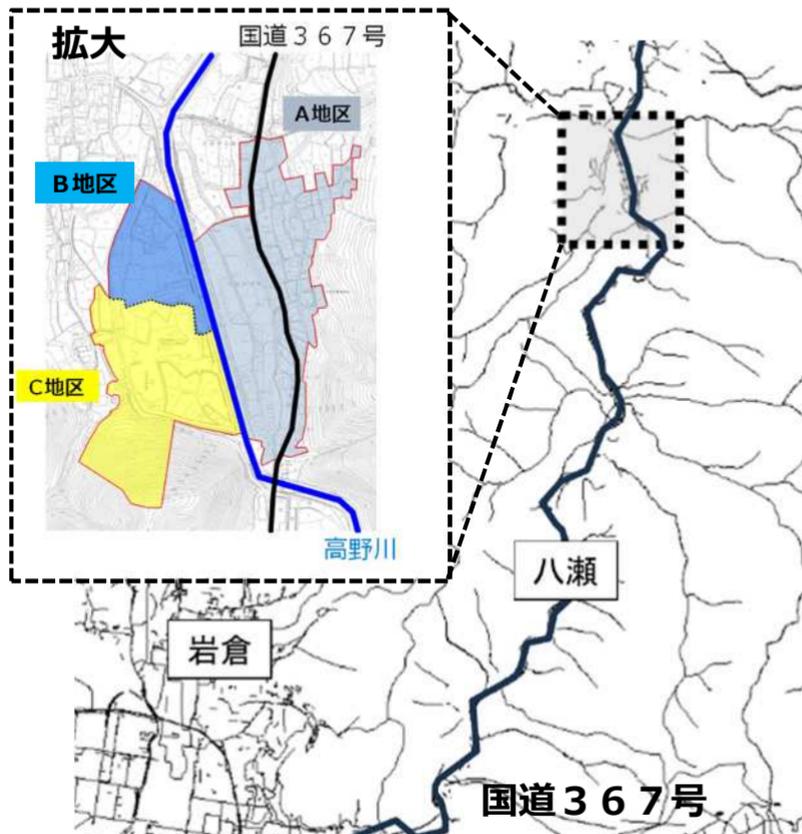


計議第362号議案

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
地区計画の変更（京都市決定）
（大原戸寺町地区地区計画）

令和7年3月
京都市

1 地区の概要



至 市内中心部



豊かな自然環境に包まれた
大原地域の南の玄関口

用途地域	無指定 (市街化調整区域)
建蔽率	60% (建築基準法) 20・30% (風致地区)
容積率	100%
景観保全	風致地区第1・2種地域 大原特別修景地域 第1種自然風景保全地区 遠景デザイン保全区域

※ 現地区計画区域の面積9.2ha

2 地域のまちづくりの取組

少子高齢化の進行を予想

「戸寺地区まちづくり検討委員会」の設立（平成23年11月）

地域の将来像を地域住民で共有しながら、地域にふさわしいまちなみの形成や地域コミュニティの活性化に向けた検討

平成24年6月

**戸寺まちづくりビジョン
「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」策定**

集落マスタープランである「戸寺地区まちづくり計画」を策定

高野川の東側（川東地区）で地区計画策定（平成25年12月）

3 地区計画変更に係る経過

地区計画策定以降、まちづくりビジョンのもと、様々な集落整備に取り組んできた。

(令和2年～) 高野川の西側(川西地区)についても、新たな居住者を迎えることと、大原記念病院の医療福祉機能の維持により、安心して住み続けられる定住環境を整えることを、委員会で検討

令和6年1月

**戸寺まちづくりビジョン
「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」一部追加**

令和6年7～8月

地区計画の変更に関する説明会・アンケートの実施

地区計画の変更に関する要望書提出(令和6年11月)

4 まちづくりビジョンと要望書

大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言（抜粋）

一部追加

- 1 花尻の森の椿、高野川の桜、めぐる季節それぞれの豊かな自然が戸寺の暮らしを包みます。
- 2 暮らしにいきづく伝統は、いにしえ人から受け継がれ、今の戸寺の絆をゆったりと結んでいます。
- 3 戸寺は大原の入り口に位置し、昔からたくさんの人やコトが往来し、旧若狭街道は戸寺のシンボルロードです。
- 4 みんなでまちを美しく保ち、お年寄りを気遣い、ご近所同士支え合って暮らす風土は、わたしたちの誇りです。
- 5 昔から盛んだった人の往来は、新しい文化や人を受け入れ、革新的な風土を今に引き継いでいます。

