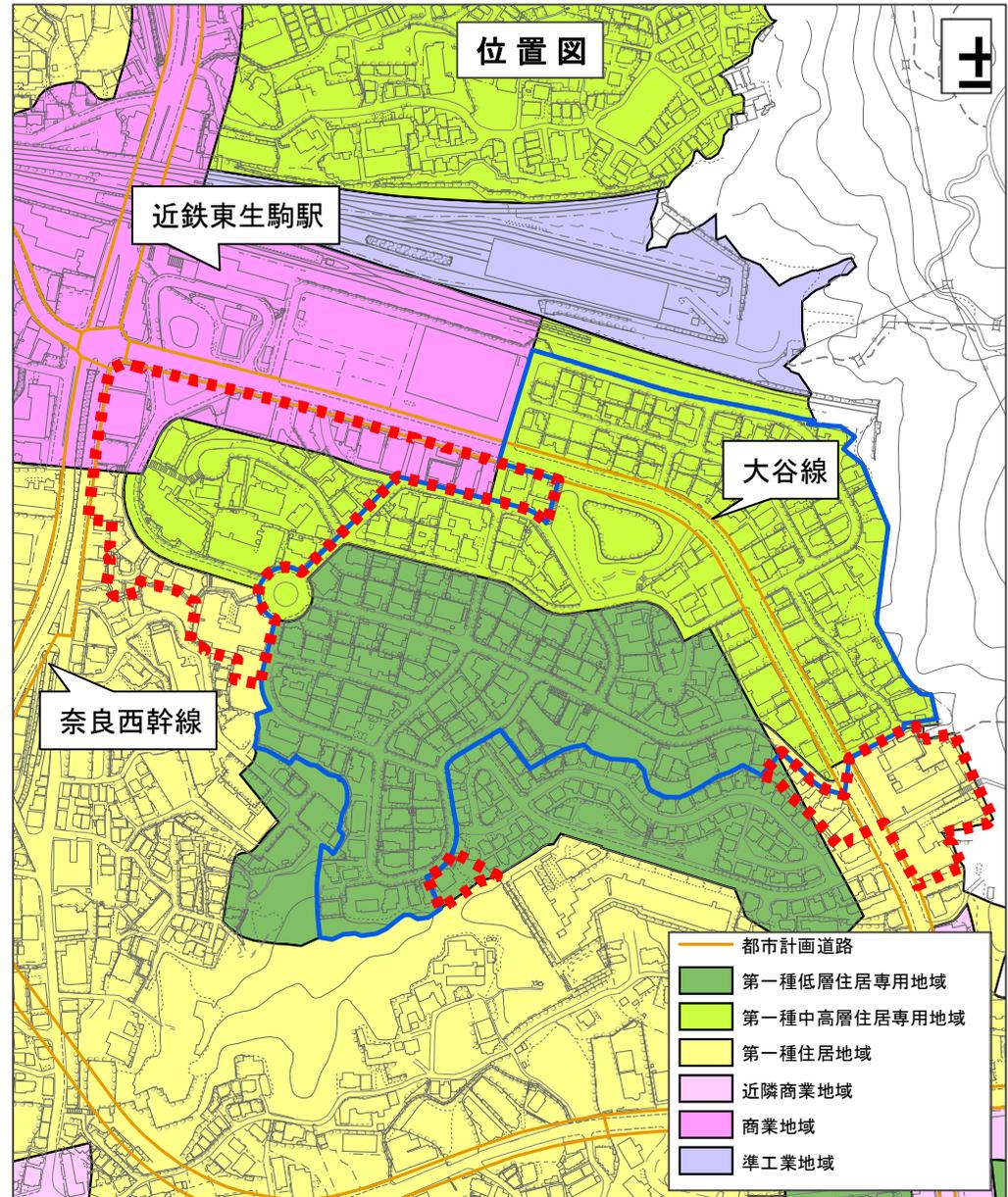


## その他案件(1)

# 大和都市計画生駒市東生駒1丁目地区 地区計画の変更について（事前説明）

# 位置・区域

当該区域は、近鉄奈良線東生駒駅に隣接し、都市計画道路奈良西幹線、大谷線に面した区域である。



# 現況



# これまでの経緯について

H20.12 自治会要望をうけて、東生駒1丁目地区 地区計画 を策定  
地区計画の目標:「安全安心で良好な住環境を将来にわたって維持保全」

市民病院の開院、東生駒2丁目での商業施設の開設など周辺環境が変化

## ■東生駒自治会の動き

- ・地区計画区域の拡大について市に相談
- ・H28.1～H28.9権利者を対象に意向調査を実施
- ・H28.10市に地区計画区域拡大の要望書を提出  
(要望内容:建築物の用途、敷地面積の最低限度)

