

その他 (1)

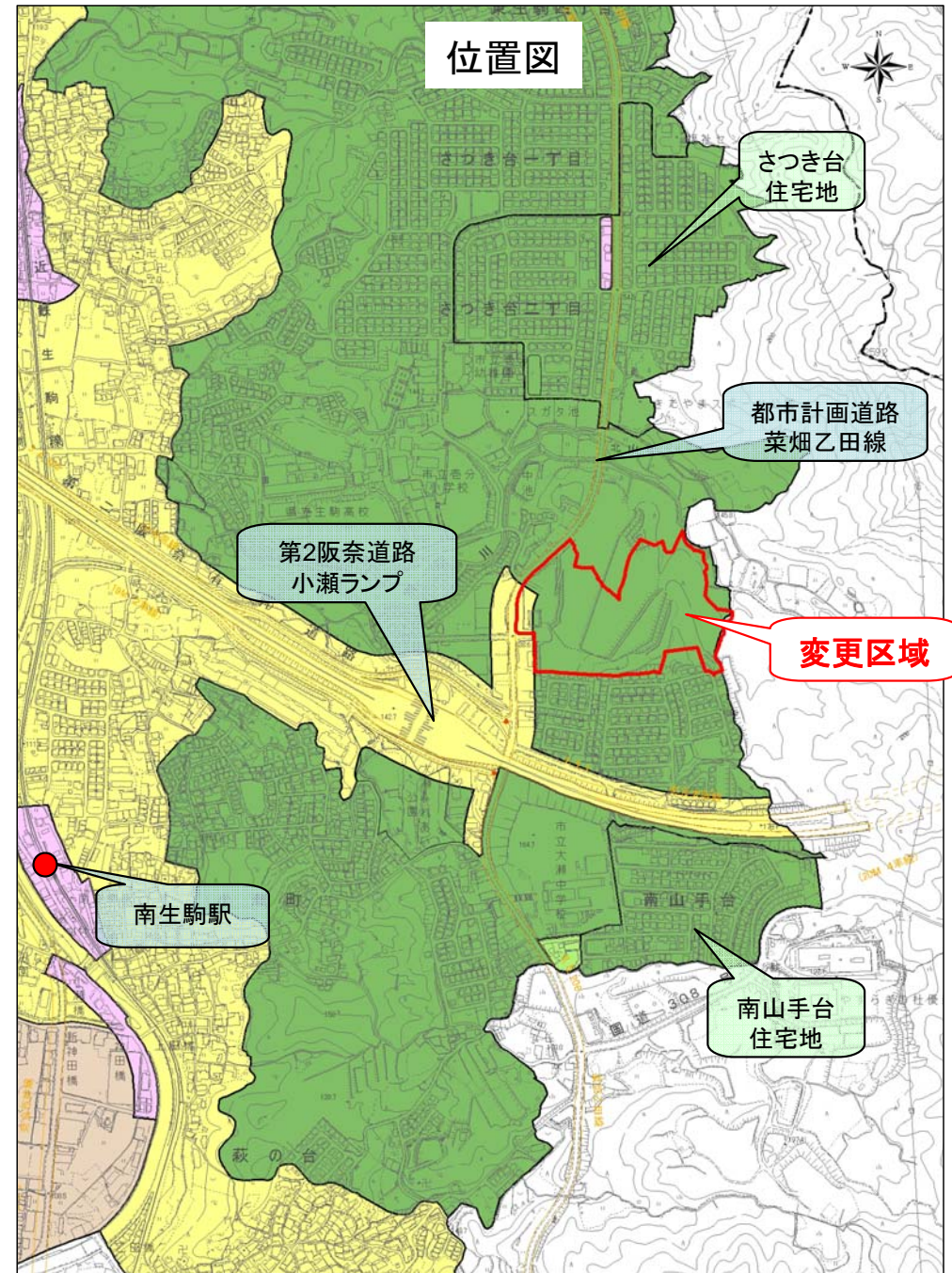
# 大和都市計画用途地域等の変更について 《壺分東地区》

(事前説明)

# 位置・区域

## ◆位置

当該区域は壱分町の一部で、  
近鉄生駒線南生駒駅の北東  
約1km、第2阪奈道路小瀬  
ランプの北東約250m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。



