

京都刑務所敷地の活用を核とする 未来の山科のまちづくり戦略(案)

～山科の発展に向けた土地利用を目指して～

平成 年 月
京 都 市

<目 次>

1-1. 戦略策定の目的	1
1-2. 戦略の位置づけ	3
2. 山科区の魅力	4
3. 山科区の現状	6
(1)「まち」の現状	6
(2)「ひと」の現状	8
(3) 区民の実感	10
4. 山科区の将来の見通し	11
5. これからの山科区のまちづくりの方向性	12
6. まちづくりの方向性を実現するうえでポイントとなるエリアの設定	14
7. 5つのエリアの状況及び今後のエリアの方向性	16
8. 戦略の推進に当たって	20
9. 戦略の検討経過	21
10. 参考資料	23
(1) 山科の「まち」	23
(2) 山科の「ひと」	29
(3) 山科区の地価公示価格の推移	33
(4) 法規制条件の整理	34

1-1. 戦略策定の目的

(1) 京都市が京都刑務所など国有地の有効活用に取り組む趣旨

京都市では、京都の未来を見据え、更なる経済の活性化、人口減少社会の克服など、京都の発展に向けてまちづくりを進めていくためには、本市が所有する土地だけでなく、国有地、さらには民有地を含め、あらゆる土地の利用の可能性を追求することが重要であると考え、交通利便性の高い市街地に所在する国有地等について、魅力あるまちづくりに資する有効活用を実現しようと取組を進めています。

(2) 魅力あふれる山科のまち

山科は、1400年を超える歴史と豊かな自然に恵まれ、住民自治の伝統が脈々と受け継がれ、人と人のつながりがとても温かいまちです。また、区内には、JR 線、京阪線、地下鉄が走り、高速道路のインターチェンジが2箇所設置されているなど、交通利便性の高いまちです。さらに、近年は、犯罪件数(刑法犯認知件数)が6年間で6割も減少し、いまでは市内 11 行政区で人口当たりの犯罪件数が2番目に少ない安心安全のまちになりました。

こうしたこともあり、平成29年の人口の社会動態では4年ぶりに転入超過となりました。

(3) 将来の山科のまちの見通し

そんな山科区が、今、大きな時代の転換点を迎えています。

昭和 30 年から昭和 51 年にかけて急増した人口は、昭和 55 年以降ほぼ横ばいで推移していましたが、これからは本格的な人口減少社会に突入し、高齢化や少子化が一層進みます。人口の減少は、経済の縮小や地域コミュニティの機能低下、空き家の増加など、深刻なまちの活力の低下をもたらします。

(4)「未来の山科のまちづくり戦略」

そこで、京都市では、子どもや孫の世代になっても山科が活力に満ちた魅力的なまちであるために、山科の未来にとって非常に大きな可能性を秘める京都刑務所(※)の敷地活用を核として、これからの山科の持続可能なまちづくりの方向性を示す指針として「未来の山科のまちづくり戦略」を作成します。

今後、本戦略に掲げる刑務所敷地の活用案を国に提示し、刑務所の移転をはじめとする有効活用の更なる検討を要望してまいります。

※ 京都刑務所は、昭和 2 年に、当時はまだのどかな田園風景が広がる現在地に移転されました。その後 90 年以上が経過する中で、周辺の宅地化が進むとともに、地下鉄東西線や京都高速道路が開通し、交通利便性が飛躍的に高まるなど、周辺環境は大きな変貌を遂げました。

現在、市内の都市部で約 10.7 ヘクタール(3 万 2 千坪)という広大な土地を確保することは極めて難しく、京都市では、この土地の活用が山科区の持続可能で魅力あるまちづくりはもとより、京都全体の発展にも大きく寄与するものと考えており、これまで、国に対して刑務所の移転をはじめとした有効活用を要望しています。



【コラム】 山科の沿革 ～歴史の始まりから近代に至るまで～

※ 近代以降の主な変遷は、後述「10. 参考資料」を参照

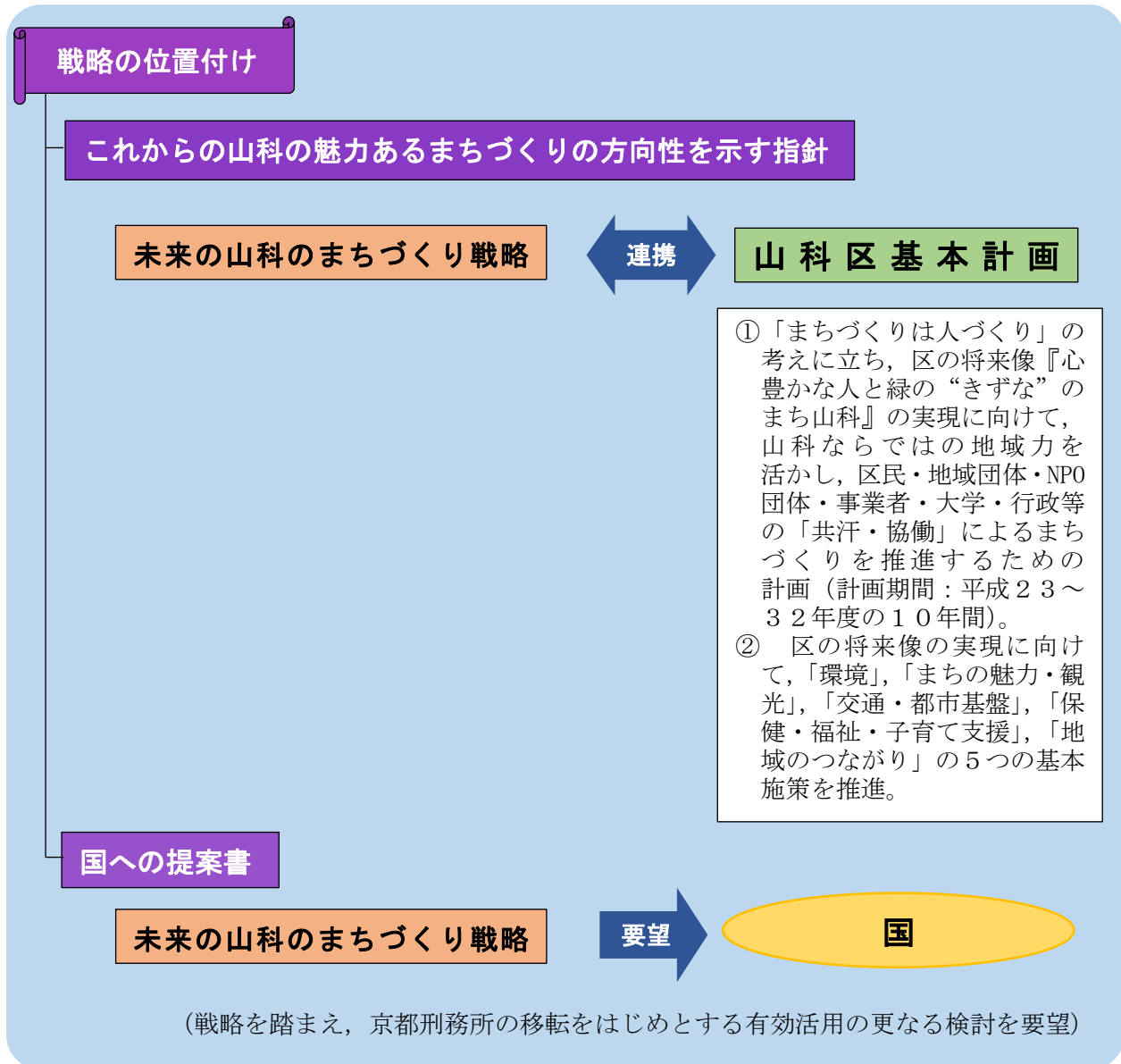
- ① 山科区に人が住み始めたのは**旧石器時代**。
(区中心部の中臣遺跡からは石器が発掘)
- ② 飛鳥時代の**大化の改新**で知られる中兄大皇子(天智天皇)と、中臣鎌足(藤原鎌足)は山科にゆかりが深く、
やましなのすえはらのいえ **鎌足の邸宅「山階陶原家」と**、やましなでら **興福寺(奈良市)の前身「山階寺」が存在。**
- ③ 平安京遷都以降は、都の東の玄関口として重要な位置を占め、
勧修寺や随心院などの寺院が建立。
- ④ 中世には、一向宗の蓮如により、大規模な寺内町を形成する
山科本願寺が形成され、大いに繁栄。
- ⑤ 江戸時代には、大石内蔵助が討入り前に隠れ住んだと言われており、
区内各所に赤穂義士にまつわる史跡が多数残っている。



(三条通五条別れ交差点付近)

1-2. 戦略の位置づけ

本戦略は、山科の将来を見据え、京都刑務所敷地の活用を核として、これからの山科の持続可能で魅力あるまちづくりの方向性を示す指針であると同時に、山科はもとより、京都・近畿の発展、さらには、国策としての地方創生を推進する観点から、京都刑務所敷地の有効活用の検討を国に促すための提案書として位置付けます。



2. 山科区の魅力

(1)安心安全のまち

○山科区の人口(千人)当たり刑法犯認知件数は、西京区に次いで全市で下から2番目に少なく、安心安全のまちです。

○平成25年と比較して、市全体の減少割合(約40%)を上回るペース(約45%)で減少しています。

○また、山科消防団の定員は充足率100%(平成30年10月1日現在)となっています。

	刑法犯 総数(件)	人口(千人)当たり 刑法犯数(件)	順位
北区	799	6.73	3
上京区	786	9.25	7
左京区	1,171	6.95	4
中京区	1,675	15.11	9
東山区	576	15.19	10
山科区	877	6.51	2
下京区	1,496	18.08	11
南区	1,173	11.60	8
右京区	1,475	7.23	6
西京区	792	5.28	1
伏見区	1,950	6.99	5
京都市	12,770	8.67	—

出典:京都市統計データ

【安心安全確保に向けた山科ならではの市民力・地域力を活かした地域ぐるみの取組】

- ・ 防犯カメラの設置
- ・ 登下校時の見守り
- ・ パトロール活動



(2)交通の要衝

○JR線、京阪京津線、地下鉄東西線の3路線が走っており、「京都の東の玄関口」として、交通の要衝となっています。

○山科駅の1日当たりの平均乗車人員は約5万8千人(平成28年度)で、京都市内では京都駅、四条・烏丸駅に次いで、3番目に多くなっています。

○区内に2つのインターチェンジがあり、高速道路へのアクセスも良好です。



出典:google map

山科駅の1日平均乗車人員(平成28年度)

路線名	駅名	1日平均乗車人員 (人)
JR	山科	34,219
京阪京津線	京阪山科	2,268
地下鉄	山科	21,567

(参考) 京都駅、四条烏丸駅の1日平均乗車人員
(平成28年度)

路線名	駅名	1日平均乗車人員 (人)
JR、地下鉄、 近鉄	京都	352,066
地下鉄、 阪急京都線	四条 烏丸	94,838

出典:京都府統計書

(3) 伝統産業の集積, 伝統野菜や観光農園の振興, 2つの大学の立地

- 清水焼団地など伝統産業の集積があり, 伝統工芸品が製作されています。
- 山科なす等の京の伝統野菜, ぶどう等の観光農園などの地域資源が存在しており, 観光資源としても活用されています。
- 京都橘大学, 京都薬科大学の2つの大学が存在します。



