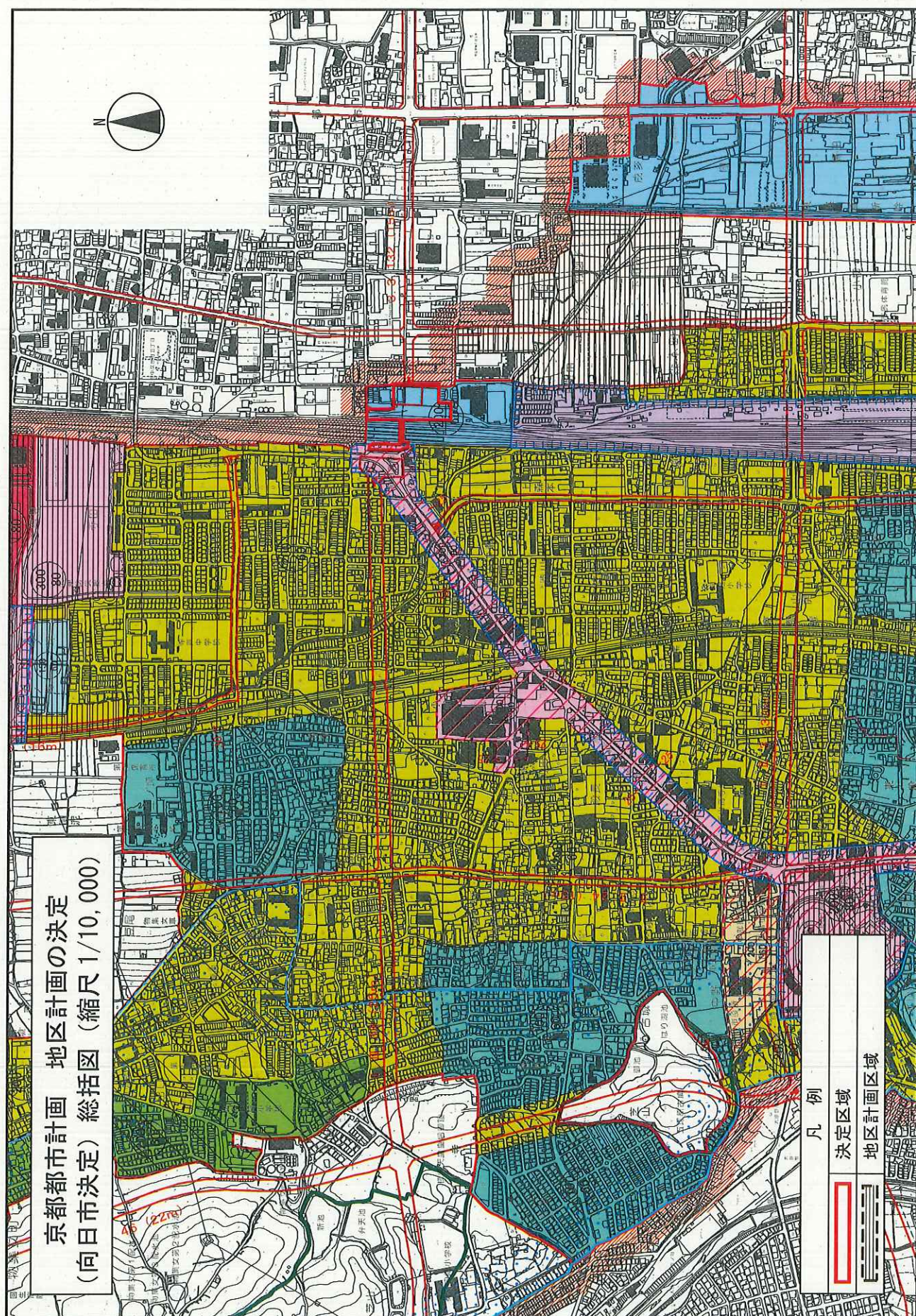
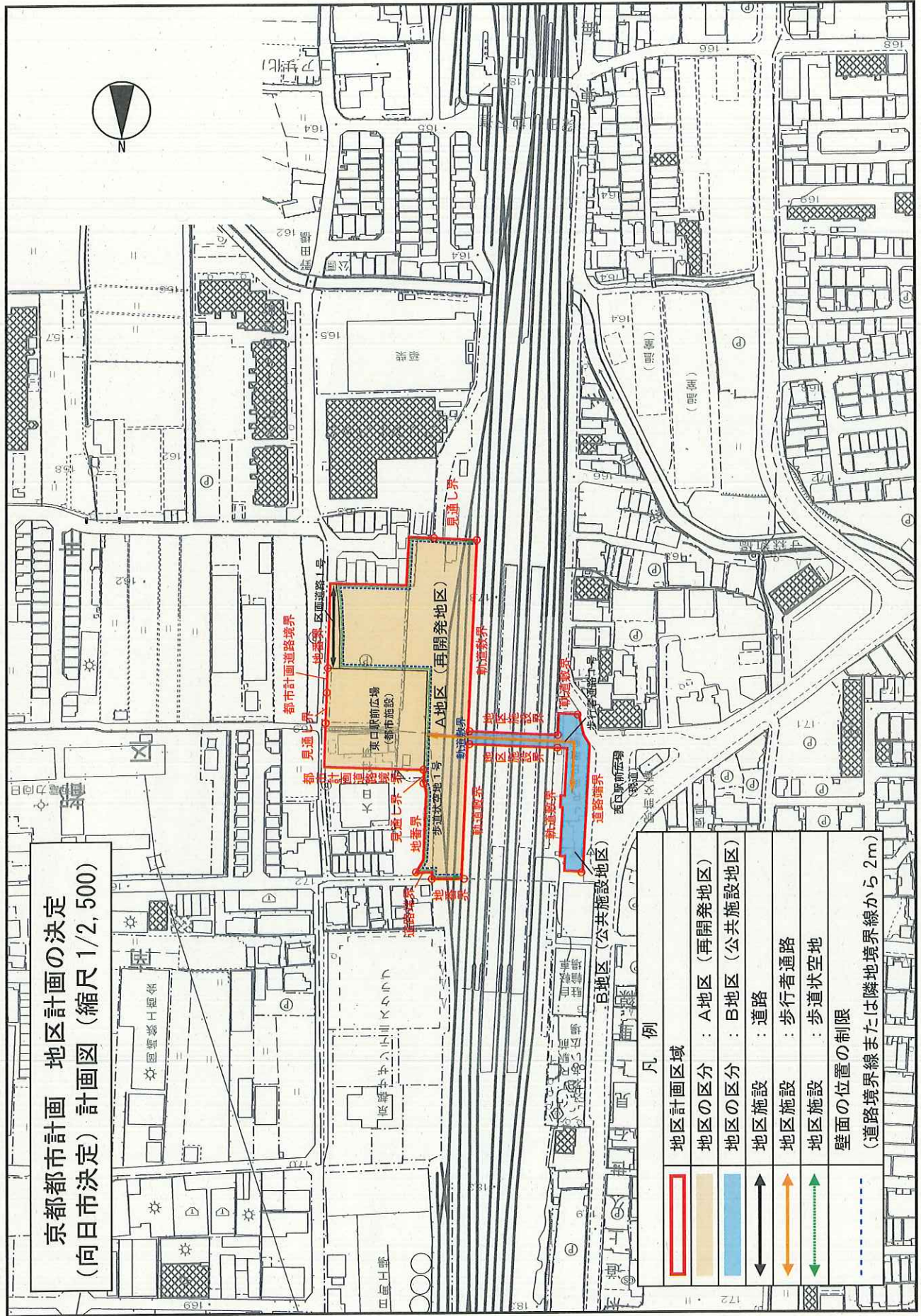




京都市計画 地区計画の決定
(向日市決定) 計画図 (縮尺 1/2,500)



凡例

	地区計画区域
	地区の区分 : A地区 (再開発地区)
	地区の区分 : B地区 (公共施設地区)
	地区施設 : 道路
	地区施設 : 歩行者通路
	地区施設 : 歩道状空地
	壁面の位置の制限 (道路境界線または隣地境界線から 2m)

京都都市計画地区計画の決定（向日市決定）（案）

都市計画 J R 向日町駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の方針

名 称		J R 向日町駅周辺地区地区計画
位 置		向日市森本町及び寺戸町の一部
面 積		約 0.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	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、本市における商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積する都市型複合拠点地区に位置付けられており、土地利用の高度化などにより、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積が求められています。 また、J R 東海道本線の向日町駅に隣接しているが、駅東側には、改札口や駅前広場が整備されておらず、鉄道による市街地の地域分断や広大な未利用地が生じており、東口開設や駅周辺のまちづくりの進展が望まれています。 そこで、地区計画を定めることにより、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新及び交通結節点の機能強化を行い、都市拠点にふさわしい市街地環境の形成を図るものです。
	土地利用の方針	本地区を以下の地区に区分します。 1 A地区（再開発地区） 市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、商業・業務・サービス・居住等の多様な都市機能の集積を図ります。 2 B地区（公共施設地区） 鉄道を横断する歩行者通路の整備や西口駅前広場の拡幅を行い、良好な市街地環境の形成を図ります。
	地区施設の整備の方針	鉄道による市街地の地域分断解消や駅利用者の利便性・安全性の向上を図るため、駅前広場の整備と合わせて、東西駅前広場を結ぶ歩行者通路の整備を行い、東口を開設します。 また、東口駅前広場と連続した歩道状空地を整備し、歩行者の回遊性を向上させます。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に沿った市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域の工作物の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定めます。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	種 類		名 称	配置及び規模	備 考
	道路		区画道路 1 号	幅員 約 2m～約 6m〔約 9.5m〕 延長 約 40m	幅員 〔 〕内は全幅員
	その他の公共空地		歩行者通路 1 号	幅員 約 5m 延長 約 90m	新設、一部鉄道上空、一部室内 地上階までの昇降機能、階段を含む
			歩道状空地 1 号	幅員 2m 延長 約 310m	新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 地区（再開発地区）		B 地区（公共施設地区）
		面 積	約 0.8ha		約 0.1ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(リ)項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二(ロ)項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの (3) 風俗営業等の規制風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物		—
	建築物の容積率の最高限度		10 分の 75 ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が 1/4 未満である建築物にあっては、10 分の 65 とする。		—
	建築物の容積率の最低限度		10 分の 25 ただし、駐輪場、歩行者通路、公衆便所、巡査派出所、駅舎、又はその他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。		—
	建蔽率の最高限度		10 分の 8 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあっては 10 分の 2 を加えた数値とする。		—
	建築物の建築面積の最低限度		200 m ² ただし、駐輪場、歩行者通路、公衆便所、巡査派出所、駅舎、又はその他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。		—
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（軌道敷との隣地境界線は除く）までの距離は、2メートル以上とする。ただし、歩行者の安全性を確保するために設ける建築物の上屋又は庇の部分並びに歩行者の利便に供する施設、地盤面下の部分等は除く。		—
	壁面後退区域の工作物の制限		壁面の位置の制限が定められている区域には、門又は塀は設置してはならない。ただし、歩行者の安全性の確保や緑化に寄与するものはこの限りではない。		—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		次の各号に掲げるものとしなければならない。 (1) 建築物等の形態・意匠・色彩等については、周辺環境及び都市景観に配慮したものとする。 (2) 建築物及び敷地内に、屋外広告物を設置又は掲示してはならない。ただし、次のいずれかに該当する屋外広告物で、都市景観を十分配慮したものは、この限りでない。 ア 道標、案内図板その他公共的目的を有し、若しくは公衆の利便に供することを目的とする広告物又はこれらの掲出物件 イ 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所又は事業所、営業所若しくは作業所に表示する広告物又は掲出物件		—
	垣又はさくの構造の制限		道路に面する部分に設けるかき、さく、又は塀の構造は、次の各号に掲げるものとしなければならない。ただし、門柱、門扉、門袖については、この限りではない。 (1) 生垣 (2) 高さ 100cm 以下のブロック積み又は石積み (3) 高さ 180cm 以下のさく (4) 高さ 100cm 以下のブロック積み又は石積み等と植栽を組み合わせたもの (5) 高さ 100cm 以下のブロック積み又は石積み等とさくを組み合わせたもので、高さの合計が 180cm 以下のもの		—
	建築物の緑化率の最低限度		10 分の 1		—

