# 相楽都市計画 地区計画の変更(光台地区)

(精華町決定)

計画書(案)

京都府 精華町

## 光台地区の地区計画の内容

4	名 称	光台地区地区計画						
仾	位 置	精華町光台全域						
	<b></b> 積	約202. 5 h a						
	地区計画の 目標	本地区は、関西文化学術研究都市建設計画に基づく精華・西木津地区に位置し、独立行政法人都市再生機構による祝園特定土地区画整理事業が完了した地区であり、関西文化学術研究都市の中心地区又、関西リサーチコンプレックスの中心的役割をはたす文化学術研究施設、交流施設及び居住施設を備えた都市づくりを目標とする。 本地区計画は、次に掲げる土地利用・地区施設・建築物等の整備方針のもとに、周辺地域と調和した良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。						
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	和した良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。 本地区の土地利用は、地区の中央部に周辺の緑と調和した景観形成を目指す本都市のシンボルとなる都市計画道路精華大通り線を配置し、これを骨格として文化学術研究ゾーン、センターゾーン、近隣センターゾーン、沿道型住宅地ゾーン、一般住宅地ゾーンを配置する。 1. 文化学術研究が一ン 関西文化学術研究都市の中心地区に相応しい創造的、先端的な文化学術研究施設、研究開発型産業施設及び研究活動を支援する施設等の集積を図る。光台1号線の北側の区域においては、中小規模の施設の集積を図る。 敷地内は、外周部を中心にオープンスペースと緑地の確保を図ると共に、敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの一体化を進める。 2. センターゾーン 関西文化学術研究都市の中心地区として文化学術研究交流施設、都市的サービス施設等の集積を図り、都市的賑わいのあるセンター地区を形成する。又、敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの一体化を進める。 3. 複合センターゾーン 関西文化学術研究都市の中心地区に相応しい創造的、先端的な文化学術研究施設、研究開発型産業施設及び都市的サービス施設、生活利便施設等の集積を図り、文化学術研究ゾーン及びセンターゾーンの機能を補完する複合センター地区を形成する。 敷地内は、外周部を中心にオープンスペースと緑地の確保を図る。 4. 近隣センターゾーン 地区住民の利便とコミュニティ機能を持つ賑わいのある近隣センターを整備する。 5. 沿道型住宅地ゾーン 都市計画道路精華大通り線と大通り西線の一部の沿道には、文化学術研究施設を支援するサービス施設及び生活利便施設等の複合機能を備えた沿道型住宅地ゾーンを、柘榴東畑線、大通り西線の一部の沿道には、地区住民のための生活利便施設の機能を備えた沿道型住宅地ゾーンを形成する。						
	地区整備の 整備方針	文化学術研究都市に相応しい良好な住環境の形成、保全を図る。 道路は、幹線道路網を中心にボンエルフを含む区画道路等によりネットワーク形成を図る。 公園緑地は、地区中央部の尾根部及び地区周辺部を中心に、適宜配置する。 周辺の自然緑地と調和した緑豊かな潤いのある都市景観の形成を図るため、公共用地及び敷地 内での緑化を進めると共に自然緑地及び斜面緑地等を整備し保全する。						

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. 文化学術研究ゾーン
- ●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道景観を形成するよう建築物の規制、誘導を図る。
- ●都市計画道路精華大通り線、奈良精華線(南)等に面する区域では、各々の施設の特性を表現する個性豊かなデザインが発揮されるよう誘導する。
- ●光台1号線の北側の区域では、街区など一定規模の区域ごとに、一体的な沿道景観を形成するよう、区域内の各々の建築物のデザイン等を誘導する。
- ●道路等からの壁面後退を定め、敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの 一体化を進めることにより、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有機的 に調和する、緑豊かで開放的な沿道景観の形成を図る。

### 2. センターゾーン

●敷地内のオープンスペースと幹線道路の歩道等のデザインの一体化を進めることにより、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有機的に調和する、緑豊かで開放的な沿道景観の形成を図る。又、地区全体の景観形成との調和を図りつつ、ゾーン全体としてシンボリックで親しみやすい都市的景観形成を図るため、常時人々の交流の場となる開放的な建築空間の整備を図ると共に、美しい立面を持つ建築デザインを誘導する。

#### 3. 複合センターゾーン

- ●ゾーンの北側の区域では、隣接する文化学術研究ゾーンとの調和を図るとともに、一体的な 沿道景観を形成するよう、区域内の各々の建築物のデザイン等を誘導する。
- ●ゾーンの南側の区域では、地区全体の景観形成との調和を図りつつ、常時人々の交流の場となる開放的な建築空間の整備を図ると共に、美しい立面を持つ建築デザインを誘導する。
- 4. 近隣センターゾーン
  - ●周辺住宅地を含め、地区全体の景観形成との調和を図ると共に、公園緑地等と有機的に調和 した建築物の整備を進める。
- 5. 沿道型住宅地ゾーン
  - ●緑豊かな景観形成を図るため、壁面線の後退、生垣等による敷地内緑化及び景観阻害とならないよう、建築設備、屋外広告物等を十分考慮した整備を進める。
  - ●隣接する文化学術研究ゾーン、一般住宅地ゾーン等との調和を図ると共に、沿道景観に変化を与える建物高さ、壁面形状を持つ建築物の整備を進める。
- 6. 一般住宅地ゾーン
  - ●緑豊かな住宅地の景観形成を図る。

