

向日台地区まちづくりの概要

① 地区の現況



〈地区の現況〉

本地区は昭和 40 年代に建設された府営住宅向日台団地が立地しており、隣接地の向日神社や勝山公園には団地内通路・市道を経てアクセス可能であり、団地住民だけではなく地区外からの人の流れもある。

住民同士の繋がりが強く、地域活動も活発に行われている。一方、向日市の他地域と比較して高齢化が進み子育て世代が減少している地域であり、更なる高齢化が進むことでコミュニティ、地域活動等の衰退が危惧されている。

なお、向日台団地は、京都府総合計画において、建替えとして位置付けられている。



〈周辺環境〉

本地区は、府道中山向日線、府道柚原向日線に隣接しており交通の利便性に優れている。

敷地南側の隣接地にある向日神社や勝山公園は良好な自然環境と歴史的な町並みを有する西国風致地区に指定されており、市道・団地内通路により府道柚原向日線へと繋がっている。

また、団地内を通る市道からは西山方面への眺望が確保されており、隣接地の勝山公園とともに周辺住民に親しまれている。

②まちづくりの目標

「子育て・みんなの暮らし・豊かな緑」を紡いでつながる、向日台

〈基本方針〉

安心・安全な住環境の形成を図るとともに従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての人にとって暮らしやすいまちづくりを推進します。

- ① 府営住宅向日台団地の建替えにより住環境の向上を図り、だれもが安心して暮らせる地区を形成します。
- ② にぎわいを生む広場や安全な遊歩道（プロムナード）、自然豊かな緑地を整備し、団地内や地域住民の交流を促進します。

③地区計画概念図



④地区計画の内容

名称・位置・面積

向日台地区地区計画
向日市寺戸町天狗塚、向日町北山
約 3.7ha

土地利用区分

子どもが地域で育まれ、全ての世代にとって暮らしやすいまちづくりを推進するとともに、住民等の交流を促進するため、広場や遊歩道（プロムナード）等を整備するとともに、次のとおり本地区を2地区に区分します。

① A 地区（居住専用ゾーン）（面積約 2.7ha）

府営住宅が立地する地区として、安心・安全な住環境に配慮します。

② B 地区（居住・交流ゾーン）（面積約 1.0ha）

府営住宅に加えて児童福祉施設等が立地する地区として、安心・安全な住環境に配慮しつつ、住民等の交流を促進します。

地区施設の整備

良好な住環境を形成するため、住民等の交流と憩いの場になる広場や自然豊かな緑地を整備します。
また、安全で快適な歩行者空間を確保するため、遊歩道（プロムナード）を整備します。

