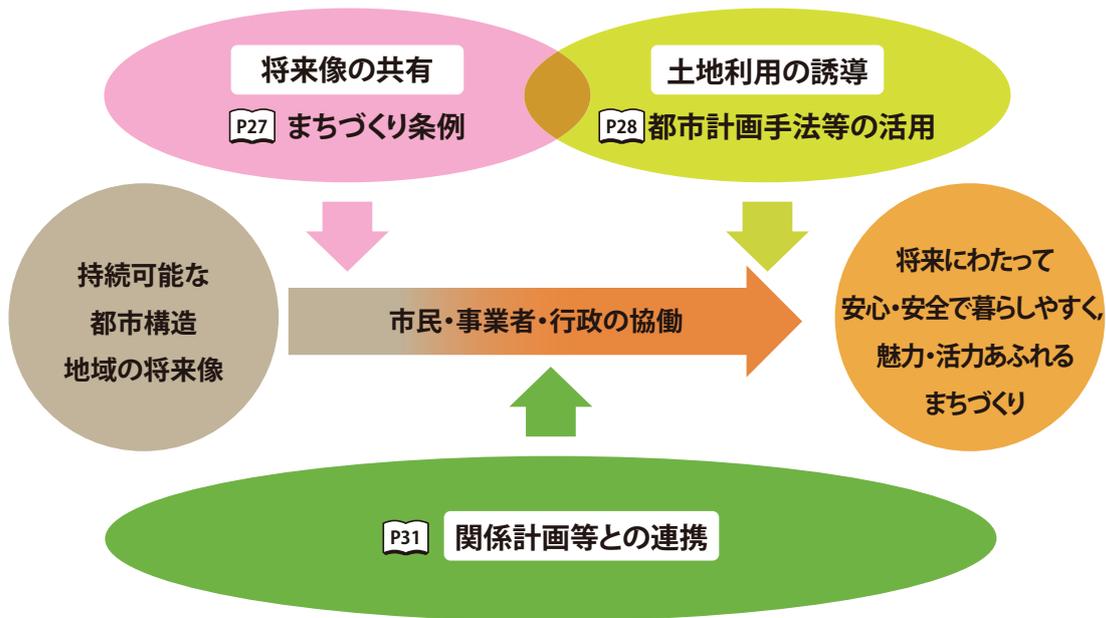


第5章 プランの推進

持続可能な都市の構築に向けては、市民・事業者・行政が、都市の将来像を共有し、まちづくりを進めていくことが重要です。

そのため、本プランにおいて、持続可能な都市構造と地域の将来像を明らかにしたうえで、以下の3つの方策で土地利用の誘導等に取り組んでいきます。



1 まちづくり条例

本プランについては、都市の将来像を具体的に示し、市民・事業者・行政が共有することにより、協働のまちづくりを進めるための共通の指針とします。

そのため、本市の「まちづくり条例※」に規定する「まちづくりの方針」に本プランを位置付け、事業者による開発事業の構想について、本市及び市民の意見を反映させ、共に良好なまちづくりを推進することとします。



※京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例

*本市、事業者、市民の責務を明示

*一定以上の開発事業は届出を義務付け、開発事業の構想に本市及び市民の意見を反映させるための手続を規定（まちづくりの方針に適合していない場合は、指導・助言・勧告などが可能）

2 都市計画手法等の活用

(1) 都市計画の決定・変更など各種手法の活用

本プランは、「都市計画マスタープラン」とともに、持続可能な都市を構築するためのまちづくりの指針として位置付けるものであり、都市計画※の決定・変更など、市域全体を見渡し、地域の特性を踏まえて、将来像を見据えた土地利用の誘導策等を検討します。

※都市計画：地域地区(用途地域、高度地区等)、地区計画等



(2) 「立地適正化計画」制度の活用

都市再生特別措置法により制度化された「立地適正化計画」制度について、本市の都市特性を踏まえ、産業の活性化や働く場の確保等を目指す手法として活用します。

都市機能誘導区域

「広域拠点エリア」及び「らくなん進都」における産業空間の確保や、都市環境の向上を目指して、道路や広場等の公共施設整備を伴う「オフィス(事務所、研究所)※」の整備について、金融支援や税制優遇などを受けられる「都市機能誘導区域」を定めます。

※ 誘導施設として定める「オフィス(事務所、研究所)」は、「建築基準法」に規定する事務所の用途に係る施設(建築物全体に占めるオフィスの床面積の割合が2分の1を超える場合)に限ります。加えて、次の①～③の要件をすべて満たす施設とします。

