



第1号案件

生駒市景観計画の改定について

〈諮問〉



市と地域住民が一緒になって景観まちづくりを進める

街なみ環境整備事業

[市]

- ・道路の美化
- ・案内サインの設置 など

[地域住民]

- ・まちなみに合った改修、建替における補助金の活用

景観形成地区への指定

[市]

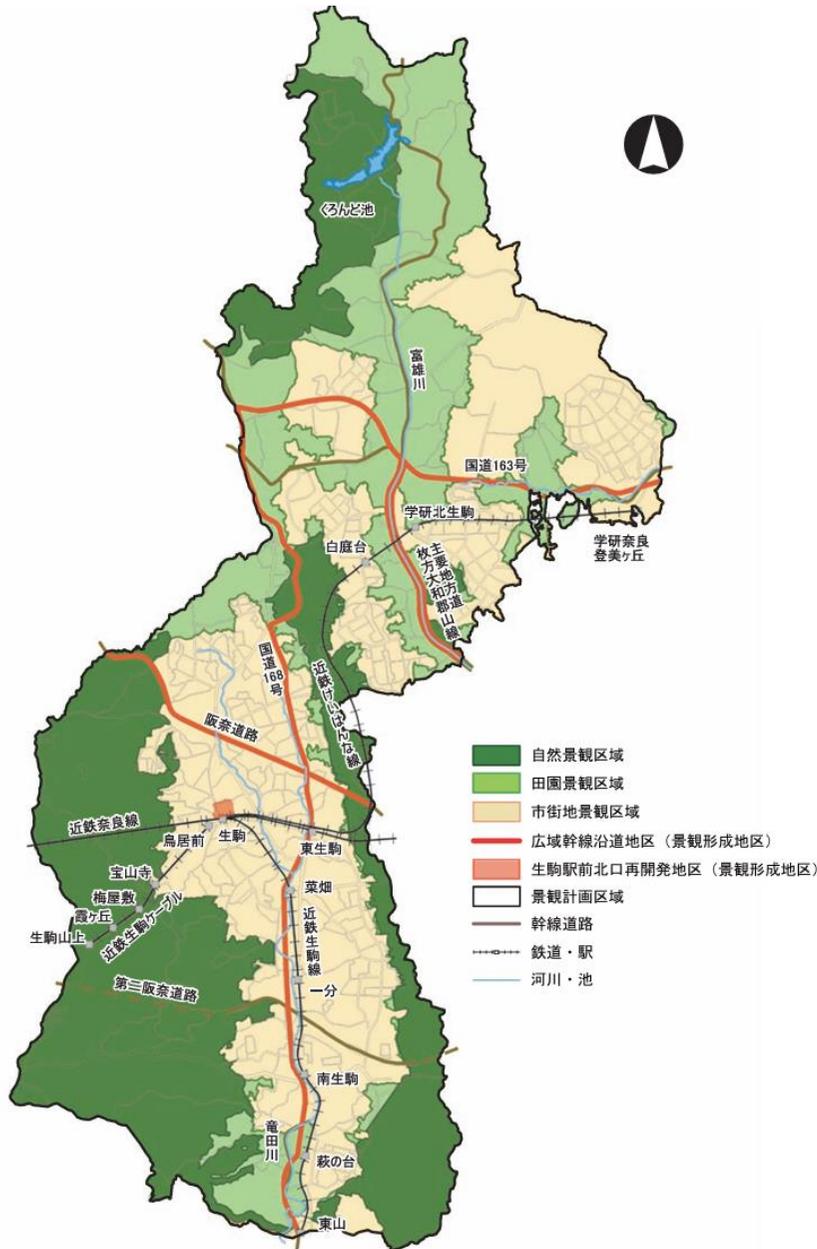
- ・景観法に基づく届出の審査
- ・計画内容への助言

[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

景觀計畫改定

現行の景観計画

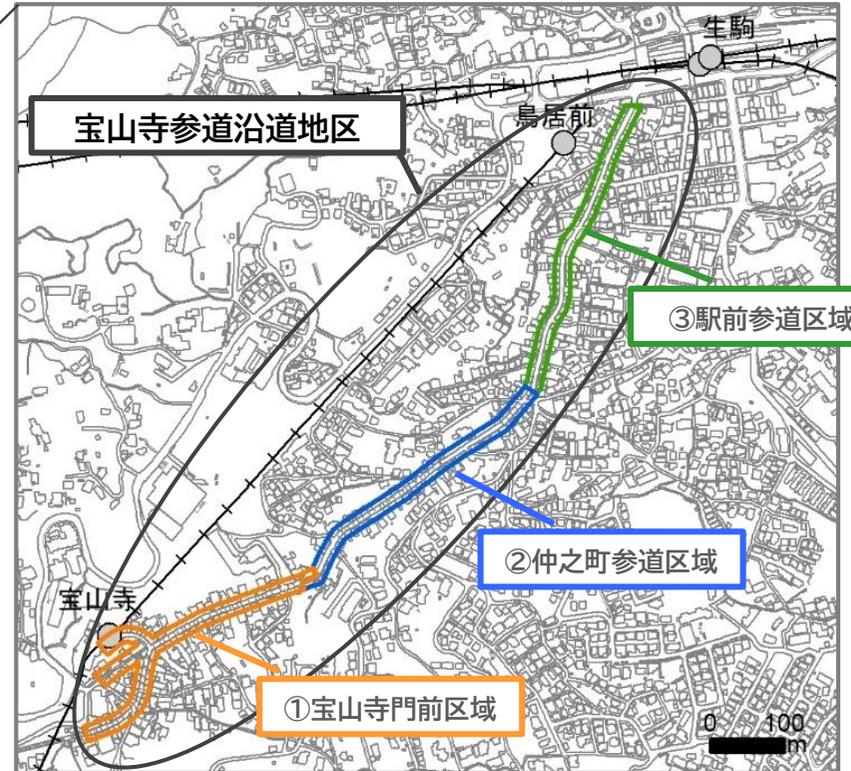
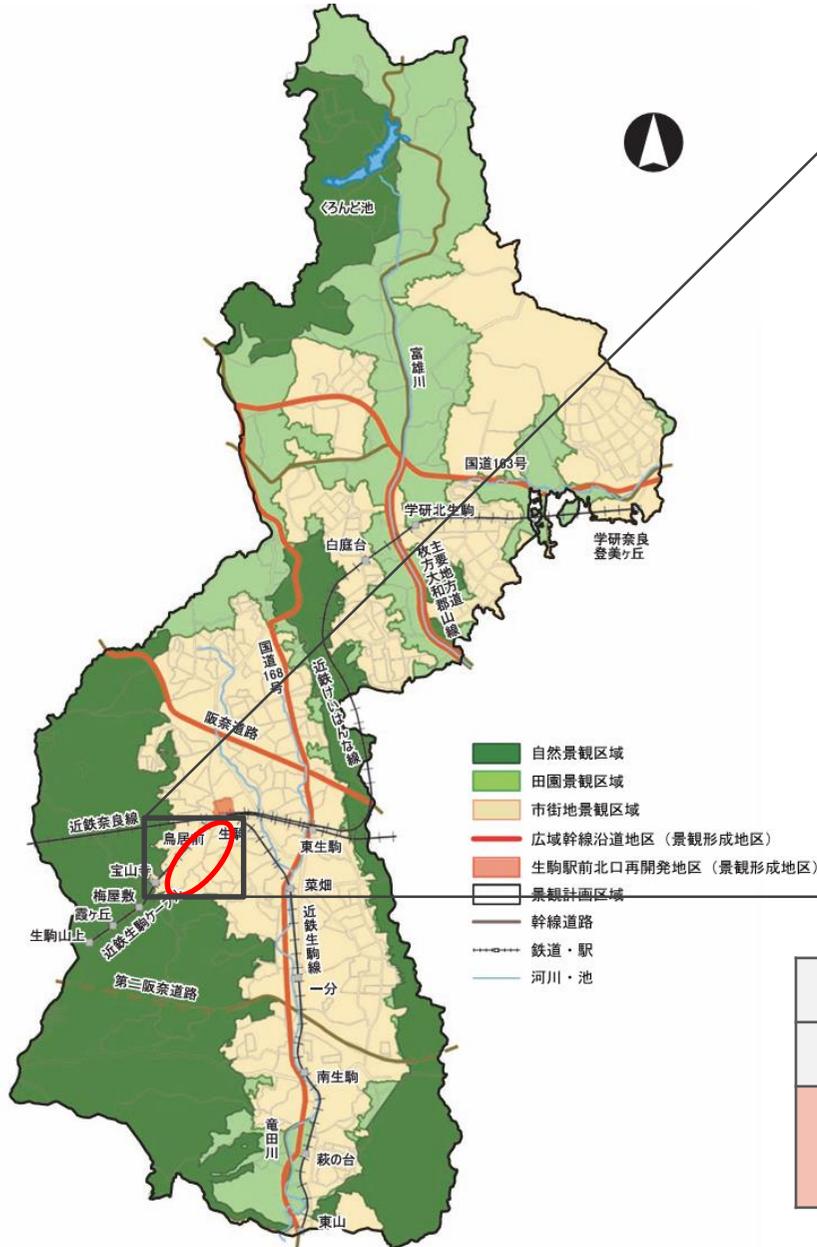


景観計画区域	
区域名称	区域の範囲
自然景観区域	市街化調整区域のうち、国定公園等に指定されている区域
田園景観区域	市街化調整区域のうち、自然景観区域に含まれない区域
市街地景観区域	市街化区域

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

前回の審議会でのご意見と対応

令和7年度第1回 生駒市景観審議会
令和7年10月30日(木) 10:00～

意見	修正対応方向性・回答
<p>○景観形成基準の表現について</p> <ul style="list-style-type: none">・「できるかぎり」や「配慮する」という表現があるが、より明確に言い切る形にしてはどうか。	<p>●前回案から変更しない。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 現行の景観形成基準でも同様の表現を用いている。・ 「規制」を目的としたものではなく、「誘導」を目的としている。
<p>○「眺望」という言葉の使い方について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 「眺望」という言葉を多義的に使いすぎているため、整理した方がよい。	<p>●種類分けし、基準内容を修正する。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 各区域において、視点場の位置と視対象・対象場との関係によって、「見下ろす景観」「見渡す景観」「見上げる景観」にわけて整理。
<p>○パースについて</p> <ul style="list-style-type: none">・ 山の稜線が切れていない方がよい。(②)境界部の柵をなくす方がよい。(③)	<p>●パースを修正する。</p>

