

第53回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 平成25年11月13日 午後1時30分～午後3時10分

場所 ホテルセントノーム京都 2階 「平安」

京都市都市計画審議会事務局

第 5 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203号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更について （京都市決定）		2
計議第204号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）地区計画の決定について （京都市決定）	大原戸寺町地区地区計画の決定	14
計議第205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）	西京桂坂地区計画の変更	23

報告事項

- ・都市計画施設等の見直しについて（P40～）
- ・都市再生緊急整備地域の拡大について（P42～）
- ・細街路対策推進のための新たな制度の創設について（P47～）

京都市都市計画審議会委員名簿

・ 条例第2条第2項第1号委員

荒川	朱美	京都造形芸術大学教授	
奥原	恒興	京都商工会議所専務理事	欠席
川崎	雅史	京都大学大学院教授	欠席
椎葉	充晴	一般社団法人流出予測研究所会長	
須藤	陽子	立命館大学教授	
塚口	博司	立命館大学教授	
葉山	勉	京都精華大学教授	
深町	加津枝	京都大学大学院准教授	欠席
藤松	素子	佛教大学教授	欠席
山崎	糸治	一般財団法人京都市都市整備公社理事長	
山田	春美	社団法人日本水環境学会関西支部理事	

・ 条例第2条第2項第2号委員

大西	均	教育福祉委員
加藤	盛司	まちづくり委員
小林	正明	経済総務委員
中川	一雄	教育福祉委員
くらた	共子	まちづくり委員
西村	善美	交通水道消防委員
樋口	英明	まちづくり委員
青木	よしか	まちづくり委員
安井	つとむ	まちづくり委員
青野	仁志	まちづくり委員
平山	よしかず	経済総務委員
中島	拓哉	交通水道消防委員

・ 条例第2条第2項第3号委員

大西	亘	国土交通省近畿地方整備局企画部長
(代理出席	濱田 禎	京都国道事務所長)
東川	直正	京都府建設交通部長
(代理出席	田辺 清美	都市計画課副課長)
木村	武徳	京都府警察本部交通部長
(代理出席	久保田 幸三	交通規制課調査官)

・ 条例第2条第2項第4号委員

金井	美佐子
佐野	繁一

・ 条例第5条第2項委員

梁川	伊一	京都市農業協同組合代表理事組合長
徳山	清	京都中央農業協同組合代表理事組合長

○塚口会長 それでは、ただ今から議案の審議に入ります。

お手元の議案書にございますように、本日、市長から諮問を受けております案件は3案件でございます。これからの会議運営につきまして、各委員の皆様の御協力をお願いいたします。

それでは、計議第203号議案を議題としたいと思います。この議案は、生産緑地地区の変更に関する議案でございます。

それでは、事務局から御説明をよろしく願いいたします。

○事務局 それでは、計議第203号議案につきまして、御説明いたします。

生産緑地制度は、市街化区域内における農地等のうち、緑地としての機能等を評価して、保全することが相当であると判断でき、1団の面積が500平方メートル以上の農地につきまして、生産緑地地区に指定することにより、農林漁業との調整を図りつつ、計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ろうとするものでございます。

本議案は、この制度に基づく生産緑地地区の変更に関するもので、新たな地区の追加指定と既決定地区の廃止等を行うものでございます。

このうち、追加指定を行いますのは、平成4年の当初指定時以降に相続によって権利者が確定したというやむを得ない理由により、指定ができなかった農地でございます。

また、既決定地区の廃止を行いますのは、主たる従事者の死亡や病気、けがなどにより、営農ができなくなった農地等で、買取申出が行われて、行為の制限が解除されたものや、公共事業用地に転用が行われたものでございます。

議案書2ページの計画書を御覧ください。

今回の変更後の生産緑地地区面積につきましては、表にございますとおり、約629.46ヘクタールとなります。

議案書3ページから7ページを御覧ください。

参考として、変更地区一覧表を添付してございます。行政区ごとに地区番号順に記載しており、1の欄は、その地区の所在する町名を記載しております。面積の欄は変更後の地区の面積を、また、備考欄には変更内容を記載しております。

続きまして、資料1-2、計議第203号議案参考資料の2ページの生産緑地地区の変更の内訳表を御覧ください。

今回変更する地区数と面積の増減の内訳は、表の今回の変更の内訳に記載しておりますとおり、新規地区につきまして、地区数が14地区で、そのうちの1地区0.12ヘクタールを新たに追加するものであり、その他の地区は分割により発生しておりますので、面積の増減はありません。

また、買取申出等により廃止となる地区が49地区、面積が4.98ヘクタール減少いたします。

同じく、買取申出や追加指定等により面積が変更となる地区は97地区、面積が9.38ヘクタール減少いたします。

したがって、今回の変更後の地区数につきましては、35地区減少し、2,192地区、面積は約14.24ヘクタール減少し、約629.46ヘクタールとなります。

続いて、議案付図について御説明いたします。資料1-1を御覧ください。

計議第203号議案付図の1ページから8ページに、2万5000分の1の総括図を8分割しており、図面割図は各ページの右上にお示ししております。

緑色でお示ししている箇所が既に生産緑地地区として指定している地区、赤色でお示ししてい

る箇所が今回追加する部分、黄色でお示ししている箇所が今回廃止する部分でございます。

詳細につきましては、お2人に1冊となりますが、机の上に御用意しております緑色のA3紙ファイルにとじさせていただいております6000分の1の図面を御覧いただけたらと思います。

お開きいただきますと、1ページの変更地区一覧表の右側に図面番号をお示ししており、6ページの図面割図と対応しております。図面割図のうち、斜線を引いております箇所は、生産緑地がない箇所でございます。その後にA3で6000分の1の図面を添付しております。先ほどの議案付図と同様に、既に生産緑地地区として指定をしております地区が緑色、今回追加する部分が赤色、今回廃止する部分が黄色でお示ししておりますので、御覧いただきますようお願いいたします。

計議第203号議案の説明は以上でございます。

本都市計画の案につきまして、都市計画法第21条第2項の規定において準用する法第17条第1項の規定に基づき、理由説明書を添えて平成25年9月17日から10月2日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

以上、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○塚口会長 それでは、ただ今事務局から説明がございました計議第203号議案につきまして、御意見、御質問がございましたら承りたいと思います。

西村委員、どうぞ。

○西村委員 本日は、農業関係者の皆様が御出席だということで、大変御苦労様でございます。

農業を取巻く状況といいますと、大変厳しいものがございますけれども、生産緑地、営農という観点、それから都市計画という観点からも、ぜひとも頑張っていただきたいなというふうに思っております。

事務局に確認をしたいんですけれども、都市計画審議会で生産緑地の議案、議論を色々とさせていただいておりますけれども、私、いつも思いますのは生産緑地の現地の状況が一体どうなっているのかということで、広大な所ありますので、なかなか全部を把握するのは難しいのではないかなというふうには思うんですけれども、ただ、今回議題に上がっております廃止となる49地区、その現在の状況がせめてどうなっているかというところは、事務局としても把握をさせていただいてしかるべきではないかなと私は思っているんですけど、その辺はいかがでしょうか。

