

大和都市計画地区計画の変更（生駒市決定）

都市計画生駒市学研奈良登美ヶ丘駅前地区地区計画を次のように変更する。

名 称	生駒市学研奈良登美ヶ丘駅前地区地区計画	
位 置	生駒市鹿畑町の一部	
面 積	約 20.2ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、大阪近郊の良好な住宅地として発展してきた本市の北東部ゾーンにあり、近鉄奈良線の混雑緩和と北東部ゾーンの人口増加に伴う鉄道輸送力の増強を図るため建設されたけいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅を中心に本市及び隣接する奈良市の区域において、道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理事業による面的整備が行われる地区である。また、関西文化学術研究都市の区域として位置づけられており、本市都市計画マスタープランに基づき、ゆとりある空間のある、商業・業務・住宅などの多様な機能を備え、周辺環境と調和した土地の有効・高度利用を図っていく地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、快適で利便性の高い交通網を始めとする都市基盤の充実やさまざまな都市施設の整備、合理的・機能的な土地利用の推進のため、建築物等の規制、誘導を積極的に行うものとする。</p>
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区を細区分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、主として奈良市区域と連続性のある商業・業務地区を基本としつつ、多様な世代間交流が可能となるような複合施設を周辺住環境と調和させながら配置する。また、本地区の外周部には緑地を確保し、周辺市街地との調和を図る。</p>
	地区施設の整備方針	地区内の都市計画道路を除く区画街路、公園、緑地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	<p>1 駅前商業・業務地区A 地区の核として、商業その他業務施設等の誘導を図り、賑わい、交流の拠点として、周辺地域の土地利用と整合性を図りつつ良好な街並み形成のため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の壁面の位置の制限を行う。</p> <p>2 駅前商業・業務地区B 地区の核として、商業その他業務施設等の誘導を図り、賑わい、交流の拠点として、周辺地域の土地利用と整合性を図りつつ良好な街並み形成のため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度の制限を行う。</p> <p>3 近隣施設地区A 商業・業務施設、その他周辺住民等の利便施設等の誘導を図り、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、建築物の壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>4 近隣施設地区B 周辺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、建築物の容積率の最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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。</p> <p>5 沿道サービス地区 隣接の駅前商業業務地区との整合を図るものとし、また、周辺の住環境に配慮しつつ、地区住民の利便施設及び沿道施設の誘導を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>6 公共公益施設地区 公共公益施設については、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	駅前商業・業務地区A	駅前商業・業務地区B	近隣施設地区A	近隣施設地区B	沿道サービス地区
		約4.9ha	約2.4ha	約5.8ha	約2.0ha	約0.3ha
建築物の用途に制限するもの	建築	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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。） 2 住宅で事務所、店舗、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類する用途を兼ねるもの（以下「兼用住宅」という。）。ただし、他の用途（次号から第11号までに掲げる用途を除く。）を併用するもので、3階以上の部分を住宅（法別表第2（い）項第1号に掲げるもの）又は兼用住宅の用に供するものを除く。 3 法別表第2（い）項第3号に掲げるもの（共同住宅を除く。） 4 自動車教習所 5 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 6 生駒市ラブホテル及びばちんこ屋等建築等規制条例（平成4年3月条例第4号）に掲げるラブホテル 7 マージャン屋、ばちんこ屋、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 8 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の9の2に規定するもの 9 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 10 倉庫業を営む倉庫 11 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、次に掲げるものを除く。 ア 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事業の用に供するバルブステーション、ガバナステーション又は特定ガス発生設備 イ 前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅（法別表第2（い）項第1号に係るもの。） 2 住宅で事務所、店舗、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類する用途を兼ねるもの（以下「兼用住宅」という。）。ただし、他の用途（次号から第11号までに掲げる用途を除く。）を併用するもので、3階以上の部分を住宅（法別表第2（い）項第1号に掲げるもの）又は兼用住宅の用に供するものを除く。 3 法別表第2（い）項第3号に掲げるもの（寄宿舎及び共同住宅を除く。） 4 自動車教習所 5 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 6 生駒市ラブホテル及びばちんこ屋等建築等規制条例に掲げるラブホテル 7 マージャン屋、ばちんこ屋、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 8 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の2に規定するもの 9 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 10 倉庫業を営む倉庫 11 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、次に掲げるものを除く。 ア ガス事業法第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事業の用に供するバルブステーション、ガバナステーション又は特定ガス発生設備 イ 前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 自動車教習所 2 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 3 マージャン屋、ばちんこ屋、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 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 6 倉庫業を営む倉庫 7 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するものを除く。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 5 マージャン屋、ばちんこ屋、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 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 8 倉庫業を営む倉庫 9 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途で令第130条の8の2第2項に規定するものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの 10 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するものを除く。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 法別表第2（い）項第3号に掲げるもの（共同住宅を除く） 2 自動車教習所 3 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 4 生駒市ラブホテル及びばちんこ屋等建築等規制条例に掲げるラブホテル
		建築物の用途に制限するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 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。） 2 住宅で事務所、店舗、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類する用途を兼ねるもの（以下「兼用住宅」という。）。ただし、他の用途（次号から第11号までに掲げる用途を除く。）を併用するもので、3階以上の部分を住宅（法別表第2（い）項第1号に掲げるもの）又は兼用住宅の用に供するものを除く。 3 法別表第2（い）項第3号に掲げるもの（共同住宅を除く。） 4 自動車教習所 5 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 6 生駒市ラブホテル及びばちんこ屋等建築等規制条例（平成4年3月条例第4号）に掲げるラブホテル 7 マージャン屋、ばちんこ屋、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 8 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の9の2に規定するもの 9 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 10 倉庫業を営む倉庫 11 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、次に掲げるものを除く。 ア 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事業の用に供するバルブステーション、ガバナステーション又は特定ガス発生設備 イ 前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅（法別表第2（い）項第1号に係るもの。） 2 住宅で事務所、店舗、診療所、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類する用途を兼ねるもの（以下「兼用住宅」という。）。ただし、他の用途（次号から第11号までに掲げる用途を除く。）を併用するもので、3階以上の部分を住宅（法別表第2（い）項第1号に掲げるもの）又は兼用住宅の用に供するものを除く。 3 法別表第2（い）項第3号に掲げるもの（寄宿舎及び共同住宅を除く。） 4 自動車教習所 5 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 6 生駒市ラブホテル及びばちんこ屋等建築等規制条例に掲げるラブホテル 7 マージャン屋、ばちんこ屋、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 8 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する令第130条の9の2に規定するもの 9 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 10 倉庫業を営む倉庫 11 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、次に掲げるものを除く。 ア ガス事業法第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事業の用に供するバルブステーション、ガバナステーション又は特定ガス発生設備 イ 前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 自動車教習所 2 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 3 マージャン屋、ばちんこ屋、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 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 6 倉庫業を営む倉庫 7 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するものを除く。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートル以下のもの並びに動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く。） 5 マージャン屋、ばちんこ屋、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 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 工場。ただし、自動車修理工場及びパン屋、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。 8 倉庫業を営む倉庫 9 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途で令第130条の8の2第2項に規定するものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの 10 法別表第2（と）項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの。ただし、前各号に掲げる建築物以外の建築物に付属するものを除く。