- ① 公共施設の整備を伴うものであること(法定の事項)
- ② 事業の敷地面積が500㎡以上であること(法定の事項)
- ③ 市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること(コワーキングスペース、伝統文化・技術の体験ルーム等)

都市計画の決定・変更など各種手法の活用と「立地適正化計画」制度の活用

本プランでは、京都ならではの持続可能な都市の構築を目指し「京都の都市特性を基礎とするまちづくり」、「市域全体の持続性を確保するまちづくり」、「人々の活動を重視するまちづくり」を基本コンセプトに掲げています。

そこで、法律で定められた「立地適正化計画」制度の「都市機能誘導区域」については、「広域拠点エリア」と「らくなん進都」に限って指定しますが、これらの区域とともに、周辺部等の「各地域中核拠点エリア」についても、本市独自に「各拠点にふさわしい都市機能の誘導区域」と位置づけ、地域の特性に応じて必要な都市機能を重点的に誘導することを検討します。

居住誘導区域

生活サービスや地域コミュニティの確保などを旨として、「市街化区域の全域」のうち、次に定める「住宅開発届出区域※」を除く全ての区域を「居住誘導区域」とします。

※ 住宅開発届出区域

- ① 工業地域及び工業専用地域
- ② 土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域
- ◎ 一定規模(3戸以上等)の住宅開発は、事前の届出が必要です(工場等の操業環境の確保や居住環境との調和などを図ります。)
- ◎ 市街化調整区域については、居住誘導区域に含めることはできません。(法定の事項)
- ※ 「立地適正化計画」制度の具体的な運用方法等については、別途、定めることとします。

「土砂災害警戒区域, 浸水想定区域」については、居住誘導区域としますが、「京都市水害ハザードマップ(73~74ページ)」を日頃から十分に確認のうえ、災害時に備えることが重要です。

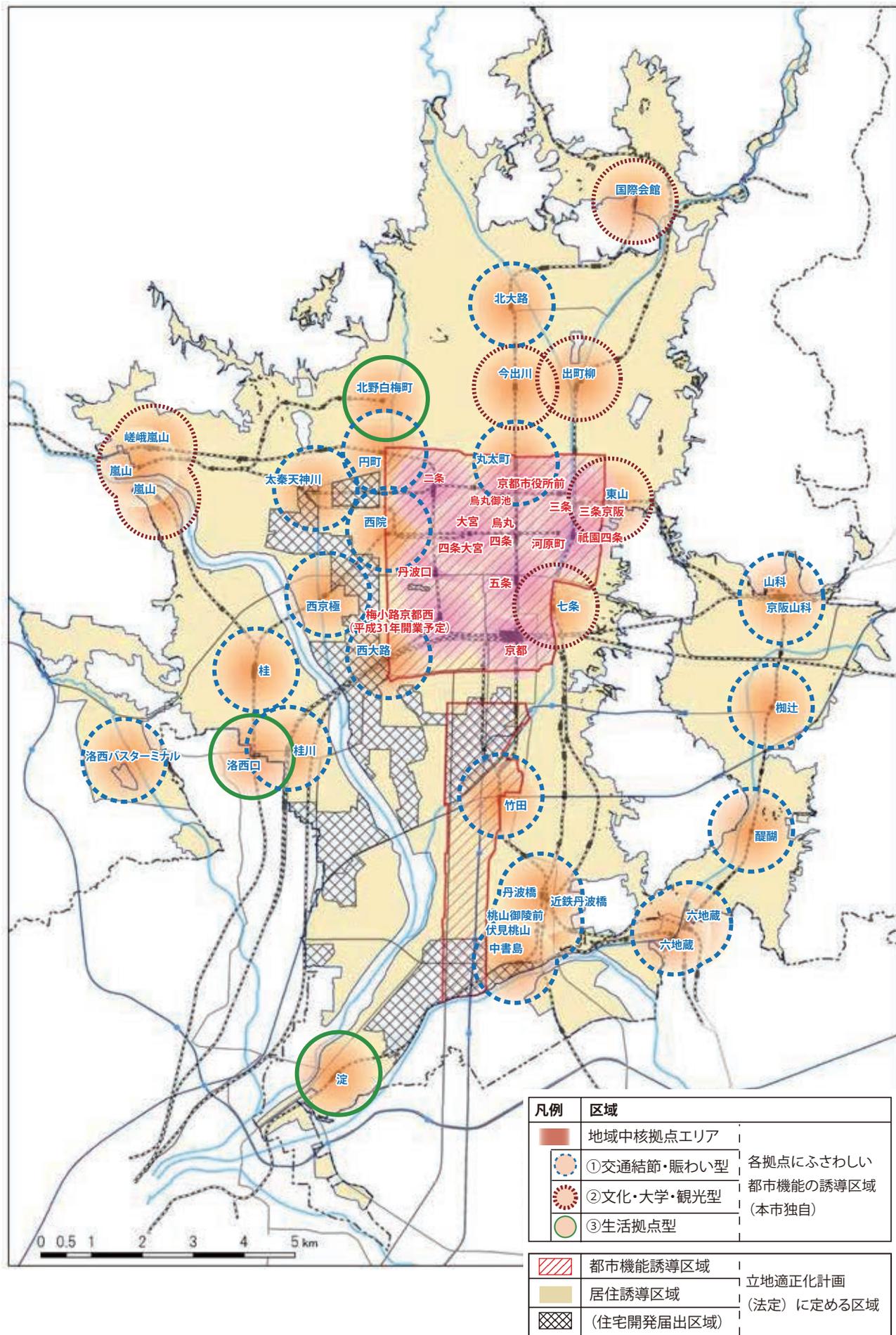
(参考) 立地適正化計画制度とは(概要)

