

第85回京都市都市計画審議会 会 議 録

日時 令和7年11月14日（金）午後2時～午後4時51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365号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 生産緑地地区の変更について (京都市決定)	生産緑地法第10条の2 第3項の規定に基づく意見聴取	2
計議第366号	特定生産緑地の指定について (意見聴取)		
計議第367号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 都市再生特別地区の決定について (京都市決定)	三条駅前地区の決定	16
計議第368号	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 下水道の変更について (京都市決定)	鳥羽水環境保全センター の変更	48

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. 55～）
- ・ 都市計画道路網の見直しについて（「見直し素案」取りまとめ）（P. 63～）

2 議事の概要

【計議第365号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

【計議第366号議案】 生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、意見聴取を行った。

【計議第367号議案】 原案のとおり承認された。（24名中、賛成20名）

【計議第368号議案】 全員賛成により原案のとおり承認された。

3 京都市都市計画審議会委員

- ・ 条例第2条第2項第1号委員

麻生	美希	同志社女子大学教授	欠席
市木	敦之	立命館大学教授	欠席
川崎	雅史	京都大学大学院教授	
兒島	宏尚	京都商工会議所専務理事	欠席
是永	美樹	京都女子大学准教授	
関口	春子	京都大学准教授	
谷本	圭子	立命館大学教授	
檜谷	美恵子	京都府立大学名誉教授	
平尾	和洋	立命館大学教授	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	
		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	京都市会議員
棕田	隆知	京都市会議員
森田	守	京都市会議員
山本	しゅうじ	京都市会議員
大津	裕太	京都市会議員
おんづか	功	京都市会議員
土方	莉紗	京都市会議員
くらた	共子	京都市会議員
平井	良人	京都市会議員
やまね	智史	京都市会議員
西山	信昌	京都市会議員
平山	よしかず	京都市会議員

- ・ 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
(代理出席	甲斐 裕介	京都府警察本部交通部交通規制官)

- ・ 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

- ・ 条例第5条第2項委員

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

○川崎会長 それでは、ただいまから議案の審議に入ります。

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、4議案であります。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 5 号
都 企 計 第 2 7 5 号
令和7年10月28日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

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

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

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

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

面 積	備 考
約 457.24 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

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

計 議 第 3 6 6 号
都 企 計 第 2 7 6 号
令和7年10月28日

京都市都市計画審議会
会長 川崎 雅史 様

京都市長 松井 孝治

特定生産緑地の指定について（照会）

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

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

生産緑地 地区番号	位置		特定生産緑地指定面積		申出基準日 又は 指定期限日	図面番号	備考	
			既に指定され ている区域	新たに指定 する区域				
北180	北 区	上賀茂津ノ国町	地内	約 2.64 ha	約 0.03 ha	令和7年12月1日	16-8 柊野	
北325	北 区	西賀茂北鎮守菴町	地内	約 0 ha	約 0.05 ha	令和7年12月1日	23-4 西賀茂	
左164	左京 区	岩倉南桑原町	地内	約 0.13 ha	約 0.12 ha	令和7年12月1日	25-1 三宅八幡	
左249	左京 区	上高野口小森町	地内	約 0.51 ha	約 0.16 ha	令和7年12月1日	25-3 三宅八幡 25-6 三宅八幡	
山81	山科 区	大塚北溝町	地内	約 0.4 ha	約 0.04 ha	令和7年12月1日	80-1 小山	
山91	山科 区	小山小川町	地内	約 0.53 ha	約 0.003 ha	令和7年12月1日	80-2 小山	
山92	山科 区	小山中島町	地内	約 0.14 ha	約 0.004 ha	令和7年12月1日	80-2 小山	
南14	南 区	吉祥院西ノ庄東屋敷町	地内	約 0 ha	約 0.09 ha	令和7年12月1日	75-2 中河原	
南20	南 区	吉祥院三ノ宮町	地内	約 0 ha	約 0.06 ha	令和7年12月1日	75-5 中河原	
南34	南 区	吉祥院這登中町	地内	約 0 ha	約 0.09 ha	令和7年12月1日	84-2 吉祥院	
南106	南 区	上鳥羽川端町	地内	約 0.03 ha	約 0.06 ha	令和7年12月1日	85-4 上鳥羽	
南111	南 区	上鳥羽卯ノ花町	地内	約 0 ha	約 0.11 ha	令和7年12月1日	85-8 上鳥羽	
南299	南 区	吉祥院中河原里南町	地内	約 0 ha	約 0.1 ha	令和7年12月1日	75-5 中河原	
南338	南 区	久世築山町	地内	約 0.32 ha	約 0.09 ha	令和7年12月1日	93-2 久世	
南341	南 区	久世大藪町	地内	約 0.54 ha	約 0.06 ha	令和7年12月1日	93-4 久世	
右66	右京 区	嵯峨鳥居本北代町	地内	約 0.05 ha	約 0.06 ha	令和7年12月1日	45-3 小倉山 46-1 大覚寺	
右84	右京 区	嵯峨二尊院門前長神町	地内	約 0 ha	約 0.67 ha	令和7年12月1日	45-3 小倉山 45-6 小倉山 46-1 大覚寺 46-4 大覚寺	
右98	右京 区	嵯峨釈迦堂門前瀬戸川町	地内	約 0.24 ha	約 0.12 ha	令和7年12月1日	46-5 大覚寺	
右107	右京 区	嵯峨広沢南野町	地内	約 0.53 ha	約 0.11 ha	令和7年12月1日	46-6 大覚寺	
右155	右京 区	嵯峨蜻蛉尻町	地内	約 0.59 ha	約 0.12 ha	令和7年12月1日	55-3 嵐山	
右159	右京 区	嵯峨野千代ノ道町	地内	約 0.15 ha	約 0.12 ha	令和7年12月1日	56-1 太秦	
右173	右京 区	嵯峨野西ノ藤町	地内	約 2.16 ha	約 0.0006 ha	令和7年12月1日	55-6 嵐山	
右176	右京 区	嵯峨野六反田町 外	地内	約 1.99 ha	約 0.10 ha	令和7年12月1日	56-1 太秦 56-4 太秦	
右275	右京 区	西京極徳大寺団子田町	地内	約 0.04 ha	約 0.21 ha	令和7年12月1日	65-9 上桂	
右312	右京 区	嵯峨鳥居本北代町	地内	約 0.35 ha	約 0.05 ha	令和7年12月1日	38-7 北嵯峨 46-1 大覚寺	
西11	西京 区	松室山添町	地内	約 0 ha	約 0.06 ha	令和7年12月1日	64-3 松尾	
西118	西京 区	桂良町	地内	約 1.05 ha	約 0.16 ha	令和7年12月1日	74-1 桂	
西232	西京 区	牛ヶ瀬山柿町	地内	約 0.92 ha	約 0.08 ha	令和7年12月1日	84-1 吉祥院	
西281	西京 区	大枝中山町	地内	約 0 ha	約 0.07 ha	令和7年12月1日	82-1 中山 82-2 中山	
伏9	伏見 区	竹田向代町	地内	約 0 ha	約 0.09 ha	令和7年12月1日	85-9 上鳥羽	
伏20	伏見 区	竹田段川原町	地内	約 0.85 ha	約 0.12 ha	令和7年12月1日	85-9 上鳥羽 94-3 城南宮	
伏71	伏見 区	竹田東小屋ノ内町	地内	約 0.28 ha	約 0.02 ha	令和7年12月1日	94-5 城南宮	
伏174	伏見 区	深草大亀谷安信町	地内	約 0.28 ha	約 0.06 ha	令和7年12月1日	105-4 桃山	
伏225	伏見 区	横大路畑中町	地内	約 0.96 ha	約 0.09 ha	令和7年12月1日	110-6 羽束師	
伏270	伏見 区	横大路一本木	地内	約 0.12 ha	約 0.04 ha	令和7年12月1日	110-9 羽束師	
伏272	伏見 区	横大路六反畑	地内	約 1.19 ha	約 0.04 ha	令和7年12月1日	117-2 納所	
伏273	伏見 区	納所大野	地内	約 8.5 ha	約 0.28 ha	令和7年12月1日	117-2 納所	
伏274	伏見 区	毛利町	地内	約 0 ha	約 0.1 ha	令和7年12月1日	103-3 下鳥羽	
伏513	伏見 区	久我本町	地内	約 0 ha	約 0.07 ha	令和7年12月1日	93-8 久世	
伏532	伏見 区	久我石原町	地内	約 0 ha	約 0.13 ha	令和7年12月1日	93-9 久世	
伏678	伏見 区	竹田中島町	地内	約 0.53 ha	約 0.08 ha	令和7年12月1日	85-9 上鳥羽	
合計					約 4.10 ha			

「区域は指定図表示のとおり」

※合計は端数処理の関係で個々の数値の合計値と一致しない場合がある。

○川崎会長 まず、計議第３６５号議案及び計議第３６６号議題を議題とさせていただきます。計議第３６５号議案は、生産緑地地区の変更に関する議案で、計議第３６６号議案は、特定生産緑地の指定に関する議案でございます。

それでは、事務局の方から、まず御説明をお願いいたします。

○事務局 会長から御案内のありましたとおり、計議第３６５号議案及び計議第３６６号議案につきましては、生産緑地法に基づく生産緑地に関する議案で、いずれも密接に関連するものでございますので、一括して議案の御説明及び質疑応答の方をさせていただければと存じますのでよろしくお願いいたします。

それでは、計議第３６５号議案につきまして御説明いたします。

１、計議第３６５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。資料の上部を緑色で表記している資料でございます。

次のページでございます。

まず、生産緑地地区制度の概要でございます。記載していますとおり、生産緑地地区制度は、良好な都市環境の形成に資することを目的に、一定規模の農地等を生産緑地地区に指定し、計画的に保全するものです。

本市では条例により、一団のものの区域の面積の合計が３００平方メートル以上の農地等を生産緑地地区に指定しております。

次のページでございます。

次に、生産緑地地区の変更についてでございます。本議案は、この制度に基づく生産緑地地区の変更に関するものであり、まず、新たに追加指定を行うものでございます。追加となる地区が３地区、約０．１１ヘクタール、面積が増となる地区が９地区、約０．５７ヘクタールでございます。

次のページでございます。

次に、廃止を行うものでございます。対象は、主たる従事者の死亡や病気、けがなどにより、営農ができなくなった農地や指定から３０年を経過した農地等で、買取申出手続を経て、既に行為の制限が解除された生産緑地地区でございます。

廃止となる地区が３９地区、約４．２６ヘクタール、面積が減となる地区が６８地区、約１４．２９ヘクタールでございます。

次のページでございます。

それでは、変更内容について御説明いたします。

まず、既決定の生産緑地地区につきましては、１，８８０地区、約４７５．１１ヘクタールとなっております。先ほど御説明いたしました追加及び廃止を合わせました増減が３６地区、約１７．８７ヘクタールの減少となりますので、今回変更後の生産緑地地区につきましては、１，８４４地区、約４５７．２４ヘクタールとなります。

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

右上に凡例を記載してございますが、地図に緑色で表示している箇所が既に生産緑地地区として指定している部分、また、赤色で表示しております箇所が今回決定する部分、黄色で表示している箇所が今回廃止する部分でございます。

なお、詳細につきましては、資料１－１－２付図２ページから１０２ページの計画図にお示ししておりますので、適宜、御覧いただきますようお願いいたします。

計議第３６５号議案の説明は、以上でございます。

最後に、法定縦覧及び意見書について御報告いたします。

都市計画法の規定に基づき、令和７年１０月２日から２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出は、ございませんでした。

なお、生産緑地地区のうち、平成７年指定の生産緑地は、令和７年に指定から３０年を経過するため、所有者からの指定申請に基づき、特定生産緑地として指定を行うこととしております。

これにつきましては、引き続き計議第３６６号議案にて御説明させていただきます。

恐れ入りますが、２、計議第３６６号議案のフォルダのうち、星マークの付いている資料２－３説明資料を御覧ください。資料の上部を黄緑色で表記している資料でございます。

本議案は、特定生産緑地の指定に当たり、生産緑地法の定めに基づき、都市計画審議会の御意見をお聞きするものでございます。

次のページでございます。

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

次のページでございます。

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

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

特定生産緑地の指定を受けない場合は、下段に記載のとおりでございます。

次のページでございます。

次に、特定生産緑地の指定手続の流れでございます。本市では、特定生産緑地制度の創設を受け、平成31年以降、生産緑地の所有者の皆様には制度のお知らせ等を送付し、制度の周知を実施しました。今回、平成7年指定の生産緑地について、令和5年8月から令和7年3月末まで、特定生産緑地の指定申請を受け付けました。

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

次のページでございます。

それでは、本市における特定生産緑地への指定の概要について御説明いたします。

まず、今回、特定生産緑地の指定の対象となる平成7年指定の生産緑地の面積は、約4.53ヘクタール、所有者数は44名でございます。

次に、今回、特定生産緑地に指定する生産緑地の面積につきましては約4.10ヘクタール、所有者数につきましては39名であり、これは③に記載のとおり、平成7年指定の生産緑地の面積ベースでは約90.5%、所有者ベースでは88.6%に相当します。

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

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

右上に凡例を記載しておりますが、緑色で表示している箇所が特定生産緑地に新規に指定する部分でございます。

なお、詳細につきましては、資料２－１付図２ページから４２ページの指定図にお示ししておりますので、適宜、御覧いただきますようお願いいたします。

計議第３６５号議案及び計議第３６６号議案の説明は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

○川崎会長　ありがとうございました。

それでは、ただいま御説明いただきました３６５、３６６号につきまして、一括で質疑応答に移らせていただきます。

順番については、まずスクリーンに向かって右側の学識、行政、市民公募、臨時委員の方々からまず先にお伺いして、次に、左側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、いかがでしょうか。学識、行政、市民公募、臨時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けど、いかがでしょうか。

