資料①

人を育み未来をひらく
学研都市精華町

精華町都市計画審議会

令和３年１１月４日
京都府精華町
事業部　都市整備課

学研狛田東地区に係る
相楽都市計画決定･変更(案)について

【今後付議予定事項】

〇相楽都市計画　用途地域の変更(案)について

〇相楽都市計画　高度地区の変更(案)について

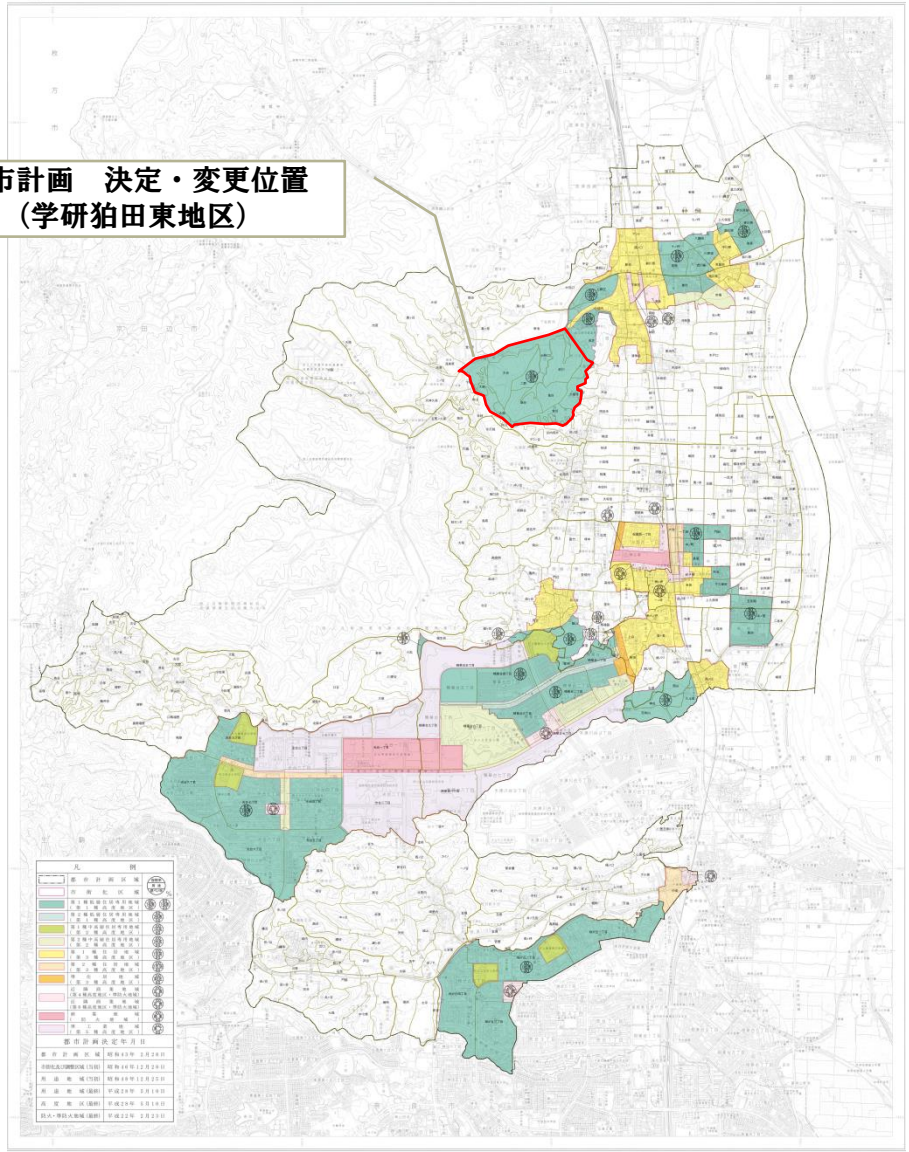
〇相楽都市計画　防火地域･準防火地域の変更(案)について

〇相楽都市計画　特別用途地区の変更(案)について

〇相楽都市計画　地区計画の決定(案)について

