

計 画 書 (案)

相楽都市計画 地区計画の変更 (木津川市決定)

相楽都市計画木津川台地区計画を次のように変更する。

名 称	木津川台地区計画
位 置	京都府木津川市木津川台1丁目、木津川台2丁目、木津川台3丁目、木津川台4丁目、木津川台5丁目、木津川台6丁目、木津川台7丁目及び木津川台8丁目の全部、並びに木津川台9丁目の一部
面 積	約130.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地区は関西文化学術研究都市の中心地区として、既に独立行政法人都市再生機構の土地区画整理事業及び民間開発業者の開発行為が進められている「精華・西木津地区」に位置している。地区計画を定めることにより、環境の保全を図りつつ、地域の歴史・文化的条件、自然的条件等に配慮して文化学術研究施設、公共施設、公益的施設、住宅施設等の一体的整備を図り、本地区にふさわしいアカデミックでうるおいのある街へと発展させることを目標とする。
	土地利用の方針 土地利用は、周辺地区の土地利用との調和に配慮するほか、地区内の緑の確保と本都市にふさわしい景観の形成に努め、良好な研究・生活環境の形成を図るものとする。また、水文環境の保全に努めるものとする。 土地利用の構成としては、都市計画道路四ツ池幹線、山手幹線及び補助幹線道路を骨格として、文化学術研究施設用地、戸建専用住宅地を主体に、近隣商業施設用地等と均衡ある土地利用の実現を図る。 1. 文化学術研究ゾーン 主として文化学術研究施設の集積、研究開発型産業、文化学術研究活動を支援する産業の立地を図り、地区内の緑の保全及びオープンスペースの適切な確保を図る。特に敷地外周部に十分な緑地帯（樹木、芝、池等）を設ける。 2. 住宅地ゾーン 主として文化学術研究都市にふさわしい人間性豊かで快適な居住空間を確保するため、既成市街地との関連、周辺及び地区内の樹木等の保全に配慮した良好な計画的住宅地の整備を図る。文化学術研究ゾーンに面する道路沿いには、文化学術研究施設とも調和・融合を図り、また沿道サービス機能も兼ねそなえた土地利用を誘導する。 3. 文教厚生ゾーン 地域における教育福祉環境の向上を図るため、中学校、小学校、幼稚園、保育所等を計画的に整備する。 4. 近隣センターゾーン 地区住民並びに周辺住民の利便とコミュニティ機能をもつ健全な近隣センターを計画的に整備する。コミュニティ施設にあつては、地区の中心にふさわしいコミュニティ機能、都市的サービス機能、その他の機能の集積を図り、賑わいのある地区として、計画的に整備する。

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針 本地区には、都市計画道路として、山手幹線、四ツ池幹線等があり、これらを骨格とした土地利用が図られるよう、さらに補助幹線道路及び区画道路並びにボンエルフ道路、公園を適正配置し整備保全する。
	建築物等の整備の方針 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物は美観、風致等を良好に保ち、周辺の山並み、緑と調和するよう形態・色彩又は装飾について配慮するものとする。 地区界沿いに残存する緑地は、学術研究施設等の建設に当たり丘陵山麓部等の自然環境の保全を図り、あわせて市街地からの里山景観の確保に配慮するため、極力その地形及び緑地の維持・保全に努める。 1. 文化学術研究ゾーン ・隣地及び周辺と調和する景観形成のため、緑と調和した色彩、景観阻害となる建築設備、屋外広告物、屋根勾配等を十分に考慮した整備を進める。 ・各々の施設の先端性を表現する個性豊かなデザインが発揮されるよう図る。 ・公共空間である道路、公園と私的空間である建築物の敷地が有機的に調和し、緑豊かで開放的な沿道景観を形成するため、道路等からの壁面後退を定め、街区及び地区との調和を図った建築物の整備を進める。 2. 住宅地ゾーン ・緑豊かな高水準な景観形成のため、壁面の後退、生垣等による敷地内緑化及び景観阻害となる建築設備、屋外広告物等充分考慮した整備を進める。 ・集合住宅地にあつては、隣接する近隣センターゾーンとの調和を図るとともに、沿道景観に変化を与える高さ、配置、デザイン等の創出に努める。あわせて、近隣公園との連続性をもった開放的な緑空間の確保にも努める。 3. 文教厚生ゾーン ・隣地及び周辺と調和する景観形成を図るとともに、周辺の住宅環境を配慮した建築物の整備を進める。 4. 近隣センターゾーン ・周辺市街地を含め、地区全体の景観形成との調和を図った建築物の整備を進める。 ・コミュニティ施設にあつては、地区全体の景観形成との調和を図りつつ、街区全体でシンボリックで親しみやすい都市的景観形成を図り、常時人々の交流の場となる開放的な建築空間の誘導整備とともに、美しい夜景を構成するような立面を持つ建築物整備を誘導する。

