

持続可能な都市の構築に向けた 課題の検討

産業・働く場等について

平成29年11月

京都市 都市計画局 都市計画課

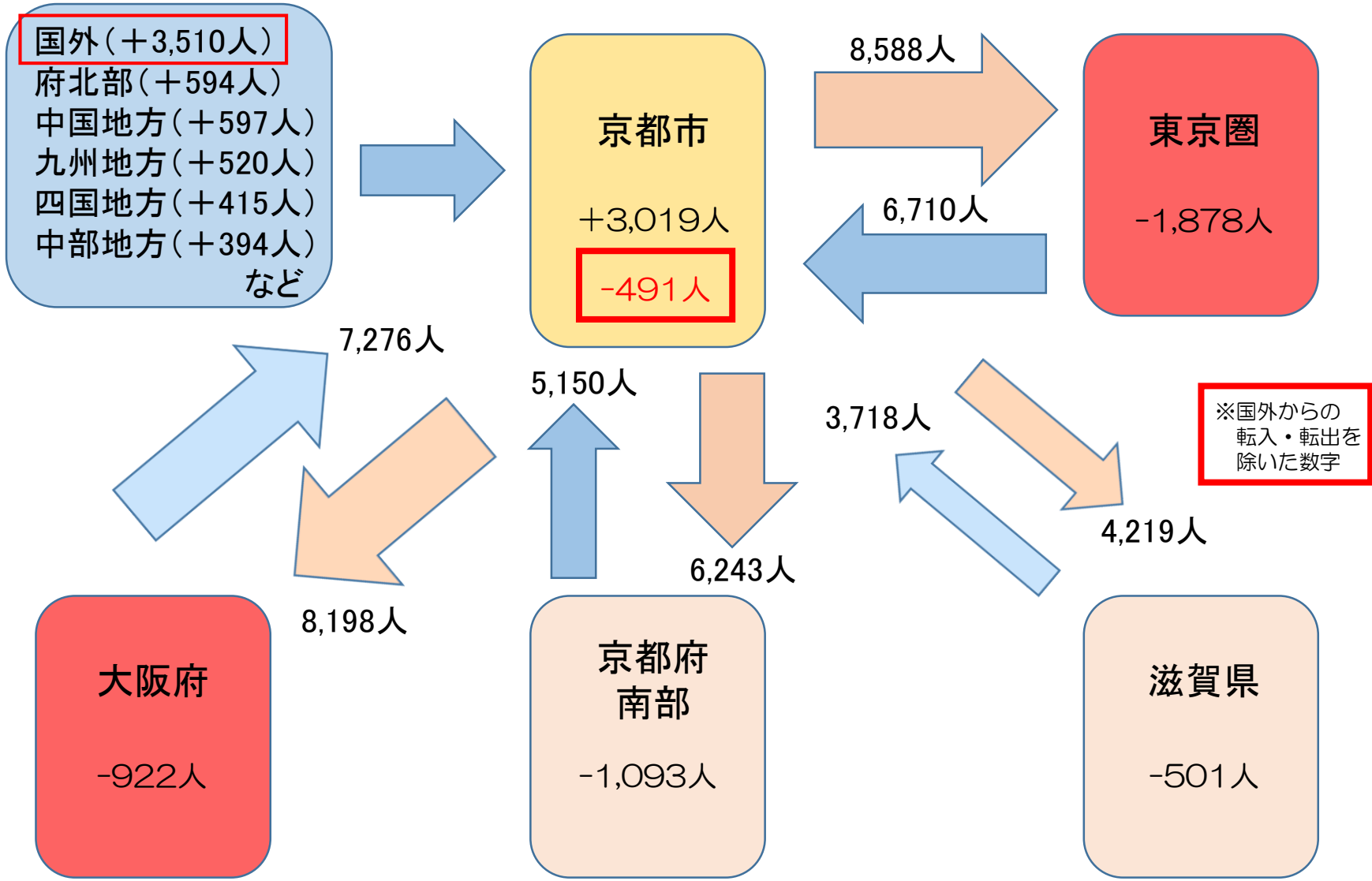
1 第2回検討部会（課題項目と論点整理，人口について） での主な御意見（要旨）

- 持続可能な都市を考える上で，定住人口と産業・働く場の確保は大事なテーマ。
- 京都のまちの環境そのものが魅力と感じて定住している人がいる。中心部やニュータウンなど，地域特性に応じたメリハリの利いたまちの魅力づくりが大事。
- ライフステージに応じた都市のゾーニングができれば，もっと京都全体が定住人口を受け入れることができる。
- 住む場所と働く場所が両方あることは都市の競争力につながる。
- ブランド力が高い京都に進出したい企業がたくさんいる。京都で事業することによる付加価値は大きい。
- 都市活力や産業振興のためには，一定まとまった産業用地を生み出す努力が必要。あわせて，小さくても市内に点在している空き家を活用した用地確保も一つの方法ではないか。現在の未利用地も視野に入ってくるかもしれない。バリエーションを持つておくことが必要。
- 環境に対して安定感があることは，都市の持続性に貢献する。

2 概況

京都市と他都市との転入・転出の状況(平成28年)

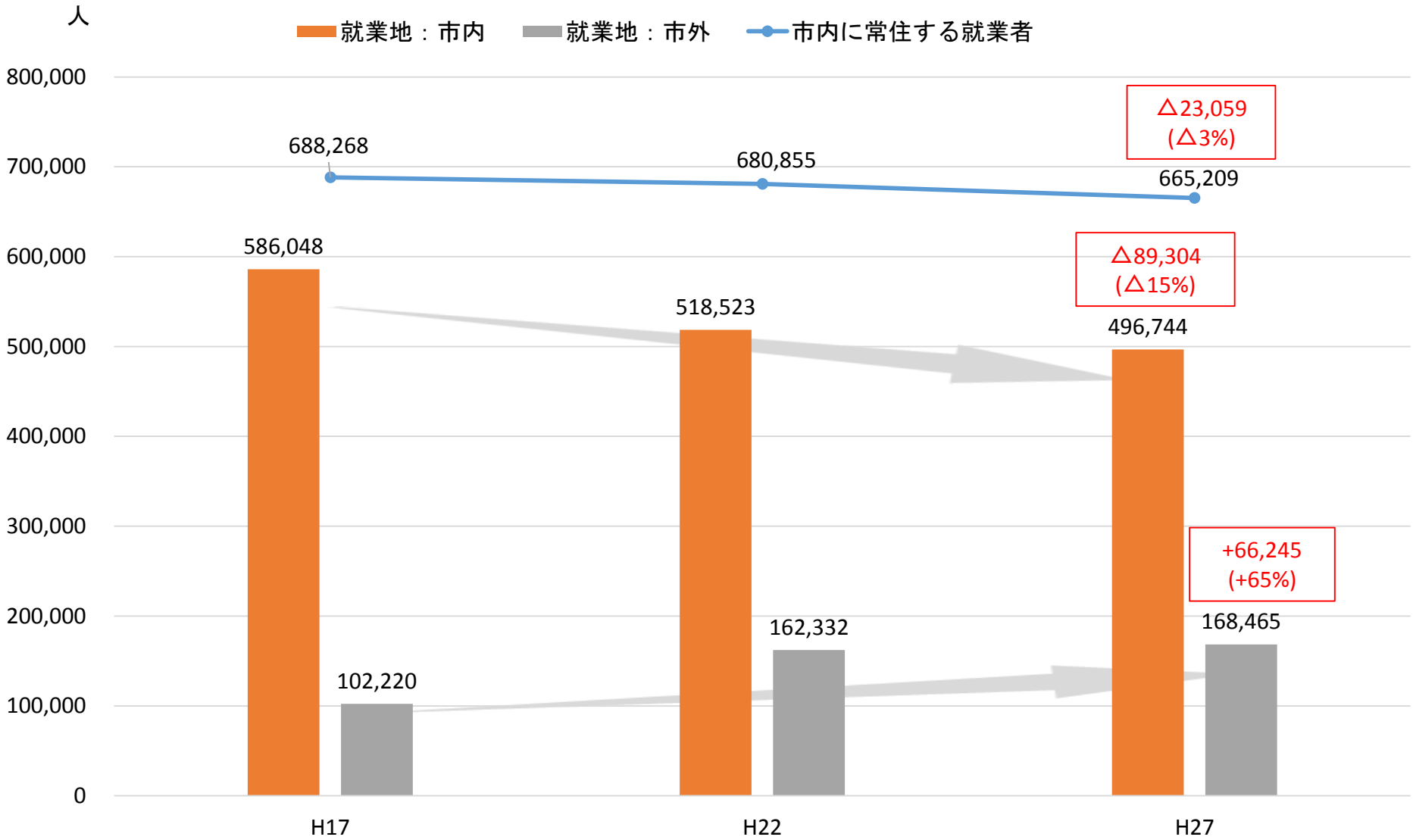
本市全体では**転入**超過。東京圏，大阪府，府南部，滋賀県に対しては転出超過
ただし，国外からの転入・転出を除くと，転出が超過



資料)京都市「住民基本台帳(平成28年)」

市内に常住する従業者(15歳以上)の就業地の変化

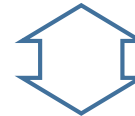
市内に常住する従業者(労働人口)は微減。市内常住者のうち、**市内での就業者が減少**する一方、**市外での就業者が増加**(→ 転出予備軍の可能性)



今後の検討に向けた「4つのアプローチ」

*全ての項目に共通する最も基礎的な要素が**人口**
*京都ならではの持続可能な都市の構築の検討に当たっては、
人口減少への対応と同時に歯止めをかけることが重要

① 定住人口 生活環境の魅力の維持・向上, 地域コミュニティの維持

+  **働く場**

② 産 業 市内企業の活性化, 産業用地の確保, 産官学連携 等

市民の豊かさ
・都市活力の
向上

③ 文 化 文化の継承・発展, 世界の文化交流拠点となるまちづくり

④ 交流人口 市民生活と観光との調和, 市内周辺地域の活性化

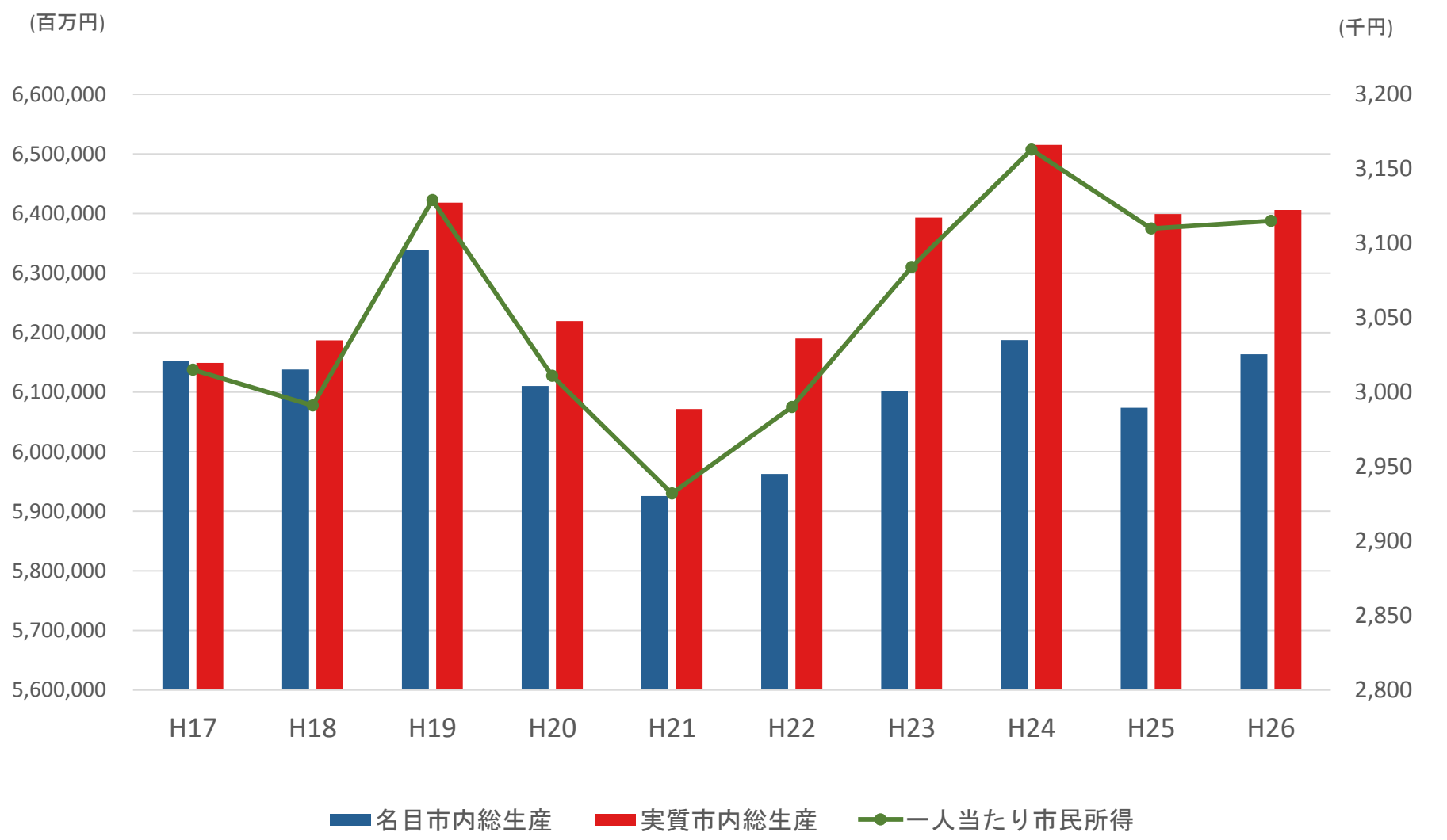
都市の魅力
に磨きをかける



- ・「都市計画マスタープラン（平成24年2月策定）」の実効性をより高めるプランの検討
- ・「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略, 各局施策との分野横断的な連携・融合

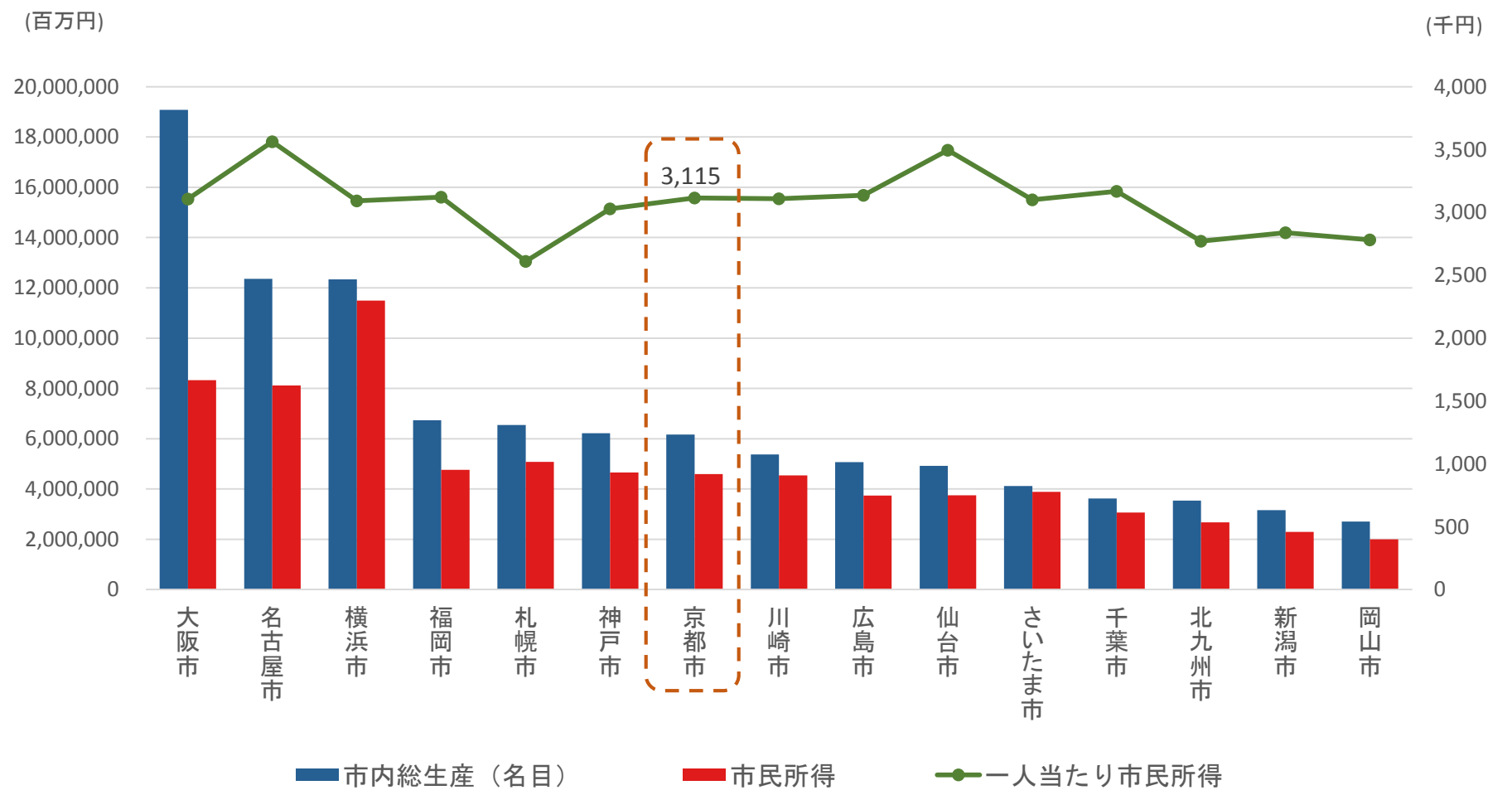
京都市の市内総生産・1人当たり市民所得の推移

本市の市内総生産・1人当たり市民所得は、リーマンショックにより一度落ち込みをみせていたが、近年は増加傾向にある。



政令市の市内総生産・市民所得・1人当たり市民所得の比較

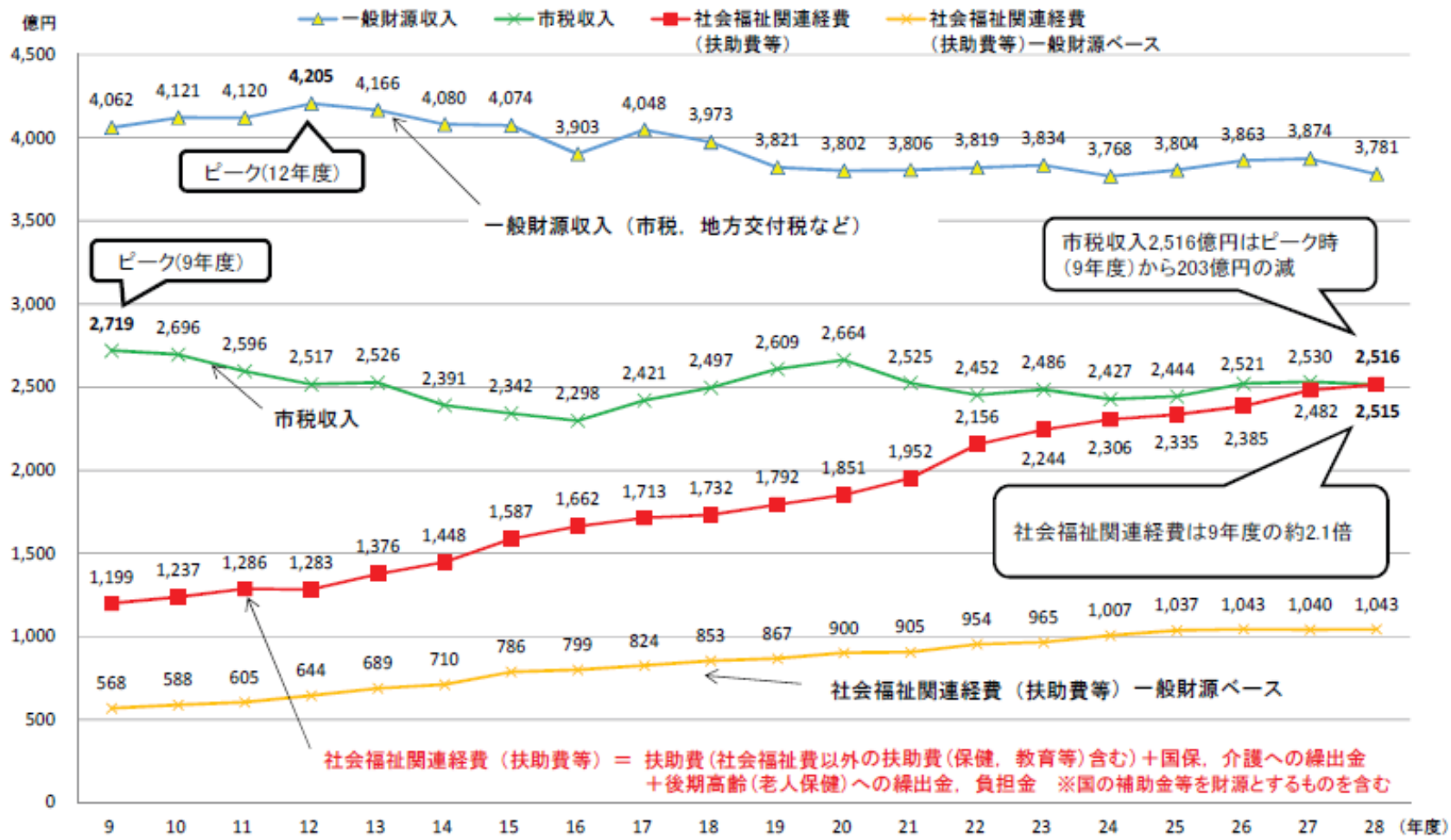
本市の市内総生産，1人当たり市民所得を政令市と比較すると，ともに15都市中7位となっている。



