

～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3号

令和4年3月

- 都市計画のルールの見直し(案)に関する説明会を開催しました
- 地区計画の原案を縦覧します

説明会（3月5日、6日、計4回）でのご質問を、以下のとおりご紹介します。また、地区計画原案の縦覧を3月25日（金）から開始します（7ページ参照）。

【主なご質問】

●都市計画のルールの見直しを、何のために、なぜ今行うのか？

⇒ 平成29年3月に住民の皆様の参画のもとに策定した「向島ニュータウンまちづくりビジョン」を取りまとめる際に、「一団地の住宅施設」という都市計画のルールをはじめ、用途地域などの土地利用等のルールの見直しを具体的な取組の1つとして掲げました。

「一団地の住宅施設」は、敷地ごとに建物用途を限定するなど、50年ほど前にニュータウンを計画的に開発・造成する際には有効でしたが、今後の土地利用を考えていく上では、柔軟性を欠いていると言わざるを得ません。

また、時代の変化等を踏まえ、今後は市営住宅など高層住宅の建つエリアにおいても中規模程度の店舗やオフィスの導入等が考えられます。

このため、向島の将来を展望し、今回、都市計画の見直しを行うものです。

●都市計画見直しによって、将来的にメリットが生じるのか？

●高層マンションは今と同じ規模で建て替えられるのか？

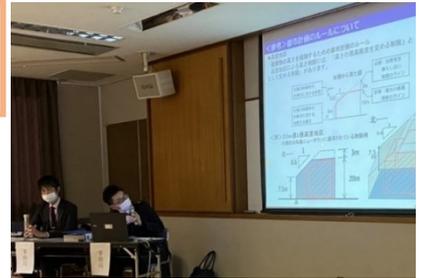
⇒ 現在は「一団地の住宅施設」により、敷地単位で用途が限定されており、高さについても20m又は31mの制限があるため、約30mや約45mのマンションは同じ高さで建て替えることができません。

今回の見直しを行うことで、今よりも自由度が増し、例えば将来市営住宅を建て替える際に、住宅以外の用途と合築するなど、生活利便性の向上等につながる柔軟な土地活用も可能となります。また、高さのルール等も見直すことで、分譲マンションの建替え時に、設計の自由度が高まり、配置計画の工夫等により、同程度の規模の建替えが可能となります。

●高度地区の制限を適用しないことで、高い建物が建ち、今よりゆとりがなくなるのではないのか？

⇒ ルールの見直しを行っても、周辺環境と調和したゆとりある空間が確保されます。

高度地区の制限の適用除外には、敷地面積や壁面の位置、建ぺい率などの条件を満たす必要があり、その他にも日影規制等もあるため、ゆとりが確保されます。



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
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。



●低層住宅（4，7街区）は、見直しによってどうなるのか？

●土地の価値が下るおそれがあるのではないか？

⇒ 「一団地の住宅施設」を廃止し、代わりに地区計画で高さを制限することにより、基本的には、現在の低層の住環境を維持していくこととしますが、今回の見直しで、建ぺい率及び容積率の上限がそれぞれ60%、200%になることにより、高齢化や子育て世帯のニーズを踏まえた増築が可能となる場合があります。

また、資産価値への影響については、都市計画だけでなく、土地利用の需給のバランスなど、様々な要因に左右されるため、一概にはわかりませんが、今回の見直しは大幅な変更を行うものではないため、影響はあまりないと考えています。

●マンションの空き部屋にオフィスが入るということは想定されるか？

⇒ 第一種中高層住居専用地域を、第一種住居地域に見直すことで、これまで立地できなかった中規模店舗やオフィスの立地が可能になります。

しかし、マンションの管理規約で、オフィス等住宅以外の用途を制限されている場合は引き続き立地できません。

●国道24号の東側や、駅前、駅の西側などにも商業地域を広げることで、賑わいのあるまちづくりにつながるのではないか？

⇒ 今回の見直しにより、高層住宅のあるエリア全体を第一種住居地域とすることで、中規模の店舗や飲食店、オフィス等の立地が可能になります。

なお、駅の西側は、市街化調整区域と定めており、今回の見直しには含めません。



●敷地ごとの用途制限がなくなると、駅前の病院などがなくなる心配がある。

⇒ 通常の市街地では、敷地ごとに用途を特定しません。第一種住居地域や近隣商業地域では、引き続き病院の立地も可能であり、医療施設など必要なものは確保されていくものと認識しています。