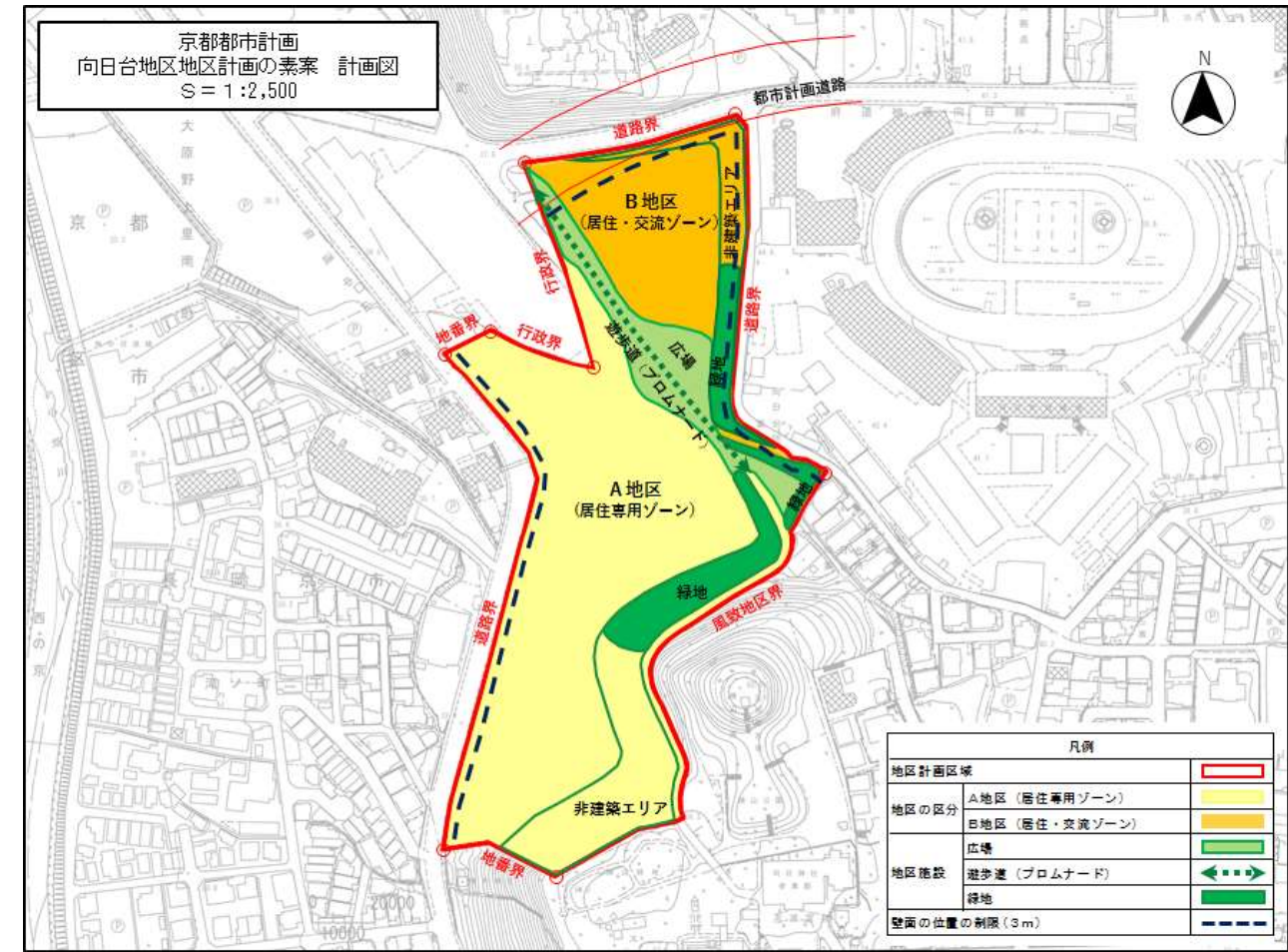
地区施設の配置及び規模

- ・遊歩道（プロムナード）を含めて、A 地区とB 地区にまたがって約 3, 000 m²の広場を設けます。
- ・市道第 5001 号線の延長に幅員 3m 以上の遊歩道（プロムナード）を設けます。
- ・東側に自然豊かな緑地を整備します。

