

## 第5号案件

大和都市計画生駒市都市計画道路高山富雄  
小泉線沿道地区地区計画の決定について

## 第6号案件

大和都市計画生駒市学研北生駒駅前地区  
地区計画の決定について

〈諮問：生駒市決定〉

## 地区計画の位置・区域

### ・位置

本市の中心市街地から北東約4kmに位置し、地区西側に都市計画道路高山富雄小泉線に隣接し、区域内に都市計画道路奈良阪南田原線、駅西線が東西に横断している。

また、近鉄けいはんな線学研北生駒駅に近接した、交通の至便な地区である。

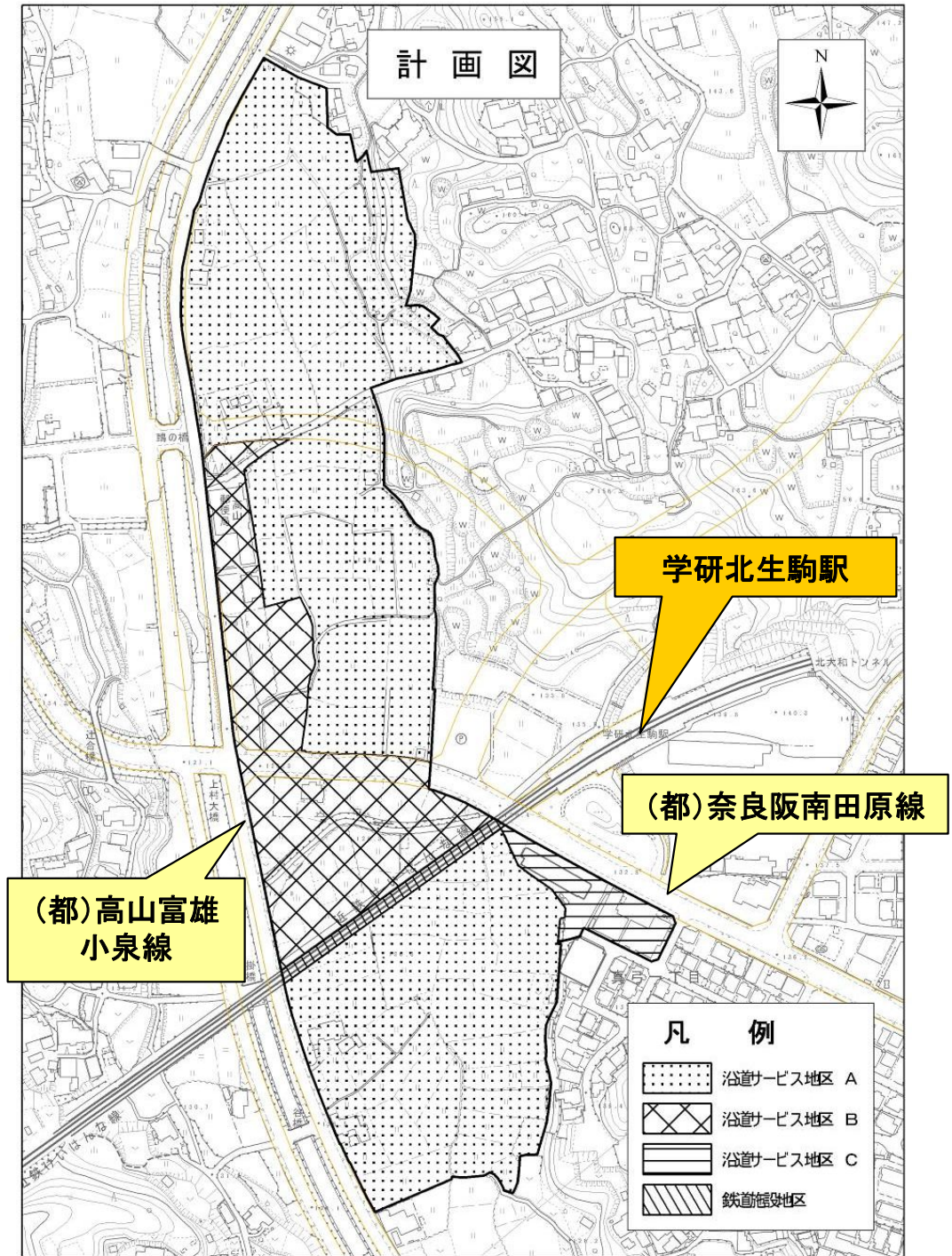
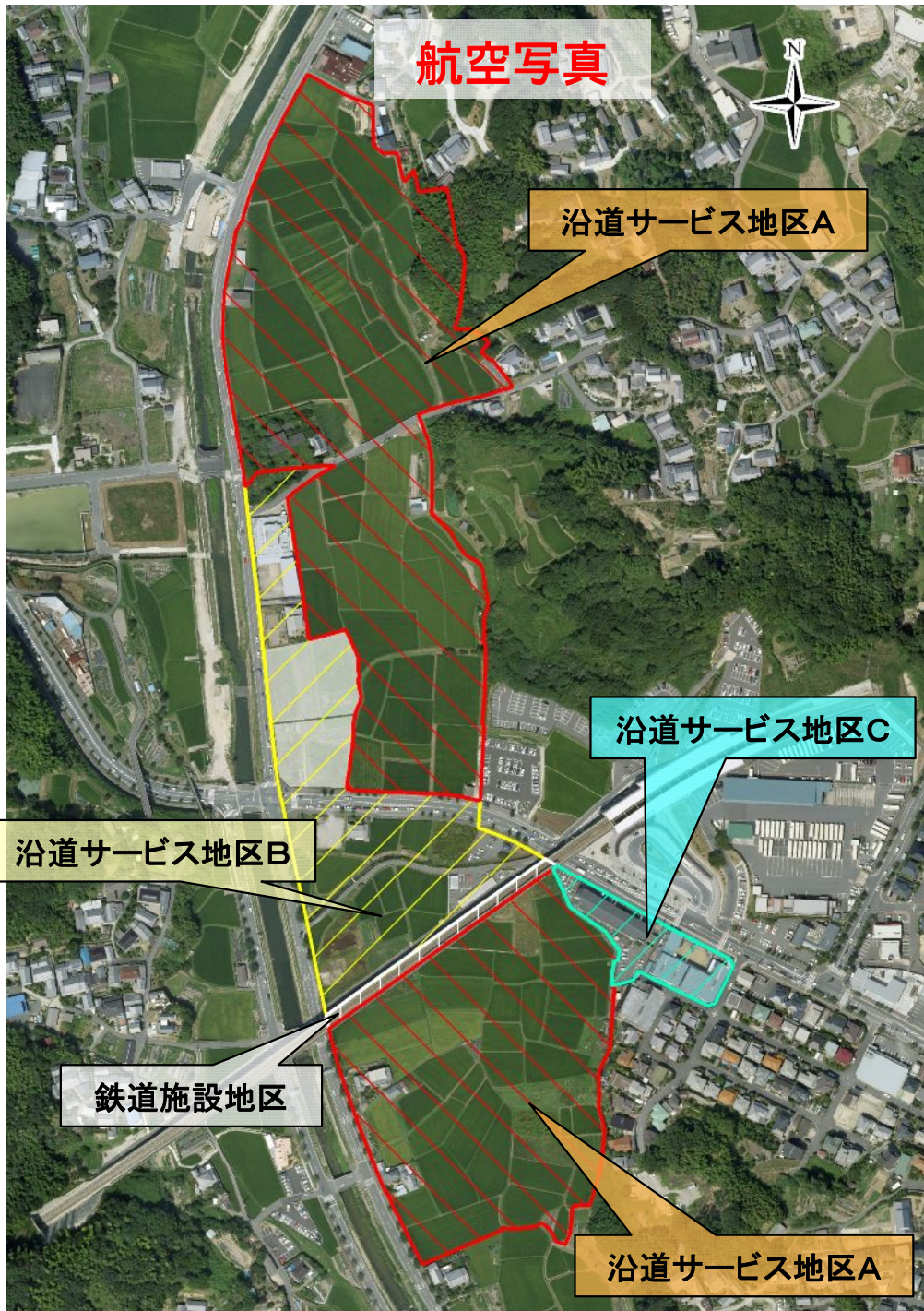


