

## その他案件(2)

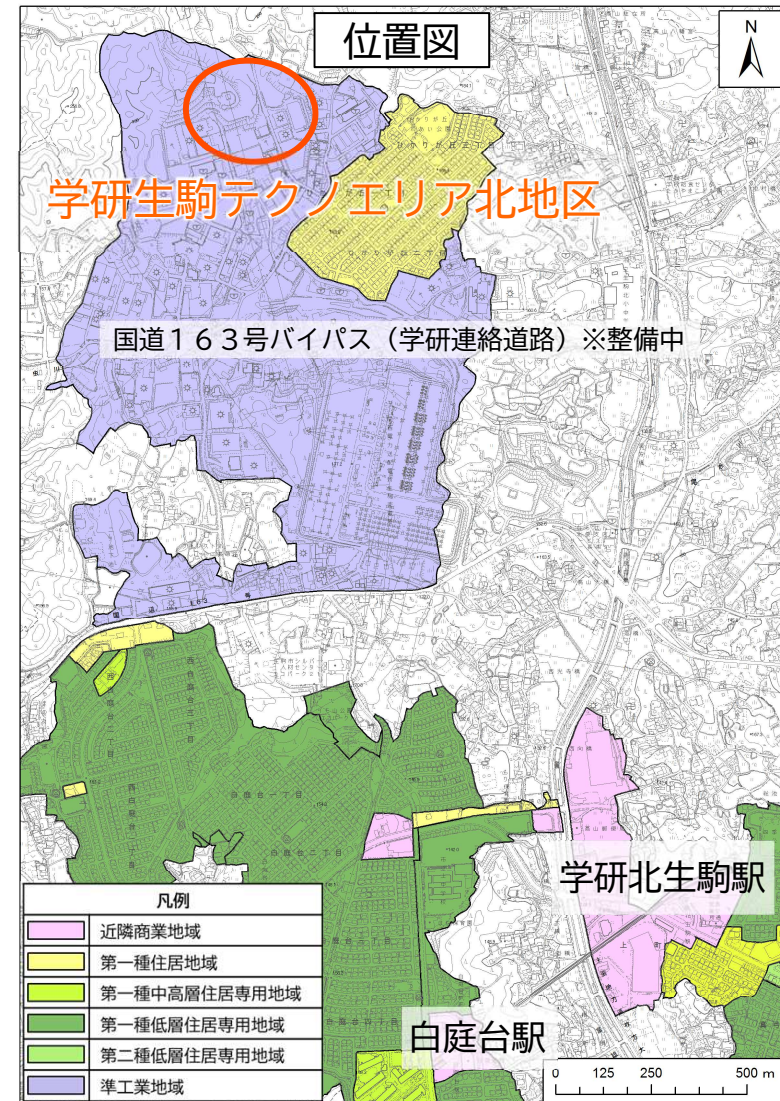
### [学研生駒テクノエリア北地区]

- ・ 大和都市計画生駒市地区計画の変更について  
(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2 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。