- 国において創設された「立地適正化計画」制度は、人口減少社会の到来に対応した「コンパクト＋ネットワーク」の考え方に基づいて、居住機能(住宅)や都市機能(福祉, 商業等)の適切な立地誘導を図るものです。
- 「都市機能誘導区域」内で、市町村が定める誘導施設を整備する場合は、金融支援や税制優遇を受けられる仕組みがあります。
- 「都市機能誘導区域」, 「居住誘導区域」の外の区域で、誘導施設の整備や一定規模の住宅開発(3戸以上等)をする場合は事前の届出が必要になります。

各エリアにおける都市計画手法等の活用(イメージ)

エリア	都市計画手法の活用	立地適正化計画(法定)		
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	
広域拠点エリア		○		
地域中核拠点エリア		—	○	
日常生活エリア		—		
ものづくり産業集積エリア		—	○	住宅開発届出区域 工業, 工専地域に限る。
緑豊かなエリア		—	○	らくなん進都

※○印は立地適正化計画の区域を設定することを示します(詳細は33~38ページ参照)。



凡例	区域	
	地域中核拠点エリア	
	①交通結節・賑わい型	各拠点にふさわしい 都市機能の誘導区域 (本市独自)
	②文化・大学・観光型	
	③生活拠点型	
	都市機能誘導区域	立地適正化計画
	居住誘導区域	(法定) に定める区域
	(住宅開発届出区域)	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

資料編

データ集

3 関係計画等との連携

(1) 各種関係分野の諸計画等との連携

都市計画の視点に加え、歩くまち、住宅、大学、文化、福祉・医療、産業・商業など、まちづくりに関わる様々な関係分野の計画、施策と連携しながら、持続可能な都市の構築と、地域の将来像の実現に向けた土地利用の誘導を図ります。



主な重要戦略・分野別計画等

- | | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| ○「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略 | ○京都市住宅マスタープラン | ○京都市産業戦略ビジョン |
| ○京都文化芸術都市創生計画 | ○京都市空き家等対策計画 | ○京都市商業集積ガイドプラン |
| ○大学のまち京都・学生のまち京都推進計画
2019-2023(案) | ○「歩くまち・京都」総合交通戦略 | ○京都市農林行政基本方針 |
| ○京都市未来こどもはぐくみプラン | ○京都市景観計画 | ○京都市地球温暖化対策計画 |
| ○京都市民長寿すこやかプラン | ○京都市観光振興計画2020+1 | ○京都市地域防災計画 |
- など

(2) より具体的な地域のまちづくり方針等との連携

都市計画マスタープランに位置付ける「地域まちづくり構想」など、より具体的な地域ごとのまちづくりの方針等と連携しながら取組を進めます。また、地域のまちづくりの状況等に応じて、適宜、本プランへの反映などを検討します。

地域ごとの主なまちづくりの方針

- | | | |
|-------------------|------------------|---------------------|
| ○職住共存地区整備ガイドプラン | ○京都駅西部エリア活性化将来構想 | ○洛西ニュータウンアクションプログラム |
| ○岡崎地域活性化ビジョン | ○京都駅東南部エリア活性化方針 | ○向島ニュータウンまちづくりビジョン |
| ○らくなん進都まちづくりの取組方針 | | |
- など

みんなで目指す京都のまちの将来像

本プランに基づく都市づくりの進捗状況や効果を点検し、必要な施策やプランの充実などを検討するための「モニタリング指標」を定めます。市民・事業者・行政の協働により、京都のまちの将来像の実現を目指します。

