

その他案件(1)

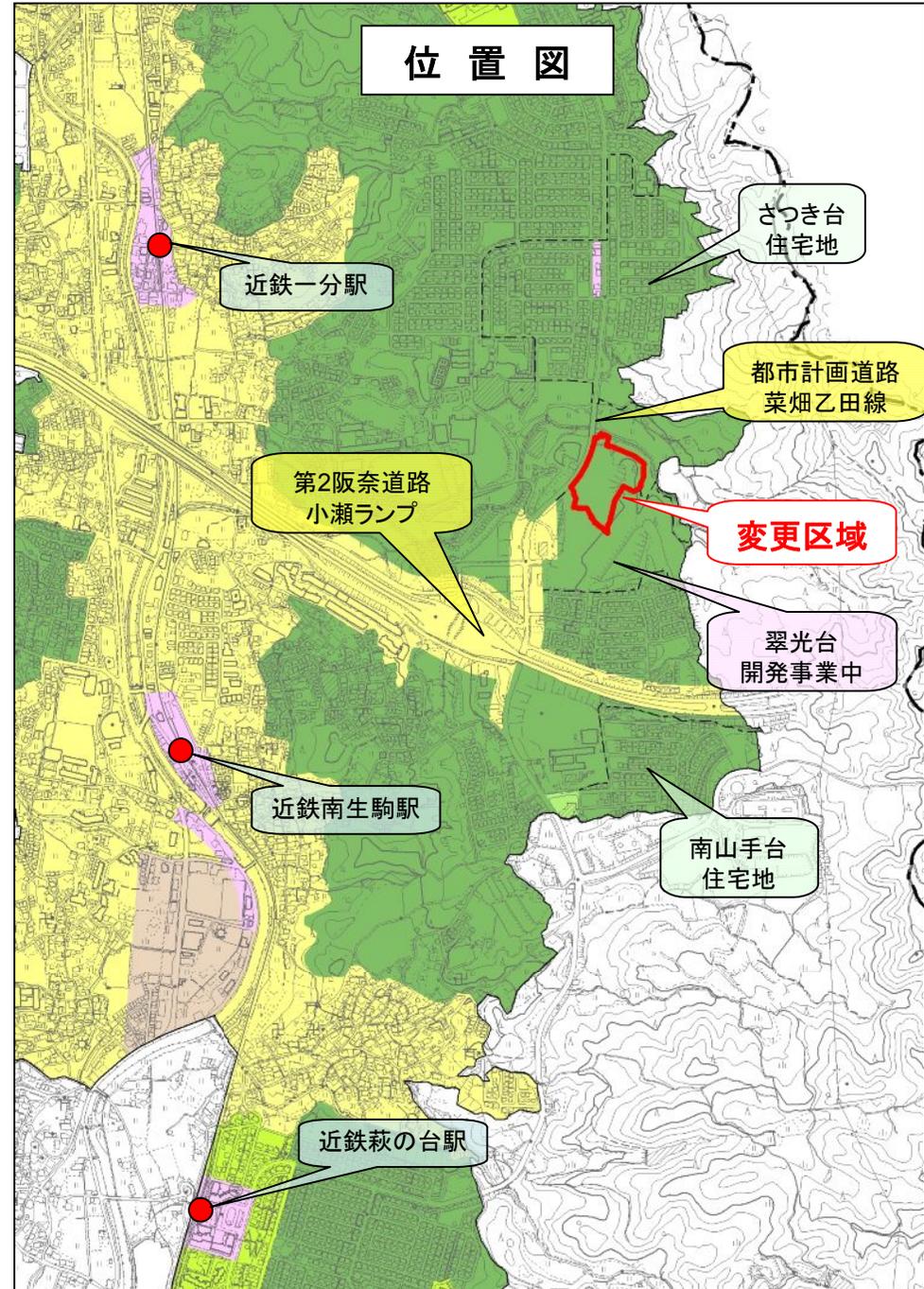
- ・大和都市計画用途地域の変更
- ・大和都市計画生駒市翠光台地区
地区計画の変更について

