

～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2号

令和4年2月

平成29年3月に策定された「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。)では、「ニュータウン全体の土地利用計画の見直し」など、京都市が継続的に検討する内容が掲げられています。

そこで、本市では、都市計画のルールの見直しに向けて、本年1月に、「向島まちづくりニュース」第1号を皆様に配布・周知しました。

その際に、地権者の皆様等から以下のようなご意見を頂いています。

【都市計画のルールの見直しに関する主なご意見】

- 将来的に建物を建て替える際に支障が生じないよう都市計画を見直してほしい。
- 長く住み続けられるよう、便利で暮らしやすい環境になってほしい。
- 葬祭場や風俗店など、ニュータウンにふさわしくないものは規制してほしい。
- 現在の良好な住環境が悪化しないようにしてほしい。
- 分譲マンション管理規約によりオフィス等は認めていないため、引き続き認めないでほしい。
- 新たな若い世代に住んでもらえるようにしていかないと元気のない地区になってしまう。
- 具体的な都市計画の見直し(案)を早く示してほしい。

など

これらのご意見等を踏まえ、都市計画のルールの見直し(案)を作成しましたので、次ページ以降にてお知らせします。

ご不明な点やご意見等ございましたら、8ページに記載の問い合わせ先まで、お気軽にご連絡ください。また、以下のとおり、都市計画の見直しに関する説明会を開催します。

都市計画のルールの見直し(案)に関する説明会のお知らせ

■場所・日時 ※各回とも同じ内容です。

- ・京都市立向島秀蓮小中学校 1階体育館【定員80名】
 - ①令和4年3月5日(土)午後2時半～
 - ②令和4年3月6日(日)午前10時～
- ・向島学生センターセミナーハウス 2階研修室【定員50名】
 - ③令和4年3月5日(土)午前10時半～
 - ④令和4年3月6日(日)午後2時～

■内容

- ・ビジョンに基づく都市計画のルールの見直し(案)について

■備考

- ・各回とも、開始の30分前から受付を開始します。なお、定員に達し次第、受付を終了します。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、会場においてはマスクの着用及び咳エチケットの徹底などに協力をお願いします。また、咳や発熱等の症状がある場合は参加をご遠慮ください。
- ・新型コロナウイルス感染症のまん延防止等重点措置期間の延長や、緊急事態措置の適用など、蔓延状況によっては、急遽、事前のお知らせなく、中止とさせていただきます。当日、会場での資料の配布を行います。
- ・説明会を中止した場合は、改めて説明会の開催を検討します(詳細が決まり次第お知らせします。)
- ・お車での来場はご遠慮ください。



都市計画のルールの見直しの考え方について

＜都市計画のルールとは＞

「都市計画」では、健康で文化的な都市生活や、機能的な都市活動を確保するため、以下のように建物の建て方や、道路、公園の配置等を定めています。

- ・「用途地域」：住宅や工場、大規模店舗などの異なった用途の建物が無秩序に混在することを防止するためのルール
- ・「高度地区」：建築物の高さを規制するためのルール
- ・「建ぺい率」, 「容積率」：その土地に建てられる建物の規模（建築面積）や大きさ（延床面積）を制限するためのルール
- ・「地区計画」：それぞれの地区の特性に応じて、まちづくりの方針や目標のほか、道路、公園等の配置や建築物の用途・規模など、良好な都市環境をつくるために定めるきめ細かなルール

また、向島ニュータウンでは、40年以上前に新たなまちを計画的につくるため、用途地域や高度地区などの一般的な都市計画のルールとは別に「一団地の住宅施設」という都市計画を定め、道路・公園・緑地とともに、街区単位で低層・高層住宅の建設や、敷地単位で生活利便施設・医療施設などの配置を定めました。

