

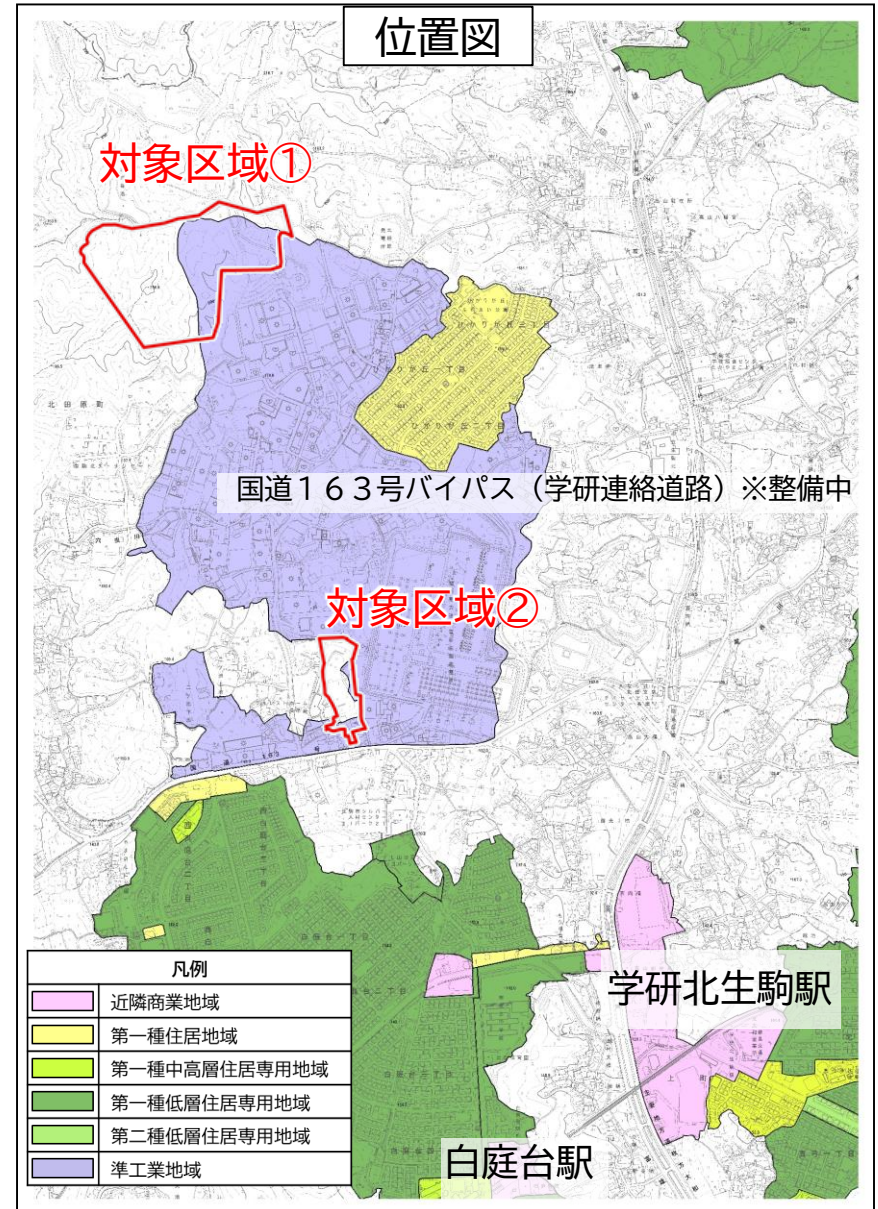
その他案件（2）

大和都市計画生駒市地区計画の決定について （事前説明）

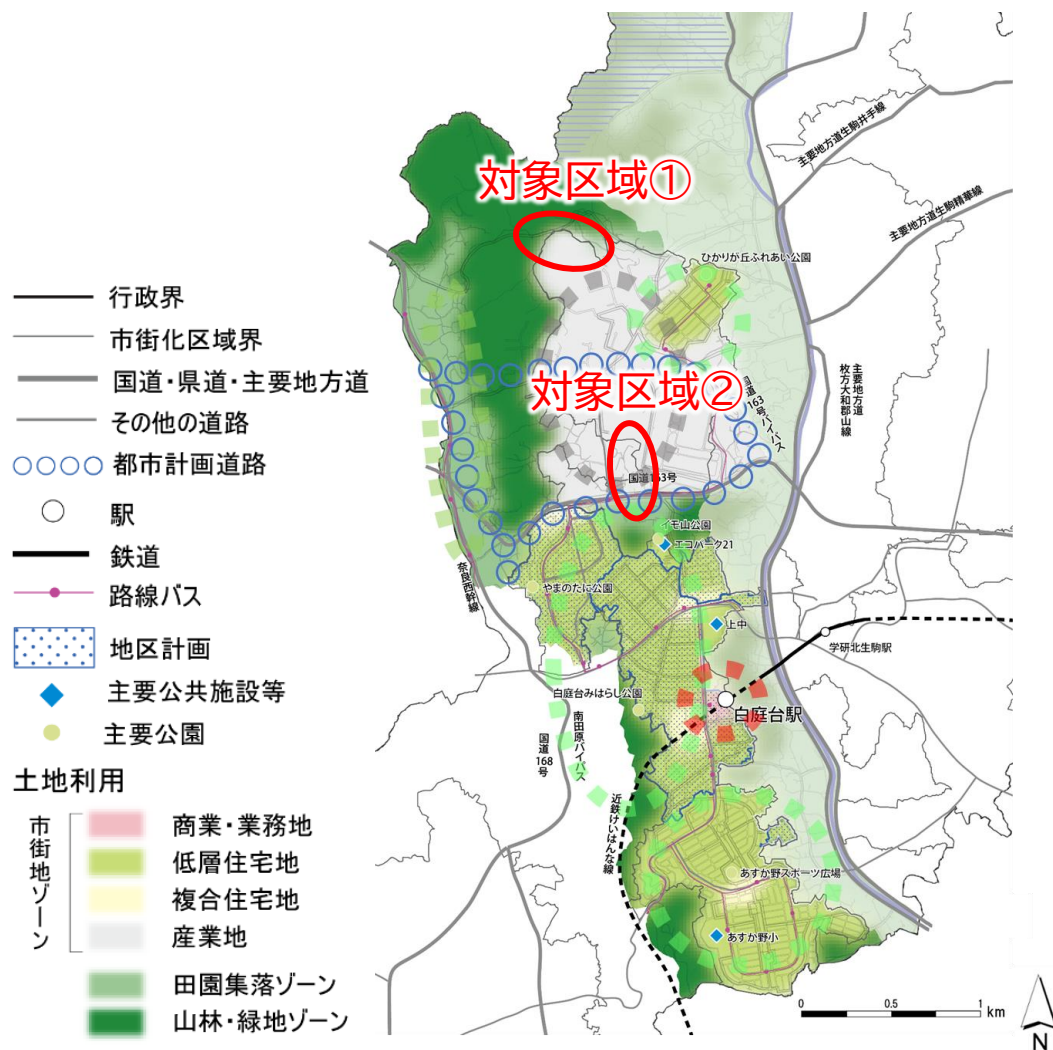
位置・区域

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1.5 km及び2.5 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宅地開発が進められている地区である。



生駒市都市計画マスタープラン 白庭台駅圏域