資料) 各都市「平成26年度市民経済計算」
内閣府「県民経済計算(平成13年度-平成25年度)」(93SNA・平成17年基準計数)

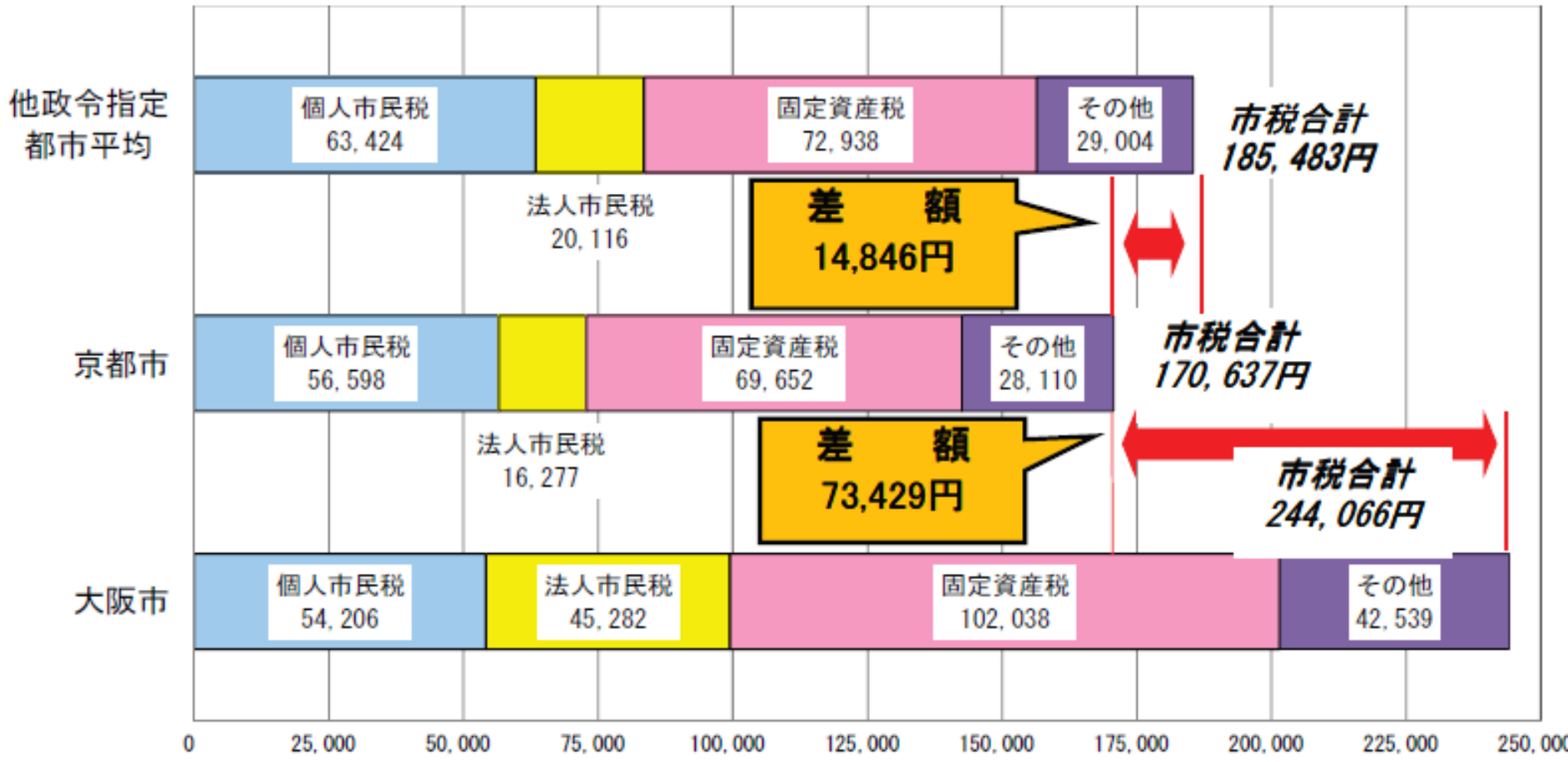
一般財源収入, 市税収入, 社会福祉関連経費の決算額推移

本市の一般財源収入はピーク時から424億円減。市税収入はピーク時から203億円減。一方, 社会福祉関連経費は, この20年で約2.1倍。



市民1人当たりの市税収入(平成28年度決算)

京都市の市民1人当たり市税収入は、他の政令市の平均よりも約1万5千円少ない。
 大阪市と比較すると、市民1人当たりの市税収入は約7万3千円下回っている。

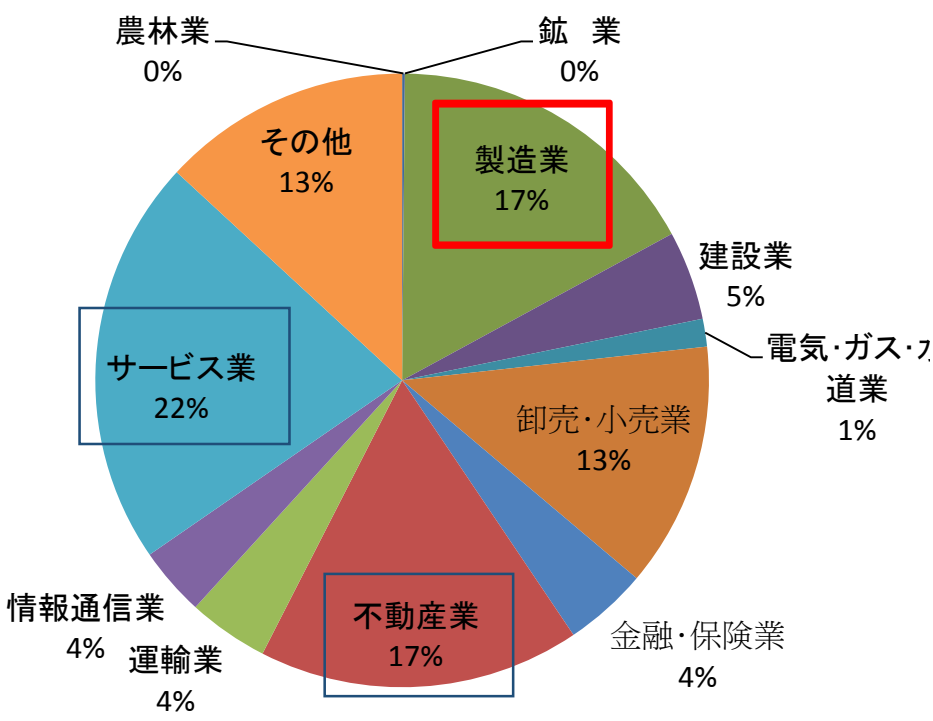


3 京都市の産業の概要

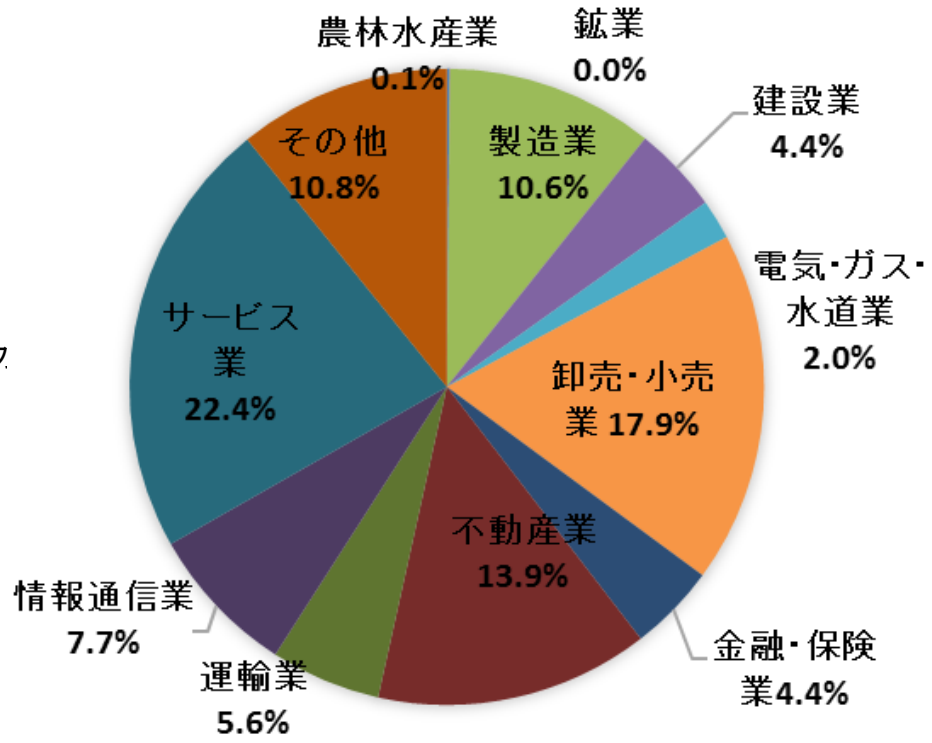
京都市の市内総生産の構成比

本市の市内総生産の構成比は、サービス業が22%と最も多く、製造業，不動産業，卸売・小売業と続く。政令市平均と比較すると，製造業，不動産業のシェアが高くなっている。

京都市



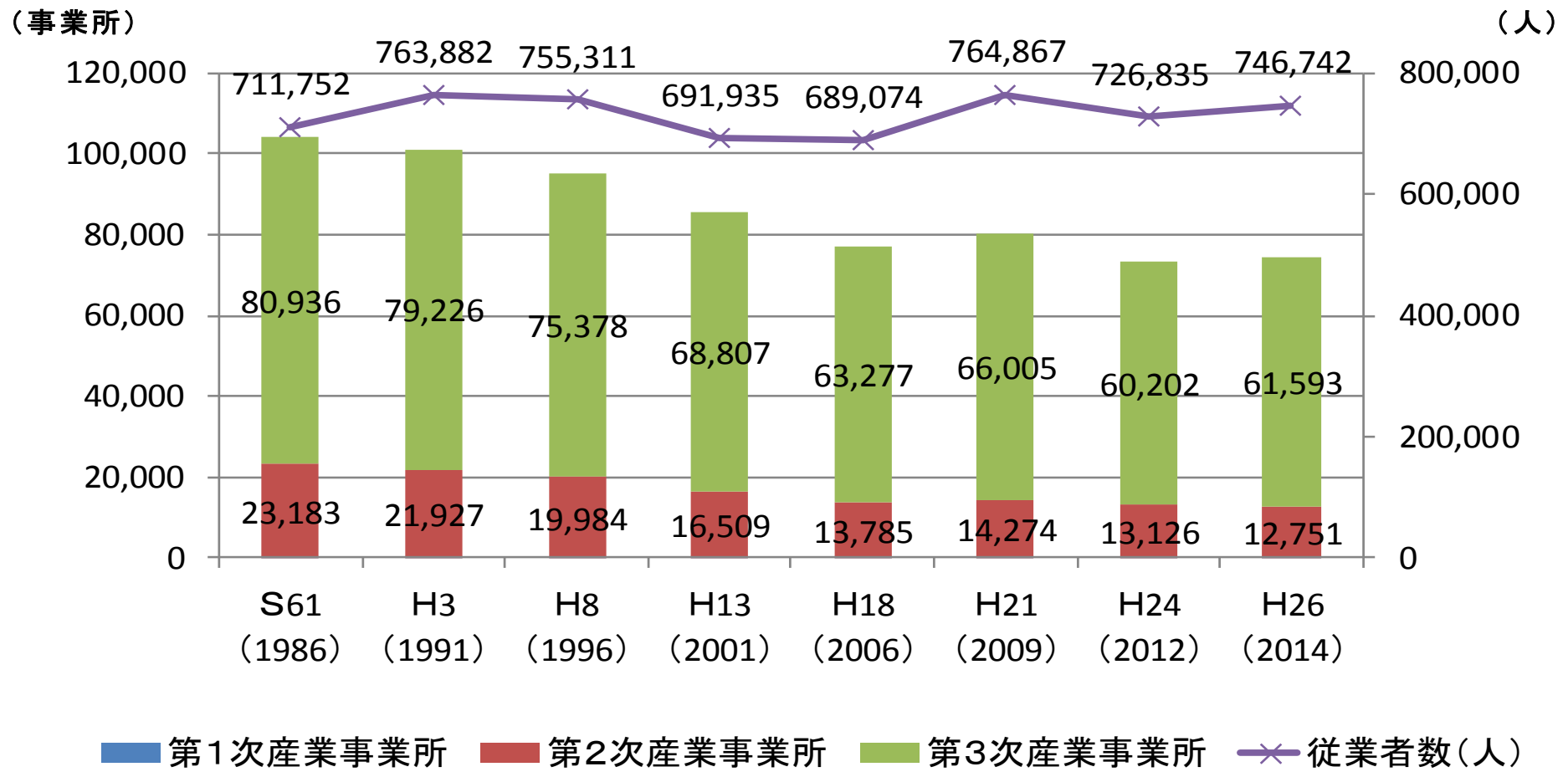
政令市平均



京都市の事業所数及び従業者数の推移

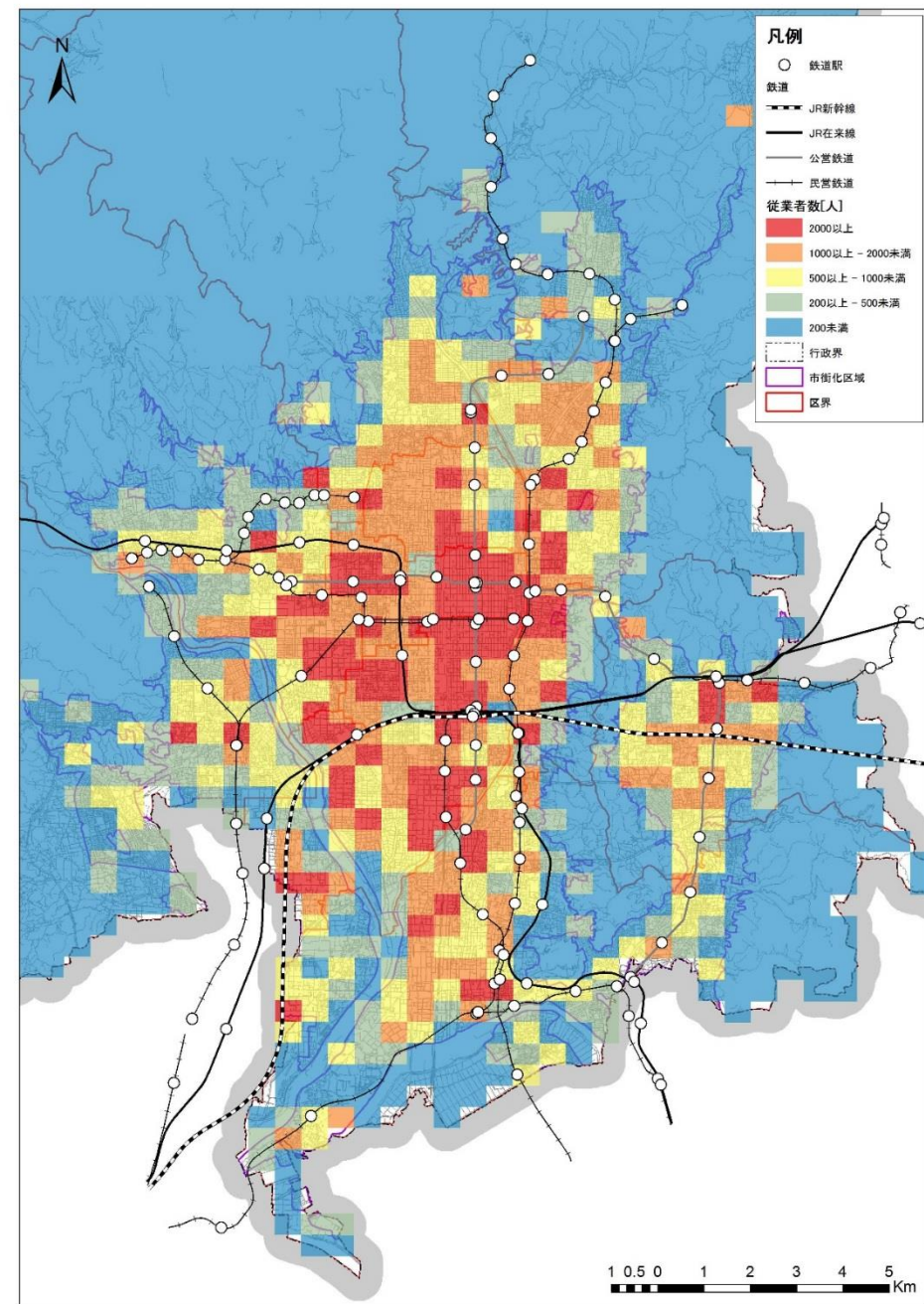
本市の事業所数は、第3次産業の占める割合が高く、減少傾向で推移してきたが、近年は持ち直しをみせている。また、従業者数は、近年は増加傾向で推移している。

京都市の事業所と従業者数の推移



資料)総務省統計局「事業所・企業統計調査」,「平成21年経済センサス基礎調査」,
 「平成24年経済センサス活動調査」,「平成26年経済センサス基礎調査」
 注1:事業所・企業統計調査と経済センサスは調査手法が異なるため、平成18年以前と平成21年以前の値は比較できない。
 注2:事業所数・従業者数は民営事業所による。

京都市の従業者の分布状況



従業者の分布状況

本市の従業者(全産業)は、商業・業務機能が集積する市内中心部に集中しているほか、右京区の西院周辺、南区の近鉄十条駅から上烏羽駅の一帯、また、桂駅や北大路駅、山科駅などのターミナル駅周辺に多く分布している。

4 ものづくり産業

京都市のものづくり拠点

京都市都市計画マスタープラン(平成24年2月策定)において、ものづくり産業の重要な基盤となる工業の集積地や知恵産業の創出にも貢献する研究開発拠点においては、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応、周辺環境の整備改善・誘導等を図ることとしている。



