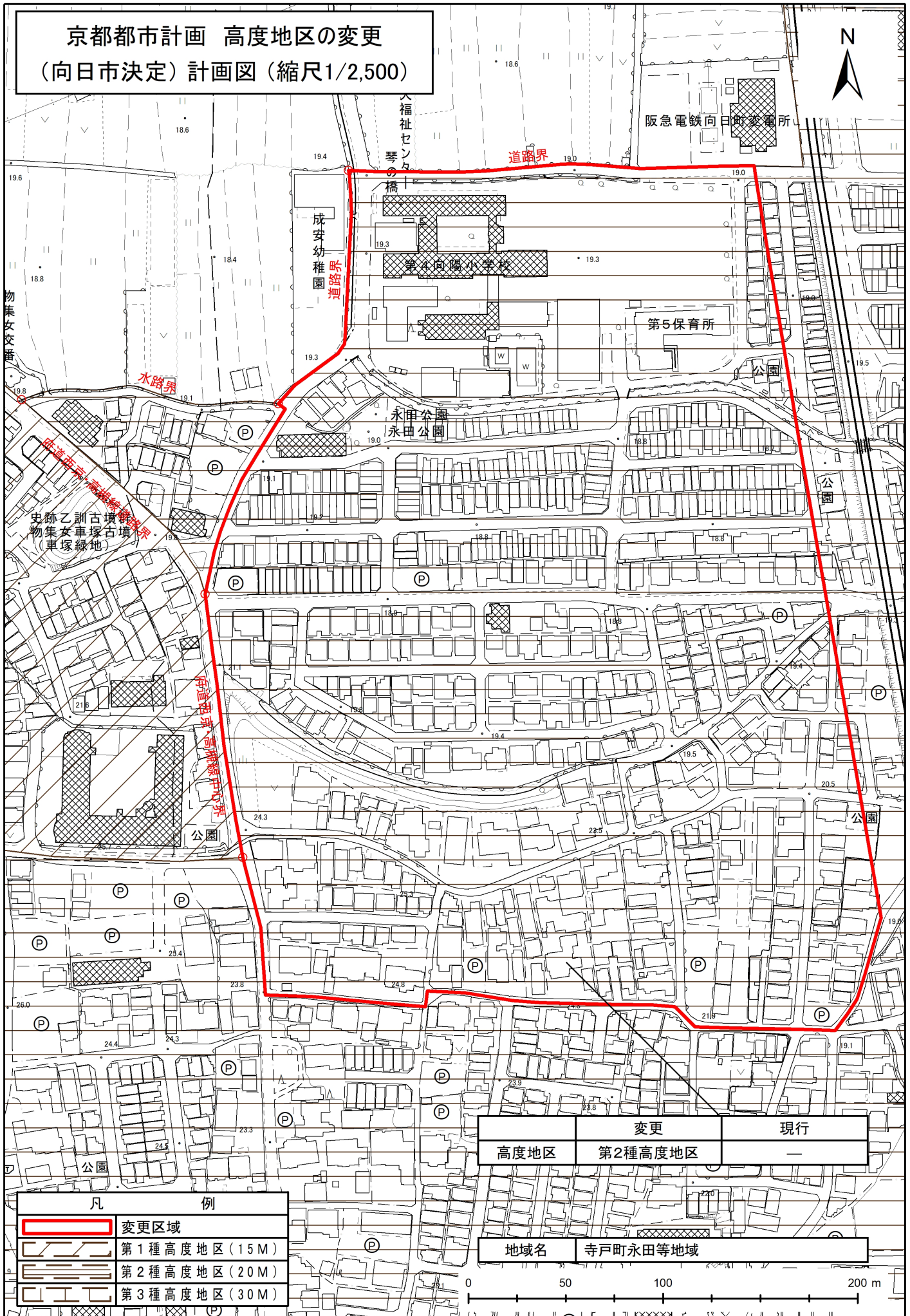


京都都市計画 高度地区の変更
(向日市決定) 計画図(縮尺1/2,500)



京都都市計画高度地区の変更（向日市決定）

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種高度地区	約52ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、15メートル以下とし、該当部分から前面道路反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第1種中高層住居専用地域の大部分 第1種住居地域の一部
第2種高度地区	約246ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、20メートル以下とし、該当部分から前面道路反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第1種中高層住居専用地域の一部 第1種住居地域の大部分 準住居地域内
第3種高度地区	約3.0ha	建築物の各部分の地盤面からの高さは、30メートル以下とし、該当部分から前面道路反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。	第2種住居地域の一部
合計	約301ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

制限の緩和措置

- 1 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- 2 敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣地をいう。以下同じ。）の地盤面から1メートル以上低い場合の北側斜線（本計画書に定める北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の高さの最高限度である線。以下同じ。）は、当該敷地の地盤面と北側隣地の地盤面との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 3 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計により建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律201号）第86条第1項の規定による認定を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

適用除外

次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。

- (1) 京都都市計画地区計画（向日台地区地区計画）の区域のうち、地区整備計画において建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの

許可による特例

都市計画決定された一団地の住宅施設及び市街地再開発事業、新住宅市街地開発事業、住宅地区改良事業にかかる建築物又は次の各号の一に該当する建築物で市長が向日市都市計画審議会の議を経て、周囲の状況から環境保持上支障がないと認めたものはこの限りではない。

- (1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に規定する敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物並びに同法第86条に規定する総合的設計による一団地の建築物で同法施行令136条に規定する敷地内の空地及び敷地面積の規模に係る基準に適合しているもの。
- (2) 学校その他公益上やむを得ないと認められる建築物。

