

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）

計議第324号議案 用途地域の変更（京都市決定）

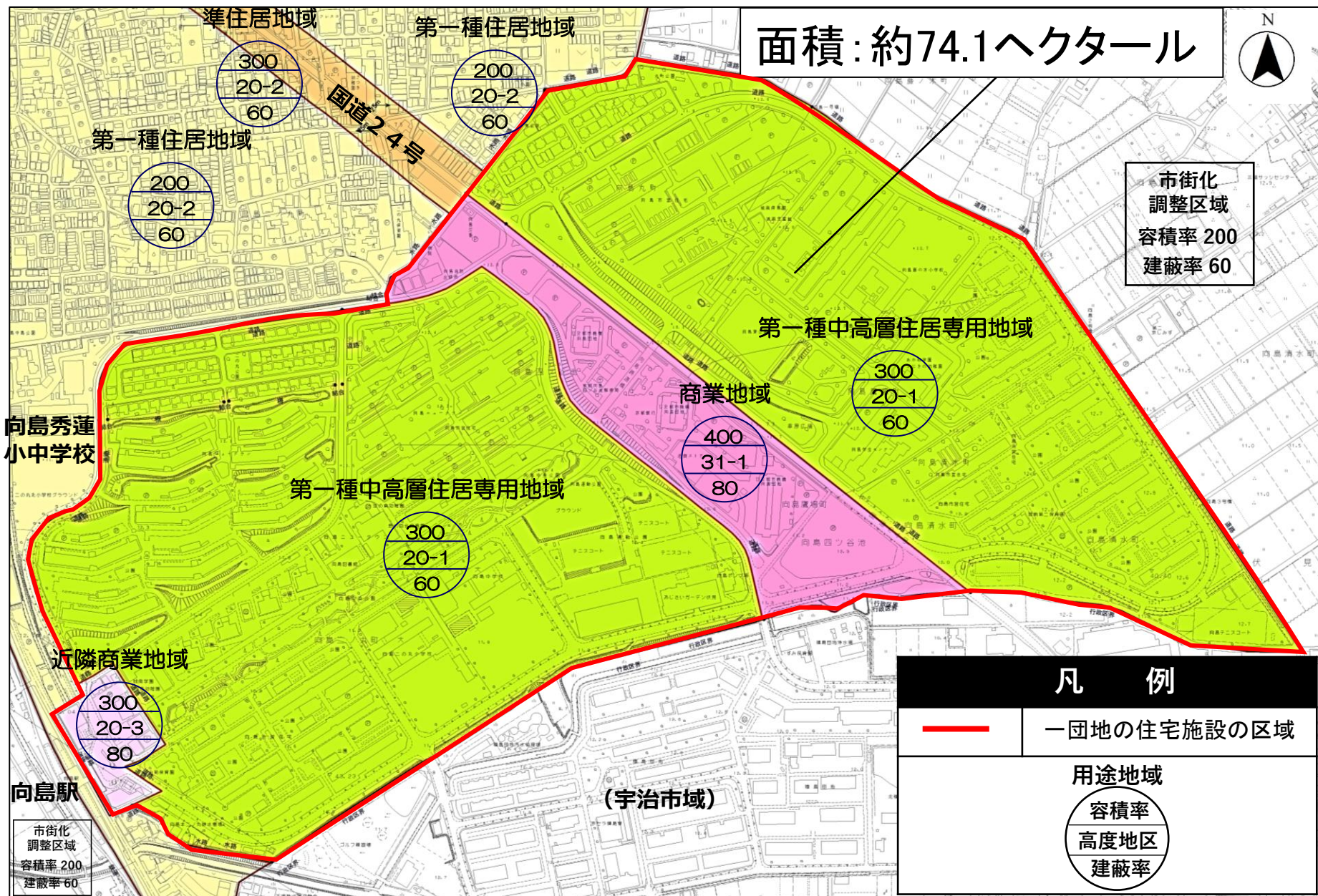
計議第325号議案 高度地区の変更（京都市決定）

計議第326号議案 一団地の住宅施設の変更（京都市決定）
（向島団地一団地の住宅施設）

計議第327号議案 地区計画の決定（京都市決定）
（向島ニュータウン地区地区計画）

令和4年6月
京都市

1 向島ニュータウン地区の概要



2 向島ニュータウン建設の経緯

経緯

昭和46年 向島団地一団地の住宅施設の決定
 昭和52年 ニュータウンのまちびらき，入居開始
 昭和62年 事業完了

住宅，学校，病院，道路，公園
 などが計画的に整備され，
 ニュータウンならではのゆとりあ
 る緑豊かな居住環境が形成

〈向島一団地の住宅施設の計画図〉



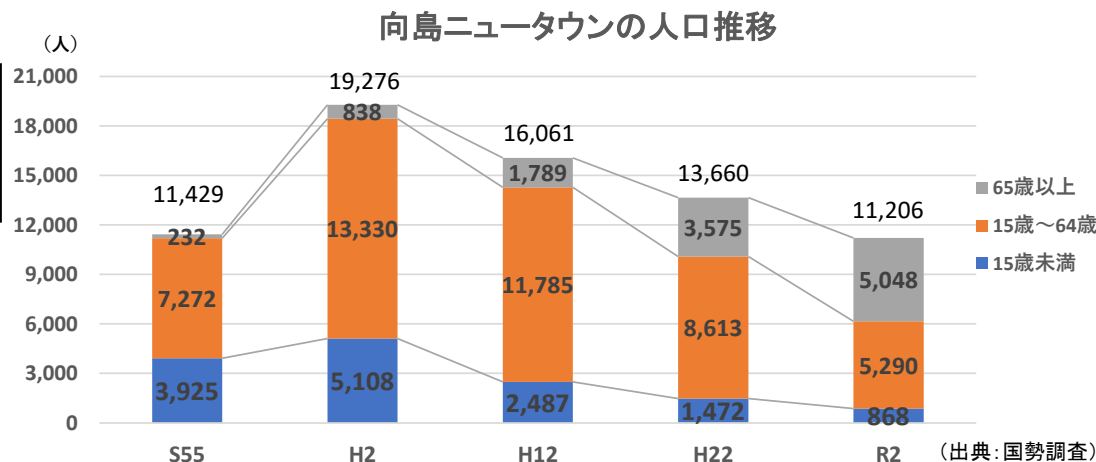
※ 高層建物の整備に当たっては，
 高度地区計画書の規定に基づき，
 高さ制限を超える建物を，周囲の環
 境上支障がないことを確認のうえ特
 例許可（高さ45mなど）

3 都市計画見直しに至る経緯

背景

- 人口減少・少子高齢化
- 地域全体の活力の低下 等

向島ニュータウンの活性化に向けて目指すまちの姿・方針を取りまとめることが必要



平成28年4月 「向島ニュータウンまちづくりビジョン検討会」の設置

地域住民, 事業者, 大学関係者, 行政等が連携し, 向島ニュータウンの課題や資源を整理するとともに, 目指すまちの将来像・方針等について議論・検討

【向島ニュータウンの課題】

- ・市平均を上回る人口減少・少子高齢化
- ・若年, 子育て世代の受け皿住宅の不足
- ・公園や共用施設の魅力の低下
- ・高齢者・障害者等の買い物環境改善
- ・向島駅前の賑わい不足

...等

【向島ニュータウンの資源】

- ・各街区・学区等における様々な住民活動
- ・多文化, 多世代の交流
- ・小中一貫校創設による教育環境の魅力向上
- ・小中学校敷地等の活用
- ・市内や大阪への交通至便性

