

# 小山東町地区地区計画

名 称	小山東町地区地区計画	
位 置	京都府南丹市園部町小山東町平成台1号、小山東町平成台2号、小山東町平成台3号、小山東町馬谷の一部	
面 積	約17.2ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	当地区は「良好な田園都市」を基本理念に、組合施行の土地区画整理事業で公共施設等が整備された地区であり、平成22年に京都～園部間において複線化事業が完了しているJR園部駅の南約200mに位置している。今後、健全かつ良好な市街地を形成するため、周辺の自然環境と調和のとれた居住環境の規制・誘導を図る。
	土地利用の方針	低層の戸建住宅及び中高層の集合住宅を主体とした土地利用を図るとともに、地区内外の利便に配慮した公共公益施設等を適正に配置する。
	地区施設の整備方針	組合土地区画整理事業により整備された道路、公園、緑地等公共施設についてはこれを保全し、また周辺部との調和を図り、緑豊かな潤いある都市形成の方針とし、緑化を推進し、その維持、保全を図る。
	建築物等の整備方針	豊かな緑に囲まれた閑静な低層住宅地及び集合住宅地としての良好な居住環境を保全するため、用途の混在や敷地の細分化の防止を図るとともに、日照、通風等を考慮し、適正な区画規模のもとに壁面の後退等により空地を確保して緑地を図る。  1 低層専用住宅地区 専用住宅を主とした低層住宅地として、良好な住環境が形成されるよう規制誘導する。  2 学術研究地区 有効な土地利用のもと、住宅地や周辺の自然環境と調和した、文教・学術研究施設の整備を図る。  3 駅南地区 周辺地域住民の利便性を考慮した健全な店舗及び事務所等の立地を許容するとともに、集合住宅や公共公益業務施設等とあわせ、低層専用住宅地区と調和を図っていく。