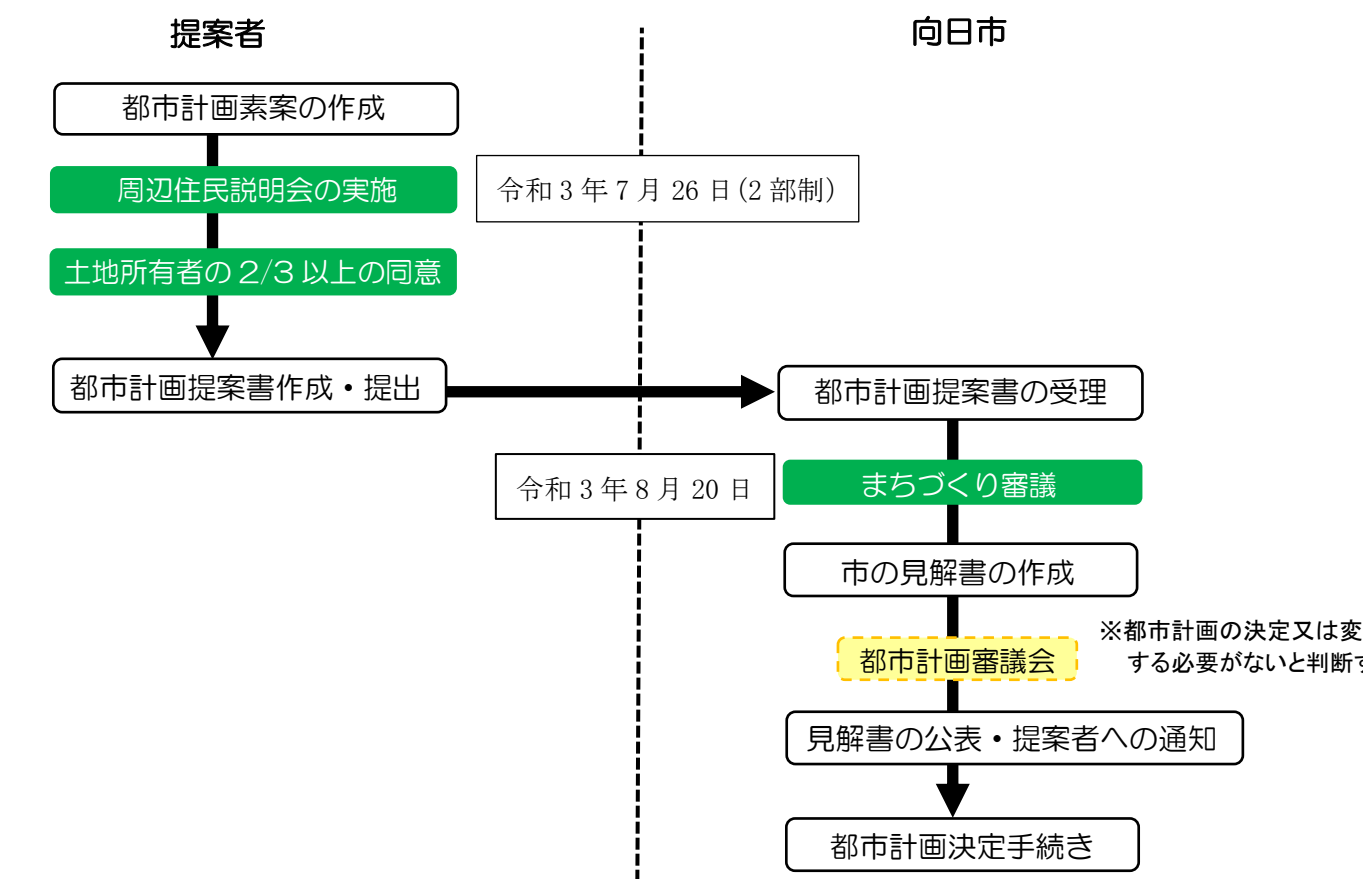
建築物に関する事項

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、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

A 地区（居住専用ゾーン）の概要		B 地区（居住・交流ゾーン）の概要	
建築物等の用途の制限	共同住宅、集会所、公益上必要な建築物とこれらに関連する建築物に制限します。	建築物等の用途の制限	共同住宅、集会所、児童福祉施設等、公益上必要な建築物とこれらに関連する建築物に制限します。
壁面の位置の制限	前面道路までの距離は、3m以上とします。	壁面の位置の制限	前面道路（前面道路が都市計画道路である場合を含む）までの距離は、3m以上とします。
建築物等の高さの最高限度	高さの最高限度を20m以下とします。	建築物等の高さの最高限度	高さの最高限度を20m以下とします。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根等の色彩は、市街地の良好な町並みとの調和に配慮したものとします。	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根等の色彩は、市街地の良好な町並みとの調和に配慮したものとします。



⑤都市計画提案制度の流れ



提案区域及び当該区域周辺の住民等に対する意見聴取の概要

1 説明会等の実施

(1) 区域住民向け説明会等

- 第1回まちづくり検討会（ワークショップ）
開催日時：令和3年3月7日 午後1時から5時まで
開催場所：榎島大川原団地（現地視察）、向日台団地第一集会所
出席者数：7名
- 第2回まちづくり検討会（ワークショップ）
開催日時：令和3年7月9日 午後7時から8時45分まで
開催場所：向日台団地第一集会所
出席者数：7名
- 意見募集（団地住民対象）
実施期間：令和3年3月18日～27日
結 果：地区計画に関する意見無し

