

# 久御山町都市計画決定（変更）告示のお知らせ

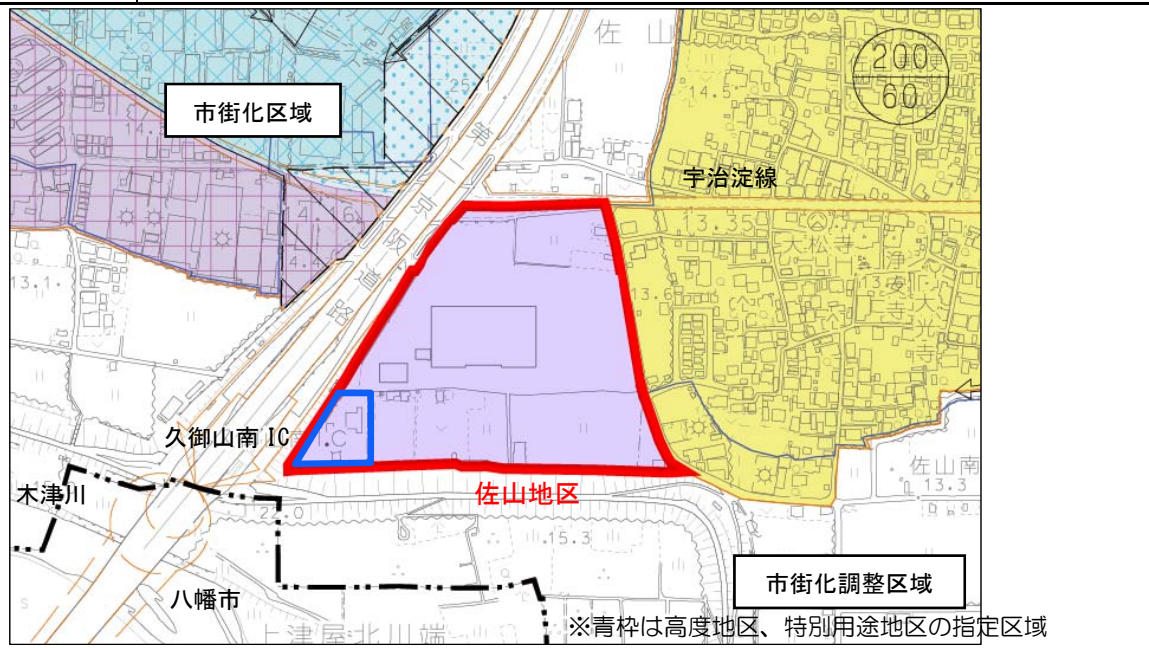
## お知らせの主旨

久御山町では、京都府決定事項である市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）の見直しに伴い、久御山町決定事項である地域地区の指定の計画を進めてまいりました。佐山地区につきましては、これまで地権者の方々を対象に説明会等を開催してまいりましたが、平成28年5月10日より下記の内容で都市計画決定（変更）を告示しましたので、お知らせ致します。

## 告示内容

※佐山地区地区計画の変更につきましては、平成27年11月27日に告示しております。

地域地区等	告示内容
用途地域	準工業地域 60/200（建ぺい率／容積率）
高度地区	第四種高度地区（一部）
防火地域	準防火地域
特別用途地区	第四種特別工業地区（一部）・特定大規模小売店舗制限地区（一部）
地区計画※	佐山地区地区計画の変更



## 高度地区

第四種高度地区	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとし、かつ、建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又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とする。	

## 用途地域

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①②③④▲：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50平方メートル以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業店舗のみ。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。
事務所	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3000平方メートル以下
遊技場・風俗施設	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	▲3000平方メートル以下 ▲10,000平方メートル以下 ▲10,000平方メートル以下
公共施設・病院・学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲客室200平方メートル未満 ▲個室付浴場を除く
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	▲3000平方メートル以下
工場・倉庫等	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	作業場の面積 ①50平方メートル以下 ②150平方メートル以下 ③300平方メートル以下

