

## 計議第286号議案

京都都市計画(京都国際文化観光都市建設設計画)  
地区計画の変更(京都市決定)  
(淀娛樂・レクリエーション地区地区計画)

平成31年3月  
京都市

### 1 地区の概要



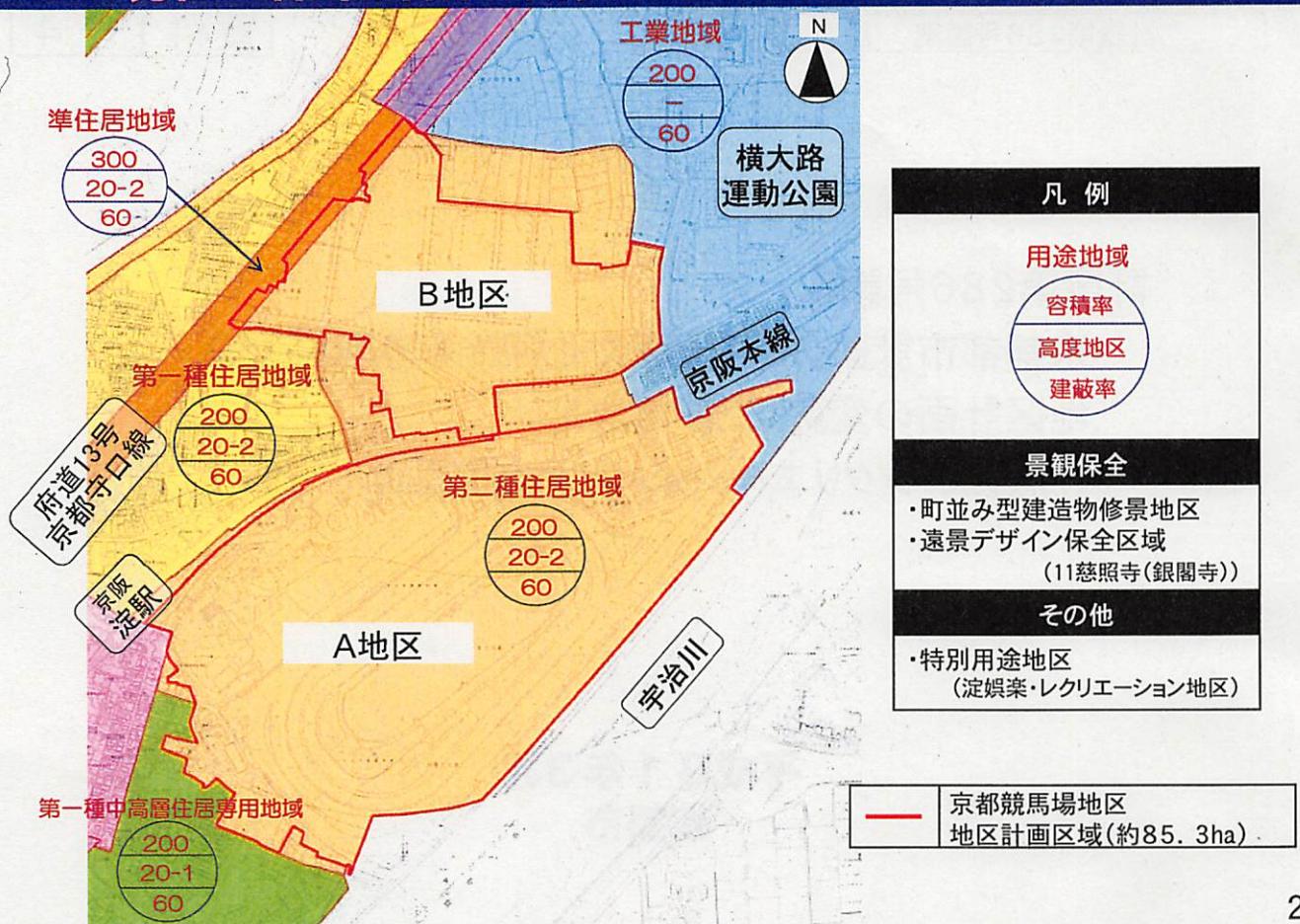
#### <京都競馬場>

- ・面積 約58.5ha
- ・最大約4万人収容可能な観覧スタンド
- ・中央に池を配した馬場
- ・西側の「緑の広場」は、来場者や地域住民等に開放

#### <駐車場>

- ・面積 約24.6ha
- ・駐車台数 約5,500台
- ・広域避難場所に指定

## 2 現在の都市計画の概要



2

## 3 これまでの主な経過

**大正14年 (1925)**

現在の場所で、京都競馬場が開場



**昭和55年 (1980)**

グランドスワン (東側スタンド) が竣工



**平成8年 (1996)**

特別用途地区 (淀娯楽・レクリエーション地区)  