〈事前説明〉

位置・区域

◆位置

当該区域は現在開発事業中の翠光台住宅地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。



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



対象区域

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

(H23. 8月撮影)



全体土地利用計画



変更区域土地利用計画



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 大和都市計画生駒市翠光台地区
地区計画の変更
(生駒市決定)

変更区域の概要及び変更理由

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1.8haの区域で、現在の用途地域は第一種低層住居専用地域に指定されている。

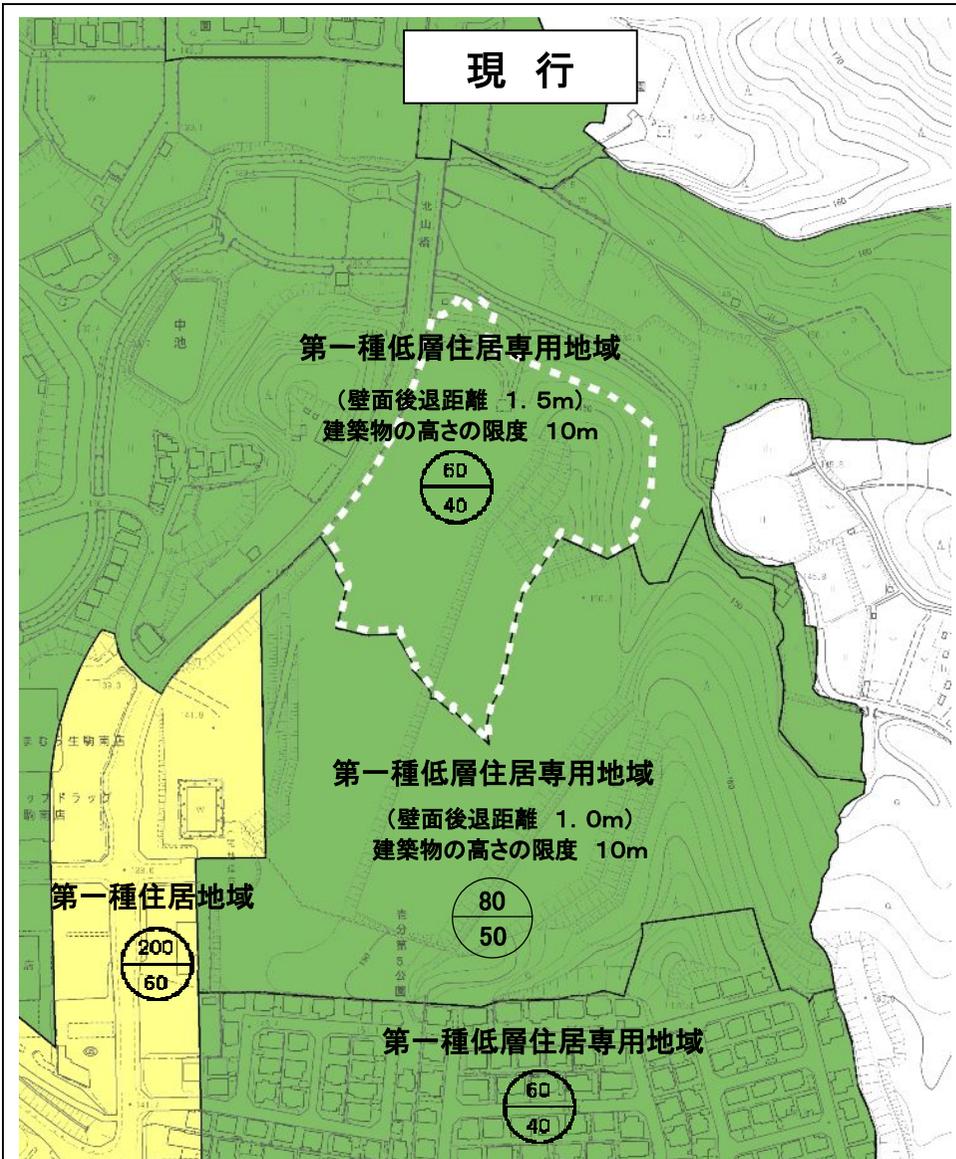
また、現在、宅地開発事業の申請中であり、地区西側に都市計画道路菜畑乙田線が隣接している交通至便な地区である。

