

第80回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 令和5年11月2日（木）午後1時～午後4時40分

場所 ホテルオークラ京都 「翠雲」

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342号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 生産緑地地区の変更について （京都市決定）		2
計議第343号	特定生産緑地の指定について （意見聴取）	生産緑地法第10条の 2第3項の規定に基づ く意見聴取	15
計議第344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）		24
計議第345号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 特別用途地区の変更について （京都市決定）	らくなん進都産業集積 地区の変更	27
計議第346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）		29
計議第347号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 地区計画の変更について （京都市決定）	洛西ニュータウン・タウ ンセンター地区地区計 画の変更	61
計議第348号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 地区計画の変更について （京都市決定）	大枝北福西町二丁目地 区計画の変更	64
計議第349号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 地区計画の変更について （京都市決定）	大枝南福西町二丁目・三 丁目地区計画の変更	67
計議第350号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） ごみ処理場（一般廃棄物処理施設）の変更につい て （京都市決定）	2号京都市東部クリー ンセンターの変更	98
計議第351号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 下水道の変更について （京都市決定）	鳥羽水環境保全センタ ー及び石田水環境保全 センターの変更	100
計議第352号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 地区計画の変更について （京都市決定）	姉小路界わい地区地区 計画の変更	109
計議第353号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 地区計画の変更について （京都市決定）	祇園四条地区地区計画 の変更	116
計議第354号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 地区計画の変更について （京都市決定）	西院イノベーション促 進地区地区計画の変更	127

2 議事の概要

【計議第342号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第343号議案】 生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、意見聴取を行った。

【計議第344号議案】 原案のとおり承認された。(賛成22名中19名)

【計議第345号議案】 原案のとおり承認された。(賛成22名中19名)

【計議第346号議案】 原案のとおり承認された。(賛成22名中19名)

【計議第347号議案】 原案のとおり承認された。(賛成22名中19名)

【計議第348号議案】 原案のとおり承認された。(賛成22名中19名)

【計議第349号議案】 原案のとおり承認された。(賛成22名中19名)

【計議第350号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第351号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第352号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第353号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第354号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

3 京都市都市計画審議会委員

- 条例第2条第2項第1号委員

麻生	美希	同志社女子大学准教授	
市木	敦之	立命館大学教授	
川崎	雅史	京都大学大学院教授	
兒島	宏尚	京都商工会議所専務理事	欠席
是永	美樹	京都女子大学准教授	欠席
関口	春子	京都大学准教授	
谷口	一朗	一般財団法人京都市都市整備公社専務理事	
谷本	圭子	立命館大学教授	欠席
檜谷	美恵子	京都府立大学教授	
三浦	研	京都大学大学院教授	欠席
山田	忠史	京都大学経営管理大学院教授 大学院工学研究科教授	

- 条例第2条第2項第2号委員

井上	よしひろ	まちづくり委員
田中	たかのり	総務消防委員
みちはた	弘之	環境福祉委員
椋田	隆知	文教はぐくみ委員
大津	裕太	産業交通水道委員
おんづか	功	総務消防委員
もりもと	英靖	まちづくり委員
くらた	共子	まちづくり委員
平井	良人	まちづくり委員
山田	こうじ	総務消防委員
西山	信昌	まちづくり委員
平山	よしかず	産業交通水道委員

- 条例第2条第2項第3号委員

小島口	優	国土交通省近畿地方整備局企画部長
(代理出席	尾崎 悠太	京都国道事務所長)
濱田	禎	京都府建設交通部長
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

井上	日菜里	市民公募委員	欠席
水野	真希	市民公募委員	

- 条例第5条第2項委員

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

○川崎会長 それでは、ただ今から議案の審議に入ります。

お手元の資料、パソコン等で御覧いただいていると思いますが、その中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、13議案でございます。これからの会議運営につきまして、各委員の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

計議第342号
都企計第278号
令和5年10月16日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区
の変更について（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定
に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
生産緑地地区の変更（京都市決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

面 積	備 考
約 489.93 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

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

○川崎会長 それではまず、計議第342号議案を議題といたします。この議案は、生産緑地の変更に関する議案でございます。

それでは、事務局からまず御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第342号議案につきまして御説明いたします。頭に1とついたフォルダのうち、星マークのついている資料1-3説明資料を御覧ください。資料の上部を緑色で表記している資料でございます。

1ページを御覧ください。まず、生産緑地地区制度の概要でございます。記載していますとおり、生産緑地地区制度は、良好な都市環境の形成に資することを目的に、一定規模の農地等を生産緑地地区に指定し、計画的に保全するものです。本市では面積が300平方メートル以上の農地等を生産緑地地区に指定しております。

2ページを御覧ください。次に、生産緑地地区の変更についてでございます。

本議案は、この制度に基づく生産緑地地区の変更に関するものであり、まず、新たに追加指定を行うものでございます。「追加となる地区」が3地区、約0.14ヘクタール、「面積が増となる地区」が7地区、約0.13ヘクタールでございます。

3ページを御覧ください。次に、廃止を行うものでございます。対象は、主たる従事者の死亡や病気、ケガなどにより、営農ができなくなった農地や、指定から30年を経過した農地等で、買取申出手続を経て、既に行為の制限が解除された生産緑地地区でございます。廃止となる地区が43地区、約5.30ヘクタール、面積が減となる地区が106地区、約14.29ヘクタールでございます。

4ページを御覧ください。それでは、変更内容について御説明いたします。

まず、①既決定の生産緑地地区につきましては、1,951地区、約509.25ヘクタールとなっております。

先ほど御説明いたしました追加及び廃止を合わせました②増減が、40地区、約19.32ヘクタール減少となりますので、③今回変更後の生産緑地地区につきましては、1,911地区、約489.93ヘクタールとなります。

次に、変更箇所についてでございます。別データの資料1-1-1付図2ページから9ページの総括図を御覧ください。

地図に緑色で表示している箇所が既に生産緑地地区として指定している部分、赤色で表示している箇所が今回決定する部分、黄色で表示している箇所が今回廃止する部分でございます。

なお、詳細につきましては、資料 1-1-2 付図 2 ページから 134 ページの計画図にお示ししておりますので、適宜、御覧いただきますようお願いいたします。議案の説明は、以上でございます。

なお、本都市計画の案につきまして、都市計画法の規定に基づき、令和 5 年 9 月 14 日から 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出は、ございませんでした。

また、生産緑地地区のうち、平成 5 年指定の生産緑地は、令和 5 年 12 月に指定から 30 年を経過するため、所有者からの指定申請に基づき、特定生産緑地として指定を行うこととしております。本件については、後ほど計議第 343 号議案にて説明させていただきます。

以上、御審議のほどよろしくをお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。ただ今御説明がございましたが、事務局からまず連絡事項がございますので、ひとまず事務局にマイクをお渡しいたします。お願いいたします。

○事務局 それでは、報道関係者の皆様、受付の際に御案内申し上げましたとおり、京都市都市計画審議会傍聴規程第 6 条第 2 項に基づき、録画、録音は、会議冒頭 1 議案目の事務局からの説明まででございますので、録画、録音は終了してくださいますようお願いいたします。

また、これからの録画、録音は、認められておりませんので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

(カメラマン 退場または記者席へ)

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、ただ今事務局から御説明いただきました計議第 342 号議案につきまして、質疑応答に移りますが、質疑をしてい

ただく順番につきまして、まず、このスクリーンに向かって右側の学識、行政、市民公募、臨時委員の皆様から行いまして、次に、左側の席の市議員の方々の順番でお願いしたいと思っております。

まず始めに、本日この案件につきまして、農業協同組合から臨時委員の戸田委員と竹島委員に御出席をいただいております。まず戸田委員、竹島委員から、この件につきまして御意見を賜ればありがたく存じますが、よろしゅうございますか。戸田委員、お願いいたします。

○戸田委員 生産緑地制度ができて30年ということで、今年度から特定生産緑地という形で農地の保全並びに農業振興に大変御協力いただいて、ありがとうございます。これからも都市農業の振興並びに農業の発展のためにいろいろとお世話願いたいと思います。本日は生産緑地に対しまして、いろいろな御意見を頂戴いただけたということで大変ありがたく思っております。ありがとうございます。

○竹島委員 特定生産緑地、今までは30年だけど10年となりました。これはね、やっぱり年齢が高くなって、相続のときに、もらったと言うて30年たったらもう自分死ぬまでになりますし、この10年やったら何とかいろいろなことができるから、だから、体が悪いと言ったら、医者に行ったら、外せることあるけども、そんなことしたらやっぱりどんどん潰れてしまうしね、この生産緑地が。できるだけこの10年きっちりと農業やってもらえますようにという形でこれにも載っていますし、それは当たり前のことだと思いますね。よかったなと思います、この10年ができた。

そういうことで、それ以上のことは今日はもう時間もないということで、あまりしゃべらんということで、これで終わらせてもらいます。どうもありがとうございました。

○川崎会長 ありがとうございます。恐縮でございます。

それでは、まずはこちらの学識、行政、市民公募委員の方々から、御意見、御質問のある方は挙手をお願いできますでしょうか、いかがでしょうか。では、市木委員、お願いいたします。

○市木委員 今、御報告いただいた増減は数字として理解させていただいたんです

けど、閣議決定されてからこの間、生産緑地の数字がどういうふうに変遷してきているのかというのを簡単に御紹介いただけるとよろしいかなと思うんです。

○川崎会長 ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。この数年来ということでございますかね。

○市木委員 数字は正確じゃなくて、大体分かれば結構です。

○川崎会長 ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。そうですね、簡潔に申し上げますと、およそ10から15ヘクタール程度、毎年減少傾向にあるというところでございます。以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。市木先生、よろしいでしょうか。

○市木委員 結構です。

○川崎会長 比較的例年一定に減ということで続いてきておりますが、ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、こちらの私から見て右側の委員の方々、いかがでしょうか。山田こうじ委員、お願いいたします。

○山田こうじ委員 どうも戸田委員、竹島委員、御苦勞様でございます。毎年、本当に貴重な御意見を頂いてありがとうございます。

そこで、私のほうからはこの生産緑地制度、今も紹介がありましたけども、良好な都市環境の確保の上から残存する農地等の計画的保存を行う必要から創設された制度ということでもありますけども、今も御紹介ありました毎年10ヘクタールから15ヘクタール減り続けているというのが現状であります。今年度も40地区、19.32ヘクタールの減少で、去年が22地区、11.93ヘクタールだったので、これは紹介もありましたけど、従事した方が亡くなる、御病氣やけがなどで農業を継続できないと、こういう場合廃止せざるを得ないということで廃止になっていきますけど、これ今も紹介にあったとおり、毎年10から15なんです。去年ね、ちょっと多かったように思うんですけど、何か事情があったんでしょうか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか。

○事務局 お答えします。今回の集計から、生産緑地指定から30年が経過したこ

とを理由とする買取申出を経たものが加わっていることになります。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 いや、買取申出は、また後の343議案で議論させていただきたいと思うんですけど、市街化区域内の農地はもともとね、宅地化すべきものとして位置付けられてきたものが、そういう形で緑地機能のほか、将来の公共施設の用地として評価し保全し、30年後買取、買入申出をすれば、市が買い取って公園にするというような制度であったのが、平成27年4月に都市農業振興基本法が制定されて、本来都市にあるべきもの、保全すべきもの、本格的な農業振興、これが講じられるように方針転換されています。

しかし、実際には農業従事者の高齢化や後継者不足など、生産緑地が廃止されて農地として活用されず、宅地として相続された方が農業以外で活用されているというのが現実だと思うんです。

これ農業を継続できるような支援が必要だと、このことを毎回指摘させていただいてまして、昨年の質疑でも都市計画的な土地の利用上の生産緑地という制度だけでなく、担い手の問題、農業経営の問題、農業振興の政策、様々なところと連携しつつ、しっかり取り組んでいく必要があると、これは京都市が質疑の中で答弁されています。

昨年の質疑でね、竹島さんでしたっけ、意見述べられておられました。肥料などちょうどウクライナ戦争が始まって深刻になっていると。飼料などの高騰、さらにはこの高騰した原料価格が生産費に転嫁できない、こういった制度がないと、価格補償せよという話だったというふうに私は認識しました。

需要と供給の原則で価格が決まるということもおっしゃっていましたが、農業従事者の高齢化についても指摘をされていたと思います。去年の質疑でも答弁でもそういうふうにされていました。それと農業への支援が5年では一人前に育たない、こういったことも合わせて、おっしゃっていたというふうに記憶しています。

地産地消の観点からも、国が本格的な農業振興へ生産緑地制度そのものをそういうふうに転換されたわけですから、価格保障も含めて国に対して京都市として、継続的に、毎年、産業観光局からも京都市の委員、参加してはったと思うんですけど、

そういったことが必要だというふうに思うんですが、その点についての御認識、御見解はいかがでしょう。

○川崎会長 この点についていかがでしょう。事務局よろしくお願ひいたします。

○事務局 農林企画課でございます。生産緑地で営農を続けていただく方への御支援として、機械、施設、パイプハウスなどを整備する場合に補助金を出すとかですね、あるいは担い手の方が高齢化し自分でできないという場合に、市民農園の区画貸し等によって管理いただく、あるいは先ほど価格の保障ということがありました。が、収入保険制度という国が設けている制度がございますので、そういったものへの加入も進めております。以上です。

○川崎会長 いかがでしょう。山田委員、お願ひいたします。

○山田こうじ委員 ありがとうございます。確かにそういったことをやられて、ずっとやっていただいているね、しかしそのうえでまだ減少は続いているということですから、これではやっぱり十分だとは言えないというふうに思います。

それと減少した生産緑地が耕作放棄地となって放置されているというようなところはあるのかどうか、生産緑地を廃止せずに行政が借り上げて、担い手を育てるなど、農業の継続、これを支援することはできないのかと。

また、他の都市でそのような事例があるのかどうか、その辺についてはいかがでしょう。

○川崎会長 いかがでしょう。何か方策等あるのでしょうか。

○事務局 生産緑地の指定、買取りの状況等については、こちらでは把握してございません。それから、他都市で借り上げて農地としての活用を継続しているか、これも今のところ私どもお聞きした事例はございません。以上です。

○山田こうじ委員 所有者をそのままにしてね、生産緑地として残すための方策というのは、行政で考える必要があるのかなというふうに思っています。

去年の質疑の中でもね、農産物を供給する役割とともに、緑のオープンスペースであったり、防災用の避難場所、水循環の機能など様々な機能を有するものとして保全していくと、こういったことも述べられました。こういう取組そのものについては、先ほど支援について御答弁ありましたけども、取組はいかがでしょう。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今質問いただきましたように緑のスペースとしての保全というのは、これからそういう防災農地という考え方がありますので、そういった場としての活用等も検討しております。

○川崎会長 いかがでしょうか。山田委員。

○山田こうじ委員 ちょっとね、趣旨から言うと農業を支援するという意味から、都市計画的な利用になってくるんで、それはそれとしてちょっと問題があるのかなと私自身は思っていますが、そういった機能もいかすというような答弁されていたので、その後どうなのかなというのを思って質問させていただきました。

都市住民の多様なニーズに応え、地産地消、体験、応援、農福連携等の施策モデルなど農業や農業政策に対する国民的理解を醸成する身近なPR拠点として、先ほどもおっしゃいましたけど、体験農園など市民農園を重要な取組とされています。

京都市の市民農園、貸し農園の一覧を農園ナビというやつで検索したんです。12か所ありました。そこでね、ホームページでしっかりと取組を紹介されているのは、シェア畑、嵯峨嵐山というところがありました。

ここのホームページを見ると、農業情報には観光地で有名な嵐山にあるシェア畑、以前から野菜をつくり始めてみたかったという方は是非お待ちしております、農具や種苗指導まで入ったシェア畑なら初めての畑デビューも気軽にスタートできますよ、とこういうふうにありますね、アドバイザーの紹介や御利用者の声、会員特典などが掲載されていました。会員特典ではね、当社主催の毎年人気の各種イベントや自分で育てた野菜の日々の成長や収穫を記録できる会員限定のウェブアプリが御利用いただけますと、こういうふうがありました。

これ見ると、やっぱり法人が運営されていると。運営主体として、生産緑地ですからそういう方が継承されているもの、持ち主からこれ借りたうえでないという形はできないかと思うんですけど、運営主体と所有形態、これはどういうふうな形で、ここだけと違ってね、12か所ありましたから、どんなふうに運営されているのか、その辺についてお尋ねします。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 個々の事例につきまして、それぞれ詳細にお答えすることは差し控えますが、御指摘の市民農園の運営主体につきましては、おっしゃいますように企業である場合もありますし、個人の農家、NPOなど様々なケースがございます。市民農園として活用している土地につきましても、自ら所有されている農地を使う場合ですとか、貸借によって借りている農地を使って開設している場合など様々な事例がございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 生産緑地自身の活用については、例えば建物を含めて、かなり制約があると思うので、これ本当にね、どう有効に生産緑地として、要は税の優遇などを含めてね、これをいかにさせるような形がどう取れるのか。

一方で危惧しているのは、一定の要件であったら、農家レストランとか集配所、加工所なんかもできるということになっています。去年聞いたときには京都市、そういう事例はないと、取れた野菜を地産地消で有効に販売し活用するという意味では、農業の育成になるかと思うんですけど、一旦そういう形で使っちゃうと農地に戻せないということもありますのでね、そういう支援はまた生産緑地以外のところで、特別な制度を設けるなどして、産地の流通なんかを支援するというのは、考えたらいんじゃないかなというふうに思うんですけど、とはいえ、そういう規制緩和されていますから、去年はないとおっしゃっていましたが、今時点そういう形で活用されて、加工所であるとか、農家レストランみたいな形で運営されているような事例はあるのでしょうか。

○事務局 御質問ですが、今時点でそのようなレストランとか、加工所という事例は生産緑地内ではお聞きしておりません。いろいろ税制上の問題とか様々な問題もあるものだと思います。

○山田こうじ委員 産地のものを地域で流通させるという意味でね、使うのであればね、農地を潰してやるのではなくて、そういうことを逆の意味で、土地の利用を緩和して農地以外のところでそういう支援ができるような制度を一遍考えてほしいなと思いますので、そのことだけ強く求めて終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。市民農園をはじめ、利用の在り方、六次産

業の進め方も含めて御指摘いただいたと思います。

日本の場合、なかなかこのガーデニングというのは市民の中で根付いていない。海外、欧米に行くと、このガーデニング云々ということが、先ほど言われたレストランや加工所であるとか、いろいろなものを使って、それからプラスアルファとして環境産業ですね、植物の育成とか、庭園の育成をどういうふうにするのかということを含めてやっている事例が非常に多いですね。

日本の場合、なかなかそこへ一足飛びに行かないのですが、ただ今の御指摘みたいに、高齢者が非常に多くなるということで、そのチャンスも非常に増える。経営主体も法人やNPOなど、様々な主体によって行われますし、それから、会社によっては、コンビニや大手スーパー、そういうものとの連携するとか、様々な形態が出つつあります。全国的に非常に大きな問題であって、京都市だけの問題ではない。

そういう意味で幅広く情報網を横に広げながら進めていただければ。ただ今の御意見に合わせてちょっと補足します。

ほかいかがでしょうか。お願いいたします。

○椋田委員 質問というか確認なんですけど、今回の資料1-1-2の付図の計画図でございます。これの原図ですね、原図については、かなり古いものを使ってはると思います。今も会長から御意見ありました、周辺に何があるかというので環境が変わってくると思うんですね。

例えば名称の問題、山ノ内浄水場ってまだ書いてある。もっと言うならば、本市で言うならば、南部クリーンセンター、環境局って書いてある。あと個別の施設、民間も含めてもうない所もあります、ずっと見ていたら。ですから、この原図はやはりしっかりと見直すべきだと思います。

先ほどからありましたように、職員の働き方改革。手間もかかることですが、これね、よそから来た人なんか特に見はったらこんなどこやねんというのがあると思いますので。特に都市計画局はそういう住環境はじめ都市機能についてしっかりと変化に即応した取組をしていかなきゃいけないところだと思いますので、今回ちょっと質問ではないんですけども、ちょっと指摘をさせていただきます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。ただ今の御指摘につきましていかがでしょうか。表記がちょっと古い地図を使っておられるのではないかということですが、いかがでしょうか。お願いいたします。

○事務局 御指摘ありがとうございます。こちらの下図につきましては、市内全域でかなりの数がございますので、毎年少しずつ更新をさせていただいております。若干古い部分があるのは御指摘いただいたところは、誠に反省するところですが、できる限り今御指摘いただいたことにつきましては、庁内でもきちんと検討させていただきたいと思っております。

○川崎会長 どうぞお願いいたします。あわせて、事務局の局長のほうからお願いいたします。

○竹内局長 地図が更新されていないというのは問題です。申し訳ございませんでした。速やかに対応します。それからデジタル化を進めます。この図面についてもデジタル化を早急に進めて御指摘のようなことがないように進めます。申し訳ございませんでした。

○川崎会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

○事務局 よろしいでしょうか。失礼します。

先ほど生産緑地のトレンドについて御質問いただいたところ、ちょっと補足だけですけれども、先ほど毎年10から15ヘクタール減少傾向にあると申し上げたんですけれども、具体的に全体の面積がどれぐらいずつ変わってきているかということにつきましても、補足的にちょっと御紹介いたします。

例えば5年前の令和元年度ですと、およそ545ヘクタールでございましたのが、令和2年度には532ヘクタールというふうにおおむね申し上げた減少幅での推移をたどっておりまして、今回は御紹介を資料の中でさせていただきましたとおり489ヘクタールという状況でございます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。

それでは、御質問、御意見出尽くしたようでございますので、ただ今の計議第342号議案につきまして、議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、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、議案に賛成である委員が多数でございますので、本案は原案どおり可決いたします。ありがとうございました。

計議第343号
都企計第279号
令和5年10月16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

特定生産緑地の指定について（照会）

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第3項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会の意見をお聴きします。

特定生産緑地（京都市）の指定

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第1項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。