地区計画 (京都競馬場地区) の決定

特別用途地区により観覧場等の用途制限を緩和するとともに、地区計画により、「壁面の位置の制限」など、良好な市街地環境の形成を目的とした制限を設定



**平成11年 (1999)**

ビッグスワン (西側スタンド) が竣工

3

## 4 都市計画マスタープランでの位置付け

### 京都の魅力を高める土地利用

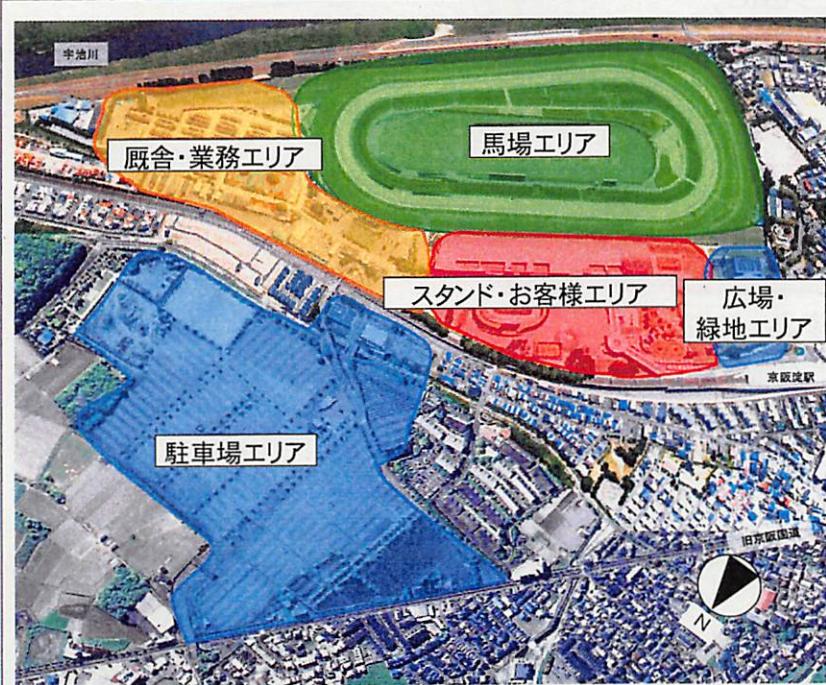
#### 交流機能を高める土地利用の誘導

- 周辺市街地の土地利用や市街地環境等に留意しながら、文化機能や、観光・娯楽・レクリエーション等をはじめとする交流機能の向上を誘導する。
- 京都競馬場 → 観光・娯楽・レクリエーションゾーン

4

## 5 京都競馬場整備将来構想(日本中央競馬会)

- 京都競馬場の開設100周年（2025年）を見据え、老朽化したスタンドの改築をはじめ、馬場、厩舎を含む施設全体の再整備を構想
- 敷地内の各エリアに、適切に施設機能を配置



