

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）

計議第344号議案 用途地域の変更（京都市決定）

計議第346号議案 高度地区の変更（京都市決定）

計議第347号議案 地区計画の変更（京都市決定）

（洛西ニュータウン・タウンセンター地区地区計画）

計議第348号議案 地区計画の変更（京都市決定）

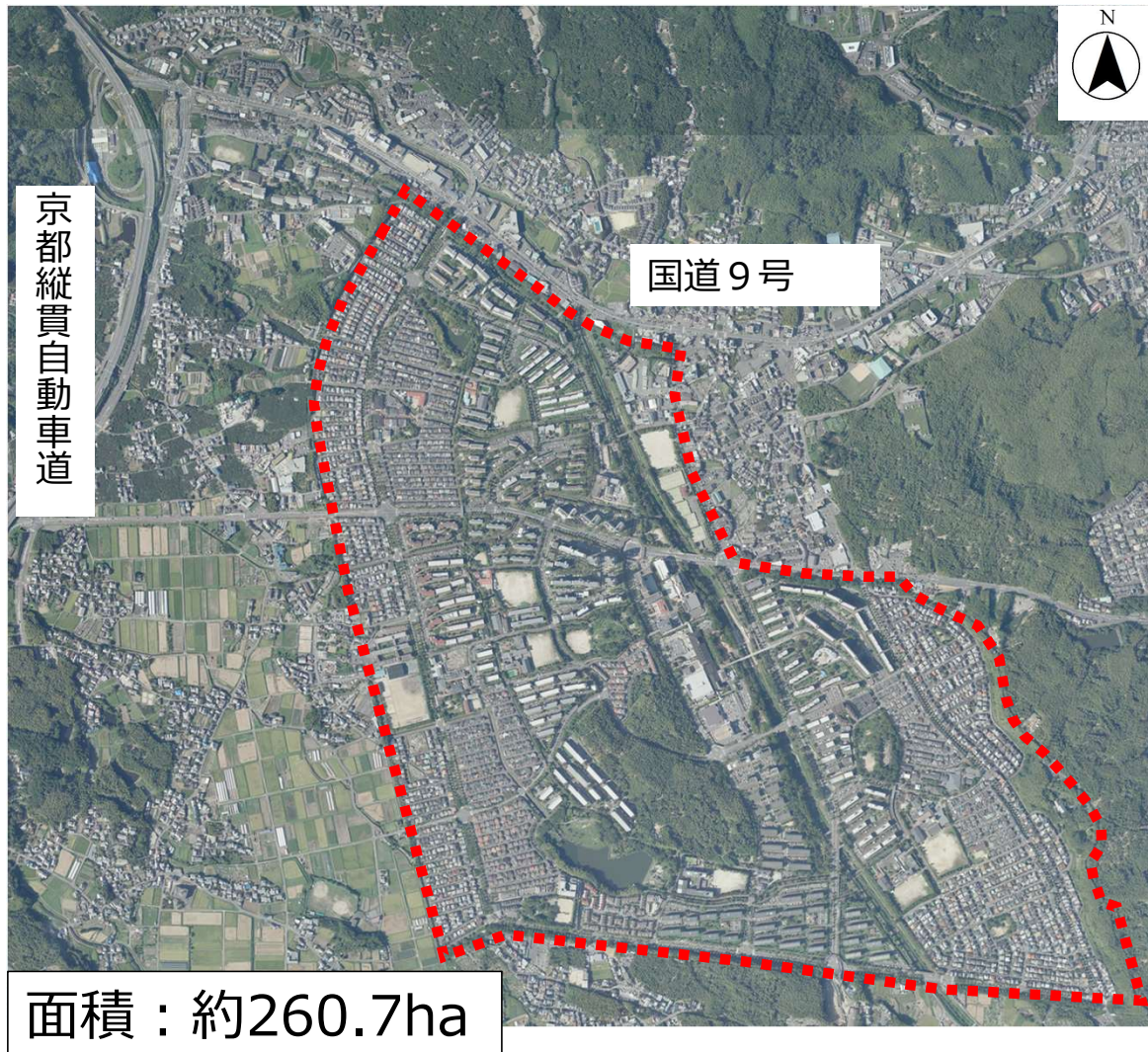
（大枝北福西町二丁目地区計画）

計議第349号議案 地区計画の変更（京都市決定）

（大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画）

令和5年11月
京都市

1 洛西ニュータウンの概要



建設の経緯

昭和44年: 洛西新住宅市街地
開発事業都市計画
決定

昭和51年: 入居開始

昭和62年: 事業完了

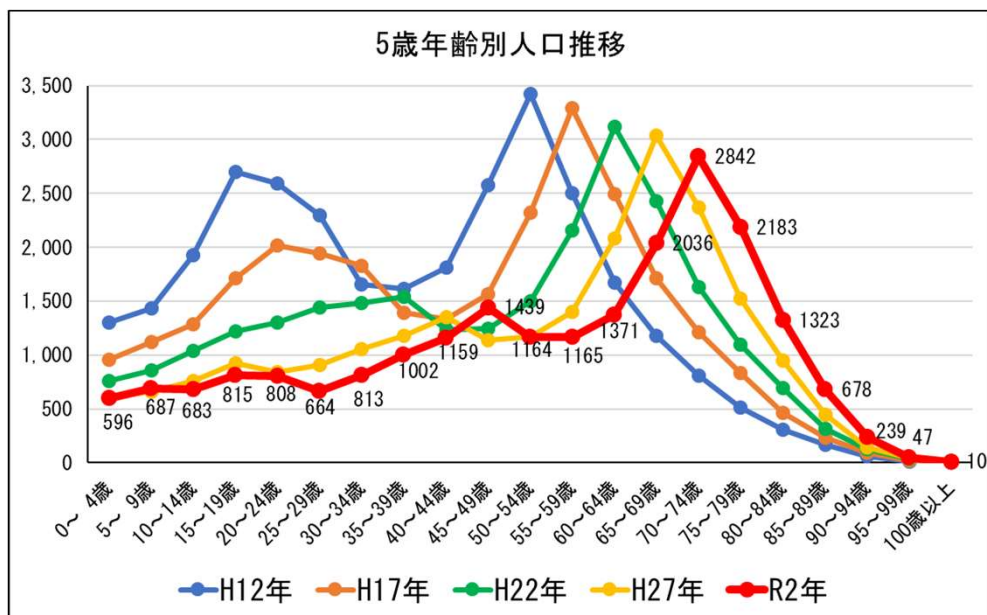
特徴

道路、公園・緑地などの都市基盤、住宅、教育福祉施設、公共施設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されている。

1 洛西ニュータウンの概要

現状・課題

- ◆ 人口減少・少子高齢化が京都市全体を大きく上回るペースで進行
- ◆ タウンセンター・サブセンターの活力低下、商業機能衰退の恐れ
- ◆ 空き家やまとまった空き地が少なく、若者・子育て世代を呼び込むための新たな住宅の供給が困難



	平成17年	令和 2 年	増減
人 口	27,917人	21,752人	－6,165人
