

第1号案件

大和都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更案

(奈良県決定)

第2号案件

大和都市計画用途地域・高度地区の変更

(生駒市決定)

第3号案件

市街化調整区域における容積率等の指定の変更

(特定行政庁決定)

# 区域区分変更の概要

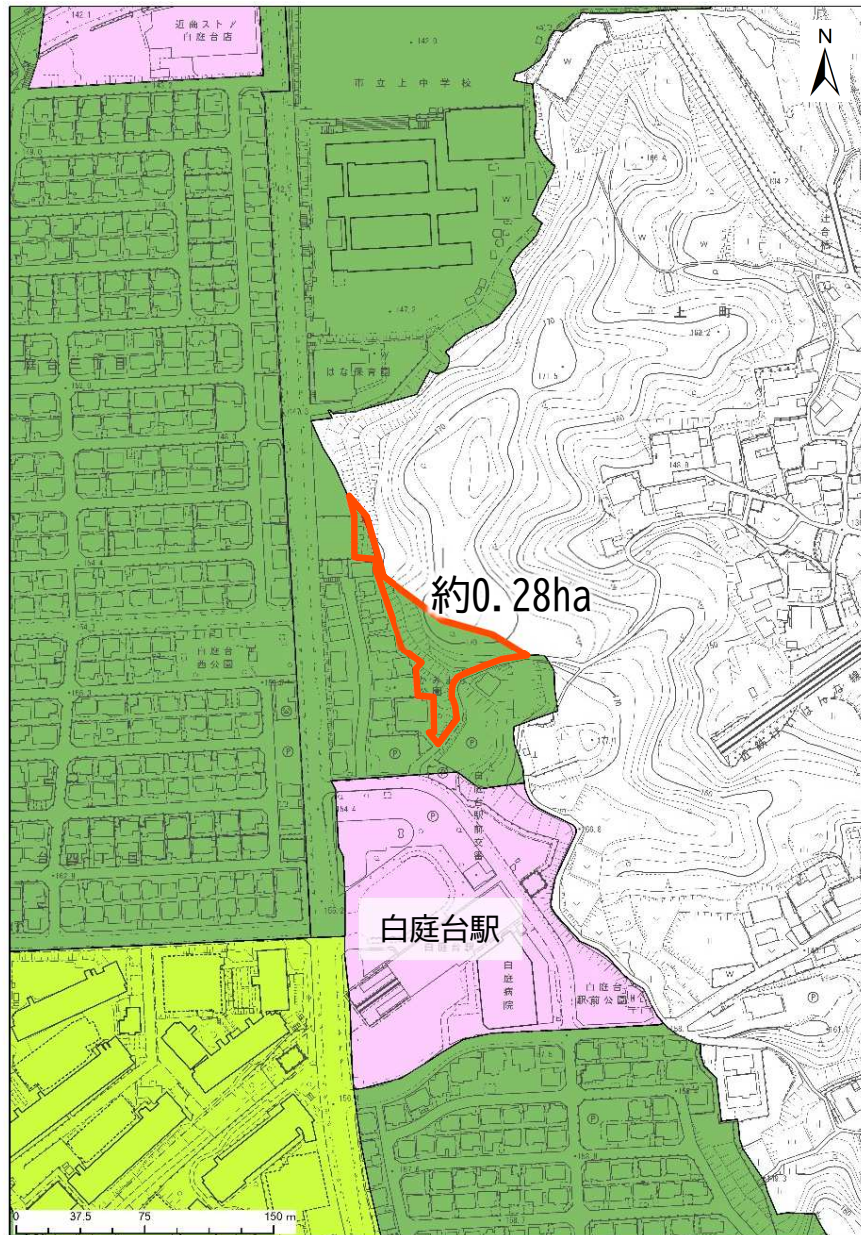
内容	地区名
① 市街化区域 → 市街化調整区域 (逆線引き)	①-1 白庭台東地区 ①-2 北田原町西地区 ①-3 小明町地区
② 市街化調整区域 → 市街化区域 (市街化編入)	②-1 学研生駒テクノエリア 北西地区 ②-2 学研生駒テクノエリア 南地区

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

- 市街化区域内の空閑地のうち、計画的な市街地整備の見込みのない土地について、積極的に逆線引きを行う。
- 市街化区域内の災害のおそれのある地域について、逆線引きを検討する。

