

第1号案件

大和都市計画用途地域の変更について

《小瀬西地区》

〈諮問：生駒市決定〉

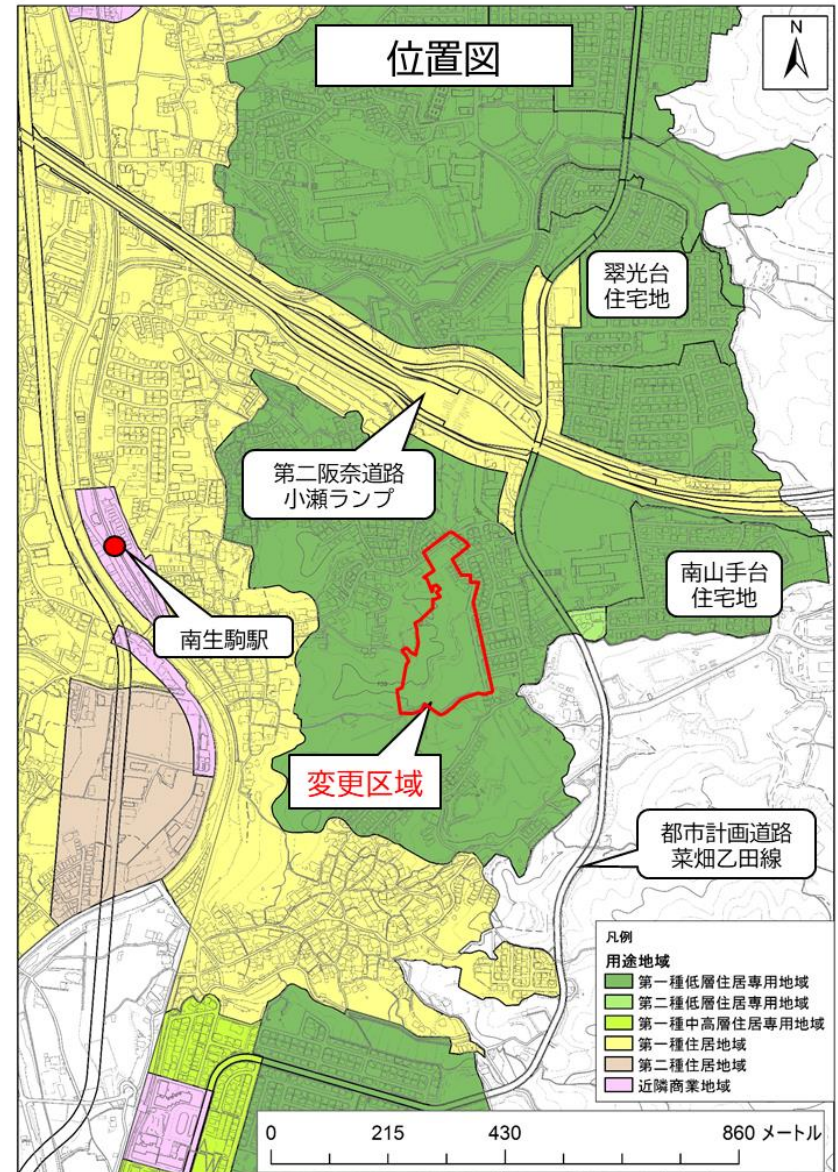
第2号案件

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

〈諮問：生駒市決定〉

