

令和7年度 第1回  
景観審議会 (R7.10.30)

生駒駅南口参道周辺

景観形成事業

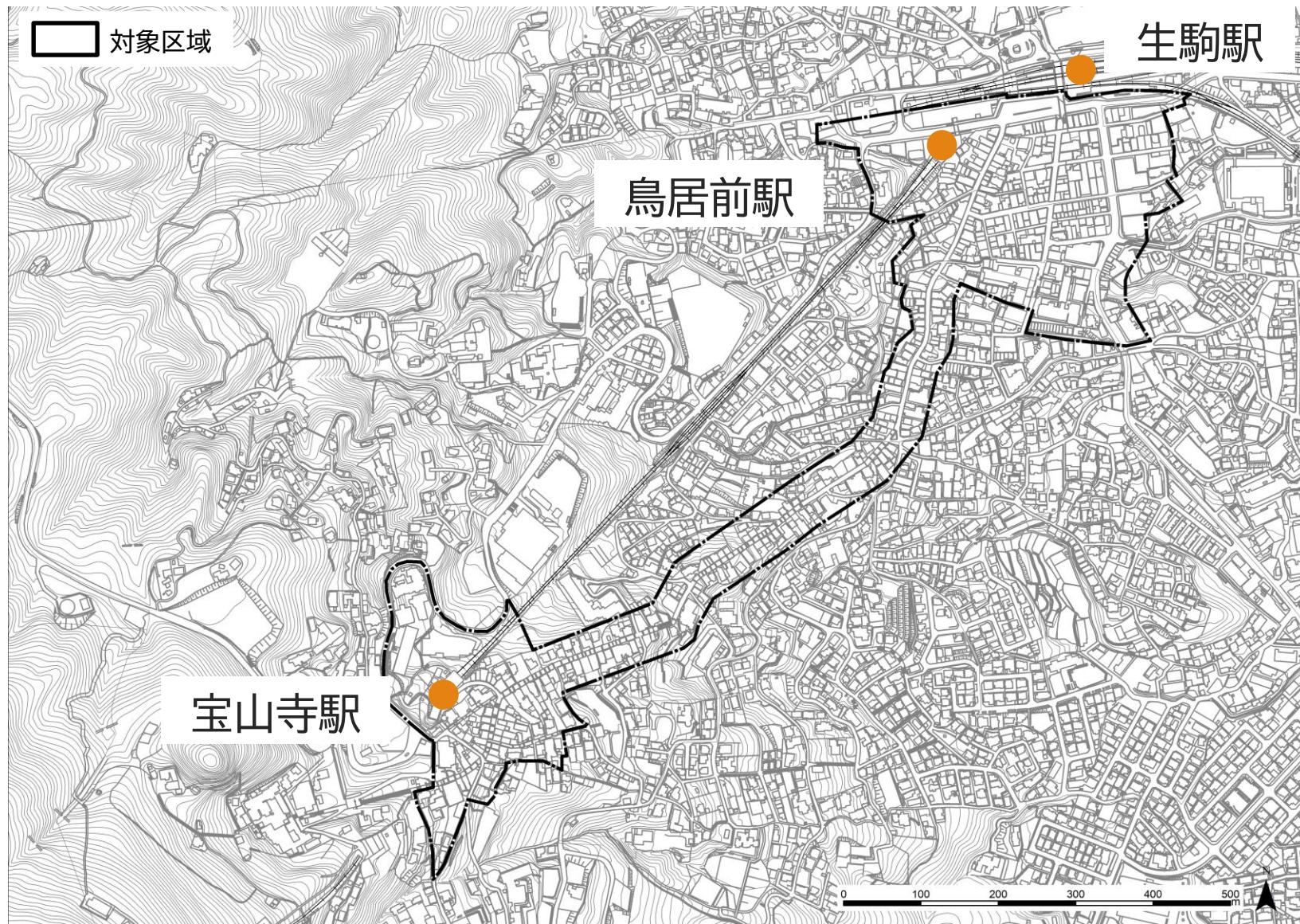
〈経過報告〉



# 街なみ環境整備事業



# 事業の対象区域



# 景観まちづくりの進め方

## 市と地域住民が一緒にやって景観まちづくりを進める

### 街なみ環境整備事業

[市]

- ・道路の美装化
- ・案内サインの設置 など

[地域住民]

- ・まちなみによった改修、建替における補助金の活用

### 景観形成地区への指定

[市]

- ・景観法に基づく届出の審査
- ・計画内容への助言

[地域住民]