木津川台地区整備計画

地区の区分	名称	住宅地ゾーン (A)	住宅地ゾーン (B)	住宅地ゾーン (C)	住宅地ゾーン (D)	文教厚生ゾーン (G)	文教厚生ゾーン (H)	近隣センターゾーン (E)	近隣センターゾーン (F)	文化学術研究ゾーン
	面積	約 57.5ha	約 4.2ha	約 3.2ha	約 6.7ha	約 10.3ha	約 3.4ha	約 3.1ha	約 3.5ha	約 38.3ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物は、次の各項目に掲げる建築物以外の建築物 1 戸建専用住宅 2 戸建住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令第130条の3で定める用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。） 3 戸建住宅で、診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）の用途を兼ねるもの 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法施行令第130条の4で定めるもの 5 集会所 6 前各項の建築物に附属するもの（畜舎を除く。）	建築してはならない建築物 1 共同住宅、寄宿舎、下宿 2 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 3 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、保育所 6 公衆浴場 7 診療所（住宅との兼用で、患者の収容施設を有さないものを除く。） 8 病院 9 店舗、飲食店、事務所及び工場（住宅との兼用は除く。） 10 附属畜舎 11 単独自動車車庫（50平方メートル以下のものは除く。）	建築してはならない建築物 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 小学校、中学校、高等学校 3 図書館 4 附属畜舎	建築してはならない建築物は、次の各項目に掲げる建築物以外の建築物 1 共同住宅 2 併用共同住宅で、次の条件をすべて満たすもの 一 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの 二 事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分が1階以下にあるもの 三 事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分が500平方メートル未満のもの 3 集会所その他これに類するもの 4 自動車車庫	建築してはならない建築物は、次の各項目に掲げる建築物以外の建築物 1 幼稚園、小学校、中学校 2 保育所 3 前2項の建築物に附属するもの 4 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設	建築してはならない建築物は、次の各項目に掲げる建築物以外の建築物 1 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2 各種学校（ただし、前項の機能に類する教育機関に限る。） 3 保育所 4 前3項の建築物に附属するもの	建築してはならない建築物 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 自動車教習所 3 15平方メートルを超える畜舎 4 小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校	—	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10 — 10	6 — 10	—	—	—	—	—	—
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	5 — 10	4 — 10	—	—	—	—	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル				—	—	—	—	—

