

その他案件(1)

大和都市計画区域区分及び用途地域等の変更について  
《北大和グラウンド及び周辺区域》

(事前説明)

# 位置・区域

## ◆位置

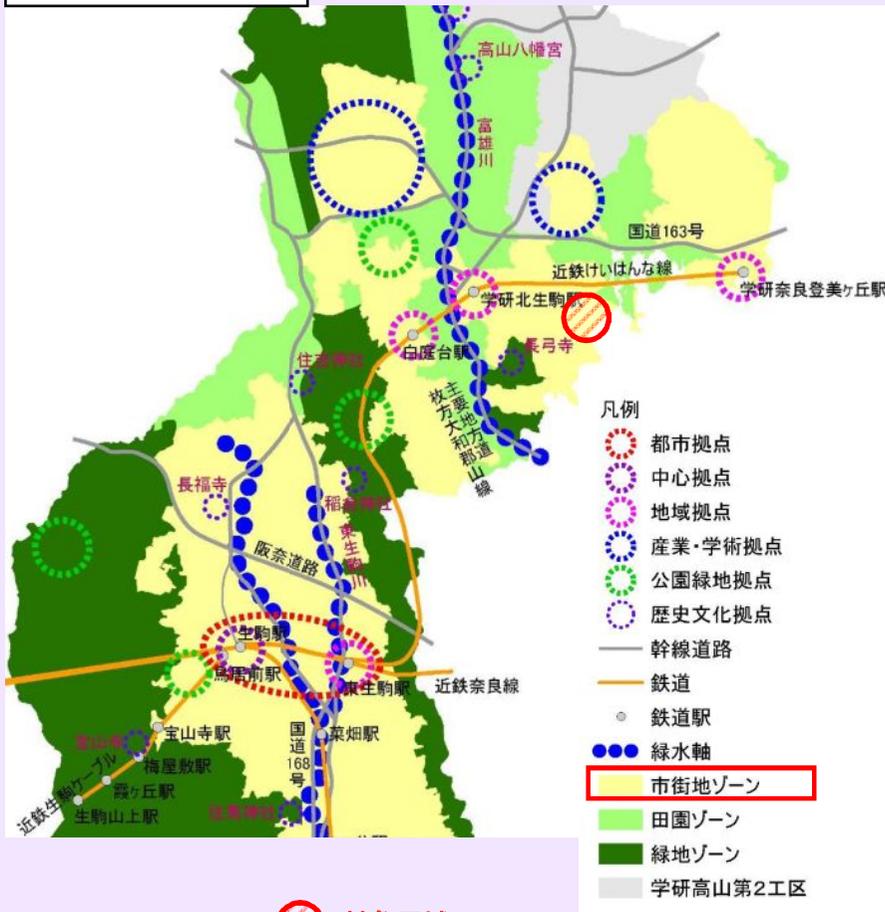
当該区域は、近鉄けいはんな線  
学研北生駒駅から東に約1.2km、  
都市計画道路押熊真弓線の南側  
に位置し、北大和住宅地及び真  
弓住宅地に隣接した区域である。



# 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

将来の都市構造図



対象区域

### 【市街地ゾーン】

ゆとりある市街地環境を保全し、環境負荷に配慮した、緑あふれるコンパクトな都市形成を図ります。

### 【田園ゾーン】

農地や既存集落などの田園地帯については、人の食を支える場所として、都市近郊型農業の振興を図るとともに、ゆとりとうるおいを醸し出す貴重な緑地空間として保全・創出を図ります。

### 【緑地ゾーン】

生駒市のシンボルである生駒山や矢田丘陵などの緑地については、自然環境の保全を基本としつつ、市民のやすらぎ・うるおいの空間としての活用を図ります。

# 上位計画における位置づけ

## 北部エリアの将来のまちづくり方向

### 1 北部地域拠点や学術・研究・産業拠点機能の強化

近鉄けいはんな線3駅の拠点開発とともに、高山の学術・研究拠点、産業拠点など、北部地域拠点の生活支援・交流機能等の強化とともに、本市の産業を支える機能強化を図り、活力あふれる地域づくりをめざします。

### 2 里山・田園・水辺等を活かした、やすらぎある環境保全とネットワーク化

高山や富雄川等の豊かな里山・田園・水辺資源や歴史文化資源等の特色ある地域資源の保全・活用とネットワーク化により、身近な空間にやすらぎある環境が広がる地域づくりをめざします。

### 3 大規模住宅地等の良好な居住環境の維持・向上

少子高齢化の進行など、活力の停滞がみられる高度成長期に開発された大規模住宅地では、地区計画等を活かした良好なまちづくりの維持・保全、そして拠点駅周辺では良好な都市型住宅の立地推進など、本市の良好な住宅地のブランドイメージを牽引する地域づくりをめざします。