## 〈①-1 白庭台東地区〉

# 位置・理由



## 変更理由

敷地に高低差があり、市街地整備の見込みがなく、所有者から逆線引きの要望があったため。

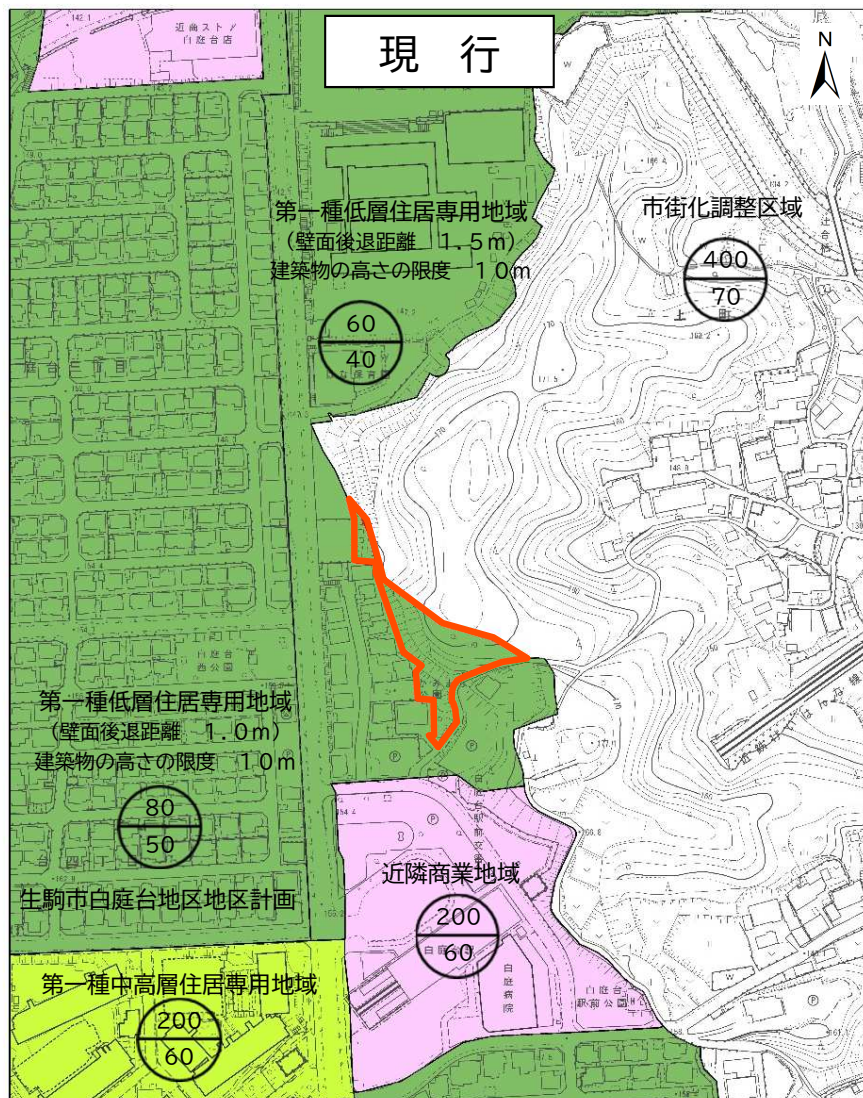
## 現地写真



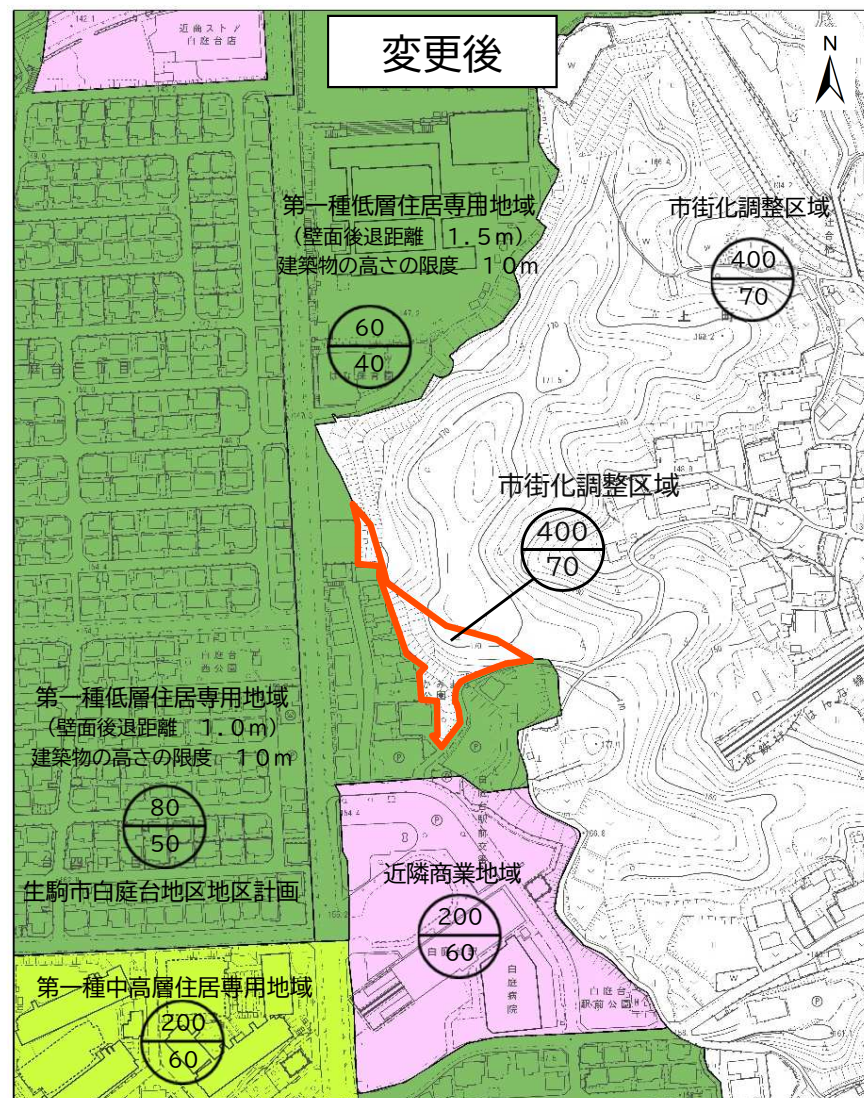


