

# 第83回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 令和7年3月28日（金）午後2時～午後3時58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362号 | 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）<br>地区計画の変更について<br>(京都市決定) | 大原戸寺町地区地区計画の変更        | 2  |
| 計議第363号 | 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）<br>地区計画の変更について<br>(京都市決定) | 向島国道1号周辺地区<br>地区計画の変更 | 24 |

### 報告事項

- ・ 次期京都市都市計画マスタープランの策定の検討に向けた都市計画審議会における部会の設置について（P. 45～）

## 2 議事の概要

【計議第362号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第363号議案】 原案のとおり承認された。（23名中、賛成20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                  |    |
| 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                     | 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 |
| 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<br>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   |
| 棕田   | 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 | 欠席 |
| 水野 | 真希  | 市民公募委員 |    |

○川崎会長 それでは、ただいまから議案の審議に入ります。

お手元の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、  
2議案でございます。これからの会議運営につきまして、各委員の皆様の御協力を  
お願いいたします。

計 議 第 3 6 2 号  
都 企 計 第 5 2 0 号  
令 和 7 年 3 月 7 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）

都市計画大原戸寺町地区地区計画を次のように変更する。

|                                                             |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                                                         |                        | 大原戸寺町地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 位 置                                                         |                        | 京都市左京区大原戸寺町の一部及び大原井出町の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 面 積                                                         |                        | 約 1 8 . 9 ヘクタール                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 地区計画の目標                                                     |                        | <p>当地区は、豊かな自然環境に包まれた大原地域の南の玄関口に位置しており、また、古来より旧若狭街道に多くの人々が往来するなど、独自の文化が継承されたまちである。</p> <p>国道 3 6 7 号の道路整備が進んだ現在も、旧道沿いには風情のある歴史的な町並みが残し、高野川と国道の間には新しい戸寺の顔となる町並みが形成されつつある。また、高野川の西岸には、地域医療の中心となる大原記念病院をはじめとする医療福祉施設や住宅地が広がっている。</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、集落ビジョン「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」に謳う豊かな自然、歴史、文化、風習、絆が今に息づく環境と調和する風情ある集落環境の保全・形成を図るとともに、医療福祉機能を維持し、生涯安心して住み続けることができる定住環境を整えることで、地域コミュニティの維持・増進によるまちづくりの活性化を図る。</p> |
| び 区<br>保 域<br>全 の<br>に 整<br>関 備<br>す ・<br>る 開<br>方 発<br>針 及 | 土 地 利 用 の<br>方 針       | 「大原戸寺 花の里 めでたいづくし宣言」に謳うこれまでの集落形態の維持と新しい人たちを迎えるための土地利用の促進に向け、市街化の抑制を基本に、戸寺のまちづくりにふさわしい一体的な土地利用の誘導を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                             | 建 築 物 等 の<br>整 備 の 方 針 | <p>1 建築物の用途制限により、定住の促進と地域コミュニティの維持・増進、活力ある集落づくりを目指す当地区にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。</p> <p>2 形態意匠等の制限により、大原戸寺町地区の豊かな自然環境と調和し、風情ある集落にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 計 地<br>区 区<br>整 画<br>備 備                                    | 地区施設の<br>配置及び規模        | 通路 幅員 4 メートル、延長約 4 5 0 メートル                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|        |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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9.2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>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 自己の居住の用に供する専用住宅</p> <p>2 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途</p> <p>イ 農産物販売所</p> <p>ウ 診療所</p> <p>エ 保育所</p> <p>3 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に掲げるもの</p> <p>4 第2号アからエまでのいずれかに掲げる用途に供する建築物で、当該建築物の周辺に居住している者が自ら当該業務を営むもの（床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>5 図書館又は公民館</p> <p>6 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。）</p> |
|        |            | 容積率の最高限度             | 10分の6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        |            | 建ぺい率の最高限度            | 10分の4（角敷地内等にある建築物にあつては、10分の5）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度        | 200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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>1 フェンスにあつては、道路境界線に沿って設置してはならず、敷地境界線に沿って設置する場合は、高さは2メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色又は灰色であること。</p> <p>2 擁壁にあつては、形態が石積みであること。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | かき又はさくの構造の制限         | <p>道路境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門及び管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 木製又は竹製のさく（表面が木製又は竹製に類する仕上げが施されたものを含む。）</p> <p>3 石積みその他これに類するもので、高さが1メートル以下のもの</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|        |            |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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3.0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>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 自己の居住の用に供する専用住宅</p> <p>2 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途</p> <p>イ 農産物販売所</p> <p>ウ 診療所</p> <p>エ 保育所</p> <p>3 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に掲げるもの</p> <p>4 第2号アからエまでのいずれかに掲げる用途に供する建築物で、当該建築物の周辺に居住している者が自ら当該業務を営むもの（床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>5 図書館又は公民館</p> <p>6 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。）</p> |
|        |            | 容積率の最高限度             | 10分の6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        |            | 建ぺい率の最高限度            | 10分の4（角敷地内等にある建築物にあつては、10分の5）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度        | 200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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | フェンスにあつては、道路境界線に沿って設置してはならず、敷地境界線に沿って設置する場合は、高さは2メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色又は灰色であること。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        |            | かき又はさくの構造の制限         | <p>道路境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門及び管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 木製又は竹製のさく（表面が木製又は竹製に類する仕上げが施されたものを含む。）</p> <p>3 石積みその他これに類するもので、高さが1メートル以下のもの</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|        |             |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|-------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 地区の区分       | 地区の名称                | C 地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|        |             | 地区の面積                | 約 6.7 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           | <p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 病院又は診療所</p> <p>2 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（老人ホームにあつては、特別養護老人ホーム又は高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（以下「サービス付き高齢者向け住宅」と言う。）に限る。）</p> <p>3 老人福祉センターその他これに類するもの</p> <p>4 共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅又は病院職員の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>5 寄宿舍（サービス付き高齢者向け住宅、介護保険法第 8 条第 20 項に規定する認知症対応型共同生活介護若しくは同法第 8 条の 2 第 15 項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護を行う施設又は病院職員の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>6 建築基準法施行令第 130 条の 3 第 2 号又は第 3 号に規定するもの（介護保険法第 8 条第 12 項に規定する福祉用具貸与若しくは第 13 項に規定する特定福祉用具販売又は第 8 条の 2 第 10 項に規定する介護予防福祉用具貸与若しくは第 11 項に規定する特定介護予防福祉用具販売を行うものに限る。）</p> <p>7 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 に規定するものを除く。）</p> |
|        |             | 容積率の最高限度             | 10 分の 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|        |             | 建ぺい率の最高限度            | 10 分の 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|        |             | 建築物の敷地面積の最低限度        | 500 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）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|        |             | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | フェンスにあつては、道路境界線に沿って設置してはならず、敷地境界線に沿って設置する場合は、高さは 2 メートル以下であり、色彩がこげ茶色、薄茶色又は灰色であること。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        |             | かき又はさくの構造の制限         | <p>道路境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門及び管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 木製又は竹製のさく（表面が木製又は竹製に類する仕上げが施されたものを含む。）</p> <p>3 石積みその他これに類するもので、高さが 1 メートル以下のもの</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        | 土地の利用に関する事項 |                      | 計画図に表示する樹林地等の区域については、樹林地又は草地として保全する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

「区域、地区整備計画の区域及び樹林地の区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

本都市計画は、豊かな自然環境に包まれ、大原地域の南の玄関口に位置し、古来より京と若狭地方を結ぶ旧若狭街道に多くの人々が往来することで、独自の文化が継承されている当地区の地区計画を変更することにより、豊かな自然環境と調和する風情ある集落環境の保全・形成を図るとともに、地区が抱える「少子高齢化・過疎化」による人口減少の課題に対し、医療福祉の需要に対応した施設の充実を図り、生涯安心して住み続けることができる住環境を整えることで、地域コミュニティの維持・増進や、まちづくりの活性化を図るものである。

○川崎会長 まず、計議第３６２号議案を議題といたします。この議案は、大原戸寺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３６２号議案につきまして御説明をいたします。

２、計議第３６２号議案のフォルダのうち、星マークの付いている資料１－３説明資料を御覧ください。資料の上の方を紫色で表記している資料でございます。

本議案は、地元のまちづくり組織である戸寺町まちづくり委員会から都市計画の要望を受け、大原戸寺町地区地区計画を変更しようとするものでございます。

次のスライドを御覧ください。

それでは、大原戸寺町の地区の概要から御説明をいたします。

大原戸寺町地区は、豊かな自然環境に包まれた大原地域の南の玄関口に位置しておりまして、古来から旧若狭街道に多くの人々が往来するなど、独自の文化が継承されてきた地区でございます。市街化調整区域である地区周辺の現在の都市計画制限は、表に記載のとおりでございます。

次のスライドを御覧ください。

まず、地域のまちづくりの取組として、現在の地区計画策定の経緯を説明いたします。大原戸寺町では、少子高齢化の進行が予想される中、平成２３年１１月に戸寺地区まちづくり検討委員会を立ち上げ、地域の将来像を地域住民で共有しながら、地域にふさわしい街並みの形成や地域コミュニティの活性化に向けた検討を進めてこられました。

平成２４年６月には、まちづくりビジョンとなる大原戸寺花の里めでたいづくり宣言を策定し、併せて集落のマスタープランとなる戸寺地区まちづくり計画がまとめられました。

その後、このビジョンの実現に向け、様々な検討を経て、戸寺地区まちづくり検討委員会から、高野川東側の川東地区における地区計画策定の御要望をいただき、平成２５年１２月に地区計画を策定したものでございます。

