

生駒駅前北口第二地区市街地再開発事業の施行  
に伴う都市計画変更に係る周辺説明会

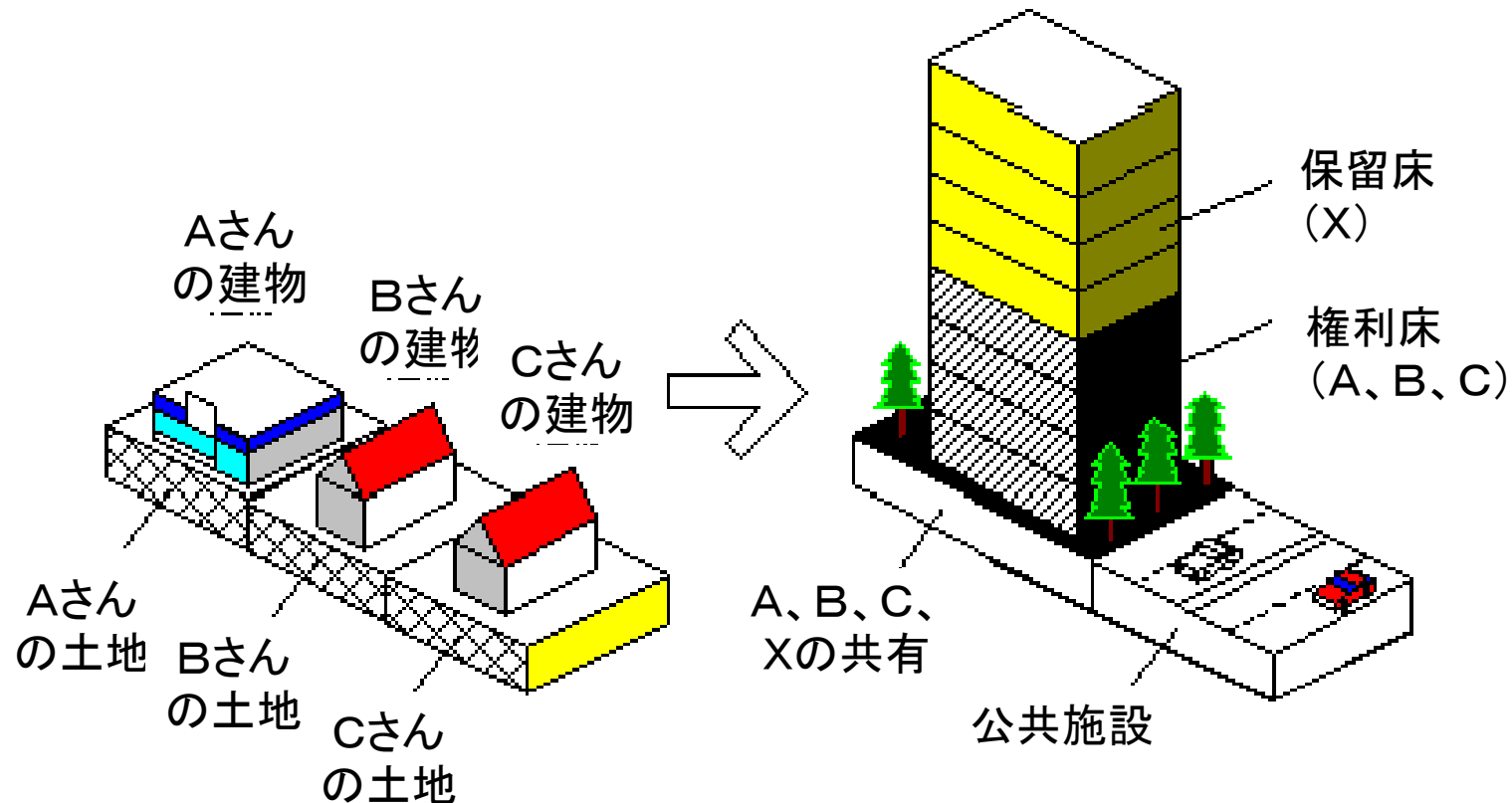


# 目次

1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要
2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について
3. 大和都市計画道路の変更について
4. 今後のスケジュールについて

# 1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

## 1-1. 市街地再開発事業とは



市街地再開発のイメージ図

# 1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

## 1-2. 現在の都市計画(従前の状況)



平成2年頃 松ヶ丘通り



平成2年頃  
地区内

- — — 昭和62年
- — — 平成2年

# 1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

## 1-3. 現在の都市計画(都市計画で定める事項)

- 事業の種類 第一種市街地再開発事業
- 事業の名称 大和都市計画生駒駅前北口地区
- 施行区域 第一種市街地再開発事業
- 施行区域の面積 3.9ha
- 公共施設の配置・規模
- 建築物及び建築敷地の整備
- 住宅建設の目標

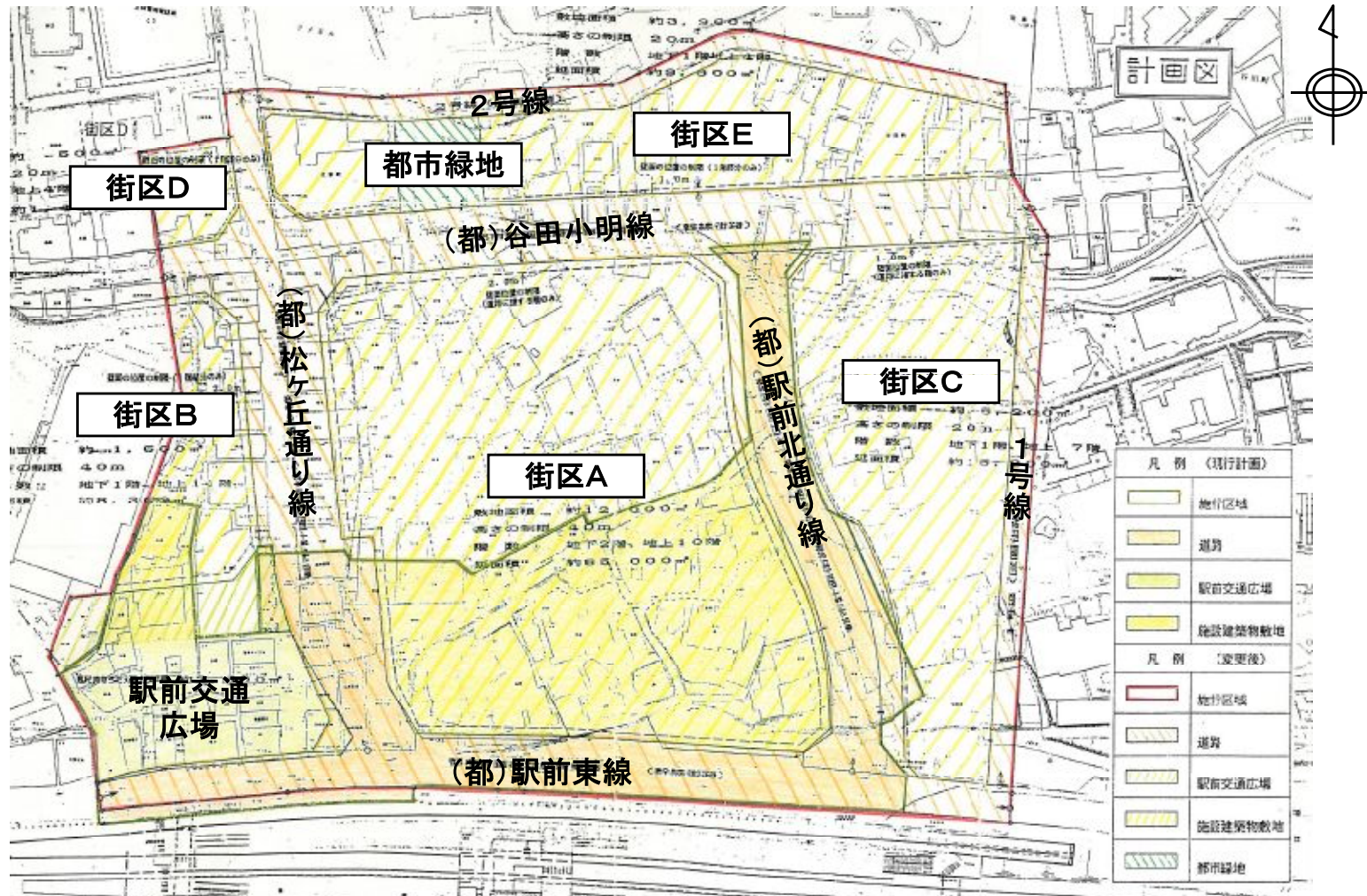
# 1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