# 〈①-1 白庭台東地区〉

# 用途地域



用途地域	容積率	建蔽率	高さの 限度	壁面 後退距離
第一種低層 住居専用地域	60%	40%	10m	1.5m



用途地域	容積率※	建蔽率※	道路斜線 制限勾配※	隣地斜線 制限勾配※
なし (市街化調整区域)	400%	70%	1:1.5	31m+ 1:2.5m





## 変更理由

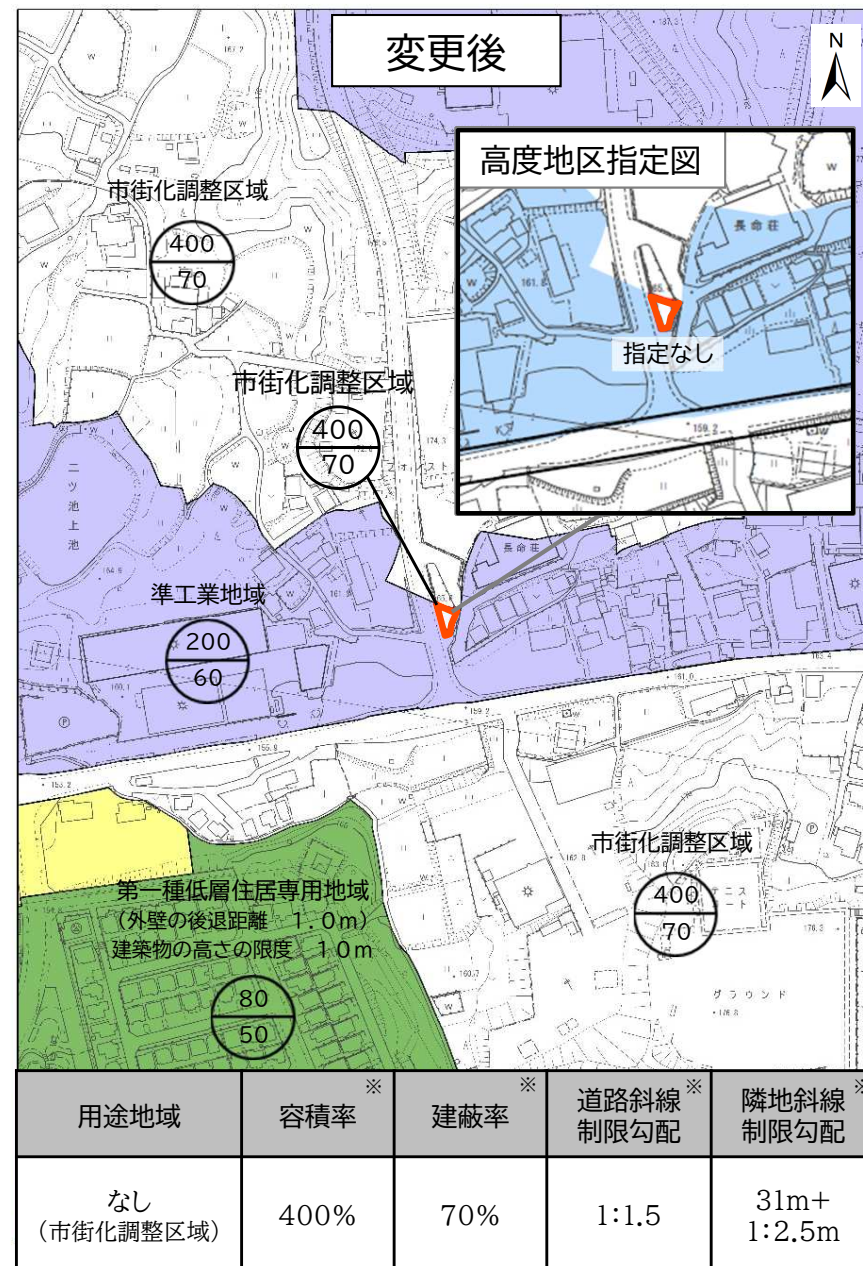
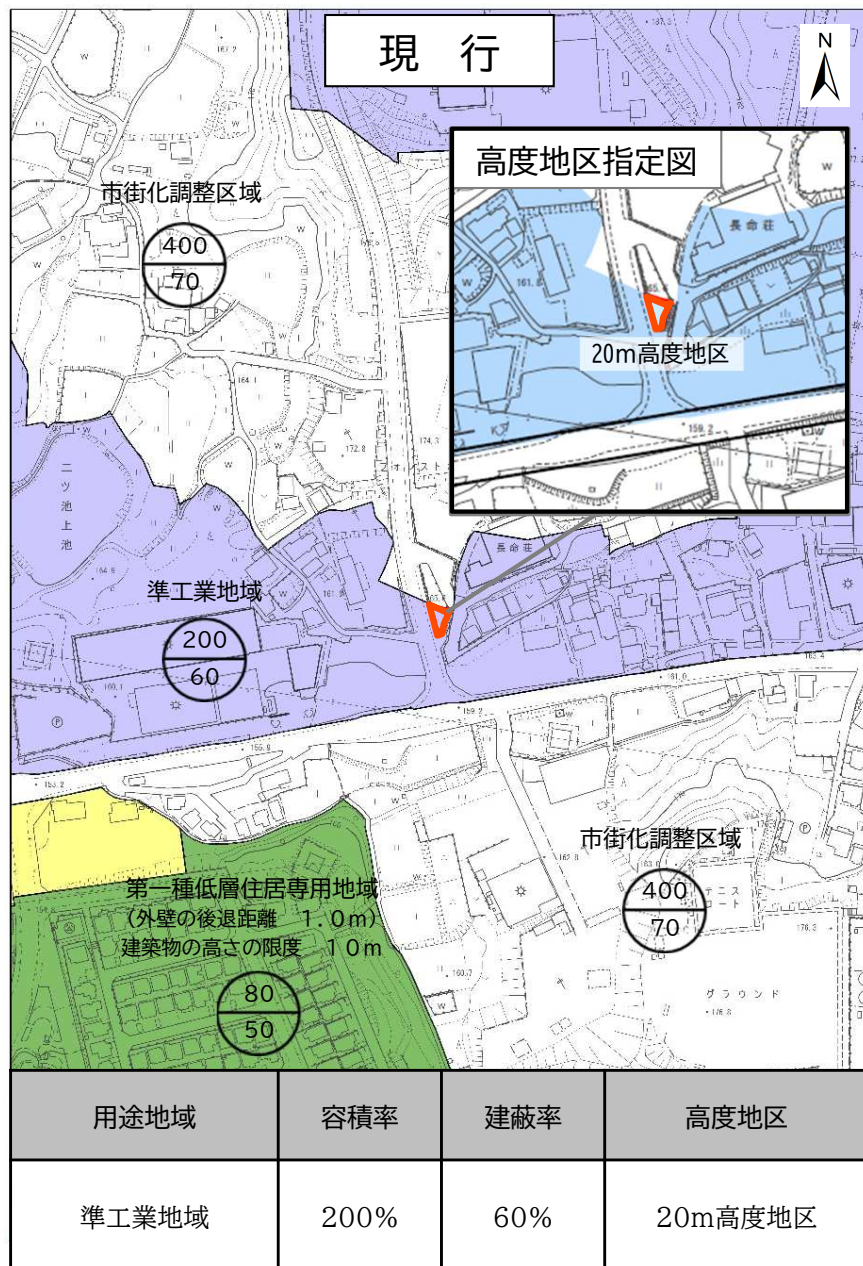
敷地が過少であり、市街地整備の見込みがなく、所有者から逆線引きの要望があったため。

