資　料

第２回
洛西ニュータウンタウンミーティング

テーマ：洛西ニュータウンの活性化に向けた若年・子育て世代の呼び込み

１．これまでに頂いたご意見について
　（ご意見紹介、京都市の考え方、現状・課題など）

２．洛西ニュータウンの活性化に向けた取組（案）

３．都市計画のルールの見直し（案）について

令和５年６月１７日
京都市都市計画局住宅室住宅政策課

さまざまな方法でご意見をお聴きしています！

- ◆ 第１回タウンミーティング：４月２９日（４８名）
- ◆ 出張ミーティング:西竹の里タウンハウス自治会（１５名）、境谷自治連合会(２３名)、福西自治連合会(約３０名)
- ◆ イベント等での若年・子育て世代へのインタビュー
  - ・西京こどもまつり（５月２０日、４７名）
  - ・らくさいマルシェ（５月２７日、２１名）
  - ・つどいの広場ま～ぶりんぐ（６月９日、約１０名）
- ◆ ご意見記入フォーム：３月２４日～受付中(53件、6/14時点)
- ◆ ラクセーヌへのご意見箱設置：
  ６月２日～７月１８日(7件、6/14時点)

１－１　住まい・住環境の再編に関すること

【頂いたご意見（要旨）】

- 洛西ＮＴには多くの魅力があるが、住宅の選択肢が少なく、かつ若い人に手の届く価格の魅力的なマンションや戸建て住宅が少ないため、住みたくても住めない方がいる。
- タウンセンターのような便利な所に、子育て世帯が買えるような価格帯の大規模な分譲マンションを誘致して欲しい。
- 地区計画で土地の細分化を禁止したために高額になり、若い人が住めない街になった。若い人が住める街にするためにも見直すべき。
- 市営住宅などをリノベーションし、おしゃれな外観にこだわるなど、若い人の心理も考慮した方法を考えていくべき。
- まちの再編に向けて事務所や店舗など住宅以外の建物も必要では。
- サブセンターの活性化も重要。地域住民が安心して暮らせるとともに、地域外の人を呼び込める環境整備が必要