長谷川委員、もし御意見等がございましたらお願いしたいと思いますのですが、いかがでしょうか。

○長谷川委員　特段ございません。

○川崎会長　分かりました。ありがとうございます。

毎年減っていくという傾向はこの十数年ずっと続いてきているということで、市民農園やガーデニング、６次産業との連携など、色々な工夫をされているとは思いますが、尚減少が進んでいるということは、困難な都市的な課題ではあると思います。

それでは、こちら側の議員の先生方から、もし御質問があれば。

くらた委員、お願いいたします。

○くらた委員 失礼いたします。

ただいま会長からも、生産緑地地区については、十数年来続いて減少しているということでございました。今回も御説明があったように、既決定の生産緑地地区 1, 880 地区、約 475.11 ヘクタールが 1,844 地区、約 457.24 ヘクタールとなり、36 地区、約 17.87 ヘクタールの減少ということであります。

前回の減少を改めて振り返りますと、約 14.96 ヘクタールでありましたから生産緑地の減少が続いていると同時に、加速傾向にあると、大変危機感を強めております。

前回にも同様の質疑をさせていただいているわけですが、その際に京都市当局からは、生産緑地は都市にあるべきという認識で、都市計画マスタープラン等にも位置付けていると。一方で、個々の農家の様々な事情があるので、その辺りを踏まえながら、引き続き検討してまいりたいと考えている、こういう答弁でありました。

では、この 1 年間及び次期計画に向けてどのような検討をしているのか、この辺り、御答弁いただきたいと思います。

○川崎会長 ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。お願いいたします。

○事務局 お答えいたします。

当然、今委員から御案内のありましたとおり、減少傾向という状態にあるんですけれども、主に農政部門におきまして、各種のイベントですとか、支援制度などを運用しているところでございます。

それから、次期都市計画マスタープランへ向けてですけれども、これもまだ検討の段階でございまして、今時点で生産緑地地区に関して何か申し上げられることはございませんので、御了承いただければと思います。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか。くらた委員、お願いします。

○くらた委員 次期都市計画マスタープランに向けて位置付けを高める、強めるというスタンスがない限り、減り続けると。せっかくの京都らしい、京都のまちの大切な要素である都市農業の位置付けをしっかりと高める都市計画マスタープランとさせていただく必要があるということを一点指摘しておきます。

続けて、農林振興室の取組についても伺っておきたいと思います。前回平成30年の生産緑地関連の法改正で、農地の貸付けあるいは市民農園を開設した場合の納税猶予措置といった仕組みをいかして、意欲ある担い手の方に積極的に農地を借りていただく。経営が大変という方には市民農園という手法も紹介して、できる限り農地が残るよう対策していきたいという前向きな答弁をされたと思うのですが、この1年間の実績についてはどう評価されているのか、お答え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、お願いいたします。

○事務局 市民農園、それから体験農園という手法もございまして、取組状況としては、そんなに大きく増加をしているといった状況ではございませんけれども、機運も高まってきていると認識しておりますので、意欲のある農家さんに関しましては、積極的に市民農園、体験農園といった取組を促進していきますとともに、しっかりと伴走支援をしていきたいと考えております。以上でございます。

○川崎会長 くらた委員、いかがでしょうか。

○くらた委員 京都市の在り方そのものを占う大変大事な要素だということで、機運の醸成のみならず、数値目標も掲げて、具体的な取組を進めることを求めていると思います。

前回の質疑の中でも、国の食料農業基本法において、農業者の所得保障がないことから、この部分の欠点を補う抜本的な改正が必要だということと、そもそも自給率の目標を引き下げたということは、本当に許されないことで、これでどうやって各自治体で頑張れるのかということを指摘しました。

本市においても、今おっしゃったようなことや様々な整備助成、補助金対策も行っているけれども、農家が成り立つためには、求められる規模には全く不十分だということも申し述べてきたところです。

京都市のまちづくりを展望するうえで、市街化区域における良好な都市環境の形成に資する生産緑地を増やす具体的な目標設定について、是非ここでしっかりと答えていただかなければ、減り続けるということを看過するのかといわねばなりませんけれども、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 以前の審議会でもお尋ねがあったように記憶しておりますけれども、基本的に生産緑地については所有されている方の御事情がございますので、数値設定はそぐわないものと考えております。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○くらた委員 今の御答弁は減るのも仕方がないと言っているに等しいと思うんですね。これで良いのか京都、と言わねばなりません。具体的、抜本的な対策をしっかりと講じることが必要だということを求めています。

続きまして、特定生産緑地の指定についても伺っておきたいと思うのですが、改めて平成29年6月の生産緑地法の改正の意義をどう認識しているか、これについて改めて御紹介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 今の生産緑地制度が30年を一区切りにしていますが、引き続き、都市にあるべき農地を確保することであると認識をしております。

○くらた委員 特定生産緑地の指定を行うことによって、買取申出ができる時期が10年間延長される一方で、営農の努力が求められるわけであります。じゃあ営農の努力ができるのかと。できるようにすることと併せもって、この制度というのは初めて活用されると思います。

そして同時に、それが行えるなら固定資産税、都市計画税の優遇措置が継続されるということではありますが、今言ったように、これが機能しているのかという視点で伺いたいと思います。

農家が農業を継続することができず、事業継承もできなくなっていることへの抜本的対策は、農政政策の転換という太い柱が必要であります。しかし今、自治体の努力でできることをやっているのかという点でお聞きします。今の制度の仕組みで、農業委員会におけるあつ旋が機能しているのかの検証です。あつ旋による買取りの実績、近年の実績はどのような状況なのか、これはいかがでしょう。

○川崎会長 いかがでしょうか、お願いいたします。

○事務局 少なくとも、ここ4、5年の間はあつ旋が成立した事例は、お聞きしているものはございません。ただ、過去に成立した事例もあることは聞いてございま

す。

○くらた委員 近年５年以内は成立していないと。では、なぜ過去あった実績が途絶えたのでしょうか。特定生産緑地の指定を受けなかった農地、緑地の履歴、これについては調査、把握していらっしゃるのでしょうか、いかがですか。

○川崎会長 いかがでしょうか、お願いいたします。

○事務局 恐れ入ります。詳細な事例等は把握してございません。以上です。

○くらた委員 把握していないということは、やる気が問われると思うんですね。今ある制度がどう機能しているのかということと、結局生産緑地でなくなった土地がその後どのように活用され、所有されているのか、そこまでしっかりと把握される必要があると思います。

これは事前に聞き取ったところでは、ほとんど宅地化しているということでありますから、このまま宅地化していくのをどうするのかということが方針として示されないといけない、しっかりとせき止めるための具体案が必要だということを求めます。

そのために直近ですけれども、私ども共産党京都市会議員団は、この間、都市農地、農業が生きる京都らしいまちづくりのための施策を発表いたしました。その提案の中から時間もございませんので、かいつまんで都市計画との関連について見解をまとめて伺いたいと思います。

先ほども申し上げましたが、市街化区域、市街化調整区域で展開する都市農業をしっかりと位置付けて、保全、振興する。このことを方針に掲げる必要があります。そして、２０１５年の都市農業振興基本法に基づく振興策を講じて、同時に国に対しその積極的な施策の展開を求める。このことなくして、減り続ける都市農地を守ることができないと思います。

また、農地を計画的に残し、保全するためには是非ともやっていただきたいことが、関係農家との話し合いをしっかりと進める場を作る、市街化調整区域でのほ場整備事業などを基盤整備事業として進めると同時に、都市住民と農家の話し合いによる農地保全を組み込んだ地区計画モデルづくりの取組。そのことに踏み出すということが必要だと思いますが、お考えを後で一言聞かせてください。

同時に、農業用水の保全・整備の対策と、営農型太陽光発電を積極的に推進するためのルール作り、他府県で取り組んでいる良い部分をしっかりと取り込んで、京都市で具体化を図る、これぐらいの考えが必要だと思いますけれども、その点お聞かせいただけるでしょうか。

○川崎会長 ただいまの御意見につきましていかがでしょうか。

○事務局 先般御提言いただきました政策、施策に関しまして、個々の具体的な取組はさておきまして、大きな都市農地の保全、それから有効利用、多様な担い手の創出、市民・消費者の都市農業への参画、地産地消による学校給食活用をはじめ、今先生の方から御紹介いただきました大きな方向性につきましては、私どもとしまして同じ考え方であると考えてございます。

いただいた御提言を参考にいたしまして、今後の施策を検討してまいりたいと思っております。以上でございます。

○川崎会長 お願いします。

○くらた委員 これで最後にいたします。

都市計画との関係で、私は線引きの見直しがやはり必要だと思うんですね。都市計画法や都市農業振興基本法に基づく線引き、これを見直したうえでコントロールする、グリップするということです。

農業経営基盤強化促進法に基づき策定された地域計画を地元、関係農家、関係組織と共に充実、発展させる。そして、地域地域で自主的な農地の利用管理をやっていく力を形成して醸成する仕組みを私は是非、都市計画局も一緒にやっていく必要があるということを求めています。

以上、都市農園と言いますけれども、やはり後継者が地域地域で活性化する、営農を続けられる、そのための所得保証、そして、米については価格保証が絶対必要であります。京都市としては、こういったことを京都らしいまちづくりを進める一環として、しっかりと取り組まれること、次期都市計画マスタープランにあっては、位置付けを高めていただくことをお願いして終わります。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。農業の問題については、毎年色々な視点から御意見を頂いているところですが、農業政策は、都市計画の問題と都市経営政策

的な問題以外の産業上の問題も非常に多くあります。それは、国に要望していく問題もありますけれども、地域の風土に根差した農業活動というローカルな対処法を重要視する必要があると思っています。そういう意味では、線引きの見直しとか地区計画は都市計画の課題ですが、例えば地区計画を策定しようと思ったら、全員が一致しないと指定はできません。その決定には大きなハードルがあって、なかなか前へ進むのに時間や難しい状況もあります。

その中で、今後農業の継続をどうしていくかという問題は、やはり担い手をどのように確保するか、市の外から農園に関心を持ってくれる方々を募るなど、やはり維持する人を集めて、活力を持って動かないと、産業は活性化していきません。この問題は、特効薬がありませんので、委員の先生方も良いアイデアがあれば、教えていただければありがたいと思います。ありがとうございました。

それでは、ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「はい」と発言する者あり）

○川崎会長 ありがとうございました。

それでは、計議第３６６号議案につきましては、意見聴取ですので、以上で終了して、計議第３６５号議案について議決をしたいと思います。

計議第３６５号議案について、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。お手をお下げください。

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

長谷川臨時委員におかれましては、生産緑地地区、また、特定生産緑地地区に関する審議につきまして、御多忙中にもかかわらず、御出席をいただきまして誠にありがとうございました。

それでは、御退席よろしくをお願いいたします。

（長谷川臨時委員 退場）

計 議 第 3 6 7 号
都 企 計 第 2 7 7 号
令和 7 年 1 0 月 2 8 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）都市再生特別地区
の決定について（付議）

都市計画法第 1 9 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）
都市再生特別地区の決定（京都市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように決定する。

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	備考
都市再生特別地区（三条駅前地区）	約 0.7ha	—	60/10	30/10	8/10	2,000 m ²	中層部 1 12m 中層部 2 15m 高層部 1 20m 高層部 2 25m	
（建築物の建蔽率の最高限度の特例） 1 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法（以下「法」という。）第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては 10 分の 1 を加えた数値とする。 2 建築物の建蔽率の最高限度は、法第 53 条第 6 項各号のいずれかに該当する建築物については適用しない。 （備考） 1 本計画書において使用する用語は、法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。 2 前項の規定にかかわらず、建築物の高さの算定における階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（その水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内である場合に限る。）の高さは、3m（建築物の高さの最高限度が 25m の区域においては 4m）までは、当該建築物の高さに算入しない。								

「位置、区域、建築物の高さの最高限度の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理 由

都市再生緊急整備地域として定められている京都市三条駅周辺地域内の京阪電車三条駅の旧地上駅跡地において、「えきから始まるまちづくり」として、当該地域の更なる魅力や活力の向上を図ることにより、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、都市再生特別地区を決定しようとするものである。

○川崎会長 それでは次に、計議第３６７号議案を議題といたします。この議案は、三条駅前地区の都市再生特別地区の決定に関する議案でございます。

それでは、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第３６７号議案につきまして御説明をいたします。

３、計議第３６７号議案のフォルダのうち、星マークの付いている資料３－５説明資料を御覧ください。資料の上部をオレンジ色で表記している資料でございます。

本議案は、東山区の京阪電車三条駅前におきまして、京阪ホールディングス株式会社から都市再生特別措置法第３７条の規定に基づく都市計画提案を受け、都市再生特別地区を定めようとするものでございます。

事業者から提案された素案については、資料３－３のとおりでございます。都市計画の案は、この素案に基づき作成しており、軽微な表現の修正を除き、素案からの変更はございません。

次のページでございます。

地区の概要についてでございます。場所は、三条大橋の東側にあります図の赤色の枠で囲まれている区域でございます。

次のページでございます。

次に、現在の都市計画の概要についてでございます。本地区周辺の現在の都市計画制限は、スライドにお示しするとおり商業系の用途地域であり、鴨川の東側においては、１２メートルから２０メートルまでの高度地区を定めております。

次のページでございます。

次に、まちづくりの方針における位置付けについてでございます。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においては、魅力的な商業機能等の多様な都市機能の集積を促進する地域、京都の商業・業務の中心として利便性の維持・向上を図るため、商業・業務機能の立地を誘導するとともに、多様な都市機能の集積を図る地域として位置付けております。

次のページでございます。

当地区を含む図の赤枠でお示しするエリアは、令和６年１２月に、国において、都市再生緊急整備地域（京都市三条駅周辺地域）に指定されました。都市再生緊急

整備地域とは、都市再生の拠点として、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域であり、その実現のために地域整備方針が定められております。