○塚口会長 事務局、どうぞ。

○事務局 変更あるいは廃止をいたします場所についての現状確認の御質問でございます。

生産緑地地区の変更あるいは廃止につきましては、事務局として現地確認というのはしてございません。新規認定につきましては、現地確認をしておりますが、廃止あるいは変更については、その時々、その現地確認はしていないという状況でございます。

しかしながら、農地の管理状況につきましては、農業委員会の事務局において農地の管理状況を把握する体制をとっております。仮に課題があるような箇所があれば、私どもに報告をいただくということになっておりますので、現状把握というのは一定できているのかなと考えてございます。

以上でございます。

○塚口会長 西村委員，どうぞ。

○西村委員 せめて事務局は、やはり、特に廃止の部分につきましては、現状を把握をしていたきたい。農業委員会とか、あるいは京都市の別の所管ということになるかもしれませんが、議題になるということですので、議題になる土地が現在どうなっているかというところぐらいは、事務局としては把握を是非ともしていただきたい。

と申しますのは、先ほども説明がございましたけれども、理由説明書の中に、残存する農地等の計画的な保全を行う必要があるという制度の趣旨ですね。実は、この議案が提案されているということで、若干現地を確認させていただきました。生産緑地の指定をされれば、税制上の特典も色々あるということで、これは結構なことなんですけれども、だから、そういう制度を活用していただきながら指定をしていただいているということですので。私が現地を見たところでは、生産緑地としてとか、農地、あるいは植林、そういう痕跡がないような土地も見ました。私も専門ではないし、当事者ではないので、いや緑地ですというふうなことをおっしゃれば、そうかもしれませんが、ここ数年、全く雑草が生えたままの状態、今でもそうですけれども。それから、生産緑地という目印が多分されると思うんですけれども、そういうようなものもない土地もありました。

だから、基本的には事務局として、現地は十分確認をしていただきながら、対応をしていただきたい。それが、本来の生産緑地制度の趣旨ではないかなと思うんですけれども、その辺はいかがでしょうか。

○塚口会長 事務局，お願いします。

○事務局 失礼します。生産緑地におきましては、先ほども申し上げたように、農業委員会の現地確認、それから、産業観光局の農林部署で現地確認もしております。その中で、営農に支障のあるような状態であれば、指定者に対して指導等を強化しておるところでございます。その中で買取申出の出ているというか、廃止につながるようなものについては、耕作するのがなかなか難しい状況になっているという状況かと思います。今後は、営農に向けて十分指導を強化してまいりますので、よろしくお願いいたします。

○塚口会長 西村委員，どうぞ。

○西村委員 2009年12月、平成21年に農地法の改正がされておまして、そこで生産緑地も含めて、農地は利用状況の確認をするんだという法改定がされていると思うんですけれども、こういう形できっちりと今、事務局では現地の状況をよく掴んでいないということもおっしゃいましたけれども、状況を掴んでいるということでしょうか。私の見た限りは、とてもじゃないけど、生産緑地ではない所もありました。

○塚口会長 事務局，お願いします。

○事務局 確かに1筆1筆確認できているかというところにつきましては、地域の農家の方々の情報を基に、また、色んな事業の取組の中で、地域に入らる中で現状を把握しながら指導に努めておるところでございます。

○塚口会長 西村委員，どうぞ。

○西村委員 都市計画審議会に提案される議案でございますので、是非とも都市計画局だけではなくて、そういう形でほかのところも含めて連携を強めていただいて、しかるべき対応をしていただきたいなと思っております。

それから、もう1つ、生産緑地の指定の解除をされた以降の土地の活用の形態ということなんですけれども、これも都市計画審議会でも色々と議論もされた経緯もありますけれども、指定をされた後の活用の状況というのは、これはよく分からないということでしょうか。やっぱり、私の受け止め方は、生産緑地の指定される手続と同時に、廃止を申請すれば、ほとんどなくなっていくという手続でもありますので。だから、年をずっと重ねていけば、生産緑地そのものが減少していっている、ということでもあります。緑地は何とか残していただきたいなというふうには思うんですけれども、廃止をされて、ではこういう形で活用されている、あるいは、色んな形で生産緑地、緑地として次にはつなげていっている、つなげていくことができない、そういうところも検証していただきながら、制度を十分活かしていただきたいなと思っておりますけれども、その辺のところはどうでしょうか。

○塚口会長 事務局、どうぞ。

○事務局 解除後の状況ということでございますが、現在のところ、解除後の状況については把握しておらないのが事実でございます。

解除の理由としましては、主たる従事者が亡くなって、相続が発生して、解除されたものであったり、宅地転用されたものであったりと、色んなケースがあるとは思いますが、それを統計的に取っているというわけではございませんので、今現在のところ把握はできていない状況です。

○塚口会長 西村委員、どうぞ。

○西村委員 以前の都市計画審議会でも、1号委員の方から御指摘がございましたけれども、生産緑地を解除する手続でもあると。けれども、せっかく生産緑地として都市の良好な環境を保全していこうという制度でもあるので、解除した後の土地が一体どうなっているのかというの、やはり、都市計画局としては把握をして、活かすべき点は活かしていただきたいなと思っております。

以上です。

○塚口会長 それでは、ほかに御質問、御意見ございますでしょうか。事務局、どうぞ。

○事務局 先ほどお答えさせていただいたように、追跡調査ということで個々の生産緑地が廃止された後の状況を確認しているということではございません。当課で手続を行っておりますが、その中で色々御相談とかもございます。あるいは、我々も現地に行く場合がございますが、そうした中で確認しておりますのは、やっぱり、宅地化がされまして建物が建つ、そういう状況かなと思っているところでございます。

ただ、すぐに建物が建つ場合もございますし、御事情によりまして、しばらくそのままの状態で見られている場合もある、それらについては、色々なケースがあるのかなと思っております。

それから、土地利用の状況ということでは、都市計画局では、都市計画法に基づき、5年ごとに都市計画基礎調査を行っております。また、それに伴う現況調査を毎年行っているところでござ

ざいます。そうした中で、生産緑地の調査ということではございませんけれども、そのエリア全体の土地利用の状況というのは、把握に努めているところでございます。

以上でございます。

○塚口会長 ありがとうございます。

それでは、ほかに御質問、御意見はございませんでしょうか。

それでは、御意見、御質問も出尽くしたようでございますので、ただ今の計議第203号議案について、原案どおり承認することに御異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○塚口会長 異議なしというお声をいただきましたので、皆さん賛成ということでございます。原案どおり可決いたします。

梁川臨時委員、それから徳山臨時委員におかれましては、生産緑地地区の変更に関する審議につきまして、御多忙中にもかかわらず御尽力いただきまして、誠にありがとうございました。それでは、御退席いただいて結構でございます。御苦勞様でした。

（梁川臨時委員、徳山臨時委員退席）

○塚口会長 それでは、次に、計議第204号議案を議題といたします。この議案は、大原戸寺町地区地区計画に関する議案でございます。それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第204号議案につきまして、御説明いたします。

大原戸寺町地区地区計画の御説明を行う前に、お手元に配付しております資料2-4のパンフレット、「緑や歴史と調和したまちづくりを目指して」を御覧ください。

資料では、市街化調整区域において緑豊かな自然環境の育成、保全、人口減少や高齢化の急速な進行等の課題を解決する手法の1つとしての地区計画制度について、制度の概要や策定までの手順、制度活用後のイメージなどを分かりやすく記載しておりますので、御参照ください。

