

八幡インター南地区地区計画

当初 平成28年5月10日 八幡市告示第58号

名 称		八幡インター南地区地区計画		
位 置		京都府八幡市欽明台北、美濃山家ノ前、美濃山御毛通、美濃山細谷、美濃山古寺、美濃山出島及び美濃山馬ヶ背の各一部		
面 積		約10.0ha		
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、第二京阪道路と新名神高速道路が交差する（仮称）八幡ジャンクション・インターチェンジの南に位置する交通の利便に優れた地区である。</p> <p>地区計画を定めることにより、広域幹線道路の結節点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。</p>		
	土地利用の方針	<p>広域幹線道路の結節点という立地特性を最大限に活かし、流通業務施設を主体とした土地利用を図るものとする。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>自動車交通の円滑な処理と安全で快適な歩行者空間を確保するため、当地区から周辺の幹線道路（府道八幡インター線、府道交野久御山線、市道山手幹線）に接続する道路網や公園を適切に計画・配置するなど、当該土地区画整理事業により整備される地区施設については、整備後もこれらの地区施設の機能等を保全する。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>地区の区分に基づき、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、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の制限を定める。</p> <p>1. A地区 住居系の建物や周辺の住宅地の環境を阻害する施設及び青少年の健全な育成を損なうおそれのある施設の立地を制限する。</p> <p>2. B地区 住居系の建物や周辺の住宅地の環境を阻害する施設及び青少年の健全な育成を損なうおそれのある施設の立地を制限する。また、隣接地における店舗等の集積に配慮し、地域住民の利便性を向上させる施設の立地を可能とする。</p>		
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>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。</p>		
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約 7.2ha	約 2.8ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二（り）項第3号及び第4号に掲げる建築物。 ただし、第一石油類、第二石油類、第三石油類及び第四石油類の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。</p> <p>(2) 専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅及び下宿。</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。</p> <p>(4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。</p> <p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二（り）項第3号及び第4号に掲げる建築物。</p> <p>(2) 専用住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅及び下宿。 ただし、本項の規定の施行又は適用の際、現に当地区内に居住する者が建築する自己用の専用住宅、兼用住宅を除く。</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。</p> <p>(4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。</p> <p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>(6)ホテル又は旅館。 (7)自動車教習所。 (8)マージャン屋、ばちんこ屋、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。 (9)カラオケボックスその他これに類するもの。 (10)劇場、映画館、演芸場又は観覧場。 (11)畜舎 ただし、本項の規定の施行又は適用の際、現に当地区内に存する畜舎を所有する者が建築するものを除く。 (12)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「店舗型性風俗特殊営業」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。 (13)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>	<p>(6)ホテル又は旅館。 (7)自動車教習所。 (8)マージャン屋、ばちんこ屋、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。 (9)カラオケボックスその他これに類するもの。 (10)劇場、映画館、演芸場又は観覧場。 (11)畜舎 ただし、本項の規定の施行又は適用の際、現に当地区内に存する畜舎を所有する者が建築するものを除く。 (12)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「店舗型性風俗特殊営業」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。 (13)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	<p>1,000 m² ただし、公益上必要な建築物及び換地により生じた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は適用しない。</p>	—
		建築物の高さの最高限度及び各部分の高さの制限	<p>建築物の高さの最高限度は40mとする。 ただし制限の緩和措置、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。</p>	<p>建築物の高さは、その最高限度を20mとし、かつ、建築物の各部分の高さを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10mを加えたもの以下とする。 ただし制限の緩和措置、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。</p>
		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边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边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若しくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m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物</p>	
		建築物等の形態または意匠の制限	<p>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。</p>	
		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。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けがきを設置する場合はこのかぎりではない。</p>	