など

１－１　住まい・住環境の再編に関すること

【現状・課題】

◆戸建て住宅の空き家が少ないことに加え、新築戸建て住宅や分譲マンション、民間賃貸住宅などの供給が少ない。

◆ゆとりあるまちなみが守られる一方、若年・子育て世代に手の届きにくい価格になっている。

◆既存住宅の間取りなどが、若年層のニーズに合わない面がある。

◆高齢化が進む中、今後急激に空き家が増加する恐れがある。

◆現在の都市計画では、住むこと=居住用途に特化しており、店舗や働く場の誘致が難しい。

１－１　住まい・住環境の再編に関すること

【参考】戸建住宅（新築・中古住宅）の直近の取引実績

◆大枝西新林町
＜令和２年取引実績＞
（土地＋新築戸建住宅）
５，５００万円
土地面積：１７５㎡
建物の延べ面積：
１０５㎡（新築）

◆大原野西境谷町
＜令和３年取引実績＞
（土地＋中古戸建住宅）
２，７００万円
土地面積：１９０㎡
建物延べ面積：
１００㎡（S５３年築）

◆大原野西竹の里町
＜令和３年取引実績＞
（土地＋中古戸建住宅）
２，９００万円
土地面積：１８５㎡
建物延べ面積：
１２５㎡（S53年築）

◆大枝北福西町
＜令和４年取引実績＞
（土地＋中古戸建住宅）
３，４００万円
土地面積：１８５㎡
建物の延べ面積：
１４５㎡（S54年築）

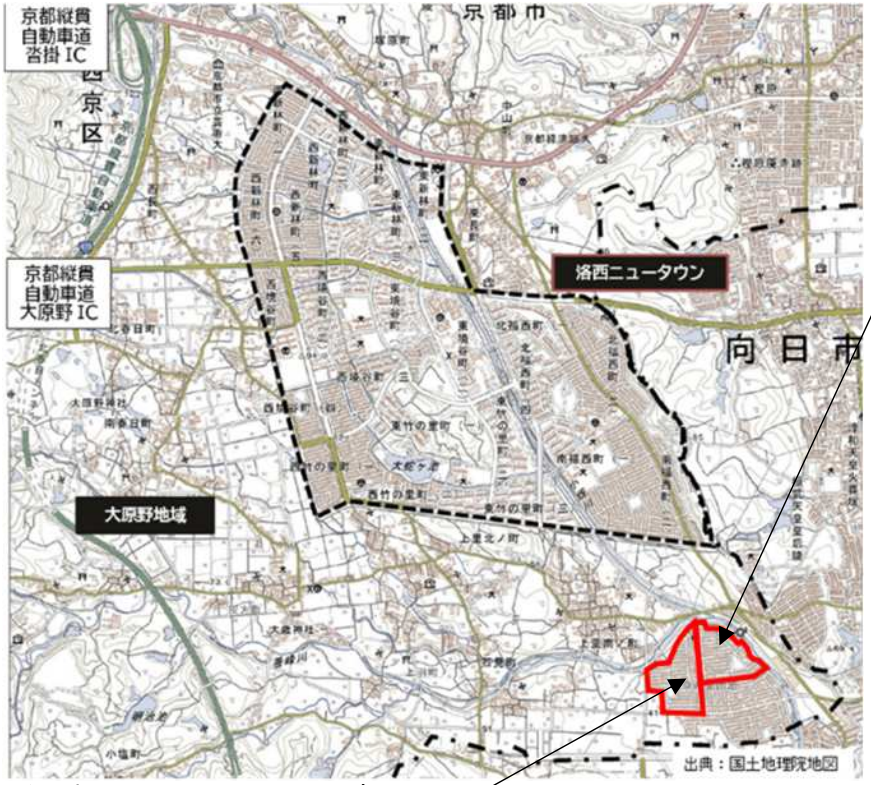
◆大枝南福西町
＜令和２年取引実績＞
（土地＋新築戸建住宅）
５，１００万円
土地面積：２００㎡
建物の延べ面積
１１５㎡（新築）

・国が公表する近年の取引データを見ると、
新築建売住宅：５千万円以上
中古住宅：２千万円台後半～３千万円台前半
で取引されているにょん。

国土交通省　不動産・建設経済局「不動産取引価格情報検索」からデータ抽出

１－１　住まい・住環境の再編に関すること

【参考】近接する地域の戸建住宅（新築・中古住宅）の直近の取引実績



◆大原野上里紅葉町

	平成22年	令和2年	増減
町内総人口	476人	520人	＋44人
0～9歳	20人	59人	＋39人
30～49歳	81人	106人	＋25人

＜令和４年取引実績＞
（土地）２，６００万円
土地面積：１２５㎡
＜平成３１年取引実績＞
（土地＋新築戸建住宅）３，３００万円
土地面積：１０５㎡
建物の延べ面積：９０㎡（新築）