地区 区分	名称	駅前商業・業務地区A	駅前商業・業務地区B	近隣施設地区A	近隣施設地区B	沿道サービス地区																								
	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率の最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じた数値又は数式によって算出される数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>250㎡以上 500㎡未満</td> <td>(敷地面積-250) ×4/5+200%</td> </tr> <tr> <td>250㎡未満</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	割合	500㎡以上	400%	250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) ×4/5+200%	250㎡未満	200%	<p>建築物の容積率の最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じた数値又は数式によって算出される数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>250㎡以上 500㎡未満</td> <td>(敷地面積-250) ×4/5+200%</td> </tr> <tr> <td>250㎡未満</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	割合	500㎡以上	400%	250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) ×4/5+200%	250㎡未満	200%	—	<p>建築物の容積率の最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じた数値又は数式によって算出される数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000㎡以上</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上 1,000㎡未満</td> <td>(敷地面積-500) ×1/5+200%</td> </tr> <tr> <td>500㎡未満</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積	割合	1,000㎡以上	300%	500㎡以上 1,000㎡未満	(敷地面積-500) ×1/5+200%	500㎡未満	200%	—
	敷地面積	割合																												
	500㎡以上	400%																												
	250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) ×4/5+200%																												
250㎡未満	200%																													
敷地面積	割合																													
500㎡以上	400%																													
250㎡以上 500㎡未満	(敷地面積-250) ×4/5+200%																													
250㎡未満	200%																													
敷地面積	割合																													
1,000㎡以上	300%																													
500㎡以上 1,000㎡未満	(敷地面積-500) ×1/5+200%																													
500㎡未満	200%																													
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道路境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、鉄道高架の工作物内に設ける事務所、店舗、倉庫その他これらに類する施設を除く。</p>	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする。</p>	—																									
建築物等の高さの最高限度	—	—	—	<p>20メートル</p> <p>ただし、敷地面積が1,000平方メートル以上のものについては、この限りでない。</p>	—																									
建築物等の形態又は意匠の制限	—	—	—	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根（陸屋根を除く。）の色彩は、別表に掲げる色相及び明度の区分に応じた彩度を超えないこと。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、別表に掲げる色相及び明度の区分に応じた彩度を超えないこととし、塗り分けによる意匠は、色相及び色調をそろえる等、穏やかな印象となるよう配色すること。 3 建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備は、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、眺望及び景観に配慮すること。 4 地上に設ける水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備及び立体駐車施設は、道路、公園等の公共施設から直接見えないよう植栽又はルーバー等で覆うこと。 5 フェンス、ルーバーその他これらに類するものは、こげ茶色又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。 6 鉄筋コンクリート柱、鉄柱、独立型屋外広告物の支柱（柱を含む。）その他これらに類するものは、こげ茶色とすること。 	—																									