...等

3 都市計画見直しに至る経緯

平成29年3月 「向島ニュータウンまちづくりビジョン」策定

目指すまちの姿

誰もが生き活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～

【ビジョンに掲げるまちづくりの取組方針（抜粋）】

○魅力のある住宅、住環境づくり

→将来にわたって安心して住み続けられ、外から来ても住みたくなる
住環境の整備 等

○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 等

○向島の将来を展望した土地利用等の見直し

→都市計画「一団地の住宅施設」など、土地利用計画の見直し 等



- ・ 若者・子育て世代も移り住みたくなる魅力あるまちへ
- ・ 高齢者・障害者・中国帰国者等も安心して住み続けられるまちへ
- ・ 全ての世代が支え合い、次世代にバトンをつなげる、地域コミュニティの充実したまちへ

3 都市計画見直しに至る経緯

平成29年度～ 「向島ニュータウンまちづくりビジョン」等による取組

- 向島秀蓮小中学校の開校(H31.4)
- 賑わい施設(物販店, 飲食店)の誘致(R1.12)
- 市営住宅の空き住戸を活用した子ども食堂(R3.12)
- 向島の将来を展望した都市計画等の見直しの検討



向島秀蓮小中学校の開校



賑わい施設の誘致

令和3年9月 「京都市都市計画マスタープラン」見直し

向島ニュータウンの位置付け

- ・ 計画的に配置されたゆとりある住宅地として良好な居住環境の維持・再生を図る。
- ・ 既存施設の適切な維持・活用とともに, 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を進める。

都市計画見直しの方向性について周知・意見交換

令和4年1月～ 向島まちづくりニュースを全戸配布(計3回)

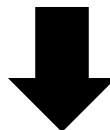
令和4年3月 向島ニュータウンの住民を対象に説明会を実施

令和4年3月～ 都市計画の見直しの手続を実施

4 都市計画の見直しの考え方

まちづくりの目指す将来像（地区計画の目標）

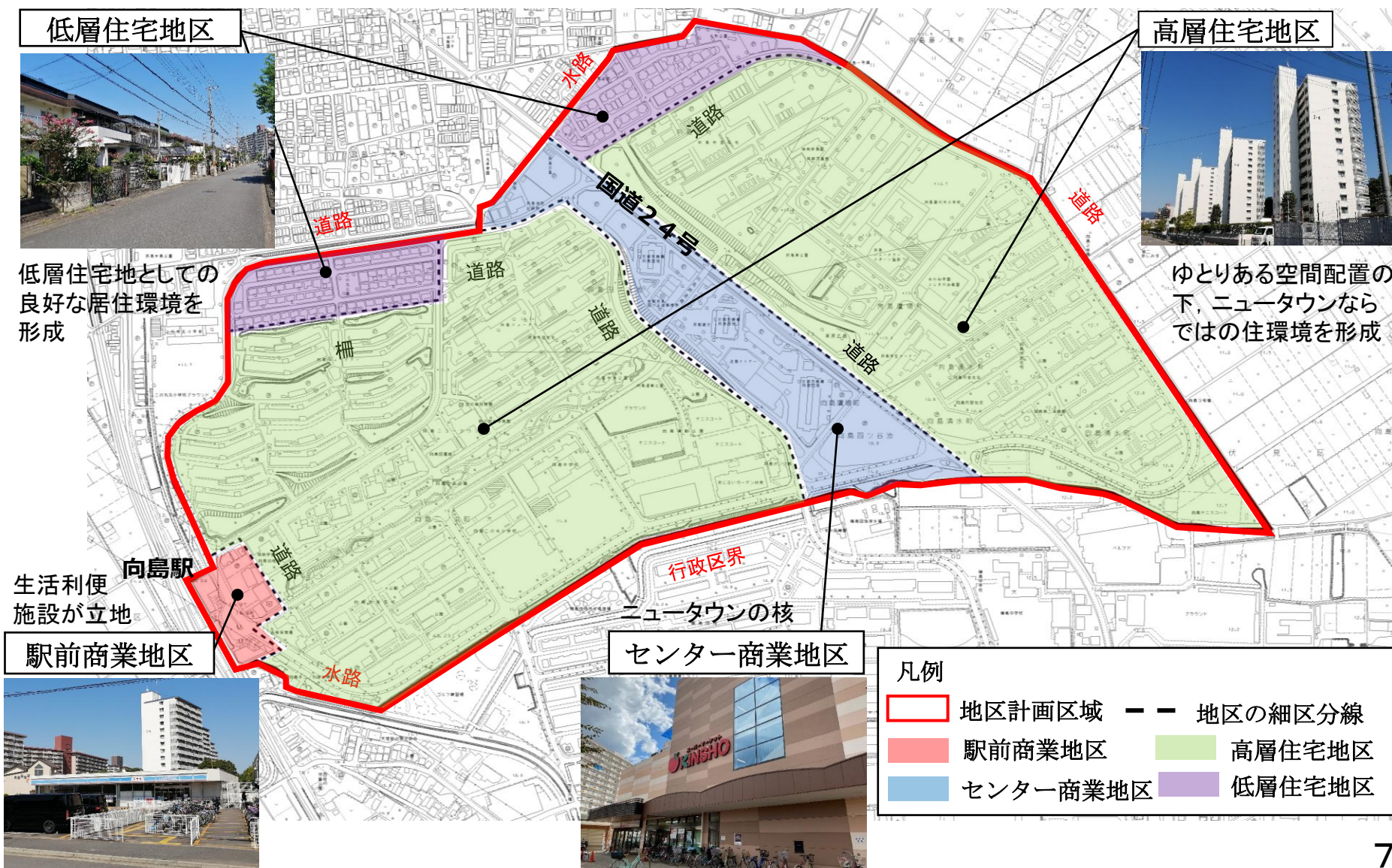
ゆとりある緑豊かな居住環境の魅力を継承しつつ、職と住が近接した、身近な地域で暮らしと営みを支える多様な機能の誘導を図り、持続可能なまちの実現を目指す。