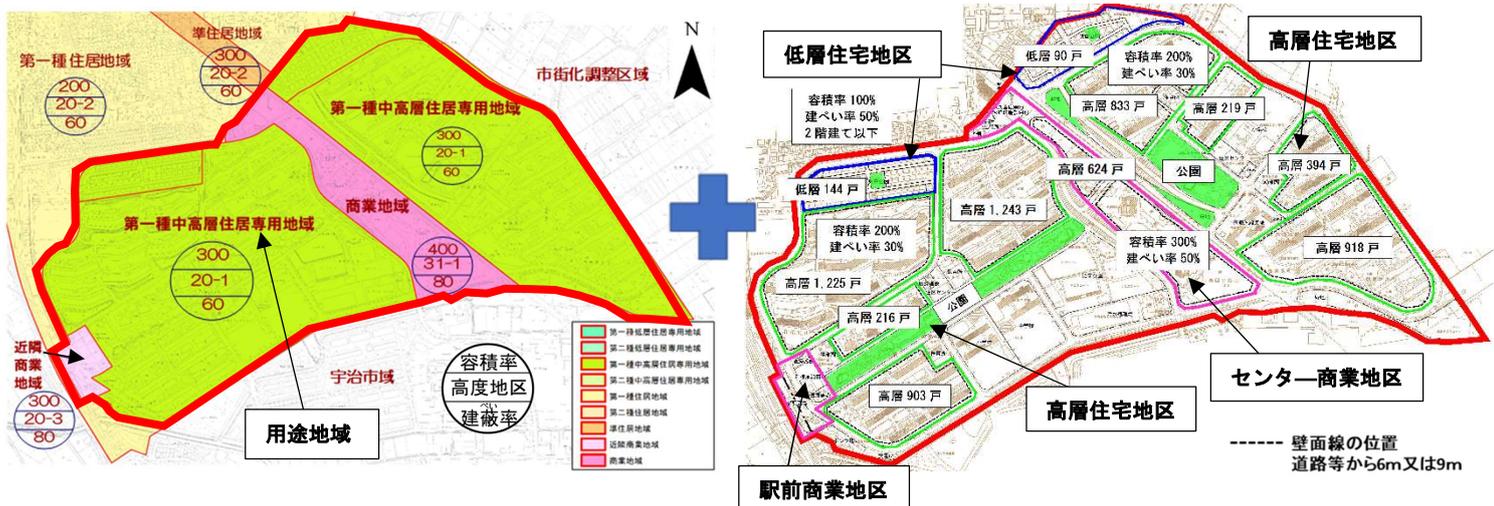
＜向島ニュータウン内の都市計画のルール＞

一般的な都市計画のルール

【用途地域、高度地区、建ぺい率・容積率】

+ 向島ニュータウンに独自に定められているルール

【一団地の住宅施設】



＜向島ニュータウンに定められている現在の都市計画のルールとその課題＞

現在の都市計画のルール

一般的な都市計画のルール（用途地域、高度地区等）に加えて、

向島ニュータウンでは「一団地の住宅施設」のルールにより、

- 街区ごとに、建物の大きさや面積（地区独自の建ぺい率や容積率）、敷地又は道路の境界線から建物までの距離を設定
- 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（45m や 31m 等）を個別に設定
- 街区ごとに住宅の戸数を設定

一方で、

都市計画上の課題

- 敷地ごとに建築が可能な用途を限定しており、ビジョンの実現につながる新たな建物の立地に対応しづらい。
- 高層住宅などが計画的に立ち並ぶ住環境を将来にわたって引き継ぐことが困難

建て詰まり感のない
**ゆとりある
居住環境**
が形成されている

建替えなど、現在の
住環境を将来にわたり
引き継ごうとする際に
柔軟性がない

都市計画のルールの見直しの考え方について

<都市計画のルールの見直しの考え方>

ニュータウン造成から40年以上が経過する中、現在の都市計画のルールでは、「便利でにぎわいのあるまちづくり」や、「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」、「働く場づくり」などの将来的なニーズに対応しづらいという課題があります。

