

第23回木津川市都市計画審議会

【議案第53号】相楽都市計画 用途地域の変更について

【議案第54号】相楽都市計画 高度地区の変更について

【議案第55号】相楽都市計画 特別用途地区の変更について

【議案第56号】相楽都市計画 地区計画の変更について

【議案第57号】相楽都市計画 地区計画の変更について

平成31年1月21日

木津川市建設部都市計画課



1 相楽リサーチパーク地区に係る都市計画変更(案)について

1) 都市計画変更(案)の内容について

①用途地域

②高度地区

③特別用途地区

④地区計画

2 木津中央地区に係る都市計画変更(案)について

1) 都市計画変更(案)の内容について

①用途地域

②高度地区

③地区計画

3 都市計画変更のスケジュール

1 相楽リサーチパーク地区に係る 都市計画変更(案)について

相楽都市計画 変更(案) 位置図

木津川市都市計画図

平成29年9月現在

【附】 本図の都市計画道路・地域・地区・公園の境界は、その権属を示すもので、その記号は「都市計画図」に備えてある法定図を複製されたい。

1. 地区別対策による建築協会の設置の促進は、建築基準法に基づき市町村単位で進められる。
2. 地区別対策区域内については、地区改善計画及び地区の地区区分が決定されています。
3. 地区の改善計画は必ず決まっていますので、変更されている事があります。

都市計画変更位置
(相楽リサーチパーク)

[illegible]

1) 今回の都市計画変更(案)の内容について(相楽リサーチパーク)

1 今回の都市計画変更の目的

相楽リサーチパークには、当初13社の研究所が立地していましたが、現行の建築規制により、新たな事業展開及び企業誘致ができない状況にあります。

(現在は、研究施設として6社が立地しています。)

さらなる企業の撤退や同パークの設立当初の趣旨に合致しない施設立地を防止するためには、研究・開発から一部製造までを可能とする研究開発型産業施設の立地が必要になります。

このことから、同パークの建築規制を緩和するため、用途地域、高度地区、特別用途地区及び地区計画の都市計画の変更を行うものです。

| 当初の企業数 | | 現在の企業数 | |
|--------|----------|--------|--------------------|
| ① | 積水ハウス | ① | 積水ハウス |
| ② | 福寿園 | ② | 福寿園 |
| ③ | 二条丸八 | ③ | 二条丸八 |
| ④ | 十字屋 | ④ | 十字屋 |
| ⑤ | きんでん | ⑤ | きんでん |
| | | ⑥ | 日本通信機器(新規立地) |
| ⑥ | 第一紙行 | | (研修施設として活用) |
| | | | (研修施設として活用) |
| | | | 積和建設奈良(新規立地)へ所有権移転 |
| | | 積和建設奈良 | 積水ハウスへ所有権移転 |
| ⑦ | フジヤ | | 積水ハウスへ所有権移転 |
| ⑧ | 渡文 | | |
| ⑨ | PHP総合研究所 | | 福寿園へ所有権移転 |
| ⑩ | 山中 | | 日本通信機器へ所有権移転 |
| ⑪ | クロイ電機 | | 更地 |
| ⑫ | 吉忠マネキン | | 倉庫 |
| ⑬ | 京都科学 | | 貸付(薬局) |
| 合計 | 13社 | 合計 | 6社 |

1) 今回の都市計画変更(案)の内容について(相楽リサーチパーク)

2 変更する都市計画(案)の内容

(1)位 置・・・相楽リサーチパーク

(2)面 積・・・約9.3 ha

(3)内 容・・・次の一覧表に示すとおり

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) |
|---------|--------------|---------------------------------|
| ①用途地域 | 第二種住居地域 | 準工業地域 |
| ②高度地区 | 第3種高度地区 | 第6種高度地区 |
| ③特別用途地区 | 研究開発地区 | 研究開発地区 (建築してはならない 建築物を追加) |
| ④地区計画 | 高さの最高限度の規定なし | 高さの最高限度を規定 |

