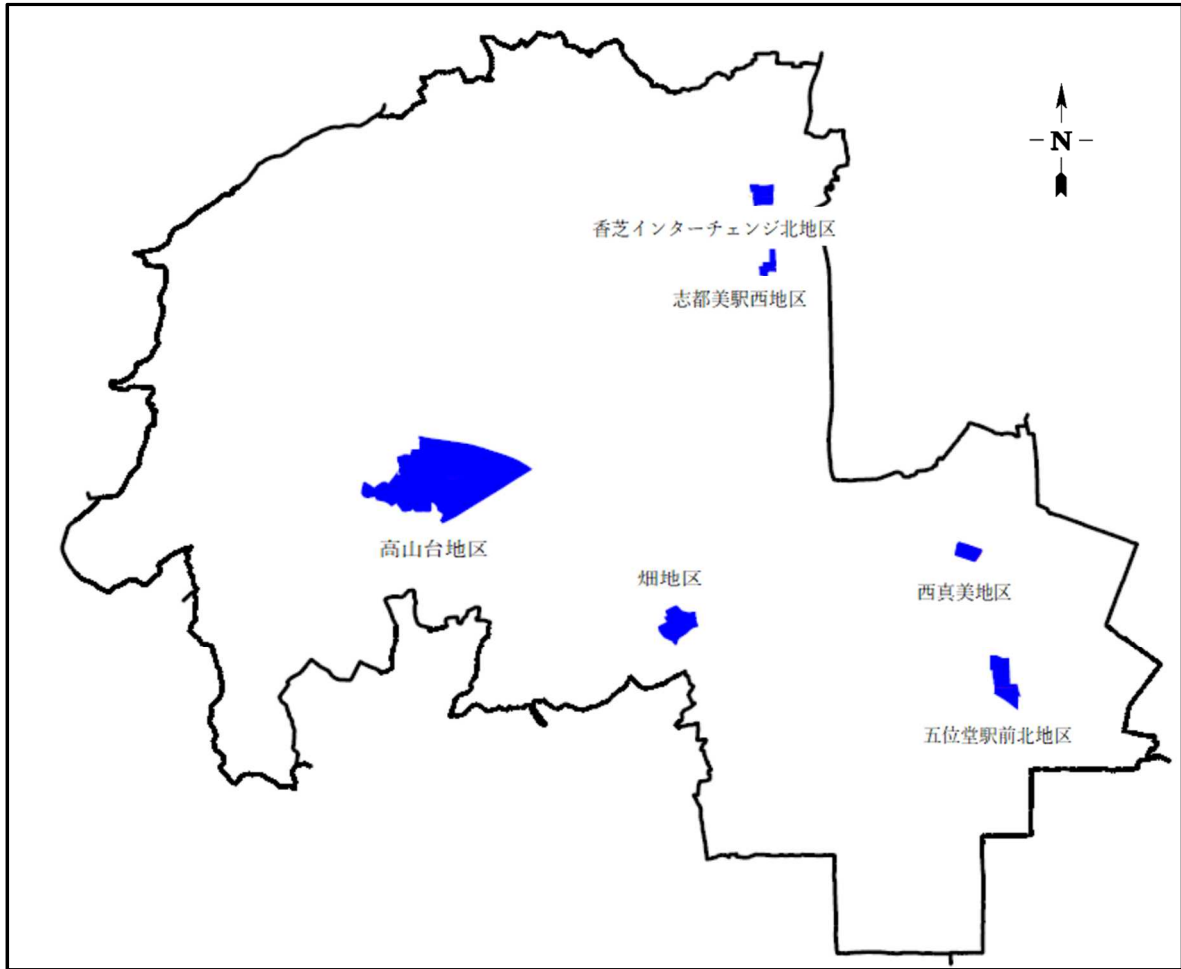


香芝市の地区計画



地区計画とは

わたしたちのまちは、都市計画法や建築基準法などに基づいて、まちづくりが行われています。

地区計画は、それぞれの地域特性に合わせたきめ細やかなまちづくりを進めることができる制度であり、地区住民の方々の意見を反映し、道路・公園・広場といった施設の配置や建築物の形態・用途・敷地などに関してルールを定め、将来にわたってまちをより住み良く潤いのあるものにするものです。

地区内で土地の区画形質を変更したり、建物を建築、工作物を建設する場合などには、「地区計画の届出」が必要になります。

高山台地区地区計画

高山台地区では、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、地区の利便性向上発展のために商業施設などの適正な配置を図ることを目標に「地区計画」が定められています。

■地区計画区域図



◆詳しくは、平成11年3月19日香芝市告示第27号大和都市計画高山台地区地区計画別図参照のこと

香芝市高山台地区地区計画では、当該区域を大きく3つの地区に分け、それぞれの地区で次のように建築物などの制限を定めています。

制限内容	地区区分 (用途地域)	住宅Ⅰ地区 (第1種低層住居専用地域)	住宅Ⅱ地区 (第1種住居地域)	センター地区 (近隣商業地域)
	建築物の用途の制限		○	○
敷地面積の最低限度		○	○	○
建築物の壁面位置の制限		○	○	○
建築物の形態意匠の制限		○	○	—
かき、さくの制限		○	○	○

