

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
都市計画変更の説明会資料

1



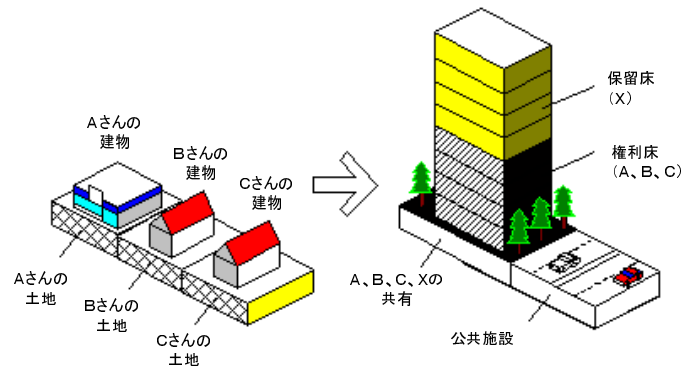
目次

1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要
2. 地区の現況と課題
3. 都市計画変更の概要
4. 都市計画の手続き

2

1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-1. 市街地再開発事業とは



市街地再開発のイメージ図

1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-2. 現在の都市計画(従前の状況)



平成2年頃 松ヶ丘通り



平成2年頃
地区内



--- 昭和62年

- - - 平成2年

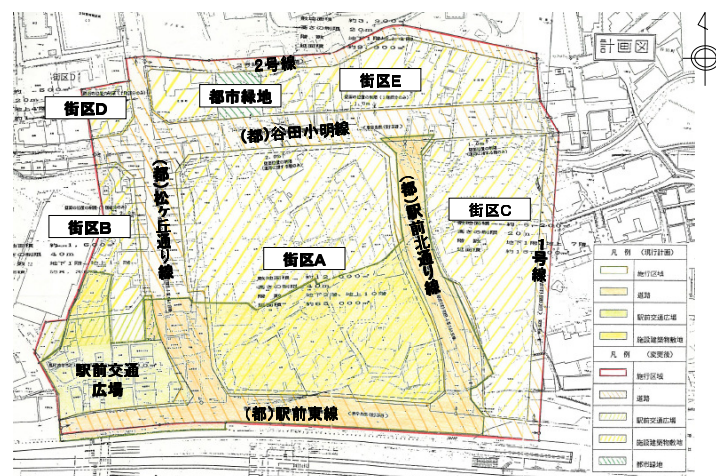
1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-2. 現在の都市計画(都市計画で定める事項)

- 事業の種類
- 事業の名称
- 施行区域
- 施行区域の面積
- 公共施設の配置・規模
- 建築物及び建築敷地の整備
- 住宅建設の目標

1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-2. 現在の都市計画(区域、公共施設)



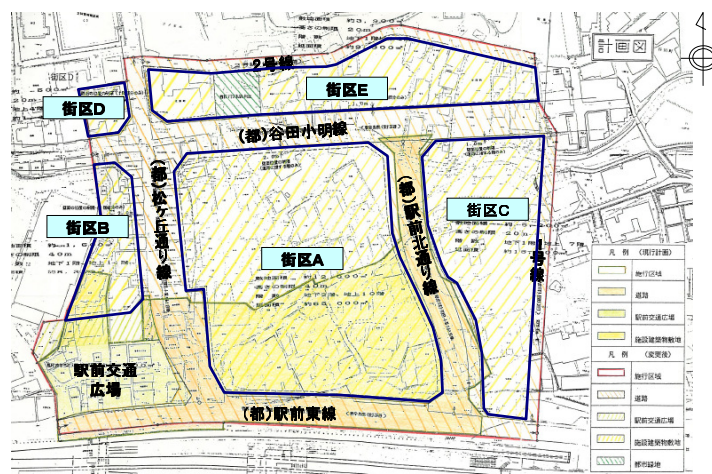
1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-2. 現在の都市計画(公共施設の配置・規模)

種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
道路	幹線街路	駅前東線・駅前交通広場	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
		松ヶ丘通り線	9m(9~25)	約170m	約2,800㎡	都市計画道路
		谷田小明線	12m(12~15)	約210m	約3,000㎡	都市計画道路
	区画街路	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	生駒2号歩行者専用道	4m(2~6)	約260m	約900㎡	都市計画道路(歩行者専用デッキ)	
下水道	公共下水道竜田川処理区	約252ha	都市計画決定済			
公園及び緑地	北口ポケット広場	約400㎡				
その他の公共施設	街区相互を接続する歩行者通路					

1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-2. 現在の都市計画(建築物の整備 街区)



1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-2. 現在の都市計画(建築物の整備)

