

菅井・植田地区の地区計画の内容（案）

名 称		菅井・植田地区地区計画
位 置		精華町大字菅井小字神谷、小字五味山の全部、小字久土田、小字西山の各一部、大字植田小字大塚、小字新田の各一部、小字南原の全部
面 積		約１４． ７ 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（京都府域）の建設に関する計画」に基づく精華・西木津地区（以下、「精華・西木津地区」という。）へと続く学研都市のエントランスゾーンに位置し、土地区画整理事業に合わせて整備される都市計画道路 3・3・22 山手幹線（以下、「山手幹線」という。）が地区中央を南北に縦断することで自動車交通の要衝地になると見込まれる地区である。 本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤整備とあわせて、山手幹線を骨格として産業施設や住居施設が適切に共存できる、周辺環境と調和したまちづくりの実現を目指すものである。
	土地利用の 方針	本地区の土地利用は、学研都市クラスター間や近隣市町間を結ぶ主要幹線道路である山手幹線を骨格として、住居系ゾーン、沿道サービス系ゾーン、商業業務産業系ゾーンを配置する。 １． 住居系ゾーン 山手幹線東側に位置し、幹線道路および鉄道駅への良好なアクセスを活かして、戸建住宅及び中層（3 階建て程度）の共同住宅を誘導し、景観や住環境に配慮した一団の良好な住宅地を形成する。これにより、定住人口の確保と地域のオールドタウン化の防止を図る。 ２． 沿道サービス系ゾーン 山手幹線東側沿道において、幹線道路沿いにふさわしい沿道サービス施設の立地を誘導し、周辺住民の利便性向上と道路沿道の適正な土地利用を図る。 ３． 商業業務産業系ゾーン 山手幹線西側については、学研クラスターである「精華・西木津地区」に隣接する立地特性を活かして、商業・業務・産業系施設の立地を促進し、学研クラスター内の研究開発型産業施設との相乗効果を生み出し、新たな価値の創出を図る。また、商業・業務・産業系施設の立地により、地域の雇用や新たな賑わいを創出するとともに、地域活性化を図る。
	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、緑と調和するような形態、色彩又は装飾を配慮するものとする。 １． 住居系ゾーン ● 景観の阻害とならないよう、建築設備、屋外広告物等に充分配慮した良好な住環境が形成されるよう、建築物の規制、誘導を図る。 ２． 沿道サービス系ゾーン ● 隣接する住宅環境に配慮するとともに、景観の阻害とならないよう、建築設備、屋外広告物等に充分配慮した沿道景観の形成を図る。 ３． 商業業務産業系ゾーン ● 周辺の住宅及び事業所等の環境に配慮するとともに、隣接する学研「精華・西木津地区」の景観形成との調和を図る。

菅井・植田地区地区計画 地区整備計画

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住居系ゾーン	沿道サービス系ゾーン	商業業務産業系ゾーン
		用途地域	第一種中高層住居専用地域	準住居地域	準工業地域
		面積	7. 7 ha	1. 4 ha	5. 6 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（宅地建物取引業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内かつ、2 階以下の部分をその用途に供するものを除く） 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 病院 4. 公衆浴場、保育所	建築してはならない建築物 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 自動車教習所 4. 床面積が 15 m ² を超える畜舎 5. カラオケボックスその他これに類するもの 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	建築してはならない建築物 1. 住宅、兼用住宅、共同住宅又は寄宿舎 2. ボーリング場、スケート場、その他これらに類する運動施設（水泳場を除く） 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6. 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 7. 幼稚園、小学校又は中学校 8. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9. 床面積が 15 m ² を超える畜舎(店舗に附属するものを除く) 10. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ぬ）項第 3 号又は第 4 号に掲げる建築物（建築基準法別表第 2（ぬ）項第 4 号に掲げるものについては、非常時の用に供する部分を除く。） 11. 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）第 2 条第 2 項に規定するばい煙発生施設（同法施行令別表第 1 中 1 の項に規定するボイラー、10 の項に規定する無機化学工業品又は食料品の製造の用に供する反応炉(カーボンブラック製造用燃焼装置を含む。)及び直火炉(26 の項に掲げるものを除く。)並びに非常時の用に供する部分を除く。)、同条第 9 項に規定する一般粉じん発生施設又は同条第 10 項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場又は事業場
		建築物の容積率の最高限度	15 / 10	――	
		建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	――	500 m ²
		壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という）から敷地境界線までの距離は、0.5m 以上とし、戸建住宅の用途に供する建築物にあっては、道路に 1 辺のみ接する場合、建築物の外壁等から道路境界線までの距離は、1.0m 以上とし、道路に 2 辺以上接する場合、1 辺については建築物の外壁等から道路境界線までの距離は、1.0m 以上とし、他の辺については建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、0.5m 以上とする。ただし、共同住宅の用途に供する建築物にあっては、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、1.0m 以上とする。	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という）から敷地境界線までの距離は、0.5m 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。 (1) 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 3m 以下であるとき (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 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が 5 m ² 以内であるとき (3) 自動車車庫で、軒の高さが 2.3m 以下であるとき	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2.0m 以上とする。 2. 前項の規定は、守衛室その他これに類するもので、延べ面積が 50 m ² 以下かつ地階を除く階数が一の建築物には適用しない。 3. 1 項の規定は、公益上必要な建築物で特に町長が必要と認める場合は適用しない。