宝山寺参道沿道地区

①宝山寺門前参道区域

① 宝山寺門前参道区域

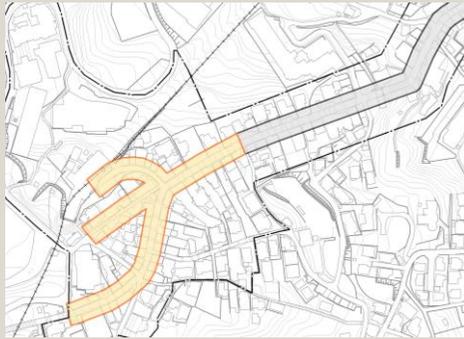
宝山寺参道区域（門前町）まちなみ保全のルール報告会

説明会参加者5名 令和7年11月29日（土）9：30～

意見・質疑

○区域の境界について

- ・ 大階段付近の町界を根拠とした境界ラインがいいのでは。



修正対応方向性・回答

- 町界を根拠とした境界ラインに変更する。



○区域の追加について

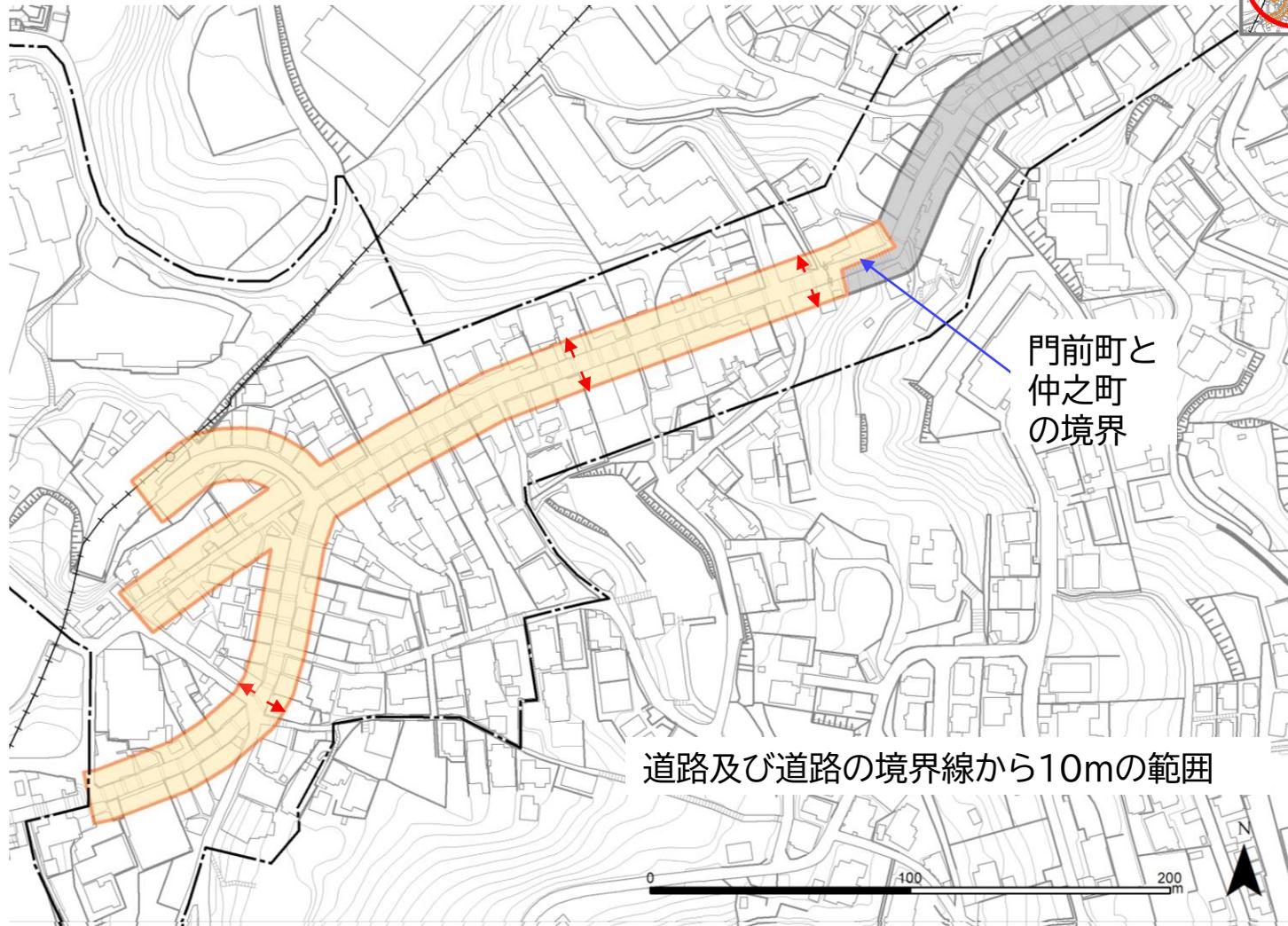
- ・ 以下の路線は、なぜ区域に入っていないのか。観光駐車場から寺に向かうルートとしての参道として、区域に含めてはどうか。



