

宇治都市計画地区計画の変更（宇治市決定）

都市計画尖山地区地区計画を次のように変更する。

名 称	尖山地区地区計画	
位 置	宇治市広野町尖山の一部	
面 積	約 11.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、宇治市南部地域、近鉄京都線「大久保駅」より1.5kmに位置し、土地区画整理事業により住宅地が形成されている。</p> <p>この住宅地において、今後予想される建築行為等について、地区計画を定めることにより、住宅地にふさわしい安全で良好な市街地の形成・誘導を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>主に閑静な低層住宅地区の環境保全を図り、利便性を高めるため緑と潤いのある近隣センター地区を幹線道路沿道に配置する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業並びに開発行為により既に整備済みであるため、これを保全する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 低層住宅地区</p> <p>専用住宅と住民の日常生活、文化活動上必要な用途を兼ねる住宅等に供する建築物に限定するとともに、低層低密度の専用住宅地の良好な環境保全を図るA地区と低層中密度の住宅地の良好な環境保全を図るB地区を設ける。</p> <p>2 近隣センター地区</p> <p>周辺地域住民の利便性を考慮し、日常生活上必要な用途を兼ねた近隣センターとしての機能を図るため、用途の制限を行って街区の形成を誘導する。</p>

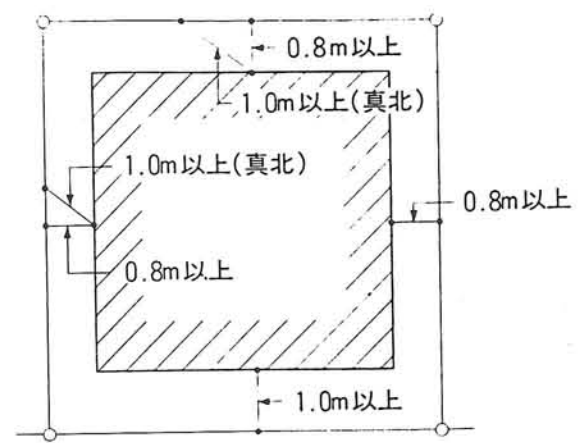
地 区 整 備 計 画	地区の細 区分	低層住宅地区		近隣センター地区
		地区の細 区分の面 積	A地区 10.7ha	B地区 0.73ha
	建築物の 用途の制 限	次に掲げる建築物以外の建築物 は建築してはならない。 (1) 専用住宅（建築基準法別表第 2（い）項第1号に定める「住宅」 をいう。） (2) 兼用住宅（建築基準法施行令 第130条の3に定めるもの） (3) 集会所 (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その 他これらに類する公益上必要 な建築物で、建築基準法施行 令第130条の4で定めるもの (6) 前各号の建築物に付属する もの（建築基準法施行令第 130条の5で定めるものを 除く。）		次に掲げる建築物は、建築して はならない。 (1) 大学、高等専門学校、専修学 校その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これ らに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 工場（建築基準法別表第2 （に）項第2号に定めるもの） (5) ボーリング場、スケート場、 水泳場その他これらに類する 運動施設で、建築基準法施行 令第130条の6の2で定め るもの (6) 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 (7) カラオケボックスその他こ れらに類するもの (8) ホテル又は旅館 (9) 自動車教習所 (10) 畜舎 (11) 店舗面積（大規模小売店舗立 地法第2条第1項に定めるもの）が2,000㎡を超える 店舗 (12) 床面積が500㎡以上の事 務所 (13) 風俗営業等の規制及び業務 の適正化等に関する法律第 33条に定める酒類提供飲食 店
	容積率の 最高限度	10分の10		
	建築物の 敷地面積 の最低限 度	160㎡		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の 高さの最 高限度		10m	13m
		壁面の位 置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.8m以上（真北方向の隣地境界線までの距離については1m以上）とし、道路境界線については1m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 出窓については、建築物の外壁1面につき各出窓の長さの合計（1階、2階部分の長さを含む。）は5m以下とし、かつ敷地境界線までの距離は0.5m以上とする。</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途を供し、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p> <p>(4) 地下車庫、簡易な屋根付きカーポート等</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.8m以上（真北方向の隣地境界線までの距離については1m以上）とし、道路境界線については1m以上とする。</p> <p>なお、低層住宅地区に関する「建築物の用途の制限」に掲げる建築物(1)～(6)を建築する場合は、低層住宅地区の規定を準用する。</p>	
		垣又は柵 等の構造 の制限	<p>外柵（フェンス等）の高さは、敷地地盤面から1.5m以下とする。</p> <p>コンクリートブロック等の塀の高さは敷地地盤面から1m以下とする。</p>	<p>道路側の敷地の部分に垣又は柵、塀等を設置する場合は、敷地地盤面からの高さを1.5m以下とする。</p> <p>なお、低層住宅地区に関する「建築物の用途の制限」に掲げる建築物(1)～(6)を建築する場合は、低層住宅地区の規定を準用する。</p>	
備 考					

