

その他案件（１）[学研北生駒駅北地区・学研高山地区]

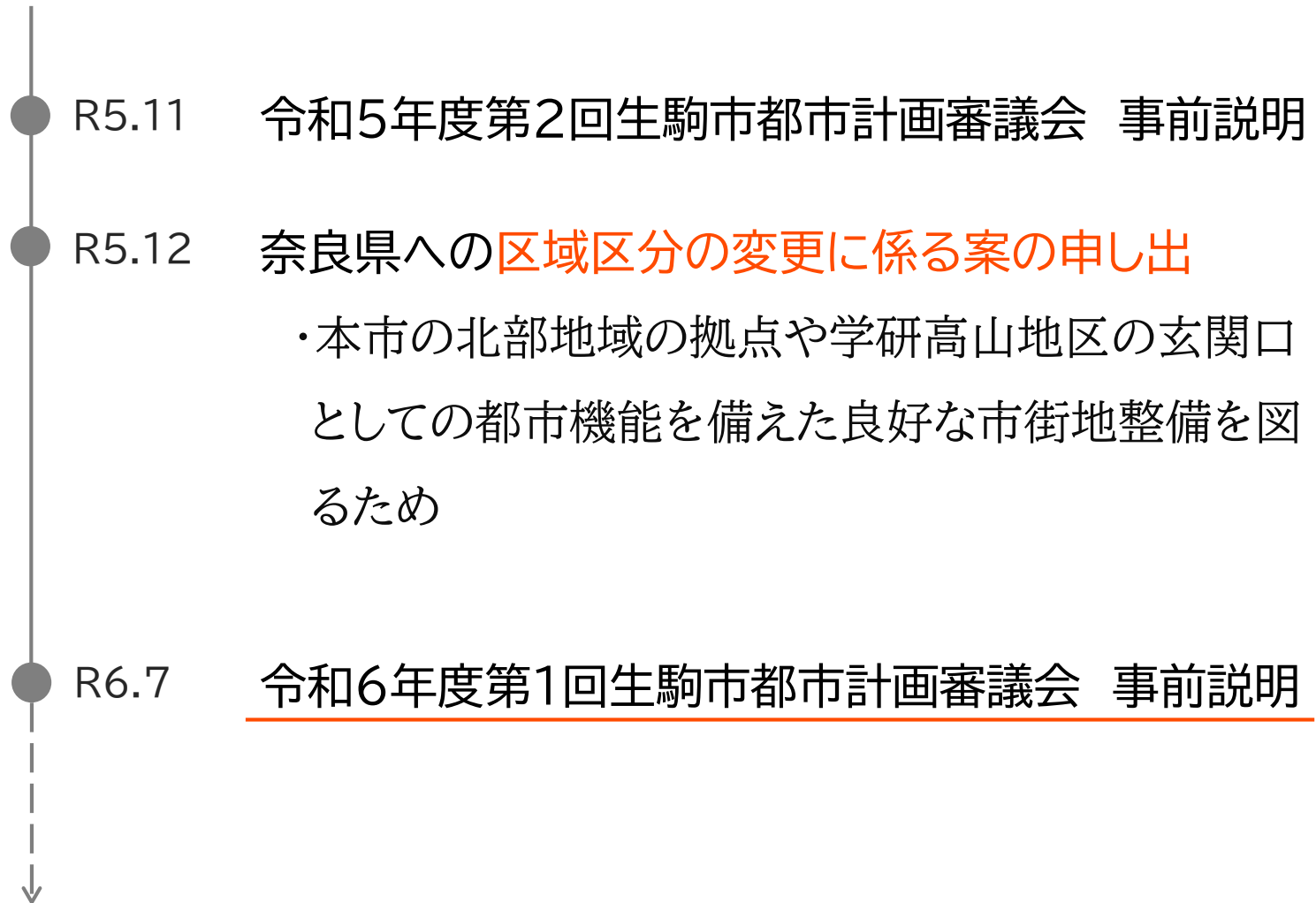
- ・ 大和都市計画区域区分(県決定)、用途地域等の変更(市決定)
- ・ 大和都市計画道路の変更(市決定)
- ・ 大和都市計画生駒市地区計画の決定(市決定)
- ・ 大和都市計画土地地区画整理事業の決定(市決定)

(事前説明)

[学研北生駒駅北地区]

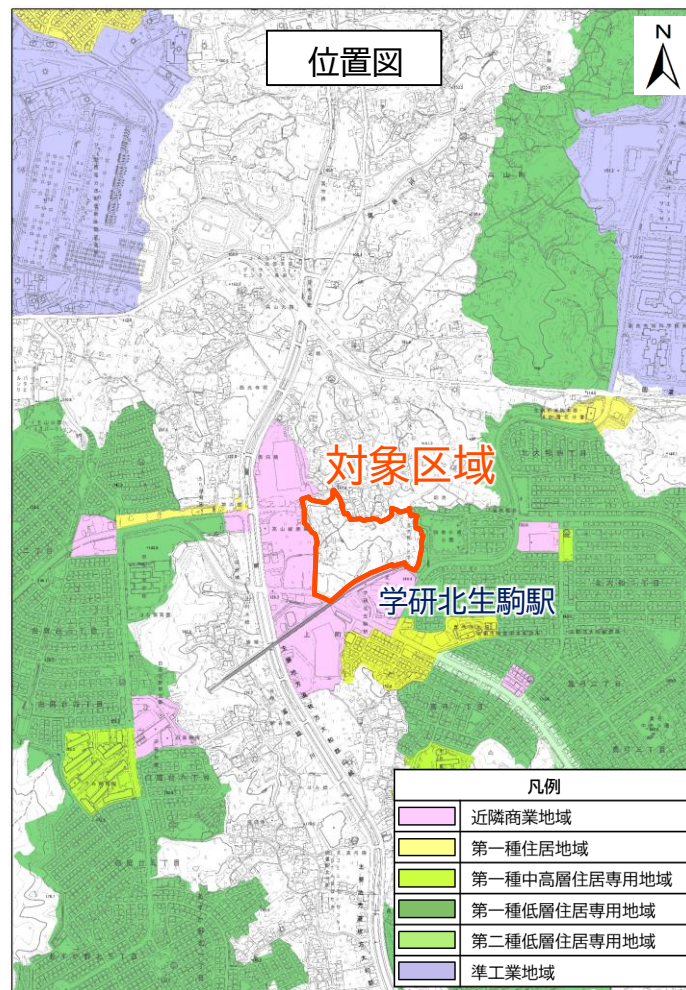
- ・ 大和都市計画区域区分(県決定)、用途地域等の変更(市決定)
(事前説明)

