説明用資料１－１

第１号案件

大和都市計画区域区分の変更（意見聴取：県決定）

第２号案件

大和都市計画用途地域の変更（諮問：市決定）

第３号案件

大和都市計画高度地区の変更（諮問：市決定）

第４号案件

大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更（諮問：市決定）

第５号案件

大和都市計画土地区画整理事業の決定（諮問：市決定）

第６号案件

大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画の決定（諮問：市決定）

第７号案件

大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の変更（諮問：市決定）

第８号案件

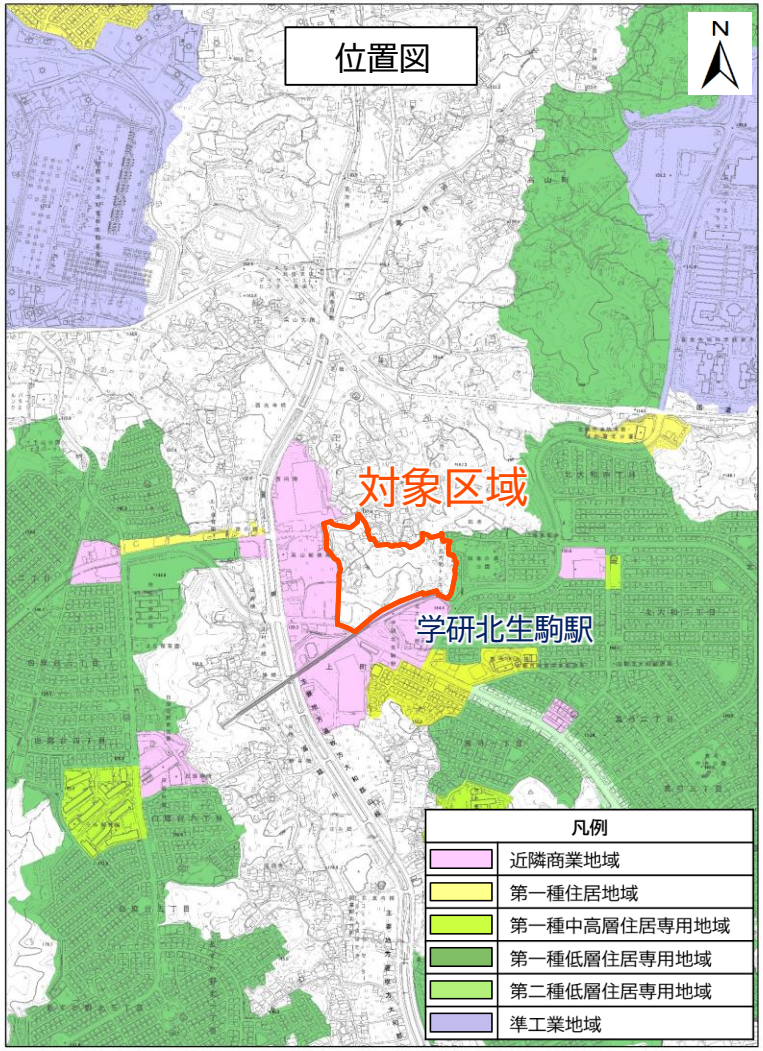
大和都市計画道路の決定及び変更（諮問：市決定）

都市計画変更等の概要

地区名	案件
学研北生駒駅北地区	第１号案件　大和都市計画区域区分の変更　（意見聴取：県決定） 第２号案件　大和都市計画用途地域の変更　（諮問：市決定） 第３号案件　大和都市計画高度地区の変更　（諮問：市決定） 第４号案件　大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更　（諮問：市決定） 第５号案件　大和都市計画土地区画整理事業の決定（諮問：市決定） 第６号案件　大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画の決定　（諮問：市決定）
白庭台地区	第２号案件　大和都市計画用途地域の変更　（諮問：市決定） 第７号案件　大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の変更　（諮問：市決定）
学研高山地区 学研北生駒駅北地区	第８号案件　大和都市計画道路の決定及び変更　（諮問：市決定）