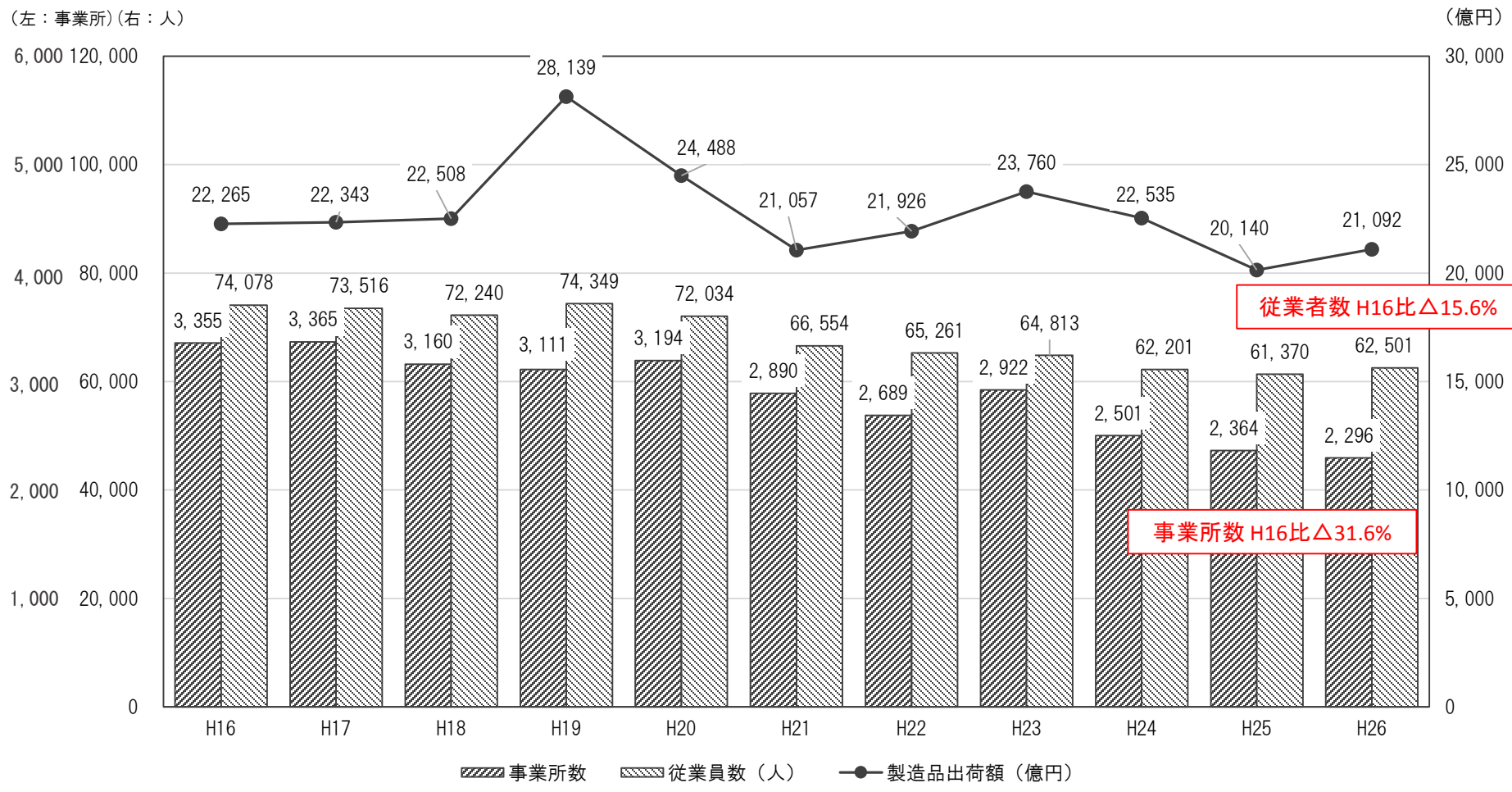
【凡例】



ものづくり拠点

京都市の製造業の事業所数・従業者数・製造品出荷額の推移

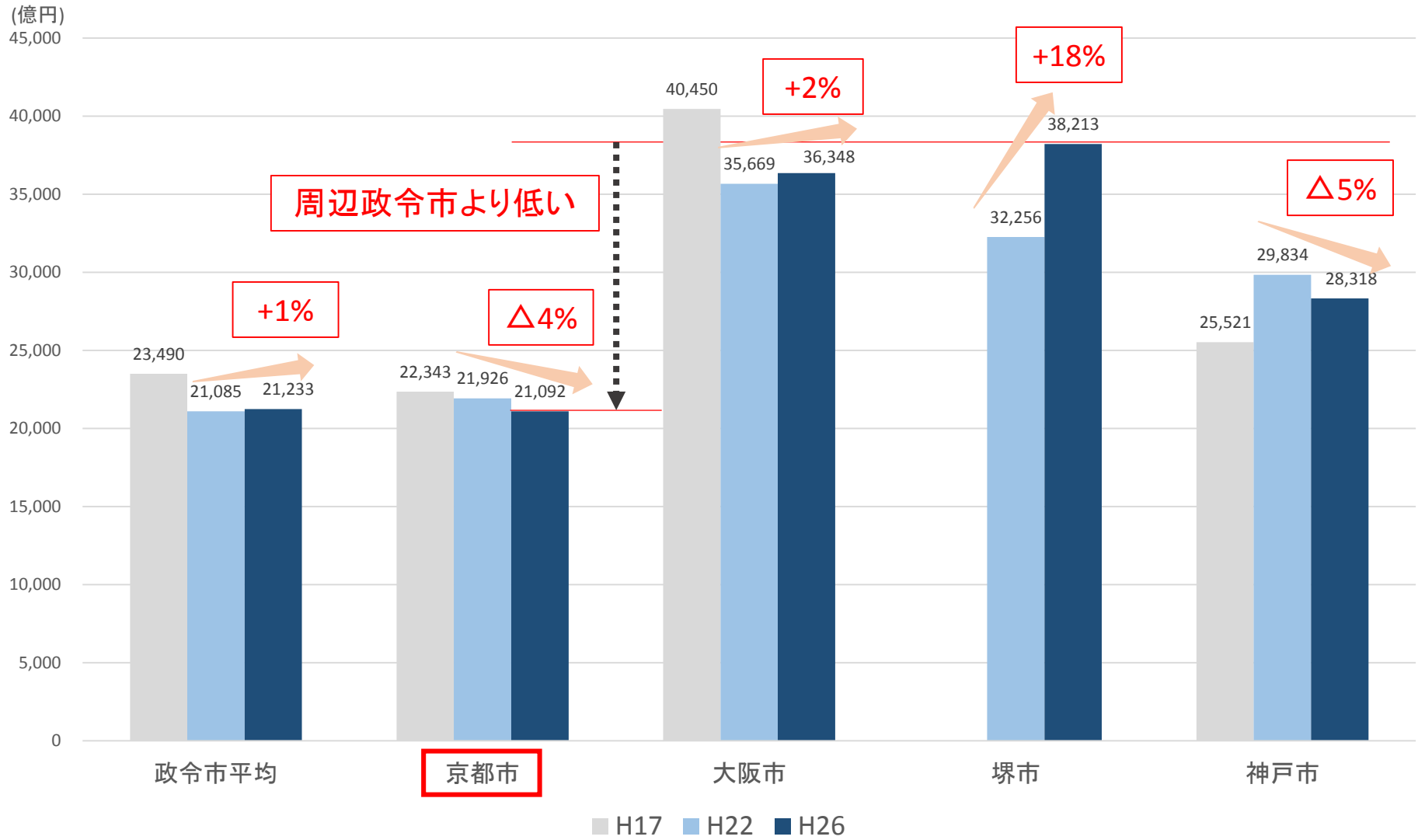
本市の市内総生産の構成比でサービス業(22%)に次いで割合が大きい製造業(17%)の事業所数・従業者数は、この10年間で大きく減少。
 製造品出荷額は一時期増加したものの、リーマンショックにより減少傾向となり、以降、10年前とほぼ同程度となっている(平成26年度 約2兆1千億円)。



資料) 経済産業省「工業統計調査」、総務省統計局「平成24年経済センサス活動調査(製造業集計, 市区町村編)」
 注: 工業統計は、従業者4人以上の事業所の集計結果による。

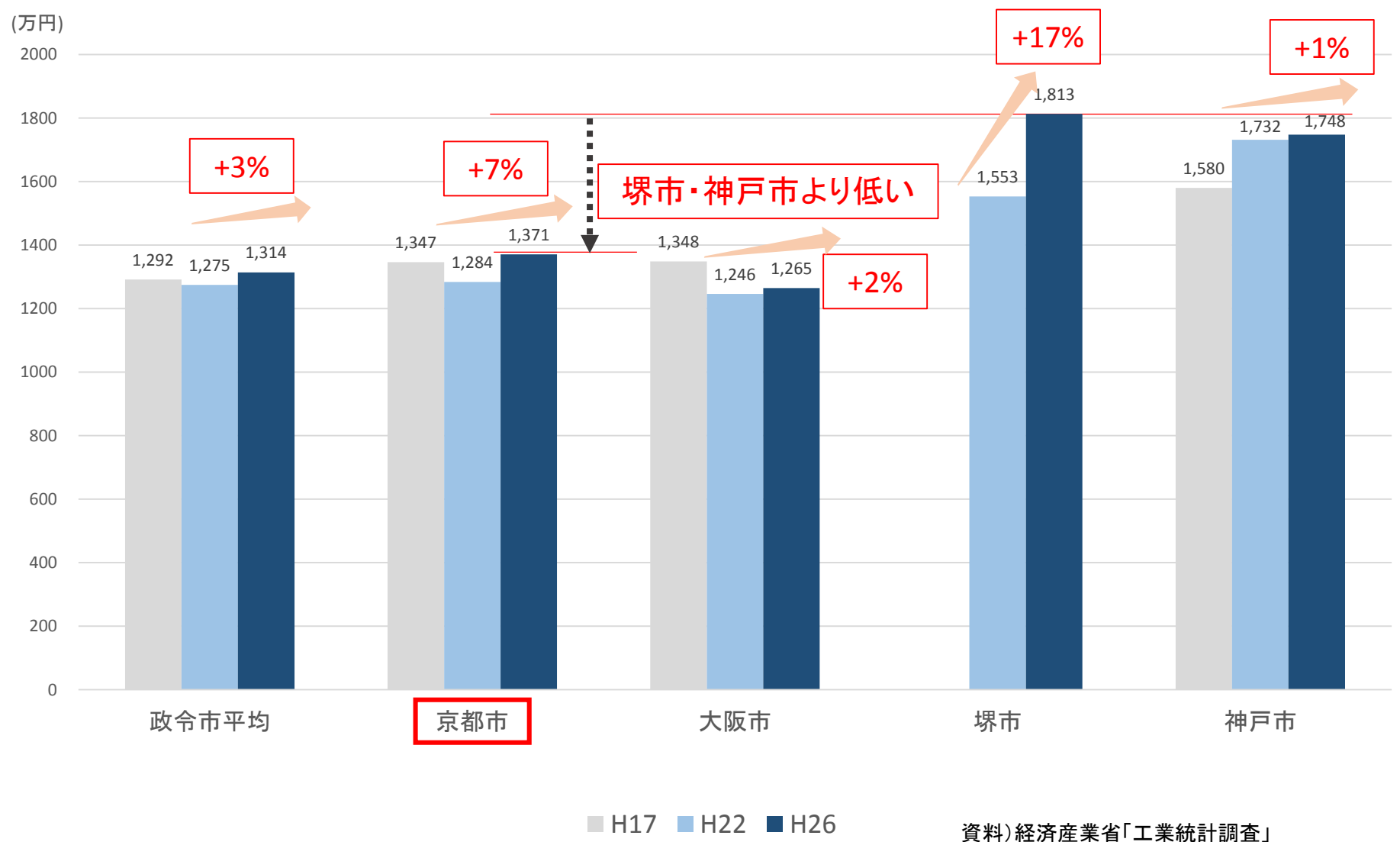
製造品出荷額の比較(政令市平均, 周辺政令市)

京都市の製造品出荷額は、政令市平均と同程度だが、周辺政令市よりも小さい。



製造業従業者1人当たりの粗付加価値額の比較

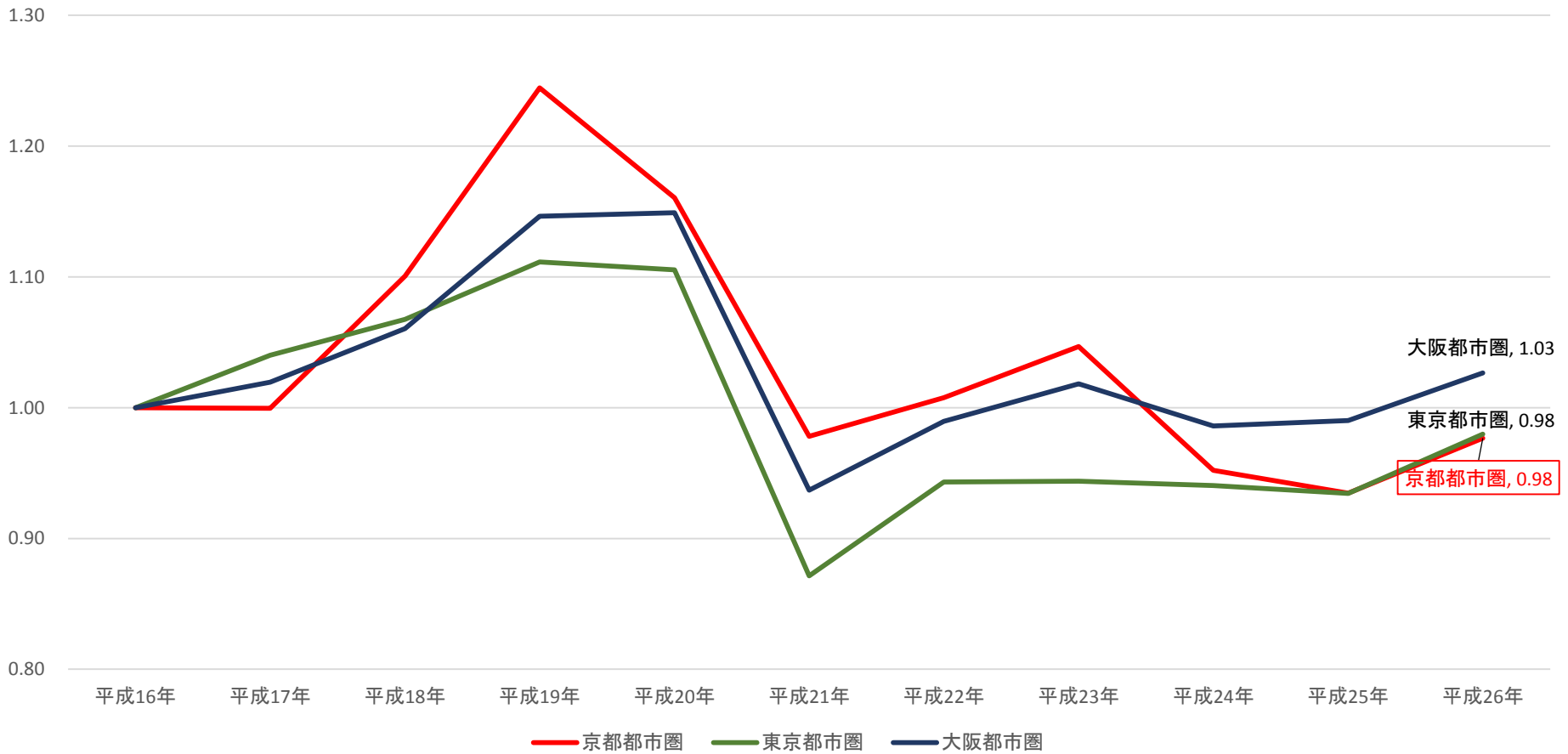
従業者1人当たりの粗付加価値額は、政令市平均と同程度だが、堺市、神戸市より低い。



製造品出荷額の推移(①東京・大阪都市圏との比較)

リーマンショック以降、3都市圏とも下降したが、隣接する大阪都市圏に比べて、京都市圏の回復の度が低い。

(H16を1.00とした場合)

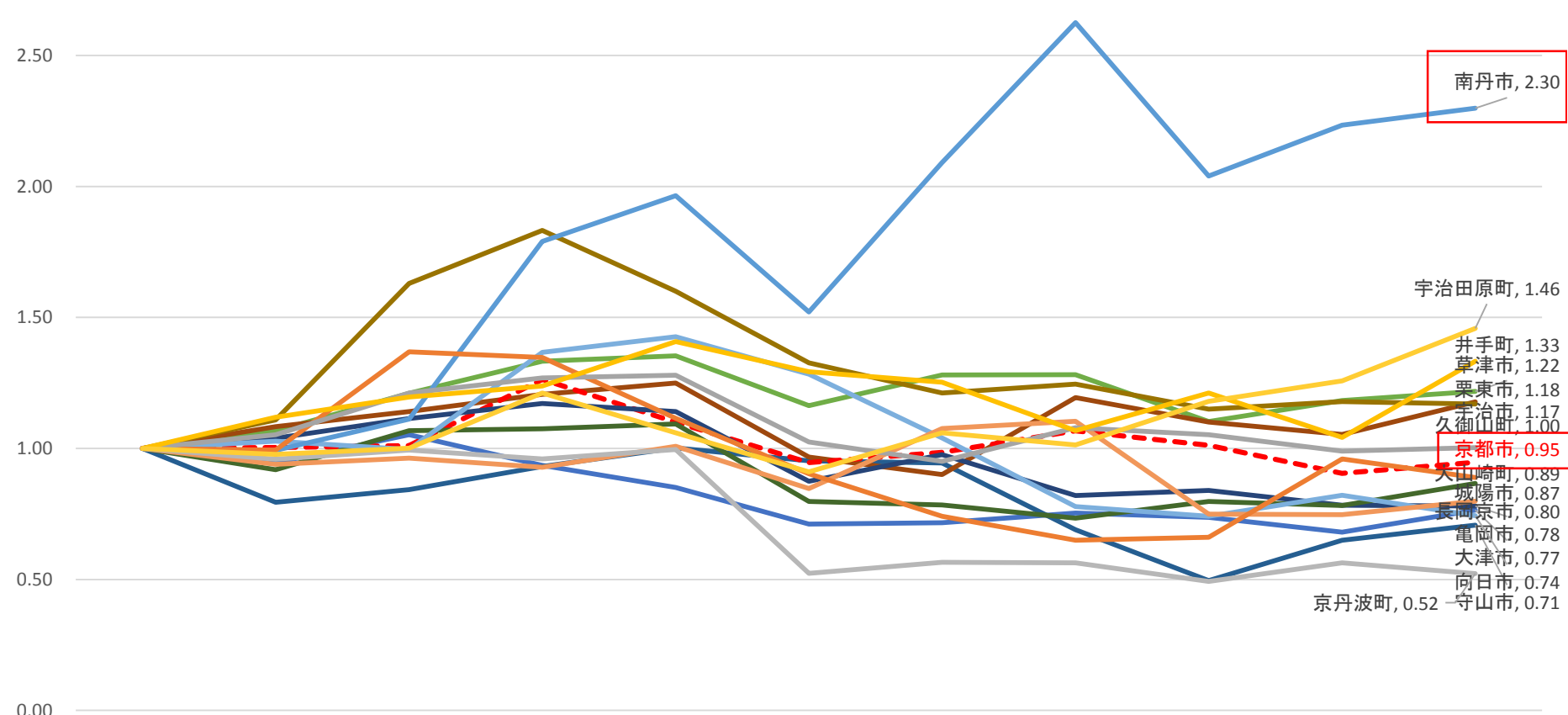


資料) 経済産業省「工業統計調査」
※京都市圏は、京都市及びこれに対する通勤率が10%以上の市町村を対象としている。
※東京都市圏は、東京都区部、さいたま市、千葉市、立川市、武蔵野市、横浜市、川崎市、相模原市及びこれらに対する通勤率が10%以上の市町村を対象としている。
※大阪都市圏は、大阪市及びこれに対する通勤率が10%以上の市町村を対象としている。
※上記の通勤率は、国勢調査(平成22年)に基づく。過去の市町村合併等については、平成26年時点の市町村を基礎として集計している。