大陶器市
「清水焼の郷まつり」



山科なす

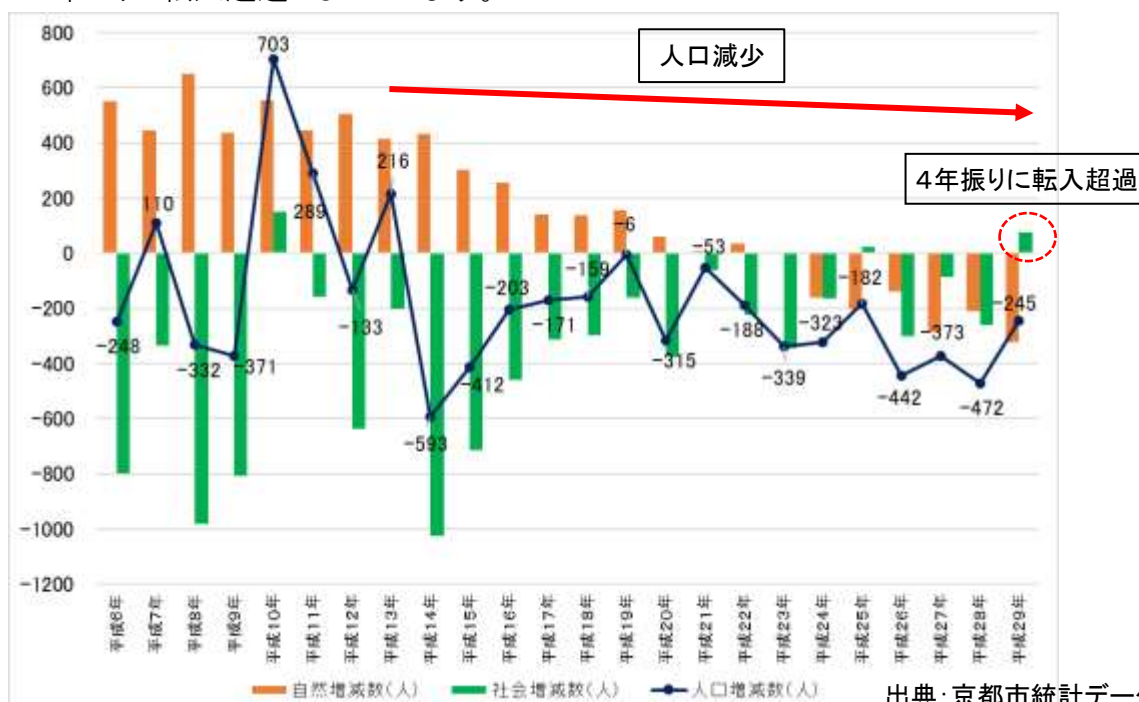
(4) 豊かな自然, 歴史・観光資源

- 山科疏水(琵琶湖疏水)をはじめ, 森林や河川など豊かな自然に恵まれています。
- 豊かな歴史を背景に多くの歴史・観光資源に恵まれ, 赤穂義士大石内蔵助良雄ゆかりの大石神社, 勧修寺, 毘沙門堂, 随心院などの寺院が観光スポットとなっています。



(5) 人口増減

- 山科区では, 概ねこの20年間は, ゆるやかな人口減少の傾向にあります, 直近の平成29年には4年ぶりに転入超過となっています。



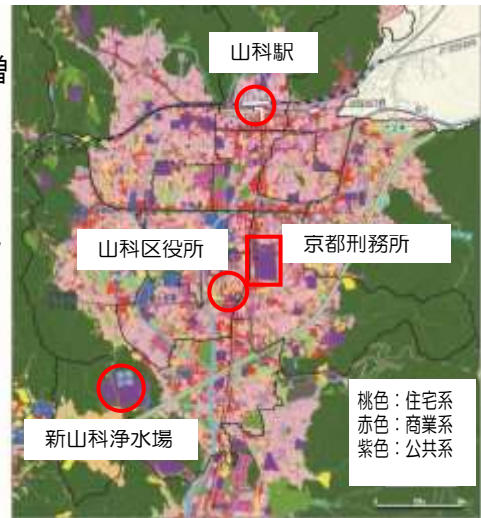
3. 山科区の現状

(1)「まち」の現状

土地利用の状況

＜山科の土地利用状況＞

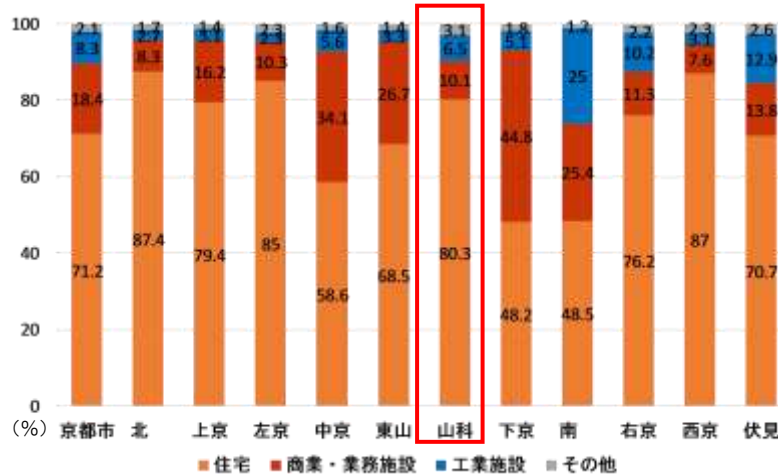
- 山地に囲まれた盆地内部は昭和期の人口増加の影響により、大半が住宅地です。
- 商業系は、山科駅周辺から幹線道路（五条通、外環状線）沿いに集まっています。
- 農地や駐車場、空き地などが、新十条通北部、名神高速道路南部に点在しています。
- 公共系では、新山科浄水場が最も敷地面積が大きく、次に京都刑務所が大きくなっています。



出典：国土地理院資料

建物用途の状況

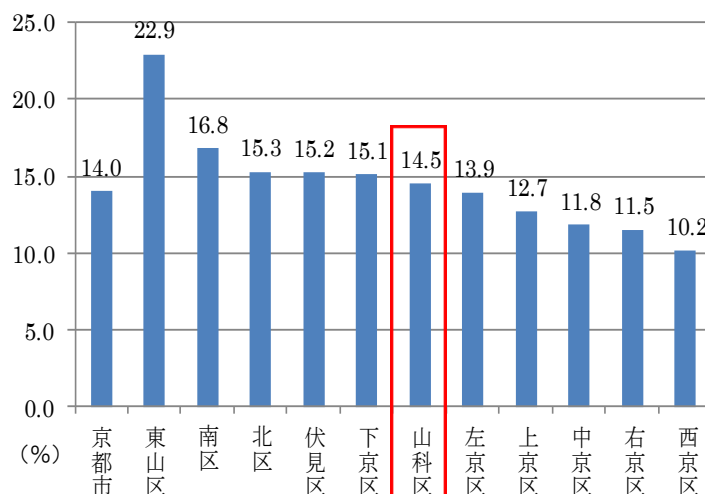
○建物用途別の延床面積の比率では、山科区は住宅が80.3%で、市全体の比率よりは高く、商業業務施設、工業施設は市全体よりも低い値です。



出典：都市計画基礎調査（平成 28 年）

空き家の状況

○空き家率は、14.5%と全市平均を上回っており、1 万戸を超える空き家(10,140 戸)が存在しています。



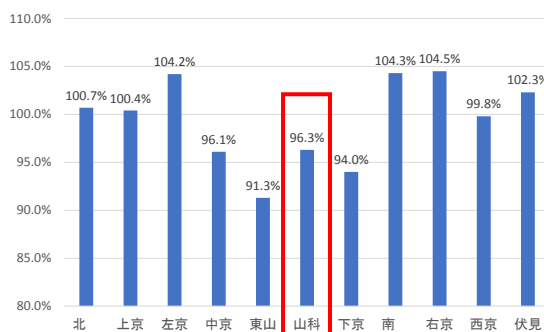
出典：平成25年住宅・土地統計調査

福祉

○保育所については、利用児童数が利用定員を下回っており、定員充足率は全市で下から4番目に低くなっています。

○介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)等の事業所定員数は、全市で2番目に多くなっています。

保育所の定員充足率(%)



出典:京都市統計資料(平成30年4月1日)

介護老人福祉施設等のサービス事業所定員数(人)



出典:京都市統計資料(平成29年12月末)

事業所数

○卸売、製造業事業所数は、それぞれ全市で下から4番目に少なくなっています。

○小売業事業所数は、全市で下から2番目に少なくなっています。

事業所数(卸売、製造業、小売業)

	卸売	製造業	小売業
北 区	255 ⑨	724 ⑥	1,088 ⑦
上京区	347 ⑥	1,012 ③	1,111 ⑥
左京区	280 ⑦	387 ⑨	1,381 ⑤
中京区	857 ②	1,084 ②	2,236 ①
東山区	164 ⑪	373 ⑩	1,020 ⑧
山科区	276 ⑧	502 ⑧	821 ⑩
下京区	1,216 ①	721 ⑦	1,800 ②
南 区	709 ④	1,204 ①	1,015 ⑨
右京区	405 ⑤	983 ④	1,391 ④
西京区	189 ⑩	328 ⑪	758 ⑪
伏見区	734 ③	934 ⑤	1,751 ③
京都市	5,432	8,252	14,372

<丸数字は、行政区別の順位(高い順)>

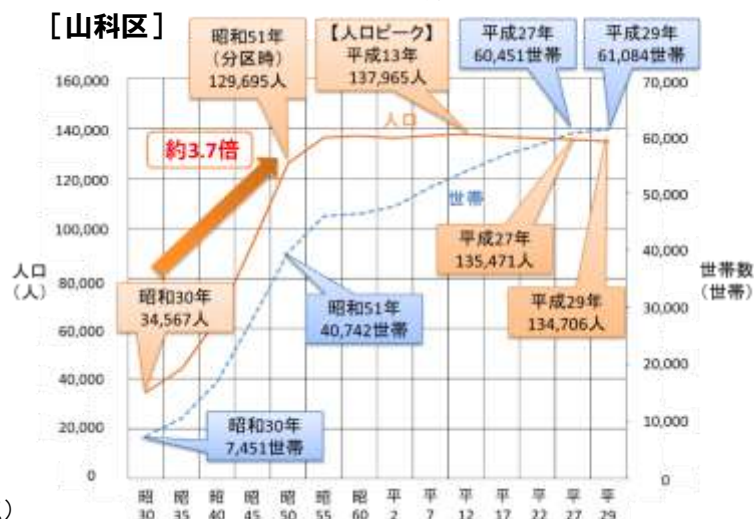
出典:平成26年商業統計調査,平成26年経済センサス

(2)「ひと」の現状

人口の変化

○昭和 30～40 年代に急激に人口が増加しましたが、その後、13 万人前後で横ばいに推移し、ここ数年はゆるやかに減少しています。

人口と世帯数の推移



高齢化の進行

○山科区の高齢化率(総人口に占める65歳以上の人口の割合)は、平成7年は全市で下から2番目の低さでしたが、この20年間で急速に高齢化が進み、直近では東山区に次いで、全市で2番目に高くなっています。

	京都市	北	上京	左京	中京	東山	山科	下京	南	右京	西京	伏見
平成7年	14.7	⑤16.1	③20.4	⑤16.1	④19.6	①22.4	⑧11.9	②21.0	⑦14.2	③13.2	⑩10.2	⑨11.9
平成12年	17.4	18.8	22.4	18.8	20.9	25.5	15.4	23.0	16.9	16.6	12.5	15.0
平成17年	20.1	21.2	23.8	20.9	21.2	27.6	18.9	23.3	19.2	20.2	16.2	18.4
平成22年	23.0	24.3	25.2	23.7	23.4	30.0	23.4	22.7	21.2	23.1	20.2	22.1
平成27年	26.7	27.7	27.1	26.9	24.6	32.8	29.1	23.2	24.5	27.0	25.6	26.7
平成29年	27.5	③28.5	⑦27.4	⑤27.6	⑩24.9	①33.4	②30.5	⑩23.2	⑨25.2	⑤27.9	⑧26.9	④28.0

<丸数字は、行政区別の順位(高い順)>

出典: 平成29年分は、京都市による独自推計値(10月時点)。それ以外は、国勢調査

生産年齢人口の減少

○山科区が生産年齢人口比率(総人口に占める15歳以上～65歳未満の人口の割合)は、平成7年は全市で最も高かったが、この20年間で減少が進み、直近では全市で最も低くなっています。

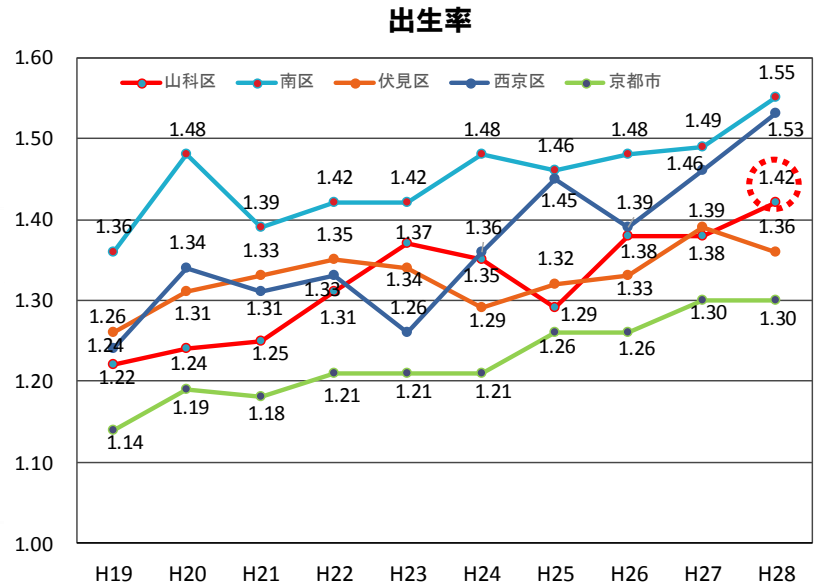
	京都市	北	上京	左京	中京	東山	山科	下京	南	右京	西京	伏見
平成7年	71.6	⑤71.4	⑧69.6	④72.0	⑨69.5	⑩68.6	①73.5	⑪68.5	⑦70.8	②72.8	④72.0	③72.1
平成12年	69.8	69.2	68.0	69.9	68.8	66.6	71.3	67.1	69.5	70.1	71.3	70.5
平成17年	67.8	67.2	66.9	68.5	68.9	65.0	68.3	67.1	68.2	67.0	68.5	67.9
平成22年	65.1	64.2	65.2	65.6	66.0	62.8	64.2	67.5	66.6	64.6	65.3	64.7
平成27年	60.1	61.5	63.4	62.4	64.8	59.4	59.3	67.1	63.7	61.2	61.0	61.2
平成29年	61.3	⑤60.9	③63.1	⑥61.7	②64.6	⑩58.8	⑩58.2	①66.8	③63.1	⑦60.5	⑨60.0	⑧60.4