位 置・区 域

学研北生駒駅北地区は、本市北部地域の地域拠点である学研北生駒駅北側に隣接し、組合施行による土地区画整理事業が予定されている地区を含む区域である。



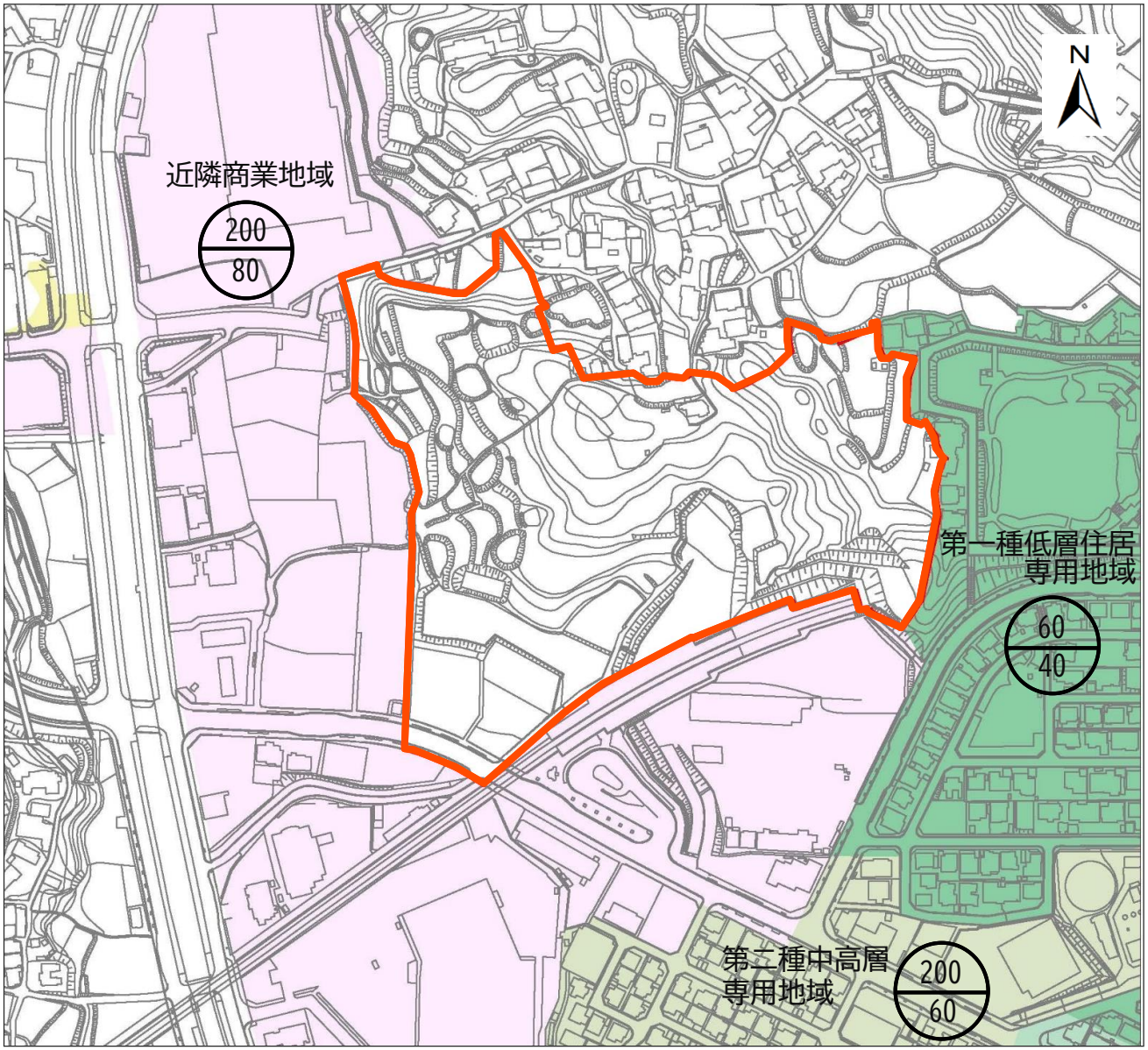
区域区分変更の概要

内容	地区名
市街化調整区域 → 市街化区域 （市街化編入）	学研北生駒駅北地区

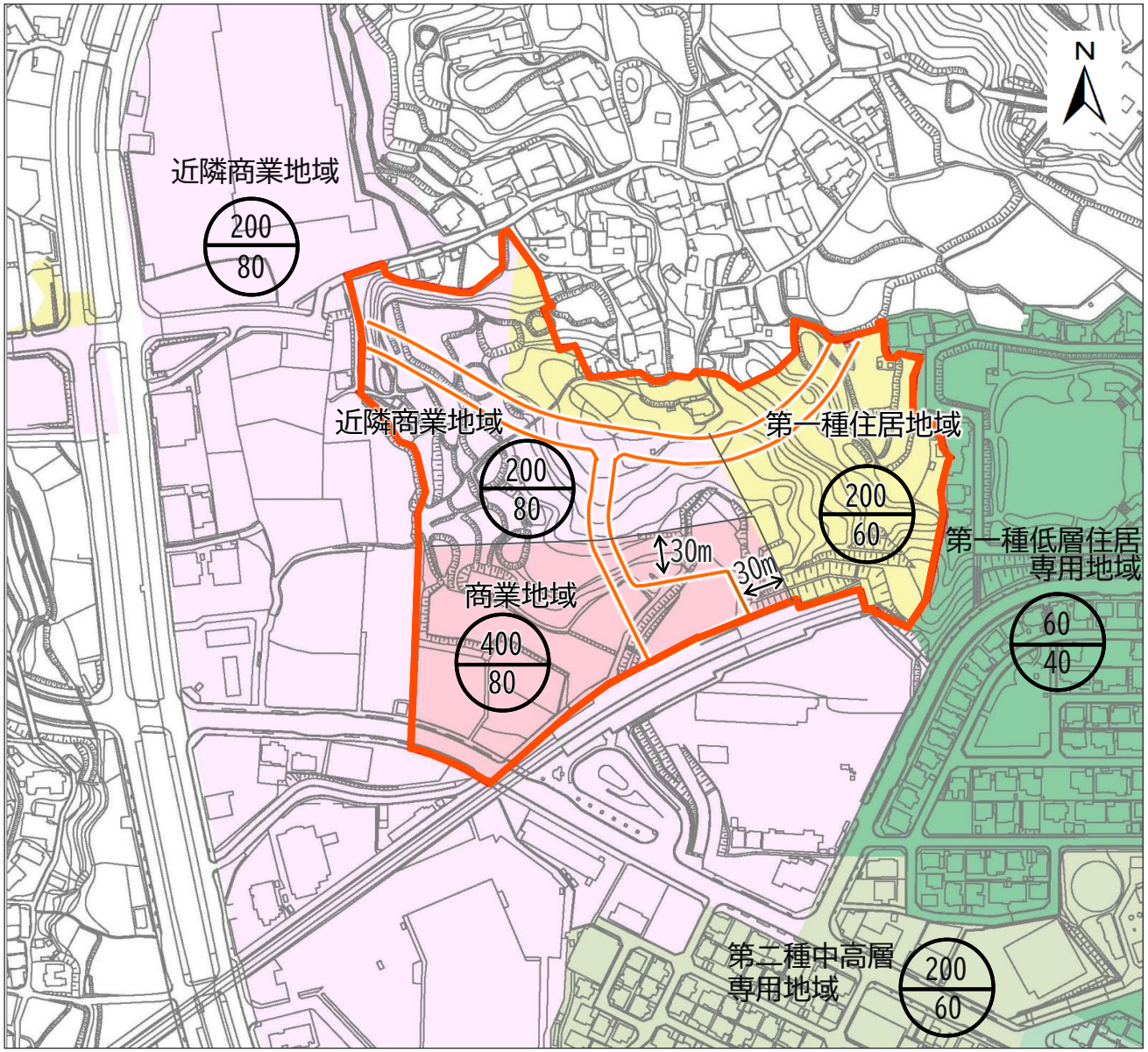
大和都市計画用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、土地区画整理事業の変更理由

本市北部地域の地域拠点としての都市機能や、学研高山地区の玄関口としての都市機能を備えた良好な市街地整備を図るため、土地区画整理事業の都市計画決定による面的整備にあわせて、用途地域、高度地区、防火・準防火地域の変更を行うものである。

用途地域（現行）

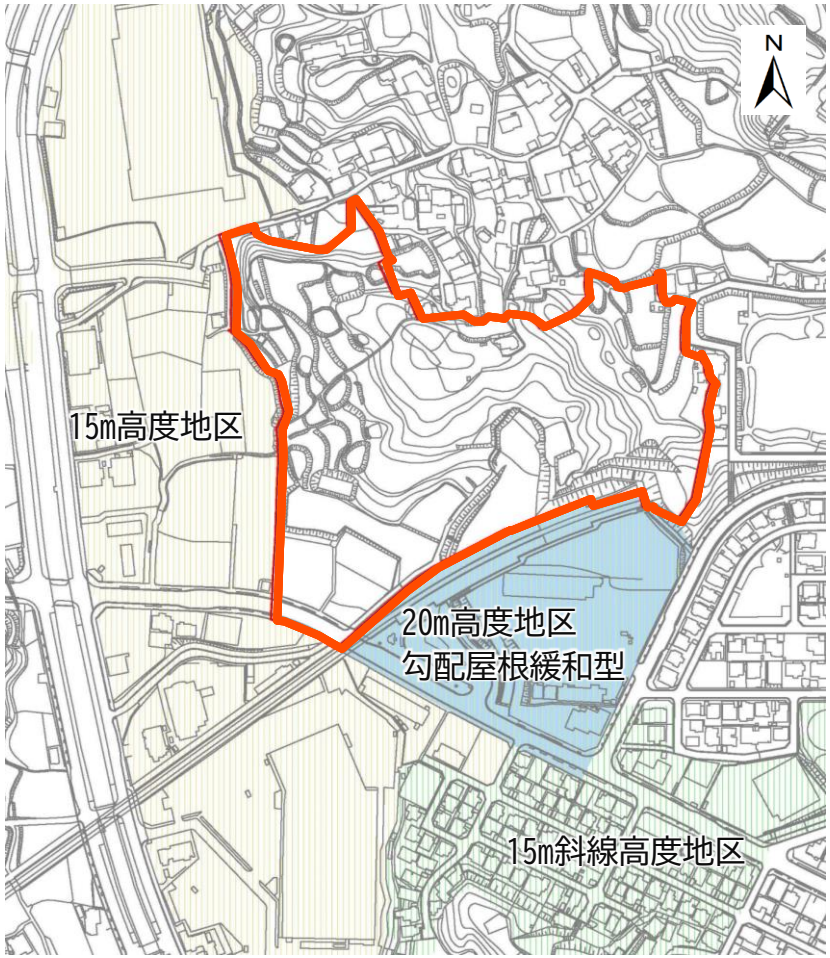


用途地域（変更後）

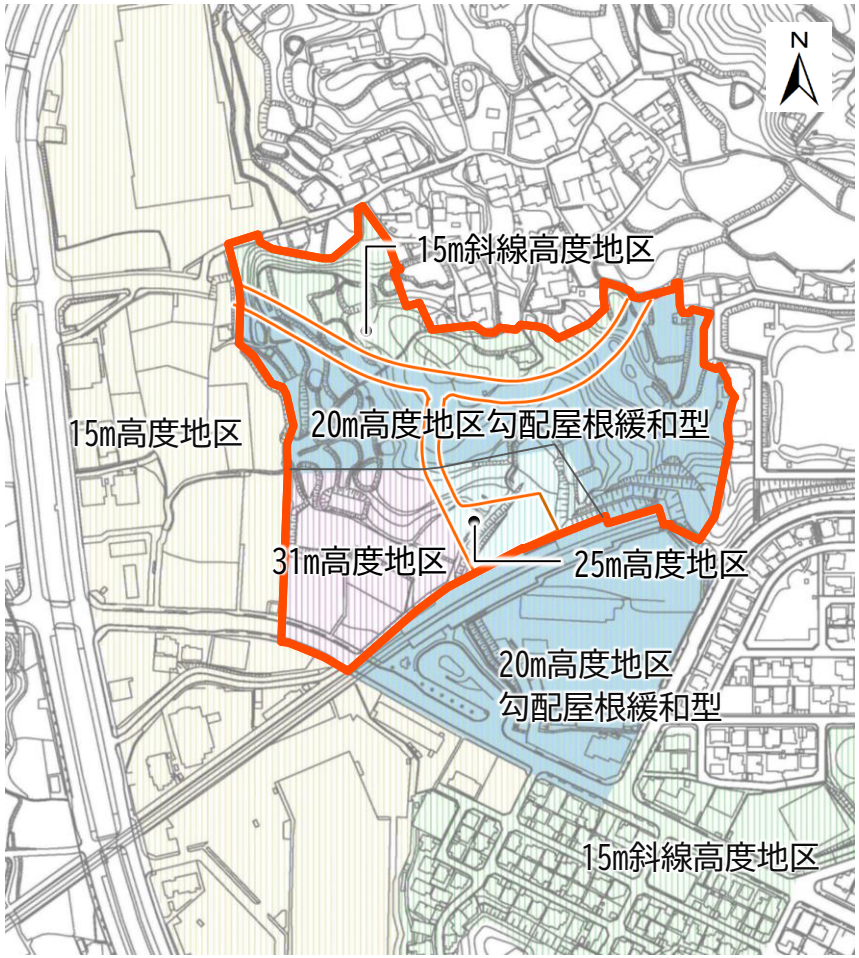

N
近隣商業地域
200
80
近隣商業地域
200
80
第一種住居地域
200
60
30m
30m
第一種低層住居
専用地域
60
40
商業地域
400
80
第二種中高層
専用地域
200
60

