

都議第74号

綴喜都市計画高度地区の変更  
(八幡市決定)

都 議 第 7 4 号  
八 都 第 1 2 0 9 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

綴喜都市計画高度地区の変更について（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

綴喜都市計画高度地区の変更計画書(案)

八幡市決定

# 計 画 書

## 綴喜都市計画高度地区の変更（八幡市決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
第一種高度地区	約 124.8 ha	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を10メートルとし、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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	第一種低層住居専用地域 約114.8 ha 第二種低層住居専用地域 約10.0 ha
第二種高度地区	約 355.1 ha	建築物の高さは、その最高限度を15メートルとし、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0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域 約310.1 ha 第二種中高層住居専用地域 約45.0 ha
第三種高度地区	約 261.5 ha	建築物の高さは、その最高限度を15メートルとし、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0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域 約235.0 ha 第二種住居地域 約17.0 ha 準住居地域 約9.5 ha
第四種高度地区	約 99.4 ha	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとし、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1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域 約23.4 ha 商業地域 約2.0 ha 準工業地域 約74.0 ha
第五種高度地区	約 50.5 ha	建築物の各部分の高さは、その最高限度を20メートルとする。	商業地域 約2.0 ha 工業地域 約13.0 ha 工業専用地域 約35.5 ha
合 計	約 891.3 ha		
		<p>1. 制限の緩和措置</p> <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1メートル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1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>	

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
		<p>(3) 第1種高度地区内及び第2種高度地区内における地上2階以下、軒の高さ6.5メートル以下、最高の高さ10メートル以下の勾配屋根を有する建築物の北側斜線制限はこの規制によらないことができる。</p> <p>2. 許可による特例及び適用除外  次の各号の一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) 次の各項の一に該当する場合、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一団地の建築物で、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>	

「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、高度地区の変更を行うものである。

# 綴喜都市計画高度地区の変更（八幡市決定）（案）（新旧対照表）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積		建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
	新	旧		
第一種 高度地区	約 124.8ha 第一種低層 住居専用地域 第二種低層 住居専用地域	約 124.8ha 第一種低層 住居専用地域 第二種低層 住居専用地域	建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さによる。以下同じ。）は、その最高限度を10メートルとし、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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
第二種 高度地区	約 355.1ha 第一種中高層 住居専用地域 第二種中高層 住居専用地域	約 355.1ha 第一種中高層 住居専用地域 第二種中高層 住居専用地域	建築物の高さは、その最高限度を15メートルとし、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0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	
第三種 高度地区	約 261.5 ha 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	約 263.8 ha 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	建築物の高さは、その最高限度を15メートルとし、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0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域 —約2.3ha
第四種 高度地区	約 99.4 ha 近隣商業地域 商業地域 準工業地域	約 99.4 ha 近隣商業地域 商業地域 準工業地域	建築物の高さは、その最高限度を20メートルとし、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1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
第五種 高度地区	約 50.5 ha 商業地域 工業地域 工業専用地域	約 50.5 ha 商業地域 工業地域 工業専用地域	建築物の各部分の高さは、その最高限度を20メートルとする。	
合 計	約 891.3 ha	約 893.6 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 都市計画の変更の理由書

