

都市計画平群町菊美台地区計画

	名称	平群町菊美台地区地区計画
	位置	平群町菊美台1丁目～5丁目
	面積	約44.3 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	<p>本地区は、平群町の最北端に位置し、隣接する生駒市域部分を含めると約52.0 haにわたる住宅地である。本地区内には近鉄生駒線東山駅があり、また、北方約2.5 kmには現在事業中の第2阪奈の壱分ランプ、小瀬料金所が計画されている交通の便にも恵まれた地域である。</p> <p>本地区は、民間の宅地開発事業により道路、公園等の公共施設を一体的に整備し、自然環境に恵まれた健全な住宅市街地として、今後、住宅等の建設が行われる地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、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、健全な住宅地の形成を図るとともに良好な住環境を維持・増進し、周辺環境と調和した景観形成を進めることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>宅地開発事業の土地利用を基本としつつ、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、良好な街なみを形成する。</p> <p>本地区は、主としてゆとりと潤いのある低層専用住宅地区を發展させるとともに、一部の準幹線道路沿いには、日常生活の利便性を考慮した低層一般住宅地区を配置する。</p> <p>また、駅前周辺においては、賑わいと潤いをあわせもつ集合住宅地区と、地区の中心にふさわしい都市的サービス施設等が整備されたセンター地区を配置し、平群町及び生駒市にまたがる住宅地全体として均衡と調和の保たれた土地利用の実現を図ると共に、周辺地域の利便性の向上に資するものとする。</p>
	地区の整備方針	<p>民間宅地開発事業により整備された公共施設については、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。特に植栽帯及び歩道については、原則として切り込みを認めない。</p>
	建築物の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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、建築物の用途制限、敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行うと共に、街なみ、美観及び緑化の推進のため、かき又はさくの構造の制限を行う。 2 低層一般専用住宅地区 地区住民の日常生活の利便性を考慮し、小規模な店舗等との兼用住宅が立地できる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、敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行うと共に、周辺緑化推進のため、かき又はさくの構造の制限を行う。 3 集合住宅地区 主に集合住宅が立地できる地区として、良好な街なみ形成をのため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行うと共に、周辺緑化推進のため、かき又はさくの構造の制限を行う。 建築物の外壁及び屋根の色については、周辺の街なみ景観に調和したものとし、また、駐車場、駐輪場等の建築物は周辺建物との連続性を考慮した形状とする。 4 センター地区A 地区の中心核であり、駅前という利便性を生かすためにも、主に生活利便施設、事務所を中心に誘致を図り、活気と賑わいのあるセンター地域として、また、周辺地域の土地利用と整合性を図りつつ良好な街なみ形成のため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の外壁の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 5 センター地区B 地区の中心核として、主に大規模小売店舗・飲食店等、大型店舗の商業施設の誘導を図り、地区住民の活気と賑わいのあるセンター地域として、また、周辺地域の土地利用と整合性を図りつつ良好な街なみ形成のため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の外壁の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 6 公共公益施設地区 公共公益施設については、周辺地区と整合性を図りつつ、その機能が損なわれないように維持・保全を図る。

