

京都都市計画川口高原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

京都都市計画川口高原地区地区計画の決定（八幡市決定）

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インターチェンジ、第二京阪道路八幡東インターチェンジ、第二京阪道路久御山南インターチェンジ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ジャンクションインターチェンジに近接するなど、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。

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。

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。

(案)

京都都市計画川口高原地区地区計画の決定（八幡市決定）

京都都市計画川口高原地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|-----------------|-------------------------|---|
| 名 称 | 川口高原地区地区計画 | |
| 位 置 | 京都府八幡市川口高原の一部 | |
| 面 積 | 約 9.0 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インターチェンジ、第二京阪道路八幡東インターチェンジ、第二京阪道路久御山南インターチェンジ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ジャンクションインターチェンジに近接するなど、広域交通道路網と地域交通が充実した交通利便に優れ、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ある。</p> <p>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、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た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の環境を保全することを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>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計画が進められているまちづくりセンター等の公共施設をはじめ、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。</p> <p>なお、当地区は浸水想定区域に含まれるなど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」並びに「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計画の作成といったソフト・ハード両面に関する各種対策や取組を積極的に行うとともに、災害発生時における緊急避難場所の供出や太陽光発電による電力供給を進出企業との連携により行うなど、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> |
| | 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、建築物の形態又は意匠及び垣又は柵等の構造について制限を定める。</p> |
| | その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>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> <p>また、当地区のアクセス道路である府道宇治淀線の慢性的な交通渋滞への影響に配慮し、大型車両の入出庫等に関する進出企業との協定書の締結やトラック待機システム等の導入検討を要請するなど、渋滞低減に向けた対策を図る。</p> |

| | | |
|-------------|---|---|
| 地区整備計画 | 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 8.3 ha |
| | 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 (ぬ) 項第 3 号 (1) から (8 の 2) まで、(8 の 4) から (20) まで及び同表 (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 ただし、建築基準法別表第 2 (る) 項第 2 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> |
| | 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 | <p>1,000 ㎡</p> <p>ただし、公益上必要な建築物のための 1,000 ㎡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> |
| 建築物の高さの最高限度 | <p>建築物の高さは、その最高限度を 31m とし、かつ、建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 府道宇治淀線に面する部分 (計画図表示中①の部分をいう。) においては、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 10 分の 12.5 を乗じて得たもの以下とする。</p> <p>(2) 西側道路に面する部分 (計画図表示中②の部分をいう。) においては、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 10 分の 12.5 を乗じて得たものに 20m を加えたもの以下とする。</p> <p>(3) 第 1 号及び前号以外の部分においては、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 10 分の 6.0 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とする。</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> | |

| | | |
|--|----------------|---|
| | 壁面の位置の制限 | <p>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。</p> <p>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（計画図表示中③の部分を用いる。）までの距離は、最低限度を20mとする。</p> <p>なお、電柱又はゴミ置場の設置により道路境界線が一辺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辺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> |
| | 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。</p> <p>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、美観と緑化に配置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

