

議案第 68 号

相楽都市計画 高度地区計画書に規定
する建築物の扱いについて

令和4年7月

京都府木津川市

計画書

相楽都市計画 高度地区（木津川市決定）

種別	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 714 ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から、前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であって、かつ10メートルをこえてはならない。	第一種低層 住居専用地域 (約714ha)
第2種 高度地区	約 204ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から、前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下であって、かつ15メートルをこえてはならない。	第一種中高層 住居専用地域 (約109ha) 第二種中高層 住居専用地域 (約95ha)
第3種 高度地区	約 495.8ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から、前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下であって、かつ15メートルをこえてはならない。	第一種住居地域 (約446ha) 第二種住居地域 (約46.8ha) 準住居地域 (約3ha)
第4種 高度地区	約 91 ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から、前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下であって、かつ15メートルをこえてはならない。	容積率200%の 近隣商業地域 (約31ha) 準工業地域 (約60ha)
第5種 高度地区	約 12.7 ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から、前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下であって、かつ20メートルをこえてはならない。	容積率300%の 近隣商業地域 (約11.8ha) 木津駅前地区計画区域内の 準工業地域 (約0.9ha)
第6種 高度地区	約 195.2 ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、31メートルをこえてはならない。	準工業地域 (約195.2ha)
計	約 1,712 ha		

制限の緩和措置

- 1 北側の前面道路の反対側に水面（水面とは、河川法（昭和39年法律第167号）に規定する河川の水面をいう。以下同じ。）、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- 2 敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面より1メートル以上低い場合の北側斜線（本規定書に定める北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の高さの最高限度である線。以下同じ。）は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 3 相楽都市計画加茂駅周辺地区計画の区域内で、勾配屋根（10分の4から10分の5までの傾きの屋根をいう。）を有する建築物については、北側斜線の高さを算定する場合を除き、第2種高度地区にあっては、軒の高さが15メートル以下のものについては建築物の高さの最高限度を17.5メートルとし、第5種高度地区にあっては高さの軒の高さが20メートル以下のものについては建築物の高さの最高限度を22.5メートルとする。

適用除外及び許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 1 一団地の住宅施設（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第11条1項第8号の規定する一団地の住宅施設をいう。）内の建築物
- 2 市街地再開発事業（法第12条第1項第4号に規定する市街地再開発事業をいう。）の施行区域内の建築物。
- 3 住宅地区改良事業（住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業をいう。）の施行区域内の建築物。
- 4 次のいずれかに該当する場合で、木津川市長が都市計画審議会の同意を得て許可した建築物。
 - ア. 敷地面積が第一種低層住居専用地域にあっては、3,000平方メートル以上、第一種中高層住居専用地域内、第二種中高層住居専用地域内、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域にあっては、2,000平方メートル以上で、かつ、敷地内空地の規模がその敷地面積にかかる建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条の規定による建築面積の限度を敷地面積から減じたものに、その敷地面積の10分の2を加えたもの以上で、周囲の状況により、環境上支障がないと認められるもの。
 - イ. 第6種高度地区にあって、敷地面積が、10,000平方メートル以上の文化学術研究施設（関西文化学術研究都市建設促進法（昭和62年6月9日法律第72号）第2条第4項に規定する文化学術研究施設をいう。）であり、都市景観の形成上、建築物の高さの最高限度が31メートル以上とすることが好ましいと認められるもので、周囲の環境に支障がないと認められるもの。
 - ウ. その他、木津川市長が公益上やむを得ないと認め、かつ地区指定の目的に反しないと認められるもの。

