

その他案件(1)

[学研生駒テクノエリア北西地区、南地区]

- ・ 大和都市計画区域区分・用途地域・高度地区の見直しについて
(事前説明)
- ・ 大和都市計画生駒市地区計画の決定について
(事前説明)

市街化編入・逆線引きの検討

内容	件数
市街化編入を検討するもの	2件
逆線引きを検討するもの	3件

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 【奈良県】

市街化編入の基本的な考え方

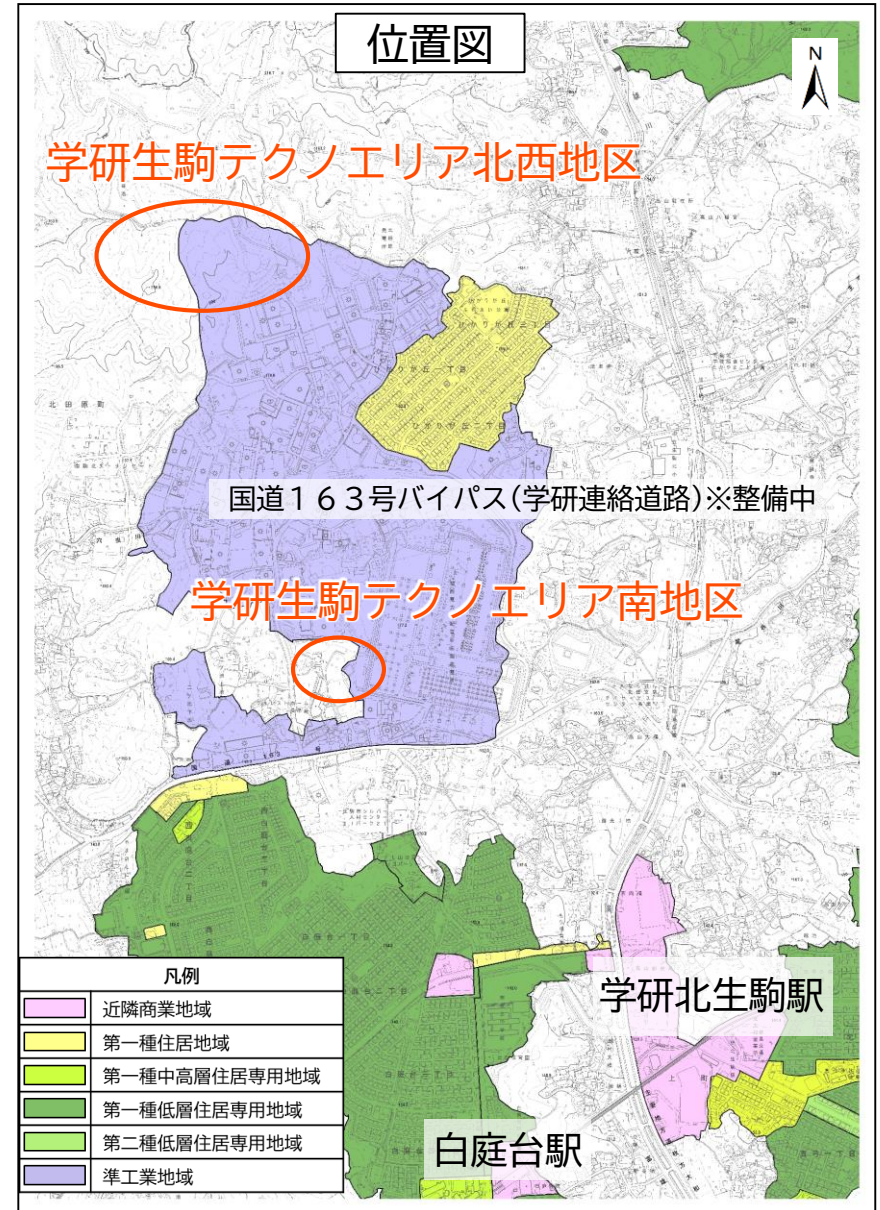
市街化編入

- 今後の人口減少の見込み及び既市街化区域における未利用地の存在等を鑑み、住宅用地を目的とした市街化編入については、原則として行わない。
- 災害のおそれのある地域については、原則として市街化編入を行わない。
- 工業・流通業務適地や商業・サービス業務適地を中心に市街化編入を検討する。

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2.5 km及び1.5 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。



生駒市都市計画マスタープランにおける考え方

都市づくりの方針(抜粋)

