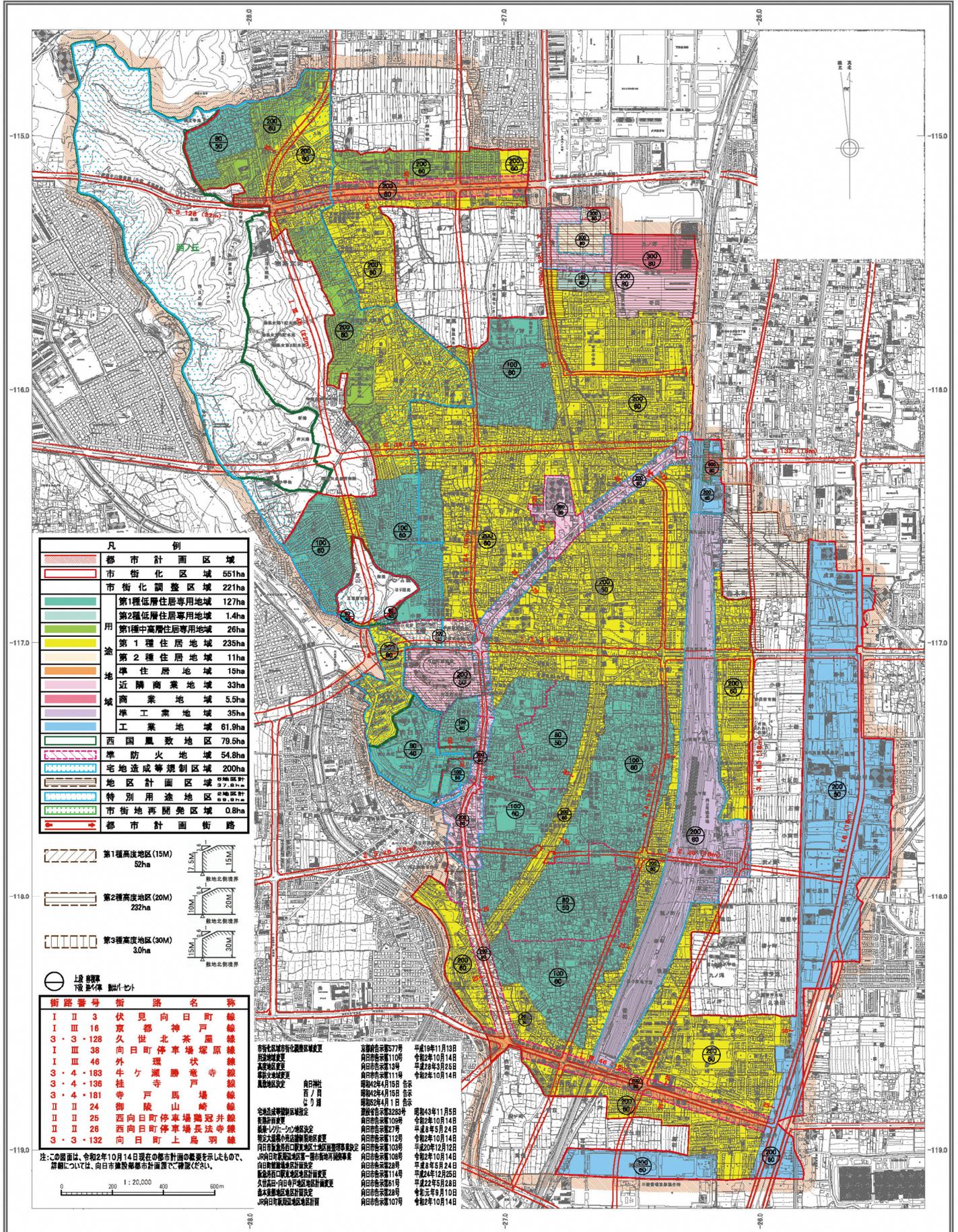


# 京都市都市計画 高度地区の変更 (向日市決定) 総括図 (縮尺1/20,000)

資料 3 - 2

令和二年十月調製



凡 例	
	都市計画区域
	市街化区域 551ha
	市街化調整区域 221ha
	第1種低層住居専用地域 127ha
	第2種低層住居専用地域 1.4ha
	第1種中高層住居専用地域 26ha
	第1種住居地域 235ha
	第2種住居地域 11ha
	準住居地域 19ha
	近隣商業地域 33ha
	商業地域 5.9ha
	準工業地域 35ha
	工業地域 61.9ha
	西国風致地区 79.9ha
	準防火地域 54.8ha
	宅地造成等規制区域 200ha
	地区計画区域
	特別用途地区
	市街地再開発区域 0.8ha
	都市計画街路

