

令和7年3月28日開催

第83回京都市都市計画審議会議案

京都市都市計画審議会

第 8 3 回 京都市都市計画審議会議事事項

議 事 番 号	議 事 事 項	備 考	頁
計議第 362 号	京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画) 地区計画の変更について (京都市決定)	大原戸寺町地区地区計画の変更	1
計議第 363 号	京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画) 地区計画の変更について (京都市決定)	向島国道 1 号周辺地区地区計画の変更	7

計議第362号
都企計第520号
令和7年3月7日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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
変更について（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

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）

都市計画大原戸寺町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大原戸寺町地区地区計画	
位 置	京都市左京区大原戸寺町の一部及び大原井出町の一部	
面 積	約 18.9ヘクタール	
地区計画の目標	<p>当地区は、豊かな自然環境に包まれた大原地域の南の玄関口に位置しており、また、古来より旧若狭街道に多くの人々が往来するなど、独自の文化が継承されたまちである。</p> <p>国道367号の道路整備が進んだ現在も、旧道沿いには風情のある歴史的な町並みが残り、高野川と国道の間には新しい戸寺の顔となる町並みが形成されつつある。また、高野川の西岸には、地域医療の中心となる大原記念病院をはじめとする医療福祉施設や住宅地が広がっている。</p> <p>このような地区において地区計画を定めることにより、集落ビジョン「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」に謳う豊かな自然、歴史、文化、風習、絆が今に息づく環境と調和する風情ある集落環境の保全・形成を図るとともに、医療福祉機能を維持し、生涯安心して住み続けることができる定住環境を整えることで、地域コミュニティの維持・増進によるまちづくりの活性化を図る。</p>	
び 区 保 全 に 整 備 関 する 開 発 方 針	土 地 利 用 の 方 針	「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」に謳うこれまでの集落形態の維持と新しい人たちを迎えるための土地利用の促進に向け、市街化の抑制を基本に、戸寺のまちづくりにふさわしい一体的な土地利用の誘導を図る。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>1 建築物の用途制限により、定住の促進と地域コミュニティの維持・増進、活力ある集落づくりを目指す当地区にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。</p> <p>2 形態意匠等の制限により、大原戸寺町地区の豊かな自然環境と調和し、風情ある集落にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。</p>
計 地 区 整 備 画	地区施設の 配置及び規模	通路 幅員4メートル、延長約450メートル

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約9.2ヘクタール
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 自己の居住の用に供する専用住宅 2 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。) ア 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途 イ 農産物販売所 ウ 診療所 エ 保育所 3 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に掲げるもの 4 第2号アからエまでのいずれかに掲げる用途に供する建築物で、当該建築物の周辺に居住している者が自ら当該業務を営むもの(床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。) 5 図書館又は公民館 6 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)
		容積率の最高限度	10分の6
		建ぺい率の最高限度	10分の4(角敷地内等にある建築物にあつては、10分の5)
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル
		建築物等の高さの最高限度	10メートル(軒の高さについては、7メートル)
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 フェンスにあつては、道路境界線に沿って設置してはならず、敷地境界線に沿って設置する場合は、高さは2メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色又は灰色であること。 2 擁壁にあつては、形態が石積みであること。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門及び管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。 1 生垣 2 木製又は竹製のさく(表面が木製又は竹製に類する仕上げが施されたものを含む。) 3 石積みその他これに類するもので、高さが1メートル以下のもの	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	B地区
		地区の面積	約3.0ヘクタール
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 自己の居住の用に供する専用住宅 2 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。) ア 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途 イ 農産物販売所 ウ 診療所 エ 保育所 3 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に掲げるもの 4 第2号アからエまでのいずれかに掲げる用途に供する建築物で、当該建築物の周辺に居住している者が自ら当該業務を営むもの(床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。) 5 図書館又は公民館 6 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)
		容積率の最高限度	10分の6
		建ぺい率の最高限度	10分の4(角敷地内等にある建築物にあつては、10分の5)
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル
		建築物等の高さの最高限度	10メートル(軒の高さについては、7メートル)
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	フェンスにあつては、道路境界線に沿って設置してはならず、敷地境界線に沿って設置する場合は、高さは2メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色又は灰色であること。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門及び管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。 1 生垣 2 木製又は竹製のさく(表面が木製又は竹製に類する仕上げが施されたものを含む。) 3 石積みその他これに類するもので、高さが1メートル以下のもの	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	C地区
		地区の面積	約6.7ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 病院又は診療所 2 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（老人ホームにあつては、特別養護老人ホーム又は高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（以下「サービス付き高齢者向け住宅」と言う。）に限る。） 3 老人福祉センターその他これに類するもの 4 共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅又は病院職員の居住の用に供するものに限る。） 5 寄宿舍（サービス付き高齢者向け住宅、介護保険法第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護若しくは同法第8条の2第15項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護を行う施設又は病院職員の居住の用に供するものに限る。） 6 建築基準法施行令第130条の3第2号又は第3号に規定するもの（介護保険法第8条第12項に規定する福祉用具貸与若しくは第13項に規定する特定福祉用具販売又は第8条の2第10項に規定する介護予防福祉用具貸与若しくは第11項に規定する特定介護予防福祉用具販売を行うものに限る。） 7 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。）
		容積率の最高限度	10分の10
		建ぺい率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	500平方メートル
		建築物等の高さの最高限度	10メートル（軒の高さについては、7メートル）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	フェンスにあつては、道路境界線に沿って設置してはならず、敷地境界線に沿って設置する場合は、高さは2メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色又は灰色であること。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門及び管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。 1 生垣 2 木製又は竹製のさく（表面が木製又は竹製に類する仕上げが施されたものを含む。） 3 石積みその他これに類するもので、高さが1メートル以下のもの
土地の利用に関する事項	計画図に表示する樹林地等の区域については、樹林地又は草地として保全する。		

