

○相楽都市計画祝園駅西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

平成8年7月1日

条例第17号

改正 平成18年6月28日条例第38号

令和6年9月19日条例第24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祝園駅西地区地区計画（以下「祝園駅西地区計画」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、駅前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）及び祝園駅西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、祝園駅西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、一般住宅地ゾーンの区域内においては170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 近隣商業ゾーンの区域内で、中央通り線に面する側においては、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、1.5メートル以上後退しなければならない。

(建築物の敷地が区域の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が祝園駅西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の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第8条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時における敷地内のものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項又は第2項及び法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第9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10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11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項又は第6条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。

附 則（平成18年条例第38号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年条例第24号）

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例のうち、第1条、第2条、第4条及び第5条の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

別表（第4条関係）

区域	建築してはならない建築物
商業施設ゾーン (A)	1 個室付浴場 2 床面積が15平方メートルを超える畜舎
商業施設ゾーン (B)	1 個室付浴場 2 床面積が15平方メートルを超える畜舎 3 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条第1項第4号に該当する営業にかかわる建築物 4 葬祭場を含むその他の集会場
近隣商業ゾーン	1 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2 中央通り線に面する宅地の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿に供するもの
沿道サービスゾーン	1 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等
一般住宅地ゾーン	1 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 3 大学、高等専門学校、専修学校