	第1種高度地区 (15M)	52ha	
	第2種高度地区 (20M)	232ha	
	第3種高度地区 (30M)	30ha	

街路番号	街路名称	種別
I II 3	伏見向日町線	縦線
I III 16	京都神楽坂線	縦線
3・3・128	久世北茶屋線	縦線
I III 38	向日町停車場塚原線	縦線
3・4・183	外ヶ瀬伏見寺線	縦線
3・4・136	桂馬場寺線	縦線
3・4・181	寺戸馬場線	縦線
II II 24	御陵山崎線	縦線
II II 25	向日町停車場堀井線	縦線
II II 26	向日町停車場長法寺線	縦線
3・3・132	向日町上島羽線	縦線

注: この図面は、令和二年10月14日現在の都市計画の概略を示したもので、詳細については、向日市建設部都市計画課で確認ください。

名称	届出番号	届出日	告示日
市街化調整区域変更	向日市告示第77号	平成10年11月18日	告示
用途地域変更	向日市告示第110号	令和2年10月14日	告示
高度地区変更	向日市告示第13号	平成28年3月25日	告示
準工業地域変更	向日市告示第11号	令和2年10月14日	告示
風致地区決定	向日市告示第11号	令和2年10月14日	告示
空地造成等規制区域決定	向日市告示第11号	令和2年10月14日	告示
近隣商業地域変更	向日市告示第109号	令和2年10月14日	告示
商業地域変更	向日市告示第27号	平成30年5月24日	告示
住宅・小売店舗等専用地域決定	向日市告示第112号	令和2年10月14日	告示
向日市東部地区(京北地区)土地区画整理事業	向日市告示第100号	平成20年12月12日	告示
向日市東部地区(京北地区)土地区画整理事業	向日市告示第100号	令和2年10月14日	告示
向日市東部地区(京北地区)土地区画整理事業	向日市告示第100号	平成24年12月25日	告示
久保田(向日町)中野地区地区計画変更	向日市告示第14号	平成22年10月28日	告示
京本東部地区地区計画変更	向日市告示第28号	令和元年9月10日	告示
向日町東部地区地区計画	向日市告示第107号	令和2年10月14日	告示

株式会社 かんてい

向日市

この地図は、向日市都市計画図1:25000、縮小複製したものである。

## 京都都市計画高度地区の変更（案）（向日市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

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232ha	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分 第1種住居地域の大部分 第2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287ha		

