

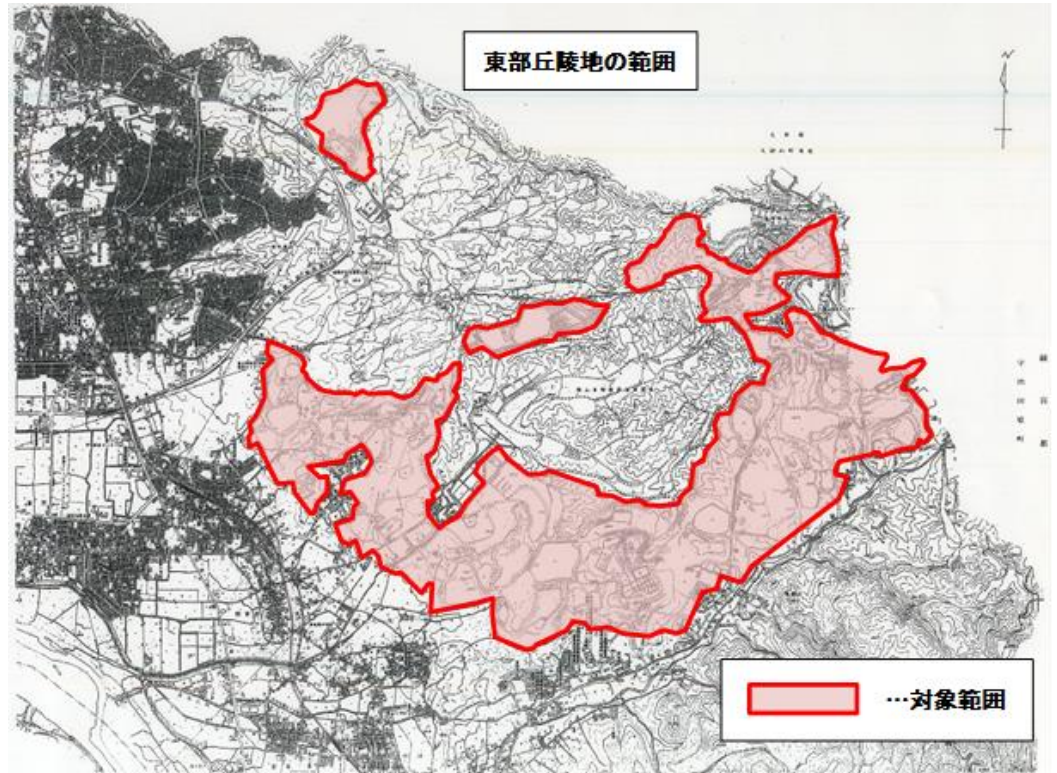
大規模開発基本構想 「(仮称)京都城陽プレミアム・アウトレット計画」

城陽市 まちづくり活性部 東部丘陵整備課

令和2年(2020年)2月5日

城陽市東部丘陵地まちづくり条例とは

城陽市域の東部に広がる約420ヘクタールの広大なエリアである東部丘陵地において、山砂利採取が市民生活や市のまちづくりに与えてきた影響を踏まえ、新名神高速道路を活かした広域交通の利便性を踏まえ、市のみならず京都府南部地域の活性化に寄与し、かつ市民等の安心・安全で豊かな生活に還元できる秩序あるまちづくりを進めるため、東部丘陵地における開発事業に対し一定の基準や手続等を定めたものが城陽市東部丘陵地まちづくり条例です。