祝園駅西地区の地区計画の内容

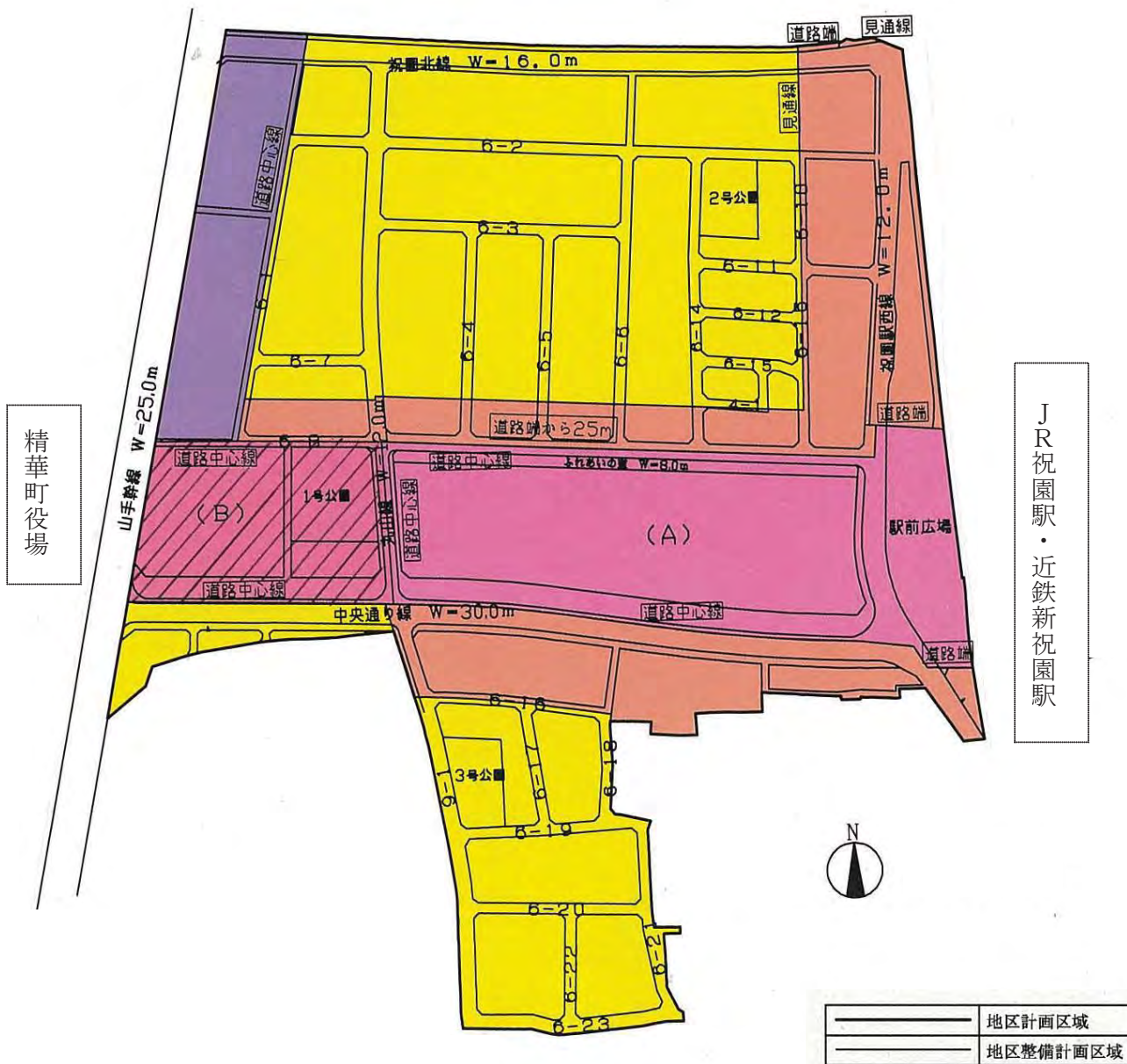
令和6年8月19日  
精華町告示第41号

名称	祝園駅西地区地区計画	
位置	精華町祝園西一丁目全域	
面積	約17.8ha	
区域の整備・開発保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、精華町の中心地に位置し、関西文化学術研究都市の玄関口でもあることから、精華町の商業集積地区としての位置付けをしています。本地区計画は、このような商業集積地区を背景に、土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図り、商業施設を主体とした駅前にはふさわしい賑わいと活性化のあるまちなみを誘導していくものである。
	土地利用の方針	駅前スーパーブロックを商業集積地区として、商業施設の立地を誘導し、都市計画道路沿道については、商業施設をサポートする施設を誘導する。また、その他の地域については、一般住宅地として良好な住環境を確保する。
	建築物等の整備の方針	商業施設と一般住宅地が混在する地区において、駅前にはふさわしい商業機能と戸建て住宅地を主体とした良好な住環境を確保するため、建築物の用途の制限、敷地規模、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限等を定める。

地区の区分	地区の名称	商業施設ゾーン(A)	商業施設ゾーン(B)	近隣商業ゾーン	沿道サービスゾーン	一般住宅地ゾーン
		区分の面積	3.3ha	1.2ha	3.4ha	1.0ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 個室付き浴場 2. 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. 個室付き浴場 2. 床面積が15平方メートルを超える畜舎 3. 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条第1項第4号に該当する営業にかかわる建築物 4. 葬祭場を含むその他の集会場	建築してはならない建築物 1. 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2. 中央通り線に面する宅地の1階部分を住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿に供するもの	建築してはならない建築物 1. 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2. ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等	建築してはならない建築物 1. 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2. ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等 3. 大学・高等専門学校・専修学校
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—	170平方メートル
	壁面の位置の制限	—	—	建築物の外壁または、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、中央通り線に面する側に限り、1.5メートル以上とする。	—	—
	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、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、次の条件の各号すべてを満たすものとする。 ア. 自己の事業に関するもの イ. 1事業所当り5か所以内となること ウ. イのうち建築物の壁面より突出する広告物は10メートル以下の部分に限り、1か所以内となること				

	地区の区分	地区の名称	商業施設ゾーン (A)	商業施設ゾーン (B)	近隣商業ゾーン	沿道サービスゾーン	一般住宅地ゾーン
		区分の面積	3.3 ha	1.2 ha	3.4 ha	1.0 ha	8.9 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	中央通り線に面する宅地部分には、敷地を囲むことを目的とした塀は設置しないものとする。			—	塀又はフェンスについては、腰積みを含む最高高さ1.6メートル以上のものは設置しないものとする。 但し、塀については、道路境界線より50センチメートル以上後退したものに限る。

# 祝園駅西地区 地区計画概要図



表示	区分の名称	用途地域	高度地区
	商業施設ゾーン(A)	商業地域	—
	商業施設ゾーン(B)	商業地域	—
	近隣商業ゾーン	近隣商業地域	第4種高度地区
		近隣商業地域	第6種高度地区
	沿道サービスゾーン	準住居地域	第3種高度地区
	一般住宅地ゾーン	第1種住居地域	

※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。

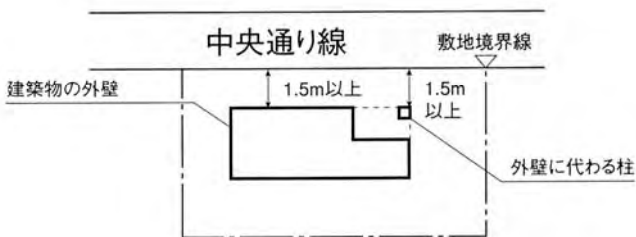


## ■祝園駅西地区

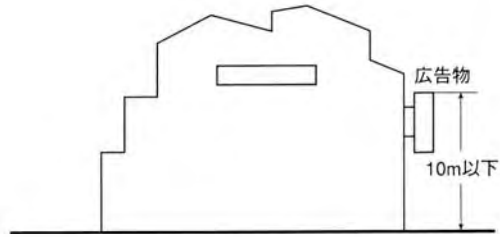
## 建築物等の用途の制限

区分の名称	解 説
各ゾーン共通	●各ゾーンにおいて定められている用途地域に関する建築基準法での建築物等の用途の制限に加え、地区計画において別途建築物等の用途の制限が定められています。