# 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

南部エリアのまちづくり方針図



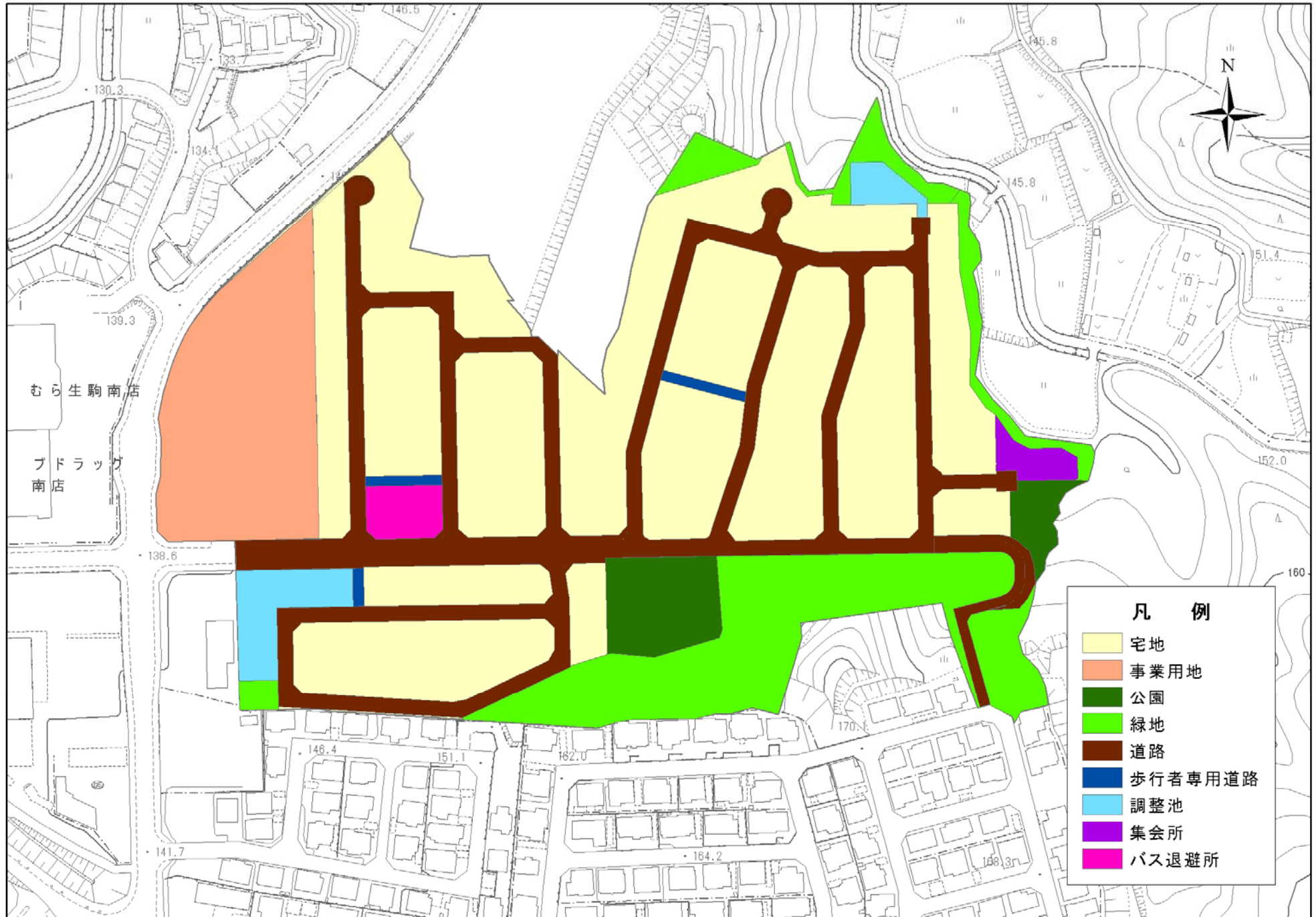
### ◆ゆとり戸建て住宅地

大規模住宅地を中心に広がる低密度な戸建て住宅地は、里山・生産緑地等の緑地保全とともに、地域の特性に応じたきめ細かなルールを地区計画等を活用して定めることにより、緑あふれる魅力あるまちなみ、ゆとりある居住環境の確保、身近な買物や生活利便施設等の充実など、良好な環境を有した戸建て専用住宅地として一層の魅力の維持・向上を図ります。

# 変更対象区域航空写真



# 土地利用計画



# 今回変更の対象となる都市計画の種類

- ① 大和都市計画用途地域の変更  
(生駒市決定)
- ② 大和都市計画高度地区の変更  
(生駒市決定)
- ③ 大和都市計画生駒市都市計画道路菜畑乙田線  
沿道地区地区計画の変更  
(生駒市決定)
- ④ 大和都市計画生駒市(仮称)翠光台地区  
地区計画の決定  
(生駒市決定)

# 大和都市計画用途地域等を変更する理由

## 1. 変更区域の概要

当該地区は、生駒市南東部に位置する約6.0haの区域で、現在の用途地域は第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域、15m斜線高度地区に指定されている。

