

その他案件（１）

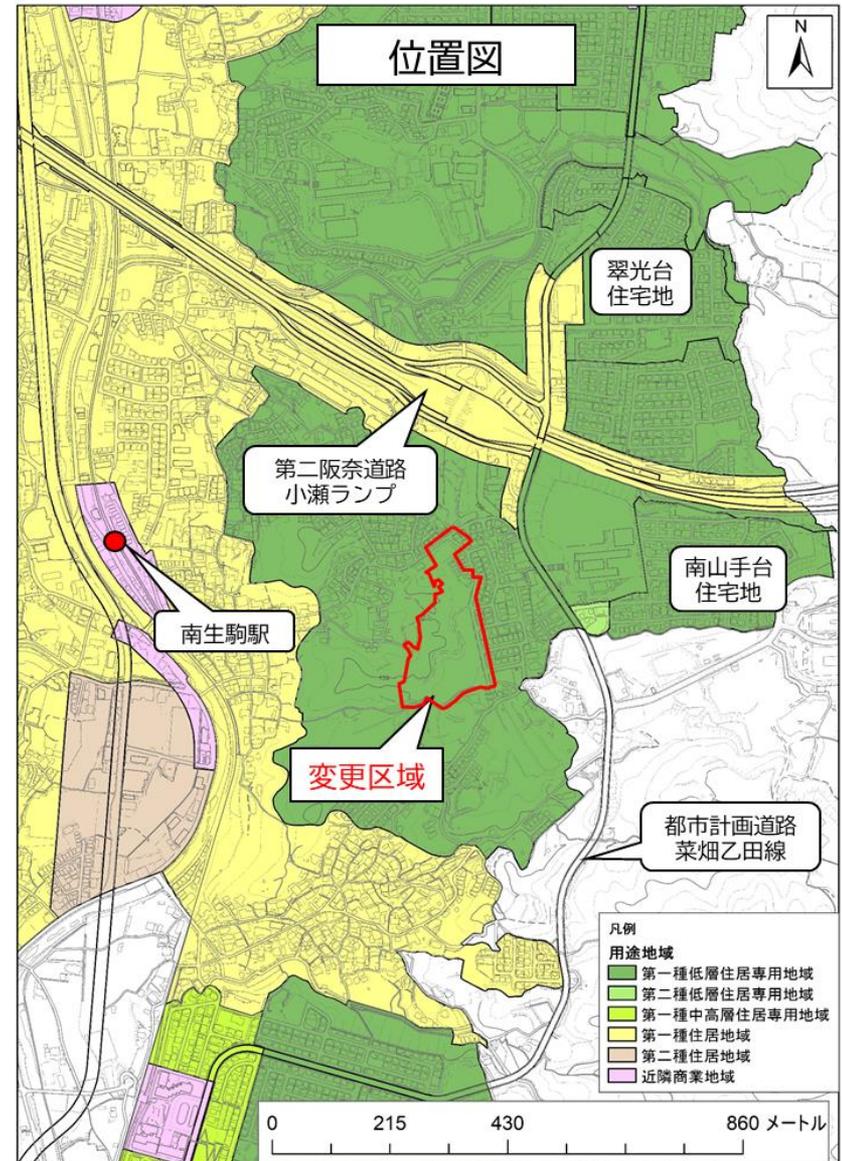
大和都市計画用途地域の変更について
《小瀬西地区》（事前説明）

その他案件（２）

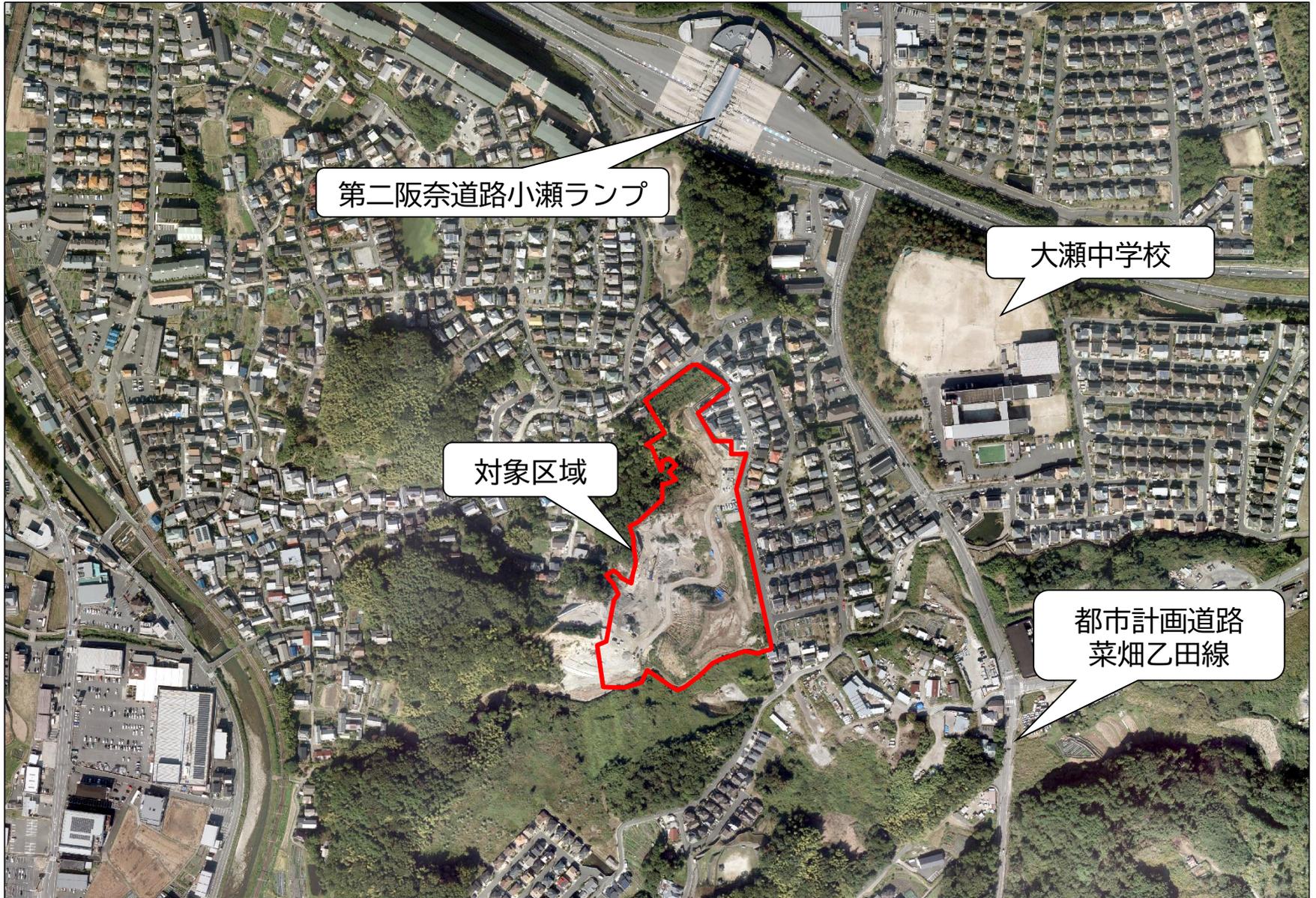
大和都市計画生駒市小瀬西地区地区計画の
決定について（事前説明）

位置・区域

当該区域は、近鉄生駒線南生駒駅、第二阪奈道路小瀬ランプに近接している交通至便な区域で、区域周辺は計画的に開発された良好な住宅地が多く形成されている。



対象区域航空写真 (令和2年8月撮影)



