

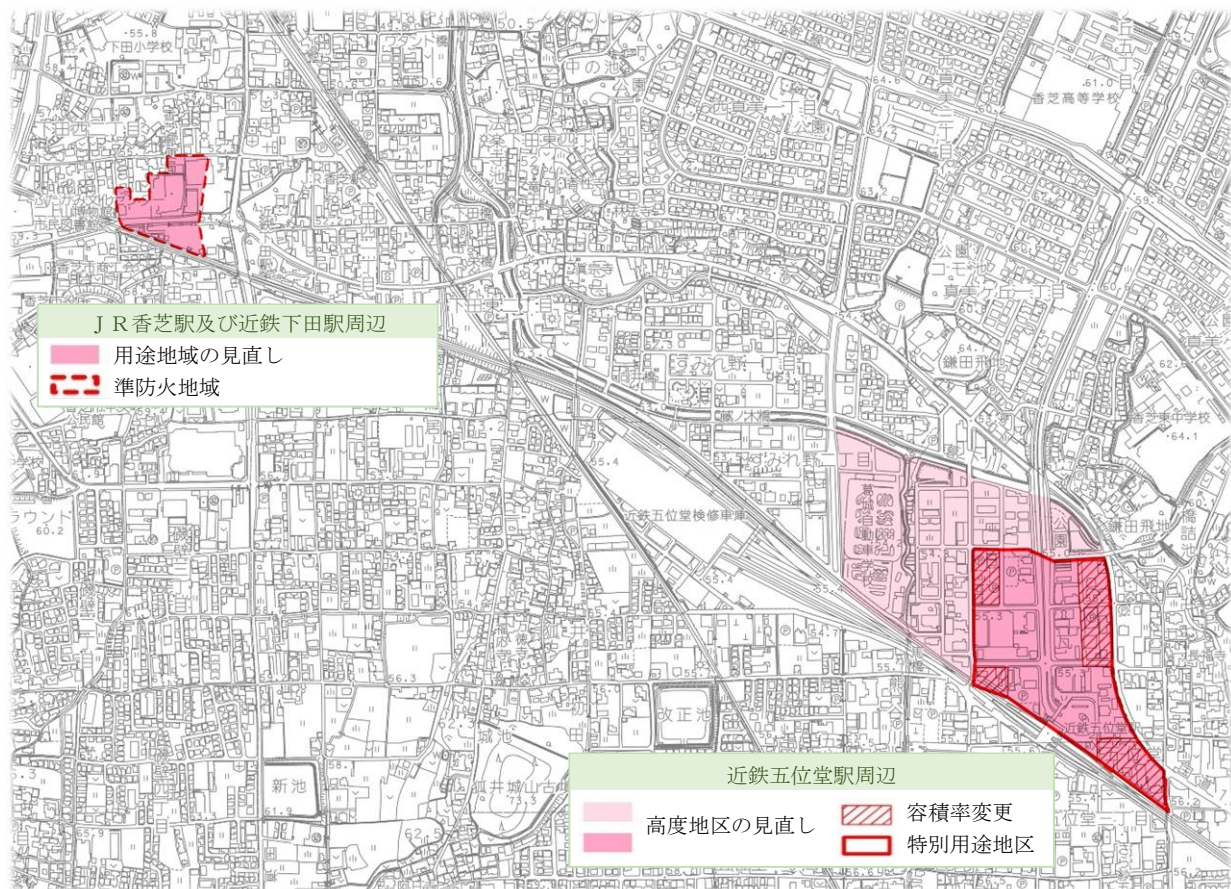
都市計画の見直しについて（素案）

見直しの背景

本市は、自然豊かな住環境と大阪都心部への交通の利便性の良さなどから、主に住宅都市として発展してきましたが、令和3年度以降は、人口減少が続いています。

この課題に対応するための施策として、「第一次香芝市都市計画再編基本方針」に基づき、高度地区による建築物の高さの最高限度を含め、都市計画による規制を緩和することによって、主として鉄道の主要駅周辺における再開発、人々の集う新たな商業施設の整備、マンション等の共同住宅の建設を促進し、周辺地域からの流入による人口増加を図ります。

