

木津南地区整備計画

名 称		木津南地区計画
位 置		京都府木津川市州見台一丁目、州見台二丁目、州見台三丁目、州見台四丁目、州見台五丁目、州見台六丁目、州見台七丁目及び州見台八丁目並びに梅美台一丁目、梅美台二丁目、梅美台三丁目、梅美台四丁目、梅美台五丁目、梅美台六丁目、梅美台七丁目及び梅美台八丁目
面 積		約 2 8 3 . 8 h a
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建設計画に基づき、文化・学術・研究機能を備えた新都市の形成と良好な居住環境及び性能を有する住宅・宅地の供給を目指す「木津地区」に位置する。既に独立行政法人都市再生機構による「木津南特定土地区画整理事業」が換地処分されており、関西文化学術研究都市の中での最大規模の文化学術研究地区を構成する地区として相応しい宅地の造成と公共施設の整備改善に取り組まれた。本地区計画は、次に掲げる土地利用・地区施設・建築物等の整備方針のもとに、良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	土地利用は、周辺地区との調和に配慮するほか、地区内の緑の確保と文化学術研究に相応しい景観づくりに努め、良好な研究・生活環境の形成を図る。土地利用構成は、都市計画道路東中央線・松谷線・木津南北線・奈良加茂線・木津東西線・梅谷線・市坂循環線を骨格に文化学術研究ゾーン、センターゾーン、近隣センターゾーン、計画住宅地ゾーン、沿道型住宅地ゾーン、一般住宅地ゾーン、神社ゾーン、地域交流施設ゾーン、小中学校・近隣公園ゾーンを適切に配置する。地区全体として、美しいまちなみ、心地よいランドスケープデザインが展開されるよう努める。 1．文化学術研究ゾーン 関西文化学術研究都市の建設に関する基本方針（昭和 62 年 10 月 19 日総理府告示第 24 号）に基づき、主として自然科学系の文化学術研究施設や研究開発型産業施設等からなる研究開発先端産業の拠点として、学術研究機能の集積を図る。敷地内は府県界を含む外周部を中心にオープンスペースと緑地の確保を図るとともに、敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの一体化を進め、また、ゾーン全体としても美しいまちなみを形成するよう努める。 2．センターゾーン 都市的サービス施設等の集積を図り、都市的賑わいのあるセンター地区を形成する。敷地内は外周部を中心にオープンスペースと緑地の確保を図るとともに、ゾーン全体としても美しいまちなみを形成するよう努める。 3．近隣センターゾーン 地区住民及び地区内就業者の利便とコミュニティ機能をもつ賑わいのある近隣センターを整備する。また、敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの一体化を進めるとともに、ゾーン全体としても美しいまちなみを形成するよう努める。 4．計画住宅地ゾーン 集合住宅を主体に文化学術研究都市に相応しい良好な住環境の形成と保全を図るとともに、ゾーン全体としても美しいまちなみを形成するよう努める。 5．沿道型住宅地ゾーン 都市計画道路東中央線の沿道には、文化学術研究施設とも調和・融合を図りながら、住宅・サービス施設・生活利便施設等の複合機能を備えた沿道型住宅地ゾーンを形成する。また都市計画道路木津東西線及び奈良加茂線沿道においては、沿道景観を配慮した沿道型住宅地ゾーンを形成する。 6．一般住宅地ゾーン 戸建住宅を主体に文化学術研究都市に相応しい良好な住環境の形成と保全を図るとともに、ゾーン全体としても美しいまちなみを形成するよう努める。 7．神社ゾーン 幣羅坂神社周辺は市街地内の貴重な緑地スペースとして良好な環境の形成に努める。 8．地域交流施設ゾーン 住宅地ゾーンとの関連を配慮して、周辺市街地住民も含めた地域交流活動の拠点に相応しい施設を整備する。 9．小中学校・近隣公園ゾーン 住宅地ゾーンとの関連を配慮して、小中学校及び近隣公園を整備するとともに、心地よいランドスケープデザインの形成に努める。