<丸数字は、行政区別の順位(高い順)>

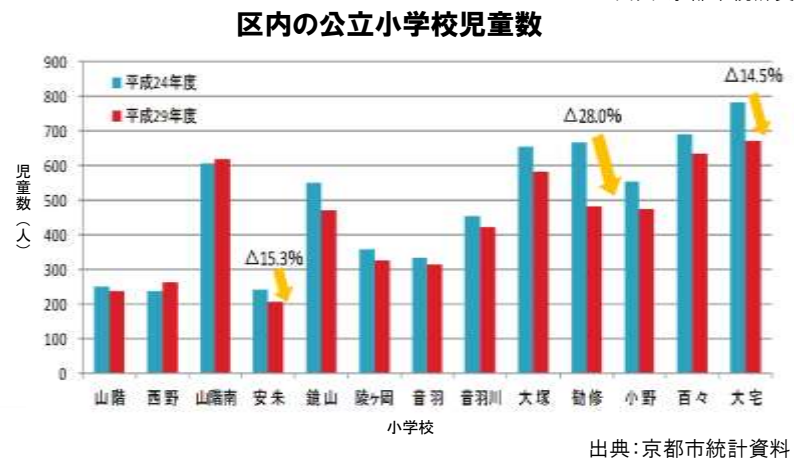
出典: 平成29年分は、京都市による独自推計値(10月時点)。それ以外は、国勢調査

子どもの状況

○出生率は、近年は増加傾向にあり、直近では全市で上から3番目に高い値です。

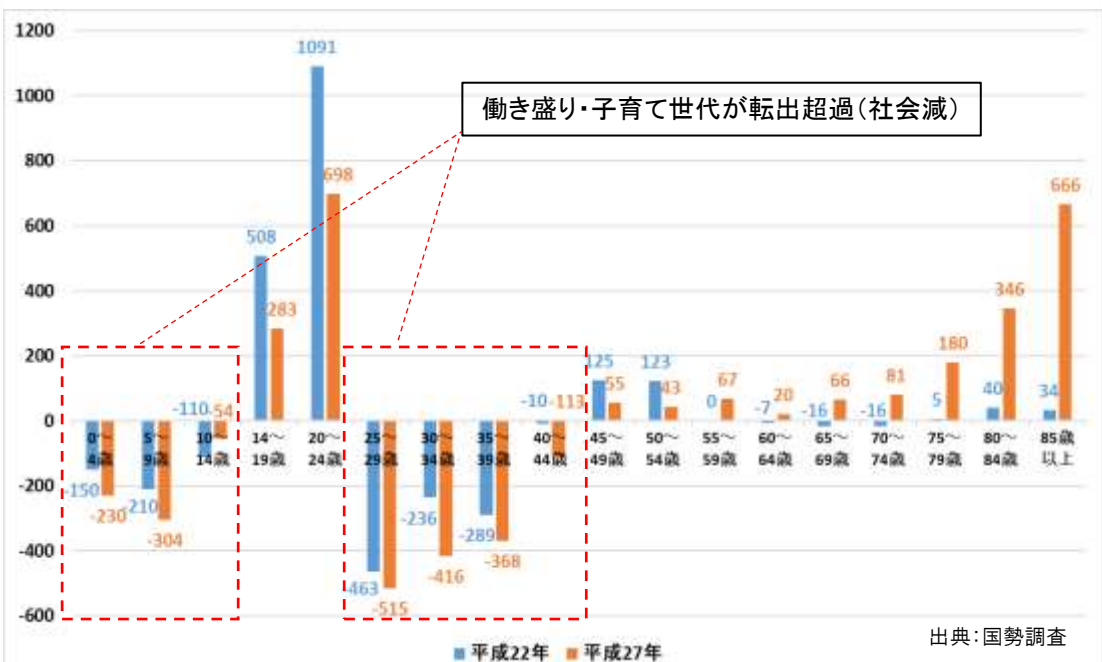


○山科区内の公立小学校の児童数は、一部を除いて減少傾向であり、直近5年間(平成24年度～29年度)で、区全体で10.7%減少(全市：4.2%減)しています。



転出入の状況

○14～24歳の年齢層で大きく社会増となっている一方、0～14歳、25～44歳の年齢層では社会減となっています。

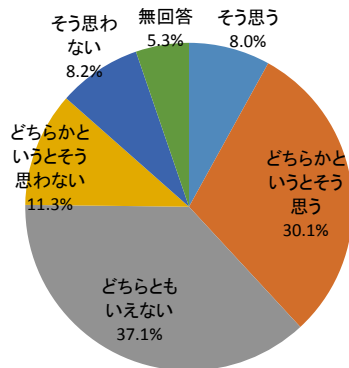


(3) 区民の実感

まちの魅力

○「まちに親しみ、まちと暮らしを十分に楽しんでいる」との肯定的な評価は約 4 割となっています。

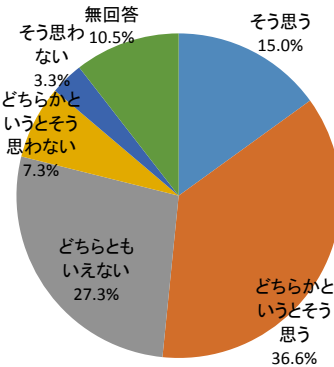
〔問〕 山科区では、いろいろなひとが、山科のまちに親しみ、まちと暮らしを十分に楽しんでいる。



地域コミュニティ

○町内会や自治会等の地域活動について、5 割以上の方が活発と評価しています。

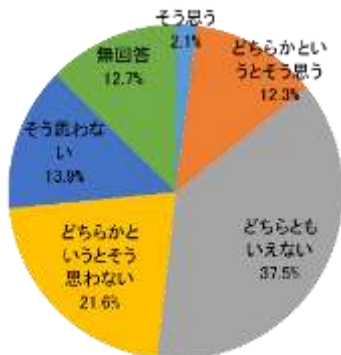
〔問〕 山科区では、町内会や自治会等の地域活動が活発である。



生涯学習

○肯定的な回答は 1.5 割に留まり、生涯学習に関する更なる取組が必要です。

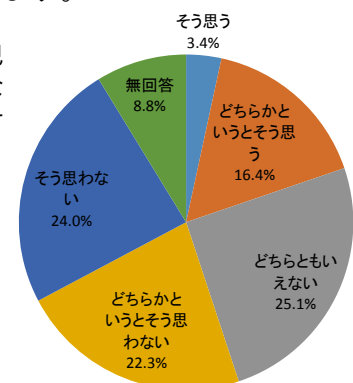
〔問〕 山科区は、幅広い世代が気軽に学ぶことができる機会や施設が充実している。



安心安全

○治安に関しては否定的な回答が半数近くあり、人口当たりの刑法犯認知件数が全市で2番目に少ないという客観的事実とギャップがあります。

〔問〕 山科区は、犯罪や事故が少なく、安心して暮らせるまちである。

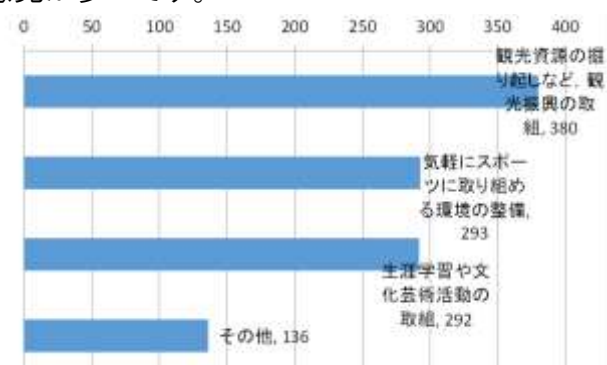


まちの魅力向上に必要なもの

○まちの魅力向上として「観光振興」を求める意見が多いです。

〔問〕 山科のまちの魅力を高めるために、必要なことは何だと思いますか。該当する番号を選び○を付けてください。当てはまらない場合は、その他にお書きください。

＜複数回答可＞



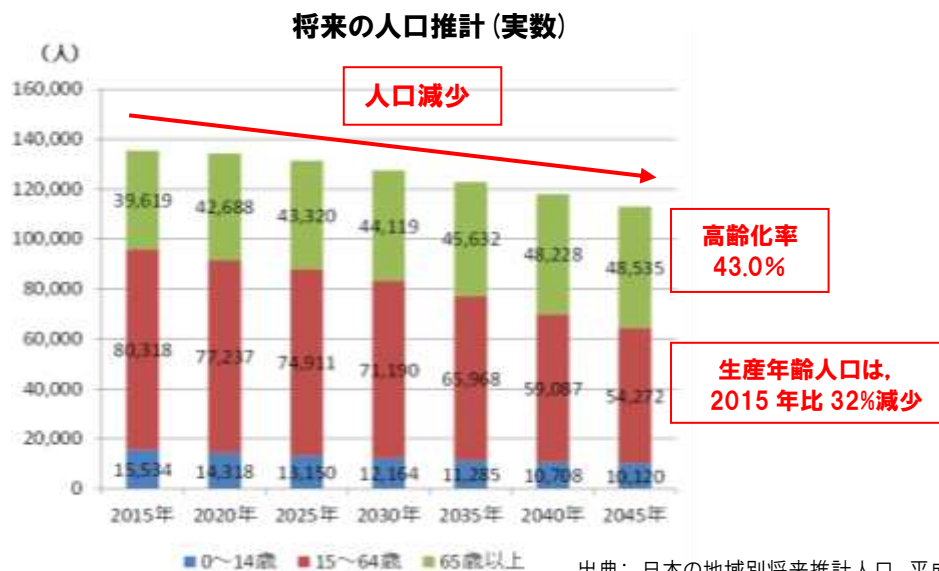
出典：「第 2 期山科区基本計画」等に係るアンケート集計結果(平成 28 年 10 月実施)

4. 山科区の将来の見通し

高齢化の進行と生産年齢人口の減少

○約 30 年後の 2045 年には、

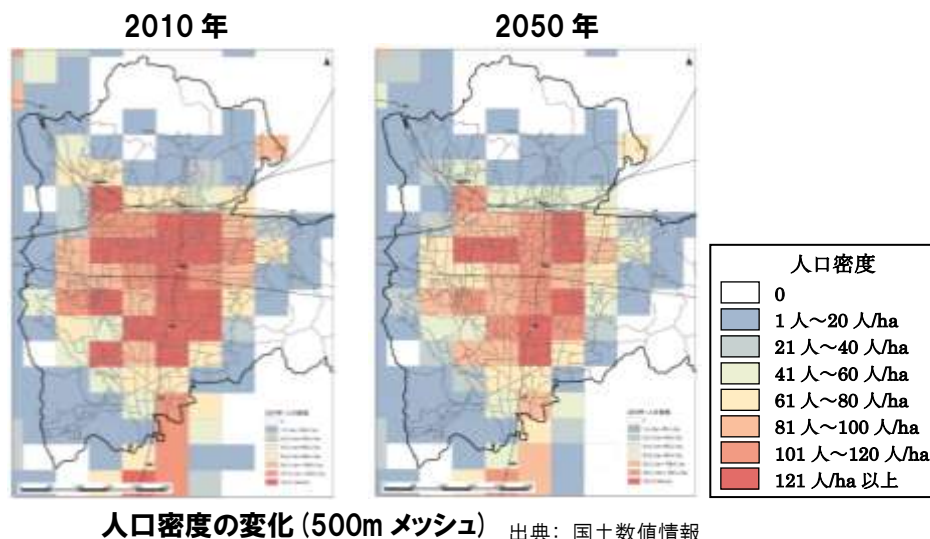
- ①人口は、約 17%減少（全市平均：約 12%減少）
- ②生産年齢人口は、約 32%減少（全市平均：約 23%減少）
- ③高齢化率は、43.0%(全市平均：36.4%)に上昇



