

令和4年3月5日・6日 説明会用資料

向島ニュータウンにおける 都市計画のルールの見直し(案) について

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
電話番号075-222-3666

向島ニュータウンまちづくりビジョン（平成29年3月策定）



取り組んでいく方針

- 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

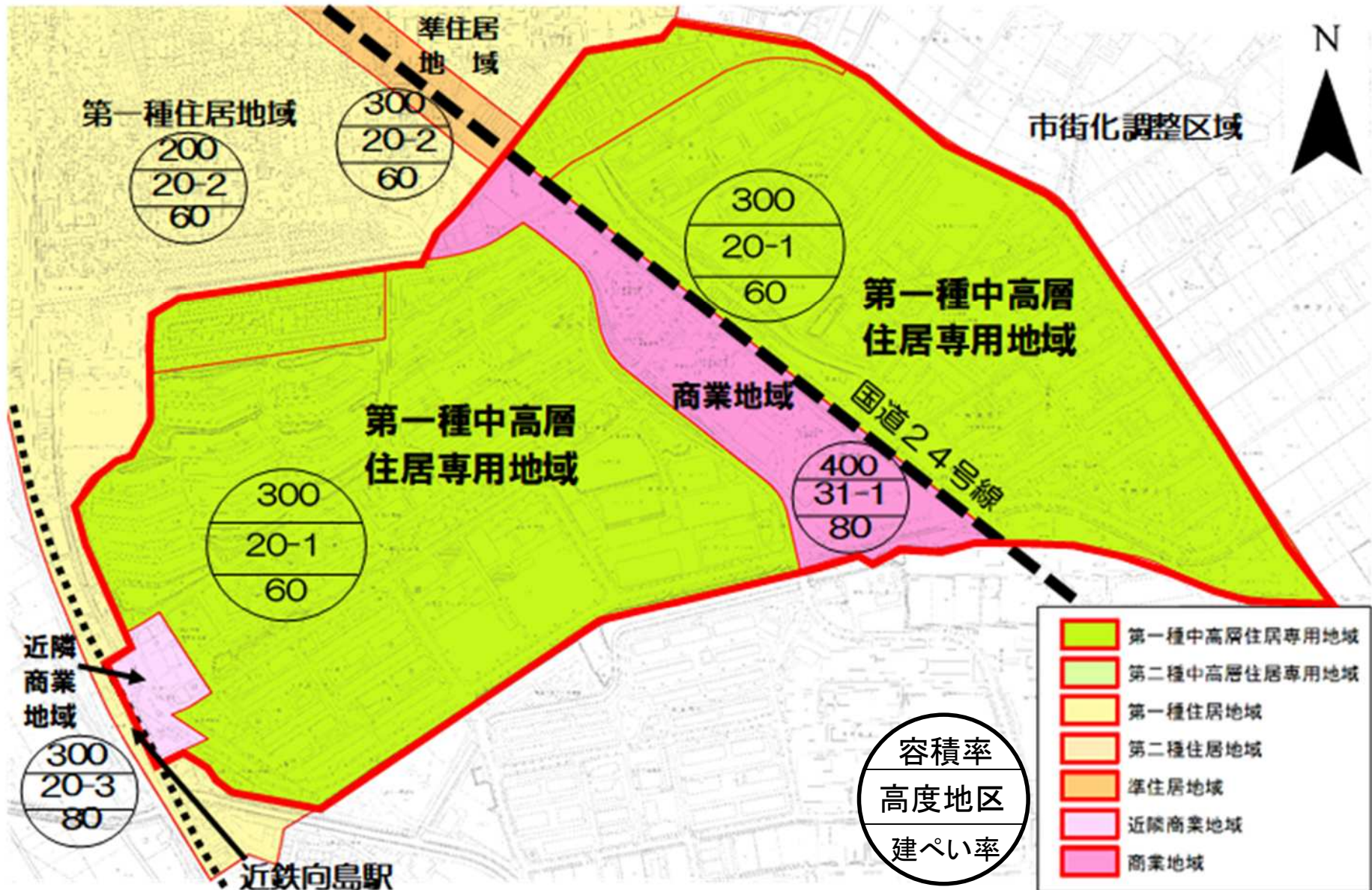
- ◆便利で賑わいのあるまちづくり
- ◆若年・子育て世帯層流入の受け皿としての分譲住宅等の整備
- ◆職住近接型のニュータウンに向けた働く場づくり
- ◆既存住宅の魅力向上 など



| 具体的な取組 | 内 容 |
|----------------|--|
| 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。 |