城陽市東部丘陵地まちづくり条例とは

【開発事業等の対象面積】

◆大規模土地取引行為

- 市街化区域……面積2,000平方メートル以上の大規模土地取引行為
- 市街化調整区域……面積5,000平方メートル以上の大規模土地取引行為

◆開発事業

●大規模開発事業

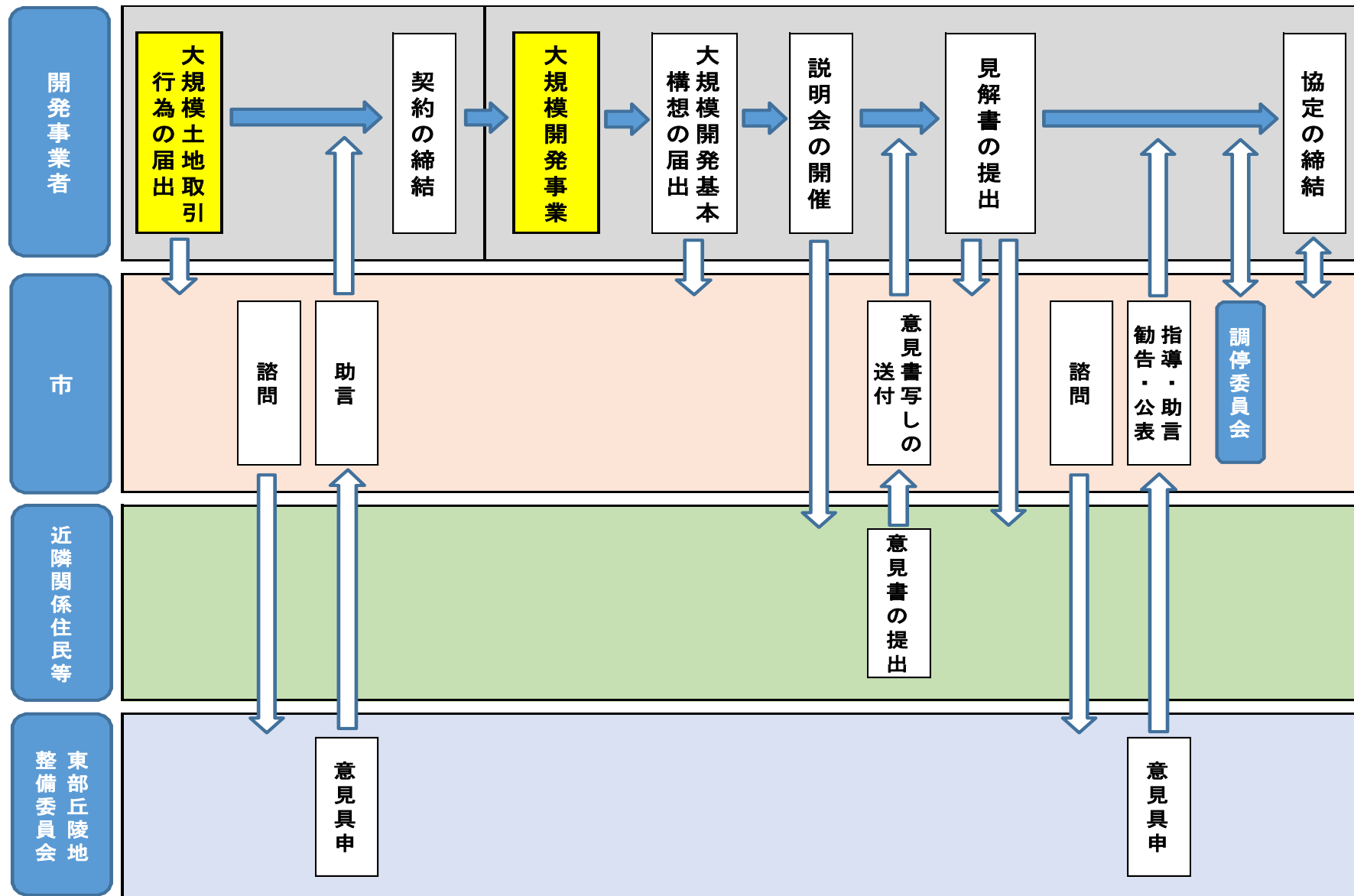
(市街化区域又は市街化調整区域であって面積が1ヘクタール以上の開発事業)