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。



# 地区計画

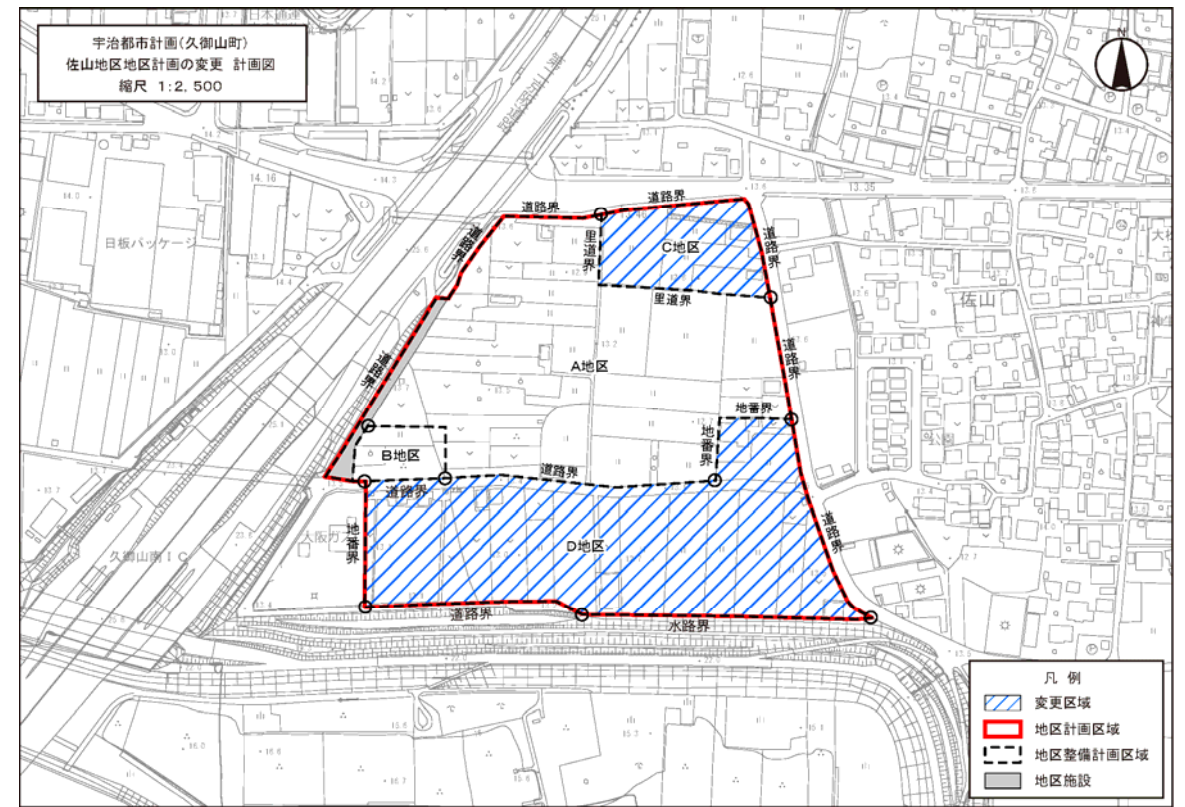
宇治都市計画地区計画の変更（久御山町決定）

都市計画 久御山町佐山地区地区計画を次のように変更する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	名称	久御山町佐山地区地区計画				
	位置	久御山町佐山西ノ口・美ノケ藪、下津屋上ノ浜の各一部				
	面積	約6.0ha				
	地区計画の目標	<p>当地区は、町の都市計画マスタープランにおいて、広域連携幹線道路及び地域生活幹線道路と位置付けられている第二京阪道路及び府道宇治淀線が交差する地域で、周辺部は市街化が進み、東側は住宅、西側は工業を中心とする市街地が形成され、西側の地区界に接して久御山南インターチェンジが開設され広域交通の利便性が高まっている地域である。</p> <p>当地区は、都市計画マスタープランにおいて、土地利用促進ゾーンと位置づけられており、今後、さらに進む高齢社会に向け、地域に不足する総合医療施設を誘導することで、地域住民の福祉に寄与し、併せて広域交通の利便性の高さを活かした適正な土地利用計画と公共施設の整備改善により、良好な環境保全と市街地環境の形成を図るものである。</p>				
	土地利用の方針	<p>久御山町南部の交通の利便性の要衝として、周辺地域の環境に配慮するとともに、医療施設を中心とした良好な市街地環境の保全と形成を図るべく、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>地区施設、医療施設、児童福祉施設及び各施設の関連施設を適切に配置し、広域交通の利便性の高さを活かし周辺環境に配慮した土地利用並びに調和のとれた良好な市街地形成と都市機能の向上を図る。</p>				
地区施設の整備の方針	区画道路を適切に配置し、医療施設利用者や周辺居住者の安全で快適な空間の創出を図る。					
建築物等の整備の方針	建築物の用途の混在化などによる環境の悪化を防止し、総合医療施設としてふさわしい建築物及び広域交通の利便性の高さを活かした建築物の誘導を図るとともに、建築物等の用途の制限及び高さの最高限度を定め、良好な市街地環境の形成を図る。					
地区整備計画	地区整備計画の区域の面積	約6.0ha				
	地区施設の配置及び規模	道路 区画道路 幅員6.5m 延長約130m				
	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		面積	約2.6ha	約0.2ha	約0.5ha	約2.7ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 病院 2 前号に掲げる建築物に附属する建築物</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 児童福祉施設 2 前号に掲げる建築物に附属する建築物</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの。 