## 現地写真

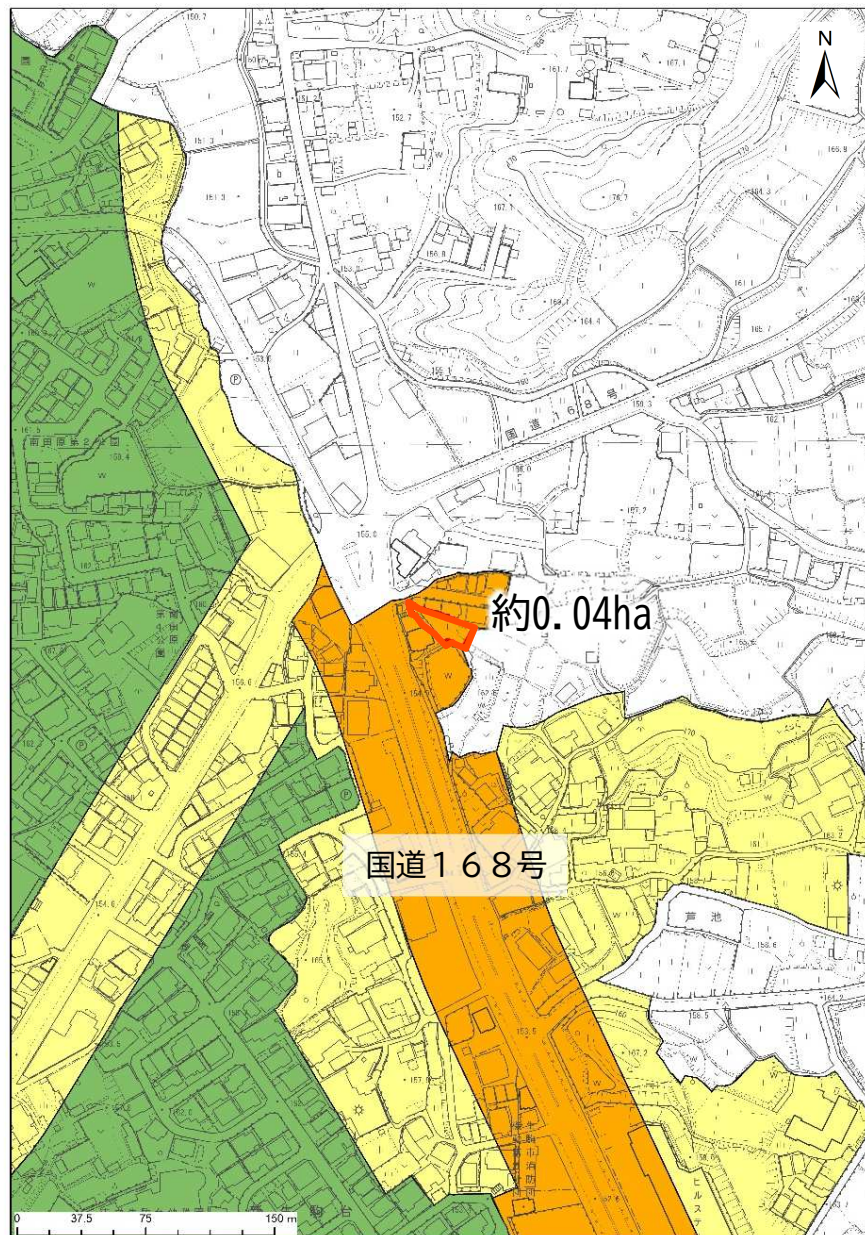




# 〈①-2 北田原町西地区〉 用途地域・高度地区







## 変更理由

敷地に接道が無く、高低差があり、市街地整備の見込みがなく、所有者から逆線引きの要望があったため。

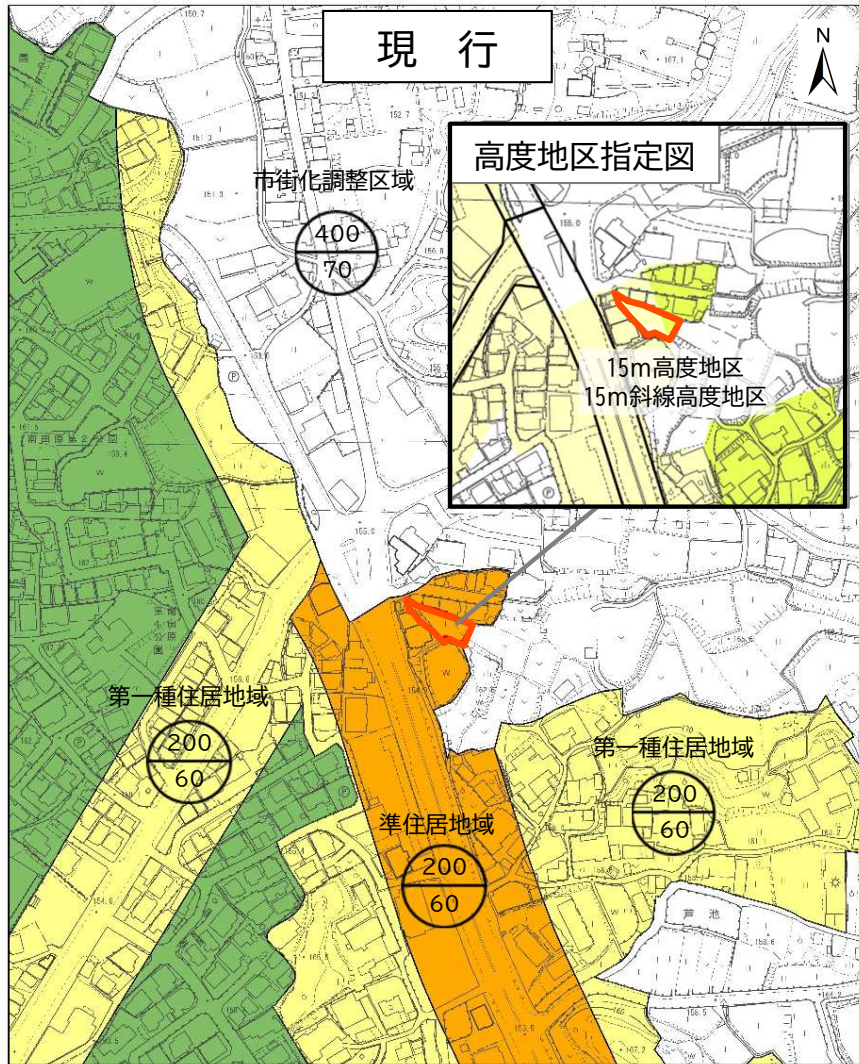
## 現地写真



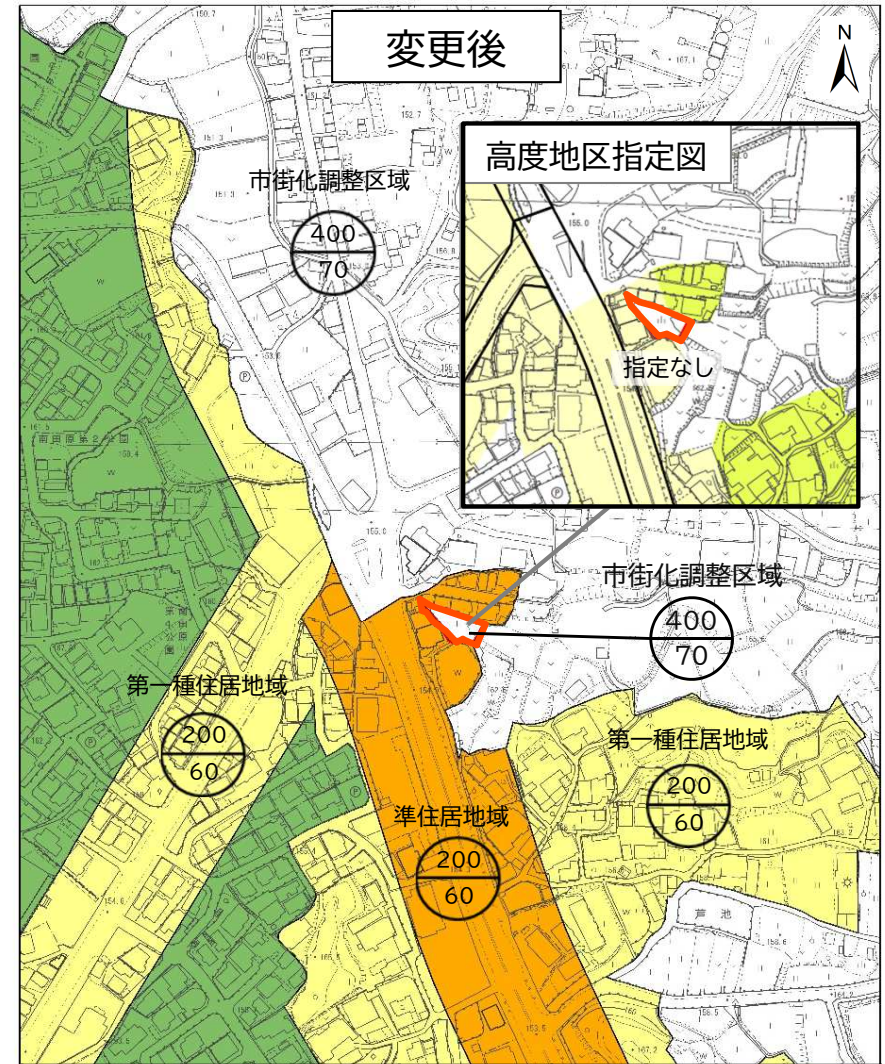


〈①-3 小明町地区〉

# 用途地域・高度地区



用途地域	容積率	建蔽率	高度地区
準住居地域	200%	60%	15m高度地区 15m斜線高度地区



用途地域	容積率 <sup>※</sup>	建蔽率 <sup>※</sup>	道路斜線 <sup>※</sup> 制限勾配	隣地斜線 <sup>※</sup> 制限勾配
なし (市街化調整区域)	400%	70%	1:1.5	31m+ 1:2.5m

※ 特定行政庁指定

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【奈良県】

- 今後の人口減少の見込み及び既市街化区域における未利用地の存在等を鑑み、住宅用地を目的とした市街化編入については、原則として行わない。
- 災害のおそれのある地域については、原則として市街化編入を行わない。
- 工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化編入を検討する。

