○相楽都市計画学研狛田東地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

令和4年3月31日条例第15号

(目的)

第1条　この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された相楽都市計画学研狛田東地区地区計画(以下「学研狛田東地区計画」という。)の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、関西文化学術研究都市にふさわしい適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条　この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)及び学研狛田東地区計画の定めるところによる。

(適用区域)

第3条　この条例は、学研狛田東地区計画の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条　前条に規定する区域は、別表左欄に掲げる区域に区分し、当該区域内においては、それぞれ同表右欄に掲げる建築物を建築してはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条　建築物の敷地面積は、学研ゾーンの区域内においては1,000平方メートル以上、近隣商業ゾーン(A)の区域内においては500平方メートル以上、住宅地ゾーン(A)の区域内においては160平方メートル以上でなければならない。

2　前項の規定の施行又は適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、同項の規定は、適用しない。

(壁面の位置の制限)

第6条　学研ゾーンの区域内においては、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、5メートル以上後退しなければならない。ただし、区画道路1号線に面する側にあっては、10メートル以上後退しなければならない。

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平方メートル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　公園ゾーンの区域内においては、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、2メートル以上後退しなければならない。ただし、区画道路1号線に面する側にあっては、10メートル以上後退しなければならない。

4　住宅地ゾーン(A)の区域内においては、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、50センチメートル以上後退しなければならない。

5　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)　前項に規定する距離に満たない建築物の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。

(2)　物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下かつ前項に規定する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平方メートル以下であるとき。

(3)　自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であるとき。

(建築物の敷地が区域の内外にわたる場合等の措置)

第7条　建築物の敷地が学研狛田東地区計画の区域の内外にわたる場合における第4条及び第5条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

2　建築物の敷地が別表に規定する区域の2以上にわたる場合における第4条、第5条及び第6条の規定の適用については、その敷地の過半に存する区域をその敷地の全部が存する区域とみなし、当該建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第8条　町長がこの条例の規定の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、当該規定は適用しない。

(委任)

第9条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(罰則)

第10条　次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1)　第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2)　第5条第1項、第6条第1項、第3項又は第4項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

(3)　建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割することにより、第5条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

(4)　法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2　前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対しても同項の罰金刑を科する。

3　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても第1項の罰金刑を科する。

附　則

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第４条関係）

区域	建築してはならない建築物
学研ゾーン	—
沿道ゾーン	１　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 ２　キャバレー、料理店その他これらに類するもの
公園ゾーン	１　住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 ２　ホテル又は旅館 ３　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ４　カラオケボックスその他これに類するもの ５　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 ６　キャバレー、料理店その他これらに類するもの ７　劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの ８　幼稚園、小学校又は中学校 ９　神社、寺院、教会その他これらに類するもの １０　公衆浴場 １１　診療所 １２　自動車教習所 １３　自動車車庫（附属車庫は除く。） １４　倉庫業を営む倉庫 １５　畜舎 １６　自動車修理工場
近隣商業ゾーン（A）	１　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 ２　劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 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
近隣商業ゾーン（B）	１　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

	2　劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 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
住宅地ゾーン（A）	1　公衆浴場
住宅地ゾーン（B）	1　公衆浴場

