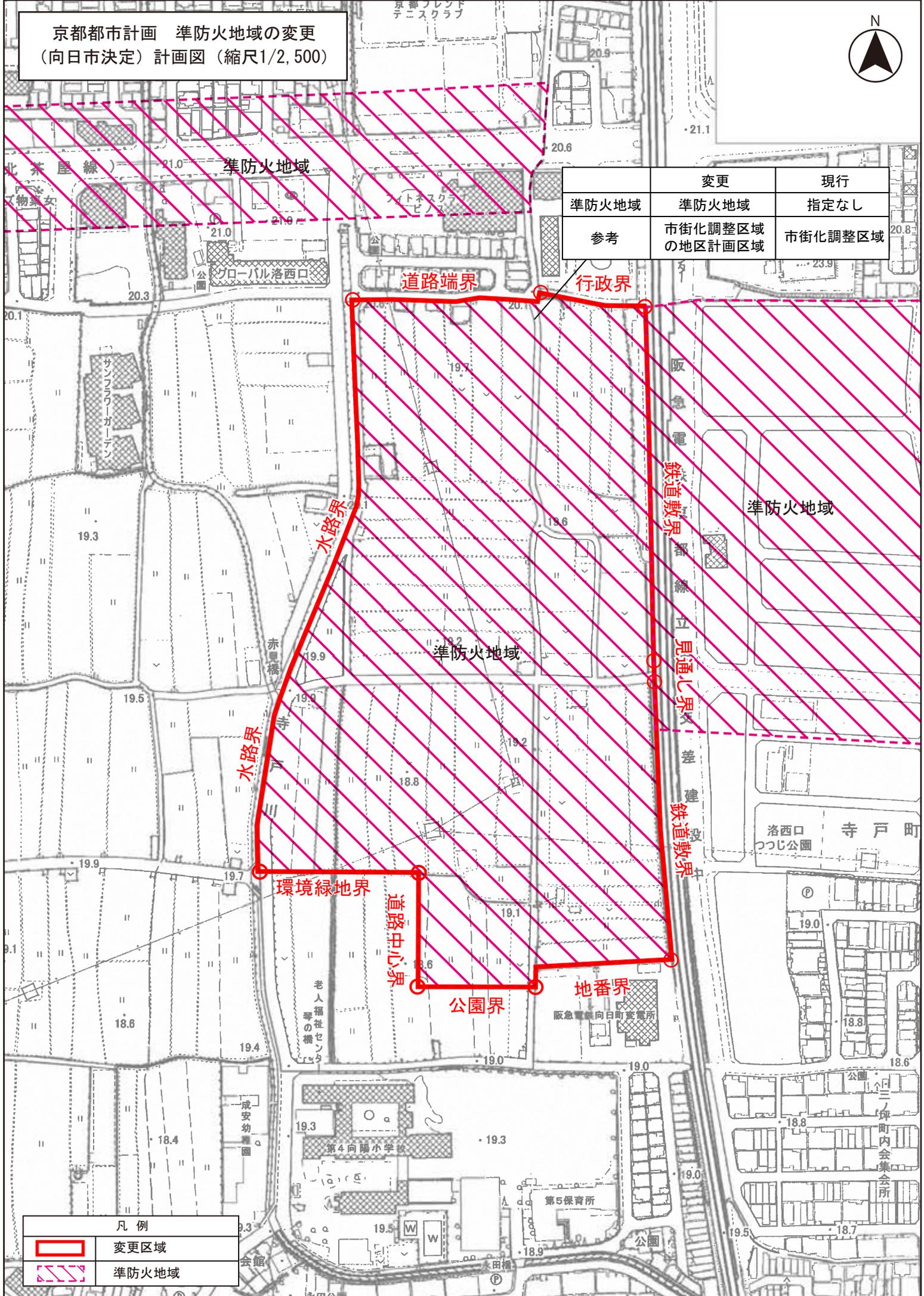


京都都市計画準防火地域の変更 (向日市決定)