相楽都市計画　決定・変更（案）位置図

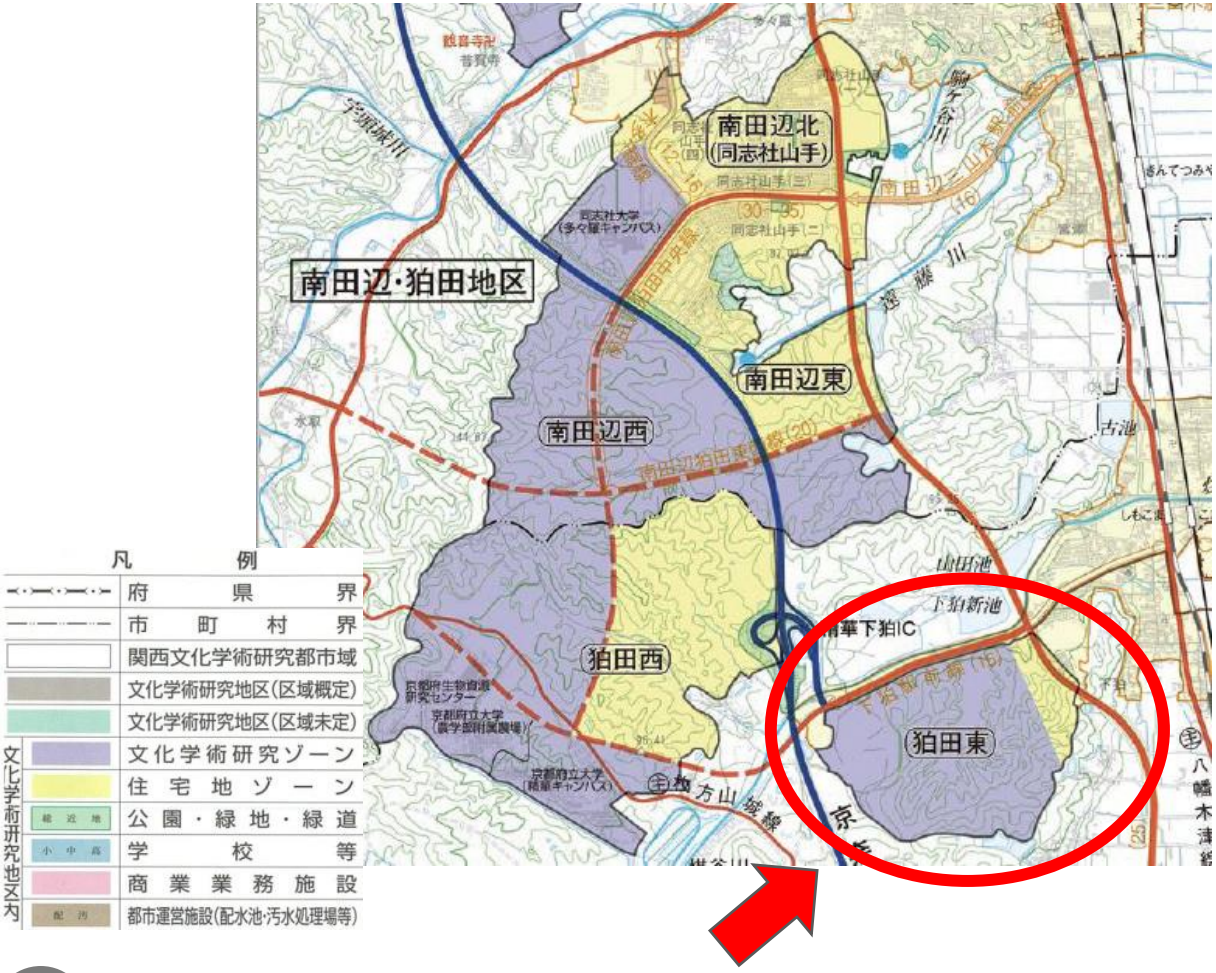
精華町都市計画図（字切図）



相楽都市計画の決定･変更の背景

[関西文化学術研究都市：全域]

狛田東地区とは



- 狛田東地区は、京都府策定の関西文化学術研究都市（京都府域）の建設に関する計画において、南田辺・狛田地区を構成する地区の1つとなっています。
- 計画の中で、当該地区は、文化学術研究ゾーンが8割、住宅地ゾーンが2割とすることとしており、今回計画に基づき、都市計画の決定・変更を行います。

