

令和4年11月2日開催

令和4年度

第2回八幡市都市計画審議会 議案書

八幡市都市計画審議会

令和４年度第２回八幡市都市計画審議会議事事項

議案番号	諮 問 事 項	議案の概要	頁
都議第 7 0 号 (諮問)	綴喜都市計画戸津地区 地区計画の決定 (八幡市決定)	計画的かつ有効な土地利用 を図るための決定	3
都議第 7 1 号 (諮問)	綴喜都市計画生産緑地地区の変更 (八幡市決定)	市街化区域にある環境機能 の優れた農地等を保全する ための変更	1 3

都議第 7 0 号

綴喜都市計画戸津地区地区計画の決定
(八幡市決定)

都 議 第 7 0 号
八 都 第 1 2 1 6 号
令 和 4 年 9 月 2 2 日

八幡市都市計画審議会
会長 岡山 敏哉 様

八幡市長 堀口 文昭

綴喜都市計画戸津地区地区計画の決定について（諮問）

都市計画法第19条第1項の規定により、下記のとおり貴審議会に諮問します。

記

別紙都市計画案のとおり

綴喜都市計画戸津地区地区計画の決定計画書(案)

八幡市決定

都市計画の決定の理由書

綴喜都市計画戸津地区地区計画の決定（八幡市決定）

戸津地区は、八幡市の中心部に位置し、市街化調整区域では農地や集落が広がるとともに、地区を縦貫する都市計画道路国道 1 号線沿道では、既に沿道型の商業施設や工場等が立地し都市的土地利用が図られています。また、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、広域交通道路網が充実し土地の潜在的価値が高く、将来計画的な市街地整備が見込まれる地区です。

さらに当該地区は現在市街化調整区域に指定されていますが、八幡市都市計画マスタープランにおいて、産業振興ゾーンと位置付けられており、土地利用方針として「新名神高速道路開通のインパクトなどを活かし、業務用地の需要拡大が見込まれる地域については、周辺の動向を踏まえた計画的かつ適正な土地利用を検討し、産業の振興を図ります。なお、都市計画・農業振興計画など各種土地利用計画の見直しに必要な前提条件のもと検討を行い、計画的な土地利用を進めます。」と示しています。

現在、計画的な市街地整備の実現のため、本地区において開発事業の施行に向けての協議が進んでおり、その進捗を踏まえ、各種土地利用計画の見直しに関する手続きが進められています。

また、都市計画道路国道 1 号線沿道に立地する既存の工場等に関しても、将来的な機能維持に向けた施設の建替等が検討されています。

これら本地区の地理的条件、上位計画の位置付け及び土地利用の動向を踏まえ、計画的かつ有効な都市的土地利用を図るため、さらには良好な市街地の形成を誘導するため、戸津地区地区計画の決定を行います。

綴喜都市計画戸津地区地区計画の決定（八幡市決定）

綴喜都市計画戸津地区地区計画を次のように決定する。

名 称		戸津地区地区計画
位 置		京都府八幡市戸津木戸口、堂田、中代、南代、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	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。 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」に位置付けられている。 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。
	土地利用の方針	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。 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。
	建築物等の整備方針	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。 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、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、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。 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。 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。

地区整備計画	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		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。 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。	
	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり	
	地区整備計画の区域の面積		約 23.4 ha	
	地区の区分	区分の名称	A 地区	B 地区
		区分の面積	約 10.1 ha	約 13.3 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 倉庫。 (2) 事務所。 (3) 工場。 (4) 危険物の貯蔵又は処理施設。 ただし、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を除く。 (5) 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が 300 m²以下のもの。 (6) 自動車車庫。 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に定めるもの。 (8) 前各号の建築物に附属するもの。	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 倉庫。 (2) 事務所。 (3) 工場。 ただし、建築基準法別表第 2 (る) 項に掲げる事業を営む工場を除く。 (4) 危険物の貯蔵又は処理施設。 ただし、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を除く。 (5) 自動車車庫。 (6) 前各号の建築物に附属するもの。
		建築物の容積率の最高限度	10 分の 20	
		建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6	
		建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000 m² ただし、公益上必要な建築物のための 1,000 m²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。	建築物の高さの最高限度は 31m 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。	
		壁面の位置の制限	—	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。 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。 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。 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。 (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わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下である建築物。 (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。 (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。
		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	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。 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。	