そのため、皆様から頂いたご意見も踏まえ、現在の良好な住環境等を維持・継承しながら、ビジョンに掲げるまちの将来像を実現していくため、現行の「一団地の住宅施設」のルールを廃止するとともに、引き続き、地区ごとの環境を守るため、地区の特性に応じて、建物の用途、規模、高さ等の都市計画のルールを見直すこととします。

現在の良好な住環境等の維持・継承，職住近接型のニュータウンの実現など，ビジョンに掲げるまちの将来像の実現に向けて，以下のとおり都市計画を見直します。

- 将来の土地利用に向けた柔軟性に課題のある「一団地の住宅施設」は廃止します。
- 用途地域，高度地区を見直すとともに，地区計画を策定し，公園・緑地の保全や用途の制限などを行うことで，これまでのニュータウンならではのゆとりある魅力的な住環境を継承しつつ，より便利で良好な賑わいのあるまちを目指します。

<現在>

- ・「一団地の住宅施設」により，向島ニュータウン独自の土地利用ルールを設定

・建て詰まり感のないゆとりある住環境
・将来的なニーズへの柔軟性がない

<見直し(案)>

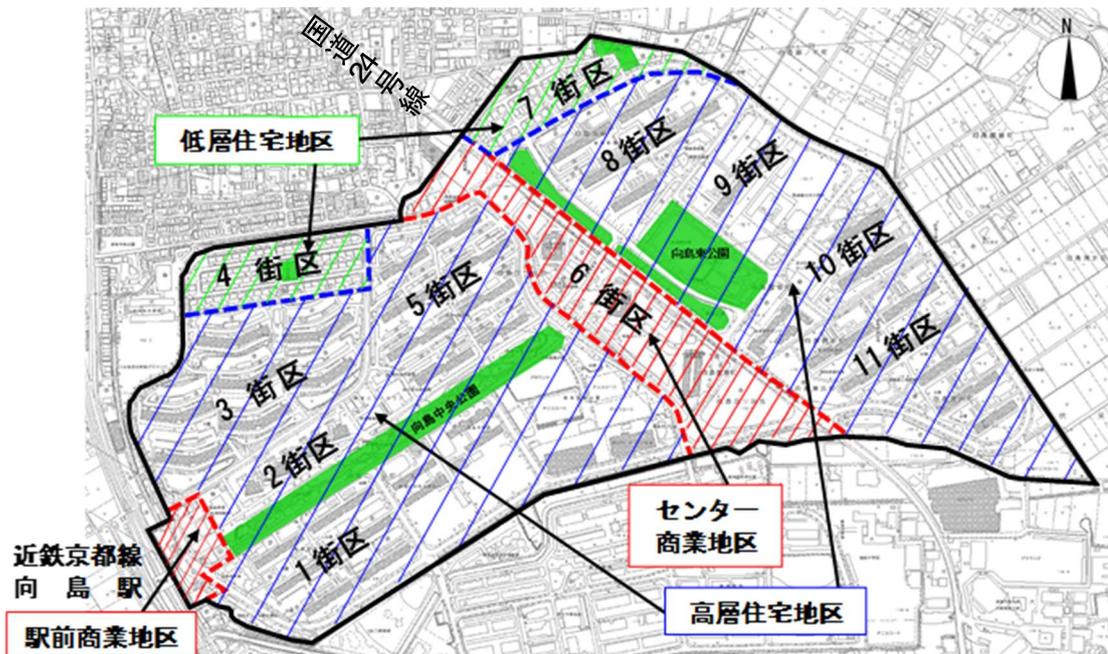
- 「一団地の住宅施設」の廃止 + 用途地域，高度地区の見直し
- ・ 「一団地の住宅施設」のルールの廃止により，柔軟な対応が可能に
- ・ 用途地域，高度地区を見直し

