

第1号案件

大和都市計画用途地域等の変更について

(諮問: 生駒市決定)

(1) 大和都市計画用途地域の変更

〈別院台地区〉〈白庭台地区〉

(2) 大和都市計画高度地区の変更

〈白庭台地区〉

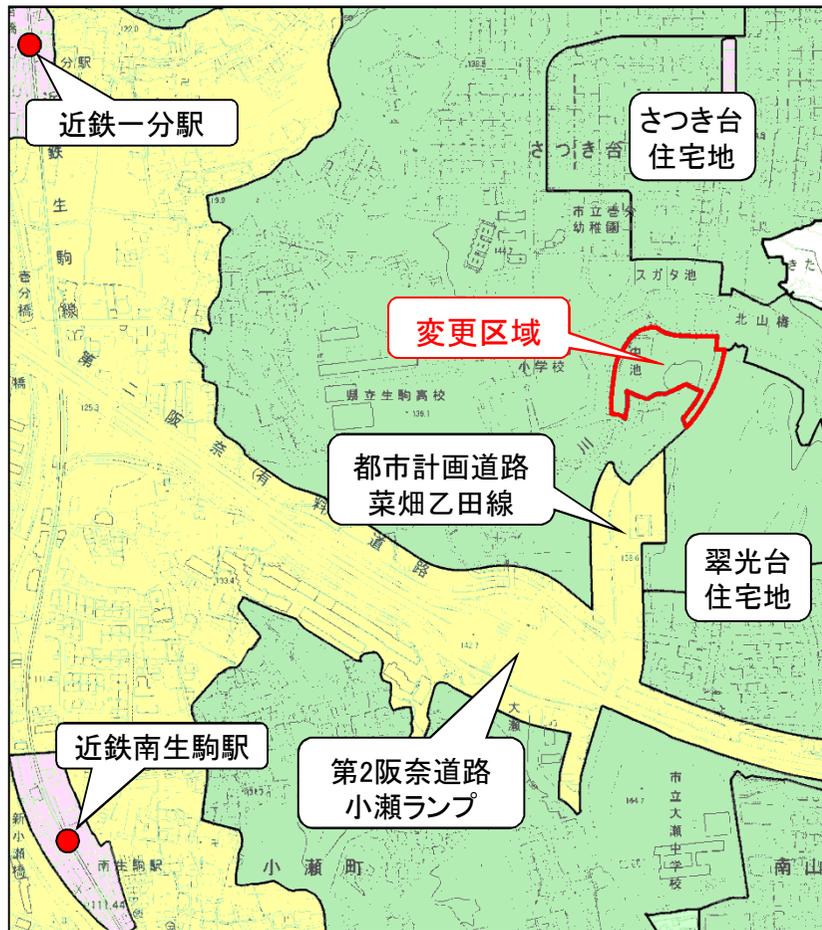
(3) 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更

