

第75回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 令和3年12月17日（金）午後2時～午後4時54分

場所 ホテルルビノ京都堀川 2階 「みやこの間」

京都市都市計画審議会事務局

1 議事事項

議 事 番 号	議 事 事 項	備 考	頁
計議第316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317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）	膏薬辻子地区地区計画 の決定	14
計議第318号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 道路の変更について （京都市決定）	3・6・107号下海印 寺納所線の変更	38
計議第319号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 道路の変更について （京都市決定）	3・3・6号石見下海印 寺線の変更	40
計議第320号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 道路の変更について （京都市決定）	3・3・12号京都神戸 線の変更	42
計議第321号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 道路の変更について （京都市決定）	3・5・14号御陵山崎 線の変更	44
計議第322号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 道路の変更について （京都市決定）	3・4・183号牛ヶ瀬 馬場線の変更	46
計議第323号	産業廃棄物処理施設の敷地の位置について	建築基準法第51条た だし書の適用	56

報告事項

- ・「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」改定案（産業創出系の追加）について（P.67～）
- ・京都市 駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会における検討状況について（P.81～）

2 議事の概要

- 【計議第316号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。
- 【計議第317号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。
- 【計議第318号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。
- 【計議第319号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。
- 【計議第320号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。
- 【計議第321号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。
- 【計議第322号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。
- 【計議第323号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

3 京都市都市計画審議会委員

- ・ 条例第2条第2項第1号委員

川崎	雅史	京都大学大学院教授	
兒島	宏尚	京都商工会議所専務理事	欠席
是永	美樹	京都女子大学准教授	
島田	洋子	京都大学大学院准教授	
谷本	圭子	立命館大学教授	
檜谷	美恵子	京都府立大学教授	欠席
牧	紀男	京都大学教授	欠席
三浦	研	京都大学大学院教授	欠席
宮川	邦博	公益財団法人京都市景観・ まちづくりセンター専務理事	
森重	幸子	京都美術工芸大学准教授	
山田	忠史	京都大学経営管理大学院教授	

- ・ 条例第2条第2項第2号委員

下村	あきら	まちづくり委員
西村	義直	産業交通水道委員
椋田	隆知	産業交通水道委員
かまの	敏徳	総務消防委員
西野	さち子	まちづくり委員
山田	こうじ	産業交通水道委員
青野	仁志	総務消防委員
湯浅	光彦	総務消防委員
小島	信太郎	まちづくり委員
江村	理紗	総務消防委員
こうち	大輔	産業交通水道委員

- ・ 条例第2条第2項第3号委員

豊口	佳之	国土交通省近畿地方整備局企画部長
(代理出席	今井 祐三	京都国道事務所副所長)
濱田	禎	京都府建設交通部長
(代理出席	市田 雅巳	建設交通部 技監)
姫野	敦秀	京都府警察本部交通部長
(代理出席	神山 保	交通規制官)

- ・ 条例第2条第2項第4号委員

田中	陽奈子	市民公募委員
渡辺	誠	市民公募委員

- ・ 条例第5条第2項委員

戸田	秀司	京都市農業協同組合代表理事組合長
竹島	正信	京都中央農業協同組合副組合長理事

○川崎会長 それでは、ただいまから議案の審議に入らせていただきます。

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8議題であります。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。

計 議 第 3 1 6 号
都 企 計 第 2 6 1 号
令和3年11月29日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

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（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）
生産緑地地区の変更（京都市決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

面 積	備 考
約 521.18 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

市街化区域内における良好な都市環境の形成に資する生産緑地について、
位置及び区域並びに面積の変更が生じたため変更するものである。

まず、計議第 3 1 6 号議案を議題といたします。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ので、事務局のほうから御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、事務局より御説明をさせていただきます。計議第 3 1 6 号議案につきまして御説明いたします。

生産緑地制度は、市街化区域内において、農地等の持つ緑地機能や防災等の多様な機能に着目し、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資することを目的に、一定規模の農地等を生産緑地地区に指定し、計画的に保全するものです。本市では面積が 3 0 0 平方メートル以上の農地等を生産緑地地区に指定しております。

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あり、新たに追加指定を行うものや、主たる従事者の死亡や病気、ケガなどにより、営農ができなくなった農地等で、買取申出手続を経て、既に行為の制限が解除された生産緑地地区について、廃止等を行うものでございます。

それでは、変更内容について御説明いたします。資料 1－2「計議第 3 1 6 号議案参考資料」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。

まず、既決定の生産緑地地区につきましては、表の 1 段目に記載のとおり、地区数が 1, 9 9 6 地区、面積が約 5 3 2. 2 5 ヘクタールとなっております。

次に、「今回の変更の内訳」につきましては、追加指定等により新たに生産緑地になるものとして、表の 2 段目に記載の「追加となる地区」が 9 地区で、面積にして約 0. 5 2 ヘクタール、表の 5 段目に記載の地区数の増減はないものの「面積増となる地区」が 1 1 地区で面積にして約 0. 4 1 ヘクタールでございます。

一方、買取り申出等により生産緑地でなくなるものとして、表の 3 段目に記載の「廃止となる地区」が 3 2 地区で、面積にして約 3. 3 3 ヘクタール、表の 6 段目に記載の地区数の増減はないものの「面積減となる地区」が 6 1 地区で、面積にして約 8. 6 7 ヘクタールでございます。

したがって、今回変更後の生産緑地地区につきましては、表の下段で示しておりますとおり、地区数につきましては、2 3 地区減少し、1, 9 7 3 地区、同じく面積につきましては、約 1 1. 0 7 ヘクタール減少し、約 5 2 1. 1 8 ヘクタールとなります。

次に、変更箇所についてでございます。資料１－１－１「計議第３１６号議案付図」２ページから９ページに総括図を添付しておりますので御覧ください。

右上に凡例を記載しておりますが、地図に緑色で表示している箇所が既に生産緑地地区として指定している部分、赤色で表示している箇所が今回追加する部分、黄色で表示している箇所が今回廃止する部分でございます。

なお、詳細につきましては、机の上に縮尺２，５００分の１の計画図の縮小版を御用意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３１６号議案の説明は、以上でございます。

なお、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同法第１７条第１項の規定に基づき、理由説明書を添えて、令和３年９月６日から同月２１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。

また、現在、指定から３０年を経過しようとする生産緑地を特定生産緑地に指定するため、土地所有者からの指定申請を受け付けており、令和４年３月末までを受付期限とさせていただいている平成４年指定の生産緑地については、令和３年１０月末時点で、所有者ベースで約８１％、面積ベースで約８６％の申請を受け付けている状況です。

特定生産緑地の指定については、生産緑地法に基づき、来年度の都市計画審議会において、例年の生産緑地地区の変更の御審議と併せて、意見聴取させていただく予定としておりますのでよろしくお願いいたします。

以上、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○川崎会長 それでは、ただいま御説明にありました計議第３１６号議案につきまして、御意見、御質問のある方は挙手をお願いいたします。

はい。山田委員、お願いします。

○山田こうじ委員 よろしくお願いします。

生産緑地地区制度は市街化区域において、農地の持つ緑地機能や防災など多様な機能に着目し、農林業と調和した良好な都市環境の形成に資することを目的にして、一定以上の農地等を生産緑地にして、計画的に保全するものとなっています。

今回、追加する地区は9地区0.52ヘクタールに対して、廃止となる地区は32地区約8.67ヘクタールで、さらに面積が変更になる地区は、増となる地区は11地区0.4ヘクタールに対して、減となる地区は61地区8.67ヘクタールで、既決定の生産緑地は1,996地区約532.25ヘクタールで、今回の変更後の生産緑地は、1,973地区約521.18ヘクタールとなります。