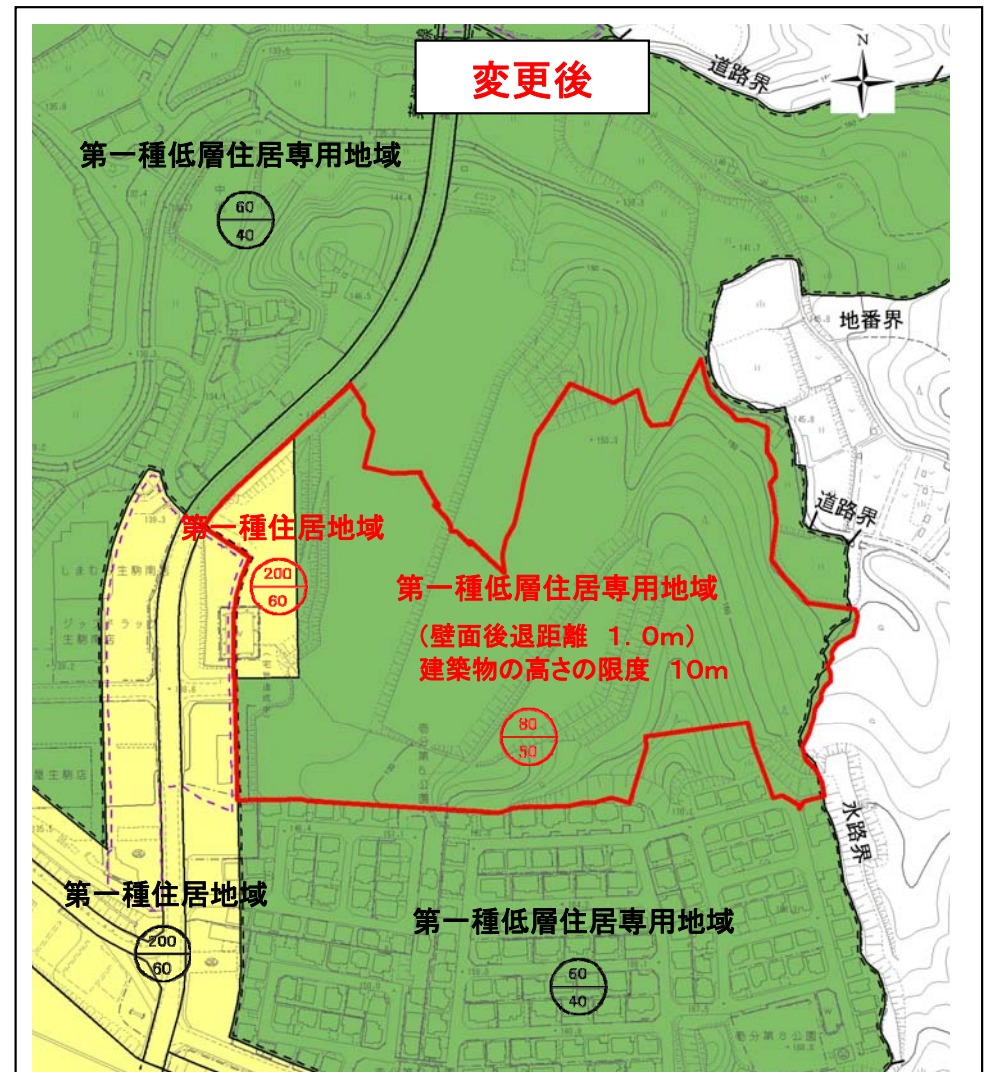
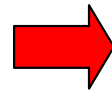
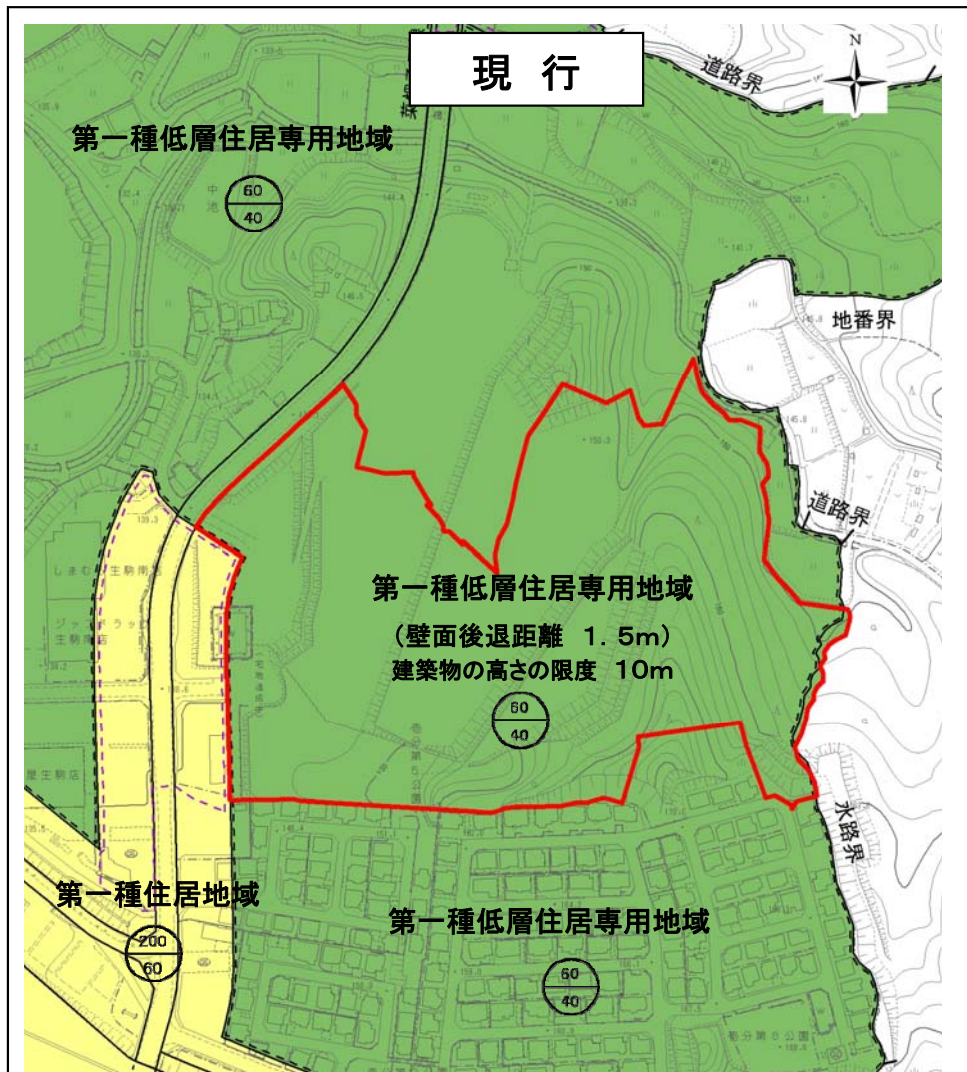
## 2. 変更理由