2. 変更理由

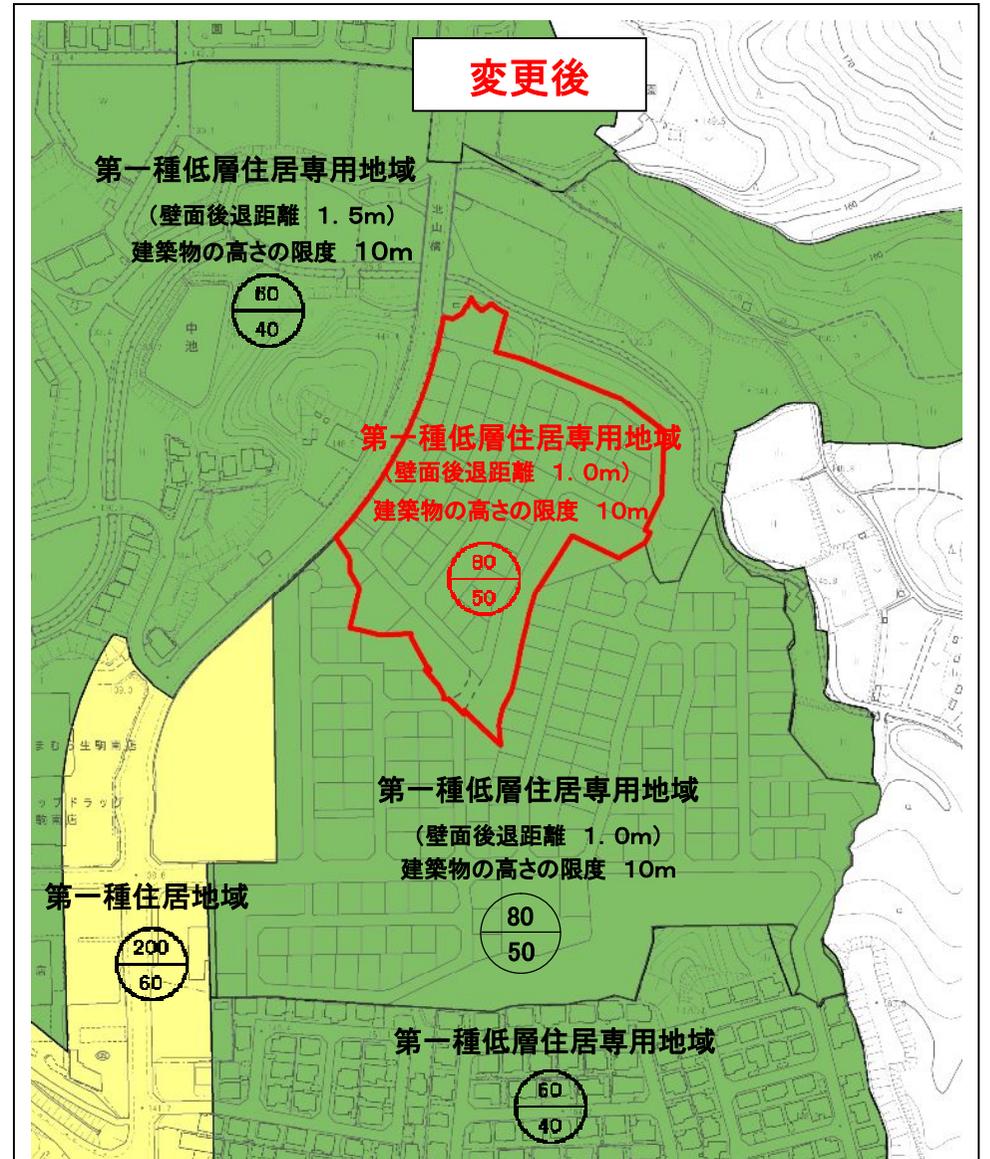
この地区の特性に合わせたまちづくりを推進するとともに、宅地開発事業効果の維持保全を図り、地区南側(翠光台)の住宅地との調和のとれた街並みの形成を図るため、宅地開発事業等による面的整備の進捗にあわせて各種都市計画の変更を行なうものである。