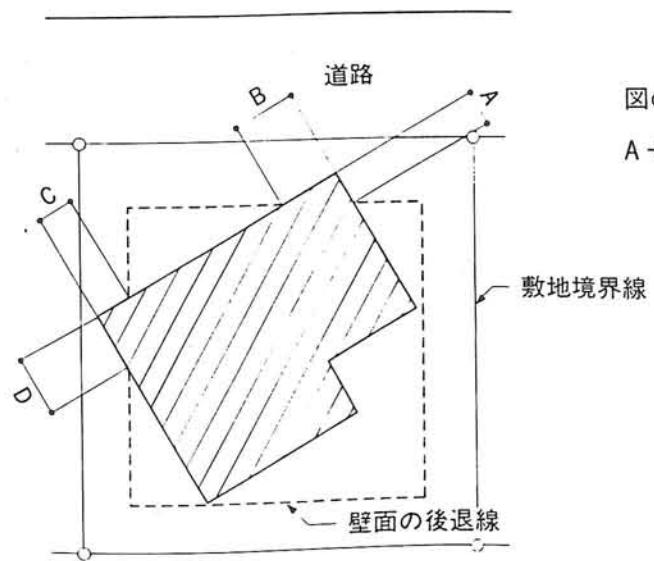
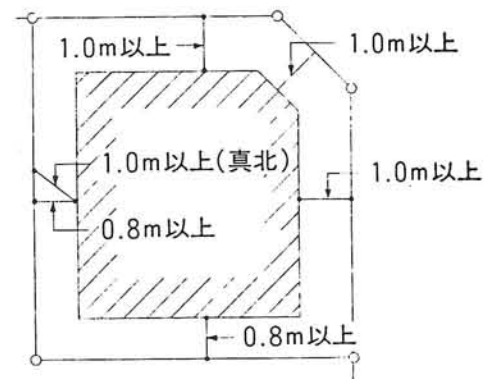
「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

(理由)

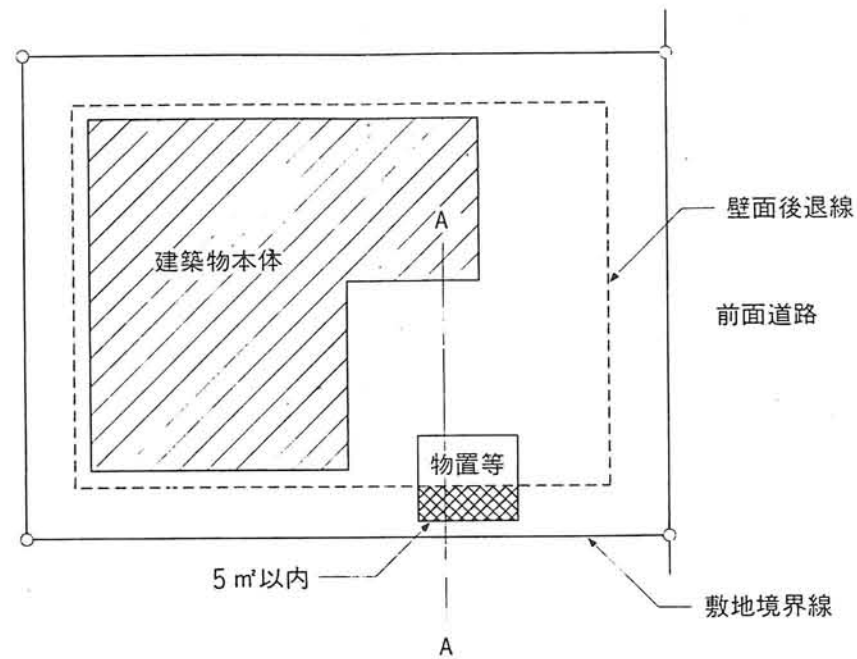
本都市計画は、土地区画整理事業により整備され、商業施設の土地利用を図ることを目的として誘導された近隣センター地区1.1haが、開発行為に伴い幹線道路の沿道に限定かつ縮小され、また、その他の相当部分の地区が住宅地として土地利用がなされたことにより、地域の利便性の向上と住宅地にふさわしい安全で良好な住環境の形成と誘導を図るため、地区計画の変更を行うものである。