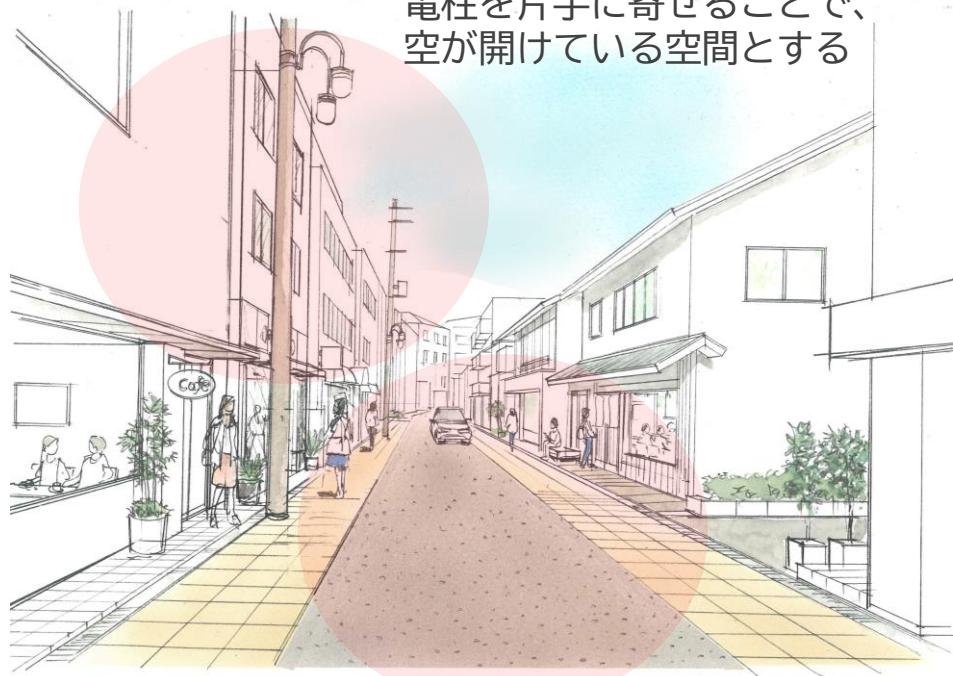
- ・景観形成基準に則った建築物等の計画及び届出

# 街なみ環境整備事業の実施

## 【将来の街並みのイメージ】

### さくら通り

電柱を片手に寄せることで、  
空が開けている空間とする



人を優先し、  
車が自然とゆっくり走る道路

### 宝山寺駅前

案内板を設置する

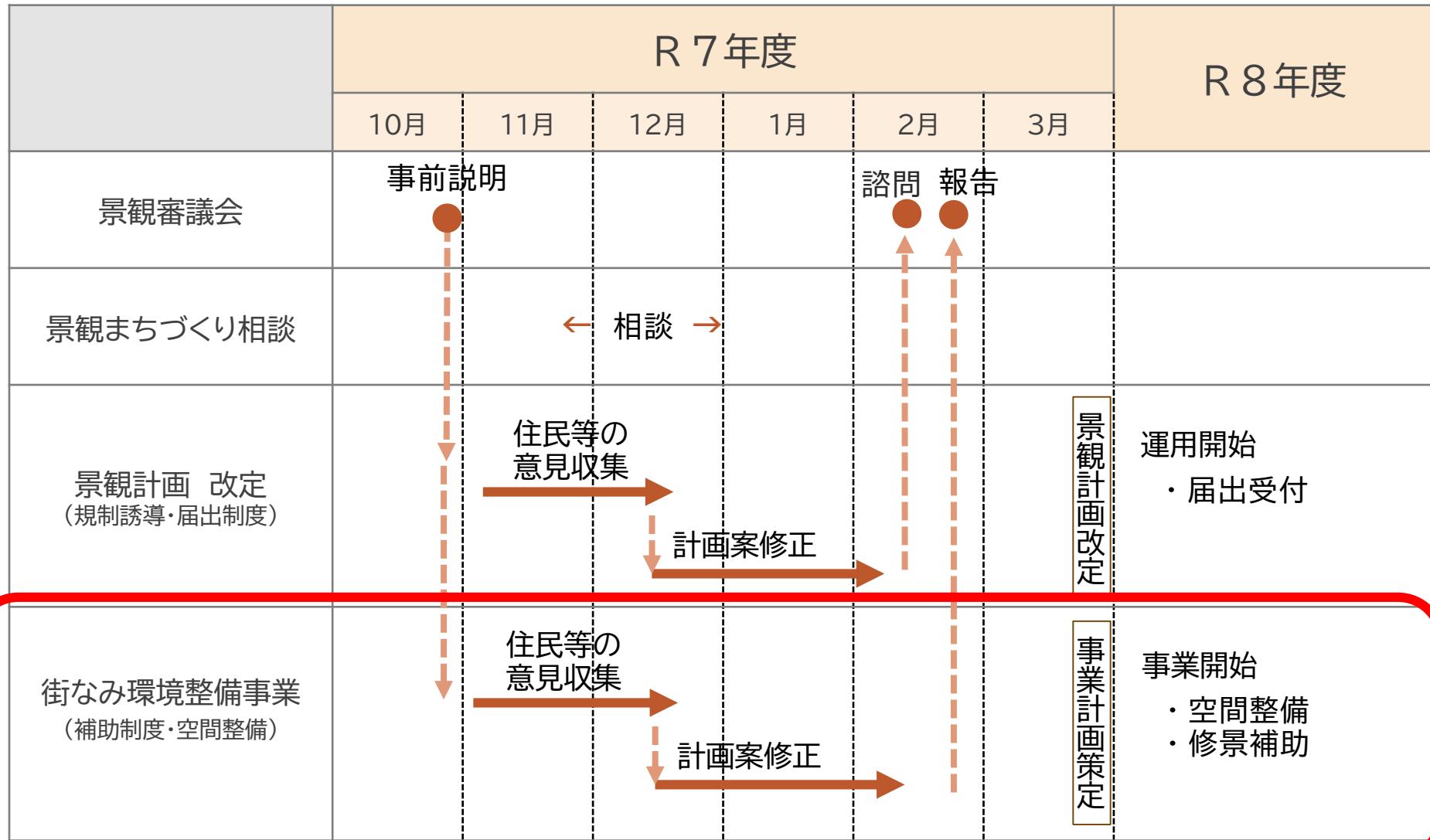


軒先の商いが楽しめ  
るようにする

参道につながる道として  
舗装を美しく整備する

# これからの取組(予定)

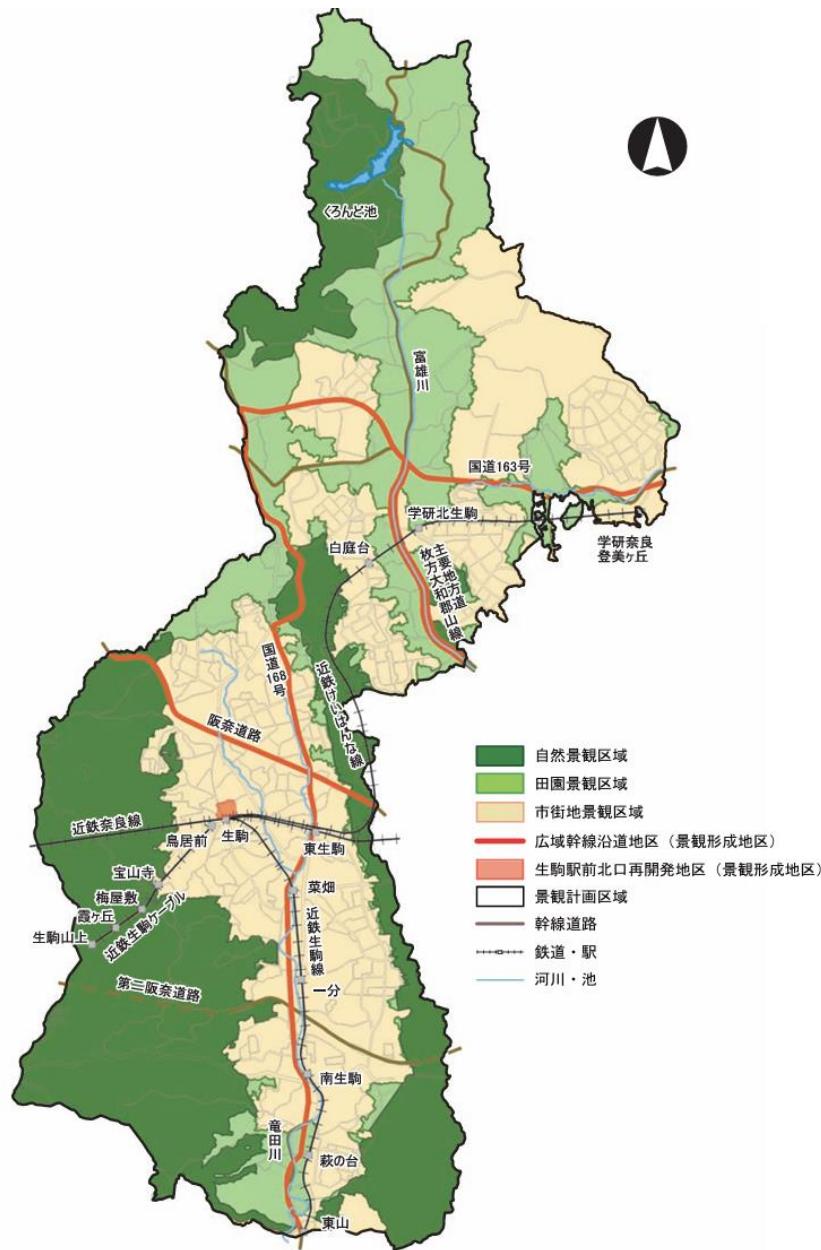
## ● 街なみ環境整備事業計画策定と景観計画改定を並行して検討する



# 景観計画改定



# 現行の景観計画



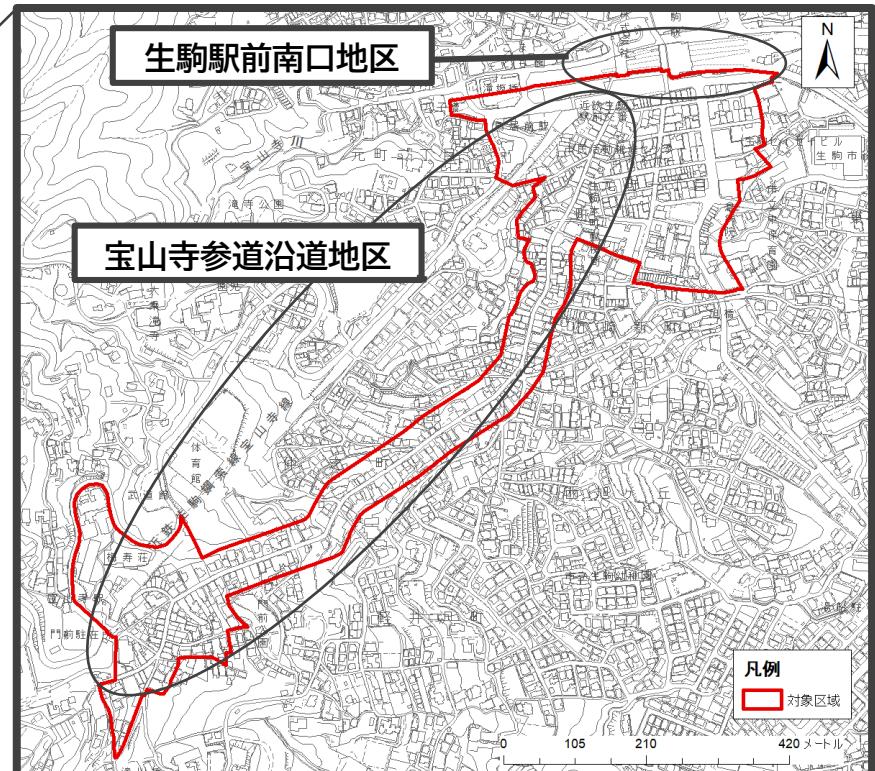
景観計画区域	
区域名称	区域の範囲
自然景観区域	市街化調整区域のうち、国定公園等に指定されている区域
田園景観区域	市街化調整区域のうち、自然景観区域に含まれない区域
市街地景観区域	市街化区域