それでは、この市街化調整区域の地区計画制度を活用しました大原戸寺町地区地区計画について、御説明いたします。

前方のスクリーンを御覧ください。

本議案は、大原戸寺町地区に地区計画を決定することにより、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、定住環境を整え、地域コミュニティの維持・増進や伝統文化の継承とまちづくりの活性化を図ろうとするものでございます。

市街化調整区域では、昭和46年の指定以降、開発許可制度により開発、建築行為を厳しく制限し、無秩序な市街地の拡大を抑制することで、緑豊かな自然環境や農地の広がる田園風景の維持・保全がなされてまいりました。

その一方で、既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行しており、農林業従事者の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなどの課題も生じております。

このような状況を踏まえ、本市では市街化調整区域の開発、建築行為が厳しく制限されている中で、良好な住環境の保全・形成及び良好な町並みの形成を図るとともに、地域振興等に向けた住民によるまちづくりの支援を図ることを目的とした地区計画制度の活用の基準となる、京都市市街化調整区域における地区計画運用基準を平成20年5月に策定いたしました。

なお、大原戸寺町地区における地区計画は、当運用基準に基づいて策定しており、平成22年11月に策定した大原小出石町地区地区計画に続く2例目のケースとなっております。

当運用基準では、地区計画を活用する地域の特性や目的に応じ、3つの類型を設けております。

1点目といたしまして、既存集落整備型でございます。市街化調整区域の決定が行われる前から存在している既存集落において、良好な住環境の保全・形成及び地域コミュニティの維持、活性化を図ることを目的としております。

2点目といたしまして、地域資源活用型でございます。歴史的風土と一体をなした自然的環境を保全しつつ、歴史的、自然的資源の有効活用に資する土地利用の誘導及び良好な景観の保全・形成を図ることを目的としております。

3点目といたしまして、計画整備型でございます。本市における上位計画に基づいて定められた個別具体的な土地利用の方針に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図ることを目的としております。

今回、地区計画を策定する大原戸寺町地区は、既存集落整備型に該当いたします。それでは、大原戸寺町での取組について御説明いたします。

大原戸寺町では、以前から少子高齢化の進行が予想され、平成23年11月に戸寺地区まちづくり検討委員会を立ち上げ、地域の将来像を地域住民で共有しながら、地域にふさわしい町並みの形成や地域コミュニティの活性化に向けた検討を進めてこられました。

平成24年6月には、集落のマスタープランとなる戸寺地区まちづくり計画を策定し、あわせて、まちづくりビジョンとなる「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」がまとめられました。

その後、このまちづくりビジョンの実現に向け、幾つもの検討を経て、平成25年5月に戸寺地区まちづくり検討委員会から地区計画策定の御要望をいただいたものであります。

住民の方々の強い思いをまちづくりビジョンとした「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」では、戸寺の新しいまちづくりに当たり、今の時代に受け継いだ戸寺のめでたいところをいま一度確認し、新しい人たちをお迎えし、いつまでも心地よい戸寺のまちづくりを目指すこととしております。この宣言の内容を基に、地区計画の目標を策定しております。

それでは、大原戸寺町地区地区計画の案の内容につきまして御説明いたします。

本地区は、本市の歴史・文化拠点の1つである大原地域の南の玄関口に位置し、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てきた地区でございます。

図中の赤色で囲まれた約9.2ヘクタールの区域が本地区計画の区域でございます。区域区分は市街化調整区域で、風致地区は第2種及び一部第1種地域であります。

地区計画の目標としましては、まちづくりビジョンである「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」にうたう豊かな自然、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、定住環境を整え、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こととしております。

次に、土地利用の方針でございます。これまでの集落形成の維持と、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こととしております。

次に、建築物等の整備方針でございます。

1点目といたしまして、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本地区にふさわしい建築物の整備・誘導を図ることとしております。

2点目といたしまして、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・誘導を図ることとしております。

地区整備計画について、御説明いたします。

地区内に建築可能な建築物等の用途につきましては、当該地区は市街化調整区域で、農林業を振興し、自然環境を保全し、市街化を抑制する区域として建築行為等が厳しく制限されており、農林業に携わる方、現在居住の方などの住宅建築、建替え以外は原則できません。

地区計画導入により、次のような建築が可能となります。

1点目といたしまして、自己の居住の用に供する専用住宅、2点目といたしまして、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、日用品を販売する店舗等、農産物販売所、診療所、保育所を兼ねるもののうち、これらの用途に供する部分の床面積

の合計が150平方メートル以内のもの、この2点において建築可能となります。

また、その他の用途の建築物につきましては、従来より市街化調整区域においても建築可能な用途の中で、当該地区にふさわしい用途を地区計画に定めており、畜舎、温室、農機具等の収納施設などの農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物、日用品を販売する店舗や農産物販売所、診療所、保育所で、その延べ面積が50平方メートル以内のものうち、周辺に居住している者が営むもの、図書館、公民館、これらの建築物に附属するものを建築可能な用途と定めております。

また、豊かな自然環境と調和したゆとりある居住環境を保全するため、容積率の最高限度については、現状の100%を60%にしております。建ぺい率の最高限度については、現状の60%を40%に、角敷地内等にある建築物等にあつては50%としておりますが、別途、風致地区による制限がかかることとなります。

建築物の敷地面積の最低限度は200平方メートル、建築物の高さの最高限度は、風致地区と同じ10メートルとし、軒の高さの最高限度を7メートルとしております。

また、戸寺町の豊かな自然環境と調和し、風情ある町並みを保全するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めております。具体的な制限内容は、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2メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色、または灰色であることとしております。擁壁にあつては、形態が石積みであることとしております。

次に、かき又はさくの構造の制限では、道路境界線に沿って垣または柵を設置する場合は、生け垣、木製または竹製の柵、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でなければならないとしております。また、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、この限りではございません。

また、計画図に緑色の線で示している区域は、樹林地とし、樹林地又は草地として保全することとしております。

以上が建築物等に対する制限の内容になります。

計議第204号議案の内容の説明は、以上でございます。

本地区計画の案の策定に当たりまして、京都市地区計画等の案の作成に関する条例に基づく原案の縦覧を経て、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、理由説明書を添えて、平成25年9月17日から10月2日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

なお、当地区を含む大原地区においては、本年7月に京都市都市計画マスタープランの地域まちづくり構想に位置付け、今後、地域におけるまちづくり活動を支援することとしております。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○塚口会長 ありがとうございました。

