

# 香芝市真美ヶ丘地区環境整備基準

表-1

まちづくり宣言の主旨にもとづき真美ヶ丘地区環境整備基準を次のとおり定める。

名 称	香芝市真美ヶ丘地区環境整備基準	
適 用 範 囲	奈良県香芝市真美ヶ丘1丁目～7丁目 ただし6丁目団地、7丁目団地、地区センターおよび公共公益施設地区は除く。	
地区の整備・開発および保全に関する方針	環境整備基準の目標	<p>本地区は、歴史的風土と都会性の高い新しい街との調和と共存を基調とした良好な住環境を創出するという開発理念のもとに、住宅・都市整備公団施行の大和都市計画真美ヶ丘土地区画整理事業として行われ、住宅用地、住区サービスセンター、都市運営施設、教育施設、公園、緑地等で形成された街であります。</p> <p>区画整理事業による基盤整備の効果が、その後の無秩序な建築行為等により損なわれないようにし、大阪都市圏の近郊住宅地として、公共施設が整い、かつ質の高い住宅環境が確保された、次の世代に誇りをもって継承できる良好な街づくりをめざします。</p> <p>このため、環境整備基準の策定により豊かな住宅地環境を形成し、保持することを目標とします。</p>
	土地利用の方針	本地区は低層で住宅系の土地利用を基本とし、良好な住環境をつくります。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 良好かつ成熟した住宅地の形成を図るため、適切な建築物の用途の制限をします。</li> <li>2. 敷地の細分化を防止し、適正な敷地内の空地を確保して、良好な近隣環境を形成し、保持するため建築物の敷地面積の最低限度を制限します。</li> <li>3. 街なみと良好な近隣関係を形成するために、建築物の壁面の位置の制限をします。</li> <li>4. 各街なみが良好な環境とともに、より良い景観で形成され、保持されるよう建築物各部の高さの最高限度を制限します。</li> <li>5. 各住戸の主要な居室において適切な日照条件を確保し、良好な近隣関係を形成し保持するため、北側斜線制限と日照規制をします。</li> <li>6. 本地区内の不法駐車をなくし、良好な街づくりをするために駐車場等の設置基準を定めます。</li> <li>7. 緑豊かな居住環境をつくるために緑化基準を定めます。</li> <li>8. 建築物の形態および外壁、屋根の色などは、各街なみ景観と調和し均衡のとれたものとしします。</li> </ol>

ただし、現に存する建築物もしくは工事中のもの、および建築確認通知（申請済みを含む）済みのものは適用しない（建て替え・増築時には適用されます）

附則 本基準は、平成3年4月14日より適用する。  
 本基準は、平成27年4月19日より適用する。  
 本基準は、平成29年7月1日一部改訂（軒高・北側斜線・㊦地区の各項目）。