●いつ頃に都市計画が決定するのか？

⇒ 都市計画を見直そうとしてから、通常は半年程度で決定します。

【都市計画以外のご意見】

●向島中学校跡地など公共用地の活用はどのように考えているのか？向島中学校跡地がホテルになるという噂もあるが。

⇒ 公共用地の活用は、まちづくりビジョンの実現に資するよう検討します。向島中学校跡地については、ニュータウンの魅力と活力の向上につなげるよう、本格的な活用に向けて早期に取り組むこととしています。なお、見直し案では、ホテルについては、地区計画で立地を制限することとしています。

●市営住宅の建替えや再編の計画があるのか？

⇒ 向島ニュータウン内の市営住宅は、すぐに建替えや再編を行う予定はありませんが、都市計画の見直しを踏まえ、今後、将来的なあり方について検討していくこととしています。

【その他頂いたご意見】

- 若い人に住んでもらえるよう、賑わいや働く場の創出につながる都市計画にしてほしい。
- 新しく住み始める人が、地域活動に参画してもらえるようにしてほしい。
- 向島中学校跡地で行っている地域活動を、集会所などで継続できるようにしてほしい。
- ニュータウンには文化的な施設が少ない。京都市が積極的に地域に出て取り組んでほしい。
- 6街区については、URとも連携しながら、商業機能を継続させてほしい。

都市計画のルールの見直し原案を作成しました

【見直しの背景】

向島ニュータウン地区は、まちびらきから50年近くが経過し、近年は著しい人口減少や少子化、施設の老朽化が進んでいます。

そこで、向島ニュータウンや向島地域の活性化に向けて、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、**便利で賑わいのあるまちづくり、職住近接型のニュータウンに向けた働く場づくりなどのまちの将来像**を、平成29年3月に「向島ニュータウンまちづくりビジョン(以下「ビジョン」という。)」として取りまとめました。

それに基づき、平成29年度から令和2年度まで、地域住民の皆様が主体となった様々な活性化策が進められ、本市においても、『7 向島の将来を展望した土地利用等の見直し』について、令和3年度に検討を進めてきました。

また、「京都市都市計画マスタープラン」において、その将来像と暮らしのイメージとして『既存施設が適切に維持・活用されるとともに、学校跡地などの施設や用地などに新たな機能を導入することにより、多文化・多世代共生のまちづくりが進められている』ことが位置付けられています。

【原案の作成】

この度、京都市では、ビジョンに掲げるまちの将来像を実現するために、これまでに地域の皆様から頂いたご意見を踏まえ、**都市計画のルールの見直し原案を作成しました。**