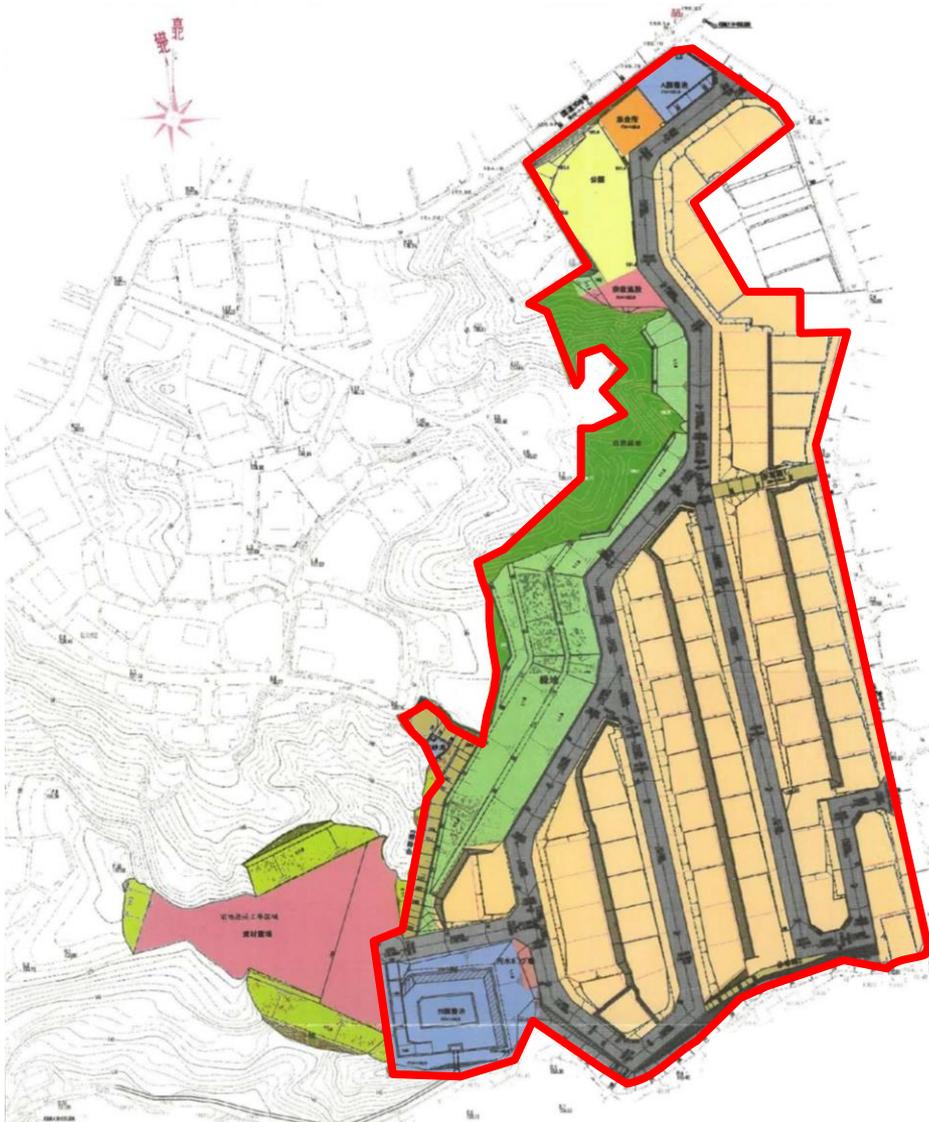
第二阪奈道路小瀬ランプ

大瀬中学校

対象区域

都市計画道路
菜畑乙田線

土地利用計画

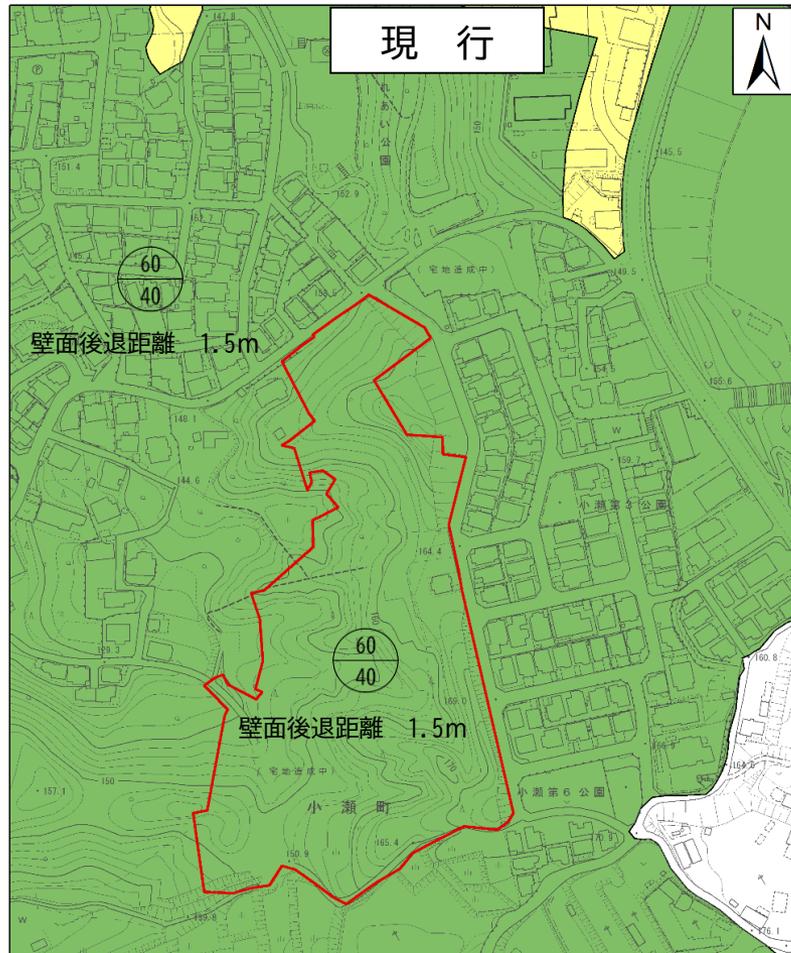


項目		凡例
地区計画区域		
宅地	宅地	
公共施設	道路	
	歩行者専用道路	