	現行法	環境整備基準	
建築物等の整備の方針にもとづく制限に関する事項	用途の制限		表-3
	建ぺい率	50%	50%
	容積率	150%	150%
	敷地面積の最低限度	県の開発許可基準による	200㎡ (60.5坪)
	敷地の地盤面の高さ		現況敷地に土盛りは不可。 現況敷地の地盤面の高さは宅地造成時の高さとし、隣地境界側溝の天端高さとする。側溝の無い場合は、敷地中央部の平均高さとする。
	建築物の壁面の位置の制限	なし	建築物の外壁等（自動車車庫の柱は除く）の面から、道路境界線および隣地境界線までの距離は1m以上。共同住宅・長屋等で開口部のある壁面は3m以上。その他の壁面は2m以上とします。一戸建専用住宅は、令135条21（延べ3m緩和・物置設置）を適用。
	最高の高さ	15m	10m以下（ただし共同住宅・長屋及び非住宅の用途の建物は二階建て以下とします。）
	軒の高さ		7m以下（小屋組の軒先の高さも同じ）※②㊦地区を除く
	北側斜線および日影規制	北側斜線 10m+1:1.25 日影規制 10mを超える建築物に適用。測定の高さは平均地盤面より4m。規制される日影時間は3時間と2時間	※①北側斜線（法56条第1項3号の一種低層住専を適用する） 5m+1:1.25 天空率（令135条5）は適用しない。 日影規制（法56条の2の一種低層住専を適用する） 地階を除く階数3以上の建造物、及び㊦地区における軒の高さが7mを超える建築物の真北方向の㊦地区外の隣地に対して適用する。 平均地盤面から1.5mの高さの水平面に、5mを超える範囲に日影が3時間以上、10mを超える範囲に2時間以上、日影となる部分を生じさせないこととします。（図-1参照）
	駐車場面積	なし	専用住宅、兼用住宅、共同住宅・長屋は1住戸1台以上。店舗等は店舗面積20㎡につき1台以上。事務所等は店舗面積25㎡につき1台以上とし、かつ業務に必要な駐車場面積を確保することとします。
	駐輪場面積	なし	共同住宅。長屋は一住戸3台、その他の建築物は業務に必要な駐輪場を確保することとします。
	緑化率および植樹本数	なし	緑化率は共同住宅・長屋は敷地面積の20%、店舗等は15%以上とし、植樹本数は緑化面積100㎡あたり高木（植栽時の高さ3m以上）を5本、中木（植栽時の高さ3～1m）を20本、低木（植栽時の高さ1m未満）を100本以上とします。
	垣または柵の構造	なし	道路に面した部分に設ける垣または柵は植栽によるものとし、ブロック塀等の場合は道路側に植込みをつくることとします。
公告・看板等の制限	奈良県 屋外広告物条例	刺激的な色彩または装飾を用いることにより、美観風致を損なわないものとします。	

## ※① 北側斜線制限の付記条項

「2階（最上階）の屋根は、真北方向の隣地に対して直角二等辺三角形より緩勾配を想定する屋根の勾配斜線を超えないこと。（但し、切妻屋根の妻面は適用除外とする）」

## ※② ㊦地区

- ①真美ヶ丘幹線の両側（1・2・5・6丁目）20mの範囲の地区
- ②中和幹線の南側（1・2丁目）の道路を含む23mの範囲の地区
- ③香芝南廻線の両側（3・4丁目）20mの範囲の地区

# 建築物の用途制限表

表-3

用途地域 建築 物の制限	現行法で建築 することができる 建築物		環境整備基準で 建築することが できる建築物	備 考
	第1種 中高層 住専	第2種 中高層 住専		
専用住宅	○	○	○	
兼用住宅	△	○	△ ※1	※1 非住宅部分の面積<1/2延べ面積かつ<50㎡ (1種低層住専同等)を原則とするが、近隣住宅の意 見をふまえて自治会の同意があれば可。
共用住宅 長屋	○	○	△ ※2	※2 一戸あたりの敷地面積100㎡以上、かつ1棟あた り共同住宅は4戸、長屋は2戸以内を原則とする が、近隣住宅の意見をふまえて自治会の同意があれ ば可。重層長屋は不可とする。ワンルーム形式は不 可。
各種学校	○	○	▲ ※3	※3 建築不可を原則とするが、近隣住民の意見を ふまえて自治会の同意があれば可。
幼稚園	○	○	○	
図書館集会所	○	○	○	
神社・寺協会	○	○	○	
児童福祉施設 老人福祉施設 診療所	○	○	△ ※4	※4 近隣住宅の意見をふまえて自治会の同意があれ ば可。住居系は不可とする。
事務所	△	○	▲ ※5	※5 建築不可を原則とするが、近隣住民の意見を ふまえて自治会の同意があれば可。
物品販売業店 舗・飲食店	△	△	▲ ※6	※6 建築不可を原則とするが、近隣住民の意見を ふまえて自治会の同意があれば可。
自動車車庫	○	○	△	床面積の合計が50㎡以下のものは可。
付属自動車 車庫	△	△	△ ※7	※7 1階または地階にあって床面積の合計が300㎡ (同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計に1/ 3を乗じた値が300㎡未満の場合はその値)以下 のものは可。
現行法で建築できて、環境整備基準で建築できない建築物は、上記以外の建築物、たとえば大学、高専、専修 学校、小・中・高等学校、公衆便所、病院、葬祭会場、老人ホーム、公衆浴場、畜舎、危険物の貯蔵または処理、 非常に小さな工場、風俗営業および暴力団関係の建築物。				