人口密度の低下と空き家の増加

○人口減少に伴い、市街地の人口密度も全体的に低下します。特に、現在人口密度の高い地下鉄沿線、駅周辺部での低下が顕著になると予測されます。

○それに伴い、空き家も相当数増加していくことが予測されます。



こうしたことは・・・

経済の縮小やコミュニティの機能低下、空き家の増加など、まちの活力の深刻な低下をもたらすおそれがあります。

5. これからの山科区のまちづくりの方向性

今の山科区の姿と将来のまちの見通しを踏まえ、子や孫の世代になっても、山科が持続可能で活力に満ちた魅力的なまちであるために、これからのまちづくりの方向性を設定します。

今の山科区

将来の見通し

山科の魅力

- 市民力、地域力が強い
- 安心安全のまち
- 交通の利便性が高い
- 豊かな自然、多くの歴史・観光資源が存在



人口構造の変化

- 約 30 年後の 2045 年には、
 - ・人口は、約 17%減少
(全市平均:約 12%減少)
 - ・生産年齢人口は、約 32%減少
(全市平均:約 23%減少)
 - ・高齢化率は、43.0%に上昇
(全市平均:36.4%)

空き家の増加

- 人口減少に伴い、市街地の人口密度が減少
- 空き家の増加

山科の「まち」

- 盆地内部は宅地化が進み、ほぼ大半が住宅地
- 新たに活用できるまとまった土地が乏しい
- 製造・小売等の事業所が少ない

山科の「ひと」

- 昭和期に人口が急増したが、近年は緩やかに減少
- 高齢化が急速に進行
(直近では市内 11 行政区で 2 番目に高い)
- 生産年齢人口が急速に減少
(直近では市内 11 行政区で最も少ない)
- 出生率は高いものの、小学生の年代になると親子で区外へ転出する傾向がみられる

経済の縮小やコミュニティの機能低下、空き家の増加など、
まちの活力の深刻な低下をもたらすおそれ

<目指す姿>
住んで、働いて、訪れて、楽しく美しいまち・山科へ！

これを実現するためには・・・

これからの山科区のまちづくりの方向性

(1) 若者から高齢者まであらゆる世代が住みよいまち・コミュニティの維持

山科は、豊かな自然と歴史に恵まれ、京の東の玄関口として交通利便性の高い住宅地として発展を続けてきました。

地域の行事や、多世代のコミュニティの繋がりがしっかりと引き継がれ、住みやすいまちとして区民の皆さんにも評価されています。

こうした良さをしっかりと守り、美しいまち並みを保全・創造し、道路・交通など生活利便性を向上させながら、若者から高齢者まであらゆる世代が、山科に愛着を持ち、山科に暮らしたい、住み続けたい、住んで良かった、と心から実感できるまちづくりを進めます。

(2) 子育て世代など新たな定住者を呼び込むまちづくり

まちの持続的な発展には、次代を担う子ども、子育て世帯に山科に住んでもらうことも重要なことです。しかし、現状では、子育て層の減少傾向が見られ、まちの実態とイメージのギャップも指摘されています。

このため、事業所誘致を進め、今以上に雇用を生み出すことに加え、より良好な住環境及び教育環境を創るとともに、山科の持つ魅力や資源、コミュニティのつながりを活かし、子どもや子育て世帯に山科で暮らしたい、暮らし続けたいと思ってもらい、定住へと繋げるまちづくりを進めます。

(3) 次代の山科の魅力を創り出すまちづくり

山科区は、豊かな自然や多くの歴史・観光資源があり、交通利便性が高いほか、地域コミュニティの繋がりも強く、安心安全なまちであるなど、暮らす魅力に溢れています。

子や孫の世代になっても、まちが持続可能で活力に満ちた魅力的なまちであるために、こうした山科の魅力をしっかりと発信しながら活かすとともに、次代に向けて、山科のまち全体のイメージを大きく変革する、新しい魅力を創造するまちづくりを進めます。

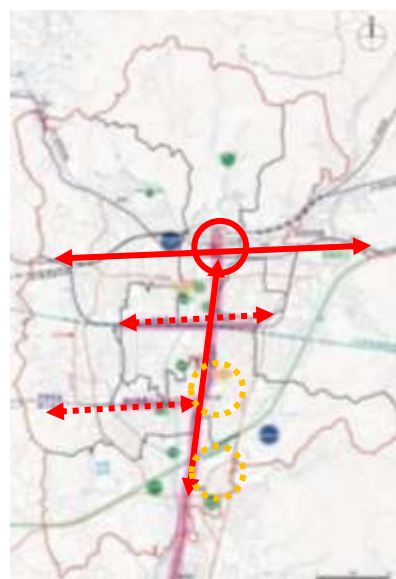
6. まちづくりの方向性を実現するうえでポイントとなるエリアの設定

子どもや孫の世代になっても、山科が持続可能で活力に満ちた魅力的なまちであるよう、これからの山科区の土地の利用のあり方を含めたまちづくりの方向性を実現するうえでポイントとなるエリアを設定します。

A

まちの構造から考える

- 東西(JR, 地下鉄等の鉄道／国道 1 号, 三条通等の幹線道路)＋南北(地下鉄, 外環状線)の T 字型のまちの構造を活かした活性化が必要です。
- 賑わい創出拠点となっている山科駅周辺のより一層の活性化が必要です。
- 人の流れを作り, まちや人が生き生きとするため, 山科駅周辺以外の賑わい創出拠点を形成し, 拠点をつなぐ必要があります。
- 山科のまちの構造上, 山科駅周辺と柳辻駅周辺は, まちの賑わい拠点となっており, 両者をつなぐことで, 山科の活性化に繋げることができます。



B

ひとの状況から考える

- 人口は, ここ数年はゆるやかに減少しています。
- 今後, 高齢化が進み, 生産年齢人口が減少する中, 若い世代を呼び込む取組が必要です。
- 高齢者と若い世代の交流や地域コミュニティ・つながりの維持・活性化など, 暮らす魅力を高める取組が必要です。

高齢化率の山科区と学区の比較(平成 27 年)



出典: 国勢調査

C

土地利用・今後の変化から考える

- 盆地内部は宅地化が進み, まちの魅力を創出するために活用できる土地が乏しい現状です。
- 一部, 新十条通北部, 名神高速道路南部に農地や駐車場, 空き地などが点在しており, 山科の魅力創造に向けた有効活用が期待できます。
- 平成 31 年 4 月から京都高速道路新十条通が無料化される予定です。
- 国道 1 号バイパス(京都府～滋賀県)建設構想に向けた検討も進められつつあります。



農地や駐車場, 空き地などが点在

桃色: 住宅系
赤色: 商業系
紫色: 公共系

【5つのエリア】

①山科駅前エリア (A)

○京都の東の玄関，山科の顔であるエリアであり，更に賑わいを創出することが期待できるエリア

⑤京都刑務所周辺エリア (A+C)

○行政施設に加え，外環状線沿道に商業施設も集積しつつある
○市が京都刑務所の移転をはじめとする有効活用の検討を実施しており，実現後の土地利用により山科の魅力創出に向けて非常にポテンシャルの高いエリア

②山科団地エリア (B)

○山科で最も大規模な市営住宅，公社分譲住宅などの共同住宅が集積するエリア
○共同住宅率が75%もあり，今後，急激に高齢化が進む可能性が高い
○子育て世代の入居促進などにより，高齢化が進む団地の活性化に向けた取組を検討するエリア

②山科団地エリア

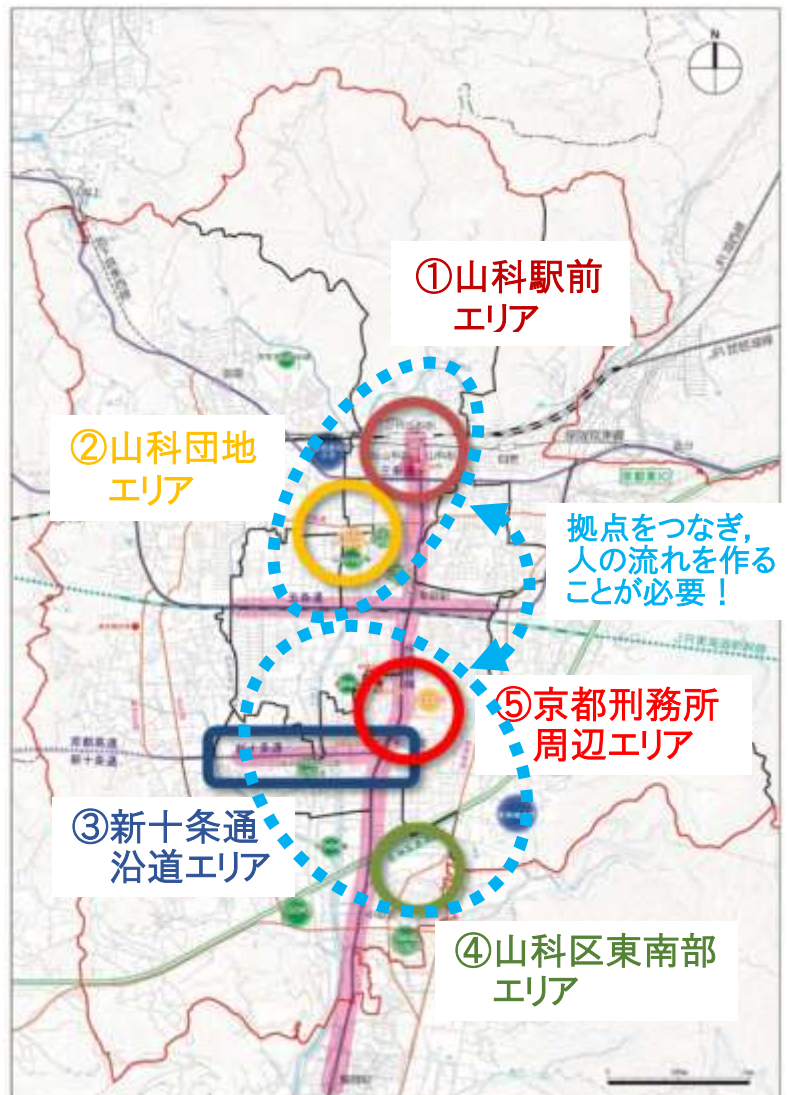
③新十条通沿道エリア

③新十条通沿道エリア (C)

○沿道北部に農地や平面駐車場，空き地などが点在しており，今後，京都高速道路新十条通の無料化等で，山科の魅力創出に向けた有効活用が期待されるエリア

④山科区東南部エリア (A+C)

○外環状線や地下鉄小野駅にも近接する一方で，市街化調整区域が残されていること等を踏まえ，山科の魅力創出に向けた方策の検討が期待されるエリア



7. 5つのエリアの状況及び今後のエリアの方向性

①山科駅前エリア

エリアの状況

ア JR、京阪京津線、地下鉄東西線の 3 路線が交わる山科駅の 1 日平均乗車人員は約 5 万 8 千人(平成 28 年度)で、京都の東の玄関口です。

イ 市街地再開発事業により平成 10 年にラクト山科がオープンし、公共施設や商業施設、商店街等も接続する区の拠点となっています。

ウ 現在、山科駅周辺で、マンションの立地が進んでいます。

エ ラクト山科 A 棟ホテル(京都山科ホテル山楽)
が、平成 30 年 10 月に、リニューアルオープン
しました。

オ ラクト山科ショッピングセンター内に新店している大丸山科店が平成31年3月末で閉店し、京阪系列の新たな商業施設として、同年11月にオープンする予定です。



エリアの方向性



京都の東の賑わい拠点として、駅周辺を更に活性化するための方策を検討。

具体的な取組例

駅周辺の商業施設について、駅利用者、とりわけ若年層を含む幅広い層を惹き付け、回遊性を高め、滞在時間を増やすような店舗構成の検討

②山科団地エリア

エリアの状況

ア 山科市営住宅は昭和 45～46 年に建設され、全 3 棟、管理戸数は 986 戸です(トータルリモデル実施済)。

イ 居住者の高齢化が進んでおり、入居戸数 911 戸のうち、高齢者を含む世帯数 628 戸(全市で2 番目に多い)で、さらに高齢者の単身世帯数は 330 戸(全市で1 番多い)です。

