

# 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。

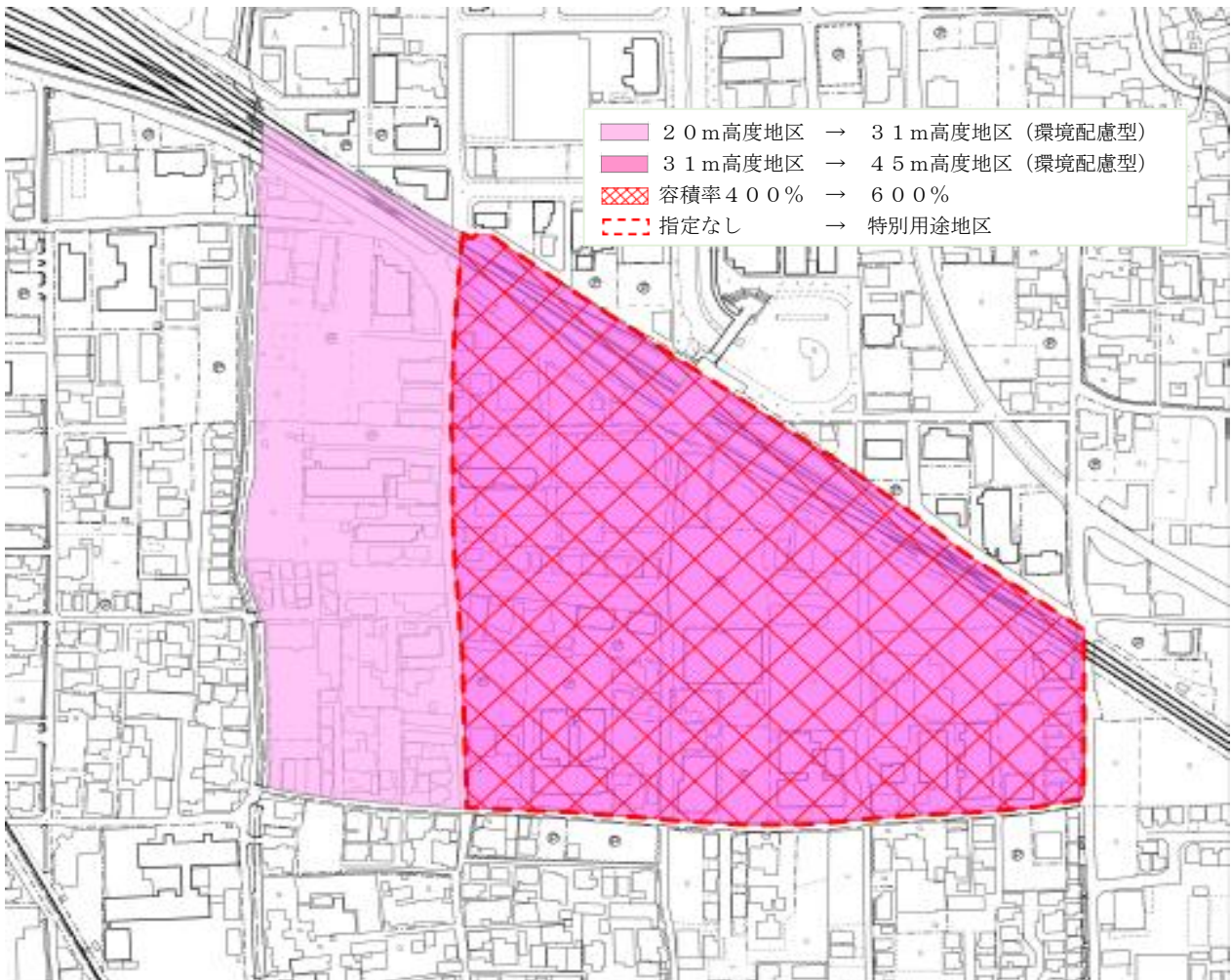
## 見直し対象となる地域



## 近鉄五位堂駅周辺

近鉄五位堂駅は、市内8つの駅のうちで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

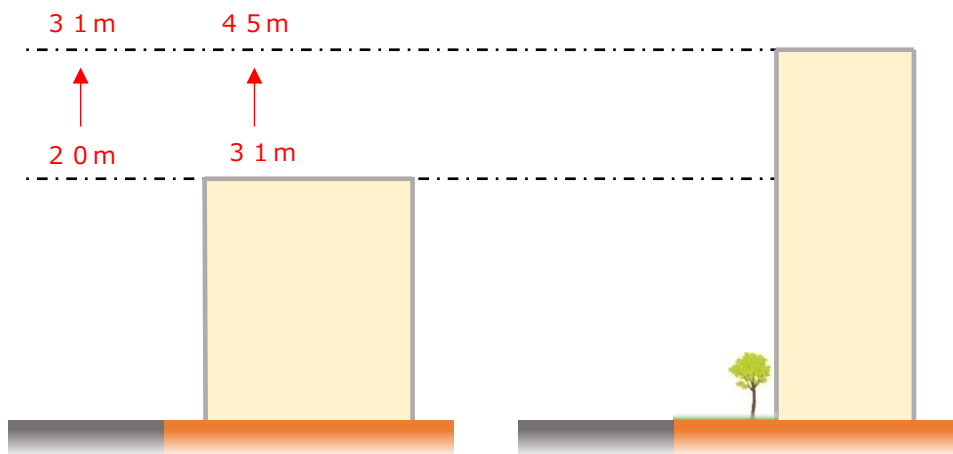
近鉄五位堂駅周辺をにぎわいのある都市拠点として、商業施設等の集積による拠点性を高めるまちづくりや良好な市街地環境の形成に資する建築物を誘導することを目的として、「31m高度地区（環境配慮型）」及び「45m高度地区（環境配慮型）」を導入することとしました。これにより、本市が環境配慮型建築物として認める基準を満たす建築計画等について、現状の高さの最高限度を超え、高さ31m又は高さ45mまでの建築が可能となります。

※ 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。

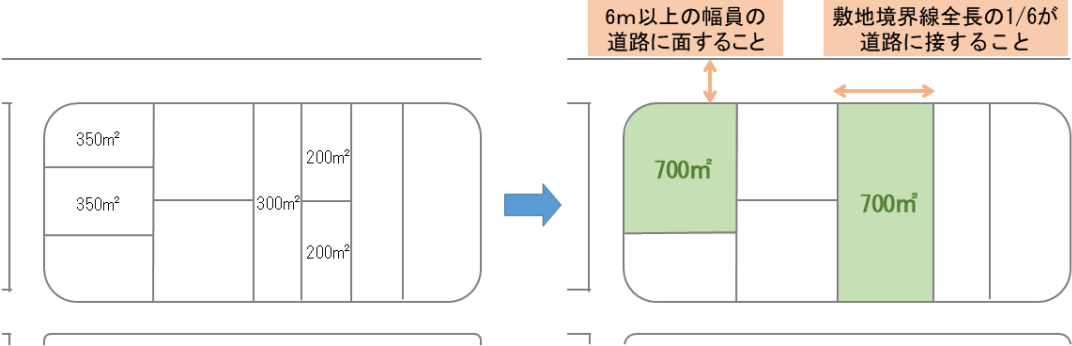

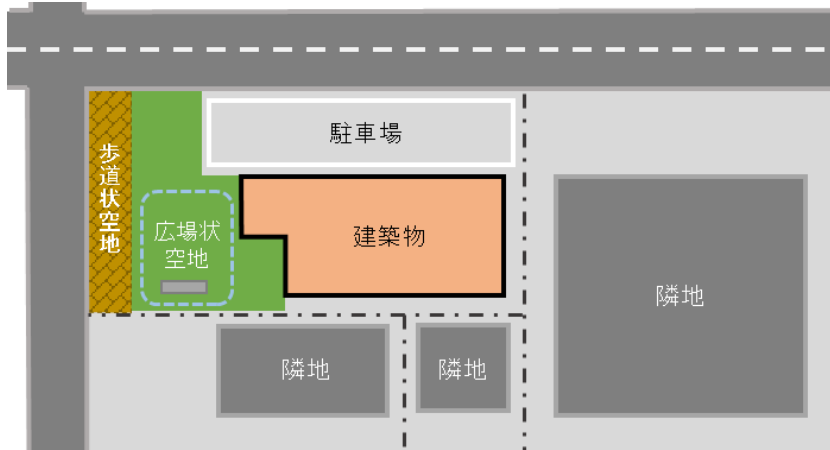
### 香芝市の高度地区

種類	面積	建築物の高さの最高限度
15m高度地区	約 934.3 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 133.2 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 15.2 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）	約 16.8 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）	約 18.0 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	<p>(1) 建築物の敷地面積が、700㎡以上であること。</p> <p>(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。</p> 
外壁後退	<p>(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。</p> 
緑地等の割合	<p>(4) 建築物の敷地面積に対する緑地等（※次頁）の面積の割合が、10パーセント以上であること。</p> 

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	<p>(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2 m以上かつ4 m未満の部分の面積</p> <p>(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つては、(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。）</p>
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6 m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	<p>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</p> <p>(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。）</p> <p>(2) 病院又は診療所</p> <p>(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</p>