位置・区域

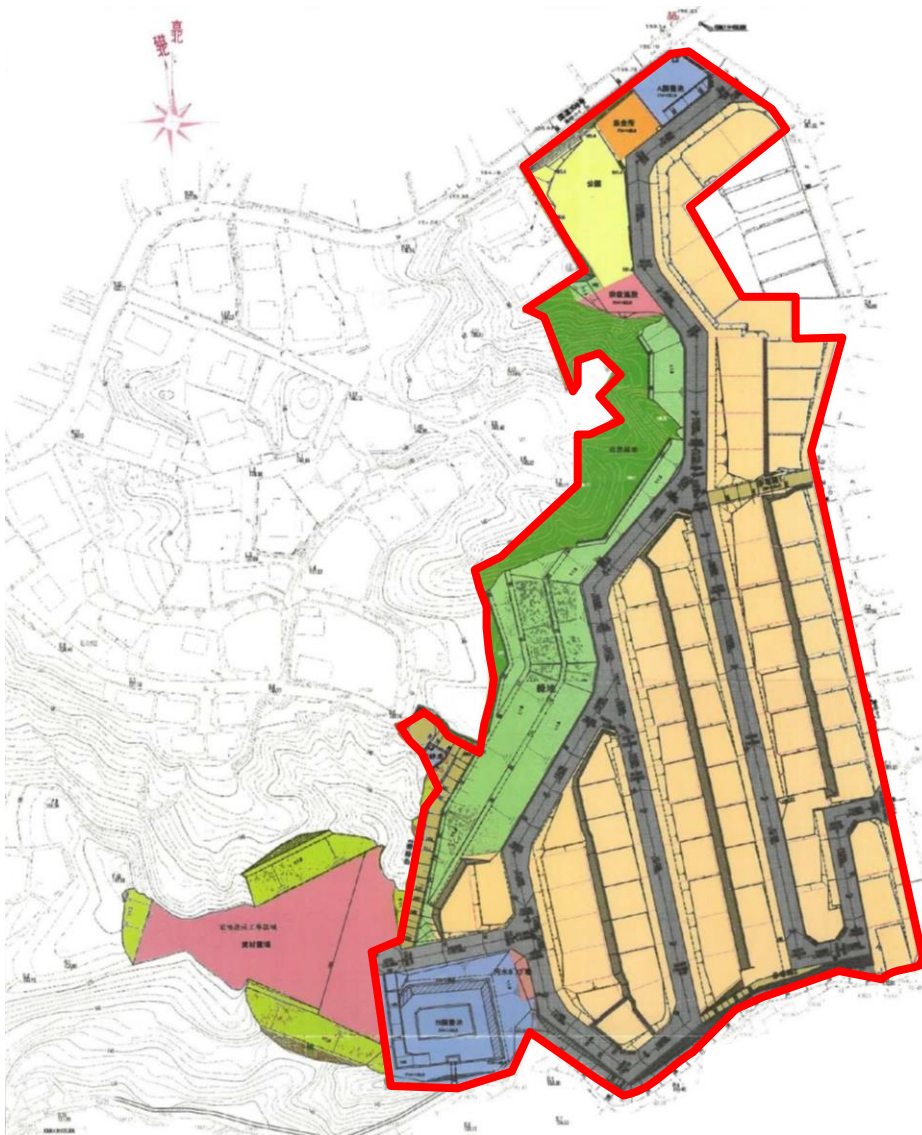
当該区域は、近鉄生駒線南生駒駅、第二阪奈道路小瀬ランプに近接している交通至便な区域で、区域周辺は計画的に開発された良好な住宅地が多く形成されている。















対象区域航空写真 (令和2年8月撮影)