ただ今事務局から説明いたしました計議第204号議案につきまして、御意見、御質問がございましたら。平山委員、どうぞよろしくお願いいたします。

○平山委員 これまで地域の方と協議をされて、申請があつて、今回の提出になったということ

ですので、そういう意味では、地域の御了解というのも十分得られて、今回の審議ということになっていてと理解をしております。

そこで、先ほどの御説明、あるいは、この大原戸寺地域の目標とするところの中に、新しい人たちをお迎えしますということが何箇所か出てまいります。今回、この地区計画を定めた上で、まちづくりを推進していくに当たって、今まで色々検討されてきた中で、今後の見通しをどの程度持ってらっしゃるのかということを経都市にお伺いしたいんです。市街化調整区域でこの地区計画の手法を使って少し要件を緩和して、この活力あるまちづくりをしていくという意味で、今回、この地区計画が定められましたら、一定程度この戸寺地域の方の目的に合ったまちづくりが進んでいくという見通しがあるのかどうか、それから、地域コミュニティが新しい人たちが入ってきたときに、良好なコミュニティが形成されていくというような見込みもあるのかどうか、その点のお考えを確認させていただきたいと思います。

○塚口会長 事務局、お答えをよろしくお願いします。どうぞ。

○事務局 新たに地区計画を定めることによりまして、どのようなコミュニケーションの強化が図れるとか、将来の見通しに関する御質問でございます。

今回の地区計画に先立ちまして、同じ大原の小出石地区というところで地区計画を定めております。その小出石地区におきましては、現在のところ2件、この制度を使って新たに建物が建築をされたという実績もございますので、一朝一夕に、急に人口が増えるとか、若い方が入られて、コミュニティとして急に活性化をするということは難しかろうと思いますけれども、こういう受皿を作ることによって、じわじわと効果が現れてくるのではないかと考えてございます。

以上でございます。

○塚口会長 平山委員、どうぞ。

○平山委員 すみません、そうしたら、もう1つ今のことに関連して確認をさせていただきたいんですけど、今回は受皿ということで作って、今、具体的に何かお話が見えている部分があるということではないということで理解してよろしいですか。

○塚口会長 事務局、お願いします。

○事務局 今のところ、具体的な案件があつてこういう計画を作るということではございません。

○塚口会長 よろしゅうございますか。

どうぞ、小林委員、お願いします。

○小林委員 大原は、既に小出石で先にこういうことを計画されているということですが、これは、地域から上がってきているわけですから、誰かアドバイスをされている方がいて、地域がお話し合いをされて、お互いに大原独特の町の風情というか、町並みを残していこうと、そういう話なんですか、経緯としては。

○塚口会長 事務局、どうぞ、お答えください。

○事務局 大原地域は、大原の里づくりプランをつくられてまして、前回の都市計画審議会でも地域まちづくり構想として、都市計画マスタープランの一部に位置付けていただいたところです。大原全体としましては、これまでから、やはり若い人、新たな住民の方に入っていただいて、地域のコミュニティを活性化させていきたい、まちづくりをしていきたいという思いを強く強く

持たれておりまして、調整区域でありますけれども、この地区計画制度を活用されて、最初は大原の小出石町で進められ、この事例を参考に、今回、大原の戸寺町で取組をされてきたということでございます。

専門家の件ですけれども、小出石町につきましてもそうですし、今回の戸寺町につきましても、京都市の景観・まちづくりセンターの専門家の派遣制度を御活用されまして、専門家の方の助言をいただきながら、まちづくりを進めてこられたということでございます。

○塚口会長 小林委員，どうぞ。

○小林委員 分かりました。それで、こういう昔ながらのよき町並みを保ちながらも、新しい人には来てもらいたいと、こう思っておられるわけですね。ところが、現実には、ちょっとそれるかも分かりませんが、上賀茂以北の町を見ていますと、例えば静市なんかは非常に早くから住宅開発がされていますけれども、静原になったら旧村落が多いですね。大原もそうですね。なかなか入っていかない、調整区域とか色んな問題があるでしょうけれども。この辺りは、町並み保存という点ではいいんですが、地元から上がっている話ですから、反対することも何もありませんけれども、目的とされている新しい人ということとは、なかなか難しいように思うんですけれども、その辺はどういうふうに思われますか。

○塚口会長 事務局，お願いします。

○事務局 委員御指摘のとおり、市街化調整区域におきましては、基本的に新たな建物は建てられませんので、そういう面で、人口減少であるとか高齢化のような課題が出てきているものと思っております。

それにつきましても、問題意識は非常に感じておりまして、その第一歩として、今回のような小出石、あるいは戸寺地区における地区計画において、一定の立地基準、市街化調整区域でも建物が建てられるような制度をつくることによって、そういうふうな課題に対してしっかり進めてまいりたいというふうに考えてございます。

○塚口会長 それでは、樋口委員，お願いします。

○樋口委員 今、御説明がありましたように、大原の地域、大原里づくりプランということでプランを持っていまして、今後の方針を決めている。それに基づいて、小出石に続いて今回の戸寺の地区計画ということが計画されているわけですが、私、小出石の地区計画のときにも少しお話をさせていただきましたけれども、地区計画を決めて、それで終わりじゃなくて、それから先のところで、本当に行政の皆さんも、地域の皆さんと一緒にこのまちづくりの支援をしていただきたいというお願いをしました。

今、小出石は、2件、この制度以降で家ができたという話がありましたけれども、3年間たった中で2件という数字ですから、その辺りに関しては、行政はどのように評価しているのかというのはいかがでしょうか。

○塚口会長 事務局，お答え願います。どうぞ。

○事務局 3年間で2件というのが多いのか少ないのか、その辺の評価に関する御質問でございます。

今回、小出石の場合には、京都市で初めての試みでございまして、その結果、2件とはいえ、

3年間の間にそういう実績ができたということは、当初の目的が一定達成されつつあるのかなというふうに考えてございます。

○塚口会長 樋口委員，どうぞ。

○樋口委員 地域の皆さんの思いとしては、地域を活性化させていきたい、そのためにも今の人口減少を何とかストップさせていきたい、こういう思いがあります。

そういったことで言いますと、本当にこれからもっともっとそういう事例を増やしていったきたいなというふうに感じています。今回のこの戸寺地区に関しましても、2年間にわたって地元の皆さんが検討委員会をつくられて、協議が行われてきたということが今御説明がありました。本当にこの検討委員会では大変な労力をかけて地域の皆さんが頑張ってくられてきたということをお聞きしています。

また、労力だけでなく、財政的にも地元の皆さん、結構、大変苦勞をしながら検討委員会の運営をされてきたというふうにお聞きもしています。もちろん、まちづくりセンターからの一定の支援もあったということも承知はしているんですけども、行政としてもう一步踏み込んだ支援というのはしていただきたいなという声も地元の皆さんの思いとしてあるということはお聞きをしています。

ですから、小出石のときもそうでしたけれども、今回、地区計画が定められたとしても、それでお終いではなくて、今後も地元の皆さんの意見をしっかりと丁寧に聞いていただいて、その皆さんの思いにどうしたら応えられるか、どういうふうな形でそういうところを支えていくことができるか、丁寧に聞いていただいて、本当にきめ細かな支援をしていただきたいと思います。

以上です。

○塚口会長 ありがとうございます。

ほかに御質問、御意見はございませんでしょうか。よろしゅうございますか。

御意見、御質問も出尽くしたようでございます。

ただ今の計議第204号議案について、原案どおり承認することに御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○塚口会長 皆さん賛成のようでございますので、原案どおり可決いたします。

次に、計議第205号議案を議題といたします。この議案は、西京桂坂地区計画に関する議案でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第205号議案につきまして、御説明いたします。