向島ニュータウンにおける現行の都市計画のルール

<用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区>



<参考>都市計画のルールについて

◆用途地域

住宅や工場，大規模店舗などの異なる用途の建物が無秩序に混在することを防止するため，市街地の大枠の土地利用を定める都市計画のルールであり，13種類あります。

それぞれの用途地域に応じて，建てられる建物の用途が決まります。

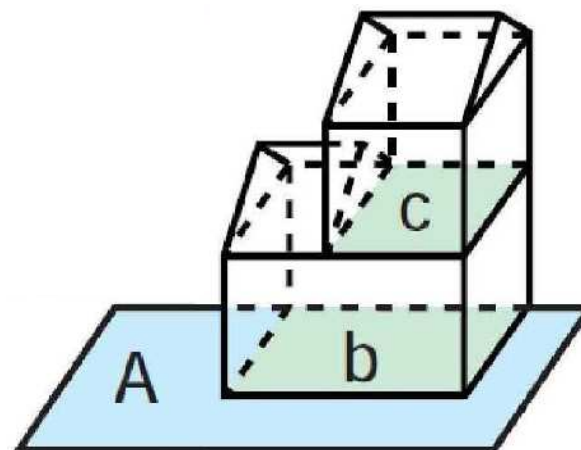


◆建ぺい率

その土地に建てられる建物の規模（建築面積）を制限するための都市計画のルール
（右図の場合） $b / A \times 100\%$

◆容積率

その土地に建てられる建物の大きさ（延べ面積）を制限するための都市計画のルール
（右図の場合） $(b + c) / A \times 100\%$

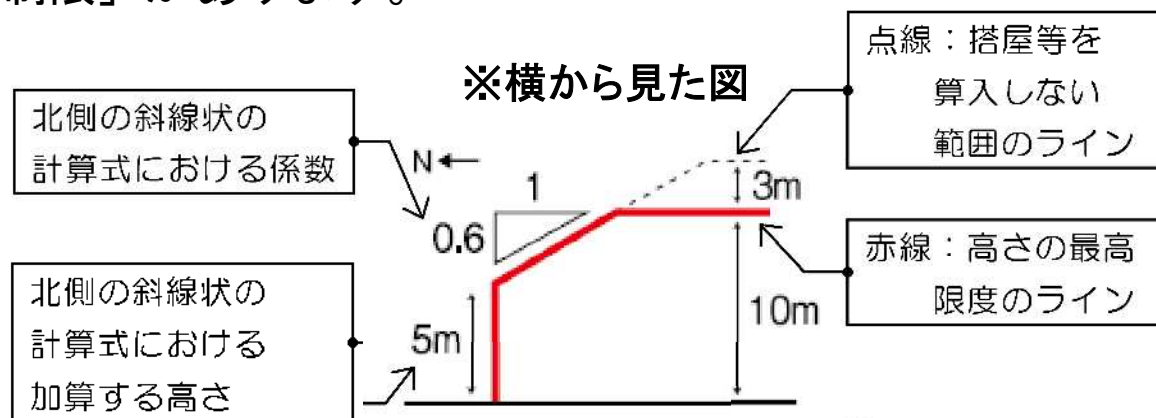


<参考>都市計画のルールについて

◆高度地区

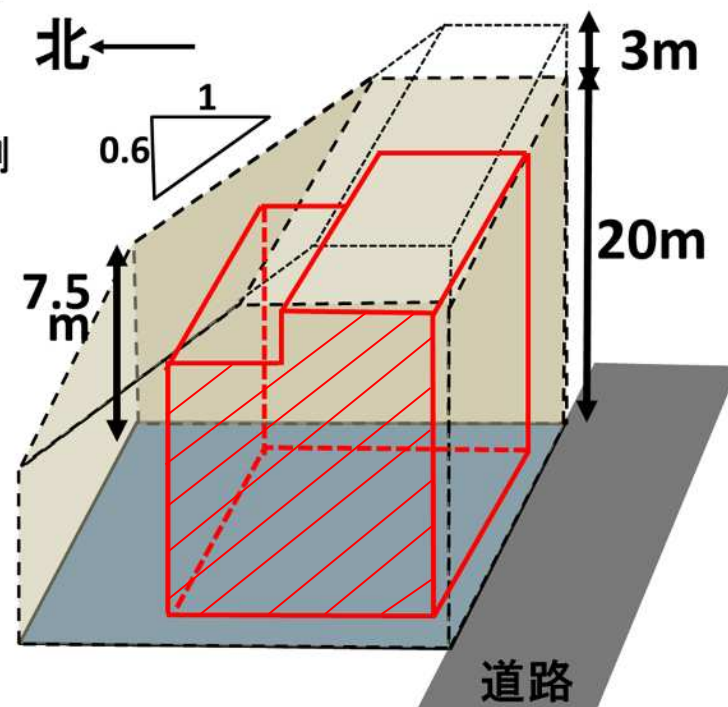
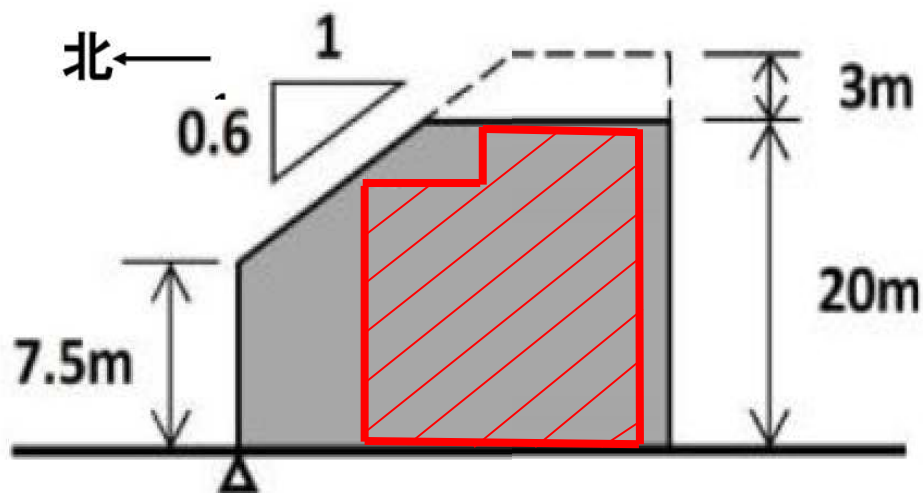
建築物の高さを規制するための都市計画のルール

