

綴喜都市計画岩田・野尻地区地区計画の決定計画書(案)

八幡市決定

都市計画の決定の理由書

綴喜都市計画岩田・野尻地区地区計画の決定（八幡市決定）

岩田・野尻地区は、八幡市の東部に位置し、市街化区域では工業団地が整備され、市街化調整区域では農地や集落が広がるなど秩序の維持を図りつつ多様な土地利用が行われており、第二京阪道路八幡東インターチェンジおよび新名神高速道路八幡・京田辺インターチェンジに近接し交通の利便に優れ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。

さらに当該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。また、地区の北部および東部では既存の工業施設等が操業され、計画的な更新が検討されています。

これら本地区の地理的条件、上位計画の位置付けおよ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、岩田・野尻地区地区計画の決定を行います。

(案)

綴喜都市計画岩田・野尻地区地区計画の決定（八幡市決定）

綴喜都市計画岩田・野尻地区地区計画を次のように決定する。

名 称	岩田・野尻地区地区計画
位 置	八幡市岩田北ノ口、岩田大將軍、岩田西玉造、野尻円ノ元、野尻倉掛、野尻城究及び野尻正畑の各一部
面 積	約 8.2 ha
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、都市計画道路八幡田辺線に面し、第二京阪道路八幡東インターチェンジ及び新名神高速道路八幡京田辺インターチェンジに近接する交通の利便に優れた地区である。また、本市の都市計画の基本的な方針を示す「八幡市都市計画マスタープラン」において、新名神高速道路の全線開通のインパクトを活かした産業の振興を図る「産業振興ゾーン」に位置付けられている。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、優れた交通条件を活かした魅力ある市街地の形成を誘導するとともに、周辺環境との調和による良好な市街地環境の保全を目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>当地区では、優れた交通条件を活かした産業振興に向け、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> <p>なお、当地区は浸水想定区域に含まれる等災害リスクを有する地区であることから、「災害からの安全な京都づくり条例」及び「八幡市地域防災計画」に基づき、調整池の設置による浸水の発生抑制・被害軽減、建築物・宅地の安全性確保、防災訓練の実施及び事業継続計画の策定等ソフト・ハード両面に関する各種対策や取組みを積極的に行うことにより、周辺地域も含めた防災まちづくりの推進に寄与する土地利用を図るものとする。</p>
	地区施設の整備方針 <p>既存道路の拡張等により区画道路の計画的な配置・整備を進める。</p>
	建築物等の整備方針 <p>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、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置、建築物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制限を定める。</p> <p>A 地区：都市計画道路八幡田辺線沿道の既存流通業務施設を主体とした産業振興に寄与する建築物を維持・更新できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>B 地区：流通業務施設を主体とした産業振興に寄与する建築物が立地できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>C 地区：主要地方道八幡木津線沿道において既存の工業施設等を維持・更新できる地区として、良好な環境が形成されるよう規制誘導する。</p>

	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>当地区では、開発及び建築計画の中で雨水貯留施設の設置等の雨水排水対策を行い、上下流域の治水安全度が低下しないよう適切な治水対策を講じる。</p> <p>また、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、敷地内に植栽や緩衝緑地を整備するなど積極的な緑化を図る。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置	区画道路 延長約 315m 幅員 9m			
	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 8.2ha			
	地区の区分	区分の名称	A 地区	B 地区	C 地区
		区分の面積	約 2.4 ha	約 4.9 ha	約 0.9 ha
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以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 倉庫 (2) 事務所 (3) 工場</p> <p>ただし、建築基準法別表第 2 (る) 項に掲げる事業を営む工場並びに八幡市特別工業地区建築制限条例に定める第 1 種特別工業地区内において建築できない工場を除く。</p> <p>(4) 危険物の貯蔵又は処理施設</p> <p>ただし、建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理施設を除く。</p> <p>(5) 自動車車庫 (6) 前各号の建築物に附属するもの</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 倉庫 (2) 事務所 (3) 工場</p> <p>ただし、建築基準法別表第 2 (る) 項に掲げる事業を営む工場並びに八幡市特別工業地区建築制限条例に定める第 1 種特別工業地区内において建築できない工場を除く。</p> <p>(4) 危険物の貯蔵又は処理施設</p> <p>ただし、建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理施設を除く。</p> <p>(5) 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が 300 m²以下のもの (6) 自動車車庫 (7) 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</p>	