●一般開発事業

- ・市街化区域……面積が500平方メートル以上1ヘクタール未満の開発事業
- ・市街化調整区域……面積が1ヘクタール未満の開発事業

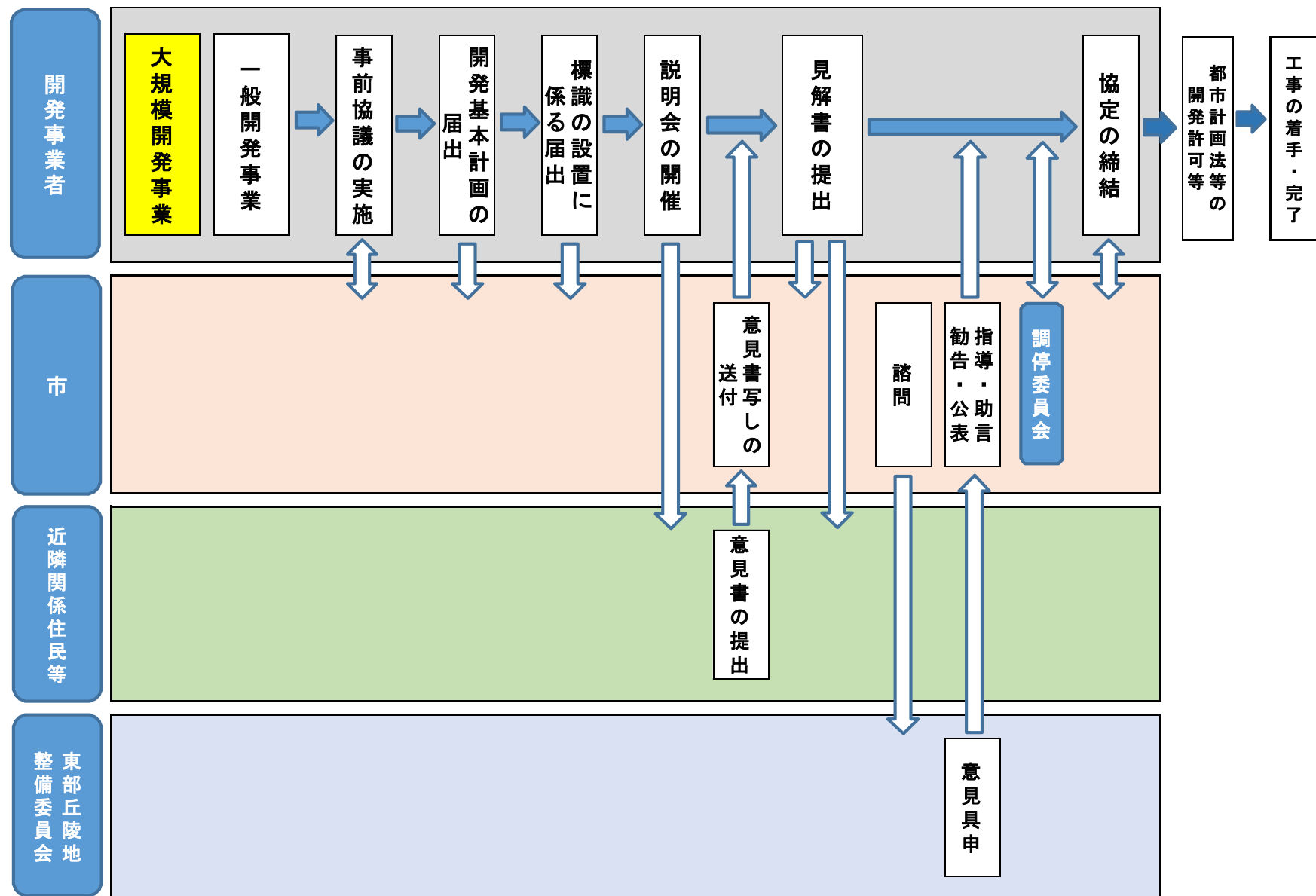
城陽市東部丘陵地まちづくり条例とは

■大規模土地取引行為～大規模開発基本構想までのフロー図



城陽市東部丘陵地まちづくり条例とは

■開発基本計画～工事着手・完了までのフロー図

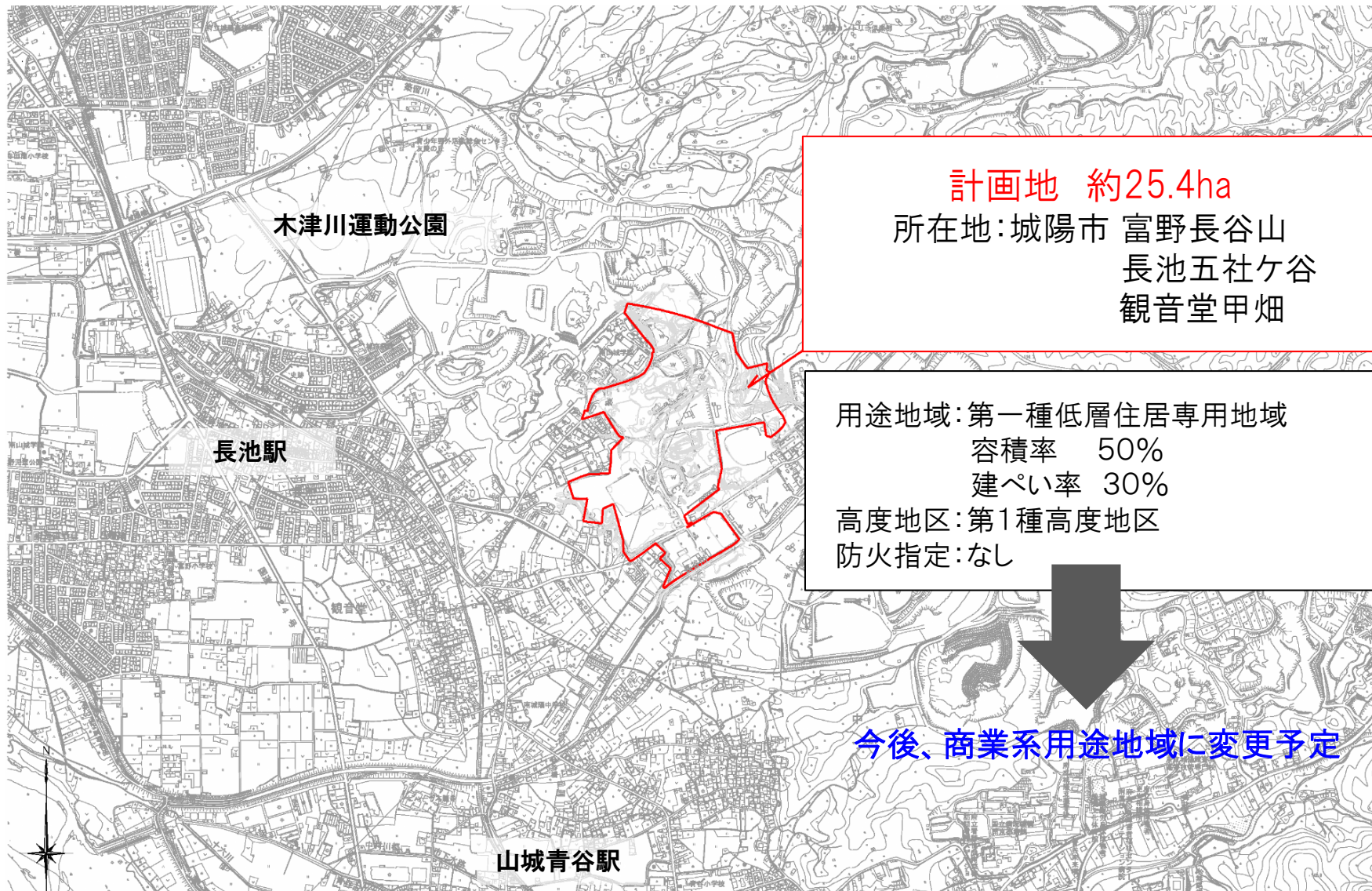


大規模開発事業に係る手続き状況について

開発事業に係る手続き	状況
大規模土地取引行為	平成29年度～令和元年度（計37件）
大規模開発基本構想届出	令和元年10月24日【届出】
公告・縦覧	令和元年11月1日【公告】 令和元年11月1日～令和元年11月21日【縦覧】
説明会	令和元年11月22日【南部コミセンにて開催】 （参加人数：77人） 令和元年11月23日【青谷小学校にて開催】 （参加人数：49人）
意見書	令和元年11月24日～令和元年12月9日 （計12件）
見解書	令和2年1月29日
東部丘陵地整備委員会	令和2年2月5日

大規模開発基本構想

■位置図



大規模開発基本構想

■ 航空写真(現況)