◆大原野上里男鹿町

	平成22年	令和2年	増減
町内総人口	573人	631人	＋58人
0～9歳	32人	77人	＋45人
30～49歳	135人	167人	＋32人

国土交通省　不動産・建設経済局「不動産取引価格情報検索」からデータ抽出

＜令和３年取引実績＞
（土地）２，２００万円
土地面積：１１０㎡
＜令和３年取引実績＞
（土地＋新築戸建住宅）３，２００万円
土地面積：１００㎡

・国が公表する近年の取引データを見ると、
新築建売住宅：３千万円台で取引されている
ところもある。

１－１　住まい・住環境の再編に関すること

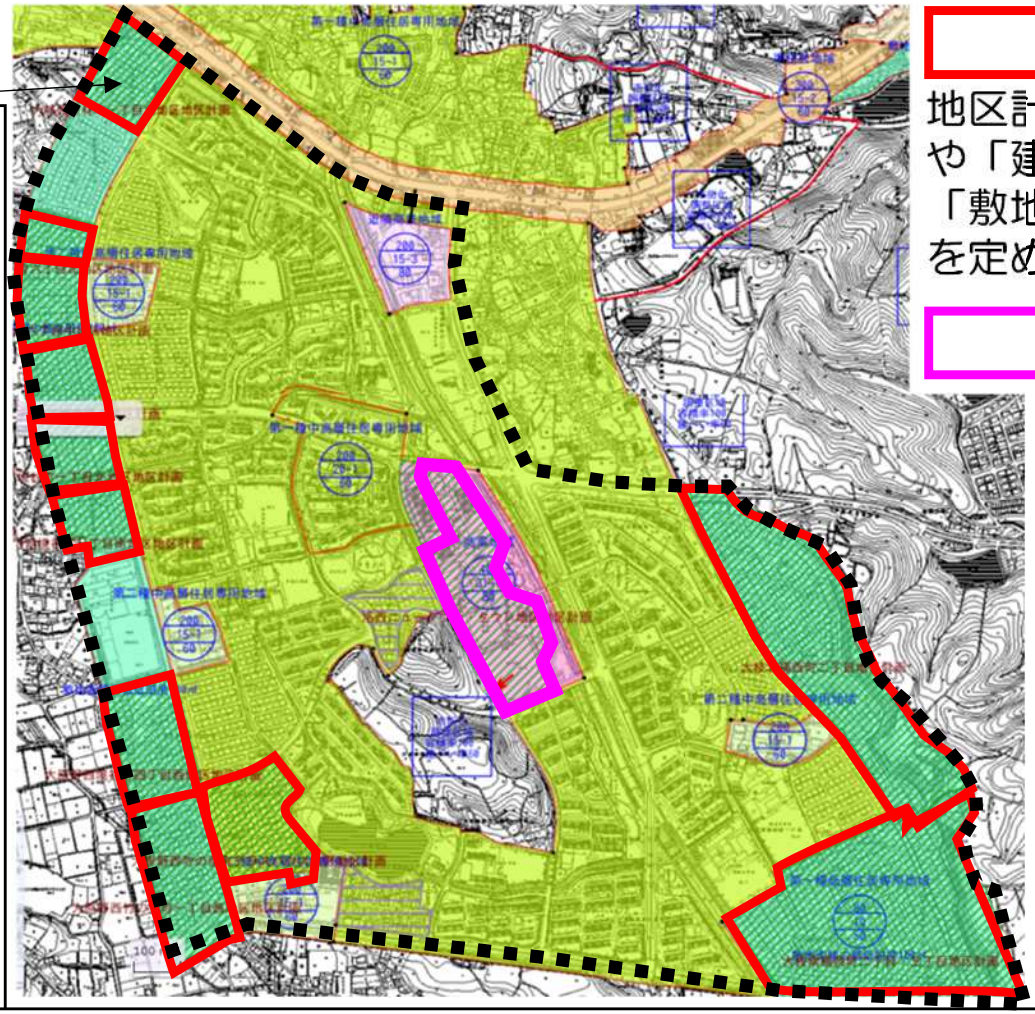
【参考】現在の都市計画のルールについて

（例）
大枝西新林町一丁目北地区

【一般的な都市計画ルール】
- 用途地域
  第一種低層住居専用地域
  （建築できる用途を制限）
- 指定建ぺい率／指定容積率
  ５０％　／　８０％
- 高度地区
  １０m高度地区
- 敷地面積の最低限度
  １００㎡

✚

【地区計画によるルール】
- 建築物の用途の制限
⇒共同住宅や寄宿舎等の規制
- 建築物の高さの最高限度
⇒１０mかつ軒高さ７m
- 敷地面積の最低限度
⇒１７０㎡



地区計画で「建築物の用途」や「建築物の最高高さ」、「敷地面積の最低限度」などを定めている地区

地区計画で「住宅」「共同住宅」「風俗営業」などの建築物の用途の立地を制限している地区

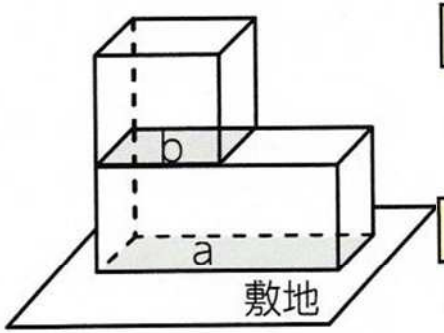
「地区計画」とは、
『それぞれの地区の特性に応じて、まちづくりの方針や目標のほか、建築物の用途・規模や、敷地面積の最低限度など、良好な都市環境をつくるために定める、きめ細やかな都市計画のルール』のことだにょん。

RAKUSAIK PROJECT

１－１　住まい・住環境の再編に関すること

【参考】大枝西新林町一丁目北地区の都市計画のルールについて

	一般的な都市計画のルール		地区計画によるルール
建物の用途	第一種低層住居専用地域 ・住宅 ・住宅で事務所・店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ・共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・診療所、学校、寺社仏閣、公衆浴場、老人ホーム、保育所など ・巡査派出所、公衆電話所など	＋	大枝西新林町一丁目地区地区計画 ・一戸建て専用住宅 ・兼用住宅のうち、事務所、店舗又は食堂若しくは喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、学習塾、華道教室、囲碁教室など ・診療所（住宅兼用を含む。） ・巡査派出所、公衆電話所など
建物の規模	建ぺい率５０％、容積率８０％		―
	１０m高度地区		１０m　かつ　軒の高さ７m以下
敷地面積の最低限度	１００㎡以上		１７０㎡以上