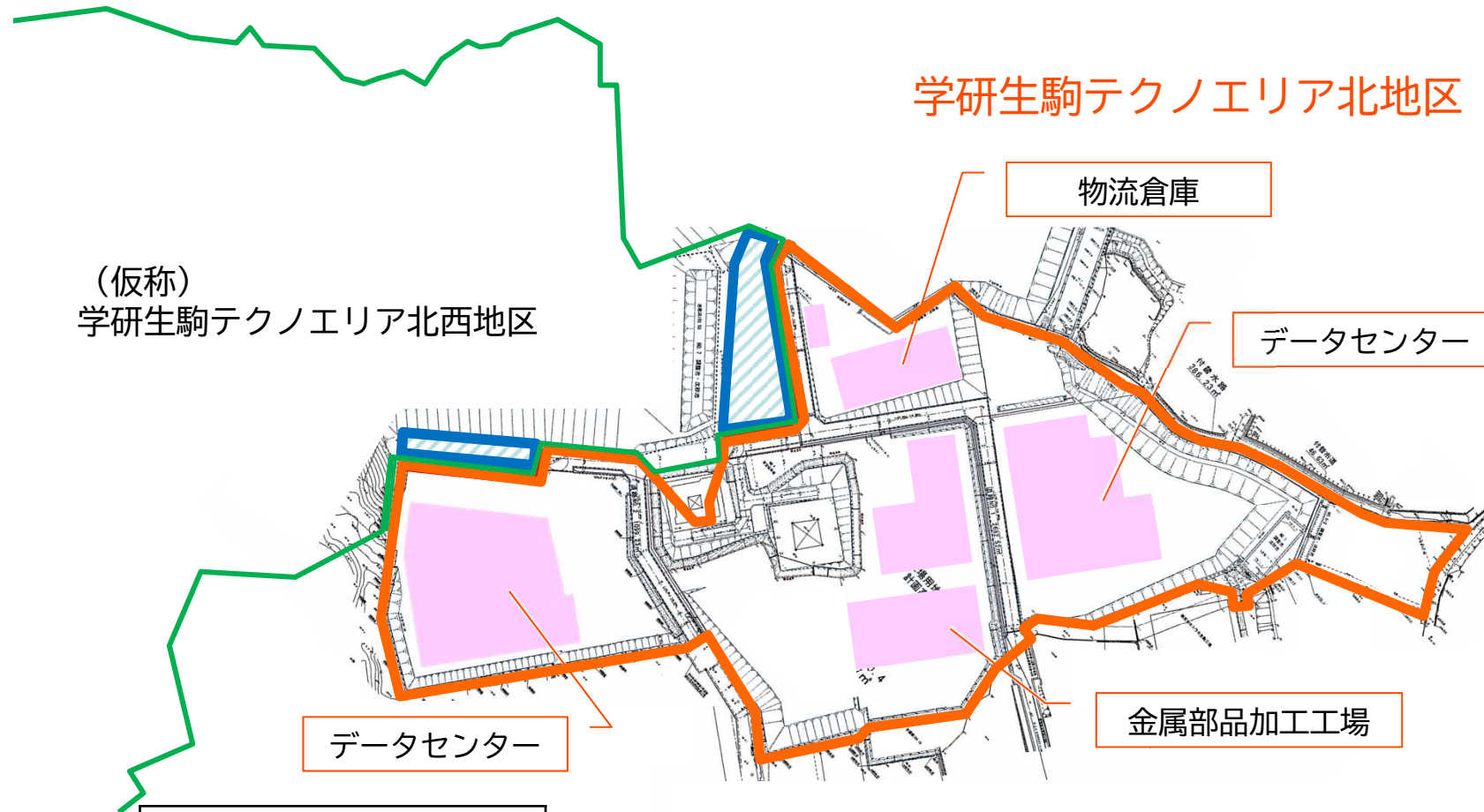
また、産業機能の集積地（学研生駒テクノエリア）として、民間開発事業により宅地開発が進められている地区である。



# 大和都市計画生駒市学研生駒テクノエリア 北地区地区計画を変更する理由

当該地区の隣接地において、民間開発事業による新たな土地利用計画が進められていることから、一体的で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、本地区においても地区計画を変更するものである。