大和都市計画区域区分の変更に係る経緯



位置・区域

当該区域は、本市北部地域の地域拠点である学研北生駒駅北側に隣接し、組合施行による土地区画整理事業が予定されている地区を含む区域である。

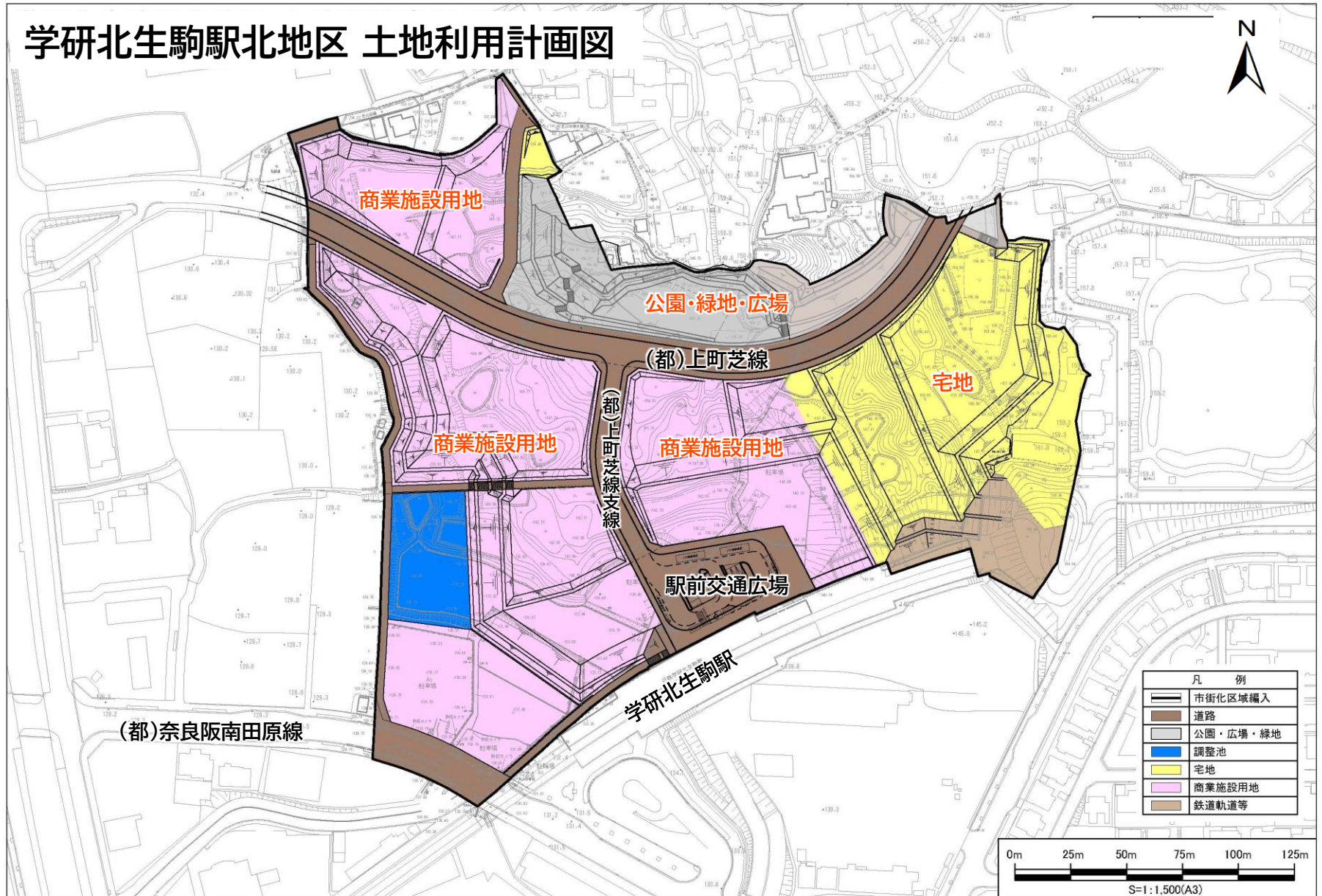


大和都市計画用途地域等の変更理由

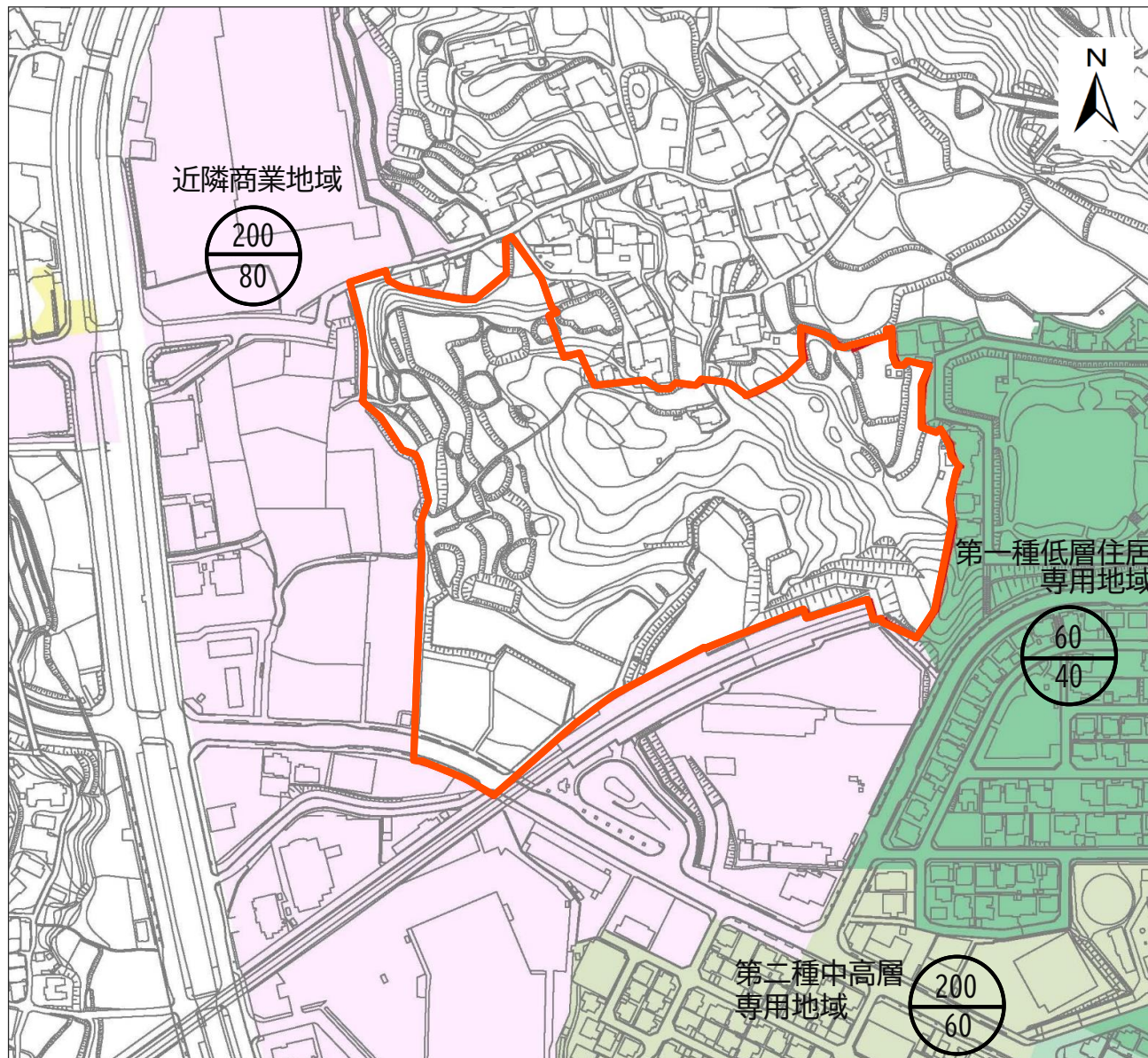
本市北部地域の地域拠点としての都市機能や、学研高山地区の玄関口としての都市機能を備えた良好な市街地整備を図るため、土地区画整理事業による面的整備にあわせて、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、道路の変更を行うものである。

