

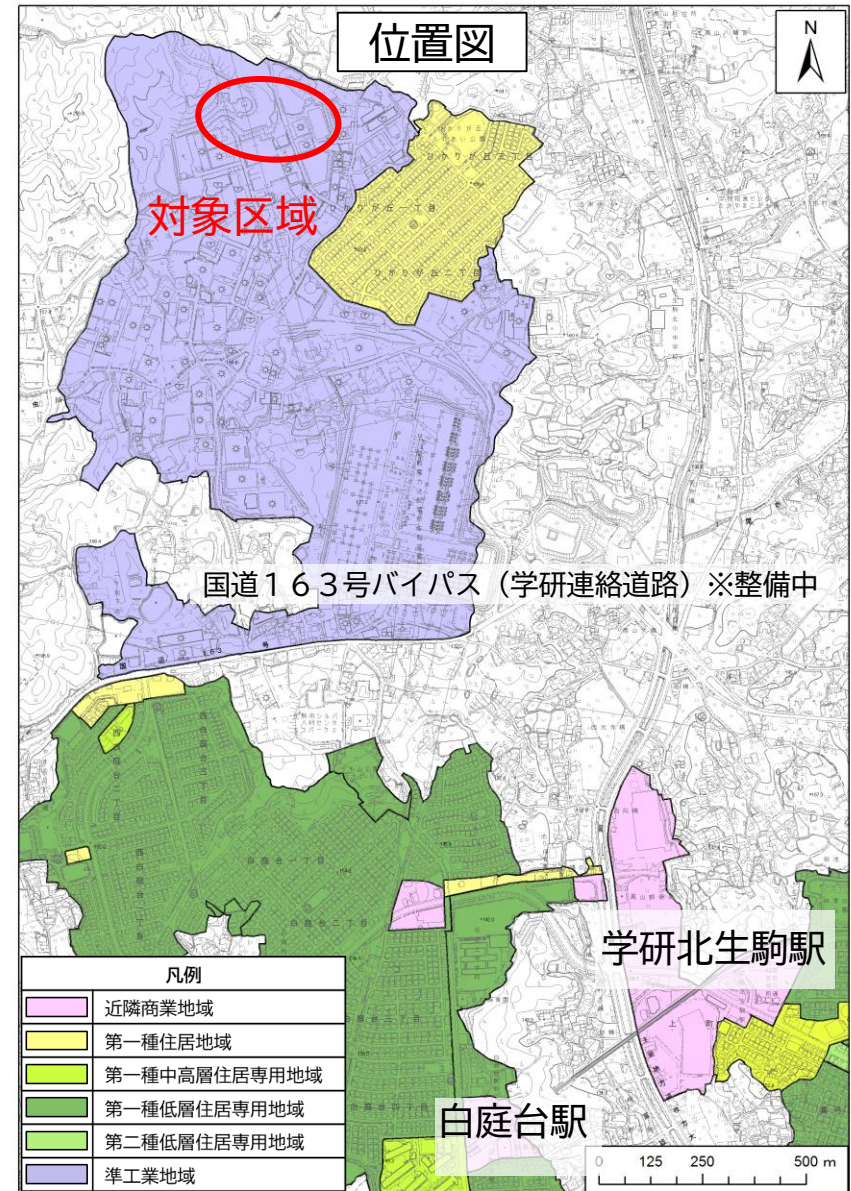
その他案件（3）

大和都市計画生駒市(仮称)北田原北地区
地区計画の決定について（事前説明）