京都市計画 準防火地域の変更
(向日市決定) 計画図 (縮尺1/2,500)



	変更	現行
準防火地域	準防火地域	指定なし
参考	市街化調整区域 の地区計画区域	市街化調整区域

凡例	
	変更区域
	準防火地域

京都都市計画準防火地域の変更（向日市決定） （案）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
準防火地域	約62ha	第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 市街化調整区域の地区計画区域

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

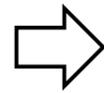
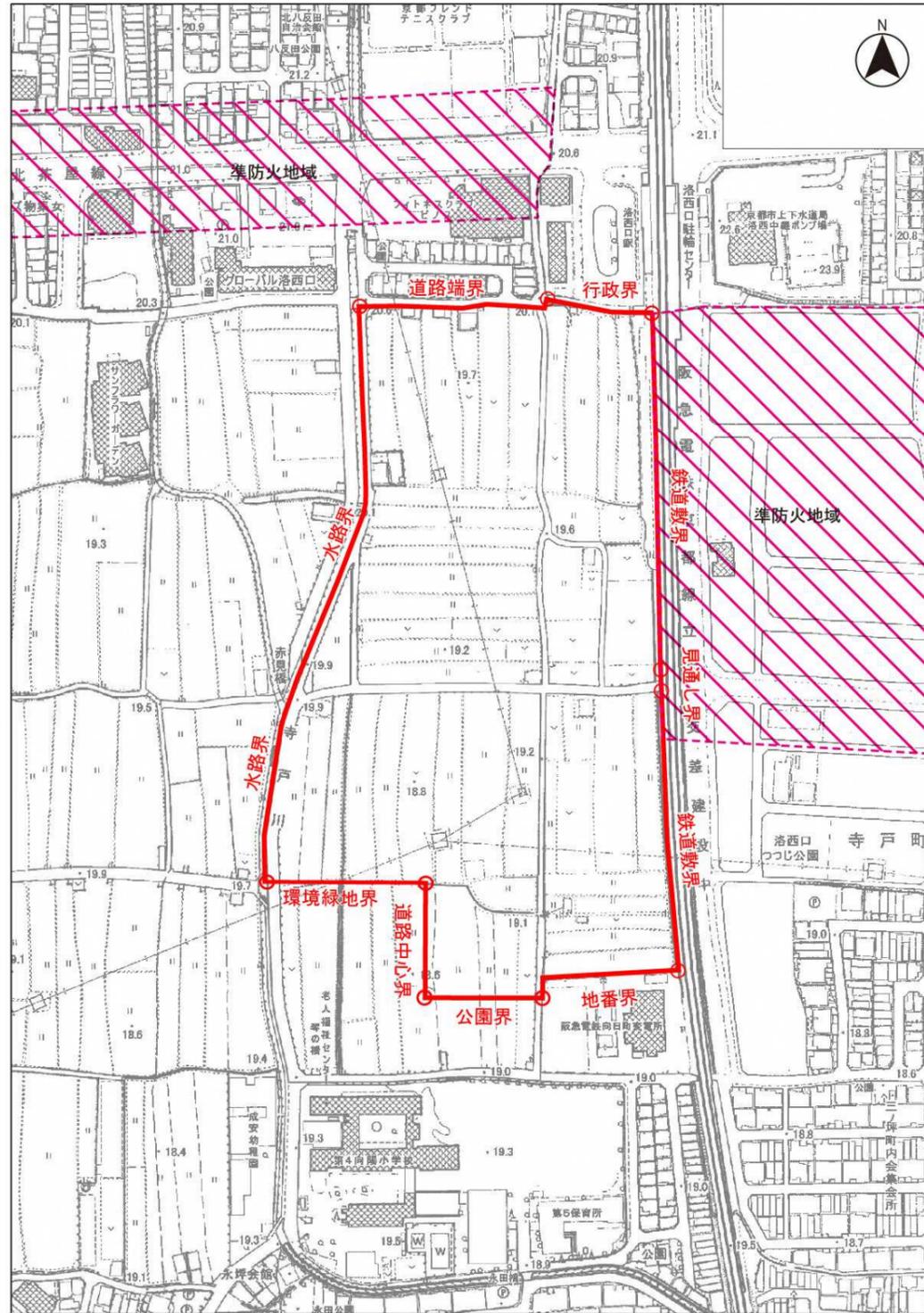
本都市計画は、準防火地域の変更を行うことにより、建物の不燃化を促進するものである。

