

その他案件（１）

大和都市計画用途地域等の変更について
《壺分北地区》（事前説明）

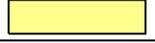
その他案件（２）

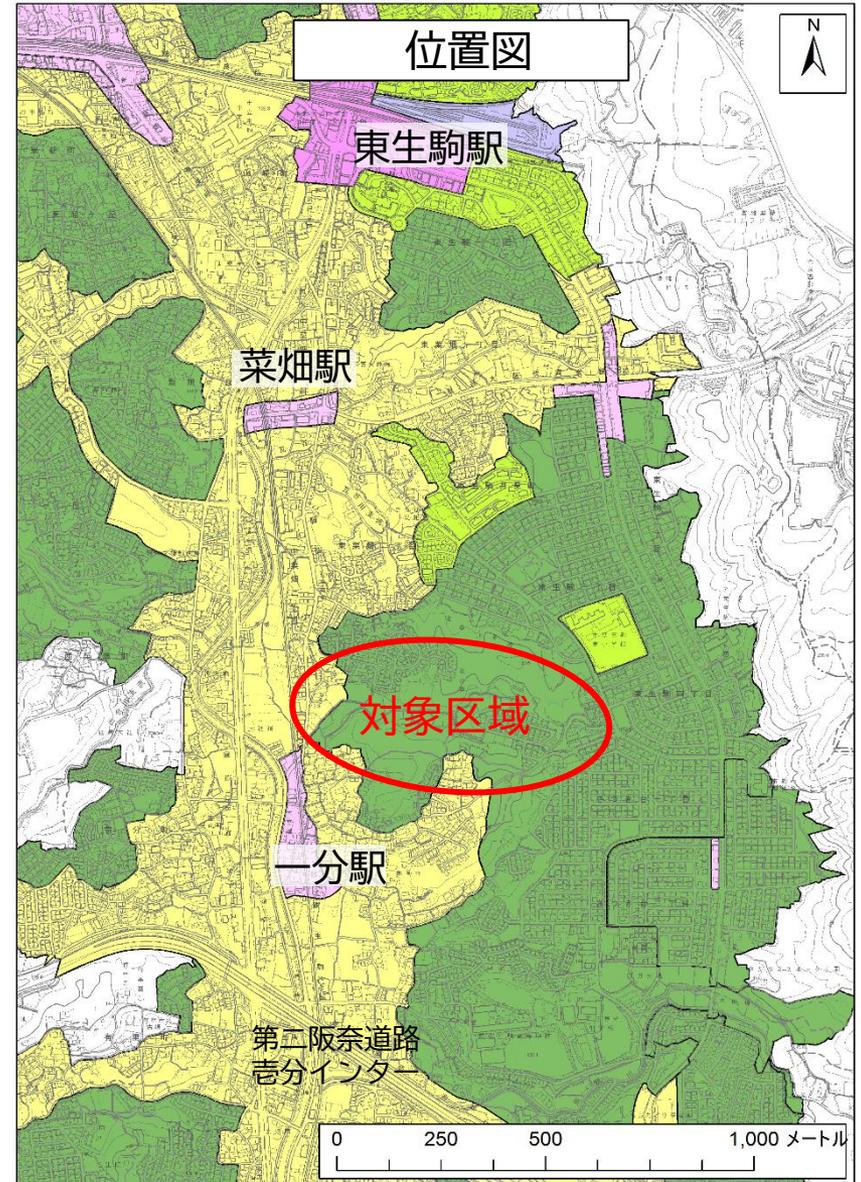
大和都市計画生駒市(仮称)壺分北地区
地区計画の決定について（事前説明）

位置・区域

当該区域は、近鉄生駒線一分駅、第二阪奈道路壱分インター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。