世帯数	10,319世帯	9,851世帯	－468世帯

- ・ 「70～74歳」が最多で、子育て層の「30～40歳」が少ない。（5歳年齢別人口）
- ・ 人口減少に対して世帯数は微減
→持家エリアでの空き家が少ない。

（出典元：各年国勢調査）

2 都市計画見直しに至る経緯

平成18年「洛西ニュータウンまちづくりビジョン」策定

↓ 地域住民・学識経験者・事業者・行政等により策定した「まちづくりの指針」

平成29年「洛西ニュータウンアクションプログラム」策定

まちづくりビジョンから約10年後、ビジョンを基に取り組むべきことをまとめたもの

方針1：若者・子育て世代を始めとした各世代が住みやすいニュータウンの
基盤づくり

→ 子育て世代、若者世代を始めとする世帯の転入促進
多世代交流機能の充実 等

方針2：生活・福祉など居住魅力を高めるサービスの向上

方針3：洛西ニュータウンの魅力充実と交流人口の呼び込み

→ サブセンターの有効活用 等

方針4：イメージ戦略も含めた仕掛けづくりと多様なメディアによるニュータウン
情報の発信

方針5：洛西ニュータウンの将来を展望した更なる活性化に向けた検討

→ 住まいの近くで働ける場づくりの検討 等

2 都市計画見直しに至る経緯

令和3～4年度「洛西ニュータウンまちづくりネットワーク会議」による議論

地域住民を主体として、今後のニュータウンの活性化に向け、「若年・子育て世代の呼び込み」をテーマに計4回に渡って議論

ネットワーク会議で共有されたこと

- 人口減少・少子高齢化の進行、タウンセンターやサブセンターの機能低下等が洛西ニュータウンの課題
- 「若年・子育て世代の呼び込み」のために、地域だけでなく行政も主導して取り組むべき