本議案は、西京桂坂地区計画に新たに地区整備計画の追加を行い、良好な居住環境の保全を図ろうとするものでございます。

前方のスクリーンを御覧ください。

赤い線で囲まれた区域が西京桂坂地区計画の区域で、面積は約148.2ヘクタール、西京区の西山丘陵に位置する大規模な住宅開発が行われている区域でございます。

都市計画制限といたしまして、区域の大部分につきましては、用途地域を第1種低層住居専用地域、建ぺい率を50%、容積率を80%、高度地区を10メートル高度地区に指定しております。

西京桂坂地区計画につきましては、昭和61年、開発区域全域に地区計画を策定しております。地区計画の目標といたしましては、周辺の自然環境と調和のとれた計画的で良好な居住環境の形成・誘導を図ることとし、建築物等の整備方針といたしましては、低層住宅地として良好な居住環境を形成・誘導するため、用途の混在を防止し、適正な区画規模を図るなどとしております。

なお、具体的な規制の内容を定める地区整備計画につきましては、建築協定の更新や新たな住宅地の整備に合わせて順次追加決定を行っております。

それでは、今回の変更内容について御説明いたします。

青い線で囲まれた区域が西京桂坂地区計画の区域でございます。このうち、赤色でお示ししております区域が、今回、新たに地区整備計画を追加しようとする地区で、2地区でございます。

1つ目の地区の名称は、桂坂さつき北第1地区で、地区の面積が約0.4ヘクタール、2つ目の地区の名称は桂坂さつき北第2地区で、地区の面積が約0.6ヘクタールでございます。

なお、緑色でお示ししております区域が、既に地区整備計画を策定している地区でございます。

スクリーンに映し出しておりますのは、桂坂さつき北第1地区及び第2地区の様子でございます。低層の住宅を主体として、周辺の自然環境と調和のとれた計画的で良好な居住環境が維持されております。

次に、今回の地区整備計画の策定に向けた取組につきまして、御説明いたします。

西京桂坂地区では、開発事業者により住宅地としての環境を維持、増進することを目的として、分譲前から一人協定による建築協定を締結し、分譲後も建築協定を地域の住民自らの手で守り続けることで閑静な住宅地を維持しております。

桂坂さつき北第1地区につきましては平成24年9月に、桂坂さつき北第2地区につきましては、平成25年6月に建築協定が更新され、協定に同意された住民の手によって良好な住環境を維持し、守り続けようとしております。

今回、その制限をより確かなルールとするために、建築協定に定める内容のうち、建築物等の用途の制限と建築物の敷地面積の最低限度について地区整備計画に定めるよう、桂坂さつき地区建築協定運営委員会から要望を受けたものでございます。

次に、各地区の地区整備計画につきまして、御説明いたします。

まずは、建築物等の用途の制限でございます。

桂坂さつき北第1地区で建築することができる用途といたしましては、一戸建て専用住宅、診療所、巡査派出所等の公益上必要な建築物、上記の建築物に附属する建築物としております。

桂坂さつき北第2地区で建築することができる用途といたしましては、一戸建て専用住宅、巡査派出所等の公益上必要な建築物、上記の建築物に附属する建築物としております。

2地区ともに建築協定で定めている制限と同じ内容でございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度といたしまして、桂坂さつき北第1地区については230平方メートル、桂坂さつき北第2地区については135平方メートルとしております。

敷地面積の最低限度についても、建築協定で定めている制限と同じ内容でございます。

計議第205号議案の内容の説明は以上でございます。

本地区計画の案の策定に当たりまして、京都市地区計画等の案の作成に関する条例に基づく原案の縦覧を経て、都市計画法第21条第2項の規定において準用する法第17条第1項の規定に基づき、理由説明書を添えて、平成25年9月17日から10月2日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○塚口会長 ありがとうございます。

ただ今事務局から説明いたしました計議第205号議案につきまして、御意見、御質問がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

御意見、御質問がないようでございますので、ただ今の計議第205号議案について、原案どおり承認することに御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○塚口会長 皆様賛成のようですので、原案どおり可決いたします。

以上で議案の審議は終了いたしました。

続きまして、都市計画施設の見直しについて報告がございます。事務局から報告をお願いいたします。

○事務局 それでは、都市計画施設等の見直しにつきまして、御報告いたします。

京都市では、長年にわたり事業に着手できていない都市計画公園・緑地及び土地区画整理事業について、平成24年度から京都市都市計画施設等見直し検討委員会を設置し、全7回の検討を行っていただき、見直し指針の策定とともに、具体的見直し案を本年4月に取りまとめいただきました。

本件の検討内容は、前回の審議会においても御報告いたしましたが、都市計画の変更に向けた説明会等を実施しましたので、今回御報告させていただきます。お手元に配付しております報告案件1参考資料1「都市計画ニュース」を御覧ください。

本資料は、都市計画の変更原案を市民の皆様にお知らせするため、7月15日号の市民しんぶん各区版に挟み込み、全戸配布を行ったものでございます。

内容としましては、1ページには見直しの目的や経過、2ページ以降に見直しの対象と具体的見直し地区の概要、4ページに見直し指針の概要などを掲載しております。

2ページ、公園・緑地の見直し対象の一覧表を御覧ください。公園・緑地の見直し対象は35箇所、そのうち、都市計画の変更を行うものが20箇所、廃止面積の合計は16.7ヘクタールとなります。

3ページの中段、都地区画整理事業の見直し対象の一覧表を御覧ください。見直し対象は13地区で、その全てで都市計画の変更を行うこととし、廃止面積は974.6ヘクタールとしております。

見直しについては、見直し指針に基づき、必要性、実現性等について評価し、廃止の是非を検討したもので、その内容は、前回の審議会で御報告させていただいたところです。

報告案件1参考資料2、「都市計画公園・緑地及び土地区画整理事業予定地の都市計画の見直し手続きにおける説明会の開催結果等について」を御覧ください。

1、説明会の開催ですが、全市的な見直しであり、市民への丁寧な説明を行うため、市内5カ所で開催したところ、延べ19名の参加をいただきました。主な質疑としては、今回の都市計画の変更時期、見直し後の公園の数、今回の見直しと都市計画道路の見直しの関係などでございました。

2、意見募集の概要でございます。1箇月の期間で51通、55件の貴重な御意見をいただきました。詳細については後ほど御説明いたします。

3、公聴会の開催（中止）でございます。説明会の終了後、8月12日から2週間、公述人を募集しましたが、公述の申し出がなかったため、公聴会の開催は中止しております。

続きまして、参考資料3、意見募集結果についてでございます。御意見の概要と御意見に対する本市の考え方を取りまとめているので、主なものを御紹介させていただきます。

1ページを御覧ください。

2、御意見の内訳のとおり、公園・緑地の変更原案についての御意見が30件、土地区画整理事業の変更原案についてが13件、見直し全般についてが11件、その他が1件と分類しており

ます。

1枚おめくりいただきまして、2ページに、3、御意見をお寄せいただいた方の属性を取りまとめておりますので、適宜御覧おきください。

3ページを御覧ください。3ページから4ページまでが公園・緑地に関する御意見です。公園に関する主な御意見としましては、京都は公園や広場が少なく、もっと整備が必要、財源を確保し、早期の公園整備を望むといった公園整備の御要望や、住宅地に計画されている公園は不要であるといった都市計画の廃止要望の御意見をいただきました。