〈白庭台地区〉

(1) 大和都市計画用途地域の変更

〈別院台地区〉〈白庭台地区〉

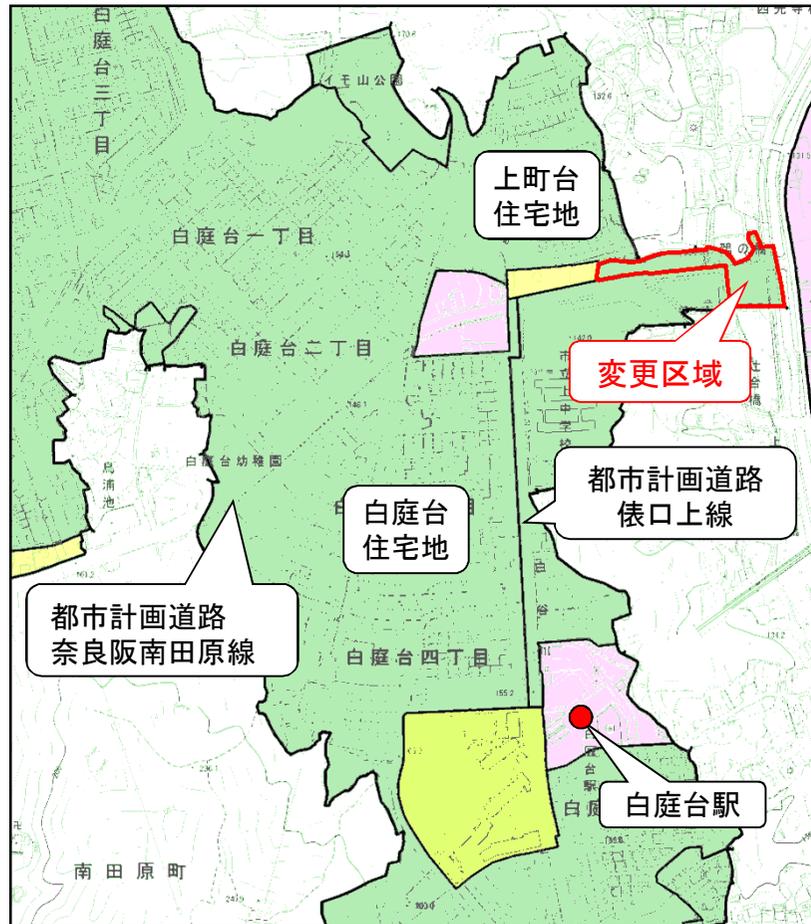
位置・区域



当該区域は、近鉄生駒線南生駒駅の北東約1km、第2阪奈道路小瀬ランプの北約400mに位置し、都市計画道路菜畑乙田線に隣接した区域である。