高度地区

（現行）

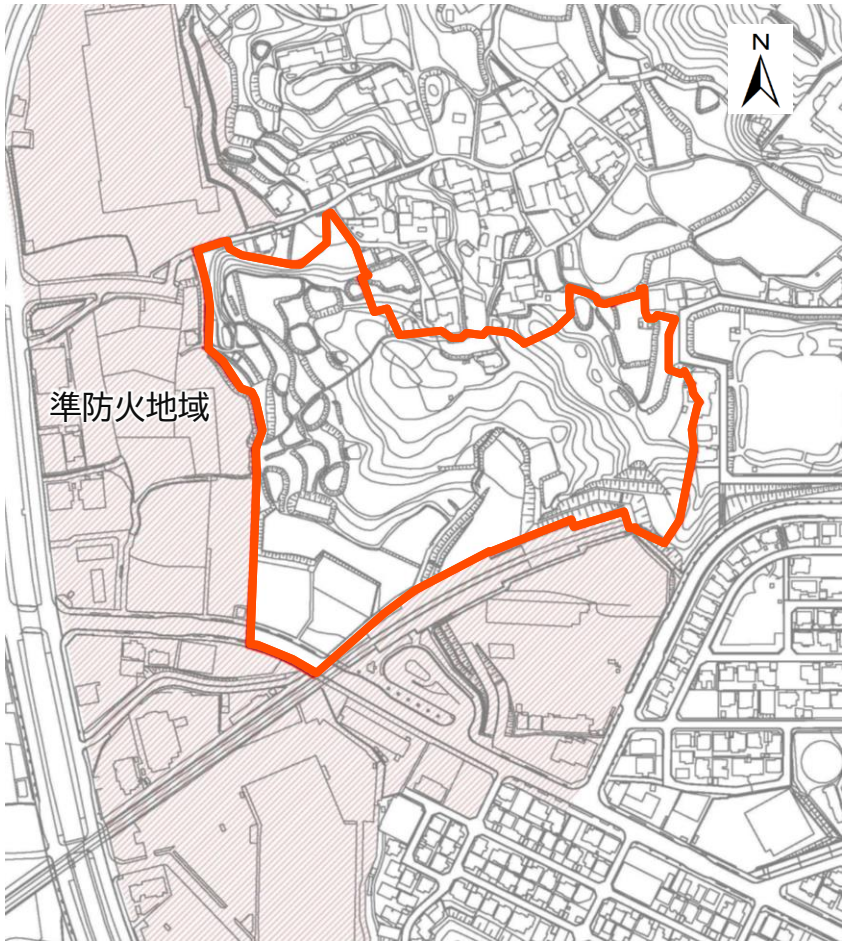

N
15m高度地区
20m高度地区
勾配屋根緩和型
15m斜線高度地区

（変更後）

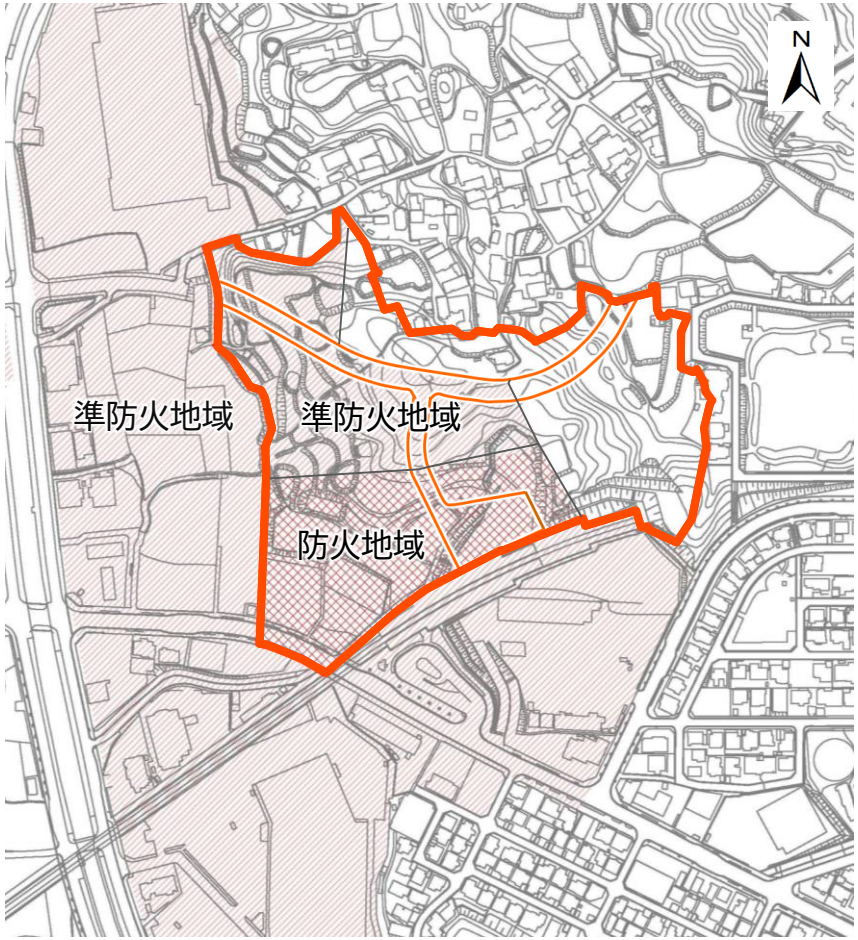

N
15m斜線高度地区
15m高度地区
20m高度地区勾配屋根緩和型
31m高度地区
25m高度地区
20m高度地区
勾配屋根緩和型
15m斜線高度地区

防火・準防火地域

（現行）



（変更後）



土地区画整理事業

名　称　　学研北生駒駅北地区土地区画整理事業

面　積　　約6.1ヘクタール

公共施設の配置

道　路

幹線道路については、別に都市計画において定める。

公園及び緑地

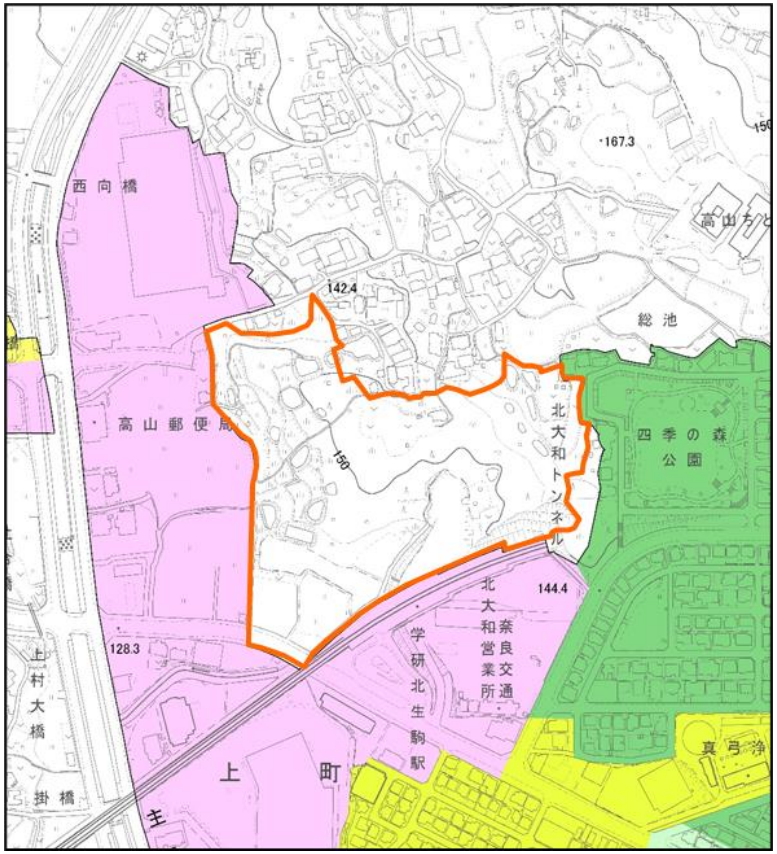
地区面積の３パーセント以上の公園を確保する。
また、地区の地形状況等を勘案し緑地を適宜配置する。

その他の公共施設

治水施設の整備を行うとともに、下水道事業計画に基づき下水道の整備を図る。

宅地の整備

周辺地域との調和を図りながら、
生活利便施設等の都市機能集積のための商業・業務施設用地及び良好な住環境を有する住宅地の整備を図る。



土地区画整理事業区域

大和都市計画生駒市地区計画を策定する理由

本計画により、今後進められる土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、ライフステージの変化などに対応することのできる生活利便機能等の集積・誘導や、魅力あるまちなみ空間を形成する。また、歩きたくなる環境の充実、将来にわたり周辺の景観と調和のとれた快適で利便性の高い拠点形成を図るため、建築物の用途の制限などを定めた地区計画を策定するものである。

大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区
地区計画の概要

名　　称　　大和都市計画生駒市
学研北生駒駅北地区地区計画

位　　置　　生駒市上町、高山町の各一部

区域の面積　　約６．３ヘクタール

地区計画の目標

本市北部地域の拠点として、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。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ことを目標とする。

土地利用の方針

土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、地区を細分化して地区の特性に応じた土地利用を積極的に推進し、良好な街並みを形成する。

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環境と調和させながら配置する。

地区施設の整備方針

地区施設として、本地区内に区画道路及び調整池・公園等を適正に配置する。

土地区画整理事業により整備された道路、公園、緑地、調整池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に維持保全、活用を図る。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。

建築物等の整備方針

◆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、建築物の用途等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（駅前交通広場を除く。）に、原則として緑地帯を設置する。

◆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、建築物の用途等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。