生産緑地 地区番号	位置		特定生産緑地指定面積		申出基準日 又は 指定期限日	図面番号	備考	
			既に指定され ている区域	新たに指定 する区域				
北8	北区	上賀茂柵谷町	地内	約 0.13 ha	約 0.06 ha	令和5年12月2日	柵野16-4	
北12	北区	上賀茂西後藤町	地内	約 6.13 ha	約 0.1 ha	令和5年12月2日	柵野16-5 柵野16-8	
北50	北区	上賀茂馬ノ目町	地内	約 1.01 ha	約 0.14 ha	令和5年12月2日	西賀茂23-2	
北132	北区	鷹峯光悦町	地内	約 0.09 ha	約 0.12 ha	令和5年12月2日	釈迦谷山22-9 原谷31-3	
北174	北区	紫野西泉堂町	地内	約 0.39 ha	約 0.02 ha	令和5年12月2日	鷹峯32-4	
北229	北区	上賀茂土門町	地内	約 0.59 ha	約 0.03 ha	令和5年12月2日	幡枝24-7	
北286	北区	西賀茂蟹ヶ坂町	地内	約 0 ha	約 0.2 ha	令和5年12月2日	柵野16-4	
北287	北区	西賀茂今原町	地内	約 0 ha	約 0.05 ha	令和5年12月2日	西賀茂23-1	
北307	北区	西賀茂樋ノ口町	地内	約 0.12 ha	約 0.08 ha	令和5年12月2日	柵野16-4	
左39	左京区	岩倉忠在地町	地内	約 1.66 ha	約 0.04 ha	令和5年12月2日	村松13-7	
左61	左京区	岩倉長谷町	地内	約 0.05 ha	約 0.04 ha	令和5年12月2日	岩倉18-2	
左219	左京区	岩倉長谷町	地内	約 0.05 ha	約 0.01 ha	令和5年12月2日	岩倉18-2	
左246	左京区	上高野上畑町	地内	約 0.7 ha	約 0.03 ha	令和5年12月2日	三宅八幡25-6	
左287	左京区	修学院川尻町	地内	約 0.23 ha	約 0.002 ha	令和5年12月2日	三宅八幡25-8	
山11	山科区	四ノ宮奈良野町 外	地内	約 2.64 ha	約 0.09 ha	令和5年12月2日	四ノ宮71-5 四ノ宮71-7	
山44	山科区	西野今屋敷町	地内	約 0 ha	約 0.08 ha	令和5年12月2日	安祥寺70-7 山科79-1	
山54	山科区	音羽西林	地内	約 0.11 ha	約 0.05 ha	令和5年12月2日	山科79-3	
山84	山科区	大塚北溝町	地内	約 0.07 ha	約 0.02 ha	令和5年12月2日	小山80-1	
山91	山科区	小山小川町	地内	約 0.46 ha	約 0.07 ha	令和5年12月2日	小山80-2	
山121	山科区	西野左義長町	地内	約 0.49 ha	約 0.05 ha	令和5年12月2日	山科79-4	
南217	南区	久世大藪町	地内	約 0.73 ha	約 0.04 ha	令和5年12月2日	久世93-4	
南270	南区	久世東土川町	地内	約 0.22 ha	約 0.14 ha	令和5年12月2日	久世93-8	
南288	南区	上鳥羽苗代町	地内	約 0 ha	約 0.06 ha	令和5年12月2日	上鳥羽85-3	
南290	南区	久世大藪町	地内	約 0 ha	約 0.11 ha	令和5年12月2日	久世93-4	
右39	右京区	北嵯峨山王町	地内	約 1.17 ha	約 0.07 ha	令和5年12月2日	北嵯峨38-5	
右44	右京区	北嵯峨北ノ段町	地内	約 0.19 ha	約 0.04 ha	令和5年12月2日	北嵯峨38-7	
右176	右京区	嵯峨野東田町	地内	約 1.88 ha	約 0.11 ha	令和5年12月2日	太秦56-1	
右192	右京区	太秦前ノ田町	地内	約 0.8 ha	約 0.25 ha	令和5年12月2日	太秦56-2	
右268	右京区	西京極徳大寺団子田町	地内	約 0.09 ha	約 0.01 ha	令和5年12月2日	上桂65-9	
右295	右京区	嵯峨広沢南野町	地内	約 0 ha	約 0.13 ha	令和5年12月2日	大覚寺46-3 大覚寺46-6	
右323	右京区	嵯峨観空寺明水町	地内	約 1.04 ha	約 0.13 ha	令和5年12月2日	北嵯峨38-7	
西26	西京区	松室荒堀町	地内	約 0.19 ha	約 0.09 ha	令和5年12月2日	松尾64-3	
西51	西京区	桂上野西町	地内	約 0.25 ha	約 0.1 ha	令和5年12月2日	上桂65-1	
西77	西京区	山田出口町	地内	約 0.08 ha	約 0.19 ha	令和5年12月2日	松尾64-9	
西158	西京区	榎原池ノ上町	地内	約 0.37 ha	約 0.06 ha	令和5年12月2日	山田73-9	
西294	西京区	榎原蛸田町	地内	約 0 ha	約 0.07 ha	令和5年12月2日	山田73-9	
伏20	伏見区	竹田段川原町	地内	約 0.78 ha	約 0.07 ha	令和5年12月2日	城南宮94-3	
伏39	伏見区	深草東瓦町	地内	約 2.08 ha	約 0.03 ha	令和5年12月2日	竹田95-3	
伏89	伏見区	竹田内畑町	地内	約 0.17 ha	約 0.14 ha	令和5年12月2日	城南宮94-6	
伏118	伏見区	竹田泓ノ川町	地内	約 0 ha	約 0.1 ha	令和5年12月2日	城南宮94-8	

生産緑地 地区番号	位置	特定生産緑地指定面積		申出基準日 又は 指定期限日	図面番号	備考
		既に指定され ている区域	新たに指定 する区域			
伏143	伏見区 深草大亀谷東古御香町 外 地内	約 0.68 ha	約 0.07 ha	令和5年12月2日	大亀谷96-7 桃山105-1	
伏150	伏見区 下鳥羽西芹川町 地内	約 0 ha	約 0.12 ha	令和5年12月2日	下鳥羽103-2	
伏173	伏見区 深草大亀谷安信町 地内	約 0.27 ha	約 0.08 ha	令和5年12月2日	桃山105-4	
伏176	伏見区 下鳥羽西柳長町 地内	約 0.06 ha	約 0.09 ha	令和5年12月2日	下鳥羽103-4	
伏180	伏見区 下鳥羽葭田町 地内	約 0.48 ha	約 0.07 ha	令和5年12月2日	下鳥羽103-5	
伏185	伏見区 治部町 地内	約 0 ha	約 0.1 ha	令和5年12月2日	下鳥羽103-6	
伏263	伏見区 横大路竜ヶ池 地内	約 4.02 ha	約 0.41 ha	令和5年12月2日	羽束師110-6 羽束師110-9	
伏356	伏見区 淀樋爪町 地内	約 0.34 ha	約 0.02 ha	令和5年12月2日	納所117-1	
伏363	伏見区 醍醐御陵東裏町 地内	約 0.51 ha	約 0.05 ha	令和5年12月2日	醍醐97-3 醍醐97-6	
伏439	伏見区 桃山町伊庭 地内	約 0.12 ha	約 0.01 ha	令和5年12月2日	桃山105-7	
伏503	伏見区 久我石原町 地内	約 0.23 ha	約 0.11 ha	令和5年12月2日	久世93-5 久世93-8	
伏514	伏見区 久我西出町 外 地内	約 30.9 ha	約 0.1 ha	令和5年12月2日	久世93-8 久我102-2 久我102-4 久我102-8	
伏518	伏見区 久我本町 地内	約 0.53 ha	約 0.02 ha	令和5年12月2日	久世93-9	
伏537	伏見区 羽束師鴨川町 地内	約 0.54 ha	約 0.09 ha	令和5年12月2日	久我102-6	
伏552	伏見区 羽束師菱川町 地内	約 9.04 ha	約 0.09 ha	令和5年12月2日	久我102-7	
伏556	伏見区 羽束師鴨川町 地内	約 2.56 ha	約 0.14 ha	令和5年12月2日	久我102-9	
伏557	伏見区 羽束師菱川町 地内	約 1.43 ha	約 0.16 ha	令和5年12月2日	向日町101-9	
伏601	伏見区 下鳥羽西柳長町 地内	約 0 ha	約 0.06 ha	令和5年12月2日	下鳥羽103-4	
伏604	伏見区 竹田藁屋町 地内	約 0 ha	約 0.11 ha	令和5年12月2日	城南宮94-9	
伏608	伏見区 石田内里町 地内	約 0 ha	約 0.29 ha	令和5年12月2日	石田106-4	
伏609	伏見区 小栗栖山口町 地内	約 0 ha	約 0.05 ha	令和5年12月2日	醍醐97-7	
伏612	伏見区 淀生津町 地内	約 0 ha	約 0.18 ha	令和5年12月2日	生津130-4	
伏645	伏見区 久我西出町 地内	約 0 ha	約 0.17 ha	令和5年12月2日	久我102-8	
伏653	伏見区 桃山町大島 地内	約 0 ha	約 0.07 ha	令和5年12月2日	木幡池113-2	
伏693	伏見区 下鳥羽西柳長町 地内	約 0.09 ha	約 0.06 ha	令和5年12月2日	下鳥羽103-4	
伏780	伏見区 深草大亀谷大谷町 地内	約 0.08 ha	約 0.19 ha	令和5年12月2日	竹田95-6	
合計			約 6.11 ha			

「区域は指定図表示のとおり」

○川崎会長 それでは次に、計議第343号議案を議題とさせていただきます。この議案は、特定生産緑地の指定に関する議案でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第343号議案につきまして御説明いたします。頭に2のフォルダのうち、星マークのついている資料2-3説明資料をご覧ください。資料の上部を黄緑色で表記している資料でございます。

本議案は、特定生産緑地の指定にあたり、生産緑地法の定めに基づき、都市計画審議会の意見をお聴きするものでございます。

1 ページを御覧ください。まず、特定生産緑地制度の経緯でございます。

平成28年5月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農地の位置付けは、宅地化すべきものから都市にあるべきものへと大きく転換されました。これを受け、平成29年6月に生産緑地法が改正され、特定生産緑地制度が創設されました。

2 ページを御覧ください。次に、特定生産緑地制度の概要でございます。

特定生産緑地制度は、近く指定から30年を経過することとなる生産緑地について、良好な都市環境の形成を図るため、所有者からの指定申請に基づき、特定生産緑地として指定するものです。

上段に示しておりますとおり、特定生産緑地の指定を受ける場合は、指定から10年間の営農義務が課せられる一方で、従来の生産緑地と同様、農地課税と相続税等納税猶予が継続されます。

特定生産緑地の指定を受けない場合は、下段に記載のとおりでございます。

3 ページを御覧ください。次に、特定生産緑地の指定手続の流れでございます。

本市では、特定生産緑地制度の創設を受け、平成31年以降、生産緑地の所有者の皆さまに制度のお知らせ等を送付したうえで、令和3年8月から令和5年3月末まで、平成5年指定の生産緑地について、特定生産緑地の指定申請を受け付けました。

また、未申請の方に対して、意向確認や最終案内を送付するなど、指定に向けた手続を着実に進めてまいりました。

4 ページを御覧ください。それでは、本市における特定生産緑地への指定の概要

について御説明いたします。

まず、先ほど計議第342号議案の生産緑地地区の変更にて御説明させていただきましたとおり、①の生産緑地地区の面積につきましては、約489.93ヘクタールとなります。そして、今回、特定生産緑地の指定の対象となる②の平成5年指定の生産緑地の面積は、約6.87ヘクタールでございます。

次に、今回指定する③の特定生産緑地に指定する生産緑地の面積につきましては、約6.11ヘクタールであり、平成5年指定の生産緑地の約88.9%に相当します。なお、④の既に特定生産緑地に指定されている生産緑地の面積は、約426.89ヘクタールでございます。

次に、指定箇所についてでございます。別データの資料2-2参考資料3ページから10ページの総括図を御覧ください。

緑色で表示している箇所が、特定生産緑地に新規に指定する部分でございます。

なお、詳細につきましては、資料2-1付図2ページから67ページの指定図にお示ししておりますので、適宜、御覧いただきますようお願いいたします。

議案の説明は、以上でございます。

よろしく願いいたします。

○川崎会長 それでは、ただ今からこの審議に移りたいと存じますが、この議案、特定生産緑地の指定につきましては、議決をする内容ではなくて、生産緑地法に定める意見聴取でございます。

それではこの件につきまして、まず始めに戸田委員と竹島委員に御意見をお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。よろしく願いいたします。

○竹島委員 先ほど私も言いましたけど、10年というのは適当かなと思います、そのぐらいで。年齢が皆増していくのやから、みんなが相続しようと思ったら、これから、もし今やったら30年いうたら、もう100になっていますから。だからもうこの今上がっている議案のこの部分でよろしいかと思います。

○川崎会長 ありがとうございます。戸田委員、いかがでしょうか。

○戸田委員 私はね、今竹島委員さんが10年は妥当だというお話を聞いて、なるほどとは思っていますけども、やはり先ほど私が冒頭に言いました都市農業という

のは、都市にもやはり緑の空間という形で都市農業が担っている、そういう都市形成の一つの部分かと思います。10年ということになってくると、10年になれば、もう生産緑地制度はなくなるということで、この制度がなくなると、都市農業がもう行き詰まって、もうそれこそ5年後、全部廃止になって5年ぐらいでもう都市農業は壊滅するというような状態に私はなると思います。

だから、やっぱり特定生産緑地のこの制度が10年ごとにこの区切りをもって、またそれを再延長というような形でやっていただくなれば、私はいい制度だと思っておるんですけども、ここで10年切りということと言われると、我々の後継者が今四十五、六で後継者がおりますけれども、その者がその次の世代につなぐのも難しいと。

そしてまた、やはり都市の中で、先ほど全てを宅地化というのも、これももうあと430ヘクタール、これも難しい問題でもございますし、有効活用するには、やはり都市農業を守り、そして都市空間、都市計画の中にそういう空間を設ける、生産緑地として有効的な土地利用ということも、農業がそこに継続できる一つの要素だと思いますので、今の要望としては継続していただくということ、委員の皆さんには、お願いしたいと思います。

○川崎会長 ありがとうございます。貴重な御意見ありがとうございます。

現時点で、今後の制度延長の議論というのは、国も含めてまだ出ていないんでしょうか。事務局、もしその辺り補足の情報がございましたら教えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局 現時点で特にお聞きしている情報等は、今のところございません。

○川崎会長 分かりました。それでは、そういった御意見も含めまして、また今後の検討として、反映させていただければと思います。

それでは、向かって私から左側の学識、行政、市民公募の委員の皆様方、御意見のある方、挙手をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。特にございませんでしょうか、よろしいでしょうか。

それでは、こちらの右側の委員の皆様方、御意見がありましたら挙手をお願いいたします。山田こうじ委員、お願いいたします。

○山田こうじ委員 1992年に生産緑地法が改正されて、30年問題、2022年に大きな山がやってきました。大量に農地が宅地化されて、地価の下落が起こるだろうと言われていましたけど、これ早くから特定生産緑地制度が実施されて、5年前、通知、公布されるというような形で、ほぼ生産緑地が特定生産緑地に引き継がれたというふうに思っています。

今回は、だから30年経過までに特定生産緑地の手続をすることによって、10年間農地として継続、税制優遇など受けられると。

今回、平成5年の指定の生産緑地が対象で、平成31年4月から特定生産緑地のお知らせで令和3年4月に申請書の送付、3年の8月から5年の3月末が申請の受付と、ほぼこういう形で手続をされて、令和5年指定の生産緑地6.87ヘクタールが6.11ヘクタール、特定生産緑地に指定されると、こういうことになっていますが、残念ながら、ここでも0.76ヘクタール減少しています。

さっきのね、342号議案の減少の中にこれ含まれているのかどうか、その点についてはいかがでしょうか。

○川崎会長 事務局、どうぞお願いします。

○事務局 お答えします。今回の減少面積の中には含まれておりません。以上です。

○川崎会長 山田委員、お願いいたします。

○山田こうじ委員 毎年これ別枠で新たな減少になる、なりかねないと。30年ごとに、そのとき申請された生産緑地が特定生産緑地に移行するという手続で、年度によってかなり規模は異なると思うんですけど、やっぱり都市農業を振興するうえでもね、この農地課税の優遇が適用、これ拡大できるように新たな支援がやっぱりどうしても必要なと違うかなと、私自身は個人的に思っています。

農家の方なんかの声をしっかり受け止めていただいて、本当に抜本的にやっぱり国の継続的な支援がどうしても、地方自治体だけではね、かなり厳しい話だと思うので、国の制度としてしっかりと支援していただきたいというふうに思っています。

それで特定生産緑地制度の概要を見ると10年ごとに手続ということになっていますから、新たな制度がどうのという格好じゃなしに、10年ごとに更新の手続が可能なんじゃないでしょうか。その辺の理解はどうなんでしょう。

○川崎会長 その点についていかがでしょうか。事務局のほう、10年後の法整備について。

○事務局 そうですね、10年後にまだ営農を続けるということであれば、引き続いて、特定生産緑地の手続ということになるかと思えます。

○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 農業を継続する意思がある方にはね、農業を続けていただけるように、しっかり支援していただきたいのと。やっぱり国としての支援をしっかりとやるように京都市から、農林関係のほうからね、しっかりと求めていただきたい。その点の御答弁だけいただいて質問を終わりたいと思いますが、いかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか、お願いいたします。

○事務局 農林からもですね、そういった農地がしっかり守られるように、国にも機会を見て要求していきたいと思っております。

○川崎会長 ありがとうございます。減少はしていますが、おおむね継承していただいている方もかなり多いということですので、今後も引き続き丁寧に申請の案内など、説明をしていただくということが重要ですし、担い手育成や、先ほど山田委員からあった支援、補助の件なども国に上げていくということですが、金銭的な支援もそうですし、担い手の育成をどうしていくのか、民間をどう活用していくのか、様々な方策はあるかと思えますので、是非ともまた継続を検討していただければと思います。ありがとうございました。

そのほかいかがでしょうか、御質問等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。戸田委員、お願いいたします。

○戸田委員 今日のこの都市計画審議会、こういう審議会をね、今後の農業振興というか、京都市農業というか都市農業の発展のために、どのように行政、国が担っていただくかということで、我々農家サイドと、それから行政、国とのそういう三者の諮問機関というか、そういう会合というか、そういう会をちょっと設定していただきたいというのが希望でございます。いろいろとどうもありがとうございます。

○川崎会長 ありがとうございます。御希望いただきましたので、この審議会とはまた別の関係かもしれませんが、市のほうでまたお聞きしていただければと思いま

す。ありがとうございました。

それでは、御意見も出尽くしたようでございますので、この件につきまして、意見聴取を終了させていただきます。

それでは、戸田臨時委員、竹島臨時委員におかれましては、生産緑地地区、特定生産緑地地区に関する審議につきまして、御多忙中にもかかわらず、大変貴重な御意見をいただき、御尽力をいただきましたこと感謝を申し上げます。ありがとうございました。それでは、どうぞ御退席をお願いいたします。

(戸田委員、竹島委員 退席)

計議第344号
都企計第280号
令和5年10月16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	1,994	ha	8/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	13.3%
	約	496	ha	10/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	10m	3.3%
	小計	約	3,534	ha					23.6%
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	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	2,037	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.6%
	約	12	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1%
	小計	約	2,143	ha					14.3%
第二種中高層住居専用地域	約	820	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.5%
	約	35	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
	小計	約	855	ha					5.7%
第一種住居地域	約	1,743	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.6%
	約	67	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.4%
	小計	約	1,810	ha					12.0%
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	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	209	ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.4%
	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	1,019	ha					6.8%
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	251	ha	60/10 以下	—	—	—	—	1.9%
	約	254	ha	70/10 以下	—	—	—	—	1.5%
	小計	約	1,100	ha					7.3%
準工業地域	約	1,491	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.0%
	約	179	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.2%
	約	40	ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.3%
	約	145	ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.9%
	小計	約	1,855	ha					12.4%
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、らくなん進都中央部地区（鴨川以南・油掛通以北）のうち、産業集積のポテンシャルが高いエリアにおいて、ものづくり産業の本社・工場やオフィス・ラボ等の更なる集積を促進することを目的に、用途地域を変更するものである。

また、洛西ニュータウンにおいて、生活利便施設や働く場など多様な機能の誘導を図り、住民が安心して住み続けられるとともに、若者・子育て世代の移住・定住を促進し、ニュータウンの再生と持続可能なまちの実現を目指し、用途地域を変更するものである。

計議第345号
都企計第281号
令和5年10月16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）
特別用途地区の変更（京都市決定）

都市計画特別用途地区（らくなん進都産業集積地区）を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
らくなん進都産業集積地区		
第 一 種 地 区	約 52 ha	
第 二 種 地 区	約 161 ha	
第 三 種 地 区	約 29 ha	
第 四 種 地 区	約 79 ha	
第 五 種 地 区	約 7.8 ha	
第 六 種 地 区	約 35 ha	
第 七 種 地 区	約 102 ha	
合 計	約 466 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、らくなん進都中央部地区（鴨川以南・油掛通以北）のうち、産業集積のポテンシャルが高いエリアにおいて、ものづくり産業の本社・工場やオフィス・ラボ等の更なる集積を促進することを目的に、特別用途地区を変更するものである。

計議第346号
都企計第282号
令和5年10月16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 3,554 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 396 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

<p>1 2 m 第 3 種高度地区</p>	<p>約 63 ha</p>	<p>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。</p>	<p>近隣商業地域及び準工業地域の各一部</p>
<p>1 2 m 第 4 種高度地区</p>	<p>約 74 ha</p>	<p>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。</p>	<p>近隣商業地域及び商業地域の各一部</p>
<p>1 5 m 第 1 種高度地区</p>	<p>約 1,954 ha</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>
<p>1 5 m 第 2 種高度地区</p>	<p>約 1,360 ha</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>

<p>15m 第3種高度地区</p>	<p>約 923 ha</p>	<p>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。</p>	<p>近隣商業地域及び準工業地域の各一部</p>
<p>15m 第4種高度地区</p>	<p>約 457 ha</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>
<p>20m 第1種高度地区</p>	<p>約 816 ha</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>
<p>20m 第2種高度地区</p>	<p>約 1,362 ha</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>

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 549 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	商業地域の一部

		<p>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。）</p> <p>(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</p> <p>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。</p>	
31m 第3種高度地区	約 19 ha	<p>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。</p> <p>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。</p>	工業地域の一部
31m 第4種高度地区	約 291 ha	<p>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おいては、31メートルからその</p>	工業地域の一部

		<p>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。)</p> <p>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。)</p>	
<p>31m 第5種高度地区</p>	<p>約 21 ha</p>	<p>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。)</p> <p>(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</p> <p>(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。)</p> <p>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。)</p>	<p>商業地域の一部分</p>
<p>31m 第6種高度地区</p>	<p>約 21 ha</p>	<p>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。)</p> <p>(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</p>	<p>商業地域の一部分</p>

		<p>(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。）</p> <p>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。</p>	
<p>31m 第7種高度地区</p>	<p>約 11 ha</p>	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。）</p> <p>イ 共同住宅</p> <p>ウ 寄宿舎又は下宿</p> <p>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。）</p> <p>オ 倉庫その他これに類するもの</p>	<p>商業地域及び準工業地域の各一部</p>

		<p>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。</p>	
<p>31m 第8種高度地区</p>	<p>約 25 ha</p>	<p>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。</p> <p>(1) 敷地が外環状線に2メートル以上接する建築物</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p>	<p>商業地域の一部</p>

