

# 戸津地区地区計画

当初 令和5年 2月10日 八幡市告示第 5号  
令和6年12月24日 八幡市告示第116号

名 称		戸津地区地区計画		
位 置		京都府八幡市内里長部代、内里五丁、内里柳瀬、戸津木戸口、戸津堂田、戸津中代、戸津南代、戸津水戸城及び八幡一ノ坪の各一部		
面 積		約 23.4 ha		
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、都市計画道路国道1号線及び府道交野久御山線に面し、第二京阪道路と新名神高速道路が交差する八幡京田辺ジャンクションインターチェンジ及び第二京阪道路八幡東インターチェンジに近接するなど、広域幹線道路網が充実し土地の潜在的価値が高く、将来計画的な産業系の土地利用が見込まれる地区である。</p> <p>また、本市の都市計画の基本的な方針を示す「八幡市都市計画マスタープラン」において、新名神高速道路の全線開通のインパクトを活かした産業の振興を図る「産業振興ゾーン」及び周辺の住環境に配慮しながら近隣住民の生活利便性や道路利用者の利便性向上、商業・業務機能の増進に向けた沿道にふさわしい施設の立地を図る「沿道利用型複合ゾーン」に位置付けられている。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、広域幹線道路の沿道という立地特性を活かした市街地の形成を誘導するとともに、周辺の既存施設立地地区との調和を図り良好な市街地の環境を保全することを目標とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>広域幹線道路の沿道という立地特性と平坦な地形を最大限に活かし、既存の工業施設等の活況並びに新たな流通業務施設を誘導し、周辺環境との調和を図りつつ産業振興に寄与する土地利用を図るものとする。</p> <p>なお、当地区は浸水想定区域に含まれる等災害リスクを有する地区であることから、「災害からの安全な京都づくり条例」及び「八幡市地域防災計画」に基づき、調整池の設置による浸水の発生抑制・被害軽減、建築物・宅地の安全性確保、防災訓練の実施及び事業継続計画の策定等ソフト・ハード両面に関する各種対策や取組みを積極的に行うことにより、周辺地域も含めた防災まちづくりの推進に寄与する土地利用を図るものとする。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>産業振興に寄与する土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成及び保全を図るものとする。</p> <p>特に、地区整備計画を定める地区の建築物等については、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置、建築物等の形態または意匠及びかきまたはさく等の構造について制限を定める。</p> <p>A 地区：国道1号沿道において既存の工業施設等を維持・更新できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>B 地区：流通業務施設を主体とした産業振興に寄与する建築物が立地できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p>		
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>当地区では、開発及び建築計画の中で雨水貯留施設の設置等の雨水排水対策を行い、上下流域の治水安全度が低下しないよう適切な治水対策を講じる。</p> <p>また、地区周辺と調和のとれた緑豊かな環境の確保と維持を図るため、敷地内に植栽や緩衝緑地を整備するなど積極的な緑化を図る。</p>		
地区整備計画	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり	
	地区整備計画区域の面積		約 23.4ha	
	地区の区分	区分の名称	A 地区	B 地区
		区分の面積	約 10.1ha	約 13.3ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、建築可能な建築物に附属するものは除く。</p> <p>(1) 専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅及び下宿。</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。</p> <p>ただし、建築基準法施行令第130条の5の3に定めるものを除く。</p> <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、建築可能な建築物に附属するものは除く。</p> <p>(1) 専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅及び下宿。</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。</p> <p>(3) 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</p>	