①用途地域の変更 (新旧対照図)

変更内容



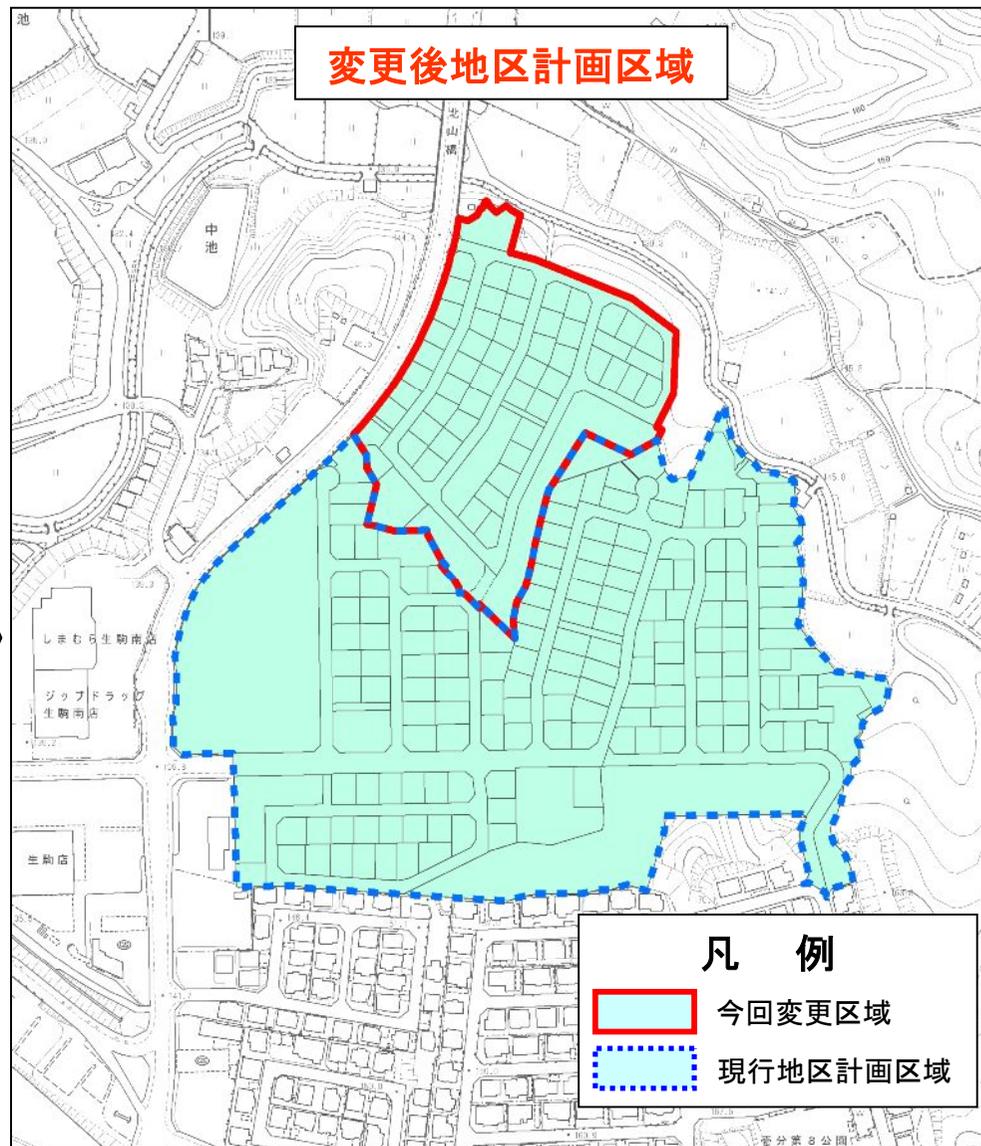
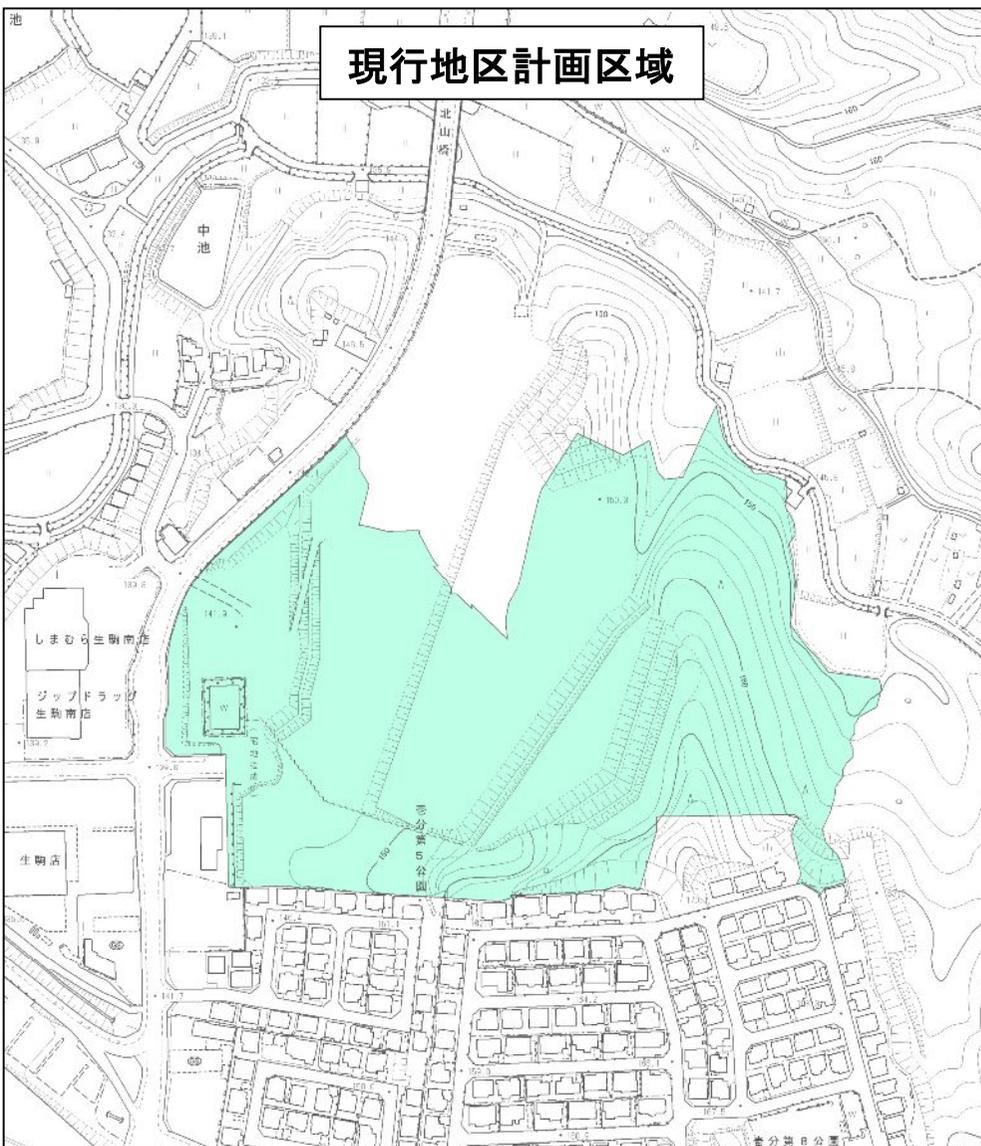
用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	60%	40%	1.5m	1.8