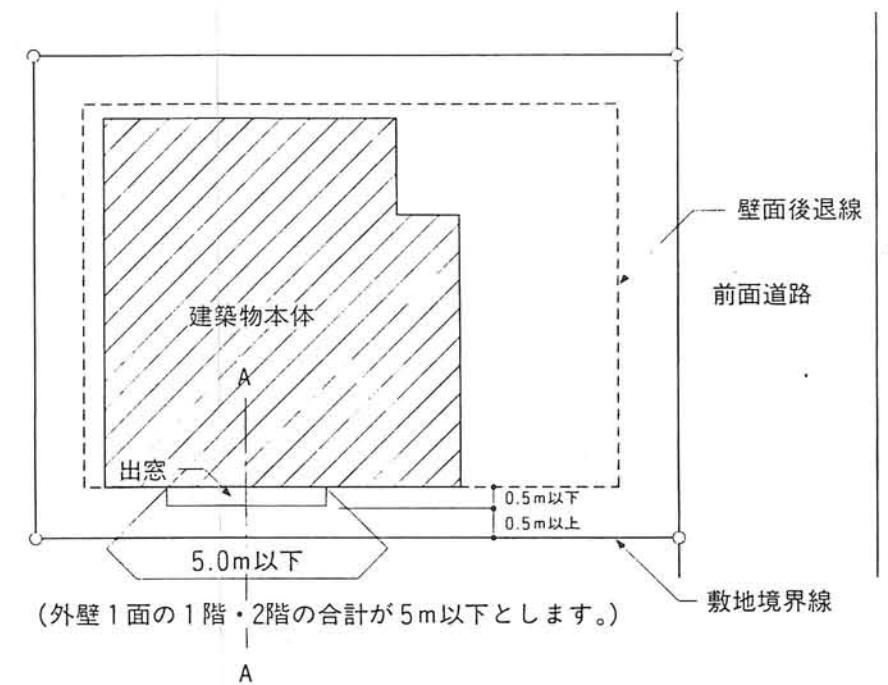
前面道路



図の場合
 $A+B+C+D \leq 3m$

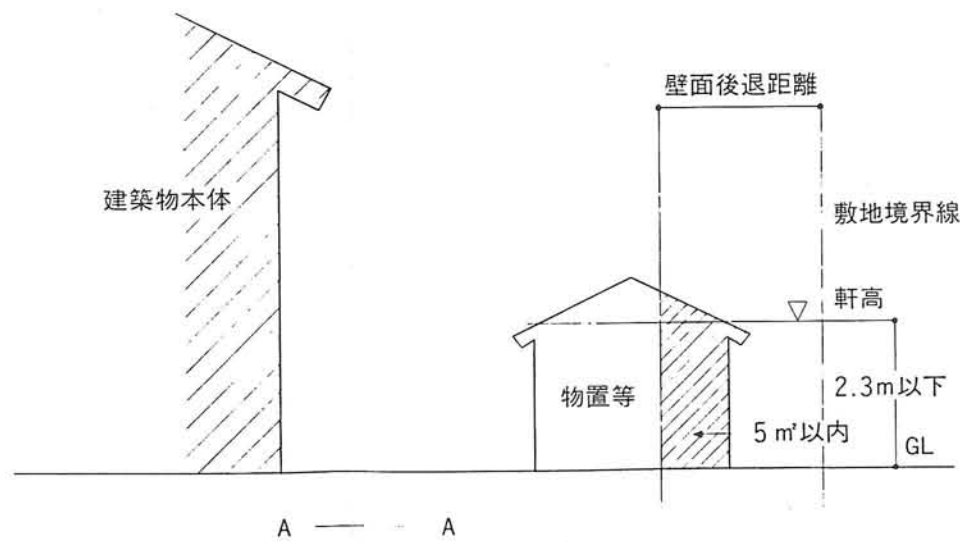


平面図

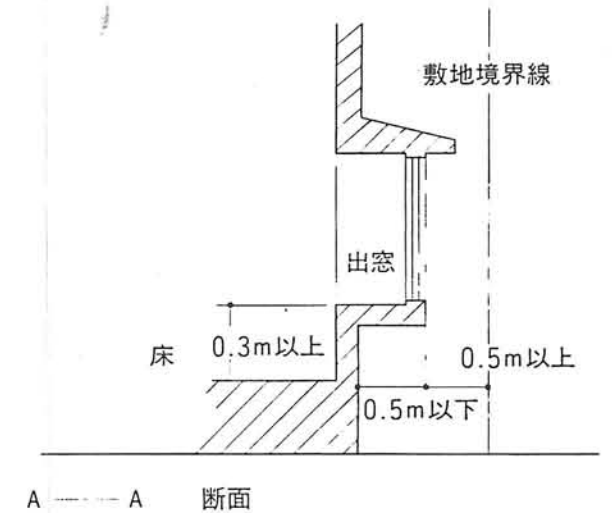


(外壁1面の1階・2階の合計が5m以下とします。)

