

京 都 都 市 計 画

都市再開発の方針
(京都市域を除く)

令和6年11月

京都府

《目次》

1	基本方針·····	1
2	別表 1 ·····	2
3	別表 2 ·····	3

付図

都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第1項の規定により、京都市域を除く京都都市計画区域における都市再開発の方針を次のとおり定める。

なお、京都市域については都市計画法第87条の2第1項の規定により、京都市が定めることとされている。

1 基本方針

これまで土地利用計画により建築行為を適正に規制誘導し、計画的な都市施設の整備や市街地開発事業の施行を進めるとともに、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、主要駅周辺等の中心的な市街地における再開発を推進してきた。

一方、近年の都市においては、人口減少や少子高齢化が進み、都市の低密度化が進行しつつあり、さらには、豪雨等の災害の激甚化やインフラの老朽化による機能低下も問題となっている。また、近年のデジタル化の進展や社会経済情勢の急速な変化により、個人や企業の価値観やニーズは多様化しており、従来手法だけでは、こうした問題を解決しエリア全体の魅力を向上させることが難しくなっている。

諸課題に対応していくためにも、市街地整備における事業効果を広範囲に波及・循環させることが求められており、関係するまちづくり施策との連携をはじめ、多様な主体が行う建築物の建替やリノベーション、空家等の活用、エリアマネジメント活動といった民間プロジェクトと組み合わせながら市街地整備に取り組んでいくことが必要である。

そこで、今後の再開発では、エリア全体で都市の将来像を共有し、都市の課題解決に資する中心拠点の形成や公共施設の再編、都市機能の集積を図るとともに、多様な主体により連鎖的・段階的に実施される、エリア価値や持続可能性を高める取組を推進する。

2 一号市街地

計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することになる既成市街地のうち、計画的な土地の高度利用を促進する市街地を一号市街地とし、土地利用上の課題や整備目標を同じくする区域に分け、別表1のとおり再開発の目標及び方針を定める。

3 二号地区

一号市街地のうち、建築物の更新や市街地再開発事業等の実施、都市施設の整備等を一体的、総合的に推進する地区を二号地区とし、別表2のとおり地区整備の目標、方針、事業の概要等を定める。

