

京都市都市計画ニュース

エコ・コンパクトな都市構造を目指した 都市計画の見直しについて

～駅周辺における地域地区の見直し（案）について
市民の皆様のご意見を募集します～

京都市印刷物第266020号
平成27（2015）年1月15日
発行：京都市都市計画局 都市企画部都市計画課
電話：075-222-3505
ファックス：075-222-3472
電子メール：tokeika@city.kyoto.jp

京都市



▶人口減少社会を見据えた都市構造の転換

本市では、「人口は、経済成長や労働力の確保など、都市の発展と活力の維持に多大な影響があり、人口減少に歯止めをかけることは、京都の未来を左右する極めて重要な課題である。」との認識の下、安定した働く場を確保する産業の振興、豊かな学びや子育て環境日本一を目指す取組を進めることにより、京都の街を一層魅力ある都市として磨き上げ、人口減少をできる限り食い止めるための政策を全庁挙げて推進しております。

このような背景の下、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では、今後、生産年齢人口が減少し、高齢化が進行するなか、暮らしやすく地球環境への負荷が少ない「エコ・コンパクトな都市構造」を目指すこととしています。

▶目指すべき「エコ・コンパクトな都市構造」について

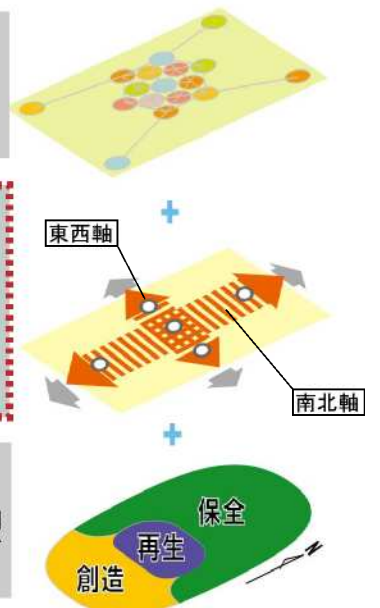
「エコ・コンパクトな都市構造」とは、これまでの保全・再生・創造の土地利用を基本としながら、交通拠点の周辺に都市機能を集積させるとともに、地域コミュニティを基本とした生活圏の維持・構築を図ること、それぞれの地域が公共交通等によりネットワークされた、暮らしやすく、地球環境への負荷が少ない都市構造のことをいいます。

本市では、平成25年度から、交通拠点である駅周辺における都市機能の集積に向け、用途地域や容積率等の都市計画の見直しについて検討を進めています。

相互につながる個性的な地域の形成
○個性的な地域の形成
○地域をつなぐネットワークの強化

都市活力の向上と低炭素社会を実現する都市構造の形成
○交通拠点を中心とした都市拠点の強化
○鉄道やバスなどの公共交通をはじめとした都市軸の活用

京都市の特性を踏まえた土地利用の展開
○保全・再生・創造の土地利用
○山間部から市街地内部にかけての段階的な空間形成

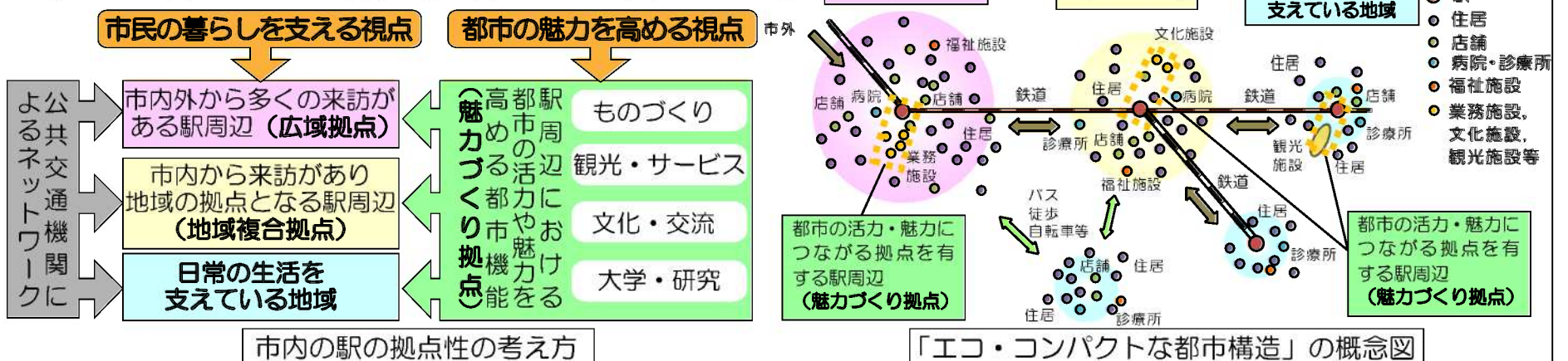


1 駅周辺における都市機能の集積に向けた取組

本市では、学識経験者等で構成された「京都市駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会」（以下「検討委員会」といいます。）を設置し、駅周辺に都市機能を集積させるための都市計画の見直しについて検討を進めています。