景観形成地区	
地区名称	地区の範囲
広域幹線沿道地区	幹線道路(国道168号等)及びその道路の境界線から両側10m
生駒駅前北口再開発地区	生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業の施行区域

# 景観形成地区の追加指定



新たに「景観形成地区」を追加

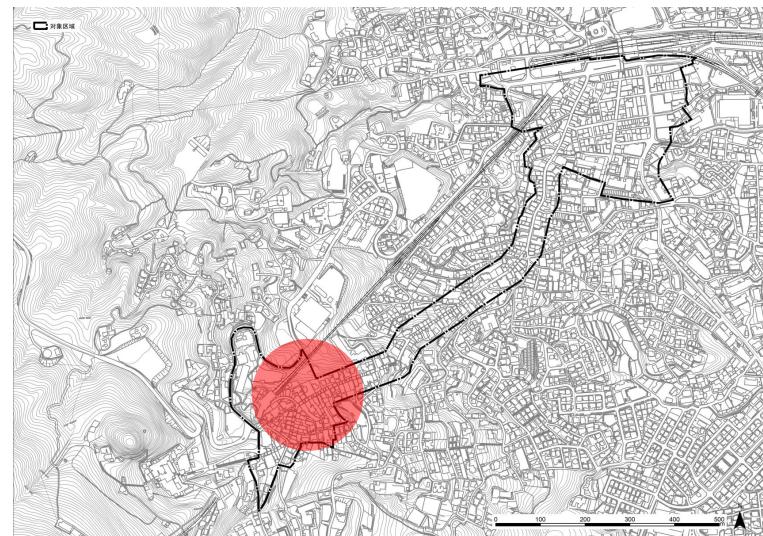


地区名称	地区の範囲
宝山寺参道沿道地区	宝山寺参道及び参道の境界線から両側10m
生駒駅前南口地区	生駒駅南口駅前広場周辺

## 対象区域の現状

### (宝山寺駅前周辺～宝山寺)

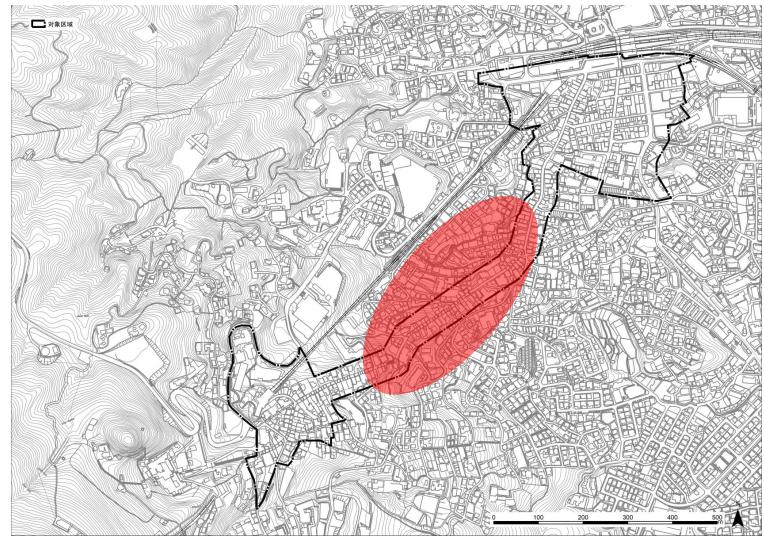
- 屋根や下屋の軒先線（下屋の陰影）が連なり、参道の面影を残している。
- 宝山寺駅前は、沿道に店舗が連なるものの淋しい印象を受ける。
- 空き家や空き地が増加している。



# 対象区域の現状

## (仲之町の参道周辺)

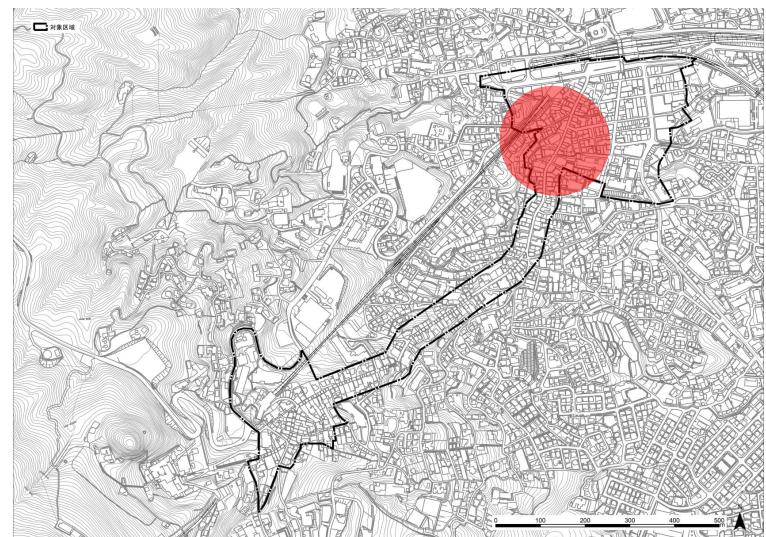
- ・ 低層の建物が建ち並び、良好な眺望景観が維持されている。
- ・ 和風の造りの外観の建物が残り、昔の面影が一定維持されている。
- ・ 近年建てられた共同住宅等には、まちなみの連續性が失われつつある。



## 対象区域の現状

### (参道入口周辺)

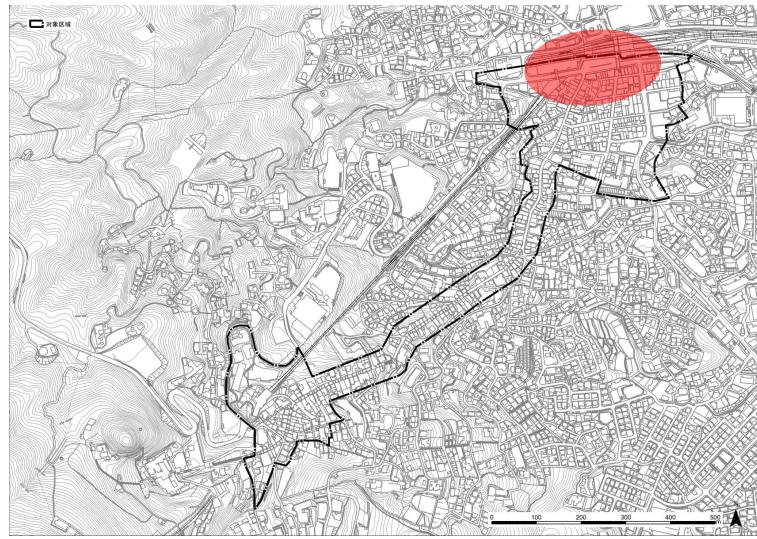
- ・ 小規模店舗が立ち並び、賑わいのあるまちなみを形成する。
- ・ 一部で和風建物が点在し、参道の面影を残す。
- ・ 高層マンションや駐車場などが見られ、壁面線が不揃いな印象を受ける。



## 対象区域の現状

### (生駒駅南口周辺)

- 商業機能が集積し、賑わいのあるまちなみを形成する。
- 遠くに生駒山や矢田丘陵を望める奥行きのある景観となっている
- 高彩度の屋外広告物が多数掲出されており、乱雑な印象を受ける。



