

大和都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、土地区画整理事業を決定・変更する理由

1. 学研北生駒駅北地区

学研北生駒駅周辺地区は、生駒市都市計画マスタープランにおいて市街地ゾーン、商業・業務地と位置づけており、土地の高度・有効利用による交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成と都市機能の集積誘導及びライフステージの変化や新しい生活様式を見据えた生活利便機能等の集積・誘導を掲げている。また、利便性の高い駅周辺であり「市街化を促進する範囲」と位置付けしている。

現在、本地区では土地区画整理事業の計画が進められており、地域特性を活かした土地利用や、経済活力の増進につながる次世代を見据えた土地利用を実現するため、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、本地区にふさわしい良好な土地利用を図るとともに、周辺環境と調和した街区の形成を目指すため、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、土地区画整理事業を決定・変更する。

2. 白庭台地区

白庭台地区は、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都市計画道路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地区である。また、平成2年に地区計画が策定され、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、良好な住環境の維持・増進が図られている地区である。

当該地区計画区域に隣接する地区計画が定められていない区域において、令和元年に民間開発により整備され、令和5年に上町から白庭台へ町名変更された。このことで、今後、当該地区とより一体的な土地利用が図られることが予測される。また、白庭台自治会からも白庭台地区と一体となった良好な住環境を確保するため、用途地域の変更について要望書の提出があった。

このことから、周辺地域と一体となったまちづくりを行い、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・増進を図るため、用途地域を変更する。

大和都市計画高度地区の変更（生駒市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
1 5 m斜線高度地区	約 473. 7ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和2 5 年政令第3 3 8 号）第2 条第1 項第6 号に定める高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を1 5 mとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各部分から隣地境界線までの水平距離に1．2 5 を乗じて得たものに9 mを加えたもの以下とする。	
1 5 m高度地区	約 148. 8ha	建築物の高さは、その最高限度を1 5 mとする。	
2 0 m高度地区	約 188. 3ha	建築物の高さは、その最高限度を2 0 mとする。	
2 0 m高度地区 勾配屋根緩和型	約 10. 3ha	建築物の高さは、勾配屋根建築物（軒の高さが2 0 m以下であるものに限る。）についてはその最高限度を2 3 mとし、その他のものにあつてはその最高限度を2 0 mとする。	
2 5 m高度地区	約 18. 1ha	建築物の高さは、その最高限度を2 5 mとする。	
3 1 m高度地区	約 75. 0ha	建築物の高さは、その最高限度を3 1 mとする。	
4 0 m高度地区	約 2. 1ha	建築物の高さは、その最高限度を4 0 mとする。	
合計	約 916. 3ha		

1．既存不適格建築物等の適用除外
（1）この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
（2）都市計画法第12 条の4 第1 項第1 号の規定による地区計画の区域（地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画の内容に適合するものについては、この都市計画の規定は適用しない。
2．制限の緩和
1 5 m斜線高度地区において、建築物の敷地が公園（都市公園法施行令（昭和3 1 年政令第2 9 0 号）第2 条第1 項第1 号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2 分の1 だけ外側にあるものとみなす。
3．許可による特例
生駒市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、生駒市建築審査会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において上記の制限を超えることができる。
4．その他
「勾配屋根建築物」とは、別途定める基準に適合するものをいう。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由
別添理由書のとおり