	自然緑地	
	造成緑地	
	公園	
	汚水ポンプ場	
	調整池・沈砂池	
公益施設	集会所用地	
	ごみ置場	
その他	宗教施設	

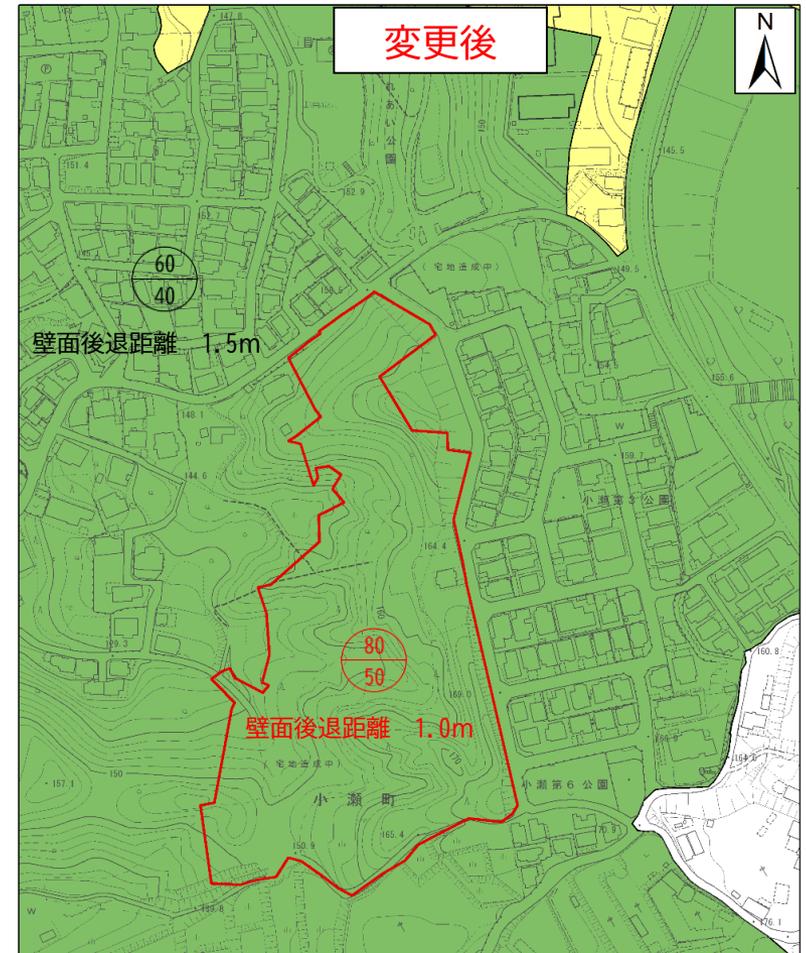
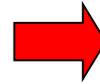
大和都市計画用途地域の変更および 地区計画を策定する理由