《参考》

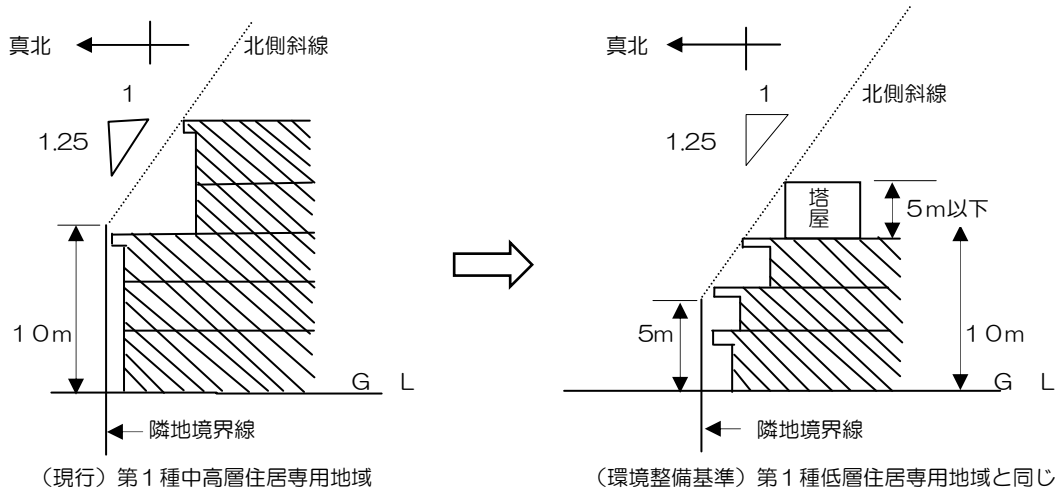
(イ) 建築できる兼用住宅の例(令130条の3)

- 一号 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車で建設大臣の  
指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く)
- 二号 日用品の販売を主たる目的とする店舗または食堂、もしくは喫茶店。
- 三号 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービ  
ス業を営む店舗。
- 四号 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗。  
(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る)
- 五号 自家販売のために食品製造業(食品加工業も含む。第130条の5の二第4号および第130条の  
6において同じ)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類するもの(原動機を使用  
する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 六号 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設。
- 七号 美術品または工芸品を製作するためのアトリエ、または工房(原動機を使用する場合にあっては、  
その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

