

第82回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 令和6年11月8日（金）午後2時～午後4時50分

場所 ANAクラウンプラザホテル京都 平安の間

京都市都市計画審議会事務局

1 議事事項

議事番号	議事事項	備考	頁
計議第357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358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359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）	西京桂坂地区計画の変 更	23
計議第360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）	吉祥院宮ノ東町地区地 区計画の変更	45
計議第361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）	向島国道1号周辺地区 地区計画の変更	66

2 議事の概要

【計議第357号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第358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359号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第360号議案】 原案のとおり承認された。（22名中、賛成19名）

【計議第361号議案】 原案のとおり承認された。（22名中、賛成18名）

3 京都市都市計画審議会委員

- ・ 条例第2条第2項第1号委員

麻生	美希	同志社女子大学准教授	欠席
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	
関口	春子	京都大学准教授	
谷本	圭子	立命館大学教授	
檜谷	美恵子	京都府立大学教授	欠席
三浦	研	京都大学大学院教授	欠席
森	知史	京都市住宅供給公社副理事長	
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	欠席
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

高橋	伸輔	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)	
石井	宏明	京都府建設交通部長	
(代理出席	桑場 功	京都府建設交通部都市計画課長)	
奥野	雅義	京都府警察本部交通部長	

- ・ 条例第2条第2項第4号委員

井上	日菜里	市民公募委員	
水野	真希	市民公募委員	

- ・ 条例第5条第2項委員

大橋	宗治	京都市農業協同組合代表理事組合長	
長谷川	博司	京都中央農業協同組合副組合長理事	

○川崎会長 それでは、ただいまから議案の審議に早速入りたいと思います。

お手元の議案書にございますように、パソコンですね、各委員の皆様、資料を見ていただいていると思いますが、本日市長から諮問を受けております案件は、5議案でございます。これからの会議運営につきまして、各委員の皆様の御協力をお願いいたします。

計議第357号
都企計第196号
令和6年10月21日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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 475.11 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 まず、計議第357号議案を議題といたします。この議案は、生産緑地地区の変更に関する議案でございます。

それでは、事務局のほうから、まず御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第357号議案につきまして御説明いたします。

1、計議第357号議案のフォルダのうち、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。

次のページでございます。

まず、生産緑地地区制度の概要でございます。記載してありますとおり、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。

次のページでございます。

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1地区、約0.10ヘクタール、面積が増となる地区が2地区、約0.04ヘクタールでございます。

次のページでございます。

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、けが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 процедуру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32地区、約3.94ヘクタール、面積が減となる地区が57地区、約11.02ヘクタールでございます。

次のページでございます。

それでは、変更内容について御説明いたします。まず、①既決定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、31地区、約14.82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、1,880地区、約475.11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。

右上に凡例を記載しておりますが、地図に緑色で表示している箇所が既に生産緑地地区として指定している部分、赤色で表示している箇所が今回決定する部分、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 9 3 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。

計議第 3 5 7 号議案の説明は、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。

都市計画法の規定に基づき、令和 6 年 9 月 1 7 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。

なお、生産緑地地区のうち、平成 6 年指定の生産緑地は、令和 6 年 1 2 月に指定から 3 0 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 3 5 8 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お願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。

ただいま計議 3 5 7 号議案の説明がございましたが、ここで事務局から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返しいたします。

○事務局 今回報道関係者の方、お越しなんですけれども、録画、写真撮影のお声を聞いておりませんので、このまま会長にマイクをお返しいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、ただいま事務局から御説明のありました計議 3 5 7 号議案につきまして、質疑、応答に移りますが、順番については、まずスクリーンに向かって右側の座席の学識、行政、市民公募、臨時委員の方々から行い、次に、左側の座席の市会議員の先生方のほうからの順で行いたいというふうに思います。

それでは、まず学識、行政、市民公募、臨時委員の方々、御意見、御質問のある方は、挙手をお願いいたします。

すみません、挙手していただいて、確認が終わるまでお手数ですけども、挙手のままお待ちください。いかがでしょうか。ございませんでしょうか。

本日、御出席臨時でいただいています大橋様、長谷川様のほうから何か特に御説明なり御意見等はございませんでしょうか。

○大橋委員 ありません。

○川崎会長 特によろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、次にスクリーンに向かって左側の席の市会議員の先生方のほうから御意見、御質問のある方は挙手をお願いいたします。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ませ。よろしくお願いいたします。

山田こうじ先生お願いします。

○山田こうじ委員 いつも本当にすみません。ありがとうございます。

毎回ね、この生産緑地については質疑をさせていただいています。生産緑地制度は、説明にもありましたけれども、市街化区域内において農地が持つ緑地機能や防災など、多様な機能に着目し、農林業と調和した良好な都市環境の形成に資することを目的に、本市においても300平方メートル以上の農地を生産緑地に指定しています。国においては500平方メートルということで、本市は若干緩和されていますが、しかし、現実には毎年生産緑地が減少しております。

今年度の変更は、追加となるのは1地区の0.1ヘクタールで、面積が増となる地区が2地区、0.04ヘクタールと僅かしかない一方で、主たる従事者が死亡や病気、怪我、後継者がいないなどにより営農ができなくなった農地、指定から30年以経った農地、32地区3.9ヘクタールが廃止となり、57地区11.02ヘクタールの農地が減少しています。

今年も生産緑地全体として、14.96ヘクタールが減少することに結果としてなっています。長期的に毎年10から15ヘクタールほど減り続けていると。減少の幅がちょっと大きくなっているような気がするんですけども、増加傾向にあると。

これまでから何度も指摘してはいますが、平成27年4月に都市農業基本法の制定で、保全すべきとされた都市農地に対して、以前は宅地化すべきというふうに位置付けされていたものが、この都市農業基本政策によって、本格的な保全すべき

都市にあるべきものとして位置付けが変更されて、本格的な農業振興を講じられるように方針転換されているんですけども、残念ながら、今申し上げたような状況になっていると。

この都市農業振興基本法では、市街地及びその周辺の地域において行われる農業であり、消費地に近いという利点をいかした新鮮な農産物の供給や、農業の体験の場の提供、災害に備えたオープンスペースの確保、安らぎや潤いといった緑地空間の提供など、多様な役割を果たしていると位置付けられています。

生産緑地、これ減少に歯止めを掛けるために方策が必要だと思うんですが、生産緑地が減り続けている現状についてどのように認識されているのか、まずお聞きしたいと思います。

○川崎会長 事務局の方、いかがでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。委員から御紹介ありましたとおり、毎年10ヘクタールから15ヘクタールぐらいのペースで減少が起きているという認識でございます。

先ほどからも委員に御紹介いただいたとおり、我々としても、生産緑地というのは都市にあるべきという認識で都市計画マスタープラン等にも位置付けをしております。ただ一方で、正直申し上げて、個々の農家さんの御事情等々ありますので、その辺りを踏まえながら引き続き検討してまいりたいというふうに考えております。

○川崎会長 山田委員、いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 農家の現状って本当に厳しい状況にあって、中々続けられないということなんですけどね。食料自給率そのものが本当に大変なことになっているでしょう。この年々低下していることは大問題で、1965年の食料自給率、カロリーベースで75%だったものが、1995年には半分、45%に落ち込んでいます。昨年は、カロリーベースでいうと38%。肥料や飼料、種子など大半が海外で輸入をしている実態からいうと、実質10%という指摘もあります。

近年の世界的な食料危機が警鐘するように、食料は金さえ出せば輸入できる時代ではなくなっています。G7のカロリーベースではなくて、穀物自給率で比較する

と、G7ではカナダが最高で197%、フランスが176%、アメリカが128%、ドイツが101%、イギリス82%、イタリア63%で、日本は穀物自給率でいうと28%と断トツに低いという異常な事態になっています。

その結果、深刻な事態が起きました。今年の夏ですけれども、国民の主食である米の在庫が不足して、スーパーや米穀店の店頭から米がないと。こういう事態が発生しました。コロナ禍前の2019年の米の需要量は735万トン、この時点での生産量は733万トン。コロナ禍前からね、需給調整をずっと続けてきた結果、もう不足しているという事態が起こっていたんです。

昨年の需給量、これ691万トンに対し、生産量670万トン。昨年の時点で21万トン不足していました。そして今年の米事業は前年比から11万トン増の702万トンで、一方、生産量は昨年より9万トン減少して661万トン。40万トン不足すると。

民間の在庫、これは23年6月末時点で197万トンから、24年6月末では41万トン減少して156万トンになっていました。新米が流通したら解消するという話をされていましたが、これは完全に新年度の米の先食いでね。来年の夏と夏前にも同じようなことが起こるんと違うかなと。数字だけ見るとそんなふうには思わざるを得ないと。

国の備蓄は毎年20万トン、5年間100万トンを備蓄されているということですが、この備蓄米の買上げもどうなっているのかと。古い米は一体どのような保管されているのかと。本当にね、ちょっと今深刻な事態になっているということ。成り行き任せで生産緑地とかを減らすとえらいことになるということをおいて本当によいのかということが問われていると思います。

歴代の自民党政権の農政が、食料は安い外国から買えばいいとアメリカや財界の言いなりになって農産物の自由化を受け入れて、価格保障や所得補償などの農業保護を投げ捨ててきた結果、大企業本位の経済成長のために農村から大量の土地と労働力を奪ってきたことも農業の疲弊を広げた根本にあると。

私がものすごく心配しているのがね、またトランプさんが再当選されたということで、トランプさんの時代に、関税の引下げや農産物の押付けを相当やられました

よね。アメリカのことはさておいて、これ本当に亡国の事態になりかねないのではないかと本当に心配しています。

だから、今までやってきた農政そのものに対する反省なしにこうした流れは止めることができないのではないかなというふうに思っています。国連が、地球温暖化防止など17項目の持続可能な開発目標SDGsを掲げ、その達成には小規模家族農業の役割が欠かせないとして、家族農業の10年をスタートさせました。農民の権利宣言を採択しているのは、その現れであります。

我が国には、温暖で多湿な自然条件と優れた農業技術があり、安全でおいしい食べ物を求める消費者のニーズもあって、農業を豊かに発展させる条件は十分にあるにもかかわらず、こうした状況になってきていると。

農業関係の方からも是非意見を伺いたいんですけど、これまでの国の農政、高齢化や後継者がいない最大の原因は、農業では食べられないという事態に追い込んであるんですよ。その結果、どんどん減ってきてると。ここでの反省なしに、結果として減り続けていますと、必要なところだから確保するように努力しますと、これだけではね、減は止められないというふうに思うんです。その点での認識と、是非ね、農業関係者の方からも実態、実情なんかもお話聞かせていただければありがたいなと思っていますので、よろしくお願いします。

○川崎会長 ありがとうございます。何かございますでしょうか。お願いします。

○事務局 農林振興室でございます。色々御指摘いただいたんですけども、まず、夏場に今年スーパー等の店頭から米がなくなったということが一時的に起こったんですけど、南海トラフの報道とか台風の影響もあって、家庭での備蓄が進んだということで、一時的に米の消費が増えたということも国の方が発表しておられます。現在は先ほどお話ありましたように、新米の方も順調に出ているという中で、国の方においては、引き続きその流通の情報等を小まめに国のホームページとかで発信されていまして、我々としてもその辺の情報をしっかり把握して、消費者の方に混乱が生じないように情報発信していきたいと考えております。

また、先ほどから話がありましたように、生産緑地が年々減少しているということで、貴重なまちなかの農地が減っているということなんですけども、国におきま

しては平成30年に、生産緑地関連での法改正を行いまして、農地の貸付け、あるいは市民農園を開設した場合に、納税猶予がこれまででしたら打切りがされていたところですね、その辺を解消されたということで。我々農林振興室としましても、意欲ある担い手の方に積極的に農地を借りていただいたり、あるいは、経営が大変だという方には市民農園という新たな農業経営の手法を紹介するなどしまして、農地ができる限り、都市に残るような対策を引き続き続けていきたいと考えておりますのでよろしくお願いします。

○川崎会長 ありがとうございます。山田委員、いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 いや、そもそもね。一時的に不足したというような事態では全然ないんですよ。うちは2月ぐらいからこういう事態が起きますよと、備蓄米については放出してくださいという話はずっとしていました。しかし、今おっしゃったような、楽観的な対応、新米が出ればという話で、コロナのときには大量に余った。生産者は、時給10円という事態になっていたんですよ。今回、ようやく米不足で一定米の価格、倍に上がっていますからね、実際、店頭では。これは当たり前だと思うんです。

そういうふうな状況になってきているというのがあるわけですね。一時的に、南海トラフで米の買上げで備蓄が増えて、一時的に不足が起こったのと違って、既にコロナ前からずっと減反を、生産量と需給量のバランスをずっと見ていたら、農林水産省の発表される数字がありますから、それ見ていただいたらね、一時的な問題では決してなかったということを、これは、先ほども紹介しましたが、コロナ前から足らなくて、コロナ明けから一気に需要量が増えて40万トン不足するという事態が起こったわけですよ。

今年度の作付、生産は、大体例年どおりを見込むということで、発表してはりましたけど。それが残念ながら、需要量を下回っていたというのがあるわけですから。これは、一時的な問題と違ってまた来年夏起こりますよ。そういうことをやっぱり、ちょっとほんまに危機感持って捉えてもらわんと大変なことになるというふうに思います。

市民農園の話もしましたけどね。減少した生産緑地、放置されている所を生産緑

地として借り上げて担い手を育てるなど、農業を継続する、倍にすることができへんのかと。これ去年の審議会でお聞きしたんですけど、把握していないというふうにお話されていました。これね、さっきの市民農園として継続して生産緑地守っていると云わはったけど、やっぱりね、担い手、作り手をしっかり確保するという支援と合わせて借り上げて、担い手がない生産緑地については、ちゃんと農業が続けられるように検討してくださいよ、真剣に。

それと、実際に都市の若者が農村に移住し就農する田園回帰、こうした流れが広がっている下、農山村再生の希望もね、あるわけですよ。いろんな所でそういった若者が就農する、そういったことがあるわけですから、こうした支援、就農支援を国と合わせてね、京都市としても、考えるべきだというふうに思うんです。

僕は何度も申入れをして、一時的なものやということ盛んに言っはったけど、現実は違うよということこれしっかり認識してもらわなあかんのと、本当に担い手を育てるような対策を取る必要があると思うんです。その点についてはいかがでしょうか。