ウ 敷地北及び西側は戸建住宅地で、東・南側は公社集合住宅(分譲:7棟, 1,095戸)で囲まれています。



エリアの方向性



子育て世帯を呼び込むとともに、大学との連携や学生との交流等による活性化、コミュニティ強化を図るための方策を検討。

具体的な取組例

- ・ 子育て世帯優先入居枠の拡充の検討
- ・ 市営住宅の入居者や公社分譲住宅の居住者を対象とした見回りや居場所づくり等の取組の検討

③新十条通沿道エリア

エリアの状況

- ア 平成 20 年 6 月に、京都高速道路新十条通の供用が開始されました。
- イ 新十条通は、利用者数が少なく、並行路線である国道1号や外環状線で交通渋滞が発生している状況です。このため交通分担の適正化を図る目的で、新十条通の京都市への移管を要望し、平成 31 年4月から無料化される予定です。
- ウ 沿道は第二種住居地域、一部準工業地域(容積率 300%)です。
- エ 沿道には、旧安祥寺川沿いを中心に企業立地が見られる他、農地や駐車場、空き地等も分布しています。
- オ 今後、沿道の交通量増加とあわせて山科のまちの活性化や魅力の創出に向けて、更に有効利用できる余地があります。



エリアの方向性

山科の活性化・賑わいの創出、転入人口の増加を図るため、沿道エリアの有効活用を促進する方策を検討。

具体的な取組例

- 沿道エリアについて、新十条通の無料化後の状況等を踏まえ、定住の受け皿となる宅地や、産業集積を図るための産業用地の創出など、有効活用に向けた方策を検討、同時に、交通量増加への対応も検討

④山科区東南部エリア

エリアの状況

- ア 山科区は、盆地平坦部はほぼ市街化区域に指定され、市街化されていますが、一部、市街化調整区域が残されています。
- イ 市街化調整区域では、原則、開発行為や建築行為が制限されています。
- ウ 介護老人保健施設や物流施設などがありますが、農地等を主体とした土地利用で、周辺は宅地化されており、西部、南部は戸建て住宅が建築されています。
- エ 外環状線に接し、地下鉄小野駅から近く、交通利便性の高いエリアです。



エリアの方向性

山科の活性化・賑わいの創出、転入人口の増加、企業誘致による雇用創出を図るため、この地域のまちづくりのあり方を検討。

具体的な取組例

- 都市基盤整備状況や現在の土地利用状況を踏まえ、地域のまちづくりのあり方を検討

⑤ 京都刑務所周辺エリア

エリアの状況

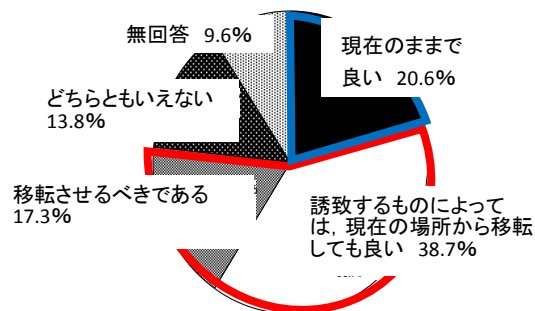
ア 京都刑務所は、昭和2年に、当時はまだ田園風景が広がる現在地に移転されました。

イ その後 90 年が経過する中で、周辺の宅地化が進むとともに、地下鉄東西線や京都高速道路が開通し、交通利便性が飛躍的に高まるなど、周辺環境は大きく変貌を遂げました。

ウ 現在、山科区役所周辺や外環状線沿道に集積する商業施設への人の流れが生まれています。

エ 平成 25 年 4 月から、市が法務省に、京都刑務所の将来の跡地活用等の検討を要望しました。

オ 区民アンケートによると、移転に肯定的な回答は約 6 割となっています。



<エリアの方向性>

刑務所敷地は 10.7ha と、宅地化が進んでいる山科区だけでなく、市内でもこれほど広大な土地の確保は困難な状況です

刑務所敷地は利便性の高い区を中心部に位置し、その有効活用は、今後の山科のまちづくりに非常に大きな可能性・インパクトを与えます

敷地の活用により、山科のまちのイメージを大きく変革し、持続可能でより魅力ある、安心・安全なまちづくりを促進することが期待されます

山科の活性化の起爆剤として、さらには、市の将来の持続的な発展、国策としての地方創生の観点から、まちづくりの方向性に沿って、京都刑務所敷地の活用策を検討します。

<望ましい導入機能>

<居住>

子育て世代から高齢者まで、あらゆる世代が住みよい、安心・安全で、住宅地としてのイメージアップに繋がる良好な居住環境を備えたまち

<新産業、働く場>

世界最先端の研究開発を行う企業誘致・産業集積を図り、安定した所得と新たな雇用を生み出し、定住者を呼び込むとともに、地域経済の成長を牽引し、好循環を実現するまち

<学び、交流>

学生、区民が学び、集い、交流する場となり、教育・生涯学習環境の向上にも繋がる大学等の教育施設が立地するまち

<文化・ものづくり・観光>

伝統産業等の資源を活かした文化・ものづくりの体験・発信・交流拠点を備えた新たな魅力を創造するまち

京都刑務所敷地の活用法(導入機能・施設の展開例)

敷地の活用に当たっては、

- ① 10.7ha もの広大な敷地であることや、複合的な活用による相乗効果が期待できることから、単一の機能・施設での活用ではなく、以下に示す例のうち複数の機能・施設を融合した多様な活用が望ましいと考えています。
- ② また、導入される個々の施設が周囲に対して閉鎖的でなく、外から見ることができ、内外の交流を促進するよう、デザイン面での配慮や、周辺道路等の交通基盤のあり方、周辺環境との調和等についても慎重に検討する必要があります。

定住を促し、暮らしを豊かにする機能

緑豊かで潤いと
ゆとりのある
良質な住宅

生活の利便性を
高め、賑わいを創出
する商業施設

子育て層、高齢者層など
区民の安心な生活を支える
福祉・子育て支援施設

<期待される効果(例)>

- ・ 安心・安全で良好な居住環境の整備
- ・ 居住イメージの向上

安全・安心を 向上させる機能

高度かつ先進的な
防災機能を備えた
オープンスペース

<期待される効果(例)>

- ・ 地域の雇用の創出
- ・ 職住近接の環境整備
- ・ 居住イメージの向上

産業を創造する機能

世界トップクラスの研究者・
技術者が集い、京都ブランドを活
かしたAIなど世界最先端の
研究開発を行う研究機関・企業や
こうした研究開発を行うベンチャー
企業等を支援する
インキュベーション施設

<期待される効果(例)>

- 研究者・技術者と
学生との交流による
新たなイノベーションの創出、
優秀な人材の育成

文化・ものづくり・ 観光を創造する機能

山科で連綿と継承される
伝統産業や地元農産物等
を活かした、文化・ものづくり
の体験・交流・発信施設

<期待される効果(例)>

- 芸術家・職人と学生との交流による、
多様な感性による創作活動の促進、
優秀な芸術家や担い手の育成

柳辻駅方面

外環状線沿道や柳辻駅周辺のより一層
の賑わい創出、機能集積も誘導

学生、区民が
学び、集い、交流でき、
災害時の屋内の避難所にもなる
大学等の教育施設

教育・学びを高め 交流を促進する機能

山科のイメージを
大きく変革し、かつ、
新たな魅力を創造するため、
これらのうち、複数の
機能・施設を導入

8. 戦略の推進に当たって

京都市では、京都の未来を見据え、更なる経済の活性化、人口減少社会の克服など、京都の発展に向けてまちづくりを進めていくためには、本市が所有する土地だけでなく、国有地、さらには民有地を含め、あらゆる土地の利用の可能性を追求しながら取り組むことが重要であると考え、交通利便性の高い市街地に所在する国有地等について、魅力あるまちづくりに資する有効活用を実現しようと取組を進めています（再掲）。

本戦略は、山科の将来を見据え、京都刑務所敷地の活用を核として、これからの山科の持続可能で魅力あるまちづくりの方向性を示す指針であると同時に、山科はもとより、京都・近畿の発展、さらには、国策としての地方創生を推進する観点から、京都刑務所敷地の有効活用の検討を国に促すための提案書として位置付けます（再掲）。

本戦略に掲げた「目指す姿」を実現するためのまちづくりの方向性については、行政が主として取り組むものもありますが、行政だけで全てを実現できるものではなく、山科ならではの地域力・市民力、民間の知恵と力を活かしていく必要があります。とりわけ、広大な面積を有する京都刑務所敷地の活用は、敷地の魅力を最大限引き出すために、民間による活用が基本であると考えており、その実現に向けて、国の理解を得ながら進めていく必要があります。

こうしたことから、本戦略に掲げる「目指す姿」やまちづくりの方向性を、まちづくりの主体となる市民、事業者、大学、行政等が共有し、適切な役割分担のもとに、関係者との協働で、知恵と力を出し合いながら進めてまいります。

9. 戦略の検討経過

(1)「山科の未来を語る懇談会」の設置

本戦略の策定にあたっては、学識経験者、地元大学、地元経済界、地域代表等の皆様に構成する「山科の未来を語る懇談会」を設置し、それぞれの御立場・御見識から御意見・御助言を頂きながら検討を進めました(計3回開催)。

氏名	役職等	備考
内海 敏	山科区自治連合会連絡協議会会長会副代表	
川崎 雅史	京都大学大学院工学研究科教授	会長
川中 長治	一般社団法人山科経済同友会会長	
住友 正歳	山科区自治連合会連絡協議会会長会代表	
高野 江里	京都薬科大学学生課長	
高畑 咲季	市民公募委員	
初田 幸隆	京都教育大学教職キャリア高度化センター教授	職務代理者
日比野 英子	京都橘大学健康科学部教授	

＜敬称略，五十音順＞

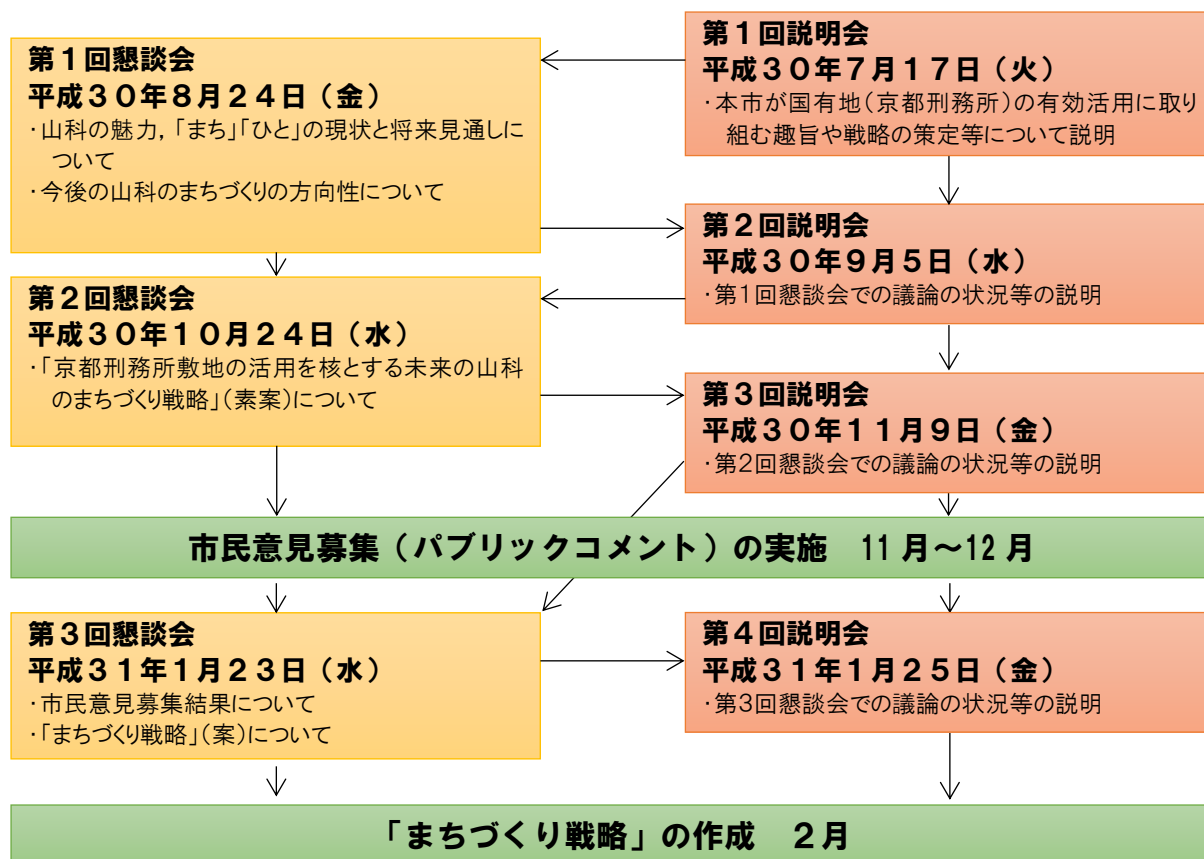


(2)「説明会」の開催

「山科の未来を語る懇談会」の開催と合わせて、戦略の検討状況や懇談会での議論の状況等を、山科区の全学区(13学区)の会長の皆様に説明し、御意見をお聞きしながら検討を進めました(計4回開催)。