大規模開発基本構想

■城陽市東部丘陵地整備計画【見直し版】における位置付け



大規模開発基本構想

■ 上位・関連計画における位置付け

	上位・関連計画	位置付け
京都府	京都府総合計画(山城地域振興計画)	新名神高速道路の全線開通のインパクトを活かし、アウトレットモールや大型商業施設など、新たな施設等の立地・集客効果を山城地域全体の経済活性化につなげる取組を支援する。
	宇治都市計画区域マスタープラン	広域的な交通利便性の向上を活かし、広域圏を対象とした商業機能の配置を図る。
城陽市	第4次城陽市総合計画	スマートインターチェンジとの連携による広域的な集客機能を活かした大規模商業施設の立地誘導を図る。
	山背五里五里のまち 創生総合戦略	広域交通の利便性を活かしたまちづくりを進め、産業の活性化や雇用の創出等、市のみならず京都府南部地域の活性化を図る。
	都市計画マスタープラン	新名神高速道路の整備によるアクセスの良さを活かした、アウトレットモールの立地誘導により、新たな雇用の創出と交流人口の増加を目指す。
	東部丘陵地整備計画【見直し版】	等

大規模開発基本構想

■ 開発事業の概要

開 発 事 業 の 概 要	開発事業の名称		(仮称)京都城陽プレミアム・アウトレット計画			
	開発事業区域の場所		城陽市富野長谷山1番地447、他136筆			
	開発事業区域の面積		約25.4ha			
	開発事業の目的		その他(土地区画整理事業(個人施行))			
	都 市 計 画 等 の 概 要	区域区分	市街化区域			
		用途地域	第一種低層住居専用地域	防火地域	指定なし	
		指定建ぺい率	30%	指定容積率	50%	
		高度地区	第1種高度地区			
その他		宅地造成工事規制区域、保安林				

大規模開発基本構想

■ 開発事業の基本事項

開 発 事 業 の 基 本 事 項	土地利用の方針		<p>本計画地は2023年度末に開通が予定されている新名神高速道路の城陽スマートインターチェンジ(仮称)と直結した「賑わい交流拠点」として城陽市東部丘陵地整備計画の中で商業ゾーンと位置付けられている先行整備長池地区に位置している。</p> <p>本計画ではその広域交通の利便性を活かした集客施設(アウトレットモール)を導入することで「賑わい交流拠点」の創出を図る。また、店舗敷地外周部に区画道路を整備するとともに、市民に開放された公園(調整池兼用)等を整備することで地域に開かれた魅力あふれる土地利用を図る。</p>
	周辺環境及び景観の保全の方針		<p>京都府の重要開発調整池に関する技術的基準に基づいた調整池を整備することで、計画地の下流地域における浸水被害及び土砂流出の防止に努める。</p> <p>また、店舗建物の周辺に必要な台数以上の来客駐車場を分散配置させることで、円滑な交通誘導を図る。</p> <p>外装計画や照明計画等については、周辺の景観に配慮した計画とする。</p>
	開発事業の予定	事業着手予定	令和2年 7月(許認可取得次第)
事業完了予定時期		令和6年 3月末	

大規模開発基本構想

■土地利用構想図

・アウトレット施設概要(予定)