持続的な成長を生む都市(産業)

産業・学術研究拠点の整備推進

- ・インフラ施設の整備や面的な市街地整備の推進を図りつつ、多様な施設立地の受け皿となる都市基盤整備を図る。

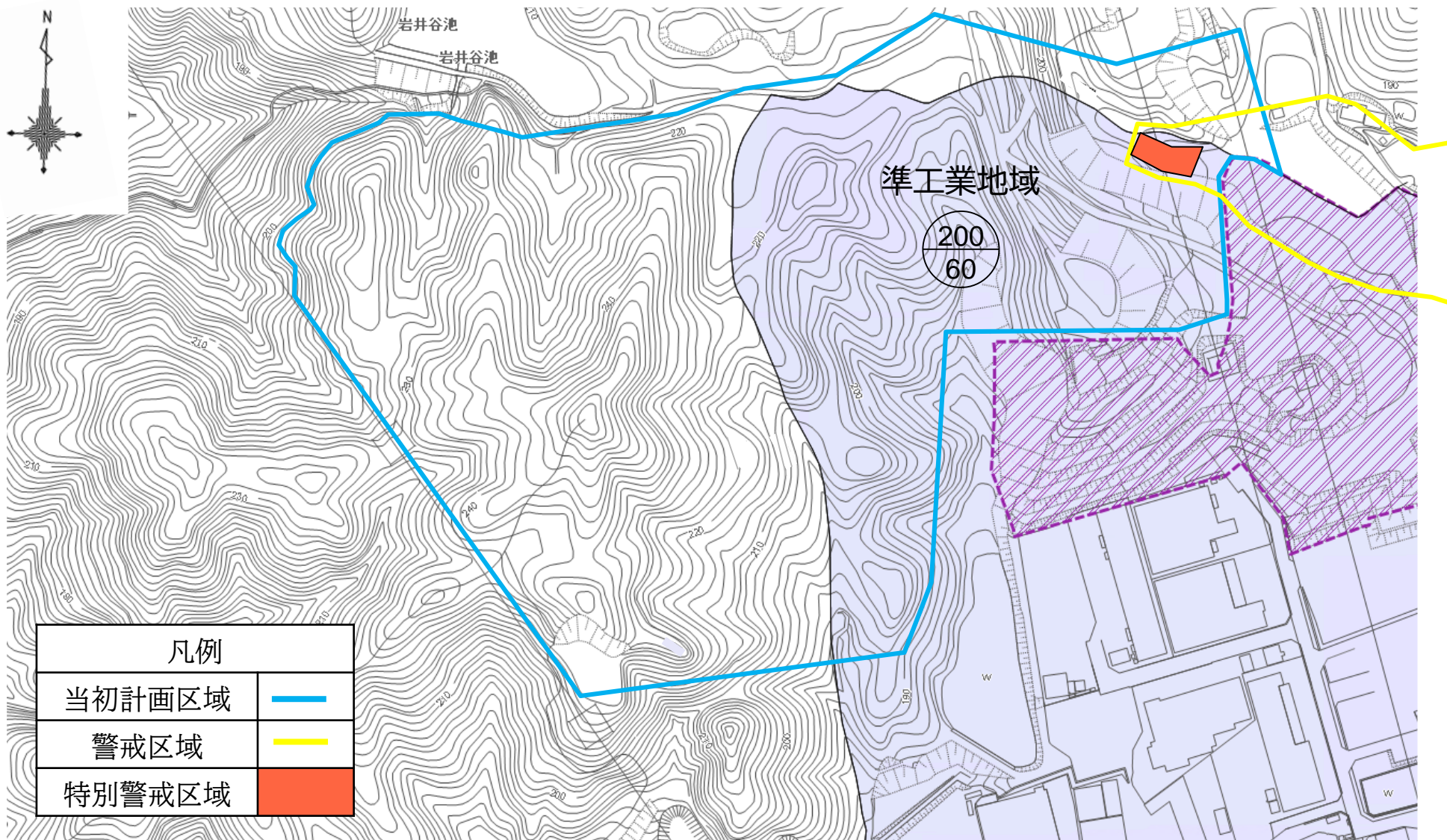
取組内容 産業集積に向けた土地利用の推進

