

## 大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画を決定する理由

### 1. 区域の概要

当該区域は、本市の中心市街地から北東約 4.1 キロメートルに位置しており、本市北部地域と大阪市中心部を結ぶ近鉄けいはんな線学研北生駒駅に隣接する交通至便な地区である。また、地区周辺には、良好な住環境を有する北大和住宅地や真弓住宅地が位置し、地区北側は田園集落に隣接するなど、自然環境と住環境が調和した地区でもある。

### 2. 決定理由

本市都市計画マスタープランにおいて、本地区を含む周辺地域は本市北部地域の地域拠点として、また、学研高山地区の玄関口として、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成、土地の有効・高度利用を図るとしている。また従来の都市機能のみならず、ライフステージや生活様式の変化に対応できる生活利便機能等の集積・誘導を図り、魅力あるまちなみ景観の形成と、歩きたくなる環境の充実を図るとしていることから、地区計画を策定し、将来にわたり周辺地域の自然環境・歴史文化と調和のとれた合理的・機能的な土地利用の推進に向け、地区計画を策定し建築物用途等の規制や誘導を行う。

大和都市計画地区計画の決定(生駒市決定)

都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画を次のように決定する。

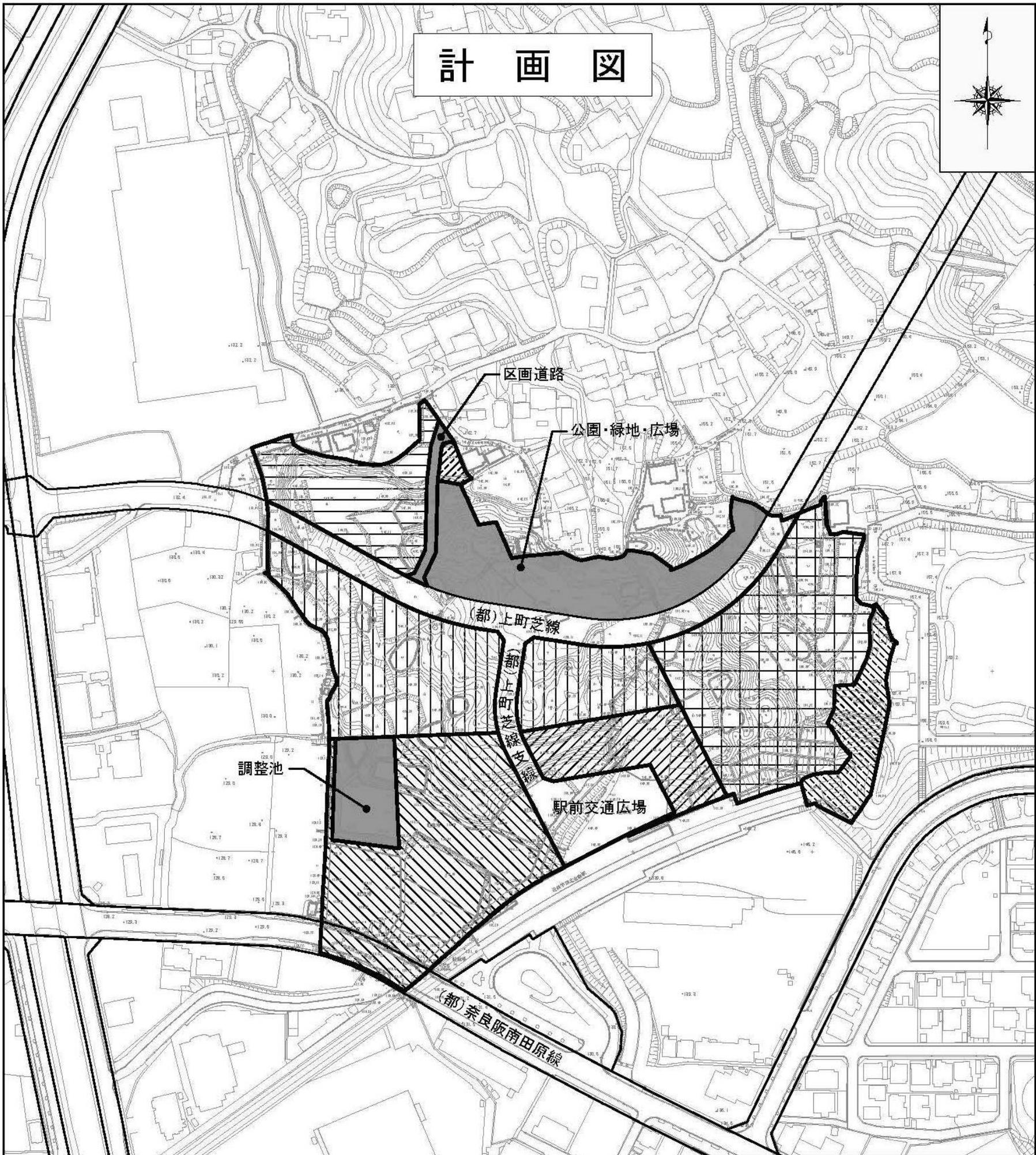
名 称		生駒市学研北生駒駅北地区地区計画			
位 置		生駒市上町の一部、高山町の一部			
面 積		約6.3ヘクタール			
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中心市街地から北東約 4.1キロメートルに位置しており、本市北部地域と大阪市中心部を結ぶ近鉄けいはんな線学研北生駒駅に隣接する交通至便な地区である。また、地区周辺には、良好な住環境を有する北大和住宅地や真弓住宅地が位置し、地区北側は田園集落に隣接するなど、自然環境と住環境が調和した地区でもある。</p> <p>本市都市計画マスタープランでは、本地区を含む周辺地域は本市北部地域の地域拠点として、また、学研高山地区の玄関口として、地域の顔となり身近な生活や交流を支援する機能が集約された拠点形成、土地の有効・高度利用を図るとともに、従来の都市機能のみならず、ライフステージや生活様式の変化に対応できる生活利便機能等の集積・誘導を図り、魅力あるまちなみ景観の形成と、歩きたくなる環境の充実を図るとしていることから、地区計画を策定し、将来にわたり周辺地域の自然環境・歴史文化と調和のとれた合理的・機能的な土地利用の推進に向け、建築物用途等の規制や誘導を行う。</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、良好なまちなみを形成する。</p> <p>本地区は、主として商業・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の住環境と調和させながら配置する。また、田園集落地に隣接する地区北側には、公園、緑地を配置し、調和を図る。</p>			