行政が主体となって取り組むべき内容

- ・ タウンセンター等の利便性・魅力向上
- ・ 職住が近接した居住環境の形成
- ・ 既存住宅の利活用や新たな住宅の供給促進
- ・ 市有地を活かしたまちづくり
- ・ 交通利便性の向上 など

2 都市計画見直しに至る経緯

令和5年4月「洛西“SAIKO”プロジェクト推進本部」の設置

洛西ニュータウンの再生や洛西地域全体の活性化に関する方策を全庁一丸となって推進するため、推進本部を設置し、具体的な実行策を議論・検討

- タウンミーティングの開催

若者・子育て世代の呼び込みをテーマに、議論・意見交換

第1回：令和5年4月29日（土）参加者 48名

第2回：令和5年6月17日（土）参加者 78名

第3回：令和5年7月29日（土）参加者 89名

都市計画の見直しの方向性について説明・議論

洛西“SAIKO”
プロジェクト
推進本部

意見を反映

- 洛西ニュータウンまちづくりニュースを全戸配布（計4回）
（タウンミーティングでの議論の内容を共有）
- 市ホームページで、住民意見を随時募集
- 「西京こどもまつり」の来場者ヒアリングや「出張タウンミーティング」により、積極的に住民の意見を収集

2 都市計画見直しに至る経緯

令和5年7月 洛西“SAIKO”プロジェクト 実行策 中間とりまとめ発表

- ① 便利で賑わいのある暮らし
- ② 若者を呼び込む住まいづくり
- ③ 交通のバージョンアップ
- ④ 公園・公有地の魅力アップ
- ⑤ 「学び」と「しごと」が広がるまち
- ⑥ 協働と魅力発信



令和5年8月～都市計画見直し手続実施

令和5年11月 洛西“SAIKO”プロジェクト とりまとめ発表予定

3 都市計画の見直しの考え方

都市計画マスタープラン

【方面別指針】＜洛西バスターミナル周辺＞

緑豊かでゆとりある生活空間があらゆる世代に再評価され、生活利便機能や交通結節機能を核とした暮らしを支える多様な機能が充実し、新たなライフスタイルに対応した居住環境が形成されるなど、ニュータウン全体の再生が進展する。

都市計画の見直しの考え方

まちびらきから50年近くが経過する中、現在の良好な環境を維持しつつ、老朽化する施設等の建替え・リノベーションの促進や、住宅・商業・業務・コミュニティ機能など、「**住む**」だけでなく、「**働く**」「**楽しむ**」など、**便利で暮らしやすい多様な用途の誘導により、多様な世代・人々が交流する持続可能なまちの実現を目指し、都市計画を見直す。**