「種類、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

高度地区の変更を行うことにより、良好なまち並みの形成と住環境を維持しつつ、土地利用の増進等、適切な土地利用の誘導を図るものである。

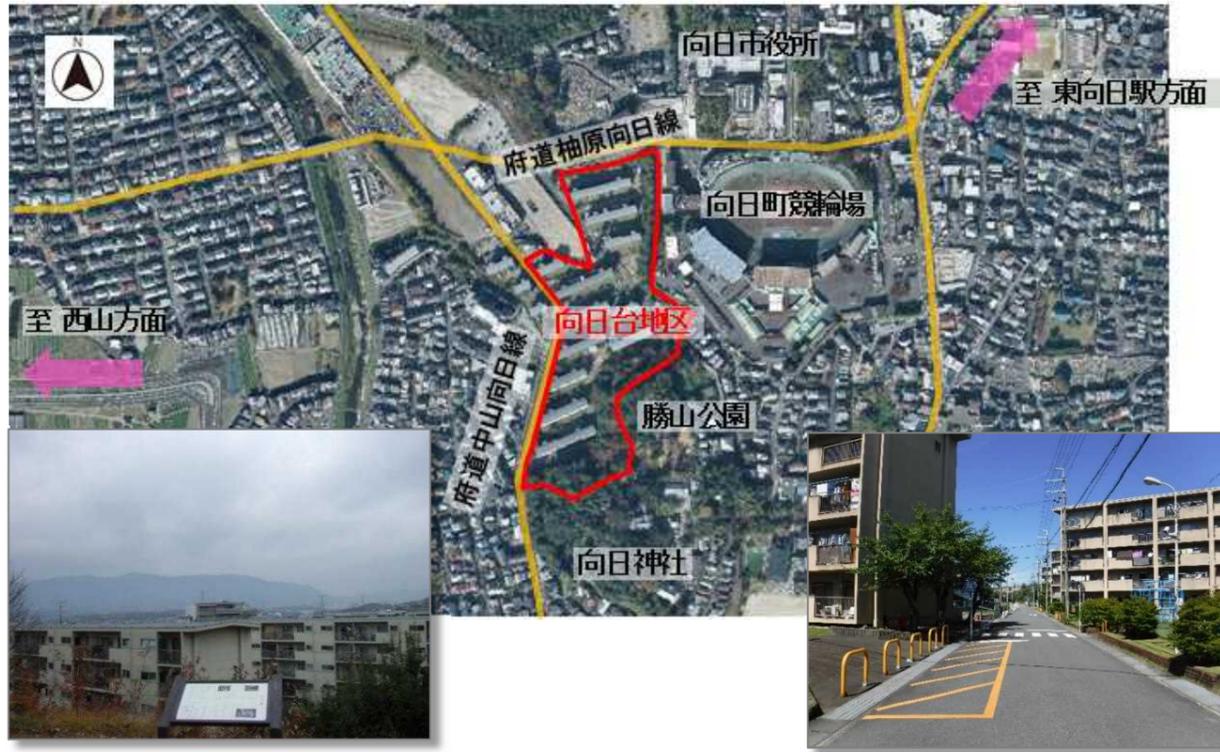
## 理 由 書 (案)

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。

このたび、本地区における地区計画の決定と合わせ、高度地区の変更を行うことにより、良好なまち並みの形成と住環境を維持しつつ、土地利用の増進等、適切な土地利用の誘導を図るものです。

