

大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定

（奈良市決定）

都市計画学研奈良登美ヶ丘駅西地区地区計画を次のように決定する。

平成21年12月4日

名 称		学研奈良登美ヶ丘駅西地区地区計画	
位 置		奈良市押熊町及び二名町の各一部	
面 積		約 5.2 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、大阪近郊の良好な住宅地として発展してきた市の西北部ゾーンにあり、大阪都心部と「関西文化学術研究都市」を結び、近鉄奈良線の混雑緩和等を図るため平成18年3月に開業した近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅に近接している。 学研奈良登美ヶ丘駅周辺は都市計画マスタープランにおいて、地域の生活の利便性を高め生活文化をはぐくむ「地域の生活拠点」として総合的な整備をめざす地区に位置づけている。 本計画は、多様な都市機能・生活機能が融合し、人々が集い、交流するにぎわいと活気にあふれた都市核（生活拠点）を創出し、魅力ある市街地の形成を適切に誘導することを目標とする。	
	土地利用の方針	生活拠点として良好な市街地の形成を図るため、用途地域を基本に本地区を2地区に細分化し、それぞれの地区の特性にあわせた適切な土地利用を誘導する。 1) 「A地区」（近隣商業地域） 駅前の商業・業務施設に連担する都市機能の充実を図り、地域の利便性の高い暮らしを支援し、にぎわいのある生活拠点を形成する。 2) 「B地区」（第1種住居地域） 後背地の良好な住環境と周辺の教育環境の保護に配慮した商業・サービス機能の立地を図り、周辺環境と調和した秩序ある市街地を形成する。	
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備が行われる道路及び公園等を適正に配置し、整備後もその機能、環境が損なわれないよう維持・保全を図る。 なお、周辺地区への安全で快適な歩行者空間のネットワークを形成するため、歩行者専用道路を確保する。	
	建築物等の整備の方針	人々が集い、交流するにぎわいと活気にあふれた新しい市街地の形成及び周辺の環境と調和した土地利用を誘導するため、青少年の健全な育成及び良好な都市環境を阻害するおそれのある建築物の用途の制限を定める。 また、快適な都市空間及び良好な都市景観を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定めるとともに、壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定め、道路に面する部分の緑化を推進し、快適な歩行者空間を創出する。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公 園 面積 約1,000㎡ 歩行者専用道路 幅員20m 延長 約130m	
	建築物等に関する事項	地区名称	A 地 区
		区分面積	約3.9 ha
		建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の用途の制限

(2) ホテル又は旅館

(3) 自動車教習所

(4) 畜舎（次に掲げるものを除く。）

ア ペットとして飼養する犬、猫等の小動物の畜舎で、建築物に附属し床面積の合計が15平方メートル以下のもの

イ 動物病院及びペットショップの用途に供するもの

(5) 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

(6) カラオケボックスその他これに類するもの

(7) 工場（次に掲げるものを除く。）

ア 自動車修理工場

イ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの

(8) 倉庫業を営む倉庫

(9) 公衆浴場

(10) 別表第 1 に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）

小動物の畜舎で、建築物に附属し床面積の合計が15平方メートル以下のもの

イ 動物病院及びペットショップの用途に供するもの

(4) 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

(5) 公衆浴場

(6) 別表第 1 に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）

建築物の容積率の最高限度

指定容積率が300%の区域における建築物の容積率の最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じた数値又は数式によって算出される数値とする。

敷地面積	割 合 (%)
1,000㎡以上	300
500㎡以上 1,000㎡未満	(A－500)×1／5+200 (Aは敷地面積)
500㎡未満	200

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（歩行者専用道路を含む。）までの距離は、1メートル以上とする。