23地区11.07ヘクタール減少となって、最も多かったとき、平成5年の時点では全体で810.75ヘクタールあったものが、289.57ヘクタールも減少してるんですね。高齢化や後継者がいないなど、農業が続けられない状況で毎年、生産緑地の減少が止まらないうと、こういう現状になってるんですけど、この現状についての御認識について、まずは伺いたいと思いますが、いかがですか。

○川崎会長 事務局のほうからまずお答えいただけますでしょうか。

○事務局 生産緑地地区の指定面積につきましては、平成4年から現行の制度でスタートしておりますけれども、当初、810.75ヘクタールあったところから、例年、これは生産緑地の面積だけではなく、都市農地全体の面積が減少する傾向の中で、今回の変更を加えますと、521.18ヘクタールということで、例年10ヘクタールから15ヘクタールぐらいつつ減少している傾向にはございます。

それにつきましては、農業の担い手の確保の問題であるとか、そもそもの農業経営の厳しさですとか、いろいろな理由があるかと思いますが、本市といたしましては、都市計画的な観点からは生産緑地を、制度としてしっかり活用することで、都市農地を都市にあるべきものとして、その多様な機能を発揮できるように保全をしていくということで、引き続き取り組んでいきたいと思っております。

○川崎会長 はい、いかがでしょうか。山田委員、お願いします。

○山田こうじ委員 例年、10ヘクタールから15ヘクタール、ずっと減り続けているわけですね。都市農業というのは、貴重な消費地と生産地が近いという点でいっても、京都の京野菜含めてやっぱり大きな役割を果たしてると思ってるんでね。これ年々減少するということで、ちょっと具体的な手だてが。減少するということをお報告していただくのは、それはそうなんやけど、これ都市計画局でお聞きするのも何なんやけども、ほんまに農業をどう支援していくのかということをしかり

考えていく必要があると思います。

その一方で、追加される地区、面積が増になっている地区があるんですよね。かなり厳しい中で一定の要件、300平米以上で30年以上、農業を続けないとあかんというような条件の下で、これ増えてるところ、これはやっぱりそれなりの理由があると思うので、こういったところの教訓を生かしながらしっかりと増やしていくということ、これが必要やと思うんですけどね。この増えているところでどういうふうな取組をされてるのか、具体的な事例があれば御紹介いただければと思うんですが。

○川崎会長 はい。いかがでしょうか、事務局。今、増えているところにつきまして、いかがでしょう。

○事務局 生産緑地地区の今回の追加の指定も含めまして、これまで減少している傾向を踏まえて、今後の取組ということについてお答えさせていただきます。

生産緑地も含めまして都市農地が減少していることにつきましては、やはり近郊農業が京都の食文化を支える大事な産業でもありますし、また多様な形で防災であるとか環境であるとか、様々な面で都市において機能が発揮できる重要な緑地としての機能を、我々も認識をしております。

この間、生産緑地の指定に関しましては、毎年追加の指定も受け付けておりまして、今回は9件ということであつたんですけども、平成30年からは指定の要件を500平米から300平米に引下げをしまして、また一団の農地の認定につきましても、より幅広く解釈をするなど、この間、生産緑地の指定に当たりましては、より農業従事者の皆様が営農環境をしっかりと継続していけるように、我々としましても国の制度に基づいて、しっかりと制度を運用すると同時にまた周知にも努めてきたところですので、引き続き、取り組んでまいりたいと考えております。

○川崎会長 はい。いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 しっかりと支えていただきたいと思うんですけど、先ほども都市農業の役割は非常に大事やと、大変重要やと、緑地を確保する上でも重要で500平米から300平米まで緩和されたということでしたけども、これ生産緑地が解除される条件、かなり厳しいと思うんですよね。30年以上営農してると。

で、高齢化、重要な疾病で農業を続けられない等々、そういった場合、買取りを求め、公告をした上で買手を探すと。で、そのうえでこれ将来の公園、緑地といった公共の施設の敷地とすることを目的とされているということも示されてると思うんですけど、この間、廃止された生産緑地で京都市が買い取って緑地化されたような事例というのは、あるんでしょうか。

○川崎会長 はい。いかがでしょうか。

○事務局 この間、買取申出があった場合に、京都市としてそれを買取ったという事例はございません。

○川崎会長 はい。いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 もう基本的には、ほぼ住宅のように供されているということになってるんでしょうか。

○川崎会長 はい。お願いいたします。

○事務局 買取申出が行われた生産緑地について、その後の土地利用の状況を我々としても、つぶさに把握してるわけではございませんけれども、買取申出があった際には、京都市としてまず買い取るかどうかということを判断した上で、農業委員会を通じて農業従事者の方にあっせんさせていただいて、そのうえでそういった希望がなければ、最終的に行為制限を解除するという手続を経ております。

そのうえで、最終的にどんな形で活用されるかということについては、我々のほうでは把握はできておりません。

○川崎会長 はい。

○山田こうじ委員 農業従事者にそれを示して、それが引き続き農業従事者が農業の生産に使えるということになれば、生産緑地廃止されないわけですから、これまあいいうたら、大半が農業ではない形に変わってしまってるということになってると思うんですね。

都市農業の振興というのは、非常に重要な課題だと思っています。高齢化や後継者問題など、農業従事者の現状をしっかりと把握して、農業者の声もよく聞いて、しっかり支援していただくと同時に農業そのものをしっかりと支えていくという立場で、取り組んでいただきたいということを申し述べて終わります。

○川崎会長 ありがとうございました。

重要な御指摘だと。毎年この時期、すごく残念な形になって、例年、平均で２％ぐらい減少してるということで、１０年で２割減少するって恐ろしい話にもなりつつあるんですけども、このときに先ほど山田委員御指摘された中で、方策の点で２０１６年の先ほどの特定の話と、それから面積減少、５００から３００の話って引下げの話があったんですけど、あの辺りの影響はどういうふうに京都市で見られますでしょうか。

特定生産緑地の効用と、それから面積要件の引下げの話、５００平米から３００に下がったとか、その辺りで増えてきてるのかとか、この辺りの何か増減に影響してるかどうかとか、どんなふうな見方をされてるのか。

○事務局 まず面積要件の引下げにつきましては、生産緑地の指定をする要件といたしまして、もともとは５００平米以上というものが３００平米以上に、平成２９年には生産緑地法が改正されまして、そのように変わってきたということがございます。これによりまして、一定今まで申請ができなかった農地についても、指定の申請が可能になるという部分はございますので、その段階で少し追加で申請があったというようなことはございました。

特定生産緑地につきましては、同じ平成２９年の生産緑地法の改正の際に、平成４年に現行の制度がスタートしてから３０年の期間を、来年迎えることになりましますので、そこで生産緑地の行為制限が、買取申出が可能になるという状況を受けまして、それを引き続き、農業従事者の方の御意向に沿って、１０年間、現行の生産緑地の制度を継続できるよう、特定生産緑地として指定をできるという制度でございします。

これにつきましては、この間、農林部局であるとか、ＪＡの方とも周知に努めてまいりまして、先ほど御案内をしましたように、まだ今も受け付けておりますけれども、現時点で面積ベースで８６％の申請を受け付けているという状況になっております。これらにつきましては、来年の都市計画審議会で見聞聴取させていただいた上で告示をするということにはなりますけれども、従事者の方としては引き続き、生産緑地としての営農を続けていくという御希望ということだと思います。