「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

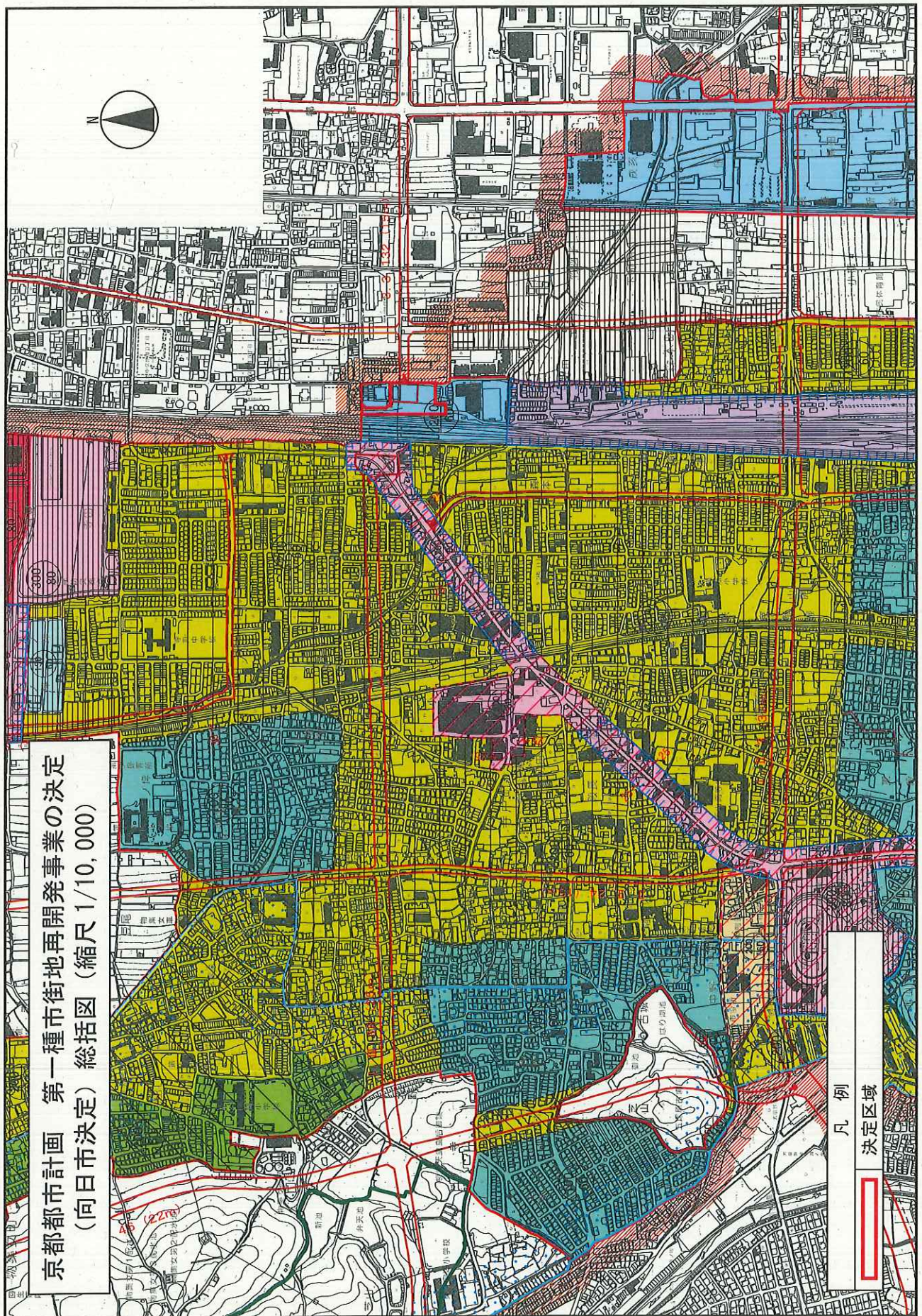
土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新及び交通結節点の機能強化を行い、都市拠点にふさわしい市街地環境の形成を図る。

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、本市における商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積する都市型複合拠点地区に位置付けられており、土地利用の高度化などにより、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積が求められている。

また、JR東海道本線の向日町駅に隣接しているが、駅東側には、改札口や駅前広場が整備されておらず、鉄道による市街地の地域分断や広大な未利用地が生じており、東口開設や駅周辺のまちづくりの進展が望まれている。

このことから、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新及び交通結節点の機能強化を行うとともに、都市拠点にふさわしい市街地環境の形成を図るため、本地区計画を定めるものである。



京都市計画 第一種市街地再開発事業の決定
(向日市決定) 計画図 (縮尺 1/2,500)



都市計画道路境界

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

都見通

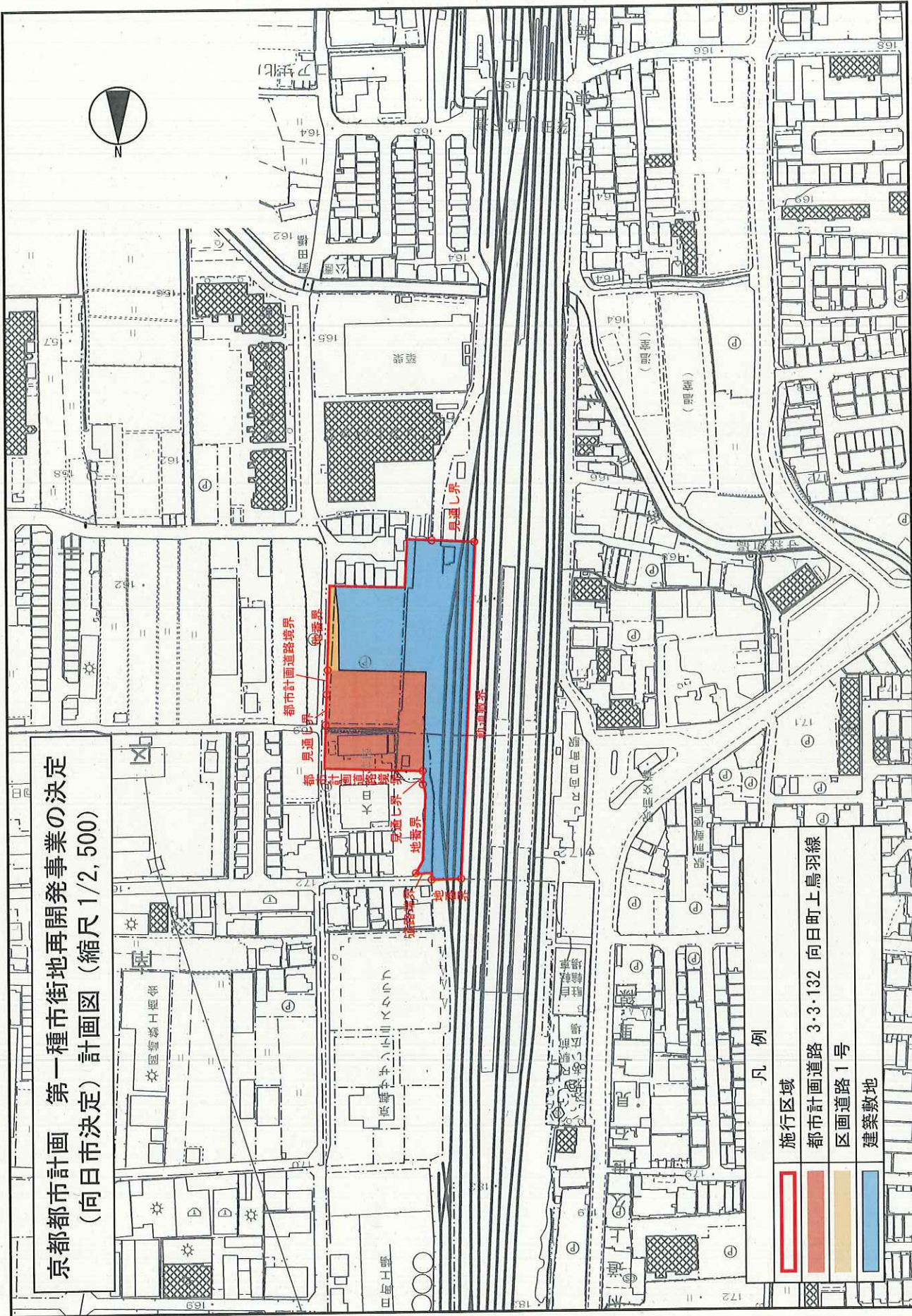
都見通

都見通

都見通

凡 例

	施行区域
	都市計画道路 3・3・132 向日町上鳥羽線
	区画道路 1 号
	建築敷地



京都都市計画第一種市街地再開発事業の決定（向日市決定）
（案）

都市計画 JR 向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		JR 向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 0.8ha			
公共施設 の配置 及び規模	道路	種 別	名 称	規 模	備 考
		幹線街路	都市計画道路 3・3・132 向日町上鳥羽線	駅前広場 約 2,400 m ²	新設
		区画道路	区画道路 1 号	幅員 約 2m～約 6m〔約 9.5m〕 延長 約 40m	拡幅 〔 〕内は全幅員
	下水道	向日市公共下水道で処理する。			
建築物の整備 に関する計画		建 築 物		敷地面積に対する	
		建築面積	延べ面積 (容積率対象)	建築面積 の割合	延床面積 の割合 (容積率対象)
		約 3,500 m ²	約 48,000 m ² (約 34,000 m ²)	約 6/10	約 80/10 (約 60/10)
				主 要 用 途	備 考
				住 宅 商 業 業 務 駐 車 場	(地区計画の制限の内容) 容積率の最高限度 75/10 容積率の最低限度 25/10 建蔽率の最高限度 ^(注) 8/10 建築面積の最低限度 200 m ² 壁面の位置の制限 あり (注) 建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。 (その他) 建築物内に、東西駅前広場を結ぶ歩行者通路を確保する。
建築敷地の整備 に関する計画		建築敷地面積	整 備 計 画		
		約 5,800 m ²	壁面の後退を行い、道路や建築敷地境界沿いに歩道状空地を確保し、ゆとりある市街地環境の形成を図る。		
住宅建設の目標		戸数	備 考		
		約 300 戸			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は、計画図表示のとおり」

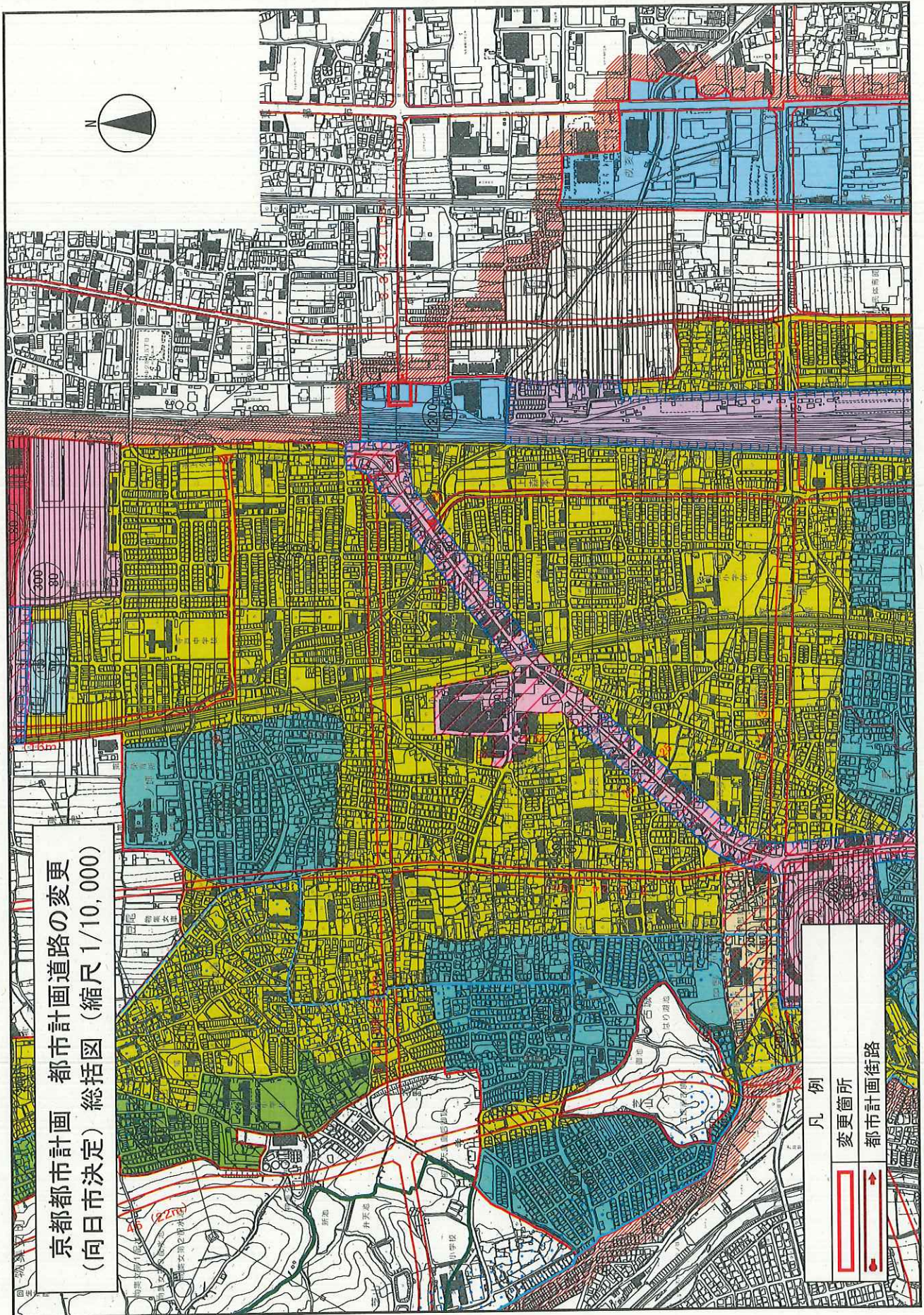
理 由

本都市計画は、第一種市街地再開発事業の決定を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を行い、都市拠点にふさわしい機能の集積及び市街地環境の形成を図るものである。