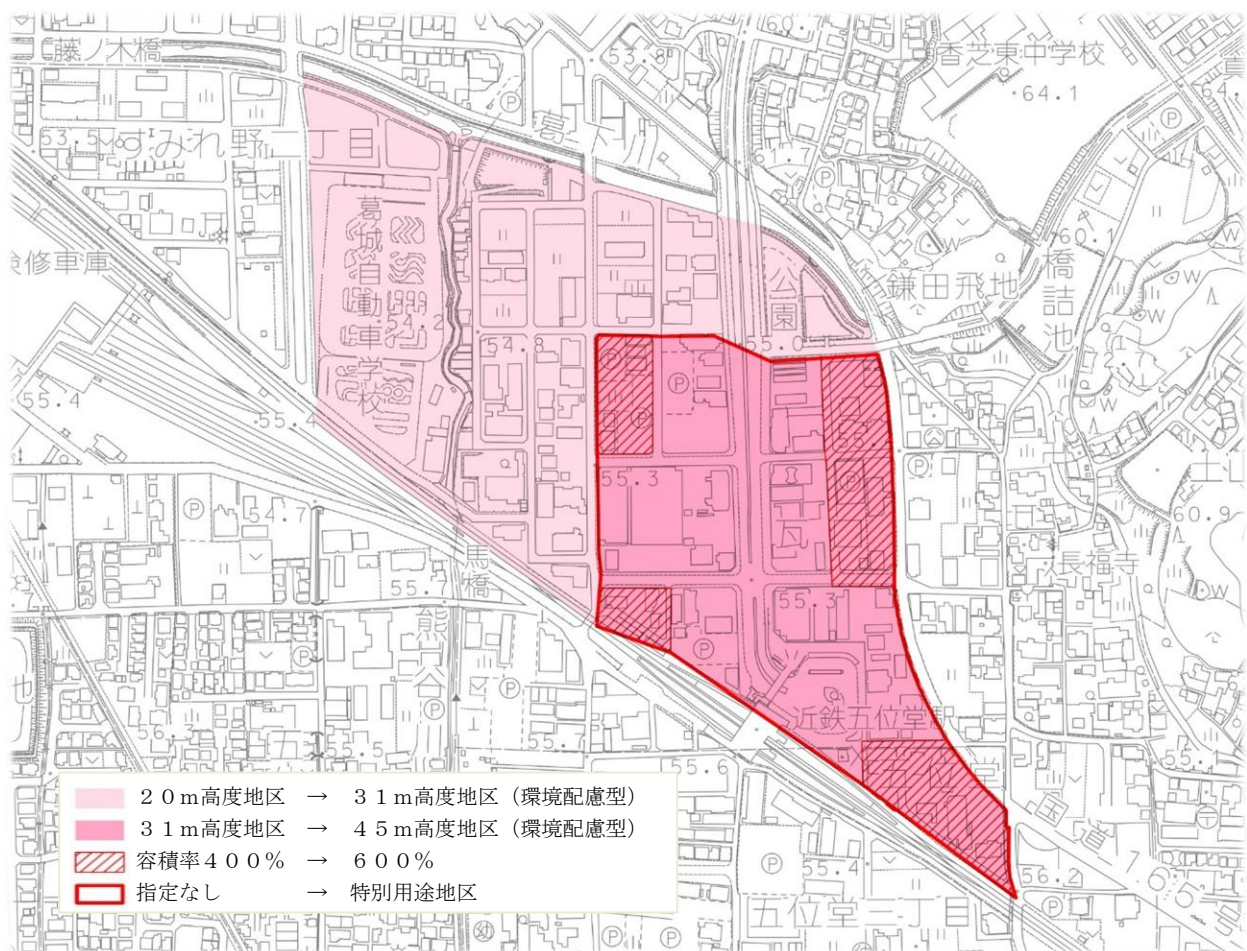
見直し対象となる地域



近鉄五位堂駅周辺

近鉄五位堂駅は、市内8つの駅のうち最も乗降客数が多く、その周辺はにぎわいを見せ、人の動きがよく見られる地域です。今後、同駅周辺に、1階から3階程度までの低層階に店舗等の商業施設があり、それより上層階の部分に居住スペースが設けられたマンション等の共同住宅のような建物が複数建ち並ぶことで、人々の日常生活の利便性を向上させるとともに、さらなるにぎわいが創出され、子育て世代はもちろんのこと、駅前での生活を希望する高齢者世代も含め、あらゆる世代が暮らし、交流し、買い物や飲食等を楽しむことができる活気の溢れる街として発展させていくことを目指します。