土地利用計画図

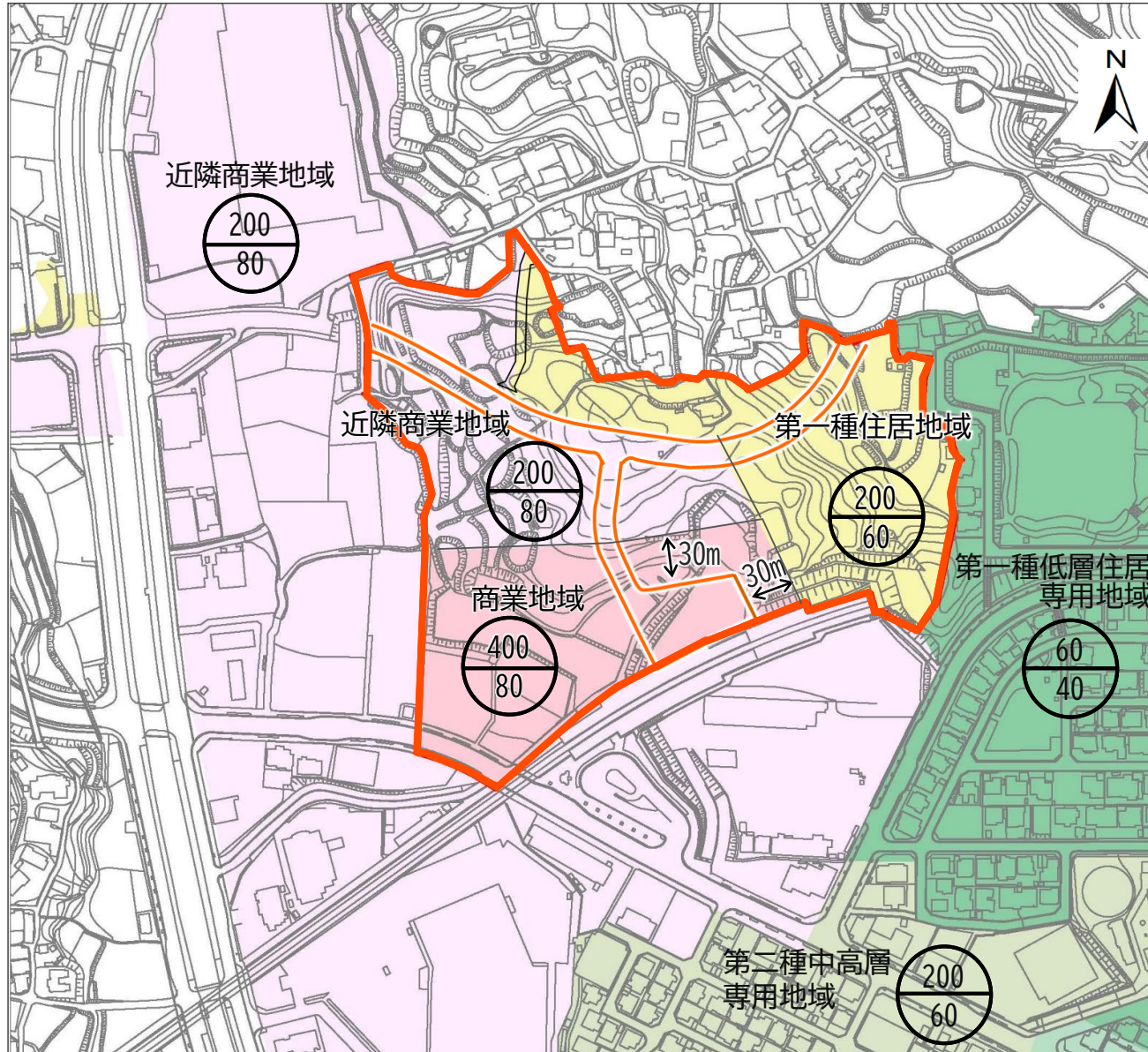
学研北生駒駅北地区 土地利用計画図



用途地域（現行）

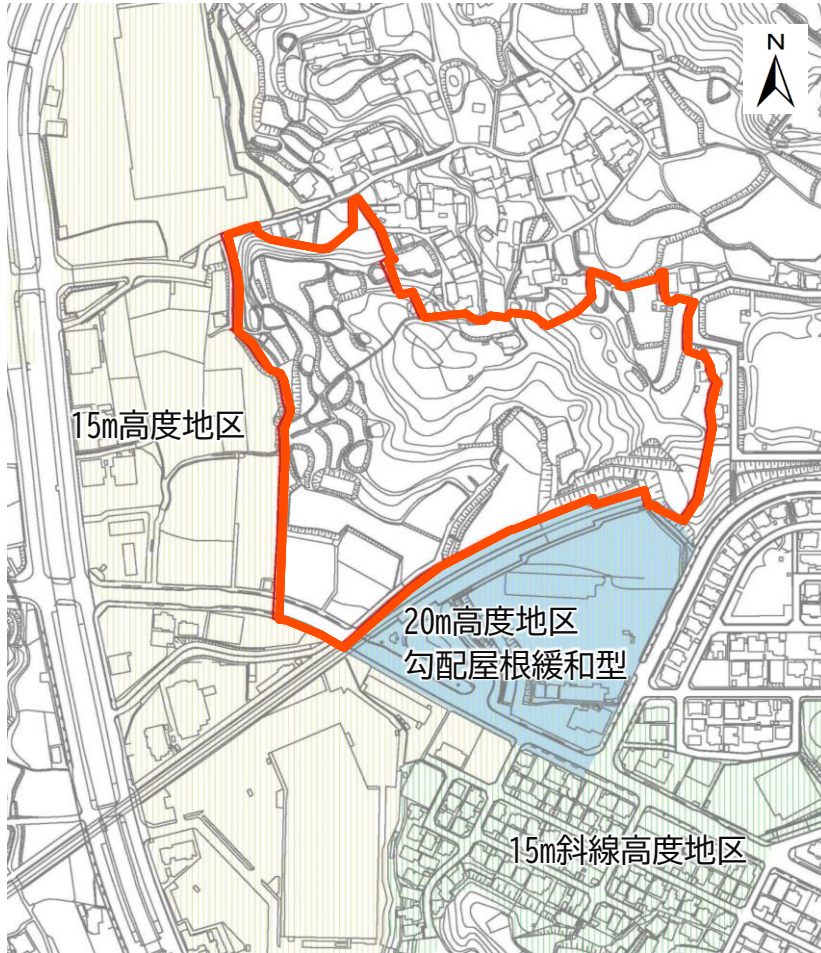