高度地区による高さ制限には、「高さの最高限度を定める制限」と「北側への配慮として定める制限」があります。



<例>20m第1種高度地区

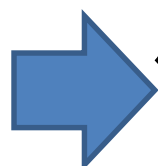
※現在の向島ニュータウンに適用されている制限例



向島ニュータウンにおける現行の都市計画のルール



昭和35年 航空写真



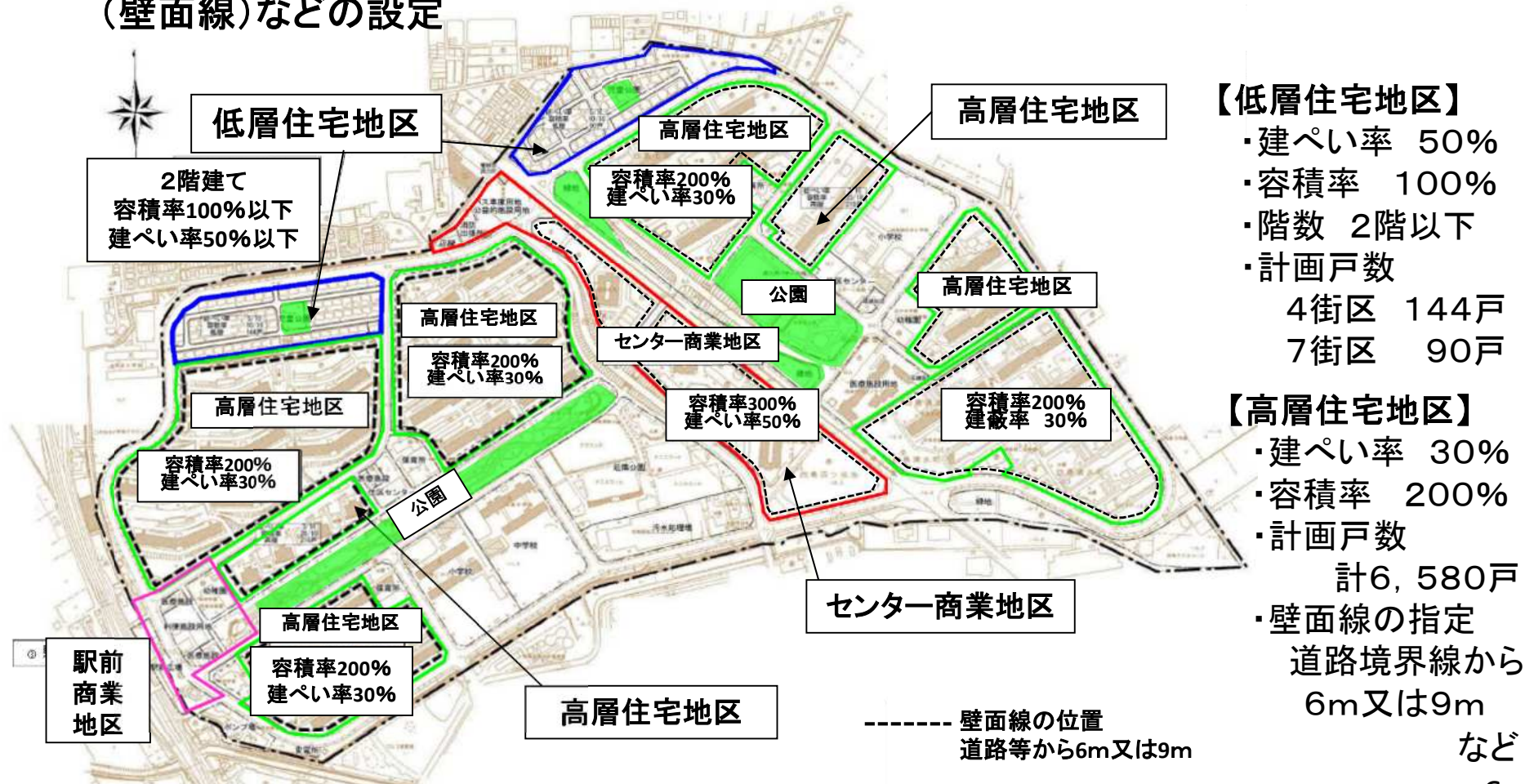
住宅団地を計画的に造成するため、用途地域などの一般的な都市計画のほか、昭和46年12月に「**一団地の住宅施設**」を決定（最終決定：昭和53年）

向島ニュータウンにおける現行の都市計画のルール

＜一団地の住宅施設＞（都市計画法第11条第8号）

新たに住宅団地を造成するに当たり、以下のルールを設定

- 道路、公園・緑地、学校、幼稚園、診療所等の公共施設の位置
- 街区ごとに「低層住宅」、「高層住宅」の配置
- 住宅の計画戸数、建ぺい率、容積率、階数、建築物を設けてはいけない区域（壁面線）などの設定



向島ニュータウンにおける現行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

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

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

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。

- 将来を想定し，柔軟性に課題のある「**一団地の住宅施設**」は廃止
- **用途地域，高度地区を見直す**とともに，**地区計画を策定**し，建物の用途の制限等を行うことで，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

一団地の住宅施設

(用途地域・高度地区のルール)