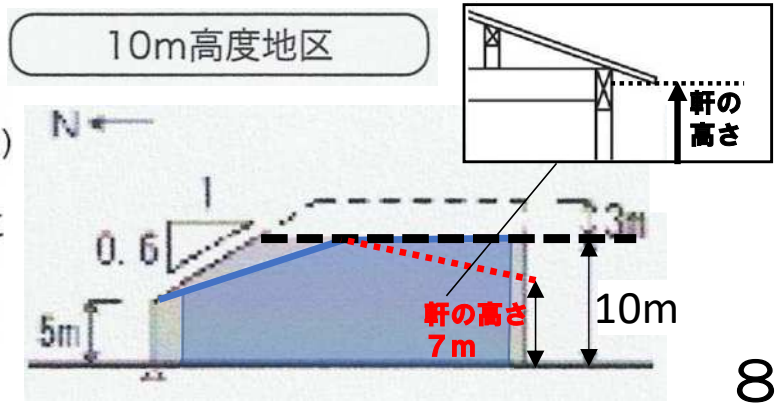


建ぺい率　建築面積(a)の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{建築面積(a)}\times 100}{\text{敷地面積}} = \text{建ぺい率(\%)}$$

容積率　延べ床面積(a+b)の敷地面積に対する割合

$$\frac{\text{延べ床面積(a+b)}\times 100}{\text{敷地面積}} = \text{容積率(\%)}$$



１－１　住まい・住環境の再編に関すること

【参考】低層住宅地の敷地分割の禁止（都市計画のルール：地区計画）

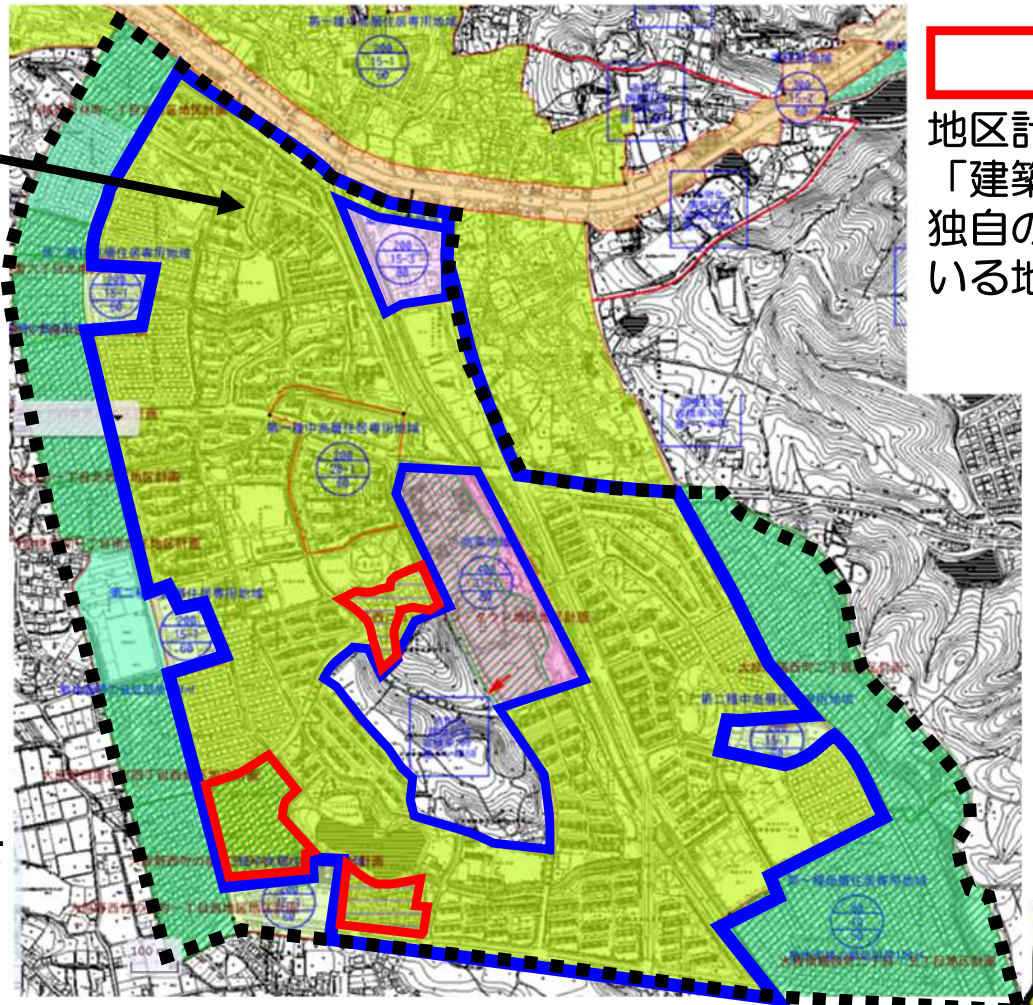
・戸建住宅が建つ地区のほとんどの地区では、
都市計画のルール（地区計画）により、
敷地分割が１６０㎡以上又は１７０㎡以上に制限されているにょん。

