

京都都市計画地区計画の変更（向日市決定）

都市計画森本東部地区地区計画を次のように変更する。

地区計画の方針

名 称	森本東部地区地区計画
位 置	向日市森本町の一部
面 積	約 11.9 ha
区域の整備・開発および保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、「第2次向日市都市計画マスタープラン（改訂版）」において、土地利用転換地区に位置付けられており、地域特性を活かした新たな産業拠点の形成に資する計画的なまちづくりを誘導する地域とされています。</p> <p>また、本市及び京都市の国道171号沿いの工業地域と隣接しており、JR向日町駅から徒歩圏内であることから、産業施設の立地に適した地域特性を有しています。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、露天資材置き場や大型車駐車場などによる無秩序な市街化の進行やそれに伴う営農環境の悪化を防止し、駅への至便性を活かした都市型産業（研究開発・オフィス等）が高度に集積した産業拠点の形成を図るとともに、道路・公園等の公共施設を整備することによって、良好な都市環境の形成を図ることで、「未来へ羽ばたく活力とうるおいのあるまちづくり」の実現を目指すことを地区計画の目標とします。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>営農環境や居住環境に配慮し、本地区を以下の地区に区分します。</p> <p>1 A地区（産業地区）</p> <p>大規模な業務・製造・研究開発を目的とした事業所の集積を図るため、周辺環境に配慮しながら、産業施設の立地誘導や高度利用を図ります。</p> <p>2 B地区（住宅地区）</p> <p>地区内に点在する既存住宅を居住に適した地区に集約することで、住環境の保全を図ります。</p> <p>3 C地区（農地地区）</p> <p>地区内の営農者が将来的にも良好な環境で営農ができるように、農地の集約に併せて土地改良施設の整備を行います。</p> <p>また、駐車場、資材置き場やその他これらに類するものの土地利用を制限し、営農環境の保全を図ります。</p> <p>ただし、本地区計画の施行の時に、既に駐車場として利用している土地については、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地においても、引き続き、駐車場としての土地利用ができるものとします。</p>

区域の整備・開発および保全の方針	地区施設の整備の方針	<p>土地利用転換により発生する各種車両と歩行者交通の安全で円滑な処理を図るとともに、良好な住環境と営農環境を形成するために、道路、公園及び緑地を地区施設として位置付けます。</p> <p>さらに、A地区（産業地区）については、周辺環境との調和を図るため、環境緑地、緩衝緑地を設け、樹木等により緑化を行います。</p> <p>環境緑地は道路及び寺戸川の境界部に、また、緩衝緑地は隣地との境界部に配置し、道路等の見通しなどを妨げない範囲で可能な限り緑化を行います。</p> <p>ただし、車両等の出入り口を設ける場合、その他やむを得ない理由がある場合は、環境緑地及び緩衝緑地を設けないことができることとします。</p> <p>また、寺戸川沿いの道路、公園、緑地及び環境緑地の整備については、親水空間の形成に努めるものとします。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用方針に沿った、各地区の街区形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさく構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定めます。</p>

地区整備計画

種 類	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	区画道路 1 号	9.5m	約 110m	—	
	区画道路 2 号	9.5m	約 100m	—	
	区画道路 3 号	9.5m	約 120m	—	
	区画道路 4 号	11.0m	約 220m	—	
	区画道路 5 号	9.5m	約 230m	—	
	区画道路 6 号	9.5m	約 200m	—	
	区画道路 7 号	6.0m	約 110m	—	
	区画道路 8 号	6.0m	約 220m	—	
	区画道路 9 号	6.0m	約 200m	—	
	区画道路 10 号	6.0m	約 30m	—	
	歩行者専用道路 1 号	3.0m	約 130m	—	
	歩行者専用道路 2 号	4.0m	約 100m	—	
公 園	1 号公園	—	—	約 2,200 m ²	
	2 号公園	—	—	約 600 m ²	
その他 公共 空地	緑 地	—	—	約 130 m ²	
	1 号環境緑地	—	—	約 490 m ²	環境緑地及び緩衝緑地の最小幅員は2mとする。 ただし、寺戸川境界部は1.5mとする。 また、環境緑地については、道路、寺戸川との敷地境界部に設けるものとする。
	2 号環境緑地	—	—	約 110 m ²	
	3 号環境緑地	—	—	約 830 m ²	
	4 号環境緑地	—	—	約 1,280 m ²	
	1 号緩衝緑地	—	—	約 480 m ²	
	2 号緩衝緑地	—	—	約 310 m ²	
	寺 戸 川	約 7.5m	約 490m	—	