**【スタンド・お客様エリア】**  
公正な競馬の実施、十分な集客のための機能を備えた適正な規模のスタンドを整備

**【馬場エリア】**  
競馬のためのコースとそれに必要な施設を整備

**【厩舎・業務エリア】**  
競馬に関わる業務機能を整備

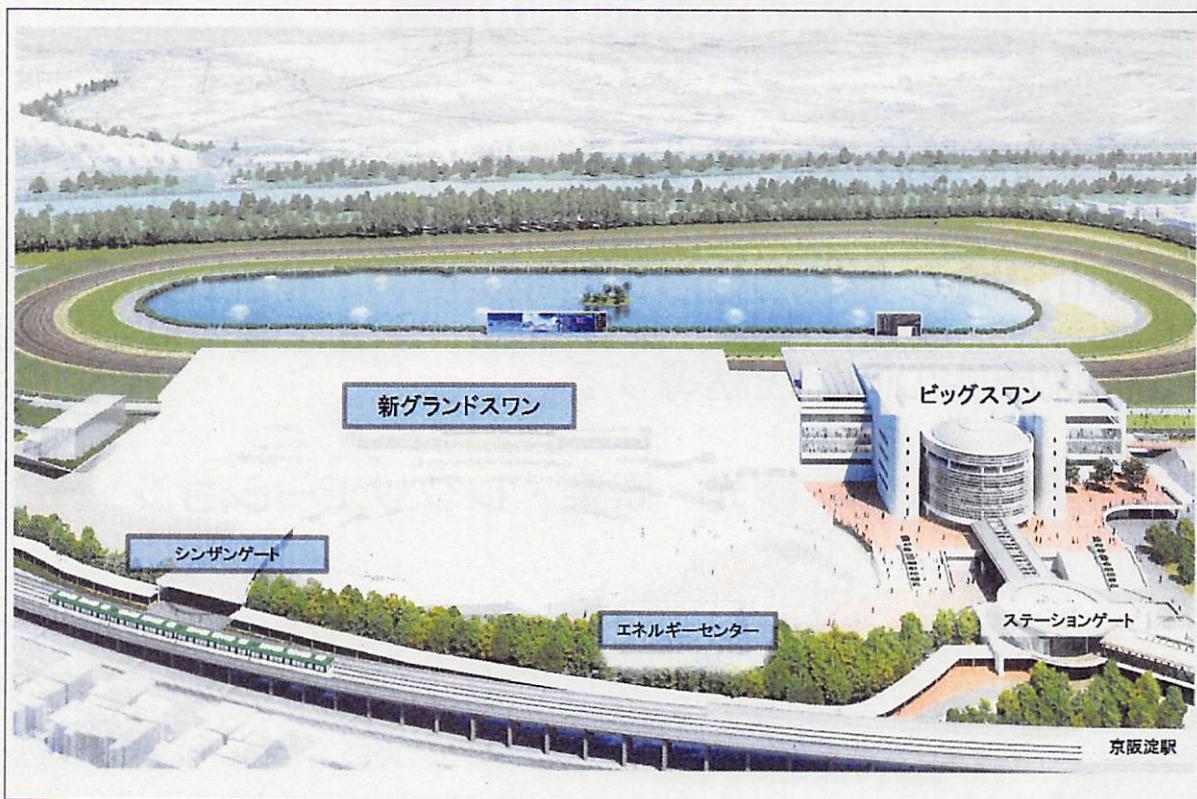
**【広場・緑地エリア】**  
近隣住民にも開放された憩いの場として整備

**【駐車場エリア】**  
十分な駐車台数の確保  
広域避難場所としての機能の維持

5

## 5 京都競馬場整備将来構想(日本中央競馬会)

### <整備イメージ>



6

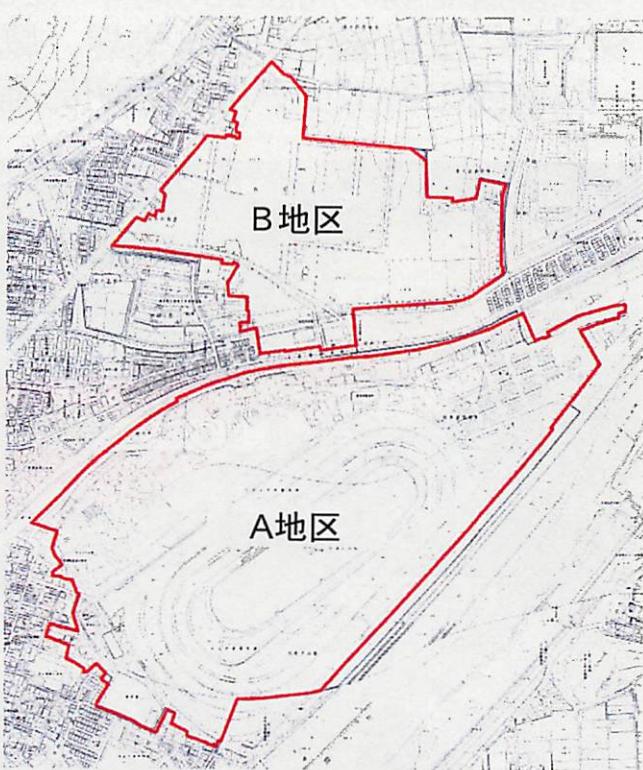
## 6 地区計画の目標・方針

### (1) 地区計画の目標

- 周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある街区を形成するとともに、将来にわたり競馬場に特化した娛樂・レクリエーション機能の維持・更新を図ります。