● 路線の追加はしない

- ・ 現行の石段の道を主たる参道ルートとしている。
- ・ 自治会館前道路は、主に地域内の生活道路として利用されており、区域に含めないこととした。

① 宝山寺門前参道区域



※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の範囲外の場合は地区外とみなす。

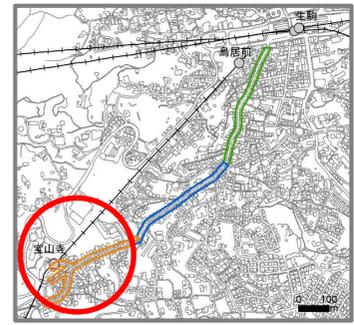
①宝山寺門前参道区域

宝山寺参道区域（門前町）まちなみ保全のルール報告会

説明会参加者5名 令和7年11月29日（土）9：30～

意見・質疑	修正対応方向性・回答
<p>○区域名称について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 名称は「仲之町参道区域」としているが、門前町もあるので良くないと思う。「門前・仲之町参道区域」とすべきではないか。	<p>●境界ラインの変更に伴い、名称は変更しない</p> <ul style="list-style-type: none">・ 町界を根拠とした境界ラインに変更した。
<p>○景観形成方針について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 方針の「活気に満ちた」は、座談会での意見からすると、違和感があるので修正してはどうか。	<p>●方針文を変更する</p> <ul style="list-style-type: none">・ 「活気ある」に変更する。

① 宝山寺門前参道区域



● 良好な景観の形成に関する方針

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。

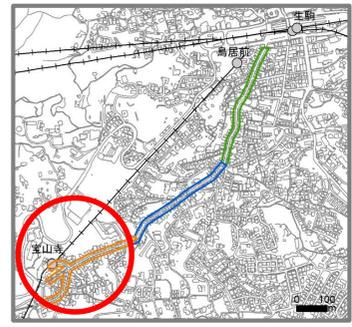
参道として、これまで受け継がれてきた道の趣きを保全します。

古くから続く参道のにぎわいを守りながら、活気ある街並みを形成します。

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 宝山寺門前参道区域

● 将来の街並みのイメージ



門前参道

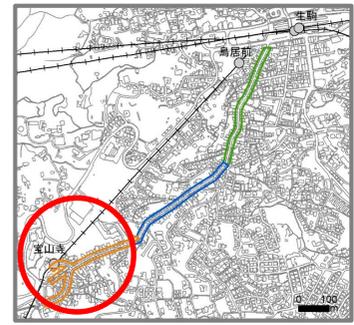


宝山寺駅前



店舗の軒先には、人が気軽に立ち寄れる空間を設けるなど、まちのにぎわいの演出に努める。

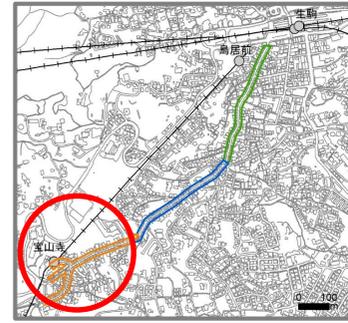
① 宝山寺門前参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
共通	参道の趣きを尊重するとともに、参道と調和のとれた景観となるように配慮し、良好な沿道景観の維持に努めること。	参道の趣きの尊重
	参道から見える矢田丘陵や市街地への眺望を遮らないように配慮すること。	見下ろす眺望 見渡す眺望
配置、規模 及び高さ	参道からの眺望に配慮し、高さはできる限り低層とすること。	建物高さ
	駐車場を設ける場合は、できる限り参道から目立たない位置に配置すること。	駐車場の配置

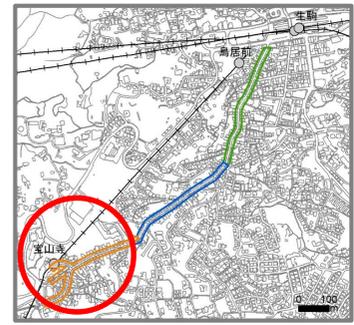
① 宝山寺門前参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
形態及び 意匠	軒・庇を設置する等、参道にふさわしいデザインを取り入れること。	参道らしいデザイン
	店舗の軒先には、人が気軽に立ち寄れる空間を設けるなど、まちのにぎわいの演出に努めること。	にぎわいの演出
	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。	外部の設備
	照明の種類や配置に配慮し、温かみのある光が作り出す参道らしい夜間景観の演出に努めること。	夜間景観
	駐車場を設ける場合は、出入り口に供する部分を除き塀、垣又は柵を設けるなど、自動車が参道から目立たないように配慮すること。	駐車場

①宝山寺門前参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
形態及び意匠	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。	広告物
色彩	別に定める色彩に関する景観形成基準（市街地景観区域-商業系）に適合するとともに、周辺の景観と調和させること。	落ち着いた色彩
緑化	行為地が500㎡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。	緑豊かな空間

