

第84回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 令和7年8月8日（金）午後2時～午後3時31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364号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 地区計画の決定について (京都市決定)	京都駅東部西之町地区 地区計画の決定	2

報告事項

- ・ 次期京都市都市計画マスタープランの策定について（P. 23～）

2 議事の概要

【計議第364号議案】原案のとおり承認された。（25名中、賛成22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	
是永	美樹	京都女子大学准教授	欠席
関口	春子	京都大学准教授	
谷本	圭子	立命館大学教授	欠席
檜谷	美恵子	京都府立大学名誉教授	
平尾	和洋	立命館大学教授	
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 同大学大学院工学研究科教授	

- 条例第2条第2項第2号委員

加藤	昌洋	文教はぐくみ委員
椋田	隆知	総務消防委員
森田	守	文教はぐくみ委員
山本	しゅうじ	まちづくり委員
大津	裕太	総務消防委員
おんづか	功	産業交通水道委員
土方	莉紗	産業交通水道委員
くらた	共子	産業交通水道委員
平井	良人	まちづくり委員
やまね	智史	まちづくり委員
西山	信昌	まちづくり委員
平山	よしかず	総務消防委員

- 条例第2条第2項第3号委員

野坂	周子	国土交通省近畿地方整備局企画部長
(代理出席)	小川 裕樹	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)	坂本 智生	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

池田	菜乃花	市民公募委員
西川	翔悟	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、1議案でございます。これからの会議運営につきましては、各委員の皆様の御協力をお願いいたします。

計 議 第 3 6 4 号
都 企 計 第 1 6 7 号
令 和 7 年 7 月 1 8 日

京都市都市計画審議会会長 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
決定について（付議）

都市計画法第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)
地区計画の決定(京都市決定)**

都市計画京都駅東部西之町地区地区計画を次のように決定する。

名	称	京都駅東部西之町地区地区計画
位	置	京都市下京区西之町の一部
面	積	約 0.3 ヘクタール
地区計画の目標		<p>当地区は、「京都駅東部エリア活性化将来構想」に基づき、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンを創出し、人と人、人と地域がつながるまちを将来ビジョンに掲げ、新たな創造・交流・賑わいにつながる機能の導入や、住み続けられ、共に暮らすまちづくりを推進する京都駅東部エリアに位置している。</p> <p>また当地区は、「京都駅東南部エリア活性化方針」に基づき、文化芸術を基軸とした新しい価値の創造等を目指す、京都駅東南部エリアに近接している。</p> <p>さらに当地区は、新たなビジネス拠点を創出する「京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト「京都サウスベクトル」」(以下「京都サウスベクトル」という。)により、民間企業の立地促進に取り組んでいる京都駅南エリアにも位置している。</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、文化芸術によるまちづくりの推進や都市活力をけん引する都市機能の集積を図り、京都の玄関口に相応しい魅力あるまちづくりを目指すものである。</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	商業・業務機能の高度集積や文化芸術の振興に寄与する機能導入により、新たな賑わいの創出や、安心して住み続けられるまちづくりにつながる土地利用を図る。
	地区施設 の整備 の方針	敷地内に道路と一体となった歩行者用通路や地域住民に開放された広場を整備することで、周辺への回遊性の向上や地域住民の安心・安全の確保、身近な憩いの場の創出に寄与する。
	建築物等 の整備 の方針	建築物の用途を制限することにより文化芸術、商業・業務機能の充実を図るとともに、壁面の位置の制限や建築物の高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることにより、緑を感じられるゆとりある公共空間を創出するほか、「京都サウスベクトル」の新たなビジネス拠点及び「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンの創出にふさわしい良好な街区の形成に資するものとする。
地区整備計画	地区施設 の配置 及び規模	1 道路 幅員2.5メートル 延長約30メートル 2 広場 約60平方メートル 3 歩行者用通路 幅員3メートル 延長約90メートル
	建築物等 に関する 事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの

		(8) 個室付浴場業に係る公衆浴場又は建築基準法施行令第130条の9の5に定めるもの
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線又は隣地境界線（地区計画区域界である隣地境界線に限る。）までの距離の最低限度については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。</p> <p>(1) 八条通の境界線 3メートル</p> <p>(2) 東側隣地境界線のうち南北方向のもの及び当該境界線を八条通まで南に延長した線（以下「特定境界線」という。）3メートル（東西方向の距離に限る。）</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、壁面の位置の制限を適用しない。</p> <p>(1) 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) 八条通の境界線にあつては、前面道路（八条通）の路面の中心からの高さが3メートル以上6メートル未満かつ八条通の境界線からの距離が1.5メートル以上の位置に設けられる建築物の部分</p>
	建築物等の高さの最高限度	45メートル（特定境界線及び特定境界線を北側地区計画区域界まで延長した線より東の区域にあつては、10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 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、都市計画法第8条第1項第6号の規定に基づく京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）景観地区計画書のうち、用語の定義、形態意匠の制限に係る共通の基準3、4、5、6、7、8、9、10及び別表18沿道型美観形成地区の幹線地区を適用する。</p> <p>2 屋根材の色彩は、原則として光沢のない濃い灰色及び光沢のない黒とすること。ただし、高層建築物の最上部に設けられる庇は光沢のない無彩色とすること。</p> <p>3 鉄道及び軌道の線路敷地より望見される外壁は、京都の玄関口にふさわしいデザインとすること。</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、6メートル（特定境界線及び特定境界線を北側地区計画区域界まで延長した線より東の区域にあつては3メートル）以下とすること。</p> <p>5 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こと。</p> <p>6 工作物のうち、土地に定着するものは、高さが15メートル以下とすること。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であること。</p> <p>7 工作物の規模及び形態意匠は、地区内の建築物及び周辺の町並みの景観と調和するものとすること。</p>

			<p>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>8 工作物の色彩は、Y R (黄赤)、Y (黄) 系の他、P (紫)、P B (紫青)、N (無彩色) 系の色相で、低彩度かつ中明度又は高明度の色彩とすること。</p> <p>9 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、その色彩が当該外壁面の色彩と調和したものであること。また、携帯電話用のアンテナの付属設備は、道路、公園、広場、その他公共の用に供する空地から見えない位置に設けられていること。</p> <p>10 工作物のうち、太陽光発電装置は、色彩その他の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> <p>11 延べ面積が10平方メートル以内又は建築物の高さが3メートル以下の建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、前各号の全部又は一部を適用しないことができる。</p>
--	--	--	---

「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、地区計画を策定することにより、文化芸術によるまちづくりの推進や都市活力をけん引する都市機能の集積を図り、京都の玄関口に相応しい魅力あるまちづくりを目指すものである。

○川崎会長 それではまず、計議第364号議案を議題といたします。この議案は、京都駅東部西之町地区地区計画の決定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364号議案につきまして御説明をいたします。

計議第364号議案のフォルダのうち、星マークの付いている資料1-5説明資料を御覧ください。資料の上の方をオレンジ色で表記している資料でございます。

本議案は、下京区の京都駅東部西之町地区におきまして、東海旅客鉄道株式会社から都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案があり、それに基づいて新たに地区計画を策定しようとするものでございます。