	地区の 細区分	名称 面積	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	集合住宅地区	センター地区 A	センター地区 B	
			約 28.2 ha	約 0.9 ha	約 2.6 ha	約 1.2 ha	約 2.9 ha	
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	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に係るもの。ただし、長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。以下「低層専用住宅地区」の欄において「住宅」という。）</p> <p>2 別表第1（あ）項に掲げる住宅。（同項第1号、第6号又は7号に掲げる用途を兼ねる住宅に限る。）</p> <p>3 診療所（患者の収容施設をもつものを除く。）</p> <p>4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので別表第1（い）項に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に付属するもの（別表第1（え）に掲げるものを除く。）</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>1 住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に係るもの。ただし、長屋住宅及び重ね建て住宅を除く。以下「低層一般住宅地区」の欄において「住宅」という。）</p> <p>2 別表第1（あ）項に掲げる住宅。</p> <p>3 集会所</p> <p>4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>5 診療所（患者の収容施設をもつものを除く。）</p> <p>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので別表第1（い）項に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>7 前各号の建築物に付属するもの（別表第1（え）に掲げるものを除く。）</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>1 共同住宅（建築基準法別表第2（い）項第3号に係るもの（ただし、1宅地の面積は1戸当たり60平方メートル以上とする）</p> <p>2 寄宿舎</p> <p>3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 診療所（患者の収容施設をもつものを除く。）</p> <p>5 集会所</p> <p>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので別表第1（い）項に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>7 前各号の建築物に付属するもの（別表第1（え）に掲げるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号、に係るもの。）</p> <p>2 1階以下を居住の用に供する建築物</p> <p>3 下宿</p> <p>4 カラオケボックス</p> <p>5 工場（別表第1（う）項に掲げるものを除く。）</p> <p>6 マージャン屋、ばちんこ屋、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</p> <p>7 ホテルまたは旅館</p> <p>8 劇場、映画館、演芸場または観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満のもの</p> <p>9 自動車教習所</p> <p>10 畜舎</p> <p>11 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に係るもの。）</p> <p>2 計画図（2）の①の凡例により表示する道路に面している部分の1階以下を居住の用に供する建築物</p> <p>3 下宿</p> <p>4 カラオケボックス</p> <p>5 工場（別表第1（う）項に掲げるものを除く。）</p> <p>6 マージャン屋、ばちんこ屋、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</p> <p>7 ホテルまたは旅館</p> <p>8 劇場、映画館、演芸場または観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満のもの</p> <p>9 自動車教習所</p> <p>10 畜舎</p> <p>11 倉庫業を営む倉庫</p> <p>12 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する床面積が150平方メートル以上の建築物でそれらの用途に供する床面積100平方メートルにつき（端数は切り上げる。）車両1台分（幅2.5メートル、奥行き5メートル以上）の駐車施設を有しないもの</p>	
			敷地面積 の最低限	180平方メートル	180平方メートル	900平方メートル	250平方メートル	500平方メートル
					建 築 物 の 壁 面 の 位 置 の 制 限	<p>計画図（2）の②の凡例により表示する道路に面している部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は3メートル以上とし、また、その道路に面する部分は1.5メートル以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であること</p> <p>(3) ごみ置場、自転車置場及び公衆電話所の用に供するもの</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であること</p> <p>(3) ごみ置場、自転車置場及び公衆電話所の用に供するもの</p>	

地区の細区分	名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	集合住宅地区	センター地区A	センター地区B
		<p>設置することができる広告物は美観風致を害さないものとし、次に掲げるものとする。ただし、設置は敷地内に限る。</p> <p>1 本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの。</p> <p>2 次の条件を満たすもの。</p> <p>(1) 自己の用に供するもの。</p> <p>(2) 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合はその合計）が2平方メートルを超えないもの。</p> <p>(3) 建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの。</p>	<p>設置することができる広告は美観風致を害さないものとし、次に掲げるものとする。ただし、設置は敷地内に限る。</p> <p>1 本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの。</p> <p>2 次の条件を満たすもの。</p> <p>(1) 自己の用に供するもの。</p> <p>(2) 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合はその合計）が2平方メートルを超えないもの。</p> <p>(3) 建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの。</p>	<p>設置することができる広告は美観風致を害さないものとし、次に掲げるものとする。ただし、設置は敷地内に限る。</p> <p>1 本地区の宅地及び住宅の販売に関するもの。</p> <p>2 次の条件を満たすもの。</p> <p>(1) 自己の用に供するもの。</p> <p>(2) 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合はその合計）が2平方メートルを超えないもの。</p> <p>(3) 建築物の屋上又は屋根以外の場所に設置するもの。（塔屋塔除く。）</p> <p>(4) 広告塔の、立看板その他これらに類するものは、設置する地盤からその上端までの高さは、10メートル以下とする。</p> <p>(5) 建築物の外壁面より突出する広告は、設置する直下地盤からその下端までの高さが2.5メートル以上で、その上端までの高さが10メートル以下の部分に設置されるもの。</p>	<p>設置することができる広告は美観風致を害さないものとし、次に掲げるものとする。ただし、設置は敷地内に限る。</p> <p>1 自己の用に供するもの。</p> <p>2 広告塔の、立看板その他これらに類するものは、設置する地盤からその上端までの高さは、10メートル以下とする。</p> <p>2 建築物の外壁面より突出する広告は、設置する直下地盤からその下端までの高さが2.5メートル以上で、その上端までの高さが10メートル以下の部分に設置されるもの。</p> <p>3 建築物の屋上又は屋根に設置する広告は、当該建築物の平均地盤からその上端までの高さが10メートル以下とする。ただし、塔屋等の外壁面に設置する場合はこの限りではない。</p>	<p>設置することができる広告は美観風致を害さないものとする。</p>
建築物等に 関する 事項	かき又はさくの構造の制限	<p>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。）とする。</p> <p>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、その後設置する場合はこの限りではない。</p>	<p>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。）とする。</p> <p>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、その後設置する場合はこの限りではない。</p>	<p>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。）とする。</p> <p>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、その後設置する場合はこの限りではない。</p>		
区域、地区の細区分の配置は計画図表示のとおり						

