境界調整【逆線】)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種住居地域	200	60	—	—	0.10
第一種低層住居専用地域	80	50	1.0m	10m	0.01

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.11

6 西白庭台北(境界調整【逆線】)

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
15m高度地区	0.10



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.10

6 西白庭台北(境界調整【逆線】)

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

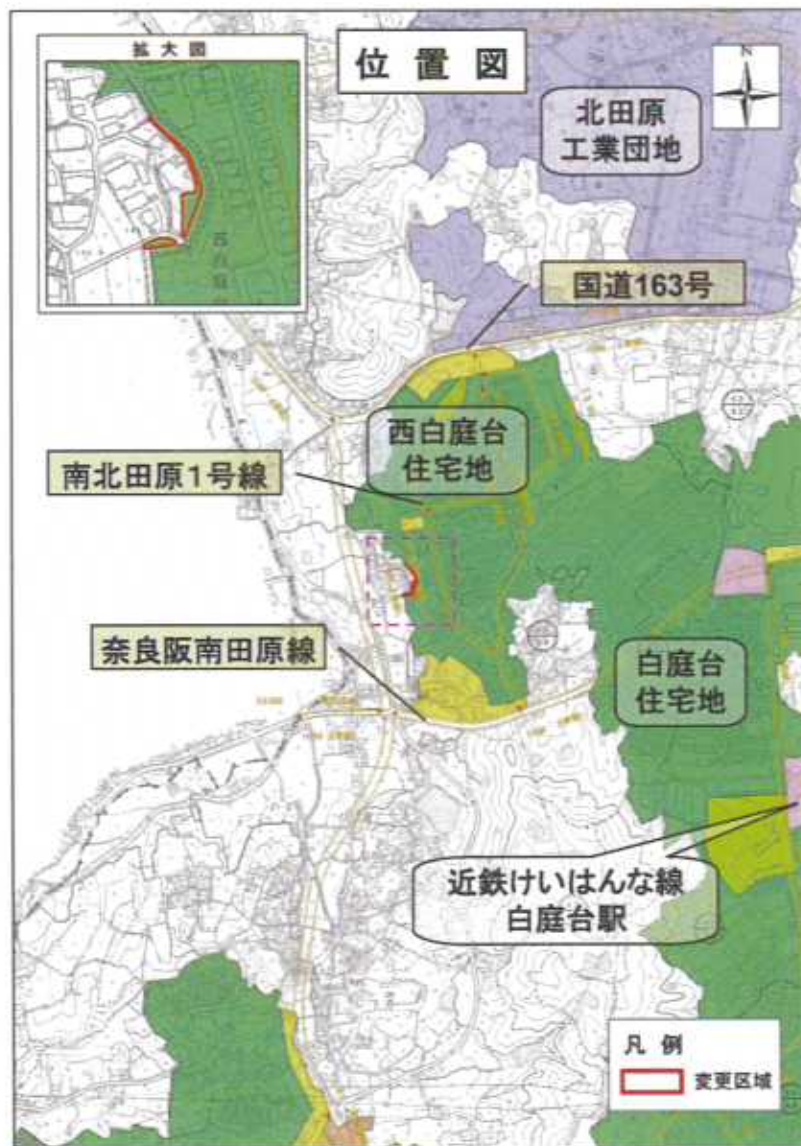
特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.11

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	400	70	1.5	31m+2.5	0.11

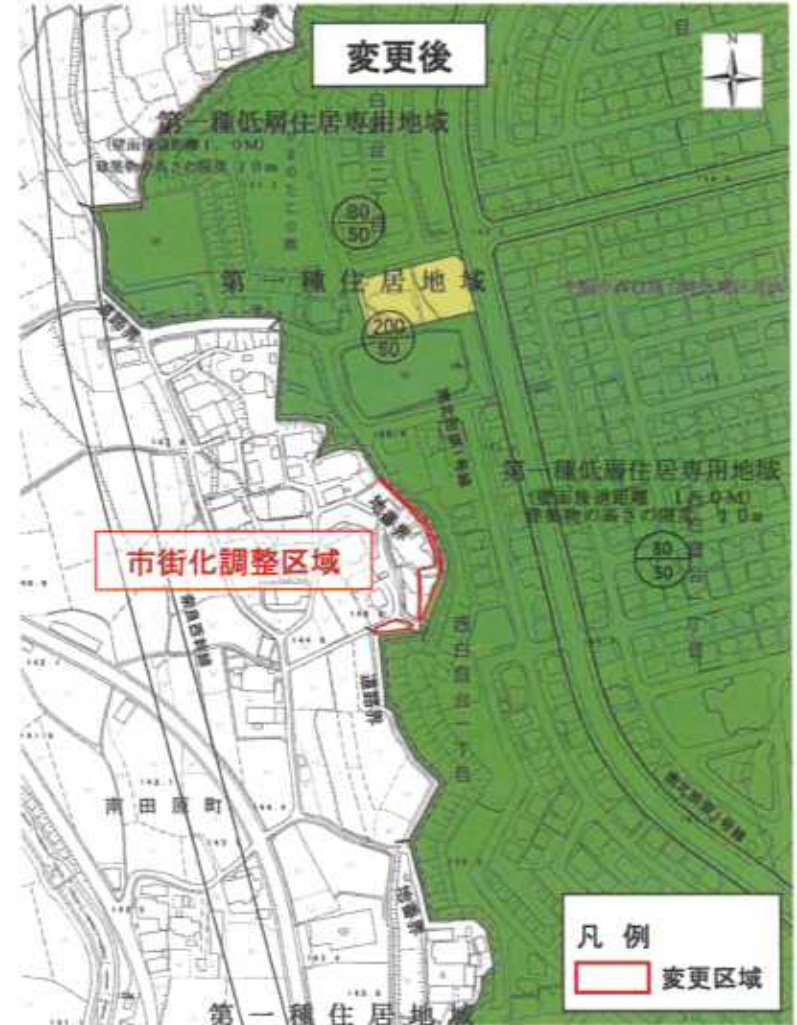
## 7 西白庭台西(境界調整【逆線】)



7 西白庭台西(境界調整【逆線】)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	80	50	1.0m	10m	0.04

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.04



7 西白庭台西(境界調整【逆線】)

