

## 大和都市計画地区計画の決定(生駒市決定)

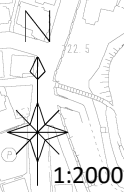
大和都市計画生駒市壱分北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	生駒市壱分北地区地区計画	
位 置	生駒市壱分町の一部、東生駒三丁目の一部、東生駒四丁目の一部、さつき台一丁目の一部	
面 積	約12.5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>本地区は近鉄生駒線一分駅の北東約0.2キロメートル、第2阪奈道路壱分インターの北東0.5キロメートルに位置し、国道168号に接する交通至便な地区であり、地区周辺は良好な低層住宅地が広がっている。本地区は、開発事業により道路、公園等の公共施設の整備が行われるとともに緑豊かな自然環境と調和した低層住宅地及び複合住宅地として形成される地区である。</p> <p>本計画では、合理的・機能的な土地利用を推進し、周辺地域住民の利便性を考慮した生活利便施設を集積するとともに、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、周辺環境と調和した景観と緑豊かで潤いのある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>調和のとれた住宅市街地の形成を図るため、国道168号と市道東生駒南36号線を結ぶ道路(以下「地区内幹線道路」という。)沿いの地区は、地区の特性に合わせ周辺地域住民の利便性を考慮した店舗や共同住宅等が立地できる沿道利用地区及び複合住宅地区とし、その他の地区は閑静な住宅地としての街並みを形成する低層住宅地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>開発事業により整備される道路、公園、調整池等の公共公益施設については、その機能などが損なわれないように維持保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1 低層住宅地区</p> <p>ゆとりある良好な居住環境を形成し、その環境を維持保全するため、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、かき又はさくの構造の制限を行うものとする。</p> <p>2 複合住宅地区A</p> <p>周辺の低層住宅地や自然環境との調和を図り、良好な居住環境を形成し維持保全するため、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を行うものとする。また、本地区の緑化を推進するため地区内幹線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。</p> <p>3 複合住宅地区B</p> <p>周辺の低層住宅地や自然環境との調和を図り、良好な居住環境を形成し維持保全するため、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、かき又はさくの構造の制限を行うものとする。</p> <p>4 沿道利用地区A</p> <p>周辺地域住民の利便性を考慮し駅周辺の商業機能を補完する健全な商業その他業務施設等の立地を促進し、周辺の住環境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地区内幹線道路沿いは原則として緑地帯の設置を行うものとする。</p> <p>5 沿道利用地区B</p> <p>地区内住民の利便性を考慮した商業その他業務施設等の立地を促進し、周辺の住環境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地区内幹線道路沿いは原則として緑地帯の設置を行うものとする。</p>