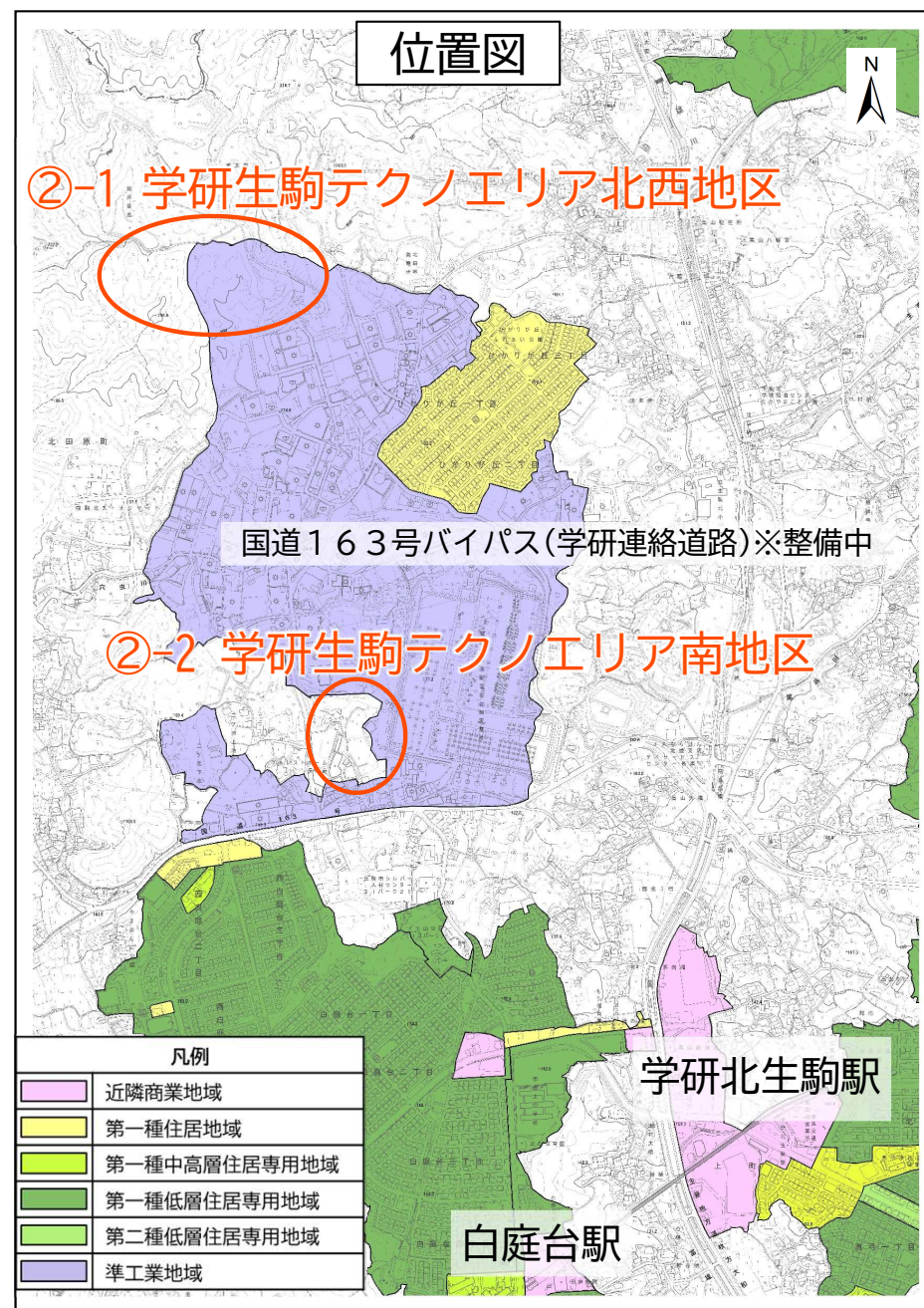


## 〈② 市街化編入〉

# 位置・区域

当該区域は、北部地域の地域拠点である学研北生駒駅から北西約2.5 km及び1.5 kmに位置し、国道163号バイパスに近接する交通至便な地域である。

また、産業機能の集積地(学研生駒テクノエリア)として、民間開発事業により開発計画が進められている地区である。



## 〈② 市街化編入〉 マスタープランの考え方

### 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。