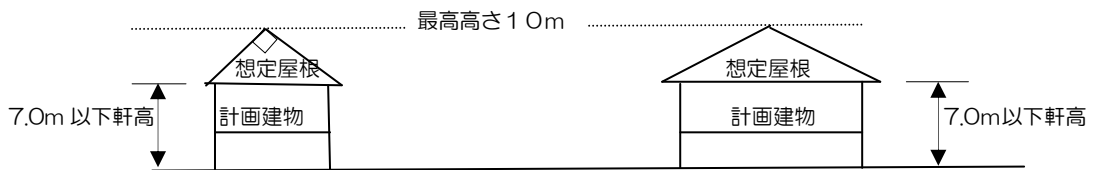
(ロ) 公益上必要な建築物は地区センターに設置する。

# 北側斜線及び日影規制

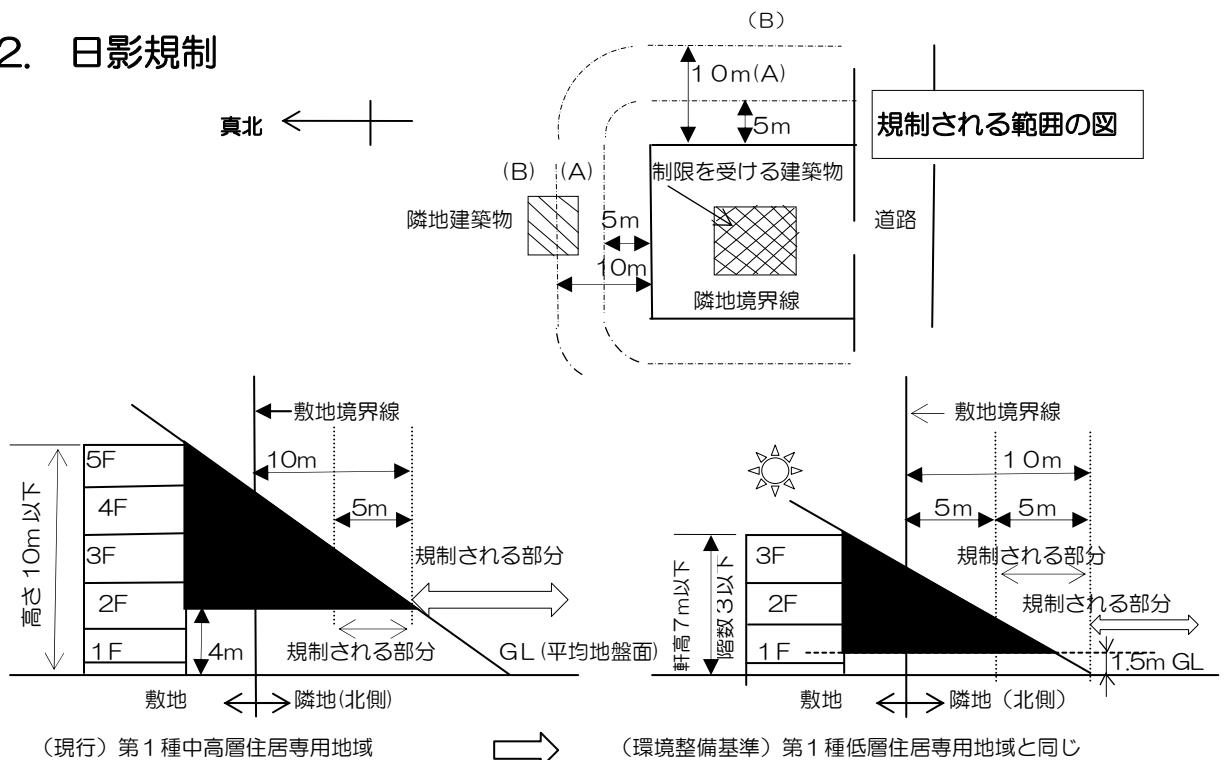
## 1. 北側斜線図 (真北方向)



### 北側斜線 付記条項図



## 2. 日影規制



真美ヶ丘自治会「環境整備基準」の付記事項  
**7丁目ガーデンハウス 環境整備基準**  
 - 建築の基準 -

平成25年4月7日 制定

■ 7丁目ガーデンハウス環境整備基準の制定の背景

- ・北班のCOMMON形式住宅は、分譲開始より25年以上を経過しており、居宅の建替え、住民の入替りの時期にさし掛かっています。そこで、改めて当初の分譲コンセプトを確認し、今後、建替えや新しい転入者を迎えても現状の住環境を維持できるよう、7丁目ガーデンハウスについて独自の環境整備基準を定めることにしました。
- ・尚、7丁目ガーデンハウス環境整備基準を定めるにあたって、7丁目ガーデンハウスの全住民の合意手続きを経て（全住民の1/2以上の合意要件に対し72%の合意があり）承認されました。

