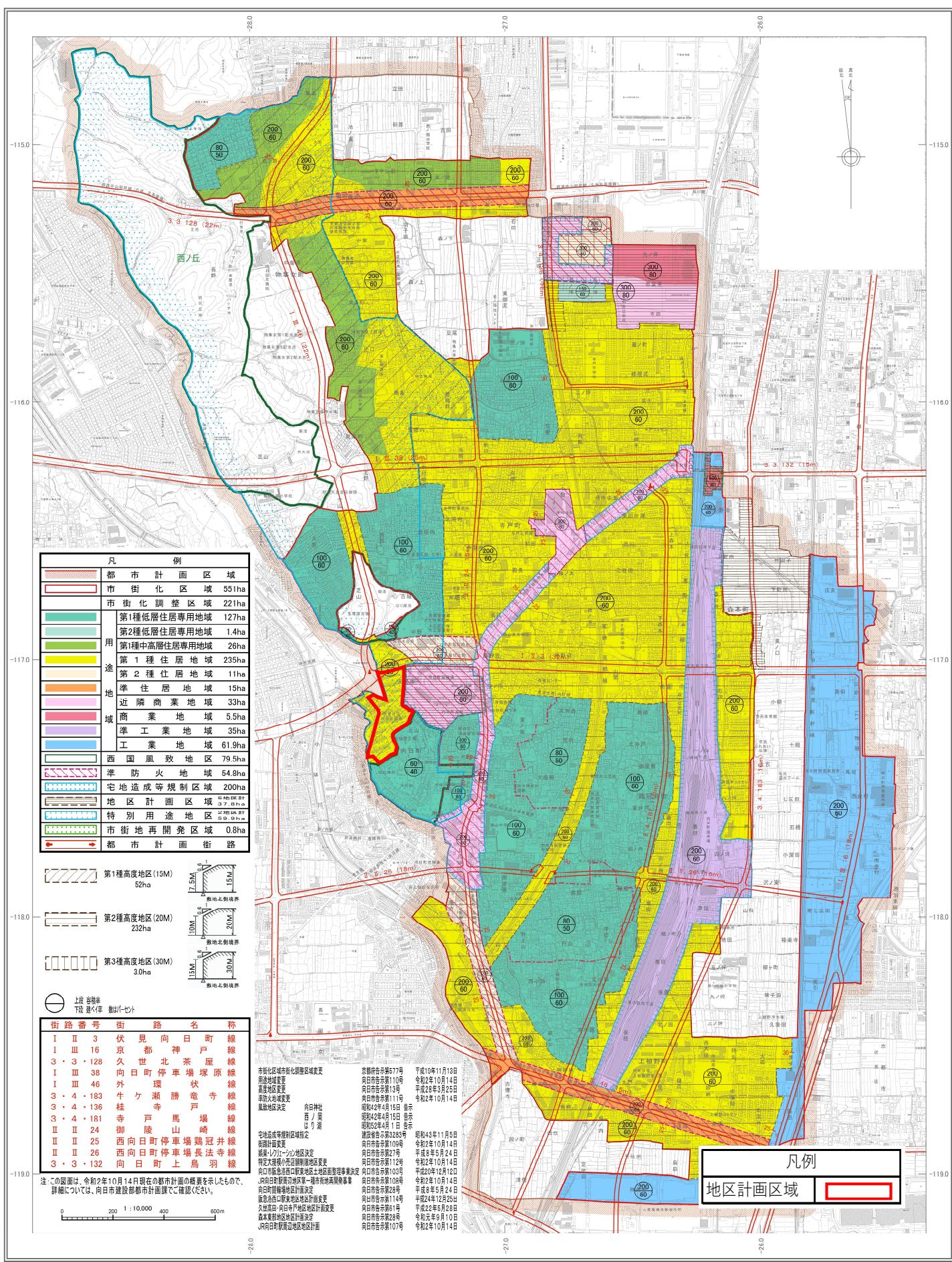


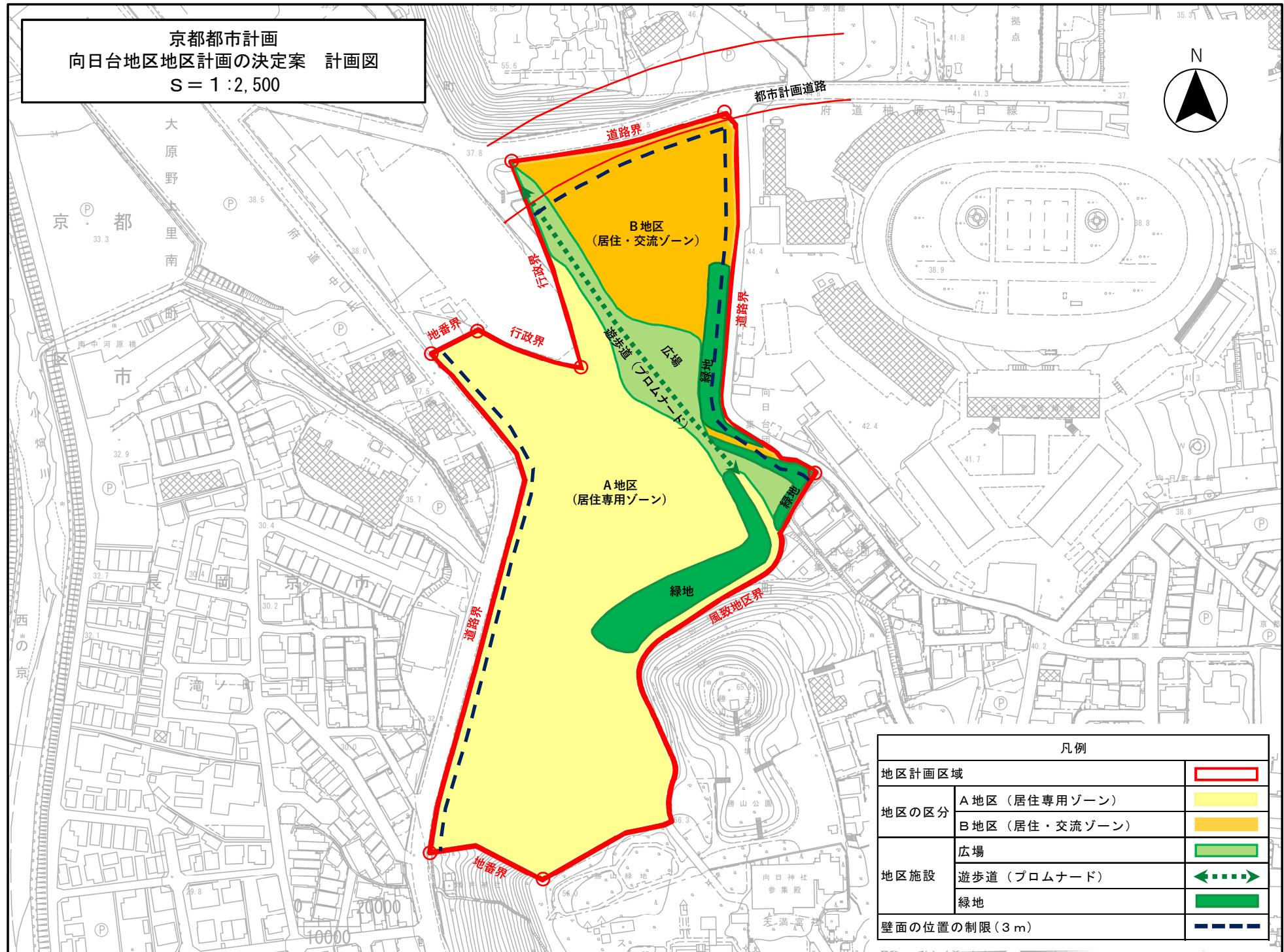
京都都市計画
向日台地区地区計画の決定案 総括図
S=1:20,000

資料3-1

令和二年十月調製



京都都市計画
向日台地区地区計画の決定案 計画図
S = 1 : 2,500



凡例	
地区計画区域	
地区の区分	A地区（居住専用ゾーン） B地区（居住・交流ゾーン）
地区施設	広場 歩道（プロムナード） 緑地
壁面の位置の制限（3 m）	

京都都市計画地区計画の決定（案）（向日市決定）

都市計画向日台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	向日台地区地区計画
位 置	向日市寺戸町天狗塚、向日町北山
面 積	約 3.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>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、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中密度住宅地区に位置付けられており、その方針に沿って良好な住環境が求められる地区です。</p> <p>また、本地区は、緑豊かで、歴史ある神社や古墳等を有する西国風致地区（向神社）に隣接した地区であり、府営住宅団地として土地利用が図られています。</p> <p>このような地区に、地区計画を定めることにより、安心・安全な住環境の形成を図り、「『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」の実現を目指すことを地区計画の目標とします。</p>
	<p>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し、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、児童福祉施設等の立地が可能となるよう本地区を2地区に区分して土地利用を図ります。</p> <p>1 A地区（居住専用ゾーン） 遊歩道（プロムナード）の南側は、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。</p> <p>2 B地区（居住・交流ゾーン） 遊歩道（プロムナード）の北側は、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。</p>
	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。
	土地利用の方針に沿った、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及び建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を定めます。