- 京都ならではの魅力を活かして人々を惹きつける人口140万人規模の都市として、まちの活力の維持・向上を目指します。
- 人口減少社会の到来や少子高齢化の進展など、社会経済状況の変化にも柔軟に対応し、安心・快適に暮らし続けられるまちを目指します。

*国の推計によると、京都市の人口は、平成27年(2015年)の約147万人から、平成52年(2040年)には約134万人になると見込まれています。

【モニタリング指標】主な指標を例示します。

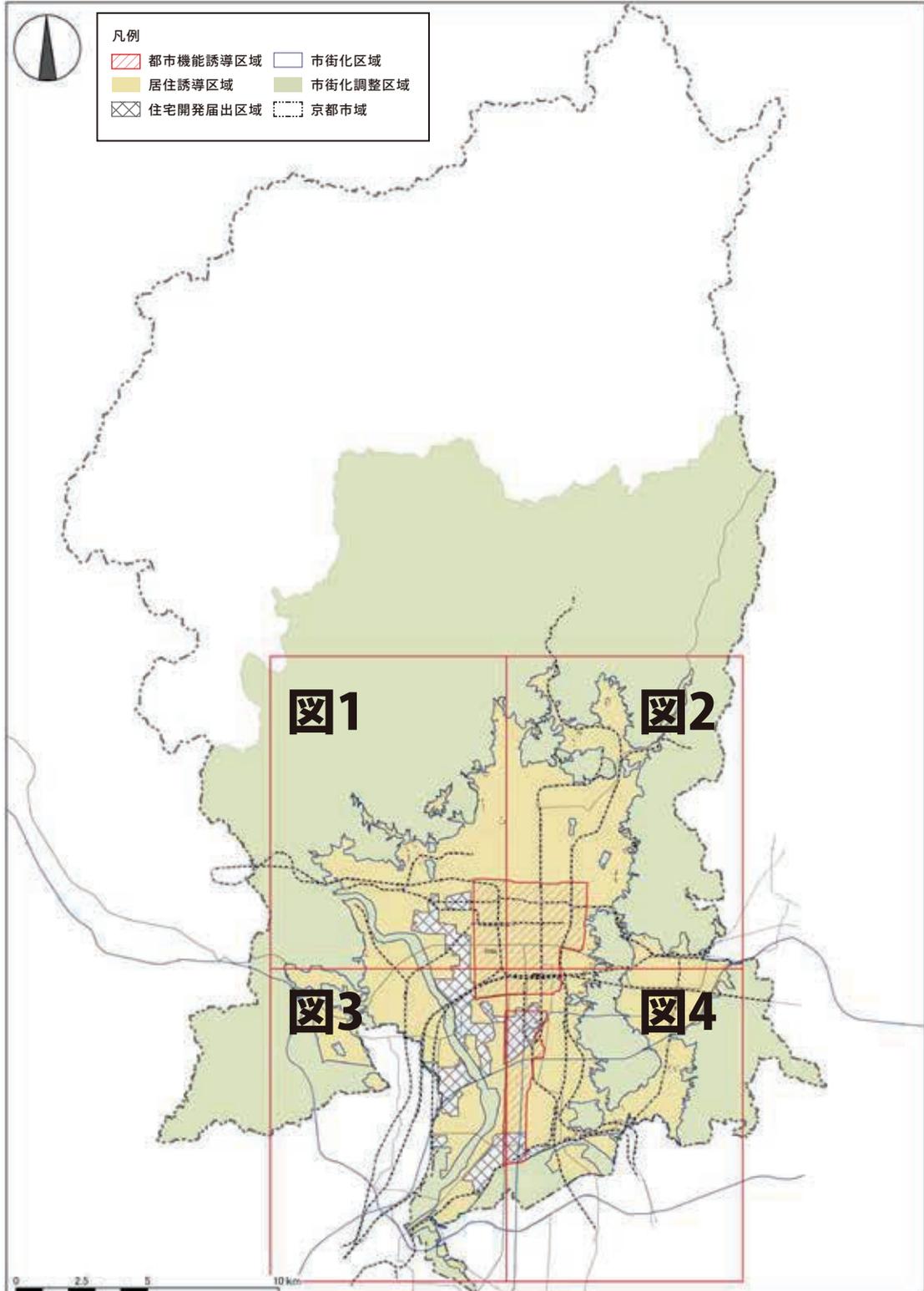
各基本方針共通	総人口, 人口構成, 人口密度, 地域別の人口分布, 若年・子育て層人口の転出入, 交流人口 等
基本方針1 都心部と周辺部等の拠点の 魅力・活力の向上	オフィス空室率・床面積, MICE施設数 等
基本方針2 安心安全で快適な暮らしの確保	店舗数, 福祉施設数, サービス施設数, 便利施設徒歩圏充足率, 住宅数, 空家数, 公共交通分担率 等
基本方針3 産業の活性化と働く場の確保	オフィス空室率・床面積, 工場の面積, 工業地域の用途別土地利用, 市内で働く市民の数 等
基本方針4 京都ならではの文化の継承と創造	伝統産業の事業者数, 大学生数, 留学生数, 京町家数 等
基本方針5 緑豊かな地域の生活・文化・産業の 継承と振興	農林地面積, 就業者数, 訪問客数 等

