

井手町  
山城多賀駅前商業施設誘致  
優先協議者募集要領

《申込受付期間》  
令和3年 5 月 2 4 日(月)から  
令和3年 5 月 3 1 日(月)まで

京都府井手町

## 目 次

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1. はじめに . . . . .               | 1  |
| 2. 募集地の概要 . . . . .             | 1  |
| 3. 募集地へのアクセス . . . . .          | 1  |
| 4. 募集の概要 . . . . .              | 2  |
| 5. 公募の流れ等（予定） . . . . .         | 6  |
| 6. 優先協議者の決定 . . . . .           | 7  |
| 7. 土地の賃貸借条件 . . . . .           | 7  |
| 8. 土壌等について . . . . .            | 7  |
| 9. 法規制等について . . . . .           | 7  |
| 10. 山城北地域商業ガイドラインについて . . . . . | 8  |
| 11. 特記事項 . . . . .              | 9  |
| 12. 対象地の概要 . . . . .            | 11 |
| 13. 対象地区内の町道及び水路等の取扱 . . . . .  | 11 |
| 14. 建築基準法による建築物の制限 . . . . .    | 12 |
| 15. 地区計画（予定） . . . . .          | 14 |
| 16. ハザードマップ . . . . .           | 15 |
| 17. 埋蔵文化財包蔵地 . . . . .          | 17 |
| 18. 平面図 . . . . .               | 18 |

## 1. はじめに

京都と奈良、二つの古都のなかほどに位置する井手町は、南北約4.5キロ、東西約7キロ、面積18.04平方キロメートルの小さなまちです。

京都や奈良、大阪などの大都市近郊にありながら、春には日本六玉川の一つ、玉川の堤の桜や「井手左大臣」橘諸兄ゆかりの山吹が咲きほこり、万葉の昔から和歌や物語に描かれた、歴史の面影を随所に残す美しいまちです。

現在、井手町域では令和5年度末全線開通予定の新名神高速道路とスマートインターチェンジでつながる、「国道24号城陽井手木津川バイパス」やJR奈良線的高速化・複線化事業などの交通網整備が急ピッチで進められています。

このような中で、井手町では地域の活性化、雇用の創出等、今後のまちづくりの観点から、JR山城多賀駅前地域において生活拠点としての、商業的土地利用が図れるよう、駅前への商業施設等の誘致に取り組んでいます。

そこで今回、当該駅前地域への商業施設進出を検討されている事業者の皆様を対象とした、関係地権者との優先協議者を募集することといたしました。



## 2. 募集地の概要

- (1) 所在地：綴喜郡井手町大字多賀小字飛鳥田、二ノ坪、綾ノ木、井上の各一部
- (2) 用途地域：【現況】市街化調整区域、農振農用地、山城北地域商業ガイドライン「特定大規模小売店舗誘導エリア」指定済  
【今後】地区計画（（仮称）山城多賀駅西地区）指定予定
- (3) 面積：約5.8ha

## 3. 募集地へのアクセス



### (1) 鉄道

本件土地から、京都・奈良方面へは、JR奈良線「山城多賀」駅からJR「京都」駅まで約40分、JR「奈良」駅まで約25分です。

### (2) 道路

地区北側には国道307号が大阪方面を、西側近辺には国道24号が京都・奈良方面を結んでいます。また、城陽市の新名神高速道路スマートインターチェンジと木津川市を結ぶ「国道24号城陽井手木津川バイパス」が整備される予定で、この道路の完成により井手町から新名神高速道路まで約5分でアクセスできるようになります。

#### 4. 募集の概要

##### (1) 募集要領の配布及び申込受付期間

午前9時から正午、午後1時から午後5時まで（土・日曜日及び祝日を除く。）

###### ① 募集要領の配布期間

令和3年4月26日（月）～ 令和3年5月31日（月）

※募集要領は井手町ホームページから期間中いつでもダウンロードできます。

###### ② 募集に係る質問受付期間

令和3年5月 6日（木）～ 令和3年5月14日（金）

※質疑がある場合は上記期間で「質問票」により、電子メールで行ってください（電子メールアドレスは下記窓口を参照してください。）

口頭、電話、ファクシミリ及び郵送による申込みはお受けできません。

・質問に対する回答

質問に対する回答は「質問票」を受付後、下記の期間で、適宜、町のホームページで公表する予定です。

回答縦覧期間：令和3年5月17日（月）～令和3年5月21日（金）

###### ③ 申込受付期間

令和3年5月24日（月）～ 令和3年5月31日（月）

受付時間は、午前9時から正午、午後1時から午後5時まで（土・日曜日及び祝日を除く。）

##### (2) 受付場所（窓口）

受付期間内に申込書を直接お持ちになるか、又は郵便（配達記録が残る方法を利用するものに限る。）でお送りください。

京都府綴喜郡井手町大字井手小字南玉水67

井手町役場 産業環境課

連絡先 電話：0774-82-6168（直通）

e-mail：sangyou@town.ide.lg.jp

##### (3) 募集対象地

| 所在                                              | 募集地区 | 地目 | 面積     | 地権者数 |
|-------------------------------------------------|------|----|--------|------|
| 京都府綴喜郡<br>井手町大字多賀<br>小字飛鳥田、<br>二ノ坪、綾ノ木、<br>井上地内 | A    | 田  | 約2.2ha | 17人  |
|                                                 | B    |    | 約1.2ha | 13人  |
|                                                 | C    |    | 約2.4ha | 19人  |