## 1-4. 現在の都市計画(計画書)

名称		大和都市計画生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業											
施行地区面積		約3.9ha											
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面積	備 考						
								幹 線 街 路	駅前東線	9m	約220m	約4,900㎡ (2,600㎡)	都市計画道路 駅前交通広場約2,600㎡を含む
									駅前交通広場	(9~14)			
									松ヶ丘通り線	9m(9~25)	約170m	約2,800㎡	都市計画道路
		区 画 街 路	谷田小明線	12m(12~15)	約210m	約3,000㎡	都市計画道路						
			駅前北通り線	15m(15~18)	約130m	約2,400㎡	都市計画道路						
			1号線	6m	約140m	約800㎡							
	特 殊 街 路	2号線	6m	約190m	約1,200㎡								
		生駒2号歩行者専用道	4m(2~6)	約260m	約900㎡	都市計画道路(歩行者専用デッキ)							
	公園及び緑地	種 別	名 称	面積		備 考							
	都 市 緑 地	北口ポケット広場	約400㎡										
下水道	公共下水道竜田川処理区 約252ha 都市計画決定済												
その他の公共施設	街区相互を接続する歩行者用通路												
建築物の整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	(参考)高度利用地区の制限内容	備 考					
		建築面積	延べ面積	建築面積の割	建築物の延面積の割								
	A	約9,400㎡	約65,000㎡	約7.8/10	約54/10	店舗約70%	容積率の最高限度550% 容積率の最低限度200% 建ぺい率の最高限度70%						
	B	約1,100㎡	約8,300㎡	約6.7/10	約53/10	住宅約60%	建築面積の最低限度200㎡ 壁面位置の制限(有)						
	C	約3,800㎡	約15,200㎡	約7.4/10	約29/10	店舗約30%	容積率の最高限度300%						
	D	約400㎡	約1,400㎡	約7.6/10	約27/10	事務所約60%	容積率の最低限度200%						
E	約3,000㎡	約9,900㎡	約7.8/10	約25/10	事務所60%約	建ぺい率の最高限度80% 建築面積の最低限度200㎡ 壁面位置の制限(有)							
街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画											
A	約12,000㎡												
B	約1,600㎡												
C	約5,200㎡												
D	約500㎡												
E	約3,900㎡												
合計	約23,200㎡												
住宅建設の目標	戸 数	面 積	備 考										
	約90戸	約7,200㎡	1戸当たりの標準規模 約80㎡										

