

その他案件(2)

大和都市計画用途地域等の変更について

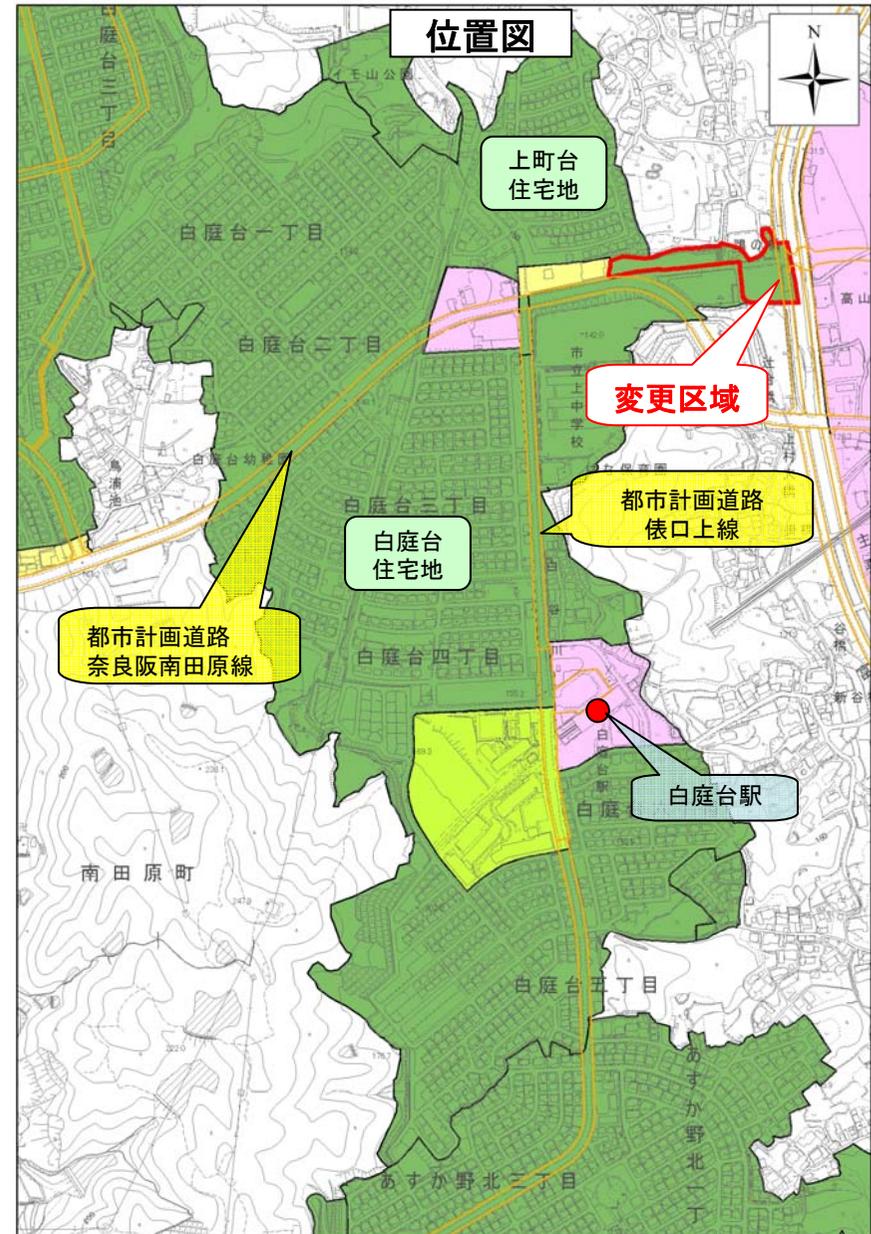
《白庭台地区》

(事前説明)