本地域においては、整備の目標として、低未利用地等における都市開発事業の実施により、国内外から多様な人々が集い、暮らし、働き、交流する、にぎわいと活力あふれる拠点を形成することとされています。

具体的には、多様な都市機能の集積、交通結節点としての機能の強化、歩行者のためのゆとりある空間の創出、オープンスペースをいかした魅力的な空間の確保、景観に配慮した良好な計画の推進などが求められております。

次のページでございます。

次に、事業者からの都市計画提案の概要についてでございます。三条駅周辺プロジェクトでは、にぎわいを創出する観光・集客等の都市機能の導入として、商業・ホテルの複合施設の整備、地下駅との接続などにより、複数の公共交通が結節する駅前拠点の利便性の向上、快適な歩行者空間の整備、駅前広場や3階眺望テラスの整備により、人々の多様な活動を促進するパブリックスペースの創出が計画されております。

次のページでございます。

まず、駅前拠点の利便性の向上について御説明をいたします。地下駅との接続として、地下からの出入口を再編し、利便性の向上とバリアフリー化を図るため、敷地北西角に地下駅と地上をつなぐエスカレーターや福祉対応エレベーターを設置いたします。また、オレンジ色の矢印で示すとおり、1階ひさし下に、駅前広場や周辺歩道と一体となったコの字型の歩行者空間を確保し、乗換え動線や雨や日差しを遮る快適なバス待ちスペースとして活用できるようにいたします。

次のページでございます。

続いて、パブリックスペースの創出について御説明をいたします。地下からの出入口の再編により拡大する敷地西側にあります駅前広場のスペースを活用し、植栽やベンチを配置した魅力的な滞在空間を整備すること、3階において、鴨川や対岸の市街地を一望できる眺望テラスを一般開放することなどが提案されております。

次のページでございます。

次に、事業者からの都市計画提案と本市の判断について御説明をいたします。今御説明しました事業構想を実現するために、このたび、京阪ホールディングス株式会社から本市に対し、都市再生特別地区の策定に関する提案がなされました。

以上の提案を受けました本市の判断についてでございます。提案内容は、商業施設などの都市機能の集積、交通結節機能の強化、オープンスペースを生かした魅力的な空間の創出などを行うものであり、これは、京都市都市計画マスタープラン及び都市再生緊急整備地域の地域整備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をいたしました。

次のページでございます。

次に、今回策定する都市再生特別地区の制度について御説明をいたします。都市再生特別地区とは、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、従前の容積率、高さ等に基づく規制に捉われない地区独自のルールを定める制度で、スライドにお示しする①から⑦までの項目を定めることができます。

三条駅前地区においては、今回は、赤字で示している①から⑥の6つの事項を定めます。

次のページでございます。

ここからは、具体的な制限内容について御説明をいたします。名称は、都市再生特別地区（三条駅前地区）で、面積は、約0.7ヘクタールでございます。①容積率の最高限度と③建蔽率の最高限度については、現行規制と同じ制限とし、それぞれ600%、80%といたします。

また、都市再生特別地区は、土地の高度利用を図るための都市計画であるため、②容積率の最低限度は、①容積率の最高限度の半分である300%とし、④建築面積の最低限度は、2,000平方メートルといたします。

次のページでございます。

次に、⑤高さの最高限度と⑥壁面の位置の制限について御説明をいたします。公共貢献として提案されている1階ひさし下の歩行者空間や3階眺望テラスなどの多様な人々が滞在し、憩い、交流できるパブリックスペースを確保しつつ、上階部分を大きく後退した計画とするために、高さの最高限度と壁面の位置の制限を定め

ます。

まず、高さの最高限度については、現行 12メートル第4種高度地区の範囲を中層部とし、12メートルと15メートルの高さ制限といたします。また、現行20メートル第4種高度地区の範囲を高層部とし、20メートルと25メートルの高さ制限にするとともに、高さ25メートルの高層部2につきましては、塔屋等に対しプラス4メートルまで可能といたします。

壁面の位置の制限については、中層部・高層部の各高さに応じて、道路境界線からの後退距離を定めることで、周囲への圧迫感を低減いたします。

次のページでございます。

最後に、法定縦覧及び意見書についてでございます。

本都市計画の案の策定に当たりまして、都市計画法の規定に基づき、理由説明書を添えて、令和7年9月16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4通ございました。

詳細は、資料3-4のとおりでございますが、主な御意見の内容をスライドにお示ししております。

これらに対する本市の見解でございます。

建築計画につきましては、本計画の景観への配慮、公共貢献、まちづくりの方針への適合を本市においてしっかりと確認しております。その上で、本事業が実施されることにより、長期にわたり低未利用地であった当地区ににぎわいが生まれ、地域や本市全体の活性化への寄与が期待されることを含め、総合的に勘案した結果、高さを含めた本計画が妥当なものと判断しております。

パブリックスペースについて、駅前広場は植栽やベンチを配置した魅力的な滞在空間として整備し、眺望テラスは一般開放することが提案されております。

福祉対応については、地下駅と地上をつなぐエレベーターを設置し、バリアフリー化が図られるとともに、施設内には、バリアフリー法及び条例に基づきまして、車椅子利用者にも対応したトイレも設置されることとなります。

商業施設の入居テナントについては、現在事業者において検討を進めていると聞いておりまして、今後、事業の進捗に合わせ、地域の皆様にも適宜御案内されるも

のと認識しております。

学校跡地の活用にあたっては、所管部署において、地域の皆様の学校施設やまちづくりに関する御意見を伺いながら、検討を進めているところと聞いています。学校跡地をはじめ、本市所有の土地活用については、引き続き、地域の皆様の御意見を踏まえながら、地域をはじめ本市の発展につながる活用を検討してまいりたいと考えております。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、ただいま事務局から御説明のありました計議第367号議案につきまして、質疑応答に入らせていただきます。まずは、スクリーンに向かって右側の学識、行政、市民公募委員の方で御意見、御質問のある方は、いかがでしょうか、お願いいたします。ございませんでしょうか。

それでは、スクリーンに向かって左側の委員の皆様方、大津委員、お願いいたします。

○大津委員 今回三条京阪のすぐ近くということで非常に立地も良いですし、商業施設を作っていくこと自体は賛成しているんですが、上層階がホテルになる予定ということですね。

過日の京都市会の決算委員会でも、松井市長がホテルはもう量的には足りていますという話だったりとか、様々なオーバーツーリズムの課題であったり、ホテルだけではないですけどホテルが出来ることによって、地価が上がり、若い人がなかなか住居を取得しにくいような金額になって、様々な副作用が出ている中で、都市計画決定をしてまでここにホテル機能を誘致するというのが市民の理解を得られるのか、妥当なのか、この点についての説明をお願いします。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 この場所におけるホテルの妥当性ということですが、今回の敷地につきましては、地下鉄と京阪という鉄道がつながっている交通結節点である点と、観光地あるいは文化芸術ゾーンに非常に近い所にございますので、京都市としてもホテルというのはあっても良い場所、むしろあることが望ましい場所と思っています。

一方、数に関しましては、一定充足しているというのは事実ではございますけれども、今後京都市といたしましても、ホテルの質の向上については目指してまいりますので、そういった点で今回の件については望ましい計画であると判断しております。

○川崎会長 大津委員、いかがでしょうか。

○大津委員 もちろん市長が質を高めていくという発言をしておられましたので、質の高いホテルは引き続き数が足りているわけではないということだと思うんですが、量的な話をすると、ここにあるかどうかではなくて、ホテルがこれ以上増えることでの弊害があるということもありますので、その点はぜひ勘案していただきたいというふうに思います。

あと、質を高めていくということですが、このホテルが上質であるという根拠について御説明ください。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 今回京阪ホールディングスさんの方から提案のあった計画案を基に、京都市で判断したものですけれども、今回その提案の中で、上質なものを作るというお話を聞いております。具体的には、国内外から訪れる観光客や来訪者の多様な滞在、交流ニーズに対応する上質な宿泊施設が整備されるという御提案でございます。

○川崎会長 大津委員、お願いします。

○大津委員 これ全く同じ定義かどうか分かりませんが、過去に上質宿泊施設、の認定要件といいますか、恐らくラグジュアリータイプということではないかなと思うんですが、スイートルームの設置であったりとか、1室の面積の最低限度の広さであったりとか、附帯設備であったりといった要件がありますが、こういうものは明示されているのでしょうか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 現時点では、まだそこまでホテルに関する細かいプランの御提示は頂いていない状況です。

○川崎会長 お願いいたします。

○大津委員 ということは、上質な宿泊施設になるかどうかは未確定の中、事業者

が上質という言葉を使っているから上質だというようなお話だったと思いますが、その状態で都市計画審議会や議会に議決を求めるということでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 繰返しになりますけれども、現時点では内容についてはまだ具体的に決まっておりません。ただ、実際に御提案いただいた中で、そういった御提案を事業者から頂いておりますので、それがしっかりと実現するように見守っていきたいと思っております。

○川崎会長 お願いします。

○大津委員 分かりました。色々なスケジュールだったり、事業者との調整等の様々な事情があるんだとは思いますが、やはり、ある程度もう少し明確化したものを出していただいて、審議・議決を仰ぐということが本来正しいのかなと思いますので、是非その辺りは次回以降申送りしていただければと思います。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。下の大きなピロティ空間とか、屋根勾配とか、このパースを見ているとかなり高級な材質が使われているように思います。ここでのホテル需要を考えると、経営的には、あまり低価のホテルは恐らく難しい土地利用条件であるかとは思いますが、判断材料をしっかりと詰めていただきたいという御意見でした。ありがとうございました。

次にやまね委員、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。

今も少しお話があったものともちょっと重なるんですけども、当該地の東側の地域では、高さ規制が最高でも15メートルまでの地域が広がっていると。今回の提案は、これまで高さ20メートルまでとされている所で最高25メートルまで、塔屋等を入れると事実上29メートルまで高さを認めるということだと思うんですけども、今回の提案事業者は京阪ホールディングスということですが、これまで許されなかった20メートルを超える部分にできる施設はホテルということですよかったですか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 スライドにお示ししているとおり、断面の所にございますけれども、今

20メートルを超える部分についてはホテルと塔屋部分を計画されていると認識しております。

○川崎会長　ありがとうございます。お願いいたします。

○やまね委員　それで新景観政策の導入時に、この京阪の敷地周辺では、多くが20メートルから15メートルに引き下げられたと思うんですね。鴨川沿いは15メートルから12メートルへと引き下げられている。それだけ、この周辺からの眺望というものをすごく大切にされてきたんじゃないかなというふうに思っていますが、そのときも、京阪の敷地部分だけは20メートルまで認められていたということです。そこで教えていただきたいんですけども、そもそもなぜ新景観政策導入時に京阪の敷地だけは20メートルまで認められたのか、この点について教えていただきたいのが一つです。

もう一点は、事業者の提案を見ますと、3階部分に鴨川や対岸の市街地を一望できる眺望テラスを一部開放とありますが、一方で、意見書で、都市計画案に対する意見書にはこういう意見も寄せられています。

威圧感がある、地上5階部分を地階に移動すれば4階建てにできるのではないかと、面積を狭くして緑化した方が憩える空間が出来る、高さ制限を緩める方向にばかり走っていて、このままでは高層マンションやホテルばかりになり、京都の良さが失われる。厳しい御意見でございますけれども、確かに、京都の人たちが大切にしてきたのは、上から見下ろすという眺望ではなくて、むしろ空を見上げる、あるいはきれいな山並みが見える、正に山紫水明という言葉がございましてけれども、東山の美しい山並みであるとか鴨川の流れであるとか、これが一体となった景色、風景を大事にされてきたのではないかと私は思うのですが、この点の御認識を伺っておきたいと思います、いかがでしょうか。

○川崎会長　事務局、いかがでしょうか。

○事務局　当時20メートルに定めた理由ですけれども、やはり交通結節点、駅前でございますので、15メートルに対して一段階上の20メートルという定め方をしているところでございます。

○川崎会長　景観についてはいかがでしょうか。

○事務局 景観につきましても、東山の山並みとの調和という点については、大変重要視している観点でして、そちらに対する配慮ということは当然考えていただく必要があります。

現行は20メートルの高さ制限になっているわけなんですけれども、実際に鴨川の西側から対岸の計画地を見たときに20メートルの高度地区で目一杯建てた場合、東山の山並み、稜線は遮られることになります。

今回の計画は25メートルということで、一定北側の三条通側からもセットバックをするような計画をしていただいています、そうすることによって東山の稜線は少しでも多く見えるような配慮がなされた計画提案がされているというところでございます。

また、屋根も大きく勾配をつけていただくことによって、山並みと調和するように配慮した計画となるように考えておられるところでございます。

○川崎会長 ありがとうございます。新景観政策の発足のときに私も委員としておりましたけれども、美観地区の種別によって20メートルとか15メートルの高さ制限が掛かっていたのではないですか。西側は先斗町などがあるので、制限を掛けるけれども、祇園周辺は20メートルでも大丈夫だろうという議論ではなかったかと思うのですが。

○事務局 もともと鴨川と鴨川より東の鴨東エリアについては、美観地区ということで、エリア指定がされていて、それによって東山への配慮であるとか、高さにつきましても、美観地区の中で一定制限がなされていたという地域でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。お願いいたします。

○やまね委員 先ほど、なぜ20メートルまで一段階引き上げていたのかということでいえば、交通結節点のお話が出たわけなんです、今回の理由としては交通結節点の強化ですね。地下駅との接続とか、1階ひさし下の歩行空間とか、バス待ちスペースの話、それから、パブリックスペースの創出と駅前広場の整備などが挙げられているわけなんですけれども。ただ、これらはいずれも高さ規制20メートルのままでもできるものばかりではないかと思ったのですが、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、お願いいたします。