○川崎会長 ありがとうございます。論点としてこの問題が非常に重要であると。今後の政策にとって国の側、自治体の側、それからこういう審議会、都市計画として地域としてどういうふうに扱っていくのかという、この定義をしっかりと改めて認識するということですね、これが大事なんですけど、コロナ云々という何か政治的な問題があって、その増減はあるんですが、今山田委員が言われたように微減ではあるんですが、河川の出水沿線に近い田園地区にあるような田園とか、そういう所が減って行って、それでコンパクトシティ化することになり、それから、背景として高齢化社会、人口減少とかですね。それから若手の働き手の流出であるとか、京都だけでなく周辺近辺1～2%の毎年の微減というのは必ず微減していくということですね。

国交省としては、300平米の面積要件の引下げとか、特定生産緑地とかですね、そういうものを行っているんですが、中々うまくいかなくて。問題はこれをどうしたらいいのかということで、先ほど来から市民農園とか色々な若手の人たちが入ってきたり、働き手をどう確保していくのかという問題、この辺の知恵をですね、是

非皆様方にもまたお考えいただいて、いいアイデアがあればですね、この都市計画審議会というのは、都市計画の制度を変えていくものであったり、方法を発信していくような所ですので、例えば市民農園をどんどん発展させるとか、生産緑地バンクのようなものを作ったりとか、SNSに発信したりとか。じゃあ実際それは誰が主体としてやっていくのかとか、色々な問題がですね、かなり生のアイデアが必要になってくると思うんですね、動くときに。

アイデアも色々あると思いますので、是非とも委員の皆様方には、いい御知見があればいただきたいと思っております。

事務局の方、何か特に補足することございますでしょうか。

○事務局 農家の現状が厳しいという質問をいただいていたと思うんですけども、国の方においても、農業振興の根幹であります食料農業基本計画を今見直しているところでして、その中でも食料自給率の話や、生産緑地を市民農園として活用していきたいということが載っております。

○川崎会長 ありがとうございます。是非いいアイデアを出していただきたいと思えます。

山田委員、いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 基本計画は今回、自給率の目標を取り下げたんですよ。有事に備えて、作物をいも類に転換しろというのは、一体何を考えているんだという基本計画になっているというふうに私は思っています。農家の人の現状、市場任せで価格保障、所得補償しなくなったがために、高齢化が進み後継者が育たないという事態になっているということを、今までの農政そのものを見直すと同時に、国としてやらなあかんことと、京都市として何ができるのかというのはね、しっかり考えてほしいと思います。

都市計画の土地利用上の制度だけでは中々生産緑地を守れないことははっきりしているわけで。去年の質疑でも、農林企画室からの機械や施設、パイプハウスなどの整備の助成、また、京都市生産緑地経営向上支援事業補助金では、生産増、コストの低減に関する機器、設備の導入、流通販売の改善というのはやってはるんやけど、これ法人150万、個人100万です。

実際農業やろうと思ったら、こんなお金ではね、絶対できないですわ。何千万というお金、ビニールハウスなんかでもめちやくちやお金掛かるわけね。こういったことで支援をやっているとは僕はいえない。農家の人の話をしっかり聞いてもらって、支援してもらわんと。農業が継続できる抜本的な支援、所得補償と価格保障、これに踏み込む必要がいよいよあると。

今亡国の事態ですよ。食料自給率がこれだけ落ちている国というのは、先進主要7箇国の中で日本だけですからね。もう異常。やはり新規就農が必要ですし、今京都市の全員制中学校給食の実施も含めて教育委員会と10万食分の食材提供が必要になるといわれていますから、教育委員会とも連携しながら農業推進するとおっしゃっていましたが、抜本的な販路拡大と、様々な手段で農業振興を行わんと、生産緑地を守るどころか、さらに拡大するどころの話ではなくなっていると。計画的に今の減少傾向にまずはストップを掛けるのと、計画的に拡大すると、拡大するためには、実際には今言ったような支援ではもう全然間尺に合わないというのは、農家の実態だと思うので。農家の実態に合うように、抜本的な支援、国の制度そのものを変えなあかんというのは、私は思っていますけど、京都市として、今の範囲の支援では、この状況が放置されると、自然現象であるかのように減っていくのは仕方がないなというふうに思っているようにしか思えないようなね、支援しかないなというふうにも実感しますので、その点を強く指摘して終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。都市計画の範疇を越えてですね、農業政策は非常に広い視点にわたりますので、ぜひ委員の先生方も総合的な目で見てください。

それでは、ほかに御意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「はい」と発言する者あり)

○川崎会長 それでは、御意見、御質問も出尽くしたようでございますので、ただいまの計議第357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。

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。

計議第358号
都企計第197号
令和6年10月21日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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			
右179	右京区 嵯峨野南浦町 外	地内	約 0.41 ha	0.03 ha	令和6年12月6日	太秦56-4
右188	右京区 太秦皆正寺町	地内	約 0.25 ha	0.07 ha	令和6年12月6日	太秦56-1
右199	右京区 太秦朱雀町	地内	約 0.36 ha	0.1 ha	令和6年12月6日	太秦56-3
右296	右京区 太秦海正寺町	地内	約 0 ha	0.09 ha	令和6年12月6日	太秦56-3
右323	右京区 嵯峨観空寺岡崎町	地内	約 1.17 ha	0.03 ha	令和6年12月6日	北嵯峨38-7
右37	右京区 北嵯峨北ノ段町	地内	約 0.14 ha	0.03 ha	令和6年12月6日	北嵯峨38-4
右39	右京区 北嵯峨名古曾町	地内	約 1.23 ha	0.03 ha	令和6年12月6日	北嵯峨38-5
左532	左京区 一乗寺東浦町	地内	約 0 ha	0.06 ha	令和6年12月6日	松ヶ崎34-6
左533	左京区 一乗寺木ノ本町	地内	約 0 ha	0.05 ha	令和6年12月6日	松ヶ崎34-8
西162	西京区 榎原水築町	地内	約 0.21 ha	0.0007 ha	令和6年12月6日	桂74-7
南101	南区 吉祥院嶋野間詰町	地内	約 0.08 ha	0.08 ha	令和6年12月6日	吉祥院84-9
南294	南区 上鳥羽仏現寺町	地内	約 0 ha	0.09 ha	令和6年12月6日	上鳥羽85-2
伏197	伏見区 下鳥羽南柳長町	地内	約 0.19 ha	0.08 ha	令和6年12月6日	下鳥羽103-7
伏273	伏見区 横大路北ノ口町	地内	約 10.8 ha	0.03 ha	令和6年12月6日	羽束師110-9 納所117-3
伏463	伏見区 向島吹田河原町	地内	約 0.28 ha	0.04 ha	令和6年12月6日	中書島112-6
伏514	伏見区 羽束師菱川町	地内	約 29.25 ha	0.01 ha	令和6年12月6日	久我102-8
伏559	伏見区 羽束師菱川町	地内	約 0.59 ha	0.1 ha	令和6年12月6日	久我102-7
伏578	伏見区 羽束師鴨川町	地内	約 0.13 ha	0.3 ha	令和6年12月6日	羽束師110-3
伏601	伏見区 下鳥羽西柳長町	地内	約 0.06 ha	0.05 ha	令和6年12月6日	下鳥羽103-4
伏629	伏見区 竹田向代町	地内	約 0 ha	0.08 ha	令和6年12月6日	上鳥羽85-6
伏630	伏見区 羽束師古川町	地内	約 0 ha	0.1 ha	令和6年12月6日	羽束師110-1
伏735	伏見区 羽束師古川町	地内	約 0 ha	0.08 ha	令和6年12月6日	羽束師110-2
合計			約	1.55 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358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、事務局のほうから御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第358号議案につきまして御説明いたします。

2、計議第358号議案のフォルダのうち、星マークのついている資料2-3説明資料を御覧ください。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当たり、生産緑地法の定めに基づき、都市計画審議会の意見をお聞きするものでございます。

次のページでございます。

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。

次のページでございます。

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、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。

次のページでございます。

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様には制度のお知らせ等を送付し、制度の周知を実施しました。今回、平成6年指定の生産緑地について、令和4年8月から令和6年3月末まで、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。

次のページでございます。

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、今回、特定生産緑地の指定の対象となる①の平成6年指定の生産緑地の面積は、約1.81ヘクタールでございます。

次に、今回指定する②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1.55ヘクタールであり、これは③のとおり、平成6年指定の生産緑地の約85.6%に相当します。

なお、御参考までに、先ほど計議第357号議案で御説明申し上げました生産緑地の全面積と指定年別の内訳等をお示ししております。

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9ページの総括図を御覧ください。

右上に凡例を記載しておりますが、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23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。

計議第358号議案の説明は、以上でございます。

よろしく願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。全議案に関わる特定生産緑地の指定ということでございますけれども、ただいまから審議に入りたいと存じます。

この議案につきましてはですね、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、まずスクリーンに向かって右側の委員の皆様から御意見がある場合は挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。特段御意見はございませんでしょうか。全体の割合の中で86%近いということなので、これ10年間、要するにまだ引き続き継続していこうという人が86%あるということはこれをよくと、楽観的に考えていると捉えることかもしれませんが、危機感はベースにあるんですけれども、この制度というのは、非常に活用していただければありがたいなと思っております。

それでは、スクリーンに向かって左側の市議会の委員の先生方、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 またよろしく申し上げます。

今説明がありましたように、30年経過した生産緑地、これを特定生産緑地に指定する手続、農協なんかも含めてね、何年も前から通知をして周知をされていると、そのことは、その結果、今も紹介があった85%が継続するという事になっているというふうに思うんですけど、ただ、これ前回の指定のときは、今回85.6%ですけど、前はもっと高い率、30年問題で一気に出たとき、相当な努力をしてやられたというふうに記憶しているんですけど、今回意向調査された総数、その結果、継続できなかった件数、その内容、なぜ継続できなかったのか、そのことについての評価については、どのように認識されているのか、まずお聞きしたいと思います。

○川崎会長 それでは事務局の方、いかがでしょうか。

○事務局 平成6年指定の生産緑地の所有者の方は28名でございます。

今回特定生産緑地への指定を希望された方は22名ということで、6名の方が希望されなかったという結果になっております。

その指定を希望しない理由まではこちらでは伺ってはおりませんが、何かしら個別の方々の御事情によるものではないかというふうに思っております。

○川崎会長 ありがとうございます。

○山田こうじ委員 僕はね、継続されなかった方の原因というかね、継続してもらうための支援が必要だったと思うんですよ。だからそこが肝心で、そこをちゃんと聞いて、今後の施策につなげていかんとあかんというふうに思うんです。

多分ですが、ずっと生産緑地が減少してきている原因である高齢化と後継者不足、これが大きな要因になっているんだと思うんですけど、というのも、それもやっぱり先ほども申し上げましたけど、農業では食えないとこういう現状があると。

昨年の平成5年指定の生産緑地は6.87ヘクタールから特定生産緑地に指定する生産緑地は6.11ヘクタール、90.1%でありました。減少は0.76ヘクタ

ールでありましたから、減少率、面積共に去年より大幅に増えちゃっているんですよ、3.4倍になってきていると。

前回の指定のときもそうだったと思うんですけど、かなり長い間のスパンで説明会をやってはるわけやから、そういった指定されなかった人の状況をしっかり受け止めて、農業を続けられるように支援することが可能だったのではないのかなと思うんです。前回経験してはるわけやから。そこを、残念ながら今聞いた6件の内容については把握してないと。これはちょっとどうなのかなというふうに思うんですけど、その点についての認識をまず伺いたいと思います。

○川崎会長 事務局の方、いかがでしょうか。

○事務局 継続されなかった背景といいますか、そこまで私どもちょっと立ち入ってお伺いするというところまでは手続上しておりませんので、答弁を差し控えたいと思います。

○川崎会長 山田委員。

○山田こうじ委員 都市計画のことやから、農業支援する係ではないかもしれんけど、やっぱり生産緑地を残さなあかんという認識をしてはるんやったら、その程度のこと最低限やるべきだと思いますよ。毎年減り続けますよ、同じようなことやっていたら。本当に、この2年間の教訓をいかして農業が継続できるように、都市計画の視点からも、しっかりと取り組んでいただきたいと、そのことを強く求めておきます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。

この件につきましても、長谷川様、大橋様、先ほどちょっと御意見ございましたが、農業委員会等で何か御議論されていることってございますでしょうか。もし何か御事情とか、御存じのこととか、御意見があればと思いますがいかがでしょうか。

お願いいたします。

○長谷川委員 確かに山田委員おっしゃるように、個々それぞれの理由というのは、農家それぞれ抱えていると思うんです。確かにおっしゃるように、後継者が大事だということはもう間違いないんですが、その後継者になる人がいない。

はっきり言って農家に定住していない、外で働くという、特に民間に就職されると、どこに異動するのか分からない。近畿圏の特に京都中心ぐらいの所でしたら、通勤も可能かもしれませんが、通勤できない所に異動してしまったら、後継者として成り立たない。したがって、年寄りばかりの農家になってしまう。

米なら何とか作れるかもしれませんが、それも極めて高額な農機具、また肥料とか飼料なんかを使わなければできない。ということは、それだけコストが掛かっている、はっきり言って、儲からないどころか損してしまうというような農業の形態になってしまっているんじゃないかなと。これが実態ではないかなと思います。

一部、成り代わってやっていたいでいる農家の方もいらっしゃいます。縁故とか親戚関係で、代わりにその農地を耕して米を作っていたいでいるようなケースもあるんですが、極めてまれです。それが広がるとは、ちょっと今の状態では思えないんじゃないかなと思います。以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。御事情をよく御説明いただきましてありがとうございます。理解が非常に深まることだと思います。ありがとうございます。

それでは、棕田委員、お願いいたします。

○棕田委員 事務局に対する要望です。

資料2-3、説明資料の4、ただいまの御答弁の中ではあったんですけど、28件というね、件数ですわ。これは総面積とその割合しか載っていないんですね。

だから、今御説明にもあったんですけども、狭いところほど厳しいというのが分かりますから、もう少しですね、個別には必要ないですが、件数、28件もう一回再申請されたということですか。

だから、何件がもう辞められて、何件が再申請されたかというような数値はここに書く、2-3の4、4の所ね。ここに書いていただくことはできないでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 今の御指摘を踏まえて来年度以降、そういった件数についても併記する形で対応させていただきます。

