

相楽都市計画 高度地区の変更

(精華町決定)

計画書 (案)

京都府 精華町

## 相楽都市計画高度地区の変更（精華町決定）

●高度地区を次のように変更する。

種別	面積	建築物の高さの最高限度	備考
第1種 高度地区	361.3ha	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。	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域
第2種 高度地区	58.3ha	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7.5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。	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
第3種 高度地区	145.5ha	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。	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域
第4種 高度地区	12.7ha	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15メートルをこえてはならない。	容積率が200%の 近隣商業地域
第5種 高度地区	174.6ha	建築物の各部分の地盤面から高さは、31メートルをこえてはならない。	準工業地域
第6種 高度地区	9.5ha	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。	容積率が300%の 近隣商業地域
合 計	761.9ha		

## 制限の緩和措置

1. 北側の道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
2. 敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面より1メートル以上低い場合の北側斜線（本規定書に定める北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の高さの最高限度である線。以下同じ。）は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

## 適用除外及び、許可による特例

次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。

1. 一団地の住宅施設（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第11条第1項第8号に規定する一団地の住宅施設をいう。）内の建築物。
2. 市街地再開発事業（法第12条第1項第4号に規定する市街地再開発事業をいう。）の施行区域内の建築物。
3. 住宅地区改良事業（住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業をいう。）の施行区域内の建築物。
4. 次のいずれかに該当する場合で、精華町長が許可した建築物。ただし、イ以外については、あらかじめ町都市計画審議会の同意を得るものとする。
  - ア. 敷地面積が第1種低層住居専用地域内及び第2種低層住居低層住居専用地域内にあっては、3,000平方メートル以上、第1種中高層住居専用地域内、第2種中高層住居専用地域内、第1種住居地域内、第2種住居地域内及び準住居地域内にあっては、2,000平方メートル以上で、かつ敷地内空地の規模がその敷地面積にかかる建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条の規定による建築面積の限界を敷地面積から減じたものに、その敷地面積の10分の2を加えたもの以上で、周囲の状況により、環境上支障がないと認められるもの。
  - イ. 第5種高度地区にあって、建築物の各部分の軒の高さが31メートルを超えないもの。
  - ウ. 第5種高度地区にあって、敷地面積が、10,000平方メートル以上の文化学術研究施設（関西文化学術研究都市建設促進法（昭和62年6月9日法律第72号）第2条第4項に規定する文化学術研究施設をいう。）であり、都市景観の形成上、建築物の高さの最高限度が31メートル以上とすることが好ましいと認められる

もので、周囲の環境に支障がないと認められるもの。

エ. その他、精華町長が公益上やむを得ないと認め、かつ地区指定の目的に反しないと認められるもの。

●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

## 新旧対照表

種別	面積（新）	面積（旧）	備考
第1種 高度地区	361.3ha (+52.8ha)	308.5ha	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域
第2種 高度地区	58.3ha (-0.7ha)	59.0ha	第一種中高住居専用地域 第二種中高住居専用地域
第3種 高度地区	145.5ha (+27.5ha)	118.0ha	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域
第4種 高度地区	12.7ha	12.7ha	容積率が200%の 近隣商業地域
第5種 高度地区	174.6ha	174.6ha	準工業地域
第6種 高度地区	9.5ha	9.5ha	容積率が300%の 近隣商業地域
合計	761.9ha	682.3ha	

## 理由書

本都市計画は、京都府が行う相楽都市計画における市街化区域と市街化調整区域との区分の変更にあわせて行う用途地域の変更に伴い、高度地区の変更を行うものです。