RAKUSAIKI PROJECT

１－１　住まい・住環境の再編に関すること

【参考】現在の都市計画のルールについて

都市計画で
第一種中高層住居専用地域
に指定されている地域



地区計画・建築協定で
「建築物の用途」など
独自のルールを定めて
いる地区

※第一種中高層住居専用地域内に
建築することができる建物用途
- 住宅、兼用住宅
- 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 学校、大学、高等専門学校等
- 神社、寺院、教会等
- 老人ホーム、保育所、福祉ホーム、老人福祉センター等
- 診療所、病院
- 床面積500㎡以下かつ２階以下の店舗・飲食店

など

・現在の都市計画のルールでは、
◆スーパーなどの中規模な店舗
◆事務所
は建築することができないにょん。

RAKUSAIKA PROJECT

１－２ 公園の魅力向上に関すること

【頂いたご意見（要旨）】

- 子どもがまだ小さいので、幼児用ブランコのような小さい子どもでも遊べる遊具が増えるとありがたい。
- 公園の遊具が新しくなったが、トイレが古く使いにくい。老朽化したトイレを再整備するなど目に見える形で改善すると子育て層にまちの変化を感じてもらえる。
- 明るくベンチが多い公園を作ってほしい。
- 屋根や芝生があって、ご飯を食べたりすることができれば、より長時間快適に過ごせると思う。
- 園内に飲食物販売があったり、三角テントが利用できるようなオシャレで駐車場がある公園が欲しい。

など

１－２ 公園の魅力向上に関すること

【現状・課題】

◆遊具やトイレなど、老朽化した公園施設を順次整備している。

・「インクルーシブ遊具」の導入（竹の里公園等）

・公園やトイレ等の再整備（洛西竹林公園）

◆例えば、洛西竹林公園は、竹の資料館があり観光客が多く訪れたり、イベント時に大勢の方の来訪があるが、都市計画のルール等により公園内に店舗などの利便施設が設置できない。