当該区域については、現在、宅地開発事業が進められており、地区周辺には良好な低層住宅地が広がっており、地区西側に都市計画道路菜畑乙田線が隣接している交通至便な地区である。

この地区の特性に合わせたまちづくりを推進するため、当該区域において、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、周辺地域住民への生活利便施設の立地が可能となるよう、宅地開発事業による面的整備の進捗にあわせて各種都市計画の変更を行なうものである。

# ① 用途地域(新旧対照図)

## 変更内容



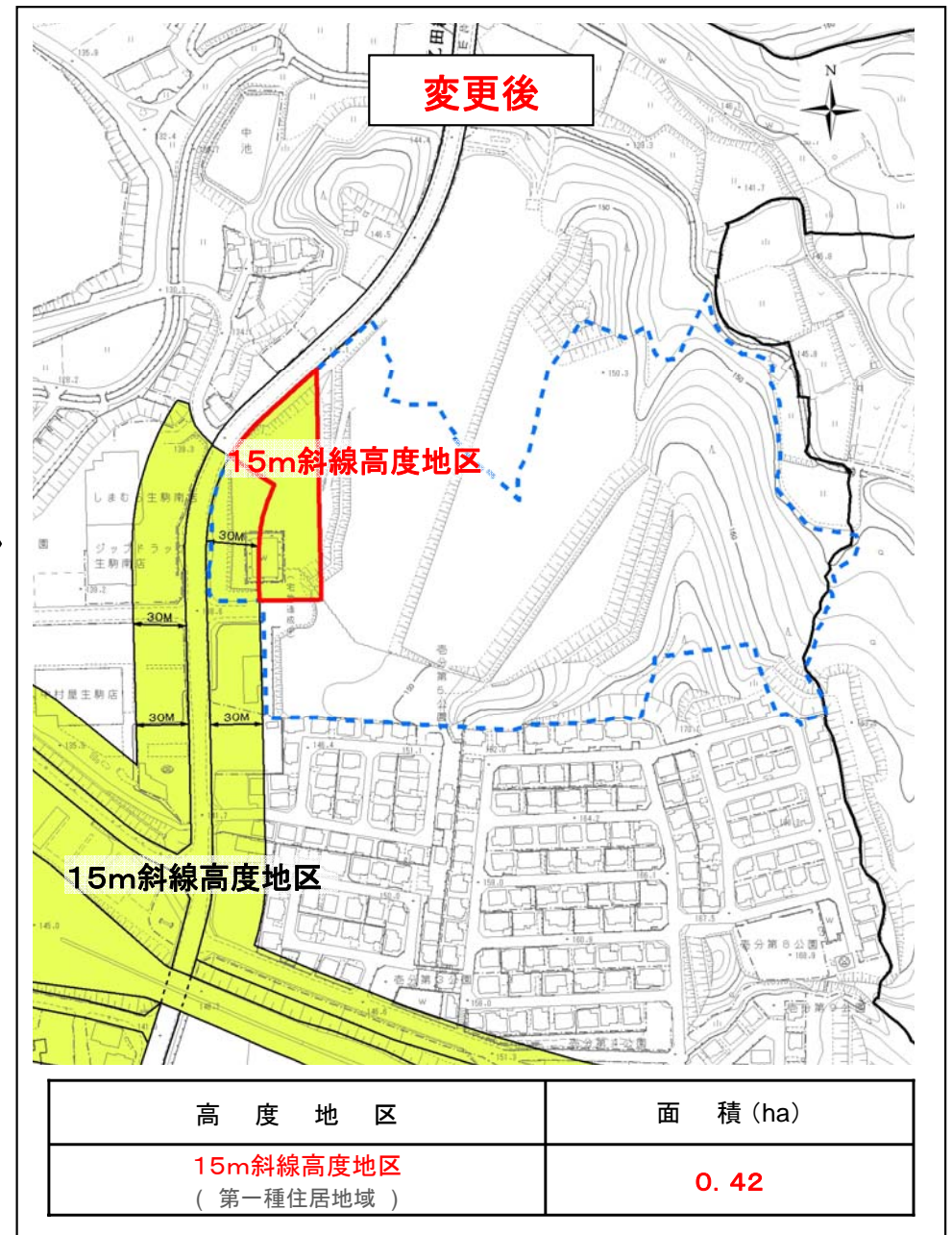
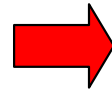
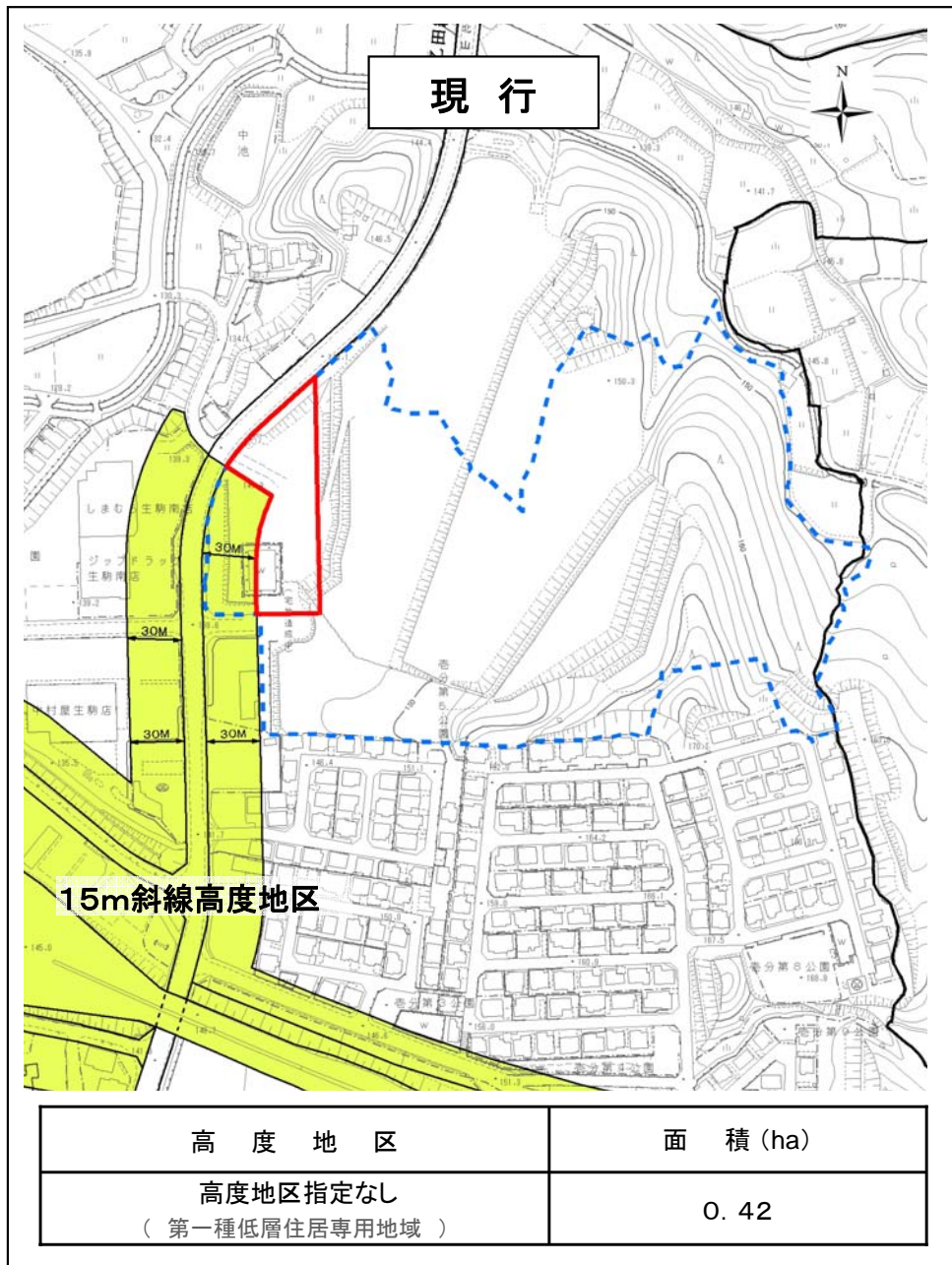
用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	60%	40%	1.5m	5.85