位置・区域

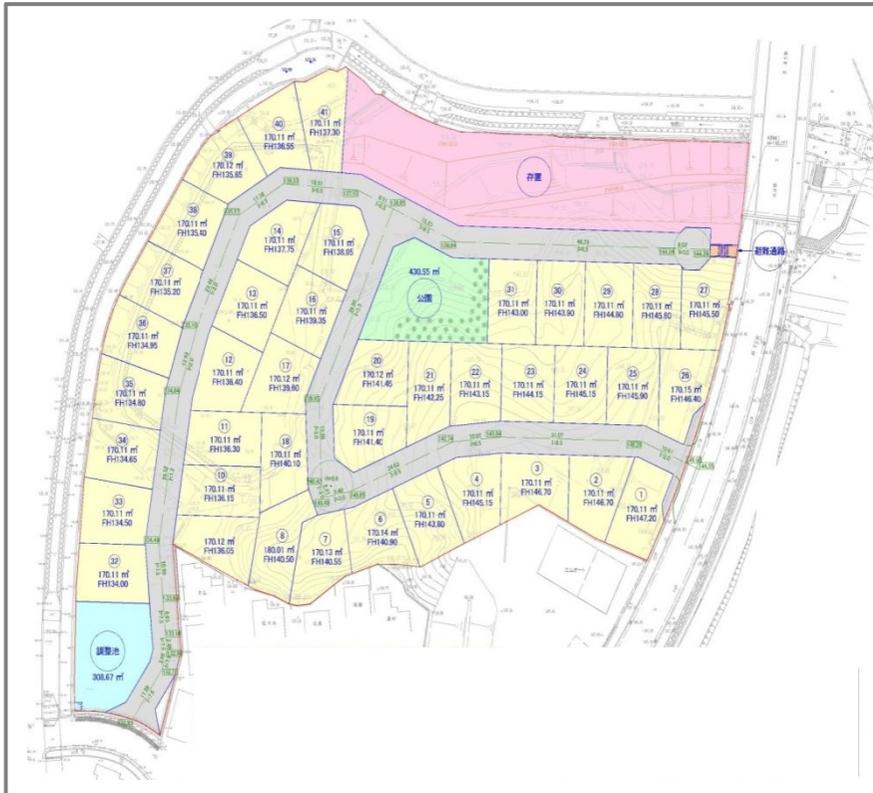


当該区域は、生駒市の中心市街地から北東約3.5kmに位置し、近鉄けいはんな線白庭台駅、学研北生駒駅に近接した区域である。

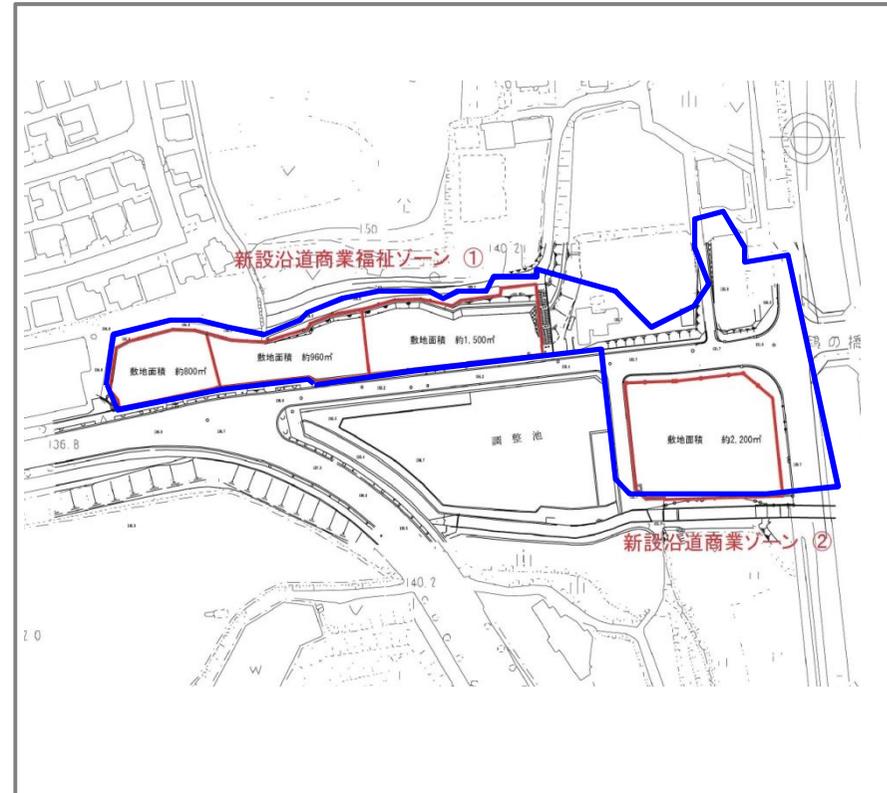


土地利用計画