1 立地適正化計画の区域

都市機能誘導区域, 居住誘導区域, 住宅開発届出区域については下図のとおりです。

なお, 立地適正化計画の区域について, 社会経済動向や土地利用の動向, 京都市水害ハザードマップ等を踏まえ検討のうえ, 変更する場合があります。

最新の区域の情報については, 都市計画課のホームページを御覧ください。



※区域の詳細については, 35~38ページを参照してください。

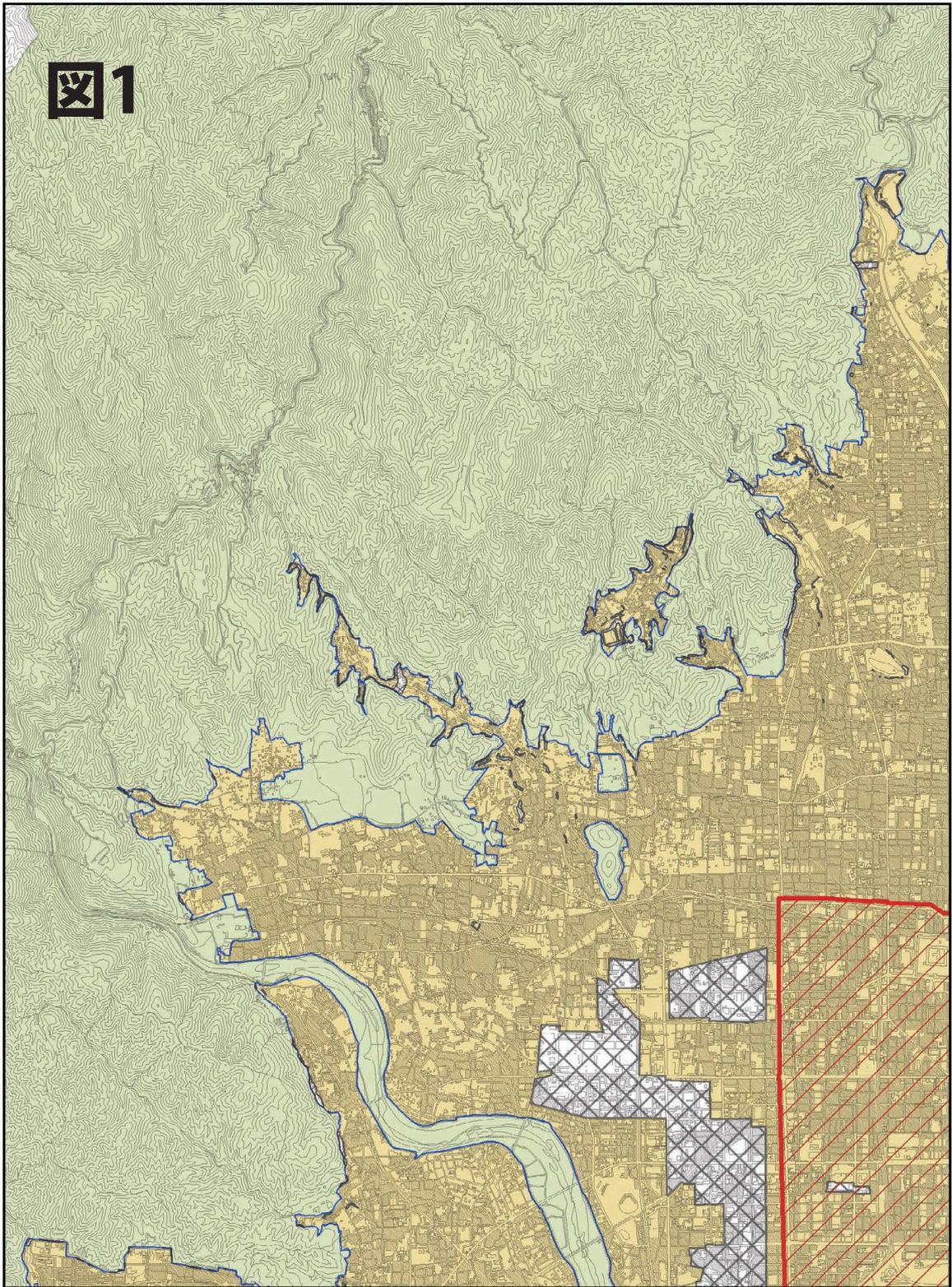
2 届出制度

都市再生特別措置法第88条又は第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域の外又は居住誘導区域の外で一定の開発行為等を行う場合、これらの行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、京都市への届出が必要となります。

届出が必要となる行為

都市機能誘導区域	都市機能誘導区域の外で、都市再生特別措置法に基づいて本市が定める誘導施設を建築等しようとする次の行為	
	開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
	建築行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、又は用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
居住誘導区域	居住誘導区域の外（住宅開発届出区域、市街化調整区域）で、一定規模以上の住宅を建築等しようとする次の行為	
	開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合 ・住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築行為	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