				(8) 前各号の建築物に附属するもの
建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の20		
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² ただし、公益上必要な建築物のための1,000 m ² 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。	—	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。	建築物の高さは、その最高限度を31mとする	建築物の高さは、その最高限度を20mとする。
		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		
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。）までの距離又は隣地境界線までの距離は、最低限度を1.5m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>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。）までの距離又は隣地境界線までの距離は、最低限度を5m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>	<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	<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 1.8m 以下としなければならない。</p> <p>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、美観と緑化に配置されている場合、生垣を設置する場合及び防火上その他法令の制限により設置が必要なものについてはこの限りではない。</p>	<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。</p> <p>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、美観と緑化に配置されている場合、生垣を設置する場合及び防火上その他法令の制限により設置が必要なものについて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」

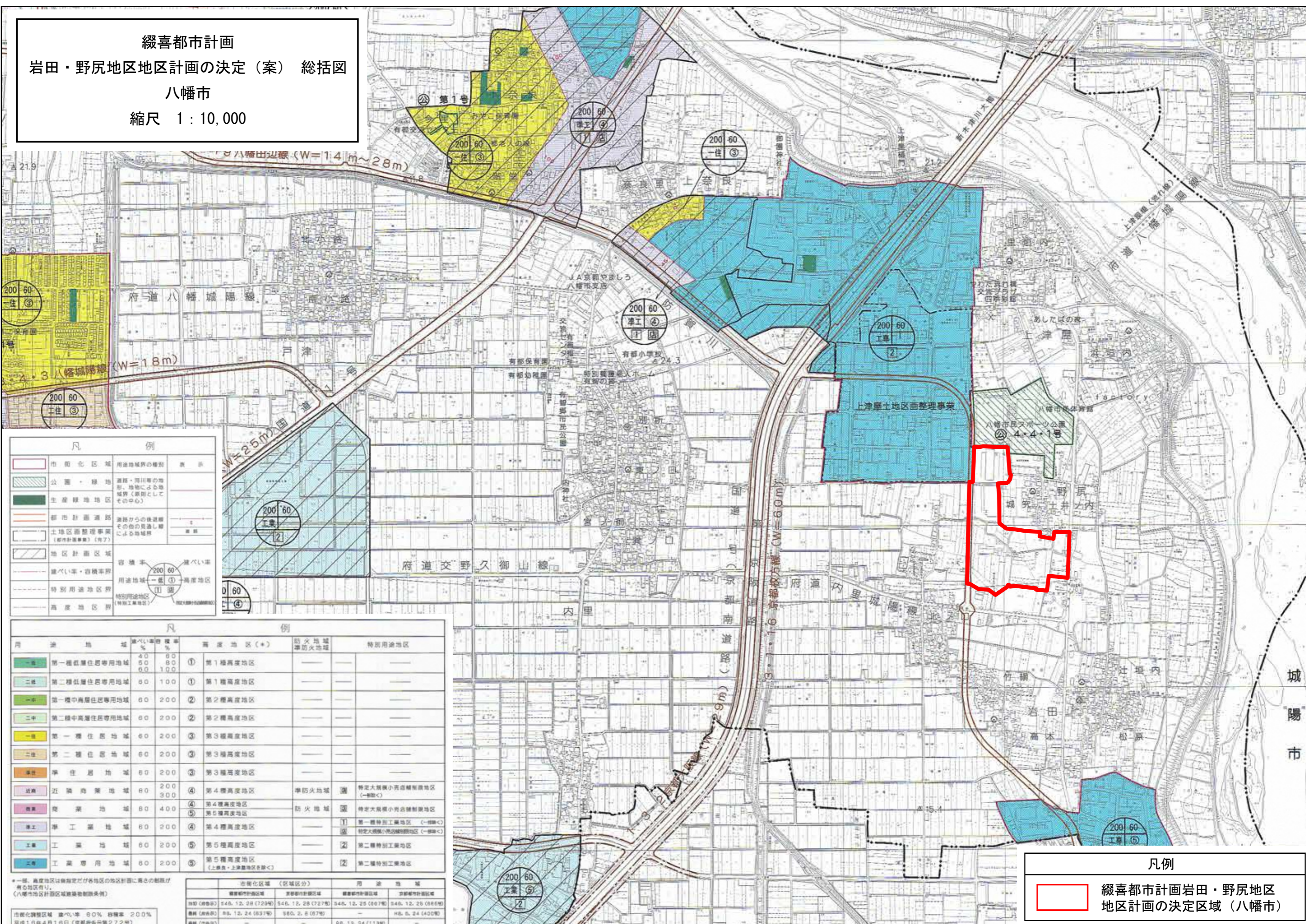
別表 1

1	許可による特例及び適用除外	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>(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>
---	---------------	----------------------------------	---

理由

本都市計画は、幹線道路に面し、広域交通の利便に優れた立地特性を活かした市街地の形成を誘導するとともに、周辺環境との調和による良好な市街地環境を保全するため、岩田・野尻地区地区計画の決定を行うものである。

綴喜都市計画
 岩田・野尻地区地区計画の決定（案） 総括図
 八幡市
 縮尺 1 : 10,000



凡	例
	市街化区域
	公園・緑地
	生産緑地地区
	都市計画道路
	地区計画事業（都市計画事業）（第7）
	地区計画区域
	特別用途地区界
	高度地区界

用途地域	容積率	建ぺい率	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	40	80	①	第一種高度地区	
第二種低層住居専用地域	60	100	①	第一種高度地区	
第一種中高層住居専用地域	60	200	②	第二種高度地区	
第二種中高層住居専用地域	60	200	②	第二種高度地区	
第一種住居地域	60	200	③	第三種高度地区	
第二種住居地域	60	200	③	第三種高度地区	
準住居地域	80	200	③	第三種高度地区	
近隣商業地域	80	300	④	第四種高度地区	準防火地域 特定大規模小売店舗集積地区（一類）
商業地域	80	400	④	第四種高度地区	特定大規模小売店舗集積地区
準工業地域	60	200	④	第五種高度地区	① 第一種特別工業地区（一類） ② 特定大規模小売店舗集積地区（一類）
工業地域	60	200	⑤	第五種高度地区	② 第二種特別工業地区
工業専用地域	60	200	⑤	第五種高度地区	② 第二種特別工業地区