○事務局 20メートルまででできるというのは、そういう絵を見たことがないので、できるのか分からない部分がありますけれども、今回25メートルで提案を受けて、それが京都市として、景観であったり、あるいは都市機能として、この場所にどういうものがふさわしいのか、その辺りは非常に色々な視点から御議論させていただいたうえで今回の提案を採用しております。ですので、20メートルを前提に議論させていただいたものではなく、あくまで今回の都市計画提案の内容に基づいてまとめ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。

○やまね委員 すみません。今のは、全然お答えになっていないと思うんですよ。例えば、見たことはないで分からないとおっしゃったんですけど、少なくとも地下駅との接続とか、1階ひさし下の歩行空間とかについては、別に高さ20メートル以上でなければできない理由にはならないんじゃないですか。いかがでしょう。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 今回京阪ホールディングスの方から、都市再生特別地区を活用した都市計画提案として、高さについても25メートルということで提案されております。

そして、どういう公共貢献をするのかという中で、京阪さんとしては、展望テラスや、地下駅との接続といったことを提案されたということですので、20メートルでできることを前提とするものではございません。

○やまね委員 すみません。だから全然答えになっていないと思うんですよ。20メートルの高さ規制を緩和しなくても、この地下との結節など是可以するでしょうというお話をしているんですけど。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 できますけども、あえて5メートル高くすることによって、周辺住民あるいは利用者がより便利になるように、より地域のポテンシャルを高めるための公共貢献を京阪さんが御提案されたというものでございます。

○やまね委員 20メートルでもできるとおっしゃいました。非常に重要な御答弁だったと私は思います。

交通結節点の強化、パブリックスペースの創出は、今御答弁いただいたように、

現行の高さ規制 20メートルの下でも可能であると私は思うんですね。規制緩和は必要ないと思います。結局、高さ規制を緩和して何ができるかといったら、やはりホテルを計画されているということです。やはりこれは収益性、商業施設とホテルが一体になったものを入れるということが前提になっているから、高さを緩和しなければいけないということになっているわけですね。

先ほど大津委員からもありましたけれども、宿泊施設が一部で過剰になっている。松井市長もホテルそのものは足りているという発言をされている中で、わざわざホテルを作るために規制緩和をするというのは、市民の皆さんが見たときに、苦痛に思われることではないかなと思うんですが、この辺の御認識はいかがでしょうか。

○川崎会長　ただいま、議論が少し噛み合わないところがあるかと思って聞いておりました。20メートルでできるのか、できないのかという点は、物理的に建築は可能だけれども、経営採算的に20メートルではできないというのが正確であると私は理解していたのですが、いかがでしょうか。

要するに、25メートルにしないと、ホテルが2フロアできない。2階以降にある商業施設は経営採算的に不安定である一方、ホテルは安定感があるので2フロアないといけない。でも、地下に一層下ろすということは、今の京阪の駅の仕組み上できないということで、上に持っていけないといけない。もし、この計画を20メートルでやるとすると、セットバックをせずに建蔽率80パーセント一杯一杯で作らなければならない、公共空間も取れなくなります。しかし、それを今回25メートルにすることでセットバックもできる。その代わり、上の方に一層乗せてくださいというのが今回の提案であるということではないでしょうか。

○事務局　会長のおっしゃるとおりでございます。

○川崎会長　それで良いのでしょうか。私の説明なので、改めて説明をお願いいたします。

○事務局　繰返しになり恐縮ですがけれども、おっしゃるとおり、20メートル、25メートルという話がございすけれども、事業を計画する中で、事業採算性というのもございす。

京都市としても、この土地がしっかりと利活用をされて、京都のためになるよう

な場所になることを求めていますので、それが実現するところを考えた中で、事業者さんとしては25メートルで活用をしたいということを御提案頂いている状況です。なので、先ほど会長がおっしゃったように、25メートルにすることによって、空地を設けたり、建物の壁面をセットバックしたりするといった総合的な計画をする中で、この高さになっているかなと考えている次第です。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○やまね委員　今、事業採算性ということもおっしゃったんですかね。そうすると、正に事業者の収益性のために規制緩和が行われるということになっちゃうんですよ。それで本当に良いのかなということなんです。

20メートルで建てると、敷地一杯一杯まで建てなければならないんだと。それは事業者さんの都合であって、きっちり20メートルの中で景観に配慮したセットバックのやり方などを検討されたら良いだけの話でないかなと思います。

もう一つだけお聞きしておきたいんですけれども。都市再生特別措置法の第1条では、その目的として、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を掲げており、第36条1項では、都市再生特別地区を定めるに当たって都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることが必要と認められることが要求されているわけです。ならば、この計画は、都市の居住環境向上にどう貢献するのか、そして、それが合理的かつ健全な高度利用といえるのかということがやはり問われると思うんですよね。

そのうえで判断はされていると思うんですけれども、ただ、この規制緩和がされる部分にはホテルが配置されるということなんです。これは、ホテルが供給過剰になっているともいわれる中で、市民生活への影響が深刻に懸念されている中で、このホテルが出来ることによって、この場所の居住環境の向上に資するといえるのだろうか。私は、これは特別措置法の規定にさえ適合していないんじゃないかなと思うんですが、この点の認識いかがでしょうか。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○事務局　スライドの4ページにも記載はさせていただいているんですけれども、今回、特別措置法を受けて、この地域の都市再生緊急整備地域における地域整備方

針というものを定めてございます。居住環境というお話がございましたけれども、そちらの方にも書いておりますように、人々が集い、暮らし、働き、交流する、にぎわいと活力あふれる拠点を形成するという方針を掲げてございます。

今おっしゃったのは、恐らく暮らし辺りに紐付くものかなと思いますけれども、この緊急整備地域全体といたしましては、こうした方針を掲げてございまして、今回の特別地区を定めようとしている範囲につきましては、このうち4ページの下に書いております機能をしっかり実現するために、今回の都市再生特別地区を定めようという目的で動いております。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○やまね委員　すみません、何度聞いてもなかなかその辺りが分かりにくくて。規制緩和で新たに出来るのはホテルなんですよ。それがなぜ、居住環境の向上につながるのかということが全然分からない、つながらない。

居住環境の向上といえば、交通結節点の強化だとか、そういう話はありません。しかし、それは先ほど部長がおっしゃったように、高さ規制の緩和はなくてもできますと答えがあった。なので、私は今回、わざわざ規制緩和をして、そこにホテルが出来るということの意味、これは特別措置法の趣旨からしても、ちょっと噛み合っていないのではないかなということを指摘をしておきたいと思います。

居住環境の向上という点では、全部で16件ほど寄せられた重要な意見の中で、7件ほどが、例えば、小学校の跡地、市営住宅、市有地などそういう所の活用であるとか、そこを例えば、緑地予定地は緊急時の避難場所として整備してほしいとか、コミュニティ施設などを配置してほしいとか、公園を作ってほしいとか、こういう声があるわけですよ。

高齢者住宅やケア施設が必要だとか、東山いきいきセンター、市民活動センターについて、施設を改修し存続を要望する御意見や、市営住宅とか市営浴場も必要だという御意見もある。むしろ、居住環境の向上ということでいえば、こういう所にこそきちっと向き合って進めていく必要があるのではないかなと思います。

最後に申し上げて終わりますけれども、京都市内で指定されている都市再生緊急整備地域において、今回初めて都市再生特別地区を指定することになると思

いますけれども、この仕組みを使えば、事業者が従前の容積率、建蔽率あるいは高さ規制、用途地域などの規制にとらわれずに開発できるという仕組みですので、私もこれは制度自身に問題があり、反対の立場であるということを表明して終わります。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。事務局、いかがでしょうか。

○事務局 居住環境についてですけれども、スライドの４ページにあるとおり、三条駅周辺地域を都市再生緊急整備地域として指定を受けておりまして、今回は、その中で都市再生特別地区に関して都市計画手続を進めようとするものでございます。委員がおっしゃった居住環境の向上という点については、特区以外の地域の所で、今後、検討するものと考えており、こういった都心部、交通結節点ではにぎわいの機能があることによって、京都市の魅力が高まると考えてございます。

あと、ホテルについてでございますけれども、確かにこれ以上不要というお話もありますけれども、三条については交通結節点ということで、ここに上質なホテルを作ることによって、京都市全体の魅力を高める、あるいはこの地域のポテンシャルを高めることにつながり、逆にホテルがあることによるメリットがあるかと思っておりますが、京都市全体として、ホテルのバランスについてどうするかということについては、当然検討すべきだというふうに考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。ただいまの論点、非常に重要な点ですのでぜひ議論していただければと思います。

次に、加藤委員どうぞお願いいたします。

○加藤委員 確認をさせていただきたいんですけれども、今回様々な取組をすることで、高さ規制を２０メートルであるのを塔屋を含めて２９メートルということなんですが、先ほど地下にもう一階層作るという話があったんですが、そもそもそれが物理的にできるのかというのをもう一回と、それをやって今回の制度を使わずに、現行の規制の枠内で同様の建物を建てようとしたときに、法規制上、同じ床面積であったり、フロアを確保できるのかについて教えていただきたいと思います。

○川崎会長 いかがでしょうか。事務局、お願いします。

○事務局 まず、地下２階にできるかというお話ですけれども、現在は接続部分のみ

地下２階とさせていただきます。

全部を地下２階にできるかどうかというのは、技術的にもちょっと検討が要ると思いますので、ここでできる、できないの判断はできないですけども、その可能性はあるかとは思っています。

あと、床面積を確保できるかというところですけども、こちらについては、容積率６００％までという都市計画の制限もございまして、今回特別地区でも同様の数字を定めるんですが、今回の計画においても制限内には収まっていて、仮に２５メートルの飛び出している部分を２０メートルで収めるような形の計画をしたとしても、６００％に収めるような計画は可能かとは思っています。

ただ一方で、当然、全体を総２０メートルみたいな形で作ると、先ほど景観のお話もございましたけれども、より景観に対する山並みを遮るところが出てくるかと思うので、今回は逆に一部を上げることによって山並みが見える範囲を拡大するような計画をしていただいているというところでございます。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○加藤委員　では、現行法制の中で最大の物を建てると、もっと四角い物が出来上がって、それが様々な眺望を遮ったりとか、あるいは、山並みとか町並みに溶け込まない簡素な物が建つ可能性があるという理解でよろしいでしょうか。

○川崎会長　いかがでしょうか。事務局、お願いします。

○事務局　はい、そのとおりでございます。

○川崎会長　ありがとうございます。高さ規制の緩和のときに、横に平べったいのができるか、高さを上げて、街路と接続する下部を公共広場、公開空地にするというのが一般的な考え方だと思います。

先ほど事務局の方からにぎわいの創出とありましたが、この周辺、祇園界わいは一定ににぎわいはあるのですが、特に鴨川挟んで東側の区域は非常に建物の老築化、全体に町の衰退が進んでいます。その中で、経済力や景観のめり張りを付けるという意味で、人流をできるだけ生んでいくこともにぎわいの維持にとって重要だと思います。ホテルというのは、学会を開くときなどに、駅とか交通結節点の近くにあると良いので探すのですが、なかなかないですね。特に京都にホテルは総量として

は多くあるのですが、駅や交通結節点の中でも、京都駅や烏丸などの少数の駅を除いて少ないということと、ホテルによって人流を生んでできるだけ活性化して、多くの人たちが流れることで店や町が繁盛するという意味があるのではないかなと個人的には理解しております。

それともう一つは、新景観政策の見直しをしたときに、都市計画の持続的発展、維持という問題があります。この場所には昔レストラン施設などがあったのですが、すぐ潰れてしまい、何年か経ったらリニューアルをするといった経営が不安定な状態のところでした。そこで、どういう政策をすれば、民間が経営的に維持、安定化していくのかを考えるのも都市計画、都市経営は重要な点であると思います。その辺り、もし先生方の御意見があればお願いします。

椋田委員、お願いします。

○椋田委員 今川崎会長からお話が合ったとおり、京阪沿線、これ鴨東線ですね。ここにはホテルがないのですよ、はっきり言って。

一方で、特にインバウンドの最大の人気の観光地である伏見稲荷大社は、京阪に乗ればすぐなんですね。僕は、京阪に乗ってくればったら、市バスの混雑というものが減ると思うんです。ですから、今後、トピックになるのはやはり京阪沿線だと思います。

当然、今お話にもあった祇園の歌舞練場の所には、京都で多分一番高いホテルが間もなく誕生します、帝国ホテルですね。一番高い部屋が300万円、一番安い部屋でも18万円。ただ、その方々が京阪に乗っていかれるかどうかというのは定かではありませんけど、このホテルも2フロアなので、部屋数も少ないですよ。

今色々な御説明があったけども、ちょっと計画が雑ぱく過ぎるんですよ。どれぐらいの価格帯のホテルを作るのか、部屋数はどれぐらいあるのかは今把握されていきますか。まずそれをお聞きします。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 ホテルの内容につきましては、まだ計画がはっきり決まっていない点もありますけれども、数十室の客室が設けられ、価格帯につきましてもまだはっきり決まっているものはありませんけれども、上質な宿泊施設ということで、それなり

の価格にはなるかなと考えております。

○椋田委員 その説明があきません。数十室と言うたらね、90から20や。十台やったら十数室と言うんですよ。数十室と言うたら90から20まで、めちゃくちゃ幅がある。そんなことじゃあきませんよ。当然2フロアで面積も見れば、限りがあるのは分かりますよ。ただ、我々が出張とかで泊まる15平米のビジネスホテルではないわけでしょう。

だから、説明をもう少し付けてくださいよ。付けてもらって、まず議会に報告。どうですか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 すみません、また京阪の方とも協議を進めていき、適宜議会にも報告させていただいて、また発信もしていきたいというふうに考えております。

○川崎会長 お願いいたします。

○椋田委員 いつ頃分かるんですか。

○事務局 分かり次第、速やかに報告等をさせていただきます。

○川崎会長 ホテルの価格帯は、昨今開業された歌舞練場のホテルもそうですけど、完全に建設が終わり開業を迎えるまでは、正確には公表されず、把握できないことは御了解いただけたと思います。