「区域、地区整備計画の区域及び樹林地の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、豊かな自然環境に包まれ、大原地域の南の玄関口に位置し、古来より京と若狭地方を結ぶ旧若狭街道に多くの人々が往来することで、独自の文化が継承されている当地区の地区計画を変更することにより、豊かな自然環境と調和する風情ある集落環境の保全・形成を図るとともに、地区が抱える「少子高齢化・過疎化」による人口減少の課題に対し、医療福祉の需要に対応した施設の充実を図り、生涯安心して住み続けることができる住環境を整えることで、地域コミュニティの維持・増進や、まちづくりの活性化を図るものである。

計議第363号
都企計第521号
令和7年3月7日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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
変更について（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

京都市計画（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）

都市計画面向島国道1号周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	向島国道1号周辺地区地区計画	
位 置	京都市伏見区向島上五反田、向島大黒、向島新大河原の各一部	
面 積	約 10.9 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>当地区は、市域南部の宇治川左岸に位置し、第二京阪道路巨椋池インターチェンジに近接するとともに、グローバルに活躍する企業が立地する、市内最大の産業集積エリア「らくなん進都」へのアクセスにも優れている。</p> <p>このような地区において、地区計画を策定することにより、農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、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。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区周辺における将来的な開発も見据え、国道1号に接続する道路を配置することで、地域における国道1号へのアクセス機能の強化を図るとともに、緑地を配置することで、農地など周辺環境や営農環境との調和を図る。また、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留施設を設置する。</p>
	建築物等の方針	<p>建築物等の用途を制限するとともに、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度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。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<p>1 道路 1号 幅員9メートル、延長約343メートル 道路 2号 幅員9メートル、延長約267メートル 道路 3号 幅員12メートル、延長約178メートル</p> <p>2 緑地 1号 約3,750平方メートル 緑地 2号 約2,295平方メートル 緑地 3号 約1,385平方メートル</p> <p>3 雨水貯留施設 1号 約6,660立方メートル(地下に設ける。) 雨水貯留施設 2号 約3,024立方メートル(地下に設ける。) 雨水貯留施設 3号 約2,496立方メートル(地下に設ける。)</p>
	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約5.8ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 倉庫 (3) 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。) (4) 前3号の建築物に付属するもの (5) バス停留所の上屋
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000平方メートル。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	42メートル
	地区の区分	地区の名称	B地区
		地区の面積	約2.8ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 倉庫 (3) 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。) (4) 前3号の建築物に付属するもの (5) バス停留所の上屋	
	建築物の容積率の最高限度	10分の20	

	建築物の 建蔽率の 最高限度	10分の6
	建築物の 敷地面積の 最低限度	10,000平方メートル。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	35メートル
地区の 区分	地区の名称	C地区
	地区の面積	約2.3ヘクタール
建築物 等に関 する事 項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 倉庫 (3) 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。) (4) 前3号の建築物に付属するもの (5) バス停留所の上屋
	建築物の 容積率の 最高限度	10分の20
	建築物の 建蔽率の 最高限度	10分の6
	建築物の 敷地面積の 最低限度	10,000平方メートル。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	36メートル

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、充実した交通インフラに近接し、市内最大の産業集積エリア「らくなん進都」へのアクセスにも優れる本地区において、新たな事業に関する土地利用の調整がなされたことから、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より一層誘導し、新たな雇用の創出や域内経済の好循環をさらに図るため、地区計画を変更するものである。