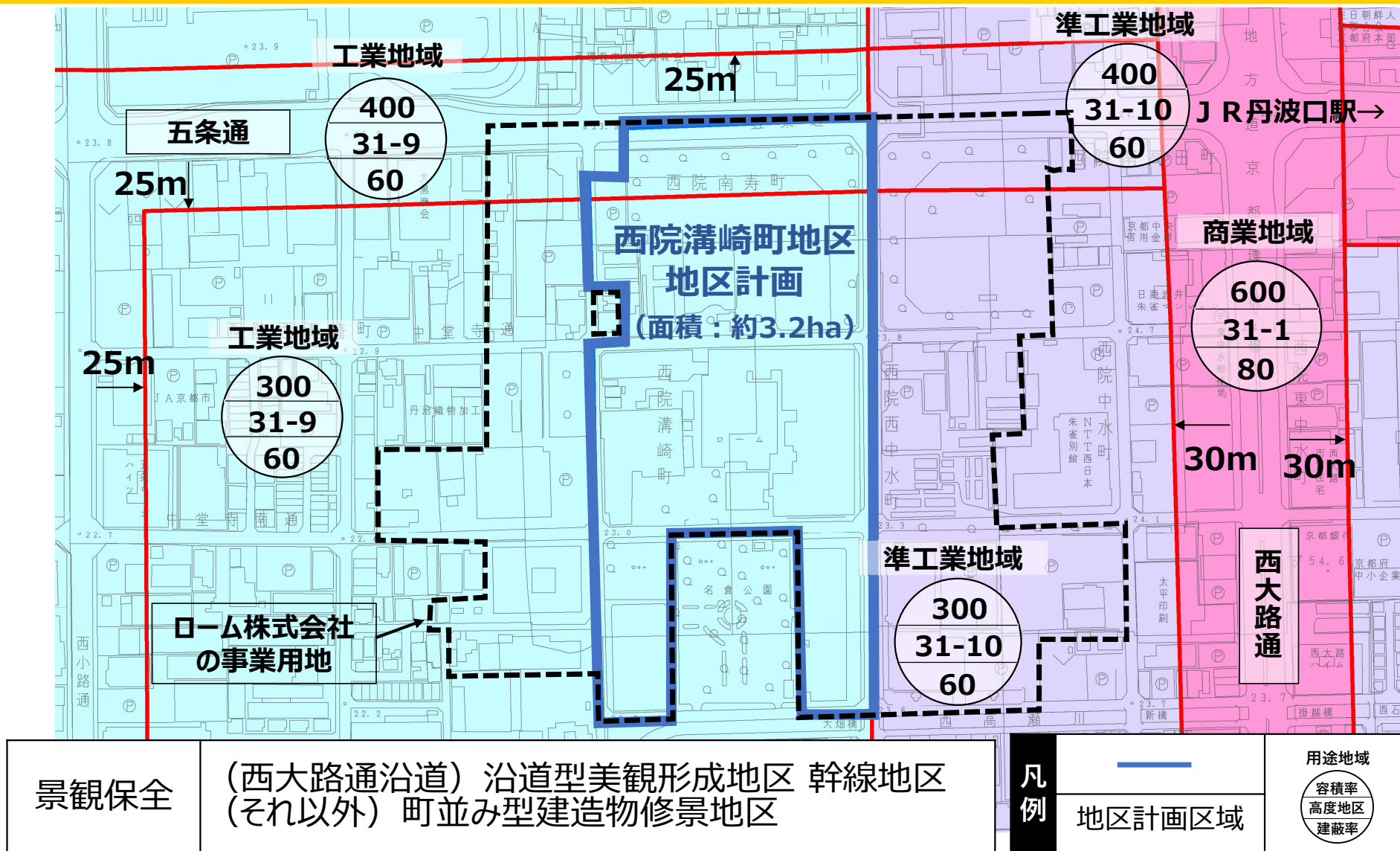


計議第 3 5 4 号議案

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
地区計画の変更（京都市決定）
（西院イノベーション促進地区地区計画）

