

～向島ニュータウンの将来を展望した都市計画の見直しを進めます～

# 向島まちづくりニュース 第1号

令和4年1月

## 向島ニュータウンまちづくりビジョンについて

向島ニュータウンは、入居開始（昭和52年）から40年以上が経過し、人口減少・少子高齢化の進行とともに、地域全体の活力の低下も見られます。

そこで、向島ニュータウンや向島地域の活性化に向けて、平成29年3月に、地域住民、向島地域の事業者、大学関係者、行政等が連携しながら、地域一丸となって目指すまちの将来像・方針等を「向島ニュータウンまちづくりビジョン」（以下「ビジョン」といいます。）として取りまとめました。



- 1 多文化・多世代共生のまちづくりによる、新たな向島のイメージ発信
- 2 魅力のある住宅・住環境づくり
- 3 安心して子育てができるまちの仕組みづくり
- 4 誰もが生き活きと生活できるまちの仕組みづくり
- 5 きめ細やかな防災・防犯のまちづくり
- 6 便利で賑わいのあるまちづくり
- 7 向島の将来を展望した土地利用等の見直し

▲「向島ニュータウンまちづくりビジョン」（平成29年3月）に掲げる取り組んでいく方針・テーマ

## ビジョンに基づく取組状況

ビジョンの推進期間（平成29年度～令和2年度）において、様々な取組が進められ、向島中央公園や児童遊園の魅力向上や、「ニトリ伏見向島店」「ドトール珈琲農園ニトリ伏見向島店」の誘致、市営住宅の空き住戸を使った「愛隣グループホーム」の開設などが実現しました。

その後も、地域住民、向島地域の事業者、大学関係者等の連携により、「向島暮らし安心ネットワーク」や「向島子ども・若者支援ネットワーク」、「向島防災ワーキング」などのワーキング・グループが設置され、ビジョンに沿った様々な取組が継続されています。

ビジョンでは、「若年世帯・子育て世帯流入の受け皿としての分譲住宅等の整備の検討」や、「職住近接型のニュータウンに向けた働く場づくり」など、様々な取組主体が継続的に取り組む内容のほか、「ニュータウン全体の土地利用計画の見直し」や、「ニュータウン内の住宅全体のあり方」など、京都市が継続的に検討する内容も掲げられています。

そこで、この度、京都市が主体となり、向島の将来を展望した都市計画の見直しについて検討することとしました。



▲住民有志による児童遊園の遊具塗装（令和2年11月）



▲ニトリ伏見向島店（令和元年12月開店）



▲コミュニティミックスの実現に向けた、市営住宅を活用した子ども食堂（令和3年12月8日開設）



7 向島の将来を展望した土地利用等の見直し		
具体的な取組	内容	取組主体
114 土地利用計画の見直し	都市計画「一団地の住宅施設、用途地域など土地利用計画についての見直しを検討します。	京都市
115 ニュータウン内住宅全体のあり方の検証	公営住宅を始めとするニュータウン内全住宅のあり方について、コミュニティミックスの観点で踏まえ検証します。	京都市

▲「向島ニュータウンまちづくりビジョン」に掲げる具体的な取組内容（抜粋）

# ビジョンを実現するための都市計画のルールの見直しについて

## ＜向島ニュータウンの造成時の考え方＞

向島ニュータウンは、街区ごとに住宅の戸数の上限を設定するとともに、一般的な地区よりも厳しい建ぺい率や道路等から建物までの距離等のルール、既成市街地と比べて充実した緑地や公園・道路等を都市計画「一団地の住宅施設」として決定しています。

その結果、現在も建て詰まり感がない「ゆとりある居住環境」が形成されています。



▲平成20年航空写真

## ＜ビジョンに掲げるまちの将来像＞

ビジョンでは、目指すまちの将来像として、

誰もが生き生きと暮らせる向島ニュータウン  
～暮らし心地を誇れる「多文化・多世代共生」のまち～

を掲げ、その中で、

- 便利で賑わいのあるまちづくり
- 若年世帯・子育て世帯流入の受け皿としての分譲住宅等の整備
- 職住近接型のニュータウンに向けた働く場づくり
- 既存分譲住宅の魅力向上