<p>31m 第9種高度地区</p>	<p>約 262 ha</p>	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 共同住宅又は寄宿舍にあつては、環境性能を有するものとして市長が定める建築物</p> <p>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。</p>	<p>工業地域の一部</p>
<p>31m 第10種高度地区</p>	<p>約 89 ha</p>	<p>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つては、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、</p>	<p>準工業地域の一部</p>

		<p>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。</p> <p>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。</p>	
31m 第11種 高度地区	約 111 ha	<p>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。</p> <p>(1) 敷地面積が3,000平方メートル以上の建築物</p> <p>(2) 環境性能を有するものとして市長が定める建築物</p> <p>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。</p>	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	<p>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。</p> <p>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</p>	商業地域の一部

		<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
--	--	--	--

<p>(制限の緩和)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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って、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。</p> <p>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って、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</p>
--

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) 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）洛西ニュータウン・タウンセンター地区地区計画の区域内の建築物で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの

ア 当該建築物の1階における次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）以外の用途に供する部分の床面積の合計（以下この号において「特定用途面積」という。）が当該階の床面積の3分の2以上であり、かつ当該建築物の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合計が3,000平方メートル以上であるもの

(ア) 共同住宅

(イ) 寄宿舎又は下宿

(ウ) 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み、(ア)号から(エ)号に掲げる用途以外の用途に付属する専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のための施設を除く。)

(エ) 倉庫その他これに類するもの

イ 建築物（建基法施行令第2条第2項に規定する地盤面上15メートル以下にある部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その面積の合計）の敷地面積に対する割合が10分の4以下の敷地内におけるもの。

(7) 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、地域の良い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20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20メートルの建築物を除く。）にあつては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、3.1m第7種高度地区第1項第1号、3.1m第8種高度地区第1項第1号、3.1m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3.1m第2種高度地区第1項第3号、3.1m第3種高度地区第1項、3.1m第4種高度地区第1項、3.1m第5種高度地区第1項第2号、3.1m第6種高度地区第1項第2号、3.1m第8種高度地区第1項本文、3.1m第9種高度地区第1項本文、3.1m第10種高度地区第1項、3.1m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3.1m第7種高度地区第1項第2号、3.1m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3.1m第9種高度地区第1項第2号若しくは第3号、3.1m第10種高度地区第1項又は3.1m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、らくなん進都中央部地区（鴨川以南・油掛通以北）のうち、産業集積のポテンシャルが高いエリアにおいて、ものづくり産業の本社・工場やオフィス・ラボ等の更なる集積を促進することを目的に、高度地区を変更するものである。

また、洛西ニュータウンにおいて、まちの核であるタウンセンターとしての機能の維持・充実と多様な世代のニーズに合った良質なにぎわい及び居住環境の形成や、公園施設の柔軟な利活用を図り、住民が安心して住み続けられるとともに、若者・子育て世代の移住・定住を促進し、ニュータウンの再生と持続可能なまちの実現を目指し、高度地区を変更するものである。

○川崎会長 それでは次に、計議第344号議案から346号議案までを議題とさせていただきます。これらの議案は、関連する議案でございますので、一括して審議を行います。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 失礼いたします。それでは、計議第344号議案から計議第346号議案までを御説明いたします。番号3番のついたフォルダのうち、星マークのついてる資料3-3説明資料を御覧ください。資料の上部を青色で表記している資料でございます。

先ほど会長からもお話しいただきましたとおり、こちらの議案は、らくなん進都中央部地区の都市計画の見直しに係る事項でございますので、一括して御説明いたします。

なお、計議第344号議案及び計議第346号議案につきましては、後ほど御説明いたします洛西ニュータウンの都市計画の見直しと合わせて議決いただきますので、よろしくをお願いいたします。

それではまず始めに、らくなん進都及び見直しエリアについて御説明をいたします。らくなん進都の範囲は、油小路通を中心におおむね十条通、宇治川、東高瀬川、国道1号に囲まれた地図上紫色で囲まれた地域でございます。このらくなん進都の中において、今回の見直しのエリアを含む鴨川から油掛通の範囲をらくなん進都中央部地区と呼んでおります。

続きまして、本地域のこれまでの経過でございます。らくなん進都においては、スライドにお示しのとおり、昭和60年から産業の集積を進めており、住民・企業・行政が協働により、ものづくり企業の本社や研究開発機能の更なる集積及び良好な都市環境の形成等に向けた様々な取組を推進しております。

次に、都市計画の見直しの経緯についてスライドにお示ししております。本年3月には、東高瀬川西岸エリアにおいて、地域の企業が中心となり、新たなビジネスパークの創出を目指した構想が策定され、5月にはらくなん進都整備推進協議会において、その構想をまちづくりの方針の一つと位置付け、らくなん進都エリア全体の産業集積に向けた取組施策を展開していくことが決定されております。

これらの取組を踏まえ、らくなん進都中央部地区のうち、産業集積のポテンシャルが高いエリアにおいて、都市計画等の見直しを行い、企業のオフィス・研究施設・工場等の更なる集積を目指すことといたしました。

次に、京都市都市計画マスタープランにおける当地区の位置付けでございます。らくなん進都においては、土地利用の方針として、生産・研究開発・流通機能の集積を図ること、また将来像として、魅力的な都市環境が生み出され、生産・研究開発・流通機能などを充実することとしております。

また、都市計画マスタープランの地域まちづくり構想においても、今回の都市計画見直しにかかる箇所について、東高瀬川ビジネスパーク構想を踏まえた土地利用の方向性を反映するため、変更を行っております。

次に、見直しの対象エリアでございます。赤く囲んだ範囲が見直しの対象エリアでございます。そして、現行の都市計画ごとに①から⑥まで番号付けをしております。また、エリアごとの見直し項目については表にお示しのとおりでございます。

六つのエリアそれぞれについて、用途地域、特別用途地区、高度地区の変更など、都市計画の見直し項目をまとめてございます。

それでは、都市計画等の見直しの概要について御説明いたします。まず始めに、①から⑤のエリアでございます。本エリアにおいては、ものづくり産業の更なる集積を促進するため、表にお示ししたとおり、用途地域を準工業地域に、建蔽率を80%に、容積率を400%に変更したうえで、特別用途地区を新たに指定します。特別用途地区の詳細については後ほど説明いたします。

また、④、⑤のエリアの高度地区については31m第一種高度地区に変更いたします。なお31m第一種高度地区については、※2に記載のとおり、敷地面積が1,000平米以上かつ道路境界線からの外壁の後退距離が5メートル以上の場合は、高度地区の規定の適用がございません。

次に、特別用途地区による制限について御説明いたします。①から⑤のエリアについては、建蔽率が80%、容積率が400%となりますが、合わせて特別用途地区の指定を行い、誘導用途である事務所・研究施設・工場以外の用途については建蔽率を60%、容積率については、②及び⑤のエリアで300%、③及び④のエリ

アで200%といった現行と同じ数値までに制限することで、誘導用途にのみインセンティブが働くようにいたします。

なお、右下の図にも記載のとおり、誘導用途とその他の用途が複合する場合は、その他の部分の容積率を現行以下としたうえで、誘導用途を含め最大400%まで計画することが可能となります。

また、これらの特別用途地区による制限につきましては、令和5年9月市会定例会におきまして可決いただきましたらくなん進都産業集積地区建築条例で規定しております。今回、特別用途地区の指定をすることにより、これらの条例の規定をこの区域に適用するものでございます。

続きまして、⑥の見直しの概要について御説明をいたします。本エリアにおいては、企業の本社等の更なる集積を促進するため、現行の誘導用途について、容積率の更なる上乘せを行います。

具体的には、容積率の最高限度を600%から700%に変更いたしますが、既に指定しております特別用途地区によりまして、※1に記載のとおり敷地面積が1,000平米以上の事務所・研究施設以外の用途については、引き続き、容積率の最高限度を400%までといたします。

都市計画の見直し内容の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をいたします。都市計画法の規定に基づき、令和5年9月19日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○川崎会長 ただ今事務局から御説明いただきました計議344号議案から346号議案につきまして、質疑応答に移らせていただきます。

まず、私のほうから左側の学識、行政、市民公募委員の方々、御意見、御質問ございましたら、挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。山田忠史委員、お願いいたします。

○山田忠史委員 質問というより確認みたいな感じなんですけど、このらくなん進都、本審議会では結構、職と住に関する土地利用の話は、この後の洛西もそうだと

思いますが出てくるんですけれども、職と住の空間ギャップを埋めるのが交通で、この職、住、交通というのは結構密接な関係があって、職と住でどういう希望を都市計画として持っていて、交通条件で結局実際の使い方が決まってくるということは結構あると思うんですね。

それで見ると、このらくなん進都エリアというのは、今回の対象外となっている北部は割と鉄道が通っていて、ここは住居とオフィスに向いている。南部は一部京阪が通っていますが、基本的には道路エリアなので、ここが生産と流通と研究拠点ですかね。

今回の中央部ですけど、中央部がなかなか難しくて多分これは中間的な色合いを持つエリアなんじゃないかなと。こういう理解で見ると、先ほどの10ページでしたか、複合的な用途になってくるというのも理解できるかなというところなんですけど、そういう交通も含めた考えで、成り立っていると理解してよろしいでしょうか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。らくなん進都の中央部につきましては、現在でもいわゆる産業が中心のエリア、また居住が中心のエリアが北側のほうにはございます。

一つの大きな軸としては、新しい京都を発信するものづくり拠点ということで、高速道路の状況も踏まえて、生産拠点であったり、企業の本社であったり、研究所というものをここに誘導していきたいと考えています。

ただその中で、いろいろなそれを支えるサービス、文化、又は居住のようなものも必要ですので、今回準工業地域に変更、また、特別用途地区の制度を活用して、産業にインセンティブを与えながらも多様な機能が立地できるような形の都市計画として御提案させていただいたというところでございます。

○川崎会長 山田委員、いかがでしょうか。

○山田忠史委員 考えられているということで。

○川崎会長 はい、交通は考えているということで。新規に交通補充とかそういう問題、例えば新たに道路とか、鉄道関係の周辺の整備とか、その辺りについてはい

かがでしょう。

○事務局 はい、交通につきましては、地域でも重要な課題として認識をしております。らくなん進都整備推進協議会の取組でも路線バスの利用促進、またシェアサイクルの活用など、モビリティマネジメントも含めて、今後取り組んでまいりたいというふうに考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。交通のこの利便性って、ものすごくイメージが大きいですし、進出していただく企業についてはですね、ここを間違えて誤解されていると、せっかくの部分が有効活用できないので、非常に重要な視点について、御指摘いただきました。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか、市木委員、お願いいたします。

○市木委員 今回の審議議題になっている前提に、前に出ている資料だと3ページですかね、昨年度、検討委員会で、ものづくり企業が水平展開されていてそれを踏まえて建蔽率等を議論すべきという、それを踏まえて今回の議案と思うが、その辺をもう少し詳しく御説明いただけますでしょうか。

○川崎会長 事務局からいかがでしょうか、お願いいたします。

○事務局 今回見直しを行います当該地域につきましては、古くから、お酒造りを中心としたものづくり産業というのがたくさんある地域でございます。

そういった地域におきまして、近年の土地利用の状況、いろいろ我々建築確認も含めて把握していますけども、水平方向に事業拡大をされています。要は建築面積がどんどん大きくなっているといった状況でございます。建蔽率が現状の上限である60%近くまで使われている状況になってきております。

また、地域の企業の方々からも、それが課題で、なかなか事業拡大がしにくいというようなお声を伺っております。その課題解決をすべきだということで都市機能検討委員会のほうからも御答申を頂いたということでございます。以上でございます。

○川崎会長 市木委員、いかがでしょうか。

○市木委員 分かりました。ありがとうございます。一方的にとというか、あるいは、無秩序に水平方向に広がるというよりは、ある箇所に、今回らくなん進都に集積

されるという考え方は一定理解できて、今回御提案されているような建蔽率や、あるいは容積率を一定緩和されて、そういう方向の広がりを1か所で集中させる考え方はよろしいかなと思います。

どの程度の容積率、建蔽率にして、それをコントロールされるかというところが、テクニカルな議論になろうかと思えますけれども、方向性としては理解しました。

○川崎会長 ありがとうございます。この点非常に重要でして、駅周辺の委員会、もともとらくなん進都ができたときもこの製造業や新たなオフィス展開ということで、京都市が一つの大きな目玉としている新都心でございますので、水平方向の拡大が必要という地域の企業の方々、それから地域の方々の御意見を集約したうえでということですね。

最後に、市木委員からテクニカルな意味でということ、ほぼほぼ今現状に合わせているというパーセントの上げ方、それから、例えば300から一気に500、700に上げているわけではなくて、100%ぐらいずつということ。大体テクニカル的な意味で、建物でいけば一層分ぐらいが乗ってくるようなイメージだと理解していますが、事務局、その辺りいかがでしょうか。

○事務局 ただ今会長から御説明いただきましたとおりでございます。

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、ほかよろしいでしょうか。

それでは、私のほうから右側の皆様方御意見ございましたら、よろしくお願ひいたします。挙手をお願いいたします。

すみません、名簿の順で失礼いたします。くらた委員、お願ひいたします。

○くらた委員 ちょうど今水平方向への展開を求める、そういう事業者側からのニーズがあったということと、また先生のほうからも、しかし交通条件という新たな要素も含めてどう考えるのかということでの御示唆があったかというふうに思うんですが、いずれにしても産業集積を目的とした用途地域の変更等でございます。

ただ、やっぱり忘れてはいけませんのがこの用途地域、大変大きな転換が図られるわけですが、これまでこの地域に住んで、なりわいを営んでいらっしゃるような方々も含めてですね、そういった方々の今後の生活や在り方というところは

示された資料では全く見えないということでございます。

市民の意見や要望をどう聞き、検討するというプロセスが踏まれたかというところでは私はひずみがあるということを議会の中でも指摘をさせていただいておりました。

ただ、これまで常任委員会、京都市議会のまちづくり委員会の審議の中では、住民の意見は意見として聞いていると。取り立てて問題はないという御説明が続けられてきたわけですがけれども、まずもって、これだけの用途地域の変更と、そして建築の規制緩和でございます。そして日照権という人間らしい生活を営む権利にも関わる重大なドラスティックな展開ということについて、それぞれの市民が今暮らしている自分の実情がどうなるのかという、そういう変化がですね、たくさん資料をお出しいただいたんですが、立体的にそれを感じ取れる資料がございません。

しかし、そのことに私たちやっぱり想像をして、どういう変化になるのかというところをしっかりと深める議論が必要だと存じます。

まず、先ほども申し上げましたが、その内容としまして一部ですがけれども、第一種住居地域、これ④ということで資料に提示がありますが、また⑤は第二種住居地域ですがけれども、これが準工業地域に変更するというものですから、これまであった日影規制というものがなくなるということになります。

また、建蔽率をこれまで最高限度を60%としていたものが80%に増える、容積率も最高限度を現在②と⑤の地域は300%、そして③と④は200%ですがけれども、これを面一400%に変えていくというものでございます。

改めて伺っておきたいと思うんですが、6月8日のまちづくり委員会でお隣に座っていらっしゃる平井議員がですね、この今回変更をしていこうとする地域に住んでいる住民というのは、何所帯、何人いらっしゃるのかと伺いました。そうしますと、概算で見積もったところ、全体4,589人、準工業地域には3,279人、商業地域で737人、住居系地域では572人との御答弁でございました。概算ですからね。要は1件1件リアルにつかんでいるわけではなくて、面積から割り出した数字でございます。

私やっぱりこのエリアに暮らす住民、所帯の状況を1件ごと最低確認をして、そ

のうえで計画を周知をし、そしてどういう御意見をお持ちなのかを聞くと、このことは最低プロセスとして踏まなければいけないというふうに思うんです。実際こういうことはなされてこられたのかどうか、伺っておきたいと思います。いかがでしょうか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか。

○事務局 いわゆる居住人数というのは、非常に動きもあるということも含めて、概算でしか把握できないということはございますが、いわゆる建物としての住居単位につきましては、いろいろな行政が持っております情報、又は現地の状況を含めて把握をしたうえで提案しております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○くらす委員 あくまでそれは数字上の把握でありまして、いや、本当に簡単に軽々に家を買って替えたり転居したりなんてことは一般庶民にはできないことでございます。

大変心配しますのがこういう建築規制が緩和され、そして産業集積が図られる流れの中では、今住み合っている住居の中に、大きな長大な壁ができるということはリアルに想像ができることですからね、やはりもっと徹底した市民への周知を図り、そして1人1人のその不安に対して何ができるのかということ返していくという、私は努力が要ると思います。

そもそもらくなん進都については、資料にも提示ありますけれども、今日までの経過を見ますと、平成12年、らくなん進都整備推進協議会が設立された際には、少なくとも、少なくともですよ、そのコンセプトは住民・企業・行政が将来ビジョンを共有するとしてきたわけです。

ところが、京都市都市計画マスタープランの変更で、土地利用を進め、企業の本社オフィスや生産、研究開発、はたまた流通機能の集積、これが出口となったということです。やはりね、現在居住しているその住民とともに考えるというところは抜け落ちてきたということをおっしゃるを得ません。

その中で、具体的な今現在住んでいる住民への配慮の検討ということは何も示されない。そういう経過の中で本日を迎えているということは指摘をしておきたいと

思います。

ですから、完全周知が行き渡っていない中で僅かに取り上げられたパブリックコメントですけれども、その中でも日影規制がなくなることへのやはり大きな不安と、せめて住み続ける環境を守る、それぐらいの規制はしていただきたい、リアルの声がございました。

このことを私、議会で指摘をいたしましたけれども、これに対して驚いたことに今住居地域が準工業地域に変わるという話をしているにもかかわらず、商業地域にはもともと日影規制はないが、しかし一定の調整を行っていくんだという旨の御答弁がなされてきたんですけれども、その根拠は何かというと、京都市中高層条例における紛争調整や紛争調停を指されているということでありました。

しかしね、この京都市中高層条例、これは規制力を持たないと、そういうものではないかということを確認したいと思います。規制力が発揮できるんでしょうか、いかがですか。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 中高層条例につきましては、条例に基づく指導ですので、しっかり指導してまいりたいと考えております。

○くらた委員 全く同じ御答弁で、それは答えにはならない。要するに規制力はもともとないことを分かりながら中高層条例で調整をするんだとおっしゃってもですね、これ住民のここに住み続ける権利というのは守れない。守れないことを織り込んで、用途地域の変更や、そして建築規制の大幅な緩和を進めるということ、これは私、京都市がやるべきことではないと言わねばなりません。

最低でもですね、市民のこうやって具体的に要望を出されていることに、何らかの手技手法を作ってもですね、やっぱり規制をかけるということを両面提案をするというのなら分かりますが、全くそれはないということは本当にゆゆしき事態だと思います。

住環境への影響についても、日影の影響だけが住環境の選別の条件にはならないというようなこともおっしゃってこられたわけですが、建築物と日照権の問題というのは、人権に関わる問題であるからこそ、我が国におけるたくさんの訴訟の積重

ねがございました。

また、先ほどの議案にもありましたが、生産緑地農家の方からは、日照被害というのは人もそうだけど、農作物にも及ぶんだと、こういうことの指摘もお寄せをいただいています。

産業集積、商業集積により利便性、生活の質が向上する、そういう側面があるかのような認識ばかり強調されるということは、極めて違和感があるということでもあります。

1970年代から、本市においても高層建築物をめぐる事業者と住民の間で多くの紛争が起こり、これも市民の強い要望に応える形で京都市が独自の京都市中高層条例、その中に、京都市が紛争の調整を行う機能を位置付けてきたものであります。

しかし、今回のような根底から大規模にまちの在り方を変えるような計画に、とても対応できるものではありません。最低でも市民が住み続けられる条件を設定し、住民の安全をやはり担保するというこの姿勢がなかったら、産業集積だけできればいいんだということにはならないと考えますが、最後に、お考えを伺っておきたいと思います。いかがでしょうか。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○事務局　まず、住民の意見につきましてでございますが、市民しんぶんへの掲載、市役所・支所等への配架、あと見直しエリアには全戸にポスティングをいたしております。また区域内では説明会も実施しております。個別の問合せにも対応しております。丁寧に意見を頂いていると考えています。

その中で、京都の産業の活力のある場所にしてほしい、また産業集積、それによる利便性向上に期待するというような、大多数の方からも御賛同の声を頂いているところがございます。

一方、交通、日影、産業用地等につきましての課題についても、意見を頂いています。それにつきましては、個々の敷地の状況も踏まえ、住環境に配慮した指導を行ってまいります。

また、変更するエリアも住居系の土地利用が低いエリアに限定しての見直しとなります。そういった形でこの産業集積を実現することで、まちを活性化させて、よ

り良いらくなん進都のまちづくりにつなげていきたいと考えております。以上でございます。

○川崎会長　くらた委員、お願いします。

○くらた委員　最後です。すみません、最後に、より良いまちづくりという言葉をお使いになるんですけれども、まちというのは、そこに人が住んでこそそのまちでございます。そういう意味では中高層条例で紛争調整、紛争調停をやって、大変な努力を積み重ねてきた本市のこれまでの在り方と、全くね、住民を抜きにしたまちづくりとおっしゃることには、大変大きな問題があるというふうに思います。以上、指摘をして終わります。

○川崎会長　ありがとうございました。ただ今の御意見、論点が二つあったと思います。

一つは住民の意見をきちっと聴取できたかどうかというプロセスの問題。それから2番目は、これを進めると、日照権を含めて非常に危険な、大きな問題が生ずるのではないかということの二つの論点があったと思います。

最初の住民聴取につきましては、先ほど御意見がありましたように、この点は、都市計画のルールを議論するときに全ての住民の方々の意見を1件1件聞いて回るというのは、これは行政上無理なことでございますので、こういった大きな案件につきましては、一定これまでも何十年も、説明会、市民しんぶん等で吸収をしていくということやってきた。

その中で2番目の論点の大きな問題点があるかどうかということについても、一応今までの我々が共有している情報としましては、例えば先ほどの1,000平米以上のセットバックの話、大きな壁ができるという話でしたですけども、現在の実態に合わせて、大きな工場ができたときに5メートルぐらいのセットバックはきちっと保っていきましょうとか、それから日照で、3時間、5時間日影の建築の場合、建築基準法等できちっと整備していくわけですが、その中で、現在ある住居地ですね、大きくそれを違反するものがあるのかどうかということもチェックをかけていただいているということは情報として共有をしている限りでございます。

