

都市計画施設等見直し指針について

1 見直しの背景

本市では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、さまざまな都市計画施設や市街地開発事業（以下「都市計画施設等」という。）を都市計画※¹に定めていますが、財政的な制約等により、長期にわたり着手できていない都市計画施設等が多く存在しています。

これらの都市計画施設等は、都市計画決定当時の必要性を判断した状況が大きく変化したものが多く、また、今後長期にわたり事業化の見通しが無いにも関わらず、建築の許可等、市民への負担や現状の土地利用の観点から課題を抱えています。

都市計画施設等の都市計画は、目指すべき都市の将来像を示すものですが、その実現には相当の長期間を要するため、その間の社会経済状況等の変化を踏まえた適時適切な都市計画の見直しが必要とされています。

これまで、都市計画道路については、必要性の観点等から平成14年に1回目の見直しを行い、平成23年に2回目の見直しを行ったところです。2回目の見直しでは、43路線、約55km（未着手延長の3分の1）の廃止を行いました。

一方、都市計画公園・緑地及び土地区画整理事業については、長期にわたり事業に着手できていない区域（以下「未着手区域」という。）が多く存在しているにもかかわらず、今日まで見直しを行っていないため、都市計画道路に引き続き見直しを行おうとするものです。

なお、これらの見直しについては、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※²に位置付けております。また、国においても、平成23年11月に改正された都市計画運用指針において、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業の見直しを行うことが望ましいとしています。

国土交通省 都市計画運用指針（抜粋）

長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で見直しを行うことが望ましい。

※1 都市計画：都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画。

※2 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

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、健康増進やスポーツ・レクリエーション活動、自然とのふれあい、コミュニティ形成など、様々な市民ニーズに対応するとともに、災害に対する都市の安全を確保し、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。

計画的に公園・緑地の配置を行っていくため、都市計画公園・緑地として都市計画決定しています。

(2) 整備の状況

京都市では、最初の都市計画公園として、昭和7年に船岡山公園を都市計画決定し、開園しています。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整備を進めてきました。

平成24年3月31日現在、都市計画公園として281箇所、約572haを都市計画決定しています。このうち271箇所、約302haを開園しており、約270haが未着手区域として残っています。また、都市計画緑地として8箇所、約654haを都市計画決定しています。このうち8箇所、約94haを開園しており、約560haが未着手区域として残っています。

都市計画公園・緑地一覧(種別箇所数と面積) (平成24年3月31日現在)

種別	広域公園	特殊公園 (イ)	特殊公園 (ロ)	運動公園	総合公園	地区公園	近隣公園	街区公園	公園計	緑地
計画箇所数	2	2	1	2	5	9	31	229	281	8
計画面積(ha)	236.2	10.3	2.1	37.5	109.0	47.7	62.4	66.4	571.6	654.3
開園箇所数	1	2	1	2	4	8	30	223	271	8
開園面積(ha)	62.7	10.3	2.1	34.4	41.4	40.3	47.3	63.4	301.9	93.6

種別一覧

種 別	内 容
街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園 標準面積：0.25ha
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園 標準面積：2.0ha
地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園 標準面積：4.0ha
総合公園	主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園
運動公園	主として運動の用に供することを目的とする公園
特殊公園(イ)	主として風致の享受の用に供することを目的とする公園
特殊公園(ロ)	動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園
広域公園	一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園
緑地	主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地

当初都市計画決定からの経過年数（平成 24 年 3 月 31 日現在）

経過年数 の区分	10 年以上 20 年未満	20 年以上 30 年未満	30 年以上 40 年未満	40 年以上 50 年未満	50 年以上 60 年未満	60 年以上 70 年未満	70 年以上 80 年未満
公園箇所数	8	30	56	54	50	38	45
緑地箇所数	1	2	3	2			

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、一体的に公共施設（道路や公園等）の整備や土地の区画を整えることにより良好な住環境等を整備する事業手法の一つです。本市が事業を行う公共団体施行と土地区画整理組合が事業を行う組合施行の大きく二つに分かれます。本市が事業を行う公共団体施行の場合は、都市計画決定を行う必要があります。