圏域の基本的な考え方（抜粋）

- 田園集落が広がる北田原町の東側には、貴重な産業集積地である学研生駒テクノエリアがあり国道163号の整備と併せた土地利用や、産業集積地の更なる拡大により経済活力の増進を図る。

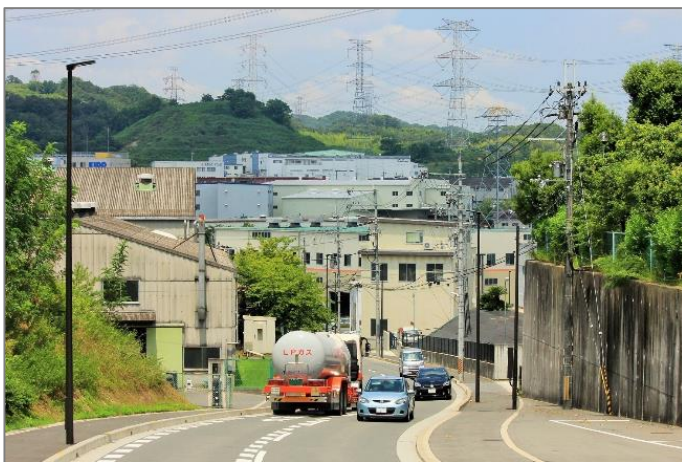
産業集積地に向けた土地利用の推進

- 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
- 国道163号の整備に合わせた都市計画の変更等による産業施設誘導エリアの拡大
- 企業が立地を望むような魅力的な工場地の確保