土地利用計画

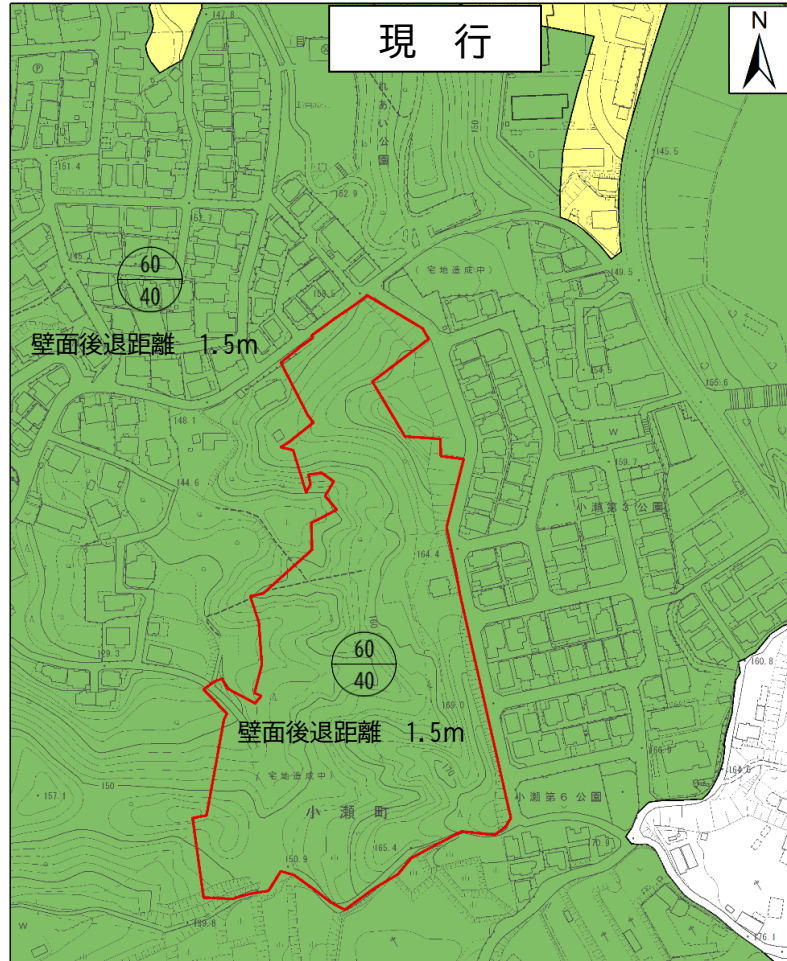


項 目		凡例
地区計画区域		
宅 地	宅 地	
公共施設	道 路	
	歩行者専用道路	
	自然緑地	
	造成緑地	
	公 園	
	汚水ポンプ場	
	調整池・沈砂池	
公益施設	集会所用地	
	ごみ置場	
その他	宗教施設	

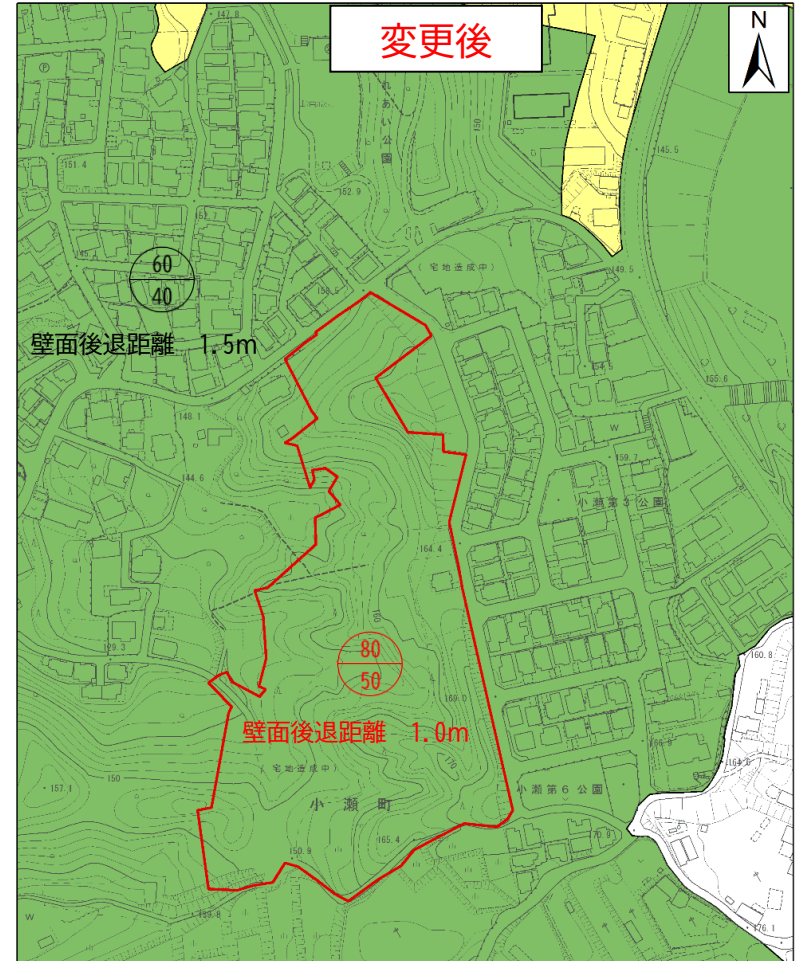
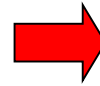
大和都市計画用途地域の変更および 地区計画を決定する理由