都市計画の見直しの考え方

- ・ 目指す将来像の実現に向けて、柔軟かつきめ細やかな土地利用の誘導を図るため、「用途地域・高度地区」を変更するとともに、新たに「地区計画」を定める。
- ・ 向島ニュータウン建設のための当初のルール「一団地の住宅施設」は廃止

向島ニュータウン内の現在の市街地特性を踏まえて、4つの地区に区分



6 地区ごとの土地利用に関する方針について 【地区計画】

- 駅前商業地区…駅前にふさ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・サービス機能を誘導
- センター商業地区…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・サービス機能を充実
- 高層住宅地区…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を誘導
- 低層住宅地区…低層住宅地としての良好な居住環境を保全・形成

7 地区ごとの見直し項目

		駅前商業 地区	センター商業 地区	高層住宅 地区	低層住宅 地区
一団地の住宅施設		廃止			
地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	既存の公園を地区施設に位置付け			
	建築物等の用途の制限	○	○	○	—
	建築物の容積率の最高限度	—	—	—	○
	建築物等の高さの最高限度	—	—	—	○
用途地域の変更		—	—	○	—
高度地区の変更		◆	◆	◇ ◆	—

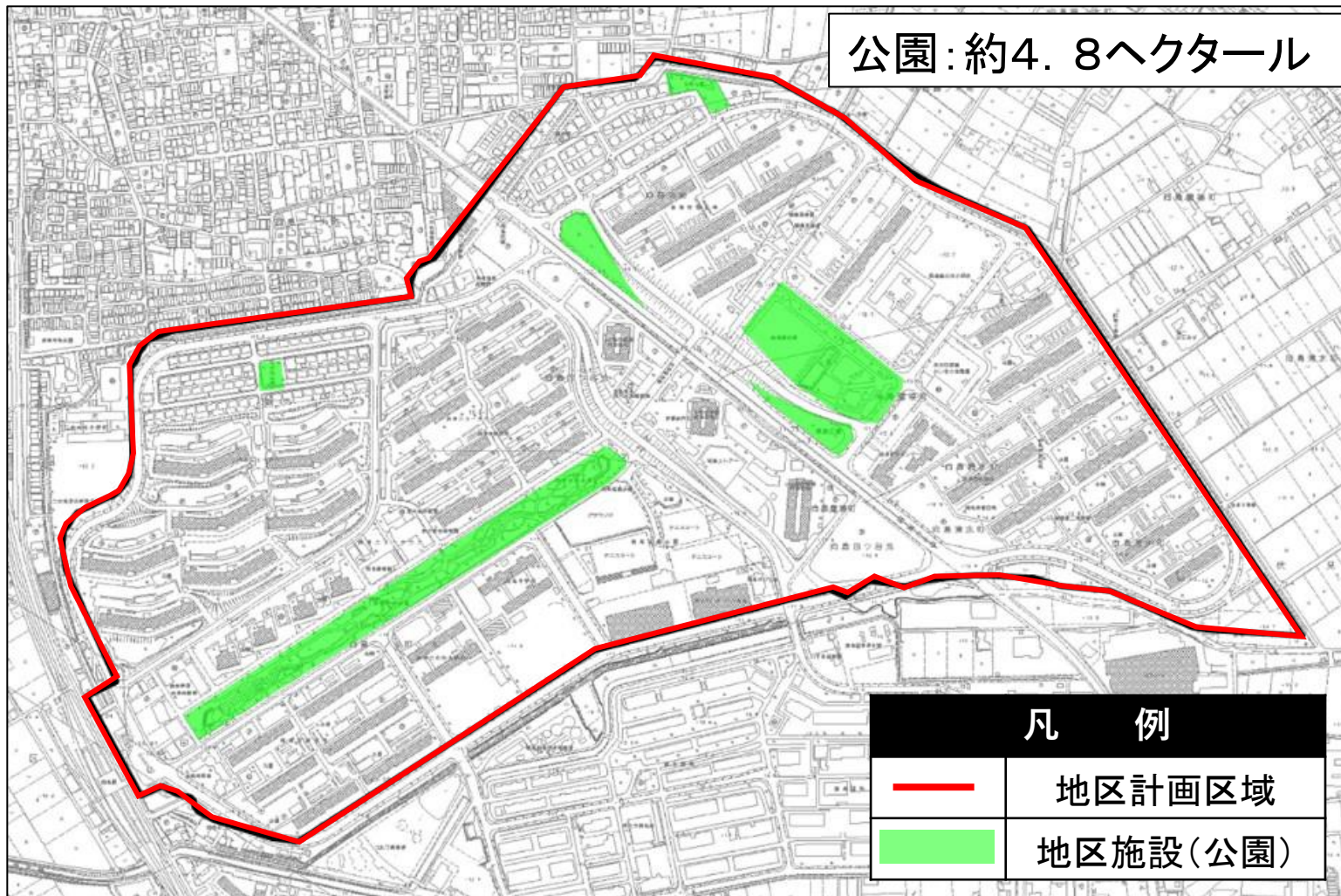
◇ 高度地区の種類の変更

◆ 高度地区の適用除外規定の整備

地区整備計画

地区施設

地域住民の身近な憩いや交流の場としての「公園」を地区施設として位置付け



地区整備計画

周辺の住宅地との調和に配慮しつつ、利便性を備えた活気ある良質なにぎわいの創出を図る

建築物等の用途の制限【駅前商業地区】（用途地域：近隣商業地域）

- ・ 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らに類するもの
- ・ 葬祭場

建築物等の用途の制限【センター商業地区】（用途地域：商業地域）

- ・ キャバレー，待合，ゲームセンター等（風営法※第2条第1項）
- ・ ソープランド，ファッションヘルス等（風営法※第2条第6項）
- ・ テレクラ（風営法※第2条第9項）
- ・ 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

