

大和都市計画地区計画の決定（生駒市決定）

都市計画生駒市南山手台地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>生駒市南山手台地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>生駒市南山手台の一部</p>
<p>面 積</p>	<p>約 7. 1 h a</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、本市の中心市街地から南東約 3.5 km に位置しており、地区西側に接して都市計画道路菜畑乙田線が南北に走り、また北西には第 2 阪奈道路の小瀬ランプが所在する、交通の便に恵まれた地域である。また本地区の西方には、生駒山系を望み、良好な眺望を誇る地域でもある。西側隣接の生駒市立大瀬中学校と東側の生駒市福祉ゾーンとはさまれた本地区は、土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設を一体的に整備し、自然に恵まれた健全な住宅市街地として、「文教」、「福祉」、「交通利便性」を兼ね備えた新しい住宅地を目指し、今後住宅等の建設が行われる地区である。</p> <p>このため、本地区計画は、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、健全な住宅地の形成を図るとともに良好な住環境を維持・増進し、周辺環境と調和した景観形成を進めることを目標とする。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区を細分化して地区の特性に応じた土地利用を積極的に推進し良好な街並みを形成する。</p> <p>本地区は、主としてゆとりと潤いのある低層専用住宅地区の形成を図るとともに、都市計画道路菜畑乙田線に接する地区を、日常生活の利便性を考慮して小規模な店舗等も立地できるものとする。</p> <p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業により、整備された道路、公園、集会所及び緑地等の公共施設については、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層専用住宅地区 <p>ゆとりと潤いのある低層専用住宅地区としての居住環境を形成・保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行い、緑化を推進するものとする。</p> 2 低層一般住宅地区 <p>地区の住民の利便性を考慮して、低層専用住宅のほか小規模な店舗等が立地できる地区としての居住環境を形成・保全するため、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、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行い、緑化を推進し、また建築物の用途に応じた駐車スペースを確保するものとする。</p> 3 公共公益施設地区 <p>公共公益施設については、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に維持・保全を図る。</p>

地区 の細 区分	名 称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区
	面 積	約 5.8ha	約 0.2ha
	建築物の用途の制限	<p>計画図A・B地区で建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に係るもの。ただし、長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。以下「低層専用住宅地区」の欄において「住宅」という。）</p> <p>2 別表第1（あ）項に掲げる住宅（ただし、A地区については、同項第1号、第6号又は第7号に掲げる用途を兼ねる住宅に限る。）</p> <p>3 診療所（患者の収容施設を持つものを除く。）</p> <p>4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する別表第1（う）項に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの（別表第1（え）項に掲げるものを除く。）</p>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に係るもの。ただし、長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。以下「低層一般住宅地区」の欄において「住宅」という。）</p> <p>2 別表第1（あ）項に掲げる住宅</p> <p>3 別表第1（い）項に掲げる建築物（ただし、同項第1号、第2号、第4号又は第5号に掲げる用途に供する建築物に限る。）</p> <p>4 診療所（患者の収容施設を持つものを除く。）</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する別表第1（う）項に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>6 第3号又は第4号に掲げる建築物で、居住以外の用途に供する部分の床面積100平方メートルにつき（100平方メートルに満たない端数については、その端数を切り上げる。）車両1台分（幅2.5メートル以上、奥行き5メートル以上）の客用駐車施設を有するもの</p> <p>7 前各号の建築物に附属するもの（別表第1（え）項に掲げるものを除く。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル	300平方メートル
建築物の壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路に面する側にあつては、1.5メートル以上とする。</p> <p>ただし、都市計画道路菜畑乙田線に面する側を除いて、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>	
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項		

地区 の細 区分	名 称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区
		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>設置することができる広告物は、次に掲げるものとし、設置については、敷地内に限るものとする。</p> <p>1 本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの</p> <p>2 次の条件を満たすもの</p> <p>(1) 自己の用に供するもの</p> <p>(2) 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合はその合計）が2平方メートルを超えないもの</p> <p>(3) 建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの</p> <p>(4) 広告塔、立看板その他これらに類するもので、設置する地盤からその上端までの高さが10メートル以下のもの</p>
画	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側に設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ60センチメートル以下のブロック積み等及び生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを含む。）とする。</p> <p>ただし、道路境界との間に50センチメートル以上の植栽帯を設け、その後ろに設置する場合は、この限りでない。</p>	<p>道路に面する側に設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ60センチメートル以下のブロック積み等及び生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを含む。）とする。</p> <p>ただし、道路境界との間に50センチメートル以上の植栽帯を設け、その後ろに設置する場合は、この限りでない。</p>
区域、地区の細区分の配置は計画図表示のとおり			

【理由】

本地区は、土地区画整理事業によって道路、公園等の公共施設を一体的に整備し、自然環境に恵まれた健全な住宅市街地として今後住宅等の建設が行われる地区である。

そこで、適正な建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、健全な住宅市街地の形成を図るとともに、自然と調和したまちとして、良好な住環境の維持・増進を図るため地区計画を決定するものである。