学研精華下狛プロジェクト　土地利用計画

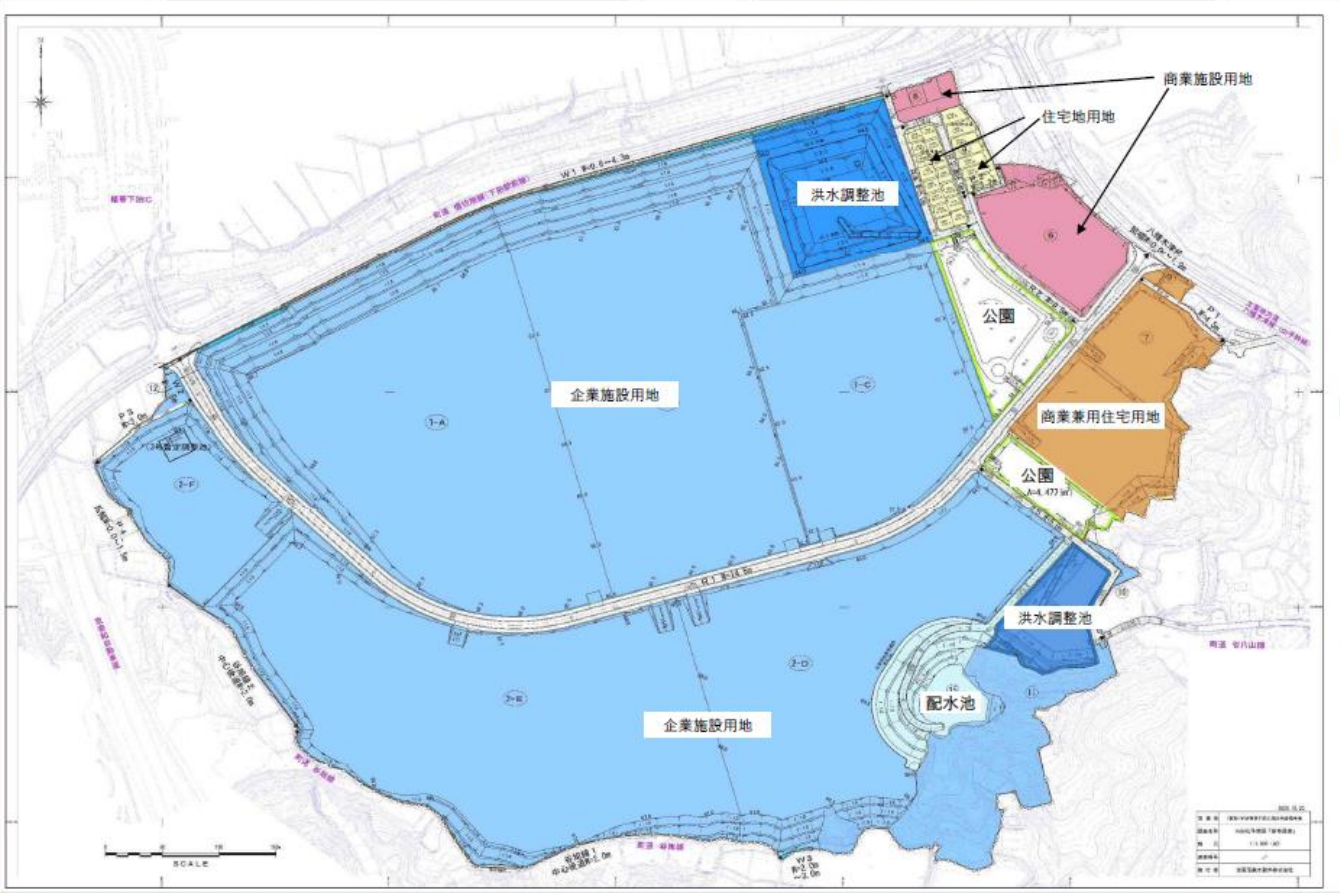
土地利用の考え方　⇒ 働く場と生活の場が、程よい距離感で融合する快適な都市空間を創出することで、魅力ある地域形成の一役を担う。