# 景観形成地区の指定

調査等を踏まえて、新たに下記2つの地区を景観形成地区に指定

## ●宝山寺参道沿道地区

宝山寺の参道沿道において歴史的なまちなみを保全し、良好な眺望を活かしていく景観まちづくりを推進する地区

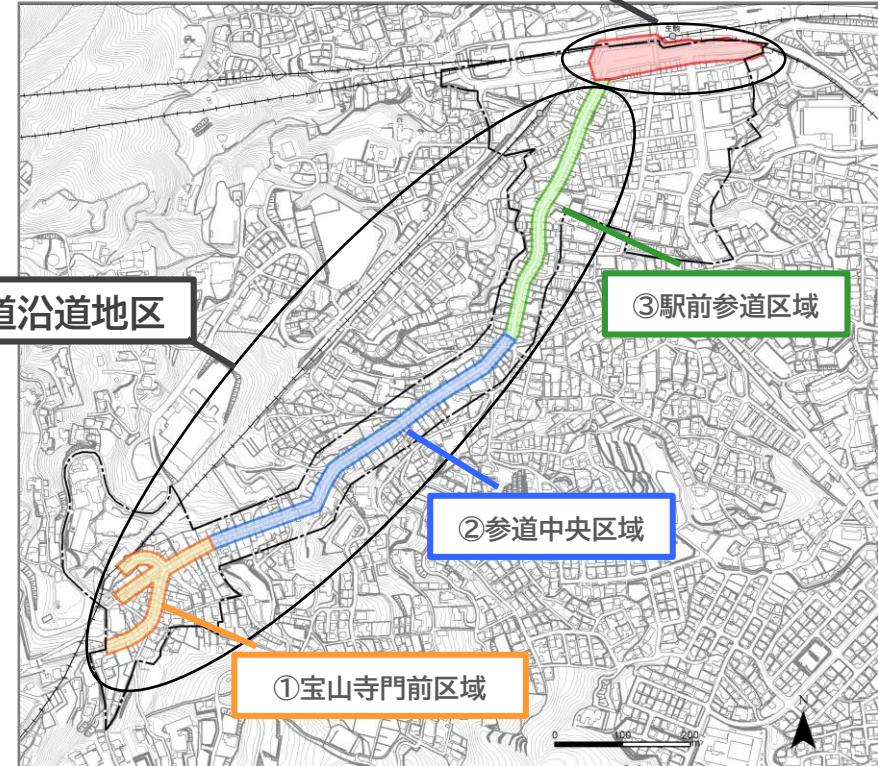
地区の特性に応じて3区域に区分

- ① 宝山寺門前区域
- ② 参道中央区域
- ③ 駅前参道区域

## ●生駒駅前南口地区

生駒駅南口の駅前広場周辺において、まちの玄関口としてふさわしい景観まちづくりを図る地区

## ●生駒駅前南口地区

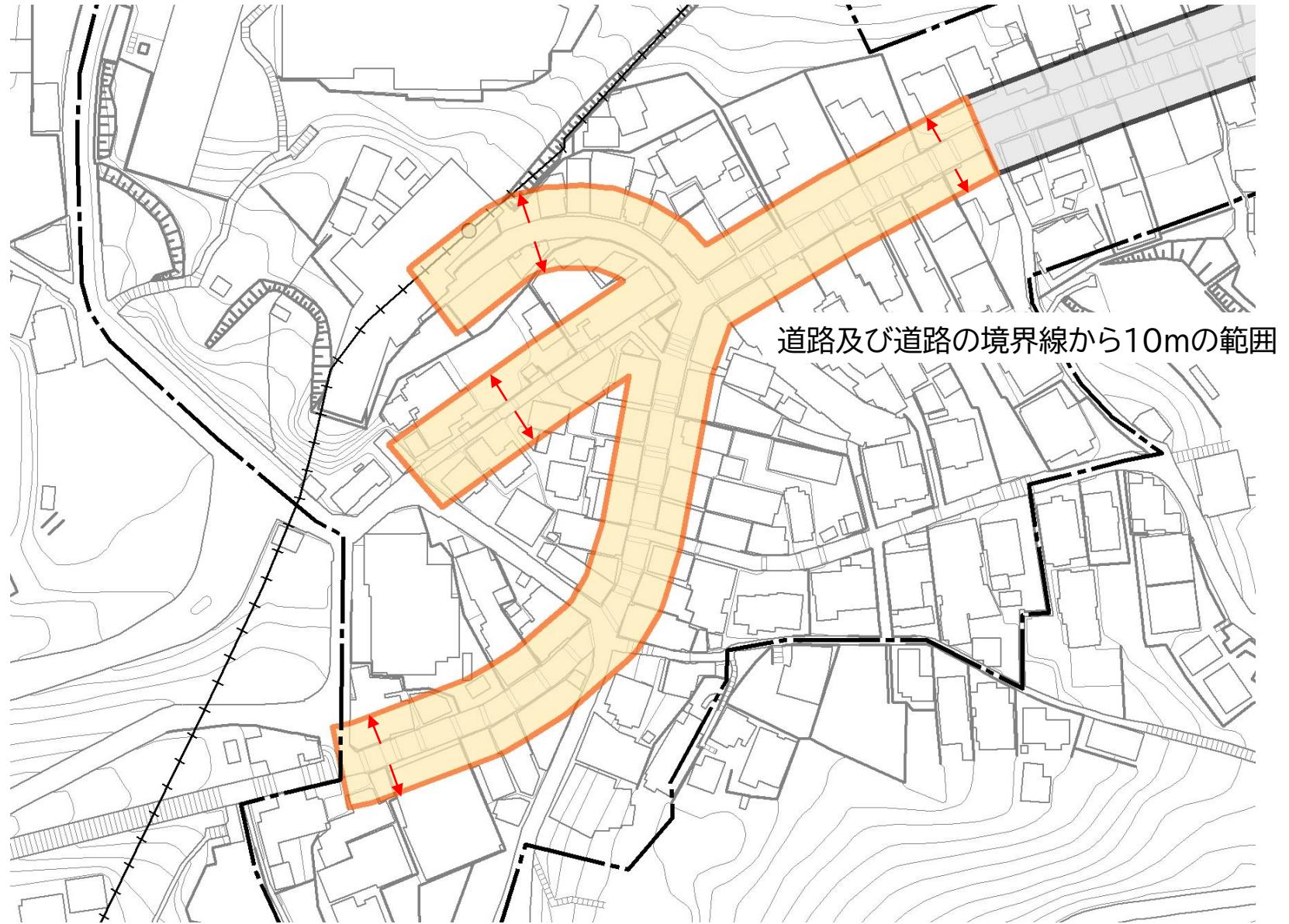
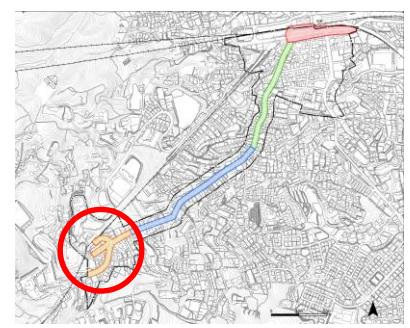


宝山寺参道沿道地区

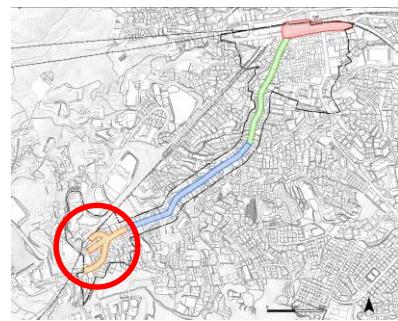
①宝山寺門前区域

# ①宝山寺門前区域

【範囲】



# ①宝山寺門前区域



## ● 地域ワークショップでの意見

### 【眺望】

- ・眺めの良さが魅力のひとつ
- ・眺望は大切に守っていきたい
- ・階数制限があつてもよい。  
(1階or2階までなど)

