

第78回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 令和5年3月28日（水）午後2時～午後5時30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333号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 公園の変更について （京都市決定）	2・2・117号 松賀 茂公園の変更	2
計議第334号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 公園の変更について （京都市決定）	3・3・150号 深草 西浦南公園の変更	4
計議第335号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 用途地域の変更について （京都市決定）		28
計議第336号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 高度地区の変更について （京都市決定）		31
計議第337号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 防火地域及び準防火地域の変更について （京都市決定）		46
計議第338号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 特別用途地区の決定について （京都市決定）	外環状線等沿道特別用 途地区の決定	48
計議第339号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 特別用途地区の決定について （京都市決定）	産業集積特別工業地区 の決定	50
計議第340号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 特定用途誘導地区の決定について （京都市決定）	らくなん進都鴨川以北 地区の決定	52

報告事項

- ・地区の特性に即した地域・住民レベルの取組の誘導策について（案）（地区計画制度の対象拡充）（P.99～）

2 議事の概要

- 【計議第333号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中20名）
- 【計議第334号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中22名）
- 【計議第335号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中22名）
- 【計議第336号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中22名）
- 【計議第337号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中22名）
- 【計議第338号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中22名）
- 【計議第339号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中22名）
- 【計議第340号議案】 原案のとおり承認された。（賛成25名中22名）

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	
是永	美樹	京都女子大学准教授	欠席
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	
牧	紀男	京都大学教授	欠席
三浦	研	京都大学大学院教授	
宮川	邦博	前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	京都美術工芸大学教授	
山田	忠史	京都大学大学院教授	
		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	総務消防委員
西村	義直	文化環境委員
棕田	隆知	教育福祉委員
山本	恵一	まちづくり委員
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	まちづくり委員
湯浅	光彦	教育福祉委員
江村	理紗	産業交通水道委員
こうち	大輔	教育福祉委員
小島	信太郎	文化環境委員

- ・ 条例第2条第2項第3号委員

奥田	晃久	国土交通省近畿地方整備局企画部長
(代理出席	福島 克章	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	山之江 亨	建設交通部都市計画課長)
岡本	茂	京都府警察本部交通部長
(代理出席	村上 秀幸	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

○川崎会長 それでは、ただいまから議案の審議に入ります。

お手元の資料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議案でございます。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。

計 議 第 3 3 3 号
都 企 計 第 3 2 0 3 号
令 和 5 年 3 月 1 4 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）公園
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）公園の変更（京都市決定）

都市計画公園中 1 1 7 号松賀茂児童公園を 2・2・1 1 7 号松賀茂公園に名称を改め、次のように変更する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
街区公園	2・2・1 1 7	松賀茂公園	京都市左京区 松ヶ崎芝本町、 京都市左京区 松ヶ崎呼返町	約 0.20ha	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、持続可能な都市の構築に資する公園以外の土地利用に転換を図るため、本公園の未整備の計画区域を廃止するものである。

計 議 第 3 3 4 号
都 企 計 第 3 2 0 4 号
令 和 5 年 3 月 1 4 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）公園
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）公園の変更（京都市決定）

都市計画公園中 3・3・150 号深草西浦南公園を次のように変更する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
近隣公園	3・3・150	深草西浦南公園	京都市伏見区 深草五反田町	約 1.5 ha	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、持続可能な都市の構築に資する公園以外の土地利用に転換を図るため、本公園の未整備の計画区域を廃止するものである。

まず、計議第３３３号議案及び第３３４号議案を議題といたします。

これらの議案は、関連する同様の議案でございますので、一括して審議をしたいというふうに思います。それでは事務局のほうから説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、スクリーンを御覧ください。

本議案は、都市計画公園 松賀茂児童公園及び深草西浦南公園の都市計画を変更しようとするものでございます。

はじめに、計議第３３３号議案の松賀茂児童公園の概要について、御説明いたします。

まず、都市計画決定の概要と整備状況です。松賀茂児童公園は、北山通、下鴨本通、松ヶ崎通、北泉通に囲まれた地域に、昭和３１年に都市計画決定され、その計画面積は約 0.538ha となっております。昭和３６年にその一部である約 0.199ha を開園していますが、残る計画区域約 0.339ha については、本市が土地を所有しているものの、長期にわたり未整備の状況が続いております。

下段に現地の状況を掲載しております。

左側が開園区域の状況、右側が未整備区域の状況でございます。

次に、計議第３３４号議案の深草西浦南公園の概要について、御説明いたします。

まず、都市計画決定の概要と整備状況です。深草西浦南公園は、竹田街道から師団街道間の名神高速道路北側の地域に、昭和４１年に都市計画決定され、その計画面積は約 1.6ha となっております。昭和４１年にその大部分である約 1.547ha を開園していますが、残る計画区域約 0.04ha については、本市が土地を所有しているものの、長期にわたり未整備の状況が続いております。

下段に現地の状況を掲載しております。

左側が開園区域の状況、右側が未整備区域の状況でございます。

続きまして、「松賀茂児童公園」と「深草西浦南公園」についても対象となった、本市の長期未整備の都市計画公園の全体見直しの経過について、御説明いたします。この全体見直しの背景として、都市計画運用指針では、「長期にわたり事業に着手されていない都市施設は、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき都市の将来像を踏まえ、理由を明確にしたうえで変更することが望ましい。」とさ

れています。

この指針に基づき、本市では、平成２４年５月に学識委員や市民代表から構成する「京都市都市計画施設等見直し検討委員会」を設置し、長期未整備の都市計画公園の全体見直しに着手しました。

そして、この全体見直しにおいては、計７回の「見直し検討委員会」を開催し、見直しのガイドラインとなる「見直し指針」や「都市計画の見直し（案）」の策定を行いました。

それでは都市計画公園の全体見直し当時の「松賀茂児童公園」及び「深草西浦南公園」の評価について、御説明いたします。

先ほど御説明いたしました平成２４年度に策定された「都市計画の見直し指針」では、「必要性」、「代替性」、「実現性」の順に評価することとなっており、当時、「松賀茂児童公園」と「深草西浦南公園」の未整備区域については、フロー図のとおり都市計画を「存続」として評価しました。

評価の詳細についてですが、まず、必要性の評価については、都市計画決定理由は現状に適合しており、上位計画等での位置付けは無いと評価し、また、公園・緑地の配置等の状況としては、公園を利用される方の範囲である誘致圏域内に公園面積が充足していないものとして評価しました。

次に、代替性の評価については、代替となる「みどり」の配置等の状況进行了評価しました。代替となる「みどり」については、社寺、河川、地域制緑地、学校等の実質的なオープンスペースや緑を、公園の代替機能があるものとして位置付けており、代替性の評価としては、公園の誘致圏域内において、「開園済みの公園面積」と「代替となる「みどり」の面積」を足し合わせた結果を基に、充足しているものとして評価しました。

さらに、実現性の評価については、未整備の計画区域の土地を本市が所有しており、公園整備の実現性が高いものとして評価し、当時は、都市計画を「存続」することとなりました。

このような経過がある中で、今回付議させていただく「松賀茂児童公園」及び「深草西浦南公園」の都市計画変更は、当時の都市計画見直しで「存続」とした評価に

について、「本市の公園整備の方針」や令和３年８月に策定された「京都市行財政改革計画」を踏まえ、「都市計画の見直し指針」に基づいて、再検証するものです。

それでははじめに、「松賀茂児童公園」の「必要性及び代替性の評価」の再検証について、御説明いたします。

まず、必要性の評価についてでございます。松賀茂児童公園の都市計画決定理由は現状に適合しており、上位計画等に位置付けはありません。さらに、誘致圏域内の住民一人当たりの公園面積の目標値を下回っており、公園の配置状況は充足していません。

次に、代替性の評価についてでございます。誘致圏域内には、緑色で着色している開園済みの公園に加えて、橙色で着色しているノートルダム学院小学校と京都ノートルダム女子大学があり、公園機能を代替する「みどり」が充足している状況にあります。こちらの「必要性及び代替性の評価」については、平成２５年度の都市計画の見直しと同様の評価となっております。

続きまして、「深草西浦南公園」の「必要性及び代替性の評価」の再検証について、御説明いたします。

まず、必要性の評価についてでございます。深草西浦南公園の都市計画決定理由は現状に適合しており、上位計画等に位置付けはありません。さらに、誘致圏域内の住民一人当たりの公園面積の目標値を下回っており、公園の配置状況は充足していません。

次に、代替性の評価についてでございます。誘致圏域内には、緑色で着色している開園済みの公園に加えて、橙色で着色している藤森中学校、京(みやこ)エコロジーセンター、ちびっこ広場があり、公園機能を代替する「みどり」が充足している状況にあります。

こちらの「必要性及び代替性の評価」についても、平成２５年度の都市計画の見直しと同様の評価となっております。

次に、「実現性の評価」の再検証について、御説明いたします。

まず、「実現性の評価」を再検証するに当たり、本市の公園整備の方針について御説明いたします。

本市では、開園済みの公園の多くで施設の老朽化が進行しております。開園から50年以上経過しているにもかかわらず、再整備できていない公園が約180箇所もあり、今後さらにそのような公園が増加する見込みです。

また、公園に対するニーズが多様化しております。自然災害の頻発や少子高齢化に伴う公園利用世代の変化等により、防災機能の強化や健康増進、地域コミュニティの活性化等、公園に対するニーズの多様化が進んでいます。

このような現状を踏まえ、本市では開園済みの公園の「再整備」や「老朽化した施設の修繕」を重点的に推進することとしており、公園の新規整備は長期にわたり困難な状況となっております。

続いて、「実現性の評価」の再検証に当たり、京都市行財政改革計画に基づく方針について御説明いたします。

「都市の持続」や「都市の経営」の根幹となる財政構造の抜本的な改革を着実に実行するため、令和3年8月に策定した「京都市行財政改革計画」では、「保有資産の有効活用」や「戦略的な活用の推進」が掲げられています。

「保有資産の有効活用」の項目においては、「未利用地・低利用地の有効活用」として、売却や貸付等、民間による活用を早期に図ることが記載されています。

また、「戦略的な活用の推進」の項目においては、定住の促進などにつながる住宅の誘致や、産業用地の創出・企業誘致など、「全ての世代が暮らしやすい魅力や活力あるまちづくり」に資する観点に立ち、推進することが記載されています。

この行財政改革計画の方針に基づき、「松賀茂児童公園」及び「深草西浦南公園」とともに、本市が所有しているものの有効に活用されていない未整備の計画区域を公園以外の土地利用に早期に転換してまいります。

以上より、改めて「実現性の評価」の再検証を行います。

本市の公園整備の方針の観点からは、開園済みの公園の「再整備」や「老朽化した施設の修繕」を重点的に推進する必要があると、公園の新規整備は長期にわたり困難です。

また、京都市行財政改革計画に基づく方針の観点からは、「松賀茂児童公園」及び「深草西浦南公園」とともに、本市が所有しているものの有効に活用されていない

未整備の計画区域を公園以外の土地利用に早期に転換してまいります。

都市計画公園の全体見直し以降、これらの「本市の公園整備の方針」と「京都市行財政改革計画に基づく方針」により、現在では公園の新規整備の実現性が低い状況となっています。

ここまで御説明いたしました結果をもとに、現在の「松賀茂児童公園」及び「深草西浦南公園」の評価について再検証いたします。

こちらのスライドは、「都市計画の見直し指針」におけるフロー図に基づき、評価した結果でございます。

まず、必要性の評価については、都市計画決定理由は現状に適合しており、上位計画等での位置付けはありません。また、誘致圏域内に公園の面積が充足していないことから、フロー図に基づき、代替性の評価に進みます。

代替性の評価については、誘致圏域内に、公園が持つ「機能」を代替する「みどり」が充足していることから、フロー図に基づき、実現性の評価に進みます。

実現性の評価については、「本市の公園整備の方針」、「京都市行財政改革計画に基づく方針」を踏まえると実現性が低いため、フロー図に基づき、全体での評価に進みます。

全体での評価については、「必要性」、「代替性」、「実現性」を総合的に評価し、廃止が妥当と評価しました。

それでは、先ほど御説明いたしました都市計画フロー図を基に、「必要性」、「代替性」、「実現性」の総合的な観点から、今回の都市計画変更の理由について、改めて御説明いたします。

これまで御説明いたしましたとおり、「松賀茂児童公園」及び「深草西浦南公園」とともに、1つ目として「周辺に公園機能を代替する「みどり」があり、公園に求める機能が充足していること」、2つ目として「本市の公園整備は「再整備」を重点的に進める方針であり、長期にわたり公園の新規整備が困難であること」、3つ目として「本市所有の未利用地については、「全ての世代が暮らしやすい魅力や活力あるまちづくり」に資する観点に立ち、長期間保有し続けるよりも住宅の誘致や産業用地の創出・企業誘致などを戦略的に推進する方針であること」、これらの理由

から、持続可能な都市の構築に資する公園以外の土地利用に早期に転換を図るため、未整備の計画区域を廃止するものでございます。

続きまして、今回の都市計画変更の内容について御説明いたします。

まずは、計議第３３３号議案の松賀茂公園についてでございます。

公園の都市計画では、「種別」、「番号」、「公園名」、「位置」、「面積」を定めることとなっております。

「種別」と「番号」については、現行の都市計画運用指針に基づき、「種別」は新たに街区公園を追加し、「番号」は１１７から２・２・１１７に変更いたします。

「公園名」については、平成５年６月３０日に改正された都市公園法施行令において、「児童公園」という法令上の位置付けがなくなったことに伴い、松賀茂児童公園から松賀茂公園に変更いたします。

「位置」については、変更ございません。

また、「面積」については、先ほど御説明いたしました理由による未整備の計画区域約０．３３９ｈａの廃止に伴い、約０．５３８ｈａから約０．２０ｈａに変更いたします。

続きまして、計議第３３４号議案 深草西浦南公園の今回の都市計画変更の内容について御説明いたします。

「種別」、「番号」、「公園名」については、変更ありません。

「位置」については、未整備の計画区域の廃止により、「京都市伏見区深草五反田町」のみに変更いたします。

また、「面積」については、先ほど御説明いたしました理由による未整備の計画区域約０．０４ｈａの廃止に伴い、約１．６ｈａから約１．５ｈａに変更いたします。

計議第３３３号議案及び計議第３３４号議案の御説明は以上でございます。

最後に、法定縦覧及び意見書について御報告いたします。

お手元の資料１－３の「計議第３３３号議案及び計議第３３４号議案 参考資料２の１ページ」を御覧ください。

本都市計画案につきまして、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4年12月5日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出が23通ございました。

なお、提出された23通の意見書は、全て計議第333号議案の松賀茂公園の都市計画案に関するものであり、計議第334号議案の深草西浦南公園に関する意見書の提出はございませんでした。

それでは、今回の都市計画の案に対する御意見について、抜粋のうえ御説明いたします。

まず、都市計画の変更についての主な御意見として、1ページ目の集計表1段目には、「左京区には市内最大の宝が池公園をはじめ、大文字山や鴨川等、緑は十分にあり、また、新しい公園を作るよりも、既存公園に手を入れることの方が優先されるべきであるため、都市計画変更賛成する。」という御意見が、集計表2段目には、「持続可能な都市とするためにまちの経営を考える必要があり、公園以外の土地利用に転換を図ることに賛成である。」という御意見が、集計表4段目には、「私立の学校で子供や住民が自由に出入りできないノートルダム女子大学があることを理由に、公園の代替機能が充足しているとして、公園の計画を廃止すべきでない。」といった御意見などがありました。

続いて、未整備区域の整備についての主な御意見として、2ページ目の集計表4段目には、「子供や大人、若者世代や高齢者世代のニーズを踏まえた魅力のある公園を整備してほしい。」という御意見が、集計表9段目には、「周辺には小さな公園しかなく、他の学区と比べても公園が少ない。現状の開園区域も狭いため、公園として整備してほしい。」といった御意見などがありました。

続いて、都市計画変更後の土地利用についての主な御意見としては、3ページ目の集計表1段目の「売却するのではなく、貸農園等のように賃貸借での運用を考えてほしい。」といった御意見などがありました。

さらに、その他の主な御意見としては、3ページ目の集計表9段目の「なぜ、ここの公園は利用者が少ないのだろう？」という考え方で検討すべき。大人だけでなく決めるのではなく、公園の主役である園児や小学生にアンケートを取って検討すべき。」といった御意見などがありました。

次に、5 ページを御覧ください。

住所と氏名の記載がないものの提出が1 通ございました。

参考意見として、とりまとめを行っておりますので、御覧ください。

最後に、これらの御意見に対する本市の見解ですが、

本市としましては、周辺に公園機能を代替する「みどり」が充足している状況において、公園の新規整備の実現性が低い現状を踏まえ、未整備のまま公園用地を長期間存置するよりも、持続可能な都市の構築に資する住宅の誘致など、公園以外の土地利用に早期に転換を図ることが地域の発展や活性化に繋がると考えております。

以上、御審議のほど、よろしくお願いします。

○川崎会長 ありがとうございます。ただいま333と334の議案の説明がありましたけれども、ここで事務局から連絡がございますので、ひとまず事務局にマイクをお返しいたします。

○事務局 それでは、報道関係者の皆様、御案内のとおり録画、録音は会議冒頭1議案目の事務局説明までとさせていただきますので、録画、録音を終了してください。またこれ以降の録画、録音は認められておりませんので、よろしくお願いします。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 それでは、ただいま御説明がありました333、334の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。いかがでしょう。

西野委員、よろしくお願いいたします。

○西野委員 まず、333号の松賀茂公園についてなんですけれども、御説明にもありましたけれども、2013年ですね、都計審でこういう見直し、計7回にわたって検討委員会が行われた。その結果が報告されていましたが、緑は充足しているけれども、公園、緑地は充足していないということでした。

さらに緑の基本計画の目標についても、市民1人当たり10平米の公園面積の目標の半分程度しかまだ達成していないという現状において、今回の未整備地域の廃止、このことについては、再整備が重点に置かれた結果、これを廃止するというこ

とになればね、基本計画の目標からさらに遠のいていくんじゃないかなというふうに私は懸念しております。

新たな公園整備をしないということになるんだったらね、公園は市民生活にとって必要ないというふうに、必要順位が下がっていくのかというふうに判断されているように見えるんですが、その点はいかがでしょう。

○川崎会長 この点につきまして、いかがでしょう。

○事務局 みどり政策推進室でございます。今御質問いただいたことに回答させていただきます。

まず、平成25年の見直しの考え方ですけれども、確かにその公園の面積としては不足している、緑としては充足している、実現性の評価のところで、本市が土地を所有しているということをもって公園整備の実現性が高いということで存続ということにさせていただきました。

先般、行財政改革計画が策定されまして、その方針に保有資産の有効活用ということを掲げさせていただいております、それを基に検討させていただいた結果、今回の御提案をさせていただいているというところでございます。

緑の基本計画、1人当たりの公園面積10平米から遠のくのではないかとということなんですけれども、我々公園が市民生活において必要ないということは全く思っておりません。これは必要だというふうに考えております。

緑の基本計画におきまして、1人当たりの公園面積10平米ということを長期的な目標として掲げさせていただいております、御意見がありましたとおり、現実的には半分程度ということでございます。

ただし、やっぱり限られた財源の中ではあるんですけれども、長期的には公園面積を増やしていきたい、その方針に変わりはありません。

以上でございます。

○川崎会長 いかがでしょうか、西野委員。

○西野委員 方針に変わりはないということではありますけれども、新たな公園整備は難しいというふうなことになるれば、これやっぱり必要だということのその優先順位がかなり後に置かれてしまっているというふうに思いますので、先ほども行財

政改革計画の中で、この実現性が高かったのが低いというふうに変ったわけではありますけれども、それだったら京都市500億円足らないとずっと市長はおっしゃっていましたけれども、結果は大丈夫だったんですね、黒字だったんですね、昨年度もね。

