

令和5年10月17日開催

令和5年度

第1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5年度第1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72号 (諮問)	綴喜都市計画橋本駅前地区地区計画の決定 (八幡市決定)	[橋本駅前地区関連] 地区の特性に応じた計画的かつ有効な土地利用を図るための決定	3
都議第73号 (諮問)	綴喜都市計画用途地域の変更 (八幡市決定)	[橋本駅前地区関連] 建築可能な建築物の用途等を定め、計画的かつ有効な土地利用を図るための変更	11
都議第74号 (諮問)	綴喜都市計画高度地区の変更 (八幡市決定)	[橋本駅前地区関連] 建築物の最高限度を定め、良好な市街地環境の保全を図るための変更	19
都議第75号 (諮問)	綴喜都市計画特別用途地区の変更 (八幡市決定)	[橋本駅前地区関連] 特定大規模小売店舗等の無秩序な立地を抑制し、計画的な立地誘導を図るための変更	28
都議第76号 (諮問)	綴喜都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (八幡市決定)	[橋本駅前地区関連] 良好な市街地環境の保全を図り、火災の危険を防除するための変更	36
都議第77号 (諮問)	綴喜都市計画都市計画道路の変更 (八幡市決定)	[橋本駅前地区関連] 3・5・104号橋本駅前線の変更	44
都議第78号 (諮問)	綴喜都市計画生産緑地地区の変更 (八幡市決定)	市街化区域農地所有者から申請があったことによる追加指定及び指定から30年が経過したことによる廃止	54

図面につきましては、A4サイズに縮小しております。

都議第72号

綴喜都市計画橋本駅前地区地区計画の決定
(八幡市決定)

都 議 第 7 2 号
八 都 第 1 2 0 7 号
令 和 5 年 10 月 17 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

綴喜都市計画橋本駅前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

綴喜都市計画橋本駅前地区地区計画の決定計画書(案)

八幡市決定

綴喜都市計画橋本駅前地区地区計画の決定（八幡市決定）（案）

綴喜都市計画橋本駅前地区地区計画を次のように決定する。

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	<p>当地区は、京阪橋本駅前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。</p> <p>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。</p>						
	土地利用の方針	<p>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。</p>						
	地区施設の整備方針	<p>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。</p>						
	建築物等の整備方針	<p>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。</p>						
	その他当該地区の整備、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> <p>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。</p>						
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						
	地区整備計画の区域の面積	約 2.3ha						
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<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) 自動車教習所。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 畜舎。</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(に)項第2号に規定する工場。</p> <p>(5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの。</p> <p>(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。</p>					
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m²</p> <p>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は適用しない。</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。）までの距離は、最低限度を 2m とする。</p> <p>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。</p> <p>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</p>					

		<p>曲線を道路境界線とみなし、この規定を適用する。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は31mとする。</p> <p>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。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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>
	垣又は柵の構造の制限	<p>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。</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	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) 一団地の住宅施設(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号に規定する一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項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. 公共の目的を持つ建築物</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>
---	---------------	---	--

理由

本都市計画は、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ため橋本駅前地区地区計画の決定を行うものである。