都市計画の見直しの内容



高度地区による建築物の高さの最高限度の緩和

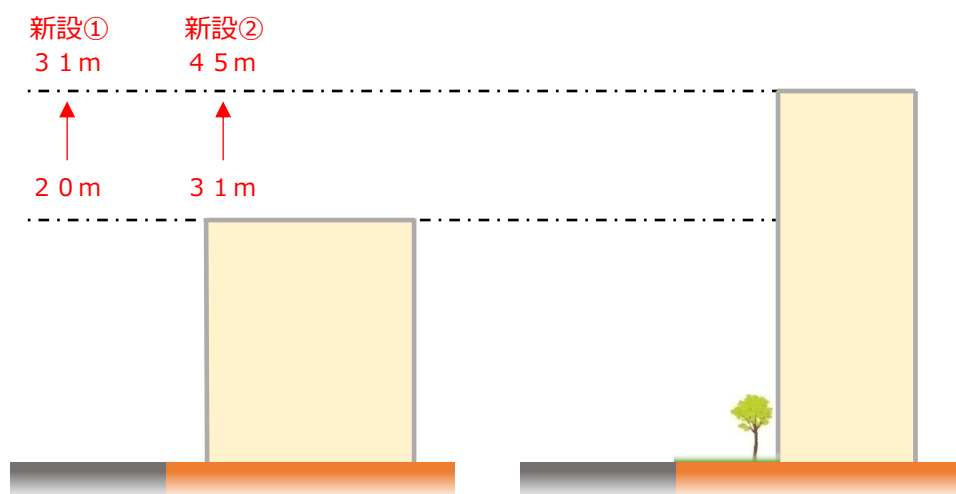
近鉄五位堂駅周辺をにぎわいのある都市拠点として、商業施設等の集積による拠点性を高めるまちづくりや良好な市街地環境の形成に資する建築物を誘導することを目的として、「45m 高度地区（環境配慮型）」及び「31m 高度地区（環境配慮型）」を新たに導入することとしました。これにより、本市が環境配慮型建築物として認める基準を満たす建築計画等について、現状の高さの最高限度を超え、高さ45m又は高さ31mまでの建築が可能となります。

※ 環境配慮型建築物とは、良好な住環境の形成及び市街地環境の整備改善に資するものとして、市長が定める基準に適合する建築物を指します。

※ 高度地区とは、市街地の環境維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さを制限する地区です。用途地域の目的やそれぞれの市街地の特性に応じて、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めます。

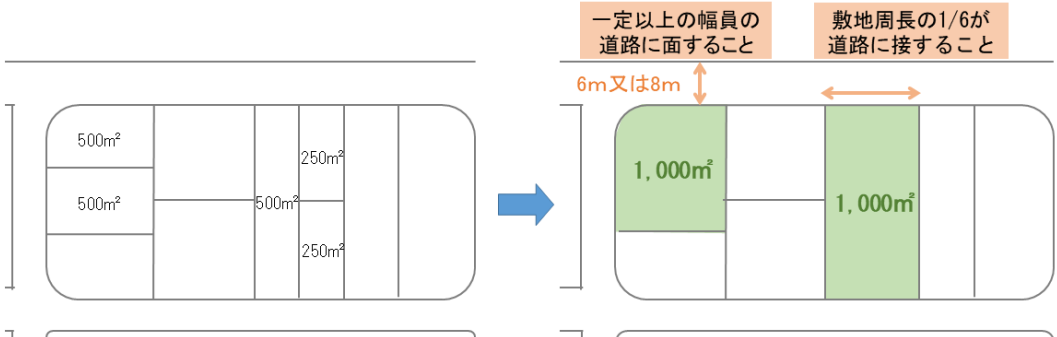
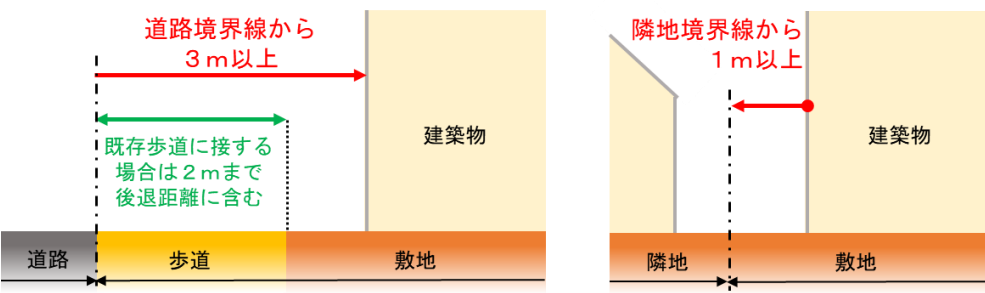
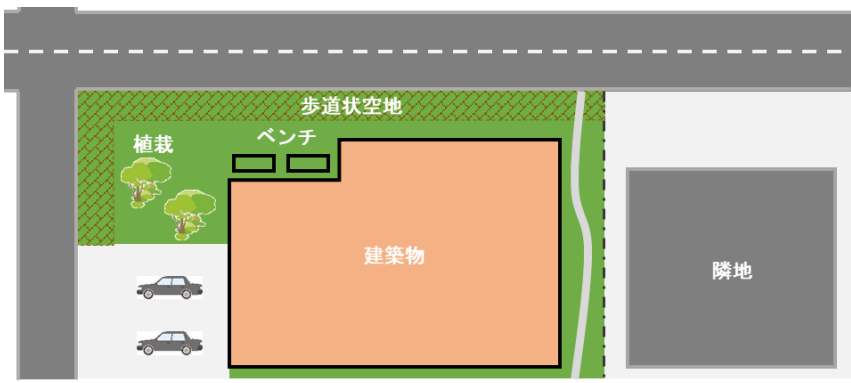
香芝市の高度地区

