

①地区の現況・課題

＜地区の特性＞

阪急洛西口駅の駅前広場や府道中山稻荷線に近接する等、交通利便性に優れた立地特性を有しています。阪急京都線以東では、大規模工場跡地や農地を活用した新たなまちづくりが進展しています。

＜地区の課題＞

これまで、主に都市近郊の農地として土地利用を行われてきましたが、農業従事者の高齢化や後継者の不足から、農地の良好な維持管理が危ぶまれています。



②都市計画マスタープランの位置づけ

本市の都市計画マスタープランにおいて、本地区は、以下のように位置づけています。

将来都市構造

広域的な商業・業務機能など、新たな都市機能及び交流機能の集積など、多様なニーズを充足する「交流都市拠点」に位置づけています。

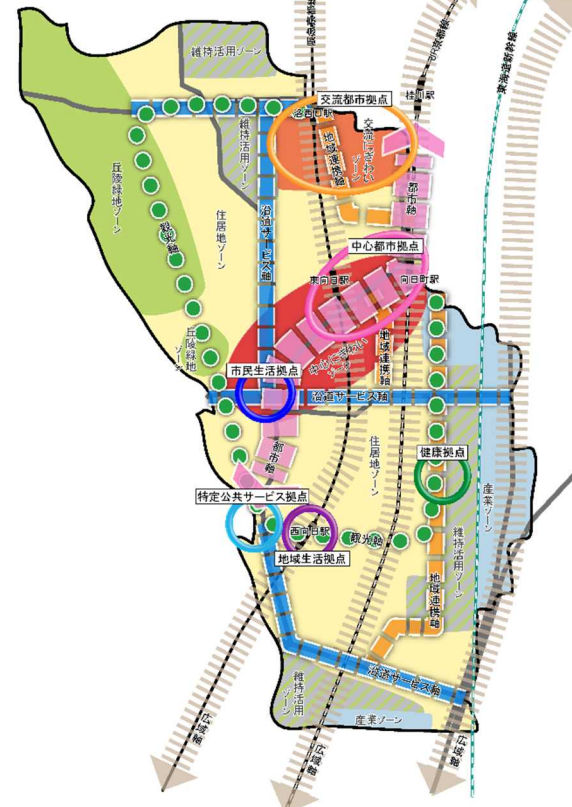
土地利用方針

営農環境との調和を図りつつ、地区計画により計画的に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」に位置づけています。

市街地整備方針

営農環境の保全と鉄道駅に隣接する地域特性を活かした「交流・宿泊・健康・商業・業務施設等の立地誘導など、新たなにぎわい拠点の形成を図る地域」に位置づけています。

【将来都市構造】



③まちづくりの目標

道路・公園などの公共施設整備や営農環境の保全を図るとともに、阪急洛西口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、向日市の玄関口として、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」を創出することをまちづくりの目標とします。

観光・ビジネスなどの幅広い人々の玄関口となるホテルなど

産業を活性化し、働きやすい向日市を推し進めるオフィスなど

新しい宿泊の創造拠点

向日市の玄関口として新しい交流の場を創る

新しい産業の創造拠点

向日ノースゲートウェイ

交流やにぎわいを創出する交流広場など
うるおいを創出する農地・公園

新しい健康の創造拠点

地域医療の核となる病院や多様なサービスで健康を支えるウェルネス施設 など

駅に近接するエリアを「交流ゾーン」と定め、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等の集積を図るため、周辺の環境等に配慮しながら、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。

