

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。

大和都市計画用途地域(生駒市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居専 用地域	約 12.5 ha	5/10以下	3/10以下	1.5m	-	10m	
	約 776.8 ha	6/10以下	4/10以下	1.5m	-	10m	
	約 172.1 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	-	10m	
	約 272.8 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	
小計	約 1234.2 ha						
第二種低層住居専 用地域	約 5.3 ha	6/10以下	4/10以下	1.5m	-	10m	
	約 0.4 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	-	10m	
小計	約 5.7 ha						
第一種中高層住居 専用地域	約 41.0 ha	10/10以下	4/10以下	-	-	-	
	約 71.9 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 112.9 ha						
第二種中高層住居 専用地域	約 6.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 6.8 ha						
第一種住居地域	約 462.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 462.4 ha						
第二種住居地域	約 15.3 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 15.3 ha						
準住居地域	約 15.9 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 15.9 ha						
近隣商業地域	約 87.4 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 4.6 ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	
小計	約 92.0 ha						
商業地域	約 39.4 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	
	約 2.1 ha	50/10以下	8/10以下	-	-	-	
小計	約 41.5 ha						
準工業地域	約 169.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小計	約 169.4 ha						
合計	2156.1 ha						