(3) 市民意見募集(パブリックコメント)の実施

本戦略の策定に当たり、広く市民の皆様の御意見をお聞きするために「パブリックコメント」を実施しました。

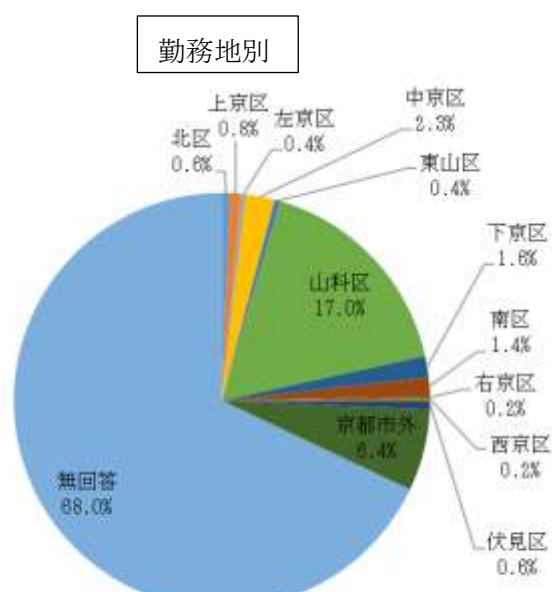
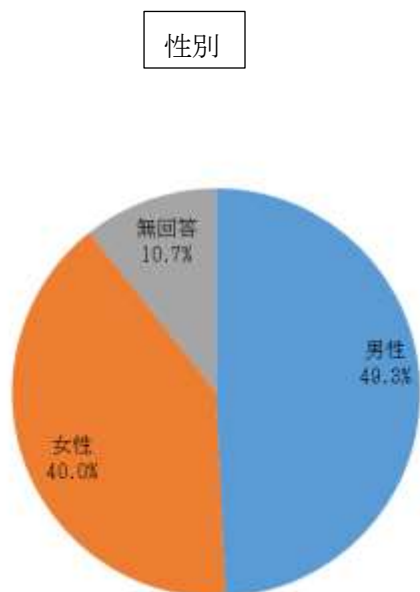
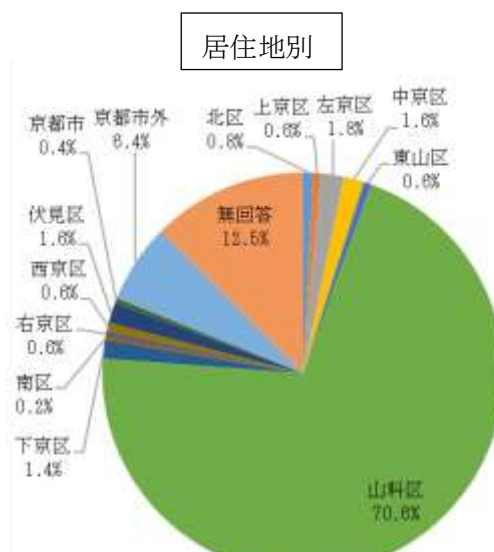
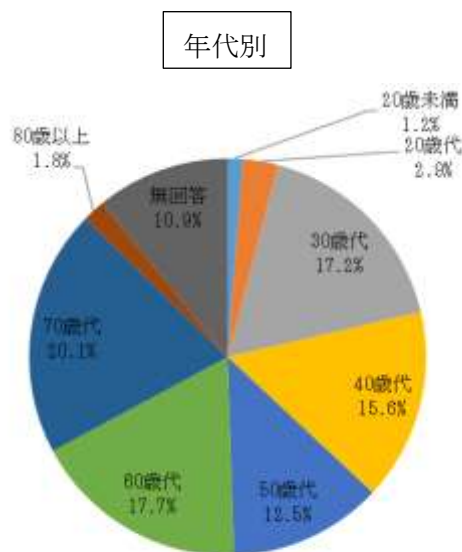


(4) 市民意見募集の結果

■募集期間 平成30年11月9日(金)～平成30年12月10日(月)

■応募方法 郵送, FAX, 電子メール, 京都市ホームページ内の送信フォーム, 持参のいずれか

■募集結果 意見者数:487人 意見総数:895件



※ 表示単位未満を端数処理しているため、合計が100%とならない場合がある。

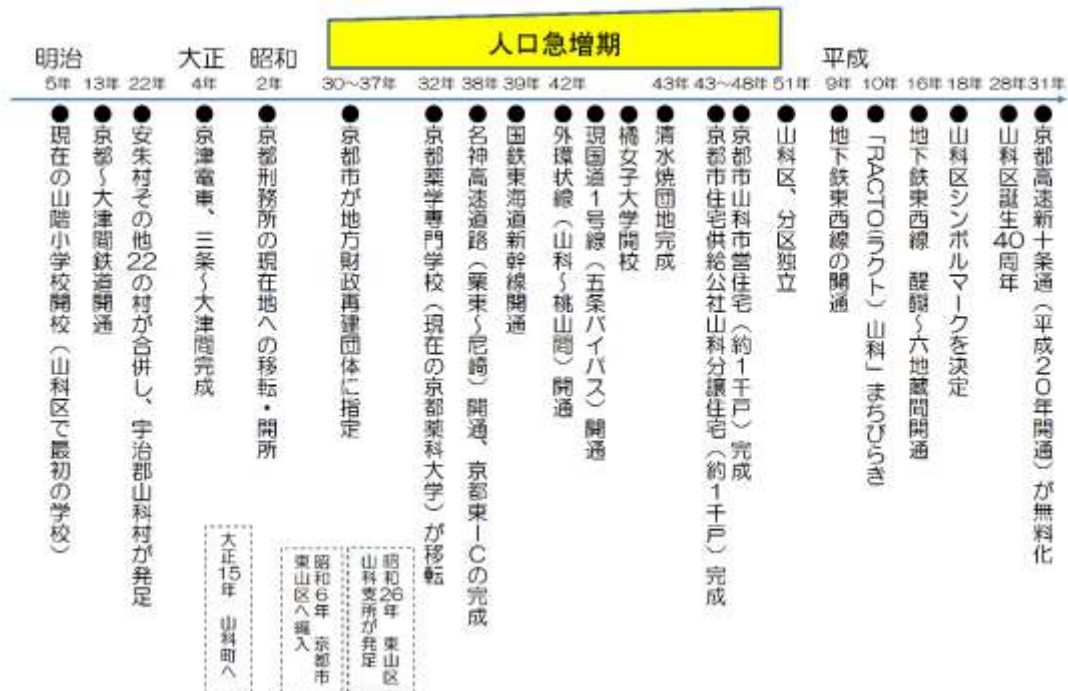
(御意見の内訳)

区分		件数
1 戦略策定の目的		55件
2 これからの山科区のまちづくりの方向性		170件
3 まちづくりの方向性を実現するうえでポイントとなるエリアの設定		26件
4 5つのエリアの状況及び今後のエリアの方向性		611件
(内訳)	① 山科駅前エリア	28件
	② 山科団地エリア	16件
	③ 新十条通沿道エリア	7件
	④ 山科区東南部エリア	5件
	⑤ 京都刑務所周辺エリア	55件
5 戦略の推進に当たって		27件
その他		6件
合計		895件