店舗面積：約30,000m²

店舗数：約150店舗

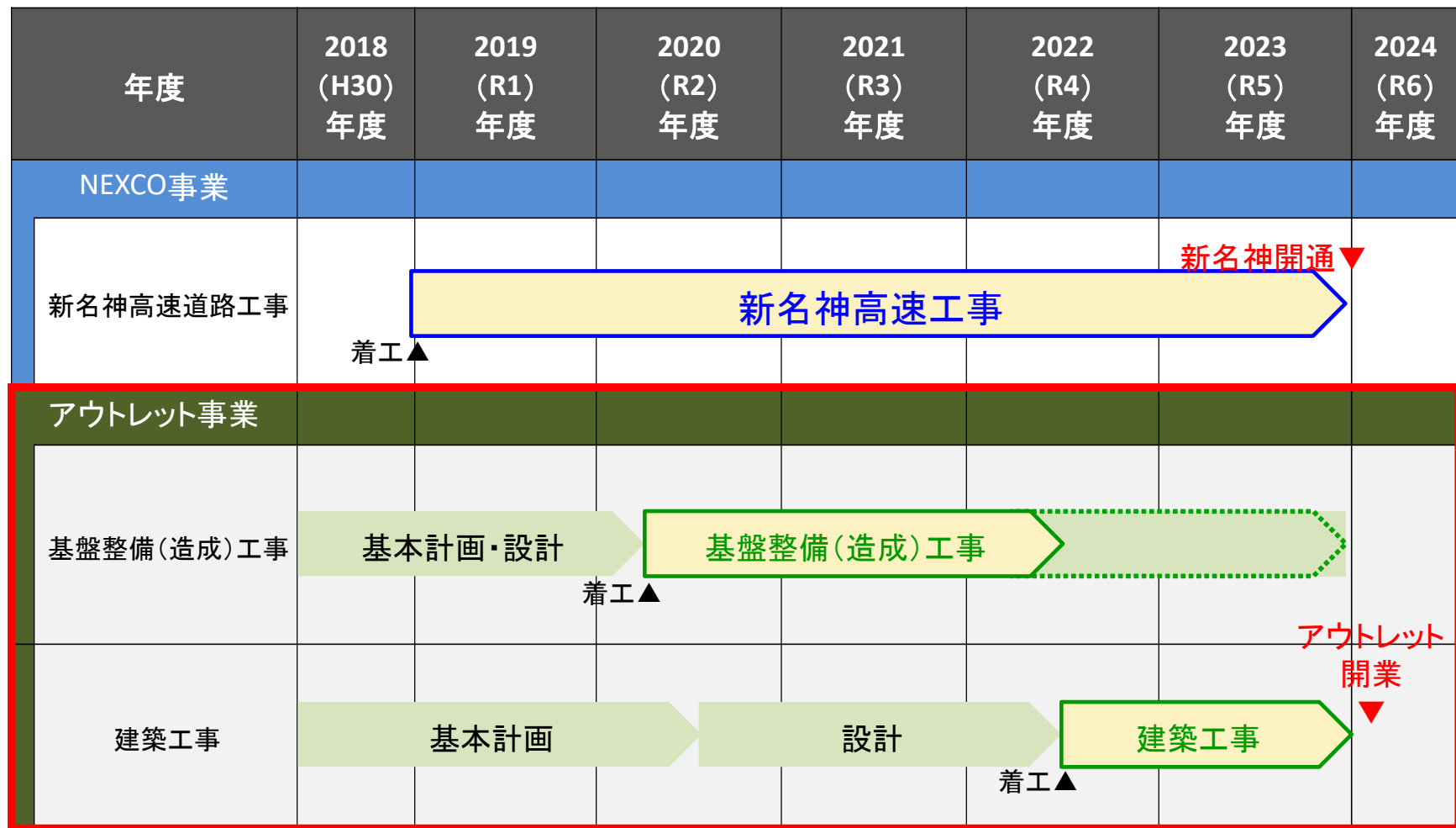
駐車場：約4,000台 ※従業員用含む

開業：2024年春頃



大規模開発基本構想

■今後のスケジュール(開発事業)※事業者(案)



大規模開発基本構想

■近隣関係住民等からの意見及び事業者見解について①

項目	意見	見解
交通対策	生活道路の交通量が増加することや交通量の増加による通学路の安全性を懸念する。	大規模小売店舗立地法に基づき適切に対応します。また、通学路の安全対策や生活道路への影響については、住民の皆様と連携し、交通誘導員の配置や看板の設置など適切に対応します。
	公共交通機関から計画地への車以外の動線を示されたい。	詳細は今後の検討となるが、鉄道駅とアウトレットを結ぶ路線バスをバス事業者と協議する予定です。
治水対策	水害の多い地域であり、下流の住民としては、近年の集中豪雨での河川の状況から心配である。	京都府「重要開発調整池に関する技術的基準」に基づき、放流先河川の流下能力も踏まえた調整池の設置を検討します。
	調整池の放流先に係る詳細及び安全性を示すこと。	詳細については、城陽市東部丘陵地まちづくり条例第25条に基づき、開発基本計画に関する説明会で説明する予定です。
環境対策 防災対策	交通量が増加することで空気が汚染される恐れがある。	各種環境対策はこれまで全国で展開している弊社施設でも行っており、本件についても同じく検討いたします。
	全国的に起きる想定外の災害がある中、十分な対策をしてもらいたい。	アウトレットに係る造成工事については、ご指摘も踏まえ安全に注意して施工を進めます。