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

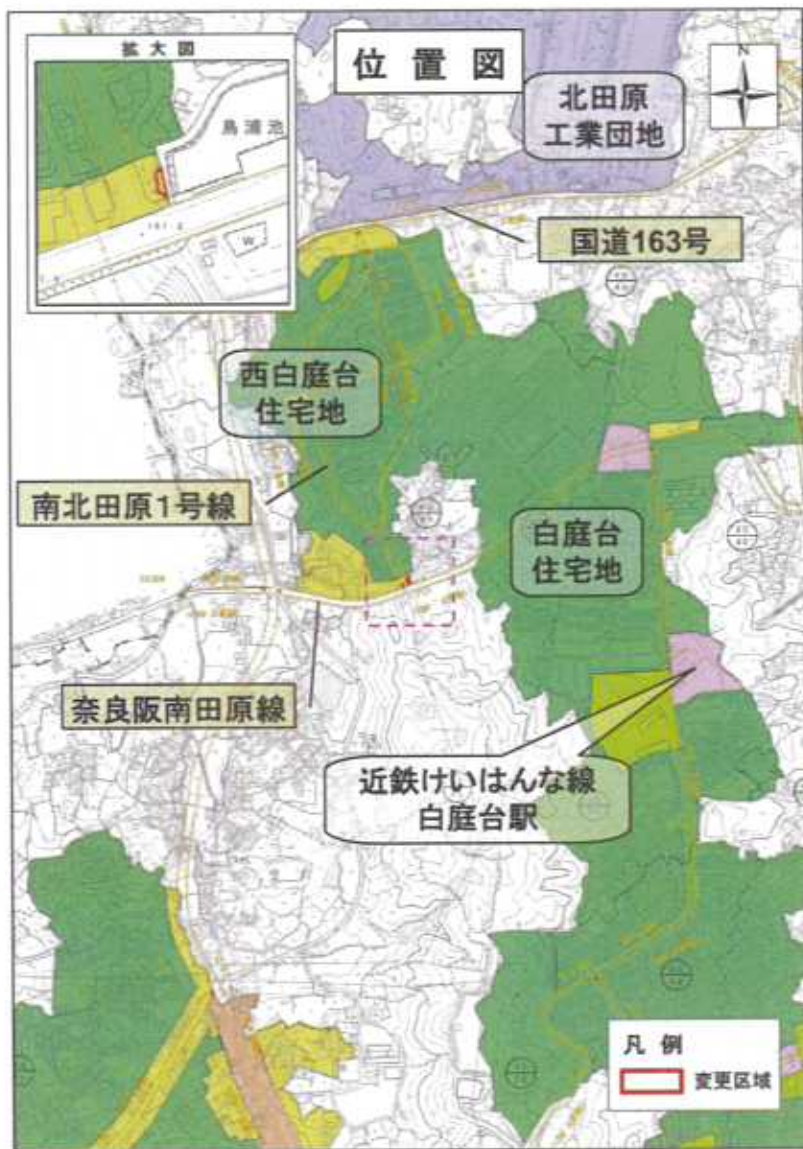
特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.04

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	400	70	1.5	31m+2.5	0.04

## 8 西白庭台東(境界調整【逆線】)



8 西白庭台東(境界調整【逆線】)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	面積(ha)
第一種住居地域	200	60	0.004

用途地域	面積(ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.004

8 西白庭台東(境界調整【逆線】)

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
15m高度地区	0.004



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.004

8 西白庭台東(境界調整【逆線】)

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

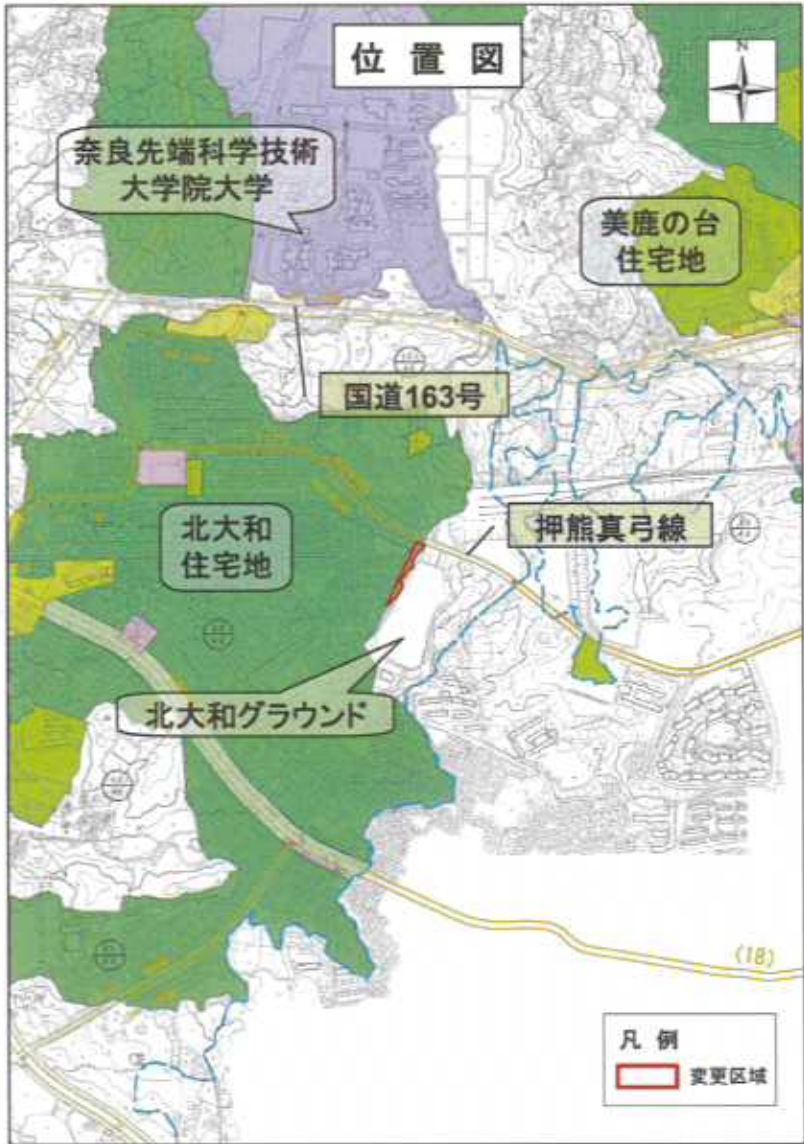
特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.004

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	400	70	1.5	31m+2.5	0.004

9 北大和東(境界調整【逆線】)



9 北大和東(境界調整【逆線】)

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.5m	10m	0.22

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.22

9 北大和東(境界調整【逆線】)