①用途地域

1 用途地域とは

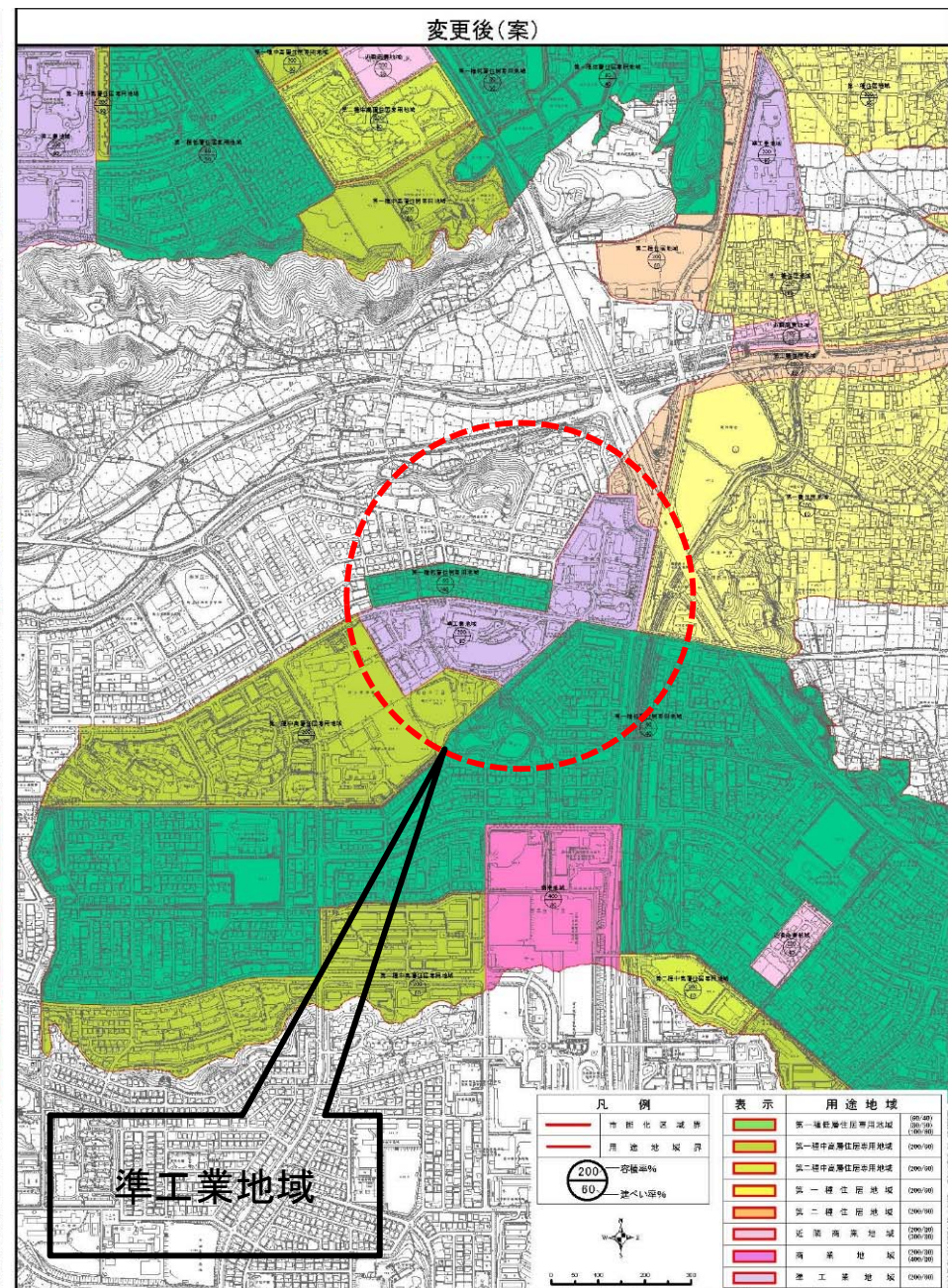
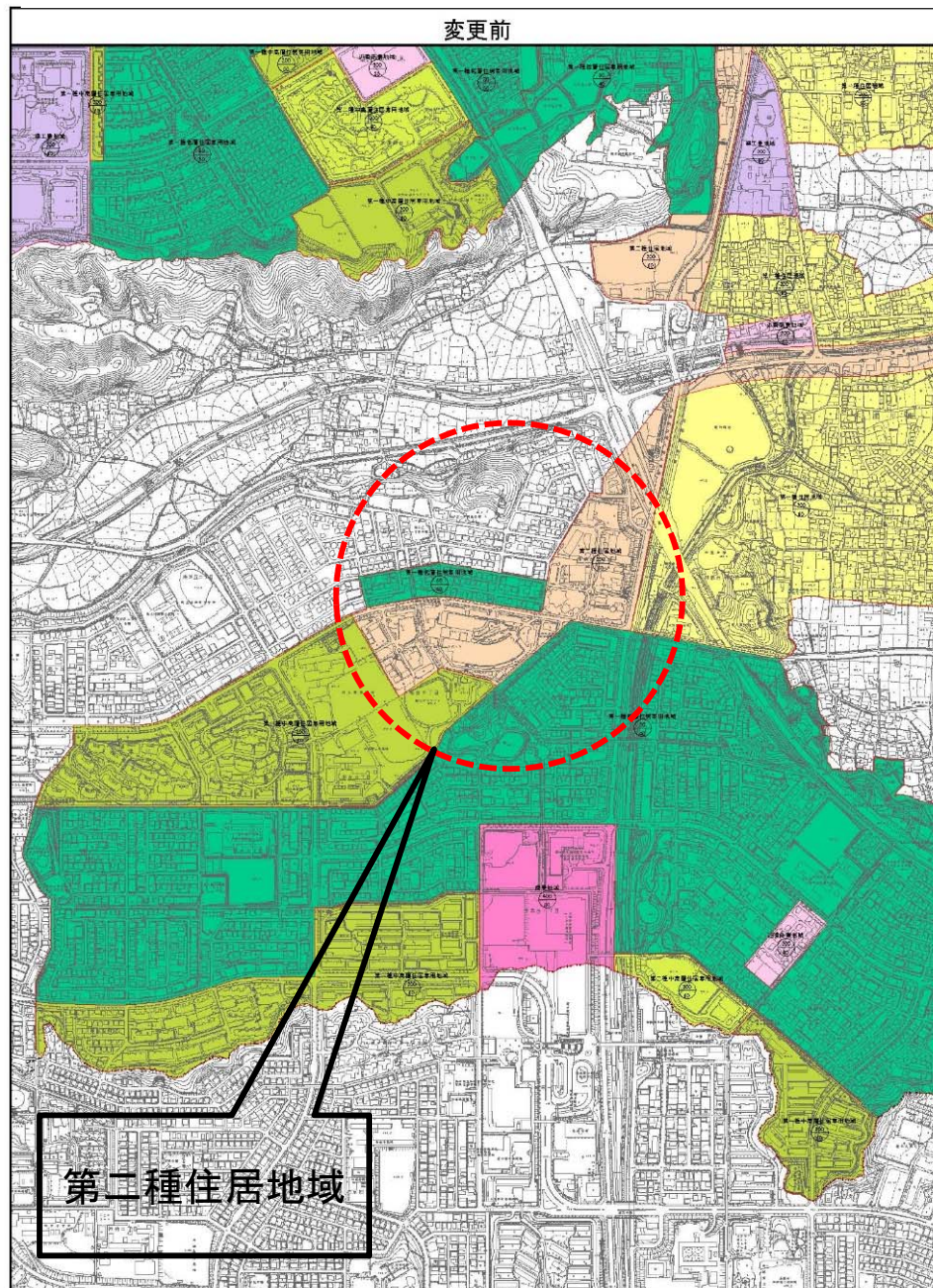
住居、商業、工業など市街地の大枠として土地利用を定めるもので、平成29年に都市計画法が改正され、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われます。