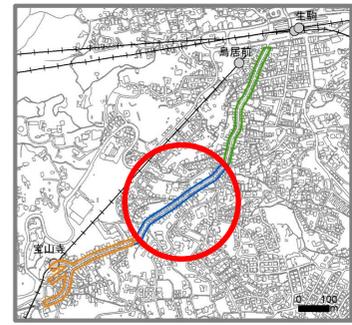
宝山寺参道沿道地区

②仲之町参道区域

②仲之町参道区域

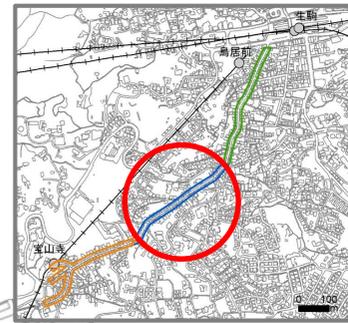
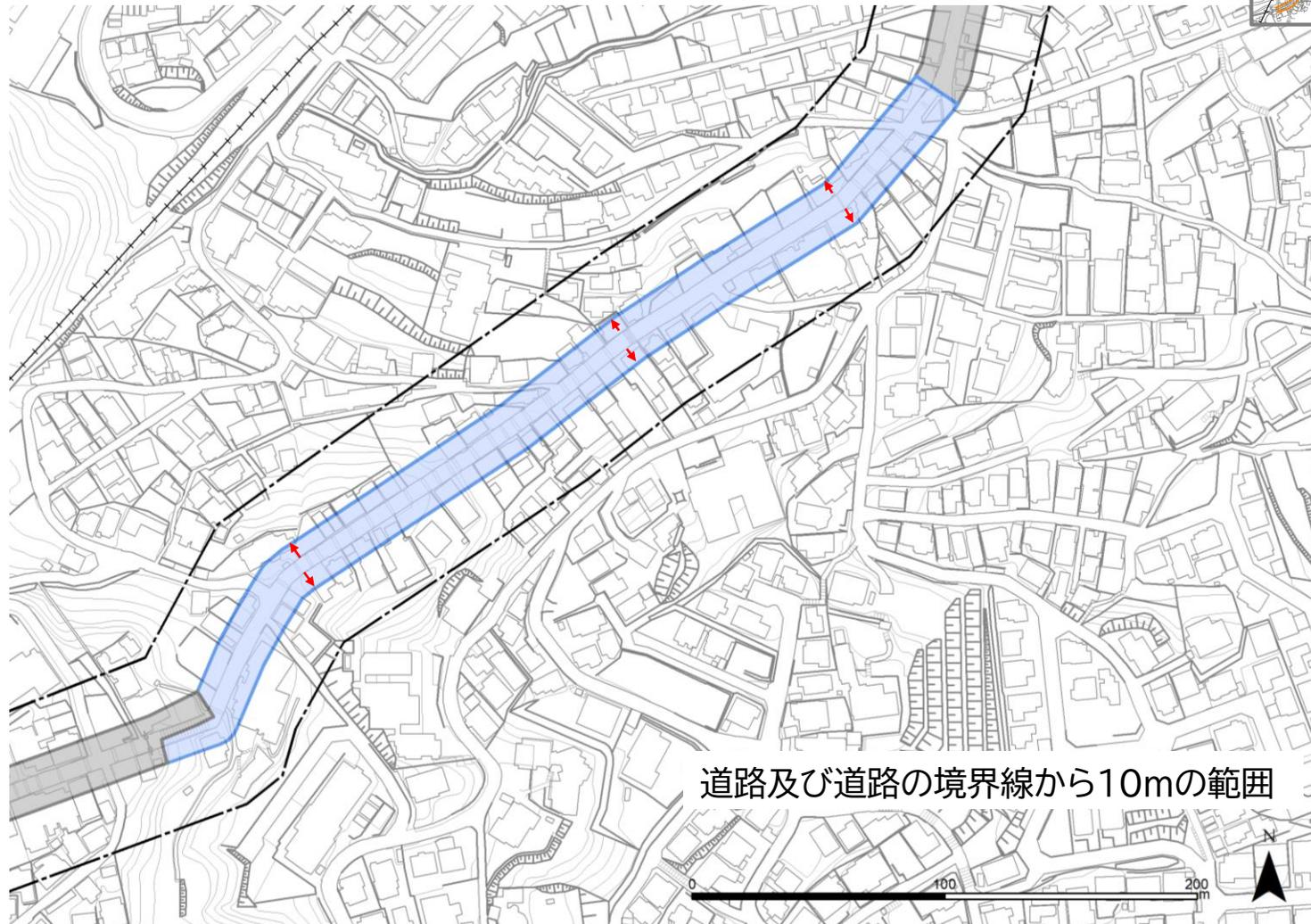
仲之町参道区域（仲之町）まちなみ保全のルール説明会