製造品出荷額の推移(②京都都市圏内での比較)

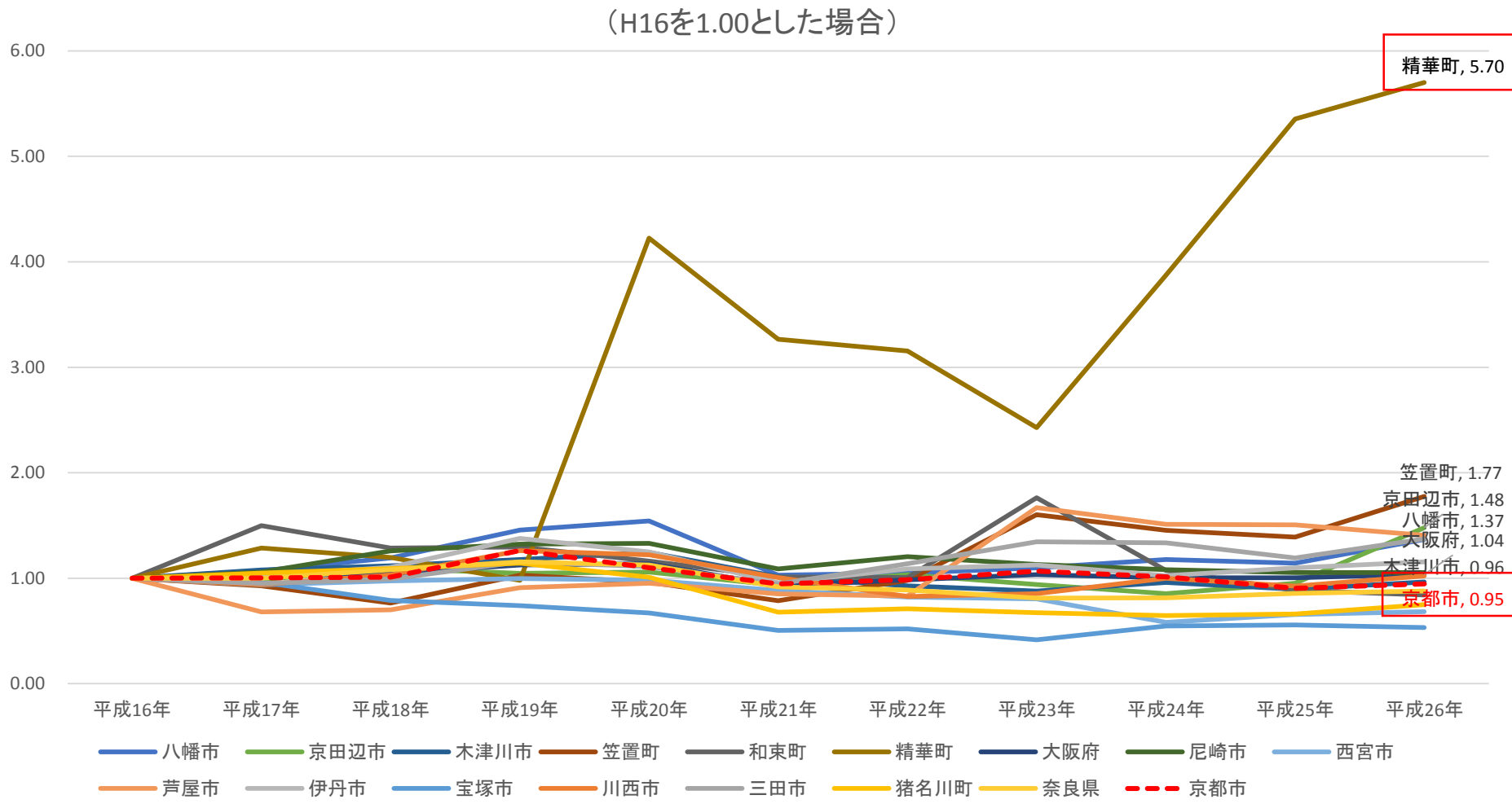
京都都市圏内で比較した場合、京都市の製造品出荷額は、10年前とほぼ同水準となっている。南丹市は工業団地(京都新光悦村)の整備(19年度)に伴って増加している。

(H16を1.00とした場合)



製造品出荷額の推移(③大阪都市圏との比較)

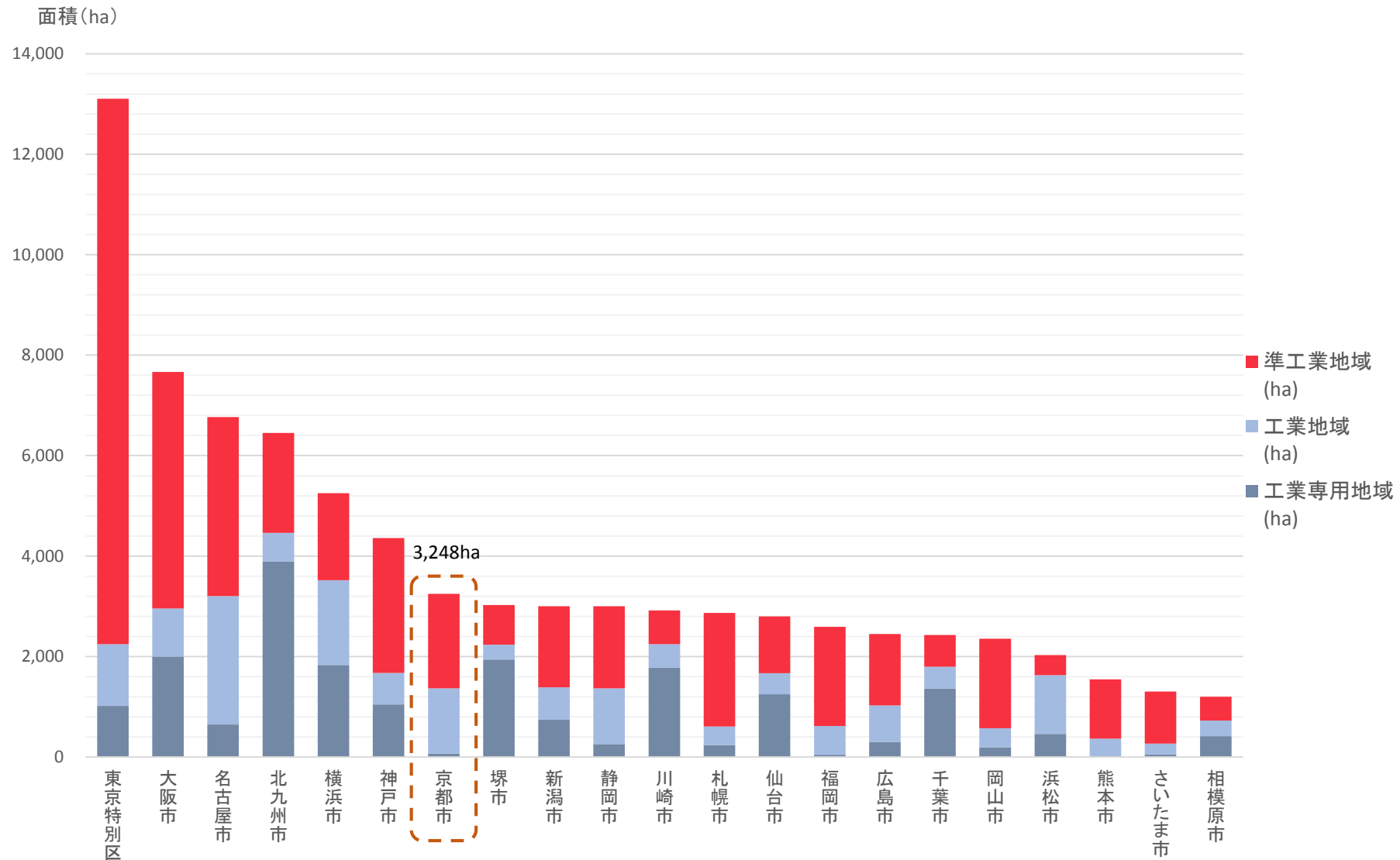
大阪都市圏では、関西文化学術研究都市(けいはんな学研都市)のある精華町の伸びが大きい。
 ※けいはんな学研都市では、当初は研究施設のみ立地を認めていたが、平成14年以降、「研究開発」機能と「生産」機能が一体となった「研究開発型産業施設」が立地可能となっている。



5 ものづくり産業に関連する 土地利用状況等

工業系用途地域の面積（政令市等との比較）

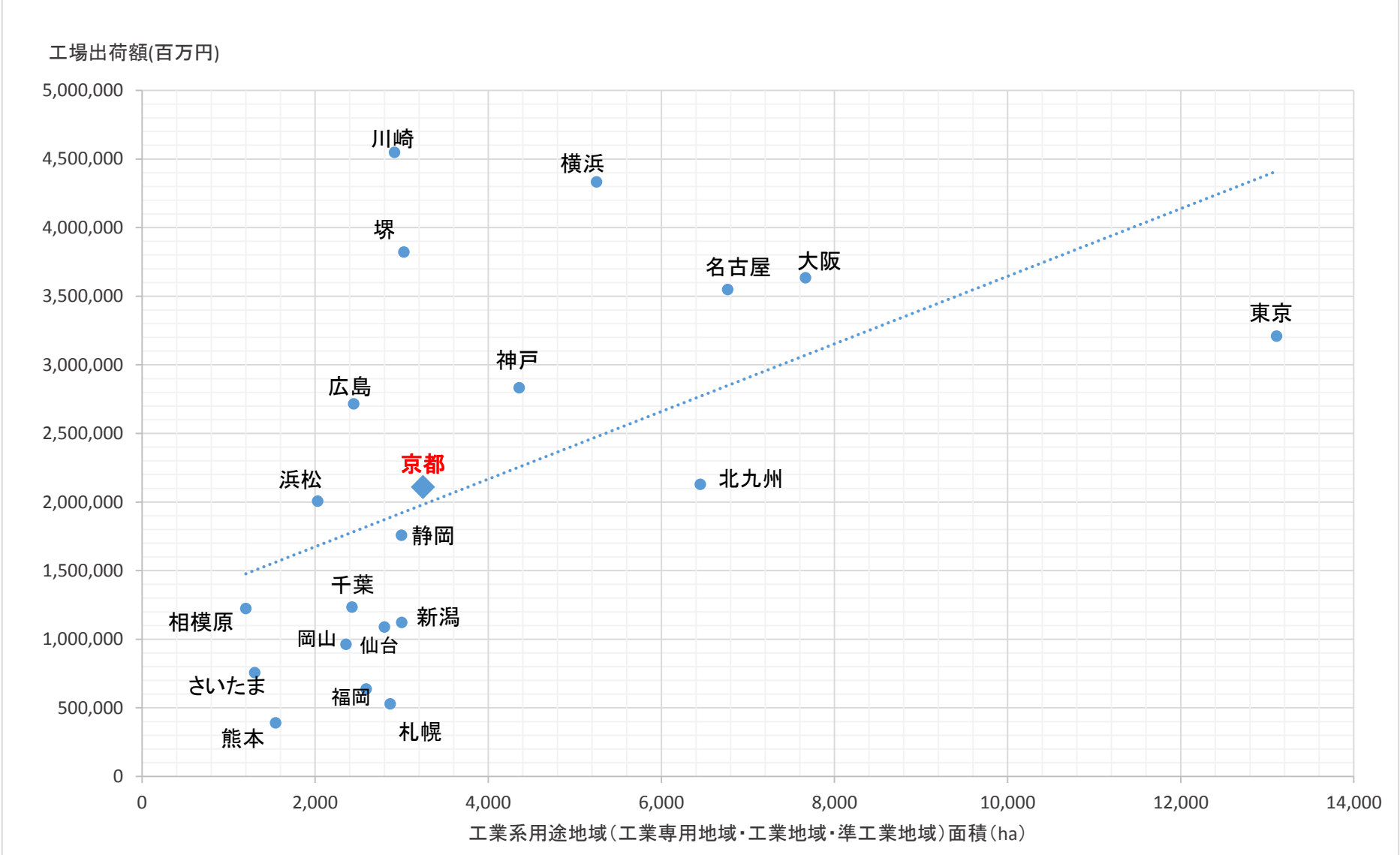
京都市の工業系用途地域の面積は7位であるが、周辺の大阪市，神戸市を下回る。



資料) 国土交通省「都市計画現況調査 H27. 3. 31現在」

工業系用途地域の面積と工場出荷額（政令市等との比較）

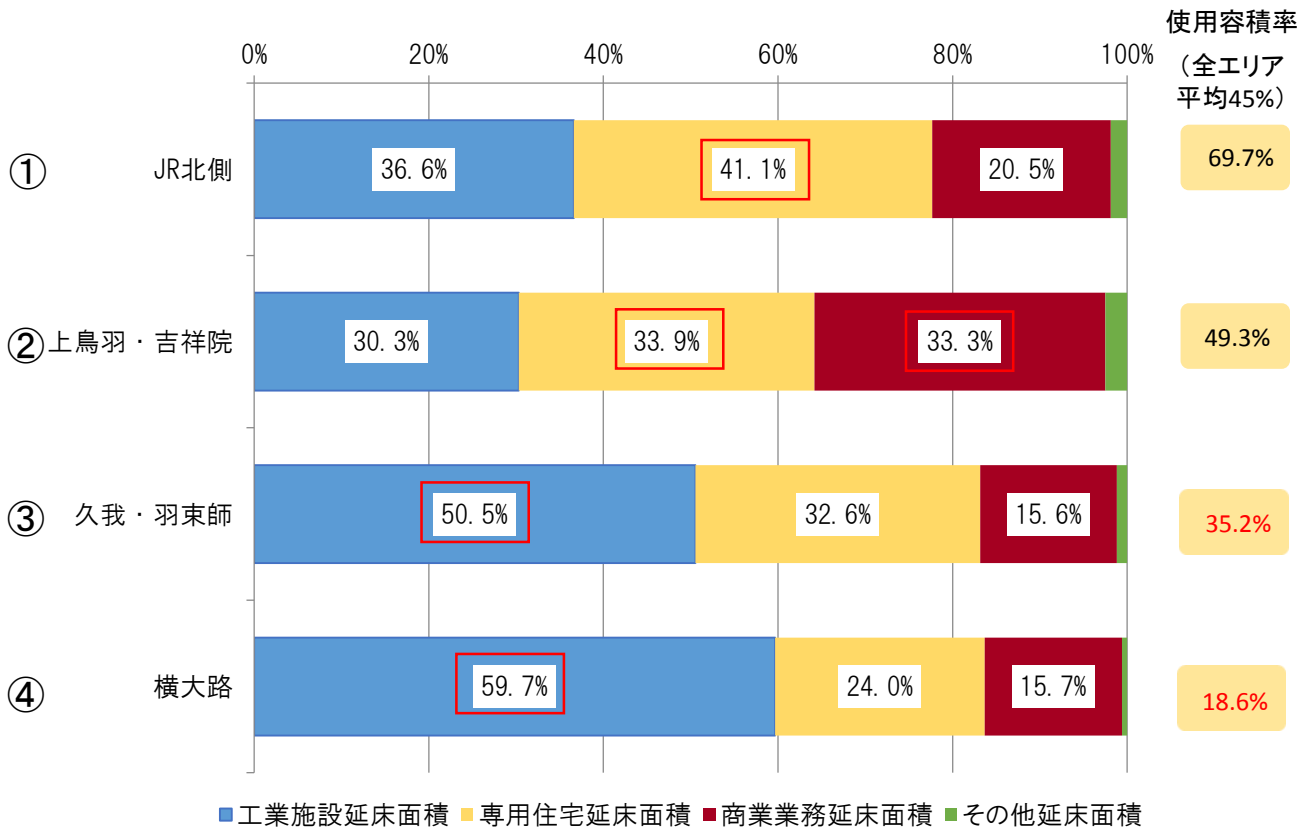
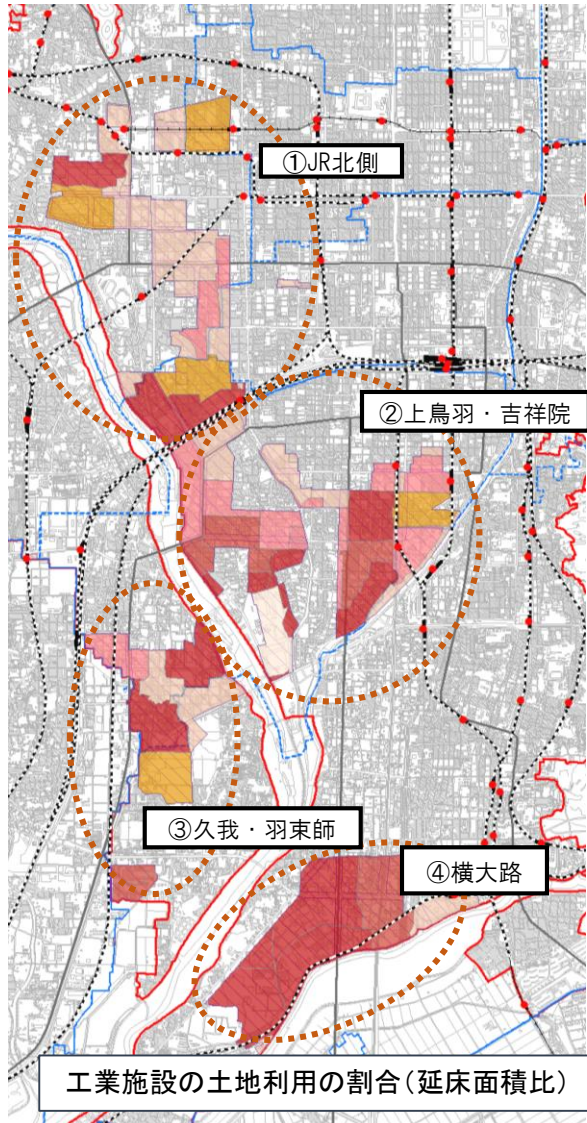
京都市は平均的な位置にあるが、面積が近い川崎市，堺市，神戸市，広島市等と比べた場合，面積相当の工場出荷額は低い。



資料) 国土交通省「都市計画現況調査 H27. 3. 31現在」

工業・工業専用地域における用途別建物の利用比率

横大路，久我・羽束師エリアは工業施設の利用比率が高く，使用容積率も低い。
 JR北側，上鳥羽・吉祥院エリアは専用住宅の利用比率が高く，上鳥羽・吉祥院エリアは，
 商業業務の占める割合が高い。