6 人の心に寄り添い、安心して住み続けられるまちを目指します。

令和6年1月 戸寺町

「戸寺地区の新たな地区計画」決定に関する要望書（抜粋）

- ・令和2年に戸寺町の川西地区で新たな地区計画策定への要望が持ち上がり、検討を続けてきました。
- ・**大原記念病院の敷地において医療福祉機能の維持を図る**ことで、生涯安心して住み続けることができる定住環境を整えることとしました。（病院・診療所、特別養護老人ホーム、介護サービス等の機能に加え、サービス付き高齢者向け住宅やそれらの機能を支える職員用の共同住宅等の立地を可能とします。）
- ・**道路が未整備であることの対応としては、地区施設として通路整備を行う**こととしました。

令和6年1月 戸寺町まちづくり委員会

5 地区計画の内容（目標）

地区計画 の目標

一部追加

豊かな自然、歴史、文化、風習、絆が今に息づく環境と調和する風情ある集落環境の保全・形成を図るとともに、**医療福祉機能を維持し、生涯安心して住み続けることができる**定住環境を整えることで、地域コミュニティの維持・増進によるまちづくりの活性化を図る。

5 地区計画の内容（方針）

土地利用 の方針

変更なし

これまでの集落形態の維持と新しい人たちを迎えるための土地利用の促進に向け、市街化の抑制を基本に、戸寺のまちづくりにふさわしい一体的な土地利用の誘導を図る。

建築物等の 整備の方針

変更なし

- 1 建築物の用途制限により、定住の促進と地域コミュニティの維持・増進、活力ある集落づくりを目指す当地区にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。
- 2 形態・意匠等の制限により、大原戸寺町地区の豊かな自然環境と調和し、風情ある集落にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。

5 地区計画の内容（地区の区分と方針）

B地区 追加

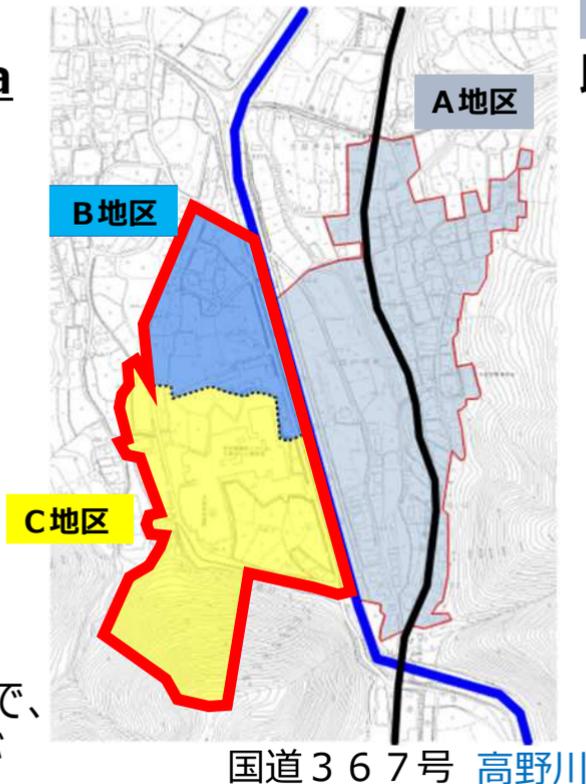
既存集落（川西地区） 3.0ha

- 専用住宅及び農地が大部分を占める。
- 川東地区と同様に、集落環境の保全及び形成を図る。

C地区 追加

大原病院敷地 6.7ha

- 病院、特養等が立地。
- 医療福祉機能を維持することで、生涯安心して住み続けることができる定住環境を整える。



A地区

既存集落（川東地区） 9.2ha

- 当初地区計画のエリア
- 専用住宅及び農地が大部分を占める。
- これまでどおり集落環境の保全及び形成を図る。

全体：18.9ha

6 地区整備計画の内容（用途の制限）

B地区

新規指定（制限はA地区と同じ）

市街化調整区域は市街化を抑制する区域として建築行為等が厳しく制限されている。農林業に携わる方、現在居住している方などの住宅以外は原則建築や建替えができない。

**定住環境を整え、地域コミュニティの維持・増進によるまちづくりの活性化に必要な用途
従来より市街化調整区域において建築可能な用途のうち当該地区にふさわしい用途**

地区計画に規定し建築可能に

住居系

- 1 自己の居住の用に供する専用住宅
- 2 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、日用品を販売する店舗等、農産物販売所、診療所、保育所を兼ねるもののうち、これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの

