川口高原地区地区計画

当初　令和8年10月23日　八幡市告示第101号

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td>川口高原地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td>京都府八幡市川口高原の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td>約 9.0 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>当地区は、都市計画道路宇治淀線及び都市計画道路国道 1 号線を利用して、京滋バイパス久御山淀インターチェンジ、第二京阪道路八幡東インターチェンジ、第二京阪道路久御山南インターチェンジ及び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に近接するなど、広域交通道路網と地域交通が充実した交通利便に優れ、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、広域交通と八幡市及び周辺市街地内の地域交通の双方の利便に優れた立地特性を活かした市街地の形成を誘導するとともに、周辺の市街地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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td>広域交通と八幡市及び周辺市街地内の地域交通の双方の利便に優れた立地特性を活かし、隣接する久御山町役場及び現在建設計画が進められているまちづくりセンター等の公共施設をはじめ、周辺地域の環境に配慮しつつ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など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」並びに「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計画の作成といったソフト・ハード両面に関する各種対策や取組を積極的に行うとともに、災害発生時における緊急避難場所の供出や太陽光発電による電力供給を進出企業との連携により行うなど、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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備方針</td><td>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、建築物の形態又は意匠及び垣又は柵等の構造について制限を定める。</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>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。
また、当地区のアクセス道路である府道宇治淀線の慢性的な交通渋滞への影響に配慮し、大型車両の入出庫等に関する進出企業との協定書の締結やトラック待機システム等の導入検討を要請するなど、渋滞低減に向けた対策を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2">地区整備計画を定める区域</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画の区域の面積</td><td>約 8.3 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物の用途の制限</td><td>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（ぬ）項第３号（1）から（8 の 2）まで、(8 の 4）から（20）まで及び同表（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（る）項第２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
(6) 前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td>10 分の 20</td></tr>
<tr><td>建築物の建蔽率の最高限度</td><td>10 分の 6</td></tr>
</table>

		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	建築物の高さは、その最高限度を 31mとし、かつ、建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるとおりとする。 (1) 府道宇治淀線に面する部分（計画図表示①の部分をいう。）においては、当該部分から前面道路の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10分の12.5を乗じて得たもの以下とする。 (2) 西側道路に面する部分（計画図表示②の部分をいう。）においては、当該部分から前面道路の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 10 分の 12.5 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。 (3) 第 1 号及び前号以外の部分においては、当該部分から前面道路の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 10 分の 6.0 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とする。 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱（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、建築物の外壁等の面から東側行政界及び地番界に面する部分（計画図表示③の部分をいう。）までの距離は、最低限度を 20m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。
		建築物等の形態又は意匠の制限	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、美観と緑化に配置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。

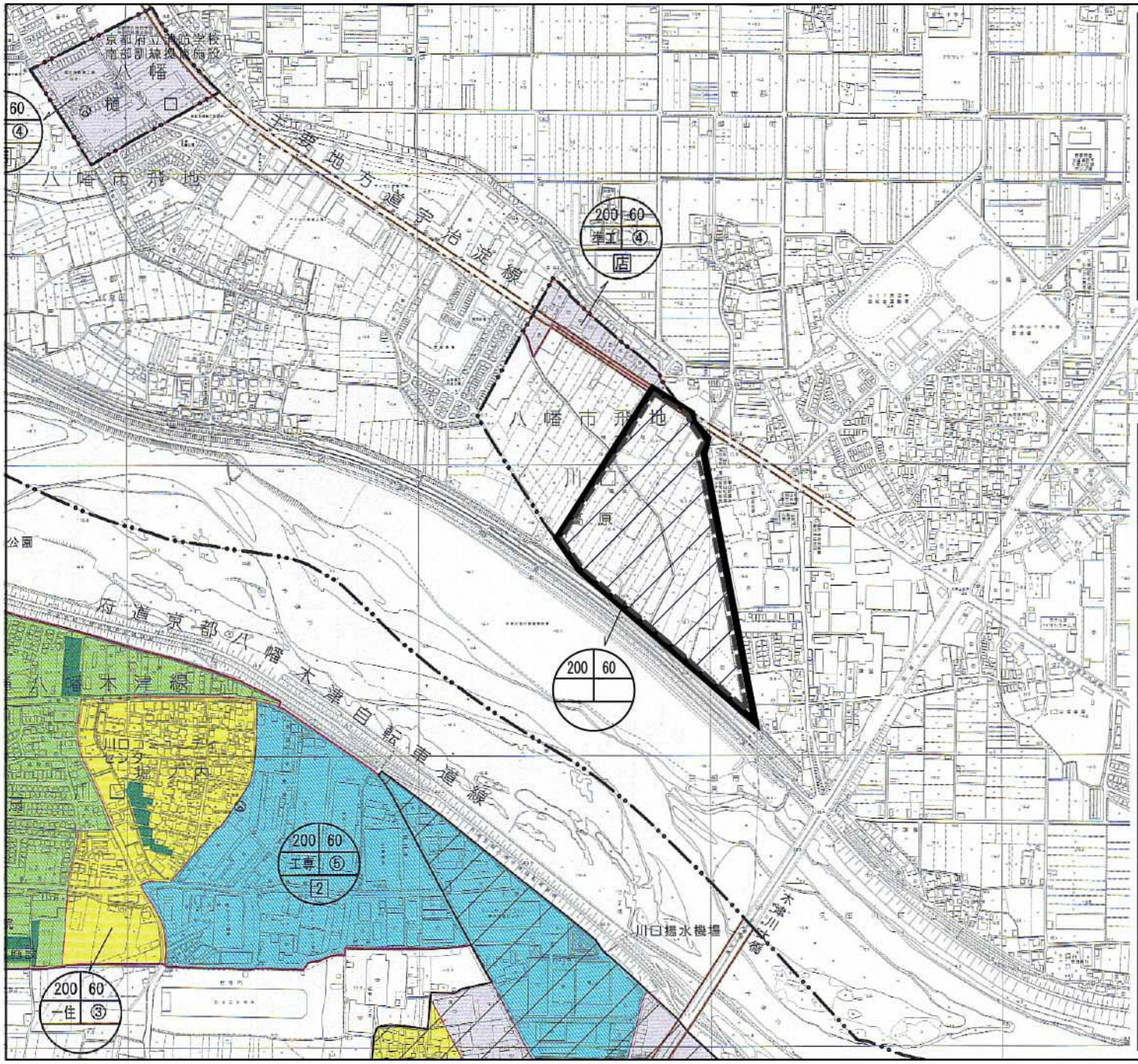
「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

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おいては、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。

川口高原地区地区計画　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		
	地区整備計画区域及び細区分区域		