学研狛田東地区の地区計画の内容

名　　称		学研狛田東地区地区計画
位　　置		精華町大字下狛　　小字大崩、大谷、鬼谷、袋谷、二野の各全域 小字大谷口、砂川、片山、下馬、下峠、鈴ノ庄、大福寺、谷峠、堂谷の各一部
面　　積		約５３．８ｈａ
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、精華町の北部地域に位置し、府道八幡木津線（山手幹線）と京奈和自動車道精華下狛インターチェンジまでの自動車交通の要衝の地であり、関西文化学術研究都市の狛田東地区を中核とした地区である。 本地区計画は、文化学術研究地区及びその周辺地区にふさわしいまちづくりの具体化に向け、研究開発型生産施設や幅広い産業施設を中心として、近隣商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都市づくりをめざすものである。
	土地利用の方針	本地区の土地利用は、地区の中央部に動線の主軸となる区画道路１号線を配置し、これを骨格として学研ゾーン、公園ゾーン、近隣商業ゾーンを配置する。又、町道僧坊・旭線沿いには沿道ゾーンを、地区の東側エリアに住宅地ゾーンを配置する。 １．学研ゾーン 本地区は、防災性の高さや、精華下狛インターチェンジ前というアクセスの良さ等によるポテンシャルを活かし、関西文化学術研究都市に相応しい、イノベーションを視野に入れた新たな都市創造に寄与する幅広い土地利用の創出を図る。 ２．沿道ゾーン 精華下狛インターチェンジ及び幹線道路の役割を担う町道僧坊・旭線の利用者の利便性向上に寄与する施設の誘導を図る。 ３．公園ゾーン 周辺地区の環境を保全するための緩衝帯を形成しつつ、地区利用者及び周辺住民に対し健康福祉の増進を図る公園を整備する。 ４．近隣商業ゾーン 近隣住民の利便とコミュニティ機能を持つ賑わいのある商業施設等を整備する。 ５．住宅地ゾーン ゆとりのある建物配置や敷地内緑化を促し、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図ると共に、生活利便性の向上も図る。
	地区整備の整備方針	道路は、区画道路１号線を主軸に、区画道路を適宜配置してネットワークの形成を図る。 公園緑地は、区画道路１号線に面して、１号公園及び２号公園の２箇所を配置し、学研ゾーンと近隣商業ゾーンが直接隣接しないようにする。
	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、緑と調和するような形態、色彩又は装飾を配慮するものとする。 １．学研ゾーン ●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沿線景観を形成するよう建築物の規制、誘導を図る。 ●道路等からの壁面後退を定め、公共空間である道路等と私的空間である建築物の敷地が調和する、緑豊かで開放的な沿線景観の形成を図る。 ２．沿道ゾーン ●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沿線景観を形成するよう建築物の規制、誘導を図る。 ３．公園ゾーン ●隣地及び周辺との景観形成を図ると共に、隣接する住宅環境に配慮しつつ、学研ゾーン及び近隣商業ゾーンとの調和も図る。 ４．近隣商業ゾーン ●周辺の住宅環境に配慮するとともに、地区全体の景観形成との調和を図る。 ５．住宅地ゾーン ●住宅環境に配慮するとともに、地区全体の景観形成との調和を図る。