街区番号	建築敷地面積	建築物		敷地面積に対する		主要用途
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	
A	約12,000m ²	約9,400m ²	約65,000m ²	約7.8/10	約54/10	店舗約70%
B	約1,600m ²	約1,100m ²	約8,300m ²	約6.7/10	約53/10	住宅約60%
C	約5,200m ²	約3,800m ²	約15,200m ²	約7.4/10	約29/10	店舗約30%
D	約500m ²	約400m ²	約1,400m ²	約7.6/10	約27/10	事務所約60%
E	約3,900m ²	約3,000m ²	約9,900m ²	約7.8/10	約25/10	事務所約60%

9

1. 生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の概要

1-2. 現在の都市計画(住宅建設の目標)

住宅建設の目標	戸数	面積	1戸当たりの標準規模
		約90戸	約7,200m ²

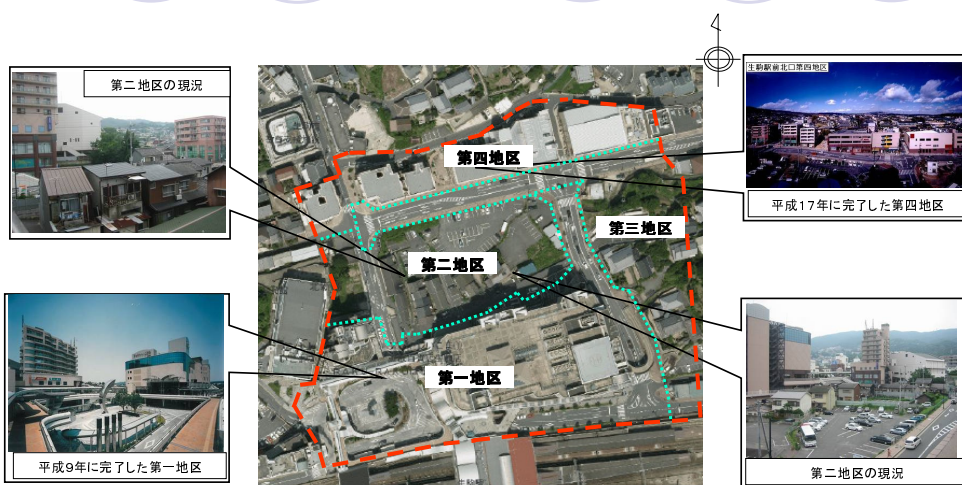
10



2. 地区の現況と課題

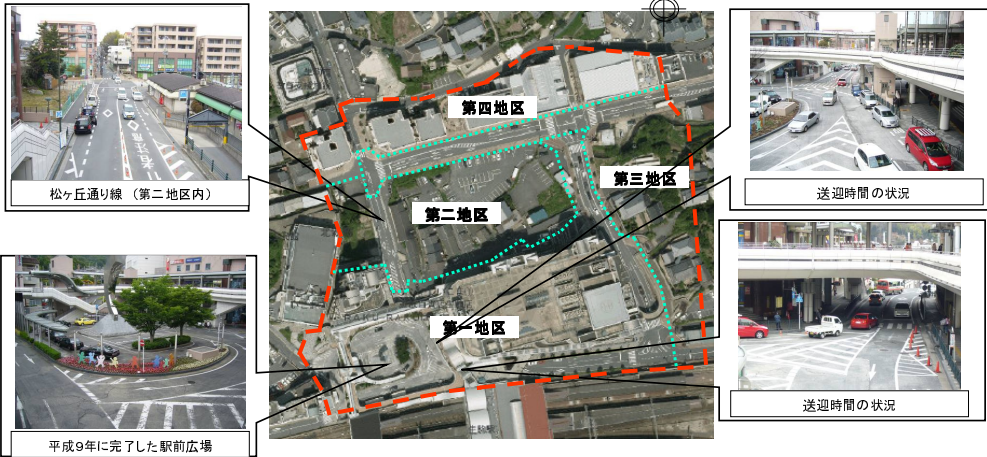
2. 地区の現況と課題

2-1. 地区の整備状況



2. 地区の現況と課題

2-1. 交通問題



13

3. 変更の概要

14

3. 変更の概要

3-1. 変更の理由

人口減少・少子高齢化時代における継続的な都市経営や経済の維持のためには、生駒市の中心市街地である生駒駅周辺地区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、第一種市街地再開発事業を変更する。

