

1 生産緑地地区の変更について

(1) 趣旨

生産緑地地区制度は、市街化の進展に伴う緑地の急速な減少により、良好な都市環境の確保のため、残存する農地等の計画的な保全を行う必要があること等から創設されたものである。

権利者の確定による追加指定や主たる従事者の営農不能等による既決定地区の廃止等を行うため、生産緑地の位置、区域及び面積を変更する。

(2) 変更の概要

面積：約599.50ヘクタール→約585.30ヘクタール（約14.20ヘクタール減）

2 区域区分の変更及び関連案件

- ・ 区域区分の変更について
- ・ 用途地域の変更について
- ・ 高度地区の変更について
- ・ 風致地区の変更について
- ・ 建築基準法に規定する建築形態規制の指定について
（市街化調整区域における容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さ（道路斜線制限及び隣地斜線制限）の最高限度の指定）
- ・ 京都市景観計画の変更について（意見聴取）

(1) 趣旨

区域区分は、都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、既成市街地及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として区分する制度である。

京都市域における区域区分は、おおむね5年毎に実施する都市計画基礎調査の結果を踏まえ、昭和46年の当初決定以降、定期的に変更を行っており、6回目の変更となる今回、市街地に残された貴重な自然環境の保全を図るため、2地区（約7.5ヘクタール）の区域を市街化調整区域に編入するものである。また、これに伴い関連する地域地区の変更及び建築基準法に規定する建築形態規制の指定等を行うものである。

(2) 変更等の概要

ア 区域区分の変更

（ア）自然環境の保全を図る市街化区域縁辺部の区域を市街化調整区域に変更する。

- ・ 西京区桂坂地区 約5.4ヘクタール
- ・ 伏見区醍醐北端山地区 約2.1ヘクタール

（イ）区域区分の境界を地形地物に見直すことに伴い、道路の一部を市街化調整区域から市街化区域に変更する。

- ・ 西京区桂坂地区 約0.02ヘクタール

イ 用途地域の変更

(ア) 変更内容

- ・区域区分の変更に伴い市街化調整区域に編入する区域について、現在指定している用途地域を廃止する。
- ・区域区分の変更に伴い市街化区域に編入する区域（道路の一部）について、隣接地と同じ用途地域を指定する。

(イ) 本市の用途地域の面積 (ヘクタール)

種 類	変更前	変更後
第一種低層住居専用地域(60/40)※	約 8 9 8	約 8 9 6
第一種低層住居専用地域(80/50)	約 2, 0 0 8	約 2, 0 0 3
第一種中高層住居専用地域(150/50)	約 9 4	約 9 4

※（容積率（%）/建ぺい率（%））以下同じ。

ウ 高度地区の変更

(ア) 変更内容

- ・区域区分の変更に伴い市街化調整区域に編入する区域について、現在指定している高度地区を廃止する。
- ・区域区分の変更に伴い市街化区域に編入する区域（道路の一部）について、隣接地と同じ高度地区を指定する。

(イ) 本市の高度地区の面積 (ヘクタール)

種 類	変更前	変更後
1 0 m高度地区	約 3, 5 7 0	約 3, 5 6 3
1 5 m第1種高度地区	約 1, 9 6 6	約 1, 9 6 6

エ 風致地区の変更

(ア) 変更内容

- ・区域区分の変更に伴い市街化調整区域に編入する区域について、周辺の自然環境と一体的に保全するため、隣接地と同じ風致地区を指定する。
- ・区域区分の変更に伴い市街化区域に編入する区域（道路の一部）について、現在指定している風致地区を廃止する。

(イ) 本市の風致地区の面積 (ヘクタール)

名 称	変更前	変更後
大枝大原野風致地区	約 1, 5 9 1	約 1, 5 9 6

オ 建築基準法に規定する建築形態規制の指定

区域区分の変更に伴い市街化調整区域に編入する区域について，建築基準法に基づき，建築形態の制限として，容積率，建ぺい率及び建築物の各部分の高さ（道路斜線制限，隣地斜線制限）の最高限度を指定する。

容積率	建ぺい率	道路斜線制限	隣地斜線制限
100パーセント	60パーセント		

カ 京都市景観計画の変更

(ア) 変更内容

区域区分の変更に伴い，風致地区及び建造物修景地区の区域及び面積を変更する。

(イ) 風致地区の種別及び面積 (ヘクタール)