別表第1

(あ)	<p>延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 事務所（汚物運搬用自動車又は危険物運搬用自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
(い)	<p>次の各号のいずれかに掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (2) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以下のもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (4) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以下のもの（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
(う)	<ol style="list-style-type: none"> (1) 郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの (2) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設、その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの (3) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 (4) 路線バスの停留所の上家 (5) 気通事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物で執務の用に供する部分の床面積の合計が700平方メートル以内のもの <ol style="list-style-type: none"> ア 電気通信交換所 イ 電報業務取扱所 (6) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第7号に規定する電気事業の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物 <ol style="list-style-type: none"> ア 開閉所 イ 変電所（電圧17万ボルト未満で、かつ、容量90万キロボルトアンペア未満のものに限る。） (7) ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガスの用に供する次のアからウまでに掲げる施設である建築物 <ol style="list-style-type: none"> ア パルプステーション イ ガバナーステーション ウ 特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。） (8) 石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する供給設備である建築物（液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。） (9) 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限る。）である建築物 (10) 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物 <ol style="list-style-type: none"> ア 合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5立方メートル以下のものに限る。） イ 分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1立方メートル以下のものに限る。） (11) 都市高速鉄道のために供する次のアからウまでに掲げる施設である建築物（アに掲げる施設である建築物にあっては、執務の用に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のものに限る。） <ol style="list-style-type: none"> ア 停車場又は停留場 イ 開閉所 ウ 変電所（電圧12万ボルト未満で、かつ、容量4万キロボルトアンペア未満のものに限る。）
(え)	<ol style="list-style-type: none"> (1) 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50平方メートル以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600平方メートル（同一敷地内にある建築物「自動車車庫の用途に供する部分を除く。」の延べ面積の合計が600平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。） (2) 総合的設計による一団地の建築物に附属する自動車車庫で次のア又はイのいずれかに該当するもの <ol style="list-style-type: none"> ア 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000平方メートルを超えるもの イ 自動車車庫の床面積の合計に同一団地内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該団地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該団地内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの (3) 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの (4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (5) 別表第2に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、地下貯蔵槽により貯蔵される第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに容量の合計が5万リットル以下の地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類及びアルコール類を除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物

別表第2

危 険 物			数 量	危 険 物			数 量	
火薬類 取締法 (昭和 25年法 律第14 9号)の 火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	火薬		20キログラム	消防法 (昭和 23年法 律第 186号) 第2条 第7項 に規定 する危 険物	第2類	鉄粉		500キログラム
	爆薬					第2種可燃性固体		500キログラム
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管					引火性固体		1,000キログラム
	銃用雷管		30,000個		第3類	カリウム		10キログラム
	実包及び空包		2,000個			ナトリウム		10キログラム
	信管及び火管					アルキルアルミニウム		10キログラム
	導爆線					アルキルリチウム		10キログラム
	導火線		1キロメートル			第1種自然発火性物質及び禁水性物質		10キログラム
	電気導火線					黄りん		20キログラム
	信号炎管、信号火箭及び煙火		25キログラム			第2種自然発火性物質及び禁水性物質		50キログラム
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品		当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。			第3種自然発火性物質及び禁水性物質		300キログラム
マッチ			15マッチン	第4類	特殊引火物		50リットル	
圧縮ガス			350立方メートル		第1石油類	非水溶性液体	1,000リットル	
液化ガス			3.5トン			水溶性液体	2,000リットル	
可燃性ガス			35立方メートル		アルコール類		400リットル	
消防法 (昭和 23年法 律第 186号) 第2条 第7項 に規定 する危 険物	第1種	第1種酸化性固体	50キログラム		第2石油類	非水溶性液体	5,000リットル	
		第2種酸化性固体	300キログラム			水溶性液体	10,000リットル	
		第3種酸化性固体	1,000キログラム	第3石油類	非水溶性液体	10,000リットル		
	第2種	硫化りん	100キログラム		水溶性液体	20,000リットル		
		赤りん	100キログラム	第4石油類		30,000リットル		
		硫黄	100キログラム	動植物油類		10,000リットル		
		第1種可燃性固体	100キログラム	第5類	第1種自己反応性物質		10キログラム	
			第2種自己反応性物質		100キログラム			
				第6類	300キログラム			

備 考

- この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で、かつ、気圧が水銀柱で760ミリメートルの状態に換算した数値とする。
- 土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。
- この表において、消防法第2条第7項に規定する危険物の区分は、危険物の規制に関する政令(昭和34年政令第306号)別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状による区分とする。
- この表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合においては、この表に掲げる危険物の数量の限度は、それぞれ当該各項の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が1である場合における数量とする。ただし、この表に掲げる火薬類の貯蔵については、この限りではない。

計画図



第二阪奈有料道路

生駒市立 大瀬中学校

体育館

生駒市立大瀬中学校

プール

小瀬第4公園

都市計画道路 菜畑乙田線

SCALE=1:2500

凡例	
地区整備計画区域	A地区
地区計画区域	B地区
低層専用住宅地区	低層一般住宅地区
公共公益施設地区	