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

別表 1

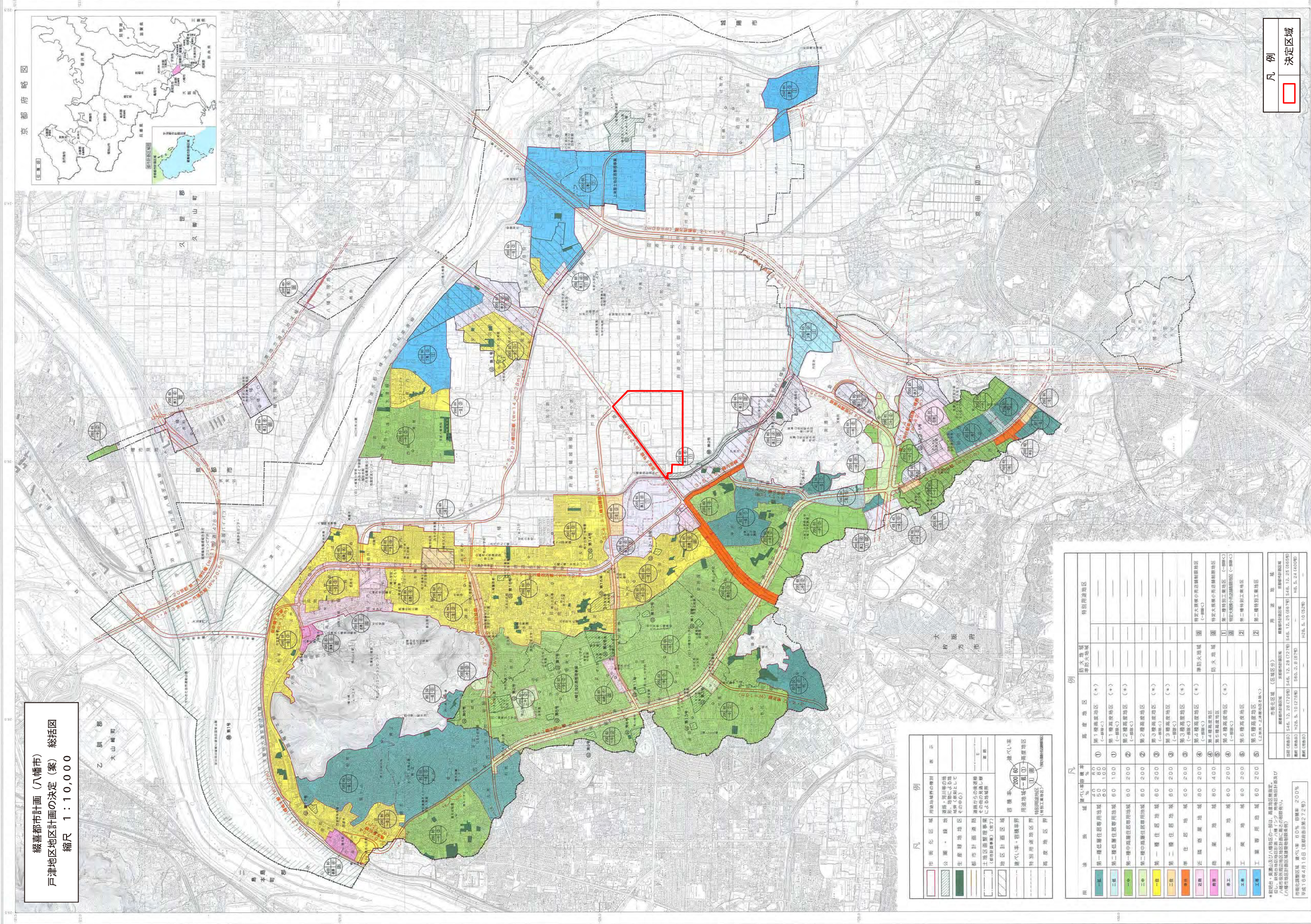
1	制限の緩和措置	(1) 北側の前面道路の反対側に公共水面、線路敷その他これらに類するものがある場合、又は建築物の敷地が北側で公共水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該公共水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は当該公共水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合には当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。	
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。	(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。 (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 (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 (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 イ. 公共の目的をもつ建築物 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。