東海旅客鉄道株式会社からの計画提案の素案については、資料1-3のとおりでございます。地区計画の案は、この素案に基づき作成しておりまして、法令解釈上の観点からの軽微な表現の修正と形態または色彩その他の意匠の制限の一部修正を除きまして、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。

まず、地区の概要についてでございます。

本地区周辺の現在の都市計画制限は、スライドにお示ししておりますとおりです。図に青色の枠で囲まれている区域が本地区計画の区域でございます。当該地は、八条通りの北及び河原町通りの西に位置する面積約0.3ヘクタールの地区でございます。

次のページでございます。

次に、本市のまちづくりの方針における当地区の位置付けでございます。

当地区は、京都市のまちづくりを進めるための指針である京都市都市計画マスタープランをはじめとして、京都駅東部エリア活性化将来構想、京都駅東南部エリア活性化方針、京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクトである京都サウスペクトルといった、様々なまちづくりの方針に位置付けられております。

次のページでございます。

それでは、各方針の中での位置付けについて順に御説明いたします。

まず、都市計画マスタープランでございます。

京都駅とその周辺地域は、将来像としまして、都市活力をけん引するオフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積が進むとともに、市立芸術大学移転を契機として、クリエイティブなまちづくりの機運が高まり、アートやデザイン、ものづくり、伝統・先端産業などが融合した様々な取組・活動が展開されているという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、京都駅東部エリア活性化将来構想でございます。

文化芸術都市・京都の新たなシンボルゾーンを創出し、人と人、人と地域がつながるまちが掲げられております。

次のページでございます。

次に、京都駅東南部エリア活性化方針でございます。

目指すべき将来像としまして、文化芸術を基軸に新しい価値を創造、京都の玄関口にふさわしい魅力的な機能が集積、多くの人が住み、学び、働き、交流する活気のあるまち、様々な人が互いの多様性を認め合い、心豊かに住み続けられるまちが掲げられています。

次のページでございます。

次に、京都サウスベクトル、京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクトでございます。

目指すエリア像として、クリエイティブな活動の場となり、イノベーションが生まれるオフィス・ラボの集積、ランドマークとして、にぎわいや様々な活動の拠点となる施設の立地が掲げられております。

次のページでございます。

次に、当地区における東海旅客鉄道株式会社の都市計画提案の概要を説明いたします。

事業構想として、JR東海グループによる商業開発と日本電気硝子株式会社の本社機能移転が計画されております。具体的には、地上8階、高さ約45メートルのビルの中に商業施設とオフィスが入居する複合型拠点を整備予定でござ

ございます。2階から4階は、ホールや各種会議室を設置し、M I C E・学会等の様々な用途で活用される予定です。

5階以上は、日本電気硝子株式会社のオフィス空間でございます。

次のページでございます。

地域への貢献として、若手芸術家や学生等の作品を展示したり、地域の方や働く人・学生などが対話・交流を楽しむ場として活用できる広場、多目的スペース・カフェ、災害対策として、防火水槽の設置や災害時の帰宅困難者の受入れ、八条通り沿いに幅員3メートルの歩行者用通路を整備し、現状の歩道と併せて幅員6メートルの緑豊かな歩行者空間の確保、周辺住民から必要とされ、地域の生活に欠かせない施設であるスーパーマーケットの整備などが計画されております。

正面のスクリーンを御覧ください。

現時点で開発実施が確定されたものではありませんが、先に御説明いたしました整備事業後、将来的には、京都駅・東部エリア・東南部エリアの結節点としての機能を強化・充実するべく、竹田街道から河原町通りまでの東海道新幹線高架下空間に、商業施設等の開発によるにぎわいの創出と回遊性の向上、近隣に開業予定のJ R東海グループのホテルとも協力・連携し、京都市内の大学の在校生や卒業生の作品の展示、演奏などを行い、来街者が歩きながら文化芸術を感じることができる空間創出などを目指されているとお聞きしております。

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、この度、東海旅客鉄道株式会社から本市に対し、地区計画の決定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、京都の玄関口にふさしい企業活動機能を拡充し、文化芸術活動を通じた交流・にぎわいを創出するとともに、地域住民の良好な住環境の形成に資するものでございます。

これは、先に御説明いたしました京都市都市計画マスタープラン等の本市のまちづくりで目指す方針に合致することから、提案に基づいた都市計画の決定

が必要であると判断いたしました。

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、地区計画の目標といたしましては、文化芸術によるまちづくりの推進や都市活力をけん引する都市機能の集積を図り、京都の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを目指すこととしております。

次に、具体的な制限を定める地区整備計画について御説明いたします。

地区整備計画では、①用途の制限、②壁面の位置の制限、③地区施設の配置及び規模、④高さの最高限度、⑤形態又は色彩その他の意匠の制限の5つの項目を定めます。

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いたします。

まず、用途の制限についてでございます。

方針として、商業・業務機能の集積や文化芸術の振興に寄与する機能導入により、新たなにぎわいの創出や周辺住民の方が安心して住み続けられるまちづくりにつながる土地利用を図ることといたします。

この方針に関連が弱いと考えられる用途として、(1)から(8)に示すものは建築することができません。

次のページでございます。

続いて、壁面の位置の制限についてでございます。

方針として、ゆとりある公共空間を創出し、良好な街区の形成を図ることとします。具体的には、図の一点鎖線で示すとおり、八条通りと東側隣地境界線からは3メートル以上壁面を離すこととします。後ほど御説明します八条通り沿いの歩行者用通路とともに、壁面後退をすることで、周囲への圧迫感の低減を図ります。

次のページでございます。

次に、地区施設について御説明をいたします。

方針として、敷地内に道路と一体となった歩行者用通路や地域住民に開放された広場を整備することで、周辺への回遊性の向上や地域住民の安心・安全の確保、憩いの場の創出を図ることとします。具体的には、図の中の左手に青色の斜め格子で示しますとおり、西側の道路を2.5メートル以上拡幅し、現状の幅員約6メートルの道と合わせて幅員9メートルの道路として整備いたします。

また、図に水色のドットで示すとおり、広場を整備いたします。さらに、図の中の黄色の斜線で示すとおり、八条通り側に歩行者用通路を整備いたします。

次のページでございます。

歩行者用通路について補足をいたします。

図に示しておりますとおり、地区計画区域内に幅3メートルの歩行者用通路を整備することで、現在の八条通りの幅3メートルの歩道が、2倍の幅6メートルの歩行者用空間となる計画でございます。

なお、車道側の植栽を事業者において整備する方向で、道路管理者と調整を進めているとお聞きをしております。

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。

方針として、ゆとりある公共空間を創出し、周辺環境への配慮を行いながら、新たなシンボルゾーンの創出にふさわしい良好な街区の形成を図ることとします。具体的な内容として、図に緑で示しております河原町通り側の区域は、高さ10メートルまで、図に茶色で示す西側の区域は、高さ45メートルまでいたします。

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。

方針として、ゆとりある公共空間を創出し、京都サウスベクトルの新たなビジネス拠点及び文化芸術都市・京都の新たなシンボルゾーンの創出にふさわしい良好な街区の形成を図ることとします。具体的な内容として、屋根の形状は、良好な屋上の景観及び沿道のスカイラインの形成に資するものとするものといたします。