平成25年度の取組

- 駅を中心としたエコ・コンパクトな都市構造を実現するに当たり、全ての駅に対して一律的に都市機能の集積を図るのではなく、段階的な都市構造となるよう、「市内外から多くの来訪がある駅周辺」（広域拠点）、「市内からの来訪があり、地域の生活や活動の場となる駅周辺」（地域複合拠点）、「日常生活を支えている施設が立地する地域」（日常生活を支えている地域）の3つに駅の特性を分類し、これらの特性に応じた都市機能の集積について検討しました。
- また、今後、少子高齢化等の進行が予想されるなか、都市活力の維持・向上を目指し、京都市都市計画マスタープランに掲げる「ものづくり」、「観光・サービス」、「文化・交流」、「大学・研究」といった本市の魅力有する拠点のある駅周辺において、魅力が更に高まるような都市機能の集積について検討しました。



平成26年度の取組

- 駅の特性を踏まえた分類ごとに見直し点検対象駅を選定し、さらに、駅周辺の現状や今後のまちの将来像を踏まえつつ、今回、都市計画として見直しを行う地区について検討を進めました。今回、見直しを行わない駅周辺については、今後の動向を踏まえながら、引き続き検討してまいります。

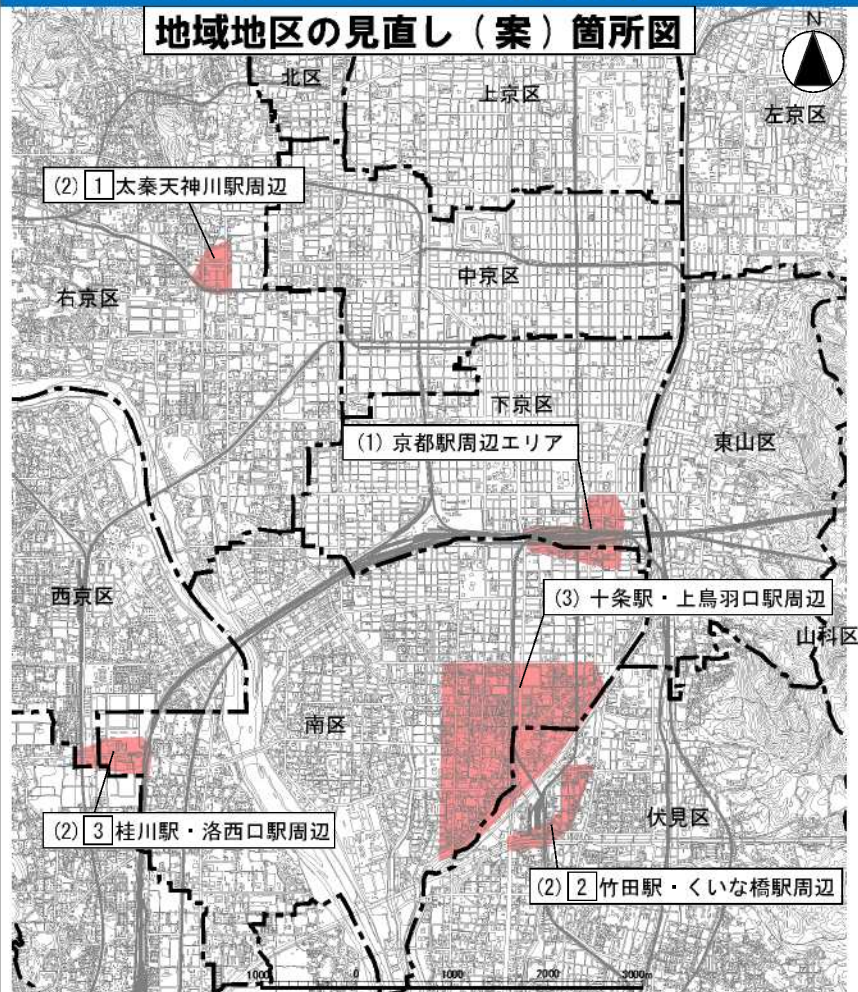
	見直し点検対象駅選定の考え方	検討委員会における見直し点検対象地区	今回の見直し箇所(案)
広域拠点	京都市の都市機能の中核を担う重要な駅周辺	2地区（12駅） ○都心部エリア ○京都駅周辺エリア	○京都駅周辺エリア
地域複合拠点	将来計画等により、新たに地域の拠点としての土地利用が見込まれる駅周辺	3地区（7駅） ○太秦天神川駅周辺 ○竹田駅・＜いな橋＞駅周辺 ○桂川駅・洛西口駅周辺	○太秦天神川駅周辺 ○竹田駅・＜いな橋＞駅周辺 ○桂川駅・洛西口駅周辺
日常生活を支えている地域	駅前が低層住宅地を中心とした土地利用である（第一種低層住居専用地域に指定している）駅周辺	4地区（10駅） ○JR 藤森駅 ○叡山電鉄 市原駅、二軒茶屋駅、岩倉駅、京都精華大前駅、木野駅 ○京福電鉄 等持院駅、御室仁和寺駅、宇多野駅 ○トロッコ嵐山駅	（今後の動向を踏まえながら、引き続き検討）
魅力づくり拠点	本市の特徴、魅力である、「ものづくり」、「観光」、「文化」などの特性をもつ駅周辺	11地区（22駅） ○らくなん進都 ○京都リサーチパーク地区 ○西部工業地域 ○嵐山周辺 ○観光・娯楽エリア（山崎地区） ○観光・娯楽エリア（淀地区） ○下京区西部エリア ○太秦地域 ○北山駅周辺 ○岡崎地域 ○山ノ内浄水場跡地	「らくなん進都」 ○十条駅（地下鉄、近鉄） ○上鳥羽口駅、竹田駅 ○＜いな橋＞駅 「山ノ内浄水場跡地」 ○太秦天神川駅 ○嵐電天神川駅