## ■生駒市の動き

- ・H29. 6 現況調査を開始
- ・H29.10 権利者および地区住民を対象に説明会を開催
- ・H29.12～ 権利者意向調査を実施
- ・H30.2 都市計画審議会に状況報告
- ・H30.3 地区計画の検討案の作成

# 大和都市計画生駒市東生駒1丁目地区地区計画 を変更する理由

当該地区において、**良好な居住環境を維持保全**するために既に地区計画が定められているが、今回、既存地区計画区域との**一体的なまちづくり**を進めるとともに、本市の地域拠点として**健全で賑わいのある駅前商業地**を維持していくため、区域の拡大を行う。

# 大和都市計画生駒市東生駒1丁目地区地区計画の概要

名称 大和都市計画生駒市東生駒1丁目地区地区計画

位置 生駒市東生駒1丁目の一部

区域の面積 約16.7ha(約12.2ha)

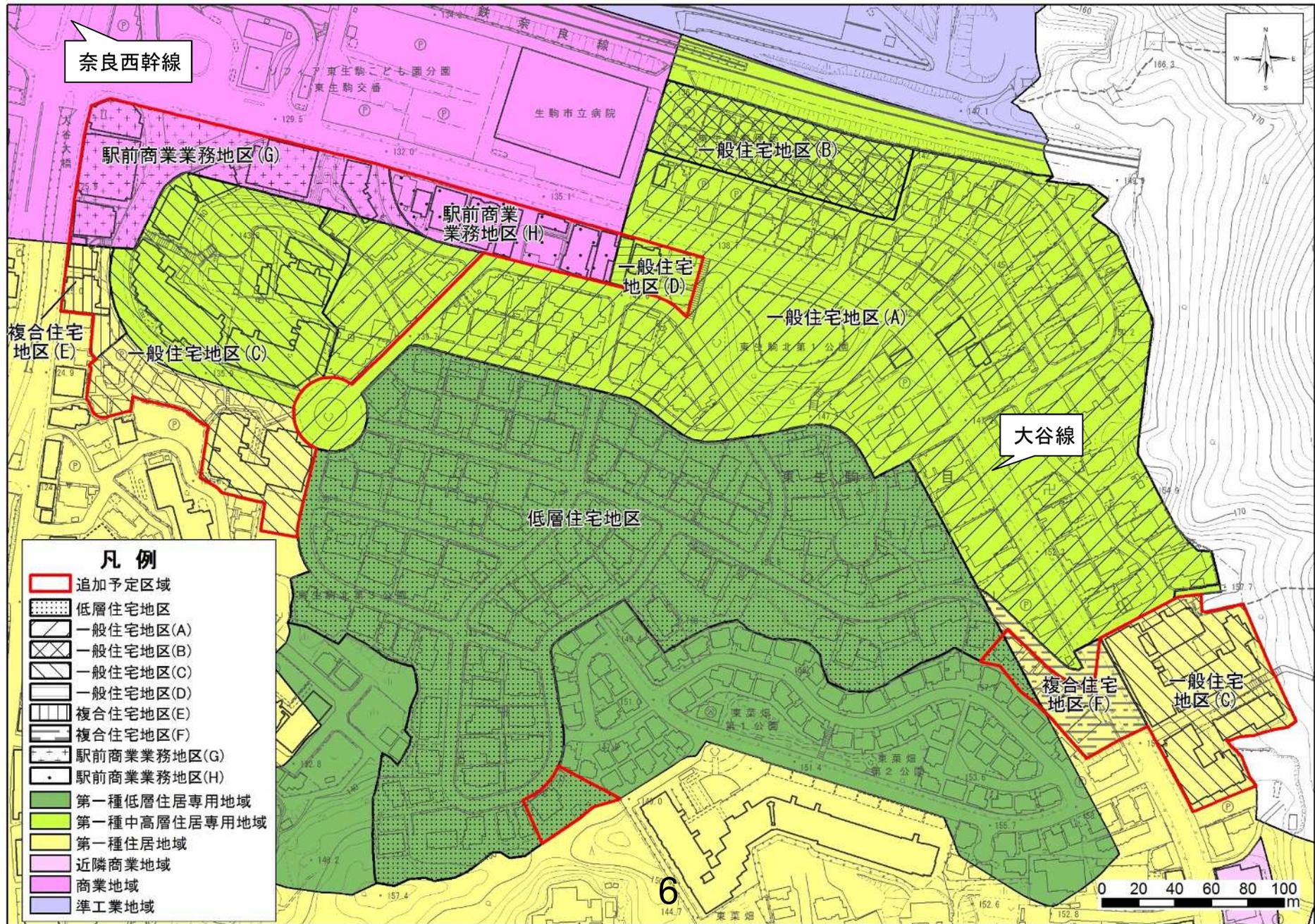
## 地区計画の目標

本市の地域拠点として健全で賑わいのある駅前商業地を維持するとともに、住宅地においては安全安心で良好な住環境を将来にわたって維持保全することを目標とする。

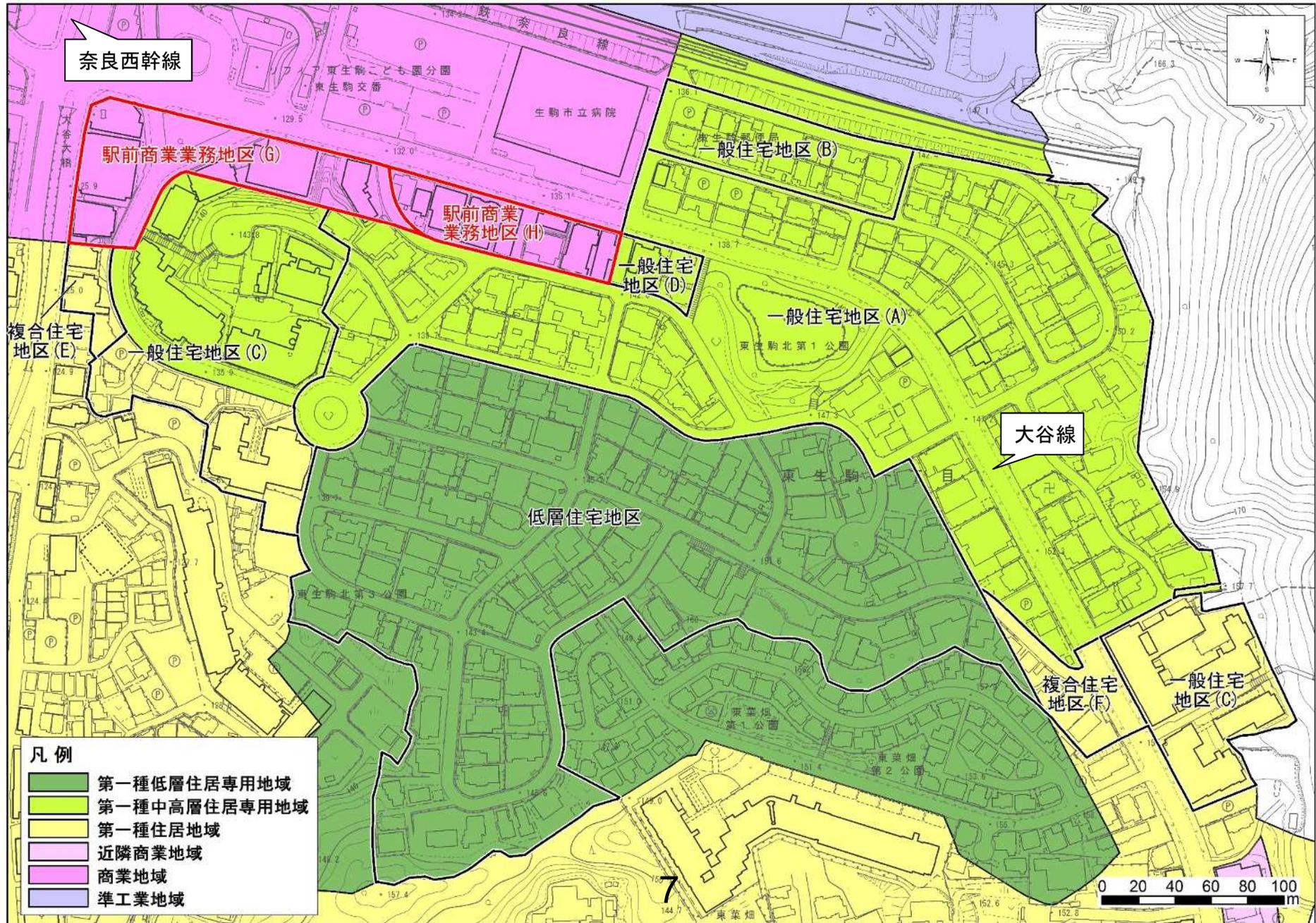
## 土地利用の方針

駅前商業地については、健全で賑わいのある商業環境を維持するため、また、周辺の住宅地については、既に形成されている良好な住宅地区として、ゆとりある、閑静な居住環境の維持保全を図るため、用途の混在の防止等を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用を推進する。

