

## 計議第363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）

（向島国道1号周辺地区地区計画）

令和7年3月

京都市

# 1 産業用地創出の取組

## 大規模産業用地創出の方向性（令和3年3月）

- 市内中心部は本社機能や研究開発機能等を集積する一方、市内周辺部は事業拡大する企業の域外流出防止や立地誘導の役割を想定。
- 市内の**工業・工業専用地域**において、**1 ha以上の大規模産業用地の確保が困難**。
- 近隣都市では、工場立地が高速 I C と近接して行われる傾向が進むなど、**工場立地における高速 I C の重要性が高まっている**。



**農業上の土地利用との整合を図りつつ、高速 I C などの幹線道路からのアクセスが良い市街化調整区域において、産業用地の創出が必要**

# 1 産業用地創出の取組

重点促進区域の指定（令和3年12月）

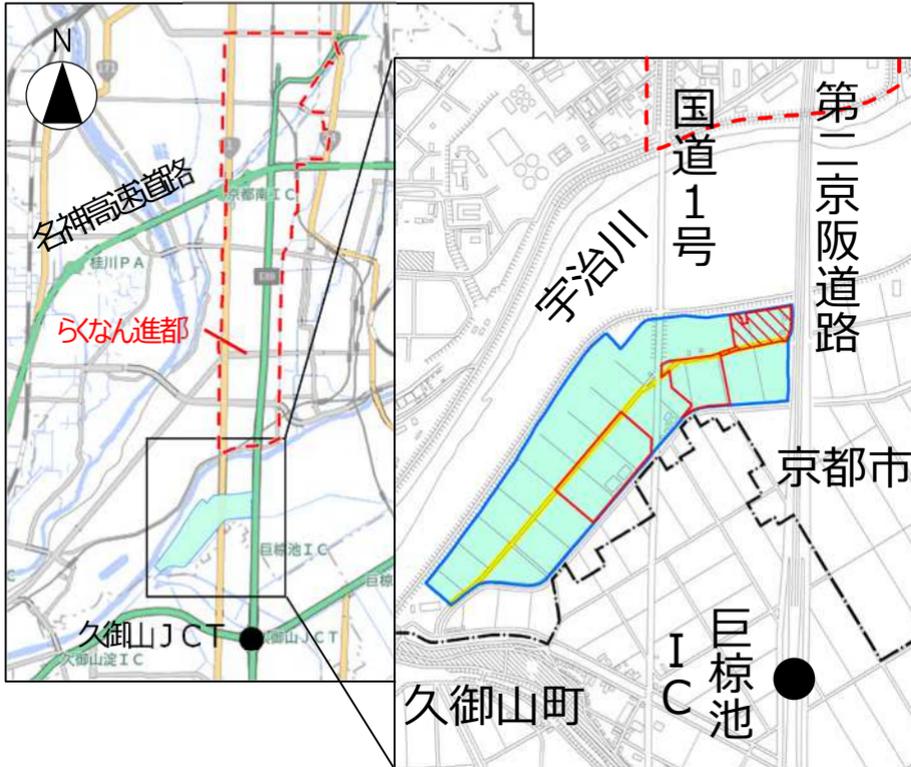
（地域未来投資促進法）

交通・物流環境に恵まれた特性を  
いかし、**近接するらくなん進都との相  
乗効果の発揮が期待できることから、  
約43haを重点促進区域に指定**

**民間企業における立地検討**

凡例

-  重点促進区域（約43ha）
-  地区計画区域 今回追加（約2.3ha）
-  地区計画区域 既決定（約8.6ha）
-  主要な道路
-  行政区界



## 2 事業計画

### 事業概要

物流施設の建設

### 事業者

霞ヶ関キャピタル株式会社