(1) 地区計画の方針

名称	香芝市高山台地区地区計画	
位置	香芝市穴虫の一部	
面積	約 34.1ha	
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、香芝市の西部に位置し、近鉄大阪線二上駅の南西に広がる住宅地である。本地区の北方約 1.5km には西名阪道路の香芝 IC が所在しているうえ、都市計画道路中和幹線により、自動車交通の便にも恵まれた地域である。本地区は、組合施行の特定土地区画整理事業により道路、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、併せて、地区の利便性向上及び発展のために商業施設等の適正な配置を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>特定土地区画整理事業の土地利用計画を基本としつつ、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並みを形成する。</p> <p>本地区は、中和幹線道路より西側の地区を主としてゆとりと潤いのある住宅Ⅰ地区として発展させるとともに、中和幹線に隣接する地区においては、賑わいと潤いを合わせ持つ住宅Ⅱ地区を、また、地区の日常利便施設としてセンター地区を各々配置し、各地区間で均等と調和の保たれた土地利用の実現を図るものとする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(1)住宅Ⅰ地区</p> <p>一戸住宅中心の閑静で潤いとゆとりのある低層専用住宅地区としての住環境を形成・保全するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態・意匠の制限を行い、また、緑化を推進するものとする。</p> <p>(2)住宅Ⅱ地区</p> <p>幹線道路に隣接し、駅にも近い利便性を生かすため、住居系建築物の他に商業系利便施設についても誘導することにより、賑わいと潤いを合わせもつ複合的な住宅地区の形成を図る。また、隣接する地区との調和を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態・意匠の制限を行い、また、緑化を推進するものとする。</p> <p>(3)センター地区</p> <p>地区住民の日常の利便施設として、商業施設等を誘導し、また、周辺地区の土地利用との整合性を図りつつ良好な街並み形成のため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を行う。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地区画整理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に、幅員 6 m 以下の区画道路内には電柱の設置を認めないものとし、維持・保全を図る。</p>

(2) 地区整備計画

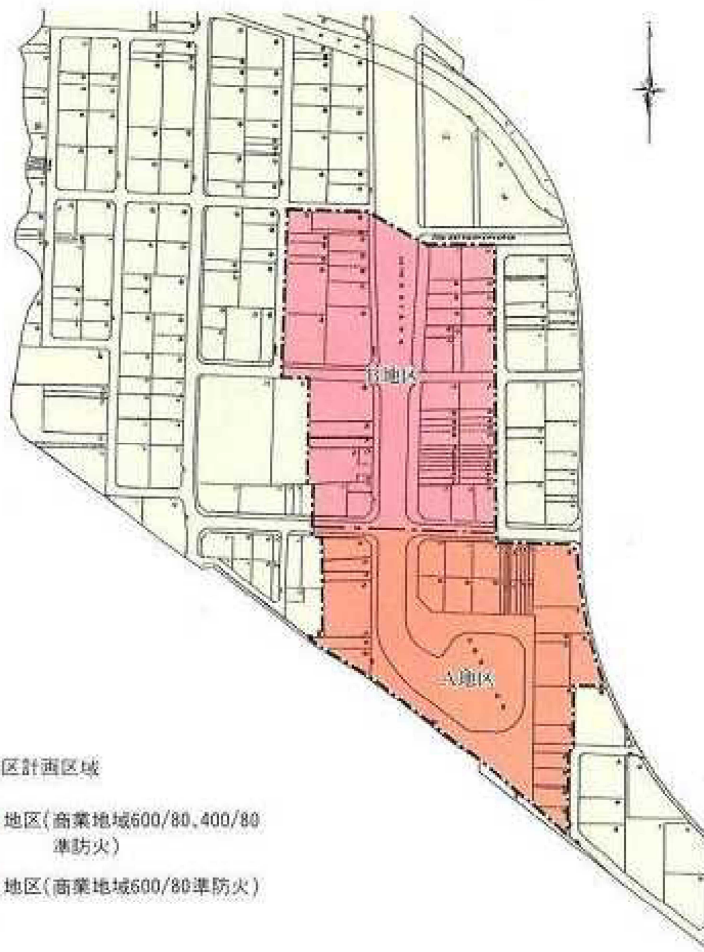
地区整備計画	地区の名称	住宅Ⅰ地区	住宅Ⅱ地区	センター地区
	細区分面積	約 32.2ha	約 1.1ha	約 0.8ha
建築物の敷地面積の最低限度		200 m ²	200 m ²	250 m ²
建築物等の壁面位置の制限		<p>建築物の外壁、または、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、別図に示す部分については 2m 以上とする。</p> <p>但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。</p> <p>(2)自動車車庫</p>	<p>建築物の外壁、または、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1m 以上とする。</p> <p>但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。</p> <p>(2)自動車車庫</p>	<p>建築物の外壁、または、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1m 以上とする。</p> <p>但し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。</p> <p>(2)自動車車庫</p>