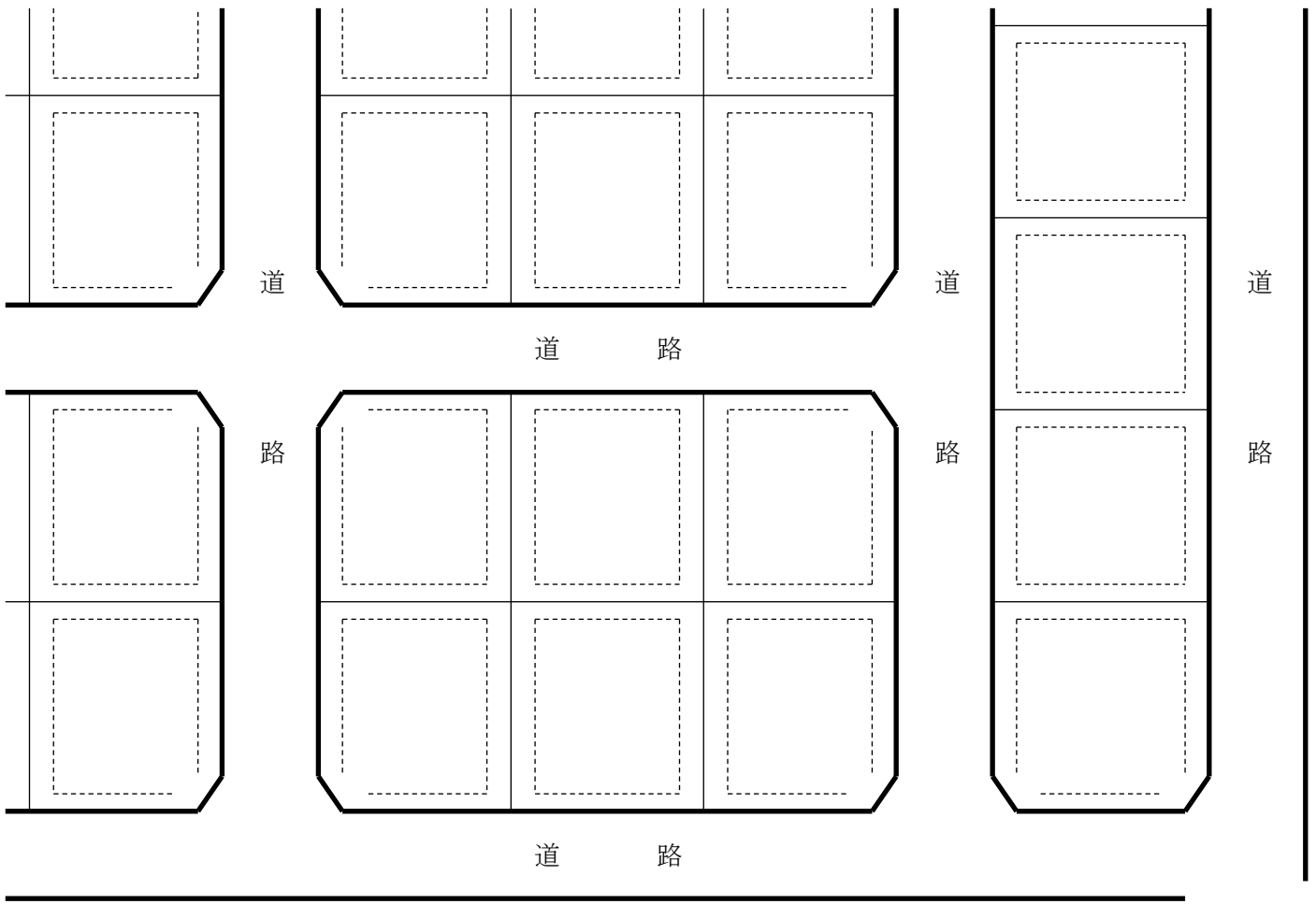
地区	建築物等 に 関 連 す る 計 画	地区の 名称	名称	低層専用住宅地区		学術研究地区		駅南地区	
			区分の 面積	7.6ha	2.0ha	3.9ha	0.5ha	2.1ha	1.1ha
				A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
				次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	同左	同左	同左	同左	同左
		建築物等の用途の制限		<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1戸建専用住宅</li> <li>(2) 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く）</li> <li>(3) 集会所</li> <li>(4) 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で定めるものを除く）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1戸建専用住宅</li> <li>(2) 第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3で定める住宅）</li> <li>(3) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く）</li> <li>(4) 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</li> <li>(5) 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で定めるものを除く）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1戸建専用住宅</li> <li>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>(3) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>(4) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</li> <li>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(6) 病院</li> <li>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>(8) 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積が1,500㎡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）</li> <li>(9) 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で定めるものを除く）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1戸建専用住宅</li> <li>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>(3) 第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3で定める住宅）</li> <li>(4) 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で定めるものを除く）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>(2) 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるものを除く）</li> <li>(3) 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</li> <li>(4) 病院</li> <li>(5) 前各号の建築物に附属するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1戸建専用住宅</li> <li>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>(3) 第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3で定める住宅）</li> <li>(4) 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるものを除く）</li> <li>(5) 前各号の建築物に附属するもの</li> </ul>

		区 分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
		地 区 整 備 計 画	建築物の敷地面積の最低限度		230㎡	230㎡	300㎡	230㎡
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線（道路の隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離の最低限度は1m以上とする。</p> <p>2 前項の規定は、次の各号の1に該当する建築物については適用しない。</p> <p>(1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の付属建築物</p> <p>(2) 前項に規定する敷地境界線からの距離の最低限度に満たない部分の建築物の外壁等の中心線の長さの合計が4m以下である建築物</p> <p>(3) 門、へい、かき又はさく</p> <p>(4) 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</p>							
建築物の高さの最高限度			10m	10m	20m	15m	20m	15m
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の屋根は勾配屋根とし、色は黒とする。ただし、専用住宅及び兼用住宅については、日本瓦風の屋根とすること。なお、公益上必要な建築物はこの限りでない。</p> <p>2 建築物等の外壁その他戸外から望見される部分は、周囲の都市景観に配慮したデザインとすると共に、外壁の色彩は白を基調としたもの又は木材素材色そのままとする。</p>							
かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面する宅地部分の、へい、かき又はさくの構造は、次の各号のものとする。ただし、宅地地盤面より60cm以下の腰積みを併設することを妨げない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの。なお、有刺鉄線等、安全性及び美観を損ねるものの使用を禁止する。</p>							