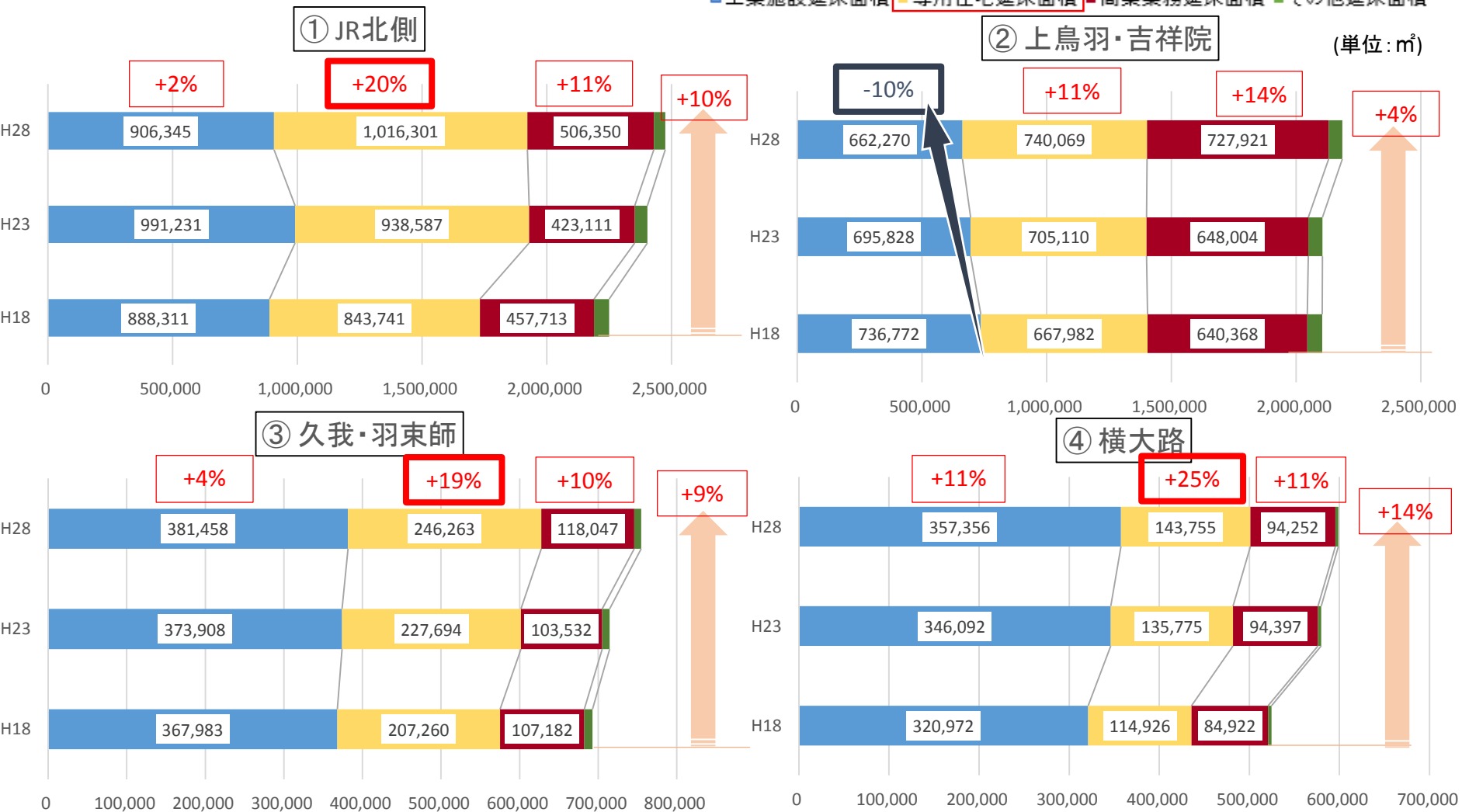


資料)京都市「土地利用現況調査資料(平成28年)」を基に本市作成
 ※本検討の対象エリアは，土地利用現況調査地区のうち，主に工業地域
 及び工業専用地域が含まれる地区としている。
 ※使用容積率は，各エリアの敷地面積に対する建物の延床面積の割合

工業・工業専用地域における用途別建物の延床面積の推移

工業系建物の利用は、横大路では11%増だが、上鳥羽・吉祥院エリアでは10%減少。
 専用住宅・商業業務の利用は、ここ10年で全てのエリアにおいて10%以上増加。
 特に専用住宅は、JR北側、久我・羽束師、横大路エリアで20%前後増加。

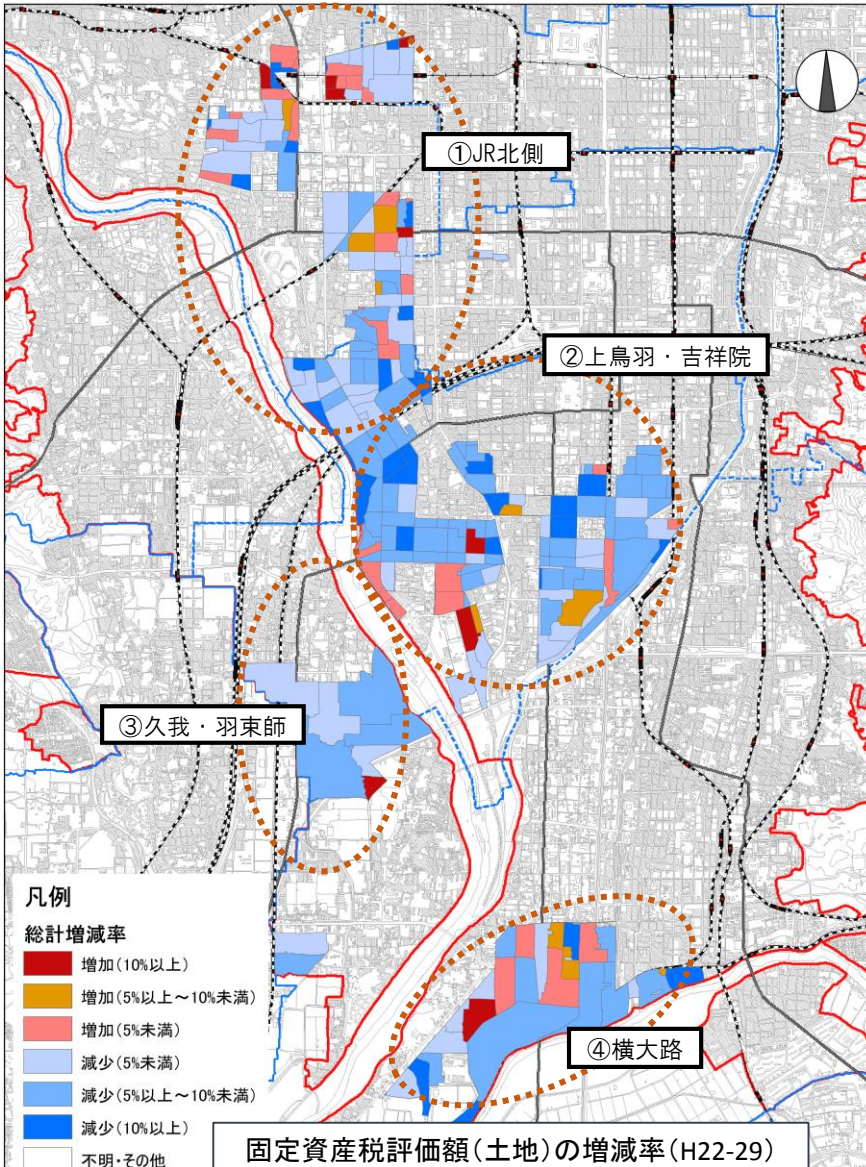
■工業施設延床面積 ■専用住宅延床面積 ■商業業務延床面積 ■その他延床面積



資料)京都市「土地利用現況調査資料(平成18年,平成23年,平成28年)」を基に本市作成

工業・工業専用地域における固定資産税評価額(土地)の推移

工業・工業専用地域において、固定資産税評価額(土地)の減少が見られる。
 工業施設の土地利用が減少している上鳥羽・吉祥院エリアの減少率が最も大きい。



工業・工業専用地域における固定資産税評価額(土地)の推移 (万円)

	H22	H29	増減額	増減率
①JR北側	227,363	223,594	-3,770	△1.7%
②上鳥羽・吉祥院	219,506	206,090	-13,416	△6.1%
③久我・羽束師	78,237	74,715	-3,521	△4.5%
④横大路	92,400	87,477	-4,924	△5.3%

資料)京都市「固定資産税評価額」を基に本市作成
 ※固定資産税評価額は各エリアの合計。各エリアにおける固定資産税評価の対象面積や評価分類は、土地利用の変更等により、各年で異なる場合がある。
 ※本検討の対象エリアは、固定資産税評価の評価対象地区(町単位)のうち、主に工業地域及び工業専用地域が含まれる地区としている。

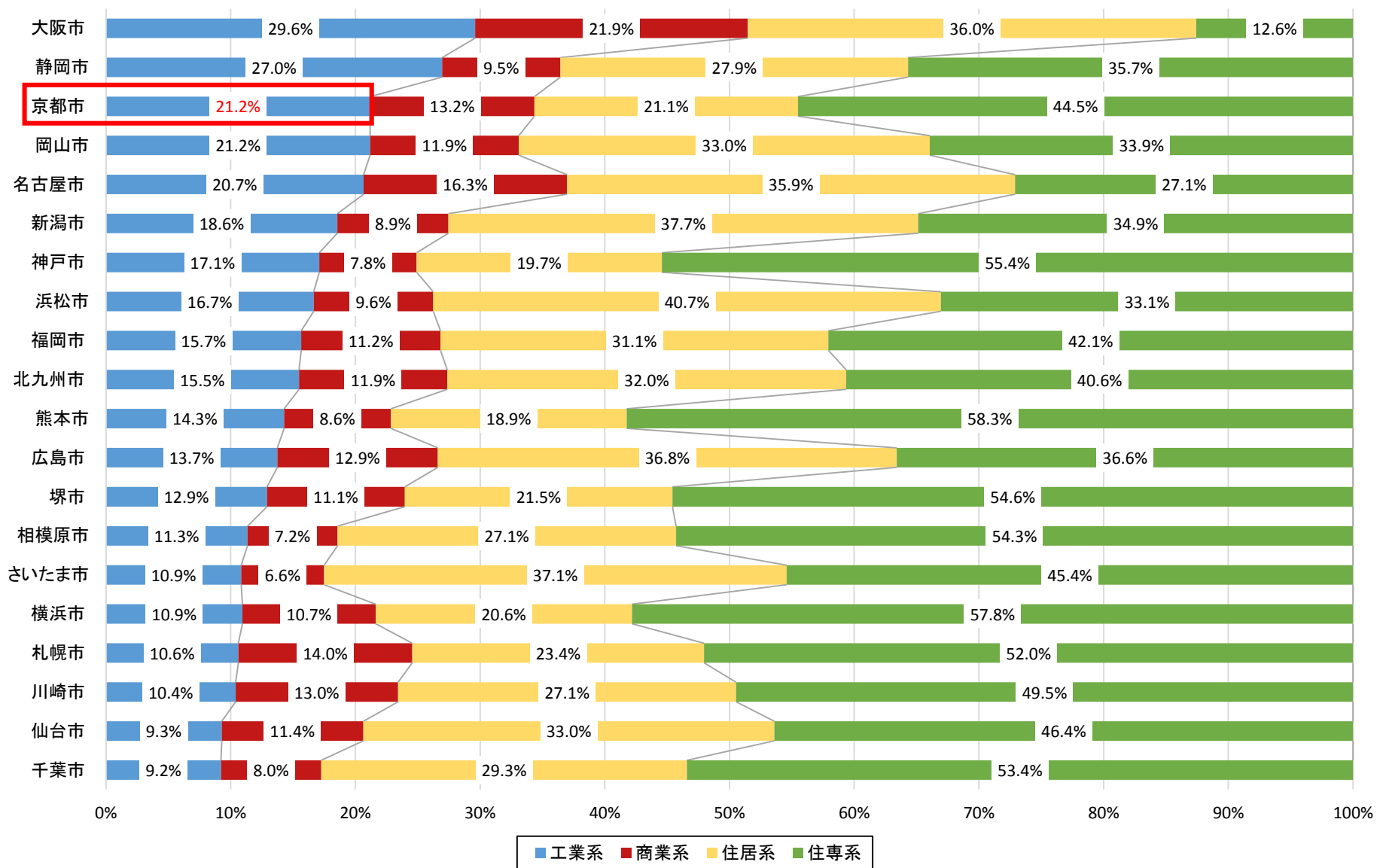
(参考)京都市内の固定資産税額(土地)の推移 (万円)

	H22	H29	増減額	増減率
商業地区	662,033	703,996	41,962	+6.3%
工業地区	464,158	439,290	-24,868	△5.4%
住宅地区	2,944,580	3,001,474	56,894	+1.9%

資料)京都市「固定資産税評価額」を基に本市作成(田畑, 雑種地, 山林等を除く)23

用途地域別の住宅数の割合（工業専用地域除く・政令市比較）

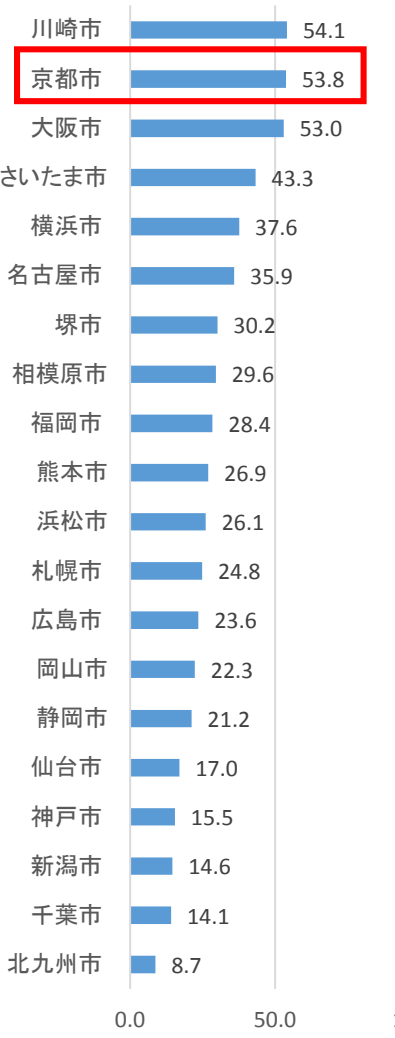
本市は、工業・準工業地域における住宅数の割合が政令市の中で3番目に高い。



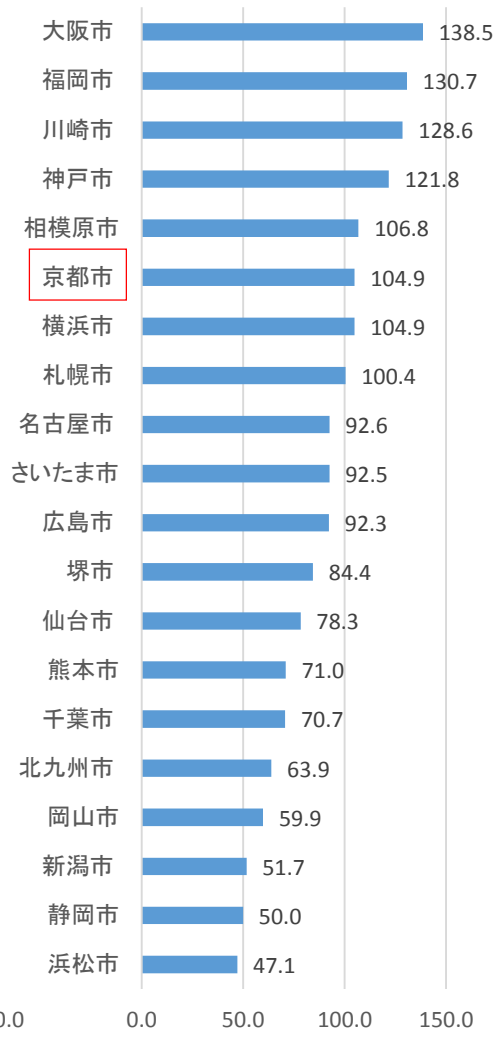
用途地域別の住宅密度(1ha当たり住宅数)(工専除く、政令市比較)

本市は、工業・準工業地域における住宅密度が、政令市の中で2番目に高い。

工業系用途地域(戸/ha)



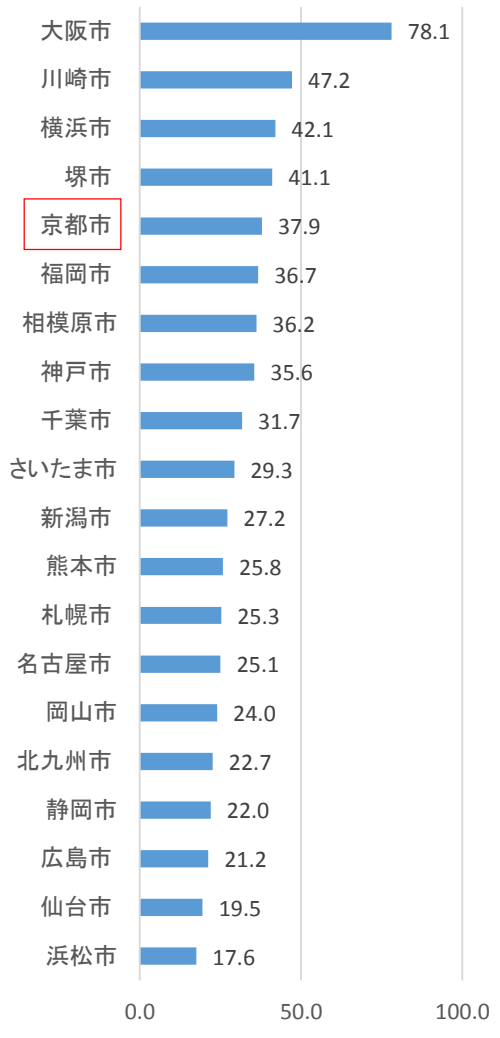
商業系用途地域(戸/ha)



住居系用途地域(戸/ha)

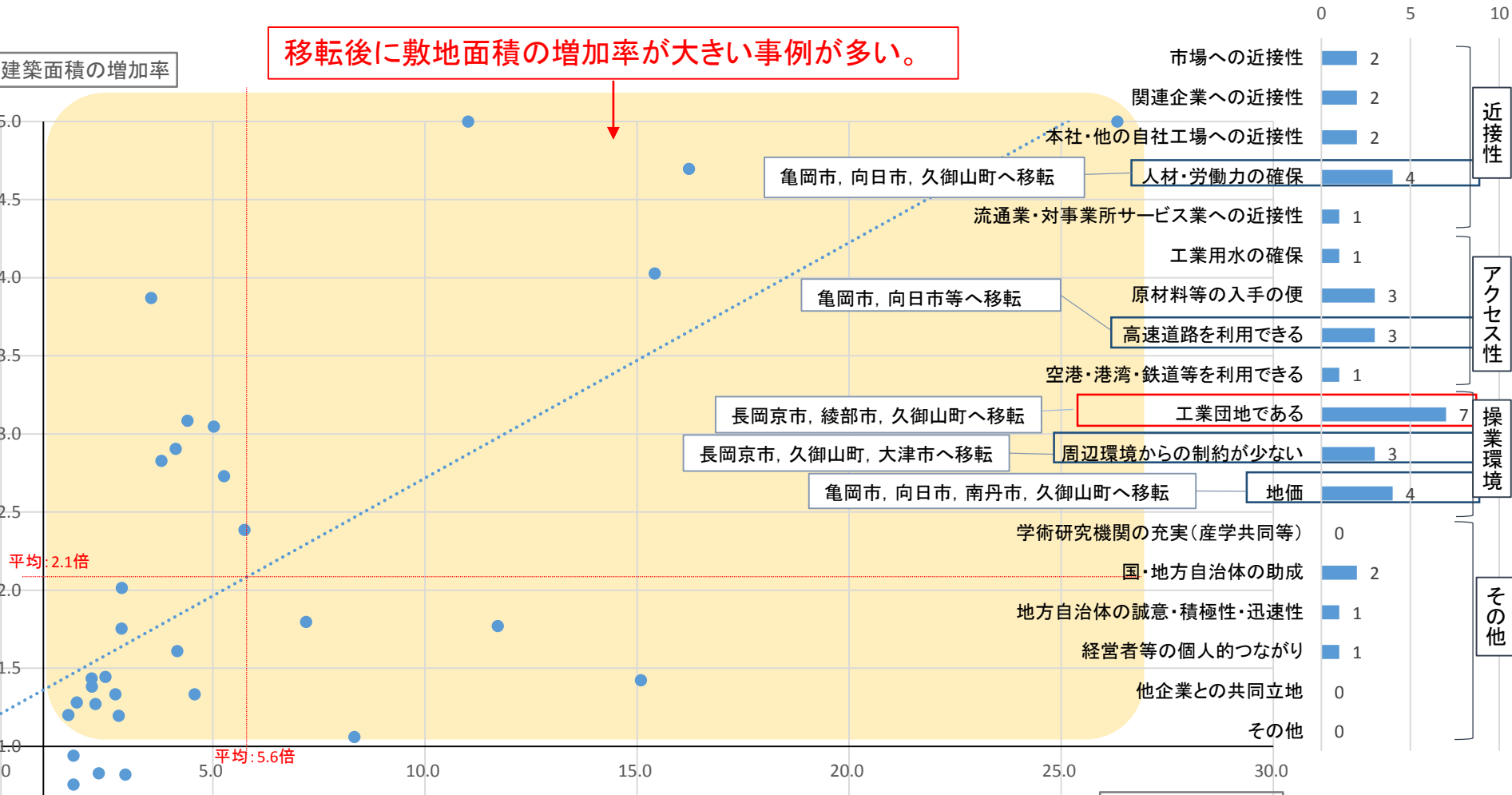


住専系用途地域(戸/ha)