用途地域（変更後）

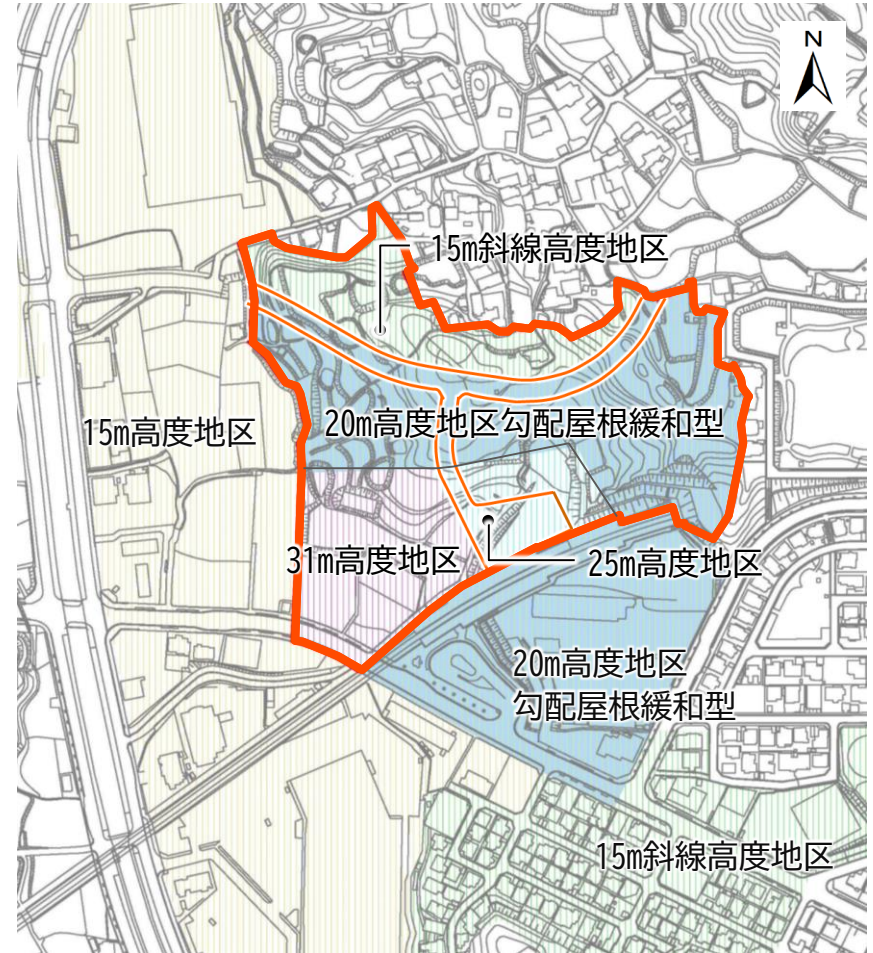


高度地区

(現行)

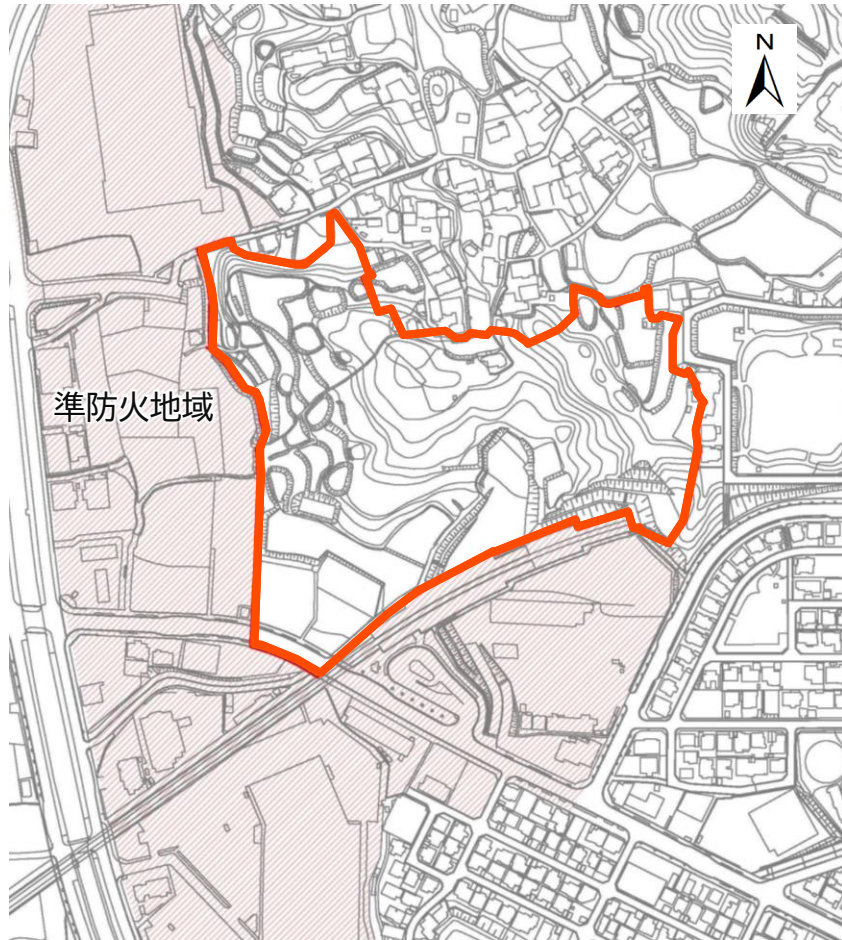


(変更後)