■地区計画の策定

- ・ 良好な住環境を保全するために，地区内に相応しくない用途やボリュームを制限
- ・ 公園や緑地を引き続き保全

将来的なニーズを見据えた見直し

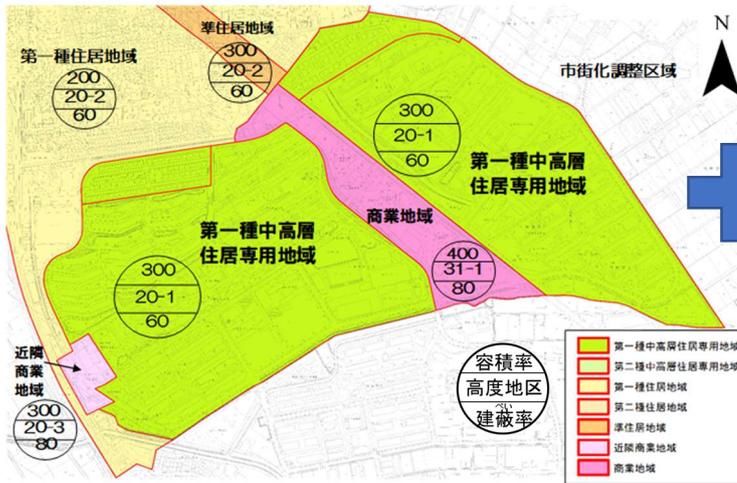
引き続き，良好な住環境を保全



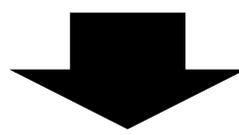
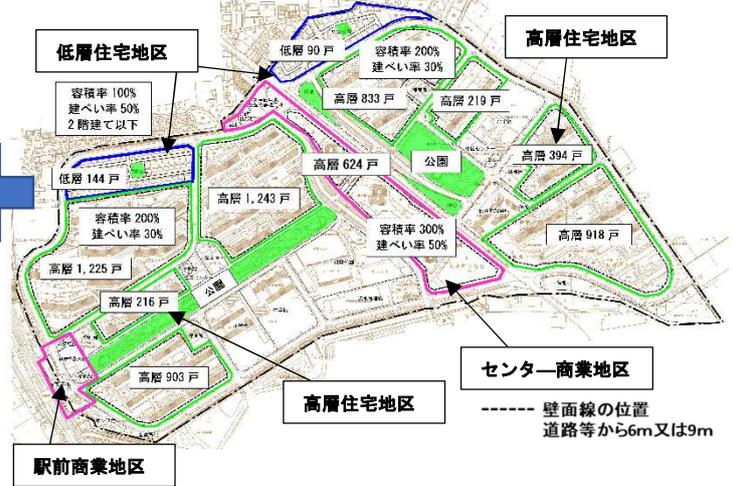
向島ニュータウンの地区ごとの特性を踏まえ，都市計画のルールを見直します！