理由

本都市計画は、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ため戸津地区地区計画の決定を行うものである。

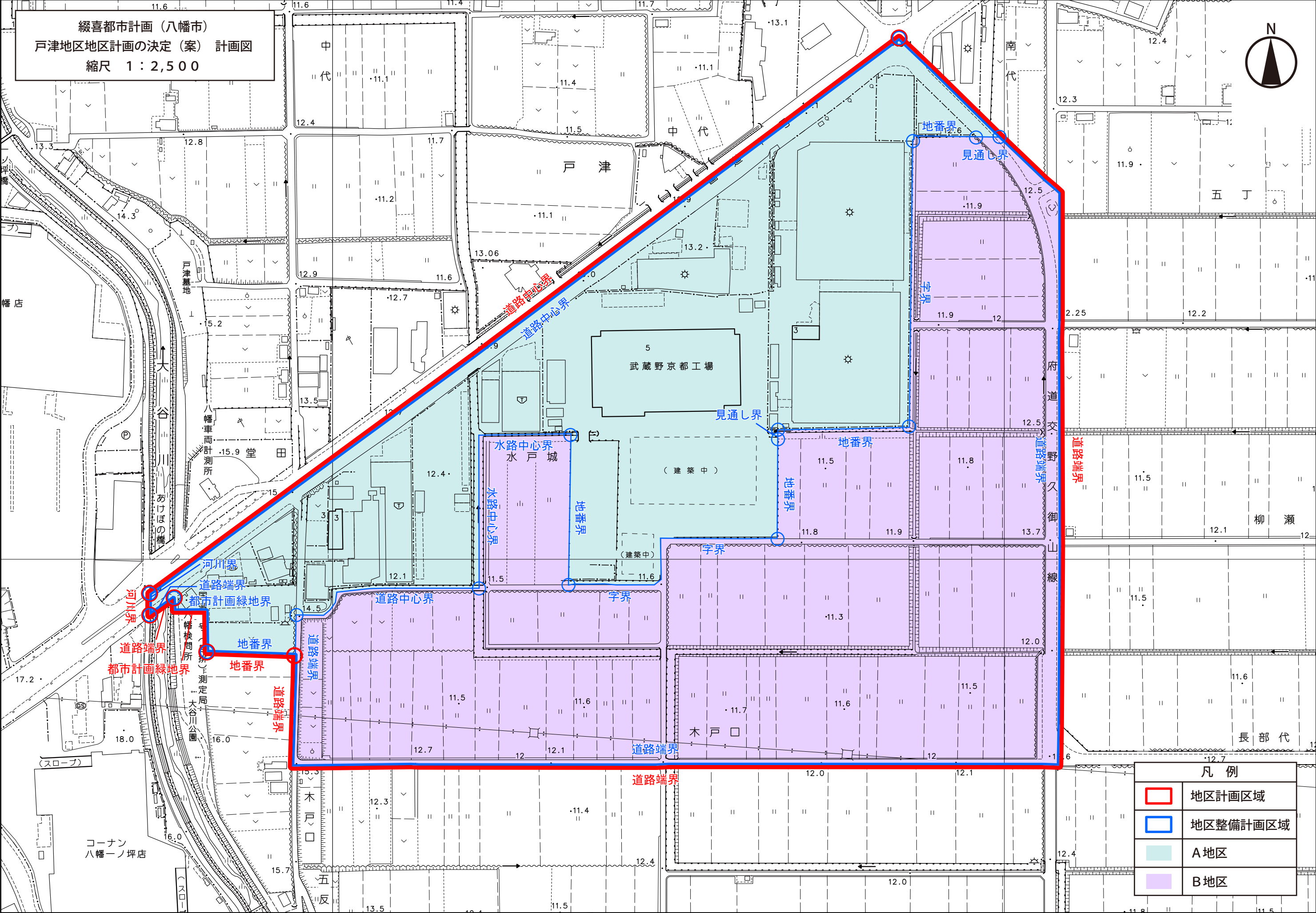
圖 出 總 圖 志 市 都 市 權 八

綴喜都市計画（八幡市）
戸津地区地区計画の決定（案） 総括図
縮尺 1：10,000



用 途	类 别	城 址	面积(亩)	座 落 地 区	座 落 地 区	附 属 地 址	特 别 用 途 地 区
一、住宅	第一幢住宅	住宅用地	40	第一幢住宅区	(*)	—	—
			50	第二幢住宅区	(*)	—	—
二、工业	第二幢住宅	住宅用地	60	第二幢住宅区	(*)	—	—
			100	第三幢住宅区	(*)	—	—
三、商业	第三幢住宅	住宅用地	60	第三幢住宅区	(*)	—	—
			200	第四幢住宅区	(*)	—	—
四、工业	第四幢住宅	住宅用地	60	第四幢住宅区	(*)	—	—
			200	第五幢住宅区	(*)	—	—
五、住宅	第五幢住宅	住宅用地	60	第五幢住宅区	(*)	—	—
			200	第六幢住宅区	(*)	—	—
六、住宅	第六幢住宅	住宅用地	60	第六幢住宅区	(*)	—	—
			200	第七幢住宅区	(*)	—	—
七、住宅	第七幢住宅	住宅用地	60	第七幢住宅区	(*)	—	—
			200	第八幢住宅区	(*)	—	—
八、住宅	第八幢住宅	住宅用地	60	第八幢住宅区	(*)	—	—
			200	第九幢住宅区	(*)	—	—
九、住宅	第九幢住宅	住宅用地	60	第九幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十幢住宅区	(*)	—	—
十、住宅	第十幢住宅	住宅用地	60	第十幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十一幢住宅区	(*)	—	—
十一、住宅	第十一幢住宅	住宅用地	60	第十一幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十二幢住宅区	(*)	—	—
十二、住宅	第十二幢住宅	住宅用地	60	第十二幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十三幢住宅区	(*)	—	—
十三、住宅	第十三幢住宅	住宅用地	60	第十三幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十四幢住宅区	(*)	—	—
十四、住宅	第十四幢住宅	住宅用地	60	第十四幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十五幢住宅区	(*)	—	—
十五、住宅	第十五幢住宅	住宅用地	60	第十五幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十六幢住宅区	(*)	—	—
十六、住宅	第十六幢住宅	住宅用地	60	第十六幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十七幢住宅区	(*)	—	—