次のページでございます。

主要な外壁の色彩は、沿道の町並みと調和する色彩とし、図に赤枠で示す範囲の色とします。

また、道路に面する外壁は、良好な町並み景観の創出に資するものとするこ
とや、鉄道及び軌道の線路敷地より望見される外壁は、京都の玄関口にふさわ
しいデザインとすることといたします。

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7年5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
観風致審議会に意見聴取を行い、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7年6月20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、住民説明会において再度の説明を求める声があり、
時間を掛けて話し合うことが大切、下京区に根付いていた伝統文化を破壊して
までの開発は疑問といった御意見、また、古都京都に高層建築物は似合わず、
これ以上は不要である、急速な都市化は温暖化を加速させており、箱物の建設
には十分な検討が必要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。

住民の皆様への説明に関する御意見については、昨年度の事業者選定の段階
から、地元まちづくり組織と回数を重ねて協議を進めるとともに、本計画によ
る影響が大きいと考えられる北側及び東側の隣地の方にも個別に説明を行うな
ど、地域住民の御理解を得られるよう努めてきたところでございます。

また本地区は、その他の周辺の住宅から十分に離れているとともに、歩行者
用空間の整備や買物環境の整備など、良好な住環境に配慮した計画となってお
ります。

次の、文化に関する御意見については、本計画は、オフィスに加えて、若手
芸術家の作品展示等の場を提供するもので、商業・業務の集積や文化芸術を基
軸としたまちづくりを進める当該エリアの方針に合致しており、下京区に根付

いてきた伝統文化の破壊につながる計画であるとは考えておりません。

また、引っ越しされた方の転居理由が地価の高騰や固定資産税の上昇によるものかは分かりかねますが、一般的に住みやすさは利便性も含む様々な要素で決まるものでございます。当該地区周辺は、現在買物をする場所が少ないところ、地域生活を支える機能であるスーパーマーケットの導入が予定されており、地域の方からも期待の声を多くいただいております。

最後の景観及び気候変動に関する御意見については、本計画は、周辺道路や視点場からの見え方の検証を行い、周辺の状況から景観上支障がないことを確認しており、美観風致審議会に対しても、その旨を御説明のうえ、建築物等の形態意匠の制限について、御了承いただいております。

また、今後建築される建物は、最新の省エネ基準を上回るとともに、建物の屋外部分や前面歩道の緑化を行うなど、環境にも配慮されたものとなる予定でございます。

議案の御説明は以上でございます。御審議、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。

それでは、ただいま計議 364 号議案の御説明ありましたけれども、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 ありがとうございます。それでは、報道関係者の皆様、受付の際に御案内申し上げましたとおり、京都市都市計画審議会傍聴規程第 6 条第 2 項に基づきまして、録画、録音は、会議冒頭 1 議案目の事務局からの説明まででございます。録画、録音されている方は終了をお願いいたします。

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

(報道関係者 退場又は記者席へ)

○事務局 それでは、会長、よろしく願いいたします。

○川崎会長 それでは、計議 364 号議案につきまして、質疑、応答に移らせていただきます。質疑の順番につきましては、いつも行わせていただい

すように、まずスクリーンに向かって右側の座席の学識、行政、市民公募委員の方々から行い、次に、左側の座席の市会議員の皆様の方の順でお願いいたします。

それでは、学識、行政、市民公募委員の方々、御意見、御質問ございましたらよろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

山田委員、お願いします。

○山田忠史委員 質問ではなくて、コメントというか、お願いなんですけれども、SDGsにも持続的な経済産業のことが記されていて、また、京都市は、コロナ禍で観光に依存する経済構造の危うさというのを経験したと思います。

多分それらを踏まえて、やっぱりクリエイティブなビジネス拠点を形成していく必要があるんじゃないかということで、こういう計画があると理解しています。

そういうクリエイティブなビジネス拠点形成というのは一般に、まずこういった空間が必要ということと、都市の魅力が必要だということは言われているんですね。

都市計画的にはそうなんですけど、ビジネス的観点でいわれているのは、やっぱり資金調達の機会とかマーケティングとかの専門的サポートが充実しているかとかということが重要とされていますので、都市計画局さんの範囲を超えているので、都市計画局さんとしてできるとか、そういうことではないんですけども、要するに、お金やビジネスサポートがないと、クリエイティブなビジネス拠点というのは、なかなか有効に機能しないので、関連部署さんや商工会議所さん等の他部署と並行して連携して進めていかれると思いますし、是非そうしていただきたいということ。

そうするとこういう都市計画提案がより一層有効なものになると思いますので、それをお願いしたいということでございます。

以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。事務局、ただ今の御意見につきましてい

かがでしょうか、何かございますでしょうか。

反映していただければということですが、非常に重要な御指摘だと思います。都市経営とか資金調達の問題、事業性の問題は本当に大事なことで、むしろそれが動かないと、いくらルールが明確になったとしても、都市のにぎわいや都市の繁栄というのはあり得ないと思います。それは都市計画の範ちゅうの課題として重要な点だと思いますので、よろしく願いいたします。

他いかがでございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、市会議員の委員の方からいかがでしょうか。

では、平井委員からお願いいたします。

○平井委員 すみません、冒頭ですけれども、今回の議案を含んでいる話ですけども、これは審議会の議決に関わるものでありまして、多角的に見るためにも討論時間ですね、きっちり確保するということが必要だと思いますし、今回本当に非常に短い時間だということで、十分時間が取れるように努力していただきたいということを申し添えておきます。

そのうえで、今回の計画ですけれども、地権者はJR東海グループ、日本電気硝子株式会社の2社でありまして、この間、少ない地権者で地区計画を立てることが起こっていて、特にリスクがあるのではないかと感じています。

少ない地権者の中での地区計画の中に、今、民事再生法の適用を受けている片岡製作所があります。別に個別の問題ではございませんが、その後の地権者にも影響があるものになるのではないかと感じまして、今回も含めて、公益性や公共性の観点から見たときに、小数地権者による地区計画の変更や地区計画の新設に問題がないのか、問題がないといえるのか、その点どうでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 御質問ありがとうございます。

今回、現在の京都市の市有地に御提案いただいたというところでございます。一事業者ということでございますが、事業者の数にかかわらず、この地区のまちづくりを進めていく、その方針を実現するための地区計画でございますので、事業者の数によってリスクが変わっていくものではないと考えております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 やはり、少ない事業者の場合の考え方というのも色々あると思うんですよね。そこら辺をよく見ていく必要があるんじゃないかと私は思います。

今回の場合は、建物の1階にスーパーを誘致するということでありまして、これまで、例えば、自治連合会の意見なども一定反映があるとは思いますが、今回も面積が狭いわけですから、意見の反映が一定の範囲のみに終わるのではないかと。こういう地区計画の下でも、建物近くの周辺住民の皆さんの声をもっと反映されるような仕組み作りが要るのではないかとと思うんですが、その点はいかがでしょう。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局の方。

○事務局 地域のお声ということで御質問いただきましたけれども、これまでから京都市では、地域のお声を聞きながら、まちづくりを進めてきております。事業者選定の中においても今回の御提案いただいた内容をしっかり御説明させていただいたうえで、今回の地区計画の提案をいただいております。よって、地域の声というのをしっかり汲み取ったうえでの計画と考えております。

