

## その他案件(1)

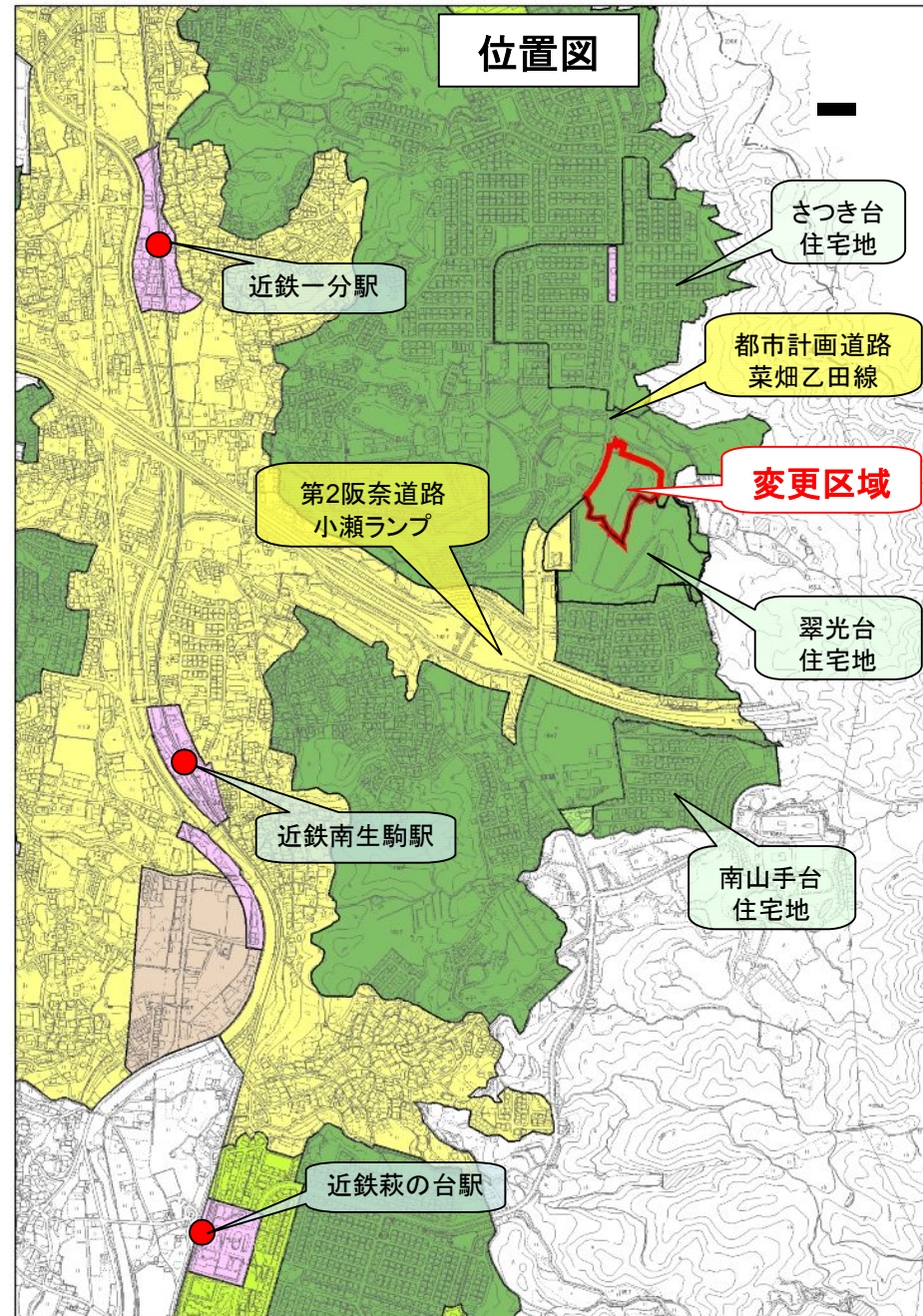
- ・大和都市計画用途地域の変更について
- ・大和都市計画生駒市翠光台地区地区計画の変更について