2 今回の変更内容(案)

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) | 変更理由 |
|------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 用途地域 | 第二種住居地域 (200/60) | 準工業地域 (200/60) | 研究開発型産業施設の立地を可能にする |

用途地域 計画図 新旧対照図(相楽リサーチパーク)



②高度地区

1 高度地区とは

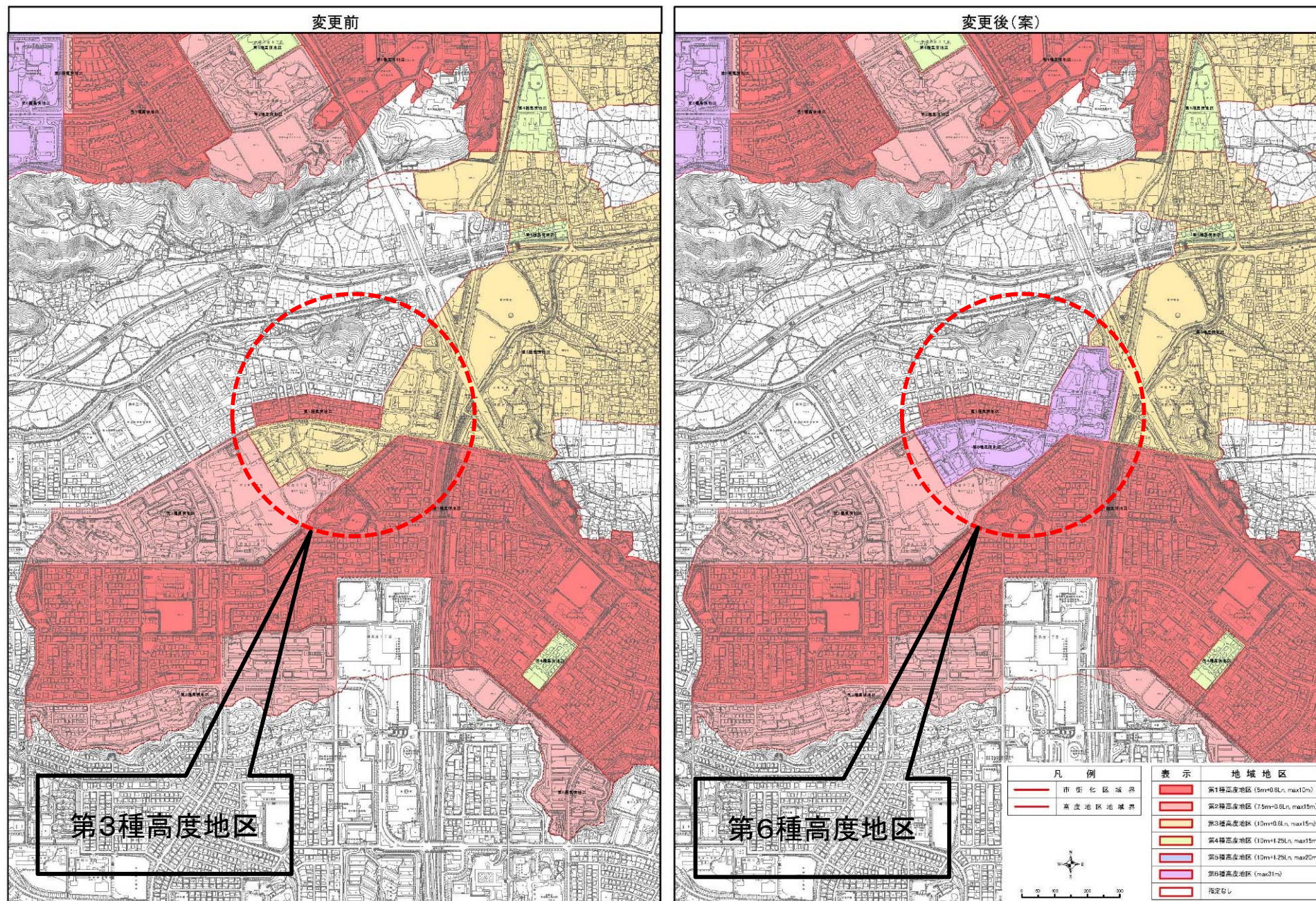
用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

