

令和6年11月5日開催

令和6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6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80号 (諮問)	綴喜都市計画用途地域の変更 (八幡市決定)	[都市計画定期見直し関連] 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	3
都議第81号 (諮問)	綴喜都市計画特別用途地区の変更 (八幡市決定)	[都市計画定期見直し関連] 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ための変更	12
都議第82号 (諮問)	綴喜都市計画内里・上奈良地区 地区計画の変更 (八幡市決定)	[都市計画定期見直し関連] 計画的かつ有効な土地利用を図り、合理的な土地利用ができるよう見直すための変更	21
都議第83号 (諮問)	綴喜都市計画戸津地区 地区計画の変更 (八幡市決定)	[都市計画定期見直し関連] 計画的かつ有効な土地利用を図り、合理的な土地利用ができるよう見直すための変更	33

都議第80号

綴喜都市計画用途地域の変更
(八幡市決定)

都 議 第 8 0 号
八 都 第 1 2 5 5 号
令 和 6 年 11 月 5 日

八幡市都市計画審議会 会長 様

八幡市長 川田 翔子

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）

綴喜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	10.1 %
	約 23.0 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	2.2 %
小 計	約 129.7 ha						12.4 %
第二種低層住居専用地域	約 13.1 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	1.2 %
第一種中高層住居専用地域	約 333.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	31.7 %
第二種中高層住居専用地域	約 45.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.3 %
第一種住居地域	約 235.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.4 %
第二種住居地域	約 21.5 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.0 %
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	—	—	—	3.2 %
	約 2.3 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.2 %
小 計	約 35.9 ha						3.4 %
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	—	—	—	8.3 %
工業地域	約 36.4 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.5 %
工業専用地域	約 98.3 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.3 %
合 計	約 1,051.4 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 45.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 235.1 ha	約 235.1 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
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 2.3 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 35.9 ha	約 35.9 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 36.4 ha	約 13.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	+約23.4 ha
工業専用地域	約 98.3 ha	約 95.6 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	+約2.7 ha
合 計	約 1,051.4 ha	約 1,025.3 ha						