令和 4 年 6 月 20 日

木津川市長
河井 規子 様

住所 木津川市木津白口 10 番地 2
申請者 相楽中部消防組合
氏名 管理者 河井 規子

相楽都市計画高度地区計画書に規定する建築物の扱いについて（申請）

相楽都市計画高度地区計画書の適用除外及び許可による特例 4 アの適用を受けたく申請します。

記

1. 名称、所在地

名称 (仮称) 相楽中部消防組合消防本部 (署) 訓練棟
所在地 木津川市城山台九丁目 1 番の一部

2. 添付図書

- ・理由書
- ・資料 1 位置図
- ・資料 2 配置図
- ・資料 3 イメージ図
- ・資料 4 立面図

以上

理　由　書

相楽中部消防組合の訓練棟における相楽都市計画高度地区計画書に規定する建築物の取り扱いについて、下記理由により訓練棟の最高高さの緩和を申し立てます。

記

1. 名 称

(仮称)相楽中部消防組合消防本部(署) 訓練棟

2. 用 途

消防隊員の消防訓練に要する建物

3. 敷地内棟構成

本庁舎 訓練棟 車庫棟 屋内貯蔵所 カーポート 受水槽

自家発電設備（本体）

4. 高さを超える理由

消防隊員の訓練に必要な設備を整備するため

5. 近隣住民への配慮

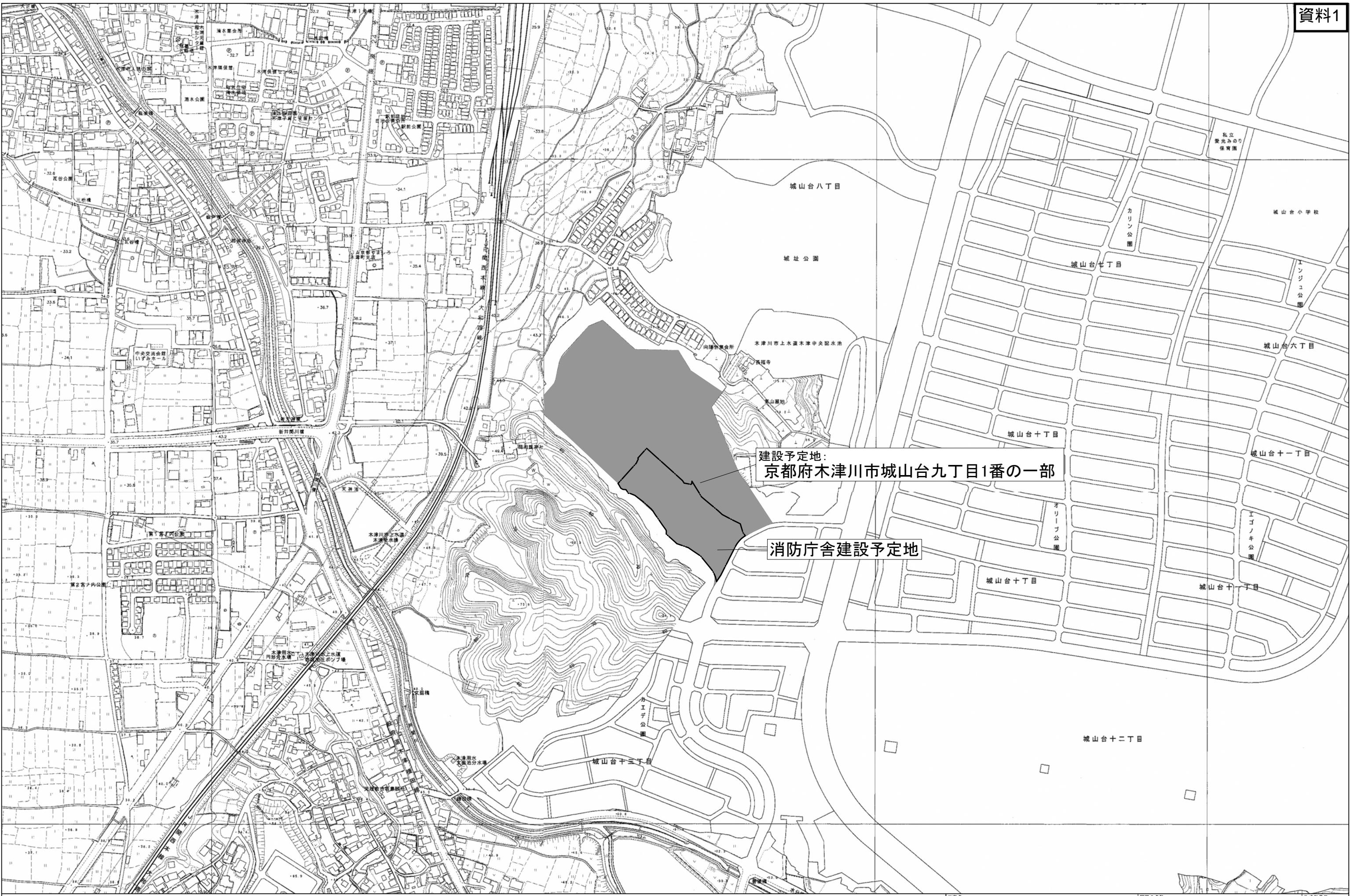
計画地における訓練棟の配置を敷地前面道路より十分な離隔を確保することで、近隣住民への配慮を行います。