# 1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

## 1-5. 現在の都市計画(計画図)



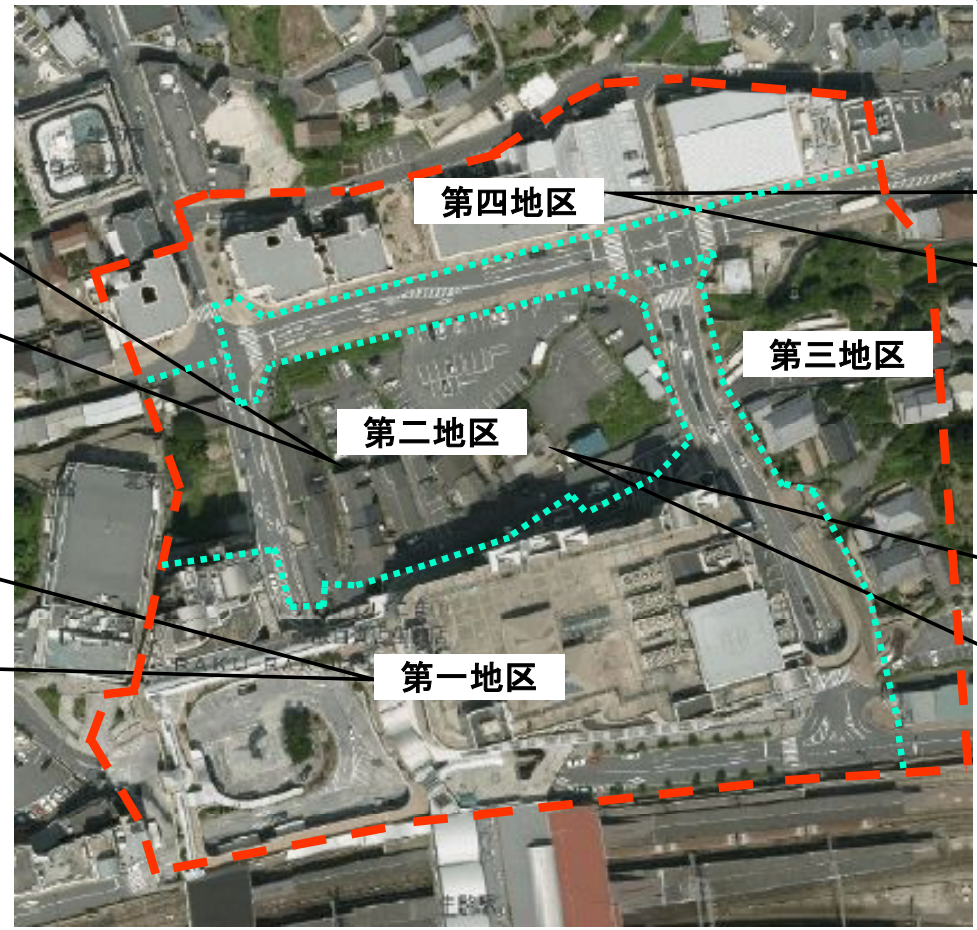


## 2. 生駒駅前北口第二地区第一種 市街地再開発事業地について



# 2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について

## 2-1. 地区の整備状況



## 2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について

### 2-2. 生駒駅前北口地第二地区整備の基本方針、コンセプト

#### ◇基本方針

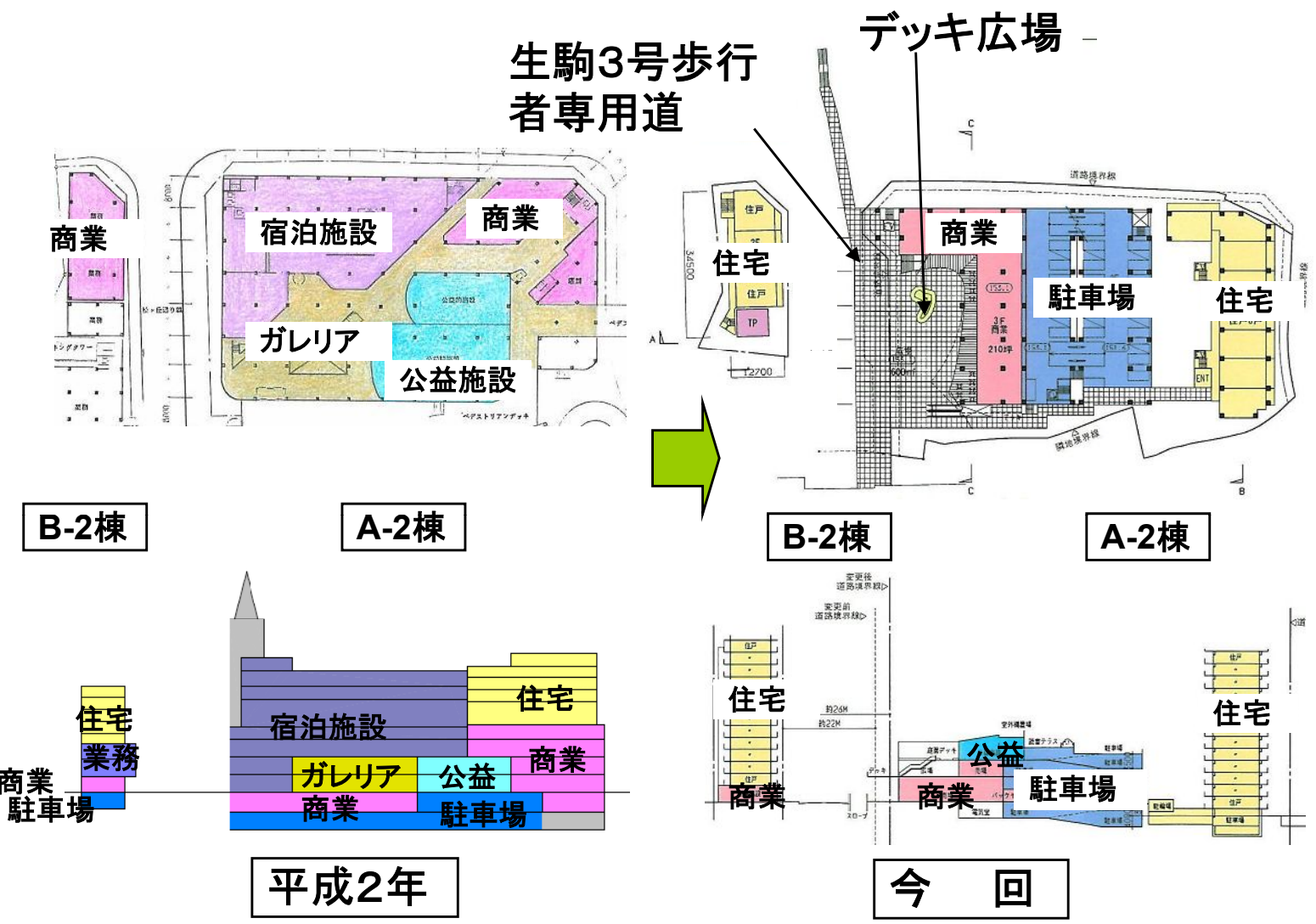
『にぎわいと魅力ある都市拠点の形成』

#### <整備コンセプト>

- 街なか居住の推進
- 中心市街地の活性化
- 利便性の高い公共施設
- 公開空地の配置
- 屋上緑化(壁面緑化)
- バリアフリー対策
- 駅前交通機能の充実

# 2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について

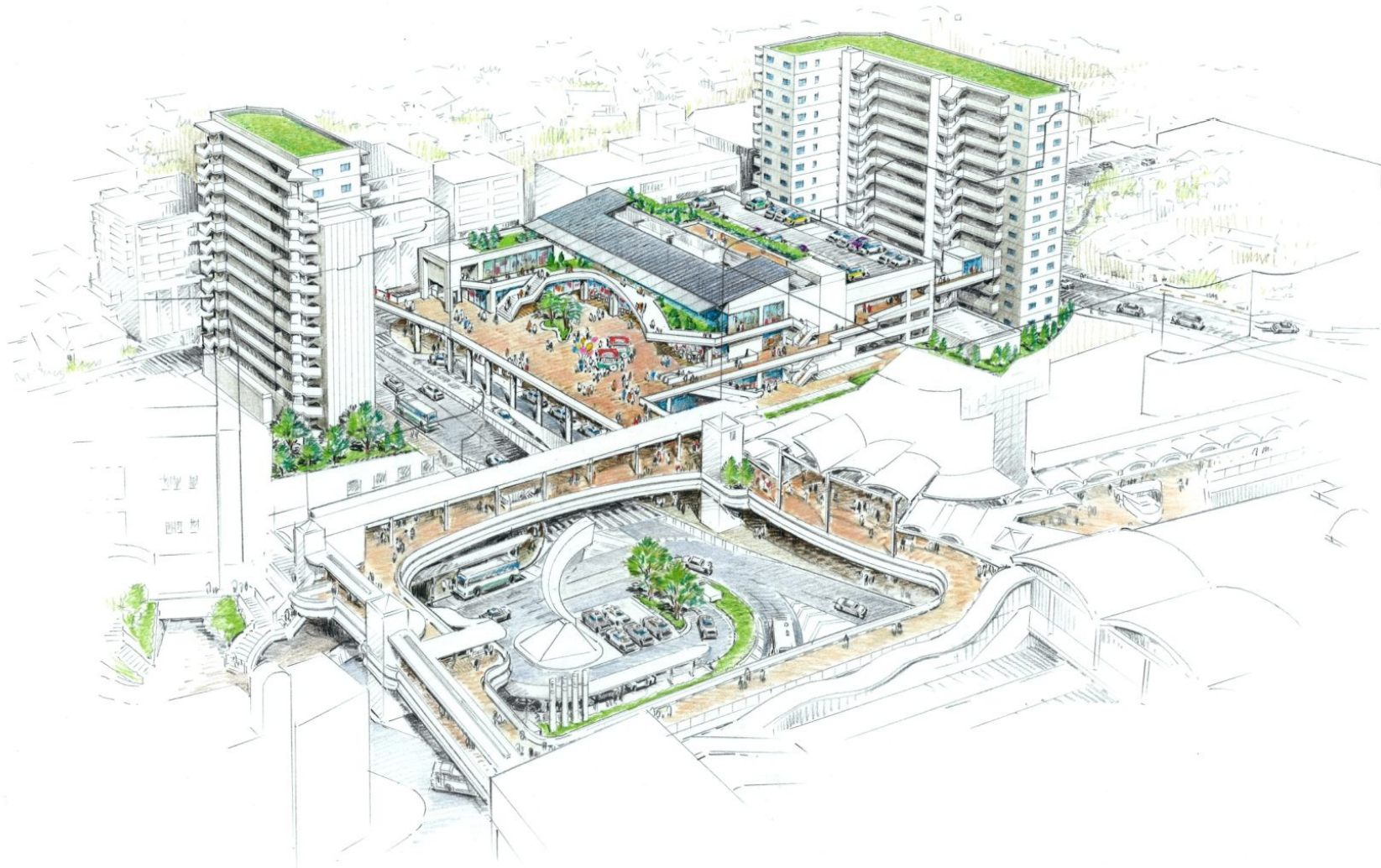
## 2-3. 建築物及び建築敷地の整備



	A-2棟	B-2棟
敷地面積	約5,600㎡	約680㎡
建築面積	約4,000㎡	約400㎡
建ぺい率	約72%	約58%
延床面積	約21,500㎡	約4,200㎡
容積対象延床面積	約16,500㎡	約3,300㎡
容積率	約295%	約485%
主要用途	住宅・商業・公益・駐車場	住宅・商業
建物構造	S造、RC造	RC造
階数	地上13階 ／地下1階	地上13階
高さ	40m	40m
住宅戸数	104戸	36戸

## 2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について

### 2-4. イメージパース



## 2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について

### 2-5. 変更の理由

人口減少・少子高齢化時代における継続的な都市経営や経済の維持のためには、生駒市の中心市街地である生駒駅周辺地区のまちなか居住を推進し、商業の活性化や、にぎわいの創出を図る都市空間、誰もが快適に歩いて暮らせる交通環境の整備が必要である。

このため、商業・業務との複合利用を進めながら、居住機能の整備と交通機能の充実をより一層進めるため、第一種市街地再開発事業を変更する。

# 2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について

## 2-6. 公共施設の配置・規模(計画書)

	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	幹線街路	3・6・202 松ヶ丘通り線	9m(9~25) ↓ <b>9m(9~26)</b>	約170m	約2,800㎡ ↓ <b>約3,000㎡</b>	都市計画道路 <b>交通広場約400㎡を含む</b>
	特殊街路	8・6・202 生駒2号歩行者 専用道	4m(2~6) ↓ <b>8m(2~11)</b>	約260m ↓ <b>約330m</b>	約900㎡ ↓ <b>約2,000㎡</b>	都市計画道路 (歩行者専用デッキ)
	<b>特殊街路</b>	<b>8・6・203</b> <b>生駒3号歩行者</b> <b>専用道</b>	<b>8m(2~8)</b>	<b>約100m</b>	<b>約600㎡</b>	<b>都市計画道路</b> <b>(歩行者専用デッキ)</b>