ただ、今くらた委員が御指摘のように、これまでの訴訟の問題とかいろいろ今後

も、もし大きな問題が発生する部分があるということでしたら、具体的にやはり行政の側も市民にアクセスしていただくのもですが、地域の住民の方々に対して、普段議員の先生方というのは非常に地域密接、吸収する意味で重要な役割を果たしていただいていると思いますので、そのような具体的な事例があればですね、是非くられた委員のほうからこういう地域のこういう部分が危ない、こういうところが規制が危ないということをしてですね、御指摘をいただければ、また反映をさせていただきたいですし、それがそのルール改正に影響するものなのか、それとも運営で対応できるものなのか、その辺りも含めてですね、事務局で御検討いただければと思っております。

これは特に御返答いただく必要ございませんけれども、論点のまとめとさせていただきます。

ほかいかがでございますでしょうか。西山委員、お願いいたします。

○西山委員 それでは、よろしくお願ひしたいと思います。今回の都市計画の見直しにつきましては、企業・オフィス・研究施設・工場等の更なる集積を目指すものでございます。これまでもこのらくなん進都につきましては、その時点でベターな見直しや誘導を行ってこられたというふうに認識をしております。

しかしながら、当初の目論見どおりにいっていないところもあるようにも考えているところでございます。今回の見直しを契機としまして、継続した誘導の取組を、責任を持って行っていただくことが不可欠と考えております。この辺りにつきましてはのお考えはいかがでございますか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。おっしゃっていただきましたとおり、らくなん進都は、京都の南部創造のモデルエリアとして京都の新たな経済活力を支える場として、産業集積を進めていく必要があるというふうに考えております。

その中で、今回の都市計画の見直しを含めまして、様々な産業集積によるまちの活性化の環境を整えていく、特に課題としていただいております交通でありますとか、また産業用地が、あまり多くないという状況もございます。そういったものも今回の都市計画の見直しで、敷地の集約や流通も促していきたいと思っておりますし、ま

た、市有地の積極的な活用でありますとか、民間の土地のマッチングにも努めてまいりたいと考えておるところでございます。都市計画だけではなく、あらゆる手法でらくなん進都のまちづくりを、産業集積も含めしっかり進めていきたいと考えております。

○川崎会長 よろしいでしょうか。はい、お願いいたします。

○西山委員 ありがとうございます。様々な取組を進めていただくということで、具体的には市のほうからどういうアプローチをされるのかとか、その辺りについてはいかがでしょうか。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 今回、日頃からもやっておりますけども、今回の見直しを契機といたしまして、さらにいろいろ企業の方々にお声がけして、この場所で産業集積が進んでいくように営業活動、また産業観光局とも連携して、いろいろな補助金制度などもございます。

あとは民間の産業用地のマッチング制度もございます、そういったものとも連携し、またらくなん進都整備推進協議会とも連携しながら、実際に都市計画で器を作るだけではなくて、実際にそこに具体的に立地していただくということをしっかり目標と考えて取り組んでまいりたいと考えております。

○川崎会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、椋田委員、お願いいたします。

○椋田委員 らくなん進都については、冒頭に時系列、昭和60年から京都市基本計画、そして大きな起点となった平成5年の新京都市基本計画について順に書かれておるわけですが、そもそも論ですね、先ほど山田委員からもありましたとおり、職と住と交通、これがですね、やっぱり基本的な条件があると考えますけれども、この住についてどのように今認識されていますか。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。いわゆる職と住の関係につきましても、いわゆる工場とかオフィスだけのまちは、やはりまちとして魅力がないというふうに考えております。

当然そこで働く方が暮らす場所でありますとか、お買い物をする場所でありますとか、そういうものが合わさって初めて魅力的なまちと認識をしております。

ですので、今回の都市計画におきましても、産業用途に一定のインセンティブを与えながらも、住宅や、商業施設が併設できる都市計画、多様な用途が立地できる準工業地域に設定をいたしまして、まちづくりを進めてまいりたいと考えております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○椋田委員 今ね、京都の大きな課題は人口減少ですよ。それを言われているのは若者の市外流出、何ぼ産業にインセンティブを与えても、私は職住一致しなくていいと思います。まず住んでもらう人を増やさなアカン、担税力の問題があるから。ただ、産業も当然法人市民税を納めてくれはりますよ。ただ、よく考えなきゃいけないのは、まず人口減少ですよ、市外流出ですよ。それも合わせて、このらくなん進都を語っていかなくちゃいけないと思いますね。

というのは、宇治川挟んでいるので、向島ニュータウンが抜けとるんですよ。これやっぱりつなげてもいいと思うんです。らくなん進都というこの構想が始まります前には、その旧巨椋池の干拓地、埋立地ですね、それを中心とした新都市構想があったんですね、昭和の終わりに。その新都市構想ができた前には、向島ニュータウンができとるんですよ。だから歴史的経過というものを踏まえるならば、その前、この昭和60年前にあった構想。ですから、もっと南のほうからですね、らくなん進都というのが始まっているんです、構想としては、歴史的にはね。

そして今まさに、言うならばニュータウンの再生ということも、皆さんが京都市としておっしゃるわけだからね。住むところをそこに主眼に置いて、というのは、ニュータウンができるまで近鉄の向島駅なかったんですよ、できてから駅ができています。

もっと言うならば、大きな課題は、横方向の鉄道がないんですね。京阪まで行ってやっとなら横に曲がる。横方向の鉄道がないというのが大きな課題ですね。そこに言うならば、新交通システムを考えるとかね。というのは、自動車交通というのは、年齢的に限界があります。長寿社会になって、今免許返納というのがありますやん。

返納したときに魅力となるのは公共交通機関なんです。公共交通機関があるところはお年寄りになっても住み続けられるんですよ。買い物難民になりますしね、まずは。

ですから、そういうもう少し時代に応じたものを考えていかなきゃいけない。というのは、このらくなん進都が始まったとき、まだ第二京阪なかったですね。あと5年ぐらい経ったら第二京阪と名神高速がつながる京都南ジャンクションできますやん。また車の流れも交通の流れも変わります。

それと同時に、やはり今後は歩くまち京都と言っているんだから、京都市は。そういう歩いてでも住んでいけるまちをつくらなあきませんね。

ですから、今後はやはりもう少し今の課題を考えて、その課題というのは私は少子化と、人口減少と、市外流出です、若者子育て世代の。それにもやはり通ずるような施策として、このらくなん進都というものを考えていただきたい。お願いをしておきます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。これにつきましては、事務局、何かございますか。

○棕田委員 もういいですよ。

○川崎会長 よろしいですか。非常に大きな視野で語っていただきました。ミックスユーズというのは、通常らくなんのことだけで考えてしまいがちなんですけれども、向島も含めて、ほかも含めて非常に大きなエリアで住環境も整えていきたいと思いますという非常に大きな御意見だったと思います。ありがとうございます。

それでは、ちょっと時間が押してまいりまして、議論も出尽くしたようでございますので、ただ今の第344号議案から346号議案につきまして、議案ごとに議決をさせていただきます。

また、先ほど事務局からの御説明にもございましたように、計議344号議案、346号議案につきましては、後ほど洛西ニュータウン地区の変更を含む議案でございますので、これにつきましては、そちらの審議のときに合わせて議決を行わせていただきたいと思います。

そのため現在ですね、計議第345号議案につきまして、これのみにつきまして

議決をいたします。原案どおり承認することにつきまして賛成の方、挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 それでは、議案に賛成である委員が多数でございますので、原案どおり可決をさせていただきます。

計議第347号
都企計第283号
令和5年10月16日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）地区計画の
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)
地区計画の変更(京都市決定)**

都市計画洛西ニュータウン・タウンセンター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	洛西ニュータウン・タウンセンター地区地区計画
位 置	京都市西京区大原野東境谷町一丁目、大原野東境谷町二丁目及び大原野東境谷町三丁目の各一部
面 積	約 8.4 ヘクタール
地区計画の目標	<p>当地区は、洛西ニュータウンの中心部に位置しており、洛西ニュータウン計画の基本方針に掲げる「誘引力のある商業施設、公益的施設を集約したワンセンターシステムとし、桂川右岸地域の発展の核とする」ことを目的として整備された地区である。</p> <p>一方、洛西ニュータウンにおいては、まちびらきから50年近くが経過し、著しい人口減少や少子化、施設の老朽化、店舗の撤退などによる生活利便性の低下などが進んでいる中、当地区は、京都市都市計画マスタープランにおいて、「洛西バスターミナル周辺の将来像」として、「緑豊かでゆとりある生活空間があらゆる世代に再評価され、生活利便機能や交通結節機能を核とした暮らしを支える多様な機能が充実し、新たなライフスタイルに対応した居住環境が形成されるなど、ニュータウン全体の再生が進展する」とされている。</p> <p>このような地区において、地区計画を定めることにより、まちの核であるタウンセンターとしての機能の維持・充実と、多様な世代のニーズに合った良質なにぎわいや居住環境の形成を図り、持続可能なまちの実現を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺地域を含めたまちの核となるタウンセンターとしての機能の維持・充実及び良質なにぎわいや居住環境の形成に資する土地利用を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>建築物の用途の制限により、商業・業務機能及び公共公益施設の更なる充実及び良質なにぎわいや居住環境の形成を図る。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿。ただし、1階（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築物の1階。以下この項において同じ。）における次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）以外の用途に供する部分の床面積の合計（以下この項において「特定用途面積」という。）が当該階の床面積の2分の1（1階における特定用途面積と2階（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築物の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あつては、4分の1）以上であるものを除く。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 共同住宅 (2) 寄宿舎又は下宿 (3) 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。） (4) 倉庫その他これに類するもの 3 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業（同項第5号に規定するものを除く。）、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの 5 建築基準法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの（ゲームセンターを除く。） 6 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 7 倉庫業を営む倉庫
---	---	--

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、洛西ニュータウンにおけるまちの核であるタウンセンターとしての機能の維持・充実と、多様な世代のニーズに合った良質なにぎわいや居住環境の形成を図り、ニュータウンの再生と持続可能なまちの実現を目指し、地区計画を変更するものである。

計議第348号
都企計第284号
令和5年10月16日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）地区計画の
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）
地区計画の変更（京都市決定）

都市計画大枝北福西町二丁目地区計画を次のように変更する。

名	称	大枝北福西町二丁目地区計画
位	置	京都市西京区大枝北福西町二丁目
面	積	約 14.2 ヘクタール
地区計画の目標		当地区は、西京区の西部、大枝地区に位置し、京都市が新住宅市街地開発法に基づき計画的な住宅地形成を図ってきた洛西ニュータウンの一角にある。地区東部には開発以前からの竹林が保全されるとともに公園、街路等が整備され、緑豊かな自然環境と閑静な生活環境に恵まれた地区である。今後ともこの良好な居住環境を保全するとともに、より良い市街地形成を図る。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	低層の住宅地を主体とした土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	低層住宅地として良好な居住環境を保全・整備するため、用途の混在や敷地の細分化の防止を図る。
地区整備計画	地区の面積	約 9.5 ヘクタール
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 一戸建専用住宅 2 診療所（住宅を兼ねるものを含む） 3 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅のうち （1）事務所 （2）日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 （3）理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、家庭電気器具店、クリーニング取次ぎ店 （4）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4 巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 5 1～4に掲げる建築物に付属する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル
	建築物等の高さの最高限度	10メートル（軒の高さについては、7メートル）

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、当地区において地区計画を変更することにより、公園施設の柔軟な利活用を図り、住民が安心して住み続けられるとともに、若者・子育て世代の移住・定住を促進し、ニュータウンの再生と持続可能なまちの実現を目指すものである。

計議第349号
都企計第285号
令和5年10月16日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）地区計画の
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）
地区計画の変更（京都市決定）**

都市計画大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画を次のように変更する。

名 称	大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画	
位 置	京都市西京区大枝南福西町二丁目及び三丁目	
面 積	約 20.6 ヘクタール	
地 区 計 画 の 目 標	<p>当地区は、西京区の西部、大枝地区に位置し、京都市が新住宅市街地開発法に基づき計画的な住宅地形成を図ってきた洛西ニュータウンの一角にある。地区東部には開発以前からの竹林が保全され、地区西部には小畑川の清流が流れており、また公園、街路等が整備され、緑豊かな自然環境と閑静な生活環境に恵まれた地区である。今後ともこの良好な居住環境を保全するとともに、よりよい市街地形成を図る。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	低層の住宅地を主体とした土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	低層住宅地として良好な居住環境を保全・整備するため、用途の混在や敷地の細分化の防止を図る。
地 区 整 備 計 画	地 区 の 面 積	約 16.8 ヘクタール
	建築物等に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建専用住宅 2 診療所（住宅を兼ねるものを含む） 3 建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅のうち <ol style="list-style-type: none"> (1) 事務所 (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (3) 理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、家庭電気器具店、クリーニング取次ぎ店 (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4 巡查派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 5 1～4に掲げる建築物に付属する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル
	建築物等の高さの最高限度	10メートル（軒の高さについては、7メートル）

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、当地区において地区計画を変更することにより、公園施設の柔軟な利活用を図り、住民が安心して住み続けられるとともに、若者・子育て世代の移住・定住を促進し、ニュータウンの再生と持続可能なまちの実現を目指すものである。

○川崎会長 それでは引き続き恐縮ですが、計議第344号議案及び第346号議案から第349号議案までを議題とさせていただきます。これらの議案は、関連する議案でございますので、一括して審議をさせていただきます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第344号及び計議第346号議案から計議第349号議案までを御説明いたします。番号4番のついたフォルダのうち、星マークのついている資料4-4説明資料を御覧ください。資料の上部をオレンジ色で表記している資料でございます。

これらの議案は、洛西ニュータウンの都市計画の見直しに係る事項でございますので、一括して御説明いたします。なお、計議第344号議案及び計議第346号議案につきまして、らくなん進都中央部地区に係るものは先ほど御説明いたしましたので、洛西ニュータウンに係る部分のみ御説明いたします。

それではまず、地区の概要についてでございます。図の赤枠で囲まれた箇所が洛西ニュータウンでございます。

続きまして、現状・課題でございます。人口減少、少子高齢化が京都市全体を大きく上回るペースで進行し、商業機能衰退のおそれがある一方、世帯数は微減にとどまっており、空き家やまとまった空き地が少なく、若者・子育て世代を呼び込むための新たな住宅の供給が困難であるという課題がございます。

続きまして、都市計画見直しに至る経緯についてでございます。平成18年に地域住民・学識経験者・事業者・行政等により、「洛西ニュータウンまちづくりビジョン」、平成29年には「洛西ニュータウンアクションプログラム」が策定され、ここにスライドの箱書きでお示しするような事項が最終的な計画として掲げられております。

続きまして、アクションプログラムの取組期間終了後に、令和3年度から、地域住民を主体とした「洛西ニュータウンまちづくりネットワーク会議」が開催されまして、若年・子育て世代の呼び込みをテーマに議論がされました。そこではニュータウンの課題が共有されるとともに、若年・子育て世代の呼び込みのためには、スライド箱書きに示しておりますような事柄について、地域だけではなくて行政も主導し

て取り組むべきとの御意見を頂いております。

次に、令和5年4月には、洛西ニュータウンの再生、それから洛西地域全体の活性化に関する方策、これを全庁一丸となって推進するために、「洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト推進本部」を設置しております。

その中で、スライドでお示ししておりますように、住民の皆様とオープンな場での議論、それから積極的な意見交換を進めてまいりました。タウンミーティングにおいては都市計画の見直しの方向性についても説明と議論を行っています。

それから、7月には実効策の中間取りまとめの発表を行いまして、8月から都市計画見直しの手続を実施しております。今月中には、洛西“SAIKO”プロジェクトの取りまとめの発表を予定しております。

続きまして、都市計画の見直しの考え方について御説明いたします。京都市都市計画マスタープランにおいて、当地区は暮らしを支える多様な機能が充実し、新たなライフスタイルに対応した居住環境が形成されるなど、ニュータウン全体の再生が進展するとしております。

当地区では、これまでのまちづくりの取組、それから都市計画マスタープランにおける位置付けを踏まえまして、現在の良好な環境を維持しつつ、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て、都市計画を見直すことといたします。

現在の都市計画のルールは、スライドのとおりです。

今回の見直しの対象エリアは、①のタウンセンター、それから②の新林、境谷、福西、竹の里の四つの学区にございますサブセンター、③の2か所、竹の里小学校と西陵中学校の跡地、④の中高層住宅地区、⑤の洛西竹林公園、この五つでございます。

次に、エリアごとの見直し項目についてでございます。表にお示しのとおり、五つのエリアそれぞれについて用途地域・高度地区、地区計画の変更など、都市計画の見直し項目をまとめてございます。

ここから、各エリアの見直し内容について順番に御説明いたします。

まず、タウンセンター地区についてでございます。目的として、まちの核としての賑わい、利便性を維持・充実するとともに、ニュータウン内にほとんど供給されていない分譲マンションなど、若者・子育て世代をはじめ多様な世代のニーズに合った住宅の供給、これを誘導するために一定規模以上の賑わい機能の導入などを条件として、現在地区計画で制限されている共同住宅の建築を可能とすることや、高さの制限の適用除外をいたします。

まず、地区計画についてでございます。

地区整備計画の区域を拡大するとともに、1階、2階に一定規模以上の賑わい機能を導入した場合に、共同住宅の建築を可能とします。

規模の条件としましては、パターン①でお示しするように、1階の床面積の2分の1以上の面積を賑わい機能とすること、あるいは、パターン②でお示しするように、1階の床面積の4分の1以上の面積を賑わい機能とするとともに、1階の賑わい機能及び2階の賑わい機能の2分の1に相当する面積の合計を、1階の床面積の2分の1以上とすることといたします。

次に、高度地区についてでございます。大規模な賑わい機能の導入及び周辺への圧迫感の低減に関する要件を満たす建築計画については、高度地区の制限を適用しないことといたします。大規模な賑わい機能の導入に関する要件としましては、1階における賑わい機能の面積が1階床面積の3分の2以上、かつ、1階及び2階の賑わい用途の面積の合計が3,000平米以上であることといたします。

周辺への圧迫感の低減に関する要件としては、地盤面から15メートルを超える部分の建蔽率に相当するものが40%以下であることといたします。

続いて、サブセンターについてでございます。

目的として、コミュニティ施設となっている会館の老朽化や商業施設の減少等も踏まえまして、将来的な建て替え・再整備に備えた柔軟な活用を促進するため、用途地域を現行の第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に、建蔽率を60%から80%に変更いたします。

高さの最高限度及び容積率は変更いたしません。

次に、統合後の学校跡地についてでございます。

目的として、地域ニーズや地域課題の解決につなげる将来的な幅広い利活用を誘導・可能とするため、用途地域を現行の第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に、建蔽率を60%から80%に変更します。

高さの最高限度及び容積率は変更いたしません。

続いて、中高層住宅地区についてでございます。

目的として、現在の良好な住環境を保全しながら、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、それから働く場の充実、新たなライフスタイルの実現を図るため、用途地域を現行の第一種中高層住居専用地域から、第二種中高層住居専用地域に変更します。これにより、2階以下かつ延べ面積1,500平米以下の店舗等や、単独のオフィスなどが立地可能となります。

まちづくりビジョンに緑とゆとりを守ると定めているとおり、建蔽率、容積率、高度地区の変更はございません。

次に、洛西竹林公園についてでございます。

目的として、今後、洛西ニュータウン内外の人々が集い、憩う場としてカフェの併設など、公園の柔軟な利活用を促進するため、用途地域を現行の第一種低層住居専用地域から、第二種中高層住居専用地域に変更するとともに、容積率、建蔽率、高度地区を、スライドにお示しするとおり変更いたします。

また、地区計画を変更し、現在、用途を一戸建て住宅等に限定している地区整備計画の区域から除外いたします。

最後に、法定縦覧及び意見書について御報告いたします。都市計画法の規定に基づき、令和5年9月19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6通ございました。

主な御意見としましては、スライドにお示ししているとおりでございますけれども、詳細については、資料4-3参考資料2に記載しておりますので、そちらも御参照いただければと思います。

こうした御意見に対する本市の見解でございます。

洛西ニュータウンにおいては、人口減少・少子高齢化が市全体を大きく上回るペースで進行しまして、タウンセンターやサブセンターの機能低下が課題であるとの

認識のもとで、これまでからまちづくりビジョン、アクションプログラムの策定など、地域の皆様とともに様々なまちづくりの取組を進めてまいりました。

その中で、ニュータウンの再生に向けては、若者・子育て世代の呼び込みや住まいの近くで働ける場づくりが必要といった御意見も頂きまして、新たな住宅の供給促進、それから職住近接の居住環境の形成、このために、この度の都市計画の見直しは必要なものであると考えております。

高さ規制の適用除外につきましては、高さ15メートルを超える部分の建蔽率に相当するものを40%以下とする条件を付しまして、圧迫感を低減するとともに、容積率の制限を現行のままとすることで、建築計画がタウンセンター周辺の既存の高層住宅と同程度となることを想定しており、景観保全のための措置を講じております。

また、既存住宅の流通促進、公民連携による市営住宅の空き住戸を活用した若者・子育て世代向けの賃貸住宅の供給促進など、洛西ニュータウンに若者・子育て世代を呼び込むために、あらゆる取組を進めてまいります。

サブセンター及び学校跡地につきましては、これらの土地を活用したまちづくりを求める声を市民の皆様から頂いていることを踏まえまして、まずは地域の核となるエリアとして幅広い利活用が可能となるように、用途地域を見直すものでございますけれども、具体的な活用方法につきましては、今後、住民の皆様のお意見をしっかりと伺いながら検討を進めてまいります。

以上、御審議のほど、よろしく願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。ただ今事務局から御説明がありました344号議案及び346号議案から349号議案につきましての質疑応答に移らせていただきます。

それでは最初は、学識、行政、市民公募委員の方々、御意見のある方は挙手をお願いいたします。檜谷委員、お願いいたします。

○檜谷委員 ありがとうございます。先ほど来から議論になっていましたけれども、少子高齢化とか人口減少とか、京都市が様々な課題を抱えているのは、私も十分承知していますし、このニュータウンに関わる問題、これは京都市だけではありませ

んで、全国的にニュータウンのオールドタウン化という現象が進んでいて、高齢化する中で、どんどん人、若い方が特に入ってこられない。

ただ一方で、ニュータウンというのは、やっぱり計画的に作られた場所です。だから、ここを単純に衰退させて人が住めない場所にしてしまわないようにということで、早めに手を打つということは、私は大変重要なことではないかなと思っております。

そういう中で、今回制度を見直してですね、タウンセンターなんかにも少し住宅を入れるとか、サブセンターの機能をもう少し強化していく。従来、ベッドタウン的に使われていた場所なんですけれども、ベッドタウンのままでは、今のニーズ、ライフスタイルに即した形で対応できないというふうに多分みんな感じていました。大体専業主婦でいらっしゃる方が減っていますよね。御主人も奥さんもみんな働きに出られるというような、こういうライフスタイルが一般化する中で、ある程度生活に身近なところですね、いろいろな機能が揃っているほうがいいと、そういうこともすごく高いニーズとしてありますし、もちろんコスト面でもそういうことをもう少し手頃な値段で、手に届く住宅が欲しいというようなニーズが非常に高く、それが結果として市外流出を生むというような側面もあるので、このもろもろの問題を考えたときに、今洛西ニュータウンに対して一定のこういう方向性を打ち出していくということは、重要じゃないかなと思っています。

