

その他案件(1)

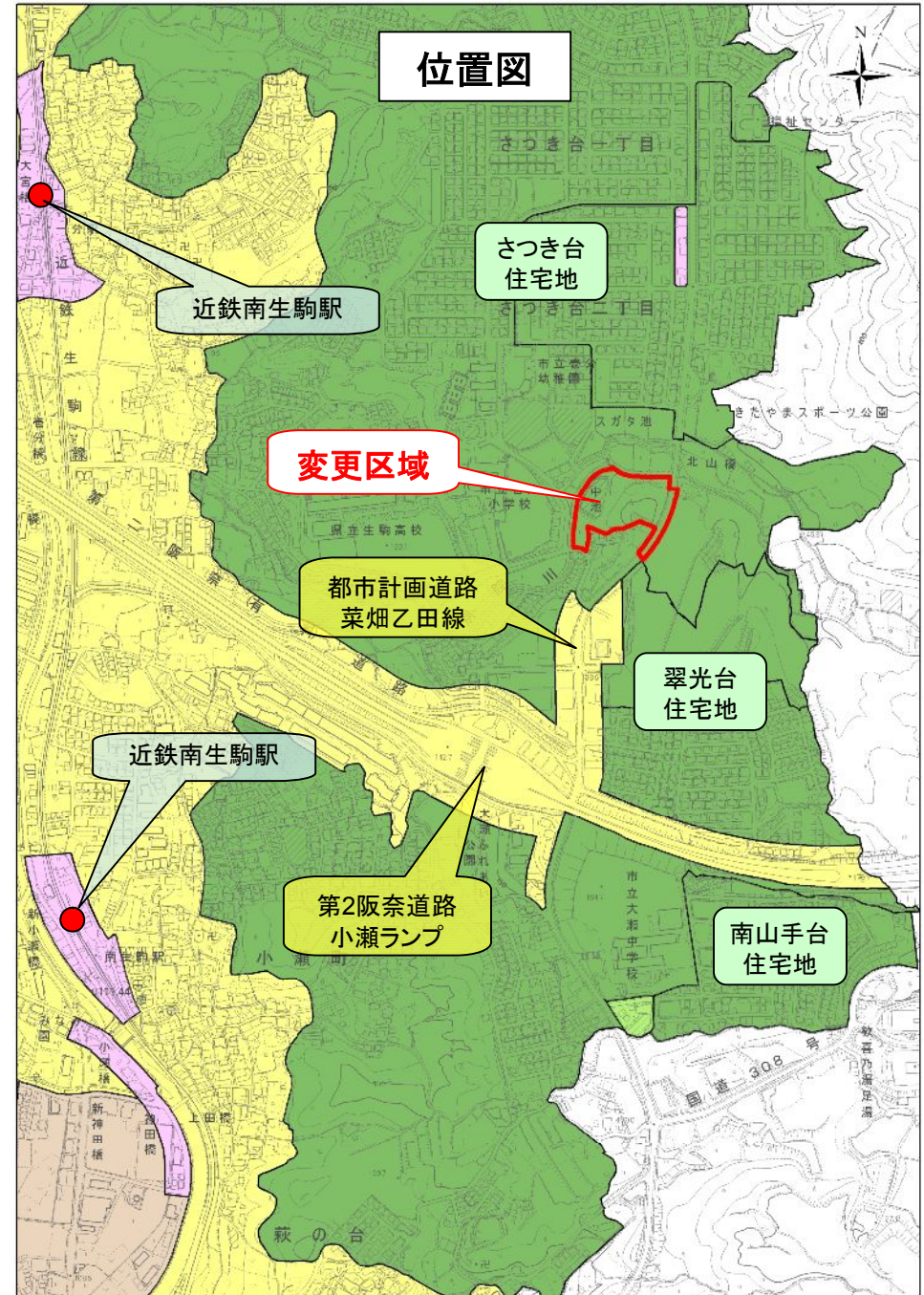
大和都市計画用途地域の変更及び(仮称)生駒市
別院台地区地区計画の決定について

〈事前説明〉

位置・区域

◆位置

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。