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	<b>80%</b>	<b>50%</b>	<b>1.0m</b>	<b>5.43</b>
<b>第一種住居地域</b>	<b>200%</b>	<b>60%</b>	—	<b>0.42</b>



## ② 高度地区(新旧対照図)

# 変更内容



### ③ 生駒市都市計画道路菜畑乙田線沿道地区地区計画

## 生駒市都市計画道路菜畑乙田線沿道地区 地区計画の概要

**名 称** 大和都市計画生駒市都市計画道路菜畑乙田線沿道地区地区計画

**位 置** 生駒市壱分町の一部

**区域の面積** 約1.1ha (約1.3ha)※変更前

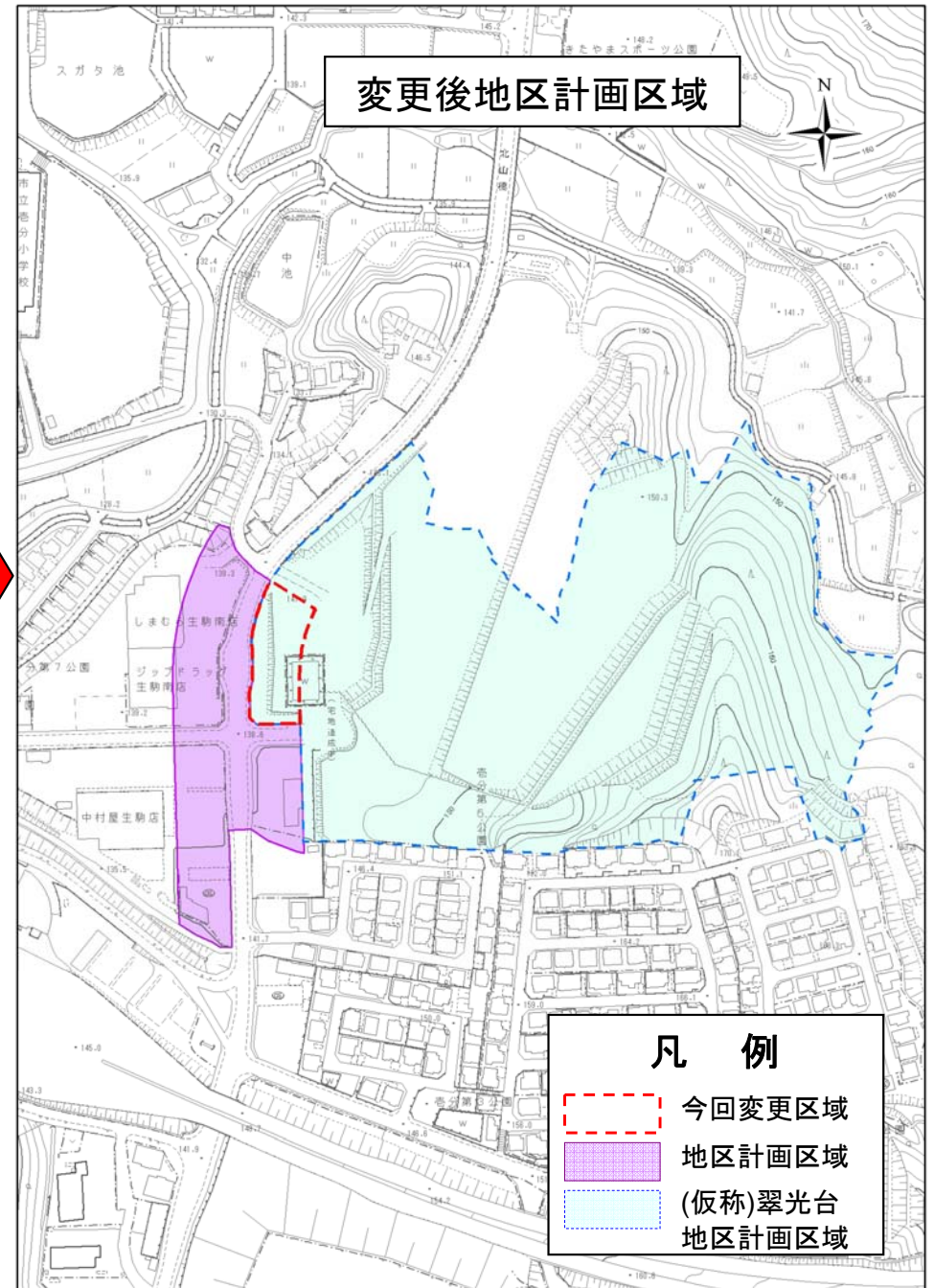
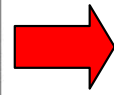
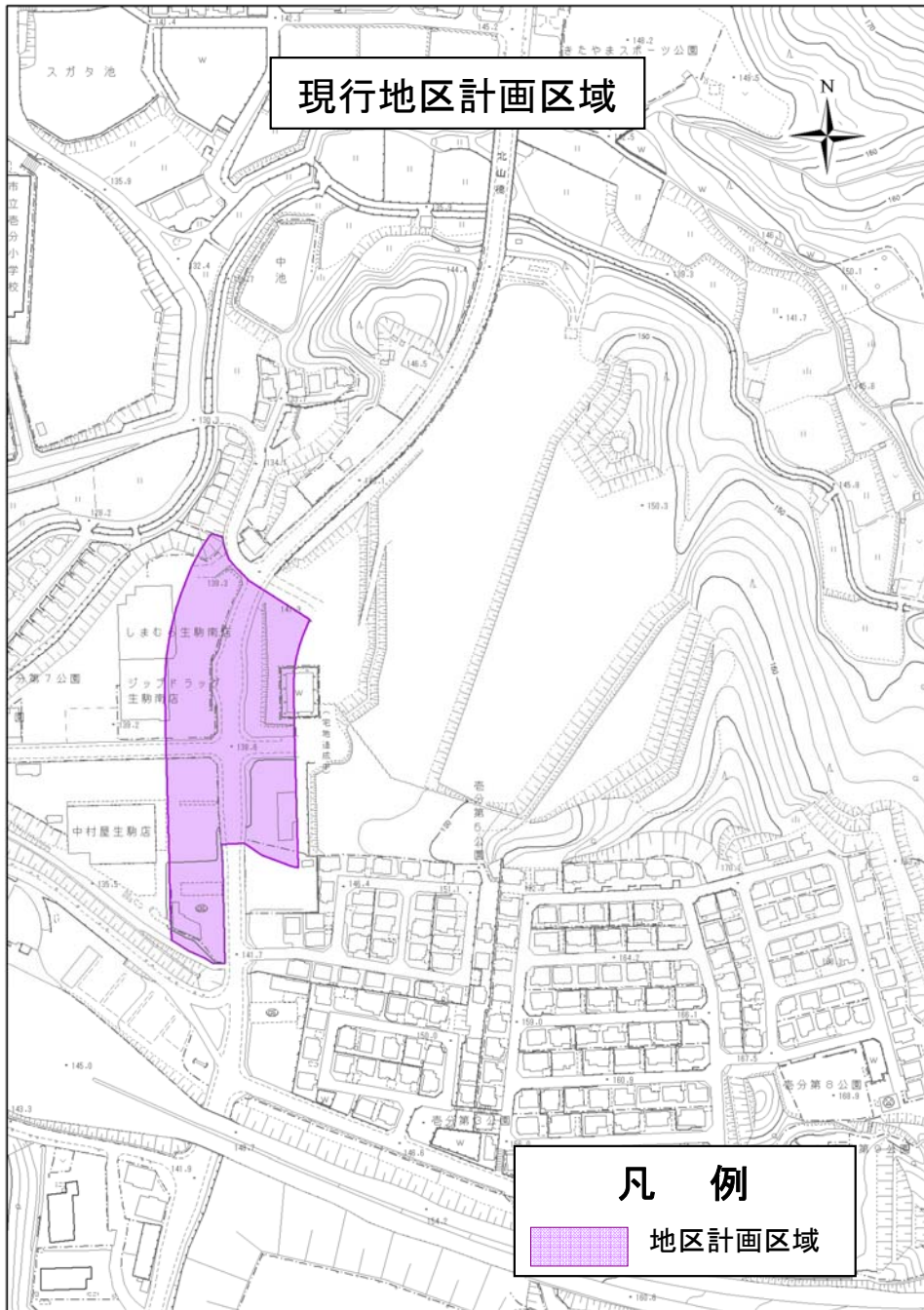
### 地区計画の目標

