

**都市計画公園・緑地及び土地区画整理事業の
見直し指針(案)に対する
御意見の募集(パブリックコメント)について**

本市には、都市計画公園・緑地や土地区画整理事業の予定地として都市計画に定めているにもかかわらず、長期にわたり事業に着手していないものが数多くあります。

このため、長期にわたり事業に着手していない都市計画公園・緑地や土地区画整理事業の都市計画を見直すため、考え方や手順等を取りまとめた見直し指針(案)を作成しましたので、皆様からの御意見を募集いたします。

意見募集期間：平成 24 年〇月〇日（〇）から
平成 24 年〇月〇日（〇）まで

発行：京都市都市計画施設等見直し検討委員会
事務局：京都市都市計画局都市企画部都市計画課
住所：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地
TEL：075-222-3505 FAX：075-222-3472
URL：http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-1-3-0-0_4.html



（パプコメ君）
京都市印刷物第●●●●●●●●号

目 次

概 要 版

1	見直しの概要	1
(1)	都市計画とは	1
(2)	見直しの背景	2
(3)	見直し手続きの流れ	3
(4)	都市計画公園・緑地の見直しの進め方	4
(5)	土地区画整理事業の見直しの進め方	6

詳 細 版

2	都市計画公園・緑地について	8
(1)	都市計画公園・緑地とは	8
(2)	整備の状況	9
(3)	都市公園・緑地に関する見直し指針（たたき台）	10
(ア)	見直し対象区域の選定	10
(イ)	見直しの考え方	11
(ウ)	見直し手順	12
(エ)	見直しに関する評価の視点	13
3	土地区画整理事業について	14
(1)	土地区画整理事業とは	14
(2)	土地区画整理事業の効果と課題	16
(3)	整備の状況	16
(4)	土地区画整理事業に関する見直し指針（たたき台）	18
(ア)	見直し対象区域の選定	18
(イ)	見直しの考え方	19
(ウ)	見直し手順	20
(エ)	見直しに関する評価の視点	21

1 見直しの概要

(1) 都市計画とは

健康で文化的な生活と機能的な都市活動が行えるよう、

①土地利用（住宅地、工業地等）

②都市計画施設（道路、公園等）

③市街地開発事業（一定の区域を一体的に整備する土地区画整理事業等）等の計画を定め、規制や誘導、整備を行うことにより計画的にまちづくりを進めることを「都市計画」といいます。

※今回の見直しの対象は②のうち公園・緑地、③のうち土地区画整理事業

《都市計画の実現に向けた整備パターン（下図参照）》

②都市計画施設（道路、公園等）

道路・公園等の予定地を都市計画決定し、用地買収を行い個別に整備する場合と、土地区画整理事業等の面的整備事業により、一体的に整備する場合があります。

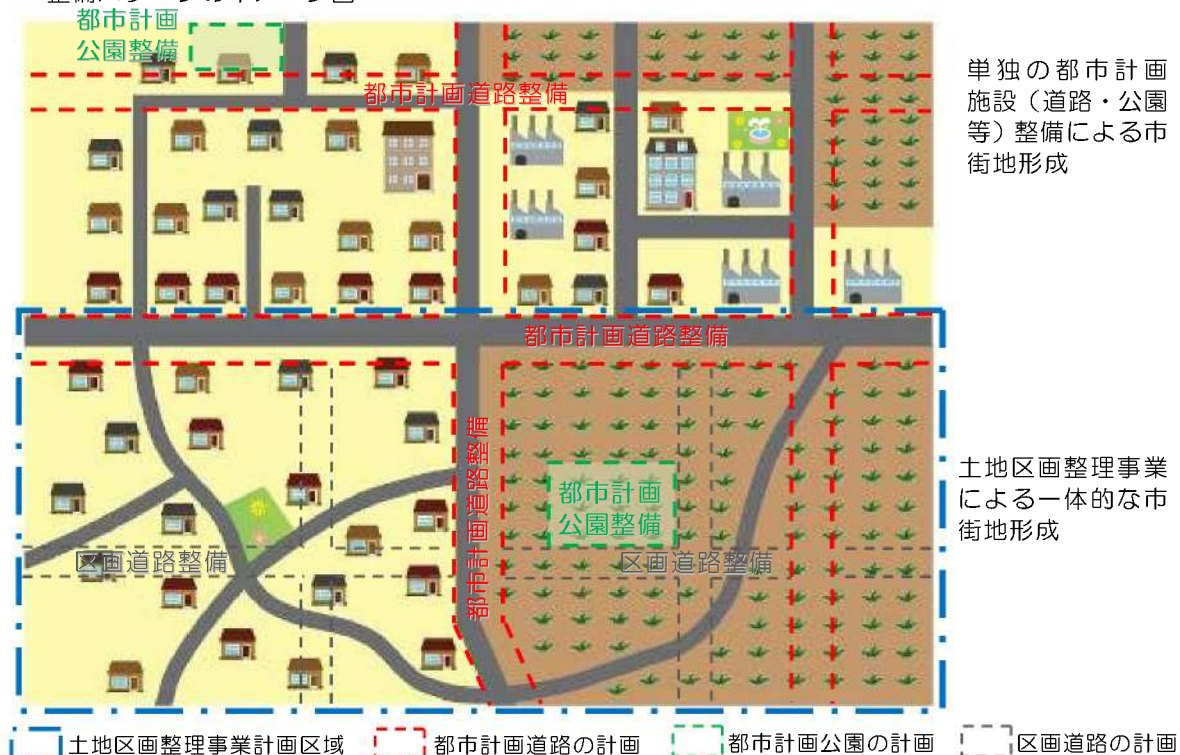
都市計画公園
・緑地の詳細
(P 8, 9)

③市街地開発事業（土地区画整理事業等）

土地区画整理事業は、一定の区域を都市計画決定し、区域内の都市計画道路・公園等の都市計画施設や区画道路等の身近な施設の整備と合わせ、宅地の造成を一体的に行う、面的整備手法です。

土地区画整理
事業の詳細
(P 14~17)

整備パターンのイメージ図



1 見直しの概要

(2) 見直しの背景

市内には、財政的な制約等により、長期にわたり事業に着手できていない都市計画公園・緑地や土地区画整理事業の予定地が多数存在しています。

都市計画決定当時の必要性を判断した社会経済状況と比べて、現在の社会経済状況は大きく変化しています。

今後、長期にわたり事業化の見通しが無いにもかかわらず、建築に係る許可の手続きがこれまで通り必要となります。

都市計画施設等の都市計画は、社会経済状況等の変化を踏まえた適時適切な見直しが必要です。

都市計画施設等：本見直しでは都市計画公園・緑地、土地区画整理事業のこと

本パブリックコメントの「見直し指針」とは…

都市計画公園・緑地や土地区画整理事業の都市計画に関して

① 見直しの考え方、②見直し手順、③評価の視点を示したものです。

注) 都市計画施設等については、平成 24 年 2 月に策定した「京都市都市計画マスタープラン※¹」に柔軟な対応による見直しを位置付けています。また、国においても、平成 23 年 3 月に改正された都市計画運用指針※²において、長期にわたり事業に着手されていない都市施設または市街地整備事業の見直しを行うことが望ましいとしています。