都市計画の決定の理由書

綴喜都市計画橋本駅前地区地区計画の決定（八幡市決定）

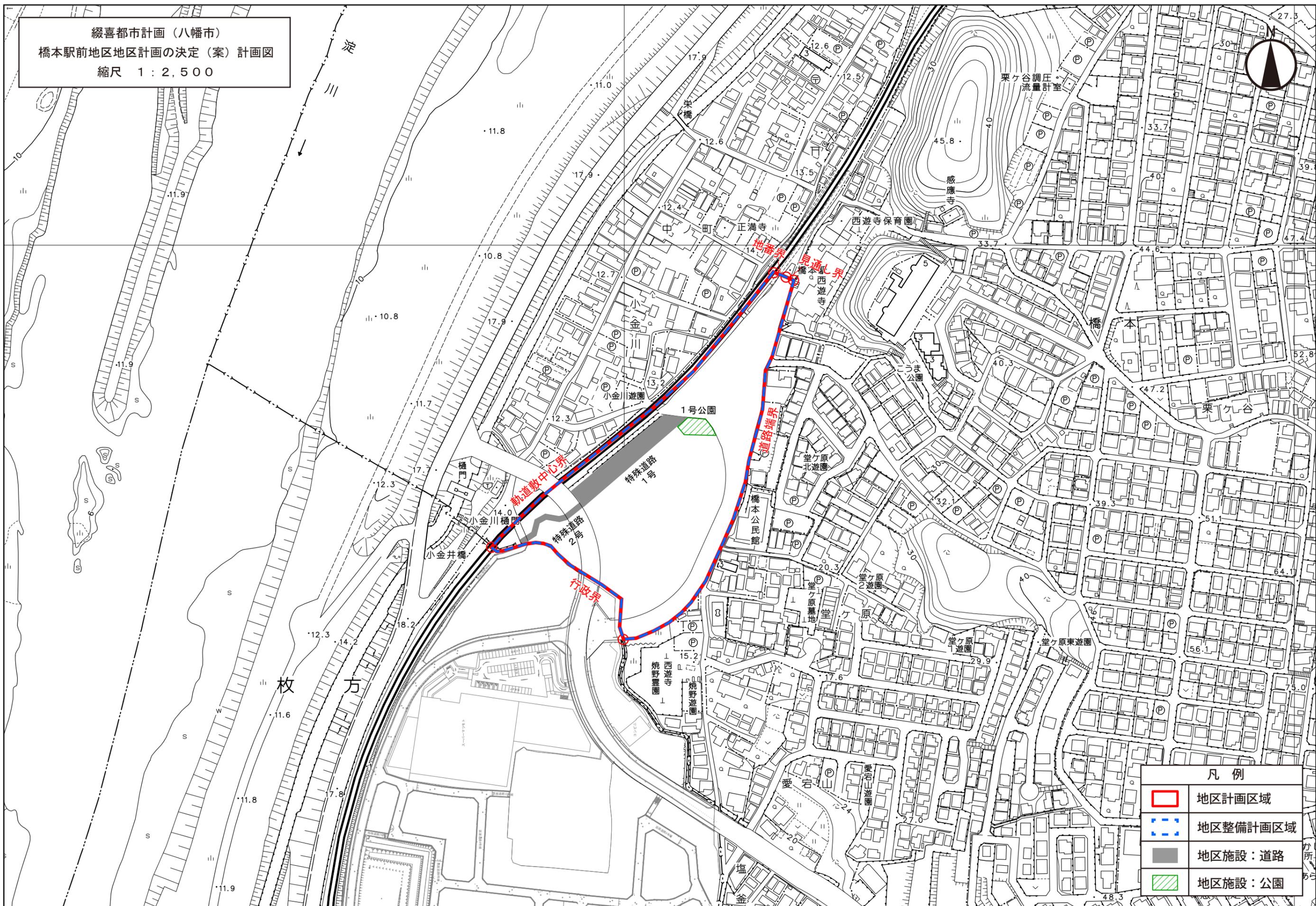
橋本駅前地区は、京阪橋本駅前に位置し交通の利便に優れた立地にあります。現在、周辺地域では良好な住宅市街地が形成されており、また、隣接する枚方市域では土地区画整理事業により都市施設の整備が進められ、商業系の土地利用が進展しています。本計画地は駅直近という立地条件であるにもかかわらず低未利用地がまとまって存在する潜在的価値が高い地区です。

当該地区は、八幡市都市計画マスタープランにおいて、複合都市機能誘導ゾーンとして位置づけており、土地利用の方針として、「交流や生活の拠点として新たな都市機能の誘導を図ります。」と示し、また、整備方針として、「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・充実を図ります。また、都市機能誘導拠点としての機能を高めるため、橋本駅南側の駅ロータリーの移築、市道橋本南山線と橋本駅とを結ぶ（都）橋本駅前線の整備を推進します。なお、必要に応じ都市計画変更を行い、周辺地域への波及効果も見据えた橋本駅周辺整備を推進します。」と示しています。

現在、橋本駅周辺では都市計画マスタープランに示した整備方針に基づき、橋本駅南側の駅ロータリーの移築および（都）橋本駅前線の整備を進めており、都市機能誘導拠点としての機能強化が図られています。

これら本地区の地理的条件、上位計画の位置付け及び都市施設の整備状況を踏まえ、計画的かつ有効な土地利用を図るため、さらには地域の活性化や持続的な発展及び良好な市街地の形成を誘導するため、橋本駅前地区地区計画の決定を行います。