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

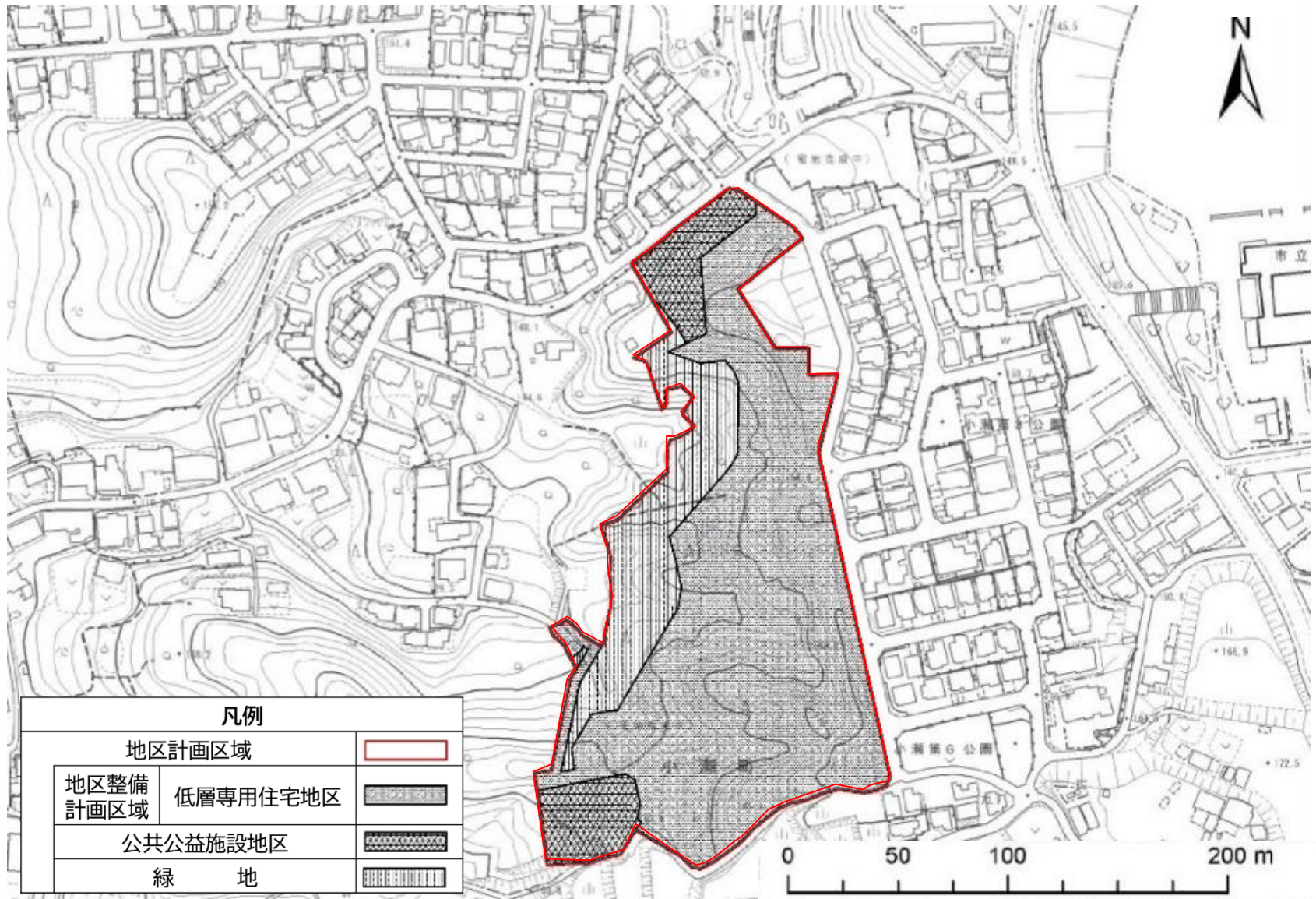
◆低層専用住宅地区

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

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は、次に掲げるものとする。

- 1 住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に係るもの。ただし、長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。以下の欄において住宅という。）
- 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途に兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3に規定するもの
- 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 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、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に掲げる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（令第130条の5に掲げるものを除く。）

建築物の敷地面積の
最低限度

165平方メートル

制限内容

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路に面する側にあつては、1.5m以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

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は、次に掲げるものとし、設置については敷地内に限るものとする。

(1) 本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの。

(10平方メートルを超えないものに限る。)

(2) 次の条件を満たすもの

- ① 自己の用に供するもの
- ② 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合はその合計）が2平方メートルを超えないもの
- 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、立看板その他これらに類するもので、設置する地盤からその上端までの高さが5m以下のもの

かき又はさくの 構造の制限

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。

用途地域の変更および地区計画の決定 に係る縦覧結果について

都市計画の種類	大和都市計画 用途地域	大和都市計画 生駒市小瀬西地区地区計画
告示日	令和 3 年 1 0 月 6 日	
告示番号	生駒市告示第 2 0 4 号	生駒市告示第 2 0 3 号
縦覧期間	令和 3 年 1 0 月 6 日から令和 3 年 1 0 月 2 0 日まで	
縦覧者数 (都市計画課窓口)	なし	
意見書の提出	なし	