住居系以外

- 3 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物
- 4 日用品を販売する店舗等、農産物販売所、診療所、保育所で、その延べ面積が50平方メートル以内のものうち、周辺に居住している者が営むもの
- 5 図書館、公民館
- 6 1～5の建築物に付属するもの

建築物等の用途の制限

6 地区整備計画の内容（容積率等の制限）

B地区

新規指定（制限はA地区と同じ）

容積率の最高限度	60%
建ぺい率の最高限度	40%
建築物の敷地面積の最低限度	200m ²
建築物等の高さの最高限度	10メートル (軒の高さについては、7m)

6 地区整備計画の内容（用途の制限）

C地区

新規指定

市街化調整区域は市街化を抑制する区域として建築行為等が厳しく制限されている。
農林業に携わる方、現在居住している方などの住宅以外は原則建築や建替えができない。

医療福祉機能の維持を図るために必要な用途

地区計画に規定し建築可能に

**建築物等の
用途の制限**

- 1 病院又は診療所
- 2 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
（特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等に限る。）
- 3 老人福祉センターその他これに類するもの
- 4 共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅等に限る。）
- 5 寄宿舍（サービス付き高齢者向け住宅等に限る。）
- 6 福祉用具の販売及び貸与を行う施設
- 7 1～6の建築物に付属するもの

6 地区整備計画の内容（容積率等の制限）

C地区

新規指定

容積率の最高限度	100%
建ぺい率の最高限度	60%
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
建築物等の高さの最高限度	10メートル (軒の高さについては、7m)

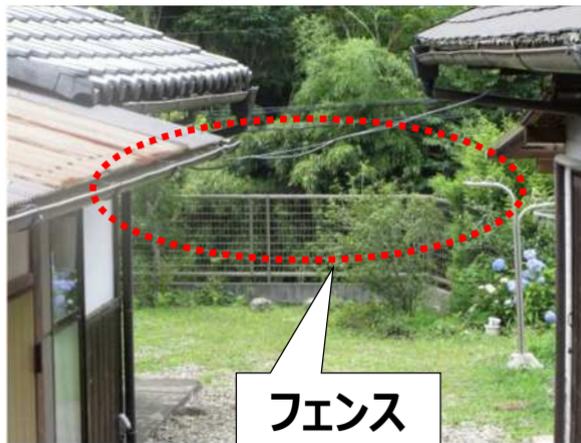
6 地区整備計画の内容（形態・意匠の制限）

B地区 **C地区**

新規指定（制限はA地区と同じ）

建築物等の形態
又は色彩その他の
意匠の制限

フェンスにあっては、道路境界線に沿って設置してはならず、敷地境界線に沿って設置する場合は、高さ2メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色又は灰色であること。



6 地区整備計画の内容（かき、さくの構造の制限）

B地区 **C地区**

新規指定（制限はA地区と同じ）

**かき又はさくの
構造の制限**

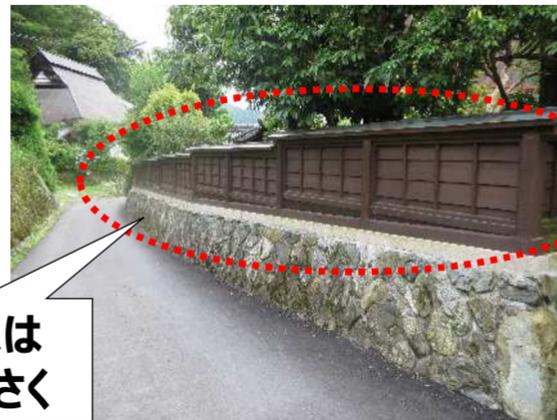
道路境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。

- 1 生垣
- 2 木製又は竹製のさく （類する仕上げのものを含む。）
- 3 石積みその他これに類するもので、高さが1メートル以下のもの

※ B、C地区の新規指定に合わせ、A地区においても規定を一部変更（赤字部分）



生垣



木製又は
竹製のさく

6 地区整備計画の内容（地区施設）

B地区 **C地区**

新規指定



**地区施設の
配置及び規模**

川西地区においては、建物の建築に必要な道路がないため
既存の河川管理用通路を4 mに拡幅整備。
当該通路沿いでは、建築基準法の認定を取得することで
専用住宅の建築が可能となる。

通路 幅員4メートル、延長約450メートル