※募集対象地内で1ha以上を利用すること

※18頁『18. 平面図』を参照

#### (4) 募集対象企業

| 業種    | 施設の内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ●商業施設 | <p>日常生活に必要な食料品等の購入ができる商業施設（飲食店を含む）、商業施設で販売する商品の製造加工工場等</p> <p>ただし、法令等による建設の可否にかかわらず、以下の用途での利用はできません。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項及び第5項に規定する風俗営業の用に供する施設その他これらに類する施設（ただし、同法第2条第1項第8号に規定されるもののうち、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の解釈運用基準について」（平成28年2月1日付警察庁丙保発第3号、警察庁丙少発第2号）第3に定義する施設で、同法第3条に規定する都道府県公安委員会の営業許可を要しないもの及び当該営業許可を受けたものを除く。）</p> <p>(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員が利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設</p> <p>(3) 換金性のある遊技場その他これらに類する施設</p> <p>(4) 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設</p> <p>(5) 前各号に附帯する施設等</p> |

#### (5) 申込者の資格

次に掲げる全ての要件を備えていることが必要です。

- ① 商業施設を建設し、自ら経営または第三者に営業させることが出来る企業
- ② 商業施設の建設及び経営に必要な資力及び信用を有し、土地借地賃料を確実に納入できる企業
- ③ 町内住民の雇用に積極的に努め、地域経済の発展に貢献する企業
- ④ 地域住民等と協調し、活力と魅力ある地域づくりの推進に寄与できる企業
- ⑤ 公害防止について法律、条例及び命令等を遵守するほか、賃借人の責任において積極的かつ十分に公害防止の処置を行うことができる企業
- ⑥ 公害防止に対処し、地域の環境を保全できる企業
- ⑦ 本地区に策定予定の都市計画など関係法令等を遵守する企業
- ⑧ 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者又は会社法（平成17年法律第86号）により特別清算を行っていない者であること。
- ⑨ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員（以下「反社会勢力」という。）及び次のイからニに該当する者（以下、反社会的勢力とあわせて「反社会的勢力等」という。） がない企業
  - イ 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的若しくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者

- ロ 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者
- ハ 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者
- ニ 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者
- ⑩ 役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力等でないこと。
- ⑪ 反社会的勢力等の事務所その他これらに類するものの用に供しようとしている者でないこと。
- ⑫ 反社会的勢力等に自己又は自社の名義を利用させ、本契約を締結しないこと。
- ⑬ 自ら又は第三者を利用して次の行為をしようとしている者でないこと。
- イ 脅迫的な言動または能力を用いる行為。
- ロ 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、または信用を毀損する行為。
- ⑭ 事業用定期借地権設定契約の締結に際し、「犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）」に準じて行う本人確認に応じることができること。

#### （6）応募に必要な書類

- ① 申込書【申込様式1～5（共同企業連合体として申込む場合は、代表構成員は様式1～5、その他構成員は様式2～3及び下記必要書類の③～⑧を提出してください）】
  - 画地条件
    - ・希望募集地 ※A、B、Cから選択（複数選択可）
    - ・希望面積（1ha以上）
  - 申込者の事業概要
    - ・業務内容
  - 財務状況
  - 施設計画の概要
    - ・建設計画（店舗配置等建設計画の概要）
    - ・施設内容
    - ・地域貢献、地域連携の方策、既存店舗における取り組み
    - ・建設等資金計画（土地、建物、設備等の各投資額）
- ② 施設計画図面及び施設計画工程表
- ③ 会社の定款
- ④ 法人登記簿謄本または商業登記簿謄本（発行日が申込日から起算して後3か月以内のもの）
- ⑤ 代表者の印鑑証明書（発行日が申込日から起算して後3か月以内のもの）
- ⑥ 最近4年間の決算報告書  
（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細書）
- ⑦ 直近1年間の国税（消費税・法人税）及び市町村税（法人住民税・固定資産税）の納税証明書  
 ※直近1年間に納税が無い場合、過去5年間のうち直近に納税している年度の納税証明書を提出してください。
- ⑧ 会社概要、会社案内パンフレット等

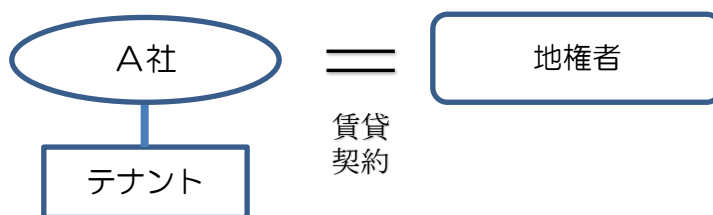
注1) 申込書類は返却いたしません。

注2) 申込書類はA4ファイルに綴じ込み、表紙を付けて提出してください。

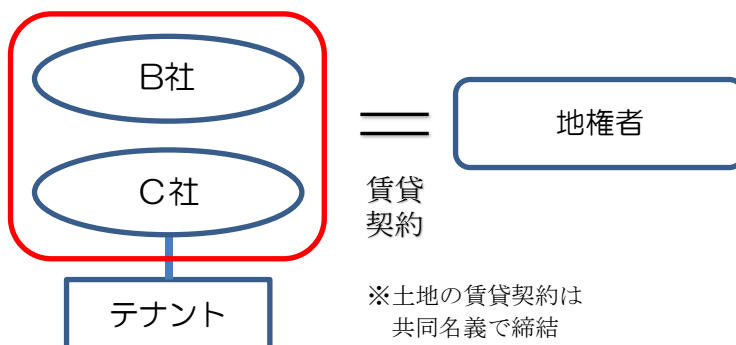
注3) 代表者又は申込企業等の担当者以外の者が申込書類を提出する場合は、委任状及びその者の身分を証明できるもの（免許証等の顔写真入りの公的証明書）をご提示ください。なお、当該証明書のコピーを頂戴することがありますので、あらかじめご承知おきください。

