

議第200号「京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に
関する条例の一部を改正する条例の制定について」参考資料

1 久世築山町ものづくり拠点地区について

久世築山町ものづくり拠点地区において、(株)片岡製作所が、本社・研究開発センター及び新工場を建設するとともに、遊歩道や広場の整備、地域の防災拠点としての機能確保などを実施する将来事業構想を策定した。この実現に向けて、本年6月に、都市計画法の規定による都市計画提案制度に基づき、地区計画の決定の提案があった。

この度、当該提案が、ものづくり拠点の形成と働く場の創出や、周辺地域と調和した地域環境づくりへの貢献につながるものとして、都市計画マスタープラン等の本市のまちづくりの方針に合致していると判断し、提案に基づき地区計画を決定した。このことを受けて、地区計画条例の改正を行うものである。

(1) 都市計画提案制度とは

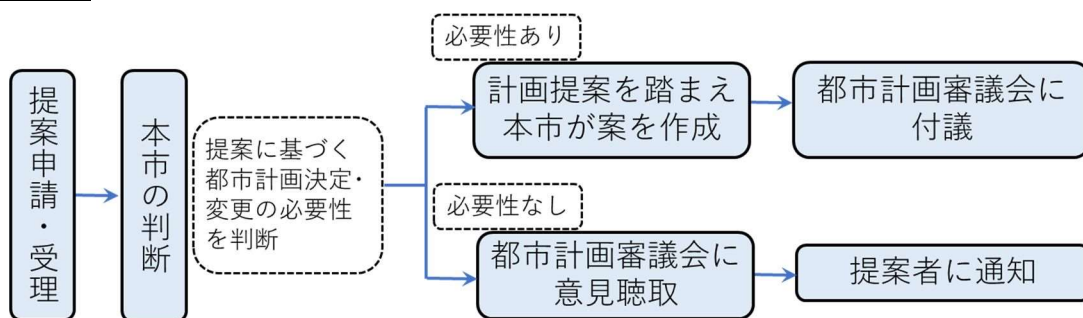
制度趣旨

都市計画に対し、住民等が主体的かつ積極的に関わっていくことや、まちづくりの推進に関する民間の経験と知識を積極的に取り込むことなどを目的として、平成15年に創設された都市計画法に基づく制度

提案要件

- ・ **対象地**：都市計画区域内の0.5ヘクタール以上の一団の土地の区域
- ・ **提案者**：土地所有者等、まちづくりNPO等
- ・ **同意**：区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること

手続の流れ



(2) 都市計画提案者（(株)片岡製作所）について

- 昭和43年の創業以来、南区久世築山町に本社及び主要工場を置き、レーザーテクノロジーを中核として、さまざまな産業分野における製造設備の開発、設計、製造等を行うものづくり企業
- 主力製品（※）はいずれも世界シェア1位であり、世界市場における成長分野で、これらの需要は今後いずれも大きく拡大することが予想されている。
※ 薄膜太陽電池パターニング装置、リチウムイオン電池検査装置、細胞プロセッシング装置

(3) 久世築山町ものづくり拠点地区の将来事業構想

本社・研究開発センター

- ・ 既存工場群や本社に分散している事務所機能を集約
- ・ 研究開発センターや企業ミュージアムなどの新たな機能を導入
- ・ 地域の防災拠点としての機能確保
- ・ 床面積約 6,400 m²のボリューム