次のスライドを御覧ください。

次に、今回の地区計画変更に係る経過でございます。

地区計画策定以降、まちづくりビジョンの下、地元で様々な集落整備に取り組まれ、令和２年からは、戸寺町の高野川西側地区においても、川東地区と同様に新たな居住者を迎えることとして、大原記念病院の医療福祉機能の維持、発展により、安心して住み続けられる定住環境を整えることを委員会で検討してこられました。

それらの検討を基に、令和６年１月に戸寺まちづくりビジョンの一部追加、それから、同年７月から８月にかけて説明会やアンケートの実施されたうえで、１１月に地区計画変更に関する要望書を本市に提出いただきました。

次のスライドを御覧ください。

こちらがまちづくりビジョンと要望書を抜粋したものでございます。

まず、まちづくりビジョンには、６番の、「人の心に寄り添い、安心して住み続けられるまちを目指します」という記載が追加されました。これは、新たに拡大する地区内にあります大原記念病院の医療福祉機能の維持を意識したものでございます。

また、このビジョンを基に作成された戸寺地区の新たな地区計画決定に関する要望書においては、その実現のために地区計画を活用して、医療福祉機能の維持を図ること、道路が未整備である拡大エリアにおいて、地区施設として通路整備を行うことが示されております。

次のスライドを御覧ください。

ここから、この要望書を基に作成しました地区計画の変更案について御説明をいたします。

まず、地区計画の内容でございます。

地区計画の目標につきましては、まちづくりビジョンにうたう、豊かな自然、歴史、文化、風習、絆が今に息づく環境と調和する風情ある集落環境の保全・形成を図ることに加えまして、今回、医療福祉機能を維持し、生涯安心して住み続けることができるとの文言を追加することで、定住環境を整え、地域コミュニティの維持・増進によるまちづくりの活性化を図ることとしております。

次のスライドを御覧ください。

次に、方針について御説明をいたします。

土地利用の方針、建築物等の整備の方針につきましては、いずれも変更ございません。

次のスライドを御覧ください。

次に、地区の区分と方針について説明をいたします。

地区の中央を高野川が流れておりまして、川の東側、川東地区をA地区、川の西側、川西地区のうち北側をB地区、南側をC地区といたします。

A地区は、当初地区計画が定められているエリアであり、専用住宅と農地が大部分を占めております。これまでどおり集落環境の保全、形成を図ります。

B地区は、専用住宅と農地が大部分を占めており、A地区と同様に集落環境の保全、形成を図ります。

C地区は、大原記念病院の敷地でありまして、病院や特別養護老人ホームが立地しております。医療福祉機能を維持することで、生涯安心して住み続けられる定住環境を整えます。

次のスライドを御覧ください。

ここから地区整備計画の内容について御説明をいたします。

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域として建築行為等が厳しく制限されておりますが、地区計画で定めた用途については建築が可能となります。

B地区については、A地区と同様とし、住居系の用途を建築可能とするとともに、住居系以外の用途については、従来より市街化調整区域において建築可能な用途のうち、当該地区にふさわしい記載の用途を建築可能といたします。

次のスライドを御覧ください。

次に、B地区の容積率等の制限についてでございます。

豊かな自然環境と調和した、ゆとりある居住環境を保全するために、全てA地区と同じ内容といたします。

次のスライドを御覧ください。

次に、C地区の用途の制限についてです。

医療福祉機能の維持を図るために必要な用途として、病院、診療所、老人ホーム、老人福祉センター等とともに、共同住宅、寄宿舍、福祉用具の販売、貸与を行う施

設等を建築可能といたします。

なお、2、4、5については、サービス付き高齢者住宅等のみとしまして、有料老人ホームや通常の共同住宅についてはこれまでどおり建築はできません。

次のスライドを御覧ください。

C地区の容積率等の制限についてでございます。

容積率、建蔽率につきましては、サービス付き高齢者向け住宅等の一定規模の建築物の立地ができるよう、現行の市街化調整区域の制限どおり容積率100%、建蔽率60%といたします。

なお、建蔽率の最高限度については、別途、風致地区による制限が掛かります。

また、敷地面積の最低限度は、現在立地する建築物のうち、敷地面積が一番小さい施設に合わせて500平方メートルとします。

高さ制限については、A、B地区と同じ10メートル、軒高7メートルとします。

次のスライドを御覧ください。

次に、形態・意匠の制限でございます。豊かな自然環境と調和し、風情ある街並みを保全するため、フェンスについて、A地区と同じ制限をB、C地区にも規定いたします。具体的な制限内容は、記載のとおりでございます。

次のスライドを御覧ください。

垣、柵の構造の制限についても、A地区と同じ制限をB、C地区に規定します。

また、所有者の方の負担を軽減し、適切な維持管理を行えるように、木製又は竹製の柵については、金属製や樹脂製の類する仕上げのものも可能といたします。

その他の具体的な制限内容は、記載のとおりでございます。

次のスライドを御覧ください。

最後に、地区施設についてでございます。

今回新たに指定しますB、C地区の西側エリアにおきましては、建物の建築に必要な道路がないため、既存の河川管理用通路を拡幅し、幅員4メートル、延長約450メートルの通路を整備いたします。これにより当該通路沿いでは、建築基準法の認定を取得することで、専用住宅の建築が可能となります。

以上が地区整備計画の内容でございます。

最後に、法定縦覧及び意見書についてでございます。

本地区計画の案の策定に当たりまして、令和7年1月に京都市市街地景観整備条例の規定に基づきまして、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、京都市地区計画等の案の作成に関する条例に基づく原案の縦覧を経て、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、理由説明書を添えて、令和7年2月13日から2月28日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ意見書の提出はございませんでした。

計議第362号議案の内容の説明は、以上でございます。

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362号議案につきまして、質疑、応答に移りますが、まずスクリーンに向かって右側の学識、行政、市民公募委員の方々から御意見をお伺いしたいと思います。その次に、スクリーンの左側の座席の市会議員の先生方の順で行いたいと思います。

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

森委員、お願いします。

○森委員 ありがとうございます。私は以前京都の山間地域でまちづくりに関わってきたことがございまして、そういう所から確認をしていきたいんですけども、この大原地区は平成25年に地区計画を策定されて、10年以上経っているんですけども、A地区におけるこれまでの住宅の新築の件数、そのうち外から入って来られた方の件数、また、元々の総件数が分かればお教えいただけますか。

○川崎会長 事務局いかがでしょうか。

○事務局 A地区での開発の実績ということで御質問いただきました。

東側については、令和6年の年末時点の数字ではございますけれども、これまで11件の開発許可をしております。

そのうち、実際に定住した数、新しく住まわれた数として把握しております数字



は6件と認識しております。以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。森委員、いかがでしょうか。

○森委員 ありがとうございます。総件数はちょっと分からないかもしれませんが、多分100件もないかなと思うんです。ということは、1割ぐらいは新しい方が来ているということで、なかなか山間部の集落で人を増やすというのも難しいですし、そもそも御説明がありましたように、市街化調整区域は市街化を抑制するという区域ですので、農林漁業に関わる施設か農林漁業を営む方が住む住居、若しくは、駅とか公民館といった公共的な施設に限られた建築しか許されないと都市計画法で規定されています。これが規定されたときは、恐らく市街化を抑制するという意味で、あるいは、どんどん拡大していく市街地のことを考えると、これでよかったと思います。ただし、今からのことを考えますと、その建築制限がまちづくりをしづらくしているというのも事実です。

そこで最初から、除外規定が定めてあり、それが地区計画です。地区計画を定めると、ルールが定まるのでいたずらに無秩序に市街化することは避けられることから、除外規定があります。そのルールは皆さんで決めなければいけないので、また悩まれるんですけれども。

最初の平成23年の戸寺のまちづくり委員会から数えると、もう15年近くまちづくりをしてこられていますが、当初いわゆる住居系のエリアでの取組だったのが、西側に拡充をして、地域にとってもなくてはならない福祉医療系の機能をちゃんと維持していこうということだと思うんですけれども、令和2年以降、合意形成のプロセスにおいて、何か苦勞をされた事例がありましたら教えて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 苦勞した事例として把握しているものはないんですけれども、当然ながら、今現在調整区域で制限が掛かっておりますので、開発許可を取ったりとか、そういういった手続が一定ございます。当然ながら認められないケースもあると思います。

今後、この地区計画ができれば、川の西側の地区においても、東側と同様に取組が進んでいくと思いますので、そういったところで地域の方に実感していただける

ような制度になればよいというふうに思っております。以上です。

○川崎会長 森委員、いかがでしょうか。

○森委員 ありがとうございます。少ない件数であったとしても、ルールを決める、合意を得ていくというのはなかなか大変なことだと思いますし、11号区域というのがありますが、集落を維持していくために一番有効な手法は地区計画だと思いますので、ぜひこういう事例がほかの地域でも広まっていただきたいと思います。以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。地区計画の意義について非常に重要な御発言でございました。

ほか、いかがでございますでしょうか。はい、お願いいたします。是永委員、お願いします。

○是永委員 ありがとうございます。1点教えていただきたいんですけども、C地区の方で、山の斜面の所が大分ぐると広がっていて、今現在の住宅など建っていないと思うんですけど、これが一方で京都市のハザードマップを見てみますと、土砂災害とか水害等の土砂災害のエリアとかぶっているのかなという感じがするんですけど、そういう所に住宅などを建てられるというエリアを入れたほうがいいのか、その辺の過程を教えていただきたいです。

ハザードマップで危険のエリアになっている所は、事前の説明ですと、散歩される所ということだったので、それだったらこの範囲から外してもよいと思ったので、その辺り教えていただけると。