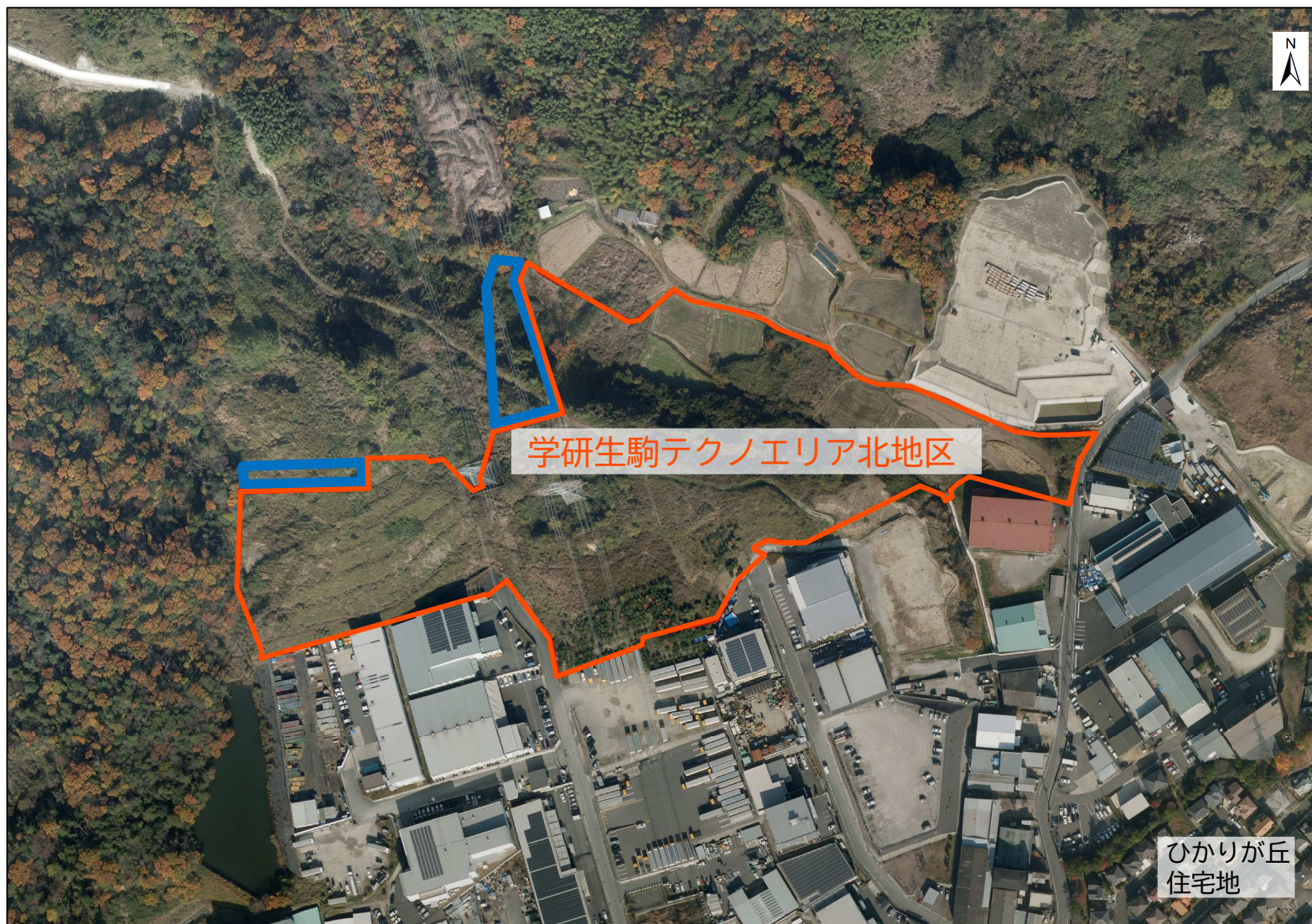
# 地区計画区域変更図



凡例	
	地区計画区域
	計画区域から除外
	北西地区区域

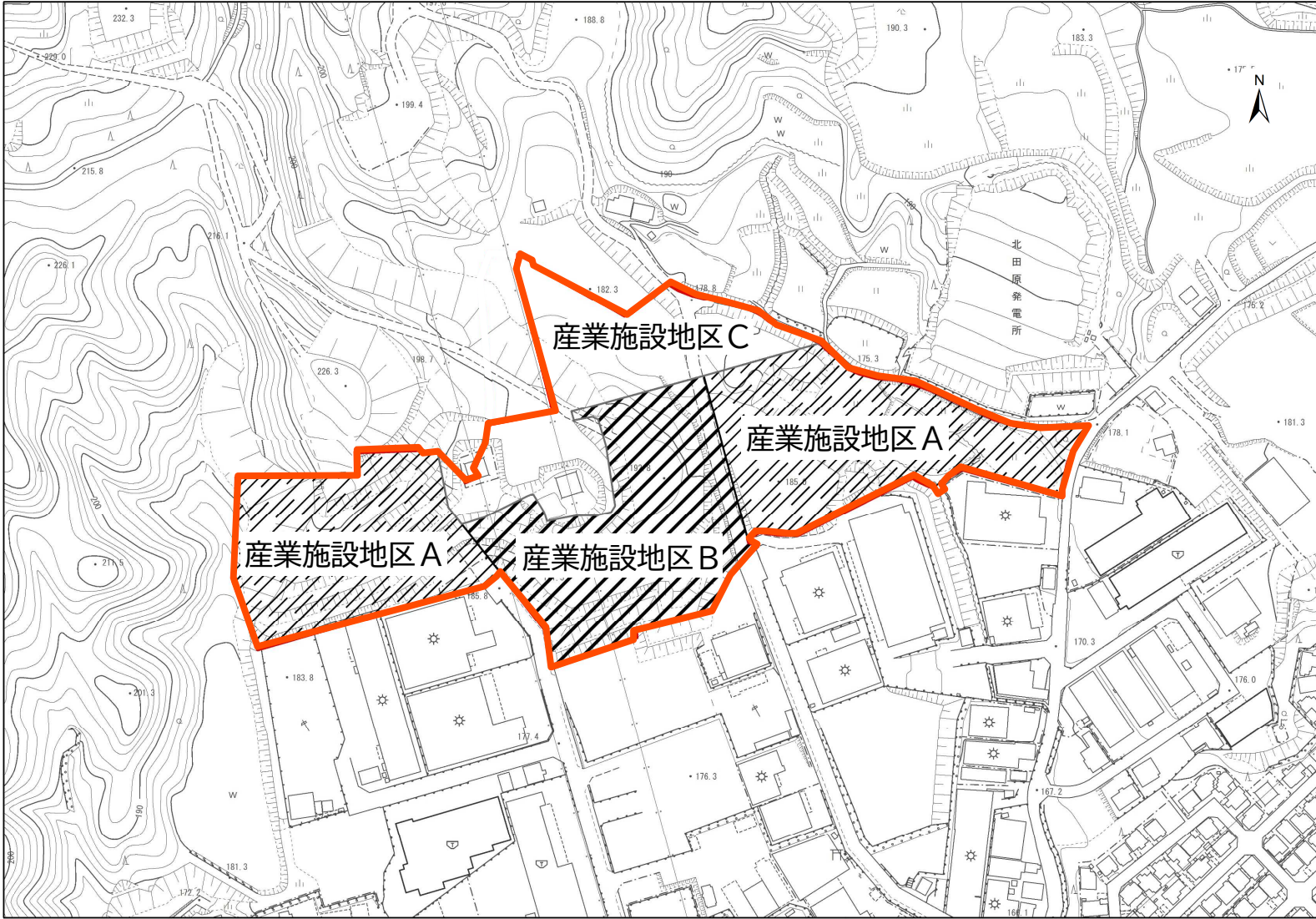


# 対象区域航空写真（平成29年撮影）





# 地区計画区域



# 大和都市計画生駒市学研生駒テクノエリア北地区地区計画の概要

名 称 生駒市学研生駒テクノエリア北地区地区計画

位 置 北田原町の一部

区域の面積 ~~約4.9ヘクタール~~ → 約4.7ヘクタール

## 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

### ◆産業施設地区 A

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、建築物等の高さ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、**建築物の緑化率の最低限度**、かき又はさくの構造の制限を行う。

### ◆産業施設地区 B・C

環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設の集積を図るため、建築物の用途の制限を行う。

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、**建築物の緑化率の最低限度**、かき又はさくの構造の制限を行う。



# 地区整備計画における制限

(建築物等に関する事項)

名称	産業施設地区A	産業施設地区B	産業施設地区C
面積	約2.3ヘクタール	約1.3ヘクタール	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、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

## (建築物等に関する事項)

名称	産業施設地区A	産業施設地区B	産業施設地区C
建築物の 建蔽率の 最高限度	4/10 → <u>5/10</u> ※	—	—