<現行>

【用途地域、高度地区、建ぺい率・容積率】



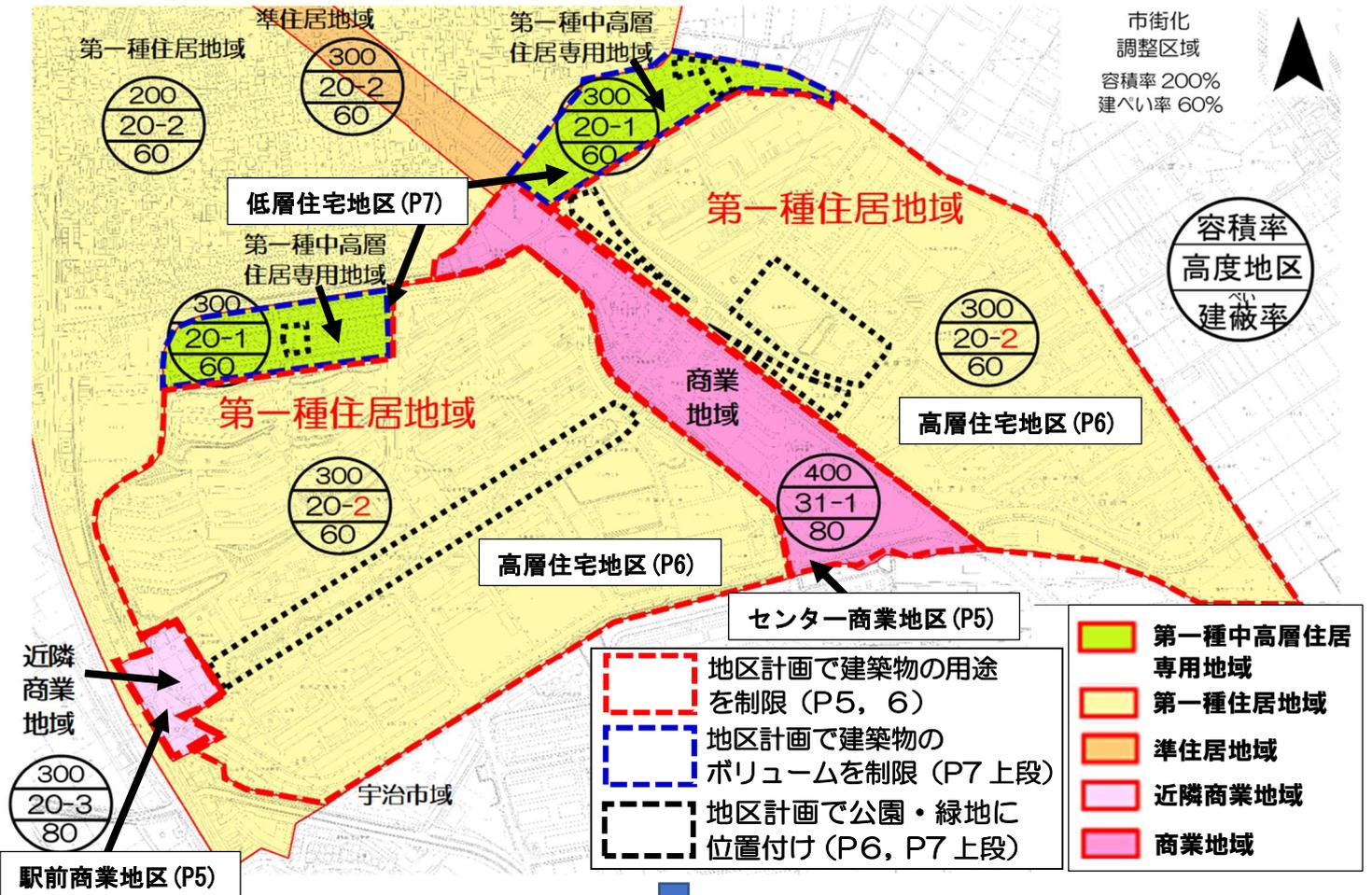
【一団地の住宅施設】



<見直し(案)>

【用途地域、高度地区、建ぺい率・容積率、地区計画】

※一団地の住宅施設は廃止



高度地区の見直し

※ゆとりある空間構成の建築計画については
高さ制限を適用除外 (P7 下段)

都市計画のルールの見直し(案) <駅前商業地区, センター商業地区>

駅前 商業地区	現状	見直し(案)
	一団地の住宅施設(敷地ごとに建築可能な用途を限定)	地区計画による用途制限 近隣商業地域(変更なし)
	20m第三種高度地区	20m第三種高度地区(変更なし) + ゆとりある空間構成の場合は適用を除外

<現状>

- コンビニなどの生活利便施設のほか、診療所が立地しています。
- 近隣商業地域では、基本的に、店舗、パチンコ屋、ゲームセンター、葬祭場等の立地が可能ですが、現在は「一団地の住宅施設」のルールにより、生活利便施設や医療施設に限定されています。
- 高さ20mまでの建築物しか建てるできません。