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により整備された道路、公園、緑地及び調整池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・活用を図る。また、地区施設として、本地区内に区画道路及び調整池、公園・緑地・広場を適正に配置する。</p> <p>特に、駅前商業・業務地区A・Bへの駅前交通広場からの車両の乗り入れは原則として認めない。</p>			
	建築物等の整備方針	<p>1 駅前商業・業務地区A・B 地区の核として、商業その他業務施設等の立地・誘導を図り、周辺地域の土地利用との整合性を図りつつ、交流と賑わいあふれる質の高い都市空間の形成のため、建築物の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとする。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路(駅前交通広場を除く。)沿いに、原則として緑地帯を設置する。</p> <p>2 近隣施設地区A・B 周辺住民等の利便性を考慮した商業その他業務施設の立地・誘導を図り、周辺地域の土地利用との整合性を図りつつ、魅力あるまちなみ空間を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとする。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いに、原則として緑地帯を設置する。</p> <p>3 複合型まちなみ居住地区 周辺の住環境との調和に配慮しつつ、ライフステージや生活様式の変化に対応することのできる生活利便機能等の集積・誘導に加え、住まいの循環サイクルの受け皿となる集合住宅の立地・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、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとする。また、本地区の緑化を推進するため、都市計画道路沿いに、原則として緑地帯を設置する。</p> <p>4 低層住宅地区A・B 低層住宅地区としての良好な住環境を形成するため、周辺地域の土地利用との整合性を図りつつ、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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う。</p>			
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	名 称	幅 員	延 長	配置
		区 画 道 路	6メートル	約86メートル	計画図のとおり
		調 整 池	面積 約2,100平方メートル		計画図のとおり
		公 園 ・ 緑 地 ・ 広 場	面積 約6,200平方メートル		計画図のとおり

