

第1号案件

大和都市計画用途地域の変更について

〈諮問：生駒市決定〉

第2号案件

大和都市計画高度地区の変更について

〈諮問：生駒市決定〉

第3号案件

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について

〈諮問：生駒市決定〉

第4号案件

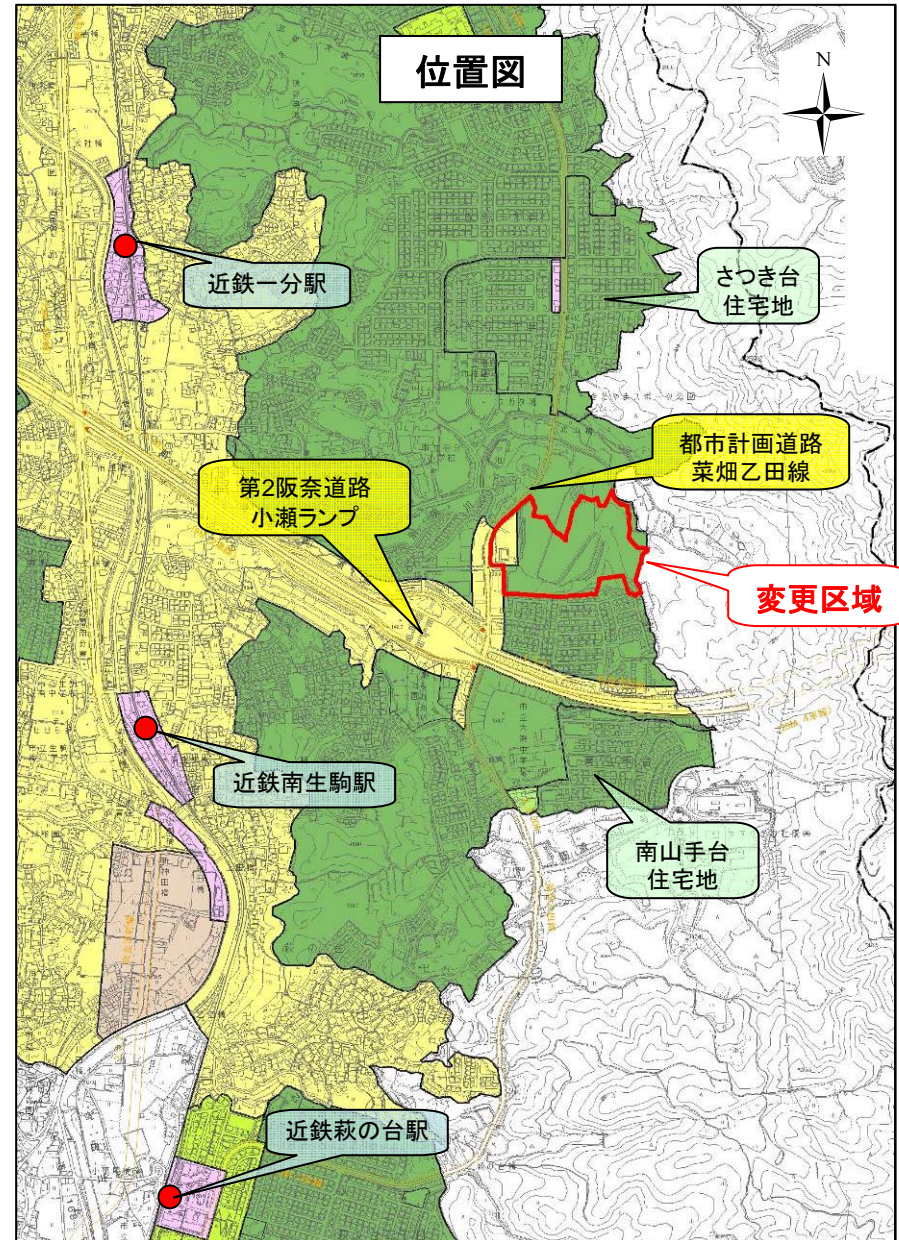
大和都市計画生駒市翠光台地区地区計画の決定
について

〈諮問：生駒市決定〉

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



◆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 (H23. 8月撮影)



