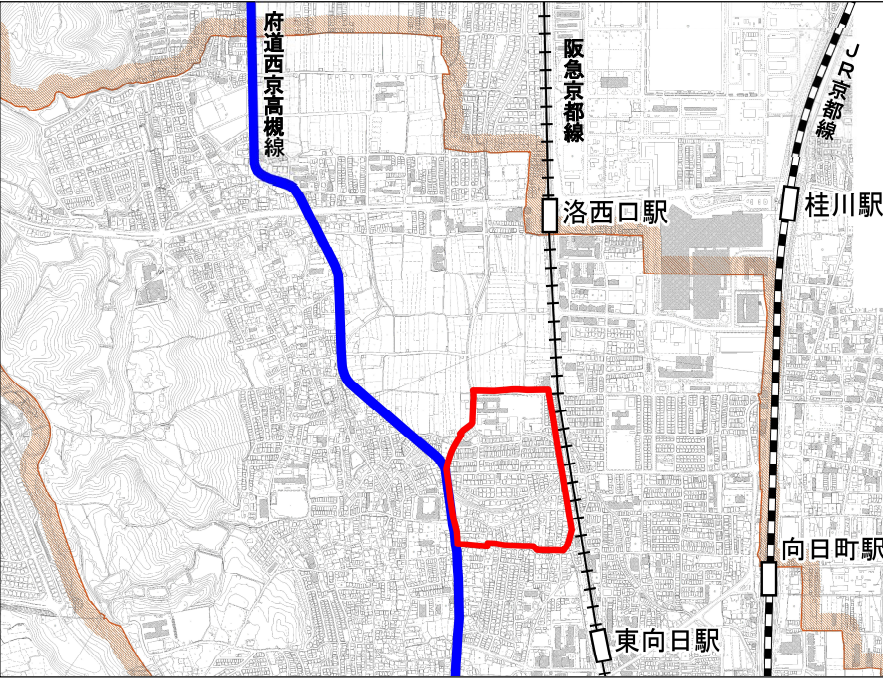


京都都市計画用途地域等の変更の概要

1. 対象地区の概要

寺戸町永田の全部及び三ノ坪、笹屋、新田、正田、二ノ坪、八反田、東御泥、向畑の各一部にあたる「寺戸町永田等地域」約 12.3ha が今回の変更対象地区となります。

本地区は、戸建住宅が中心の住宅地であり、地区北部には第4向陽小学校が立地しています。阪急京都線が地区の東側を走っており、西側は府道西京高槻線に接しています。



2. 対象地区のまちづくりの方向

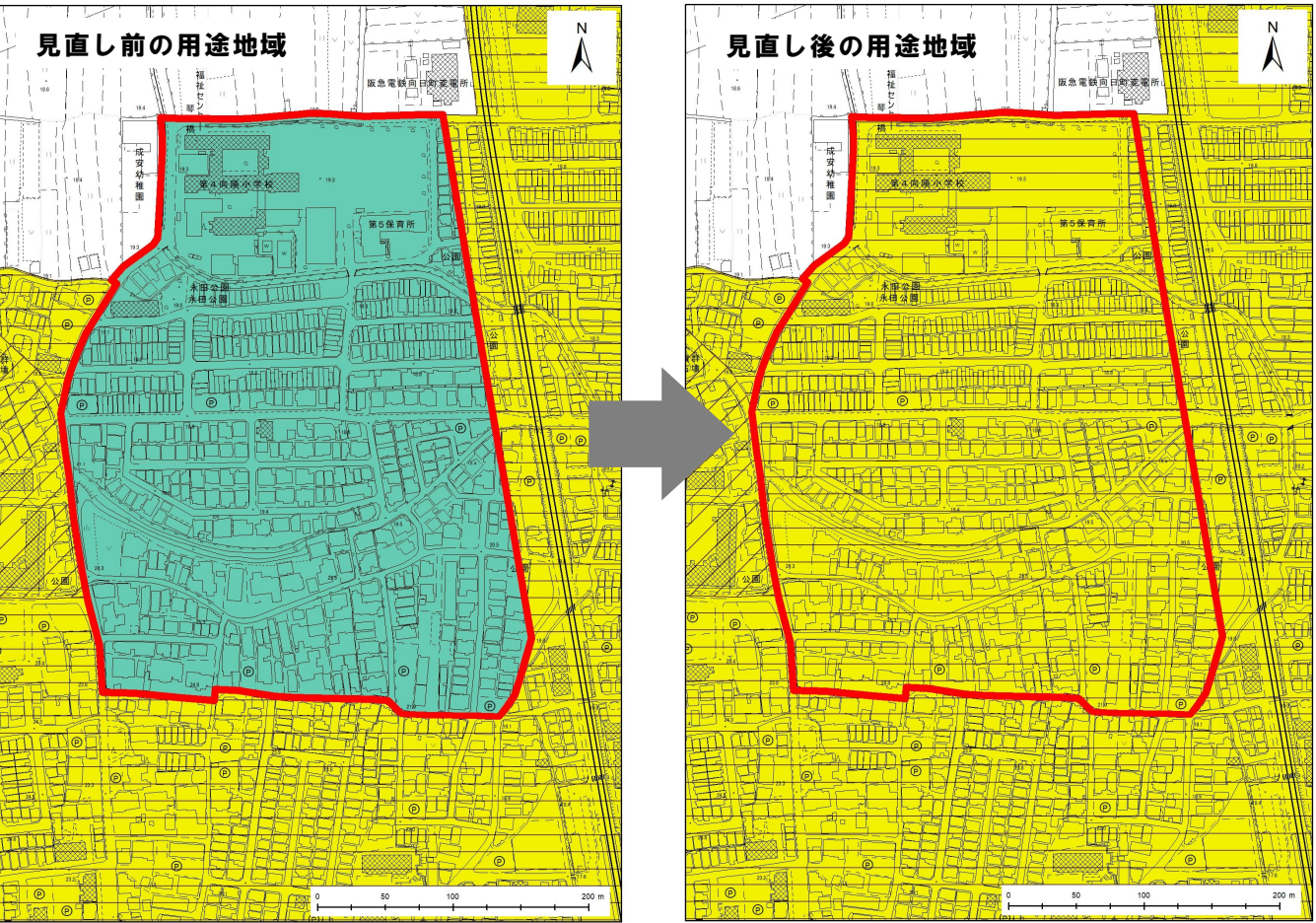
第3次向日市都市計画マスタープランの土地利用方針において、対象地区を以下の方向性で示しています。