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

特定行政庁決定



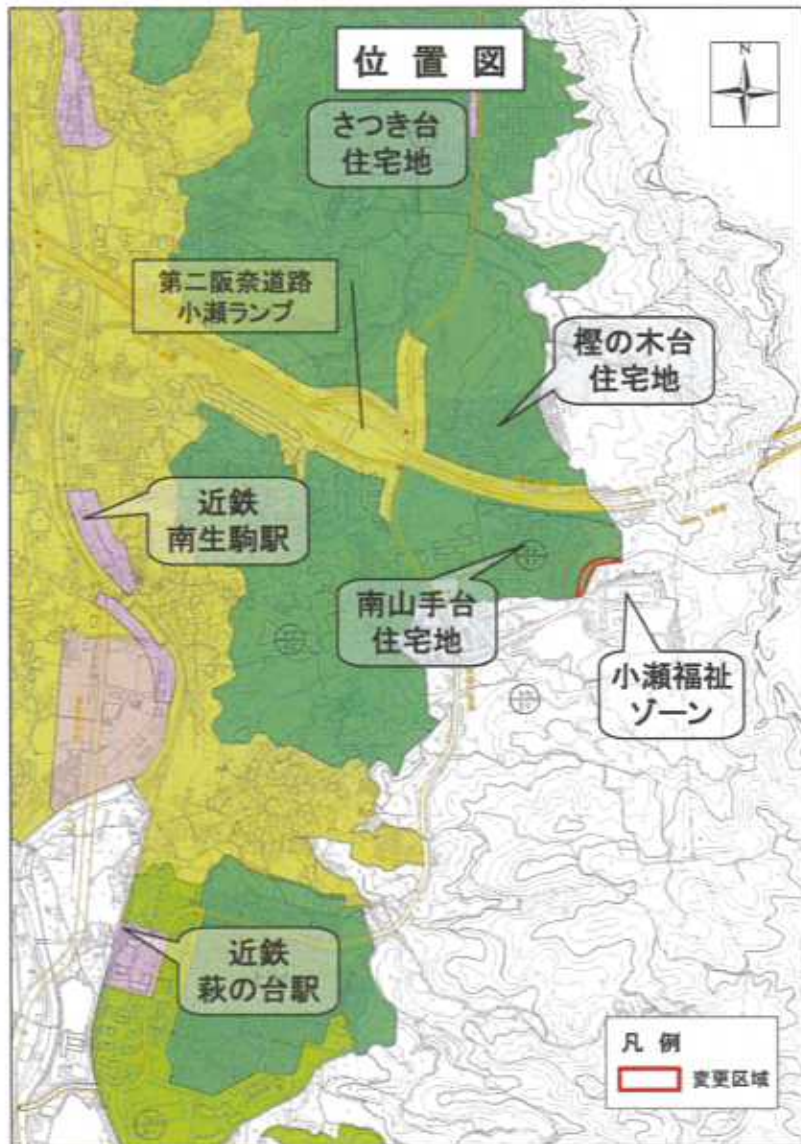
区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.22



区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	400	70	1.5	31m+2.5	0.22



10 南山手台東(境界調整【逆線】)



10 南山手台東(境界調整【逆線】)

用途地域計画図

奈良県決定



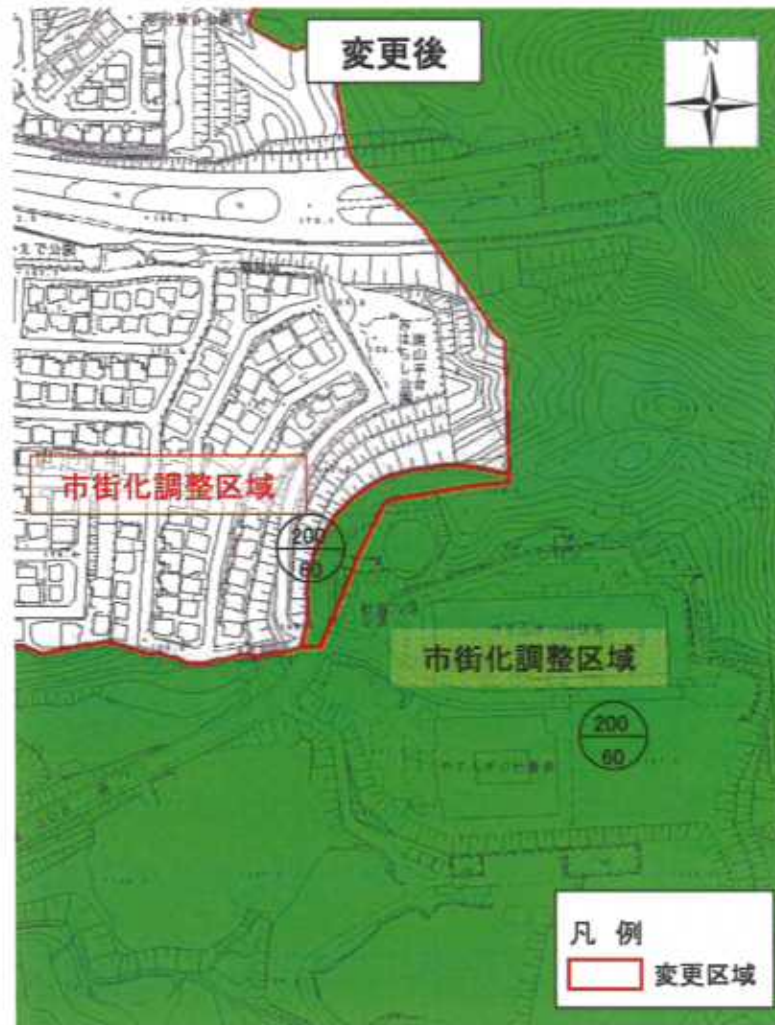
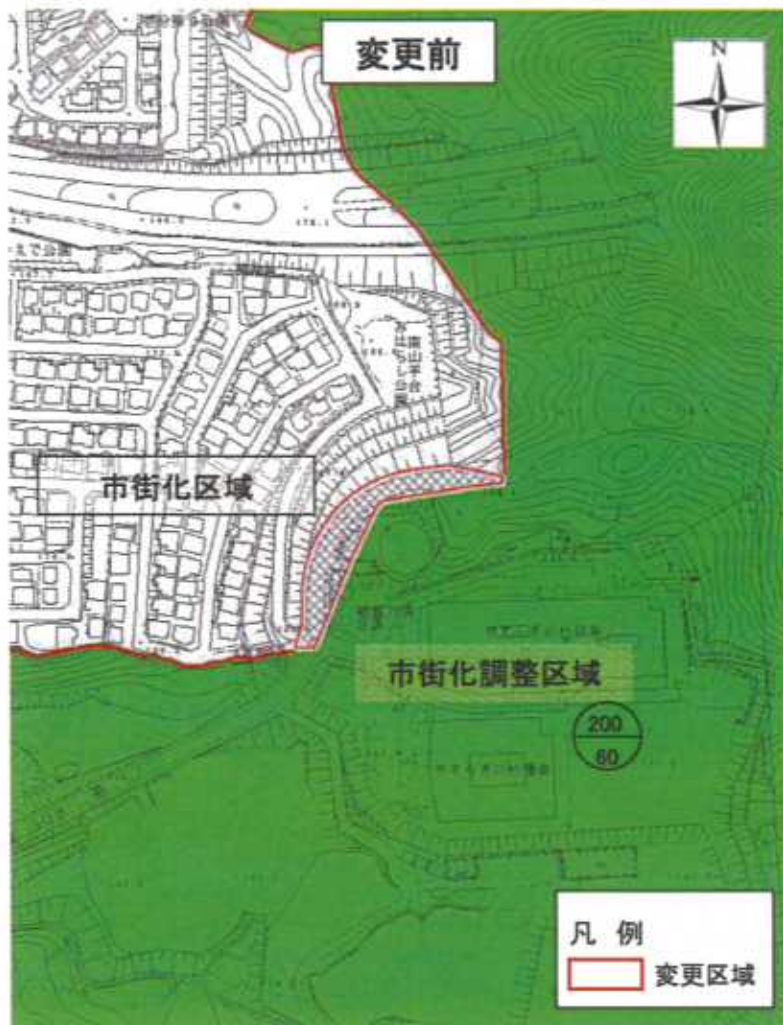
用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	80	50	1.0m	10m	0.23