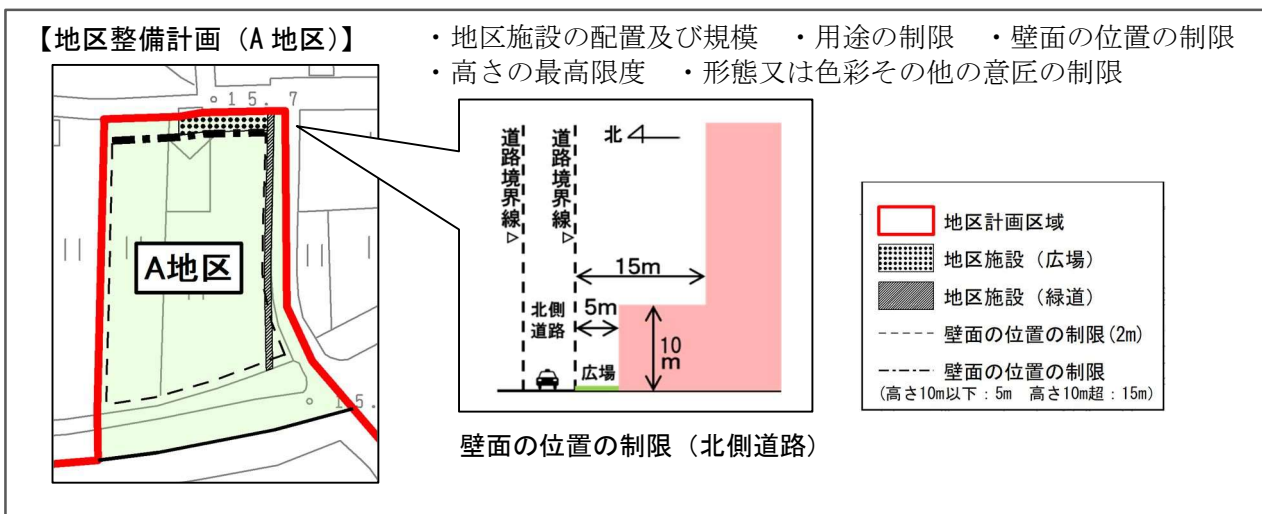
新工場

- ・ 周辺に分散している既存工場を集約
- ・ 工場全体として、現在の工場群の約 2 倍の床面積の確保

配置計画

- ・ 住居系地域に隣接する北側 A 地区に、音や振動の少ない本社・研究開発センターを計画
- ・ 工業地域に隣接する南側 B 地区に、既存工場との連携を考慮し新工場を計画
- ・ 敷地内緑化や、遊歩道・広場の整備、壁面位置の後退などによる良好な住環境への配慮
- ・ 本社・研究開発センターについては、高さ 31m 程度の建物を予定（高度地区：20m 第 3 種及び 20m 第 4 種高度地区に指定）

○ 将来事業構想を実現し、良好な住環境への配慮と景観の形成につなげ、将来にわたって担保するため、地区全体の土地利用のルールをあらかじめ定める「地区計画」の策定を本市に提案
→ **地区計画の決定**（令和 4 年 11 月 11 日都市計画決定）



久世築山町ものづくり拠点地区地区計画の計画書

※ : 建築基準法に基づく建築確認及び検査等の対象とするため、条例に規定する箇所

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)

都市計画久世築山町ものづくり拠点地区地区計画を次のように決定する。

名 称	久世築山町ものづくり拠点地区地区計画	
位 置	京都市南区久世築山町の一部	
面 積	約 1.5 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>桂川右岸に位置し、向日町上鳥羽線に面する当地区は、今後、道路の未整備区間の開通やJR向日町駅周辺の拠点整備などの都市基盤施設の整備に伴い、土地利用の転換と多様な都市機能の集積が進み、利便性が高く魅力と潤いあるエリアの形成が期待される地区である。</p> <p>京都市都市計画マスタープランにおいて当地区は、住・農・工の土地利用が適切に共存する環境の維持を図ることとするエリアに位置している。また、京都の特性をいかしたオープンインベーションの促進に向けて、国際競争力を高める環境整備、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応、まちの強靭性を高める周辺環境の整備改善・誘導などを図るものづくり産業集積エリアに近接している。</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、都市機能と景観、住環境との調和を図りながら、ものづくり拠点の形成と働く場の創出を目指す。</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>研究開発、事務所機能及び生産機能をそれぞれ集約し、適正かつ合理的に配置するとともに、周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>A地区 研究開発及び事務所機能を集約し、業務機能の充実を図る。また、敷地内緑化の促進や地域防災機能の整備の誘導などにより、周辺住環境との調和と地域住民の安心・安全の確保を図る。</p> <p>B地区 生産機能を集約し、操業環境の向上と生産機能の高度化を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>敷地内における緑化の促進や緩衝緑地の設置を誘導し、周囲の住宅地や農地と調和した潤いのある地域環境づくりに貢献する。</p> <p>A地区においては、道路と一体となった歩行者用の緑道や地域住民に開放された広場を整備することで、地域住民の安心・安全の確保と身近な憩いの場の創出に寄与するものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>今後のJR向日町駅東側地域の新たな幹線道路の沿道空間・景観の創出を先導し、地域のランドマークとなる緑豊かで洗練された魅力的な施設計画とする。</p> <p>A地区においては、建築物の用途を制限することにより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、ゆとりある建物配置及びものづくり拠点にふさわしい形態意匠とし、周辺住環境と調和のとれた良好な街区の形成に寄与するものとする。</p>

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	1 広場 約100平方メートル 2 緑道 幅員2.0メートル 延長約60メートル
	地区の区分	地区の名称 A地区 地区の面積 約0.4ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 店舗、飲食店その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の5の3に定める用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの (4) 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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ若しくは建築基準法施行令第130条の7の3に定めるもの (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 (9) ホテル又は旅館 (10) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (11) 建築基準法施行令第130条の9に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、商業地域内に建築することが禁止されているもの (12) 展示場の用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (13) 遊技場又は場外勝舟投票券発売所
	壁面の位置の制限	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。 (1) 吉祥院久世線及び久世29号線の境界線並びに西側隣地境界線 2メートル (2) 久世30号線の境界線、久世里道91号線の境界線及び北側隣地境界線にあつて、地盤面からの高さが10メートル以下の建築物の部分 5メートル (3) 久世30号線の境界線、久世里道91号線の境界線及び北側隣地境界線にあつて、地盤面からの高さが10メートルを超える建築物の部分 15メートル 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。 (1) 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの (2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分