### 【参道の趣き】

- ・宝山寺駅前の道路をもっと活かすべき。
- ・宝山寺駅周辺は風情がある方が良い
- ・灯籠の雰囲気を出すなど、参道らしさを演出したい。

### 【にぎわい】

- ・昔からのにぎわいを大切にしたい
- ・宝山寺駅前を期待感を持てる空間になってほしい

## 方針案

### 参道からの眺望が 良好な街並み

建物の形態に配慮することで、山並みや街並みへの眺望を守ります。

### 参道の趣きを 大切にした道

参道として、これまで受け継がれてきた道の趣きを保全します。

### 古くからの にぎわいが感じられ る街並み

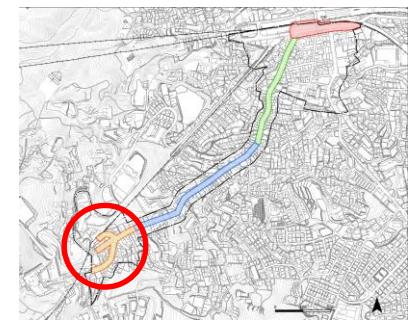
古くから続く参道のにぎわいを守りながら、活気に満ちた街並みを形成します。

### 緑豊かな空間の 創出

沿道の植栽などを通じて、四季の移ろいを感じられる緑豊かな空間を創出します。

# ①宝山寺門前区域

【将来の街並みのイメージ】



宝山寺駅前



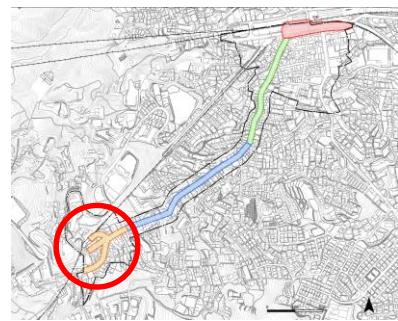
店舗の軒先には、人が集える空間を設けるなど、まちのにぎわいに配慮する

門前参道



眺望を保全するため、高さはできる限り低層とする

# ①宝山寺門前区域



## 【景観形成基準案】

市街地景観区域の基準をベースに、下記の基準を更新及び追加

項目	景観形成基準案
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>生駒山系の緑は、市街地などからの視対象であることに配慮すること。</li> <li>山稜、田園、市街地などへの良好な眺望景観を保全、創出すること。</li> </ul>
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>街並みの連続性に配慮した配置及び規模とし、高さはできる限り低層とすること。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒・庇等、周辺と調和した参道にふさわしいデザインを取り入れること。</li> <li>店舗の軒先には、人が集まる空間を設けるなど、まちのにぎわいに配慮すること。</li> <li>外部に設ける建築設備は、参道から目立たないよう配慮すること。</li> <li>参道際に照明を配置するなど、夜間景観に配慮すること。</li> <li>建築物に取り付けられた広告物については、建築物の意匠として計画すること。</li> <li>塀、垣又は柵を設ける場合は、良好な周辺の景観と調和した形態及び意匠とすること。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>行為地が500m<sup>2</sup>以上の場合は、樹木等により緑化し、行為地内の緑化面積は行為地面積の3%以上とし、原則として参道側に配置すること。</li> </ul>
工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>塀、垣又は柵を設ける場合は、良好な周辺の景観と調和した形態及び意匠とすること。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>行為地が500m<sup>2</sup>以上の場合は、樹木等により緑化し、行為地内の緑化面積は行為地面積の3%以上とし、原則として参道側に配置すること。</li> </ul>
色彩	市街地景観区域の商業系と同じ基準とする。

地域住民の意見

眺望を守っていきたい

- 参道の風情や趣きあるまちなみを守りたい
- 「また来たい」と思ってもらえるようなまちにしたい
- 屋外広告物はまちなみと調和してほしい

緑豊かな環境もまちの魅力

きれいな塀があるとよい

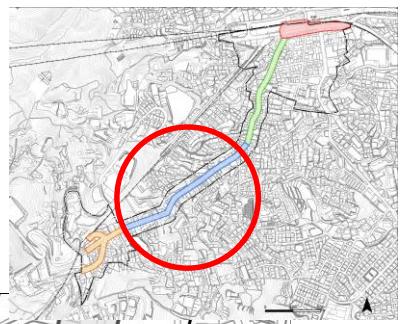
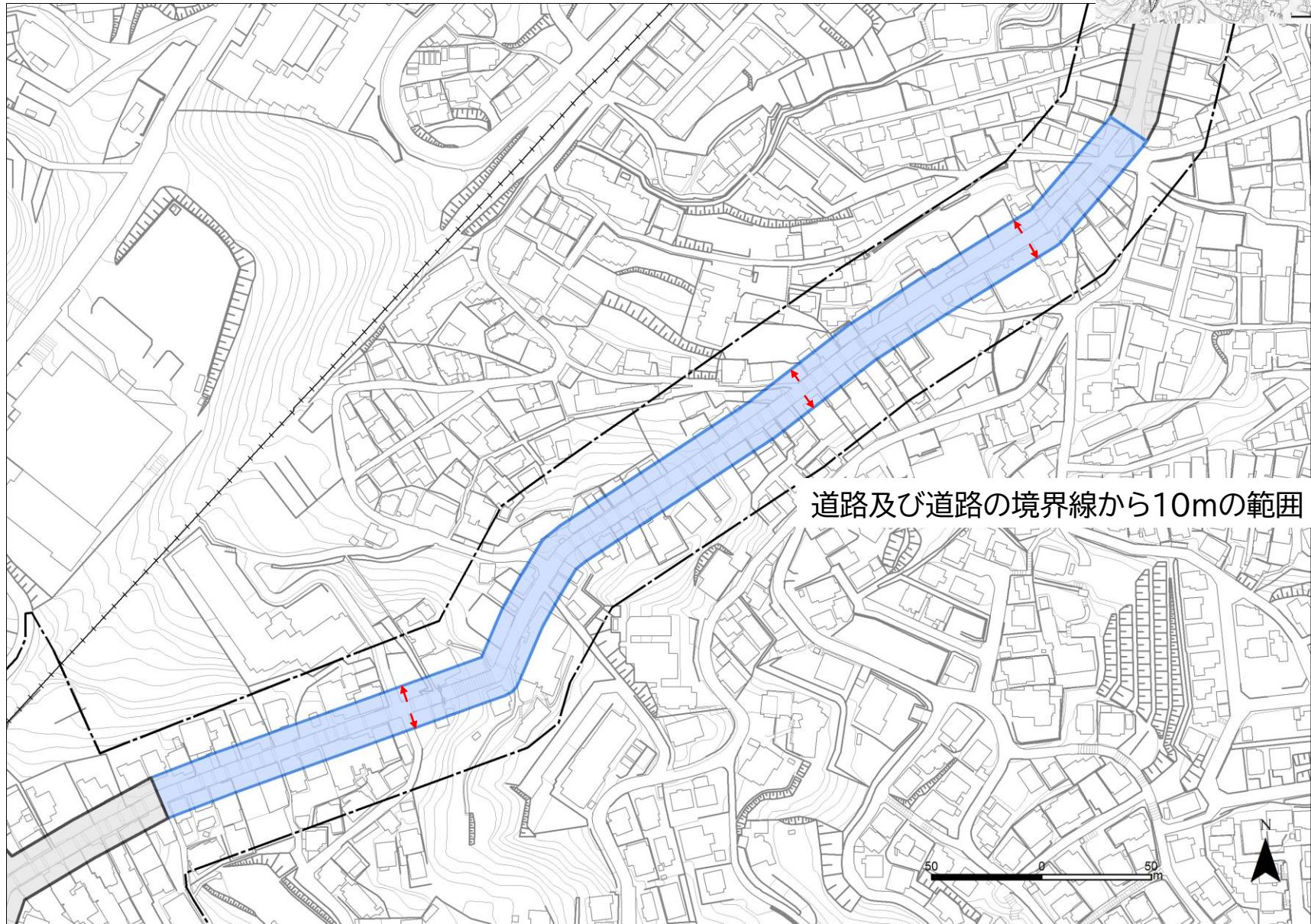
宝山寺参道沿道地区

