

大和都市計画高度地区の変更（案）（香芝市決定）

大和都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度
15 m高度地区	約935.5ha	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。
20 m高度地区	約140.0ha	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。
31 m高度地区	約26.0ha	建築物の高さは、その最高限度を31mとする。
31 m高度地区 （環境配慮型）	約8.8ha	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。
45 m高度地区 （環境配慮型）	約7.2ha	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。
合 計	約1117.5ha	
1 既存不適格建築物等の適用除外 (1) この高度地区の指定の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）の部分に対しては、当該規定は適用しない。 (2) 既存不適格建築物の修繕又は模様替を行う場合において、現在の建築物の各部分の高さの範囲内であるときは、この規定は適用しない。 (3) 既存不適格建築物又はその敷地に増築を行う場合において、増築に係る各部分の高さが当該増築部分の高度地区の制限の範囲内であるときは、この規定は適用しない。 (4) 前3号の規定は、この規定に相当する従前の規定に違反している建築物若しくはその敷地又はこの規定に適合するに至った建築物若しくはその敷地については、適用しない。 (5) 都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域（地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る。）内の建築物で、当該地区整備計画に適合している建築物については、この規定は適用しない。 2 許可による特例 市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め香芝市都市計画審議会の上を承を得て許可した場合は、その許可内において上記の制限を超えることができる。		

3 その他

環境配慮型建築物とは、市長が別に定める基準に適合すると認めたものをいう。

位置及び区域は、計画図表示のとおりとする。

理由

別紙理由書のとおりである。

高度地区を変更する理由（香芝市決定）

1 変更地区のまちづくりの方針

近鉄五位堂駅周辺及びＪＲ香芝駅及び近鉄下田駅周辺は、「第五次香芝市総合計画」において、良好な市街地の形成に関する取組事項として、社会情勢の変化に伴う新たな行政課題や住民ニーズに対応するため、まちづくりに関する計画の策定や見直しを進め、適正な土地利用を推進することとしている。

また、「香芝市立地適正化計画」においては、両駅周辺を医療、福祉、商業等の都市機能を集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る都市機能誘導区域として設定しており、「香芝市みどりの基本計画」では、拠点となる駅周辺を、市の顔としてふさわしい緑化など、景観保全の取組を進めることが求められている。

さらに、「第一次香芝市都市計画再編基本方針」では、高度地区による建築物の高さの最高限度の見直しを含め、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ていくとしている。

上記の計画を踏まえ、次のとおり高度地区を変更するものである。

2 変更の理由

(1) 近鉄五位堂駅周辺

当地区は、「香芝市都市計画マスタープラン」におけるまちづくりの方針として、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を推進している。

また、市内にある８つの駅のうちで最も乗降客数が多い近鉄五位堂駅を有し、周辺は国道１６５号、真美ヶ丘幹線、県道１０５号（中和幹線）等の幹線道路が複数結節する交通利便性の高い地区であり、さらに土地区画整理事業で道路や区画が整備されている。

このように、土地の高度利用に適した地区であるにもかかわらず、十分に高度利用が進んでいるとは言えない状況にある。

こうした状況に鑑み、「大和都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「土地の高度利用に関する方針」及び「高度地区運用ガイドライン」における「その他高度地区に関する事項」の趣旨を踏まえつつ、都市環境の向上や景観形成に資する場合について、高度地区による建築物の高さの最高限度を緩和することで、都市環境の向上並

びに景観形成に資する良質な建築及び開発を積極的に誘導し、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。