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	生駒市壺分町の一部
区域の面積	約7.9 ha (変更前6.0 ha)
地区計画の目標	本地区は、交通至便な地区で、現在、民間企業による宅地開発事業等が進められており、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地区全体として図る。
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。
地区施設の整備方針	宅地開発事業等により整備される道路、公園、緑地等の公共施設については、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性に配置し、整備を図り、歩行者専用道路以外の地区内道路の幅員は、6m以上とする。 特に、低層専用住宅地区への都市計画道路菜畑乙田線からの乗り入れは原則として認めない。

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	<p>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。</p>			
	沿道利用地区	<p>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。</p>			
	公共施設地区	<p>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。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置 及び規模	名称	幅員	延長	摘要
		区画道路	6m	18.5m	計画図(2)のとおり

翠光台地区 地区整備計画

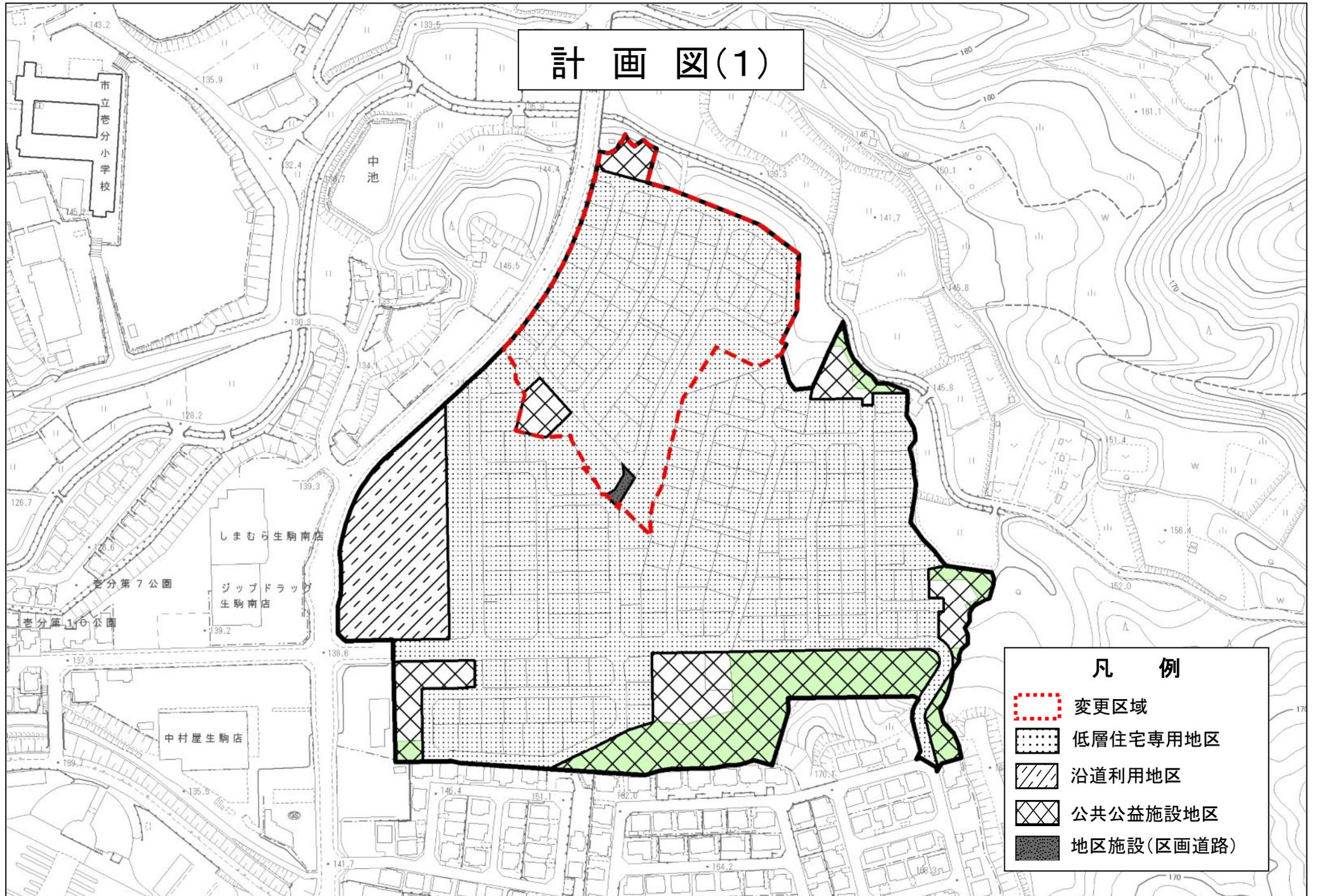
地区細区分の名称		低層住宅専用地区	沿道利用地区
地区細区分の面積		約6.0ha	約0.6ha
制限内容	(1) 建築物の用途の制限	<p>建築できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅。ただし、長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。 ・兼用住宅※(別表第1(あ)項に掲げる住宅) ・診療所(患者の収容施設を持つものを除く。) ・巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する別表第1(い)項に掲げる公益上必要な建築物 ・集会所 	<p>建築できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・1階以下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	<p>165㎡</p> <p>ただし、幅4メートル未満の路地状部分は、敷地面積に算入しないが、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合には建築物の敷地面積として算入する。</p>	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