### (2) 土地利用に関する方針

- 競馬場施設の整備を推進する一方、周辺の既成住宅地や河川との調和も考慮した土地利用を図ります。
- A地区は観覧席及び馬場を中心とした娛樂施設の整備を、B地区は駐車場を中心とした施設の整備を図ります。



7

## 7 地区整備計画の変更内容

A地区の地区整備計画では、以下の内容を定めます。

	現行	※()内は現行の地域地区等	変更後
地区施設の配置及び規模	なし		新設
樹林地の保全	なし		新設
建築物の用途の制限	なし(第2種住居地域 特別用途地区)		新設
建築物の高さの最高限度	なし(20m第2種高度地区)		新設
建築物等の形態意匠の制限	なし(町並み型建造物修景地区)		新設
壁面の位置の制限	あり		変更
垣又は柵の構造の制限	あり		変更なし

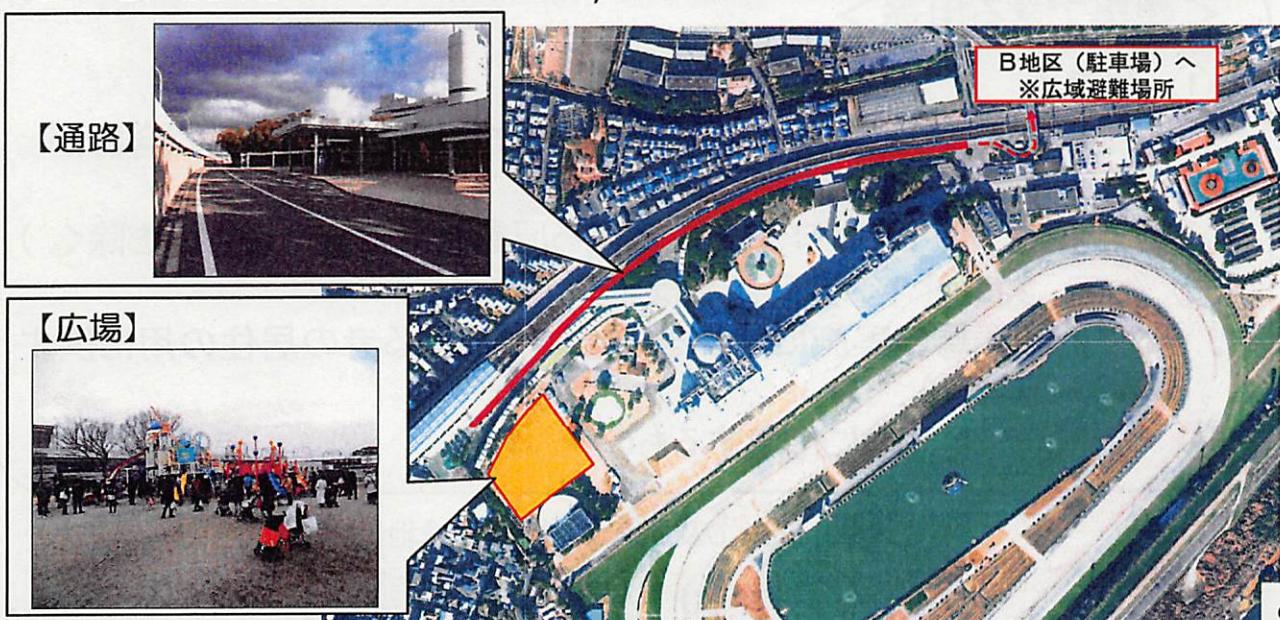
B地区の地区整備計画は、変更なし。

8

## 7 地区整備計画の変更内容

### (1) 地区施設 <新設>

- 来場者や地域住民等の憩いの場となる**広場 (約10,000m<sup>2</sup>)**
  - 広域避難場所に指定されているB地区の駐車場への有効なアクセス機能を持つ**通路 (幅員: 7m, 延長: 約700m)**
- を「地区施設」として位置付け、将来にわたりその機能を確保します。