地区の細区分		住宅Ⅰ地区	住宅Ⅱ地区	センター地区
地区整備計画	建築物等の形態意匠の制限	敷地内に設置することが出来る広告物は、次のすべてに該当するものとする。 (1)表示面積（同一敷地内に2以上ある場合はその合計）が10㎡を越えないもので、かつ、建築物の屋上以外の場所に設置するもの。 (2)広告塔、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が10m以下のもの。 (3)建築物の外壁より突出する広告物は、設置する直下地盤からその下端までの高さが2.5m以上で、その上端までの高さが10m以下の部分に設置されるもの。	敷地内に設置することが出来る広告物は、次のすべてに該当するものとする。 (1)表示面積が10㎡を越えないもの。ただし、同一敷地内に2以上ある場合はその合計が20㎡を越えないもの。 (2)広告塔、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が10m以下のもの。 (3)建築物の外壁より突出する広告物は、設置する直下地盤からその下端までの高さが2.5m以上で、その上端までの高さが10m以下の部分に設置されるもの。	
	かき、若しくは、さくの制限	敷地内に設置するかき、さく、擁壁（ブロック積擁壁、（ブロック部分が石材のものを含む）、土地区画整理事業において設置した擁壁及び道路地盤からの高さが50cm以下の擁壁を除く。）及び自動車庫のうち、道路に面する側に設置するものについては、道路境界との間に幅50cm以上の植栽帯を設け、その後に設置するものとする。 ただし、人及び車両の出入口にかかる部分については、植栽帯は、タイル張り又は舗装等でもよいものとする。	敷地内に設置するかき、さくのうち、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、（宅地地盤面からの高さ）60cm以下のブロック積擁壁等、生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵及びネットフェンスを含む。）、木竹製塀（柱等は木竹製以外のものでもよい）、透視可能な鉄柵、又はネットフェンスとする。 ただし、道路境界との間に、幅50cm以上の植栽帯を設け、その後に設置する場合は、この限りでない。	敷地内に設置するかき、さくのうち、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、（宅地地盤面からの高さ）60cm以下のブロック積擁壁等、生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵及びネットフェンスを含む。）、木竹製塀（柱等は木竹製以外のものでもよい）、透視可能な鉄柵、又はネットフェンスとする。 ただし、道路境界との間に、幅50cm以上の植栽帯を設け、その後に設置する場合は、この限りでない。
	建築物の用途の制限	建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。 ①長屋住宅及び重ね建て住宅 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③高等学校 ④図書館、博物館その他これらに類するものうち、近隣住民を対象とした公民館及び集会所以外のもの ⑤公衆浴場 ⑥老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの ⑦老人福祉センター	建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。 ①ホテル、旅館 ②ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、その他これらに類するもの ③幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ④大学校、高等専門学校、専修学校、その他これらに類するもの ⑤畜舎 ⑥図書館、博物館その他これらに類するもの ⑦公衆浴場 ⑧店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する床面積が1500㎡を超える建築物 ⑨自動車教習所 ⑩工場（下記別表に掲げるものを除く）	建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。 ①一戸建住宅（住宅以外の用途を兼ねるものを含む）及び長屋建住宅（住宅以外の用途を兼ねるものを含む） ②1階以下を住居の用に供する建築物 ③工場（下記別表に掲げるものを除く） ④まあじゃん屋、ばちんこ屋、射的場、勝ち馬投票券販売所、その他これらに類するもの ⑤ホテル又は旅館 ⑥自動車教習場 ⑦畜舎 ⑧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㎡以上の建築物で、それらの用途に供する床面積が50㎡につき、（端数は切り上げる）車両1台分（幅2.5m以上でかつ奥行き5m以上）の駐車施設を有しないもの
区域及び地区の細区分は、地区計画区域図表示のとおり (別表)				
作業上の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するばん屋、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菓子の製造業を営むものを除く。）				

五位堂駅前北地区地区計画

五位堂駅前北地区では商業、業務地として適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、地域住民や来街者にとってうるおいのある市街地環境を形成・保持することを目標に「地区計画」が定められています。

■地区計画区域図



◆詳しくは、平成5年9月1日香芝市告示第34号大和都市計画五位堂駅前北地区地区計画別図参照のこと

(1) 地区計画の方針

名称	五位堂駅前北地区地区計画
位置	香芝市瓦口、五位堂地区の一部
面積	約 4.1ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本区域は、近鉄大阪線五位堂駅の北に隣接した商業業務地であり、五位堂駅前北土地区画整理事業の施行により真美ヶ丘幹線、五位堂駅北広場をはじめとする公共施設及び宅地の整備が行われ、今後一層の土地の高度利用が見込まれる区域である。</p> <p>このため、商業・業務地として適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、安らぎ、洗練されたセンス、しっとりとした文化の3テーマを基調とする調和のとれた街並みの創出により地域住民や来街者にとってのよいのある市街地環境を形成、保持することを地区計画の目標とする。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>本区域は、駅前の商業・業務地として、商業・業務施設の集積を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を促進する。特に駅北広場周辺については、中核ゾーンとして拠点にふさわしい核的大規模商業施設の誘致を行うとともに、商業・業務施設の一層の集積に努める。</p> <p>地区施設の整備方針</p> <p>五位堂駅前北土地区画整理事業により整備された真美ヶ丘幹線、五位堂駅北広場及び区画道路の機能が損なわれないよう維持、保全に努める。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <p>健全な商業・業務地及び良好な市街地環境を形成、保持していくため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、建築物等の形態または意匠の制限を定め、建築物等を適切に規制、誘導する。</p>