○平井委員 今回だけじゃなく、引き続き地域住民の方の声を聴けるような仕組みをやはり作っていただきたいと思います。

周辺の高さでいいますと、最高限度が今31メートルということになっておりまして、今度建設するのは45メートルの規制緩和ということになるわけですが、次に建設されるものは同等の建物でないと、建物価値も変わってくるのではないかと思いますし、その結果、高い建物しか建てられない地域になるのではないかと思います。

要は、少数地権者の中で地区計画をどんどん立てていくと、一部だけが大きくなって、さらに少数地権者でまた同じように同じ建物の規制緩和を起こしていくんじゃないかと思っていて、結局、その他の建物は埋もれていくことになるのではないかと思います。

今、京都市は大阪や神戸などをモデルに駅周辺のまちづくりを進めようとしておられますけれど、誰も居住者がいない地域などもあり、防犯上も非常に問

題があるのではないかと思います。

また、東京などを中心に、タワーマンションが林立している地域において、住んでいる人が少ない地域では徐々に人が住まなくなる状況なども出てきているのではないかと思います。こういうことがまちの破壊につながっていくのではないかと。高さをもって住環境の悪化ではないとおっしゃられていますけれども、やはり高さも一つの住環境の大きな要素を占めるものでありまして、住民を追い出すことにつながるのではないかと思います。人が住んでない地域の発展はないということでもありますから、その点での認識はいかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局。

○事務局 駅東部、駅東南部については、京都市でもビジョンを定めまして、それらに基づき今回の都市計画となっております。

エリアごとの特性に応じてまちづくりを進めておりまして、この駅周辺に関しては文化芸術、ビジネス、そして、駅東南部の方針に掲げておりますけれども、当然住民が住み続けられることも並行して書かせていただいております。

ただ、それは場所場所に応じて判断すべき内容だと思っております。今回の地区計画の区域においては、今回御提案いただいた内容が適切だと考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。簡潔にお願いします。

○平井委員 今の答弁はどのようなまちにしていくかという部分であって、高さをどうするかへの答えは一切なかったもので、高さが本当にアンバランスになっていくということに対してどう思われているのかをよく検討していただきたいと思っております。

この間、高さ規制の緩和は続いておりまして、もともと50年後、100年後も光り輝く京都を目指してと題して、2007年に作られたのが新景観政策であります。その一番の中心が高さ規制なんですよね。

建物の高さは、都市の景観や市街地の環境を形成する重要な要素であると京都市自ら説明をされています。新景観政策から18年経過してはいますが、

特例による高さの規制緩和が相次いでいることと同時に、京都駅周辺全体の高さを緩和できるような有識者会議まで行っておられる。北側のような開発をしようとされているということでもあります。

三条周辺でも、今、高さ規制を20メートルから25メートルにするということで計画が立とうとしていますけれども、これも特区を作るということでもあります。

現在の京都市が敷いているルートは、無秩序な開発になっているのではないかとということが一つと、京都市自身が規制緩和の方向に進むために、なし崩しに進めているんじゃないかと思っています。住民の皆様が住み続けられるよう、新景観政策の理念に沿ったまちづくりこそ求められるのではないかと思いますので、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　新景観政策との整合についての御質問かと思えますけれども、新景観政策を定めたときから、地区計画などの特例制度は設けており、都市の活動が硬直化することのないように、個々に判断する制度は当初から設けています。

今回の地区計画もこれに則り定めているものですので、直ちに高さが基準に合わないからということを考えるのではなく、それぞれのまちづくりを考えるうえで必要な対応をしていくことは都市の活力のために必要と考えています。

○川崎会長　よろしいですか、議論を簡潔にお願いします。

○平井委員　議論を簡潔にしているつもりですけれども。

特例はこれまで設けられているわけでありまして、それは分かりますけれども、個々の建物を判断していくということ自身、もうまち全体が見えなくなっている状況なんじゃないかと思うんですよね。

大きな事業者側の開発をされて、京都市自身の町並みを変えてしまって、従前から住んでいる住民の皆さんが住みにくくなる、または、住めなくなるなどの状況が出てきているのではないかというふうに僕は危惧してるわけでありませう。

それと同時に、景観についても、歴史の中で育かれた町並みや文化、生活

が高さ規制の緩和によって埋もれていくことになりかねないということでありまして、結論、このような規制緩和は僕は止めるべきだということを申し上げて終わります。

○川崎会長 ただいまの件、新景観政策については色々な議論があると思いますが、私は新景観政策の策定のときに風致景観の委員として参加していましたが、高さの原則は絶対的に一律に低くするというようなことはどこにも決めていないと思います。

眺望や景観の重要な対象の何を守るべきなのか、何が守られるべきなのかということで高さ規制の考え方は議論されており、基本的には中心部から山すそにかけて、高さを段々すり鉢状に設定しているということです。

それと一方では、近年の若い人達の流出ランキングなどを見ると、観光流動だけの人口に頼らない、働く場所や住む場所などの定住人口の増加というのを大事に考えることが一つの都市計画の基盤になっており、のべつまくなしに京都駅周辺を緩和したということはないと思っています。また、コロナ禍のときに、京都は経済的に脆弱で財政危機が起こっています。これまでの議論の中で決めてきた景観の規制ルールというのは以上のような経緯と思っています。

京都は、パリと同じように、守るべきところは守る、成長させるところは緩和して、できるだけ定住人口・居住人口を増やしていく、オフィスを増やしていくということを進めてきたと思います。個別の地区計画、1事業者、2事業者に関しても、数ある地区計画の中では一定数ありますので、それを丁寧にやっていくということです。

逆に言うと、オフィスが入りやすいポテンシャルの高い所で守るべき対象要素が無い場所は、個人的には例えば60mまで上げて問題ないと思っています。要するに、ルールの許容範囲をできるだけ大きくしておけば、それぞれの事業、マーケティングの関係によって調整ができるので、高くして容積が増やせる成長が見込めるにもかかわらずできないというキャップを与えるのならば、逆にそれなりの理論的な根拠が必要だと思います。

先ほど西山委員、お手を挙げていただきましたので、よろしく申し上げます。

○西山委員 失礼します。先ほど来の説明の中で地元の皆さんとの話合いが続けられてきたと御説明をいただいたところであります。その話合いでの事項や、また、説明会において出された質問・御意見について教えていただけますでしょうか。

○事務局 地元の御意見ですけれども、説明会は、今回エリアを分けて2回させていただきます。基本的には地区計画のルールのお質問が大変多かったですけれども、今回事業者の方から御提案いただいているスーパーマーケットについて、このエリアは買物できる場所が非常に限られているところがございます、それらの点を大変評価いただいております。

一方、意見書にもございましたけれども、そういった御意見をいただいているのも事実ですけれども、先ほど御説明させていただいたとおり、京都市でもしっかり取組を進めておりますので、そういった御意見に対しては、説明会でも御説明させていただいている状況です。

○川崎会長 いかがでしょうかでしょうか、西山委員。

○西山委員 ありがとうございます。当該地元において、スーパーマーケットが欲しいという話はこれまでから様々頂いてくる中で、こういった対応していただけるということで、喜ばれている方も多んじゃないかと思っております。