建築物の 敷地面積の 最低限度	5,000平方メートル	3,000平方メートル	3,000平方メートル
建築物の 壁面の位 置の制限	道路に面する側にあつては3メートル以上、その他の側にあつては1メートル以上とする。	道路に面する側にあつては1.5メートル以上、その他の側にあつては1メートル以上とする。	
建築物の 高さの最 高限度	25メートル	—	—

※ 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、5/10 → 6/10

# 地区整備計画における制限内容

(建築物等に関する事項)

名称	産業施設地区A	産業施設地区B	産業施設地区C
建築物等の 形態又は意匠 の制限	<p>生駒市景観計画に基づく市街地景観区域の形態及び意匠に係る基準を遵守し、周辺環境と調和し、落ち着いた形状・色合いとする。</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、<del>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で</del>1事業所当たり3個以内とする。</p> <p>(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。</p> <p>(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>		



# 地区整備計画における制限

(建築物等に関する事項)

名称	産業施設地区A	産業施設地区B	産業施設地区C
建築物の 緑化率の 最低限度	敷地面積に対して10%以上とする。		
かき又はさく の構造の制限	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。） (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。		

# 地区計画変更スケジュール（案）

時期	内容
令和5年6月30日	都市計画審議会への事前説明
7月	原案の権利者縦覧
7月～	奈良県との事前協議
	案の縦覧
	都市計画審議会へ諮問
	奈良県との本協議
	都市計画(変更)決定
	地区計画条例改正