当該地区においては、土地区画整理事業が民間事業者により進められており、ゆとりと潤いのある住宅地の形成を図るとともに、良好な住環境、周辺環境と調和した景観の形成を進めるため、用途地域の変更および地区計画を策定するものである。

用途地域(建ぺい率・容積率・壁面後退距離)の 変更内容(新旧対照)



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	60%	40%	1.5m	2.7



用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退距離	面積(ha)
第一種低層住居専用地域	80%	50%	1.0m	2.7

大和都市計画生駒市小瀬西地区地区計画の概要

名 称 大和都市計画生駒市小瀬西地区地区計画

位 置 生駒市小瀬町の一部

区域の面積 約2.7ha

地区計画の目標

合理的な土地利用計画をもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、ゆとりと潤いのある住宅地の形成を図るとともに良好な住環境を維持・増進し、周辺環境と調和した景観形成を進めることを目標とする。

土地利用の方針

土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区の特性に応じた土地利用を積極的に推進し良好な街並みを形成する。全体をゆとりと潤いのある低層専用住宅地区の形成を図るとともに、緑地については適正な管理を行う。

地区施設の整備方針

土地区画整理事業により、整備が行われた道路、公園及び調整池については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。

建築物等の整備方針

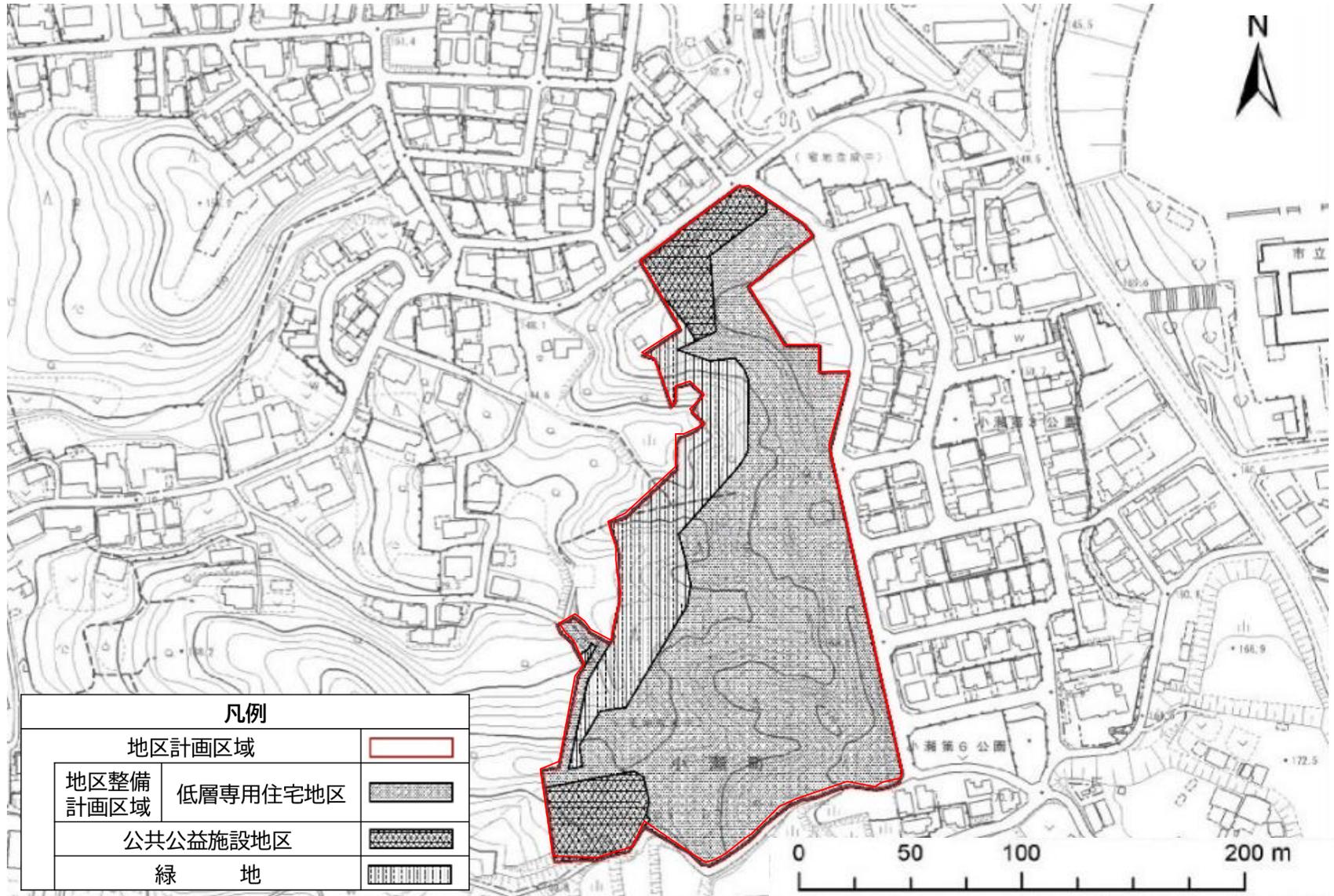
◆低層専用住宅地区

良好な居住環境を形成・保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行い、緑化を推進するものとする。