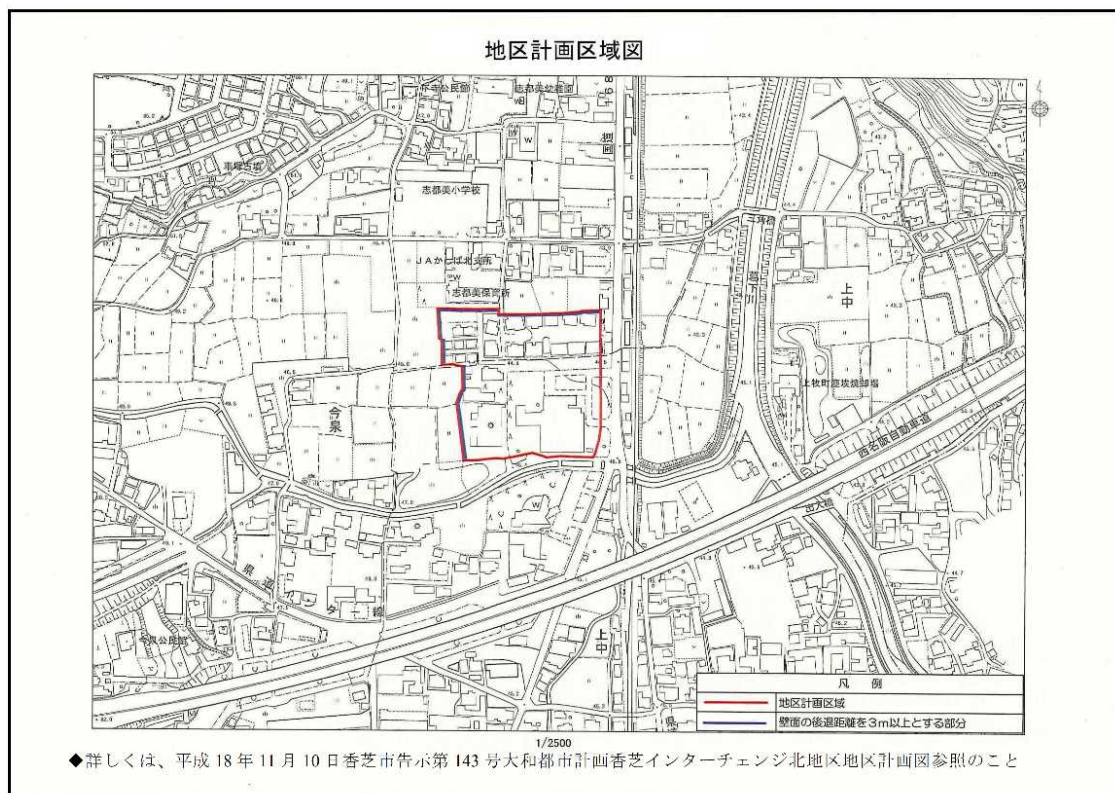
(2) 地区整備計画

地区整備計画	建築物の用途の制限	A 地区	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築物の1階部分における住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿（ただし、入口ホール、階段等は除く。）</p> <p>(2) 五位堂駅前北地区地区計画別表第1に掲げる工場 （ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する店舗に付属する自家販売のための工場については、この限りでない。）</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 五位堂駅前北地区地区計画別表第2に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあつ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50,000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> <p>(5) 風俗営業等の規制および業務の適性化等に関する法律（法律第122号）第2条第4項の各号で定める施設の用途を含む建築物</p>
		B 地区	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 五位堂駅前北地区地区計画別表第1に掲げる工場 （ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する店舗に付属する自家販売のための工場については、この限りではない。）</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 五位堂駅前北地区地区計画別表第2に定める数量を超える危険物（同表に数量の定めのない場合にあつ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50,000リットル以下の地下貯蔵槽により貯蔵される第1石油類を除く。）の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>(4) 風俗営業等の規制および業務の適性化等に関する法律（法律第122号）第2条第4項の各号で定める施設の用途を含む建築物</p>
	建築物の敷地面積の最低限度		150㎡
	建築物等の形態または意匠の制限		<p>(1) 建築物の外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周囲の景観と調和したものとする。</p> <p>(2) 水槽等の屋上工作物は、景観に配慮して裸設置を原則として禁止する。</p>

「区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおりとする。」

香芝インターチェンジ北地区

香芝インターチェンジ北地区では、商業及び流通業務施設として適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、都市の活性化を促進することを目的に「地区計画」が定められています。



(1) 地区計画の方針

名称	香芝インターチェンジ北地区地区計画
位置	香芝市上中の一部、今泉の一部
面積	約2.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区を含む香芝市北部・志都美周辺地域は、JR 志都美駅を有し、古くから形成された市街地のほか、白鳳台住宅団地、旭ヶ丘住宅団地などにより構成されている。また、国道168号線を南北の軸とし、西名阪道路の香芝ICを有するなど広域交通基盤の充実した地域である。</p> <p>本地区は、香芝ICから東に約300m、国道168号線沿道に位置する自動車交通の便に特に恵まれた地域であり、本市においては、交通条件を生かし、地域の活性化を先導する施設立地を誘導すべき地区として位置付けている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、広域交通基盤を生かした商業施設や流通業務関連施設などを適正に誘導することにより、都市の活性化を促進することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>恵まれた交通条件を有する本地区においては、良好な幹線沿道環境を整序するとともに、周辺市街化調整区域の農業環境または居住環境との調和に配慮した中で、ふさわしい商業機能または流通業務関連機能等の導入を図る。</p>
建築物等の整備方針	<p>都市の活性化を促す施設の立地を適正に誘導するため、「建築物の用途の制限」を定める。また、市街化調整区域における周辺環境との調和を図るとともに、良好な幹線沿道環境を誘導するため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かな空間を創出するため、緑化に努める。</p>

