

橋本駅前地区地区計画

当初 令和5年12月25日 八幡市告示第114号

名 称		橋本駅前地区地区計画					
位 置		京都府八幡市橋本焼野、橋本中ノ町及び橋本堂ヶ原の各一部					
面 積		約 2.3ha					
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、京阪橋本駅前に位置し交通の利便に優れた地区であり、八幡市都市計画マスタープランにおいても、都市機能誘導拠点に位置付けられ、本市の新たな広域交流の場として、必要な都市機能の誘導・充実を図ることとしている。 地区計画を定めることにより、本市の広域交流の場にふさわしい市街地の形成を誘導するとともに、周辺の市街地との調和を図り良好な市街地を保全することを目標とする。					
	土地利用の方針	鉄道駅に近接する交通利便性を最大限に活かし、日常生活の利便性向上に資する都市機能を誘導するとともに、ファミリー世帯向けの共同住宅を主体とした居住を誘導することで新たな生活や交流の拠点の形成を図る。					
	地区施設の整備方針	隣接する枚方市側の地区計画における地区施設との連続性にも考慮し、公的な駐輪場機能を有する特殊道路を位置付けることで、安全かつ快適な歩行者動線及び自転車動線を確保する。					
	建築物等の整備方針	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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠、垣又は柵の構造についての制限を定める。					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	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、敷地内に植栽を施すなど積極的な緑化を図る。 また、都市計画道路橋本駅前線の沿道に公園を配置することで、駅前広場と一体となった賑わいと潤いのある空間形成を図る。					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		公園	1号公園	—	—	約 290 m ²	
		道路	特殊道路 1号	約 13m	約 100m	—	
		道路	特殊道路 2号	約 4m	約 60m	—	
	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 2.3ha				
	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は建築してはならない。 (1) 自動車教習所。 (2) 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。 (3) 畜舎。 (4) 建築基準法別表第2(に)項第2号に規定する工場。 (5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの。 (6) 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。				
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² ただし、公益上必要な建築物のための 1,000 m ² 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は適用しない。				
		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。）までの距離は、最低限度を 2mとする。 また、建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、最低限度を 1mとする。 ただし、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。				

	建築物の高さの 最高限度	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。
	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。
	垣又は柵の 構造の制限	道路に面する敷地の部分に垣又は柵、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、垣又は柵、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	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。
---	-------------------	--	---



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
		60 100
	第一種中高層住居専用地域	60 200
	第二種中高層住居専用地域	60 200
	第一種住居地域	60 200
	近隣商業地域	80 200
		80 300
	商業地域	80 400
	地区計画区域	
	地区整備計画区域	



容積率 建ぺい率

用途地域 一低 ① 高度地区

特別用途地区 (特別工業地区) (特定大規模小売店舗集積地区)

