

第3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

【第1部】 10～11時

- 1 都市計画のルールの見直し原案（説明15分程度）
- 2 洛西“SAIKO”プロジェクト中間とりまとめ
（説明10分程度）
- 3 質疑応答（30分程度）

【第2部】 11～12時

- 4 みんなで話す「多世代交流を促す新たな場づくり」

【第1部】

洛西ニュータウンにおける 都市計画のルールの見直し原案 について



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

- ・ラクセーナ専門店のリニューアル
- ・バスターミナルの整備 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

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

実現するための
都市計画等の
見直し

（必要に応じて）

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

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



効果的な情報発信

2 都市計画の見直しの考え方

【洛西ニュータウンの強み】

- 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。
- 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】

- 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。

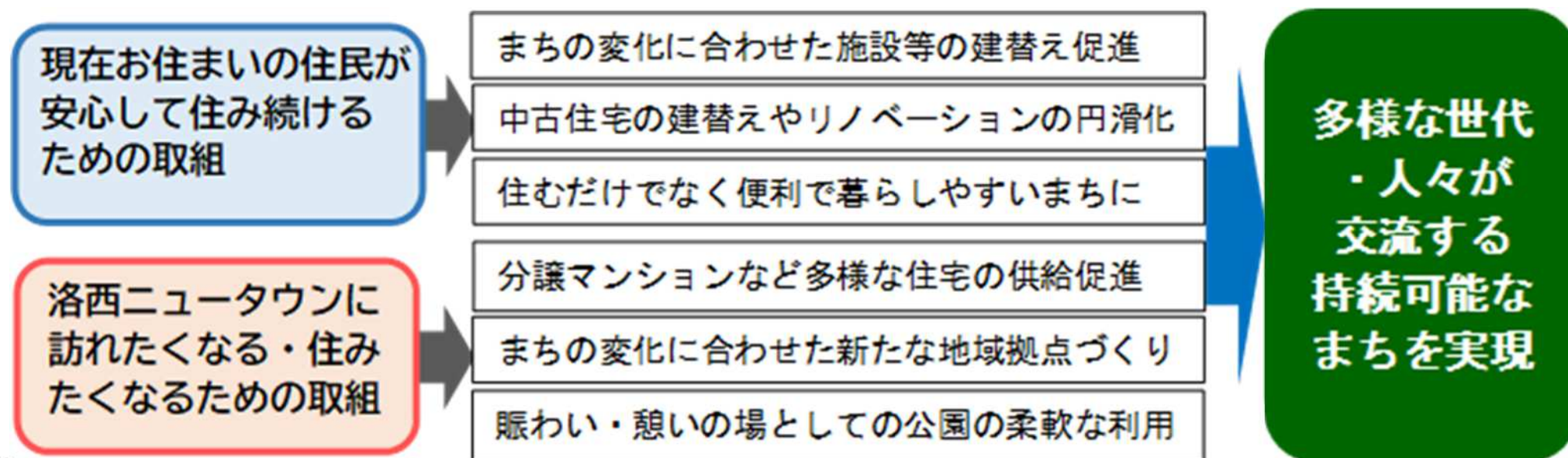


洛西ニュータウンまちづくりビジョンや、
洛西ニュータウンアクションプログラムに
掲げるまちの将来像の実現に向けて、
都市計画の見直しを検討していくべき時期

2 都市計画の見直しの考え方

まちびらきから50年近くが経過する中、現在の良好な環境を維持しつつ、老朽化する施設等の建替え・リノベーションの促進や、住宅・商業・業務・コミュニティ機能など、

**「住む」だけでなく、「働く」、「楽しむ」など、
便利で暮らしやすい多様な用途の誘導により、
多様な世代・人々が交流する持続可能なまち
の実現を目指し、都市計画のルールを見直すこととします。**



3 洛西ニュータウンにおける現行の都市計画のルール

【凡例】

容積率

高度地区

建ぺい率

第二種中高層 住居専用地域

200

15-1

60

第一種低層 住居専用地域

80

10

50

■近隣商業地域

200

15-3

80

商業地域

400

31-1

80

第一種低層 住居専用地域

80

10

50

第二種中高層 住居専用地域

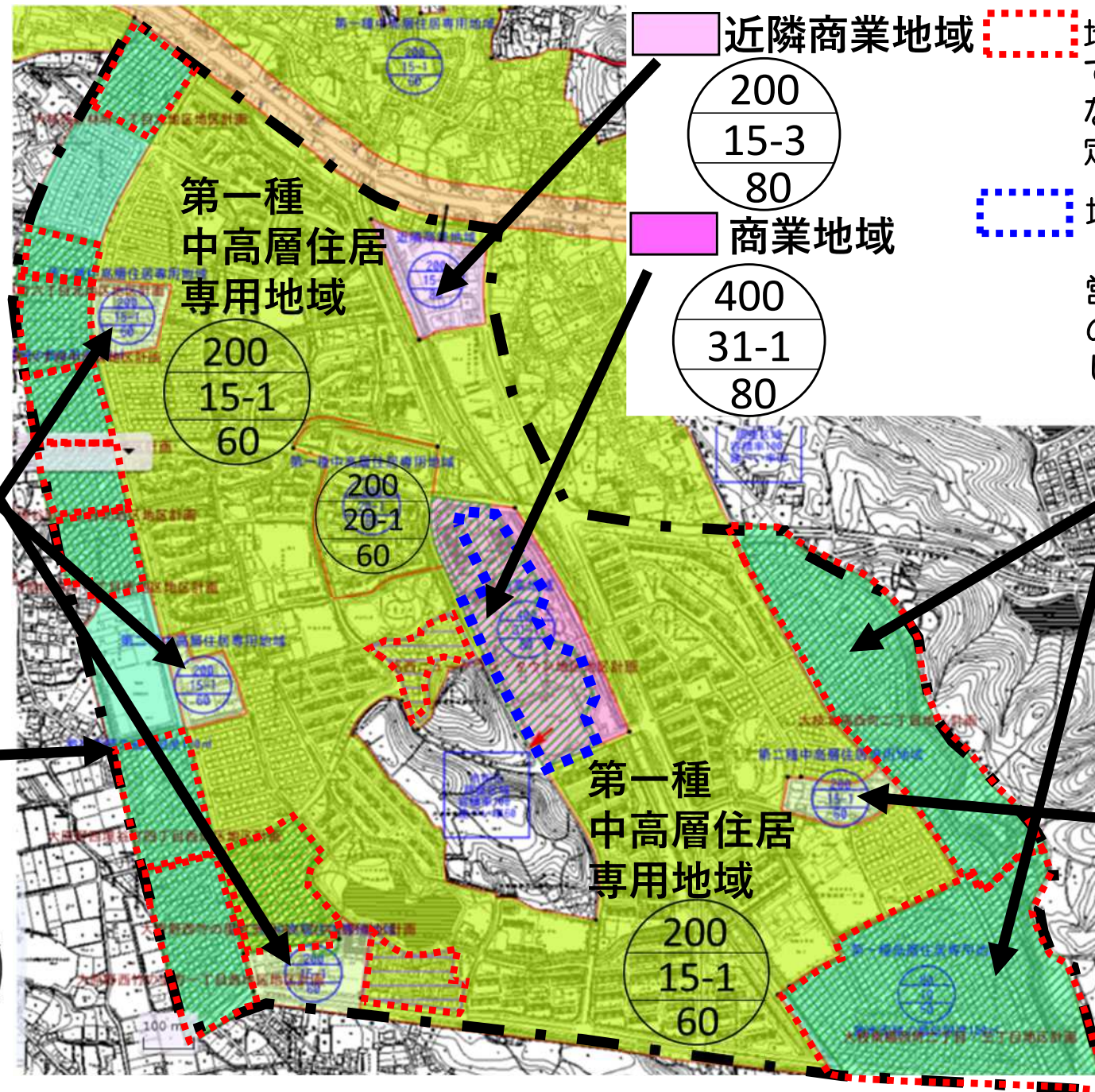
200

15-1

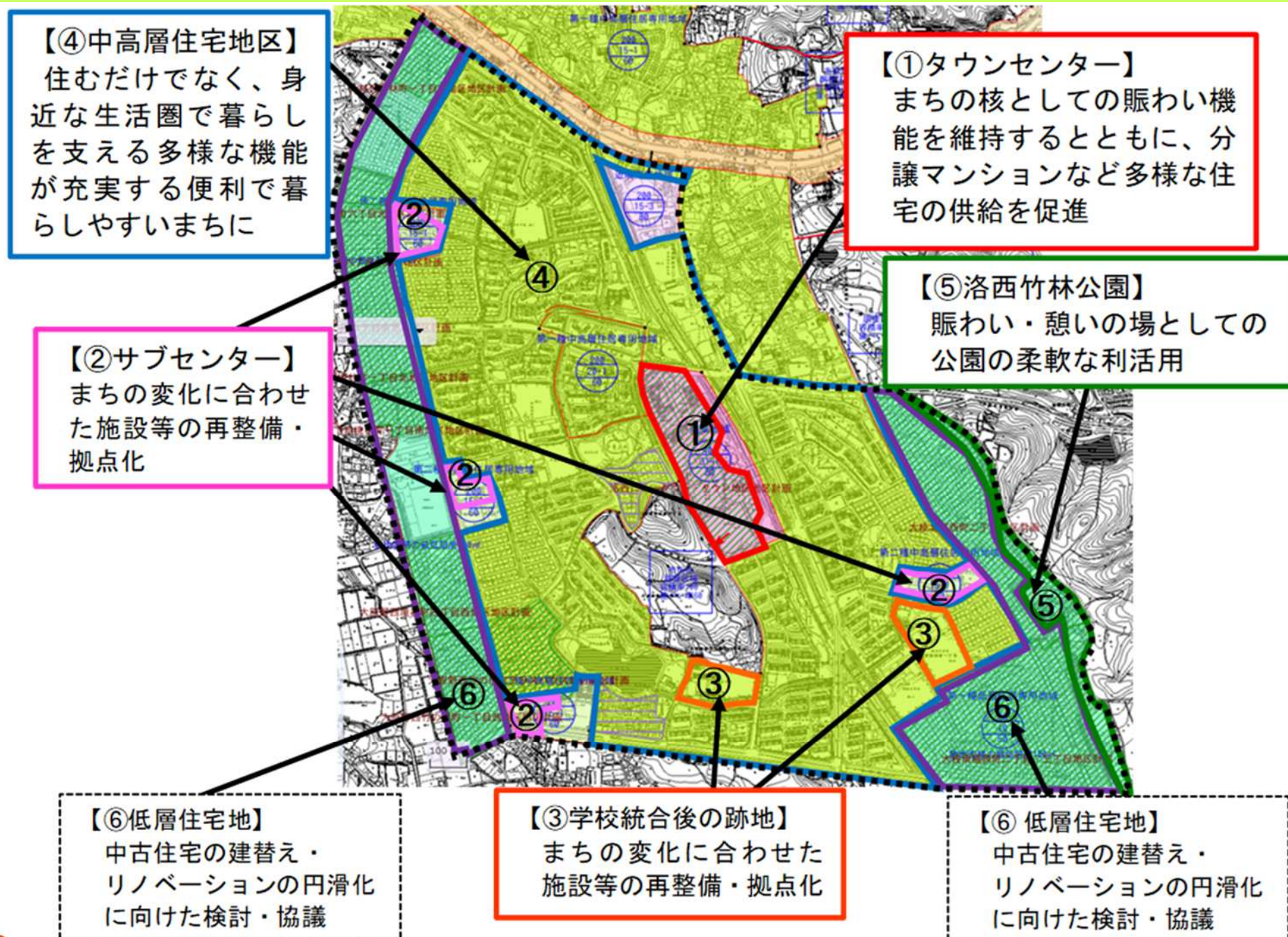
60

■ **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