<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

将来的なニーズを見据えた見直し

用途地域・高度地区のルール



地区計画の策定

引き続き，良好な住環境を保全

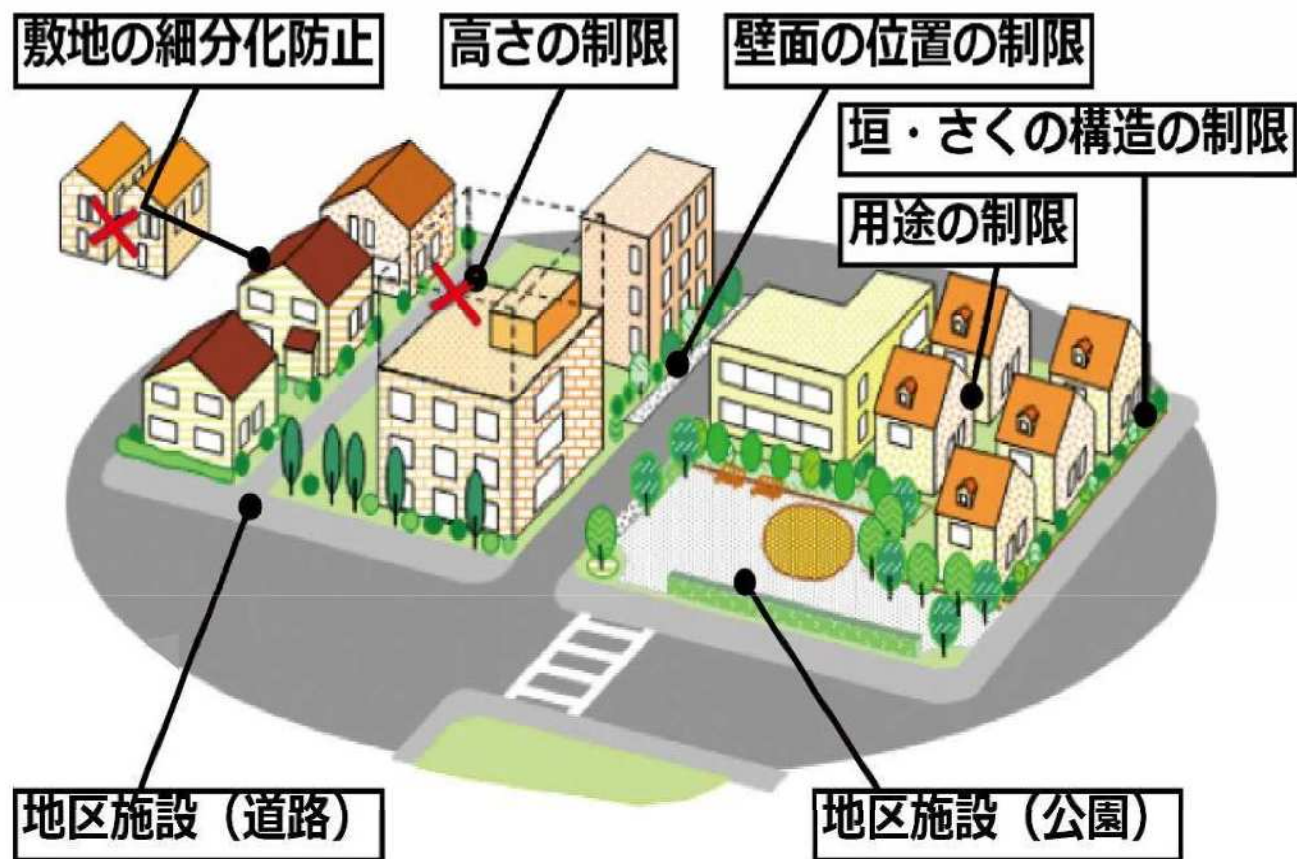
地区計画

用途地域・高度地区のルール

<参考> 都市計画のルールについて

◆ 地区計画

地区にふさわしい街並みの形成を図るため、その地区のまちづくりの目標に応じて、建物の用途やボリュームなどについて、地区の特性に応じてきめ細やかな制限を定めることができる都市計画のルール