ので、それについては農地としての土地利用が引き続き継続されるものと考えております。

○川崎会長 はい。あともう一点、2022年度に解除されますよね。

それがもう目の前に来てるんですけども、それについて何か対策とか構えというか姿勢というか、そういうものというのは何か持っておられるのでしょうか。

○事務局 現行の生産緑地につきましては、平成4年に指定されたものが今、京都市で指定をしている生産緑地として9割に上りますので、その9割の生産緑地については、来年30年を迎えて、農業従事が不可能になるという事由がなくても、買取申出が可能になるということにはなっておりません。それを見据えまして、我々としては特定生産緑地の制度の周知をこの間、しっかりと行ってまいりまして、引き続き、まだ申請をされてない方もいらっしゃると思いますので、来年に至るまでは、手続的にどうしてもどこかで期限が来るというのはありますけれども、引き続き周知をしまして、これからも生産緑地において、営農を続けたいという御意向の方が引き続き、農業に従事できる環境は整えていきたいというふうに思っております。

○川崎会長 はい。ありがとうございます。ほか、いかがでございますでしょうか。戸田委員、お願いいたします。

○戸田臨時委員 どうもありがとうございます。

今、生産緑地の件に関しまして、活発な御意見なり御審議していただいて、誠にありがとうございます。

私ども当事者といたしまして、先ほどの御審議の内容についての感想という形でお話しさせていただきたいと思ってる次第でございます。

生産緑地が平成4年に制定されて、今現在に至っておるんですけども、その間に相当な面積が解除されたということで、一般市民の方々にはいろんな不審な点、これはいろいろとあると思うんですけども、この経過、一番大きい問題を申しますと、これは例としてふさわしいことか悪いのか分かりませんけれども、今般の衆議院選挙の全国遊説で岸田総理が京都へ来られたときに、農業団体、農業の農業従事者と岸田総理との懇談会のときに、30年間ないし40年間、農作物の価格

は上がらないと、そういう声が出て、そこで今現在農業を維持、都市農業の中でこうやって農業を維持してるのには、相当な困難、大きな犠牲を払って農業を続けているというような話が出て、その農業に対しての大きな助成ということを何か要望されたように聞いておる次第でございます。

そのようなことで、農業経営というものはスロー産業、一般産業と違ってなかなか収益の上がりにくい産業ですけども、そのような状態でやはりこの都市農地を維持するということについての困難さということが大変難しいことがあって、こういう生産緑地制度ということができたかと思っておる次第でございます。

土地の価格の交渉等々で、土地を維持できないということで、この生産緑地制度ができたと思っておる次第でございます。先ほども申しました農業収入の少ない、そんな中である一定の生活をやろうと思えば、少ない面積の農家はもう淘汰されると言ったら言い方悪いんですけども、淘汰された結果がこの農地の減少という結果に現れております。

したがって、今現在、こういう残っておる生産緑地制度。で、また今年から特定生産緑地ということで農業、この優良農地を残すというような気概のある農家は、やはりある一定の収入を得て、ある一定の生活を維持してる農家、言い換えれば、次の世代にもこの農業やるという非常な気概がある方々が、今現在残っておられるということです。

しかしながら、まだ全然10ヘクタール余りの生産緑地が消えていくということについて、これは全てが私が言うのはそうではないと思うんですけども、相続税問題で結局、相続が起これば農地を放さなければ、その相続税が払えないという現状がございます。すなわち、そうなれば、今まで次の世代も農業やろうということで、一生懸命、農業に基盤を積み重ねてきたのに、相続税でもうその次の世代が農業を継げないというような事態が今起こっております。次の時代へ送れないということは、相続が起こるのはやはり担い手が40、50近くなった年齢の方々がそういう憂き目に遭うので、職業を失うというようなことになってまいります。

やはりこの都市農業、これは都市農業は要らんと言われる方は多分、ないと思うんですけども、やはりこの都市農業を最低限維持する、そういうような緑の豊か

な京都市を維持するというような観点からしますと、ある一定の農家を育てていかなければならないということを、今、私ども、J Aといたしましても、やはりあらゆる面から次世代の農家を育てるということに力を注いでいるわけでございます。

それで、その税法のこともそうですけれども、これからまた御審議なされる都市計画の中で、やはり京都の農業がいかにかこれから活発に展開できるような新しいこれからの農業ができる、そういう環境づくりに都市計画の中にも盛り込んでいただきたいということをお願い申し上げまして、ちょっと雑な話をしましたんですけれども、これからの農業に対する温かい目線をしていただくことをお願いして、話を終わめますので、よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

○川崎会長 ありがとうございます。

大変貴重な現場からの御意見ということで承りました。いろんな制度の改革であるとか、それから次の担い手の問題というのはこの都市計画審議会の審議と関わりないんですが、実際にもう例えばお子さんとかそういうのがおられなかったら、外部から貸し農園的な形でレンタルのような一時的に入ってきていただくような仕組みとか、そういうものをJ Aさんのほうで発信していただいたり、要するに京都市外に対して全国的に発信すると。世界にも発信してもいいと思う。そういうことも含めて、またぜひとも人材育成を含めて、都市計画とともに議論させていただきたいと思います。ありがとうございます。

他いかがでしょうか、この問題につきまして。はい、お願いいたします。

是永委員、お願いいたします。

○是永委員 すいません、是永と申します。

今期から委員させていただいております、ちょっと話の焦点が少しずれてしまいかもしれませんが、ここ数年、京都市の近郊農村に残っている農家住宅の調査をさせていただいております。そのときにやっぱり明治初期に建てられたとか、そういう重要な農家住宅があるんですけれども、やっぱり相続税の問題がありまして、農家住宅を残したいけれど残せない。そういう景観がどんどん失われているという、京都市の近郊農村の風景がどんどん失われているという状況があり

ます。

今日の問題は生産緑地の問題なので、少し焦点がずれるかもしれないんですけども、生産緑地を残すということと農家住宅のような町家ももちろん重要ですけども、農村住宅というのも京都近郊の生活文化の1つの表れとして、ぜひ都市計画のほうで何とか一体的に考えていただくということができないかなと思います。

○川崎会長 ありがとうございました。また引き続き御検討、事務局のほうでお願いしたいと思います。ほか、いかがでございますでしょうか。よろしいでしょうか。

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、ただいまの計議第316号の議案につきまして、議案の議決をいたします。

原案どおり、承認することに御異議はございませんでしょうか。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

ありがとうございました。それでは、皆様賛成ということで承りましたので、原案どおり、可決をいたします。なかなか大変な問題が背景にあるということでございますが、可決ということでございます。

それでは、ここで、大変、今日は御参画いただきまして、ありがとうございました。戸田臨時委員と竹島臨時委員におかれましては、生産緑地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をいただき、大変ありがとうございました。

それでは、この件で御退席をお願いいたします。大変ありがとうございました。

○戸田臨時委員 どうもありがとうございました。

○竹島臨時委員 どうもありがとうございました。

（臨時委員 退席）

計 議 第 3 1 7 号
都 企 計 第 2 6 2 号
令和 3 年 1 1 月 2 9 日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

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（付議）

都市計画法第 1 9 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 決 定（京 都 市 決 定）

都市計画膏薬辻子地区地区計画を次のように決定する。

名 称		膏薬辻子地区地区計画
位 置		京都市下京区妙伝寺町、郭巨山町、矢田町、新釜座町及び四条町の各一部
面 積		約 0.7 ヘクタール
地区計画の目標		四条烏丸の西に位置する膏薬辻子は、中世までさかのぼる歴史ある道であり、明治以降は繊維関係の仕事に携わる人々の職住一体のまちとして、京町家が軒を連ね、落ち着いた景観が形成されてきた歴史的細街路であり、四条烏丸に近接した都心部にありながらも、今なお歴史的な風情が感じられる路地として、貴重な空間を保っている。 このような地区において、地区計画を定めることにより、歴史に培われた静かで活力ある歴史的細街路の町並みの維持・継承を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 に 関 する 方 針	商業・業務機能が集積する都心部の立地をいかしたまちなかの賑わいを、静かで落ち着いた住環境や美しい町並みに調和させ、幅広い世代が住み続けられる職住共存の良好な居住環境の形成を図る。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	1 建築物の用途の制限により、職住共存の落ち着いた環境にふさわしい建築物を誘導する。 2 京町家が軒を連ねる魅力的な通り景観の保全や快適な歩行環境を確保するため、全地区において、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 さらに、既存の町並みが残るA地区においては、町並みの維持・継承を図るため、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度を定め、併せて建築基準法第42条第3項の規定により水平距離が指定された道路（以下「3項道路」という。）による道路斜線制限及び容積率制限について緩和を適用する。 4 また、辻子を挟んでA地区と対面するB及びC地区においては、A地区の町並みに調和するよう必要な制限を定め、3項道路による道路斜線制限について緩和を適用する。