- 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

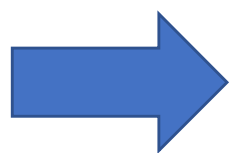


4 都市計画のルールの見直し（案）：全体図



4 都市計画のルールの見直し（案）：全体の概要

対象範囲	現在	見直し（案）
①タウンセンター地区	共同住宅の建築を制限	賑わいや利便性を維持する場合 共同住宅の建築を可能に
	31m第1種高度地区	31m第1種高度地区 （変更無し） ※より大規模な賑わい機能を導入 するなどの場合は31m超も可能に
②サブセンター	第2種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%）	近隣商業地域 （建ぺい率80%） 15m第3種高度地区 ※容積率（200%）は変更なし
	15m第1種高度地区	
③統合後の学校跡地	第1種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%）	
④中高層住宅地区	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域 ※建ぺい率（60%）、容積率（200%）、 高度地区（15m第1種）は変更なし
⑤洛西竹林公園	第1種低層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
	大枝北福西町二丁目地区計画 大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画	公園区域について、 地区計画の制限対象から除外



- ・エリアの状況に応じた多様な用途を誘導
- ・高さやボリュームの制限は基本的には現状どおり

4-① タウンセンター地区

①タウンセンター地区

現在	見直し（案）
地区計画による用途制限 （共同住宅の建築を制限）	地区計画による用途制限 （条件を満たした共同住宅を建築可能に）
31m第一種高度地区	31m第一種高度地区（変更なし） ＋ 賑わい機能の導入やゆとりある空間構成等の 条件を満たす場合は31mを超えて建築する ことが可能

（※）用途地域（商業地域）、建ぺい率（80%）、容積率（400%）は変更なし

【見直しの方向性】

- ◆まちの核としての賑わいや利便性を維持
- ◆若年・子育て世代をはじめ様々なニーズに合った住宅
（分譲マンションなど）の供給も可能に



4-① タウンセンター地区

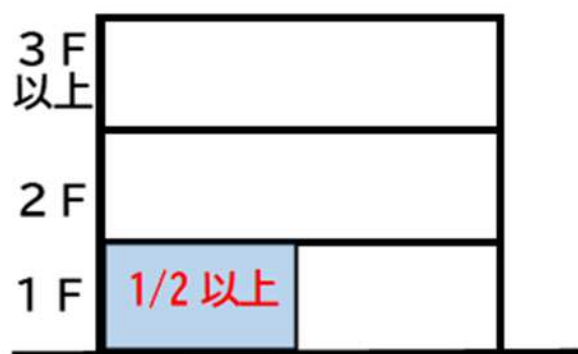
【見直し内容(1)】

1、2階部分に一定以上の賑わい機能を導入した場合、共同住宅の建築を可能とします。

以下の(1)又は(2)のいずれかの要件を満たす場合は、共同住宅の建築が可能

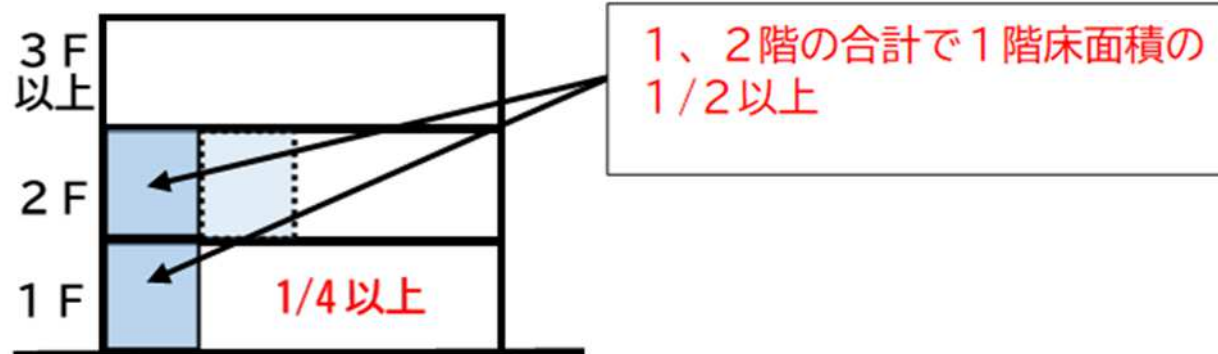
(1) 1階のみの場合

- ◆ 1階の賑わい用途の面積が、1階の床面積の $1/2$ 以上



(2) 1階及び2階の場合

- ◆ 1階の賑わい用途の面積が、1階の床面積の $1/4$ 以上
- ◆ 1階の賑わい用途の面積と、2階の賑わい用途の面積の $1/2$ に相当する面積との合計が1階の床面積の $1/2$ 以上