検討委員会における検討を踏まえつつ、京都市において、駅周辺における地域地区の見直し（案）を作成しました。

（詳細については、次ページ以降をご覧ください。）

2 駅周辺における地域地区の見直し（案）について

地域地区の見直し（案）箇所図



検討委員会におけるこれまでの検討を踏まえ、以下のとおり、「**駅周辺における地域地区の見直し（案）**」（「見直し方針（案）」及び「見直し箇所（案）」をいいます。）を作成しました。

（都市計画の変更を検討している具体の箇所については左記をご覧ください。）

▶「見直し方針（案）」・「見直し箇所（案）」とは？

○見直し方針（案）

都市計画の見直しに当たり、その地区・駅ごとの目指すべき将来像やその将来像を実現するために必要な見直しの方向性のことをいいます。

○見直し箇所（案）

「見直し方針（案）」に基づき、その目指すべき将来像を実現するために必要な具体的な都市計画の変更内容の案のことをいいます。

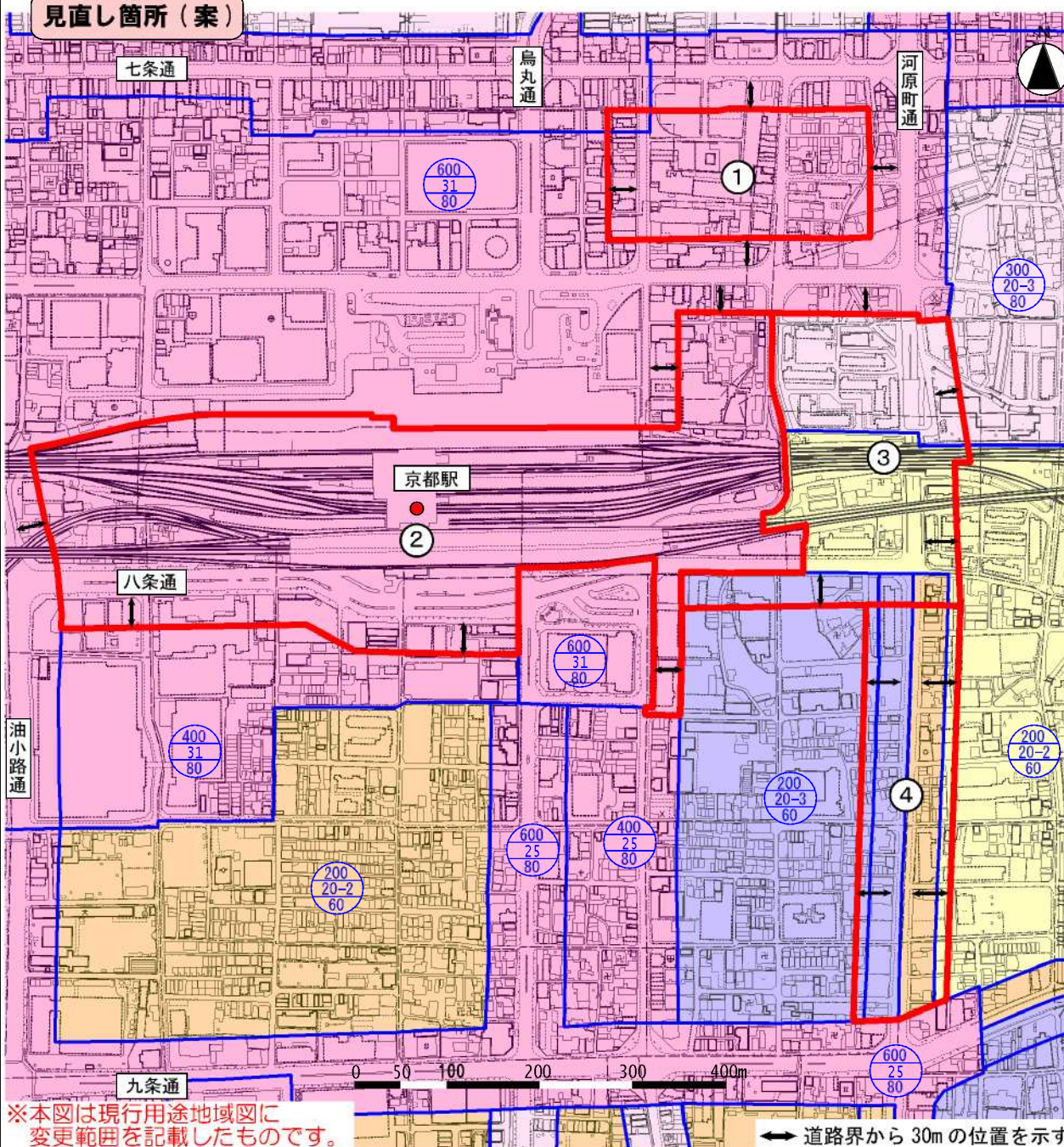
(1)【広域拠点】 → 京都市の都市機能の中核を担う重要な駅周辺

京都駅周辺エリア～京都駅周辺における更なる商業、業務、観光・サービス機能の集積～

見直し方針（案）

市内外から多くの来訪がある広域拠点として、都心部エリアと同様に、更なる都市活力の向上や都市機能の強化を図るため、商業、業務、観光・サービス機能が高い密度で集積する中心拠点となるよう、道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性、今後のまちづくりの展開などを踏まえつつ、用途地域や容積率等の見直しを行います。

見直し箇所（案）



①②	現行	変更後
用途地域	商業地域	商業地域
容積率	400%	600%
その他	準防火地域 高度利用地区	防火地域(路線)(集団) 準防火地域 高度利用地区

③	現行	変更後
用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域	商業地域
容積率	200% 300%	600%
建ぺい率	60% 80%	80%
高度地区	20m 第2種 20m 第3種 20m 第4種	31m
景観地区	市街地型美観形成地区	沿道型美観形成地区
その他	準防火地域 高度利用地区	防火地域(路線)(集団) 準防火地域 高度利用地区

④	現行	変更後
用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域	商業地域
容積率	200% 300%	600%
建ぺい率	60%	80%
高度地区	20m 第2種 20m 第3種 20m 第4種	25m
景観地区	沿道型美観形成地区 市街地型美観形成地区	沿道型美観形成地区
その他	準防火地域	防火地域(路線) 準防火地域

※ 容積率を変更する区域については、あわせて高度利用地区の変更を行います。

(2) 【地域複合拠点】 → 将来計画等により、新たに地域の拠点としての土地利用が見込まれる駅周辺

1 太秦天神川駅周辺、2 竹田駅・くいな橋駅周辺、3 桂川駅・洛西口駅周辺

(魅力づくり拠点「山ノ内浄水場跡地」)