竹の里公園

洛西竹林公園

RAKUSAIK PROJECT

１－３　市有地の新たな利活用に関すること

【頂いたご意見（要旨）】

●芸大跡地は、働く場の創出など洛西地域の活性化に資する活用方法を検討すべき。

●芸大跡地に若い世代が魅力的に感じるような、特徴的な商業施設などの新しい施設を呼び込めば、洛西を目がけて人が訪れ、まちが新しく変わるＰＲにもなるのではないか。

●学校統合された後の西陵中学校には特別養護老人ホームや福祉施設を誘致するなど、高齢者福祉も充実させてほしい。　　など

【現状・課題】

◆芸大跡地や学校跡地等の市有地については、事業者のニーズも踏まえつつ、新たな活力や地域のまちづくりに資する利活用につなげていくことが必要

◆現在の都市計画のルールでは誘致・設置可能な施設が限られる。

１－４　交通に関すること

【頂いたご意見（要旨）】

●公共交通の利便性の向上に引き続き取り組んでほしい。

●子育て世代は夫婦ともに働いている家庭が多く、駅へのアクセスのしやすさが必須。

●洛西ニュータウンに鉄道駅を通してほしい。

●鉄軌道を求める声もあるが、市の財政状況を踏まえるとバス交通など、できるところから取り組んでいくべき。　など

【現状・課題】

◆周辺環境や社会情勢が変化する中、バス等の公共交通のニーズや公共交通事業者を取り巻く経営環境に変化が生じている。

◆高齢化の進行等に対して、日常生活を支える公共交通を維持・確保する必要がある。

１－５ 若い世代への情報発信や呼び込みなど

【頂いたご意見（要旨）】

●若い世代に地域活動やまちづくりに関心を持ってもらうためには紙媒体のニュースの全戸配布だけでなく、様々な機会を通じた若い世代との交流・意見交換の場が必要。

●若い世代の人が、地域活動にどうやって関わったらよいか分からない面もあるので、参加しやすい環境整備などが必要。

●Instagramやtwitter、ショート動画での発信の方が、若い世代がより身近に感じ、アクションを起こしやすいのでは。

●子どもが多少騒いでも大丈夫なカフェや図書館がほしい。

●タウンセンターに、授乳スペースやおむつ替えスペースが増えたら、買い物に出かけやすくなると思う。

●通学路や主要道路の夜間照明をもっと明るくしてほしい。　など

2.まちの活性化に向けた行政等による取組（案）

※第１回タウンミーティング（令和５年４月２９日）でお示しした取組（案）

洛西ニュータウンの活性化に向けたタウンセンター等の魅力向上

・ラクセーヌ専門店のリニューアル
・バスターミナルの整備　等

若年・子育て世代の移住・定住の促進

・若年・子育て層のニーズに合った様々な種類の住宅の供給促進
・市営住宅の空き住戸活用　等

洛西地域における働く場、学ぶ場の創出・充実

・若年・子育て世代の移住・定住の誘導につながる働く場・子どもの学びの場の創出・充実　等

持続可能な交通体系の構築

・若年・子育て世代に向けた利便性向上につながる取組　等

公共施設・公有地の地域まちづくりに資する活用

・京都市立芸術大学の跡地活用
・公園の利活用　等

実現するための都市計画等の見直し

（必要に応じて）

＋

効果的な情報発信

2-①. 住まい・住環境の再編に関する取組案

【早期・短期】

【中長期】

★ 中古住宅の流通・建替えの促進
（空き家の活用促進・住み替えの促進・相談体制の充実・建築ルールの見直し等）

★ 市営住宅のリノベーション等による空き住戸活用

★市営住宅の建替え・再編