※ゴシック部分が変更対照箇所

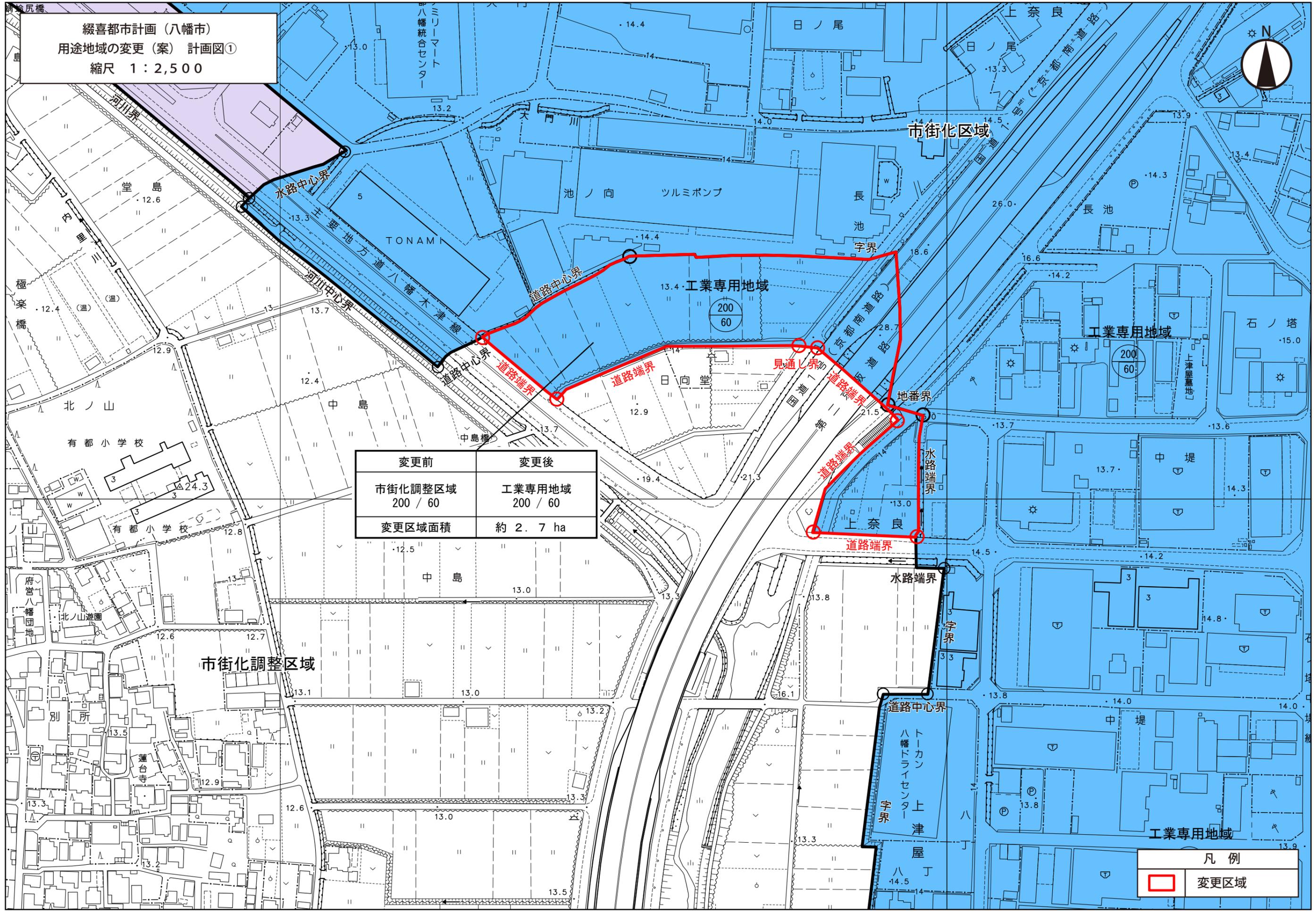
都市計画の変更の理由書

綴喜都市計画用途地域の変更（八幡市決定）

八幡市都市計画マスタープランにおいて、八幡東インターチェンジ周辺地区は、「産業振興ゾーン」に位置付け、戸津地区は、「沿道利用型複合ゾーン」および「産業振興ゾーン」に位置付けています。

今回、これらの地区において、京都府が予定している市街化区域と市街化調整区域との区分の変更に併せ、計画的かつ有効な都市的土地利用を図り、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①
縮尺 1：2,500



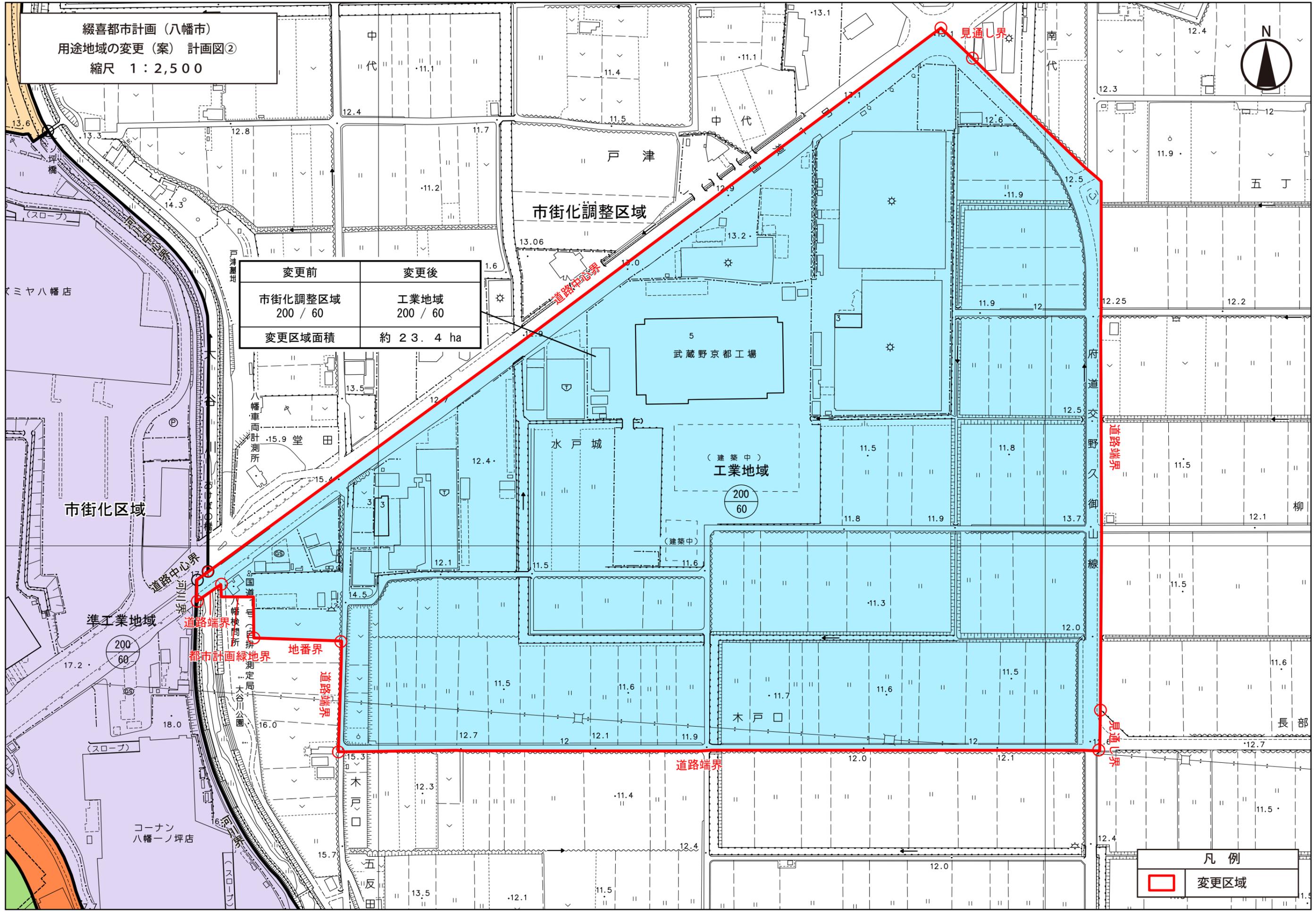
変更前	変更後
市街化調整区域 200 / 60	工業専用地域 200 / 60
変更区域面積	約 2.7 ha

凡例	
	変更区域

綴喜都市計画（八幡市）
用途地域の変更（案）計画図②
縮尺 1：2,500



変更前	変更後
市街化調整区域 200 / 60	工業地域 200 / 60
変更区域面積	約 23.4 ha



凡例

	変更区域
--	------