建築物等の整備方針

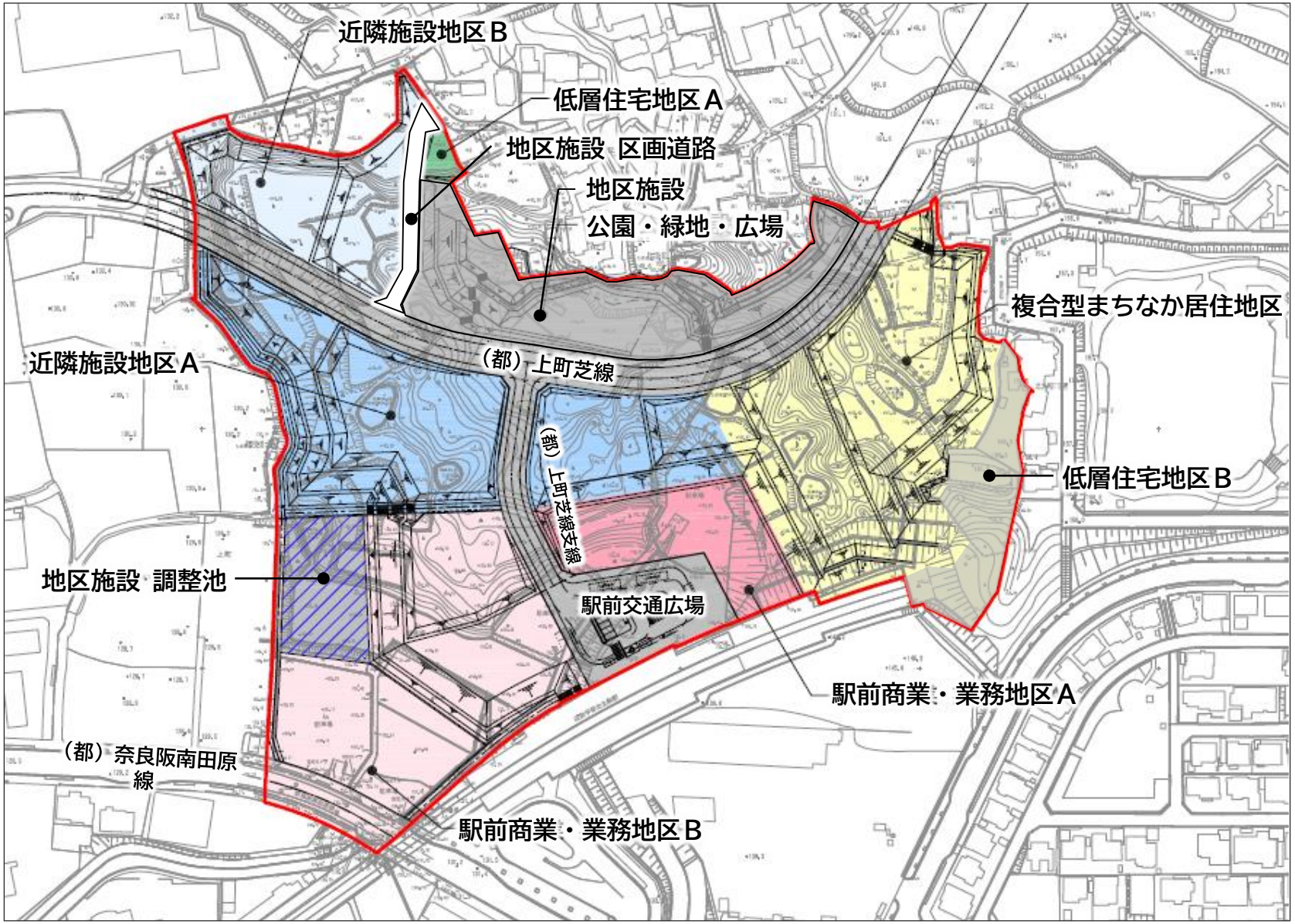
◆複合型まちなか居住地区

　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、建築物の用途等の制限を行う。また、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。

◆低層住宅地区Ａ・Ｂ

　低層住宅地区としての良好な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等を行う。

計画図


近隣施設地区Ｂ
低層住宅地区Ａ
地区施設　区画道路
地区施設
公園・緑地・広場
複合型まちなか居住地区
近隣施設地区Ａ
（都）上町芝線
（都）上町芝線支線
低層住宅地区Ｂ
地区施設　調整池
駅前交通広場
駅前商業・業務地区Ａ
（都）奈良阪南田原線
駅前商業・業務地区Ｂ

地区整備計画の概要

（地区施設の配置及び規模）

名　　称	規　　模	配　　置
区画道路	幅員：６メートル 延長：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

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	駅前商業・業務地区Ａ、Ｂ
面　　積	Ａ　約０．４ヘクタール　　Ｂ　約１．２ヘクタール
建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 道路に接している階を居住の用に供するもの 4. 寄宿舎又は下宿 5. 神社、寺院、教会 6. 自動車教習所 7. 畜舎 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 9. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの 10. 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、ｺｲﾝﾗﾝﾄﾞﾘｰを除く） 11. 倉庫業を営む倉庫 12. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	駅前商業・業務地区Ａ、Ｂ
建築物の壁面の位置の制限	Ａ　道路、駅前広場に面する側は1.0メートル以上 Ｂ　道路、駅前広場、歩行者専用道に面する側は1.0メートル以上
建築物の敷地面積の最低限度	（事業進捗に合わせて、追加予定）
建築物等の形態又は意匠の制限	1　建築物の屋上に設ける建築設備はルーバー等で覆い、眺望・景観に配慮 2　地上に設ける建築設備及び立体駐車施設は植栽又はルーバー等で覆う 3　フェンス、ルーバー等は、建築物と調和した同系色とする

（土地の利用に関する事項）

名　　称	駅前商業・業務地区Ａ	駅前商業・業務地区Ｂ
緑地帯の保全に関する制限	（都）上町芝線支線に面する側は、原則として１.0メートル以上の緑地帯を設置	（都）上町芝線支線に面する側は、原則として１.0メートル以上の緑地帯を設置 （都）奈良阪南田原線に面する側については、原則として2.0メートル以上の緑地帯を設置

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	近隣施設地区Ａ、Ｂ
面　　積	Ａ　約１．１ヘクタール　　Ｂ　約０．５ヘクタール
建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 道路に接している階を居住の用に供するもの 4. 寄宿舎又は下宿（サービス付き高齢者向け住宅等を除く） 5. 神社、寺院、教会 6. 自動車教習所 7. 畜舎 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 9. 倉庫業を営む倉庫 10. 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、ｺｲﾝﾗﾝﾄﾞﾘｰ及び作業場の床面積が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く） 11. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	近隣施設地区Ａ、Ｂ
建築物の壁面の位置の制限	Ａ　道路、歩行者専用道に面する側は1.0メートル以上 Ｂ　道路に面する側は1.0メートル以上
建築物の敷地面積の最低限度	（事業進捗に合わせて、追加予定）
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋上に設ける建築設備はルーバー等で覆い、眺望・景観に配慮 2 地上に設ける建築設備及び立体駐車施設は植栽又はルーバー等で覆う 3 フェンス、ルーバー等は、建築物と調和した同系色とする

（土地の利用に関する事項）

名称	近隣施設地区Ａ、Ｂ
緑地帯の保全に関する制限	（都）上町芝線（支線を含む）に面する側については、原則として１メートル以上の緑地帯を設置するものとする

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	複合型まちなか居住地区
面　　積	約１．1ヘクタール
建築物の 用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 寄宿舎又は下宿（サービス付き高齢者向け住宅等を除く） 4. 神社、寺院、教会 5. 自動車教習所 6. 集会場（市民ホール、結婚式場、葬祭場等） 7. 15平方メートルを超える畜舎 8. 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋を除く） 9. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	複合型まちなか居住地区
建築物の壁面の位置の制限	道路に面する側は1.0メートル以上
建築物の敷地面積の最低限度	（事業進捗に合わせて、追加予定）
建築物等の形態又は意匠の制限	設置してはならない屋外広告物 (1)　自己の用に供さないもの (2)　屋上に設置するもの

（土地の利用に関する事項）

名　　称	複合型まちなか居住地区
緑地帯の保全に関する制限	（都）上町芝線に面する側は原則として１メートル以上の緑地帯を設置

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	低層住宅地区Ａ	低層住宅地区Ｂ
面　　積	約０．３ヘクタール	
建築物の用途の制限	建築することができる建築物 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 幼稚園、保育所、公民館又は集会所 4. 診療所（患者収容施設無し） 5. 150平方メートル以内の店舗、飲食店 6. 前各号の建築物に附属するもの	建築することができる建築物 1. 住宅（長屋住宅及び重ね建て住宅を除く） 2. 兼用住宅（学習塾・華道教室・囲碁教室その他これらに類する施設、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房に限る） 3. 幼稚園、保育所、公民館又は集会所 4. 診療所（患者収容施設無し） 5. 前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高限度	―	８／１０
建築物の建ぺい率の最高限度	―	５／１０

地区整備計画の概要

（建築物等に関する事項）

名　　称	低層住宅地区Ａ	低層住宅地区Ｂ
建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線までの距離は１メートル以上	
建築物の高さの最高限度	１０メートル	
建築物の敷地面積の最低限度	１３０平方メートル	１６５平方メートル
建築物等の形態又は意匠の制限	設置できない屋外広告物 （１）自己用でないもの （２）表示面積が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、その後に設置する場合は、この限りではない。	