そのため、「4.5m高度地区（環境配慮型）」及び「3.1m高度地区（環境配慮型）」を導入する。

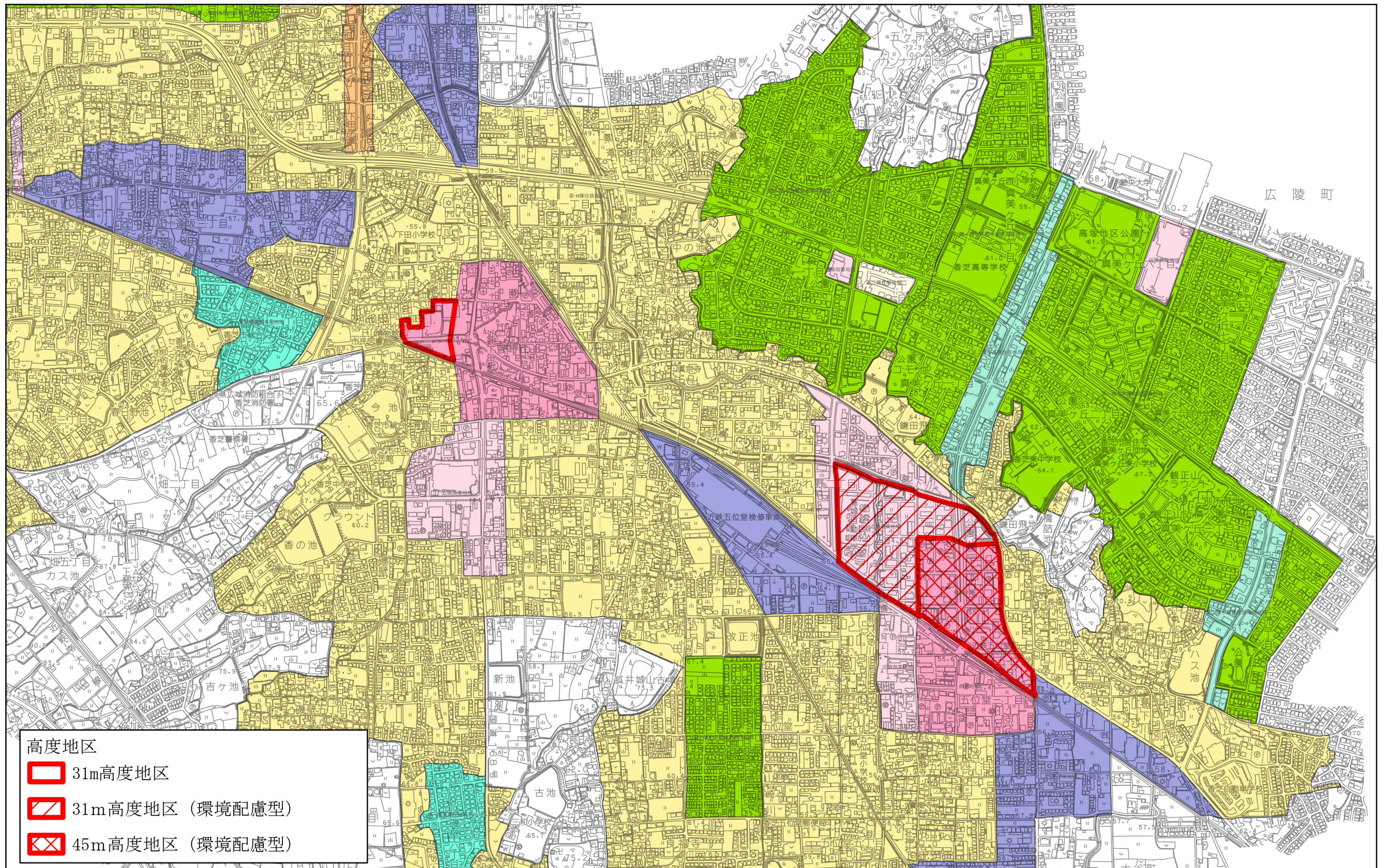
(2) JR香芝駅及び近鉄下田駅周辺

JR香芝駅及び近鉄下田駅周辺は、「香芝市都市計画マスタープラン」におけるまちづくりの方針として、JR香芝駅と近鉄下田駅周辺を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としている。

また、当該地区周辺は、国道165号と国道168号の幹線道路が交差する交通の要衝であり、香芝市役所、香芝市総合福祉センター等の行政機能、香芝市こども家庭センター、保育所等の子育て支援機能、大規模商業施設やコンビニ等の商業機能、診療所等の医療機能、郵便局等の金融機能、香芝市ふたかみ文化センター、香芝市総合体育館、香芝市二上山博物館等の教育文化機能があり、市内で最も都市機能が集積されている地区である。