理 由 書

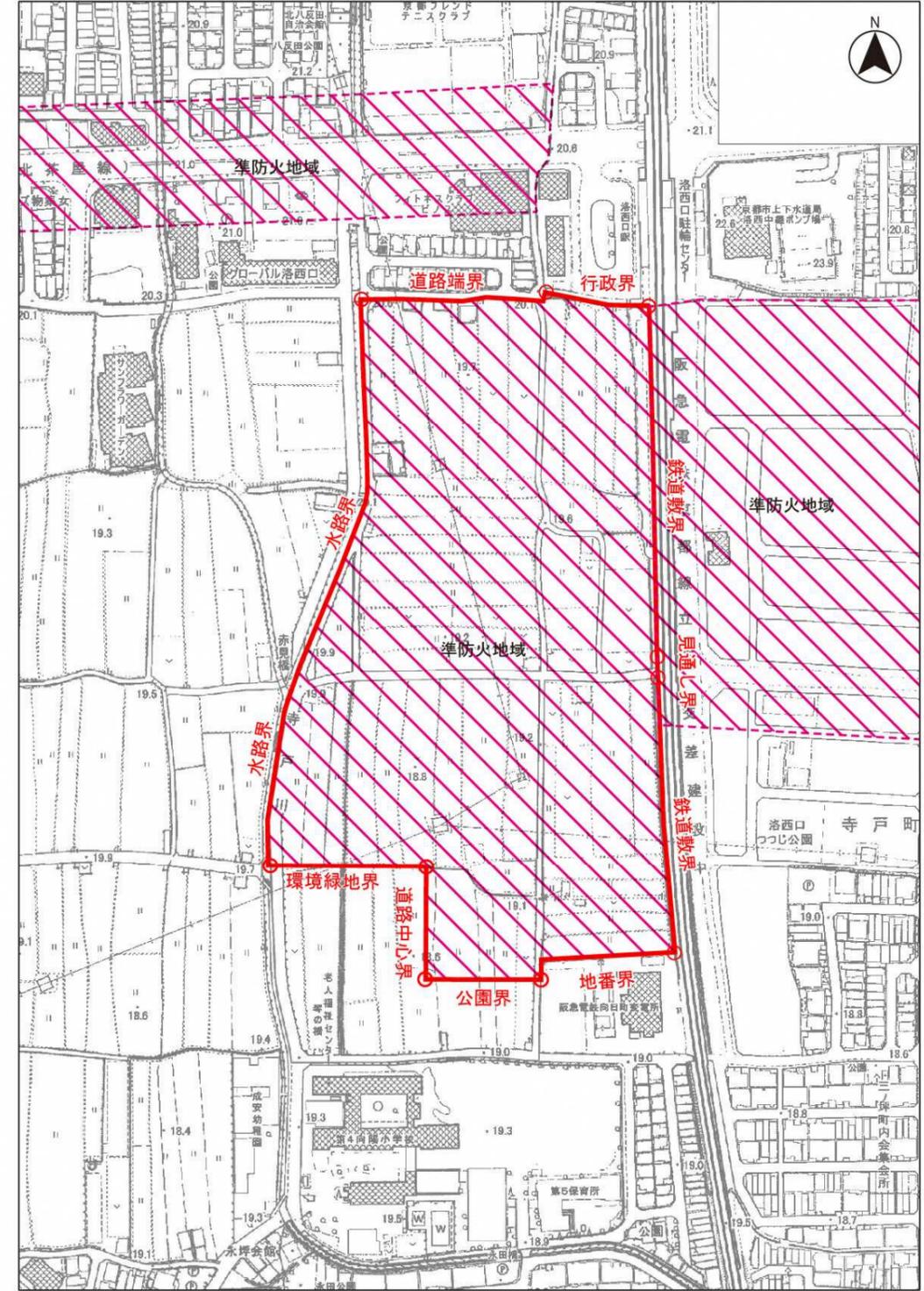
本地区は、「第3次向日市都市計画マスタープラン」において、広域的な商業・業務機能や宿泊施設など、多様なニーズを充足する機能の集積を図る「交流都市拠点」に位置付けています。