十七、住宅	第十七幢住宅	住宅用地	60	第十七幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十八幢住宅区	(*)	—	—
十八、住宅	第十八幢住宅	住宅用地	60	第十八幢住宅区	(*)	—	—
			200	第十九幢住宅区	(*)	—	—
十九、住宅	第十九幢住宅	住宅用地	60	第十九幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十幢住宅区	(*)	—	—
二十、住宅	第二十幢住宅	住宅用地	60	第二十幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十一幢住宅区	(*)	—	—
二十一、住宅	第二十一幢住宅	住宅用地	60	第二十一幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十二幢住宅区	(*)	—	—
二十二、住宅	第二十二幢住宅	住宅用地	60	第二十二幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十三幢住宅区	(*)	—	—
二十三、住宅	第二十三幢住宅	住宅用地	60	第二十三幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十四幢住宅区	(*)	—	—
二十四、住宅	第二十四幢住宅	住宅用地	60	第二十四幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十五幢住宅区	(*)	—	—
二十五、住宅	第二十五幢住宅	住宅用地	60	第二十五幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十六幢住宅区	(*)	—	—
二十六、住宅	第二十六幢住宅	住宅用地	60	第二十六幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十七幢住宅区	(*)	—	—
二十七、住宅	第二十七幢住宅	住宅用地	60	第二十七幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十八幢住宅区	(*)	—	—
二十八、住宅	第二十八幢住宅	住宅用地	60	第二十八幢住宅区	(*)	—	—
			200	第二十九幢住宅区	(*)	—	—
二十九、住宅	第二十九幢住宅	住宅用地	60	第二十九幢住宅区	(*)	—	—
			200	第三十幢住宅区	(*)	—	—
三十、住宅	第三十幢住宅	住宅用地	60	第三十幢住宅区	(*)	—	—
			200	第三十一幢住宅区	(*)	—	—
三十一、住宅	第三十一幢住宅	住宅用地	60	第三十一幢住宅区	(*)	—	—
			200	第三十二幢住宅区	(*)	—	—
三十二、住宅	第三十二幢住宅	住宅用地	60	第三十二幢住宅区	(*)	—	—
			200	第三十三幢住宅区	(*)	—	—
三十三、住宅	第三十三幢住宅	住宅用地	60	第三十三幢住宅区	(*)	—	—
			200	第三十四幢住宅区	(*)	—	—
三十四、住宅	第三十四幢住宅	住宅用地	60	第三十四幢住宅区	(*)	—	—
			200	第三十五幢住宅区	(*)	—	—