4-① タウンセンター地区

【見直し内容(2)】

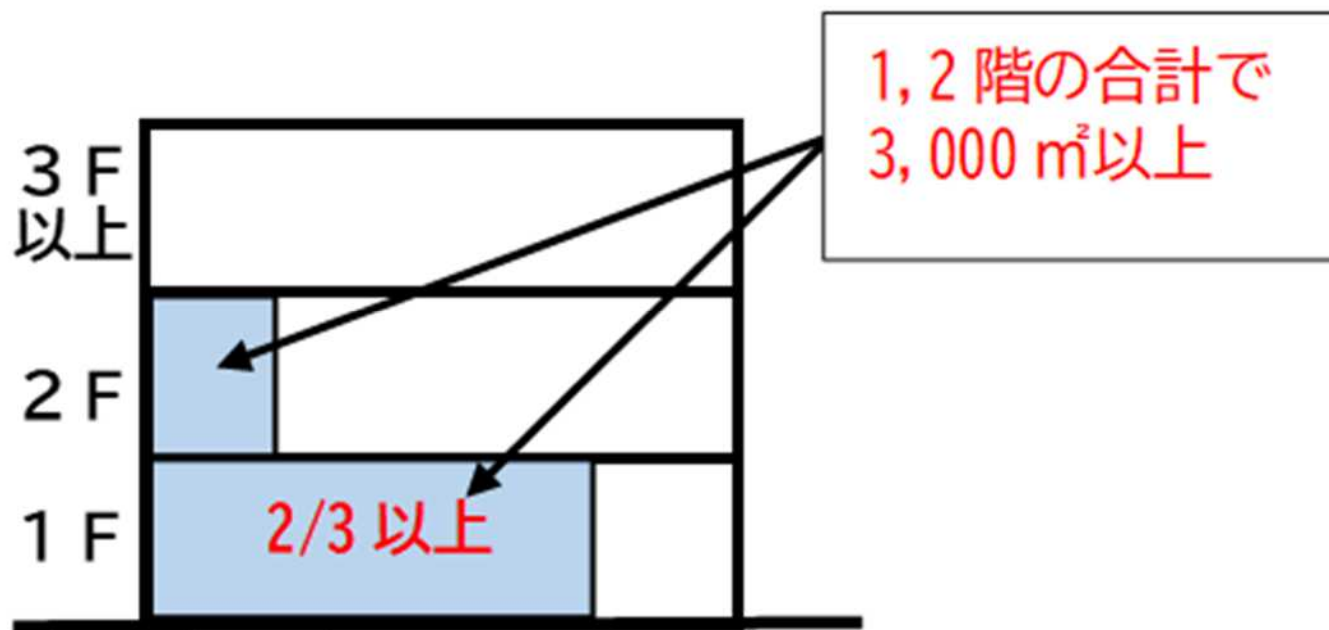
(1)に加えて、**より大規模な賑わい機能を導入【要件1】**し、かつ**周辺への圧迫感を低減【要件2】**し、良好な環境の維持に資する建築物は、31mを越えて建築できることとします。