○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。

○事務局 地区計画を定めるに当たっては、京都市で運用基準というのを別途定めております。この基準で、おっしゃった土砂災害特別警戒区域、レッドゾーンであったり、農業を促進するような農振農用地等については、外すとしておりますので、今回の区域拡大範囲については、そういった所は外した形にさせていただいております。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○是永委員 重なった図で見えていないんですけど、大原病院の所がちょっとかぶっ

ているように見えたんですけど、それを外しているということでもいいということですね。

○事務局 はい、そうでございます。

○是永委員 ありがとうございます。

○川崎会長 ありがとうございます。

注意深く見ていただいているとは思いますが、ハザードマップはなかなか更新されないの、昔何か災害が起こってもそのまま何年も置いてあるようなことがあって、河川などが整備された後もそういうものもあるので。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。山田委員、お願いします。

○山田忠史委員 ありがとうございます。これは、この事例に当てはまるという話でもないと思いますし、また、都市計画法で扱う話ではないかもしれませんが、ちょっと一般論として都市計画におけるコメントみたいなものなんですけど、これから高齢化社会が進んでいく中で、病院側にインフラとしての公益性が高まっていくのは間違いなくて、それゆえに、今、日本全国色々な所で病院を中心とした健康まちづくりみたいな構想が出ています。そういう面でいうと、こういう計画が、今回の計画に含まれていることというのは望ましいことなんだろうと思うんです。

一方で心配なのは、病院がここに中長期的に本当に位置し続けるだろうか、あるいは、少なくとも今と同じ規模の病院経営をし続けるだろうかというのは、極めて曖昧な点がありまして。というのも、病院の公益性が高まる一方で、病院経営のビジネス化というののもかなり進んでいるんですよね。いわゆる他産業からの投資対象にもなっているということなんです。

そういうことを考えますと、願望としては続けてほしいんですけども、ビジネスの論理から出ていくことも今後あり得るんですけど、そう思うと、今後の都市計画って都市経営が大事とよく言いますけれども、その都市経営における小さくない部分を民間主導、民間活用ということでやっていくんだろうと思います。

そうすると、一方で我々がどれだけ民間企業のビジネスモデルとか経営戦略を理解して、その都市計画を立てているんだろうというのは、甚だ疑問な所があるんで

すよね。それも、病院だけに限らず、交通システムも含めてです。ですので、こういう病院を中心としたまちづくりというのは一つの問題提起をしているようにも思いますので、今後の都市計画においては、そういう民間ビジネスモデルや経営戦略などを本当に頭に入れてやっておかないと、土地利用的には認めても結局そこから撤退されてしまってはどうしようもないということを感じます。

○川崎会長 都市経営的にすごく重要なお話ですよね。病院経営は、公益性があるだけに特に難しいというふうにお聞きします。大学の病院でも赤字が続く所が多いので、その辺りをしっかりと丁寧に見極めていただくということを御意見として承りました。

ほか、よろしいでしょうか。市木委員、お願いします。

○市木委員 川西地区で分かれば教えてほしいんですけども、地区施設として河川管理用通路を拡幅されると伺ったんですけど、水道管、下水は現状どうなっていて、この後どうなる見込みなのか教えていただければと思うんですけど。

○川崎会長 いかがでしょうか。事務局、お願いします。

○事務局 現在B、C地区の下水道については、北側から若干伸びている部分と、あと南側から北に伸びている所は整備されております。

今後、当然宅地化が進んでいく場合の整備については、そのときにまた改めて判断ということにはなりますけれども、一定は延びているというのは確認しております。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○市木委員 北側というのは、川西地区とつながっていて、南側というのは新しく整備される4メートル道路の下に管路があるという理解でよかったですか。

○事務局 北側というのが、具体的に図で申しますと、B地区の一番北端の辺り、ちょうど地区施設で定めています青色の線があるんですけども、B地区の左端の所に沿ってつながっている所の北端からやや南に伸びているものが北側からのもの、そして、南側については、C地区の西端の辺りから北に向かって伸びているものということになります。

○市木委員 分かりました。だから、いずれも4メートル道路の下ということですよ。

ね。

○事務局 そうなります。

○市木委員 分かりました。

○川崎会長 よろしいでしょうか。ありがとうございました。

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委員の皆さん、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。それでは、大津委員からお願いできますでしょうか。

○大津委員 私、市会の委員会でも何度かこれに関する件を取り上げたことありますが、京都市は周辺部、山間部の移住定住を促進しているにもかかわらず、実際移住したいという方が来られたときに、実際に供給する住宅がないということで、呼び込んでのに、来たら無理ですというような状態が続いていたので、ぜひこういう取組してくださいという話をしていましたので、概ね賛同の立場ではあります。ただ、山間部全体として、鉄道が遠いこともあって、空き家だけど手放さないのになかなか新しい人を迎えられないという課題もあると思うんですが、もちろんそれが非常に課題なのは理解しているんですが、一方で、空き家が残っている中で、新しい住宅を作る都市計画というのは、ちょっとちぐはぐなところもあると思いますので、この地域の空き家の状況と、地元からの要望でもありますので、地元でのこの空き家解消に向けた取組がどういったことが行われているのか教えてください。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか、状況をお願いします。

○事務局 ありがとうございます。空き家についての数字は持ち合わせていないんですけれども、一定数あるというふうには聞いております。

おっしゃるように空き家のまま放置されているというのは、やはりもったいない話もございますので、今回地区計画が策定できれば、ここにもともと住んでおられた方以外でも、当然移り住んでくるのが可能になってきますので、その辺りで活用していただくのは可能になるかなと思います。

○大津委員 今私申し上げたのは、どちらかというと需要ではなく、供給側サイドでして、これも持ち主の方の御意向なので仕方ないんですが、来られる方云々ではなくて、持っている方がずっと代々の家だからとか、様々な理由で手放さない、要

は供給側の問題ですね。これがなかなか課題の解決が難しいと思うんですが、その状況をちょっと確認したいと思います。来られた方の需要があるのはもちろん分かっているんですが。

○川崎会長 いかがでしょうか、持ち主のことですね。

○事務局 データとしては持ち合わせていないんですけれども、おっしゃるように、当然、相続関係等もあったりするというのは考えられます。この辺りの地域の方は当然課題としては持っておられまして、取組について現時点でお伝えできる内容はないんですけれども、おっしゃる課題というのは、ここに限らずだと思いますが、全市的にもそういった課題はお持ちという状況です。

○川崎会長 ありがとうございます。はい、お願いします。

○大津委員 今おっしゃったとおり、他の地域にも同じような都市計画の変更が広がる可能性あると思いますが、もちろん持ち主の御意向がありますので、一方的にすることはできませんが、空き家の解消についてもセットで地域の方に考えていただくということは、市としても認識しておいていただければと思います。以上で終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。重要な課題でございますね。ありがとうございます。今後検討していただきたいというふうに思います。

では次に、おんづか委員、お願いします。

○おんづか委員 私も基本的には賛成の立場であります。考え方として確認をさせていただきたいのが、先ほど市木委員の方からございました地区施設の扱いです。4ページにありますように、4メートルの拡幅整備をするということが書かれているわけですが、道路を4メートルに拡幅する主体者は誰なのか。要は京都市としてその道路を4メートルの道路を整備するということで進められるということが協議の中で進んでいるのか、それとも、地元の方で取り組んでいただきたいということなのか、その辺についての考え方ですけど、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 地区施設については、現在、3メートル幅については京都市所有となっておりまして、それに土地を1メートル貸していただくような形で4メートルを確

保しようと思っています。

整備に当たっては、今回大原記念病院さんの方で舗装をするなどを予定されていると聞いています。

○川崎会長 整備は病院で、維持管理はどうなりますか。

○事務局 維持管理については、3メートル幅については引き続き河川管理用通路になりますので、京都市で管理しつつ、残り1メートルについては、民地になりますので、各自で管理していただくという形になります。

○川崎会長 それぞれ分担ということですね、ありがとうございます。

おんづか委員、いかがでしょうか。

○おんづか委員 はい、分りました。ということは4メートル道路ですけど、1メートル分については、その隣接している土地の所有者が提供したことになるので、そこはそのまま私有地として残って、道路使用するというだけの状況だということですね。

これについて、今のところその所有者の方々については、全て了解が得られていて、建築ができるような道路になるのは、それほど時間が掛からないということで進んでいるのでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回地区計画を定めた後に、既に整備が予定されておりまして、もう間もなく4メートル幅は確保されるという状況になります。

○おんづか委員 分かりました。延長で450メートルということで、かなりの距離なので、そこでうまくいかないところがあると、地区計画ができて、住宅が建たないということになりかねないので、そこについては京都市も協力できることはしていただきながら、うまく考慮していただくようお願いしたいと思います。終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。

それでは続きまして、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。

この地域は、市街化を抑制する市街化調整区域ということで指定され、その後の

状況が森委員の方からもお話があったような状況の変化があったということでもあります。それに当たっては、戸寺地区まちづくり検討委員会、これが平成23年11月に設立をされています。

そういった状況の中で、こういった機運が生まれたのだらうなというふうに思うんですけど、その辺の設立の経過と、まちづくり委員会がどういう構成になって運営されているのかについてお聞きしたいんですが、いかがですか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 平成23年8月になりますけれども、当時東側で、地区計画の策定に向けて地域住民の方々が中心となって立ち上げられた組織としてまちづくり検討委員会がございます。

その後、この集落の抱える問題の議論をいただきながら、東側で地区計画を定めてこられたという形です。

○川崎会長 経過はそれでよろしいでしょうか。

○山田こうじ委員 大原記念病院の敷地も含まれているので、大原記念病院は、かなり関与されているんじゃないのかなというふうに思ったりもするんですが、それはそれとして、先ほどのC地区の山の部分、新たに作られる4メートル道路を境にして、わざわざ山の地域までかなり広げて指定されていると。