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度
15m高度地区	約 935.5 ha	建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号に定める建築物の高さによる。以下同じ。)は、その最高限度を15mとする。
20m高度地区	約 140.0 ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。
31m高度地区	約 26.0 ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。
31m高度地区 (環境配慮型) <新設①>	約 8.8 ha	建築物の高さは、環境配慮型建築物についてはその最高限度を31mとし、その他のものにあつてはその最高限度を20mとする。
45m高度地区 (環境配慮型) <新設②>	約 7.2 ha	建築物の高さは、環境配慮型建築物についてはその最高限度を45mとし、その他のものにあつてはその最高限度を31mとする。



高さ制限緩和でゆとりが生まれ、緑地や歩行者空間の確保が可能になります。

環境配慮型建築物の基準案の概要

項目	基準
敷地面積	敷地面積が1,000㎡以上であること。また、敷地周長は、その1/6以上が一定幅員以上(※)の道路に接すること。 ※ 新設①の場合は幅員を6m以上とし、新設②の場合は幅員が8m以上とする。  敷地の集約化を促し、土地の高度利用を実現
外壁後退	隣地境界線から1mかつ道路境界線から3mの空間を確保する。 ただし、既存の歩道に接する場合は2mまで後退距離に含む。  周辺環境に配慮しつつ、ゆとりある歩行空間を確保
緑化率	敷地面積に占める緑化施設の割合(緑化率)を10%以上とする。 緑化施設 (1) 芝生、樹木、花壇などの植栽 (2) 歩道状空地 ※ 公共的な使用を可能とする最小幅2m以上かつ道路と一体として利用可能である空地 (3) 街のにぎわい形成に資する用途を導入する場合は、その対象面積に0.2を乗じた面積 ※ 低層階に飲食店、店舗等を設ける場合や多様なオープンスペース等を整備する場合など  豊かな緑とにぎわいのある空間を創出

上記は、高度地区の誘導基準として定めるものであり、新たに規制を行うものではありません。

容 積 率 の 緩 和

人々の集う新たな商業施設の整備、マンション等の共同住宅の建設を促進することを目的として、高度地区による建築物の高さの最高限度の緩和に併せて、45m高度地区（環境配慮型）として指定する区域の全ての容積率を400%から600%に緩和します。

※ 容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合を指します。この割合によって、土地にどれだけの規模の建物を建築できるかが異なります。

特別用途地区の指定

建築物の高さの最高限度や容積率の緩和に併せて、現状の用途地域に制限に加え、にぎわいの形成に資する用途の施設を誘導し、駅周辺にふさわしい土地利用を促すことを目的として、新たに特別用途地区を指定します。