4 洛西ニュータウン 現行の都市計画のルールと見直しエリア

① タウンセンター

まちの賑わいの拠点

② サブセンター

4つの学区単位で、日常の買い物や生活サービスを提供する店舗等が設けられたエリア

③ 統合後の学校跡地

竹の里小及び西陵中跡地

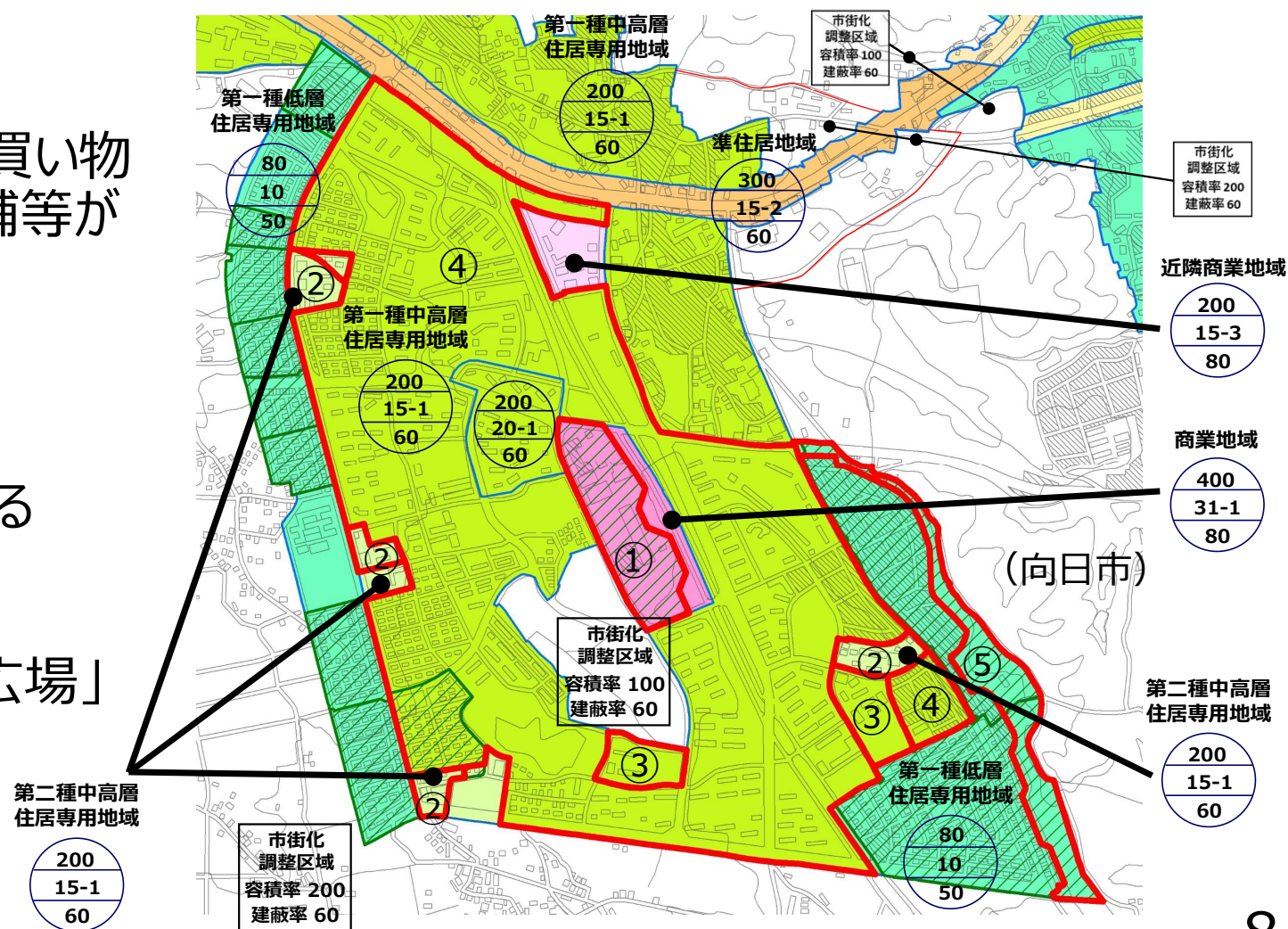
④ 中高層住宅地区

ニュータウンの大部分を占めるエリア

⑤ 洛西竹林公園

「竹の資料館」や「子どもの広場」を整備

凡例		用途地域
	地区計画区域	容積率 高度地区 建蔽率



5 エリアごとの見直し項目

	①タウン センター	②サブ センター	③統合後の 学校跡地	④中高層 住宅地区	⑤洛西 竹林公園
計議第344号議案 用途地域の変更	-	○	○	○	○
容積率の変更	-	-	-	-	○
建蔽率の変更	-	○	○	-	○
計議第346号議案 高度地区の変更	◆	○	○	-	○
計議第347号議案 地区計画の変更	○	-	-	-	-
計議第348号議案 計議第349号議案 地区計画の変更	-	-	-	-	○

◆ 高度地区の適用除外規定の整備

6－① タウンセンター地区

【地区計画】【高度地区】

目的

まちの核としての賑わいや利便性を維持・充実するとともに、若者・子育て世代をはじめ多様な世代のニーズに合った住宅（分譲マンションなど）の供給を誘導。

見直し内容

	現行	変更後
高度地区	31m第一種	31m第一種 大規模な賑わい機能 導入の場合、高さ制 限を適用しない
地区計画	地区整備計画 で共同住宅の建 築を制限	条件を満たした 共同住宅を建築 可能に

タウンセンター地区

※図は変更後の用途地域図

※用途地域（商業）、容積率(400%)、建蔽率(80%)は変更なし 10

見直し内容（地区計画）

- 地区整備計画の区域を拡大（洛西支所、洛西センタープラザを区域に含む）
- 1、2階に一定規模以上の賑わい機能（※）を導入した場合、共同住宅の建築が可能（※賑わい機能：共同住宅、下宿、寄宿舍、自動車車庫、倉庫以外）