### 綴喜都市計画高度地区の変更（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。

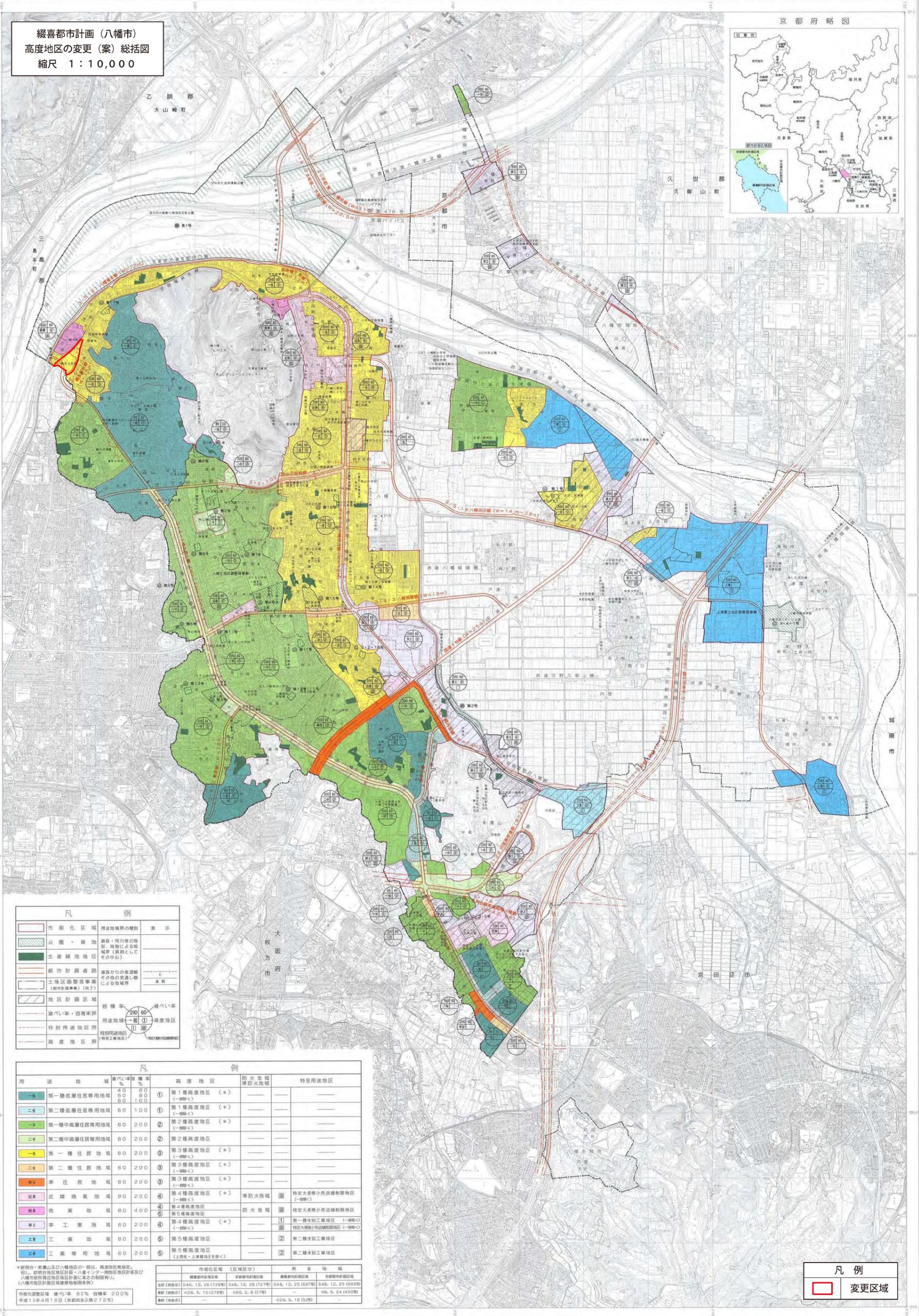
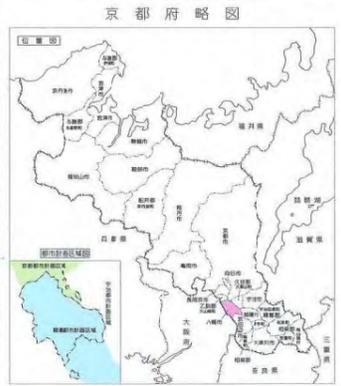
現在、橋本駅周辺では都市計画マスタープランに示した整備方針に基づき、橋本駅南側の駅ロータリーの移築および（都）橋本駅前線の整備を進めており、都市機能誘導拠点としての機能強化が図られています。

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、高度地区の変更を行います。

なお、建築物の高さの最高限度については、本都市計画変更と同時に決定する、橋本駅前地区地区計画により制限することとしています。

# 八幡市都市計画総括図

綴喜都市計画（八幡市）  
高度地区の変更（案）総括図  
縮尺 1:10,000



	市面化区域	用途地域界の種別	表示
	公園・緑地	湖沼、河川等の地形、地物による地形（原則としてその中心）	
	生産緑地地区		
	都市計画道路	道路からの後退線その他の長短等（都市計画案）（完了）	
	土地区画整理事業（都市計画案）（完了）		
	地区計画区域		
	建ぺい率・容積率界	容積率	建ぺい率
	特別用途地区界	用途地域	高度地区
	高度地区界	特別用途地区	特別工業地区