木津川台地区整備計画

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	名 称	住宅地ゾーン (A)	住宅地ゾーン (B)	住宅地ゾーン (C)	住宅地ゾーン (D)	文教厚生ゾーン(G)	文教厚生ゾーン(H)	近隣センターゾーン (E)	近隣センターゾーン (F)	文化学術研究ゾーン	
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、主たる道路に面する側にあつては、1.5メートル以上とする。</p> <p>2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。</p> <p>一 前項の距離に満たない部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。</p> <p>二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるとき。</p> <p>三 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるとき。</p>	—	—	—	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、主たる道路に面する側にあつては、1.5メートル以上とする。</p> <p>2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。</p> <p>一 前項の距離に満たない部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。</p> <p>二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるとき。</p> <p>三 自動車車庫で軒の高さが2.3メートル以下であるとき。</p>	—	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、主たる道路に面する側にあつては、1.5メートル以上とする。 なお、地盤面下の部分又は公共の用に供する歩行者デッキ等については、この限りでない。</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、5メートル以上とする。 ただし、幅員16メートル以上の道路に面する側にあつては、10メートル以上とする。</p> <p>2 門の外側から道路境界線までの距離は、幅員16メートル以上の道路にあつては5メートル以上、その他の道路にあつては3メートル以上とする。</p>
		建築物等の高さの最高限度	—	10メートル	—	—	—	—	—	—	—	—
建築物等の形態又は意匠の制限 (続く)	—	—	—	—	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺環境になじむ色調とする。</p> <p>2 駐車場、駐輪場及び住宅の用に供する建築物は、周辺環境を配慮した形状とし、建物との連続性と調和を図るよう配慮する。</p> <p>3 敷地内に設置することができる広告物は、木津川市屋外広告物施</p>	—	—	<p>敷地内に設置することができる広告物は、木津川市屋外広告物施行規則第7条に定める基準に該当し、かつ、次の条件をすべて満たすものとする。</p> <p>一 自己の事業に関するもの</p> <p>二 美観風致を害さないもの</p> <p>三 1事業所当たり2か所以内となること。</p> <p>四 建築物の壁面から突出する広告物は、高さ10メートル以下の部分に限る。</p> <p>五 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの</p>	<p>敷地内に設置することができる広告物は、木津川市屋外広告物施行規則第7条に定める基準に該当し、かつ、次の条件をすべて満たすものとする。</p> <p>一 自己の事業に関するもの</p> <p>二 美観風致を害さないもの</p> <p>三 1事業所当た</p>			

木津川台地区整備計画

		名 称	住宅地ゾーン (A)	住宅地ゾーン (B)	住宅地ゾーン (C)	住宅地ゾーン (D)	文教厚生ゾーン (G)	文教厚生ゾーン (H)	近隣センターゾーン (E)	近隣センターゾーン (F)	文化学術研究ゾーン
地 区 整 備 計 画	建築物等に 関する	(続き)				<p>行規則第7条に定める基準に該当し、かつ、次の条件をすべて満たすものとする。</p> <p>一 自己の事業に関するもの</p> <p>二 美観風致を害さないもの</p> <p>三 1事業所当たり2か所以内となること。</p> <p>四 広告塔、立看板その他これらに類するものは道路境界線から1メートル以上離すものとする。</p> <p>五 建築物の壁面から突出する広告物は、高さ10メートル以下の部分で1建築物当たり1か所に限る。</p> <p>六 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの</p>					<p>り3か所以内となること。</p> <p>四 建築物の壁面から突出しないもの</p> <p>五 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの</p>
	事項	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する宅地部分の垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、宅地地盤面から高さ60センチメートル以下の腰積みを併設することを妨げない。</p> <p>一 生垣</p> <p>二 竹垣</p> <p>三 透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの</p>	—	—	<p>道路に面する宅地部分の垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、宅地地盤面から高さ60センチメートル以下の腰積みを併設することを妨げない。</p> <p>一 生垣</p> <p>二 竹垣</p> <p>三 透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの</p>	<p>道路に面する宅地部分の垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>一 生垣</p> <p>二 竹垣</p> <p>三 透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの</p>	—	—	<p>道路に面する宅地部分の垣又は柵の構造は、次の各号のいずれにも該当しないものとする。</p> <p>一 コンクリートブロック造</p> <p>二 石造</p> <p>三 レンガ造</p> <p>四 その他前三号に類するもの</p>	
	土地利用の制限	<p>計画図で示す地区計画区域界の緑地を保全する。</p> <p>ただし、公益上必要な建築物で特に市長が必要と認める場合は適用しない。</p>									

理 由

本都市計画は、関係法令の改正に伴う用語の整理を行うため、木津川台地区計画の変更を行うものである。