■ 7丁目ガーデンハウス環境整備基準のコンセプト

- ・現状の住環境（日当たり、建物と建物との間隔の維持など）の維持、生垣と緑化の維持

■ 7丁目ガーデンハウス環境整備基準

- ・7丁目1～3、6～11（住居表示）の地域に於いては、真美ヶ丘自治会の環境整備基準の一部のみ次の条文とします。

【1. 建物の制限】

	7丁目GH 環境整備基準	分譲コンセプト (推定)	自治会 環境整備基準
	独自基準	基準のベースとなる コンセプト(参考)	自治会 既存基準(参考)
イ 階数	2階建て	2階建て	—
ロ 建蔽率	50%	40%	50%
ハ 容積率	100%	60%	150%
ニ 敷地面積の最低限度	分割禁止	—	200㎡
ホ 壁面後退	1.0m	1.2～2.0m	1.0m
ヘ 最高の高さ	10m未満	9m未満	10m未満
ト 軒の高さ	7m未満	7m未満	7m未満
チ 北側斜線制限	※ 5m+0.6/1	5m+0.6/1	5m+1.25/1

※ 現況の北側斜線勾配が0.6/1より大であるときは、1.25/1までの範囲において現況まで緩和します。  
 (図解参照) (現況とは分譲当初の建物の形状を言います。)

【2. 用途の制限】

リ 用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建専用住宅</li> <li>・一戸建兼用住宅 (物販店舗は不可)</li> <li>・店舗、共同住宅、 重層長屋は不可</li> </ul>	一戸建専用住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一戸建専用住宅</li> <li>・一戸建兼用住宅</li> <li>・共同住宅、店舗等 は近隣住民の同意 要</li> </ul>

【3. 2戸1住宅を切り離して1戸を建替える時の基準(長屋住宅の特例)】(図解参照)

ヌ 壁面後退	切り離し部分の範囲のみ70cm
ル 北側斜線制限	切り離し部分の隣家の範囲のみ5m+1.25/1
ロ 窓の目隠し	切り離し部分の範囲のみ

【4. 仮想分割線(北1～8班が対象)】

ワ 共有地部分の仮想分割線の用途	敷地面積算入と位置指定道路への接道のみ (但し、北側斜線制限の対象外)
------------------	--

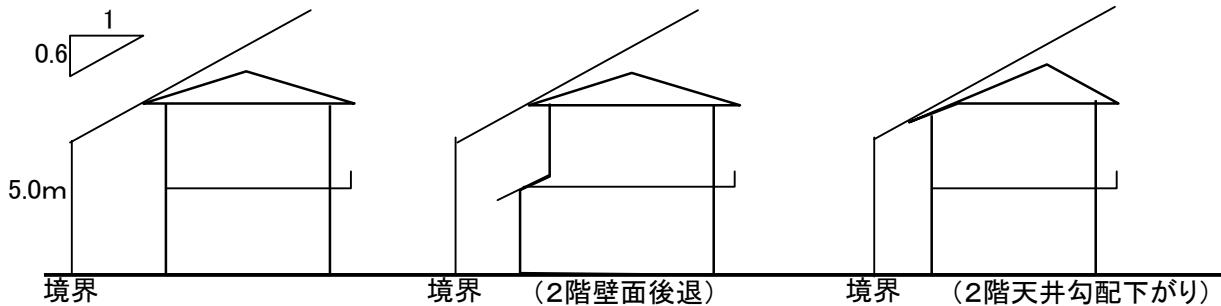
【5. 共有物の維持管理に関する取り決め】

コモンスペースの共有物については、「住まい方の基準 Q&A」の③項の内容を遵守ください。

## 7丁目ガーデンハウス(独自)環境整備基準の図解

### ■ 1-チ 北側斜線制限

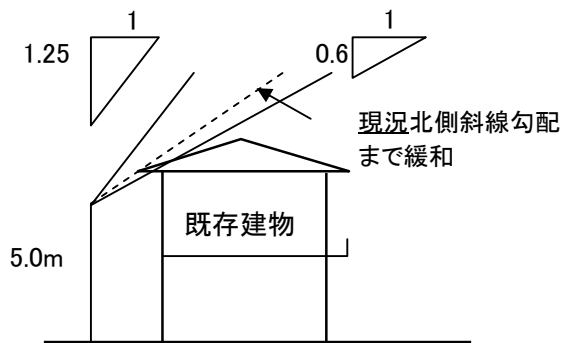
(独自基準)