# 生駒市都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区地区計画
位 置	生駒市高山町、上町、真弓1丁目の各一部
区域の面積	約 12.1 ha
地区計画の目標	北部地域の中核的な役割を担う地域として、合理的・機能的な土地利用を推進するため建築物等を規制し、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商業施設などを誘導することを目標とする。
土地利用の方針	北部地域の拠点として、住民の利便性向上に資する商業・業務施設などを周辺環境と調和させながら配置する。また、本地区の外周部分には緑地を確保し、周辺との調和を図る。

# 生駒市都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区地区計画の概要

建築物等の 整備方針	沿道サービス地区 A・B	商業・業務施設等の利便施設の誘導を図り、賑わい交流の拠点として、周辺の土地利用に配慮した良好な街並みを形成するため、建築物の用途の制限、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、建築物等の形態や意匠の制限を行う。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いについては原則として緑地帯の設置を行うものとする。
	沿道サービス地区C	周辺の住環境に配慮しつつ、周辺住民の利便性向上に資する複合施設などの誘導を図るため、建築物の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態や意匠の制限を行う。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いについては原則として緑地帯の設置を行うものとする。
	鉄道施設地区	けいはんな線の鉄道敷を含む地区で、鉄道事業本来の施設として、周辺地域との整合を図りつつ、建築物の用途の制限を行う。