位置・区域

◆位置

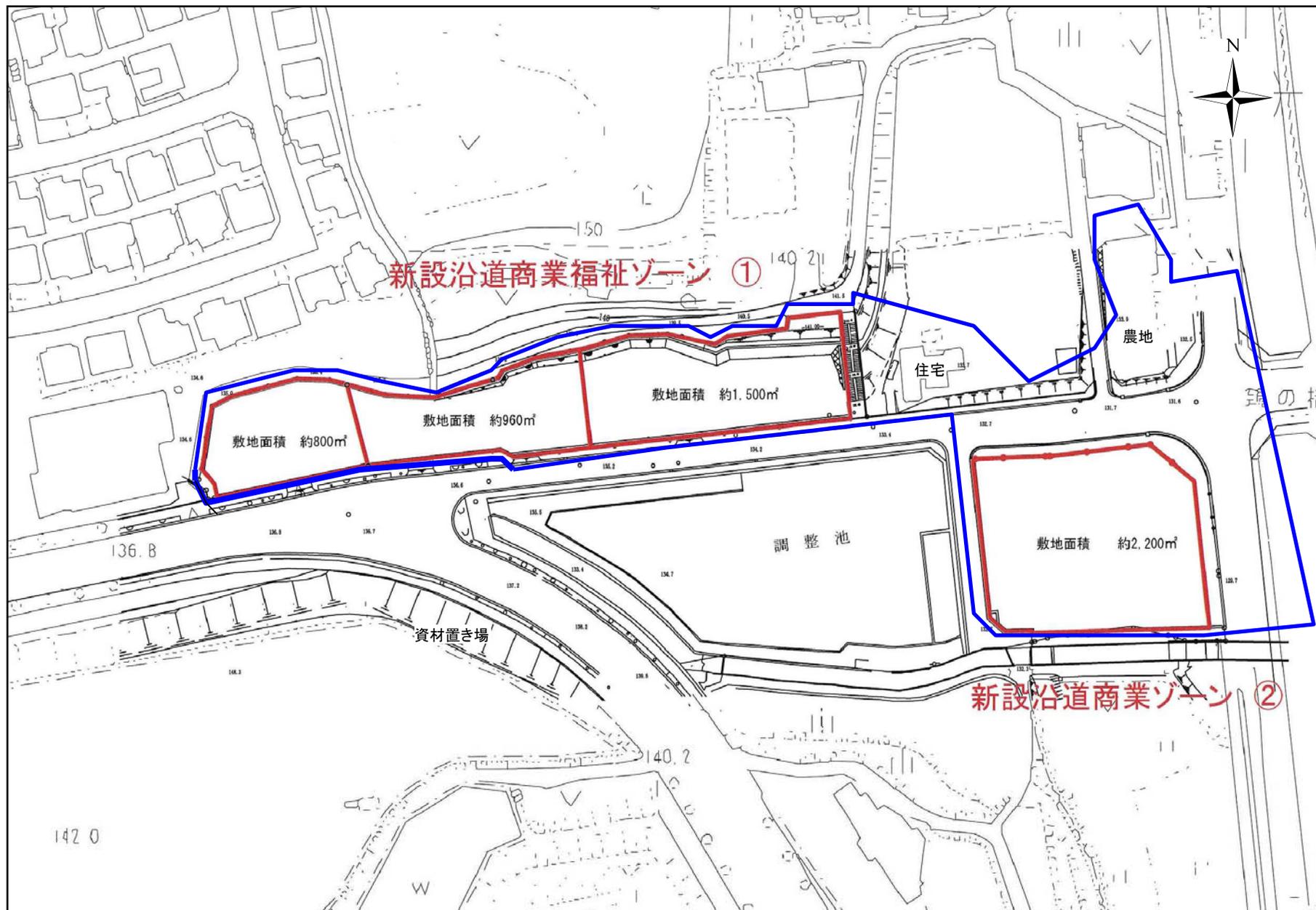
当該区域は、生駒市北部地域に広がる住宅地で、地区内を都市計画道路奈良阪南田原線及び俵口上線が交差するとともに、平成18年に近鉄けいはんな線白庭台駅が本地区の中心部に整備され、交通の便に恵まれた区域である。



変更対象区域航空写真 (H23. 8月撮影)



土地利用計画



今回変更の対象となる都市計画の種類

- 大和都市計画用途地域の変更（生駒市決定）
- 大和都市計画高度地区の変更（生駒市決定）
- 大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更
（生駒市決定）
- 大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の
変更
（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