凡 例

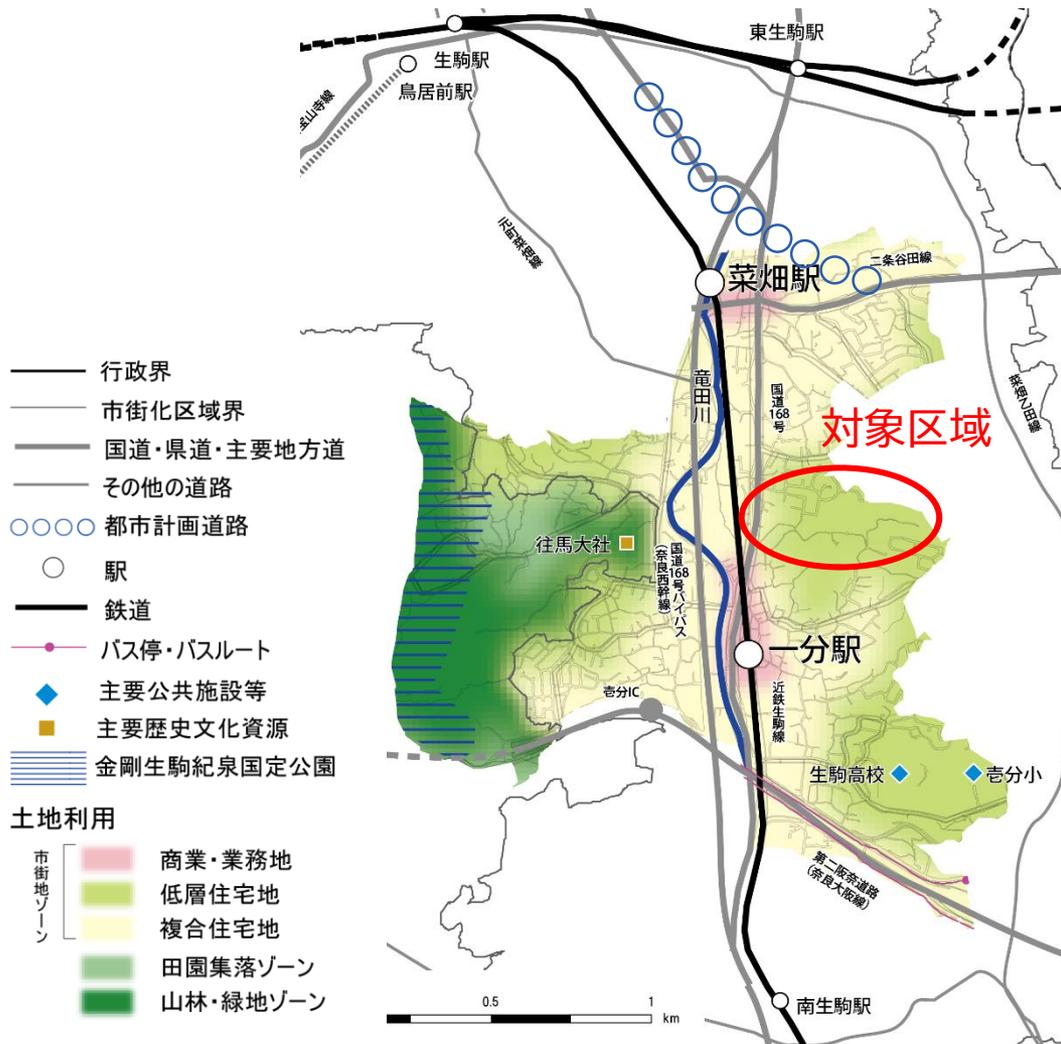
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域



対象区域航空写真 (令和2年8月撮影)



生駒市都市計画マスタープラン 菜畑駅・一分駅圏域



圏域の基本的な考え方

- ・田園集落が広がり、幹線道路沿道の商業施設などが立地する複合的な市街地
- ・緑地が多く残る良好な住環境
- ・南北方向の交通利便性は高い一方、東西方向の移動や交流が乏しい
- ・菜畑駅・一分駅から圏域内の住宅地や歴史文化資源へのアクセスや歩きやすい歩行者空間の整備など交通結節点の利便性の向上を図っていくことが求められている。

生駒市都市計画マスタープラン 菜畑駅・一分駅圏域

土地利用の方針

低層住宅地

- ・地区計画等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全
- ・空き家・空き地の地域ニーズ等に応じた利活用と転入促進
- ・生産緑地制度等の活用によるゆとりある居住環境の維持・保全