### 敷地面積

約19,000m<sup>2</sup>

### 建築面積

約11,000m<sup>2</sup>

### 延べ面積

約39,000m<sup>2</sup>

### 建物高さ

最高36m（地上4階建て）

### 建物イメージ

（事業者の物流施設の施工事例）



千葉県 LOGI FLAG COLD 市川 I

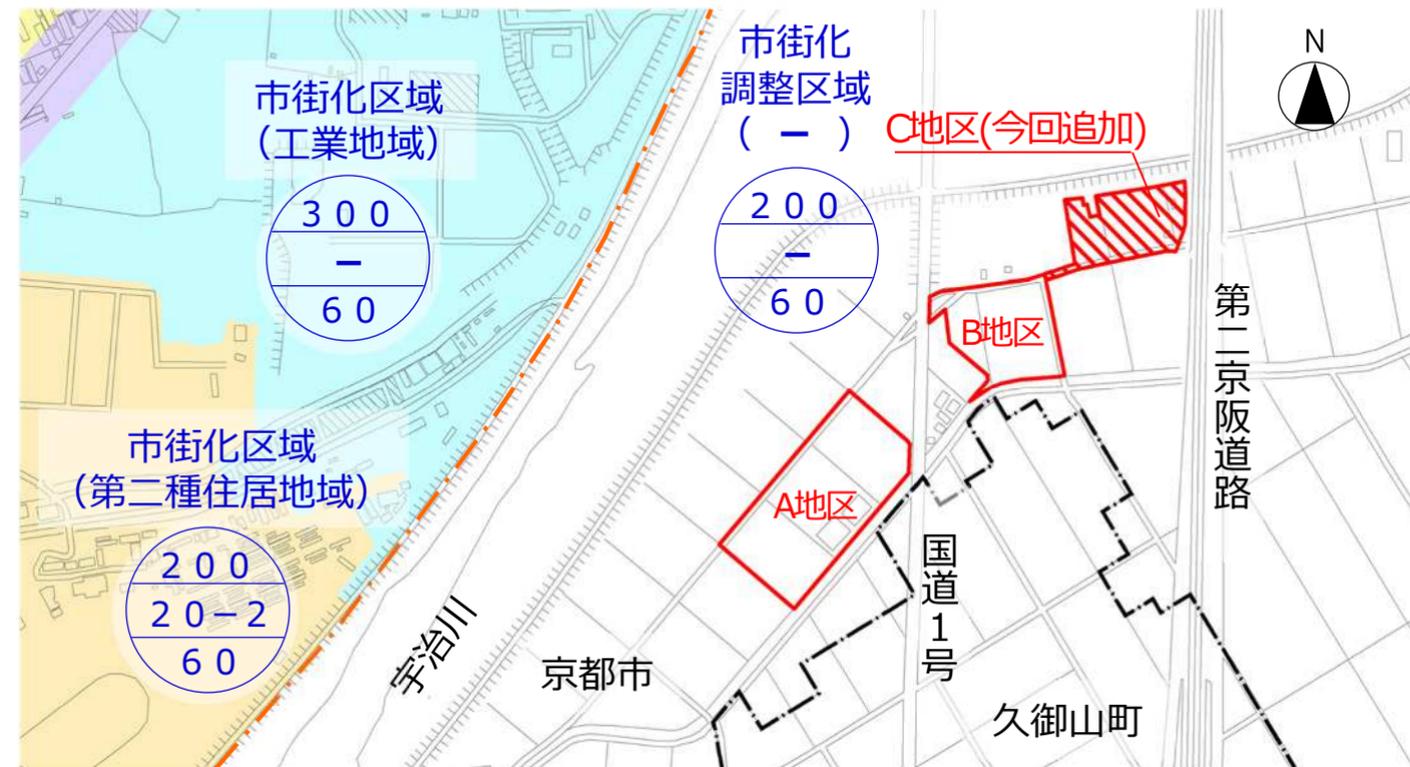


埼玉県 LOGI FLAG 加須 I

# 3 地区及び現在の都市計画の概要

【地区の名称】向島国道1号周辺地区

【面積】約10.9ha（既決定:約8.6ha 今回追加:約2.3ha）



## 4 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

〈具体的な方針〉

- **高速道路のインターチェンジに近接し、農地など周辺環境とも調和する産業用地の創出を図る。**

### 方面別指針 南部

〈将来像と暮らしのイメージ〉

- 南部の市街化調整区域では、**高速道路のインターチェンジ付近**において、農地などの**周辺環境とも調和した工場や物流施設などの立地が進み、新たな産業の集積地として京都の都市活力を支えている。**

## 5 地区計画の内容

### 地区計画の目標

<変更なし>

- 農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、産業分野において地域経済を牽引する事業の用に供する施設を誘導し、**新たな雇用の創出や域内経済の好循環を図る。**