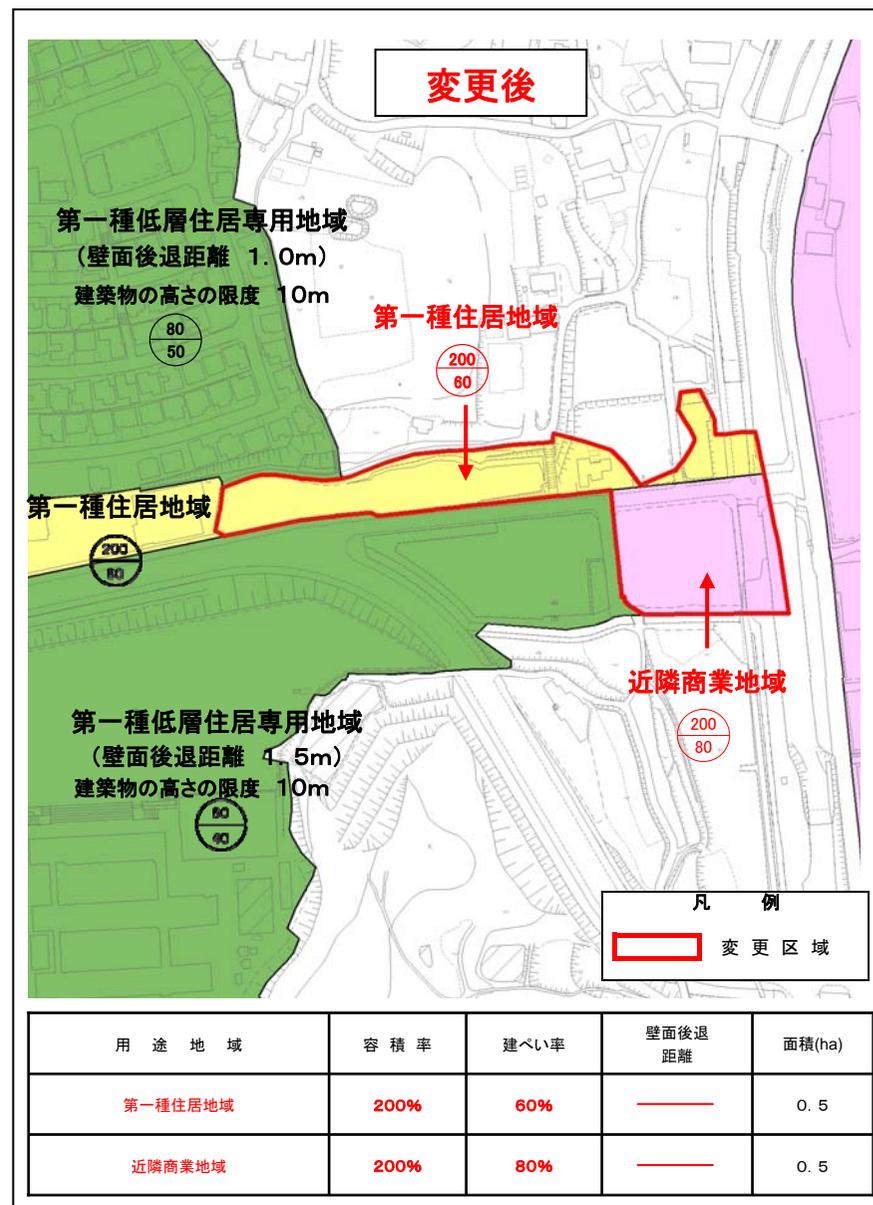
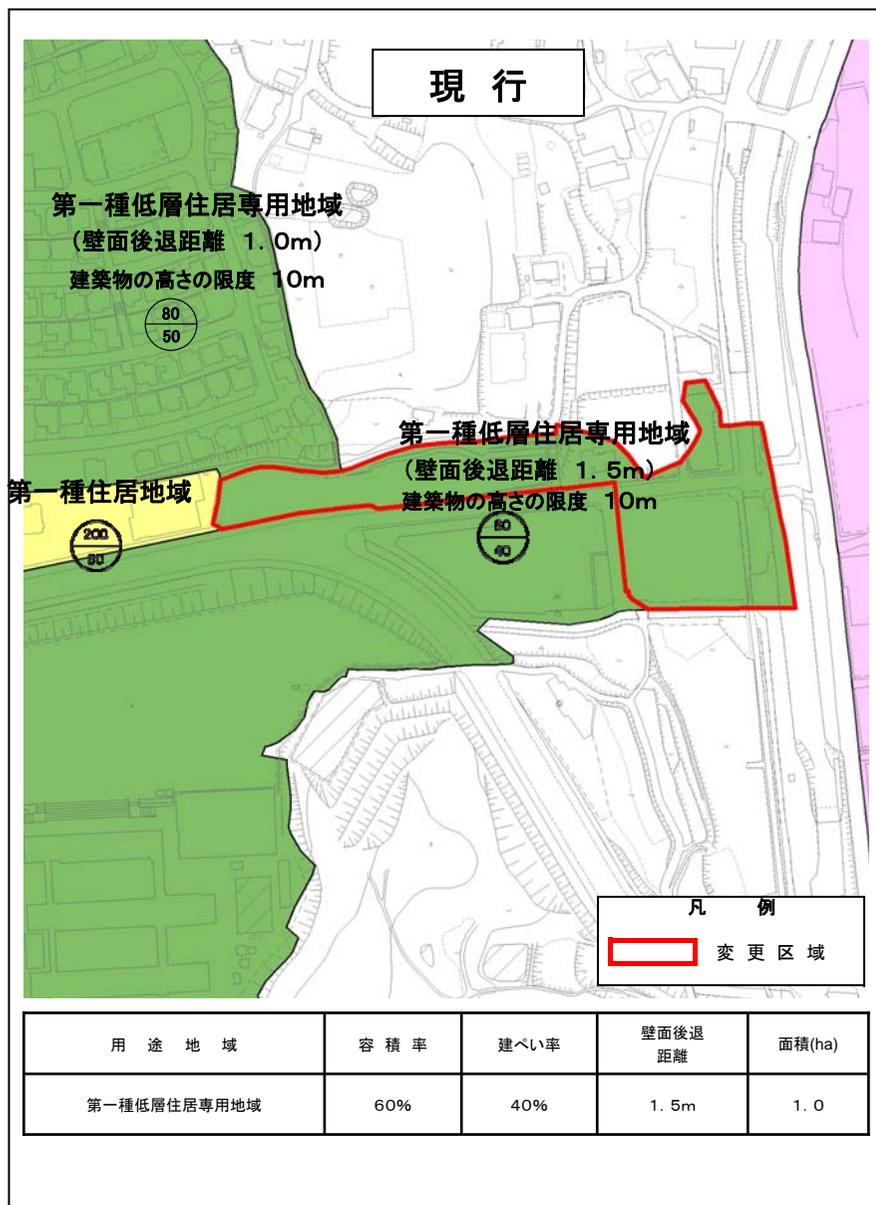
当該区域は、本市の中心市街地から北東約4km、近鉄けいはんな線白庭台駅の北約600mに位置する約1.0haの区域で、現在の用途地域は第一種低層住居専用地域及び白庭台地区地区計画（一部区域を除く）の区域に指定されている。