# 地区整備計画における制限内容の概要



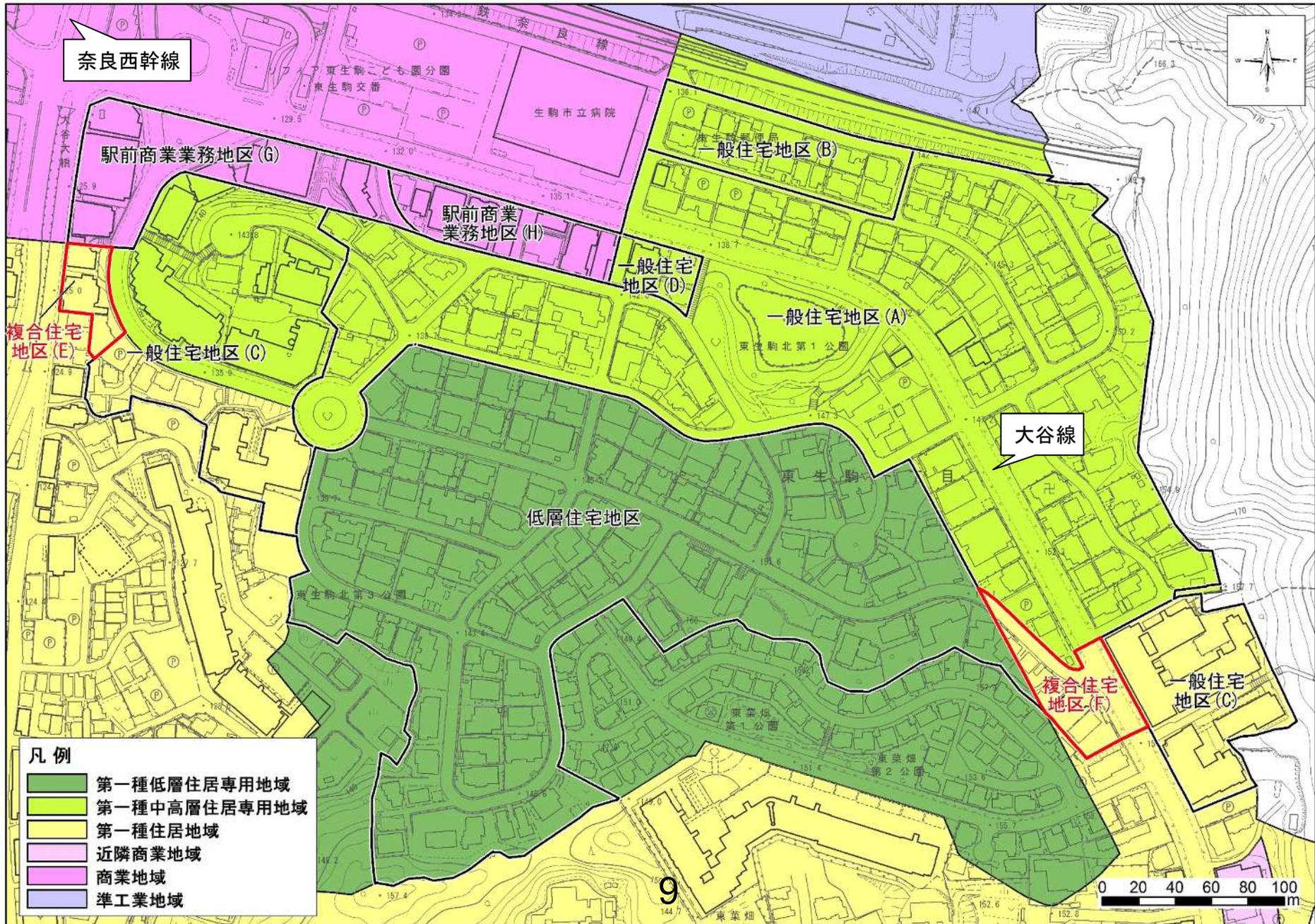
# 地区整備計画における制限内容の概要(駅前商業業務地区G・H)



## 地区整備計画における制限内容の概要(駅前商業業務地区G・H)

建築物の用途の制限	
G      面積:約0.7ha	H      面積:約0.4ha
<p>商業地域に建築してはならない建築物に加え、以下の建築を制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 畜舎(床面積15㎡超)</li> <li>• マージャン屋、ぱちんこ屋等</li> <li>• キャバレー、個室付浴場等</li> <li>• 工場(パン屋、豆腐屋等の食品製造工場を営むものを除く)</li> <li>• 危険物貯蔵施設(上記以外の建築物に附属するものを除く)</li> </ul>	<p>商業地域に建築してはならない建築物に加え、以下の建築を制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 畜舎(床面積15㎡超)</li> <li>• マージャン屋、ぱちんこ屋等</li> <li>• キャバレー、個室付浴場等</li> <li>• 工場(パン屋、豆腐屋等の食品製造工場を営むものを除く)</li> <li>• ボーリング場、スケート場、水泳場等</li> <li>• カラオケボックス等</li> <li>• 劇場、映画館等</li> <li>• 倉庫業を営む倉庫</li> <li>• 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)</li> <li>• 危険物貯蔵施設(上記以外の建築物に附属するものを除く)</li> </ul>