一定規模以上の賑わい機能の条件

【パターン①】1階のみに設ける場合

- ◆ 1階の賑わい機能の面積が1階の床面積の1/2以上



【パターン②】1階及び2階に設ける場合

- ◆ 1階の賑わい機能の面積が、1階の床面積の1/4以上
- ◆ 1階の賑わい機能の面積及び2階の賑わい用途の面積の1/2に相当する面積との合計が、1階の床面積の1/2以上

1, 2階の合計が、
1階床面積の1/2以上

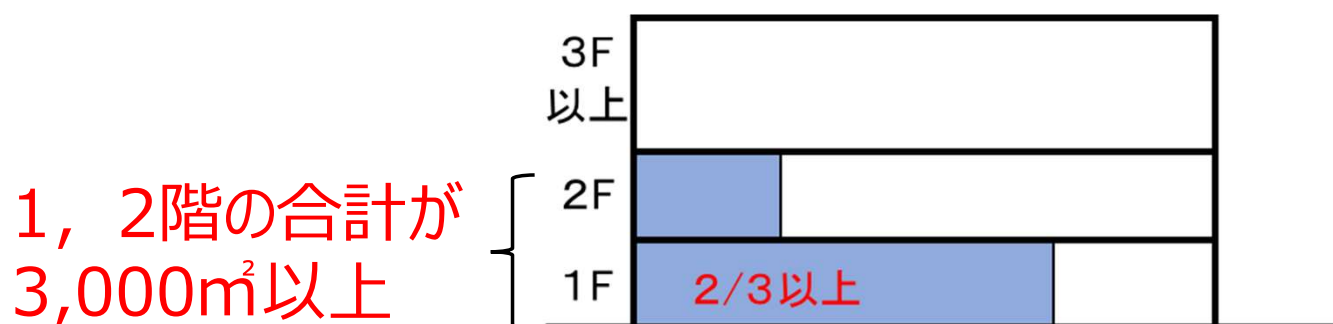


見直し内容（高度地区）

- 大規模な賑わい機能の導入及び周辺への圧迫感の低減など、以下の【要件1】及び【要件2】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。

【要件1】大規模な賑わい機能の導入

- ◆ 1階の賑わい機能の面積が、1階の床面積の2/3以上
- ◆ 1階及び2階の賑わい機能の面積の合計が、3,000m²以上

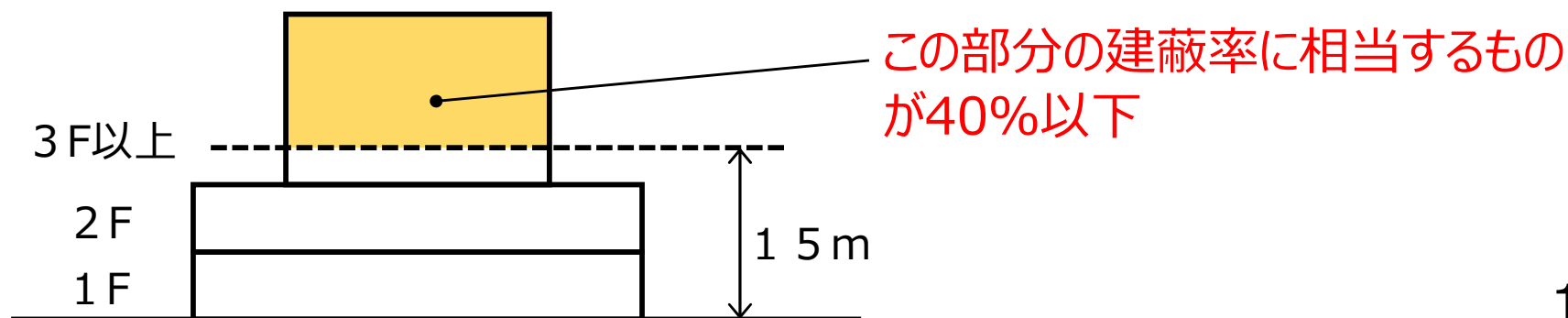


見直し内容（高度地区）

- 大規模な賑わい機能の導入及び周辺への圧迫感の低減など、以下の【要件1】及び【要件2】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。

【要件2】周辺への圧迫感の低減

- ◆ 地盤面から15mを超える部分についての建蔽率に相当するものが、**40%以下**の敷地内におけるもの
※ 敷地内に複数の建築物がある場合は、全ての建築物の15m超の部分の水平投影面積の合計で算定