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	道路は、木津地区全体の顔となる都市計画道路東中央線をはじめ、松谷線・木津南北線・奈良加茂線・木津東西線の幹線道路網を形成し、幹線道路から住区内に通過交通が流入しないように、住区内道路（梅谷線及び市坂循環線を含む）を計画するとともに、周辺地区との接続道路を適宜配置する。公園緑地は東中央線沿い等に 3 ヶ所の近隣公園を設けるほか、適宜街区公園や緑地を配置する。
	建築物等の整備方針	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、色彩または装飾について配慮するものとする。 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、緑と調和した色彩や景観阻害となる建築設備、屋外広告物等に十分配慮した整備を進める。 ・各々の施設の特性を活かしつつ、施設群・地区全体としても美しいまちなみを形成するよう努める。 ・道路等からの壁面後退を定め、敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの一体化を進めることにより、公共空間である道路等と私的空間である敷地が有機的に調和する、緑豊かで開放的な沿道景観の形成を図る。 ・奈良県側からの眺望に留意して府県界尾根高さを十分に配慮した景観形成に努める。 2．センターゾーン ・隣地及び周辺と調和する景観形成のため、緑と調和した色彩や景観阻害となる建築設備、屋外広告物等に十分配慮した整備を進める。 ・施設の特性を活かしつつ、地区全体として、美しいまちなみを形成するよう努める。 ・道路等からの壁面後退を定め、敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの一体化を進めることにより、公共空間である道路等と私的空間である敷地が有機的に調和する、緑豊かで開放的な沿道景観の形成を図る。 3．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に資するとともに、公園敷地等と有機的に調和した建築物の整備を進める。 ・奈良県側からの眺望に留意して府県界尾根高さを十分に配慮した景観形成に努める。 4．計画住宅地ゾーン ・緑豊かで高い水準の景観形成のため、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、屋外広告物等を十分配慮したまちなみの形成に努める。 ・隣接する文化学術研究ゾーン、一般住宅地ゾーン等との調和を図るとともに、地区全体の景観形成に資する良好な沿道景観の形成に配慮した建物高さ、壁面形状を持つ建築物の整備を進める。 5．沿道型住宅地ゾーン ・緑豊かで高い水準の景観形成のため、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、屋外広告物等を十分配慮したまちなみの形成に努める。 ・隣接する文化学術研究ゾーン、一般住宅地ゾーン等との調和を図るとともに、良好な沿道景観の形成に配慮した建物高さ、壁面形状を持つ建築物の整備を進める。 6．一般住宅地ゾーン ・緑豊かで高い水準の景観形成のため、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、屋外広告物等を十分配慮したまちなみの形成に努める。 ・隣接する文化学術研究ゾーン、沿道型住宅地ゾーン、計画住宅地ゾーンとの調和を図るとともに、地区全体の景観形成に資する緑豊かで質の高い住宅地景観の形成に努める。 7．神社ゾーン ・周辺市街地を含め、地区全体の景観形成に資するよう緑を活かした敷地整備等を進める。 8．地域交流施設ゾーン ・周辺市街地を含め、地区全体の景観形成に資する敷地及び建築物等の整備を進める。 9．小中学校・近隣公園ゾーン ・周辺市街地を含め、地区全体の景観形成に資する敷地及び建築物等の整備を進める。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	府県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、その地形及び緑地の維持・保全に努める。