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、本市における商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積した都市型複合拠点地区に位置付けられており、土地利用の高度化などにより、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積が求められている。

このため、本都市計画は、第一種市街地再開発事業の決定を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新及び交通結節点の機能強化を行い、都市拠点にふさわしい市街地環境の形成を図るものである。



京都市都市計画 都市計画道路の変更
(向日市決定) 計画図 (縮尺 1/2,500)



3.4.183 牛ヶ瀬勝竜寺線

3.3.132 向日町上鳥羽線

3.4.181 寺戸馬場線

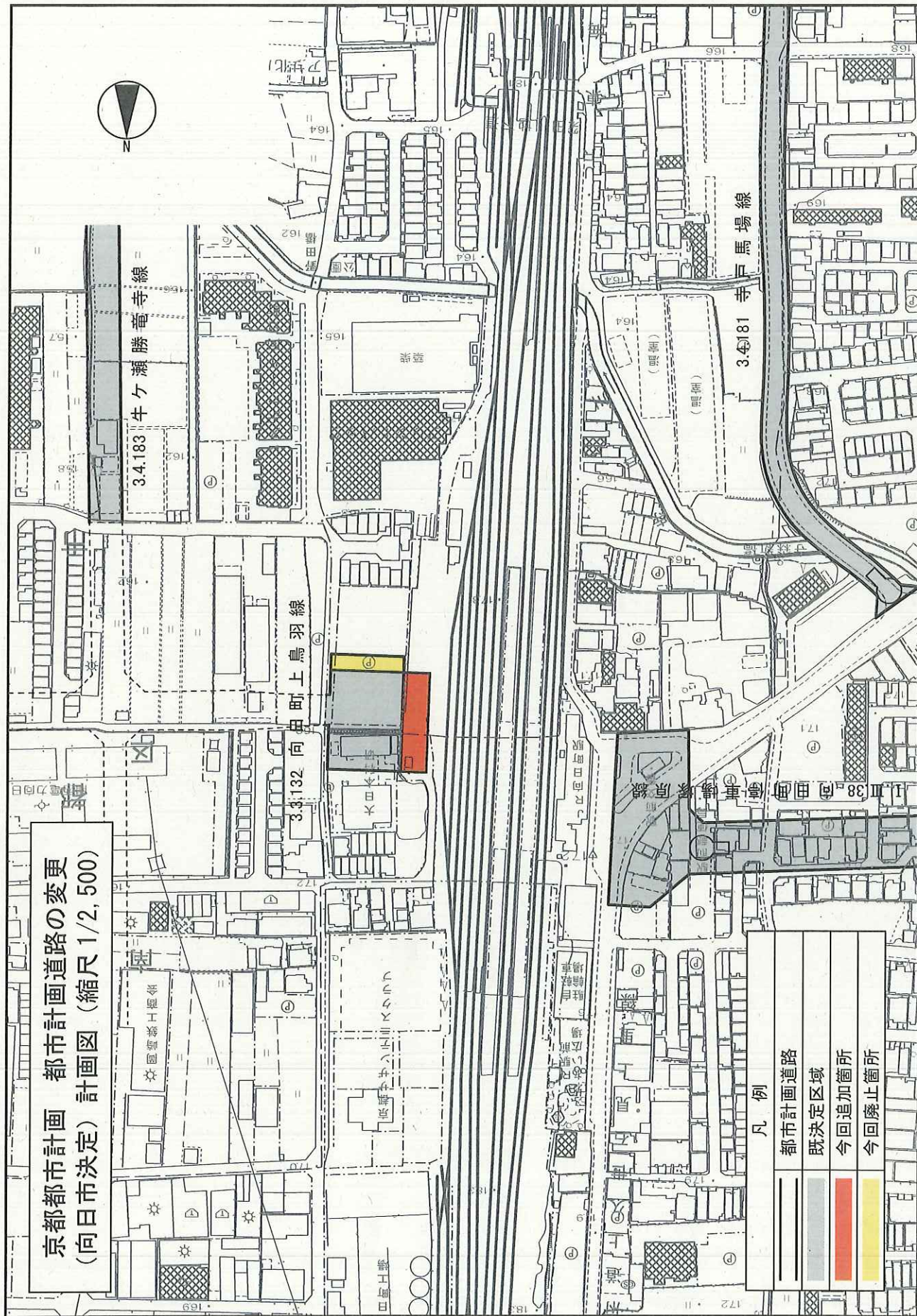
凡例

都市計画道路

既決定区域

今回追加箇所

今回廃止箇所



変更前後対照表

(変更前)

種別	名称		位置		区域	構造			
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員
幹線街路	I・Ⅲ・47	向日町 上鳥羽線	南区 久世殿城町	南区 上鳥羽大溝	南区 吉祥院嶋高町	約 3,650m	地表式	—	22m
	なお、京都市南区久世殿城町地内に約 2,100 m ² の J R 向日町駅前広場を設ける。								

地表式の区間における鉄道等との交差の構造

東海旅客鉄道(株)
東海道新幹線と
立体交差
幹線街路と平面
交差 6箇所

(変更後)

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	3・3・ 132	向日町 上鳥羽線	京都市南区 久世殿城町	京都市南区 上鳥羽大溝	京都市南区 吉祥院嶋高町	約 3,650m	地表式	4 車線	22m	東海旅客鉄道㈱ 東海道新幹線と 立体交差 幹線街路と平面 交差 6箇所	駅前広場 面積の変更
	車線の数の内訳		4 車線			約 3,120m					
						約 530m					
なお、京都市南区久世殿城町地先に JR 向日町駅東口駅前広場を設ける。											
面積											約 2,400 m ²

地表式の区間における鉄道等との交差の構造

東海旅客鉄道(株)
東海道新幹線と
立体交差
幹線街路と平面
交差 6箇所

理由書

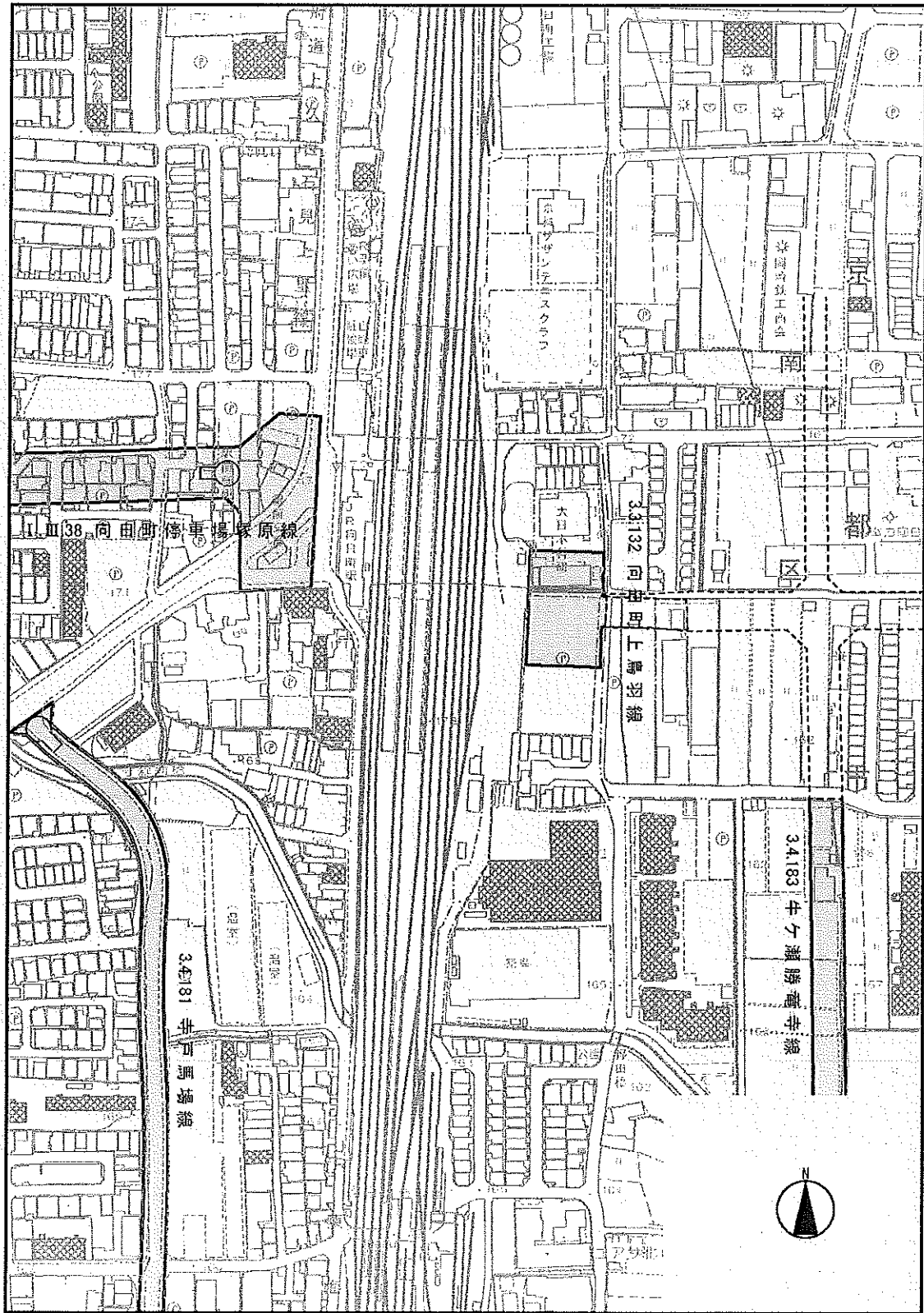
都市計画道路向日町上鳥羽線は、ＪＲ向日町駅を起点とし、京都市南区上鳥羽に至る延長約 3,650mの東西の幹線道路である。

現在、本市は、長年の懸案事項であるＪＲ向日町駅東口開設に向けて、未完成の駅前広場を含む市街地再開発の事業化に向けた取り組みを進めている。

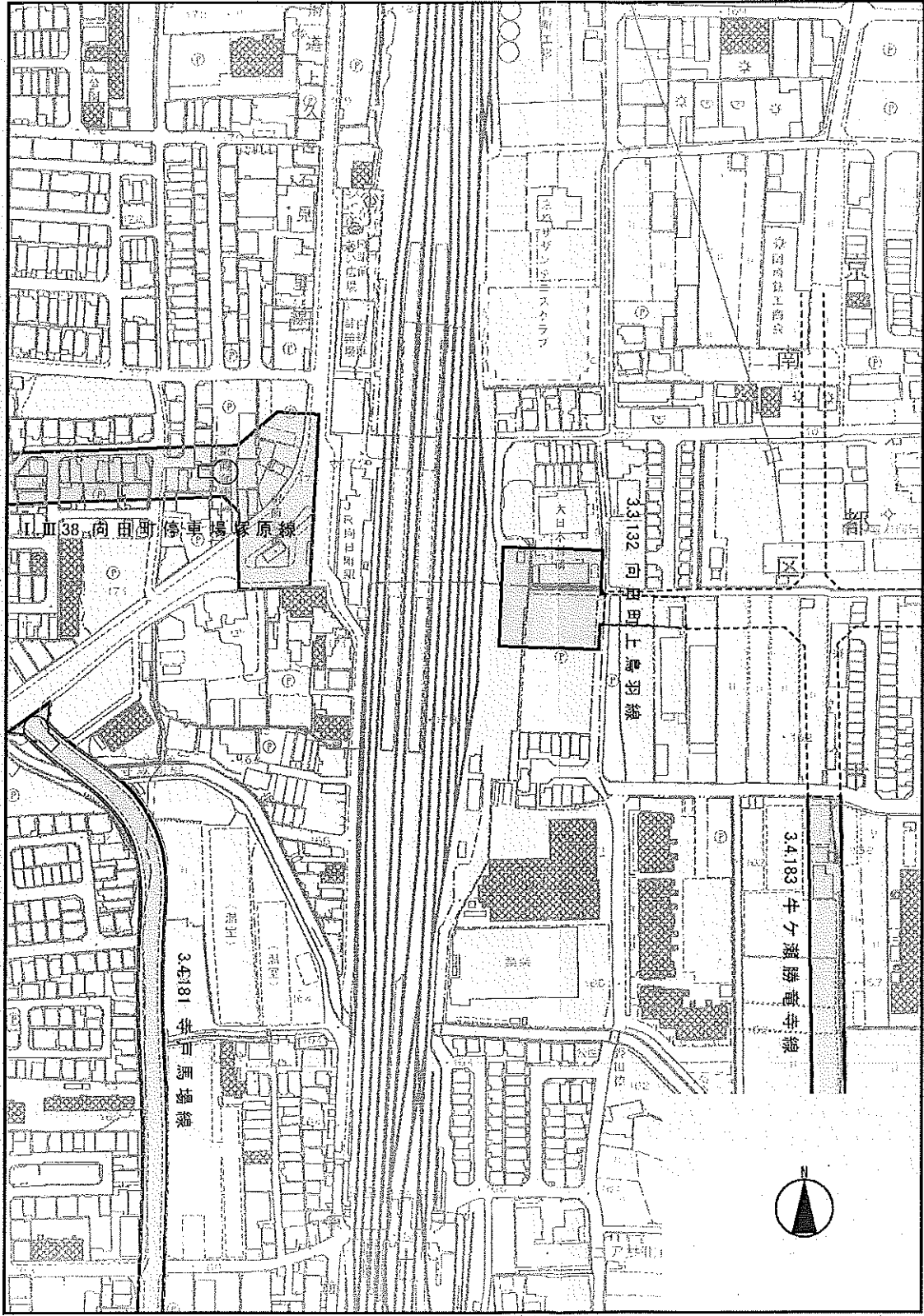
また、京都市においても、駅前広場に接続するＪＲ向日町駅から国道１７１号区間の事業に着手されている。