6. 景観への配慮事項

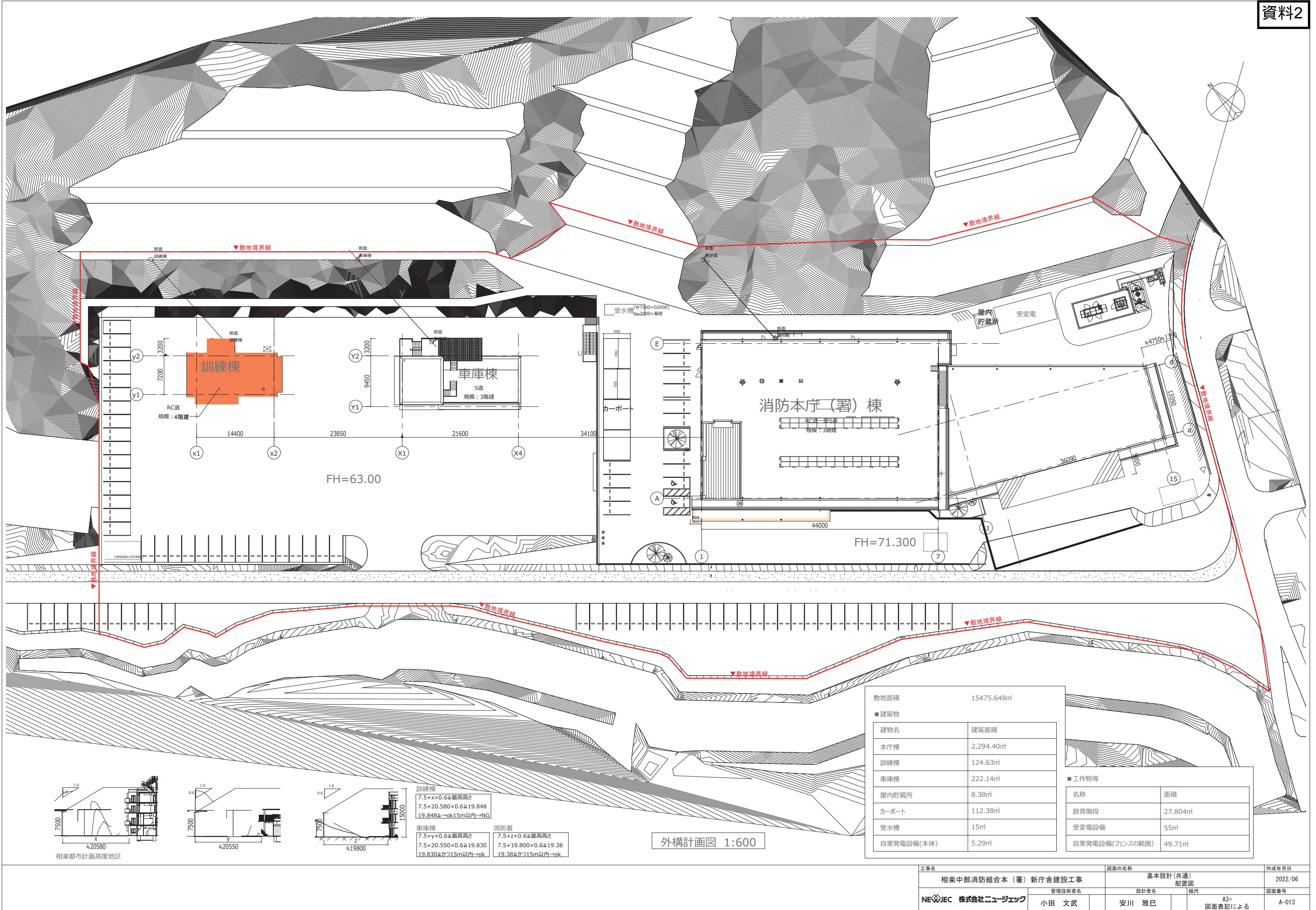
訓練棟を本庁舎より低い敷地に配置することで、訓練棟の高さを目立たない様に配慮致します。