用途地	種別	建ぺい率	容積率	高度地区	防火地域	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	①	40	80	第1種高度地区（*）		
第二種低層住居専用地域	②	60	100	第1種高度地区（*）		
第一種中高層住居専用地域	③	60	200	第2種高度地区（*）		
第二種中高層住居専用地域	④	60	200	第2種高度地区		
第一種住居地域	⑤	60	200	第3種高度地区（*）		
第二種住居地域	⑥	60	200	第3種高度地区（*）		
準住居地域	⑦	60	200	第3種高度地区（*）		
近隣商業地域	⑧	80	200	第4種高度地区（*）	準防火地域	特定大規模小売店舗制限地区（*）
商業地域	⑨	80	400	第4種高度地区	防火地域	特定大規模小売店舗制限地区（*）
準工業地域	⑩	60	200	第4種高度地区（*）		第一種特別工業地区（*）
工業地域	⑪	60	200	第5種高度地区		特定大規模小売店舗制限地区（*）
工業専用地域	⑫	60	200	第5種高度地区（*）		第二種特別工業地区

	道路	道路幅員	道路種別
	鉄道	線路幅員	種別
	河川	幅員	種別
	湖沼	面積	種別
	公園・緑地	面積	種別
	生産緑地	面積	種別
	都市計画道路	幅員	種別
	土地区画整理事業	幅員	種別
	地区計画区域	幅員	種別
	建ぺい率・容積率界	容積率	建ぺい率
	特別用途地区	用途地域	種別
	高度地区	種別	
	特別工業地区	種別	

