第　２　号議案

奈 良 県 決 定

大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更について

次の付議案を提出する。

平成２２年　７月２２日

奈良県都市計画審議会会長

都 計 第 １ ８ 号 の ２
平成２２年　７月１４日

奈良県都市計画審議会会長　殿

奈良県知事　　荒井　正吾

大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更について

（付議）

このことについて、都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１８条第１項の規定により、次のように審議会に付議する。

第２号議案　大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更〔奈良県決定〕

都市計画生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名　　称	大和都市計画生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業
施行地区面積	約 3.9ha

公共施設の配置及び規模		種　別	名　　称	幅　員	延　長	面積	備　　考
	道　　路	幹線街路	3･6･203 駅前東線	9ｍ (9～14)	約 220m	約 4,900 ㎡	都市計画道路 駅前交通広場 約 2,600 ㎡を含む
			3･6･202 松ヶ丘通り線	9ｍ (9～26)	約 170m	約 3,000 ㎡	都市計画道路 交通広場約 400 ㎡を含む
			3･5･202 谷田小明線	１２ｍ (12～15)	約 210m	約 3,000 ㎡	都市計画道路
		区画街路	7･5･200 駅前北通り線	１５ｍ (15～18)	約 130m	約 2,400 ㎡	都市計画道路
			１号線	6ｍ	約 140m	約　800 ㎡	
			２号線	6ｍ	約 190m	約 1,200 ㎡	
		特殊街路	8･6･202 生駒２号歩行者専用道	8ｍ (2～11)	約 330m	約 2,000 ㎡	都市計画道路 （歩行者専用デッキ）
		特殊街路	8･6･203 生駒３号歩行者専用道	8ｍ (2～8)	約 100m	約　600 ㎡	都市計画道路 （歩行者専用デッキ）

公共施設の配置及び規模		種　別	名　　称	面　　積	備　　考
	公園及び緑地	都市緑地	北口ポケット広場	約 400 ㎡	
	下　水　道	公共下水道竜田川処理区　約 252ha　都市計画決定済			
	その他の公共施設	街区相互を接続する歩行者用通路			

建築物の整備	街区番号	建築物 建築面積	建築物 延べ面積	敷地面積に対する 建築面積の割合	敷地面積に対する 建築物の延面積の割合	主要用途	備考 （参考）高度利用地区の制限内容
	A	約 9,100 ㎡	約 63,700 ㎡	約 7.7/10	約 43/10	店　舗	容積率の最高限度 550％ 容積率の最低限度 200％ 建ぺい率の最高限度 70％ 建築面積の最低限度 200 ㎡ 壁面位置の制限（有）
	B	約 1,100 ㎡	約 9,500 ㎡	約 6.9/10	約 52/10	住　宅	
	C	約 3,800 ㎡	約 18,500 ㎡	約 7.4/10	約 29/10	店　舗 事務所	容積率の最高限度 300％ 容積率の最低限度 200％ 建ぺい率の最高限度 80％ 建築面積の最低限度 200 ㎡ 壁面位置の制限（有）
	D	約　340 ㎡	約　1,300 ㎡	約 6.3/10	約 23/10	住　宅	
	E	約　3,100 ㎡	約 11,200 ㎡	約 7.8/10	約 26/10	店　舗 事務所	

建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整　備　計　画
	A	約 11,800 ㎡	安全で快適な歩行者空間の確保、にぎわいと魅力ある市街地環境の形成を図るために、生駒３号歩行者専用道（歩行者専用デッキ）と一体となった広場空間を整備する。
	B	約　1,600 ㎡	
	C	約　5,200 ㎡	
	D	約　540 ㎡	
	E	約　4,000 ㎡	
	合　計	約 23,140 ㎡	

住宅建設の目標	戸　数	面　積	備　　考
	約 210 戸	約 15,500 ㎡	１戸当たりの標準規模　約 80 ㎡

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置、建物の高さの限度及び壁面の位置の限度は、計画図表示のとおり。」

理由：別紙のとおり

大和都市計画第一種市街地再開発事業の変更 理由書

生駒駅北口周辺地区は、生駒市総合計画において、本市の玄関口である近鉄生駒駅周辺地域を中心としつつ、隣接する東生駒駅周辺地域と一体となった都市拠点を形成し、生駒駅前北口再開発事業等によって様々な都市機能の集積を図る地区として位置づけており、交通結節点としての機能強化に加え、魅力的な商業施設と利便性の高い公共公益施設が配置され、うるおいとにぎわいのある都市拠点の形成や歩いて暮らせるコンパクトなまちの形成を図ることを目標に掲げている。

本地区においては、細分化された土地に低層木造住宅や店舗が密集するなど十分な土地利用が図られていなかったことから、市街地再開発事業による地区の更新、駅周辺機能の充実が求められ、市街地再開発事業の実施により、商業・業務機能の更新、駅前広場の拡大や道路の整備による都市基盤整備を行い、都市間競争に対応できる魅力ある街づくり目指すことを目的として、昭和６２年に生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を、平成２年には第一地区から第四地区まで区域を拡大する変更を行い、平成９年に第一地区、平成１７年には第四地区の整備が完了したところである。

人口減少・少子高齢化時代における持続的な都市経営や経済の維持のためには、本市の中心市街地である生駒駅周辺地区へのまちなか居住を推進し、商業の活性化や、にぎわいの創出を図る都市空間、誰もが快適に歩いて暮らせる交通環境の整備が必要である。

このため、商業・業務との複合利用を進めながら、居住機能の整備と交通機能の充実をより一層進めるため、生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画の変更を行うものである。