		<p>(3) 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。</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 図書館、博物館その他これらに類するもの。</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。</p> <p>(8) 公衆浴場。</p> <p>(9) 診療所。</p> <p>(10) 保育所、幼保連携型認定こども園。</p> <p>(11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの。</p> <p>(12) 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。</p> <p>(13) 自動車教習所。</p> <p>(14) 畜舎。</p> <p>(15) 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が300㎡を超えるもの。</p> <p>(16) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる危険物の貯蔵又は処理施設。</p> <p>(17) 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1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの。</p>	<p>2に定める運動施設。</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 図書館、博物館その他これらに類するもの。</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。</p> <p>(8) 公衆浴場。</p> <p>(9) 診療所。</p> <p>(10) 保育所、幼保連携型認定こども園。</p> <p>(11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの。</p> <p>(12) 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。</p> <p>(13) 自動車教習所。</p> <p>(14) 畜舎。</p> <p>(15) 自動車修理工場。</p> <p>(16) 建築基準法別表第2(る)項に掲げる事業を営む工場。</p> <p>(17) 建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる危険物の貯蔵又は処理施設。</p> <p>(18) 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1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの。</p> <p>(19) 京都府条例「青少年の健全な育成に関する条例」第23条第1項の規則に定める営業の用に供するもの。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	-	1,000㎡ ただし、公益上必要な建築物のための1,000㎡未満の画地については、その全部を一の敷地として使用する場合においては適用しない。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は25mとする。 ただし、許可による特例及び適用除外の事項は別表1に掲げるとおりとする。	建築物の高さの最高限度は31mとする。
	壁面の位置の制限	-	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下「外壁等」という）の面から、道路境界線（道路の隅切部分を除く。）までの距離及び農道戸津第4号線境界線（道路の隅切部分を除く。）までの距離は、最低限度を5mとする。</p> <p>ただし、建築物の外壁等の面からA地区と境界を接する部分までの距離は、最低限度を3mとする。</p> <p>なお、電柱又はゴミ置場の設置により道路境界線が一辺の直線あるいは一弧の曲線とならない場合においては、電柱又はゴミ置場設置位置を除いて見通される一辺の直線あるいは一弧の曲線を道路境界線とみなし、この規定を適用する。</p> <p>また、上記の規定は、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) 上記に規定する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又はこれに代</p>

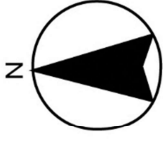
			<p>わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物。</p> <p>(2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の附属建築物。</p> <p>(3) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物。</p>
	建築物等の形態 または意匠の制限	建築物及び広告物、看板の形態、意匠については、すぐれた都市景観の形成と周辺環境との調和に寄与するものとする。	
	かきまたはさくの 構造の制限	<p>道路に面する敷地の部分にかきまたはさく、塀等を設置する場合は、宅地地盤面からの高さを1.6m以下としなければならない。</p> <p>ただし、かきまたはさく、塀等が敷地境界線から道路側に沿って幅60cm以上後退して設置され、美観と緑化に配慮されている場合及び生垣を設置する場合はこの限りではない。</p>	

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

別表1

1	制限の緩和措置	<p>(1) 北側の前面道路の反対側に公共水面、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公共水面、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公共水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は当該公共水面、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。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合には当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1m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。</p>	
2	許可による特例及び適用除外	右の各号の1に該当する建築物は、この制限によらないことができる。	<p>(1) 1団地の住宅施設（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第11条第1項第8号に規定する1団地の住宅施設をいう。）内の建築物。</p> <p>(2) 市街地再開発事業（法第12条第1項第4号に規定する市街地再開発事業をいう。）の施行区域内の建築物</p> <p>(3) 新住宅市街地開発事業（法第12条第1項第2号に規定する新住宅市街地開発事業をいう。）の施行区域内の建築物</p> <p>(4) 次の各項の1に該当する場合で、市長が八幡市都市計画審議会の同意を得て許可した建築物</p> <p>イ. 公共の目的をもつ建築物</p> <p>ロ. 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定め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条に定める総合的設計による1団地の建築物で、同法施行令第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模にかかる基準に適合しているもので、周囲の状況により環境上支障がないと認められるもの。</p>

# 戸津地区地区計画 計画図



0 100 500m



## 凡 例

用途地域等	建ぺい率 %	容積率 %
第一種低層住居専用地域	50	80
第一種中高層住居専用地域	60	200
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
地区計画区域		
地区整備計画区域及び細区分区域		