別院台地区



白庭台地区



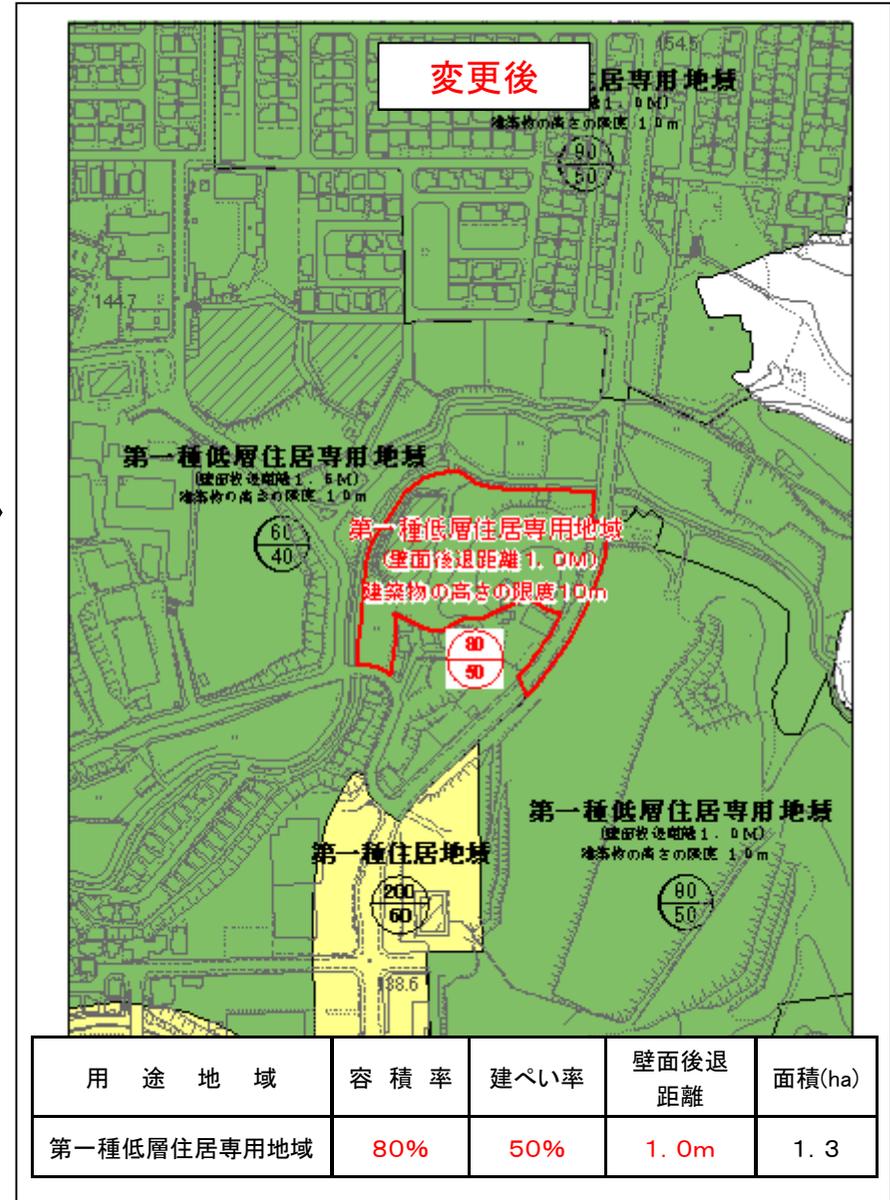
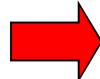
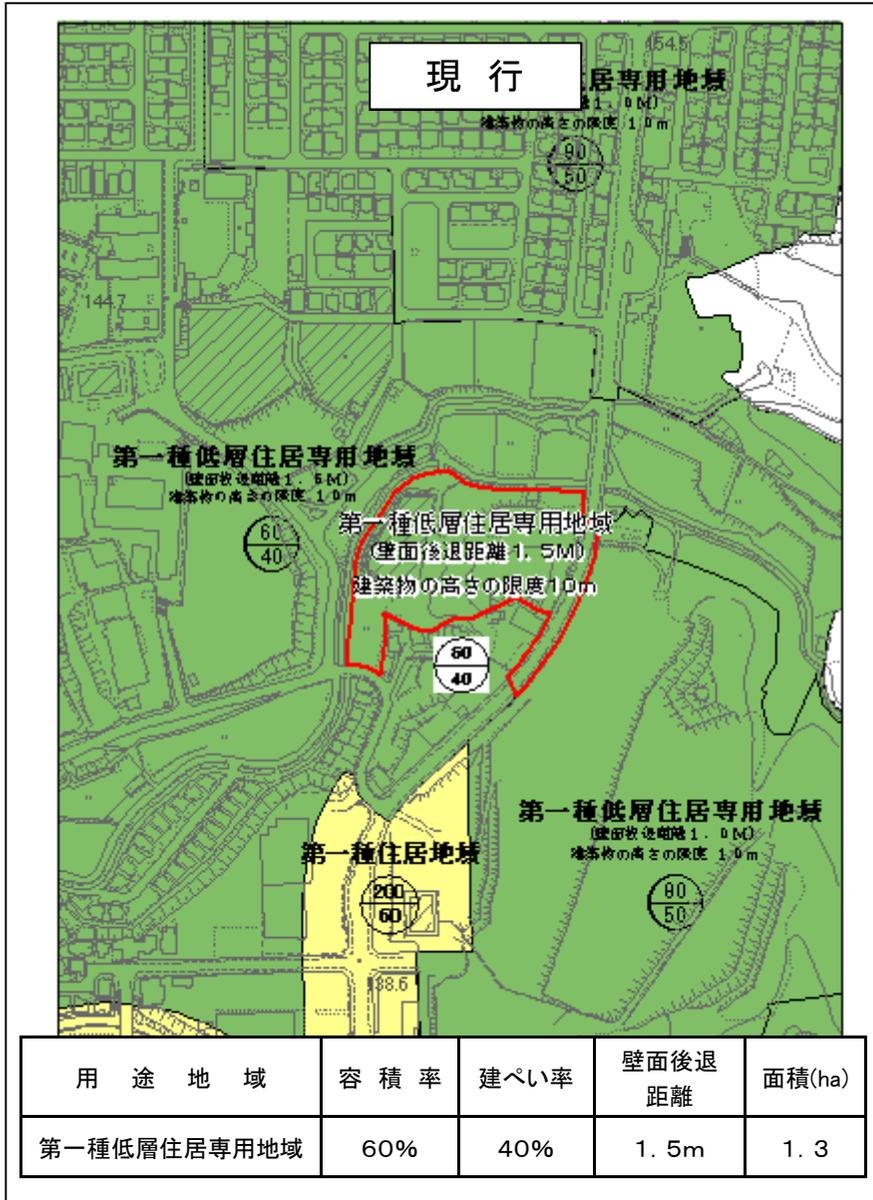
大和都市計画用途地域を変更する理由

