

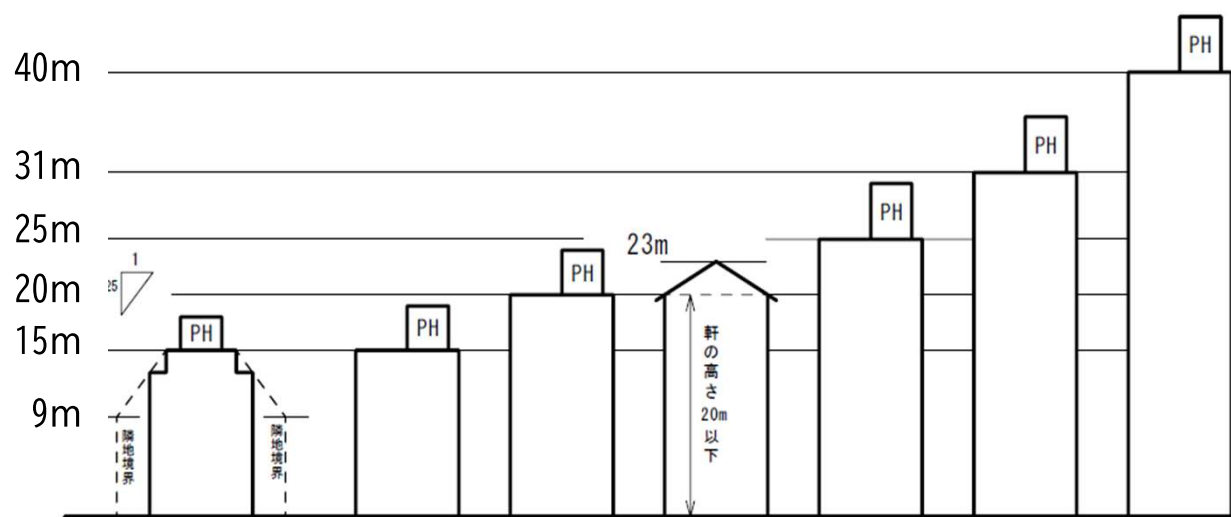
その他案件（2）

大和都市計画高度地区の変更について （事前説明）

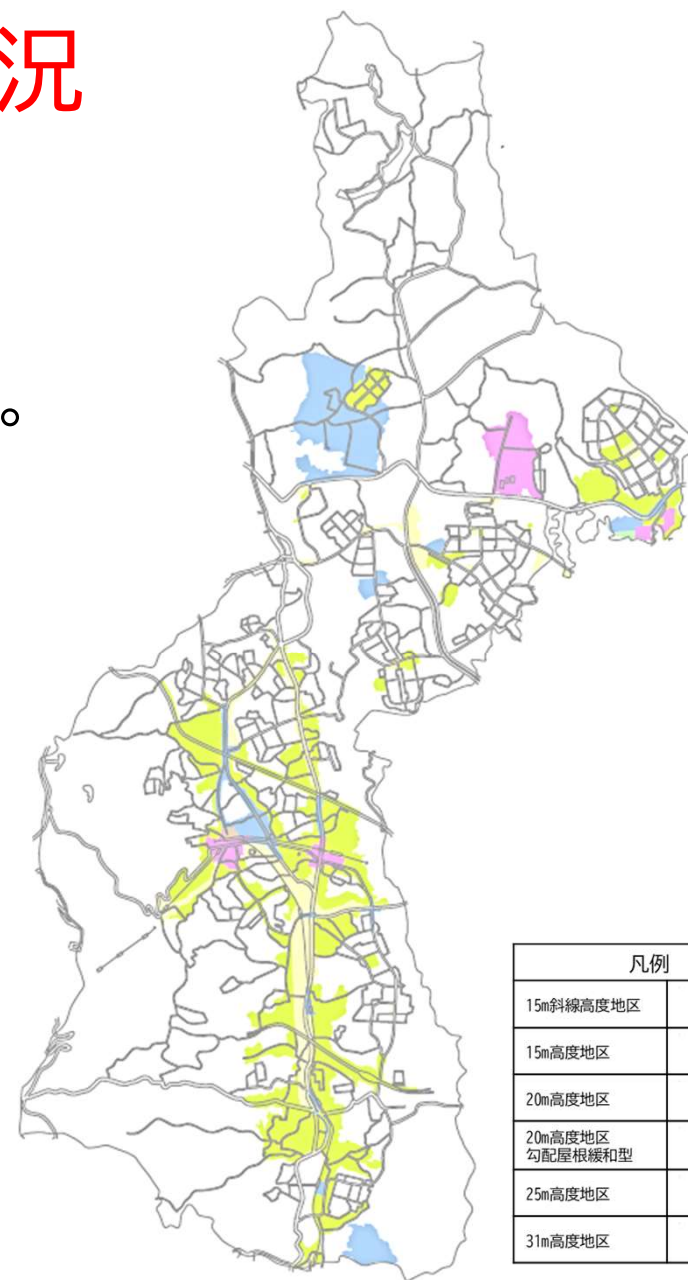
高度地区の指定状況

生駒市では、原則として用途地域の種別に応じて7種の高度地区を指定している。

※第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域を除く



生駒市で指定している高度地区



高度地区指定図（令和4年8月時点）

高度地区運用ガイドライン（奈良県）の見直し

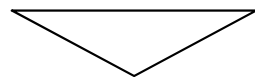
基本方針（抜粋）

R3.9改定

地域類型別に想定される課題と見直しの視点等（工業地）

（想定される課題）

- ・ 近年、立体自動倉庫など、倉庫・工場の機械化・自動化に伴い、高度利用ニーズがある工業系用途も増加しており、高さ制限が工場の建替え等を制約する可能性がある。



（見直しの視点・考え方）