平面図



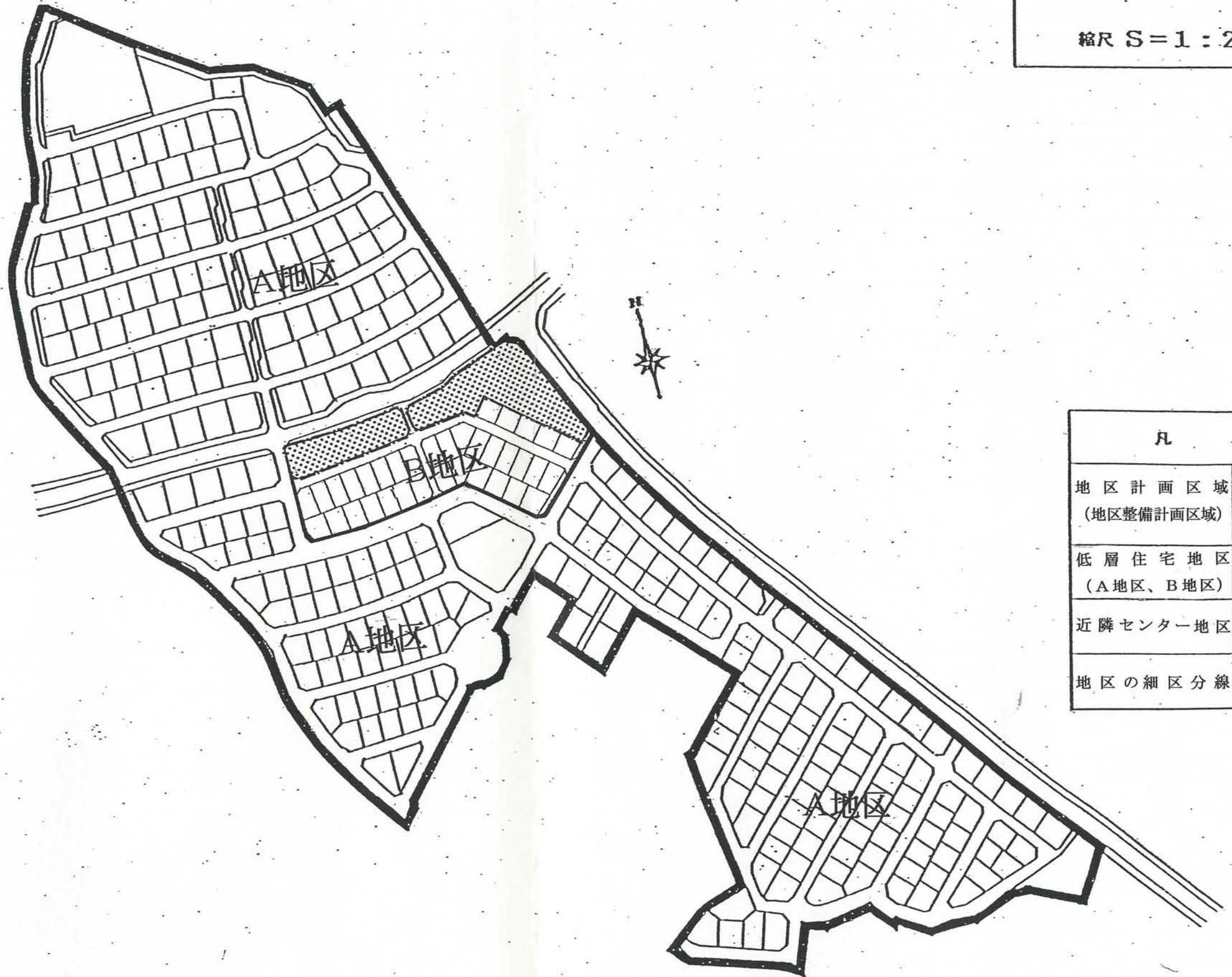
断面図



断面図

尖山地区地区計画図

縮尺 S=1:2,500



凡	例
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
低層住宅地区 (A地区、B地区)	
近隣センター地区	
地区の細区分線	