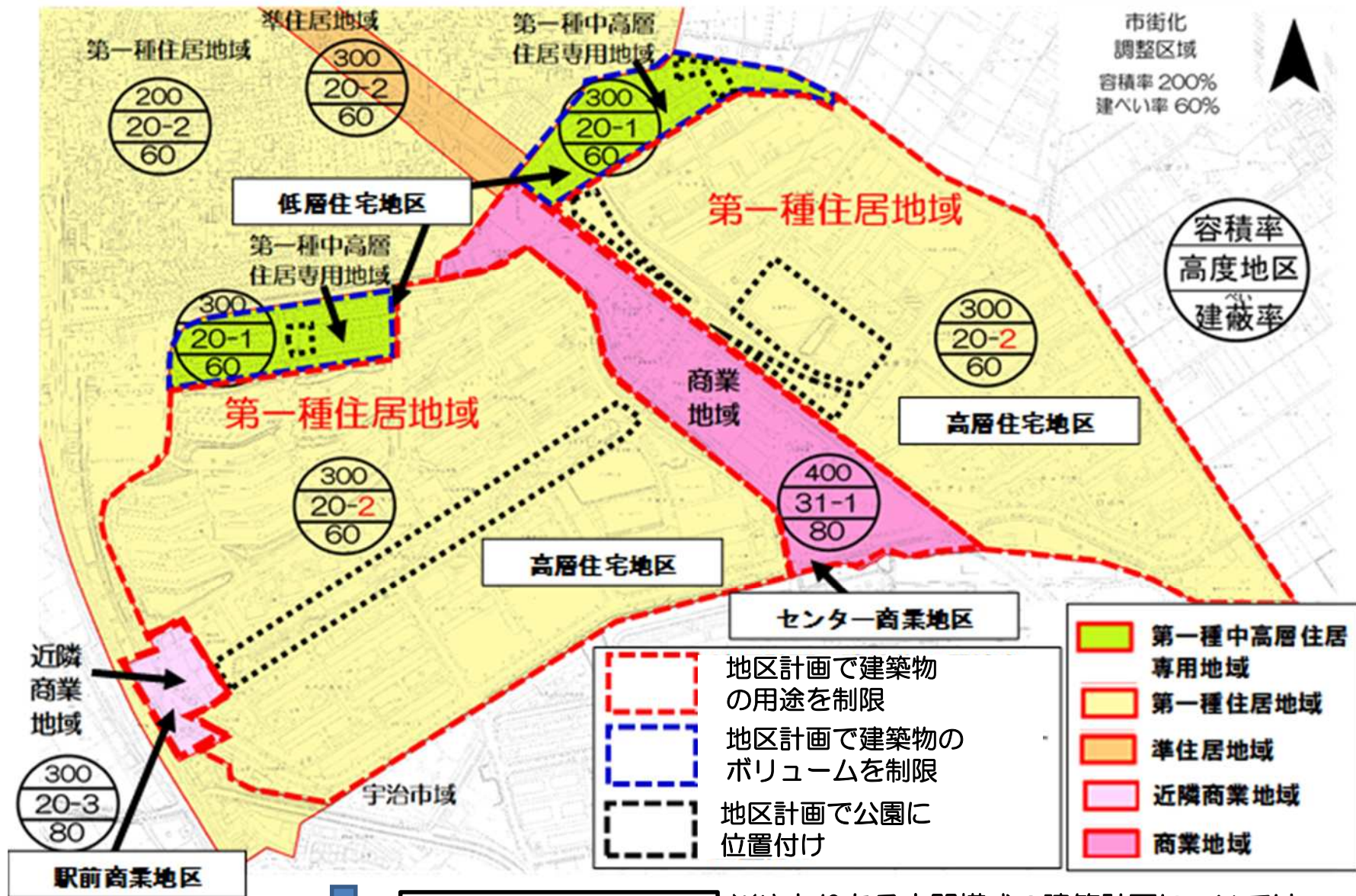


都市計画のルールの見直し（案）

＜全体図＞

【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

＜建物の用途・配置のルール＞



| | |
|---------------------|--|
| 現在の 都市計画の ルール | 「 <u>一団地の住宅施設</u> 」により，医療施設，生活利便施設（コンビニ）など，敷地ごとに建築可能な用途を限定 |
| 目指す将来像 | 引き続き， <u>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</u> |
| 見直しの方向性 | ・「 一団地の住宅施設 」を廃止し，柔軟な土地利用を可能にする。 ・「 地区計画 」により 建物の用途を制限 することにより，駅前にふさわしい用途の建物の立地を誘導 |

＜建物の用途・配置のルール＞

◆「地区計画」により制限する用途◆

- ・ 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

※近隣商業地域では
風俗営業施設等は
立地できません。

- 敷地単位で設定されている配置方針を廃止することにより, **柔軟な土地の利活用が可能**となります。
- **周辺の住環境にふさわしくない用途**(パチンコ屋, 葬祭場等)については, 引き続き, **建築できません**。

＜建物の用途・配置のルール＞



| | |
|---------------------|---|
| 現在の 都市計画の ルール | 「 <u>一団地の住宅施設</u> 」により，商店，銀行，医療施設，高層住宅など， <u>敷地ごとに建築可能な用途を限定</u> |
| 目指す将来像 | 引き続き，ニュータウンのセンター地区として， <u>良質な商業・サービス機能を充実</u> |
| 見直しの方向性 | <ul style="list-style-type: none">・「一団地の住宅施設」を廃止し，柔軟な土地利用を可能にする。・「地区計画」により建物の用途を制限することにより，良質な商業・サービス機能を誘導 |

＜建物の用途・配置のルール＞

◆「地区計画」により制限する用途◆

- ・ 風俗営業，店舗型性風俗特殊営業，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



- 敷地単位で設定されている配置方針を廃止することにより，**柔軟な土地の利活用が可能**となります。
- **周辺の住環境にふさわしくない用途**（風俗営業施設，パチンコ屋，葬祭場等）については，引き続き，**建築できません**。

＜建物の用途・配置のルール＞



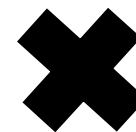
| | |
|------------------------------|---|
| <p>現在の 都市計画の ルール</p> | <p>「<u>一団地の住宅施設</u>」に基づき、高層住宅、幼稚園、保育所、小・中学校、医療施設等など、<u>敷地ごとに建築可能な用途を限定</u></p> |
| <p>目指す将来像</p> | <p>高層住宅を中心としつつ、公益施設、医療福祉施設等の生活に密着した施設のほか、<u>利便性の更なる向上や働く場の創出につながる新たな土地利用を誘導</u></p> |
| <p>見直しの方向性</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・「一団地の住宅施設」の廃止及び用途地域の見直しにより、利便施設の誘導や働く場の創出につながる柔軟な土地利用を可能にする。 ・「地区計画」により建物の用途を制限することにより、住環境との調和に配慮 |

＜建物の用途・配置のルール＞

【現状】 ⇒ 【見直し(案)】

| | 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) | × | ○ |
| ボーリング場, 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



＜建物の用途・配置のルール＞



- 敷地単位で設定されている配置方針を廃止することにより、**柔軟な土地の利活用が可能**となります。
- 中規模な店舗・飲食店、オフィスなど、**便利で賑わいのあるまちづくりや、働く場づくりにつながる土地利用が可能**となります。
- **周辺の住環境にふさわしくない用途**（ホテルや旅館、ボーリング場、葬祭場）については、引き続き、**建築できません**。