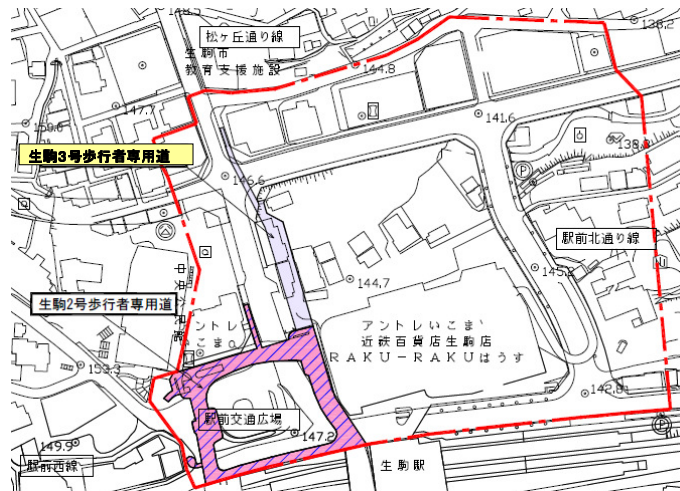
3. 変更の概要

3-2. 公共施設の配置・規模



3. 変更の概要

3-2. 公共施設の配置・規模



17

3. 変更の概要

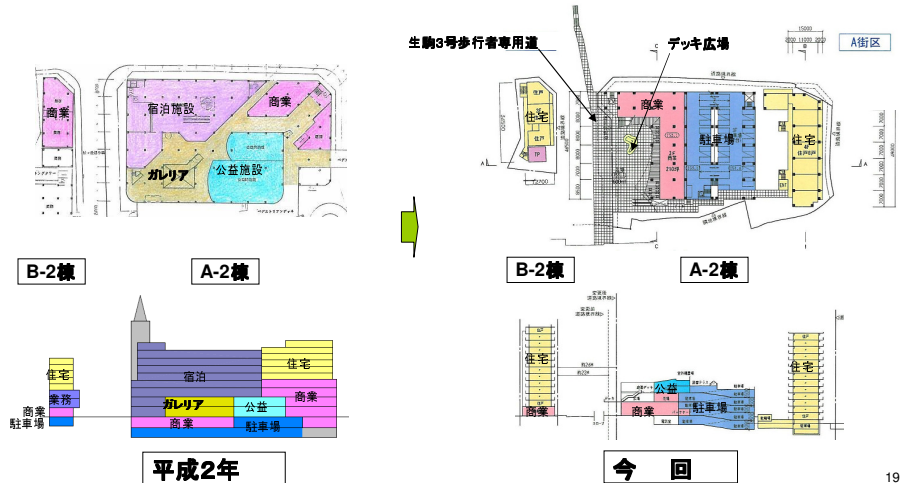
3-2. 公共施設の配置・規模

	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	幹線街路	3・6・202 松ヶ丘通り線	9m(9~25) ↓ 9m(9~26)	約170m	約2,800㎡ ↓ 約3,000㎡	都市計画道路 交通広場約400㎡を含む
	特殊街路	8・6・202 生駒2号歩行者専用道	4m(2~6) ↓ 8m(2~11)	約260m ↓ 約330m	約900㎡ ↓ 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)

18

3. 変更の概要

3-3. 建築物及び建築敷地の整備



19

3. 変更の概要

3-3. 建築物及び建築敷地の整備

街区番号	建築敷地面積	建築物		敷地面積に対する		主要用途
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	
A	約12,000㎡	約9,400㎡	約65,000㎡	約7.8/10	約54/10	店舗約70%
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
	約11,800㎡	約9,100㎡	約63,700㎡	約7.7/10	約43/10	店舗
B	約1,600㎡	約1,100㎡	約8,300㎡	約6.7/10	約53/10	住宅約60%
			↓	↓	↓	↓
			約9,500㎡	約6.9/10	約52/10	住宅

(A街区: 建築敷地の整備計画)

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。

20

3. 変更の概要

3-3. 建築物及び建築敷地の整備

街区番号	建築敷地面積	建築物		敷地面積に対する		主要用途
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	
C	約5,200㎡	約3,800㎡	約15,200㎡	約7.4/10	約29/10	店舗約30%
			↓ 約18,500㎡			↓ 店舗、事務所
D	約500㎡	約400㎡	約1,400㎡	約7.6/10	約27/10	事務所約60%
	↓ 約540㎡	↓ 約340㎡	↓ 約1,300㎡	↓ 約6.3/10	↓ 約23/10	↓ 住宅
E	約3,900㎡	約3,000㎡	約9,900㎡	約7.8/10	約25/10	事務所約60%
	↓ 約4,000㎡	↓ 約3,100㎡	↓ 約11,200㎡		↓ 約26/10	↓ 店舗、事務所

21

3. 変更の概要

3-4. 住宅建設の目標

住宅建設の目標	戸数	面積	1戸当たりの標準規模
		約90戸 ↓ 約210戸	約7,200㎡ ↓ 約15,500㎡

22



4. 都市計画の手続

23

4. 都市計画の手続き



都市計画変更原案



都市計画変更に関する説明会

現在はこの
段階です。



都市計画変更案の作成

(県)



公告・縦覧、意見書の提出

(2週間)

24

4. 都市計画の手続き

関係市(生駒市)の意見



奈良県都市計画審議会



国の同意(国土交通大臣)



都市計画変更の決定告示

25

奈良県土木部まちづくり推進局地域デザイン推進課
市街地整備推進係

奈良市登大路町30番地 TEL. 0742-27-7521

26