建築物の高さの最高限度

20メートル。ただし、25m高度地区内において敷地面積が1,000平方メートル以上のものを除く。

建築物等の形態又は意匠の制限

1 建築物の屋根（陸屋根を除く。）の色彩は、別表第 2 に掲げる色相及び明度の区分に応じた彩度を超えないこと。

2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、別表第 2（B地区においては無彩色を除く。）に掲げる色相及び明度の区分に応じた彩度を超えないこととし、塗り分けによる意匠は、色相及び色調をそろえる等、穏やかな印象となるよう配色すること。ただし、B地区において、建築物全体をこう配屋根（当該屋根のこう配が10分の3から10分の7までのものに限る。）で覆う場合は、当該建築物の外壁各面について、各面の見付面積の20分の1未満の面積まで別表第 2 に掲げる色彩以外の色彩を使用することができる。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	3 建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、建築物本体と調和を図る修景を施し、眺望及び景観に配慮すること。 4 地上に設ける水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備及び立体駐車施設は、道路、公園等の公共施設から直接見えないよう植栽又はルーバー等で覆うこと。 5 フェンス、ルーバーその他これらに類するものは、こげ茶色又は建築物と調和した同系色とすること。ただし、自然素材を使用する場合は、この限りでない。 6 鉄筋コンクリート柱、鉄柱、独立型屋外広告物の支柱（枠を含む。）その他これらに類するものは、こげ茶色とすること。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置することができる垣又はさくの構造は、次の各号の道路の区分に応じ、それぞれ当該各号に該当しなければならない。ただし、腰積み（高さが60センチメートル以下のものに限る。）、門扉及びごみ集積施設に設置するものは、この限りでない。 （1）都市計画道路押熊真弓線、都市計画道路中登美ヶ丘鹿畑線、市道西部第1297号線及び市道西部第1299号線に面して設置することができる垣又はさくの構造は、次のいずれかに該当しなければならない。 ア 生け垣 イ 生け垣の後方に設置される透視可能なフェンス等で、その高さが生け垣の高さ以下のもの ウ 道路境界線から見通せる部分に設けられた奥行き1.0メートル以上の植栽帯の後方に設置されるもの （2）前号以外の道路（歩行者専用道路を含む。）に面して設置することができる垣又はさくの構造は、次のいずれかに該当しなければならない。 ア 前号アからウまでに掲げるもの イ 道路境界線に沿って設けられた奥行き1.0メートル以上の植栽帯に設置される透視可能なフェンス等
区域、地区の細区分及び地区施設の配置は、計画図Ⅰ及びⅡに表示のとおり。			

別表第 1

危 険 物				数 量
火薬類取締法 （昭和25 年法律第 149号） に定める 火薬類 （玩具煙 火を除く。）	火 薬		2 0 キログラム	
	爆 薬			
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管			
	銃用雷管		3 0 , 0 0 0 個	
	実包及び空包		2 , 0 0 0 個	
	信管及び火管			
	導爆線			
	導火線		1 キロメートル	
	電気導火線			
	信号炎管、信号火箭及び煙火		2 5 キログラム	
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品		当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。		
マ ッ チ				1 5 マッチトン
圧 縮 ガ ス				3 5 0 立方メートル
液 化 ガ ス				3 . 5 トン
可 燃 性 ガ ス				3 5 立方メートル
消防法 （昭和23 年法律第 186号） 第 2 条 第 7 項 に 規 定 する 危 険 物	第一類		第一種酸化性固体	5 0 キログラム
			第二種酸化性固体	3 0 0 キログラム
			第三種酸化性固体	1 , 0 0 0 キログラム
	第二類	硫化りん		1 0 0 キログラム
		赤りん		1 0 0 キログラム
		硫黄		1 0 0 キログラム
			第一種可燃性固体	1 0 0 キログラム
		鉄粉		5 0 0 キログラム
			第二種可燃性固体	5 0 0 キログラム
		引火性固体		1 , 0 0 0 キログラム
		第三類	カリウム	
	ナトリウム			1 0 キログラム
	アルキルアルミニウム			1 0 キログラム
	アルキルリチウム			1 0 キログラム
			第一種自然発火性物質及び禁水性物質	1 0 キログラム
	黄りん			2 0 キログラム
			第二種自然発火性物質及び禁水性物質	5 0 キログラム
			第三種自然発火性物質及び禁水性物質	3 0 0 キログラム
	第四類	特殊引火物		5 0 リットル
		第一石油類	非水溶性液体	1 , 0 0 0 リットル
			水溶性液体	2 , 0 0 0 リットル
		アルコール類		4 0 0 リットル
		第二石油類	非水溶性液体	5 , 0 0 0 リットル
			水溶性液体	1 0 , 0 0 0 リットル
		第三石油類	非水溶性液体	1 0 , 0 0 0 リットル
			水溶性液体	2 0 , 0 0 0 リットル
	第四石油類		3 0 , 0 0 0 リットル	
		動植物油類		1 0 , 0 0 0 リットル
	第五類		第一種自己反応性物質	1 0 キログラム
			第二種自己反応性物質	1 0 0 キログラム
	第六類			3 0 0 キログラム
1 この表において、圧縮ガス及び可燃性ガスの容積の数値は、温度が零度で、かつ、気圧が水銀柱で760ミリメートルの状態に換算した数値とする。				
2 土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。				
3 この表において、消防法第2条第7項に規定する危険物の区分は、危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第 306号）別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状による区分とする。				
4 この表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合においては、この表に定める危険物の数量の限度は、それぞれ当該各項の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が1である場合とする。ただし、この表に掲げる火薬類の貯蔵については、この限りでない。				