それは意見というところですけども、もう一つ懸念されることとしましては、これも既にいろんなところで起こっていることですけども、良好な戸建て住宅地の中でどんどん高齢の方が施設に行かれたり、その後亡くなったりして、空き家が残っていくという問題があります。だから、ここに住宅供給を新たにやっちゃうと、ますますそういう歯抜け住宅が増えるんじゃないかという御懸念が多分あるかと思うんですね。

ですので、そこはうまく空いている戸建て住宅を子育て世代に使っていただくような、こういう循環を生み出す仕組みが大変重要じゃないかなと思っておりまして、最近別のニュータウンに行ってちょっと感心したんですけども、共同住宅を作っても、必ずしも、もちろん若い方も入られるんですけど、場合によっては戸建てに

住んでいた方がマンションのほうが便利だということで移られると。

その後、移られたところをうまく回してですね、少しコストを下げた戸建て住宅を若い方に使っていただくというようなこともいろいろ考えているというお話を聞いたときに、そういう方向もあり得るので、確かに御懸念にもありましたけど、タウンセンターにできる住宅、分譲住宅は、もしかしたらちょっとお値段高くなるかもしれないんですけども、そういう好循環を含めていろいろ考えていったときに、波及効果としてですね、若い子育て世帯が洛西に入ってきてやすい状況をうまく政策誘導できればですけども、つくっていきけるんじゃないかなとそんな印象を持っています。

ですので、京都市には是非その良好な戸建て住宅地の活用が促進されるような施策も合わせて御検討いただきたいと思います。

○川崎会長 ありがとうございます。大変貴重な御知見、御意見を頂きまして、早めに手を打つことが重要ということと、空き家をどうしていくのかという問題の中で、確かに戸建てに住んでいた人たちが、もう庭の管理が難しいといったことで、駅に近いマンションや、共同住宅のほうが楽だということで、高齢化が進むに従って、その動きは非常に大きな動きです。それらも含めてコストを下げていかに若い働き手に多様な機能を届けられる可能性を持つ制度を今後の都市計画のルールとして与えていくかということが重要だという非常に貴重な御意見でございました。ありがとうございます。

ほかいかがでございますか。山田委員、お願いいたします。

○山田忠史委員 ここまでやっぱり職、住、それから交通、こういうもののバランスを考えていくということが重要で、先ほど棕田委員もおっしゃいましたけども、結構考えられることって、やっぱりどう職を提供するか、特に今、若者・子育て世代というのは、どこの自治体も誘致を、集まってほしいと思っていて、ある種結構競争が激しいんですよ。

そういう中では、マーケティングないしはビジネスモデルビルディングをしっかりして、若者を誘導しないと普通の条件でやっては来ないと思うんですね。例えば、この洛西を見たときに、じゃあまず職ってどこなのという、まず住むところ

は仮に用意して、今先生方がおっしゃったようなそういうきめ細かい高齢者の方が抜けた住居とかを提供するとして、しかし、結局それはもちろん必要条件として必要で、次に、やっぱり職業どこなのという話になってきたときに、今洛西って多分ものすごくバス便を便利にしている、阪急及びJRへのアクセスはすごくいい。バスのアクセスはすごくいいですけど、そうすると、もしかしたら大阪のほうで働くということを考えるのかということになりますけど、これ競争相手がめちゃくちゃ今多いじゃないですか。

いわゆるJRとか私鉄沿線に駅直結のタワーマンションをつくっている自治体がたくさんあって、そう考えてくると洛西ってやっぱりちょっとそこから言うと条件が悪い。そうすると、何をプラスアルファとして若者の気を引くのか、そういうところに比べたら交通条件は決して良くない、必ずしも良くない。何かきめ細かく職と住と交通を考えていかないと、そういう意味では棕田委員がおっしゃったように、例えばらくなん進都にここは働きに行く場所なんですというような、もちろん向島もそうだと思います。

だから、そういう何か全体の総合プランで細かいマーケティングをやっていかないと結局若者・子育て世代が集まらなくて、結局この政策が失敗だったみたいな話になる。でもこれは今の場合だったら土地利用が失敗したんじゃないでなくて、マーケティングに失敗していると思うんですよ。だから、こういう職、住、交通合わせてしっかり考えていくということが重要かなと思います。

だから、これは反対意見じゃなくて、こういうのをベースにもっともっと職も交通もセットで、パッケージで考えないと、若者・子育ての誘致というのは簡単ではないと思います。これは意見です。

○川崎会長 ありがとうございます。大変貴重な御意見、洛西のブランド力、本当にどうやって上げるのかと。先ほど、全体の図面を見せていただいて、共同住宅を含めて、それぞればらばらに各拠点を置く、そういう制度として拠点はいろいろあるんでしょうけど、商業地域、センター、それぞれがトータルでここの地域ブランド力はどうやるのかという視点から、是非マーケティングを含めて実施していただいて、その辺りをしっかり、ものづくりとまた別に、ものを整備していくリニュー

アルしていくとかそういう話と別に、そこをしっかりと見ていくという貴重な御意見だったと思います。ありがとうございます。

事務局からお願いいたします。

○事務局 御意見ありがとうございます。先生、今おっしゃいましたことにつきましては、まさに私どもの都市計画マスタープランの理念に合致するものかなと思います。

この度の洛西ニュータウンにおける職住近接のみならず、市内で働く場、住む場、市全体で考えていくことをしっかりとさせていただいて、それぞれの拠点の充実を図るとともに、その拠点間のネットワークをいかに構築していくのか、そういう拠点間のつながりというのが非常に大事だと。その部分がまさに交通の部分であろうかと思しますので、その部分についてはしっかりと受け止めてやっ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。どうぞ。

○竹内局長 ありがとうございます。非常に貴重な御指摘いただいております。ここは都市計画の話だけじゃないと思います。洛西ニュータウンについては、洛西“SAIKO”プロジェクトと御紹介いたしましたけれども、そういったところで総合的な取組を行っております。

こちらのニュータウンの担当の課長から、先生方からの御意見に対してお話させていただきます。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 ただ今御議論いただきましたとおり、洛西ニュータウンの魅力をしっかりと伝えてマーケティングしていくことが大変重要だと思っております。先ほど、局長の竹内からもありましたとおり、洛西“SAIKO”プロジェクト、庁内一丸となって、関連する部署が多岐多様にわたった取組を進めております。

特に、交通に関して言いますと、駅から少し不便だというお話もございましたが、洛西口駅、桂川駅からバスで行きますと約10分程度というところもございます。しっかりそういったところ、足元のまずは交通の部分というのをしっかりと対応していく必要があると思います。

さらに教育分野、こういったところの訴求も大変必要かと思っております。こちらにつきましては、令和7年4月に陵明小中学校、新しく学校が開校されます。そういったところのPRについてもしっかり若者・子育て世代に訴求することで、しっかりPRが可能だと考えております。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。芸大跡地なんかも重要ですよ。

それでは、こちらの私の右側の委員、挙手をお願いいたします。名簿の順番で、始めに、椋田委員をお願いいたします。

○椋田委員 先ほどからの御意見にもありましたとおり、やはり洛西ニュータウンのネックは坂道。坂道になりますと、年行ってからなかなか移動が難しいというのがあります。

ただ、今魅力という意味で言うなら、駅直結型のタワーマンションに勝てるのかということもありましたけど、私自身が洛西ニュータウンも向島ニュータウンも、若い頃にうらやましいなと思ったのは、京都市内の中心部にはテニスコートが西院コートしかなかったんですよ。

小さい荒神口に関電の施設でテニスコートがあったけども、洛西ニュータウンにも向島ニュータウンにもしっかりとしたテニスコートがあったんですね。こういうのがうらやましい。ただ、嗜好も今変わってきます。ですから、まずはその若い人がそこに住んでいてプライドを持てるか、ブランド力が持てるかというのは、やっぱりいつの時代も変わらないと思います。

そして、今事務局からありましたけど、統合校、学校なんですよ、京都市の魅力は。ただ、その魅力の一つは、中心部においては学校までの距離が近い。今回統合されて、四つの小学校と中学校が二つ一緒になって、言うならば遠くなる。そのときに子供たちのセキュリティ、通学時のセキュリティはどうなるとかね、そういうことも考えなきゃいけないし、今ちょっと資料を見ているんですけど、洛西地区の保育園、幼保連携型こども園においては、空きがないんです。

だから、そのこともよく考えないと、子供を預けられなかったら働けませんから、だから、そういうただ単に数を増やすんじゃなくて、今ある施設でどれだけ受け入れられるかということをしかりと担保していかないといけないと思います。

そして、サブセンターですね。サブセンターの在り方、やはり高齢化すると、言うならば遠いところに買い物行けませんから、サブセンターの機能が身近なお買い物ができる場所としてどう機能を充実していくかということを考えないといけません。

そして今も先生からありましたとおり、住み替えですね、住み替えどうするか、今この洛西ニュータウンの横に桂坂というバブル期に高級住宅街ができた。そのとき今からもう言うならば、30年以上前になります。30年たってどうなっているか、みんな交通便利な中心部にマンション買って帰ってきてはるんですよ。

だから、そういう多種多様な需要にどう答えるべきか、若いときはいいんだけど、年行ったらどうすんだということ考えた、30年ぐらいのビジョンを持ってこの洛西ニュータウンの言うならば、再生というものについて考えなきゃいけないと思います。

もう本当にね、阪急沿線でも、京阪沿線でも、駅直結のタワーマンションもボンボンできていますよ。高槻駅行くのと、バスに乗るならば、京都駅から洛西ニュータウンへ行くより高槻駅のほうが早いです。そういうこともよく考えて、今おっしゃっているマーケティングの問題も含めて、皆さんと議論しなきゃいけないし、単に都市計画というのは、見直しすることによって高さが変わるとか、環境がどうかという前に、まずは魅力があるかどうかやと思いますんで、これはもうあくまでも提言ですから、御答弁結構でございます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。30年の期間長期にわたっての御提言をいただきました。ありがとうございます。

それでは、大津委員、お願いいたします。

○大津委員 今までの議論のちょっと延長になりますが、先ほど交通の件お話がありまして、JRに、バスで行けばそんなに遠くないですよという話がある中ではあるんですけど、この中にもそうですね、交通のバージョンアップという言葉があって、今でも一定便利ですけど、それではやっぱり不便と思われている方が多いと。

振り返ると、やっぱり地下鉄の延伸ができなかったというところにやっぱり戻ると思うんですね。以前から例えばLR Tだったりいろんな議論が出ている中で、や

やっぱり今回先ほどからマーケティングの話もある、どう誘導してもらうのがいいかという、もちろんその前提があってですけど、やはりそういった新しい交通網を何かセットで持っていかないと、なかなか大きくいろんな人に来ていただくというのは難しいんじゃないかなと。

これがまたやっぱり同時にやっていかないと、人が来ないと商業施設も続かないということがありますので、いろいろ規制緩和をしていろいろ呼び込みますけど、交通はこれからもまだ引き続き検討しますだと、またタイミングを逸してしまうのではないかなという思いがあります。

改めて、その交通に関して、今までと違ってこうしていくんだというのは、何か今プランがあるんでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 御指摘いただきました交通の点でございます。こちらにつきましては、委員御指摘のとおり、交通システムについては、日進月歩のところがございます。さらにそういったところについては、中長期に考えていくべきところであると京都市も認識しております。

あわせて、先ほど申し上げましたが、ただ足元の交通で言いますと、バス交通、市バス含めて4事業者が乗り入れて便利な形になっているわけですが、さらに便利に駅からの直通性であるとか、そういったところについて、まずはしっかりと取り組んでいく、そういったことが必要であろうかと考えております。

この辺については、今御提案させていただきました都市計画見直し案と連動させながら進めていくことが重要かと考えております。

○大津委員 今回の答弁のとおり、なかなかすぐには結論出ないということだと思いますが、やっぱり連動してやっていかないと、要はうまくマーケティング機能しないと思いますが、そこは是非ですね、交通の話は中長期と言わずに、ちゃんと直近で検討していただいたほうがいいんじゃないかなと、これは意見として言っておきます。

もう一つ、これちょっと反対のことを言うようなことにもなるんですが、一方で羽束師エリアですね、あそこもあまり交通の便がいいと言えなくて、阪急に出てく

るのにある程度時間かかりますけど、ここは人口増えているんですね。これは多分家が安く提供できているということだと思うんですが、ここはちょっと参考にできる部分ではあるかなと思うんですが、私ちょっとあまり土地の価格の感覚がないんですが、羽東師と洛西でこれから比べたときに、住宅供給していくときというのは、やっぱり洛西のほうが大分高くなってしまいうんですか、それとも羽東師ぐらゐの金額で出せるのであれば、同じように交通不便でもある程度若い人が来るんじゃないかなと思うんですが、この辺はいかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。よろしく申し上げます。

○事務局 羽東師エリアの住宅供給状況については存じ上げていないので申し上げますられないんですけども、洛西ニュータウンで申し上げますと、比較的良好な住宅地を供給してきたというところがございまして、住宅地の土地面積がかなり大きいというところ、これは、一方では都市計画の地区計画によりしっかり守られているところがございまして、大体直近の状況を見ますと、新築で言いますと5,000万円を超えるという供給状況でございまして。

そういったところについては、そういった良さをしっかりといかしていきながら住宅供給としてしっかりしていくべきじゃないかというふうに考えております。

申し訳ございません、補足ですが、5,000万円というのは低層の住宅の敷地面積がかなり大きめなところ、ただ一方で、テラスハウスと言われております既存の住宅地、こちらについては2,000万円程度であるとか、そういった子育て世代の方々でも購入できる部分もございまして、そういったところを合わせてしっかりと供給していくべきであると考えております。

○大津委員 分かりました。まちの特色とかですね、もともとの今の住宅をどう転用するとかもあるんで、なかなか家をどうこうするのは難しいかもしれませんが、羽東師とかを参考にするのであれば、もう少し低廉な価格で、小さくてもいいので提供するとか、いろいろちょっと考えていただいでですね、若い人が買えるお金じゃないと入ってきませんので、その辺はちょっともう少し検討していただいたほうがいいかなと思います。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。それではこの後、名簿順で、おんづか委員、

平井委員、平山委員の順で御意見伺いたいと思います。

おんづか委員、それでは、よろしく申し上げます。

○おんづか委員 いずれにしても、この地域により多くの方々に住んでいただける環境を整えるという意味で今回の計画をされているということについては一定理解していますし、よりそれを実現するために取組を進めていただきたいと思います。おります。

その中で一つだけこの洛西竹林公園のところなんです、ここの見直しというものの意味合いというのは、なかなか僕自身分かっていなくてですね、まず、現行は第一種低層住居専用地域になっているわけですが、実際に住居が建っているエリアって、もう北側の少しだけですよ。ほかのところは全部今の状況でいうと竹林であるか、もしくは雑木が生えているような、当然公園があるわけですが、そもそも現行の考え方というのは、そういったエリアもそういう住居を建てるということを計画して、もともとこの用途地域の設定しておられたんでしょうか、その辺からまずお聞かせください。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局。

○事務局 お答えいたします。ニュータウンの都市計画については、当初昭和40年代に設定されたものでございます。全く更地のところから一からまちをつくる時に、今現状御指摘いただきました洛西竹林公園につきましては、ニュータウンの一番東端ということで、当時この低層戸建てのエリアとくっついている公園のエリアということで、都市計画としては、もともと建物を建てる想定ではないものがありますので、低層戸建てに隣接したものとして一体的な用途地域を設定したということで認識しております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○おんづか委員 そういう考え方に基づいて、実際に中央部には公園があつてですね、それをよりいかしていくという思いもあつてか洛西竹林公園というふうにされて名付けておられるということだと思んですが、その中で今度その第二種中高層住居専用地域に変えるということになりますと、実際にそういうような建物を建てるということになると、現状の雑木とか竹林とかというものを切って、そこに建物

を建てるのが前提になるということで、ほかの地域での用途地域の見直しと大分意味合いが違うんじゃないかなと思ってまして、そこについて、どのようなお考えの下にこの変更案を出されているのか、そこについてもお聞かせください。

○川崎会長 お願いいたします。いかがでしょうか。

○事務局 委員御指摘の点につきましては、竹林公園自体が都市公園法に基づく都市公園となっておりまして、都市公園法の中で一定制限がかかるということがございます。ですので、その中でも都市公園に資するような施設の誘導という中で、地域の住民の皆様からも、例えばカフェであるとか、そういった利便に資するようなものを併設することで公園の魅力がアップするのではないかと、そういった御意見もございましたので、この度の提案をさせていただいたということでございます。

○川崎会長 お願いいたします。

○おんづか委員 その場合、梅小路公園とかですね、実際にそういう施設がいろいろ建ってきたという、その都市公園法の中でしてきたということだと思いますが、あえてここをもう都市公園法の中で、この第二種中高層住居専用地域に変更しなくては、実際に都市公園法の中の見直し、一部見直し等の中で実際にそういう建物を建てられなかったのかどうか、そこについてはいかがですか。

○事務局 都市公園法の制限とともに、本日御議論いただいております都市計画法に基づく用途地域の規制がございます。第一種低層住居専用地域、こちらにつきましては、飲食店を単独では建てられないということがございますので、当然都市公園法の制限はかかりながらも、一方で都市計画法に基づく用途制限もしっかり見直しなければ実現しませんので、この度御提案させていただいたということでございます。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○おんづか委員 そのうえで、あと確認させていただくと、いずれにしてもこの土地というのは、京都市の所有されている土地ですね。ですから、先ほど申し上げた梅小路公園もそうでありましたけども、何かをつくるときというのは、現状こういう用途変更は考えておられていても、実際に売却するというものの考え方に立つよりは、今の土地をより有効利用すると、その中で地域の方々が通いやすい場所とし

て、施設を建設するという程度に留めるという認識の中で、この計画を立てているということではなかったでしょうか。その点だけ最後、お願いします。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 はい、今委員からおっしゃっていただいたとおり、京都市としましては、地域の利便に資するような形で地域の皆様の御意見を伺いながら進めたいと思っております。

○川崎会長 はい、ありがとうございます。他都市でも、最近非常に盛んになってきたP a r k－P F I等を使って、きれいなカフェテラスと、それから植林の整備や管理を一体的に民間活力を使ってやるような公園も非常に増えつつありますので、是非その辺りもおんづか委員が御懸念の点も含めて反映していただければと思います。

それでは次に、平井委員、お願いいたします。

○平井委員 お疲れさまでございます。先ほど鉄軌道、要は交通の関係ですけども、本当に鉄軌道そのものが時間の読める交通体でありますし、駅近じゃなくてもですね、どういうルートで行けるか、1回で行けるとというのが、やっぱり住む方、特に若い方々で働いている方々にとっては、やっぱり重要だということは明らかでありまして、こういうことがないということ自身が、どう本当に交通全体の体系を考えたということにつながっていくというふうに思います。

今日は都市計画の議論ですので、そこを本当にどうするかというのは、今後の議論のところには是非していきたいというふうに思います。

あわせて、今回で言いますと、この都市計画の変更をかなりされておりました洛西“S A I K O”プロジェクト、先ほども出ておりましたけれども、この実行策の中間取りまとめに基づいて、都市計画と地区計画の変更をします。それは高さ、容積率、建蔽率の変更を行うという議論になっているということでもあります。

まず、その前提の話をお聞きしたいんです。説明にも書いてありますとおり2006年に策定をされました洛西まちづくりビジョンですね、これ検討過程において検討会の議論もされましたし、それだけではなくて、今回行われたタウンミーティングやパブリックコメント、これに加えてヒアリングやアンケート調査もされ

ておられます。

この今回の一連の見直しの関係で行った手法と、このときとどう違うのか、同様の手法でやられているのか、意見聴取なんかは、全体でいうとどのぐらいなのか、どのぐらいの人が参加して、参加した人は書いてありましたけども、その思いが今回の都市計画の見直しにどう反映されているか、この点まず教えていただきたいと思います。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか。

○事務局 今委員から御紹介いただきましたとおり、洛西ニュータウンにつきましては、まちづくりビジョン、アクションプログラム、この間市民の皆様と一緒にしながら取組を進めております。

今回の都市計画の見直しにつきましても、先ほどの説明の中でもございましたが、その延長上でしっかりとしたタウンミーティングでの議論、さらに洛西“SAIKO”プロジェクトに対する御意見も頂戴しながら、この度の都市計画の見直しに至ったと認識しております。

○川崎会長 よろしく申し上げます。どうぞ。

○平井委員 このまちづくりビジョンの策定時ですけども、ほぼ課題が変わっていないのかなというふうに受けています。このときの議論で出されたのは、生活の利便とといいますと、日常の買い物の利便性が低下していると、交通の利便性の向上を求める声があるということや、子育て環境について子育て世代のニーズを把握する必要があると、急速な高齢化に伴って様々な問題が顕在化しているなど、一部分だけでも多種多様な課題と要求がこの中でも含まれておりました。

ビジョン策定後、先ほど言われたようにアクションプログラムに引き継がれましたけども、各課題の検証がアクションプログラムまでは考えられていましたけれども、今回の場合ですね、そのアクションプログラムの途中でですね、検証が行われなくなって、これコロナがあったというのがありますけれども、いきなり今回の“SAIKO”プロジェクトになっているという、こういう僕は思いをしておりまして、今回、一気呵成とか、できることから全部やるということで、掛け声自身もだいぶ変質しているのかなというふうに思っております、これまで出ている課題への検

証というのは行われて、何か改善をされて、バスなんかは少し改善されましたけれども、都市計画上の課題での検証されたのか、されていないなら行うのか、なぜいきなり“SAIKO”プロジェクトに変わったのか、こういう経過も含めて是非御説明いただきたいと思いますがいかがでしょうか。

○川崎会長 よろしく申し上げます。

○事務局 先ほどの説明の中でも申し上げておりますが、アクションプログラムにつきましては総括をし、その後に、コロナ禍ではございましたが、ネットワーク会議という地域自治連合会の代表の方などとお話し合いをする機会があり、その中で総括をしております。結果的に急激な人口減少に歯止めがかかっていない、そういったところが課題になっております。その中で若年・子育て層を呼び込むための施策として、しっかり行政が主体となり取り組んでいく必要があるのではないかとこの御意見を頂き、ただ一方で、住民の皆様とも幅広く意見交換も必要だろうということで、行政が主体となりながら取組を進める内容について、タウンミーティングで皆様からも御意見を頂きながら、その中で都市計画の見直しの必要性についても議論いただき、この度の提案に至ったという次第でございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 かなり今回の変更でいうと、まちの未来なんかも、将来なんかも左右する変更だと思うんです。50年後、100年後を見据えて考えられているのかというところは、少し疑念がございまして、こういう変更に対して、住民の方々、これニュータウン全体を巻き込む話ですから、もっと多くの方々住んでおられますし、僕は全員から聞けということではないんですけれども、やっぱりそういうところを抽出して、もっと意見を聞く必要があるんじゃないかなというのが一つと、市民の皆さんがちゃんとまちの構図についてね、想定できるようなものになっているかというところがポイントだと思っております、例えば、高度地区の変更で10mから12m第一種となる、用途地域も、先ほど議論ありましたけれども、第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変わる、洛西竹林公園の関係ですけれども、容積率も80%から200%に一気に変わると、建蔽率も50%から60%になるということでもあります。条件付けで一戸建て住宅に限定していたものを、そ