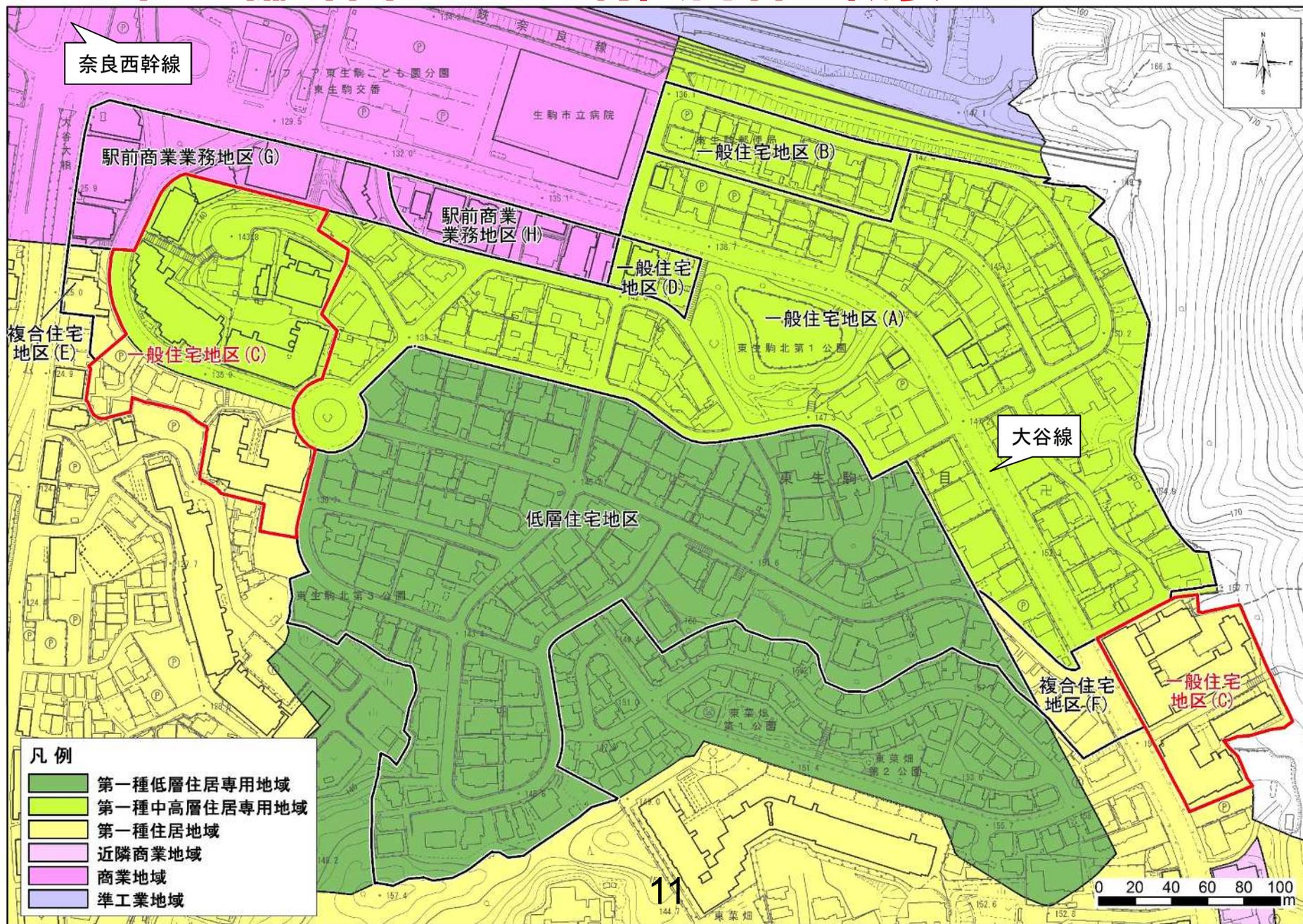
# 地区整備計画における制限内容の概要(複合住宅地区E・F)



## 地区整備計画における制限内容の概要(複合住宅地区E・F)

建築物の用途の制限	
E      面積:約0.1ha	F      面積:約0.3ha
<p>第一種住居地域に建築してはならない建築物に加え、以下の建築を制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 工場(パン屋、豆腐屋等の食品製造工場を営むものを除く。)</li> <li>• 自動車教習所</li> <li>• 畜舎(床面積15m<sup>2</sup>超)</li> <li>• 危険物貯蔵施設(上記以外の建築物に附属するものを除く)</li> </ul>	<p>第一種住居地域に建築してはならない建築物に加え、以下の建築を制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 畜舎(床面積15m<sup>2</sup>超)</li> <li>• 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)</li> </ul>