	市道第5001号線の北側端部から約150m付近の屈曲点から西山方面の真西から北西方向への眺望を確保します。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
その他公共空地	遊歩道（プロムナード）	広場	—	—	約 3,000 m ²	遊歩道（プロムナード）を含めて、A地区とB地区にまたがって設ける。	
		遊歩道（プロムナード）	3m以上	約 150m	—	団地北側出入口付近から市道第 5001 号線北側までの間に設ける。	
	緑地	—	—	—	約 3,000 m ²		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区（居住専用ゾーン）		B地区（居住・交流ゾーン）		
		面積	約 2.7ha		約 1.0ha		
建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 集会所 (3) 自動車車庫 (4) 自転車駐車場 (5) ごみ置場 (6) 倉庫業を営まない倉庫 (7) 公益上必要な建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項第 9 号に定めるものに限る。） (8) 建築設備の保全及び管理の用途に供する建築物 (9) 前各号の建築物に附属するもの				次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 集会所 (3) 児童福祉施設等 (4) 自動車車庫 (5) 自転車駐車場 (6) ごみ置場 (7) 倉庫業を営まない倉庫 (8) 公益上必要な建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項第 9 号に定めるものに限る。） (9) 建築設備の保全及び管理の用途に供する建築物 (10) 前各号の建築物に附属するもの	

	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>ただし、壁面の位置の制限を満たさない位置にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 軒の高さが2.3m以下で、かつ、地階を除く階数が一の建築物であること。 (3) 建築物に附属する門又は扉であること。 (4) 地盤面下の部分であること。 	