説明会参加者9名 令和7年11月19日（水）19:00～



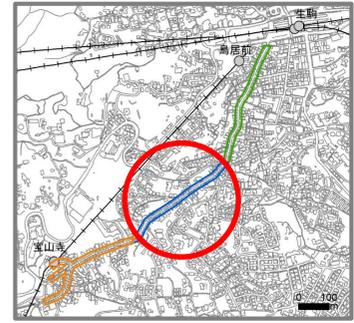
質疑	回答
<ul style="list-style-type: none">基準に外れたものはどのように扱うのか。配慮をお願いするだけで、結局は建ってしまうのか。	<ul style="list-style-type: none">基準から外れる場合は、指導を行う。基準は幅を持たせた記載となっており、必要に応じて景観アドバイザーなどと協議し景観誘導を図る。
<ul style="list-style-type: none">用途地域を商業地域から変えることはしないのか。	<ul style="list-style-type: none">住居系の用途地域に変更した場合、マンション等複数の建築物において、高さ、建ぺい率で既存不適格が生じるおそれがあるため、現段階では用途地域の変更を予定していない。
<ul style="list-style-type: none">今回の基準により、建替えづらくなって、空き家が増えるのではないか。	<ul style="list-style-type: none">まちの個性を活かし、選ばれる地域になることが重要。まずは、まちの魅力を守る取り組みを進めていく。
<ul style="list-style-type: none">今のマンションが建て替えとなった場合に、同じ規模の建物が建たなくなるのではないか。	<ul style="list-style-type: none">配置や形態及び意匠で景観に配慮する工夫をお願いし、景観アドバイザーなどと協議しながら、最適解を検討する。
<ul style="list-style-type: none">マンション住民の方など、関係のある人に対しては丁寧な説明が必要である。	<ul style="list-style-type: none">今後も必要に応じて説明の機会を設ける。
<ul style="list-style-type: none">高さの基準は、参道だけを考えるのか。参道以外の他の道も基準が適用されるのか。	<ul style="list-style-type: none">参道沿道に適用する。

②仲之町参道区域



※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の範囲外の場合は地区外とみなす。

②仲之町参道区域



● 良好な景観の形成に関する方針

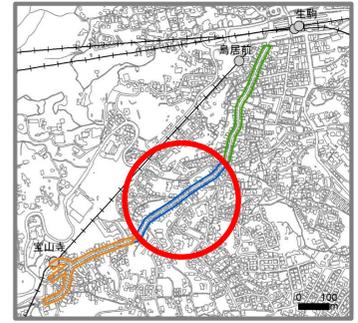
建物の形態に配慮することで、山並みや街並みへの眺望を守ります。

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、良好な住環境の形成を図ります。

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



● 将来の街並みのイメージ



参道側は樹木等により
できる限り緑化。

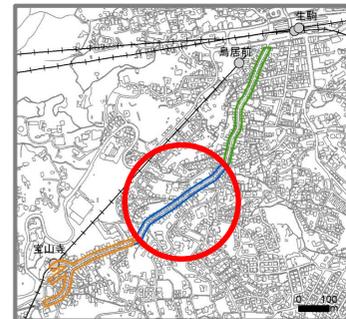
参道際から壁面を後退する時は、
良好な周辺の景観と調和した塀、
垣又は柵を設ける。

$D/H=1$ 以上

H：参道に面する建築物の各部分の高さ

D：前面道路の反対側の境界線からの水平距離

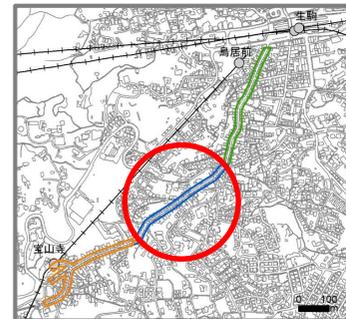
②仲之町参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
共通	参道の趣きを尊重するとともに、参道と調和のとれた景観となるように配慮し、良好な沿道景観の維持に努めること。	参道の趣きの尊重
	参道から見える矢田丘陵や市街地への眺望を遮らないように配慮すること。	見下ろす眺望 見渡す眺望
	参道から見える生駒山の緑の稜線への眺望を遮らないように配慮すること。	見上げる眺望
配置、規模及び高さ	参道に面する建築物の各部分の高さ（H）は、前面道路（参道）の反対側の境界線からの水平距離（D）との比が、1以上になるようにすること。（ $D/H=1$ 以上）	建物高さ
	駐車場を設ける場合は、できる限り参道から目立たない位置に設置すること。	駐車場の配置

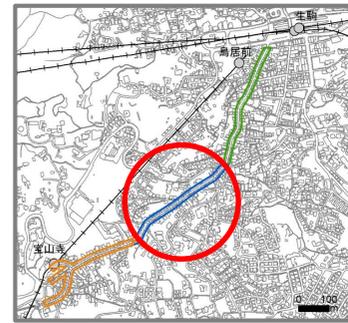
②仲之町参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
形態及び 意匠	軒・庇を設置する等、参道にふさわしいデザインを取り入れること。	参道らしいデザイン
	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。	外部の設備
	照明の種類や配置に配慮し、温かみのある光が作り出す参道らしい夜間景観の演出に努めること。	夜間景観
	駐車場を設ける場合は、出入り口に供する部分を除き塀、垣又は柵を設けるなど、自動車が参道から目立たないように配慮すること。	駐車場
	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。	広告物

②仲之町参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
形態及び意匠	参道際から壁面を後退する時は、出入り口に供する部分を除き良好な周辺の景観と調和した塀、垣又は柵を設けること。	まちなみの連続性
色彩	別に定める色彩に関する景観形成基準（市街地景観区域-住居系）に適合するとともに、周辺の景観と調和させること。	落ち着いた色彩
緑化	行為地が500㎡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。	緑豊かな空間
	参道側は樹木等によりできる限り緑化すること。	