(2) 周辺住民向け説明会

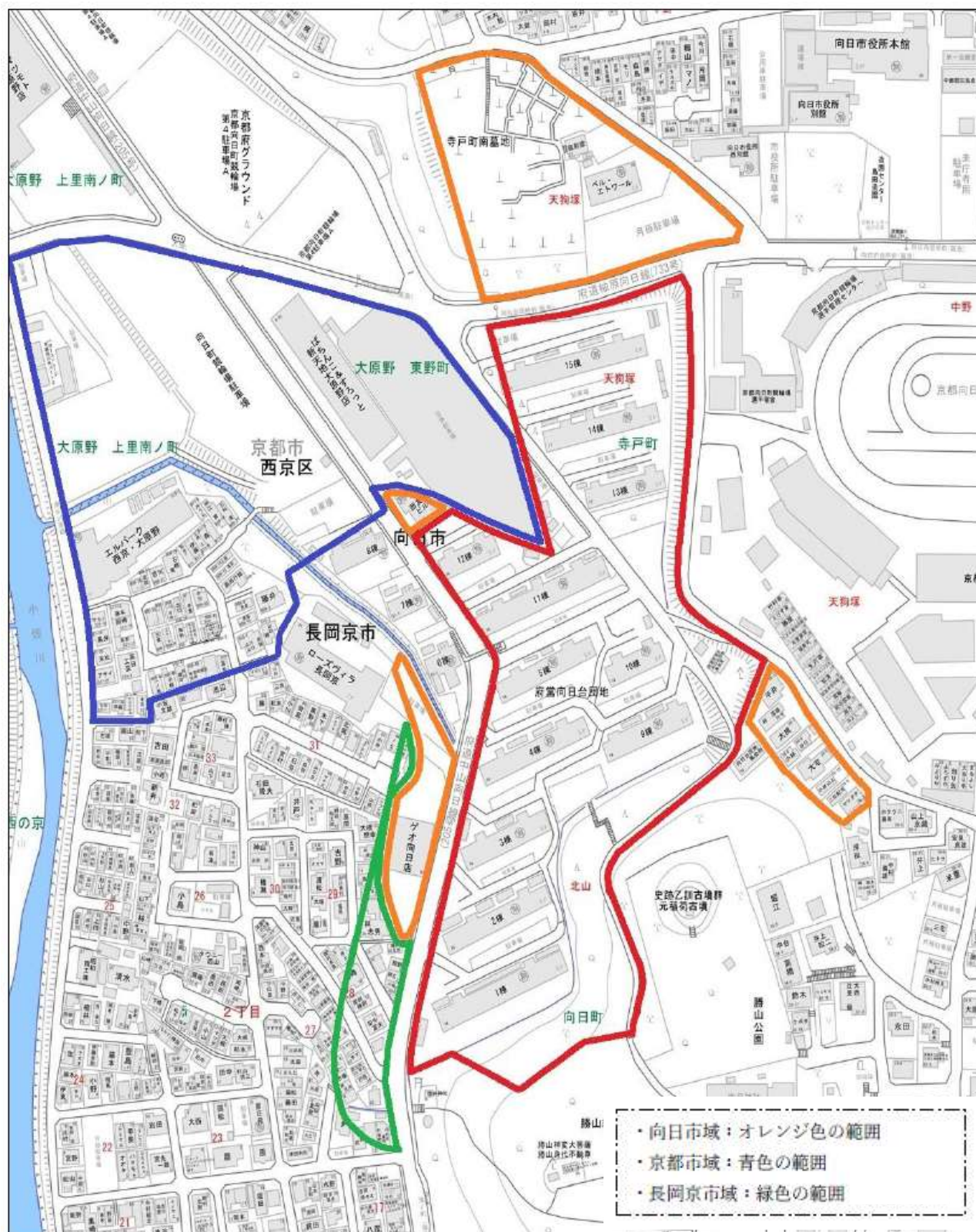
- 開催日時：令和3年7月26日（第1部）午後6時から7時まで
（第2部）午後7時20分から8時20分まで
開催場所：向日市役所別館第10会議室
出席者数：（第1部）11名 （第2部）9名