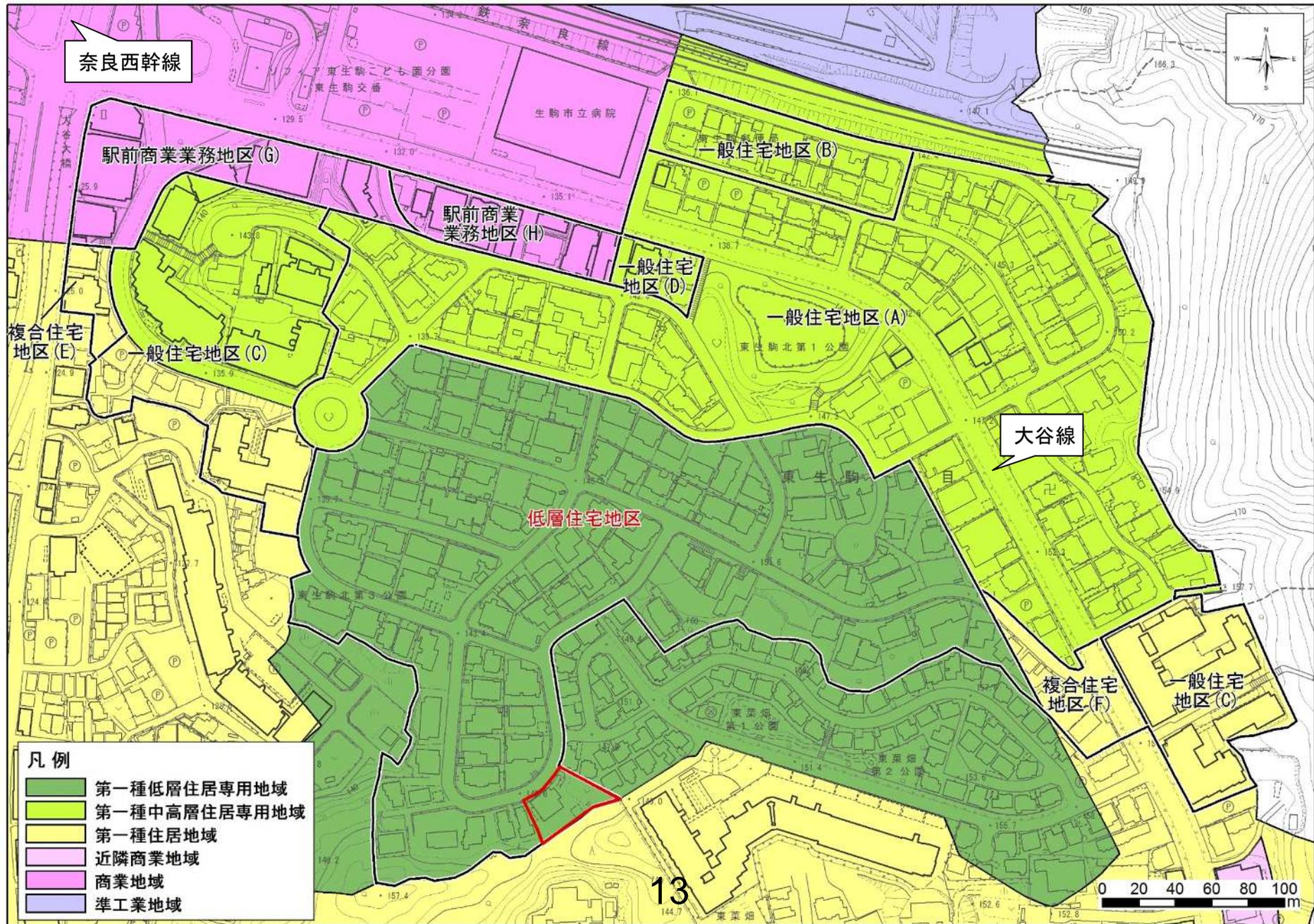
# 地区整備計画における制限内容の概要(一般住宅地区C)



## 地区整備計画における制限内容の概要(一般住宅地区C)

建築物の用途の制限	
C	面積:約2.4ha
建築することができる建築物	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 住宅(長屋住宅及び重ね建て住宅で3戸以上のものを除く)</li><li>• 兼用住宅</li><li>• 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li><li>• 店舗・飲食店等(500㎡以内)</li><li>• 学校(大学、高等専門学校、専修学校等含む)、図書館等</li><li>• 神社、寺院、教会等</li><li>• 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等</li><li>• 診療所、病院</li><li>• 老人福祉センター、児童厚生施設等</li><li>• 自動車車庫(300㎡以内または都市計画決定されたもの)</li><li>• 公益上必要な建築物</li><li>• 上記に附属する建築物</li></ul>	