用途地域・高度地区の変更

ゆとりある良好な居住環境を維持・継承しつつ，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るため，用途地域・高度地区を変更のうえ，地区整備計画に用途の制限を定める。

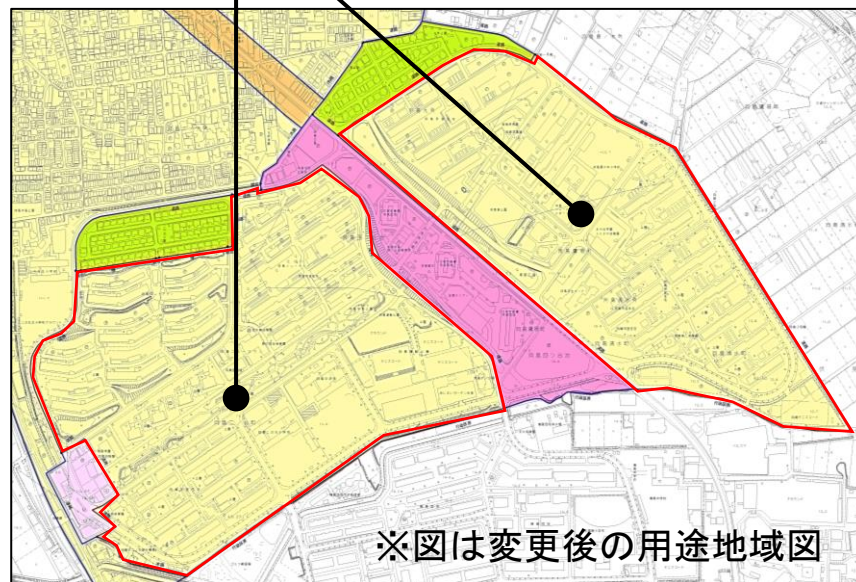
地区整備計画

建築物等の用途の制限

- ・ 工場（食品製造業を営むもので，作業場の床面積が50㎡以内，原動機の出力が0.75kW以下のものを除く）
- ・ 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

＜用途地域・高度地区の変更＞

変更前	変更後
第一種中高層住居専用地域 20m第1種高度地区	第一種住居地域 20m第2種高度地区



用途制限の概要

【現状】

⇒

【見直し】

	第一種中高層 住居専用地域	第一種 住居地域	地区 計画
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(500㎡超3,000㎡以下)	×	○	○
オフィス(3,000㎡以下)	×	○	○
工場(食品製造業を営むもので, 作業場の床面積が50㎡ 以内, 原動機の出力が0.75kW以下のものを除く)	×	○	×
ボーリング場, スケート場, 水泳場等	×	○	×
ホテル又は旅館	×	○	×
自動車教習所	×	○	×
畜舎(15㎡超)	×	○	×
倉庫(建築物に付属するものを除く)	×	○	×
葬祭場	×	○	×