現況写真1



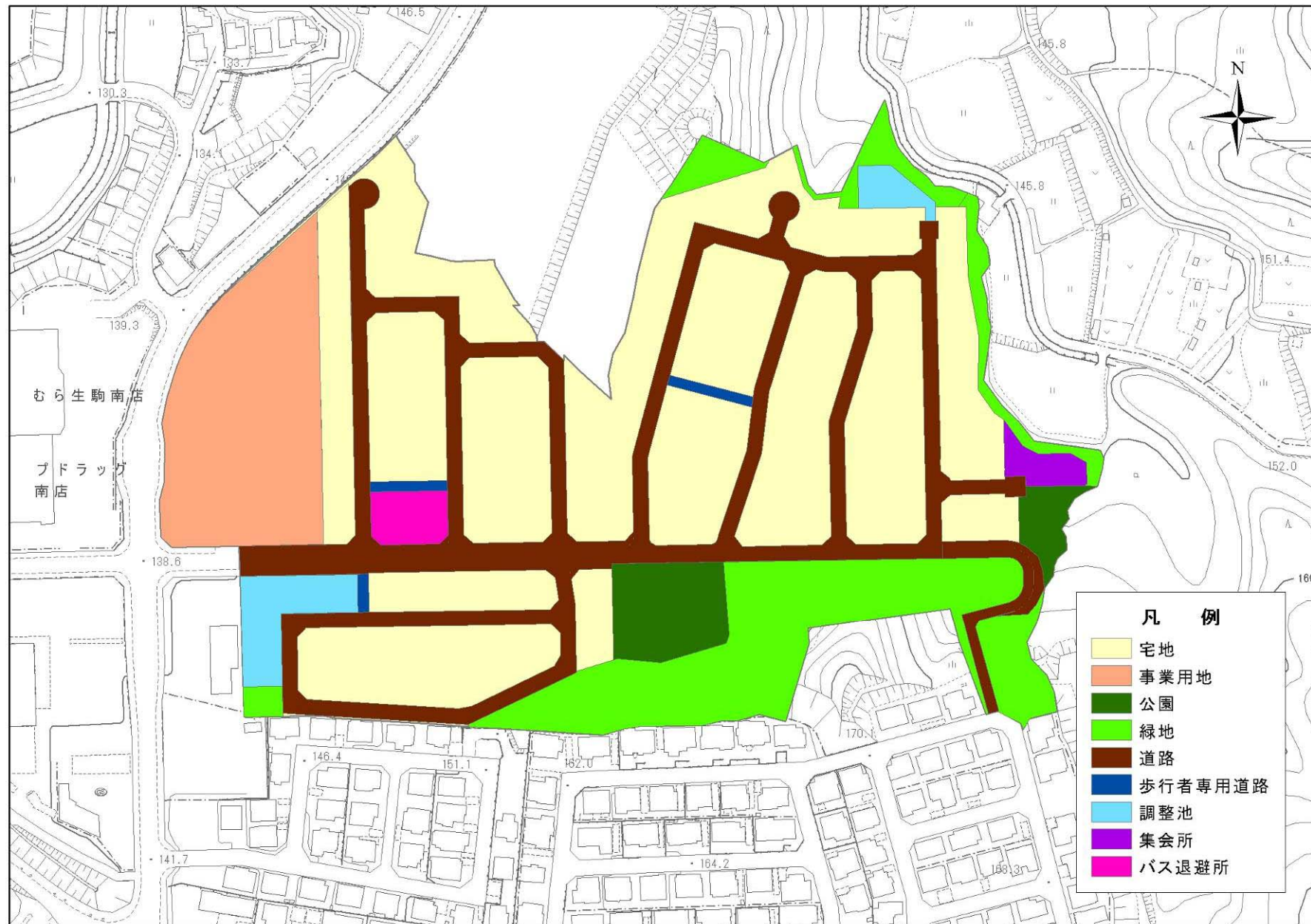
現況写真2



現況写真3



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

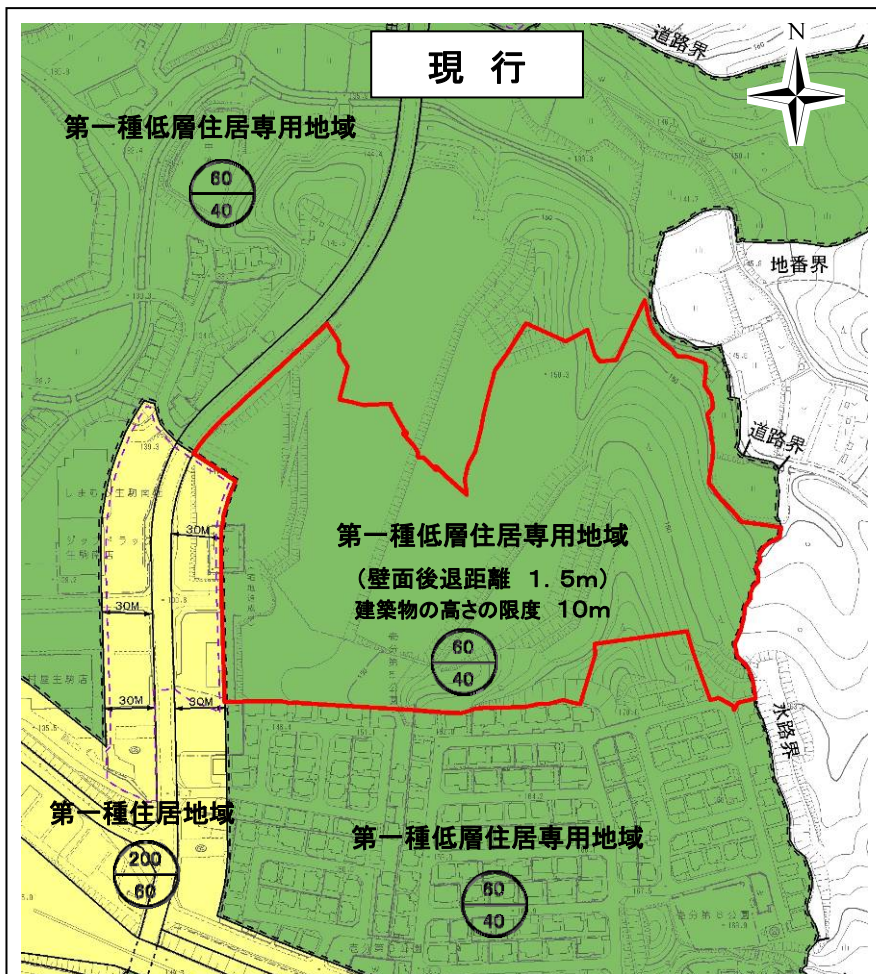
当該区域については、現在、宅地開発事業が進められており、地区西側に都市計画道路菜畑乙田線が隣接している交通至便な地区である。

この地区の特性に合わせたまちづくりを推進するとともに、宅地開発事業効果の維持保全を図り、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り、周辺地域住民への生活利便施設を誘致するため、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。

