

## 第4号案件

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      <諮問：生駒市決定>

# 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



# 区域の整備・開発及び保全に関する方針の変更内容

## 制限内容（新旧対照）

|         | 現行  | 変更後   |
|---------|---|---|
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、生駒市中心市街地から南約1kmに位置し、近鉄生駒線菜畑駅に近く交通の便に恵まれた地区である。</p> <p>今後、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。</p> | <p>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。</p> <p>また、本地区は宅地開発事業による道路、公園等の公共施設及び宅地の整備とともに緑豊かな自然環境や周辺の良好な低層住宅地と調和した住宅地として形成される地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、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。</p> |
| 方土地利用の  | <p>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。</p>  | <p>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。</p>   |

# 区域の整備・開発及び保全に関する方針の変更内容

## 制限内容（新旧対照）

|           | 現行  | 変更後   |
|-----------|---|---|
| 地区施設の整備方針 | 本地区内に、区画道路及び公園を適正に配置し整備を推進する。   | 本地区内において、周辺地域住民の利便性を考慮した区画道路及び公園を適正に配置し整備を推進する。   |
| 建築物等の整備方針 | 良好な住宅市街地を形成、保全するため、建築物の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 | 周辺の既存住宅地の住環境との調和を図りつつ、良好な住宅地区として住環境を維持・保全するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等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う。 |



# 地区整備計画における制限の変更内容

## 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> <p>1 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造業又は糖衣機を使用する製品の製造業を営むものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）を除く。）</p> <p>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</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 畜舎</p> | <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> <p>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。）</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を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</p> <p>3 診療所（患者の収容施設を持つものを除く。）</p> <p>4 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</p> <p>5 集会所</p> <p>6 前各項の建築物に附属するもの（令第130条の5に掲げるものを除く。）</p> |
| 容積率       | —  | 8 / 10  |
| 建蔽率       | —  | 4 / 10  |

# 地区整備計画における制限の変更内容

## 制限内容（新旧対照）

|           | 現行        | 変更後   |
|-----------|-----------|---|
| 敷地面積の最低限度 | 200平方メートル | 180平方メートル<br>ただし、幅4m未満の路地状部分は、敷地面積に算入しないが、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合には建築物の敷地面積として算入する。  |
| 壁面位置の制限   | —         | 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2m以上とし、その他の部分にあつては1m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、この限りではない。<br>(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。<br>(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。 |
| 高さの最高限度   | 12メートル    | 1 建築物の高さは、10mを超えてはならない。<br>2 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。<br>3 地階を除く階数は、2以下とする。  |

# 地区整備計画における制限の変更内容

## 制限内容（新旧対照）

|               | 現行   | 変更後  |
|---------------|--|--|
| 意匠の制限<br>形態又は | 屋外広告物については、周辺の住環境にふさわしい、落ち着いた色彩、装飾を用いることとする。 | <p>1 土留め擁壁（0.5m以上）の構造は、コンクリート、間知石、間知ブロック等を用いたものとする。</p> <p>2 設置できる屋外広告物は、周辺の住環境にふさわしい、落ち着いた色彩、装飾を用い、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。</p> <p>(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。）</p> <p>(2) 次の条件を満たすもの</p> <p>①自己の用に供するもの</p> <p>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</p> <p>③建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの</p> <p>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</p> |

# 地区整備計画における制限の変更内容

## 制限内容（新旧対照）

|              | 現行 | 変更後  |
|--------------|----|--|
| かき又はさくの構造の制限 | —  | かき又はさくの構造の制限は、次の各号に定める通りとする。<br>1 道路に面する敷地部分に設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ0.6m以下のブロック積み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。<br>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に設置する場合は、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。 |

## 地区計画の変更に係る縦覧結果について

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| 都市計画の種類           | 大和都市計画生駒市緑ヶ丘東地区地区計画     |
| 告示日               | 令和 3 年 10 月 6 日         |
| 告示番号              | 生駒市告示第 204 号            |
| 縦覧期間              | 令和3年10月6日から令和3年10月20日まで |
| 縦覧者数<br>(都市計画課窓口) | なし                      |
| 意見書の提出            | 6件                      |