- ・都市計画等の見直し、地区計画での規制誘導による産業用地の確保と拡充
- ・企業が立地を望むような魅力的な工業適地の確保

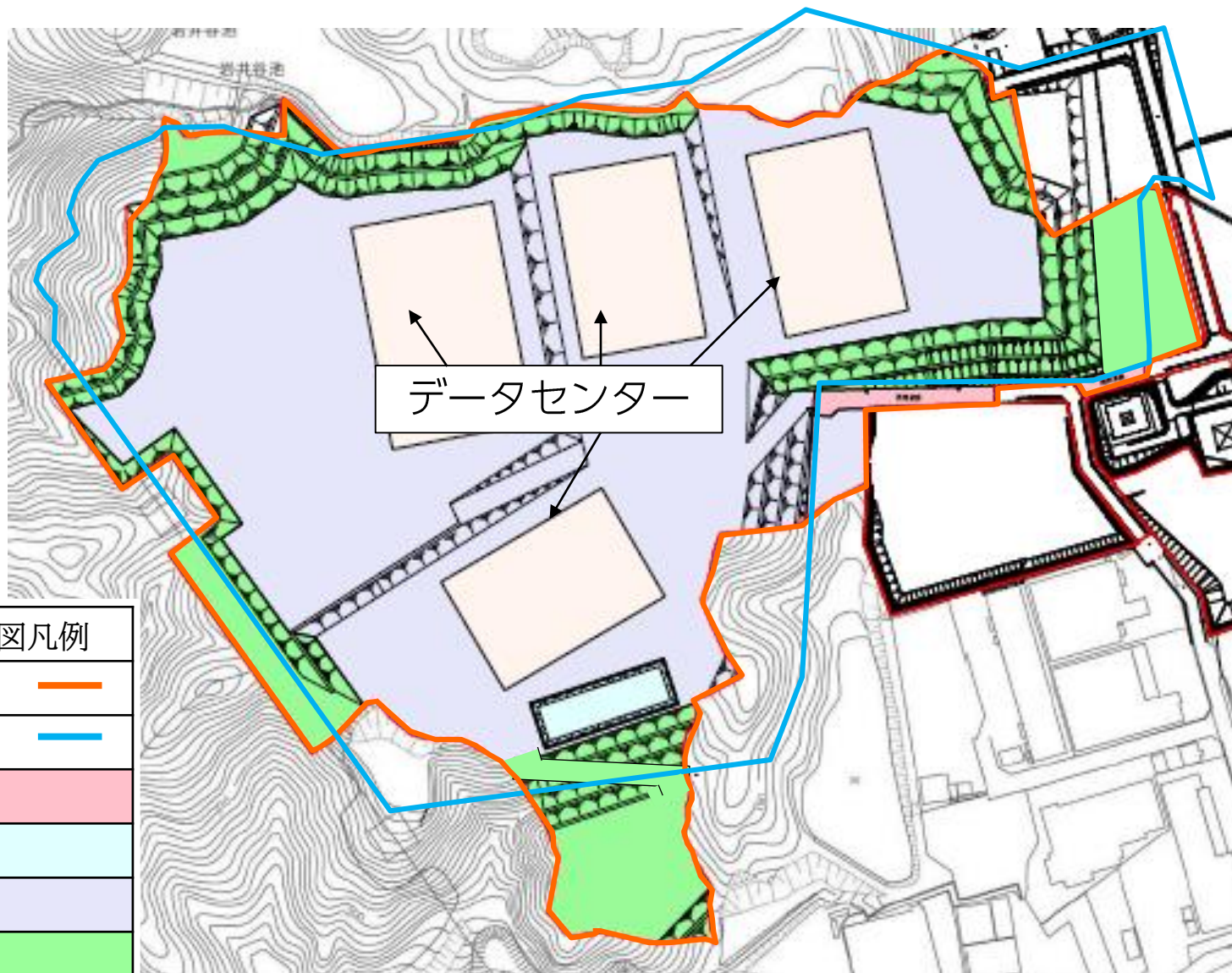
令和4年度 第3回都市計画審議会での意見等

- ・ 北西地区の土砂災害特別警戒区域（土石流）について
- ・ 地区整備計画における建築物等の意匠の制限について