# 都市計画道路高山富雄小泉線沿道地区 地区整備計画の概要

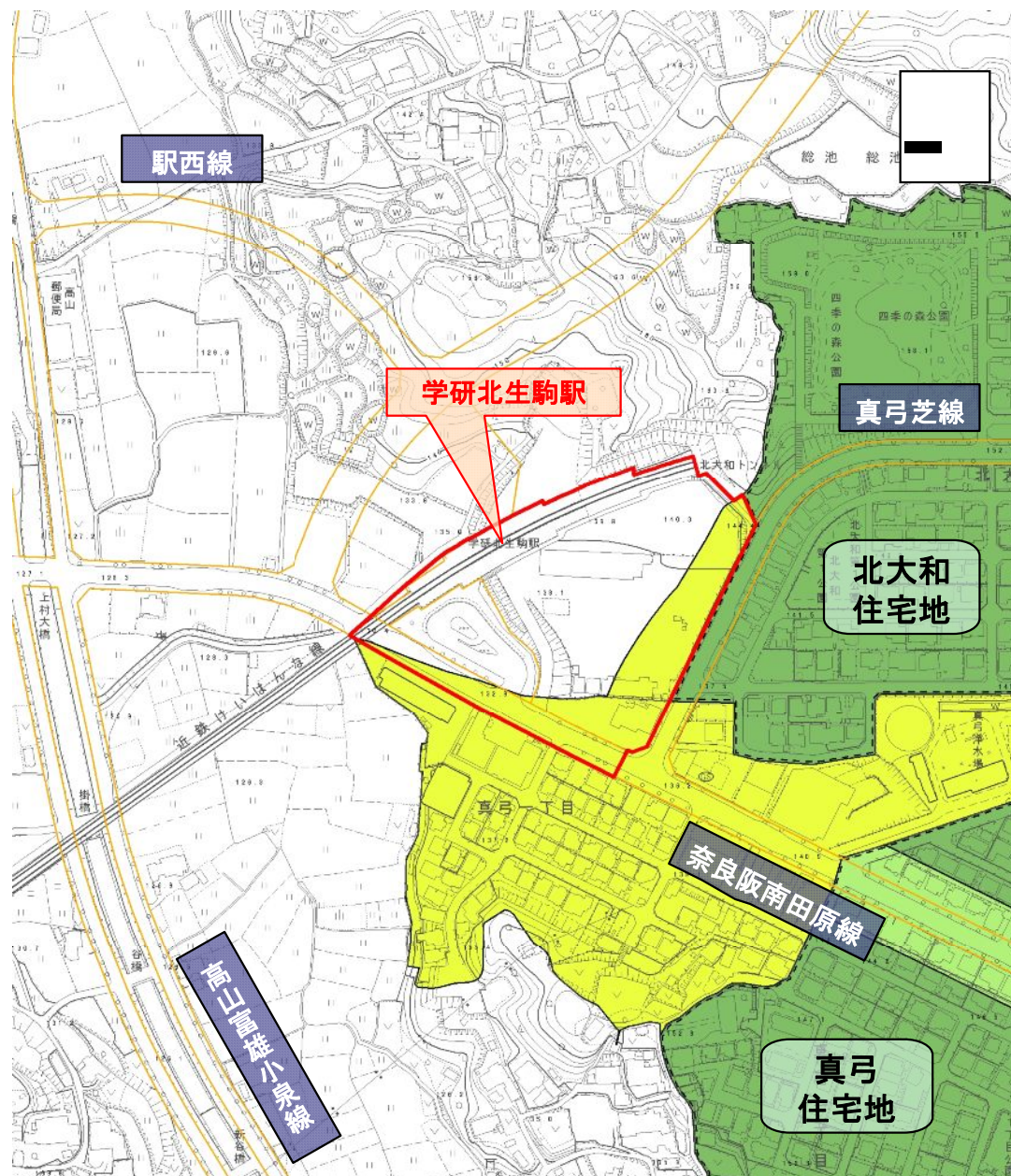
地区細区分の名称	沿道サービス地区A	沿道サービス地区B	沿道サービス地区C	鉄道施設地区	
地区細区分の面積	約 9.1 ha	約 2.4 ha	約 0.4 ha	約 0.2 ha	
制限内容	(1)建築物の用途の制限	<b>建築できないもの</b> ・住宅 ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ・自動車教習所 ・畜舎 ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・工場。ただし自動車修理工場及びパン屋、豆腐屋等その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。 ・倉庫業を営む倉庫	<b>建築できないもの</b> ・住宅 ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ・寄宿舎又は下宿 ・自動車教習所 ・畜舎 ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・ホテル又は旅館 ・工場。ただし自動車修理工場及びパン屋、豆腐屋等その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。 ・倉庫業を営む倉庫	<b>建築できないもの</b> ・寄宿舎又は下宿 ・自動車教習所 ・畜舎 ・カラオケボックス ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・工場。ただし自動車修理工場及びパン屋、豆腐屋等その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。 ・倉庫業を営む倉庫	<b>建築できないもの</b> ・住宅 ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ・共同住宅 ・寄宿舎又は下宿 ・工場 ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・ホテル又は旅館 ・ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場の用に供するもの ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・自動車教習所 ・畜舎 ・倉庫業を営む倉庫
	(2)建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ (ただし、1ha以上の市街地開発事業等で整備を図る区域については、この限りではない。)	500㎡	—————	—————
	(3)建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線から1m以上	敷地境界線から1m以上	道路境界線から1m以上	—————
	(4)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水槽等の建築設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、建築物本体と調和を図る修景を施し、眺望、景観に配慮すること。 2 地上に設ける水槽等の建築設備及び立体駐車施設は、道路等の公共施設から直接見えないよう植栽、ルーバー等で覆うこと。 3 フェンス、ルーバーその他これらに類するものは、建築物と調和した同系色とすること。ただし、自然素材を使用する場合はこの限りでない。	1 建築物の屋上に設ける水槽等の建築設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、建築物本体と調和を図る修景を施し、眺望、景観に配慮すること。 2 地上に設ける水槽等の建築設備及び立体駐車施設は、道路等の公共施設から直接見えないよう植栽、ルーバー等で覆うこと。 3 フェンス、ルーバーその他これらに類するものは、建築物と調和した同系色とすること。ただし、自然素材を使用する場合はこの限りでない。	1 建築物の屋上に設ける水槽等の建築設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、建築物本体と調和を図る修景を施し、眺望、景観に配慮すること。 2 地上に設ける水槽等の建築設備及び立体駐車施設は、道路等の公共施設から直接見えないよう植栽、ルーバー等で覆うこと。 3 フェンス、ルーバーその他これらに類するものは、建築物と調和した同系色とすること。ただし、自然素材を使用する場合はこの限りでない。	—————
	(5)緑地帯の保全に関する制限	都市計画道路沿いについては、原則として2m以上の緑地帯を設置する。(ただし、本地区に建設された建築物への進入口等は除く)	都市計画道路沿いについては、原則として1m以上の緑地帯を設置する。(ただし、本地区に建設された建築物への進入口等は除く)	都市計画道路沿いについては、原則として1m以上の緑地帯を設置する。(ただし、本地区に建設された建築物への進入口等は除く)	—————