用途地域	面積 (ha)
指定無し (市街化調整地域)	0.23

10 南山手台東(境界調整【逆線】)

市街化調整区域  
建ぺい率・容積率計画図

特定行政庁決定



区域区分	面積 (ha)
市街化区域	0.23

区域区分	容積率	建ぺい率	道路斜線 制限勾配	隣地斜線 制限勾配	面積 (ha)
市街化 調整区域	200	60	1.5	20m+1.25	0.23

# 用途地域等の変更

## 用途地域に係る変更箇所一覧

用途変更		奈良県決定				生駒市決定		
		面積(ha)	現行用途	変更用途	壁面後退(m)	高度地区	防火・準防火地域	地区計画
1	西白庭台	1.70	1住居 60・200	1低層 50・80	1.0	—	—	事前説明
2	東菜畑	0.28	1住居 60・200	1低層 50・80	1.0	—	—	
3	竜田川小瀬1	0.23	近隣商業 80・200	1住居 60・200	—	—	—	
	竜田川小瀬2	0.22	2住居 60・200	1住居 60・200	—	—	—	
4	鹿ノ台南	0.20	1住居 60・200	1低層 40. 60	1.5	—	—	事前説明
5	生駒台	27.31	1低層 40・60	1低層 50・80	1.0	—	—	
6	※学研北生駒	1.30	2中高 60. 200	近隣商業 80・200	—	15m	準防火地域	
用途変更面積計		31.24						

(※6 学研北生駒地区の変更内容については、区域区分変更案にて説明済)

# 1 西白庭台



1 西白庭台

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	面積 (ha)
第一種住居地域	200	60	1.70



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	80	50	1.0m	10m	1.70

1 西白庭台

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
15m高度地区	1.70



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	1.70



## 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、平成18年に開業した近鉄けいはんな線白庭台駅北西約1kmに位置し、交通の便が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。

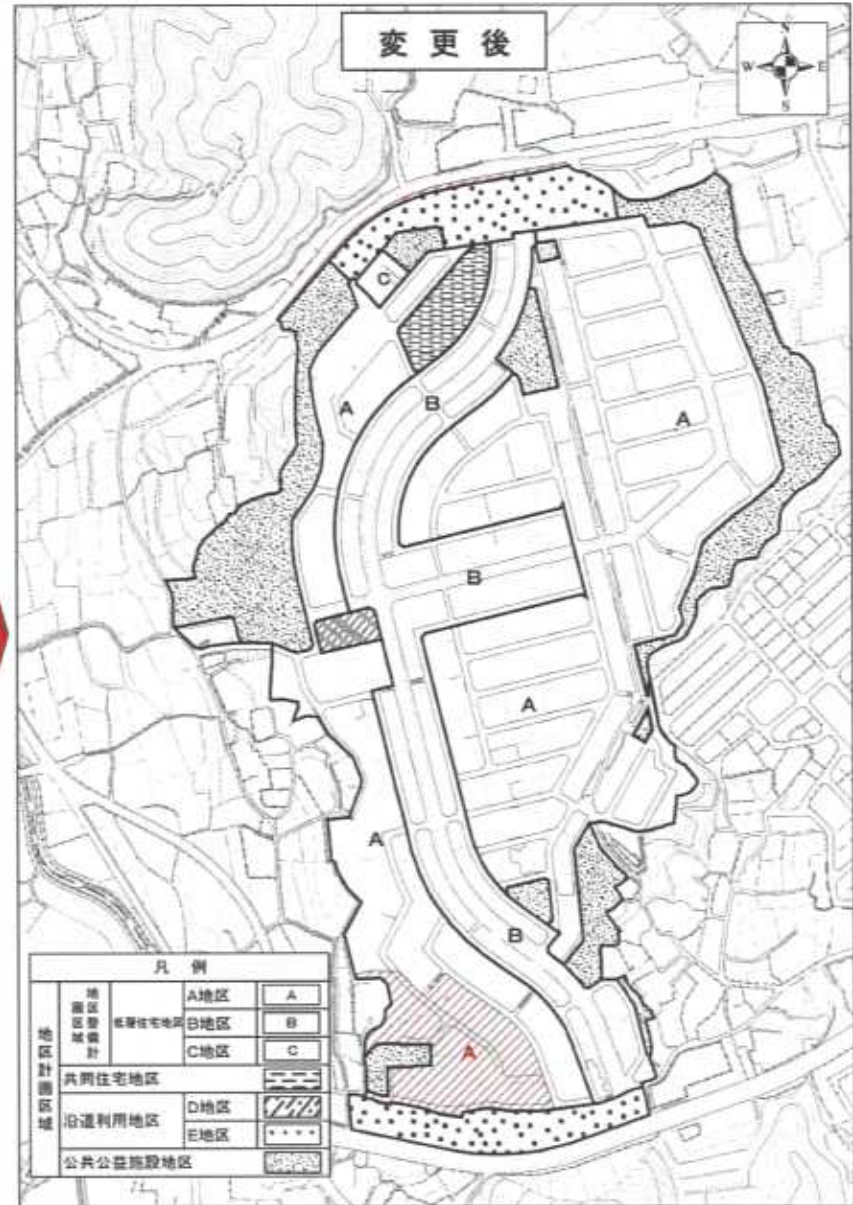
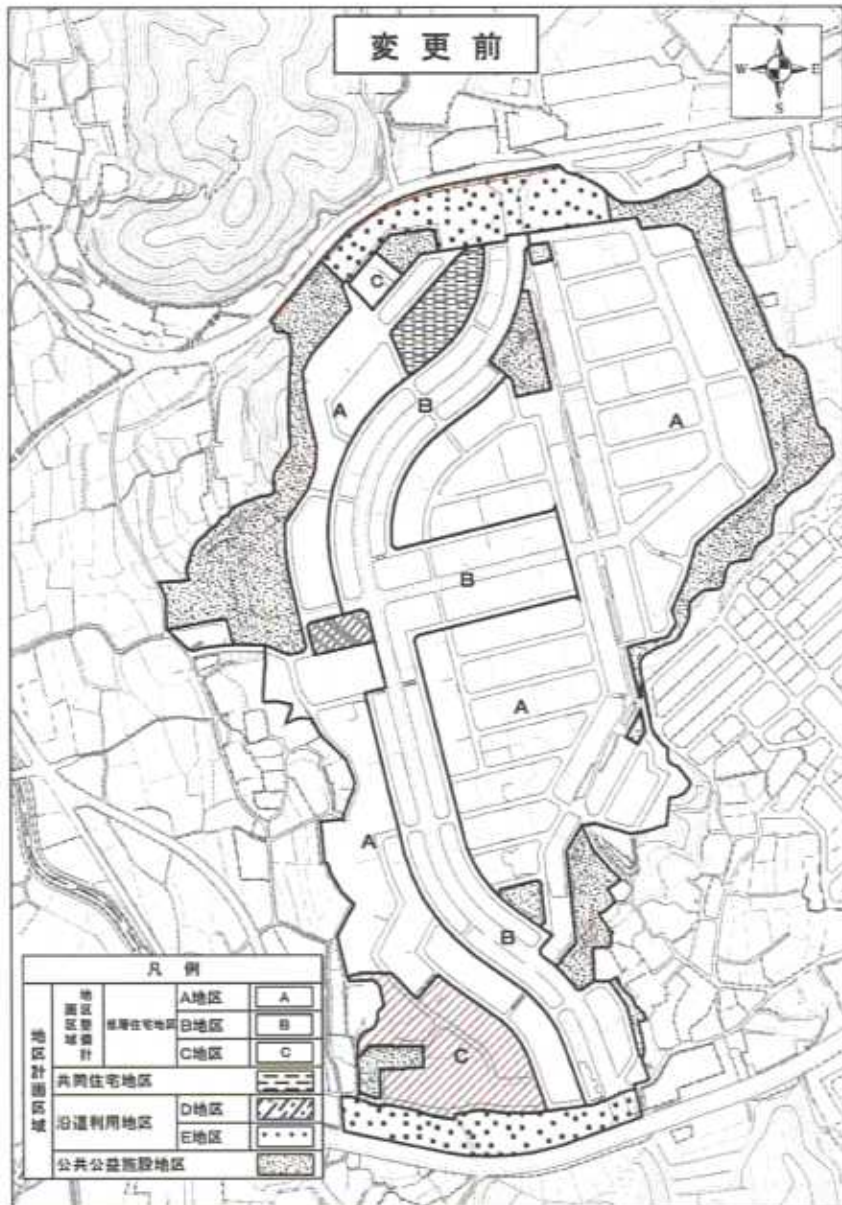
## ①区域区分の変更に伴う区域

