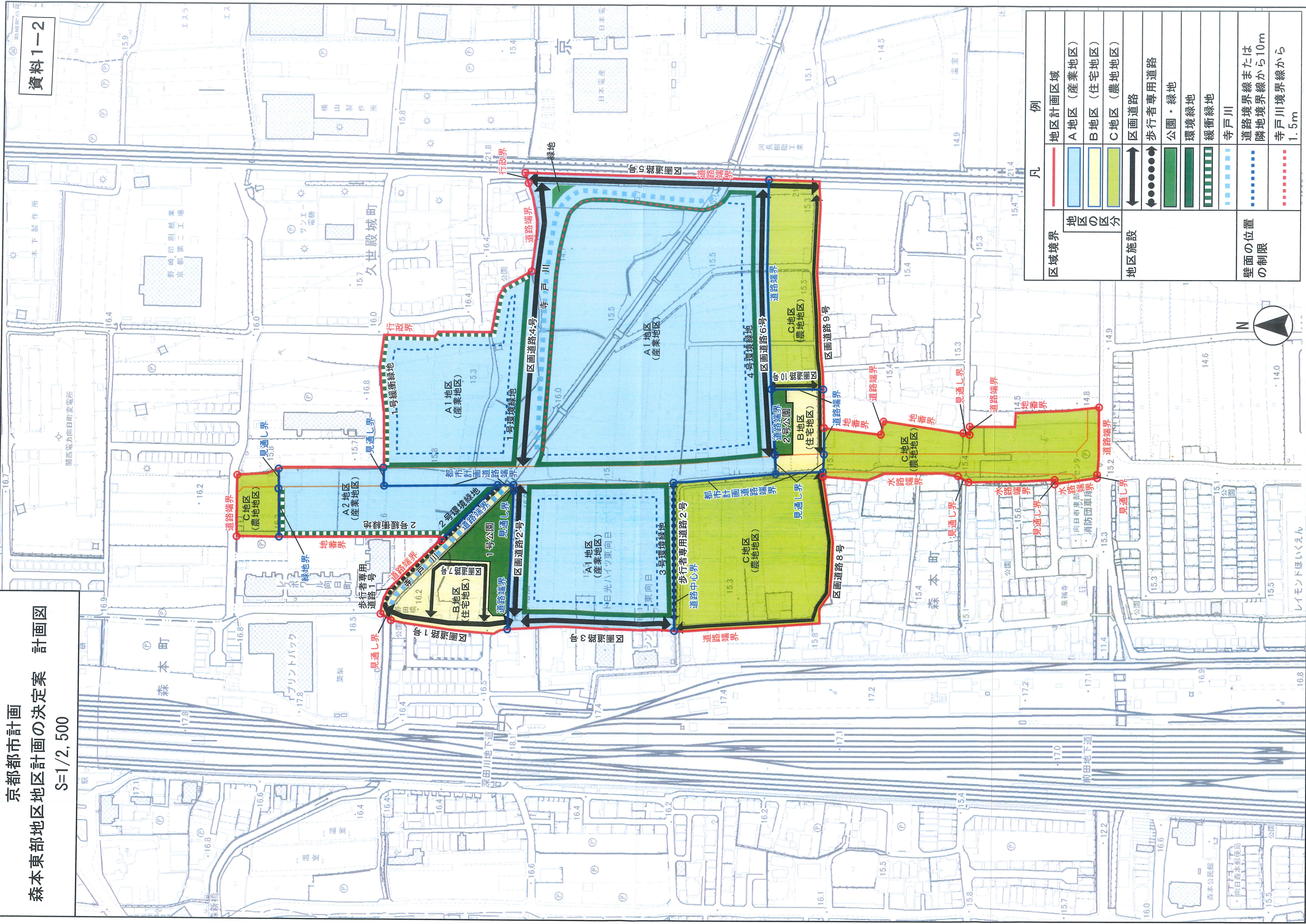


京都都市計画地区計画
(森本東部地区地区計画) の決定
(案)

京都市計画
森本東部地区地区計画の決定案 計画図

S=1/2,500

資料1-2



凡 例	
区域境界	地区計画区域
地区の区分	A地区 (産業地区)
	B地区 (住宅地区)
	C地区 (農地地区)
地区施設	区画道路
	歩行者専用道路
	公園・緑地
	環境緑地
	緩衝緑地
	寺戸川
壁面の制限	道路境界線または隣地境界線から10m
	寺戸川境界線から1.5m

理 由 書

森本東部地区は、「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おります。

本地区は、国道171号沿いの工業地域と隣接しており、JR向日町駅からも徒歩圏内であることから、産業施設の立地に適した地区であり、周辺では、地域の活性化に向けて、JR向日町駅東口開設や駅へアクセスする都市計画道路について、事業化に向けた調査が進められております。

一方、これまで、主に都市近郊の農地として土地利用が行われてきましたが、無秩序な市街化の進行による周辺環境の悪化など、深刻な課題が生じております。

このことから、営農環境や居住環境を保全するとともに、地域の活性化に向けて新たな産業拠点の形成を図るため、本地区計画を定めるものです。

京都都市計画地区計画の決定（案）（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決定する。

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向日町駅からも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。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、k 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 320 m ²	
寺 戸 川	約 7.5m	約 490m	—		