令和 5 年 1 1 月
京都市

1 地区の概要



2 都市計画マスタープランでの位置付け

〈ものづくり産業等の集積地における土地利用〉

- 京都の特性をいかしたオープンイノベーションの促進に向けて、国際競争力を高める環境整備、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応、まちの強靱性を高める周辺環境の整備改善・誘導、ものづくりと調和し生活利便が整った居住環境の創出などを図るものづくり産業集積エリアに位置している。

〈具体的な方針〉

- ものづくり産業集積エリアでは、工場の操業環境が充実した拠点の創出を図るとともに、業務・生産・流通機能の誘導に取り組む。



3 ローム株式会社 都市計画提案の概要

ローム株式会社について

(会社概要)

- 1958年（昭和33年）創業。京都市右京区西院溝崎町に本社を置く、半導体、電子部品の開発・製造・販売を行う会社
- ローム株式会社が研究開発・事業化で他社に先行しているSiCパワー半導体等の主力製品は、省エネ性能に優れ、電気自動車や自動運転等、今後の市場拡大が見込める分野において更なるニーズの高まりが想定され、積極的に生産体制の強化を図っている。

(地域貢献等)

- 京都本社では「森の中の工場」をコンセプトに、生物多様性に配慮した緑地づくりを行い、町並み景観の向上に貢献。
- 令和4年に整備したビオトープにおいて、近隣の小学生を対象とした生き物ガイドツアーなどの環境学習を実施。



3 ローム株式会社 都市計画提案の概要

将来事業構想

- 世界的に拡大する市場ニーズに対応できるよう、積極的に設備・人材への投資を進め、開発力・生産力を強化
- そのための基盤として、現状を上回る床面積を確保した事務所、工場等を整備

事務所

- 社員のイノベーションや生産性向上のため、社員が協働するコラボエリア等、最先端の設備を備えた、ゆとりあるオフィスを整備

研究開発

- 産官学連携により高度人材の交流・連携を促進するオープンイノベーションエリアの整備
- 開発力の強化のため、難易度の高い生産技術にチャレンジできる環境を整備

生産

- マーケット拡大に伴う需要増加に対応するため、最先端の技術を取り入れた次世代の生産設備を導入
- 生産機能拡充のため、老朽化した既存施設の機能移転・更新による生産エリアの増床