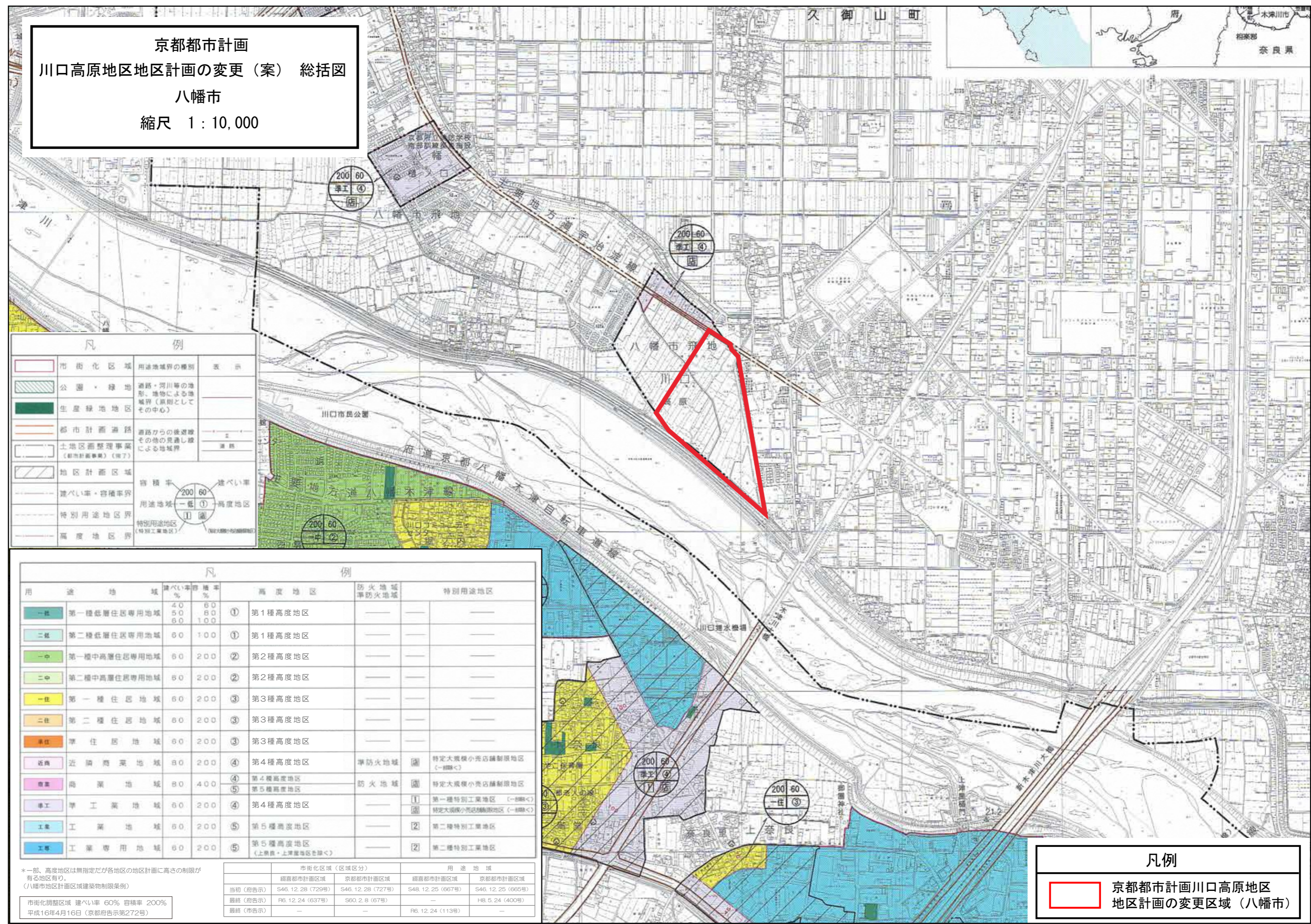
| | | |
|---|---------------|--|
| 1 | 制限の緩和措置 | <p>(1) 北側の前面道路の反対側に公共水面、線路敷その他これらに類するものがある場合、又は建築物の敷地が北側で公共水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該公共水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は当該公共水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合には当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面より1m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1m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> |
| 2 | 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) 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、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た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の環境を保全するため川口高原地区地区計画の決定を行うものである。

京都都市計画
川口高原地区地区計画の変更(案) 総括図
八幡市
縮尺 1:10,000



凡例

| | | | |
|--|----------------------|-------------------------------|----|
| | 市街化区域 | 用途地域界の種別 | 表示 |
| | 公園・緑地 | 道路・河川等の地形、建物による地域界(原則としてその中心) | |
| | 生産緑地地区 | | |
| | 都市計画道路 | 道路からの接道線 | |
| | 土地区画整理事業(都市計画事業)(第7) | その他の通過し線による地域界 | |
| | 地区計画区域 | | |
| | 建ぺい率・容積率界 | | |
| | 特別用途地区界 | | |
| | 高度地区界 | | |