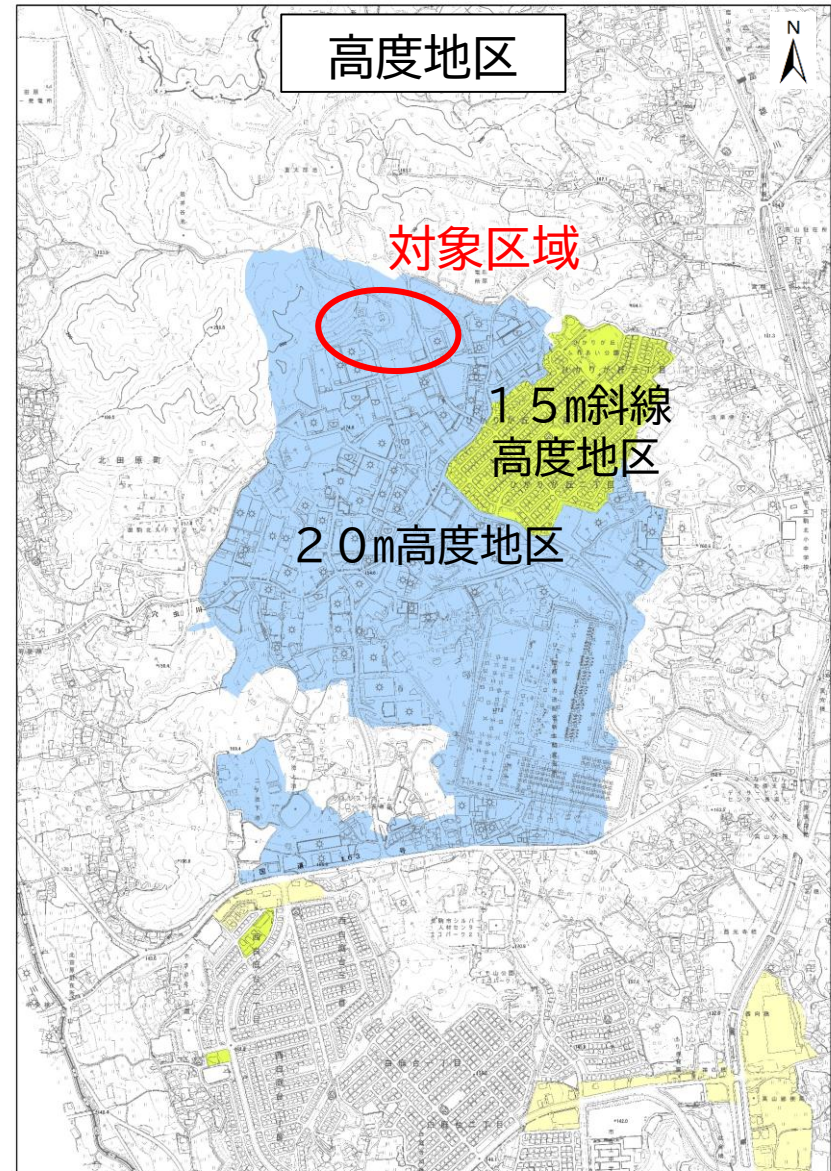
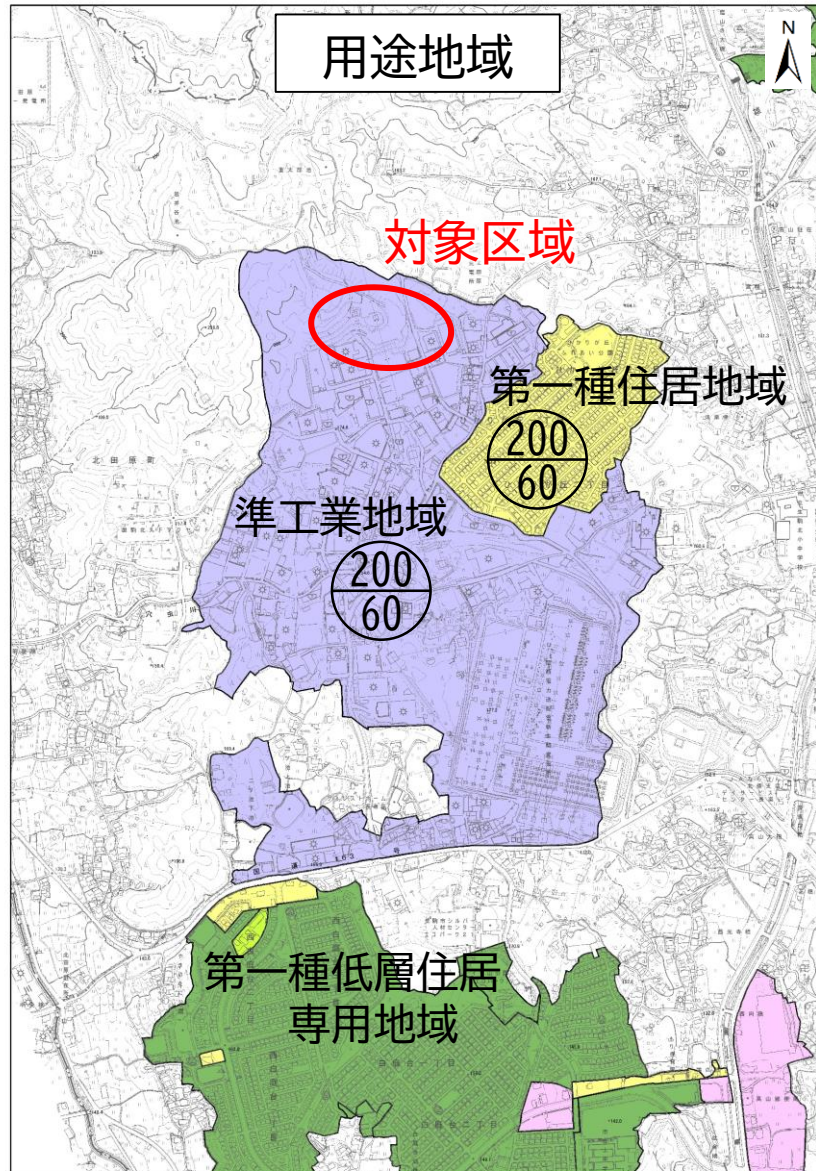
位置・区域