れ以外の建物も建てられるようになるということになるのではないかというふうに思います。

その点で考えれば、地区計画の変更で変更しない地域、例えば隣の隣接した地域から見れば、自分の家は3階建てで、隣の家は4階建てということにもなるのではないかと。マンション等の共同住宅も建てられるという範囲になるんじゃないかと思えますし、建物規模も変わってくるのではないかというふうに思うんですけれども、これは、付近の住民から出た地区計画なのか、京都市主導のものなのか、付近の住民、特に影響を受ける地域の方々はその意味合いのことを理解されておられるのかどうか、その辺はいかがでしょうか。

○川崎会長 よろしく申し上げます。

○事務局 今竹林公園を一例に御指摘いただいたと思いますが、繰り返しにはなりませんけども、竹林公園につきましては、都市公園法という法律の中で、まずは公園の効用を全うするような施設、その中でカフェであるとか利便施設をというような御要望がございましたので、そちらについて都市計画の中でも、第一種低層住居専用地域ではできないので、見直しを行うということとしております。

ですので、例えばですけど、3階、4階の住宅を建てるとか、そういったものは都市公園法上できませんので、そういったところは御指摘には当たらないと考えております。

あと地域の住民の方々への周知につきましては、この間タウンミーティング3回行っております。あわせてニュースの発行というのは4回行っております。その中で竹林公園の利便性を向上させるという都市計画の見直しの内容についてもしっかりと記載をしておりますので、周知はさせていただいていると考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○平井委員 現存している住宅というのは、この中にあると思うんですけれども、そういうものはもういじれないということでしょうか。また、カフェそのものの規模感はどういうものになるということでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 今回の都市公園区域内の竹林公園について、あくまで公園区域になりま

すので、今御指摘いただいている住宅地とは違う、公園区域の今回の見直しだということ御理解いただければと思います。

○川崎会長 どういうカフェかということについて、ちょっと補足させていただきますが、例えば、よく東京とかいろいろな各地域でやっているPFIですと、2階建てぐらいにしている、デッキが1階に張ってあったり、それから2階部分をデッキにして、別にそこで物を買わなくても、公園の一部として利用できるようなテラスにしてあったりとか、非常にきれいなものが出来上がっていますし、それから芝生等の管理も非常によくできています。イメージとしては、ガラスがこうあって、時々運動ができるような部分とかですね、市民が割と活用しやすいようなオープンな建物が多い。私たちは理想的にはそういうものを思っているんですが、すみません、これ私の勝手なイメージです。

○事務局 今御説明いただいたとおりのイメージで、住民の方々もそういったイメージを京都市に御要望いただいておりますので、まだ具体的には何も決まっているわけではございませんけども、そういった方向性で検討を進めていくべきかと考えております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 僕が御質問させてもらったのは、カフェについては規模感を聞いているので、どれぐらいの規模になるかというのが、全く今の話で分からないということ、この地域は全く住居がないということでしょうか。

○川崎会長 具体的なスケールを言っていただいたらいいと思います。公園面積の中で何パーセントまでが敷地面積で使われて、2階建てぐらいであるとか。そういう規模の御質問ですので。

○事務局 要件としましては、都市公園法で、公園区域の中の建蔽率に法律上の要件がございます。

あと先ほども竹林公園については、基本的には竹林がベースの公園となっておりますので、平地となる部分も限られておりますので、むやみやたらにそういった部分の伐採というのも都市公園法上も禁じられておりますので、あくまでその範囲の中で行うとすれば、そういったカフェであるとか、利便施設を誘導できればと考えて

おります。

○川崎会長 いかがでしょうか。ベースとしては、もう法律で決まっていますので。

○平井委員 いや、それはよく分かりましたけれども、この中に住居はないのか、あるのか。

○川崎会長 はい、公園地区の中ですか。

○事務局 今回のエリアについては公園区域、緑地になりますので住居とは違う区域になります。

○平井委員 分かりました。そうすると、公園区域の中をこういう形で地区計画の変更をして、用途地域や高度地区も一定変えるということですかね。この赤で記されている地域そのものが全て竹林公園になっていますから、その中の全体を変えるということで理解していいですか。

○事務局 はい、そのとおりでございます。

○平井委員 もう一つは、タウンセンターですけれども、高度と地区計画の変更となっているということでありまして、条件を満たせば31メートルの高さ制限もなくなり、分譲マンションなどの建設も可能になると。現在URや周辺に市営住宅もございますけれども、かなり空きがあるというふう聞いております。

公営住宅法1条で言えば、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするというふうに定義付けられています。URや市営住宅なんかを、今あるものをね、充実させて若い人も住める地域にするという選択肢もあるんですけど、この辺はいかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 先ほども他の委員からも御指摘いただきましたが、急激な人口減少下におきまして、洛西ニュータウンにおいては多様な住宅供給が重要かと考えております。

ですので、当然ながら市営住宅であるとかUR、公的賃貸住宅、既存住宅の利活用はもとより、新たな住宅供給としまして、新築分譲マンション、こういったものの誘導も必要というふうに考えております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 高さの誘導をすれば、それだけ結構価格も上がるということで、先ほども委員の方がおっしゃっておられましたけれども、そういうことで言いますとね、若い人はそこまで住むのかなというのが大きな疑問になってきますし、ここまでの緩和というのが要るのかなというふうに思うんですけど、この点いかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 こちらも繰り返しになりますが、急激な人口減少下において、ニュータウンの再生においては必要と考えております。

○平井委員 何かの根拠に基づいたものであれば、十分そういうことは考えられるだろうと思うんですけども、根拠に薄い部分であればですね、やっぱりそういう計画の変更というのは、あるべきものではないかなと、今の商業施設だけでも十分にやっていけるんじゃないかというふうに思います。

あとは、学校跡地について、統合後の学校跡地については、御意見でもたくさんの意見が寄せられておりました。特に住民の方々から、例えば公共施設つくってほしいとかいう話もありましたし、防災機能を備えたものにしてほしいという御意見もあったと思うんですけども、明らかに近隣商業地域に用途地域を変更することでありまして、こういうパターンで京都市がやるとするとですね、大体、長期の貸出か売却という方向に大体今のところパターンになっているということがあります。そういう選択肢で学校跡地を活用するように動いているのか。

また、地域課題というのならば、今求められている総合病院や介護施設なんかの福祉施設にするというニーズがあるんじゃないかと思うんです。この点いかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 学校跡地につきましては、貴重な資源ということで、この度の都市計画の見直しの中でも新たな拠点と位置付けて、都市計画の見直しを提案させていただいております。

一方で、今後の利活用につきましては、特に今決定していることはございませんので、こちらについては今お答えできる状況ではないというところでございます。

○川崎会長 ただ今の論点の中で、先ほどのタウンセンターの高さの問題というのは、これは一つの大きな論点になるかと思うんですが、31メートルの部分緩和するという話なんですけども、その御説明はいただけましたでしょうか。

今はショッピングセンターのような賑わいセンターだけなんですけども、1階部分に賑わいセンターの面積を取ったうえで、上にも共同住宅を併設していくと。要するに便利な施設として、より拡大していく。ただし、容積率とか建蔽率というのは変更ありませんので、例えばここに大きな、ものすごく高い、マンションが建つとかそういうことは、危惧する必要はないのではないかなというような論点だと思いますけど、その辺りいかがでしょうか。

○事務局 今まとめていただきましたとおり、京都市でもそのように考えております。さらに15メートルを超える部分についても一定圧迫感の低減であるとか、そういう措置を今御提案させていただいておりますので、特に問題ないと考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。それから先ほどの御質問についてお答えいただけますでしょうか。続けて御質問でも結構です。いかがですか。

○平井委員 40%以下に建蔽率も制限ということになってきますから、積み方によっては高さを一定高くできるというようなのは可能ですか。

○事務局 先ほどもまとめていただきましたが、一方で容積率の制限もございます。ですので、その中で周辺を含めて、圧迫感の低減も加えているという考え方でございますので、支障がないというふうに考えております。

○平井委員 いや、だから今現状の高さよりも大きく高くないということになりますか、その建物は。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 今回の御提案については、31メートルを超える場合については、低層部分に更なる賑わい機能を有していただき、かつ上層部分の15メートルを超える部分についての圧迫感も低減いただければ、31メートルを超えることができるという提案になります。ですので、超えることについては、今回の提案の中では織り込み済みの内容になっております。

一方で、容積率については変更ございませんので、その範囲の中で計画していただくということになります。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 だから、今言ったように容積率も制限あるということですがけれども、高さは今まで以上に建てられるということになるということですね。

だから、圧迫感がないと言いますが、高さは高くなっていくということで、眺望景観も含めて支障が出る可能性があるということは指摘しておきたいと思いません。

学校跡地についてもですね、いつもこのパターンで言われるんですけども、まだ検討中だといって、ぎりぎりになって売却する、長期貸出するというパターンになりますので、そこら辺はやっぱり地域の皆さんの声を真っすぐに受け止めていただくということを求めておきます。

あとサブセンターの関係ですが、僕が思うのはね、やっぱり住民発意のサービスセンターの地区計画をするべきじゃないかと思えます。それぞれのサブセンターの特色は、全て違うと思うので、規制緩和をするというよりは、まずは住民の要望を聞きながら、どういう計画をつくっていくかというのが、僕は大事だと思っていますし、こういう点も重ねて求めておきたいというふうに思います。

一連のことを考えると、とてもこれまでの京都市の流れではない大きな転換をされるということでありまして、周辺で言うと、御意見も出ましたように、芸大跡地を含む公有地の長期貸出と売却の方向にしか向いていないんじゃないかと私は思っております。

しかも洛西ニュータウンの住民のこれまで求めてきた声には根本的には応えられていないんじゃないかと。別に都市計画だけの問題じゃないというのはこれまでも申し上げていましたけども、やっぱり総合的に住みやすいまちをつくるということがまず大事で、ここで欠けている要素は何なのかということ、やっぱり全局、これ“SAIKO”プロジェクトでやっておられますから、全局挙げて、やっぱり洛西の課題を克服していくのがね、計画にしていけるということが必要ですし、もちろん、この今の都市計画の変更、いろいろ様々ありますから、住民の方々が分かる

ように説明するという事は、本当に必要ですし、そういう今までの課題を真っすぐに受け止めていただきたいというふうに思います。終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。もう御返答は結構だと思います。引き続き、タウンミーティングなど、いろいろなことをしながら住民の意見をお聞きするとう、この枠の中でしっかりとやっていただければと思いますし、先ほど議員がおっしゃったように、さらに何か住民の方々の御意見を別途伺う必要があるということであるとすると、議員の先生方も合わせてですね、御聴取いただくなりしていただければと思います。ありがとうございました。

それでは次に、平山委員、お願いいたします。

○平山委員 できるだけ簡潔に当局にお願いしたいこと、確認したいことを述べます。よろしくをお願いします。

用途地域等の見直し後の具体的な活用については、今後住民と協議を重ねながらとの御説明がありました。そのとおりだと思いますが、一方で、私は都市計画局としてはですよ、都市計画局としては、この洛西地域というのは、京都市の都市計画マスタープランの中でどう位置付けられるべきなのか。京都市全体地域の中で、この洛西地域はどうあるべきか。本当に住みやすい、住み続けられるまちとしてこの洛西地域、どうあるべきなのかという将来像をしっかりと持ってですね、臨んでいくことが重要だというふうに思っています。

そのことによって初めて、洛西の地域が今後も安心して住み続けられる、職住の魅力あるまちということが、今住んでいらっしゃる方、住民の方や市民や、あるいは近隣の方々に訴求できるというふうに考えています。

ここのところをしっかりと進めていかないと、用途地域などの見直しが個別の課題として捉えられてしまうと、もちろん個別の課題というのは解決にはしっかりと努めていかないといけない、これは当たり前のことではありますけれども、個別の課題ということがあまりにも前面に出てきてしまいますと、洛西地域の再興ということの全体の最適化ということが非常に困難になってくるというふうに危惧をしています。

例えば、タウンセンターの再生、これはずっと私も言われ続けているんです、言

われ続けているというのはおかしいですよ、住民の方から要望を受け続けています。今までも様々御努力してこられましたけれども、本当にいろんな課題があって、なかなか前に進んでこなかった、これも事実だと思います。

今回この全体の中で、じゃあ本当のセンターがあって、タウンセンターがあって、サブセンターがあって、その関係どうなるのか。先ほど交通の問題もありましたけど、それをどう結んでいくのか、それぞれの地域で集合住宅もあり、戸建て住宅もあり、その中でこの地域にあるサブセンターは、一体どういう機能を果たしていくのか。そういったようなこともしっかり視点というか、考え方を持っていかなければならないのではないかと、例えばそのように思います。

なぜならば、今お住まいの方々も、また用途地域などが見直しをされて、これからここに新たに居を構える人にとっては、それぞれにとっては、今の課題ではなくて、今後数十年以上のスパンのことだから、なので将来像を持った全体最適化がとても重要だと思います。

そこで確認をしたいことは、当局としては、この用途地域等の見直し、今回の議案で出ています見直しを洛西の全体としての魅力あるまちづくりにどう連動させて、市民や住民の納得、理解を得る、あるいは地域、周りの方々の関心を得る取組をどのように進めていくのか。どのように安心して住み続けられるまちづくりにいかしていくのか。そのお考えを確認させていただきたいと思います。

○川崎会長 よろしくお願いたします。

○事務局 今回の見直しと洛西地域のまちづくりの全体のつながり、その点の確認ということで御指摘いただいた点、お答えさせていただきます。

今回の都市計画の見直しとしましては、やはり新たな住民を呼び込みながら都市機能の維持、さらには職住バランス、こういったものを保つためには、この時期にしっかり都市計画の見直しをしていくべきだと考えております。

あわせて、都市計画のみならず、先ほどからございました関係庁内一丸となりました洛西“SAIKO”プロジェクト、こういった関係部署がしっかりと連動したまちづくりを進めていく、都市計画と連動したまちづくり、こういったところで初めて人口減少社会に対応できると考えております。

○川崎会長 お願いいたします。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○平山委員 はい、結構です。

○川崎会長 ありがとうございます。全体の中でどういう位置付け、どういうものが出来上がっていくのか、どう進むかという御意見でございました。これすごく重要でして、全体の区域の中で、どうブランドするか。具体的にどういうまちが広がっていくのかというのをやっぱり想像しながら、住民の方々に納得というか、住民の方々と一緒に考えていくということ、スタートしていくということが大切かと思ってお聞きしておりました。ありがとうございます。

それでは、御意見出尽くしましたので、この344号議案、346号議案から349号議案につきまして、議案ごとに議決をしたいと思います。また、計議344号議案及び計議346号議案につきましては、先ほど御審議いただきましたらくなん進都中央部地区の変更を含む議案でございますので、その内容も合わせてここで議決を行います。

それではまず、第344号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認すること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。手をお下げください。

それでは、議案に賛成である委員が多数でございますので、原案どおり可決をいたします。

次に、計議第346号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、賛成の皆様は挙手をお願いいたします。人数の確認が終わるまで、お手数ですが、挙手のままお待ちください。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 それでは、議案に賛成である委員が多数でございますので、原案どおり可決をいたします。

次に、計議第347号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。しばらく挙手のままお待ちください。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございます。手をお下げください。

それでは、議案に賛成である委員の皆様が多数でございますので、原案どおり可決をいたします。

次に、計議第348号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、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、手をお下げください。

それでは、議案に賛成である委員が多数でございますので、原案どおり可決をいたします。

次に、計議第349号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、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。手をお下げください。

それでは、議案に賛成である委員が多数でございますので、原案どおり可決をいたします。

それでは、ただ今から少し休憩時間とさせていただきます。ちょっと短い休憩時間で申し訳ございませんが、15時45分から、切りのいいところで再開したいと思いますので、休憩をお願いいたします。

計議第350号
都企計第286号
令和5年10月16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）ごみ処理場
（一般廃棄物処理施設）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）ごみ処理場（一般廃棄物処理施設）の変更（京都市決定）

都市計画ごみ処理場（一般廃棄物処理施設）中2号京都市東部クリーンセンターを廃止する。

理 由

ごみの減量・再資源化の取組の成果により、ごみ量が大幅に減少したことから、ごみ処理場としての役割を担う必要がなくなったため、京都市東部クリーンセンターの都市計画を廃止するものである。

計議第351号
都企計第287号
令和5年10月16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）下水道
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）下水道の変更（京都市決定）

都市計画京都市公共下水道「4 その他の施設」中鳥羽水環境保全センター及び石田水環境保全センターを次のように変更する。

4 その他の施設

内 訳	位 置	備 考
鳥羽水環境保全センター	南区上鳥羽塔ノ森梅ノ木 外9ヶ町	敷地面積 約460,460㎡
石田水環境保全センター	伏見区石田西ノ坪、 伏見区石田森西	敷地面積 約86,670㎡

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

鳥羽水環境保全センターについては、上鳥羽南部地区土地区画整理事業の換地処分に伴い施行地区内の「町名・町界・地番」の変更が行われたため、位置表記の変更を行うものである。

石田水環境保全センターについては、京都市東部クリーンセンターの廃止に伴い、敷地の一部が不要となるため、敷地面積の変更を行うものである。

○川崎会長 次に、計議第350号議案及び351号議案を議題といたします。これらの議案は、関連する議案でございますので、一括して審議をさせていただきます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第350号議案及び計議第351号議案につきまして御説明をいたします。

5番のフォルダのうち、星マークのついている資料5-4説明資料を御覧ください。資料の上部を水色で表記しております資料でございます。

計議第350号議案は、ごみ処理場京都市東部クリーンセンターの都市計画を変更しようとするもの、計議第351号議案は、下水道石田水環境保全センターと鳥羽水環境保全センターの都市計画を変更しようとするものでございます。

始めに、計議第350号議案の東部クリーンセンターの概要について御説明いたします。

東部クリーンセンターは、昭和51年11月に都市計画決定し、同55年9月から稼働を開始した施設でございます。位置は伏見区石田の外環状線に面しており、面積は約3.4ヘクタールでございます。

次に、本市のごみ量の推移について御説明いたします。本市のごみ量は、平成12年度に82万トンのピークを迎えた後、市民の皆様とともにごみの減量・再資源化に取り組んできた成果によりまして、毎年減量を続けてまいりました。近年のごみ量はピーク時の半分以下で推移しており、大幅な減量を達成しております。

次に、本市のクリーンセンターの配置と稼働状況について御説明いたします。本市では、5か所のクリーンセンターが都市計画決定されておまして、このうち南部、北部、東部の3か所のクリーンセンターが稼働しております。稼働中のクリーンセンターの合計ごみ処理能力は、年間46.7万トンであるのに対しまして、令和4年度のごみ処理量の実績は、38万トンであり、余裕をもって処理を行っております。

残る、西部、東部の2か所のクリーンセンターについては、施設の老朽化やごみの減量を踏まえて現在休止中でございます。

それでは、都市計画の変更理由について御説明いたします。これまで御説明したとおり、本市のごみ量は、大幅な減量を達成しております。また、今後も更なる減量を推進していく方針でございます。そのため、本市のごみは、現在稼働中の3か所のクリーンセンターで将来にわたり適正に処理が可能です。

このような状況を踏まえ、現在休止中の東部クリーンセンターは、ごみ処理場としての役割を担う必要性がなくなることから、施設を廃止することとしました。今後、当該区域にごみ処理場を整備することはないため、京都市東部クリーンセンターの都市計画を廃止するものでございます。東部クリーンセンターの説明は以上でございます。

続きまして、計議第351号議案の下水道石田水環境保全センター及び鳥羽水環境保全センターの変更について御説明いたします。

まずは、東部クリーンセンターの廃止と関連する、石田水環境保全センターの変更について御説明いたします。石田水環境保全センターは、昭和51年11月に都市計画決定し、同56年1月から稼働している下水処理場でございます。位置は東部クリーンセンターに隣接しておりまして、敷地面積は、約87,590平米でございます。今回、都市計画変更の対象となるのは黄色着色部分の用地でございます。

次に、東部クリーンセンターとの相互協力について御説明いたします。石田水環境保全センターと東部クリーンセンターは、それぞれの特徴をいかして余熱・電気利用及び汚水処理の相互協力を行ってまいりました。

都市計画変更の対象となる用地は、黄色着色部分であり、面積は約920平米でございます。当該用地は、相互協力のための施設、具体的には配管施設となりますが、将来、こちらの更新が必要となった際に活用する用地として位置付けておりました。

それでは、都市計画の変更理由について御説明いたします。石田水環境保全センターと東部クリーンセンターは、これまで両センターの特徴をいかして相互協力を行ってまいりました。今回、東部クリーンセンターが廃止されることに伴い、相互協力のための施設に更新が必要となった際に活用予定でありました用地が不要となります。

以上の理由から、東部クリーンセンターの廃止に合わせて、敷地面積を縮小する都市計画変更を行うものでございます。

続きまして、今回の都市計画の変更内容について御説明いたします。敷地面積約920平米の縮小に伴いまして、備考の敷地面積を約87,590平米から約86,670平米に変更します。石田水環境保全センターの説明は、以上でございます。

次に、鳥羽水環境保全センターの変更について御説明いたします。鳥羽水環境保全センターは、上鳥羽南部地区土地区画整理事業の区域内に位置しておりまして、同事業の換地処分に伴い、令和4年8月に施行地区内の町名・町界・地番の変更が行われましたため、位置の表記を南区上鳥羽塔ノ森梅ノ木外10ヶ町から9ヶ町に変更するものでございます。鳥羽水環境保全センターの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。本都市計画案につきまして、都市計画法の規定に基づき、令和5年9月15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3通ございました。

意見は全て都市計画廃止後の跡地活用に関するものでございます。

御意見としましてはスライドにお示ししておりますとおりでありますが、これら御意見に対する本市の見解でございます。本市としましては、現時点において、跡地の用途は未定ですが、若者・子育て世代をひきつけ、地域の発展や活性化に寄与する用途について、地域の皆様の御要望も踏まえながら検討を進めてまいりたいと考えております。