②参道中央区域



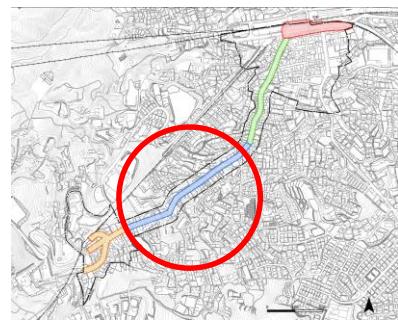
## ②参道中央区域

【範囲】



## ②参道中央区域

### ● アンケート(2025.8)



#### 眺望の保全

山並みやまちへの眺望を守るために、建物の形態に配慮する

#### 参道の趣きの保全

参道として、これまで受け継がれてきた道の趣きに配慮する

#### 暮らしの保全

周囲の豊かな緑と調和した、沿道の良好な住環境を守る

### 3つの方針案を提示

→全体の**7~8割**が「方針案に賛同する」と回答



### 方針案

#### 参道からの眺望が良好な街並み

建物の形態に配慮することで、山並みや街並みへの眺望を守ります。

#### 参道の趣きを大切にした道

参道として、これまで受け継がれてきた道の趣きを保全します。

#### 参道のにぎわいと両立した良好な住環境

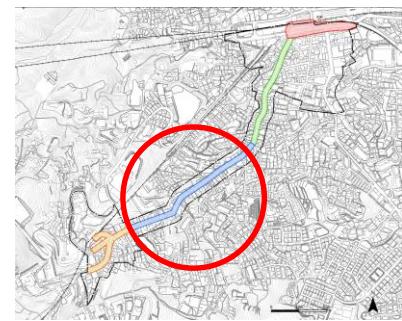
参道のにぎわいと両立した、良好な住環境の形成を図ります。

#### 緑豊かな空間の創出

沿道の植栽などを通じて、四季の移ろいを感じられる緑豊かな空間を創出します。

## ②参道中央区域

【将来の街並みのイメージ】



圧迫感を低減する  
ため、低層にする

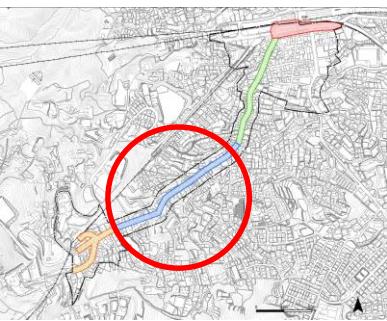
参道際を緑化する

眺望の保全

周辺景観と調和す  
るように、外壁の  
色を抑える



## ②参道中央区域



### 【景観形成基準案】

市街地景観区域の基準をベースに、下記の基準を更新及び追加

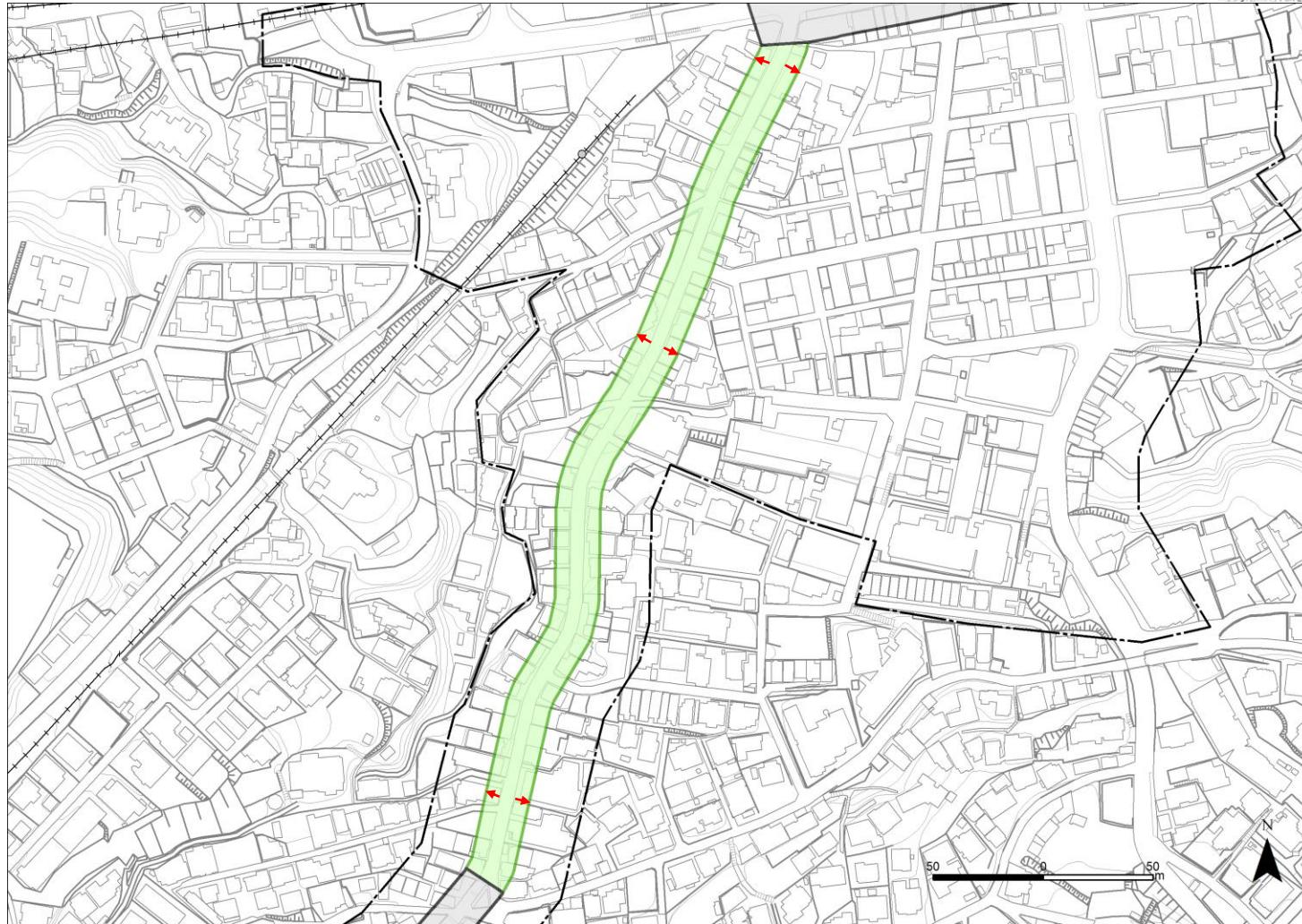
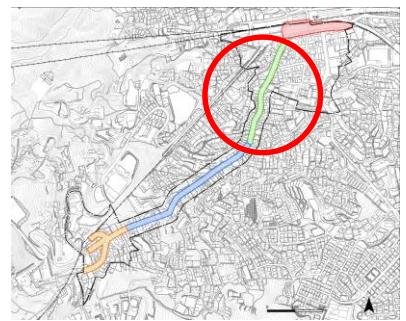
項目	景観形成基準案	地域住民の意見
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>参道に面する建築物の高さ(H)は、前面の参道幅(D)との比が、1以上になるように低層とすること。(D/H=1以上)</li> <li>駐車場を設ける場合は、参道側から目立つ位置に設置しないように配慮すること。</li> </ul>	建物の規模について、約6割が「基準は必要」と回答
	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒・庇等、周辺と調和した参道にふさわしいデザインを取り入れること。</li> <li>外部に設ける建築設備は、参道から目立たないよう配慮すること。</li> <li>参道際に照明を配置するなど、夜間景観に配慮すること。</li> <li>建築物に取り付けられた広告物については、建築物の意匠として計画すること。</li> <li>参道際には、良好な周辺の景観と調和した塀、垣又は柵をできる限り設けること。</li> <li>駐車場を設ける場合は、出入り口に供する部分を除き塀、垣又は柵を設けて、自動車が参道から目立たないように配慮すること。</li> </ul>	参道らしいまちなみを大切にしたい
	<ul style="list-style-type: none"> <li>行為地が500m<sup>2</sup>以上の場合は、樹木等により緑化し、行為地内の緑化面積は行為地面積の3%以上とし、原則として道路側に配置すること。</li> <li>参道際は樹木等により緑化すること。</li> </ul>	緑化について、約6割が「基準は必要」と回答
工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>工作物等を設ける場合は、良好な周辺の景観と調和し、バランスの取れた形態及び意匠とすること。</li> <li>参道際には、良好な周辺の景観と調和した塀、垣又は柵をできる限り設けること。</li> <li>駐車場を設ける場合は、出入り口に供する部分を除き塀、垣又は柵を設け、自動車が参道から目立たないように配慮すること。</li> </ul>	外構について、約6割が「基準は必要」と回答
	<ul style="list-style-type: none"> <li>行為地が500m<sup>2</sup>以上の場合は、樹木等により緑化し、行為地内の緑化面積※2は行為地面積の3%以上とし、原則として道路側に配置すること。</li> <li>参道際は樹木等により緑化すること。</li> </ul>	
色彩	市街地景観区域の住居系と同じ基準とする。	