そういった中、芸大もできまして、今後も様々な施設の整備が計画をされている中で、お世話になっている地元の皆さんという視点で、これからもしっかりと地元の地域の皆さんでありましたりとか、特に直接影響を受ける住民の方の意見もしっかりとお聞きいただいて、様々な取組を進めていただきたいと思います。

○川崎会長 どうもありがとうございました、反映していただければと思います。椋田委員、お願いします。

○椋田委員 地元とおっしゃったけども、地元ってどこを捉えてはります。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 崇仁学区と山王学区を中心に考えさせていただいております。

○椋田委員 崇仁学区と山王学区とおっしゃるけども、南側ね、例えば、資料

の5ページ、京都駅東南部エリア活性化方針ってあるんだけども、これ東部なんです。この土地に関しては、下京区が一番南端で線路と八条通りに挟まれたすごい狭い所です。ここに民家は1軒もありません。元々、市営住宅が建っていた土地ですからね。

地元、地元と言うけども、住んでへんのに、地元というのは。河原町通り挟んで東側の市営住宅も今取壊しになっていますし、もっと行って、須原通りまで行ったら下京区の人いてはりますわ。

ただ、ここら辺はほとんど建物の影であるとかの影響を受けないんですよ。やはり影響を受けるのは、今おっしゃったような南側の山王学区です。ここにはまだ人が住んでいるんですよ、大分歯抜けにはなっているけども。

おっしゃったように、スーパーマーケットはウェルカムです。全然買物する所がないんですよ。一番近い所へ行こうと思ったって、イオンモールのスーパーぐらいですわ。近くにあったスーパーマーケットも全部潰れて行って、買物する所がない、それでも住み続けたい。そして、かなり高齢化している。そういう地域であるということをもう少し、広くいろんな所から来てはる委員の方々、私南区ですから言えるんですよ。しっかりと説明しないと。

地元住民とおっしゃるけども、崇仁地域の中でも地元の人が住んでいるのはもっと東です。もっと言うならば、線路を挟んで北側ですね。ですから、この地域の特性をもう少ししっかりと説明しないと、なかなか都市計画審議会において審議するのは難しいと思います。これだけはちょっと指摘しておきたいと思っております。

この次の6ページの京都サウスベクトル。この案件につきましては、サウスベクトルの中でも星印が付くような案件だと思いますし、もう一つは大津から移転してくるこの会社、500人規模の社員が通勤しはりますね。やはりこれも活性化につながる。ここは夜になったら人歩いてへん所なんです。向かい側にセブンイレブンがありますけど。でも、ほとんど人が歩いてない所に京都駅から通勤される人の流れができる。それと同時に、スーパーマーケットができれば南側の住民や河原町通り挟んだ東からの住民を中心に大変利便性が向

上するというのももう少し強調していただきたい。

今後、色々な所で説明をされると思いますけど、こういう地域特性、もっと言うならば、河原町通り八条を南に行って東側にはこの秋にチームラボができるんですよね。ここの人の流れにもつながっていきます。京都駅から歩いて行かはると思うんでね。

そういう関連性、特に東南部エリアの活性化と東部エリアの活性化というのは、都市計画局と違って、総合企画局です。そういう所との連携をしているということも、もう少しはっきり言っていただきたい。総括的にいかがですか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 アドバイスありがとうございます。委員から頂いた御意見を踏まえ、山王学区、崇仁学区をはじめ、自治連合会長等から話を聞きながら、広く周知できるように進めていきたいと思っております。

また、サウスベクトルをはじめとして、この事業を核としながら、この開発が京都の南部エリアの益々の発展につながるよう、御指摘のとおり全庁一丸となって進めてまいりたいと考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。棕田委員、いかがでしょうか。

○棕田委員 私もここの地元の自治連の会長も前会長もよく存じておりまして、話をする仲でございます。この前も、京都新聞にも記事が載っていましたね、この方の意見。

やはり、人が住めなくなってきたということとの整合性、特に都市計画局は、市営住宅もやっているわけですよね。そういう方々が家族で住める部分というのを、あっせんと言いますか、しっかりとお示ししていかなあかん立場でもありますので、人が住んで、人の流れができて、そして外から来られる方もしっかりと歩いていける場所になると私は思っておりますので、引き続きよろしく願いをして終わります。

○川崎会長 ありがとうございます。サウスベクトルとの連携という大局的な視点からの御意見だったと思っております。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。

(「なし」と発言する者あり)

○川崎会長 それでは、議論が出尽くしたようですので、ただいまの計議第364号議案につきまして原案どおり承認することにつきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。人数の確認が終わるまで、お手数ですけれども、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。お手をお下げください。

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

それでは、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策定につきまして、報告がございます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、次期京都市都市計画マスタープランの策定について、7月16日に第1回目となる都市計画マスタープラン部会を開催しましたので、御報告をいたします。

なお、この部会については、都市計画マスタープランの見直しの検討に向けまして、専門家の視点から御意見をいただくことを目的に、本審議会の学識経験者の委員合計11名の方々に構成をしております。

報告案件のフォルダの報告案件資料を御覧ください。

本資料は、都市計画マスタープランの見直しに向けて、第1回の部会で御説明した資料でございます。

それでは、まず早速お手数ですが、PDF9枚目の資料1-1を御覧ください。

都市計画マスタープランについてでございます。

都市計画マスタープランは、平成4年の都市計画法改正により創設されました市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、市町村の都市計画は、この方針に即して定めることとされております。

次に、次期都市計画マスタープランの策定についてでございます。

PDF11枚目の資料1-2に文章で記載をしておりますが、PDF12枚目の資料1-3に基づいて御説明いたします。

現行の都市計画マスタープランは、上位計画であります京都市基本構想に合わせまして、平成14年の策定からおおむね25年後の令和7年を目標年次としておりますが、次期総合計画である京都基本構想（仮称）を新たに策定する予定であることから、次期マスタープラン策定に向けた検討を始めたものでございます。

次に、PDF13枚目の資料1-4を御覧ください。

都市計画マスタープラン部会の流れでございます。現在、部会につきまして

は、パブリックコメント素案の作成までに全5回の開催を予定しており、各回の想定テーマを大まかにお示ししております。

次に、PDF 14枚目の資料2-1を御覧ください。

京都市や都市計画に関連する動向といたしまして、現行マスタープランでの動き、人口等の動向、産業の動向などに関する基礎的なデータを取りまとめたものでございますが、本日は時間の関係上、説明は割愛させていただきます。

こちらから少し飛びまして、PDF 37枚目の資料2-2までお進みいただければと思います。年表の資料でございます。

現行マスタープランの1回目の見直しが行われた平成24年から今日までの時代変化といたしまして、時代の潮流、国の動向、自然災害、関連する主な施策についてまとめたものでございます。

次に、PDF 38枚目の資料3-1、次期都市計画マスタープランの検討の視点を御覧ください。

左側の現行都市マスを御覧ください。現行のマスタープランは、①の保全・再生・創造の土地利用、②の交通拠点を中心とした都市拠点の強化、③の個性的地域の形成といったまちづくりの方向性を示し、左下の持続可能な都市構築プランにおいて広域拠点、地域中核拠点といった地域分類を行ったうえで、これまでまちづくりを進めてまいりました。

