

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
建築物等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。）				