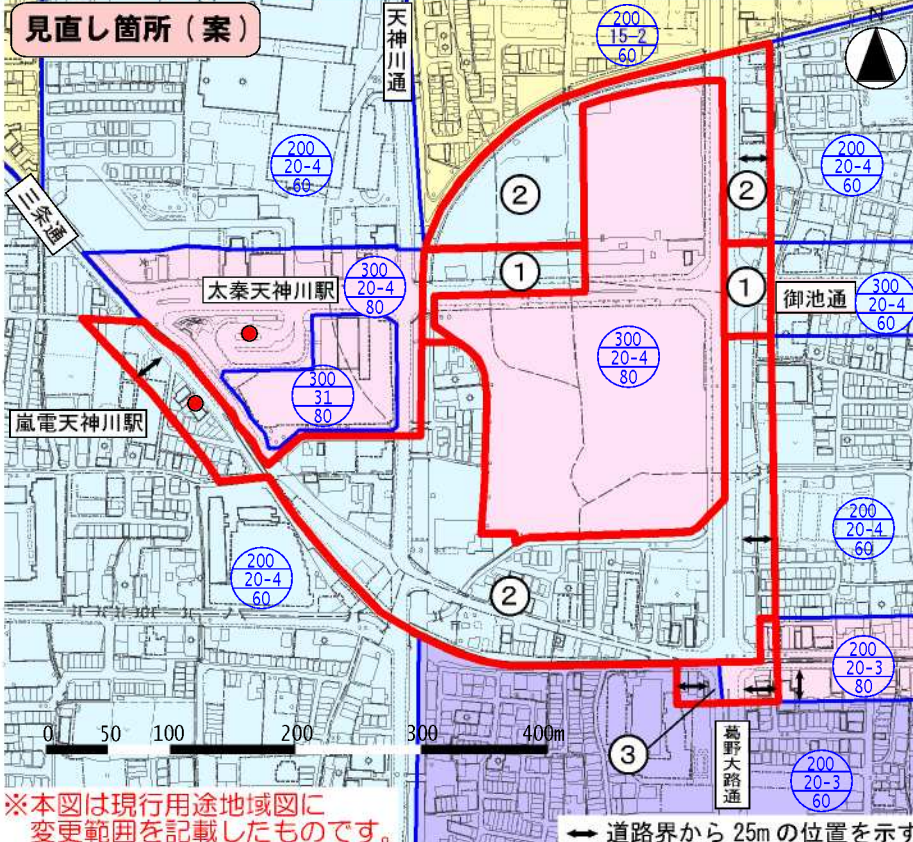
(魅力づくり拠点「らくなん進都」)

～地域の新たな拠点となる駅周辺において生活利便性を向上させる都市機能の集積～

見直し方針（案）

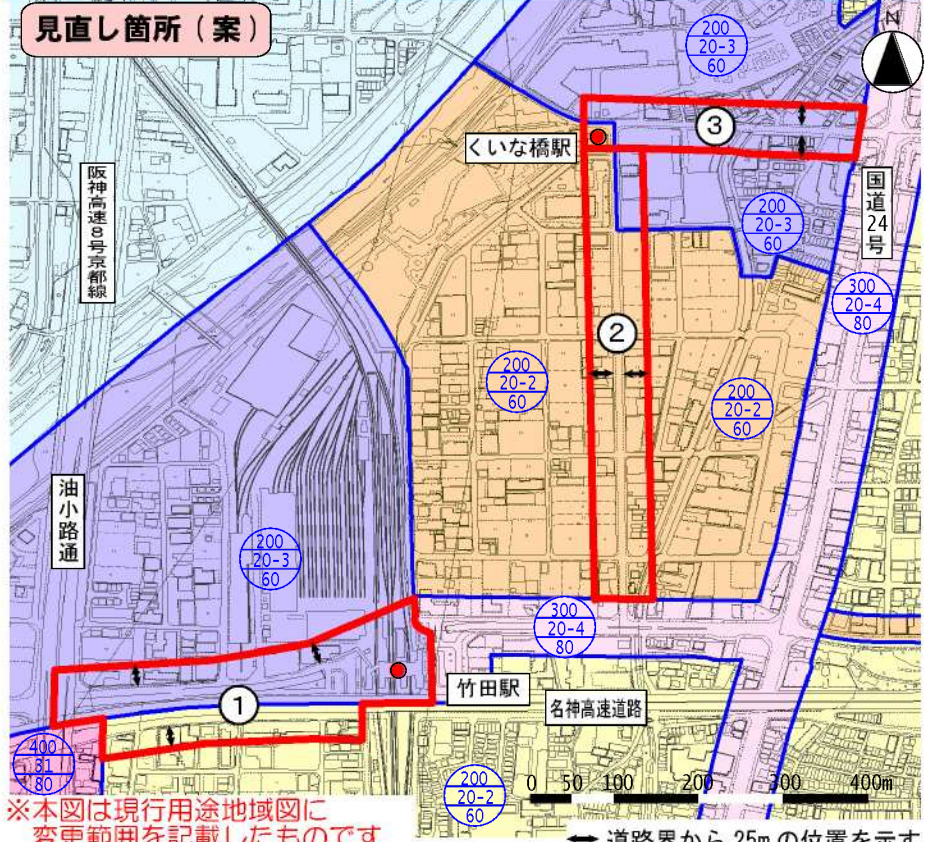
地域の核となる施設の立地状況や、まちづくりの展開に伴う土地利用の変化等により、新たに地域の拠点となる駅周辺について、生活利便性を向上させる多様な都市機能の誘導を目指し、用途地域や容積率等を見直します。