9

## 7 地区整備計画の変更内容

### (2) 樹林地の保全 <新設>

馬場とその周辺を隔てる緩衝帯としての緑豊かな樹林地を保全し、周辺環境との調和を図ります。



樹林地の区域には、建築物その他の工作物を建築、築造又は設置してはならない。

※ただし、競馬を実施するうえでやむを得ない行為についてはこの限りでない。

10

## 7 地区整備計画の変更内容

### (3) 建築物の用途の制限 <新設>

観覧場（観覧スタンド）など、競馬の実施に必要な用途のみ立地可能とします。

#### <建築できる用途>

- ① 観覧場
- ② 競馬の実施に必要な作業を行う工場で、作業場の面積の合計が300平方メートル以内のもの  
(出力の合計が25キロワットを超える原動機を使用するものを除く。)
- ③ 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿  
(いずれも競馬の実施に関する業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。)
- ④ ①～③の建築物に付属するもの

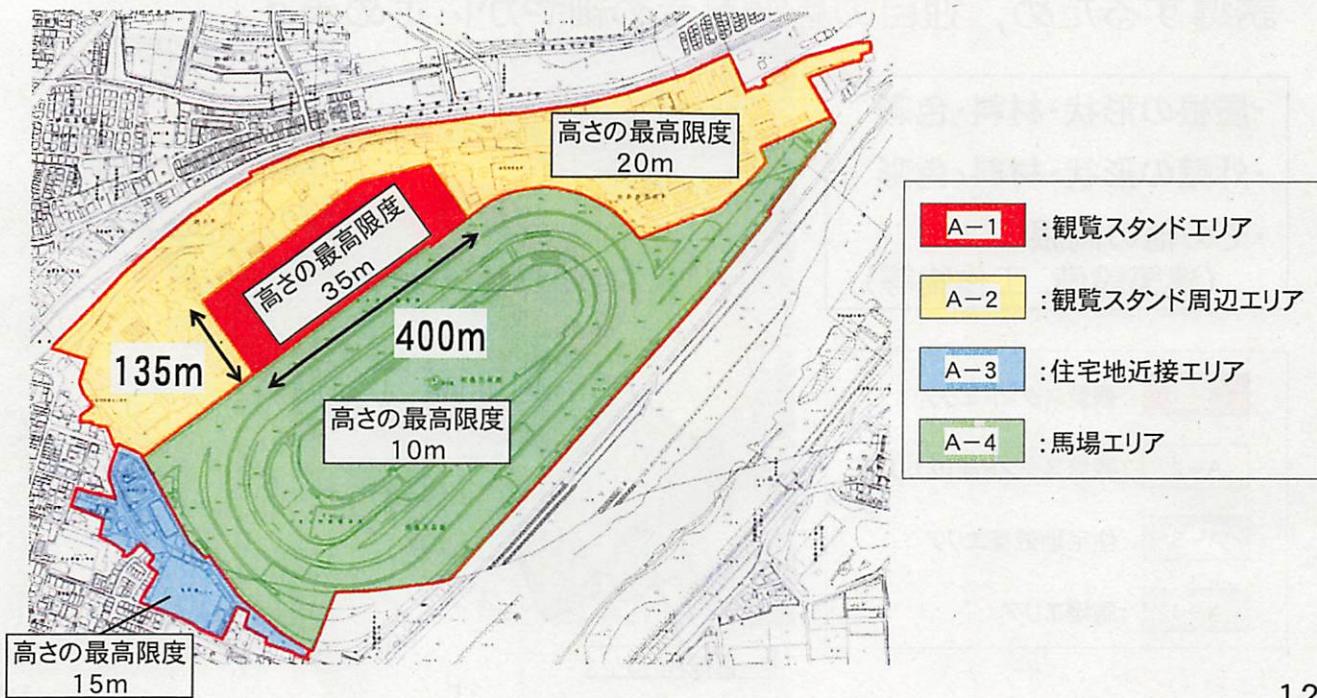
※①及び②は、特別用途地区で緩和している用途

11

## 7 地区整備計画の変更内容

### (4) 建築物の高さの最高限度 <新設>

各エリアの特性を踏まえた、きめ細やかな高さを設定します。



12

## 7 地区整備計画の変更内容

### 観覧スタンド高さの必要性

#### <審判機能の確保>

- 競走馬の着順判定を確実に行うため、一定の高い位置からの視認性の確保が必要。  
(審判席の高さは現状で約30m)