木津川市では第1種～第6種の6種類を指定しています。

2 今回の変更内容(案)

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) | 変更理由 |
|------|--------------------|--------------------|---------------|
| 高度地区 | 第3種高度地区 (最高15m) | 第6種高度地区 (最高31m) | 用途地域の変更と整合を図る |

高度地区 計画図 新旧対照図(相楽リサーチパーク)



③特別用途地区（研究開発地区）

1 特別用途地区とは

用途地域を補完するもので、地区の特性に相応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。

研究開発地区

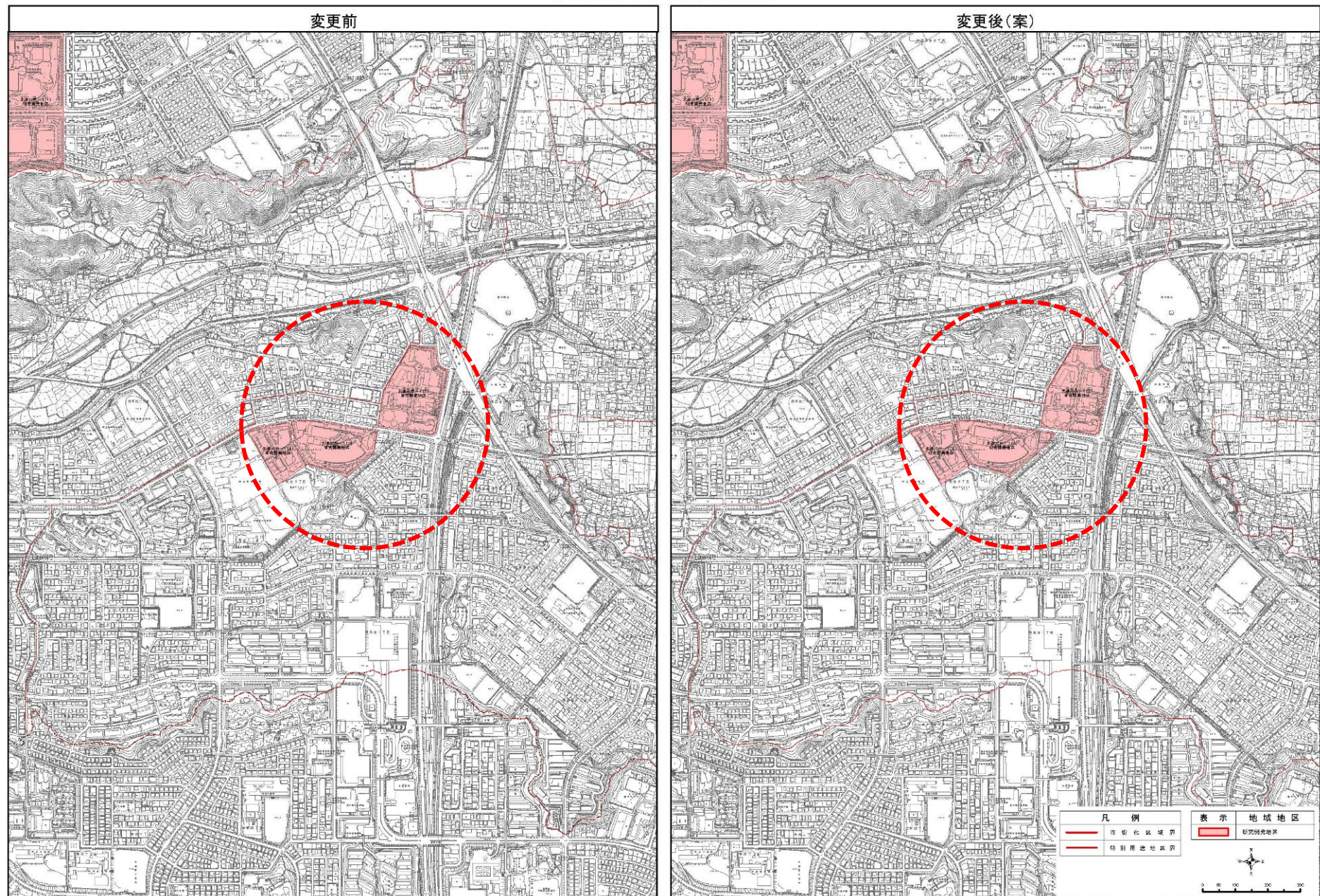
関西文化学術研究都市にふさわしい研究開発地区の発展とその環境の保護を確保するため、建築物又は工作物の建築又は築造に関する制限をしています。

③特別用途地区(研究開発地区)

2 今回の変更内容(案)