また、シンボルロードとなる東西道路や、駅前広場と隣接した交流広場を設けるとともに、周辺環境に配慮し、地区周辺部や東西道路沿道に環境緑地を設けます。

地区南側の小学校に隣接するエリアは「うるおいゾーン」と定め、営農環境や周辺環境に配慮し、農地の集約を行うとともに、公園を設けます。

④決定・変更する都市計画

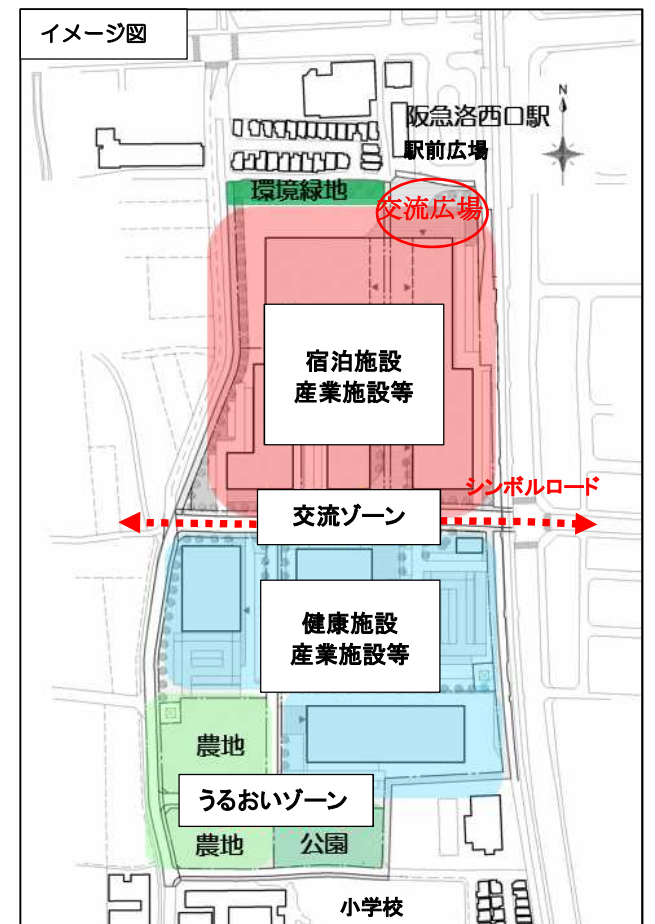
以下の都市計画の決定や変更を行います。

地区計画の決定

本地区にふさわしい「まちづくり」を進めていくため、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ます。

準防火地域の変更

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、建物の構造に規制を定めます。



※イメージ図であり、今後変更になる可能性があります。

⑤地区計画の内容

地区区分

A地区：交流ゾーン（約 7.0ha）

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等、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る。

B地区：うるおいゾーン（約 1.2ha）

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う。

地区施設

- ・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、区画道路（幅員 7.5～17m）、公園（約 2,500 ㎡）、自歩道（幅員 4.5m）を設ける。
- ・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滞留空間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（幅員 2～3.5m）や交流広場（約 1,500 ㎡）を設ける。
- ・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（約 1,530 ㎡）を設ける。

主な建築物等の制限

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等を定める。

○建築物等の用途の制限

A地区：住宅、危険性が大きい工場
特定大規模小売店舗等を制限

B地区：農業施設以外を制限

○建築物の容積率・建蔽率の最高限度

A地区：300/60 B地区：200/60

○建築物の敷地面積の最低限度

A1地区：5,000 ㎡ A2地区：2,000 ㎡

○壁面の位置の制限

北側道路：10m以上 その他道路：2m 以上

○壁面後退区域の工作物の制限

○建築物等の高さの最高限度

：西側農地への日影規制、絶対高さ：60m

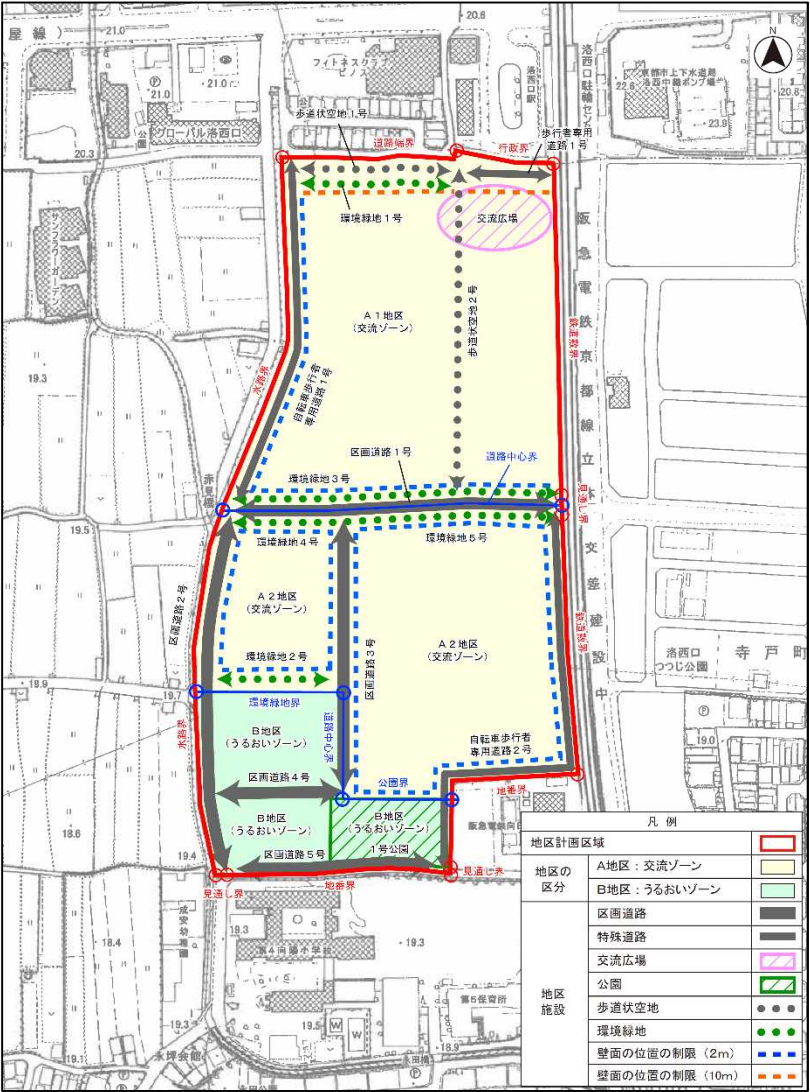
○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