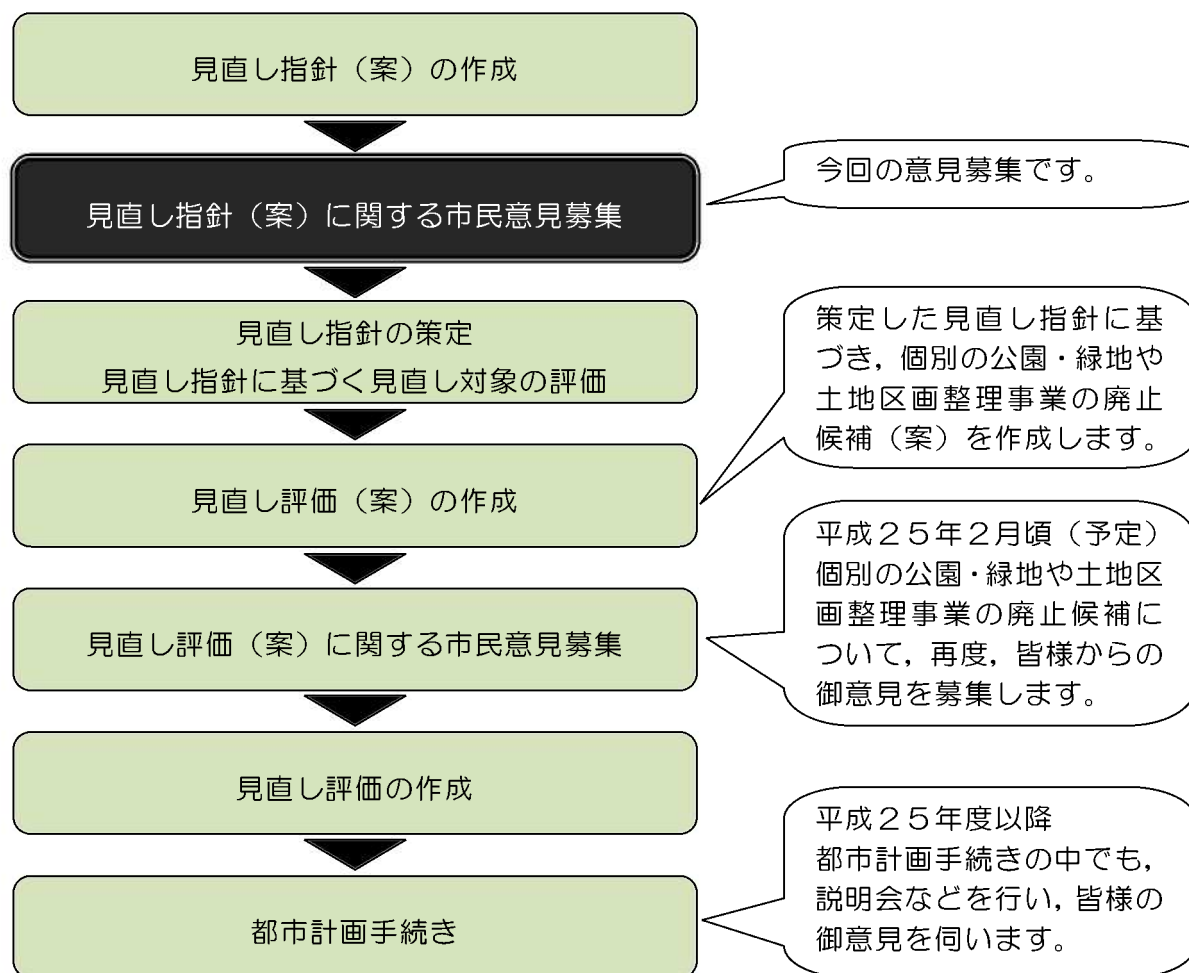
なお、都市計画施設のうち道路については、平成 14 年と平成 23 年に見直しを行っており、平成 23 年の見直しでは 43 路線、約 55km（未着手延長の 3 分の 1）の廃止を行いました。

※1 都市計画マスタープラン：長期的な視点に立った都市の将来像やその実現に向けた方針を明らかにするもので、社会経済動向を踏まえながら、都市づくりを進めていくための指針。（現マスタープランは平成 24 年 2 月策定、目標年次：平成 37 年）

※2 都市計画運用指針：各地方公共団体が都市政策を進めていくうえで、国として望ましいと考えている都市計画制度の運用方法を示したものの。

1 見直しの概要

(3) 見直し手続きの流れ



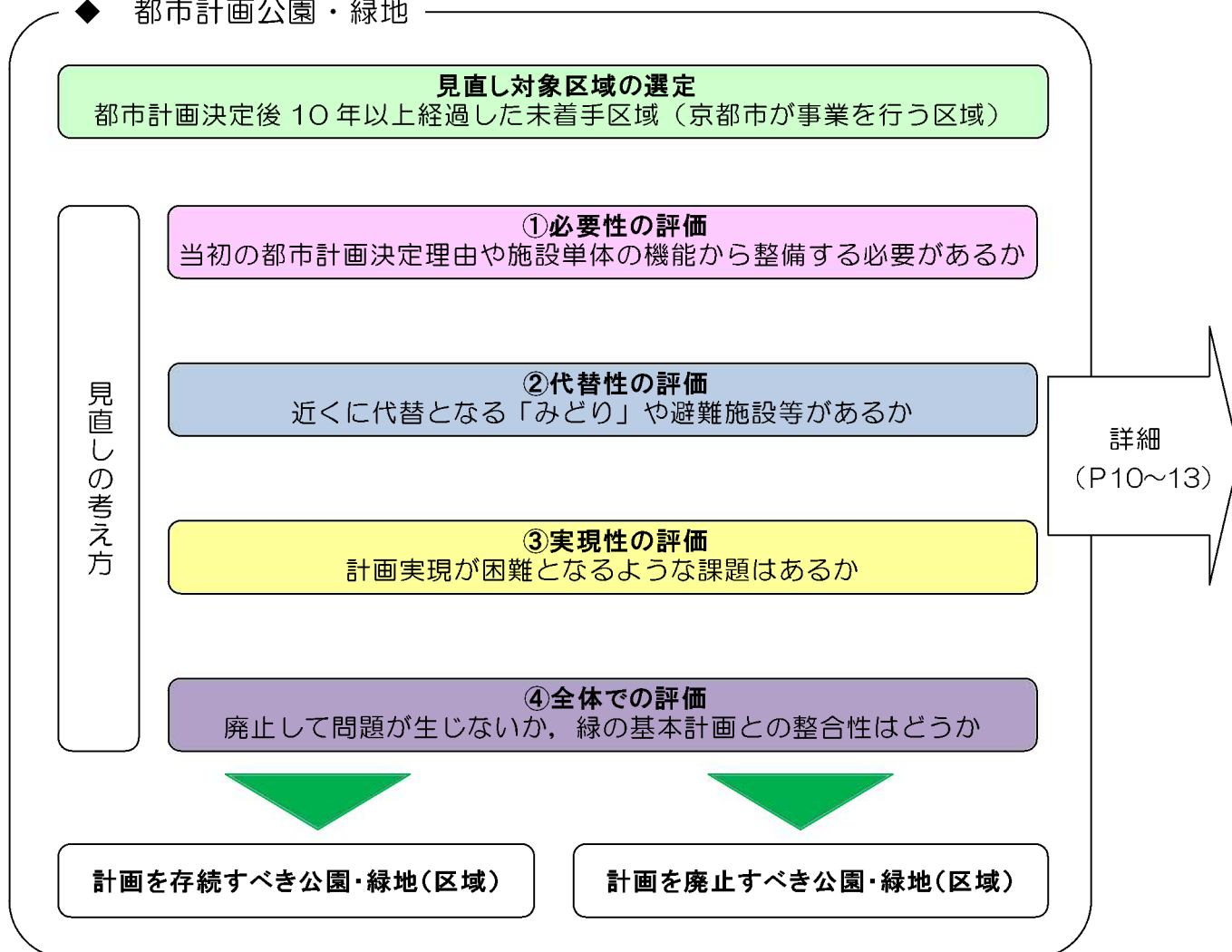
京都市都市計画施設等見直し検討委員会とは

都市計画公園・緑地や土地区画整理事業の予定地として都市計画に定めているものの、長期にわたり事業に着手していない都市計画の見直しを進めるに当たり、専門的かつ客観的な視点や市民目線から検討していただくため、学識経験者及び市民委員で構成された委員会です。