<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは、その最高限度を31メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物（以下「塔屋等」という。）の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、31メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）とする。</p> <p>この場合において、良好な景観の形成を図るために建築物の屋上に設ける工作物（以下「屋上に設ける工作物」という。）で次に掲げる(1)から(4)までの全てに適合するもの及び建築設備で次に掲げる(1)に適合するものの高さは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(1) 屋上に設ける工作物及び建築設備を除いた部分（以下「本体部分」という。）の最高の高さから当該屋上に設ける工作物及び建築設備の最上部までの高さが4メートルを超えないこと。</p> <p>(2) 本体部分と構造上分離されていること。</p> <p>(3) 外観が本体部分の外壁面と一体となるものでないこと。</p> <p>(4) 屋上に設ける工作物の下部の空間が居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他これらに類する用途に供されるものでないこと。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物の形態意匠は、ものづくり拠点にふさわしい質の高いものとするとともに、建築物の周囲には植栽を施すなど、緑豊かな空間を形成すること。また、地域特性を踏まえ、周辺からの眺望に配慮すること。</p> <p>2 高さが20メートルを超える建築物の屋根の形状は、外壁上部に水平線を強調する庇状のものを設けるなど、良好な屋上の景観に配慮されたものとする。</p> <p>3 高さが20メートル以下の建築物の屋根の形状は、勾配屋根又は良好な屋上の景観に配慮されたものとする。</p> <p>4 建築物の屋根の材料は、地域特性を踏まえた良好な屋上の景観に配慮されたものとする。</p> <p>5 建築物の屋根の色彩は、光沢のない灰色、光沢のない黒色又は光沢のない濃い茶色とする。</p> <p>6 塔屋等の高さ（当該塔屋等が周辺の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。）は、4メートル以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高高さからの塔屋等の最上部までの高さが4メートルを超えず、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りではない。</p> <p>7 塔屋等の位置、規模及び形態意匠については、建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>8 建築物の外壁は、周辺への圧迫感の低減を図るため、道路からの十分な後退又は外壁面の分節等を行うこと。</p> <p>9 建築物の主要な外壁は、次に掲げる色彩とすること。ただし、着色を施していない自然素材については、この限りではない。</p> <p>(1) YR（黄赤）系、Y（黄）系、P（紫）系、PB（青紫）系の色相で、彩度が1以上3以下かつ明度が4以上であるもの。</p> <p>(2) YR（黄赤）系、Y（黄）系、P（紫）系、PB（青紫）系、N（無彩色）系の色相で、彩度が1未満かつ明度が6以上であ</p>

			<p>るもの。</p> <p>10 建築物の外壁は傾斜した壁（柱を含む。）としないこと。</p> <p>11 建築物の主要な外壁に使用する材料は、光沢のないものとする。</p> <p>12 建築物にバルコニー及び屋外階段を設ける場合は、位置、規模及び形態意匠については、建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>13 屋上及び公共の用に供する空地から望見される位置に設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>14 公共の用に供する空地に面して、門、塀又は生垣等を設置する場合は、周辺の景観と調和したものとする。</p> <p>15 建築物の屋上に設ける太陽光発電装置は建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>16 工作物のうち、土地に定着するものは、高さが20メートルを超えないものとする。また、建築物に定着するものは、当該建築物の最上部を超えないものとする。</p> <p>17 工作物の規模及び形態意匠は、地区内の建築物と調和するとともに、周辺の町並み景観に違和感を与えないものとする。また、建築物に定着するものは、建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>18 工作物の色彩は9に掲げる色彩を基調とすること。また、建築物に定着するものは、建築物との調和に配慮した色彩とすること。</p> <p>19 工作物のうち、携帯電話用アンテナを建築物の外壁面に設置する場合は、その色彩を当該外壁面の色彩に合わせる。</p> <p>20 工作物のうち、土地に定着する太陽光発電装置は、色彩その他意匠が周辺の町並みの景観に違和感を与えるものでないこと。</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」

※ 添付省略

理由

本都市計画は、今後、向日町上鳥羽線や JR 向日町駅周辺の拠点整備などの都市基盤施設の整備に伴い、土地利用の転換と多様な都市機能の集積が進み、利便性が高く魅力と潤いあるエリアの形成が期待される当地区において、地区計画を策定することにより、都市機能と景観、住環境との調和を図りながら、ものづくり拠点の形成と働く場の創出を目指すものである。