※ 特別用途地区とは、用途地域による建物用途の制限のみでは不十分な場合に、用途地域を補完する目的で地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。

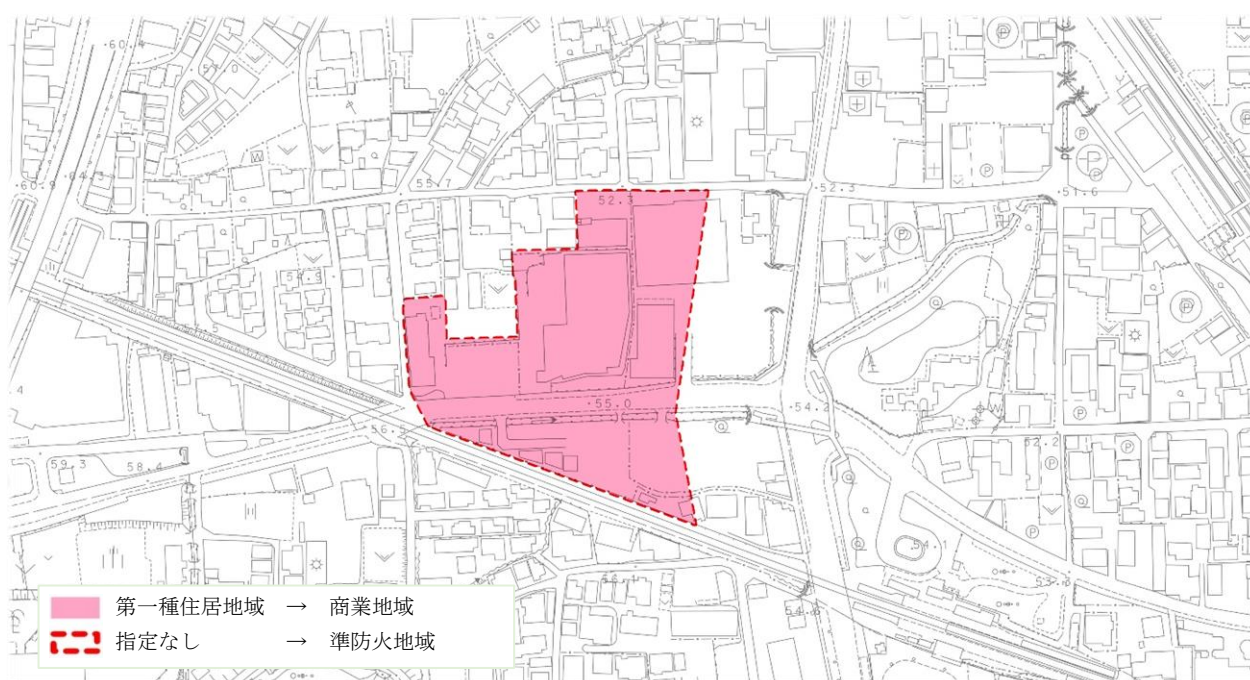
特別用途地区により制限する建築物の用途の概要

用途	(1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 工場（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を除く。） (3) 葬儀場 (4) 畜舎 (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項の各号で定める施設の用途を含む建築物
----	---

J R 香芝駅及び近鉄下田駅周辺

J R 香芝駅及び近鉄下田駅周辺は、近鉄線及び J R 線の鉄道路線、国道 1 6 5 号及び国道 1 6 8 号が交わる交通結節点であり、主に商業施設を集積させることで、人と人との交流の地域としてにぎわいと活力の溢れる本市の「顔」となるべき街として発展させていくことを目指します。

都市計画の見直しの内容



用途地域及び容積率の変更

本市の中心市街地として、市民の利便性向上のために商業地等の形成を図るなど、拠点性を高めることを目的として、用途地域を第一種住居地域から商業地域へ変更します。また、用途地域の変更に併せ、容積率を 2 0 0 % から 4 0 0 % へ緩和します。

高度地区による建築物の高さの最高限度の緩和

変更後の用途地域との整合を図るため、1 5 m 高度地区から 3 1 m 高度地区へ緩和します。

準防火地域の指定

変更後の用途地域との整合を図るため、新たに準防火地域に指定します。これにより、新築、増改築等を行う建築物の規模に応じて、防火上の制限が強化されます。