1 太秦天神川駅周辺



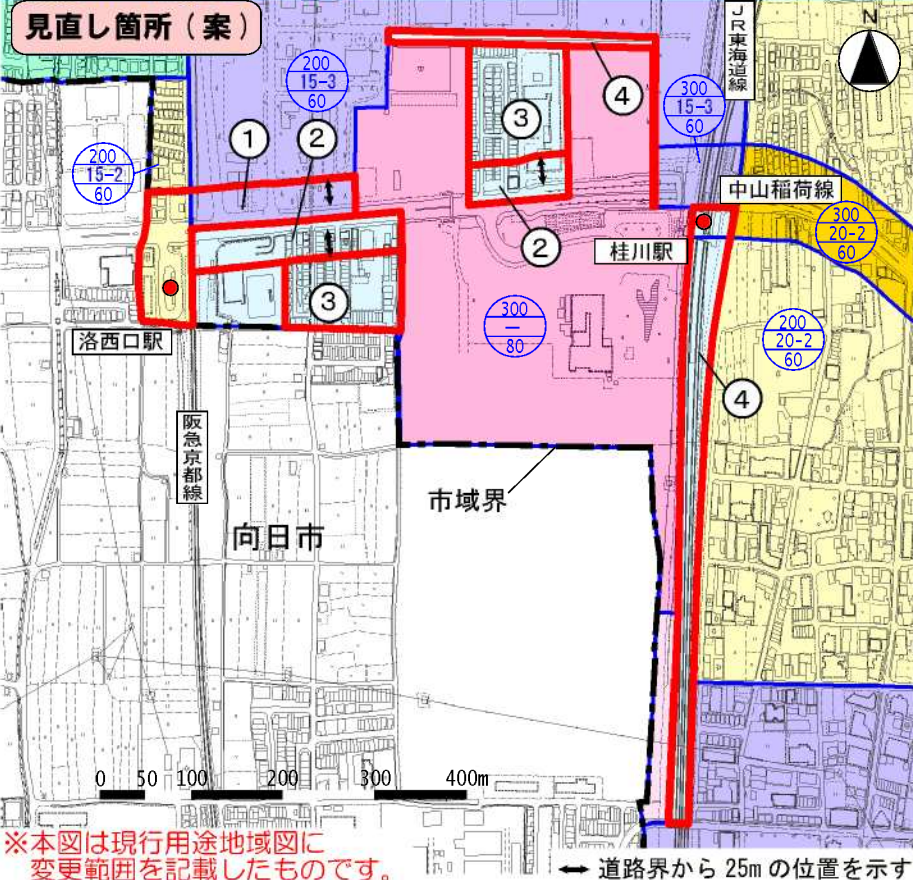
①	現行	変更後	③	現行	変更後
用途地域	工業地域	近隣商業地域	用途地域	準工業地域 近隣商業地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%	容積率	200%	300%
②	現行	変更後	建ぺい率	60% 80%	80%
用途地域	工業地域	近隣商業地域	高度地区	20m 第3種	20m 第4種
容積率	200%	300%			
建ぺい率	60%	80%			

2 竹田駅・くいな橋駅周辺



①	現行	変更後	③	現行	変更後
用途地域	第一種住居地域 準工業地域	近隣商業地域	用途地域	第二種住居地域 準工業地域	近隣商業地域
容積率	200%	300%	容積率	200%	300%
建ぺい率	60%	80%	建ぺい率	60%	80%
高度地区	20m 第2種 20m 第3種	20m 第4種	高度地区	20m 第2種 20m 第3種	20m 第4種
②	現行	変更後			
用途地域	第二種住居地域 準工業地域	第二種住居地域 準工業地域			
容積率	200%	300%			

3 桂川駅・洛西口駅周辺



①	現行	変更後	②	現行	変更後
用途地域	第一種住居地域 準工業地域	近隣商業地域	用途地域	工業地域	近隣商業地域
容積率	200% 300%	300%	建ぺい率	60%	80%
建ぺい率	60%	80%	③	現行	変更後
高度地区	15m 第2種 15m 第3種	15m 第4種	用途地域	工業地域	第二種住居地域
			④	現行	変更後
			用途地域	工業地域	準工業地域