- 共同企業体とは・・・本募集に異なる複数の企業が共同名義で申込み、希望画地の各地権者と申込企業が共同名義で土地の賃貸借契約を締結するものをいう。

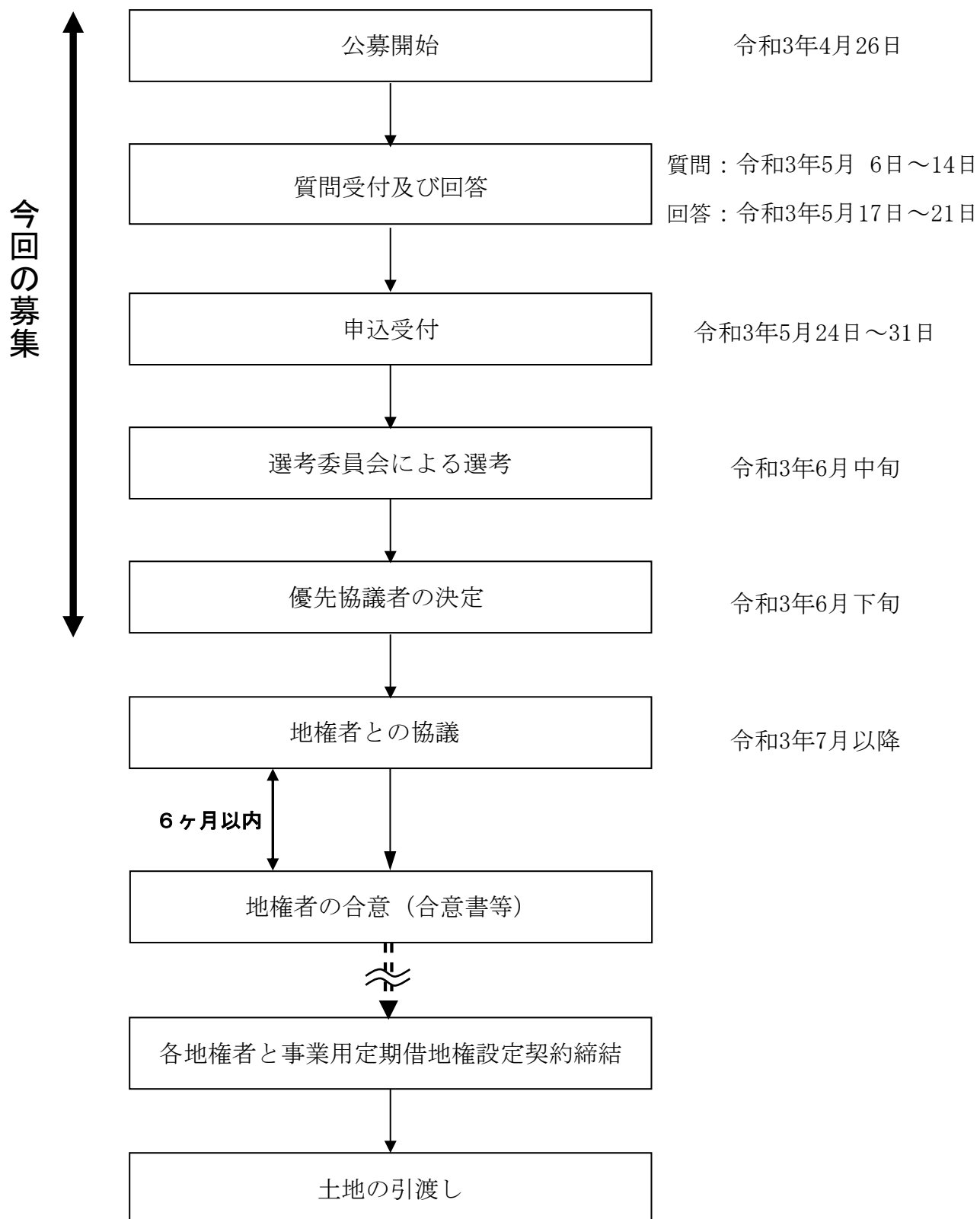
#### 単独申込みの場合



#### 共同企業体での申込の場合



## 5. 公募の流れ等（予定）





## 6. 優先協議者の決定

### (1) 優先協議者の決定

お申込受付後、選考委員会において申込書類による審査により優先協議者を決定し、令和3年6月30日までに、その旨を書面にてお知らせします。（なお、審査の結果、不適となる場合もあります。）

審査の過程で、書類の内容について説明を求めることがあります。

複数の応募がある場合、審査得点順で優先協議者の順位付けを行い、併せて補欠者を決定します。

審査の結果、選定されなかった申込者に対しては、その旨お知らせします。

選考審査理由・結果に対する問い合わせ及び異議等については、一切応じられません。

優先協議者が資格を辞退した場合は、次順位の優先協議者が繰り上がることになります。

### (2) 優先協議期間

優先協議者としての資格を有する期間は優先協議者の決定から約6か月とします。次順位者も同様とします。

優先協議期間内で地権者との協議が整わない場合、優先協議者としての資格が失効するものとし、次順位の優先協議者が繰り上がることとなります。

## 7. 土地の賃貸借条件

### (1) 土地の賃貸借条件

契約形態：事業用定期借地権設定契約

契約期間：20年以上

土地引渡し：現状有姿

### (2) 優先協議者と地権者との条件交渉及び契約締結

優先協議者は希望画地に係る各地権者と諸条件（借地賃料・引渡し時期、その他経済条件）について協議を行い、各地権者と個別に事業用定期借地権設定契約を締結していただきます。