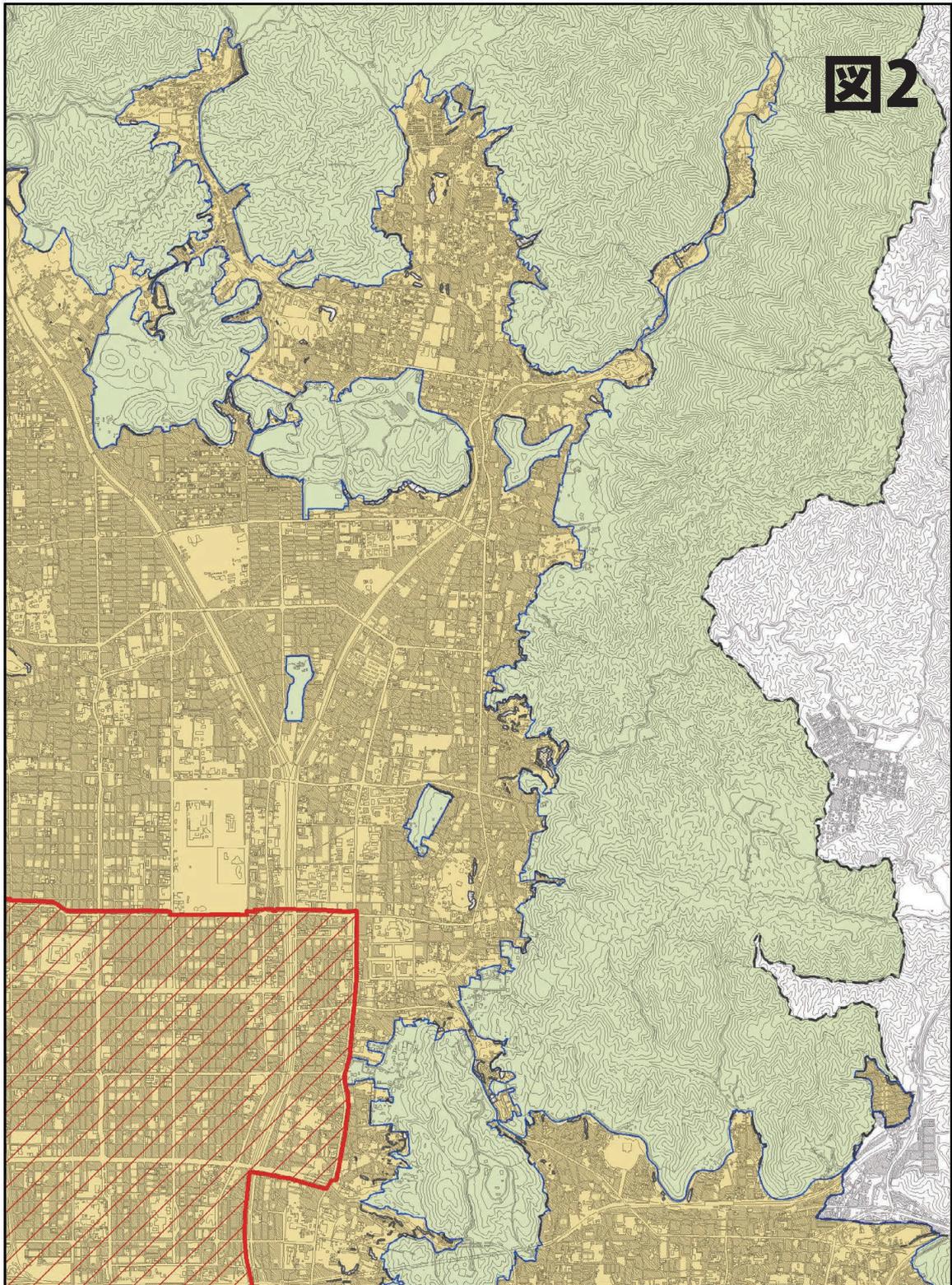
立地適正化計画の区域



0 0.5 1 2 3 Km

凡例

- | | |
|----------|---------|
| 都市機能誘導区域 | 市街化区域 |
| 居住誘導区域 | 市街化調整区域 |
| 住宅開発届出区域 | 京都市域 |



0 0.5 1 2 3 Km

凡例

- | | |
|--|---|
|  都市機能誘導区域 |  市街化区域 |
|  居住誘導区域 |  市街化調整区域 |
|  住宅開発届出区域 |  京都市域 |