など、今後の方針や具体的に取り組んでいく内容等が示されています。

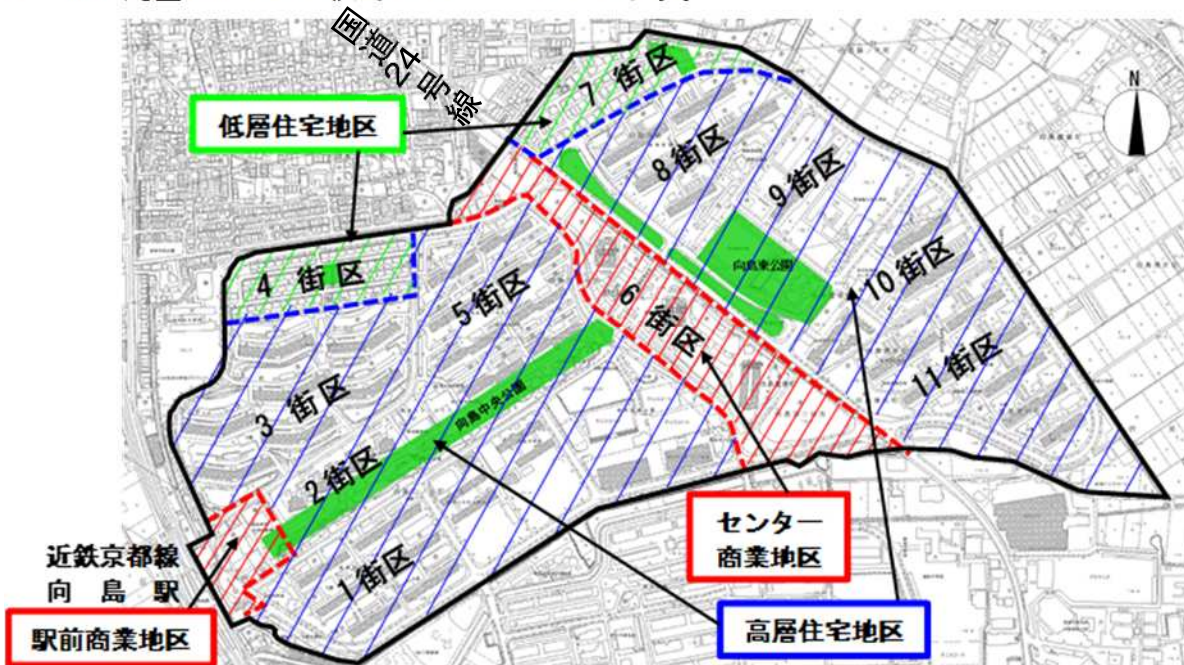
また、「一団地の住宅施設」をはじめとする現在の都市計画のルールでは、

- 街区ごとに、一般的な地区よりも厳しい建ぺい率や容積率等の設定や、敷地境界線又は道路境界線から建物までの距離を確保
- 敷地ごとに建築が可能な用途を特定
- ゆとりある建物配置がされることを前提として、建物ごとの高さを個別に設定
- 街区ごとに住宅の戸数の上限を設定

しています。

一方で、今後、ビジョンの実現につながる新たな建物の立地や、高層住宅などが計画的に立ち並ぶ現在のニュータウンならではの住環境を引き継ぐ場合に柔軟に対応できないという課題があります。

そこで、街区や地区の特長を生かしながら、ビジョンに掲げるまちの将来像の実現に向けた都市計画のルールの見直しについて検討していくこととします。



## 街区・地区毎の都市計画のルールの見直しの方向性(イメージ)

### 駅前商業地区・ センター商業地区

#### 周囲の住環境と調和した商業・生活利便環境を維持

近鉄向島駅周辺では、物販店舗などの商業施設のほか、幼稚園、医療施設等の生活に密着した施設が立地しています。また、国道24号線沿い等のセンター商業地区には、物販、サービス店舗のほか、金融機関、診療所等の商業・サービス施設が立ち並びとともに、高層住宅も立地しています。

今後も、駅前商業地区では、駅前にふさわしい賑わい機能や生活利便機能の立地を誘導していくとともに、センター商業地区では、住環境にも配慮しつつ、ニュータウンのセンター地区として、商業・サービス機能の充実を図ることを目指し、都市計画のルールを見直すことを検討します。



### 高層住宅地区

#### 現在のゆとりある建物配置や充実した空地等の継承と、 住むだけでなく働く場も創出

現在は、緑豊かでゆとりある街区構成を基本に、周辺環境とも調和した建て詰まり感のない高層住宅棟（9～14階建て：約25～45mの高さ）が立ち並びニュータウンならではの良好な住環境を形成しています。

今後は、将来的な建物の建て替え等も見据えて、ゆとりある建物配置や充実した空地等が確保された現在のニュータウンならではの良好な住環境を継承するとともに、住まいに近いところで買い物や通院等ができる環境など、より身近な地域で暮らしや営みを支える多様な機能が充実した「職住近接」のまちの実現を目指し、都市計画のルールを見直すことを検討します。