なお、契約手続きにおいて井手町は関与しません。

## 8. 土壌等について

### (1) 本件土地において土壌調査は実施しておりません。

令和3年4月26日時点においては、本件土地は土壌汚染対策法（平成14年法律第53条）（以下「土対法」という。）第6条に規定する要措置区域又は第11条に規定する形質変更時要届出区域に指定されていません。

### (2) 土対法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省で定める規模以上のもの（環境省令では3,000㎡以上）をしようとする者は、京都府知事に届け出なければなりません。

賃借人は、土対法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられることがあります。この土壌汚染状況調査の実施に要する費用は、賃借人の負担となります。

## 9. 法規制等について

### (1) 大規模小売店舗立地法

大規模小売店舗立地法により小売業の店舗面積の合計が1,000㎡を超える店舗を建設する場合は京都府への届け出が必要になります。

### (2) 都市計画法

都市計画法により、500㎡以上の敷地で建築等を目的とした土地の区画形質変更を行う場合は、京都府知事による開発許可が必要となります。

(3) 建築基準法

本件土地は市街化調整区域の地区計画の決定を行った後、将来的には「近隣商業地域」の用途地域への指定を検討しています。施設等の建設にあたっては、建築基準法の規定に従い施設等を建設してください。

(4) 農地法等

本件土地においては、農地法に基づき、農地転用の手続きが必要となります。また農業振興地域の整備に関する法律に伴う農用地除外の手続きが必要となりますので、詳細については井手町産業環境課（0774-82-6168）へお問い合わせください。

(5) 地区計画

本件土地においては地区計画が定められる予定です。建築物等に関する制限がありますので、14頁「15. 地区計画（予定）」をご確認ください。

(6) 井手町開発事業等に関する指導要綱

井手町では開発事業等に関する指導要綱が定められておりますので遵守してください。詳細は井手町建設課（0774-82-6167）へお問い合わせください。

(7) 文化財保護条例

京都府及び井手町では文化財保護条例が定められております。周知の埋蔵文化財包蔵地内で土木工事・建築工事等を行う場合は、京都府教育委員会及び井手町教育委員会社会教育課への届け出が必要となります。

なお、本件土地の一部が埋蔵文化財包蔵地（綾ノ木遺跡）に指定されています。17頁「17. 埋蔵文化財包蔵地」ご確認ください。

(8) 京都府屋外広告物条例、井手町の屋外広告物の規制に関する基準等を定める規則

京都府屋外広告物条例及び井手町の屋外広告物の規制に関する基準等を定める規則により、屋外広告物を設置する場合は所定の手続きが必要となります。

(9) 京都府環境を守り育てる条例

京都府環境を守り育てる条例により、騒音・排水・ばい煙等の規制が定められておりますので遵守してください。

(10) 景観法、京都府景観条例

景観法、京都府景観条例により、景観に影響を与えるおそれのある一定規模を超える建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為、土地形質の変更及び物件の堆積行為については、景観法に基づく届出が必要となります。

(11) 上記の関連法令についての手続きは、事前協議の開始から1年から1年半をようするものと考えています。

## 10. 山城北地域商業ガイドラインについて

当地区については、京都府の定める山城北地域商業ガイドラインにより特定大規模小売店舗の誘導エリアに指定されているとともに、特定大規模小売店舗に対して、下記のような地域貢献策への協力が求められております。

### ●特定大規模小売店舗に求める地域貢献策（例）

(1) 地域のまちづくりへの支援

- ①行政や自治会等が取り組む安心・安全のまちづくりへの参画
- ②周辺地域における歩道や街路灯の設置等への協力

- ③店舗周辺の清掃、放置自転車の整理など環境美化対策への協力
- ④災害備蓄など緊急時対応への協力
- ⑤地球温暖化対策、循環型社会推進への理解と協力
- (2) 地域コミュニティへの支援
  - ① 地域の祭り等の伝統催事、恒例行事への協力
  - ② 自治会等の地域団体が行う活動への積極的参加や協力
  - ③ 高齢者等に配慮した店舗づくり(ユニバーサルデザインの導入等)
  - ④ 青少年健全育成のための行政、学校等の取り組みへの協力
  - ⑤ 店舗内のコミュニティスペース(展示場、会議室、子育て広場等)の確保
- (3) 地域経済社会への貢献
  - ① 地域の商工会、商店街振興組合等の活動への協力
  - ② 地元雇用、特に安定的雇用の確保や障害者雇用促進への協力
  - ③ 地域の地産地消の取り組みや地域ブランド商品の販路開拓への協力
  - ④ 地域の卸売業者との取引促進、地元小売業者のテナント出店への理解と協力
  - ⑤ 核テナント撤退等の早期情報提供
  - ⑥ 食品等の安心・安全の確保など行政の消費者保護の取り組みへの協力

