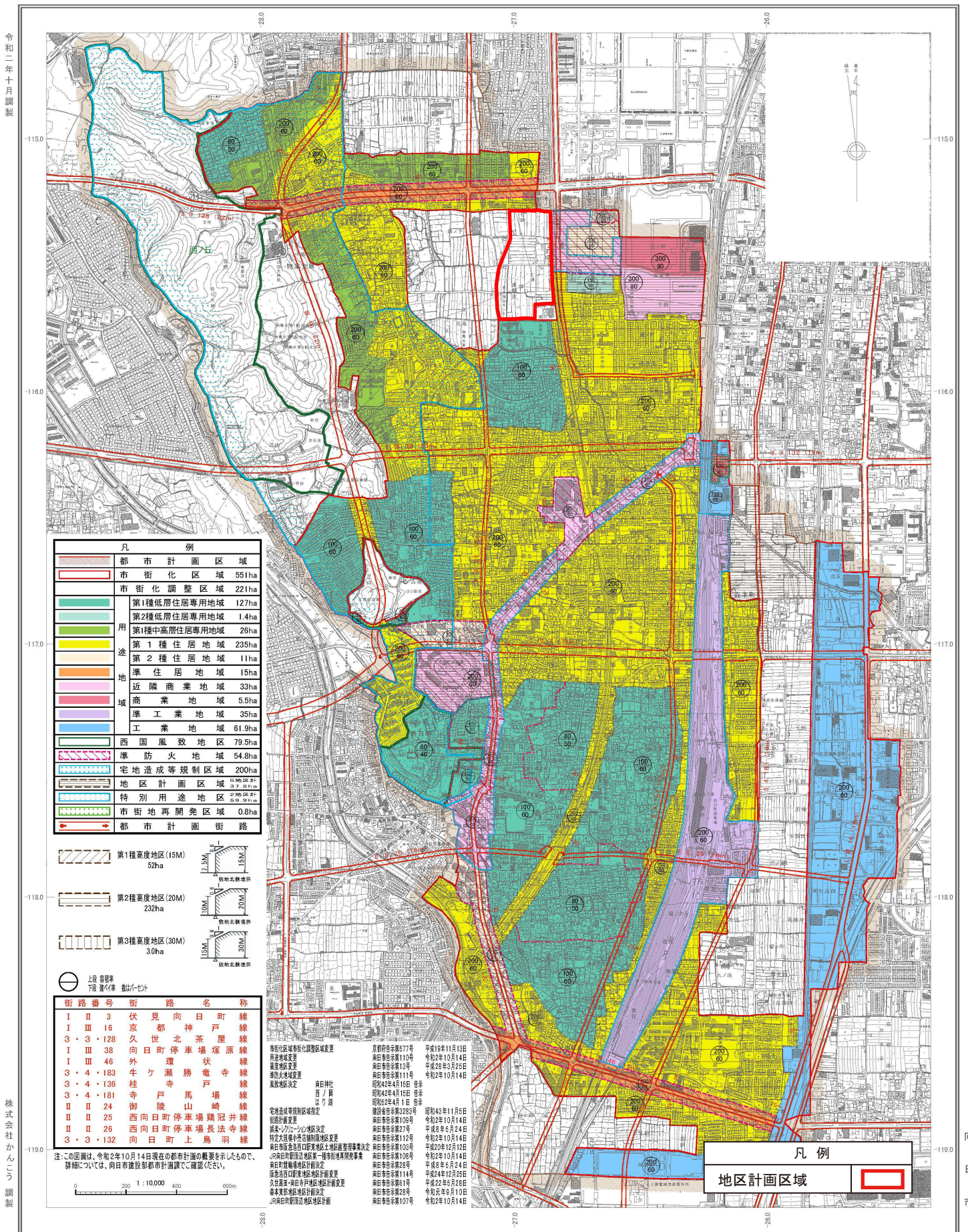


資料 1 - 1



京都都市計画
阪急洛西口駅西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：交流ゾーン
	B地区：うるおいゾーン
地区施設	区画道路
	特殊道路
	交流広場
	公園
	歩道状空地
	環境緑地
	壁面の位置の制限 (2m)
	壁面の位置の制限 (10m)

京都都市計画地区計画の決定(原案) (向日市決定)