この表の右の欄に、各都府県別の人口、世帯数、及び人口密度を示す。人口は、昭和二十一年の国勢調査によるものである。世帯数は、昭和二十一年の国勢調査によるものである。人口密度は、昭和二十一年の国勢調査によるものである。



都議第 7 1 号

綴喜都市計画生産緑地地区の変更
(八幡市決定)

都 議 第 7 1 号
八 都 第 1 1 5 7 号
令 和 4 年 9 月 2 2 日

八幡市都市計画審議会
会長 岡山 敏哉 様

八幡市長 堀口 文昭

綴喜都市計画生産緑地地区計画の変更について（諮問）

都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり貴審議会に諮問します。

記

別紙都市計画案のとおり

綴喜都市計画生産緑地地区の変更計画書（案）

八幡市決定

計 画 書

綴喜都市計画生産緑地地区の変更(八幡市決定)

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

地区番号	位 置	面積(ha)	備考(ha)
22	八幡市八幡高坊	約 0.16	約 0.06 増
58	八幡市川口堀ノ内	約 0.30	約 0.02 増
(既決定地区) 1ほか 60 地区	61 地区	約 13.09	上記変更にかかる 区域を除く 地積更正等により 一部面積の変更あり
合計	63 地区	約 13.55	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、市街化区域内における環境機能の優れた農地等について、市街化の動向を勘案し、都市的土地利用との調整を図りながら計画的に保全することにより、良好な市街地環境の保全を図るため、本案のとおり指定をおこなうものである。