# 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

子どもが地域で生まれ、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。

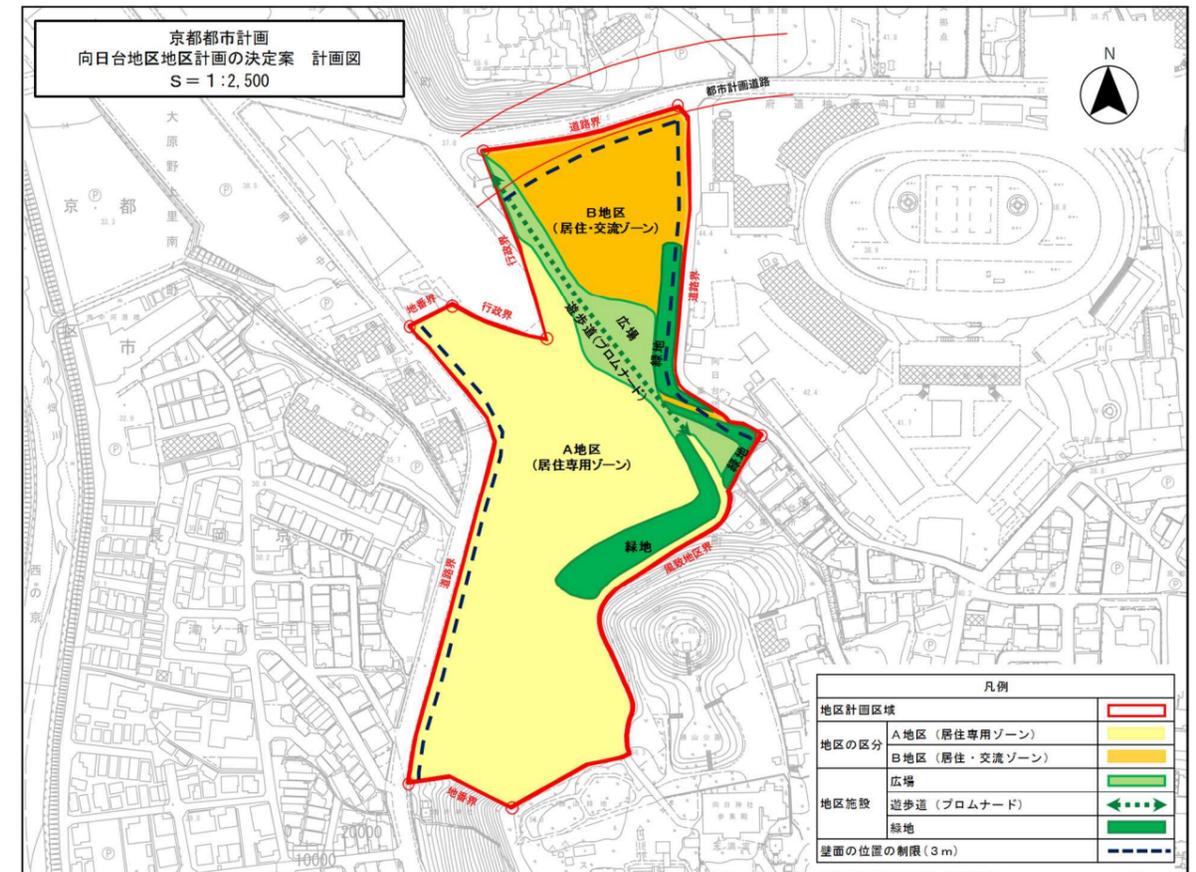
### 地区施設の配置及び規模

- ・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㎡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、市街地の良好なまち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、市街地の良好なまち並みとの調和に配慮したものとします。



## ⑤高度地区の変更

向日台地区地区計画の実現を図るため、当該地区計画の内容に適合する建築物について、高度地区の適用を除外する規定を高度地区計画書に追加する変更を行う。

### 京都市計画高度地区の変更（案）（向日市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

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232ha	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 第2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287ha		