1 見直しの概要

(4) 都市計画公園・緑地の見直しの進め方

◆ 都市計画公園・緑地



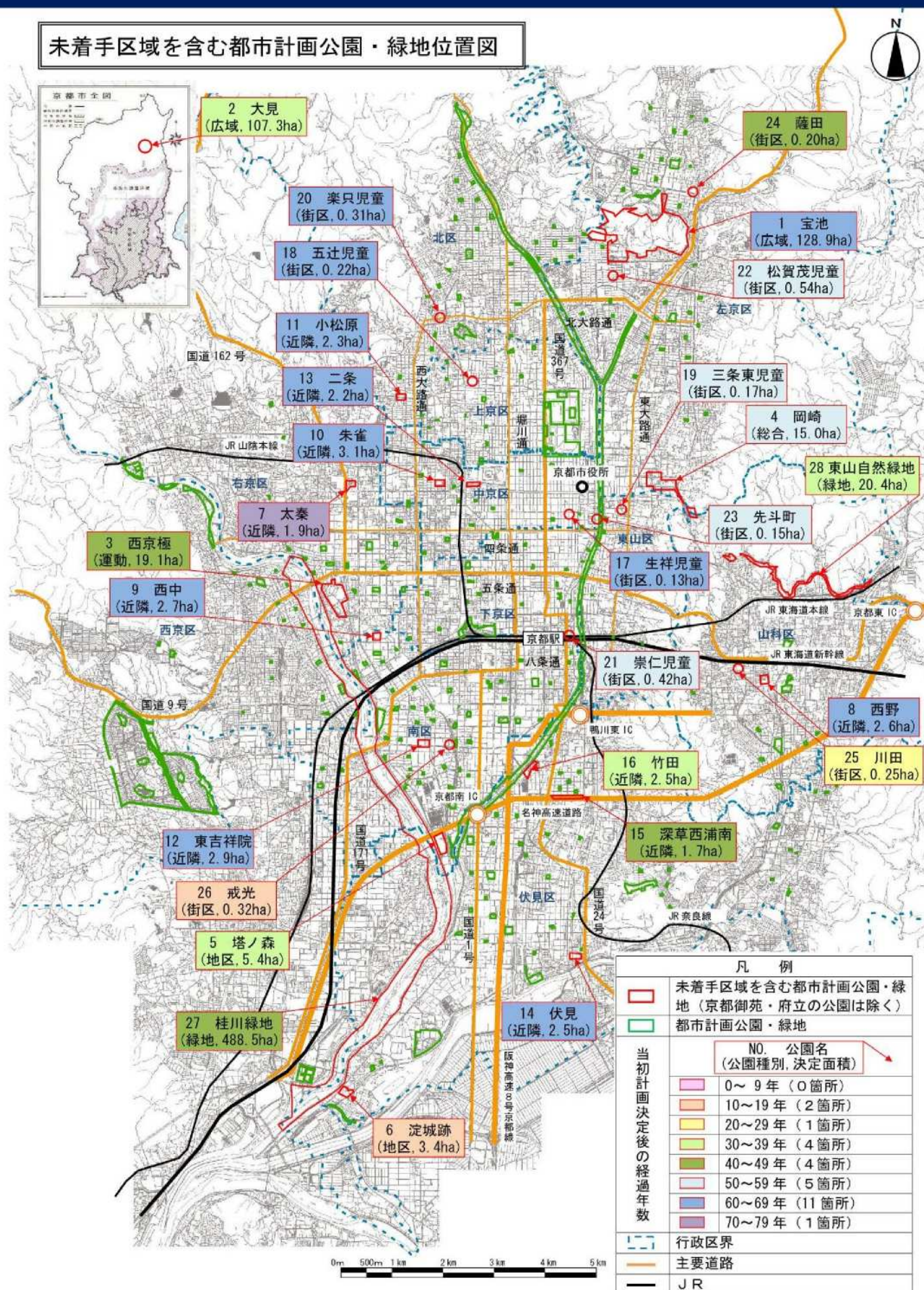
未着手区域を含む都市計画公園・緑地の一覧（京都御苑・府立の公園は除く）

NO.	種別	名称	行政区	決定面積(ha)
1	広域	宝池	左京区	128.9
2	〃	大見	左京区	107.3
3	運動	西京極	右京区	19.1
4	総合	岡崎	左京区	15.0
5	地区	塔ノ森	南区	5.4
6	〃	淀城跡	伏見区	3.4
7	近隣	太秦	右京区	1.9
8	〃	西野	山科区	2.6
9	〃	西中	右京区・南区	2.7
10	〃	朱雀	中京区	3.1
11	〃	小松原	北区	2.3
12	〃	東吉祥院	南区	2.9
13	〃	二条	中京区	2.2
14	〃	伏見	伏見区	2.5

NO.	種別	名称	行政区	決定面積(ha)
15	近隣	深草西浦南	伏見区	1.7
16	〃	竹田	伏見区	2.5
17	街区	生祥児童	中京区	0.13
18	〃	五辻児童	上京区	0.22
19	〃	三条東児童	東山区	0.17
20	〃	楽只児童	北区	0.31
21	〃	崇仁児童	下京区	0.42
22	〃	松賀茂児童	左京区	0.54
23	〃	先斗町	中京区	0.15
24	〃	薩田	左京区	0.20
25	〃	川田	山科区	0.25
26	〃	戒光	南区	0.32
27	緑地	桂川緑地	右京区・西京区・南区・伏見区	488.5
28	〃	東山自然緑地	山科区	20.4