### 低層住宅地区

#### 低層住宅地としてのゆとりある住環境を確保

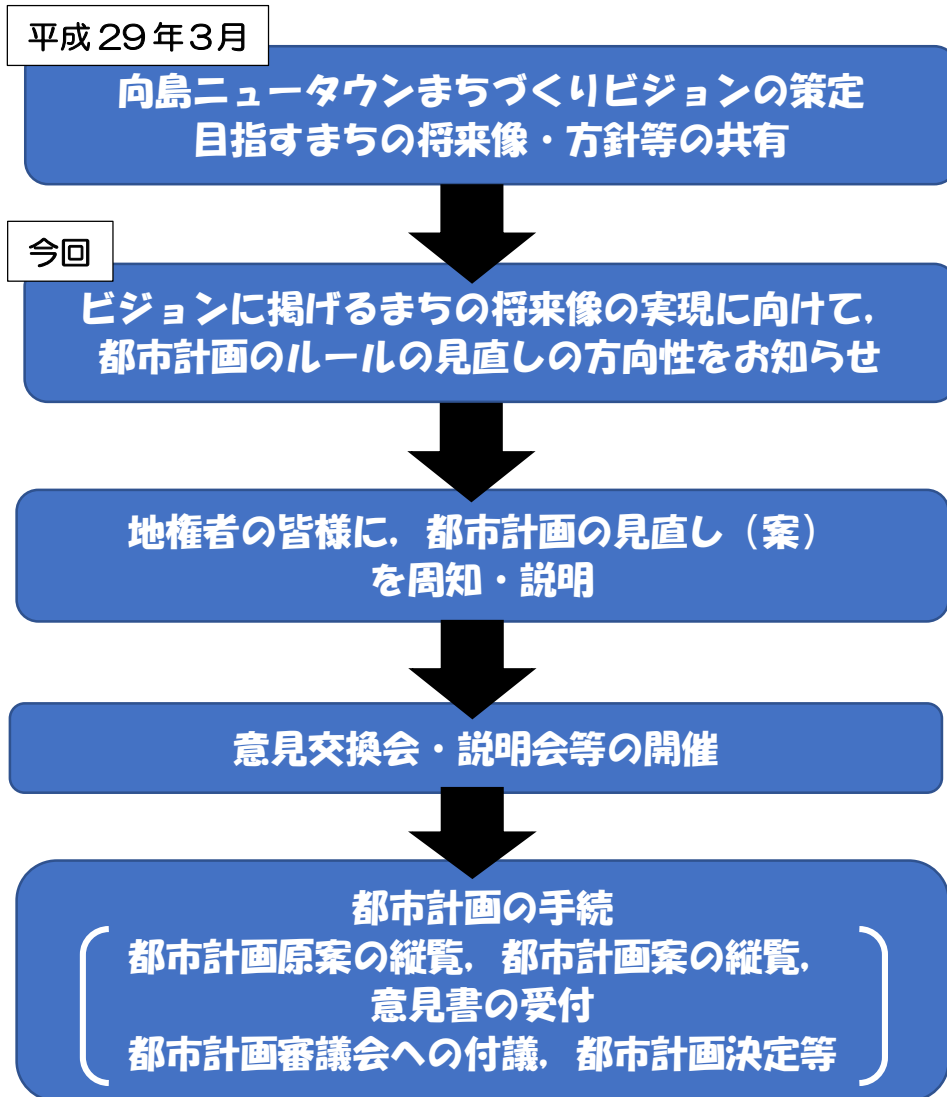
現在は、主に2階建ての低層住宅を中心に、診療所などが立地しています。今後も低層住宅地としての魅力の維持・向上に向けて、ゆとりある住環境を確保できるよう、都市計画のルールについて検討します。



## 今後の進め方

今回の「向島まちづくりニュース」では、これまでの取組状況を振り返りながら、今後、取り組む事項として、都市計画のルールの見直しの方向性（イメージ）についてお知らせいたしました。

今後、お示した見直しの方向性を元に都市計画の見直し（案）を作成し、地権者の皆様に周知・説明を行います。また、検討状況等を節目ごとにお知らせしたり、意見交換会・説明会等を開催するなど、皆様からのご意見をいただきながら、ビジョンに掲げるまちの将来像の実現に向けて、都市計画の見直しに向けた手続を進める予定です。



なお、都市計画のルールの見直しの方向性（イメージ）や今後の進め方について、自治会・街区・管理組合単位でご希望がある場合は、個別にお伺いし、ご説明いたします。

下記まで、お気軽にお問い合わせ、ご意見をお寄せください。

### 問い合わせ先

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課 ニュータウン企画調整担当  
(担当：松村・片山・吉原)

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地（分庁舎3階）

TEL 075-222-3666 FAX 075-222-3526