## 北部エリアのまちづくり方針図



凡例	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen;"></span>	やすらぎ山林・緑地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span>	のどかな田園集落地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>	ゆとり戸建て住宅地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	生活利便型住宅地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span>	賑わい商業地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:purple;"></span>	研究開発型産業地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray;"></span>	学研高山第2工区
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid green; border-radius:50%;"></span>	公園・緑地の整備・充実
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid purple; border-radius:50%;"></span>	歴史・文化拠点の保全・整備
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px solid cyan;"></span>	親水空間の整備・創出
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px solid red;"></span>	広域幹線道路 (完成・概成済・事業中)
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px dotted red;"></span>	広域幹線道路 (計画)
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px solid orange;"></span>	地域幹線道路 (完成・概成済・事業中)
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px dashed orange;"></span>	地域幹線道路 (計画)
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px solid blue;"></span>	鉄道・駅
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border-bottom:1px dashed gray;"></span>	地域境界

## 【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



## 今回変更の対象となる都市計画の種類

- 大和都市計画区域区分の変更（奈良県決定）
- 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（仮称）生駒市北大和グラウンド  
地区地区計画の決定（生駒市決定）

# 大和都市計画区域区分及び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5km、近鉄けいはんな線学研北生駒駅の東約1.2kmに位置する約5haの区域で、現在の区域区分は市街化調整区域となっている。

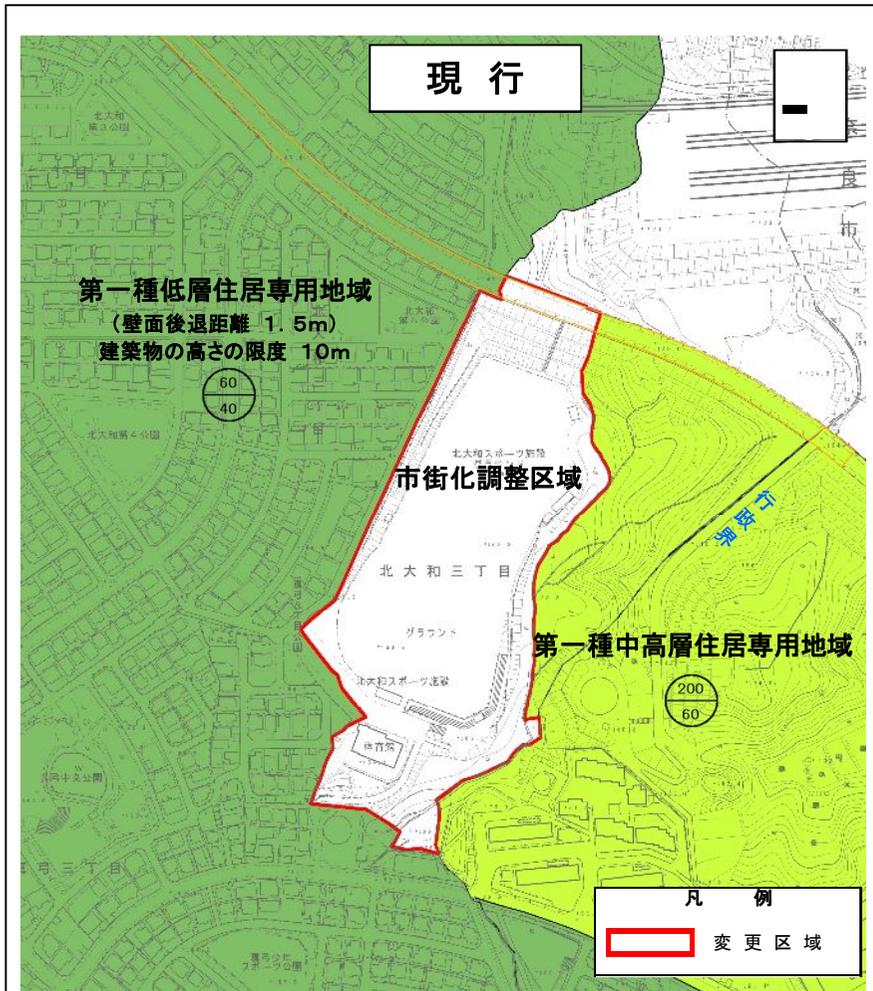
## 2. 変更理由

当該区域のうち、北側の本市が所有するグラウンド敷地約4haについては、低炭素まちづくりに向けた取り組みを誘導し、官民連携によるスマートコミュニティの整備を計画している。そのため、市街化区域に編入し、周辺住宅地とともに、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。