建築物等の 整備方針

## 光台地区地区計画 地区整備計画

	14	名称	文化学術研究 ゾーン(A)	文化学術研究 ゾーン(B)	複合センター ゾーン(A)	複合センター ゾーン(B)	センター ゾーン	近隣センター ゾーン	沿道型住宅地 ゾーン(A)	沿道型住宅地 ゾーン(B)	沿道型住宅地 ゾーン(C)
		区分用途地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種中高層 専用地域
		面積	50.5ha	19.8ha	2. 8 ha	2. 7 ha	1 1. 6 ha	1. 3 ha	3. 2 ha	1. 6 ha	2. 8 ha
劉		建築物等の用途の制限			※別紙 参照	建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	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・下宿2.自動車教習所3.床面積が15平方メートルを超る音は除く)	建築してはならない建築物 1.ボーリング場、スケート場 2.ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売場。カラオケボックス・自動車教習所 5.床面積が15平方メートルを超える畜舎	メートルを超える	建築してはない 建築物 1.公衆物 1.公衆が場 2.ボーリ場 2.ボートジャート 3.マートジャート 5.マーショーを 5.マーショーを 5.財界の 5.財界の 5.財界の 5.財子がでする 5.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートルを超 6.床ートが節	建築してはならな い建築物 1.公衆浴場
1 '		建築物の敷地面積 の最低限度		300 平方 メートル	3000 平方 メートル					200 平方 メートル	
計画る	同 十 5 事 頁	き面の位置の制限	1.建築物の外壁又はこれに代わる柱の面がら敷地は、5メートにの野地は、5メートにの野地は、5メートにいいま画図には10メートだ分についとする。これにでは10メートにいいまでである。これにでいる場合にでですがかっている場合にでいる場合は適用しない。 3.1項の規定を物とである場合は適用のない。 3.1項の規定を物とである場合は適用しない。 3.1項の対象を対象といる場合は適用しない。	1.建築物の名様には、1.5 乗物の名様のの野難は、1.5 を検えのいり、1.5 を表別では、1.5 を表別で		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。		メートル以上とする。 側にあっては1.5メー 2.前項の規定は、次の ア.前項の距離に満たた イ.物置その他これに数 ない建築物又は建築	ただし、精華大通り線、 トル以上とする。 各号のいずれかに該当する い部分の外壁等の中心線	の長さの合計が3メートル さが2.3メートル以下で、 5メートル以内であるとき	又は精華1号線に面する 以下であるとき

		地区の	名称	文化学術研究 ゾーン(A)	文化学術研究 ゾーン(B)	複合センター ゾーン(A)	複合センター ゾーン(B)	センター ゾーン	近隣センター ゾーン	沿道型住宅地 ゾーン(A)	沿道型住宅地 ゾーン(B)	沿道型住宅地 ゾーン(C)	
		区分	面積	50.5ha	19.8ha	2. 8 ha	2. 7 ha	11.6ha	1. 3 ha	3. 2 ha	1. 6 ha	2. 8 ha	
		建築物の高さの 最高限度									軒の高さが12メー 階数が4階以下	トル以下かつ地上階の	
			等の形態 匠の制限	●建築物は、刺激的な	c色彩又は装飾を用いな	いこと。							
	建築	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. 美観風致を害さないもの ウ. 1 事業所当たり 3 箇所以内となること エ. 建築物の壁面より突出しないもの オ. 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの			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. 美観風致を害さないもの ウ. 1事業所当たり5箇所以内となること エ. ウのうち、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箇所以内となること オ. 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの			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. 美観風致を害さないもの ウ. 建築物の屋上又は屋根を利用しないもの			
地区整備計画	物等に関する事項	かき又はさくの構造制限		1.地掲きはとアイウ お値のの外に 製造の ではいる次をさも フみ高ル限等十し らのルに離なける、他は以て5の2にはも又な 能腰高トにスに施 かでトた距とて上 車5の3ク地所す、のはい な積高トにスに施 かでトた距とて上 車5の2の、上はへ敷箇を では、のはい な積高をした。 のルい以 の、上はへ敷箇を では、のはい の、上はへ敷箇を では、のはいは、のはいな がで、とびとで、とびとが、とびとが、とびとが、とびとが、とびとが、とびとが、とび	1.地にしのはいアイウ	1. 地にしのはい・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	した塀等は設置した 2.精華大通り線以外 造は、次に掲げるは チメートル以下の服 することを妨げない ア. 生垣 イ. 竹垣 ウ. 透視可能なフェ 以下のものに限る エ. 道路境界線からい で、周辺環境と調	の道路に面する宅地部分のかき又はさくの構 のとする。ただし、宅地地盤面より 60 セン 石積みを、かき又はさくを支えるために併設		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 エ. 道路境界線から 50 センチメートル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			

### 相楽都市計画光台地区地区計画 別紙

#### 複合センターゾーン (A)

### 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

- ●位置および区域
  - ・別添総括図、計画図のとおり
- ●理由
  - ・別添理由書のとおり

### 理由書

関西文化学術研究都市の精華・西木津地区のセンターゾーンにおいて、用途地域の変更に伴い、計画的な土地利用の誘導に向けて、地区計画の変更を行うものである。

用途地域の変更を行う区域を、新たに複合センターゾーン(A)と位置付け、雇用の創出等に繋がる関西文化学術研究都市の中心地区に相応しい創造的、先端的な文化学術研究施設、研究開発型産業施設の誘導を図ります。

また、複合センターゾーン(A)の南側の区域を新たに複合センターゾーン(B)と位置付け、従来のセンターゾーンの機能に加え、賑わい機能を更に向上させ、コンベンション等の受け入れを可能にするホテルや文化学術研究ゾーンに所在する事業所に従事する者の社宅の機能を兼ね備えた施設や、生活利便施設等の誘導を図ります。



