

第4号案件

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決定

(生駒市決定)

第5号案件

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決定

(生駒市決定)

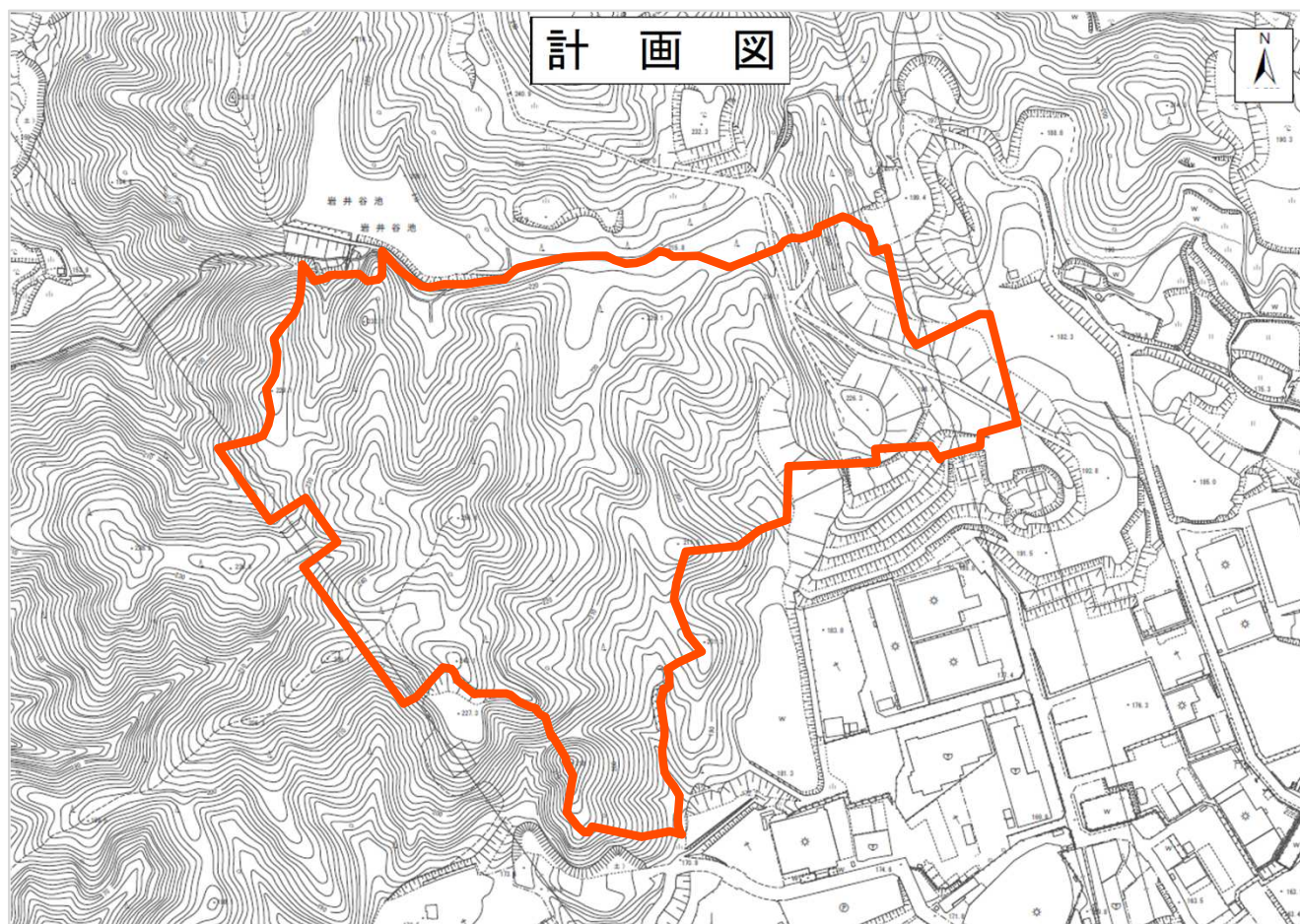
地区計画の策定理由

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計画されており、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。

〈②-1 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12.7ヘクタール



地区計画の概要

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。

地区計画の概要

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。

地区整備計画の概要

(建築物等に関する事項)