上位計画における位置づけ

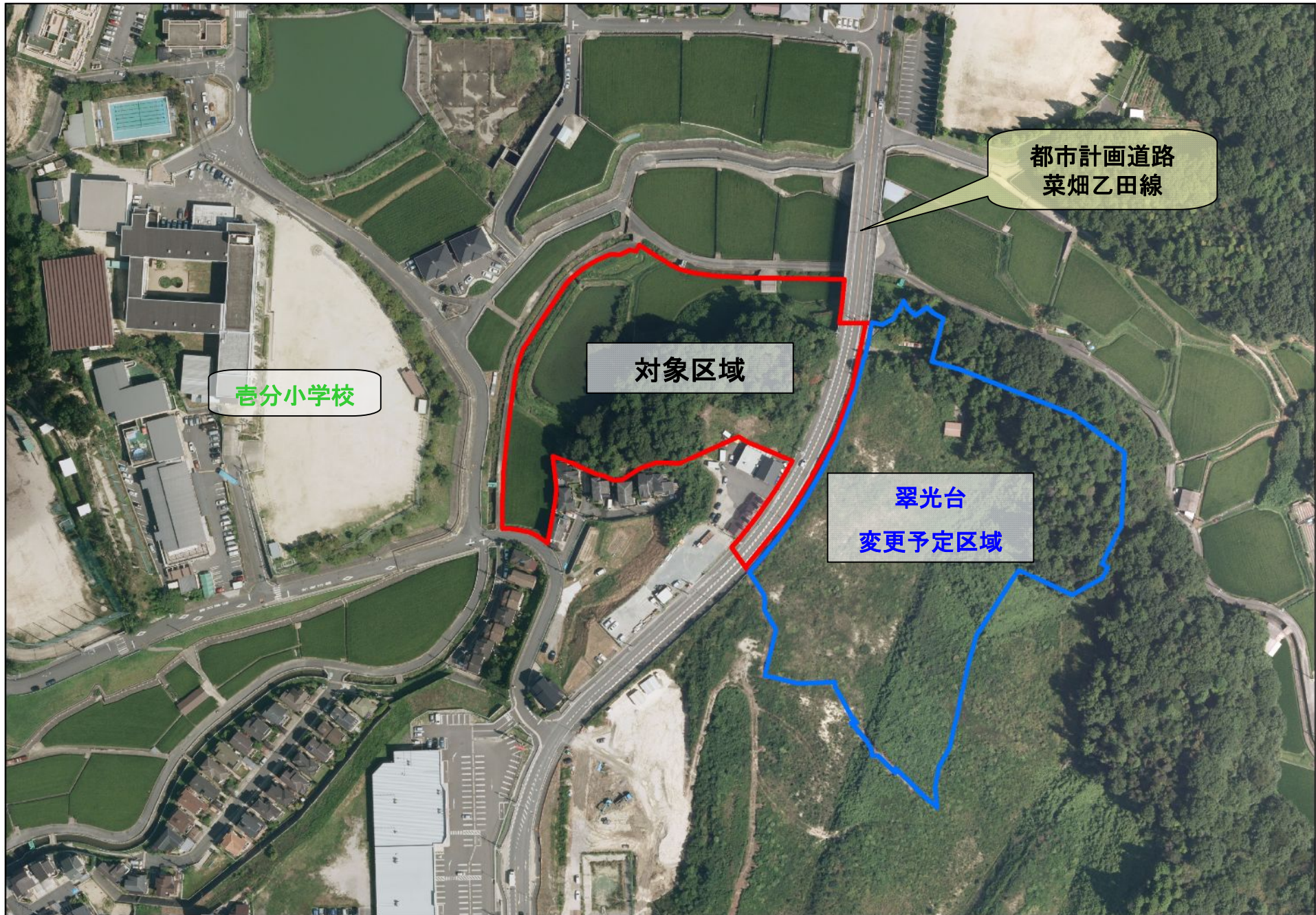
生駒市都市計画マスタープランにおける位置づけ



◆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。