企業施設用地

関西文化学術研究都市の理念に基づく研究開発型産業施設を中心としながら多様な企業ニーズに答えることのできる宅地の提供を目指します。

商業施設用地

事業地内外の生活者、進出企業の勤労者に対して、利便性、にぎわい、楽しさ、心地よさ等を提供できる地域を目指します。



住宅用地

ゆとりある建物配置を行うことで、快適な住環境の形成を目指すと共に、生活利便性の向上も図れる地域を目指します。

商業兼用住宅用地

これからのライフスタイルや勤労者の住宅需要を見据え、高度利用や商業施設との融合も図れる地域を目指します。

公　園

事業地内外の生活者、進出企業の勤労者に対して、健康福祉の増進を図れる自由度の高い空間提供を目指すと共に、地域の歴史を継承する場も整備します。

配水池用地

事業地内に安定して水道を供給する配水池及び、地区の北西側に位置する学研区域（狛田西地区）にも水道を送る施設のための用地を整備します。

●変更前

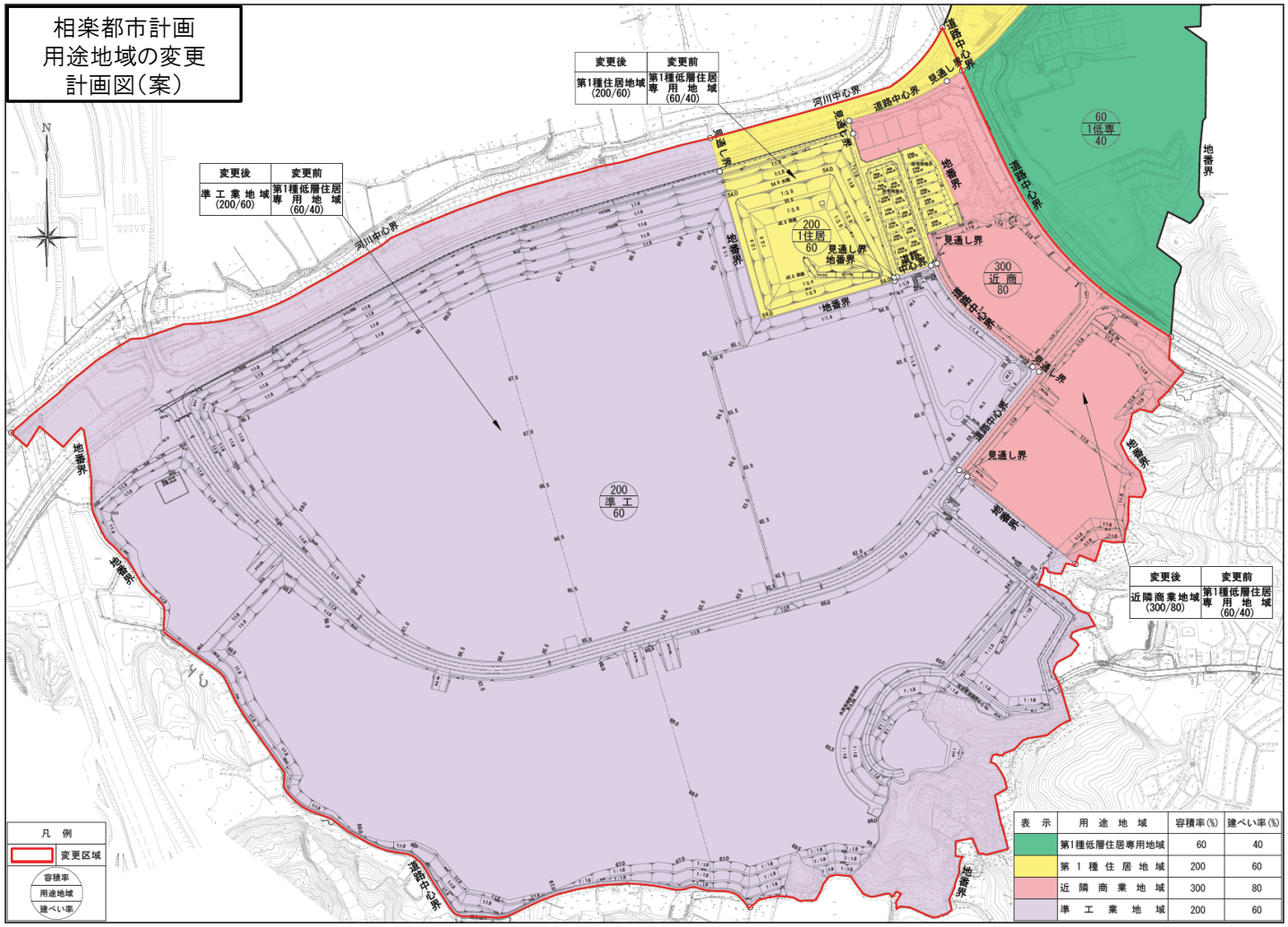
用途地域	高度地区	防火地域 準防火地域	特別用途地区
第1種低層住居専用地域	第1種高度地区	該当なし	該当なし

●変更後

用途地域	高度地区	防火地域 準防火地域	特別用途地区
準工業地域	第5種高度地区	該当なし	特定大規模小売店舗制限地区 ※一部研究開発地区該当
近隣商業地域	第6種高度地区	準防火地区	特定大規模小売店舗制限地区
第1種住居地域	第3種高度地区	該当なし	該当なし