2. 変更理由

当該区域については、都市計画道路高山富雄小泉線が拡幅整備されることに伴い、地区住民の日常生活の利便性を考慮した店舗等を配置するとともに、地区の特性を活かした業務施設等の誘導を図るため、大和都市計画用途地域等の変更を行うものである。

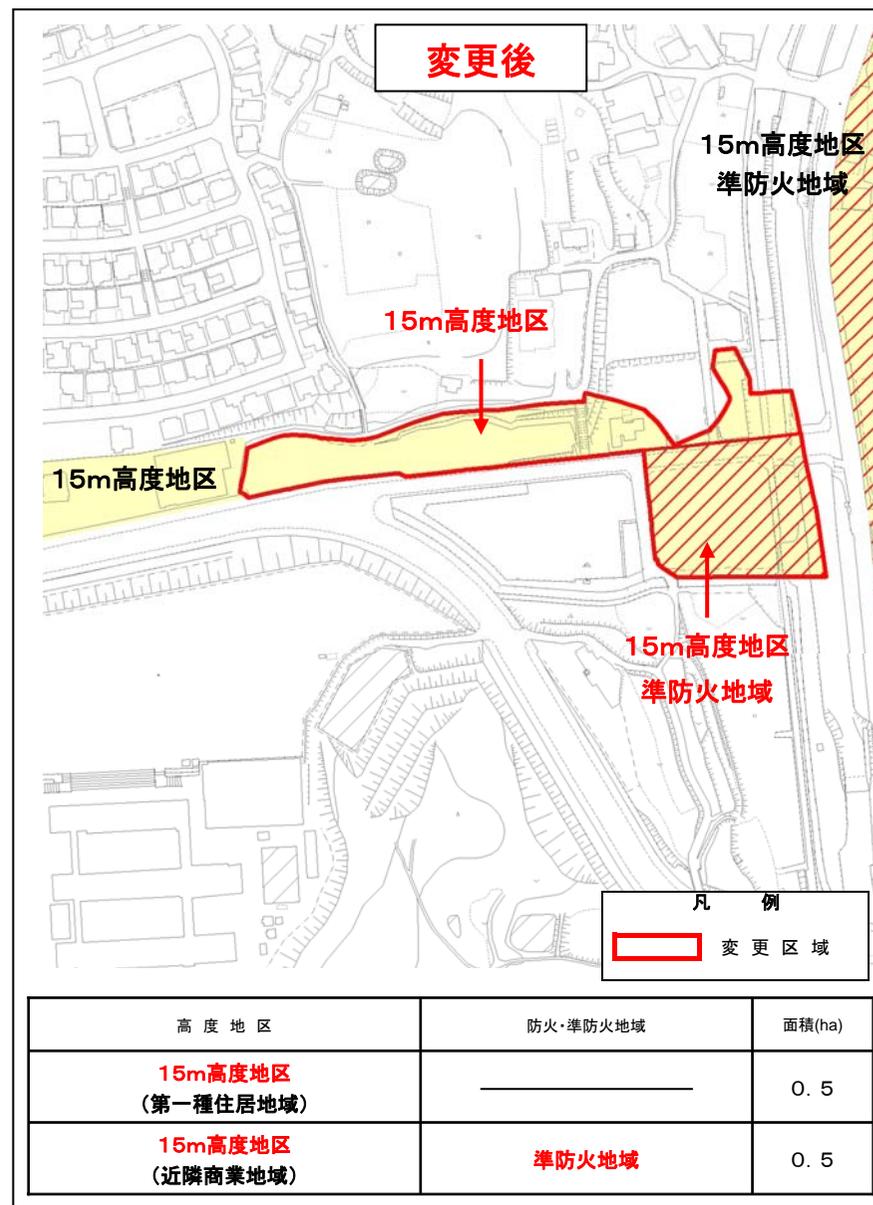
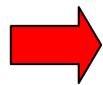
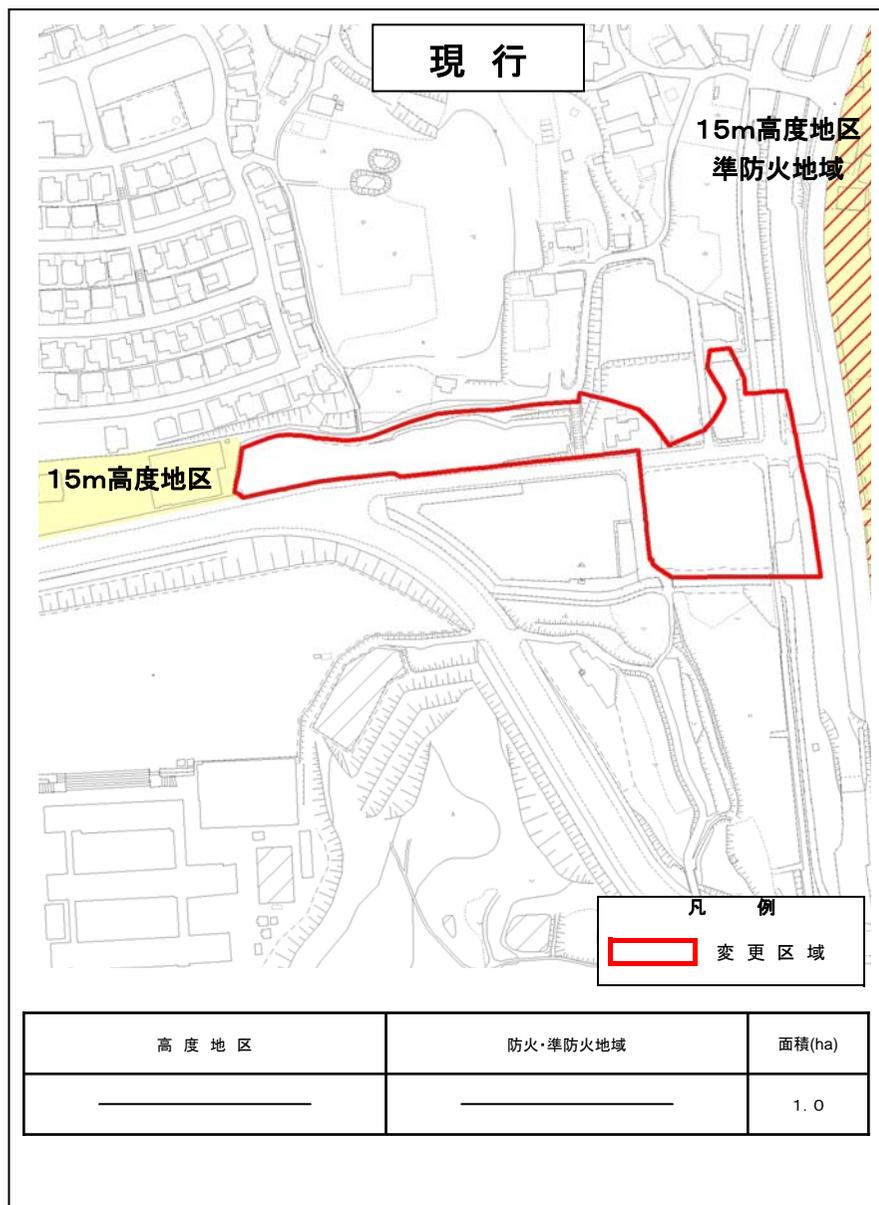
変更内容

①用途地域(新旧対照図)