〈事前説明〉

# 位置・区域

## ◆位置

当該位置は、現在、開発事業中の翠光台の北側に隣接しており、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。



# 変更対象区域航空写真

(H23. 8月撮影)



# 土地利用計画



# 大和都市計画用途地域等を変更する理由

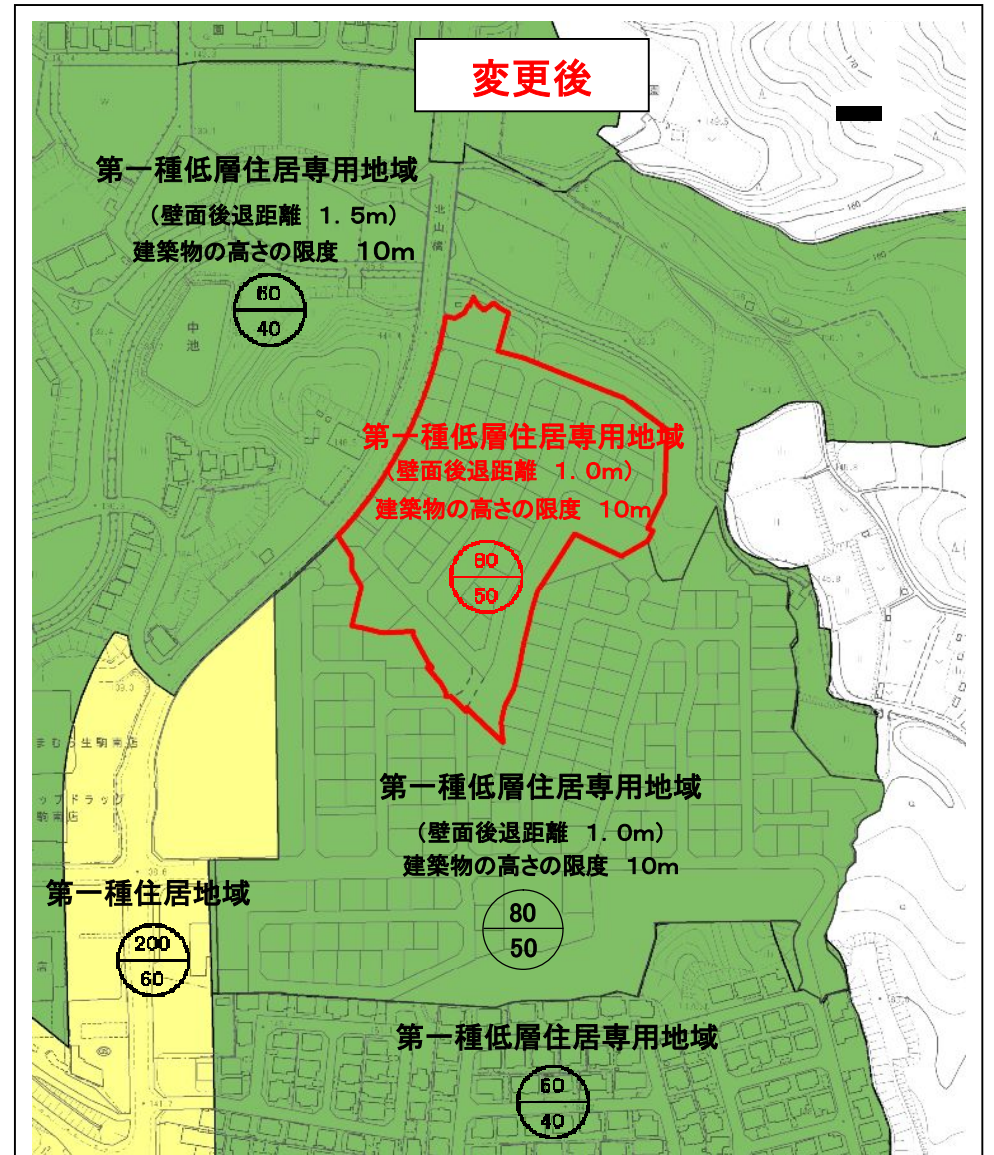
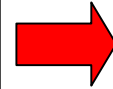
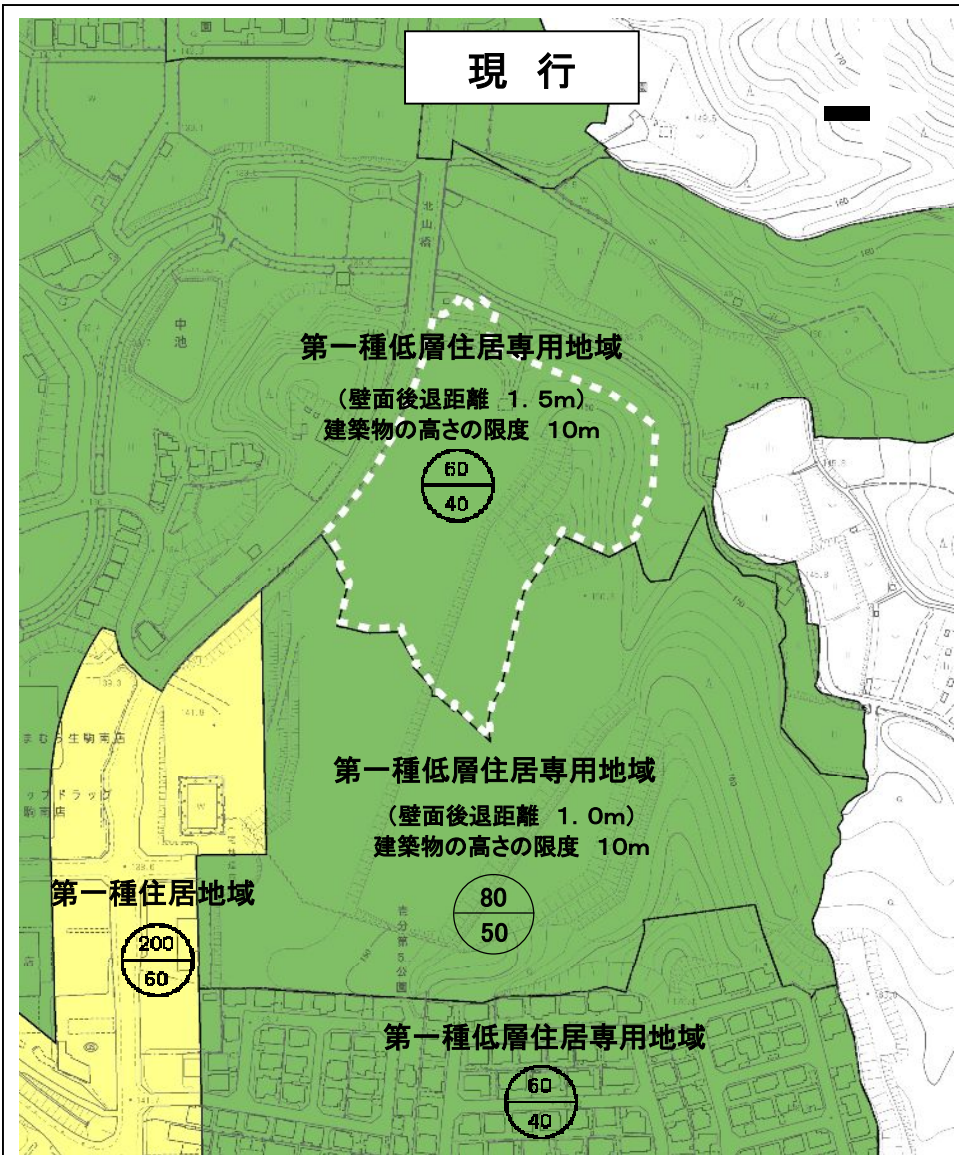
## 1. 変更理由

