

三山木地区地区計画

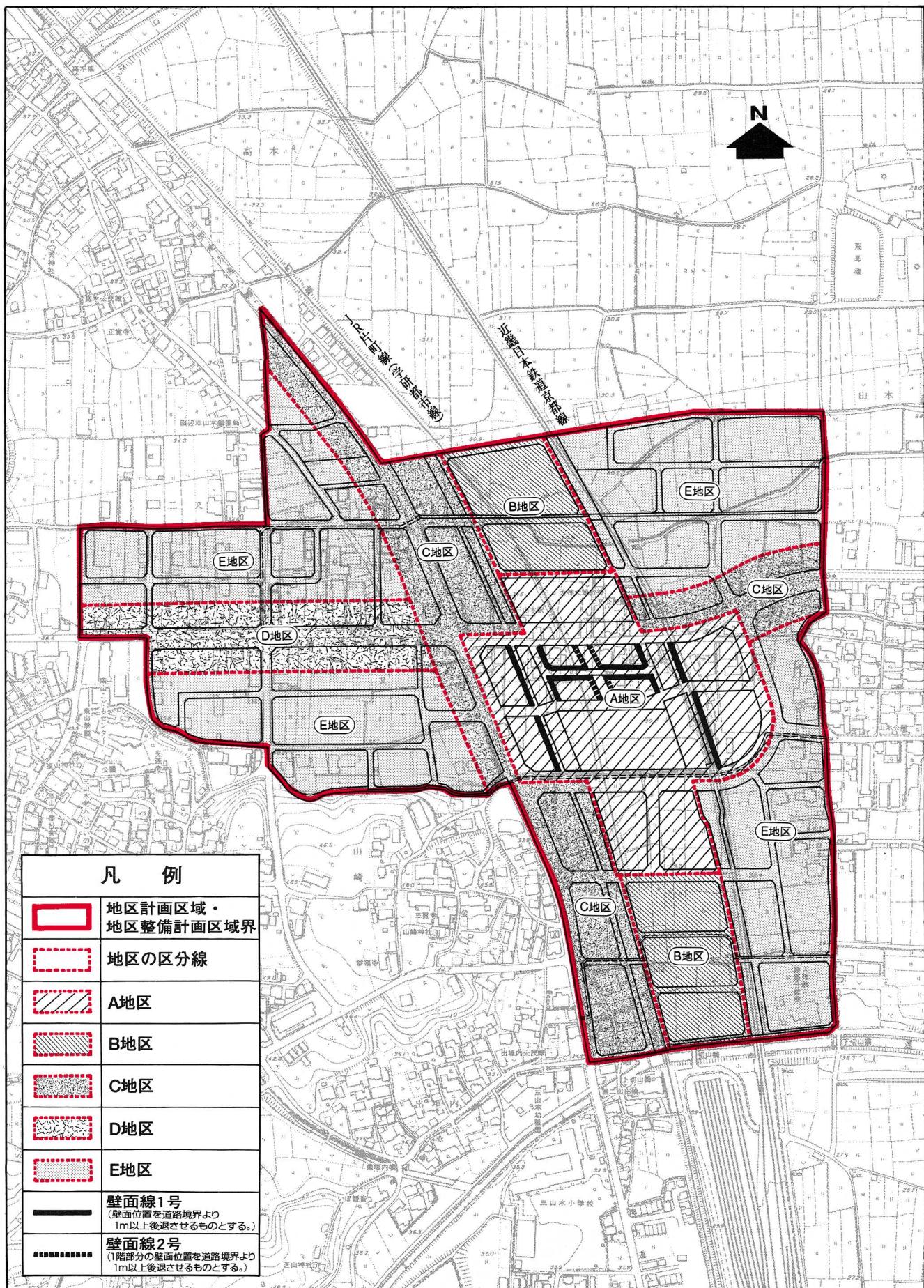
名 称	三山木地区地区計画
位 置	京田辺市三山木中央一丁目、三山木中央二丁目、三山木中央三丁目、三山木中央四丁目、三山木中央五丁目、三山木中央六丁目、三山木中央七丁目、三山木中央八丁目及び三山木中央九丁目の全部
面 積	約 31.2 ha
地区計画の目標	本区域は近鉄三山木駅と J R 三山木駅の周辺地区であり、三山木地区特定土地区画整理事業の施行による公共施設及び宅地の整備により、今後、市南部の中心地区として土地の高度利用が見込まれる区域である。このため、地区計画の策定により適正かつ合理的な土地利用を図り、健全な都市環境を形成及び保全することを目標とする。
土地利用の方針	<p>三山木地区特定土地区画整理事業によって整備される宅地及びその周辺において、地区的特性を生かした土地利用を誘導すべく次のように位置づける。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A地区 商業、業務、居住、生活サービス機能等の都心機能の集積を図る。 2. B地区 文化、福祉、交通補完機能等の複合的都市機能の集積を図る。 3. C地区 沿道型商業、生活サービス機能等の集積を図る。 4. D地区 住商機能の複合化した良好な都市居住環境の形成を図る。 5. E地区 戸建や低層の集合住宅からなる良好な居住環境の形成を図る。
地区施設の整備の方針	三山木地区特定土地区画整理事業により整備される地区施設を保全する。
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地利用の方針に沿って建築物等の用途の制限を行い、適正な施設の立地を誘導する。 2. 敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地の細分化を抑制する。 3. 建築物の色彩と広告物の設置について制限を行い、良好な街並み景観の形成を誘導する。 4. 主要な歩行者空間沿いの敷地については車の出入り口を制限し、安全・快適な歩行者空間の形成を誘導する。 5. A地区については、用途、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠及びかき・さくの構造の制限により、調和のとれた開放的な街の顔づくりを誘導する。 6. B、C、D及びE地区については、用途と建築物等の形態・意匠の制限により、調和のとれた街並みの形成を誘導する。

