

京都都市計画高度地区の変更（向日市決定）

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
第1種高度地区	約52ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、15メートル以下とし、該当部分から前面道路反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第1種中高層住居 専用地域の大部分 第1種住居地域の 一部
第2種高度地区	約232ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、20メートル以下とし、該当部分から前面道路反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第1種中高層住居 専用地域の一部 第1種住居地域の 大部分 第2種住居地域の 大部分 準住居地域内
第3種高度地区	約3.0ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、30メートル以下とし、該当部分から前面道路反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。	第2種住居地域の 一部
合 計	約287ha		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

制限の緩和措置

- 1 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- 2 敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣地をいう。以下同じ。）の地盤面から1メートル以上低い場合の北側斜線（本計画書に定める北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の高さの最高限度である線。以下同じ。）は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 3 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計により建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律201号）第86条第1項の規定による認定を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

許可による特例

都市計画決定された一団地の住宅施設及び市街地再開発事業、新住宅市街地開発事業、住宅地区改良事業にかかる建築物又は次の各号の一に該当する建築物で市長が向日市都市計画審議会の議を経て、周囲の状況から環境保持上支障がないと認めたものはこの限りではない。

- (1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に規定する敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物並びに同法第86条に規定する総合的設計による一団地の建築物で同法施行令136条に規定する敷地内の空地及び敷地面積の規模に係る基準に適合しているもの。
- (2) 学校その他公益上やむを得ないと認められる建築物。

理 由

（寺戸八ノ坪地区）

本都市計画は、用途地域、高度地区及び準防火地域を変更することにより、駅に近接する立地環境を活かした魅力ある都市環境へと誘導を図るものである。

（寺戸蔵ノ町等地区）

本都市計画は、用途地域及び高度地区を変更することにより、当該地区の住居系土地利用における居住環境の維持及び将来に渡って良好な住環境の保全と形成を図るものである。