#### <十分な集客機能の確保>

- 施設利用者数は、他の主要な競馬場と比べて同程度の実績。（東京・中山と同程度）
- 馬場の中央に池を配しているなどの地形的条件により、屋外観覧スペースが他場と比べて非常に少ない。
- 観覧スタンドを、仮に高さ20mで計画すると、  
観覧席が、現在の約1万8千席から、半分以下の約8千席に減少。
- 今後もG Iレース等の主要レースを想定した、十分な集客機能の確保が必要。

過去の入場人員レコード  
(単位:人)



観覧状況 (H30.10.21菊花賞)

13

## 7 地区整備計画の変更内容

### (5) 建築物等の形態意匠の制限① <新設>

この地域に指定しているデザイン基準を基本としながら、各エリアの特性を踏まえつつ、地区内で統一感のあるデザインを誘導するため、**独自の基準**をきめ細やかに定めます。

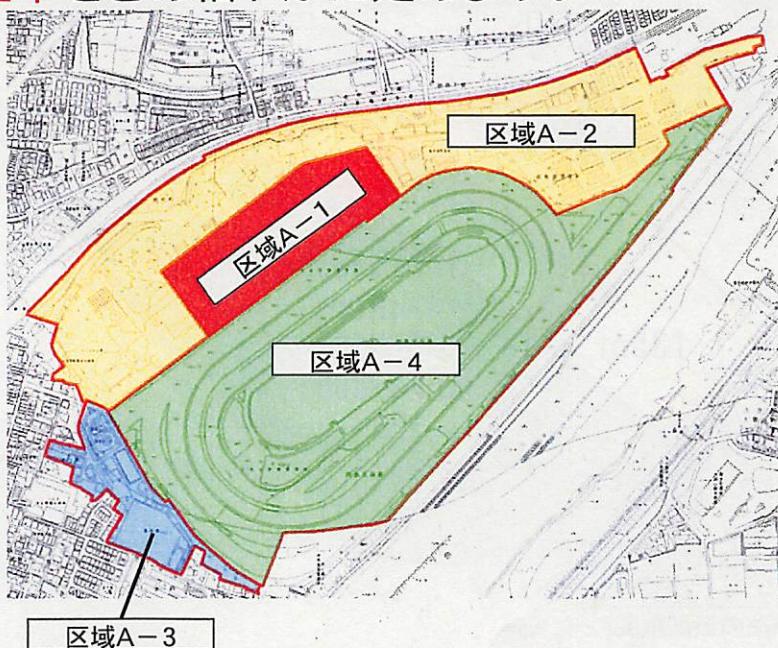
- ・屋根の形状・材料・色彩
- ・外壁の形状・材料・色彩
- ・その他の制限  
(建築設備、工作物等)

A-1 : 観覧スタンドエリア

A-2 : 観覧スタンド周辺エリア

A-3 : 住宅地近接エリア

A-4 : 馬場エリア



14

## 7 地区整備計画の変更内容

### (5) 建築物等の形態意匠の制限② <新設>

地区計画独自の基準（主なもの）

	町並み型 建造物修景地区	地区整備計画
屋根の形状	勾配屋根又は良好な屋上の景観に配慮されたもの	(高さ20メートルを超える建築物) 外壁上部に水平線を強調する庇状のものを設けるなど、良好な屋上の景観及びまとまりのある良好なスカラインの形成に資するもの



15

## 7 地区整備計画の変更内容

### (5) 建築物等の形態意匠の制限③ <新設>

	町並み型 建造物修景地区	地区整備計画
屋根の色彩	光沢のない濃い灰色、 黒、濃い茶色	(区域A-4) 光沢のない濃い灰色、黒、濃い茶色 →ただし、周囲の植栽等に馴染む濃い緑色で、機能上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
外壁の色彩	市街地の町並みと調和する色彩	自然景観と調和する色彩 →ただし、自然素材を用いる場合又は区域A-4において、周囲の植栽等に馴染む濃い緑色で、機能上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。