綴喜都市計画（八幡市）
橋本駅前地区地区計画の決定（案）計画図
縮尺 1 : 2,500



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区施設：道路
	地区施設：公園

都議第73号

綴喜都市計画用途地域の変更
(八幡市決定)

都 議 第 7 3 号
八 都 第 1 2 0 8 号
令 和 5 年 1 0 月 1 7 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

綴喜都市計画用途地域の変更について（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

綴喜都市計画用途地域の変更計画書(案)

八幡市決定

計 画 書

綴喜都市計画用途地域の変更（八幡市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 0.6 ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	0.1 %
	約 106.1 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	10.3 %
	約 23.0 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	2.2 %
	小 計 約 129.7 ha						12.6 %
第二種低層住居専用地域	約 13.1 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	1.3 %
第一種中高層住居専用地域	約 333.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	32.5 %
第二種中高層住居専用地域	約 45.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.4 %
第一種住居地域	約 235.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.9 %
第二種住居地域	約 21.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.1 %
準住居地域	約 11.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1 %
近隣商業地域	約 33.6 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.3 %
	約 2.3 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.2 %
	小 計 約 35.9 ha						3.5 %
商業地域	約 4.0 ha	40/10 以下	—	—	—	—	0.4 %
準工業地域	約 87.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	8.6 %
工業地域	約 13.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.3 %
工業専用地域	約 95.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.3 %
合 計	約 1,025.3 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、計画的かつ有効な土地利用を図るため、用途地域の変更を行うものである。

綴喜都市計画用途地域の変更（八幡市決定）（案）（新旧対照表）

種類	面積		建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物の 高さ限度	備考
	計画案	現行						
第一種低層住居専用地域	約 0.6 ha	約 0.6 ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	
	約 106.1 ha	約 106.1 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	
	約 23.0 ha	約 23.0 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
	約 129.7 ha	約 129.7 ha						
小 計								
第二種低層住居専用地域	約 13.1 ha	約 13.1 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
第一種中高層住居専用地域	約 333.5 ha	約 333.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層住居専用地域	約 45.0 ha	約 45 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 235.1 ha	約 237.4 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	—約2.3 ha
第二種住居地域	約 21.5 ha	約 21.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域	約 11.3 ha	約 11.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 33.6 ha	約 33.6 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 2.3 ha	約 0.0 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	+約2.3 ha
	約 35.9 ha	約 33.6 ha						
小 計								
商業地域	約 4.0 ha	約 4.0 ha	40/10 以下	—	—	—	—	
準工業地域	約 87.6 ha	約 87.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 13.0 ha	約 13.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域	約 95.6 ha	約 95.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合計	約 1,025.3 ha	約 1,025.3 ha						