○棕田委員 でないとね、本当にどれだけのしんどい思いをされている農家があるのかということも分からないですよね。広ければ、じゃあ結構やっていけるかな、

狭かったらやっていけないでしょうと。

もう一つ、あとはマッチングやね。これは産業観光局になると思いますが、市民の中にはね、農地を借りてやりたいという人もいるわけですよ。今お話ありましたね、縁故をたどって頼ってという話があったので、そういうこともですね、全庁の問題でもありますから、しっかりと産業観光局とも連携してやっていければ、まだまだ可能性はあるかもしれないよということも、ちょっと要望としてお願いしておきます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。発信という意味では、農地バンクとかいろんな発信の仕方がありますので、是非ともまた御検討いただければと思います。

そのほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは御意見も出尽くしたようでございますので、意見聴取を終了いたしますつきましては大橋臨時委員、それから長谷川臨時委員におかれましては、生産緑地地区、特定生産緑地に関する今日の御審議につきまして、御多忙中にもかかわらず、御出席をいただきまして誠にありがとうございました。

それでは御退席をしていただきます。よろしくお願いたします。ありがとうございました。

(臨時委員 退室)

計議第359号
都企計第198号
令和6年10月21日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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)

都市計画西京桂坂地区計画を次のように変更する。

名 称	西京桂坂地区計画	
位 置	<p>京都市西京区御陵大枝山町一丁目、御陵大枝山町二丁目、御陵大枝山町三丁目、御陵大枝山町四丁目、御陵大枝山町五丁目、御陵大枝山町六丁目、御陵峰ヶ堂町三丁目、大枝北沓掛町二丁目及び大枝北沓掛町六丁目の各全部</p> <p>京都市西京区御陵峰ヶ堂、御陵峰ヶ堂町一丁目、御陵峰ヶ堂町二丁目、大枝北沓掛町一丁目、大枝北沓掛町三丁目、大枝北沓掛町四丁目、大枝北沓掛町五丁目、大枝北沓掛町七丁目及び大枝中山町の各一部</p>	
面 積	<p>約 142.9ヘクタール</p> <p>(桂坂地区 約 114.0ヘクタール、西桂坂地区 約 20.3ヘクタール、東桂坂地区 約 8.6ヘクタール)</p>	
地区計画の目標	<p>当地区は、西京区の西山丘陵に位置し、現在、広域機能をあわせもつ良好な住宅地として、住宅団地の開発が進められている。周辺の自然環境と調和のとれた計画的で良好な居住環境の形成・誘導を図る。</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	<p>低層の住宅地を主体とした土地利用を図るとともに、地区内外の利便に供し、かつ、環境の魅力を高める公共公益施設等を配置する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内には、幹線道路、補助幹線道路及び近隣公園を整備し、区画道路、児童公園については、コミュニティの形成を考慮して適正な配置を行い、整備を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>桂坂地区</p> <p>1 住宅地区</p> <p>低層住宅地として良好な居住環境を形成・誘導するため、用途の混在を防止し、適正な区画規模のもとに壁面後退等により空地を確保して緑化を図る。</p> <p>2 コミュニティ道路地区</p> <p>コミュニティ道路の整備を踏まえ、住宅地区の居住環境と調和を図りつつ、生活利便施設の誘導を図る。</p> <p>3 センター地区</p> <p>住宅地区の居住環境と調和を図りつつ、憩いと潤いの場を備えた商業・業務等の施設により魅力ある街区の形成を誘導する。</p> <p>4 学術研究地区</p> <p>住宅地区と調和し、環境魅力を高める学術・研究施設の整備を図る。</p>
		<p>西桂坂地区</p> <p>1 住宅地区</p> <p>低層住宅地として良好な居住環境の形成・誘導を図る。</p> <p>2 サブセンター及び福祉地区</p> <p>住宅地区の居住環境と調和を図りつつ、商業及び福祉等の施設の機能が維持できるよう街区の形成を誘導する。</p>
<p>東桂坂地区</p> <p>低層住宅地として良好な居住環境の形成・誘導を図る。</p>		

桂坂地区

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	桂坂かえで地区	
			地区の面積	約 14.5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(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ものを除く。) 2 診療所(住宅(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ものを除く。)を兼ねるものを含む。) 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		
		地区の区分	地区の名称	桂坂さつき東地区	
			地区の面積	約 2.7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 集会所 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	330平方メートル		
		地区の区分	地区の名称	桂坂さつき西地区	
			地区の面積	約 4.8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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	桂坂にれのき北地区	
			地区の面積	約 7.3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(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ものを除く。) 2 診療所(住宅(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ものを除く。)を兼ねるものを含む。) 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		
		地区の区分	地区の名称	桂坂くすのき東地区	
			地区の面積	約 6.9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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		
		地区の区分	地区の名称	桂坂くすのき中地区	
			地区の面積	約 2.0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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区	区分の名称	桂坂つばき東地区	
		区分	区分の面積	約 1.7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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	140平方メートル		
		地区	区分の名称	桂坂ひいらぎ中地区	
		区分	区分の面積	約 0.7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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	140平方メートル		
		地区	区分の名称	桂坂つばき西地区	
		区分	区分の面積	約 7.2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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区	区分の名称	桂坂あすなろ地区	
		区分	区分の面積	約 5.4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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		
		地区	区分の名称	桂坂くすのき西地区	
		区分	区分の面積	約 0.4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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	140平方メートル		
		地区	区分の名称	桂坂季美が丘地区	
		区分	区分の面積	約 2.4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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	140平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区	区分の名称	桂坂もくれん東地区	
		区分	区分の面積	約 3.4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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		
		地区	区分の名称	桂坂もくれん西地区	
		区分	区分の面積	約 2.7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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	170平方メートル		
		地区	区分の名称	桂坂くすのき北地区	
		区分	区分の面積	約 0.5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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	330平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区 の 区分	区分の名称	桂坂ひいらぎ南地区	
		地区 の 区分	区分の面積	約 3.6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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 保育所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		
		地区 の 区分	区分の名称	桂坂ひいらぎ北地区	
		地区 の 区分	区分の面積	約 3.8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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		
		地区 の 区分	区分の名称	桂坂にれのき南地区	
		地区 の 区分	区分の面積	約 2.8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(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ものを除く。) 2 診療所(住宅(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ものを除く。)を兼ねるものを含む。) 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	桂坂第24地区	
			区分の面積	約 3.8ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	<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> <p>1 一戸建専用住宅</p> <p>2 診療所(住宅を兼ねるものを含む。)</p> <p>3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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</p> <p>4 集会所</p> <p>5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)</p>		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁の面から、敷地の境界線までの距離の最低限度は、道路の境界線あつては1.5メートル、隣地の境界線にあつては1.2メートルとする。</p> <p>ただし、敷地境界線までの距離の限度に満たない距離にある1若しくは2以上の建築物又はその部分で、次のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>ア 地階で地盤面上1メートル以下のもの</p> <p>イ 自動車車庫の用途に供し、地盤面からの高さが3メートル以下で、かつ、外壁を有しないもの</p> <p>ウ 物置の用途に供し、地盤面からの高さが3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル		
		地区の区分	区分の名称	桂坂けやき東地区	
			区分の面積	約 1.9ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	<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> <p>1 一戸建専用住宅</p> <p>2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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</p> <p>3 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	420平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区	区分の名称	桂坂けやき中地区	
		区分	区分の面積	約 2.0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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 3 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)	
		建築物の敷地面積の最低限度		330平方メートル	
		地区	区分の名称	桂坂けやき西地区	
		区分	区分の面積	約 4.2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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 集会所 5 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)	
		建築物の敷地面積の最低限度		180平方メートル	
		地区	区分の名称	桂坂さつき北第1地区	
		区分	区分の面積	約 0.4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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 4 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)	
		建築物の敷地面積の最低限度		230平方メートル	

地区 建築物 整備 計画 に関する 事項	地区 の 区分	区分の名称	桂坂さつき北第2地区
		区分の面積	約 0.6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 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 3 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)	
	建築物の敷地面積の最低限度	135平方メートル	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	桂坂センター地区				
			A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		区分の面積	約 1.9 ヘクタール	約 1.3 ヘクタール	約 0.7 ヘクタール	約 0.1 ヘクタール	約 0.3 ヘクタール
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。)</p> <p>2 畜舎</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 倉庫業を営む倉庫</p>					
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道大枝緯101号線及び市道御陵経7号線までの距離の最低限度は5メートルとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道大枝緯101号線及び市道御陵経7号線までの距離の最低限度は2メートルとする。</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道御陵経8号線、市道御陵経9号線及び市道御陵自歩12号線までの距離の最低限度は1メートルとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道御陵経7号線及び北側の前面道路までの距離の最低限度は1メートルとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道御陵経7号線までの距離の最低限度は1メートルとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道大枝緯101号線、市道御陵経7号線及び市道御陵緯22号線までの距離の最低限度は2メートルとする。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	6,000 平方メートル	150 平方メートル	150 平方メートル	150 平方メートル	150 平方メートル	
	建築物等の高さの最高限度	15メートル	15メートル	12メートル	12メートル	15メートル	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	桂坂ひいらぎ石畳通地区
			区分の面積	約 1.6ヘクタール
			建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物(住宅の用途を兼ねるものを除く。)は建築してはならない。
			壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道御陵緯7号線までの距離の最低限度は1メートルとする。
			建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル
		地区の区分	区分の名称	桂坂つばき石畳通A地区
			区分の面積	約 1.4ヘクタール
			建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物(住宅の用途を兼ねるものを除く。)は建築してはならない。
			壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道御陵緯7号線までの距離の最低限度は1メートルとする。
			建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル
		地区の区分	区分の名称	桂坂つばき石畳通B地区
			区分の面積	約 0.2ヘクタール
			壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道御陵自歩14号線までの距離の最低限度は1メートルとする。
			建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル
		地区の区分	区分の名称	桂坂学術研究地区
			区分の面積	約 3.2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 大学 2 共同住宅、寄宿舎 3 前各号に掲げる建築物に附属する建築物
			建築物の容積率の最高限度	10分の8
			建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2メートル以上でなければならない。ただし、守衛所、自転車置場その他これらに類するもので階数が1のものはこの限りではない。		
	備考	桂坂季美が丘地区において、建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けたものについては、建築物の敷地面積は、建築物の専有部分の敷地面積に車庫等の専用部分の敷地面積及び通路等の共用部分の面積に当該建築物の所有者に係る当該共用部分の持分を乗じて得たものを加えた面積とする。		

西桂坂地区

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	桂坂しらかば地区
		地区の面積	約 5.4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、二戸建専用住宅 2 建築基準法施行令第130条の3の各号に定める兼用住宅 3 診療所(住宅を兼ねるものを含む。) 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 集会所 6 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)	
	建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル(ただし、二戸建専用住宅については一戸当たり110平方メートル)	
	地区の区分	地区の名称	桂坂あかしあ地区
		地区の面積	約 3.9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、二戸建専用住宅 2 建築基準法施行令第130条の3の各号に定める兼用住宅 3 診療所(住宅を兼ねるものを含む。) 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 集会所 6 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、道路境界線にあつては1.2メートル、隣地境界線にあつては0.8メートルとする。ただし、敷地境界線までの距離の最低限度に満たない距離にある1若しくは2以上の建築物又はその部分が、物置の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合は、この限りでない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル(ただし、二戸建専用住宅については一戸当たり110平方メートル)	
	備考		

東桂坂地区

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	桂坂もみのき地区
		地区の面積	約 7.7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 建築基準法施行令第130条の3の各号に定める兼用住宅 3 診療所(住宅を兼ねるものを含む。) 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する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 集会所 6 前各号に掲げる建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル
備考			

「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、桂坂かえで地区において、平成30年6月の住宅宿泊事業法の施行を踏まえ、建築物等の用途制限について新たに対象用途を追加することにより、用途の混在を防止し、引き続き、良好な居住環境の形成・誘導を図るものである。

○川崎会長 それではですね、次に計議第359号議案を議題といたします。

この議案は、西京の桂坂地区計画の変更に関する議案でございます。

それでは、事務局のほうから御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは計議第359号議案につきまして、御説明をいたします。

3、計議第359号議案のフォルダのうち、星マークの付いております資料3-3説明資料を御覧ください。資料の上部を紫色で表しております資料でございます。

本議案は、西京桂坂において、既存の地区計画を変更しようとするものでございます。

次のページでございます。

まず、地区の位置についてでございます。図中の赤い線で囲まれた区域が西京桂坂地区計画の区域でございます。

次のページでございます。

西京桂坂の区域内の様子でございます。地区計画の目標に沿いまして、周辺の自然環境と調和の取れた計画的で良好な居住環境の形成・誘導が図られております。

次のページでございます。

今回変更する区域は、赤い線で囲まれております範囲の桂坂かえで地区でございます。用途地域は主に第一種低層住居専用地域でありまして、一部、第一種中高層住居専用地域でございます。

次のページでございます。

これまでのまちづくりの取組でございます。西京桂坂は昭和61年に地区計画を定めております。なお、地区整備計画を順次決定しておりまして、かえで地区も昭和61年及び昭和62年に決定をしております。

平成30年6月の住宅宿泊事業法の施行後、かえで地区では令和4年2月から独自にアンケートの実施などの取組を進められ、民泊対策についての地区計画の変更に向けた検討が開始されました。

その後、令和5年5月及び12月には、関係権利者を対象にアンケートを実施されまして、地区計画による民泊規制の意向確認を行われた上で、本年5月に地区計画変更に関する要望書を本市に御提出いただいたところでございます。

次のページでございます。

地区計画の変更内容について御説明をいたします。地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針につきましては、変更はございません。

次のページでございます。

次に、地区整備計画について御説明をします。現在、地区整備計画において定めております事項のうち、建築物等の用途の制限については、今回、制限する用途を追加しようとするものでありまして、詳細は後ほど御説明いたします。地区整備計画の区域及び建築物の敷地面積の最低限度に変更はございません。

次のページでございます。

建築物等の用途の制限について御説明をいたします。現在、1から4の黒字で示しております用途の建築物のみ立地することができとなっております。

今回、これらの制限に加えまして、引き続き、良好な居住環境の形成及び誘導を図るため、赤字でお示しするとおり、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もの、いわゆる民泊に関する用途の制限を追加することとします。

地区整備計画の変更の御説明は以上でございます。

最後に、法定縦覧及び意見書について御報告をいたします。

都市計画法の規定に基づき、令和6年9月27日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議を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。ただいま事務局から御説明いただきました。第359号議案につきましてこれから質疑、応答に入ります。

アンケートを数年にわたってやっておられて、住民の方々からですね、民泊とか良好で静穏な住居環境を守るために、プラスアルファとして、変更を今回、制限要項を加えていくという、住宅の使い方も制限していくという内容でございます。

