

説明用資料3

## その他案件 (2)

生駒市景観計画の改定について（事前報告）

# 宝山寺参道周辺 景観まちづくり



## 市と地域住民が一緒に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]

- ・まちなみに入った改修、建替における補助金の活用

### 景観形成地区への指定 (景観計画の改定)

[市]

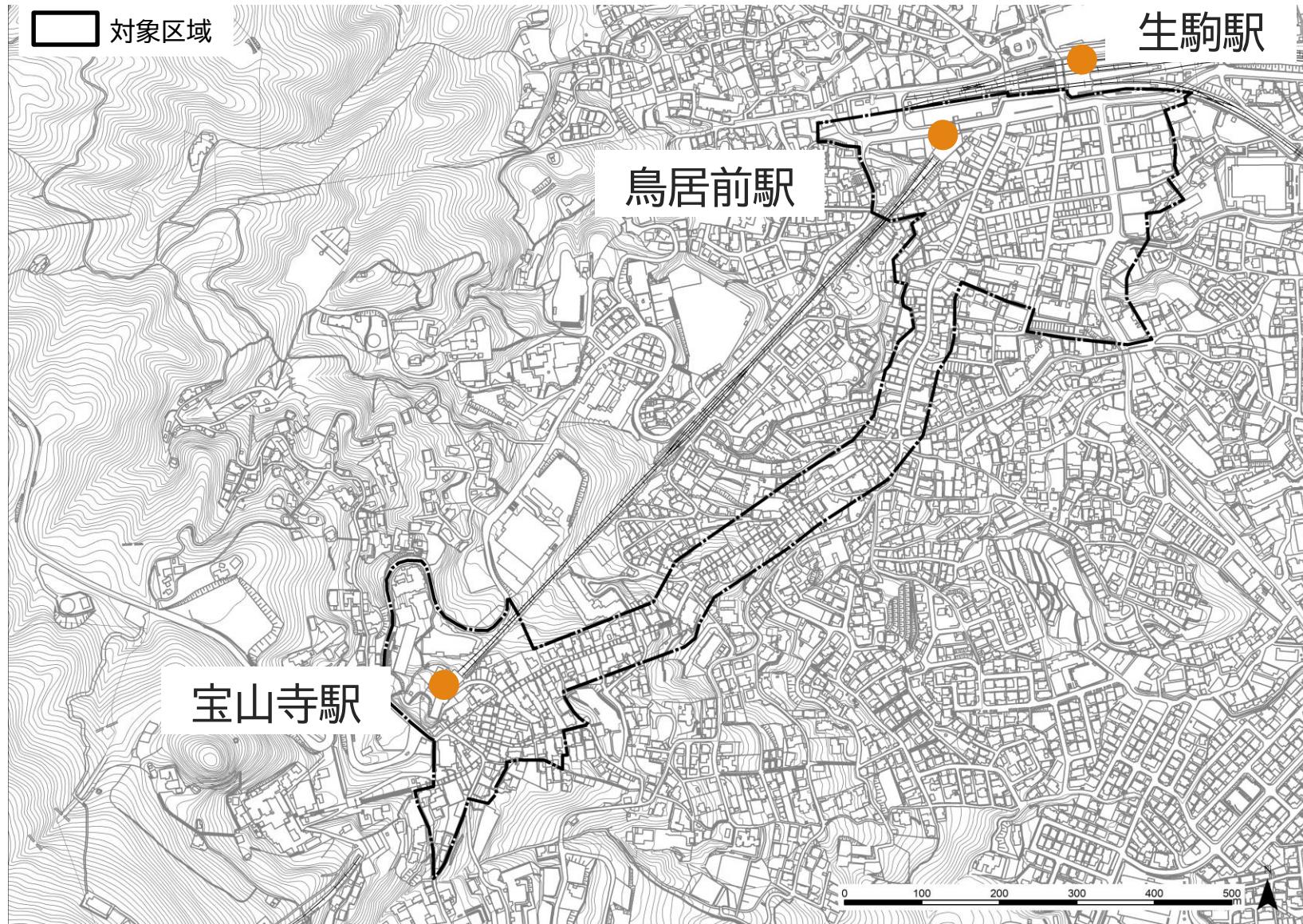
- ・景観法に基づく届出の審査
- ・計画内容への助言

[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

景観法第9条第2項及び第8項の規定により、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞く必要があることから、今回の都市計画審議会で事前報告、第三回都市計画審議会で意見聴取予定