★ 若年・子育て層のニーズに合った新築分譲マンションや新築戸建て住宅の供給促進（都市計画のルールの見直し等）

★ 店舗などの生活利便施設・働く場の誘導
（都市計画のルールの見直し等）

★ 職住近接のまちづくり
（民間事業者との連携）

RAKUSAIK PROJECT

2-①. 住まい・住環境の再編に関する取組案

【早期・短期】

★ 若年・子育て層のニーズに合った新築分譲マンションの誘致

★ 市営住宅等のリノベーションによる空き住戸活用

・市営住宅の空き住戸を民間事業者に貸し出し、民間事業者の資力とアイデアで若者・子育て世帯向けにリノベーションし、賃貸住宅として供給予定（１０月頃～）

★ 既存住宅の流通促進に向けた普及啓発やモデル事業、相談体制の充実

「市営住宅の空き住戸」を若者・子育て向け賃貸住宅として供給する際のイメージパース

「京女×ＵＲ」（2013年~）リノベーション住戸写真

◆市営住宅やＵＲ賃貸住宅などの魅力向上
◆民間住宅も含め連携してＰＲする仕組みの構築

2-②. 公園・芸大跡地・学校跡地などに関する取組案

【早期・短期】

【市立芸大跡地】

★ 新たな人の呼び込みや、賑わい・雇用の創出等により、洛西地域はもとより、西京区ひいては市全体の活性化につながる事業者の誘致

【学校跡地・サブセンター・公園等】

★ 新たな利活用に向けた検討

（方向性：公民連携による活用検討、トライアル事業の実施等）

（幅を広げる：都市計画の見直し等）

【中長期】

★ 公民連携による市有地の新たな魅力の創出・利活用

★ トイレや遊具等の公園施設の充実・リニューアル

2-③. 交通やその他のことに関する取組案

【早期・短期】　　【中長期】

★ バス事業者間の連携による利便性向上と持続可能な交通体系の構築

（事業者を越えた利用環境の改善に向けた検討、路線・ダイヤの検討など）

＋

教育・医療・福祉・生活利便等サービスの充実、地域活動の促進など

一方で・・・

様々なサービス機能の維持・充実には、
利用者である定住・交流人口の増加が不可欠

３．都市計画のルールの見直し（案）について

【洛西ニュータウンの強み】

〇洛西ニュータウンは、住宅や道路、公園、教育・公共施設などが計画的に整備されている。

〇全体の都市計画のルールや、エリアごとのルール等により、みどり豊かでゆとりある街並みが形成されている。

【洛西ニュータウンの課題】

〇一方で、若年・子育て世代の手が届く住宅の供給や、賑わいの場や働く場の創出等を進めていこうとすると、現在の都市計画のルールでは対応が難しい場合がある。

洛西ニュータウンまちづくりビジョンや、
洛西ニュータウンアクションプログラムに
掲げるまちの将来像の実現に向けて、
都市計画の見直しを検討していくべき時期

３．都市計画のルールの見直し（案）について

【洛西ニュータウンまちづくりビジョン（平成１８年）】

◆目指すまちのすがた

「緑とゆとりを守り、各世代が支えあい心豊かに共生できるまち」

【洛西ニュータウンアクションプログラム（平成２９年）】

◆キャッチフレーズ

「来て・観て　住み続けたくなるまち　洛西ニュータウン！」

～訪れる人にも、住む人にとっても魅力的なまちを目指したアクション～

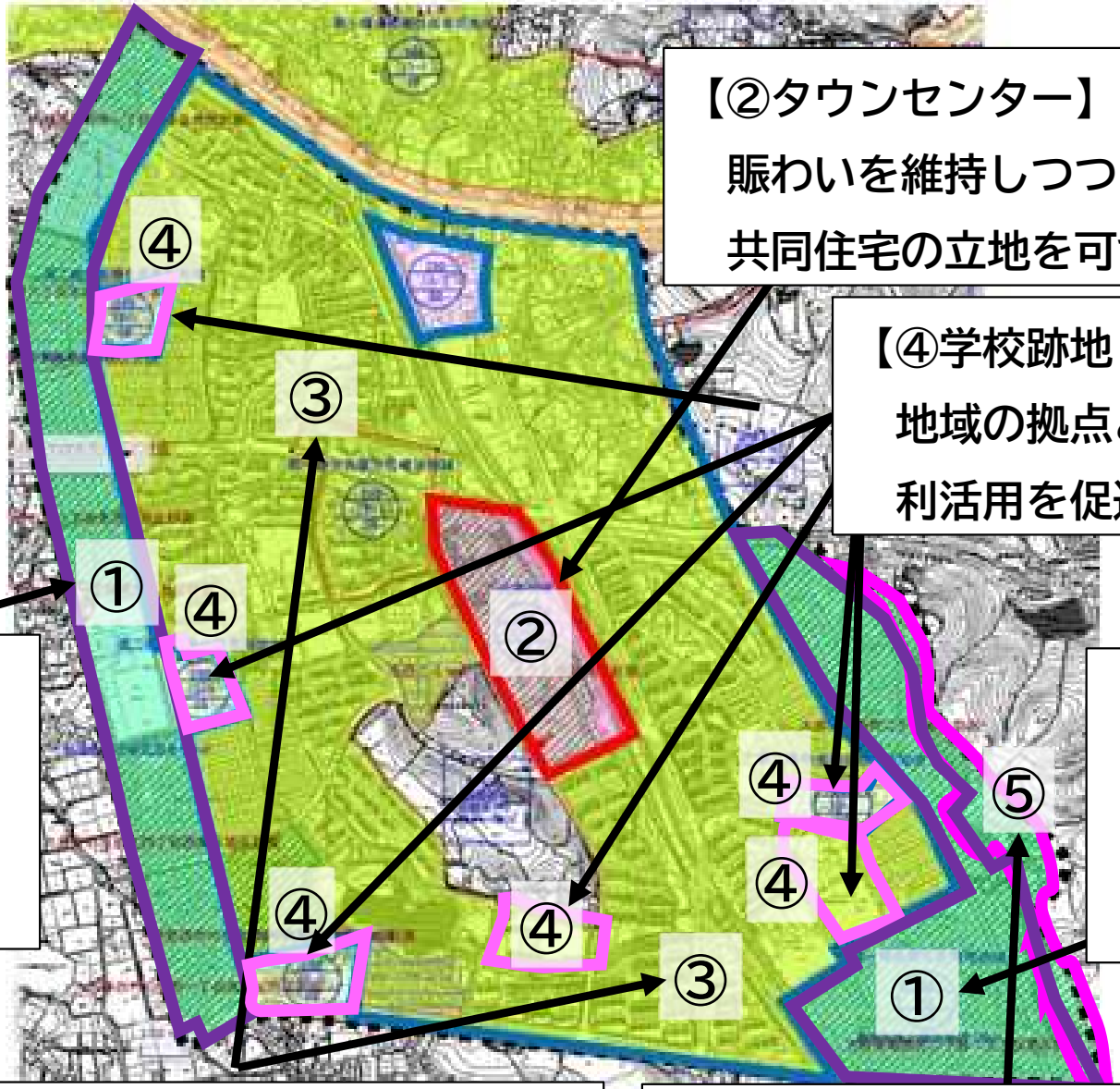
高齢者や障害者、子育て層等がより暮らしやすくなる取組を充実するとともに、特に若年ファミリー層の呼び込み・定住促進を実現する具体的な取組を進めます。