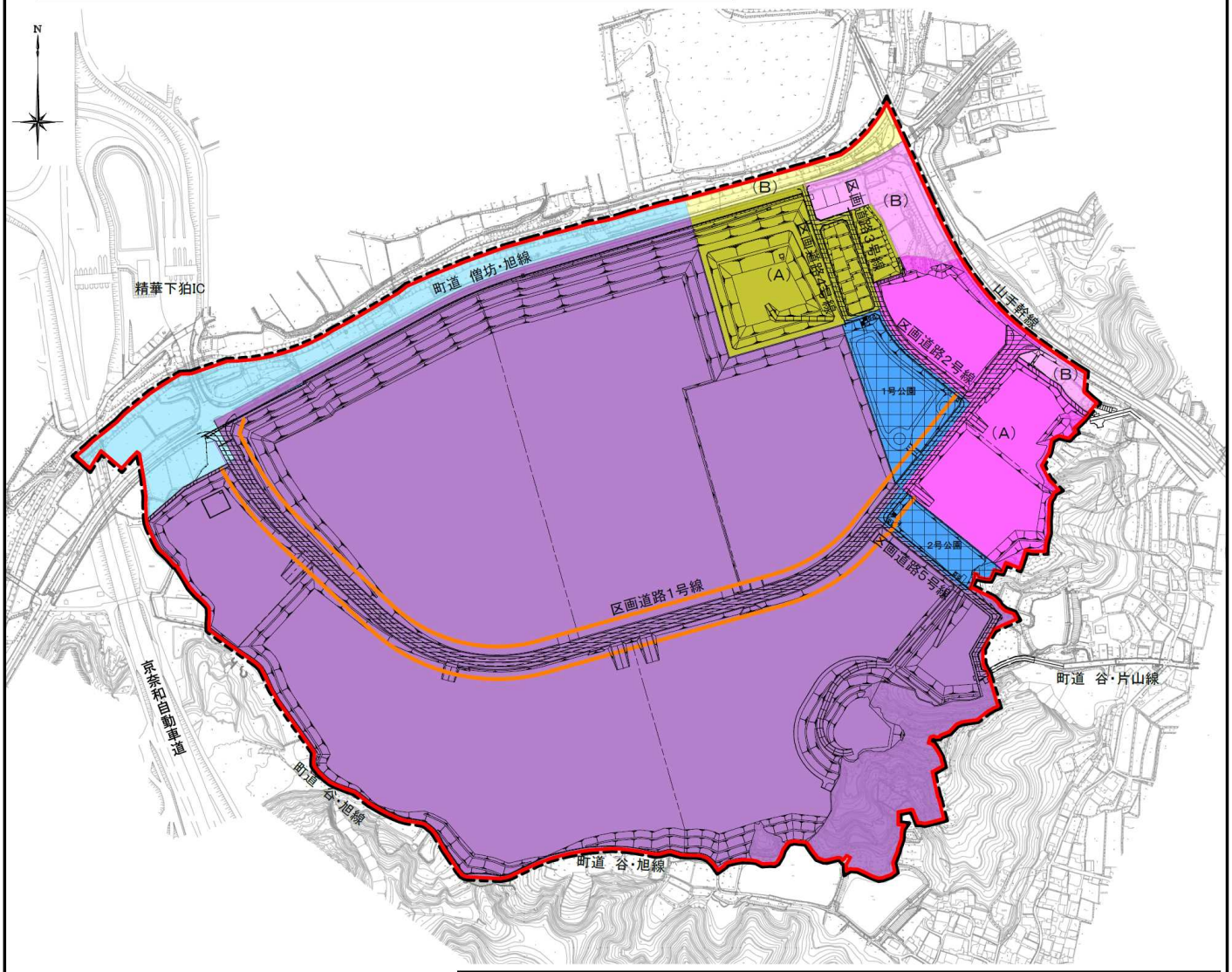
学研狛田東地区地区計画　地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模			区画道路１号線（幅員14.5m）　約1,089m　区画道路２号線（幅員9.5m）　約159m　区画道路３号線（幅員6.0m）　約110m　区画道路４号線（幅員6.0m）　約172m　区画道路５号線（幅員6.0m）　約234 m １号公園　面積　約10,149 ㎡　２号公園　面積　約4,477 ㎡						
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	学研ゾーン	沿道ゾーン	公園ゾーン	近隣商業ゾーン（A）	近隣商業ゾーン（B）	住宅地ゾーン（A）	住宅地ゾーン（B）
			用途地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第１種住居地域	第１種住居地域
			面積	41.3ha	2.7ha	1.7ha	3.8ha	1.1ha	2.7ha	0.5ha
		建築物等の用途の制限			建築してはならない建築物 １．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 2.キャバレー、料理店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、寄宿舎又は下宿 2.ホテル又は旅館 ３．ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4.カラオケボックスその他これに類するもの 5.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 ６．キャバレー、料理店その他これらに類するもの ７．劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの ８．幼稚園、小学校又は中学校 ９．神社、寺院、教会その他これらに類するもの １０．公衆浴場 １１．診療所 １２．自動車教習所 １３．自動車車庫（附属車庫は除く） １４．倉庫業を営む倉庫 １５．畜舎 １６．自動車修理工場	建築してはならない建築物 １．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 ２．劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 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	建築してはならない建築物 １．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 ２．劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの 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	建築してはならない建築物 １．公衆浴場	建築してはならない建築物 １．公衆浴場