ものづくり企業の移転に係る規模・選定理由(①京都市⇒京都市外)

京都市外へ移転した事例を見ると、移転後に敷地面積の増加率が大きい事例が多い。



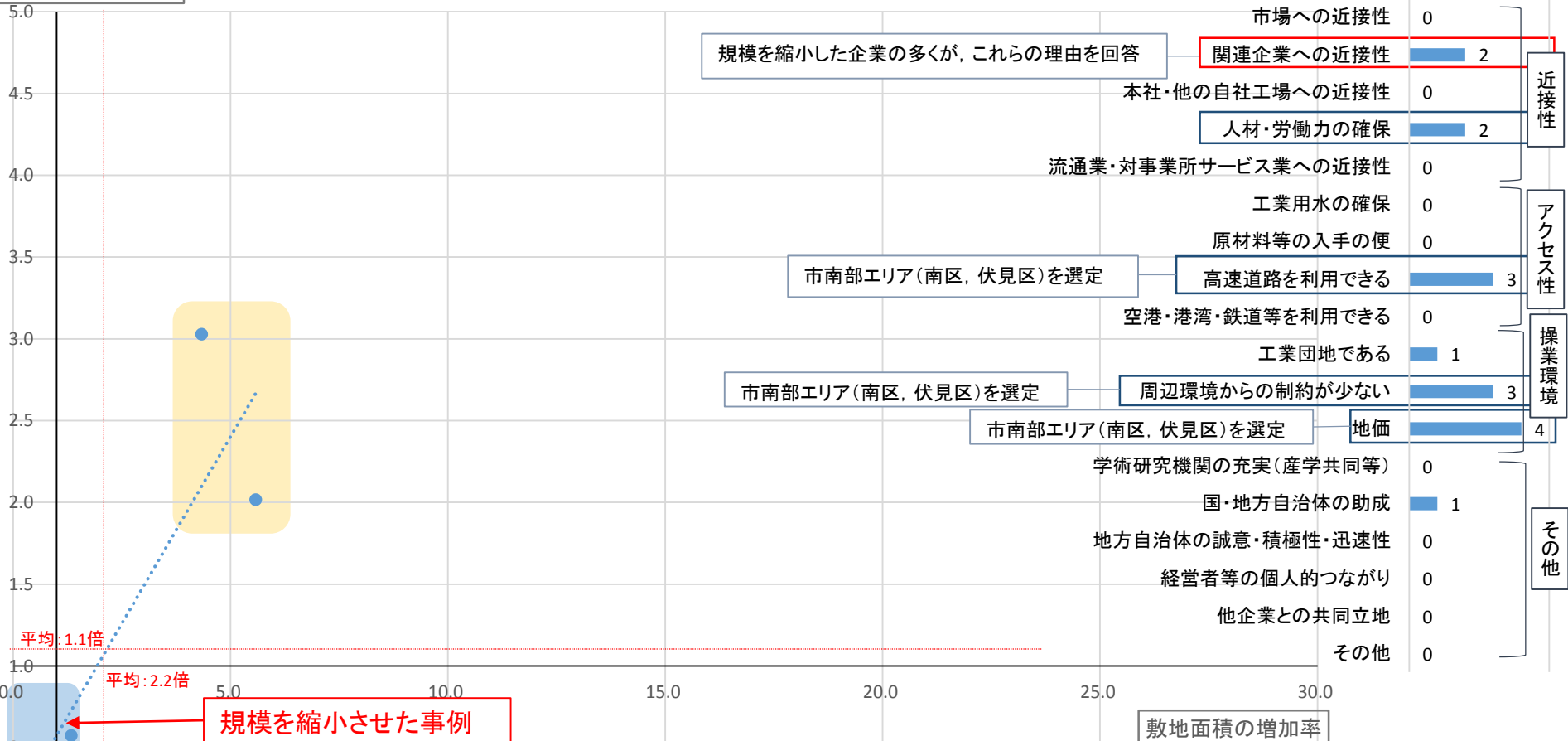
資料) 経済産業省「工場立地動向調査(平成2年～平成28年)」を基に本市作成
 ※工場立地動向調査は、製造業、電気業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的を持って、1,000㎡以上の用地(埋立予定地を含む。)を取得(借地を含む。)した案件を対象としている。
 ※本資料は上記調査に対し回答があった案件のうち、工場等を移転したもので、移転前後の敷地面積及び建築面積、移転理由が記載されているもののみを抽出した。

※右欄の移転理由は平成19年～平成28年分を掲載した。

ものづくり企業の移転に係る規模・選定理由(②京都市外⇒京都市)

京都市外から市内へ移転された事例を見ると、面積の増加率は低く、規模を縮小させた事例も見られる。

建築面積の増加率



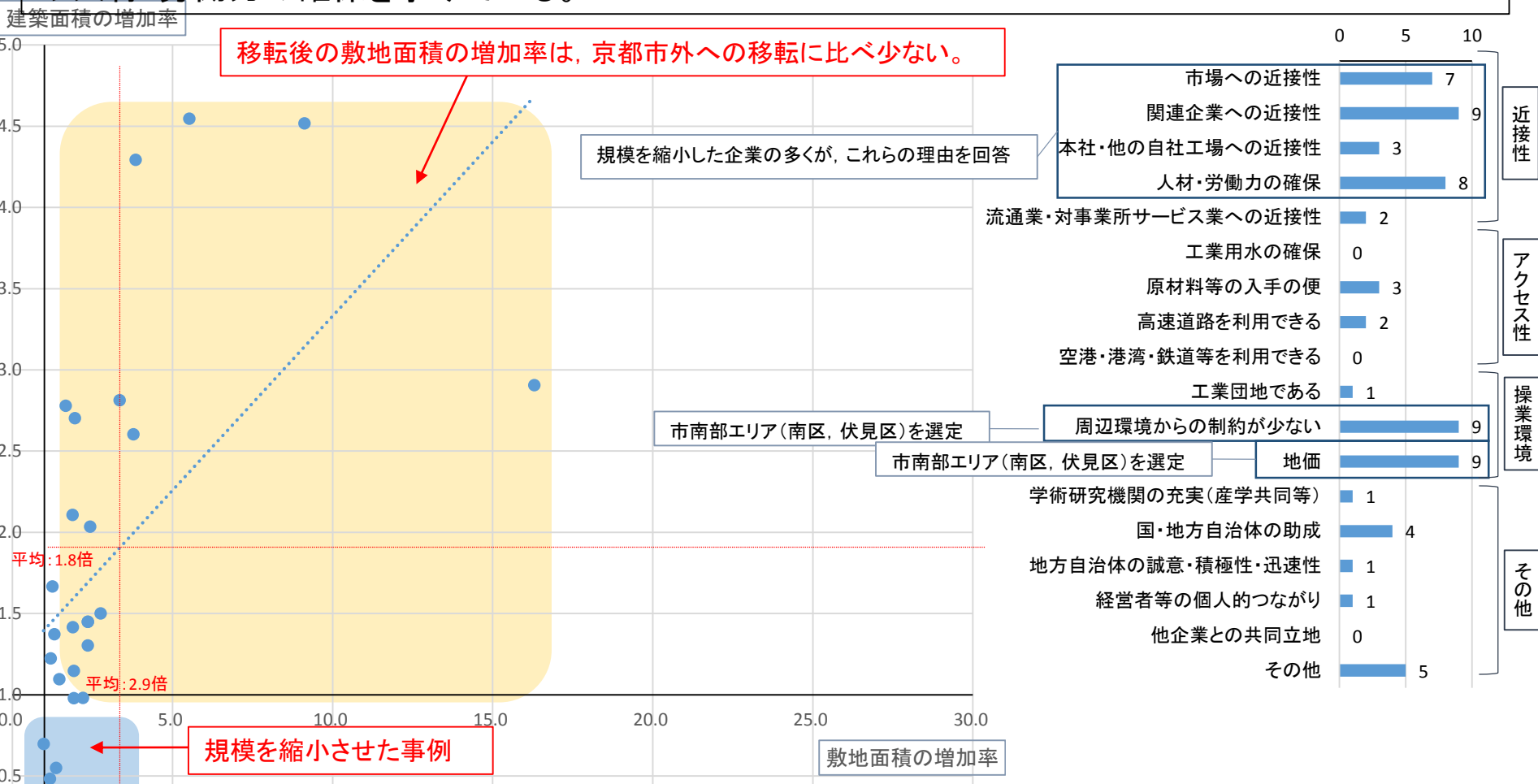
資料)経済産業省「工場立地動向調査(平成2年～平成28年)」を基に本市作成
 ※工場立地動向調査は、製造業、電気業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的を持って、1,000㎡以上の用地(埋立予定地を含む。)を取得(借地を含む。)した案件を対象としている。

※本資料は上記調査に対し回答があった案件のうち、工場等を移転したもので、移転前後の敷地面積及び建築面積、移転理由が記載されているもののみを抽出した。

※右欄の移転理由は平成19年～平成28年分を掲載した。

ものづくり企業の移転に係る規模・選定理由(③京都市⇒京都市)

京都市内で移転した事例を見ると、移転後の規模の増加率は、京都市外への移転に比べ少ない。規模を縮小させた事例があるが、それらの企業が京都市を選定した理由としては、市場等への近接性や人材・労働力の確保を挙げている。

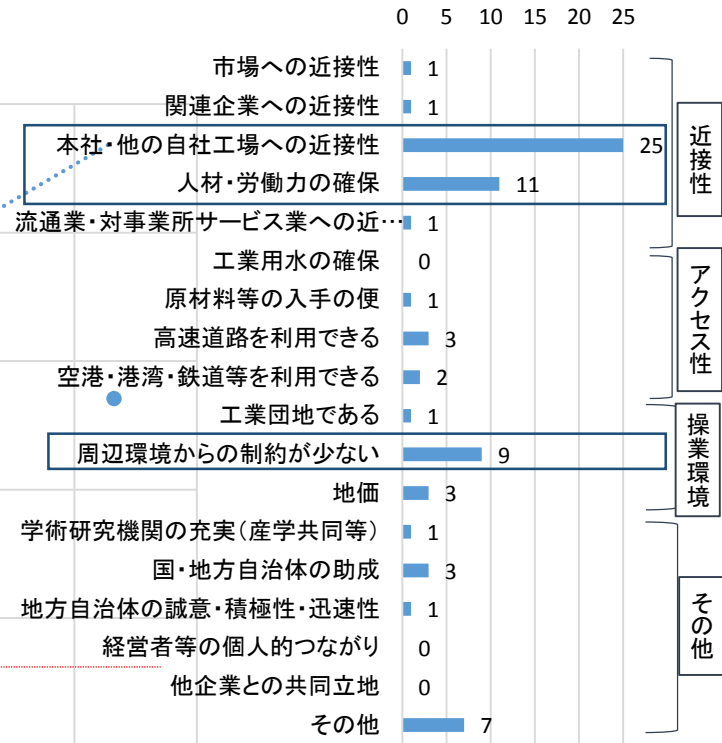
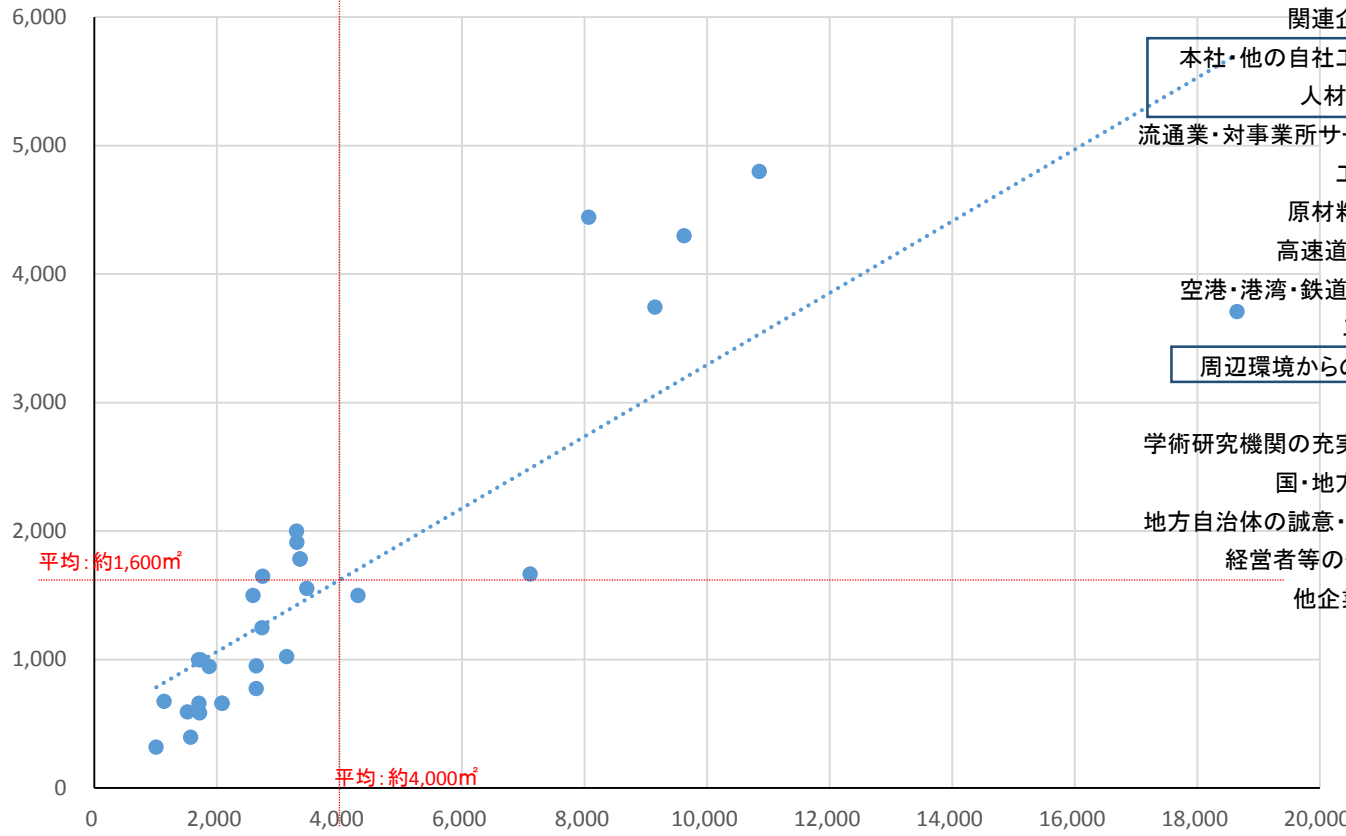


資料) 経済産業省「工場立地動向調査(平成2年～平成28年)」を基に本市作成
 ※工場立地動向調査は、製造業、電気業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的を持って、1,000㎡以上の用地(埋立予定地を含む。)を取得(借地を含む。)した案件を対象としている。
 ※本資料は上記調査に対し回答があった案件のうち、工場等を移転したもので、移転前後の敷地面積及び建築面積、移転理由が記載されているもののみを抽出した。
 ※右欄の移転理由は平成19年～平成28年分を掲載した。

ものづくり企業の立地地点の規模・選定理由(④移転以外の新增設)

選定理由としては、本社・他の自社工場への近接性、人材・労働力の確保、周辺環境からの制約が少ないなどが多く、市内南部エリアが選定されている。
 大阪市、堺市、神戸市と比べると、立地の規模が小さくなっている。

建築面積(m²)



近隣政令市における立地規模の平均(移転以外の新增設のみ)

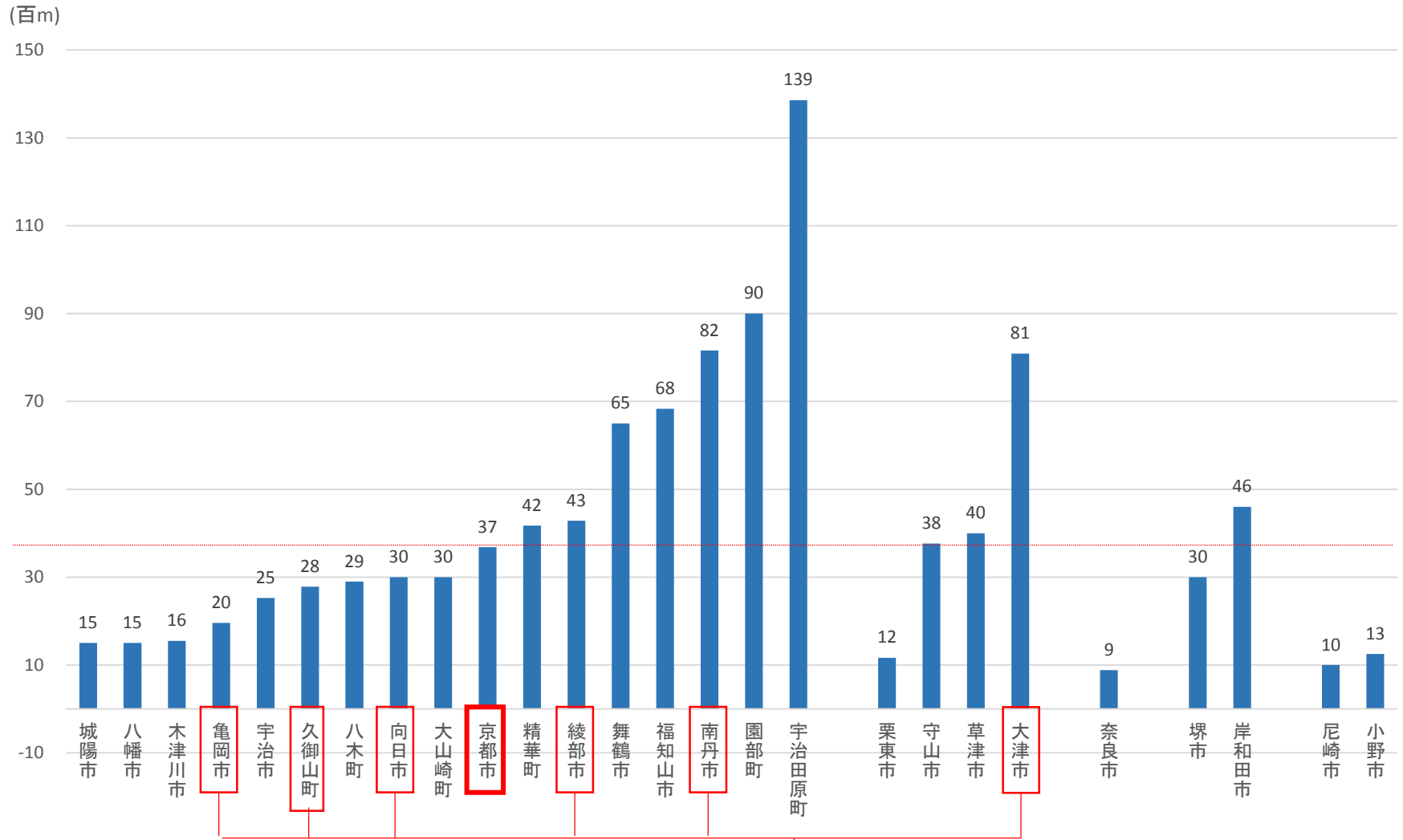
市	敷地面積	建築面積
京都市	約4,000m ²	約1,600m ²
大阪市	約12,000m ²	約5,700m ²
堺市	約65,000m ²	約5,200m ²
神戸市	約11,000m ²	約3,500m ²