縦覧結果

告示日	令和６年１１月２９日
縦覧期間	令和６年１１月２９日から 令和６年１２月１３日まで
縦覧者数 （都市づくり推進課窓口）	0
意見書の提出 （第２号～第８号案件に関するもの）	３通

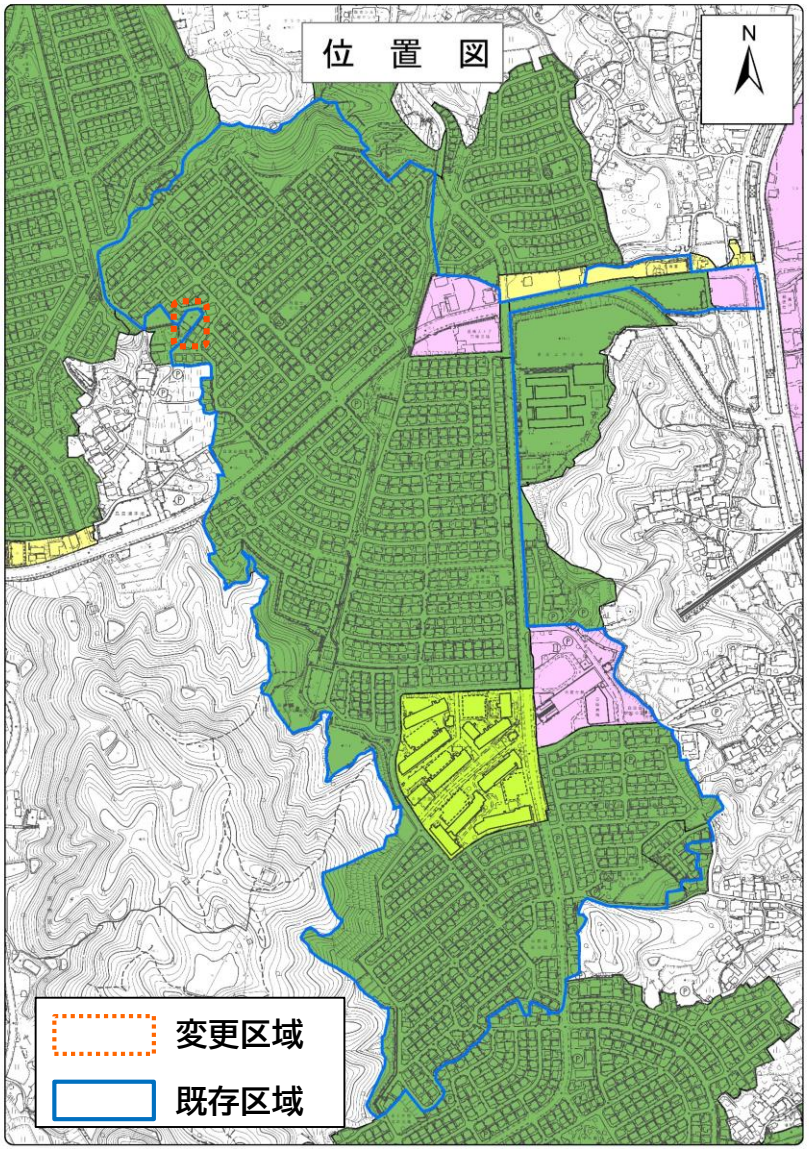
意見の内訳 （学研北生駒駅北地区に関するもの）	件数
都市計画案に対する意見	4 ※ 説明用資料1-2参照
その他事業全般 に関する意見	3 ※ 説明用資料1-2参照

都市計画変更等の概要

地区名	案件
学研北生駒駅北地区	第１号案件　大和都市計画区域区分の変更　（意見聴取：県決定） 第２号案件　大和都市計画用途地域の変更　（諮問：市決定） 第３号案件　大和都市計画高度地区の変更　（諮問：市決定） 第４号案件　大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更　（諮問：市決定） 第５号案件　大和都市計画土地区画整理事業の決定（諮問：市決定） 第６号案件　大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画の決定　（諮問：市決定）
白庭台地区	第２号案件　大和都市計画用途地域の変更　（諮問：市決定） 第７号案件　大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の変更　（諮問：市決定）
学研高山地区 学研北生駒駅北地区	第８号案件　大和都市計画道路の決定及び変更　（諮問：市決定）

位置･区域

本地域は、生駒市北部地域に広がる住宅地で、都市計画道路奈良阪南田原線と都市計画道路俵口上線が交差し、近鉄けいはんな線白庭台駅が整備された、交通の便に恵まれた地域である。



航空写真

（令和2年）

（令和6年）

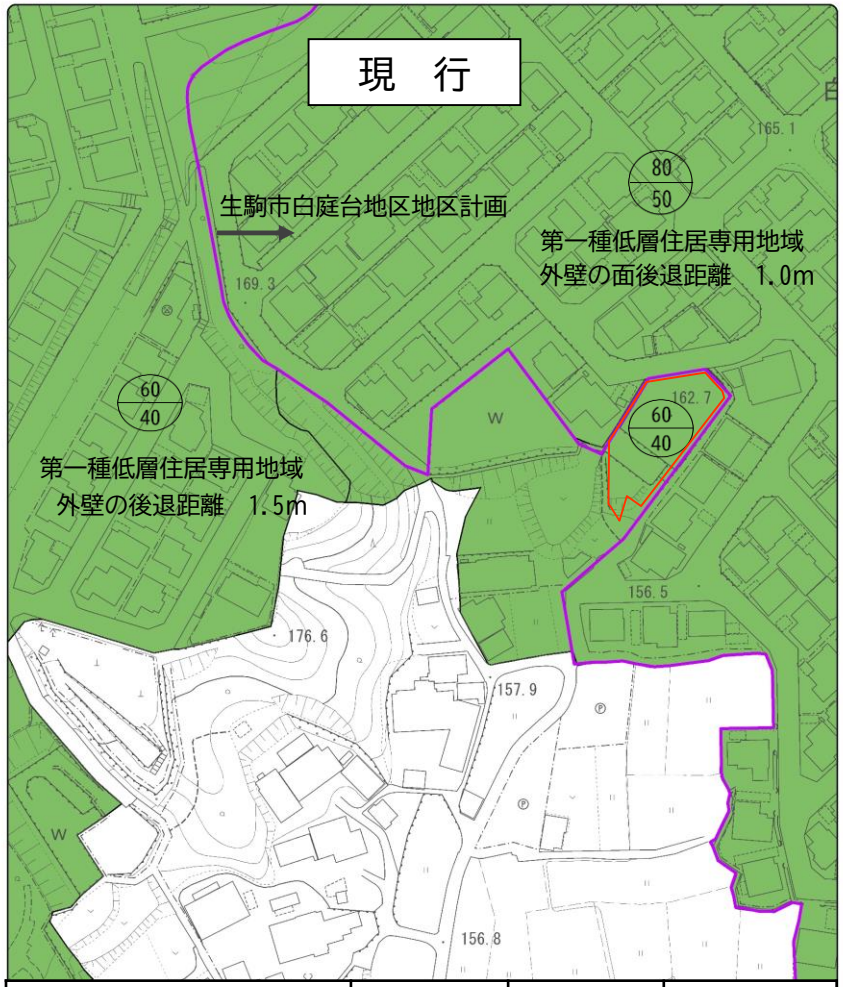
航空写真：Google Map

用途地域および地区計画を変更する理由

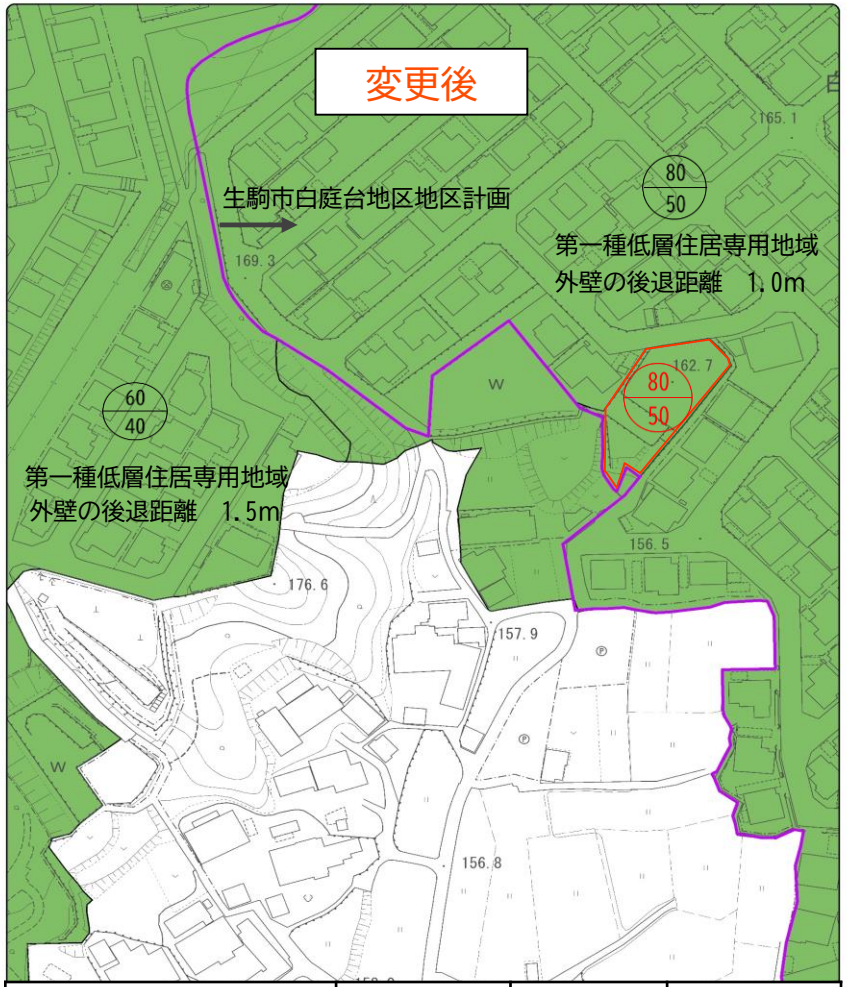
今回変更する区域は「上町」から「白庭台１丁目」に町名変更され、自治会に加入したことから、地区計画の区域及び用途地域の変更要望があった。