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	複合型まちなか居住地区	低層住宅地区A・B
	面積	約0.4ヘクタール	約1.2ヘクタール	約1.1ヘクタール	約0.5ヘクタール	約1.1ヘクタール	約0.3ヘクタール
建築物の用途にの制限	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。以下「法」という。)別表第2(イ)項第1号に係るもの。) 2 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うち建築基準法施行令(昭和25年政令338号。以下「令」という。)第130条の3に規定するもの(以下「兼用住宅」という。) 3 道路に接する階を居住の用に供するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 自動車教習所 6 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 7 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 8 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する令第130条の9の5に規定するもの 9 工場(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及びコインランドリーを除く。) 10 倉庫業を営む倉庫 11 法別表第2(ト)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(イ)項第1号に係るもの。) 2 兼用住宅 3 道路に接する階を居住の用に供するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 自動車教習所 6 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 7 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 8 倉庫業を営む倉庫 9 工場(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、コインランドリー及び自動車修理工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えないものを除く。) 10 法別表第2(ト)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 住宅(法別表第2(イ)項第1号に係るもの。) 2 兼用住宅 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 自動車教習所 5 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等) 6 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 7 工場(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 法別表第2(ト)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	計画図A地区において建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 住宅(法別表第2(イ)項第1号に係るもの。) 2 兼用住宅 3 幼稚園、保育所、公民館又は集会所 4 診療所(患者の収容施設を持つものを除く。) 5 店舗、飲食店その他これらに類するもの(法別表第2(ロ)項第2号に係るもの。) 6 前各号の建築物に附属するもの		
	用途						
整備する事項	建築物の容積率の最高限度	—	—	—	—	—	A — B 8/10
	建築物の建蔽率の最高限度	—	—	—	—	—	A — B 5/10
画面	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(駅前交通広場との境界線を含む)までの距離は、1.0メートル以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(駅前交通広場及び歩行者専用道との境界線を含む)までの距離は1.0メートル以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(歩行者専用道との境界線を含む)までの距離は1.0メートル以上とする。	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1.0メートル以上とする。	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1.0メートル以上とする。	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1.0メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。  (1)外壁又はこれの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こと。  (2)物置その他これ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こと。	

地区	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	複合型まちなか居住地区	低層住宅地区A・B
地 区 に 関 する 備 考 事 項	建築物等の高さの最高限度	—	—	—	—	—	10メートル
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—	—	A 130平方メートル B 165平方メートル
整 備 計 画	建築物等の形態又は意匠の制限	1 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。 2 建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キューピ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。 3 地上に設ける水槽、クーリングタワー、キューピ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。 4 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 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。 2 建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キューピ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。 3 地上に設ける水槽、クーリングタワー、キューピ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。 4 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 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。 2 建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キューピ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。 3 地上に設ける水槽、クーリングタワー、キューピ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。 4 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 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。 2 屋外広告物については、次の各号のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1) 自己の用に供さないもの。ただし、本地区の宅地及び住宅の販売に関するものを除く。 (2) 屋上に設置するもの。	屋外広告物については、次の各号のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1) 自己の用に供さないもの。ただし、本地区の宅地及び住宅の販売に関するものを除く。 (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るもの。 (3) 屋上に設置するもの。	
	かき又はさくの構造の制限	—	—	—	—	—	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。)又は木竹製塀(柱等は木竹製以外のものでもよい。)とする。 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、その後設置する場合は、この限りでない。
画	緑地帯の保全に関する制限	都市計画道路上町芝線支線に面する側については、原則として敷地境界線から1.0メートル以上の緑地帯を設置するものとする。ただし、本地区に建築された建築物への進入口、車の出入口、歩道、階段その他の建築物の付帯施設、及び消防水利等公共公益の用に供する部分は除く。	都市計画道路上町芝線支線に面する側については、原則として敷地境界線から1.0メートル以上、都市計画道路奈良阪南田原線に面する側については、原則として敷地境界線から2.0メートル以上の緑地帯を設置するものとする。ただし、本地区に建築された建築物への進入口、車の出入口、歩道、階段その他の建築物の付帯施設、及び消防水利等公共公益の用に供する部分は除く。	都市計画道路上町芝線(支線を含む)に面する側については、原則として敷地境界線から1.0メートル以上の緑地帯を設置するものとする。ただし、本地区に建築された建築物への進入口、車の出入口、歩道、階段その他の建築物の付帯施設、及び消防水利等公共公益の用に供する部分は除く。	都市計画道路上町芝線に面する側については、原則として敷地境界線から1.0メートル以上の緑地帯を設置するものとする。ただし、本地区に建築された建築物への進入口、車の出入口、歩道、階段その他の建築物の付帯施設、及び消防水利等公共公益の用に供する部分は除く。	都市計画道路上町芝線に面する側については、原則として敷地境界線から1.0メートル以上の緑地帯を設置するものとする。ただし、本地区に建築された建築物への進入口、車の出入口、歩道、階段その他の建築物の付帯施設、及び消防水利等公共公益の用に供する部分は除く。	

区域、地区の細区分の配置は計画図表示のとおり

# 計 画 図



凡 例	
	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
	複合まちなか居住地区
	低層住宅地区A
	低層住宅地区B
	地区施設