生駒市都市計画マスタープラン 白庭台駅圏域



学研生駒テクノエリア（北田原町）



工業団地（学研生駒テクノエリア）

土地利用方針

市街地ゾーン/産業地

- 環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積
- デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地誘導
- 国道163号バイパス整備に併せた産業用地の確保(拡大)

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

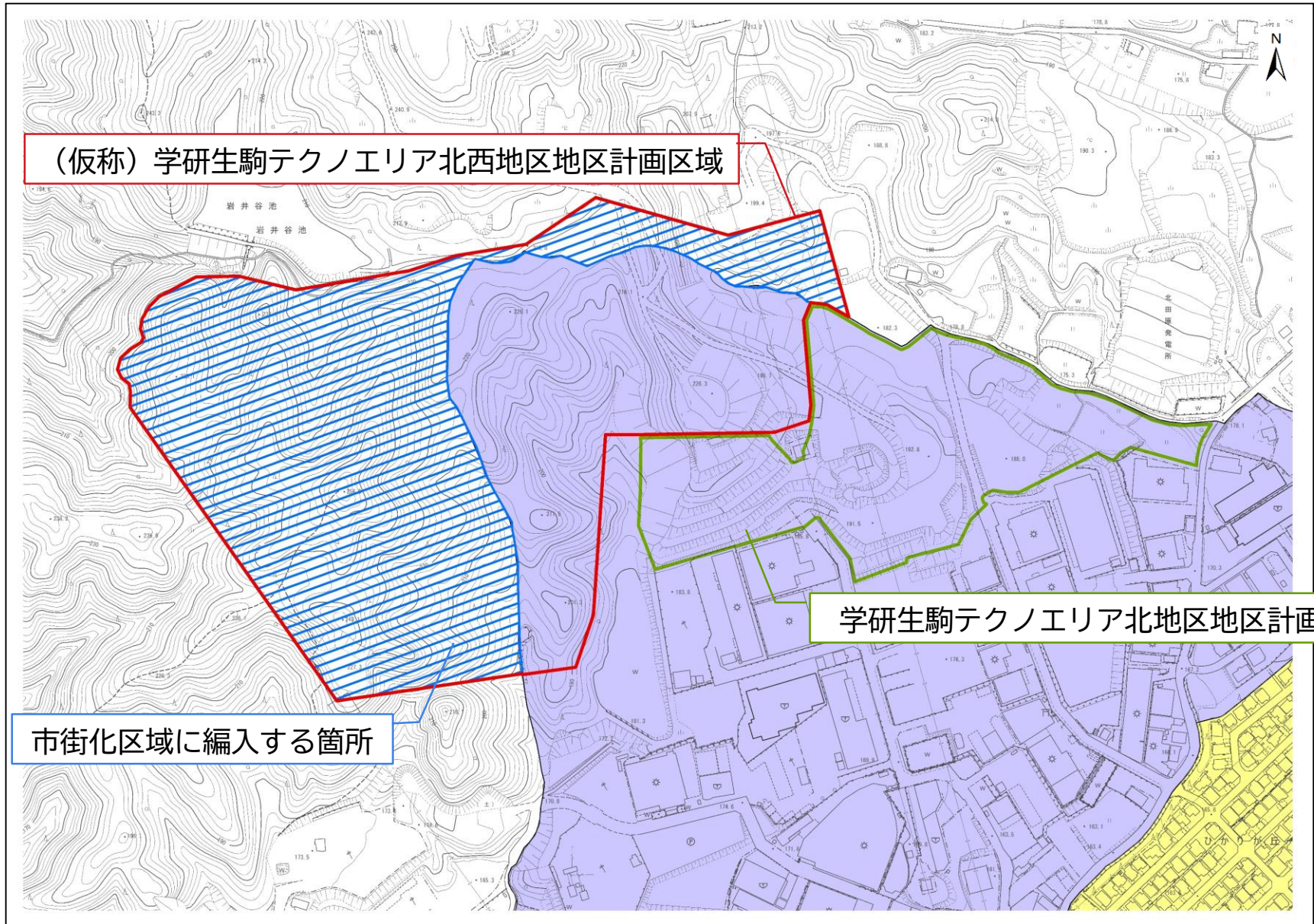
- ・ 都市計画等の見直し、地区計画での規制誘導による産業用地の確保と拡充
- ・ 企業が立地を望むような魅力的な工業適地の確保