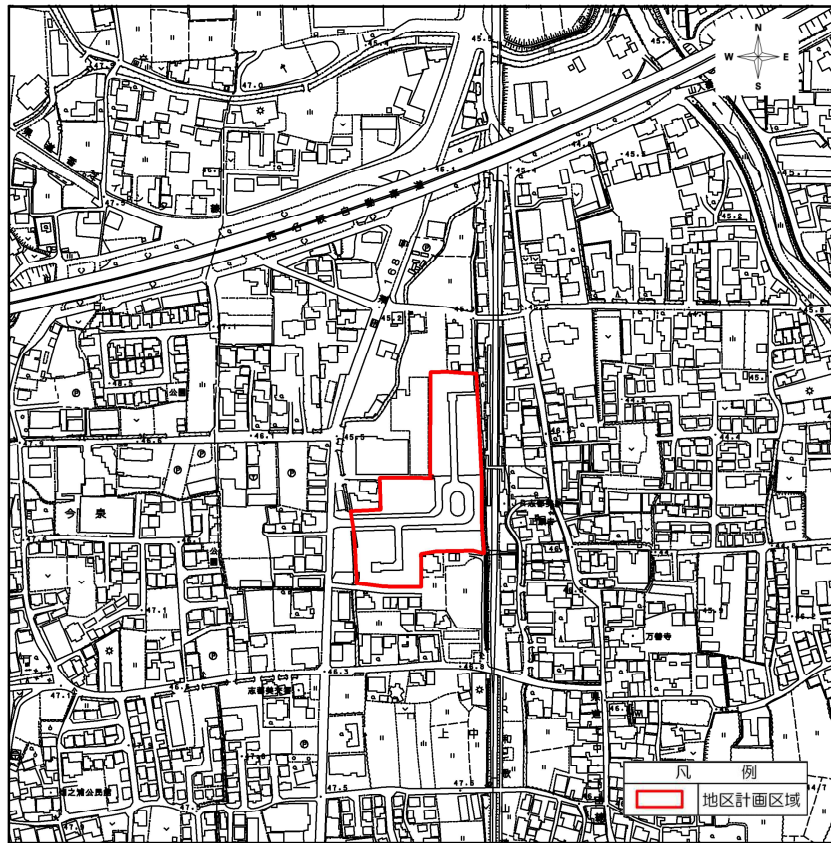
(2) 地区整備計画

地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)建築基準法別表第二(と)項(準住居地域内に建築してはならない建築物)に掲げるもの</p> <p>(2)住宅</p> <p>(3)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(4)共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(5)事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの</p> <p>(6)学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(7)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8)ホテル又は旅館</p> <p>(9)自動車教習所</p> <p>(10)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</p> <p>(11)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(12)畜舎</p> <p>(13)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積が150㎡以上の建築物で、これらの用途に供する床面積50㎡につき(端数は切り上げる)車両1台分(幅員2.5m以上、奥行き5m以上)の駐車施設を有しないもの</p>
	容積率の最高限度	200%
	建ぺい率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	1000㎡
	建築物の高さの最高限度	15m、かつ建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7mを加えたもの
	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敷地境界線までの距離は、計画図に示す部分については3m以上、その他については1m以上とする。
	建築物等の形態、又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁、及びこれに代わる柱、並びに屋根の色は、原色を避け、自然景観と調和し落ち着いた色調とする。</p> <p>屋上広告物の高さは建築物の高さ(塔屋、エレベーター室、水槽その他これらに類する建築物の屋上部分の高さは除く。)の2分の1以下とし、かつ、地上から屋上広告物又はこれを掲出する物件の上端までの高さは1.5メートル以下とする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>敷地内に設置するかき、さくは、高さ(宅地地盤面からの高さ)1.8m以下の生垣(生垣を支える高さ(宅地地盤面からの高さ)60cm以下のブロック積よう壁を含む。)、木竹製塀(柱等は木竹製以外のものでもよい。)、透視可能な鉄柵、又は、ネットフェンスとする。</p> <p>このうち、道路に面する側に設置するものについては道路境界との間に幅1m以上の植栽帯を設け、その後に設置するものとする。ただし、人及び車両の出入り口にかかる部分については、植栽帯は、タイル張り又は舗装等でもよいものとする。</p>
	区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおりとする。	

志都美駅西地区地区計画

志都美駅西地区では、商業・業務地として適正かつ合理的な土地利用及び適切な配置を図るとともに、周辺環境と調和した景観形成を進め、良好な市街地環境の形成及び保持していくことを目的として「地区計画」が定められています。

地区計画区域図



◆詳しくは、平成 23 年 12 月 26 日香芝市告示第 150 号大和都市計画志都美西地区地区計画図参照のこと

(1) 地区計画の方針

名称	志都美駅西地区地区計画
位置	香芝市上中の一部
面積	約1.2ha
区域の整備・開発	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、香芝市の北部に位置し、本市を南北に通過する JR 和歌山線志都美駅と国道 168 号の間にある区域である。本地区の北西には、西名阪自動車道の香芝 I C が所在しており、自動車交通の便にも恵まれた地域である。本地区は、駅を拠点とした周辺地区の整備として土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設が一体的に整備されており、駅前にふさわしい健全な市街地形成が望まれる地区である。</p> <p>このため、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、商業・業務地として適正かつ合理的な土地利用及び適正な配置を図るとともに、周辺の住環境を維持・増進し、さらには周辺環境と調和した景観形成を進め、良好な市街地環境の形成及び保持していくことを地区計画の目的とする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区は、駅前の商業・業務地として、国道168号方面へのアクセスを確保し、商業・業務地の集積を図るとともに、賑やかさと利便性及び快適性を備えた、適正かつ合理的な土地利用を促進する。</p>
建築物等の整備方針	<p>健全な商業・業務地及び良好な市街地環境を形成、保持していく為、建築物の用途の制限、建築物等の形態または意匠の制限を定め、建築物等を適切に規制、誘導する。</p>
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>志都美駅西土地区画整理事業により整備された志都美駅前線、駅前広場及び公園等の公共施設の機能が損なわれないよう維持、保全に努める。</p>