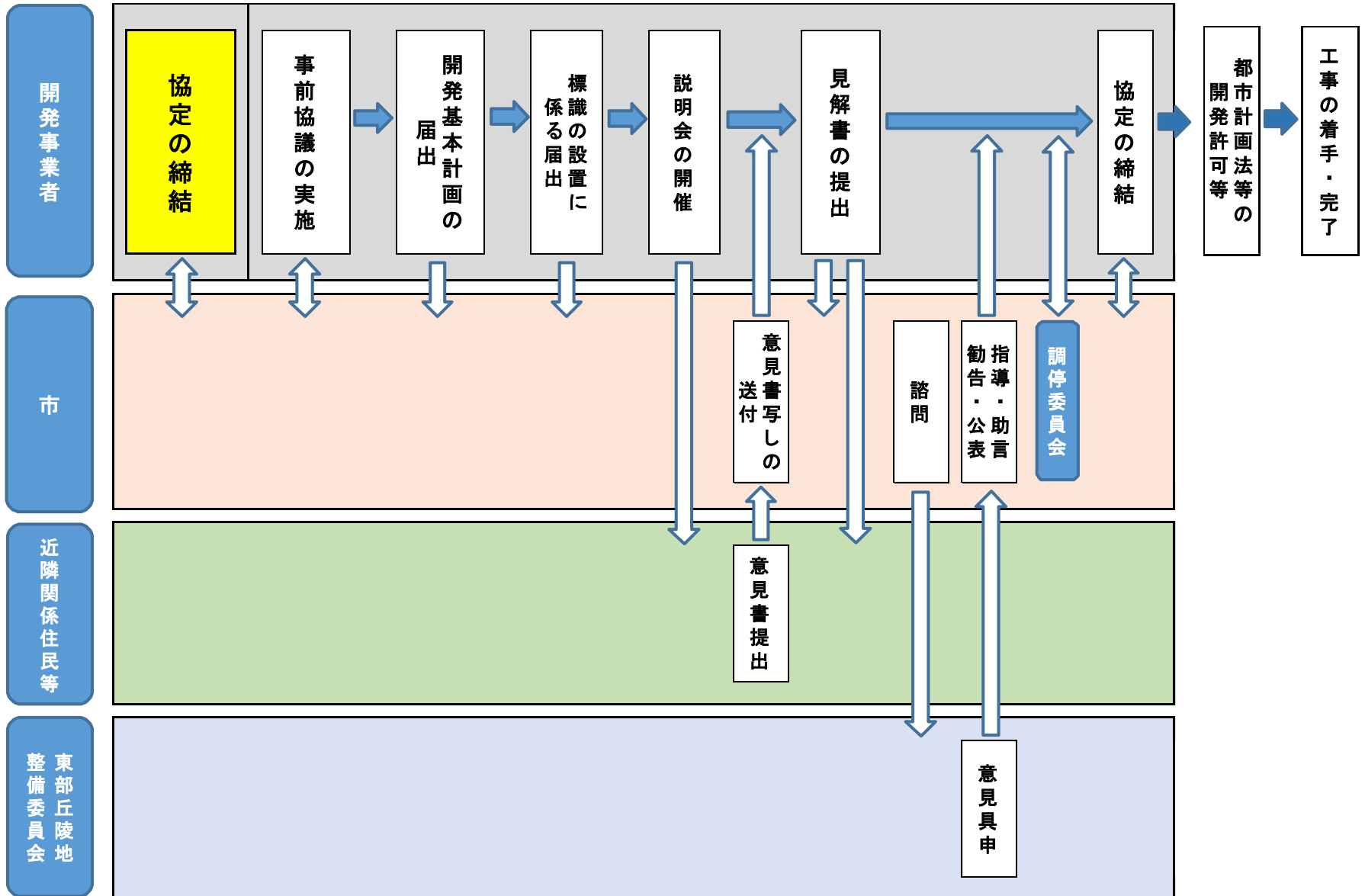
大規模開発基本構想

■近隣関係住民等からの意見及び事業者見解について②

項目	意見	見解
地下水対策	飲み水の安全性を保つため、アウトレット計画地に係るモニタリング調査井戸を復旧されたい。	水道水の安全性は確保されていると市から説明を受けており、アウトレット計画に支障があることから計画地内に設置されていたモニタリング井戸の撤去を決めました。従って、計画地内にモニタリング井戸を残置、再開する予定はございません。なお、アウトレット内においては、現時点では上水を利用する計画としています。
説明会関係	説明会の対象範囲を広げるべきである。	城陽市東部丘陵地まちづくり条例第13条に基づき近隣関係住民及び関係自治会に説明会を実施致しました。
	市のHPでも閲覧できるよう配慮されたい。	ご意見を踏まえて現在、市のホームページで閲覧できるように掲載したところであります。
地盤対策	今後予想される南海トラフ地震によって、液状化や地盤沈下が危惧されるため、地盤対策を講じられたい。	造成工事及び建築工事の設計前において、専門業者による地盤調査を実施し、その結果に基づき適切に設計と施工を行います。
その他	アウトレットに店舗を構える業者の本社は府外が多いと思う。アウトレットは、市にとってメリットがあるものなのか。（税収、正規雇用、人口増加）	各行政や商工会議所と連携し、地元の物産や見どころを紹介するスペースを設ける事が多くあります。アウトレットの開発が今後の城陽市の発展に少しでも寄与できるよう尽力致します。

大規模開発基本構想

■今後のスケジュール(条例手続き)



大規模開発基本構想

■ 協定書(案)

城陽市（以下「甲」という。）と三菱地所・サイモン株式会社（以下「乙」という。）は、乙の開発事業に係る大規模開発基本構想について、城陽市東部丘陵地まちづくり条例（以下「条例」という。）第34条第1項に基づき、次のとおり協定を締結する。

（信義誠実の原則）

乙は、信義を重んじ誠実に本協定を遵守しなければならない。

（開発事業区域の場所等）

大規模開発基本構想における開発事業区域の場所等は次のとおりとする。

開発事業の名称	（仮称）京都城陽プレミアム・アウトレット計画