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	学研ゾーン	沿道ゾーン	公園ゾーン	近隣商業ゾーン（A）	近隣商業ゾーン（B）	住宅地ゾーン（A）	住宅地ゾーン（B）
			面積	41.3ha	2.7ha	1.7ha	3.8ha	1.1ha	2.7ha	0.5ha
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000平方メートル	—	—	500平方メートル	—	160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。但し、計画図に示す区画道路1号線に面する側にあっては10メートル以上とする。 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平方メートル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。	—	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メートル以上とする。但し、計画図に示す区画道路1号線に面する側にあっては10メートル以上とする。 2．前項の規定は、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。	—	—	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、50センチ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。 ア．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。 イ．物置きその他これら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が5平方メートル以下であるとき ウ．自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であるとき	—
		建築物等の形態又は意匠の制限		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、次の条件の各号をすべて満たすものとする。 ア．自己の事業に関するもの イ．1事業所当たり3箇所以内となること ウ．建築物の壁面より突出しないもの エ．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条に定める基準とする。	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、次の条件の各号をすべて満たすものとする。 ア．自己の事業に関するもの イ．1事業所当たり3箇所以内となること ウ．建築物の壁面より突出しないもの エ．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、次の条件の各号をすべて満たすものとする。 ア．自己の事業に関するもの イ．建築物の壁面より突出しないもの ウ．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条に定める基準とする。	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、次の条件の各号をすべて満たすものとする。 ア．建築物の屋上又は屋根を利用しないもの イ．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する。	—

<table>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>学研ゾーン</td><td>沿道ゾーン</td><td>公園ゾーン</td><td>近隣商業ゾーン（A）</td><td>近隣商業ゾーン（B）</td><td>住宅地ゾーン（A）</td><td>住宅地ゾーン（B）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>41.3ha</td><td>2.7ha</td><td>1.7ha</td><td>3.8ha</td><td>1.1ha</td><td>2.7ha</td><td>0.5ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造制限</td><td>1．道路に面する宅地部分には、次に掲げるものを除き、かき又はさくは設置しないものとする。
ア．生垣
イ．竹垣
ウ.透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ1.8メートル以下のものに限る）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したもの
2．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、壁面後退の距離が10メートルとなる部分については5メートル以上とする。
3．道路に面する宅地部分は、緑化に努めるものとし、特に区画道路1号線に面する側は、道路境界から幅5メートル以上について、植栽帯の設置等、緑化を図るものとする。
4．各敷地の車両の進入口は、5ヘクタール以上の敷地にあっては3箇所以内、5ヘクタール未満の敷地にあっては2箇所以内とする。
5．前各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。</td><td>—</td><td>1．道路に面する宅地部分には、次に掲げるものを除き、かき又はさくは設置しないものとする。
ア．生垣
イ．竹垣
ウ．透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ1.8メートル以下のものに限る）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したもの
2．前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。</td><td>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60センチメートル以下の腰石積みを、かき又はさくを支えるために併設することを妨げない。
ア.生垣
イ.竹垣
ウ.透視可能なフェンス等(腰積みを含む最高高さ1.8メートル以下のものに限る)と、植栽を組み合わせたもの</td><td>—</td><td>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60センチメートル以下の腰石積みを、かき又はさくを支えるために併設することを妨げない。
ア.生垣
イ.竹垣
ウ.透視可能なフェンス等（腰積みを含む最高高さ1.8メートル以下のものに限る）で、フェンス等の道路寄りに植栽を施したもの
エ.道路境界線から50センチメートル以上後退した塀等で、周辺環境と調和した良好な意匠のもの（後退部は植樹帯の設置等、緑化に努めるものとする。）
2．前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。</td><td>—</td></tr>
</table>

学研狛田東地区　地区計画概要図



地区整備計画区域			
表　示	区分の名称	用途地域	高度地区
	学研ゾーン	準工業地域（60/200）	第５種高度地区
	沿道ゾーン		
	公園ゾーン		
	近隣商業ゾーン（A）	近隣商業地域（80/300）	第６種高度地区
	近隣商業ゾーン（B）		
	住宅地ゾーン（A）	第１種住居地域（60/200）	第３種高度地区
	住宅地ゾーン（B）		
	地区施設（区画道路）	幅員：１号線14.5m，２号線9.5m，３号線6.0m ４号線6.0m，５号線6.0m	
	地区施設（公園）	１号公園，２号公園	

地区計画区域

地区整備区域（地区計画区域線と重複するため外側にずらして表示）

壁面後退等の距離が大きな部分（壁面後退距離10m）

※本概要図は、地区計画区域の概要を示したもので、
詳細につきましては、「都市整備課」にご確認下さい。