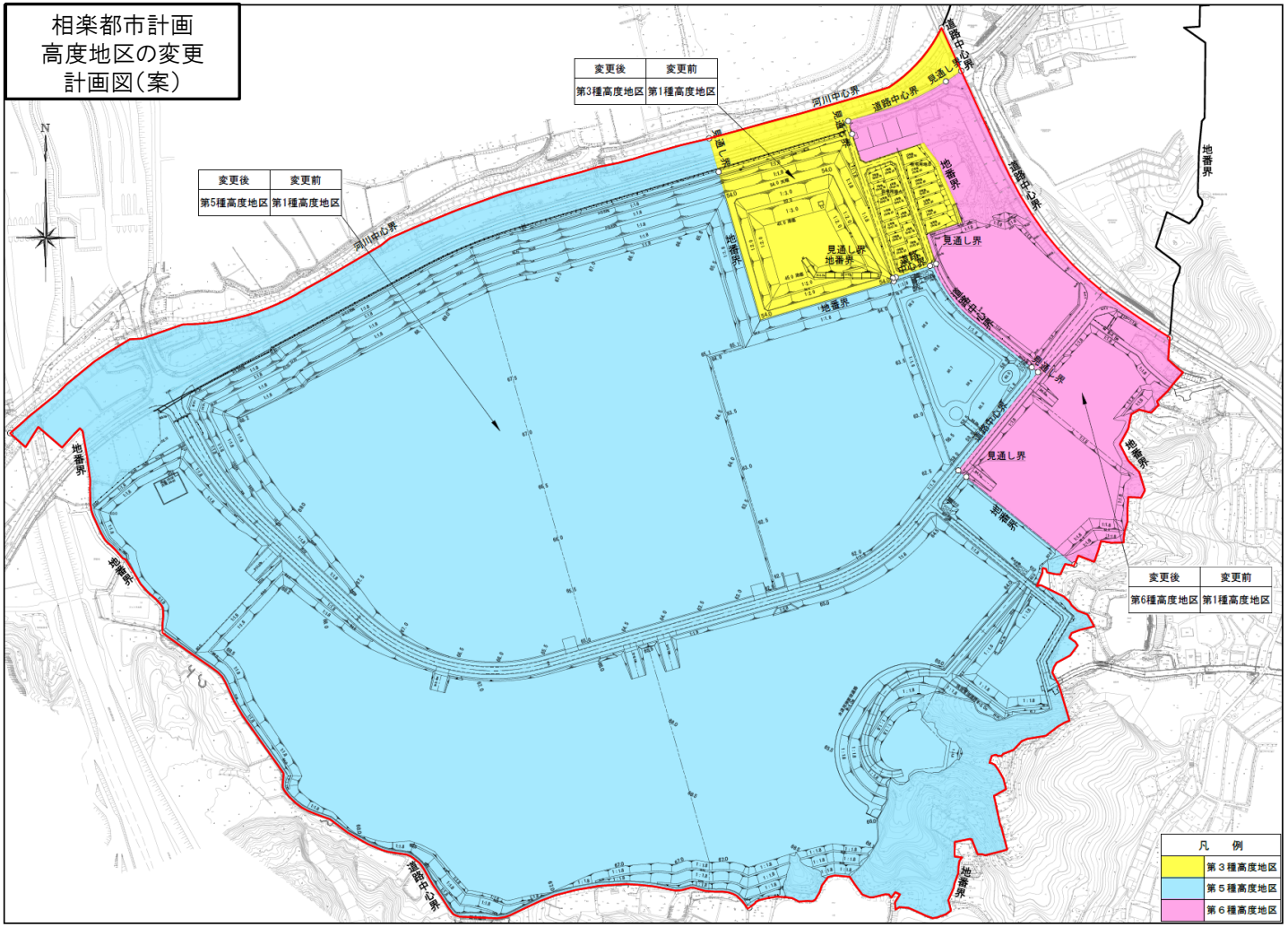
用途地域とは

○市街地の大枠として土地利用を定めるもので、住居系、商業系、工業系に大別されます。
○用途地域は全部で13種（住居系8種・商業系2種・工業系3種）あり、用途地域ごとに、建てることのできる建物の用途（住宅・店舗・工場など）が制限されます。



高度地区とは

○用途地域内において、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るために定めるもので、建物の高さの上限を定めるとともに、北側斜線を定めるものです。
○精華町では、商業地域以外の用途地域で、第1種～第6種の高度地区を指定しています。