< 参考 >

新旧対照表

	新	旧	備考
面積(ha)	13.55	13.53	指定 0.08ha 変更 △0.06ha
地区	63	63	

都市計画の策定の経緯の概要

地区番号 22(追加) 0.06ha

22-3 位 置:八幡市八幡西高坊 5-4
面 積:139 m²

22-4 位 置:八幡市八幡西高坊 6-1
面 積:472 m²

地区番号 58(追加) 0.02ha

58-13 位 置:八幡市八幡川口堀ノ内 14
面 積:46 m²

58-14 位 置:八幡市八幡川口堀ノ内 17-1
面 積:115 m²

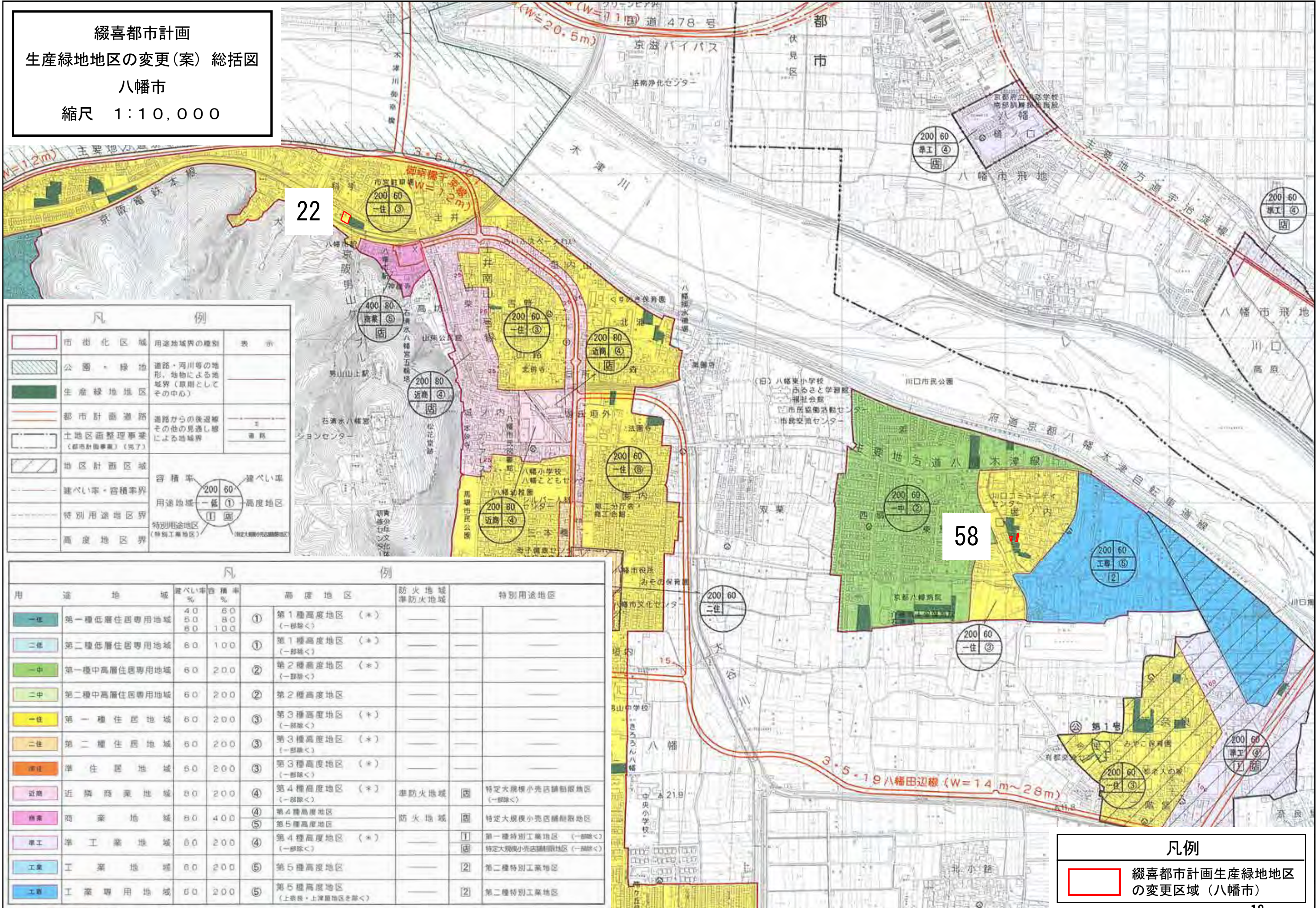
都市計画の変更の理由書

綴喜都市計画生産緑地地区の変更（八幡市決定）

本都市計画は、市街化区域内における環境機能の優れた農地等について、市街化の動向を勘案し、都市的土地利用との調整を図りながら計画的に保全することにより、良好な市街地環境の保全を図るものとして生産緑地地区を指定しています。本市都市計画マスタープランにおいても市街地内の貴重なオープンスペースとして保全を図ることとしています。

今回、変更を行う生産緑地地区は、都市緑地として保全することにより、都市的土地利用との調整を図りつつ、良好な市街地環境の確保に効用があると認められることから、生産緑地法第3条の規定により、本案のとおり指定を行うものです。