地区の区分	名称	A地区（産業地区）		B地区（住宅地区）	C地区（農地地区）
		A1地区	A2地区		
		約7.2 ha	約0.8 ha		
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物等の用途の制限	<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) 工場。ただし、建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げる工場は除く。</p> <p>(2) 危険物の貯蔵又は処理施設。ただし、建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げる建築物は除く。</p> <p>(3) 事務所（研究所含む）</p> <p>(4) 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) 工場。ただし、建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げる工場は除く。</p> <p>(2) 危険物の貯蔵又は処理施設。ただし、建築基準法別表第二（る）項第2号に掲げる建築物は除く。</p> <p>(3) 事務所（研究所含む）</p> <p>(4) 自動車車庫。ただし、駐車場法の路外駐車場は除く。</p> <p>(5) 保育所、小規模保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設</p> <p>(6) 博物館、集会所</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 集会場（葬儀場除く）</p> <p>(9) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。ただし、建築基準法別表第二（は）項第4号に掲げるものに限る。</p> <p>(10) 店舗、飲食店その他これらに類するもの。ただし、建築基準法別表第二（は）項第5号に掲げるものに限る。</p> <p>(11) 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) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるもの。ただし、建築基準法別表第二（い）項第2号に掲げるものに限る。</p> <p>(3) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの。ただし、本地区計画の施行の時に存する工場を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合に限る。</p> <p>(4) 倉庫。ただし、倉庫業を営む倉庫を除く。また、本地区計画の施行の時に存する倉庫を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合に限る。</p> <p>(5) 都市公園法第二条第2項に掲げるもの（第5号及び第6号を除く）</p> <p>(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) 建築基準法別表第二（ち）項第2号に掲げる農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第二（ち）項第3号に掲げる農業の生産資材の貯蔵に供するもの</p>
	建築物の容積率の最高限度	10分の30		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	10分の6

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ²	2,500 m ² ただし、工場、危険物の貯蔵又は処理施設、事務所の敷地に限る。	—	—
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路境界線及び隣地境界線では10メートル以上、寺戸川境界線では1.5メートル以上とする。</p> <p>ただし、渡り廊下又は、次に掲げる用に供する附属建築物のうち、地階を除く階数が一のものについては、適用しない。（環境緑地及び環境緑地の区域は除く。）</p> <p>(1) 守衛室 (2) 自動車車庫 (3) 自転車置き場 (4) 倉庫 (5) 荷捌き又は通路で、外壁を有しないもの</p>	—	—	—
		壁面後退区域の工作物の制限	<p>壁面の位置の制限が定められている区域のうち、環境緑地及び緩衝緑地の区域には、門又は塀は設置してはならない。</p> <p>ただし、緑化に寄与するものはこの限りではない。</p>	—	—	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁、屋根等の形態及び色彩は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。	—	—	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物が冬至日において、森本東部地区地区計画区域内のB地区又はC地区に日影を生じることとなる場合は、当該日影を生じることとなるB地区又はC地区の区域（道路、水路及び公園を除く）については、建築基準法第56条の2の規定を準用し、平均地盤面から4mの高さにおける水平面において、建築基準法別表第四の3項の（に）欄の第（2）号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない	—	—
		かき又はさくの構造の制限	道路、寺戸川に面する部分に設けるかき、さく、又は塀の構造は次の各号に掲げるものとしなければならない。ただし、門柱、門扉、門袖及び高圧送電鉄塔の保安のためのさくについては、この限りではない。 (1) 生垣 (2) 高さ100cm以下のブロック積み又は石積み (3) 高さ180cm以下のさく (4) 高さ100cm以下のブロック積み又は石積み等と植栽を組み合わせたもの (5) 高さ100cm以下のブロック積み又は石積み等とさくを組み合わせたもので、高さの合計が180cm以下のもの	—	—
		建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度は次に掲げる数値とし、特に沿道部への緑化を図るよう努める。 10分の1	—	—
備考					

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

理由

向日町駅周辺整備などの都市計画事業と一体的に産業拠点の形成を図るため、地区計画を変更する。

理 由 書

森本東部地区は、「第3次向日市都市計画マスタープラン」において、土地利用転換地区に位置付けられていることから、地域特性を活かした新たな産業拠点の形成とともに、営農環境や居住環境の保全を目的とした地区計画を定め、現在、土地区画整理事業が施行されているところです。

また、近接するJR向日町駅において、地域の活性化に向けた駅東口開設や東西自由通路などの整備、さらには駅周辺における市街地再開発や駅へアクセスする都市計画道路の整備などの都市計画事業が施行されていることから、本地区における産業施設の立地環境が大きく向上しているところです。

このことから、向日町駅周辺整備などの都市計画事業と一体的に産業拠点の形成を図るため、本地区計画を変更するものです。