## 壁面の位置の制限

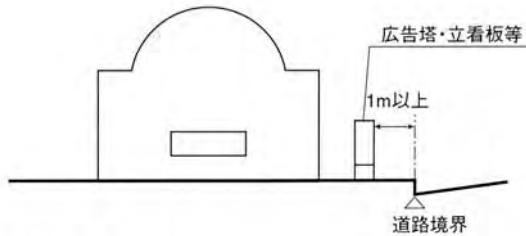
区分の名称	解 説
近隣商業ゾーン	 <p>中央通り線 敷地境界線</p> <p>建築物の外壁 1.5m以上 1.5m以上 外壁に代わる柱</p>

## 建築物等の形態又は意匠の制限

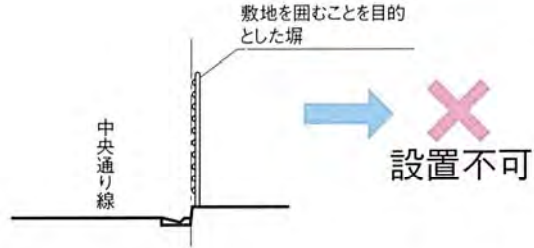
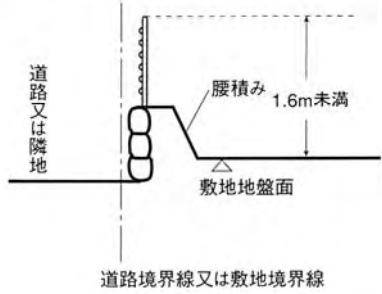
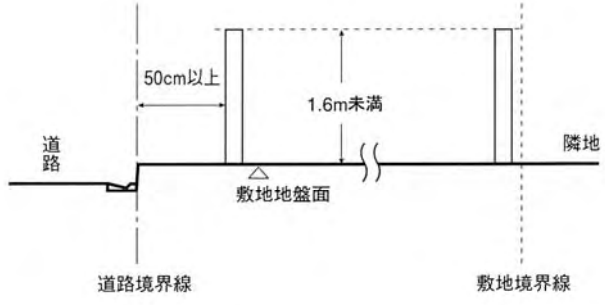
区分の名称	解 説
各ゾーン共通	●敷地内に設置することができる広告物は、自己の事業に関するもので、京都府屋外広告物条例の規制に関する基準等を定める規則第7条に定める基準に該当し、かつ、各ゾーンにおいて定められている条件をすべて満たすものとする。
商業施設ゾーン(A) 商業施設ゾーン(B) 近隣商業ゾーン 沿道サービスゾーン	 <p>広告物 10m以下</p> <p>●1事業所当り5箇所以内 ●建築物の壁面より突出する広告物:H≤10mかつ1箇所以内</p>



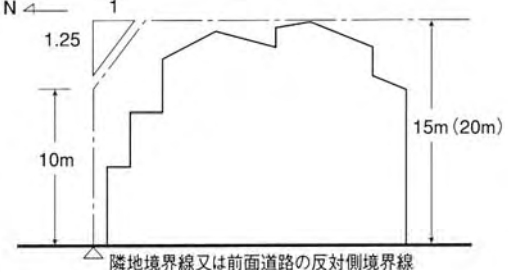
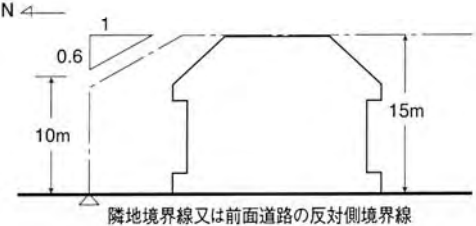
## 建築物等の形態又は意匠の制限

区分の名称	解 説
一般住宅地ゾーン	 <ul style="list-style-type: none"> <li>●建築物の屋上又は屋根を利用しないもの</li> <li>●広告塔、立看板その他これらに類するもの:2箇所以内かつ、道路境界から1m以上離す</li> </ul>

## かき又はさくの構造制限

区分の名称	解 説
商業施設ゾーン(A) 商業施設ゾーン(B) 近隣商業ゾーン	
一般住宅地ゾーン	<p>●フェンスの場合</p>  <p>●塀の場合</p> 

## 建築物の高さの最高限度

区分の名称	解 説
各ゾーン共通 (商業施設ゾーンを除く)	<p>●地区計画の決定内容ではありませんが、高度地区により高さの最高限度が定められています。</p>
近隣商業ゾーン	<div style="text-align: center;">  </div> <p>●第4種高度地区 ●第6種高度地区 ( )は第6種高度地区</p>
沿道サービスゾーン 一般住宅地ゾーン	<div style="text-align: center;">  </div> <p>●第3種高度地区</p>