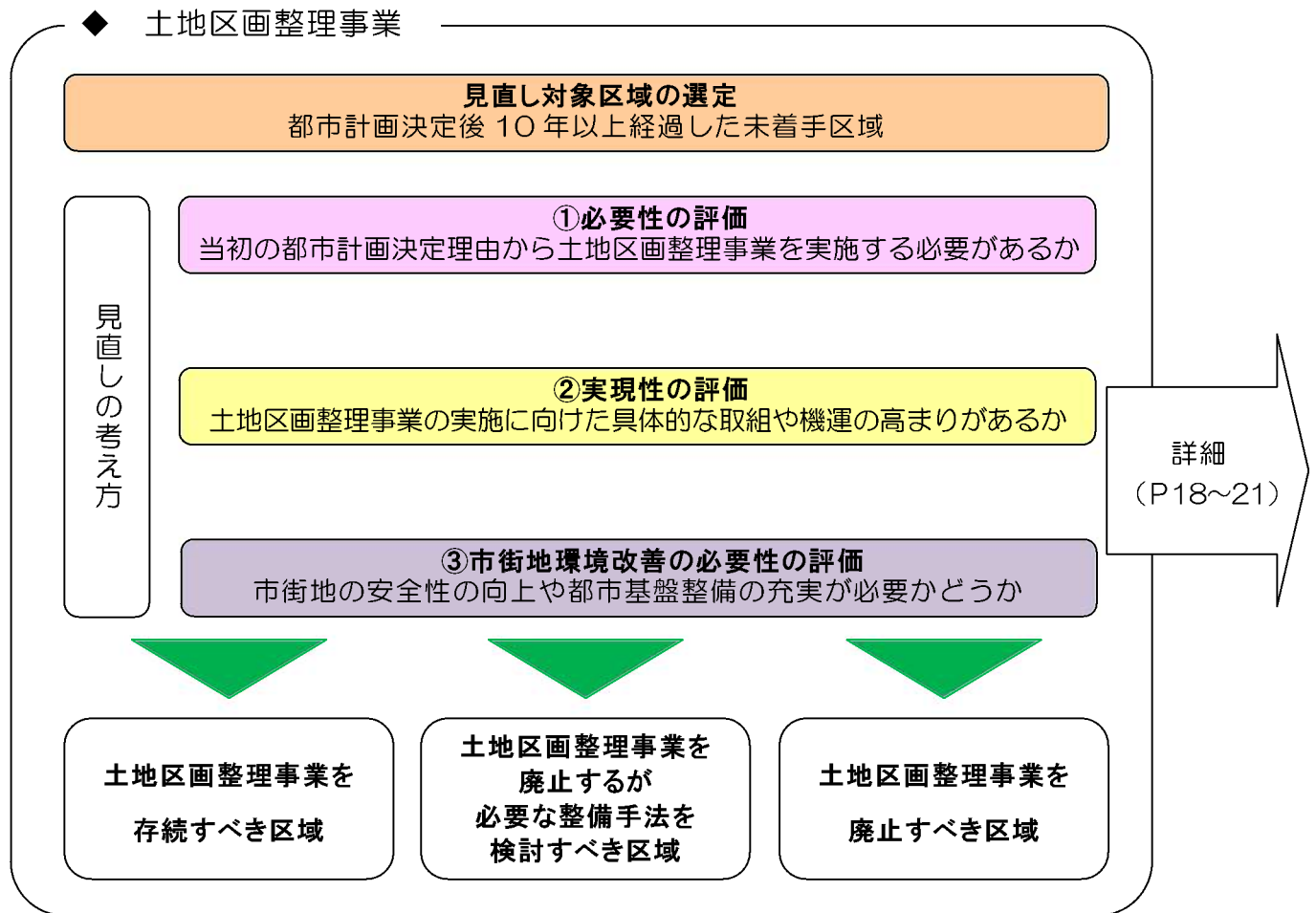
1 見直しの概要

未着手区域を含む都市計画公園・緑地位置図



1 見直しの概要

(5) 土地区画整理事業の見直しの進め方



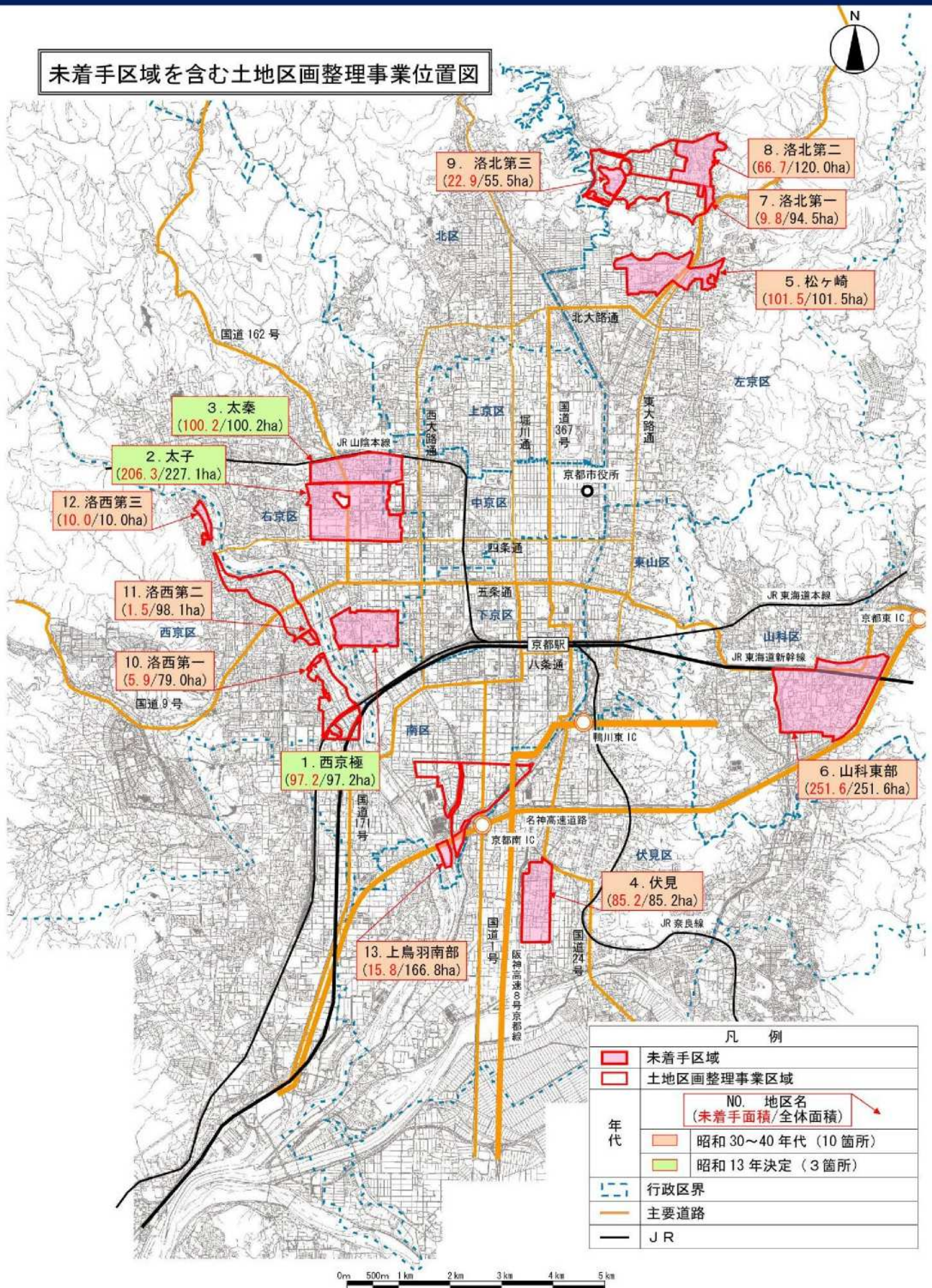
未着手区域を含む土地区画整理事業の一覧

NO.	名称	行政区	未着手面積(ha)
1	西京極	右京区・南区・下京区	97.2
2	太子	右京区・中京区	206.3
3	太秦	右京区・中京区	100.2
4	伏見	伏見区	85.2
5	松ヶ崎	左京区	101.5
6	山科東部	山科区	251.6
7	洛北第一	左京区	9.8
8	洛北第二	左京区	66.7
9	洛北第三	左京区	22.9
10	洛西第一	西京区	5.9
11	洛西第二	西京区	1.5
12	洛西第三	西京区	10.0
13	上烏羽南部	南区・(伏見区)	15.8

※ () 内は未着手区域を含まない行政区

1 見直しの概要

未着手区域を含む土地区画整理事業位置図



2 都市計画公園・緑地について

(1) 都市計画公園・緑地とは

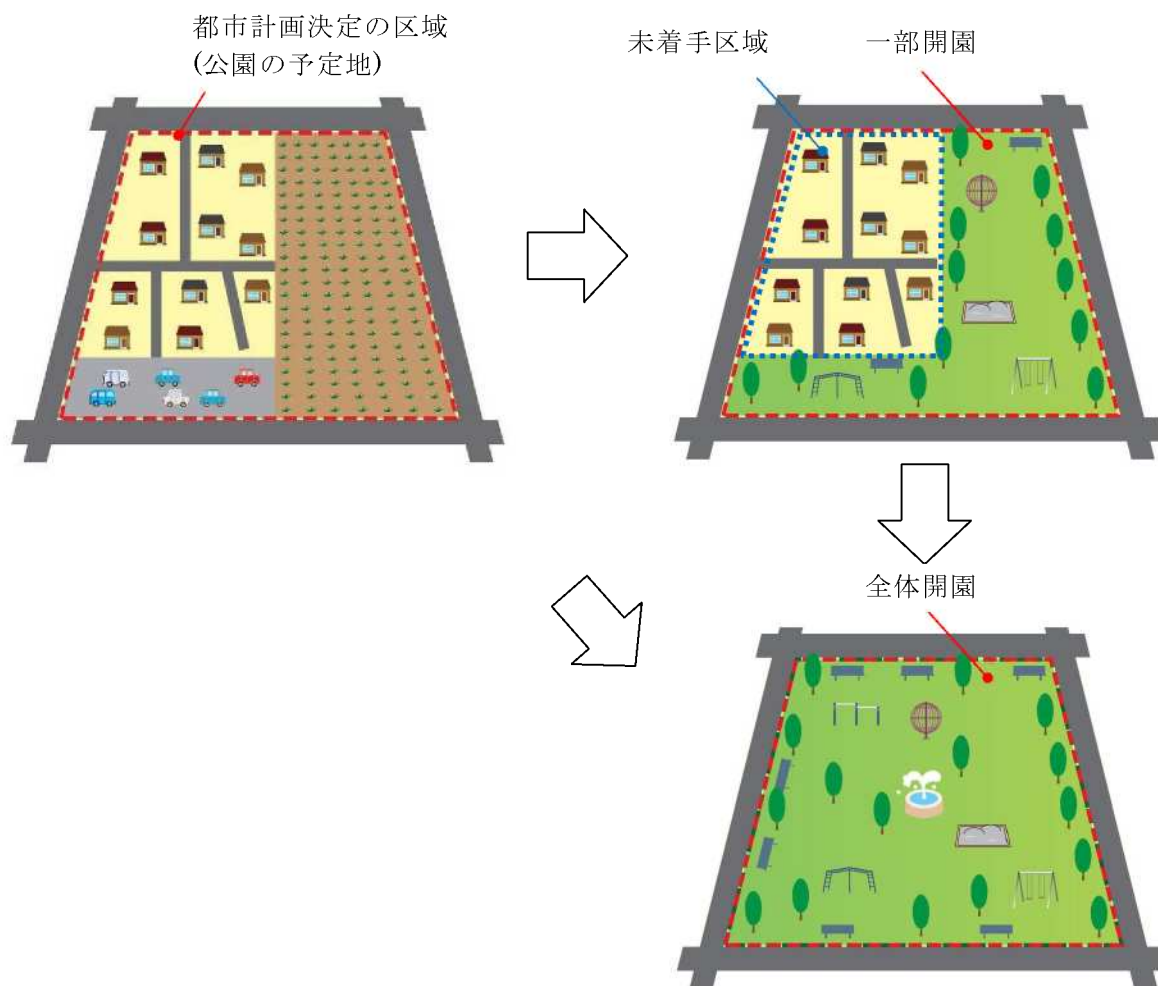
公園・緑地は以下の機能を備えた、安全、健康、快適な都市づくりを進めるうえで必要な都市施設です。

公園・緑地の機能

- ①環境保全機能(都市環境を改善する)
- ②レクリエーション機能(健康活動・レクリエーションの場の提供する)
- ③防災機能(都市の安全性を高める)
- ④景観形成機能(美しい都市景観をつくる)

都市計画公園・緑地としてあらかじめ必要な区域を都市計画決定し、区域内に建築に係る規制をかけることにより、計画的に公園・緑地の配置を行っていくことができます。

都市計画公園・緑地整備の流れ



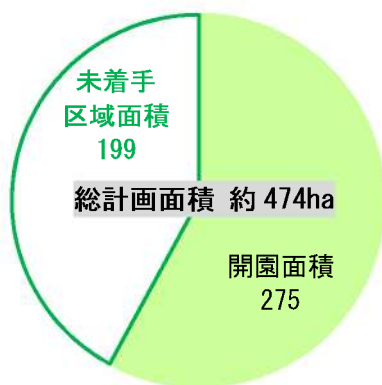
2 都市計画公園・緑地について

(2) 整備の状況

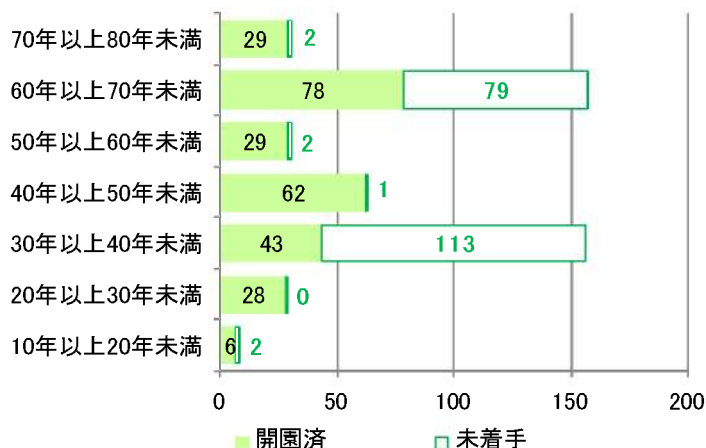
本市における都市計画公園・緑地としての整備は、昭和7年における船岡山公園の都市計画決定が最初であり、その後、戦時中に行われた建物疎開の跡地を利用した整備や、土地区画整理事業等の市街地開発に伴う整備、また用地買収等を通じて進めてきました。