このたび、本地区における地区計画の決定と合わせ、準防火地域の変更を行うことにより、建物の不燃化を促進し、都市拠点の安全性の向上を図るものです。

旧



新



阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画案に対する 意見書の要旨及び市の見解

1 対象となる都市計画の種類及び名称

- ・京都都市計画地区計画（阪急洛西口駅西地区地区計画）の決定
- ・京都都市計画準防火地域の変更

2 都市計画原案の公告縦覧期間

(1) 公告日

令和3年8月24日（火）

(2) 縦覧期間

令和3年8月24日（火）から令和3年9月7日（火）

(3) 意見書提出期間

令和3年8月24日（火）から令和3年9月7日（火）

2 縦覧者数

5名

3 意見書提出者

2名

4 意見件数

11件

阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画案に対する意見書の要旨及び市の見解

種別	意見の要旨	市の見解
地区計画 ：地区施設	狭小なまちである向日市には緑地公園が乏しく、ほとんどの公園でボール遊びが禁止されています。この際、向日市の北部ゲートの顔となるようなボール遊びのできる公園の建設を切に望みます。	本地区計画で計画されている公園は、計画区域内の施設利用者や近隣住民の憩いの場として利用されることを目的としておりますことから、キャッチボールやサッカーなどのボール遊びができる施設の整備は現在、想定されていません。なお、いただいたご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。
地区計画 ：高さ規制	洛西口駅東地区の建築物の高さは、現実には60メートルではなく、45メートルに収まっています。洛西口駅西地区では、景観上もつと低く高さを規制し、従来、向日市がとってきた25メートルを限度にすべきです。	本地区は、第2次ふるさと向日市創生計画において「交流にぎわいゾーン」に位置付けられるとともに、第3次向日市都市計画マスタープランにおいても、桂川・洛西口新市街地と合わせて多様なニーズを充足する「交流都市拠点」、さらには、地区計画により計画的に
地区計画 ：高さ規制	建築物の高さの制限について、当該計画は阪急洛西口駅に近接しているために来訪者の「ノースゲートウェイ」と称している。それならば、駅から西ノ岡丘陵西山一帯が眺望できる環境を維持するために建築物の高さは高架橋までの高さとするべきである。	まちの活性化に資する産業系の土地利用及び高度化を図る「土地利用転換地区」に位置付けられています。今回の計画は、これら上位計画と整合性を図ったものであり、鉄道駅周辺の拠点性を高めるため、土地の高度利用を図るべき地区と考えております。 このことから、桂川・洛西口新市街地との連続性を確保し、交流都市拠点の形成を図るため、高さの最高限度を60メートルとしております。 また、本地区計画では、洛西口駅西口駅前広場からの空地の連続性を確保し、良好な都市環境の形成及び西側の景観等周辺環境との調和を図るため、交流広場や環境緑地、壁面の位置の制限（壁面後退）を設ける計画としております。 なお、本市では、これまでから阪急東向日駅周辺やJR向日町駅周辺など鉄道駅周辺において土地の高度利用を図るべき地区について