当該区域については、現在、宅地開発事業の申請中であり、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、地区南側(翠光台)の住宅地との調和のとれた街並みの形成を図るため、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用途地域の変更 (新旧対照図)

## 変更内容

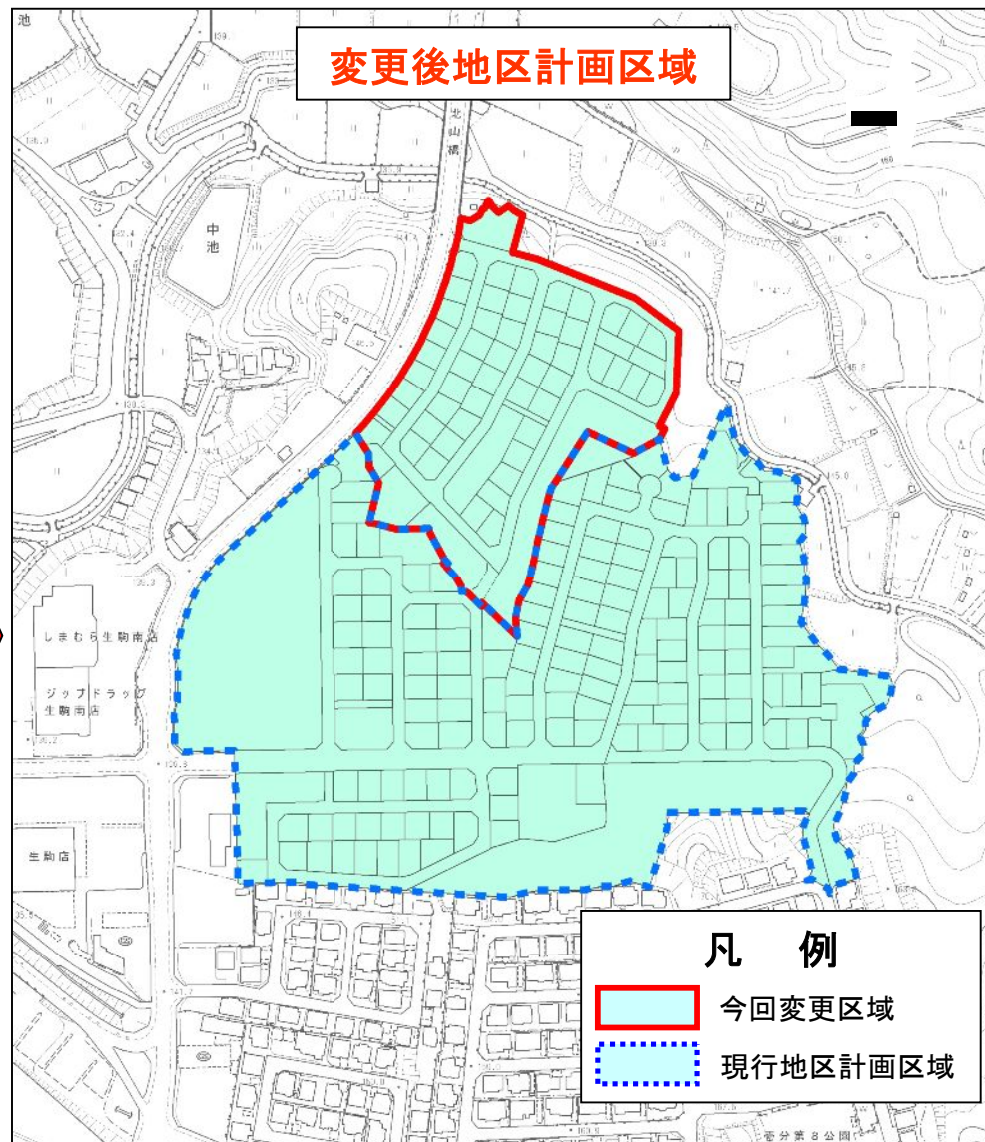
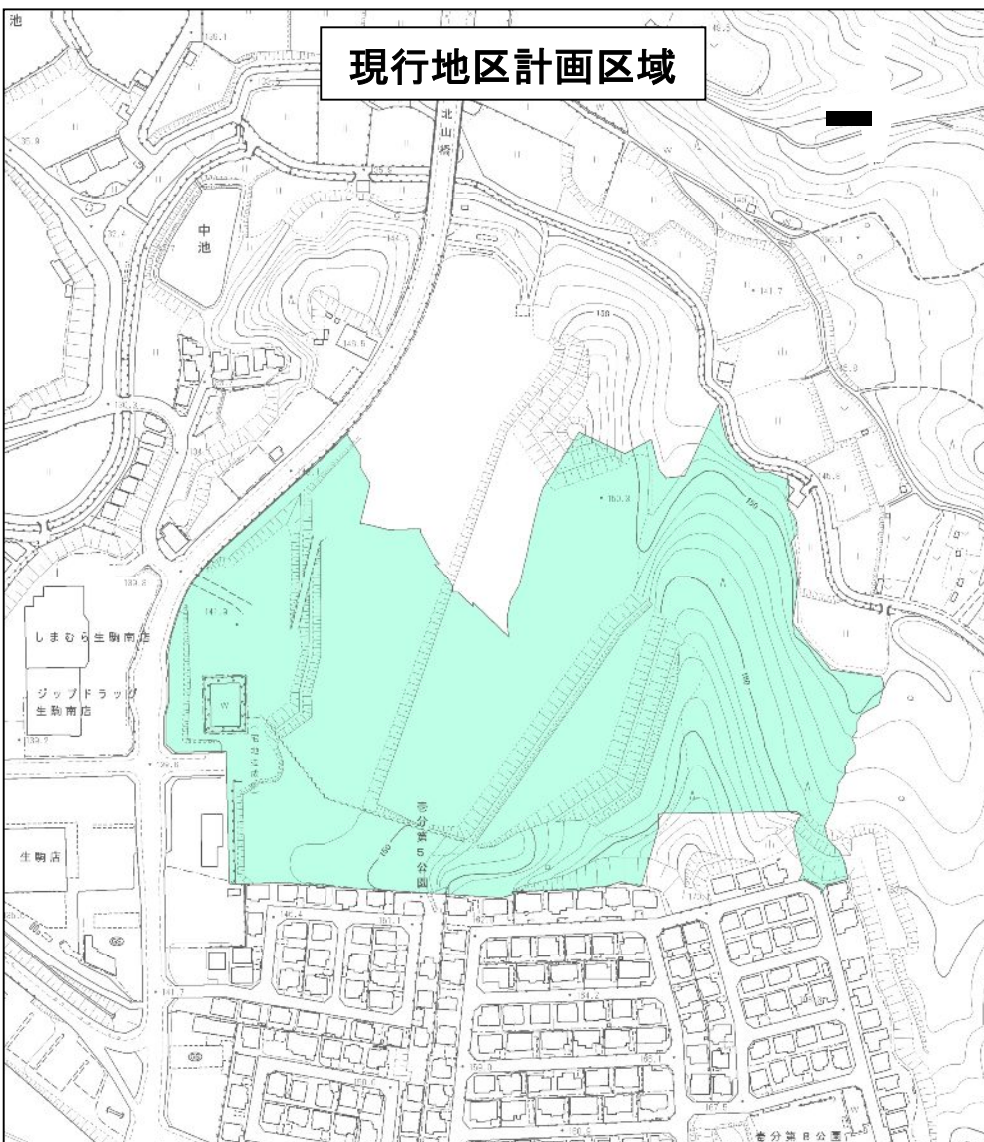