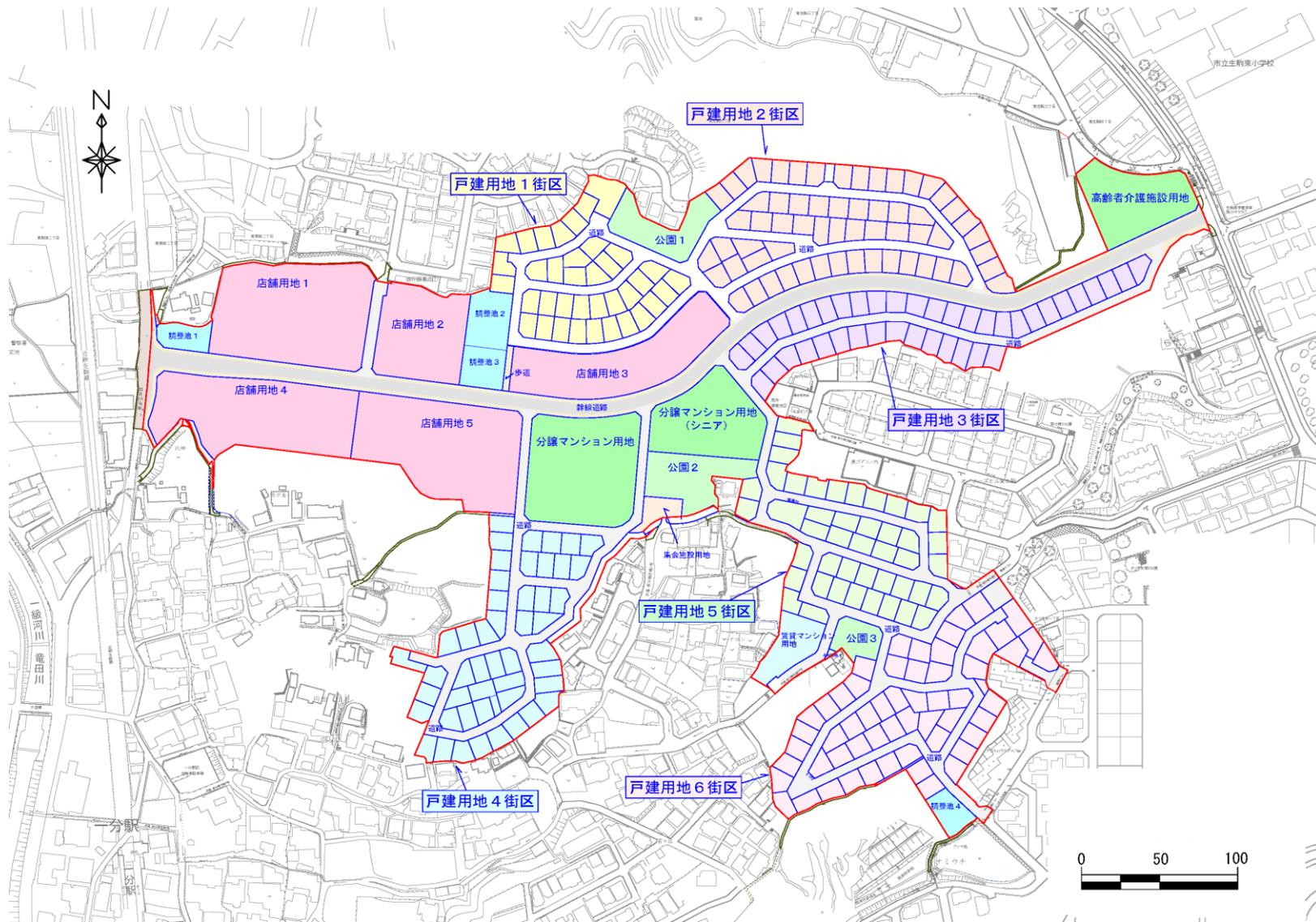
複合住宅地

- ・利便性の高い複合的な市街地環境の維持・向上
- ・良好な住宅地としての環境の維持・向上
- ・周辺の低層住宅地や自然環境との調和
- ・生産緑地制度の活用による緑地保全
- ・中高層住宅地としてのゆとりある居住環境の維持・向上