種別	意見の要旨	市の見解
		<p>は、商業系用途を定め、高さ規制を設けておりません。一方、住居系用途地域においては、住環境の保全を図るため、高さの最高限度を定める高度地区の指定を行っておりますが、本市には25メートルの高さ規制を指定している地域はございません。</p>
<p>その他 ：事業の詳細 (地区施設関係)</p>	<p>この地域は通学路及び近隣住民の生活道路にもなるところです。児童・生徒及び高齢者の交通事故のない安心・安全な道路が求められるところです。開発業者の要望よりも地域住民の意見を十分に聴取する場を設け最善策を練って取り組んでいただきたい。</p>	<p>本地区計画では、土地利用転換により発生する各種車両の円滑な処理と歩行者交通の安全確保を図るため、地区施設として歩道を有した区画道路や自転車歩行者専用道路を配置し、歩車分離による安全対策を講じた計画としております。</p>
<p>その他 ：事業の詳細 (地区施設関係)</p>	<p>当該地区の外周道路は通学路になっており区画整理後は市道となることから、特に安全対策について、警察等の関係機関との協議だけでなく、周辺住民の意見が述べられる仕組みを設置してもらいたい。</p>	<p>なお、区画道路の詳細については、都市計画の決定後、土地区画整理事業の事業計画を作成する中で、地権者によるまちづくり協議会が京都府公安委員会や道路管理者（向日市）と協議を行い設計することから、工事期間中も含め安全な道路計画となるよう協議してまいります。</p>
<p>その他 ：事業の詳細 (地区施設関係)</p>	<p>交流広場の内容に関し、市民の意見が反映されるようワークショップの設置を市からまちづくり協議会に提言してもらいたい。</p>	<p>地区計画に位置付けられている交流広場の詳細については、都市計画の決定後、進出される事業者において検討されることから、いただいたご意見はまちづくり協議会にお伝えします。</p>
<p>その他 ：事業の詳細 (建築物関係)</p>	<p>高齢化社会を迎えている向日市は、開発者の経済的必要から生まれたホテルよりも、住民の必要に迫られる病院の誘致をしてください。</p>	<p>具体的な施設や建築計画については現在、定まっておりません。いただいたご意見は、今後、事業を進めるにあたってのご意見として、まちづくり協議会にお伝えします。</p> <p>なお、本地区計画では、A地区の土地利用の方針として健康の拠点となる医療・健康増進施設の集積を図るとしております。</p>

種別	意見の要旨	市の見解
<p>その他 ：事業の詳細 (建築物関係)</p>	<p>仮定ではあるが、もし、本計画への参画事業者の不足から着手が遅延した場合、現地の農地等の状況はどうなるのか。また、市はどのような対応を考えておられるのか。</p>	<p>仮に、事業の遅延が生じた場合は、その時点の土地所有者に対して、土地の地目等の現況に応じた適切な管理を行うよう指導してまいります。</p>
<p>その他 ：まちづくり</p>	<p>子どもたちにもまちづくりに参加してもらおう場を設けてはいかがでしょうか。</p>	<p>いただいたご意見については、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。</p>
<p>その他 ：まちづくり</p>	<p>道路、駐車場など、雨水を吸収する地面の構造にして地下水の保全を図ってください。</p>	
<p>その他 ：農業振興</p>	<p>残された市街化調整区域の農地や竹林を保全し、都市農業の振興を図るために国への働きかけはもちろんのこと、市でも積極的に取り組んでもらいたい。</p>	<p>本市の市街化調整区域の農地については、農業従事者の高齢化や後継者不足などの問題から良好な農地の維持管理に課題を抱えている農家が多くあり、今後、耕作放棄地や農地以外の土地利用に転換される農地が増加し、周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念されています。このことから、第3次向日市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域の農地を「土地利用調整地区」に位置づけ、農地の保全に配慮しつつ計画的にまちの活性化に資する産業系（農産業含む）土地利用の誘導を図るとしております。</p> <p>なお、農業施策に関するご意見については、今回の都市計画案とは関係ないことから、見解は控えさせていただきます。</p>