地区	ゾーン	土地利用の方向
寺戸町永田等地区	中密度住宅地区	利便性、安全性、快適性を兼ね備えた住宅地として環境の充実を図る。

本地区は、昭和 48 年に京都府により住居専用系の用途地域に指定され、周囲と異なる規制が適用されてきました。平成20年代には、土地区画整理事業による桂川・洛西口新市街地のまちびらき等、阪急洛西口駅を中心とした都市基盤の整備が大幅に進捗したことにより、周辺地域を取り巻く社会情勢も大きく変化しました。このことから、都市計画マスタープランにおける土地利用方針を踏まえて、生活利便性等の向上を図るため、隣接する周辺地域の用途地域等と整合を図る方向で見直しを行います。

3. 用途地域見直し案

地 区	見直し前	見直し後
用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域
容積率	100%	200%
建ぺい率	60%	60%
高度地区	指定なし	第2種高度地区（20m）
絶対高さ	10m	指定なし



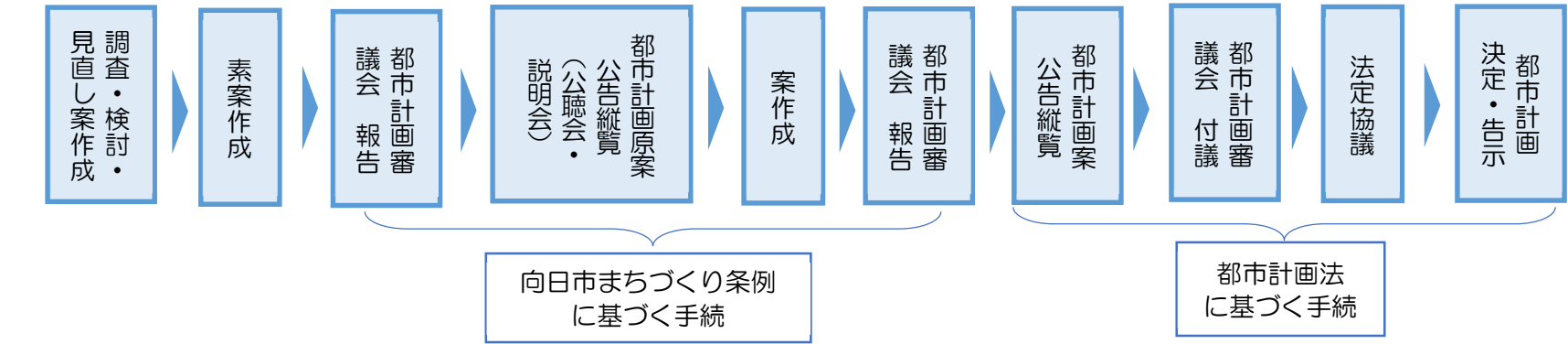
用語解説

【用途地域】
土地の計画的な利用を図ることを目的として都市計画法で定められたもので、「第1種低層住居専用地域」などの13種類があります。各用途地域内では、建築基準法の規定によって、建築物の用途、建ぺい率、容積率等が定められています。

【高度地区】
市街地の環境維持または土地利用の増進を図るため、建築物の高さに最高限度を定めた地区のことです。

凡	例
	変更区域
	第1種低層住居専用地域
	第1種住居地域
	第1種高度地区（15M）
	第2種高度地区（20M）

4. 都市計画変更にかかるフロー



用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ▲：面積、階数等の制限あり			第一種低層 住居専用地域	第一種住居 地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50平方メートル以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗			×	▲	▲3000平方メートル以下
事務所			×	▲	▲3000平方メートル以下
ホテル、旅館			×	▲	▲3000平方メートル以下
遊技場・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		×	▲	▲3000平方メートル以下
公共施設 ・病院 ・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	○	
	病院		×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	○	▲600平方メートル以下
	自動車教習所		×	▲	▲3000平方メートル以下
工場・ 倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		×	▲	▲300平方メートル以下 2階以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等		×	▲	▲原動機の制限あり 作業場の面積 50平方メートル以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	▲	▲原動機・作業内容の制限あり 作業場の面積 50平方メートル以下
	自動車修理工場		×	▲	▲1500平方メートル以下 2階以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	▲	▲3000平方メートル以下

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
※今回の見直しに伴い、用途制限に影響する主な用途を抜粋しています。