

当初	平成 3 年 9 月 20 日 田辺町告示第 72 号	平成 18 年 12 月 27 日 京田辺市告示第 244 号
	平成 5 年 6 月 25 日 田辺町告示第 93 号	平成 19 年 11 月 13 日 京田辺市告示第 173 号
	平成 8 年 5 月 24 日 田辺町告示第 47 号	平成 21 年 6 月 2 日 京田辺市告示第 105 号
	平成 12 年 6 月 9 日 京田辺市告示第 134 号	平成 28 年 5 月 10 日 京田辺市告示第 113 号
	平成 14 年 4 月 8 日 京田辺市告示第 101 号	平成 29 年 10 月 31 日 京田辺市告示第 136 号
	平成 14 年 12 月 16 日 京田辺市告示第 223 号	令和 7 年 4 月 16 日 京田辺市告示第 85 号
	平成 16 年 2 月 4 日 京田辺市告示第 28 号	

## 松井山手地区地区計画

名 称	松井山手地区地区計画	
位 置	京田辺市松井口仲谷、今池、向谷、交野ヶ原、山手東一丁目の各一部並びに、山手東二丁目、山手南一丁目、山手南二丁目、山手南三丁目、山手南四丁目、山手西一丁目、山手西二丁目、山手西三丁目及び山手中央の全部	
面 積	約 97.5 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、JR学研都市線「松井山手」駅周辺に位置し、京田辺市の北部地域の拠点として、土地区画整理事業により公共施設や宅地が整備された、大規模な市街地を形成する区域内において、商業・業務機能などの都市機能の集積による生活利便施設の充実・強化を図るとともに、無秩序な市街地の拡大を抑制し周辺の良好な住環境を保全するため、地区計画を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、地域の拠点にふさわしい良好な市街地の形成を誘導することを目標とする。</p>	
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針としては、当地区では、都市計画道路山手幹線を骨格として、一戸建専用住宅地を主体に、JR学研都市線「松井山手」駅前地区に商業施設用地を、また、その周辺を中心に十分なオープンスペースと豊かな緑地等を確保した良好な居住環境を有する集合住宅を配置するとともに、必要な公共公益施設を適切に配置する。特に、都市計画道路京都枚方線沿道については、地域に潤いと憩いを与え、質の高い住環境を形成するため、緑豊かなオープンスペースを確保し、これを保全する。</p> <p>また、都市計画道路京都大阪線、京都枚方線の道路区域のうち建築物の敷地として一体的に利用すべき区域（重複利用区域）を設定し、土地利用の活用を図る。</p> <p>地区施設の整備の方針としては、都市計画道路山手幹線を骨格とし、自動車交通の円滑な処理と安全で快適な歩行者空間を確保するため、土地区画整理事業により適切に計画・整備された区画街路等の公共施設については、これを健全な状態に保全する。</p> <p>建築物等の整備の方針としては、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 低層専用住宅地区 専用住宅と一定の住民の日常生活、文化活動上必要な用途を兼ねる住宅などに限られた地区として、閑静であるおいのある良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。</li> <li>2. 低層一般住宅地区 低層住宅のほか、兼用住宅等が立地できる地区として、良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。</li> <li>3. 中層集合住宅地区 中層集合住宅のほか、住民の日常生活、文化活動上必要な用途の建築物も立地できる地区として、良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。</li> <li>4. 高層集合住宅地区 高層集合住宅のほか、住民の日常生活、文化活動上必要な用途の建築物も立地できる地区として、良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。</li> <li>5. センター周辺及び幹線道路沿道の一般住宅地区 住宅のほか、店舗、事務所等も立地できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</li> <li>6. 幹線道路沿道のサービス系商業地区 幹線道路である山手幹線沿道において地域住民の利便性を考慮して店舗、事務所等が立地できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</li> <li>7. センター地区 周辺地域住民の利便性を考慮した、健全な店舗等の立地地区として、良好な市街地が形成されるよう規制誘導し、通路整備を行う等空間形成も誘導する。</li> </ol>	
地区整備計画	地区計画を定める区域	計画図表示のとおり
	地区整備計画の区域の面積	約 97.5 ha