「地域地区」とは？

都市計画法に基づき定める土地利用規制の一つで、以下のような用途地域や高度地区、景観地区等の地域や地区のことをいいます。

用途地域	第一種低層住居専用地域をはじめ12の種別があり、それぞれ建築できる建築物の用途を定めています。用途地域を適切に配置することにより、バランスある土地利用と環境の保全・形成を図っています。
容積率	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいい、都市計画により、用途地域毎に容積率の上限を指定しています。
建ぺい率	建築面積（建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積）の敷地面積に対する割合をいい、都市計画により、用途地域毎に建ぺい率の上限を指定しています。
高度地区	将来の土地利用を助長しつつ、市街地の環境等の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を定めています。
景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るため、建築物の形態や意匠の制限等を定める地区をいいます。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るため、当該地区の用途地域を補完して定める地区をいいます。
防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域をいい、建築基準法により地域毎に建築物に対する防火性の構造制限が定められています。
高度利用地区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区をいいます。

地図の見方について

地図の着色は12種類の用途地域を示しています。また、図中の円内の表記は容積率等の地域地区を示しています。

第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	商業地域
第二種低層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域
第一種中高層住居専用地域	準住居地域	工業地域
第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	工業専用地域



(3)【魅力づくり拠点】→ 本市の特徴、魅力である、「ものづくり」「観光」「文化」などの特性をもつ駅周辺

「らくなん進都」(十條駅(市営地下鉄、近鉄)、上烏羽口駅)
～ものづくり都市・京都における「ものづくり機能」の更なる立地の促進～

見直し方針(案)

新しい京都の活力を支える南部地域の先導地区である「らくなん進都」の取組が進められている地域のうち、駅周辺の利便性をいかし、ものづくり機能(ものづくり企業の本社・研究施設・工場)の集積が進みつつある鴨川以北の区域において、ものづくり機能の更なる集積と高度利用化を図ることを目的として、ものづくり機能に資する建築物を対象に容積率を割り増します。

<らくなん進都の取組>

本市では、平成26年9月に、らくなん進都のまちづくりの理念である「新しい京都を発信するものづくり拠点」の形成を図るため、今後取り組むべき方針及び方策を「らくなん進都まちづくりの取組方針」として取りまとめ、この取組方針に基づき、らくなん進都のまちづくりを更に加速させていくこととしています。

①、②、③の区域について、容積率の変更とあわせて、特別用途地区(※)を指定し、工場、研究施設又は事務所に限り、現行の容積率に最大100%を割増しできるようにします。その他の用途については、容積率の上限は、現行の容積率(200%、300%)を超えてはならないこととします。