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 0.28 ヘクタール
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するもの (2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (3) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 京都市建築基準条例第34条第1号から第3号まで、第5号及び第6号に掲げる店舗
	容 積 率 の 最 高 限 度		10分の20
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度		60平方メートル
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	壁 面 の 位 置 の 制 限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から3項道路の境界線（建築基準法第42条第3項の規定により境界線とみなされる線がある場合にあっては、当該線をいう。以下同じ。）までの距離の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。 (1) 地盤面からの高さが6メートル以下の建築物の部分（第3号に掲げる建築物の部分を除く。） 0.9メートル (2) 地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分 2.4メートル（次のいずれにも該当する建築物にあっては、0.9メートル） ア 3項道路の境界線までの距離が2.4メートル以内にある軒の高さが6メートル以下であること。 イ 勾配が10分の3から10分の4.5までの屋根を有すること。 ウ 3項道路の境界線までの距離が2.4メートル以内で、かつ、地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分（軒、ひさし、手すりその他これらに類するものを除く。）に3階以上の部分が含まれていないこと。 (3) 出窓その他これに類する建築物の部分で、次のいずれにも該当するもの 0.45メートル ア 地盤面からの高さが3メートル以下であること。 イ 地盤面から0.2メートル以下の部分が、外気に開放されていること。 ウ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを建築物の水平投影の当該道路に面する部分の長さで除した数値が2分の1以下であること。 2 3項道路の境界線が屈曲する角（屈曲により生じる内角が135度を超えるものを除く。）に接して敷地が存する場合におけるいずれか一方の3項道路の境界線までの距離の最低限度については、前項第1号中「建築物の部分（第3号に掲げる建築物の部分を除く。）」

			とあるのは「建築物の部分」と、「0.9メートル」とあるのは「0.3メートル」と、同項第2号中「2.4メートル」とあるのは「1.2メートル」と、「0.9メートル」とあるのは「0.3メートル」と読み替えて、これらの規定を適用し、同項第3号の規定は、適用しない。
		壁面後退区域における 工 作 物 設 置 の 制 限	3項道路の境界線から0.9メートルの線と当該道路境界線との間の土地の区域には、地盤面からの高さが1.2メートルを超える工作物を設置してはならない。ただし、鳥居を除く。
		建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	12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 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、都市計画法第8条第1項第6号の規定に基づく京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)景観地区計画書のうち、用語の定義及び形態意匠の制限に係る共通の基準を適用する。 2 屋根は、次の各号に適合したものとする。 (1) 切妻平入の特定勾配を持つ屋根（原則として軒の出は90センチメートル以上）とすること。ただし、角地に位置する建築物を除く。 (2) 角地に位置する建築物は、特定勾配を持つ屋根（原則として軒の出は90センチメートル以上）とすること。 3 屋根材は、日本瓦、金属板又はその他の材料で当該地区の風情と調和したものとする。 4 軒庇は、次の各号に適合したものとする。 (1) 3項道路に面する1及び2階の外壁には、軒庇（原則として特定勾配を持ち、軒の出は90センチメートル以上）を設けること。ただし、角地に位置する切妻平入の建築物の妻側を除く。 (2) 3項道路以外の道路に面する建築物の1及び2階の外壁には、軒庇（原則として特定勾配を持ち、軒の出は60センチメートル以上）を設けること。 5 3項道路に面する2階以下の軒高は、6メートル以下とし、2階を超える軒高は、8.5メートル以下とする。 6 外壁は、次の各号に適合したものとする。 (1) 道路に面する外壁は、歴史的な町並みや京都の生活の中から生み出された特徴ある建造物と調和する形態意匠とすること。また、その他の外壁についても、町並み景観に配慮されたものとする。 (2) 3項道路に面する1及び2階の外壁面は、道路から90センチメートル以上（出格子を設ける場合は、当該部分に限り45センチメートル以上）後退すること。（角地に位置する切妻平入の建築物の妻側を除く。） (3) 3項道路に面する3階以上の外壁面は、1階の外壁面から1.5メートル以上後退すること。ただし、次のいずれかに掲げる場合を除く。 ア 角地に位置する切妻平入の建築物の妻側 イ 道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮されたもの。 (4) 3項道路以外の道路に面する3階以上の外壁面は1階の外壁面

			から原則として、90センチメートル以上後退すること。ただし、道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮された場合は、この限りでない。 (5) 3項道路に面する外壁には、建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。 7 屋根以外の色彩は、歴史的町並みと調和する色彩とすること。 8 道路に面し、駐車場等の開放された空地を設ける場合は、次の各号に適合したものとする。 (1) 3項道路に面し、駐車場等の開放された空地を設ける場合は、地区内の建築物と調和した門又は塀の設置により、町並みの景観の連続性を確保すること。 (2) 3項道路以外の道路に面し、駐車場等の開放された空地を設ける場合は、周囲の景観と調和した門又は塀等を設置すること。 9 次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の全部又は一部を適用しないことができる。 (1) 地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模及び形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる建築物 (2) 延べ面積が10平方メートル以内又は建築物の高さが3メートル以下の建築物 (3) 区分の異なる2以上の地区整備計画にわたる建築物であって、建築物の部分ごとに当該部分が存する地区の形態意匠の制限を適用することが、必ずしも当該建築物が存する地域の良い景観の形成に有効でないと認められるもの。
--	--	--	--

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 0.16 ヘクタール
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するもの (2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供するもの (3) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 京都市建築基準条例第34条第1号から第3号まで、第5号及び第6号に掲げる店舗
	建築物の敷地面積の最低限度		60平方メートル
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	壁面から3項道路の境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。 (1) 地盤面からの高さが6メートル以下の建築物の部分（第3号に掲げる建築物の部分を除く。） 0.9メートル (2) 地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分 5.9メートル（次のいずれにも該当する建築物にあつては、0.9メートル） ア 3項道路の境界線までの距離が5.9メートル以内にある軒の高さが6メートル以下であること。 イ 勾配が10分の3から10分の4.5までの屋根を有すること。 ウ 3項道路の境界線までの距離が5.9メートル以内で、かつ、地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分（軒、ひさし、手すりその他これらに類するものを除く。）に3階以上の部分が含まれていないこと。 (3) 出窓その他これに類する建築物の部分で、次のいずれにも該当するもの 0.45メートル ア 地盤面からの高さが3メートル以下であること。 イ 地盤面から0.2メートル以下の部分が、外気に開放されていること。 ウ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを建築物の水平投影の当該道路に面する部分の長さで除した数値が2分の1以下であること。
		壁面後退区域における工作物設置の制限	3項道路の境界線から0.9メートルの線と当該道路境界線との間の土地の区域には、地盤面からの高さが1.2メートルを超える工作物を設置してはならない。
		建築物の高さの最高限度	綾小路通の北側端線から30メートルの範囲においては、15メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物（以下「塔屋等」という。）の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが3メートルを超える場合においては、15メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに3メートルを加えたものとする。）。ただし、軒の高さが15メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが18