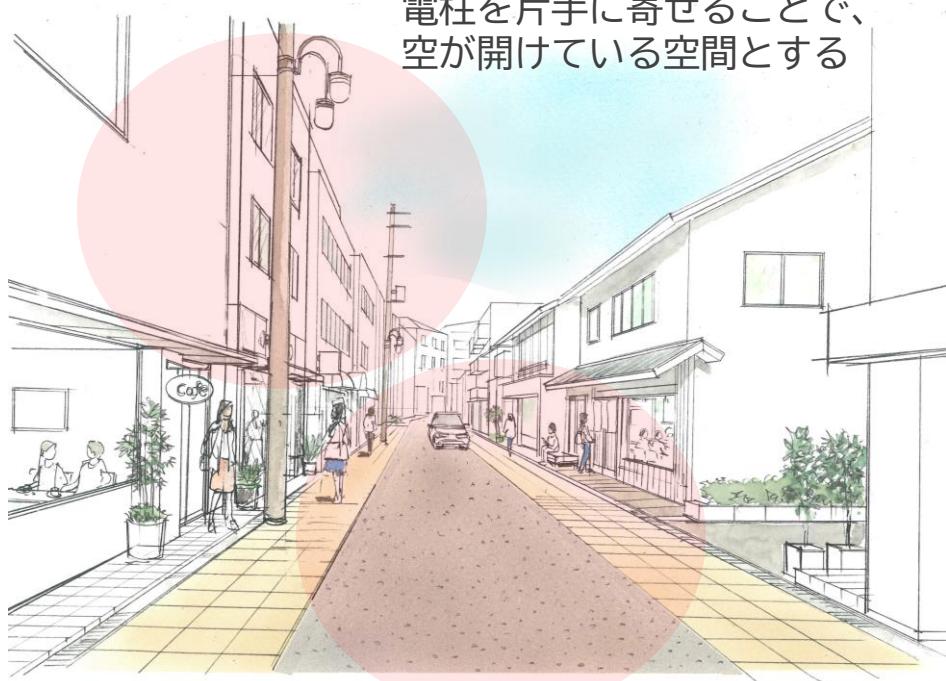
# 街なみ環境整備事業の対象区域



# 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



人を優先し、  
車が自然とゆっくり走る道路

電柱を片手に寄せることで、  
空が開けている空間とする

宝山寺駅前



軒先の商いが楽しめ  
るようにする

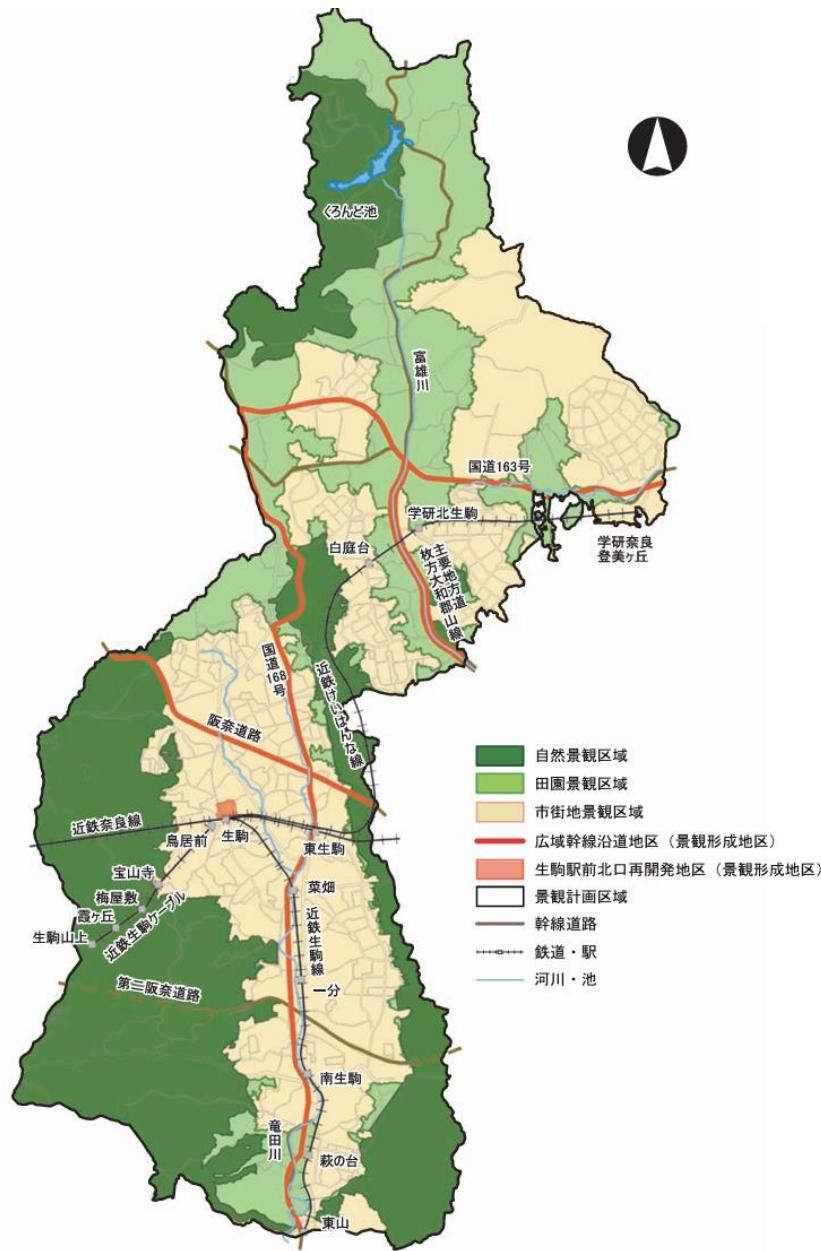