特に、3ページ中段、ナンバー6、塔ノ森公園については最も多く、19件の御意見をいただきました。塔ノ森公園は、現状としては都市公園としての整備や開園はできていませんが、暫定的に野球グラウンド等として、多くの皆様に御利用いただいております。御意見としては、現在の利用形態を長く存続してほしいとの内容でございます。

本市の考え方としては、都市計画は存続することとしますが、今後の公園整備の際には、現在の公園の利用状況等を踏まえ、整備内容を検討していくとしております。

続きまして、5ページから6ページ上段までが土地区画整理事業に関する御意見でございます。

土地区画区画事業に関しましては、実現できない計画や何十年も事業が行われていない計画の廃止に賛同の御意見や、土地区画整理事業の廃止に合わせた都市計画道路の廃止の御提案、土地区画整理事業の廃止後の道路整備や防災対策に取り組んでほしいといった御要望の御意見がございました。

次に、6ページ中段からの見直し全般に関する御意見としまして、必要性のなくなった都市計画は見直しが必要であり、今後も見直しをしてほしいなどの御意見がございました。

以上、市民の皆様の主な御意見について御報告をさせていただきました。個別の御意見に対する本市の考え方につきましては、適宜御覧おきいただきたいと思います。

なお、これらの変更案につきましては、11月5日から2週間、都市計画法に基づく縦覧手続を行っており、次回の審議会に付議し、御審議いただく予定としております。

御報告は以上でございます。

○塚口会長 ただ今の報告につきまして、御意見、御質問がございましたら、承ります。いかがでしょうか。特にございませんか。

それでは、御意見がないようでございますので、これで都市計画施設等の見直しについての報告は終わります。

続きまして、都市再生緊急整備地域の拡大について報告がございます。事務局から御報告してください。

○事務局 それでは、本市における都市再生緊急整備地域の拡大につきまして御報告いたします。報告案件2参考資料の1ページ目を御覧ください。

東日本大震災の際に、管理者の異なる施設が集積する大都市の交通結節点周辺において、避難者・帰宅困難者等による大きな混乱が発生したことを受け、官民の連携によるハード・ソフト両面にわたる都市の安全確保策が必要であることから、都市再生緊急整備地域においては、平成24年度の都市再生特別措置法の改正により、都市再生安全確保計画制度が創設されました。

この改正により、官民が協力して、大規模な地震に備えた安全確保のための計画を作成することができることとなり、また、その事業の実施に対して、国の予算支援が受けられることとなりました。

2ページ目を御覧ください。

都市再生特別措置法の基本的な枠組みをお示ししております。都市再生特別措置法は、近年の社会経済状況に対応した都市機能の高度化や都市の居住環境の向上を図るため、都市再生緊急整備地域における市街地の整備を推進し、社会経済構造の転換を円滑化することなどを目的として制定された法律でございます。

都市再生緊急整備地域とは、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じ、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定められた地域で、それぞれの都市再生緊急整備地域ごとに地域整備方針が定められています。

この地域整備方針に沿った都市開発事業を迅速に実現するため、都市再生緊急整備地域においては、必要に応じて官民が組織する都市再生緊急整備協議会が設立できるほか、民間事業者に対して都市計画の特例及び金融支援等が都市再生特別措置法で定められています。

都市計画の特例につきましては、都市開発事業者から自由な発想による事業計画を可能とする都市計画提案制度、従前の用途地域等に基づく規制にとらわれず、誘導すべき用途や容積率及び高さの最高限度等を定めることができる都市再生特別地区、都市計画決定権者が都市計画から6箇月以内に都市計画決定変更又は変更しない旨の通知をしなければならない期限を区切った都市計画決定等がございます。

3ページ目を御覧ください。

本市におきましては、平成14年10月に京都駅南地域、京都南部油小路通沿道地域及び京都久世高田・向日寺戸地域の3地域につきまして、都市再生緊急整備地域に指定されておりました。そのうち、京都駅周辺の帰宅困難者対策の取組を進めていくため、京都駅南地域の区域に京都駅の北側の地域を含め、京都駅周辺地域として拡大指定するよう国に対して申出を行い、平成25年7月9日に指定されたものでございます。

4ページ目を御覧ください。

拡大指定された区域につきまして、御説明いたします。京都駅周辺地域の区域は、赤の実線で囲んでいる京都駅南地域の区域に赤の破線で囲んでいる京都駅の北側を含めた区域で、面積は約89ヘクタールとなっております。

5ページ目を御覧ください。

地域整備方針につきまして、御説明いたします。拡大指定いたしました京都駅周辺地域は、当初の京都駅南地域に防災上の観点を取り入れた地域整備方針となっております。資料では、変更となった部分を赤色で記載しております。

整備の目標につきましては、防災性の向上の文言を加えました。

都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項につきましては、大規模災害時においても、各種都市機能への影響をできる限り軽減し、滞在者の安全を確保するための防災性の向上を追加しております。

公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項につきましては、大規模災害時における地域内の公共施設の機能の確保及び帰宅困難者を含む滞在者に対する避難場所・物資・情報の提供のための施設の確保を追加しております。

緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項につきましては、都市開発事業の契機等を捉え、備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間等を確保するための支援・誘導の実施、都市開発事業において都市型災害に備えた安定的なエネルギーシステムの導入を誘導することを追加しております。

京都市といたしましては、この京都駅周辺地区における都市再生緊急整備地域の拡大により、民間の力を最大限に活用し、京都駅周辺において発生する帰宅困難者に対する避難所や備蓄倉庫の確保に取り組むことを考えており、現在、ターミナル対策協議会において検討を進めているところでございます。

京都駅周辺地域は、都市計画マスタープランにおいても商業業務機能の立地誘導、多様な都市機能の集積を図る地域という位置付けがございます。このため、京都駅周辺において機能更新を図るとともに、帰宅困難者向けの避難所の確保等を進めるため、それらに資する開発に対して容積率の緩和等の都市計画手法を使った優遇措置について、現在検討をしているところでございます。

帰宅困難者対策につきましては、緊急に実施すべき事項でございますので、内容が固まり次第、再度本審議会に御報告をさせていただきます。

報告は以上でございます。

○塚口会長 ただ今の報告につきまして、御意見、御質問はございますでしょうか。樋口委員、お願いします。

○樋口委員 今回の報告では、帰宅困難者対策のために都市再生緊急整備地域を拡大するものだというお話だったと思うんですけども、7月に閣議決定された際の国の文書を見ていると、京都駅周辺地域について、小学校、警察署の跡地活用の民間活力の導入による整備、観光客の受皿として宿泊施設の建設、崇仁地区における核となる施設の導入を通じ、商業・観光・文化・交流等多様な機能の集積というのが最初に書かれていまして、その後、大規模災害に対する防災性の向上を図ることが書かれているんですね。今のお話では、ちょっとニュアンスが違ってくるかなと。大分ニュアンスが違ってくるなというふうに感じるんですけども、いかがでしょうか。