		メートル以下、かつ、勾配が10分の3から10分の4.5までの屋根を有する建築物については、18メートル その他の区域においては、31メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、31メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、都市計画法第8条第1項第6号の規定に基づく京都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)景観地区計画書のうち、用語の定義、形態意匠の制限に係る共通の基準及び別表4を適用する。 2 3項道路に面する部分は、次の各号に適合したものとすること。 (1) 低層又は中層建築物の屋根は、切妻平入の特定勾配を持つ屋根（原則として軒の出は90センチメートル以上）とすること。ただし、3項道路から5.9メートルを超える部分を除く。 (2) 1及び2階の外壁には、軒庇（原則として特定勾配を持ち、軒の出は90センチメートル以上）を設けること。 (3) 1及び2階の軒高は、6メートル以下とする。 (4) 外壁は、次の各号に適合したものとすること。 ア 1及び2階の外壁面は、道路から90センチメートル以上(出格子を設ける場合は、当該部分に限り45センチメートル以上)後退すること。 イ 3階以上の外壁面は、1階の外壁面から5メートル以上後退すること。ただし、道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮された場合は、この限りでない。 ウ 2及び3階の外壁には、建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。 (5) 駐車場等の開放された空地を設ける場合は、地区内の建築物と調和した門又は塀の設置により、町並みの景観の連続性を確保すること。 3 次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の全部又は一部を適用しないことができる。 (1) 地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模及び形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる建築物 (2) 延べ面積が10平方メートル以内又は建築物の高さが3メートル以下の建築物 (3) 区分の異なる2以上の地区整備計画にわたる建築物であって、建築物の部分ごとに当該部分が存する地区の形態意匠の制限を適用することが、必ずしも当該建築物が存する地域の良い景観の形成に有効でないとして認められるもの。

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 0.06 ヘクタール
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するもの (2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (3) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 京都市建築基準条例第34条第1号から第3号まで、第5号及び第6号に掲げる店舗
	建築物の敷地面積の 最 低 限 度		60平方メートル
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	壁面から3項道路の境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。 (1) 地盤面からの高さが6メートル以下の建築物の部分（第3号に掲げる建築物の部分を除く。） 0.9メートル (2) 地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分 5.9メートル（次のいずれにも該当する建築物にあっては、0.9メートル） ア 3項道路の境界線までの距離が5.9メートル以内にある軒の高さが6メートル以下であること。 イ 勾配が10分の3から10分の4.5までの屋根を有すること。 ウ 3項道路の境界線までの距離が5.9メートル以内で、かつ、地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分（軒、ひさし、手すりその他これらに類するものを除く。）に3階以上の部分が含まれていないこと。 (3) 出窓その他これに類する建築物の部分で、次のいずれにも該当するもの 0.45メートル ア 地盤面からの高さが3メートル以下であること。 イ 地盤面から0.2メートル以下の部分が、外気に開放されていること。 ウ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを建築物の水平投影の当該道路に面する部分の長さで除した数値が2分の1以下であること。
	壁面後退区域における 工作物設置の制限		3項道路の境界線から0.9メートルの線と当該道路境界線との間の土地の区域には、地盤面からの高さが1.2メートルを超える工作物を設置してはならない。
	建築物の高さの 最 高 限 度		31メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、31メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の制		1 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、都市計画法第8条第1項第6号の規定に基づく京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）景観地区計画書のうち、用語の定義、形態意匠の制限に

	限	係る共通の基準及び別表 1 6（都心部幹線地区）を適用する。 2 3項道路に面する部分は、次の各号に適合したものとすること。 (1) 屋根は、原則として切妻平入の特定勾配屋根（軒の出は90センチメートル以上）とすること。ただし、3項道路から5.9メートルを超える部分を除く。 (2) 1及び2階の外壁には、軒庇（原則として特定勾配を持ち、軒の出は90センチメートル以上）を設けること。 (3) 1及び2階の軒高は、6メートル以下とする。 (4) 外壁は、次の各号に適合したものとすること。 ア 1及び2階の外壁面は、道路から90センチメートル以上（出格子を設ける場合は、当該部分に限り45センチメートル以上）後退すること。 イ 3階以上の外壁面は、1階の外壁面から5メートル以上後退すること。ただし、道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮された場合は、この限りでない。 ウ 2及び3階の外壁には、建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。 (5) 駐車場等の開放された空地を設ける場合は、地区内の建築物と調和した門又は塀の設置により、町並みの景観の連続性を確保すること。 3 次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の全部又は一部を適用しないことができる。 (1) 地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模及び形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる建築物 (2) 延べ面積が10平方メートル以内又は建築物の高さが3メートル以下の建築物 (3) 区分の異なる2以上の地区整備計画にわたる建築物であって、建築物の部分ごとに当該部分が存する地区の形態意匠の制限を適用することが、必ずしも当該建築物が存する地域の良い景観の形成に有効でないと認められるもの。
--	---	--

	地区の区分	地区の名称	D地区
		地区の面積	約 0.05 ヘクタール
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するもの (2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供するもの (3) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 京都市建築基準条例第34条第1号から第3号まで、第5号及び第6号に掲げる店舗
		壁面の位置の制限	壁面から3項道路の境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。 (1) 地盤面からの高さが6メートル以下の建築物の部分（第3号に掲げる建築物の部分を除く。） 0.9メートル (2) 地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分 1.8メートル。（次のいずれにも該当する建築物にあっては、0.9メートル） ア 3項道路の境界線までの距離が1.8メートル以内にある軒の高さが6メートル以下であること。 イ 勾配が10分の3から10分の4.5までの屋根を有すること。 ウ 3項道路の境界線までの距離が1.8メートル以内で、かつ、地盤面からの高さが6メートルを超える建築物の部分（軒、ひさし、手すりその他これらに類するものを除く。）に3階以上の部分が含まれていないこと。 (3) 出窓その他これに類する建築物の部分で、次のいずれにも該当するもの 0.45メートル ア 地盤面からの高さが3メートル以下であること。 イ 地盤面から0.2メートル以下の部分が、外気に開放されていること。 ウ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを建築物の水平投影の当該道路に面する部分の長さで除した数値が2分の1以下であること。
		壁面後退区域における工作物設置の制限	3項道路の境界線から0.9メートルの線と当該道路境界線との間の土地の区域には、地盤面からの高さが1.2メートルを超える工作物を設置してはならない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、都市計画法第8条第1項第6号の規定に基づく京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)景観地区計画書のうち、用語の定義、形態意匠の制限に係る共通の基準及び別表16（都心部幹線地区）を適用する。 2 3項道路に面する部分は、次の各号に適合したものとすること。 (1) 1及び2階の外壁には、軒庇（原則として特定勾配を持ち、軒の出は90センチメートル以上）を設けること。 (2) 1及び2階の軒高は、6メートル以下とする。 (3) 外壁は、次の各号に適合したものとすること。

			ア 1 及び 2 階の外壁面は、道路から 90 センチメートル以上 (出格子を設ける場合は、当該部分に限り 45 センチメートル以上) 後退すること。 イ 3 階以上の外壁面は、1 階の外壁面から 90 センチメートル以上後退すること。ただし、道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮された場合は、この限りでない。 ウ 2 及び 3 階の外壁には、建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。 3 次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の全部又は一部を適用しないことができる。 (1) 地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模及び形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる建築物 (2) 延べ面積が 10 平方メートル以内又は建築物の高さが 3 メートル以下の建築物 (3) 区分の異なる 2 以上の地区整備計画にわたる建築物であって、建築物の部分ごとに当該部分が存する地区の形態意匠の制限を適用することが、必ずしも当該建築物が存する地域の良い景観の形成に有効でないと認められるもの。
--	--	--	--