土地区画整理事業では、地権者からその権利に応じて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に充てる他、一部を売却し事業資金に充てます。

（2）整備の状況

本市における土地区画整理事業は、大正 14 年に始まり主に公共団体施行と組合施行の二本柱で市街地の形成を図ってきました。これまで約 3,640ha の区域の整備が完了しており、平成 24 年 3 月 31 日現在、事業中の約 590ha（組合施行を含む。）と合わせると約 4,230ha の整備が完了することになります。これは、市街化区域の約 28% の面積となり、本市のまちづくりに大きく貢献してきました。

これまで順次、土地区画整理事業を進めてきましたが、今なお都市計画決定されている区域のうち、未着手区域が約 975ha、未着手区域を含む地区が 13 地区残っています。

都市計画決定している土地区画整理事業（平成 24 年 3 月 31 日現在）

項目	完了※1	事業中※1	未着手※1	合計
地区数	53 地区	6 地区	13 地区	63 地区
面積（ha）	約 2,955	約 585	約 975	約 4,515
面積割合	66%	13%	21%	

見直し対象

※1：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。

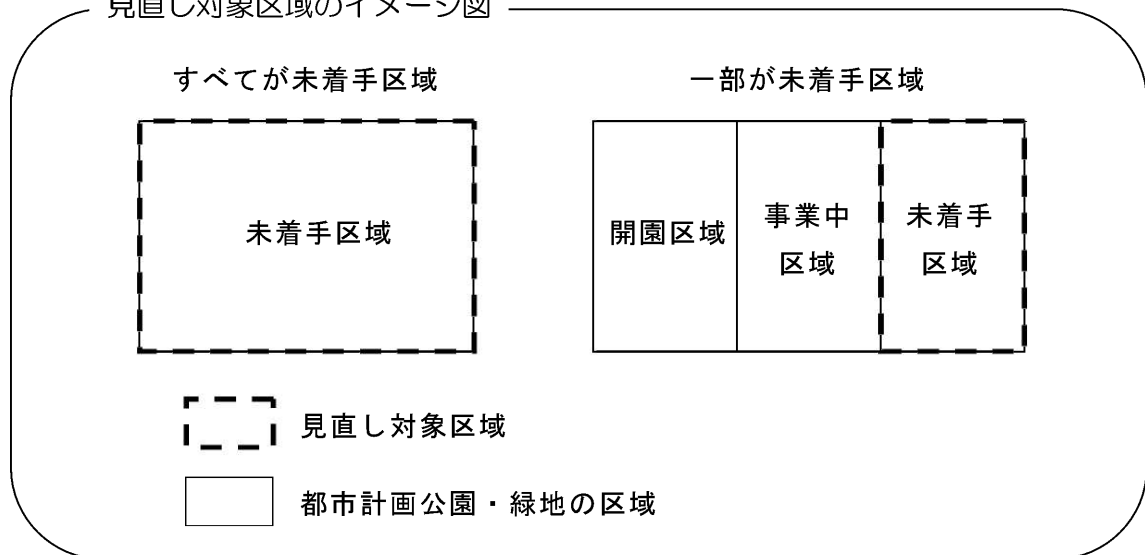
4 都市計画公園・緑地に関する見直し指針（たたき台）

（１）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，都市計画決定後〇〇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



（２）見直しの考え方

ア 都市計画決定理由の検証

見直し対象区域は，都市計画決定より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情勢や周辺環境が大きく変化しているため，決定当時の理由が現状に即しているか検証します。

イ 必要性の検証

- ・ 緑の基本計画※¹等上位計画での位置付けの有無
 - ・ 公園・緑地の適正配置の観点
 - ・ 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
 - ・ 関連する都市計画施設等と連携した整備の有無
 - ・ 開園区域における公園機能（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）の充足状況
- により，見直し対象区域の必要性を検証します。

ウ 代替機能の有無の検証

見直し対象となる都市計画公園・緑地の周辺地域で同等の機能(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)を持つ施設(都市公園、寺社林、公共広場、地域制緑地、広域避難場所等)の配置状況を確認し、代替機能の有無を検証します。