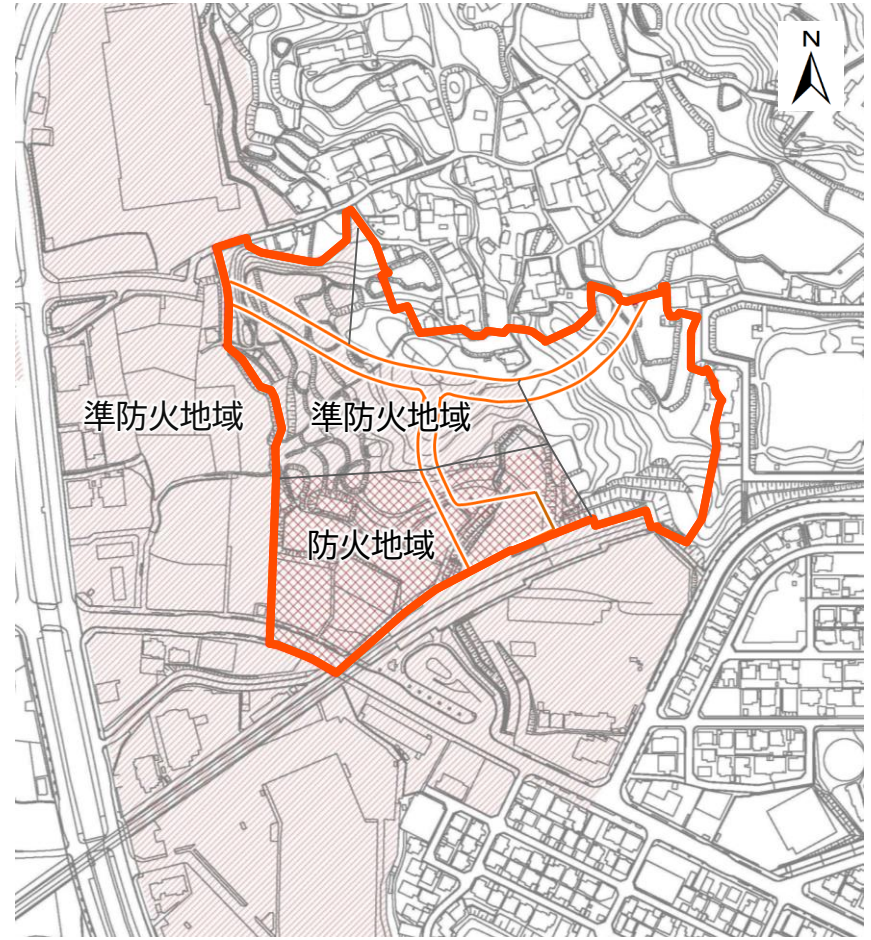


防火・準防火地域

(現行)



(変更後)