2 前号に掲げる建築物に附属する建築物</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅（本項の規定の施行又は適用の際、現に当地区計画区域内に土地を所有する者の自己用の住宅に限る。ただし、周辺環境を考慮し一団を形成すること。） 2 事務所（医療、保健衛生、福祉又は防災に関する技術向上、普及啓発又は研究を主たる目的とするものに限る。）</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限				<p>3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>5 介護老人保健施設、介護老人福祉施設</p> <p>6 健康維持・増進を目的としたフィットネスクラブ、スポーツクラブその他これらに類するもの</p> <p>7 前各号に掲げる建築物に附属する建築物</p>
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は31mとする。	建築物の高さの最高限度は20mとする。	建築物の高さの最高限度は20mとする。	建築物の高さの最高限度は20mとする。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」



※その他の地域地区等の詳細につきましては、下記の連絡先まで直接お問い合わせいただけますようお願い致します。

## 用語解説

- 【地域地区】：都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、合理的な土地利用を実現しようとする、都市計画の種類のひとつです。地域地区の中には、用途地域や特別工業地区、高度地区、準防火地域などの規制があります。
- 【用途地域】：都市における環境を守り、効率的な都市活動を行うために、市街化区域の中でも、住宅地、商業地、工業地などの土地利用の種別により地区を区分します。各用途地域により、容積率や建ぺい率を定めます。
- 【高度地区】：建築物の高さの最高限度や最低限度を定めます。
- 【特別工業地区】：工業地の公害防止や環境保全などを目的とし、業種規制を加え用途地域を補充します。
- 【準防火地域】：市街地における火災の危険を防ぐため、建築物の防火上の構造制限を定めています。
- 【特定大規模小売店舗制限地区】：小売店舗の立地誘導の実効性を確保するため、ある一定の店舗の建築を制限します。
- 【地区計画】：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定められる計画で、生活道路や公園、建築物の建て方や街並みのルールなど、住民の意見を反映して定める都市計画のひとつです。

## 問い合わせ先

わかりにくい点、ご質問などについては、下記へお気軽にお問い合わせください。

久御山町 事業建設部  
都市整備課

TEL : 075-631-9961  
0774-45-3912