本地区周辺は、良好な住宅市街地が形成されており、今後も新たな住宅地の開発がみこまれている地区であり、日常生活の利便性に資する良好な沿道地域の創出と保全を図るため、合理的な土地利用計画のもとに、良好な地区の環境の形成を図ることを目標とする。

### 土地利用の方針

日常生活の利便性に資する魅力ある店舗等を配置し、良好な沿道地域の形成を図るとともに周辺地域と調和のとれた市街化の形成を推進する。

# 変更内容



## ④ 生駒市(仮称)翠光台地区地区計画

# 生駒市(仮称)翠光台地区地区計画の概要

**名 称** 大和都市計画生駒市(仮称)翠光台地区地区計画

**位 置** 生駒市壱分町の一部

**区域の面積** 約 6 . 0 h a

### 地区計画の目標

本地区周辺は、良好な低層住宅地が広がっており、現在進められている宅地開発の事業効果の維持推進を図るとともに、減災を考慮した緑豊かで潤いのある「眺望」豊かな市街地の形成を図ることを目標とする。

### 土地利用の方針

都市計画道路沿いの地区は、地区の特性にあわせ周辺地域住民の利便性を考慮した店舗や複合住宅等が立地できる沿道利用地区とし、その他の地区は、閑静な住宅地としての街並みを形成する低層住宅専用地区とする。

# 生駒市(仮称)翠光台地区地区計画の概要

## 地区施設の整備方針

宅地開発事業により整備された区画街路、公園、緑地等の公共公益施設については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。

## 建築物等の整備方針

### ◆低層住宅専用地区

周辺の既存住宅の住環境との調和を図りつつ、良好な住宅地区として住環境を維持・保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。

### ◆沿道利用地区

周辺の既存住宅の住環境との調和を図りつつ、周辺地域住民の利便性を考慮した店舗や複合住宅が立地できる地区として、良好な市街地の形成が図られるよう建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及び緑地帯の保全に関する制限を行う。