地 区 整 備 計 画	地 区 の 区 分	地 区 の 名 称	E 地区
		地 区 の 面 積	約 0.01 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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するもの (2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (3) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (6) 京都市建築基準条例第34条第1号から第3号まで、第5号及び第6号に掲げる店舗
		壁 面 の 位 置 の 制 限	壁面から3項道路の境界線までの距離の最低限度は、0.3メートル
		壁面後退区域における 工 作 物 設 置 の 制 限	3項道路の境界線から0.3メートルの線と当該道路境界線との間の土地の区域には、地盤面からの高さが1.2メートルを超える工作物を設置してはならない。
		建 築 物 等 の 形 態 又 は 色 彩 そ の 他 の 意 匠 の 制 限	1 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、都市計画法第8条第1項第6号の規定に基づく京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)景観地区計画書のうち、用語の定義、形態意匠の制限に係る共通の基準及び別表16(都心部幹線地区)を適用する。 2 次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の全部又は一部を適用しないことができる。 (1) 地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模及び形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる建築物 (2) 延べ面積が10平方メートル以内又は建築物の高さが3メートル以下の建築物 (3) 区分の異なる2以上の地区整備計画にわたる建築物であって、建築物の部分ごとに当該部分が存する地区の形態意匠の制限を適用することが、必ずしも当該建築物が存する地域の良い景観の形成に有効でないと認められるもの。

「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、都心部にありながらも、今なお歴史的な風情が感じられる路地として、貴重な空間が保たれる当地区において、建築基準法第42条第3項の規定に基づく道路の指定と併せて、地区計画を決定することにより、職住共存の静かで落ち着いた住環境と壁面や軒が連続した趣のある歴史的な町並み景観の維持・継承を図るものである。

○川崎会長 それでは次に、計議３１７号議案を議題といたします。この議案は、膏薬辻子の地区計画の決定に関する議案でございます。

それでは、事務局のほうから御説明をお願いいたします。

○事務局 はい。それでは、計議第３１７号議案につきまして、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、下京区の膏薬辻子地区において、新たに地区計画を策定しようとするものでございます。

まず、地区の概要についてでございます。

図の赤枠で囲っている箇所が地区計画の区域であり、四条烏丸の西に位置する膏薬辻子と呼ばれる路地に面する約０．７ヘクタールの区域でございます。

現在の都市計画の概要といたしましては、記載のとおりでございます。

続きまして、本地区の特徴やこれまでの経緯でございます。

膏薬辻子は、中世までさかのぼる起源を持つ歴史ある細街路で、京町家が軒を連ね、落ち着いた景観を有しています。

しかしながら近年、辻子を取り囲むように１０階建て程度の商業ビルやマンションなどが建設され、ビルの谷間ともいえる環境となってきたことに加え、路地に面した敷地でホテルが建設されるなど、本地区を取り巻く状況は大きく変化してきております。

このような状況を踏まえ、地域では、まちの将来像を理解・共有し、一定のルールのもとにまちづくりに取り組むことが必要との認識の下、平成２５年に「新釜座町のこれからを考える会」において「膏薬辻子まちづくりビジョン」が策定されました。その後、平成２９年に辻子沿道の敷地の大規模な集約による大型ホテルの建設計画が持ち上がったことを契機に、「膏薬辻子まちづくり協議会」が設立され、ビジョンを継承しています。

その後、ビジョンの実現に向けた土地利用や建築に関するルールについて検討され、合意形成活動を経て、本年７月に京都市に、地区計画策定に関する要望書が提出されました。

次に、本取組において活用する手法について御説明いたします。

まず、建替え時などに道路が広がり路地の雰囲気は崩れることを防ぐため、膏薬辻子を、沿道の建築物に対して防火上必要な制限を定めたうえで、「京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例」に基づく「歴史的細街路」に指定することで、2項道路による道路中心線からの敷地後退距離を2メートルから1.35メートルに緩和いたします。

なお、こちらについては、建築審査会の同意を得て指定されることとなりますが、去る10月8日の会において同意を得ております。

次に、今回の付議事項となります「街並み誘導型地区計画」を策定し、建物の用途や高さ、形態意匠等の制限を設けるとともに、歴史的細街路に指定することで、現状より厳しいものとなる道路斜線制限と道路幅員による容積率制限を緩和し、職住共存の良好な居住環境の形成や魅力的な通り景観の保全を図ります。

ここからは、本地区計画の具体的な内容について御説明いたします。

はじめに、「地区計画の目標」でございます。

膏薬辻子は、都心部にありながらも、今なお落ち着いた景観が形成されている歴史的な細街路であり、地区計画を策定することで、歴史に培われた静かで活力ある歴史的細街路の町並みの維持・継承を目指します。

なお、都市計画マスタープランでの位置付けといたしまして、本地区は、「特色ある商業・業務機能の維持・充実と都心居住の促進を図る地域」に位置しており、既存の町並みや住環境、防災性能の向上に配慮しつつ、京町家等をはじめとする既存ストックの活用等による、特色ある商業・業務機能の維持・充実と都心居住の促進を図ることとしております。

また、「密集市街地等に関する対策の推進」として、個々の細街路の特性に応じた実効性の高い対策を推進することとしており、今回の取組は、これら都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの方針に即しているものと考えております。

次に、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」といたしまして、2つの方針を定めております。

まず、一つ目の「土地利用に関する方針」につきましては、商業・業務機能が集積する都心部の立地をいかしたまちなかの賑わいを、静かで落ち着いた住環境や美

しい町並みに調和させ、幅広い世代が住み続けられる職住共存の良好な居住環境の形成を図ります。

次に、二つ目の「建築物等の整備の方針」を御説明する前に、地区計画区域内の5つの細区分について御説明いたします。

既存の町並みが残る範囲をA地区としたうえで、それ以外の範囲は、現状の土地利用や都市計画制限を踏まえ、BからEの4地区を設定しております。

「建築物等の整備の方針」といたしましては、建築物等の用途を制限することにより、職住共存の落ち着いた環境にふさわしい建築物を誘導することに加え、その他必要な制限により、A地区については、町並みの維持・継承を図ることとし、それ以外の4地区については、A地区の町並みとの調和を図ることとしております。

次に、「地区整備計画の内容」についてでございます。

先ほどの目標や方針に沿ったまちづくりの実現を図るため、スライドにお示ししておりますとおり、地区ごとの特性に応じて必要な項目を定めることといたします。

次に、各項目の内容につきまして、順番に御説明いたします。

まず、「建築物等の用途の制限」についてでございます。

職住共存の落ち着いた環境に馴染まないものや、路地に不特定多数の人が滞留することを防止する観点で、スライドに示す用途の建築物を全地区において制限します。

次に、「容積率の最高限度」につきましては、A地区のみ200%に制限します。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、A・B・C地区において60平方メートルに制限します。

次に、「壁面の位置の制限」についてでございます。こちらは全ての地区に定めることとしますが、路地に対する圧迫感を踏まえ、地盤面からの高さが6メートル以下の部分と6メートルを超える部分に分けて、それぞれの地区で制限距離を表のとおり定めております。

また、京町家の重要な構成要素である出格子が制限されないよう出窓については、0.45メートルまで緩和することといたします。

なお、スライドの下段には、参考としてA地区の制限内容のイメージを載せてお

ります。

次に、「壁面後退区域における工作物設置の制限」についてでございます。

先ほどの「壁面の位置の制限」の対象となる区域について、地盤面からの高さが１、２メートルを超える工作物の設置を全ての地区において制限することとします。

次に、「建築物の高さの最高限度」についてでございます。

既存の町並みが残るＡ地区については、現在の２階建ての京町家の町並みに調和する高さの建築物を誘導するため１２メートルとしており、Ｂ・Ｃ地区については、現行の高度地区制限の数値を踏まえて定めております。