宝山寺参道沿道地区

③駅前参道区域

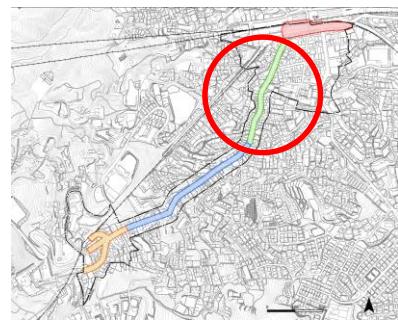
### ③駅前参道区域

【範囲】



道路及び道路の境界線から10mの範囲

### ③駅前参道区域



#### ● プレアンケート(2025.3-4)

- ・**約8割**が「まちなみを守るためにルール」導入を支持

- ・建物の新築・改修がしにくくならないようなルールを求める声が最多(約5割)

#### ● アンケート(2025.8-9)

##### 眺望の保全

山並みやまちへの眺望を守るために、建物の形態に配慮する

##### 参道の趣きの保全

参道として、これまで受け継がれてきた道の趣きに配慮する

##### 暮らしの保全

周囲の豊かな緑と調和した、沿道の良好な住環境を守る

#### 3つの方針案を提示

→**約8割**以上が「良い」「まあまあ良い」と回答

#### 方針案

##### 参道としての期待感を抱かせる街並み

参道沿道であることを感じさせるように、建築物の形態意匠に配慮します。

##### 安心して歩ける道路

道路の整備等を行うことで、安心安全に歩ける空間を形成します。

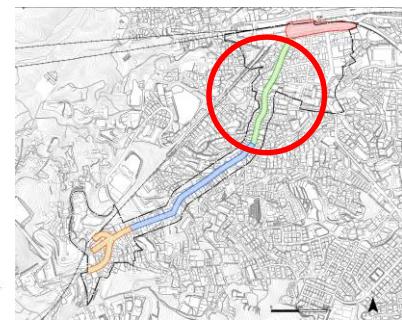
##### 都市的なぎわいと住環境が両立する街並み

駅前の利便性を活かしたにぎわいの創出と都市的な住環境が両立する街並みを形成します。

##### 緑豊かな空間の創出

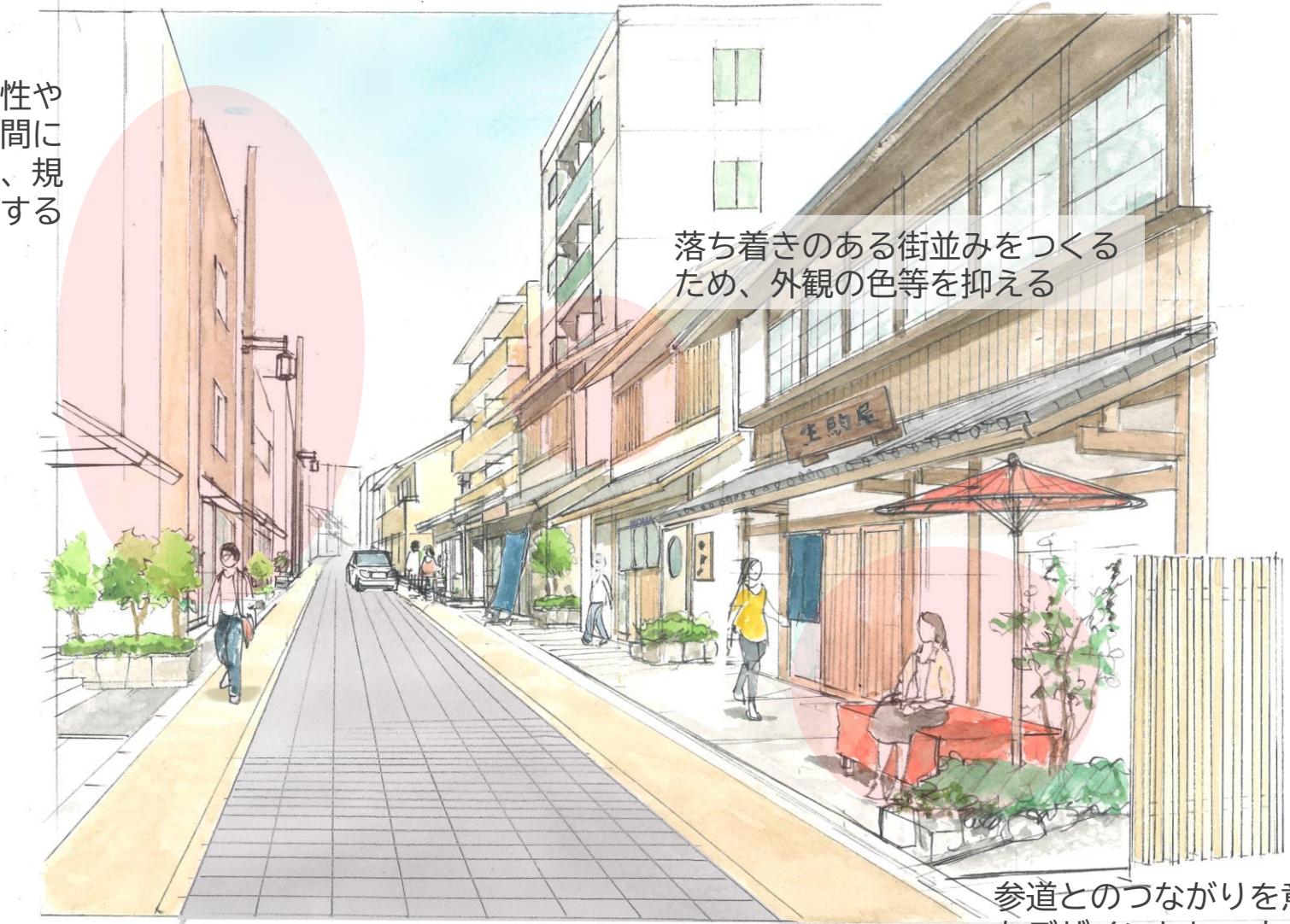
沿道の植栽などを通じて、四季の移ろいを感じられる緑豊かな空間を創出します。

### ③駅前参道区域



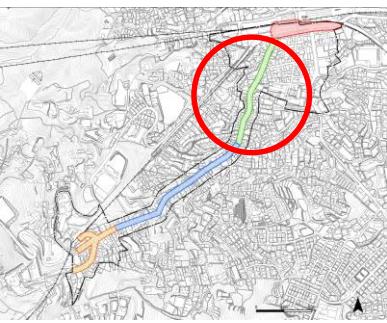
【将来の街並みのイメージ】

街並みの連續性や  
ゆとりある空間に  
配慮した配置、規  
模及び高さとする



参道とのつながりを意識し  
たデザインとし、まちのに  
ぎわいを演出する

### ③駅前参道区域



#### 【景観形成基準案】

市街地景観区域と生駒駅北口再開発地区の基準をベースに、下記の基準を更新及び追加

項目	景観形成基準案	地域住民の意見
共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>生駒市の歴史的な玄関口としての都市空間を形成します。</li> <li>生駒駅南側歩行者デッキを視点場とした生駒山の稜線を乱さないように配慮すること。</li> </ul>	
建築物	配置、規模及び高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>街並みの連続性やゆとりある空間に配慮した配置、規模及び高さとすること。</li> <li>駐車場を設ける場合は、参道側から目立つ位置に設置しないように配慮すること。</li> </ul>
	形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒・庇等、周辺と調和した参道にふさわしいデザインを取り入れること。</li> <li>参道に面する店舗は、内部の様子が参道からうかがえるなど参道とのつながりを意識したデザインとし、まちのにぎわいの演出に努めること。</li> <li>外部に設ける建築設備は、参道から目立たないよう配慮すること。</li> <li>参道際に照明を配置するなど、夜間景観に配慮すること。</li> <li>建築物に取り付けられた広告物については、建築物の意匠として計画すること。</li> <li>参道側に塀、垣又は柵を設ける場合は、良好な都市景観と調和した形態及び意匠とすること。</li> <li>駐車場を設ける場合は、出入り口に供する部分を除き塀、垣又は柵を設けて、自動車が参道から目立たないように配慮すること。</li> </ul>
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>行為地が500m<sup>2</sup>以上の場合は、樹木等により緑化し、行為地内の緑化面積は行為地面積の3%以上とし、原則として参道側に配置すること。</li> </ul>
工作物	形態及び意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>塀、垣又は柵を設ける場合は、良好な周辺の景観と調和した形態及び意匠とすること。</li> <li>駐車場を設ける場合は、出入り口に供する部分を除き塀、垣又は柵を設けて、自動車が参道側から目立たないように配慮すること。</li> </ul>
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>行為地が500m<sup>2</sup>以上の場合は、樹木等により緑化し、行為地内の緑化面積は行為地面積の3%以上とし、原則として参道側に配置すること。</li> </ul>
色彩	市街地景観区域の商業系と同じ基準とする。	

