

## その他案件（3）

大和都市計画生駒市緑ヶ丘東地区地区計画  
の変更について（事前説明）

# 位置・区域

本地区は、生駒市中心市街地から南約1kmに位置し、近鉄生駒線菜畑駅、国道168号線が地区に近接している交通至便な地区で、周辺は良好な低層住宅地が広がっている。



# 対象区域航空写真 (令和2年8月撮影)



# 大和都市計画生駒市緑ヶ丘東地区地区 計画を変更する理由

当該地区は、平成4年に地区計画を策定したが、社会経済情勢の変化等を踏まえ、自然的環境を主体とした都市景観を維持し、周辺の良い住居の環境と調和した低層住宅地としての土地利用を図るため、地区計画を変更するものである。

# 大和都市計画生駒市緑ヶ丘東地区地区計画の概要

名 称 生駒市緑ヶ丘東地区地区計画

位 置 生駒市緑ヶ丘の一部

区域の面積 約2.2ha

# 地区計画区域



# 変更内容

## 制限内容（新旧対照）

	現行	変更後
地区計画の目標	無秩序な市街化の進展を防止し、地区の良好な市街化の創出と保全を図るため、地区計画の策定により、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するとともに、良好な地区の環境の形成を図ることを目標とする。	周辺の既存住宅地の住環境との調和を図りつつ緑豊かで良好な住環境を維持・保全することを目標とする。
土地利用の方針	周辺地域と調和のとれた住宅市街地の形成を図るとともに、地域住民の健康志向と高齢化社会に対応した健康増進施設の整備を図る。併せて緑化の推進を行うものとする。	良好な住環境の形成を図るため、用途の混在、敷地の細分化等の防止を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用を推進する。

## 制限内容（新旧対照）

	現行	変更後
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 工場で、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。）</li> <li>2 ボーリング場, スケート場, スキー場, ゴルフ練習場又はバッティング練習場</li> <li>3 ホテル又は旅館</li> <li>4 自動車教習所</li> <li>5 畜舎</li> </ol>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>2 兼用住宅</li> <li>3 診療所（患者の収容施設を持つものを除く。）</li> <li>4 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物</li> <li>5 集会所</li> <li>6 前各項の建築物に附属するもの</li> </ol>
容積率	—	8 / 10
建蔽率	—	4 / 10



## 制限内容（新旧対照）

	現行	変更後
敷地面積の 最低限度	200 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
高さの 最高限度	12 m	10 m 真北方向5 m+1:1.25 階数2以下

## 制限内容（新旧対照）

	現行	変更後
意匠の制限 形態又は	屋外広告物 周辺の住環境にふさわしい、落ち着いた色彩、装飾	1 土留め擁壁（0.5m以上）の構造 コンクリート、間知石、間知ブロック等を用いたもの 2 屋外広告物 周辺の住環境にふさわしい、落ち着いた色彩、装飾 （1）宅地及び住宅の販売に関するもの（10㎡以下） （2）次の条件を満たすもの ①自己用 ②表示面積2㎡を以下 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5m以下のもの

## 制限内容（新旧対照）

	現行	変更後
かき又はヤシの構造	—	<p>1 道路に面する敷地部分 生垣とする。</p> <p>2 生駒市道菜畑西壺分線支線8号、 生駒市道元町菜畑線、生駒市道菜 畑西壺分線に面する敷地部分 生垣又は透視可能なネット、鉄 柵、フェンス等とし、第1号の規 定はこれを適用しない。</p>

# 地区計画変更スケジュール（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	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	地区計画条例変更