

J R 向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業
事業計画書
〔第1回変更〕

J R 向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の区域	
(3) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	2
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
5) 住宅建設の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図	
2) 施設建築敷地の設計図	
3) 公共施設の設計図	
5. 事業施行期間	4
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	5
7. 添付書類	5

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

J R 向日町駅周辺地区

(2) 事業の名称

京都都市計画 J R 向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

J R 向日町駅周辺地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区は向日市中心部に位置し、J R 東海道本線の向日町駅に隣接しているが、駅東側には、改札口や駅前広場が整備されておらず、鉄道による市街地の地域分断や広大な未利用地が生じており、駅周辺のまちづくりの進展や東口の開設が望まれている。

周辺では東口開設に向け、東西自由通路などの駅周辺整備や、東口駅前広場に接続する都市計画道路向日町上鳥羽線（駅前広場から国道 171 号までの区間）、駅アクセス道路となる都市計画道路牛ヶ瀬勝竜寺線等の都市基盤整備が進捗している。

(2) 事業の目的

本地区は第 3 次向日市都市計画マスタープランにおいて、商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積した都市型複合拠点地区に位置付けられている。このため、本事業を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の集積を行い、都市拠点にふさわしい市街地環境の形成を図るものである。

また、向日市が実施する東西自由通路などの駅周辺整備や、京都市が実施する都市計画道路向日町上鳥羽線整備事業と連携し、東口駅前広場や東西駅前広場を結ぶ歩行者通路の整備を行い、J R 向日町駅の東口開設を図るものである。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、J R 向日町駅の東側に位置し、都市計画道路向日町上鳥羽線、市道第 3064 号線、J R 軌道敷などに囲まれた区域である。施行地区の位置及び範囲は添付資料「施行地区位置図」及び「施行地区区域図」の通りである。

(2) 施行地区の区域

1) 都市再開発法第 2 条第 5 号に規定する宅地

京都府向日市寺戸町久々相

1 番 9、1 番 13、1 番 14、1 番 15、25 番

京都府向日市森本町野田

1 番 3、2 番 5、40 番、41 番

2) 1) に示す宅地以外の土地

京都府向日市寺戸町久々相

1 番 13 の地先の一部

京都府向日市森本町野田

1 番 3 の地先の一部

(3) 施行地区の面積

約 0.8ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

本事業では駅前立地・市中心部という本地区の特性を活かし、駅利用者や近隣住民などの利便施設等の集積や、駅直結の都市型住宅の供給を行うとともに、建築物内に東口駅前広場と東西自由通路を結ぶ歩行者通路の整備を行う。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

敷地面積	建築面積	延床面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
約 5,780 m ²	約 2,600 m ²	約 47,750 m ² (約 34,310 m ²)	45%	597%

(ハ) 各階床面積等

階	用途	延床面積	備考
PH	機械室	約 50 m ²	構造：鉄筋コンクリート造（住宅棟） 鉄骨造（駅ビル棟） 規模：地上 38 階建て 塔屋 2 階付 高さ：約 130m その他施設 (1) 施設用駐車場 約 4 台 (2) 住宅用駐車場 約 180 台 (3) 施設用駐輪場 約 220 台 (4) 住宅用駐輪場 約 690 台 (5) 住宅用バイク置場 約 20 台
RF	〃	約 50 m ²	
38	住宅	約 1,020 m ²	
37	〃	約 1,040 m ²	
36	〃	約 1,020 m ²	
35	〃	約 1,020 m ²	
34	〃	約 1,020 m ²	
33	〃	約 1,020 m ²	
32	〃	約 1,020 m ²	
31	〃	約 1,020 m ²	
30	〃	約 1,020 m ²	
29	〃	約 1,020 m ²	
28	〃	約 1,020 m ²	
27	〃	約 1,020 m ²	
26	〃	約 1,020 m ²	
25	〃	約 1,020 m ²	
24	〃	約 1,020 m ²	
23	〃	約 1,020 m ²	
22	〃	約 1,020 m ²	
21	〃	約 1,020 m ²	
20	〃	約 1,020 m ²	
19	〃	約 1,020 m ²	
18	住宅、設備室	約 1,020 m ²	
17	〃	約 1,020 m ²	
16	〃	約 1,020 m ²	
15	〃	約 1,020 m ²	
14	〃	約 1,020 m ²	
13	〃	約 1,020 m ²	
12	〃	約 1,020 m ²	
11	〃	約 1,020 m ²	
10	〃	約 1,020 m ²	
9	〃	約 1,020 m ²	
8	〃	約 1,020 m ²	
7	〃	約 1,020 m ²	
6	〃	約 1,020 m ²	
5	住宅、業務施設	約 2,000 m ²	
4	住宅、業務施設	約 2,000 m ²	
3	住宅、店舗等	約 2,200 m ²	
2	住宅、店舗等 住宅用駐輪場、設備室等	約 2,330 m ²	
1	住宅、店舗等 住宅用駐車場（機械式）等	約 5,440 m ²	
計		約 47,750 m ²	

2) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

壁面の後退や緑化、歩道状空地の確保を行い、ゆとりある市街地環境の形成を図るとともに、駅利用者のための公共駐輪場の敷地整備を行う。なお、施設建築敷地については、土地利用の目的を踏まえ、下記(ロ)記載の通り整備する。

(ロ) 施設建築敷地の概要

区分	敷地面積	整備方針
施設建築敷地	約 5,780 m ²	本事業の施設建築物の敷地として整備する。 (施設建築敷地の一部に公共駐輪場を他事業にて整備する。)

(ハ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約 67%である。

3) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

種別	名称	規模	備考
幹線道路	都市計画道路 3・3・132 向日町上鳥羽線	駅前広場 約 2,400 m ²	—
区画道路	区画道路 1 号 (向日市道第 3064 号線)	幅員 約 2m～約 6m 延長 約 40m	全幅：約 9.5m (車道：約 7.0m、歩道：約 2.5m) ※他事業にて施行

4) 住宅建設の概要

形態	住戸専有面積	住戸数	平均住戸面積
分譲	約 25,840 m ²	約 340 戸	約 76 m ²
賃貸	—	—	—

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付書類「施設建築物の設計図」の通り。

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類「施設建築敷地の設計図」の通り。

3) 公共施設の設計図

添付書類「公共施設の設計図」の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 令和 4（2022）年 2 月 18 日 ～ 至 令和 12（2030）年 3 月 31 日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和 7（2025）年度 ～ 竣工 令和 10（2028）年度

6. 資金計画

(単位：百万円)

収入金		支出金	
費目	金額	費目	金額
参加組合員負担金	13,220	調査設計計画費	1,243
保留床処分金	980	公共施設測量試験費	25
補助金	5,865	土地整備費	177
公共施設管理者負担金	0	補償費	280
分担金	0	施設建築物工事費	17,957
賦課金	0	公共施設工事費	388
その他	570	事業附帯費	474
		事務費等	91
合計	20,635	合計	20,635

7. 添付書類

図面の種類	図面の名称	縮尺
施行地区位置図	施行地区位置図	1/10,000
施行地区区域図	施行地区区域図	1/500
施設建築物の設計図	1 階平面図 2 階平面図 3 階平面図 4 階平面図 5 階平面図 6～15 階平面図 16～17 階平面図 18 階平面図 19 階平面図 20～30 階平面図 31～35 階平面図 36～38 階平面図 断面図 1 断面図 2	1/500
施設建築敷地の設計図	平面図	1/500
公共施設の設計図	平面図 断面図 1 断面図 2 断面図 3 断面図 4	1/500