# 2. 生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業について

## 2-7. 建築物及び建築敷地の整備、住宅建設の目標(計画書)

名 称		大和都市計画生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業					
施行地区面積		約3.9ha					
建築物の整備	街区番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要用途	備 考 (参考) 高度利用地区の制限内容
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
	A	約9,400㎡ 約9,100㎡	約65,000㎡ 約63,700㎡	約7.8/10 約7.7/10	約54/10 約43/10	店舗約70% 店 舗	容積率の最高限度550% 容積率の最低限度200% 建ぺい率の最高限度70% 建築面積の最低限度200㎡ 壁面位置の制限(有)
	B	約1,100㎡	約8,300㎡ 約9,500㎡	約6.7/10 約6.9/10	約53/10 約52/10	住宅約60% 住 宅	
	C	約3,800㎡	約15,200㎡ 約18,500㎡	約7.4/10	約29/10	店舗約30% 店舗・事務所	
	D	約 400㎡ 約 340㎡	約1,400㎡ 約 1,300㎡	約7.6/10 約6.3/10	約27/10 約23/10	事務所約60% 住 宅	容積率の最高限度300% 容積率の最低限度200% 建ぺい率の最高限度80% 建築面積の最低限度200㎡ 壁面位置の制限(有)
	E	約3,000㎡ 約 3,100㎡	約9,900㎡ 約11,200㎡	約7.8/10	約25/10 約26/10	事務所約60% 店舗・事務所	
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整 備 計 画				
	A	約12,000㎡ 約11,800㎡	安全で快適な歩行者空間の確保、にぎわいと魅力ある市街地環境の形成を図るために、生駒3号歩行者専用道(歩行者専用デッキ)と一体となった広場空間を整備する。				
	B	約 1,600㎡					
	C	約 5,200㎡					
	D	約 500㎡ 約 540㎡					
	E	約 3,900㎡ 約 4,000㎡					
	合 計	約 23,200㎡ 約 23,140㎡					
住宅建設の目標	戸 数	面 積		備 考			
	約90戸 約210戸	約7,200㎡ 約15,500㎡		1戸当たりの標準規模 約80㎡			



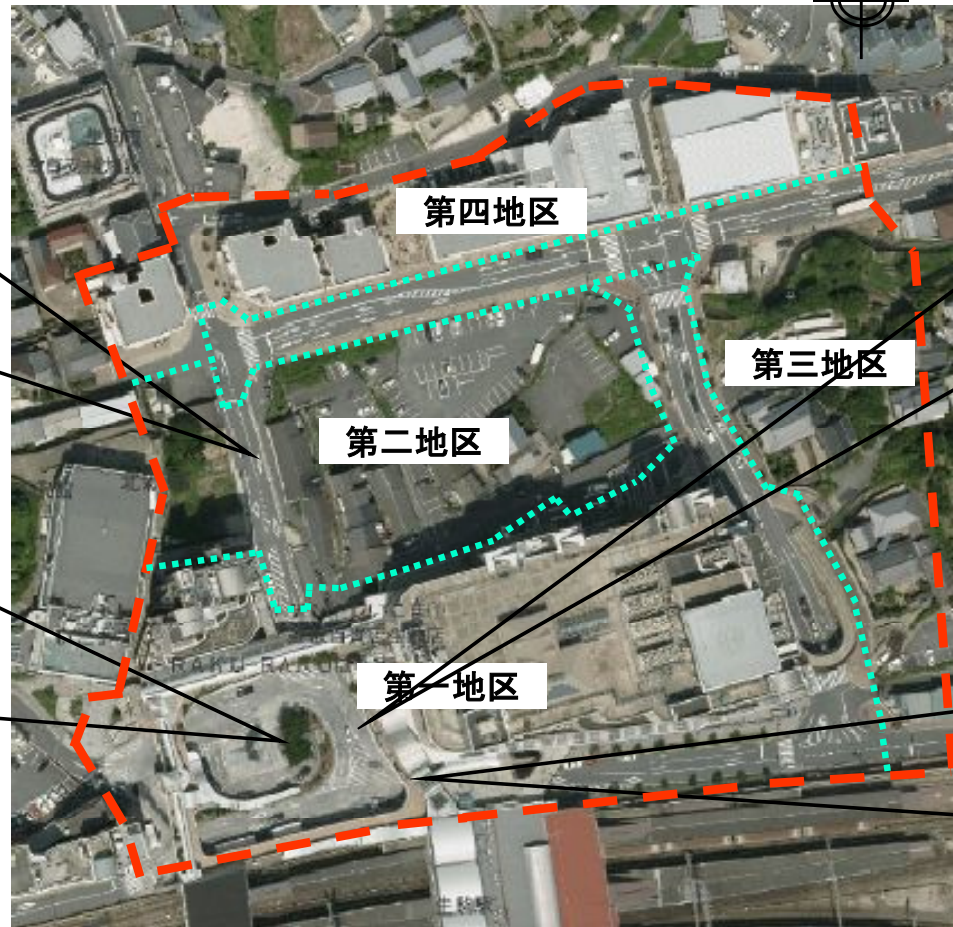
### 3. 大和都市計画道路の変更について

- 松ヶ丘通り線の変更
- 生駒3号歩行者専用道の追加



# 3. 大和都市計画道路の変更について

## 3-1. 交通問題



### 3. 大和都市計画道路の変更について

#### 3-2. 変更の理由

人口減少・少子高齢化時代における持続的な都市経営や経済の維持のためには、本市の中心市街地である生駒駅周辺地区へのまちなか居住を推進し、商業の活性化や、にぎわいの創出を図る都市空間、誰もが快適に歩いて暮らせる交通環境の整備が必要であることから、生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業を変更し、これに併せて大和都市計画道路の幹線街路松ヶ丘通り線への新たな交通広場の設置や、特殊街路生駒3号歩行者専用道の新設により、交通機能の充実と地域の一体的な整備をより一層進めるため、街路の都市計画を変更する。

### 3. 大和都市計画道路の変更について

#### 3-3. 松ヶ丘通り線の変更(交通広場の整備、計画書)

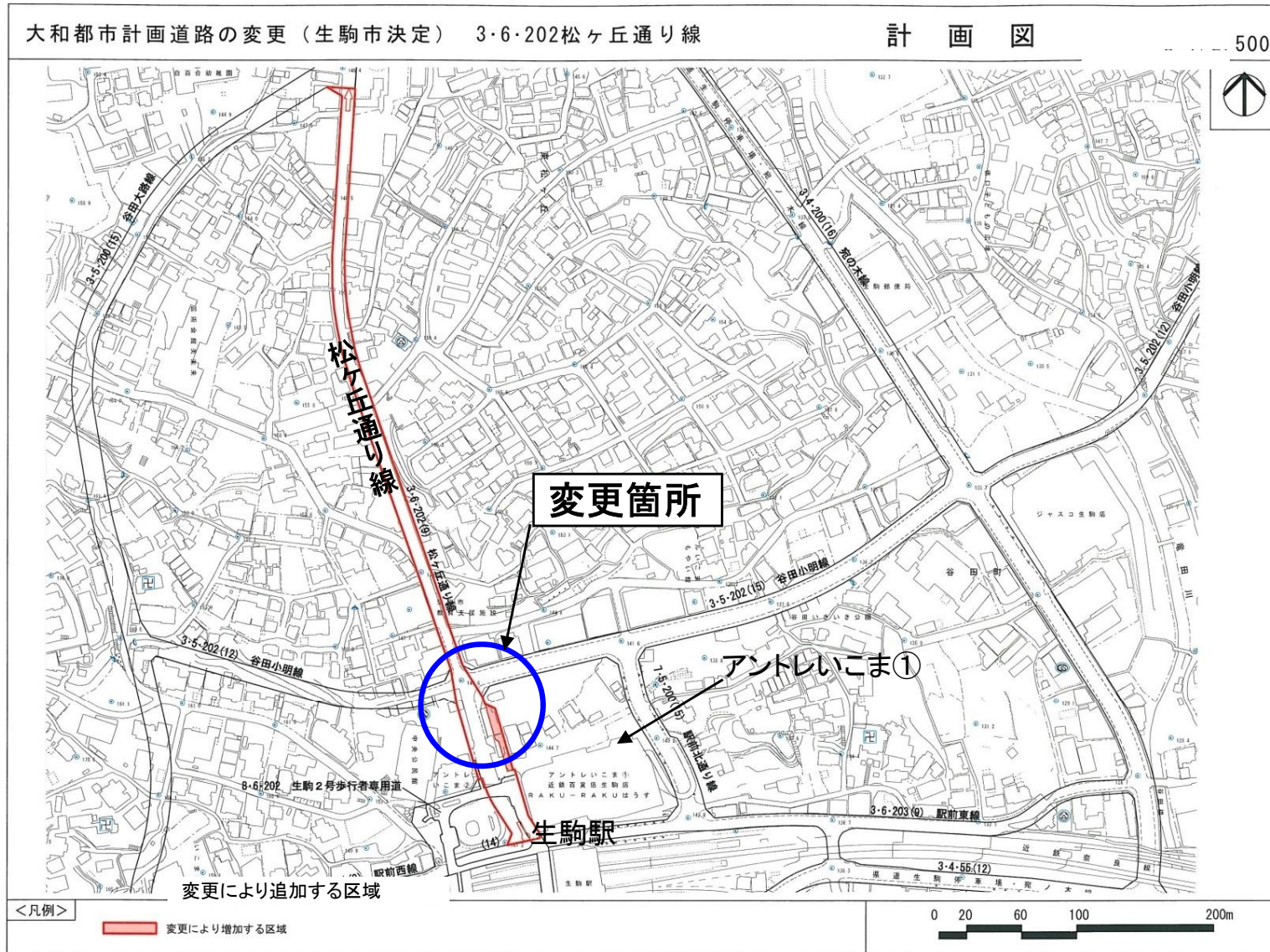
都市計画道路中3. 6. 202号松ヶ丘通り線を次のように変更する。

種 別	名 称		位 置		
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地
幹線街路	3. 6. 202	松ヶ丘通り線	生駒市 北新町	生駒市 西松ヶ丘	生駒市 北新町
	なお、北新町地内に交通広場を設ける。				