それだったら、ちょっとうこういったところについてもやっぱり見直していく、必要なんだから、京都市が持っているこういう土地を活用するというのだったらね、保有資産の有効活用とおっしゃるんだったら、再整備をして公園として活用するということが本当に有効活用になるんじゃないかなというふうに思います。

特に、公園が足りないという地域だということですから、これはやっぱり市民のために有効活用するということが必要だというふうに私は思います。

説明会も2回ほど開かれましたけれども、そこでもある子育て世代の方がおっしゃっていましたけれども、自分も公園の予定地があるからそこに引っ越してきたんだとおっしゃっていました。公園のないところを子育て世代は選ばないんじゃないかというふうなこともおっしゃっていましたし、本当にそのとおりだと思います。

子育て世代の流出を防ぐと言いながら、公園用地まで売却してしまうということになれば、新たな公園をつくろうと思って、土地を買おうと思っても、さらに実現性が遠のくんじゃないかなというふうに思いますので、これはやはり市の判断の方向、間違っていると私は指摘したいと思います。

都市計画を廃止すべきでないということを最後に申し上げます。

○川崎会長　ありがとうございます。ただ今、行財政の視点についても御指摘いただきましたので、この点重要かと思っております。

私は行財政審議会の委員でした。この点については、今回、今年たまたま国の地方交付税が大きかったので、何とか乗り越えられたというか、最大の危機までは行かなかったのですが、基本的に財政そのものは、例えばコロナとか別のパンデミックなど、いろいろなことが起こったときに、すぐ危険水域に入るという状況でございまして、そのような意味では、公園整備以外にも道路建設だとか社会基盤施設関連も、もう新規整備というものに対しては、ほぼほぼストップ状態だというように聞いております。

あともう一つは新規建設の内容、プラス維持費がどれだけかかるか、新規にスタートした後、この公園の整備が、維持費が幾らかかるかということ、緑化協議会でも平成16年ぐらいからでしたかね、平米単位で500円から1,000円ぐらいかかるという話なので、相当な維持費が毎年かかるのと、それを担当する職員数というのがやっぱり決められているというのがあって、なかなか実質上は難しい。ただ今、行財政のことで余裕があるということですが、ほぼほぼない状況ではないかと私は考えているのですが、その点いかがでしょうか。

○事務局 その点につきましては、我々も同じ認識がございまして、確かに市民新聞等で収支均衡という言葉が出ているんですけども、今の厳しい予算削減を続けたいというふうな見通しだというふうに思っております、まだまだ我々は緊張感をもって公園の行政を運営していかないといけないという状況に変わりはないというふうに考えています。

○川崎会長 それから西野委員の御質問の中の10平米という、1人当たり10平米標準、これは全国的に昔から言われていることだと思うのですが、こういう基準については、どうお考えになられるか、もしありましたらお答えいただけたらと思います。

○事務局 1人当たり10平米という数値目標なんですけども、都市公園法の施行令で定められております。市街地が5平米、その他を含め10平米ということで、京都市は10平米ということを緑の基本計画で目標値として掲げさせていただいております。

確かに全国的に見れば、政令市の順位で見れば下位のほうにいるということは、もう事実ではございます。しかしながら、公園だけがオープンスペースといいますか、京都はやっぱり戦災を免れてということもあって、なかなか都市の整備というのはほかの都市と違う事情もあるのかなというふうに思っています。

寺社であるとか、ほかの公園以外の市民の皆さんが憩えるスペースというものもあるというふうに思っていますので、その辺りも今後考えていかないといけないというふうに思っております。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。この点、少し重要な議論なので、ちょっと時

間を取って議論したいと思うのですが、1人当たり10平米という話ですけど、一般的によく言われている250メートル圏域の近隣状況の昔の議論からいけば0.25ヘクタールで今まで高度成長期以降標準という、1人当たり10平米という話と、それから250メートル圏域で0.25ヘクタールぐらいが基準だというふうに言われていると思うんですけれども、今回の場合、実質的に未整備区間は0.34ぐらいですね。ということはその標準からいくと5分の1ぐらいの縮小になるということだと思うんですけれども。

あとそのときに、ここの公園って児童公園なので、児童公園の場合は、公園という定義そのものが景観を楽しむという、先ほど緑を楽しむという、西野委員の御意見あったんですね。

それは、緑地面積以外に目に見える緑視率だとか、緑被率だとか、そういうものがどれぐらいあるかということ、それからレクリエーションとか運動機能、防災機能と大きく言うと三つぐらい公園の機能があって、それが今回その5分の1ぐらい縮小、標準から縮小することがちゃんと代替されているかどうかという御説明というのは、きちっとされたほうがいいのかというふうに思っております。いかがでしょうか。

○事務局 失礼いたします。今会長のほうからありましたように、公園の中には昔からの流れといいますか、遊戯であったりレクリエーション、そこに防災であったり緑の見た目であったりとか、そういういろんな要素が含まれているというふうに考えてございます。

防災の面で申し上げますと、先ほど御説明させていただきましたように、近くに私立の学校があるというところもございまして、そういう防災面での代替というところは機能がある、残っているというふうに認識をしております。

それと緑の見た目といいますか、緑視であったり緑被というところですけども、市内で言いますと、緑被率とかに関しては、一定上がってきていますし、緑視率についても、以前より上がってきているというところがございます。

特に、このエリアに関しまして申し上げますと、鴨川であったりとか当然山とかすぐ近くにある、あるいは少し他区になりますけれども、宝が池公園という京都市

の中で一番大きい公園がございますので、そういう面からもこの地域、エリアとしては充足できているのではないかというふうに認識しております。

○川崎会長 ありがとうございます。ほかいかがでございますか。西野委員、お願いします。

○西野委員 先ほどからお話ありますけれども、私はやっぱり公園というのは、また違うと思うんですよ。防災機能もあるとは思いますが、子供たちが自由に遊べる、子育てしやすい、そういう公園もやっぱり必要だと思いますし、だからこそ緑の基本計画で10平米という目標を立てたんだと思うんですね。

その目標をつくった当時も京都市財政大変だったんですよ。だから、それでもやっぱりこの公園というのが必要だという位置付けでつくられたはずなんです、この目標は。

だから、今それを見直すということは、方向がやっぱり変わってきている、公園の位置付けが変わってきているというふうに私は指摘したいと思いますので、ぜひそのところは元に戻してほしいと、この緑の基本計画を達成するんだという立場を変えないでほしいというふうに思いますので、そのことだけ申し上げます。

○川崎会長 この点もちょっと重要なのでちょっとお話をさせていただきます。私も緑の基本計画に携わっていたのであれなんですけども、10平米というのは、全国平均でたまたま言われてきている話なんですね。

京都の場合は、緑被率もたしか25%ぐらいあったと思うんですけども、要するに目で見える範囲で東山や西山やいろんなものが見えて、例えばこのノートルダムの石垣の、15メートルぐらいの木が並んでいると思いますけれども、そういうのがあって緑被、緑視率というのは非常に高いんですよ。

10とか、先ほどの0.25とかそういう話じゃなくて、その地域でもっと丁寧に基本計画を考えないといけないという考えのもとに、それは一つの目安で、全市の目安としてつくただけであって、地域ごとにそれぞれ地域計画をつくって見直していくというのが基本計画の本質だったというふうに思いますけれども、元に戻すとか言う話ではなくて、それぞれもっと丁寧に進化させていくということだと思います。

間口率とかの中で、緑視率をどれだけ設けるかとか、例えば西宮市だとかいろんなところ、緑視関係の景観のことをやっていると思いますけれども、それぞれの充足に関して、もっともっと丁寧に、しかも物の見方とか景観とか、こういう公園に対する概念というのが柔らかくなってきて、それぞれの限りある資源の中でどう最大効果を出していくのか、どういう機能に対してどうやっていくのかということが議論されていると思いますので、その辺はちょっと私はたまたま基本計画にいたことがありますので、その議論を御紹介します。

先ほど挙手いただきました、こうち委員、お願いいたします。

○こうち委員 よろしく申し上げます。先ほど川崎会長がおっしゃられた京都市の財政状況に対する認識は、私もそう思います。

先ほどおっしゃられた公園の面積というのを画一的に決めるということも、今後考えていかなければならないことだなというふうにも思っております。

基本的には、未利用地でありますとか未活用地の保有資産といったものを活用というのは必要だと思っていますし、選択と集中というものをしながら既存公園の充実を将来的には図っていこうと、一定理解できるというふうに思っております。

ただ、今回は1941年から計画があったということで、80年以上たっているわけなんです。この間は公園として整備していくはずであったということを、もちろん住民の方々もこれまで当然そうなるという思いを持ってこられたはずだと思います。

これまで京都市議会におきまして、計画変更して、その後どうしていくか、この土地をですね、どうしていくかということについても質疑をしてまいりましたが、その点については、これまでも明確になっていないというふうな認識を持っておりますが、その点については、どのようにお考えですか。

○川崎会長 お願いします。

○事務局 開園済みのところというか、既存の部分はどうするのかというところかと思っています。今御紹介ありましたように、この松賀茂公園の開園の部分ですね、その部分につきましては、昭和36年に開園いたしまして、もう何十年も60年以上たっているという状況でございます。

実際に現地のほうで言いますと、トイレであったりとか遊具であったりというところが老朽化しているという状況でございます。現在は、先ほど少し出ましたけれども、限られた財源の中で再整備のほうに予算を取って行って頑張っているというような状況でございます。

この再整備でございますけれども、私どものほうで考えておりますのは整備から50年以上が経過する面積500平方メートル以上、この公園について対象にするということの一つの考え方としております。今回の松賀茂公園の開園部分につきまして、まさに合致しているというところでございます。

ただ、市内には、先ほど冒頭の説明にもありましたけれども、非常に長い間、50年以上がたっているのが180公園、約200公園あるということでお待ちいただいているところもございすけれども、こういう公園と同様に、この松賀茂公園の開園部分についても引き続き何ができるのか、こういうことはしっかりと考えてまいりたいというふうに思っております。以上です。

○川崎会長　ありがとうございます。お願いいたします。

○こうち委員　地元市民の方々ですね、納得しておられない状況も一部あるというふうにはお聞きしています。やはりその後どうするかというところのビジョンを示していくことが必要ではないかというふうに思っておりまして、筋論で行けば公園にするというのが筋である中で、京都市が置かれている状況や見直し指針での議論、これを踏まえたとしても、お互い譲歩できるということはできないのかというふうにも一方で考えております。

例えば、一旦賃貸にして、しばらくの間活用しながらさらに議論を進めるということでありましたり、公園以外に活用するとしても、PFI手法のように一定一部公園整備をしながら活用するであるとか、まずその今回の敷地につきましては別活用をするとしても、既存のほうは、隣接しているほうの、既に開園している公園なんですけど、こちらを充実する。

ちょっと今お聞かせいただきましたけれども、こちらを充実させたりとか、100%はもちろん納得できないけれども、住民の方にも一定御理解いただけるようなそういったビジョンを先に、手順いろいろあると思うんですけど、そういった一部

一定御理解いただけるようなビジョンを示してやっていくべきじゃないかというふうにも思いますけれども、この点についてはいかがですか。

○川崎会長　いかがでしょうか。お願いします。

○事務局　今後のところという御質問かと思えます。まず私ども考えておりますのが、実際に開園の部分を経済的にどうするのかということに関しましては、まさに今日の都市計画審議会の中での都市計画がまずは廃止というふうに提案させていただいていますが、その廃止をもって、その後、しっかりと考えてまいりたいというふうに思っているところでございます。

ただ、その部分を、今回御提案させていただいている我々のほうが、行政のほうがじゃあまた新たな公園の整備というところは考えていないところでございます。

それとすみません、繰り返しになりますけれども、開園部分約2,000平米の部分に関しましては、引き続き何ができるのか、こういうことをしっかり考えてまいりたいというふうに思っております。

○川崎会長　こうち委員、お願いします。

○こうち委員　今回先のビジョンが明確に示されていないというような状況が、先ほどの説明もありましたけれども、180から200ぐらい、未整備のほうについても、同様なことが起こり得るんじゃないか、こういうようなことで住民の方々がどのように納得していただきながら進めるかということについて、今回の件が不安材料になるんじゃないかというふうにも考えております。

ですので、もう少しビジョンの示し方であったりとか、そういったところを明確にしながら進めるべきではないかということも私としては指摘をさせていただきたいと思います。

○川崎会長　ただいまの議論、未調整のところをどうするかということと現況の部分のどうするのかという説明があって、未調整の部分はPFIとかいろんな活用があるのではないかと御提案なんですけれども、PFI、要するに官から民への問題というのは、パークPFIというのは、一つの全国的な潮流に、5年ぐらいなってきたはいるんですけど、ある一定の面積以上の開発、例えば大阪のてんしばと

か、ああいう民間主導でもってかなり大きな開発が入らないと、なかなか難しいという状況があったとあって、こういう児童公園のような小さなものをどうするのかという。

もう一つは、住民の方々の、北九州とかいろんなところで住民の方々の協議会とかで、こうこうこういうふうに使いたい、こういうふうにしたいということで、実際の提案は、サウンディングマーケットとかをしながら具体的に担っていくと、要するに市のほうだけに任せるわけではなくて、もう民としてこういうふうに活用するんだという、ビジョンを示すのは、要するに市のほうだけではなくて、それぞれ両方で実際経済状態が困っている中でどうするのかという提案を実質的に本当にしていかなないと、これがいいのではないか、あれがいいのではないかという時点にはもうなくなって、どんどん要するに経費が出ていくという状況だと思っていますので、そういう意味で御議論していただいているんだと思います。

山田先生、経営のほうから、お願いします。

○山田忠史委員 これ質問ではなくてコメントで、ちょうど今財政の話とかビジョンの話が出てきたので、私はビジネススクールの教員でもあるので、ちょっと企業的手法で言いますと、大体ビジョンを立てるときはやっぱり経営もセットなんですよ。

だから、この公園の話以外もそうですけど、結局お金があるかないかっていうところって、結構重要な意思決定に関わるところで、そういったところで考えると、会社なんかも今SDGsというのをすごい追われていますけれども、今環境、エネルギー、貧困とかいろんな項目があるけれども、やっぱり会社の経営が健全であるということは必要条件ですね。会社が傾けば達成できるはずないんですから。だから、SDGsの中には経済とか産業育成とかも含まれている。

だから、企業ってそういうのは両立して考えていくというのが当たり前で、包括的な検討ですね、いわばこれ都市に置き換えると可能な都市経営というのを本当にこれから考えていかないと、何か方策だけ切り出して検討する、これはまさに今会長がおっしゃったんですが、方策だけ切り出して検討してビジョンを書いても、先立つものがなかったら実現するわけではない。会社だったら当たり前の話になってし

まうので。

実は、これって別に京都市だけが陥っているのではなくて、日本中の都市が、たった一部の潤っている都市以外は全部同じ状況に陥っているんで、これからちょっと何というのですかね、守るべきものと都市財政を本当に同時に考えてビジョンを書いて方策を考えないと、何というんですか、どこで議論しても二律背反のトレードオフの議論になって、何か建設的な答えが出てこないんですよ、というのをすごく感じます。

今日、今年最後ということもあるので、ちょっと今年度の感想みたいな話になりましたけど、結構都市経営、持続可能な都市経営というのはすごく大事なキーワードだと思っています。コメントです。

○川崎会長 ありがとうございます。実質的な経営状態を見てこないと、案として上げてこないと駄目だということで、これぐらいの規模の小さなところに何らかを持ってくるのは、P F I でなかなか足りないんで、むしろ例えばお花屋さんとかカフェとかで、むしろ経営余力のあるところが緑化を少しきれいにしてくれるところとか、そういうところを具体的に呼んでこないと、それがビジョンだと思うんですよ。それが先生方の御提案をいただけたらと思います。

こうち委員、お願いします。

○こうち委員 ありがとうございます。例えば今おっしゃっていただいたようなお話って、結構ずっと来ることもあると思うんですね。今していただいたようなお話というのは、例えば住民の方々とそういうふうな話というのはできていたのか、それはいかがですか。

○川崎会長 お願いします。

○事務局 今お話していただいたように、今後について、例えばP F I 手法はどうだろう、あるいはその他の手法がある、そういう話というのは、これまではしておりません。

繰り返しになってしまうかもしれないんですけども、今後この土地をどのようにしていくのか、それに対しましては、この都市計画の廃止をさせていただいた、させていただいた後に考えてまいりたいと思ってございますし、またそのときには具

体的なことというのは、まだ持ち合わせておりませんが、いろんな視点が必要なのかなというふうに考えます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。こうち委員、いかがでしょうか。

○こうち委員 今おっしゃっていただいたような会長であつたりとか、御意見いただいたようなそういう話をもっと住民の方に事前にお示しいただけたら、よりこの住民の方の理解は進んだのではないかというふうに思っているところでありますので、その点については、先ほど申したような指摘であります。

○川崎会長 ありがとうございます。ほかいかがでございますか。

棕田委員、お願いします。

○棕田委員 今議論をお伺いして、確認しておきたいことがあります。

そもそも論、1941年、昭和16年に土地区画整理事業によってこの用地ができたわけですね。その用地ができて確保対策としては、公共減歩によってできた用途ですか、まずお聞かせください。

○川崎会長 お願いします。

○事務局 そのとおりでございます。

○棕田委員 公共減歩というのは、提供するに当たって無償であるとか有償であるとか、もう一点はそもそも論、土地区画整理事業というのは、宅地の確保のための法律ですね。居住空間、住環境を充実させるために、道を整備したり公園を整備したり川を整備したりするというのが主たる目的だと思います。

すなわち利用価値の高い宅地を得るための事業だと私は了解しておりますが、その点どうですか。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 土地区画整理事業でございますけれども、今委員のほうからありましたように、良好な住環境のために行われる事業、そういうふうに認識してございます。

○棕田委員 その住環境を整えるためだったけれども、時代が時代ですね。昭和16年太平洋戦争が始まる年です。そして1943年、昭和18年には京都市の苗圃として使われてきた、これはなぜ苗圃として使われたんですか。

○事務局 まずは、西側、全体の都市計画決定がされたときの西側については、開

園を先にさせていただいております。その後、東側のところもという話は当然あるんですけども、全市的に考えた場合に、公園の整備ができていないところがまだまだというところで、ほかの地域のところでの整備を進めていたという現状がございます。

そういうこともございまして、東側、今回対象になっているところについては、苗を育てたりとかする苗圃というところで平成9年まで運用させていただいたというところでございます。以上です。

○川崎会長 お願いします。

○椋田委員 私のちょっと理解が足りないかもしれませんが、当初これ昭和18年には全体を苗圃として使ってはったんでしょう。というのは、1956年、昭和31年に都市計画公園として位置付けをされて、そして1961年に、これは昭和36年ですね、西側の一部が公園になったというふうに理解しておりますが、そもそこの都市計画公園として位置付けられる1956年、昭和31年、全部苗圃として使ってはったんと違うんですか。

○川崎会長 お願いします。

○事務局 すみません、そうですね、大変失礼いたしました。区画整理事業によって昭和18年のときに全体が苗圃ということで運営されたというところでございます。

○川崎会長 お願いします。

○椋田委員 ですから、言うならば勘違いされて、当初から全体苗圃で使っていて、そして都市計画公園として決定されたのが昭和31年、そして1961年に西側が公園になったということですね。そして残る東側を1997年、平成9年3月に閉鎖したということですね。分かりました。

いずれにしても、コンフューズしやすい案件やと思います、混乱しやすい。当初からこれを公共減歩で提供されたときに、公園として提供されたのかどうかということが全然記録に残っていないというのを私聞いておったんです、これどうですか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 はい、今委員がおっしゃるとおりでございます。