#### 取組内容 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

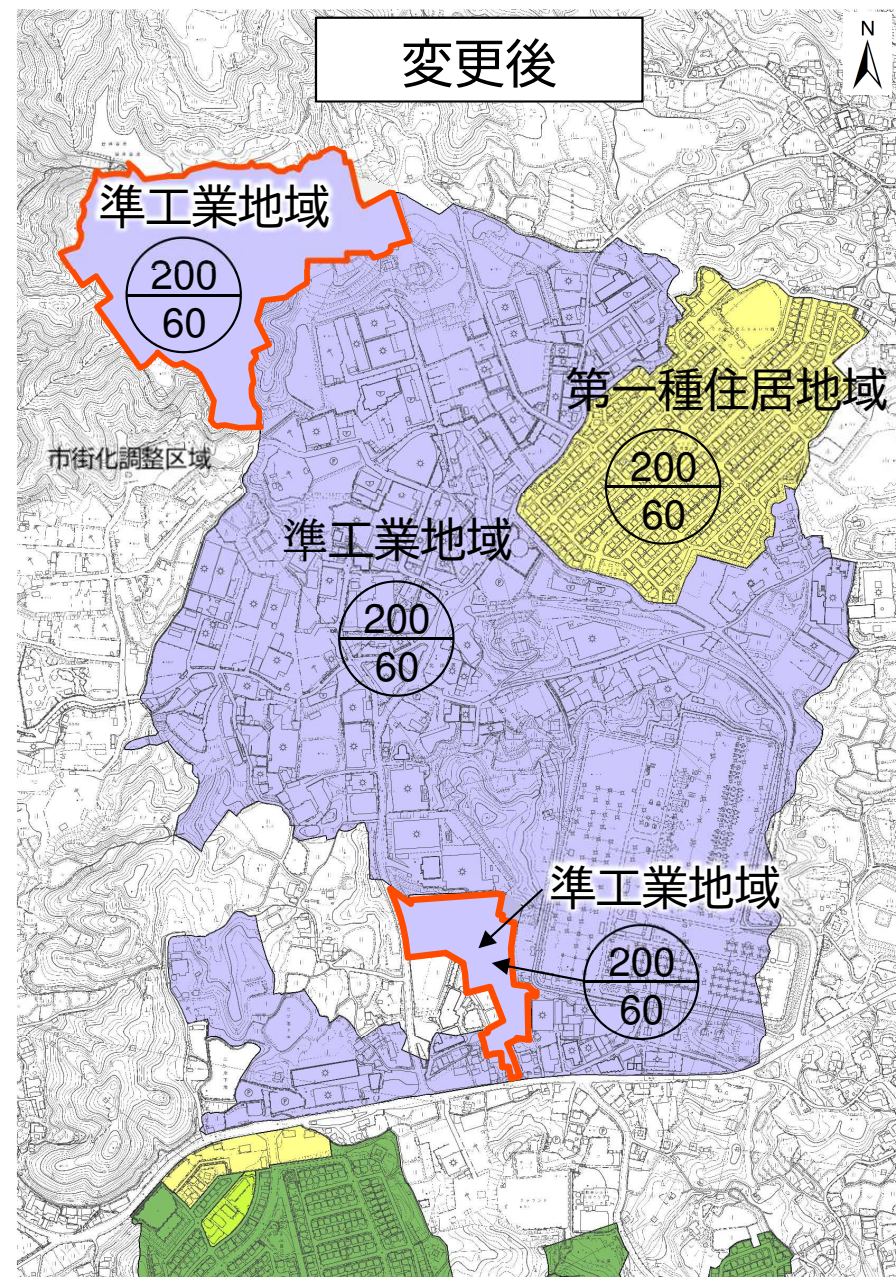
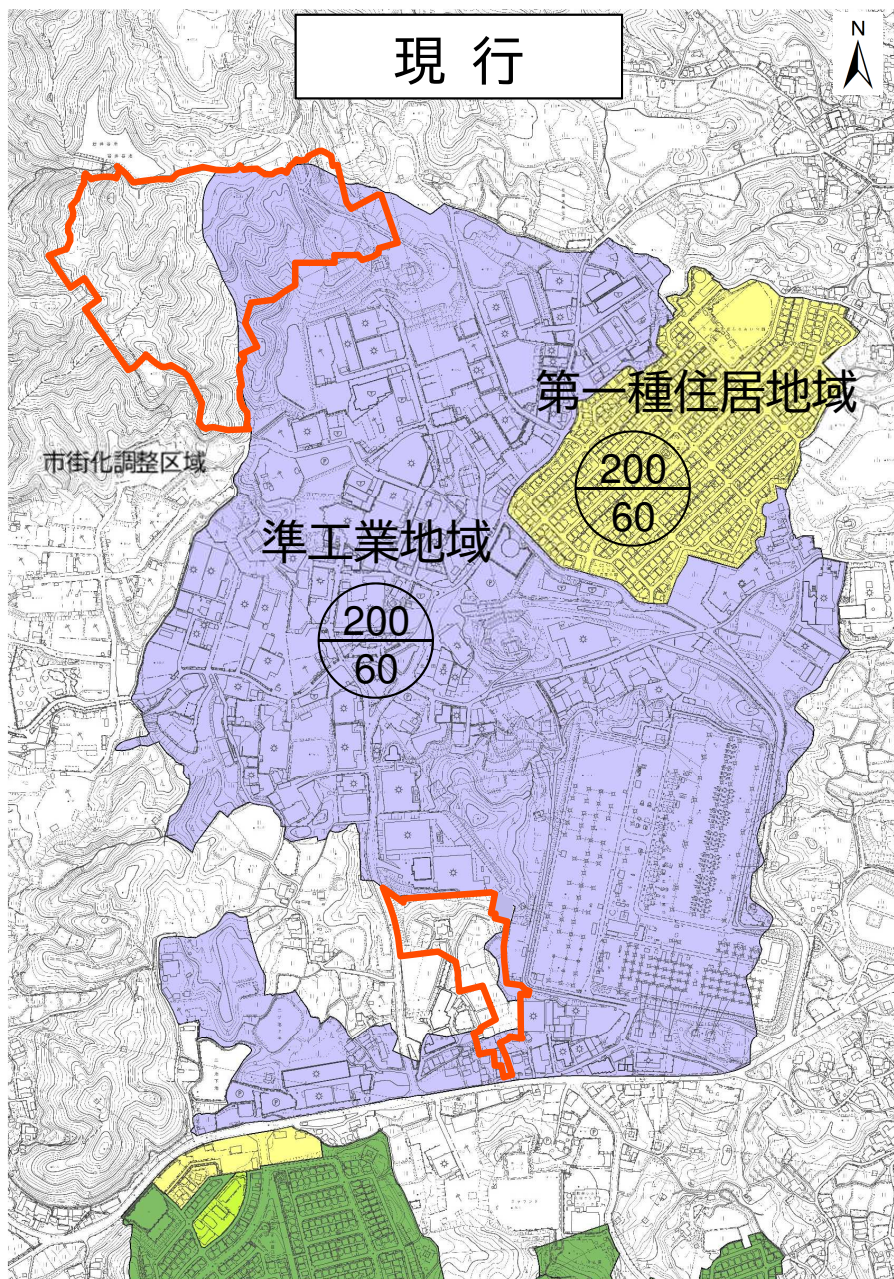


## 区域区分等の変更理由

当該地区においては、都市計画マスタープランにおいて都市計画の変更等による産業施設誘致エリアを拡大することとしている。そのため、国道163号バイパスの整備と併せた土地利用や経済活力の増進につながる次世代を見据えた産業集積地の創出に向け、区域区分の見直しの申出、用途地域等の変更を行う。

## 〈② 市街化編入〉

# 用途地域





〈② 市街化編入〉

# 高度地区