区域	構 造				備 考
延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
約580m	地表式	2車線	9 m (9~26m)	・ 幹線街路と平面交差 3ヶ所	
面積約400㎡					

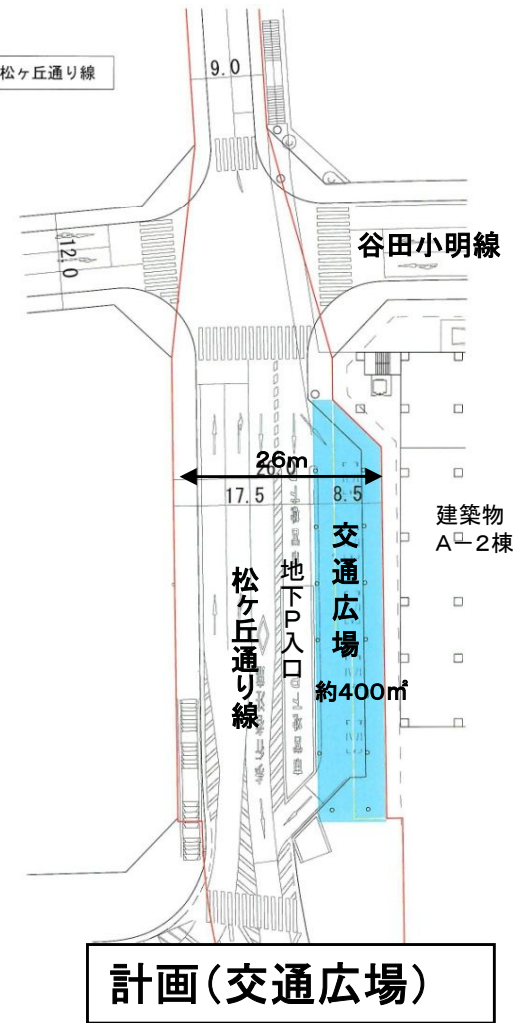
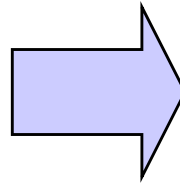
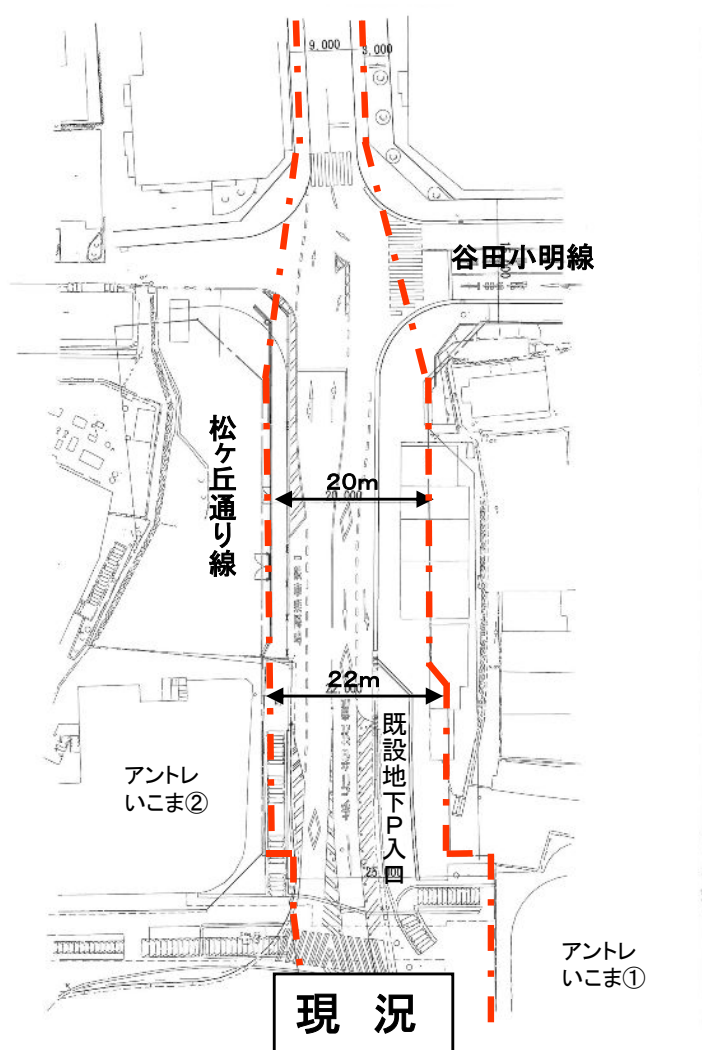
# 3. 大和都市計画道路の変更について