今回、次期マスタープランの検討に当たっては、現行プランを踏まえ、右上にお示ししております京都基本構想（仮称）で示す「わたしたち京都市民がめざすまち」の実現に向けて、資料右下に記載のポイントを中心に策定を進めてまいります。

ポイントの一つ目は、世界中の国や地域から突き抜けた人材が集まるまちという基本構想に掲げる視点を追加し、全面的に刷新を図っていくものでございます。

次に二つ目は、エリア別方針の充実でございます。現在の方面別指針をさらに深化させエリア別の特性「まち柄」やそれを生かした将来像を示してまいります。

最後の三つ目は、読みやすくシンプルに構成の見直しでございます。PDF 39枚目の資料3-2を御覧ください。こちらに示しますとおり、現在の記載内容を分類・整理しまして、京都市民だけではなく、世界中の人も共有できるマスタープランを目指すものでございます。

次に、PDF 40枚目の資料3-3、都市の将来像等議論のためのたたき台を御覧ください。

こちらは、現行のマスタープランの記載に、基本構想（案）で示されております「わたしたち京都市民がめざすまち」の要素を追加したもので、次期マスタープランを議論する際のたたき台としてお示しをしたものでございます。

第1章都市の将来像では、[1]都市計画の理念、[2]都市計画に関する基本的な考え方を示しており、基本的な考え方においては、(1)メリハリの所で保全・再生・創造のまちづくりを進めること、また、PDF 41枚目、下の真ん中にページ番号2とあります(2)まち柄アップデートの所で、まち柄に応じたまちづくりをしながら社会の変化に合わせて適切にアップデートしていくこと、さらに、(3)コンパクトネットワークの所で鉄道駅、幹線沿道等に都市機能を集積するといった内容を記載しております。

PDF 42枚目のページ3を御覧ください。

[3]目標とする都市の将来像においては、四つのテーマに分類しまして、(1)活力・賑わいにおいては、世界中の人々から選ばれる、新しい文化を生み出すクリエイティブな都市を、(2)暮らしにおいては、多様な人々が様々な形でつながり合え、誰もが安心でき、京都に愛着を持てる、心地よいまちを、(3)文化・景観においては、年齢、性別、国籍、文化の違いを超えて、みんなと一緒に学び合えるまちを、PDF 43枚目のページ4にお進みいただきまして、(4)安心・安全においては、誰もが暮らしやすい、安心で安全な都市を目指すこととしております。

第2章テーマ別方針においては、先ほどの分類の中で、テーマごとの方針を示しております。(1)活力・賑わいにおいては、1)究めるとして、①オフィス・ラボの集積、研究開発、共創の場づくり、②ものづくり産業などの集積・

伝統産業の振興、2) 魅せるとして、①商業機能の集積、②市民生活との調和した世界中の人を引きつける観光都市、(2) 暮らしにおいては、1) 住まう、として、①ニーズや地域の特性に応じた住宅供給や住環境の確保、②日常生活を支える機能の適切な配置、PDF 44 枚目のページ5に進んでいただきまして、2) 繋ぐ・動くとしまして、①市民の生活を支える公共交通の利便性向上・交通マネジメント、②ウォーカブルなまちづくり、③道路ネットワークの充実、④脱炭素化の推進、(3) 文化・景観においては、1) 守る、として、①良好な景観形成・創造、②自然の保全・活用、2) 交ざる・憩う、として、①文化・大学のまち、②交流するまち、それから、PDF 45 枚目、次のページ6にお進みいただきまして、(4) 安心・安全においては、1) 防ぐ・備える、として、①建築物・インフラの防災性能の向上、②ソフト対策・被災後の復興、③レジリエンス、2) 支え合う・支える、として、①多様なコミュニティ活動といった内容を示しております。

以上を御説明申し上げたうえで、部会において御意見を頂きましたので、その主な内容について御報告をいたします。

まず、議論の前提として、保全すべき場所と開発を行っていく場所の双方について、地域の個性に応じて進めていくべきといった御意見を頂きました。

次に、活力・賑わいについて、働き手や夢のある動き、産業の新しい成長などに向けた動きができればよい、また、暮らしについては、京都市ではストックの利活用ということもより重要視されるべき、文化・景観については自然は、三山だけではなくて河川も暮らしや安心・安全にとって重要な要素ではないか、安心・安全については、町内会など地域社会の強い絆を守るのではなく、いかした復旧・復興を目指すべきといった御意見を頂きました。

最後に、PDF 47 枚目の資料4のスケジュールでございます。これは、現時点での想定でございますが、年内に部会を3回程度開催しまして、本審議会に向けて適宜御報告しながら検討を進めてまいります。

来年2月頃には、部会での検討内容を取りまとめた素案を作成、その後、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。何とぞ、よろしくお願い申し上げます。

事務局からの報告は、以上でございますが、川崎部会長から補足などございましたらお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。

ただ今の御報告どおりですが、今回のマスタープランの見直しは、前回の見直し時に、再生・創造など、まちの発展をいかにすべきかという議論で、その当時、国が立地適正化やコンパクトシティ化というのを看板に上げていたのですが、京都市はコンパクトな縮小を考えず、基本的に維持しながらできるだけ成長していく方向で舵を切ろうということになったわけです。

ただ、喫緊の課題として、経済状況が非常に悪化したり、大学のまちでありながら、若手の流出が全国ランキングの中でも非常に多い、人々や子育て世代がますます流出していく中で、いかに定住人口を増やしていくか、それから、健全な都市の発展に関して、北部・中心部というのは非常に保全中心に守られてブランド力がありますが、京都駅及びその南部をどのように成長発展させていくのか、メリハリを効かせて、できるだけ効率化していこうという意識の基に見直しが行われています。

それから、近隣の向日市、長岡京市や大阪の府下市町村が都市間競争のライバルとして大きく立ち上がっていて、そのような近隣都市との人口の奪い合いと言ったら言葉が悪いかもしれませんが、競争が行われている中で京都市は人口維持のためにどうするかという課題意識もありました。

前回の都市計画のルールでは、政策としてのメニューを数多く作りました。多くのメニュープランを作ってそれを実行していているわけですが、今回基本的なベースとか課題というのは三、四年経ってもそれほど大きくは変わっていませんが、それをベースにしながらも、よりそのルール、政策が実効性高く、スピーディに動くように、わかりやすく丁寧な改正をしていくこと。基本方針で重要な点であるとか、都市計画ルールを変更したことによって、実態がどう変わっているか、新しい動向は何かということも反映したうえで、今後部会での議論を進めていきたいということです。

その中で、先ほど御意見・御議論がありました。定住人口増加のために、例えば、どうやってホテルや民泊から住居を多くしていくかや、駅とまちのネットワーク、ソフトモビリティみたいなものの活用など、要するに、駅周辺の人をどう流動・滞留させていくのか、情報手段としてMaaSなども活用しながら活性化できるのではないかという御意見もありました。