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>	
関する事項に	(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

計画図(1)

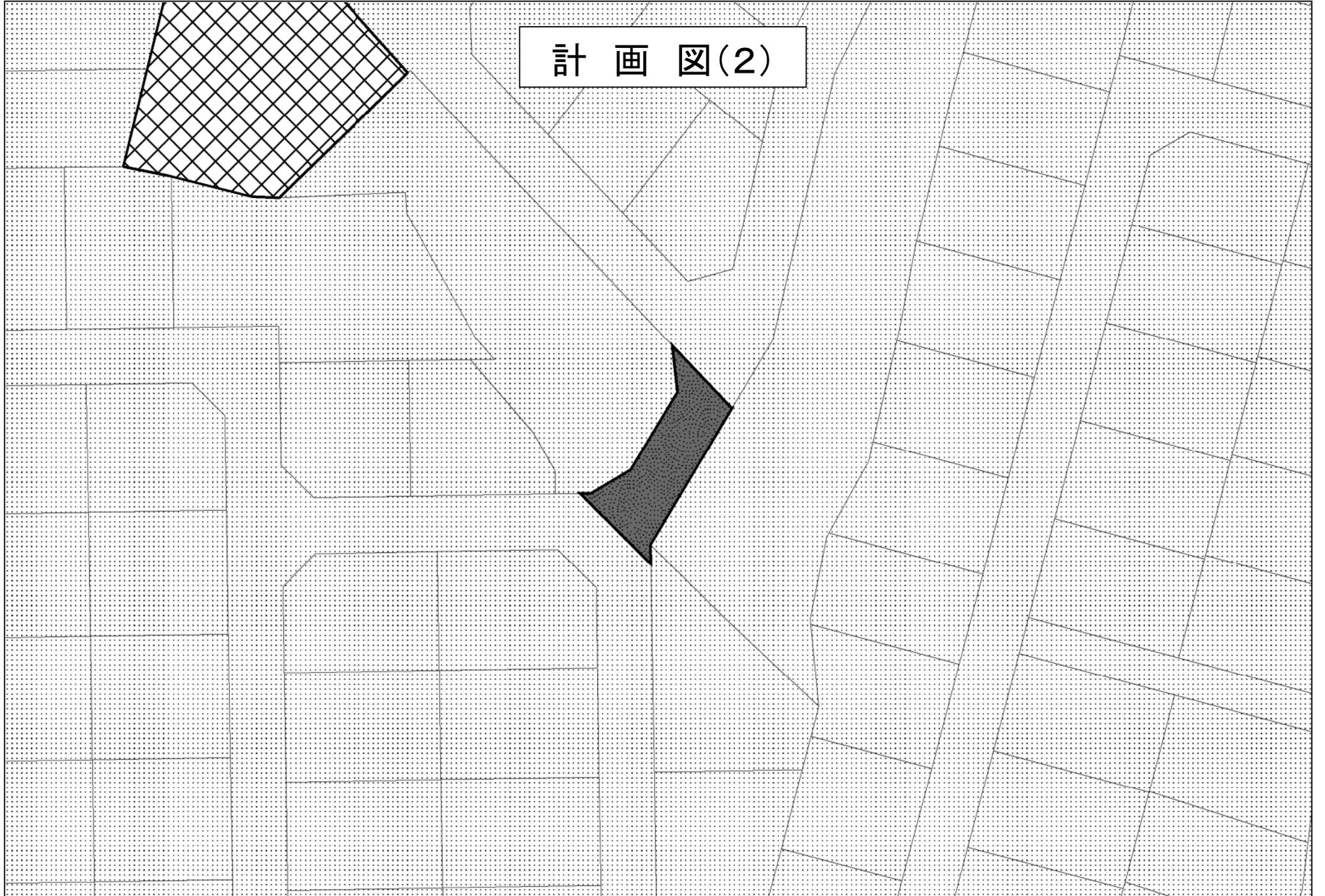


凡例

-  変更区域
-  低層住宅専用地区
-  沿道利用地区
-  公共公益施設地区
-  地区施設(区画道路)

地区施設詳細図

計画図(2)



別表第1(抜粋)

延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる住宅(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)

- あ
- (1) 事務所(汚物運搬用自動車又は危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く)
 - (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(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キロワット以下のものに限る。)
 - (5) 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(原動機を使用するにあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
 - (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(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キロワット以下のものに限る。)

- (1) 郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの
- (2) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設、その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの
- (3) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- (4) 路線バスの停留所の上家
- (5) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が700平方メートル以内のもの

ア 電気通信交換所 イ 電報業務取扱所