なお、南側約1haについては、周辺が全て市街化区域となること、及び隣接する奈良市域との広域的、連続的な区域区分指定等の必要性から、併せて各種都市計画の変更を行うものである。

# 変更内容

## ①区域区分及び用途地域(新旧対照図)



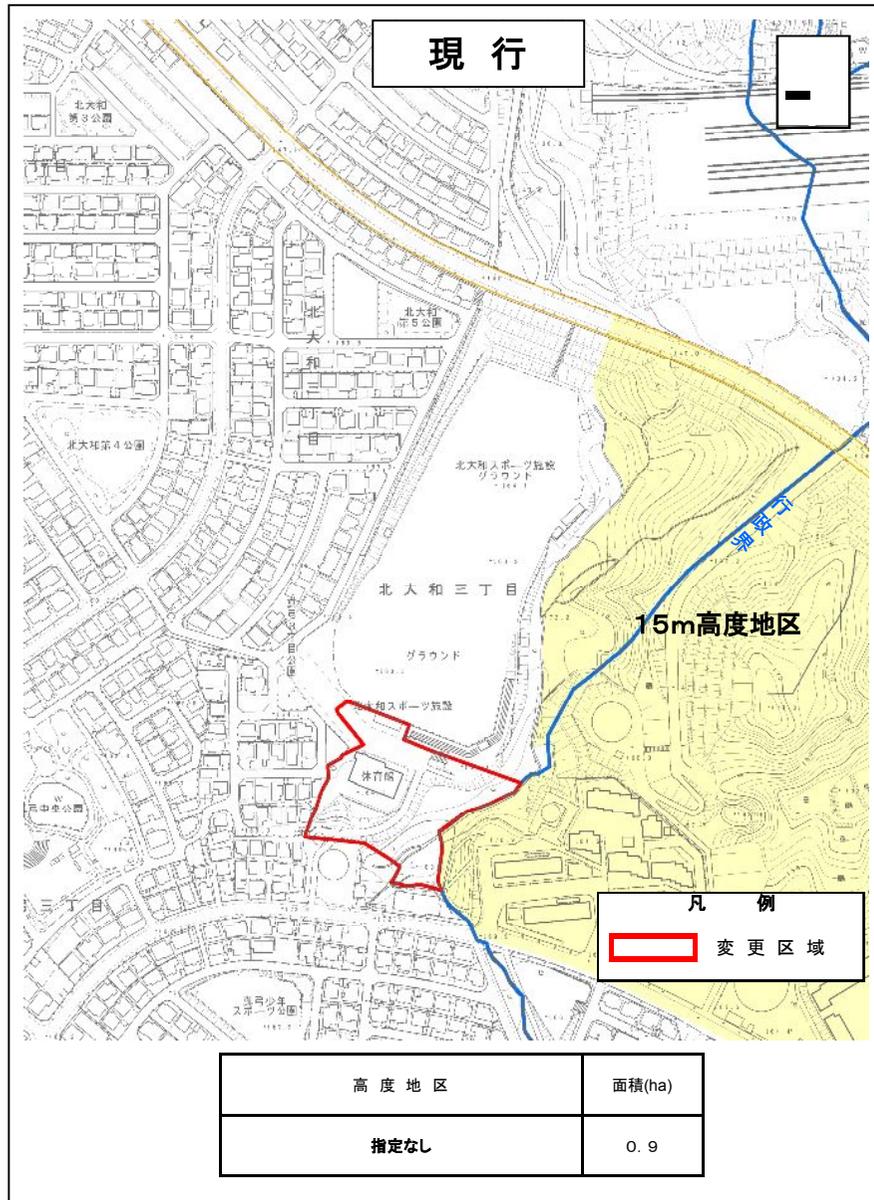
用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積(ha)
指定なし (市街化調整区域)	—	—	—	—	5.2



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	建築物の高さの限度	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	80%	40%	1.5m	10m	4.3
第一種中高層住居専用地域	200%	60%	—	—	0.9

# 変更内容

## ②高度地区(新旧対照図)



## 北大和グラウンド都市計画変更スケジュール(予定)

平成26年	7月	住民説明会
	11月	(生駒市)都市計画審議会【事前説明①】
平成27年	1月	(生駒市)都市計画審議会【事前説明②】
		住民説明会
		都市計画変更原案の閲覧
	2月	公聴会[※公述申し出があった場合]
		地区計画権利者縦覧
	4月	(生駒市)都市計画審議会【事前説明③】
	5月	都市計画案の縦覧
	6月	(生駒市)都市計画審議会【諮問・付議】
	7月	(奈良県)都市計画審議会【諮問】
	9月	都市計画決定