注1: 境界とは隣地境界線です。隣地への距離は真北方向で測定します。  
また、境界が道路に接している場合は独自基準の対象外となります。

(制限緩和)

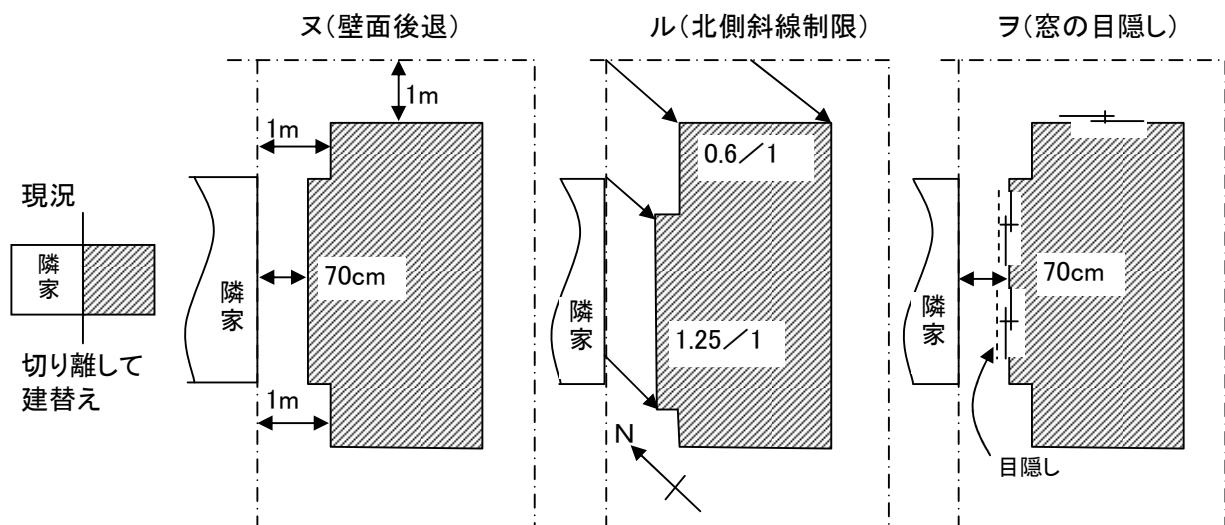
既存建物の現況の北側斜線勾配が0.6/1より大であるときは  
1.25/1迄の範囲に於いて、現況まで緩和します。



注1: 現況とは分譲当初の建物の形状を言います。

注2: 現況は概ね203/219戸が0.6/1となっています。  
残りの16/219戸が制限緩和の対象となります。

### ■ 3. 2戸1住宅を切り離して1戸を建替える時の基準(長屋住宅の特例)



平成25年3月



# 建築計画届

平成 年 月 日

真美ヶ丘自治会 環境整備委員会 殿

下記のとおり建築しますので、環境整備基準に適合していることを確認願います。

建築主 氏名	電話／ — —		
建築主 住所			
敷地の位置	香芝市真美ヶ丘 丁目 番 (住居表示 番号)		
主要用途		工事種別	
計画建築物の高さ	地上 m、	軒高 m、	地下 m
計画建築物の階数	地上 階、	地下 階	
	計画部分	計画以外の部分	合計
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
店舗等面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
工事期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日		
設計者	事務所		
	所在地		
	氏名	電話／ — —	
施工者	事務所		
	所在地		
	氏名	電話／ — —	
駐車台数	台	駐輪台数	台
※受付欄	※決裁欄		※確認番号欄
平成 年 月 日	担当審査委員	総括審査委員	平成 年 月 日
第 号			第 号
係員 印	印	印	係員 印