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

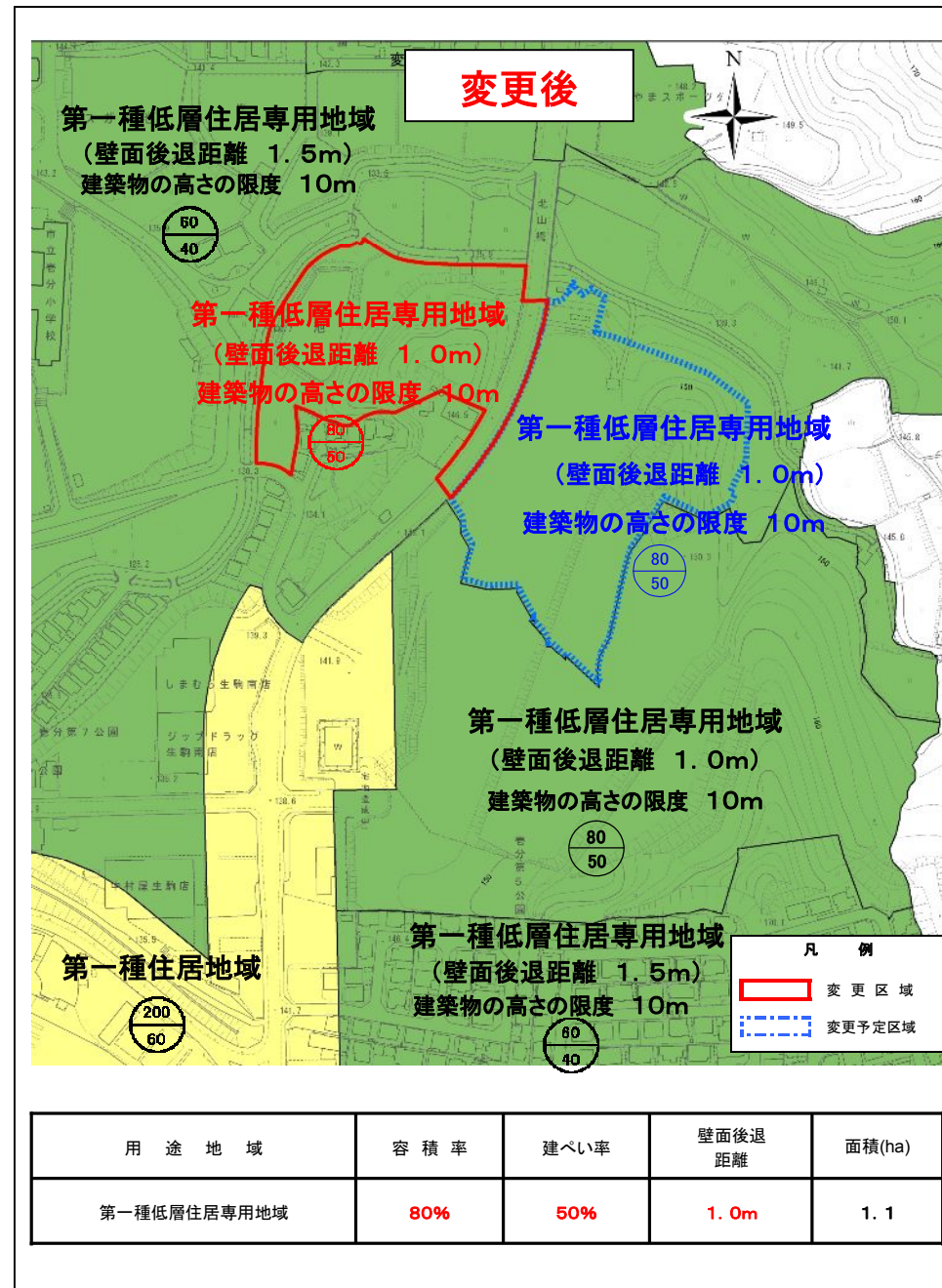
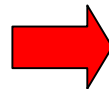
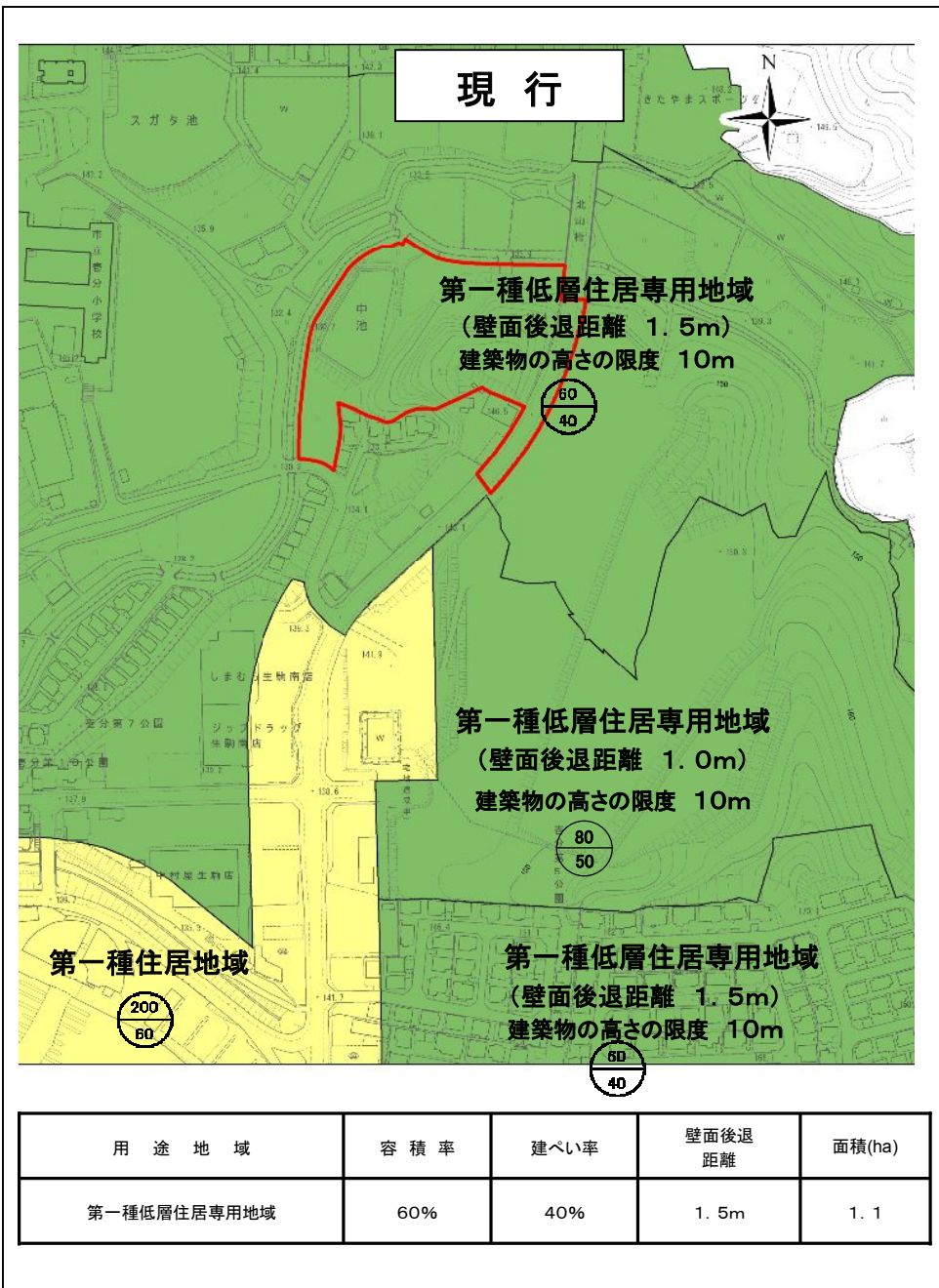
1. 区域の概要