凡例  
 変更区域

八幡市

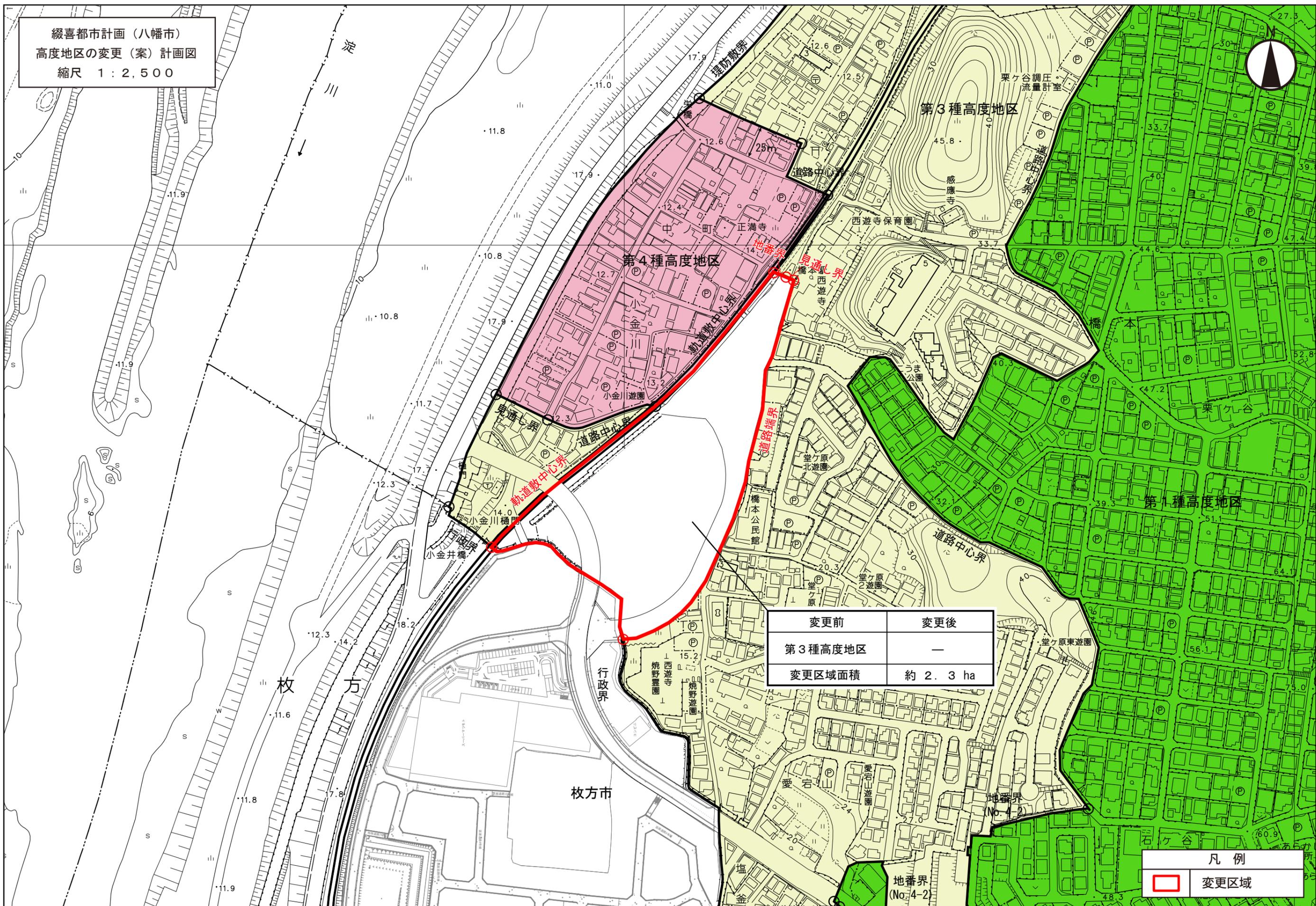
株式会社かんこう編製

本図は、平成31年3月31日現在、1:25,000の縮尺で編製したものである。この地図の都市計画は、令和元年6月現在の概略を表示したもので、詳細な都市計画の内容については、かならず八幡市都市計画担当及び各都市計画施設担当にて確認して下さい。

1:10,000

この図解等は、国土利用部等の承認及び公表を経て作成されたものである。（図説番号） 平310301第14号

綴喜都市計画（八幡市）  
 高度地区の変更（案）計画図  
 縮尺 1 : 2,500



変更前	変更後
第3種高度地区	—
変更区域面積	約 2.3 ha

凡例	
	変更区域

都議第75号

綴喜都市計画特別用途地区の変更  
(八幡市決定)

都 議 第 7 5 号  
八 都 第 1 2 1 0 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

綴喜都市計画特別用途地区の変更について（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

綴喜都市計画特別用途地区の変更計画書(案)

八幡市決定

## 計 画 書

### 綴喜都市計画特別用途地区の変更（八幡市決定）（案）

綴喜都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面積	備 考	
特別工業地区（第1種特別工業地区）	約 70.0ha	規制内容の概略 公害発生の恐れのある 工場の立地を防止し、周 辺の環境を保全する。	準工業地域 の一部
特別工業地区（第2種特別工業地区）	約 108.6ha		工業地域 工業専用地域
特定大規模小売店舗制限地区	約 98.9ha	規制内容の概略 広域的な都市構造等に 大きな影響を及ぼす特 定大規模小売店舗の無 秩序な立地を抑制し、都 市の健全な発展を図る。	近隣商業地域 の一部  商業地域  準工業地域 の一部
合 計	約 277.5ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

本都市計画は、用途地区の変更に伴い特別用途地区（特定大規模小売店舗制限地区）を変更するものである。

参考

綴喜都市計画特別用途地区の変更（八幡市決定）（案）（新旧対照表）

種 類	面積		備 考
	新	旧	
特別工業地区（第1種特別工業地区）	約 70.0ha	約 70.0ha	
特別工業地区（第2種特別工業地区）	約 108.6ha	約 108.6ha	
特定大規模小売店舗制限地区	約 98.9ha	約 96.6ha	近隣商業地区の一部 +約 2.3ha
合 計	約 277.5ha	約 275.2ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 都市計画の変更の理由書