敷地面積(m²)

資料)経済産業省「工場立地動向調査(平成2年～平成28年)」を基に本市作成
 ※工場立地動向調査は、製造業、電気業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的を持って、1,000m²以上の用地(埋立予定地を含む。)を取得(借地を含む。)した案件を対象としている。
 ※本資料は上記調査に対し回答があった案件のうち、工場等を移転したもので、移転前後の敷地面積及び建築面積、移転理由が記載されているもののみを抽出した。
 ※右欄の移転理由は平成2年～平成28年分を掲載した。

ものづくり企業の立地地点から高速道路ICまでの平均距離の比較

本市は、近隣市町と比べて高速道路ICまでの平均距離は比較的近い。

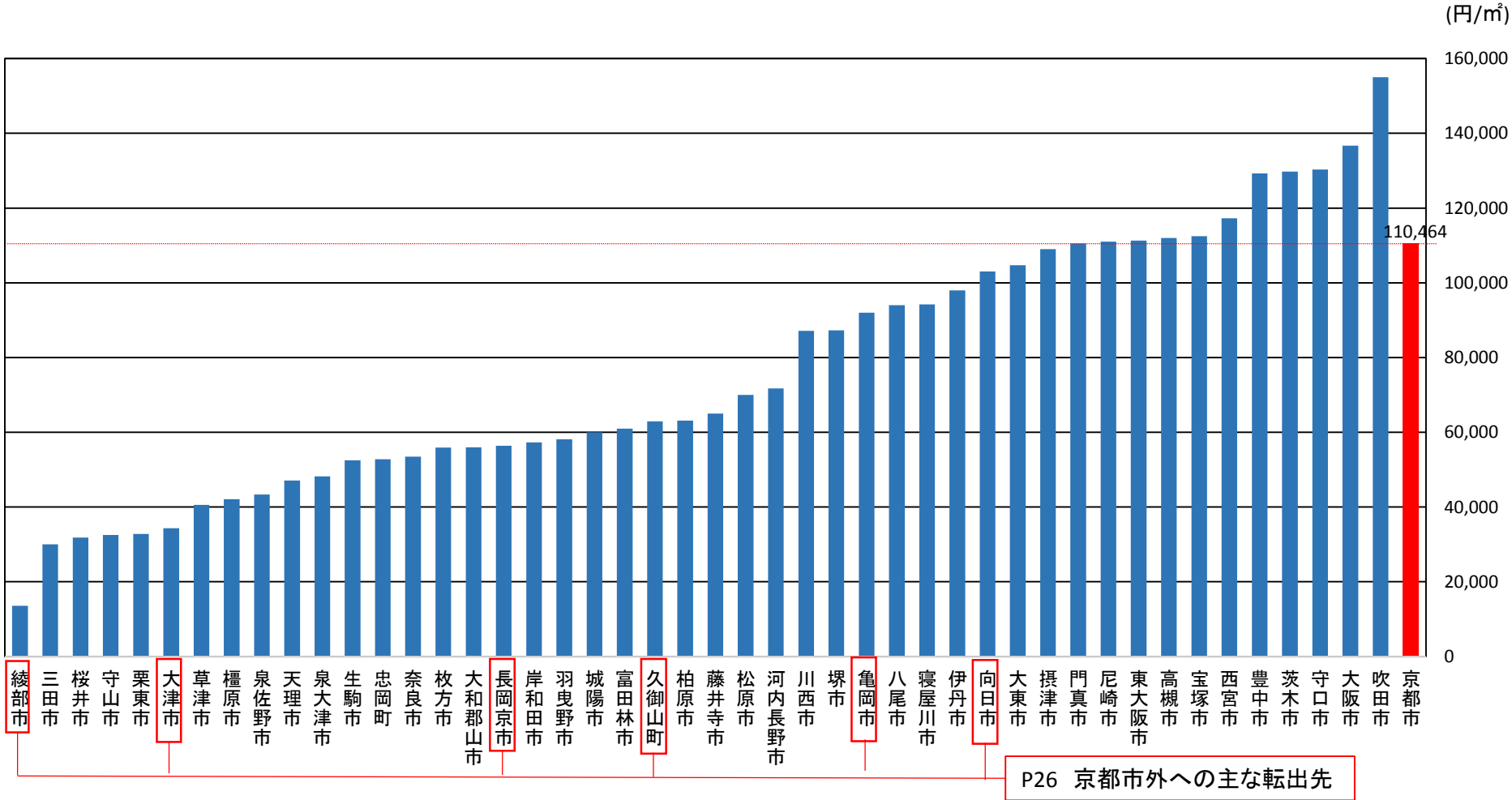


P26 京都市外への主な移転先

資料) 経済産業省「工場立地動向調査(平成2年～平成28年)」を基に本市作成
※スライドP26～28に掲げる工場における高速ICまでの距離を平均して算出した。

工業地の地価(平成29年・他都市比較)

京都市の工業地の公示地価の平均単価は東大阪市や尼崎市と同等であり、久御山町、長岡京市、大津市と比べると高い。



資料)国土交通省「公示地価(平成29年)」
 ※地価の用途区分は工業地のみを対象としている。
 ※京都市は、JR北側、上烏羽・吉祥院、久我・羽東師、横大路エリアにある評価地点(14箇所)の平均とした。
 ※国土交通省「公示地価」の工業地を基本とした。亀岡市、向日市、長岡京市については、国土交通省「公示地価」に該当箇所がないため、京都府「地価調査」を採用した。

6 商業・業務

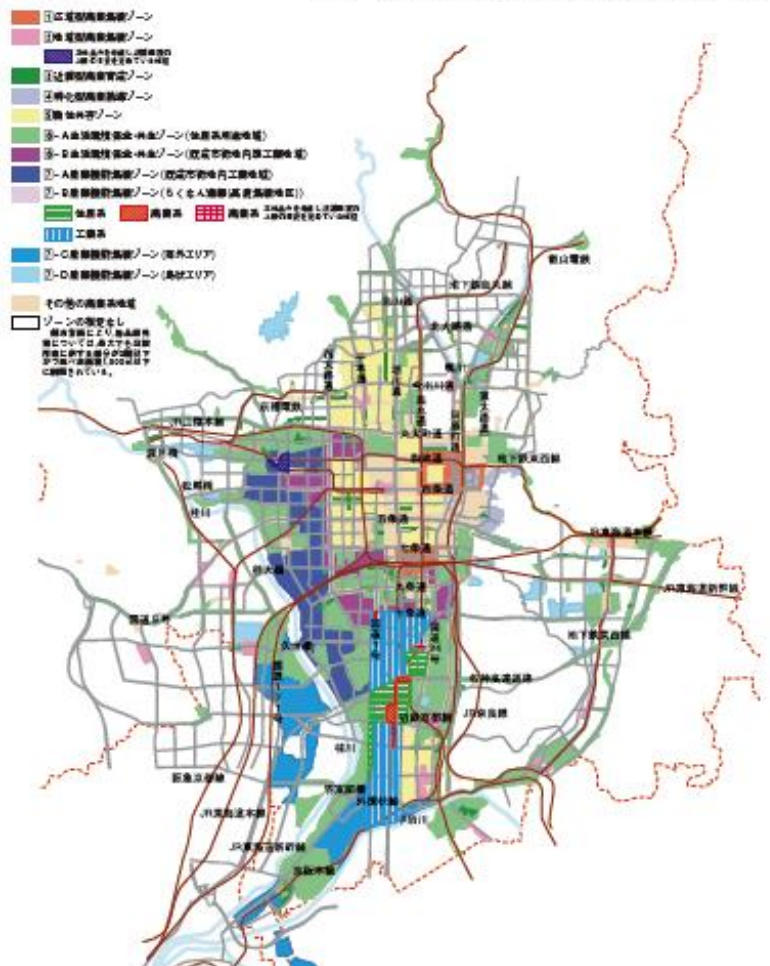
京都市の交通拠点の周辺への都市機能の集積

京都市都市計画マスタープラン(平成24年2月策定)において、利便性が高く、地球環境への負荷が少ないエコ・コンパクトな都市とするため、地下鉄をはじめとする公共交通の拠点に都市機能の集積を図ることとしている。

京都市商業集積ガイドプラン(平成29年2月改定)において、地域に密着した商業の振興を図りながら、望ましい商業集積を実現するため、地域ごとのまちづくりと商業集積の方向性等を示している。



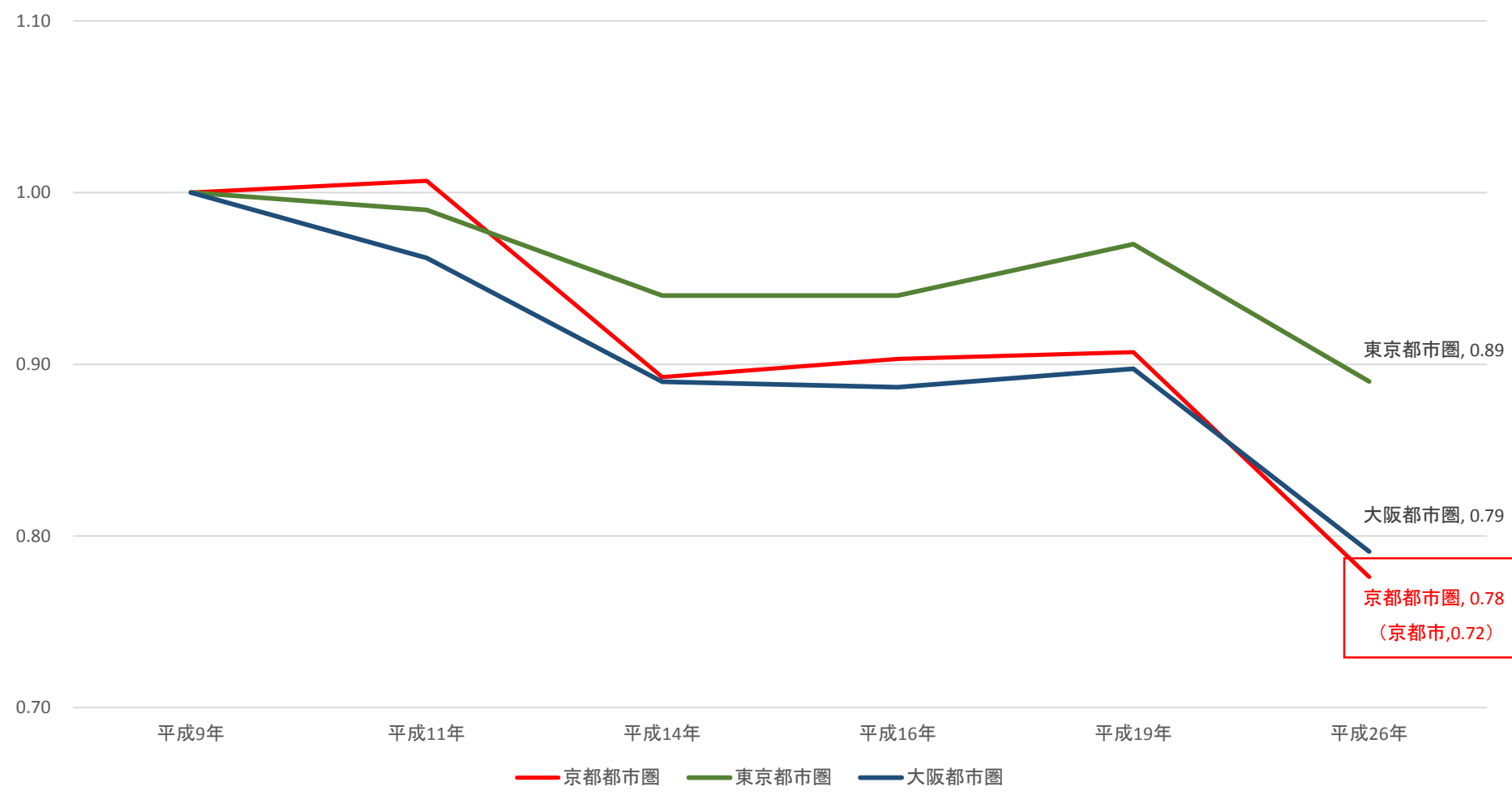
資料)京都市「都市計画マスタープラン」



資料)京都市「商業集積ガイドプラン」

小売業の年間商品販売額の推移(大都市圏比較)

東京・大阪・京都都市圏ともに下落しているが、東京都市圏に比べて大阪、京都都市圏の落ち込みが大きい。

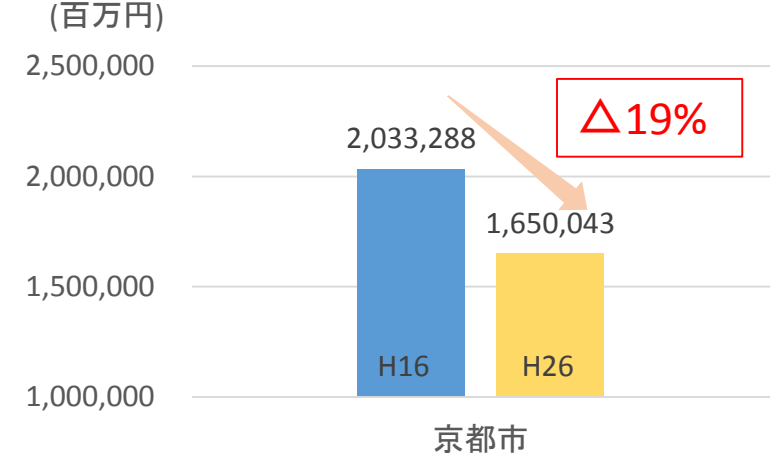
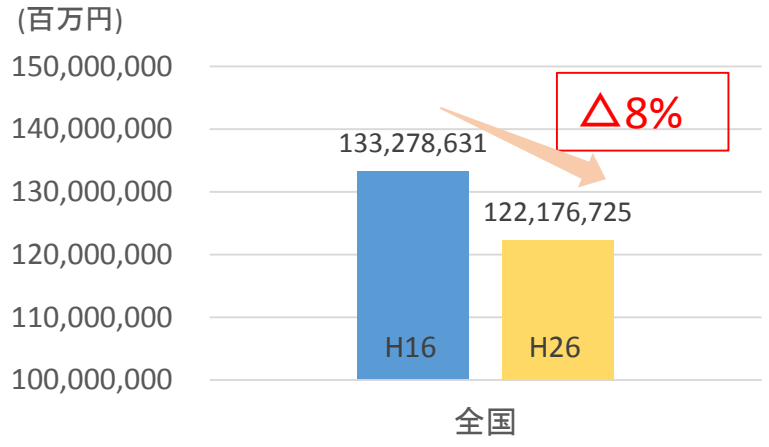


資料) 経済産業省「商業統計」
※京都都市圏は、京都市及びこれに対する通勤率が10%以上の市町村を対象としている。
※東京都市圏は、東京都区部、さいたま市、千葉市、立川市、武蔵野市、横浜市、川崎市、相模原市及びこれらに対する通勤率が10%以上の市町村を対象としている。
※大阪都市圏は、大阪市及びこれに対する通勤率が10%以上の市町村を対象としている。
※上記の通勤率は、国勢調査(平成22年)に基づく。過去の市町村合併等については、平成26年時点の市町村を基礎として集計している。

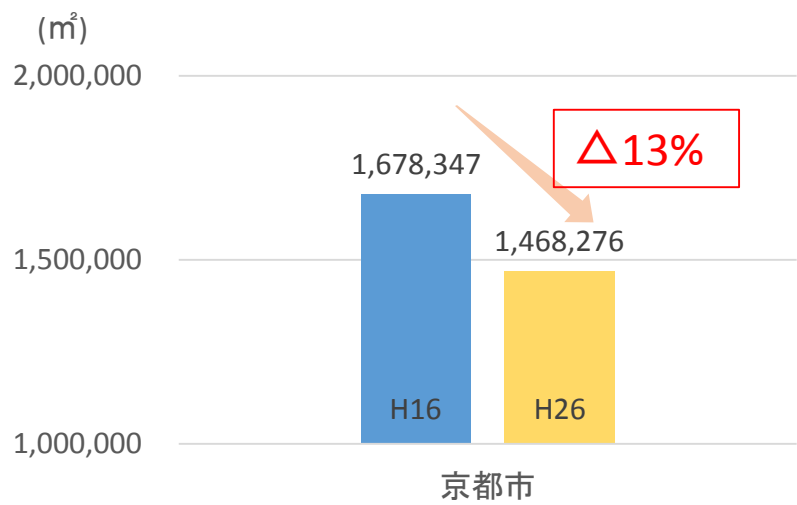
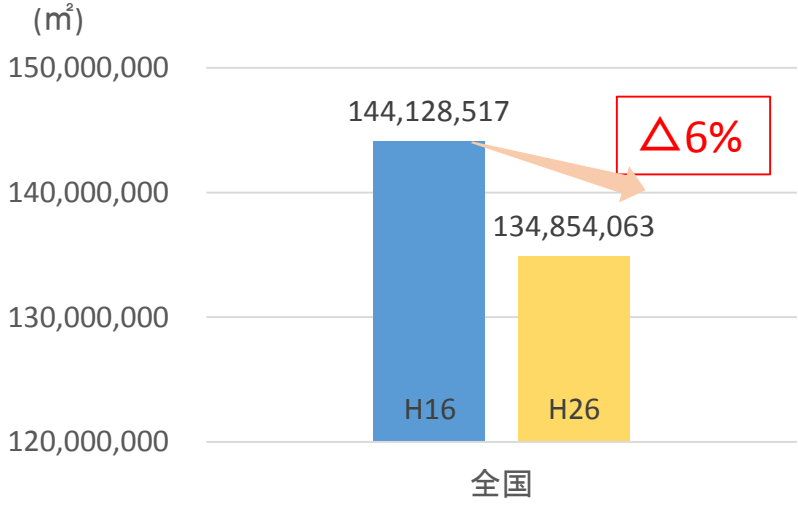
小売業の年間商品販売額・売場面積の推移