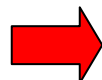
①用途地域

(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

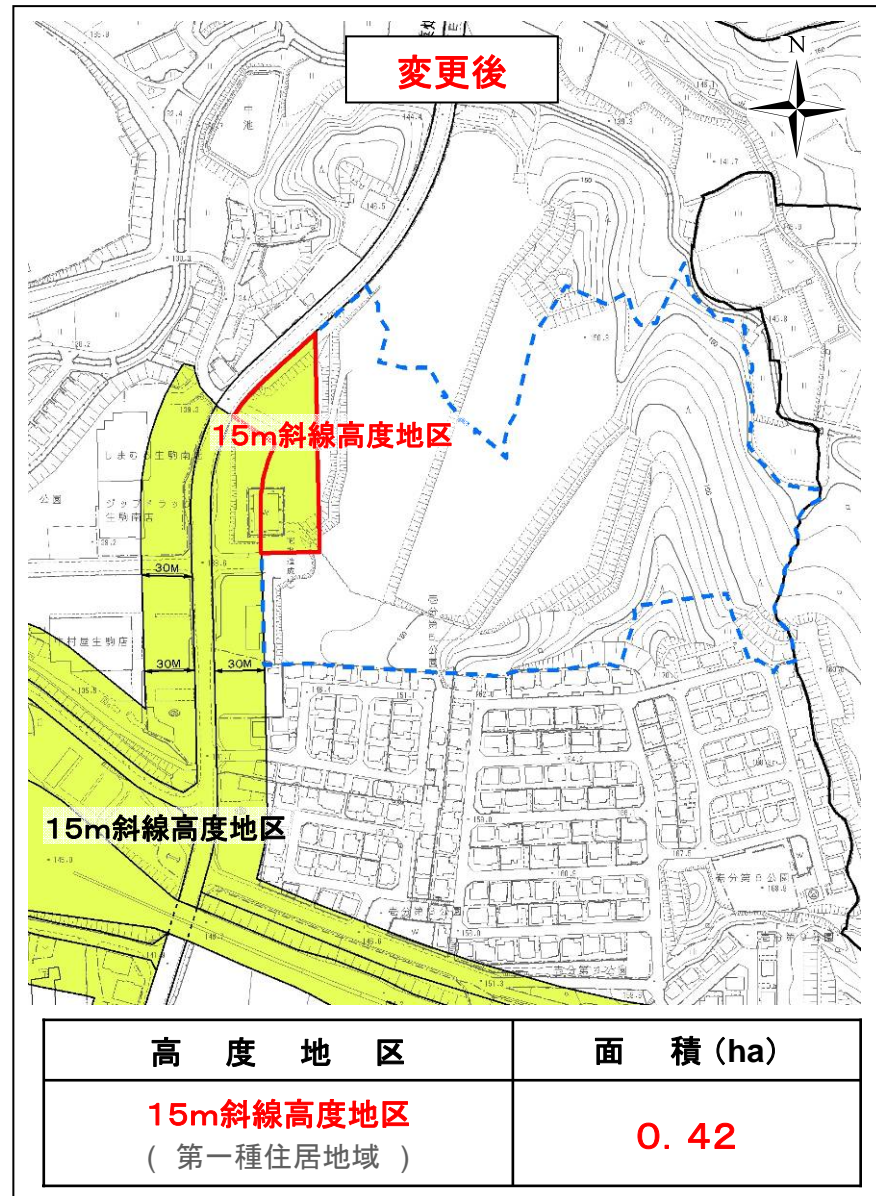
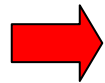
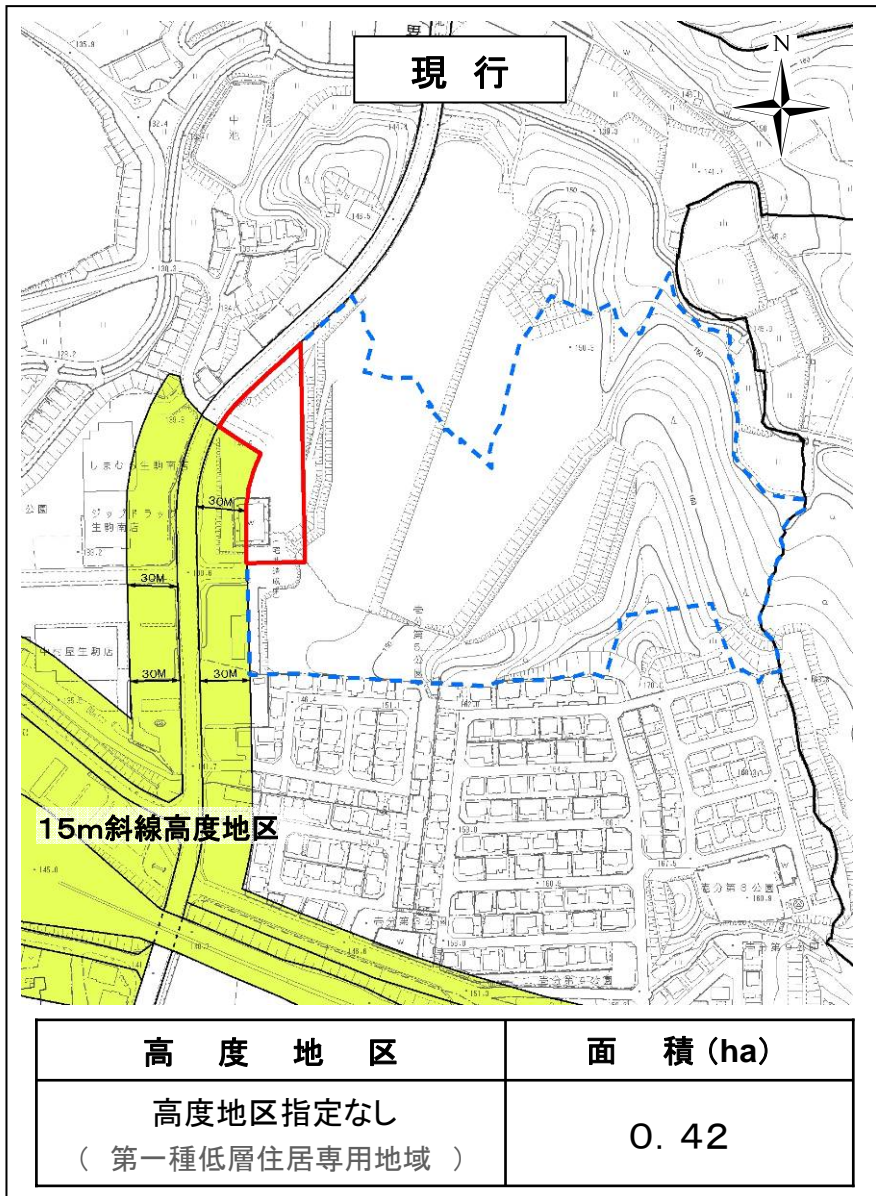