地区計画の策定理由

当該地区においては、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、民間開発事業により宅地開発が計画されており、合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和によるうるおいのある街区を形成するため、地区計画を策定するものである。

対象区域① 地区計画の概要

対象区域①都市計画変更予定図



大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア北西地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア北西地区地区計画
位 置	北田原町の一部
区域の面積	約14.3 h a

地区計画の目標

合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和によるうるおいのある街区を形成することを目標とする。

土地利用の方針

環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積に加え、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地を図る。

敷地内では道路に面する部分を中心に積極的な緑化を図るとともに、周辺との修景の一体化に配慮し、周辺環境との調和を図る。

地区施設の整備方針

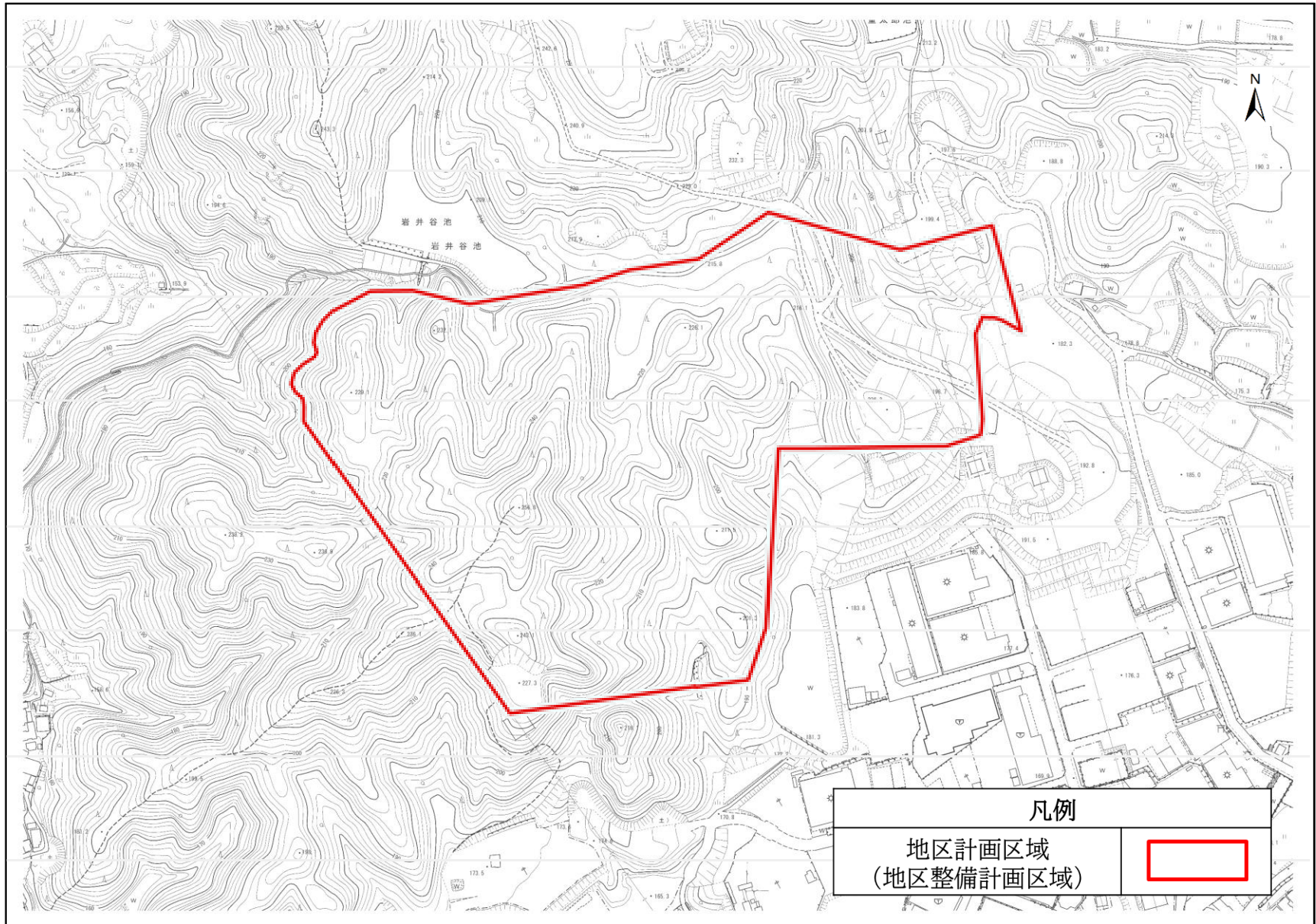
宅地開発事業により整備された道路・公園等の公共公益施設については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。