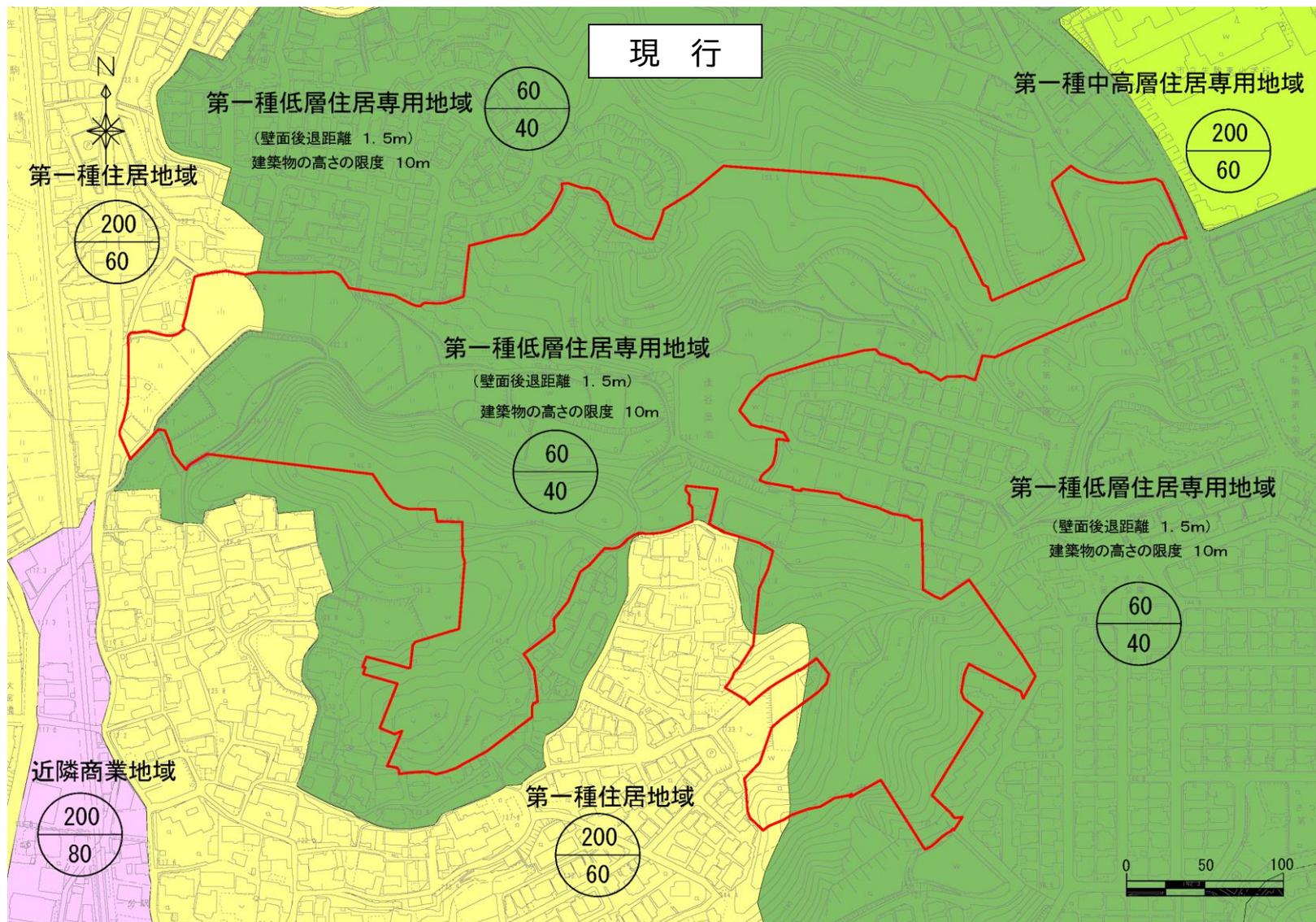
大和都市計画用途地域等の変更および 地区計画を策定する理由

当該地区においては、開発計画が民間事業者により進められており、地区内および地区周辺住民の生活利便性の向上と、中高層住宅地及び低層住宅地としてのゆとりある良好な住環境の形成、周辺環境と調和した景観の形成を進めるため、用途地域、高度地区の変更および地区計画を策定するものである。