※ゴシック部分が変更対照箇所

都市計画の変更の理由書

綴喜都市計画用途地域の変更（八幡市決定）

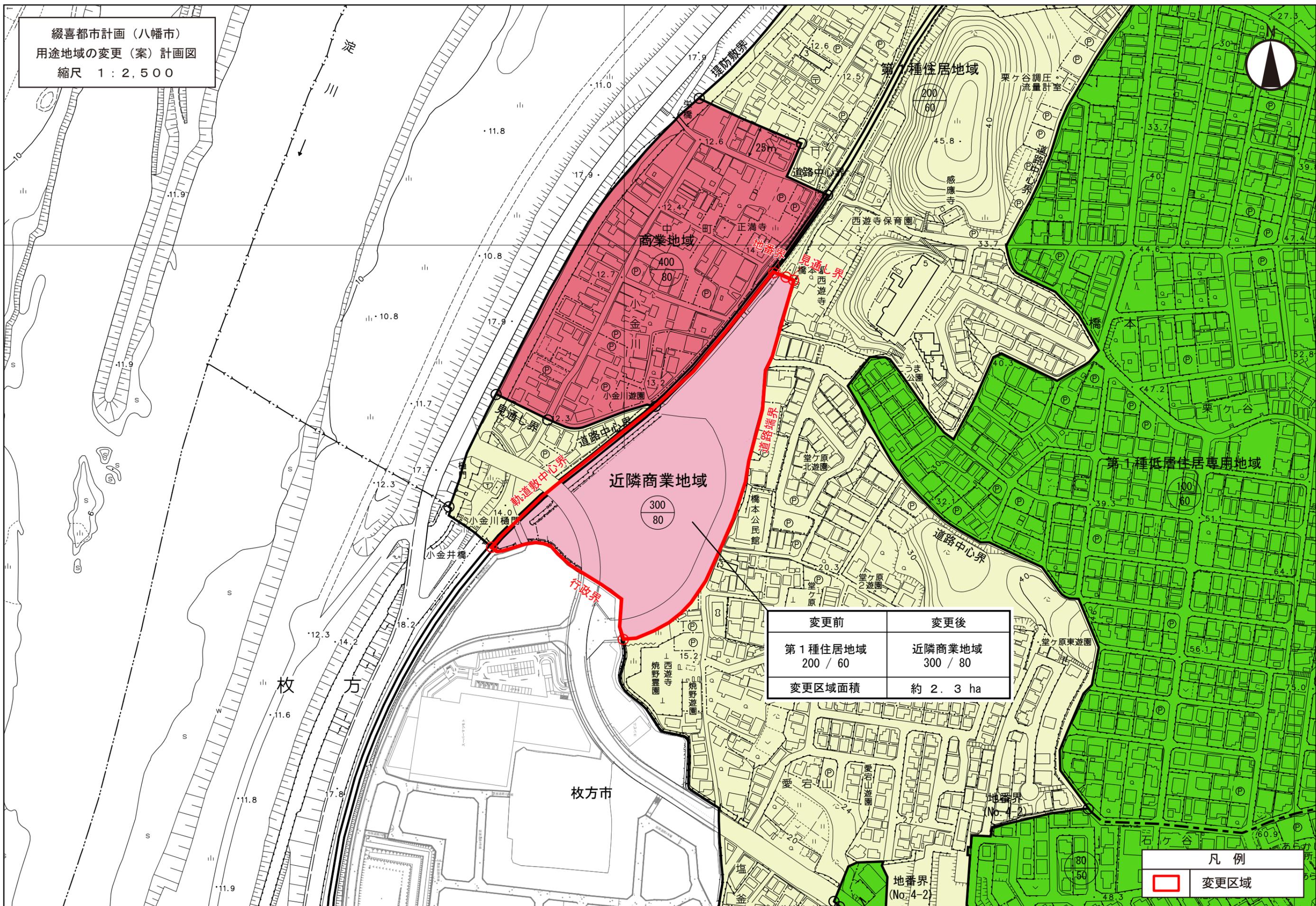
橋本駅前地区は、京阪橋本駅前に位置し交通の利便に優れた立地にあります。現在、周辺地域では良好な住宅市街地が形成されており、また、隣接する枚方市域では土地区画整理事業により都市施設の整備が進められ、商業系の土地利用が進展しています。本計画地は駅直近という立地条件であるにもかかわらず低未利用地がまとまって存在する潜在的価値が高い地区です。

当該地区は、八幡市都市計画マスタープランにおいて、複合都市機能誘導ゾーンとして位置づけており、土地利用の方針として、「交流や生活の拠点として新たな都市機能の誘導を図ります。」と示し、また、整備方針として、「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・充実を図ります。また、都市機能誘導拠点としての機能を高めるため、橋本駅南側の駅ロータリーの移築、市道橋本南山線と橋本駅とを結ぶ（都）橋本駅前線の整備を推進します。なお、必要に応じ都市計画変更を行い、周辺地域への波及効果も見据えた橋本駅周辺整備を推進します。」と示しています。

現在、橋本駅周辺では都市計画マスタープランに示した整備方針に基づき、橋本駅南側の駅ロータリーの移築および（都）橋本駅前線の整備を進めており、都市機能誘導拠点としての機能強化が図られています。

これら本地区の地理的条件、上位計画の位置付け及び都市施設の整備状況を踏まえ、計画的かつ有効な土地利用を図るため、さらには地域の活性化や持続的な発展及び良好な市街地の形成を誘導するため、用途地域の変更を行います。

綴喜都市計画（八幡市）
用途地域の変更（案）計画図
縮尺 1 : 2,500



変更前	変更後
第1種住居地域 200 / 60	近隣商業地域 300 / 80
変更区域面積	約 2.3 ha

凡例	
	変更区域