建築物等の整備方針

環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設に加え、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設の集積を図るため、建築物の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度の制限を行う。

敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な（沿道）景観を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。

地区計画区域



地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

面積	約14.3ha
建築物の 用途の制限	<p>建築してはならない建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2. 幼稚園、小学校、中学校又は高等学校 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5. ホテル又は旅館 6. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 7. 公衆浴場 8. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 10. 自動車教習所

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

建築物の 建蔽率の最高限度	5/10 ※
建築物の 敷地面積の最低限度	10,000㎡
建築物の 壁面の位置の制限	道路に面する側にあっては5m以上、その他の側にあっては3m以上とする。 守衛室等は、道路に面する側にあっては3m以上、その他の側にあっては1m以上とする。

※ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号の規定に該当する場合は、6/10

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

<p>建築物等の 形態又は意匠 の制限</p>	<p>敷地内に設置することができる屋外広告物は、次の各号に定める基準に適合し、周辺の山並み緑等と調和するよう、その形態、色彩、装飾に配慮したもの（1事業所当たり3個以内）</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 自己の事業又は営業に関し自己の事業所に表示するものであること。(2) 建築物の屋根若しくは屋上に設置するもの又は建築物の外壁から突き出したものでないこと。
<p>かき又はさく の構造の制限</p>	<p>道路に面する敷地部分（地盤面からの高さが60cm以下の腰積みを併設することは妨げない。）</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 生け垣(2) 透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ3m以下のものに限る。）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したものの。

対象区域② 地区計画の概要

大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア南地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア南地区地区計画
位 置	北田原町の一部
区域の面積	約2.1ha

地区計画の目標

合理的な土地利用計画のもとに建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和によるうるおいのある街区を形成することを目標とする。

土地利用の方針

環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積に加え、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地を図る。

