当初　平成１９年　４月２７日　京田辺市告示第１０２号
平成２３年　３月２９日　京田辺市告示第　３３号
平成２９年１０月３１日　京田辺市告示第１３７号

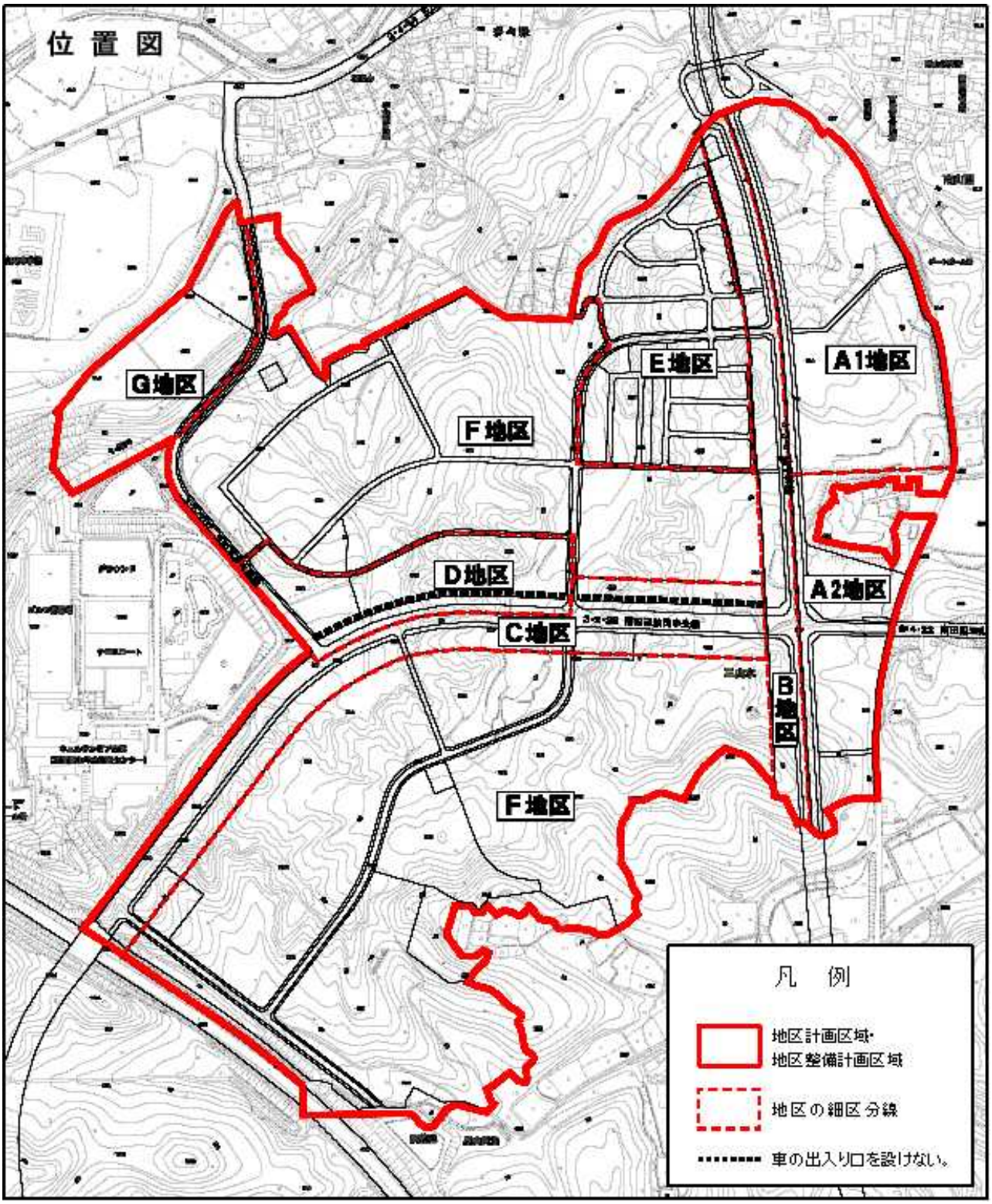
同志社山手地区地区計画

名　称		同志社山手地区地区計画
位　置		同志社山手一丁目、同志社山手二丁目、同志社山手三丁目、同志社山手四丁目の全部、及び三山木奥山田の一部
面　積		約 64.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	南田辺北地区は、関西文化学術研究都市(京都府域)の建設に関する計画で、教育研究施設をはじめとする学研関連諸施設の整備を図り、住宅施設・都市的サービス施設及び広域レクリエーション施設等の整備を促進する「南田辺・狛田地区」の北側に位置し、現在、(独)都市再生機構の施行により特定土地区画整理事業による公共施設及び宅地の整備が進められている地区である。 同地区は、その計画の中で良好な住宅・宅地等の整備を図るべきゾーンと位置付けられており、良好な住宅・宅地等の整備を図り、文化学術研究都市にふさわしい人間性豊かで快適な居住空間の形成を地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	＜複合ゾーン（A1，A2地区）＞ 同志社大学に近接し、比較的規模の大きい街区特性や学研都市の南北軸である幹線道路沿道の立地条件を活かして、地区や周辺居住者への生活サービスを提供する沿道型の商業機能や、同志社大学と連携し、高環境都市として必要なサービス・産業業務機能の立地誘導を図る。 ＜沿道複合ゾーン（B地区）＞ 居住機能を主体に、学研都市の南北軸である幹線道路沿道の立地条件を活かした沿道型の商業・サービス機能、業務機能の立地誘導を図る。 ＜シンボル軸沿道ゾーン（C地区）＞ 居住機能を中心に、地区のシンボル軸として生活の中心となる軸を形成するための生活サービス機能の立地誘導を図る。 ＜シンボルゾーン（D地区）＞ 中低層住宅を主体として、地区の中心に位置し、シンボル軸の軸上に位置する立地特性を活かし、地区の生活中心としての商業機能、サービス機能、交流機能や、共同住宅との複合的施設、また、大学との連携を意識した地域交流施設や大学関連施設等の立地誘導を図る。 ＜低層一般住宅ゾーン（E地区）＞ 低層集合住宅などを含む、良好な低層住宅地の立地誘導を図る。 ＜低層専用住宅ゾーン（F地区）＞ 戸建て住宅主体の低層住宅の立地誘導を図る。 ＜中低層専用住宅ゾーン（G地区）＞ 中低層集合住宅を含む、良好な住宅地の立地誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針としては、都市計画道路山手幹線、南田辺狛田中央線を骨格とし、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、区画街路等を適切に計画・配置するなど、南田辺北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	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.壁面の位置、建築物の意匠、色彩、広告物の設置の制限により、周辺環境に配慮したまちなみの形成を図る。 4.都市計画道路山手幹線、南田辺狛田中央線の沿道では、3に加えて建築物の屋根、外壁の色彩の制限や、両道路区域内での電柱の設置を規制し、都市軸、シンボル軸にふさわしい沿道環境の形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	細区分地区の名称	複合ゾーン		沿道複合ゾーン	シンボル軸沿道ゾーン	シンボルゾーン	低層一般住宅ゾーン	低層専用住宅ゾーン	中低層専用住宅ゾーン
				(A1地区) <第二種住居地域>	(A2地区) <第二種住居地域>	(B地区) <第二種住居地域>	(C地区) <第二種低層住居専用地域>	(D地区) <第二種中高層住居専用地域>	(E地区) <第一種低層住居専用地域>	(F地区) <第一種低層住居専用地域>	(G地区) <第一種中高層住居専用地域>
			細区分地区の面積	約6.5ha	約3.4ha	約3.0ha	約5.1ha	約3.0ha	約5.5ha	約34.8ha	約3.3ha