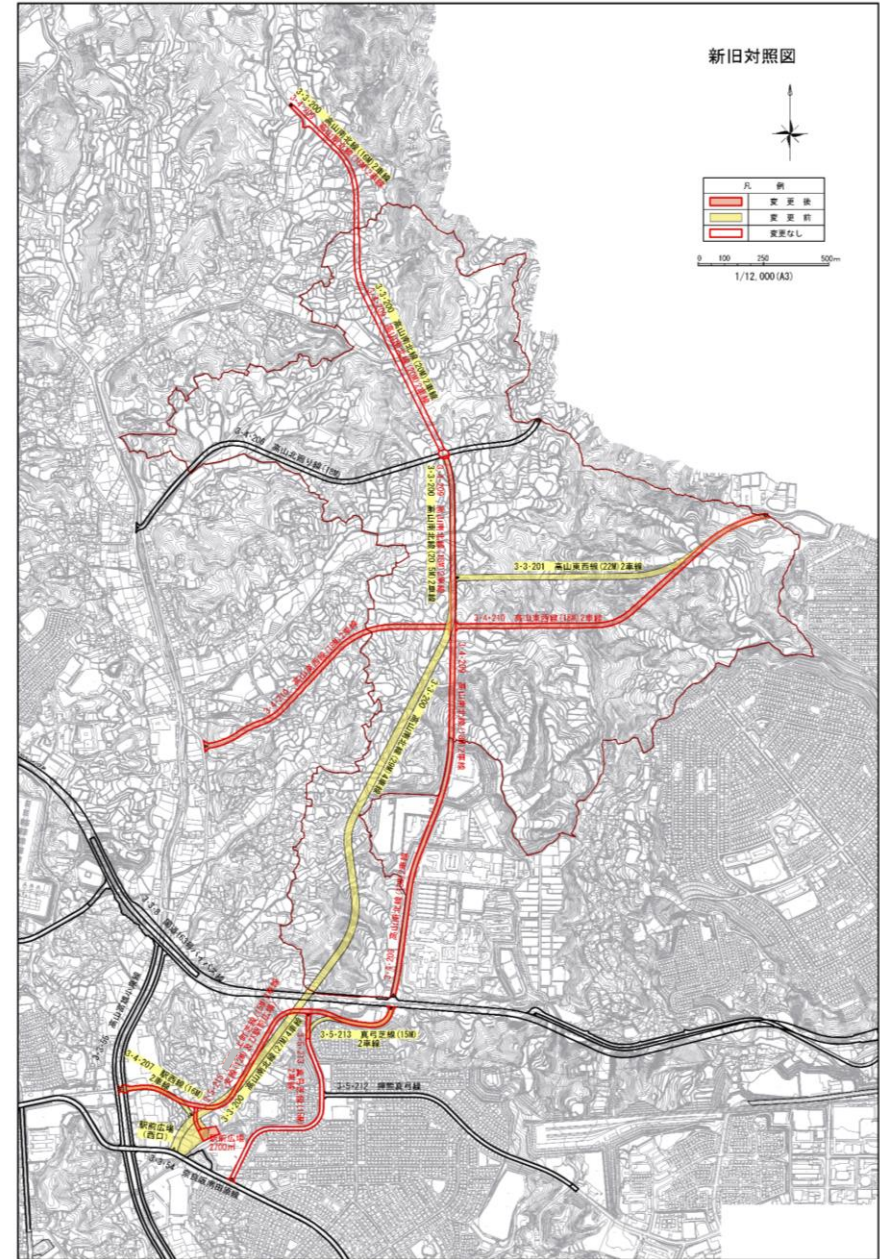
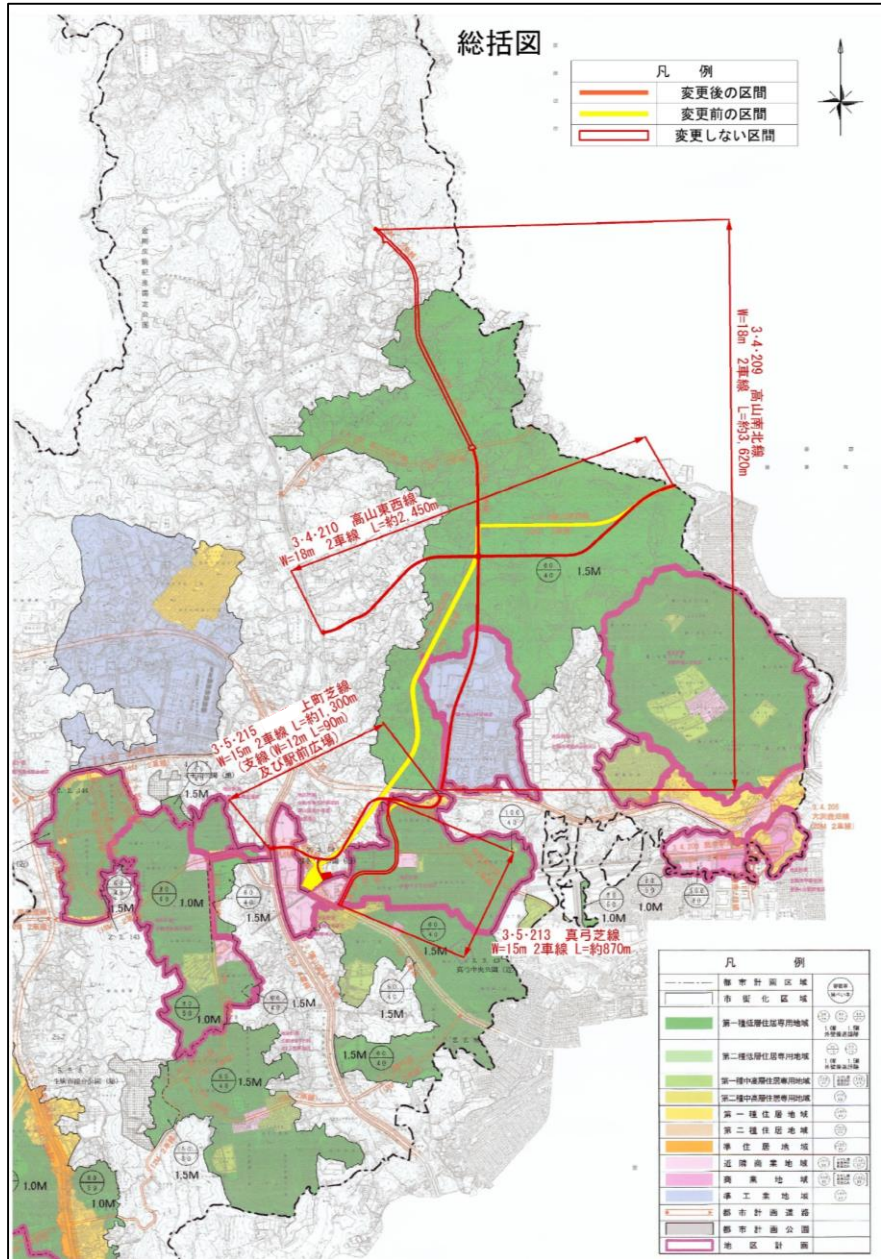


[学研北生駒駅北地区・学研高山地区]

・大和都市計画道路の変更(市決定)

(事前説明)

都市計画道路変更 (原案)



別冊資料2 参照

[学研北生駒駅北地区]

- ・ 大和都市計画生駒市地区計画の決定(市決定)

(事前説明)

大和都市計画生駒市地区計画を策定する理由

本計画により、今後進められる土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、ライフステージの変化などに対応することのできる生活利便機能等の集積・誘導や、魅力あるまちなみ空間を形成する。また、歩きたくなる環境の充実、将来にわたり周辺の景観と調和のとれた快適で利便性の高い拠点形成を図るため、建築物の用途の制限などを定めた地区計画を策定するものである。

大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区 地区計画の概要

名	称	大和都市計画生駒市 学研北生駒駅北地区地区計画
位	置	生駒市上町、高山町の各一部
区域の面積		約 6. 3 ヘクタール

地区計画の目標

本市北部地域の拠点として、また、学研高山地区の玄関口として、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成、土地の有効・高度利用を図る。また、従来の都市機能のみならず、ライフステージや生活様式の変化に対応できる生活利便機能等の集積・誘導を図り、魅力あるまちなみ景観の形成と、歩きたくなる環境の充実を図ることを目標とする。

土地利用の方針

土地地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区を細分化して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。

主として商業・業務地区を基本としつつ、多様な世代間交流が可能となるような複合施設を周辺環境と調和させながら配置する。

地区施設の整備方針

地区施設として、本地区内に区画道路及び調整池・公園等を適正に配置する。

土地地区画整理事業により整備された道路、公園、緑地、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、活用を図る。特に、駅前商業・業務地区A・Bへの駅前交通広場からの車両の乗り入れは原則として認めない。

建築物等の整備方針

◆駅前商業・業務地区 A・B

地区の核として、商業その他業務施設等の誘導を図り、周辺地域の土地利用との整合性を図りつつ、交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成のため、建築物の用途等の制限を行うものとする。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿い(駅前交通広場を除く。)に、原則として緑地帯を設置する。

◆近隣施設地区 A・B

周辺住民等の利便性を考慮した商業その他業務施設の誘導を図り、周辺地域の土地利用との整合性を図りつつ、魅力あるまちなみ空間を形成するため、建築物の用途等の制限を行うものとする。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いに、原則として緑地帯を設置する。