3 ローム株式会社 都市計画提案の概要

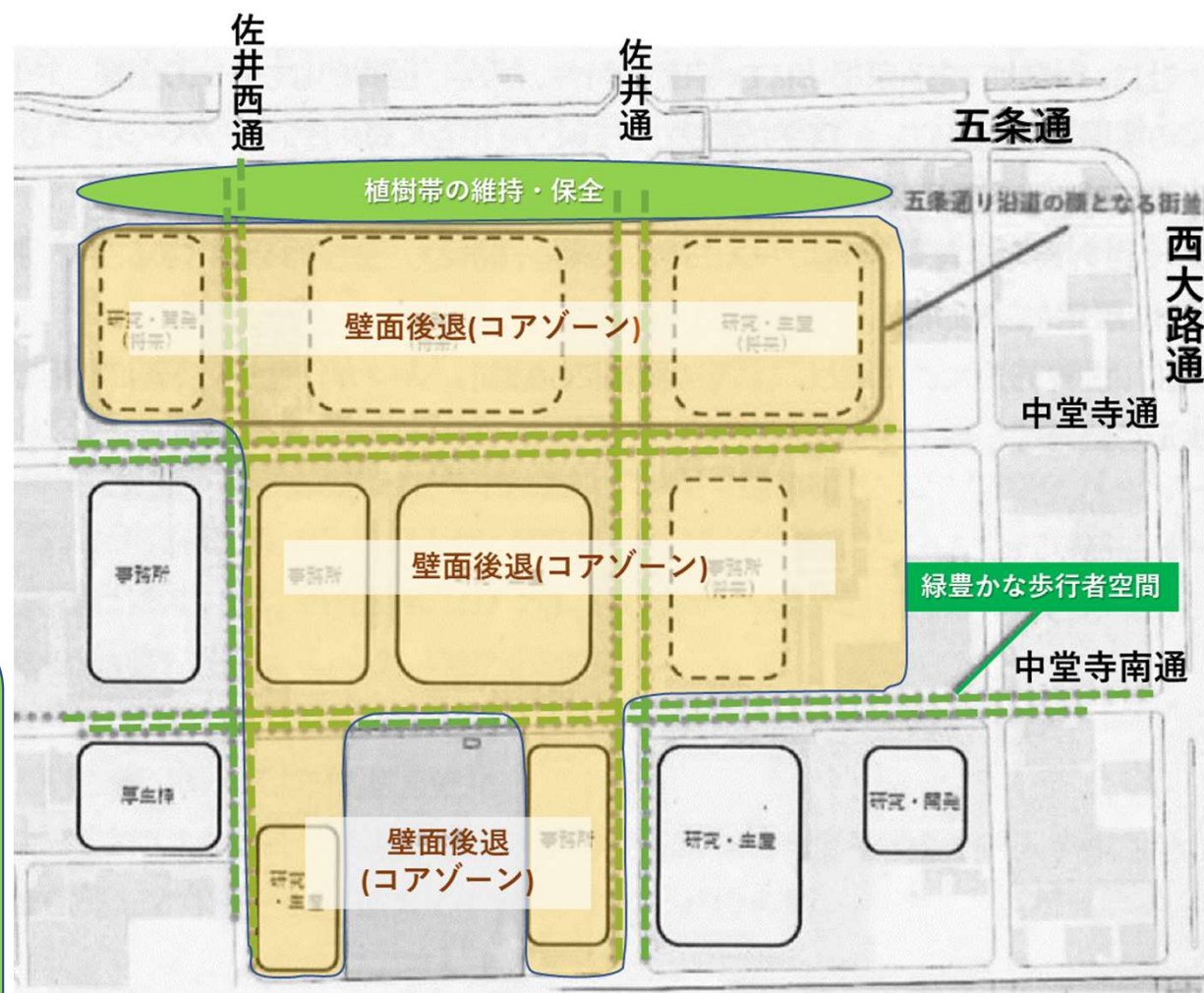
将来事業構想

壁面後退

- 業務・研究開発・生産機能の高度化を図るコアゾーンについて、**壁面後退**により、ゆとりのある街路環境の形成及び隣地への圧迫感を抑制

緑化整備

- **五条沿道の植樹帯を整備**し、ゆとりと潤いのある都市環境を形成
- 壁面後退空間を活用し、**緑が豊かで、安全・安心に歩くことが出来る歩行者空間**を形成



3 ローム株式会社 都市計画提案の概要

将来事業構想を実現し、壁面後退による周辺住環境への配慮や、緑豊かな歩道の整備等を通じた地域のまちづくりへの貢献を将来にわたって担保するため、地区全体の土地利用のルールをあらかじめ定める「**地区計画**」の**変更を本市に提案**

都市計画提案に対する本市の判断



- 提案内容は、**業務・研究開発・生産機能の高度化やオープンノベーションの促進**を旨とし、**周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の整備に貢献するものである。**
 - **都市計画マスタープランで目指す方針に合致する**（生産機能の高度化、オープンノベーションの促進、ものづくりと調和し生活利便が整った居住環境の創出）。
- 提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断**

4 西院イノベーション促進地区地区計画について

地区計画の名称 <変更>

(変更前)