別表 1 一号市街地

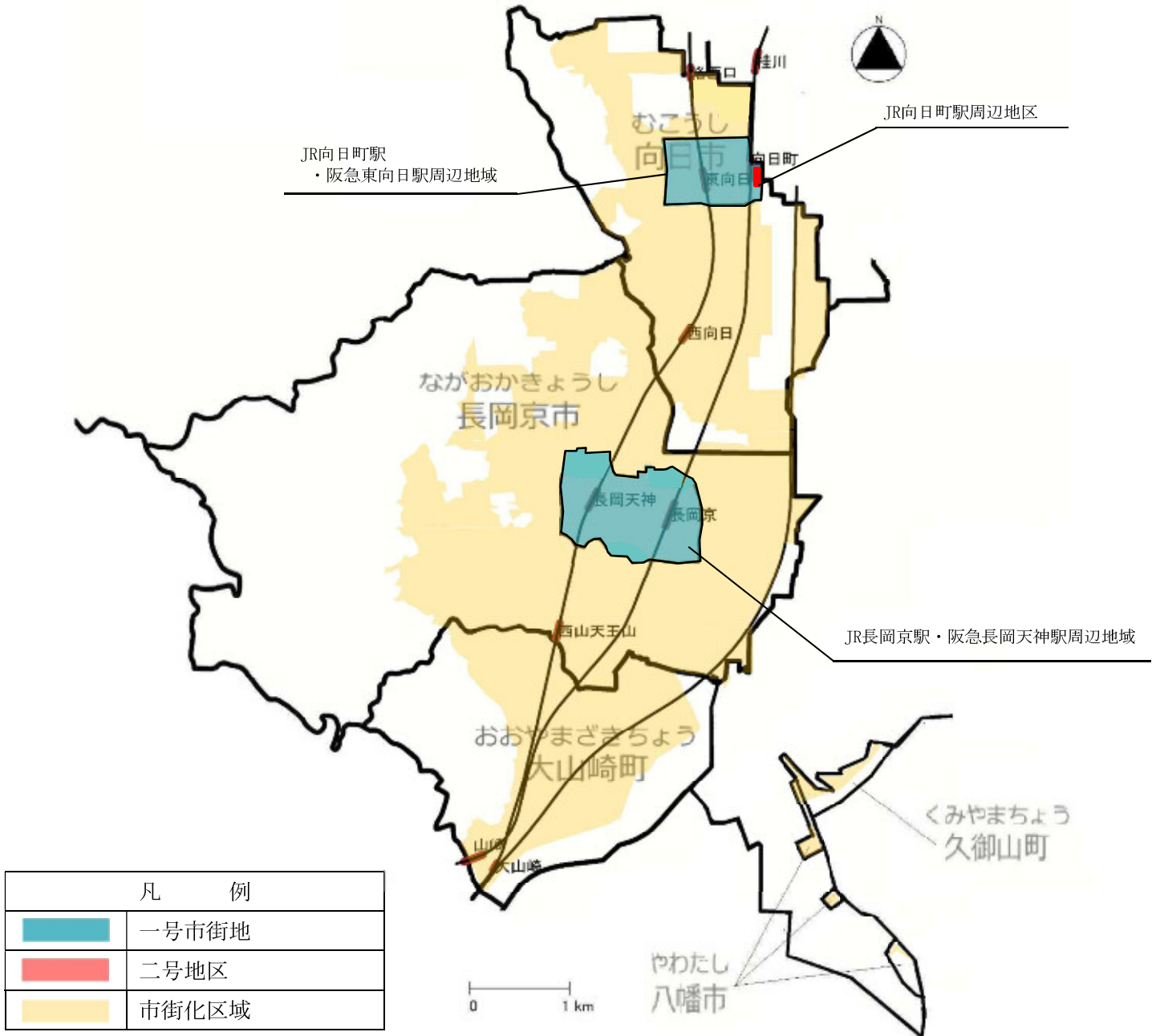
名称	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	備考
<p>1 J R向日町駅・阪急東向日駅周辺地域 約61ha</p>	<p>土地利用の転換や市街地の整備、土地の高度利用を促進することにより、鉄道駅周辺の利便性を活かした都市機能の強化や魅力増進を図る。</p>	<p>○ J R向日町駅周辺、阪急東向日駅周辺については、駅周辺の都市基盤を整備し、交通結節点の機能強化を図りつつ、多様な都市機能の集積を図る。</p>	<p>J R向日町駅周辺地区</p>
<p>2 J R長岡京駅・阪急長岡天神駅周辺地域 約123ha</p>	<p>土地利用の転換や市街地の整備、土地の高度利用を促進することにより、鉄道駅周辺の都市機能の強化やエリアの活性化を図る。</p>	<p>○ J R長岡京駅西口については、都市基盤の整備等により、アクセス性を向上させるとともに、商業・業務機能の集積強化を図る。</p> <p>○ J R長岡京駅東口周辺については、産業機能の強化を目指し、適切な誘導方策を活用しながら、段階的な土地利用の転換や土地の高度利用を促進する。</p> <p>○ 阪急長岡天神駅周辺については、市街地整備事業等により、利便性の高い都市環境を整備するとともに、多様な都市機能の集積を図る。</p>	