敷地内では道路に面する部分を中心に積極的な緑化を図るとともに、周辺との修景の一体化に配慮し、周辺環境との調和を図る。

地区施設の整備方針

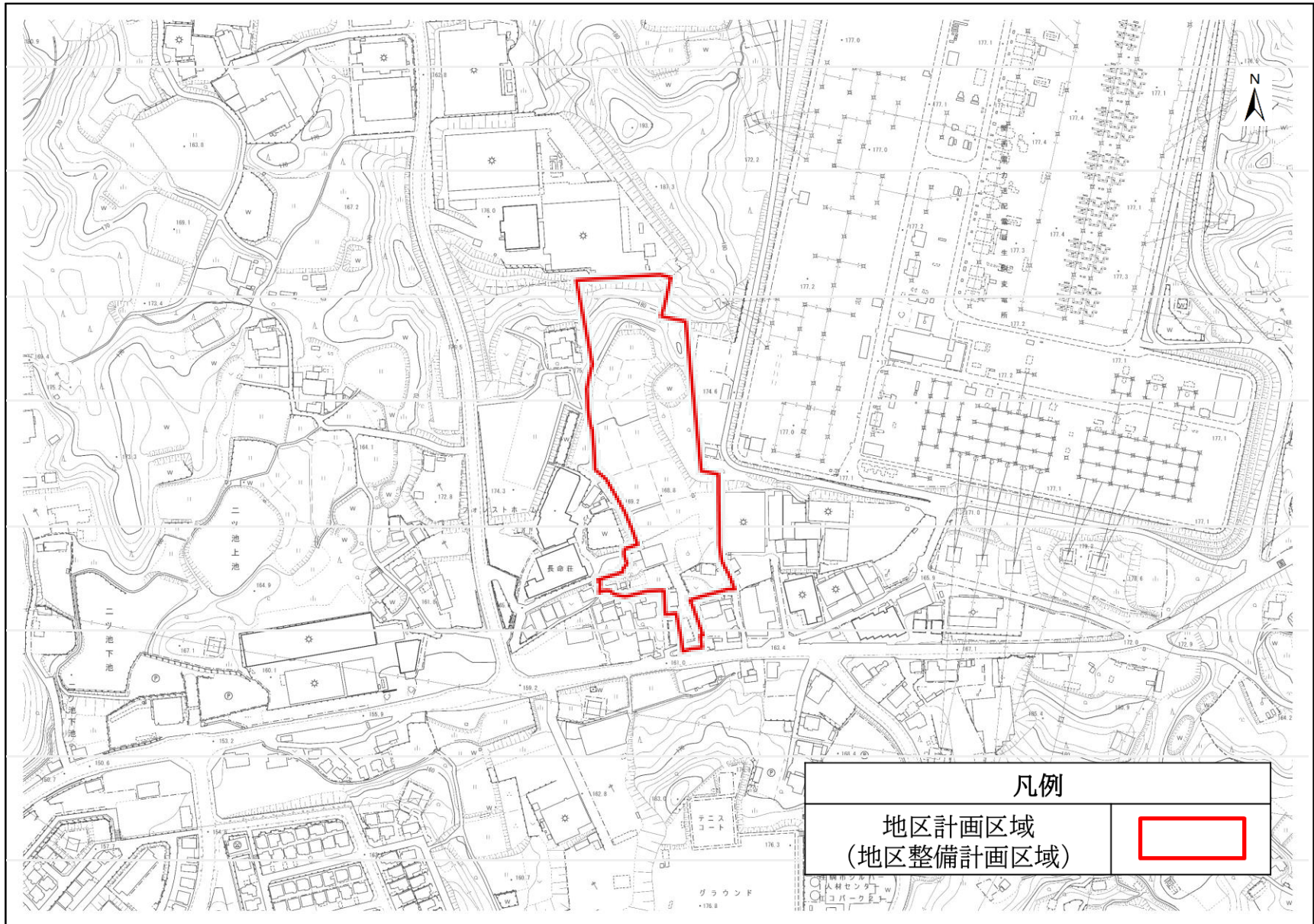
宅地開発事業により整備された道路・公園等の公共公益施設については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。

建築物等の整備方針

環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設に加え、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設の集積を図るため、建築物の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度の制限を行う。

敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な（沿道）景観を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。

地区計画区域



地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

面積	約2.1ha
建築物の用途の制限	<p>建築してはならない建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2. 幼稚園、小学校、中学校又は高等学校 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5. ホテル又は旅館 6. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 7. 公衆浴場 8. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 10. 自動車教習所

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

建築物の 建蔽率の最高限度	5/10 ※
建築物の 敷地面積の最低限度	10,000㎡
建築物の 壁面の位置の制限	道路に面する側にあっては5m以上、その他の側にあっては3m以上とする。 守衛室等は、道路に面する側にあっては3m以上、その他の側にあっては1m以上とする。

※ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号の規定に該当する場合は、6/10

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

<p>建築物等の 形態又は意匠 の制限</p>	<p>敷地内に設置することができる屋外広告物は、次の各号に定める基準に適合し、周辺の山並み緑等と調和するよう、その形態、色彩、装飾に配慮したもの（1事業所当たり3個以内）</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 自己の事業又は営業に関し自己の事業所に表示するものであること。(2) 建築物の屋根若しくは屋上に設置するもの又は建築物の外壁から突き出したものでないこと。
<p>かき又はさく の構造の制限</p>	<p>道路に面する敷地部分（地盤面からの高さが60cm以下の腰積みを併設することは妨げない。）</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 生け垣(2) 透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ3m以下のものに限る。）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したものの。

地区計画策定スケジュール(案) 市決定

時期	内容	
令和5年	2月	生駒市都市計画審議会への事前説明
	(5月)	生駒市都市計画審議会への事前説明 (要検討)
	7月	原案の権利者縦覧(地区計画)
	10月～	奈良県との事前協議
	12月	案の縦覧
令和6年	2月	生駒市都市計画審議会へ諮問
	3月～	奈良県との本協議
	5月	都市計画(変更)決定
	6月	地区計画条例改正