この地域には、病院の機能であったり、職員の住宅であったり、建設できるものを指定して建築できるという形で地域が指定されているので、この山の部分がどうなるのかというね。先ほど、レッドゾーンを除外しているというお話でしたけども、ここに大原記念病院が更なる病院の関連施設を建設する計画があるのかどうかお聞きしたいんですが。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 今後の大原記念病院の予定といたしましては、サ高住という、サービス付き高齢者向け住宅というのを今後予定されているという状況です。その南側にちょっと張り出している所ですけども、こちらは過去に開発許可等を取られたときの敷地予定として入っていた区域でありまして、それを今回そのまま区域として設定しているものになります。



この山の範囲で開発をする予定ということではなく、あくまで敷地面積として設定されています。実際にこの辺りに入院されている方が時々リハビリを兼ねてこの山の方を歩かれたりとかということもあるというふうに聞いておりますので、そういった意味で一体的な利用をされると聞いております。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 はい、分かりました。

一定の範囲を指定されている場所は大原記念病院の敷地という形になっているので、この山の部分も含めて、大原記念病院がお持ちの土地を指定したというふうに理解したらいいのでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 はい、そうでございます。

○山田こうじ委員 分かりました。結構です。

○川崎会長 はい、ありがとうございます。

それでは、椋田委員、お願いします。

○椋田委員 森委員からもありましたけども、やっぱり世帯数が80、100ないという所で、人口も500人いはいはらへん。京都市のバリエーションというのは、やはり色々な種類の住宅環境がある。特に、面積の4分の3、75%が山林ですね。

そういう中で、ここに住む魅力というものの、そしてもう一つは、ターゲットとすべき年代ですね。そこでやはり問題なのは小学校が遠いんですよ、行くのに。子育てするのにね、学校が遠いというのは大きなネックです。

ですから、やはり道路を整備するだけと違って、今後、コミュニティ交通というものをしっかりと確保できるようにすると。もう一つは、京都市の今やっている移住定住のための京都安心すまい応援金、これを使ってリフォーム、リノベーションしてもらおうとか、総合的な施策にもっていかなあかんと思いますよ。

というのは、お年寄りがやはり多い中で買物に行くのも、年行けば、公共交通が京都バスしかありませんから、なかなか難しい。だったらこの病院に、色々な機能、例えば東日本大震災で津波で流されたりした地域が、郵便局の機能があったり、日常生活のお買物ができたりする小さな集落を作ってはるんですよ、東北では。

そういうのも一つの参考にするというのが一点と、国土交通省が今、補助金を出してくれますので、グリーンスローモビリティというものができると。4人乗りから20人乗りまであります。都会では池袋に走っていますし、観光地やったら日光とか、そして広島の前原の浦ですね、そういう所で走っている交通システム。20キロしか出ないんですよ。運転されている方も高齢者です。

ですから、今後の少子超長寿社会を乗り切っていくのと同時に、若い人がどうやったら住んでもらえるかということも含めて、この道路整備というのは大きい問題があると思います。

ですから、これだけやって終わりと違って、宣言も出してはるわけですから、今後の京都市の全体の施策において、この地域にクローズアップさせていただく提案と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。交通を含めて総合的に日常を支えるような新しいまちの政策ということで、非常に貴重な御意見です。

今のところはターゲットとしてどういうイメージされているのか、事務局、もしコメントがあれば、いかがでしょうか。

○事務局 生活していくうえでは交通機関は、当然必要になります。今のところ、幸いなことに路線バスが走っている状況ですけれども、それが走っていないエリアもあつたりします。その辺りは関連する政策等と融合しながら、地域の声を聞きながらしっかりと取り組んで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。グリーンスローモビリティというのは、カートみたいな、小型のものでしたか。

○椋田委員 おっしゃるとおり、一番小さい4人乗りは、ゴルフ場のカートみたいなものです。大きいものは20人ぐらい乗れますし、車椅子もそのまま乗れる、これが池袋を走っています。そしてエアコンも付いています。ですから、道のサイズに合わせて、旅客数に合わせていろんなセッティングができています。

もう一点補足ですけど、ここは保育園が入りやすいです。比較的近い八瀬保育園というのがありますが、今の入所状況を見ていたら、すぐ入れますわ。だからそういうことも押して行ってほしいんですよ。子育て支援ということも含め

て、よろしく願いしておきます。

○川崎会長　ありがとうございました。

それでは御意見、御質問が出尽くしたようでございますので、ただいまの計議第362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。人数の確認を。

（賛成者　挙手）

○川崎会長　ありがとうございました。それでは、お手をお下げくださいませ。賛成多数ということですので、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 3 6 3 号  
都 企 計 第 5 2 1 号  
令 和 7 年 3 月 7 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、向島大黒、向島新大河原の各一部                                                                                                                                                                                              |
| 面 積                |               | 約 １０．９ 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 |               | <p>1 道路 1号 幅員9メートル、延長約343メートル<br/>道路 2号 幅員9メートル、延長約267メートル<br/>道路 3号 幅員12メートル、延長約178メートル</p> <p>2 緑地 1号 約3,750平方メートル<br/>緑地 2号 約2,295平方メートル<br/>緑地 3号 約1,385平方メートル</p> <p>3 雨水貯留施設 1号 約6,660立方メートル（地下に設ける。）<br/>雨水貯留施設 2号 約3,024立方メートル（地下に設ける。）<br/>雨水貯留施設 3号 約2,496立方メートル（地下に設ける。）</p> |
|        | 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    | <p>次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) 事務所<br/>(2) 倉庫<br/>(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。)<br/>(4) 前3号の建築物に付属するもの<br/>(5) バス停留所の上屋</p>                                                                                                                                              |
|        |             | 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    | <p>次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) 事務所<br/>(2) 倉庫<br/>(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。)<br/>(4) 前3号の建築物に付属するもの<br/>(5) バス停留所の上屋</p>                                                                                                                                              |
|        |             | 建築物の容積率の最高限度  | 10分の20                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |                        |                       |                                                                                                                             |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                        | 建築物の<br>建蔽率の<br>最高限度  | 10分の6                                                                                                                       |
|  |                        | 建築物の<br>敷地面積の<br>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<br>高さの<br>最高限度  | 35メートル                                                                                                                      |
|  | 地区の<br>区分              | 地区の名称                 | C地区                                                                                                                         |
|  |                        | 地区の面積                 | 約2.3ヘクタール                                                                                                                   |
|  | 建築物<br>等に関<br>する事<br>項 | 建築物等の<br>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。<br>(1) 事務所<br>(2) 倉庫<br>(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。)<br>(4) 前3号の建築物に付属するもの<br>(5) バス停留所の上屋 |
|  |                        | 建築物の<br>容積率の<br>最高限度  | 10分の20                                                                                                                      |
|  |                        | 建築物の<br>建蔽率の<br>最高限度  | 10分の6                                                                                                                       |
|  |                        | 建築物の<br>敷地面積の<br>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<br>高さの<br>最高限度  | 36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、続きまして、次に、計議第３６３号議案を議題とさせていただきます。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議案でございます。

それでは、事務局の方から御説明をよろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第３６３号議案につきまして、御説明をいたします。

２、計議第３６３号議案のフォルダのうち、星マークの付いている資料２－４説明資料を御覧ください。資料の上の方を青色で示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についてでございます。

令和３年３月に取りまとめられ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、近接するらん進都との相乗効果の発揮が期待できることから、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をされました。

以降、民間企業により立地検討が進められ、令和６年４月以降、赤枠でお示ししております箇所において、既に地区計画を策定しており、２件の物流倉庫事業が進められております。

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。

なお、重点促進区域内において、良好な産業用地として必要不可欠な道路について、黄色に着色しております既存道路を主要な道路として位置付け、開発の進捗状



況に応じて幅員が9メートル以上又は12メートル以上となるように拡幅することとしております。

次のページでございます。

本地区では、霞ヶ関キャピタル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でございます。

図中に、赤斜線でお示ししております約2.3ヘクタールの区域が今回追加する区域でございます。なお、赤枠でお示ししております区域は、決定済みの約8.6ヘクタールの区域でございます。

本地区は、市街化調整区域内に位置し、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200%、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。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。これらについては、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、地区施設の整備の方針でございます。

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。これらについても、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、黄色で標示しております道路は、延長約57メートルにおいて幅員9メートル以上となるように、オレンジ色で標示している道路については、延長約178メートルにおいて幅員12メートル以上となるように、それぞれ事業者において拡幅をすることとしております。緑色で標示しております緑地は、約1,385平方メートル、水色で標示しております雨水貯留施設は、約2,496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おります。

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、これらの建築物に附属するもの、バス停留所の上屋としております。

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、36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。

京都市地区計画等の案の作成に関する条例に基づく原案の縦覧を経て、都市計画法第17条第1項の規定に基づき、理由説明書を添えて、令和7年2月13日から2月28日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出が1通ございました。

意見としましては、「既存同類2件よりさらに河川に近いので、このエリアが重点地区として発展するためにも、浸水対策をエリア全体で検討、方針決定してから個別の地区計画を進めるべき」といった御意見をいただきました

御意見に対する本市の見解でございます。本地域では、もともと農地であった事業地が開発されることによって雨水流出量が増加し、雨水の流末である巨椋池排水機場への負荷が増加することがないように、各事業者において雨水貯留施設を設置するように求めているところであります。これによりまして、重点促進区域内での開発の進捗に併わせて、必要な流出抑制が取られるよう、浸水対策の方針を定めているところでございます。

なお、この方針につきましては、水路の管理者である巨椋池土地改良区と調整済みでございます。

計議第363号議案の内容の説明は、以上でございます。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございました。