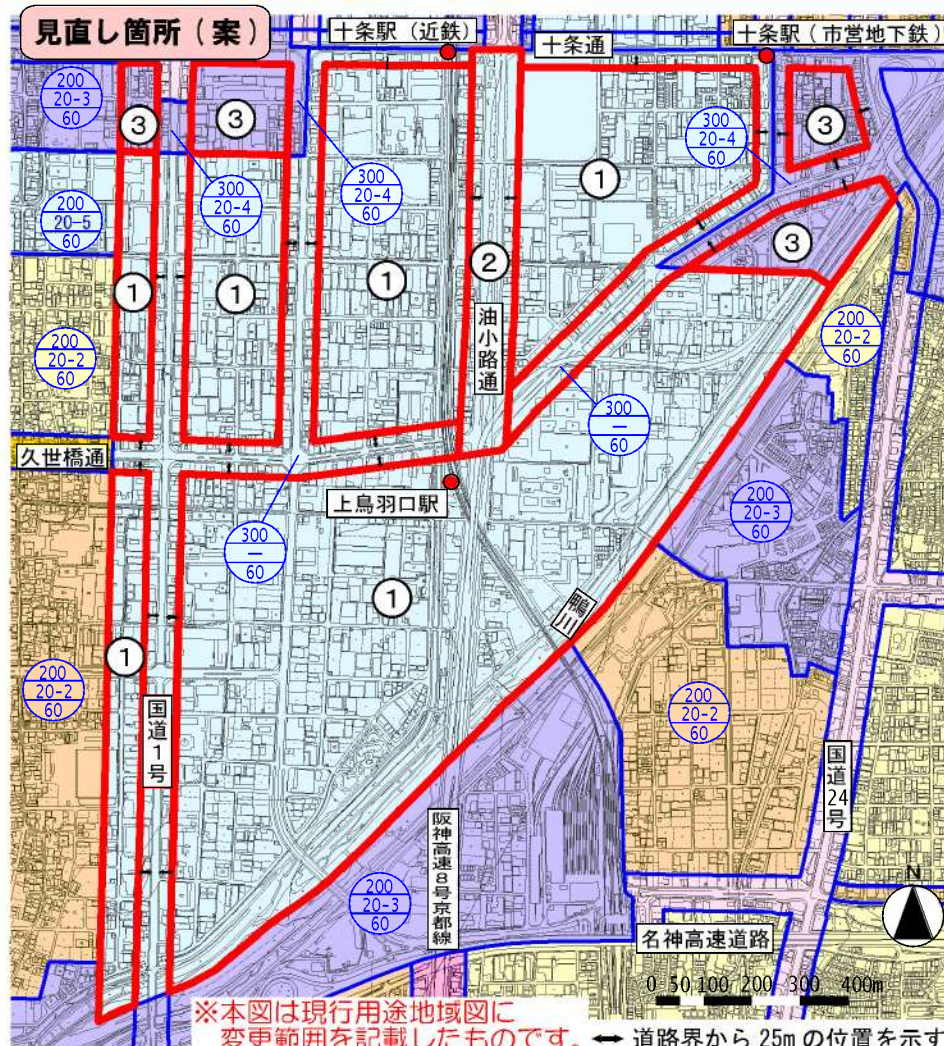
用途に応じた容積率の上限

	①、③	②
工場、事務所 研究施設	300%	400%
上記以外の 用途	200%	300%

(※) 特別用途地区による制限

①、②、③の地区に特別用途地区を指定することにより、工場、研究施設又は事務所以外の建築物は現行の容積率を超えてはならないように制限します。

①	現行	変更後	③	現行	変更後
用途地域	工業地域	工業地域	用途地域	準工業地域	準工業地域
容積率	200%	300%	容積率	200%	300%
その他	—	特別用途地区	その他	—	特別用途地区



3 ご意見募集のご案内

募集期間：平成27年1月16日(金)から平成27年2月16日(月)まで
提出方法：ご意見を具体的に記述した文章を、ホームページ、電子メール、ファックス又は郵送で、下記お問い合わせ先までお送りください。ご持参いただくこともできます。
(郵送される場合は、平成27年2月16日(月)消印有効です。また、ご持参される場合は、開庁日の午前8時45分から午後5時30分までの間をお願いいたします。)

図面の閲覧：都市計画課の窓口及び京都市情報館(京都市ホームページ)で今回の地域地区の見直し(案)に関する都市計画図を閲覧できます。
お問い合わせ先：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市 都市計画局 都市企画部 都市計画課
電話(075)-222-3505 ファックス(075)-222-3472
電子メール：tokeika@city.kyoto.jp
ホームページ：http://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/55-20-0-0-0-0-0-0-0-0.html

なお、お寄せいただいたご意見に対する個別の回答はいたしません。いただいたご意見の趣旨ごとに本市の見解を述べたものを作成し、京都市情報館(京都市ホームページ)で公開する予定です。

4 説明会のご案内

駅周辺における地域地区の見直し(案)に関する説明会を、下記の日程で開催します。