学研生駒テクノエリア北西地区 土砂災害警戒区域

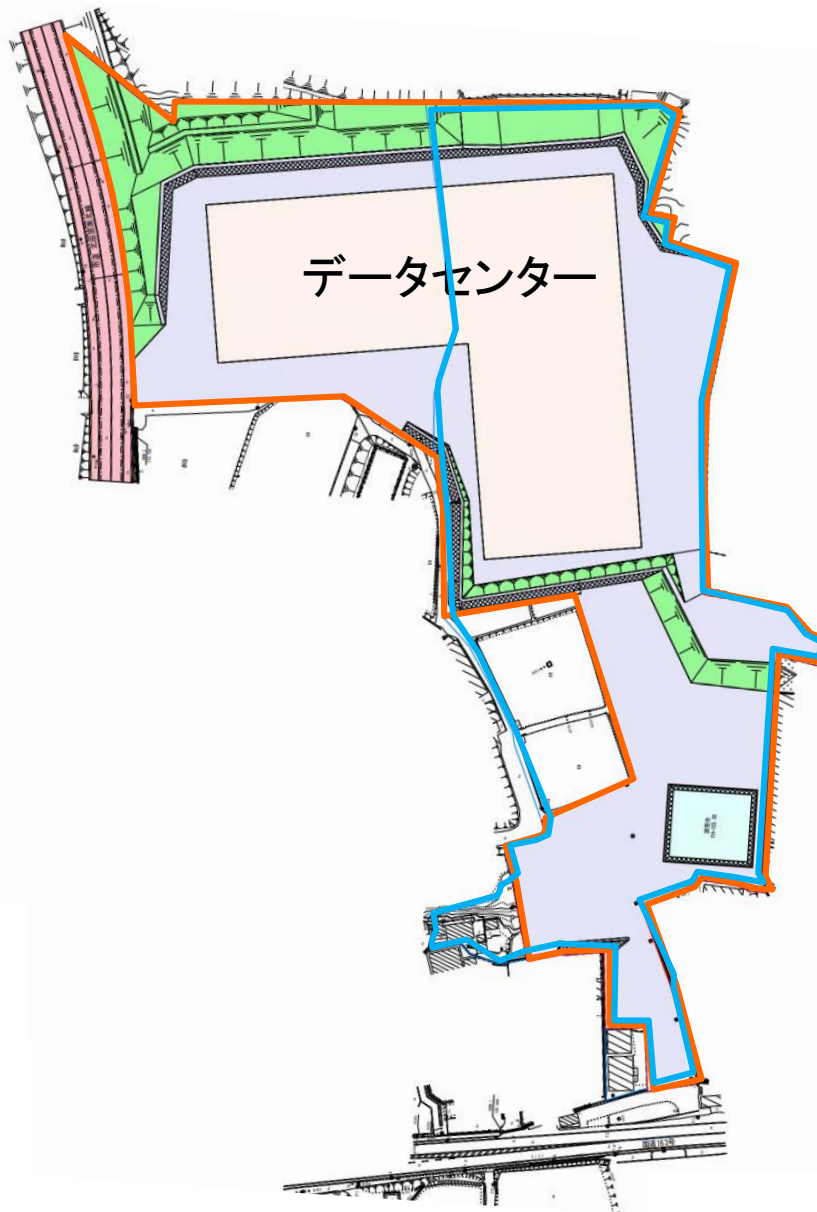


学研生駒テクノエリア北西地区 土地利用計画図



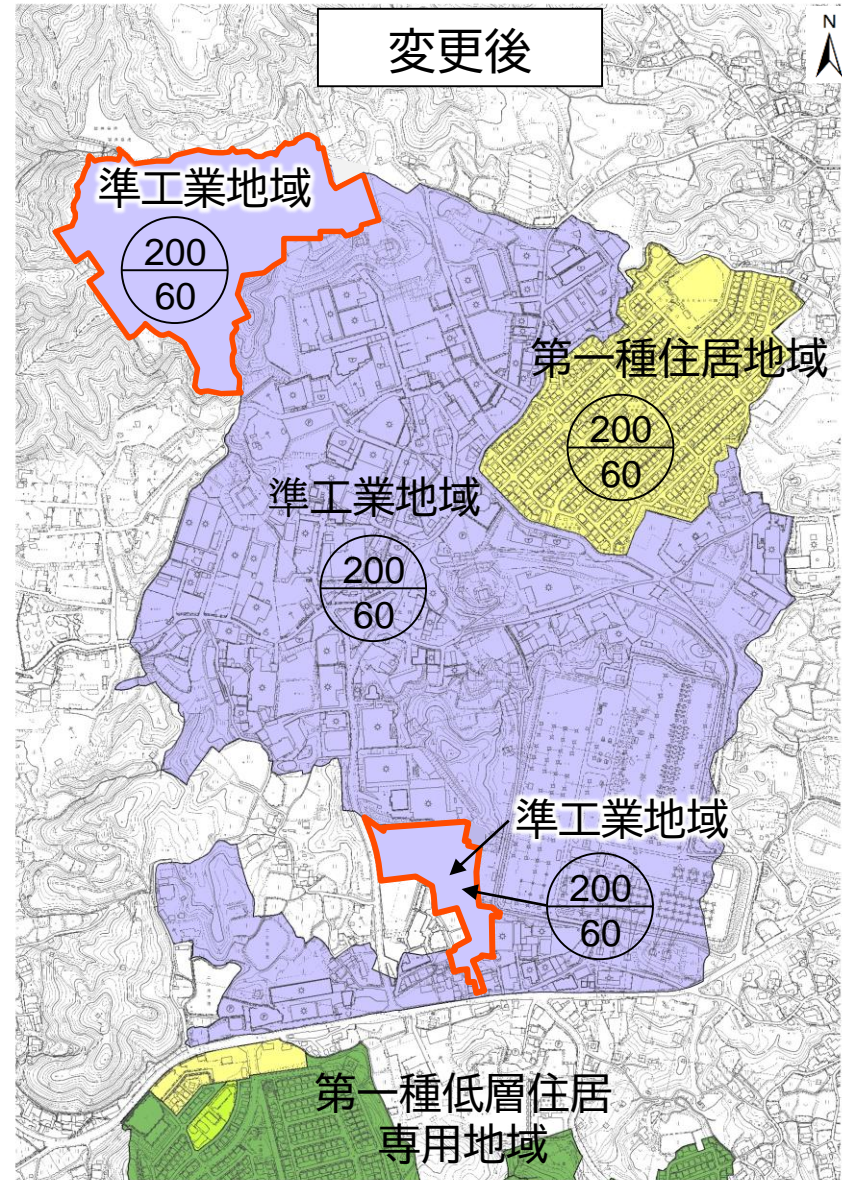