			建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ⑴ 住宅、長屋、寄宿舎、下宿その他これらに類するもの。 ⑵ 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの。 ⑶ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。 ⑷ マージャン屋、ぱちんこ屋、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。 ⑸ 自動車修理工場 ⑹ 畜舎 ⑺ 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。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ⑴ 住宅及び長屋 ⑵ 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの。 ⑶ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。 ⑷ 自動車教習所 ⑸ マージャン屋、ぱちんこ屋、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。 ⑹ 自動車修理工場 ⑺ 畜舎 ⑻ 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。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ⑴ 学校その他これに類するもの（幼保連携型認定こども園を除く。） ⑵ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。 ⑶ 公衆浴場 ⑷ ホテル又は旅館 ⑸ 自動車教習所 ⑹ カラオケボックスその他これに類するもの。 ⑺ マージャン屋、ぱちんこ屋、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。 ⑻ 工場（建築基準法施行令第130条の６に定めるものを除く。） ⑼ 自動車修理工場 ⑽ 畜舎 ⑾ 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。	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。 ⑴ 建築基準法別表第二(い)項第１号、第３号、第８号、第９号に掲げる建築物 ⑵ 建築基準法別表第二(ろ)項第２号に掲げる建築物 ⑶ 兼用住宅で、延床面積の１/２以上を居住の用に供し、かつ建築基準法施行令第130条の３に定める用途を兼ねるもののうち、第２号、第３号、第４号、第５号、第６号、第７号に規定する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50㎡を越えるものを除く。 ⑷ 図書館その他これに類するもの。 ⑸ 保育所、幼保連携型認定こども園 ⑹ 前各号の建築物に附属するもの（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、畜舎は床面積に関わらず除くものとする。	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。 ⑴ 建築基準法別表第二(い)項第１号、第２号、第３号、第８号、第９号に掲げる建築物 ⑵ 建築基準法別表第二(ろ)項第２号に掲げる建築物 ⑶ 保育所、幼保連携型認定こども園 ⑷ 病院 ⑸ 図書館その他これに類するもの ⑹ 店舗、飲食店その他これに類する用途に供するもの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1500㎡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。) ⑺ 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの(３階以上の部分をその用途に供するものを除く。) ⑻ 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の５の４に定めるもの。 ⑼ 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の５の５に定めるものを除く。） ただし、畜舎は床面積に関わらず除くものとし、危険物の貯蔵又は処理に供する附属建築物は、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。	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。 ⑴ 建築基準法別表第二(い)項第１号、第３号、第８号、第９号に掲げる建築物 ⑵ 兼用住宅で、延床面積の１/２以上を居住の用に供し、かつ建築基準法施行令第130条の３に定める用途を兼ねるもののうち、第２号、第３号、第５号、第６号、第７号に規定する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50㎡を越えるものを除く。 ⑶ 幼稚園、小学校、中学校その他これに類するもの。 ⑷ 保育所 ⑸ 長屋で２住戸のもの ⑹ 図書館その他これに類するもの。 ⑺ 前各号の建築物に附属するもの（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、畜舎は床面積に関わらず除くものとする。	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。 ⑴ 建築基準法別表第二(い)項第１号、第８号、第９号に掲げる建築物 ⑵ 兼用住宅で、延床面積の１/２以上を居住の用に供し、かつ建築基準法施行令第130条の３に定める用途を兼ねるもののうち、第２号、第３号、第５号、第６号、第７号に規定する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50㎡を越えるものを除く。 ⑶ 幼稚園、小学校、中学校その他これに類するもの。 ⑷ 保育所 ⑸ 長屋で２住戸のもの。 ⑹ 図書館その他これに類するもの。 ⑺ 前各号の建築物に附属するもの（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、畜舎は床面積に関わらず除くものとする。	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。 ⑴ 建築基準法別表第二(い)項第１号、第３号、第８号、第９号に掲げる建築物 ⑵ 兼用住宅で、延床面積の１/２以上を居住の用に供し、かつ建築基準法施行令第130条の３に定める用途を兼ねるもののうち、第２号、第３号、第５号、第６号、第７号に規定する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50㎡を越えるものを除く。 ⑶ 幼稚園、小学校、中学校その他これに類するもの。 ⑷ 保育所 ⑸ 図書館その他これに類するもの。 ⑹ 前各号の建築物に附属するもの（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、畜舎は床面積に関わらず除くものとする。

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td>細区分地区の名称</td><td colspan="2">複合ゾーン</td><td>沿道複合ゾーン</td><td>シンボル軸沿道ゾーン</td><td>シンボルゾーン</td><td>低層一般住宅ゾーン</td><td>低層専用住宅ゾーン</td><td>中低層専用住宅ゾーン</td></tr>
<tr><td></td><td>(A1地区)
＜第二種住居地域＞</td><td>(A2地区)
＜第二種住居地域＞</td><td>(B 地区)
＜第二種住居地域＞</td><td>(C地区)
＜第二種低層住居専用地域＞</td><td>(D地区)
＜第二種中高層住居専用地域＞</td><td>(E地区)
＜第一種低層住居専用地域＞</td><td>(F地区)
＜第一種低層住居専用地域＞</td><td>(G地区)
＜第一種中高層住居専用地域＞</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>1,000 ㎡</td><td>300 ㎡</td><td colspan="7">150 ㎡</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="9">ただし、警察署、派出所その他これに類する公益上必要な建築物の敷地は、この限りではない。
また、換地時において、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。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="9">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離の最低限度は、以下のとおりとする。</td></tr>
<tr><td></td><td>(1)都市計画道路山手幹線の境界線
5.0m
(2)その他の道路の境界線1.5m
(3)その他の隣地境界線0.5m</td><td colspan="3">(1)道路の境界線 1.5m
ただし、道路に接する敷地の一辺の長さが 20m未満の場合、その辺の道路の境界線までの最低限度は 1.0mとする
(2)その他の隣地境界線 0.5m</td><td colspan="2">(1)道路の境界線 1.0m