それではまず、こちらの左側、向かって右側の委員の皆様から御意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

山田委員、お願いします。

○山田忠史委員 御説明ありがとうございました。

方針について異論があるというわけではありませんけれども、余談ですけど、京都大学桂キャンパスがありますので、すぐ近くで何かやらかしたのかと。そういうことではなくてほっとしました。

ちなみにですけれども、民泊、これ今回は多分事前対策ということで、何か大問題が起きたから、こうするのではなくて、事前に対策を打つというものだと思うんですけど、そうすると多分京都市の他の地域でもこういう対策をしたいなと思っている地区があるように思えるんですけども、今回この桂坂地区が明確にこうやって出してこられたというのは、ほかの地区と比べて何か違いがあるのか、もしかしたら住民の意識が高いとか、あるいは別の地区でやっている事例にすごく影響されているとか、そういうことがきっかけでこういう流れになっているのか、その辺を深掘りして教えていただければと思います。

○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。ほかの地区等でも、御相談は適宜受けております。ただ、この場で御説明はできないんですけれども、民泊というものに対して警戒感を強められておられる所というのは確かにございます。

桂坂について今回民泊規制されることとなったのは、3年ほど前に、にれのき地区という所が民泊規制されて、その少し前ですけれども、桂坂地区の方でも2軒ほど、実際に民泊を営業されたことがございました。それを機に、にれのきがまず動かれて、その後民泊については桂坂ではなくなっただけなんですけれども、にれのきを契機にですね、かえで地区の方でも取組を始められて、この度の地区計画の提案、要望書という形につながって、この審議に諮らせていただいているということになります。

○川崎会長 ありがとうございます。地区計画も定まっていますし、昔から協議会の運動も非常に熱心でいらっしゃいますし、建築協定もしっかり結ばれている所なので、住んでおられる方々の意識が非常に高いところだというふうに私の認識ではしております。

ほかいかがでございませうでしょうか、この案件につきまして、よろしいでしょう

か。

それでは、スクリーンの左側の委員の先生方、お願いします。いかがでしょうか。

くらた委員、お願いいたします。

○くらた委員 それでは、少しお伺いをしたいと思います。

今回桂坂のかえで地区、これ第一種低層住居専用地域並びに一部第一種中高層住居専用地域を含む計約14.5ヘクタールの地区計画の変更ということでございます。

御説明にあったように、変更内容は制限する用途を追加するというもので、平成30年6月施行の住宅宿泊事業法に基づく、いわゆる民泊を規制するというものだという事です。

今も御議論の中でありましたように、桂坂にれのき北地区並びに桂坂にれのき南地区、このときは10ヘクタールにおいて住宅宿泊事業法に基づく民泊を規制する目的で地区計画の変更が行われているということでございます。

今回のかえで地区における地区計画の変更もにれのき地区の経験、これをいかすという形で、今回の取組ということになっているということで理解いたしますし、大切な取組だというふうに思います。

先ほど、桂坂地区ではもう民泊の実態はないという御説明だったと思いますが、これは間違いございませんでしょうか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか、お願いいたします。

○事務局 民泊に関しては、事前に届出等がございますので、その結果というのは、ホームページにも上げてございまして、令和6年の8月末時点のデータですけれども、9月も同じだと思いますけれども、桂坂地区においては民泊というのは今現在登録されている状況ではございません。

○くらた委員 分かりました。このかえで地区の取組を振り返りますと、令和4年2月にかえで地区における民泊規制に関するアンケート調査が、全戸を対象に行われております。

回収率は74.75%、その回答の中には、全面的に民泊開設は禁止すべきという回答が86.04%、近隣の同意が得られれば許可をすべきというのが11.2

6%、規制を設けるべきでないという御意見は1.35%、その他が同じく1.35%。こういう結果であったということでもあります。

ですから、おおむね住民の総意として、全面的な民泊開設を禁止すべき、そのための手法が求められたということが伺えます。

その後、お聞きをしますと、令和4年6月11日及び令和5年1月21日に出前トークが行われておりますが、そこでは何が話し合われ、その段階での住民からの質問や意見にはどのような内容であったのか、これについては確認をさせていただきたいと思います。いかがでしょうか。

○川崎会長 事務局の方、いかがでしょうか。

○事務局 今、委員に御紹介いただきましたとおり、かえで地区の住民の皆様は、アンケート調査を踏まえまして、さらに住民間での認識を深める勉強会という形で、我々行政の方も出前トークという形で入らせていただきまして、そもそもの地区計画の趣旨ですとか、民泊のお話ですとか、そういったところをまず勉強会という形で2回ほどさせていただいております。

その中で認識を深められて、最終的には地権者間による意向調査を踏まえて要望書の提出に至ったということでございます。以上です。

○川崎会長 お願いいたします。

○くらす委員 その中でですね、既に取り組み始める時点では民泊がないという実態の下で、より予防的な措置を住民側の発意でしようとなっているという御説明ですが、けれども、そもそも、なぜこういうことを住民が取り組まなければならないのか。これは国の規制緩和において、本来ですと、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、その中における民泊というものに対峙しなければならない状況がなぜ生まれたのかと、こういったことについての御質問や御議論はございませんでしたでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局お願いいたします。

○事務局 民泊の規制に関しては、確かにおっしゃるように住居専用地域等では京都市は、一定期間制限をしたりとか、その辺りを厳正に定めており、他都市においては、全市的に厳しく定めている所もございます。

今回の桂坂については、地区地区で取組を検討しているのが現状でございます、全市的にこれを広く定めるかどうかというのは、別途保健福祉局も検討はされておりますけれども、国の方のガイドラインというのがございまして、一律に規制するのはやり過ぎではないかというような考え方を示されている状況ではございます。

ですので、もちろん今後の課題ではありますけれども、現時点では全域的に規制を掛けるような方針ではございません。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○くらた委員 先ほど紹介いたしました、桂坂かえで地区における民泊規制に関する住民アンケートの記述欄を見ますと、いくつもの重要な指摘、住民の意見が示されております。

そもそも住環境を阻害する根本問題は何かと、これは国のインバウンド観光政策、これにおける呼び込みが起こり、それを受け止めるために宿泊施設を量産すると、こういう考えの中で起こってきた問題だと。だから、この根本的な問題への対策が要る、あるいはオーバーツーリズムに対する明確な対策方針が要る、そういった大変厳しい指摘が出されていたんだなということを私は思います。

そしてそのうえで、京都市の各地域の特性に応じて、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境を形成するための立地規制、これはやはり検討する必要がある。こういう明確な住民側からの私は指摘があると、このことが非常に私は今回の取組の中で大事だと思っています。

この際ですから、市内中心部での状況もちょうと紹介したいと思うんですが、例えば、建築基準法上の用途は準工業地域という規定ではあるけれども、実態は住宅が密集した地域はたくさんございます。路地奥というものもたくさんあり、これが一つの京都らしい京都のまちの風情となっているわけですが、ここに今の状況でありますと、民泊は可能であります。

このことに対する住民の住環境阻害という問題が再燃しているという今の実態がありますから、やはり住民の居住環境を脅かすことがないように、京都市が主体的に、住宅は人が住み暮らす場であるから、宿泊営業との明確な住分けが私は必要だと考えなければいけないというふうに思います。

そういう意味で、例えば、先ほどの御説明の中にもあったように、他府県、他都市では、立地規制を厳しく設けている実例がございますので、是非、居住福祉、公共の福祉にかなった必要な規制を定めていくと、この姿勢を求めておきたいと思えます。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。特に事務局の方からはよろしいでしょうか。

観光オーバーツーリズムの問題はなかなか難しいですね。高齢者で、子供が育って行って部屋が余って、定年になって退職したときに、民泊とかカフェを開くというのが一つのビジネスというか、老後資金などを獲得するための一つの材料としても使われていたり、インバウンドのホテルとしても使われたりする中で、これが良好な環境を壊すというようなことになったときに、マナーやルールやその徹底というのが非常に地域とか住んでおられる皆様方の場所場所によって、様々なバランスを取っていきながら進めていかないといけないということで、非常にデリケートな問題だということをお聞きして、ただ今の御意見を聞いていて思った次第でございます。

ほか、いかがでございますでしょうか、これにつきましてよろしいでしょうか。

(「はい」と発言する者あり)

○川崎会長 それでは、御意見、御質問も出尽くしたようでございますので、ただいまの計議第359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。

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 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いたします。ありがとうございました。

それでは、ただいまから10分程度休憩時間とさせていただきます。今3時15分ぐらいですので、10分ということで25分から再開させていただきたいと思えます。すみません、よろしくをお願いいたします。

計議第360号
都企計第199号
令和6年10月21日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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）

都市計画吉祥院宮ノ東町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	吉祥院宮ノ東町地区地区計画
位 置	京都市南区吉祥院宮ノ東町及び吉祥院宮ノ西町の各一部
面 積	約 2.5 ヘクタール
地区計画の目標	<p>当該地区は、葛野大路通、西大路通等に近接しており、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、工業、流通業務施設等の立地に恵まれた地区である。また、都市計画マスタープランにおいて、周辺の住環境に配慮しながら、業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導する地区として位置付けられている。</p> <p>このような地区に地区計画を策定することにより、周辺環境と一体的な街区の再構築を図り、業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、緑化などによる周辺市街地の良好な居住環境の形成及び地域コミュニティの維持向上を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用に関する方針</p> <p>業務・研究開発・生産施設の高度化と並行して、敷地内緑化を促進するなど、周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>また、地域開放可能な施設の整備や、災害時に対応可能な設備の整備などにより、周辺市街地の良好な居住環境の形成に合わせた地域コミュニティの維持向上に資する一体的な整備を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>敷地周囲に歩行者用通路を定めるとともに、道路に面して地域住民に開放された緑地を定めることにより、地域住民の安全性の向上とゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。</p> <p>また、敷地外周部に保安上の観点からかき又はさくを設ける場合は、緑地や歩行者用通路より内側に透過性のある構造のさくや生垣を用いるなどにより、良好な景観の形成を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>建築物等の用途の制限及び容積率の最高限度を定めることにより、業務・研究開発・生産機能の充実を図る。</p> <p>また、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることにより、ゆとりある公共空間を創出するなど、周辺環境への配慮を行いながら、工業分野における先進性を表現するデザインを誘導し、ものづくり都市・京都を先導する良好な街区の形成を図る。</p>
地区整備計画	<p>緑地 約1,500平方メートル</p> <p>計画図に表示する区域のうち、出入口等の部分を除く部分とする。</p> <p>歩行者用通路1号 幅員3メートル、延長約140メートル</p> <p>歩行者用通路2号 幅員3メートル、延長約130メートル</p> <p>歩行者用通路3号 幅員3メートル、延長約130メートル</p> <p>歩行者用通路4号 幅員3メートル、延長約140メートル</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	A地区
		区分	地区の面積	約1.8ヘクタール
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 建築基準法（以下「法」という。）別表第2（わ）項第7号及び第8号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度		10分の40
		建築物の容積率の最低限度		10分の10。ただし、法第59条第1項第1号又は第2号に規定する建築物については、この限りでない。
		建築物の建蔽率の最高限度		10分の5（次の各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の6、次の各号のいずれにも該当する建築物にあっては10分の7）。ただし、法第53条第6項第2号又は第3号に該当するものについては、この限りでない。 (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。） (2) 法第53条第3項第2号に規定する建築物
		建築物の建築面積の最低限度		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、法第59条第1項第1号又は第2号に規定する建築物については、この限りでない。
		壁面の位置の制限		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から、道路（八条通を除く。）の境界線までの距離の最低限度は、吉祥院経12号線の境界線にあっては5メートル、吉祥院経8号線及び吉祥院緯4号線の境界線にあっては7メートルとし、B地区との地区境界線までの距離の最低限度は3メートルとする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 地盤面下の部分 (2) 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のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分

		<p>2 壁面から、八条通の境界線までの距離の最低限度は、9メートルとする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 地盤面下の部分</p> <p>(2) 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のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p> <p>(3) 八条通の境界線までの距離が3メートル以上である1又は2以上の建築物（(1)若しくは(2)に掲げる建築物又はその部分を除く。）のうち、八条通の境界線までの距離が9メートルの範囲内にある部分の床面積の合計が20平方メートル以内であるもの</p>
	建築物等の高さの最高限度	45メートル（吉祥院経12号線の境界線からの水平距離が40メートルの範囲内の区域にあっては、31メートル）
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物は、直線的で秩序ある構成を基本とし、端正でまとまりのある形態とすること。</p> <p>2 建築物の屋根の材料は、地域特性を踏まえた良好な屋上の景観に配慮されたものとする。</p> <p>3 建築物の屋根の色彩は、光沢のない灰色、光沢のない黒色又は光沢のない濃い茶色とすること。</p> <p>4 塔屋等の高さ（塔屋等が周囲の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。）は、4メートル以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高の高さからの塔屋等の最上部までの高さが4メートルを超えず、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りではない。</p> <p>5 塔屋等の位置、規模及び形態意匠は建築物全体として均整がとれたものとする。</p> <p>6 建築物の外壁は、周辺への圧迫感の低減を図るため、道路からの十分な後退又は外壁面の分節等を行うこと。</p> <p>7 建築物の主要な外壁に使用する材料は、光沢のないものとする。ただし、ガラス及び自然素材については、この限りではない。</p> <p>8 建築物の主要な外壁の色彩は、次に掲げる色彩とすること。ただし、着色を施していない自然素材については、この限りではない。</p> <p>(1) YR（黄赤）系、Y（黄）系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上であるもの</p> <p>(2) P（紫）系、PB（青紫）系の色相で、彩度が2以下かつ明度が4以上であるもの</p>

