

田辺北地区地区計画

名 称	田辺北地区地区計画
位 置	京田辺市田辺稻葉、田辺柿ノ内、田辺波風、田辺蕪木、田辺池ノ尻、田辺草屋、田辺明田、田辺西浜、田辺石塚の各一部
面 積	約 16.2ha
地区計画の目標	本地区は、JR京田辺駅と近鉄新田辺駅の周辺に広がる本市の中心市街地に隣接し、今後、多様化する市民ニーズや京都府南部地域の拠点として、既存の中心市街地と一体となって更なる都市機能の集積が見込まれる本市の中核地区である。また、このような中核地区において持続可能な社会の形成に向けてエリアマネジメントや地球温暖化防止対策に先導的に取り組むことは、新たな生活様式や時代の変化に対応した暮らしの質を高める全市的なまちづくりにつながるものである。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るとともに、持続可能なまちづくりに向けて上質で健全な都市環境の形成及び保持することを目標とする。
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</p> <p>田辺北地区土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）によって整備される宅地において、地区の特性を活かした土地利用を誘導すべく次のように位置づける。</p> <p>【センターゾーン（A地区）】</p> <p>商業・業務施設をはじめとする多様な都市機能の集積とともに、都市の利便性を享受した生活が行える共同住宅が立地し、隣接する中心市街地と一体となって賑わいの創出を図る</p> <p>【公共文化ゾーン（B地区）】</p> <p>文化ホールを核として生涯学習機能や図書館機能などを有する複合型公共施設が立地し、施設の外構と公園が一体となって居心地が良く快適な滞在空間の形成を図る</p> <p>【商業ゾーン（C地区）】</p> <p>商業施設の立地とともに、隣接する公共文化ゾーンとの相乗効果により賑わいの創出を図る</p> <p>【沿道ゾーン（D地区）】</p> <p>駅周辺の利便性とともに、幹線道路沿道の特性を活かし、主に商業施設やサービス施設の立地を図る</p> <p>【住宅ゾーン（E地区）】</p> <p>戸建住宅や低層の共同住宅が建ち並び、良好な住環境の形成を図る</p>
地区施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 地区の中央を南北に縦断する都市計画道路を骨格とし、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、沿道の土地利用の状況に応じた幅員の区画道路を適切に配置するなど、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。 公園については、都市計画道路の歩道及び複合型公共施設の外構と一体的に整備や管理を行い、訪れた人々にとって居心地が良く、快適な滞在空間を形成するとともに、音楽や大道芸等のフェスティバル、オープンカフェ、マルシェ等のイベント等の開催を可能とし、賑わいの創出の場として活用する。 道路や公園については、積極的な緑化や水資源の涵養等によりヒートアイランド対策に努めるとともに、附属施設への省エネルギー設備や機器の導入を図る。 本地区を含む周辺地域の治水対策（内水対策）として、下流河川（防賀川）だけでなく、下流水路（田辺雨水幹線）の流下能力も踏まえた雨水貯留浸透施設（調整池）を土地区画整理事業により地区の北東部に設置する。
建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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し、整然とした良好な景観の形成を図る。 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図る。 地区の中央を南北に縦断する都市計画道路沿いの敷地については、都市計画道路に面した部分へのオープンスペースの設置や緑化を誘導し、快適で潤いのある居心地のよい歩行空間の形成を図る。 公共文化ゾーンにおいて建築する複合型公共施設については、建築物の省エネルギー化に向

		けて市民や事業者への先導的な役割を果たすため、再生可能エネルギーの導入やエネルギーの有効活用、建築物の外皮の高断熱化、エネルギー使用効率の高い設備や機器の採用等、建築物の積極的な省エネルギー化に取り組む。					
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		1. 地区の中央を南北に縦断する都市計画道路については、シンボル軸として、沿道の宅地と一体となって賑わいや心地よさのある上質な景観の形成を図る。 2. 浸水災害時に指定避難所への避難が困難な人々の生命を守るため、垂直避難が可能となる避難施設としての機能も兼ね備えた複合型公共施設を整備する。					
地区施設の配置及び規模	公園、緑地、広場 その他の公共空地	面積約 0.5ha の公園又は広場を図表示のとおり配置する。					
地区の区分	雨水貯留浸透施設 (調整池)	図表示のとおり配置する。					
地区整備計画 建築物等の整備に関する事項	地区の名称	センターゾーン (A地区)	公共文化ゾーン (B地区)	商業ゾーン (C地区)	沿道ゾーン (D地区)	住宅ゾーン (E地区)	
	用途地	商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域	
	地区の面積	3.7ha	2.6ha	4.5ha	3.5ha	1.9ha	
	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。 (1)住宅 (2)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 (3)建築基準法別表第2(と)項第2号及び第3号に掲げる工場 ただし、作業場の床面積の合計が300m ² を超えない自動車修理工場は除く (4)自動車教習所 (5)倉庫業を営む倉庫 (6)畜舎 ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものに附属するものは除く (7)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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)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 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く (5)自動車教習所 (6)倉庫業を営む倉庫 (7)畜舎 (8)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 (9)カラオケボックスその他これらに類するもの (10)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)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 (3)建築基準法別表第2(と)項第2号及び第3号に掲げる工場 ただし、作業場の床面積の合計が300m ² を超えない自動車修理工場は除く (4)自動車教習所 (5)倉庫業を営む倉庫 (6)畜舎 ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものに附属するものは除く (7)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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2(と)項第2号及び第3号に掲げる工場 ただし、作業場の床面積の合計が300m ² を超えない自動車修理工場は除く (2)建築基準法別表第2(と)項第5号及び第6号に掲げる建築物 (3)自動車教習所 (4)倉庫業を営む倉庫 (5)畜舎 ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものに附属するものは除く (6)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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)工場 ただし、建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く (2)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 (3)ホテル及び旅館 (4)自動車教習所 (5)畜舎 ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものに附属するものは除く (6)危険物の貯蔵又は処理施設 (7)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	

		殊営業又は同条第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	票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (11)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電話異性紹介営業の用途に供するもの	殊営業又は同条第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	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	店舗型性風俗特殊営業又は同条第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
	建築物の敷地面積の最低限度	100 m ²	—	100 m ²		
		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。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。				
	壁面の位置の制限	位置図に示す壁面後退をしなければならない。 この場合において、第8条ただし書の規定は、適用しない。	—	位置図に示す壁面後退をしなければならない。 この場合において、第8条ただし書の規定は、適用しない。	—	
	建築物等の高さの最高限度	—	31m	31m	31m	綴喜都市計画高度地区的規定による
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。				
	垣又はさくの構造の制限	都市計画道路田辺北大通り線に面する部分には、歩道と一体となった空間を確保し、緑化に努める。			—	—

「区域、地区整備計画の区域及び地区の区分並びに壁面の位置の制限は位置図表示のとおり」

位置図