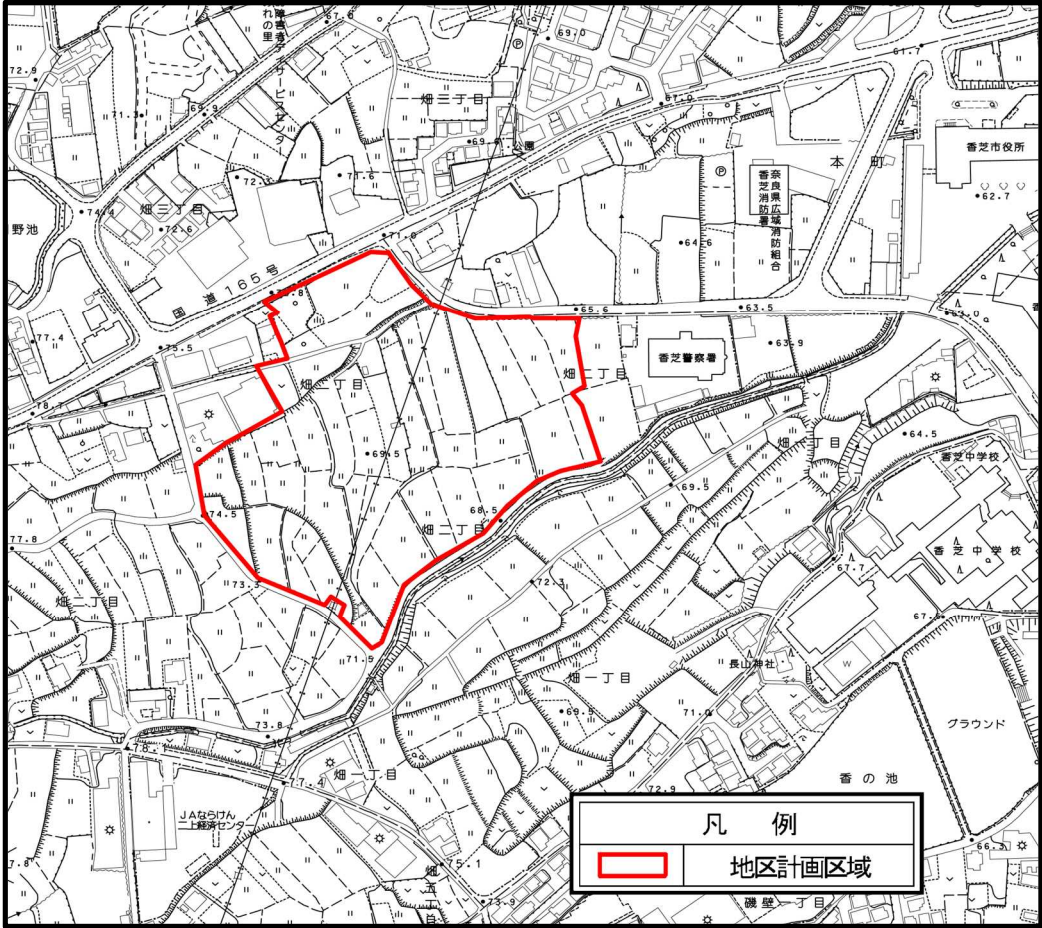
(2) 地区整備計画

地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)倉庫業を営む倉庫。</p> <p>(2)畜舎（15㎡を超えるもの）。</p> <p>(3)工場（ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する店舗に付属する自家販売のための工場については、この限りではない。）</p>
	建築物等の形態、又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1)建築物の外壁及びこれに代わる柱の色は、原色を避け周囲の景観と調和したものとすること。</p> <p>(2)水槽等の屋上工作物は、景観に配慮して裸設置を原則として使用しないこと。</p> <p>(3)①広告物は地区の良好な美観、風致等を考慮したものとし、災害時の安全性を確保するため、腐食又は破損しにくいものとすること。</p> <p>②広告塔及び建植広告物は自己用以外は設置しないこと。</p> <p>③電柱広告物（突出広告物、巻き付け広告物）、はり紙、貼り札、立て看板等簡易広告物は設置しないこと。</p> <p>④広告物の光源は、点滅するもの、動画（LED画面等）は使用しないこと。</p> <p>⑤広告物の色彩は、原色を避け周囲の環境と調和した色調のもの とすること。</p>
区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおりとする。		

畑地区地区計画

畑地区では、商業及び流通業務施設として適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、都市の活性化を促進することを目的に「地区計画」が定められています。

地区計画区域図



◆詳しくは、令和元年9月19日香芝市告示第42号大和都市計画畑地区地区計画図参照のこと

(1)地区計画の方針

名 称		畑地区地区計画
位 置		香芝市畑二丁目の一部
面 積		約 4.0ha
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>香芝市の都市拠点である本地区は、市街化調整区域内に位置する一方で、市街化区域に近接しており、徒歩圏内に近鉄下田駅・JR 香芝駅を有している。本地区周辺は、市街地や商業施設、公共公益施設等で構成されており、市役所をはじめ、警察署、消防署、総合福祉センター、文化センター、郵便局等が集積している。また、南北の軸である国道168号と、東西の軸である国道165号が交差し、国道168号から西名阪道路の香芝ICへ、国道165号から高田バイパスへのアクセスなど市内交通とともに、広域交通基盤も充実した地域である。</p> <p>本地区は、これらの恵まれた交通条件を生かし、地域の活性化を促進する施設立地を誘導すべき地区として位置付けている。</p> <p>このため、地区計画を策定し、商業施設や流通業務関連施設などを適正に誘導することにより、都市の活性化を促進することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>都市拠点として位置づける本地区においては、良好な幹線沿道環境を整序するとともに、周辺市街化調整区域の農業環境または居住環境との調和に配慮した中で、ふさわしい商業機能または流通業務関連機能等の導入を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>都市の活性化を促す施設の立地を適正に誘導するため、「建築物の用途の制限」を定める。また、市街化調整区域における周辺環境との調和を図るとともに、良好な幹線沿道環境を誘導するため、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かな空間を創出するため、緑化に努める。</p>