開発事業区域の場所	城陽市富野長谷山1番地447、他136筆
開発事業区域の面積	約25.4ha
主な利用用途	大規模商業施設
予定建築物の主な用途	物販店舗

（利用用途の遵守）

乙は、前条に定めた利用用途を遵守しなければならない。

（法令及び条例の遵守）

乙は、開発事業に係る関係諸法令及び条例を遵守し、手続きを誠実に履行しなければならない。

（地域との協調）

乙は、開発事業を行うにあたって、当該開発事業区域周辺の近隣関係住民等及びその他関係者から理解と協力を得るよう努めなければならない。

<参考>

■全国のプレミアム・アウトレット(三菱地所・サイモン(株))



御殿場プレミアム・アウトレット(静岡県) 210店舗



佐野プレミアム・アウトレット(栃木県) 170店舗



あみプレミアム・アウトレット(茨城県) 150店舗



酒々井プレミアム・アウトレット(千葉県) 210店舗



りんくうプレミアム・アウトレット(大阪府) 210店舗



神戸三田プレミアム・アウトレット(兵庫県) 210店舗



仙台泉プレミアム・アウトレット(宮城県) 80店舗



土岐プレミアム・アウトレット(岐阜県) 180店舗



鳥栖プレミアム・アウトレット(佐賀県) 164店舗

<参考>

■近畿圏のプレミアム・アウトレット施設概要 第1期開業時

	りんくうプレミアム・アウトレット	神戸三田プレミアム・アウトレット
開業日	2000年11月23日	2007年7月6日
敷地面積	第1期：約42,000㎡ (第4期：約86,500㎡)	第1期：約195,000㎡ (第3期：約316,800㎡)
店舗面積	第1期：約16,800㎡ (第4期：約39,400㎡)	第1期：約19,100㎡ (第3期：約42,200㎡)
店舗数	第1期：約80店舗 (第4期：約210店舗)	第1期：約80店舗 (第3期：約210店舗)
駐車場台数 (従業員用含む)	第1期：約1,750台 (第4期：約2,900台)	第1期：約4,000台 (第3期：約5,700台)



	(仮称) 京都城陽プレミアム・アウトレット
開業日	2024年春頃予定
敷地面積	約254,000㎡
店舗面積	約30,000㎡
店舗数	約150店舗
駐車場台数 (従業員用含む)	約4,000台