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) | 変更理由 |
|--------|------------------|---|------------------------|
| 研究開発地区 | 用途地域(第二種住居地域)で規制 | 用途地域の変更により建築が可能になる以下の建築物を新たに規制 ・店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方米を超えるもの ・劇場、映画館、演芸場及び観覧場(研究所及び研修所に附属するものは除く。) ・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの | 変更前と変更後の建築できる建築物の整合を図る |
| | 指定なし | 相楽中部消防署木津西出張所が立地する用地(木津川市兜台6丁目6番2)を特別用途地区(研究開発地区)へ編入 | 都市計画のゾーニングの趣旨を勘案 |

研究開発地区 計画図 新旧対照図(相楽リサーチパーク)



④地区計画

1 地区計画とは

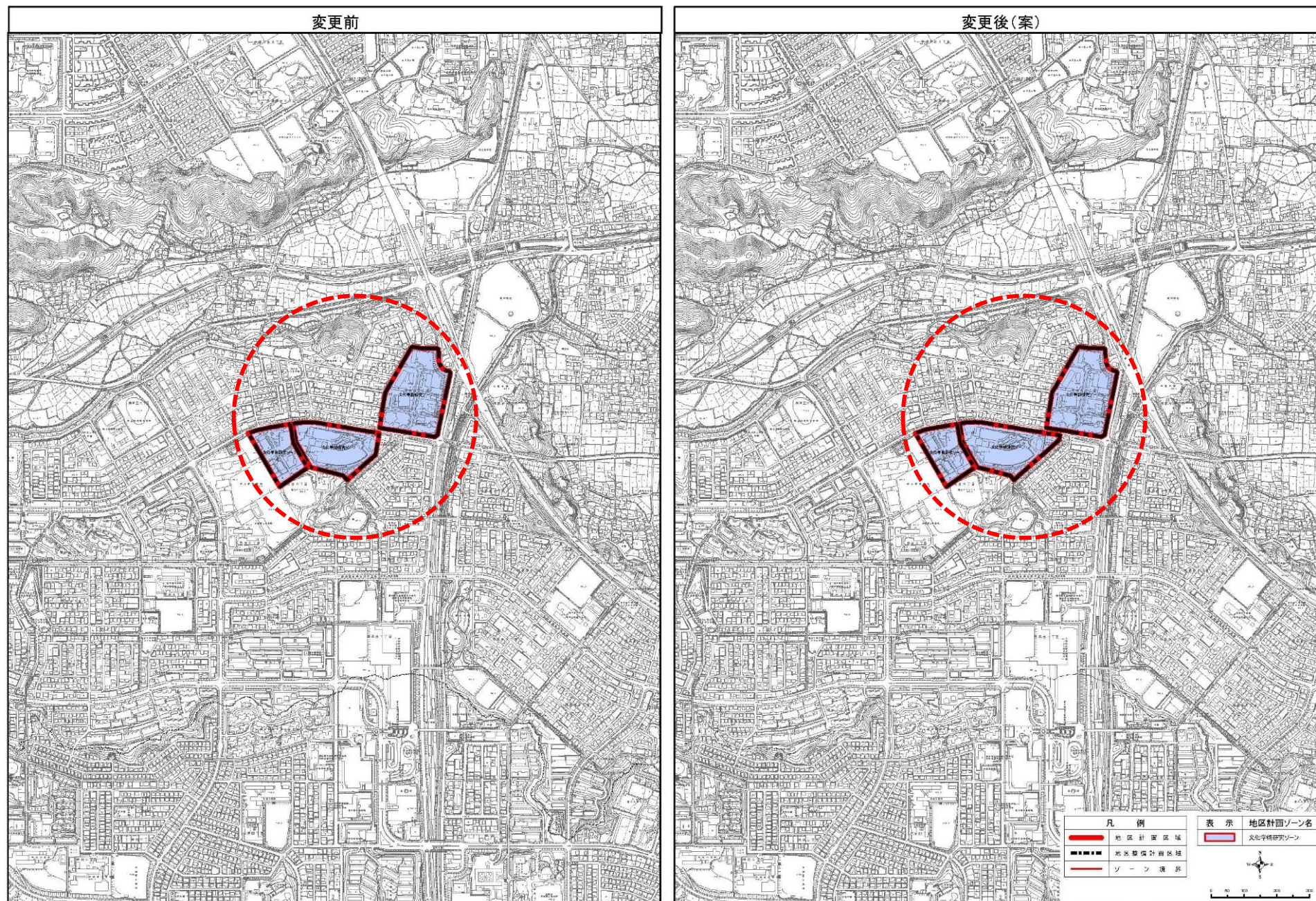
それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

用途地域、地域地区は、各種制限が中心になっているため、街を総合的にコーディネートするという視点がありません。そこで、建築面積、壁面後退、色彩、広告物、かき・さくなどに調和を持たせ、統一性のあるまちづくりを目指すのが地区計画です。

2 今回の変更内容(案)

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) | 変更理由 |
|------|--------------|--|----------------------|
| 地区計画 | 高さの最高限度の規定なし | 現行の第3種高度地区(高さの最高限度15m)と同等の規制 | 高度地区の変更による高さの最高限度を規制 |
| | 指定なし | 相楽中部消防署木津西出張所が立地する用地(木津川市兜台6丁目6番2)を地区計画区域及び地区整備計画区域へ編入 | 都市計画のゾーニングの趣旨を勘案 |