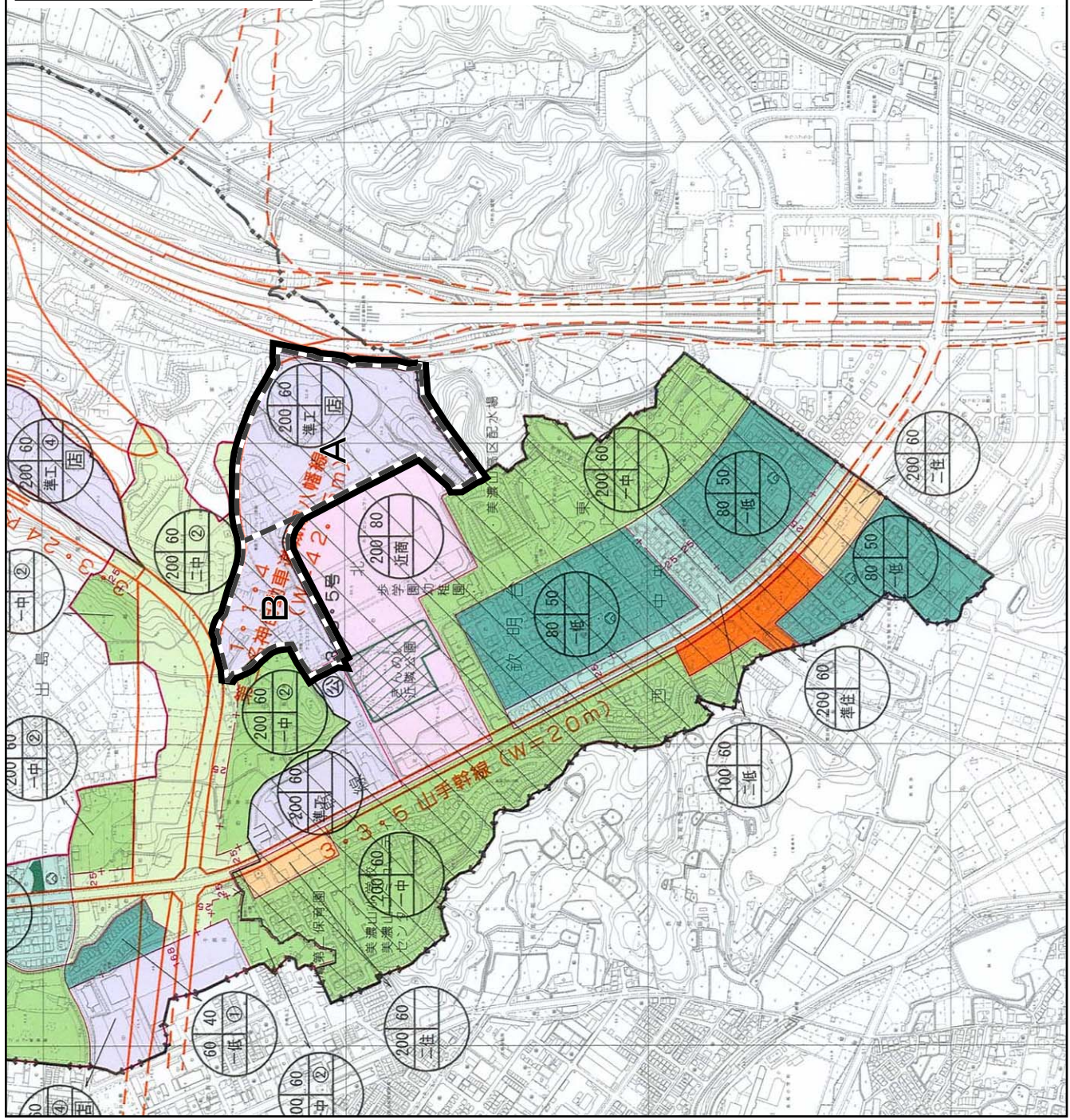
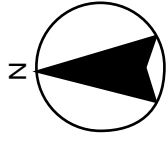
「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

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	<p>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>	<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>

八幡インター南地区地区計画

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	60 100
	第二種低層住居専用地域	60 200
	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
	第二種住居地域	60 200
	近隣商業地域	80 200
	準住居地域	60 200
	準工業地域	60 200
	地区計画区域	
	地区整備計画区域及び細区分区域	

容積率	建ぺい率
200	60
100	60
80	50
60	40

用途地域 一低 ① 高度地区
 ② ③ ④
 特別用途地区 (特別工業地区)
 特別用途地区 (特定大規模小売店舗限地区)
 (特定大規模小売店舗限地区)

*第一種中高層住居専用地域の一部は、地区計画により建ぺい率が50%となっております。