

精華町都市計画審議会 議事要旨

■日時・場所

○平成 30 年 2 月 26 日（月） 14 時 00 分～15 時 00 分

○精華町役場 5 階 501・502 会議室

■内 容

1. 開会（事務局）

○資料の確認

○会議録を作成することの説明

2. あいさつ（精華町 木村町長）

- ・平成 15 年に初登庁した頃は、けいはんな学研都市は研究所オンリーで、なかなか雇用のチャンスが生まれないということを聞いていたため、研究所だけではなく、研究成果を地元で試せて地元雇用につながるような学研都市にして欲しいと、山田知事をお願いしていたこともあり、平成 16 年に京都府に新時代プランを策定いただき、平成 20 年以降、企業立地が大きく進んだ。本当に多くの皆さんにお世話になったと感謝している。
- ・これまでから都市計画審議会では、企業立地の促進に向けたさまざまな都市計画の変更について、審議いただき、まちづくりを進めてきた結果、多くの企業に立地いただいた。1 月には日本電産株式会社生産技術研究所が竣工され、また来月には三菱東京UFJ 銀行関西ビジネスセンターも竣工される予定であり、活気とにぎわいのある都市として、熟成しつつある。
- ・審議いただくセンターゾーンは、学研の建設計画当初に想定していた病院やコンベンション機能の施設が周辺に立地、整備されたことから、学研都市の醸成を目指し、関係機関との協議により、さらなるセンターゾーンの機能強化に向け、大型宿泊施設や企業間の交流を促す空間に配慮した社宅や、不足している研究開発型産業施設の誘導など、社会経済情勢の変化や周辺環境、立地ニーズに対応するまちづくりを目指した、都市計画の変更である。
- ・慎重なる審議の上、同意いただきたく願う。

3. 委員紹介（事務局）

4. 会議の成立

- ・本審議会条例第 5 条第 2 項の規定に基づき、出席委員が、16 名中 15 名であることから本審議会が成立していることを報告。

5. 諮問事項（事務局）

- ・都市計画の決定は、都市計画法第 19 条第 1 項の規定より、都市計画の変更内容を本都市計画審議会に諮問。
- ・5 件の諮問事項については、諮問第 1 号の用途地域の変更に関連した各都市計画の変更となるため、5 件の諮問事項を一括して説明。
- ・都市計画の変更を行う区域は、資料①②に示すセンターゾーンの一部。
- ・センターゾーンには、交流・研究施設機能や商業施設機能などが立地している一方で、当初に想定していた、医療施設機能やコンベンション機能が、周辺に立地・整備されたことで、ほぼ機能が充足してきたことから、さらなるセンターゾーンの機能強化に向け、京都府など関係機関と検討を重ねてきた結果、不足している先端的な研究開発型産業施設用地等の確保や、従来のセンターゾーンの機能に加え、賑わい機能や生活利便施設、大型宿泊施設等の誘導、また企業間の交流を促す空間に配慮した社宅等を誘導するため、用途地域等の変更を行うもの。

（1）諮問第 1 号：相楽都市計画用途地域の変更（案）について（精華町決定）（資料③）

- ・用途地域の目的や精華町の現況を説明。
- ・センターゾーンの一部（約 2.8 ヘクタール）の用途地域を、商業地域から準工業地域へ変更。新たに準工業地域となる区域は、京都府の景観計画において高密度化を図るセンターゾーンの中に位置する準工業地域となることから、容積率は現行と同じ 400%とする。（建ぺい率は周辺の準工業地域と同じ 60%）

（2）諮問第 2 号：相楽都市計画高度地区の変更（案）について（精華町決定）（資料④）

- ・高度地区の目的や精華町の現況を説明。
- ・用途地域の変更に伴い、準工業地域に設定している第 5 種高度地区の面積の変更を行うもの。（約 2.8 ヘクタール増加。）

（3）諮問第 3 号：相楽都市計画防火地域及び準防火地域の変更（案）について（精華町決定）

（資料⑤）

- ・防火地域及び準防火地域の目的や精華町の現況を説明。
- ・用途地域の変更に伴い、商業地域に設定している防火地域の面積の変更を行うもの。（約 2.8 ヘクタール減少。）

（4）諮問第 4 号：相楽都市計画特別用途地区の変更（案）について（精華町決定）（資料⑥）

- ・特別用途地区の目的や精華町の現況を説明。
- ・用途地域の変更に伴い、準工業地域に設定している特定大規模小売店舗制限地区の面積の変更を行うもの。（約 2.8 ヘクタール増加。）