以上、御審議のほど、よろしく願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。ただ今事務局から御説明いただきました350号議案、351号議案の両方につきまして、質疑応答に移らせていただきます。まずは、スクリーンに向かって右側の座席の学識、行政、市民公募委員の方で御意見、御質問がありましたら挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。ございませんでしょうか。

それでは、こちら側の市会議員の委員の皆様、いかがでしょうか。質問のある方は挙手をお願いいたします。どうぞ、くらた委員、お願いいたします。

○くらた委員 それでは、態度を決定するに当たり、幾つか確認をさせていただきます

たいことがございます。

京都市東部クリーンセンターの廃止ですけれども、ごみ減量の進捗に伴い、施設が役割を終えたということでありまして、その廃止の必要性は一定理解ができるものと考えます。

ただ、この間、京都市が廃止の方針を持っているということ、その周知についてですけれども、知らないという声がやはり届いておりまして、住民側から見ますと、どうも施設から約200メートル範囲にしか京都市の配付物というのは配られていないのではないか、こういうお声があるのですが、実際はいかがなものでしょうか。

○川崎会長 事務局、今回の周知につきまして、いかがでしょうか。お願いします。

○事務局 今回の周知についてでございますけれども、本件周知につきましては、都市計画の変更内容及びその手続に関しまして、8月28日に、周辺にお住まいの方々、2,300軒に対しまして、職員2人以上の体制をもちましてチェックをしながらビラを配付したところでございます。

○くらた委員 そうですか。地域でいろいろとお世話係をされたりですね、そういう努力をしていらっしゃる方から周知されていないというちょっとお声でしたので、しかもこの周辺は資料で見ましても、現地、学校があつたりということで、2,300軒と今おっしゃいましたか、ちょっとどれぐらいの範囲になるのかということはあるんですけれども、改めてしっかりと周知を図っていただきたいと思えます。

それから、跡地の活用については先ほども御説明ありましたけれども、これも僅か3通という、内容的には9件ということですから、これを見ただけでも十分周知ができているのかということをやはり思います。もっともっと御意見が寄せられるべきではないか。

私のほうにもやはり長年このクリーンセンターとともにこの地域を守ってきた者として、高齢者施設や子供が自由に遊べる場、こういうものとして公共の福祉に寄与する、そういうあくまで公共の場としてほしいという声が届いておりますので、御紹介したいと思えます。

あくまでも京都市の大事な、これは地域住民だけではない、京都市民の財産でありますから、軽々に売却というような判断はなされないようにくれぐれもお願いをしたいという声でございます。これについては、今現時点でどのようにお答えいただけるでしょう。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 お答えいたします。今回のごみ処理施設の位置付けが廃止されるということをご前提としての答弁になりますけれども、跡地活用における議論は今後のことでございますけれども、活用に当たりましては当然地域の皆様の声を丁寧に聞きながら、今後活用の検討をしっかりと進めてまいりたいと考えております。今回の御決定を受けてからしっかりと検討を進めてまいります。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○くらす委員 改めて、やはりこういう都市計画審議会での議論も経てということでもありますので、周辺住民への周知というのは、できるだけ幅を持たせて行き届くように御努力をお願いいたします。

最後にですけれども、資料にも表れておりますけれども、この周辺の緑地帯を今現在中学生が通学路として活用をしておられます。このことは御認識がおりかと思っておりますけれども、今後この通学路の安全確保がどうなるのかということで、こういうお声もあるんですけれども、これは関係局、教育委員会も関わりを持つことになるかと思いますが、何らかの検討はいただいているんでしょうか。いかがですか。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 ただ今御案内いただきました緩衝緑地につきましては、今後の活用に当たりましても、今、市民の皆様、地域の皆様が自転車等々でも御利用されているという実態をしっかりと踏まえておりますので、今後公募の際にも事業者のほうには、通行可能な通路機能を設けることを条件として検討を進めてまいるということで考えております。

○くらす委員 今事業者のほうにとおっしゃったのでね、もう既に次の跡地活用の計画があるんだということですね。

いや、そうではなくて今申し上げたように、あくまで公共の施設として、公共の

福祉に寄与するものとして活用されたいという声が重要な声でございますので、これはしっかりと受け止めていただきますように求めて終わります。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 ただ今事業者と申しましたけど、まだ公募も開始しておりませんので、公募開始の際には事業者にはしっかりと伝えてまいりたいということでございます。

○くらす委員 いや、公募の際にはではなくてですね、公募するということを決めているということが問題だと申し上げたんです。

このことはしっかりと受け止めていただきますように。以上終わります。

○川崎会長 なぜ公募することが問題となるのかが論点として分からなかったんですが。

要するに、例えば、先ほどのPFIといった、民間事業者の活用の中で公共空間を一定取ってもらうというのは、行政もできますし、民間活力の活用というのは、今全国的に非常に大きな流れになっているかと思えます。コンペでも何でもそうですけど、公募するときに、条件としてしっかりそれを入れていく、公共サイドの緑地を取っていくというのは、通常やる手法ですが、公募そのものが悪いというのは、どういうことなのか少し私は論点が分からなかったのです。

○くらす委員 ちょっと申し上げます。川崎会長、いろいろと御自身の論をお述べになるんですけどもね。

○川崎会長 いや、論じゃなくて、質問です。分からなかったのです。

○くらす委員 では、お答えさせていただきます。その公募の前にですね、まず十分に住民の意見を聞くということが大事だということと、そして国は民間活力の導入ということで号令をかけてはいますけれども、やっぱり京都市という自治体でございますので、自治体の判断、裁量によって公共地を必ずしも民間活力導入という路線の中で活用しなければいけないということは、全くどこにもそんなことは決まっておられませんので、住民の意見をもとにしっかりと検討いただきたいと、そういう趣旨で申し上げました。以上です。

○川崎会長 今まで住民の意見をお聞きになられたうえでのことだと私は理解したんですけども、今後運営において、例えば事業者が決まったときに、行政が主

導して公益の福祉、公共の福祉というものをしっかりとしていく。いずれにしても結果が、そういう形にならなければ意味がないことだと思います。是非とも反映をさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

それでは、ほか御意見ございますでしょうか、よろしいでしょうか。

それでは、御意見も出尽くしましたので350号議案、351号議案について議案ごとに議決をいたします。

まず、計議第350号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、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。手をお下げください。

それでは、議案に賛成である委員が多数ですので、本案は原案どおり可決をいたします。ありがとうございました。

それでは次に、計議第351号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、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 それでは、議案に賛成である委員が多数ですので、原案どおり可決をいたします。

計議第352号
都企計第288号
令和5年10月16日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）地区計画の
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)
地区計画の変更(京都市決定)**

都市計画姉小路界わい地区地区計画を次のように変更する。

名 称		姉小路界わい地区地区計画	
位 置		京都市中京区下白山町、福長町、油屋町、姉大東町、菊屋町、丸屋町及び木之下町 京都市中京区弁慶石町、中之町、天性寺前町、大文字町、中白山町、松下町、柳八幡町、丸木材木町、大阪材木町、亀甲屋町、東片町、綿屋町、笹屋町、曇華院前町、梅屋町、車屋町及び柵屋町の各一部	
面 積		約 7.6 ヘクタール	
地区計画の目標		<p>当地区は、都心部に位置しながら低層の一戸建てを中心とした落ち着いた町並みが残り、文人墨客の看板を掲げる格調ある老舗が集まる歴史あるまちである。</p> <p>古くからの落ち着いた風情を守るため、「建築協定」や「姉小路界限町式目(平成版)」にみられる自主的なルールの下、まちづくりを進めてきている。</p> <p>このような地区において、地区計画を定めることにより、静かで落ち着いた住環境を守り育て、以下に掲げる3つの方針を柱とする「姉小路界限まちづくりビジョン」の実現を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 静かで落ち着いた住環境を守り育てるまち 2 お互いに協力しながら、暮らしとなりわいと文化を継承するまち 3 まちへの気遣いと配慮を共有し、安全に安心して住み続けられるまち 	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		商業・業務機能が集積する都心部の利便性を維持しつつ、職と住が共存する伝統的な町並みの継承・発展に資するような土地利用の誘導を図り、交流豊かな住環境の維持・向上を図る。
	建築物等の整備の方針		風俗営業や深夜営業など、建築物等の用途の制限により、静かで落ち着いた住環境の維持を図る。 また、京町家等、伝統的な建築物と調和した町並みの形成を図る。
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約 3.0ヘクタール
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」という。)第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 2 風営法第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 ナイトクラブ 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 日用品の販売を主たる目的とする店舗で、営業時間が午後10時から午前7時までにおよぶもの 	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	B地区
		地区の面積	約 4.6ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 2 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 ナイトクラブ 5 カラオケボックスその他これに類するもの

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、建築物等の用途の制限について新たに対象用途を追加するとともに、地区整備計画の区域を一部見直すことにより、静かで落ち着いた住環境を維持するとともに、「暮らし」と「なりわい」と「文化」のバランスを大切に育むまち姉小路界限の実現を図るものである。

○川崎会長 続きまして、計議第352号議案を議題とさせていただきます。この議案は、姉小路界わい地区の地区計画の変更に関する議案でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第352号議案につきまして御説明いたします。

6番の番号がついていますフォルダのうち、星マークのついている資料6-3説明資料を御覧ください。資料の上部を赤色で表記している資料でございます。

本議案は、姉小路界わい地区において、既存の地区計画を変更しようとするものでございます。

まず、地区の概要についてでございます。図の中で赤色でお示ししている区域が姉小路界わい地区でございます。また、本地区の都市計画制限は、御覧のとおりでございます。

続きまして、この地域は、京都市都市計画マスタープランにおいて、特色ある商業・業務機能の維持・充実と都心居住の促進を図る地域に位置付けられております。また、地域まちづくり構想においても姉小路界わい地区が位置付けられております。姉小路界わい地区の皆様は、住みよい、安心して暮らせる環境づくりの実現を目的に、平成7年に「姉小路界隈を考える会」を設立され、姉小路界わいにおける様々なまちづくりに取り組んでこられました。

その後の経過については、スライドにお示しのとおりであります。平成14年には、姉小路界わい地区建築協定を締結されまして、平成24年には、まちづくりビジョンを策定されております。

このまちづくりビジョンは、将来目指すべき地域の姿としまして、三つの方針の柱であります、「暮らし」と「なりわい」と「文化」のバランスを大切に育むまちづくりの実現を目指すこととしておりまして、取組の一つとして、地域の落ち着いた住環境や町並みを維持するため、地区内における建築ルールを検討され、平成25年に都市計画マスタープランの地域まちづくり構想に位置付けられ、地区計画を策定、現在に至るまで運用しているところでございます。

次に、今回の地区計画変更に係る経過でございます。令和4年7月に建築協定の更新を行った後の検討の中で、建築協定の中で規定する用途の一部について、新た

に、より実効性の高い地区計画を併せて活用することを決定され、姉小路界限まちづくり協議会が令和5年3月に地区計画の変更の要望をされました。

次に、地区計画の内容についてでございます。地区計画の目標につきましては、記載のとおりであり、変更はございません。

また、土地利用の方針につきましても、記載のとおりであり、変更はございません。

次に、建築物等の整備方針につきましては、記載のとおり、今回深夜営業の部分を追加することとしております。

次に、地区整備計画について御説明いたします。地区整備計画では、地区計画の区域のうち、地区計画の区域内かつ建築協定地区の区域をA地区、その他の区域をB地区に区分して、建築物等の用途の制限を行うこととしております。各地区の位置及び面積につきましては御覧のとおりでございます。

次に、建築物の用途の制限でございます。A地区・B地区共通で制限する用途は記載のとおりであり、変更はございません。

今回A地区に限り、新たな用途の制限を地区整備計画に定めることとしております。具体的には、静かで落ち着いた住環境の維持・向上のため、日用品の販売を主たる目的とする店舗で、営業時間が午後10時から午前7時までに及ぶものについて制限することとします。なお、これら制限対象の用途は、建築協定においても制限されている内容となっております。

以上が、地区整備計画の制限の内容でございます。

計議第352号議案の内容の説明は、以上でございます。

最後に、法定縦覧及び意見書についてでございます。本都市計画の案の策定に当たりまして、京都市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき原案の縦覧を経た後、都市計画法の規定に基づき、令和5年9月19日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議のほどよろしくお願いいたします

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、352号議案につきまして質疑応答に移ります。まずは、学識、行政、市民公募の委員の皆様方から御質問、御意

見ございましたら挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。ございませんでしょうか。

それでは、市会議員の委員の皆様からも挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。どうぞ、平井委員、お願いいたします。

○平井委員 地元の話ですので、少しやりたいと思います。

今回の姉小路界わいの地区計画の変更については、先ほど御説明がありましたとおり、長年地域の方々が住環境等を守るために繰り返しバージョンアップもさせてやってこられたことだと思っています。

今回の地区計画の変更は、文字上では整備方針の中に深夜営業を入れたということと、建物用途の変更、これはA地区のみですけれども、日用品の販売を主たる目的とする店舗で営業時間が午後10時から7時までに及ぶものと変更されておられます。

主に、深夜営業のコンビニ等を抑制するものだというふうに思うんですけども、これまでにこの地域でそのようなコンビニ営業される事業所の計画が上がったことがあるのか、今回の住民の方々の発意がどのような意識から出ているのか、この点はいかがでしょう。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 説明でもありましたが、ここの地域は、非常に長い期間、30年ほど前から、まちづくりに取り組んでこられまして、その中で職住共存の地区、昼間はお店もたくさんあってにぎわっているんですけども、夜は住民が住んでおられる地域であるということで、夜の住環境を守るために21年前から、建築協定で深夜営業を規制されてこられました。

1年前に、建築協定が20年たったことから、その協定の期限が切れるので、もう一度地区の方々に、合意形成をし直されて、そのときに、建築協定だったらどうしても期限が来るので、またこれを20年後にやっていくというのがなかなか大変なので、建築協定の区域の部分をA地区として、深夜営業の規制について地区計画でできないかという形で相談を受けたものです。

ここの地域で実際にコンビニ営業はされておられませんし、そういった具体の計画

が上がってということも我々のほうではお聞きしておりません。建築協定の中で皆様守っていただいていたのかなと思います。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 この地域ですね、7代とか8代とか続いているお店もたくさんありまして、本当に何というか、全体的には住民の発意でこういうことが行われているということでありまして、先ほどの都市計画の変更とは僕は対照だなどは思っているんですけども、時間をかけて町並みと住環境を守ることに地域の方が頑張っておられるので、こういう意識を醸成することが僕は京都市の役割だというふうに思いますし、改めて求めておきたいと思います。終わります。

○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でしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

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、ただ今の計議第352号議案につきまして議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、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、議案に賛成である委員が多数でございますので、本案は原案どおり可決といたします。ありがとうございました。

計議第353号
都企計第289号
令和5年10月16日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）地区計画の
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）
地区計画の変更（京都市決定）**

都市計画祇園四条地区地区計画を次のように変更する。

名 称	祇園四条地区地区計画	
位 置	京都市東山区廿一軒町及び中之町 京都市東山区富永町、川端町、祇園町北側、祇園町南側、大和町 及び宮川筋一丁目の各一部	
面 積	約 5.3 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>当地区は、八坂神社の門前町として、また、祇園の玄関口として発展したまちであり、伝統ある南座や数多くの小売・飲食の老舗が集積するなど、都心商業機能を備えている。さらに、祇園祭の舞台として、また東山観光の玄関口として、市民はもとより世界の人々を魅了している。</p> <p>このような地区において地区計画を定めることにより、当地区の将来ビジョンである「日本の美意識と出会えるまち」及び「清々しき参道」の実現を目指したまちづくりを進め、隣接する花街を意識した文化・観光機能や、都心性の高い商業機能を充実するとともに、良質な環境と景観を有する魅力的な歩行者空間の形成を通じて、八坂神社参道にふさわしい市街地環境の向上を図る。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	京都を代表する幹線道路沿道の中心商業・業務地区として、高質な商業・文化・観光機能の誘導を図るとともに、八坂神社門前にふさわしい美しさ、清々しさを感じられる、歩いて楽しい市街地環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限により、清々しい参道を目指す当地区にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。 2 四条通の歩道については、快適な歩行者空間の確保を図る。 3 四条通沿道の1階部分については、物品販売業や飲食業を営む店舗の立地誘導を図る。 4 四条通沿道の建築物等の形態・意匠・色彩等について適切な誘導を図ることにより、八坂神社参道にふさわしい景観形成を図る。

地区の 区分	地区の名称	A地区
	地区の面積	約 3.4 ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物（同項第1号に掲げるキャバレー以外の建築物にあっては、その敷地が四条通に接するものに限る。）</p> <p>(2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物</p> <p>(3) ナイトクラブ</p> <p>(4) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(5) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。）</p> <p>(6) 学習塾（幼児、小学生、中学生又は高校生を対象としたものに限る。）</p> <p>(7) 自動車車庫（自動車の出入口が四条通に接するものに限る。）</p> <p>(8) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(10) ホテル又は旅館（以下「宿泊施設」という。）。ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものを除く。</p> <p>ア 一の客室の定員が1人の場合にあつては、当該客室の床面積が9平方メートル以上であること。</p> <p>イ 一の客室の定員が2人の場合にあつては、当該客室の床面積が13平方メートル以上であること。</p> <p>ウ 一の客室の定員が3人以上の場合にあつては、当該客室の床面積が5.5平方メートルに当該定員から1人を減じて得た数値を乗じ、9平方メートルを加えて得た数値以上であること。</p> <p>エ 当該建築物及びこれに付属するものの直接地上へ通ずる出入口のある階における宿泊施設の部分（飲食又は物品販売の用に供する部分及び専ら通路として使用される部分を除く。）が、四条通（当該建築物の敷地が接する部分に限る。以下このエにおいて同じ。）に面していないこと。</p> <p>ただし、当該宿泊施設の四条通に面する部分から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上の場合は、この限りでない。</p> <p>オ 浴室の部分が四条通に面していないこと。ただし、採光のための窓その他これに類する開口部（開口部と同等に採光が可能とな</p>

			<p>る外壁を含む。)を四条通に面して設けない場合はこの限りでない。</p> <p>カ 当該建築物並びにこれに付属するものの屋上及び四条通に面するバルコニーその他これに類する部分を浴場及び脱衣場の用に供しないこと。</p> <p>(11) 住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供する住宅</p> <p>(12) 畜舎</p> <p>(13) 日刊新聞の印刷所</p> <p>(14) 自動車修理工場</p> <p>(15) 京都市建築基準条例第34条第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げる店舗</p> <p>(16) 葬祭場</p>
地区の区分	地区の名称	B地区	
	地区の面積	約 0.5 ヘクタール	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物（同項第1号に掲げるキャバレー以外の建築物にあっては、その敷地が四条通に接するものに限る。）</p> <p>(2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業又は同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物</p> <p>(3) ナイトクラブ</p> <p>(4) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(5) 学習塾（幼児、小学生、中学生又は高校生を対象としたものに限る。）</p> <p>(6) 自動車車庫（自動車の出入口が四条通に接するものに限る。）</p> <p>(7) マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(8) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(9) 宿泊施設。ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものを除く。</p> <p>ア 当該建築物及びこれに付属するものの直接地上へ通ずる出入口のある階における宿泊施設の部分（飲食又は物品販売の用に供する部分及び専ら通路として使用される部分を除く。）が、四条通（当該建築物の敷地が接する部分に限る。以下このアにおいて同じ。）に面していないこと。</p>	

			<p>ただし、当該宿泊施設の四条通に面する部分から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上の場合、この限りでない。</p> <p>イ 浴室の部分が四条通に面していないこと。ただし、採光のための窓その他これに類する開口部（開口部と同等に採光が可能となる外壁を含む。）を四条通に面して設けない場合はこの限りでない。</p> <p>ウ 当該建築物並びにこれに付属するものの屋上及び四条通に面するバルコニーその他これに類する部分を浴場及び脱衣場の用に供しないこと。</p> <p>(10) 住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供する住宅</p> <p>(11) 畜舎</p> <p>(12) 日刊新聞の印刷所</p> <p>(13) 自動車修理工場</p> <p>(14) 京都市建築基準条例第34条第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げる店舗</p> <p>(15) 葬祭場</p>
--	--	--	--

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、近年の社会情勢や地区内環境の変化を踏まえて、建築物等の用途の制限について新たに対象用途を追加するとともに、地区整備計画の区域を一部見直すことにより、隣接した花街を意識した文化・観光機能や、都心性の高い商業機能の更なる充実を図るとともに、良質な環境と景観を有する魅力的な歩行者空間の形成を通じて、八坂神社参道にふさわしい市街地環境の向上を図るものである。

○川崎会長 続きまして、計議第353号議案を議題といたします。この議案は、祇園四条地区の地区計画の変更に関する議案でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第353号議案につきまして御説明いたします。

7番目のフォルダのうち、星マークのついている資料7-3説明資料を御覧ください。資料の上部を紫色で表記している資料でございます。

本議案は、祇園四条地区において、既存の地区計画を変更しようとするものでございます。

まず、地区の概要についてでございます。図の中で赤色でお示ししている区域が祇園四条地区でございます。

続きまして、本地区の都市計画制限は、御覧のとおりでございます。

次に、この地域は、都市計画マスタープランにおいて町並みとの調和に配慮した商業機能の充実を図る地域に位置付けられております。また、地域まちづくり構想においても祇園四条地区が位置付けられております。

祇園四条地区においては、魅力的なまちであり続けるため、まちづくりの方向性を見定める必要があるとの認識を持ち、地域のまちづくりに対する機運が高められてきました。そこで、平成22年に祇園商店街振興組合さんがまちづくり委員会を立ち上げられて、祇園における本格的なまちづくりの取組を開始されました。

その後の経過につきましては、スライドにお示しのとおりであり、平成23年には祇園商店街振興組合さんにより、祇園まちづくりビジョンが策定されました。このまちづくりビジョンでは、将来目指すべき地域の姿として「日本の美意識と出会うまち」、「清々しき八坂神社参道」を掲げております。それらを実現するための取組の一つとして、地区内における建築ルールを検討し、平成24年に都市計画マスタープランの地域まちづくり構想に位置付けられ、地区計画を策定、現在に至るまで運用しているところでございます。

次に、地区計画変更に係る経過についてでございます。昨今の社会情勢の変化により、商店街を構成する業態等も徐々に変わりつつあり、規制内容を見直していくことが急務となっていることから、祇園商店街振興組合さんが令和5年4月に地区

計画の変更を要望されたものでございます。

次に、地区計画の内容についてでございます。地区計画の目標、土地利用の方針につきましては記載のとおりであり、変更はございません。また、建築物等の整備方針についても記載のとおりであり、変更はございません。

次に、地区整備計画について御説明をいたします。地区整備計画では、地区計画の区域のうち、四条通に接している敷地を対象として、A地区とB地区に区分して、建築物等の用途の制限を行うこととしております。各地区の位置及び面積につきましては御覧のとおりでございます。