それから、公共交通の在り方については、料金の問題とか経営的視点をきちんと捉えるべきであるということです。創造的な仕事の場所造りということでは、大学とか色々な研究機関のスタートアップ企業が必要であり、関東では非常に多く進展しており、大阪でも近年のグランフロントなどの起業活動など比較的進みつつあります。京都だと、科学技術の企業系が7%ということでも少ないので、この辺りもできるだけ進めていきたい、要するに、働き場所作りをどうしていくのかということですね。

後は、クリエイティブ産業の問題であるとか、成長が見込まれる南部プラスインフラの誘致、太い財政や税収計画を目指すにはどうするか。

また、災害という問題も多く意見をいただきました。特に、例えば上下水道とか、都市全体の水の排出の問題です。水をどのように捉えていくのか、ネットワークの整備をどうするのか。老朽化したインフラとか空き家なども含めて、災害を想定した事前復興をどのように考えていくのか。災害計画の中で医療体制とのネットワークも考えていくというご意見もありました。

それから、古くからお住まいの町衆と、新しく京都に入ってきた方々、それから準市民といわれている方、京都のサポーターみたいな人たちをどう生かすかということも大事です。

南海大地震やコロナなど新しいウイルスの襲来についても、何年かおきに恐らくまた想定されている現状で、しっかり将来に向けて耐えるだけのしなやかなまちというものをどう作るのかということも議論されていました。

まだ第1回ですので、幅広く議論させていただいてますが、各課題や、目的に応じてしっかりと議論していきたいと思っております。

委員の方々には様々な活発な議論をよろしくお願いいたします。

それでは、事務局の方にお返しいたします。

○事務局 部会長、ありがとうございました。部会委員の方々には、大変有意義な御議論、御意見をいただきましてありがとうございました。今後も持続可能な都市の構築に向けまして検討を重ねてまいりますので、引き続き様々な視点から御意見を頂きますようお願いをいたします。

なお、部会当日の会議録につきましては、現在作成中でございます。整次第、別途本市ホームページにおいても公開してまいりたいと考えております。

事務局からの報告は、以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございました。

それでは、ただ今の事務局から説明のありました報告案件について、短い時間しかありませんが、皆様からの御質疑等がありましたら、いかがでしょうか。はい、どうぞ、お願いいたします。

○やまね委員 よろしくお願いいたします。

2点だけお聞きしたいと思っておりますが、資料を見せていただいて気になったことが、大阪府の府南部、そして滋賀県に対しては転出超過になっていると。この近隣都市への転出というのは、結婚、子育てに伴う転出ということが示されているんですけども、なぜそうなるのかということがあまり書かれていない。

それから、産業の動向の所で、以前はそれほど差がなかったテナントオフィスの平均賃料ですね。これが大阪、神戸、京都の中で、京都が年々高くなっていっていることも書かれてあるんですけども、これについても分析されたようなものが見当たらない。

そこで2点お聞きしたいんですけども、現行の都市マスの第1回目の見直しが2012年2月、第2回目の見直しが2021年9月なんですけれども、この間、京都市でどういうことが起こってきたのかということをよく見つめる必要があるのではないかなと思っております。

私は、何より大きい特徴としては、宿泊施設の激増、オーバーツーリズムの問題ではないかと思えます。2016年に策定されました京都市宿泊施設拡充

誘致方針では、平成32年、2020年に外国人宿泊客数440万人を受け入れるためには、市内全体で約4万室分の宿泊施設が必要だと。平成27年、2015年時点から約1万室分の新設が必要ということがいわれてきたわけですね。

その後、客室数がどうなったかといいますと、旅館、ホテルだけで、令和6年度末ですけれど、4万2,257室、平成28年度から1.5倍に増えています。簡易宿所だけで1万7,803室、これは令和6年度末ですけれども、平成28年度から2.9倍ということで、合わせて6万室を超えているわけですね。

住宅宿泊事業も令和6年度末で838あるということですので、この宿泊施設の激増が京都市の地価高騰につながった。それでは若い皆さんがなかなか土地、家を買えない、あるいは、オフィスの賃料上昇につながっているのではないかと。こういう御認識を持っておられるのかどうかというのをまずお聞きしたいと思います。

○川崎会長 いかがでしょうか、事務局。

○事務局 観光による地価の高騰ということかと思えますけれども、正直地価というのは、一概に何かの指標の基に定めるものではないかなと思っております。それぞれの取引に応じて、反映されていくものかと思っております。

その中で、観光というのは影響が大きいという御指摘かと思えますし、当然観光客が増えているというのは京都市でも認識しております。観光の良質化というのは別途、別の部署でも検討しておりますし、観光課題というものについては取り組んでいる状況ではございます。

それはそれとして対応させていただいておりますけれども、地価の高騰は直接的に何か京都市としてコントロールできるものではない中で、当然観光に対してのまちづくりというのは取り組んでいかないといけないと思っておりますので、その辺りは地価の高騰というよりは、働く場所等をしっかり作れるようにまちづくりに取り組んでいきたいと思っております。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○やまね委員 地価の高騰というのは一概に何とはいえないというお答えだっ

たと思うんですけれども、私は、これは都市計画に関わる非常に重要な要素、問題だと思うんですね。

地価高騰の原因がよく分からないという中で、都市計画が次々と進められていくということでもいいのだろうかというのを率直に思いまして。例えば、同じ物件で部屋を住居として貸した場合、1箇月数万円程度入ってくる。これを宿泊施設でやりますと、一泊だけで数万円入ってくる可能性があるわけです。

ということは、やはり宿泊施設が増えれば、そちらの方が利回りが大きいわけですから、当然その周辺の地価は高くなっていくと。これは色々な学識経験者の方が研究の中でも言われていることなんです。それで、民泊バブルということもありましたが、そういう中で家賃が高騰して、昔から商売をされている方が続けていけない、あるいは、昔から住んでおられる方が出ていかざるを得ない。こういうことも起こってきたわけでありまして、京都市自身が宿泊施設と周辺環境との調和ということも先ほどあったと思うんですけれど、市議会の中の議論では、副市長が私が質問した際に、一部地域では宿泊施設が過剰になっているということまで答弁されたわけです。

ですから、私はこの間、京都市で起こってきたことを考えれば、この都市計画の議論をするに当たって、宿泊施設をこれ以上過剰に増やすのではなく、京都市のキャパシティを超えないような、観光客の総量をできるだけコントロールできないのかどうか、こういう施策を取っていくことが必要ではないかと思っております。

そこで、もう一点お聞きしたいんですけれども、準工業地域とか、近隣商業地域とかありますよね。以前は事業所と住宅とが色々混在をしていた地域で、例えば、伝統産業等が段々と厳しくなって事業所が減っていく中で、事実上、住居系地域のような、住宅が主に残っている、新しくできていく。今、そういう地域も出てきていると思うんですね。そういう中に宿泊施設が乱立をしたり、あるいは、巨大なマンションが建っていくということで、これは収益性の観点からそういうことが起きているわけなんですけれども、住環境が変わってしまったというお話を私たちは色々聞いてきました。

その中で、この都市計画の議論をする際に、住環境を守るという立場で都市計画変更、住居系の地域に改めて指定し直すとか、あるいは、低層の住宅といえますか、高さが守られるように指定し直す。こういうことも私は検討されるべきじゃないかなと思っているんですけども、そういう検討はされたのかどうか、されるのかどうか、その点いかがでしょう。