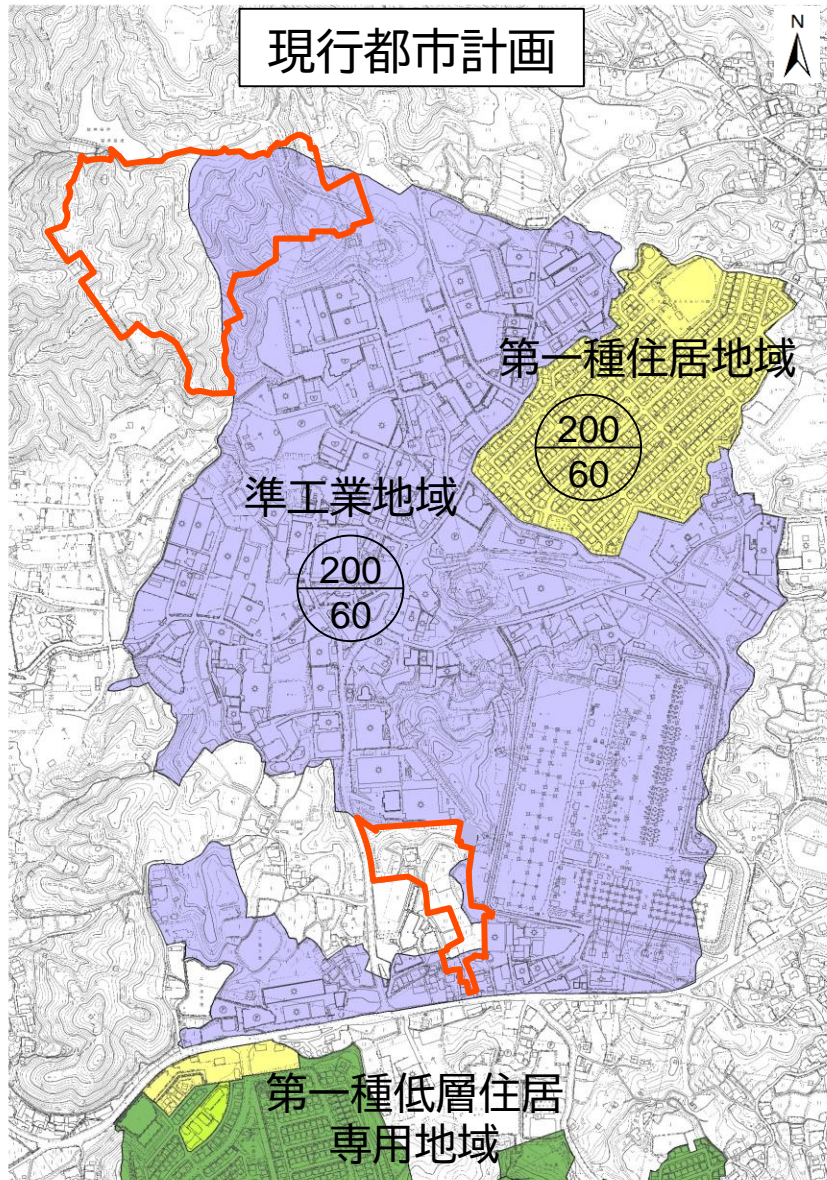
土地利用計画図凡例	
計画区域	— (orange line)
当初計画区域	— (blue line)
道路	— (pink line)
調整池	— (light blue area)
産業用地	— (light purple area)
緑地	— (green area)