1. 変更理由

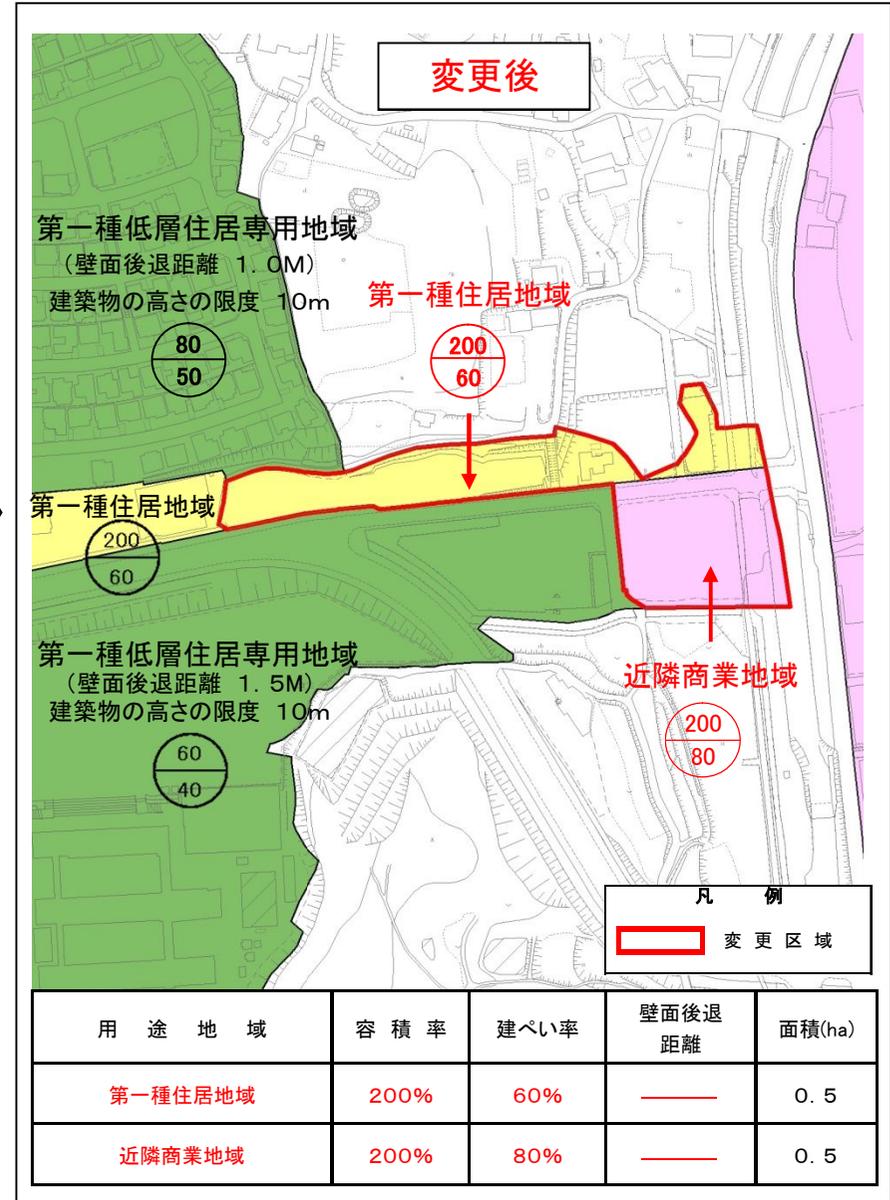
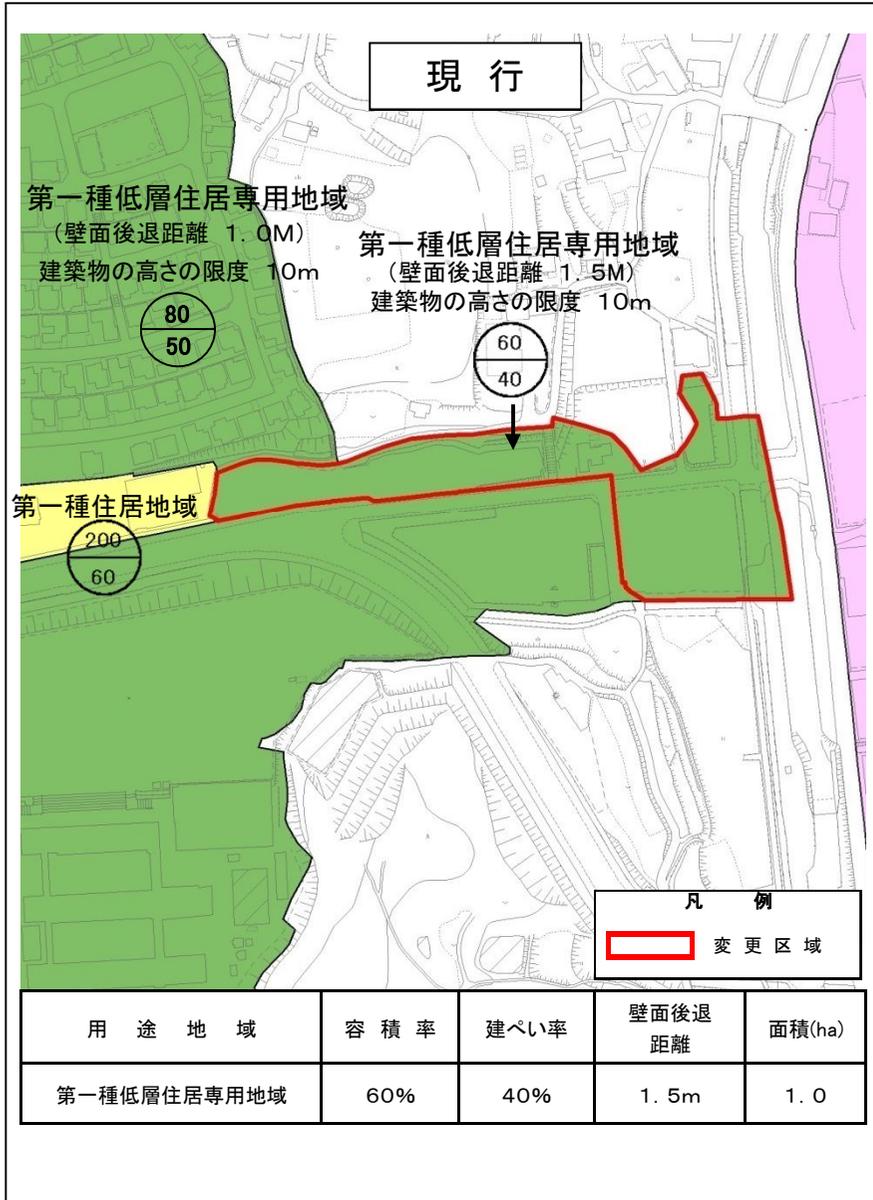
別院台地区については、現在、宅地開発事業が行われているところであるが、良好な戸建て住宅地である周辺住宅地との調和のとれた街並みの形成を図るとともに、将来にわたり良好な住環境を維持・保全するため、宅地開発事業による面的整備の進捗にあわせて用途地域の変更を行うものである。