# 壁面の後退距離 (凡例)

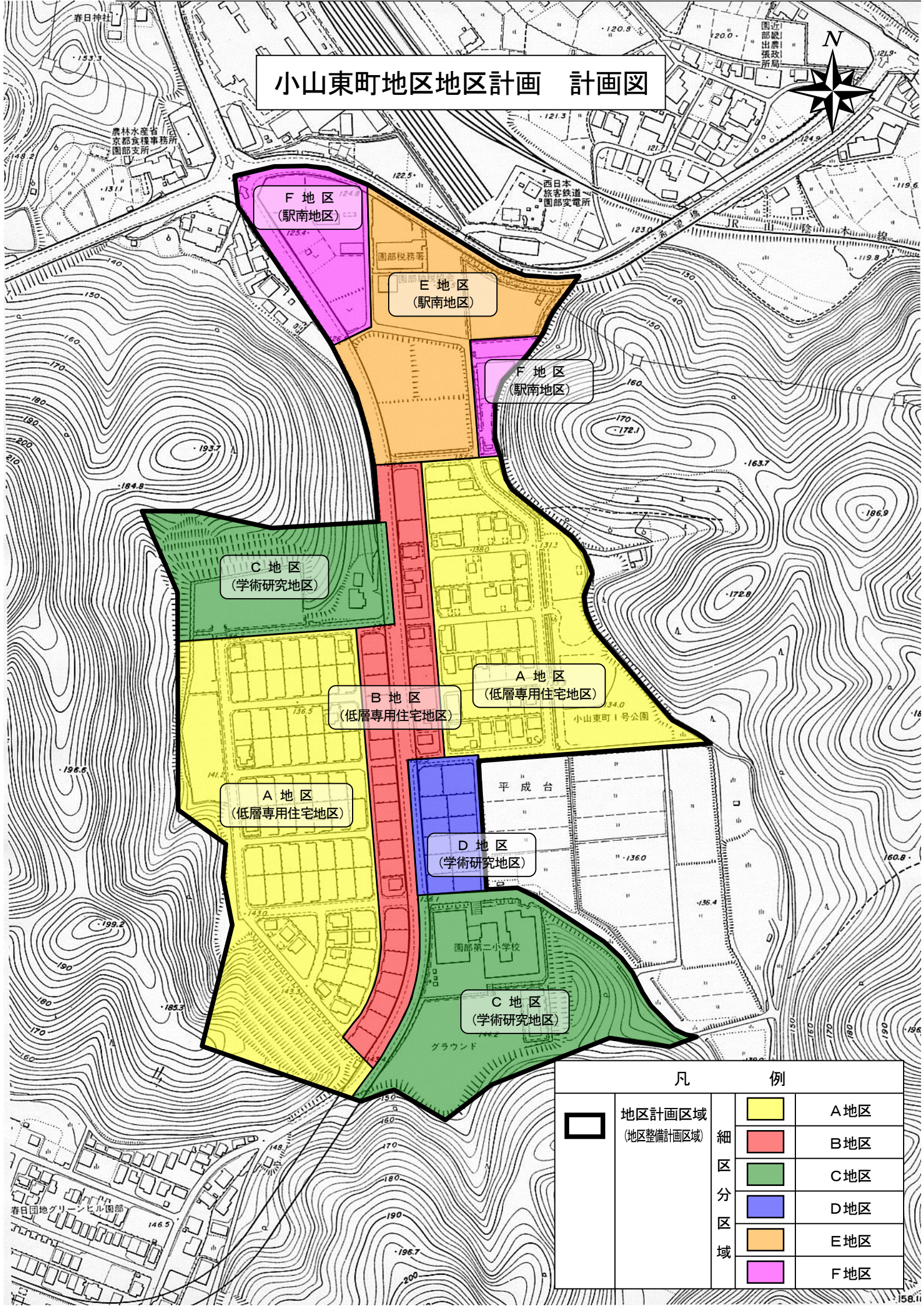
-----	1. 0mの後退距離
-------	------------

## 【 全 地 区 共 通 】





# 小山東町地区地区計画 計画図



F 地区  
(駅南地区)

E 地区  
(駅南地区)

F 地区  
(駅南地区)

C 地区  
(学術研究地区)


B 地区  
(低層専用住宅地区)

A 地区  
(低層専用住宅地区)

A 地区  
(低層専用住宅地区)

D 地区  
(学術研究地区)

C 地区  
(学術研究地区)

凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
細 区 分 区 域	 A 地区
	 B 地区
	 C 地区
	 D 地区
	 E 地区
	 F 地区