用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	60%	40%	1.5m	1.8

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	1.8

## ②地区計画の変更 (新旧対照図)

## 変更内容



区域面積

6.0ha

区域面積

7.9ha

# 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 7 . 9 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。また、地区施設として、本地区内に区画道路を適正に配置し、整備を図る。

## 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。

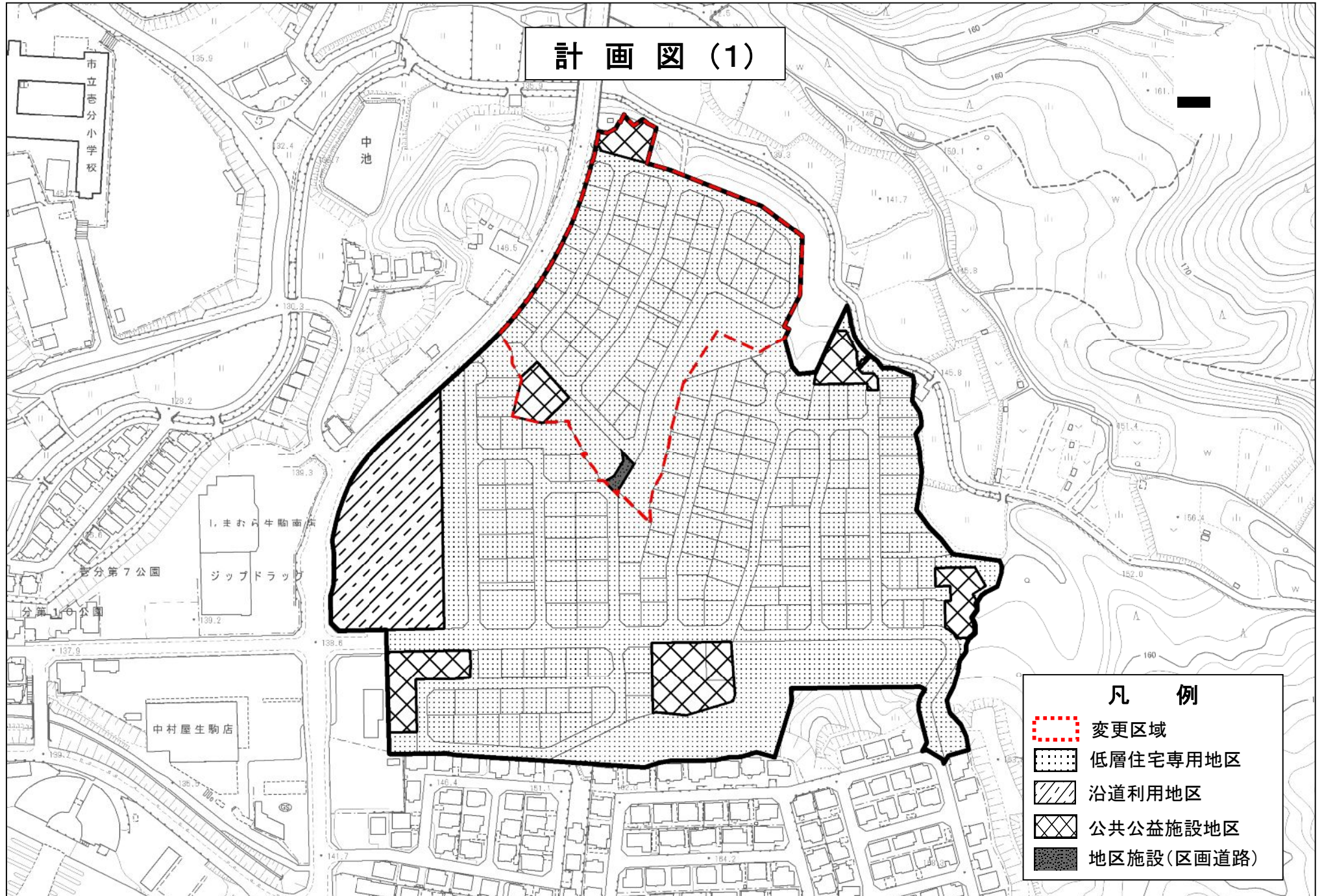
## 地区施設の配置及び規模

区画道路(計画図表示のとおり)