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

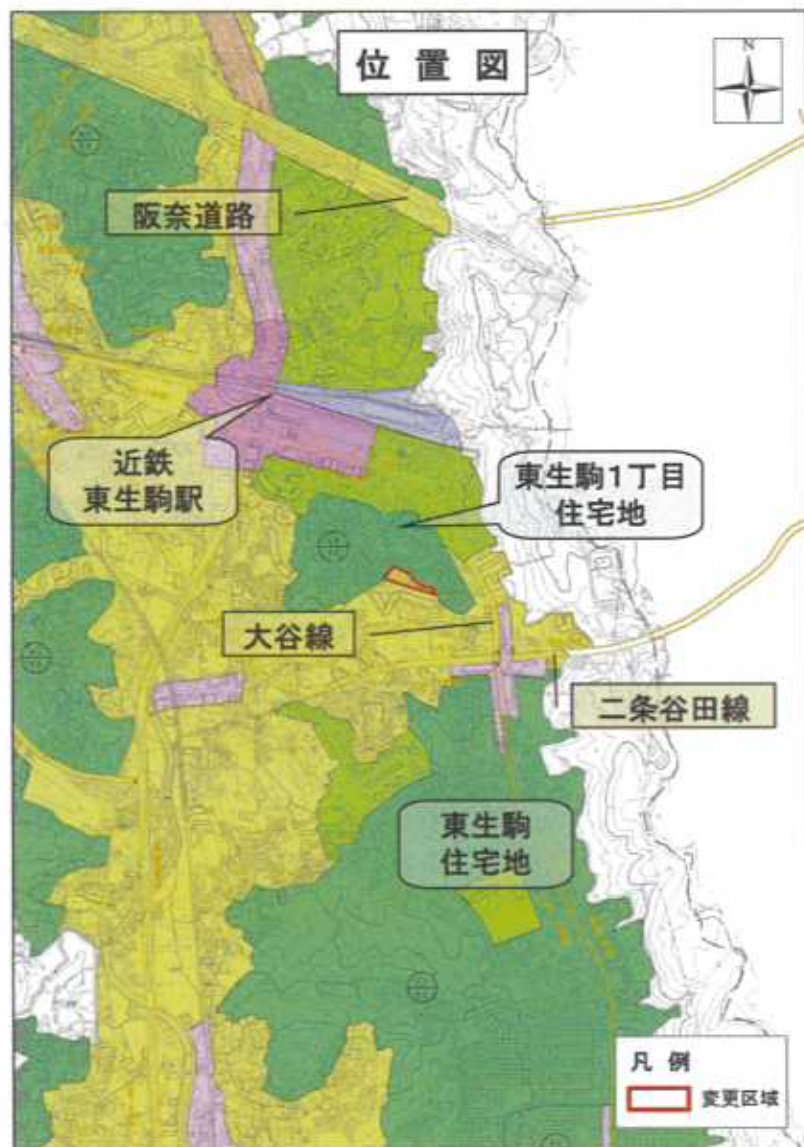


## 西白庭台地区 地区整備計画の概要

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	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、公民館等 ・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	建築できないもの ・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	・[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	屋外広告物で設置できるもの ・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	屋外広告物で設置できるもの ・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	・道路側に設置する場合は生垣 ・生垣と併設した透視可能なフェンス ・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。	———

※( )は変更前面積

## 2 東菜畑



2 東菜畑

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	面積 (ha)
第一種住居地域	200	60	0.28