学研生駒テクノエリア南地区 土地利用計画図

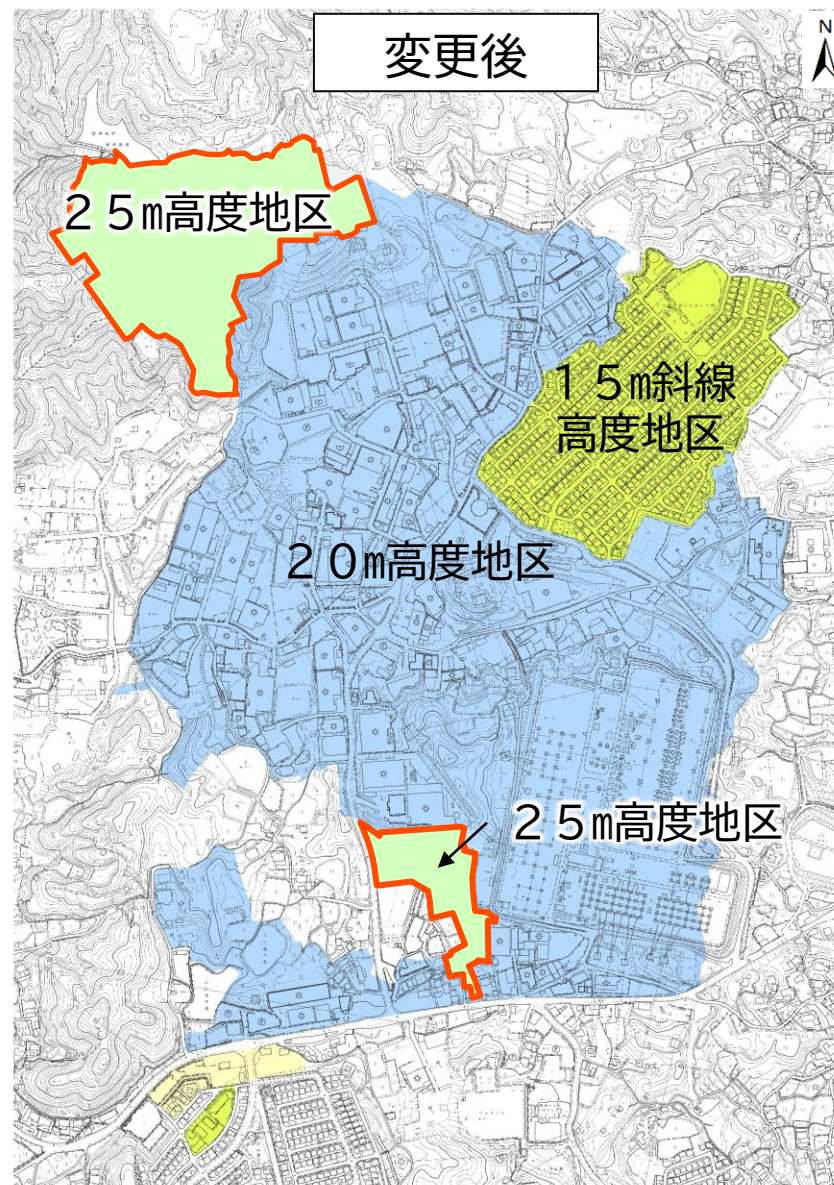
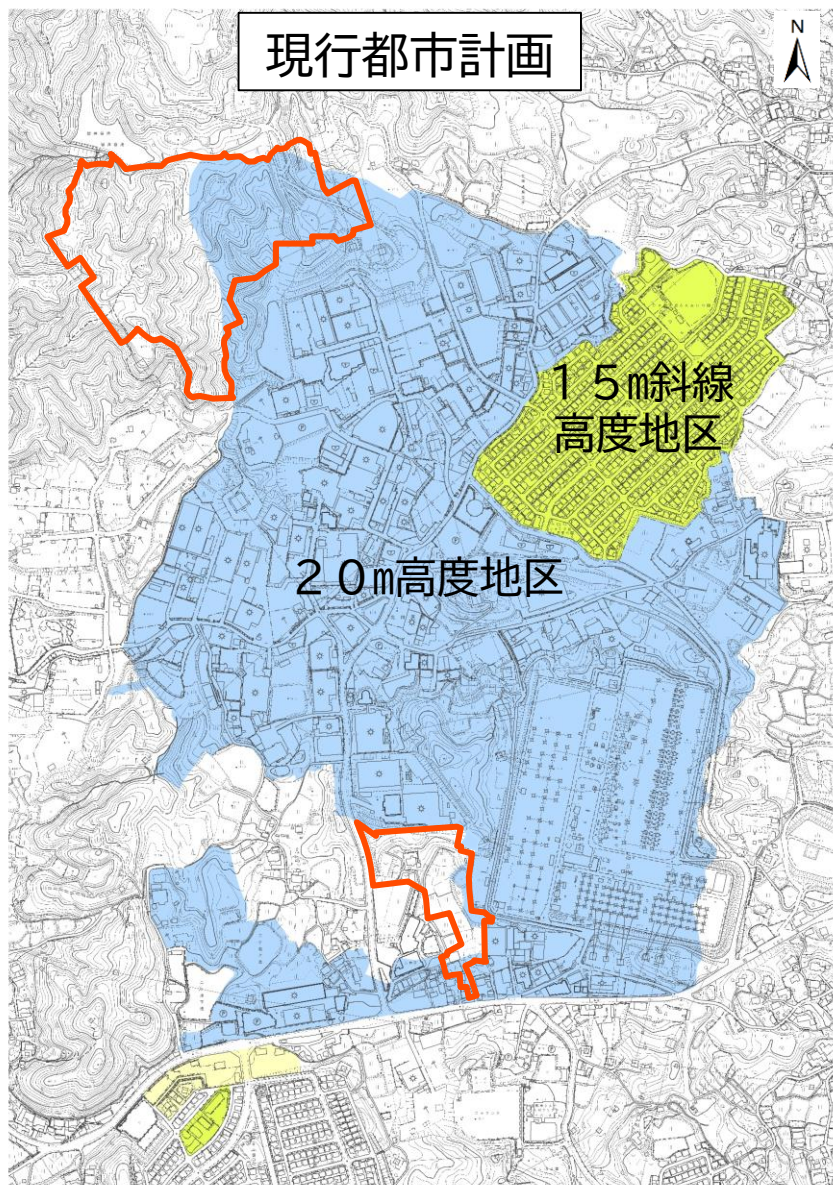