都市計画公園・緑地の整備状況は以下のとおりです。

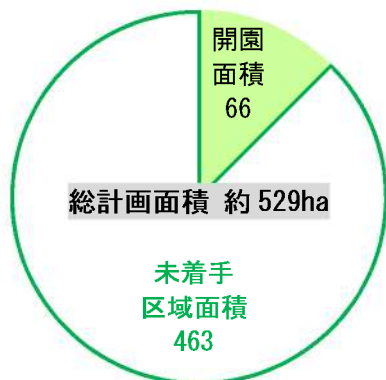
都市計画公園の整備状況 (ha)



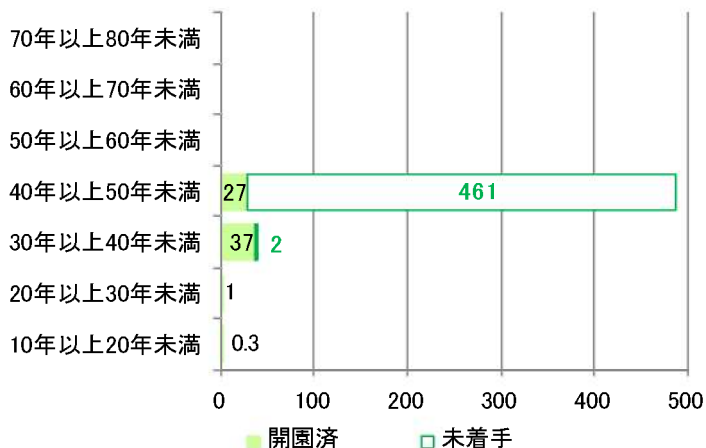
都市計画決定からの経過年数別の公園整備状況 (ha)



都市計画緑地の整備状況 (ha)



都市計画決定からの経過年数別の緑地整備状況 (ha)



※京都御苑、府立の公園は除く。
※平成24年3月31日現在

公園緑地種別一覧

種 別	内 容
公園	街区公園
	近隣公園
	地区公園
	総合公園
	運動公園
	特殊公園(イ)
	特殊公園(ロ)
広域公園	広域(市域を超える)住民を対象に、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用をする公園
緑地	自然環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、緑道に活用する公共空地

2 都市計画公園・緑地について

(3) 都市計画公園・緑地に関する見直し指針（たたき台）

(ア) 見直し対象区域の選定

京都市が事業を行う都市計画公園・緑地の中で、都市計画決定後 10 年以上経過した未着手区域を見直しの対象とし、すでに予算化されている区域（以下「事業中区域」という。）や開園区域は見直しの対象としません。

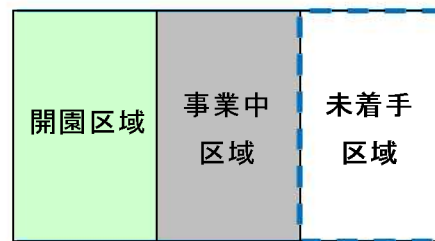
見直し対象区域の評価は、場合により、一つの公園・緑地内の対象区域を分割し、各々で行います。

見直し対象区域のイメージ図

すべてが未着手区域



一部が未着手区域

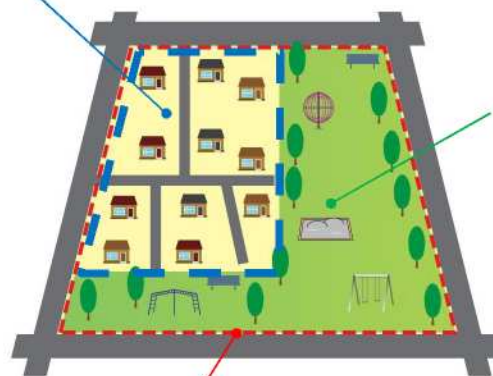


見直し対象区域



都市計画公園・緑地の区域

未着手区域
(見直し対象区域)



開園区域

都市計画公園・緑地の区域

2 都市計画公園・緑地について

(イ) 見直しの考え方

- ① 必要性（計画上）の評価
- ・ 決定当時の理由の現状への適合
 - ・ 緑の基本計画※¹等上位計画での位置付けの有無
 - ・ 公園・緑地の適正配置
- 以上の観点から、計画上の評価を行います。

- ① 必要性（施設単体としての機能）の評価
- ・ 見直し対象区域内における公園・緑地として保全すべき樹林地や史跡等の有無
 - ・ 関連する都市計画道路と連携した整備の有無
 - ・ 都市計画決定区域の未着手状況
- 以上の観点から、施設単体としての機能（みどりの機能：環境保全機能、レクリエーション機能、防災機能、景観形成機能）の評価を行います。

- ② 代替性（エリアとしての機能）の評価
- 見直し対象となる都市計画公園・緑地の誘致圏を中心とするエリアにおける代替となる「みどり」（都市公園、寺社林、地域制緑地等）、避難施設等（広域避難場所、学校等）の配置状況を確認し、エリアとしての機能（みどりの機能：環境保全機能、レクリエーション機能、防災機能、景観形成機能）の評価を行います。

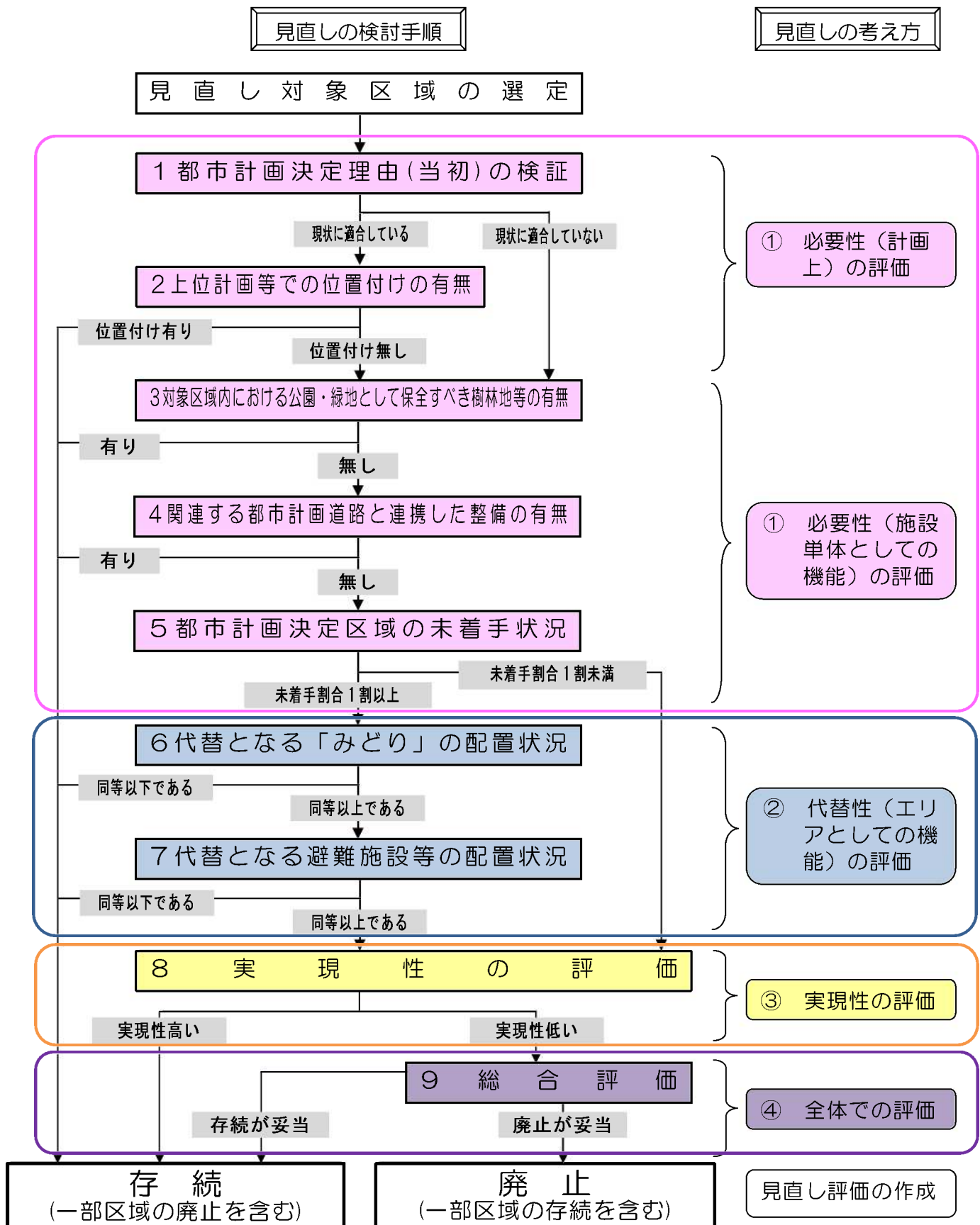
- ③ 実現性の評価
- 地域コミュニティの存続への影響、買収対象となる建築物の立地状況等、見直し対象区域における整備計画を実現する上で考えられる課題を抽出し、実現性の評価を行います。