○**椋田委員** ということは、公園目的、公園をつくって、限らず言うならば、この土地が提供されたということですね、分かりました。以上です。

○**川崎会長** ありがとうございます。歴史的経緯についてお話いただきました。いかがでしょうか、そのほかございませんでしょうか。

それでは、この３３３号議案につきまして、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。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(「異議あり」の声あり)

○**川崎会長** 異議のある方がおられるようでございます。

○**こうち委員** すみません、失礼します。先ほど質疑させていただいた内容のとおり、もう少しやはりこの件に関して、継続的に住民の方々と、もちろん京都市の考え方を分かっていることも含めて話していただく、継続的に審議をもう少しするべきじゃないかというふうに思っておりますが、いかがでしょうか。

○**川崎会長** この点につきましては、いかがでしょうか。お願いします。

○**事務局** はい、今継続の御審議というお話があったんですけれども、私どもといたしましては、先ほどのこれも繰り返しで恐縮なんですけれども、次のどういう活用をしていくとかいうことを考えた都市計画の廃止、これをしてから、というのは、これ今都市計画の網がかかっているという状況になりますと、いろいろな鑑定であったりとか、そういうことができないという状況もございますので、まずはこの廃止のほうをお願いしたいというふうに考えております。以上でございます。

○**川崎会長** よろしいでしょうか。

それでは、先ほどに戻りますが、議案を議決することに御異議ある方がおられますので、まず議案を議決することについてお諮りいたします。

計議第３３３号議案につきまして、議決することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○**川崎会長** ありがとうございます。

それでは、出席者２５名のうち議案を議決することに賛成であると挙手をいただいた委員が２０名でございましたので、議案を議決することに賛成である委員が過

半数となっております。

それでは、議案の議決をさせていただきたいと思います。

計議第 3 3 3 号議案につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの件につきまして、出席者 2 5 名のうち議案に賛成である委員が 2 0 名であり、過半数となりました。

したがって、計議第 3 3 3 号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決をいたします。ありがとうございます。

それでは次に、計議 3 3 4 号議案につきまして、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、御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 それでは、異議のある委員がおられますので、計議第 3 3 4 号議案につきましては、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。出席者 2 5 名のうち議案に賛成である委員が 2 2 名でございました。過半数となっております。

したがって、計議第 3 3 4 号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決をいたします。ありがとうございます。

計 議 第 3 3 5 号
都 企 計 第 3 2 0 5 号
令 和 5 年 3 月 1 4 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）用途地域の
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）
用 途 地 域 の 変 更（京 都 市 決 定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積			建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約	148	ha	5/10 以下	3/10 以下	—	100 m ²	10m	1.0%
	約	896	ha	6/10 以下	4/10 以下	—	100 m ²	10m	6.0%
	約	2,003	ha	8/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	13.4%
	約	496	ha	10/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	10m	3.3%
	小計	約	3,543	ha					23.7%
第二種低層住居専用地域	約	17	ha	8/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	0.1%
	約	3	.7 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	10m	0.0%
	小計	約	21	ha					0.1%
第一種中高層住居専用地域	約	94	ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	0.6%
	約	2,188	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.6%
	約	12	ha	30/10 以下	6/10 以下				0.1%
	小計	約	2,294	ha					15.3%
第二種中高層住居専用地域	約	672	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.5%
	約	35	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
	小計	約	707	ha					4.7%
第一種住居地域	約	1,752	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.7%
	約	67	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.4%
	小計	約	1,819	ha					12.1%
第二種住居地域	約	993	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.6%
	約	204	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.4%
	小計	約	1,197	ha					8.0%
準住居地域	約	8	.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1%
	約	77	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
	小計	約	85	ha					0.6%
近隣商業地域	約	198	ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3%
	約	737	ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.9%
	約	73	ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.5%
	小計	約	1,008	ha					6.7%
商業地域	約	16	ha	30/10 以下	—	—	—	—	0.1%
	約	515	ha	40/10 以下	—	—	—	—	3.4%
	約	64	ha	50/10 以下	—	—	—	—	0.4%
	約	280	ha	60/10 以下	—	—	—	—	1.9%
	約	225	ha	70/10 以下	—	—	—	—	1.5%
	小計	約	1,100	ha					7.3%
準工業地域	約	1,584	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.6%
	約	214	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.4%
	約	48	ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.3%
	小計	約	1,846	ha					12.3%
工業地域	約	433	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
	約	491	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.3%
	約	368	ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.5%
	小計	約	1,292	ha					8.7%
工業専用地域	約	68	ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
合計	約	14,980	ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

(適用除外)

1 次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備等（以下、「公共施設等の整備等」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下、「最低敷地面積」という。）の規定に適合する土地若しくは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条の 2 第 3 項の規定により最低敷地面積の規定を適用しないこととされる土地で、公共施設等の整備等に伴い、面積が減少し、かつ、最低敷地面積の規定に適合しないものについては、面積減少後の土地についてその全部を一の敷地として使用し、又は公共施設等により分割された各々を一の敷地として使用する場合には、最低敷地面積の規定を適用しない。ただし、公共施設等の整備等が行われる際、既に最低敷地面積の規定に違反していた敷地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の規定に違反することとなる土地についてはこの限りではない。

(1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。

(2) 河川、水路その他の公共施設

(3) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）による都市公園

(4) 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 3 第 4 項第 3 号に該当する通路

2 前項の規定は、公共施設等の整備等の後に、最低敷地面積の規定に適合するに至った建築物の敷地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の規定に適合するに至った土地については適用しない。

理 由

本都市計画は、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集積・充実させるとともに、若者・子育て世代が「京都で住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を図ることを目的に、用途地域を変更するものである。

計 議 第 3 3 6 号
都 企 計 第 3 2 0 6 号
令 和 5 年 3 月 1 4 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）高度地区の
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）
高 度 地 区 の 変 更（京 都 市 決 定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
10m高度地区	約 3,563 ha	建築物の高さは、その最高限度を10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、10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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全部並びに第一種中高層住居専用地域の一部
12m 第1種高度地区	約 387 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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3メートルを超える場合においては、12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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
12m 第2種高度地区	約 234 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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3メートルを超える場合においては、12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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域及び第二種住居地域の各一部

12m 第3種高度地区	約 63 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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3メートルを超える場合においては、12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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
12m 第4種高度地区	約 74 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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3メートルを超える場合においては、12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。）とする。	近隣商業地域及び商業地域の各一部
15m 第1種高度地区	約 1,965 ha	建築物の高さは、その最高限度を15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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第二種住居地域の各一部
15m 第2種高度地区	約 1,360 ha	建築物の高さは、その最高限度を15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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

15m 第3種高度地区	約 912 ha	建築物の高さは、その最高限度を15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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
15m 第4種高度地区	約 457 ha	建築物の高さは、その最高限度を15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。）とする。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
20m 第1種高度地区	約 816 ha	建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合においては、20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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
20m 第2種高度地区	約 1,372 ha	建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合においては、20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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

20m 第3種高度地区	約 998 ha	建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合においては、20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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
20m 第4種高度地区	約 579 ha	建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合においては、20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。）とする。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
25m高度地区	約 61 ha	建築物の高さは、その最高限度を25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、25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。）とする。	商業地域の一部
31m 第1種高度地区	約 539 ha	建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
31m 第2種高度地区	約 6.2 ha	1 次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。 (1) 敷地が五条通に2メートル以上接し、かつ、敷地面積が1,000平方メートル以上の建築物 (2) 敷地内の全ての建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通の境界線までの距離が2メートル以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通以外の敷地境界線までの距離が1メートル	商業地域の一部

		ル以上の敷地に存する建築物（建築基準法施行令（以下「建基法施行令」という。）第１３０条の１２に定める建築物の部分を除く。） (3) 事務所若しくは研究施設（以下「事務所等」という。）又は延べ面積の２分の１以上を事務所等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねる建築物 2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０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３メートルを超える場合には、２０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。）とする。	
３１ｍ 第３種高度地区	約 １９ ha	1 工場、事務所若しくは研究施設（以下「工場等」という。）又は延べ面積の２分の１以上を工場等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねる建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。 2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０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３メートルを超える場合には、２０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。）とする。	工業地域の一部
３１ｍ 第４種高度地区	約 ２９１ ha	1 工場等若しくは倉庫又は延べ面積の２分の１以上を工場等若しくは倉庫の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねる建築物の高さは、その最高限度を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は、３１メートルからその	工業地域の一部

		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。) とする。 ２ 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０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３メートルを超える場合には、２０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。)	
３１ｍ 第５種高度地区	約 ２１ ｈa	１ 次に掲げる(１)及び(２)を満たす建築物の高さは、その最高限度を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。) (１) 敷地が油小路通、烏丸通、河原町通又は九条大路に６メートル以上接し、かつ、敷地面積が５００平方メートル以上の建築物 (２) 事務所等又は延べ面積の２分の１以上を事務所等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所、幼保連携型認定こども園若しくは共同住宅の用途を兼ねる建築物（共同住宅の用途に供する部分は延べ面積の３分の１以下とする。) ２ 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０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３メートルを超える場合には、２０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。)	商業地域の一部
３１ｍ 第６種高度地区	約 ２１ ｈa	１ 次に掲げる(１)及び(２)を満たす建築物の高さは、その最高限度を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。) (１) 敷地が油小路通、烏丸通、竹田街道、河原町通又は九条大路に６メートル以上接し、かつ、敷地面積が５００平方メートル以上の建築物	商業地域の一部

		(2) 事務所等又は延べ面積の2分の1以上を事務所等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所、幼保連携型認定こども園若しくは共同住宅の用途を兼ねる建築物（共同住宅の用途に供する部分は延べ面積の3分の1以下とする。） 2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を25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、25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。）とする。	
31m 第7種高度地区	約 11 ha	1 次に掲げる(1)及び(2)を満たす建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。 (1) 敷地が七条通又は七本松通に2メートル以上接する建築物 (2) 1階における建築物の床面積（建築基準法（以下「建基法」という。）第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の床面積を除く。この号、31m第8種高度地区第1項第3号、空間創出型高度地区第2項第3号及び備考5において同じ。）のうち、次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）以外の用途（以下「特定用途」という。）に供する部分（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅にあっては、その居住の用に供する部分以外の部分）の床面積の合計（以下「特定用途面積」という。）が当該階の床面積の2分の1以上であるもの ア 住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。） イ 共同住宅 ウ 寄宿舍又は下宿 エ 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。） オ 倉庫その他これに類するもの	商業地域及び準工業地域の各一部

		2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合においては、20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。）とする。	
31m 第8種高度地区	約 25 ha	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、風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業（以下「風俗営業等」という。）以外の用途に供し、次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。 (1) 敷地が外環状線に2メートル以上接する建築物 (2) 建築物の敷地のうち外環状線と建築物の敷地との境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地（建築物を建築し、又は通行上支障がある工作物の類を築造していないものをいう。空間創出型高度地区第2項第2号において同じ。）が設けられているもの (3) 1階における特定用途面積が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であるもの 2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合においては、20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。）とする。	商業地域の一部

31m 第9種高度地区	約 262 ha	1 工場等、共同住宅若しくは寄宿舍又は延べ面積の2分の1以上を工場等、共同住宅若しくは寄宿舍の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもので次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。 (1) 共同住宅又は寄宿舍の住戸の外壁から隣地境界線までの距離が2メートル以上の建築物 (2) 共同住宅又は寄宿舍の住戸の居室及び居室との間に区画となる間仕切壁又は戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）がなく当該居室と一体とみなされる建築物の部分の窓、出入口、排気口、給気口、排気筒、給気筒、屋根及び壁で、直接外気に接するものが、防音上効果がある又は防音上支障がないものとして市長が定める構造である建築物 (3) 共同住宅又は寄宿舍にあっては、環境性能を有するものとして市長が定める建築物 2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合においては、20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。）とする。	工業地域の一部
31m 第10種高度地区	約 89 ha	1 工場等、共同住宅若しくは寄宿舍又は延べ面積の2分の1以上を工場等、共同住宅若しくは寄宿舍の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもの（共同住宅又は寄宿舍にあっては、環境性能を有するものとして市長が定める建築物に限る。）の高さは、その最高限度を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、	準工業地域の一部

		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。)とする。 2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合には、20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。）とする。	
31m 第11種 高度地区	約 111 ha	1 共同住宅又は延べ面積の2分の1以上を共同住宅の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもので次に掲げる(1)及び(2)を満たす建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。 (1) 敷地面積が3,000平方メートル以上の建築物 (2) 環境性能を有するものとして市長が定める建築物 2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を20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3メートルを超える場合には、20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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域及び第二種住居地域の各一部
空間創出型 高度地区	約 38 ha	1 建築物の高さは、その最高限度を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。）とする。 2 前項の規定は、風俗営業等以外の用途に供し、次に掲げる(1)から(4)までの全てを満たすもので、かつ、市長が、当該建築物が存する	商業地域の一部

		地域の良好な景観の形成に支障がないと認めた建築物については、適用しない。 (1) 敷地が外環状線又は大宅西野山線に2メートル以上接する建築物 (2) 建築物の敷地のうち外環状線及び大宅西野山線と建築物の敷地との境界線からの水平距離が3メートル以下の範囲内にある部分に空地が設けられているもの (3) 1階における特定用途面積が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であるもの (4) 敷地内の全ての建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が2メートル以上の敷地に存する建築物	
--	--	--	--

(制限の緩和)

- 1 北側斜線制限（本計画書に定める北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限。以下同じ。）については、建基法施行令第135条の4を準用する。
- 2 建基法第86条第1項、同条第2項若しくは同法第86条の2第1項の規定による認定を受けたもの又は同法第86条第3項、同条第4項、同法第86条の2第2項若しくは同条第3項の規定による許可を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。
- 3 敷地が2以上の高度地区にまたがる場合、それぞれの高度地区の境界（以下「高度地区界」という。）において、高度地区界より北側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値が、当該高度地区より南側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値より大きい場合においては、敷地の全部が当該高度地区界より北側にあるものとみなし、北側斜線制限を適用する。
- 4 12m高度地区において、軒の高さが12メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが15メートル以下、かつ、こう配屋根（10分の3から10分の4.5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根をいう。以下同じ。）を有する建築物（歴史遺産型美観地区（都市計画法（以下「都計法」という。）第8条第1項第6号に規定する景観地区のうち、歴史遺産型美観地区をいう。以下同じ。）内の建築物を除く。）については、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は15メートルとする。
- 5 15m高度地区において、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、こう配屋根を有する建築物（歴史遺産型美観地区内の建築物を除く。）については、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は18メートルとする。
- 6 12m高度地区内、かつ、歴史遺産型美観地区（一般地区に限る。）内において、軒の高さが12メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが15メートル以下、かつ、こう配屋根を有する建築物であつて、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に資すると認めたものについては、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は15メートルとする。
- 7 15m高度地区内、かつ、歴史遺産型美観地区（一般地区に限る。）内において、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、こう配屋根を有する建

築物であつて、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に資すると認めたものについては、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は18メートルとする。

- 8 31m第3種高度地区、31m第4種高度地区又は31m第9種高度地区において、市長が工業の利便の増進に資するものとして認めた建築物は工場等とみなす。

(適用除外)

- 1 10m高度地区、12m第1種高度地区、15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区内の建築物で次の(1)又は(2)のいずれかに該当するものについては、本計画書の北側斜線制限は適用しない。

- (1) 地階を除く階数が2以下の建築物で、軒の高さが6.5メートル以下、かつ、建築物の高さが10メートル以下でこう配屋根を有するもの
- (2) 建築物の高さが6.5メートル以下のもの

- 2 次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。

- (1) 建基法第55条第2項の規定に基づく認定を受けたもの
- (2) 都計法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域のうち、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内にあり、かつ、同条第2項第3号に規定する地区整備計画において、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの

- (3) 都計法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域のうち、同法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全ての制限が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの

ア 建築物等の用途の制限

イ 壁面の位置の制限

ウ 建築物等の高さの最高限度

エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- (4) 名神高速道路以南、国道1号線以東、宇治川以北、近鉄京都線以西、かつ、東高瀬川以西の地域において、31m第1種高度地区かつ、商業地域又は準工業地域にあり、敷地面積が1,000平方メートル以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のものをいう。）の境界線までの距離が5メートル以上の建築物（建基法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。）

- (5) 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）向島ニュータウン地区地区計画の区域のうち、地区整備計画において駅前商業地区、センター商業地区又は高層住宅地区として区分された区域内の建築物で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの

ア 敷地面積が2,000平方メートル以上のもの

イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が6メートル以上のもの（建基法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。）

ウ 建基法第53条第1項に規定する建築物の建蔽率が10分の5以下（建基法第53条第3項第2号の規定により市長が指定する敷地にあつては10分の6以下）の敷地内におけるもの

- (6) 高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で、当該都市計画において定められた内容に適合しない部分（以下「不適格部分」という。）を有する建築物で、次のアからエまでのいずれかに該当するもの

ただし、高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。

ア 昇降機等の増築で、市長が、高齢者、障害者等が円滑に利用するためのものと認めるもの

- イ 新たに不適格部分を生じさせない増築で、市長が、用途上又は構造上やむを得ないもので、かつ、地域の良好な景観の形成及び周囲の市街地の環境に支障がないと認めるもの
- ウ 塔屋等の屋上部分の高さが3メートル（2.5m高度地区、3.1m高度地区又は空間創出型高度地区に存する建築物（建築物の高さの最高限度が2.0メートルの建築物を除く。）にあっては4メートル）を超え、かつ、当該塔屋等が存しないとした場合の建築物の高さが、本計画書に定める建築物の高さの最高限度以下である建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。）
- エ 建築物の高さが北側斜線制限（高度地区の種類の変更によるものを除く。）にのみ適合しない建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。）

（許可による特例）

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成及び周囲の市街地の環境に支障がないと認めて許可したものは、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。
 - (1) 優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するもの
 - (2) 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要なもの
 - (3) 京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物
 - (4) 良好な沿道景観の形成に資するもの（北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。）
 - (5) 特例許可を受けた建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの）
 - (6) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの
- 2 市長は、上記1の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成、市街地の環境の整備改善又はまちづくりの推進を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

（備考）

- 1 本計画書において使用する用語は、別に定めるもののほか、建基法及び建基法施行令において使用する用語の例による。
- 2 前項の規定にかかわらず、建築物の高さの算定については、良好な景観の形成を図るために建築物の屋上に設ける修景装置（以下「屋上に設ける修景装置」という。）で次に掲げる(1)から(4)までの全てに適合するもの及び建築設備で次に掲げる(1)に適合するものの高さは、北側斜線制限を除き、当該建築物の高さに算入しない。
 - (1) 屋上に設ける修景装置及び建築設備を除いた部分（以下「本体部分」という。）の最高の高さから当該屋上に設ける修景装置及び建築設備の最上部までの高さが3メートル（2.5m高度地区、3.1m高度地区又は空間創出型高度地区に存する建築物（建築物の高さの最高限度が2.0メートルの建築物を除く。）にあっては4メートル）を超えないこと。
 - (2) 本体部分と構造上分離されていること。
 - (3) 外観が本体部分の外壁面と一体となるものでないこと。
 - (4) 屋上に設ける修景装置の下部の空間が、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他これらに類する用途に供されるものでないこと。
- 3 敷地が3.1m第2種高度地区第1項第1号、3.1m第5種高度地区第1項第1号、3.1m第6

種高度地区第1項第1号、31m第7種高度地区第1項第1号、31m第8種高度地区第1項第1号、31m第11種高度地区第1項第1号又は空間創出型高度地区第2項第1号に規定する接道長さ又は敷地面積の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、接道長さ又は敷地面積については、その他の地区の敷地の部分を含む。