事前申込みは不要ですが、会場の定員の都合で入場できない場合がありますのであらかじめご了承ください。詳細は都市計画課の窓口へお問合せいただくか、都市計画課ホームページをご覧ください。

開催日	開催場所
平成27年1月23日(金)	ヘルスピア21 1階 南区役所ホール
平成27年1月27日(火)	右京区総合庁舎 5階 大会議室
平成27年1月30日(金)	洛西総合庁舎 2階 会議室
平成27年2月3日(火)	下京区総合庁舎 4階 第1、2、3会議室
平成27年2月9日(月)	伏見区総合庁舎 1階 ホール

開催時間：各回共通 19:00～20:00(18:30開場)
※説明会へお越しの際は、公共交通機関をご利用ください。

5 今後の手続の流れ

都市計画変更までの今後の手続の流れ

今回お知らせする内容

「駅周辺における地域地区の見直し(案)」についての説明会及び意見募集

今後の手続

都市計画変更原案の作成

都市計画変更原案の公聴会の開催

都市計画変更案の作成

都市計画変更案の縦覧

都市計画審議会への付議

都市計画変更の決定・告示

皆様から頂くご意見を踏まえ、今後、都市計画の変更原案を作成し、公聴会を開催するなど、都市計画法に基づく手続を進めてまいります。

なお、公聴会の開催の際には、日時、場所等について、事前に市民しんぶんやホームページでお知らせいたします。

※公聴会：都市計画変更原案に対する意見を述べる事ができる場のこと

「駅周辺における地域地区の見直し(案)」に関する資料やこれまでの意見募集におけるご意見とご意見に対する見解等については、京都市情報館(京都市ホームページ)でご覧いただけます。

URL <http://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/55-20-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

京都市情報館トップページ(京都市HP)⇒まちづくり⇒都市計画⇒駅周辺における地域地区の見直し

説明を必要とされる場合やご不明な点がございましたら、都市計画課へご連絡下さい。

この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ!