地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	
		用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第二種住居地域	第一種住居地域	
		地区の面積	約 5.8ha	約 3.0ha	約 6.0ha	約 2.2ha	
建築物等	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 1階部分を専用住宅の用に供するもの</p> <p>(2) 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」の用に供するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 法別表第2（と）項第2号及び第3号に掲げる工場</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 畜舎</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 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」の用に供するもの</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) ボーリング場、カート場、水泳場、ゴルフ練習場、バーティング練習場等</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 工場（ただし、建築基準法施行令第130条の5の2第1項第3号及び第4号並びに同施行令第130条の6に定める建築物は除く。）</p> <p>(6) 自動車修理工場</p> <p>(7) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・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。）</p>			
整備計画する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>100 m²</p> <p>ただし、警察署、派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地は、この限りでない。</p> <p>また、換地時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しなくなる土地については、その全部を一の敷地として使用する場合は当該規定は適用しない。</p>					
	壁面の位置の制限	計画図1に示す壁面後退をしなければならない。	<p>—</p>				
	建築物等の高さの最高限度	45m	<p>—</p>				
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色調とする。</p> <p>敷地内に設置することができる広告物は、京田辺市の屋外広告物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、かつ過度な大きさや刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより周囲の景観を損なわないものとする。</p>					
	かき又はさくの構造の制限	計画図3に示す位置にかき・さく又は塀を設けてはならない。	<p>計画図2に示す位置に車の出入口を設けてはならない。</p> <p>ただし、E地区については以下の広告物は設置してはならない。</p> <p>(1) 建築物の壁面から突出した広告物</p> <p>(2) 建築物の屋上に設置する広告物</p>				

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置の制限、車の出入り口の制限、かき又はさくの構造の制限は位置図表示のとおり」