〔種類、位置及び区域は計画図表示のとおり〕

（制限の緩和措置）  
略

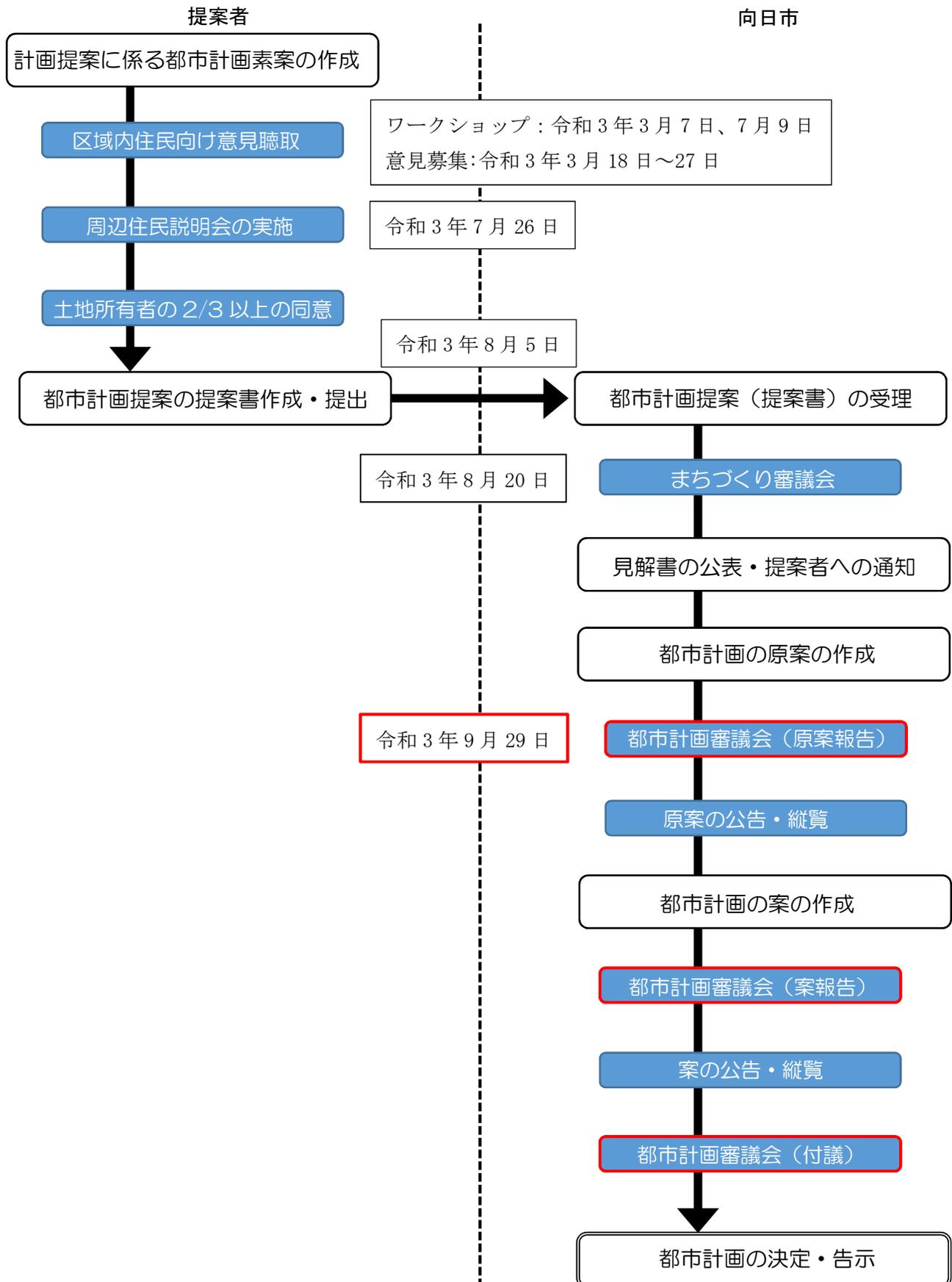
### 追加

#### （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

■都市計画提案（向日台地区地区計画）による手続きの流れ（まちづくり条例より）



3向都第634号  
令和3年8月20日

向日市長 安田 守 様

向日市まちづくり審議会  
会長 岡 絵 理 子



京都都市計画地区計画（向日台地区地区計画）の提案について  
（答申）

令和3年8月10日付け3向都第567号で諮問のありました  
上記の案件について、令和3年8月20日に審議した結果、都市  
計画の決定をする必要があることに異存がないことを答申しま  
す。

## 都市計画提案の判断に係る見解書

令和3年8月31日

京都府知事  
西脇 隆俊 様

向日市長 安田 守



令和3年8月5日に提案された都市計画提案に係る市の判断及び見解について、向日市まちづくり条例第24条第5項の規定により、下記のとおり通知します。

## 記

都市計画の種類	京都都市計画 地区計画(向日台地区)
位置	向日市寺戸町天狗塚、向日町北山
面積	約3.7ha
提案の概要	<p>本提案地区は、府営住宅団地として土地利用が図られているが、団地建設から50年以上が経過し、建替えが必要となっている。</p> <p>このため、団地建替えにあたり、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まちづくりを推進し、住民等の交流を促進することを目標に、『子育て・みんなの暮らし・豊かな緑』を紡いでつなげる、向日台の実現を目指す都市計画素案の提案を行うものである。</p> <p>計画では、本地区を居住専用ゾーンと居住・交流ゾーンに区分し、それぞれの特性に応じた建築物の規制等を定めるとともに、広場や遊歩道等の地区施設の配置等を定めることとしている。</p>
市の判断	本提案について、下記の見解により、都市計画の決定が必要と判断する。
判断に係る市の見解	<p>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)」に即したものである。</p> <p>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住環境も考慮した計画となっている。</p> <p>このことから、提案を踏まえた都市計画の決定が必要である。</p>

(備考) この見解書は、向日市まちづくり条例第24条第5項の規定により 令和3年8月31日に公表しました。