			<p>(3) N（無彩色）系の色相で明度が4以上のもの</p> <p>9 建築物の外壁は、傾斜した壁（柱を含む）としないこと。</p> <p>10 建築物にバルコニー及び屋外階段を設ける場合は、位置、規模及び形態意匠は建築物本体と均整がとれたものとする。</p> <p>11 屋上及び公共の用に供する空地から望見される位置に設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し、建築物本体と均整がとれたものとする。</p> <p>12 公共の用に供する空地に面して門、塀又は生垣等を設置する場合は、建築物本体との調和を図るとともに、周辺の景観と調和したものとする。</p> <p>13 道路に沿って緑地帯を設けるなど、緑豊かな潤いのある町並み景観の形成に向けた植栽等を行うこと。</p> <p>14 建築物の屋上に設ける太陽光発電装置は建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>15 工作物のうち、土地に定着するものは、高さが20メートルを超えないものとする。また、建築物に定着するものは、当該建築物の最上部を超えないものとする。</p> <p>16 工作物の規模及び形態意匠は、地区内の建築物と調和するとともに、周辺の町並み景観に違和感を与えないものとする。 また、建築物に定着するものは、建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>17 工作物の色彩は8に掲げる色彩を基調とすること。また、建築物に定着するものは、建築物との調和に配慮した色彩とすること。</p> <p>18 工作物のうち、携帯電話用アンテナを建築物の外壁面に設置する場合は、その色彩を当該外壁面の色彩に合わせる。</p> <p>19 工作物のうち、土地に定着する太陽光発電装置は、色彩その他意匠が周辺の町並みの景観に違和感を与えるものではないこと。</p>
--	--	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	B地区
		区分	地区の面積	約0.2ヘクタール
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) カラオケボックスその他これに類するもの (2) 法別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの
		壁面の位置の制限		壁面から、道路の境界線までの距離の最低限度は、3メートルとする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 地盤面下の部分 (2) 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のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分
		地区の	地区の名称	C地区
		区分	地区の面積	約0.5ヘクタール
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 法別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの

「地区計画区域、地区整備計画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業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、緑豊かで安心・安全な周辺市街地の居住環境の形成及び地域コミュニティの維持向上を図るため、地区計画を変更するものである。

○川崎会長 次に、計議第360号議案を議題といたします。この議案は、吉祥院宮ノ東町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、事務局の方から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第360号議案につきまして御説明をいたします。

4、計議第360号議案のフォルダのうち星マークの付いている資料4-5説明資料を御覧ください。資料の上部をオレンジ色で表しております資料でございます。

本議案は、株式会社堀場製作所から都市計画法第21条の2の規定に基づきます都市計画提案を受け、平成21年に定めました吉祥院宮ノ東町地区地区計画を変更しようとするものでございます。

株式会社堀場製作所からの計画提案の素案については、資料4-3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ます。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。

次のページでございます。

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、スライドにお示しするとおりでございます。図の青色の枠で囲まれております区域が、本地区計画の区域でございます。当該地は、八条通りの南及び葛野大路通りの東に位置します面積約2.5ヘクタールの地区でございます。

本地区の東側街区の八条通りに面する区域約1.8ヘクタールをA地区、東側街区の南西角に位置する区域約0.2ヘクタールB地区、西側の区域約0.5ヘクタールをC地区としております。

次のページでございます。

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。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ます。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、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。

次のページでございます。

次に、当地区におきます株式会社堀場製作所の都市計画提案の概要を説明いたし

ます。

株式会社堀場製作所は1953年に創立された、分析・計測機器の開発・製造・販売を行う会社でございます。グループ会社は、国内外に49社、161拠点ございます。

次に、将来事業構想についてでございます。株式会社堀場製作所におきまして、事業の拡大とグローバルネットワークの更なる強化のための基盤として、新本社棟及び新研究開発・生産棟を計画されております。

スライドの右の図を御覧ください。具体的な施設の配置等の方針としましては、街区の東側に業務・研究開発・生産機能を高層で配置するとともに、良好な市街地環境への貢献としまして、外周部に歩行者用通路、緑地、北西部に広場を設け、地域住民の安心安全な歩行環境と潤いのある景観を形成することが掲げられております。

次のページでございます。

そのほかの地域への貢献としまして、地域の文化・教育活動等に資するホールの地域開放、支援物資備蓄等による防災貢献、次世代のものづくり人材の育成のための出前授業、経営・事業技術者の交流促進のための企業ミュージアムの拡充などが掲げられております。

次のページでございます。

ただいま御説明いたしました内容を踏まえて、この度、株式会社堀場製作所より本市に対しまして、地区計画の変更に関する提案がなされました。

こ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、本市のものづくり産業の基盤となる業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、緑豊かで安心・安全な市街地環境の形成及び地域コミュニティの維持向上に貢献するものです。

これは先に御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しますことから、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。

次のページでございます。

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、

御説明をいたします。まず、地区計画の目標及び土地利用に関する方針は、スライドにお示しするとおりに変更いたします。

次のページでございます。

ここからは、具体的な制限を定める地区整備計画について御説明をいたします。現状定めております項目と、変更後の項目につきましては、スライドの比較表でお示ししておりますとおりでございます。具体的には、地区施設の配置及び規模など、朱書きでお示ししております8項目を新設又は変更をしております。

次のページでございます。

それでは地区整備計画の内容について順に御説明をいたします。まず、地区施設について御説明いたします。今回、図に緑でお示しする緑地を現行規制の約1,000平方メートルから約1,500平方メートルに拡大いたします。また、道路沿いの歩行者用通路を引き続き地区施設として位置付けることで、地域住民の安全性の向上を図ります。

次のページでございます。

建築物等の用途の制限は、スライドにお示しするとおりでございまして、今回変更はございません。

次のページでございます。

続いて、容積率の最高限度等についてでございます。A地区において、業務・研究開発・生産機能の充実を図るため、容積率の最高限度を現行規制の300%から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50%まで引き下げて、敷地内に有効な空地を確保します。そのほか、容積率の最低限度や建築面積の最低限度を定めます。

次のページでございます。

続いて、壁面の位置の制限、いわゆる壁面後退についてでございます。ゆとりある公共空間を創出するなど、周辺環境への配慮を行いながら、良好な街区の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

A地区においては、図の茶色で示すとおり、八条通りの境界から9メートル以上離すことといたします。また、図の黄色でお示しするとおり、東側及び南側道路の

境界線からは、7メートル以上離します。さらに、図の紫色でお示しするとおり、西側道路からは5メートル以上離すこととします。加えて、図の緑色で示すとおり、A地区とB地区の地区区分線からA地区側に3メートル以上離します。

B地区においては、図の緑色で示すとおり、道路境界線から3メートル以上離します。

次のページでございます。

次に、高さの最高限度についてでございます。ゆとりある公共空間を創出するなど、周辺環境への配慮を行いながら、ものづくり都市・京都を先導する良好な街区の形成を図るため、A地区において、西側道路の境界線からの水平距離が40メートルを超える区域の高さの最高限度を45メートルに定めます。

次のページでございます。

次に、形態又は色彩その他の意匠の制限についてでございます。工業分野における先進性を表現するデザインを誘導し、ものづくり都市・京都を先導する良好な街区の形成を図るため、A地区について建物のデザインの基準を定めます。

具体的な内容としまして、建築物の形状は、直線的で秩序ある構成を基本としまして、端正でまとまりのある形態とすることといたします。

また、道路に沿って緑地帯を設けるなど、緑豊かな潤いのある町並み景観の形成に向けた植栽等を行うことといたします。

さらに、主要な外壁の色彩は、周辺景観との調和に配慮した色彩で、図に赤枠で示す範囲の色とします。

次のページでございます。

次に、その他の項目として、屋根、外壁、建築設備その他に関するルールをスライドにお示しするとおりに定めます。

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、令和6年9月に京都市市街地景観整備条例の規定に基づき、建築物等の形態・意匠の制限について、京都市美観風致審議会の御意見をお聞きし、御了承をいただいております。

また、都市計画法の規定に基づき、令和6年9月27日から2週間公衆の縦覧に

供しましたところ、意見書の提出が1通ございました。

主な御意見としましては、桂離宮から見えない高さに制限すべきですとか、八条通り側について、現地区計画の壁面後退距離の維持又は12メートルの壁面後退とし、さらに壁面分節や上階のセットバック等で、八条通りへの圧迫感を減らしてほしいといった御意見、また、京都を代表する事業者が立地し、今後の人口減少社会への対策として発展に力を入れるエリアであるため、容積率や建蔽率はさらに緩和してもよいといった御意見をいただきました。

これらの御意見に対する本市の見解でございます。

地区計画変更案に基づく事業計画が桂離宮から見える可能性が最も高くなります冬場において、境内の開けた箇所や、地盤の高い箇所からであっても見えないことを現地調査及びシミュレーションにより確認をしております。

壁面後退距離、建蔽率、容積率につきましては、本市のものづくり産業の基盤となります業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を図りつつ、八条通りだけでなく敷地が接する4面道路全てに対して歩行者用通路と緑地を確保し、ゆとりと潤いのある街区の形成を実現するために数値として定めようとするものでございまして、変更案は適正なものと考えております。

圧迫感の低減につきましては、地区整備計画の形態・意匠の制限において、外壁面の分節を行うこととしており、今後詳細の建築設計を進める中で、八条通り沿いの近景・中景の詳細なシミュレーション等を行うなど、良好な通り景観を確保するよう指導してまいります。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。それではただいま事務局から御説明のありました計議第360号議案につきまして質疑、応答に移ります。

まずはですね、スクリーンの右側の委員の皆様方から御意見、御質問の場合は、挙手をお願いいたします。

森委員、お願いします。

○森委員 よろしく申し上げます。

まずはですね、今回の地区計画の変更の意義とか効用というものについて改めてち

よっと確認したいと思います。ものづくり産業集積エリアの具体的な方針にもありますけれども、業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導するというのがこの地区計画の目標にも掲げてあるわけですし、この部分において、今回充実あるいは機能が強化される点についてちょっと具体的に説明いただきたいのと、これによって地区計画を変更した建築が行われると思いますので、その後、ここに働く方が大体どのくらい増えるのか、今発表できる範囲でよいのでこの辺りを教えてくださいませんか。

○川崎会長 事務局の方、お願いいたします。

○事務局 まず、今回の計画で具体的にここに整備される機能ですけれども、今回まず第1期工事としまして、掘場製作所のいわゆる世界のワールドヘッドクォーターとしての司令塔となる本社機能をここに集結してくるということと、将来的には、第2期で、いわゆる研究開発の試作品であったり、いわゆるカスタマイズ品みたいなものを作っていくことや、次の色々な研究開発をする場所でございます。

ここで働く人数については、まず、今回本社棟を整備するに当たりまして、本社機能を色々な所から集結してくるということで、現在の部門の総計でいいますと650名ほどが働くこととなります。ただ、この建物が出来上がりますのが、2、3年後になりますので、そのときにはさらにもう少し増えていると想定されます。

遠い将来でいきますと、本社棟自体は最大1,600名の方が働ける場所として建築をされる予定となっております。

○川崎会長 森委員、お願いします。

○森委員 ありがとうございます。この地に本社を構えられて、さらに機能を充実していかれるということで、これは京都にとっても非常に大事な動きじゃないかなと思います。特に研究開発とか、生産機能もカスタマイズされたような、他にはないようなものづくりをしていくというようなことですか、あるいは本社機能を集めるとかですね。

仮にこの企業が市外に出ていかれたら、大変なことですので。

もう一つは、働く場として、この規模の最終的には1,500、1,600の方が働く場がここに出来ていく。私現地にも行ったんですけど、西大路駅からゆった

りと歩いて15分ぐらいですね、そういう便利な所に、こういう機能を作って集約するというのは大事だと。

その場合、それを実現するためには当然一定の容積が要りますので、それをどういう形でこのエリアに配置するかというのが地区計画の役割になっていると思うんですけども、当然その容積をどういうふうに配置するかということでは、高さも要る場合はあるでしょうし、横に延びるというのもあると思うんですけども、やはり、その空間的なバランスを考えて、高さは一定あるんだけど、先ほど御説明があったように、まず歩行者空間を3メートルぐるっとゆったりと張り巡らす。

これは現状、八条通りは2メートルぐらいしか多分歩道はないので、倍以上になって、そこにゆったりと緑が配置されるということと、それからセットバックですね、八条通り側は若干数字的には少なくなるんですけども、周囲にもセットバックを充実させることで、これだけの広い敷地ですので、空間的には多分高さ45メートルも気にならないような建物の配置ができるんじゃないかなと思います。

地区計画もそうですけども、当然こうやって建替えをされるということは、敷地全体をまたきれいにされるということなので、その辺りについても、おそらく今よりもかなりよくなるのではないかなと思います。

また、デザインの基準も決められますので、トータルに考えて、地区計画でこういうルールを決めなければ、企業の都合でやられるような場合もあると思うんですけども、こうやってちゃんとあらかじめ地区計画でルールを定めて、あと、地域への貢献についても防災機能も含めて考えておられますので、周りとのまちづくりに資するという意味で、この地区計画の意義は非常にあるんじゃないかなというふうに考えます。以上です。

○川崎会長 どうもありがとうございました。論点を整理していただきまして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。御意見よろしいでしょうか。

それではスクリーンに向かって左側の委員の先生方から御意見ございましたらお願いいたします。

平井委員、お願いいたします。

○平井委員 説明資料の総合的なことを見ると、もちろんこれが堀場製作所提案の中身そのままだからですね、こういうふうになると思うんですけども、ほとんどが堀場製作所におけるA地区の変更ということだけになっているんじゃないかなと思います。こういうことで堀場製作所の経営にとって有利な条件がかなり並べられるのではないかというふうに思うんですけども、まず聞きたいのは、この地区計画における地権者は何人で誰のことを指しているのか、これはいかがでしょうか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか。地権者さんの特定ですが。

○事務局 調べまして、後ほど回答いたします。

○川崎会長 平井委員、御意見あれば続けてお願いいたします。

○平井委員 地権者の数を聞いたのはですね、これ新たに45メートルという例外的な高さで建築物を建てられる変更を認めることになるということでありまして、この都市計画の変更に対する京都市の判断は、本市ものづくり産業基盤となる業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、緑豊かで安全安心な周辺市街地の居住環境の形成及び地域コミュニティの維持向上に貢献するものであるというふうにされています。この隣、生産棟の西側には共同住宅がございまして、ここにはB地区があつて、その中に共同住宅があるという形になっていまして、ここで指す後段の安心安全な周辺市街地の居住環境ということはB地区も含めて指しているのか、指していないのか、その辺はいかがでしょうか。

○川崎会長 この点につきましていかがでしょうか。事務局の方お願いいたします。

○事務局 周辺環境ということにつきましては、今回の地区計画区域の主に外側のことを指しているということですが、今回もA地区とB地区との間にも壁面後退ラインを取ったり、その共同住宅の北側は31メートルの高さに据え置くなど、区域の中の共同住宅に対しても一定の配慮を行っていくということでございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 北側は31メートルに抑えたというか、現状のままにしたということですよ、現状は31メートルですから。それで東側は45メートルになるということでもいいですか。