(2)地区整備計画

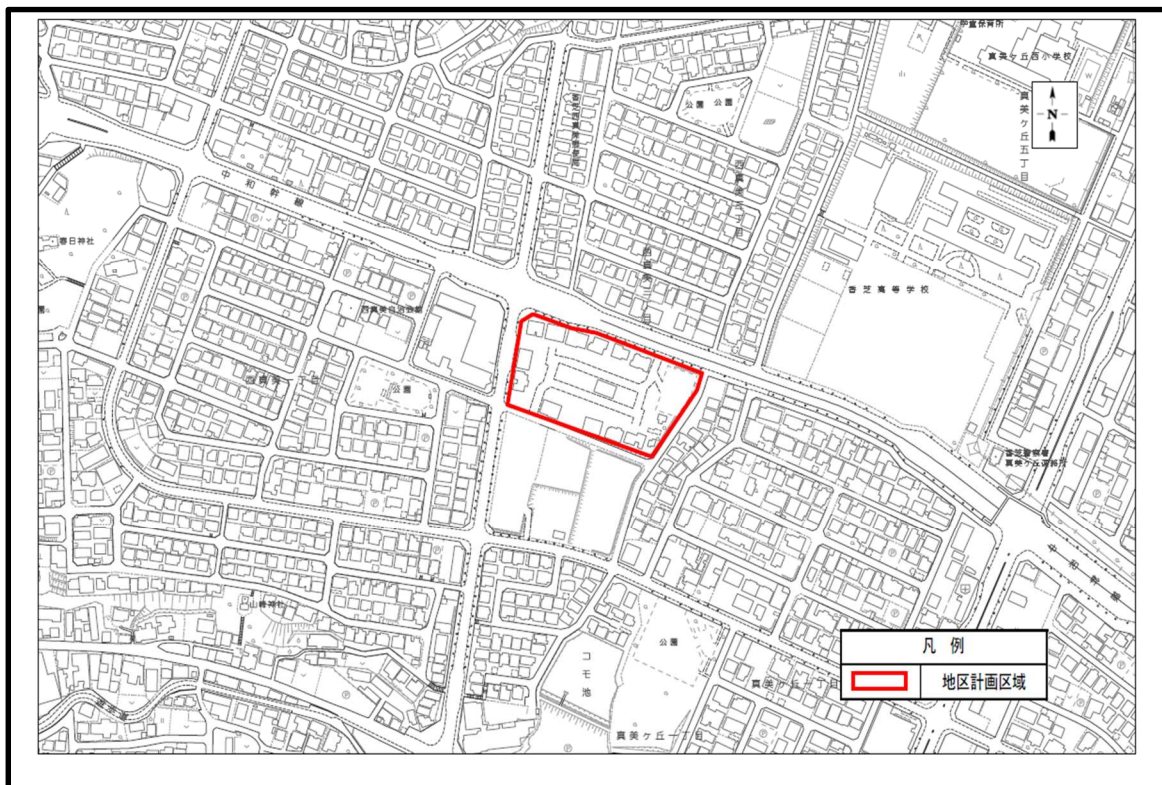
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)建築基準法別表第二(リ)項(近隣商業地域内に建築してはならない建築物)に掲げるもの</p> <p>(2)住宅</p> <p>(3)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(4)共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(5)事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの</p> <p>(6)学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(7)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8)ホテル又は旅館</p> <p>(9)自動車教習所</p> <p>(10)集会場</p> <p>(11)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</p> <p>(12)カラオケボックスその他これに類するもの</p>
--------	------------	-----------	---

		<p>(13)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(14)畜舎(ペットショップを除く。)</p> <p>(15)畑地区地区計画別表第1に掲げる工場。(ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する店舗に附属する自家販売のための工場及び自動車修理工場を除く。)</p> <p>(16)建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの</p> <p>(17)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p>
	容積率の最高限度	200%
	建ぺい率の最高限度	60%
	敷地面積の最低限度	1000㎡
	建築物の高さの最高限度	15m
	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敷地境界線までの距離は、1.5m以上とする。
	建築物等の形態、又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の外壁、及びこれに代わる柱、並びに屋根の色は、原色を避け、自然景観と調和し落ち着いた色調とする。</p> <p>屋上広告物の高さは建築物の高さ(塔屋、エレベーター室、水槽その他これらに類する建築物の屋上部分の高さは除く。)の2分の1以下とし、かつ、地上から屋上広告物又はこれを掲出する物件の上端までの高さは15メートル以下とする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	敷地内に設置する垣、さくのうち、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(宅地地盤面からの高さ)60cm以下のブロック積擁壁等、生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵及びネットフェンスを含む。)、木竹製塀(柱等は木竹製以外のものでもよい。)、透視可能な鉄柵、又はネットフェンスとする。
区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおりとする。		

西真美地区地区計画

西真美地区では、建築物の用途の混在や、敷地の細分化などによる不良街区の形成を未然に防ぎつつ、恵まれた交通条件を生かした市民生活に関連した商業・業務サービス施設の立地を誘導することにより、賑わいと活力を創出し、適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的に「地区計画」が定められています。

地区計画区域図



◆詳しくは、令和5年4月10日香芝市告示第67号大和都市計画西真美地区地区計画図参照のこと

(1) 地区計画の方針

名称		西真美地区地区計画
位置		香芝市西真美三丁目の一部
面積		約 1.2ha
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、近鉄大阪線五位堂駅の北約1kmに位置し、県中和地域の東西の骨格となる都市計画道路中和幹線に隣接した交通利便性の高い地域である。</p> <p>本地区では、地区計画を策定することで、建築物の用途の混在や、敷地の細分化などによる不良街区の形成を未然に防ぎつつ、恵まれた交通条件を生かした市民生活に関連した商業・業務サービス施設の立地を誘導することにより、賑わいと活力を創出し、適正かつ合理的な土地利用を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の住宅地との調和に配慮しつつ、幹線道路沿道かつ市民の身近な場所に、生活利便性の向上に貢献する商業・業務サービス施設の立地を誘導する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>賑わいと活力の創出を促す施設の立地を適正に誘導するため、建築物の用途の制限を定める。また、良好な幹線沿道環境を誘導するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かな良好な住環境を形成するため、敷地内の緑化に努める。また、垣又はさくを設ける場合、優れた景観の形成を図るため、周辺の道路や住宅地に配慮した落ち着きのあるものとする。</p>

(2) 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の用途の制限</p> <p>建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3)共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4)事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものに限る。)</p> <p>(5)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(6)学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(7)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8)ホテル又は旅館</p> <p>(9)自動車教習所</p> <p>(10)集会場</p> <p>(11)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</p> <p>(12)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(13)畜舎(ペットショップを除く。)</p> <p>(14)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p>
	敷地面積の最低限度	500㎡