案内板を設置する

参道につながる道として  
舗装を美しく整備する

# 景観計画改定



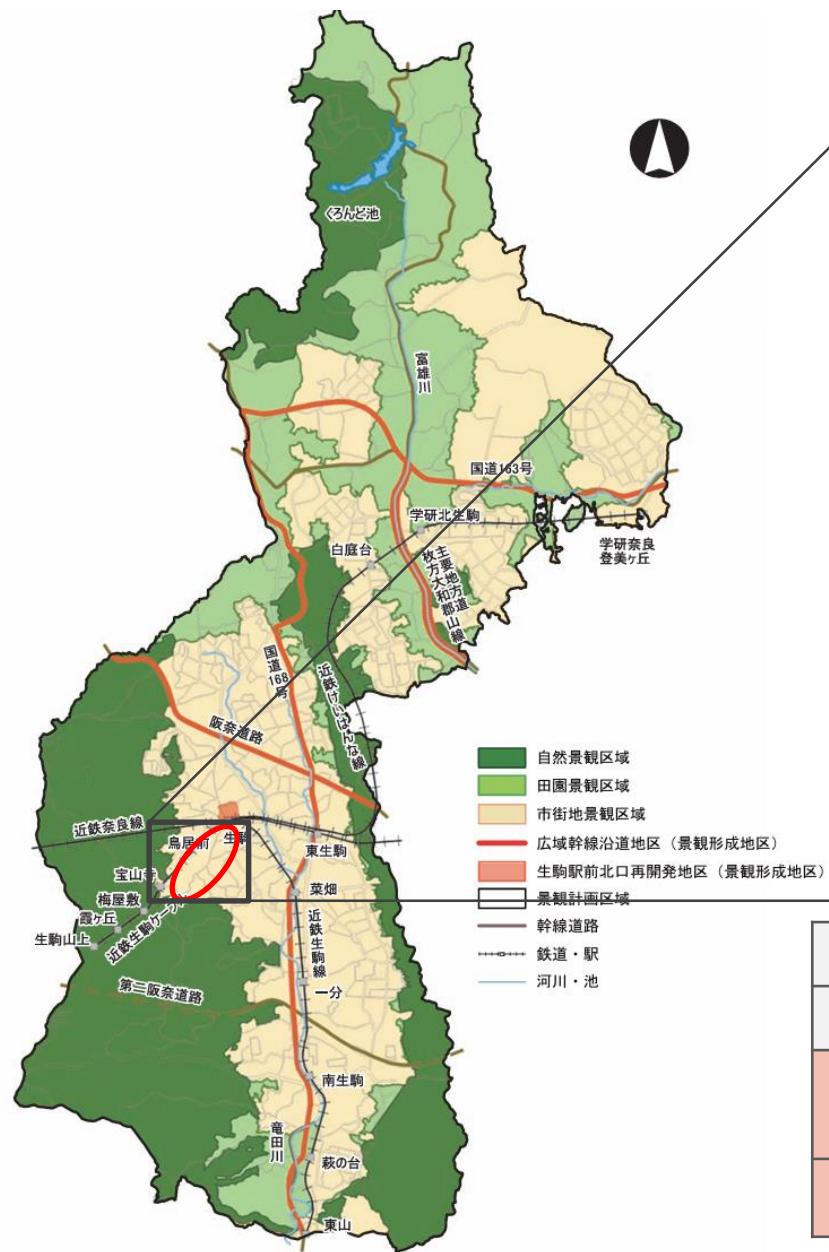
# 現行の景観計画



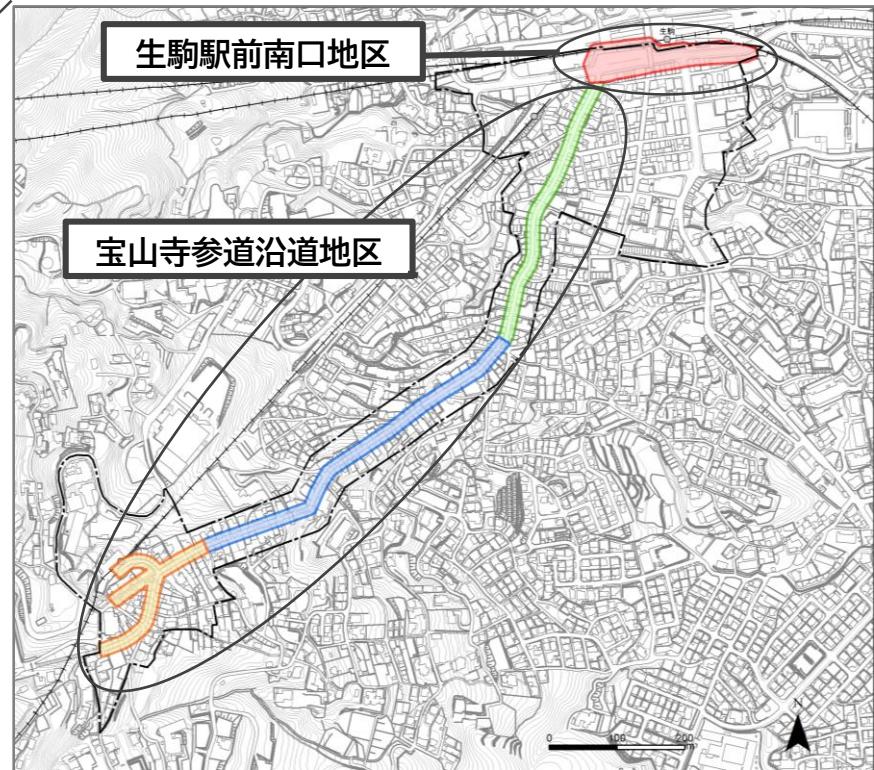
景観計画区域	
区域名称	区域の範囲
自然景観区域	市街化調整区域のうち、国定公園等に指定されている区域
田園景観区域	市街化調整区域のうち、自然景観区域に含まれない区域
市街地景観区域	市街化区域