		建築物等の用途の制限	墓教室、第7号に規定するアトリエ・工房、これら周囲の住宅の環境を阻害しないもの ただし、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m <sup>2</sup> を超えるものを除く。 (3) 幼稚園、小学校、中学校その他これらに類するもの (4) 保育所 (5) 共同住宅又は長屋で2戸のもの (6) 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。) ただし、畜舎は床面積に開わらず除くものとし、危険物の貯蔵又は処理に供する付属建築物は、敷地内建築物の供給処理に伴う石油類の貯蔵施設に限る。	130条の5の4に定めるもの (7) 自動車庫で床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以内のもの又は都市計画として決定されたものの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (8) 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。) ただし、畜舎は床面積に開わらず除くものとし、危険物の貯蔵又は処理に供する付属建築物は、敷地内建築物の供給処理に伴う石油類の貯蔵施設に限る。	に供する部分の床面積の合計が1,500m <sup>2</sup> 以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)を兼ねるもの (10) 京都府条例「青少年の健全な育成に関する条例」第23条第1項に規定する営業の用途に供するもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (11) 危険物の貯蔵又は処理施設。 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う石油類の貯蔵施設は除く。 (12) 危険物の貯蔵又は処理施設。	する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するもの (10) 京都府条例「青少年の健全な育成に関する条例」第23条第1項に規定する営業の用途に供するもの (11) 京都府条例「青少年の健全な育成に関する条例」第23条第1項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するもの ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う石油類の貯蔵施設は除く。	務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するもの (8) データセンターの用に供するもの (9) 畜舎 (10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するもの ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う石油類の貯蔵施設は除く。	
地区整備計画に関する事項								積の合計が1,000m <sup>2</sup> を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの (8) データセンターの用に供するもの (9) 畜舎 (10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供するもの ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う石油類の貯蔵施設は除く。

地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限				処理に伴う石油類の貯蔵施設に限る。			とならないもの及び売店、便所等駐車場に付帯する施設は除く。	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	—	—	5／10	5／10	—	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	—	—	150 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	—
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第2条第1項第6号に定める高さによる。以下同じ。)は、その最高限度を 10m とし、かつ、建築物の各部分の高さを当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界までの真北方向の水平距離に 10 分の 6 を乗じて得たものに 5m を加えたもの以下とする。 ただし、制限の適用除外の建築物、制限の緩和措置の事項は別表1に掲げるとおりとする。	建築物の高さは、その最高限度を 12m(軒の高さ 10m)とし、かつ、建築物の各部分の高さを当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界までの真北方向の水平距離に 10 分の 6 を乗じて得たものに 7.5m を加えたもの以下とする。 ただし、制限の適用除外の建築物、制限の緩和措置の事項は別表1に掲げるとおりとする。	建築物の高さは、その最高限度を 15m とし、かつ、建築物の各部分の高さを当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界までの真北方向の水平距離に 10 分の 6 を乗じて得たものに 7.5m を加えたもの以下とする。 ただし、制限の適用除外の建築物、制限の緩和措置の事項は別表1に掲げるとおりとする。	建築物の高さの最高限度は 45m とする。 ただし、制限の適用除外の建築物、制限の緩和措置の事項は別表1に掲げるとおりとする。	建築物の高さの最高限度は 60m とする。 ただし、制限の適用除外の建築物、制限の緩和措置の事項は別表1に掲げるとおりとする。	建築物の高さは、その最高限度を 15m とし、かつ、建築物の各部分の高さを当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界までの真北方向の水平距離に 10 分の 6 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とする。 ただし、制限の適用除外の建築物、制限の緩和措置の事項は別表1に掲げるとおりとする。	—	—
	建築物等の高さの最低限度	—	—	—	延床面積の全部又は一部が居住の用に供する建築物の高さの最低限度は 20m とする。 ただし、この限度に満たない高さにある建築物の部分で、その部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 2 分の 1 未満のものについてはこの限りでない。	—	—	—	—