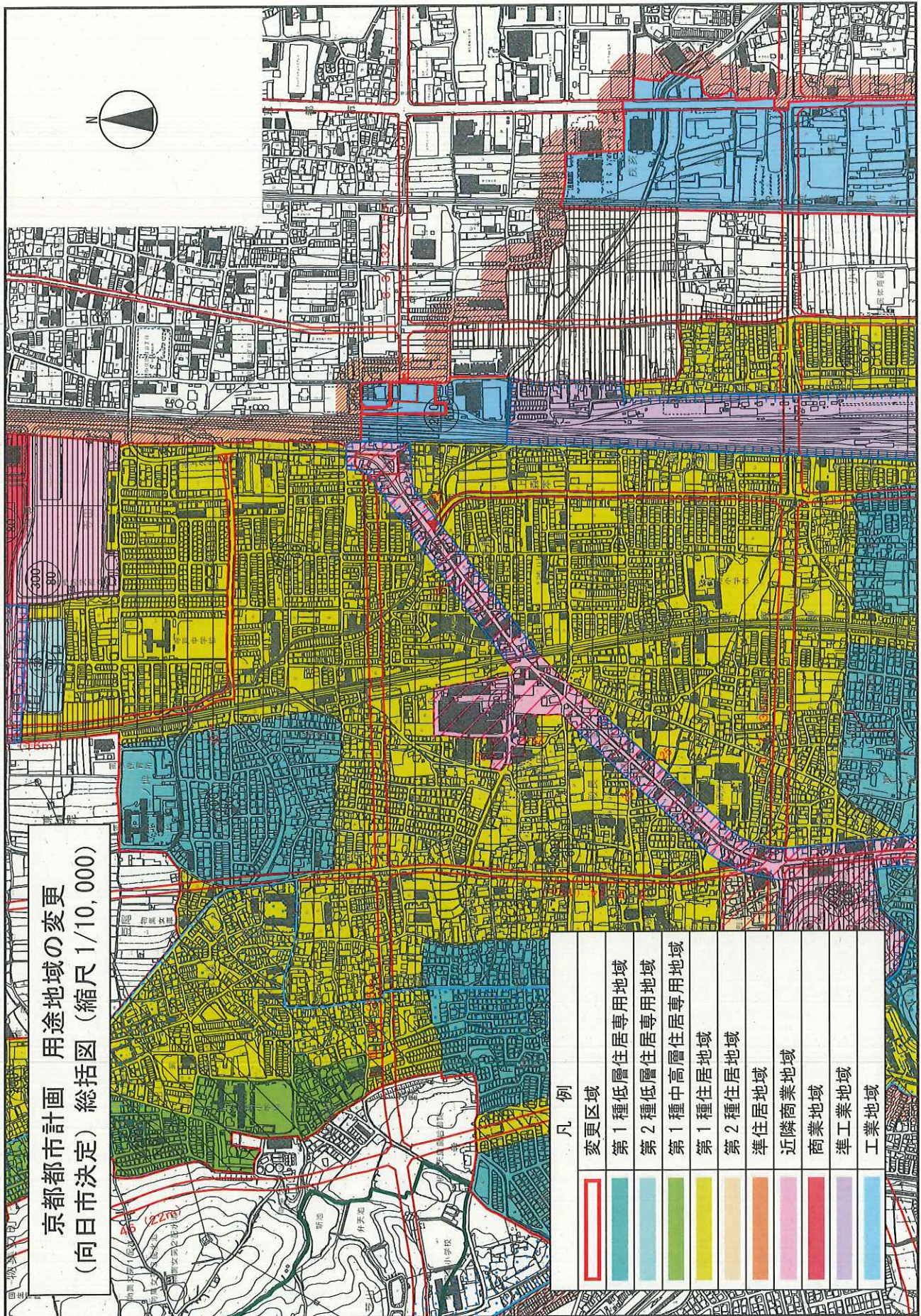
このため、これらの事業化に合わせ、本路線の起点であるＪＲ向日町駅東口駅前広場について、交通結節点の機能強化を図るため、駅前広場面積の増加変更を行い、社会情勢への対応、円滑な交通処理、交通安全性の確保を図るものである。

旧



新



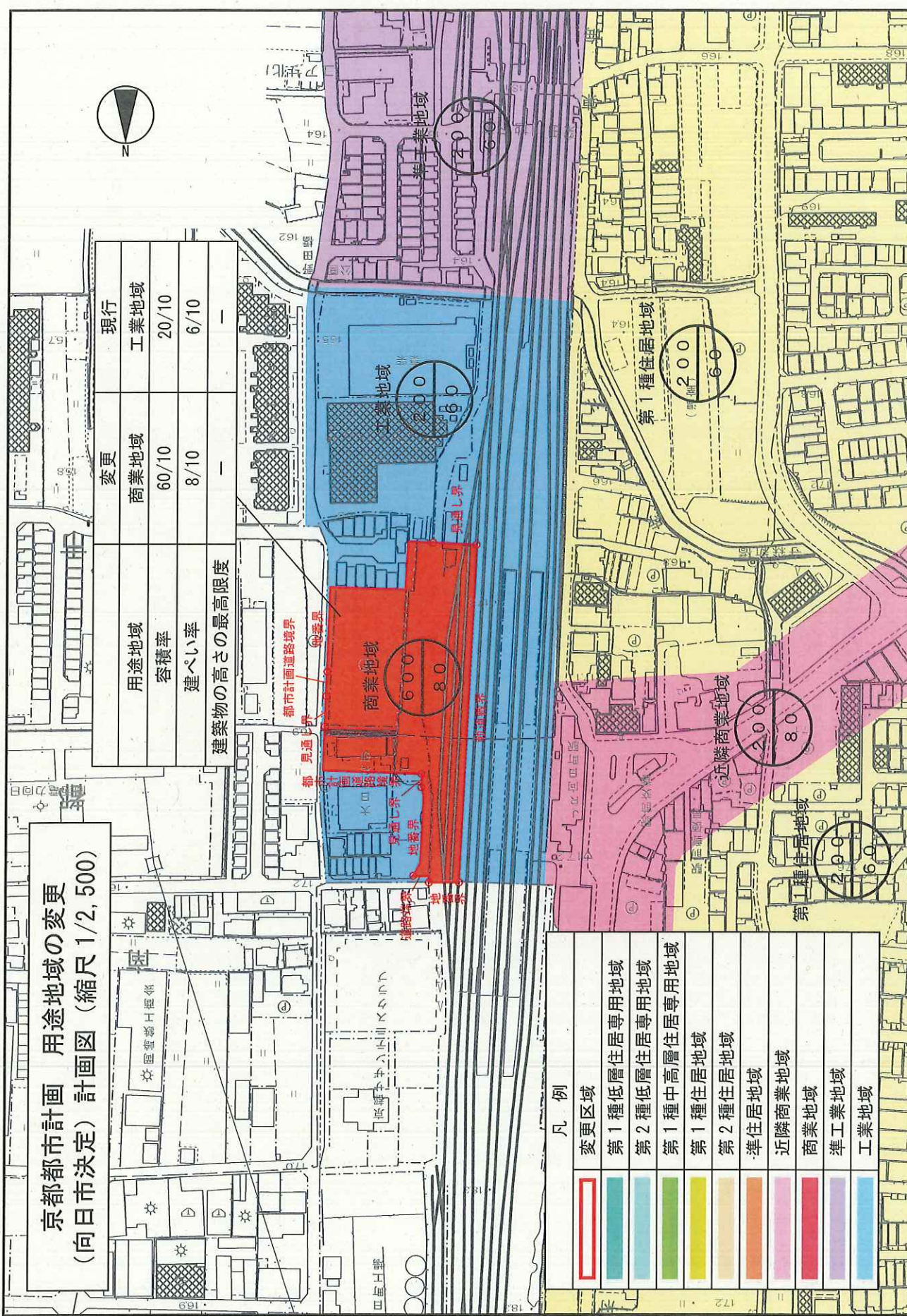


京都市計画 用途地域の変更
(向日市決定) 計画図 (縮尺 1/2,500)

用途地域	変更	現行
容積率	商業地域 60/10	工業地域 20/10
建ぺい率	8/10	6/10
建築物の高さの最高限度	—	—



凡 例	変更区域
第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域
第2種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域
第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
第1種住居地域	第1種住居地域
第2種住居地域	第2種住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域



京都都市計画用途地域の変更（向日市決定） （案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の 延べ面積 に対する 割合	建築物の建 築面積の敷 地面積に対 する割合	外壁の 交代距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備考
第1種低層住居専用地域	約 8.8 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	1.6%
	約 27 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	4.9%
	約 91 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	16.4%
小 計	約 127 ha						22.9%
第2種低層住居専用地域	約 1.4 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	12m	0.3%
第1種中高層住居専用地域	約 26 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.7%
第1種住居地域	約 235 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	42.7%
第2種住居地域	約 8.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.5%
	約 2.4 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
小 計	約 11 ha						2.0%
準住居地域	約 15 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
近隣商業地域	約 18 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.3%
	約 15 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.7%
小 計	約 33 ha						6.0%
商業地域	約 4.7 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.8%
	約 0.8 ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1%
小 計	約 5.5 ha						0.9%
準工業地域	約 35 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.4%
工業地域	約 62 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	11.4%
合 計	約 551 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

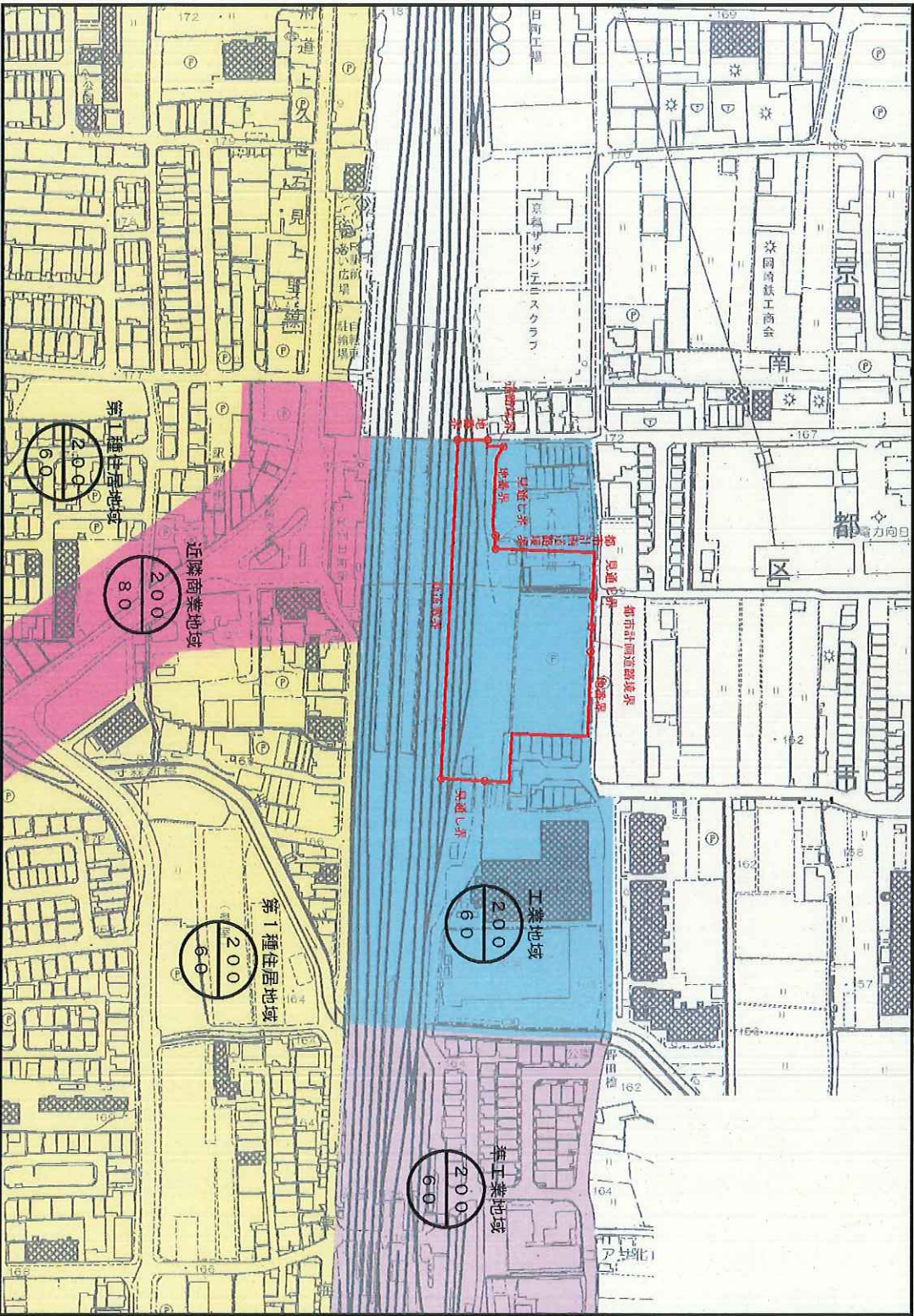
本都市計画は、用途地域の変更を行うことにより、都市拠点にふさわしい機能の集積を図るものである。