木津南地区整備計画

地区整備計画

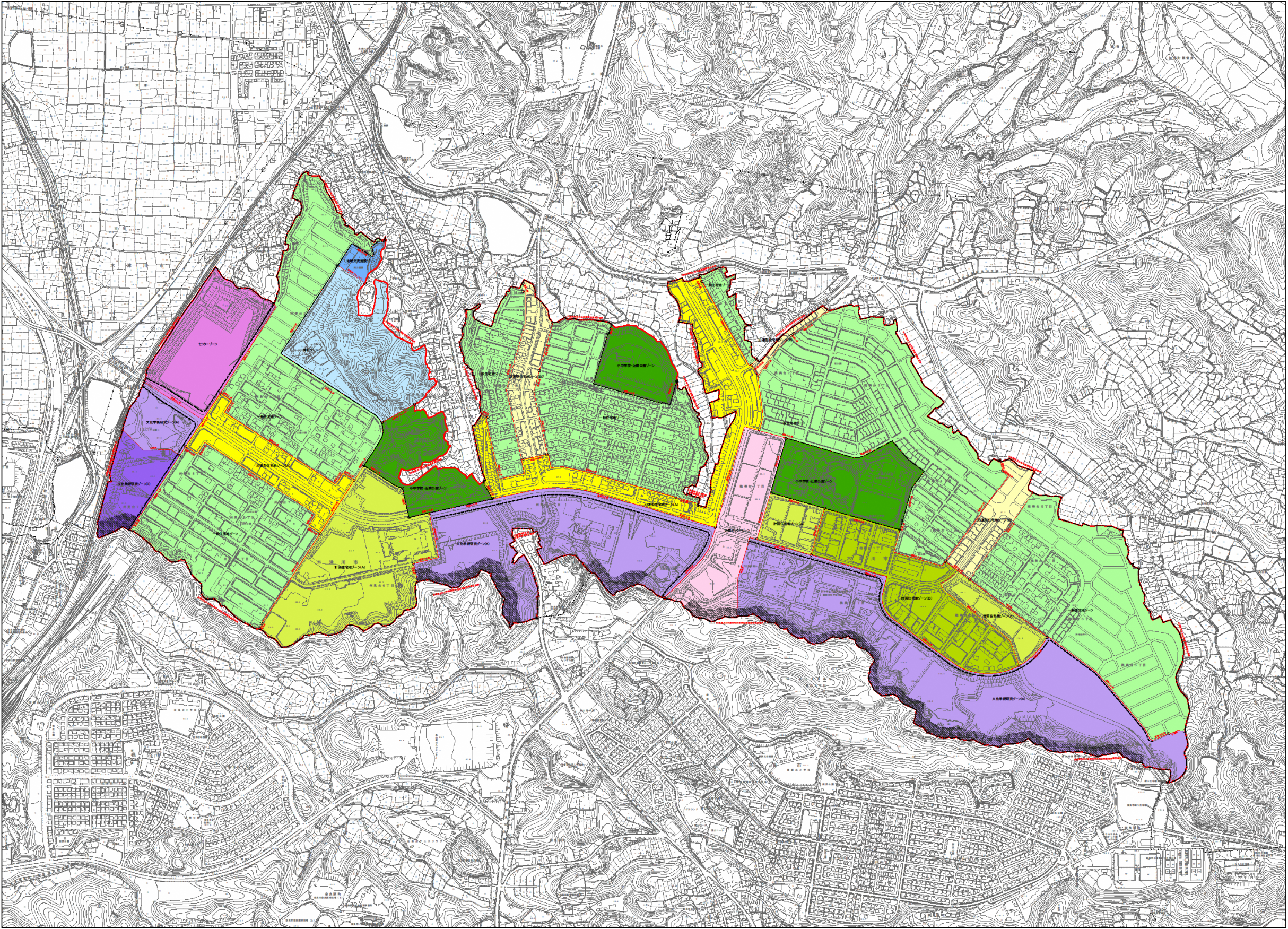
地区の区分	名称	文化学術研究ゾーン（Ａ）	文化学術研究ゾーン（Ｂ）	センターゾーン	近隣センターゾーン	計画住宅地ゾーン（Ａ）	計画住宅地ゾーン（Ｂ）	沿道型住宅地ゾーン（Ａ）	沿道型住宅地ゾーン（Ｂ）	一般住宅地ゾーン	地域交流施設ゾーン
	面積	約 56.7ha	約 4.2ha	約 9.3ha	約 8.4ha	約 21.9ha	約 11.4ha	約 18.8ha	約 8.9ha	約 112.5ha	約 1.0ha
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	—	—	建築してはならない建築物 1 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 2 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 3 自動車教習所 4 床面積が 15 平方メートルを超える畜舎 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条各項に既定する営業にかかわる施設	建築してはならない建築物 1 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 2 自動車教習所 3 床面積が 15 平方メートルを超える畜舎	建築してはならない建築物 1 公衆浴場 2 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	建築してはならない建築物は、次の各項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	建築してはならない建築物 1 自動車教習所 2 床面積が 15 平方メートルを超える畜舎	—	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	—	300 平方メートル	—	—	—	一体として利用される敷地の最低規模は 1000 平方メートル	200 平方メートル		170 平方メートル	—
	壁面の位置の制限	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、5 メートル以上とする。ただし、計画図に示す部分については 10 メートル以上とする。 2 前項の規定は低層かつ地域文化の向上等に資する施設部分で、特に市長が必要と認める場合は、適用しない。	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、1.5 メートル以上とする。ただし、計画図に示す部分については 10 メートル以上とする。 2 前項の規定は低層かつ地域文化の向上等に資する施設部分で、特に市長が必要と認める場合は、適用しない。	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、5 メートル以上とする。ただし、計画図に示す部分については 10 メートル以上とする。 2 前項の規定は低層かつ地域文化の向上等に資する施設部分で、特に市長が必要と認める場合は、適用しない。	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、都市計画道路東中央線・木津東西線・松谷線に面する側にあつては、1.5 メートル以上とする。	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。 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。 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、前項の距離に満たない建築物又は建築物の部分の床面積の合計が 5 平方メートル以内であるとき。 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。					
					—	3 外壁等から府県境界までの距離は平均 15 メートル以上とする。（平均 15 メートル以上は、面積按分とする。）	—	—	—	—	
建築物の高さの最高限度	—	—	20 メートル	—	—	—	—	—	—	—	—