- 4 建築物が31m第2種高度地区第1項第3号、31m第3種高度地区第1項、31m第4種高度地区第1項、31m第5種高度地区第1項第2号、31m第6種高度地区第1項第2号、31m第8種高度地区第1項本文、31m第9種高度地区第1項本文、31m第10種高度地区第1項、31m第11種高度地区第1項本文又は空間創出型高度地区第2項本文に規定する建築物の用途の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、建築物の用途については、その他の地区の当該建築物の部分を含む。
- 5 敷地が31m第7種高度地区第1項第2号、31m第8種高度地区第1項第3号又は空間創出型高度地区第2項第3号に規定する特定用途面積及び床面積の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、特定用途面積及び床面積については、その他の地区の部分を含む。
- 6 建築物が31m第9種高度地区第1項第2号若しくは第3号、31m第10種高度地区第1項又は31m第11種高度地区第1項第2号に規定する防音上効果がある若しくは防音上支障がない構造又は環境性能の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、当該構造又は性能の制限は、その他の地区の当該建築物の部分にも適用する。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集積・充実させるとともに、若者・子育て世代が「京都で住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を図ることを目的に、高度地区を変更するものである。

計 議 第 3 3 7 号
都 企 計 第 3 2 0 7 号
令 和 5 年 3 月 1 4 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）防火地域及
び準防火地域の変更について（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）
防火地域及び準防火地域の変更（京都市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 183 ha	
準 防 火 地 域	約 7, 199 ha	
合 計	約 7, 382 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画は、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集積・充実させるとともに、若者・子育て世代が「京都で住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を図ることを目的に、用途地域の変更に併せて、防火地域及び準防火地域を変更するものである。

計 議 第 3 3 8 号
都 企 計 第 3 2 0 8 号
令 和 5 年 3 月 1 4 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）特別用途地区
の決定について（付議）

都市計画法第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）
特別用途地区の決定（京都市決定）

都市計画特別用途地区（外環状線等沿道特別用途地区）を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
外環状線等沿道 特別用途地区		
第 1 種地区	約 3 8 ha	
第 2 種地区	約 2 5 ha	
合 計	約 6 3 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、地下鉄東西線や新十条通の整備などにより高まった市内中心部や南部方面等へのアクセス性をいかし、幹線沿道・沿線を中心に、新たな魅力の創出や活力の向上に資する多様な都市機能を誘導し、若者・子育て世代のニーズに合った居住環境の創出が図られるよう、まちに暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるような賑わいと潤いある都市空間の形成を図ることを目的に、用途地域等の変更に併せて、「外環状線等沿道特別用途地区」を定めるものである。

計 議 第 3 3 9 号
都 企 計 第 3 2 0 9 号
令 和 5 年 3 月 1 4 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）特別用途地区
の決定について（付議）

都市計画法第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）
特別用途地区の決定（京都市決定）

都市計画特別用途地区（産業集積特別工業地区）を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
産業集積特別工業地区		
第 1 種地区	約 1 5 4 ha	
第 2 種地区	約 1 2 3 ha	
合 計	約 2 7 7 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、都市同士がまちの魅力や活力を相互に高め合う好循環を生み出し、「京都都市圏」としての求心力を高める新たな拠点の形成が図られるよう、新たな産業拠点づくりが進展する向日町駅周辺や職住近接などの新しいまちづくりが進展する淀駅周辺の工業地域において、隣接市町の都市開発や将来的な基盤整備との一体的な都市機能の集積を図ることを目的に、用途地域等の変更に併せて、「産業集積特別工業地区」を定めるものである。

計 議 第 3 4 0 号

都 企 計 第 3 2 1 0 号

令 和 5 年 3 月 1 4 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）特定用途誘導

地区の決定について（付議）

都市計画法第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）
特定用途誘導地区の決定（京都市決定）

都市計画特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）を次のように決定する。

種類	面積	建築物等の 誘導すべき用途	建築物の 容積率の最高限度	備考
特定用途誘導地区 (らくなん進都鴨川以北地区)				
A地区	約 52 ha	別表第1に掲げる 要件を満たすと市 長が認めたもの	別表第2のとおり	
B地区	約 157 ha			
合計	約 209 ha			

別表第1

- 1 事務所又は研究施設の用途に供する部分の床面積（建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の床面積を除く。以下同じ。）の合計の床面積の合計に対する割合が2分の1を超えること。
- 2 事務所及び研究施設以外の用途に供する部分の床面積の合計が、建築物の敷地面積に10分の40を乗じて得た面積以下であること。ただし、建築物の敷地が特定用途誘導地区の内外にわたる場合は、特定用途誘導地区内にある建築物の敷地の各部分について建築物の敷地面積に10分の40を乗じて得た面積と特定用途誘導地区外にある建築物の敷地の部分の面積に当該区域の容積率の上限の数値を乗じて得た面積との合計以下であること。
- 3 事務所、研究施設及び工場以外の用途に供する部分の床面積の合計が、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げる面積以下であること。
 - (1) 建築物の敷地の全部がA地区内にある場合は、建築物の敷地面積に10分の30を乗じて得た面積
 - (2) 建築物の敷地の全部がB地区内にある場合は、建築物の敷地面積に10分の20を乗じて得た面積
 - (3) 建築物の敷地がA地区とB地区の区域にわたる場合（(4)に該当する場合を除く。）は、A地区の区域内にある建築物の敷地の各部分の面積に10分の30を乗じて得た面積とB地区の区域内にある建築物の敷地の各部分の面積に10分の20を乗じて得た面積との合計
 - (4) 建築物の敷地が特定用途誘導地区の内外にわたる場合は、特定用途誘導地区内にある建築物の敷地の各部分について(1)、(2)又は(3)の例により算定した面積と特定用途誘導地区外にある建築物の敷地の部分の面積に当該区域の容積率の上限の数値を乗じて得た面積との合計
- 4 公共施設の整備を伴うこと。
- 5 市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること。

6 敷地面積、建築物の配置及び建築面積が次の(1)から(3)までのいずれかに該当すること。

(1) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア 敷地面積が10,000㎡以上

イ 敷地内の全ての建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）が10m以上。ただし、次のいずれかに該当する場合については適用しない。

(ア) 図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店若しくは診療所の用途に供する建築物又は建築物の部分で、当該建築物又は建築物の部分の地階を除く階数が2以下かつ高さが15m以下であるもの

(イ) 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの

(ウ) 決定時に現に存する又は現に建築の工事中である建築物又は建築物の部分

ウ 建築物の建築面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「特定建蔽率」という。）が10分の5以下（建築面積の合計からは、敷地境界線からの水平距離が10mの範囲内にあるイ(ア)の建築物又は建築物の部分を除く。）

(2) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア 敷地面積が5,000㎡以上

イ 外壁の後退距離が5m以上。ただし、(1)イ(ア)から(ウ)までのいずれかに該当する場合については適用しない。

ウ 特定建蔽率が10分の5以下（建築面積の合計からは、敷地境界線からの水平距離が5mの範囲内にある6(1)イ(ア)の建築物又は建築物の部分を除く。）

(3) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア 敷地面積が2,000㎡以上

イ 特定建蔽率が10分の5以下

7 当該建築物の存する地域の良い景観の形成に支障がないもの

別表第2

建築物の容積率の最高限度は、次に掲げる数値とする。

(1) 別表第1に該当すると認めたもののうち、同表6(1)に該当する建築物は、10分の100

(2) 別表第1に該当すると認めたもののうち、同表6(2)に該当する建築物は、10分の80

(3) 別表第1に該当すると認めたもののうち、同表6(3)に該当する建築物は、10分の60

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、国内外の最先端のものづくり産業をはじめとする企業の知の集積地として、クリエイティブな人々や若い世代をひきつける新たな拠点の形成が図られるよう、土地の大街区化や高度利用により事務所及び研究施設を力強く誘導することを目的に、「特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）」を定めるものである。

それでは次に、計議第 3 3 5 号議案から 3 4 0 号議案までを議題といたします。

これらの議案も関連する同じ議案でございますので、一括して審議をいたします。

それでは、事務局のほうから御説明をお願いします。

○事務局 ただいま傍聴の方の入替えを行っておりますので、しばらくお待ちください。

(傍聴者 入替え)

○事務局 それでは御説明いたします。

それでは計議第 3 3 5 号議案から計議第 3 4 0 号議案までを御説明いたします。これらの議案は、「みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまちの実現に向けた都市計画の見直し」に係る事項でございますので、一括して御説明させていただきます。恐れ入りますが、お手元の製本されております資料 2－4 を 1 枚おめくりいただき、1 ページを御覧ください。

はじめに、今回の都市計画の見直しの趣旨、背景について御説明いたします。

京都市では、人口減少社会が本格的に到来する中、これまでの「保全・再生・創造」の土地利用を基本に、京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、「保全・再生ゾーン」における京都ならではの魅力と、「創造・再生ゾーン」で生み出す都市活力を循環させることにより、多様な地域の拠点の活性化や働く場の確保などを実現し、本市の地理的制約への対応と市域全体の持続性の確保を目指し、令和 3 年 9 月に都市計画マスタープランを改定いたしました。

2 ページを御覧ください。

都市計画マスタープランに掲げた課題への対応や、将来像の実現に向け、「京都市 駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会」を設置し、地域ごとの特性を踏まえた「都市機能の集積・充実」や「都市空間の魅力創出」のための都市計画上の方策について検討を行いました。

具体的には、都市計画マスタープランで掲げる都市計画の方針・地域の将来像とのギャップ・土地利用と都市基盤整備の状況等を踏まえ、中ほどに記載しております、4 つの基本的な考え方に基づき、「重点的に都市計画上の方策を講じるべきエリア」を抽出し、見直し箇所を選定しました。

1 枚おめくりいただき、3 ページと 4 ページを併せて御覧ください。

今回の都市計画の見直しのねらいと、見直し箇所について、御説明いたします。

ねらいの 1 点目は、「都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成」であり、京都駅南部、梅小路京都西駅周辺、らくなん進都の鴨川以北、竹田駅周辺を選定しました。

ねらいの 2 点目は、「京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境の創出」であり、東部方面の外環状線沿道と市街地の西部に位置する工業地域を選定しました。

ねらいの 3 点目は、「隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成」であり、桂川・洛西口駅周辺、向日町駅周辺、淀駅周辺を選定しました。

ねらいの 4 点目は、「工業地域における多様な立地ニーズへの対応」であり、工業地域の一部を対象としています。

1 枚おめくりいただき、5 ページを御覧ください。

今回の見直し項目と、各都市計画との関係について、整理したものでございます。

表の上段に示す見直し箇所ごとに、用途地域や高度地区など、見直す都市計画の項目について、黒丸でお示ししております。

6 ページを御覧ください。

見直し箇所ごとに御説明させていただく前に、高度地区の種類の変更について御説明いたします。

現行の高度地区の種類につきましては、表の左端にお示ししているとおり、全 17 種類ございます。

今回の見直しに当たりましては、31m 高度地区の種別について、赤字で記載のとおり、新たに 8 種追加し、11 種までとします。また、「空間創出型高度地区」を新設し、全 26 種類といたします。

1 枚おめくりいただき、7 ページを御覧ください。

ここからは、今回の都市計画の見直し案について、箇所ごとに御説明いたします。

はじめに、「京都駅南部」についてでございます。

こちらでは、新たなオフィスやラボが集積し、南部創造をリードする新たな拠点となることを目指します。

具体的には、京都ならではの新たなオフィス・ラボ機能の集積地をダイナミックに形成することや、「顔」となる交差点の角地から、通りに向けてにぎわいや活動が一体的に創出されるよう、①から③の区域について、表のとおり見直しを行います。

①と②の区域では、「31m第5種と、第6種高度地区」を指定することとしており、下段、※1の箱書きに記載のとおり、要件を満たす事務所又は研究施設に限り、高さの最高限度を31mといたします。

なお、第5種と第6種の違いは、要件を満たさない場合の高さの最高限度が異なる点のみであり、現行の最高限度に基づき、それぞれ指定します。

8ページを御覧ください。

「梅小路京都西駅周辺」についてでございます。

こちらでは、新たな活動やデザインの建築が重なり合い、まちの活性化と回遊性を生み出す、京都の新しい顔となることを目指します。

具体的には、個性あふれる町並みが持つ魅力やにぎわいを再生することや、スタートアップのオフィスやラボの創出が進展するとともに、市場(しじょう)の活気や風情とも混じり合う、にぎわいと活力が創出されるよう、①から③の区域について、表のとおり見直しを行います。

①と②の区域では、「31m第7種高度地区」を指定することとしており、下段、※1の箱書きに記載のとおり、1階の床面積の2分の1以上をにぎわいに供する用途とした場合に限り、高さの最高限度を31mといたします。

1枚おめくりいただき、9ページと10ページを併せて御覧ください。

「らくなん進都の鴨川以北」についてでございます。

こちらでは、創造的・革新的な企業が集積し、クリエイティブな人々や若い世代をひきつける新たな拠点となることを目指します。

具体的には、南部創造のまちづくりの先導地区にふさわしいダイナミックな土地利用を促進し、大街区化や高度利用を図り、働く人のために必要となる商業機能の

誘導や、にぎわいが創出されるよう、「特定用途誘導地区」を新たに活用し、一定の要件を満たすと市長が認定する事務所と研究施設について、さらに容積率を上乗せします。

認定の要件につきましては、10ページの下段、※2の箱書きに記載のとおり、公共施設の整備や産業や文化、交流機能の導入を求めるとともに、容積率の最高限度に応じて、一定の空地の確保を求めることにより、豊かで開放的な空間が生み出してまいります。

1枚おめくりいただき、11ページを御覧ください。

「竹田駅周辺」についてでございます。

こちらでは、南部創造の新たな拠点として商業・業務機能が集積するとともに、居住環境が充実した良好な市街地となることを目指します。

①の区域につきましては、ターミナル機能をいかし、近隣のくいな橋駅周辺のまちづくりとも連携しながら、商業・業務機能などを集積させるため、また、②の区域につきましては、鉄道駅を中心とした地域の拠点形成と併せて、近隣の日常生活を支える幹線沿道とも一体的に、利便性の高い良質な居住環境の充実を図るため、表のとおり見直しを行います。

12ページを御覧ください。

「東部方面の外環状線沿道」についてでございます。

こちらでは、若い世代をひきつける新たな魅力を創出・発信するにぎわいと潤いあふれる、地域のコミュニティや文化の創造拠点となることを目指します。

1枚おめくりいただき、13ページと14ページを併せて御覧ください。

①から④の区域につきましては、新たな魅力の創出・活力の向上に資する多様な都市機能や、若年・子育て世代のニーズに合った居住環境を創出するとともに、まちに暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるようなにぎわいと潤いある都市空間を形成するため、表のとおり見直しを行います。

このうち、①から③では、「空間創出型高度地区」を指定することとしており、13ページの下段、※1の箱書きに記載のとおり、敷地が外環状線や新十条通に2m以上接し、1階の床面積の2分の1以上を賑わい用途とすることや、幹線道路沿

いに幅 3 m 以上の歩道状の空地を設けること、隣地境界線などから 2 m 以上の外壁後退を行うなど、要件を全て満たすもので、かつ、地域の良い景観の形成に支障がないと市長が認めた場合に限り、高さの最高限度を無制限とし、要件を満たさない場合は、31 m といたします。

また、①から③の区域では、「外環状線等沿道特別用途地区の第一種地区」を指定することとしており、※2 の箱書きに記載のとおり、「風俗営業を禁止する」とともに、「1 階の床面積の 2 分の 1 以上をにぎわいに供する用途とすることと、幹線道路沿いに幅 2 m 以上の歩道状の空地を設けること」の 2 つの要件の適否により、段階的に容積率を加算します。

次に、④の区域では、「31 m 第 8 種高度地区」と、「外環状線等沿道特別用途地区の第二種地区」を指定することとしており、14 ページの下段、※4 と※5 の箱書きに記載のとおり、見直しを行います。

さらに、⑤と⑥の区域では、稲荷山トンネルが無料化されたことにより、市内中心部等へのアクセス性が高まる新十条通沿道において、新たな魅力と活力の創出に資する多様な都市機能を集積するため、また、⑦の区域では、大規模な低未利用地に新たな価値やにぎわいの創出に資する多様な施設の立地を促進するため、表のとおり見直しを行います。

1 枚おめくりいただき、15 ページと 16 ページを併せて御覧ください。

「市街地西部の工業地域」についてでございます。

こちらでは、未来を支える若い世代の市内居住のニーズを受け止め、ものづくりと調和しながら環境負荷にも配慮したサステイナブルなまちとなることを目指します。

①と②の区域につきましては、工場の操業環境の保全・向上はもとより、ものづくりと調和し、生活利便が整った居住環境を創出するため、表のとおり見直しを行います。

このうち、「31 m 第 9 種高度地区」につきましては、15 ページの下段、※1 の箱書きに記載のとおり、隣地境界線までの距離を 2 m 以上確保し、開口部の遮音対策や、一定の環境性能を満たす共同住宅等に限り、高さの最高限度を 31 m と

たします。

また、一定規模の住宅開発につきましては、下段、下から3つ目の箱書きに記載のとおり、入居予定者に対する事前説明を求めることとします。

こちらにつきましては、先程の遮音対策や環境性能と併せて、後ほど御説明します。

また、③と④の区域につきましては、工場やオフィスの集積を図ることと併せて、良質な住宅や生活に身近な商業施設などの充実を図るため、また、⑤から⑩の区域につきましては、職住が近接したゆとりある働き方を求める、若者や子育て世代の市内居住のニーズを受け止めるため、商業・業務・居住などの多様な機能の複合的な集積を図るとともに、周辺の業務機能や工場の操業環境と調和した潤いある居住環境を創出するよう、表のとおり見直しを行います。

⑤と⑥の区域では、「31m第10種高度地区」を指定することとしており、15ページの下段、※2の箱書きに記載のとおり、工場、事務所、研究施設のほか、一定の環境性能を満たす共同住宅等に関し、高さの最高限度を31mといたします。

また、⑧と⑨の区域では、「31m第11種高度地区」を指定することとしており、16ページの下段、※3の箱書きに記載のとおり、敷地面積が3,000㎡以上で、一定の環境性能を満たす共同住宅に関し、高さの最高限度を31mまでといたします。

1枚おめくりいただき、17ページを御覧ください。

「ものづくりと調和した居住環境の創出のための制度」についてでございます。

こちらにつきましては、要綱を策定し、工業地域における職住共存を目指す地域であることなどについて、事業者から入居予定者に説明を義務付けることとします。

次の「遮音対策」につきましては、工場等からの騒音を軽減するための措置を住宅側に求めることとします。

こちらにつきましては、窓や出入口に、遮音性能を有する建具の設置などを義務付けることとし、今後の技術革新に対応するため、別途規定し、公表します。

18ページを御覧ください。

「共同住宅等に求める環境性能」についてでございます。

こちらにつきましては、断熱性能や劣化対策など、「日本住宅性能表示基準」を満たす性能を義務付けることとし、今後の技術革新に対応するため、別途規定し、公表します。

1枚おめくりいただき、19ページを御覧ください。

「桂川・洛西口駅周辺」についてでございます。

こちらでは、若年・子育て世代のニーズに合った多様な住まい方を選択できる職住近接のまちとなることを目指します。

具体的には、本市及び隣接市の双方における定住人口の求心力となる駅周辺の暮らしを支えることはもとより、南部創造のまちづくりが先導されるらくなん進都のまちづくりの進展を見据え、オフィスや住宅など多様な機能を適切に配置するため、①から④の区域について、表のとおり見直しを行います。

20ページを御覧ください。

「向日町駅周辺」についてでございます。

こちらでは、隣接市町と相互に高め合うことにより好循環を生み出し、「京都都市圏」としての求心力を高める新たな拠点となることを目指します。

具体的には、新たな産業拠点づくりが進展する隣接市町との連携をこれまで以上に強めながら、相互に高め合う環境を整えるため、①と②の区域について、表のとおり見直しを行います。