理由書

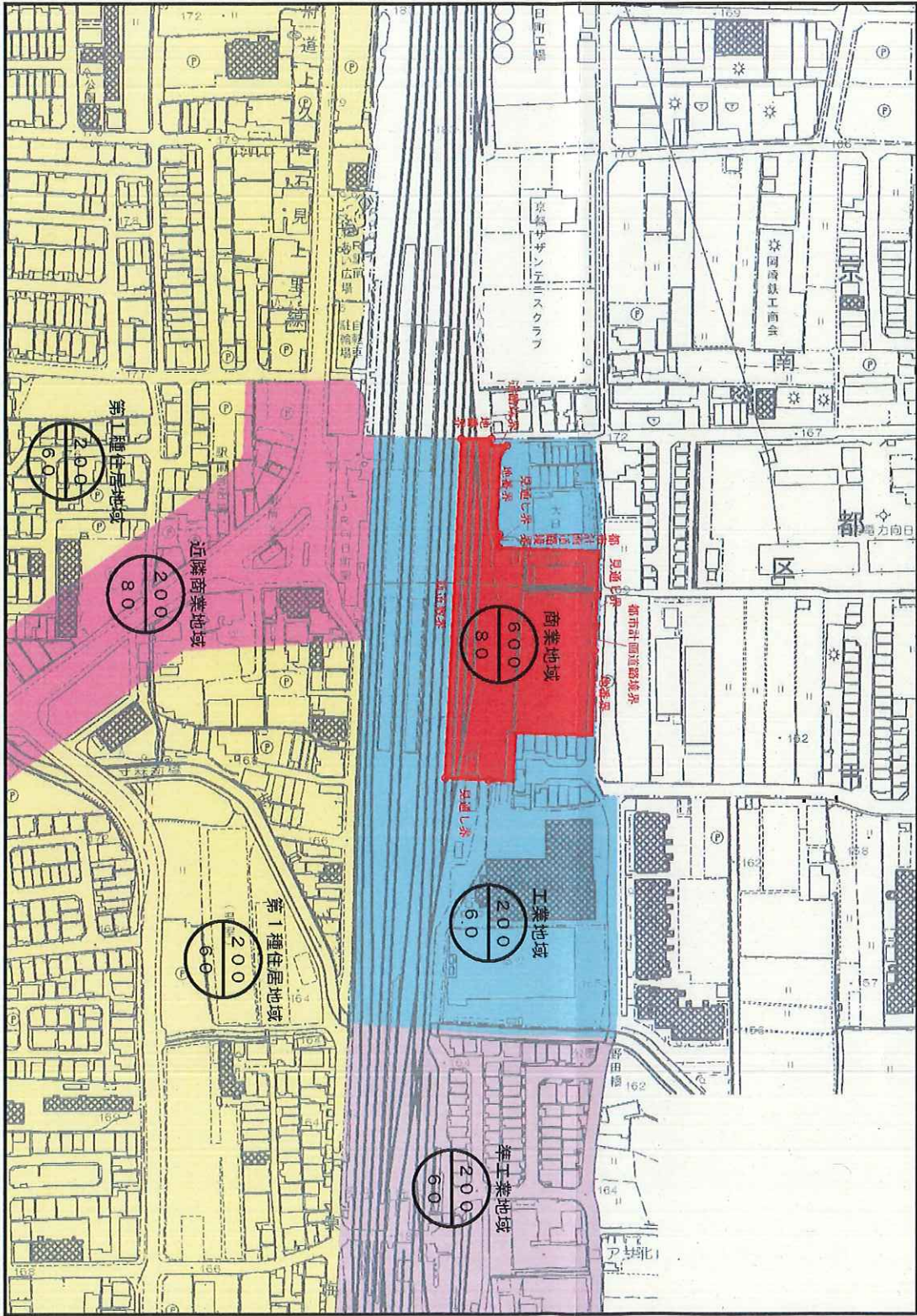
本地区は、「第3次向日市都市計画マスタープラン」において、本市における商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積した都市型複合拠点地区に位置付けられており、土地利用の高度化などにより、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積が求められている。

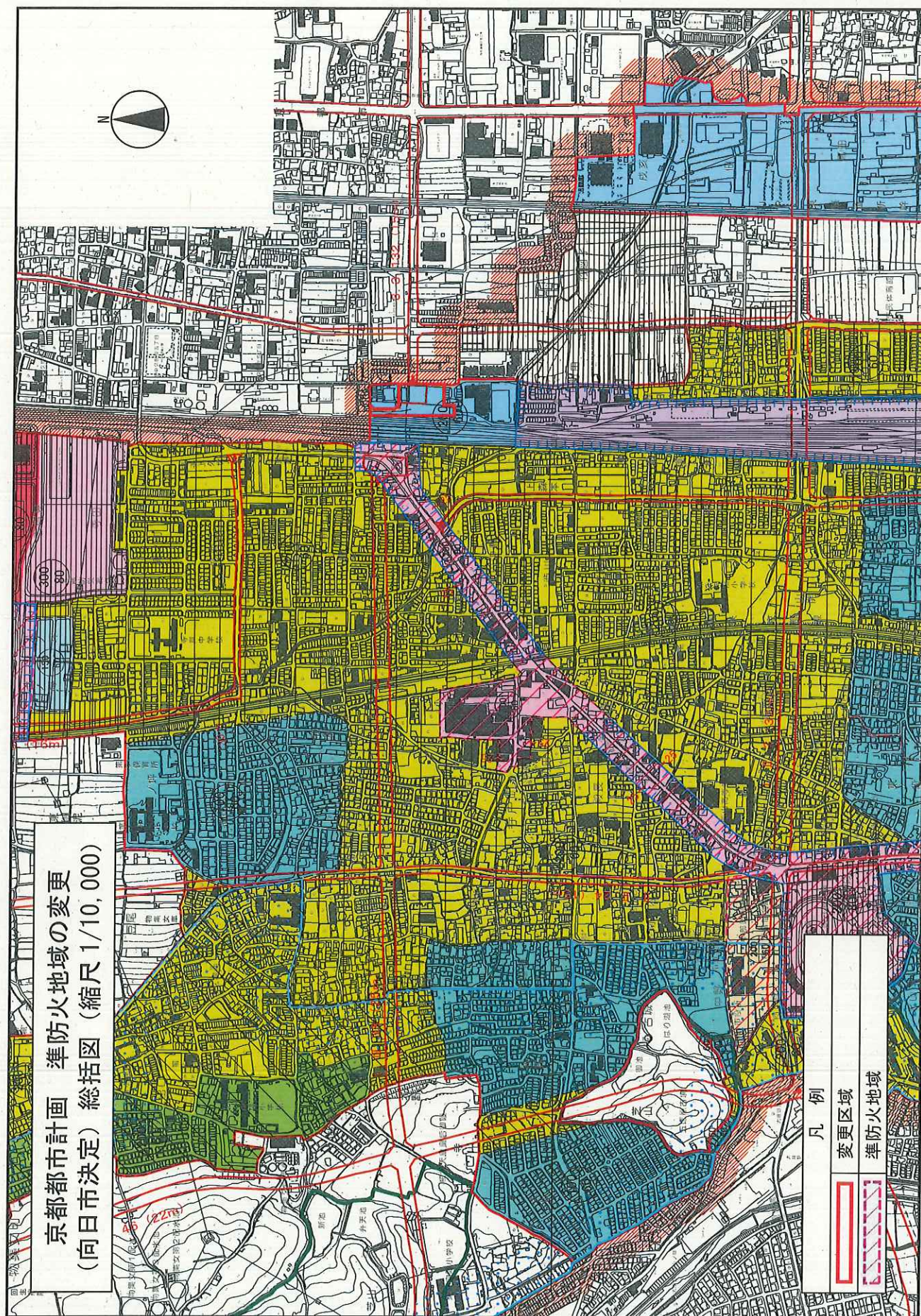
このため、本都市計画は、用途地域の変更を行うことにより、都市拠点にふさわしい機能集積を図るものである。

旧



新

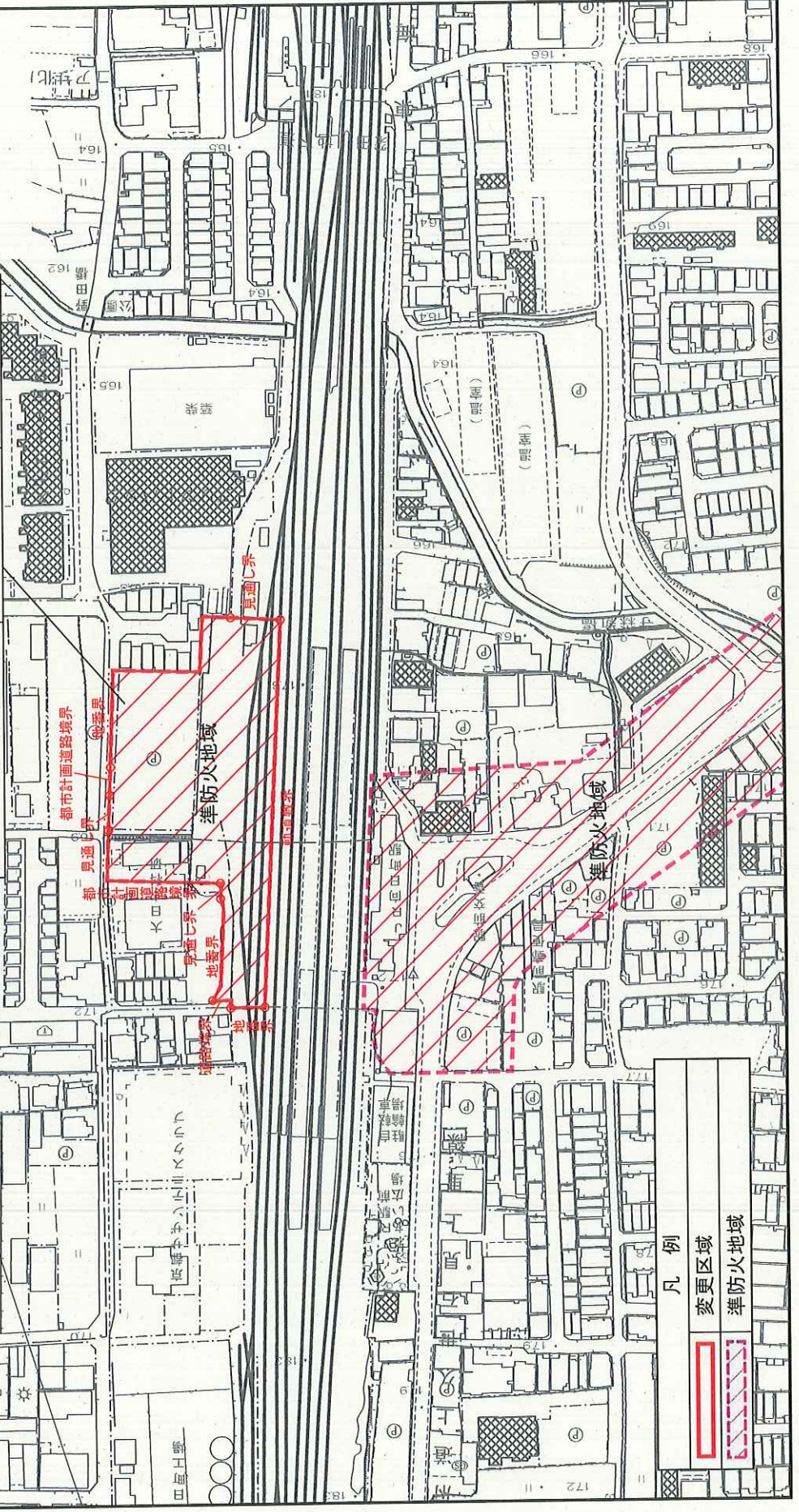




京都市計画 準防火地域の変更
(向日市決定) 計画図 (縮尺 1/2,500)