地区名称	種別	変更前	変更後
大枝大原野	第1種地域	約1,591	約1,596

(ウ) 建造物修景地区の類型及び面積 (ヘクタール)

類型	変更前	変更後
山ろく型建造物修景地区	約3,230	約3,225
うち西部	約1,004	約999

3 京都駅西部エリアにおける都市計画変更について

- ・用途地域の変更について
- ・高度利用地区の変更について（七条新千本地区）

(1) 趣旨

京都駅西部エリアは，古くは平安京の南部に位置し，京都市中央市場や京都リサーチパーク，商店街，文化・観光施設，寺社，大学といった多彩な地域資源が集積している地域であり，近年，梅小路公園界わいでは，京都水族館や京都鉄道博物館が新たに加わり，更にはJR嵯峨野線の京都・丹波口間の七条通付近への新駅設置が，平成31年春に予定されているなど，今後も京都の成長戦略を推進し，都市格を高めていくうえで大変重要な地域である。

このようなエリアにおいて，更なる魅力の向上と賑わいの創出を図るため，用途地域及び高度利用地区の変更を行うものである。

(2) 変更の概要

ア 用途地域の変更

(ア) 変更内容

梅小路公園北側の約5ヘクタールの区域について、多様な地域資源をつなげ、京都の新しい賑わいを創出するまちづくりを進めるため、準工業地域(200/60)から近隣商業地域(300/80)に変更する。

(イ) 本市の用途地域の面積 (ヘクタール)

種 類	変更前	変更後
近隣商業地域(300/80)	約761	約766
準工業地域(200/60)	約1,696	約1,691

イ 高度利用地区の変更

(ア) 変更内容

- ・京都市中央市場の施設整備に伴い創出される七条新千本北東部の「賑わいゾーン」を含む約0.7ヘクタールの区域において、宿泊機能を誘導し、周辺の観光資源等の活性化を図るため、高度利用地区を定める。
- ・ホテル、旅館を誘導用途とし、誘導用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1以上の建築物については、現行の指定容積率400パーセントに200パーセントを加算した容積率600パーセントを最高限度とする。
- ・当該区域内の土地の高度利用を促進するため、容積率の最低限度を100パーセント、建ぺい率の最高限度を80パーセント、建築面積の最低限度を100平方メートルとする。

(イ) 決定する高度利用地区

種 類	面 積	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度
七条新千本地区	約0.7ヘクタール	600パーセント	100パーセント	80パーセント	100平方メートル

4 地区計画の決定について（東九条西山王町地区地区計画）

(1) 趣旨

東九条西山王町地区は、京都最大のターミナルである京都駅の南側に位置し、道路等の基盤整備が整うなど交通至便な地域で、商業・業務・宿泊機能等の多様な都市機能が集積しており、にぎわいある町並みが形成されている地区であるが、今後、建築物の老朽化等による建替え等が進むことが想定される地区でもある。

このような地区において、地区計画を定めることにより、多様な都市機能の更なる立地誘導を図りつつ、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新、充実を図ることにより、京都の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを進めることを目標とする。

(2) 決定の概要

ア 地区の面積：約0.6ヘクタール

イ 容積率の最高限度

(ア) 用途地域により定めている指定容積率と同じく、烏丸通の道路界から30メートルまでの区域は600パーセント、烏丸通の道路界から30メートルを超える区域は400パーセントとする。

(イ) 以下の要件を満たす建築物については、各号に定める数値を(ア)の容積率に加算した数値を容積率の最高限度とする。ただし、敷地面積が150平方メートルに満たない建築物には適用しない。

①誘導用途(※)に供する部分の床面積の合計が、当該敷地内の延べ面積の2分の1以上の場合、100パーセントを加算。

(※) 店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館、病院、診療所、学校等

②①の要件を満たし、かつ、前面道路の境界線からの壁面後退距離が2メートル以上の場合、120パーセントを加算。

ウ 容積率の最低限度：100パーセント

ただし、敷地面積が150平方メートルに満たない建築物や、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等であって、階数が2以下のもの等には適用しない。

エ 建ぺい率の最高限度：80パーセント

オ 建築面積の最低限度：100平方メートル

ただし、敷地面積が150平方メートルに満たない建築物や、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等であって、階数が2以下のもの等には適用しない。