地区の区分	名称	文化学術研究ゾーン (A)	文化学術研究ゾーン (B)	センターゾーン	近隣センターゾーン	計画住宅地ゾーン(A)	計画住宅地ゾーン(B)	沿道型住宅地ゾーン (A)	沿道型住宅地ゾーン (B)	一般住宅地ゾーン	地域交流施設ゾーン	
		建築物等は、刺激的な色彩または装飾を用いないこと。										
		建築物等の形態又は意匠の制限	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。 一 自己の事業に関するもの 二 美観風致を害さないもの 三 1事業所当たり3か所以内となること。 四 建築物の壁面から突出しないもの 五 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの	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。 一 自己の事業に関するもの 二 美観風致を害さないもの 三 建築物の外壁に設置する広告は、1事業所当たり5か所以内となること。 四 建築物の壁面から突出する広告は、高さ10メートル以下の部分に限る。 五 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの	敷地内に設置することができる広告は、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。 一 自己の事業に関するもの 二 美観風致を害さないもの 三 建築物の外壁に設置する広告は、1事業所当たり2か所以内となること。 四 建築物の壁面から突出する広告は、高さ10メートル以下の部分に限る。 五 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの	敷地内に設置することができる広告は、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。 一 自己の事業に関するもの 二 美観風致を害さないもの 三 1事業所当たり2か所以内となること。 四 建築物の壁面から突出する広告は、高さ10メートル以下の部分で1建築物当たり1か所とする。 五 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの						
建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	1 門の前面から敷地境界線までの距離は、3メートル以上とする。ただし、計画図に示す部分については、5メートル以上とする。 2 各敷地の車両の進入口は、同一道路内では2か所以内で、かつ、合計3か所以内とする。ただし、車両の進入口が東中央線の中にしか設置できない場合を除き、東中央線に面する側の車両進入口は、1か所以内とする。 3 第1項の規定は、低層かつ地域文化の向上等に資する施設部分で、特に市長が必要と認める場合は適用しない。	1 門の前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、計画図に示す部分については、5メートル以上とする。 2 各敷地の車両の進入口は、同一道路内では2か所以内で、かつ、合計3か所以内とする。 3 第1項の規定は、低層かつ地域文化の向上等に資する施設部分で、特に市長が必要と認める場合は適用しない。	各敷地の車両の進入口は、同一道路内では2か所以内で、かつ、合計5か所以内とする。ただし、車両の進入口が東中央線の中にしか設置できない場合を除き、東中央線に面する側の車両進入口は1か所以内とする。	—	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。 ただし、宅盤面から60センチメートル以下の腰積みを、垣又は柵を支えるために併設することを妨げない。 一 生垣 二 竹垣 三 透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの 四 道路境界線から50センチメートル以上後退した垣又は柵で、周辺環境と調和した良好な意匠のもの						
土地利用の制限		1 府県境界付近の緑地を保全する。 2 前項の規定は公益上必要な建築物で特に市長が認める場合は適用しない		—	1 府県境界付近の緑地を保全する。 2 前項の規定は公益上必要な建築物で特に市長が認める場合は適用しない	—	—	—	—	—	—	

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限は計画図表示のとおり」

計 画 図

2. 木津南地区計画



表示	地区計画ゾーン名称	用途地域
	センターゾーン	商業地域 (200/80)
	一般住宅地ゾーン	第一種低層住居専用地域 (80/50)
	地域交流施設ゾーン	第一種住居地域 (200/60)
	小中学校・近隣公園ゾーン	第一種中高層住居専用地域 (200/60)
	文化学術研究ゾーン(A)	準工業地域 (200/60)
	文化学術研究ゾーン(B)	準工業地域 (200/60)
	沿道型住宅地ゾーン(A)	第一種住居地域 (200/60)
	沿道型住宅地ゾーン(B)	第二種中高層住居専用地域 (200/60)
	神社ゾーン	第一種低層住居専用地域 (60/40)
	計画住宅地ゾーン(A)	第二種中高層住居専用地域 (200/60)
	計画住宅地ゾーン(B)	第二種中高層住居専用地域 (200/60)
	近隣センターゾーン	近隣商業地域 (200/80)

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	ゾーン境界線
	壁面及び門の設置距離が 大きな部分
	市界境界付近に緑地の 保全又は再生を図る部分
	指定なし