※説明会の案内配布範囲は次頁参照

2 説明会等の議事録要旨

※次頁以降を参照

説明会の案内配布範囲



説明会等の議事録要旨

都市計画提案に関する区域住民向け及び周辺住民向け説明会における質疑概要の整理結果について、内容は以下のとおりです。

■区域住民向け説明会 令和3年3月7日 <第1回まちづくり検討会>

【プロムナードについて】

- ① プロムナード内を車は通行可能か。歩行者専用とすることについては反対。
⇒プロムナードは原則歩行者専用として考えている。
おって、車両通行については検討する。
- ② 広場の植栽等の管理主体はどうか。過大な広場の管理は入居者にとって多大な負担となる。
⇒入居者にとって、大きな負担にならない範囲で管理をお願いしたいと考えている。

【壁面後退について】

- ① 壁面後退の距離は何メートルか。
⇒3mに設定している。詳細は今後整備計画の中で検討したい。

【眺望について】

- ① 西山への眺望については、5階建てまでとする必要があるのではないか。
⇒整備計画の検討において、具体的な方針を定めていきたい。

【併設施設について】

- ① 併設施設の想定は何か。
⇒併設施設については社会福祉施設等を想定している。現時点では確定していない。
- ② 榎島大川原団地のように1階に社会福祉施設、上階が住棟の複合型は可能か。
⇒技術的には可能である。

【地区計画素案、まちづくりのテーマについて】

- ① 「新たなまちづくりのテーマ」という表現がわかりにくい。また、基本方針にある「子どもからファミリー」という記載が、高齢者が多い向日台団地でなじむのか。
⇒今後、建替時に子育て世帯用の住戸を整備するなどにより、新たな世帯層を呼び込んでいきたいと考えている。
- ② 単身者用の間取りが多いと、世代交代したときに入居可能な世帯が限定されるのではないか。
⇒単身世帯用の住戸を、2戸1住戸整備することも考えられる。

【広場・公園について】

- ① 広場の中に子どもが遊ぶ遊具や高齢者用の体操器具など、いろいろな器具があると良い。
⇒現在の入居者のニーズと、将来入居されるであろう入居者のニーズを想定し、検討したい。

■区域住民向け説明会 令和3年7月9日 <第2回まちづくり検討会>

【建築物等の用途の制限について】

- ① 建物の用途の制限で公益上必要なものは具体的に何を想定しているか。
⇒防災備蓄庫、公園の公衆便所、休憩所が考えられる。

【団地への車の進入、広場について】

- ① 敷地北側からの車の進入はプロムナードと平行して設けるのか。歩行者と車道を分けるのか。
⇒今後の全体計画の中で検討するが、歩行者と車道は分けて安全な動線とする。
- ② プロムナードが広くなると、B地区の面積が小さくなるのか。広場の範囲内でプロムナードと車道が収まるのか。
⇒今後全体計画の中で検討していく。

【都市計画決定について】

- ① まち審、都計審のなかで高さ制限等も決定されるのか。
⇒そのとおり。
- ② 周辺住民への説明会は具体的にどこの地域を考えているか。
⇒地区に隣接する向日市、京都市、長岡京市の中で対象範囲を、各行政と相談して決定している。

【地区計画全般について】

- ① 住戸が建つのはA地区のみか。
⇒B地区も住戸が建つ。今の計画では、初期段階で出来るだけ多くの住戸数を確保するため高さを緩和して地区の南側から住棟を建設していく。
子育て環境日本一を目指す京都府の方針にも連携して、まちづくりのテーマとして児童福祉施設等も視野に入れている。
- ② 1、2階が児童福祉施設等となる場合もあるか。
⇒あり得る。
- ③ 店舗の立地はあるか。
⇒行政として、公益性のあるものを優先するため今の段階では地区計画で児童福祉施設等を定めている。
- ④ 児童福祉施設等とは何か。老人用も含まれるのか。
⇒含まれる。