エ 実現性の検討

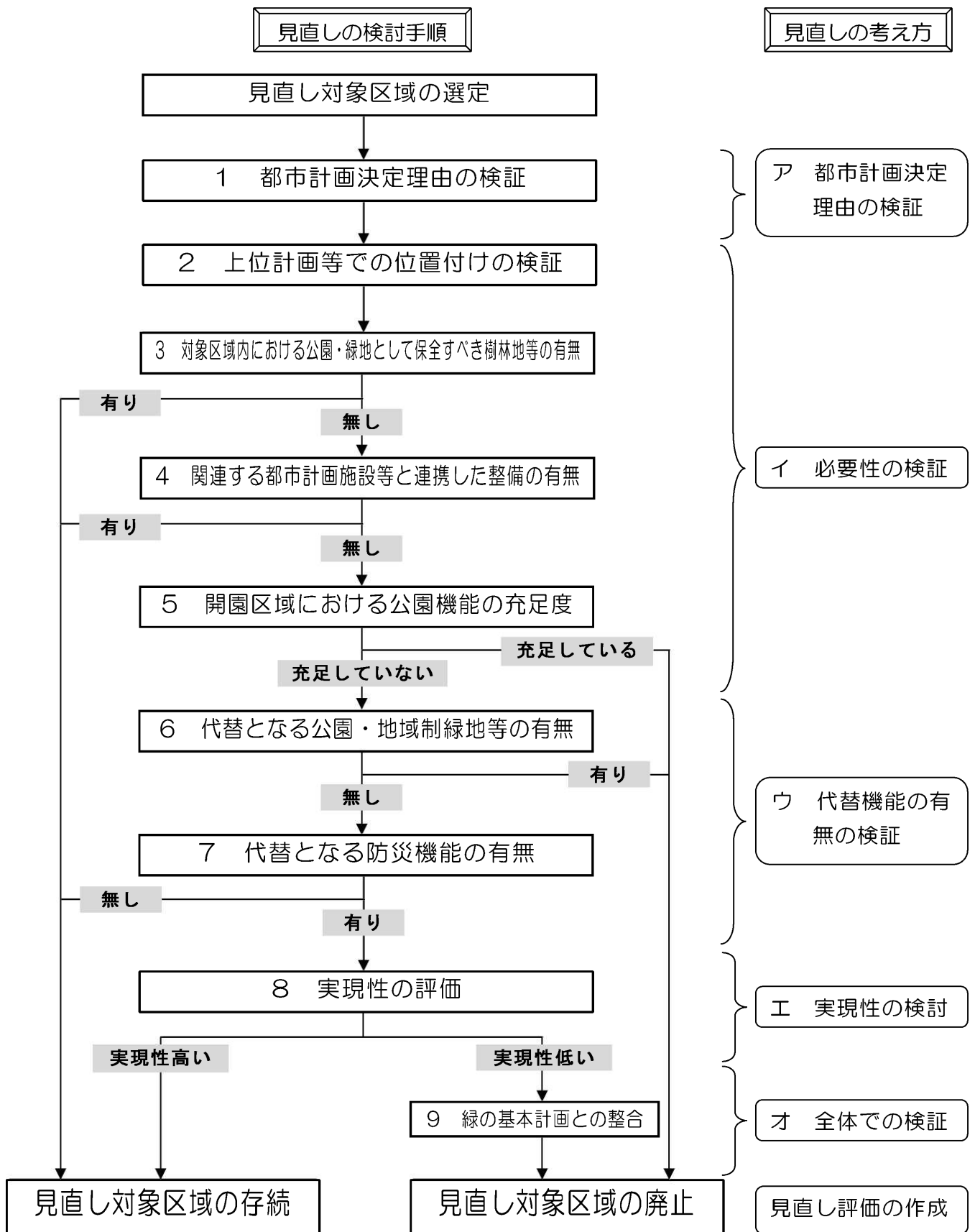
地域コミュニティの存続への影響、買収対象となる建築物の立地状況等、見直し対象区域における整備計画を実現する上で考えられる課題を抽出し、実現性を検討します。

オ 全体での検証

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㎡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㎡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㎡)。