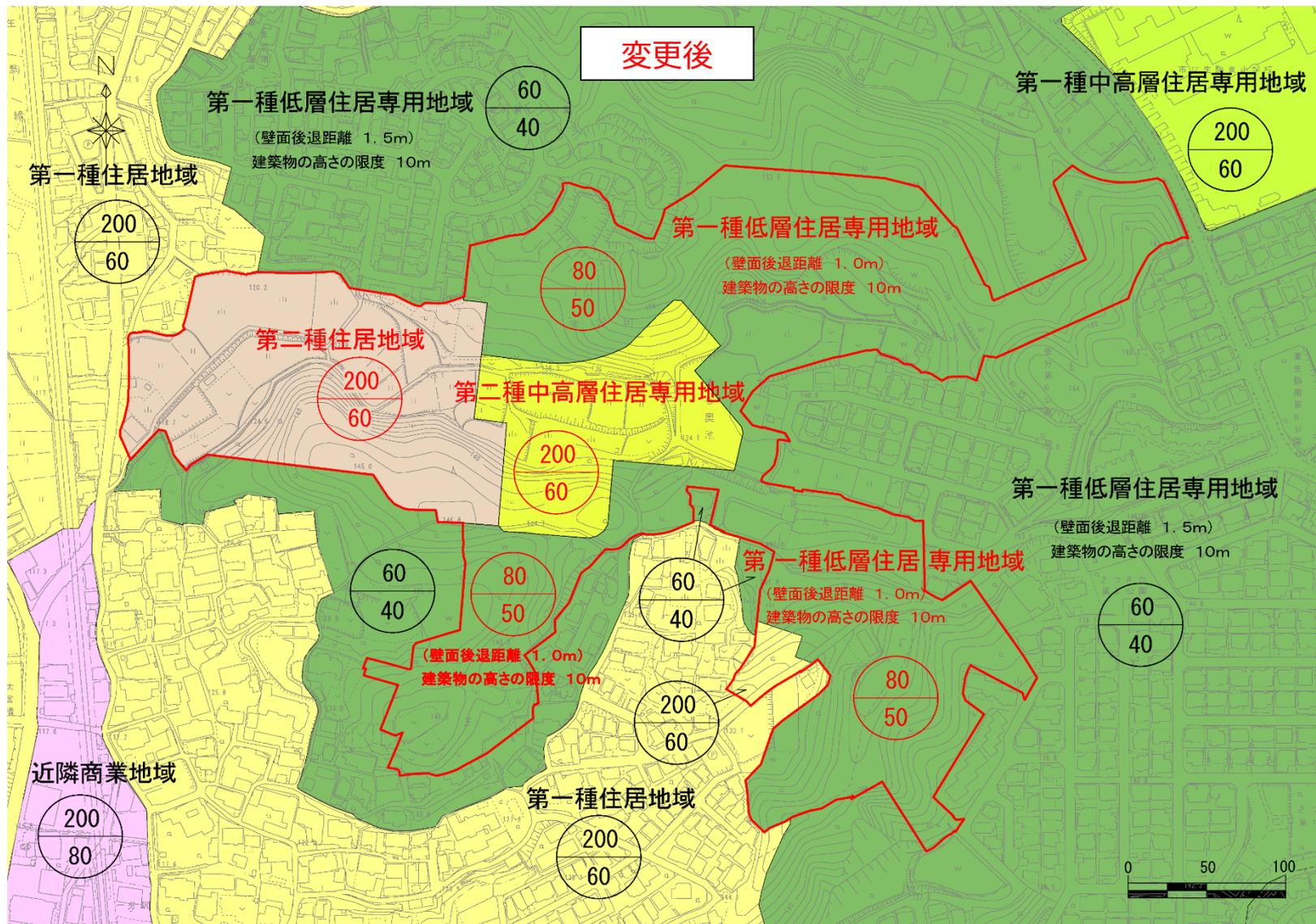
土地利用計画図



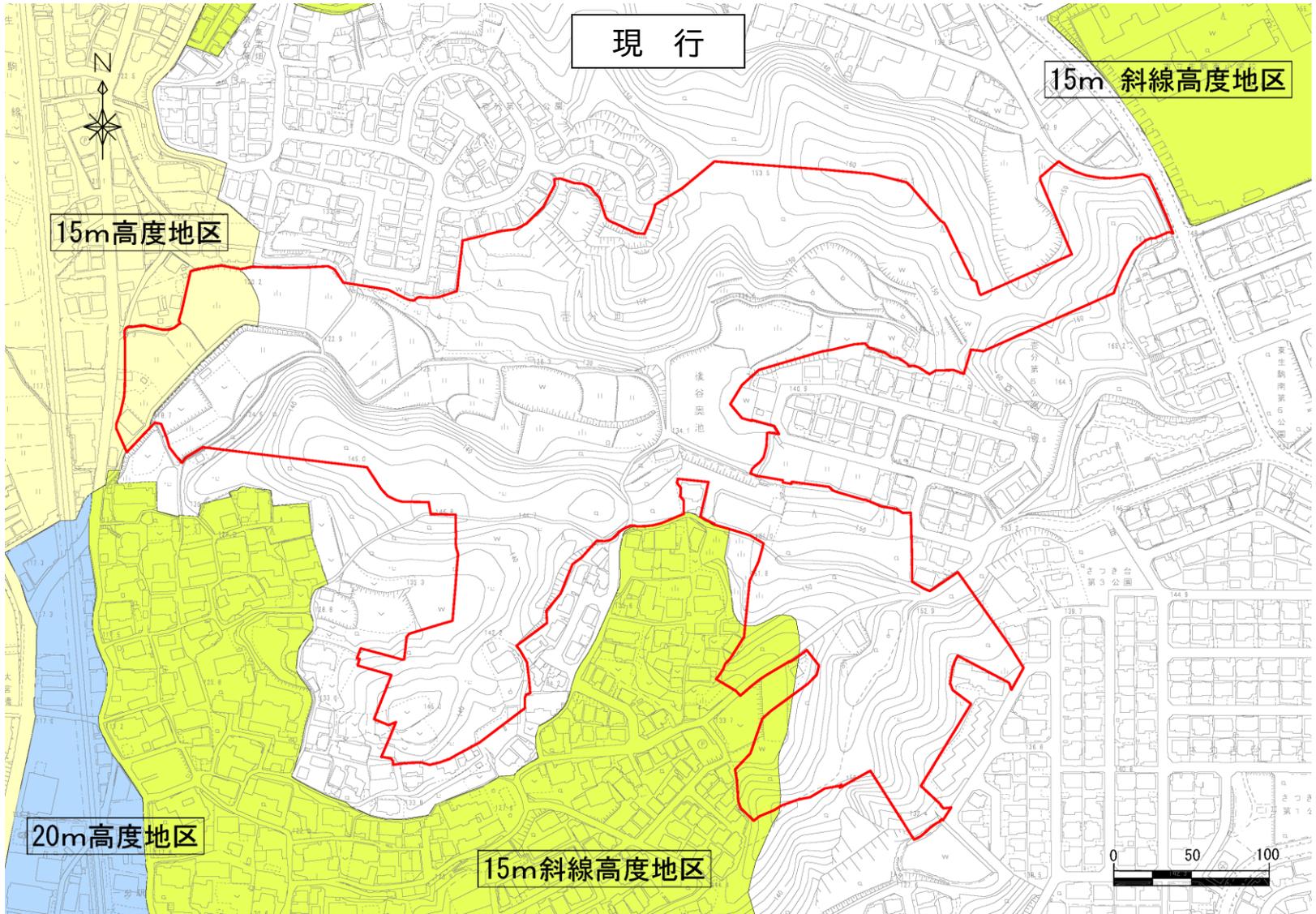
用途地域の変更内容(変更前)