小売業の年間商品販売額及び売場面積は、全国的に減少しているが、本市では全国平均よりも減少している。

小売業の年間商品販売額の推移

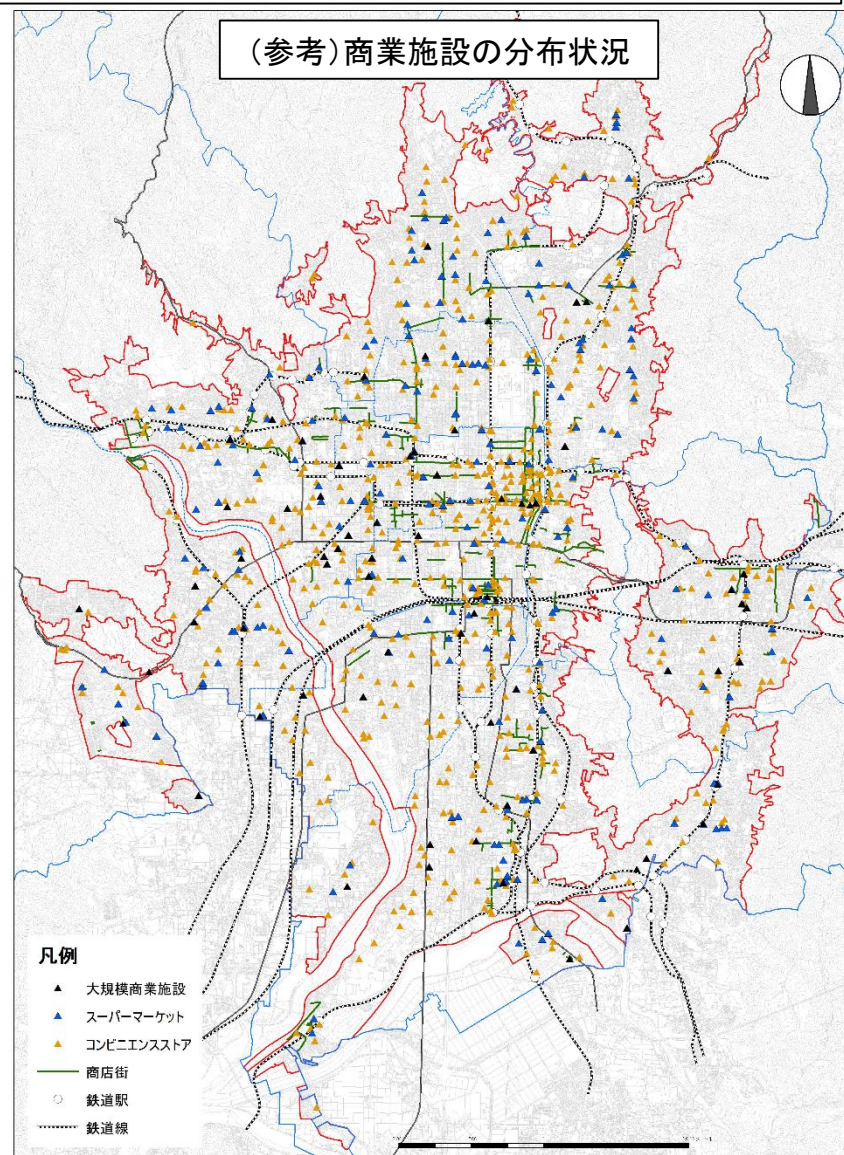
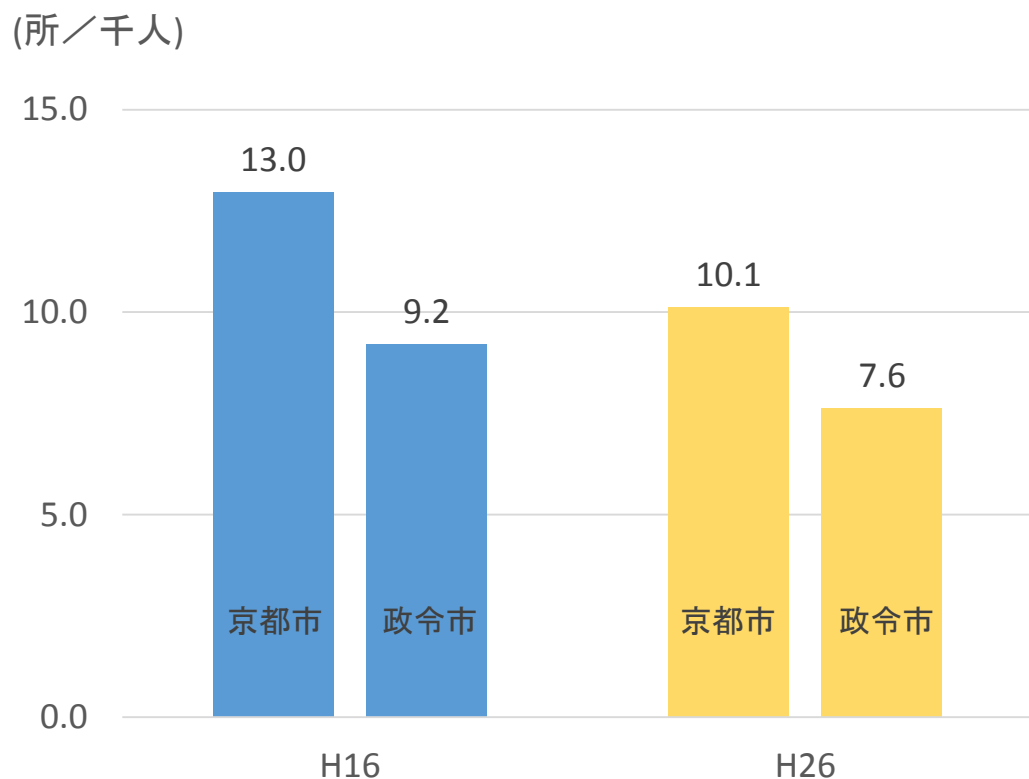


小売業の売場面積の推移



市民千人当たりの小売事業所数

京都市の市民千人当たりの小売事業所数は、政令市平均と比べ多い。

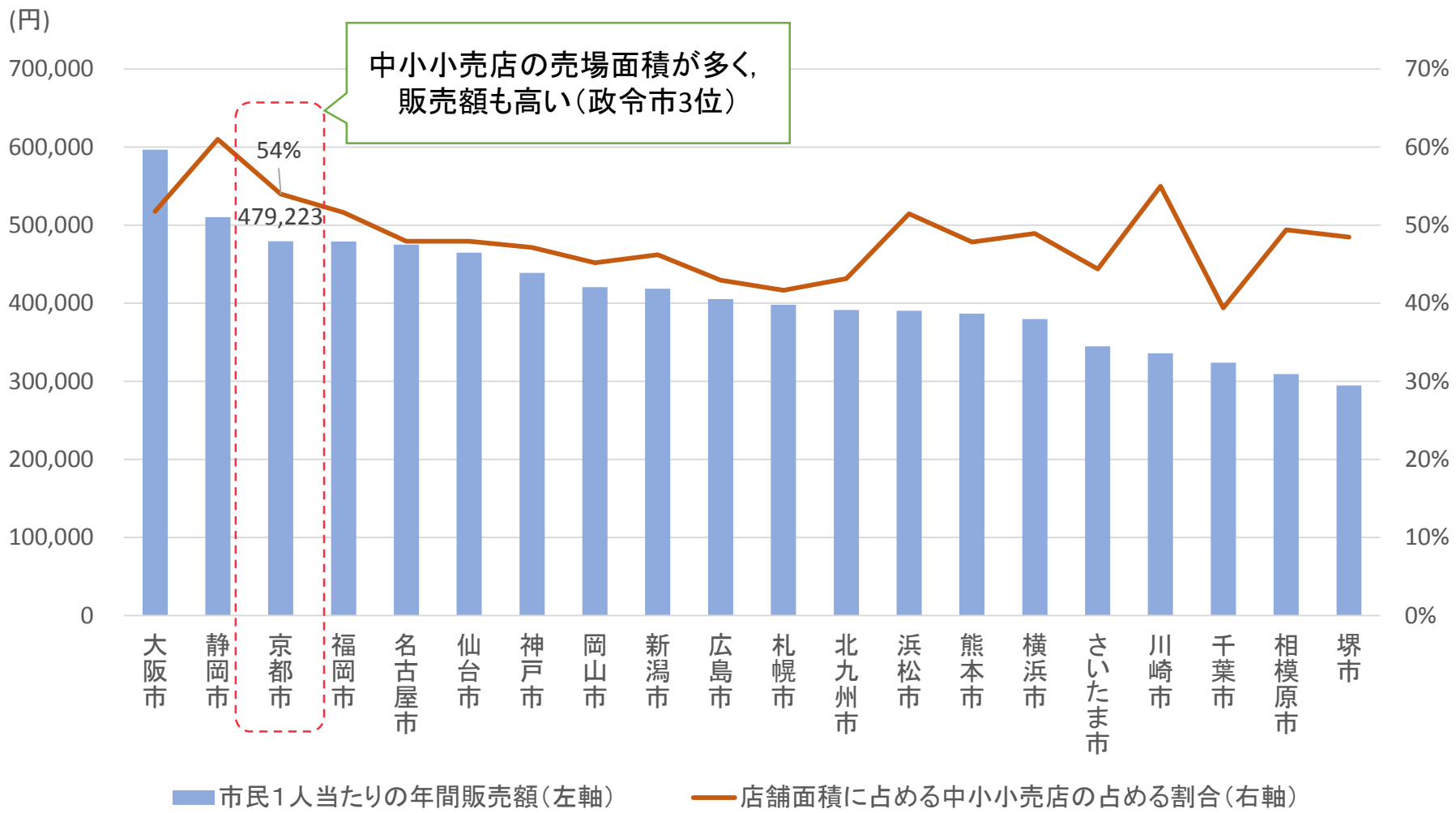


資料) 総務省「平成16年商業統計調査」, 総務省「平成26年経済センサス基礎調査」,
総務省「住民基本台帳」から本市作成

資料) NTTタウンページ(株)「タウンページ」に掲載の大規模商業施設,
スーパーマーケット, コンビニエンスストアを基に本市作成

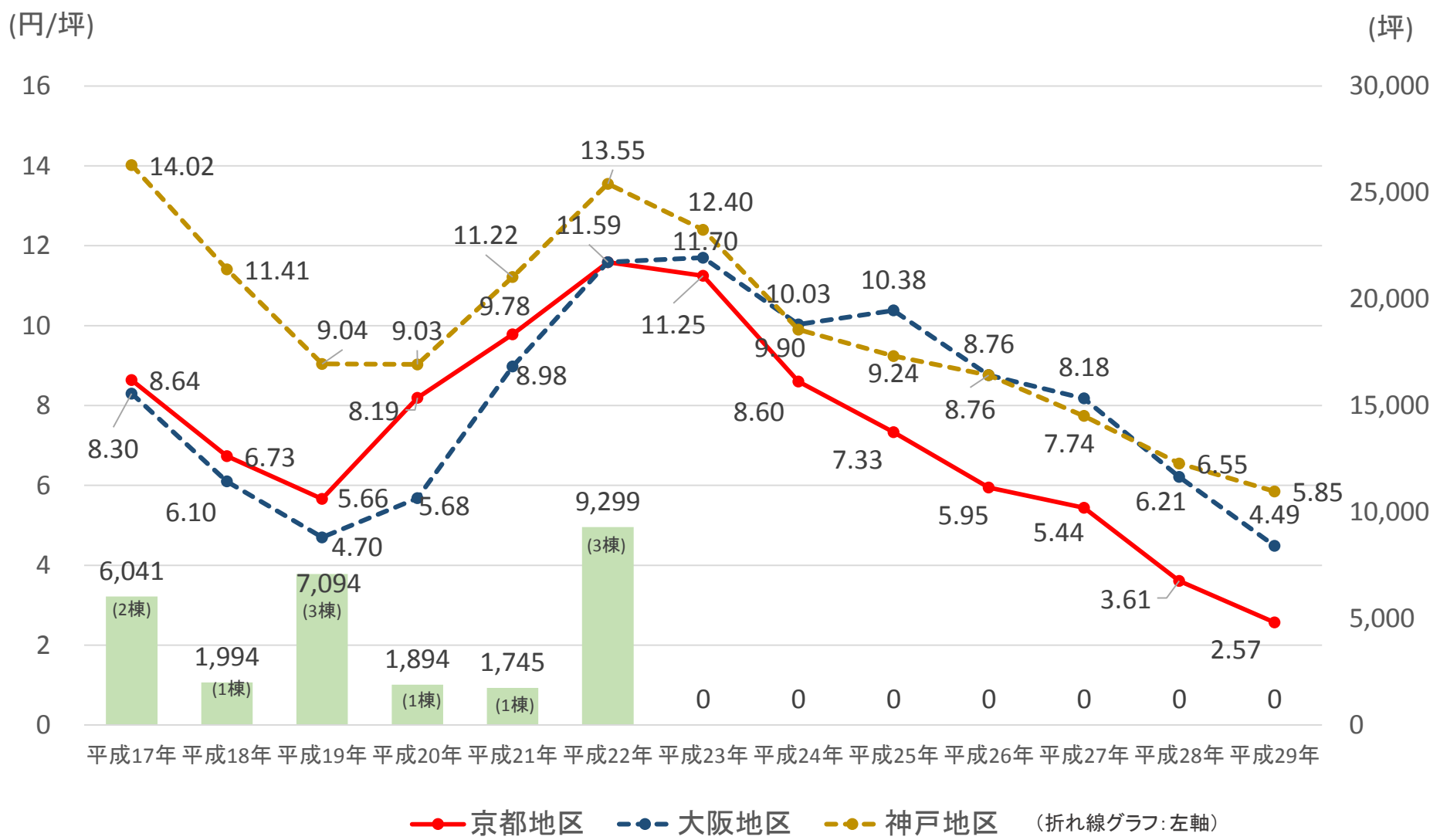
中小小売店の状況(平成26年 政令市比較)

京都市内の全店舗の売場面積に占める中小小売店(店舗面積1,000㎡以下)の割合は、54%と政令市の中で3位に位置している。
 人口1人当たりの販売額は、政令市の中で3番目に高い。



近畿圏のテナントビルの空室率の推移

京都市におけるテナントビルの空室率は、大阪・神戸地区に比べて低い。

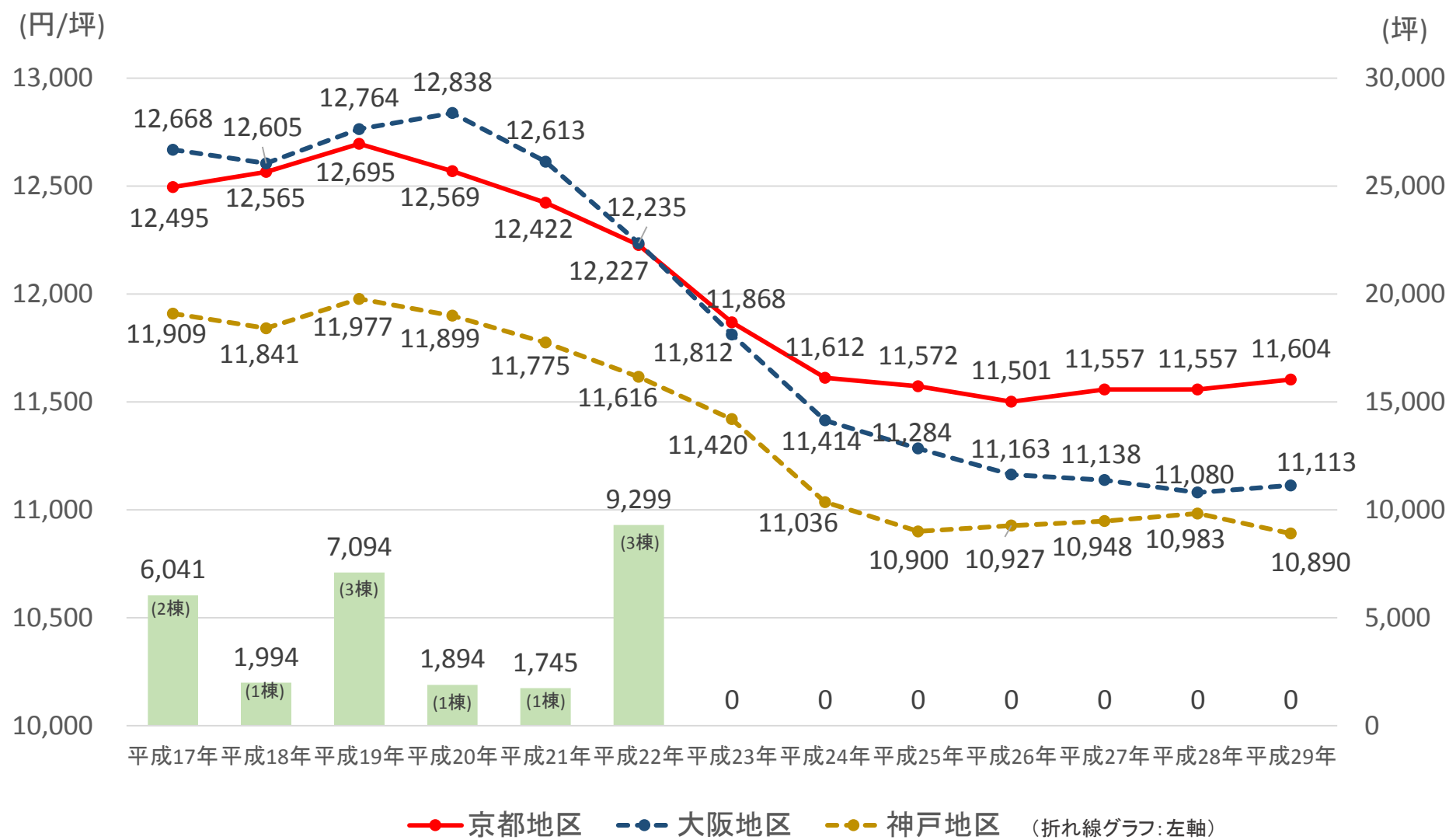


※棒グラフ(右軸)は、京都市内における延床面積1,000坪以上のテナントビルの供給量の推移(自社ビル, 自社貸し, 一棟貸し等は含まない。)

資料)三鬼商事「オフィスレポートバックナンバー」

近畿圏のテナントビルの平均賃料の推移

京都市におけるテナントビルの平均賃料は、大阪・神戸地区に比べて高い。



※棒グラフ(右軸)は、京都市内における延床面積1,000坪以上のテナントビルの供給量の推移(自社ビル, 自社貸し, 一棟貸し等は含まない。)

資料)三鬼商事「オフィスレポートバックナンバー」

7 今後の検討に当たって

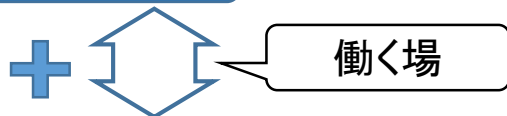
課題項目と論点整理

持続可能な都市の構築の検討に向けた課題項目と論点整理

課題項目	第1回検討部会での御意見も踏まえた論点整理	想定される主な対応項目			
		I 商業・業務機能の集積拠点	II 住宅地・生活拠点	III ものづくり拠点	IV 緑豊かな地域
① 持続可能な都市に向けた基本的理念と都市格の向上	・京都特有の歴史的資産・文化の継承、景観の保全・創造	都市の魅力・都市格の向上と持続性の確保			
	・定住人口の確保 (市内周辺部における人口減少、若年・子育て世代の市外流出への対応)				
	・市民生活と調和した国際観光都市・京都の発展				
② 都市機能と交通ネットワークの維持・活用	・公共交通や道路等の交通ネットワークの活用	地域をつなぐネットワークの維持・充実			
	・商業・業務機能等の集積	まちの賑わい・活力の創出			
③ 安心安全で暮らしやすい生活圏の形成	・日常生活を支える医療・福祉・商業等の施設の存続	日常生活の利便性確保			
	・周辺部の住宅地が持つ良好な住環境の活用		・地域コミュニティの維持・活性化 ・未活用ポテンシャルの有効活用		
	・安心安全な暮らしを確保するための居住地のあり方				
④ 産業の振興と働く場の確保	・空き家の活用・流通促進				
	・市内企業の活性化と働く場の確保	商業・業務の活性化、働く場の確保		ものづくり都市としての活性化、働く場の確保	
	・企業の事業拡大や企業誘致を進めるための産業用地の確保、産官学連携による新産業創出				
・住工混在地域における土地利用の誘導					
⑤ 自然環境の保全と個性ある地域の存続	・自然環境の保全、農林業・観光の振興				周辺地域の持続・活性化
	・市街化調整区域等における地域の存続と都市部との交流促進				

持続可能な都市の構築に向けた検討の方向性

① 定住人口 生活環境の魅力の維持・向上，地域コミュニティの維持



② 産 業 市内企業の活性化，産業用地の確保，産官学連携 等

市民の豊かさ
・都市活力の
向上

*都市の持続性を考える際，定住人口の確保とともに産業の振興が重要

○ものづくり都市

住・工混在の土地利用への対応，操業環境の確保，一定まとまった産業用地の確保 等

○商業・業務機能の集積

日常生活圏における利便性の確保，地域の拠点での業務機能，賑わい，オフィスの確保 等

⇒各地域の特性を踏まえた産業・働く場と居住地のあり方，まちの魅力の向上に向けた検討

③ 文 化 文化の継承・発展，世界の文化交流拠点となるまちづくり

④ 交流人口 市民生活と観光との調和，市内周辺地域の活性化

都市の魅力
に磨きをかけ
る

- ・都市計画マスタープラン（平成24年2月策定）を踏まえ，各地域の魅力と特性を生かした「地域ごとの将来像」を考慮し，都市マスの実効性をより高めるプランの検討
- ・「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略，各局施策との分野横断的な連携・融合