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	80	50	1.0m	10m	0.28



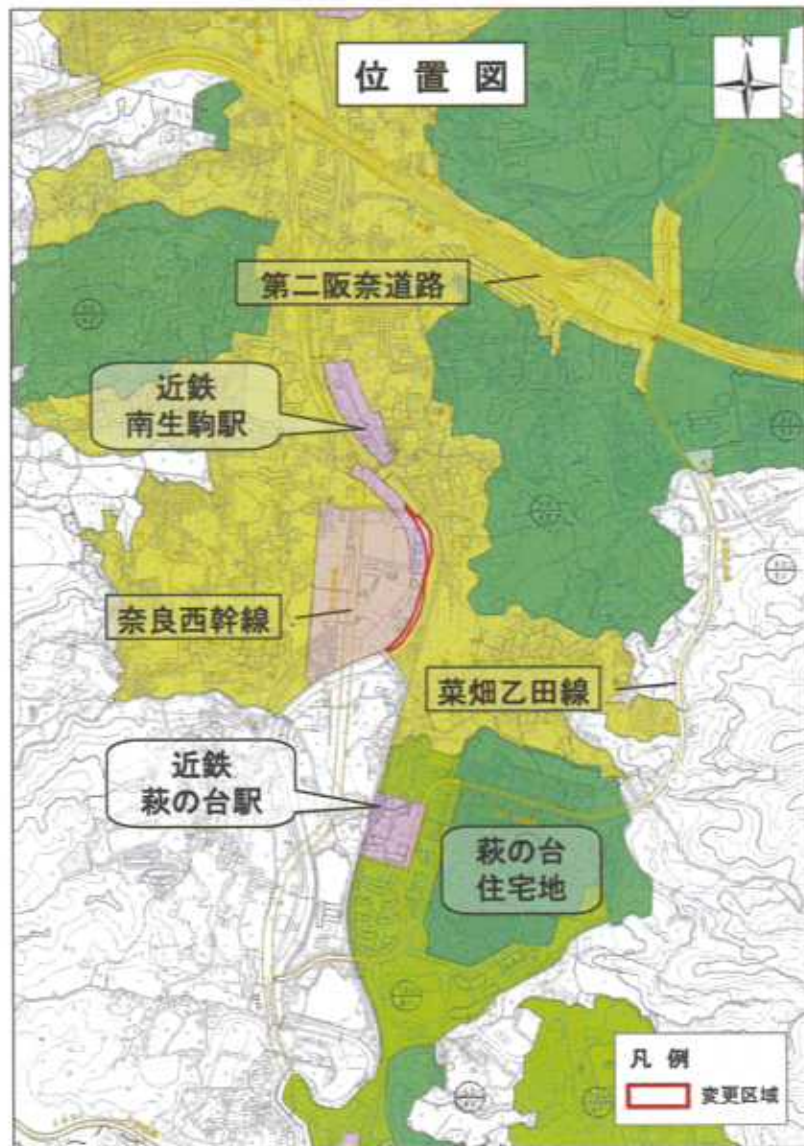
高度地区	面積(ha)
15m斜線高度地区	0.28



高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.28



### 3 竜田川小瀬



3 竜田川小瀬

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	面積 (ha)
近隣商業地域	200	80	0.23
第二種住居地域	200	60	0.22