用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	80%	50%	1.0m	5.43
第一種住居地域	200%	60%	—	0.42

②高度地区

(新旧対照図)

変更内容



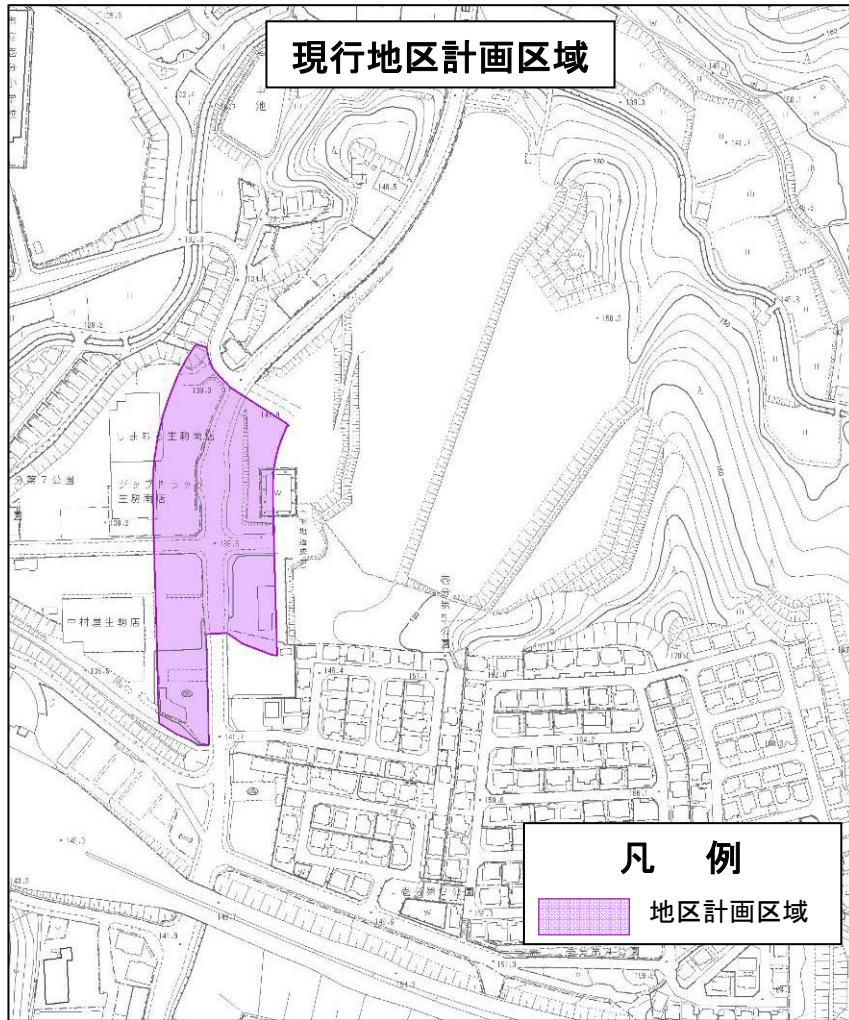
③地区計画【都市計画道路菜畑乙田線沿道地区】

都市計画道路菜畑乙田線沿道地区地区計画の概要

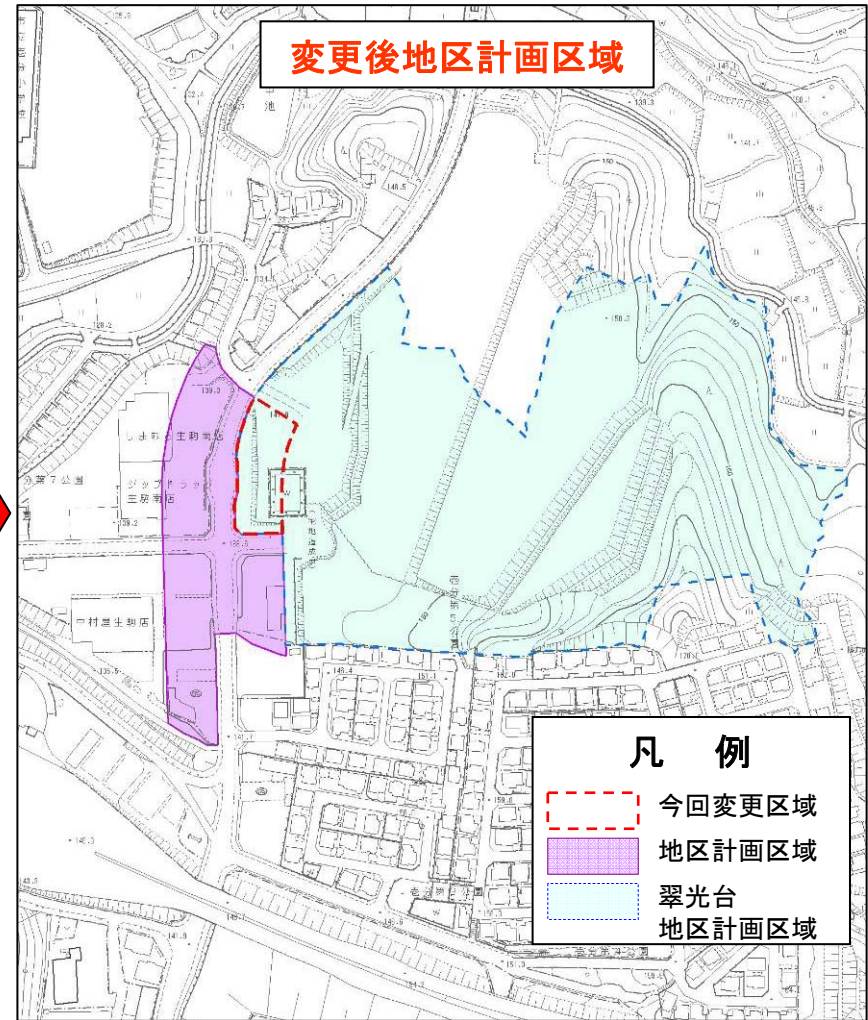
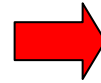
名 称	大和都市計画生駒市都市計画道路菜畑乙田線沿道地区地区計画
位 置	生駒市壱分町の一部
区域の面積	約 1.1 ha（変更前 約1.3ha）
地区計画の目標	本地区周辺は、良好な住宅市街地が形成されており、今後も新たな住宅地の開発がみこまれている地区であり、日常生活の利便性に資する良好な沿道地域の創出と保全を図るため、合理的な土地利用計画のもとに、良好な地区の環境の形成を図ることを目標とする。
土地利用の方針	日常生活の利便性に資する魅力ある店舗等を配置し、良好な沿道地域の形成を図るとともに周辺地域と調和のとれた市街化の形成を推進する。