また外観はモノトーン調とし、周囲の景観を損なわない様に配慮します。

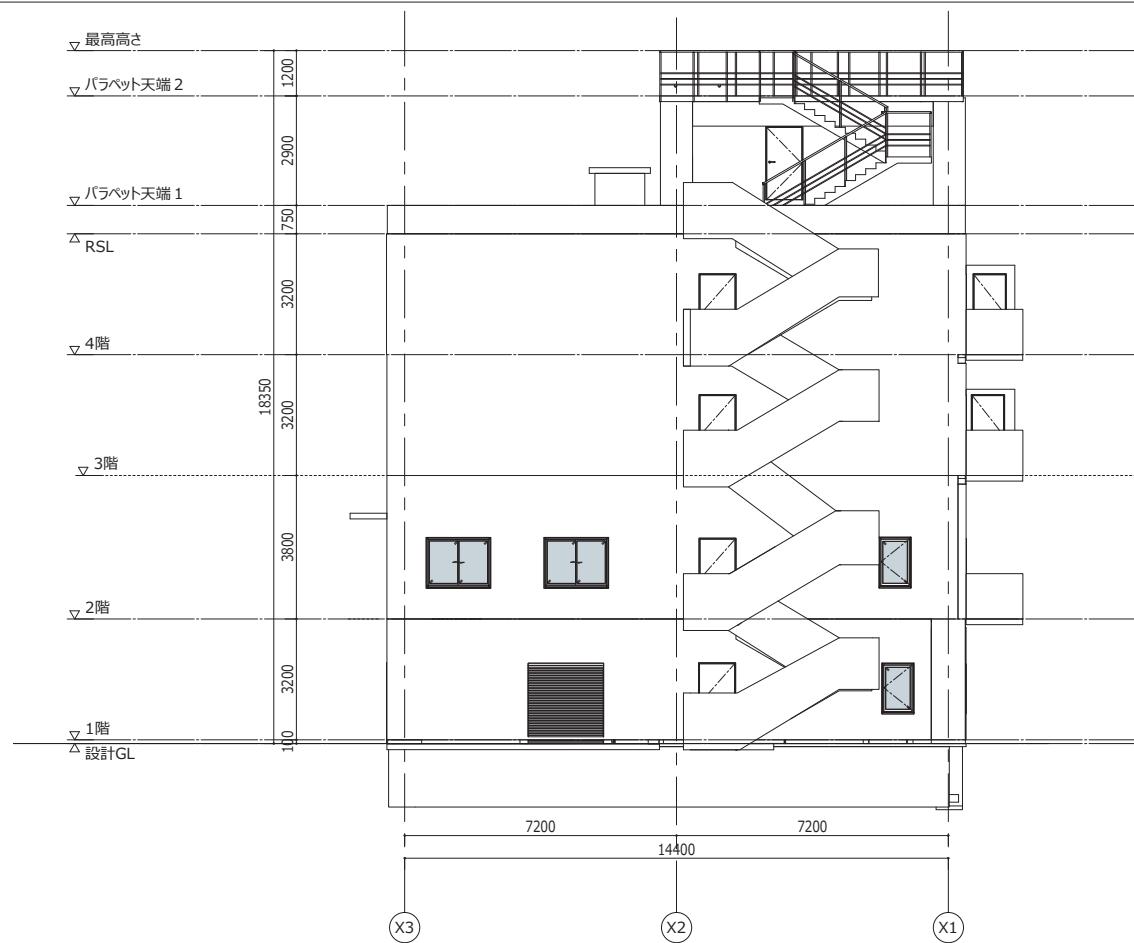
以上



工事名	図面の名称	作成年月日
相楽中部消防組合消防本部（署）新庁舎建設工事		2022/06
管理技術者名	設計者名	図面番号
NEJEC 株式会社ニュージェック	小田 文武	安川 雅巳
		A1=1/2500
		A-121