【屈曲点からの眺望について】

緑地の緑、特に競輪場に隣接するヒマラヤ杉はどうするのか。
⇒基本的には、そのまま維持したいと考えている。

【住棟の配置について】

3m壁面後退したら必要な棟数が建てられなくなるのではないか。
⇒可能である。

■周辺住民向け説明会 令和3年7月26日 <第1部>

【地区計画区域について】

- ① 府道中山向日線の西側敷地は、地区計画区域に含まれていないが、どうしてか。
⇒区計画区域の設定に当たって、高さの緩和、外壁後退などのルールを重点的に適用する範囲として、道路（府道中山向日線）という公共施設で区切られたエリア、すなわち敷地のかたまり単位でゾーン設定をしたためである。

【集会所について】

- ① 集会所は、B地区（居住・交流ゾーン）に整備されるのか。
⇒A地区（居住専用ゾーン）にも集会所が建てられるよう、建築物の用途として記載している。

【都市計画案の提出について】

- ① 「土地所有者の3分の2以上の同意」とあるが、どういうことか。
⇒法律上の要件である。
- ② 提案時期はいつごろか。
⇒今月末から来月頭頃と考えている。

■周辺住民向け説明会 令和3年7月26日 <第2部>

【児童福祉施設等について】

- ① 近くにパチンコ屋があるが、児童福祉施設等を建てることに問題はないのか。
⇒風営法及び関連の条例との関係については、今後、検討していきたい。

【地区計画区域について】

- ① 地区計画と京都市域の団地敷地との関係は、どのようになるのか。
⇒地区計画は、向日市域内に限って設定する。

【道路について】

- ① 競輪場側からの団地敷地に下りる道があるが、どうなるのか。
⇒現状、住民が通行している道であり、基本的には残していく方向で考えている。
- ② 府道中山向日線に団地から出る道路は、どうなるのか。
⇒住棟配置によってくるため、今後の検討課題である。