土地利用計画図凡例	
計画区域	— (orange line)
当初計画区域	— (blue line)
道路	— (pink area)
調整池	— (cyan area)
産業用地	— (purple area)
緑地	— (green area)

用途地域の指定状況



高度地区の指定状況



大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア北西地区地区計画の概要

名 称 大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア北西地区地区計画

位 置 北田原町の一部

区域の面積 約~~14.3~~ヘクタール → 約12.7ヘクタール

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

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、**建築物の緑化率の最低限度**、かき又はさくの構造の制限を行う。

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)

建築物の用途の制限	<p>建築してはならない建築物</p> <ol style="list-style-type: none">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)

建築物の 建蔽率の 最高限度	5/10 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、6/10
建築物の 敷地面積の 最低限度	10,000平方メートル
建築物の 壁面の位置 の制限	道路に面する側にあつては5メートル以上、その他の側にあつては3メートル以上とする。 守衛室等は、道路に面する側にあつては3メートル以上、その他の側にあつては1メートル以上とする。

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)

建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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の基準を遵守し、周辺環境と調和し、落ち着いた形状・色合いとする。</p> <p>屋外広告物は次の各号に定める基準に適合し1事業所当たり3個以内とする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して10%以上

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)

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センチメートル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メートル以下のものに限る。）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したもの
----------------------	---

大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア南地区地区計画の概要

名 称 大和都市計画生駒市(仮称)学研生駒テクノエリア南地区地区計画

位 置 北田原町の一部

区域の面積 約2.1ヘクタール → 約2.6ヘクタール

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

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、**建築物の緑化率の最低限度**、かき又はさくの構造の制限を行う。