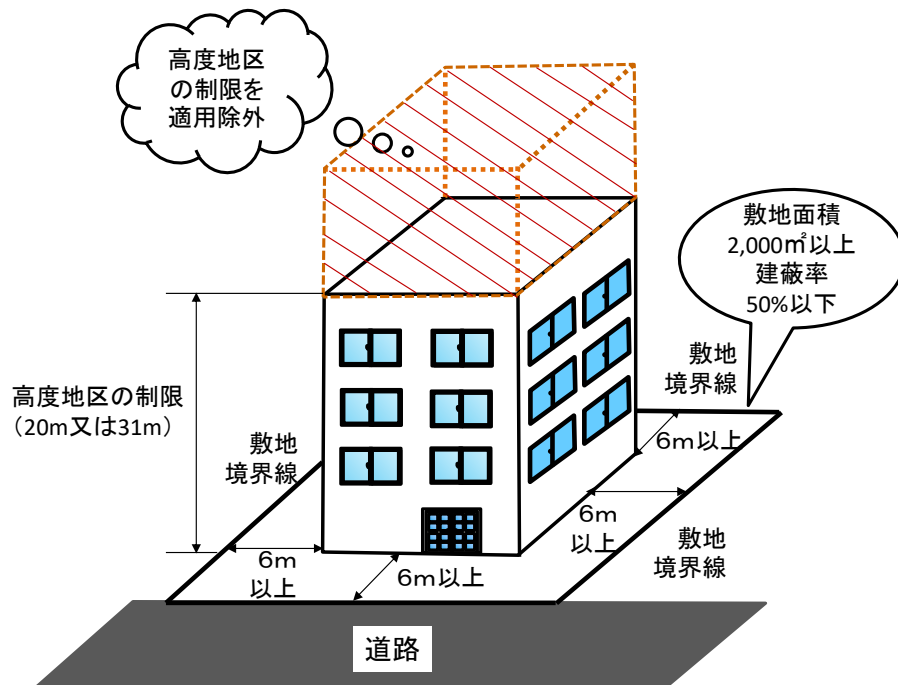
+

周辺環境
に配慮し
地区計画で
用途を制限

ニュータウンならではの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・継承するため、十分な空地等の確保など、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する（低層住宅地区を除く）。

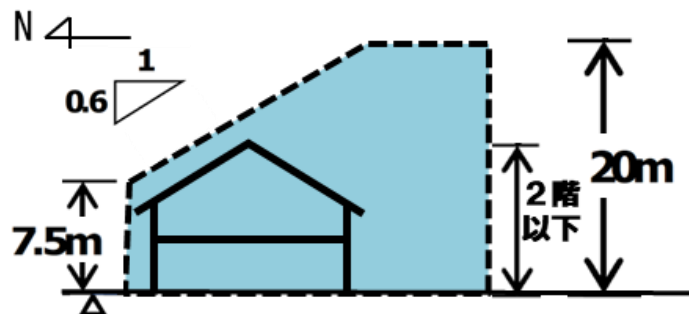
＜条件＞

- 敷地面積が2,000平方メートル以上のもの
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が6メートル以上のもの
- 建蔽率が10分の5以下の敷地内におけるもの
(街区の角にある敷地の場合は10分の6以下)

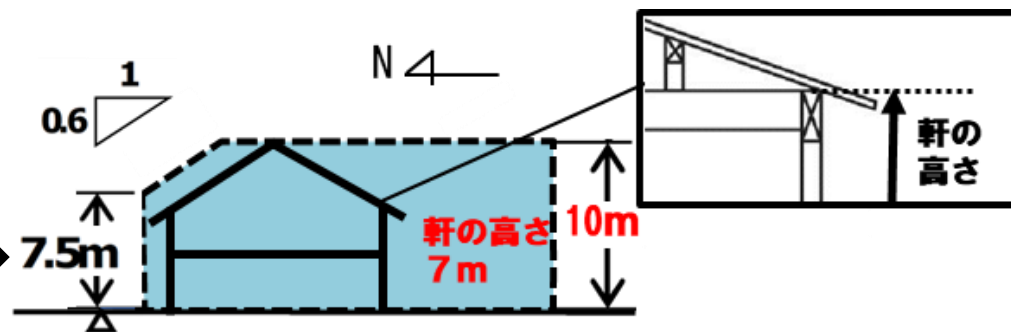


(イメージ図)

変更前



変更後



一団地の住宅施設による制限

- ・ 階数2階以下
- ・ 建蔽率50%
- ・ 容積率100%

- ・ 高さ10m以下，軒の高さ7m以下
- ・ 建蔽率60%（用途地域による）
- ・ 容積率200%

地区整備計画

地区整備計画

これまでと同様の2階以下程度のまちなみを誘導し、
低層住宅地としての良好な居住環境の保全及び形成を図る