●変更前

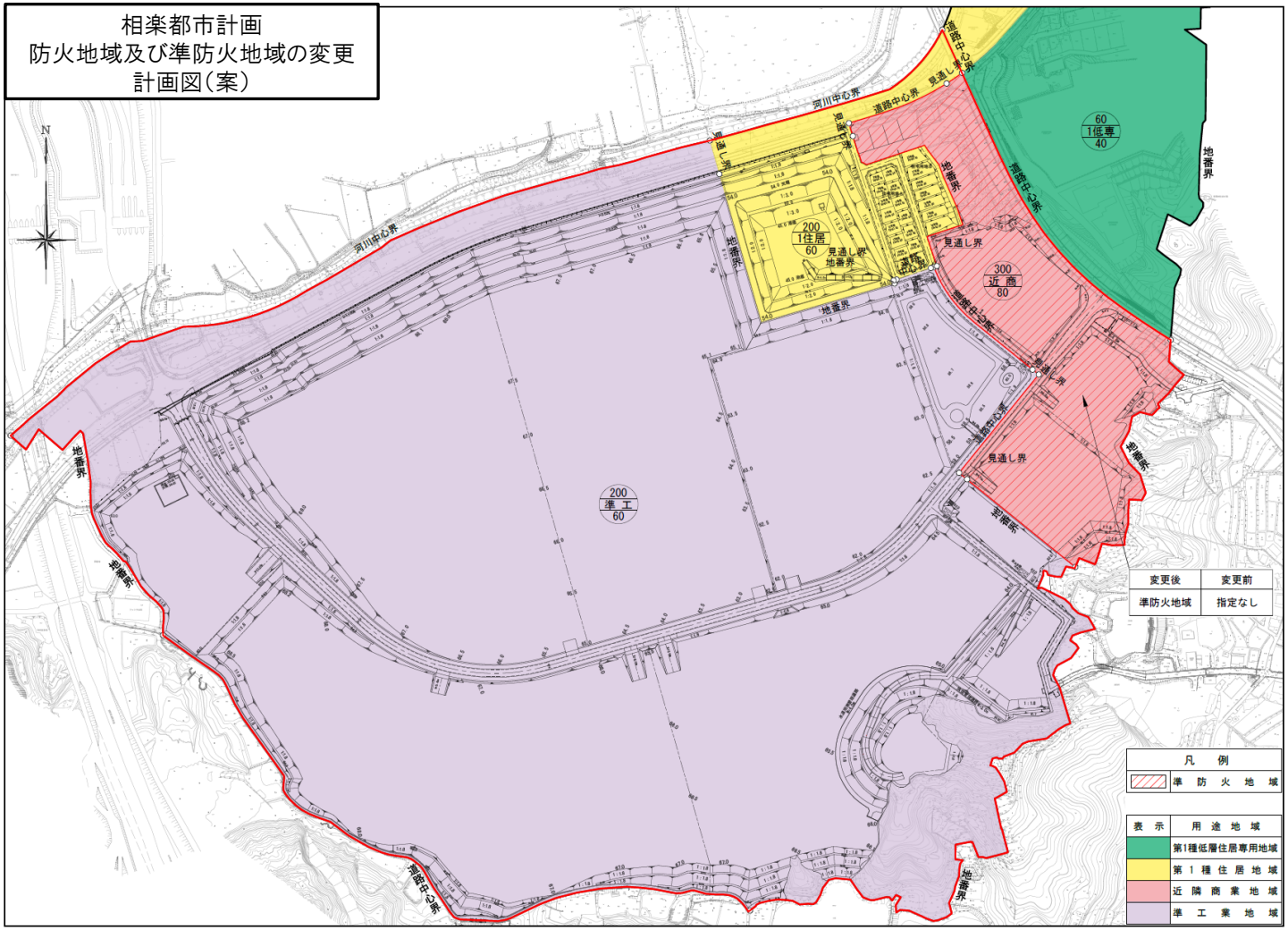
種類	建築物の高さの最高限度
第1種 高度地区	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離に0．6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であって、かつ10メートルをこえてはならない。

●変更後

種類	建築物の高さの最高限度
第3種 高度地区	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線または、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5種 高度地区	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。
第6種 高度地区	建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線または、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。

防火地域及び準防火地域とは

○市街地における火災の危険を防除するため定める地域で、一定の建築物を耐火建築物や準耐火建築物に、あるいは一部分を防火構造にするなど、建築物の構造や材質を規制するものです。



特別用途地区とは

〇用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために定めるもので、用途地域の制限（建てることができる建物の用途の制限）に、さらにきめ細かく制限を加えることや、緩和することができます。
〇精華町では、下記の2つの特別用途地区を指定しています。

研究開発地区	関西文化学術研究都市にふさわしい研究開発地区の発展と、その環境を保護する目的として指定。
特定大規模小売店舗制限地区	広域的な都市構造等に大きな影響を及ぼす特定大規模小売店舗の無秩序な立地を抑制し、中心市街地等への計画的な立地誘導を図ることを目的として指定。