西院溝崎町地区地区計画

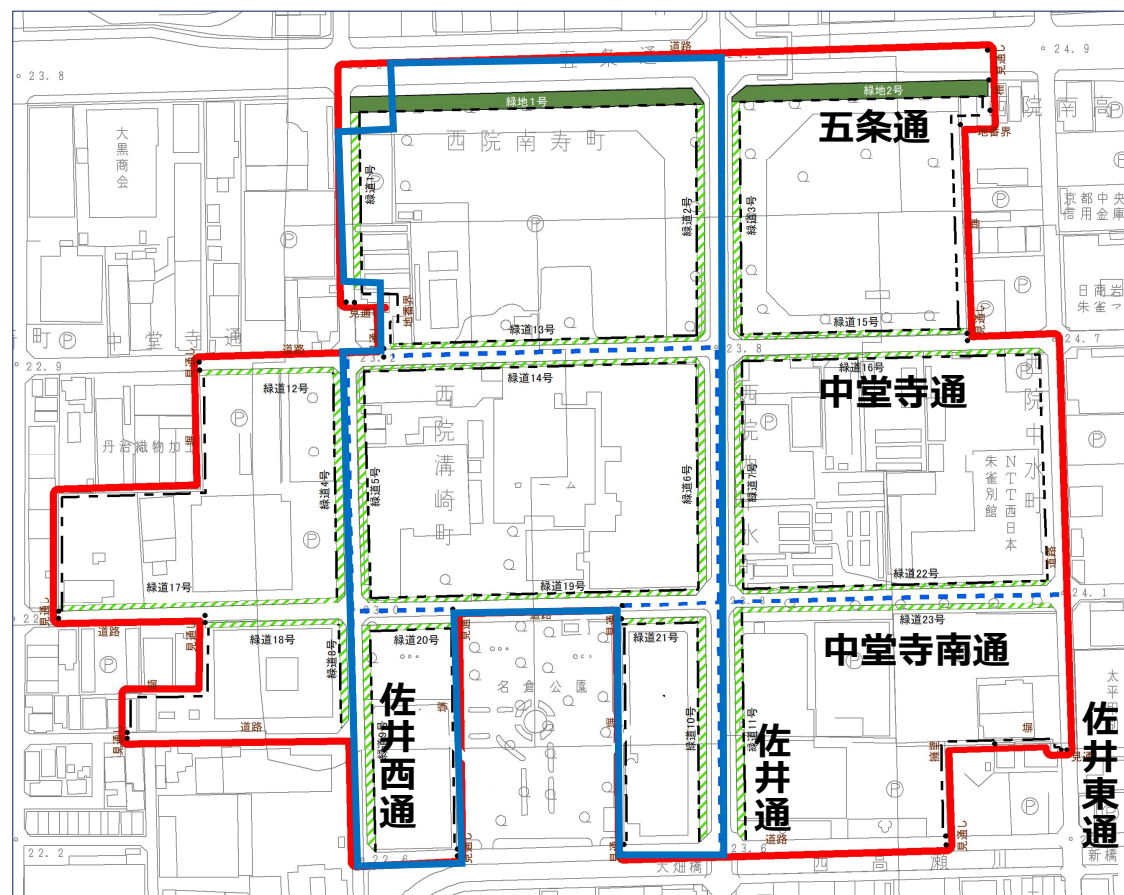


(変更後)

西院イノベーション促進地区
地区計画

地区計画区域 <拡大>

現在の区域 ——— 拡大後の区域 ———



4 西院イノベーション促進地区地区計画について

地区計画の目標 <変更>

本市のものづくり産業の基盤となる生産・研究機能の高度化やオープンイノベーションの促進とともに、地区内の豊かな緑や周辺市街地と調和した魅力的な就労環境及び安全で快適な歩行空間の形成を図る。