都市計画阪急洛西口駅西地区地区計画を次のように決定する。

名 称		阪急洛西口駅西地区地区計画
位 置		向日市寺戸町石田、正田及び東御泥の各一部
面 積		約 8.2 ha
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、広域的な商業・業務施設や宿泊施設など、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」に位置付けられております。 そこで、地区計画を定めることにより、道路・公園等の公共施設整備や営農環境の保全を図るとともに、鉄道駅に隣接する地域特性を活かした宿泊・健康・産業施設等の立地誘導を行い、市民や来訪者の新たな交流の場「向日ノースゲートウェイ」を創出することを、地区計画の目標とします。
	土地利用の方針	営農環境や周辺環境に配慮し、本地区を以下の地区に区分します。 1 A地区（交流ゾーン） 観光の拠点となる宿泊施設、健康の拠点となる医療・健康増進施設、産業の拠点となるオフィス、産業体験施設等の集積を図るため、周辺の環境や景観に配慮しながら、広域的なニーズに対応できる大規模な施設の立地誘導や高度利用を図ります。 2 B地区（うるおいゾーン） 地区内の営農者が将来的にも良好な環境で営農できるよう、農地の集約を行うとともに、土地改良施設の整備を行います。 資材置き場やその他これらに類するものの土地利用を制限し、営農環境の保全を図ります。 周辺環境との調和や良好な市街地環境の形成を図るため、公園施設の整備を行います。
	地区施設の整備方針	土地利用転換により発生する各種車両や歩行者交通の安全で円滑な処理を図るとともに、良好な市街地環境を形成するため、道路、公園を地区施設として位置付けます。 A地区（交流ゾーン）については、交流やにぎわいの創出に寄与する来訪者の滞留空間や市民の憩いの場の形成を図るとともに、歩行者の回遊性や安全性の向上を図るため、歩道状空地や交流広場を設けます。 また、周辺環境との調和を図るため、地区周辺部や主要な区画道路沿道に環境緑地を設けます。
	建築物等の整備の方針	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、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限、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	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路 1 号	14.0～17.0m	約 200m	—	
			区画道路 2 号	9.5m	約 220m	—	
			区画道路 3 号	9.5m	約 170m	—	
			区画道路 4 号	9.5m	約 120m	—	
			区画道路 5 号	2.5～5.1m [7.5m]	約 130m	—	[] 内は全幅員。
			自転車歩行者 専用道路 1 号	4.5m	約 220m	—	
			自転車歩行者 専用道路 2 号	4.5m	約 300m	—	
			歩行者専用道路 1 号	3.5m	約 60m	—	
		公園	1 号公園	—	—	約 2,500 m ²	
		その他 公共 空地	環境緑地 1 号	—	—	約 1,000 m ²	市道第 1081 号線との敷地境界部に設ける。 最低幅員は 10m とする。 歩道状空地 1 号を含む。 ただし、住宅の敷地は除く。
			環境緑地 2 号	—	—	約 130 m ²	最小幅員は 2m とする。
			環境緑地 3 号	—	—	約 200 m ²	最低幅員は 1m とする。 区画道路 1 号との敷地境界部に設ける。
			環境緑地 4 号	—	—	約 70 m ²	
			環境緑地 5 号	—	—	約 130 m ²	
			歩道状空地 1 号	2m 以上	約 100m	—	市道第 1081 号線との敷地境界部に設ける。
			歩道状空地 2 号	3.5m 以上	約 210m	—	歩行者専用道路 1 号から区画道路 1 号まで設ける。 ピロティを含む。
			交流広場	—	—	約 1,500 m ²	歩行者専用道路 1 号に接して設ける。 ピロティを含む。

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区（交流ゾーン）		B地区 （うるおいゾーン）
			A 1 地区	A 2 地区	
		面積	約 3.7 ha	約 3.3 ha	約 1.2 ha
建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの （建築基準法別表第二（い）項第2号） (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの （建築基準法別表第二（わ）項第4号） (5)工場 （建築基準法別表第二（ぬ）項第1号から第3号） (6)危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 （建築基準法別表第二（ぬ）項第1号及び第4号） (7)個室付浴場に係る公衆浴場その他これに類するもの （建築基準法別表第二（る）項第3号） (8)キャバレー、料理店その他これに類するもの （建築基準法別表第二（り）項第2号） (9)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （建築基準法別表第二（ほ）項第2号） (10)カラオケボックスその他これに類するもの （建築基準法別表第二（ほ）項第3号） (11)倉庫業を営む倉庫 (12)葬儀場 (13)向日市特定大規模小売店舗制限地区建築条例別表に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの （建築基準法別表第二（い）項第2号） (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの （建築基準法別表第二（わ）項第4号） (5)工場 （建築基準法別表第二（る）項第1号） (6)危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 （建築基準法別表第二（る）項第2号） (7)個室付浴場に係る公衆浴場その他これに類するもの （建築基準法別表第二（る）項第3号） (8)キャバレー、料理店その他これに類するもの （建築基準法別表第二（り）項第2号） (9)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （建築基準法別表第二（ほ）項第2号） (10)カラオケボックスその他これに類するもの （建築基準法別表第二（ほ）項第3号） (11)倉庫業を営む倉庫 (12)葬儀場 (13)向日市特定大規模小売店舗制限地区建築条例別表に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物 (2)都市公園法第2条第2項に掲げるものの（第5号及び第6号を除く） (3)前各号の建築物に附属するもの	