地区計画 計画図 新旧対照図(相楽リサーチパーク)



2 木津中央地区に係る 都市計画変更(案)について

平成29年9月現在

本区の都市計画道路・地帯・地区・公園の境界は、その機能を示すもので、その区画は「都市計画図」に書かれている地図を根拠とされた。

1. 地区別等による道路等の別図の作成は、調査基準図及び引当表を参照されたい。
2. 地区別行政区画については、法政整備計画及び地区の区分等が決定されております。
3. 各町の都市計画道路は委員会で、変更されている場合があります。



都市計画変更位置
(木津中央地区)

1) 今回の都市計画変更(案)の内容について(木津中央地区)

1 今回の都市計画変更の目的

相楽中部消防組合消防本部(署)の現庁舎は、昭和49年の建築物で老朽化していることや、木津川左岸の無堤地帯にあることから、木津川の氾濫によりその機能が麻痺することが懸念されるため、早期の新設移転が喫緊の課題となっています。

消防本部が実施した常備消防力適正配置調査では、当該地付近が候補地として相応しいとの結果が出ており、本市の意図する将来的な有効活用と合致することから、当該地に消防本部及び消防署を移転するため、用途地域、高度地区及び地区計画の都市計画の変更を行うものです。

2 変更する都市計画(案)の内容

(1)位 置・・・木津中央地区 (2)面 積・・・約8.3 ha

(3)内 容・・・次の一覧表に示すとおり

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) |
|-------|-------------|--------------|
| ①用途地域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 |
| ②高度地区 | 第1種高度地区 | 第2種高度地区 |
| ③地区計画 | 一般住宅地ゾーン | 公益施設ゾーン |

①用途地域

1 用途地域とは

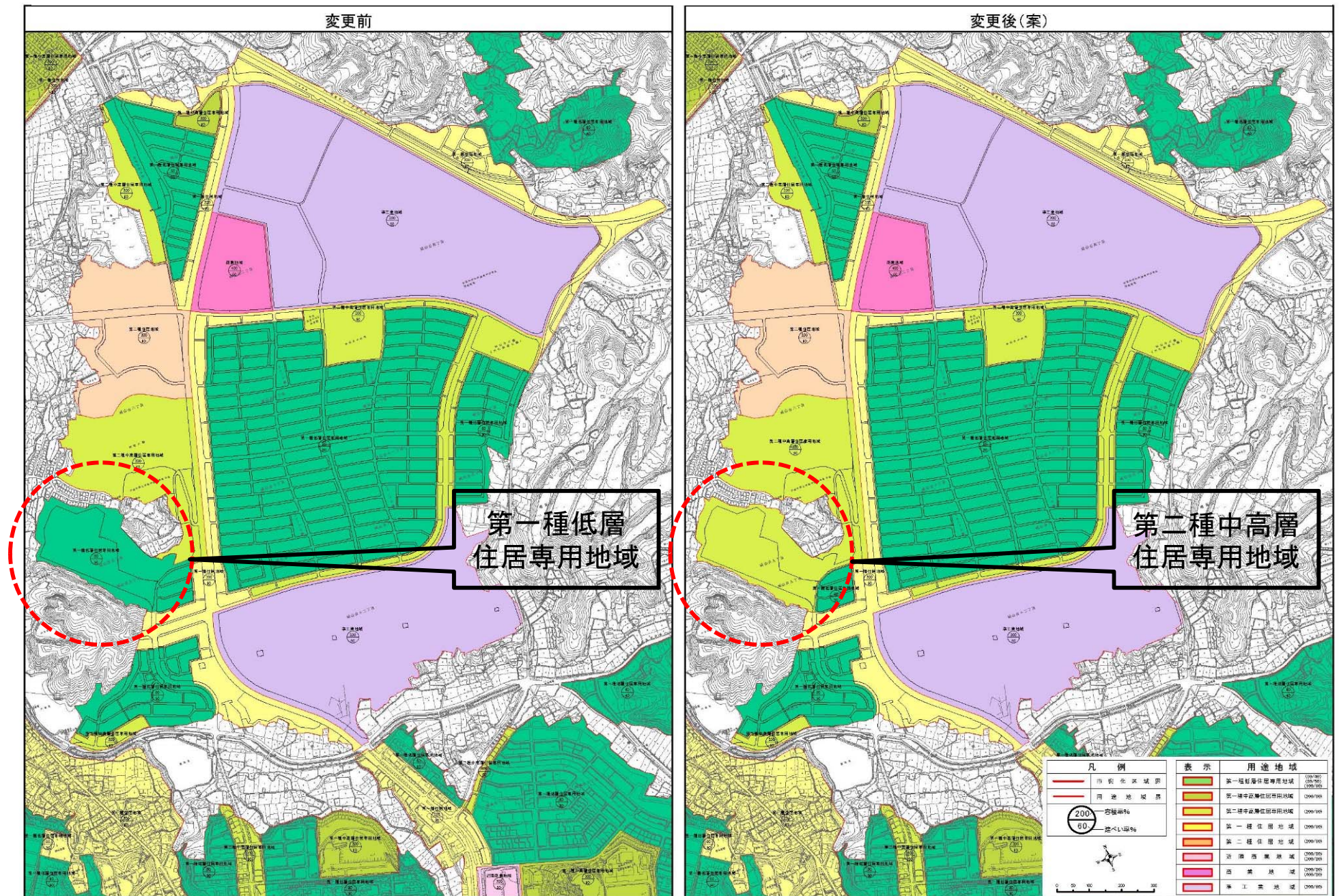
住居、商業、工業など市街地の大枠として土地利用を定めるもので、平成29年に都市計画法が改正され、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われます。