- ・ 立体自動倉庫など高度利用ニーズがある工業系用途に対応した**制限値の見直し**（20m→25m、31m等）

生駒市都市計画マスタープランにおける考え方

都市づくりの方針（抜粋）

持続的な成長を生む都市（産業） 産業・学術研究拠点の整備推進

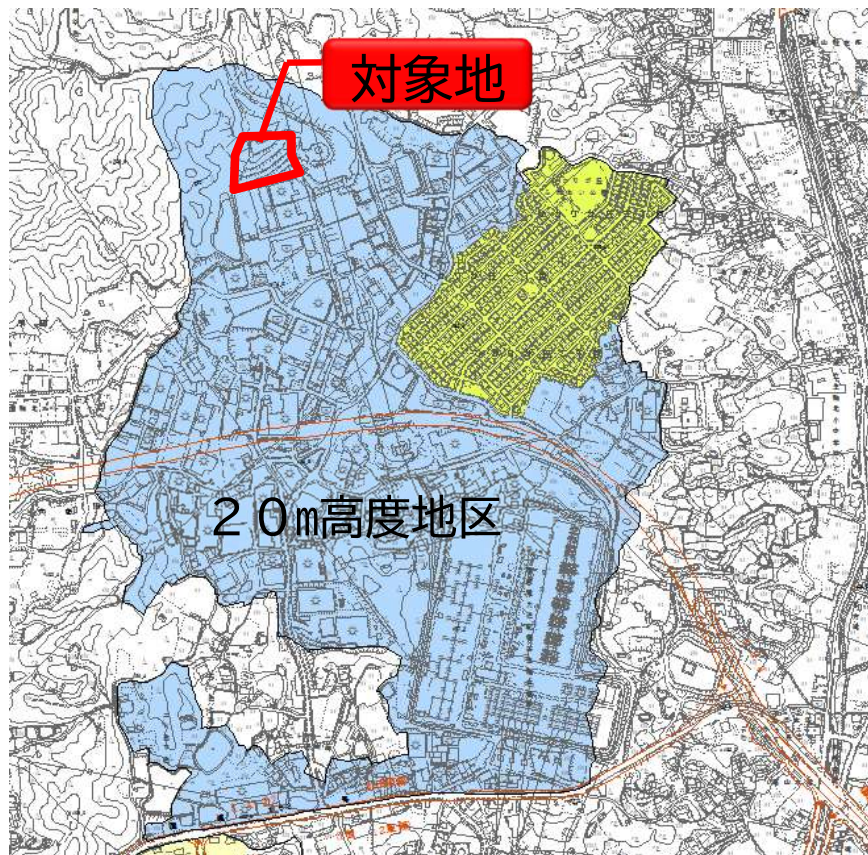
- ・インフラ施設の整備や面的な市街地整備の推進を図りつつ、多様な施設立地の受け皿となる都市基盤整備を図る。

産業集積に向けた土地利用の推進

- ・都市計画等の見直し、地区計画での規制誘導による産業用地の確保と拡充
- ・企業が立地を望むような魅力的な工業適地の確保

建築物の高さに係るニーズ

高度地区特例許可



位置図

位置：北田原町地内

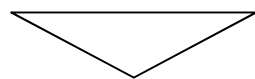
用途地域：準工業地域

高度地区：20m高度地区

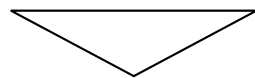
一定の基準を満足し、周囲の環境上、景観上支障がないと判断されるため、高さ25mの建築計画について特例許可