### 土地利用の方針

<変更なし>

- 充実した交通インフラをいかし、近接する「らくなん進都」との相乗効果を発揮する、**物流関連分野、飲食料品分野、成長ものづくり分野、環境・エネルギー分野、ヘルスケア・ライフサイエンス分野及びデジタル・DX分野の企業について、優先的に立地誘導を図る。**

## 5 地区計画の内容

### 地区施設の整備の方針

<変更なし>

- 国道1号に接続する**道路**を配置することで、**アクセス機能を強化**
- **緑地**を配置することで、**農地など周辺環境や営農環境と調和**
- **浸水被害の防止**を図るため、**雨水貯留施設**を設置

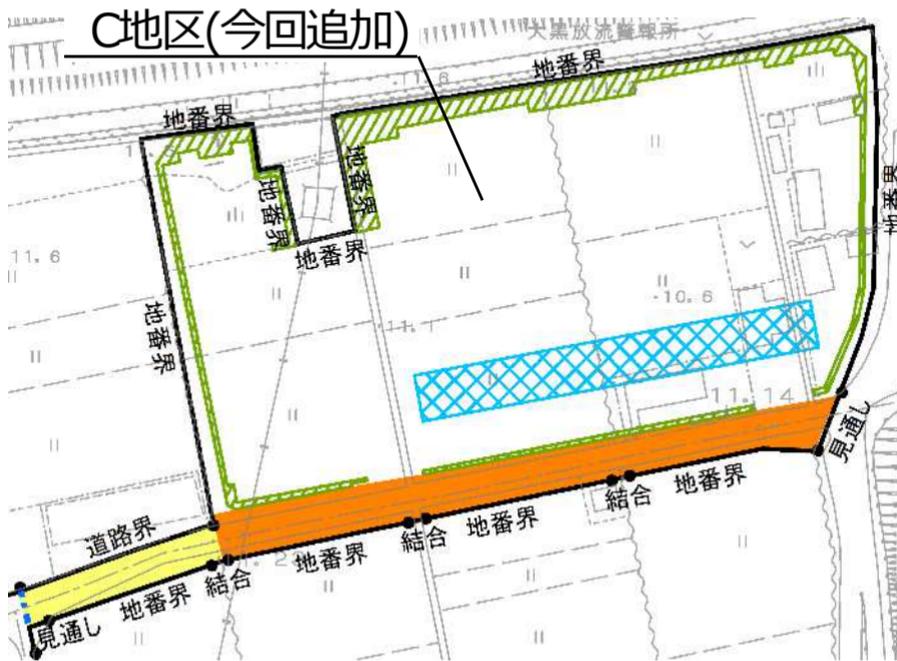
### 建築物等の整備の方針

<変更なし>

- 建築物等の用途の制限や高さの最高限度などを定めることにより、農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、**高い生産性や機能性を備え、良好な操業環境が確保された建築物を誘導**する。

# 6 地区整備計画の内容 (今回追加のC地区)

## 地区施設の配置及び規模 **<追加>**



道路

幅員:9m 延長:約57m

幅員:12m 延長:約178m

緑地

約1,385m<sup>2</sup>

雨水貯留施設

約2,496m<sup>3</sup> (地下に設ける)

### 凡例

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 地区の細区分線
- 地区施設 (道路) 幅員9m
- 地区施設 (道路) 幅員12m
- 地区施設 (緑地)
- 地区施設 (雨水貯留施設)

## 6 地区整備計画の内容（今回追加のC地区）

### 建築物等に関する事項

<追加>

建築物等の用途の制限	(建築できるもの) ・事務所、倉庫、工場（準工業地域に建築できるもの） ・上記の建築物に付属するもの ・バス停留所の上屋
建築物の容積率の最高限度※	200%
建築物の建蔽率の最高限度※	60%
建築物の敷地面積の最低限度	<b>10,000m<sup>2</sup></b> ただし、バス停留所の上屋には適用しない。
建築物等の高さの最高限度	<b>36m</b>

※ 現状の制限と同じ

# 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

○ 提出された意見書数：1通

意見の種別	意見の内容	件数
浸水対策 について	既存同類2件よりさらに河川に近いので、このエリアが重点地区として発展するためにも、浸水対策をエリア全体で検討、方針決定してから個別の地区計画を進めるべき。	1
合計		1