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っては5メートル以上、その他の側にあっては3メートル以上とする。 守衛室等は、道路に面する側にあっては3メートル以上、その他の側にあっては1メートル以上とする。

地区整備計画の概要

(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

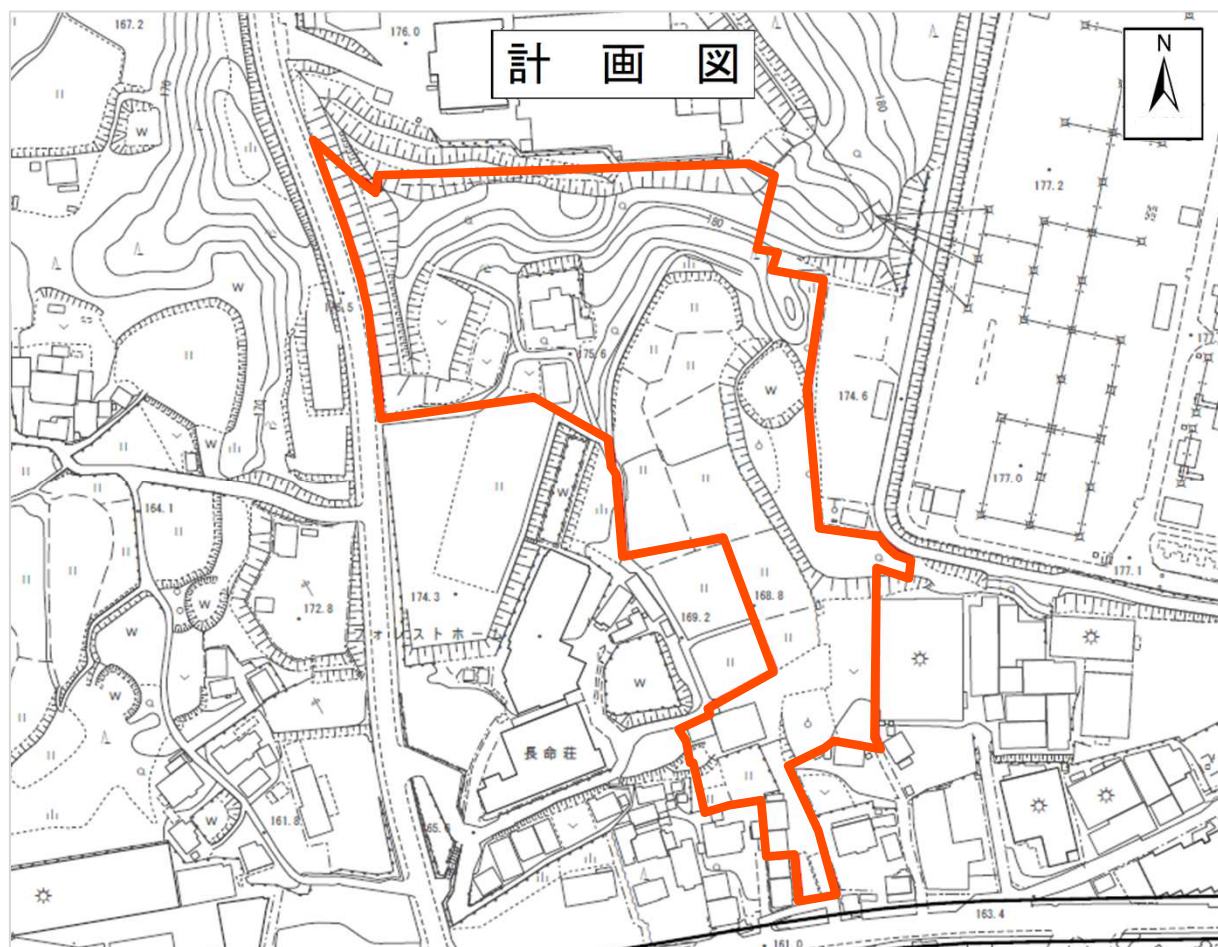
地区整備計画の概要

(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> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p>
-------------------------------	--

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2.6ヘクタール



地区計画の概要

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。

地区計画の概要

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っては5メートル以上、その他の側にあっては3メートル以上とする。 守衛室等は、道路に面する側にあっては3メートル以上、その他の側にあっては1メートル以上とする。

地区整備計画の概要

(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> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p>
-------------------------------	--