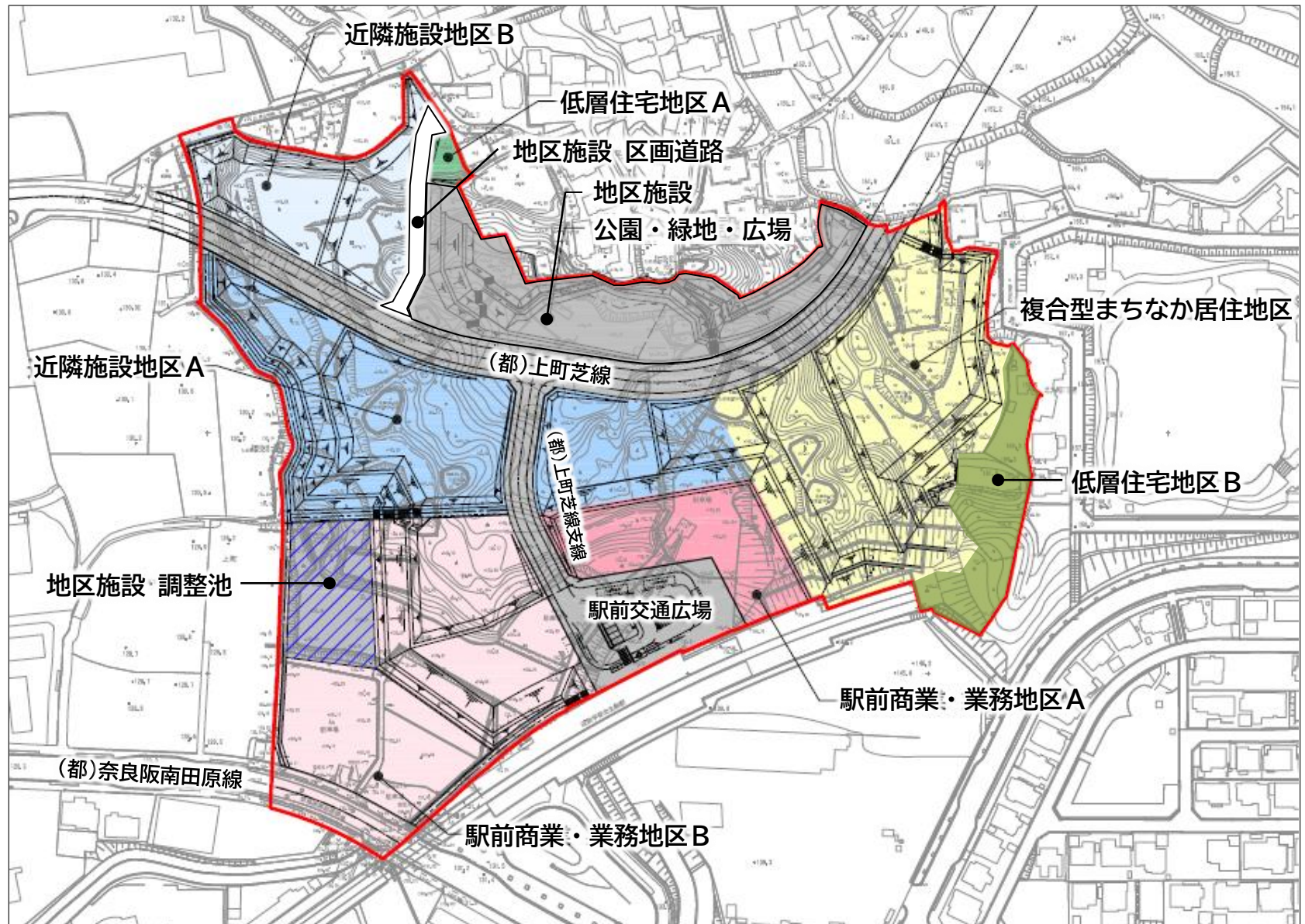
◆複合型まちなか居住地区

周辺の住環境との調和に配慮しつつ、ライフステージや生活様式の変化に対応することのできる生活利便機能等の集積・誘導に加え、住まいの循環サイクルの受け皿となる集合住宅の立地・誘導を図るため、建築物の用途等の制限を行う。また、緑化を推進するため、都市計画道路沿いに、原則として緑地帯を設置する。

◆低層住宅地区 A・B

低層住宅地区としての良好な環境を形成するため、周辺地域の土地利用との整合性を図りつつ、建築物の用途の制限等を行う。

計画図



地区整備計画の概要

(地区施設の配置及び規模)

名 称	規 模	配 置
区画道路	幅員：6メートル 延長：約86メートル	計画図のとおり
調 整 池	面積：約2,100平方メートル	計画図のとおり
公園・緑地・ 広場	面積：約6,200平方メートル	計画図のとおり

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

名 称	駅前商業・業務地区A、B
面 積	A 約0.4ヘクタール B 約1.2ヘクタール
建築物の 用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 道路に接している階を居住の用に供するもの 4. 寄宿舍又は下宿 5. 神社、寺院、教会 6. 自動車教習所 7. 畜舎 8. 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 9. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの 10. 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、コインランドリーを除く) 11. 倉庫業を営む倉庫 12. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

名 称	駅前商業・業務地区A、B
建築物の壁面の位置の制限	A 道路、駅前広場に面する側は1.0メートル以上 B 道路、駅前広場、歩行者専用道に面する側は1.0メートル以上
建築物の敷地面積の最低限度	(事業進捗に合わせて、追加予定)
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋上に設ける建築設備はルーバー等で覆い、眺望・景観に配慮 2 地上に設ける建築設備及び立体駐車施設は植栽又はルーバー等で覆う 3 フェンス、ルーバー等は、建築物と調和した同系色とする

(土地の利用に関する事項)

名 称	駅前商業・業務地区A	駅前商業・業務地区B
緑地帯の保全に関する制限	(都)上町芝線支線に面する側は、原則として1.0メートル以上の緑地帯を設置	(都)上町芝線支線に面する側は、原則として1.0メートル以上の緑地帯を設置 (都)奈良阪南田原線に面する側については、原則として2.0メートル以上の緑地帯を設置

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

名 称	近隣施設地区A、B
面 積	A 約1.1ヘクタール B 約0.5ヘクタール
建築物の 用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 道路に接している階を居住の用に供するもの 4. 寄宿舍又は下宿 5. 神社、寺院、教会 6. 自動車教習所 7. 畜舎 8. 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 9. 倉庫業を営む倉庫 10. 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、コインランドリー及び作業場の床面積が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く) 11. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

名 称	近隣施設地区A、B
建築物の壁面の位置の制限	A 道路、歩行者専用道に面する側は1.0メートル以上 B 道路に面する側は1.0メートル以上
建築物の敷地面積の最低限度	(事業進捗に合わせて、追加予定)
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋上に設ける建築設備はルーバー等で覆い、眺望・景観に配慮 2 地上に設ける建築設備及び立体駐車施設は植栽又はルーバー等で覆う 3 フェンス、ルーバー等は、建築物と調和した同系色とする