○塚口会長 事務局、お答えください。

○事務局 7月に発表されました国の記者発表資料のことについてということでございます。

文書自体は、国が、国の責任の下に作ったものでございまして、こちらといたしましては、一貫して帰宅困難者対策向けの対策を採りたいと。ただ、そこでは都市再生緊急整備地域、都市再生特別措置法の制度を活用して、民間活力を最大限に活用するというところで説明してきたつもりでございます。

○塚口会長 樋口委員、どうぞ。

○樋口委員 帰宅困難者対策、国の言葉でいう広範の大規模災害に対応する防災性の向上というのが一貫した思いだという話であったと思うんですけども、今回、この地域が拡大されたことによって、国の文書の前段にある商業・観光・文化・交流等多様な機能の集積、こういうことができるようになるという点で、これは間違いないということではないでしょうか。

○塚口会長 事務局、お答えください。

○事務局 先ほどの説明にもございましたように、元々京都駅というのは多様な機能の集積を進めるべき地域という位置付けがございます。ただ、要するに建物の更新、あるいは、既にある建物の中で避難所とかを確保していただくという方向で色んな機能も集積させていくというその思いも実現していこうということでございます。

○塚口会長 樋口委員、どうぞ。

○樋口委員 御説明の中にもありましたけれども、これまで3つの地域、京都駅南地域と京都南部油小路沿道地域、久世高田・向日寺戸地域、これはいずれも商業機能の集積のためという観点で指定がされてきたものというふうに認識をしています。ただ、いわゆる呼び込み型の開発というものが一向に成功しないでいる地域というふうに認識もしています。他都市の例になりますけれども、都市再生特別措置法の最近の例では、梅田の阪急ビルの再開発の際に容積率を大幅に緩和した例が一番記憶に新しいところです。そうした開発もできるようになるというのが今回の地域の拡大だということは今の御説明からも分かるとおりにですね。

そうした再開発、今のところそういうことは考えてませんという話ではあるんですけども、私は、本当にあの梅田のような再開発がもしされるのであれば、京都のまちの在り方が全く変わってしまう、こういう大型商業施設の誘致というのはするべきではないし、もしそういう方向が出てくるとすれば、それは改めるべきだなというふうに考えています。地場産業、地元中小企業をしっかりと活性化させるまちづくりを京都市としてはしっかり行っていくんだと、こういう方向を常に目指していただきたいと思います。

以上です。

○塚口会長 御意見として承ってよろしいですか。ありがとうございます。

ほかに。どうぞ、加藤委員、お願いします。

○加藤委員 先ほどの説明の中で、色んな公共的な施設で備蓄等できることをやっていくんだというのは分かるんですけど、今回、民間の色んな建物等にも、例えば備蓄を要請したりということなので、先ほどの説明では、容積率の緩和等という話があったんですけども、しかし、それだけではなかなか前へ進んでいけないというか、やっぱり、税制面等、財政的な補助であるとかいうものもなければ、なかなか民間の場合、積極的に取り組んでいただけないのではないかなと

いうふうに考えるんですけど、それについてはどのようにお考えですか。

○塚口会長 事務局，お答え願います。

○事務局 帰宅困難者対策につきましては、京都市の行財政局を中心として広範囲な形で検討してございます。その中で、先ほど加藤委員のおっしゃるような形の色んな支援ということですが、例えば備蓄物資等についても、来年度予算において確保したり、その他使える制度については色んなものを使っていく方向で検討してございますので、この駅前だけじゃなくて、京都市全体の帰宅困難者対策の中で支援を考えていきたいと、そういうふうに考えてございます。

○塚口会長 どうぞ，加藤委員。

○加藤委員 それと，もう1つは，阪神というか，東日本大震災の東京でのいわゆる帰宅困難者の大混乱の中で，それまではいかにして職場から，また学校から，色んな外出先から自宅に帰る手段をとるという考え方だったのが，とりあえずそこで留まっておいてもらおうと。鉄道なり色んな交通手段が動き出すまで，そんなに動いてもらわない方がかえって安全であろうという考え方の中で，例えば民間のビルの中で，そういう色んな取組をしていただくにしても，例えばきちっと会社そのものの協力がなければ，なかなか前へ進まないというか，先ほどの容積率の緩和をするんだったら，これだけのことをしてくださいよというガイドラインみたいなものは，作っていかれるつもりはあるんですか。

○塚口会長 事務局，お答えください。

○事務局 先ほどちょっと説明も足りなかった部分もあるんですけど，帰宅困難者対策を検討していく上で，今，市の中で3つの協議会を回しております。その中で，事業所対策を検討しているところもございまして，そういったところでは，社員とか，来られているお客さんというのを交通がちゃんと回るまでは外に出さないというような方針でやっていくということで，既に企業とかと一緒にどういうふうにしていくか，BCPといって，業務継続計画をどう作るかという話もしてございます。

駅前についても，大きな企業，あるいは，建物の所有者等に入っていたいたターミナル対策協議会をやっておりますので，そこで色んな取決めをこれから作っていききたいというふうに考えてございます。

○塚口会長 どうぞ，加藤委員。

○加藤委員 京都市の場合，大災害のときに，例えば旅館，ホテル，社寺であるとか，色んなところと協定を結ぶ中で，避難者を受け入れていただきたいという協定をそれぞれ結んでおられると。そういうふうに協定を結んでいるところについては，どこへ行ったらいいとか，色んなあれは分かると思うんですけども，それ以外の，もちろん民間の建物なので，どこでもオーケーだというわけにもいかないと思いますし，その辺も含めて，市民なり，また駅前であれば旅行者なり，京都を訪れた人たちにもきちっとそういうものが分かるような取組を是非お願いしたいと思います。答弁は結構です。

○塚口会長 どうもありがとうございます。

ほかに御質問，御意見はございますでしょうか。よろしいですか。

それでは，御意見，御質問も出尽くしたようでございますので，これで都市再生緊急整備地域

の拡大についての報告を終わります。

続きまして、最後の報告案件でございますが、細街路対策推進のための新たな制度の創設について報告がございます。事務局からお願いいたします。

○事務局 それでは、細街路対策推進のための新たな制度の創設につきまして御報告いたします。報告案件3参考資料1を御覧ください。

始めに、今回御報告する細街路対策推進のための新たな制度と都市計画との関係について御説明いたします。

平成24年2月に策定いたしました京都市都市計画マスタープランでは、本市の都市計画の方針として、密集市街地や細街路に関する対策の推進を掲げております。

この都市計画マスタープランにより、市民と行政の協働による地域の特性に応じた防災対策と、京都らしさを維持しながら個々の細街路の特性に応じた実効性の高い細街路対策を推進していくため、本審議会でも御報告させていただいたところでございますが、分野別の方針等として、平成24年7月に「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」及び「京都市細街路対策指針」を策定しております。

今回、御報告いたします内容は、これらの方針等に基づき創設する細街路対策推進のための新たな制度案と、この新たな制度の活用に当たって必要となる地区計画を活用した都市計画による支援について御報告するものでございます。

参考資料2を御覧ください。

歴史都市京都の町並みを継承しつつ、細街路の安全性を確保し、建替え等を可能とする新たな制度について、平成25年10月7日から11月7日までの1箇月間実施しました市民意見募集用リーフレットでございます。