## 地区計画の位置・区域

### ・位置

本市の中心市街地から北東約4kmに位置し、地区内に都市計画道路奈良阪南田原線が通り、地区東側に真弓芝線が隣接している。

また、地区内に近鉄けいはんな線学研北生駒駅を含む、交通の至便な地区である。



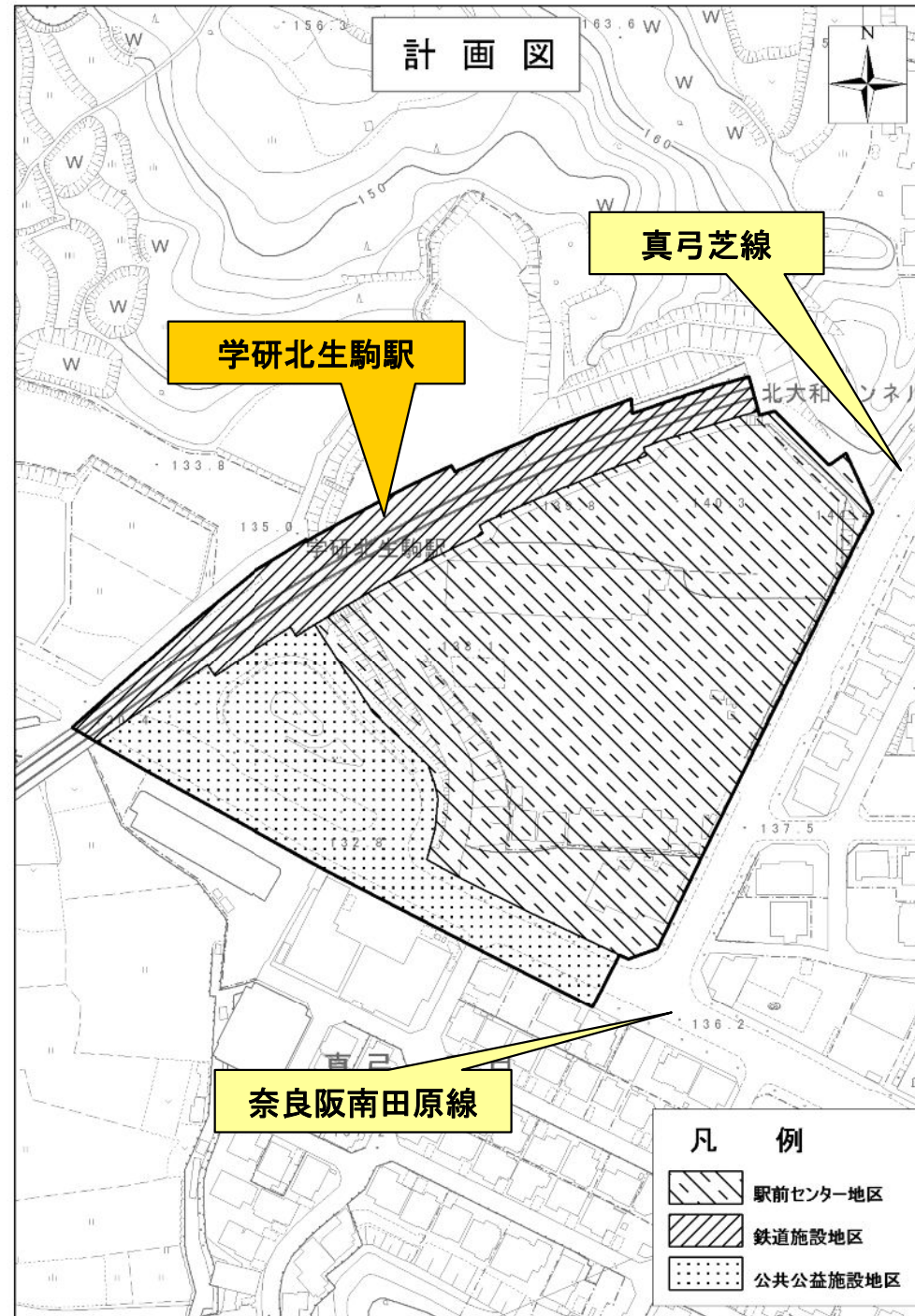
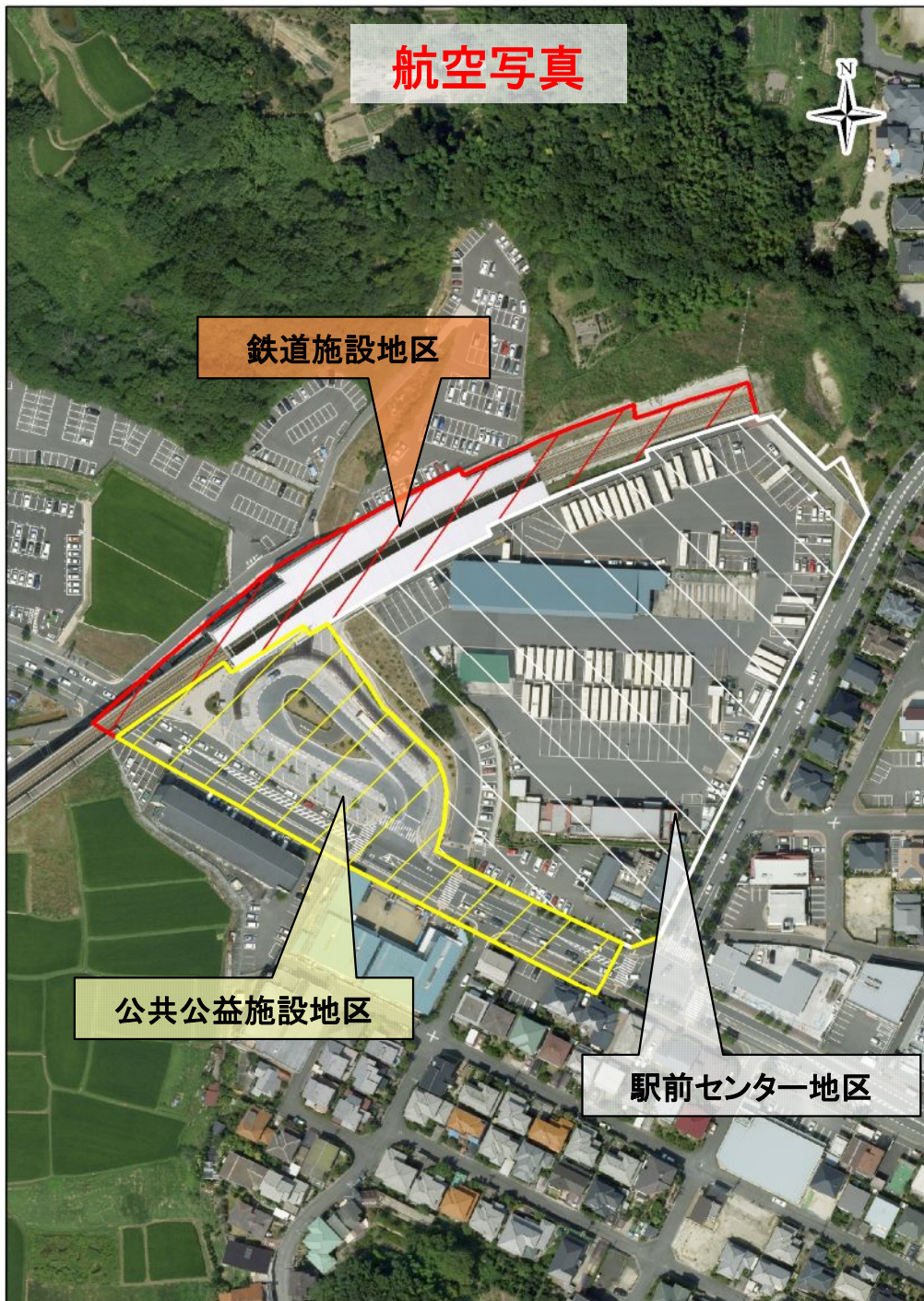
# 生駒市学研北生駒駅前地区地区計画の概要