このことから、当該地区計画区域と一体的となった良好な住環境の維持・増進を図るため、用途地域及び地区計画の区域を変更するものである。

用途地域の変更内容（新旧対照）



用　途　地　域	容　積　率	建　蔽　率	外壁の後退距離
第一種低層住居専用地域	６０％	４０％	１．５m



用　途　地　域	容　積　率	建　蔽　率	外壁の後退距離
第一種低層住居専用地域	８０％	５０％	１．０m

大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の概要

名　　称　　生駒市白庭台地区地区計画

位　　置　　生駒市白庭台1丁目、2丁目の一部、3丁目、
4丁目、5丁目、6丁目及び上町の一部

区域の面積　　約63.6ヘクタール

地区計画の目標

本地区において、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、健全な住宅市街地の形成を図るとともに良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。

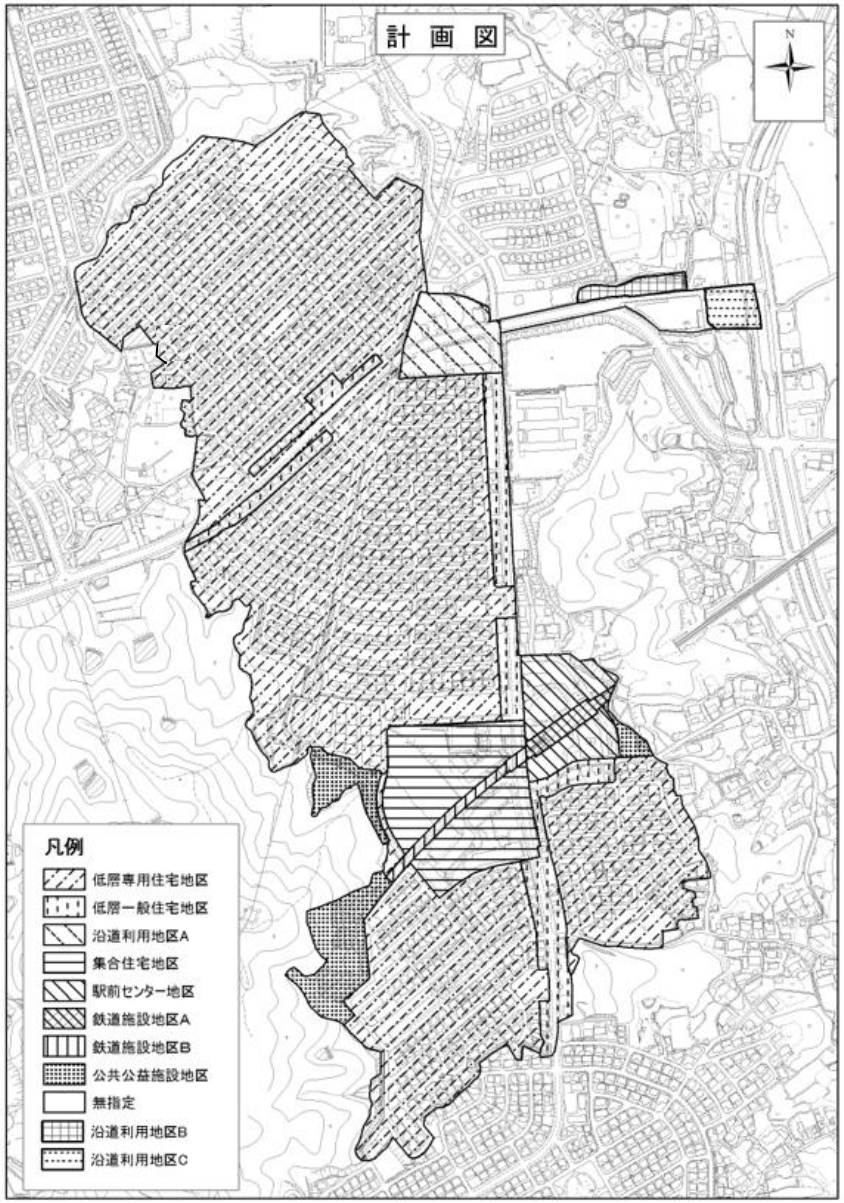
大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の概要

建築物等の整備方針

◆低層専用住宅地区

閑静で潤いのある低層専用住宅地区としての居住環境を形成･保全するため、建築物の用途の制限、敷地の細分化を防止するとともに建築物等の形態又は意匠の制限を行い、また、緑化を推進するものとする。

地区計画区域


計 画 図
N
凡例
低層専用住宅地区
低層一般住宅地区
沿道利用地区A
集合住宅地区
駅前センター地区
鉄道施設地区A
鉄道施設地区B
公共公益施設地区
無指定
沿道利用地区B
沿道利用地区C

縦覧結果

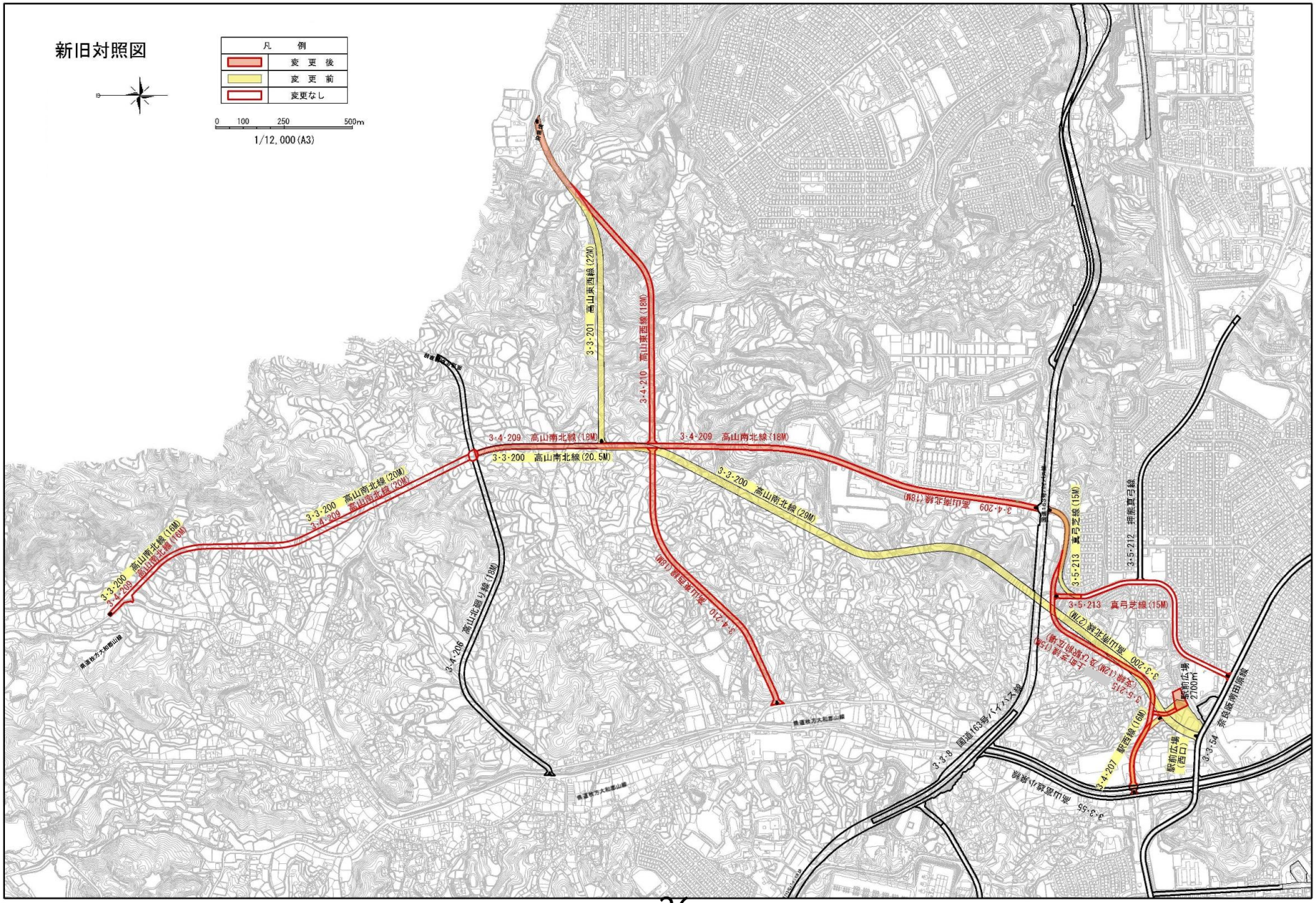
告示日	令和６年１１月２９日
縦覧期間	令和６年１１月２９日から 令和６年１２月１３日まで
縦覧者数 （都市づくり推進課窓口）	0
意見書の提出 （第２号～第８号案件に関するもの）	３通