このうち、①の区域では、「産業集積特別工業地区の第二種地区」を指定し、工場、事務所、研究施設、倉庫に限り、容積率を加算します。

1枚おめくりいただき、21ページを御覧ください。

「淀駅周辺」についてでございます。

こちらでは、駅周辺の新しいまちづくりの進展に合わせ、「京都都市圏」としての求心力を高める新たな拠点となることを目指します。

具体的には、駅周辺の商店街などの商業機能が充実し、住環境とも調和しながら働く場の立地を促進するため、①から④の区域について、表のとおり見直しを行います。

このうち、①の区域では、「産業集積特別工業地区の第一種地区」を指定し、工

場、事務所、研究施設、倉庫に限り、容積率を加算します。

22 ページを御覧ください。

「工業地域の一部」についてでございます。

こちらは近年増加する物流倉庫をはじめとする多様なニーズに対応するものでございます。

「31m第4種高度地区」を指定し、現行の工場、事務所、研究施設に加えて、倉庫についても、高さの最高限度を31mまでといたします。

見直し内容については、以上でございます。

23 ページを御覧ください。

「一定の周知期間を設けて施行する規定」について御説明いたします。

この度の都市計画の見直しにおきましては、赤枠で囲われた、「防火地域・準防火地域」のほか、「外環状線等沿道特別用途地区」の規定のうち、風俗営業の禁止など、一部、制限を強化する規定が含まれます。これらにつきましては、建築活動に影響を与えるおそれがあることから、御承認いただきました場合におきましても、一定の周知期間を設けて施行する予定でございます。

最後に、法定縦覧及び意見書について御報告いたします。

お手元の資料2-3の「計議第335号議案から第340号議案 参考資料2」の1ページを御覧ください。

本都市計画案につきまして、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5年2月15日から同年3月2日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出が69通ございました。

それでは、今回の都市計画の案に対する御意見について、抜粋のうえ御説明いたします。

まず、「全般」についての御意見として、「市内駅周辺5地域の建物の高さ制限や容積率などの大幅な緩和を内容とする都市計画の変更に反対する。特に、山科など3つの地域で高さ制限を廃止することは絶対に認めることはできない。」、「京都市の景観を損ねる高さ規制について反対である。特定エリアに限定する本計画で

も容認できない。」といった御意見のほか、中ほどになりますが、「高さ規制緩和をしても若者は来ない。」などの御意見を頂いております。

次に、5 ページを御覧ください。

「景観」についての御意見として、「京都の景観を守るため、高さ制限を廃止しないでほしい。」、「京都の景観を守り、京都の町の京都らしさをなくさないために、高さ制限の廃止はやめてほしい。」といった御意見のほか、中ほどになりますが、「2007年の新景観政策は輝ける100年の京都を想定して、京都市民の創意で見直し改定されたものと思っている。この理念を堅持してほしい。」などの御意見を頂いております。

次に、9 ページを御覧ください。

「東部方面の外環状線沿道」についての御意見として、「にぎわいを山科にということで、高さ規制を廃止するという市の考え方に強く反対する。」、「高さ制限を廃止すれば、高層マンションが外環状線沿いに乱立する。」といった御意見のほか、中ほどですが、「山科の中心部を南北に走る外環沿道の高さ規制の撤廃・無制限は、山科のまちを東西に分断し、暮らしやまち並み、景観を壊すものでしかない。」などの御意見を頂いております。

次に、10 ページを御覧ください。

下の方になりますが、「地価等への影響」についての御意見として、「高さ規制を緩和すれば大手資本が入ってきて周りの地価も高騰し、若者を呼び込むという本来の目的に反する。」などの御意見を頂いております。

次に、12 ページを御覧ください。

「防災」についての御意見として、「これから先には大きな地震がくるといわれているのに、高い建物を作られることは不安でいっぱい。」などの御意見を頂いております。

次に、下の方になりますが、「手続」についての御意見として、「変更内容は、広域にわたるものであり、市民が十分に認知し、意見が表明できるよう、審議・検討に十分な時間を取り、慎重に検討されることを希望する。」などの御意見を頂いております。

次に、１７ページを御覧ください。

「その他の施策の必要性」についての御意見として、「人口減少対策であるとのことだが、若い人が働き住み続けられる政策は、高層マンションを建てるだけでなく、多くあるはず。」などの御意見を頂いております。

次に、２０ページを御覧ください。

「その他」の御意見として、「京都市の行政担当者が「まぬけ」なのは、税収の分析でも対大阪とは比べるが、東京都はあえて比べようとしない。」などの御意見を頂いております。

最後に、これらの御意見に対する本市の見解ですが、今回の見直しに当たっては、これまで時代と共に進化を続けてきた景観政策とも連動しながら、多様な地域のポテンシャルを最大限引き出せるよう、各エリアの土地利用の状況を精緻に分析し、「景観の保全・形成」「住環境の保全・整備」「都市機能の充実・誘導」の３つの観点のバランスを考慮しながら検討してきたところです。

また、今回の見直しは、この５年余りの間、「持続可能な都市構築プラン」の議論に始まり、「都市計画マスタープラン」の改定など、深く慎重な議論を経て進めてきたもので、それらの過程において、市民意見募集も行ってきております。

本市としましては、見直しを行うことで、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集積・充実させるとともに、若年・子育て層が「京都で住みたい、働きたい、学びたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を幅広い施策との融合により図ることで、将来にわたって持続可能な都市の構築を実現していきたいと考えております。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございました。ただいま事務局から御説明いただきました３３５号議案から３４０号議案までにつきまして、御意見、御質問のある方、挙手をお願いしたいと思っています。よろしくお願いいたします。

宮川委員、どうぞお願いいたします。

○宮川委員 今御説明していただいた資料２－４、これ１ページから２ページにかけてこれまでの経過とか背景が書かれています。

これを見ますと人口の減少であるとか若年子育て世代の減少といった、もしかしたら京都市の将来を脅かしかねないような大きな課題に対応するためにこのマスタープランの改定がなされたんだろうと理解しています。

このマスタープランの改定に当たって、京都市の非常に大事な基本理念になる「保全・再生・創造」、この考え方を最大限尊重しながら、このマスタープランの改定は進められたというふうに思っておりますし、また今回は地域特性を十分踏まえたうえでよく考えられている、よく練られている提案ではないかなと思っています。

また、京都市は将来にわたって持続可能な都市であるために、大変重要な提案がなされているというふうに思っています。

例えば、ポテンシャルはあるんだけど、なかなかいかせないというふうな地域があるのであれば、都市計画としてどのようなサポートができるのかという観点で、具体的に地域ごとによく考えられているというふうに私は思います。

そこで二つほど京都市に質問させていただきたいんですけれども、まず景観についてなんです、最近の計画は資料に書かれているんですが、もうちょっと広い、もうちょっと長いスパンをとって新景観政策以降、市の施策の経緯ということについて教えていただきたいというのが1点。

それからもう一つは、意見書についてなんですけれども、この意見書を読ませていただいたんですが、その中で景観破壊につながるのではないかと、新景観政策を転換するんじゃないかと、そういうふうな御意見も見受けられます。こういった御意見について、京都市はどういうふうに受け止めておられるのか、この2点について、教えていただければありがたいです。

○川崎会長 ありがとうございます。宮川委員は持続可能な都市検討部会にも御出席いただいて、この基盤になる最初のステップ、いろいろ御議論いただいたと思いますが、いかがでしょうか。事務局、お願いいたします。

○事務局 新景観政策以降の施策の展開の経緯と、今回、意見書に景観に関する意見をたくさんいただきましたことへの受止めについてお答えします。

今回の見直しは、まず「京都の景観の守るべき骨格の堅持」を前提に進めてきて

おります。

平成19年から実施している新景観政策は、歴史都市・京都の景観が無秩序に変容し続ける「忍び寄る破壊」という喫緊の課題に対峙するため、まさに時間との勝負の中で、全市的に高さ規制の強化を行ったところでございます。

この新景観政策は、当初から硬直化することなく、時代とともに常に刷新を続ける、進化させるため、社会情勢の変化を勘案しつつ、都市計画や条例などの施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、所要の措置を講じることとしております。

施行後10年を機に実施しました「新景観政策の更なる進化」検討委員会の答申では、景観の守るべき骨格を堅持したうえで、これからの時代を見据え、景観政策と都市計画の組み合わせで、活力ある魅力的な京都の都市景観をデザインしていくということが求められております。

その基本認識の下で、同時期に、先ほど御紹介いただきました都市全体の持続性の確保に向けたまちづくりの方針として「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定いたしました。そこでは地域コミュニティを基本とした生活圏の維持・構築を図るため、各地域の交通拠点、27か所を定住人口の求心力となる地域中核拠点エリアとして設定し、さらに都市計画マスタープランでは、この地域中核拠点エリアの考え方をしっかり踏まえまして、きめ細かな将来像をお示ししてきたところでございます。

そのうえで、今回の駅周辺検討委員会での議論を進めており、精緻なデータを基に、都市の伸びしろ、先ほど委員から言っていただきましたポテンシャル、これらに着目しまして、エリアごとに範囲を絞りながら重点的に対応すべき五つのエリアを答申で御提示いただき、今回の見直しに向けた提案をさせていただいているところです。

したがいまして、今回の見直しは、新景観政策の策定以降、「京都の景観を守るべき骨格」の堅持を前提しながら、都市のポテンシャルを最大限発揮できるよう、各地域の特性を踏まえ、深く丁寧に検討を重ねてきたものでございます。

新景観政策の一貫した考え方の下、新景観と都市計画をしっかり連動させながら

今回提案させていただいております。

○川崎会長 ありがとうございます。宮川委員、いかがでしょうか。

○宮川委員 これまで京都市がなされてきたことは、京都市の景観をしっかりと守りながら、取り組んでこられたということですね。分かりました。

今回の見直しに当たって、今回の見直し案の基点として、「持続可能な都市構築プラン」というものが策定をされまして、実は私もこのときに委員をさせていただいておりました。そのときに、一番大事な基本的な考え方としては、人口減少という大変厳しい状況下であっても、京都の歴史と文化を未来にしっかりと受け継ぎながら新たな価値を創造していくというふうな基本的な考え方が当時からありました。

今回の見直し案も、そういう一貫した考え方に沿って検討が重ねられたというふうに私は理解をしております。

それでは、最後に意見書について再度お聞きしたいんですけど、今回の見直しに当たっては、市民や事業者の方から多くの御意見が出されたというふうに聞いています。

今回の見直しは、これらの御意見を踏まえて、当然提案をされたというふうに思うんですけど、この間、京都市に届いた市民や事業者の皆さんの声や反応ですね、これはどのような感じのものだったんでしょうか。また、それらの御意見を踏まえて、京都市はどのような思いで見直し案を提案されたのかということについて、お聞かせ願います。よろしくお願いします。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。今般、京都市に届いた市民意見や事業者の方からの御意見について御紹介させていただきたいと思います。

前回、11月の都市計画審議会で御報告しましたとおり、パブリックコメントを行ってきております。その結果、869通、2,445件の大変多くの御意見を頂戴しております。

市に直接届いた御意見のほか、我々が出前パブリックコメントに出向いた際にいただいた御意見もございます。あと、いろいろな場面で説明会をさせていただきました。そこでいただいた御意見なども少し紹介させていただければと思います。

まず、市民意見募集で多くの御意見をいただいています。紹介しますと、例えば、「景観の名のもとに郊外において過度な高さ規制があった。このため、十分な住戸を確保できず、デベロッパーが他都市の開発を優先し、人口流出の原因となったことは否定できない。」という御意見、「若い人に住み続けてもらうことが重要である。そのためには、企業と住居が不可欠。若い人がいなければまちの活力が低下してしまう。」「見直しは遅いぐらい。もっと早く実施してほしかった。」などといった叱咤激励を含めたあらゆる御意見を頂戴したところでございます。

その他、見直しに向けて、未来を担う若い方たちの考え方や思いを直接肌で感じることができるよう、大学での講義を通じての説明や、学生との意見交換などに精力的に取り組んできたところでございます。

少し紹介させていただきますが、多くの学生の皆さんからは「期待が持てる。」という御意見をいただいた一方で、「守るだけでは発展しない。新しいものを創造しようとする京都にこそ希望が持てる。」「歴史があって素敵な都市だからこそ、時代の変化に合わせて、その時々の良いものを足していくことが大事。」「このままでは若い人が京都を選ばない。」といった現状に対して危機感を抱く学生の声も多くいただいたところです。

今回の見直しに当たりましては、これら全ての御意見を十分に踏まえたうえで、最終案として取りまとめ、本日この議案として提案させていただいております。

本市としましては、この見直しを単に容積率とか高さ、この数字の見直しだけに留めるのではなく、今後、京都のまちに思いを込めた方が、より良い計画を生み出していけるように、また、京都に住みたい、働きたい、学びたい、子育てしたいと考える若い世代の皆さんが京都を選択し、そして、将来にわたって暮らし続けられるまちづくり、これにつながてもらいたいと考えてございます。

○川崎会長　ありがとうございます。宮川委員、よろしいでしょうか。持続可能な都市検討部会でもって、特に議論されたところとしては、この「保全・再生・創造」の創造の南の部分ですね。この部分が10年以上、南の発展ということを言われながら、やっぱりここの受皿ができていないということ、働き手をつくっていかないといけないし、そこに住む人たちもつくっていかないといけない。それから、保全

とか再生の部分というのは、一極集中によって、あまり過度に集まり過ぎてしまうと、それが逆にひずみになっていくので、都市全体を足腰きれいな健全な形にしていくためには、この創造部分をしっかりしていかなければいけないということと、目の前に来ている財政的な話もありました。

それから、景観政策、ちょうどこの持続可能な都市構築に向けたマスタープランを改定したときに、ほぼほぼ同じ時期に新景観政策の更なる進化という見直しがありました。

私は、新景観政策を最初立ち上げたときも見直しのときもいたんですけども、そのときに、この都市の持続可能性について、一体何が新景観政策で議論になったかというと、先ほどの御議論にありましたように、当初は、一律に高いマンションが建つという危機感で、全面的にとりあえず一律にざっと応急措置しないといけなかったけれども、その時点から、そこはもうちょっと丁寧にしないといけないということで、成長過程に応じてメリハリをつけていくこととしておりました。フランスで言うとパリのようなやり方を追随していかないといけないという議論がもう当時からなされていて、見直しのときにその議論が出てきました。

景観で一体なぜ守るのか、何を守るのかというのが議論されていて、結局その問題としては、その背景にあるなぜ景観を守るのか、なぜ厳しくしてきたのかということに対しては、要するに、人々の活気を、活力ある気というものを、景気とか、いわゆる気力を持たせることが一番重要であるということですね。その活気がなくなってくると、アメリカの郊外都市みたいに、時々ありますがゴーストタウンのようなものになってきてしまう。そうならないように、は日本型の共同型のコミュニティであるとか交流であるとか活力であるとか、そういう場所をできるだけ生んでいくと。

容積、姿、形、高さだけの問題じゃなくて、例えばここで議論されているのは、特に変わっているのは、ワンフロアかツーフロア上げて、その下のところの部分セットバックして、街路と活力ある広場をつくるという、そういう仕掛けを今後していこうと。

ただし、それをやるときに、周辺に守るべき貴重な文化財や大文字のほか、いろ

んな昔ながらの風習や景観を阻害するものがあるかどうかということをしきりとチェックしたうえで、そこはかぶっていないところはしっかりとそれを拡充していきましょうということです。景観政策が転換しているとか変化しているわけではなくて、ずっと当初の景観政策からのステップを踏みながら、ずっとやってきていることだと思っております。

宮川委員の御意見をちょっと付加的に補足させていただきました。

いかがでしょうか。かまの委員ですね、お願いいたします。

○かまの委員 335号、336号に関わってということになるかと思いますが、いくつかお聞きしたいと思います。

高さ規制とか容積率の緩和についてということです。地元エリアで、ちょっとお聞きしたいと思うんですけど、下京区の梅小路京都西駅周辺のことについて、資料2の4の8ページでも書かれておりますように、どういうことを目指すかということで、個性あふれる町並みが持つ魅力やにぎわいを再生と、スタートアップのオフィスやラボの創出が発展するとともに、市場の活気や風情とも混じり合うにぎわいと活力を創出とあるんですね。

この一定の高さ規制だとか容積率の規制の緩和によって、新たなビジネスやオフィスを呼び込むということが想定されております。

このことに関わりまして、要は高さの高度地区ですね、31メートルから20メートルに規制したものがまた再び31メートルに戻されようとしていると。

これ私が思うのは、市民の要求ではなくて、京都市の政策もしくは、また新たに参入を目指そうとしている企業の要求なのではないかなというふうに私は捉えています。

この間、このエリアがどういうふうになっているのかということを私なりの認識を述べたいと思うんですが、大きな課題を抱えているのではないかと考えております。マンション建設や大型の新しいホテル、それから簡易宿所や民泊施設は、ここ数年間激増いたしました。特にコロナ前からこういう傾向が続いてまいりました。

その結果、長年住んでおられた方が出ていかざるを得ない状況が生まれました。非常に長屋のようなものがあつたところにも今大きなマンションができています。

結局、この間も今回のこの都市計画の見直しを待つまでもなく、様々な再開発や規制緩和で住民が出て、町内会の役員のなり手に苦勞するところも出ております。

マンションの値段が非常に上がっております。また戸建ても値段が上がりました。20坪で4,000万程度の新築ですし、2LDKでも5,000万程度のところが出ております。

そして賃貸も決して安くないというエリアですので、多くの若者とか子育て世代がなかなか手が出せないということになっておりまして、購入を考えたときにこの下京の辺りから出るという話も聞いています。結局様々な形で影響が出て大きな課題を抱えていると思うんですね。

結局今回の規制は、今言いましたような高さとか容積率の規制緩和、この今挙げましたエリアを活用できるのは、土地所有者や一定規模以上の開発業者じゃないかというふうに私は捉えております。

やはり当たり前の話ですけれども、地域住民が住み続けられてこそそのまちであり、都市計画はそれを応援するものになっていただきたいと思います。

結局誰のための見直しなのかということが問われるというふうに思っております。規制緩和で様々な開発に参入できる方々よりも、これまで地域を支えてこられた中小企業や個人事業主、商店街、また、子育て世代の方々、こうした市民の方に向けた都市計画で、ぜひともまちづくりを応援していただきたいと。今回は動きが逆行するものになっているのではないかと思います。御認識はいかがでしょうか。

○川崎会長 今回の論点、重要な点だと思いますが、市民の要求ではないのではないかと、それからマンション、大規模なものが建ち出してきているんだ、特に8ページの梅小路京都西駅周辺ですね、この辺りの問題点について御指摘いただいたんですが、ちょっとただいまの論点をちょっと整理するために、大きなマンションというのは、どこにできていますでしょうか、この周辺、高さはどのぐらいになっていますでしょうか。8ページのところを今御指摘いただいたと思うんですが。

○かまの委員 七条通沿いに駅の東側のほうにできていますね。

○川崎会長 何階建てのものでしょうか。

○かまの委員　そこは7階建てです。

○川崎会長　大規模なマンションとおっしゃいましたが、ホテルとかマンションで
しょうか。

○かまの委員　ホテルは駅の周辺に梅小路西駅の前、七条通を挟んで南北にあるの
と、それからまた東のほうにもありますね。

○川崎会長　林立しているということでしょうか。

○かまの委員　最近できております、特に南北に。

○川崎会長　10階建て以上ぐらいのものがどんどん林立しているということ
でしょうか。

○かまの委員　高さはまだ緩和されておられませんので、当然今の範囲の中です。

○川崎会長　ということですね、分かりました。300%、400%で、80%建
蔽率だったとしたら、そんなに高くはないと思うんですけど、ありがとうございます
した。

今の論点につきまして、事務局のほうから回答いかがでしょうか。

○事務局　梅小路京都西駅周辺で見直し案を提案させていただいております。誰の
ための都市計画かという御指摘だと思いますけれども、まさにこの地域の活性化で
あるとか、現行の商店街もありますし、そのにぎわいが非常に重要であるというこ
とは言うまでもないと考えています。