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

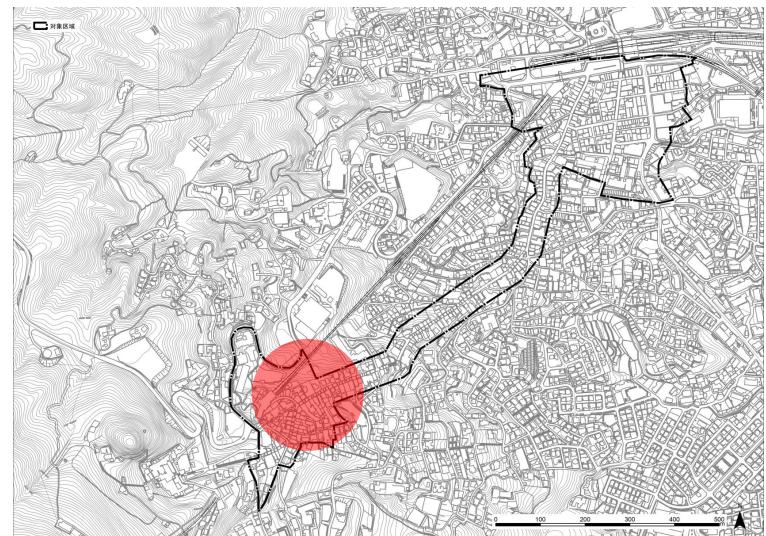


景観形成地区	
地区名称	地区の範囲
宝山寺参道沿道地区	宝山寺参道及び参道の境界線から両側10m
生駒駅前南口地区	生駒駅南口駅前広場周辺

## 対象区域の現状

### (宝山寺駅前周辺～宝山寺)

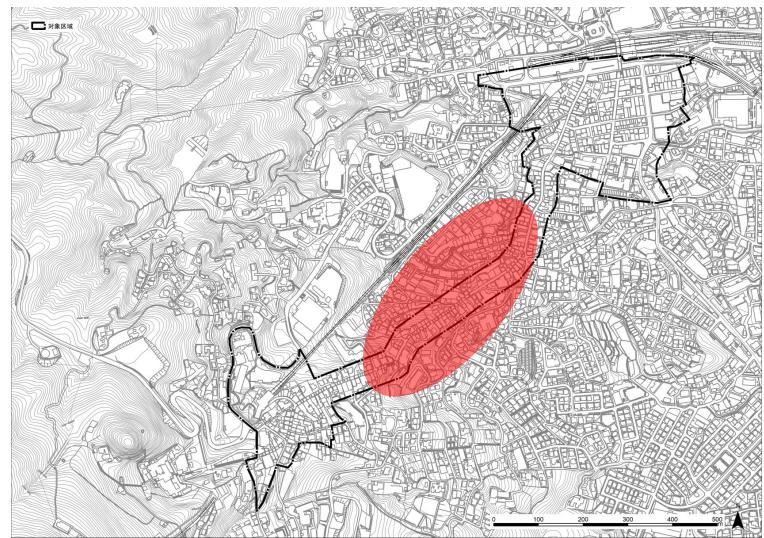
- 屋根や下屋の軒先線（下屋の陰影）が連なり、参道の面影を残している。
- 宝山寺駅前は、沿道に店舗が連なるものの淋しい印象を受ける。
- 空き家や空き地が増加している。



## 対象区域の現状

### (仲之町の参道周辺)

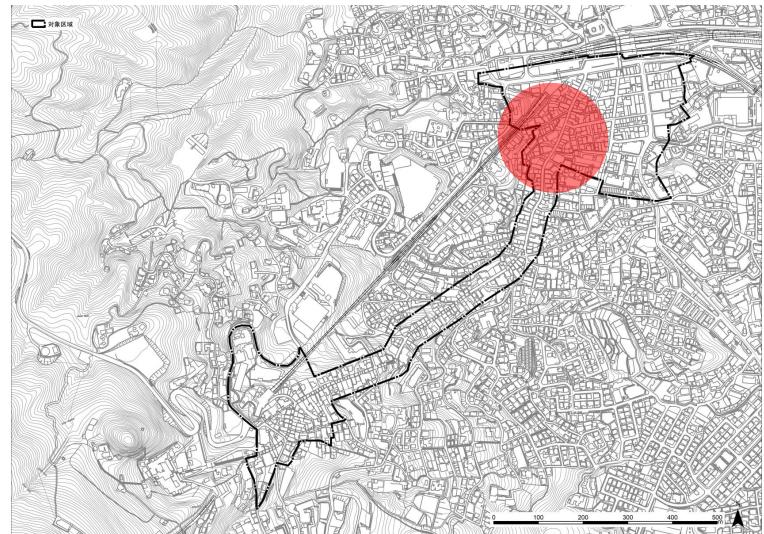
- ・ 低層の建物が建ち並び、良好な眺望景観が維持されている。
- ・ 和風の造りの外観の建物が残り、昔の面影が一定維持されている。
- ・ 近年建てられた共同住宅等には、まちなみの連續性が失われつつある。



# 対象区域の現状

## (参道入口周辺)

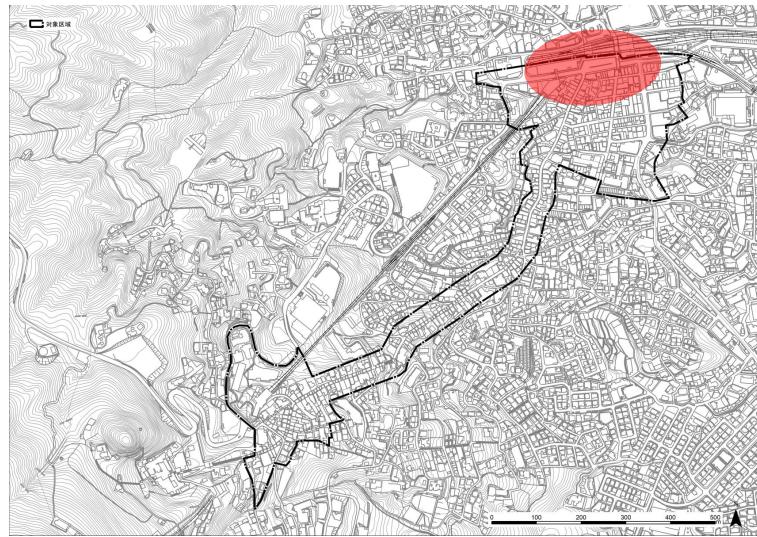
- ・ 小規模店舗が立ち並び、賑わいのあるまちなみを形成する。
- ・ 一部で和風建物が点在し、参道の面影を残す。
- ・ 高層マンションや駐車場などが見られ、壁面線が不揃いな印象を受ける。