宝山寺参道沿道地区

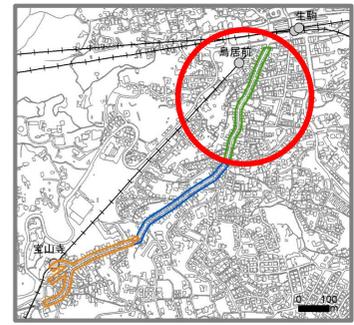
③ 駅前参道区域

③駅前参道区域

駅前参道区域（本町、元町一丁目、山崎新町）

まちなみ保全のルール説明会

説明会参加者11名 令和7年11月29日（土）13:00～



質疑

回答

・ 参道沿道にマンションが建ってしまい、山並みが見えない状況にある。この沿道をどのような建物高さのイメージにしたいのか。

・ 高層部をセットバックする、配置を工夫するなどして、道路からの圧迫感を低減する、生駒山の稜線を遮らないなどの配慮をいただきたいと考えている。

・ 駐車場の配置について、どこか参考にした場所はあるのか。

・ 道路から駐車場を見えにくくするため、塀や柵を設けている事例を紹介。

・ 緑化について郷土種とあるが、どのようなものか。

・ 昔から生駒市に生えている植物。例を紹介。

・ 市として、何年後の先を見て景観形成を考えているのか。

・ 50年くらいの先まで見ながら考えている。直近においては、所有者の相続のタイミングが重要と考えている。

・ 参道は石畳舗装にするのか。

・ 維持管理等の費用も考えながら検討したい。

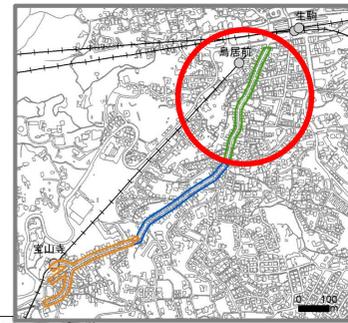
・ 参道を利用する人に対して、休憩するところや足湯があったら良いと思う。

・ 軒先に休憩する場所等があると良いと考え、イメージ図に載せている。

・ 山崎新町でのにぎわいづくりについて、何かイメージや考えがあるのか。

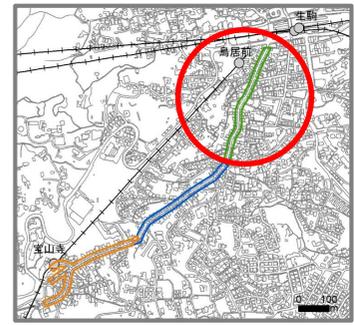
・ 上記に同じ

③駅前参道区域



※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の範囲外の場合は地区外とみなす。

③駅前参道区域



● 良好な景観の形成に関する方針

建物の形態意匠に配慮することで、参道沿道であることを感じさせる街並みを形成します。

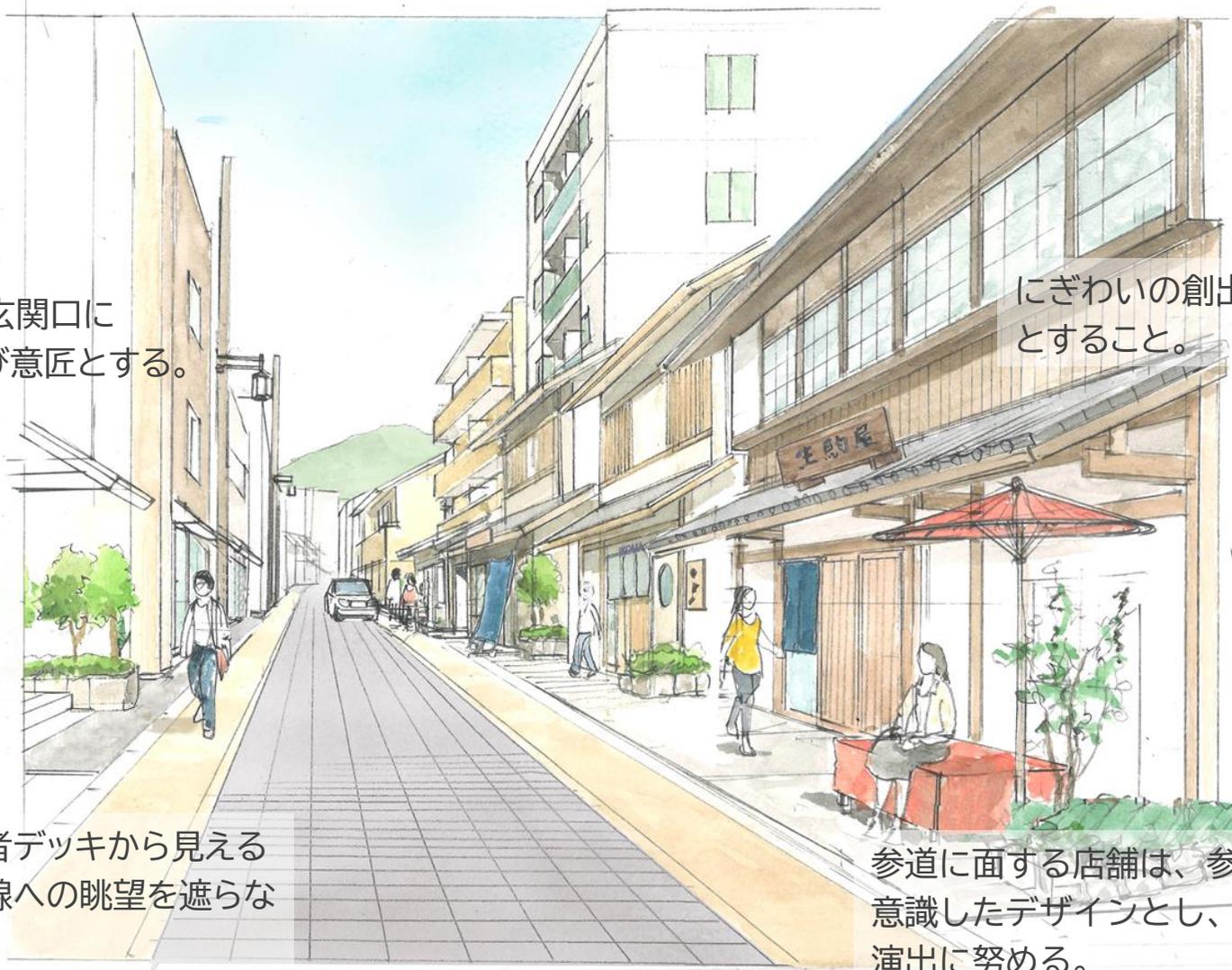
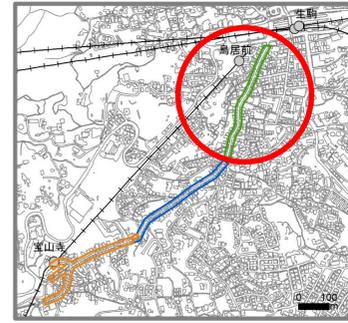
道路の整備等を行うことで、安心安全に歩ける空間を形成します。