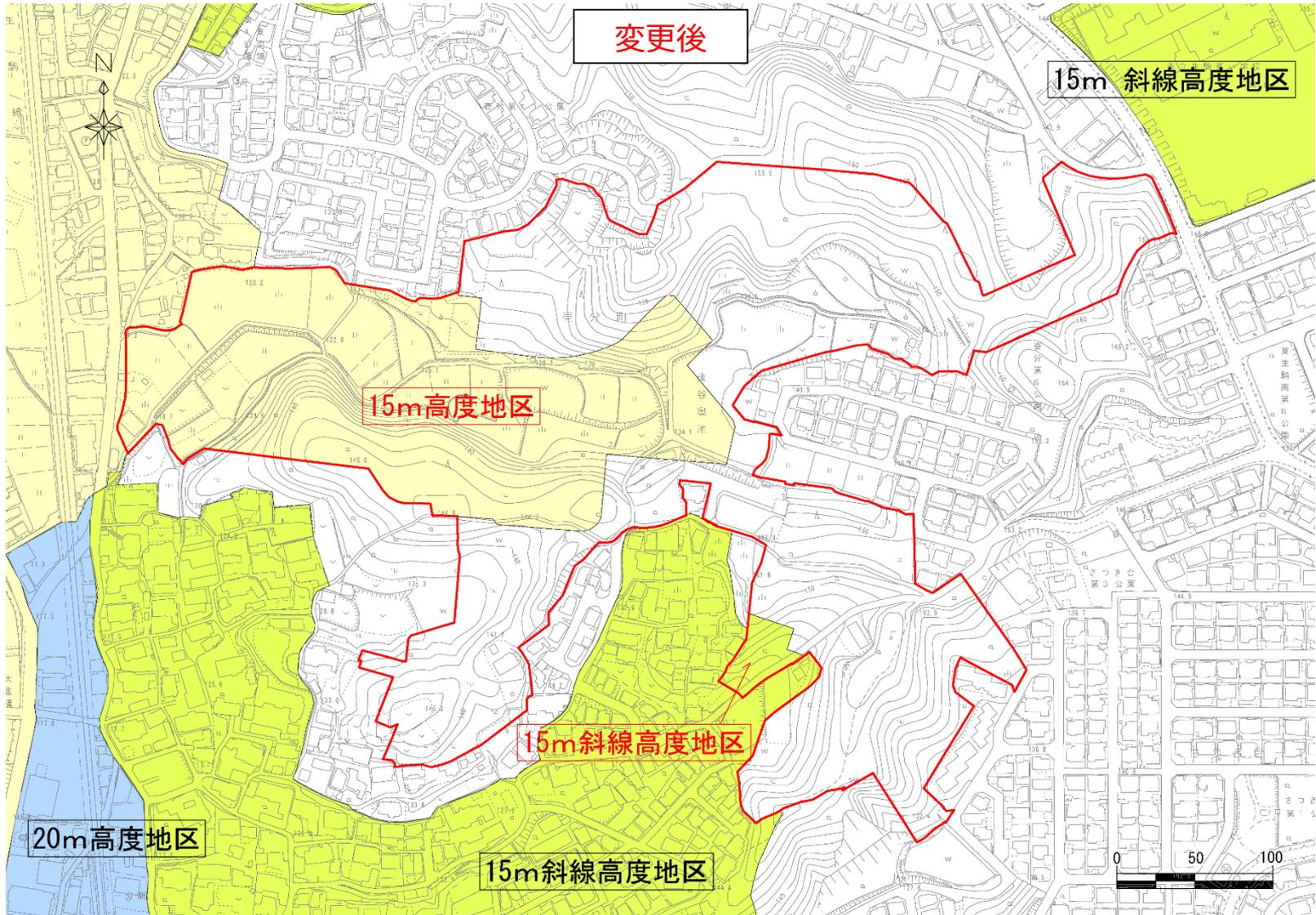
用途地域の変更内容(変更後)



高度地区の変更内容(変更前)



高度地区の変更内容(変更後)



大和都市計画生駒市(仮称)壱分北地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市(仮称)壱分北地区地区計画
位 置	生駒市壱分町の一部、東生駒三丁目の一部、東生駒四丁目の一部、さつき台一丁目の一部
区域の面積	約12.5ha