## 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

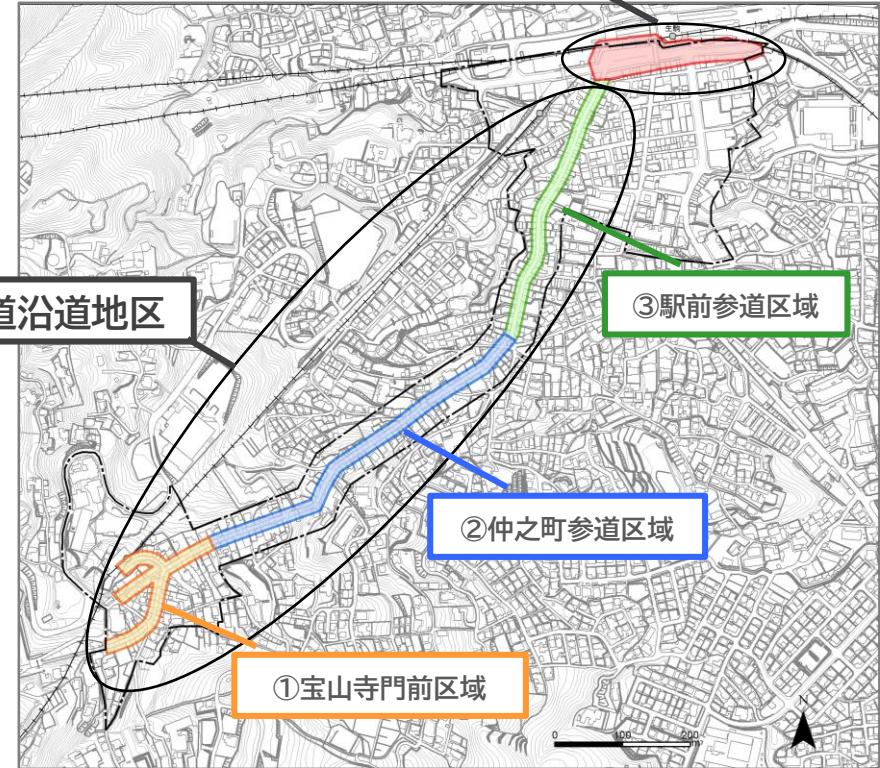
地区の特性に応じて3区域に区分

- ① 宝山寺門前区域
- ② 仲之町参道区域
- 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



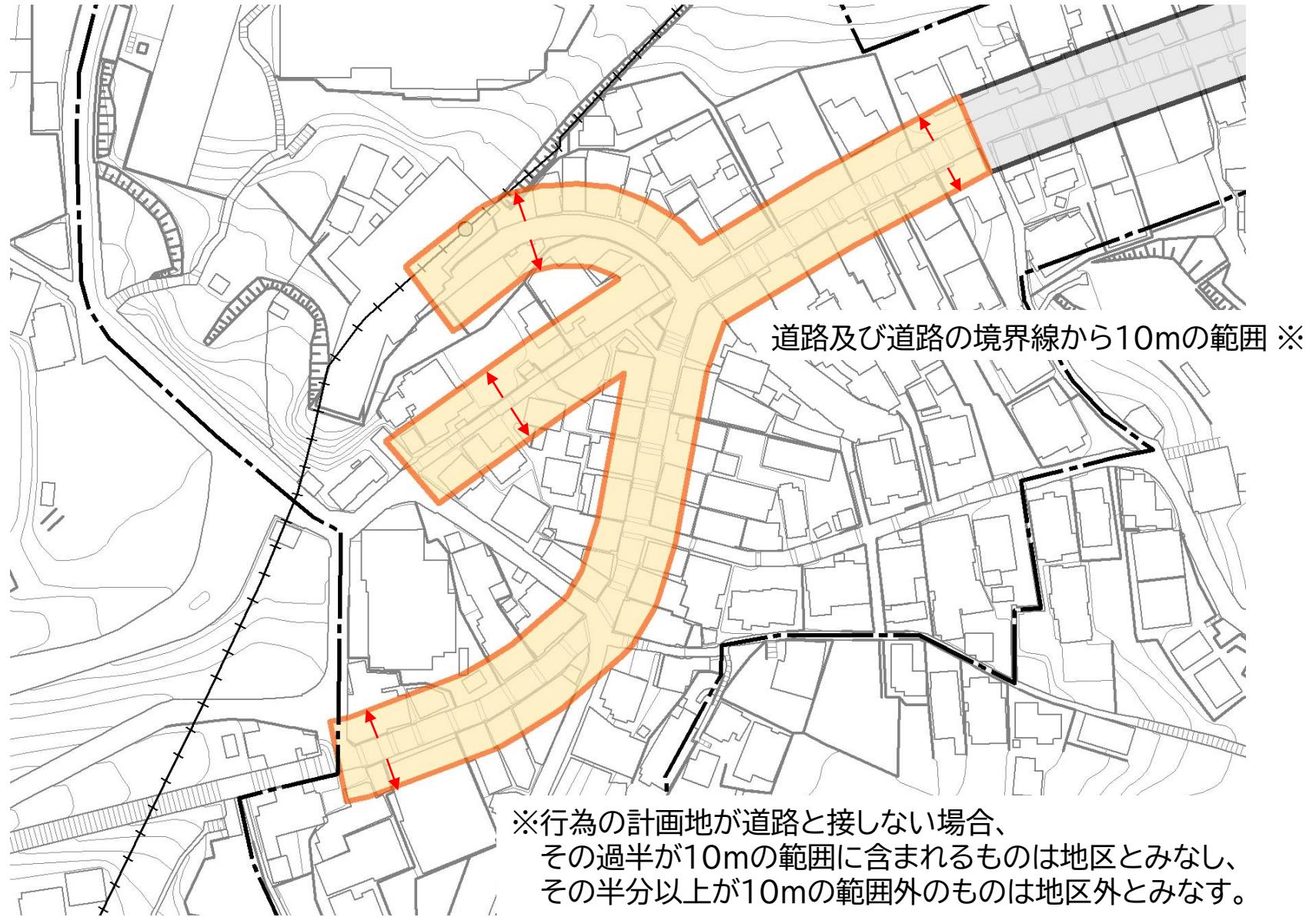
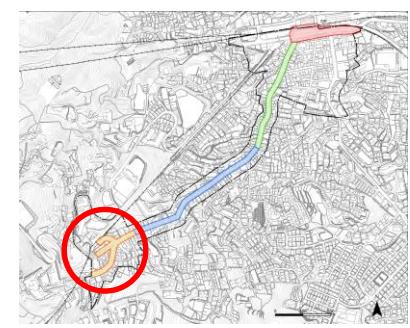
※ 区域名称はいずれも仮称