変更	準防火地域	工業地域
指定なし	商業地域	
参考		



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55ha	第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

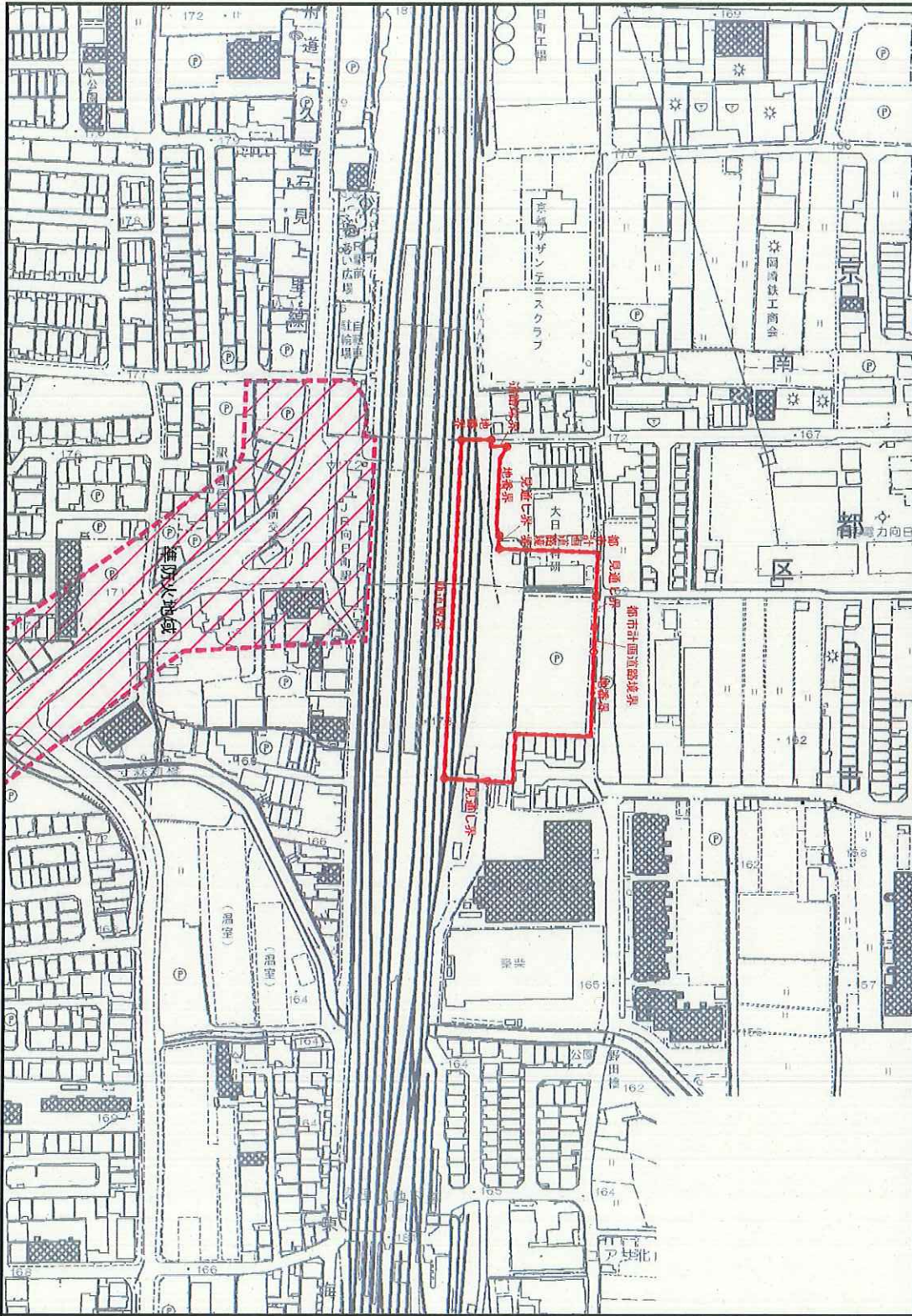
本都市計画は、準防火地域の変更を行うことにより、建物の不燃化を促進するものである。

理由書

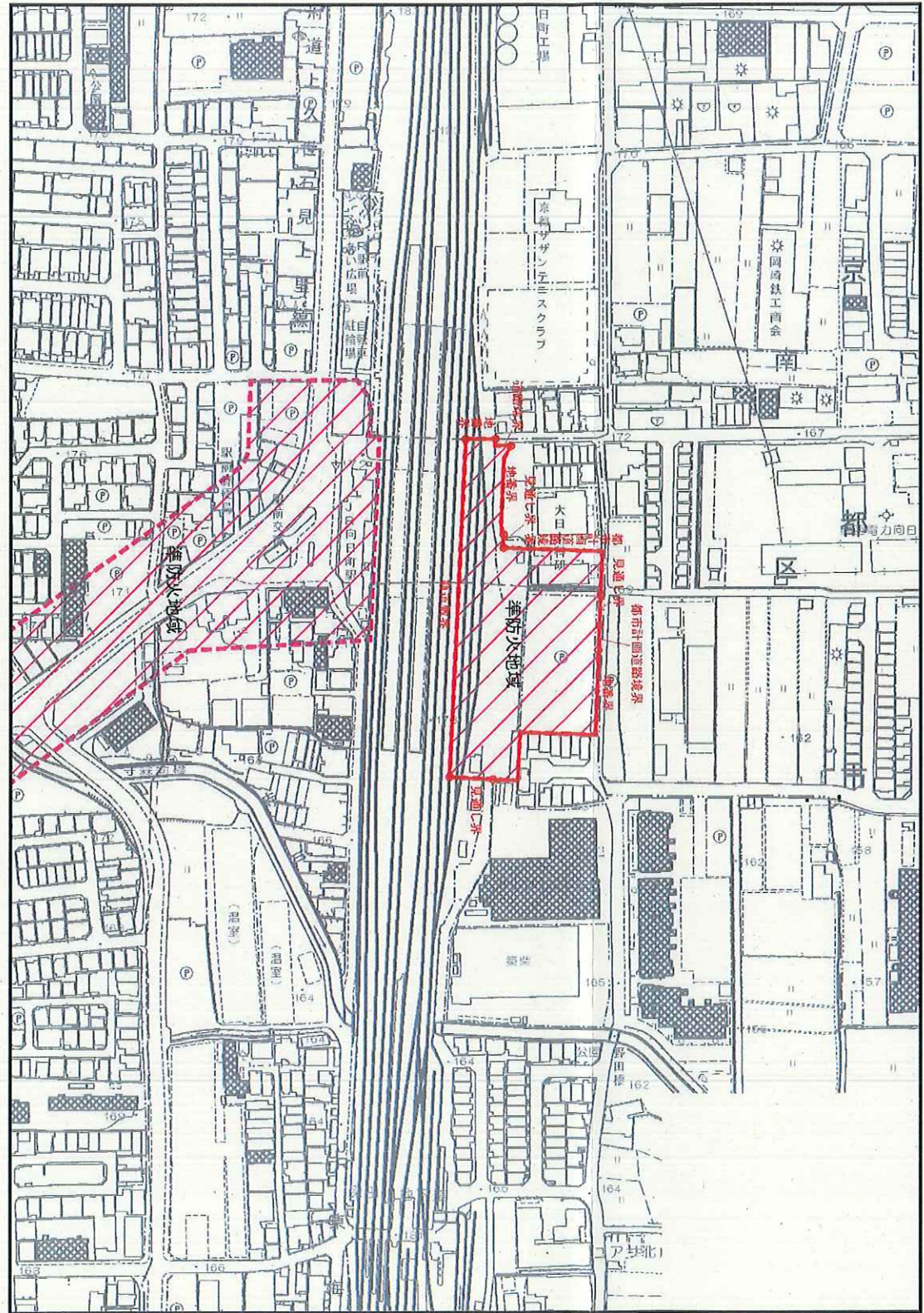
本地区は、「第3次向日市都市計画マスタープラン」において、本市における商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積した都市型複合拠点地区に位置付けられており、土地利用の高度化などにより、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積が求められている。

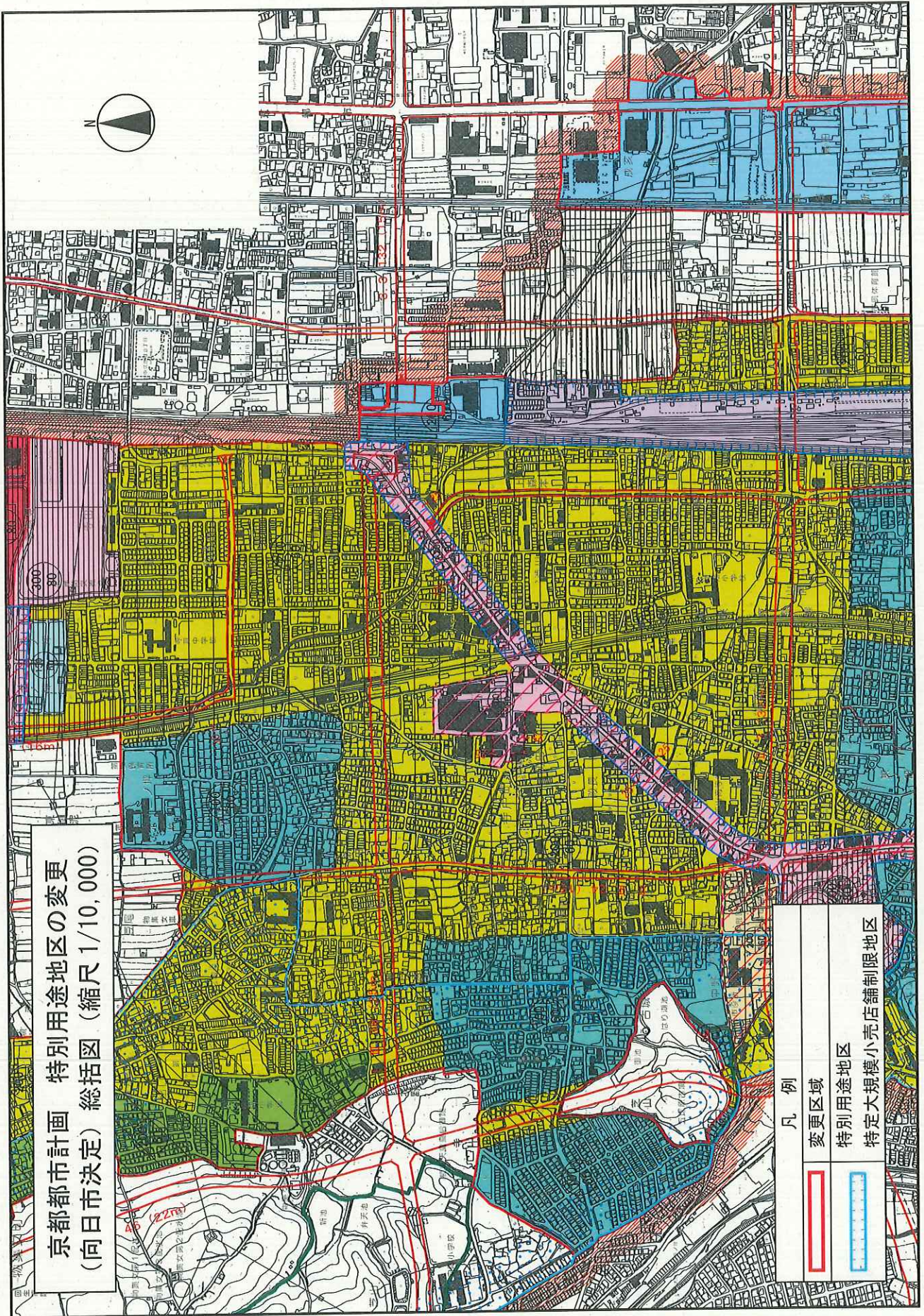
このため、本都市計画は、用途地域の変更の変更と合わせ、準防火地域の変更を行うことにより、建物の不燃化を促進し、都市拠点にふさわしい市街地の形成を図るものである。

旧



新





京都市計画 特別用途地区の変更
(向日市決定) 計画図 (縮尺 1/2,500)



