

# 津田くくみ坂地区地区計画について

## (地区計画の内容)

### 1. 地区計画の方針

名 称	津田くくみ坂地区地区計画	
位 置	枚方市津田山手一丁目及び津田元町二丁目地内	
面 積	約 23.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、枚方市の中心部から東約5kmの山麓部に位置し、生駒山系北端部の裾野に広がる丘陵地である。</p> <p>又、本地区は関西文化学術研究都市津田地区の住宅ゾーンとして位置づけられており、土地区画整理事業により都市基盤が整備された地区である。</p> <p>そこで、地区計画の策定により秩序ある住宅地形成を促し、緑のネットワークの形成などによる豊かな自然を創出するとともに、地区全体として調和のとれた、緑豊かで美しい街並み・景観の創出を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>住民の生活の拠点となるセンター施設を本地区の中央部に配置し、住宅地を本地区の北部と南部に配置する。</p> <p>本地区北側には、既成市街地との境界沿いに緩衝緑地を確保し、これらと3ヶ所の公園を歩行者専用道路で結び、コミュニティー・緑のネットワークを形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の健全な土地利用の増進と良好な住宅環境及び景観の形成を図るため、次の施設を整備する。</p> <p>(道路)</p> <p>都市計画道路(3・5・210-25長尾津田線)からT字型に研究施設地区(津田サイエンスヒルズ)を結ぶ主要区画道路1号線及び、これらの道路と地区の外周を結ぶ主要区画道路2号線、3号線を地区施設として整備する。</p> <p>又、街区公園を結ぶ緑のネットワークの主軸とした快適でうるおいのある歩行者専用道路を地区施設として整備する。</p> <p>(緑地)</p> <p>本地区北側の既存住宅地に対する緑の緩衝帯とするとともに、うるおいのある外周景観を形成するために、緑地を地区施設として整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>生活利便施設地区：商業施設、公益施設ならびに住宅を計画的に配置し、地区中心部にふさわしい都市的界限性とまとまりのある街並みの形成を図る。</p> <p>住宅地区-1：共同住宅等を計画的に配置し、周辺の環境と調和した魅力あるまちづくりを進めるとともに、景観形成に配慮した優れた居住環境を形成する。</p> <p>住宅地区-2：緑のネットワークの主軸である歩行者専用道路や公園緑地と一体となった居住空間を確保し、主に低・中層住宅を計画的に配置し良好な街並みの形成を図る。</p> <p>住宅地区-3：一戸建て住宅を主とし、壁面後退等による日照等に配慮するとともに、適正な敷地規模を確保し、全体として調和した環境形成を図る。</p> <p>住宅地区-4：共同住宅や、店舗などとの兼用住宅を制限することにより、一戸建て住宅を主とした閑静な住宅地区として良好な住環境の形成を図る。</p>

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区施設及び規模	道 路	主要区画道路1号線 主要区画道路2号線 主要区画道路3号線 歩行者専用道路	幅員 幅員 幅員 幅員	14.0m 11.4m 11.4m 6.0~8.0m	約290m 約470m 約230m 約850m					
	緑 地	1ヶ所	約0.65ha							
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	生活利便施設地区	住 宅 地 区 - 1	住 宅 地 区 - 2	住 宅 地 区 - 3	住 宅 地 区 - 4			
		区分の面積	約3.1ha	約3.5ha	約8.8ha	約4.9ha	約3.1ha			
	建築物等用途の制限	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) 畜舎（ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。） (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下[法]という。）別表第2(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品を貯蔵する倉庫（建築物に付属するものを除く。）	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。 (1) 法別表第2(い)項第1号、第3号（寄宿舍、下宿を除く。）から第6号まで、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 法別表第2(い)項第2号に掲げる建築物（以下兼用住宅という。）のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下[令]という。）第130条の3（第1号から第5号までを除く。）に掲げるもの (3) 法別表第2(ろ)項第2号に掲げるもの (4) 法別表第2(は)項第4号及び第6号に掲げるもの (5) 前各号の建築物に附属するもの（畜舎を除く。）	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。 (1) 法別表第2(い)項第1号、第3号（寄宿舍、下宿を除く。）から第6号まで、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 兼用住宅のうち、令第130条の3（第1号から第5号までを除く。）に掲げるもの (3) 法別表第2(は)項第4号及び第6号に掲げるもの (4) 前各号の建築物に附属するもの（畜舎を除く。）	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。 (1) 法別表第2(い)項第1号、第3号（寄宿舍、下宿を除く。）第5号、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 兼用住宅のうち、令第130条の3（第1号、第3号から第5号までを除く。）に掲げるもの (3) 法別表第2(は)項第4号に掲げるもの (4) 前各号の建築物に附属するもの（畜舎を除く。）	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。 (1) 住宅 (2) 二戸建ての長屋住宅 (3) 法別表第2(い)項第5号、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの (4) 兼用住宅のうち、令第130条の3（第1号から第5号までを除く。）に掲げるもの (5) 法別表第2(は)項第4号に掲げるもの (6) 前各号の建築物に附属するもの（畜舎を除く。）			
		建築物等に関する事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度				15/10	10/10		
	建築物の敷地面積の最低限度					150㎡ ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分において、減歩によりやむを得ず150㎡未満となる場合は、この限りではない。				
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくはへい（以下[外壁等]という。）の面から敷地境界線（歩行者専用道路との境界線を除く。）までの距離の最低限度は1mとする（建築基準法第86条適用の場合は、一団地内にある建築物は、同一敷地内にあるものと見なす。）ただし、建築物又は建築物の部分がこの距離に満たない場合で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (3) 建築物に附属する車庫の用途に供し、床面積の合計が7㎡以内であること。							
		建築物等の高さの最高限度			15m	12m (軒高は10mを超えてはならない。)	10m (軒高は8.5mを超えてはならない。)			
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 屋根、外壁等の色彩は、原色を避け、周辺の環境に調和した色合いのものとする。 2. 屋上には広告物又は看板を設置してはならない。		1. 屋根、外壁等の色彩は、原色を避け周辺の環境に調和した色合いのものとし、屋根は勾配屋根とする。 2. 屋上には広告物又は看板を設置してはならない。					
		かき又はさくの構造の制限			かき又はさくの意匠は、周辺環境に調和したものとし、コンクリートブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。 又、計画図に表示する道路に面する側に設ける場合は、道路境界線までの距離は65cm以上とし、道路沿いには幅65cm以上の植栽帯を施すこと。					

「地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、かき又はさくの構造の制限は、計画図表示のとおり」

(注) 下線部は建築基準法の改正に伴い、補正した箇所を示す。