土地利用の方針 <変更>

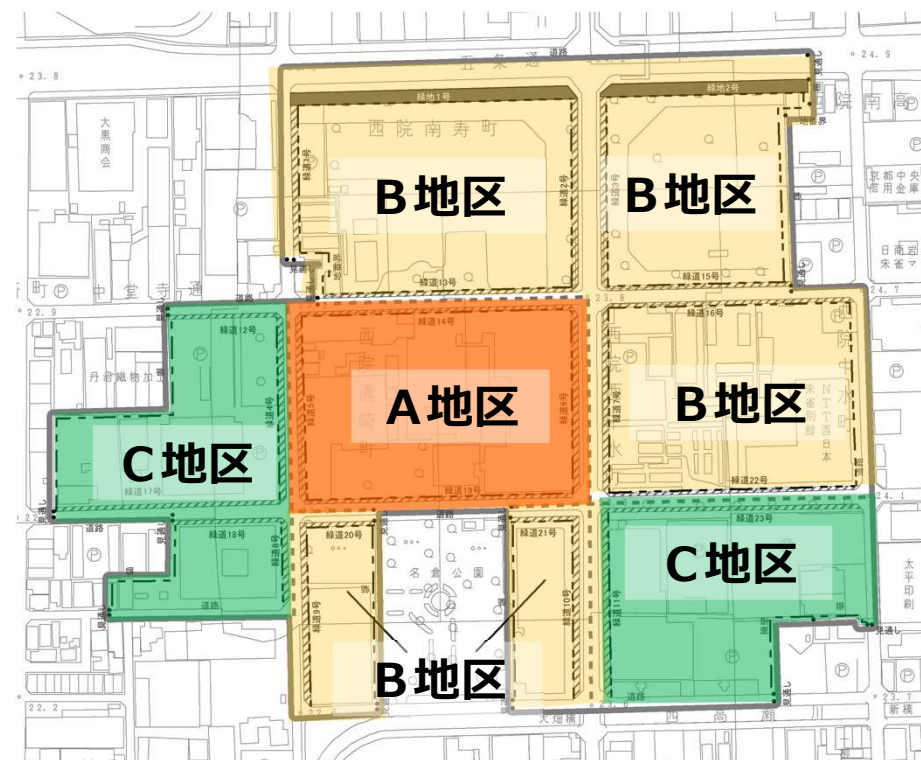
【A地区・B地区】

- 業務・研究開発・生産機能を中心としたさらなる高度利用を図る。
- オープンイノベーション機能の誘導を図る。

【C地区】

- 業務・研究開発・生産機能の充実を図る。
- 周辺市街地と調和した土地利用を図る。

【全体】 緑が豊かで、安全・安心に歩くことができる市街地環境を形成する。



4 西院イノベーション促進地区地区計画について

地区整備計画 <変更・新設>

	現状	変更後
地区施設の配置及び規模	○	<変更>
用途の制限	○	<変更>
★ 容積率の最高限度 (※1)	—	<新設>(A・B地区のみ)
☆ ★ 容積率の最低限度 (※1)	—	<新設>(A・B地区のみ)
☆ ★ 建蔽率の最高限度 (※1)	—	<新設>(A・B地区のみ)
☆ ★ 建築面積の最低限度(※1)	—	<新設>(A・B地区のみ)
☆ ★ 壁面の位置の制限 (※1)	○	<変更>
かき又はさくの構造の制限	○	— (※2)

※1 ★の制限項目を地区整備計画に定め、かつ☆の制限項目を地区計画条例に定めた場合に限り、指定容積率の緩和が適用される（都市計画法第12条の8、建築基準法第68条の5の3の規定による高度利用型地区計画）。

※2 「かき又はさくの構造の制限」は、地区施設として新たに定める「緑道」の規定に一本化

5 地区整備計画について

5-1 地区施設の配置及び規模

＜変更＞

■ **緑地** : **五条通沿道** (約 1,360 m²) **(変更)**

■ **緑道** : **佐井通及び佐井西通沿道** (幅員 3 m)  **(追加)**
中堂寺通及び中堂寺南通沿道 (幅員 2 m)

(参考)

地区施設の方針

【五条通沿道】＜変更なし＞

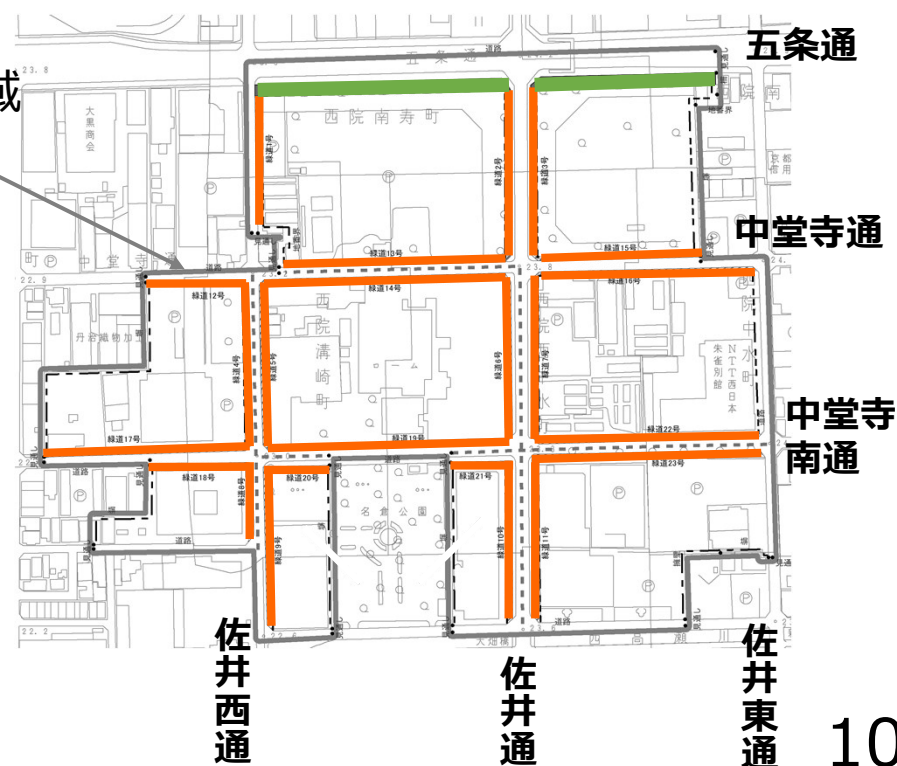
植樹帯を地区施設（緑地）として位置付けることにより、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。