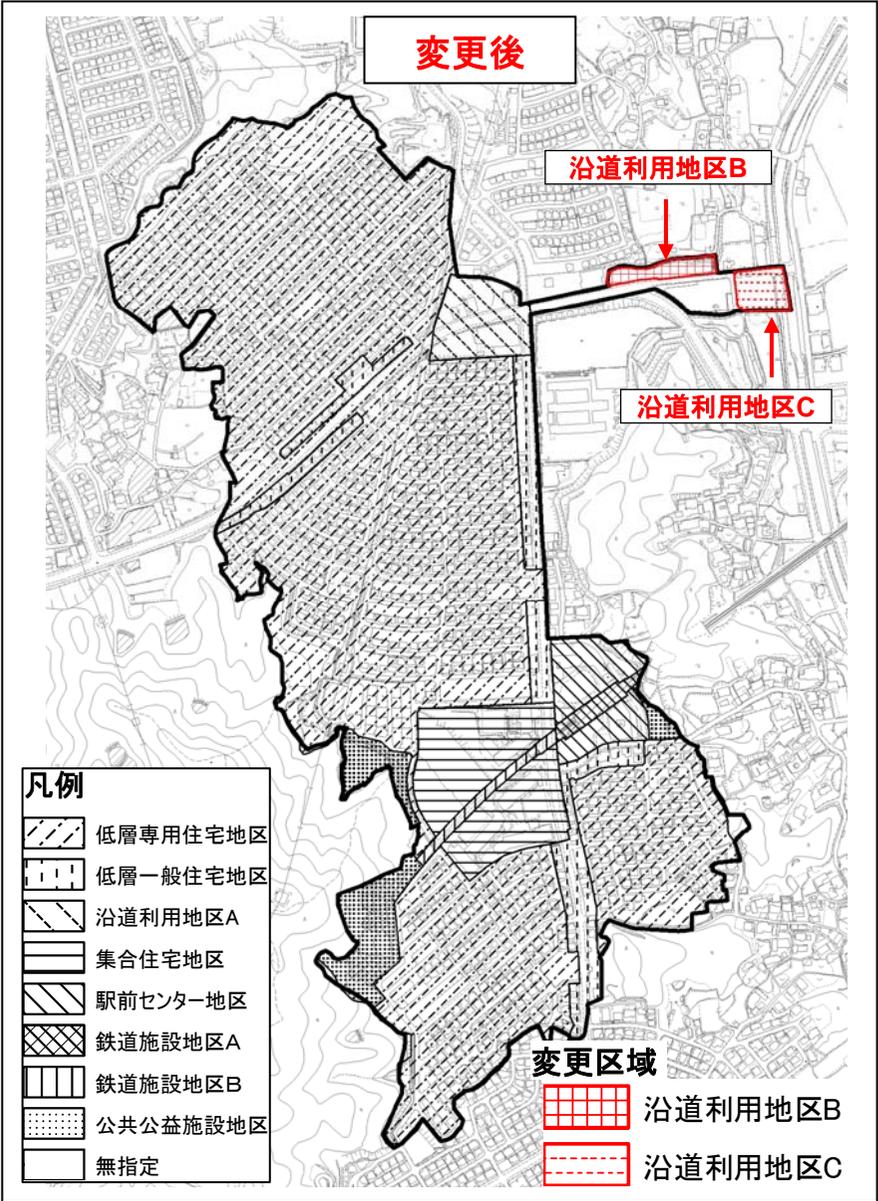
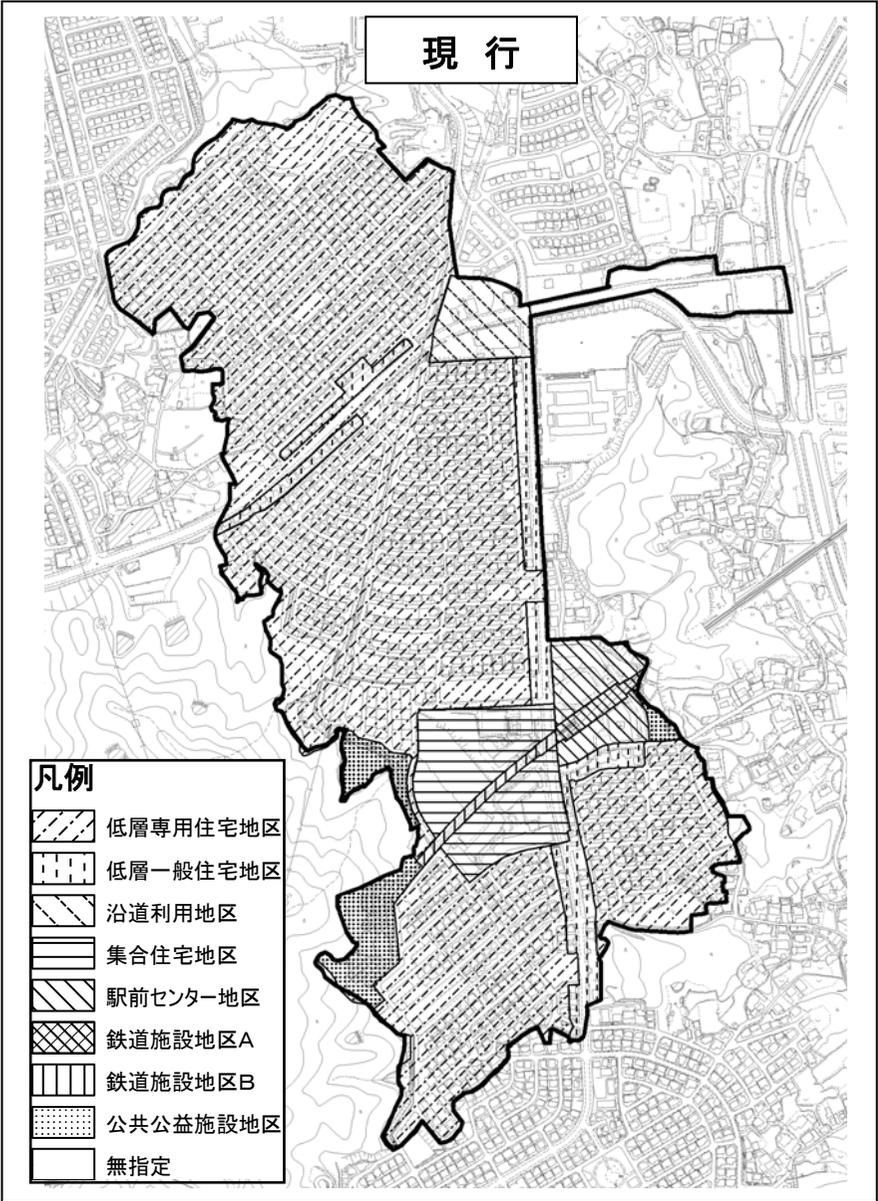
変更内容