宝山寺参道沿道地区

①宝山寺門前区域

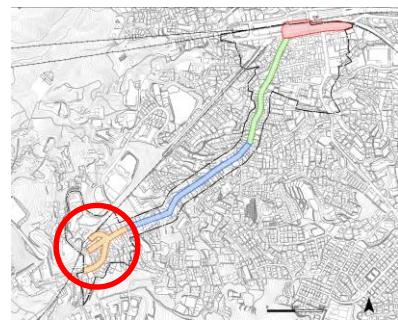
# ①宝山寺門前区域

【範囲】



※行為の計画地が道路と接しない場合、  
その過半が10mの範囲に含まれるものは地区とみなし、  
その半分以上が10mの範囲外のものは地区外とみなす。

# 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
- ・階数制限があってもよい。  
(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

【街並みのイメージ】

宝山寺駅前

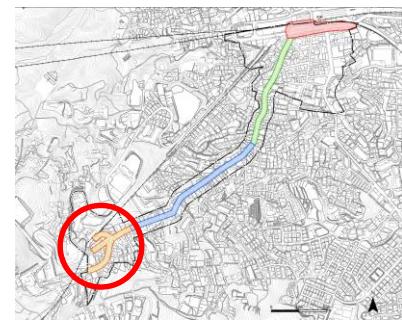


店舗の軒先には、人が集える空間を設けるなど、まちのにぎわいに配慮する

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

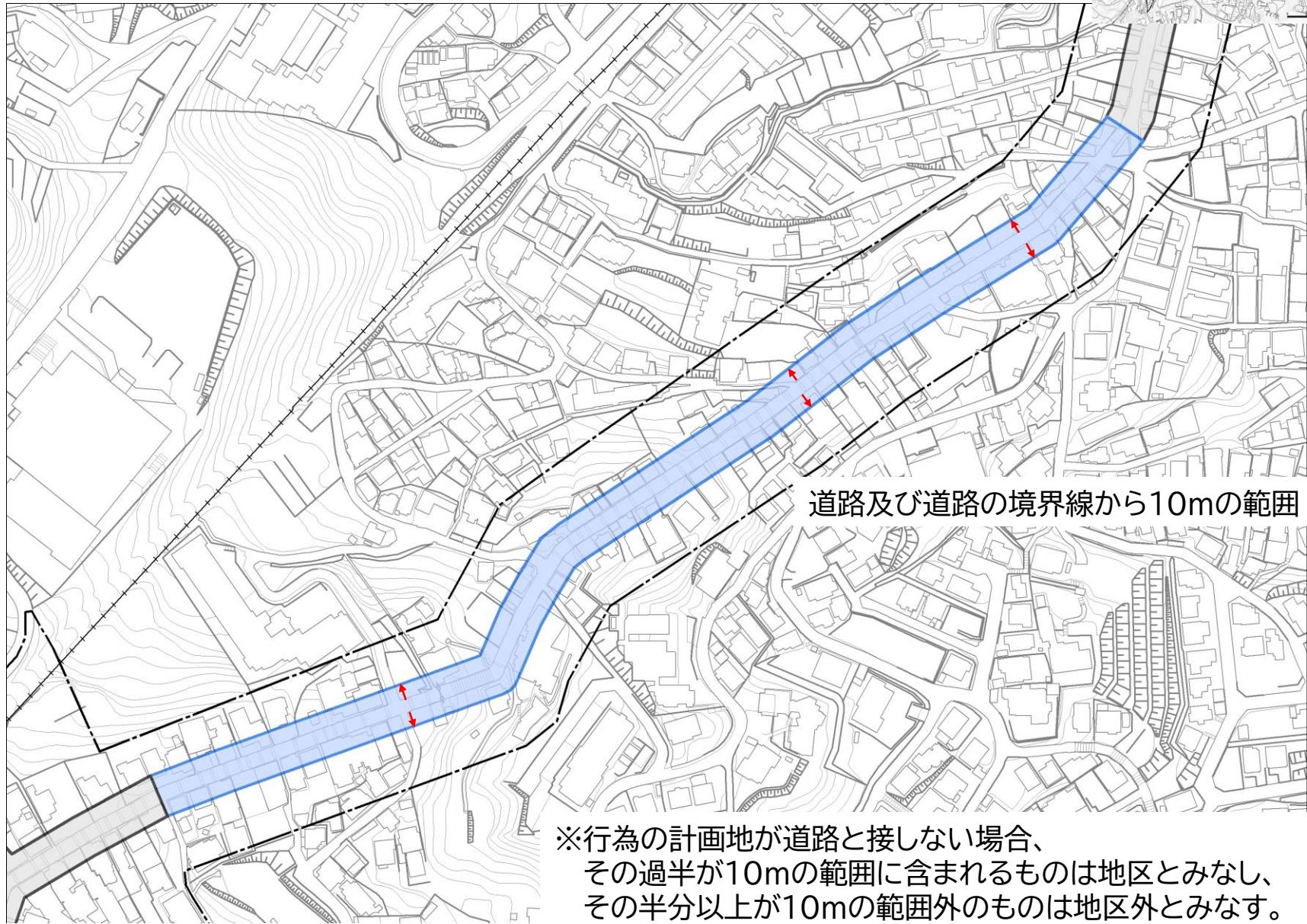


宝山寺参道沿道地区  
②仲之町参道区域



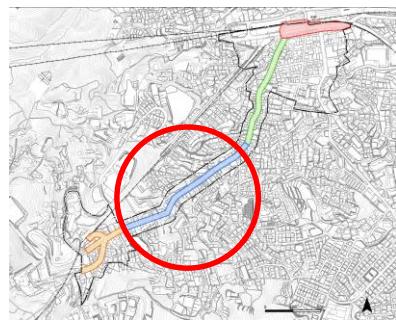
## ②仲之町参道区域

【範囲】