これからの本市における高度地区の緩和について

高度地区は、原則として用途地域の種別ごとに指定するため、広範囲での検討が必要になる。



指定区域全体で高度地区が緩和されると、周辺環境に影響を及ぼす可能性がある。



地区計画等の活用による適用除外

ニーズに合わせた産業施設等の立地を実現し、よりよい市街地環境を目指す。

※ 参 考

高度地区運用ガイドライン（奈良県）より抜粋

高度地区を適用しないことができる場合として、以下のケースを位置づけることが考えられる。

- 地区計画等の活用による適用除外 ▷ 面的な立地誘導
- 建築物単体の許可 ▷ 単体の立地

変更前

大和都市計画高度地区の変更（生駒市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
1 5 m斜線高度地区	約 472. 5ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和2 5年政令第3 3 8号）第2条第1項第6号に定める高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を1 5 mとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各部分から隣地境界線までの水平距離に1． 2 5を乗じて得たものに9 mを加えたもの以下とする。	
1 5 m高度地区	約 145. 1ha	建築物の高さは、その最高限度を1 5 mとする。	
2 0 m高度地区	約 193. 9ha	建築物の高さは、その最高限度を2 0 mとする。	
2 0 m高度地区 勾配屋根緩和型	約 7. 2ha	建築物の高さは、勾配屋根建築物（軒の高さが2 0 m以下であるものに限る。）についてはその最高限度を2 3 mとし、その他のものにあつてはその最高限度を2 0 mとする。	
2 5 m高度地区	約 2. 0ha	建築物の高さは、その最高限度を2 5 mとする。	
3 1 m高度地区	約 73. 6ha	建築物の高さは、その最高限度を3 1 mとする。	
4 0 m高度地区	約 2. 1ha	建築物の高さは、その最高限度を4 0 mとする。	
合計	約 896. 4ha		
1．既存不適格建築物等の適用除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 2．制限の緩和 1 5 m斜線高度地区において、建築物の敷地が公園（都市公園法施行令（昭和3 1年政令第2 9 0号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 3．許可による特例 生駒市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、生駒市建築審査会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において上記の制限を超えることができる。 4．その他 「勾配屋根建築物」とは、別途定める基準に適合するものをいう。			

理由
別添理由書のとおり

変更後

大和都市計画高度地区の変更（生駒市決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

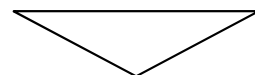
種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
1 5 m斜線高度地区	約 472. 5ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和2 5年政令第3 3 8号）第2条第1項第6号に定める高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を1 5 mとし、かつ、建築物の各部分の高さを当該各部分から隣地境界線までの水平距離に1． 2 5を乗じて得たものに9 mを加えたもの以下とする。	
1 5 m高度地区	約 145. 1ha	建築物の高さは、その最高限度を1 5 mとする。	
2 0 m高度地区	約 193. 9ha	建築物の高さは、その最高限度を2 0 mとする。	
2 0 m高度地区 勾配屋根緩和型	約 7. 2ha	建築物の高さは、勾配屋根建築物（軒の高さが2 0 m以下であるものに限る。）についてはその最高限度を2 3 mとし、その他のものにあつてはその最高限度を2 0 mとする。	
2 5 m高度地区	約 2. 0ha	建築物の高さは、その最高限度を2 5 mとする。	
3 1 m高度地区	約 73. 6ha	建築物の高さは、その最高限度を3 1 mとする。	
4 0 m高度地区	約 2. 1ha	建築物の高さは、その最高限度を4 0 mとする。	
合計	約 896. 4ha		
1．既存不適格建築物等の適用除外 (1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 (2) 都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域（地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画の内容に適合するものについては、この都市計画の規定は適用しない。 2．制限の緩和 1 5 m斜線高度地区において、建築物の敷地が公園（都市公園法施行令（昭和3 1年政令第2 9 0号）第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、その公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 3．許可による特例 生駒市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、生駒市建築審査会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において上記の制限を超えることができる。 4．その他 「勾配屋根建築物」とは、別途定める基準に適合するものをいう。			

理由
別添理由書のとおり

(変更前)

1. 既存不適格建築物等の適用除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。



(変更後)

1. 既存不適格建築物等の適用除外

(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) 都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域（地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画の内容に適合するものについては、この都市計画の規定は適用しない。

高度地区変更スケジュール(案)

時期		内容
令和4年	8月	都市計画審議会への事前説明
	9月	原案の閲覧・公聴会
	10月～	奈良県との事前協議
	12月	案の縦覧
令和5年	2月	都市計画審議会へ諮問
	2月～	奈良県との本協議
	3月	都市計画(変更)決定