### 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。

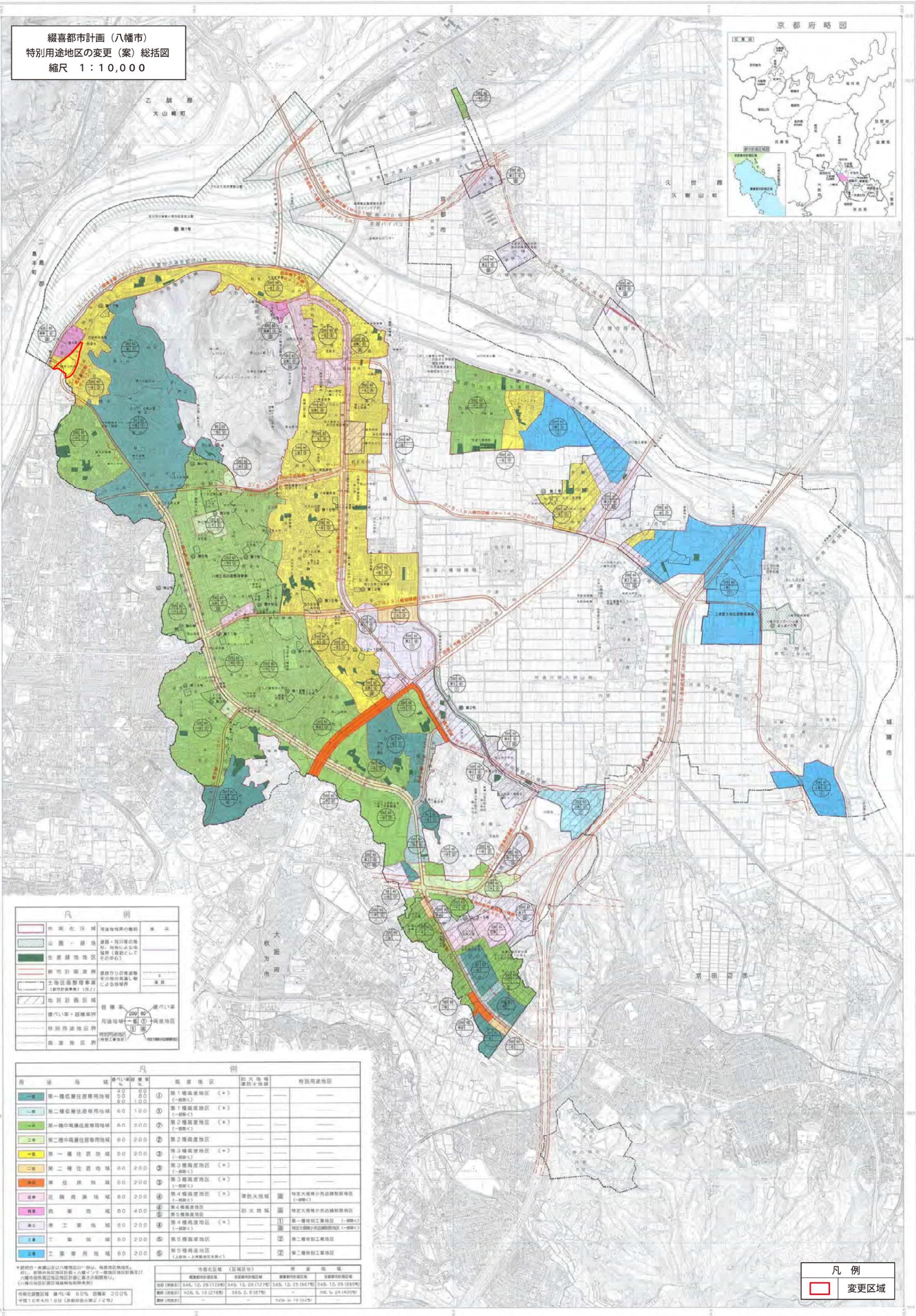
現在、橋本駅周辺では都市計画マスタープランに示した整備方針に基づき、橋本駅南側の駅ロータリーの移築および（都）橋本駅前線の整備を進めており、都市機能誘導拠点としての機能強化が図られています。

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、用途地域の変更により広域的な都市構造等に大きな影響を及ぼす特定大規模小売店舗の無秩序な立地を抑制する必要があることから特別用途地区の変更を行います。

# 八幡市都市計画総括図

綴喜都市計画（八幡市）  
特別用途地区の変更（案）総括図  
縮尺 1:10,000

京都府略図



凡例

市街化区域	用途地域の種別	名称
公園・緑地	道路・河川等の地	名称
生産緑地地区	その他未定地	名称
都市計画道路	（名称として	名称
土地区画整理事業	（名称として	名称
地区計画区域	（名称として	名称
居住区域	（名称として	名称
特別用途地区	（名称として	名称
商業地区	（名称として	名称

凡例

市街化区域	用途地域の種別	名称
公園・緑地	道路・河川等の地	名称
生産緑地地区	その他未定地	名称
都市計画道路	（名称として	名称
土地区画整理事業	（名称として	名称
地区計画区域	（名称として	名称
居住区域	（名称として	名称
特別用途地区	（名称として	名称
商業地区	（名称として	名称