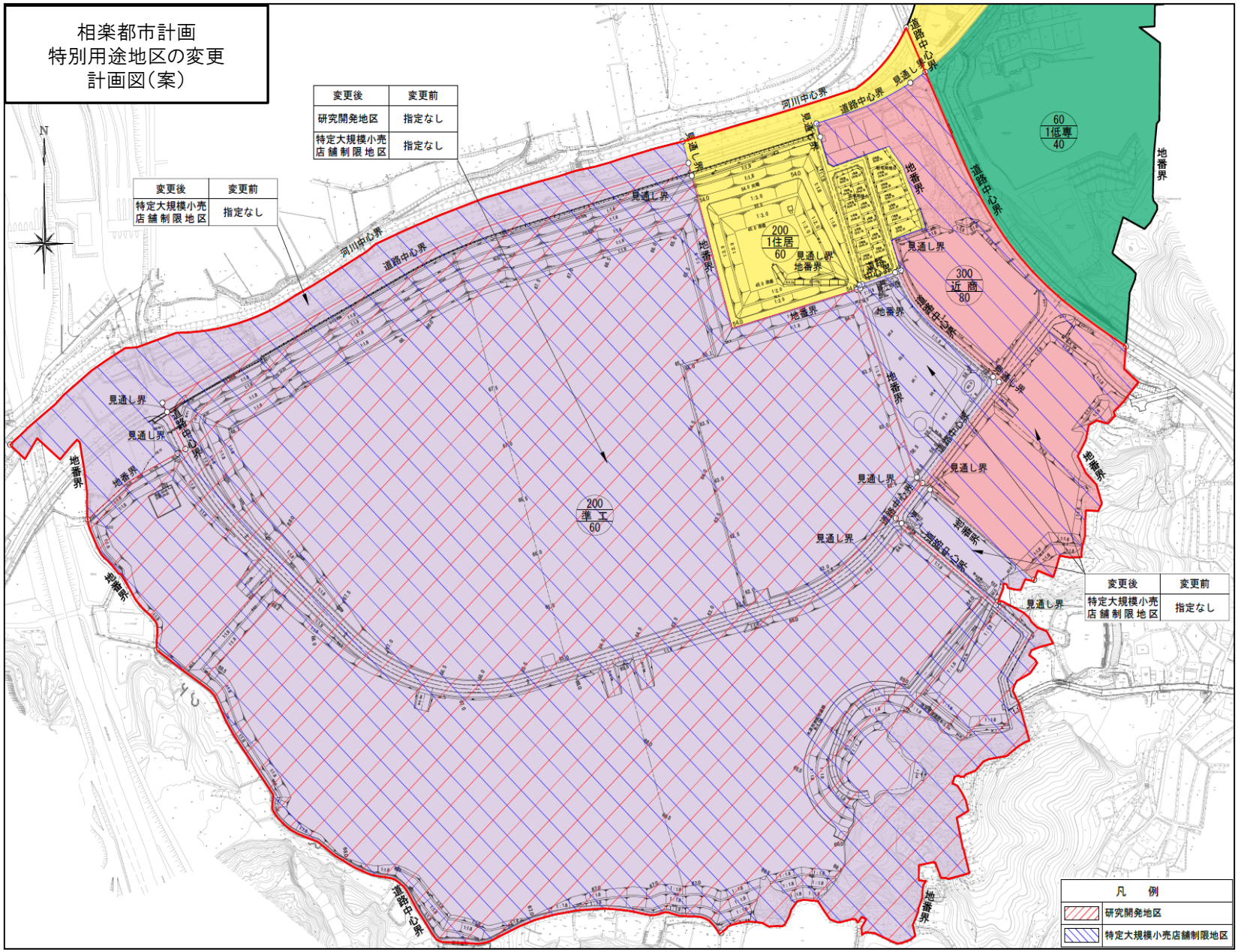
研究開発地区において建築してはならない建築物

１　住宅、兼用住宅、共同住宅及び寄宿舎（研究所及び研修所に附属する研究者等のための居住施設及び研究用住宅等は除く）、下宿
２　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令で定めるもの（研究所及び研修所に附属するもの、又は床面積が１，５００平方メートル以下は除く）
３　ホテル及び旅館（研究所及び研修所に附属する宿泊施設は除く）
４　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（研究所及び研修所に附属する施設は除く）
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、パチンコ屋、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　キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
８　劇場、映画館、演芸場及び観覧場（研究所及び研修所に附属するものは除く）
９　幼稚園、小学校、中学校
１０　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
１１　公衆浴場
１２　診療所
１３　自動車教習所
１４　自動車車庫（附属車庫は除く）
１５　倉庫業を営む倉庫
１６　畜舎（研究施設に附属するものは除く）
１７　自動車修理工場

特定大規模小売店舗制限地区において建築してはならない建築物

大規模小売店舗立地法（平成１０年法律第９１号）第２条第２項で定める大規模小売店舗であり、かつ、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令第１３０条の８の２第２項に定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が１万m^2を超えるもの。