6－② サブセンター

【用途地域】【高度地区】

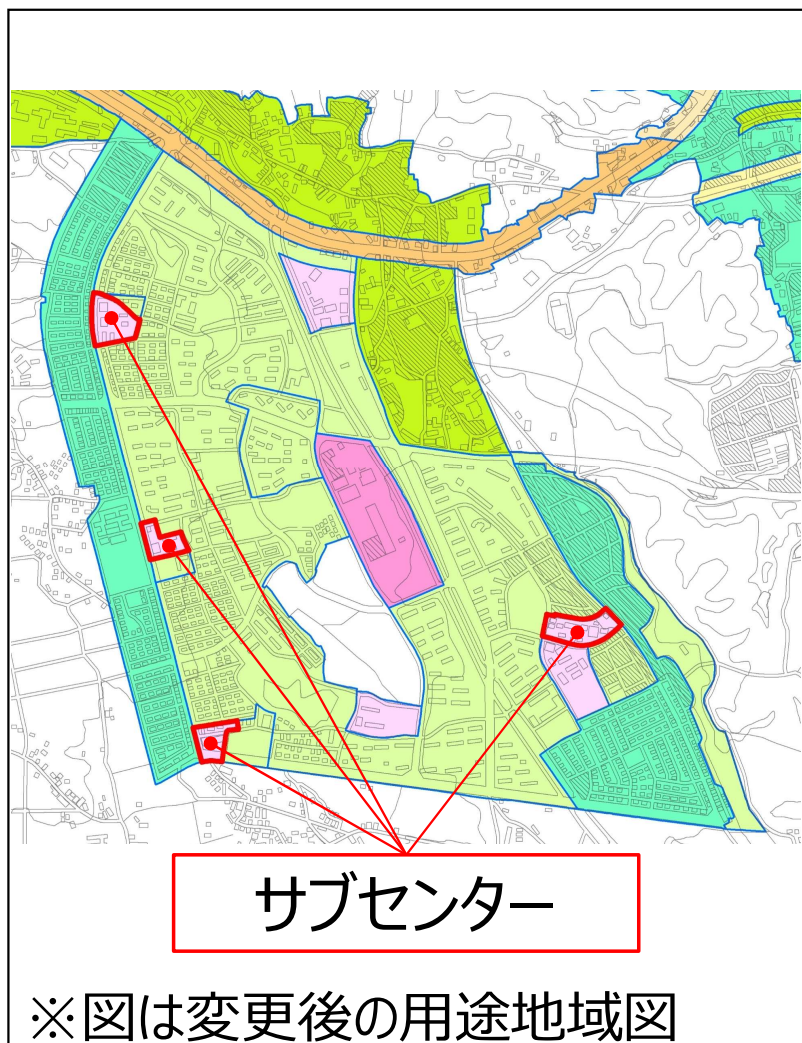
目的

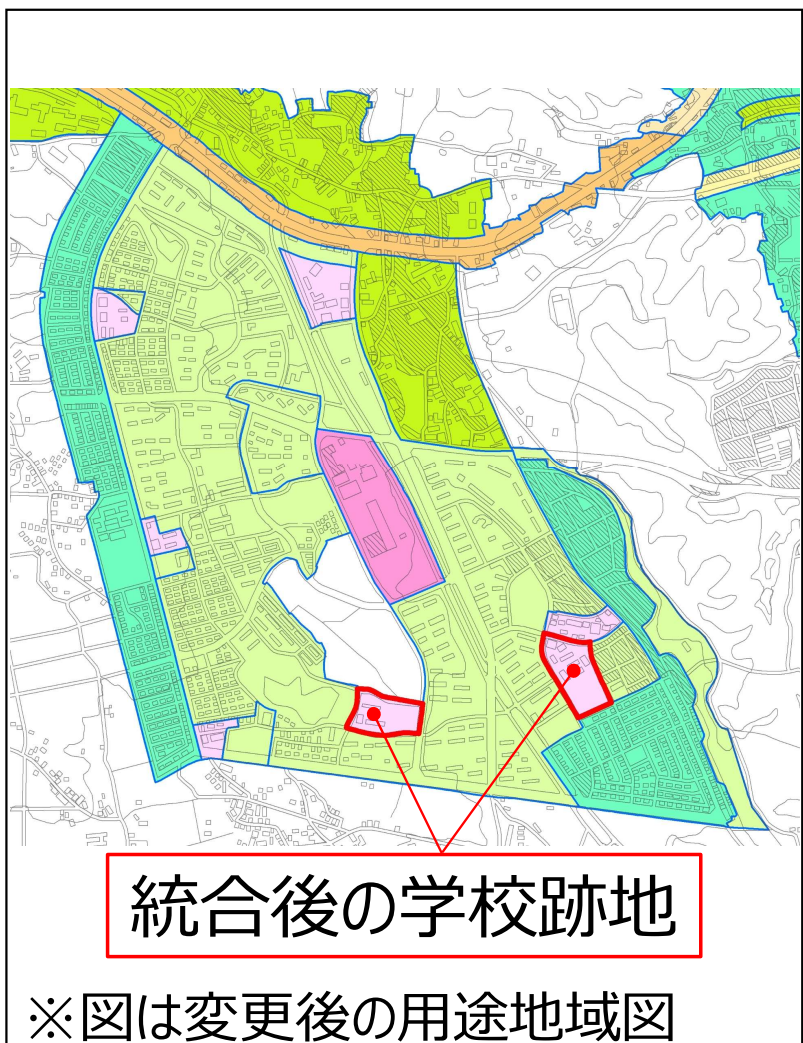
コミュニティ施設となっている会館の老朽化や商業施設の減少等も踏まえ、将来的な建て替え・再整備に備えた柔軟な活用を促進する。