		A地区	B地区	C地区	D1 地区	D2 地区	E地区	F地区	G地区	H1 地区	H2 地区
建築物等に備する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線（道路の隅切部分を除く）までの距離及び隣地境界線までの距離の最低限度（以下「外壁等後退距離」という。）は、別表2に掲げるとおりとする。</p> <p>なお、都市計画道路京都枚方線沿道の位置図に表示した区域においては、上記の制限にかかわらず、外壁等の面から都市計画道路京都枚方線端界（道路の隅切部分を除く）までの距離の最低限度を8.75mとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線（道路の隅切部分を除く。）までの距離の最低限度を5mとする。</p> <p>ただし、「電気事業法」に基づく通商産業省令「電気設備に関する技術基準を定める省令」第29条により高圧線下で建築が禁止されている部分を包含する宅地については道路境界線までの距離を1.0mとすることができる。</p> <p>なお、都市計画道路京都枚方線沿道の位置図に表示した区域においては、上記の制限にかかわらず、外壁等の面から都市計画道路京都枚方線端界（道路の隅切部分を除く）までの距離の最低限度を8.75mとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線（道路の隅切部分を除く。）までの距離の最低限度を1.5mとする。</p> <p>ただし、「電気事業法」に基づく通商産業省令「電気設備に関する技術基準を定める省令」第29条により高圧線下で建築が禁止されている部分を包含する宅地については道路境界線までの距離を1.0mとする。</p> <p>なお、都市計画道路京都枚方線沿道の位置図に表示した区域においては、上記の制限にかかわらず、外壁等の面から都市計画道路京都枚方線端界（道路の隅切部分を除く）までの距離の最低限度を8.75mとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線（道路の隅切部分を除く。）までの距離の最低限度を1.5mとする。</p> <p>ただし、位置図に表示した区域の外壁等は除く。</p>						

建築物等に備する事項	壁面の位置の制限	<p>ただし、電柱又はゴミ置場の設置により道路境界線が一辺の直線あるいは一弧の曲線とならない場合においては、電柱又はゴミ置場設置位置を除いて見通される一辺の直線あるいは一弧の曲線を道路境界線とみなし、この規定を適用する。</p> <p>また、上記の規定は、次の各号の 1 に該当する建築物については適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 上記に規定する境界線からの距離の最低限度に満たない部分の建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下である建築物</li> <li>(2) 車庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下の付属建築物</li> <li>(3) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物</li> </ul>			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び広告物、看板の形態、意匠については、すぐれた都市景観の形成と周辺環境との調和に寄与するものとし、広告物、看板の位置については、道路境界線より 1.0m 以上後退しなければならない。	—	都市計画道路 1・3・2 京都大阪線及び 3・1・16 京都枚方線に面する壁面には、開口部を設ければならない。 ただし、採光のみを目的としたはめごろし戸を設ける場合や建築物等の用途の制限に掲げる(7)号に該当する自動車車庫及び(9)号に該当する建築物に付属するものに設ける場合は、この限りでない。	—
	かき又はさく等の構造の制限	道路に面する敷地の部分にかき又はさく、堀等を設置する場合は、宅地地盤面からの高さを 1.6m 以下としなければならない。 ただし、かき又はさく、堀等が道路に沿って幅 60 cm 以上後退して設置される場合及び生けがきを設置する場合はこの限りではない。 また、この場合、道路とかき又はさく、堀等の間にについては、美観に配慮し、緑化に努める。  また、この場合、道路とかき又はさく、堀等の間にについては、美観に配慮し、緑化に努める。	第 1 種低層住居専用地域に面する道路側の敷地の部分にかき又はさく、堀等を設置する場合は、宅地地盤面からの高さを 1.6m 以下としなければならない。 ただし、かき又はさく、堀等が道路に沿って幅 60 cm 以上後退して設置される場合及び生けがきを設置する場合はこの限りではない。 また、この場合、道路とかき又はさく、堀等の間にについては、美観に配慮し、緑化に努める。	—	—