# 地区整備計画における制限内容の概要(低層住宅地区)

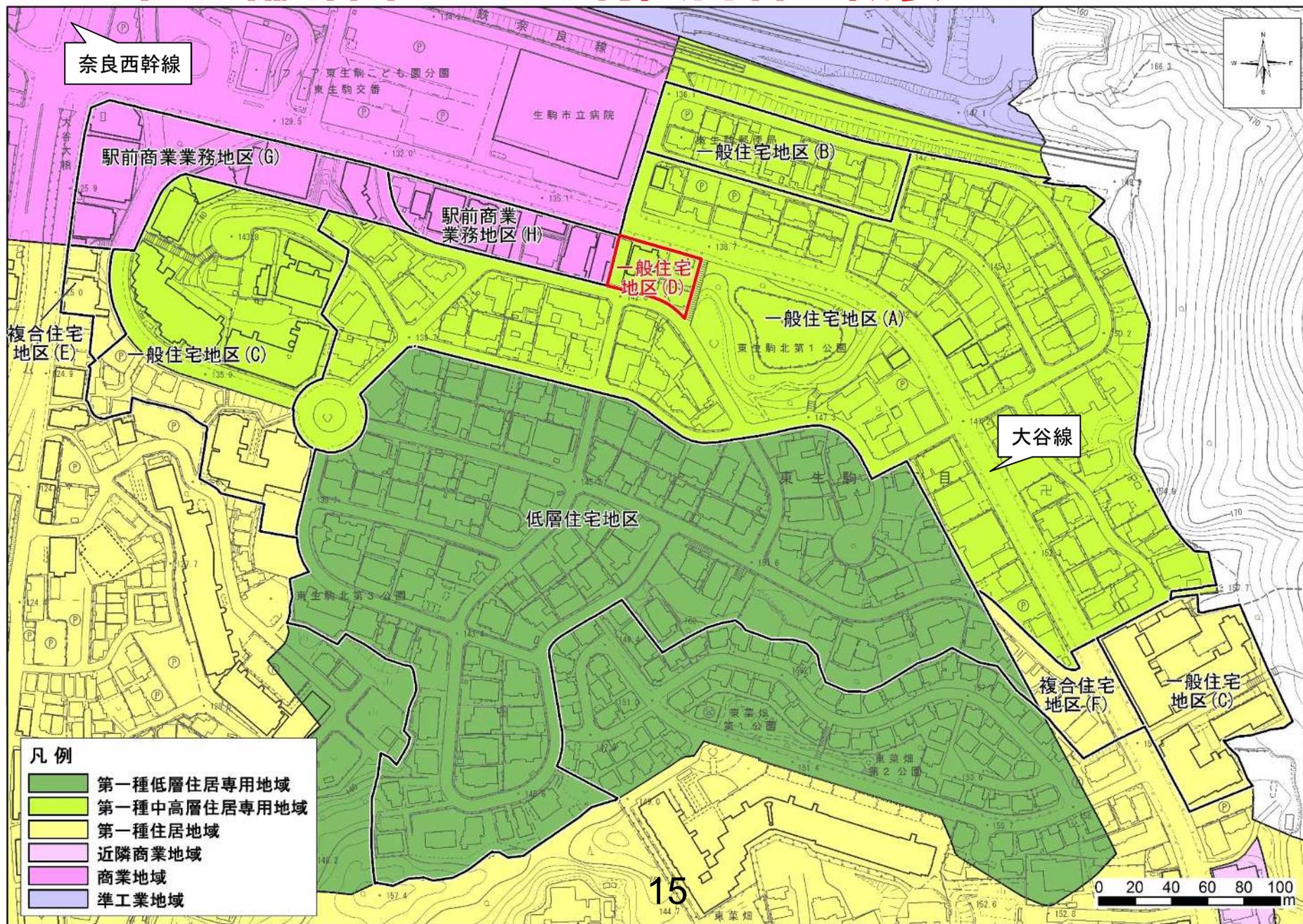


## 地区整備計画における制限内容の概要(低層住宅地区)

建築物の用途の制限	面積: 約0.1ha
建築することができる建築物	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 住宅(長屋住宅及び重ね建て住宅で3戸以上のものを除く)</li><li>• 兼用住宅</li><li>• 学校(大学、高等専門学校、専修学校等除く)、図書館等</li><li>• 神社、寺院、教会等</li><li>• 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等</li><li>• 公衆浴場</li><li>• 診療所</li><li>• 巡査派出所等公益上必要な建築物</li><li>• 上記に附属する建築物</li></ul>	