○椋田委員 当然、出来るまで把握できないのは分かっているんですけど、ただ、規模からしたら分かりますよね。一室いくらぐらいからラグジュアリーホテルだと思っはるんですか。

○川崎会長 事務局いかがでしょう。例えば、ホテルオークラ京都が近くにあるので、それと比較して大体これぐらいだという推定はいかがでしょうか。

○事務局 すみません、価格のお答えは難しいのですが、今はもうありませんが、例えば上質宿泊施設誘致制度では、ラグジュアリータイプでしたら、一室当たり40平米以上という規模がいわゆる上質宿泊施設の一つの目安になっておりました。

○川崎会長 お願いいたします。

○椋田委員 だったらこの40平米という一つの基準の中で、フロアごとに割り算すれば良いですわな。廊下の部分とか共用部分とかを考えて、だからどれぐらいの

部屋が出来そうだというのは分かると思うのでね。

ただ、この都市計画審議会で色々な議論をしているわけですよ。今、2フロアを1フロアにしろといった色々な御意見もあるわけです。その意見を交わす中においては、もう少し事業者としっかりとお話をしてもらって、審議していただきたい。これは当然のことだと思っています。

そもそも、この鴨川の景観というのは、景観条例ができるところから一番問題になったところなんです。川崎会長が在籍されている京都大学もですよ。特に京都大学医学部附属病院の高さの問題だって議論になったんですわ。鴨川からの眺望という、単なる高さと違って、どう見るのかということを議論されたんです。病院やったらええのかとかね、そういう意見もあったことを私は覚えています。

その中で、今も鴨川、山並みとの調和と言っているんやけどね、言うてはるのはここだけや。私が住んでいる南区にも、鴨川との調和があった景観があったんですよ。東寺さんの西門通というのがあります。一般的には東寺道といわれているんですけども、東寺さんの境内で分断されていますので、東側が東寺道、西側の御前通までが、東寺西門通と言うんですよ、通称。東寺西門通から東に向かって東寺の景観と東山がきちっとはまっとった。でもその東側にイオンモール京都が出来たときに、その建物が間に入って、山並みとの調和ができなくなったんですよ。一部の所ばかり言っているんですよ。全体の調和と言うんやったら、もう少しよく考えてやらないと。

もっと言うならば、鴨川の左岸、東岸は雑居ビルだらけですよ。三条から五条を見ても。多少、南はましかも知れんけども。西側は木屋町通側ですけども、すごく良い雰囲気ですよ。ただ、東山がなくて後ろはビルですけど、低い視点から見ると、そういうふうな町並みが続いているかと私は思う、川床があつてね。

そして、東側について、これからもっと考えていかなあかん部分が三条から四条の間やと思うんですね。これから、色々議論もしていきたいと思っているんだけど、あの雑居ビルがぐちゃぐちゃになっている所をもう少し考えて都市計画していかなあかと私は思っています。

そもそも、この広場のいわれは、戦後に鴨東線という京阪電車が鴨川の土手を走

っておったわけですよ。これ多分1950年ぐらいから始まったときに、京都市会でも、そんな所に電車を走らせてええのかと問題になったと思います。逆に、電車から見たら、桜並木が見えるええ路線になるのと違うとかいいうことがあったり。もう一つは、当時は基幹の公共交通機関であった京都市電との交差がどうなるんだろうとかいいうことです。その名残で、市電との交差のない五条通は特急が通過するんです。七条通と四条通は、市電が東西に走っていたから、通過させると脱線するおそれがあるので特急が止まるんです。そういう歴史もあったわけです。

ただ、五条通に国道1号線を遮るように踏切があって、大変渋滞する、もう一つは、今2階を走っていますが、京都駅八条口の近鉄線にも、私が小さい頃に踏切があったんですよ。国道1号線という基幹の国道の京都市内の出入口に、近鉄と京阪の踏切があって、渋滞が恒常化していたわけですね。

そういうこともあって京阪を地下化しようということがあって、平成の時代に地下化され、そして、川崎会長もおっしゃっていましたが、そのおかげで出町柳まで延伸したわけです。そして、大学のまち京都の学生たちが移動する手段として大いに役立ってきたし、もう一つは、鞍馬や比叡山に行く京福電鉄との結節も出来上がったわけなんですね。

その間、駅の名前も変わりました。神宮丸太町駅、祇園四条駅、清水五条駅という京都の分かりやすい地名が付いた駅が出来ていって、今があるわけです。そして、バスターミナルがあったからこんだけの敷地があんねん。

もう一つは、滋賀県の大津へ行く京津線の結節点として。三条通に路面電車が走っていましたから、この広場がその結節点として機能していた、かつ、地下鉄東西線が出来て、京津線の乗入れがかなってその部分が解決した。そして、鴨東線が地下化されたことで、先ほど申し上げたとおりの恩恵を受けている。

ただ、僕自身心配しておるのは、バス停がどうなるのか。バスターミナルの機能が見えてこないんですけども、市民の足を守らなきゃいけないので、バス停についてはどのように考えてはるんですか。

○川崎会長 いかがでしょうか、お願いいたします。

○事務局 バス停につきましては、川端通に、京都バスさん、京阪バスさん、市バ

スが様々な方面に走ってございます。

基本的には、その機能をしっかり引き継いでいきながら、また、バスがぐるっと回っている所を、建設局の方でも道路の改良などを行っております。ここは京都にとっても大切な交通結節点でもありますので、その機能はしっかり維持していきながら、また今後、このエリアがさらに活性化してくるということになりますと、様々な交通の状況等も変わってくる可能性もございますので、適宜、しっかりと交通結節の機能を維持できるようにバスターミナルを維持していきたいというふうに考えております。

○川崎会長　お願いします。

○椋田委員　一方、タクシーなんですよ。三条通を東に向いて行ったら、基本は右折できないけど、タクシーは入れるんです。ぐるっと回って西にも抜けられる、そういう機能とかもやはりよく考えていかないと、今までできたことができなくなったら、色々な不満も出てくる可能性ありますし、若松のバス停に入る川端通北向はバスは右折できますが、一般車は右折できへん。その辺りもよく考えてやってくださいよ。

資料足らんと思てんねん。今後、公共交通機関、タクシーも含めてどうしていくのかというところは大体今分かってるはずや。さっきの客室の値段とかはなかなか難しいことあるけども、公共交通機関、市民の足を守る。ついでと言うとあきませんけど、入洛客も含めてその足を守っていくという視点もしっかりやっていかないと。交通結節点とおっしゃっているけども、市バスとかタクシーの話、京都バスも京阪バスもあるわけですよ。そういう話は全然出てきていないです、この中にね。

だから、審議会にかけるんだったら、もう少し丁寧に資料を出していただきたい。どうですか。

○川崎会長　いかがでしょうか。お願いします。

○事務局　貴重な御意見ありがとうございます。委員おっしゃるとおり、今回の計画によれば、プラスの面もあれば、マイナスの面もあるだろうと思います。そういったことについては、あらかじめ結節の部分をしっかり検討して、また、それ以外に問題が起こっても、速やかに解決できるようにする、改善できるようにしっか

りと注視してまいりたいというふうに考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○椋田委員 最後に、景観のことというか、この建物のデザインのことやね。なかなか優秀だと思います、傾斜があって。この鴨川の四条は、大正時代からのモダン建築の拠点になっていますね。菊水というレストランがあるビル、そしてもう一つは東華菜館が入っているビル、大正の終わり頃に出来たビルです。

大正デモクラシーもあって、洋式化というのが受け入れられやすかった時代だったかもしれませんが、景観やデザインについて、よう文句出えへんかったなと思っています。四条烏丸だって、旧三井銀行の表側だけを残して、今ビルが建ってますし、そこを上がっていったら今京都銀行になっていますけど、旧第一勧業銀行のレンガの建物をしっかりと残してもらっている。それだって当時は斬新な建物やったわけですよ。で、和式ではないわけです。洋式なんですね。かつ、その南側にあるホテルの北側の壁は、調和するようにレンガのデザインになってますわ。

景観というのは、単なる山並みだけでなく、周りの建物との調和というものをこれから図っていくべきだと思いますので、先ほど申したとおり、三条と四条の間、東側のビルについても、今後みんなが調和を図ってやっていけるようなモデルとなる建物になることを私は願っております。以上でございます。

○川崎会長 ありがとうございます。交通結節点や町並み、景観について、歴史的な観点を交えて御説明いただきました。図面上、そうなっているかと思って見ていたのですが、奥手のバス停の所にはタクシー乗り場は設けないということで理解してよろしいでしょうか。

○事務局 はい、いわゆるタクシー乗り場、タクシープールみたいなものを今回敷地内に設ける予定はございませんが、この施設にはホテルも入ってまいりますので、その建物の中の駐車場の所にはタクシーが入れるホテル用の車寄せみたいな所は出来るものと考えております。

○川崎会長 ありがとうございます。

次におんづか委員、お願いします。

○おんづか委員 今、椋田委員からもありましたが、改めて私からも必要な図面

等があったんじゃないかなと申し上げたいことが一点あります。

というのは、やはりこのパースを見ても、ふかんからなんですね。北側の棟については、西側に少し傾斜していて、南棟は若干下がっているんですよ、東に。ということは、実は川端通の西側に立ったときに景観を一定配慮するために下げているんだと思うんです。ただ、そういうことなどが平面図がないがために分からないんですよ。

だから、せっかく断面図出すんだったら、せめてそうした平面図を出していただいて、そういうところの配慮があるなどについてもちゃんと伝える努力をしないといけないと、なかなか設計者の意図などが我々に伝わらないというところがあるかと思いますので。先ほどの客室数のこともそうですけど、やはり最低限、どれぐらいの収入であれば採算が取れると判断するとすれば、何室ぐらいというイメージが当然あるはずですから、確定値じゃなくて当然いいんだけど、これぐらいの室数で、そして、こういうような平面図についてもこういう考え方があってとかということもあって伝えていただくと、より多くの人を理解しやすいんじゃないかなと思います。

見ていたら、この西側の壁面と三条大橋の東側を考えたら、37メートルぐらい離れているんですよ。37メートル離れた所にこの建物があって、それで12メートル、15メートルってどんどん下がっていくと、傾斜しているので、圧迫感は全然ないと思うんです。

そのイメージができるような状況をどう作るかというのはこういう場では必ず必要なので、改めて事業者側にはそういったものをちゃんと提供していただきながら、意図をちゃんと持っていていただいているんだということが伝わるように努力していただくことを、改めて是非お願いしておきたいと思います。

改めて、今回については一団の土地なので、0.7ヘクタールの都市再生特別地区ということで設定されていますけども、都市再生緊急整備地域のエリアで考えると、一団の土地ではない所がずっと東側に広がっていく状況にあります。

その場合に、今後、ここは一体地なんで良いんですけど、そこから東側は複数の所有者の土地が多くありまして、なかなかきれいにすっきりした形で事業がしにく

い状況も現状あるのではないかと思ったときに、今後より東側の地域に、都市再生特別地区として、エリアごとに指定するということが起こり得るのかどうかという考え方についてお聞かせをいただきたいと思います。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○事務局　ありがとうございます。この東側のエリアは、委員おっしゃいますとおり、今回のように一筆でどんと大きな敷地というわけではございません。

今回の都市再生特別地区という制度は、そもそも0.5ヘクタール以上という、それなりに大きな取りまとまった土地でのみ使える制度になってございます。

ですので、建物の更新等も進んでいくであろう中で、大きな土地であったり、若しくは、取りまとまった土地が出てきましたら活用の可能性は考えられるかなというふうには考えておりますが、そうではない個別の敷地では都市再生特別地区の制度は使えないということにはなります。ただ、引き続き、まちの発展等に資するようなものができていくことを目指す地域という位置付けで、取組を進めてまいりたいと考えて思います。

○川崎会長　ありがとうございます。おんづか委員、お願いします。

○おんづか委員　何を心配するかというと、今回高さの規制を20メートルから25メートルに変更するということでスタートしているわけですが、これからこの東側の地域で、15メートルの高さの建物が変わる可能性が出てくるわけですね。

先ほど川端通の三条大橋の東から37メートル離れているというお話をしましたが、より東側のエリアは、どうしてもそうしたスペースが取れない所ばかりなので、その中で、高さが大きく緩和されるようなものが出てくると、圧迫感はこの土地とは違って相当出てくるエリアになってしまうのではないかと。そう思うと、一団の土地となって、道路から建物の距離を離せるような状況ができた場合には、一定考えられるかもしれないけど、でなかったらなかなか難しいということを前提にしないと、なし崩し的に何でも高さ規制が回避できるからということで、自分の土地だけでやってしまうということになりかねないということを危惧しますので、あえてお聞きをしたところです。

ですから、今0.5ヘクタールという話がありましたけども、今後、あのエリア

は京都市の土地も含めてあるわけですから、できるだけこの土地をうまくいかすという意味においても、一体的な施設として使えるような状況を作る努力なくして、簡単に都市再生特別地区に指定するということはなかなか難しいということを是非お考えいただきたいと思いますが、その点についてはいかがでしょうか。

○川崎会長　いかがでしょうか。

○事務局　今後の都市再生特別地区の活用については、何か決まっているわけではありませんが、活用していくうえでは、周辺との調和は大前提であると考えております。

そういう意味では、今回は敷地については、東西南北が道路に囲まれた敷地ということがございますが、例えば、隣地境界に囲まれたような場所になりましたら、当然そちらに対する配慮も含めて、ふさわしいかどうかということ判断していくということになってまいります。

また、もちろん今おっしゃっていただきましたとおり、土地が取りまとまった整形な街区にしていくことが目指すべき状態ではあると考えておりますので、その辺りも含めまして、今後取組を進めたいと考えております。