当該区域は、北部地域の地域拠点である学研北生駒駅から北西約2 kmに位置し、国道163号バイパスに近接する交通至便な地域である。

また、産業機能の集積地（学研生駒テクノエリア）として、民間開発事業により宅地開発が進められている地区である。



用途地域・高度地区の指定状況

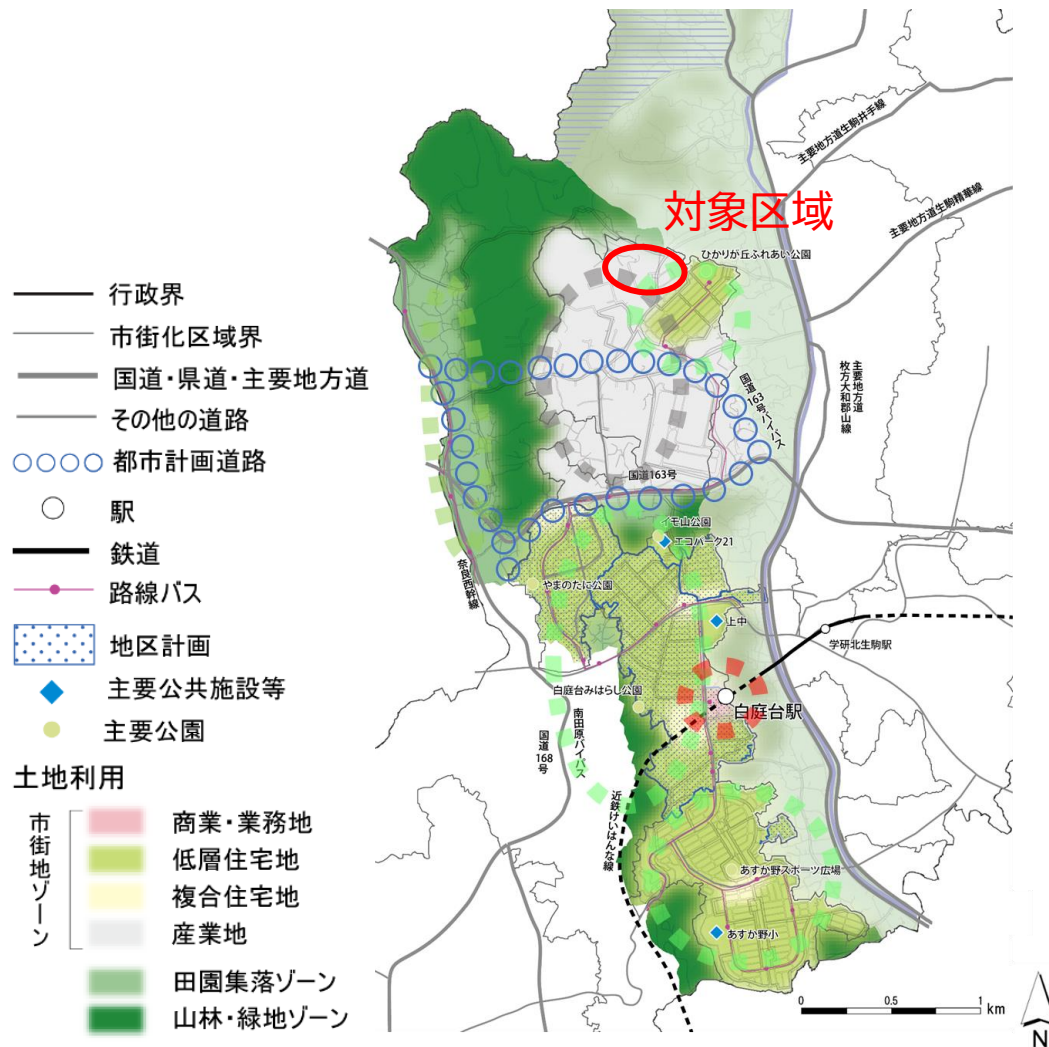


対象区域航空写真 (平成29年撮影)