白庭台地区については、都市計画道路高山富雄小泉線が拡幅整備されることに伴い、地区住民の日常生活の利便性を考慮した店舗等を配置するとともに、地区の特性を活かした業務施設等の誘導を図るため、用途地域の変更を行うものである。

用途地域変更内容(新旧対照)



用途地域変更内容 (新旧対照)



市全体の用途地域の面積（新旧対照）

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 12.5 ha	5/10 以下	3/10 以下	1.5m	—	10m	
	(約 793.6 ha) 約 791.3 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.5m	—	10m	約2.3ha減
	約 172.4 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	—	10m	
	(約 260.7 ha) 約 262.0 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	約1.3ha増
計	(約 1,239.2 ha) 約 1,238.2 ha						約1.0ha減

第一種住居地域	(約 460.1 ha) 約 460.6 ha	20/10以下	6/10 以下	—	—	—	約0.5ha増
計	(約 460.1 ha) 約 460.6 ha						約0.5ha増

近隣商業地域	(約 84.9 ha) 約 85.4 ha	20/10以下	8/10 以下	—	—	—	約0.5ha増
	約 4.6 ha	30/10以下	8/10 以下	—	—	—	
計	(約 89.5 ha) 約 90.0 ha						約0.5ha増

※上段カッコ書きが変更前

用途地域の変更に係る縦覧結果について

都市計画の種類	用途地域
告示日	平成26年12月8日