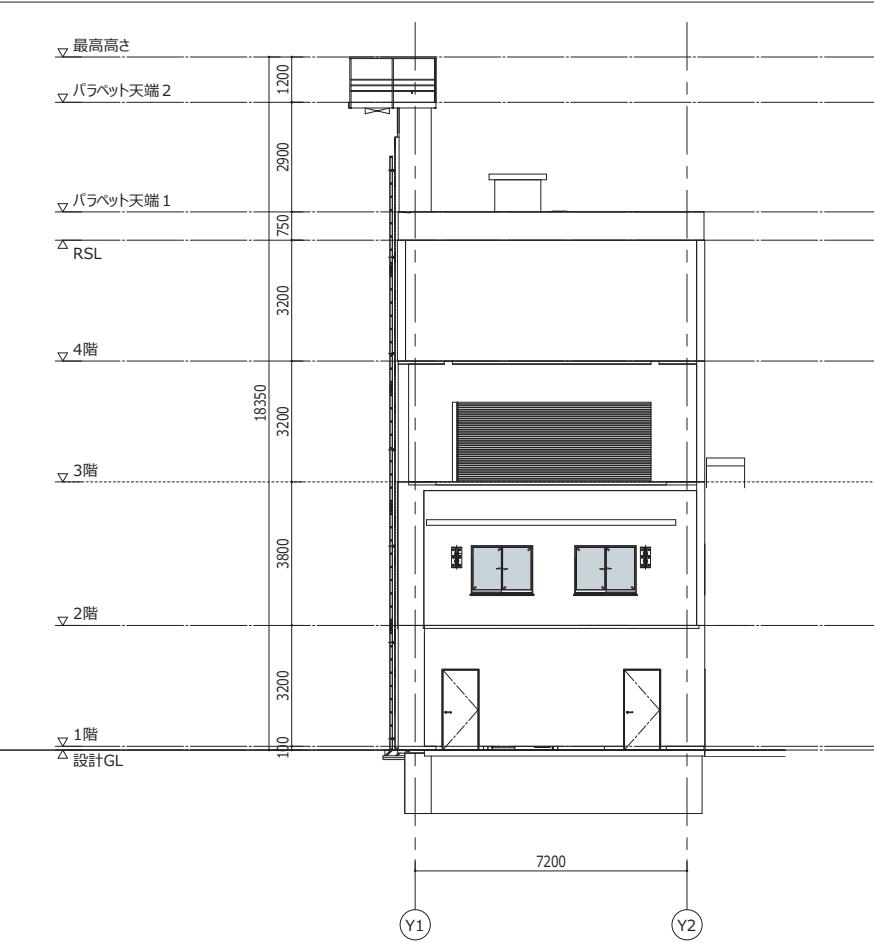




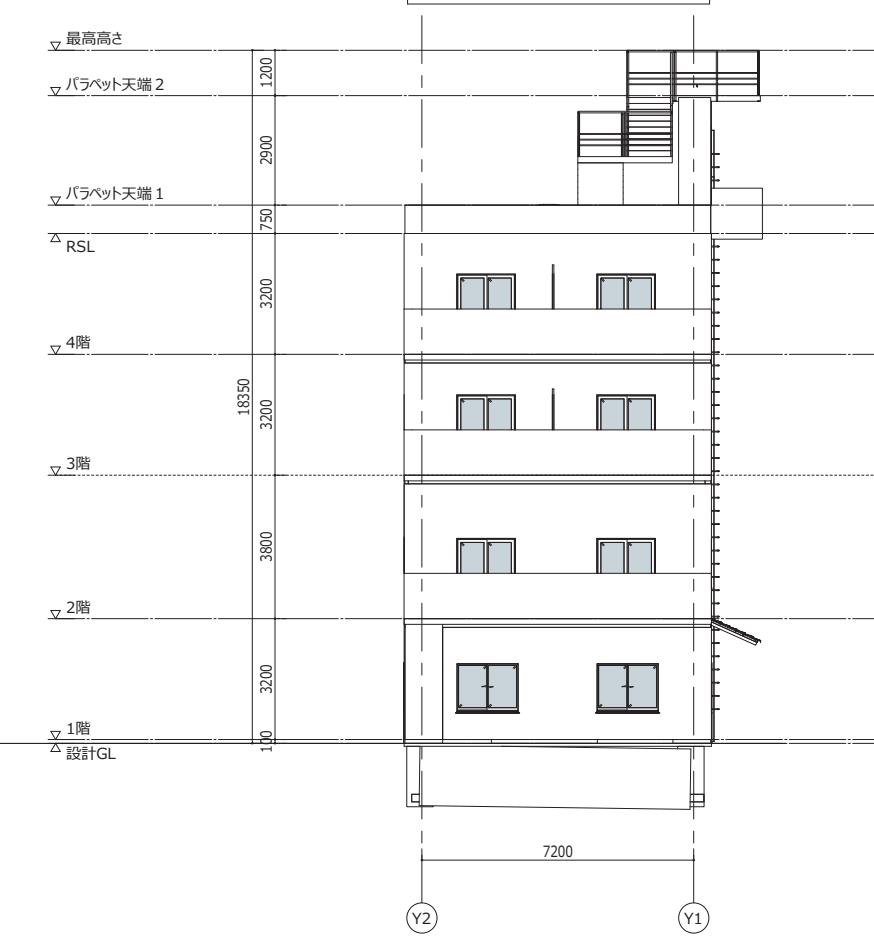
北側立面図



南側立面図



東側立面図



西側立面図

工事名	図面の名称	作成年月
相楽中部消防組合本（署）新庁舎建設工事		基本設計(訓練棟) 立面図
NEJEC 株式会社ニュージェック	管理技術者名	2022/06
小田 文武	設計者名	図面番号
安川 雅巳	縮尺	A-303
	A1= 1 : 100	