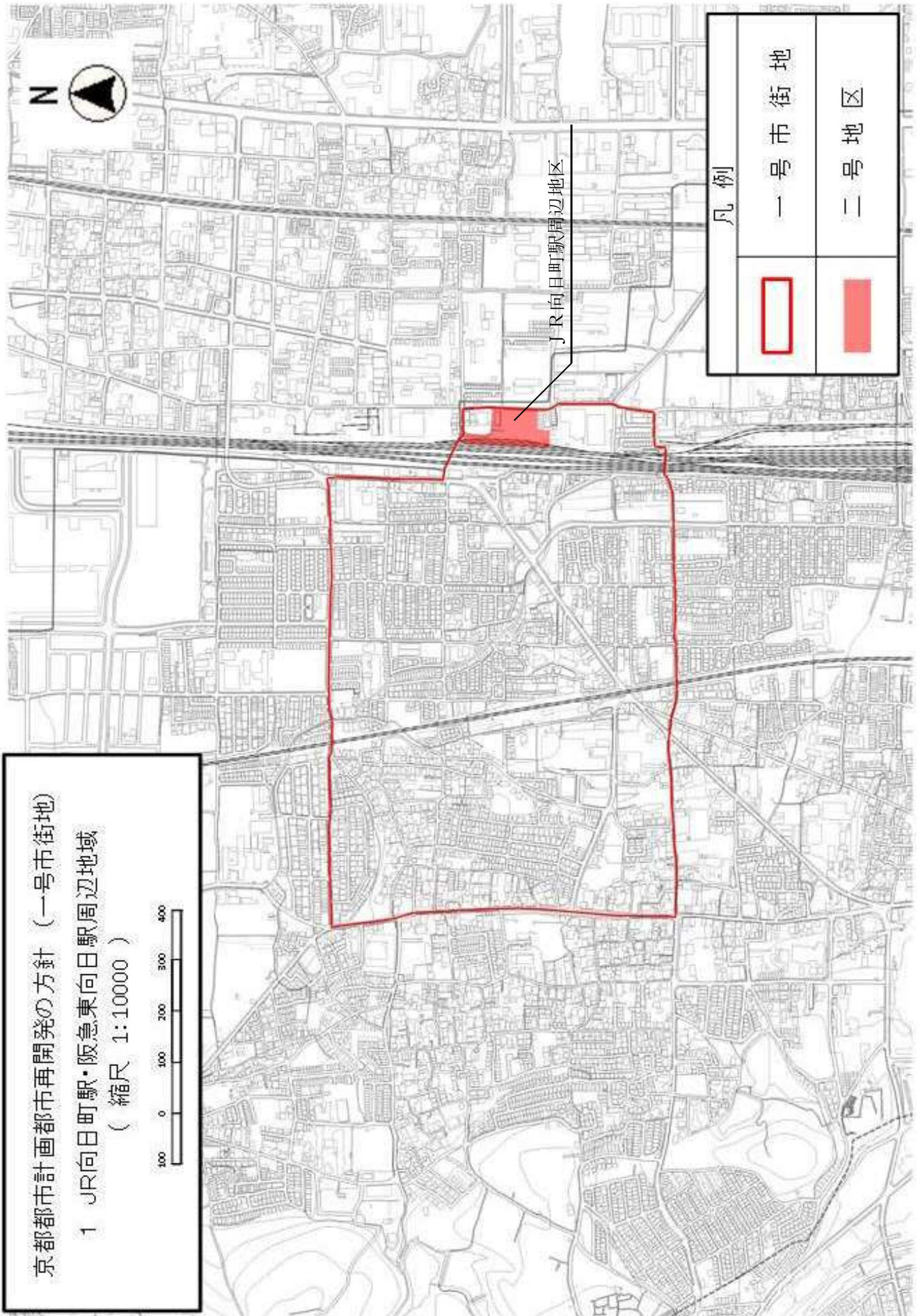
別表 2 二号地区

図面番号 地区名 (面積ha)	(1) J R 向日町駅周辺地区 (0.8ha)
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	多様な都市機能の集積を進めるとともに、駅周辺の都市基盤や交通結節機能を強化し、都市拠点にふさわしい市街地環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	都市型複合拠点として商業・業務・サービス・居住等の多様な機能の集積と、駅前広場などの公共施設整備に合わせた計画的な土地の高度利用を図る。
ハ 建築物の更新の方針	市街地再開発事業等による建築物の更新を進め、都市の防災性の向上を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	駅前広場、歩行者通路、自転車等駐輪場等の整備を図る。
ホ 再開発の推進のために必要な公共及び民間の役割、再開発の促進のための条件の整備等の措置	市街地再開発事業の推進
ヘ 概ね5年以内に実施予定の主要な事業 () は実施中	市街地再開発事業 (J R 向日町駅周辺地区)
ト 概ね5年以内に決定 (変更) 予定の都市計画に関する事項	
チ その他の特記すべき事項	