そのため、検討に当たりましては、地域の商店街の方はもとより、この地域にエ
リアマネジメント組織の活動もございますので、そちらのほうにも御意見をヒアリ
ングしてきております。

そういう地域のベースのところをしっかりと大事にしてこの間検討してきており、
11月にも御紹介させていただきましたけれども、頂いている御意見として、まさ
にマンションができることによって、この地域に若い人が入ってくる、大賛成だと、
歓迎しているということをお聞いております。

ただ、先ほど御指摘いただきました大きな建物とのつながりで申しますと、ここ
にマンションができてくるときに、商店街の連続性であるとか、にぎわいが分断さ
れているということをお聞きしており、我々としては、まさにその地域のためにと

思いまして、そういうお声を拾いながら検討してきたところでございます。

土地の所有者さんが土地を利用されるのは当然でありますけれども、まさに今回見直しの提案は、本市としても商店街の様々な支援を行っている中で、建物が建つことによって、このエリアの魅力を損ねることが絶対にならないように考えております。

今回、高さと容積率の見直しを提案させていただいておりますけれども、まさにこの魅力を損ねることがないように、単に高層化を図るような見直しは行っていないと思っております。そのため、これは市民の方から要望としていただいておりますけれども、1階ににぎわい用途を入れる、この場合に限定して高さの規定をインセンティブとしてかける、そういう提案をさせていただいています。このことによって、既存の商店街や、いろんな市民がつながっていく、全体としての回遊性が上がってくる、そういうことを狙いとして提案をさせていただいております。

○川崎会長 ありがとうございます。特に8ページのところの下の段落のにぎわい用途を1階に併設するという、こういう条件のことですね、そういう意味でございますね。その分を要するに容積を少し上に上げた、その代わり下にそれをつくってください、そういう内容だと思います。

かまの委員、いかがでしょうか。

○かまの委員 もう一点、もうあまり聞かないように、そういうふうにおっしゃるんですけども、実際物件が賃貸にしても、分譲にしても、また戸建てにしても、かなり値段の問題があるんです。だからなかなか意見にもありましたように、若い世代が入るといのは大変だと思います。

それから商店街の方々も、こっちも承知しておりますけど、本市としましても応援していただいているのは十分承知しているんですけども、さらにそこは強めていただきたいというふうに思うわけです。いろんなスタンプラリーだとか協議会もつくられて、そこに京都市から予算が出ておりまして、分かっているんですけど、それに比べて、結局今回は、新たな今度の規制緩和でより大きな再開発になるわけですから、既存のところをやっぱりおろそかにされてはならないと思いますし、特に子育ての方々の定住というのは、本市も認めておられるように大きな課題だと思いますので、そういう方々の応援をぜひともやっていただきたい。

ただ、都市計画の見直しだけでということは思っておりませんので、これは他局とも連携してということになるかと思いますので、そこは重々踏まえていただいてやっていただきたいと。それと逆行するものになっているんじゃないかなというふうに、私は捉えているということで、ぜひとも応援は続けていただきたいと思えます。よろしくお願いします。

○川崎会長 かまの委員の論点で一つ忘れていました。賃料の問題ですが、ワンフロア、要するにボリュームを増やすことによって、部屋を増やすことによって逆に安くなるのではないかという御指摘、御説明ありましたが、それについてはいかがでしょう。それでよろしいでしょうか。

○かまの委員 実際住んでおられる方からは高くて住めないと、買おうとした人が実際に不動産屋の方に子育て世代の方がきたときにも、その物件の値段を聞いて、ちょっと手が出なかったということが具体でありますので、新たなものができたら安くなるというのは、現状からしても、なかなかそれはそういうふうに想定できないなと私は思っております。

○川崎会長 特にそれに関しまして、事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回、地域の方の御意見をお聞きしましたら、今の規制のままだでも、マンションができているという状況だと。そうであれば、まちにとってより魅力のある土地利用の方法ができないかということを検討してきたところです。

まさに先ほどおっしゃられた地域の取組ですね、これも非常に大事ですし、その地域の地道な取組と合わせて、今回都市計画の見直しを行うことによって、その商店街の連続性、これをしっかり確保していく、地域特性をよりいかしたにぎわいと魅力のあるまちにつなげていく、そういう提案をさせていただいているというふうに考えてございます。

○川崎会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

それでは、山田委員、お願いいたします。

○山田こうじ委員 今のね、規制緩和をして供給量が増えると価格が安くなるという議論は結構されるんですよね。実際にそうか。一つはこれはこの間の物価高騰、京都の地価の高騰というのは、コロナ禍でも市内中心部ではホテル建設ラッシュが

続いて、国内外の富裕層が投資目的でマンションを購入し、こういう動きが加速しました。地価高騰を招いている、これによってね。

建物の高さ規制緩和で、高さ規制で供給が限られているか議論がありますよね。確かにね、説明会でもそういう御説明がありました。

ただ、投機マネーというのは、収益が上がるところに投資するんですよ。規制緩和すれば収益が上がり、投機マネーを呼び込むことになる。土地は使いにくいほうが価格が下がるんですよ。規制緩和をするのではなく、ただ建物の高さ規制の強化をするであるとか、宿泊施設の住宅の転用、促進するであるとか、空き家の利用促進、市営住宅なんかの入居要件の緩和、住宅が建っているところには住宅、その土地には住宅しか建てられない、こういうふうに限定することによって、価格は確実に下がるんです。

こういう形で今若者が、多くの方が市外へ、郊外へ流出されるのは京都で不動産を購入しようと思えば亀岡とか滋賀県に比べて非常に高いからということで、市外に持っていかれているということを本当に阻止しよう、マンションなんかの流通も安く供給できるようにしようと思うと、規制緩和は逆ですよ。私そう思うんですが、その辺についてはいかがですか。

○川崎会長 今の論点、ちょっと分からなかったのですが、規制緩和が逆というのは、どういうことでしょうか。今規制が強い状況で高騰しているわけですね、中心部とかマンションが高騰している。

○山田こうじ委員 じゃなくて、言うているのはね、規制緩和を、規制を緩めたら投機マネーを呼び込むことになりますよと。そのことによって地価は上昇すると。規制を強化するほうが、土地は使いにくいほうが価格は下がると、これは普通の理論なんですよ。

○川崎会長 いやいや、今でも海外の投機マネーを呼び込んでいるわけですよ、それで需要過多がためにそれが起こっていると。それが中心部とか北部だけで起こっていて、南部に受皿を使って供給を増やしていきましようという議論なんだろうんです。その点についてはいかがですか。

○山田こうじ委員 それはそもそも僕は間違っていると。

○川崎会長 どこが間違っているのか、その点をちょっと教えていただければありがたいです。

○山田こうじ委員 規制緩和をすれば、今申し上げたように、投機マネーが上回るわけですから、そのことによって。

○川崎会長 どこの土地ですか。

○山田こうじ委員 南部を含めて。

○川崎会長 南部も。

○山田こうじ委員 土地が活用しやすい、まあ言うたら利用価値があるということになればね、そこにやはり投資をして活用する、マンション建てる人もそうですし、住宅以外でも活用できるということになればね、それだけ市場価値が高まると。そうになれば地価は上がります。

そうではなくて、今申し上げたように、まあ言うたら規制を強化して住宅地の後は住宅しか使えないとか、そういう形で規制強化すれば、使い勝手が悪くなればね、要は土地の価格は下がるんです。だから、逆に言うと高さ規制なんかも緩和をすれば地価が上がるという、つながりかねないという、このことを指摘しているわけです。

○川崎会長 分かりました。すみません、南部も含めてという、その部分だけ取り上げたらそういう議論だと思います。事務局は、今の議論についてお答えいただけますでしょうか。

○事務局 はい、今回見直しを提案させていただいています地域では、特に若年・子育て世代に手の届きやすい住環境の創出を図りたいと考えておりますので、比較的地価が落ちている場所で行っておりますし、投資物件にはなりにくいと考えております。

先ほど委員から御指摘ありましたが、規制が厳しいままですと、逆に希少性も上がりますので、価格というのは高くなる部分もあるかなというふうには思います。

また、土地を使いにくくするという御指摘、御提案については、我々としては、みんなが暮らしやすい魅力と活力のある京都のまちを実現していくという提案ですので、我々としては考えにくいと考えております。

○川崎会長　ありがとうございます。いかがでしょうか。

○山田こうじ委員　いずれにしてもね、僕が問題だと思っているのは、例えば先ほどの市民意見募集された中で、かなり規制緩和についての危惧する声がたくさん寄せられていたのは事実であります。ただね、本当にね、要はあまりにも急ぎ過ぎていると。

実際、説明会を開催された地域は、この規制緩和の地域に限定されていましたが、ごくごく限られた意見になっているのではないかなというふうに思っています。期間も限定された期間でしか行われていませんでしたし、それから、私、11月8日に行われました西京極の小学校での説明会に参加させていただきました。

ここで出された意見ですけど、今申し上げたような高さ規制が緩和され、マンションが建てば地価が上がるのではないかと、こういう声でありました。これに対して今おっしゃったようにマンションが増えれば、需要と供給の関係で価格は下がると、こういうお話、今説明されたようなことをおっしゃったんですけど、そんなこと起きないというのがね、地元の実感ですよ。

また、3小学校、既にマンモス校化してしましてね、学童保育は定員オーバー、子供を受け入れる施設は、こういう質問に対しても、規制を緩和して直ちにマンションが建ち、子供が増えるわけではない、こういうような御答弁でした。精緻に検討してこういう計画を立てたとおっしゃっている割には精緻に考えられて説明会に臨んでおられるのかなというような御解答でした。

また、立ち退きが起きるのではないかと、こういう質問に対しては、今お住まいの方が住み続けられるまちづくりを進めますと、こんな不安に答えるというような、具体的には何も中身を示されずに住み続けられると、規制緩和して新たなものを呼び込んできて、こんな話でどうなりますか。

8時までの説明会でしたけども、時間を超えても質問が続いて、この説明会、かなりの人が手を挙げて質問されていましたけど、賛成だというふうな声はお一人だけでした。

さらに規制緩和により現在7階建てのマンションが11階まで建てられれば、1階部分はテナントとして地域に必要な店舗として活用ができ、にぎわいできると、

こういう説明もありました。これに対して、具体的にどのような施設や店舗を誘導しようとしているのか。今、店争いの優れた店舗が出店すれば、既存のなじみの店がなくなるのではないか。地域をどういうまちにしていくなのかということ具体的にお尋ねだったんですよ。

京都市としてこの規制緩和してにぎわいをつくるというのだったら、まず子育て世代を呼び込んでくるのであれば、子供のための施設であるとか、そういったものが必要ではないのかと、こういったことも含めてお聞きになったんですけど、回答はテナントの活用については、規制を加えずに事業者の自由な発想を促すと、事業者が好き勝手に開発してもらうのは結構なんですよ、京都市としてこの地域はこれが必要だからこういうまちにしたいんやと、そういう、どこが精緻な検討を加えてこうしたまちづくりを提案されているのか。

本当に今のお住まいの方が住み続けられるまちづくりだと、これがそうなるのかとかなり参加されていた人は、済んだあとも口々に説明に対しては、怒りの声を上げておられたんですが、それについてはどのようにお考えですか。

○川崎会長 ただいまの論点、子育て世代の施設とか、それを広げるためにどうするのかということは、地元の方々も不安に思っておられる。規制緩和について具体的な部分は、これはよくないのではないかというお話だと思うんですが、施設とかを入れる、要するに受皿がないために、南部の創造の部分できるだけ広げていきたいと。そこでできるだけ受皿をいろんな形でつくっていききたい、若い人たちが住める部分をつくっていききたいという議論だったと思うんですが、最初スタートして、持続可能な部会から始まったときに、もう京都市が健康体ではないと、不健康である、財政危機も起きている、人口減少も起きていると、ものすごい危機感の中で行われてきていて、この運営会に報告してこの流れになって、今日に至っているわけですけども。

その中で、じゃ具体的にこのまま何もせずに放っておけばいいのかということだと思うんですが、何らそれ以外の議論が起こってきていない、なぜでしょうか、具体的にどうすればいいのかという、どこが悪くてどういうふうに直せばいいのか、この案に対してどういうふうに配慮すればいいのかということ具体的を御指摘

いただければありがたいと思うんですけど、いかがでしょう。

○山田こうじ委員 いえ、あのね、働く場所がない、住む場所がないと規制緩和してね、本当に景観政策の根幹を守ると言いながら、高さ規制緩和してマンション、オフィスビルを呼び込んだら、若者が増えるか、そんなはずないと思うんですよ。

そもそもこの間、こういう形でやってこられましたけど、もともと新景観政策の根幹、高さ規制と高さ規制をするうえでどういうまちをつくっていくのかということが議論になっているんですよ。

これ、日本不動産学会誌がこの景観政策が実施されて、翌年に発表されているんですけどね、時代の流れがまさに変わるとしている。1億2,700万人の人口が50年後にはおよそ9,000万人まで減少するという、我が国全体で見れば既に人口減少社会に突入したと、そのような社会の中でこれからますます本物の都市の価値が意味を持つようになるだろう。経済的価値だけでなく、それぞれの都市の持っている個性や魅力、そういったものが評価される時代になる。

そのうえで、景観政策では京町家、これが単なる伝統的な建築様式ではなく、共生する媒体ではなく、生活文化を体現する媒体としても明記されていると。京都は目に見える京都の伝統的な都市景観を構成する要素の一つとして見なされていくだけでなく、生活文化、伝統的な暮らしやなりわいといった目に見えない文化的側面を含む媒体となっていることがある。

すなわち、京町家の文化価値は京都の景観政策において拡大されていくことが指摘されると、これは11年に人文地理学会の大会でこのことが指摘されています。

つまり、職住共存の地区には、京町家の町並みが残ри、その中で暮らしやなりわいが営まれ、地蔵盆や伝統文化、京町家もそうなんですけど、これが継承され、濃密なお付き合いの地域コミュニティが育まれてきたと。そういった京都らしいヒューマンスケールの都市空間を再評価し、風情ある町並みと調和を図るため高さ規制を敷かれたと、オフィスビルを呼び込むのではなくて、後継者に土地の伝統産業や商店街、町工場など、既存の事業者が若者に選ばれるような、こういったまちづくりこそ京都に必要であるというふうに思うんです。

マンションやオフィスビルを呼び込むこと自体、景観政策の根幹を破壊するもの

ですし、京都のまちや文化そのものをしっかりといかしながら、まちをつくっていくと。既存の伝統産業やそういったところ、これね、後継者不足で悩んでありますよ。こういったところが若者に魅力がある、そういうまちづくりをしてこそ、働く場もできますし、そしてまさに職住近接の低層なまちが地域のコミュニティのにぎわいをつくると。

マンションやオフィスビルでは、やっぱりなかなかコミュニティの形成は難しい。むしろ京都の地場の産業を発展させるという意味でも、景観まちづくりを進めるという意味でも、この案は、僕は間違っているというふうに思っています。

○川崎会長 今の人文地理学会の京町家を残すというのは、これは保全のことであって、中心部はもう残していると思います。

○山田こうじ委員 僕まだ質問しています。そもそもね。

○川崎会長 いや、おっしゃっているの、不毛な議論になるとあれなので、論点きちっと整理しておきたい。京町家を残して調和していくというのは、これは当然のこと、中心部はそういうことで、景観規制の厳しいところ、厳しいというか、今までの継続、ないしさらに厳しくするようなところも出てくると思うんですけども、そういうメリハリの部分はしっかり残しておいて、ただ、若い人たちがつくるところ、その周辺にできたらいいんですけど、そのさすが足りなかったり、健全に南部が生きていない、京都の南って京都じゃないんだという認識を持っている人たちがいっぱいいるわけです、若者の中で。

そういう人たちの中にもそういうものをつくる、これは規制緩和じゃなくて、私なんかは南部なんか規制緩和じゃなくて、1階部分のフロアとか公共空間をつくっているようなものだと思っているんです。

その部分を上に乗っただけのことなので、それが規制緩和なのかという議論は本当に起こり得るのかなというのが、私はずっとこの間議論していて、そういうふうに思っていたんですが、あまりに公共空間が乏しいと、交流する場所が少ない、コミュニティする場所が少ない、若い人たちが子育てについて話す場所もないんですよ。こんなところでまちなんか成り立ちますかというのがそもそもの議論です。

○山田こうじ委員 何でって言うたら、高さ規制の緩和が必要なのかと。

○川崎会長 いえいえ。

○山田こうじ委員 既存のね、要は、住宅地や工場や伝統産業や町工場が現に存在するわけです。それで空き家もたくさん、残念ながら空き家の問題、わざわざ空き家も新たな税をかけるみたいなことをやって、空き家対策をやろうとしているときにね、規制緩和をすることによって、それが解消できるというふうには思わないですよ。

むしろ本当に今回京都のまちのありよう、本当に開発企業優先でね、どんどん規制緩和をしていってまち壊していったいいのかと、これそもそも2007年の景観政策の抜本的見直し、これやったときに、やっぱり低層の京町家の傍らに高層マンションが建設されるなど、京都の町並みや景観、魅力が失われ、このまま放置すれば京都が京都でなくなるとの危機感から制定されたのが景観政策だと。

京都市は山紫水明をたたえられる豊かな自然と1200年の悠久に育まれた歴史都市、京都の美しい景観は先人たちのたゆまぬ努力で守り育てられてきました。この優れた景観を守り、未来に継承することは現在に生きる私たちの責務だと、高度成長期以来、市民、行政の努力にもかかわらず、忍び寄る破壊により変容してきた50年、100年後も光り輝く京都の景観づくりを目指して景観政策を策定したと。

まさに高さ規制そのものが景観政策の根幹だというふうに思うので、ここを緩和して根幹を維持しなくなる、とんでもないということを指摘しておきたいと思います。

○川崎会長 いやいや、私は審議会にいましたし、そのときにちゃんと審議会で発言しています。高さ規制が根幹ではないですよ。高さ規制が根幹なんて言ったら、新景観政策が泣きますので、そんなこと、それは誤解だと思っています。そんなことはないですよ。50メートル以上とか、60メートル、70メートルのマンションが面的に何もかかっていなくて危険だから、面をとりあえず書きましようというのが、これが高さ規制です。

高さ規制は一つの手段なんですよ。しかも31メートルなんです、31メートルは、全国の都市計画では、高さ規制の基本的な守りなのであって、今回の場合、じ

やあ４５に上げているか、５０に上げているか、６０に上げているか、７０に上げているかと言え、３１にしかなくていいです。それで建蔽率がかかっているの、現実的には実際３１までよりもっと下の建物だって出てくるわけですよ。

だから、その中で高さを本当に、じゃあその高さによって何が壊れているのかというのは、精緻にチェックしなきゃいけないので、それはチェックした中で外れてきている、ここだったら何とか行けるなというところを、今回要するに数少ない中から、特に南部の創造部分を選んできているという経緯だと思うんです。

いかがでしょうか、事務局から御答弁をいただければ。

○事務局 今回の見直しの提案は、まさに今のこの規制がかかっている状況の中で、精緻なデータを分析し、今の規制のままでいいのか、これがストッパーになっていないか、もっと伸ばし方がないかということを検討してきたことを改めて申し上げます。

あと、先ほど西京区の小学校の説明会ですね、本市のほうからしっかり説明ができていないというお話がありましたが、見直すことによって地域がどうなるのか、しっかり丁寧に説明させていただいたというふうに考えております。地価であるとか教育面のこと、様々いただきましたけれども、これは地価についても、いろいろな情勢の中で影響がありますと、経済状況もありますと、そういう前提の中で説明させていただいたものであります。