2 今回の変更内容(案)

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) | 変更理由 |
|------|----------------------------|------------------------------|--|
| 用途地域 | 第一種低層住居 専用地域 (80/50) | 第二種中高層住居 専用地域 (200/60) | 消防本部(署)が建設できるようにするため、 既存の水道施設用地などと同等の用途に 変更し、その整合を図る |

用途地域 計画図 新旧対照図(木津中央地区)



②高度地区

1 高度地区とは

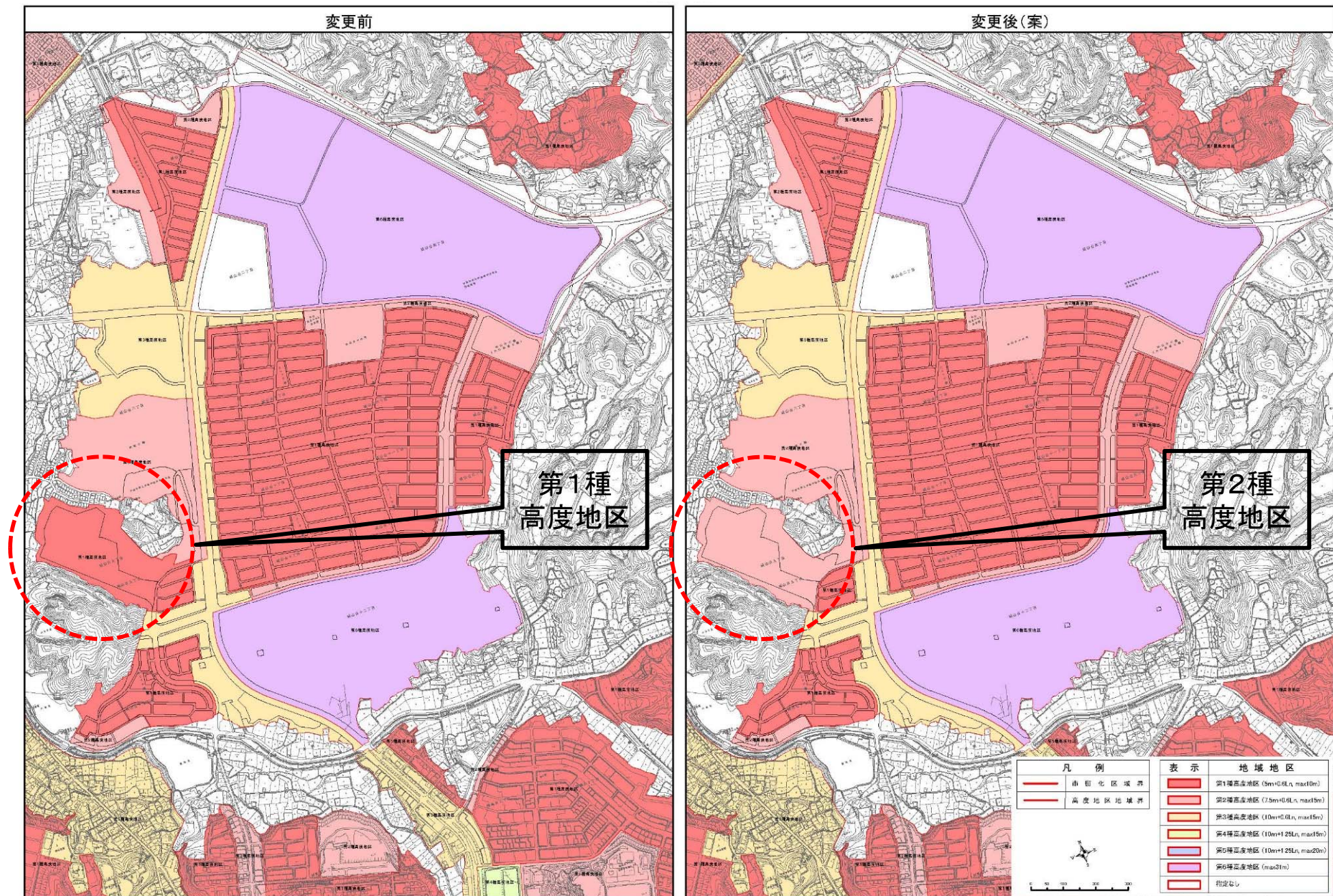
用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

木津川市では第1種～第6種の6種類を指定しています。

2 今回の変更内容(案)

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) | 変更理由 |
|------|--------------------|--------------------|---------------|
| 高度地区 | 第1種高度地区 (最高10m) | 第2種高度地区 (最高15m) | 用途地域の変更と整合を図る |

高度地区 計画図 新旧対照図(木津中央地区)