○川崎会長 よろしいでしょうか。

○事務局 東側につきましては45メートルにしております。ただし、現状では、今建っている研究開発棟がかなり境界近くまで迫っていますが、今回の地区計画では壁面後退を3メートル以上取るということを義務付けています。

○川崎会長 平井委員、お願いします。

○平井委員 3メートル後退したとしても、これまでの1.5倍ぐらいの高さの建物が建つということで、全体の圧迫感というのは、現状とさほど変わらないのではないかと。距離を離れたとしても、それ以上高い建物が建つということになれば、変わらないのではないかとというふうに思っております、この45メートルにも及ぶ規制緩和というのは、この隣の西側の共同住宅の住環境を害するものになるのではないかとというふうに思うわけでありまして、そのことについては、意見が寄せられているのか、その点はいかがでしょう。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 今回の地区計画の都市計画提案に当たりまして、この共同住宅の所有者の方にも事前に、掘場製作所から計画等の御説明をされて、この区域内の地権者でもございますので、同意書の提出をいただいております。

また、説明会におきましても、全ての住戸に地区計画の内容と説明会の御案内、意見があれば御提出の御案内を含めて丁寧に周知しまして説明会を開催し、その中で反対の御意見はいただけないという状況でございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 今の説明会が8月20日に行われたというふうに聞いておりまして、周辺住民26名が参加したと聞いていますが、集合住宅に住んでいる方は26戸中どのくらい参加されたのか、また、居住者に対して1人1人、今ポスティングと言われましたが、ちゃんと説明されたのか、この点はいかがでしょう。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 説明会の参加者の件ですけれども、地権者の参加はありましたけれども、入居されている方はおられませんでした。

○平井委員 区域内の地権者は結局何人やったんですか。

○事務局 法人3名、個人3名の計6名になっております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 先ほども言いましたけども、マンションの隣に45メートルの施設が建設されるとなると、マンションへの日の入り方というのは完全に変わってくるのではないかというふうに思いますし、これ賃貸マンションですけども、マンションそのものの資産価値にも関わる問題になるのではないかと思うんです。先ほど、地権者には同意書ということでありましたけども、同意書をいただく際に、そういうことも含めて説明されたのか、されていないのか、いかがでしょうか。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 説明に当たりましては、この地区計画の変更内容、また、堀場製作所が将来的に考えられている建築の構想を両方とも御説明して御同意をいただいているということでございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 結局、隣に高い建物が建つということになれば、大体は資産価値が下がるということにつながると思うんですけど、そういうことも含めて同意されたということですか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 資産価値につきましては、この隣に何が建つかということのほかにも、様々な社会的要因等もありますので、価格が下がるだろうという御説明はしてございません。

○平井委員 結局、隣におられる賃貸に住まれている方は1人も参加者がなく、将来的な設計図がまだ示されていないのではないかと思うんです。45メートルが建つということは説明されているけれども、詳細図まで説明をされて、こういう環境になるということまでは説明されないで、これを承認されているということですか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 先ほどの参加者の件について、訂正させていただきます。賃貸住宅の居住者の参加について、参加者の住所まで聞き取っていませんので、参加されているかは不明です。

説明会につきましては、当然、高さ45メートルで計画されている、今回お示し
させていただいている資料になりますけれども、これを御説明させていただいて、
積極的な反対はないというような状況にはなっております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 参加されているかされてないか分からないですから、積極的な反対が
あるという可能性は低いんじゃないかというふうに思うんです。

地区計画制度というのは1980年にできていまして、これは委員会でやりまし
たけれども、日本の用途地域による緩い土地利用規制を強化する目的で導入をされ
たということなんです。だから、そこにずっと住んでいる方々が住み続けられる
ような要件を作るために地区計画は作られているんだけど、今回の御説明を聞く
と、そういう重要な部分が抜け落ちているんじゃないかというふうに思います。

京都市は今、この地区計画の変更は意義のあるものだということではあるん
ですけど、結局住んでいる方々にとってどうかという視点があまりにも抜けている
のではないかというふうに感じるわけでありまして、居住者の意見というのは、どこ
まで取り入れられたかもよく分からない説明会の中で承認をされているというこ
とですから、この変更は認めるべきではないというふうに求めておきたいと思いま
す。終わります。

○川崎会長 特に、事務局からございませんか。よろしいでしょうか。

日影規制の問題が論点として出されましたが、通常の3時間とか5時間、その辺
りの検証が建築審査会とかでされていると理解してよろしいでしょうか。

○事務局 日影規制につきましては工業地域でございますので、法規制はないん
ですが、実際に今回この規制に沿って建物を建てた場合と、地区計画が仮になかった
場合の31メートルの建物を敷地一杯に建てたときとの日影の比較検証は行って
おります。

その中では、おおむね同等の日影になるということを確認しております。

○川崎会長 ありがとうございます。それと後は高さ、圧迫感という課題が論点と
して出されましたが、圧迫感についてはどのような検証をされているのでしょうか。
先ほど審議会に景観、風致の御意見などもあったということなんですけど、要するに、

建物のボリュームを分節化して細かく見せるとか、そういう色彩を抑えるとかですね。抑えることによって圧迫感が減少されるかどうかというのは、どのようなことを確認されているのか、分かる範囲で教えていただければと思います。

○事務局 周辺への圧迫感の低減ということにつきましては、実際に形態・意匠制限の中でも謳っておきまして、今後具体的な計画について審査する中で、外壁の分節であるとか、そういった点についてはきちっと見ていきます。

○川崎会長 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

椋田委員、お願いいたします。

○椋田委員 多分、唯一この地区計画の行政区に住んでいる1人です。こういうお話が出てきたときに、やはり何よりも大切なのが地域への貢献ですよ。同じ南区では、今久世地域で、この前もこの審議会で見直しをして、新たな民間会社の社屋の建設に伴う地域への貢献というものが我々住民にとって一つの大きなアドバンテージとして示されたところでございます。

今回も300人規模のホールが出来ます。これを地域のイベントであるとか、地域の施設のイベント、例えば、手前でございますけれども、我々保育園がここには28箇園あります。その保育園の発表会をする場所、昔は園舎でやっていたんですよ。それでは入れへんのですよ。保護者のみならず、おじいちゃん、おばあちゃんが付いて来ますからね。ということで、100人園児がいたら300人、400人必要なんです。この規模のホールを借りようと思うと、土日、祝日、他の利用者との競合で借りられへん。

そういうことも含めて、このホールができるということをお伺いしたときに、地域の福祉施設、また、教育施設の発表の場としても貸していただけますかということをお伺いしたら、どうぞというふうなこともございましたので、これはいいことやということ。

もう一つは、この地域は祥豊学区というんですけども、民間とのコラボレーションが南区でも進んでいる所です。この社屋の北側にスイミングスクールがあるんですよ。ここの小学校のプールの授業は、スイミングスクールで始まりまして、テストパターンですけど。というのは、指導者の問題であるとか、安全性の確保である

とか、そして屋内ですのでいつでも使える。夏にしか使えない屋外の学校のプールじゃないということで、そういうことも進んでいる地域です。

今日も、出生数の問題、合計特殊出生率が新聞に出ていましたけど、この地域は子供が増えています。

森委員からもお話ありました、ここの社屋については、西大路駅から15分ぐらいですけども、この地域は若い人が住もうと思って集まってきている所でもあります。かつ、比較的ですが、京都市は地価が高騰しているという中でも、若い人が分譲として買える戸建でもあるし、そして、中古も含めた分譲住宅もあるという地域ですから、地域全体のことをしっかり考えながらやっていただけると。途中から変わったら知りませんで、反対するかもしれない。

ただ、今の内容でいくとそういうことですので、おおむね多くの方々は何もごわめくようなことをおっしゃっていません、この近辺の方々も。元々田んぼと畑しかなかった所なんですよ、このマンションの地権者の方も元々農家やったんですよ、よく知っている人なので。

だから、そういう地域の事情というのをしっかり踏まえて計画を進めていただいているということは、実感している1人として申し上げておきたいと思います。

今後ですね、やはりこれ最初、昭和28年の会社ですか、その頃とはもう全然ドラスティックに変わる業務内容で、ヨーロッパにもアメリカにも子会社を持っているような企業です。

ですから、そういう本社機能をここに持ってくるという決断は、私はありがたいと思っていますね。やはり逃げられる可能性があるんですよ。はっきり言って、駅から、実はそんなに便利ではないんです。バスも走っていません。けども、ここで居を構えてやっていこうという心意気も私はありがたいと思っています。

だから、これがやはり京都市全体に対する色々な人口減少、少子化に対するモデルケースにもなると思っていますので、皆さん、できれば応援するというとあれなんですけど、慎重に審議していただいて、この計画についてお考えいただければと思います。以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。地元の御事情から御意見をいただきました。

地域貢献を含めて理解が深まる御意見だったと思います。

事務局の方いかがでしょうか。

○事務局 今棕田委員の方から、地区計画の地域貢献ということでホールの地域対応を含めて、色々とお話いただきました。堀場さんの方でこうした形で地区計画を作ることによって、御意見にあるとおり、地域貢献ということで、ホールの開放とか出前授業、あるいはミュージアム、防災貢献をしていただくというようなことをございます。

地区計画は、単に建築制限を強化したり、緩和したりするツールではなく、良好な市街地環境の形成又は保持のために地区を単位として、目指すべきビジョンとその実現に向けた地区独自のルールを一体的に定める制度でございます。

今回の堀場製作所の地区計画につきましても、高さや容積率を緩和する一方で、壁面位置の制限を定めて、建蔽率の最高限度の下で周辺環境に配慮するとともに、歩行者用の通路や緑地を地区施設として定めることで、地域にとってもメリットのある計画であると京都市は判断しております。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。

我々の審議会は、こういう案件が出てきたときに、大きな問題とか課題があるかどうかというのを丁寧にチェックしていくことも大事ですし、ただ今の御意見の中で、都市計画マスタープランの延長上にあるものづくり、製造業これをできるだけ流出させないという一つの経営的な視点もあるのかもしれませんが、重要な視点だと思います。それから眺望景観、桂離宮からのチェックそれから日影の規制チェック、環境面でのチェックですね。

森委員が御指摘されたように、セットバックすることで、本来なら2.5メートルぐらいの歩道で放っておかれるような所ですよ、普通の歩道で植栽もあまりないような所が、倍以上ぐらいになって周囲が広がって、この図でいくと、ここを歩いたときには、中高木が立っているので非常に緑が豊かになって、上の所で少しビルが見えてくるという感じになると思うんですよ。

だから、そういう意味では、公共歩道からの圧迫感が低減される。よく大阪とか東京都とかの間で、周辺の高い建物に公共空間を非常に大きく取って緑を植えると

ということがされています。

ですので、今回の件でも、割と中低木とか緑の配置が、景観とかデザインの中でしっかりされていくと、さらに景観の圧迫感が減少していくのではないかなというふうに推測はできるのかもしれませんがね。

ほか、何か論点等ございますでしょうか、この件につきまして。よろしいですか。

(「はい」と発言する者あり)

○川崎会長 それでは、御意見、御質問も出尽くしたようでございますので、ただいまの計議第360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。

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 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す。

計議第361号
都企計第200号
令和6年10月21日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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）

都市計面向島国道1号周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	向島国道1号周辺地区地区計画	
位 置	京都市伏見区向島上五反田の一部	
面 積	約 8.6 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>当地区は、市域南部の宇治川左岸に位置し、第二京阪道路巨椋池インターチェンジに近接するとともに、グローバルに活躍する企業が立地する、市内最大の産業集積エリア「らくなん進都」へのアクセスにも優れている。</p> <p>このような地区において、地区計画を策定することにより、農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、産業分野において地域経済を牽引する事業の用に供する施設を誘導し、新たな雇用の創出や域内経済の好循環を図る。</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	<p>充実した交通インフラをいかし、近接する「らくなん進都」との相乗効果を発揮する、物流関連分野、飲食料品分野、成長ものづくり分野、環境・エネルギー分野、ヘルスケア・ライフサイエンス分野及びデジタル・DX分野の企業について、優先的に立地誘導を図る。</p>
	地区施設の方針	<p>当地区周辺における将来的な開発も見据え、国道1号に接続する道路を配置することで、地域における国道1号へのアクセス機能の強化を図るとともに、緑地を配置することで、農地など周辺環境や営農環境との調和を図る。また、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留施設を設置する。</p>
	建築物等の方針	<p>建築物等の用途を制限するとともに、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定めることにより、農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、高い生産性や機能性を備え、良好な操業環境が確保された建築物を誘導する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		1 道路 1号 幅員9メートル、延長約343メートル 道路 2号 幅員9メートル、延長約210メートル 2 緑地 1号 約3,750平方メートル 緑地 2号 約2,295平方メートル 3 雨水貯留施設 1号 約6,660立方メートル（地下に設ける。） 雨水貯留施設 2号 約3,024立方メートル（地下に設ける。）
	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約5.8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	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 倉庫 (3) 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。） (4) 前3号の建築物に付属するもの (5) バス停留所の上屋
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000平方メートル。ただし、バス停留所の上屋には適用しない。
		建築物等の高さの最高限度	42メートル
	地区の区分	地区の名称	B地区
		地区の面積	約2.8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	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 倉庫 (3) 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。） (4) 前3号の建築物に付属するもの (5) バス停留所の上屋	

	建築物の 容積率の 最高限度	10分の20
	建築物の 建蔽率の 最高限度	10分の6
	建築物の 敷地面積の 最低限度	10,000平方メートル。ただし、バス停留所の上屋には適用しない。
	建築物等の 高さの 最高限度	35メートル

「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、充実した交通インフラに近接し、市内最大の産業集積エリア「らくなん進都」へのアクセスにも優れる本地区において、新たな事業に関する土地利用の調整がなされたことから、農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、産業分野において地域経済を牽引する事業の用に供する施設をより一層誘導し、新たな雇用の創出や域内経済の好循環をさらに図るため、地区計画を変更するものである。

○川崎会長 それでは次に、計議第361号議案を議題といたします。この議案は、向島国道1号周辺地区地区計画の変更に関する提案でございます。

それでは、事務局のほうから御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第361号議案につきまして御説明をいたします。

5、計議第361号議案のフォルダのうち、星マークの付いている資料5-3説明資料を御覧ください。資料の上部を青色で表しております資料でございます。

本議案は、向島国道1号周辺地区において、地区計画を変更しようとするものでございます。

次のページでございます。

まず、本地区計画の背景となります産業用地創出の取組でございます。令和3年3月に取りまとめられました大規模産業用地創出の方向性では、工業・工業専用地域において、1ヘクタール以上の大規模産業用地の確保が困難であることや、工場立地における高速インターチェンジの重要性が高まっていることなどから、農業上の土地利用との整合を図りつつ、幹線道路からのアクセスがよい市街化調整区域において、産業用地の創出が必要とされております。