○川崎会長　おんづか委員、お願いします。

○おんづか委員　あえてこういうことをお願いするのは、一定の土地を持っているところが、自分の土地だけで周辺との協議をされることなく地区計画を出されている例が多いので。今回、僕は全然否定する立場ではないんですが、今後の方向についてもそういうことがないように、是非計画立てて物事を進めていくこと、自分たちの土地だけでやりやすいようにやってしまうという流れがこういうところで起きてしまうと全てがなし崩しになってしまうので、そこについてはしっかりと本来の趣旨に基づいて取り組んでいくような働き掛けは、京都市として、していただきたいということを改めてお願いしたいと思います。以上です。

○川崎会長　ありがとうございました。

ほかいかがでしょうか。平井委員、お願いします。

○平井委員　端的に2点だけお伺いしたいと思います。

先ほども、この説明資料では出てこないものがたくさんあるということでありま

して、そこは一つの焦点になったのではないかなというふうに思うんですけれども、この都市計画提案制度そのものがどこまで出すのかという範囲が、非常に緩いのではないかなと思うんですね。

だから、都市計画決定して次のステップに進むという際にも、この提案制度の場合、事業者からの提案になるということで、もちろん基本的なところは計画としてお聞きしていると思うんですけれども、それ以外の部分が非常に多いんじゃないかなと思うんですけど、この点はいかがでしょうか。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 おっしゃるとおり、ソフト的な部分というのは御提案の中でいただいておりますので、その辺りは例えば協定を結ぶなどの検討をしていきたいと思っております。

○川崎会長 ありがとうございます。お願いします。

○平井委員 提案をする際に、ソフト面の部分をどこまで出すかというのはあると思うんですけれども、やはり要件設定などをして、ちゃんとその事業者の提案を受け止められるようにするということが自身が制度として少し不備があるんじゃないかと非常に思っております。特にこういう議論になる議題については、また同じような形になるのではないかなというふうに思うんですね。

その辺りはかなり議論が要ると思うんですけれども、事業者が提案してくる形になりますので、骨格等は全て提案されても、その中身は全く見えないということも起こり得る話なので、そこは本当に良いのかなというふうに思うのが一つ。

もう一つは、先ほどホテルの話がありました。これ近くに、市営住宅があるわけでありまして、今、団地再生事業中であります。先ほど、居住環境の向上ということでありましたが、特別地区自身は京阪の敷地でありますけれども、その周辺には、居住されている方がもちろんおられるわけでありまして、今回の全ての計画が駄目だということではございませんけれども、やはり買物場所がないということで、地域からも声が出てるわけでありまして。一方、ホテルが出来ることによっての弊害なんかは考えておられるのかどうなのか、その辺はいかがでしょうか。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○事務局 ホテルの開業に当たっては、当然旅館業の許可というのがございます。ですので、そこは運用面が主になると思いますけれども、しっかりと地域の御迷惑にならないように指導していくという形かと思っております。

○川崎会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○平井委員 ちょっと御説明が足りなかったと思うんですけれども。宿泊施設が出来るということは、それだけ人が訪れるということです。先ほど活性化と言われてるんですけれども、一方では今どこかしこでも、外国人観光客が増えていて、要は、ホテルが増えれば外国人観光客が宿泊されるということですから、増えるということになるんですね。

だから、住んでいる方々との調和が大前提だということだと思うんですけど、この調和が崩れる可能性があるのではないかと思うんですよね。この地域に今までホテルがなかったということで、先ほどもお話ありましたけれども、出来ることよっての想定があまりされていないのではないかと思うんですけど、その点はいかがでしょう。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 利用される方が、どういった形で地域に出て行かれるか、通行されるかは正直、現時点で全てをシミュレーションできるわけではないんですけれども、おっしゃる懸念については、当然周辺の住環境というのがございますので、しっかりと注視して、関係部署と連携しながら、必要に応じて指導等を行っていきたいと思っております。

○平井委員 計画が終わって、事が起こってからでは本当に遅い話でありまして、今市内各所でもビジネスホテルだけではございませんけれども、宿泊施設の乱立によって、非常に状況が変わる、一変する、住んでいる環境が変わるという状況がありまして、やっぱり多くの市民の方々がそういうところに注目をしていて、またホテルかという声もちろん出てるわけでありまして。そういう声に耐えられるのかどうかということでもあります。

京都駅前も今やっていますけれども、同じ形なんですね、商業施設とホテルという形なんです。全部一緒ではないですけど、これでないと採算が取れないのかと思

えるような似た状況になっているということで、本当にこれで良いのかと思いますし、画一的な計画にならざるを得ない状況になっているのではないかと考えております。こういう点を都市計画提案制度ではなかなか見られないので、全体像として事業者の計画を見ると、方針にふさわしいと言っておられますけれども、どこまでふさわしいかも、なかなか詳細に答えられなかったということですから、最低でもそういう点も見られる必要があるんじゃないかと思います。ここは苦言を呈しておきます。終わります。

○川崎会長　お願いします。

○事務局　先ほど議論もありましたけれども、本来、他都市でもそうですけれども、こういった交通結節点にホテルがあるというのが一般的になっております。そういった部分では、ここにホテルが出来ることによって、今後例えば、周辺の通りにあるような小さなホテルがとう汰されることもあります。

あと、ホテルの問題については、ここに限らず、今京都市として全体として色々な取組をしております、そういった問題が少しでも軽減するように、引き続き全庁的に検討を進めていきたいというふうに考えております。

○川崎会長　ありがとうございます。

○平井委員　これだけ言っておきます。他都市の駅等がどういうふうになっているかがベースではないと思います。京都で作られた町並みでありまして、ここにちゃんと着目をして、何を計画するかを考える必要があるということで苦言をさせていただいたわけであります。その点、是非よく考えていただきたいと思います。

○川崎会長　棕田委員、お願いします。

○棕田委員　すみません、今御答弁いただいたんですけど。まず、市民生活の調和について、この周りに人は住んではりますか。小学校もなくなっているんですね、南側の有済小学校、統合されてね。東側の花見小路を一筋越えたら、市営住宅がありますよ。ただ、ほとんど住んではらへん。そういうこともしっかり考えないと。

もう一つは、人の流れ。交通結節点とホテルのことやけど、客室少ないからそんな関係あらへんねん。このホテルに泊まれる人がいるからにぎわいができる、そうじゃないでしょう。もう一つは、周りの宿泊施設との調和。ラグジュアリーホテ

ルやから関係ありませんわ、客層が違うから。だから、もう少し、現実的な説明をしてください。でないと、何もかもが一緒に、おかしくなってしまうですよ。

今、観光客のこともおっしゃったけど、観光消費額は間もなく2兆円でしょう。そして経済波及効果が去年だけで2兆を超えていますよ。もうすぐ2兆1,000億円や。これによって市民生活の基本である社会保障等々が成り立っている部分も大きいですね。

かつ、参考までに、宿泊のことを申し上げておきます。去年の宿泊客数は過去最高で1,630万人。ただ、注目すべきところは、去年初めて日本人宿泊客数と外国人宿泊客数が逆転したんですね。それまでは日本人が多かった。一昨年は939万人、コロナ前は937万人だった。それが去年は大きく減って809万人、約130万人減ったわけですよ。

一方、一昨年の外国人宿泊客数は536万人、コロナ前は380万人、そして去年は過去最高の821万人ね、環境要素も変わっているんですよ。ただ、変わったことによって、京都市民に恩恵もあるということをしっかり押さえておかないけませんね。簡単にいうと、日本は外国人からすれば円安になって安いから、そういう傾向もしばらくは続くかと思います。

そういう中で、今回宿泊税の見直しも言っているわけで。これは再見直しも必要だと私は個人的には考えておりますけども。はっきり言って、300万円の部屋泊まっても1万円しかもらわれへん、こんなの不公平ですわ。これは余談ですけどね。

ですから、そういうことも含めてやらなあかんし、この周りには、修学旅行生が泊まっている宿泊施設が結構あったんですよ。それかて修学旅行生の数が一昨年81万人やったのに、去年は75万人まで減っているんです。やはり高いということと、宿泊の形態が変わっていく、大部屋で十何人寝るということが、文化・習慣の違いが出てきて難しいというのも聞いております。

ですから、色々な説明していく中では、色々な要素を含めて御説明してください。よろしくお願いいたします。以上です。

○川崎会長 事務局、御意見賜ったということでよろしいでしょうか。先ほど色々御議論がありました中で、資料が出ていないという御指摘もありましたけれども、

審議会で公開できる資料とできない資料というのが審議会の中ではあると思います。例えば、平面図、断面図というのは、出せないのではと思いますけれども、事務局の方で、その辺りは整理できますでしょうか。

○事務局 守秘義務等もありますので、今後宿題として検討してまいりたいと思います。

○川崎会長 ありがとうございます。

次にくらた委員、お願いします。

○くらた委員 失礼します、一点だけ発言させていただきます。

今回の議案は、今あるルールを一定緩和して認めるかどうかという大変重い結論を迫られるものでありますから、先ほど来、様々委員がおっしゃったように、色々な要素を含めてもう少し熟考するという時間と資料も必要だというのがにじみ出る思いであります。

それから、先ほど椋田委員からも、この地域の実際として、歴史ある小学校がなくなっているというお話ありましたが、このこと自体、京都のまちの在り方として、大変重大な問題であるという認識も持ち合わせながら、今回の議題について真摯に向き合う必要があると思います。

そういう意味で、今回、規制を緩和して、建築を認めるに値するだけの理由として納得ができるかどうか、市民が納得できるかということだと思いますので、この点については重く受け止めなければいけないと思います。以上です。

○川崎会長 ありがとうございます。都市の衰退というものは、大きな問題で、京都市では人口が若い人を中心に流出して行って、コロナ禍では財政危機にも直面した中で、今回特に北部とか中心部はオフィスや産業、住居のスペースがない。何とか人の活動や産業を誘導できないかという中で、そういうにぎわいを生むための誘導も一つの材料であり、我々も都市計画的な理由としても重要ではないかと思います。

私は生まれ育ったのが京都なので、京都しか見ていないという部分があったのですが、他都市との比較の点で、例えば京阪沿線、南海沿線とか、大阪府下の市町などの駅前へ目を向けると、住居やオフィスの量的な部分や都市整備に差があります

ね。人口流出への危機感という点では、今神戸も必死に力を入れて町全体を新しく再編しています。神戸も京都と同じ危機感を持ってやっているわけです。都市の経営をどのように進めていくのかは大事です。京都でも同様に成長のための政策や整備も誘導していかないと、都市がなかなか回っていかない。景観を守るためにもこういう経営的な問題や産業の成長も踏まえて、都市計画を考えていかないといけないと思ってお聞きしておりました。

時間が少し押し迫ってまいりました。大変申し訳ございませんけれども、どうしてもという方がおられたらお伺いしますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

（「はい」と発言する者あり）

○川崎会長 ありがとうございます。それではですね、ただいまの計議第367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。では手をお下げください。

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

計 議 第 3 6 8 号
都 企 計 第 2 7 8 号
令和 7 年 1 0 月 2 8 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）下水道の変更
について（付議）

都市計画法第 2 1 条第 2 項の規定において準用する同法第 1 9 条第 1 項の規定
に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）下水道の変更（京都市決定）

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

4 その他の施設

内 訳	位 置	備 考
鳥羽水環境保全センター	南区上鳥羽塔ノ森梅ノ木 外9ヶ町	敷地面積 約456,960㎡

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

鳥羽水環境保全センター内において下水汚泥の一部を固形燃料化する施設が稼働し、焼却灰の発生量が大幅に減少したこと、また、今後さらなる人口減少に伴い、焼却灰の元となる下水汚泥自体の発生量が減少していくことから、ストック用地と位置付けてきた当該用地は不要となる見込みであるため、本センターの区域の縮小を行うものである。

○川崎会長 それでは、計議第３６８号議案を議題といたします。

この議案は、鳥羽水環境保全センターの下水道の変更に関する議案でございます。
それでは、事務局の方から御説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、計議第３６８号議案につきまして、御説明いたします。

４、計議第３６８号議案のフォルダのうち、星マークの付いている資料４－３説明資料を御覧ください。資料の上部を水色で表記している資料でございます。

本議案は、下水道鳥羽水環境保全センターの都市計画を変更しようとするものでございます。

次のページでございます。

鳥羽水環境保全センターは、昭和１４年４月から稼働を開始した施設でありまして、南区上鳥羽に位置しておりまして、下水を処理し、河川へ放流する施設でございます。今回の変更は、黄色く示している区域を縮小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。

黄色で示しております都市計画変更対象地について説明いたします。下水処理時に発生する下水汚泥、これは焼却処理を行っておりまして、その処理時に発生する焼却灰をセメント原料等として有効利用してまいりました。

今回の都市計画変更対象地につきましては、下水汚泥の焼却灰をストックするための用地として位置付けてきましたが、現在は、暫定的に建設資材の置場として使用しております。

次のページでございます。

グラフに示しておりますとおり、焼却灰生成量は、平成１２年度から令和２年度にかけて、緩やかな減少傾向にありました。令和３年度からは焼却ではなく固形燃料化する施設が稼働したため、焼却灰生成量が大幅に減少しております。

次のページでございます。

当該用地については、下水汚泥の焼却灰をストックするための拡張用地として位置付けてきましたが、焼却灰の発生量が大幅に減少したこと、加えて、今後更なる人口減少に伴い、下水汚泥自体の発生量が減少していく見込みであることから、当

該用地はストック用地として不要となるため、都市計画変更をするものでございます。

次のページでございます。

都市計画変更後の活用について、参考に御説明をいたします。今回廃止予定箇所に隣接して、本市消防局の消防活動総合センターがございます。当センターに、本市を含む京都府南部地域の消防本部が個別に運用しております消防指令センターを集約しまして、京都府南部消防指令センターを令和9年4月から本格運用する予定がございます。通勤する消防職員が増加するため駐車場用地を確保する必要があること、また、大規模災害時には緊急消防援助隊等の受入れ拠点として活用できることから、都市計画変更対象地を上下水道局から消防局へ管理換えのうえ、活用される予定です。