(3) 見直し手順



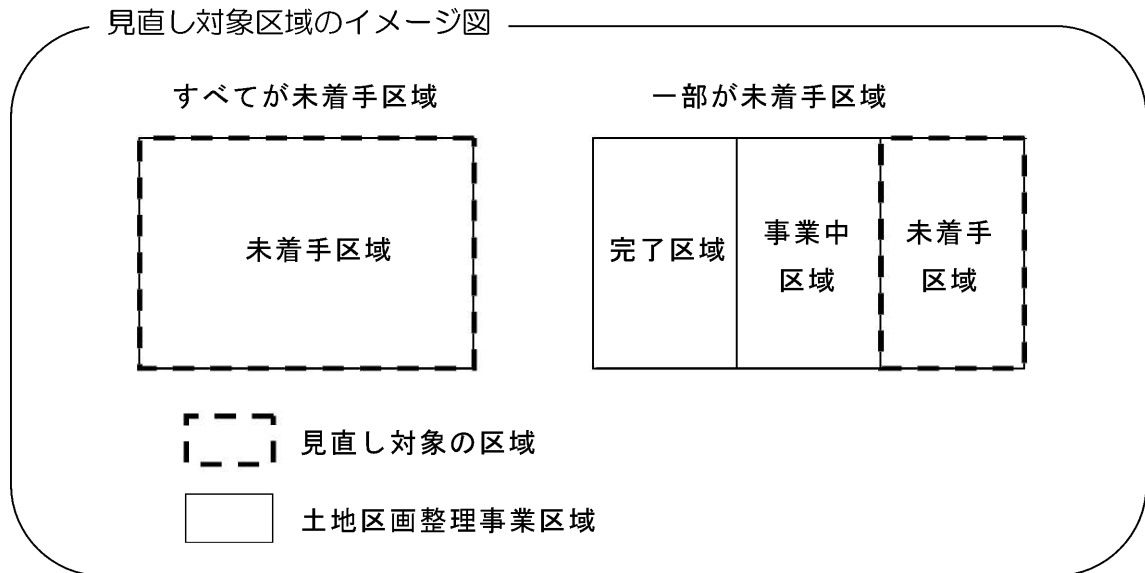
(4) 見直しに関する評価の視点

見直しの 考え方	番 号	評価指標	定義
ア 都市計画 決定理由の 検証	1	都市計画決定 理由の検証	・都市計画決定当時における理由が現状に即しているか
イ 必要性の 検証	2	上位計画等での位置付け	・上位計画や関連計画等での位置付けの有無 ・公園・緑地の適正配置の観点
	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(都市計画区域外を除く)
	4	関連する都市計画施設等と連携した整備の有無	・関連する都市計画道路等と連携した整備の有無
	5	開園区域における公園機能の充足度	・開園区域における公園機能(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)の充足状況
ウ 代替機能 の有無の検証	6	代替となる公園・地域制緑地等の有無	・誘致圏域を中心としたエリアにおける都市公園等(都市公園, 寺社林, 地域制緑地等)の配置状況
	7	代替となる防災機能の有無	・誘致圏域を中心としたエリアにおける避難場所等の配置状況(都市計画区域外を除く)
エ 実現性の 検討	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
オ 全体での 検証	9	緑の基本計画との整合	・緑の基本計画における公園整備の目標値を確保可能か

5 土地区画整理事業に関する見直し指針（たたき台）

（１）見直し対象区域の選定

都市計画決定後〇〇年経過し、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。



（２）見直しの考え方

ア 都市計画決定理由の検証

見直し対象の区域は、都市計画決定より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情勢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即しているか検証します。