▲平成20年航空写真



▲ビジョンに掲げる取り組んでいく方針・テーマ

- 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

見直し原案の概要

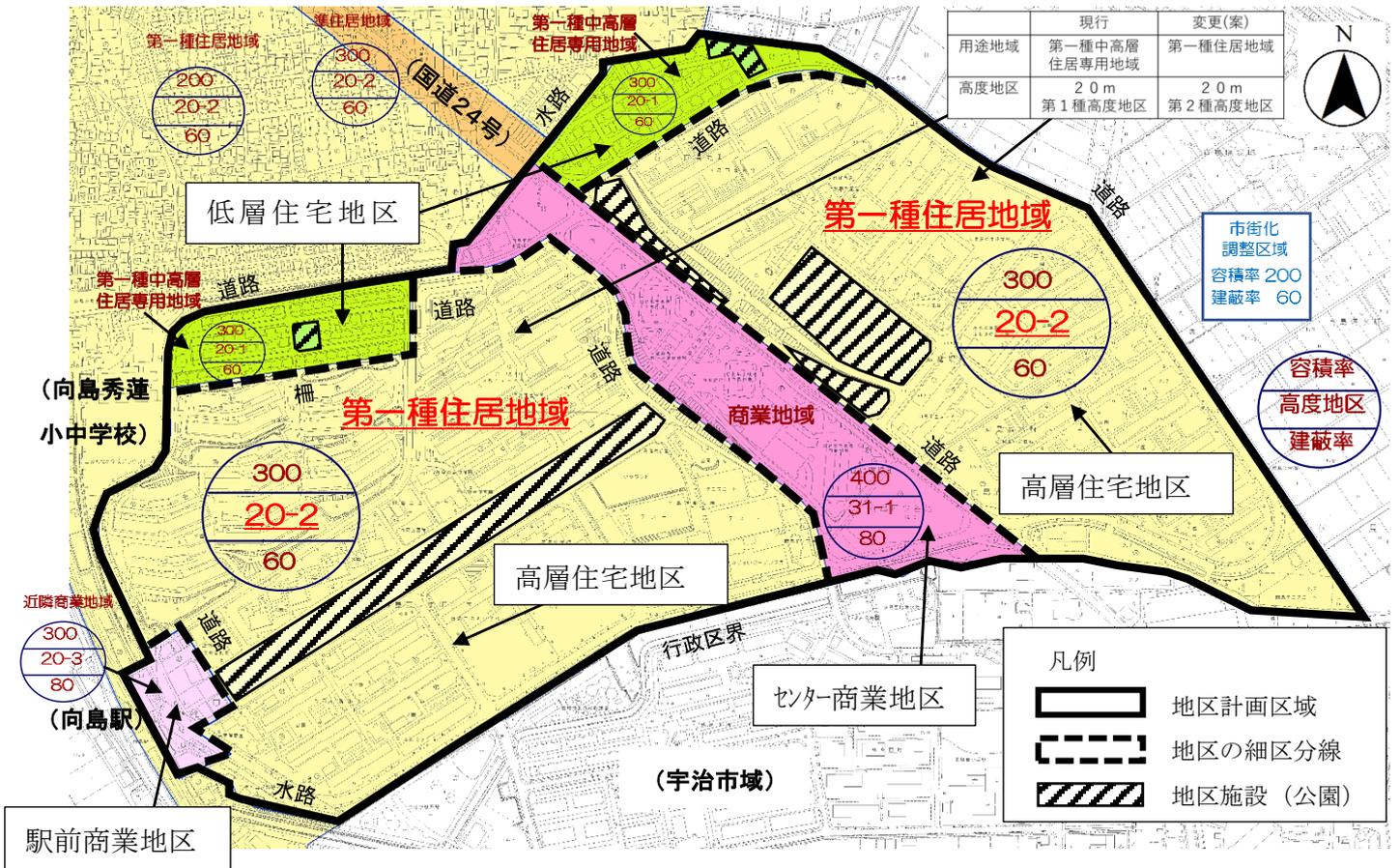
地区の目標

これまで計画的に形成された**ゆとりある緑豊かな居住環境の魅力**を継承しつつ、多文化・多世代共生のまちづくりの方針の下、**職と住が近接した**、身近な地域で暮らしと営みを支える**多様な機能の誘導**を図り、**持続可能なまちの実現を目指す**。

【見直しの考え方】

- 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**」を廃止します。
- 柔軟かつきめ細やかな土地利用を誘導するため、「**地区計画**」を新たに定めるとともに「**用途地域**」を変更します。
- ニュータウンならではの**高層建物を維持・継承**できるよう、「**高度地区**」を変更し、ゆとりある建物配置や十分な空地等の確保などの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。
- 地区内にある**公園・緑地**を継承するため、「**地区計画**」により「**公園**」として位置づけます。

【計画図】



駅前商業地区

土地利用に関する方針

駅前にあふわしいにぎわいの創出や生活利便の更なる向上につながる良質な商業・サービス機能の誘導を図ります。



見直しの内容

- 「一団地の住宅施設」を廃止し、利便性を備えた活気ある良質なにぎわいの創出を図りつつ、周辺の住宅地との調和に配慮するために、「地区計画」により以下の用途を制限します。
 - マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場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
- ゆとりの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前段参照)

センター商業地区

土地利用に関する方針

ニュータウンの核となる地区として、国道24号沿道の立地もいかながら、良質な商業・サービス機能の充実を図ります。



見直しの内容

- 「一団地の住宅施設」を廃止し、利便性を備えた活気ある良質なにぎわいの創出を図りつつ、周辺の住宅地との調和に配慮するために、「地区計画」により以下の用途を制限します。
 - 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、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場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
- ゆとりの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前段参照)

高層住宅地区

土地利用に関する方針

ゆとりある空間配置の下で形成された高層住宅の市街地環境を維持・継承しながら、生活利便の向上や働く場の創出につながる新たな土地利用の誘導を図ります。



見直しの内容

- 「一団地の住宅施設」を廃止するとともに、「用途地域」を変更し（第一種中高層住居専用地域⇒第一種住居地域）、生活利便の向上や働く場の創出など、職と住が近接した土地利用の誘導を図ります。
 - 「地区計画」により、良好な居住環境を維持・継承するため、以下の用途を制限します。
 - 工場（環境を悪化させるおそれが非常に少ないものを除く）
 - ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
 - ホテル又は旅館
 - 自動車教習所
 - 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの
 - 倉庫（建築物に付属するものを除く）
 - 葬祭場
 - 「高度地区」を変更します（20m第一種高度地区⇒20m第二種高度地区）。
- なお、ゆとりの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前段参照)

