

● 八幡市の都市計画のお知らせ ●

川口高原地区地区計画の決定に関する説明会の開催について

都市計画決定についての説明会を、下記のとおり開催します。皆さまのご出席をいただきますよう、ご理解とご協力をお願いします。

八幡会場 令和8年5月23日(土) 午後2時～ 八幡市文化センター3階 会議室3

久御山会場 令和8年5月26日(火) 午後7時～ 久御山町役場5階 コンベンションホール

※各会場の説明内容は同じものとなります

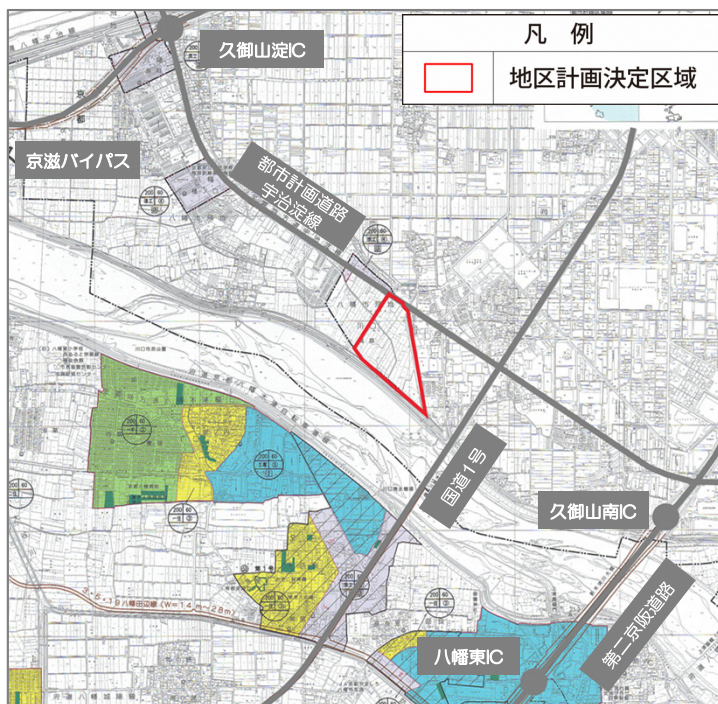
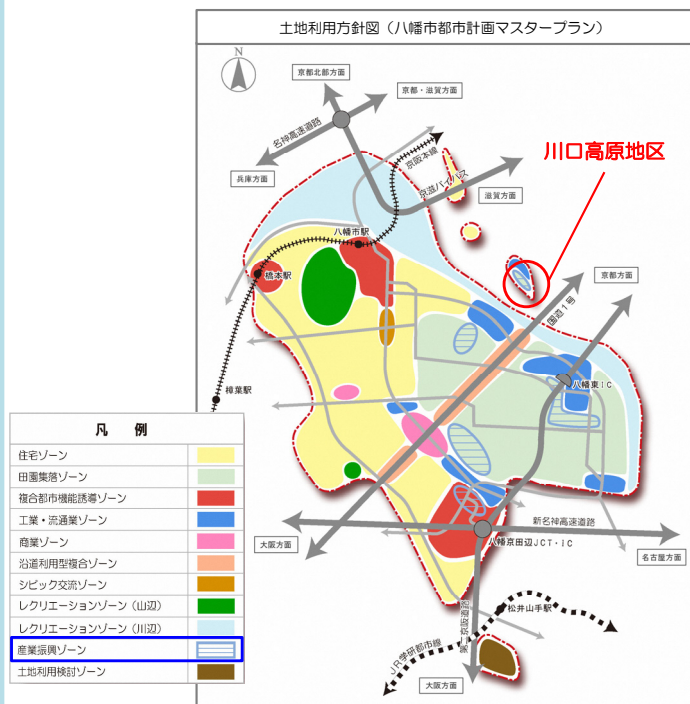
都市計画決定の目的

川口高原地区は、八幡市の北部に位置し、地区の大半は農地が広がっていますが、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IC、第二京阪道路八幡東IC、第二京阪道路久御山南IC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JCT・ICに近接するなど、広域交通道路網が充実し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す。

本地区は現在市街化調整区域に指定されていますが、八幡市都市計画マスタープランにおいて、産業振興ゾーンと位置付けられており、土地利用方針として「新名神高速道路開通のインパクトなどを活かし、業務用地の需要拡大が見込まれる地域については、周辺の動向を踏まえた計画的かつ適正な土地利用を検討し、産業の振興を図ります。なお、都市計画・農業振興計画など各種土地利用計画の見直しに必要な前提条件のもと検討を行い、計画的な土地利用を進めます。」と示しています。