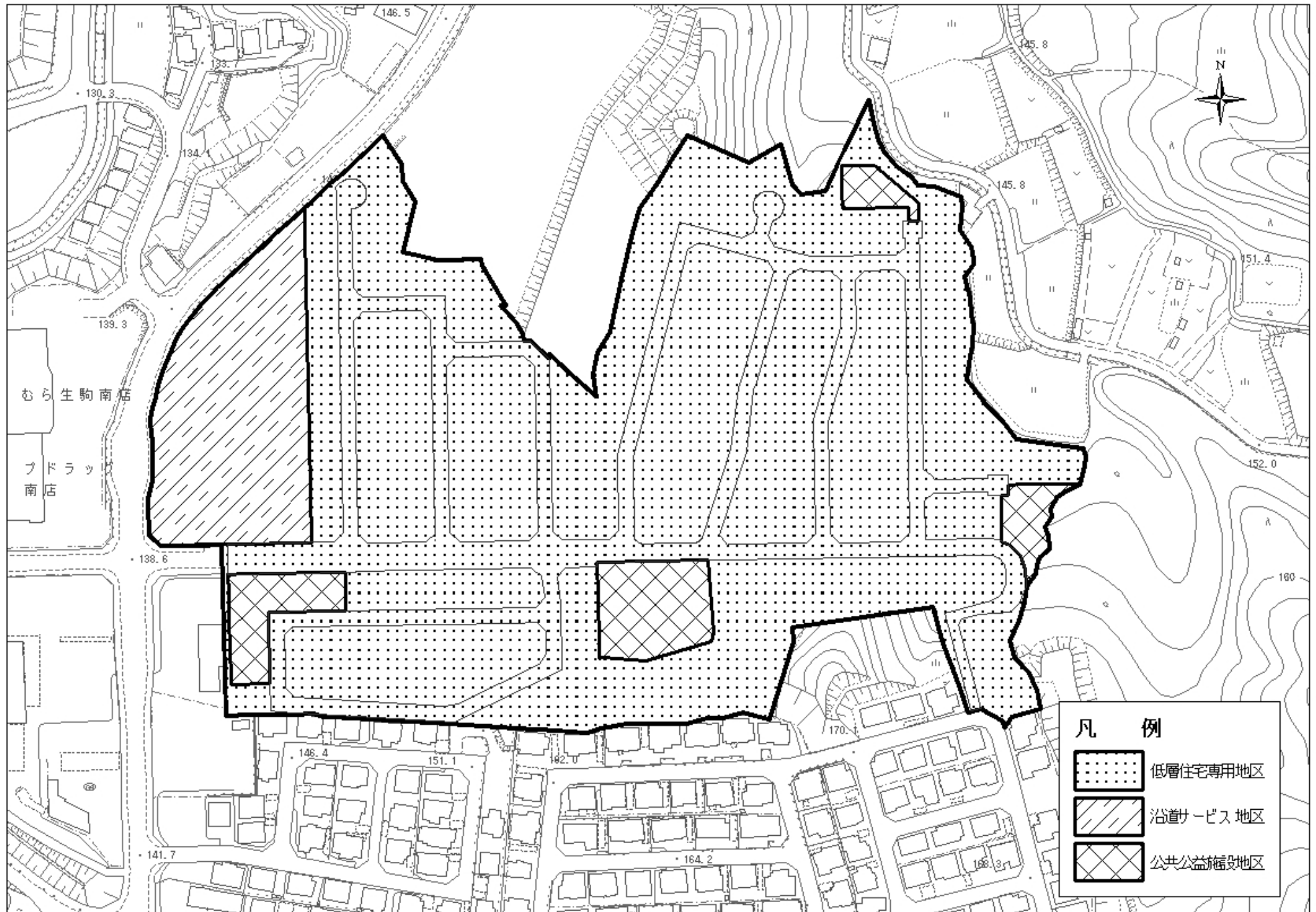
### ◆公共公益施設地区

公共公益施設地区については、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。

# 地区整備計画における制限内容の概要

	地区名	低層住宅専用地区	沿道利用地区
		面積	約 5.4ha
制限内容	建築物の用途の制限	建築することができる建築物 1 住宅 2 兼用住宅 3 診療所 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 集会所	建築してはならない建築物 1 住宅 2 1階以下の部分を居住の用に供する共同住宅 3 寄宿舍又は下宿 4 工場 5 ホテル又は旅館 6 畜舎
	建築物の敷地の最低限度	165平方メートル	1000平方メートル
	建築物の壁面の位置の制限	道路に面する側 1.5メートル以上	低層専用住宅地区に面する側 3メートル以上 道路に面する側 1.5メートル以上
	建築物の高さの制限	—————	12メートル
	建築物の形態又は意匠の制限	1 土留め擁壁(0.5m以上)の構造は、コンクリート、CP型枠、間知石、間知ブロックのいずれかを用いたもの 2 設置することができる屋外広告物 ・本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの(10㎡未満) ・自己の用に供するもの ・表示面積が2平方メートルを超えないもの ・屋上又は屋根以外に設置するもの ・広告塔、立看板等で高さが10メートル以下のもの	1 土留め擁壁(0.5m以上)の構造は、コンクリート、CP型枠、間知石、間知ブロックのいずれかを用いたもの 2 設置してはならない屋外広告物 ・屋上又は屋根に設置するもの ・自己の用に供さないもの
	かき又はさくの構造の制限	・道路に面する側に設置する場合は、生垣 ・その他の場所に設置するブロック塀は高さ1.2メートル以下	—————
	緑地帯の保全に関する制限	—————	都市計画道路菜畑乙田線に面する側については、1メートル以上の緑地帯を設置する。ただし進入口等は除く。

# 地区計画区域の細区分



# 用途地域等変更スケジュール

- 8月6日 . . . . . 都市計画審議会 【事前説明】
- 8月10日～31日 . . . . . 変更案の閲覧
- 9月1日 . . . . . 法16条① 公聴会 [※公述申し出があった場合]
- 9月上旬 . . . . . 法16条② 地区計画手続き縦覧 [地区内権利者]
- 9月中旬 . . . . . 奈良県との事前協議
- 10月中旬～下旬 . . . . . 法17条① 案の縦覧
- 11月 . . . . . 法19条① 都市計画審議会 【諮問】
- 11月 . . . . . 法19条③ 奈良県との協議
- 12月 . . . . . 法20条① 都市計画決定