【佐井通・佐井西通・中堂寺通・中堂寺南通沿道】

＜追加＞

緑道を位置付けることで、うるおいのある都市環境の形成と安全で快適な歩行者空間の創出を図る。

地区計画区域



5 地区整備計画について

5-2 用途の制限（全地区共通） **＜変更＞**

業務、研究開発及び生産機能やオープンイノベーション機能の充実に寄与しないものは、建てることできない。

〈建築できない用途〉

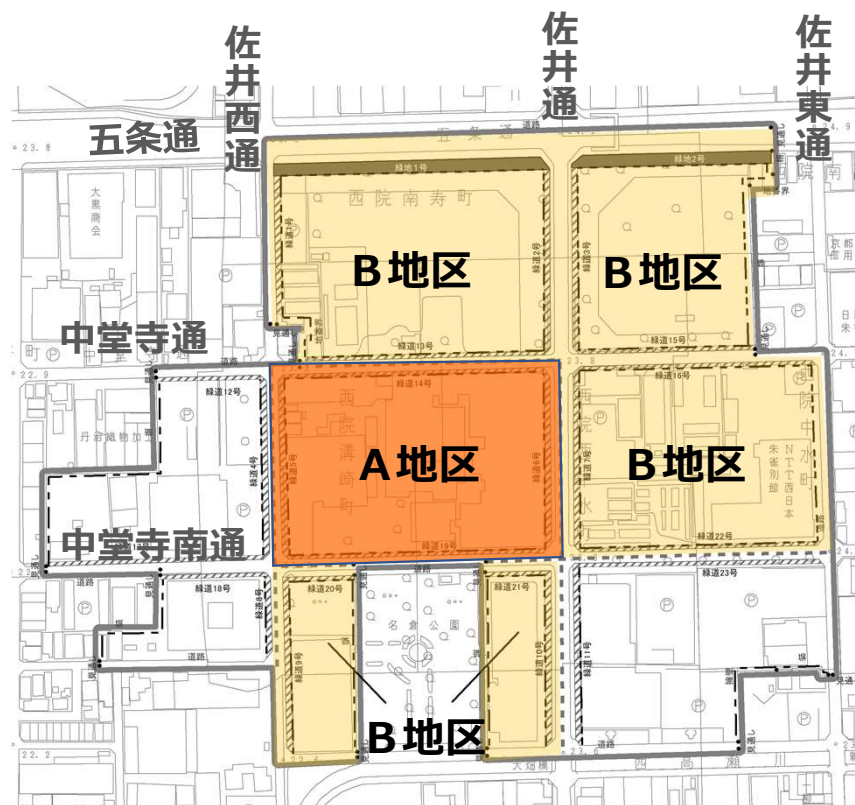
- (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の居住施設
- (2) 学校、老人ホーム、福祉ホーム等の教育福祉施設
- (3) 病院
- (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、劇場、映画館、キャバレー、ボーリング場、スケート場、公衆浴場等の娯楽施設等
- (5) ホテル又は旅館
- (6) 自動車教習所や畜舎
- (7) 物販店舗や飲食店（1階でかつ1階の床面積の1／2以下は除く）

5 地区整備計画について

5-3 容積率の最高限度等（A・B地区）

<変更>

コアとなるゾーンとし、業務、研究開発及び生産機能を中心とした更なる高度利用を図るため、**容積率の最高限度等を新たに定める。**



	現在の規制		変更後
容積率の最高限度	A	300%	400%
	B	300% 400%	
容積率の最低限度	設定なし		100%
建蔽率の最高限度	60%		A 60%
			B 50%
建築面積の最低限度	設定なし		500m ²