			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。 (1)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3m 以下であるとき (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m 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が5 m ² 以内であるとき (3)自動車車庫で、軒の高さが2. 3m 以下であるとき		
		建築物の高さの最高限度	12m	――	
		建築物等の形態又は意匠の制限	敷地内に配置することができる広告物は、京都府屋外広告物条例の規制に関する基準等を定める規則第7条に定める基準に該当し、かつ、次の各号をすべて満たすものとする。 (1)自己の事業に関するもの (2)建築物の屋上又は屋根を利用しないもの (3)広告塔、立看板その他これらに類するものは、2 箇所まで設置できるものとし、道路境界から1m 以上離すものとする。	敷地内に配置することができる広告物は、京都府屋外広告物条例の規制に関する基準等を定める規則第7条に定める基準に該当し、かつ、次の各号をすべて満たすものとする。 (1)自己の事業に関するもの (2)1 事業所当たり5 箇所以内となること (3)(2)のうち建築物の壁面より突出する広告物は10m 以下の部分に限り、1 箇所以内となること (4)建築物の屋上又は屋根を利用しないもの	1. 敷地内に配置することができる広告物は、京都府屋外広告物条例の規制に関する基準等を定める規則第7条に定める基準に該当し、かつ、次の各号をすべて満たすものとする。 (1)自己の事業に関するもの (2)1 事業所当たり3 箇所以内となること (3)建築物の壁面より突出しないもの (4)建築物の屋上又は屋根を利用しないもの 2. 建築設備は景観阻害とならないよう遮へい化、修景等を行うこととし、次の各号をすべて満たすものとする。 (1)屋上設備は、屋根内に遮へいすること。やむを得ず屋根内に収められない場合は、壁面、植栽等による遮へいを行うこと。 (2)各種配管、配線、水槽等は、建築物内に納めること。やむを得ず、設備機器等を屋外に設置する場合は、壁面、植栽等による遮へいを行うこと。 3. サービスヤード、ゴミ置き場等は、景観阻害要因とならないように設置位置に配慮するとともに、十分な修景を行うこととし、次の各号をすべて満たすものとする。 (1)サービスヤード、ゴミ置き場等は、山手幹線沿いには可能な限り設けないこと。 (2)位置、向き等を工夫するとともに、周囲に植栽帯を設け、一定の透過性を確保しながらも内部が露見されないようにすること。 (3)屋外での製品、機械、資材等の貯蔵は行わないこと。
			道路に面する宅地部分のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。ただし、宅地地盤面より0. 6m 以下の腰石積みを、かき又はさくを支えるために併設することを妨げない。 (1)生垣 (2)竹垣 (3)透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ1. 8m 以下のものに限り）と、植栽を組み合わせたもの (4)道路境界線から0. 5m 以上後退したかき又はさくで、周辺環境と調和した良好な意匠のもの	道路に面する宅地部分のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。ただし、宅地地盤面より0. 6m 以下の腰石積みを、かき又はさくを支えるために併設することを妨げない。 (1)生垣 (2)竹垣 (3)透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ1. 8m 以下のものに限り）と、植栽を組み合わせたもの	1. 道路に面する宅地部分のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。ただし、宅地地盤面より0. 6m 以下の腰石積みを、かき又はさくを支えるために併設することを妨げない。 (1)生垣 (2)竹垣 (3)透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ1. 8m 以下のものに限り）と、植栽を組み合わせたもの 2. 山手幹線から各敷地への車両の入口は1 箇所以内とする。ただし、当該敷地が、山手幹線を除き、建築基準法に基づく接道要件を満たす道路に接続しないものであって、その

					敷地面積が 1 ヘクタールを超える場合は、車両の進入口を最大 2 箇所までとする。
--	--	--	--	--	---