## 11. 特記事項

- (1) 土地利用について
 

今回募集する土地の利用及び施設の運営等に当たっては、関係諸法令等の規定を遵守していただきます。

また、今後定められる土地利用計画は、将来変更される場合もありますのでご承知おきください。
- (2) 建築物の用途制限について
 

募集画地については、良好な市街地を形成し無秩序な建築行為や開発行為を規制するため、地区計画等により、建築物の用途制限等が定められる予定です。
- (3) 公害防止について
 

施設の建設・運営に当たっては、周辺住民の健康を保護し、地区の快適な生活環境を保全し、自然環境の保護を図るため、事業活動において発生する公害の防止について、公害関連諸法令に定める公害防止策を講じてください。

なお、京都府においては、「京都府環境を守り育てる条例」により水質・騒音・振動等について環境基準が定められておりますので、ご留意ください。
- (4) 雨水・排水施設について
 

募集画地の敷地内には、雨水枡は設置されておられません。敷地利用計画に応じた雨水排水施設を賃借人の責任において設置して下さい。

また、排水計画については、施設管理者と協議・調整を行っていただき、適切な計画を行ってください。
- (5) 供給処理施設の引込みについて
 

供給処理施設の敷設状況については11頁「12. 対象地の概要」をご確認ください。敷地内への引込みについては、賃借人の責任と負担において行ってください。
- (6) 特別高圧線の引込みについて
 

施設建設に際し、特別高圧線の引き込みが必要となる場合、引込みに関する諸手続き

及び引込み費用は賃借人の負担となりますので、予めご承知おきください。

(7) 基礎工事等について

施設の基礎工事の設計にあたっては、地盤・地質等を十分調査し、適切な基礎工事を行ってください。当該調査及び工事等に係る費用は、賃借人にて負担していただきます。

(8) 残土処理について

施設建設に伴う工事により発生する残土については、賃借人の責任において適正に処理してください。

(9) 敷地境界部分の雨水処理等について

雨水の流出入に係る隣接地とのトラブルが発生しないよう、必要に応じ敷地内に側溝を設置する等の措置を行ってください。

(10) 車両出入口の設置場所

車両出入り口の設置位置及び構造については、視距を十分確保するとともに、前面道路の自動車交通や歩行者の安全性に十分配慮し、道路管理者等との協議の上、設置していただきます。

(11) 駐車場及び駐輪場について

駐車場及び駐輪場については、周辺道路での不法駐車及び放置自転車を回避するため、必要に応じて敷地内に十分な台数の駐車及び駐輪スペースを確保していただきます。

(12) 消防施設・ごみ処理施設について

賃借人等において、井手町及び関係機関と協議の上、必要な整備を行ってください。

(13) 擁壁等の設置について

擁壁及びその他の構造物を新設する場合は、関係法令等による許可の必要の有無にかかわらず、賃借人の責任において災害の発生するおそれのないよう設計上十分配慮して、安全な構造のものを設置してください。なお、これによって災害が発生した場合、または隣接者等との間で争いが生じた場合においても、当事者間で解決していただき、井手町は一切責任を負いません。

(14) 工事公害、電波障害、風害等の対策

施設の工事を行う際に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設に起因する電波障害、風害、日陰等周辺への影響については、賃借人の責任において対応していただきます。電波障害については、事前調査も含めた対策となります。

(15) 緑地等

周辺環境に配慮し、できる限り緑地の確保に努めてください。

(16) 近隣居住者等との調整について

施設の建設にあたっては、事前に周辺の方々に計画及び工事等の説明、調整を賃借人の責任において十分に行っていただき、周辺自治会及び近隣居住者等との調整が生じたときは賃借人の責任において解決していただきます。

## 12. 対象地の概要

| 項目                         |          | 内容（予定）                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法<br>規<br>制                | 用途地域     | (現在) → (予定)<br>市街化調整区域 近隣商業地域                                                                                                                                                                                                                                 |
|                            | 建ぺい率／容積率 | (現在) → (予定)<br>— 60% / 200%                                                                                                                                                                                                                                   |
|                            | 地区計画     | 指定予定（14頁「15. 地区計画（予定）」参照）                                                                                                                                                                                                                                     |
|                            | その他の規制   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模小売店舗立地法</li> <li>・都市計画法</li> <li>・建築基準法</li> <li>・農地法</li> <li>・農業振興地域の整備に関する法律（農振法）</li> <li>・井手町開発事業等に関する指導要綱</li> <li>・井手町文化財保護条例</li> <li>・京都府生活環境保全条例</li> <li>・京都府屋外広告物条例</li> <li>・景観法、京都府景観条例 等</li> </ul> |
| 供<br>給<br>処<br>理<br>施<br>設 | 上水道      | 府道北側からA地区北西角まで配水管（径150mm）埋設済み                                                                                                                                                                                                                                 |
|                            | 下水道      | 町道2号線に管渠（径250mm）埋設済み<br>公共下水道計画区域編入済                                                                                                                                                                                                                          |
|                            | ガス       | 都市ガスなし                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                            | 電気       | 関西電力から供給                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 接道状況                       |          | 西側：幅員13～16mの府道（上狛城陽線）                                                                                                                                                                                                                                         |

## 13. 対象地区内の町道及び水路等の取扱 （18頁「18. 平面図参照」）

| 開発範囲          | A地区のみ | A及びB地区           | 全体                  |
|---------------|-------|------------------|---------------------|
| ① 町道32-02号線   | 廃止可能  |                  |                     |
| ② 町道2-00号線    | 現状確保  | 拡幅 W $\geq$ 9m※1 | 現状確保                |
| ③ 前川          | 現状確保  |                  |                     |
| ④ 町道2-02号線    |       | 拡幅 W $\geq$ 9m※1 | 現状確保                |
| ⑤ B, C地区間の排水路 |       | 現状確保             | 移設可能                |
| ⑥ 町道32-03号線   |       |                  | 移設可能（府道下の東西町道へ接続）※2 |
| ⑦ 府流域下水道管渠埋設部 |       |                  | 建築不可（区分地上権あり）       |