位 置 図

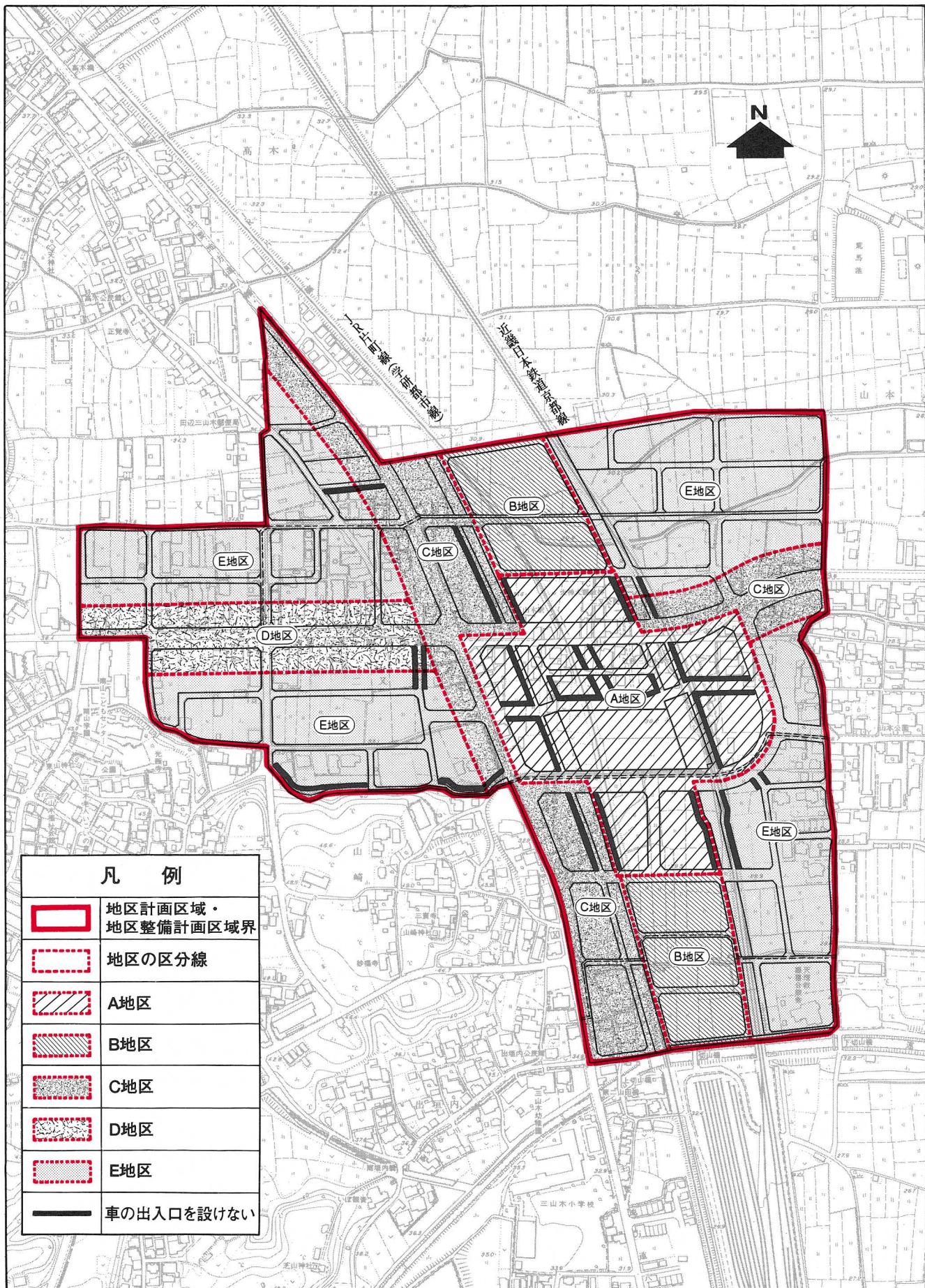
計画図 1(壁面の位置の制限)



【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。

位 置 図

計画図 2(車の出入口の制限)



【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。

位 置 図

計画図3(かき又はさくの構造の制限)