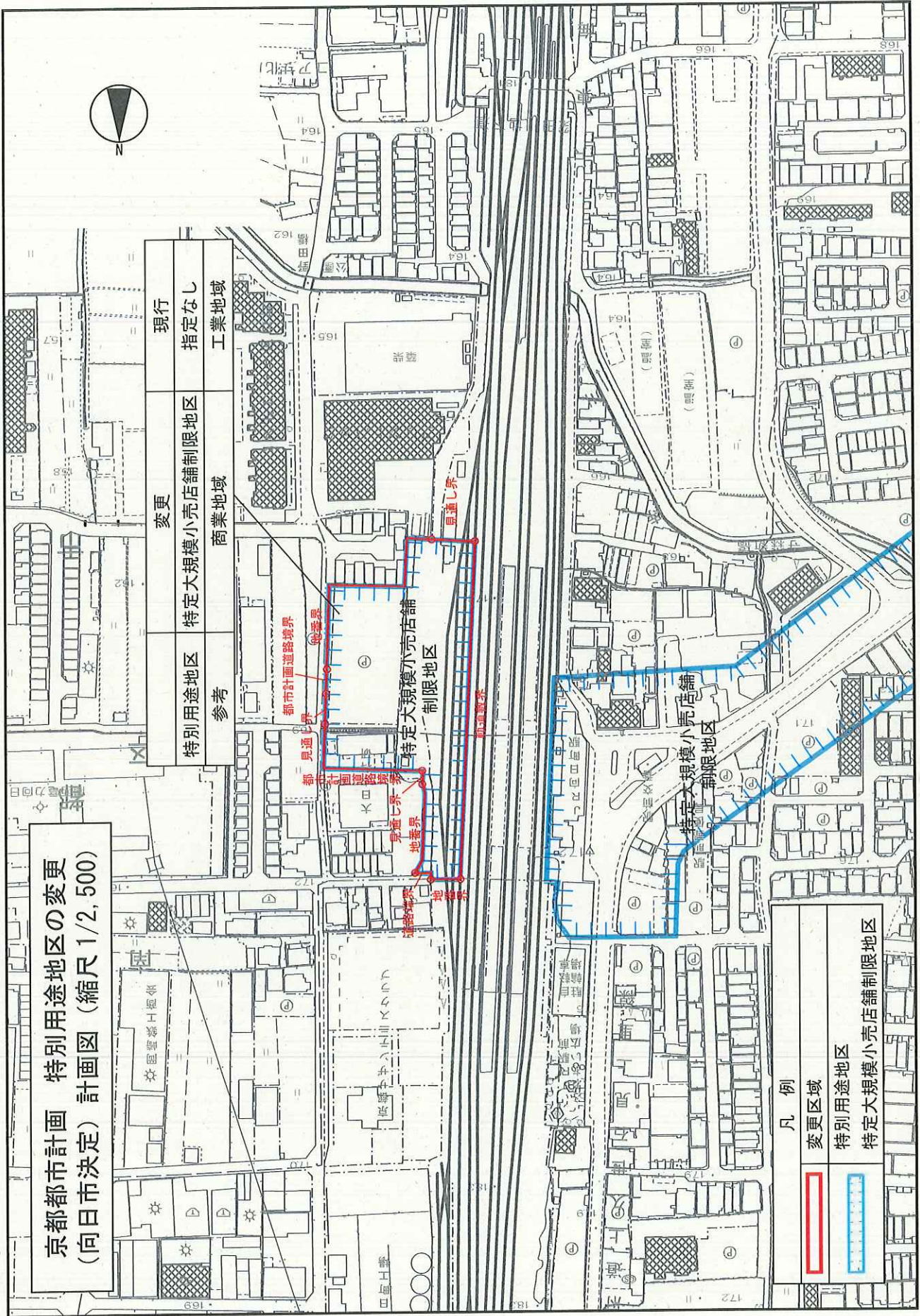
変更		現行
特別用途地区	特定大規模小売店舗制限地区	指定なし
参考	商業地域	工業地域

都市計画道路境界
都見通し界
見通し界
地番界
道路境界
見通し界
見通し界
特定大規模小売店舗制限地区

特定大規模小売店舗制限地区

凡例

	変更区域
	特別用途地区
	特定大規模小売店舗制限地区



京都都市計画特別用途地区の変更（向日市決定）
（案）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種類	面積	備考
娯楽・レクリエーション地区	約5.7ha	規制内容は、向日市娯楽・レクリエーション地区建築条例による。
特定大規模小売店舗制限地区	約55.7ha	規制内容は、向日市特定大規模小売店舗制限地区建築条例による。

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、乙訓地域商業ガイドラインに沿って、特に広域に影響を及ぼす大規模小売店舗の立地を制限する「特定大規模小売店舗制限地区」の変更を行うことにより、都市環境の保全及び都市の健全な発展を図るものである。

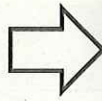
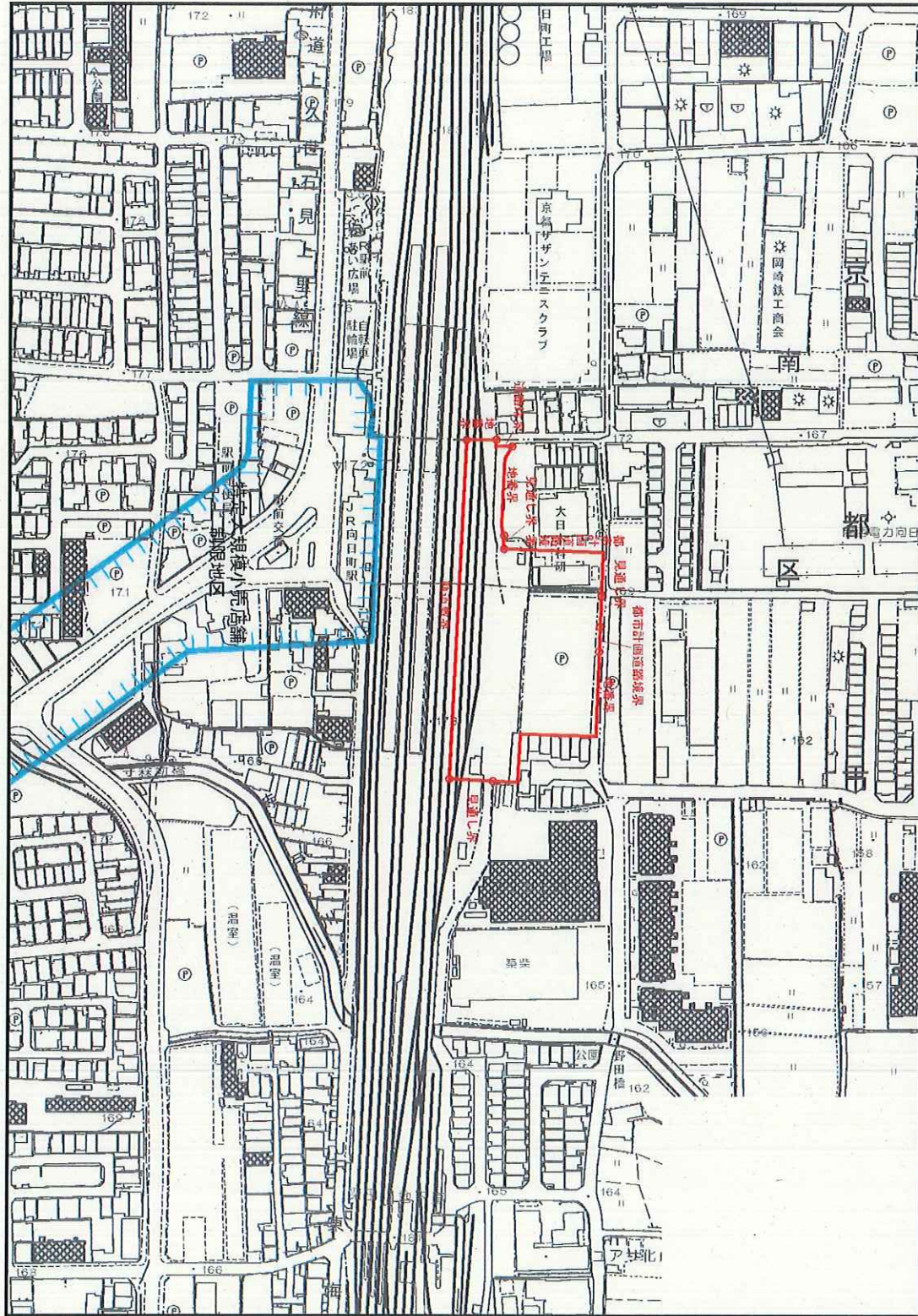
理由書

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、本市における商業・業務・サービス・居住等の多様な機能が集積した都市型複合拠点地区に位置付けられており、土地利用の高度化などにより、市民や来訪者の多様なニーズに対応できる機能の集積が求められている。

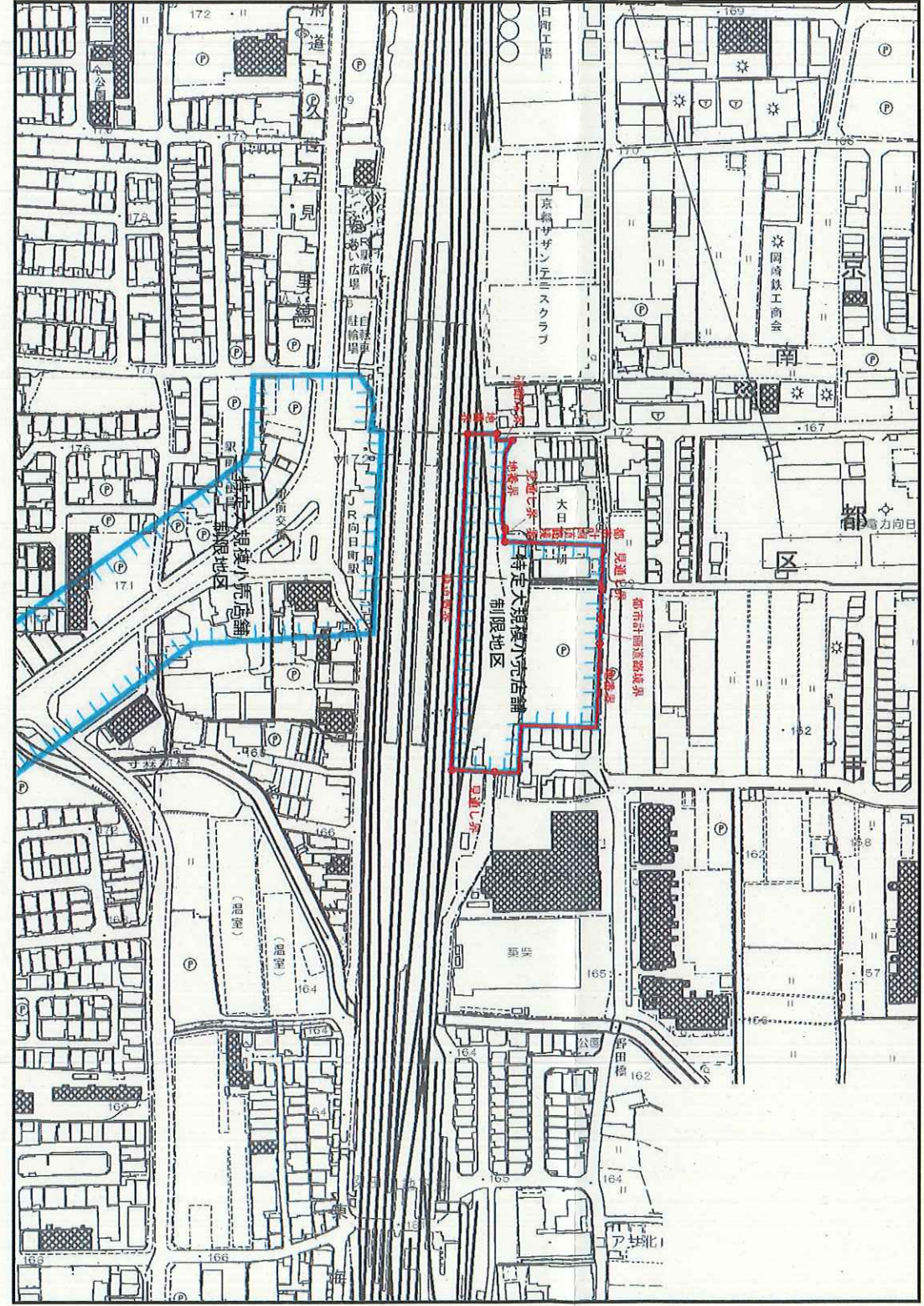
一方、乙訓地域商業ガイドラインにおいて、特に広域に影響を及ぼす大規模小売店舗の立地を抑制する「抑制エリア」に位置づけられている。

このため、本都市計画は、用途地域の変更と合わせ、本ガイドラインに沿って、特に広域に影響を及ぼす大規模小売店舗の立地を制限する「大規模小売店舗制限地区」の変更を行うことにより、都市環境の保全及び都市の健全な発展を図るものである。

旧



新



①地区の現況・課題

- JR向日町駅に隣接しているものの、駅東側には開設当初から改札口や駅前広場がなく、JR東海道本線以東の住民にとって、駅へのアクセス性に大きな課題を抱えている
- 鉄道により市街地が分断されており、駅周辺のまちづくりや水害等による浸水時の避難経路の確保に課題を抱えている
- 駅に隣接した非常にポテンシャル（潜在能力）が高い地域にも関わらず、広大な未利用地が生じており、まちづくり協議会により、これらを活かした東口開設等駅周辺のまちづくりの機運が高まっている

【上空から全体】



【東側】



【西側】



②市のまちづくりにおける位置づけ（第3次向日市都市計画マスタープラン）

- 都市計画マスタープランの将来都市構造において、本市の中心的な交通ターミナル機能をはじめ、商業・業務・医療・福祉・公共・居住機能等が高度に集積した「中心都市拠点」に位置づけ
- 土地利用方針において、商業・業務・サービス等多様な機能の集積や土地利用の高度化などを図る「都市型複合拠点地区」に位置づけ
- 市街地整備方針において、「駅東口の開設に向けた東西自由通路、駅前広場、アクセス道路等の整備や市街地再開発事業等による拠点整備」を位置づけ