凡例

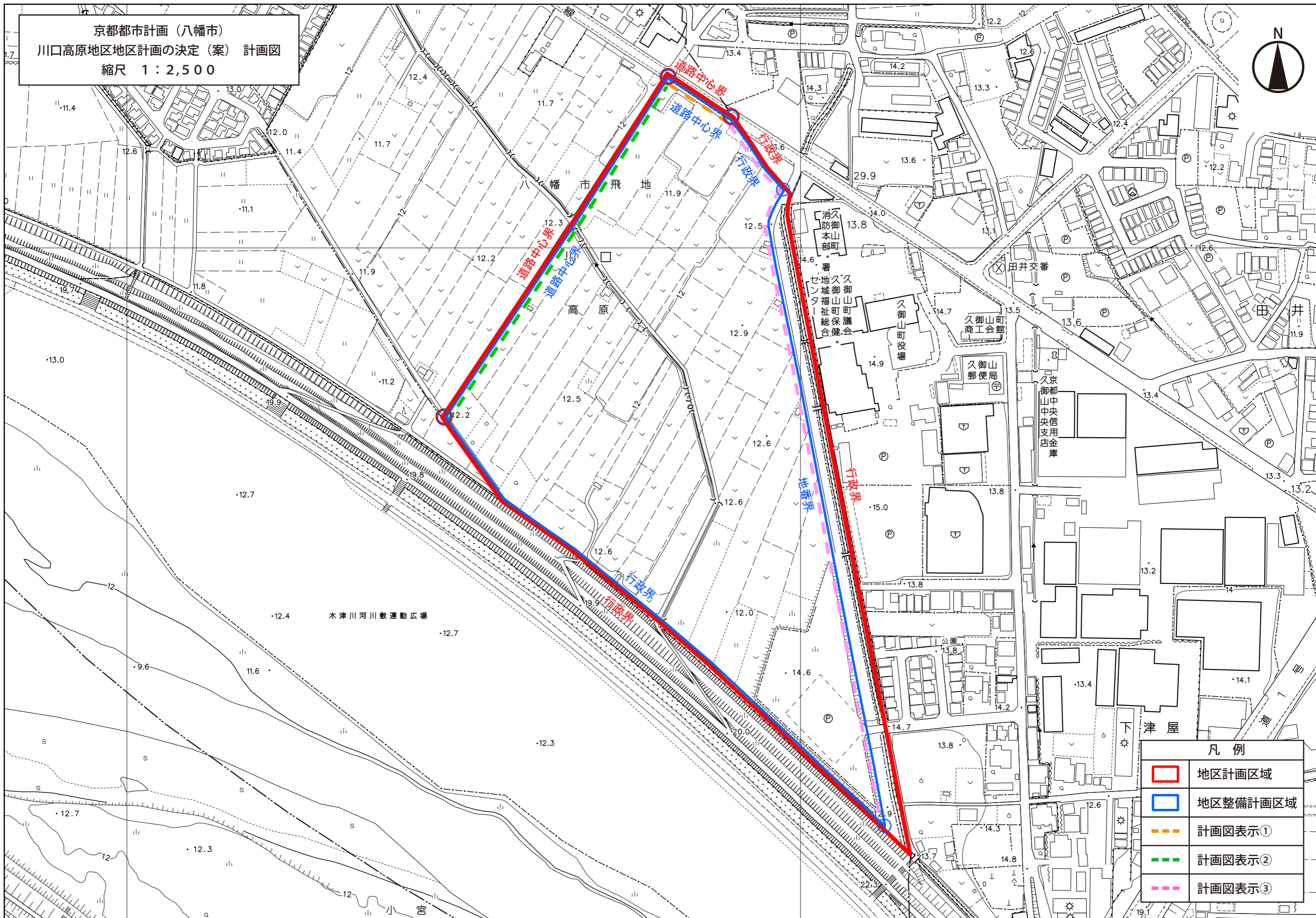
| 用途地域 | 建ぺい率 % | 容積率 % | 高度地区 | 防火地域 準防火地域 | 特別用途地区 |
|------|--------|-------|-------------------------|---------------|--|
| 一低 | 40 | 60 | ① 第1種高度地区 | | |
| 二低 | 50 | 80 | ① 第1種高度地区 | | |
| 一中 | 60 | 100 | ② 第2種高度地区 | | |
| 二中 | 60 | 200 | ② 第2種高度地区 | | |
| 一住 | 60 | 200 | ③ 第3種高度地区 | | |
| 二住 | 60 | 200 | ③ 第3種高度地区 | | |
| 準住 | 60 | 200 | ③ 第3種高度地区 | | |
| 近商 | 80 | 200 | ④ 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(一部除く) |
| 商業 | 80 | 400 | ④ 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 | 60 | 200 | ④ 第4種高度地区 | | ① 第一種特別工業地区(一部除く) 特定大規模小売店舗制限地区(一部除く) |
| 工業 | 60 | 200 | ⑤ 第5種高度地区 | | ② 第二種特別工業地区 |
| 工専 | 60 | 200 | ⑤ 第5種高度地区(上層部・上層部地区を除く) | | ② 第二種特別工業地区 |

*一部、高度地区は無指定だが各地区の地区計画に高さの制限がある地区有り。
(八幡市地区計画区域建築物制限条例)
市街化調整区域 建ぺい率 60% 容積率 200%
平成16年4月16日(京都府告示第272号)

| | 市街化区域(区域区分) | | 用途地域 | |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 縦高都市計画区域 | 京都都市計画区域 | 縦高都市計画区域 | 京都都市計画区域 |
| 当初(府告示) | S46.12.28(729号) | S46.12.28(727号) | S48.12.25(667号) | S46.12.25(665号) |
| 最終(府告示) | R6.12.24(637号) | S60.2.8(67号) | - | H8.5.24(400号) |
| 最終(市告示) | - | - | R6.12.24(113号) | - |

凡例
 京都都市計画川口高原地区地区計画の変更区域(八幡市)

京都都市計画（八幡市）
川口高原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 |
| | 計画図表示① |
| | 計画図表示② |
| | 計画図表示③ |