凡例

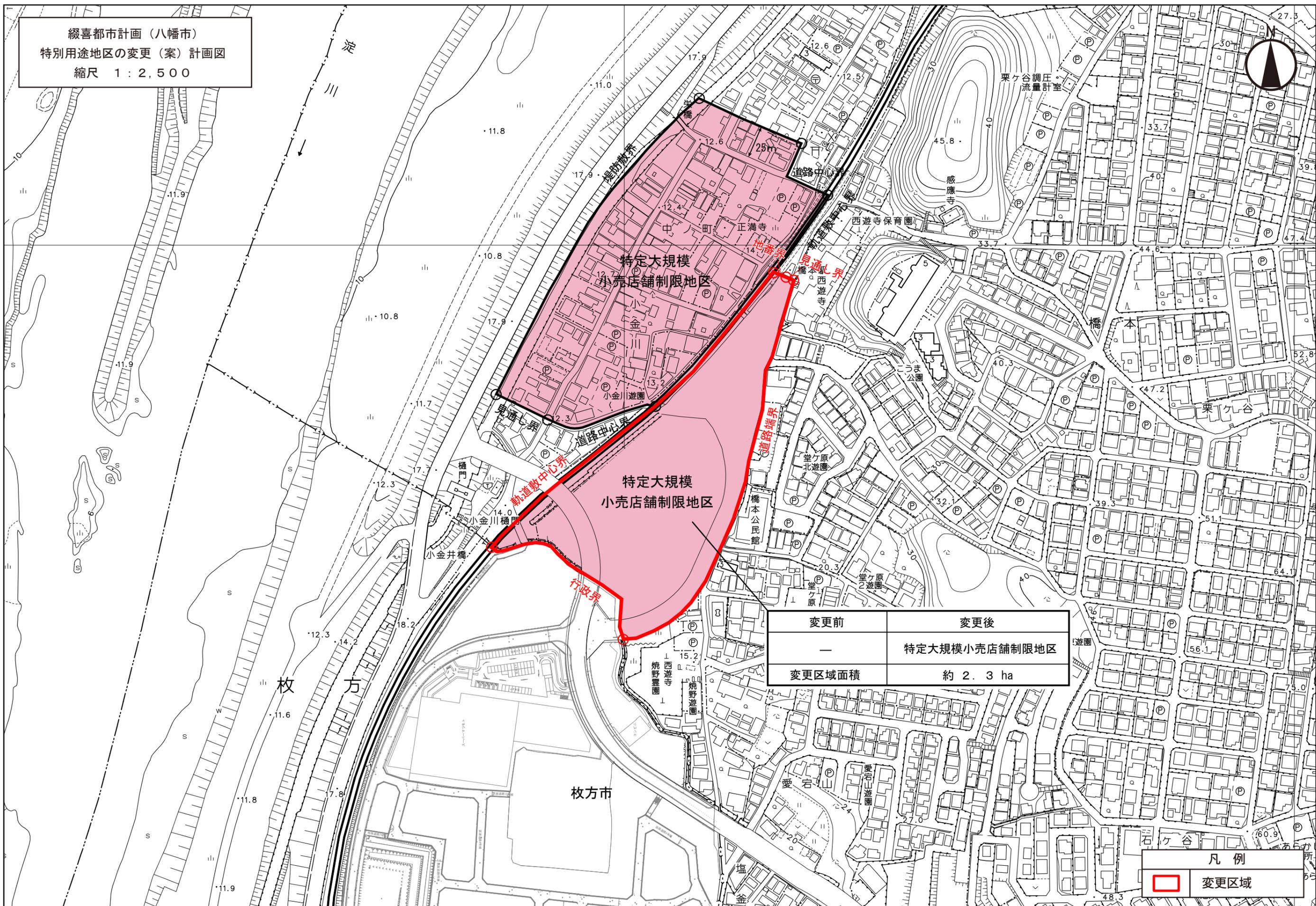
用途地域	容積率	高さ	高さ地区	防火地域	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	40/80	10.0	①	—	—
第二種低層住居専用地域	60/100	10.0	②	—	—
第一種中高層住居専用地域	80/200	20.0	③	—	—
第二種中高層住居専用地域	60/200	20.0	④	—	—
第一種住居地域	60/200	20.0	⑤	—	—
第二種住居地域	60/200	20.0	⑥	—	—
準住居地域	60/200	20.0	⑦	—	—
商業地域	80/200	40.0	⑧	準防火地域	特定大規模小売店舗集積地域
準商業地域	80/200	40.0	⑨	防火地域	特定大規模小売店舗集積地域
工業地域	60/200	20.0	⑩	—	第一種特別工業地区
工業専用地域	60/200	20.0	⑪	—	第二種特別工業地区

凡例  
変更区域

八幡市

1:10,000

綴喜都市計画（八幡市）  
 特別用途地区の変更（案）計画図  
 縮尺 1 : 2,500



変更前	変更後
—	特定大規模小売店舗制限地区
変更区域面積	約 2.3 ha

凡例	
	変更区域