住民が
安心して住み続ける
ための取組

洛西ニュータウンに
訪れたくなる・住みたくなる
ための取組

両方を実現するための都市計画の見直し

3.都市計画のルールの見直しを検討するエリア



【②タウンセンター】
賑わいを維持しつつ、
共同住宅の立地を可能にする。

【④学校跡地・サブセンター】
地域の拠点としての柔軟な
利活用を促進する。

【①低層住宅地区】
リノベーション・
増築・建替えの
円滑化を図る。

【①低層住宅地区】
リノベーション・
増築・建替えの
円滑化を図る。

【③中高層住宅地区】
スーパー等の商業・生活利便施設
や業務施設等の立地を可能にする。

【⑤洛西竹林公園】
より快適で賑わいのある公園を
目指し、柔軟な利活用を促進する。

RAKUSAIK PROJECT

３-①. 低層住宅地区について

【現状・課題】

◆大部分は最低敷地面積を定めるなど（１７０㎡以上など）ゆとりあるまちなみが形成されていますが、それにより、建替えに伴う新築住宅の価格が高くなりがちです。

◆今後、相続や売却が進む際に、リノベーション・増築・建替えなどのニーズが増加することが想定されます。

【取組の方向性】

良好な住環境を守りつつ、増築や建て替えなどの円滑化を促進するため、ルールのあり方を検討

【案】・現在の地区計画のルールの見直し
・建物のボリューム（建ぺい率や容積率）の制限の見直し

3-②. タウンセンター地区について

【現状・課題】

◆商業や交通、公共機関などが集まる利便性の高いエリアですが、現在は住宅・共同住宅等を建てることを禁止しています。

【取組の方向性】

まちの核としての賑わいや利便性を維持しつつ、若年・子育て世代をはじめ様々なニーズに合った共同住宅の供給も可能とするため、都市計画のルールを見直し

【案】
- 現在の地区計画のルールを見直し、低層階部分に賑わい用途を設ける場合は、上層階部分に共同住宅の立地を可能とする。
- 一定規模以上の賑わい用途を設置する場合は高さ制限の緩和等も可能とする。

3-③. 中高層住宅地区について

【現状・課題】

◆主に住宅の立地を誘導しており、中規模以上の生活利便施設（飲食店、スーパー等）や事務所の建設を制限しています。

【取組の方向性】

「住む」だけでなく、日常に潤いを与える魅力ある生活利便機能や働く場の充実など、新たなライフスタイルの実現を図るために、都市計画のルールを見直し

【案】・現在の用途地域（第一種中高層住居専用地域）を見直し、スーパーや事務所の立地が可能となる第二種中高層住居専用地域に見直し

建物のボリューム：建ぺい率・容積率・高さに係る制限は現行のまま

3-④. 学校跡地・サブセンターについて

【現状・課題】学校跡地

◆今後のまちの活性化につながる新たな利活用が期待される市有地である一方、現在の都市計画のルールでは利活用が限定される場合がある。

【取組の方向性】

柔軟な利活用可能とするために、都市計画のルールを見直し

＜統合後の竹の里小学校敷地・西陵中学校敷地＞

【案】・現在の用途地域（第一種中高層住居専用地域）を見直し、柔軟な利活用が可能となる用途地域（近隣商業地域など）に変更

例えば、大規模な飲食・物販店舗やレジャー施設など、まちの活性化につながる幅広い利活用も可能に！

3-④. 学校跡地・サブセンターについて

【現状・課題】サブセンター

◆各住区に計画的に配置されているサブセンターについては、商業・サービス機能の低下が見られる中、コミュニティ施設となっている会館についても老朽化している。

【取組の方向性】

まちの活性化につながる将来的な再整備も念頭に置いた柔軟な利活用可能とするために、都市計画のルールを見直し

【案】・現在の用途地域（第二種中高層住居専用地域）を見直し、柔軟な利活用が可能となる用途地域（近隣商業地域など）に変更

将来的な再整備に向けた柔軟な利活用を可能に！

3-⑤. 洛西竹林公園について

【現状・課題】

◆竹の資料館があり観光客が多く訪れたり、イベント時に大勢の方の来訪があるなど、より一層の幅広い利活用が期待される一方で、現在の都市計画のルール（用途地域・地区計画）では、飲食店などの利便施設の立地が制限されます。

【取組の方向性】

柔軟な利活用可能とするために、都市計画のルールを見直し

【案】・主に住宅地を対象として設定している用途地域（第一種低層住居専用地域）と地区計画を見直し、柔軟な利活用が可能となる用途地域（第二種中高層住居地域など）に変更

民間事業者のニーズなども踏まえつつ、新たに「飲食・物販店舗」などを誘致することも可能に！

RAKUSAIK PROJECT

洛西ニュータウンの活性化に向けて

★ 様々な分野の取組を横断的・戦略的に取り組む。

★ 市民・行政・民間事業者が一丸となって取り組む。

★ これまでの既成概念にとらわれることなく、
できることは早期に取り組む。

★ 将来的に想定される課題などに対して、中長期的な視点での準備・対応を行う。

RAKUSAIK PROJECT
さあ、行こう。洛西のミライへ。

今後の進め方

令和5年6月17日
第2回
タウンミーティング

令和５年夏頃まで
・第3回タウンミーティングの開催
・まちづくりニュース第３号の発行

地域団体等との個別の意見交換も行います！（随時）

令和５年秋頃～
すぐに着手可能な具体的な取組への着手

＋

皆様からのご意見も踏まえ、中長期的な取組の推進

第３回タウンミーティングを開催します！

令和５年７月２９日（土）１０：００～１２：００
洛西支所２階大会議室

【テーマ案】
★洛西“ＳＡＩＫＯ”プロジェクトの取組案について
★早期に取り組む方策案について　など

RAKUSAIKO PROJECT
さあ、行こう。洛西のミライへ。

RAKUSAIK PROJECT

さあ、行こう。洛西のミライへ。