綴喜都市計画
生産緑地地区の変更(案) 総括図
八幡市
縮尺 1:10,000

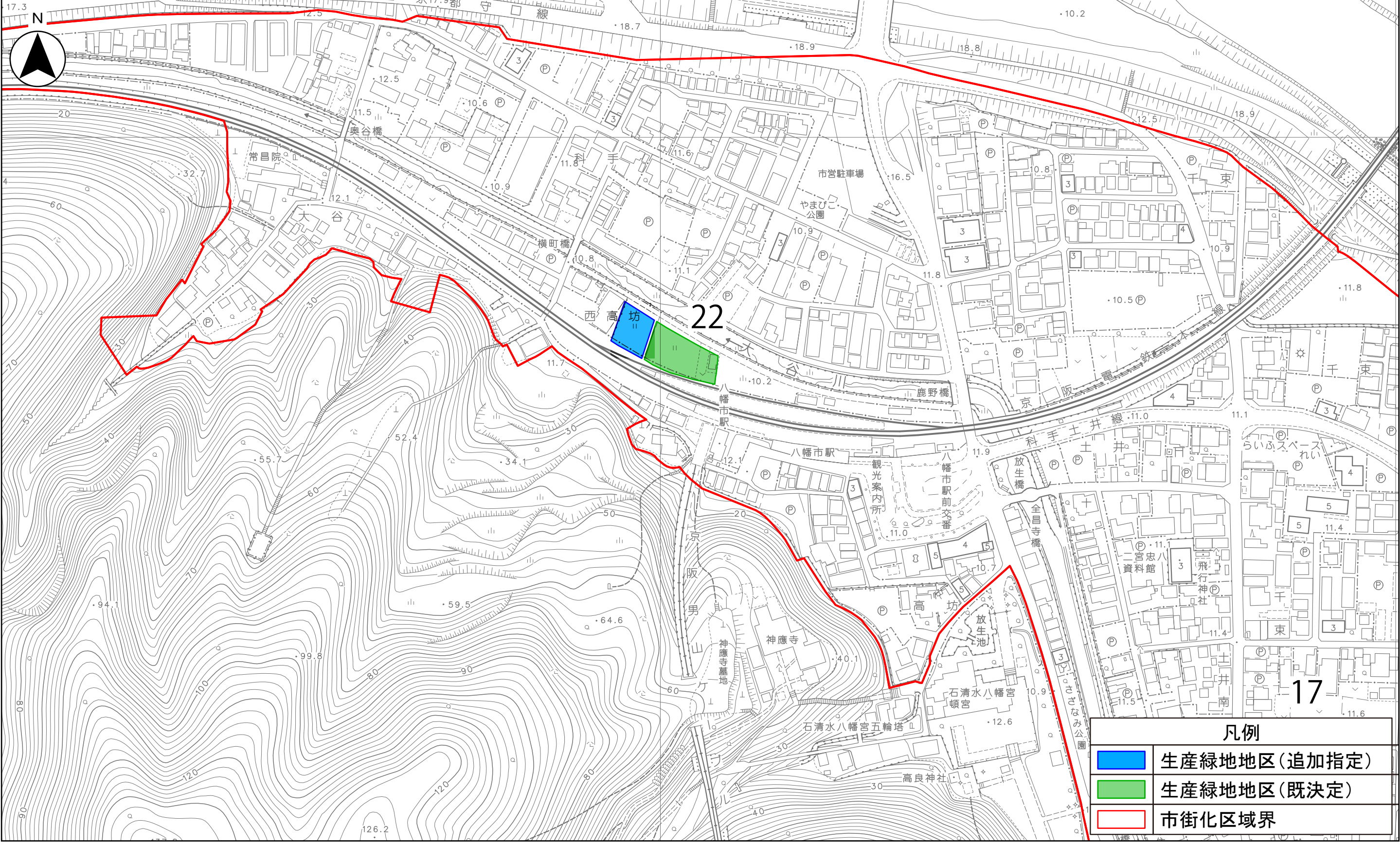


凡	例
	市街化区域
	公園・緑地
	生産緑地地区
	都市計画道路
	土地区画整理事業(都市計画事業)(完了)
	地区計画区域
	建ぺい率・容積率界
	特別用途地区界
	高度地区界

用途地	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区	防火地域 準防火地域	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	40 50 60	60 80 100	① 第1種高度地区(一部除く)		
第二種低層住居専用地域	60	100	① 第1種高度地区(一部除く)		
第一種中高層住居専用地域	60	200	② 第2種高度地区(一部除く)		
第二種中高層住居専用地域	60	200	② 第2種高度地区		
第一種住居地域	60	200	③ 第3種高度地区(一部除く)		
第二種住居地域	60	200	③ 第3種高度地区(一部除く)		
準住居地域	60	200	③ 第3種高度地区(一部除く)		
近隣商業地域	80	200	④ 第4種高度地区(一部除く)	準防火地域	特定大規模小売店舗密集地区(一部除く)
商業地域	80	400	④ 第4種高度地区 ⑤ 第5種高度地区	防火地域	特定大規模小売店舗密集地区
準工業地域	60	200	④ 第4種高度地区(一部除く)		① 第一種特別工業地区(一部除く) 特定大規模小売店舗密集地区(一部除く)
工業地域	60	200	⑤ 第5種高度地区		② 第二種特別工業地区
工業専用地域	60	200	⑤ 第5種高度地区(上京区・上津原地区を除く)		② 第二種特別工業地区