理 由

本都市計画は、高度地区を変更することにより、生活利便性等の向上を図るものである。

理 由 書

本市では、人口減少やさらなる高齢化が見込まれる中、持続可能なまちづくりを進めていくため、「第3次都市計画マスタープラン（以下、都市計画マスタープラン）」に基づき、交通結接点である鉄道駅周辺において、多様な都市機能を集積し、人が集う様々な場が身近に確保された魅力と活力のある都市構造の実現を目指しているところであります。

その一環として、阪急洛西口駅の西側では、土地区画整理事業を手法として、宿泊・健康・産業等の機能を誘導する新たな拠点の形成を地権者等のまちづくり協議会が進められているところであります。

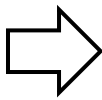
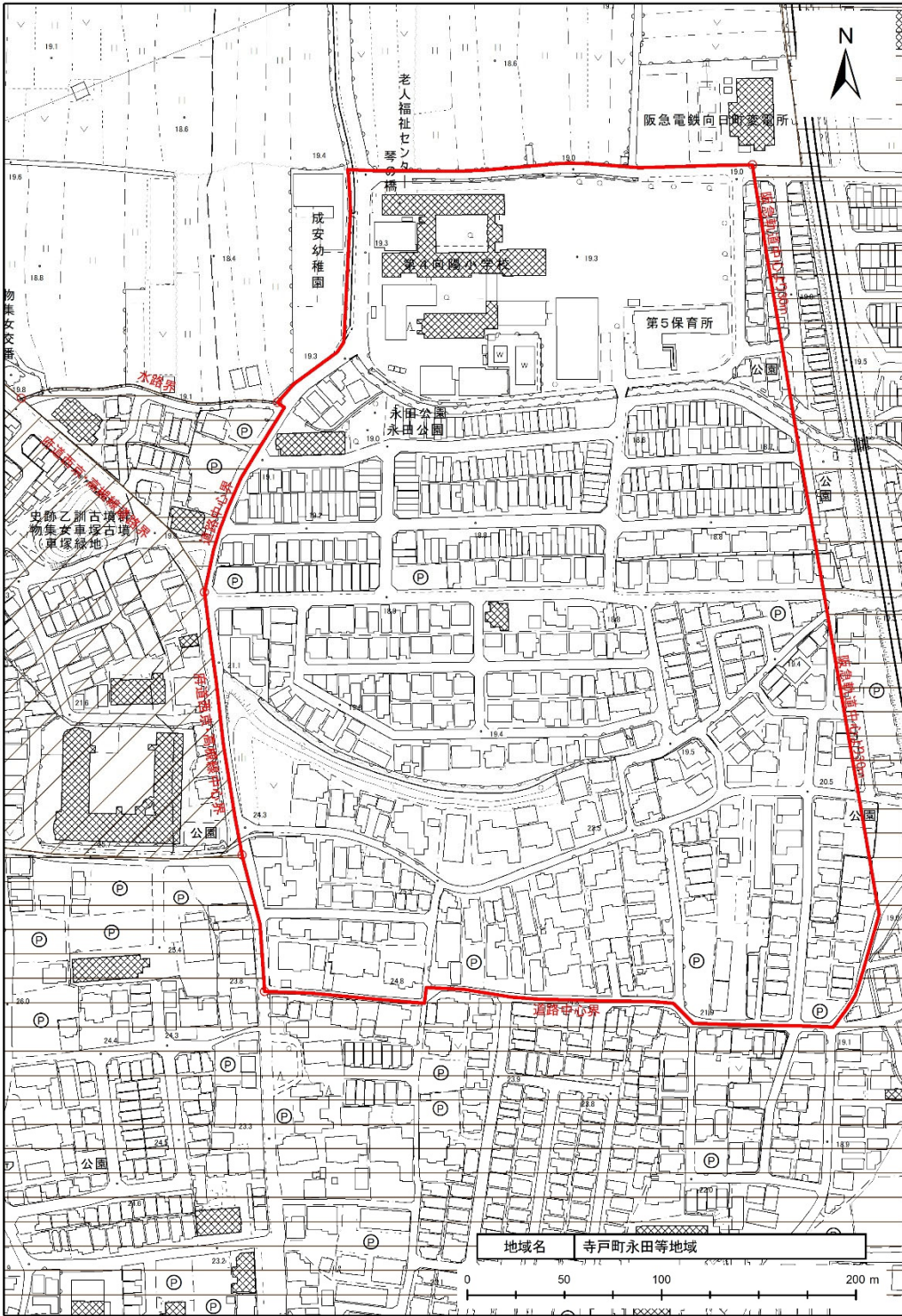
また、阪急洛西口駅の東側では、平成26年度に土地区画整理事業による桂川・洛西口新市街地のまちびらき、平成30年度に阪急京都線の連続立体交差化、さらに令和2年度に都市計画道路桂寺戸線の一部整備完了など、阪急洛西口駅を中心とした都市基盤の整備が大幅に進捗したところであり、周辺地域を取り巻く社会情勢も大きく変化したところであります。

このことから、当該地周辺の土地利用方針を「中密度住宅地」に位置づけ、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っているところであります。

本都市計画は、都市計画マスタープランに基づき、「寺戸町永田等地域」において、生活利便性等の向上を図るため、用途地域の変更とあわせ、高度地区の変更を行うものであります。

京都都市計画高度地区の変更 新旧対照図 (向日市決定) (案)

旧



新