- ④ 全体での評価
- 「必要性の評価」「代替性の評価」「実現性の評価」から廃止候補として抽出された区域について、廃止しても問題が生じないかどうかの最終的な評価を行います。
- 緑の基本計画※¹における公園整備の目標値である市民一人当たりの公園面積 10 m²については、今回の見直し後も確保できるよう検証します。

※¹ 緑の基本計画：市町村が、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定める基本計画。京都市では現行の「京都市緑の基本計画」を平成 22 年 2 月に策定しています。その中で、平成 37 年までの公園整備の目標値として、市民一人当たりの公園面積 10 m²を掲げています（平成 22 年度末時点において京都市では 4.7 m²）。

2 都市計画公園・緑地について

(ウ) 見直し手順 (P13 に評価の視点を記載しています。)



2 都市計画公園・緑地について

(エ) 見直しに関する評価の視点

見直しの考え方	番号	評価指標	視点
① 必要性（計画）の評価	1	都市計画決定理由（当初）の検証	・都市計画決定当時における理由の現状への適合
	2	上位計画等での位置付けの有無	・上位計画や関連計画等における位置付けの有無 ・公園・緑地の適正配置の観点
① 必要性（施設単体としての機能）の評価	3	対象区域内における公園・緑地として保全すべき樹林地等の有無	・見直し対象区域内における公園・緑地として保全すべき樹林地・史跡・水面等の有無（市街地内の貴重な樹林地・景観上重要な史跡等で、今後公園・緑地として保全するのが適当なものが有る場合は、区域を存続）
	4	関連する都市計画道路と連携した整備の有無	・関連する都市計画道路と連携した整備の有無（見直し対象区域が、未着手都市計画道路に接道等しており連携して整備を行う必要が有る場合は、区域を存続）
	5	都市計画決定区域の未着手状況	・計画決定区域の未着手状況（計画決定区域の未着手割合が1割未満で、機能上支障が少ない位置に見直し対象区域がある場合は、8実現性の評価へ）
② 代替性（エリアとしての機能）の評価	6	代替となる「みどり」の配置状況	・誘致圏域 ^{※1} を中心としたエリアにおける「みどり」（都市公園（種別が異なるものも含む）、寺社林、河川、地域制緑地等）の配置状況・緑被地の状況（見直し対象区域の機能と同等以上の機能が有る場合は、7代替となる避難施設等の配置状況へ）
	7	代替となる避難施設等の配置状況	・誘致圏域 ^{※1} を中心としたエリアにおける避難施設等（広域避難場所、学校等）の配置状況（都市計画区域外を除く 見直し対象区域の機能と同等以上の機能が有る場合は、8実現性の評価へ）
③ 実現性の評価	8	実現性の評価	・地域コミュニティの存続への影響 ・買収対象となる建築物の立地状況 ・関連事業の状況 ・早期に整備効果発現が見込めるか
④ 全体での評価	9	総合評価	・廃止して問題が生じないか（周辺のまちづくりに影響しないか 地域からの要望はないか等） ・廃止した場合、緑の基本計画における公園整備の目標値を確保可能か

※1 誘致圏域：誘致距離の範囲内（街区公園であれば誘致距離 250mの範囲内）

※2 緑被地：樹木や草で覆われた土地（今回の見直し検討では裸地^{※3}や水面も含む）

※3 裸地：樹木や草で覆われてなくても自然的環境の状態にある土地

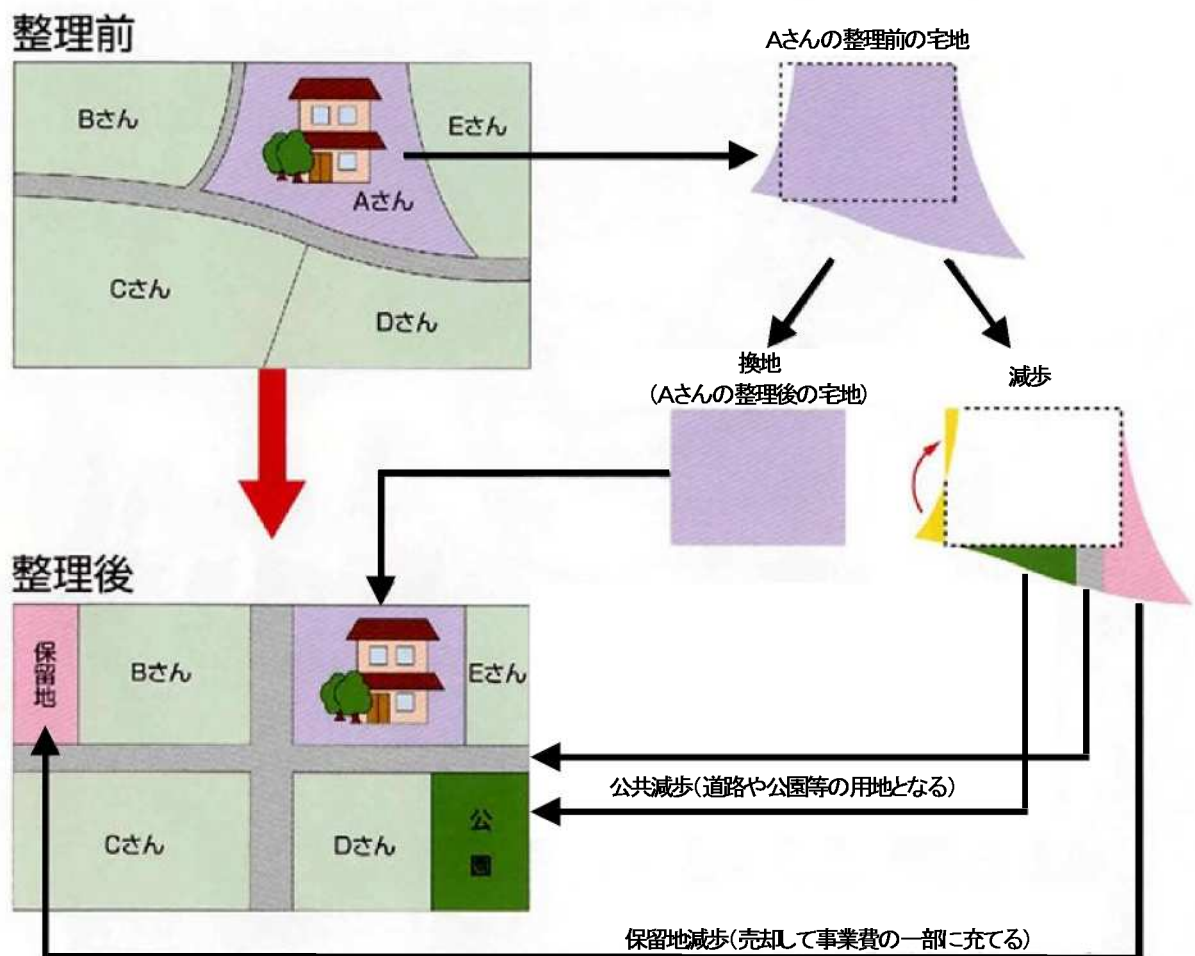
3 土地区画整理事業について

(1) 土地区画整理事業とは

一定の区域を対象に、公共施設（道路や公園等）と宅地の区画を一体的に整備する総合的なまちづくり手法の一つです。市が事業を場合は、都市計画決定を行う必要があります。

地権者から少しずつ土地を提供してもらい、この土地を道路や公園等の公共用地の一部や、事業資金に充てるための土地（保留地）の一部として活用します。

土地区画整理事業の仕組み

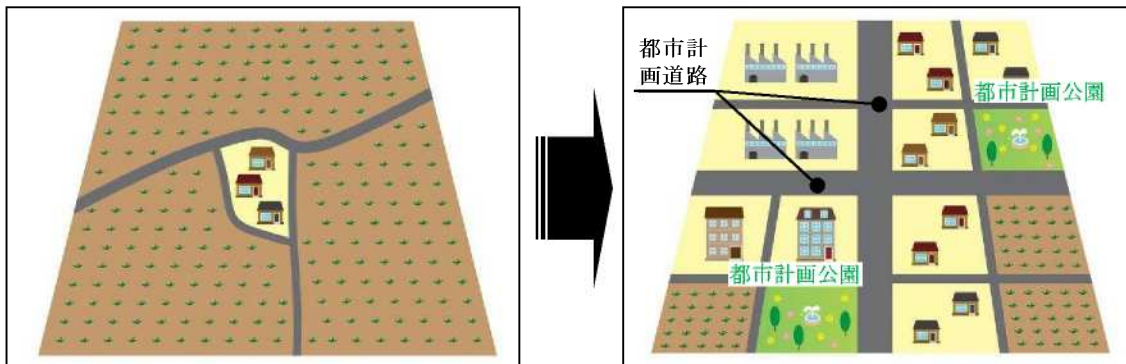


3 土地区画整理事業について

(2) 土地区画整理事業の効果と課題

これまでの土地区画整理事業は、主に市街化が見込まれる農地等について、先行的に道路を整備する等、整然とした住宅地や工場用地を整備することを目的として事業を行ってきました。

