

# 香芝市都市計画の変更及び決定について



## JR香芝駅及び近鉄下田駅周辺

### 用途地域

第1種  
住居地域  
▶ 商業地域

高度地区  
15 m ▶ 31m

容積率  
200% ▶ 400%

### 防火地域

指定なし ▶ 準防火地域



## 近鉄五位堂駅周辺

### 商業地域

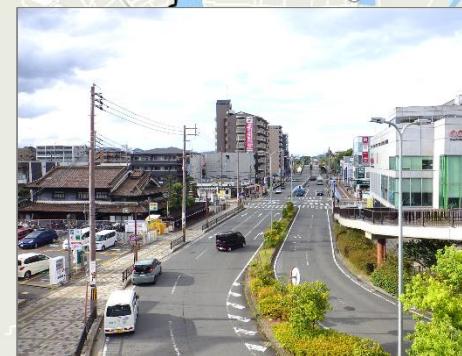
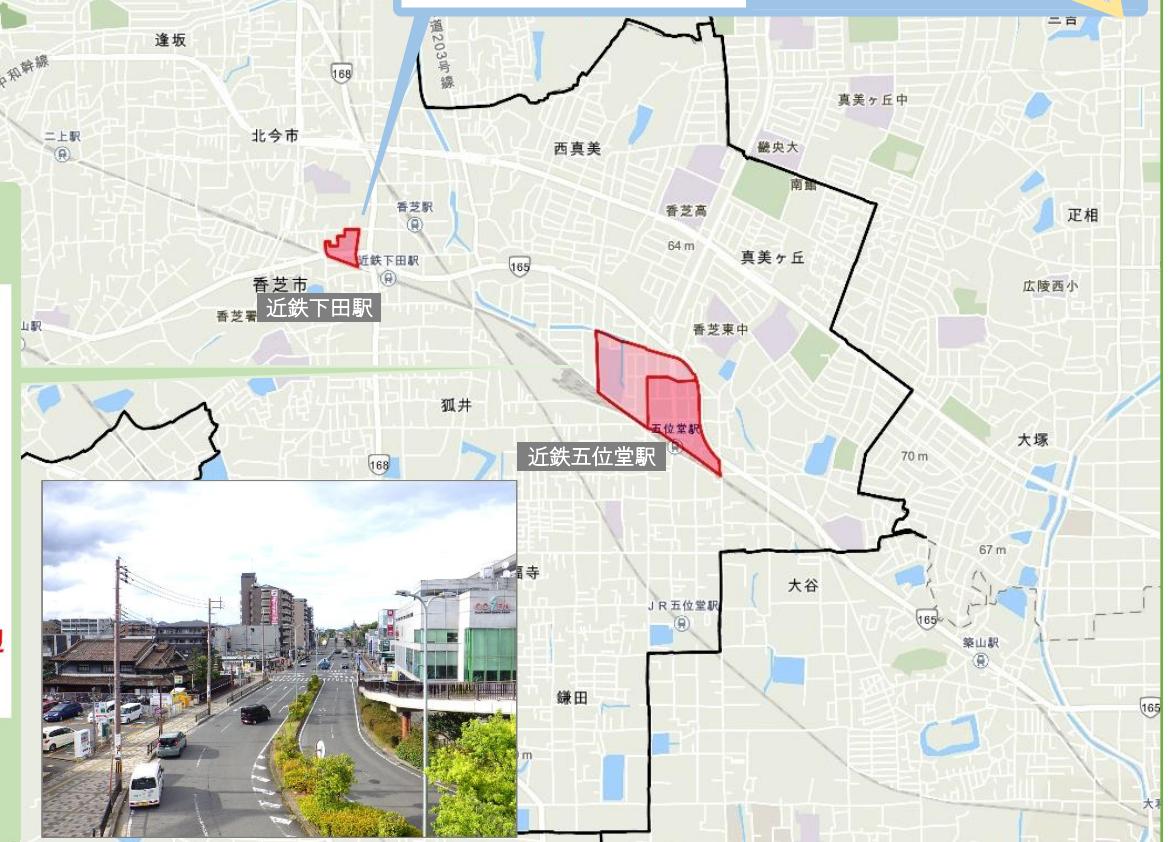
高度地区  
31 m ▶ 45m  
(環境配慮型)

容積率  
600% ▶ 600%  
400%

該当エリア  
特別用途地区  
指定なし  
▶ 近鉄五位堂駅周辺  
対象エリア  
特別用途地区



高度地区  
20 m ▶ 31m  
(環境配慮型)