## ②仲之町参道区域

### ● 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。

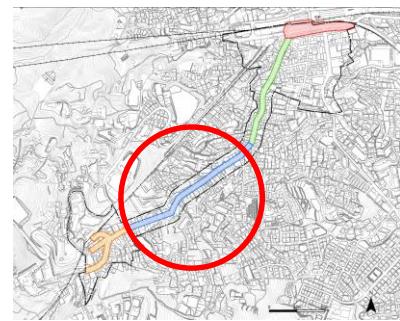
#### 参道のにぎわいと両立した良好な住環境

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仲之町参道区域



【街並みのイメージ】

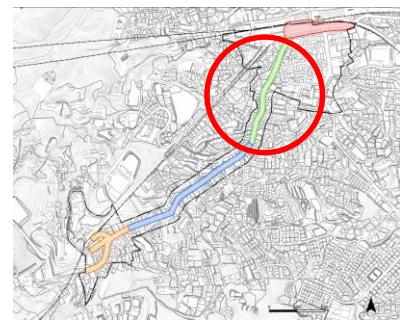


宝山寺参道沿道地区

③駅前参道区域

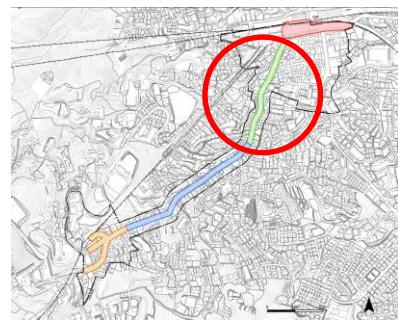
### ③駅前参道区域

【範囲】



※行為の計画地が道路と接しない場合、  
その過半が10mの範囲に含まれるもののは地区とみなし、  
その半分以上が10mの範囲外のものは地区外とみなす。

### 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。

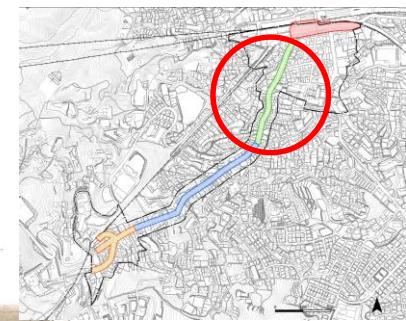
##### 都市的なぎわいと住環境が両立する街並み

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。

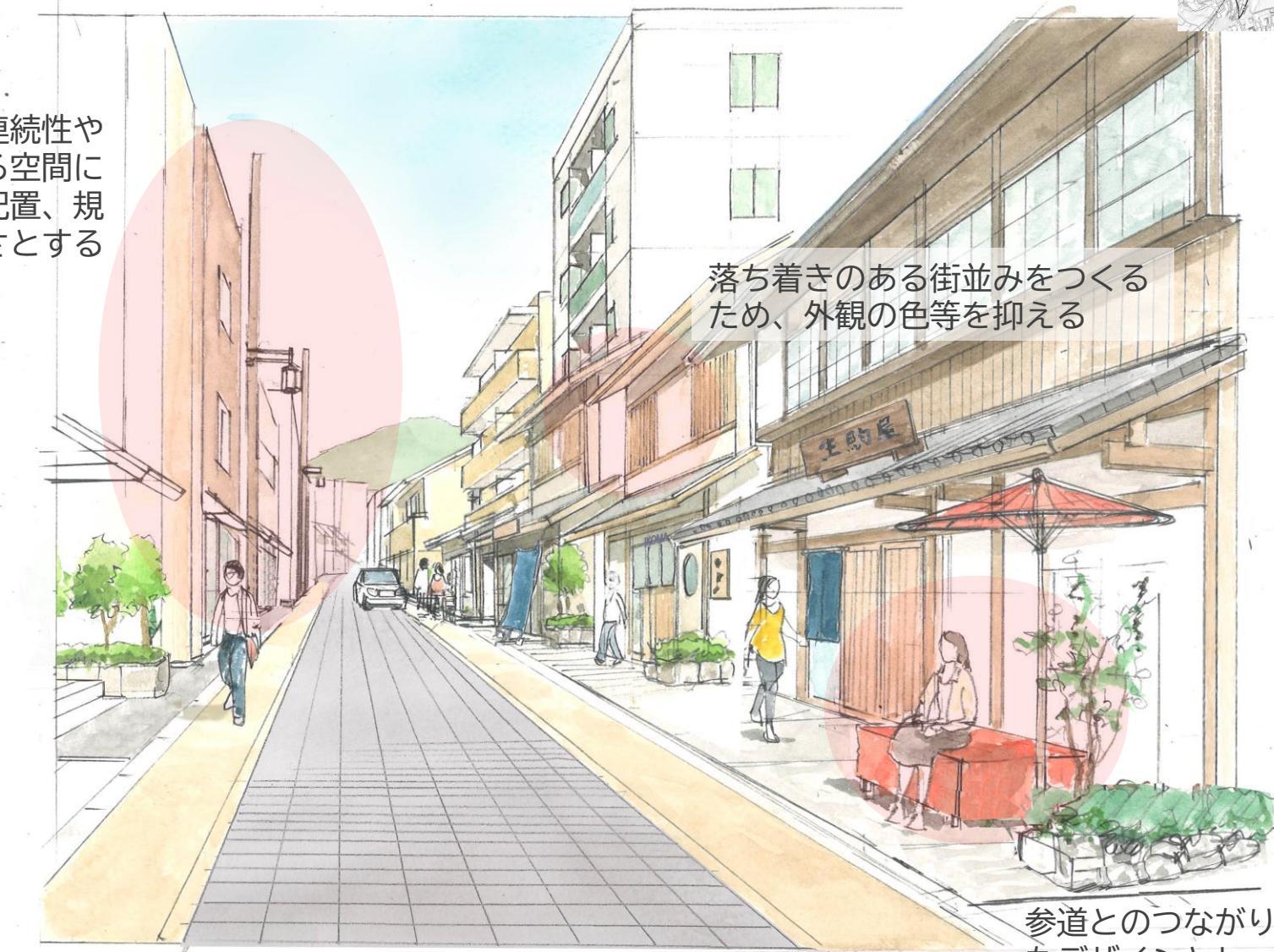