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。

## 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、4.5m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。

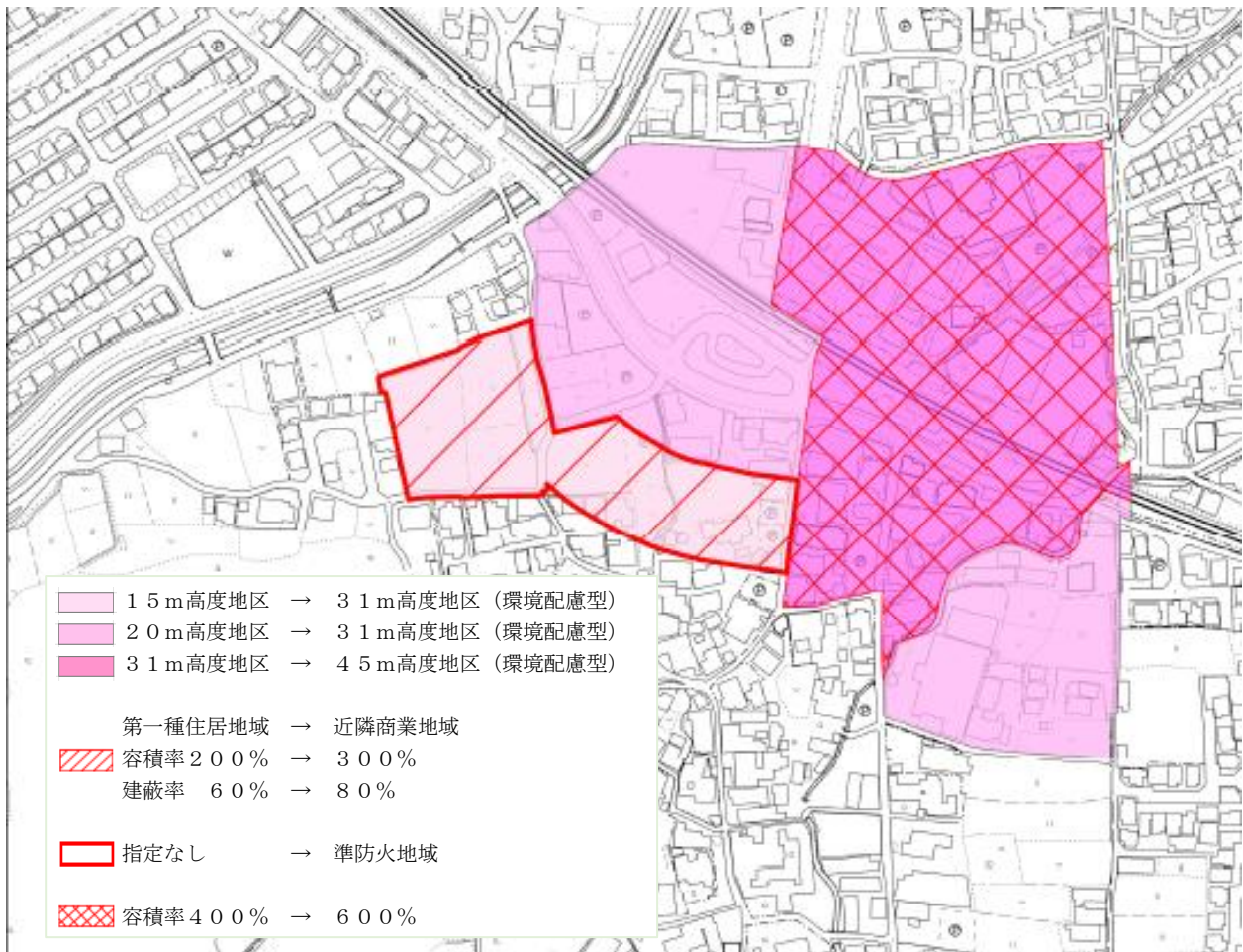
### 特別用途地区により制限する建築物の用途の概要

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
-----	---

## 近鉄二上駅周辺

近鉄二上駅は、市内にある8つの駅のうちで2番目に乗降客数が多く、同駅周辺は、住宅開発が進んでおり、多くの子育て世帯が居住する地域です。今後、さらなる居住施設や生活に身近な商業施設などの充実を図ることで、人々の日常生活の利便性を向上させていくとともに、定住人口の増加へ大きく貢献す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

近鉄二上駅周辺の住環境の維持及び改善による生活環境の向上を目的として、「31m高度地区（環境配慮型）」及び「45m高度地区（環境配慮型）」を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31m又は高さ45mまでの建築が可能となります。

※ 環境配慮型建築物及び高度地区については、3ページから6ページまでを御確認ください。

## 容積率の緩和

居住施設や生活に身近な商業施設などの充実を図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、31m高度地区（環境配慮型）として指定する区域の一部の容積率を第一種住居地域においては200%から300%、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%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。