※1 C地区における次回開発時の要件を確保するため

※2 町道32-03号線の移設については別途井手町と協議が必要となります。

## 14. 建築基準法による建築物の制限

### 建築基準法 別表第二『用途地域等内の建築物の制限』

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>近隣商業地域内に建築してはならない建築物</p> | <p>一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <p>(一) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造</p> <p>(二) 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）</p> <p>(三) マツチの製造</p> <p>(四) ニトロセルロース製品の製造</p> <p>(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</p> <p>(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）</p> <p>(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</p> <p>(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</p> <p>(九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）</p> <p>(十) 石炭ガス類又はコークスの製造</p> <p>(十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）</p> <p>(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</p> <p>(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>(十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>(十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品製造を除く。）</p> <p>(十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>(十七) 肥料の製造</p> <p>(十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</p> <p>(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(二十) アスファルトの精製 (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残るかすを原料とする製造</p> <p>(二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</p> <p>(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎</p> <p>(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットをこえる原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎</p> <p>(三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境</p> |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>の悪化をもたらすおそれのない工業 の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が百五十平方メートルをこえるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が三百平方メートルをこえない自動車修理工場を除く。）</p> <p>四 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による 事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないもの として政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <p>（一）玩具煙火の製造</p> <p>（二）アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生 器の容量三十リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用 いるものを除く。）</p> <p>（三）引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイン グ又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除 く。）</p> <p>（四）セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工</p> <p>（五）絵具又は水性塗料の製造</p> <p>（六）出力の合計が〇・七五キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付</p> <p>（七）亜硫酸ガスを用いる物品の漂白</p> <p>（八）骨炭その他動物質炭の製造</p> <p>（八の二）せっけんの製造</p> <p>（八の三）魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又 はこれらを原料とする飼料の製造</p> <p>（八の四） 手すき紙の製造</p> <p>（九）羽又は毛の洗浄、染色又は漂白</p> <p>（十）ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類 するものの消毒、選別、洗浄又は漂白</p> <p>（十一）製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの 製造で原動機を使用するもの</p> <p>（十二）骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの</p> <p>（十三）鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コン クリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻 の粉碎で原動機を使用するもの</p> <p>（十三の二）レディミクストコンクリートの製造又はセメントの 袋詰で出力の合計が二・五キロワットをこえる原動機を使用するもの</p> <p>（十四）墨、懷炉灰又はれん炭の製造</p> <p>（十五）活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の熔融で容量の 合計が五十リットルをこえないつぼ又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鋳造を除く。）</p> <p>（十六）瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造</p> <p>（十七）ガラス製造又は砂吹</p> <p>（十七の二） 金属の溶射又は砂吹</p> <p>（十七の三） 鉄板の波付加工</p> <p>（十七の四） ドラムカンの洗浄又は再生</p> <p>（十八）スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>（十九）伸線、伸管又はロールを用い金属の圧延で出力の合計が 四キロワット以下の原動機を使用するもの</p> <p>（二十）（一）から（十九）までに掲げるもののほか、安全上若 しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度 が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支 障があるものとして政令で定める事業</p> <p>五 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>六 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>七 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