### ③駅前参道区域



【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

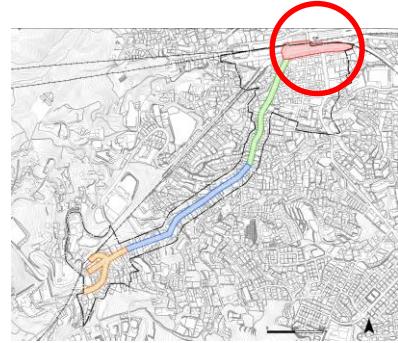
落ち着きのある街並みをつくる  
ため、外観の色等を抑える



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

# 生駒駅前南口地区

# 生駒駅前南口地区

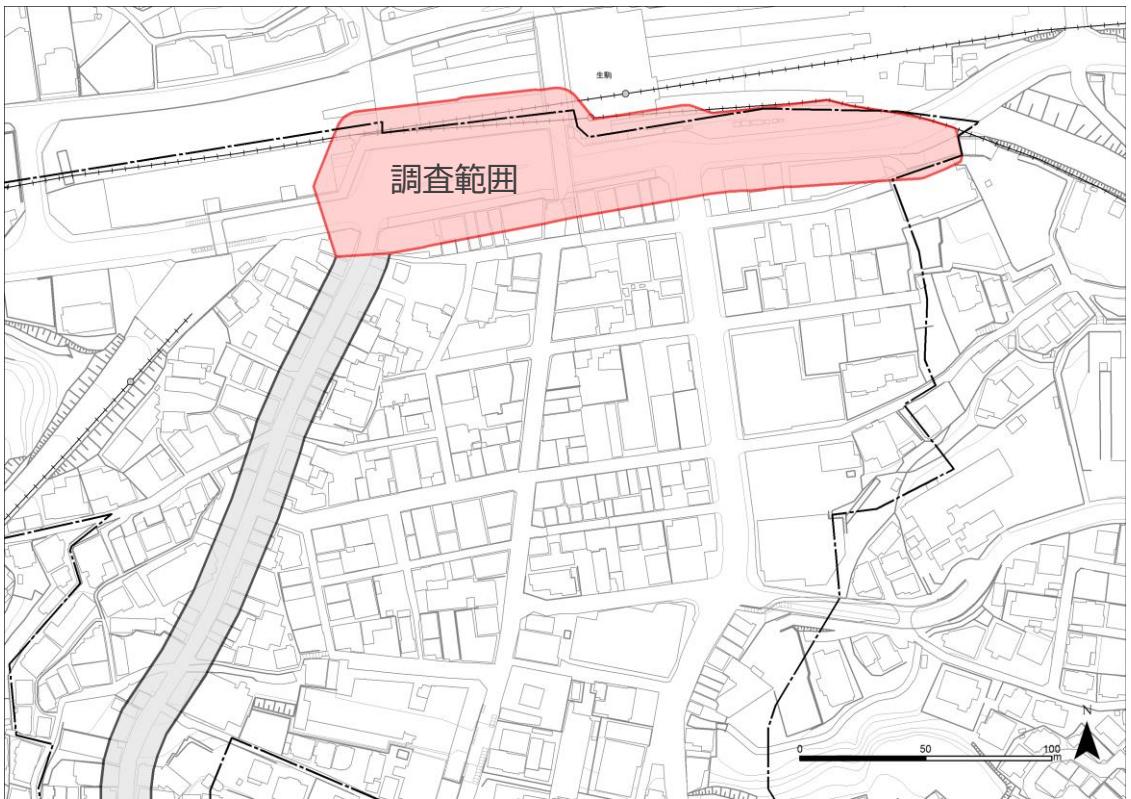


## ● 建物・屋外広告物調査・所有者等ヒアリング

~10月 建物・屋外広告物調査

10月~  
・建物所有者等への説明、  
意向ヒアリング

・方針案、基準案の検討



# 今後の予定



# 今後の予定

	R 7年度						R 8年度
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
都市計画審議会		状況報告				意見聴取	
景観審議会		事前説明				諮問	
景観計画 改定 (規制誘導・届出制度)		住民等の意見収集		計画案修正			<p><b>景観計画改定</b></p> <p>運用開始 ・届出受付</p>
街なみ環境整備事業 (補助制度・空間整備)		住民等の意見収集		計画案修正			<p><b>事業計画策定</b></p> <p>事業開始 ・空間整備 ・修景補助</p>