変更内容

(新旧対照図)



区域面積 (ha)
1.3



区域面積 (ha)
1.1

④地区計画【翠光台地区】

生駒市翠光台地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市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 ha
地区計画の目標	交通至便な地区で、現在、民間企業による宅地開発事業が進められており、地区周辺は良好な低層住宅地が広がっている。本計画では、現在進められている宅地開発の事業効果の維持効果の維持増進を図るとともに、事業後に予想される建築物の用途の混在、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、減災を考慮した緑豊かで潤いのある「眺望」豊かで良好な市街地の形成を図る。
土地利用の方針	調和のとれた住宅市街地の形成を図るため、都市計画道路菜畑乙田線沿いの地区は、地区の特性に合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、閉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。

生駒市翠光台地区地区計画の概要

建築物等の 整備方針	低層住宅専用地区	周辺の既存住宅地住環境との調和を図りつつ、良好な住宅地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、建築物等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	周辺の既存住宅地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、建築物の高さの限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとする。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路菜畑乙田線沿いについては緑地帯の設置を行うものとする。
	公共施設地区	公共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。

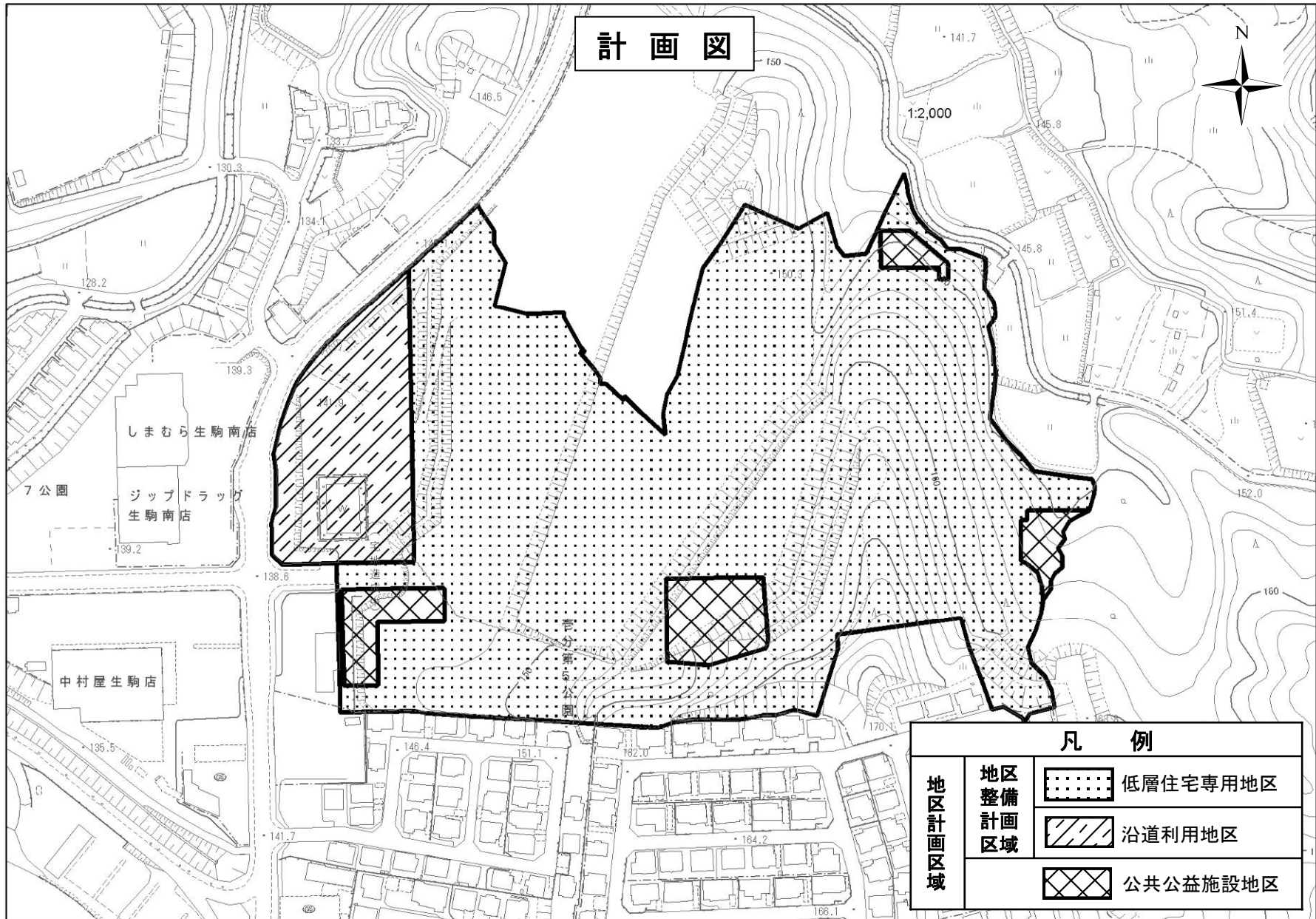
翠光台地区 地区整備計画の概要

地区細区分の名称		低層住宅専用地区	沿道利用地区
地区細区分の面積		約 5. 0ha	約 0. 6 ha
制限内容	(1)建築物の用途の制限	建築できるもの <ul style="list-style-type: none"> ・住宅。ただし、長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。 ・兼用住宅(別表第1(あ)項に掲げる住宅) ・診療所(患者の収容施設を持つものを除く。) ・巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する別表第1(い)項に掲げる公益上必要な建築物 ・集会所 	建築できないもの <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・1階以下の部分を居住の用に供する共同住宅 ・寄宿舍又は下宿 ・工場。(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを営むもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75キロワット以内のものに限る)を除く。) ・ホテル又は旅館 ・畜舎(ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。)