15. 地区計画（予定）

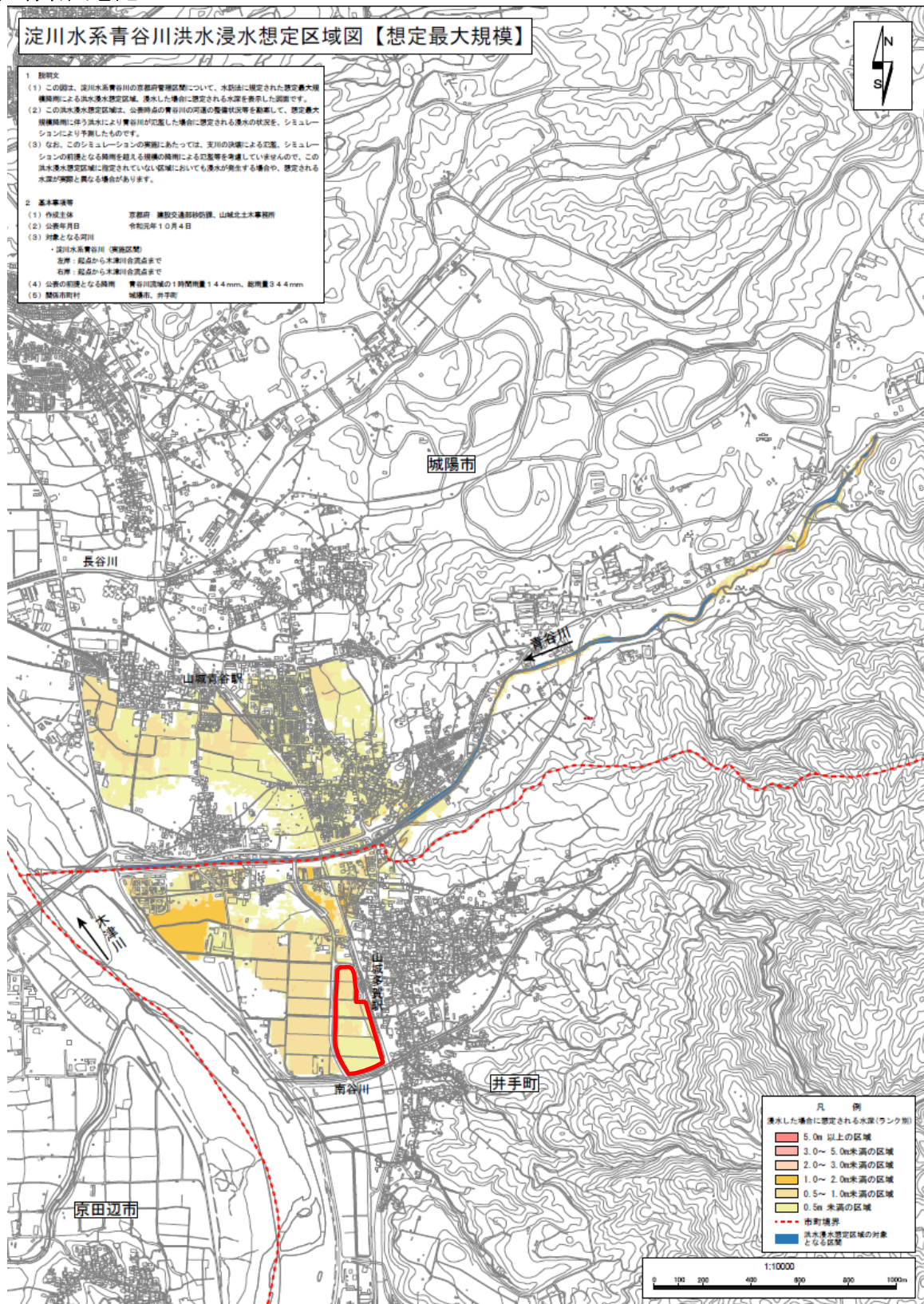
|         |                                                           |             |             |
|---------|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 区分の名称   | （仮称）山城多賀駅西地区                                              |             |             |
| 地区(面積)  | A地区(約2.2ha)                                               | B地区(約1.2ha) | C地区(約2.4ha) |
| 土地の利用方針 | 日常生活に必要な食料品等の購入ができる商業施設(飲食店を含む)、商業施設で販売する商品の製造加工工場等の立地、誘導 |             |             |
| 建築物の用途  | 上記の土地利用方針による店舗及びそれに付属する建築物、工場                             |             |             |
| 容積率     | 200%                                                      |             |             |
| 建ぺい率    | 60%                                                       |             |             |
| 建物の高さ   | 第2種高度地区(最高高さ15m)                                          |             |             |