## 3-4. 松ヶ丘通り線の変更(交通広場の整備、計画図)



### 3. 大和都市計画道路の変更について

#### 3-5. 松ヶ丘通り線の変更(交通広場の整備、参考図(計画平面図))

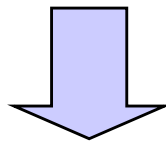


### 3. 大和都市計画道路の変更について

#### 3-6. 松ヶ丘通り線の変更(交通広場の整備)

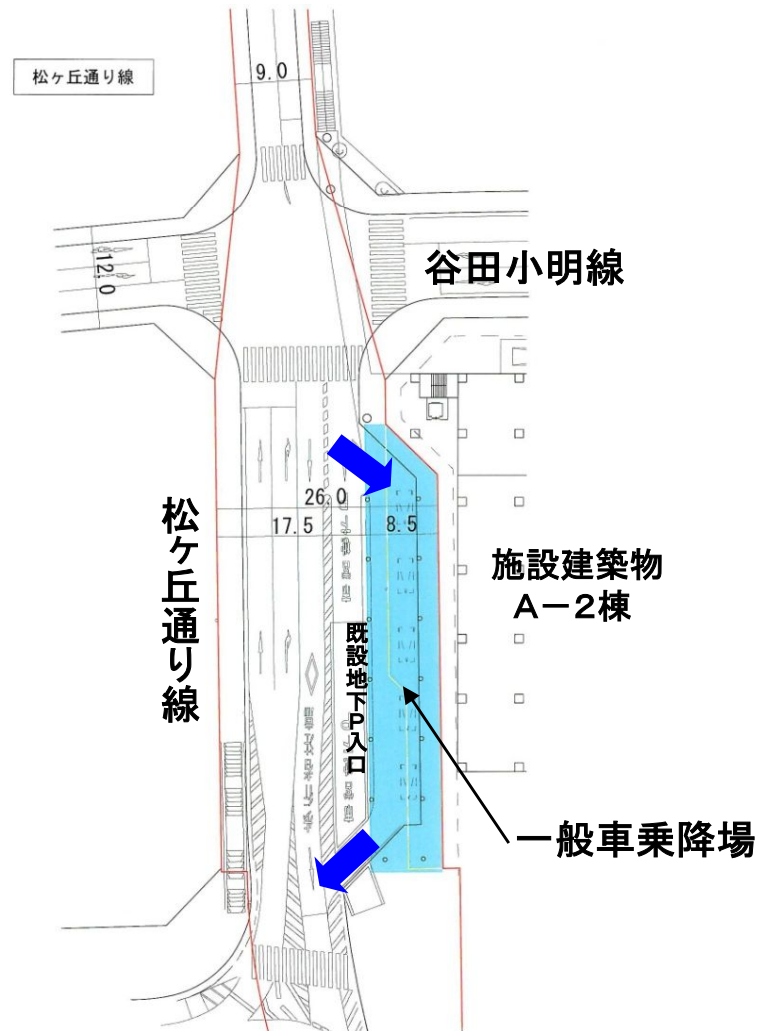
##### <交通広場の整備>

○第二地区内に本線から独立した交通広場(乗降施設5台分)を整備



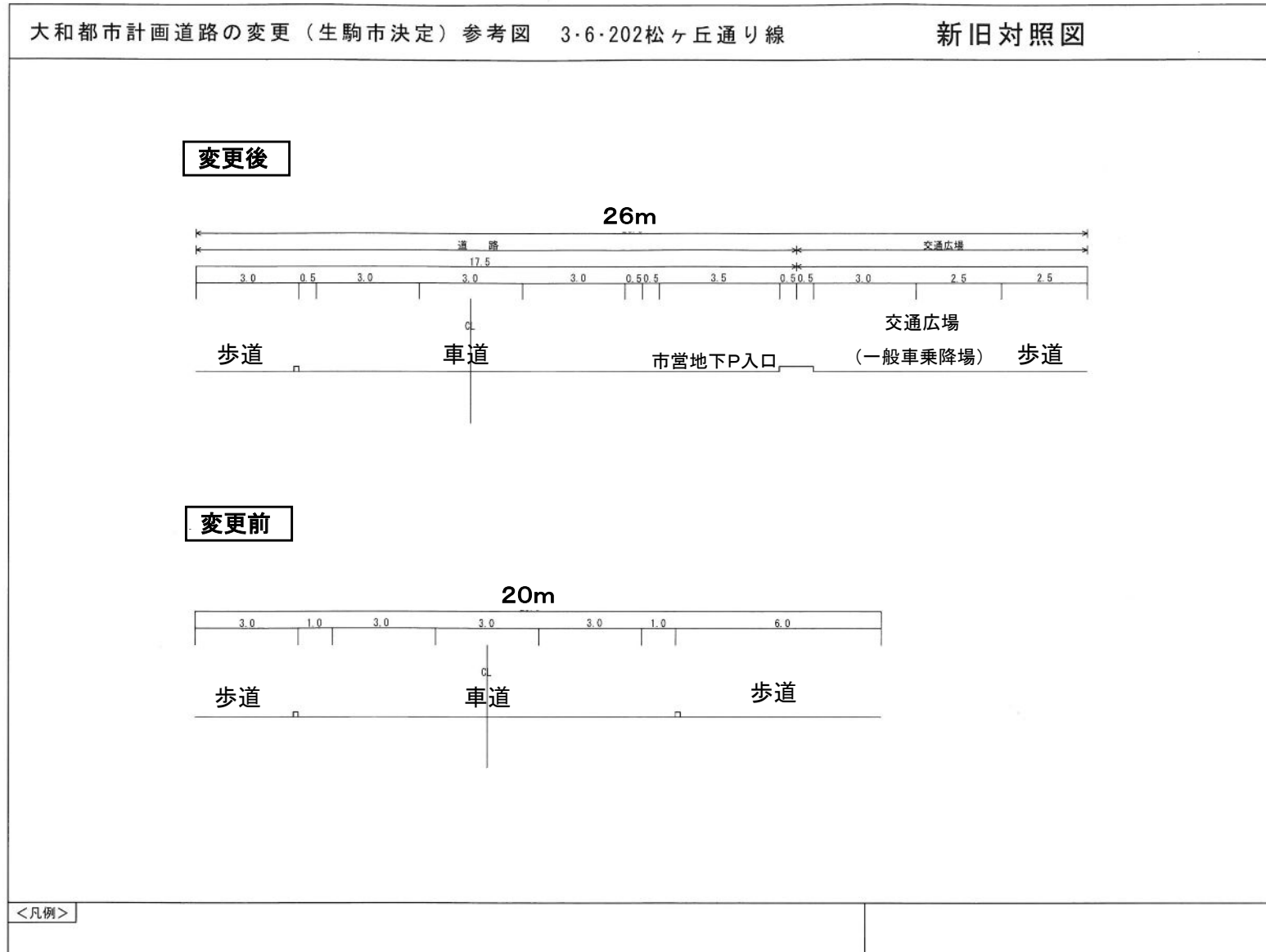
- ・バスへの運行阻害の改善
- ・利便性、安全性の向上
- ・タクシー乗り場の利便性の向上

※新たな交通広場の整備により、既設一般車乗降場(近鉄百貨店西入口前)をタクシー乗り場に変更することが可能



# 3. 大和都市計画道路の変更について

## 3-7. 松ヶ丘通り線の変更(交通広場の整備、参考図(新旧対照図))



### 3. 大和都市計画道路の変更について

#### 3-8. 生駒3号歩行者専用道の追加(計画書)

都市計画道路に8. 6. 203号生駒3号歩行者専用道を次のように追加する。

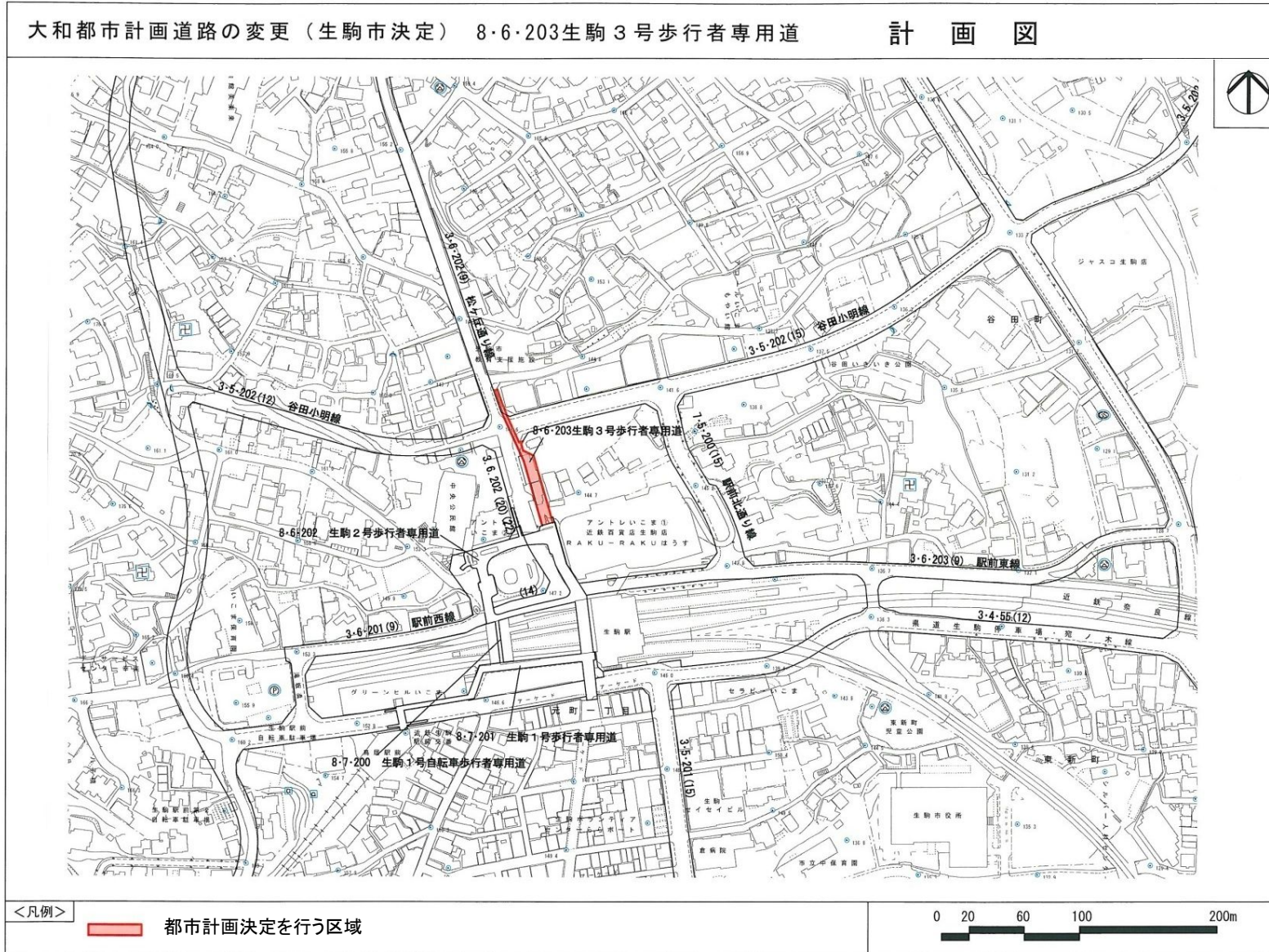
種 別	名 称		位 置			区 域
	番 号	路線名	起点	終点	主な経過地	延 長
特殊街路	8. 6. 203	生駒3号 歩行者専用道	生駒市 谷田町	生駒市 北新町	—	約100m