説明は以上でございます。

最後に、法定縦覧及び意見書についてでございます。本都市計画案につきまして、都市計画法の規定に基づき、令和7年9月16日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○川崎会長 ありがとうございます。それでは368号議案につきまして、質疑応答に移りたいと思います。

棕田委員、お願いします。

○棕田委員 経緯はよく分かっているんですが、色々な委員の皆さんもおられますので。基本的な御説明はこれで良いと思うんですけども、ただ一個足りない。京都府南部消防指令センターを設置予定で、通勤する消防職員の増加の見込みということなんですけどね。これが何かということが、はっきり言って分からないですよ。

ですから、上下水道局の説明資料ぐらいしっかり作っておかなあかんと思いますよ。例えば、この指令センターが出来ることによって、京都市消防局も含めて京都府南部の9消防本部、指令センターが一つになって運用するということと、その消防組合の本部が乙訓、京田辺、久御山、精華町、そして、第二期になったら宇治市、城陽市、八幡市、相楽中部。やはり遠い所から来はるから、駐車場用地が足りませ

んよということ、公共交通機関がないんですよ、ここね。24時間運用ですから、公共交通機関が止まっている時間も職員の皆さんが出たり入ったりしはるがゆえに、こういうのが必要やというように、もう少し丁寧な説明をお願いしておきます。答弁要りませんので。

○川崎会長 ありがとうございます。補足の御説明、大変ありがとうございます。

それでは、平井委員お願いいたします。

○平井委員 すみません、今回の概要ですけれども。先ほどお話されたように、全体的には下水汚泥が減少するという事で、元々設置していた用地が不要になるということでありました。

今後の活用としても今言われたように、南部消防指令センターの設置ということでありまして、この職員等によって駐車場が必要だということでもあります。

我が党は、この南部消防指令センターについては、大幅な人員削減が前提にあることと、以前消防における分野が戦争に巻き込まれてきた経過、消防本部が基礎自治体に置かれている意味合いや、広域化によって本来の主体性がなくなることから、南部消防指令センターについては反対をしております。

ここで質問に移ります。今回の議案は、その下水道施設を変更して消防局に移管するというものであります。下水汚泥の予測がされていますけれども、今後の状況はどうなるのか、減少の一途をたどるということで予測されているのか。

また、現在は建築資材置場になっておりますけれども、一応活用されているということでありまして、廃止による支障がないのか、この点についてはいかがでしょうか。

○川崎会長 事務局、お願いします。

○事務局 焼却灰あるいは汚泥の今後の動向ということでございます。こちらの資料にもありますように、全体的に人口減少に伴うダウントレンドであることと、また、細かい話になりますが、生活スタイルの変化に伴いまして、1人当たりの使用水量が減っており、水道の使用量自体が減っております。さらに、資料の帯グラフにオレンジ色でお示ししておりますとおり、固形燃料化施設が稼働したということ

で、これら二つの要素からストックヤードの必要性が減りました。

人口減少のトレンドについては、なかなか上がる可能性は低いということと、仮にこれが横ばい、もしくは上がったとしても、有効利用については下水道事業としてもしっかり取り組んでいく必要があると考えておりますので、こういったストックヤードが必要になるという状況は将来ないと考えております。以上です。

○川崎会長 いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

○平井委員 建築資材置場にするのは大丈夫ですか。

○事務局 失礼いたしました。写真でもありますように、実際には全てのヤードを使っているというわけではなく、例えば、場内で行う工事で撤去品などを一時的に仮置きするなどというような用途で使用しております。これも廃材が発生すれば速やかに撤去をし、また、スクラップに持ち込むことで、場内に大量に物を存置しないといけないという状況にはありませんので、そういう意味でもこのストックヤードを維持する必要はないと考えております。

○川崎会長 平井委員、お願いします。

○平井委員 跡地については、消防職員の駐車場敷地になるということですが、駐車の規模はどのぐらいか、また、駐車場以外は何を作る予定なのか、この点はいかがでしょう。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 消防用地として活用されるということについては決定しておりますけど、実際の運用や、細かい部分については、所管の消防局の方で決定されると認識しておりますので、申し訳ございませんが、本日の御議論の中には含まれていないと認識してございます。

○川崎会長 いかがでしょうか。

○平井委員 用地の不要性というのは、先ほどの説明でよく分かりました。駐車場という使用の観点でいうと、一定の問題はないのかなと思うんですけど、引き続き、消防局に対してお聞きしたいということを述べて終わりたいと思います。

○川崎会長 ありがとうございます。ほかいかがでございませうか。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、御意見、出尽くしたようでございますので、ただいまの計議第３６８号議案につきまして、議決をし、原案どおり承認することにつきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者 挙手）

○川崎会長 ありがとうございます。それでは、賛成多数でございますので、本案は原案どおり可決をいたします。

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策定について報告がございました。

それでは、事務局から、報告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」について、都市計画マスタープラン部会の第2回を9月1日に、第3回を10月29日に開催しましたので、御報告をいたします。

まず、報告案件1のフォルダの説明資料（第2回都市計画マスタープラン部会資料）を御覧ください。

本資料は、第2回の部会で御説明した資料でございます。

まず、PDF3枚目の資料1でございます。

第1回部会を踏まえた次期都市マスの方向性等についてでございます。

第1回の部会で、委員の皆様方の御意見を基に、中央部分にあります議論を受けた次期都市マスの方向性（案）をお示しして、様々な御意見を頂戴しております。

例えば、現行の都市マス同様、ウォークブルの視点をしっかり入れるべきといった御意見等を頂戴しております。

また、資料の最下段に記載のとおり、各区のエリア別検討等について幅広く御意見を頂いたところでございます。

続きまして、PDF4枚目の資料2－左①と書かれている資料を御覧ください。ここから、左京区の資料となります。まず、エリアごとの特性、いわゆる「まち柄」を把握するための資料が3枚用意してございます。まち柄のマップ1につきましては、実際の各エリアの土地利用、それからそこに住む人の特性を示したものでございます。

次のページのPDF5枚目の資料②まち柄マップ2につきましては、特にそのエリアのポテンシャルですとか、課題がある等についてお示しをしているものでございます。

次のページ、6枚目の資料③まち柄マップ（補足資料）につきましては、先ほどの2枚の資料の補足資料でありまして、部会ではこれらを基に議論を行いました。

続きまして、PDF7枚目、資料④将来像マップがでございます。以上の資料でお

示しましたまち柄を踏まえまして、事務局からのたたき台として、星印でそれぞれのエリアの将来像を示しております。

なお、現行都市マスの将来像は、基本的に継続するため、記載はしていません。例えば、左京区につきましては、先生方からは特定のエリアで空き家をスタートアップオフィスに利活用するためのマッチング等をしてはどうかですとか、出町柳駅の駅北側と南側を一体的としたエリアを形成していくことは重要であるといった御意見を頂戴しております。

以下、各エリアについて、同じ資料構成で部会に提出をいたしております。

続いて、7ページに進んで、PDF 14枚目、資料2－北③ですが、こちらについて、ここからは北区のまち柄についての資料となっております。

このまち柄を踏まえた将来像のたたき台を次の15枚目の将来像マップでお示ししております。

これにつきまして、先生方からは若い世代の活力が発生し得る施設を後押ししていくような特区の見直しは賛成であるですとか、西陣の雰囲気を守りながら、堀川通りのような幹線道路は緩めるなどしてバランスを取ることを考えても良いのではないかといった御意見を頂戴しております。

続きまして、PDF 22枚目、資料2－上中下③を御覧ください。これは上京、中京、下京区のまち柄についてまとめて記載をしているものでございます。

まち柄を踏まえた将来像のたたき台については、その次のページの将来像マップにお示しをしております。

これらのエリアにつきまして、先生方からは、いかに京都駅周辺にオフィス集積を持っていくことができるかが重要であるですとか、二条駅・大宮駅周辺はまだあまり高度利用されていない可能性があるといった御意見を頂戴しております。

続きまして、PDF 30枚目、資料2－東③でございます。こちらは、東山区についてのまち柄を示したものであります。これのまち柄を踏まえた将来像のたたき台については、次のページ、将来像マップをお示ししているところでございます。

東山エリアについての議論の中で、先生方からは、コミュニティとして頑張っている学区もあり、居住機能を保護していくような施策を強化していく必要がある、

近くの芸大に職人の技術を育む学科もあり、スタートアップができるエリアになっていくのではないかといたった御見を頂戴しております。

次に、第3回の部会について御説明をいたします。

報告案件1のフォルダの説明資料（第3回都市計画マスタープラン部会資料）を御覧ください。

P D F 6 枚目、資料2－南③、こちらは南区のまち柄を示したものでございます。それを踏まえたたたき台については、次の7ページ目で将来のマップにお示しをしているところでございます。

南区エリアにつきまして、先生方からは、向日町駅の東側については、拠点機能が高まるため生活利便施設中心の誘導をしてはどうか、居住環境の創出と歴史の保全をどのように重ねていくかという視点も加えて良いのではないかといたった御意見頂戴しております。

続きまして、P D F 1 6 枚目、資料2－山・醍③を御覧ください。山科区、伏見区醍醐のまち柄についてまとめて示しております。それを踏まえた将来像のたたき台では、次のページとその次のページの将来のマップにお示しをしているところで

このエリアにつきまして、先生方からは、市営住宅ストックが多いエリアであり、それらを活用した取組は非常に重要であるとか、全ての地域で3階建てを建てやすくする必要があるかどうかは検討が必要ではないかといたった御意見を頂戴しております。

続きまして、P D F 3 1 枚目、資料2－伏③を御覧ください。こちらは、醍醐地域を除く伏見区のまち柄のマップでございます。まち柄を踏まえた将来像のたたき台は、P D F 3 2、3 3 枚目に示してございます。

この伏見区のエリアについての議論の中では、先生方からは、横大路の区画整理事業が進むと働く場の創出につながるので、より拠点性が高まるとか、住居専用地域であっても、小さな店舗やカフェなどが徒歩圏にあることで心豊かな生活が実現する可能性もあるといたった御意見を頂きました。

続いて、P D F の 4 4 枚目、資料2－右③でございます。

こちらは、右京区のまち柄をお示ししたものでございます。これを踏まえた将来像のたたき台は、次のページの将来像マップにお示しをしております。

右京区エリアについての議論の中で、先生方からは、天神川の西側エリアについては、既存の三条通りを生かすことも重要ではないかですとか、都市計画道路は、ネットワーク、市街地整備、防災の三つの観点から整備が必要といった御意見を頂戴しております。

次に、PDF 52 枚目、資料 2－西③を御覧ください。

こちらは西京区についてのまち柄を示したものでございます。それを踏まえた将来像のたたき台は、その次のページ、将来像マップに示しております。

この西京区エリアの議論の中では、先生方からは、洛西ニュータウンは可能性のあるエリアであり、色々な手を打っていくべきとか、洛西で職住近接を推進できないか、洛西にスタートアップが来てくれると非常に良いといった御意見を頂戴しております。

最後に、PDF 64 枚目、資料 4 のスケジュールについてでございます。年度内にさらに部会を 2 回開催いたしまして、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。どうぞよろしくお願い申し上げます。

事務局からの説明は以上でございますが、川崎部会長から補足などがございましたら、お願いいたします。

○川崎会長 特別補足する必要はございませんけれども、かなり網羅的かつ地域別に、詳細な地図を基に、施設であるとか景観、環境、利便施設、それから、研究施設や、企業等、また、防災も含めてトータルで色々な議論しているところがございます。

それでは、ただいま御説明のありました報告案件につきまして、質疑応答に移りたいと思いますが、いかがでしょうか。椋田委員、お願いします。

○椋田委員 まず、資料 2－南③を出してください。（2）西大路駅・東寺駅・十条駅間という所で、3 つの駅のエリアの人口は全ての元学区において減少している、駅前や幹線沿道のにぎわいや生活利便施設がやや不足していると書いてあるんで

すけど、この３つの駅の間ってどういう意味ですか。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 概ね九条通りから十条通りに挟まれた区間を示しております。東西には非常に長い区間を示しております。

○椋田委員 いや、西大路駅は九条通り違いますよ。八条通りに近いんですけど、どうなんですか。

○川崎会長 事務局、お願いします。

○事務局 その辺りは少し北側も加味して、西大路駅周辺も含めて、広がっているようなイメージですけれども、具体的には右側にお示ししております学区で御確認いただければと思います。

○椋田委員 いや、学区で言ったら、下から一番目、唐橋そして祥豊は増えていて、これが西大路駅周辺の学区なんです。全てじゃない。それについてどう考えてはるんですか。

○川崎会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 少し正確でなくて申し訳ございません。右側の表で御確認いただければと思います。おっしゃっている学区に関しては増加しております。

○椋田委員 だから間違っていると言っているんです。もっと広くいえば西大路というのは吉祥院も含まれるんです。下から３つ全部増えているんですよ。

かつ、商業施設だって、イオン洛南店があるんですよ。だから増えているんですよ。だからこういうものを書くとき、もう少し正確に書いてもらわんとあかんと思いますよ。

ここには書いていないけど、にぎわいのある京都駅周辺、京都駅の南部はめちゃくちゃ減っている。そういうことも書かなあかんやん。一時の７倍の地価になっているんですよ、それは住めへんわな。

だから、このサウスベクトルのことも書いてあるけども、居住者をどう確保して、住み続けていただけるかということも、マスタープランの重要な課題ですし、今回こうやって策定するに当たって、私の家から５０メートルの所の九条通りの絵が描いていてあんねん。この信号は、うちの保育園の子が毎朝、また夕方、いっぱい渡