【将来都市構造】

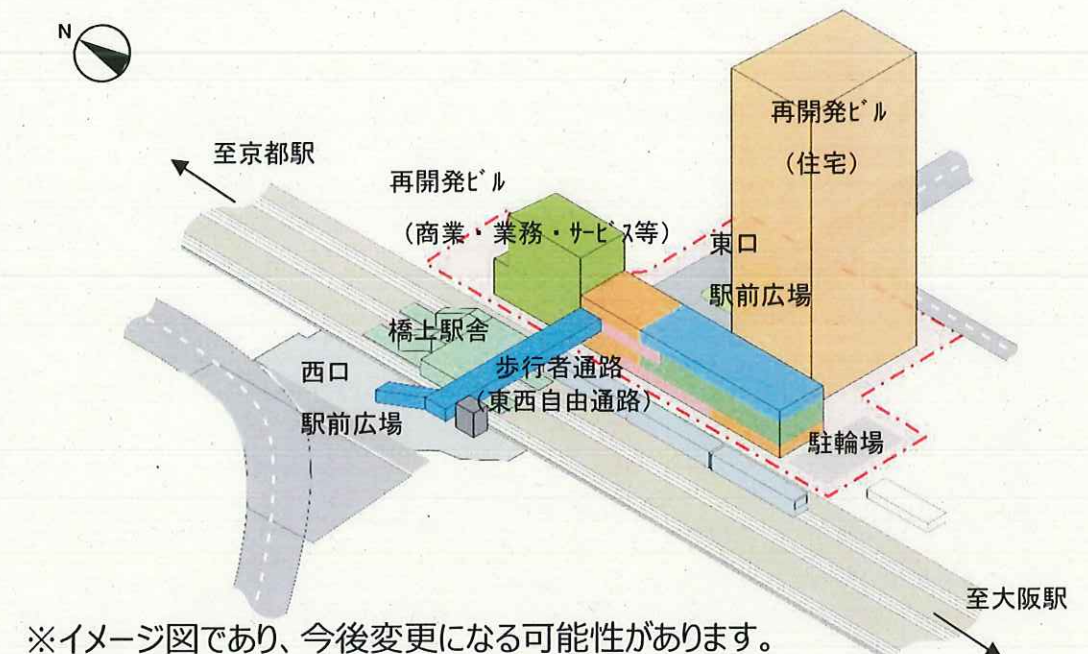


③駅周辺整備の概要

- 長年の懸案事項である東口開設に向けて、東口駅前広場や東西駅前広場を結ぶ東西自由通路などの公共施設と、駅前にふさわしい商業・業務・サービス・居住等の多様な機能集積を図る再開発ビルを一体的に整備

【事業概要】

- 方針：東口開設、都市機能の集積（交通結節点機能の向上、生活支援施設・居住施設の導入）
- 事業手法：（再開発事業：組合施行）再開発複合ビル、東口駅前広場（市事業）東西自由通路、西口駅前広場



④変更（決定）する都市計画の概要

- 高度利用型地区計画（JR向日町駅周辺地区地区計画）
土地利用の方針：再開発地区、公共施設地区
地区施設の整備方針：区画道路1号、歩行者通路1号（東西自由通路）、歩道状空地1号
建築物等の整備方針：用途制限、壁面後退（2m以上）、容積率の最高限度（750%）
- 市街地再開発事業（JR向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業）
施行区域面積：約0.8ha
公共施設の配置：東口駅前広場、区画道路1号
建築物の計画：住宅（約300戸）・商業・業務等
- 都市計画道路向日町上鳥羽線：東口駅前広場の区域及び面積の増加変更
- 用途地域：工業地域（200/60）→ 商業地域（600/80）
- 準防火地域：商業地域への変更に伴う指定区域の拡大
- 特別用途地区（特定大規模小売店舗制限）：商業地域への変更に伴う指定区域の拡大

⑤進捗状況と今後の予定

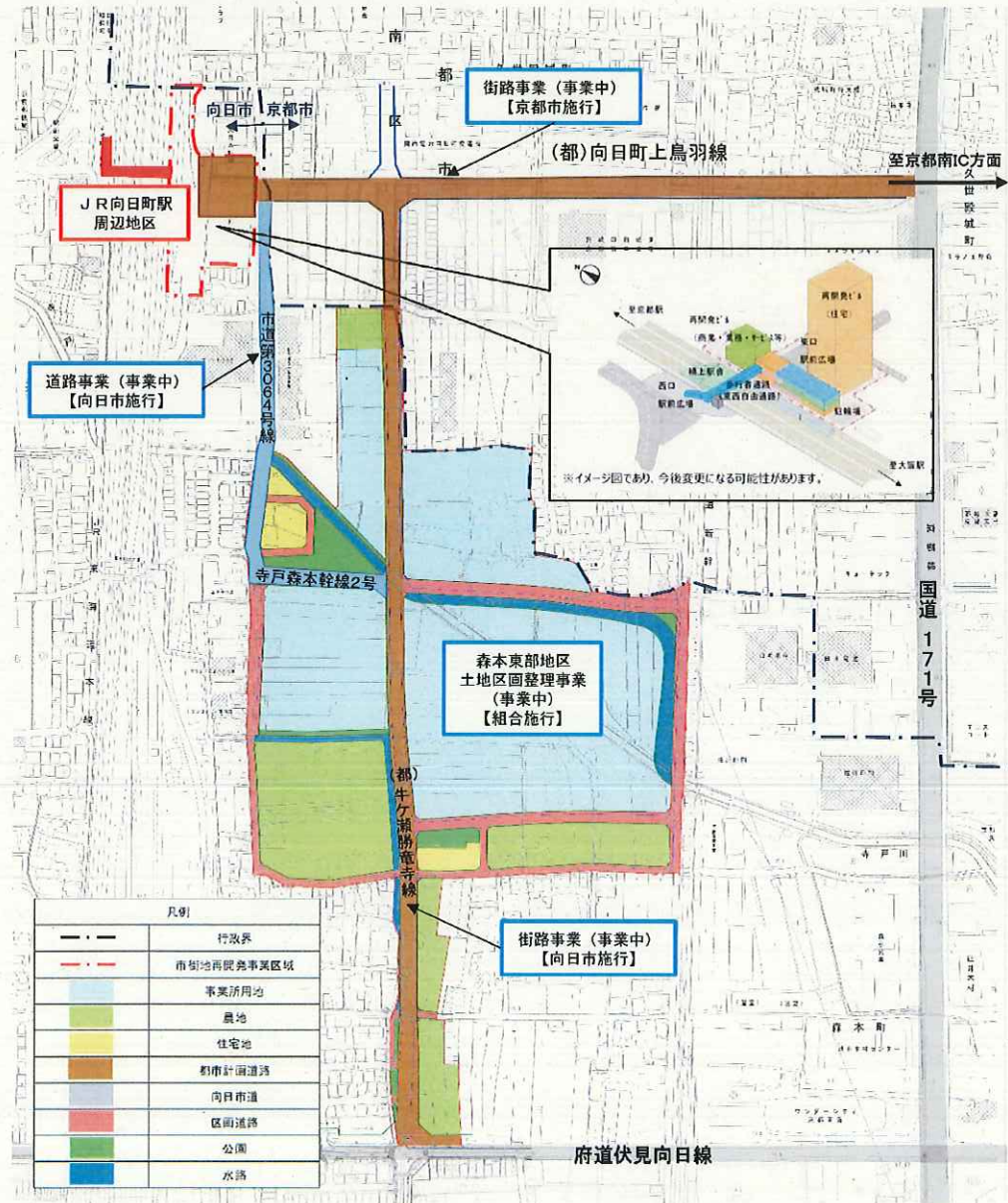
【進捗状況】

H29 年度～	市街地再開発等調査
	駅周辺施設の基本設計
H29.11～	勉強会開催
H30.12～	JR 向日町駅周辺地区まちづくり協議会
R2.5	鉄道事業者との基本合意
	市街地再開発準備組合の設立
	事業協力者の決定

【今後の予定】

R 2 年度	都市計画手続き
	市街地再開発の事業計画作成

《参考》 周辺事業について



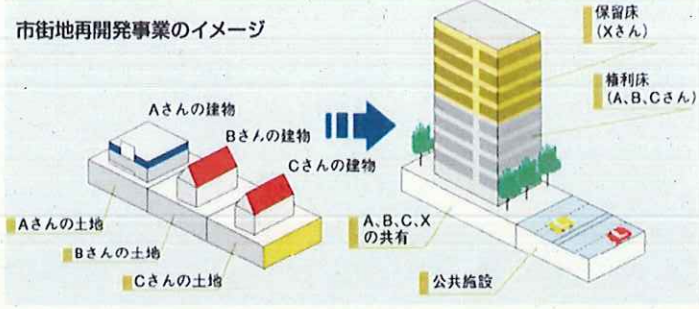
《参考》 都市計画の用語解説

① 地区計画

地区の課題や特性を踏まえ、まちづくりの目標を設定し、その実現に向けて、道路等の地区施設の配置計画や、建物の用途・規模などのルールを定めることにより、その地区にふさわしい「まちづくり」を進めていく手法です。

② 市街地再開発事業

敷地を共同化して高度利用することにより、駅前広場等の公共施設やオープンスペース等の公共空間を生み出し、安全で快適な都市環境を創造する事業です。



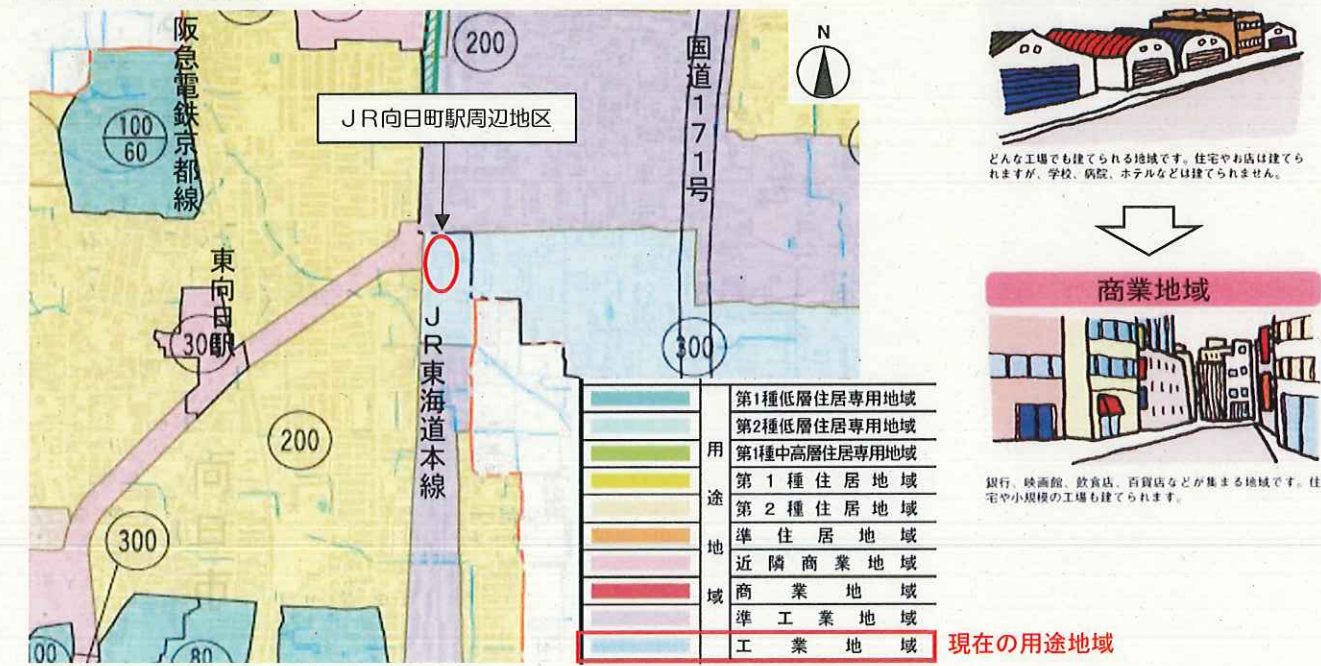
③ 都市計画道路

都市計画道路は、あらかじめルートや幅員などを決めた、都市の骨格を形成する道路のことであり、都市の将来像を踏まえて計画された道路です。

④ 用途地域

都市計画における土地利用制限のうち最も基本的なルールであり、その地域にどのような建物が建てられるかを定めたものです。

【現在の用途地域図】



⑤ 準防火地域

市街地の建物の防火性を高め、火災の延焼拡大を抑制するため、建物の規模に応じて、建物の構造に規制がされます。

⑥ 特別用途地区（特定大規模小売店舗制限地区）

特に広域に影響を及ぼす大規模小売店舗（床面積1万㎡以上）の立地を制限する地区です。