(5) 諮問第5号：相楽都市計画地区計画（光台地区）の変更（案）について（精華町決定）
（資料⑦）

- ・地区計画の目的や精華町の現況を説明。
- ・商業地域から準工業地域へ用途地域の変更を行う区域を、複合センターゾーンAと位置付け、従来の準工業地域の文化学研究ゾーンと同じ制限をかけることで、先端的な研究開発型産業施設等の誘導を図りたい。
- ・複合センターゾーンAの南側の商業地域の一部を複合センターゾーンB位置付け、従来のセンターゾーンでは、主に住宅系の用途の建築物を制限していたが、周辺に立地している企業間の交流を促す空間に配慮した社宅などを誘導するため、学研都市の文化学研究ゾーンの事業所の従業員のための社宅に限り、建築できるように変更。壁面の位置の制限も、従来のセンターゾーンでは制限していないが、今回の用途地域の変更で、一つの街区の中で用途地域の界ができることから、隣接する準工業地域の敷地との離隔距離を保ち、建物による圧迫感の解消を図るため、用途界側において外壁後退を設ける。その他の制限内容につきましては、従前のセンターゾーンと同じ内容。

(6) その他

- ・都市計画変更の手続きとして、都市計画法の規定に基づく原案の縦覧を平成30年1月19日から2週間、本町で行い、また同法の規定に基づく案の縦覧を2月9日から2週間行った。4名の方が閲覧したが、意見書の提出はなし。

6. 意見・質問等

（藤田委員）

複合センターゾーンのAとBの内、用途地域等の変更については、Aのみ変更されるが、何故Bもされないのか。

（事務局）

研究開発型産業施設の誘導と、賑わい機能や生活利便施設、大型宿泊施設等の誘導を一つの区域で両方とも誘導すると、様々な用途の建築物が混在するため、複合センターゾーンのAとBで用途地域を分けた。

（藤田委員）

資料⑦の6ページ見ると、複合センターゾーンAで建築してはならない建物の括弧書きの中に、「研究所及び研修所に附属する研究者等のための居住施設及び研究用地を除く」とあり、社宅は複合センターゾーンAでも建てられることになると読める。

（事務局）

複合センターゾーンAで建築してはならない建物の「研究所及び研修所に附属する」という記載は、敷地内の主な建物用途としては研究施設であるが、その施設の社員のための居住施設であれば同一敷地内に建てられるということ。

複合センターゾーンBで誘導したい社宅の想定としては、敷地に社宅単独で建築されるもので、研究施設が無くても建築できる。

(上西委員)

資料⑦の3ページでは、地区計画の方針の中で、区域内の建造物や建築物のデザイン等を誘導すると書いてあるが、各企業が建築される際、どのように誘導されているのか。

(事務局)

質問いただいた地区計画の方針と、京都府の景観計画での建築物のデザインの誘導については、建物の計画の段階で、事前協議をしていただき、色合い等のデザインを確認・指導する中で、実際の建築行為へと進んでいく。

(山本委員)

1点目は、実際に社宅を建てる計画があるのか。

2点目は、都市計画の変更区域は、現在、けいはんなプラザの駐車場となっており、様々なイベントの際には満杯になるぐらい利用されているが、都市計画の変更をされて、町が誘導したいの建築物が建ってきた場合、駐車場はどのぐらいのスペースを確保するように考えているのか。

(事務局)

1点目については、企業からも社宅の需要があることは聞いているが、建築の計画があるわけではなく、本町として、このようなまちづくりを進めたいということで計画させていただいている。

2点目については、けいはんなプラザの駐車場として約600台確保していくことについて、京都府と協議させていただいており、その辺りは問題ないと考えている。

(藤田委員)

商業地域から準工業地域に用途地域の変更をするが、準工業地域には地区計画で非常に厳しい用途規制かけられるため、違いというのは、ほとんどない。そうすると、用途地域をなぜ変えないといけないのか。

(事務局)

学研の建設促進法に基づき国土交通省が認めている、京都府域の建設計画では、研究施設及び研究開発型産業施設を誘導する文化学術研究ゾーンと、商業施設や病院コンベンションホールといった施設を誘導するセンターゾーンとして区分されている。

この建設計画の中の区分を変えることなく、センターゾーンの一部で文化学術研究ゾーンと同じ土地利用を誘導するため、資料2のように、センターゾーンでありながらAとBという区分けと、用途地域等の変更を行った。それに加え、元々、文化学術研究ゾーンにかかっている特別用途地区は、センターゾーンにはかけられないことから、センターゾーンの中にある準工業地域において制限をかける手法としての地区計画の変更を行う。

7. 採決・答申(会長)

- ・諮問事項について、特に反対意見は見受けられなかったため、変更案に異議がないものとして同意の答申を行う。(答申文：別紙資料)

8. 閉会