○川崎会長 これから部会で色々な議論させていただくとは思いますが、非常に重要な御指摘で、なぜ地価が高いのかというお話から始まっているんですけども、その辺り事務局いかがでしょうか。部会の方から答えるのであれば、私の方から答えますけど、いかがでしょうか。

○事務局 引き続き部会の方では頂いた御意見も参考にしながら進めていきたいと思っております。

○川崎会長 そもそも地価が高いのは、中心部や北部では、建物の高さや容積等のキャパシティを押さえて供給量が少ないので、他都市に比べれば高いですね。

それで、先ほどから、部会でも保全と成長のメリハリを付けていこうということで、今御指摘があったような内容で、民泊条例は国の法令等もあるため、地方自治体がどこまでルールで抑えられるかという難しい課題もあり、市長さんも昨日テレビでそれらの話をされていましたが、民泊の供給過多を抑制して、やはり市全体としての住宅供給数を増やしていかないと、地価が下がる方向にはなかなか向かわないですね。

そういう意味では、先ほどの京都駅周辺や南部の成長の可能性が高い所で働く場所、住む場所ができるだけ増えていくことも大事であると思います。先ほど御指摘いただいたように、確かに準工業地域というのはグレーなエリアで、工業に働くのか、商業に働くのか、住居に働くのかは実態によって確かに変わっていきますし、実態に合わせて方向が明らかになれば速やかに塗り替えを進めなければいけないと考えます。

今都市計画のルールでは、このような方向性を議論しながら色塗りを変えていくということは大事なことでありますので、その点も部会等でお話しできれ

ばと思っています。

事務局、いかがでしょう。よろしいですか。

貴重な御意見ですので、なぜ地価が高いのか、オフィスもどのような状況かということも含めて考えていきたいと思えます。ありがとうございます。

くらた委員、お願いいたします。

○くらた委員 それでは、私の方から、頂いた資料について疑問に感じた所を指摘して伺っておきたいと思っております。

資料1-1、都市計画マスタープランについてということで、ここに書かれている文章ですけれども、都市計画マスタープランの役割、もちろんそれが大事なわけですが、住民に最も近い立場にある市町村が創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像を示すとあります。これは、創意工夫の前に、まず住民意見の反映が先ではないかと率直に思いました。住民意見を反映させ、それを受け止めた創意工夫ということではないのかということでしたんですが、これはお答えいただけますか。

○事務局 都市計画運用指針に書いてあることを書かせてはいただいているんですけれども、認識といたしましては、当然住民さんのお声ということも重要だとは思っております。ですので、今回の都市計画マスタープランの改定に当たっては、パブリックコメントを予定させていただいておりますので、京都市からしっかり今後の方針というのを打ち出させていただいて、御意見を頂きながら、具体的な策定をしていきたいというふうに思っております。

○川崎会長 これは言葉の問題ですが、創意工夫の下に住民の意見を反映なので、住民の意見を聞きながら、創意工夫をしてドラフトプランを作っていくという意味ですので、先に提示するというのではなくて、それを基本にしっかりと考えていくという順序です。

○くらた委員 何でそれを聞くかということなんですけれども、既に御議論がありましたけれども、今、京都市はどこに向かっていくのかということですね。今後の京都基本構想を上位計画として、社会経済情勢の変化等を踏まえる

ということなのですが、現時点で踏まえるべき社会経済情勢の変化というのは何なのか、現時点でどういう認識かということは伺っておきたいと思います。いかがでしょうか。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○事務局　ちょっと先ほど資料を飛ばさせていただいたんですけれども、資料2-1の方でお示ししております京都市都市計画に関連する動向という所で、それぞれ人口、産業等に関して、課題も含めて動向というのはお示しさせていただいております。

ですので、この辺りは当然部会の中でも御議論させていただきながらと思っておりますので、こういったことがベースになっていくと思っております。

○くらす委員　示された資料はそうなんですけれども、今やはり経済動向という意味でいいますと、物価、資材高騰、労働力不足等の影響で、市内の体力の乏しい事業者等の廃業や地域経済活動の低下、これが重大な問題となっております。具体例で紹介しますと、例えば、福祉事業を営んでいらっしゃる方々からすると、元々利益率などが見込みにくい事業であります。建設費が高騰する現状においては、社会ニーズに応じて新たな施設建設計画を立てても、建設コストが上がっていますから、見合わさざるを得ない。これ、大変な実態なんですね。コロナ以降、国内外の大手企業によるマンションやホテル建設計画などは、引き続きラッシュであります。

このことは何かといいますと、そうした利益を追求できる、一つの都市を開発していく、こういう力は非常に大きな力を発揮していますけれども、市民生活の土台、社会基盤をなすところは非常に疲弊をする。こういうことも今現在の社会構造のゆがみだと思うんです。こういうことをしっかり検討していただきたいと思います。

そしてもう一つは、大型開発事業でいえば、この間、選挙でも争点になってきましたが、北陸新幹線京都延伸の是非。これも将来ビジョンに関わる大きな問題となります。これは、当然京都市マスタープラン策定の基本スタンスとも関わってくると考えますが、ここについてのお考えを聞いておきたいと思いま

す。いかがでしょうか。

○川崎会長 北陸新幹線の件はまだ何も決まっていないので、ここで議論する話ではないと思いますが、事務局、いかがでしょうか。

○事務局 産業構造の所かと思えますけれども、そういった点も都市計画の中で何かできることがあるのであれば、議論というのは当然必要だと思っております。その議論は、今後かもしれませんが、頂いた御意見を参考にさせていただきます。

○くらた委員 これで最後にしたいと思います。

人口流出という一つのキーワードでこの間議論がされてきたと思うんですが、この間、市議会への陳情や請願で暇がないのは、住み続けられないという悲鳴であります。

これまでの京都市の土台を担ってきた方々が、その地域に住み続けることができないという悲痛の声が寄せられております。ここには、やはり都市計画の視点からもしっかり見なければいけないと思うんですね。

先日来も上京区の千本通りから土屋町通り、下長者町から上長者町の間、3,900平方メートルの広大な敷地に、大手企業による開発計画が上がりましたけれども、低層住宅密集地であります。しかし、3メートルの盛土の上に5階建て、千本通りの商業地域の7階建てと面一にして、機械式立体駐車場を設置する。張り付いている地域は全部沈むような開発に対しての京都市のスタンスが厳しく問われる状況にあると思いますので、私は今回のマスタープランについて、先ほどやまね委員からもありましたけれども、地域住民が住み続けられるということをキーワードに置いた検討をされたいと思いますので、この点を求めておきます。

以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。そのような視点はマスタープランでも非常に重要なものとして、前回のマスタープランでも入れておりますし、ただ今のご意見にありました社会経済基盤のゆがみ等の是正のためには税収を整えていかないといけないということ、先ほどのような都市経営の投資効率を高めて

いくということを考えていく必要もありますし、もちろん人口も維持、増やしていく必要がありますので。引き続き議論させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、時間となりましたので、次期都市計画マスタープランの策定に向けた都市計画審議会部会についての報告を終わらせていただきたいと思います。

委員の皆様方、会議の運営に大変御協力をいただきましてありがとうございました。

これで本日の会議は終了いたします。