②高度地区及び防火・準防火地域(新旧対照図)

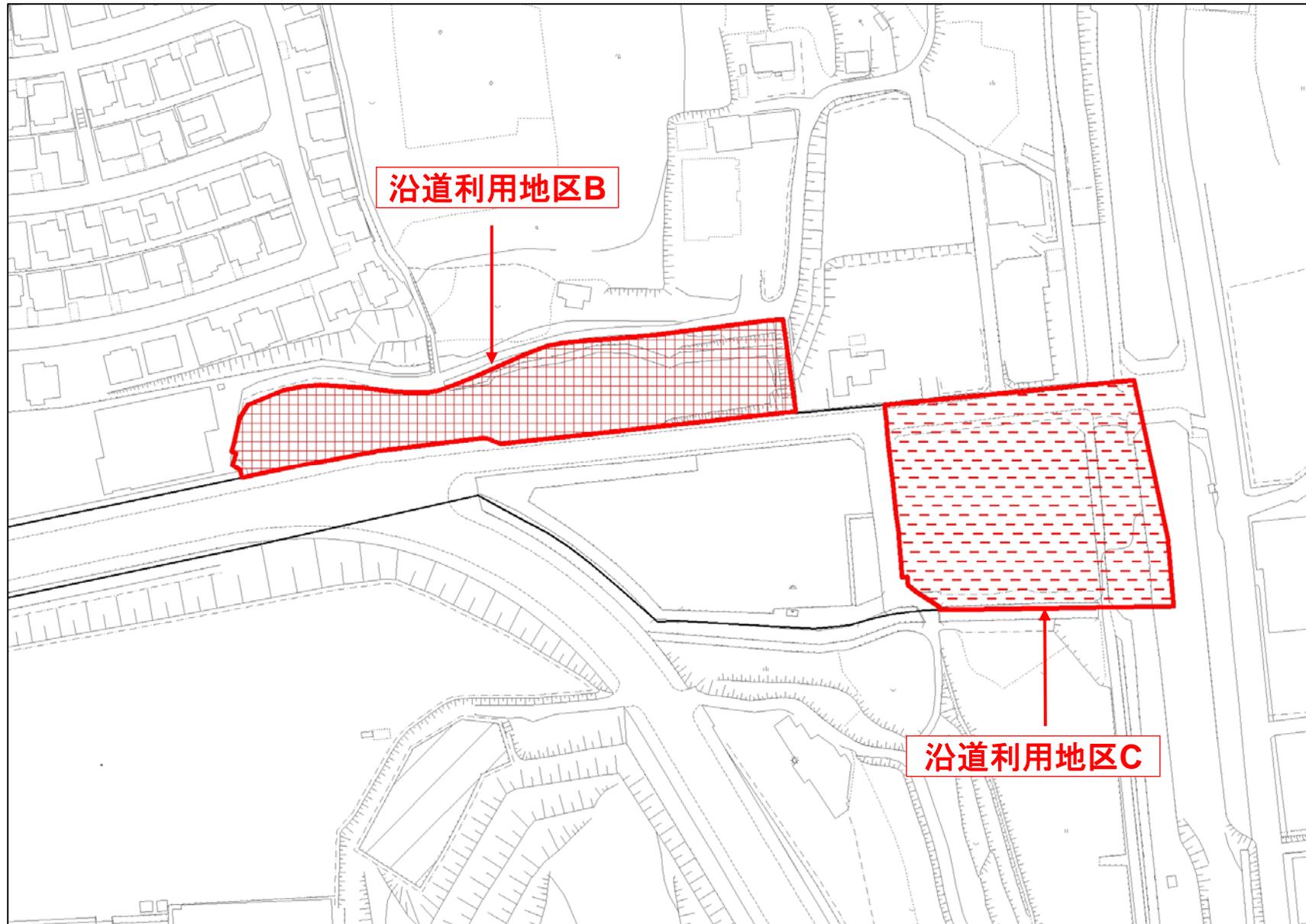


変更内容

③地区計画(新旧対照図)



地区計画変更区域拡大図



生駒市白庭台地区地区計画の概要

名 称 大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画

位 置 生駒市白庭台及び上町の一部

区域の面積 約63.6ha

地区計画の目標

合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅市街地の形成を図るとともに、良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。

土地利用の方針

主としてゆとりと潤いのある低層住宅専用地区及び多様な世代間交流を目指す集合住宅地区として発展させるとともに、白庭台駅周辺においては、駅利用者の利便性を考慮した適正な公共施設等の配置を図るとともに、地区の中心にふさわしい商業・業務施設等の整備を誘導する駅前センター地区を配置する。また、都市計画道路が交差する付近には、地区住民の日常生活の利便性を考慮した、魅力ある店舗等を周辺の宅地との調和を保ちつつ配置する。

生駒市白庭台地区地区計画の概要

建築物等の整備方針

- 1 低層専用住宅地区
敷地の細分化を防止するとともに、閑静で潤いのある低層専用住宅地区としての居住環境の形成、保全を図る。
- 2 低層一般住宅地区
地区住民の利便性を考慮して、店舗等の小規模な兼用住宅が立地できる地区としての居住環境の形成、保全を図る。
- 3 集合住宅地区
周辺の低層専用住宅地区、低層一般住宅地区との調和を図るため、建築物の高さの制限等を行い、多様な世代間の交流を目指し、ゆとりと潤いのある中高層住宅地区としての居住環境の形成、保全を図る。
- 4 駅前センター地区
周辺地域と整合を図りつつ、地区の中心核として、地区住民及び駅利用者の利便性を考慮した商業その他業務施設等の誘導を図る。
- 5 沿道利用地区 A・B・C
地区住民の生活利便施設を集積するとともに、幹線道路沿道という地区の特性を活かした業務施設等の誘導を図る。
- 6 鉄道施設地区 A・B