10. 参考資料

(1) 山科のまち

①山科のまちの変遷



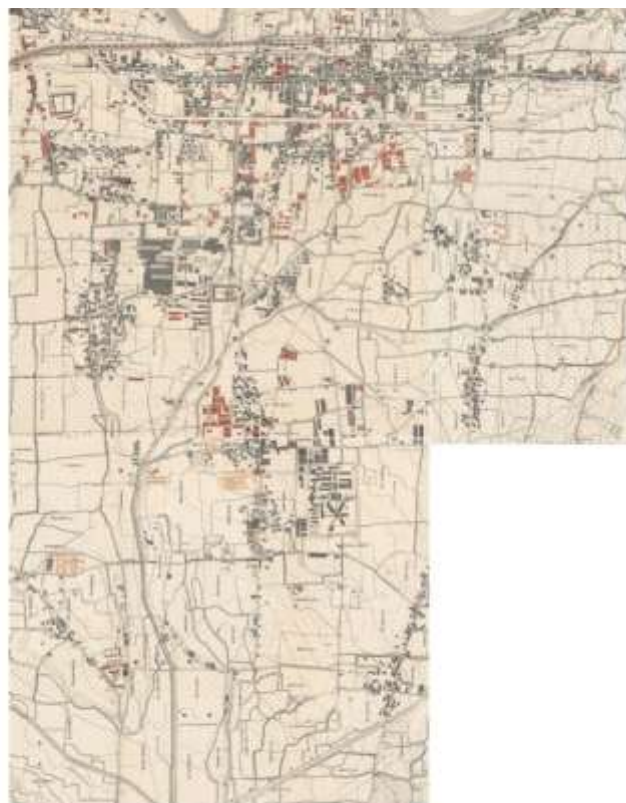
【昭和10年】

街道沿いに一定の民家や商店の集積はあるが、田園地域がほとんどを占める。



【昭和28年】

山科駅周辺の都市化が進むが、田園地域は残されている。



【昭和 36 年】

名神高速道路が開通し、主要道路沿いに建物が密集し始める。



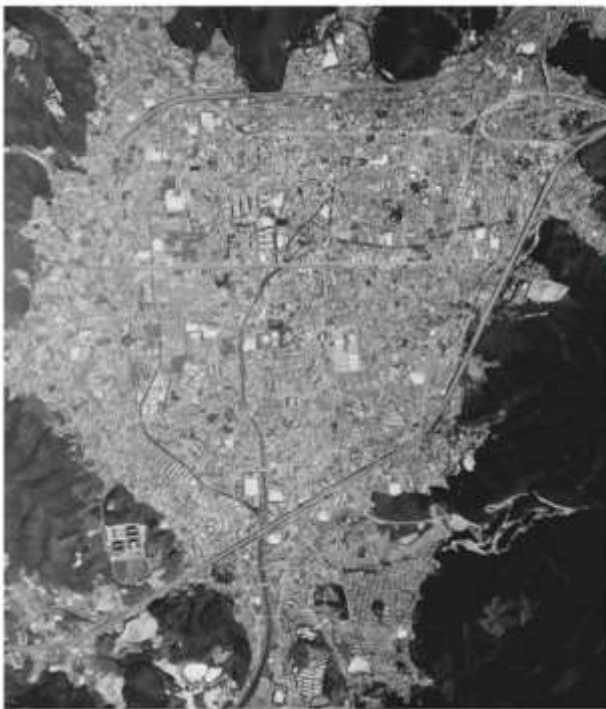
【昭和 62 年】

宅地化が進み、山科区内の人口が 13 万人を超える。



【平成 2 年】

山科区全域で市街化が進行する。



【平成 20 年】

地下鉄東西線が六地蔵まで開通(平成 16 年)する。



②住宅(戸建・共同住宅を含む)の建築時期

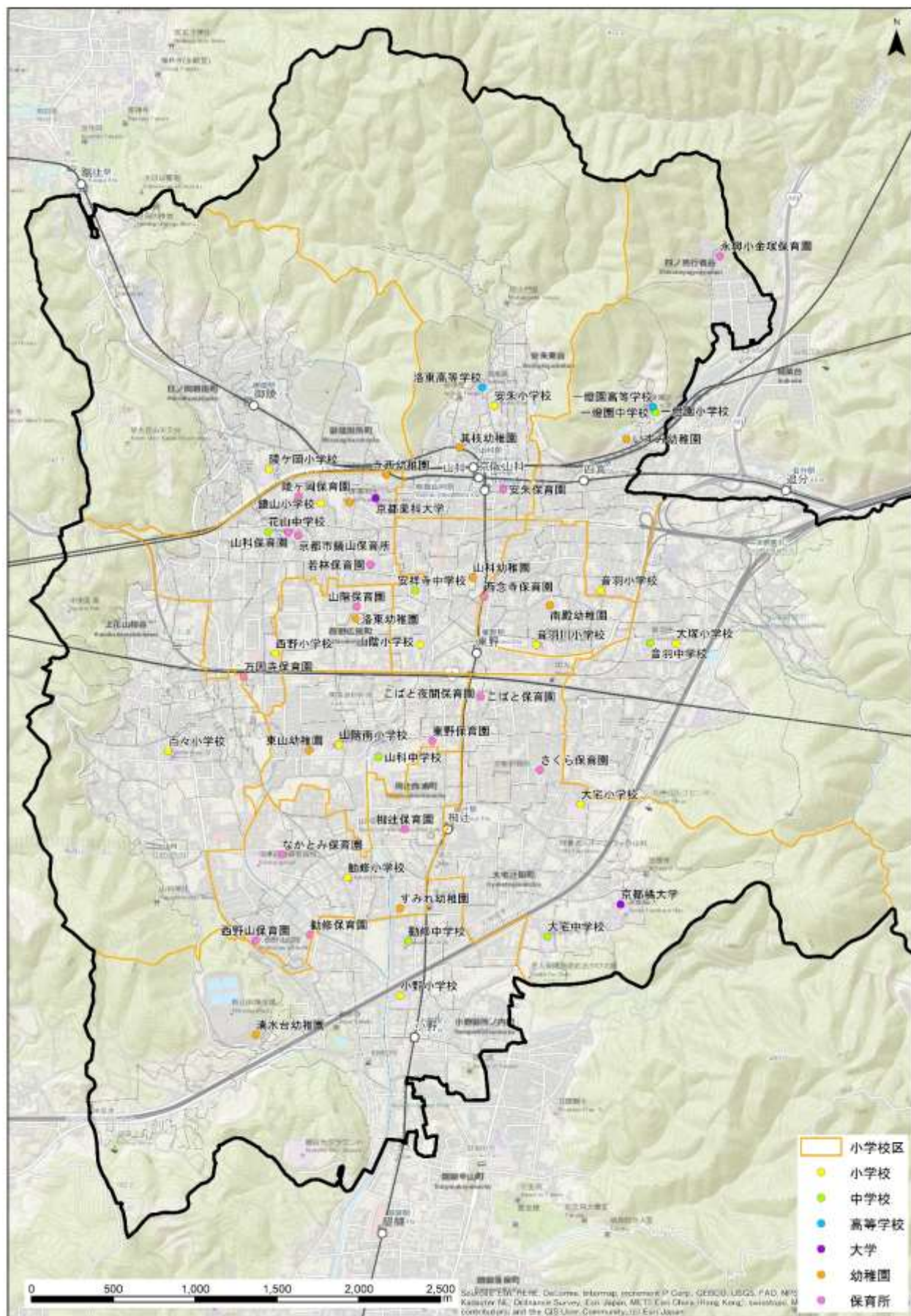
- 昭和30年代後半から昭和50年代前半にかけて建築された住宅の割合が全市平均より高くなっている。
- とりわけ建築の時期が「昭和 36 年～45 年」である住宅の割合は全市で最も高く、建築の時期が「昭和 46 年～55 年」である住宅の割合は、伏見区、西京区に次いで3番目に高い。

	北区	上京区	左京区	中京区	東山区	山科区	下京区	南区	右京区	西京区	伏見区	京都市
昭和35年以前	10.8%	10.8%	7.2%	9.3%	13.1%	3.4%	7.8%	6.1%	6.1%	2.6%	3.6%	6.5%
昭和36年～45年	⑤ 5.3%	⑨ 3.3%	⑥ 4.9%	⑩ 3.1%	⑦ 4.5%	① 9.1%	⑪ 2.5%	⑧ 4.3%	② 7.8%	④ 5.8%	③ 6.0%	5.5%
昭和46年～55年	⑨ 9.9%	⑧ 10.4%	⑥ 13.9%	⑩ 8.6%	⑦ 12.4%	③ 18.3%	⑪ 6.4%	④ 16.7%	⑤ 14.3%	② 21.1%	① 22.0%	15.1%
昭和56年～平成2年	17.4%	19.8%	18.4%	17.4%	18.6%	14.7%	11.9%	18.4%	17.3%	21.5%	16.3%	17.3%
平成3年～12年	20.3%	20.4%	16.9%	21.4%	13.6%	17.9%	21.4%	17.5%	19.3%	23.1%	18.9%	19.3%
平成13年～22年	18.5%	20.5%	16.0%	23.7%	15.7%	18.1%	28.2%	17.4%	18.0%	13.2%	16.8%	18.4%
平成23年～25年9月	3.6%	3.8%	3.3%	3.2%	4.2%	3.0%	6.4%	2.2%	5.0%	3.2%	1.6%	3.4%

<丸数字は、行政区別の順位(高い順)>

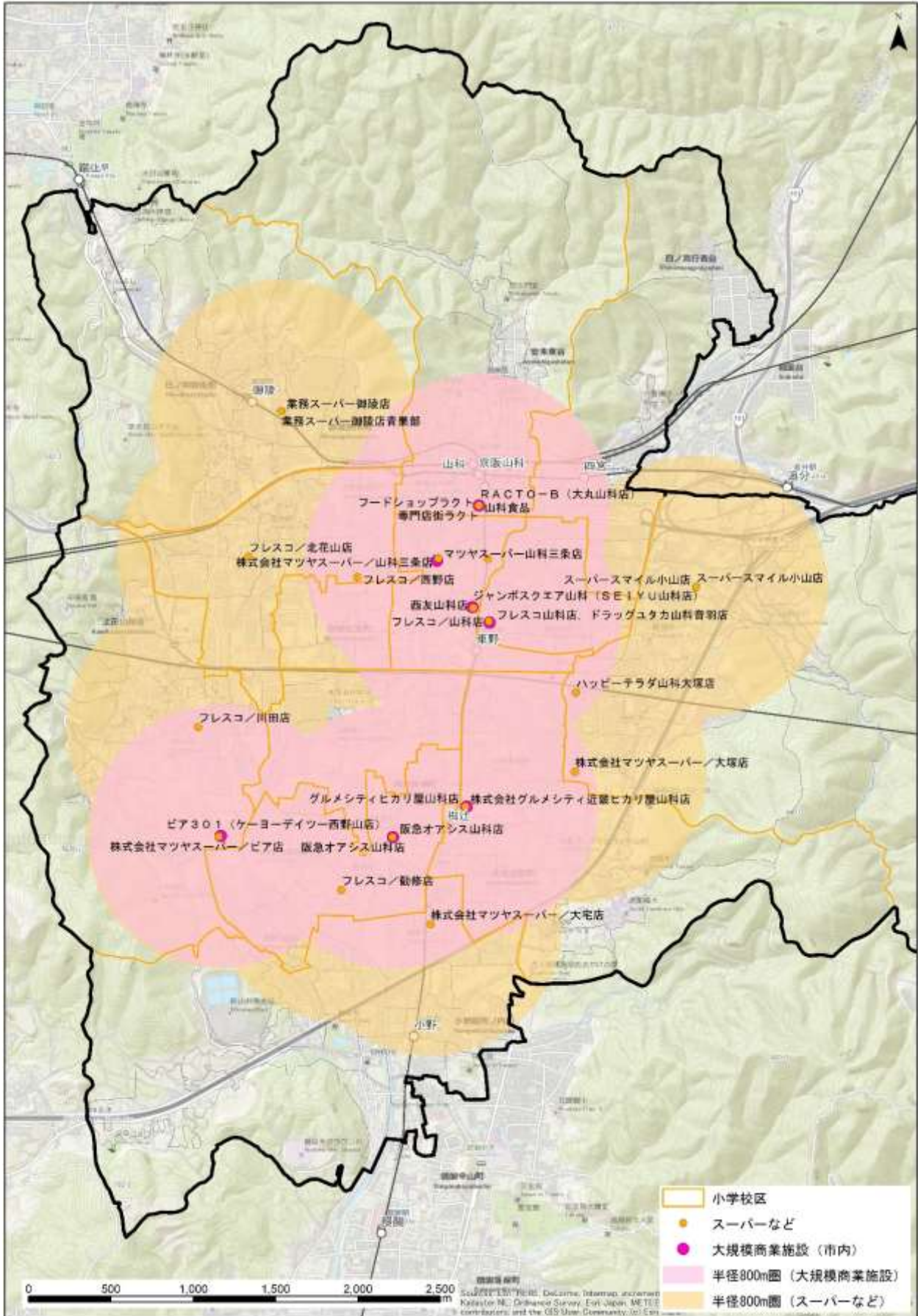
(出典:平成25年住宅・土地統計調査)

③学校、保育所の立地状況



(出典: 国土数値情報)

④主な大規模商業施設の立地状況



(出典:iタウンページ)

⑤大規模商業施設(小売店)数

- 山科区の人口1万人当たりの大規模商業施設(小売店)数は、全市平均よりはやや少ないが、全市で上から5番目となっており、大型デパート等が集積する中京区、下京区、南区以外では、比較的多い。

	大規模商業施設 (小売店)の数(店)	人口1万人当たりの大規模 商業施設(小売店)の数(店)
京都市	245	1.66
北区	11	0.92
上京区	12	1.41
左京区	30	1.78
中京区	28	2.56
東山区	3	0.77
山科区	20	1.48
下京区	32	3.87
南区	33	3.3
右京区	28	1.37
西京区	18	1.19
伏見区	30	1.07

(出典:平成26年経済センサス)

⑥観光

- 観光客の訪問先について、平成28年の調査で「山科周辺」は2.2%で20位であった。
- なお、平成27年の調査では、10歳代と20歳代の訪問がほとんどなく、60歳代以上の割合がやや高くなっている。

京都観光総合調査に見る日本人観光客の訪問地の割合(%)

	訪問地	H 28	H 27		訪問地	H 28	H 27
1	京都駅周辺	51.7	44.6③	14	西陣・北野周辺	6.9	8.6⑩
2	清水・祇園周辺	51.3	51.0①	15	松尾・桂周辺	4.2	4.7⑮
3	河原町三条・四条周辺	28.8	29.4④	16	鞍馬・貴船周辺	3.7	3.1⑳
4	嵯峨嵐山周辺	26.8	48.8②	17	太秦・花園周辺	3.4	6.6⑱
5	岡崎・蹴上周辺	20.7	18.5⑦	18	烏丸御池・烏丸四条周辺	3.3	4.0⑰
6	きぬかけの路周辺	16.6	17.6⑧	19	大原・八瀬周辺	3.1	4.3⑯
7	伏見周辺	15.3	11.3⑨	20	山科周辺	2.2	2.7㉑
8	東山七条周辺	14.6	21.1⑤	21	一乗寺・修学院周辺	2	2.6㉒
9	銀閣寺・哲学の道・百万遍周辺	12.5	19.2⑥	22	高雄周辺	1.9	3.3⑲
10	二条城・壬生周辺	10.9	6.8⑫	23	岩倉周辺	0.5	0.5㉔
11	下鴨・北山周辺	8.6	6.8⑬	24	醍醐周辺	0.5	1.2㉓
12	京都御所周辺	8.1	5.7⑭	25	大枝・大原野周辺	0.1	0.1㉕
13	上賀茂・鷹峯・紫野周辺	7.7	6.9⑪				①は順位

注1:複数回答のため、合計が100%とならない。

注2:左欄の数字は、平成28年の順位(割合の高い順)である。

注3:丸数字は、平成27年の順位(割合の高い順)である。

(出典:平成27、28年京都観光総合調査)

(2) 山科のひと

①学区別の人口の推移

- 音羽川と小野の2学区が平成7⇒17, 平成17⇒27で人口増加が続いている。
- 山階南, 西野, 山階, 大塚学区が平成17⇒27で人口が微増に転じているが, それ以外では減少している。

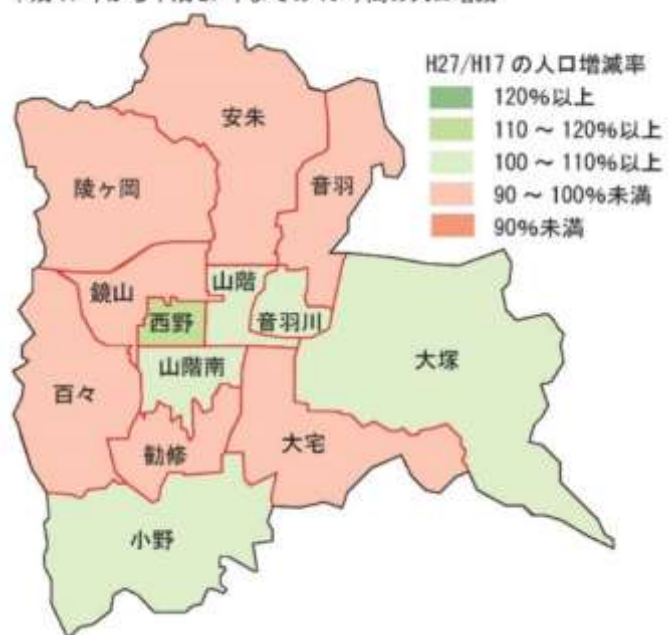
人口	国勢調査			推計人口
	平成7年	平成17年	平成27年	平成29年10月
山科区	137,104	↘ 136,670	↘ 135,471	134,706
勧修	12,419	↗ 13,197	↘ 12,360	12,120
山階南	10,792	↘ 10,219	↗ 10,732	10,850
鏡山	14,081	↘ 12,906	↘ 12,621	12,448
西野	6,384	↘ 5,074	↗ 5,738	5,799
山階	8,165	↘ 7,315	↗ 7,479	7,751
音羽川	7,412	↗ 8,584	↗ 8,951	8,916
音羽	10,040	↘ 8,918	↘ 8,569	8,506
大塚	12,778	↘ 12,309	↗ 12,410	12,246
大宅	17,089	↗ 18,419	↘ 17,772	17,489
小野	8,680	↗ 10,474	↗ 10,661	10,740
百々	11,736	↘ 11,585	↘ 11,393	11,211
陵ヶ岡	11,514	↘ 11,384	↘ 10,544	10,430
安朱	6,014	↗ 6,286	↘ 6,241	6,200