# 地区計画の変更に係る意見の要旨

| 意見の要旨  | 都市計画決定権者の見解  |
|--|--|
| <p>「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「土地利用の方針」において、<u>豊かな自然を保持してきた樹林の保全とともに</u>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。</p> <p>さらに、「建築物等の整備方針」において、周辺の既存住宅地の住環境との調和を図りつつ、良好な住宅地区として<u>景観面に配慮するとともに豊かな緑と調和した良好な</u>住環境を維持・保全するため、建築物の用途の制限、・・・制限を行う。</p> <p><u>赤字部分</u>を追記してほしい。</p> | <p>当該地区は森林法に基づく地域森林計画対象民有林として位置付けられており、開発行為の際には、一定の緑地が確保されること、また、風致地区内に位置しており、建築物等の建築の際には敷地内の緑化や景観への配慮が図られることとなります。「土地利用の方針」及び「建築物等の整備方針」を含む「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に沿って地区整備計画を定めることとなりますが、各制限は関係権利者の権利を拘束することとなるため、過度な制限とならないよう、配慮が必要です。</p> <p>今回、地区整備計画において、建築物の壁面位置の制限、屋外広告物の制限、かき又はさくの構造の制限など、地区計画の目標に沿い景観への配慮は行っており、「樹林の保全」については、地区整備計画で制限を行わないことから、「土地利用の方針」及び「建築物等の整備方針」は原案のとおりとします。</p> |

## 地区計画の変更に係る意見の要旨

| 意見の要旨  | 都市計画決定権者の見解   |
|--|---|
| <p>地区整備計画において、</p> <p>「建築物の容積率の最高限度」を<br/>6 / 10</p> <p>「建築物の敷地面積の最低限度」を<br/>200㎡</p> <p>としてほしい。</p> | <p>当該地区の用途地域は、第1種住居地域、建蔽率60%容積率200%に指定しています。また、風致地区（第5種風致地区）の指定により建蔽率は40%に制限されています。</p> <p>周辺の住環境との調和に加え、社会情勢の変化に伴うテレワークなどの多様な働き方の普及や、住まいのニーズの変化に対応できる、ゆとりある居住環境の形成を図るとともに、昨今の住宅の市場動向を踏まえ、敷地面積の最低限度を180㎡に、容積率を200%から80%に制限するものであることから、原案のとおりとします。</p> |

## 地区計画の変更に係る意見の要旨

| 意見の要旨  | 都市計画決定権者の見解   |
|--|---|
| <p>地区整備計画<br/>「建築物等の形態又は意匠の制限」<br/>について、</p> <p>1 土留め擁壁（0.5m以上）の構造は、<u>コンクリート</u>、間知石、間知ブロック等を用いたものとする。</p> <p>のうち「<b>コンクリート</b>」を削除してほしい。</p> | <p>宅地造成にあたり、強度及び安全性に優れたコンクリート造による土留め擁壁は造成に適していること、また、当該地区は、風致地区内に位置しており、建築物その他の工作物の築造の際には許可が必要となり、擁壁を築造する場合はその色彩や仕上げなど意匠についての配慮基準が別途定められていることから、原案のとおりとします。</p> |



## 地区計画の変更に係る意見の要旨

| 意見の要旨   | 都市計画決定権者の見解   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 豊かな自然を保持してきた樹林の2割(4,420㎡)程度は保全すべきであるので、西側区域(カルムマンションに沿う帯状地帯)に4,420㎡程度の「樹林地保全区域」を設置してほしい。</li><li>・ 北側道路沿いに良好景観保持のための同「保全区域」を設置してほしい。</li><li>・ 「地区整備計画」に「土地の利用に関する事項」を追加し、「樹林地の保全に関する制限」「計画図に表示する区域については樹林地として保全する」と明記してほしいし、「計画図」に「樹林地保全区域」を表示してほしい。</li></ul> | <p>当該地区は森林法に基づく地域森林計画対象民有林として位置付けられており、開発行為の際には、一定の緑地が確保されること、また、風致地区内に位置しており、建築物等の建築の際には敷地内の緑化や景観への配慮が図られることとなります。地区整備計画による制限は、地権者等関係権利者の権利を拘束することとなるため、過度な制限とならないよう、配慮が必要となります。</p> <p>「樹林地保全区域」の設定は行わず、原案のとおりとします。</p> |