◆公共公益施設地区

周辺地区と整合性を図りつつ、その機能が損なわれないように維持・保全を図る。

地区計画区域



地区整備計画における制限内容の概要

地区名

低層専用住宅地区

面積

約1.4ha

制限内容

建築物の用途の制限

建築することができる建築物

- 1 住宅
- 2 兼用住宅
- 3 神社、寺院、教会
- 4 診療所(患者の収容施設を持つものを除く。)
- 5 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物
- 6 集会所
- 7 前各項の建築物に付属するもの

建築物の敷地の最低限度

165平方メートル

制限内容

壁面の位置の制限

道路に面する側は、1.5m以上

建築物等の形態又は意匠の制限

- 1 間知石、間知ブロック積擁壁に、ハネ出しやブロック積等の工作物を突出して設置又は建設してはならない。
- 2 設置できる屋外広告物
 - (1) 宅地及び住宅の販売に関するもの
(10 m²以下)
 - (2) 次の条件を満たすもの
 - ①自己用
 - ②表示面積2 m²以下
 - ③建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの
 - ④広告塔、立看板その他で5 m以下のもの

かき又はさくの制限

道路に面する側に設置する場合は、生垣(生垣を支える高さ0.6m以下のブロック積等及び生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを含む。)とする。

用途地域等変更スケジュール（案）

時期		内容
令和3年	5月21日	都市計画審議会への事前説明
	7月	案の閲覧
		公聴会 [公述の申し出があった場合]
		原案の権利者縦覧
	7～8月	奈良県との事前協議
	9月	案の縦覧
	11月	都市計画審議会へ諮問
	11～12月	奈良県との本協議
都市計画(変更)決定		
令和4年	3月	地区計画条例改正