次のページでございます。

令和3年12月には、交通、物流環境に恵まれた特性をいかして、近接するらくなん進都との相乗効果の発揮が期待できますことから、図中に水色でお示ししております約43ヘクタールが地域未来投資促進法に基づき、重点促進区域に指定されました。

以降、民間企業において立地検討が進められており、令和6年4月には、赤枠でお示ししております箇所において、第一弾となる物流倉庫事業に伴う地区計画を策定しました。今回、赤斜線でお示ししている箇所において、新たな事業に関する土地利用の調整がなされたことから、地区計画の区域に追加しようとするものでございます。

次のページでございます。

本地区では、関電不動産開発株式会社が、物流施設の建設を計画しております。概要は記載のとおりでございます。

次のページでございます。

地区及び現在の都市計画の概要についてでございます。図中に赤枠でお示ししております区域は、決定済みの約5.8ヘクタールの区域でございます。図中に赤斜線でお示ししている約2.8ヘクタールの区域が今回追加しようとする区域でございます。

本地区は、市街化調整区域内に位置しておりまして、現在の都市計画制限は、記載のとおり、用途地域及び高度地区については定められておらず、容積率は20%、建蔽率は60%でございます。

次のページでございます。

京都市都市計画マスタープランにおいて、ものづくり産業等の集積地における土地利用及び方面別指針、南部に記載のとおり位置付けられております。

次のページでございます。

次に、地区計画の内容でございます。地区計画の目標としましては、新たな雇用の創出や域内経済の好循環を図ることとしております。こちらは、現状の地区計画から変更はございません。

土地利用の方針については、物流関連分野をはじめとした6分野の企業について、立地誘導を図ることとしております。こちらは、軽微な表現の修正を除きまして、現状の地区計画から変更はございません。

次のページでございます。

次に、地区施設の整備の方針についてでございます。アクセス機能の強化のための道路、周辺環境等との調和のための緑地、浸水被害の防止のための雨水貯留施設を設置することとしております。

建築物等の整備の方針については、高い生産性や機能性を備え、良好な操業環境が確保された建築物を誘導することとしております。こちらは、現状の地区計画から変更はございません。

次のページでございます。

次に、具体的な制限を定める地区整備計画の内容についてでございます。まず、地区施設の配置及び規模についてでございます。今回追加の区域について御説明を

いたします。図中に赤色でお示ししております道路は、延長約210メートルにおいて幅員9メートル以上となるように、事業者において拡幅することとしております。緑色でお示ししております緑地は、約2,295平方メートル、水色でお示している雨水貯留施設は、約3,024立方メートルで、それぞれ事業者において設置することとしています。

次のページでございます。

次に、建築物等に関する事項についてでございます。建築物等の用途の制限につきまして、建築できるものは、事務所、倉庫、工場、これらの建築物に付属するもの、バス停留所の上屋としています。

建築物の容積率の最高限度及び建築物の建蔽率の最高限度については、現状の制限から変更はございません。

建築物の敷地面積の最低限度は、1万平方メートルとしております。建築物等の高さの最高限度は、35メートルとしております。

地区整備計画の内容の説明は、以上でございます。

最後に法定縦覧及び意見書について御報告をいたします。

都市計画法の規定に基づき、令和6年9月27日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。

ただいま事務局から説明いただいた361号議案につきまして、質疑、応答に移りたいと思います。

前回、この地域の近くの重点促進区域で、ロジスティックの物流施設、野村不動産がやられていたものでしたよね。前回にも審議があったかと思いますが、今回大変似たような形として出てきております。

それでは、まずはスクリーンに向かって右側の委員の皆様方から御質問、御意見ございましたら、よろしくお願いいたします。

山田委員、お願いします。

○山田忠史委員 御説明ありがとうございます。質問はシンプルで、今会長のほう

からもありましたけれども、割と前回と近接しているということで、これはいわば、ある種の戦略的な誘導の結果こうなっているという理解でよろしいですかというのが質問です。

すごくシンプルな質問なんですけど、私この物流不動産、物流施設の戦略的誘導というのは非常に大切だと思っています。我が国もそうですけれども、ヨーロッパでもそれが一つのトレンドです。そうしないと、逆に問題が大きくなるからなんです。我が国の場合ですね、20年ぐらい前からこういう物流不動産並びにその背景にあるファンドというのが出てきて、世界的にどんどん伸びていったという事実があります。

ちょうど20年前ぐらいから首都圏では、物流不動産、物流施設がもう30年経って、いわゆる築年数が限界を迎えて、更新時期を迎えた。本来は首都圏でしたら湾岸地域が一番物流に向いているんですけれども、湾岸地域は御存知のとおり、レジャー施設と居住施設との競争になるので、その結果放っておいたら、どんどん内陸にばらばら建ち始めた。それで一番迷惑を被ったのが埼玉県で、埼玉県は戦略的に地域を誘導するということをはじめたということですね。愛知県も同じようなことをやっています。

2010年代に入ってきて、今度は近畿もいよいよ築年数30年を迎えた物流施設、物流不動産が増えてきました。それと共に、電子商取引、eコマースが増えて、この物流需要が高まった。さらに、例えば冷凍で運ぶようなコールドチェーンといわれる高度な物流が出てきて、そういう倉庫なども必要だということで、今、近畿が物流不動産、物流施設不足です。それを見越して、外資を含めた物流不動産業並びにファンドが入ってこようとしている状況ですから、放っておくと、近畿の中で、もちろん京都市も含めてばらばら建つということが見込まれます。

なので、そういう意味で京都市としても、どこの地区に誘導して集中させるかという戦略的な誘導をやっておかないと、放っておくと、結局ばらばらと建って問題が大きくなりますので。

そこまで考えているのか分かりませんが、そういう意味で言うと、そういう戦略的誘導ということを一応目指されているんですよねということを確認した

い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。

○事務局 ありがとうございます。今回の向島の重点促進区域につきましては、成長ものづくり分野であるとか、デジタル、環境エネルギー等の6分野を誘致しております。委員御指摘のように、当時、物流のニーズが非常に高まっているということもあり、その6分野に物流関連分野を入れて指定しています。

ちょうど時期的に、物流のニーズが非常に高く、結果的に集約しつつあるというのが実態になっています。委員御指摘の狙ってというところまでは言えないですが、ある程度ニーズに合った分野の設定にはなっていたと考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○山田忠史委員 ですので、ある種戦略的ですね。ありがとうございます。

○川崎会長 重要な視点だと思います。今はニーズに応じてという御回答だったんですが、都市経営的な戦略としては、ものづくり戦略ゾーンなどをどう配置して、物流以外の工場などを都市としてどう整えていくのかということまで含めて一番重要なことだと思っていますので、是非ともまた御検討いただければと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。お願いいたします。

水野委員、お願いいたします。

○水野委員 一点だけお聞きします。雇用の創出等の観点から、物流施設の誘導というのは非常に大切だと考える一方で、やはり農地等が広がる地域に地上4階建ての物流施設が建設されると、周囲の景観等に大きな変化が生じると思うんですけれども、地権者さんとの合意形成等はしっかり図られているのでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回事業者様が進出するに当たりましては、地権者様の合意を得るのが大前提になっております。今回4階建ての建物を建てるということで、一定周囲の農地に日影が落ちるといようなことがあるんですけども、その辺りも、事業者様の方で周囲の方の合意を得ているという状況になっております。

○川崎会長 よろしいでしょうか。

図面を見ていると、周辺に緑地をかなり置いておられます。それから、面積も非常に大きい所ですが、最近では、物流施設でもきれいな建物がたくさん出てきているので、その辺りは先ほどの案件と同じように、デザイン調整等のところで進めていかれるといいのかなというふうに思います。

ほか、いかがでしょうか。

市木委員、お願いします。

○市木委員 この御提案に異論を申すものではないのですが、前回も少しお話させていただいたんですけども、地区計画で浸水防止を図るために雨水貯留施設を設置するという文言があります。流域の流末で雨水貯留をするということは、水循環系から考えると、極めて不合理なやり方で、また、こういう都市雨水の関連を個々の事業者の責任で貯留施設を設けているというのは、行政側のやり方としては少しいかなものかというような印象を受けるんです。

なので、これからこの地域は誘致をされて、充実した交通インフラをいかすというふうにはしていますけれども、一方で、雨水も含めた都市下水の考え方を御説明いただけたらなと思います。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 雨水貯留の関係の御質問だと思います。向島は、元々田畑のエリアになっておりまして、雨水につきましては、この開発地の南側にある承水溝3号という大きな水路がありまして、その流末が巨椋池排水機場という状況でございます。

今回の開発に伴いまして、田畑がコンクリート、アスファルト等に覆われることになりますので、今まででしたら一定水が溜まったり染み込んだりしていたものが一気に流れ出るといったようなことがあります。その部分を、一旦地下の中に貯留していただいて、下流の巨椋池排水機場の負担が増えないようにするというのが今回の雨水貯留の趣旨となっております。

事業者任せではなくて、行政でというようなお話もいただいたところで、行政で整備するとなると費用も高額なものになってきますし、時間も掛かってくる、また、土地も確保するというようなことも出てきますので、今回は事業敷地内にそれぞれ雨水貯留池を確保していただくというスキームで進めさせていただ

いております。

○川崎会長 いかがでしょうか、市木委員。

○市木委員 ありがとうございます。今回は御説明をいただいて、理解しておこうと思うんですけども、財政上の問題などが障害になる場合もあろうかと思えますけども、雨水管理に関わるインフラも極めて重要で、それも併せて京都市さんで整備の課題として持っておられて、こういった誘致をされるとよろしいかなというふうに思います。

○川崎会長 ありがとうございます。都市における水の排水や貯留の問題というのは、ヨーロッパとアメリカがものすごく進んでいて、トータルでランドデザインを立てているようなところがありますので、そういう大きな都市計画的な視野に、個々の施設をどうするかということなんですが、トータルで先ほど市木委員が言われたように、川の周辺にあって水をどう引っ張るかとか、どういうふうに流すか、どう排水するかとか、非常に大きな区域でもって都市計画的なマクロな目で捉えていくということが重要だという、御研究の御知見をいただいたことだと思います。

また今後ですね、検討していただくというか、今後の視野を広げるということだと思っております。御意見として頂戴いたしました。貴重な御意見ありがとうございました

それでは、こちらのスクリーンの左側の山田こうじ委員、いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 よろしく申し上げます。今回のね、結局生産緑地のときにも指摘しましたが、同じようなことなんですよね。要は農地を潰して産業用地を創出すると、国の地域未来投資促進法、今も戦略的に物流センター云々とおっしゃっていましたが、全然戦略じゃないんですよ。全く行き当たりばったりというふうに思っています。

大体ここに物流センターを誘致しないと、今おっしゃったような事態が起こるといってはあり得ない話です。正に机上の空論ということを指摘しておきたいと思えます。

これ今回のね、国道1号線挟んで、今のお話にもありましたように、既に西側に敷地面積約5万5,000平方メートル、建築面積3万1,000平方メートル、延

べ面積 13 万平方メートルで高さ 42メートルの建物が当初の計画から 6 倍に膨れ上がっているんですね。巨大な建物が予定をされている。

このことによってね、多くの農業者が農業経営を続けられなくなっている。この 43ヘクタールの広大な、優良な農地が壊されるということになると。さらに同じような条件で農地を壊していくと。とんでもない話だというふうに思うんです。

これこそ、前にも言いました特定の物流施設だとか、特定の企業、この利益のために農業が犠牲にされてきた、この延長でしかない。こんな計画は、直ちに撤回すべきだというふうに思うんですが、いかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局。

○事務局 今般の地域未来投資促進法における重点促進区域の指定に関しては、基本的に農業を続けたい方は農業を続けることができるという、土地所有者様の土地利用の範囲を広げる制度です。その中で地権者様がどのような土地の利用をするかといった判断をされて、今回は、物流施設のような、土地の活用を考えられたということでもあります。京都市としては、無理に農地を潰して産業用地にするといった趣旨ではないということだけ御理解いただければと思います。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 よう言いますわ。先行の伏見区向島地区における物流施設計画、野村不動産ですね、この地権者の数と農家戸数、並びに移転先が決まり、農業を継続する農家戸数、廃業する戸数、この資料をいただきました。

産業用地創出に係る説明会の時点、これ去年、一昨年、の 12月だったかな、その時点で農家戸数は 22戸、そのうち京都市在住で、京都市が把握している移転先が決まり農業を継続する農家戸数は 2戸だけ。20戸が農業継続できなくなっているじゃないですか。この事実をどう見るんですか。よく農業と共存できるような計画だと言えたもんだと思うんですが、いかがですか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 農業ができなくなったということではなくて、農家をされていた土地所有者様が別の土地の活用の方法を考えた我々は理解しておりますので、それをもって農業ができなくなったというのは少し誤解があるのではないかと考えます。

○山田こうじ委員 いや、地権者に聞きましたよ。別の農地を紹介されて、農業してはる人はたった2件なんです。現に農業を続けられなくなっているんですよ。言うたら足元見て買い叩いたというのが現実であります。高齢化、担い手不足、これはもう自然減少で、先ほどから何度も指摘していますが、農業を基幹産業として位置付けて農業振興して食料自給率を高めると、これに逆行するような土地利用や、京都市の産業政策まちづくりは間違っているというふうに指摘しておかなければならないと思います。

野村不動産の物流施設計画は農業振興とは全く逆行する行き当たりばったりの対応がされました。地権者の方がほんま怒っておられます。移転先が決まり、農業を継続される方は、日照権や騒音、街灯の明かりで作物の生産、生育に影響が出ると。だから、この日照権の問題とか騒音、光の害についても、交渉した不動産屋と一文交わしたとおっしゃったけど、その不動産屋は、野村不動産に転売しているんですよ。全く保証がないと、もうめちやくちや怒ってはりますよ。

要は、不動産屋が暗躍して、こんなことが起こっているということでもありますから、ほんまに現場行って聞いてくださいよ。ほんま怒り心頭でね、移転するに当たって、新しい土地を紹介してもらいましたと、40年掛かって土作り、ビニールハウスや、排水施設やら、ポンプやら、もう一杯作り上げたんやけど、新しい土地で一からやらなあかんと。ビニールハウスに何千万掛かるんですよ。地下掘って、ポンプを敷設すると、何百万も掛かるんですよ。ものすごい費用と負担を、移転を強いられた方に押し付けているんですよ。