なお、四条通に接しておらず、これまでA・Bどちらの地区にも該当していなかった敷地がA地区の敷地と一体となったことから、今回の変更に合わせて、A地区に編入をいたします。

次に、建築物等の用途の制限についてでございます。A地区及びB地区に共通する制限のうち、今回の変更箇所を赤字下線部で示しております。まず、宿泊施設です。ただし、こちらは宿泊施設及び浴室の部分の位置の制限を満たすものは建築可能としております。そのほかに、住宅宿泊事業の用に供するもの、インターネットカフェ等、畜舎、日刊新聞の印刷所・自動車修理工場を追加することとしております。

また、A地区のみにおける制限のうち、今回の変更箇所を同様に赤字下線部で示しております。宿泊施設としておりますが、こちらにも客室面積の規定を満たすものは建築可能としております。

今回の変更において追加する制限のうち、建築可能とする宿泊施設に求める要件について御説明いたします。

1点目は、商店街としての賑わいの連続性を確保することを目的とした宿泊施設の位置の制限です。宿泊施設は、四条通に面する建物の1階部分等に設けてはならないこととします。ただし、四条通の境界線から20メートル以上奥まった場所にある場合等は、この限りではございません。

2点目は、清々しい参道を維持することを目的とした宿泊施設の浴室等の位置の制限です。浴室の部分は、四条通に面して設けることができないこととします。た

だし、窓等を四条通に面して設けない場合は、この限りではございません。また、屋上及び四条通に面するバルコニーに浴場及び脱衣場を設けることができないことといたします。

3点目は、上質な観光地にふさわしい宿泊施設の誘導を目的とした客室面積の制限です。宿泊室の定員に応じて、御覧の算定式により、客室面積の最低限度を定めることとします。例えば、定員が3名の場合は、客室面積20平米以上の確保が必要となります。

地区整備計画の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でございます。本都市計画の案の策定に当たりまして、京都市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく原案の縦覧を経た後、都市計画法の規定に基づき、令和5年9月19日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。ただ今事務局から御説明ありました計議第353号議案につきまして、質疑応答に移ります。まず、こちら側の学識、行政、市民公募委員の皆様方、いかがでしょうか、御意見、御質問はございませんか。水野委員、お願いいたします。

○水野委員 質問というか確認させていただきたいんですけども、宿泊施設の客室面積に制限をかけておられると思うんですけども、その意図であったり狙いというのは何なのかというところと、客室面積の制限というのは、どういった経緯でこういった数値が算定されることになったのか、2点について御説明いただけますでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 地区計画が平成24年につくられてから、インバウンドの需要が増えて、ここの地域でもやはりホテルといった宿泊施設の立地や、その相談が結構増えてきたという中で、ここの地域として、やはり八坂神社の参道の前であって、京都を代表する観光地にふさわしい宿泊施設に来ていただくということを地元の商店街の方が議論をされて、その中で一つは客室の面積をしっかりと取った、そういうホテ

ルであれば来ていただけるようにということで、客室の面積の制限を地区計画に持ってこようということになっております。

今日の説明資料の一番最後の、定員が1人の場合9平米、2人の場合13平米という客室の面積基準ですけども、これは国際観光ホテル整備法という外国の方なども来られるホテルであるという、国際観光ホテルということを経営する国の制度があるんですけども、そちらにある客室面積の基準などを参考にして地域の中で考えてこられたと聞いております。

○川崎会長 ありがとうございます。質の高いホテルを目指そうということですよ。よろしいでしょうか。

○水野委員 はい。

○川崎会長 ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。こちらの議員の先生方、御質問ございますでしょうか。平井委員、お願いします。

○平井委員 先ほどの姉小路界わいの内容と同じように、こちらの場合も主に四条通ですね、商店の事業主の方々から出された変更要望だと思います。

地区整備計画の変更によって新たに計画地域が増えていきます。0.03ヘクタールですけども、これどういう経過で増えたのでしょうか。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 地区計画の趣旨として四条通に面している敷地に対して制限をかけていこうということで、平成24年に設定しています。その後10年間で敷地の統合がありまして、今回追加するところというのは、四条通に面している敷地と一緒に、今は一体として使われている形になったので、A地区に編入しようとするものです。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 分かりました。それとですね、A・B地区共通で、建築物の用途の制限によって、先ほどちょっと御説明もありましたとおりですけども、宿泊施設をどういうふうにするかということや、インターネットカフェ、ペットショップ、ペットショップなどもね、もう今河原町通にはかなりあるということでありまして、宿泊施設の規制についても四条繁栄会は既にもうやっておられるということであ

りまして、こういう地区計画の変更を行われたということですが、今回のこの祇園四条のオリジナルの変更点はどんなところにあるのでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 四条通の鴨川を渡った四条通地区で、宿泊施設の基準を設けており、今回の祇園四条地区も基本的に四条通地区を参考にしておりますが、祇園四条地区では、浴場の位置の制限というのを新たにオリジナルでつくっております。説明資料で言うと14ページのところになります。

これはやはり八坂神社の参道であるというところを、ここの地域のアイデンティティとされている中で、お祭りがあつたり、参拝者が通るところを上から見るようなところに窓があつてお風呂があるというのはふさわしくないだろうということで、ここの地区オリジナルでこのような基準も考えて御提案、御要望いただいているところです。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○平井委員 やっぱり地域ごとにその条件に応じて、地区計画の場合は特に住民の方々のアイデンティティがいかされるような状況があると思いますし、それが、本来は積み重なって京都市のまちづくりになるということですから、こういう点が求められるんじゃないかということでありまして、やっぱり例えば上からの押しつけになったりとか誘導だけではですね、今の人口流出は止められないと思つていまして、やっぱりそういうオリジナルでその地域の方々が本当に知恵を集めて、まちをつくっていくという、これは京都がずっと脈々とやってきたことですが、こういうことをやるというのが大事かなと私は思つていまして、住民1人1人の声を慎重に聞きながら、それに沿う政策の立案が私は必要だと思つていまして、是非そういうオリジナルなんかも含めて、住民から出るような状況をつくっていただきたいと思つています。終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。商業も変化する中で、祇園祭の参道的役割という非常に大きなブランド力のある場所ですので、今回議案で議論されたということと理解いたしました。ありがとうございます。

それでは、議論も出尽くしたようでございますので、第353号議案につきまし

て議決をいたし、原案どおり承認することにつきまして、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した。

それでは、議案に賛成である委員の皆様が多数でございますので、本案は原案どおり可決をいたします。

計議第354号
都企計第290号
令和5年10月16日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 門川 大作

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）地区計画の
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)
地区計画の変更(京都市決定)**

都市計画西院溝崎町地区地区計画を次のように変更する

名 称	西院イノベーション促進地区地区計画	
位 置	京都市右京区西院南高田町、西院中水町、西院南寿町、西院西中水町、西院溝崎町及び西院西溝崎町の各一部、下京区西七条掛越町及び西七条八幡町の各一部	
面 積	約 8.0 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>当地区及びその周辺は、京都市都市計画マスタープランにおいて、京都の特性をいかしてオープンイノベーションを促進するため、国際競争力を高める環境整備やものづくり都市を支える活力ある工業地の形成、企業立地支援などを行うとともに、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応、まちの強靱性を高める周辺環境の整備改善・誘導などを図るとされている「ものづくり産業集積エリア」に位置している。</p> <p>このような当地区に地区計画を策定することにより、本市のものづくり産業の基盤となる生産・研究機能の高度化やオープンイノベーションの促進とともに、地区内の豊かな緑や周辺市街地と調和した魅力的な就労環境及び安全で快適な歩行空間の形成を図る。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 A地区及びB地区については、当地区のコアとなるゾーンとし、業務、研究開発及び生産機能を中心としたさらなる高度利用を図るとともに、高度人材が相互に技術を高めあうオープンイノベーション機能の誘導を図る。 2 C地区については、業務、研究開発及び生産機能の集積を図りつつ、周辺市街地と調和した土地利用を図る。 3 既存の敷地内緑地をいかしながら、緑が豊かで、安全・安心に歩くことができる市街地環境を形成する。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 五条通に面する植樹帯を地区施設(緑地)として位置付けることにより、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。 2 佐井通、佐井西通、中堂寺通及び中堂寺南通の沿道に緑道を位置付けることで、うるおいのある都市環境の形成と安全で快適な歩行者空間の創出を図る。なお、緑道の整備に当たり、保安上の観点からかき又はさくを設ける場合は、生垣や透過性のある構造を用いるなど、景観形成に資するものとする。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の用途の制限を行うことで、業務、研究開発及び生産機能の充実を図る。 2 A地区及びB地区については、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度及び建築面積の最低限度を定めることにより、建築物の高度利用を図るとともに、ゆとりある街区の形成を図る。 3 C地区については、周辺の市街地と調和した街区の形成を図る。 4 壁面の位置の制限を行うことにより、ゆとりある街路環境の形成や隣地への圧迫感の抑制を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地1号 約787平方メートル 2号 約579平方メートル 緑道1号 幅員3メートル、延長約 67メートル 2号 幅員3メートル、延長約 88メートル 3号 幅員3メートル、延長約 89メートル 4号 幅員3メートル、延長約 87メートル 5号 幅員3メートル、延長約 86メートル 6号 幅員3メートル、延長約 86メートル 7号 幅員3メートル、延長約 86メートル 8号 幅員3メートル、延長約 38メートル 9号 幅員3メートル、延長約 84メートル 10号 幅員3メートル、延長約 84メートル 11号 幅員3メートル、延長約 87メートル 12号 幅員2メートル、延長約 50メートル 13号 幅員2メートル、延長約116メートル 14号 幅員2メートル、延長約126メートル 15号 幅員2メートル、延長約 85メートル 16号 幅員2メートル、延長約114メートル 17号 幅員2メートル、延長約106メートル 18号 幅員2メートル、延長約 51メートル 19号 幅員2メートル、延長約125メートル 20号 幅員2メートル、延長約 32メートル 21号 幅員2メートル、延長約 29メートル 22号 幅員2メートル、延長約116メートル 23号 幅員2メートル、延長約117メートル
	地区の区分	地区の名称	A地区
	地区の区分	地区の面積	約1.4ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。） (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の6の2に定める運動施設 (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）	
	建築物等の容積率の最高限度	10分の40	

	建築物等の容積率の最低限度	<p>10分の10。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法（以下「法」という。）第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</p> <p>(2) 自動車車庫、物置、機械室、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</p> <p>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</p>
	建築物等の建蔽率の最高限度	<p>10分の6（次の各号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の7、次の各号のいずれにも該当する建築物にあつては10分の8）。ただし、法第53条第6項各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。）又は準耐火建築物等（法第53条第3項第1号ロに規定するものをいう。）</p> <p>(2) 法第53条第3項第2号に規定する建築物</p>
	建築物等の建築面積の最低限度	<p>500平方メートル（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積が500平方メートル）。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 法第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</p> <p>(2) 自動車車庫、物置、機械室、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</p> <p>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</p> <p>(4) 歩廊又は渡り廊下</p>
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線までの距離の最低限度については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。</p> <p>(1) 佐井通及び佐井西通の境界線 3メートル</p> <p>(2) 中堂寺通及び中堂寺南通の境界線 2メートル</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、壁面の位置の制限を適用しない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p>
地区の区分	地区の名称	B地区
	地区の面積	約4.5ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 準工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）</p> <p>(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。）</p> <p>(6) 病院</p> <p>(7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(8) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ若しくは令第130条の7の3に定めるもの</p> <p>(10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(11) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2に定める運動施設</p>

		<p>(12) ホテル又は旅館</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 畜舎</p> <p>(15) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）</p> <p>2 工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。）</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2に定める運動施設</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 畜舎</p> <p>(10) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）</p>
	建築物等の容積率の最高限度	10分の40
	建築物等の容積率の最低限度	<p>10分の10。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 法第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</p> <p>(2) 自動車車庫、物置、機械室、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</p> <p>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</p>
	建築物等の建蔽率の最高限度	<p>10分の5（次の各号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の6、次の各号のいずれにも該当する建築物にあつては10分の7）。ただし、法第53条第6項各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。）又は準耐火建築物等（法第53条第3項第1号ロに規定するものをいう。）</p> <p>(2) 法第53条第3項第2号に規定する建築物</p>
	建築物等の建築面積の最低限度	<p>500平方メートル（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積が500平方メートル）。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 法第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</p> <p>(2) 自動車車庫、物置、機械室、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</p> <p>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</p> <p>(4) 歩廊又は渡り廊下</p>

	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線又は隣地境界線（地区計画区域界である隣地境界線に限る。）までの距離の最低限度については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。</p> <p>(1) 五条通の境界線 6メートル</p> <p>(2) 佐井東通、佐井通及び佐井西通の境界線並びに隣地境界線（都市計画公園名倉公園との隣地境界線を除く。） 3メートル</p> <p>(3) 中堂寺通及び中堂寺南通の境界線 2メートル</p> <p>(4) 都市計画公園名倉公園との隣地境界線 1メートル</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、壁面の位置の制限を適用しない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p>
地区の区分	地区の名称	C地区
	地区の面積	約2.1ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 準工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）</p> <p>(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。）</p> <p>(6) 病院</p> <p>(7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(8) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ若しくは令第130条の7の3に定めるもの</p> <p>(10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(11) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2に定める運動施設</p> <p>(12) ホテル又は旅館</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 畜舎</p> <p>(15) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）</p> <p>2 工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。）</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の</p>

			<p>2に定める運動施設</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 畜舎</p> <p>(10) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）</p>
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線又は隣地境界線（地区計画区域界である隣地境界線に限る。）までの距離の最低限度については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。</p> <p>(1) 佐井通及び佐井西通の境界線 3メートル</p> <p>(2) 隣地境界線 1メートル</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、壁面の位置の制限を適用しない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p>
備		考	

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画は、本市のものづくり産業の基盤となる生産・研究機能の高度化やオープンイノベーションの促進とともに、地区内の豊かな緑や周辺市街地と調和した魅力的な就労環境及び安全で快適な歩行空間の形成を図るため、地区計画を変更するものである。

○川崎会長 続きまして、計議第354号議案を議題といたします。この議案は、西院イノベーション促進地区地区計画の変更に関する議案でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第354号議案につきまして御説明いたします。

8番目のフォルダのうち、星マークのついている資料8-4説明資料を御覧ください。資料の上部を黄色で表記している資料でございます。

本議案は、ローム株式会社から都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画提案を受け、平成12年に定めた西院溝崎町地区地区計画を変更しようとするものでございます。

ローム株式会社からの計画提案の素案については、資料8-3のとおりでございますが、地区計画の変更案は、この素案に基づき作成しており、法令解釈上の観点からの軽微な表現の修正を除き、素案からの変更はございません。

まず、地区の概要についてでございます。本地区周辺の現在の都市計画制限は、スライドにお示ししているとおりでございます。また、現在の地区計画の区域は、青枠の範囲でございますが、現在のローム株式会社の事業用地は、点線の区域まで拡大している状況でございます。

続きまして、京都市都市計画マスタープランにおける、当地区の位置付けでございます。当地区は、スライドの地図にお示しするように、ものづくり産業集積エリアに位置しており、その土地利用の方針として、京都の特性をいかしたオープンイノベーションの促進に向けて、国際競争力を高める環境整備、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応などを図ることが掲げられております。

次に、当地区におけるローム株式会社の都市計画提案の概要を説明いたします。ローム株式会社は、西院溝崎町に本社を置きます、半導体、電子部品の開発・製造・販売を行う会社でございます。また、地域貢献として、「森の中の工場」をコンセプトにした、生物多様性に配慮した緑地づくりや、敷地内のビオトープにおいて、近隣の小学生を対象とした生き物ガイドツアーなどの環境学習の実施などに取り組んでおられます。

次に、将来事業構想についてでございます。ローム株式会社において、世界的に

拡大する市場ニーズに対応できるよう、積極的に設備・人材への投資を進め、開発力・生産力を強化すること、その基盤として、現状を上回る床面積を確保した事務所、工場等の整備が予定されております。具体的な機能としましては、スライドにお示ししている事務所・研究開発・生産機能でございます。

また、図のページュで示す街区をコアゾーンとしまして、業務機能等の高度化を図りながら、壁面後退によるゆとりある街路環境の形成や、隣地への圧迫感の抑制を図ることが掲げられております。また、五条通沿道の植樹帯を引き続き整備することや、壁面後退空間を活用した歩行者空間を形成することが掲げられております。

これらの事業構想を実現し、地域のまちづくりへの貢献を将来にわたって担保するために、この度、ローム株式会社から本市に対し、地区計画の変更に関する提案がなされました。

以上の提案を受けました本市の判断についてでございます。提案内容は、業務・研究開発及び生産機能の高度化やオープンイノベーションの促進を目指し、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の整備に貢献するものでございます。

これは、先に説明しました京都市都市計画マスタープランで目指す方針に合致することから、提案に基づいた都市計画の決定が必要であると判断いたしました。

ここからは、提案を踏まえて本市が作成しました地区計画の案の内容について御説明いたします。まず、地区計画の名称につきまして、西院溝崎町地区地区計画から西院イノベーション促進地区地区計画に変更いたします。また、地区計画の区域を現在の青で囲まれたエリアから、赤で囲まれたエリアに拡大いたします。

次に、地区計画の目標及び土地利用の方針について、スライドにお示しするとおりに変更いたします。図の赤と薄い黄色で示しておりますA地区及びB地区においては、業務機能等を中心とした更なる高度利用を図るとともに、オープンイノベーション機能の誘導を図ることとしております。緑で示すC地区については、周辺市街地と調和した土地利用を図ることとしております。地区全体においては、緑豊かで安全・安心に歩くことができる市街地環境を形成することとしております。

次に、具体的な制限を定める地区整備計画について御説明いたします。現状定めている項目と、変更後の項目については、スライドの比較表でお示ししていると

りでございます。具体的には容積率の最高限度など、朱書きでお示ししている4項目を新たに定めております。

それでは、地区整備計画の内容について順に御説明いたします。

まず、地区施設の配置及び規模についてでございます。区域の拡大に伴い、図で緑色でお示ししております五条通沿道の緑地の変更、それからオレンジでお示ししております緑道を新たに位置付けることで緑地や歩道を維持・保全し、潤いのある都市環境の形成と安全、快適な歩行者空間の創出を図ります。

次に、建築物等の用途の制限についてでございます。全ての地区において、業務・研究開発及び生産機能やオープンイノベーション機能の充実に寄与しないものとして、スライドにお示しする用途のものは建築することができません。

続いて、容積率の最高限度等についてでございます。A・B地区についてはコアとなるゾーンとし、容積率の最高限度を現行規制の300%又は400%から一律400%まで引き上げます。それとともに、建蔽率の最高限度を現行の60%からB地区においては50%まで引き下げ、敷地内に有効な空地を確保いたします。その他、容積率の最低限度や建築面積の最低限度を定めます。

続いて、道路境界からの壁面の位置の制限についてでございます。ゆとりある街路環境の形成を図るため、今回新たに制限を追加する場所を後退距離ごとに緑・茶・紫色でお示ししております。

次に、隣地境界からの壁面の位置の制限についてでございます。隣地への圧迫感の抑制を図るため、今回新たに制限を追加する場所を、後退距離ごとに茶色・青色でお示ししております。

最後に、法定縦覧及び意見書についてでございます。都市計画法の規定に基づき、令和5年9月19日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、計議第354号議案につきまして、質疑応答に入ります。まずは、こちらの学識、行政、市民公募委員の方々と、御意見、御質問のある方は挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。ございま

せんでしょうか。

それでは、こちらの市会議員の先生方、挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。山田こうじ委員、お願いいたします。

○山田こうじ委員 よろしく申し上げます。

この西院イノベーション促進地区地区計画ですけど、地区計画に隣接するC地区の周辺は、南側が中心になりますが、西院西溝崎町、西京極北庄境町、下京区の西七条掛越町、この周辺には、集合住宅も含めて民間の住宅が結構あるんです。この辺についての地元の説明は、今回の地区計画の変更について実施されているんでしょうか。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 この度の地区計画の見直しに当たりまして、地元につきましては地元3学区、右京区につきましては、西院第二、西京極、下京区の部分につきましては、七条第三学区に周知を十分にさせていただきます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 その中で何か意見は出ていたんでしょうか。

○川崎会長 申し上げます。

○事務局 御意見につきましては、反対意見等は頂いておりません。このロームの機能集積について、しっかり御理解をいただいているかと思えます。

○川崎会長 申し上げます。

○山田こうじ委員 今回、現在の西院溝崎町の地区計画、約3.2ヘクタールの地区計画の名称を変更し、西院イノベーション促進地区地区計画とする。それと現在のローム株式会社が所有する事業用地に加えて、N T T西日本所有地も含めた地域が加わり、倍以上になると違うかなというふうに思うんですけど、かなり広がるんですが、その広がる広さはどれぐらいなのかなど。

それとN T T西日本も含まれていますが、共同で何か事業をやる予定が想定されているのか、その点についてはいかがでしょうか。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 お答えします。面積につきましては、現行の3.2ヘクタールから

8.0ヘクタールに拡大するものでございます。御指摘のNTT西日本につきましては、ロームと同様に業務機能の集積を図ることに賛同され、一体的に地区計画として同意いただいて、今回御提案いただくものでございます。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 賛同されてという、具体的に何かやろうということになっているわけではないということですね。

○事務局 はい、具体的な計画は聞いておりません。

○山田こうじ委員 私がちょっと危惧しているのは、今回の地区計画は、令和5年4月25日に施行されています、「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の市街地西部工業地域で一定既に規制緩和が行われています。

西京極小学校で行われた説明会で、地価高騰や町並みが壊れる、高層化などを危惧して反対する声が多数出ていました。これ見ると、容積率の変更など、この地区計画と連動した見直しだというふうに受け止めているんですが、その辺についてはいかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。お願いします。

○事務局 この度の地区計画の変更と連動したものとは考えてございません。4月の都市計画見直しにつきましては、市街地西部の工業地域において、ものづくりと調和し、環境負荷にも配慮した居住環境の創出を図るものでございます。

地区計画につきましても、周辺の環境との調和をしっかりと図ったうえでの業務機能の集積と考えてございます。以上です。

○川崎会長 お願いいたします。

○山田こうじ委員 今回連動したものではないと。私も、あそこにある京都市が管理する道路について、以前から緑地化し、歩行環境も確保され、五条通も緑地帯を設置されるということで、かなり住環境に配慮されているという点に限っては、問題はないなと思っていますので、そのことだけ述べて、質問を終わります。

○川崎会長 御意見ありがとうございました。ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、御質問等も出尽くしたようでございますので、ただ今の計議第354号議案につきまして議決をいたしまして、原案どおり承認することにつきまして、賛成の方は挙手を願います。

(賛成者 挙手)

○川崎会長 ありがとうございました。

それでは、議案に賛成である委員の皆様多数でございますので、本案は原案どおり可決をいたしました。