※容積率の最低限度、建築面積の最低限度について、一部の小規模建築物等は適用除外

5 地区整備計画について

5-4 壁面の位置の制限（道路境界から） <変更>

ゆとりある街路環境の形成や隣地への圧迫感の抑制を図る。

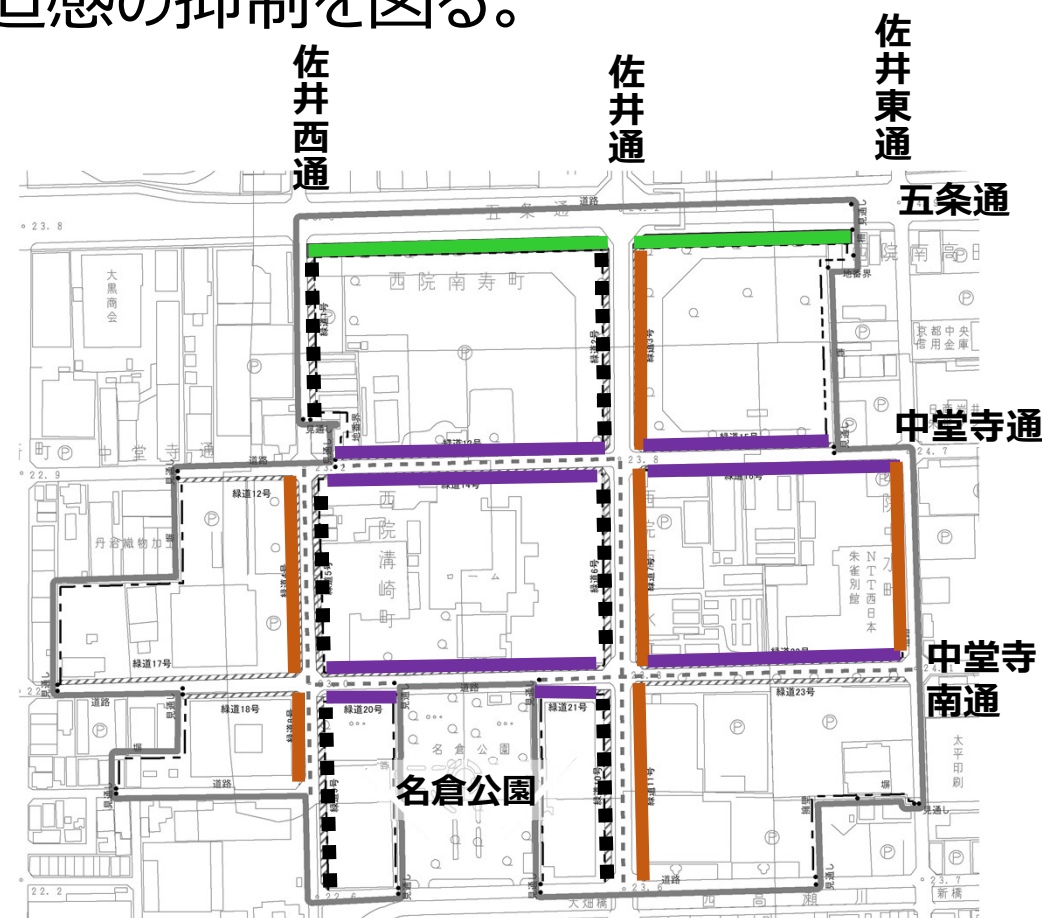
（追加）

- 五条通 ————— 6 m ————
- 佐井東通
- 佐井通（東側）
- 佐井西通（西側） ———— 3 m ————
- 中堂寺通
- 中堂寺南通 ———— 2 m ————

（現状）

- 佐井通（西側）
- 佐井西通（東側） ———— 3 m ————

※一部の小規模建築物等は適用除外



5 地区整備計画について

5-4 壁面の位置の制限（隣地境界から）

<変更>

ゆとりある街路環境の形成や隣地への圧迫感の抑制を図る。

(追加)

■ B地区 : 3 m

■ C地区 : 1 m

(現状)

■ 名倉公園 : 1 m

※一部の小規模建築物等は適用除外