- (6) 電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第7号に規定する電気事業の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物

ア 開閉所 イ 変電所(電圧17万ボルト未満で、かつ、容量90万キロボルトアンペア未満のものに限る。)

- い
- (7) ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する次のアからウまで掲げる施設である建築物

ア バルブステーション イ ガバナーステーション ウ 特定ガス発生設備(液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。)

- (8) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(昭和42年法律第149号)第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物(液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。)

- (9) 水道法(昭和32年法律第177号)第3条第2項に規定する水道事業の用に供するポンプ施設(給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限る。)である建築物

- (10) 下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物

ア 合流式のポンプ施設(排水能力が毎秒2.5立方メートル以下のものに限る。)

イ 分流式のポンプ施設(排水能力が毎秒1立方メートル以下のものに限る。)

- (11) 都市高速鉄道の用に供する次のアからウまでに掲げる施設である建築物(アに掲げる施設である建築物にあっては、執務の用に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のものに限る。)

ア 停車場又は停留所 イ 開閉所 ウ 変電所(電圧12万ボルト未満で、かつ、容量4万キロボルトアンペア未満のものに限る。)

用途地域等変更スケジュール

2月5日 都市計画審議会 【事前説明】

3月上旬～中旬 { 変更案の閲覧 (用途地域)

法16条② 地区計画手続き縦覧 [地区内権利者]

3月下旬 法16条① 公聴会 [※公述申し出があった場合]

4月上旬 奈良県との事前協議

5月中旬～下旬 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