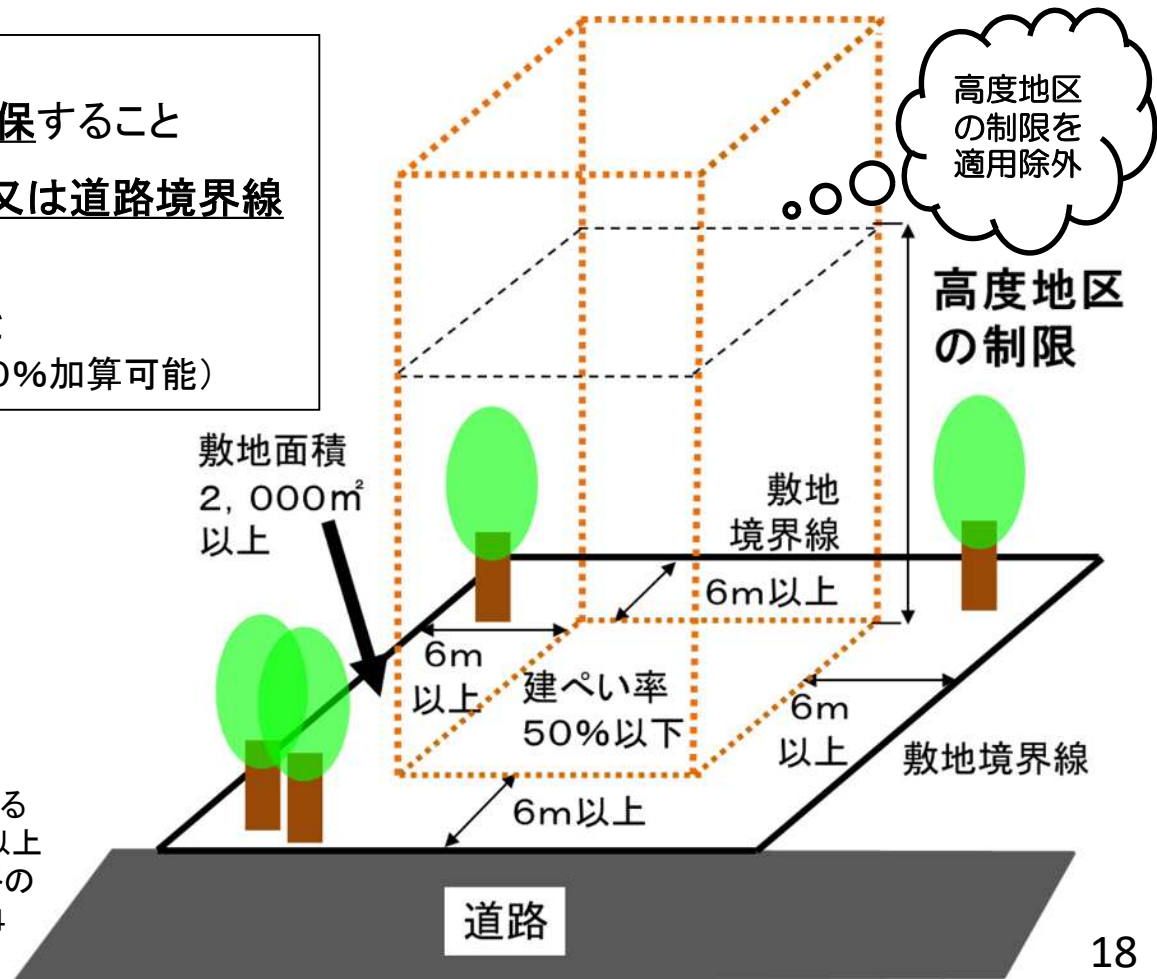
＜建物のボリュームのルール＞

駅前商業地区・センター商業地区・高層住宅地区

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除外**

＜条件＞（現時点で想定する案）

- **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**
（街区の角にある敷地※の場合は10%加算可能）



（※）道路が屈曲する角又は道路が交わる角にある敷地で、敷地の境界線の全長の4分の1以上がこれらの道路に接するもののうち、各道路の幅員が5.5メートル以上で、その合計が14メートル以上であるもの

＜建物の用途・配置・ボリュームのルール＞



| | |
|------------------------------|--|
| <p>現在の 都市計画の ルール</p> | <p>「<u>一団地の住宅施設</u>」に基づき，低層住宅（2階建て以下，容積率100%以下），医療施設等が配置</p> |
| <p>目指す将来像</p> | <p><u>低層住宅地としての良好な居住環境を維持</u></p> |
| <p>見直しの方向性</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・「一団地の住宅施設」の廃止により，柔軟な土地利用を可能にする。 ・「一団地の住宅施設」による階数及び容積率の制限を廃止する代わりに，「地区計画」により建物の高さ（概ね2階建て以下）及び容積率の制限を導入 |