○かき又はさくの構造の制限

：1m 以上のブロック積を制限

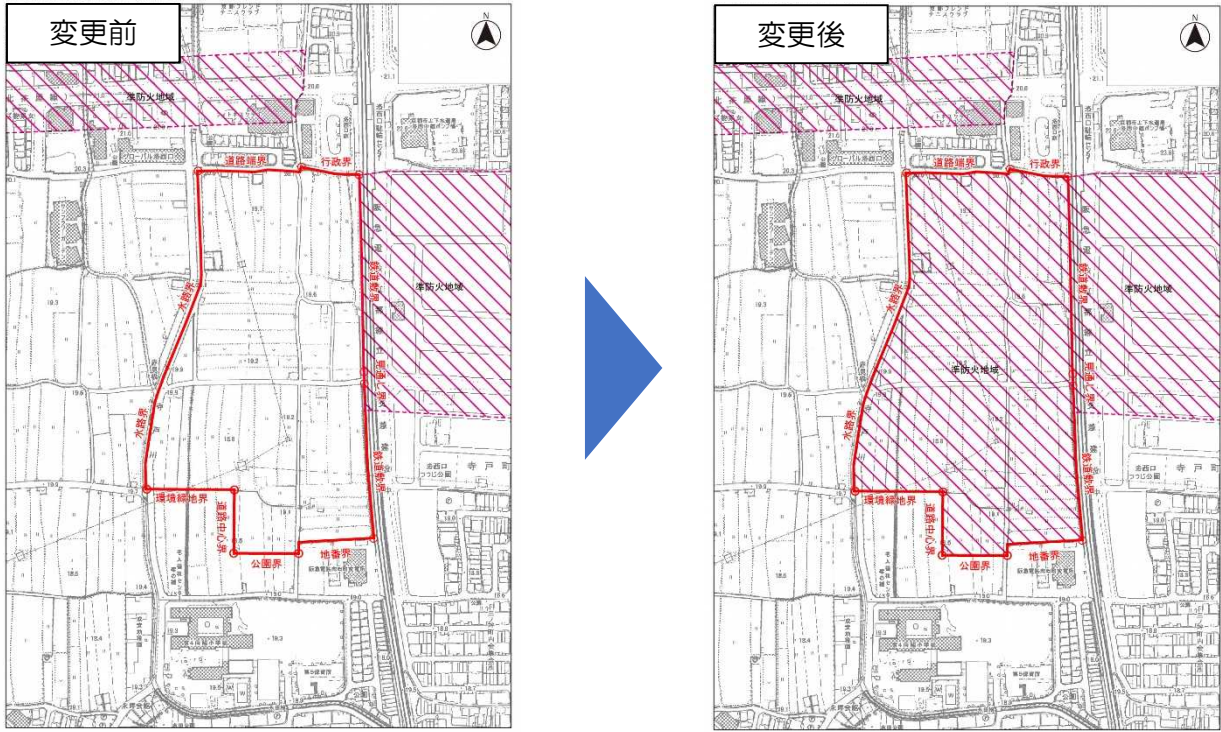
○建築物の緑化率の最低限度

：10%以上



⑥準防火地域の変更

地区計画と合わせ、準防火地域の変更を行うことにより、建物の不燃化の促進を図るものです。

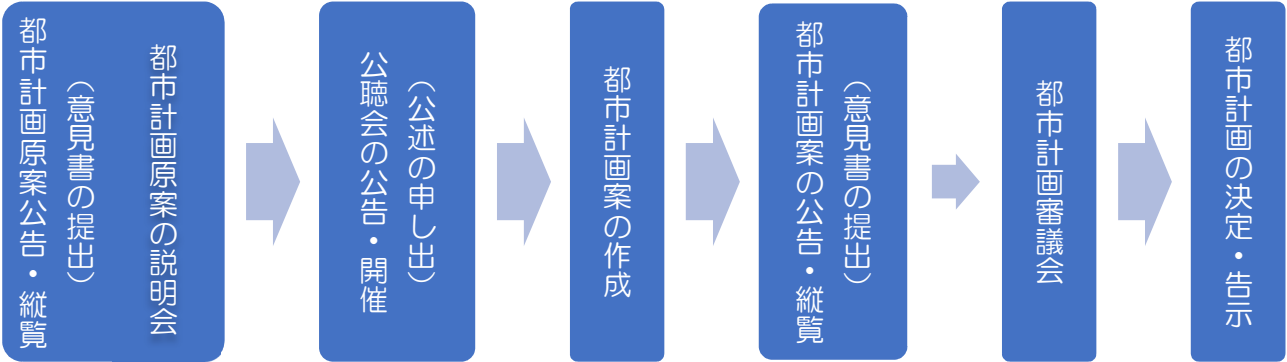


⑦これまでの経過

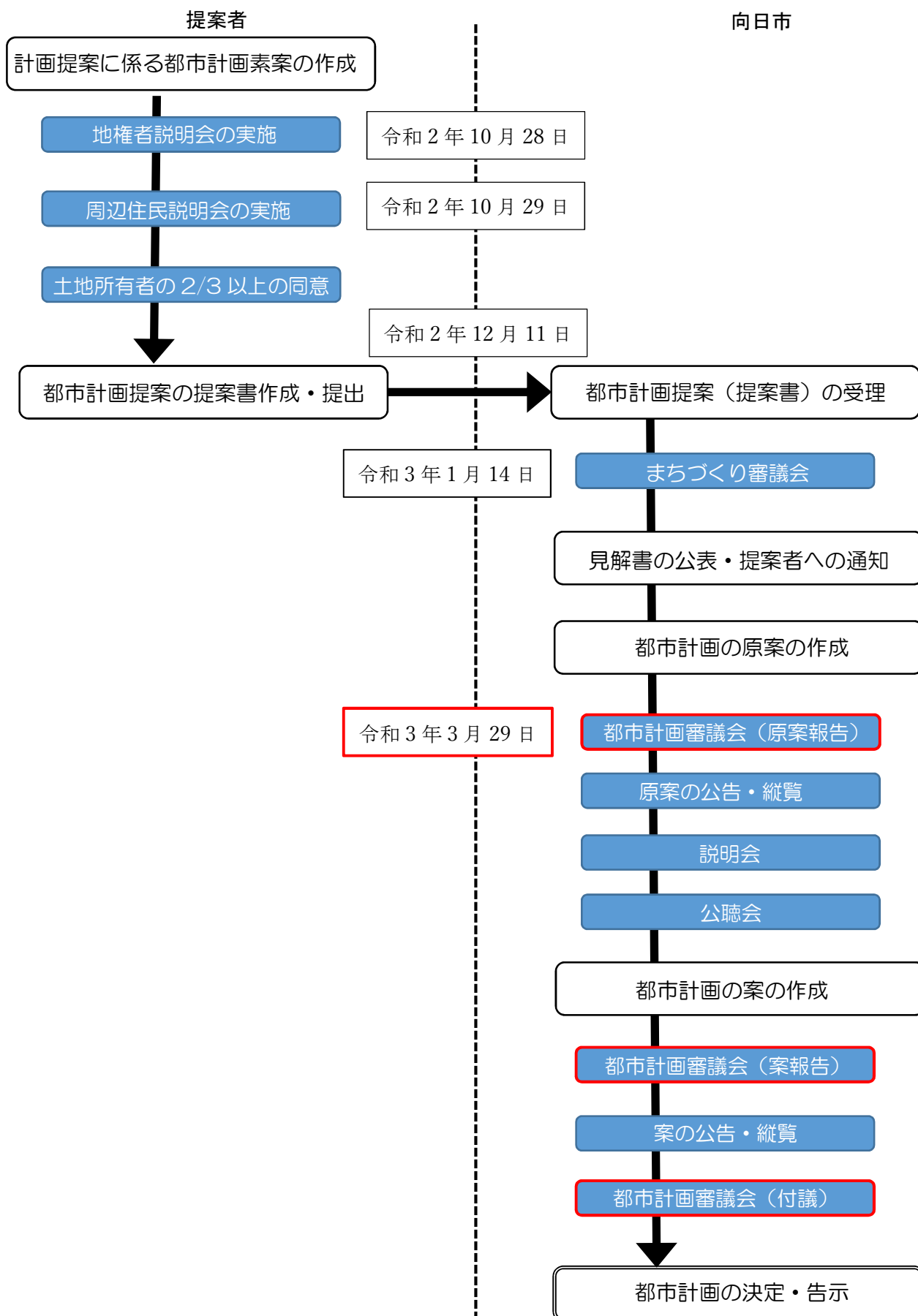
H28. 5	阪急洛西口駅西地区まちづくり協議会が設立
H28. 6	地権者アンケート調査実施（約 8 割が 60 歳以上、約 5 割が 70 歳以上）
H29. 4	地区まちづくり協議会へ移行
H30. 9	事業協力者と覚書を締結 →京阪電鉄不動産（株）を選定
R 2. 10	住民説明会の開催（地権者説明会：33 名 周辺住民説明会：128 名）
R 2. 12	協議会から市へ都市計画の提案
R 3. 1	まちづくり審議会の開催・答申
R 3. 2	市の見解書の公表