③地区計画

1 地区計画とは

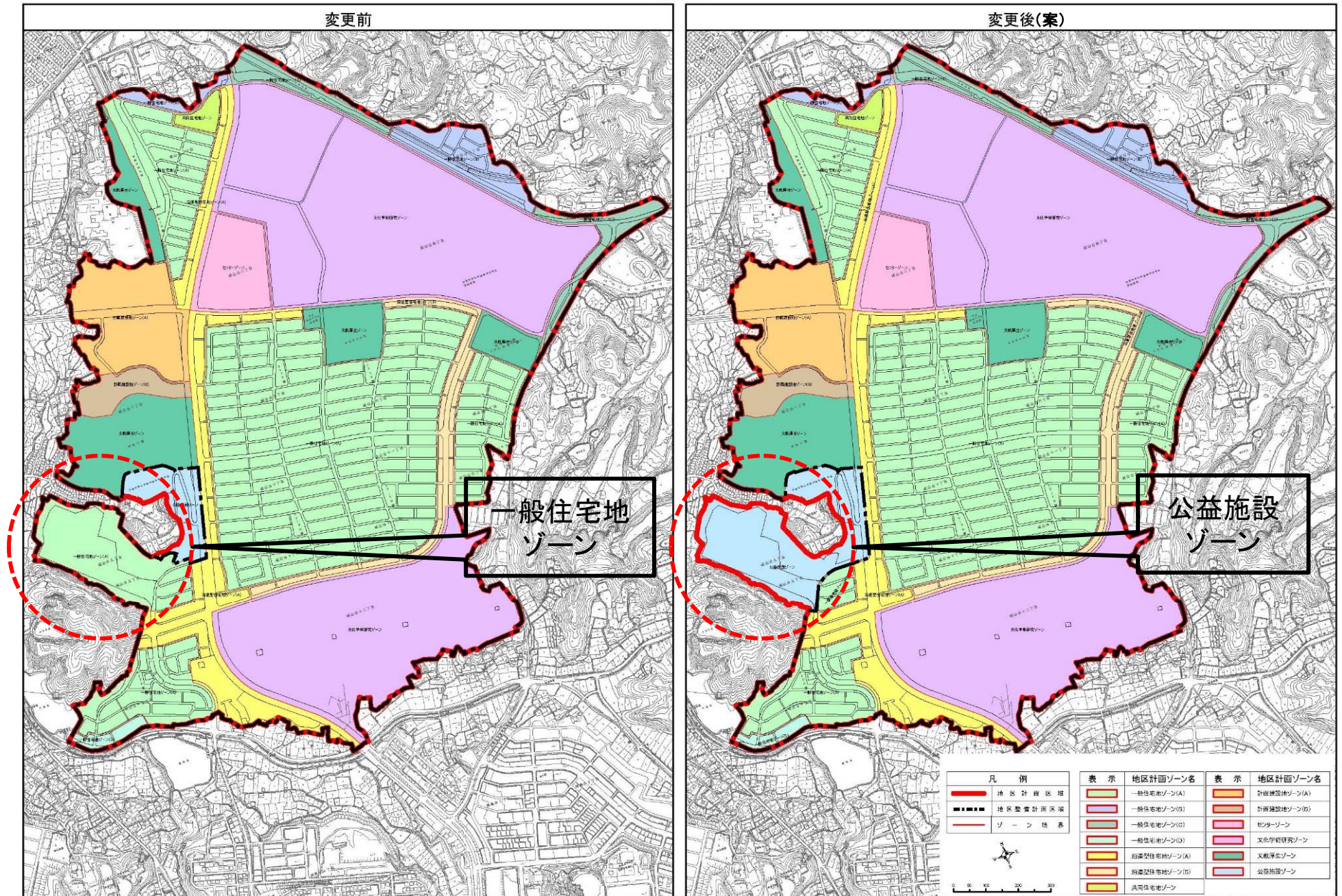
それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

用途地域、地域地区は、各種制限が中心になっているため、街を総合的にコーディネートするという視点がありません。そこで、建築面積、壁面後退、色彩、広告物、かき・さくなどに調和を持たせ、統一性のあるまちづくりを目指すのが地区計画です。

2 今回の変更内容(案)

| 項目 | 変更前 | 変更後(案) | 変更理由 |
|------|--------------|-------------|---------------|
| 地区計画 | 一般住宅地 ゾーン | 公益施設 ゾーン | 用途地域の変更と整合を図る |

地区計画 計画図 新旧対照図(木津中央地区)



3 都市計画変更のスケジュール

| 実施時期 | 内 容 | 備 考 |
|---------------|---------------|--|
| 11月15日～11月29日 | 地区計画(案)の公告・縦覧 | 意見書提出期間:11月15日～12月6日 縦覧者数:0名 意見書提出者数:0名 |
| 11月21日 | 都市計画変更(案)説明会 | 参加者:1名 |
| 12月14日～12月28日 | 都市計画(案)の公告・縦覧 | 意見書提出期間:12月14日～12月28日 縦覧者数:1名 意見書提出者数:0名 |
| 12月20日 | 都市計画変更(案)説明会 | 参加者:9名 |
| 1月21日 | 都市計画審議会 | 市役所5階全員協議会室 午前9時30分～ 一般市民の傍聴可能 |
| 2月上旬 | 告示予定 | |

説明終了

ありがとうございました



木津川市マスコットキャラクター いづみ姫