建築物の敷地面積の最低限度
200m <sup>2</sup>

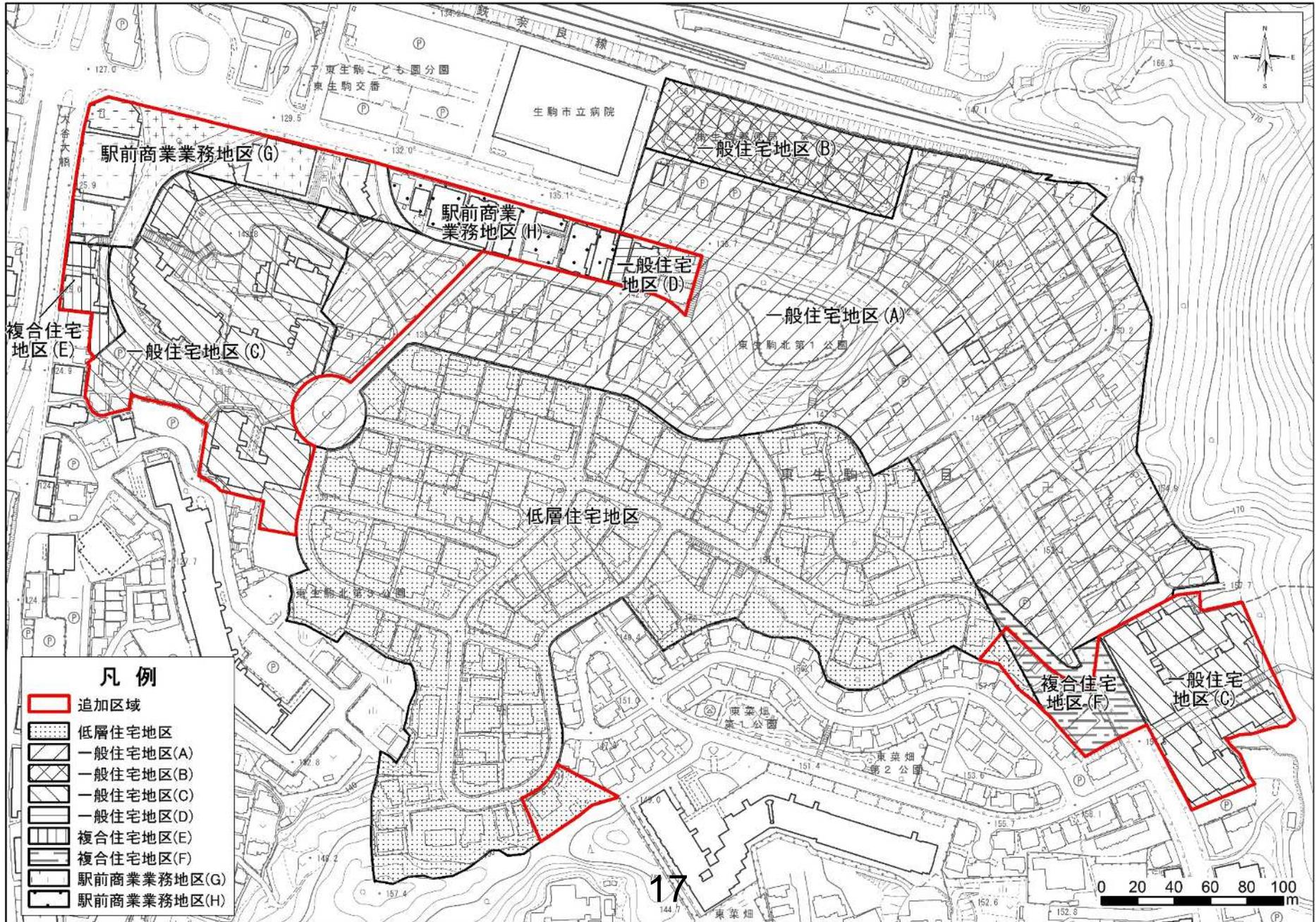
# 地区整備計画における制限内容の概要(一般住宅地区D)



## 地区整備計画における制限内容の概要(一般住宅地区D)

建築物の敷地面積の最低限度	
D	面積:約0.1ha
200m <sup>2</sup>	

# 地区計画区域



## 凡例

- 追加区域
- 低層住宅地区
- 一般住宅地区(A)
- 一般住宅地区(B)
- 一般住宅地区(C)
- 一般住宅地区(D)
- 複合住宅地区(E)
- 複合住宅地区(F)
- 駅前商業業務地区(G)
- 駅前商業業務地区(H)

## 地区計画変更スケジュール(案)

時期		内容
平成30年	11月12日	都市計画審議会への事前説明
	11月	原案の権利者縦覧（2週間）
	12月	案の作成
		奈良県との事前協議
平成31年	1月	案の縦覧
	2月	都市計画審議会へ諮問
	3月	奈良県との本協議
		都市計画決定
	6月	地区計画条例変更