この方も、ナスか何かの苗を仕入れていると、これに間に合わせるためにビニールハウスとか水の施設を準備するのに冷や冷ややったと言うてはった、働く人もいないと。こういう中で、農業を潰してはるんですよ。物流施設がどれほど大事なのか、僕はほんまこれ聞いていて、怒り心頭だとしか言いようがない。

この方おっしゃってましたね。やり方が本当にひどいと。まず、行き当たりばったりだと言わはったのは、一つは、伏見区役所で何で説明会したんやと、何で一口の公民館でやらへんかったんやと。

今言ったように、後継者がいなくて土地を売りたいと思っている農家もあれば、

今御紹介したように、農業を続けたいと思っている人もあって、1人1人条件が違うんやから1軒1軒聞かなあかんのに、物流施設を呼び込みますと広告打って、その広告見て不動産屋が暗躍したんですよ。これが実態ですよ。だから怒ってはるんですよ、京都市は説明に何も来ないと。その結果こんなことが起こっているんです。

やり方がひど過ぎると、ほんまにひどいと。今回の計画は根本的に行き当たりばったりですわ。

京都市は、まずはしっかりと地権者の意向を聞く。そのことをやってからこの物流センターにするかどうかというのは検討せなあかんのに、まず物流センターをぶち上げた。不動産屋が入ってきたと。その不動産屋がうろうろする中で、それが済んでから説明会をやられた、それも伏見区役所やと、これはどうなっているんやと。

大阪、東京だけやなくて、名古屋からも不動産屋が一杯入っていてはりますわ。結局野村不動産が開発すると。不動産屋が利ざや抜いて農家を潰しにいった。

ほんま言うたら、京都市がまず先頭に立って、ちゃんと地権者に計画を説明するのが当たり前やのに。その方おっしゃってましたよ、急に京都市が物流センター作りますとPRしたと。こんなことやったらそれは無茶苦茶になるのは当たり前やと、やり方ほんま反省せなあかんわ。農業振興する気あるのかと、こういう問題なんですよ。

今、農業する方に丁寧にと、どこの口が言っているのか。農家の話を聞いていたらほんま涙出るわ、ちょっと真剣に考えてよ。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。今の論点についてですが、地権者の方々に農業を続けていかれる、ちょっと、今事務局の回答と論点の少しずれているところもあるのかなとお聞きしたんですが。要するに、農業を続けたいという意向を強く持っておられる方とか、これから継続していかれる方というのは、不動産の方の紹介とかそういうのがあったとしても、これ拒否し続ける自由があるわけで、それで逆に言うと、担い手がいなくて、これから先この土地をどうしようかと考えておられる方は、不動産屋の例えば、こういう物流センターの企画を示されることによって、じゃあこれでいいということで実際売られたわけですよ。

○山田こうじ委員 違うやんか、京都市がちゃんと地権者に説明して、こういう計

画がありますと。

○川崎会長 ちょっと待ってください。整理しますので、少しお待ちください。

○山田こうじ委員 全然整理していないやんか。

○川崎会長 違うんですよ。整理しますので。まず、私はこういう理解でいいんですかということを事務局に整理と、今の御意見を整理したいと思っています。

それぞれ、要するに、今回の地権者の方で、営農を続けたい方、そうでない方、それぞれおられて、それで不動産屋の方々の企画とかそういうものがそれぞれに個人に提案されていく中で、農地を売られたりするとか、そういうことがあって、ではこういう計画にしましょうということで説明会が伏見のほうで開かれたということなんですね。そういうことでよろしいのでしょうか。

事務局、その経緯についていかがでしょうか。

○事務局 今回地区計画を御審議いただいておりますが、その前段で京都府に土地利用調整計画という計画を出す必要があります。それを提出するに当たっては、土地所有者様の同意を確認させていただいており、その上で事業を進めるといった流れになっております。

委員から様々な御発言がありましたけれども、基本的には土地所有者様の同意のうえで進められているといった手続の流れになります。

そのうえで、地区計画の進め方については別で答弁いたします。

○川崎会長 お願いします。

○事務局 地区計画につきましても、地権者の合意というものをしっかり確認させていただいて、手続を進めさせていただいておりますので、今回地区計画を提案させていただくに当たりましては、そこもしっかり確認させていただいております。

○川崎会長 それで同意を提出されたということですね。それで山田委員がおっしゃっている、ヒアリングされた方々というのは、その方々なんのでしょうか。同意をされた方々、それとも違う方なのか、その辺りを少し私整理ができていなかったの、その辺り、もしまた教えていただければ。

○事務局 今回の地区計画を提案するに当たりましては、関係権利者の合意を確認させていただいております。

○川崎会長 分かりました。山田委員、お願いします。

○山田こうじ委員 伏見区役所で説明会をされる前に地権者さんが、要は京都市の説明なしに不動産屋がどんどん暗躍して、もう何年前だったかな。コロナの前、コロナで説明会できへんみたいなこともおっしゃっていて、コロナ前に不動産屋が、まあ言うたら暗躍しはって虫食いみたいな状況になると、そうならないために地区計画を立てるんですよ、というような話は後からしはったんですよ。

だから順番が逆だと。不動産屋が入る前にちゃんと京都市が地権者に説明しに来んかいと。全部不動産屋に丸投げして、土地をまとめさせただけの話で京都市は何もしてへんと、こういうふうだね、地権者の方おっしゃっています。

事実経過、時間軸で言っても、伏見区役所で説明やはる前に、あの物流センターの計画を発表しはったでしょう、それを怒ってはるんですよ。そういう経過じゃないですか、流れは。それは事実でしょう。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 物流センターの計画を京都市として発表したことはございません。不動産事業者様がどのタイミングから動き始めたかということについて、我々は知り得ないですが、令和3年に今回の地区計画制度の説明や、今後の地域未来投資促進法の説明を行い、令和4年1月に重点促進区域に指定して公表したうえで、今の取組を進めております。このため、京都市が地権者様や住民の方々に対して全く説明をせずに、急に地区計画の取りまとめの審議を行っている事実はありません。

○川崎会長 お願いいたします。

○山田こうじ委員 地域未来投資促進法で43ヘクタールの伏見の農地を指定しはったのは大分前ですよ。具体的にその説明会しはる前に、それに基づいてね、不動産屋が動いていたという事実があるわけですよ。だから、怒ってはるのは、京都市がちゃんと説明して、地権者の理解を得たうえで、その上で不動産屋さんが入ってくるとか、少なくともね、何で伏見区役所でやったんやと。一口の公民館でやるべきだったという話もしてはりましたわ。

とにかく、実際、客観的事実として22件あった農家が2件しか継続してできていない、継続してやはらった人も、ほんまに困ってはりますわ。まあまあ何とか農

業を続けたいと思っはるけど、先ほどのその前に入った不動産屋と騒音であつたり、日照の問題であつたり、夜間の照明の問題であつたり、一文交わしたけど、もうそれは反故にされて野村不動産に行っちゃつたと、こんなふうにも言うてはつてね。農業の振興こそ今求められているときに、貯留池の話もされていましたが、そんなんで対応できるようなものではないんですよ。野村不動産が開発する所は、あの地域で一番高いところなんです。そこがもう農地がなくなるということになるとね、排水の問題も今も承水溝3号に全部集めてというのは無理だろうという話を地元の人にはしてはりますわ。

地元に入って、しっかりと話聞いてもらわんとあかんと思うんですよ。農業上の土地利用との整合を図りつつ、高速ICなどの幹線道路からのアクセスが良い市街化調整区域において、産業用地の創出が必要。地域未来投資促進法もそうやけど、こんなことでね振り回されて、やり方も行き当たりばったりだし、京都のまちのつくり方もほんまに行き当たりばったりと言わなければいけないというふうに思います、私は。

結局、前も質問したら、京都市全体の担税力のためには、こういった物流センターが必要やと、こんなふうにおっしゃいましたけどね、出てくるのは、関電不動産開発でしょう、本社があるのは、大阪市北区中之島。税金そっちへ持っていかれるだけじゃないですか。

働く人、雇用を創出すると言うけど、不安定雇用ばかりを創出するようなホテルや何だかんだと呼び込んできて、京都市の市税収入に結びついてないということも検証する必要があると思うんですよ。

地域未来投資促進法で規制緩和したうえに、この税制上の優遇も認めてはるわけでしょう。固定資産税も含めて、京都市は優遇した分の5分の4やったか4分の3だか忘れたけど、国から補填してもらおうとはいへ、税金の面でも、補償する相手を間違えていますよ。

農家150万とか100万ではね、農業はやれへんのですわ。さっきも言うたけど、ビニールハウスは何千万掛かるんですよ、新たに作ろうと思ったら。排水設備してポンプ動かそうと思ったら、これも何百万ですわ。そういうことが分かっている

のかと。そんなことも分からんとね、農業潰して行って、担税力を上げるって。担税力に結び付いてへんと何遍も言うているじゃないですか。

何にも考えんと同じことばかり答弁しはるのは、僕は本当に許せない。以上。

○川崎会長 御意見はよく分かりました。ただ、都市計画審議会というのは地区計画というルールを制定することに対しての是非を審議しているということで、京都市は、この物流センターの事業そのものの主体ではありません。この事業主体というのは民間が主体ですが、これはどこでもこの問題だけじゃなくて、どこの事業でもそうなのでして、その中で、地区計画を立てるということも、これもその事業を行う主体の人たちが中心になりながら、京都市がそれに対して、京都全体で見るとこういうことですよということを補足しながら、我々で地区計画がどうあるべきかというのを誘導すると。その地区計画を今審議しております。

ですので、この事業主体が行う物流事業の企画に対して拒否をすとかいうことは、この審議会では議論できないので、そこは別の会議等でまたしていただければと思います。

ただ、もし言うとするならば、雇用創出とか有効利用の件において考えたときには、京都市で全体として、南部は雇用創出をしないといけないというようなこともありますし、それからこのまま放っておくと、もう担い手のない歯抜けのような遊休地がずっと続いていったときに、この有効利用というのをできるだけ経営的には都市経営的な視点の中で、税金が本社に持っていかれるとかいう話がありますが、そこで雇用が生まれることによって、ある種の有効利用・空間利用ができるということは一つの効果であると思いますし、都市的な、都市計画的な効果と、都市経営的な視点から見るとそういう効果が得られるということは一部あると思います

あと先ほどの論点の中で、説明会及び権利者合意の京都市に対する提出等の手続で、大きな問題点がなければ都市計画審議会でも審議できる視点というのは、そういうところなのかなと思って聞いておりました。

もし、何か有効利用とか、ほかにこういう事業者が来たときに、もう少し別の、もう少し前の段階で事業としてこうすればいい、農業振興はこうすればいい経営ができるというアイデアがあればですね、ぜひともそれはまたその事業に関わる主体

と直接お話いただいたり、住民の方々とムーブメントを動かしたうえで、事業主体となって、いいアイデアがあればどんどん出していただきたいと思いますし、山田委員がお怒りの視点というのは、私たちも農業というのは大事だとは思っておりますけれども、なかなかそれがですね、いいアイデアがなかなか出てこないというか、苦しい状況ですよね、どこの地域も。

その中でどういうふうにしていけばいいのかというのを、今後皆さんで、またいいアイデアがあれば考えていって、それがこの都市計画のプロセスの中に載るということであればですね、そこの部分を我々の裁定の範囲の中で審議していくということになるかと思っております。ありがとうございました。

ほかいかがですか、西山委員、お願いします。

○西山委員 よろしくお願いたします。今回の計画は物流センターの建設ということでございまして、計画の目標の所におきましても、新たな雇用の創出ということが掲げられているところでございます。

今回の計画によりまして、新たにどれぐらいの方が雇用されるという見通しであるのかという辺りと、第一弾の野村不動産の部分も含めるとその辺りがどうなのか、この辺は何か御見解ございますでしょうか。

○川崎会長 事務局、お願いします。

○事務局 野村不動産の方は今数字を持ち合わせておりません。今回の計画の雇用者数については、まだテナントが決まっておりませんので、確定した数字ではありませんが、大体350名程度を新たに雇用できるということを聞いております。また、実際に立地して、周辺の京都市内の企業様との連携で、付加価値として、京都府内の経済価値の平均額以上の経済効果があると聞いております。

○川崎会長 いかがでしょうか。西山委員、お願いします。

○西山委員 ありがとうございます。350人程度の雇用が生まれるということで、第一弾の方もかなり大きいものと思われまますので、それを含めるとかなり大きな雇用をし、それが経済を押し上げるというふうにつながるのかなと認識をいたしました。

近隣の京都府南部の自治体ですね、城陽市などでも物流センターの稼働が今相次

いでいるというふうに認識をしております。今回の向島地域のそういった京都市南部のそういったセンターとの競争力についてはどうなんですか。それが将来的にもどうなのか、これについて見解をお願いします。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 競争力という観点で、この間調査等はしておりませんが、向島の立地は、京都南インターと、久御山ジャンクションとの間ということで、高速道路の利便性が高い場所です。宇治と京田辺にも物流センターができておりますが、それらと比較しても、立地は良好だと考えております。

○川崎会長 よろしいでしょうか。

西山委員、お願いします。

○西山委員 次に、第一弾と、今回も物流センターのことなんですけども、飲食とか、食料品の関係、またものづくり等についての引合いはどうですか。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局お願いします。

○事務局 今我々が聞いているところで言うと、一部食品工場などの話もありますが、実際に動き始めているのは物流施設がほとんどといった状況です。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○西山委員 ありがとうございます。様々な確認をさせていただきまして、未来につながるよということ、この地域が京都市の成長に必ず寄与できるように、本市としても本気で取り組んでいただいて、ぜひ結果を出していただきたいということを要望させていただいて終わります。

○川崎会長 御意見ありがとうございました。

ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

(「はい」と発言する者あり)

○川崎会長 それでは、ちょっと時間も迫ってまいりました。御意見、御質問出尽くしたようでございます。ただいまの第361号議案につきまして、これから議決をいたし、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。

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 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す。ので、本案は原案どおり可決をいたします。

それでは長丁場にわたりまして、ありがとうございました。

以上で議案の審議は終了いたしました。委員の皆様方には、会議運営に御協力をいただき、また忌憚のない積極的な御意見を数多くいただきましたこと大変ありがとうございます。

これで本日の会議は終わります。

会議録署名

会長 _____

署名委員 _____