地区
区分
建築物
等
に
関
す
る
計
画

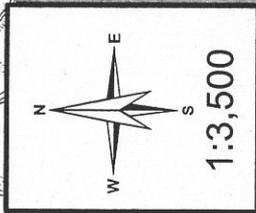
地区 整備 計画 事項	名称 かき又はさくの構造の制限	駅前商業・業務地区A	駅前商業・業務地区B	近隣施設地区A	近隣施設地区B	沿道サービス地区
		建築物等			<p>道路に面する側に設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ60センチメートル以下のブロック積み等を含む。）とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生垣の後に設置される透視可能なフェンス等で、その高さが生垣の高さ以下のもの</p> <p>(2) 道路境界線から見通せる部分に設けられた奥行き1メートル以上の植栽帯の後に設置されるもの</p> <p>(3) 道路境界線に沿って設けられた奥行き1メートル以上の植栽帯に設置される透視可能なフェンス等</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を含む。）とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生垣の後に設置される透視可能なフェンス等で、その高さが生垣の高さ以下のもの</p> <p>(2) 道路境界線から見通せる部分に設けられた奥行き1メートル以上の植栽帯の後に設置されるもの</p> <p>(3) 道路境界線に沿って設けられた奥行き1メートル以上の植栽帯に設置される透視可能なフェンス等（鹿和町駅前線支線1号に面して設置する場合を除く。）</p>

区域、地区の細区分の配置は計画図表示のとおり

別表

	色 相	明 度	彩度の上限
建築物の屋根	0. 1 R~10. 0 R	7以下	2
	0. 1 YR~4. 9 YR	7以下	2
	5. 0 YR~10. 0 YR	7以下	3
	0. 1 Y~5. 0 Y	7以下	3
	5. 1 Y~10. 0 Y	7以下	2
	無 彩 色	7以下	—
建築物の外壁 又は これに代わる柱	0. 1 RP~10. 0 RP	2以上8未満	2
		8以上	1
	0. 1 R~4. 9 R	2以上8未満	2
		8以上	1
	5. 0 R~10. 0 R	2以上7未満	4
		7以上8未満	3
		8以上	1
	0. 1 YR~10. 0 YR	2以上3未満	3
		3以上5未満	6
		5以上6未満	4
		6以上7未満	3
		7以上8未満	2
		8以上9未満	1
	0. 1 Y~5. 0 Y	2以上3未満	2
		3以上4未満	4
		4以上7未満	6
		7以上8未満	4
		8以上9未満	3
		9以上	2
	5. 1 Y~10. 0 Y	2以上3未満	2
		3以上8未満	3
		8以上9未満	2
		9以上	1
	0. 1 GY~10. 0 GY	2以上8未満	2
8以上9未満		1	
無 彩 色	1以上9. 5未満	—	

(注) 表の数値は、工業標準化法（昭和24年法律第185号）に基づく日本工業規格 Z 8 7 2 1 に定める色の三属性による表示方法の色相、明度及び彩度の値である。



計画図

- 凡例**
- 地区細区分
- 駅前商業・業務地区A
 - 駅前商業・業務地区B
 - 近隣施設地区A
 - 近隣施設地区B
 - 沿道サビズ地区
 - 公共施設地区

