

計 画 書 (案)

相楽都市計画 高度地区の変更 (木津川市決定)

相楽都市計画高度地区を次のように変更する。

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 722 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 722ha)
第2種 高度地区	約 196 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 87ha)
第3種 高度地区	約 506.8ha	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 57.8ha) 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 184.2 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。	木津川台地区計画区域内及び 木津南地区計画区域内及び 木津中央地区計画区域内の 準工業地域 (約 179.2ha) 準工業地域 (約 5ha)
計	約 1,712 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

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。

理 由

本都市計画は、木津中央地区の都市基盤整備の進展を受け、計画的かつ有効な都市的土地利用を図るために行う用途地域の変更に併せ、建物形態について用途地域を補完する高度地区についても、新たな用途地域に対応したものへと変更を行うものである。