っていますよ。だから、もう少し考えなあかんのと、一番下の唐橋学区は、人口増えているんですよ。ただ、便利で地価が上がってきたので、それが鈍っているんです。

公営住宅も新しくて、便利で全部人気です。そして、この学区内には市バスが5つも走っています。横は九条通とさっき言った東寺西門通、縦は西大路通、御前通、そして新千本通。だから住むんですよ、便利やから。

近鉄東寺駅だってそんなに遠くないところにあって、九条通りのバス停、西大路、九条、九条御前、九条七本松、そして羅城門。バス停が250メートルごとに一個あるんやから便利やわ。地域のエリアの特性と言うんやったら、それをしっかり示せるような資料を作っておいてください。これも答弁要りませんから、お願いしておきます。

○川崎会長 ありがとうございます。次の部会で是非反映させていただければと思います。

次に平井委員、お願いします。

○平井委員 考え方と、この部会の在り方も含めて、少しお話をさせていただきたいんですけれど。マスタープラン部会において、第1回目での議論では、活力、にぎわい、暮らし、文化景観、安心安全などに分けて議論しておられるわけでありまして、その中で都市計画局がイメージされている活力とにぎわいというのが何かというのが一つ。

もう一つは、各局でもよく言われているんですが、ポテンシャルがあるという言葉を使っておられるんですけども、ポテンシャルの高さの要素は何なのか、ポテンシャルの低い地域が本当にあるのか、聞かせいただきたいと思います。

○川崎会長 事務局、お願いいたします。

○事務局 まず、活力、にぎわいです。これはあらゆる産業やにぎわいにつながる活動が営まれる、あるいは住んでおられるといった働く場、住む場というところを中心に活力、にぎわいを考えたものでございます。

それで、ポテンシャルの件ですけれども、ポテンシャルについては、都市機能的に、もう少し伸び代があるんじゃないかという所を、ポテンシャルがあるというような

表現をさせていただきました。

○平井委員 伸び代というのは何ですか。ポテンシャルとか伸び代とか、よく分からないのですが、具体的に何ですか。

○事務局 例えば、高度利用が進んでいないのも一つでしょうし、あるいは低未利用地が多い所もそうかと思っております。

○平井委員 あともう一個は、先ほどもお話ありましたけれども、このまち柄について。ちょっと不足している部分がいっぱいあるんじゃないかなと思っております。数字の間違ひはちゃんと直していただきたいんですけども、エリアの特性についてであります。京都ならではの適切な背景、過去というのは全然触れられてなくて、現在、ここにこれがありますよということだけになっている。

しかも、一つ一つの地域の議論は、非常に少ない時間で行われているということで聞いております。実地調査とか、住民の皆さんにヒアリングするとか、やっぱりこういう要素が必要じゃないかと思っております。こういう必要な調査をされたのか、されていないのか、改めて検討方法そのものをもう少し色々考えるべきじゃないかと思うんですが、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、お願いします。

○事務局 まず、お示ししているとおり、土地利用等については固定資産税台帳等でデータを見て作っているものです。加えて、地域のお声についても、これを受けて、区役所等にもヒアリングをさせていただいておりますし、直接的に市民のお声を聞かせていただくのは、パブリックコメントでのタイミングにはなりますけれども、しっかり地域の声を聞き取るとともに、区役所の声も聞きながら全体的にブラッシュアップをしていくような形を考えております。

○平井委員 まち全体のことでありますから、ヒアリングもパブリックコメントにとどまらないもの考えるべきだということは申し述べておきたいと思います。

施策は京都市民に対して、等しく広げていくことが必要でありまして、ポテンシャルというのも、いま一つ分からないんですけども、これを決めつけて、その場所本来の価値を埋もれさせることになるのではないかという危惧を持っております。

地域間の格差を生み出すだけでなく、ポテンシャルがあるとされた地域がディベロッパーや投資家の食い物になるという事態なんかも各地で起こっております。

そのことは先ほどもありましたけども、地価の大幅な上昇や近隣住民の立ち退きを生むのではないかと思うんですよね。それぞれの歴史的な地域性を大事にすることや、住んでいる方々の意見聴取をしたうえで、まちの全体像を市民と一緒にあって形作ることが大切でありまして、そのことで市民が住み続けられる地域を作ることが必要だということは述べておきたいと思います。終わります。

○川崎会長　ありがとうございます。この資料は、我々学識委員の方で幅広く議論していくときのたたき台として作成しており、それを基に、今ありました議論も参考としながら、部会で意見を重ねていくこととしています。

今日報告したものは今まで部会で積み重ねた議論の一部なので、これから変更もしていきますし、議員の先生方は、地域の御事情を特によく分かっておられる方が多いと思いますので、また資料を見て御意見等があれば事務局にお寄せいただければと思います。

御指摘のように一回一回の会議には時間の限りもありますけども、かなり幅広く議論をしており、京都で生まれていても行ったことのない場所などもありまして、委員の皆さんにはしっかり予習していただいて議論をさせていただいております。議論は今色々な観点から進めているところでございますけれども、また御意見ございましたら是非とも頂きたいと思います。ありがとうございます。

それではよろしいでしょうか。ではこの件については、引き続き議論させていただきます。

○川崎会長 次に、報告案件２、都市計画道路網の見直しについて御報告がございました。事務局から御説明お願いいたします。

○事務局 それでは、都市計画道路網の見直しについて、見直し素案を取りまとめたので、御報告いたします。

報告案件２のフォルダのうち、説明資料（都市計画道路網の見直し）を御覧ください。資料の上部を青色で表記している資料でございます。

それでは、見直しの概要について御説明をいたします。

本市では、これまで、都市計画道路の整備を着実に進めてまいりましたが、財政上の制約等により、計画決定後１００年近く経っても未整備の路線がある状況です。

道路整備予定地では、構造や階数等に建築規制が掛かっており、土地利用計画に支障が出ている場合もあることから、昨年から京都市都市計画道路網見直し研究会を設置しまして、検討を進めてきたところでございます。

次のページでございます。

次に、見直し対象についてでございますが、今回の見直し対象については、表に記載のとおり、未整備の延長９５．８キロメートルを対象としております。

次のページでございます。

次に、見直しの進め方についてでございます。今回の見直しでは、まず、①としまして、対象路線の現状把握と併せて、エリアを６つに分けたうえで、エリアごとの課題を抽出しております。

次に、②としまして、これらの課題の解決に向けまして、道路整備がまちづくりや都市機能の強化にいかに関与できるかといった視点から、整備優先度を設定しております。

そのうえで、③としまして、今後想定される財政状況を踏まえて、道路整備が完了するまでの期間を考慮することで、存続・廃止の判断を行うこととしております。

次のページでございます。

整備優先度（グレード）の設定についてでございます。未整備の都市計画道路が所在するエリアの課題を抽出したところ、課題１から３にお示しします、３つの課題に集約されました。

これにより、整備優先度（グレード）の設定に当たっては、これらの課題の解決に資する３つの視点を踏まえまして、対象路線を区間ごとに分けたうえで、課題の解決に資する効果の高い順に４段階の整備優先度を設定しております。

３つの課題につきましては、今お示ししております課題１、土地利用の高度化が図られていないこと、それから次のページにまいりまして、課題２としまして、都市の骨格形成がなされていないこと、それから課題３としまして、都市構造上のボトルネックを有しているといったこと、これらに集約されるということでございまして、実際に道路整備をすることで、これらの課題解決にどれだけ寄与するかという点で整備優先度の評価を行っております。

次のページでございます。

整備優先度（グレード）ごとの概算事業費と整備完了までの期間の算出について御説明をいたします。

必要となる概算事業費の累計と、整備に投入できる年間事業費を想定の上、整備完了までに要する年数の累計を、下表のとおり算出しております。

投入における年間事業費については、近年の都市計画道路に関する概ねの本市事業費である２０億円、それから近年の概ねの本市事業費の１．５倍である３０億円、この２パターンとしております。

グレード④までを対象とした概算事業費は、総額約６，４００億円となり、これに年間事業費２０億円を投入した場合は、整備完了までに３００年以上、３０億投入した場合であっても、２００年以上を要することが想定されます。

今回の見直しでは、道路整備が完了するまでの期間を取り入れることとしていることから、整備完了までに要する期間は、概ね１００年程度が妥当としまして、その結果、グレード①及び②を存続、グレード③及び④を廃止する方針にしたいと考えております。

以上に基づきまして、見直し対象路線の存続又は廃止案について、見直し素案として取りまとめておりますので、報告案件フォルダ内のパブリックコメント用見直し素案リーフレットの裏面を御覧ください。

赤色で着色しております路線が存続、青色で着色しております路線が廃止の候補

路線でございます。

存続及び廃止路線の検討に当たっては、先ほど申し上げましたとおり、見直し対象区間ごとに整備優先度と整備が完了するまでの期間を設定し、存続及び廃止路線の評価を行っております。

各路線の見直し対象区間ごとの評価結果につきましては、本日は、時間も限られておりますので、説明は割愛させていただきますが、素案の御説明は以上でございます。

次に、今後の予定でございますが、現在、10月20日から11月20日まで、見直し素案に関するパブリックコメントを実施しておりまして、その後、都市計画変更原案を作成のうえ、来年3月の都市計画審議会への付議を目指して、都市計画変更手続を進めてまいりたいと考えております。

御報告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、ただいまの御説明につきまして、御意見、お願いいたします、椋田委員。

○椋田委員 すみません、さっきの図面出してもらえますか。58番は塩小路通って書いてあるんですよ、説明には。塩小路は横向けの通りですわな。西洞院通りと違いますの。

○事務局 ここに記載させていただいておりますのが、都市計画道路の名称でございます。一般的にいわれている名称と都市計画道路の名称がずれている事例があるのは事実でありまして、先生おっしゃるとおり、実際は西洞院通りではありますが、都市計画道路名が塩小路通りということで、こういう記載をさせていただいております。

○椋田委員 そんなの不親切ですよ。塩小路通りは京都駅前の東西の通りですよ。都市計画の名前か知らんけど、知らん人が見たら分からへん。西洞院通りというのは、京都駅からのすごく歴史、伝統のある通りなんですよ。初めて市電が北へ上って、今の市バスの50番の路線、ここからずっと来たに上って、天神様まで行っていたんです。車道と歩道の区別のない時代には、一番古いちんちん電車が走っていたんです。

あの西洞院通りの幅で複線やったんやで。T型道路ができるまで、京都市電が走っているからね。車道と歩道の区別がなかった道路でよう走っていたなと思いますわ。

だからその辺もよく考えて説明していただかないと。先生方の中には知らはらへん人もいるかもしれません。もっと言うたら、これ見たら市民だっておかしいと思うわ。よろしくお願いします。答弁要りません。

○川崎会長 ありがとうございます。京都府さんお願いいたします。

○石井委員 京都府でございます。

今回の都市計画道路網の見直しにつきまして、実務的な観点でのお願いでございます。

今回、京都市さんにおかれましては、まちづくりの将来像に即しまして、都市計画決定に係る道路網について、これまで多面的な御努力と熟慮を重ねられて検討されてきたということにつきまして尊重し、また、敬意を表するものでございます。

今後手続面で申しますと、都市計画道路の見直しにつきましては、本審議会へ協議された後に都市計画法第19条第3項の規定によりまして、本府知事に法定協議をしていただく必要があるというところは御承知のとおりかと思います。

今回の対象道路につきましては、隣接市町を含めた府域の道路ネットワークの一部を構成するものも含まれてございます。本府知事に法定の協議をいただく場合には、あらかじめ広域の見地から、関係機関との調整が求められていることも重ねて御承知のとおりだと存じます。

本計画が府域の適切な道路ネットワークの在り方を考慮いただいたものとなり、法定の協議を円滑に進めていくためにも、都市計画原案の段階での事前協議を含めまして、引き続き、本府を決めます関係自治体とも十分な調整を行っていただきますようお願い申し上げます。

追って、府市協調の観点からも当該調整、検討におきましては、京都府といたしましても都市計画部局のみならず、道路部局と共に、京都市さん、それと関係の市町さんと共に取り組んでまいりたいというふうに考えてございますので、引き続きよろしくお願いいたします。以上でございます。

○川崎会長　ありがとうございました。

山田先生は道路の御専門でもありますので、もし御意見があればお願いできればと思うのですがいかがでしょうか。

○山田委員　これも意見でして、回答をいただきたいということではないんですけど、新規道路整備への年間事業費２０億円というのは、結構小さい額なんですよね。恐らく、他の政令指定都市と比較しても、決して大きくはない。同じ観光都市のバルセロナを見ても、額が全然違うと思うんですよ。

額が小さいということは、財政的な部分もあるので一定理解はしているんですけども、一方で、産業が成長するとインフラも成長していくというのも一般論として必ずあって、じゃあ京都って今産業として発展しているのは観光業になるんですけど、観光業の発展が、道路に限らずインフラなどの都市の発展に本当に正のつながりを持っているのかなというのが若干危惧するところで。何かそれがうまく機能していなくて、その一端として道路整備費も増えていないんじゃないかと。

どうしてほしいかと言うと、そういうのが正常に機能するように都市を経営していくことが、都市経営といわれることだと思うので、見直しは大事なんですけど、中長期的にそうなるように、都市計画していかないといけないんじゃないかなと思うところです。

○川崎会長　貴重な御意見だと思います。２０億は本当に少なくて、神戸や四日市市などでも、１００億円以上掛けて道路のプロジェクトを進めています。資金調達も、内部で調達するのと同時に、外部からどう持ってくるのかということで、政治的にも重要な問題かもしれないと思いました。そうでないと、南部が発展しないということになりますので。

おっしゃるように、産業が成長するとインフラも成長する。インフラが成長すると、産業や住居環境、景観も守れ、都市が成長するということもあります。そうした都市経営の重要性を改めて認識しました。ありがとうございます。

他の御意見はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、議論が出尽くしましたので、本件の報告を終わらせていただきます。ありがとうございました。

以上で、審議はこれで全て終了いたしました。

委員の皆様方には、長時間にわたり、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。

これで本日の会議を終わります。