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。

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



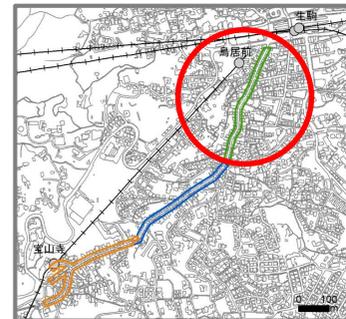
生駒市の歴史的な玄関口にふさわしい形態及び意匠とする。

にぎわいの創出に配慮した配置とすること。

生駒駅南側歩行者デッキから見える生駒山の緑の稜線への眺望を遮らないように配慮。

参道に面する店舗は、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。

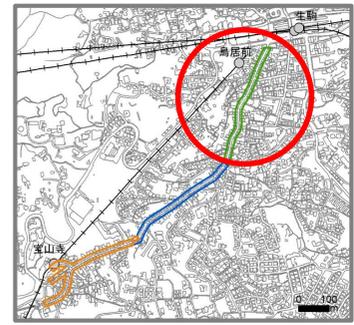
③駅前参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
共通	参道の趣きを尊重するとともに、参道と調和のとれた景観となるように配慮し、良好な沿道景観の維持に努めること。	参道の趣きの尊重
	生駒駅南側歩行者デッキから見える生駒山の緑の稜線への眺望を遮らないように配慮すること。	見上げる眺望
	生駒市の歴史的な玄関口にふさわしい形態及び意匠とすること。	市の歴史的な玄関口
配置、規模及び高さ	参道への圧迫感を与えないように配慮した高さとする。	建物高さ
	駐車場を設ける場合は、できる限り参道から目立たない位置に設置すること。	駐車場の配置
	にぎわいの創出に配慮した配置とすること。	にぎわいの演出

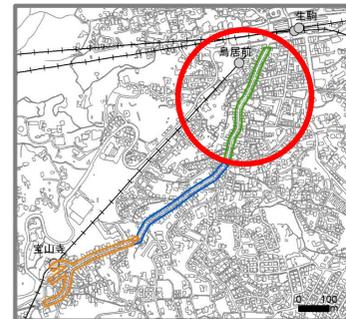
③駅前参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
形態及び 意匠	軒・庇を設置する等、参道にふさわしいデザインを取り入れること。	参道らしいデザイン
	参道に面する店舗は、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。	にぎわいの演出
	外部に設ける建築設備は、参道から目立たないように配慮すること。	外部の設備
	照明の種類や配置に配慮し、温かみのある光が作り出す参道らしい夜間景観の演出に努めること。	夜間景観
	駐車場を設ける場合は、出入り口に供する部分を除き塀、垣又は柵を設けるなど、自動車が参道から目立たないように配慮すること。	駐車場

③駅前参道区域



● 景観形成基準（建築物）

項目	景観形成基準	キーワード
形態及び意匠	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。	広告物
色彩	別に定める色彩に関する景観形成基準（市街地景観区域-商業系）に適合するとともに、周辺の景観と調和させること。	落ち着いた色彩
緑化	行為地が500㎡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。	緑豊かな空間

届出対象行為

項目	宝山寺参道沿道地区		
	宝山寺門前参道区域	仲之町参道区域	駅前参道区域
建築物の新築 又は移転	すべての建築物		
建築物の増築 又は改築	行為に係る建築面積が10㎡		
建築物の 外観の変更	行為に係る面積が10㎡		
工作物の新築 又は移転	すべての工作物 (塀、垣、柵、門柱又は門扉については、参道側に設置されるもの)		
工作物の増築 又は改築	行為に係る築造面積が10㎡		
工作物の 外観の変更	行為に係る面積が10㎡		
開発行為	行為地の面積500㎡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500㎡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500㎡又は物件の堆積の高さが2m		

これからの予定

これからの取組(予定)