— 付 図 —

位置図

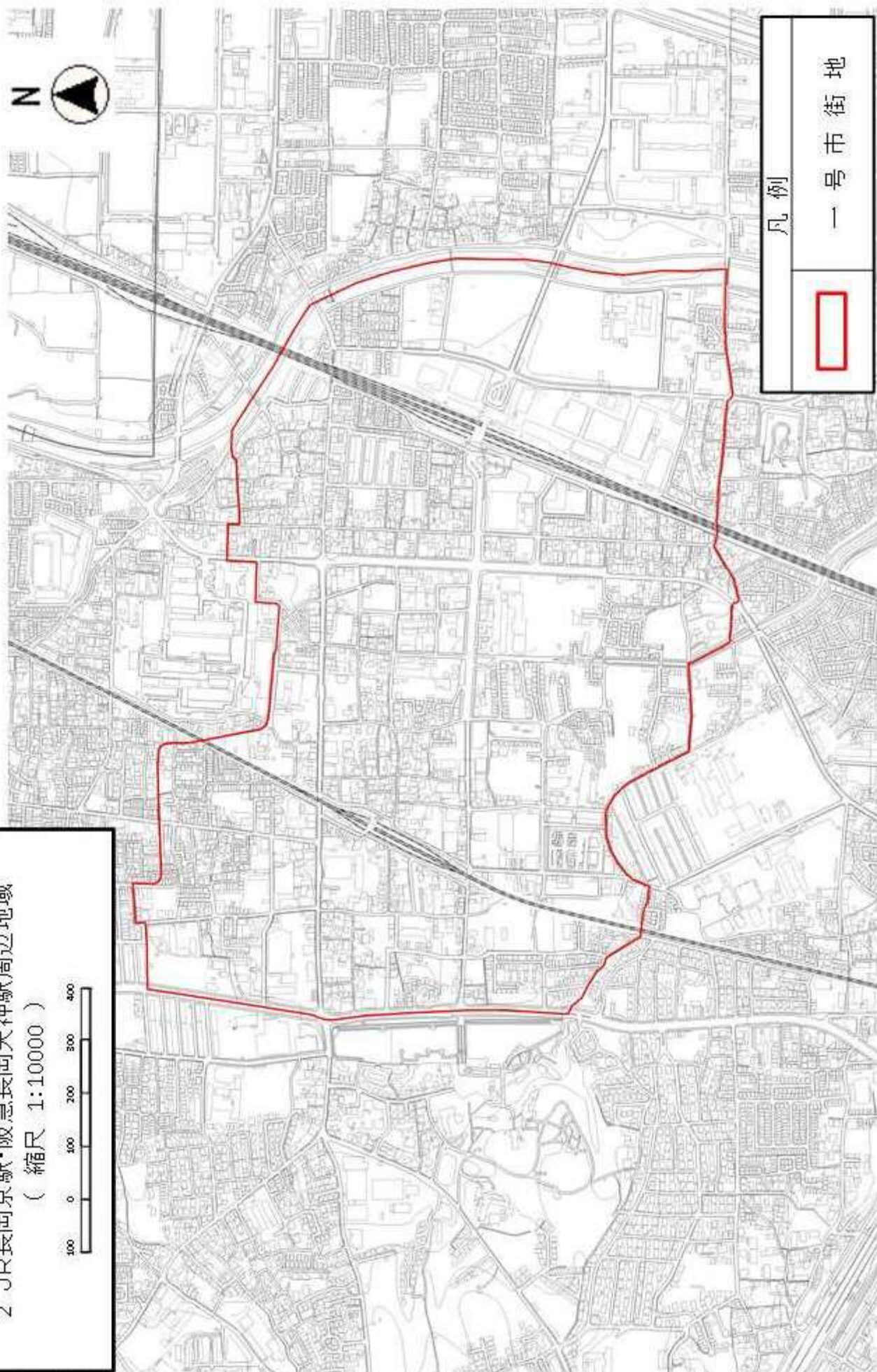
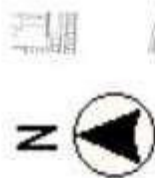




京都市計画都市再開発の方針(一号市街地)

2 JR長岡京駅・阪急長岡天神駅周辺地域

(縮尺 1:10000)