<都市計画のルールの見直しの考え方・見直し(案)>

- 駅前にふさわしい賑わい機能や生活利便機能をより柔軟に誘導するため、「一団地の住宅施設」を廃止するとともに、地権者の皆様等から頂いた御意見を踏まえ、周辺の住宅地との調和を図るため「地区計画」により建築物の用途を制限することとします。
- ゆとりある空間構成の建築計画については高度地区の制限を適用しないこととします(P7後段参照)。

用途地域	現在の利用状況	見直し(案): 地区計画で、以下の用途の立地を制限
近隣商業地域	医療施設, 生活利便施設(コンビニ)など	○マージャン屋, パチンコ屋, ゲームセンター, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券発売所その他これらに類するもの ○カラオケボックスその他これに類するもの ○葬祭場

センター 商業地区	現状	見直し(案)
	一団地の住宅施設(敷地ごとに建築可能な用途を限定)	地区計画による用途制限 商業地域(変更なし)
	31m第一種高度地区(ゆとりある建物配置を前提に、建物ごとの高さを個別に設定)	31m第一種高度地区(変更なし) + ゆとりある空間構成の場合は適用を除外

<現状>

- 物販、サービス店舗などの商業施設のほか、金融機関、診療所などの生活利便施設が立地しています。
- 商業施設等のほか、高層住宅(14階建て:約45m)も立地しています。
- 高さ31mまでの建築物しか建てるできません。



<都市計画のルールの見直しの考え方・見直し(案)>

- 周辺の住環境に配慮しつつ、賑わい機能や生活の利便につながる良質な商業・サービス機能の充実を図るため、「一団地の住宅施設」を廃止します。
- 商業地域内では風俗営業施設等の立地も可能であることから、地権者の皆様等から頂いた御意見を踏まえ、「地区計画」により建築物の用途を制限することとします。
- ゆとりある空間構成の建築計画については高度地区の制限を適用しないこととします(P7後段参照)。

用途地域	現在の利用状況	見直し(案): 地区計画で、以下の用途の立地を制限
商業地域	商店街, 銀行・郵便局, スーパー, 医療施設 など	○風俗営業, 店舗型風俗特殊営業, 店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの ○マージャン屋, パチンコ屋, ゲームセンター, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券発売所その他これらに類するもの ○カラオケボックスその他これに類するもの ○葬祭場

都市計画のルールの見直し(案)

<高層住宅地区>

高層住宅地区

現状	見直し(案)
一団地の住宅施設(敷地ごとに建築可能な用途を限定)	地区計画による用途制限
第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
20m第一種高度地区(ゆとりある建物配置を前提に、建物ごとの高さを個別に設定)	20m第二種高度地区 + ゆとりある空間構成の場合は適用を除外

<現状>

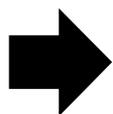
- 高層住宅棟(9~14階建て:約25~45mの高さ)が計画的に立地しています。
- 高さ20mまでの建築物しか建てるできません。
- 幼稚園、保育所、診療所、福祉施設、公園等の生活に密着した施設が点在しています。
- 第一種中高層住居専用地域に指定しており、共同住宅や兼用住宅、保育所、幼稚園、医療施設等の生活に密着した施設のほか、2階以下かつ床面積500㎡以下の小規模な飲食店や物品販売店の立地が可能ですが、中規模(床面積3,000㎡以下)のスーパーや葬祭場、オフィスなどは立地できません。



<都市計画のルールの見直しの考え方・見直し(案)>

- 高層住宅の立地を基本としながら、向島ニュータウンまちづくりビジョンに掲げる「職住近接型のニュータウンに向けた働く場づくり」「便利で賑わいのあるまちづくり」の実現に向けて、将来的に賑わい機能や生活の利便につながる良質な商業・サービス機能や、オフィスなどの働く場の立地が可能となるよう、「一団地の住宅施設」を廃止するとともに、用途地域を第一種住居地域に見直します。
 - 一方で、周辺の住環境に影響を及ぼさないよう、第一種住居地域で可能となるホテルや旅館、ポーリング場、葬祭場、倉庫、畜舎、工場等の用途を「地区計画」により制限することとします。
 - 地区内の公園・緑地は引き続き保全していくこととし、「地区計画」で位置付けます。
 - 高層住宅を中心とする現在の市街地環境を引き続き維持・継承していくため、ゆとりある空間構成の建築計画については高度地区の制限を適用しないこととします(P7後段参照)。
- ※ なお、分譲マンション管理規約により、マンション内にオフィスやサービス店舗などの設置が認められていない場合は、第一種住居地域への見直し後も、引き続き、管理規約によるルールが優先されます。

