

岩田・野尻地区地区計画

当初 令和8年10月23日 八幡市告示第102号

名 称		岩田・野尻地区地区計画			
位 置		八幡市岩田北ノ口、岩田大將軍、岩田西玉造、野尻円ノ元、野尻倉掛、野尻城究及び野尻正畑の各一部			
面 積		約 8.2 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、都市計画道路八幡田辺線に面し、第二京阪道路八幡東インターチェンジ及び新名神高速道路八幡京田辺インターチェンジに近接する交通の便に優れた地区である。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、優れた交通条件を活かした魅力ある市街地の形成を誘導するとともに、周辺環境との調和による良好な市街地環境の保全を目標とする。			
	土地利用の方針	当地区では、優れた交通条件を活かした産業振興に向け、流通業務施設を主体とした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。			
	地区施設の整備方針	既存道路の拡張等により区画道路の計画的な配置・整備を進める。			
	建築物等の整備方針	良好な市街地環境と美しい街並み景観を形成・保全するため、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：都市計画道路八幡田辺線沿道の既存流通業務施設を主体とした産業振興に寄与する建築物を維持・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。 C 地区：主要地方道八幡木津線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。			
	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	地区施設の配置		区画道路 延長約 315m 幅員 9m		
	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 8.2ha		
	地区の区分	区分の名称	A 地区	B 地区	C 地区
		区分の面積	約 2.4 ha	約 4.9 ha	約 0.9 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 ただし、建築基準法別表第 2 (る) 項第 1 号に掲げる事業を営む工場並びに八幡市特別工業地区建築制限条例に定める第 1 種特別工業地区内において建築できない工場を除く。 (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) 項第 4 号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		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) 項第 1 号に掲げる事業を営む工場並びに八幡市特別工業地区建築制限条例に定める第 1 種特別工業地区内において建築できない工場を除

		(6) 前各号の建築物に附属するもの	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）項第 4 号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 m ² 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	
	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 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	建築物の高さは、その最高限度を 20m とする。	建築物の高さは、その最高限度を 31m とする	建築物の高さは、その最高限度を 20m 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。）までの距離及び隣地境界線までの距離は、最低限度を 1.5m 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 3 m 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	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。）までの距離及び隣地境界線までの距離は、最低限度を 5m 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 3 m 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。	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 1.8m 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、美観と緑化に配置されている場合、生垣を設置する場合及び防火上其他法令の制限により設置が必要なものについてはこの限りではない。	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、美観と緑化に配置されている場合、生垣を設置する場合及び防火上其他法令の制限により設置が必要なものについて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。
---	---------------	---	--

岩田・野尻地区地区計画 計画図



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		

容積率 建ぺい率

 用途地域 一低 〇 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)