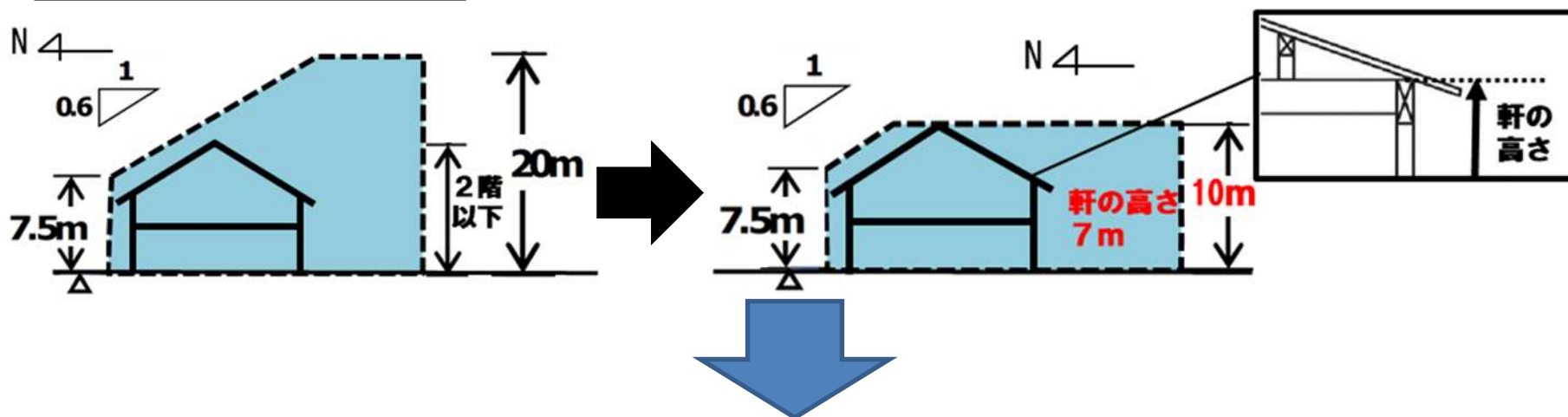
＜建物の用途・配置・ボリュームのルール＞

【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】

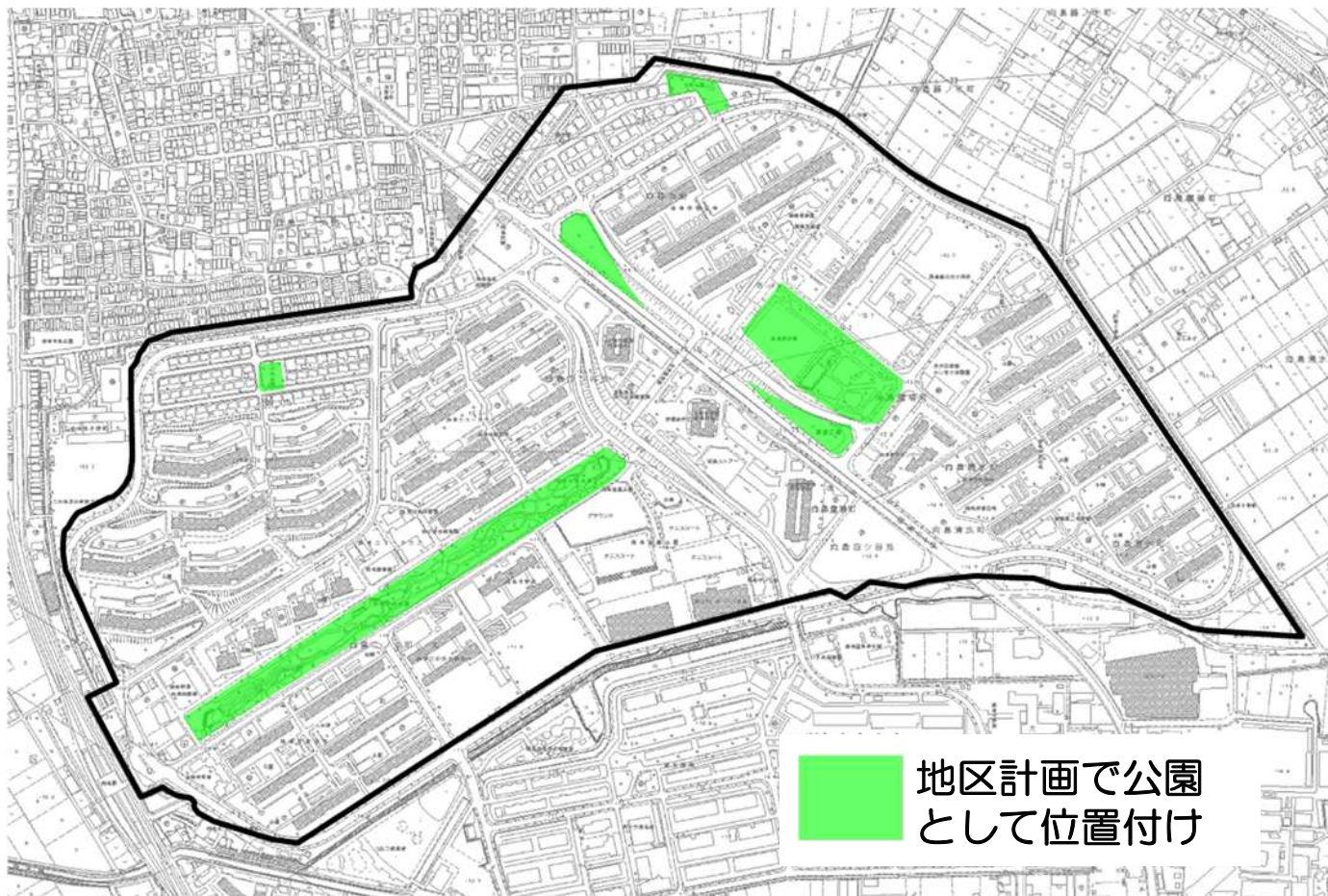
- 階数2階以下程度の規模（現状と同規模）
: 高さ10m以下、かつ軒の高さ7m以下
- 容積率200%以下



- 敷地単位で設定されている配置方針を廃止することにより、**柔軟な土地の利活用が可能**となります。
- 現在と同様、**2階以下程度の低層規模の住宅を誘導し、良好な住環境を維持**します。

