

計 画 書 (案)

相楽都市計画地区計画の変更（木津川市決定）

相楽都市計画木津駅前地区計画を次のように変更する。

名 称	木津駅前地区計画	
位 置	京都府木津川市木津駅前一丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 4.8 ha	
地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、JR関西本線、奈良線、片町線の結節駅で関西文化学術研究都市の南の玄関口であるJR木津駅の西側に位置し、京都市内、大阪、奈良及び三重方面の交通拠点として、また、商業機能等を計画的に整備することで商業拠点として形成を図る地区である。 既に木津駅前土地区画整理事業による都市基盤整備と建物更新が進められ、①「学研都市木津川市の玄関に相応しい魅力と活力にあふれた“顔”づくり」、②「既成市街地の再生・再構築のための土地の有効・高度利用の推進」、③「密集市街地の解消と建物不燃化の促進による災害に強い安全・安心のまちづくり」を目標に、木津川市の中心核となる商業・交流拠点の形成を目指す。
	土地利用の方針	区域を、中心となる駅前商業地（中心商業ゾーン）と周辺の工業・業務地（周辺業務ゾーン）に区分し、以下の方針により土地利用を誘導する。 1. 中心商業ゾーン 本市の中心拠点として、地域特性及び社会経済状況に応じた文化機能、福祉・医療機能、商業・サービス機能、交流機能、居住機能などの複合的な都市機能の集積と、合理的で健全な土地の高密度・高度利用を誘導する。 2. 周辺業務ゾーン 既成市街地唯一の工業地として産業基盤の保全を図るとともに、中心商業地周辺の工業・業務地区として、周辺環境への影響を配慮しつつ、土地の有効・高度利用を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により一体的に整備された道路、公園等の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。 駅前広場と一体となった公園は、木津川市の「顔」として相応しい憩いとうるおいの環境整備を図るとともに、防火水槽、備蓄倉庫等の防災施設の整備を進め市街地の防災性能の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	拠点地区の形成を促進し、地区形成の阻害要因を排除するため、各ゾーンごとに戦略的に建築物等の規制・誘導を行う。 1. 中心商業ゾーン 多様な機能を許容することを基本としつつ、拠点としてのにぎわいをそぐ恐れのある施設については規制を行うとともに、不燃化促進のため建物構造及び施設内容に応じた容積率制限を行う。 シンボル道路にふさわしいゆとりとにぎわいの空間形成のため、歩道と一体となった宅地内の開放空間確保を目的として、道路沿いの壁面後退及びかき又は柵の構造の制限を行う。 また、中心都市拠点地区にふさわしい土地の有効・高度利用を誘導するため、敷地面積の最低限度を定める。 2. 周辺業務ゾーン 周辺工業地との一体性を重視した土地利用を基本としつつ、高層建築物等による土地の有効・高度利用を目指す敷地については、それに見合う周辺市街地への環境上の貢献を行うための公開空地創出のルールとして、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限等を定める。

	地区の区分	名称	中心商業ゾーン	周辺業務ゾーン
		面積	約3.9ha	約0.9ha
地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物</p> <p>1 小学校、中学校、高等学校</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 建築基準法別表第二(り)項第三号に掲げる個室付浴場その他これに類するもの</p>	—	—
	建築物の容積率の最高限度	<p>以下のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は、200%とする。</p> <p>1 木津駅前線に面する1階部分を住宅の用に供する建築物。ただし、住宅の用に供する1階部分が建物間口の2分の1以下で、かつ、出入口の用に供する部分(玄関、勝手口等、建築内部と道路とを連絡する機能を持つ居室以外の部分をいい、屋根のない通路部分を含む。)については、この限りでない。</p> <p>2 耐火建築物としない建築物</p>	—	—
	建築物の建蔽率の最高限度	—	建築物の各部分の地盤面からの高さが15メートルを超える敷地における建築物の建蔽率の最高限度は、50%とする。	—
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、相楽都市計画事業木津駅前土地区画整理事業における仮換地の決定により150㎡未満となった宅地及びそれらの宅地を組み合わせることで一体利用を行う宅地については、その面積とする。</p>	—	—
	壁面の位置の制限	<p>1 計画図に示す部分の建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>2 前項の規定は、地盤面からの高さ2.5メートルを超える建築物の各部分については適用しない。</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。</p> <p>2 前項の規定は、建築物の各部分の地盤面からの高さが15メートル以下の場合については適用しない。</p>	
	建築物の高さの最高限度	—	敷地面積500平方メートル未満の敷地における建築物の各部分の地盤面からの高さは、15メートルを超えてはならない。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び広告物、看板の形態意匠は、魅力と活力にあふれた木津川市の顔づくりに寄与し、周辺景観との調和に配慮したものとする。		
	垣又は柵の構造の制限	<p>計画図に示す宅地部分に垣又は柵を設置してはならない。ただし、道路境界線から1メートル以上後退したものであるものについてはこの限りではない。</p>	<p>道路に面した宅地部分に垣又は柵を設置する場合は、壁面の位置の制限以上後退するものとする。</p>	

「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」

理由

本都市計画は、関係法令の改正に伴う用語及び引用条項ずれの整理を行うため、木津駅前地区計画の変更を行うものである。