今回の見直しは、その中でも地価が落ち着いているエリアでさせていただいており、影響ができるだけ少ないように検討してきたことも説明させていただきました。

あと、教育環境の面ですけれども、これは、もとより都市計画だけで実現できるものではないというふうに理解しております。そのうえで、説明会当日は、住民の方からの御意見を十分に受け止めまして、教育などの様々な施策ともしっかり連携していきたいということを丁寧に説明させていただいたものでございます。

あと、にぎわい用途をどのようなものにしたいかということをしつかり説明しなかったということでしたけれども、今回の見直しを通して、どのような企業を誘導したいかということも丁寧に説明させていただきました。

具体的には、若い世代の方の市内居住のニーズを受け止めたいということであり

ますので、職住近接のまちづくり、これを進めるためには、できるだけ多くの方にとって、暮らしの豊かさや利便性につながる企業を誘導したいということを申し上げました。そのための提案ということで、まちの方向性も含めて丁寧に御説明させていただいたと思っています。

あと、なじみの店が追いやられるんじゃないかと不安になられた御意見、確かにございました。ただ、この御指摘のあった地域は、準工業地域でありました。そのため、従来から様々な用途や業種が共存できる地域であり、今後もその状態は継続されますということも丁寧に御説明させていただきました。

我々としては、しっかりビジョンをお示しし、そのための具体的な方策として提案させていただいています。精緻な議論と検討がされていないという御指摘については当たらないと考えています。

○川崎会長 山田委員、どうぞ。

○山田こうじ委員 いや、説明会の中でね、要は規制緩和したら即座にマンションが建って子供が増えるわけではないので心配せんでください、また後ほど教育委員会とは検討させてもらいます、こういう答弁だったんです。

にぎわいが創出できるようなそういう施設を誘導するというような答弁はありませんでした。あくまでも事業者開発するのに自由度を優先しなければいけないと。だから、特にこういった施設を誘導してほしいというようなことは、京都市としては考えていめんと、こういう御答弁でした。

そやからね、いずれにしろ精緻な計画のもとで進めたと言われますけれども、現実には出された質問に対しては具体的な答え、またどんな地域にするのかという御解答はありませんでしたし、本当に現に3小学校はもう既にマンモス校で学童保育ももう100人、定員を超えていると、こういう状況のもとでどうするのやと、そのほうが先でしょうと。

かつ、やっぱり既存の事業者がしっかり営業できるようにするためにも、その11階建てにすれば、地域の利便性が高まる商業施設など、店舗などができて便利になりますというだけでは、現に商売してはる人の営業を守ることになりかねへんと思います。

やっぱり、これ都市計画の見直しに対して学者や著名人、法曹界、各界から中止を求める警告が発せられています。京都大学まちづくりの学者、著名人の方から警告、これ引用しますが、京都の歴史、地理の特性を顧みない都市計画、都市政策、土地計画は、京都の存立そのものを否定する自殺行為であり、1000年の古都を消滅させる都市計画規制を緩和する開発事業では山紫水明に象徴される京都の自然景観と歴史景観を抹殺する破壊行為であり、持続可能な京都観光の発展にとって致命的な文化的、経済的損失を及ぼすものである。京都の未来に禍根を残す都市計画の見直しは中止すべきである。

こんなふうな警告も発せられていますし、そもそも先ほども申し上げましたが、そもそも、本当にホテルを呼び込んで地価高騰で中心部に住めないようにした、この反省なしに、大手企業を呼び込んでさらに地価高騰することになれば、若者が住むどころか、本当にゴーストタウンになりかねない、これ著名人が指摘されているとおりでと思うので、そのことを指摘して終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。反省ということをしましょうという、著名人の方だと思います。それをどういうふうにここで改良していくのか、どういうふうにいいアイデアを出していくのかという具体性も含めて、また御提案なり、いろいろ御意見いただければと思います。

この点について、御専門である山田先生、いかがでしょう、経済的な側面、特にマンションの問題とかいろいろ出ておりますので、それについて。

○山田忠史委員 いや、これ結構大きな問題だと思うんですね。何か京都市ができるとかそういうことではなくて。

つまり日本全国で若い子育て世代が非常に便利な位置で、しかも仕事の魅力あるところで、かつまちとしても魅力あるところで、どうやったら定住できるかって、これ日本中で問題になっているんですけど、世界的に見てそういうまちは、必ず投機マネーと投資が入っていて、だって魅力のあるまちなんだから、どんどんそんなの入ってきて、その額というのは、もう残念ながら全く普通では太刀打ちできない額が入ってくるんですよ。だから多分、それを止めるというような話なんです。

○山田こうじ委員 だから規制が要るんじゃないですか。

○山田忠史委員 だけど、これは単純にその規制というか、国策ですね。だから世界レベル、いわゆる国際的な自由な投資というのを一定量抑えるような国策なので、だからそれをやりますか、やりませんかというようなレベルの話だと思えるんです。だからやらないとか、悪いとかいいとかじゃなくて、だからそういうところに話を持っていかないと、多分ここでは結論がつかないと思います。

だから、そういう地価を上げないという方策を。

○山田こうじ委員 それはすり替えです。

○山田忠史委員 いや、違います、違います。そんな簡単にはできないですよ。

○川崎会長 具体的な方法について、ぜひ御提案いただけたらありがたいと思っています。具体性がないと、どういうふうに直していけばいいのか。

棕田委員、お願いします。

○棕田委員 最初に書いてありますね。京都らしさを守り磨く、時代に対応していきますと。この中で「保全・再生・創造」という中で、今回は再生と創造の地域なんです。

この10か所が挙げられていますけど、先ほど会長がおっしゃったとおり、京都と思われてない南部の住民の1人として、特に私が住んでいるところは六つあるんですね、このうち。京都駅南部、梅小路京都西駅周辺、らくなん進都、市街地西部の工業地域、桂川・洛西口駅周辺、向日町駅周辺、工業地域一部、ただ全て地域に事情があります。

そして、当然用途地域も違います。ただすべからく言えるのは人口減少がある。ということは、若者、子育て世代がいない。隣接の話が載っていますが、特に向日町周辺で言うと、京都市南区久世という地域と向日市は隣接しています。道一本で土地の値段が変わるんですよ。向かい側やったら向日市に行こうか、安いから。より広い部屋が求められるというのを目の当たりにしているわけですね。

そういう中で今回、人が住まないとか住むとかと違って、ただ今、先生からの御説明、日本の全体問題、御説明いただきましたけども、他都市の事例を見ると、私は東京とか大阪の紋切り型のコピーとか金太郎あめは要らんと思っていますけども、それぞれパート、パートのパーツで使えるものがあると思います。

例えばビール工場跡地にできた恵比寿のガーデンプレイス、これエビスビールの跡地ですよ。その跡地にできて、そこにはオフィスもあればホテルもあれば、そしてあまり知られていないんですけど、居酒屋とかスナックまであるんですね。なじみの店がここに移ってはるんですよ、地べたにあった店が。

それとか魅力あるまちづくりでいくと、私は池袋駅周辺、特に東口、公園を再整備することによって若者、子育て世代がいっぱい住んでいる。もう一点、豊島区役所の上に住居が建っています、今。あの辺は本当に住みにくいといいますか、若い人は近寄らない地域だったのに今若者、子育て世代がいっぱいいる。そしてグリーンスローモビリティも走っている、今人気のまちです、豊島区、池袋は。だから、パーツ、パーツでいくと、これが当てはまるような地域がこの中にポテンシャルとしていっぱいあります。

私も先般の委員会等々で発言させてもらっているのは、やはりオフィス・ラボということに限定するのではなくて複合です。居住、住居も含めて容積率や高さの制限が緩和されるんだったら、そうあるべきだと思っていますし、特に京都駅南部については、私も保育園を預かっていますけど、定員割れが著しい、いつでも保育園入れます。施設もものすごく全部きれいになっています。にもかかわらず、近隣に人がいないから、住んでいないから子供が少なくなっているというのが一点。もう一点は、学校も凌風学園という小中一貫校ができて、すごく良くなっています。今、そういうことを言っていないといけない。もっと宣伝の仕方がまだまだ足りないと、京都市全体で思っています。

ですから、こういう計画を進めていくにおいて、可能性は何があるかということをもっと具体的に地域ごとにある程度は書いてもらっていますが、単に容積率の緩和であるとか、高さ制限の緩和というものではなくて、そうすることによってタワーマンションが建ってもいいんですよ。タワーマンションの上については、もう億ションでも収入ある方が、買わはったらいいです、真ん中ぐらいは4,000万ぐらいのマンションできますよ。

今も西大路駅の横に八条市営住宅跡地の再生事業で民間のマンションに市営住宅の土地を集約してこれを売却して民間マンションが建っています。西大路駅に徒

歩2分です。そこなんかもう人気、人気、若い人が4,000万以下で入ってきています。

ですから、やっぱり利便性とまちの魅力と、何よりも価格のバランスを取っていかなくちゃいけないということですね。だから、ここの部分については、本当に可能性がいっぱいあります。ただ、この間にある古民家や空き家をどうするかということは、今回も新たな方向性を京都市も課税することによって促進していくということも始めていますね。

ただ、何より多様性を認める時代ですから、古民家を再生して住みたいと思われる方もおられれば、言うならば集合住宅に住みたいと思われる方もおられますし、今後ますます長寿社会が進みますから、そういう方々と一緒に若い人が住める、そういうまちづくりを目指さないといけませんね。お年寄りばかりだったら不安です。やはり若い人がいてくれて、子供もいてバランスの取れたまちというのを考えていかなくちゃいけない。そのための計画やということをもう少し京都市として表明してほしい。

京都の教育力って一番でしょう、小学校では。それも魅力ですよ。だったら、家庭環境に左右されずしっかりと学力が身に付いて育っていく環境があるということの、言うならば組合せ、火事は少ない、救急車は早く来る、そして雨水幹線の整備率は政令指定都市平均60%なのに91%できている。こんなええところありませんわ、はっきり言って。

市バス、地下鉄事業は苦しんでいるけど、真ん中で走っていることは便利ですよ。そこをつないでいったらいいのではないかということ。交通の利便性というのもやはりつなぎの問題で、今後、都市計画を考えなくちゃいけないし、向日町上鳥羽線もできますからね、ここには計画されていますから、そういうことをどういかしていくとか、新しいまちづくりをしっかりとすることしないと、このまちは疲弊していきます。

新しいイベントというのはなかなかできないまちです、京都は。しかしながら、伝統あるイベントがあって、嫌でも来てくれはる。ただ、これは訪れてよしですから、住んでよし、働いてよし、子育てして学んでよしというまちづくりをやはりも

う少しやっていかないと。何かね、後ろ向きの議論ばかりが来ているので、やはりしんどいなと思っています。

当然賛否両論がありますから、100%の賛成があつてするものではない、民主制の国ですから。ただ、やはり最後は多数の意見を尊重し、かつ少数の意見も無視しないでしっかりと取り入れていくというのが民主制です。ですから、そういう中でこの審議会、今年度は最後ですからね、ですから、何らかの形でつないでいかないと、どうにもならんと思いますね、この人口減少だけは。

まちづくりは着実にうまいこといっていますので、それをしっかりいかしていくということを重ねてお願いしておきたいと考えております。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。本当に心に響くことだと思います。まちづくりの根幹の哲学ですね。多様性、それからまちづくりの可能性、教育力やいろいろなものを宣伝、PRしながら100%満足するものじゃないけれども、それをしっかりとつないでいくという、とても哲学的なお話だったと思うんですけど、これが一番重要だということ、貴重な御意見だったと思います。

下村委員、お願いします。

○下村委員 すみません、今日は発言を控えておこうと思ったんですけど、私も議会のまちづくり委員会でも所属したことが何年かありました。その中でやっぱり都市計画プランの改定、これについても我々賛成してきた1人ですけども、それはなぜかという、70数年やはりこの京都で育ってきた人間として、京都は本当に大好きなんですね。

何十年前か、大学が他都市へ流出したんですね、規制がきつ過ぎたというようなことで、それを見直して、京都の町並みに適した規制というものを緩める、いわゆる緩めるという形で大学も京都へ戻ってきている。ですから、反省はしている部分は確かにあるんですね。

今回の棕田委員もおっしゃいましたけど、要は「保全・再生・創造」なんですね。屋外広告物条例は、私自身は個人的にはまだ議員になっていませんでしたけど、京都の町並み全部かけたこと自体は少し反省すべきじゃないかというふうに私は考えている1人なんです。大事なところには規制をかけて、規制をかける必要ないと

ころにはかけない。そういう意味では「保全・再生・創造」という意味で私は賛成した委員の1人なんです。

そういう意味で、あまり長くなるといけませんけど、梅小路西駅周辺のここにも関わっている1人ですので、七条通り商店街たくさんありますけれども、今ホテルを中心にして、この商店街の方どのように活性化、にぎわいに取組もうかと一生懸命工夫されておられます。ただこのままでいくと七条商店街は高齢化と後継者不足と資本がないということでもう10年、20年たったら七条商店街のお店が本当に残っているか、心配している。

そのために、高くしたらいいというはずはないですよ、そのためにその商店街はこの都市計画プランの中で高さだけじゃなくて、まち全体としてどのようにその商店街を皆さん方が何十年も頑張ってこられたお店をどんな形で残すかというのを私は都市計画の大事な考え方だと。

そういう意味では規制を緩めるところは、もう一つだけ冒頭に言いたかったんですけど、世界歴史都市会議か何か京都であったときに、その委員長さん、女性の方やったかな、京都ってすごいですねと、千年の都のカビが生えたような古い中で生活している。千年の都の中で生き生きと生活している、こんなまちは世界歴史都市で一つもないですとおっしゃっていました。

もう一つ、古典という言葉がありますけど、古典というのは、ただ単に古いことではなくて、古典であっても今の時代に光り輝くのが古典と、まさに京都は古典であり、光り輝く未来を目指している都市なんです。

だから、規制を緩めるところは若干緩め、その緩め方を地域の方々のコンセンサスを取りながらこの町並みをどのようにしたらいいかという、やっぱり京都らしさを出していかないと。

だから、おっしゃっている意味は理解できんことはないんですけど、規制が駄目だ、駄目だ、高さ制限は駄目、駄目と一辺倒ではなくて、共にどうすればこのまちを、この京都をにぎわって少子化、あるいは人口流出を、知恵を出すのが我々の仕事なんですね。そういうことだけ私たちはしっかりと確認しながら、この今日の会に臨んでいきたいなと、そういうふうに思っております。以上です。

○川崎会長 大変貴重な御意見ありがとうございました。

それから挙手をしていただいている、森重様、すみません。お願いします。

○森重委員 すみません、失礼します。

もう大分出た話なので、改めて出すのはと思うんですけども、町家の保全について改めて京都市の方をお願いしたいというふうに思います。

先ほど川崎先生からもお話ありましたように、その中心部はもちろんというようなお話もありました。また今回の見直しの中にも町家は点在していると思いますので、既に町家条例だとかいろんな施策、これまでされていると思いますので、重要京町家の指定とか、そういったいろいろ知恵を組み合わせで町家の保全の施策もあわせて進めていってほしいということをちょっと一言申し上げたくて手を挙げさせていただきました。

○川崎会長 ありがとうございます。これ重要な課題ですので、引き続きと思います。ありがとうございます。承りました。

湯浅様、お願いします。

○湯浅委員 すみません、ちょっと私のほうからも、何か演説活動みたいになって恐縮なんですけど、今この議案は、京都市全体のことをやっているわけではなくて、この選んでいただいた五つのエリアはどうかということをやっているというふうに認識しています。

中心部に大きいマンションタワーが建つわけではないですよ。そんな話をしているわけではないと思いますし、そこは一緒くたにしないで、きちっと見極めて話をしないといけないというふうに思っています。

特に私は右京区ですので、これは市街地西部の工業地域、ここは一つ絡んでくるわけですけども、現に今多くの若者世代というか、子育て世代がここに定住しています。マンションもできてきていますので、先ほどありましたが、小学校ももう大きくなっているというような状態です。

やっぱり、じゃあそこに規制をかけるのかじゃなくて、それだけ来たいという方がいらっしゃるのであれば、やはりあとは工場とかもありますから、きちっとした住環境を整備して、来てくださる、来たいという方もオーケー、もともと事業をし

ていらっしゃる方もオーケー、こういう規制をかけよう、こういう規制というか、こういうふうにしようというような案ですから、非常にいいと思うんです。

もう来るな来るなじゃなくて、やっぱり選ばれる、南の商業地域ってそうです。みんなに選んでもらいたい、来てもらいたい、だからこうしていくんだということであろうかというふうに思いますので、何もかもごっちゃにして中心街の、それからこの周辺を含めた商業地域を一緒くたにするような議論はやめてもらいたいということを思いますので、よろしくお願いしますと思います。

○川崎会長 ありがとうございます。それぞれの五つの特質に応じてしっかりと住環境を整備するという貴重な御意見でございました。ありがとうございます。

西野委員、お願いします。

○西野委員 今日の議論お聞きしていてもね、様々な立場の様々な議論があると思います。だから、私はまず言いたいのは、拙速にこれ決めてしまっていていいのかなというのがまず頭にあるんです。

といいますのは、この今回の短い、2週間ほどの縦覧期間でも市民の皆さんから69通、268件、意見が寄せられているわけですね。これらの意見を全部見ましたけれども、全て反対の御意見が寄せられているということで、この市民の皆さんの意見にも耳を傾けて、そして今回のこの提案に対してどう見直すのかと、そういうところがあったのかどうか、私はここはすごく疑問だなというふうに思っています。

昨年のパブコメも御説明ありましたけれども、869通で2,445件意見が寄せられています。私これ全て読んで自分なりに分析をさせていただきましたけれども、その結果、市長は当初から7割が賛成だというふうにおっしゃっていましたが、実は違ったということもはっきり私分かりました。

1人の方が様々な意見を寄せられていてね、この地域は賛成だけれども、この地域は反対だとかこういう意見も結構ありましたから。しかし、それは全て京都市の分析では賛成だというふうに分析されていたのでね、これは私は恣意的だなというふうに思っています。

ただ、こういった様々な意見をね、しっかりといかしてまちづくりしていく、都

市計画をつくっていく、これが本当に大事だなというふうに実感をしています。

今回寄せられた縦覧の中の意見でもね、専門家の意見聴取もされていないというふうなことも書かれていましたので、手続的な問題もあったのかなというふうに思います。

だから、やはり拙速過ぎるのは駄目だというふうに思うんですね。これだけの大規模な見直しですから、やっぱりもっと時間をかけてね、この審議会でもこれだけ様々な意見が出るぐらいですから、もっと専門家の方、市民の方、御意見をお聞きすると、もっともっといろんな案が出てくると思いますし、もっといろんな意見が出てくると思います。

説明の中では5年かけたというふうにおっしゃいますけれども、今回の具体的な案が出たのは昨年ですから短過ぎるというふうに思うんです。なぜそんなに急がれるのかなというふうなことが私は一つ疑問に思っているんですが、なぜ急がれるのか、そのことをちょっとお聞きしたいです。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回の見直しは、京都の都市が抱える課題、人口減少であるとか、若い世代の市外流出、減少といった課題に対するため、非常に大事な取組であるというふうに考えています。

その認識の下、この5年にかけて議論してきて御提案をさせていただいています。持続可能な都市の構築に向けて非常に大事な取組であることから、しっかり進めてきたものと考えております。

○川崎会長 ありがとうございます、拙速か拙速でないか、急ぐかという理由についてということでございました。持続可能な都市検討部会の中でももう少しこの五つよりも広い領域でいろいろ考えていたんですが、それが次第にこの5年間のうちに、できるところとできないところが具体的に練れてきたということが、そういう経過だとは思いますが、なので、例えばこの半年とか1年だけでやっているとかいう、そういう話ではなかったと思います。