(2)その他の隣地境界線 0.5m</td><td colspan="2">(1)道路の境界線
1.5m
ただし、道路に接する敷地の一辺の長さが 20m未満の場合、その辺の道路の境界線までの最低限度は 1.0mとする
(2)その他の隣地境界線
0.5m</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="9">上記の規定は、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の必要な事業の用に供する建築物については適用しない。</td></tr>
<tr><td>建築物の高さの最高限度</td><td colspan="2">綴喜都市計画高度地区第3種高度地区の規定による。</td><td colspan="2">綴喜都市計画高度地区第1種高度地区の規定による。
なお、ただし書きによる制限の緩和措置は適用しない。</td><td>綴喜都市計画高度地区第2種高度地区の規定による。
なお、ただし書きによる制限の緩和措置は適用しない。</td><td colspan="2">綴喜都市計画高度地区第1種高度地区の規定による。
なお、ただし書きによる制限の緩和措置は適用しない。</td><td>綴喜都市計画高度地区第2種高度地区の規定による。
なお、ただし書きによる制限の緩和措置は適用しない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="9">建築物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。
敷地内の広告物及び看板は、「京田辺市屋外広告物の規制に関する基準等を定める規則」の基準により設置する。ただし、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">(1)京田辺市屋外広告物の規制に関する基準等を定める規則第4条第2号に規定する「電柱広告物」
(2)同規則 第4条第3号に規定する「街灯柱広告物」
(3)同規則 別表 1(2)に規定する屋上広告塔
(4)同規則 別表 1(3)に規定する一般広告塔で高さ10mを超えるもの。なお、都市計画道路山手幹線境界線から 1.0m 以内に設置してはならない。
(5)同規則 別表 3 に規定する屋上広告物で表示面積が 30 ㎡を超えるもの
(6)周囲の美観・風致をそこなうもの</td><td colspan="6">(1)京田辺市屋外広告物の規制に関する基準等を定める規則第4条第2号に規定する「電柱広告物」
(2)同規則 第4条第3号に規定する「街灯柱広告物」
(3)同規則 別表 1(2)に規定する屋上広告塔
(4)同規則 別表 1(3)に規定する一般広告塔
(5)同規則 別表 3 に規定する屋上広告物
(6)同規則 第4条第1号に規定する「建植広告物」で高さ4mを超え、かつ、表示面積が 20 ㎡を超えるもの
(7)周囲の美観・風致をそこなうもの</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">—</td><td colspan="3">計画図に示す位置に車の出入口を設けてはならない。ただし、警察署、派出所その他これに類する公益上必要な建築物の場合はこの限りでない。</td><td colspan="3">—</td></tr>
<tr><td>かき又はさく等の構造の制限</td><td colspan="3">道路に面する敷地の部分にかき又はさく、塀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、ブロック塀は設置してはならない。
なお、都市計画道路山手幹線に接する区間については道路境界線からの距離を 1.0m以上とし、その部分は緑化に努めるものとする。</td><td colspan="6">(1)道路に面する敷地の部分にかき又はさく、塀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、その構造は次の各号に掲げるものとする。ただし、宅地地盤面より 60cm 以下の腰積みを、かき又はさくを支えるために併設することを妨げない。
一. 生垣
二. 竹垣
三. 透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの
(2)道路に沿って幅 50cm 以上後退してかき又はさく、塀等を設置する場合及び生垣を設置する場合は、(1)の規程は適用しない。ただし、この場合、道路とかき又はさく、塀等の間については美観に配慮し、緑化に努める。</td></tr>
</table>

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。