【現状】第一種中高層住居専用地域
住宅、病院、大学、コンビニなどの小規模な店舗・飲食店は建てられますが、オフィスや中規模な店舗等は建てられません。



【見直し(案)】第一種住居地域
中規模な店舗・飲食店、オフィス等を建てるのが可能です。

	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
住宅、兼用住宅、共同住宅	○	○
学校、幼稚園、図書館、診療所、病院	○	○
保育所、老人ホーム、デイサービス、児童福祉施設等	○	○
店舗、飲食店等(2階以下かつ500㎡以下)	○	○
店舗、飲食店等(500㎡超3,000㎡以下)	×	○
オフィス(3,000㎡以下)	×	○
葬祭場(3,000㎡以下)	×	○
ホテル、旅館、簡易宿所(3,000㎡以下)	×	○
ポーリング場、スケート場、水泳場等(3,000㎡以下)	×	○
自動車教習所(3,000㎡以下)	×	○
倉庫(3,000㎡以下)	×	○
畜舎(15㎡超3,000㎡以下)	×	○
作業場面積が50㎡以下の工場	×	○

周辺環境に配慮し
地区計画で、
用途を制限



都市計画のルールの見直し(案)

<低層住宅地区>

低層住宅地区	現状	見直し(案)
	一団地の住宅施設 (2階以下, 容積率 100%以下)	地区計画で ・高さ 10m以下, 軒の高さ 7m以下 (現在と同様, 2階以下程度の規模) ・容積率 200%以下

<現状>

- 2階建て以下の低層住宅が立ち並んでいます。
- 高層住宅地区と同様に、第一種中高層住居専用地域、20m第一種高度地区に指定されていますが、「一団地の住宅施設」の制限により階数2階以下に設定されています。

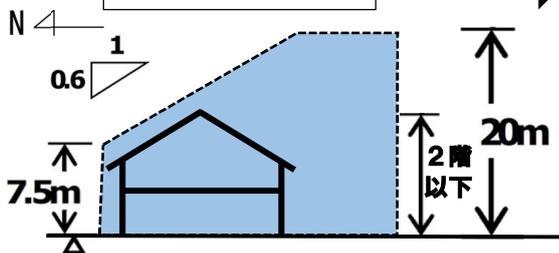


<都市計画のルールの見直しの考え方・見直し(案)>

- 今後も、引き続き低層住宅地としての魅力を維持していくために、現在の「一団地の住宅施設」を廃止し、階数による制限等を外すとともに、「地区計画」により、現在と同様、概ね2階建てまでのボリューム(高さ10m以下かつ軒の高さ7m以下、容積率200%以下)の制限に置き換えることとします。
- 地区内の公園は引き続き保全していくこととし、「地区計画」で位置付けます。