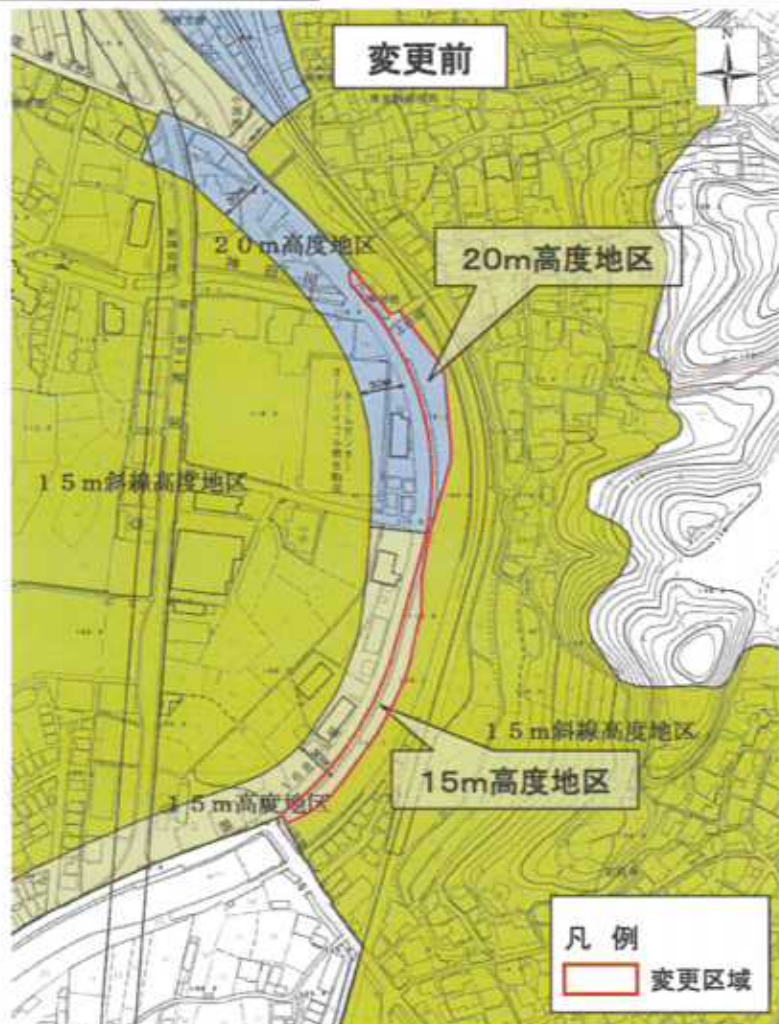


用途地域	容積率	建ぺい率	面積 (ha)
第一種住居地域	200	60	0.45

3 竜田川小瀬

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
20m高度地区	0.23
15m高度地区	0.22



高度地区	面積(ha)
15m斜線高度地区	0.45

3 竜田川小瀬

防火・準防火地域計画図

生駒市決定



防火・準防火地域	面積 (ha)
準防火地域	0.23



防火・準防火地域	面積 (ha)
防火・準防火地域指定無し	0.23

# 4 鹿ノ台南





用途地域	容積率	建ぺい率	面積 (ha)
第一種住居地域	200	60	0.20



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.5m	10m	0.20

4 鹿ノ台南

高度地区計画図

生駒市決定



高度地区	面積(ha)
15m斜線高度地区	0.20



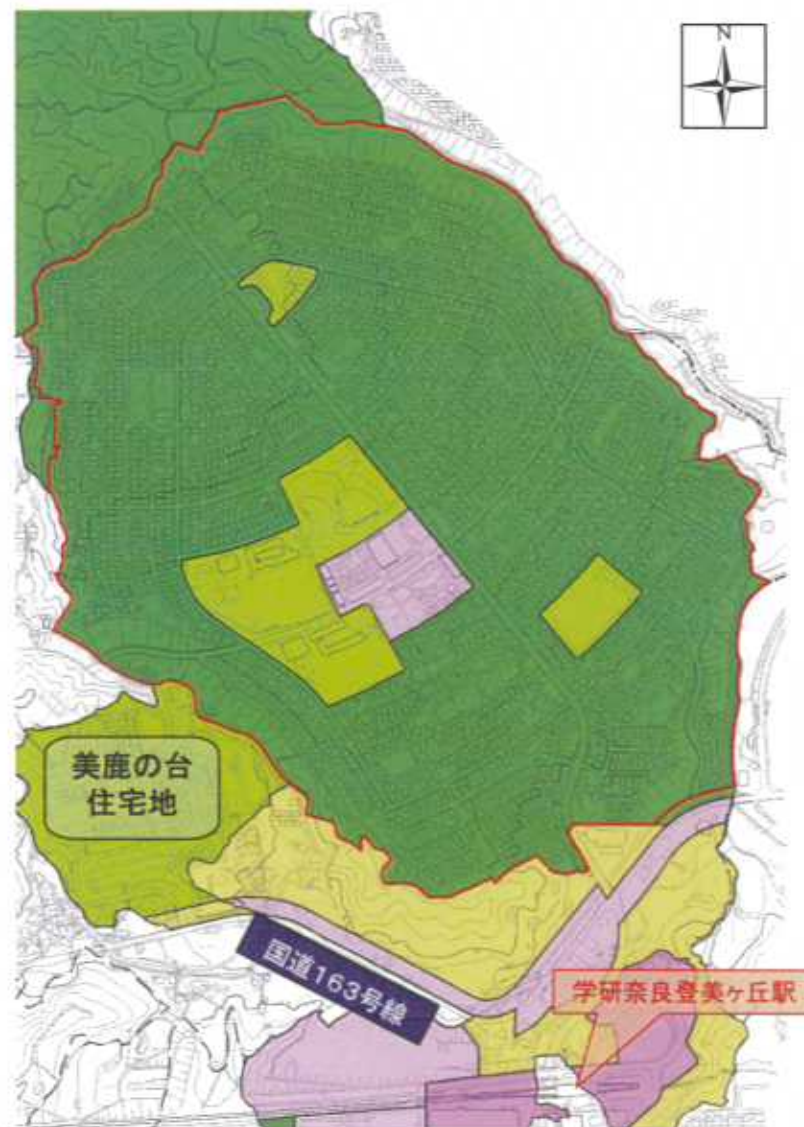
高度地区	面積(ha)
高度地区指定無し	0.20

## 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、平成18年に開業し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、交通の便が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

### 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。

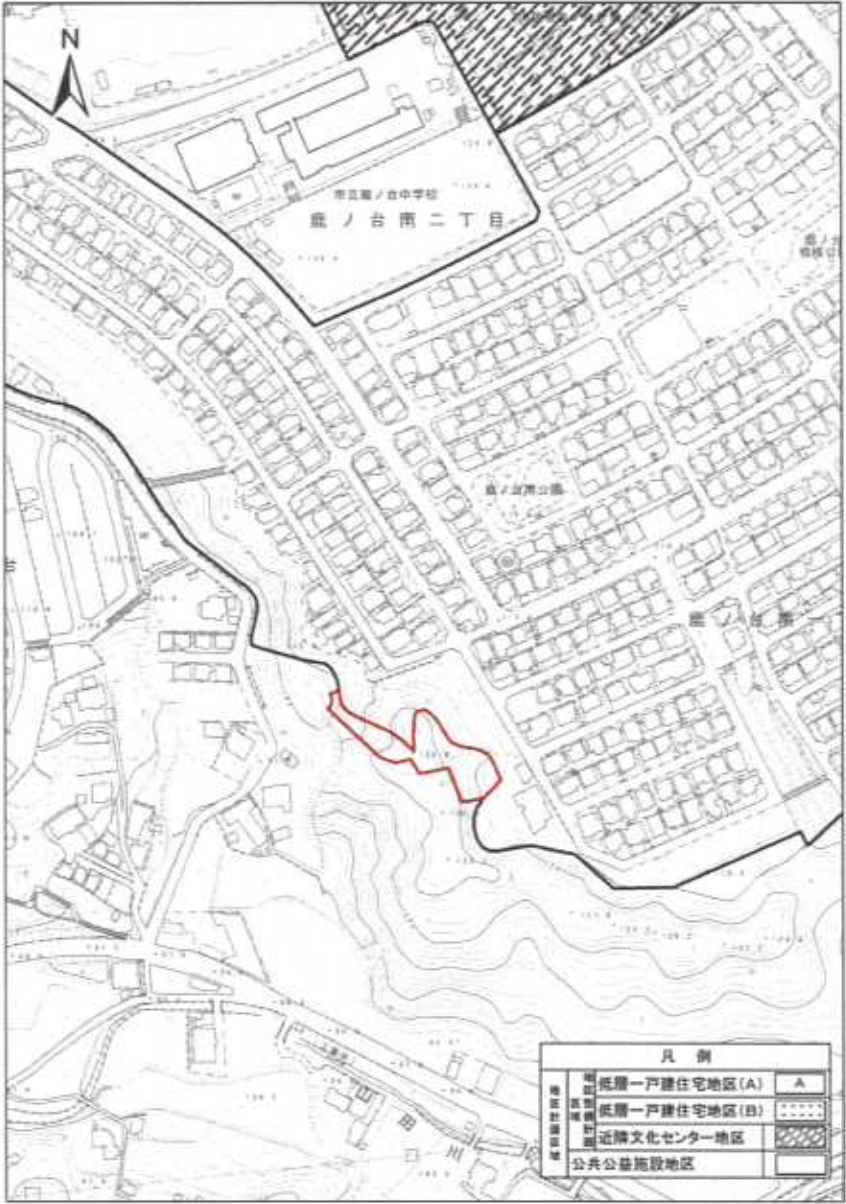
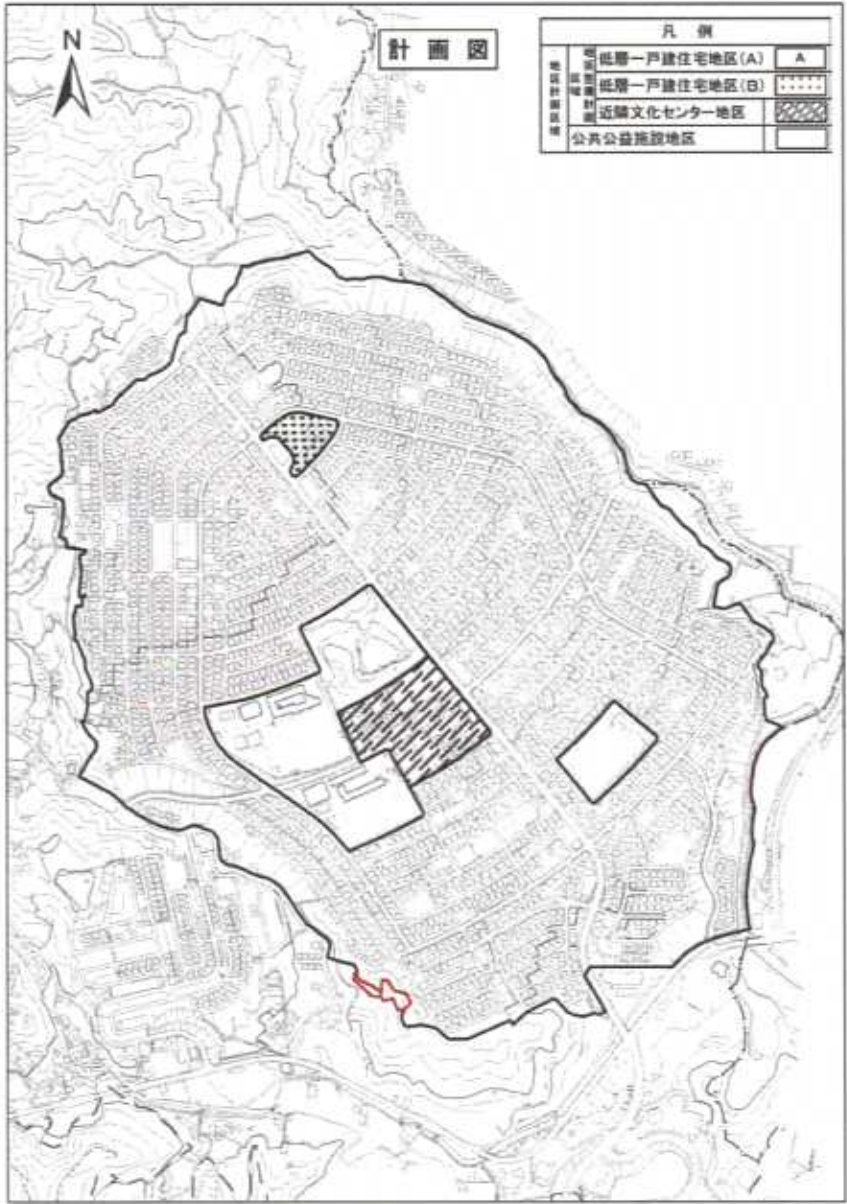
### 3 近隣文化センター地区