中規模な店舗・飲食店やオフィスなどの立地が可能となります。

低層住宅地区

土地利用に関する方針

低層住宅地としての良好な居住環境を保全・形成します。



見直しの内容

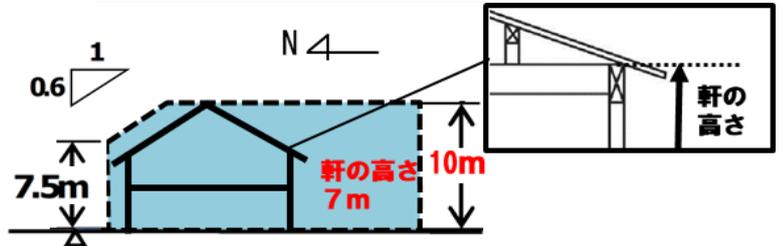
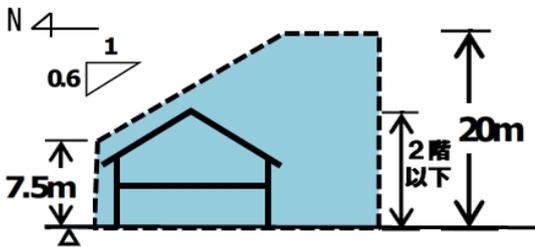
- 「一団地の住宅施設」を廃止し、柔軟な土地利用を可能にします（小規模な飲食店も可能となります。）。
- 「地区計画」により建築物の高さ及び容積率の制限を導入し、低層住宅を中心とした良質な住環境の保全及び形成を図ります。