次に、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についてでございます。

現状の景観地区による制限に加えて、屋根の形状や軒の出、軒の高さなど、外壁面や軒が連続した路地の趣のあるまちなみ景観を維持するための制限を全ての地区において定めております。

以上が、膏薬辻子地区地区計画の概要になります。

最後に、法定縦覧及び意見書についてでございます。

本都市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手続に関する条例」に基づく原案の縦覧を経たのち、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、令和３年９月２７日から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。

○川崎会長 はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明につきまして、御意見、御質問のある方、お願いいたします。

かまの委員、お願いいたします。

○かまの委員 どうもよろしくお願いいたします。

まず、確認だけさせていただきたいんですけども、今回の地区計画の目標が、歴史に培われた静かで活力のある歴史的細街路の町並みの維持・継承を目指すというふうにされております。

これは、膏薬辻子まちづくり協議会をはじめとした地域住民の皆さんの要望に基

づいて定められたものだ。その思いをしっかりと受け止めて定められたものと認識しておりますけども、これはこの認識でよろしいでしょうか。

○川崎会長 はい。事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今御質問いただきました膏薬辻子の今回の地区計画につきましては、7月12日に協議会のほうから地区計画策定に関する要望書を頂きまして、都市計画の進めてきたものでございます。

要望書の概要ですけども、先ほど御紹介ありましたように歴史的細街路の指定と、街並み誘導型の地区計画の策定といった法制度を用いて、静かな住環境と美しい町並みを守り後世に受け継いでいくために、これまでの住民の皆様によるまちづくりの取組状況を踏まえまして、膏薬辻子地区の地区計画について、早急に都市計画決定をしていただきたいというものでございました。

本日、御審議いただいている地区計画はその要望書の内容を基に案を作成し、手続を進めてきたものでございます。

○川崎会長 はい、ありがとうございます。お願いいたします。

○かまの委員 もう一点なんですけども、今回の地区計画によりまして、建築物の高さの最高限度、A地区については12メートルと。それから、B地区については綾小路通から北側に30メートルの範囲を15メートルというふうになっております。

様々な今回制限あるわけなんですけども、こういう高さ制限についてはやはり景観保全をしていくために重要な要素だというふうな判断があるかと思うんですけども、それはそういう受け止めでよろしいですか。

○川崎会長 はい、お願いいたします。

○事務局 今回の規制内容は、現状の町並み、これをしっかりと保全していきたいということから、定めるものでございます。

○川崎会長 はい、お願いいたします。

○かまの委員 あと少しお聞きしたいんですが、先ほども御説明ありましたようにこのエリアは都市計画マスタープランでは、特色がある商業・業務機能の維持・充実等、都心居住の促進を図る職住共存地区というふうに位置付けられております。

この位置付けに沿ったまさに職住共存地区に沿ったまちづくり、今後、どのように進めていかれるのか。

これはマスタープランの位置付けですので、これからということかもしれませんが、考えている内容ありましたらちょっと少しお聞かせいただきたいんですが、いかがですか。

○川崎会長 はい、お願いいたします。

○事務局 マスタープランの位置付けにも書いてございますが、職住共存地区というのは、京都の生活文化や既存の町並みを残しながら、職と住が共存している地区ですので、しっかりこのまちづくりを都市計画としても推進していくということを考えてございます。

都市計画マスタープランは大きな羅針盤として策定してるものですので、特別に何か具体的にどこかの地区を定めてるものではありませんが、こういう大きな考え方・方針を持ちながら、本市としてもまちづくりをしっかりと支援していくという考えでございます。

○川崎会長 はい、お願いいたします。どうぞ。

○かまの委員 最後に1点だけですけども、京都市としてこの今回のエリアだけにとどまらず、市域全体の、市全体の景観をどのように守るのか、その考え方をお聞かせいただきたいと思います。というのは、新景観政策以来、このダウンゾーニングということを重視してきたと思うんですけども、この考え方、非常に私、大事だと思っております。

一方、もう報道でも明らかになっておりますけども、駅前に、中央郵便局とそれから駅前の第2駐車場の敷地に一体的な再整備が計画されておまして、地下4階、地上14階で高さ60メートルの複合施設が建設されるというような、こういう報道がされております。

この建築につきましては、公共性と利便性に配慮した施設機能を充実させることで、国の都市再生特別措置法に基づく特区指定を目指して、規制緩和を受けたいというふうになっております。このエリア、31メートルのところになってるわけですけども、今回のように地区計画で一定のこのエリアの町並みの景観を守ること、ほ

んとに大事だと思っておりますけれども、一方でこうした申請ですから、決定ではございませんけれども、特区指定というような形で、特例でこの規制緩和をやるようなやり方が重ねていけば、先ほど私が大事だと指摘をさせていただいたこの新景観政策の根幹である高さ制限ということも、なし崩しになって、全体としてこの地域の景観という問題がどうなるのかと。守れなくなるのではないかと、そういう懸念も感じるわけですが、この点について基本的な考え方をお聞かせください。これで最後にします。

○川崎会長 はい、事務局、いかがでしょうか。お願いします。

○事務局 景観につきましては、都市計画マスタープランの都市計画の大きな方針の中にもしっかり位置付けをしておりますので、この基本的な考え方の下、新景観政策を引き続き推進していきたいと思っております。

景観について、特に高さの点でおっしゃっていただいたのかもしれませんが、高さにつきましては、景観、住環境、都市機能、この観点を組み合わせて設定しておりますので、今後もその骨格を堅持しながら進めてまいりたいと考えております。

○川崎会長 はい、よろしいでしょうか。

ただいまの点、ちょっと私も新景観政策設立のときからずっと関わって、景観政策をやってきたので、ちょっと補足だけ手短かにさせていただきますが、高さ制限が新景観政策の原則ではないです。基本は守るべきものは何かということで、高さが調整されてるということです。守るべきものは特に風致の山辺であったり、それから盆地地形であるので、川側からこの山を見たときに、山の稜線がちゃんと見えるかどうか、その高さに抑えたら20メートルとか15メートルという話が出てきます。守るべきものがしっかりあるような中心部、北部というのは、非常に厳しい規制がかけられてます。それから南部のほう、逆に言うとそれが見えないところであるとか、そういうところというのはむしろ、メリハリをつけていくと。

これは別に京都に始まったことじゃなくて、京都が目指してるような例えば西洋のパリとか、歴史的な伝統観光地区というのは、そういう高いところもあれば厳しいところもあればという、そういうメリハリをつけながら都市の成長をさせていくという考え方になってます。

それからもう一つは、建物自身のよいデザインというものを生み出さないといけないので、例えば形に対して勾配屋根を設けてるような歴史的なところ以外にも、例えば緑地の屋上緑化をすとか、格子でもって囲ったようなデザインをすとか、良質のデザインをいかに生んでいくのかと、町並みの中で。そちらが主目的であって、景観政策できたときにはどんどん景観政策を発展させていく、成長させていくという意味で、十数年前にできたときはまず全面的にエリアをざくっと大きな考え方にしましたけども、それをディテールとしてしっかりやっていくというのが1つの景観政策であるということを、補足的に私の経験から説明させていただきました。

ほか、いかがでございますでしょうか。

渡辺委員、お願いいたします。

○渡辺委員 渡辺です。よろしくお願いいたします。

質問というよりは、今回の膏葉辻子の意見としてお話ししたいんですけれども、私もちょっと近くに住んでいまして、結構よく歩き回るところの1つで、この路地も結構通り抜けたりしていたんですけれども、今の地区の建物の用途制限とかについてのところの部分で、実際、歩いているときに目標としている静かという部分というのは、もう既に成り立っているとか、実際は店舗、人がいない、もう例えば夕方夜になると人がいない店舗だとか、ホテルとかが多く、民泊とかなんですかね。そういったものが多くなってしまっていて、何か実際の職住共存というものがほんとになされるのかなということを感じています。