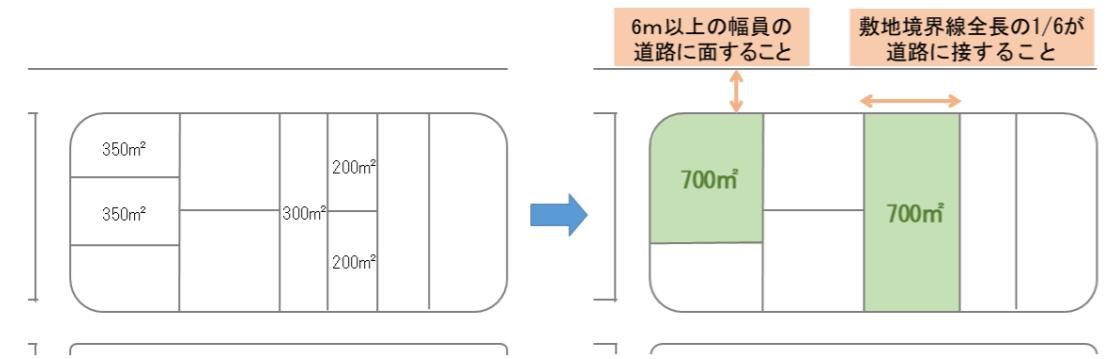


## 香芝市都市計画の変更及び決定について（参考資料）

### ○香芝市高度地区（環境配慮型）について

近鉄五位堂駅周辺における「第一次香芝市都市計画再編基本方針」に基づく都市計画規制の緩和として、新たに「45m高度地区（環境配慮型）」及び「31m高度地区（環境配慮型）」を導入しました。これにより、市街地環境の整備改善に資する環境配慮型建築物として、本市が認定した建築計画については、従来の高度地区による建築物の高さの最高限度を超える、高さ45m又は高さ31mまでの建築が可能となります。

環境配慮型建築物の基準概要

項目	基 準
敷地面積	(1) 建築物の敷地面積が、700m <sup>2</sup> 以上であること。 (2) 建築物の敷地が、幅員6m以上の道路に接し、かつ、当該敷地が当該道路に接する部分の長さの合計が、敷地境界線全長の6分の1以上であること。 
外壁後退	(3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの水平距離のうち、最小のものが1m以上であること。 
緑地等の割合	(4) 建築物の敷地面積に対する緑地等（※右表）の面積の割合が、10パーセント以上であること。 ただし、非常時以外の場合は、自動車の出入り及び駐車場の用に供する部分並びに店舗等への出入口に通じる通路部分の面積は、緑地等の面積に含めないものとする。 

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。

緑地等の分類

分 類	緑地等の面積
芝 等	地上部が芝その他の地被植物、花壇その他これに類するもので被われている部分の水平投影面積
附 属 施 設	芝等に附属して設けられる園路、土留その他の施設の水平投影面積（芝等の面積の合計の4分の1を超えない範囲で、かつ、芝等の面積と重複する部分を除く。）
歩 道 状 空 地	(1) 公共的に利用可能で道路と一体的に利用できる部分のうち、その幅が2m以上かつ4m未満の部分の面積 (2) 道路に接する敷地境界線の全幅（敷地が2以上の道路に接する場合にあっては、歩道状空地を設ける面の敷地境界線の全幅）にわたり、歩道状空地が設けられている場合にあっては、(1)の面積に1・2を乗じた面積（歩道状空地が最小限必要な車路等により分断されている場合は、道路に接する敷地境界線の全幅にわたり、歩道状空地が設けられているものとする。）
広 場 状 空 地	ベンチ、テーブル等滞在快適性の向上に資する設備が設けられたもので、道路と一体として利用可能であり、道路又は歩道状空地に接する部分の長さの合計が6m以上かつ最小幅が4メートル以上である広場状空地の面積に1・2を乗じた面積
にぎわい形成施設	建築物の床面積のうち、次に定める用途に供する部分の床面積の合計に0・2を乗じた面積 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途（建築物の1階に設ける場合に限る。） (2) 病院又は診療所 (3) 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第24条第2項に規定する家庭的保育事業等

備考 歩道状空地には、塀、広告塔、立看板その他通行の妨げとなる工作物を設けないこと。

### ○特別用途地区について

特別用途地区により制限する建築物の用途の概要

用 途	概要
(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) 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）	
(4) 畜舎（15平方メートル以下のものを除く。）	
(5) 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6項各号で定める施設の用途を含む建築物	