# 建築計画確認書

殿

平成 年 月 日  
確認番号 第 号

真美ヶ丘自治会環境整備委員会 印

計画届けおよび添付図書に記載の建築物の計画は、環境整備基準に適合していることを確認いたしました。

建築主 氏名	電話／ — —		
建築主 住所			
敷地の位置	香芝市真美ヶ丘 丁目 番 (住居表示 番 号)		
主要用途		工事種別	
計画建築物の高さ	地上 m、 軒高 m、 地下 m		
計画建築物の階数	地上 階、 地下 階		
	計画部分	計画以外の部分	合 計
敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
工 事 期 間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日		
設 計 者	事務所		
	所在地		
	氏 名	電話／ — —	
施 工 者	事務所		
	所在地		
	氏 名	電話／ — —	
駐車台数	台	駐輪台数	台



## 添 付 図 面

1. 付近見取り図      方位、道路および目標となる建物を明示したもの。
  
2. 敷地 現況図      現況地盤面を「3. 配置図」の地盤高さ（GL）とすること（土盛り後GL設定不可）。
  
3. 配 置 図      縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建物の位置、二方向の敷地の断面、駐車場および駐輪場の位置および台数を明示したもの。
  
4. 各階平面図      縮尺、方位、間取り、各室の用途、店舗・事務所等の場合は店舗部分および事務所部分の面積を明示したもの。
  
5. 立面図2面以上      縮尺、間口部の位置、北側斜線を明示したもの。
  
6. 断面図2面以上      縮尺、床の高さ、階高、軒および庇の出ならびに軒の高さ、および建築物の高さ、建築物に接する地盤面に高低差がある場合は、平均地盤面および算定式を示したもの。

日影規制または緑化率および植樹本数に該当する場合は下記図面を添付

7. 植 栽 図      緑化する部分および面積、植樹の本数、高さ、垣または柵の位置と構造を明示したもの、および下記の緑化面積計算書に記入のこと。
  
8. 日 影 図      真北の測定方法を記入、5m規制ライン、10m規制ライン、時刻日影図、等時間日影線図、原則として北緯 35 度 30 分、東経 135 度 50 分とする。

### 緑化面積計算書

敷地面積	緑化率	緑化面積	数量	樹 種
m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>		
高木・3m以上	5本	緑化面積 m <sup>2</sup> ----- 100m <sup>2</sup>	本	
中木・3~1以上	20本		本	
低木・1m未満	100本		本	

## 真美ヶ丘地区 工事安全基準

工事の施工については、下記の内容を遵守するようお願い申し上げます。

1. 工事着工前に、近隣住民と十分協議してください。
2. 原則として、作業時間は午前8時から午後6時までとし、日曜・祝日は工事をしないこと。ただし、工事上やむをえないときは近隣住民と協議してください。
3. 材料の搬入等の車輛の運行は安全を重視し、必要に応じて警備員の配置を行ってください。
4. 道路使用等については、必ず関係監督官庁の許可を得ること、また許可済みの表示をしてください。  
道路および側溝等を破損しないよう十分注意し、万一破損した場合は必ず修復してください。
5. 道路の汚れ等については、毎日作業終了時に清掃してください。
6. 騒音、ほこり、ゴミ等により近隣住民に影響の出ないよう十分に対策を講じてください
7. 残ったセメント、砂等は道路側溝に流さないでください。

## 環境整備基準

設計については、下記の内容を遵守するようお願い申し上げます。

1. 道路に面した部分に設ける垣、または柵は植栽によるものとし、ブロック塀等の場合は道路側に植え込みを作ってください。
2. 広告、看板等は、刺激的な色彩または装飾を用いることにより、美観風致を損なわないようにしてください。