	(2)建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	1000㎡
	(3)建築物の壁面の位置の制限	道路境界線から1. 5m以上	敷地境界線までの距離は、低層専用住宅地区に面する側は、3m以上 道路側は、1. 5m以上
	(4)建築物の高さの限度	—————	12m

翠光台地区 地区整備計画の概要

地区細区分の名称		低層住宅専用地区	沿道利用地区
制限内容	(5) 建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 土留め擁壁(0.5m以上)の構造は、コンクリート、間知石、間知ブロック等を用いたものとする。</p> <p>2 設置できる屋外広告物は、次に掲げるものとし、設置については敷地内に限るものとする。</p> <p>(1)本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの。(10㎡を越えないものに限る。)</p> <p>(2)次の条件を満たすもの</p> <p>①自己の用に供するもの</p> <p>②表示面積(同一敷地内に2以上ある場合はその合計)が2㎡を超えないもの</p> <p>③建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの</p> <p>④広告塔、立看板その他これらに類するもので、設置する地盤からその上端までの高さが5m以下のもの</p>	<p>1 土留め擁壁(0.5m以上)の構造は、コンクリート、間知石、間知ブロック等を用いたものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、原則集約することとし、次の各号のいずれかに該当するものを設置してはならない。</p> <p>(1)屋上又は屋根に設置するもの</p> <p>(2)自己の用に供さないもの</p> <p>(3)広告塔、立看板その他これらに類するもので、設置する地盤からその上端までの高さが12m以上のもの</p>
	(6) かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設置する場合は、生垣(生垣を支える高さ0.6m以下のブロック積み等及び生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを含む。)とする。それ以外の境界側にブロック塀を設置する場合は、高さ1.2m以下とする。</p>	—————
関する土地利用に	(7) 土地利用に関する事項	—————	<p>都市計画道路菜畑乙田線に面する側については、原則として1m以上の緑地帯を設置するものとする。ただし、本地区に建設された建築物への進入口、車の出入り口、歩道、階段その他の建築物の付帯施設、及び消防水利等公共公益の用に供する部分は除く。</p>

地区計画区域



各種都市計画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	高度地区	菜畑乙田線沿道 地区地区計画	翠光台地区 地区計画
告示日	平成24年10月17日			
告示番号	生駒市告示第158号	生駒市告示第159号	生駒市告示第160号	生駒市告示第161号
縦覧期間	平成24年10月17日(水)から 平成24年10月31日(水)まで			
縦覧者数	3名	1名	2名	2名
意見書の提出	無し	無し	無し	無し