		(14) 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性風俗特殊営業の用に供する建築物 (15) (1) 号及び(2) 号に掲げる建築物について、本地区計画の施行の時に存する住宅を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合は除くものとする。	(14) 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性風俗特殊営業の用に供する建築物 (15) (1) 号及び(2) 号に掲げる建築物について、本地区計画の施行の時に存する住宅を、土地区画整理事業による仮換地指定及び換地処分された土地に建築する場合は除くものとする。	
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 30		10 分の 20
	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6		10 分の 6
	建築物の敷地面積の最低限度	5, 000 m ²	2, 000 m ²	—
		ただし、鉄道事業施設、駅利便施設、交通環境施設、高圧送電鉄塔、水道施設及び住宅の敷地は除く。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、市道第 1081 号線及び歩行者専用道路 1 号の境界線では 10m 以上、その他の道路の境界線、公園境界線及び環境緑地境界線では 2m 以上とする。 ただし、住宅、鉄道事業施設、駅利便施設、交通環境施設及び次に掲げる用に供する建築物のうち、地階を除く階数が一のものについては、この限りではない。(環境緑地の区域は除く。) (1) 守衛室 (2) 自動車車庫 (3) 自転車置き場 (4) 倉庫 (5) 荷捌きまたは通路で、外壁を有しないもの (6) 水道施設		—
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域のうち、環境緑地（環境緑地 2 号を除く）及び歩道状空地の区域には、門又は塀は設置してはならない。 ただし、歩道状空地の区域外に、緑化に寄与するものや、鉄道事業施設、駅利便施設、交通環境施設、高圧送電鉄塔、水道施設の保安に資するもの、住宅に関連するものを設置する場合については、この限りではない。		—

		建築物等の高さの最高限度	建築物が冬至日において、阪急洛西口駅西地区地区計画区域の外に日影を生じることとなる場合は、当該日影を生じることとなる区域（京都府建築基準法施行条例第19条の2により日影の規制を受ける区域を除く）については、建築基準法第56条の2の規定を準用し、平均地盤面から4mの高さにおける水平面において、建築基準法別表第四の3項の（に）欄の第（2）号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。	—
			60m	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、色彩及び意匠は、周辺景観との調和を図るとともに、当地区の基本コンセプトである「向日ノースゲートウェイ」にふさわしい都市景観を形成するものとする。	—
			(1) 屋外広告物（次号アからオまでに掲げるものを除く。）を表示する場合は、周囲の景観に調和するよう色彩、形状及び意匠並びに当該屋外広告物を表示し、又は掲出物件を設置する位置等について配慮するものとする。 (2) 次の各号に該当するものは、表示し、又は掲出物件を設置してはならない。 ア 屋上広告物 イ 屋上広告塔 ウ 軒下広告物のうち、壁面から突出して設置するもので、広告面が設置壁面に対しておおむね直角のもの エ 軒下広告物のうち、同一壁面に表示される広告物の表示面積の合計が当該同一壁面の見付面積の1／10以上のもの オ 可変表示式広告物を使用するもの	
			市道第1081号線及び自転車歩行者専用道路1号に接する敷地上に、車の出入口を設けない。 ただし、市道第1081号線については、緊急車両用及び高圧送電鉄塔、水道施設の保安車両、住宅の出入口は除く。 自転車歩行者専用道路1号については、緊急車両用及び高圧送電鉄塔、水道施設の保安車両の出入口は除く。	—

		垣又は柵の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣、柵、若しく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、門袖及び高圧送電鉄塔、水道施設の保安のための柵については、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 以下の柵 (4) 高さ 100cm 以下のブロック積み又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柵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	建築物の緑化率の最低限度は次に掲げる数値とし、特に沿道部への緑化を図るよう努める。ただし、住宅の敷地は除く。 10 分の 1（環境緑地含む）	—
		制限の適用除外	阪急鉄道敷については、鉄道事業施設、駅の利便施設、交通環境施設等で、地区計画の目標に照らして周辺環境を害するおそれがなく、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの	—

「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

営農環境の保全を図るとともに、地域特性を活かした新たな都市交流拠点の形成を図る。

理 由 書

本地区はこれまで、主に都市近郊の農地として土地利用が行われてきましたが、周辺環境や営農を取り巻く環境の変化から無秩序な市街化の進行が懸念されており、営農環境の保全に課題が生じております。

一方、本地区は、阪急洛西口駅や府道中山稻荷線に近接し、交通利便性に優れた立地特性を有しております。

また、本地区の東側では、大規模工場跡地や農地を活用したまちづくりが進展し、桂川・洛西口新市街地が形成されています。

このことから、「第3次向日市都市計画マスタープラン」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、営農環境の保全と地域特性を活かした新たな交流拠点の形成を図るため、本地区計画を定めるものです。