最初の持続可能な都市検討部会が5年前に開かれたときも、もうほぼほぼこういうところというのは動いていますねって、例えば京都駅の周辺とか動いていますね

という議論はいくつも出てきていたと思うんですけど、いかがでしょうか。

○西野委員 そのことは議論されてきたというのは分かるんですけども、今回の具体的な案が出たのはごく最近、昨年だということですね、市民にとってはびっくりすることですよ。だから、様々な御意見が出されるのは当たり前だというふうに思います。

だから、なぜこんなに急ぐのかということ、私は急ぐべきではないというふうに思いますし、先ほどからもずっと議論ありましたが、新景観政策で高さ規制を緩和したけれども、しかし、たった15年ほどでその規制を緩和した6か所をまた元に戻すというふうなことになる、無指定に戻したりとかいうふうなことがありますから、たった15年でそんなに変える、そういう理由が発生しているのかというふうに私は疑問に思っておりますので、そのところも御答弁いただければと思います。

それともう時間がそんなにありませんので、お聞きしたいんですが、そのことと同時に、337号の防火地域と準防火地域の変更ですね、このところ、魅力的な空間の創出を図ることを目的に用途地域の変更に合わせて変更するというふうに書かれてはいますが、対象は京都駅南部と外環状線沿道の山科の一部ですよ。

今回、商業地域に用途地域が変更になることに伴うということですが、その場合、変更すれば必ず防火地域になるわけではないと思いますし、今回も例えば京都駅南部の沿道は30メートルのうち11メートルだし、山科は50メートルのうち11メートルが対象になるということなので、その理由、すみません、専門家じゃないので分からないのでちょっと教えていただきたいんですが、いかがでしょうか。

○川崎会長 今の二点についていかがでしょうか。事務局、お願いいたします。

○事務局 今回、新景観政策以後15年でなぜ見直すのか、急ぐのかということですが、繰り返しになりますが、本市の基礎的課題である人口減少、少子高齢化、特に若い世代の減少、働く場としてのオフィス不足、これらに対応する計画であると考えております。本市の地理的制約に対応しながら、いかに都市の持続性の

確保を図っていくのか、そのためにも必要不可欠な取組であるというふうに考えています。

また、精緻なデータを基に丁寧に検討してきたものですので、しっかり進めたいと考えています。

あと、防火地域を見直す理由についての御質問ですが、今回京都駅の南部や山科の外環状線沿道で防火地域を見直したいと考えております。これは、商業地域で容積率が一定高いかどうかというところで判断しております。これは、幹線道路の沿道で火災時に避難機能の確保であるとか、防火帯としての機能の確保、これらに寄与するものでございます。今回の防火地域の見直しの指定に当たりましては、精緻なデータを基に分析したうえで、この地域のポテンシャルを持つ幹線沿道において、オフィスやラボ、マンションといった暮らしの豊かさ、利便性につながる都市機能の集積、充実はもちろんのことですが、安心安全で魅力的な都市空間の構築に向けて、これは必要な措置であるというふうに考えています。今回の指定によって、安心安全で魅力的なまちづくりにつなげてまいります。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○西野委員 すみません、そうおっしゃいましたけれども、例えば30メートルのうち沿道から11メートルだけ、50メートルの中の11メートルだけということになっている理由をお聞きしたかったんです。

ここが、用途地域が変更された全てがね、そう変わっているのなら分かるんですけども、11メートルだけということでは防火帯が11メートルでそれでいいというふうに判断されているということなんでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回、商業地域を指定する提案によって、幹線沿道で一体的な土地利用を誘導していきたいというふうに考えています。路線から面しているその奥行きでの土地利用を考えたときに、必要な範囲で指定させていただいています。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○西野委員 その必要な土地利用ということで、その11メートルの根拠がちょっとよく分からなかったんですが、いいです、時間がもうそんなにありませんので。

人口減少だとか少子高齢化が進んでいるからというふうにおっしゃいまして、15年で規制が変わったという、その6か所を私挙げさせていただきましたけれども、その当時からも少子高齢化、これは言われていたものです。

それなのに規制を強化された、そのことによって、それがたった15年で変わったということはないというふうに私は思っています。

それと用途地域が住居地域から商業地域に変更された場合、日影規制が変わりますよね、なくなりますよね、商業地域になると。これは住民の生活に大きな影響が出るというふうに考えます。特に山科の外環状線の沿道50メートルの幅でこの中で住んでおられる方々がね、こういう説明がちゃんと、はっきり言って納得されているのかどうか、そこのところは、私は非常に疑問だなというふうに思いますし、知らないほうが悪いんだというふうなことにはならないというふうに思いますのでね、ここのところもしっかり説明をするということが必要だというふうに思いますし、そういった意味でも手続上の問題があるというふうに思うんです。

拙速にこれを進める必要が、先ほどの御説明でもちょっとよく分からなかったんですが、もっと時間をかけて議論をして、そしていい方向で進めていく、市民の多くも納得していただける、そういうまちづくり、その進め方が必要だというふうに思います。

それと最後に、一つ申し上げたいんですが、14ページの外環状線沿道の7番のところですが、説明では低未利用地というふうに説明されました。多分、東部クリーンセンターのことをおっしゃっているんだろうな、跡地のことをおっしゃっているんだろうなと思いますが、この範囲の中には図書館もあって、高齢者の保養施設もあります。それが全部低未利用地というふうな指定になったとしたら、これは、私はおかしいなというふうに思いますので、そのことは最後に指摘させていただいて、今回の都市計画のこの変更、拙速な変更、これはやっぱり納得できないというふうに思っておりますので、申し上げておきます。以上です。

○川崎会長　ありがとうございました。日影規制の問題は、両側にセットバックを取っているんで、ワンフロア、ツーフロア上がっても、恐らく問題ないと思います。これはぜひ事務局にまた御確認いただければと思います。

あと、人口減少とか財政逼迫があまりにひどいという状況も、5年前に、これは1年でも早くやらないといけないという危機感を持ってやっております。そういう意味で、この都市計画審議会の部会等で進めてきたという経緯がございます。

今回のこの案件につきまして、具体的にどう直していけばいいのかとか、例えばどういうところが今問題で、どういうふうに修正していけばいいのかという問題は、運営の段階でも、これ一旦、例えば規制が決められたとして、後でまた運営上問題が出たところ、運営の中で直していくことも可能だと思いますので、ぜひ具体的な御指摘を今後もいただければというふうに思っております。以上でございます。

それでは、ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

○川崎会長 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335号議案から340号議案について、議案ごとに議決をいたします。

まず、計議335号議案につきまして、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。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(異議ある者 挙手)

○川崎会長 異議のある方、委員がおられますので、それでは、計議335号議案につきまして賛成の方、挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。出席者25名のうち、議案に賛成である委員が22名であり、過半数となりました。

したがいまして、335号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決をいたします。

それでは次に、計議336号議案につきまして、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。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(異議ある者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。御異議のある方がおられますので、それでは、計議第336号議案につきまして賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。出席者 25 名のうち、議案に賛成である委員が 22 名でございます。過半数となりました。

したがいまして、336 号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決とさせていただきます。

次に、計議 337 号議案につきまして、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。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(異議ある者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。異議のある方がございます。それでは、計議 337 号議案につきまして賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。出席者 25 名のうち、議案に賛成である委員が 22 名でございますので、過半数となりました。

したがいまして、337 号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決をいたします。

次に、計議第 338 号議案につきまして、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。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(異議ある者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。異議のある方、委員がおられますので、それでは、計議第 338 号議案につきまして賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。出席者 25 名のうち、議案に賛成である委員が 22 名でございますので、過半数となりました。

したがいまして、計議第 338 号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決をいたします。

次に、計議第 339 号議案につきまして、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。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(異議ある者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。異議のある委員がおられます。それでは、計議３３９号議案につきまして賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。出席者２５名のうち、議案に賛成である委員が２２名であり、過半数となりました。

したがって、計議第３３９号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決をいたします。

最後に、計議第３４０号議案につきまして、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。御異議のある方は挙手をお願いいたします。

(異議ある者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。御異議のある方、委員がおられます。それでは、計議第３４０号議案につきまして賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。出席者２５名のうち、議案に賛成である委員が２２名でありまして、過半数となりました。

したがって、計議第３４０号議案につきましては、賛成多数をもちまして原案どおり可決をいたします。

以上で議案の審議は終了いたしました。

○川崎会長 それでは、続きまして、地区の特性に即した地域・住民レベルの取組の誘導策の案について報告がございます。

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 それでは、地区の特性に即した地域・住民レベルの取組の誘導策（案）（地区計画制度の対象拡充）について御報告いたします。

配布資料は、報告案件 説明資料をお配りしております。前方のスクリーンにも同じものを投影しておりますので、併せて御覧ください。

今回の報告案件は、地区計画制度について、都市計画提案が可能な区域の規模要件を定める条例の制定を検討しているものでございます。

はじめに、今回の施策の背景について御説明いたします。

都市計画マスタープランでは、本市の都市特性を踏まえた「持続可能な都市構造」の実現に向け、「保全・再生ゾーン」における京都ならではの魅力と、「創造・再生ゾーン」で生み出す都市活力を循環させることにより、多様な地域拠点の活性化や働く場の確保などを実現し、市域全体の持続性を確保していくことを掲げております。

この方針を踏まえた都市計画上の方策について、「駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会」において検討し、令和4年9月に頂いた答申では、「市域全体の持続性の確保に向けた方策」として、京都のまちが、多様性を有するまちの集合体であるという都市特性を念頭に置き、市民・事業者・行政が連携・協力して取り組むこと、地域の魅力と活力を高めるまちづくりへの積極的な貢献の促進、多様化する地域のニーズに対応した地区計画など、都市計画提案制度の適切な運用の必要性が示されています。

これらを踏まえ、市域全体の持続性の確保に向けて、地域・住民レベルの主体的なまちづくりの取組を促し、地域の魅力や活力の創出につなげるため、地区計画制度と都市計画提案制度を組み合わせた仕組みを検討しております。

ここで、都市計画提案制度についてご説明いたします。

都市計画提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能とし、まちづ

くりに対する住民等の関心を高めることなどを目的に、平成15年に創設された、都市計画法に基づく制度です。

次に、都市計画提案制度の法的な位置付けについてご説明いたします。

都市計画法第21条の2において、政令で定める規模以上の一団の土地の区域において、土地所有者等が、都市計画の決定又は変更について提案できることが規定されています。

この区域の規模については、同法施行令第15条により、0.5ヘクタールと定められておりますが、都道府県又は市町村の条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り、その規模を0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲で別に定めることができると規定されています。

本市において、この規定に基づく条例の制定を検討いたします。

条例に規定する事項の案についてご説明いたします。

まず対象の区域は、立地適正化計画制度に基づく「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」などを想定しています。

対象とする都市計画の種類は、地区計画を想定しています。

また、規模要件は、法定の0.5ヘクタール以上から0.1ヘクタール以上に拡充することを想定しています。

この施策により、市域全体で、地域の主体的な発意によるまちづくりの取組の一つ一つを着実に後押しし、新たな時代の魅力や活力の創出につなげてまいります。

事務局からの報告は以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございました。ただいま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。いかがでしょうか。

西村委員、お願いいたします。

○西村委員 様々なまちづくりの都市計画にというところで、今回その地区計画をということでございますけれども、これがもし整いましたら、どのような効果や成果を想定されているのでしょうか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか、お願いします。

○事務局 ありがとうございます。このたびの御提案につきましては、都市計画提

案制度を活用して、この京都のまちづくり、地域のコミュニティのまちづくりが豊かな京都市において、しっかりとこのまちづくりを誘導していく仕組みとして、これまでも地区計画制度をしっかりと活用してまいりましたけれども、これを都市計画提案制度を組み合わせることによりまして、よりその地域の発意、住民の発意をしっかりと受け止めていくということでございます。

先ほどの都市計画見直しだけではなく、こうした全市的な取組の中で、この京都全体の持続性を高めていく、そして地域の魅力、活力をより一層拾い上げていくということにつなげていける、そういう仕組みとしてしっかりとつくってまいりたいと考えています。

○川崎会長 いかがでしょうか、よろしくお願いします。

○西村委員 ただ単にするのではなくて、都市の機能を誘導するものから居住を進めていくものと、いろいろと種類、種別あるわけでございますけれども、そこで３ページに書かれていますその制度について、住民等が行政の提案に対して単に受け身で意見を言うだけではなくて、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことが可能とされておりますけど、なかなか行政の皆さんが発するものは、いろんな規制とかルールとかをしっかりと読み込んだうえで出てくるものでありますけど、この住民が地区計画を進めていく場合には、なかなか規制も多く、理解もなかなかしづらいというところで、先ほど平成１５年からスタートしたということでもありますけども、一体割合的にも行政から出される地区計画、それから地域住民から出される地区計画の割合というのは、私は非常に住民側からの分は非常に低いと思いますけど、この辺りどうでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局、お願いします。

○事務局 ありがとうございます。今御指摘いただきましたように、地区計画につきましては、これまで京都市におきましては、約４０年弱の歴史の中で、７０地区の地区計画を策定しておりました。今私の手元には詳細な内訳を持ち合わせておりませんけれども、その中には様々な区域の地区計画がございます。

おっしゃいますとおり、京都、住民自治の非常に豊かな地域と思っています。地域の自治組織を中心とした計画ですとか、あるいは商店街の組合、こういったとこ

ろが中心となって地域のまちづくりをしっかりと合意形成を図っていただくような取組、こういったところも積極的に行われております。

一方で、京都市が主導的にさせていただくような取組もございますけれども、様々そういう住民発の取組というのは、非常に活発に行われているというふうに考えてございます。

○川崎会長 よろしいでしょうか、お願いいたします。

○竹内局長 ありがとうございます。地区計画、これは地域、本当に地区レベルの皆様のいろんな地域の住民の活動でございます。そうしたものを地域のまちづくりのルールとして高めていく、こういったことをこれからさらに広げていきたいというふうに思っています。

これ現行の地区計画でも、これまでほとんどは市が指導して地区計画を策定しますけれども、もともと住民の方々の思いをルールにしているものもございます。それをさらに一歩進めて地域の方々の発意という形でのルールにしていく。

ただ、先生御指摘のとおり、都市計画の規制というのは非常に複雑、それから難解であったところもございます。その地域で、そういうまちにしていこうという機運がある場合、市としてもしっかりとそうした取組をサポートして御提案のお手伝いをしていきたいと考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。西村委員、お願いします。

○西村委員 そうですね。これまでから様々に、もちろん市街地の中にあっても進めていかなければならないことも多くあると思います。

けれども、私自身は市街化調整区域に住んでいて、こういうことをまちづくりにいかしていこうというところで地域住民の皆さんから要望を聞き、そしてまたその地域住民は行政へと、自治体である京都市のほうにいろいろとこういうことがやれないかと言ってやるわけですけども、当初はやっぱりやる側の観点からものを言いますから、やれるようなことに聞こえるらしくて、それがやっぱり行き詰ったりすると、やっぱり何もかもできないなということですけど、今回は、その距離とか範囲をこれまでよりも随分小さくからでもやれると。0.5ヘクタールから0.1ヘクタール以上というようなことで、よりやりやすいということですし、そして

また土地の所有者はということでもありますから、その地域ということももちろんある程度所有者はということもありますので、そういうことで相談をなされた場合は、しっかりサポートしてできるようなところを目指してやっていただきたい。

このことがやっぱり成果につながるし、にぎわいにもつながるというふうに思っておりますから、そうしたサポート体制もね、そしてしっかりと周知のほうもしていただきたいということを求めて終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。0.5以下、少ないですね。所有者も発信できるということで、今後ますますこういうことが増えていくという期待があるかと思いますが、そのサポートをしっかりとくださいという御意見でございました。貴重な御意見ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。かまの委員、お願いします。

○かまの委員 少しだけ聞かせていただきたいと思います。

今回のこの御報告ですけれども、都市計画のマスタープランに掲げる内容に誘導するということだということです。マスタープランは計画部分としては4章が全体構想になっていて、5章が方面別指針で6章は地域まちづくり推進で、大体このところが中心かなとも思います。

全体構想としてはよいまちにしようということぐらいの、それ以上の具体的メッセージはなかなか感じられなくて、それだけじゃなくて、今言いましたように5章のところで方面別方針もありますけれども、基本的には駅周辺の活性化の域を出ていないのかなというふうな感じも持っています。

したがって、結局そのマスタープランそのものも、なかなかその地域の要求に根差して、地域ごとの都市計画の骨格を具体的に策定されている部分になっているのかどうか、この辺もちょっと疑問に感じるところでございます。

先ほども市域全体の持続性の確保なんだというふうなこと、今説明あったんですけれども、要するにそのマスタープランの内容に誘導するというようなことを、もう少しどういうことになるのか、どういうことを目指しているのか、もう少し具体的に御説明、考えていることを御説明いただきたいと思います。お願いします。

○川崎会長 事務局、お願いします。

○事務局　ありがとうございます。今都市計画マスタープランというのが大まかなという話ございましたけれども、令和３年に都市計画マスタープラン改定させていただくに当たっては、しっかりと検討委員会で議論もさせていただき、パブリックコメントもさせていただき、しっかりと京都の今の人口減少、若年層の流出の課題とか、そういうものを踏まえながらと京都市全体の持続性を高めるという議論を進めて改定したわけでございますが、今おっしゃいましたように、全部で５章の構成の中で、大局的な大きな方針を掲げる３章、４章の部分ですとか、今回新たに第５章の方面別指針、この部分につきましては、市民、事業者の皆様により身近に感じていただけるよう、即地的、効果的にこれからのまちづくりを地域単位でしっかりとこの部分の強みをいかしていけるような方向性で新たに作ったわけでございます。

こういった大局的な方針から即地的な部分を含めまして、全体を通してこれからの京都に必要なまちづくりの方向性をお示したものでございますので、これに基づいてしっかりと今後のまちづくりを進めていく指針であるというものと考えております。

○川崎会長　ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○かまの委員　本題はまた引き続きいろいろやり取りしたいと思います。今日もその点はそれで一旦ちょっと終わるとして。

先ほど報告のパートの説明書の２の都市計画提案制度についてというところで、その制度の趣旨として住民等が提案に対して単に受け身で意見を言うだけじゃなくて、より主体的に積極的に都市計画に関わっていくことが可能と、また、そのまちづくりのきっかけを誰がつくるのかというイニシアティブを行政のみならず、住民等も取ることが可能というふうに書いておりまして、「等」という言葉が入っておりまして、これ当然住民だけではなくて、その他の企業も含めて団体も含めて入ると考えられるんですね。

こうした例えば、企業がこれを活用することになると、当然のことながらビジネスということになりますので、これが往々にしてその計画提案制度を使うこと自体がその近隣の住民と衝突することが起こるのではないかと、そういう懸念があります。

これまでもその企業の行うビジネスと住民のトラブルという点では、宿泊施設の激増、特に民泊施設の激増でそうしたことが様々起こりまして、本市は経験済みだというふうに認識しています。

そうしたことは避けなければならないと思うわけですが、今回の制度でそういう担保もしっかり図っていく必要があると思うんですが、その点はどのように考えておられるでしょうか。

○川崎会長 ありがとうございます。ただいま御意見いただきましてありがとうございます。

重要な議論であって、先ほどマスタープランは地域全体を通しての意味を考えるんですが、固いルールもあって、なかなかうまく動けない、住民が実際動けるツールは用意するんですけれども、それをどう動かしていくかって重要なんですが、学術文化ゾーンであるとか、それから今回の提案であるとか、住民主体の自律的なまちづくりというものをできるだけ促進するということでございます。

すみません、これ会場の都合で、今日はちょっと長時間を要しまして、ここでちょっとこの議論を終わらないといけないということになりましたので、誠に申し訳ございません。御意見のある方々、また事務局のほうにこの後、この報告関係について、もし何かございましたら御連絡をいただきたいと思います。