それでは、この計議第363号議案につきまして、質疑応答に移りたいと思います。

まず、スクリーンに向かって右側の座席の学識、行政、市民公募委員の方からお聞きしたいと思います。御意見、御質問のある方は挙手をお願いしたいんですが。

では、森委員、お願いいたします。

○森委員 ありがとうございます。

この件についても、位置付けなどを確認しておきたいんですけども、4番のスライドを出していただけますか。同じ市街化調整区域でも、集落の話ではなくて、現状は農地が中心のエリアの話です。

マスタープランでの位置付けでは、ものづくり産業等の集積地における土地利用ということで高速道路のインターチェンジに近接し、農地など周辺環境とも調和する産業の集積を図るということで、この交通の結節点に近いというのが一つのポイントだと思います。

その中で、マスタープランにおいては、下のように将来像と暮らしのイメージの所で書いているということで、新たな産業の集積地を調整のうえ作ろうというような趣旨だと理解をしています。

そのうえで、地域未来投資促進基本計画に定める重点区域というのが掛かってい

るんですけども、こちらについてどのようなものか御説明いただけますか。

○川崎会長 お願いいたします。いかがでしょうか。

○事務局 地域未来投資促進法は、地域の特性をいかして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済効果を及ぼす地域経済牽引事業を促進することを目的としている法律です。京都市は、この法律に基づき、先ほど委員から御説明があった市町村が作成する地域未来投資促進基本計画の対象区域にある促進区域のうち、特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域を重点促進区域として定めております。

本市では、市街化調整区域である向島国道1号線周辺エリアの面積約43ヘクタールを本市の基本計画において重点促進区域に設定し、現在の取組を進めている状況でございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。お願いします。

○森委員 今御説明があったように、都市計画上の位置付けもあって、産業政策上も位置付けされているということかと思えますけれども、毎回議論になるところだと思うんですけども、基本的には農業も産業ですし、物流も含めた、ここに定めてあるようなものも産業という中で、そこで調整を図って、土地利用を定めていく。そのために地区計画を定めて、いたずらな市街化を図るのではなく、ルールを作って市街化をしていこうということだと思えます。

最後に、このプロセスでどのような説明あるいは同意を得ていくかというのを御説明いただけますでしょうか。

○川崎会長 お願いいたします。

○事務局 まず、地域未来投資促進法を適用し、市街化調整区域における産業用地の創出を図る取組については、令和3年3月に説明会を実施し、制度の周知を図っております。

また、この法律と、都市計画決定手続を行うに際しては、事業者様と土地所有者様の間の土地売買契約等を確認し、土地所有者様の意向を確認したうえで手続を進めるといったプロセスを取っております。今回につきましては、事業者様が主体となって、令和6年10月に周辺の土地所有者様等を対象とした説明会を開催してお

り、その場で施設の整備計画や、営農環境への配慮事項等の説明を行っております。これらの説明内容につきましては一定の理解を得ていると我々は考えており、節目節目で、市民や土地所有者様との調整を丁寧に行い、合意形成を図ったうえで手続を進めているといった状況でございます。

○川崎会長 プロセスについてありがとうございました。

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。

（「なし」と発言する者あり）

○川崎会長 それでは、次に、こちらの市会議員の委員の先生方から御質問を伺いたいと思います。まず挙手をお願いできますでしょうか。そうしましたら、平井委員からお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

○平井委員 よろしく申し上げます。

今回の地区計画の変更は、主にこの地域で、三つ目の産業用地を誘致するためのものだという理解をしております。

京都市の農業問題については、後述、山田議員から恐らくされると思います。

私からは、自然環境への影響についてお伺いしたいと思います。

向島国道1号周辺地区地区計画について、これまでA地区では環境影響評価審査会が開かれて、様々な課題や懸念が審査委員はもちろん、市長からも意見として出されていまして。

京都市会のまちづくり委員会で、B地区についてはどうかという話を聞きましたけれども、この審査会を開くことについて、検討しているとは言いましたけれども、現在も開かれていない状況でありまして、今回C地区も含めて、B地区とC地区についての審査会が開かないものなのか、開かないならば、理由は何かを教えてくださいたいと思います。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 環境アセスメントの御質問だと思います。環境アセスメントの条例に基づく手続がA地区で行われているんですけども、B地区の関電不動産の案件につきましては、現在、建物の詳細設計を進めているところであると聞いておりますので、その設計が進む中で、アセスメントの対象に該当すれば手続が進められるものと認

識しております。

今回のC地区の案件につきましては、敷地の規模等から環境アセスメントの条例の対象にはならないということを事業者から聞いておるところでございます。

○川崎会長 ありがとうございます。

○平井委員 今言われました環境アセスメントの該当要件というのは、C地区の場合は当たらないのか、B地区ではどうなのか、明確に教えていただきたいと思います。

○川崎会長 お願いします。

○事務局 今回の案件に関する環境アセスメントの条件なんですけども、建築物でありまして、高さが31メートル超かつ延床面積が5万平米以上のもの、これが環境アセスメント条例の対象になってくるということでございます。以上でございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 A地区については、環境影響評価審査会での配慮書案が得られて、審査委員会からの意見も付され、その後市長意見として取りまとめられるというふうに思いますし、そこから事業者の見解も出ているというふうに思うんですけれども、例えば生態系への影響について、市長意見では、事業地における動植物の生息状況について、施行までに調査・把握に努めること。鳥類については、採餌状況餌生物、繁殖状況についても把握に努めること。また、希少種の生息を確認した場合は、移動や移植を行うなど、適切に配慮することとされているわけでありまして、事業者からもこういうことを同じようにやりますよという回答がなされたというふうに思います。

市長意見については、これ環境アセスメントの手続ですが、強制力というか、指導権限はないというふうに聞いておりますけれども、環境への影響もどこまであるのか計り知れないけれども、一方で事業者の計画への影響力は確かにあるというふうに思うんですね。

C地区は、その規模からすると対象外というふうにされていると思うんですけれども、周辺地域に与える影響からして、こういうことを継続的にやるべきだという

ふうに思っています、B地区やC地区についても審査会を開くべきではないかと思うんですけど、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 環境アセスメント条例の中で、一定規模以上のものについて環境アセスメントの対象にするというふうに聞いておりますので、その基準を下回るものについて審査会へ諮るというのはできないと考えておるところです。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 基本的に、市長が認めればできるようなものではない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 すみません。環境アセスメントの条例自体を所管している部局ではございませんので、お答えは差し控えさせていただきたいと思います。

○平井委員 おそらくできるだろうというふうに僕は推測しております。それは市長の特例だということであれば、やれることがあるのではないかというふうに思っています、例えばA地区は42メートルで、B地区は35メートル、C地区は36メートルということで、規模的には非常に大きい規模になっておりまして、建物の広さ、面積で図れるものではないというふうに思っています。

それはなぜかという、このA地区での環境影響評価審査会の際に、審査委員から、この高さによって鳥類がこの建物に当たるのではないかという話をされていて、ここは飛来される鳥類が非常に多いと言われている地域でありまして、こういうことが計画されている段階からも御意見が寄せられているというふうに思うんですね。

京都府が、野生の動植物について、レッドリストを定めているわけでありまして、例えば、この地域に住んでいるカヤネズミなんかは準絶滅危惧種というふうに指定されてますし、シギというのはかなり多種いるということになっています。ここは絶滅危惧種なんかも含まれているんじゃないかというふうに思っておりまして、絶滅危惧種である鳥類もこの地域に飛来するのではないと思うんですけど、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　先ほど答弁の繰返しになりますけども、この場合は都市計画審議会でありまして、環境アセスメント等々の観点からの質問に対する答弁については差し控えたいというふうに考えております。

○平井委員　差し控えるのはいいんですけれども、現実そうじゃないかと聞いているわけでありまして、都市計画審議会での土地の利用について決めるということなので、その派生する部分についてはやっぱり知っておくべきじゃないかというのは、僕は非常に思うわけであります。

環境への影響を懸念されている団体からの寄せられた声に耳を傾けるのは京都市の仕事じゃないかと思います。特に都市計画審議会、都市計画局は、そういうことに答えるというのは当たり前の話じゃないかと私は思っております。

こういう地域で物流施設を建設すること自身が、これ宇治川の川のそばでありますから、鳥類というのはそういう所から飛来していくわけでありますから。しかも、そこに生息している動植物もたくさんあるわけで、ここに影響があるんじゃないかと聞いているわけですから、そこはやっぱり答えるべきではないかというふうに思いますし、そのこと自身が大きな問題ではないかというふうに思っています。全体像で見たときに、やっぱりそういうところは、生物に影響するんじゃないかというふうに思っていて、こういうことで自然環境が破壊されてきたのも、これまでの歴史ではないかというふうに思うんですけども。こういう自然環境破壊をやめて、自然環境を残すことも都市計画局の役割じゃないかと思うんですけども、その点の認識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　環境影響評価制度につきましては、大規模な事業を実施しようとするときに、事業者自らがあらかじめその事業が環境にどのような影響を及ぼすかを、客観的に調査、予測、評価して、その結果を公表して、住民や地方自治体等の意見を聞きながら、環境の保全の観点から、よりよい事業計画を作っていくための制度であると聞いておるところでございまして、事業の是非自体を問うものではないということ聞いております。以上でございます。



○平井委員　そういう危惧の声をたくさん聞いてですね、こういう主張をしたのに対しまして、その審査会の制度がどうかというだけではなくて、やっぱりこれからの京都で暮らしておられる方々が自然環境の中で暮らすという一つの大事な要素になってくるというふうに思いますし、これは農業が作り出してきた環境でもあると思うんですね。