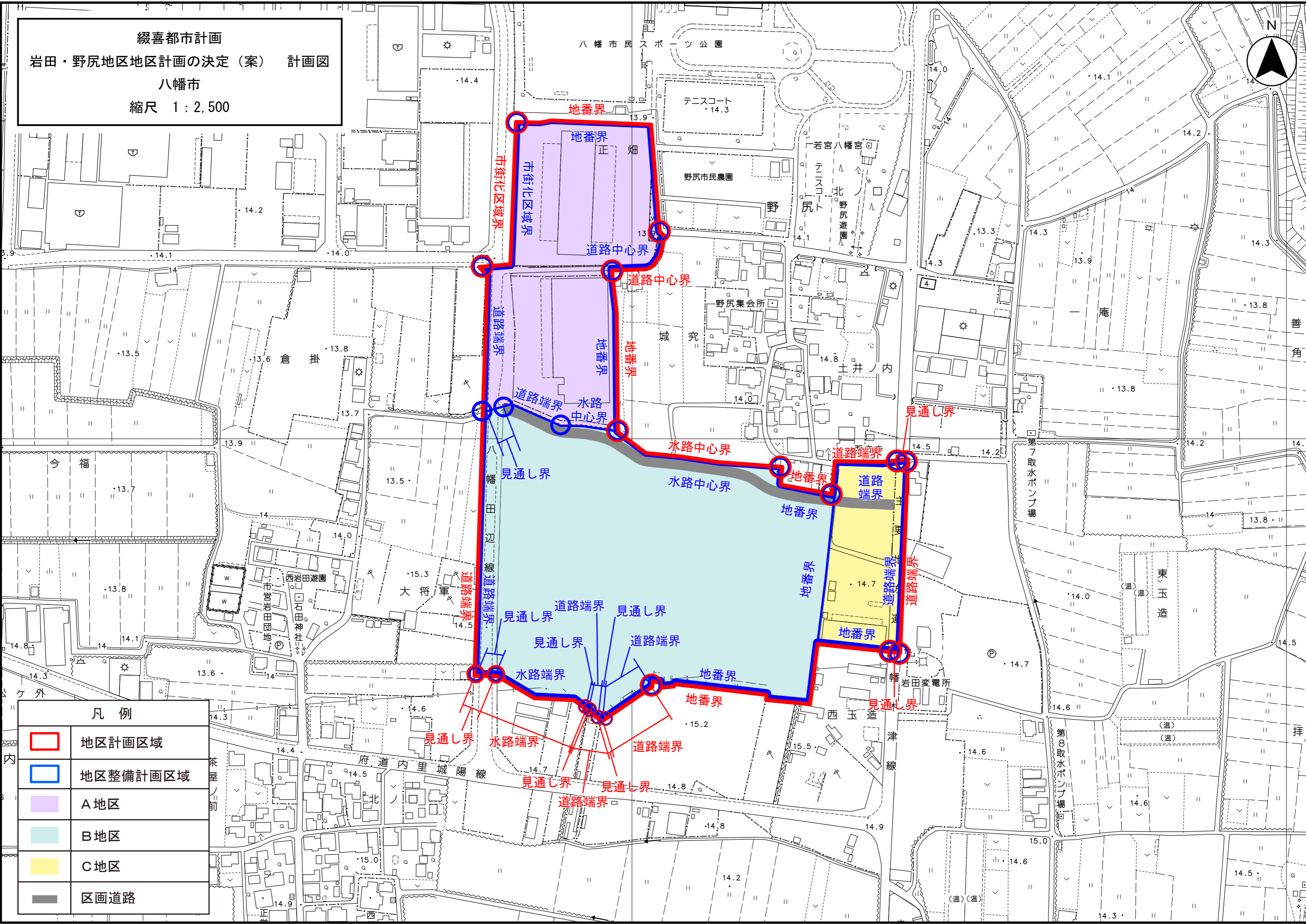
※一部、高度地区は指定だけが各地区の地区計画に高さの制限が有る地区有り。
 （八幡市地区計画区域建築制限表参照）

市街化調整区域 建ぺい率 60% 容積率 200%
 平成16年4月16日（京都市告示第272号）

市街化調整区域（区域区分）			
京都市計画区域	京都市計画区域	京都市計画区域	京都市計画区域
形状(㎡)	546,12,28(729)	546,12,28(727)	546,12,25(667)
面積(㎡)	86,12,24(637)	960,2,8(67)	—
面積(㎡)	—	86,12,24(113)	—

凡例
 綴喜都市計画岩田・野尻地区地区計画の決定区域（八幡市）

綴喜都市計画
 岩田・野尻地区地区計画の決定(案) 計画図
 八幡市
 縮尺 1:2,500



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	A地区
	B地区
	C地区
	区画道路