見直し内容

	現行	変更後
用途地域	第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
高度地区	15m第一種	15m第三種

※容積率(200%)は変更なし





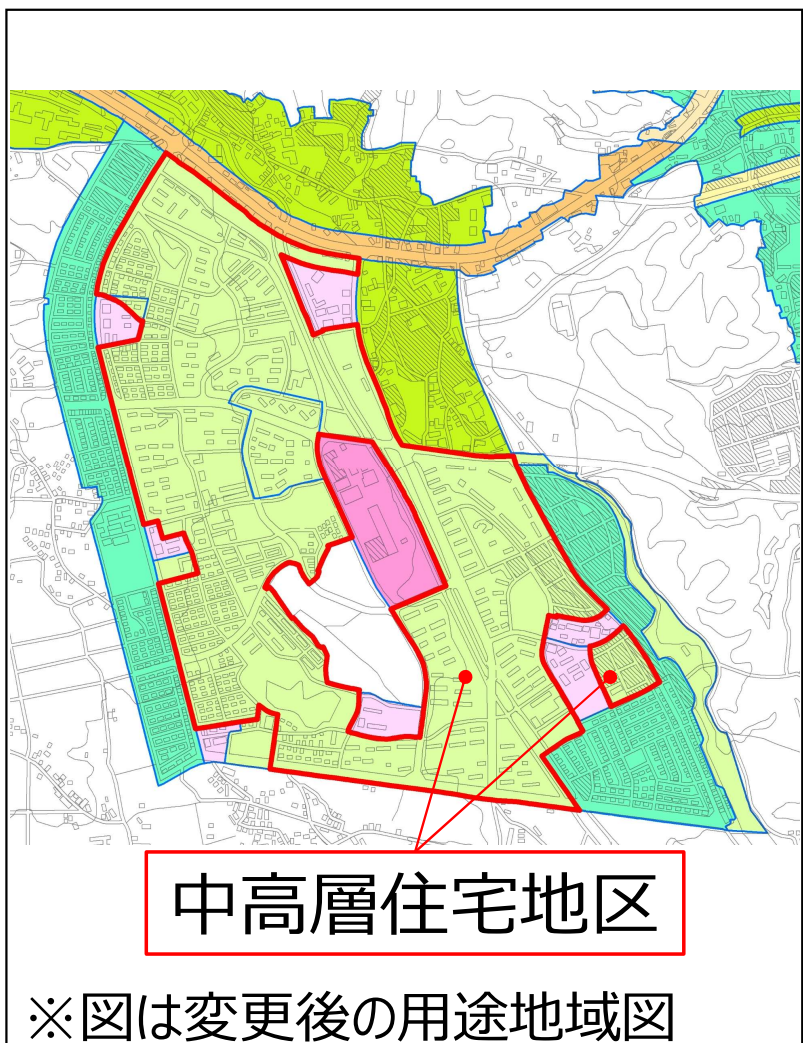
目的

地域ニーズや地域課題の解決につなげる将来的な幅広い利活用を誘導・可能とする。

見直し内容

	現行	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
高度地区	15m第一種	15m第三種

※容積率(200%)は変更なし



目的

現在の良好な住環境を維持しながら、「住む」だけでなく、日常に潤いを与える魅力ある生活利便機能や働く場の充実や、新たなライフスタイルの実現を図る。

見直し内容

	現行	変更後
用途地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域

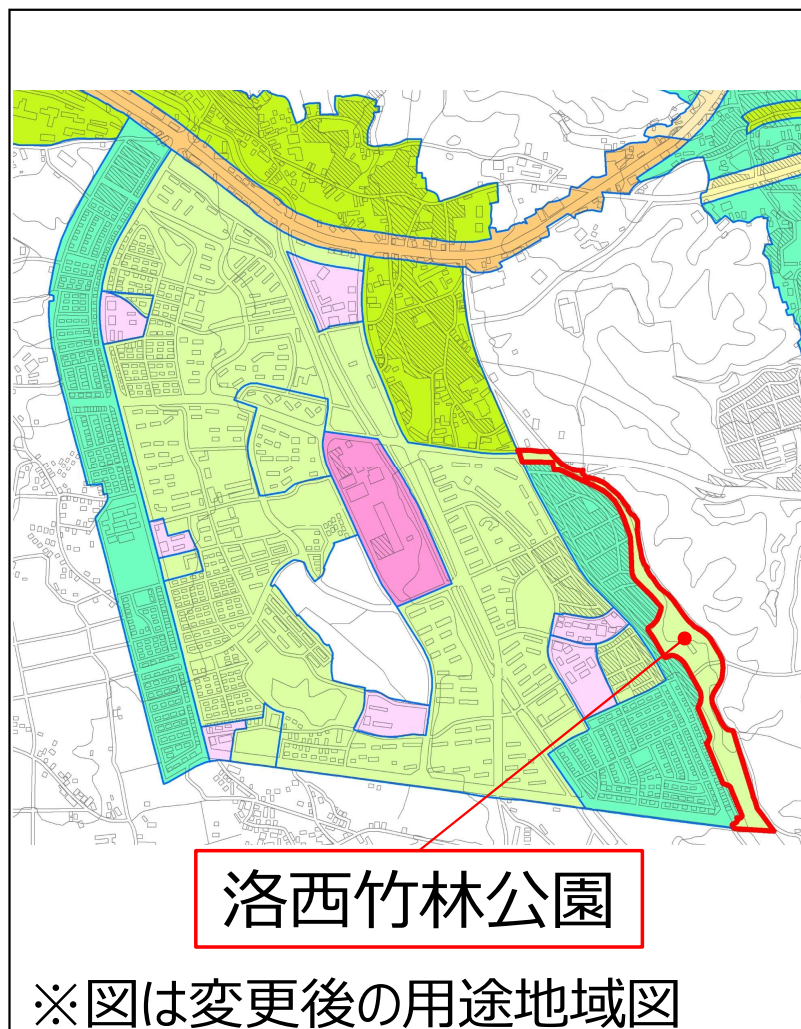
→立地可能となる用途

- 2階以下かつ延べ面積1,500㎡以下の店舗等
- 単独オフィス など

※建蔽率(60%)、容積率(200%)、
高度地区(15m第1種)は変更なし

6－⑤ 洛西竹林公園

【用途地域】【高度地区】【地区計画】



目的

人々が集い、憩う場として、カフェの併設など、公園の柔軟な利活用を促進する。

見直し内容

	現行	変更後
用途地域	第一種低層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
容積率	80%	200%
建蔽率	50%	60%
高度地区	10m	12m第一種
地区計画 (★)	地区整備計画で 用途を一戸建住 宅等に限定 他	地区整備計画区 域から除外

★大枝北福西町二丁目地区計画、大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画

7 意見書の要旨

都市計画の案に対する意見種別の集計表（抜粋）

○提出された意見書数：6通

意見の種別	意見の内容と件数	
全般	見直しは、雇用の場を創出するためとのことであるが、ベッドタウンとして開発された洛西ニュータウンの当初の目的から外れて商業地域化するなら、市行政の一貫性がなくなる。等	5
タウンセンター	- 規制をはずし高層化しても、若者が手の届かない市内のマンション群と変わらず、景観を壊すだけ。 - 高さ規制を見直しマンションができれば若者が来るというが、市営住宅等に空き家がある状況を把握しているのか。等	2
サブセンター	サブセンターの機能を魅力あるものに充実させるべき。等	3
学校跡地	誘致するものについて住民意見を聞いて進めてほしい。等	5
小計		15
(その他の意見)		16
合計		31