	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までの距離は、下記のとおりとする。 ①中和幹線に面する部分については1.5m ②その他の道路に面する部分については1m
	建築物等の形態、又は色彩その他の意匠の制限	形態・意匠は景観計画重点景観形成区域(広域幹線沿道区域)の規制に準ずる。
	垣又はさくの構造の制限	敷地内に垣又はさく、塀等を設置する場合は、宅地地盤面から2.0m以下とし、美観を損ねるおそれのない、良好な住宅地に調和するよう十分配慮したものとする。また、フェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から60cm以下とする。
	その他	建築物の新築又は増築する際は、面積の合計が敷地面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けるものとする。
区域は、区域図表示のとおり		

届出の手続き

地区計画が定められている地区で土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設などを行おうとする場合は、「届出」が必要です。

市では、届出内容を審査し、地区計画に適合している場合には、「適合通知書」を発行します。適合していない場合は、設計の変更などの勧告を行います。

(1) 届出の必要な行為

- 土地の区画形質の変更…土地区画の変更、切土・盛土などの造成
- 建築物の建築や工作物の建設…新築・増築・改築・移転など
(建築確認を要しない 10 m²以内の増築、改築、門、塀の設置の場合も必要)
- 建築物などの用途の変更
- 建築物の形態意匠の変更

(2) 届出の時期

届出の必要な行為に着手する日の 30 日前までに届出をしてください。

また、建築確認を必要とする場合は、建築確認申請前に届出をしてください。

(3) 届出の書類

「届出書」と「添付図書」……………各 2 部（委任状は 1 通）

行為の種類	図 面	縮 尺	備 考
土地の区画 形質の変更	区域図	1/1,000 以上	● 区域図（周辺の公共施設を明記すること）
	設計図	1/100 以上	
建築物の建築 工作物の建設 建築物などの 用途変更	位置図		● 位置がはっきり確認できること ● 配置図には壁面後退距離を表示すること（高山台地区） ● 道路境界との間に植栽帯を設ける場合は、その位置と幅を表示すること ● 広告物を設置する場合、表示面積、地盤からの高さを表示すること ● 立面図には、外壁・屋根の色を表示すること（五位堂駅前北地区） （志都美駅西地区）
	配置図	1/100 以上	
	立面図（2面以上）	1/50 以上	
	各階平面図	1/50 以上	
	面積求積図	1/100 以上	
建築物などの形 態意匠の変更 広告物の設置	敷地断面図	1/100 以上	
	位置図		
	配置図	1/100 以上	
共 通	立面図（2面以上）	1/50 以上	
	委任状（届出を代理人が行う場合に必要）		

(4) 適合通知書について

届出が当地区に定められている地区計画に適合している場合は、適合している旨の通知を行います。建築確認を必要とする建築については、申請の際、適合通知書の写しを添付してください。

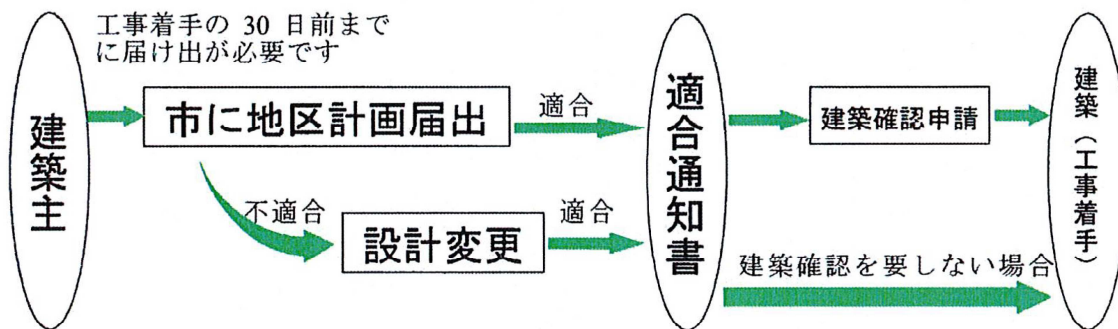
(5) 届出書の提出先

香芝市役所 都市計画課

〒639-0292 香芝市本町1397番地

TEL 0745-76-2001 (代)

(6) 手続きの流れ



地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

香芝市長 様

届出者 住所
氏名

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
 建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の用途の変更
 建築物等の形態又は意匠の変更
 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 香芝市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²		
建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)						
	(ロ) 設計の概要	届出部分		届出以外の部分		合計	
		(□) 敷地面積	/		/		m ²
		(□) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²	m ²	
		(□) 延べ面積	m ²	m ²	m ²	m ²	
		(□) 高さ 地盤面から m	(□) 用途				
	(vi) 垣又はさくの構造						
	(vii) 建築物の意匠						
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途		(ハ) 変更後の用途			
	m ²						
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容						
(5) 木竹の伐採	伐採面積				m ²		

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

香芝市長 様

届出者 住所 ○○市○○町○○-○○
氏名 ○○ ○○

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の用途の変更
 建築物等の形態又は意匠の変更
 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 香芝市○○○丁目○○-○○
- 2 行為の着手予定日 ○○年○○月○○日
- 3 行為の完了予定日 ○○年○○月○○日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 ○○○. ○○ m ²			
建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
	設計の概要	(ロ) 敷地面積	/		合計
		(ロ) 建築又は建設面積	○○○. ○○ m ²	0 m ²	○○○. ○○ m ²
		(ロ) 延べ面積	○○○. ○○ m ²	0 m ²	○○○. ○○ m ²
		(ロ) 高さ	(ロ) 用途 一戸建ての住宅		
		地盤面から ○○. ○○m	(vi) 垣又はさくの構造 メッシュフェンス		
(vii) 建築物の意匠	外壁：○○色 屋根：○○色 [五位堂・志都美のみ記入]				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	m ²				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積 m ²				

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 3 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 4 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。