表紙を御覧ください。

まず、細街路の現状について御説明いたします。

建築物の建替え等を行う場合、その敷地は建築基準法に規定する4メートル以上の道路に原則2メートル以上接しなければなりません。本市には幅員が4メートルに満たない細街路が約1万3,000本あり、そのうち建築基準法上の道路ではない非道路が約6,000本ございます。この非道路に面する建築物は、原則として建替え等ができません。

こうした細街路では、沿道の建築物が空き家として放置されていることや、老朽化が進み、地震等の災害時には倒壊等により、避難や救助に支障を来すとともに、火災発生時には延焼につながるなど、都市防災上の大きな課題を抱えております。

リーフレットの2ページの中段を御覧ください。

今回の取組についてでございます。今回創設する制度は、細街路対策指針に基づく体系的な制度整備の一環として、密集市街地の防災性・避難安全性の向上を図ることを目的に、建築基準法上の道路ではない細街路のうち、一定の条件を満たすものを建築基準法上の道路とすることや、建築基準法上の道路ではあるものの、道路後退が困難であるものについて、後退距離の緩和を行うものでございます。

あわせて、これらの細街路にのみ接する敷地の建築物を対象に、細街路の安全性を確保するため、不特定多数の人が利用する建築物の用途の制限や防火性等を向上させる建築制限を加えます。

4ページを御覧ください。新たな道路指定制度について、御説明いたします。

まず、(1) 非道路の道路化についてでございます。右側の写真にありますように、現在、非道路としている道のうち、幅員1.8メートル以上の袋路と幅員1.8メートル未満の道でそれぞれ制度を設け、一定の条件を満たしたもののについて、2項道路に指定し、幅員を4メートルにするものでございます。

次に、(2) 道路後退の緩和について御説明いたします。この制度は、2項道路として幅員4メートルとするものを、一定の条件を満たしたもののについて3項道路に指定し、道路後退距離を幅員2.7メートル以上、4メートル未満に緩和するものでございます。

5ページを御覧ください。建物・敷地の制限について御説明いたします。

この制度では、細街路の安全性を確保するため、東山区祇園町南側地域を対象とした現行の条例を改正することで、新たに指定を受けた細街路にのみ接する建築物について、建築物の用途や規模等の制限を付加することとしております。

裏表紙を御覧ください。新たな制度の今後の予定でございます。

本年12月上旬には、意見募集の結果を取りまとめ、その後、いただいた御意見の内容を踏まえまして、平成26年2月市会に条例改正案を提案し、市会の議決を経た後、平成26年4月の施行を予定しております。

参考資料3を御覧ください。

次に、街並み誘導型地区計画制度の概要について御説明いたします。

1ページを御覧ください。

3項道路に指定すると、道路中心線からの後退距離が2メートルから1.35メートル以上に緩和されることとなりますが、一方で、道路斜線制限や容積率制限は、狭くなった道路幅員をもとに算定されるため、制限が厳しくなります。これらの制限を緩和するために、街並み誘導型地区計画が必要となります。

街並み誘導型地区計画では、特定行政庁が認めた場合に、道路斜線制限や容積率制限を緩和することができ、その際には、一番下にある表の制限を定めなければなりません。

2ページを御覧ください。

上段の図では、先ほど説明いたしました道路斜線制限と容積率制限の緩和のイメージを示しております。地区計画に定めた星印の制限内容に適合し、特定行政庁の認定を受けた建築物について、前面道路からの斜線制限と前面道路幅員による容積率制限が緩和されます。

下段の事例は、京都市における街並み誘導型地区計画の唯一の事例である祇園町南側地区でございます。平成14年に風俗営業等の用途を制限した地区計画を策定し、平成18年に3項道路の指定と併せて資料に記載しております4つの制限を追加する変更を行っております。これにより、道路斜線制限の緩和が可能となり、祇園町南側地区の歴史的な町並みの保全、再生を図っているものでございます。

御報告は以上でございます。

○塚口会長 ただ今の御報告につきまして、御意見、御質問がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。どうぞ。大西委員。

○大西（均）委員 この計画が仮に実行された場合、提示された街路が全部救済されるという認識なのか、それとも、これ以外の街路が京都にはまだまだあると。今回ここに掲げられている1万3,000本ある街路は、この計画を仮に地域の方々の合意があれば、この1万3,000本はクリアすると、このように認識したらよろしいですか。

○塚口会長 事務局、お答えをお願いします。

○事務局 細街路には色々特性もございますし、今回の指定の条件としては、道路となる部分に権利を有しておられる方の合意というものも必要となってきますので、その権利を持たれている方の合意が整ったものについては、もちろん周辺の状況とかも勘案しながらになります。建築基準法上の道路に指定をしていくということで検討しております。

○塚口会長 大西委員、どうぞ。

○大西（均）委員 私が質問したのは、結局、今回の1万3,000本と言われているものは、地区の住民が合意したケースならば、全てその分だけが1万3,000本と今確認されているのか、それとも、この制度によってもまだまだ、ここにいう細街路でなく、本当に細い、もっと細い細街路がまだまだあるという認識でいいんですか。

○塚口会長 事務局、お願いします。

○事務局 少し説明させていただきます。

パブリックコメントの資料の表紙の円のグラフを見ていただきたいと思います。この1万3,000本といいますのは、幅員が4メートル未満の道、これが1万3,000本あるということでございます。そのうち、この右側の紫色の部分でございますが、幅員が1.8メートル以上4メートル未満の通り抜けの道、これが約6,900本ございます。これについては、いわゆる2項道路ということで、中心から2メートル後退していただければ、今でも建築が可能な道でございます。

その左側の紫色の部分でございますが、これは幅員が1.8メートル以上4メートル未満の袋路ということでございます。京都市は、袋路を2項道路から除いておりますので、これはいわゆる非道路ということになりますが、これも現状でいわゆるただし書許可によって建替えが可能な道でございます。

それで、現行施策では建替え不可能の道というのが赤で示した部分でございます。通り抜けであっても1.8メートル未満の道、そして、袋路で1.8メートル未満の道、こういったものが全体の4分の1あるということでございます。

この現状で建替え不可能のところを、住民合意等によって合意が整えば、一定の条件の下に建替えを認めていこうということでございます。

○塚口会長 どうぞ、大西委員。

○大西（均）委員 そういう意味では、今回、この制度でやっていけば、もちろん住民合意というものが必要でございますけれども、ここにいう3,300ぐらいですか、三千幾つかの分が今回の制度を活用することによって救済できるというものだと。

そこで、最後に、それ以外の道というのはここに上がっているのか上がっていないのか、あるんですか、ごく細い細い路地で、現実に建っている道路というのは、道路という表現がいいのか

通路という表現がいいのか、そういう道路もまだあることはあるんですか。

○塚口会長 事務局，お答えください。

○事務局 建物と建物の間の通路的なものとか，そういうものはございますかもしれませんが，先ほど申しました2項道路あるいは袋路，それと，住民合意によって道路となり得るものということにつきましては，この1万3,000本の中に含まれているものと考えております。

○塚口会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは，御意見，御質問も出尽くしたようでございますので，細街路対策推進のための新たな制度の創設についての報告を終わります。