だから、そういう農業や自然環境を残すのか、それとも完全になくしていくのかということが問われているんじゃないかと私は思っておりまして、国における地域未来投資促進法の名前とは違い、地域の未来をどちらかというところ壊すものじゃないかと、私なんかは思っています。

開発優先のこの計画はやめるべきだということを言っておきたいと思います。

○川崎会長　御意見として承ったということでございます。

環境アセスメントについて、野鳥などの飛ぶ方向性などが決まっているような所に巨大な物を建てたとき、高さの問題よりもどちらかというところ汚染の問題ですね、川や土に入っていく、そちらの方がむしろ河川や水質などへの影響がある。逆に言うと、隙間が少し狭かったときにはちょっと問題があると思うんですけど、そこが確保されている、横に逃げられる行路、ずっと逃げていくような所があれば、生物って割と対応性が柔軟にあるんですね。いずれにしても、その辺りは注意をしてほしいという御意見でしたので、承ったということでございます。

それでは次に、挙手をいただいております山田こうじ委員、お願いします。

○山田こうじ委員　よろしくお願いします。

A地区、B地区のときも散々議論をさせていただきました。こんな所に物流センターが必要なかどうかという話であります。

農業振興ではなくて、何で物流センターなのかということがね、このA地区の説明会のときから、農家さんから、農業を営んでいる土地を潰して、産業用地創出とは何だという声が挙がっていたことは、記憶に新しいと思います。

そのときの答えといいますかね、産業観光局への質疑の中でも討議されていたけれども、京都市総体として、担税力を確保するために物流センターが必要なんだ、こういうようなお話でありました。

しかしね、物流センターを作ることによって、確かに固定資産税は安定して入ってくるかもしれませんが。ところが、進出されるA地区、野村不動産ですか。この野村不動産は、東京新宿区に本社があります。B地区の関電不動産株式会社は、大阪市北区中之島であります。

今回またね、霞ヶ関キャピタル。東京霞ヶ関に本社があります。固定資産税は安定して入ってくるかもしれませんが、法人税は市外に流出するということになると。担税力を確保するという前提がそもそも崩れていると言わなければならないと思うんですが、その点での認識はいかがですか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 今の担税力の話になりますが、まず、こういった企業が進出してくることで経済の活性化及びその雇用の創出が図られるということがあるということを経営に、そのうえで、事業者様が納める税は、国税である法人税に加えて地方に納める法人事業税、法人住民税、固定資産税、事業所税等があります。このうち法人住民税や固定資産税、事業所税は本社の有無に限らず、事業所や固定資産が市内にある場合は、本市に納めることとなり、非常に経済効果があり、担税力が強化されると認識しております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○山田こうじ委員 確かに、それはあるかもしれませんが、でもね、経済の活性化につながるのかという点で言うと、前回の審議会の中で、雇用効果として350人の雇用が生まれるというような話をされていました。物流関係の仕事って極めて苛酷ですよ。商品の仕分け、商品の検査、ピッキング、梱包、ラベル貼りなどなど、深夜にわたる勤務もあります。

物流関係の処遇について、2021年に厚生労働省が発表した賃金構造基本統計調査によりますと、倉庫作業員の給料は男性約29万3,000円、女性21万8,000円。男女間格差があるんですね。このこと自身が大きな問題、ジェンダーの平等等々の問題も大きな問題が存在している。

雇用形態別の手取りで言いますと、正社員が月25万5,000円、派遣社員が月15万5,000円、パート・アルバイトは僅か月13万3,000円にしかない

ません。正にワーキングプア、これと呼ば込むことになる。

国の誘導で地域未来投資促進法により、交通・物流の環境に恵まれた特性をいかすなどとして、安易にこんな施設を呼び込んでいいのか、このことが問われていると思うんですが、雇用効果についてもおっしゃっていましたが、その辺の認識はいかがですか。

○川崎会長 はい、雇用効果。

○事務局 すみません、この場合は、都市計画審議会でありまして、施設の設置が都市計画的にどうかということを議論する場であります。産業政策を議論する場ではございませんので、答弁については控えさせていただきます。

○山田こうじ委員 極めて不謹慎だね。産業をどう誘導するか、都市計画を変えようという議論をしているんですよ。それに対して、なじまない、答弁しない、本当に見識を疑います。そのことを強く指摘しておきたいと思います。

それでね、運輸業界の勤続年数のランキング上位1位から38位まで、ネットに出ているんですね。1位の会社は、従業員の平均年齢が45.3歳、平均勤続年数は20.1年、従業員数は51人。38位の会社を見ると、平均年齢は36.7歳、極めて若いんですね。平均勤続年数は僅か2年4箇月、従業員数が250人。この業界の現状は、規模が大きくなるところ仕事を辞めざるを得ない状況になっているんじゃないのかなと。日本倉庫協会のホームページを見ますと、事業者は3,496件あるんです。この上位38社というたら、かなり優良な企業。でもこんな実態なんですよ。

物流センターを呼び込んで雇用の創出を図る、安全に働き続けることができない、こんな場所を、こんな所に誘導して本当にいいのかということが問われています。

産業政策だから答えないとおっしゃっていますが、ここはしっかりと受け止めて、産業用地を創出して物流センターを呼び込むことについて、改めて考えていただきたいと思います。

確かに、物流センターによって、物流関係者にとっては効率的な運用ができて、利益を上げることができることになります。しかし、物が通過するだけで地域循環には及ばさない。さらに劣悪な仕事を強いることで、そういった労働者を多数生ん

だうえに、こんな所で物流センターを3箇所誘致して、大量のトラックが行き来する。地元では、交通渋滞、交通事故などの懸念をしているところですよ。そういった声をしっかりと受け止めていただきたい。

都市計画を議論するんだから、産業政策はなじまないとよく言えたものだと思います。

それと、農業振興こそ必要という話は繰り返してさせていただきます。農地は一朝一夕にできるものではありません。

前回も、40年掛けて土を作ってきたのに、そこをのけと言われたと。不動産会社から新しい土地を紹介されたけども、下水の整備やら、ビニールハウスやら、水路やら、一から作り直さなあかんと。これでしっかり農地を続けられるか心配だ、こんな声を紹介しましたよね。こんなことが本当にいいのか、ということが問われています。

食料自給率の話も前回させていただきました。カロリーベースで38%、お米も昨今めちゃくちゃ値上がりしていますよ。市場では5キロ4,000円を超えています。経済産業省発表の2月の全国消費者物価指数が109.7%と、前年同期比3.0%の上昇で、42箇月連続で上昇した。中でも米の上昇は80.9%と過去最大だった。野菜の価格高騰は高止まりして、キャベツの価格は2.3倍。

営農環境と調和を図るとされていますけど、現実、A地区では、前回の審議会でも紹介しましたが、産業用地創出に係る説明会で、その時点で農家戸数が25戸ありました。そのうち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、22件中2戸しか続けられなかったんですよ。こんなことをやっていていいのかと。農業振興と明らかに逆行しています。

先ほども、プロセスを経ていると、説明会をやった、事業者と話し合いをして移ってもらっていますと。全部事業者任せなんですよ。京都市は何もしていない。

前回も申し上げましたが、個別の交渉でね、農業を続けたい人と、農業を続けられないから、土地を手放した人、これをばらばらに分断して、個別に交渉しているんですよ。こんなやり方でいいのかということが問われているということをしっかりと肝に銘じていただきたい、このように思いますが、その点についていかがで

すか。

○川崎会長　いかがでしょうか。お答えされますでしょうか。

○事務局　前回、土地所有者様から色々説明会での御意見があった、若しくは先生の所に御意見があったということについて、農林部署や事業者様にヒアリングしております。しかし、農林部署の方に補助金の取扱いについての問合せがあったということは聞いておりますが、委員から御紹介があったような内容は我々の方には届いておりません。

どのようなお話をお聞きになっているか我々は把握しておりませんが、事業者様からは、用地交渉において、土地所有者様が出された要望に沿って、真摯に対応して契約していると聞いています。

そのうえで、前回もお伝えしましたが、22戸のうち20戸の農家が継続できなくなったとのことですが、これは土地所有者様が事業者様とお話をして、合意を得て土地の利用方法を変えたということであって、その方々が農業ができなくなったというようなことを我々は聞いておりませんし、事業者様も聞いておりませんので、そこは誤解のないようにしていただきたいと思います。

○川崎会長　山田委員、いかがでしょうか。

○山田こうじ委員　事業者を通じてしか地権者の話聞いていないでしょう、そうでしょう。結局、全部事業者任せ、事業者を通じて同意書・契約書をもらっていますと、事業者を通じて新しい農地を紹介してもらっていますと。

実際、この地権者と京都市は説明会やっただけじゃないですか。個別に京都市が説明に来ないのかと。区役所で説明会はやるけど、地元の場所は忘れましたが、何で地元の公民館で説明せえへんのやと。結局、色々言わはりますけど、同意書も京都市が直接に取りに行っているわけじゃないです。不動産会社に同意書を取ってこいと。

代わりの土地については、事業者と相談してくださいと。京都市は全く関与していないんですよ。こんな無責任なやり方で、43ヘクタールの優良農地のうち4分の1の10ヘクタールを失う。

先ほども改良の問題が出されていましたが、農地は、本当に多面的な大きな役

割を果たしています。国土の保全、水源の涵養、自然環境の保全、良好な景観の形成、文化の伝承など、農地で農業生産活動が行われることによって生じる食料その他の農作物の供給機能以外の多面にわたる機能、これが失われるんですよ。そんなことを安易に、国の誘導、地域開発も開発業者の言いなり、不動産業者の言いなりで農地を掘り返す。こんな開発は、断じて認められないということを申し上げて終わります。