2 佛教大学広沢地区について

本地区では本市大学支援策のもと、平成12年に地区計画を策定し、建築物の用途を大学関連施設と幼稚園に限定することにより、周辺の居住環境や自然環境と調和した施設を誘導している。

本年7月には、佛教大学から幼児教育学科の開設や地域からの多様な保育ニーズの高まりを踏まえ、地区計画の変更に関する要望書が提出された。

この度、本市の方針に沿い、地区計画を変更したことを受けて、地区計画条例の改正を行うものである。

①昭和42年 佛教大学広沢グラウンドとして使用を開始

②昭和51年 附属幼稚園を開設

③平成12年 佛教大学広沢地区地区計画の決定

地区計画の目標

建築物並びに土地利用に対する規制・誘導を行うことにより、周辺環境との調和を念頭におきつつ、21世紀へ向けた幼児・初等教育者の育成機能の更なる充実を図る。

地区整備計画における制限事項

- ・用途の制限
- ・容積率の最高限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・高さの最高限度
- ・壁面の位置の制限
- ・垣又は柵の構造の制限

佛教大学広沢地区における取組

- 教育環境の充実
現代の保育ニーズに応えられる幼稚園教諭、保育士の育成
- 地域社会への貢献
保護者からの多様な保育に対するニーズへの対応

幼児教育学科の開設
(令和4年4月)

幼保連携型認定こども園へ移行予定

都市計画マスタープラン

- 京都の魅力を高める土地利用
学術研究機能の維持・充実のための施設整備の支援
- 多様な住まい方を選択できる土地利用
地域のニーズに応じた保育施設などの暮らしを支える機能の充実

④地区計画の変更 (令和4年11月11日都市計画決定)

・学術研究機能の充実

・地域の保育環境の充実

○変更内容

地区計画の目標 ※下線部変更箇所

建築物並びに土地利用に対する規制・誘導を行うことにより、周辺環境との調和を念頭におきつつ、学術研究機能及び幼児・初等教育者の育成機能並びに地域の保育環境の更なる充実を図る。

地区整備計画における用途の制限

保育所と幼稚園からなる幼保連携型認定こども園を建築できる用途にするため、建築できる用途に保育所を追加

佛教大学広沢地区地区計画の計画書

※ : 建築基準法に基づく建築確認及び検査等の対象とするため、条例に規定している箇所
下線部 : 今回改正する箇所

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）

都市計画佛教大学広沢地区地区計画を次のように変更する。

名	称	佛教大学広沢地区地区計画
位	置	京都市右京区嵯峨広沢西裏町の一部
面	積	約 2.4ヘクタール
地区計画の目標		<p>当地区は、京都市嵯峨地区のほぼ中心部に位置し、東側に広沢池、西側には大覚寺が控える風光明媚な場所である。当地区には、佛教大学教育学部の施設が立地しており、主として幼児・初等教育に携わる人材の育成が行われている。</p> <p>当地区において、建築物及び土地利用に対する規制・誘導を行うことにより、周辺環境との調和を念頭におきつつ、学術研究機能及び幼児・初等教育者の育成機能並びに地域の保育環境の更なる充実を図る。</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	大学施設等の整備と並行して、敷地内の緑化を誘導するなど、周辺環境と調和した土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途を大学施設、幼稚園及び保育所に限定することにより、用途の混在を防止する。また、建蔽率、容積率、壁面の位置及び垣又は柵の構造に制限を加えることにより、良好な大学構内環境の形成と周辺環境との調和を図る。

地区 の 区 分	地区の名称	大学地区	附属こども園地区	
	地区の面積	約 1.9ヘクタール	約 0.5ヘクタール	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 大学施設 (2) 幼稚園 (3) 保育所 (4) 前各号に掲げる建築物に附属する建築物		
	建築物の容積率の最高限度	10分の8		
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5		
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から府道宇多野嵐山山田線までの距離の最低限度は20メートルとする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（府道宇多野嵐山山田線との敷地境界線を除く）までの距離の最低限度は5メートルとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は2メートルとする。	
		守衛所、自転車置場その他これらに類するもので地上階数が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については、壁面の位置の制限にかかわらず建築することができる。		
	建築物等の高さの最高限度	建築物の軒高は10メートル以下とする。		
垣又は柵の構造の制限	敷地境界線に沿って垣又は柵を設置する場合には、可能な限り、生垣等により緑化を推進することとする。			
備	考			

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

※ 添付省略

理 由

本都市計画は、周辺の住環境及び景観と調和した良好な市街地環境の形成を図りつつ、佛教大学が培ってきた幼児・初等教育のノウハウを活かし、保育教育の環境を拡充することにより、学術研究機能及び幼児・初等教育者の育成機能並びに地域の保育環境の更なる充実を図るため、地区計画を変更するものである。