○都市計画決定手続き

今後、次の手続きを経て、都市計画決定を行う予定です。



■阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の決定・変更手続きの流れ



2向都第12340号

令和3年1月29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



阪急洛西口駅西地区のまちづくりに係る都市計画の提案について（答申）

令和2年12月17日付け2向都第10190号で諮問のありました上記の案件について、令和3年1月14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。

なお、答申にあたっての本審議会の意見は別添のとおりです。

答申書附帯意見

- ①来訪者に限らず、市民の交流の場としても新たなまちづくりが機能するよう、地区計画への位置づけについて配慮されたい。
特に、歩道状空地2号に隣接して設けられる交流広場においては洛西口駅西側駅前広場と連続した開放的な空間が形成されるよう、配置や面積について考慮されたい。
- ②具体的な施設計画等の検討時において、地区内及び周辺景観との調和が図られるよう配慮されたい。
- ③新たなまちづくりの目標として、地区計画の目標に位置付けられている「らくさいゲートウェイ」のキャッチコピーについて、“らくさい”は向日市の地名ではないため、向日市を想起するキャッチコピーとなるよう配慮されたい。
- ④準防火地域の指定区域について精査し、真に必要な範囲を指定するよう努められたい。
- ⑤市民にとっても意義のあるまちづくりとなるよう、今後、諸手続きや事業の進捗に応じて周辺住民等への説明を行い、市民の参画を得ながら進めるよう努められたい。

都市計画提案の判断に係る見解書

令和3年2月9日

阪急洛西口駅西地区まちづくり協議会
会長 建口 吉男 様

向日市長 安田 守



令和2年12月11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(洛西口駅西地区)、準防火地域
位 置	向日市寺戸町石田、正田及び東御泥の各一部
面 積	約8.2ha
提 案 の 概 要	本提案地区は、向日市がまちづくりの基本的な方向性を示す「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、近隣都市や広域からの来訪者のニーズを充足する機能の集積を図る「交流都市拠点」に位置づけられている。 この位置づけを踏まえ、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、新たな交流の場「らくさいゲートウェイ」を創出することを目標とした地区計画の決定及び準防火地域の変更を提案するものである。
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	本提案は、提案地域が抱える農業従事者の高齢化や後継者の不在など営農に関する深刻な課題及び地域の活性化に対応するため、農地集約による将来的な営農環境の保全と地域特性を活かした宿泊・健康・産業などの誘導を企図したものである。 提案内容は、提案区域において農地集約により営農環境の保全を図るうるおいゾーン(B地区)、まちの活性化に資する宿泊・健康・産業などの機能を誘導する交流ゾーン(A地区)を定めるとともに、営農環境への配慮や良好な都市環境を形成するため、道路及び公園、さらには周辺環境との調和を図るため環境緑地などの地区施設が配置されており、周辺住民等の利益も考慮した土地利用計画となっている。 また、本提案は、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土地利用転換地区の土地利用方針に即しており、当地区にふさわしい将来的な営農環境の保全と地域特性を活かした新たな交流の場の創出を企図したものである。 さらに、提案区域が鉄道駅に隣接していることに加え、当該区域のまちづくりが新たな交流の場の創出を目指していることから、準防火地域の変更を行うことにより、都市の安全性の向上に寄与するものとなっている。 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。

(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2月9日に公表しました。