地区計画の目標

合理的・機能的な土地利用を推進し、周辺地域住民の利便性を考慮した生活利便施設を集積するとともに、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで潤いのある市街地の形成を図ることを目標とする。

土地利用の方針

調和のとれた住宅市街地の形成を図るため、地区内幹線道路沿いの地区は、地区の特性に合わせ周辺地域住民の利便性を考慮した店舗や共同住宅等が立地できる沿道利用地区及び複合住宅地区とし、その他の地区は閑静な住宅地としての街並みを形成する低層住宅地区とする。

地区施設の整備方針

開発事業により整備される道路、公園、調整池等の公共公益施設については、その機能が損なわれないように維持保全を図る。

建築物等の整備方針

◆低層住宅地区

ゆとりある良好な居住環境を形成し、その環境を維持保全するため、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ものとする。

◆複合住宅地区A

周辺の低層住宅地や自然環境との調和を図り、良好な居住環境を形成し維持保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとする。また、緑化を推進するため、地区内幹線道路沿いについては原則として緑地帯の設置を行うものとする。

◆複合住宅地区B

周辺の低層住宅地や自然環境との調和を図り、良好な居住環境を形成し、その環境を維持保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとする。

建築物等の整備方針

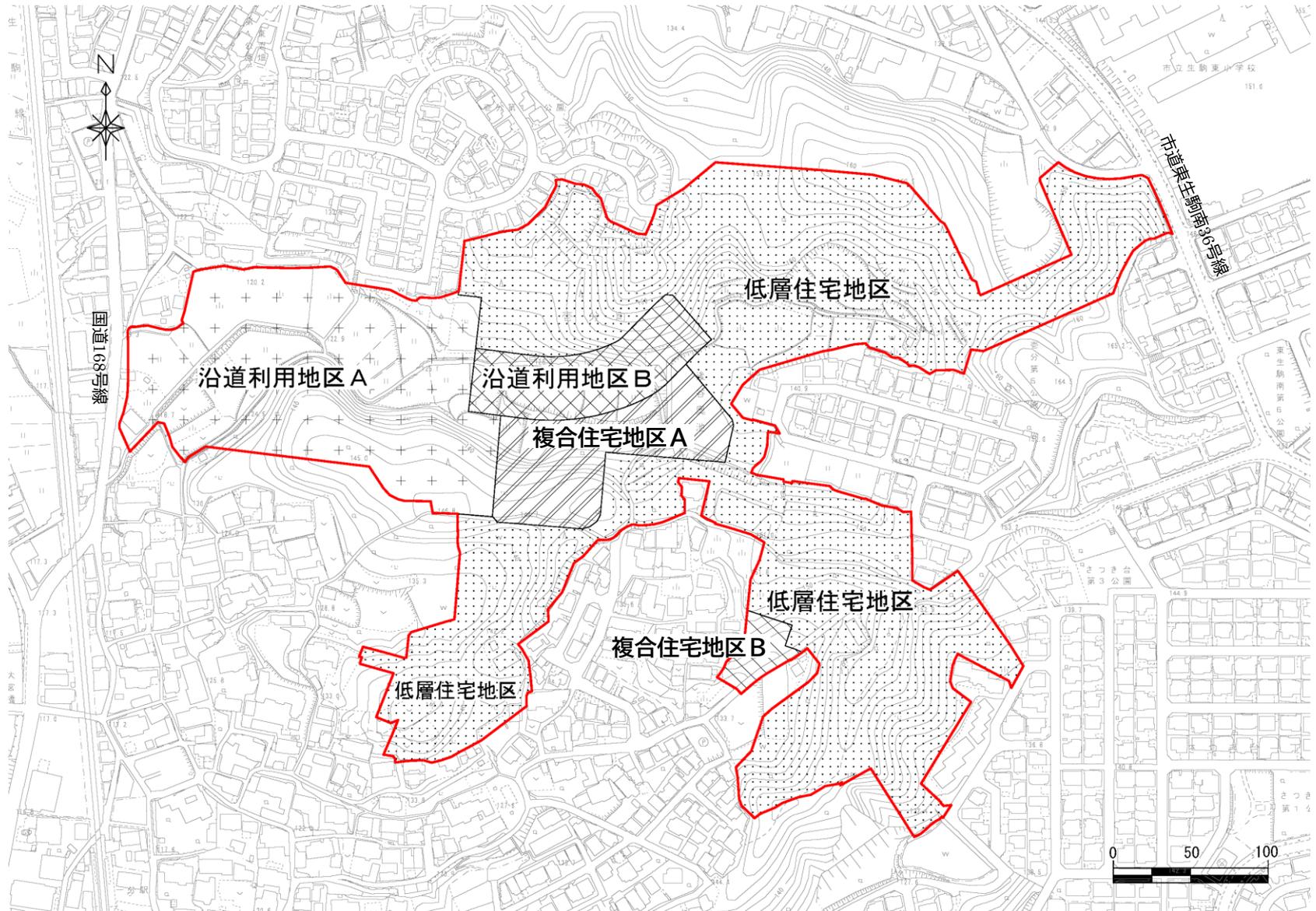
◆沿道利用地区A

周辺地域住民の利便性を考慮し駅周辺の商業機能を補完する健全な商業その他業務施設等の立地を促進し、周辺の住環境に配慮した良好な街並みを形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うものとする。また、緑化を推進するため地区内幹線道路沿いは原則として緑地帯の設置を行うものとする。

◆沿道利用地区B

地区内住民の利便性を考慮した商業その他業務施設等の立地を促進し、周辺の住環境に配慮した良好な街並みを形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行うものとする。また、緑化を推進するため地区内幹線道路沿いは原則として緑地帯の設置を行うものとする。

地区計画区域



地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	低層住宅地区
面積	約8.1ha
建築物の 用途の制限	<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"> 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他 5. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他 6. 診療所 7. 集会所 8. 巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物 9. 前各項の建築物に附属するもの(畜舎を除く)
建築物の 敷地面積の 最低限度	<p>165平方メートル</p> <p>(ただし、幅4m未満の路地状部分は、敷地面積に算入しない)</p>

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	低層住宅地区
建築物の壁面の位置の制限	道路に面する側は、1.5m以上
建築物の形態 又は 意匠の制限	<p>設置できる屋外広告物</p> <p>(1) 宅地及び住宅の販売に関するもの (10平方メートル以下)</p> <p>(2) 次の条件を満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ①自己用 ②表示面積2平方メートル以下 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
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。ただし、道路境界との間に0.5m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置する場合は、この限りでない。

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	複合住宅地区A	複合住宅地区B
面積	約0.8ha	約0.2ha