実際、もうちょっと取り壊されている西洞院の通りが見えるようになってしまっている部分だとか、建物をこれから建てていくところもあると思うんですけれども、ぜひ店舗とかホテルとかだけではなく、実際の職住共存の建物としていろんな人を呼んだりだとか、住むような、人がいる感じがするといい町並みの風景にしてほしいなと思います。

以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。大変貴重な御意見、ありがとうございます。

I Tオフィスとか、最近L I N Eとかが町並み改装をやったりして、こういうものを使って、新たな企業として維持していくというのが一致すれば、ほんとに理想

的だと思います。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。下村委員、お願いいたします。

○下村委員 すいません。何点か確認の意味だけなんですが。

私も下京のほうの選出議員ですので、ここはよく利用し、よくいろんなお話を伺っています。

従前から非常に町内、もしくは近隣の方々が町並み景観を残そうということで、それぞれ独自の取組をなさってる、また定期的に新聞を発行したりということで。

ただ残念なことに今、委員がおっしゃったように西洞院のほうが少し透けて見えてきたり、ホテル等の建設に伴って何か買収等があって、一部町内の方の住民がかなり少なくなってるという気もしております。

そういった意味で、どこのテレビか忘れたんですが、ミヤコがやってきたか、やってくるか何かのテレビの中でも取り上げられて、非常に歴史的な景観という評価は高いというふうに思ってます。

これ以外に祇園とか木屋町の一部とかも指定されてるということは当然あるんですけども、要は住民の方々の要望は、この中で用途を制限、壁面の位置を制限、あるいは様々な制限がありますけども、要望の趣旨の中からはいくと、京都市の現在の取組からすれば、全てここで歴史的な景観が守られるという枠組みが、全てこれで収まっているのか。いや、この町だけはもう少し何か、木屋町のところとか祇園とか違って、また一つ何か加えるべきものがあつたのかどうか、その点だけお聞かせいただけますか。

○川崎会長 はい、いかがでしょうか。はい、お願いいたします。

○事務局 こちらは街並み誘導型地区計画という制度を活用させていただきまして、その中で通常、形態意匠の制限というところまではほかの地区ではやってないんですけども、既存の景観制度以上に町並みを保全するための制限をかけさせていただいております。

○川崎会長 はい。以上でしょうか。よろしいでしょうか。どうぞ、お願いいたします。

○下村委員 はい。分かりました。一律に全てが同じような条件でやられるという

か、あるいはここはここの歴史がありますから、そういったことを改めて再確認の意味でお聞かせいただいたということなんです。

○川崎会長　いかがでしょう。

○事務局　この特徴といたしましては、膏薬辻子の歴史的な町並みの中で、京町家の出格子というのが数多く残されてる地区になります。その出格子も今後建て替えとかしたときに再現できるように、壁面位置の制限に加えて、出格子のみ緩和できるような規定を設けてまして、それがここの膏薬辻子の町並みを守るために検討させていただいたものになってございます。

○川崎会長　はい。下村委員、お願いします。

○下村委員　あと一、二点聞かせていただいて終わりますけど、十数年前、その膏薬辻子の細街路のところでガス復旧の工事がありまして、そこを適正に戻すというときに、町並みの景観に合わせて何とか石畳風道路にしてほしいという、こういう要望がございました。

ただ、京都市は財政が非常に厳しいので、なかなか難しいということではいろんなことがあったわけですが、行政も大阪ガスとしっかり協議をなさっていただいて、石畳風道路というのが現実にもう出来上がっていますから、既にその以前から町内会というのが非常に独自の取組で景観を守るため、様々な民の力を持ちながら、行政やあるいは産業のお力を得て、一部そういうものが既に徐々に徐々に出来上がってきたということですが、このこういう計画は、要は手を挙げてすぐできるんじゃないし、当然、都市計画審議会にかけたり、いわゆる条例改正したりということはありますが、行政の感覚として、住民からそういうお声を聞いて、的確に対応して、なおかつタイミングよく非常に今、この時期がこういう都市計画の中に変更すべきだというような、これ以上遅くなっては駄目だし、今が絶妙のタイミングだと。その辺だけちょっと確認の意味でお聞かせいただけますか。

○川崎会長　はい、いかがでしょうか。

平成25年にもうビジョン策定ができて、もう10年弱ぐらいかかっているわけですね。だから、ものすごく皆さん、この地区の方々が議論を重ねて、その間に市役所の方々も入って、協議会からこの地区計画へもっていかれた。1件たりとも反

対すると地区計画は成り立たないので、そこはものすごく努力をされたんだと思うんですけど、いかがでしょうか。その辺りの経緯は。

○事務局 やはり合意形成のところで時間をすごく要しまして、先ほどもお話に上がってました西洞院から見える地区のところにも、実際、ホテル計画がございました。その事業者とも協議を重ねて、形態意匠の制限をかけることの同意だとか、そういうところに非常に苦慮していました。

そういう合意に時間がかかって、反対意見もなく進めてこれましたので、今が一番の時期かなと考えてございます。

○川崎会長 はい、ありがとうございます。どなたかございますでしょうか。

出格子だけの話をされましたけど、これ庇で90センチだとか、それからそれ以外の素材、色材、全て通常どおり、歴史的伝統的な現状と同じような形でやるというのをここに盛り込んであるわけですね。御説明ありませんでしたが。

それから、自動販売機も建てられないようになってるんですね。さっきの高さのやつでね。これもそうですし、割と厳しくやっておられると思う。

ほかいかがでしょうか。

下村委員、お願いします。

○下村委員 1点だけ。建築物4号制限、建築物になるのかどうかということはあるんですけど、コインパーキングというのはどうなんですかね。四条通の膏薬辻子の入口のところにコインパーキングが確かあると思うんですよ。建築物ではなくてコインパーキングがどうなるか私も分かりませんが、それが良いとか悪いじゃなくて、そういうものは何か少し難くなるような気もするんですけど、その点はいかがですかね。

○川崎会長 はい、いかがでしょうか。

○事務局 用途制限の中では、建築物の用途の制限になってございますので、残念ながらコインパーキングのほうは建築物に該当しませんので、制限のほうができない状況でございます。

○下村委員 分かりました。

○川崎会長 建ち得るということですね。

○下村委員 はい、失礼しました。建築物でないので制限がないということだと、恐らくはそうだというふうに認識いたしますけれども、そうすると、コインパーキングというのは現在も一つの必要なものであります。町並みに当然あってしかるべきだというふうに思ってますけれども、ただ、こういうふうに指定していくとなると、それは建築物ではないから制限ができないのか。じゃ、何か工夫はできないのかというのを私、今後しっかりと対応すべき問題ではないかというふうに一部認識しておりますので、その点だけ申し添えて、地域住民の方々合意の下に今日まで取り組まれた。それを基にこういうことで都市計画がきちんと図られているということです、大変地域の方は喜んでおられるんじゃないかというふうに思ってますので、その点だけ今後の課題として、私自身は御提案しておきたいというふうに思います。よろしくお願いします。

○川崎会長 貴重な御意見、ありがとうございます。

どんどん町家が潰されてパーキングに替わっていくという現状はありますので、ぜひともまたその辺り、対策を考えていただければ。

ほかいかがでございませうでしょうか、この件につきまして。よろしいでしょうか。

それでは、ただいまのこの件につきまして、御意見等は出尽くしたようでございます。

それでは、３１７号議案につきまして議案の議決をいたします。

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。いかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、皆さん御賛成ということですので、原案どおり、可決をいたします。