こうした状況に鑑み、用途地域の変更を行うとともに、既存の用途地域への高度地区の指定状況との整合を図るため、「高度地区運用ガイドライン」の「高度地区運用メニュー」に適合する高度地区のうち、3.1m高度地区に変更する。

総括図

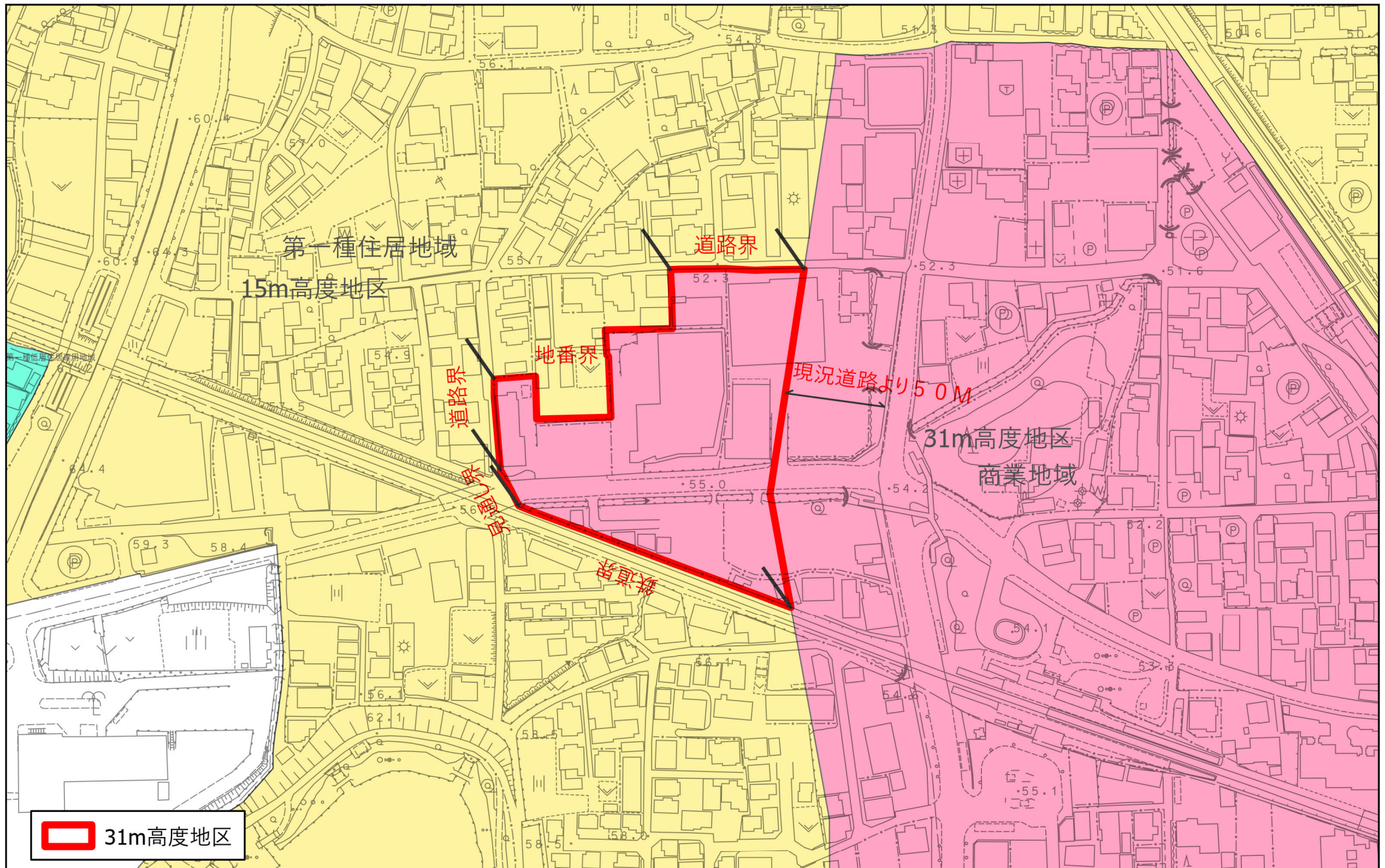


1:10,000

0 100 200 400 600 800
メートル



計画図



1:2,500