生駒市都市計画マスタープラン

白庭台駅圏域



圏域の基本的な考え方

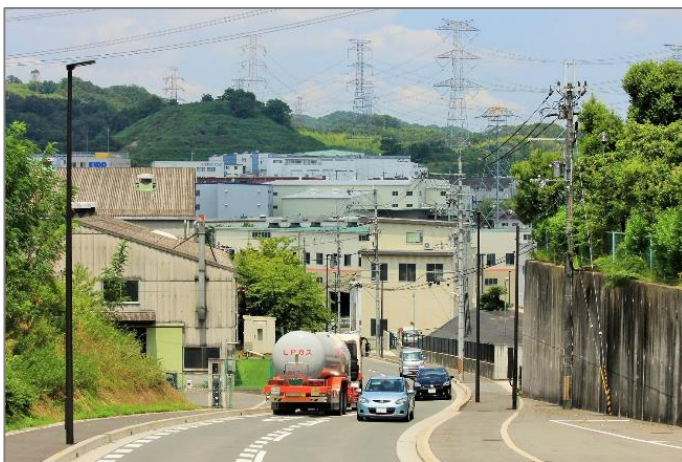
- ・ 田園集落が広がる北田原町の東側には、本市において貴重な産業集積地である学研生駒テクノエリアがある。
- ・ 生活利便施設や中高層の集合住宅が集積する駅を中心に、閑静で緑豊かな戸建て住宅地が形成されている。
- ・ 国道163号バイパスの整備と併せた土地利用や、産業集積地の更なる拡大により経済活力の増進を図る。
- ・ 低層住宅地においては、自然環境や住環境の維持向上を図りながら、社会ニーズに対応した住環境のあり方や、持続性の高い公共交通網の形成が求められる。