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築することができない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅（長屋住宅及び重ね建て住宅を除く） 2. 兼用住宅 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場 5. 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等) 	<p>次に掲げる建築物は、建築することができない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 15㎡を超える畜舎 4. 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)
建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル	165平方メートル (ただし、幅4m未満の路地状部分は、敷地面積に算入しない)
建築物の壁面の位置の制限	—	—

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	複合住宅地区A	複合住宅地区B
建築物の形態 又は意匠の制限	<p>設置できる屋外広告物</p> <p>(1) 宅地及び住宅の販売に関するもの(10平方メートル以下)</p> <p>(2) 次の条件を満たすもの</p> <p>①自己用</p> <p>②建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの</p> <p>③広告塔、立看板その他で10m以下のもの</p>	<p>設置できる屋外広告物</p> <p>(1) 宅地及び住宅の販売に関するもの(10平方メートル以下)</p> <p>(2) 次の条件を満たすもの</p> <p>①自己用</p> <p>②建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの</p> <p>③広告塔、立看板その他で5m以下のもの</p>
かき又はさくの 構造の制限	—	—

(土地の利用に関する事項)

名称	複合住宅地区A	複合住宅地区B
緑地帯の保全に関する制限	<p>地区内幹線道路に面する側については原則として1m以上(土留めを含む)の緑地帯を設置するものとする。</p>	—

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	沿道利用地区A	沿道利用地区B
面積	約2.7ha	約0.7ha
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築することができない。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 住宅2. 兼用住宅3. 神社、寺院、教会その他4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎（ペットショップ、動物病院を除く）5. 公衆浴場6. 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)7. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他8. ボーリング場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場9. カラオケボックスその他10. 自動車教習所	<p>次に掲げる建築物は、建築することができない。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 住宅(長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。)2. 兼用住宅3. 神社、寺院、教会その他4. 公衆浴場5. 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	沿道利用地区A	沿道利用地区B
建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル	500平方メートル
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	—	—
かき又はさくの構造の制限	—	—

(土地の利用に関する事項)

名称	沿道利用地区A	沿道利用地区B
緑地帯の保全に関する制限	地区内幹線道路に面する側については、原則として1m以上（土留めを含む）の緑地帯を設置するものとする。	地区内幹線道路に面する側については、原則として1m以上（土留めを含む）の緑地帯を設置するものとする。

用途地域等変更スケジュール(案)

時期		内容
令和3年	12月	都市計画審議会への事前説明
令和4年	2月	原案の閲覧(用途地域・高度地区) ・原案の権利者縦覧(地区計画)
	3月	公聴会(用途地域・高度地区) [公述の申し出があった場合]
	3月～	奈良県との事前協議
	5月	案の縦覧
	6月	都市計画審議会へ諮問
	6月	奈良県との本協議
	—	都市計画(変更)決定
	—	地区計画条例改正