名 称	大和都市計画生駒市学研北生駒駅前地区地区計画
位 置	生駒市上町の一部
区域の面積	約 2.9 ha
地区計画の目標	北部地域の中核的な役割を担う地域として、合理的・機能的な土地の有効・高度利用を図り、ゆとりある空間の中に、商業、業務、住宅などの多様な機能を備えた、周辺環境と調和のとれた土地利用の推進のため、建築物等の規制や誘導を行うことを目標とする。
土地利用の方針	駅前という立地特性を活かし、居住機能及び北部地域の拠点にふさわしい複合施設を周辺環境と調和させながら適切に配置する。また、敷地内の緑化に努め、周辺との調和を図る。



# 生駒市学研北生駒駅前地区地区計画の概要

建築物等の 整備方針	駅前センター地区	北部地域の住民等の利便性を考慮した商業、その他業務施設及び中高層住宅の誘導を図り、住・商共存の賑わい交流の拠点として、周辺地域の土地利用に配慮した良好な街並みを形成するため、建築物の用途の制限、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を行い、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いについては原則として緑地帯の設置を行うものとする。
	鉄道施設地区	鉄道事業本来の施設と住民の利便施設を設け、周辺地域との整合を図り、建築物の用途の制限を行う。
	公共公益施設地区	周辺地区と整合性を図りつつ、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。



# 学研北生駒駅前地区 地区整備計画の概要

地区細区分の名称		駅前センター地区	鉄道施設地区
地区細区分の面積		約 1.8 ha	約 0.5 ha
制限内容	(1) 建築物の用途の制限	<p>建築できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</li> <li>・寄宿舍又は下宿</li> <li>・神社、寺院、教会等</li> <li>・工場。ただし自動車修理工場及びパン屋、豆腐屋等その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。</li> <li>・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</li> <li>・劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>・自動車教習所</li> <li>・畜舎</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> </ul>	<p>建築できないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅</li> <li>・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</li> <li>・共同住宅</li> <li>・寄宿舍又は下宿</li> <li>・工場。ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。</li> <li>・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</li> <li>・ホテル又は旅館</li> <li>・ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場の用に供するもの</li> <li>・カラオケボックス等</li> <li>・劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>・自動車教習所</li> <li>・畜舎</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> </ul>
	(2) 建築物の敷地面積の最低限度	500m <sup>2</sup>	—————
	(3) 建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線から1m以上	—————
	(4) 緑地帯の保全に関する制限	<p>都市計画道路真弓芝線に面する側については、敷地境界線から3.0m以上、都市計画道路奈良阪南田原線に面する側については、敷地境界線から1.0m以上の緑地帯を原則設置する。 (ただし、本地区に建設された建築物への進入口等は除く)</p>	—————

## 地区計画の決定にかかる縦覧結果について

地区名	都市計画道路高山 富雄小泉線沿道	学研北生駒駅前
告示日	平成23年3月1日付生駒市告示第38号	
縦覧期間	平成23年 3月 1日（金）から 平成23年 3月15日（金）まで	
窓口縦覧者数	1名	1名
意見書の提出	1件	1件

# 地区計画の決定に関する意見の要旨及び市の考え方

地区名	意見の要旨	市の考え方
学研北生駒駅前地区	<p>建物の高さについては、高度地区の指定時はもとより今回の地区計画の中でも検討されず残念である。</p> <p>建築物の高さの最高限度を15mとする内容で、地区計画が検討されることを願う。</p>	<p>建築物の高さについては、高度地区の検討時に駅前という特性を活かし、高度利用を図るため31mや25mの高度地区を検討しましたが、周辺の住環境を考慮し、奈良県が示している「高度地区運用ガイドライン」に基づき、近隣商業地域における標準値の20mを選択し、調和のとれた建築景観を形成する手法の一つである勾配屋根緩和型に設定しております。</p> <p>また、この地域にはより一層、周辺環境と調和した良好な市街地環境が形成されるようこの地区計画により、地区東側には3m以上、南側には1m以上の緑地帯を設ける規制を定め、周辺の住環境に配慮した計画としております。</p>
富雄小泉線沿道地区 都市計画道路高山	<p>生駒市の(地区計画)案は近隣住民の意見に若干の配慮はしているものの、近隣商業地域への変更を容認するものであり、到底納得できない案である。</p> <p>少なくとも戸建住宅に近接している真弓1丁目の一部の区域については、これ以上住環境を悪化させないためにも従来の用途地域のまま止めるべきである。</p>	<p>用途地域の変更に関する事項は、奈良県が決定権者となっていますが、市としても学研北生駒駅周辺は、地区計画を導入し、周辺環境との調和を図りながら、生駒市の北部地域の中核的な役割を担う地域拠点として、駅周辺に便利施設を集積し、賑わいのある交流地域となるよう土地の有効・高度利用を促進すべき地域であると考えております。</p>