(土地の利用に関する事項)

名称	近隣施設地区A、B
緑地帯の保全に関する制限	(都)上町芝線(支線を含む)に面する側については、原則として1メートル以上の緑地帯を設置するものとする

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

名 称	複合型まちなか居住地区
面 積	約1.1ヘクタール
建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 寄宿舍又は下宿(サービス付き高齢者向け住宅等を除く) 4. 神社、寺院、教会 5. 自動車教習所 6. 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等) 7. 15平方メートルを超える畜舎 8. 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋を除く) 9. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設
建築物の壁面の位置の制限	道路に面する側は1.0メートル以上
建築物の敷地面積の最低限度	(事業進捗に合わせて、追加予定)
建築物等の形態 又は意匠の制限	設置してはならない屋外広告物 (1) 自己の用に供さないもの (2) 屋上に設置するもの

(土地の利用に関する事項)

緑地帯の保全に関する制限	(都)上町芝線に面する側は原則として1メートル以上の緑地帯を設置
--------------	----------------------------------

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

名 称	低層住宅地区 A	低層住宅地区 B
面 積	約 0. 3 ヘクタール	
建築物の 用途の制限	建築することができる建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 幼稚園、保育所、公民館又は集会所 4. 診療所(患者収容施設無し) 5. 150平方メートル以内の店舗、飲食店 6. 前各号の建築物に附属するもの	建築することができる建築物 1. 住宅(長屋住宅及び重ね建て住宅を除く) 2. 兼用住宅(学習塾・華道教室・囲碁教室その他これらに類する施設、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房に限る) 3. 幼稚園、保育所、公民館又は集会所 4. 診療所(患者収容施設無し) 5. 前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率 の最高限度	—	8 / 1 0
建築物の建ぺい 率の最高限度	—	5 / 1 0

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

名 称	低層住宅地区 A	低層住宅地区 B
建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線までの距離は 1 メートル以上	
建築物の高さの最高限度	1 0 メートル	
建築物の敷地面積の最低限度	1 3 0 平方メートル	1 6 5 平方メートル
建築物等の形態又は意匠の制限	設置できない屋外広告物 (1) 自己用でないもの (2) 表示面積が2平方メートルを超えるもの (3) 屋上に設置するもの	
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60センチメートル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。)又は木竹製塀とする。 ただし、道路境界との間に50センチメートル以上の植栽帯を設け、その後設置する場合は、この限りではない。	

[学研北生駒駅北地区]

- ・ 大和都市計画土地地区画整理事業の決定(市決定)
(事前説明)

大和都市計画土地区画整理事業を決定する理由

本市北部地域の地域拠点として、また、学研高山地区の玄関口として、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成を、土地区画整理事業の導入により具体化しようとするものである。

土地区画整理事業

名 称 学研北生駒駅北地区土地区画整理事業

面 積 約6.1ヘクタール

公共施設の配置

道 路

幹線道路については、別に都市計画において定める。

公園及び緑地

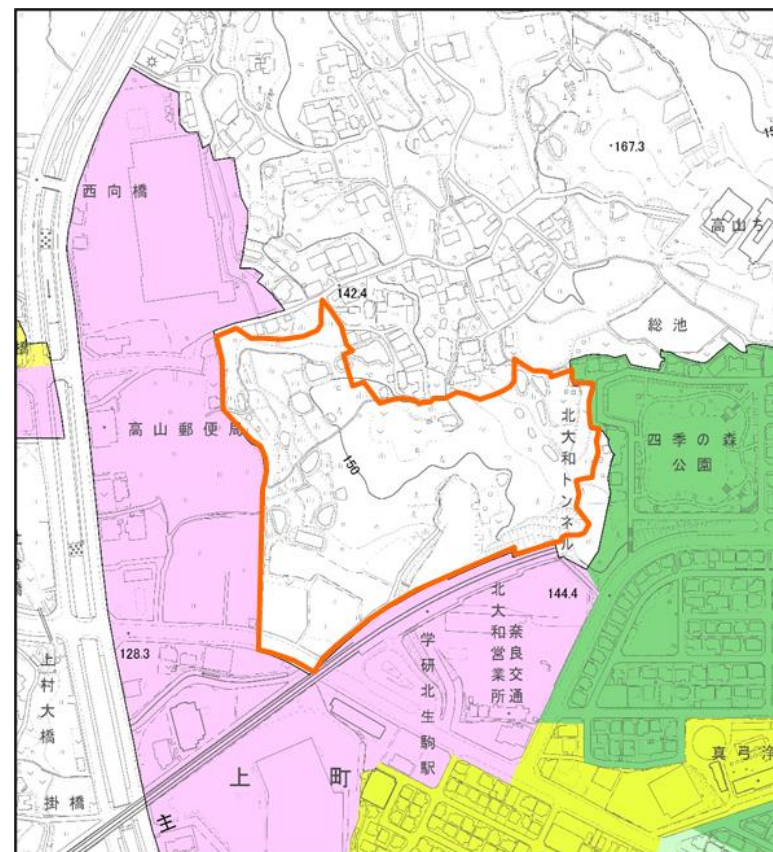
地区面積の3パーセント以上の公園を確保する。
また、地区の地形状況等を勘案し緑地を適宜配置する。

その他の公共施設

治水施設の整備を行うとともに、下水道事業計画に基づき下水道の整備を図る。

宅地の整備

周辺地域との調和を図りながら、生活利便施設等の都市機能集積のための商業・業務施設用地及び良好な住環境を有する住宅地の整備を図る。



土地区画整理事業区域

都市計画決定(変更)スケジュール(案)

時 期		区域区分 (県決定)	用途地域・道路・地区計画等 (市決定)
令和6年	7月	都市計画審議会(事前説明)	
	8月	原案の閲覧	原案の閲覧 [用途地域、高度地区、防火・準防火地域、道路、土地区画整理事業] 原案の権利者縦覧 [地区計画]
	8月	公聴会 ※ 公述の申し出があった場合	公聴会 [用途地域、高度地区、防火・準防火地域、道路、土地区画整理事業] ※ 公述の申し出があった場合
	9月～	県 国との事前協議	県との事前協議
	11月～	案の縦覧	
令和7年	1月	都市計画審議会	
	2月	県 都市計画審議会	
	2月～	県 国との本協議	県との本協議
	5月頃	都市計画(変更)決定	都市計画(変更)決定
			地区計画条例改正