建築物の用途の制限を行い、鉄道事業本来の施設と住民の利便施設等を設け、周辺地域との整合を図る。
- 7 公共公益施設地区
周辺地域と整合を図りつつ、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 (沿道利用地区)

	地区名	沿道利用地区A	沿道利用地区B	沿道利用地区C
	面積	約 1.0ha	約0.3 ha	約0.5 ha
制限内容	建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 1 住宅 2 1階部分を共同住宅の用に供するもの 3 寄宿舎、下宿 4 工場 5 マージャン屋、ぱちんこ屋 6 ホテル、旅館 7 劇場、映画館、演芸場等で客席の床面積が200㎡未満のもの 8 自動車教習所 9 畜舎 10 倉庫 11 危険物貯蔵施設	建築してはならない建築物 1 1階部分を住宅及び共同住宅の用に供するもの 2 寄宿舎、下宿 3 工場 4 ホテル、旅館 5 ボーリング場、スケート場 6 自動車教習所 7 畜舎	建築してはならない建築物 1 住宅 2 1階部分を共同住宅の用に供するもの 3 寄宿舎、下宿 4 工場(自動車修理工場を除く) 5 マージャン屋、ぱちんこ屋 6 ホテル、旅館 7 劇場、映画館、演芸場等で客席の床面積が200㎡未満のもの 8 自動車教習所 9 畜舎 10 倉庫 11 危険物貯蔵施設(附属建築物を除く)
	建築物の壁面の位置の制限	敷地境界側 1メートル以上	敷地境界側 1メートル以上	敷地境界側 1メートル以上
	建築物等の形態又は意匠の制限	_____	設置することができる屋外広告物 ・自己の用に供するもの	_____
	かき又はさくの構造の制限	_____	_____	都市計画道路高山富雄小泉線側は生垣

用途地域等変更スケジュール(予定)

平成26年9月5日 都市計画審議会 【事前説明】

9月 変更案の閲覧

10月5日 法16条① 公聴会 [※公述申し出があった場合]

10月 法16条② 地区計画手続き縦覧 [地区内権利者]

11月 奈良県との事前協議

12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