16

## 7 地区整備計画の変更内容

### (5) 建築物等の形態意匠の制限④ <新設>

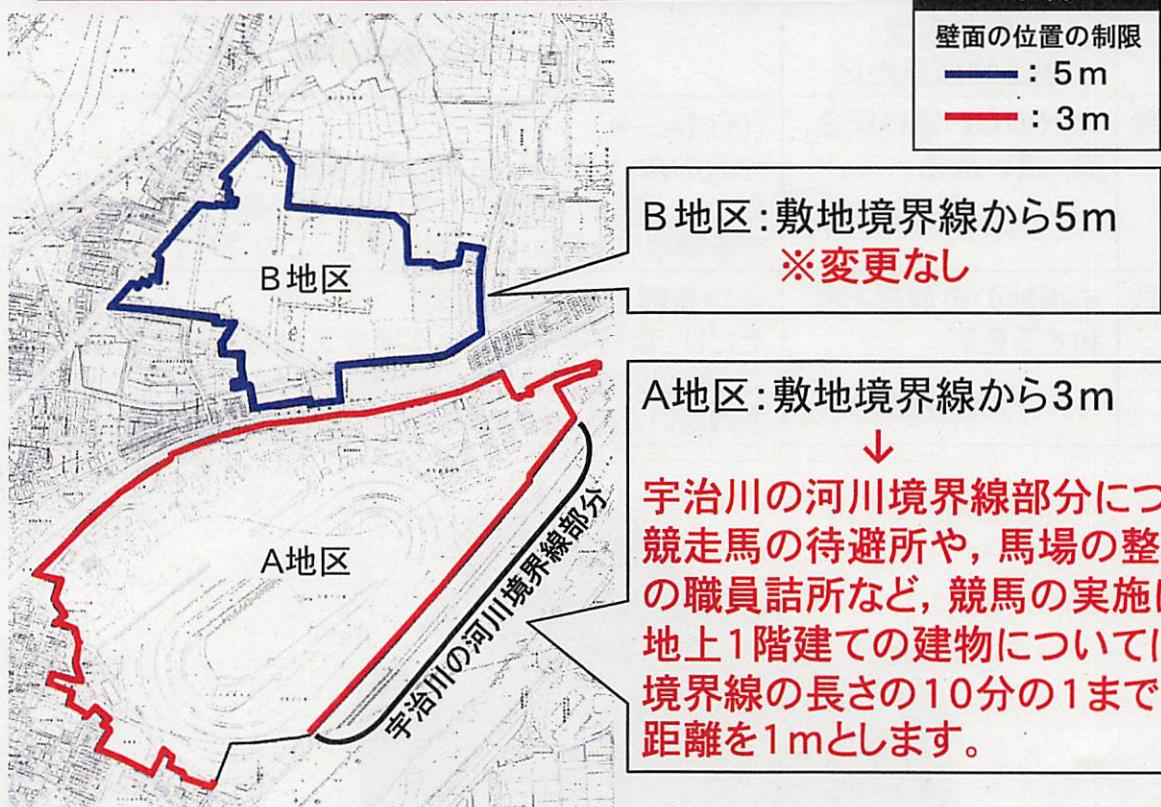
	町並み型 建造物修景地区	地区整備計画
土地に定着する工作物	高さ20メートル以下	高さ20メートル以下 →ただし、機能上必要であり、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りでない。