	土地利用の制限	一般区画街路における交通機関の保全を図るため、計画は下図の示すとおりとする。
地区整備計画	都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として一体的に利用する重複利用区域	
	重複利用区域における建築物等の建築限界	<p>計画図2に表示した区域</p> <p>ただし、道路と一体的に整備する建物の壁、床、梁、設備等を除く。</p> <p>また、都市計画道路京都大阪線パークリングエリアの便所等については、当該建築制限を越えて建築することができる。</p>

「区域、地区整備計画の区域及び地区的細区分は位置図表示のとおり」

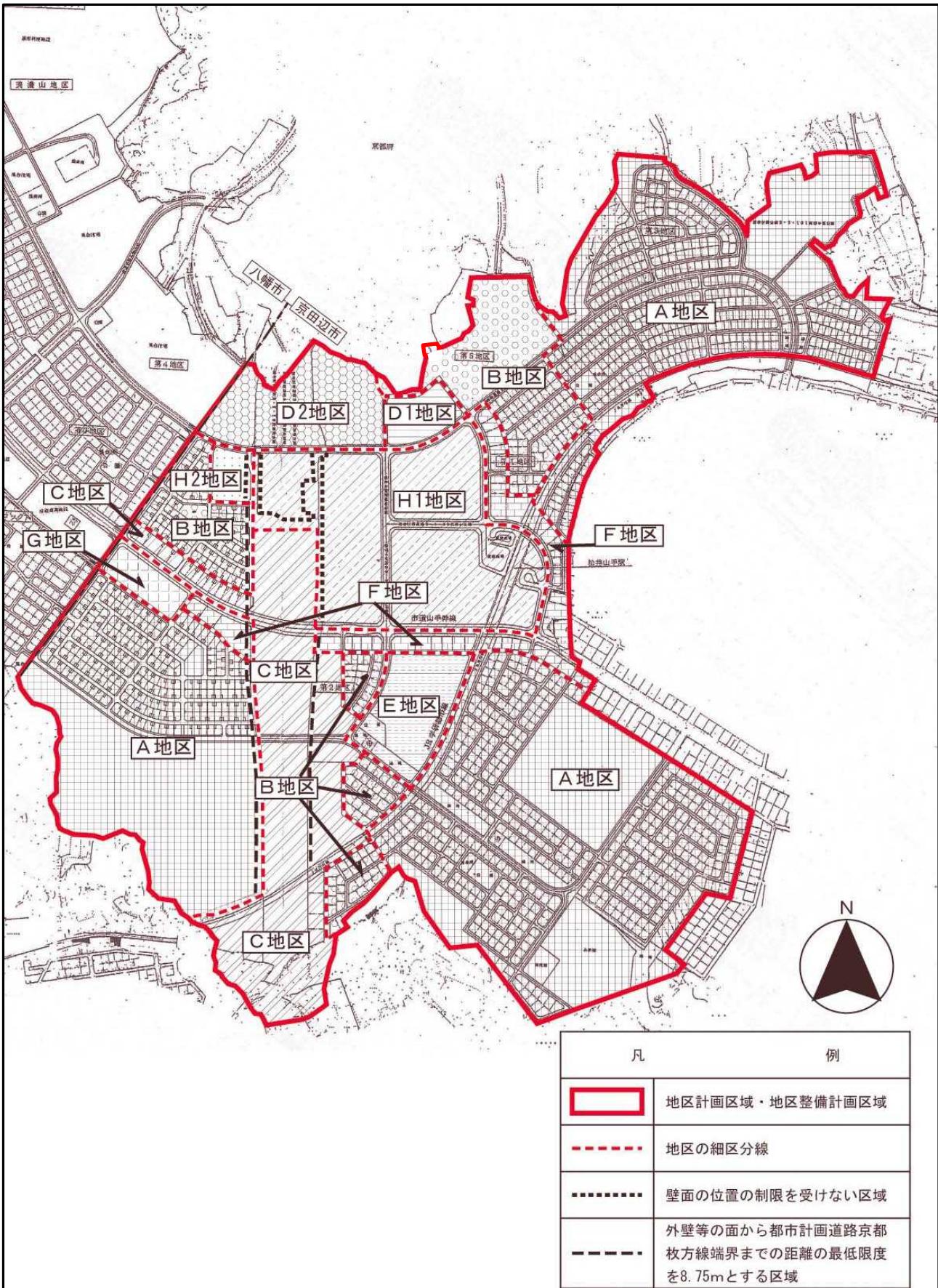
別表 1

1	制限の適用除外の建築物 〔次の各号のいずれかに該当する建築物〕	(1) 一団地の住宅施設（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）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（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）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) 新住宅市街地開発事業（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条第 1 項第 2 号に規定する新住宅市街地開発事業をいう。）の施行区域内の建築物 (4) 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 (5) 次のいずれかに該当する場合で市長が京田辺市都市計画審議会の同意を得て許可した建築物 ア. 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物並びに同法第 86 条に定める総合的設計による一団地の建築物で同法施行令第 136 条に定める敷地内の空地および敷地面積の規模にかかる基準に適合しているもので、周囲の状況により環境上支障がないものと認められるもの イ. その他市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