## 16. ハザードマップ

### ●洪水浸水想定区域（河川氾濫した場合の最大浸水予想）

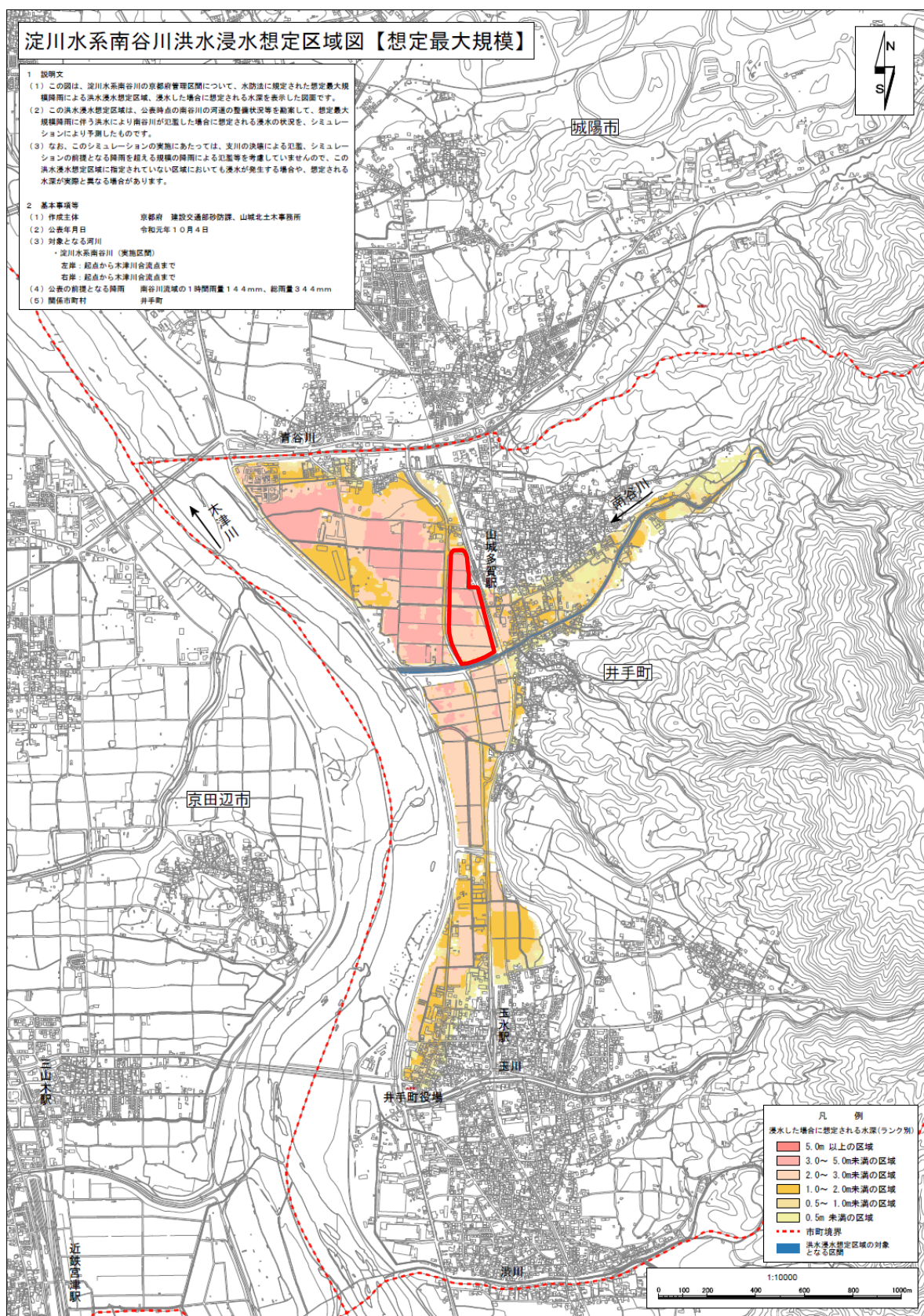
#### （1）青谷川想定



出典：京都府山城北土木事務所 洪水浸水想定区域図



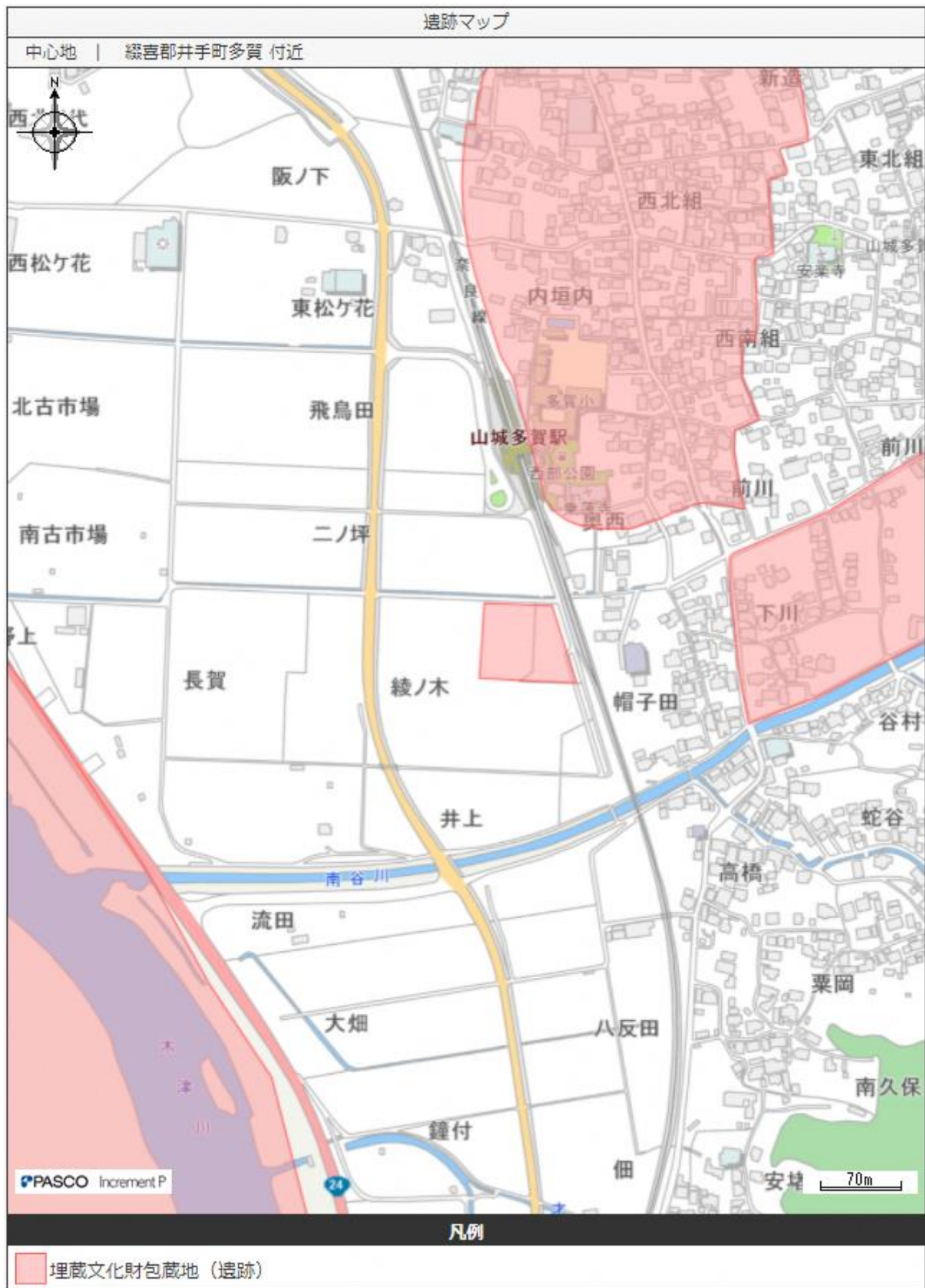
## (2) 南谷川想定



この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。（承認番号 令元情使、第642号）

出典：京都府山城北土木事務所 洪水浸水想定区域図

17. 埋蔵文化財包蔵地



出典：京都府・市町村共同『統合型地図情報システム (GIS)』



## 18. 平面図