【現状】建物規模制限

- ・階数2階以下
- ・高さ20m以下
- ・建ぺい率50%
- ・容積率100%

【見直し原案】

- ・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
- ・建ぺい率60%
- ・容積率200%以下



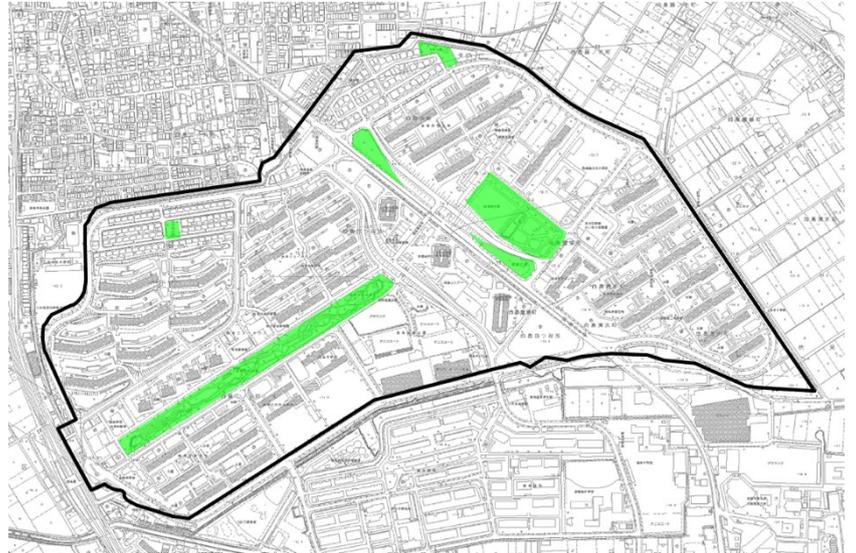
地区施設（公園）

配置の方針

地域住民の身近な憩いや交流の場としての公園を維持することにより、緑豊かで良好な居住環境の形成を図ります。

見直しの内容

- 地区内にある公園・緑地を「地区計画」により「公園」として位置付けます。



地区施設（公園）

高度地区の見直し（駅前商業地区・センター商業地区・高層住宅地区）

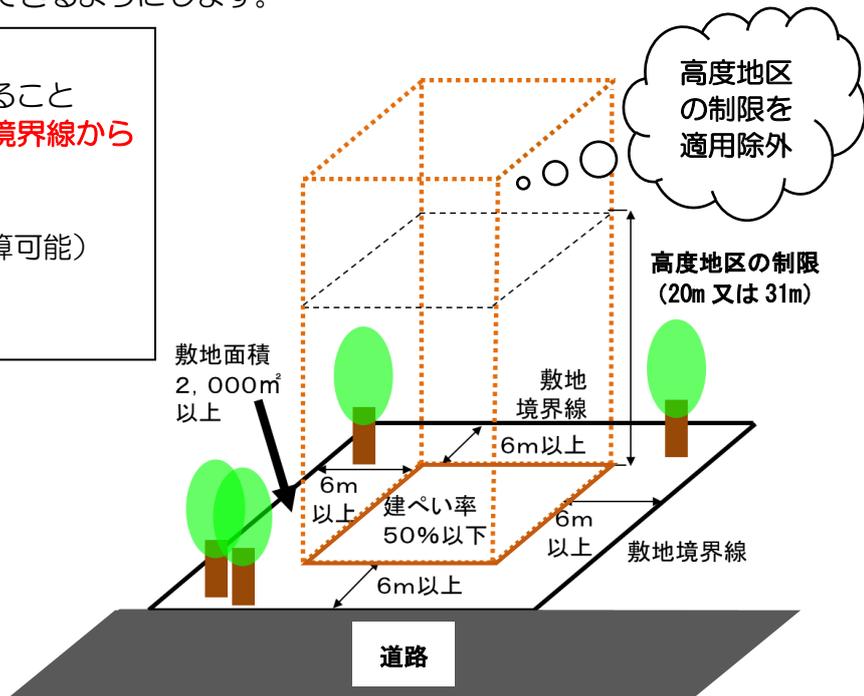
見直しの内容

- 以下の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、ニュータウンならでのゆとりある高層建物を維持・継承できるようにします。

<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
(街区の角にある敷地※の場合は10%加算可能)

※道路幅員等の条件あり



地区計画の原案を縦覧します

1 地区計画の見直し原案の縦覧方法と期間について

地区計画の見直し原案について、皆様に広くご理解いただくため、下記のとおり、**原案を縦覧**※します。

※ 縦覧：見直し原案をホームページや窓口で、ご自由に確認いただくことです。

※ 参考に、用途地域及び高度地区の見直し原案についても併せてお示しします。

(1) 縦覧の方法

ア ホームページでの縦覧

本市のトップページ「京都市情報館」から、以下の順にアクセスしてください。(右記、二次元コードからもアクセスできます。)

【京都市情報館トップページ ▶ まちづくり ▶ 都市計画
▶ 都市計画決定手続き中の案件】(令和4年3月25日から掲載)



新型コロナウイルス感染拡大防止のため、できる限り本市のホームページをご覧くださいませようお願いします。

イ 窓口での縦覧

(ア) 京都市 都市計画局 都市企画部 都市計画課

場所：京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 京都市役所分庁舎2階

時間：午前8時45分から午後5時30分まで(ただし、正午から午後1時までを除く。)

(イ) 伏見区役所 地域力推進室 まちづくり推進担当

場所：京都市伏見区鷹匠町39-2 伏見区役所1階

時間：午前9時から午後5時まで(ただし、正午から午後1時までを除く。)

(2) 期間：令和4年3月25日(金)から令和4年4月8日(金)まで

(ただし、窓口での縦覧は土曜日及び日曜日を除く。)

2 意見書の提出

地区内の土地所有者等の方は、地区計画の原案について意見書を提出することができます（意見書には、住所、氏名を記載してください。様式は問いません。）。

- (1) 対象者：地区内の土地所有者等
- (2) 受付期間：令和4年3月25日（金）から4月15日（金）まで
- (3) 提出方法：電子メール、ファックス、郵送（令和4年4月15日までの消印有効）又は持参
- (4) 意見書の提出先：

- 電子メール：tokeika@city.kyoto.lg.jp
- ファックス：075-222-3472
- 郵送又は持参：〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京都市 都市計画局 都市企画部 都市計画課（担当：岡本、濱田）

新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、可能な限り、電子メール、ファックス又は郵送をご活用ください。

「**土地所有者等**」とは、土地の所有者及び利害関係を有する者（土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人）をいいます。

3 今後の都市計画の手続の流れ



今回の手続

都市計画の案については、どなたでも意見書を提出できます。
なお、意見書には、住所、氏名を記載してください。
案の縦覧期間については、市民しんぶん等にてお知らせします。

都市計画の見直し内容について、ご希望がある場合は、個別にご説明させていただきますので、下記までお気軽にお問い合わせください。

問い合わせ先

【都市計画の見直し原案について】

京都市 都市計画局 都市企画部 都市計画課（担当：岡本、濱田）
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2階）
TEL:075-222-3505 FAX 075-222-3472
メールアドレス tokeika@city.kyoto.lg.jp

【ビジョン・これまでの取組について】

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課（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」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でご覧いただけます。

（右記、二次元コードからもアクセスできます。）

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