別表第1

<p>(あ)</p>	<p>延べ面積の2分の1以上を住居のように供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる住宅（これらの途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルをこえるものを除く。）</p> <p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車又は危険物運搬用自動車のための駐車場施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものをのぞく。）</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(5) 自家販売のために、食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(7) 美術品又は工芸品を制作するアトリエ又は工房原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p>
<p>(い)</p>	<p>(1) 郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設、その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの</p> <p>(3) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>(4) 路線バスの停留所の他家</p> <p>(5) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第1種電気通信業者がその事業の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物で、執務の用に供する部分の床面積の合計が700平方メートル以内のもの</p> <p>ア 電気通信交換所</p> <p>イ 電報業務取扱所</p> <p>(6) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第7号に規定する電気事業の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物</p> <p>ア 開閉所</p> <p>イ 変電所（電圧17万ボルト未満で、かつ、容量90万キロボルトアンペア未満のものに限る。）</p> <p>(7) ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する次のアからウに掲げる施設である建築物</p> <p>ア バルブステーション</p> <p>イ ガバナーステーション</p> <p>ウ 特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。）</p> <p>(8) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する供給施設である建築物（液化石油ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る。）</p> <p>(9) 水道法（昭和33年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限る。）である建築物</p> <p>(10) 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3項に規定する公共下水道事業の用に供する次のア及びイに掲げる施設である建築物</p> <p>ア 合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5立方メートル以下のものに限る。）</p> <p>イ 分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1立方メートル以下のものに限る。）</p> <p>(11) 都市高速鉄道の用に供する次のアからウまでに掲げる施設である建築物（アに掲げる建築物にあっては執務の用に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以内のものに限る。）</p> <p>ア 停車場又は停留場</p> <p>イ 開閉所</p> <p>ウ 変電所（電圧12万ボルト未満で、かつ、容量4万キロボルトアンペア未満のものに限る。）</p>
<p>(う)</p>	<p>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（食品加工業を含む。）を営む工場（原動機を使用する魚肉の練製品の製造業又は糖衣機を使用する製品の製造業を営むものを除く。）で作業場の床面積が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p>
<p>(え)</p>	<p>(1) 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50平方メートル以下である場合には、その値を減じた値を加えた値が600平方メートル（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が600平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）</p> <p>(2) 総合的設計による一団地の建築物に附属する自動車車庫で次のア又はイのいずれかに該当するもの</p> <p>ア 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000平方メートルを超えるもの</p> <p>イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該団地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該団地内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で2階以上の部分にあたるもの</p> <p>(4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>(5) 別表2に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めない場合にあっては、その数量を問わないものとし、地下貯蔵槽により貯蔵される第2石油類、第3石油類及び第4石油類並びに容量の合計が5万リットル以下の地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類及びアルコール類を除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物。</p>

別表 2




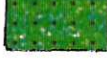




危険物		数量	危険物		数量	
火薬類 取締法 (昭和 25年 法律第 149 号)の 火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	火薬	20キログラム	消防法 (昭和 23年 法律第 186 号)第 2条第 7項に 規定す る危険 物	第二類	鉄粉	500キログラム
	爆薬			第二種可燃性固体	500キログラム	
	工業雷管、電気雷管及び信号雷管			引火性固体	1,000キログラム	
	銃用雷管	3万個		第三類	カリウム	10キログラム
	実包及び空包	2千個		ナトリウム	10キログラム	
	信管及び火管			アルキルアルミニウム	10キログラム	
	導爆線			アルキルリチウム	10キログラム	
	導火線	1キロメートル		第一種自然発生物質及び禁水性物質	10キログラム	
	電気導火線			黄りん	20キログラム	
	信号炎管、信号火箭及び煙火	25キログラム		第二種自然発生物質及び禁水性物質	50キログラム	
その他の火薬又は爆薬をした火工品	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	第三種自然発生物質及び禁水性物質	300キログラム			
マッチ	15マッチトン	第四類	特殊引火物	50 リットル		
圧縮ガス	350立方メートル	第一石油類	非水溶性液体	1,000 リットル		
液化ガス	3.5トン		水溶性液体	2,000 リットル		
可燃性ガス	35立方メートル		アルコール類	400 リットル		
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	50キログラム	第二石油類	非水溶性液体	5,000 リットル
		第二種酸化性固体	300キログラム		水溶性液体	10,000 リットル
		第三種酸化性固体	1,000キログラム	第三石油類	非水溶性液体	10,000 リットル
	第二類	硫化りん	100キログラム		水溶性液体	20,000 リットル
		赤りん	100キログラム	第四石油類		30,000 リットル
		硫黄	100キログラム	動植物油類		10,000 リットル
		第一種可燃性固体	100キログラム	第五類	第一種自己反応性物質	10キログラム
				第二種自己反応性物質	100キログラム	
			第六類		300キログラム	