(※) 容積率は400%のまま見直しません。

【要件1】大規模な賑わい機能の導入

低層階へ賑わい機能を導入するために、以下の両方の要件を満たすこと

- ◆ 1階の賑わい用途の面積が1階の床面積の**2/3以上**
- ◆ 1階及び2階の賑わい用途の面積の合計が、**3,000㎡以上**



4-① タウンセンター地区

【見直し内容(2)】

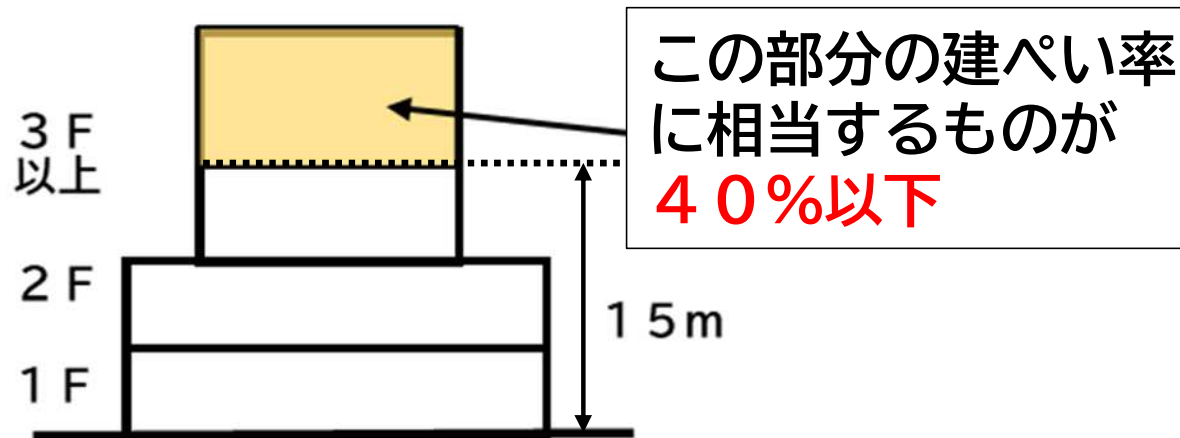
(1)に加えて、より大規模な賑わい機能を導入し、かつ周辺への圧迫感を低減し、良好な環境の維持に資する建築物は、31mを越えて建築できることとします。

(※) 容積率は400%のまま見直しません。

【要件2】 周辺への圧迫感の低減に関する要件

周辺への圧迫感を低減し良好な環境を維持するため、地盤面から15mを超える部分についての建蔽率に相当するものが、**40%以下**の敷地内における建築物であること。

※敷地内に複数の建築物がある場合は、全ての建築物の地盤面から15mを超える部分の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合とします。



4-② サブセンターについて

②サブセンター

現在	見直し（案）
第二種中高層住居専用地域 （建ぺい率60％）	近隣商業地域 （建ぺい率80％）
15m第一種高度地区	15m第三種高度地区

（※）容積率（200％）は変更なし

【見直しの方向性】

コミュニティ施設となっている会館の老朽化等も踏まえ、将来的な建て替え・再整備に備えた柔軟な活用を促進・可能とするために、用途地域を見直し



将来的な建て替え
・再整備に備えて、
柔軟性を高める

4-③ 学校統合後の跡地について

③学校統合後跡地

〔竹の里小学校
西陵中学校〕

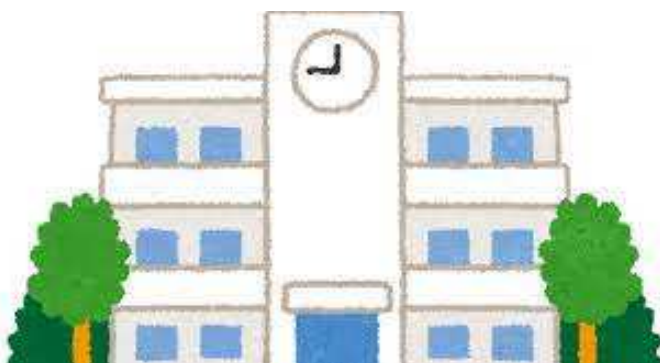
現在	見直し(案)
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%)	近隣商業地域 (建ぺい率80%)
15m第一種高度地区	15m第三種高度地区