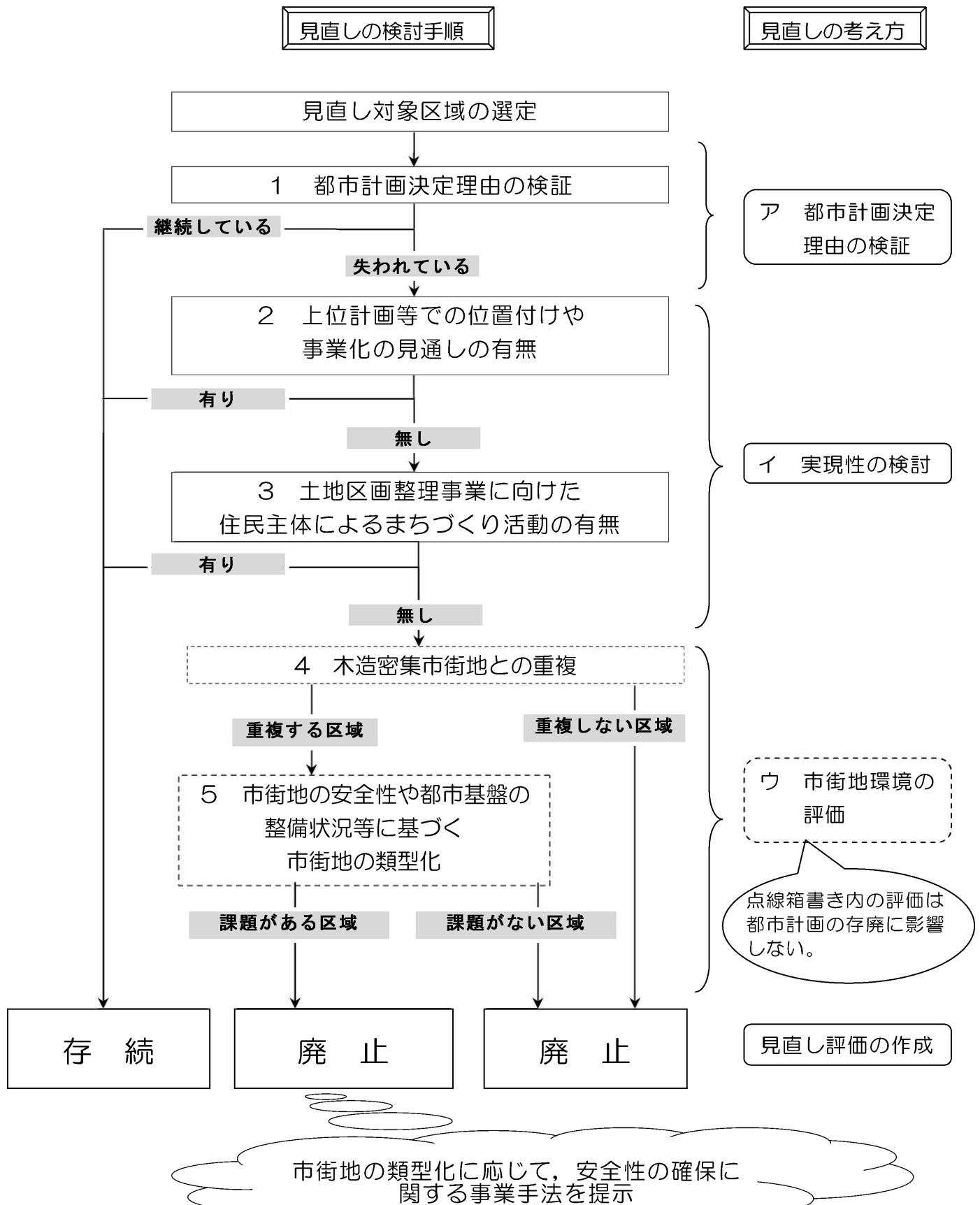
イ 実現性の検討

上位計画や関連計画等での位置付けを確認し、今後〇〇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。

ウ 市街地環境の評価（都市計画の存廃に影響しない）

木造密集市街地との重複を確認し、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よる見直し対象区域の類型化を行います。

(3) 見直し手順



(4) 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	定義
ア 都市計画 決定理由の 検証	1	都市計画 決定理由の 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即しているか
イ 実現性の 検討	2	上位計画等での 位置付けや 事業化の 見通しの有無	・上位計画や関連計画等での位置付けの有無 ・大規模な土地利用転換等の計画の有無 ・今後，〇〇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
	3	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	・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
ウ 市街地 環境の評価	4	木造密集 市街地との 重複	・「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年〇月策定）」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 類型化	市街地の安全性 （延焼のしにくさ） ・1 ha 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 面積の割合 ・公園の整備状況