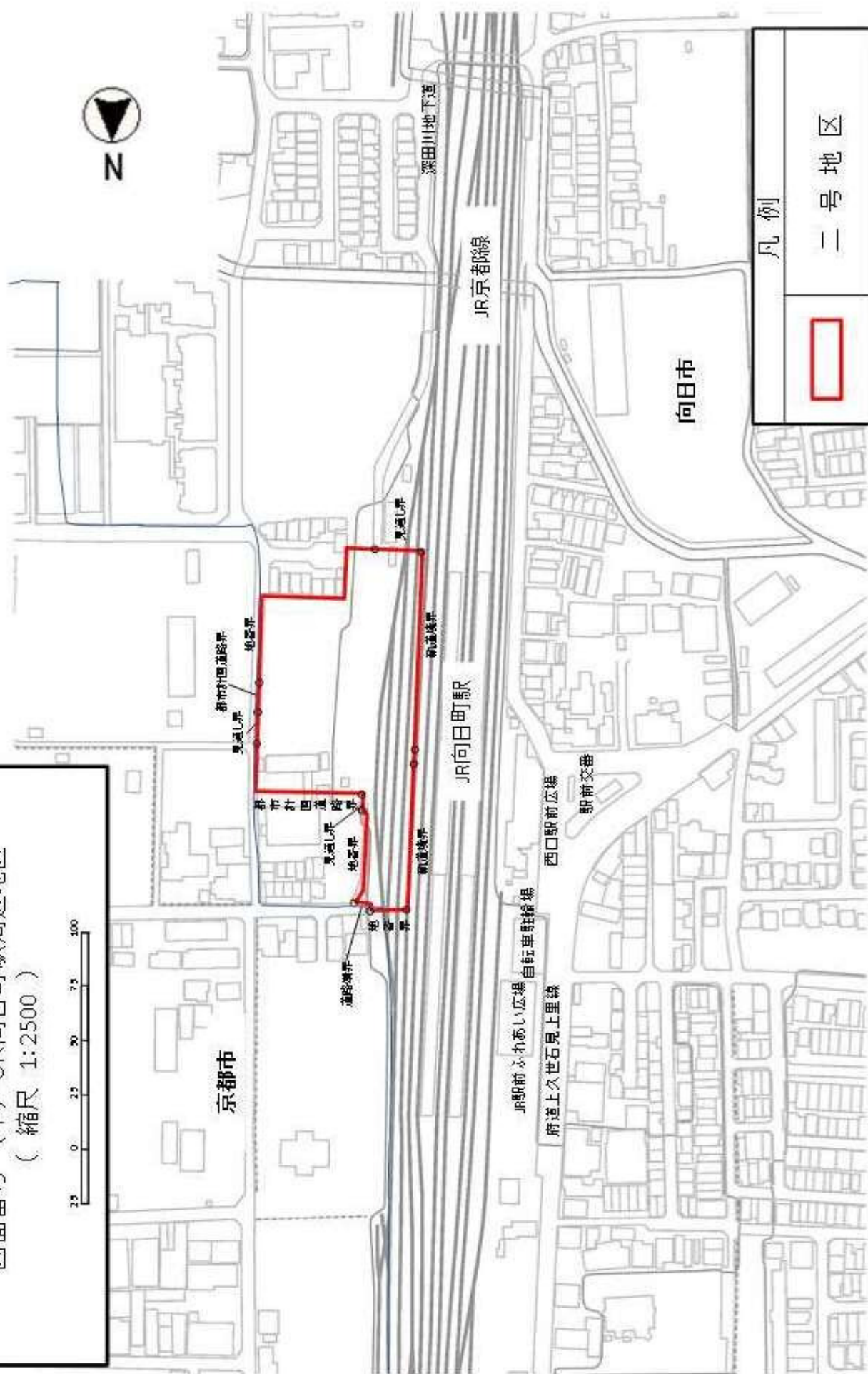
凡例



一号市街地

京都市計画都市再開発の方針（二号地区）

図面番号（1）JR向日町駅周辺地区
（縮尺 1:2500）



凡例

二号地区



理 由 書

都市再開発の方針は、再開発の目標や市街地の土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定めた長期的・総合的なマスタープランです。今回、主要駅周辺等の中心的な市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市計画を定めるものです。

なお、策定する主な内容等は、以下のとおりです。

- ・基本方針

エリア全体で都市の将来像を共有し、都市の課題解決に資する中心拠点の形成や公共施設の再編、都市機能の集積を図るとともに、多様な主体により連鎖的・段階的に実施される、エリア価値や持続可能性を高める取組を推進

- ・一号市街地

地域数	面積	備考
2	約 184ha	J R 向日町駅・阪急東向日駅周辺地域 J R 長岡京駅・阪急長岡天神駅周辺地域

- ・二号地区

地区数	面積	備考
1	約 0.8ha	J R 向日町駅周辺地区