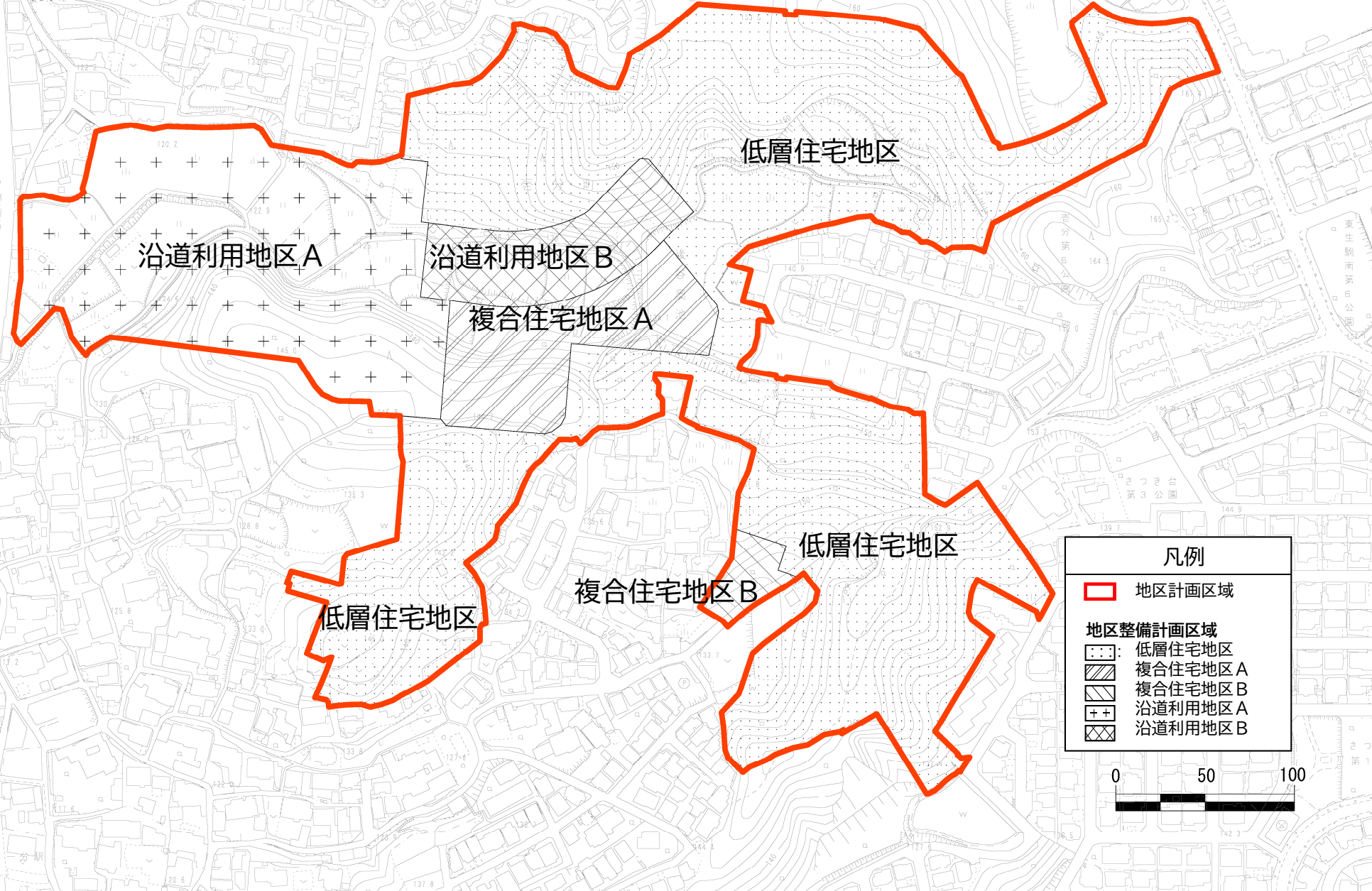
地区区分	名称	低層住宅地区	複合住宅地区 A	複合住宅地区 B	沿道利用地区 A	沿道利用地区 B
	面積	約 8.1 ヘクタール	約 0.8 ヘクタール	約 0.2 ヘクタール	約 2.7 ヘクタール	約 0.7 ヘクタール
地区整備計画	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅(建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)別表第 2(イ)項第 1 号に係るもの)</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和 25 年政令 338 号。以下「令」という。)第 130 条の 3 に規定するもの</p> <p>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>4 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>5 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</p> <p>6 診療所</p> <p>7 集会所</p> <p>8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>9 前各項の建築物に附属するもの(令第 130 条の 5 に掲げるものを除く。)</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅(法別表第 2(イ)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。)</p> <p>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</p> <p>3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>4 公衆浴場</p> <p>5 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>2 公衆浴場</p> <p>3 床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎</p> <p>4 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅(法別表第 2(イ)項第 1 号に係るもの)</p> <p>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</p> <p>3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>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。)</p> <p>5 公衆浴場</p> <p>6 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)</p> <p>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</p> <p>8 ボーリング場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場</p> <p>9 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>10 自動車教習所</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅(法別表第 2(イ)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。)</p> <p>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</p> <p>3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>4 公衆浴場</p> <p>5 集会場(市民ホール、結婚式場、葬祭場等)</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>165 平方メートル</p> <p>ただし、幅 4 メートル未満の路地状部分は、敷地面積に算入しないが、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合には建築物の敷地面積として算入する。</p>	<p>1,000 平方メートル</p>	<p>165 平方メートル</p> <p>ただし、幅 4 メートル未満の路地状部分は、敷地面積に算入しないが、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合には建築物の敷地面積として算入する。</p>	<p>1,000 平方メートル</p>	<p>500 平方メートル</p>
	建築物の壁面の制限	<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、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こと。</p> <p>(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。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	設置できる屋外広告物は、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。 (1)本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの(10平方メートルを超えないものに限る。) (2)次の条件を満たすもの ①自己の用に供するもの 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 ③建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの 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5メートル以下のもの	設置できる屋外広告物は、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。 (1)本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの。(10平方メートルを超えないものに限る。) (2)次の条件を満たすもの ①自己の用に供するもの ②建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの ③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	設置できる屋外広告物は、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。 (1)本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの(10平方メートルを超えないものに限る。) (2)次の条件を満たすもの ①自己の用に供するもの ②建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの ③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5メートル以下のもの	—	—
	構造物又は制限の	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0.6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。 ただし、道路境界との間に0.5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。	—	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0.6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。 ただし、道路境界との間に0.5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。	—	—	
	土地の利用に関する事項	緑地帯の保全に	—	地区内幹線道路に面する側については、原則として1メートル以上(土留めを含む。)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。	—	地区内幹線道路に面する側については、原則として1メートル以上(土留めを含む。)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。	地区内幹線道路に面する側については、原則として1メートル以上(土留めを含む。)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のとおり							

# 計画図



1:2000



沿道利用地区A

沿道利用地区B

複合住宅地区A

低層住宅地区

低層住宅地区

複合住宅地区B

低層住宅地区

凡例	
	地区計画区域
地区整備計画区域	
	低層住宅地区
	複合住宅地区A
	複合住宅地区B
	沿道利用地区A
	沿道利用地区B