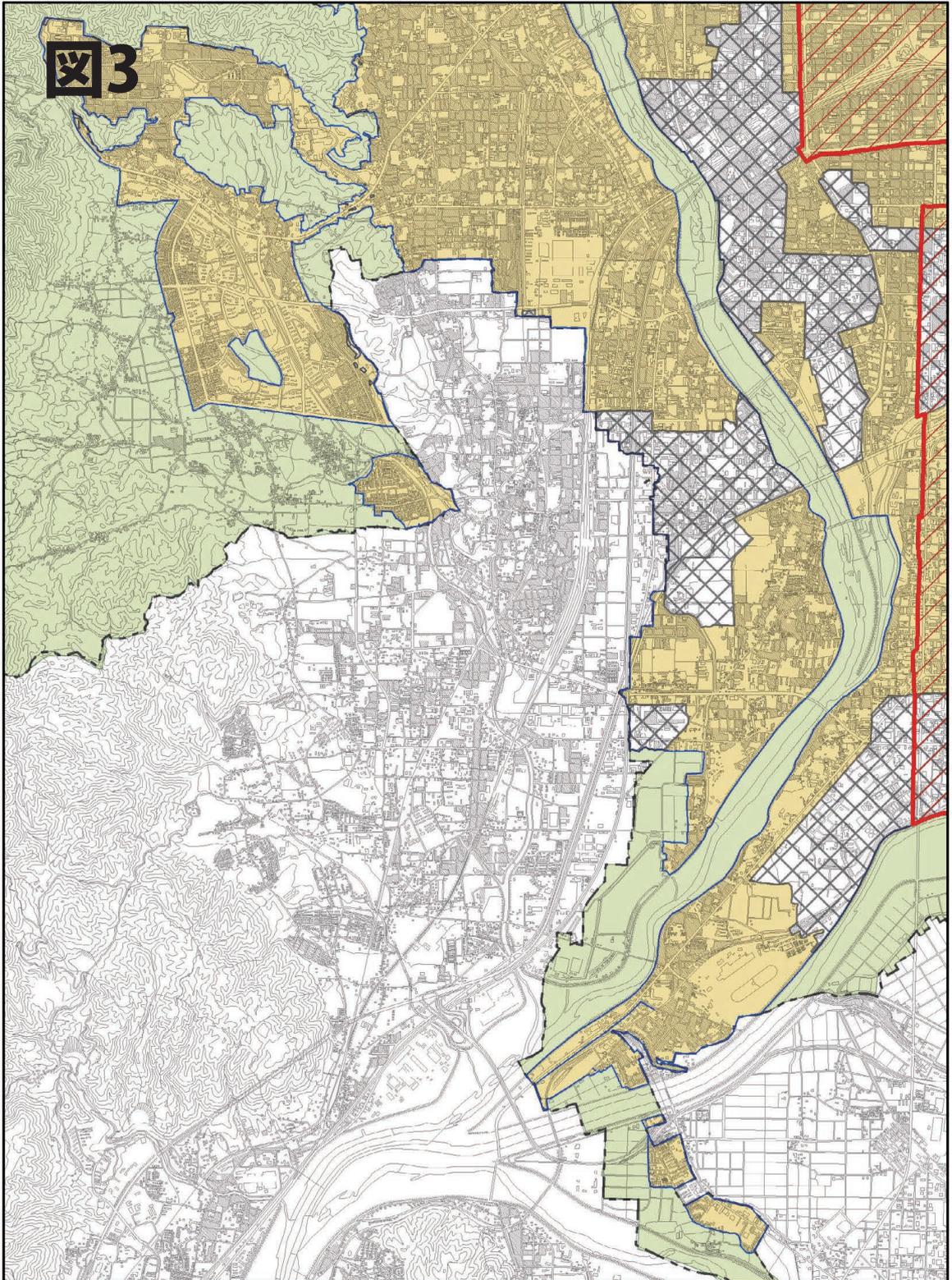
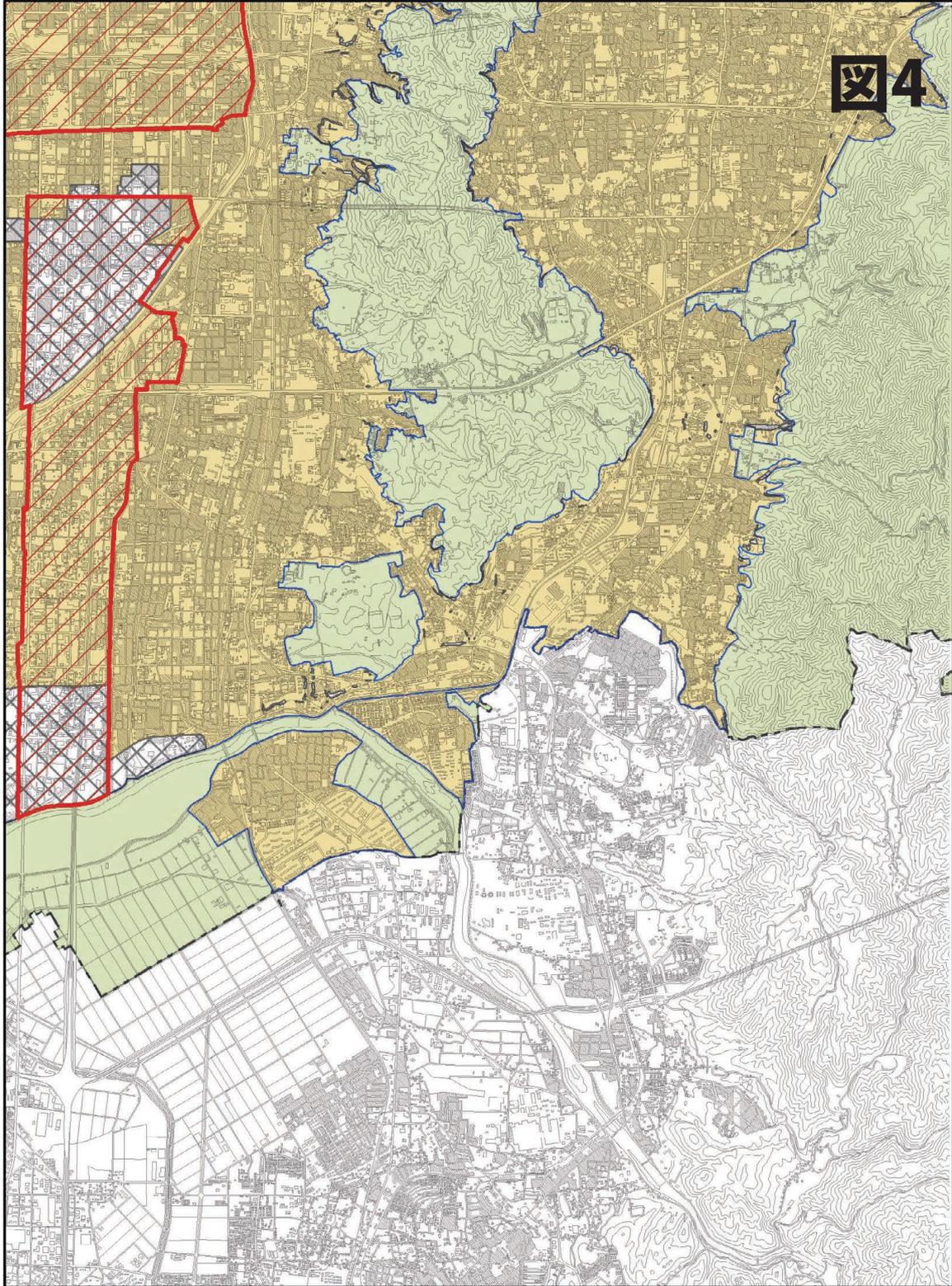


図3



凡例

- | | |
|--|---|
|  都市機能誘導区域 |  市街化区域 |
|  居住誘導区域 |  市街化調整区域 |
|  住宅開発届出区域 |  京都市域 |



凡例

	都市機能誘導区域		市街化区域
	居住誘導区域		市街化調整区域
	住宅開発届出区域		京都市域