相楽都市計画
特別用途地区の変更
計画図（案）



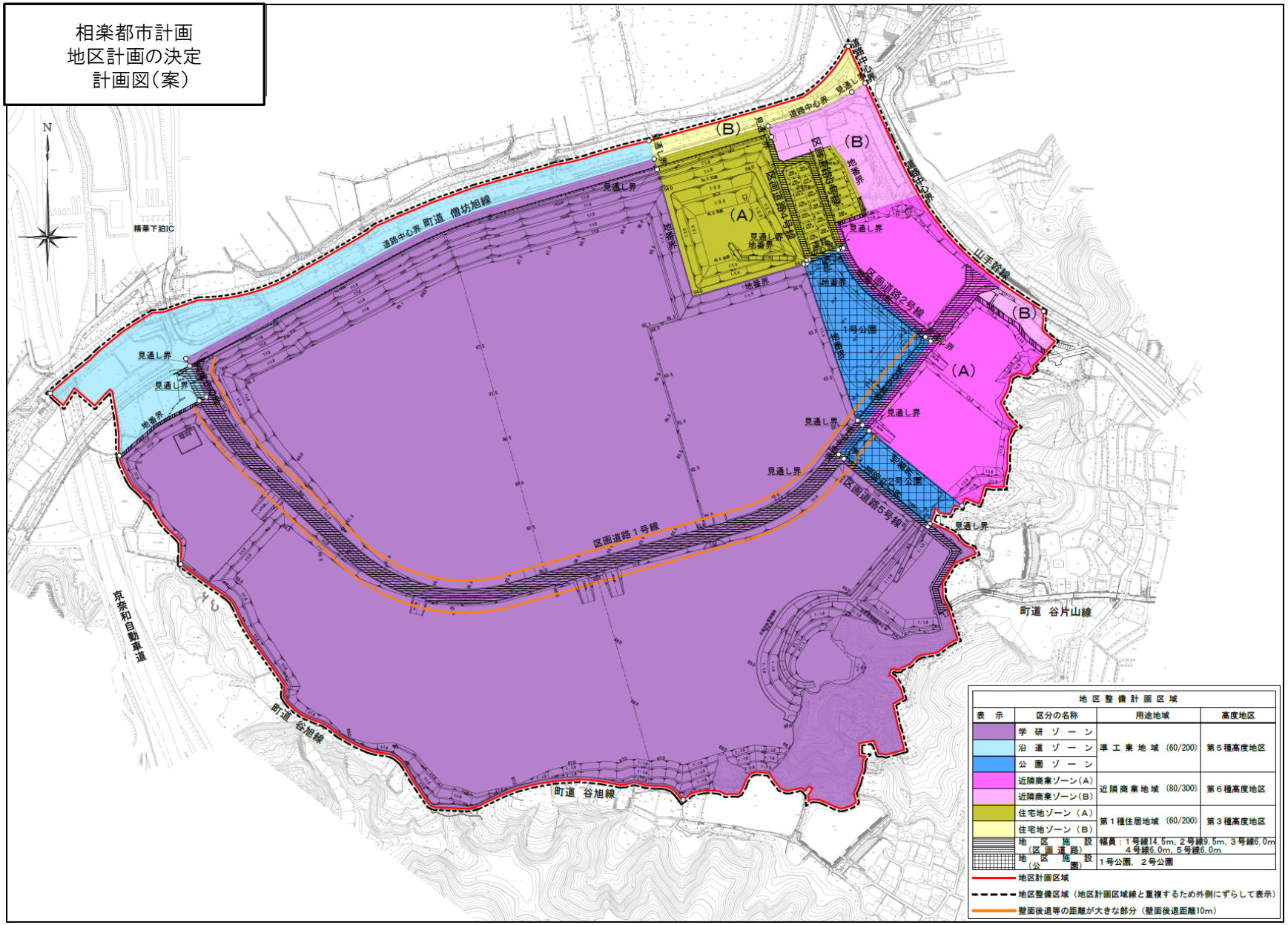
地区計画とは

〇それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。

〇建物の用途や高さ、色彩などに関するルールをきめ細やかに定めることができます。

〇精華町では、精華台地区･光台地区をはじめとした６つの地区で、地区計画を定めており、その中では、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造制限を行っております。

相楽都市計画
地区計画の決定
計画図（案）



ゾーン	ゾーンの説明
学研ゾーン	土地区画整理事業区域内の建築物の敷地面積に係る最低限度以上の大規模な区画で、施設誘致を図るゾーン
沿道ゾーン	土地区画整理事業区域外で、精華下狛インターチェンジ及び幹線道路の役割を担う僧坊・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ゾーン
公園ゾーン	学研ゾーンと周辺地区の環境を保全するための緩衝体を形成する地域で、地区内外の近隣住民及び立地企業の従業員等に対し健康福祉の増進を図るゾーン
近隣商業ゾーン（A）	土地区画整理事業区域内の建築物の敷地面積に係る最低限度以上の中規模な区画で、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の誘導を図るゾーン
近隣商業ゾーン（B）	主に土地区画整理事業区域外で、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の誘導を図るゾーン
住宅地ゾーン（A）	土地区画整理事業区域内で、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ゾーン
住宅地ゾーン（B）	土地区画整理事業区域外で、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図ると共に、生活利便性の向上を図るゾーン

地区計画における地区整備計画について

	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）
建築物の用途の制限	特別用途地区	遊戯施設　等	住宅・遊戯施設　等	遊戯施設　等	遊戯施設　等	公　衆浴　場	公　衆浴　場
建築物の敷地面積の最低限度	1000㎡			500㎡		160㎡	
壁面の位置の制限	5ｍ（10m）		2ｍ（10m）			50ｃｍ	
建築物等の形態又は意匠の制限	○	○	○	○	○	○	
かき又はさくの構造制限	○		○	○		○	

都市計画　決定・変更のスケジュール

時期	内容
令和3年 10月16日・17日	地権者説明会
11月4日	精華町都市計画審議会諮問
11月17日頃～	精華町地区計画等の案の作成の手続きに関する条例に基づく地区計画案の縦覧
	都市計画法第16条に基づく都市計画案の閲覧・公聴会開催
12月頃	都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧
	条例制定・改正にかかるパブリックコメント
令和4年1月頃	精華町都市計画審議会付議
3月	都市計画　決定・告示
	条例制定・改正

ご清聴

ありがとうございました。