2	制限の緩和措置	(1) 北側の前面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おいては、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においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面から 1 m 以上低い場合の北側斜線（本計画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 m 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。 (3) 細区分地区のうち A 地区、B 地区及び C 地区における地上階数 2 以下、軒の高さ 6.5m 以下、最高の高さ 10m 以下の勾配屋根を有する建築物の北側斜線制限は、この限りによらないことができる。

別表 2 (A 及び B 地区)

	道路境界線までの外壁等後退距離	隣地境界線までの外壁等後退距離
道路に 1 辺のみ接する宅地	1. 5 m ただし、「電気事業法」に基づく通商産業省令「電気設備に関する技術基準を定める省令」第 29 条により高压線下で建築が禁止されている部分を包含する宅地については 1.0m とすることができます。	前面道路の反対側の境界線 1 辺については 1.0m とし、他の隣地境界線は 0.5m とする。
道路に 2 辺接する角地の宅地	道路に囲まれた街区の長辺側 1 边について 1.5m とし、他の 1 边については 1.0m とする。 ただし、「電気事業法」に基づく通商産業省令「電気設備に関する技術基準を定める省令」第 29 条により高压線下で建築が禁止されている部分を包含する宅地については 1.0m とすることができます。	0. 5 m
道路に 2 辺接する宅地の角地以外の宅地	1. 25 m ただし、「電気事業法」に基づく通商産業省令「電気設備に関する技術基準を定める省令」第 29 条により高压線下で建築が禁止されている部分を包含する宅地については 1.0m とすることができます。	0. 5 m
道路に 3 辺以上接する宅地	道路に囲まれた街区の長辺側 2 边について 1.25m とし、他の辺については 0.5m とする。 ただし、「電気事業法」に基づく通商産業省令「電気設備に関する技術基準を定める省令」第 29 条により高压線下で建築が禁止されている部分を包含する宅地については 1.0m とすることができます。	0. 5 m

位置図



〔注意〕本図は地区整備計画区域の概略を示したもので詳細は「建設部 計画交通課」にお問い合わせ下さい。