生駒市都市計画マスタープラン

白庭台駅圏域



学研生駒テクノエリア（北田原町）



工業団地（学研生駒テクノエリア）

土地利用方針

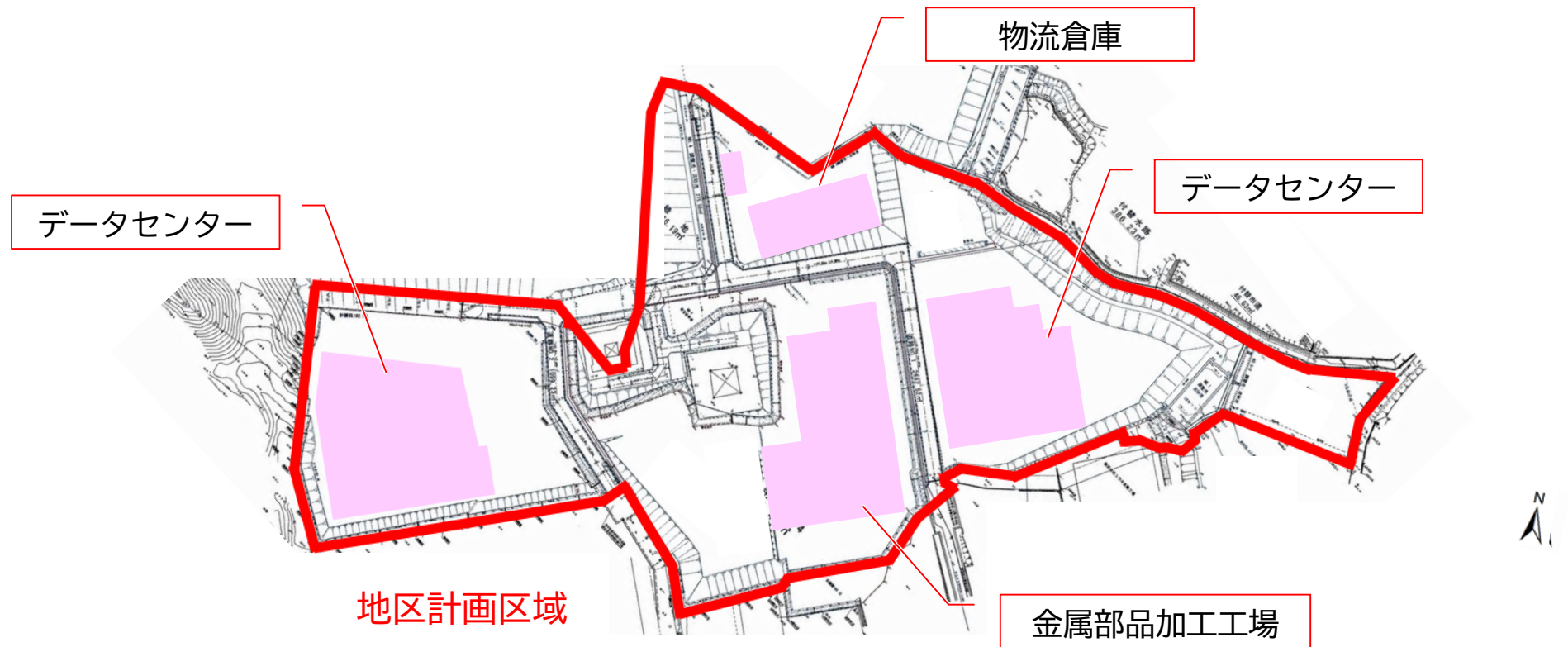
市街地ゾーン/産業地

- ・ 環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積
- ・ デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地誘導
- ・ 国道163号バイパス整備に併せた産業用地の確保(拡大)

大和都市計画地区計画を策定する理由

当該地区においては、国道１６３号バイパスの整備と併せた土地利用や経済活力の増進につながる次世代を見据えた産業集積地の創出に向け、民間開発事業により宅地開発が進められており、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、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和によるうるおいのある街区を形成するため、地区計画を策定するものである。

土地利用計画図



大和都市計画生駒市(仮称)北田原北地区地区計画の概要

名 称 大和都市計画生駒市(仮称)北田原北地区地区計画

位 置 北田原町の一部

区域の面積 約4.9 h a

地区計画の目標

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、本地区にふさわしい良好な産業地の形成を図るとともに、周辺環境との調和によるうるおいのある街区を形成することを目標とする。

土地利用の方針

環境の悪化をもたらす恐れのない産業振興と雇用創出につながる産業機能の集積に加え、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設等の立地を図る。

敷地内では道路に面する部分を中心に積極的な緑化を図るとともに、周辺との修景の一体化に配慮し、周辺環境との調和を図る。

地区施設の整備方針

宅地開発事業により整備された道路・公園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

◆産業施設地区 A

環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設に加え、デジタル技術を駆使した変革に対応する産業施設の集積を図るため、建築物の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。