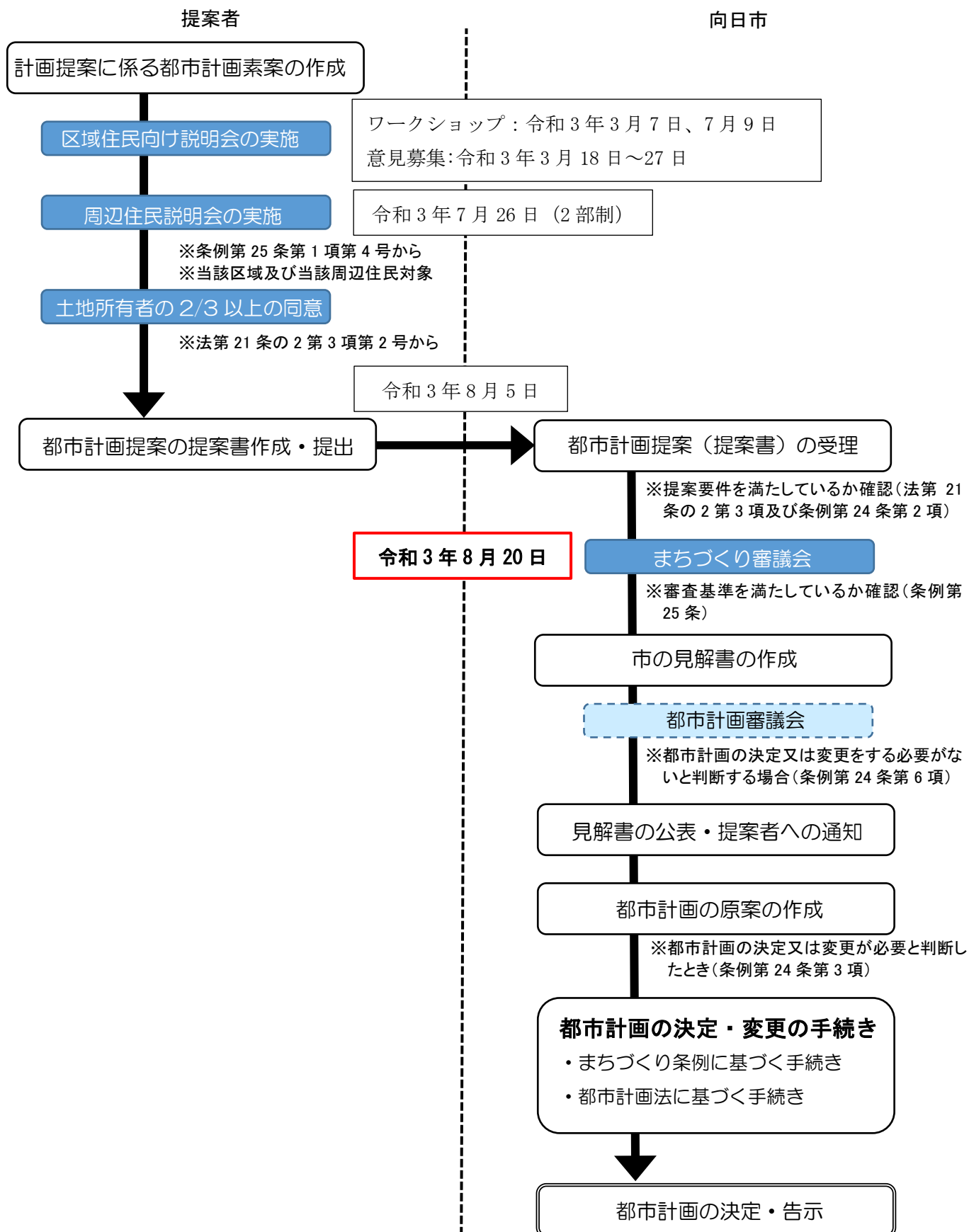
【風致地区との関係について】

- ① 色彩等の規制について、隣接する風致地区の規制にのっとることになるのか。
⇒風致地区に隣接しているので、連続性を著しく阻害しないような形態や色彩と考えている。
ただし、細かな色彩の指定をするということは考えていない。

【高さ制限について】

- ① 高さ制限が15mから20mになると、現状の建物よりも1～2階高くなるのか。
⇒現状の5階建てから最大7階建てにすることを考えている。

■向日市まちづくり条例に基づく「都市計画提案」の手続きの流れ



■提案内容の審査表概要＜審査基準 まちづくり条例第 25 条 抜粋＞

審査事項	結果	備 考
(1) まちづくり計画（都市計画マスタープラン等）に即していること	○	本提案は、府営住宅団地（向日台団地）の建替えにより、子どもが地域で生まれ、すべての世代にとって暮らしやすい住環境の形成を企図したものであり、第 3 次向日市都市計画マスタープランに位置付けられた「中密度住宅地区の土地利用方針（利便性、安全性、快適性を兼ね備えた住宅地としての環境の充実）」、「住宅及び住環境の整備方針（府営住宅についても都市ニーズに対応した機能の複合化・高度化など、建替えにあたっては地域にふさわしい環境形成を進める）」に即している。
(2) 提案の内容について、合理的な根拠があること	○	本提案は、府営住宅団地（向日台団地）の建替えにより、子どもが地域で生まれ、すべての世代にとって暮らしやすい住環境の形成を企図したものである。 提案内容は、提案区域において、安心安全な住環境に配慮した府営住宅が立地する A 地区（居住専用ゾーン）及び児童福祉施設等の誘導を図る B 地区（居住・交流ゾーン）を定めるとともに、地域住民の交流を促進するための広場や遊歩道などの地区施設の配置が計画されている。加えて、建築物については、周辺地域への日影及び圧迫感を軽減し、良好な都市空間を確保するため、壁面の位置の制限を設けており、区域内及び周辺住民等の利益も考慮した計画となっている。
(3) 提案に係る区域の設定について、合理的な根拠があること	○	本提案の区域は、建替えの計画が進められている府営住宅向日台団地の範囲内であり、当地区のまちづくりの目標を実現するにあたって地区計画を定める必要のある一団の土地であり、道路等の地形地物で区切られた、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地である。
(4) 住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること	○	本提案は、提案区域内の居住者代表（向日台連合自治会から選出された建替推進委員会）によるまちづくり検討会（ワークショップ全 2 回）、団地住民の意見募集及び周辺住民を対象とした説明会を実施し、意見聴取を行っている。
(5) 提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること	○	周辺地域への日影及び圧迫感に配慮し、良好な都市空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限が設けられている。また、区域内における歩車の分離を図り、歩行者の安全性を確保するため、幅員 3 メートル以上の「遊歩道」を設ける計画としている。