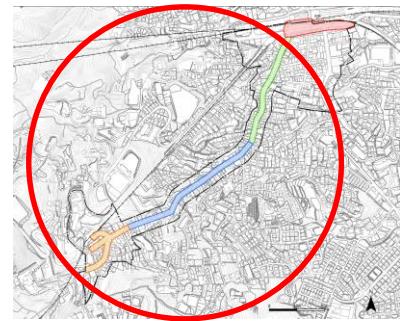
約7割が、建物の規模を抑えるのが良いと回答

約8割が、「参道の趣きを感じる建物のデザインを取り入れる」ことは良いと回答

約8割が、「建物の前を緑化する取り組み」は良いと回答

# 届出基準

○アンケートやWSでの意見を踏まえ、生駒駅前北口再開発地区と同様の届出対象範囲を設定



項目		届出基準案
建築物	新築 又は移転	すべての建築物
	増築 又は改築	行為に係る行為に係る建築面積が10m <sup>2</sup>
	外観の変更	行為に係る面積が10m <sup>2</sup>
工作物	新築 又は移転	すべての工作物
	増築 又は改築	行為に係る建築面積が10m <sup>2</sup>
	外観の変更	行為に係る面積が10m <sup>2</sup>
開発行為		行為地の面積500m <sup>2</sup> 又は行為に伴い生ずる擁壁若しくはのり面の高さが2mかつ長さ10m
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更（開発行為を除く。）		行為地の面積500m <sup>2</sup> 又は行為に伴い生ずる擁壁若しくはのり面の高さが2mかつ長さ10m
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積		行為地の面積500m <sup>2</sup> 又は物件の堆積の高さが2m

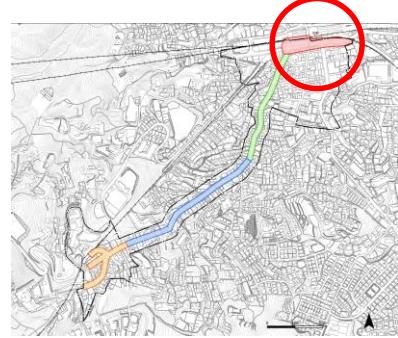
地域住民の意見

「建物の高さ制限は必要だとは思うが、規制が厳しすぎると空き家が増える」等の回答

「大きな工事等に関しては規制が必要ではないか」や「落ち着いた住環境、安心して暮らせるまちなみが重要」等の回答

# 生駒駅前南口地区 検討経過の報告

# 生駒駅前南口地区



## ● 屋外広告物調査を実施

### 調査対象屋外広告物の種類

①屋上を利用するもの  
(屋上広告物)

②壁面を利用するもの  
(壁面広告物)

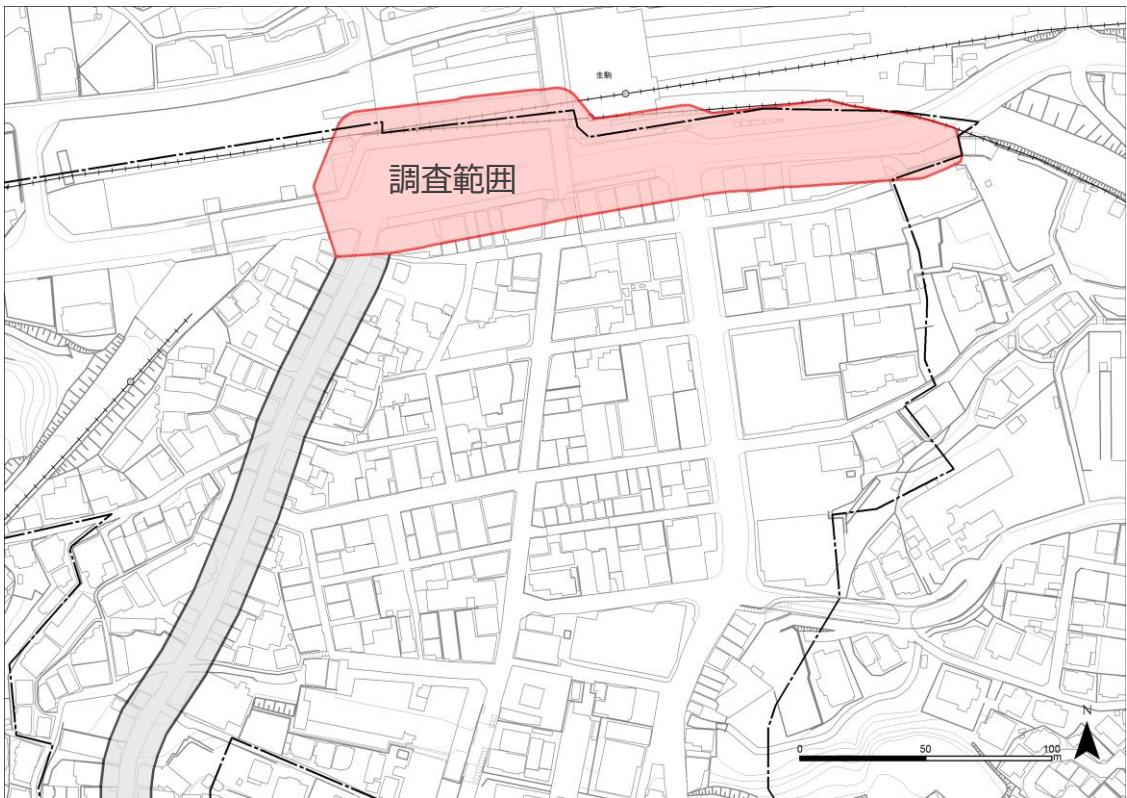
③窓面を利用するもの  
(窓面広告物)

\*屋内に貼りついているものも含める

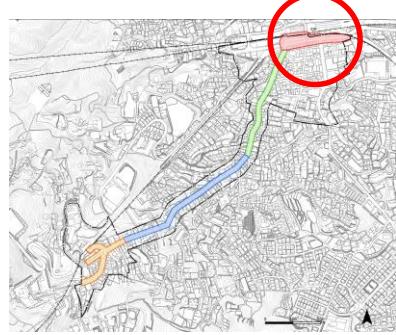
④壁面より突出するもの  
(突出広告物)

⑤地上に建てるもの  
(建植広告物)

※サウスモールアーケード下（1階壁面）の屋外広告物は主な視点場（ペデストリアンデッキ上）から見えないため、計測していない。



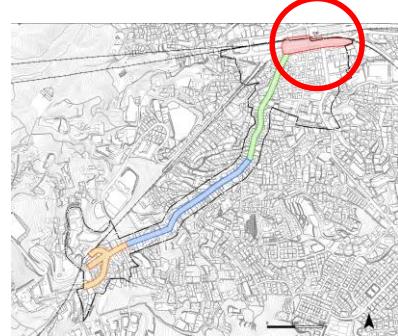
# 生駒駅前南口地区



- ・生駒駅から南側に出た際、最初に目に入る玄関口
- ・屋外広告物など看板の色彩が目立っている



# 生駒駅前南口地区



## 今後の進め方

～11月 建物所有者への事業概要の説明、意向ヒアリング



(方針案、基準案の検討)



12月～ 建物所有者への説明、意見聴取



(方針案、基準案の修正)

次回景観審議会にて報告

# これからの取組 (予定)

# これからの取組(予定)

## ● 街なみ環境整備事業計画策定と景観計画改定を並行して検討する