○川崎会長 どうもありがとうございました。事務局、いかがでしょうか。

○事務局 この地域を重点促進区域として物流倉庫等を作っていくことについては、京都市として様々な局が入る中で、全般的な観点で進めているものでございます。そのことを御理解いただきますようお願いいたします。

また、説明会を地域でせよという話ですけれども、説明会は、基本的には、京都市のものについては京都市ですということ、地域の方の合意を得て実施しているものでございます。その点も含めて御理解いただきますようお願いいたします。

○川崎会長 よろしいでしょうか。

○山田こうじ委員 いやいや、そんな各部局で決めて押し付けているだけじゃないですか。合意を得てと言うけど、現に説明会をやっただけで、地権者の所に全然足を運んでいないじゃないですか。それでよく合意を得て進めていますと、各部局で相談して決めちゃって、これを押し付けているだけで、地権者や農業者は置き去りやということを改めて指摘して終わります。

○川崎会長 都市計画上のプロセスについては、都市計画の部局で一定の説明をして進めていますが、個別にまでするかどうかなというのは、別の問題かもしれません。

それと、産業政策については、ここで議論することではなく、A地区、B地区と既に決めてきた地区計画に関して、都市マス、それから持続可能な都市構築プランにおけるこの地域の位置付けの中で、ここに物流拠点を持ってくるということについて都市計画的に議論するものです。

それから、雇用政策の議論についても、私の方からあまり触れるものではないんですけども、山田委員の見方もありますが、別の見方をすれば、雇用が生まれるだけの話じゃなくて、物流拠点というのは物資が都市に流入していくということで

すので、物流拠点ができることによって、新たな商業用地とか産業用地を波及的に生んでいく効果があるということは世界的な潮流で、前回山田忠史委員が言われたように、ヨーロッパとか、欧州の先進的な諸国であっても、人口維持のために、それからもう一つは、購買の仕組みがデジタル化で変わってきているということなので、A I などが入る中で、新たなテクノロジーと共に物流の仕組みも変わってきて、その流通でもって都市政策が変わっていくという見方もあります。

でも、それをここで議論すると、なかなか難しい話になってきますので、別の所で議論していただければ。今回は、A 地区と B 地区とがあって、今回 C 地区というのが来て、これが適正かどうか。A 地区と B 地区とで何らかの大きな問題が出たり、顕在化しているものが出ていたりすると、都市計画として何らかの議論が必要だと思うんですけども、ここでは処理できないというような問題は置いておいて、この地区計画を適正かどうかということを議論していただければと思います。

棕田委員、お願いいたします。

○棕田委員 まず、この資料の 5 ページをちょっと。きっちりマスタープランでの位置付けで、農地など周辺環境と調和すると書いてあります。

その次、これもこの次も書いてありますね。新たな雇用の創出だけと違って、営農環境と調和というふうここに書いてあります。これしっかりと押さえているんですよ。

もっと言うならば、今渋滞の話もあったけど、私免許を取ってもう 40 年以上この地域を走っています。第二京阪ができて、ほぼほぼ渋滞しなくなっているんです、信号もないしね。ですから、過去よりかなり良くなっているんですよ。

もう一つは、営農の問題でおっしゃっていたけども、ここに大規模農家が育っているんですよ。言うなら、京葱 S A M U R A I 株式会社とか、ロックファーム京都。周辺の久御山町、宇治市とも連携しながら、本当に若い農家が大規模農家としてすごく生き生きと活性化してます。

ただ、この方々のおっしゃっていることは、物流の拠点が無い、そういう物ができてくれるのはありがたいという話もされています。

ですから、今、川崎会長もおっしゃっていたんですけど、ここは産業用地ですか

ら、物流拠点だけと違って、ここが核となって、今後、企業誘致の室長もおられる、だから、半導体のことも今後考えなあかんし、物流の安定的な運営というものも考えなあかん。そういうことの呼び水となる事業となっていくと私は考えておりますので、今後とも、産業の考え方をしっかりと合わせておかないといけないと思いますから、その辺りも指摘して終わります。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。

それではですね、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363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をいたします。

以上で、議案の審議は終了いたしました。



○川崎会長 続きまして、次期京都市都市計画マスタープランの見直し策定の検討に向けた都市計画審議会における部会の設置につきまして、事務局から御報告及び提案がございます。

それでは事務局、御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、報告案件につきまして御説明いたします。

3、報告案件のフォルダのうち、星マークの付いている資料、説明資料を御覧ください。資料の上の方を黒色で表している資料でございます。

それでは、次期京都市都市計画マスタープランの策定の検討に向けた都市計画審議会における部会の設置につきまして御説明をいたします。

次のスライドを御覧ください。

まず、1、本市の取組についてでございます。

本市では、京都市基本構想に示す京都の将来像を都市計画の観点から肉付けし、長期的視点に立った都市づくりの将来ビジョンを明確化する京都市都市計画マスタープランに基づきまして都市づくりを進めているところでございます。

現行のマスタープランでは、保全・再生・創造の土地利用を基本としながら、鉄道駅などの交通拠点の周辺に都市機能を集積させるとともに、地域コミュニティを基本とした生活圏の維持・構築を図ることで、それぞれの地域が公共交通などによりネットワークされた、暮らしやすく、持続可能な都市構造を実現することとしております。

また、令和3年の見直しでは、新たな時代の職住共存・職住近接、広域的な視点と都市圏、これからの暮らしと営みに対応したまちづくりといった視点を拡充し、平成31年策定の持続可能な都市構築プランも反映することにより、本格的な人口減少社会の到来や若年・子育て世代の市外流出、頻発する自然災害などに対応した都市づくりを進めてまいりました。

次のスライドを御覧ください。

ただいま御説明しました現マスタープランの位置付けについては、掲載の図表のとおりでございます。

次のスライドを御覧ください。

また、現マスタープランの目標年次につきましては、上位計画であります京都市基本構想に併せて、令和7年となっております、社会経済情勢の変化等を踏まえ、新たな課題への対応を図るため、次期マスタープランの策定に向けた検討を行うこととしております。

検討に当たっては、基本構想等を統合して策定されます長期ビジョン等の新たな方針との整合を図り、また、気候変動により増大する水災害リスクに対し、防災の視点を取り込んだ防災指針を追加することとしています。

次のスライドを御覧ください。

続いて、2、都市計画審議会における部会の設置につきまして、提案内容を御説明いたします。

次期マスタープランの策定の検討に当たりましては、専門的かつ幅広い知識を要するため、本市が取り組む今後の検討に向けまして様々な議論を行うことを目的とし、都市計画審議会に学識経験者委員で構成される都市計画マスタープラン部会を設置したいと考えております。

また、検討の流れをお示ししておりますが、次期マスタープランの策定に当たっては、部会で御議論をいただいて、本審議会に適宜御報告しながら検討を進めてまいりたいと考えております。

その後、部会での検討内容を取りまとめた素案を作成し、市民意見募集を経て、本審議会に案を御報告のうえ、次期マスタープランを策定したいと考えております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

事務局からの御報告及び御提案については、以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、ただいま御説明ありました報告案件について質疑応答に移りたいと思います。

まず、学識、行政、市民公募委員の方々に御意見、御質問のある方、挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

○川崎会長 それでは、市会議員の委員の先生方、いかがでしょうか。そうしましたら、くらた委員からお願いいたします。

○くらた委員 それでは、いくつか聞かせていただきたいと思います。

前回は、令和３年に京都市都市計画マスタープランが策定されて、今日の運用ということになっているということでございますが、前年令和２年に制定された都市再生特別措置法、これが上位法という位置付けかと思われませんが、このこととの関係ですけれども、先ほど御説明がありましたように、次期マスタープランの策定に向けた検討のポイントとして、気候変動により増大する水災害リスクに対し、防災の視点を盛り込んだ防災指針を追加していくという柱建てが示されていたんですけれども、前回令和３年度の京都市都市計画マスタープランの策定に当たっては、この点が盛り込まれなかった理由は何だったのかということを御説明いただけるでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 前回令和３年９月に、都市計画マスタープランができております。令和２年の都市再生特別措置法に関係したところですが、そのとき既に、都市計画マスタープランの検討が進んでおりまして、当然、都市再生特別措置法の件については承知はしていたんですけれども、適宜適切なタイミングで反映をしていくという形を考えております。ですので、今回の見直しに合わせて反映したいと思っている次第です。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○くらた委員 ところが、その後、御承知のとおり、今般の気候変動に起因する災害、これを直視しますと、大変な事態だということを改めて思います。

そこで伺いたいわけですが、巨大な開発、これも規模をどこで線引きするかということはもちろんございます。必要なインフラというのはきちっと整備しなきゃいけない、このことは当たり前のわけですが、とりわけ巨大な開発に対する本市の維持継続性ということを鑑みると、やはり規制の考えが私は必要ではないかと思ってまいりました。

とりわけ、この京都における正味の問題、これは地域を歩きましても、多くの市民がよく認知されている問題であります。北陸新幹線京都延伸事業というものがあるというふうに言えると思うんですね。これは、詳細は今日は割愛しますが、と

りわけ地下水脈への不可逆的な影響、そして、大量の残土の処理の方法があるのかどうか、場所があるのかということもございますし、何より巨額な税金が注ぎ込まれなければ、実現不可能。