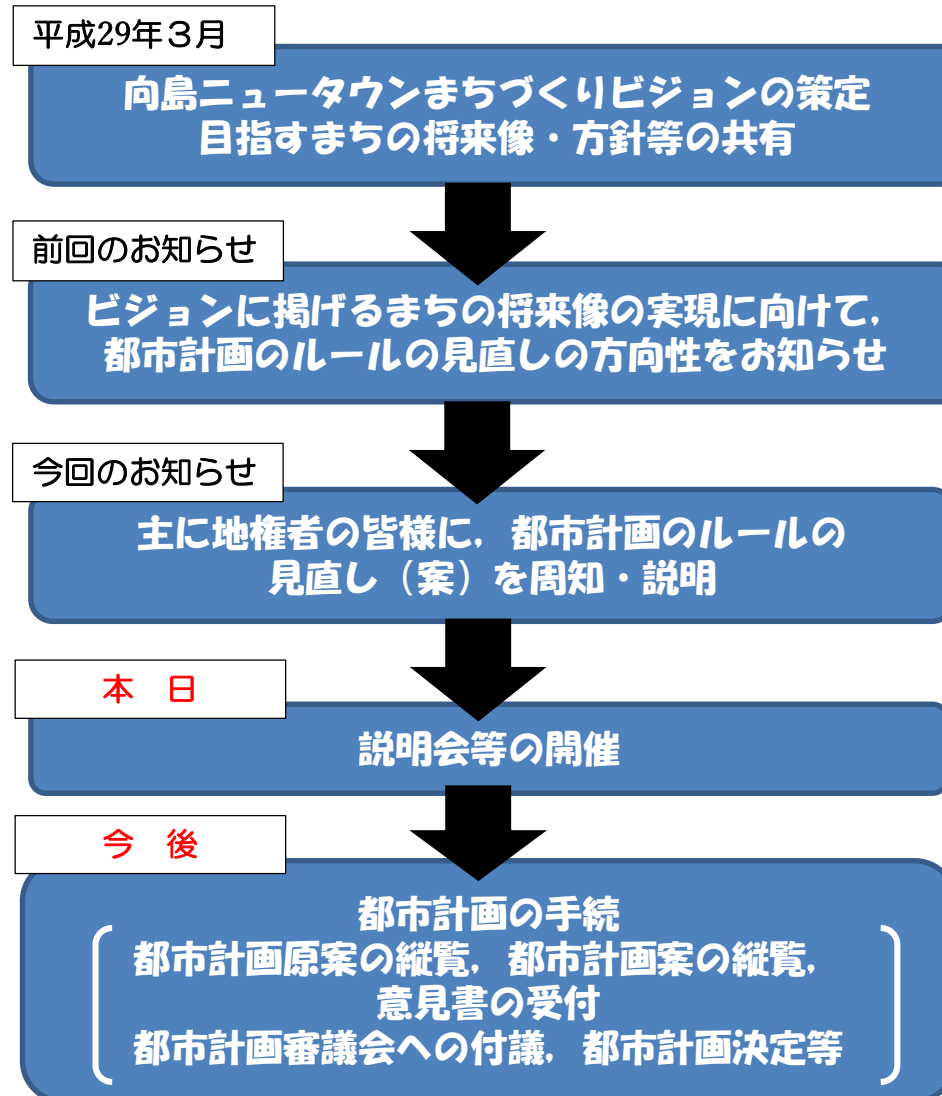
＜公園・緑地について＞

- 「一団地の住宅施設」で位置づけられている公園・緑地については、以下のとおり、「**地区計画**」により公園として位置付けることにより、引き続き保全



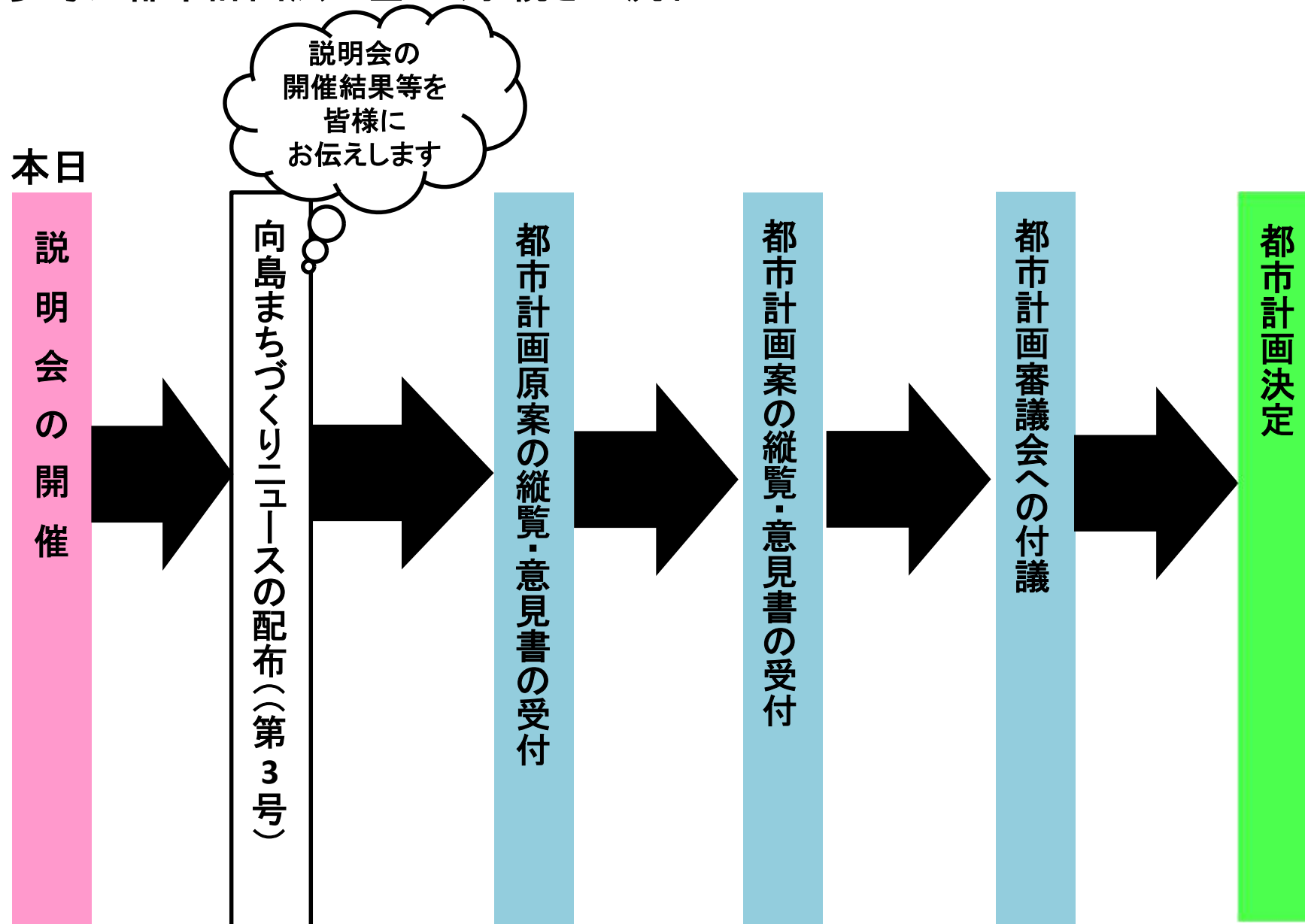
今後の進め方

今後、頂いた御意見等を踏まえつつ、都市計画のルールの見直しに向けて、都市計画の手続を進める予定です。



今後の進め方

＜参考＞都市計画法に基づく手続きの流れ



問い合わせ先

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。

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

※「向島ニュータウンまちづくりビジョン」や、「向島まちづくりニュース(第1号)」,
「向島まちづくりニュース(第2号)」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>