地区区分	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		
		面積	約7.2 ha	約0.7 ha	約0.9 ha
建築物等の用途の制限	建築物等に関する事項	<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	-	-
	建築物等に関する事項 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、若しく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

宮農環境や居住環境を保全するとともに、地域の活性化に向けて新たな産業拠点の形成を図る。

京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）の決定（向日市） に係る都市計画の案に対する意見書の要旨及び市の見解書

1 都市計画の案の公告縦覧期間

(1) 公告日

令和元年6月20日（木）

(2) 縦覧期間

令和元年6月20日（木）から令和元年7月4日（木）

(3) 意見書提出期間

令和元年6月20日（木）から令和元年7月4日（木）

2 縦覧者数

3名

3 意見書提出者

1名

4 意見件数

5件

都市計画の案に対する意見書の要旨及び市の見解について

意見書の要旨	市の見解
<p>まちづくり協議会の説明会では、第二本社は15階建てで高さが80mとの話がありました。縦覧資料のA1地区(産業地区)では建蔽率60%、容積率300%となっており、そのような建築物の建設は不可能と思われます。地区計画策定にあたり、市として矛盾点は明確に指導して下さい。</p>	<p>本地区計画は、当該地域における農業従事者の高齢化や後継者の不在など、営農に関する深刻な問題により生じる露天資材置き場や大型車駐車場などへの無秩序な市街化の進行と、それに伴う営農環境及び周辺の居住環境の悪化を防止するため、将来的な営農環境及び居住環境の保全と地域の活性化に資する産業の誘導を図ることを目的としたものであります。</p> <p>本地区計画では、JR向日町駅に近接する当該地域の至便性を活かし、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ため、大規模な業務・製造・研究開発施設を誘導するA地区を定め、建蔽率の最高限度を60%、容積率の最高限度を300%、さらに、敷地面積の最低限度を10,000㎡又は2,500㎡とし、建築物の規模・容量を制限しているところです。</p> <p>このように、地区計画は、具体的な建築計画を定めるものではないことから、制限の範囲内であれば、ご意見にあります建築物も可能と考えます。</p> <p>しかし、建築物につきましては、建築基準法等の関係法令に基づき、建築主が計画されるものであり、建設にあたっては、建築基準法による建築確認等の各種法令に基づく手続きを行う必要がありますことから、その中で、実現可能な建築物を計画されるものと考えております。</p>
<p>日照、ビル風、電波障害等についてはいつ頃説明されるのでしょうか。日程を明確にするよう指導して下さい。</p>	<p>日照、ビル風、電波障害等については、建築主が、建築計画を作成する中で調査されるものであり、説明される日程等について市は承知しておりません。</p> <p>なお、本市では、敷地面積300㎡以上の1戸の建築行為(専用住宅は除く)を行う場合は、向日市まちづくり条例に基づく開発手続きを行う必要があります。この開発手続きには、近隣住民等への説明が義務付けられており、今回の案件は、この開発手続きを要する案件となります。</p> <p>このことから、建築主が建築計画を作成され、本市まちづくり条例に基づく開発手続きを開始された際には、その手続きの中で適切に指導してまいりたいと考えております。</p>

意見書の要旨	市の見解
<p>まちづくり条例第 70 条に(1)近隣住民の日照に及ぼす影響を軽減させること。(2)近隣住民の住居の居室を眺望できにくいようにすること等が開発事業者の配慮事項として示されています。これらの配慮事項をまちづくり協議会に対しはっきりと指導して下さい。</p>	<p>建築主が建築計画を作成され、本市まちづくり条例に基づく開発手続きを開始された際には、その手続きの中で適切に指導してまいりたいと考えております。</p>
<p>当該地区の防災ハザードマップでは、桂川氾濫時に 1mから 3mの浸水地域となっています。現状では、現在の田畑が遊水地の役割を果たしますが、開発に際しては盛土によるかさ上げが実施されるため、開発地域内は無事でも近隣の被害の拡大が予想されません。九州では今までに経験したことがない豪雨により災害が発生しています。したがって調整池の必要容量を計算される時には、通常の基準ではなく過去の最大雨量の倍以上の雨量を用いて計算するよう指導して下さい。</p>	<p>ご意見にありますように、本地区計画の区域内には、現状として農地がありますことから、これらの農地が果たしていた洪水防止機能も考慮し、関係法令に基づき、関係機関と連携しながら調整池等の雨水流出抑制施設の設置を指導してまいります。</p>
<p>まちづくり協議会による住民への説明と日本電産の考え方に相違が見られます。また、まちづくり協議会の向日市まちづくり条例の理解度も疑問のため、今後住民への説明会が開催される際には市の出席をお願いします。</p>	<p>建築主が建築計画を作成され、本市まちづくり条例に基づく開発手続きを開始された際には、その手続きの中で適切に対応してまいりたいと考えております。</p>