そうしますと、これらが将来への大きな借金のツケ回しとなる、このことも必至ということで、かなり多くの市民が認知する、こういう事実となっていると思います。そうしますと、持続可能な都市を運営する、そのための都市計画を推進する、そういう本市の立場に立つなら巨大な開発については、一定の歯止め、中止、そういう判断を持つという方向性ということが必要になっていると考えるわけですが、ここでの御認識はいかがでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 北陸新幹線の大規模な事業と都市計画マスタープランとの関係についてですけれども、おっしゃる北陸新幹線等については、ここで議論する場ではないかなと思っておりますので、割愛させていただきます。今後の都市計画の未来を見据えて、今後の方針について部会を設置のうえ、しっかり検討していきたいというふうにしております。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○くらた委員 防災上の観点といったときに、これはもう具体的にいくつもの問題点が指摘をされておまして、先ほどの議論に振り返るかもしれませんが、環境アセスというものは何も具体的に示されていない。示すことができないという実態にある、このことにしっかり私たちがどういう考えを持ち合わせていくのかということとは、極めて重要な、市民の信頼に応えることができるかということが問われていると思います。

次、違う論点で伺っておきたいと思います。現行の都市計画マスタープランとの関係で、ホテル開発に絞って御認識を伺いたいと思います。

現在共立メンテナンス株式会社が事業主である右京区の世界文化遺産仁和寺前ホテル計画と三菱地所株式会社が事業主である相国寺北側のホテル計画については、これ住民が提訴する訴訟案件となっております。

このような事態を引き起こしてきた、このことに対する京都市の認識はいかがで

しょうか。

○川崎会長　いかがでしょうか。ここの案件かどうか分かりませんが。

○事務局　個々の事業に関連する評価は、この場で行うべきではないかと思いますので、あくまで都市計画マスタープラン部会の設置に関して、御意見をいただければと思っております。

○くらた委員　しかし、色々なまちの在り方を変容させる大きな問題となっているからこそ、住民が訴訟に訴えているということでもあります。ですから、このことも当然、京都のまちのデザインということ、住民がなぜこんなふうに声を上げているのかということについては、真摯に受け止める。そういう姿勢が必要だということをお願いしたいと思います。

とりわけ、ちょっとお許しをいただいて詳細を申し上げておきたいと思うんですね。仁和寺前ホテルは、これは前市政下における上質宿泊施設という要綱が作り出され、これは都市計画局マターではないということは認識をしておりますが、これが都市計画上の条例の規定を度外視する形で、本来用途として許されるホテル建設面積の約2倍もの建築を許可したものでありますが、さすがに、建築審査会も事業者と京都市との間で事細かな、ほぼその実現は不可能と思われるほどの詳細な内容の覚書を交わすことを条件としております。ところが、いまだこの覚書の内容については明らかにされていません。

また、相国寺北側ホテルは、第二種中高層住居専用地域でありまして、これは本来、商業施設も建設できないという用途規制が掛かっている地域であるにもかかわらず、建築基準法第48条のただし書適用とされている問題であります。

こうした建築計画を誘導して、そして住民からこのように訴えがなされているということをどう捉えるのか。やはり、これは都市政策上の課題として反省すべき態度が私は必要だと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○事務局　繰返しになるんですけども、今のこの議案は、次期都市計画マスタープランを策定するために、都計審の下に部会を設置したいという議案でございまして、個々のホテル問題、あるいは北陸新幹線、そういったことを議論する場ではござい

ません。

また、建築基準法４８条ただし書ということで、個々の訴訟があったからといって、それが一蓮託生ではございませんし、それを議論する場ではございません。

大きな観点から御議論いただきたく存じます。

○くらた委員 これでは最後にさせていただきたいと思いますが、今、建築基準法第４８条ただし書は、法律が認めるものであるから適正だということで判断をしたんだ、ということを改めておっしゃったということだと思いますが、しかし、地域住民が問題があるという声が上げているということは、それこそ次期計画の策定について、部会の設置そのものを否定はしませんが、その中でしっかりと私は議論されるべきだと思います。

最後に、立場の違いを超えて、京都は山紫水明の都というふうに表示をされます。これを飾り言葉にしてはいけないと思うんですね。この京都の都市特性というのは、市民が住み続けられることが必要条件で成り立っておりますので、行政も、そして産業界もこのことを共有して、覚悟して、これを持続していく努力を私は重ねなければならぬということを申し上げておきたいと思います。

そのために私ども日本共産党ですけれども、私どもはこれまで京都市のもっと厳しい特別な規制強化が必要だという立場で物を申し上げておりますし、それだけにとどまらず、京都市世界文化遺産保護条例の制定も私は積極的に取り組む必要があるということを皆さんにも訴えておきたいというふうに思います。ぜひこうしたことも総括的に、しっかりと検証がされるということを求めています。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。御意見として承ったということでございます。ここもちょっと審議会のマターとは異なるかもしれませんが、御意見として伺ったということでございます。ありがとうございます。

ほか、いかがでございますか。平井委員、お願いいたします。

○平井委員 私からは、中身についてお聞きしたいというふうに思います。

次期マスタープランの目標年次が迫っているということでありまして、全体は、その基本計画、京都市全体の基本計画が立てられてから、そこを見ながらの検討になると思うんですけれども、検討の流れとして、この設置した部会の検討を経て素

案作成、市民意見募集、案の作成から都市計画審議会の報告を経て策定されるということとなっているというふうに思います。

まちづくりにおける都市計画マスタープランは、重要な影響を持つものでありますし、ここは、単なる市民意見募集にとどまらない範囲が必要だと思っております。そこにはもっと大規模な周知と意見聴取が必要だというふうに考えておりますが、区ごとに細かく市民の意見が反映される仕組みなど必要じゃないかと思いますが、そ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 市民意見募集という形を取らせていただきますので、当然しっかりとホームページ等で周知のうえ、皆様の御意見をいただきたいと思っております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 いや、それでは多分市民の一部しか見ないだろうなと思っているので、提案をさせていただいているんです。先ほどの事案もありましたけれども、この間、起こっている事案や課題も含めて、全体的に検討するというわけですから、市民の目に触れるということがもっとあっていいんじゃないかと思うんですが、改めてどうですか。

○川崎会長 いかがでしょうか。今の御意見でいうと。

○事務局 はい、御意見としていただきます。

○川崎会長 平井委員、今の御意見は、前のマスタープランのときもその前段で部会を設置して進めて、途中市民しんぶんとか、色々な所に確かマスタープランも含めて見直しについて市民に御意見を伺って、700とか1,000ぐらいでしたかね、アンケートを何度も取ったような記憶があるんですけど、それを今回もやられるとのことですが、それでは不十分という御意見でしょうか。

○平井委員 不十分というか、より多くの市民から聴取することが求められているんじゃないかと思うんです。今後の京都の未来を考えたときに、都市計画という位置付けから必要じゃないかという議論ですし、そのことは絶対必要だと僕は思っているんです。

140万人住んでいる京都市の中で、意見が700というのは、その規模からす

ると少ないんじゃないかと思っていまして、前回の都市マスでも、らくなん進都の都市計画の変更が進められていて、現在行われている地区計画案も含めて、市が主導しているように見えるわけでありまして。

地域の特性は、その地域に長年住んでいる人ほどよく知っているわけですから、そういう方々を含めて全体的に御意見をいただくというのは当たり前の話だと思っております。もともと住んでおられる方々が住み続けられるような都市計画が僕は必要だと僕は思っておりますので、意見をさせていただきました。終わります。

○川崎会長 前回の部会と同じように、御意見はしっかりと聴取して反映するのと、それから、前回の部会のときには、今この地区がどういうふうに動いているのかということを膨大な統計資料と専門資料とで議論させていただいたと思います。やり方は前回は踏襲するのですが、それでは不十分ということであるとすると、どういう方法があるのか、ということを経済局の方に具体的に御提案いただければと思います。ありがとうございます。御意見をお伺いしたということでございます。

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。

（「なし」と発言する者あり）

○川崎会長 ありがとうございます。

それでは、事務局から御提案のありましたとおり、京都市都市計画マスタープランの検討のため、学識経験者から構成される部会として都市計画マスタープラン部会を京都市都市計画審議会条例第8条第1項の規定に基づき設置することに御異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、異議がないということでございますので、規定に基づいて、都市計画マスタープラン部会を設置することといたします。

次に、部会の委員につきまして、京都市都市計画審議会条例第8条第2項の規定に基づきまして、私が、会長が指名することになっております。

これに基づきまして、委員は私の方から恐縮ですが、指名させていただきます。京都市都市計画マスタープランの検討に当たりましては、事務局から御提案のあり



ましたとおり、都市計画に明るく、日々研究されておられる学識経験者の専門的な知識からの御意見が特に必要であると思いますので、全ての第1号委員を指名させていただきますと思います。第1号委員の方々、部会での調整・検討、非常に御多忙のところ恐縮ですが、よろしくお願いいたします。

それでは、続きまして、部会の部会長につきましてですが、京都市都市計画審議会条例施行規則の第1条第1項によりまして、部会には部会長を置く必要がございます。まず、立候補又は推薦等はございますでしょうか。

○山田忠史委員 推薦を。

○川崎会長 はい、よろしくお願いいたします。

○山田忠史委員 部会長につきましては、研究成果に基づいて長年都市計画に関して広範な知見をお持ちであり、また、同じく、長年京都市の都市計画に携わってこられた本都市計画審議会の川崎会長が私は適任かと思い、ここに推薦させていただきたいんですけれども、いかがでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○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、ほかに立候補又は推薦の方はおられますでしょうか。よろしいでしょうか。

(「なし」と発言する者あり)

○川崎会長 ではほかに、立候補又は推薦の方がいないようでございますので、京都市都市計画審議会条例施行規則第1条第1項の規定によりまして、部会長につきましても、恐縮ですが、私がお引き受けをさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

それでは、以上で全ての審議事項、報告事項が終わりました。

委員の皆様方には会議運営に御協力をいただきまして誠にありがとうございました。ちょうどぴったりの時間ということで、皆さん本当にありがとうございました。

これで本日の会議を終わります。



会議録署名

会長 \_\_\_\_\_

署名委員 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_