土地区画整理事業を実施すると・・・



効果

- ・計画的なまちづくりが行われることにより、快適で安全な生活が送ることができます

一方、道路等の公共施設が不十分なまま、まちが拡大した地域で土地区画整理事業を行うには様々な課題があります。

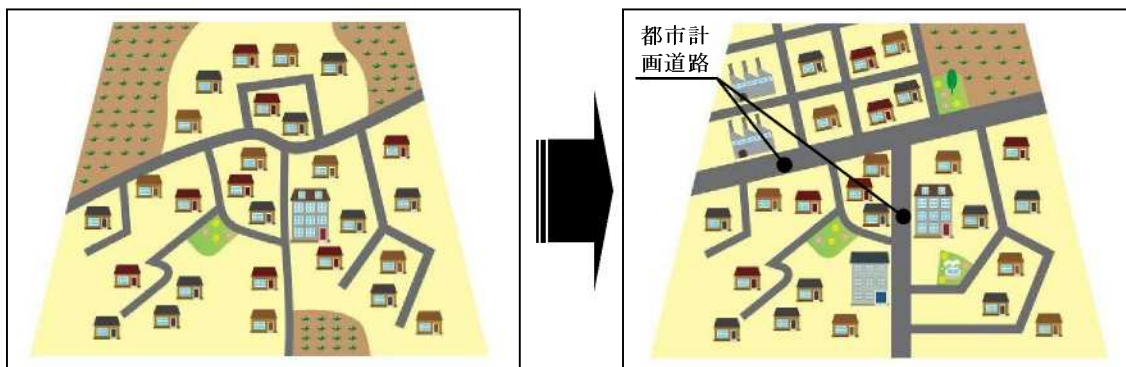
課題

- ・立退きが必要となったり、これまでの地域コミュニティが分断される
- ・長い事業期間や大きな事業費となる可能性がある

多様なまちづくり

- ・部分的な土地区画整理事業
- ・都市計画道路の整備
- ・行き止まり道路の解消
- ・細街路の拡幅
- 等

既成市街地において、多様なまちづくりを実施することで・・・



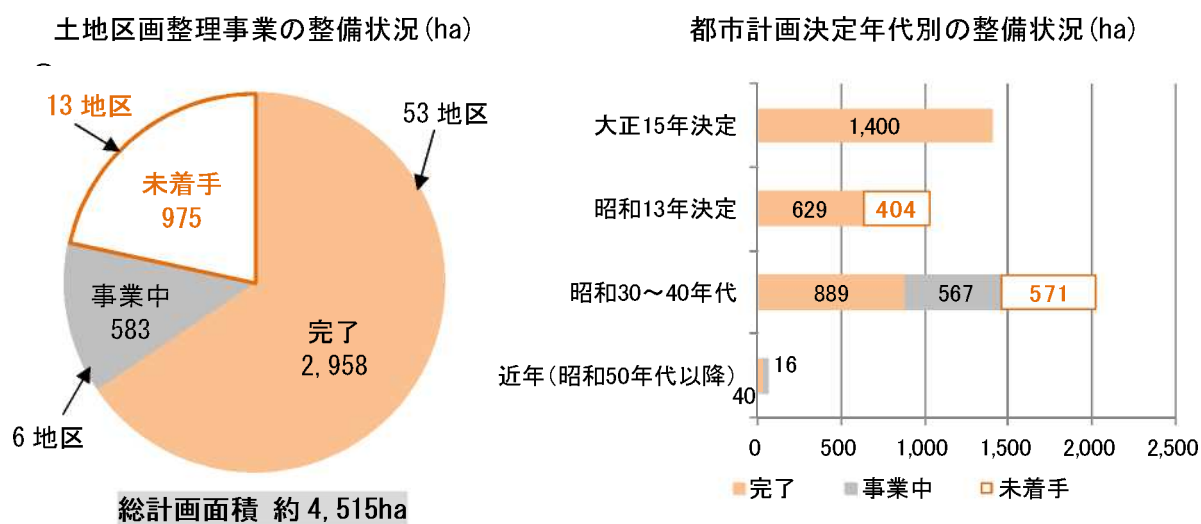
3 土地区画整理事業について

(3) 整備の状況

本市における土地区画整理事業は、大正 14 年に始まり市街地の形成を図ってきました。

平成 24 年 3 月 31 日現在、都市計画決定を行った土地区画整理事業は、事業中を合わせると約 3,540ha（市街化区域の約 24%）の整備が完了することになり、本市のまちづくりに大きく貢献してきました。

土地区画整理事業の整備状況は以下のとおりです。

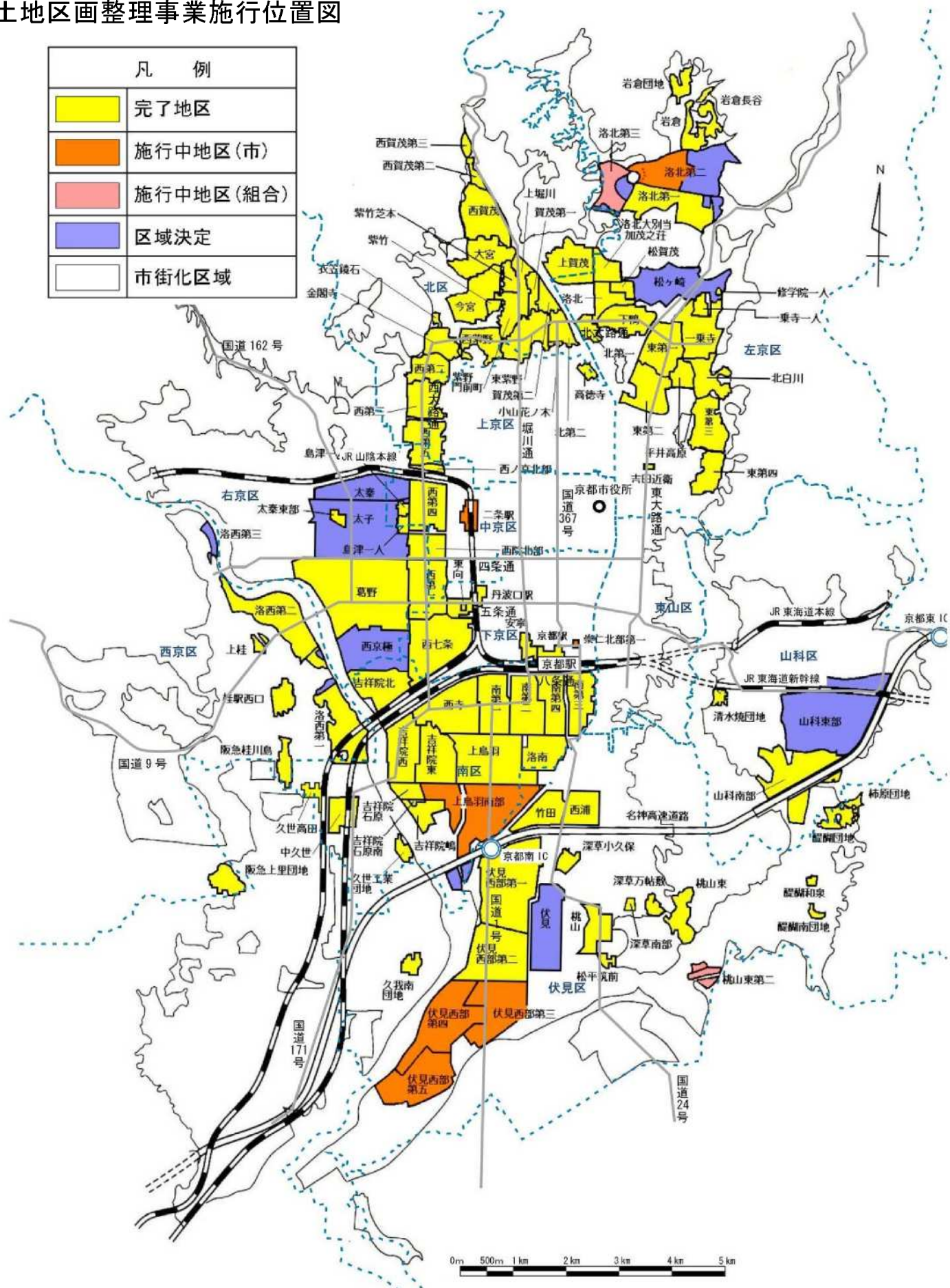


※地区数には、それぞれ一部完了、一部事業中、一部未着手のものを含む。

※都市計画決定を行ったものに限る。

3 土地区画整理事業について

土地区画整理事業施行位置図



3 土地区画整理事業について

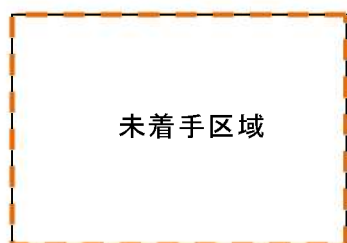
(4) 土地区画整理事業に関する見直し指針（たたき台）

(ア) 見直し対象区域の選定

都市計画決定後10年経過し、事業に着手していない土地区画整理事業の区域を見直しの対象とし、すでに予算化されている区域（以下「事業中区域」という。）や完了区域は見直しの対象としません。