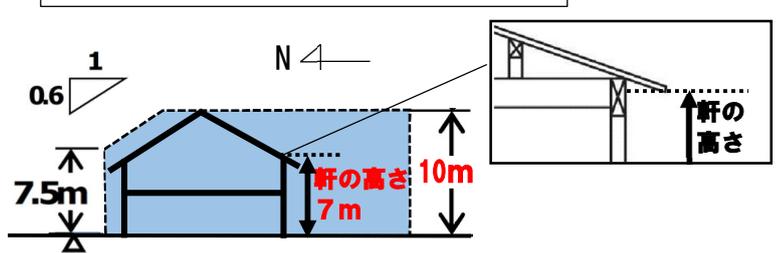
【現状】建物規模制限

- ・階数 2階以下
- ・高さ 20m以下
- ・容積率 100%



【見直し案】

- ・階数 2階以下程度の規模(現在と同規模)
: 高さ 10m以下, かつ軒の高さ 7m以下
- ・容積率 200%以下



都市計画のルールの見直し(案) <センター・駅前商業地区, 高層住宅地区>

<現状>

- ニュータウン造成当初から、ゆとりある建物配置を前提として、多くの高層住宅が建設されています。



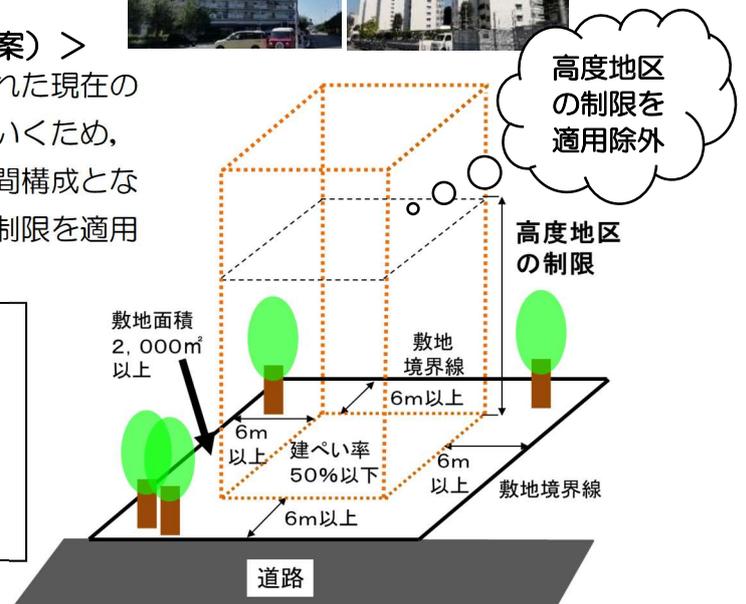
<都市計画のルールの見直しの考え方・見直し(案)>

- 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していくため、以下の通り、一定規模以上の区画でゆとりある空間構成となる条件を満たす建築計画については、高度地区の制限を適用しないこととします。

<条件>

- 敷地面積は、2,000㎡以上確保すること
- 壁面の後退位置を隣地境界線又は道路境界線から6メートル以上確保すること
- 建ぺい率は50%以下とすること
(角地にある敷地※の場合は10%加算可能)

※道路幅員等の要件あり



今後の進め方

今回の「向島まちづくりニュース」では、向島ニュータウンの将来を見据えた都市計画のルールの見直し（案）について、お知らせいたしました。

今後、お示した見直し（案）について、説明会を開催するなど、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、都市計画ルールの見直しに向けた手続を進める予定です。

平成29年3月

向島ニュータウンまちづくりビジョンの策定
目指すまちの将来像・方針等の共有

- ・向島秀蓮小中学校の開校
- ・ニトリ、ドトール珈琲農園のオープン
- ・市営住宅空き住戸でのグループホーム
- ・中央公園、東公園の魅力向上
- ・子どもの居場所づくり etc

前回のお知らせ

ビジョンに掲げるまちの将来像の実現に向けて、
都市計画のルールの見直しの方向性をお知らせ

今回のお知らせ

主に地権者の皆様に、都市計画のルールの
見直し（案）を周知・説明

今回のお知らせ

説明会等の開催

都市計画の手続

都市計画原案の縦覧、都市計画案の縦覧、
意見書の受付
都市計画審議会への付議、都市計画決定等

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

メールアドレス house@city.kyoto.lg.jp

※「向島まちづくりニュース（第1号）」や「向島ニュータウンまちづくりビジョン」については、以下のホームページを検索いただくと、ご覧いただけます。

向島ニュータウンのまちづくり - 京都市

検索

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/55-22-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