意見の内訳 （白庭台地区に関するもの）	件数
都市計画案に対する意見	0
その他事業全般 に関する意見	0

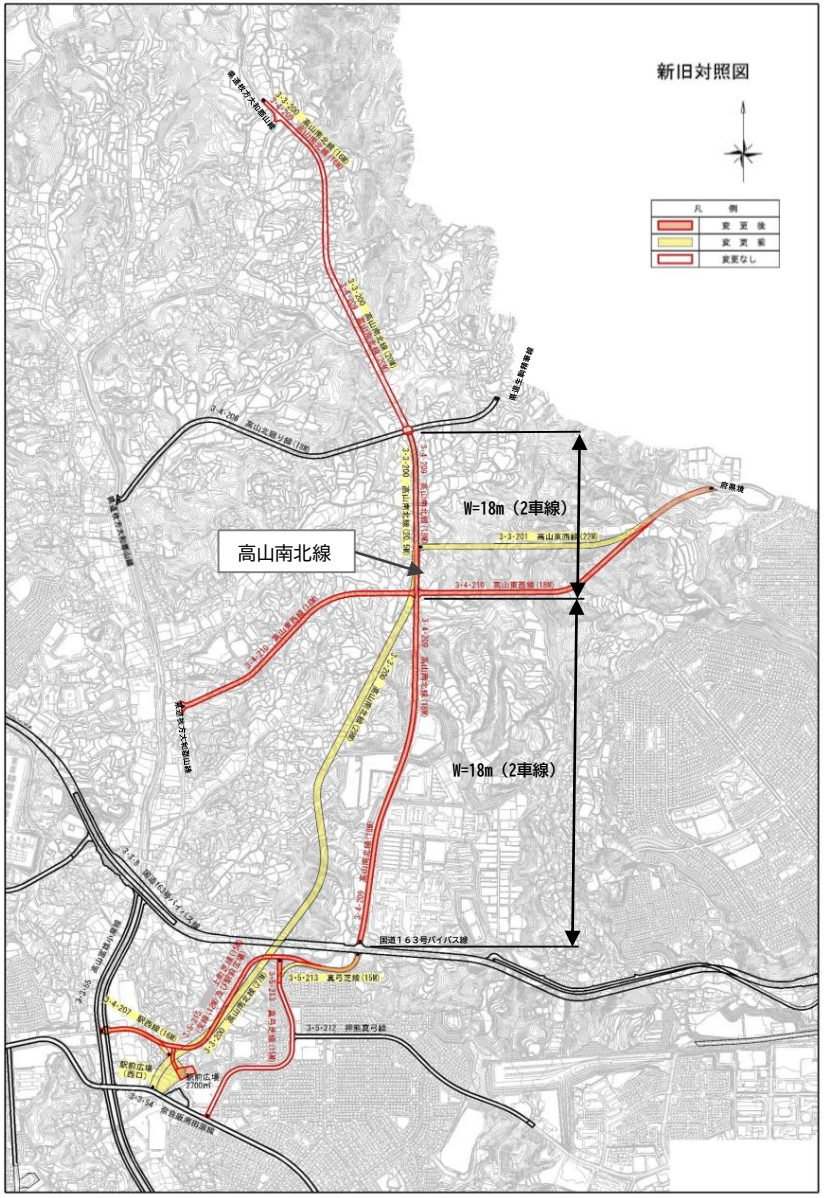
都市計画変更等の概要

地区名	案件
学研北生駒駅北地区	第１号案件　大和都市計画区域区分の変更　（意見聴取：県決定） 第２号案件　大和都市計画用途地域の変更　（諮問：市決定） 第３号案件　大和都市計画高度地区の変更　（諮問：市決定） 第４号案件　大和都市計画防火地域及び準防火地域の変更　（諮問：市決定） 第５号案件　大和都市計画土地区画整理事業の決定（諮問：市決定） 第６号案件　大和都市計画生駒市学研北生駒駅北地区地区計画の決定　（諮問：市決定）
白庭台地区	第２号案件　大和都市計画用途地域の変更　（諮問：市決定） 第７号案件　大和都市計画生駒市白庭台地区地区計画の変更　（諮問：市決定）
学研高山地区 学研北生駒駅北地区	第８号案件　大和都市計画道路の決定及び変更　（諮問：市決定）

都市計画道路（変更）新旧対照図



高山南北線



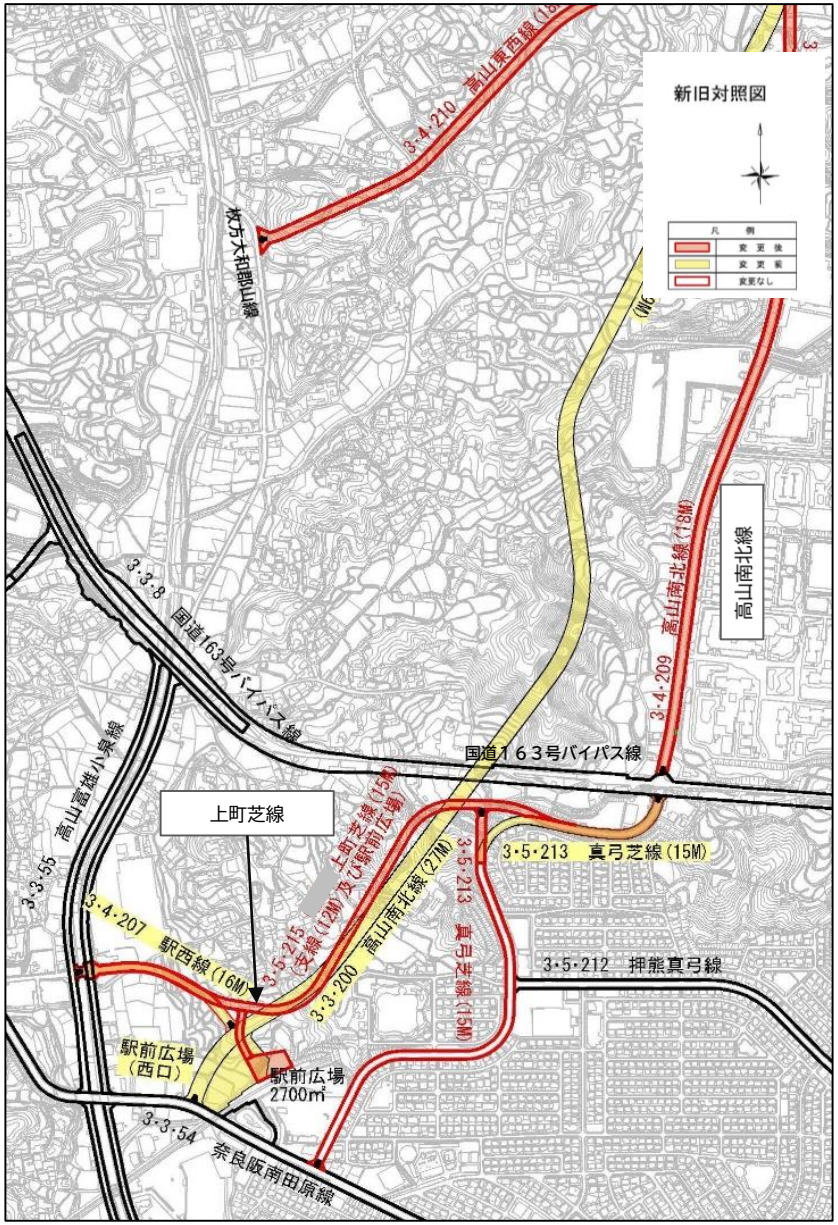
路線名	起点	終点	延長	車線の数	幅員
高山南北線	自奈良阪南田原線 自国道１６３号線	至枚方大和郡山線	約4,540m 約3,620m	４車線 ２車線	29m（10.5～29m） 18m（10.5～20m）

「上段」黄色文字は変更前
「下段」赤文字は変更後

○変更理由

学研高山地区第２工区の土地利用を住機能中心から、各産業施設の立地など「多機能複合市街地」へ転換することから、既存の（都）国道１６３号バイパスをオーバーパスし、居住者等の駅への導線を重視した道路計画を、広域道路ネットワークとしての（都）国道１６３号バイパスへの接続による産業施設立地の誘導を図る道路計画に変更するため。