告示番号	生駒市告示第200号
縦覧期間	平成26年12月8日から平成26年12月22日まで
縦覧者数	1名
意見書の提出	なし

(2) 大和都市計画高度地区の変更

〈白庭台地区〉

(3) 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更

〈白庭台地区〉

大和都市計画高度地区等を変更する理由

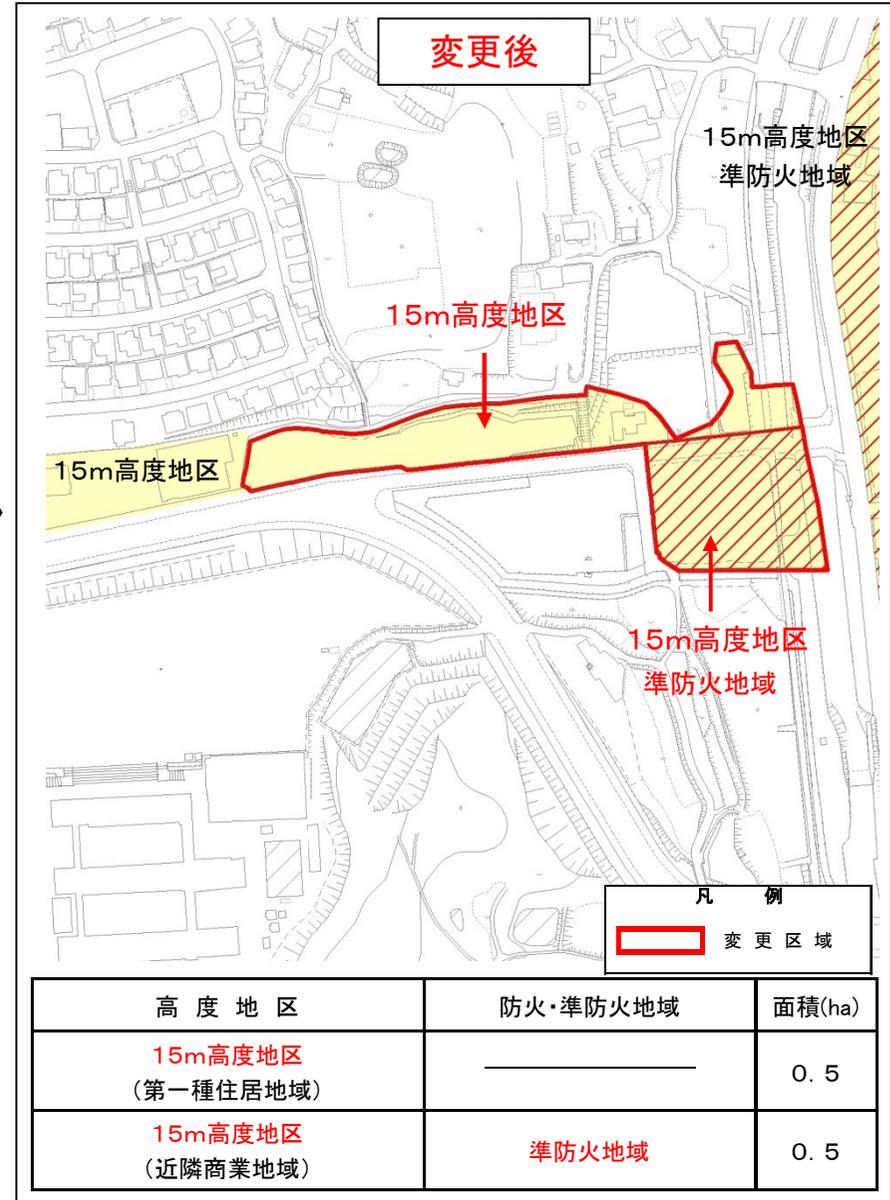
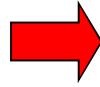
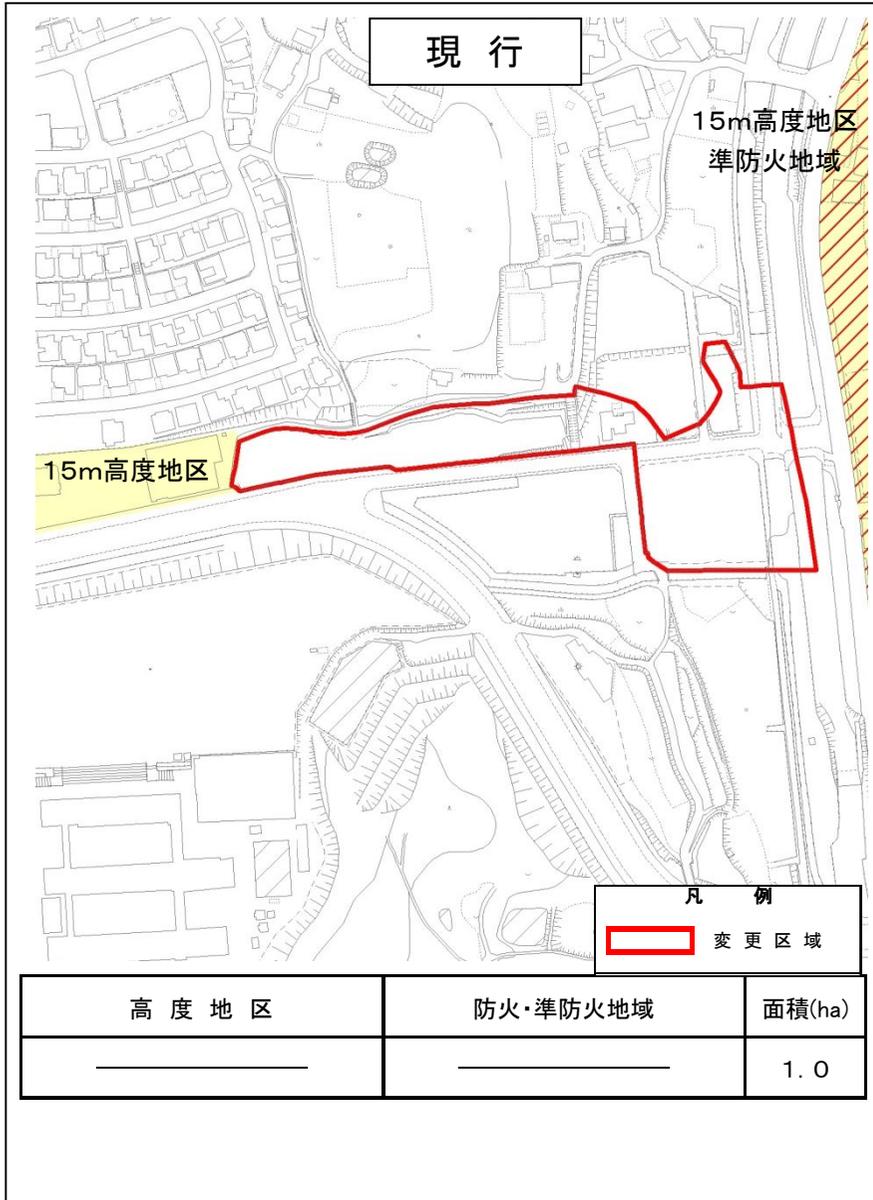
1. 変更理由

白庭台地区については、都市計画道路高山富雄小泉線が拡幅整備されることに伴い、地区住民の日常生活の利便性を考慮した店舗等を配置するとともに、地区の特性を活かした業務施設等の誘導を図るため、大和都市計画用途地域の変更を行うことから、それに伴い、高度地区について所要の変更を行うものである。また、近隣商業地域に用途地域を変更する区域についても、防火地域及び準防火地域の変更を行うものである。

白庭台地区

変更内容

②高度地区及び防火・準防火地域(新旧対照図)



市全体の高度地区等の面積（新旧対照）

○高度地区

種類	面積	備考
15m高度地区	(約144.1ha) 約145.1ha	約1.0ha増加

○防火地域及び準防火地域

種類	面積	備考
準防火地域	(約98.3ha) 約98.8ha	約0.5ha増加

※上段カッコ書きが変更前

高度地区等の変更に係る縦覧結果について

都市計画の種類	高度地区	防火地域 及び 準防火地域
告示日	平成26年12月8日	
告示番号	生駒市告示第201号	生駒市告示第202号
縦覧期間	平成26年12月8日から平成26年12月22日まで	
縦覧者数	1名	
意見書の提出	なし	