構 造				備 考
構造形式	車線の数	幅 員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
地表式	—	8 m (2~8m)	・ 幹線街路と立体交差 1ヶ所	歩行者 専用道



# 3. 大和都市計画道路の変更について

## 3-9. 生駒3号歩行者専用道の追加(計画図)

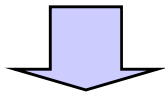


# 3. 大和都市計画道路の変更について

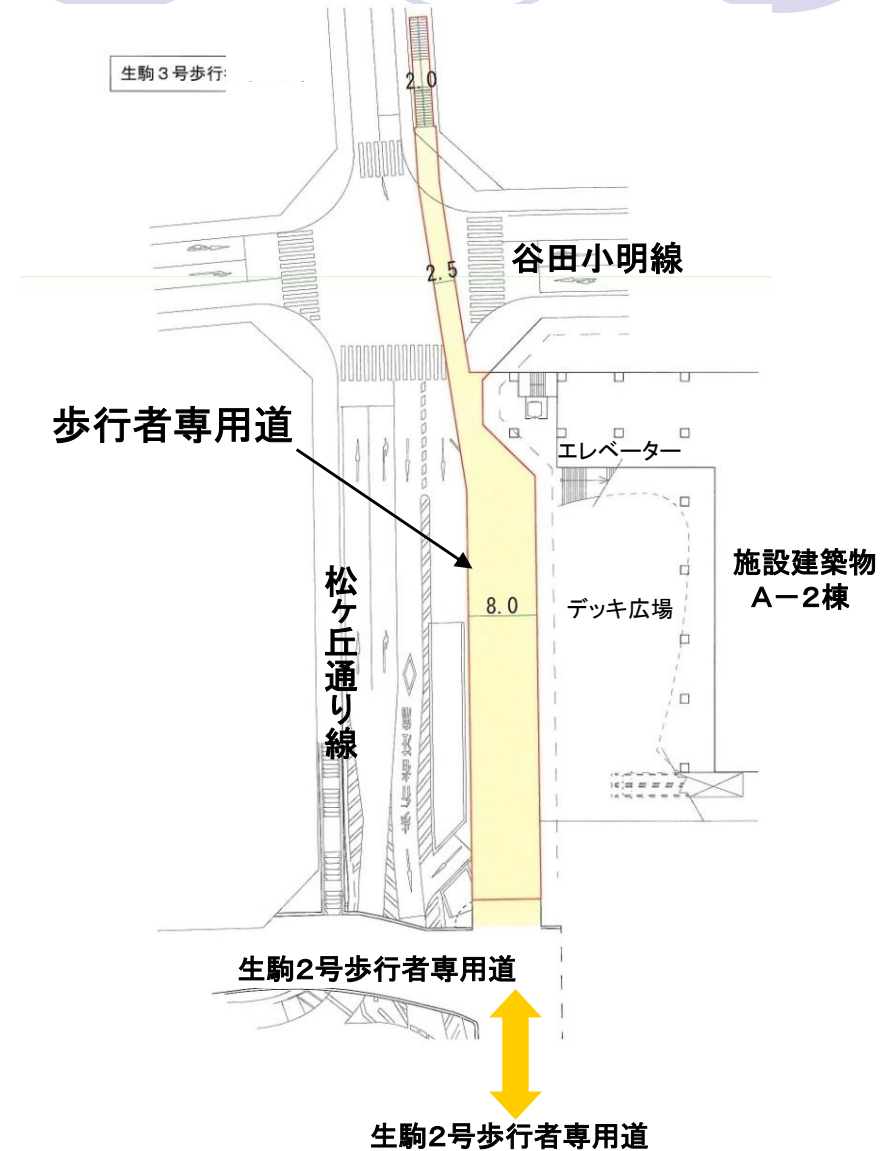
## 3-10. 生駒3号歩行者専用道の追加

＜歩行者専用デッキの整備＞

○歩行者専用デッキの延伸

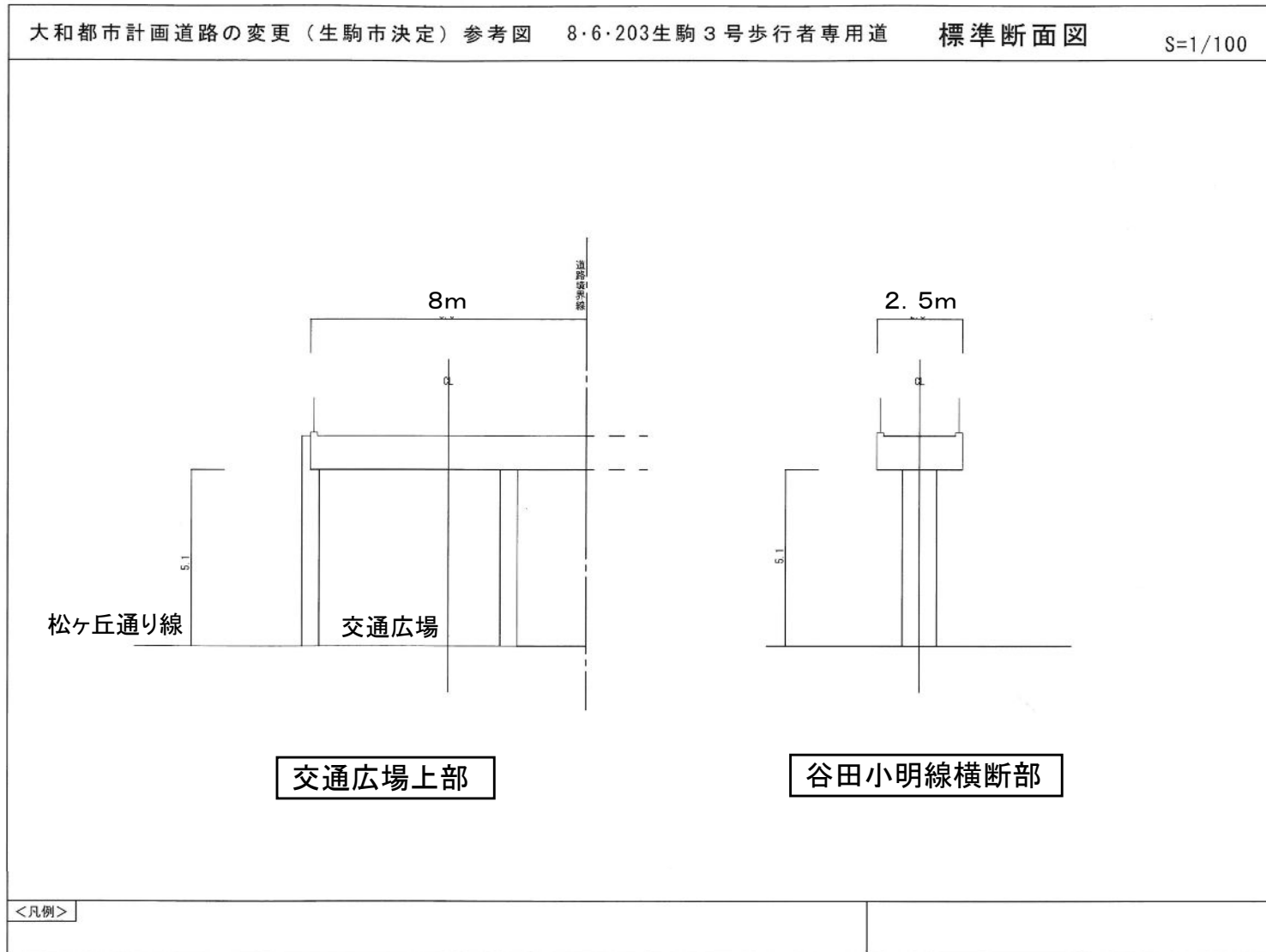


- ・安全で快適な歩行者空間
- ・円滑な交差点処理



# 3. 大和都市計画道路の変更について

## 3-11. 生駒3号歩行者専用道の追加(参考図(標準断面図))

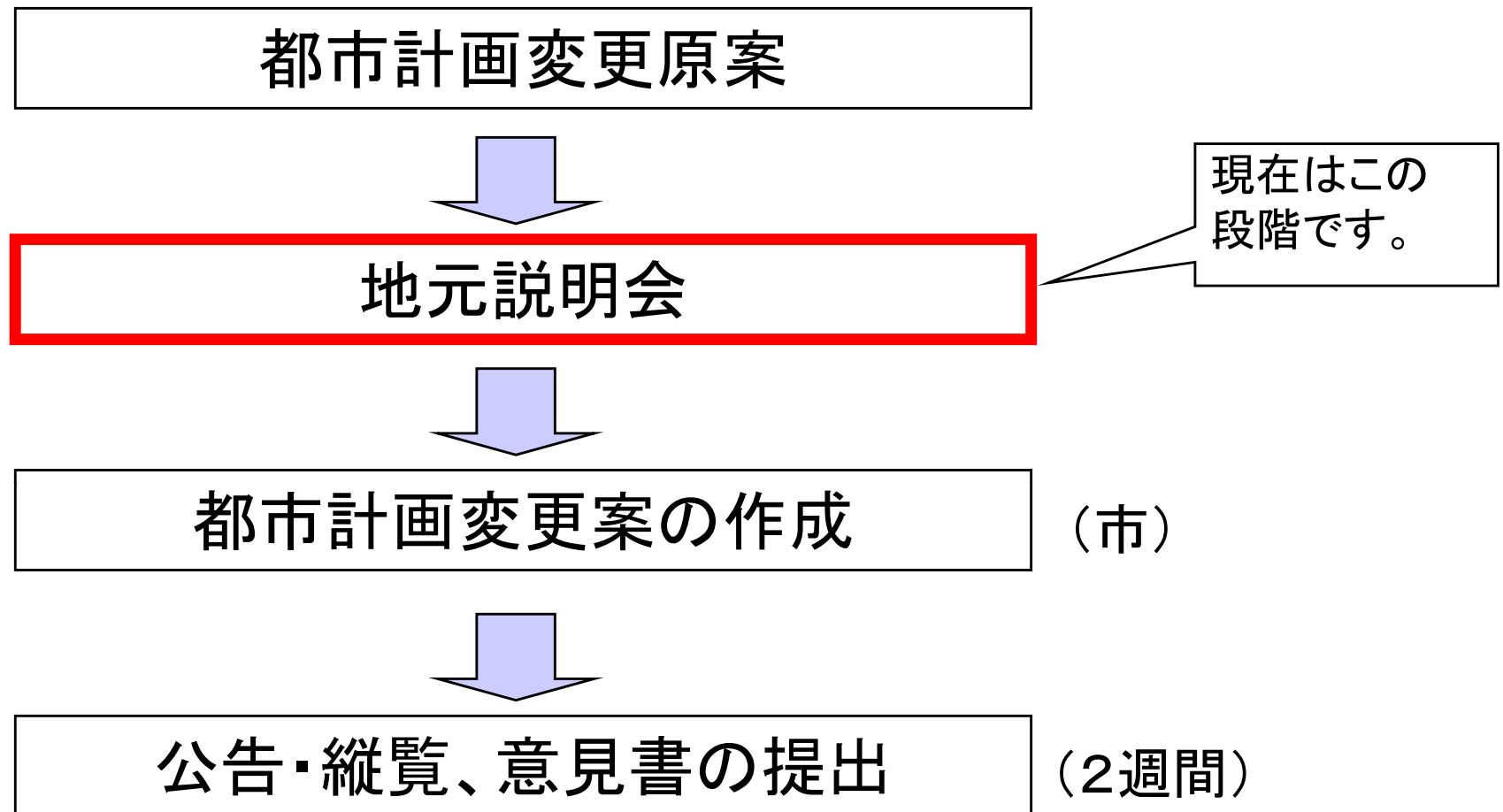