上町芝線



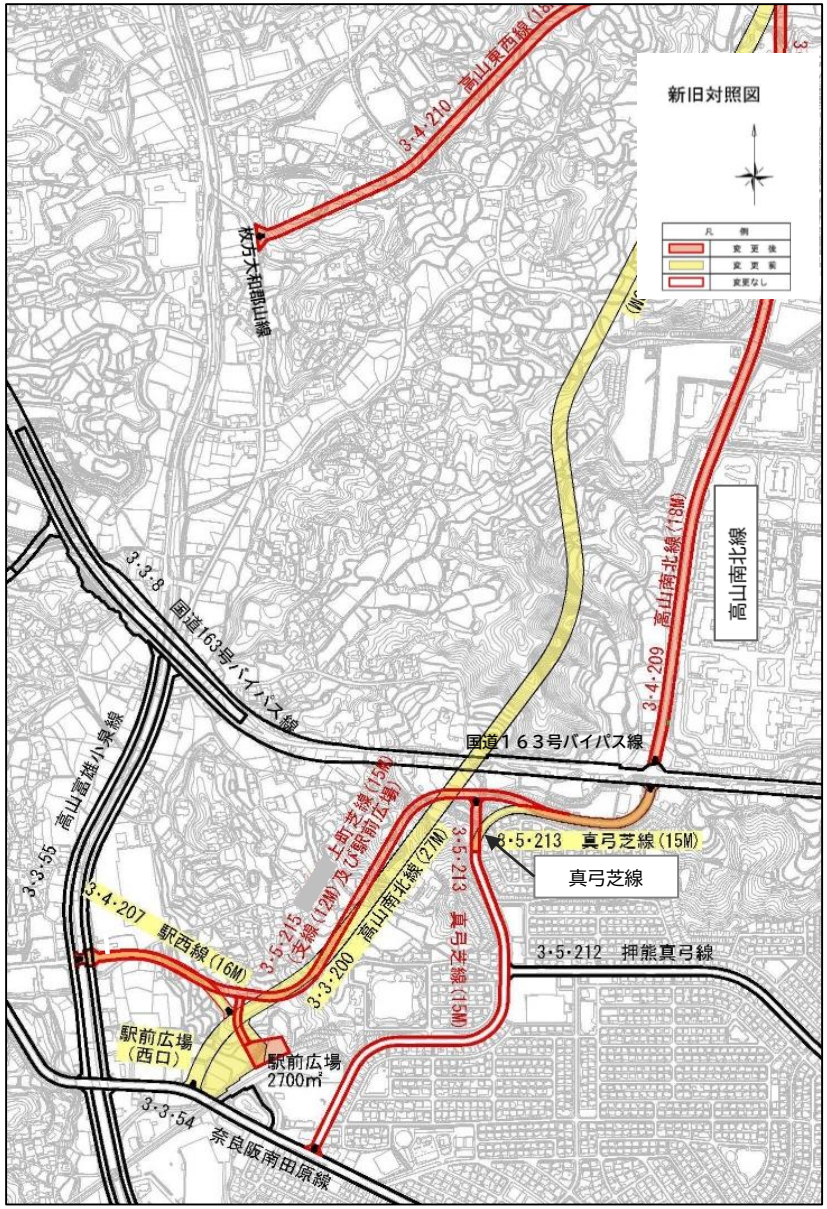
路線名	起点	終点	延長	車線の数	幅員
駅西線 上町芝線	自高山南北線 自国道１６３号線	至枚方大和郡山線	＜約330m＞ 約1,300m	２車線	１６ｍ（16～17ｍ） １５ｍ
－ なお支線	－ 自上町芝線	－ 至学研北生駒駅前広場	－ 約90m	－ ２車線	－ １２ｍ
※学研北生駒駅駅前広場約8,950㎡（高山南北線） なお、生駒市上町内に学研北生駒駅前広場約2,700㎡を設ける。					

「上段」黄色文字は変更前
「下段」赤文字は変更後

○変更理由

（都）高山南北線の都市計画変更に伴う、学研高山地区から学研北生駒駅までのアクセス確保と、学研北生駒駅北地区の地域拠点整備、（都）真弓芝線への交通量負荷低減のため。

真弓芝線



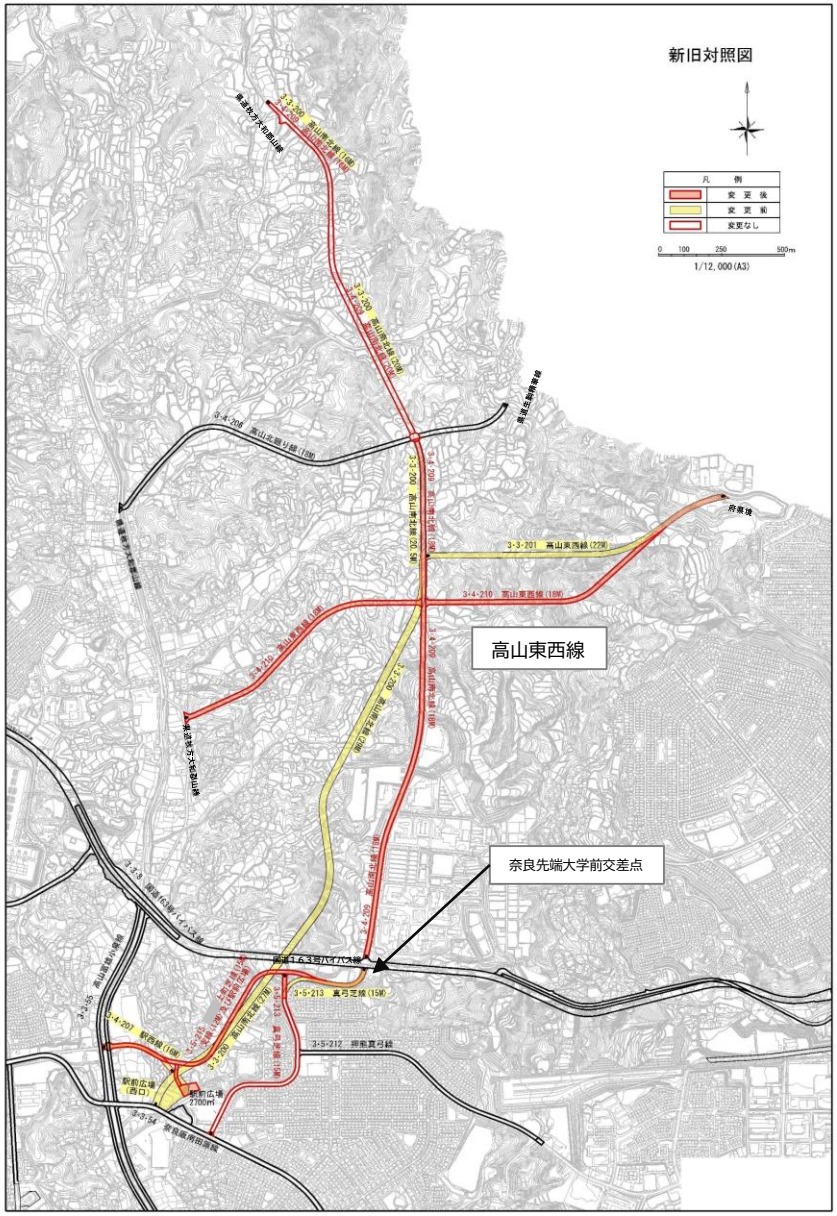
路 線 名	起点	終 点	延 長	車線の数	幅員
真弓芝線	自奈良阪南田原線	至国道１６３号線 至上町芝線	約1,210m 約870m	２車線	１５m

「上段」黄色文字は変更前
「下段」赤文字は変更後

○変更理由

（都）真弓芝線への交通量負荷低減のため。

高山東西線



路線名	起点	終点	延長	車線の数	幅員
高山東西線	自府県境	至高山南北線 至枚方大和郡山線	約1,260m 約2,450m	２車線	２２ｍ １８ｍ

「上段」黄色文字は変更前
「下段」赤文字は変更後

○変更理由

本都市計画道路の一部交通量を主要地方道枚方大和郡山線まで延伸し、交通量の分散を図ることで、（都）高山南北線の起点変更に伴う「奈良先端大学前交差点」への交通量を軽減させるため。

縦覧結果

告示日	令和６年１１月２９日
縦覧期間	令和６年１１月２９日から 令和６年１２月１３日まで
縦覧者数 （都市づくり推進課窓口）	0
意見書の提出 （第２号～第８号案件に関するもの）	３通

意見の内訳 （道路に関するもの）	件数
都市計画案に対する意見	3 ※ 説明用資料1-2参照
その他事業全般 に関する意見	0

都市計画変更等スケジュール(案)

時　　期		区域区分 (県決定)	用途地域等 (市決定)
令和6年	7月5日	都市計画審議会(事前説明)	
	8月	原案の閲覧	原案の閲覧 [用途地域、高度地区、防火・準防火地域、道路、土地区画整理事業] 原案の権利者縦覧 [地区計画]
	8月25日	公聴会	公聴会 [用途地域、高度地区、防火・準防火地域、道路、土地区画整理事業]
	9月～11月	県　国との事前協議	県との事前協議
	11月18日	都市計画審議会（現況報告）	
	11月～12月	案の縦覧	
令和7年	1月17日	都市計画審議会(意見聴取)	都市計画審議会(諮問)
	2月予定	県　都市計画審議会	
		県　国との本協議	県との本協議
		県 都市計画(変更)決定	都市計画(変更)決定
			地区計画条例改正