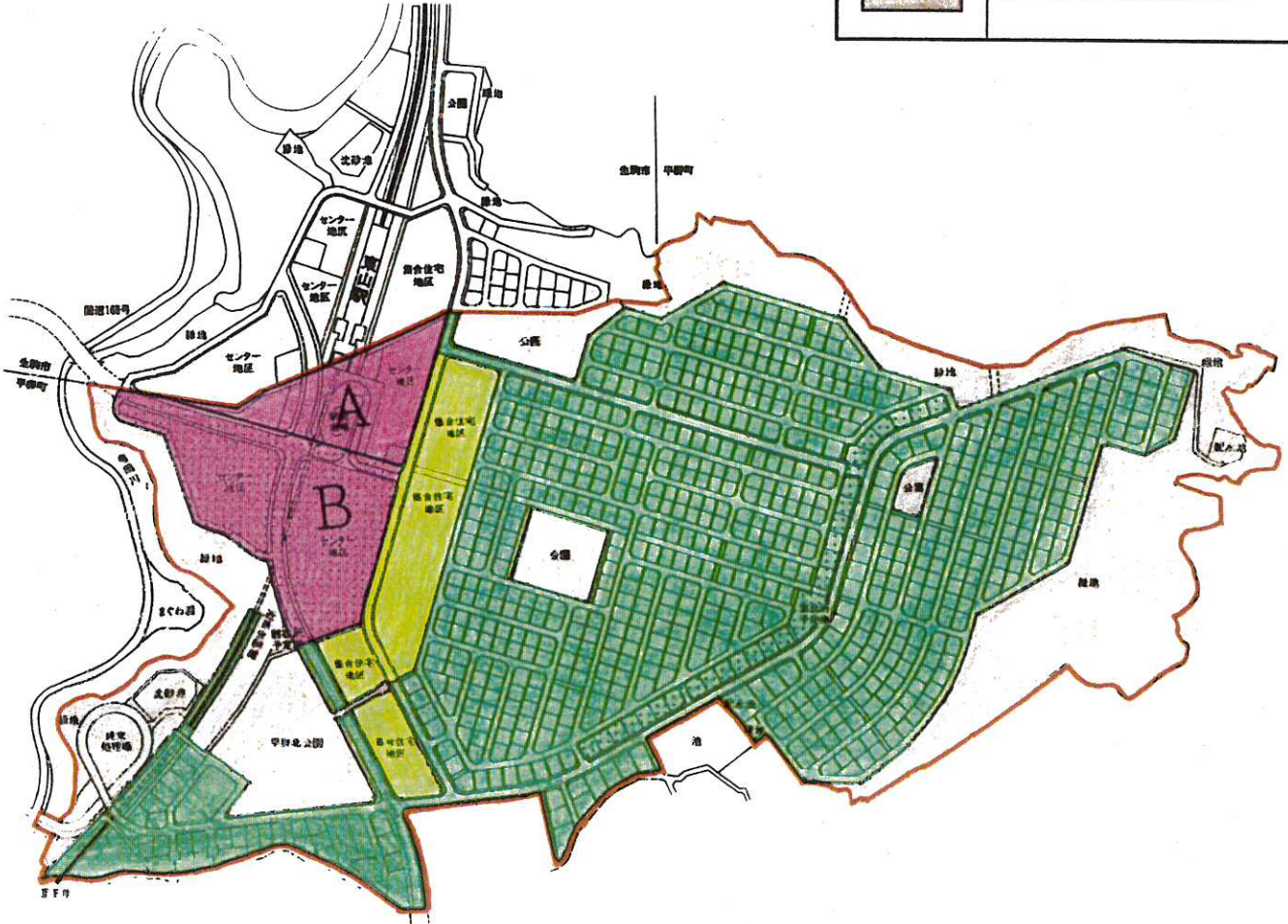
備考

- この表において、可燃性ガス及び圧縮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ミリメートル状態に換算した数値とする。
- 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。
- 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、同表の品名及び同表の性質欄に掲げる性状による区分とする。
- 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、この表に掲げる危険物の数量の限度はそれぞれの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き、それらの商を加え数値が1である場合における数値とする。ただし、この表に掲げる火薬類の貯蔵については、この限りではない。

計 画 図 (1)

縮 尺 1 : 7 , 0 0 0




凡 例	
	地区計画及び 地区整備計画区域
	細区分の地区界
	低層専用住宅地区
	低層一般住宅地区
	集合住宅地区
	センター地区 A
	センター地区 B
	公共公益施設地区



第十圖 (2)

縮尺 1:7,000



凡 例	
	地区計画及び地区整備計画区域
← ① 	センター地区Bにおいて、面する部分の1階以下を住居の用に供する建築物を建築することができない道路
← ② 	集合住宅地区において、面する部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離を3m以上とする道路