17

## 7 地区整備計画の変更内容

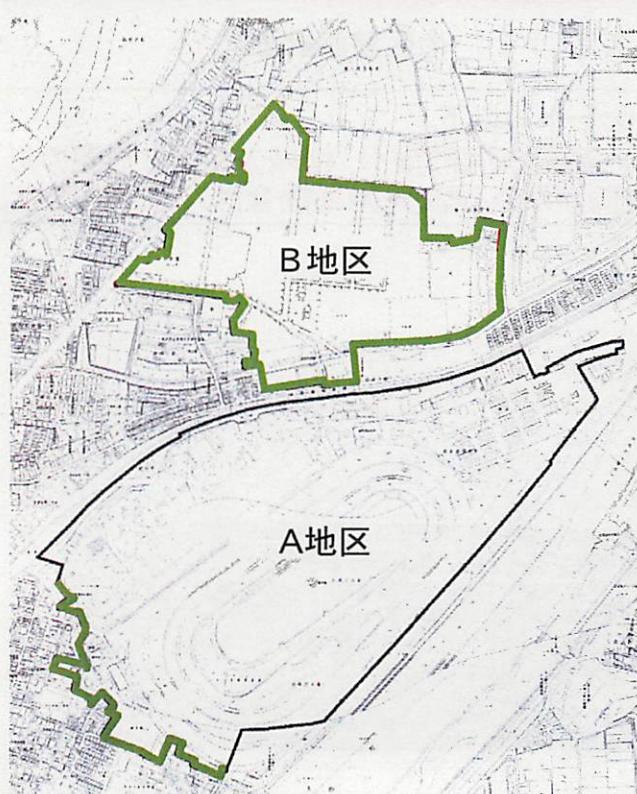
### (6) 壁面の位置の制限 <変更>



18

## 7 地区整備計画の変更内容

### (7) 垣又は柵の構造の制限 <変更なし>



計画図に示す範囲で、垣又は柵を設置する場合には、

- 生垣又は鉄柵、フェンス等透視可能なものに植栽を施したもの
- 塀の場合には、高さは3m(B地区では2m)以下のもので、高木から形成される植樹帯を併設

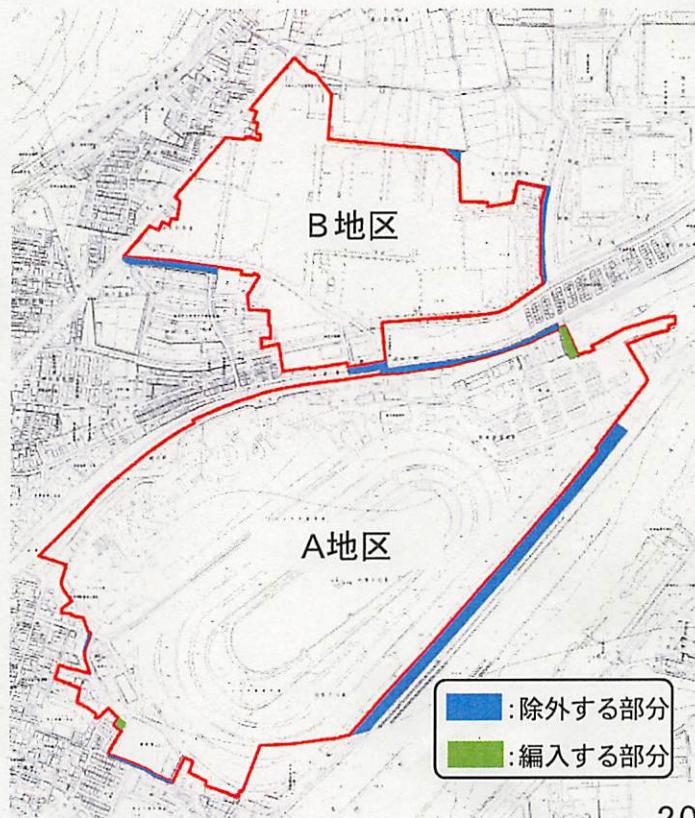
19

## 8 その他の変更内容

### (1) 名称

本地区の都市計画を一体的に分かれやすく表現するため、地区計画の名称を、「京都競馬場地区」から、特別用途地区と同じ「淀娛樂・レクリエーション地区」に変更します。

	現行の名称	変更後の名称
地区計画	京都競馬場地区	淀娛樂・レクリエーション地区
特別用途地区	淀娛樂・レクリエーション地区	

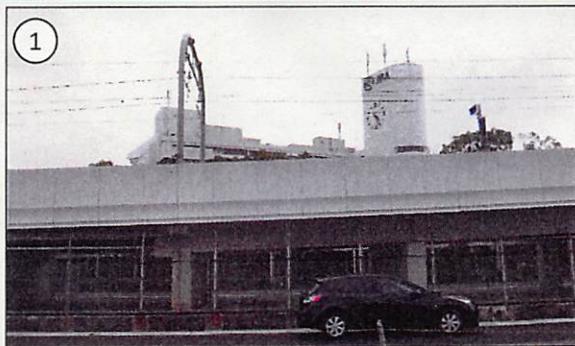


### (2) 区域

現状の競馬場の土地利用の実態に合わせ、右図のとおり、地区計画の区域を一部変更します。

20

## 9 周辺から見た観覧スタンドの状況



21