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)

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

(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(児童福祉法(昭和22年法律第164号)第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設を除く。)

(5)倉庫業を営む倉庫

(6)ホテル又は旅館

(7)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

(8)公衆浴場

(9)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

(10)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

(11)自動車教習所

(12)別表第1(あ)項に掲げる事業を営む工場

(13)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つては、その数量を問わないものとし、第1石油類、アルコール類、第2石油類、第3石油類、第4石油類及び動植物油類を除く。)の貯蔵又は処理に供する建築物

建築物の
用途の制限

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)

建築物の 建蔽率の 最高限度	5/10 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、6/10
建築物の 敷地面積の 最低限度	10,000平方メートル
建築物の 壁面の位置 の制限	道路に面する側にあつては5メートル以上、その他の側にあつては3メートル以上とする。 守衛室等は、道路に面する側にあつては3メートル以上、その他の側にあつては1メートル以上とする。

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)

建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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の基準を遵守し、周辺環境と調和し、落ち着いた形状・色合いとする。</p> <p>屋外広告物は次の各号に定める基準に適合し1事業所当たり3個以内とする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して10%以上

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)

<p>かき又は さくの 構造の制限</p>	<p>道路に面する敷地部分（地盤面からの高さが60センチメートル以下の腰積みを併設することは妨げない。）</p> <ul style="list-style-type: none">(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メートル以下のものに限る。）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したもの
-------------------------------	--

大和都市計画区域区分見直しスケジュール(案) 県決定

時期	内容
令和5年2月20日	生駒市都市計画審議会への事前説明
6月30日	生駒市都市計画審議会への事前説明(変更)
7月	原案の閲覧
	公聴会(公述の申し出があった場合)
	国との事前協議
	案の縦覧
	奈良県都市計画審議会へ諮問
	国との本協議
	都市計画(変更)決定

用途地域等変更スケジュール(案) 市決定

時期	内容
令和5年2月20日	生駒市都市計画審議会への事前説明
6月30日	生駒市都市計画審議会への事前説明(変更)
7月	原案の閲覧(用途地域・高度地区) ・原案の権利者縦覧(地区計画)
	公聴会(用途地域・高度地区) [公述の申し出があった場合]
	奈良県との事前協議
	案の縦覧
	生駒市都市計画審議会へ諮問
	奈良県との本協議
	都市計画(変更)決定
	地区計画条例改正

景観計画に基づく市街地景観区域の基準【参考】

	建築物	工作物
形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な周辺の景観と調和し、建築物全体としてバランスのとれた形態及び意匠とすること。 ・中高層建築物にあつては、壁面が長大にならないよう、分節化等の工夫を施すこと。 ・屋根の形状は周辺の状況に応じ、勾配屋根とするよう努めること、又はパラペットの形状により、勾配屋根に類似した工夫を施すこと。 ・屋上施設は屋根の中に収めるか、壁面の立ち上げにより修景を行い、露出させないように配慮すること。 ・歩行者等に圧迫感を与えないように配慮すること。 ・外部に設ける建築設備は、良好な周辺の景観と調和した形態及び意匠とすること。 ・屋外階段、ベランダ等を設ける場合は、これらを含む建築物全体と調和させること。 ・外観に光源等の装飾を施す場合は、使用する位置や量等に配慮すること。また、商業地域以外の地域にあつては、その光源等が形成する面積が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の5分の1を超えないこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な周辺の景観と調和し、バランスのとれた形態及び意匠とすること。 ・歩行者等に圧迫感を与えないように配慮すること。 ・外観に光源等の装飾を施す場合は、使用する位置や量等に配慮すること。また、商業地域以外の地域にあつては、その光源等が形成する面積が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の5分の1を超えないこと。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・別に定める色彩に関する景観形成基準（住居系、商業系、工業系）に適合するとともに、良好な周辺の景観と調和させること。 ・多くの色彩や強調色を使用する場合は、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・別に定める色彩に関する景観形成基準（住居系、商業系、工業系）に適合するとともに、良好な周辺の景観と調和させること。 ・多くの色彩や強調色を使用する場合は、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに配慮すること。
素材	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な周辺の景観と調和した素材を使用すること。 ・反射光のある素材を使用する場合は、使用する位置や量等に配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な周辺の景観と調和した素材を使用すること。 ・反射光のある素材を使用する場合は、使用する位置や量等に配慮すること。