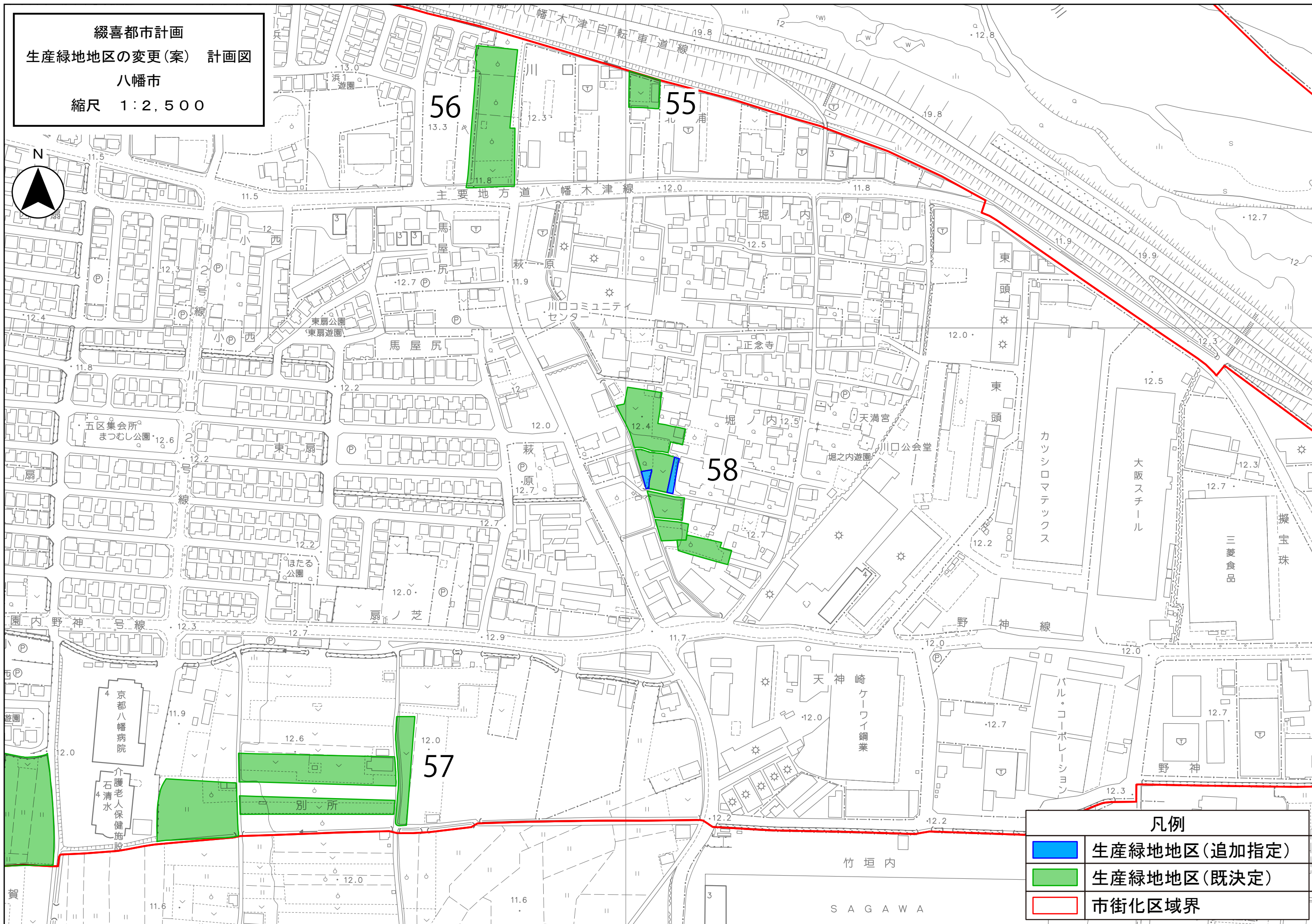
凡例
綴喜都市計画生産緑地地区
の変更区域(八幡市)

綴喜都市計画
生産緑地地区の変更(案) 計画図
八幡市
縮尺 1:2,500



凡例	
	生産緑地地区(追加指定)
	生産緑地地区(既決定)
	市街化区域界

綴喜都市計画
生産緑地地区の変更(案) 計画図
八幡市
縮尺 1:2,500



凡例	
	生産緑地地区(追加指定)
	生産緑地地区(既決定)
	市街化区域界