別表第 2

	色 相 区 分	明 度 区 分	彩度の上限
建築物の屋根	0. 1R～10. 0R	7 以下	2
	0. 1YR～5. 0YR	7 以下	2
	5. 0YR～10. 0YR	7 以下	3
	0. 1Y～5. 0Y	7 以下	3
	5. 0Y～10. 0Y	7 以下	2
	無 彩 色	7 以下	—
建築物の外壁 又は これに代わる柱	0. 1RP～10. 0RP	2 以上 8 未満	2
		8 以上	1
	0. 1R～5. 0R	2 以上 8 未満	2
		8 以上	1
	5. 0R～10. 0R	2 以上 7 未満	4
		7 以上 8 未満	3
		8 以上	1
	0. 1YR～10. 0YR	2 以上 3 未満	3
		3 以上 5 未満	6
		5 以上 6 未満	4
		6 以上 7 未満	3
		7 以上 8 未満	2
		8 以上 9 未満	1
	0. 1Y～5. 0Y	2 以上 3 未満	2
		3 以上 4 未満	4
		4 以上 7 未満	6
		7 以上 8 未満	4
		8 以上 9 未満	3
		9 以上	2
	5. 0Y～10. 0Y	2 以上 3 未満	2
		3 以上 8 未満	3
		8 以上 9 未満	2
		9 以上	1
	0. 1GY～10. 0GY	2 以上 8 未満	2
		8 以上 9 未満	1
	無 彩 色	1 以上 9. 5 未満	—

(注) 表の数値は、工業標準化法（昭和24年法律第185号）に基づく日本工業規格 Z 8 7 2 1 に定める色の三属性による表示方法の色相、明度及び彩度の値である。

学研奈良登美ヶ丘駅西地区地区計画 計画図 I

A地区



A地区

B地区

縮 尺 1/3,000

凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
A地区	
B地区	

中登美ヶ丘三丁目

95.3

W

W

119.7

119

123

02

105

07.1

09.4

115.5

119

老人保健施設
北寿会
アップル学園前

122.4

学研奈良登美ヶ丘駅西地区地区計画 計画図Ⅱ



縮尺 1/3,000

凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
歩行者専用道路 幅員 20m、延長 約130m	
公 園	

95.3

W

W

119.7

119.7

123.0

0.2

0.0

0.7

0.9 4

115.5

119.7

122.4

老人保健施設
北寿会
アップル学園前