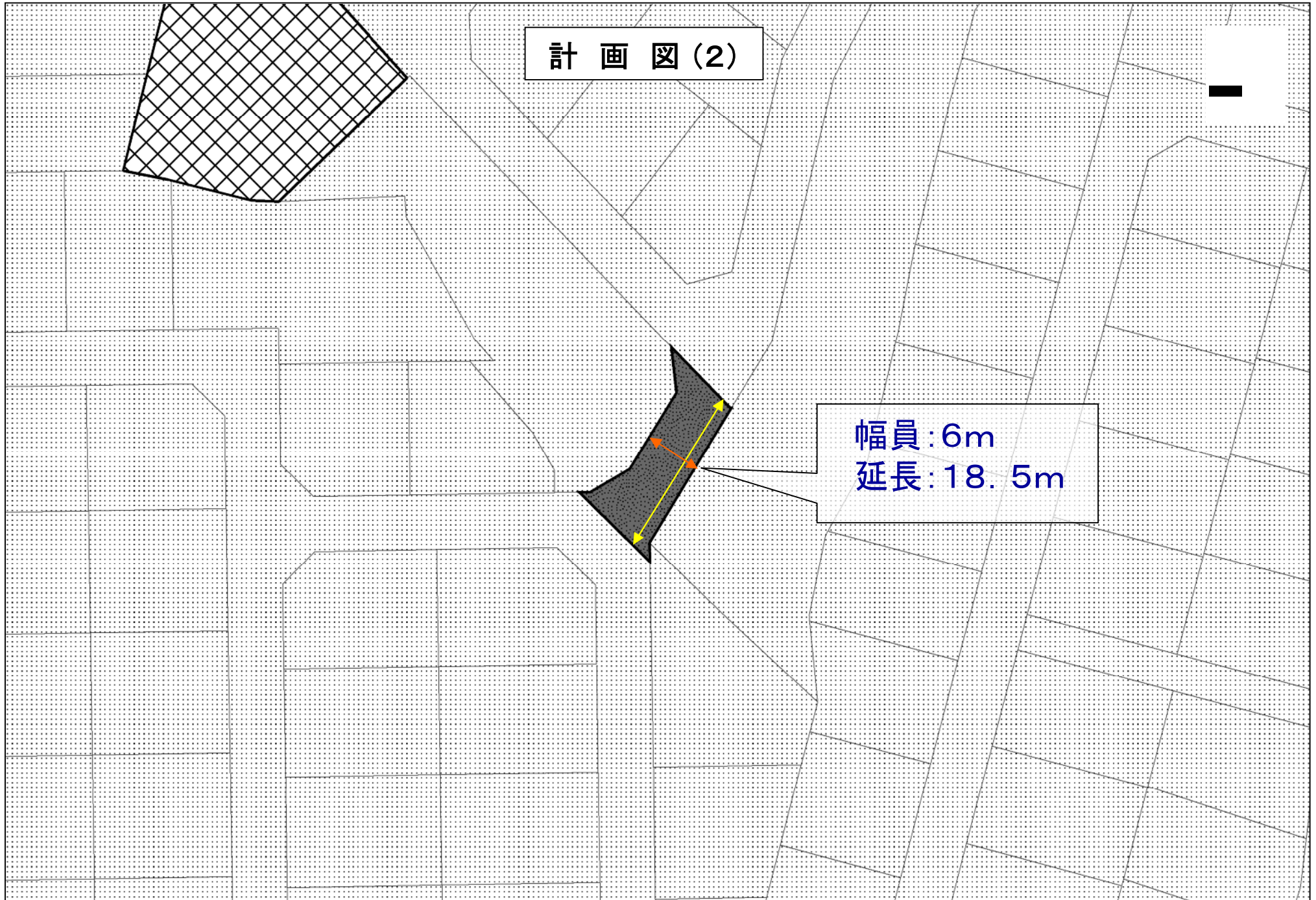
# 地区整備計画における制限内容の概要

	地区名	低層住宅専用地区	沿道利用地区
		面積	約 6.7ha
制	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
限	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
容	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 ・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
	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



# 地区施設詳細図



# 用途地域等変更スケジュール

- 2月上旬 . . . . . 都市計画審議会 【事前説明】
- 2月中旬～下旬 . . . . . 変更案の閲覧
- 3月上旬 . . . . . 法16条① 公聴会 [※公述申し出があった場合]
- 3月中旬 . . . . . 法16条② 地区計画手続き縦覧 [地区内権利者]
- 4月上旬 . . . . . 奈良県との事前協議
- 5月上旬～中旬 . . . . . 法17条① 案の縦覧
- 6月 . . . . . 法19条① 都市計画審議会 【諮問】
- 6月 . . . . . 法19条③ 奈良県との協議
- 7月 . . . . . 法20条① 都市計画決定