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路（敷地の一部が都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画に定められた同法第11条第1項第1号に掲げる都市計画施設である道路の区域である場合にあっては、当該区域）の境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>ただし、壁面の位置の制限を満たさない位置にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 軒の高さが2.3m以下で、かつ、地階を除く階数が一の建築物であること。 (3) 建築物に附属する門又は扉であること。 (4) 地盤面下の部分であること。
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の地盤面からの高さは、20m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10mを加えたもの以下とする。</p> <p>建築物等の高さの最高限度の緩和措置</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	

		<p>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。</p> <p>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 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。</p>
	<p>建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の外壁及び屋根等の色彩は、市街地の良好なまち並みとの調和に配慮したものとする。</p>

「地区計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。」

理 由

住宅団地の建替えにあわせ、安心・安全な住環境や交流拠点の整備など、子どもが地域で育まれ、すべての世代にとって暮らしやすい住環境の形成を図る。

理 由 書 (案)

向日台地区は、「第3次向日市都市計画マスターplan」において、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を図る「中密度住宅地区」に位置づけています。

本地区は、向日市西端部に広がる向日丘陵上に位置し、地区の西側は府道中山向日線、北側を府道柚原向日線が接しており、また、南側は西国風致地区に接するなど緑に恵まれながらも交通利便性に優れた府営住宅団地が形成されています。

しかし、地区内では府営住宅団地の老朽化とともに入居者の高齢化が進んでおり、居住水準の向上や高齢化への対応、コミュニティ活動等の維持、子育て世代をはじめとする多世代居住を促進する環境形成などの課題が生じております。

のことから、府営住宅団地の建替えにあわせ、安心・安全な住環境や交流拠点の整備など、子どもが地域で育まれ、すべての世代にとって暮らしやすい住環境の形成を図るため、本地区計画を定めるものです。