現在、計画的な市街地整備の実現のため、本地区において開発事業の施行に向けての協議が進んでおり、その進捗を踏まえ、各種土地利用計画の見直しに関する手続きが進められています。これら本地区の地理的条件、上位計画の位置付け及び土地利用の動向を踏まえ、計画的かつ有効な都市的土地利用を図るため、さらには良好な市街地の形成を誘導するため、川口高原地区地区計画の決定を行います。

※地区計画：ある一定のまとまりを持った地区を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。



地区計画決定の手続き

原案の作成

八幡市が原案を作成します。

原案の縦覧意見書の提出

地区計画の原案を2週間皆さんに縦覧します。利害関係者は八幡市に意見書を提出することができます。

説明会

計画案の内容を説明するとともに、皆さんの意見をお聴きします。

案の縦覧意見書の提出

計画案を2週間皆さんに縦覧します。この期間中、住民及び利害関係者は八幡市に意見書を提出することができます。

八幡市都市計画審議会

計画案と意見書の要旨が八幡市の審議会にて検討されます。

京都府知事との協議

正式に決定する前に、京都府知事との協議を行います。

都市計画決定告示

都市計画の内容が正式に決定されます。

川口高原地区地区計画について

地区計画の概要

○名称

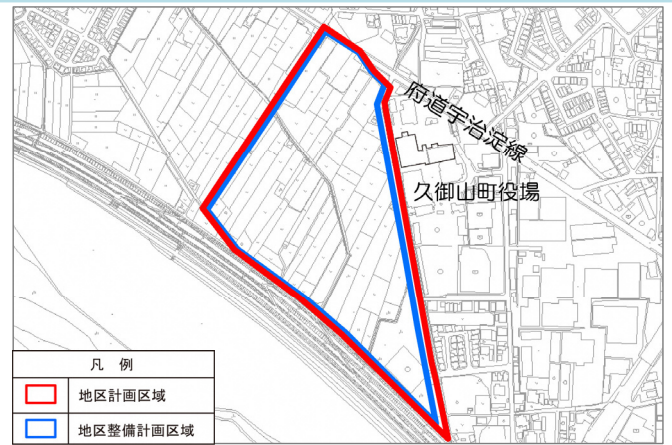
川口高原地区地区計画

○面積

約9.0ha

○土地利用の方針

当地区では、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工事が進められているまちづくりセンターをはじめ、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。



地区計画決定前後の制限内容等の比較

本地区は市街化を抑制する市街化調整区域に位置付けられており、基準に適合した既存建築物の建替えや農林漁業用建築物などの一定の条件を満たす建築物を除き、開発行為が原則禁止されています。

そのため、開発行為に対する制限を一部緩和し、産業振興ゾーンとして計画的な土地利用を図れるよう、川口高原地区地区計画を定めます。なお、建築物の高さの最高限度や壁面の位置などの制限を新たに定め、周辺環境と調和した良好な市街地の形成を図ります。

地区計画決定前後の制限内容等の変化は下表のとおりです。

		現在	地区計画決定後
位置づけ	区域区分	市街化調整区域	市街化調整区域
	用途地域	指定なし	指定なし
	地区計画	策定なし	川口高原地区地区計画
制限内容	建築物の用途の制限	原則建築不可 (一定の条件下で許可)	建築可能な建築物の用途 <ul style="list-style-type: none"> 倉庫 事務所 工場 危険物の貯蔵又は処理施設(量が多い施設は除く) 自動車車庫
	建築物の容積率の最高限度	(10分の20)	10分の20
	建築物の建蔽率の最高限度	(10分の6)	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡
	建築物の高さの最高限度	—	31m ※建築物が面する部分に応じて、さらに制限を加える。
	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までの距離は、最低限度を20mとする。
建築物等の形態または意匠の制限	—	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。	
かきまたはさくの構造の制限	—	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。	

※本表は概要を示したものであり、一部適用除外の規定などがあります。

◆問い合わせ先◆

わかりにくい点や質問などは、下記までお問い合わせ下さい。

八幡市 建設産業部 都市整備課

TEL 075-983-5049

(令和8年4月発行)