(※) 容積率(200%)は変更なし

【見直しの方向性】

地域ニーズや地域課題の解決につながる将来的な利活用に備え、
柔軟な活用を促進・可能とするために、用途地域を見直し

学校統合後の跡地



将来的な利活用
に備えて柔軟性
を高める

4-④ 中高層住宅地区について

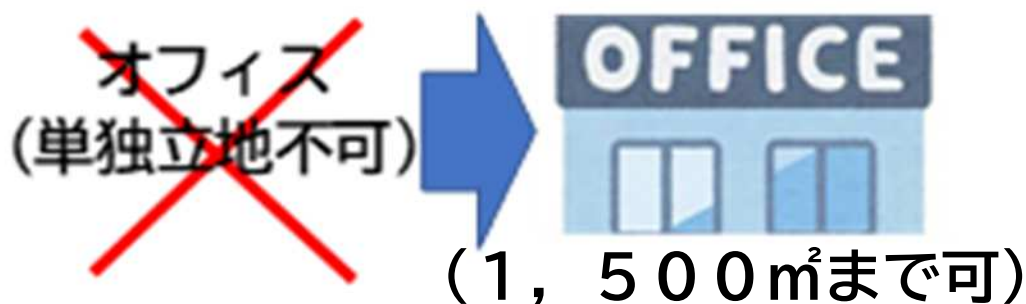
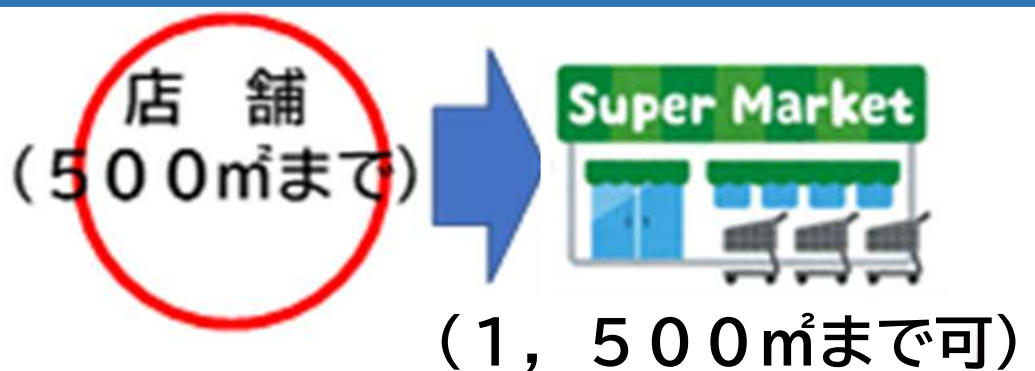
④中高層住宅地区

現在	見直し(案)
第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域

(※) 建ぺい率(60%)、容積率(200%)、高度地区(15m第一種)は変更なし

【見直しの方向性】

- ◆「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(スーパーや事務所の立地を可能に)
- ◆新たなライフスタイルの実現を図るために、用途地域を見直し



中規模の店舗や
オフィスの立地
を可能に

4-⑤ 洛西竹林公園について

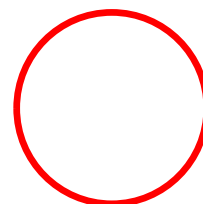
⑤洛西竹林公園

現在	見直し(案)
第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%) 10m高度地区	第二種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%) 12m第一種高度地区
大枝北福西町二丁目地区計画 大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画	公園区域について 地区計画の制限(※)の対象から除外

(※) 用途を一戸建住宅等に限定しています。

【見直しの方向性】

◆人々が集い、憩う場として、カフェの併設など、公園の柔軟な活用を促進

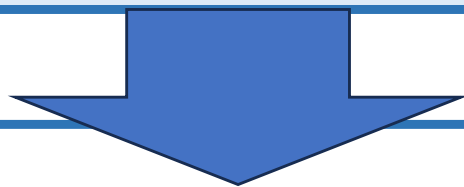


カフェなどの
併設が可能に！

4-⑥ 低層住宅地区について

【現状・課題】

- ◆広い敷地を確保するため、地区計画により敷地の最低限度（160㎡又は170㎡）を定めていますが、敷地面積が大きくなる分、若年・子育て世代が購入しにくい価格になりがちです。
- ◆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】

将来的な建替え・リノベーションに備えて、地域の良さを生かしつつ、社会情勢の変化に合わせた見直しの方法について、地権者の皆様と検討・協議を進めます。



5 今後の進め方について

本日

説明会の開催

洛西NTまちづくりニュース
(第4号)の配布

説明会の開催結果等
を皆様にお伝えします

都市計画のルールの見直し原案の縦覧
(8/4～8/21)

京都市ホームページのほか、都市計画課と
洛西支所の窓口でも
ご覧いただけます

都市計画案の縦覧・意見書の受付

都市計画審議会への付議

都市計画決定