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開発地について、「鹿畑町」から「鹿ノ台」への町名変更手続き中であり、「鹿ノ台南1丁目」に編入されることから、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

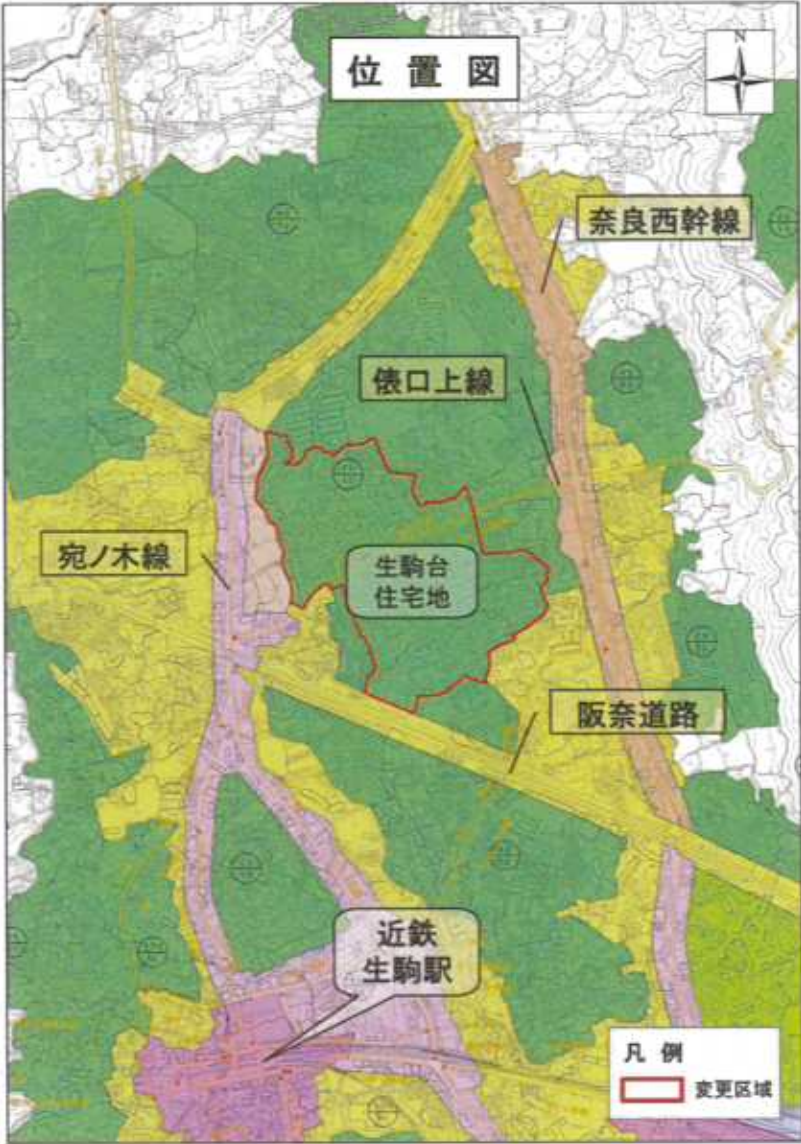


## 鹿ノ台地区 地区整備計画の概要

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	<p>建築できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・兼用住宅(事務所、学習塾・華道教室等、アトリエ等に限る。)</li> <li>・幼稚園、保育所、公民館等</li> <li>・診療所(入院施設の無いものに限る。)</li> <li>・公共施設 等</li> </ul>
	(2)建築物の敷地面積の最低限度	<p>165㎡</p> <p>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。</p>
	(3)建築物の高さの最高限度	<p>9m</p> <p>ただし、地階を除く階数は2以下とする。</p>
	(4)建築物等の形態又は意匠の制限	<p>設置できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広告物で同一敷地内の合計が2㎡を超えるもの</li> <li>・屋上広告物</li> <li>・法面又は擁壁に突き出したハネ出し工作物</li> </ul>
	(5)かき又はさくの構造の制限	<p>高さは1.5m以下</p> <p>ただし、生垣を除く</p>

※( )は変更前面積

5 生駒台



5 生駒台

用途地域計画図

奈良県決定



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	60	40	1.0m	10m	27.31

用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	80	50	1.0m	10m	27.31