## 4. 今後のスケジュールについて

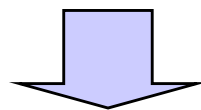
## 4. 今後のスケジュールについて

### 4-1. 都市計画変更までのスケジュール

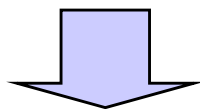


## 4. 都市計画の手続き

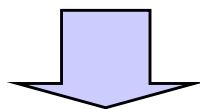
### 4-2. 都市計画変更までのスケジュール



生駒市都市計画審議会



県の同意(奈良県知事)

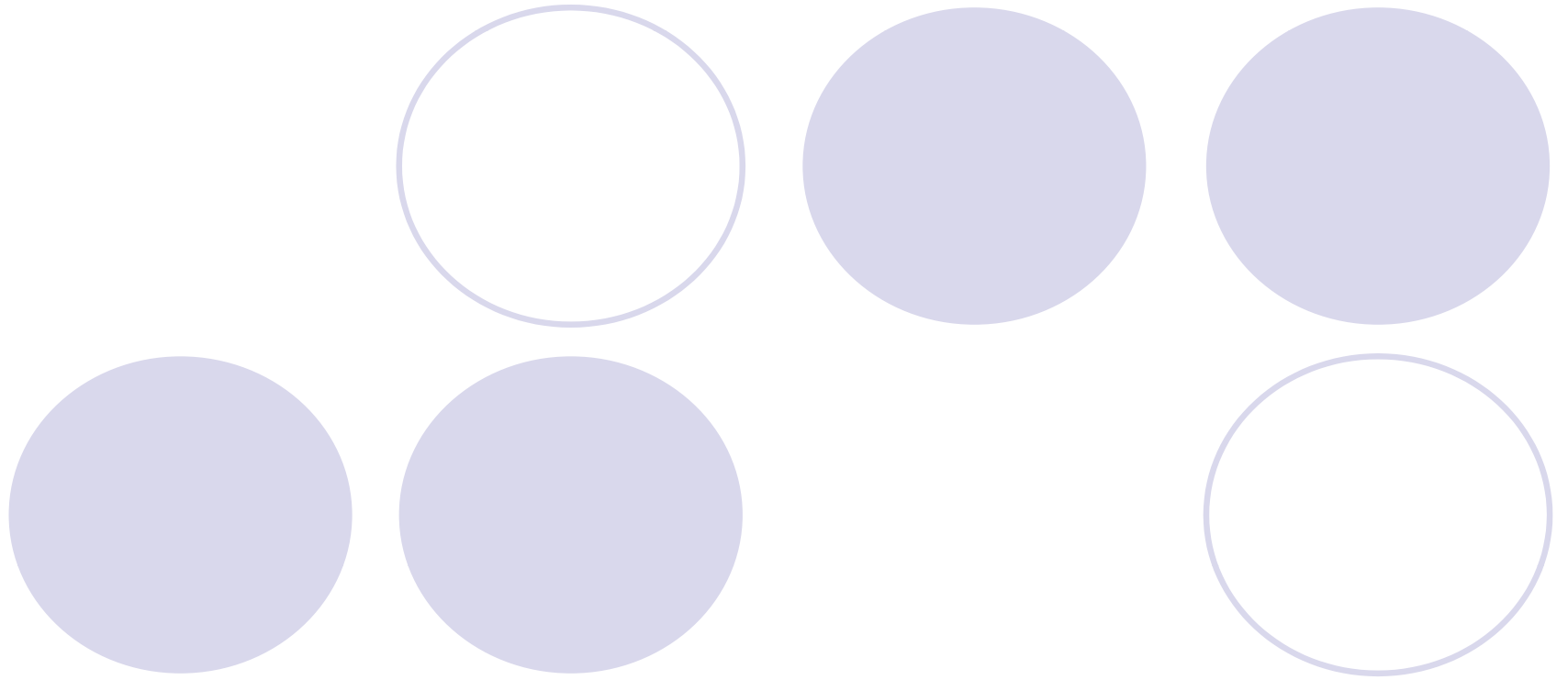


都市計画変更の決定告示

## 4. 今後のスケジュールについて

### 4-3. 今後のスケジュール

平成22年度	組合設立(事業認可)
平成23年度	工事着手
平成25年度	工事完了



平成22年3月22日  
於：生駒市役所大会議室