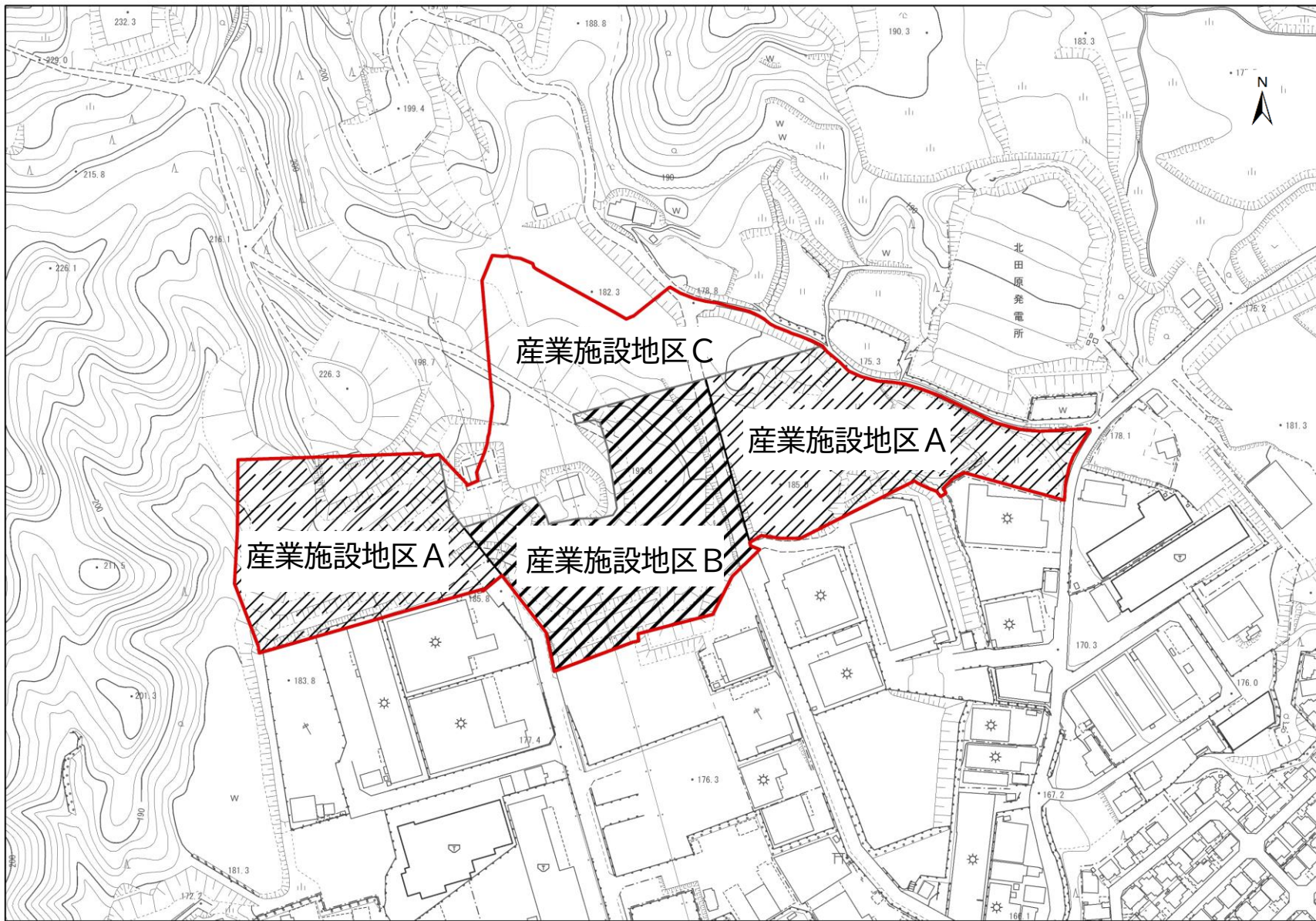
敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な（沿道）景観を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。

◆産業施設地区 B・C

環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設の集積を図るため、建築物の用途の制限を行う。

敷地内のオープンスペースの確保を図ることにより、道路等と建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで一体的かつ開放的な（沿道）景観を形成するため、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。

地区計画区域



地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	産業施設地区A	産業施設地区B	産業施設地区C
面積	約2.3ha	約1.3ha	約1.3ha
建築物の 用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 2. 幼稚園、小学校、中学校又は高等学校 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 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 5. ホテル又は旅館 6. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 7. 公衆浴場 8. 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 9. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 10. 自動車教習所		

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	産業施設地区A	産業施設地区B	産業施設地区C
建築物の 建蔽率の 最高限度	4 / 10 ※	—	—
建築物の 敷地面積の 最低限度	5, 000 m ²	3, 000 m ²	1, 000 m ²
建築物の 壁面の位 置の制限	道路に面する側にあつては3m以上、その他の側にあつては1 m以上とする。	道路に面する側にあつては1.5m以上、その他の側にあつては1 m以上とする。	
建築物の 高さの最高 限度	25 m	—	—

※ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号の規定に該当する場合は、5/10

地区整備計画における制限内容の概要

(建築物等に関する事項)

名称	産業施設地区 A	産業施設地区 B	産業施設地区 C
建築物の 形態又は意匠 の制限	敷地内に設置することができる屋外広告物は、次の各号に定める基準に適合し、周辺の山並み緑等と調和するよう、その形態、色彩、装飾に配慮したもの（1 事業所当たり 3 個以内） （1）自己の事業又は営業に関し自己の事業所に表示するものであること。 （2）建築物の屋根若しくは屋上に設置するもの又は建築物の外壁から突き出したものでないこと。		
かき又はさく の構造の制限	道路に面する敷地部分（地盤面からの高さが 60 cm 以下の腰積みを併設することは妨げない。） （1）生け垣 （2）透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ 3 m 以下のものに限る。）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したもの。		

地区計画策定スケジュール(案)

時期	内容	
令和4年	8月	都市計画審議会への事前説明
	9月	原案の権利者縦覧(地区計画)
	10月～	奈良県との事前協議
	12月	案の縦覧
令和5年	2月	都市計画審議会へ諮問
	2月～	奈良県との本協議
	3月	都市計画(変更)決定
	6月	地区計画条例改正