当該地区は、第2阪奈道路小瀬ランプに近接し、東に都市計画道路菜畑乙田線が通る交通至便な地区で、地区周辺には良好な戸建て住宅地が形成されている地区である。

2. 変更理由

当該地区については、宅地開発事業が進められる予定であるが、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・保全するため各種都市計画の変更を行うものである。

変更内容



(仮称)生駒市別院台地区地区計画の概要

名 称 大和都市計画(仮称)生駒市別院台地区地区計画

位 置 生駒市壱分町の一部

区域の面積 約 1 . 1 h a

地区計画の目標

地区周辺には良好な戸建て住宅地が形成されている地区で、本地区についても良好な戸建て住宅地の形成を目指すとともに、今後行われる予定である宅地開発の事業効果の増進を図り、事業後に予想される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、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

良好な居住環境の形成を図るため、敷地の細分化等の防止を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用を推進する。

(仮称)生駒市別院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

周辺の既存住宅地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の形成を図るため、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。

地区整備計画における制限内容の概要

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
- ・建築物の敷地の最低限度
165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
- ・建築物等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、間知石、間知ブロック等を用いたもの
 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
 - ・自己の用に供するもので、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5メートル以下のもの
- ・かき又はさくの構造の制限
 1. 道路に面する側に設置する場合は、生垣
 2. 境界側に設置するブロック塀は1.2メートル以下

用途地域等変更スケジュール

平成26年6月27日 都市計画審議会 【事前説明】

8月11日～30日 . . . 変更案の閲覧

8月31日 法16条① 公聴会 [※公述申し出があった場合]

9月 法16条② 地区計画手続き縦覧 [地区内権利者]

10月 奈良県との事前協議

11月 法17条① 案の縦覧

平成27年1月 法19条① 都市計画審議会 【諮問】

1月 法19条③ 奈良県との協議

2月 法20条① 都市計画決定