見直し対象区域のイメージ図

すべてが未着手区域

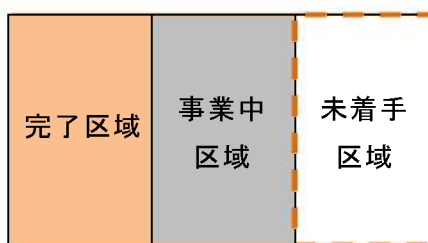


見直し対象の区域



土地区画整理事業区域

一部が未着手区域



3 土地区画整理事業について

(イ) 見直しの考え方

① 必要性の評価

見直し対象の区域は、都市計画決定から長期間経過しており、都市計画決定当時と比べて社会経済状況や市街地環境は大きく変化しているため、決定当時の理由が現状に適合しているか検証します。また、上位計画や関連計画での位置付けの有無を確認します。

例

戦前に都市計画決定された地区では、工業地の造成を目的としている地区がありますが、現在も工業地の造成の必要性があるか等を検証

② 実現性の評価

今後 10 年のうちに現在の都市計画に基づき事業に着手する見通しの有無を検討します。また、土地区画整理事業に向けた住民主体によるまちづくり活動の有無を確認します。

土地区画整理事業の機運が高まっているか等の検証

③ 市街地環境改善の必要性の評価

木造密集市街地^{※1}の改善の必要性や現状における市街地の安全性や都市基盤の整備状況等に基づく市街地の評価を行います。

なお、「優先的に防災まちづくりを進める地区^{※2}」との重複はありません。

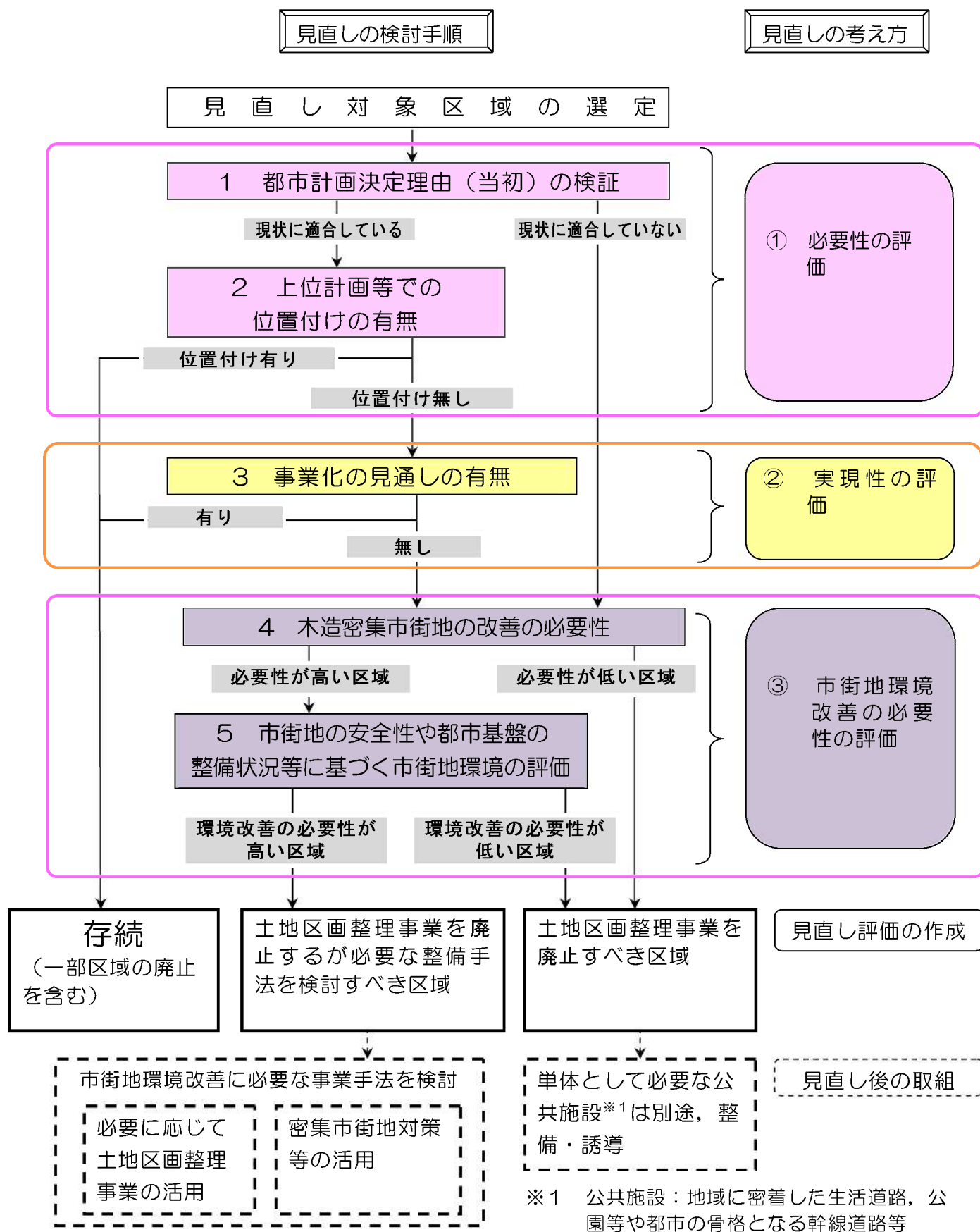
市街地環境を改善させる取組が必要かどうか等の検証

※1 木造密集市街地：「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成 24 年 7 月策定）」において、国が示す全国共通の指標に基づき抽出した木造密集市街地。

※2 優先的に防災まちづくりを進める地区：「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成 24 年 7 月策定）」において抽出した木造密集市街地の中から、木造建物の建て詰まり状況や細街路の分布状況等の京都市の特性を踏まえて抽出した地区。（11 地区）

3 土地区画整理事業について

(ウ) 見直し手順 (P21 に評価の視点を記載しています。)



3 土地区画整理事業について

(エ) 見直しに関する評価の視点

見直しの考え方	番号	評価指標	視点
① 必要性の 評価	1	都市計画決定理由（当初）の検証	・市街地の現状や市街化の変遷（民間開発等により良好な市街地が形成されている、工業等でまとまりのある土地利用がされている等）を踏まえ、決定当時の理由が現状に適合しているかの検証
	2	上位計画等での位置付けの有無	・上位計画での土地区画整理事業の位置付けの有無 ・大規模工場跡地や駅前拠点整備等の関連計画での位置付けの有無
② 実現性の 評価	3	事業化の見通しの有無	・今後、10年のうちに現在の都市計画に基づき事業着手する見通しの有無 ・住民主体によるまちづくり活動において、土地区画整理事業の実施に向けた具体的な取組や機運の高まりの有無
③ 市街地環境改善の 必要性の 評価	4	木造密集市街地の改善の必要性	・「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」において、全国共通指標に基づき抽出された木造密集市街地との重複の有無
	5	市街地の安全性や都市基盤の整備状況等に基づく市街地環境の評価	市街地の安全性 （延焼のしにくさ） ・1ha当たりの木造建築物の戸数 ・地区内の空地や耐火建築物の面積の割合 ・地区内の木造建築物の建築面積の割合 （避難のしやすさ） ・建物倒壊や火災の影響を受けずに避難できる確率 ・建物倒壊により道路がふさがり、孤立する交差点の比率 都市基盤の整備状況 ・都市計画道路の整備状況 ・地区内の生活道路等の面積の割合 ・地区内の道路（幅員6m以上）から30m以内の宅地面積の割合 ・公園の整備状況

「都市計画施設の見直し指針」に関する

Q&A（例）

Q1. 「都市計画決定」が継続されていると、地権者にどのような規制がかかったままになるのですか？

Q2. 存続となった個別の公園・緑地または土地区画整理事業の整備内容、スケジュールは今回決めないのですか？

Q3. 説明会の開催を予定していますか？

Q4. 都市計画が見直されるまでにはどのような手続きがあるのですか？またその期間はどの程度かかるのですか？

内容を精査します。