(赤字は人口減少学区)※平成29年10月の人口は京都市統計書による。

- 音羽川と小野の2学区が平成7⇒17, 平成17⇒27で人口増加が続いている。
- 山階南, 西野, 山階, 大塚学区が平成17⇒27で人口が微増に転じているが, それ以外では減少している。

	H17/H7	H27/H17
山科区	0.99	0.99
勧修	1.06	0.94
山階南	0.95	1.05
鏡山	0.92	0.98
西野	0.79	1.13
山階	0.90	1.02
音羽川	1.16	1.04
音羽	0.89	0.96
大塚	0.96	1.01
大宅	1.08	0.96
小野	1.21	1.02
百々	0.99	0.98
陵ヶ岡	0.99	0.93
安朱	1.05	0.99
赤字=減少学区		

平成17年から平成27年までの10年間の人口増減



(出典:国勢調査)

②人口と世帯数(行政区別比較)

- 京都市内の 11 区の中で、山科区の人口、世帯数はともに 5 位に位置している。
※京都市民の 10 人に 1 人は、山科区民。

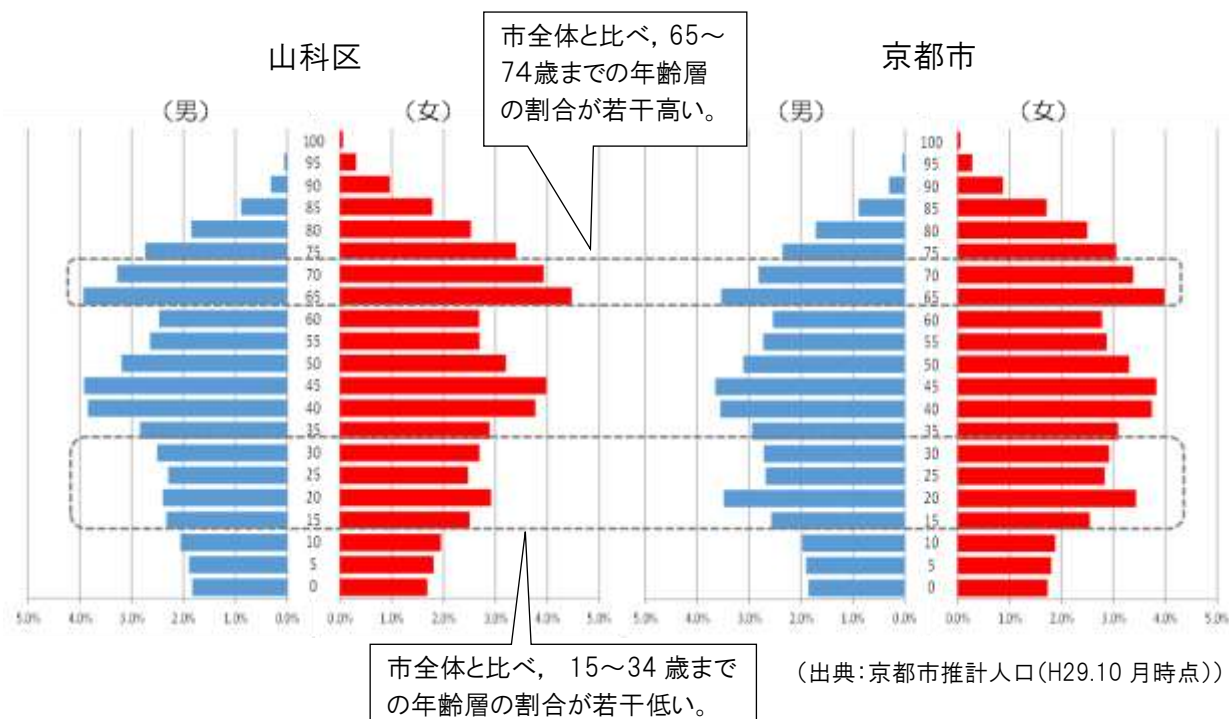
京都市の人口・世帯数(平成 29 年度)

行政区	人口		世帯数	
	人数	順位	世帯数	順位
京都市	1,472,027		715,904	
北 区	118,888	6	57,370	7
上京区	84,953	9	47,485	10
左京区	168,128	3	84,396	3
中京区	110,810	7	60,671	6
東山区	37,986	11	21,065	11
山科区	134,706	5	61,084	5
下京区	82,732	10	47,532	9
南 区	100,950	8	48,446	8
右京区	203,878	2	96,246	2
西京区	150,099	4	63,856	4
伏見区	278,897	1	127,753	1

(出典:京都市推計人口(H29.10 月時点))

③年齢別人口の状況

- 京都市全体の年齢別人口の割合とほぼ一致するが、市全体と比べて 65～74 歳までの高齢者の年齢層の割合が若干高く、15～34 歳までの年齢層の割合が若干低くなっている。



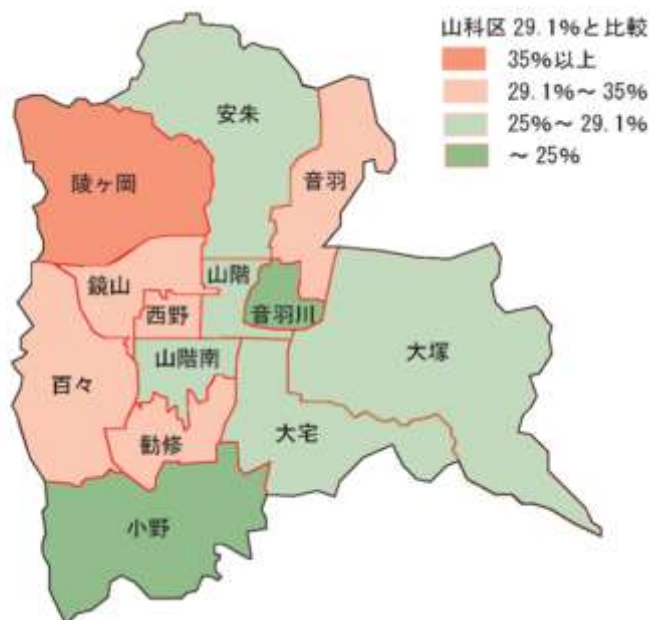
④学区別の高齢化率

- 平成17年では区平均の高齢化率を超えた学区はほぼ五条通以北に集中していたが、平成27年ではやや南西部の学区に変化している。
- 学区別では、陵ヶ岡、西野、勤修、音羽学区の順に高い。
- 西野学区では、この20年間で、最も高齢化が進んでいる(25ポイント増加)。

●国勢調査での65歳以上人口比率

65歳以上	平成7年	平成17年	平成27年
山科区	11.9%	18.9%	29.1%
勤修	10.6%	18.3%	32.0%
山階南	8.7%	16.4%	26.5%
鏡山	7.6%	20.3%	29.7%
西野	8.6%	20.7%	33.8%
山階	10.7%	19.7%	28.3%
音羽川	12.6%	17.4%	24.8%
音羽	12.1%	17.4%	31.7%
大塚	10.0%	16.5%	29.0%
大宅	10.4%	15.7%	28.1%
小野	8.2%	13.6%	23.7%
百々	10.2%	16.7%	29.5%
陵ヶ岡	24.4%	34.0%	39.4%
安朱	17.9%	20.4%	25.1%
		区平均を上回る	

平成27年高齢化率の山科区と学区の比較（山科区：29.1%）



（出典：国勢調査）

⑤転出入者の状況

- 転出者数は平成2年、平成12年と2万人台を超えたが、その後は減少傾向。市外への転出先としては大津市への比率が最も高く、市外への転出者のほぼ2割前後を占める。
- 転入者も転出者同様に減少傾向。市外からの転入元としては大津市と大阪市の比率が高くなっている。



＜転出先＞ （単位：人）

	平成27年	転出
第1位	大津市	1,514
第2位	伏見区	1,408
第3位	宇治市	437
第4位	右京区	417
第5位	大阪市	412



＜転入元＞ （単位：人）

	平成27年	転入
第1位	伏見区	1,490
第2位	大津市	902
第3位	左京区	636
第4位	大阪市	543
第5位	宇治市	321

（出典：国勢調査）

⑥通学における流出入数

- 通学における流出者数の人口比は、全市平均と同程度であるが、流入者数の人口比は、下から2番目に少ない。
- 流入超過数、人口に対する割合も、流出超過となっている西京区以外では最も少ない。

地域	人口(人)	流出者数(人)	流出者数 人口比	流入者数(人)	流入者数 人口比	流入者数－流 出者数(人)	人口に対す る割合
京都市	1,475,183	13,345	0.9%	62,184	4.2%	48,839	3.3%
北区	119,474	964	0.8%	11,065	9.3%	10,101	8.5%
上京区	85,113	648	0.8%	9,148	10.7%	8,500	10.0%
左京区	168,266	1,335	0.8%	11,327	6.7%	9,992	5.9%
中京区	109,341	963	0.9%	4,722	4.3%	3,759	3.4%
東山区	39,044	278	0.7%	5,016	12.8%	4,738	12.1%
山科区	135,471	1,263	0.9%	2,868	2.1%	1,605	1.2%
下京区	82,668	763	0.9%	3,400	4.1%	2,637	3.2%
南区	99,927	927	0.9%	2,725	2.7%	1,798	1.8%
右京区	204,262	1,714	0.8%	5,119	2.5%	3,405	1.7%
西京区	150,962	2,126	1.4%	2,121	1.4%	-5	0.0%
伏見区	280,655	3,365	1.2%	8,361	3.0%	4,996	1.8%

流出者数：地域から通学者(15歳以上)として流出する人口

流入者数：その地域へ通学者(15歳以上)として流入する人口

※ 夜間の学校に通っている者も、便宜上、昼間通学者と見なしている。

(出典：平成27年国勢調査)

⑦通勤における流出入数

- 通勤における流出者数の人口比は、全市で上から4番目に多く、全市平均よりもやや多い。
- 流入者数の人口比は、下から5番目に少ない。
- 流出超過となっているのは、山科区と西京区のみである。

地域	人口(人)	流出者数(人)	流出者数 人口比	流入者数(人)	流入者数 人口比	流入者数－流 出者数(人)	人口に対す る割合
京都市	1,475,183	100,195	6.8%	181,703	12.3%	81,508	5.5%
北区	119,474	4,584	3.8%	6,967	5.8%	2,383	2.0%
上京区	85,113	3,895	4.6%	10,169	11.9%	6,274	7.4%
左京区	168,266	7,500	4.5%	11,418	6.8%	3,918	2.3%
中京区	109,341	6,682	6.1%	26,416	24.2%	19,734	18.0%
東山区	39,044	1,979	5.1%	6,180	15.8%	4,201	10.8%
山科区	135,471	10,165	7.5%	9,325	6.9%	-840	-0.6%
下京区	82,668	5,855	7.1%	34,286	41.5%	28,431	34.4%
南区	99,927	7,831	7.8%	26,565	26.6%	18,734	18.7%
右京区	204,262	10,684	5.2%	12,036	5.9%	1,352	0.7%
西京区	150,962	14,103	9.3%	7,007	4.6%	-7,096	-4.7%
伏見区	280,655	26,917	9.6%	31,334	11.2%	4,417	1.6%

流出者数：地域から通勤者として流出する人口

流入者数：その地域へ通勤者として流入する人口

※ 夜間勤務の者も、便宜上、昼間就業者と見なしている。

(出典：平成27年国勢調査)

(3) 山科区の地価公示価格の推移

- 山科区の平成 30 年地価公示平均価格は住宅地で 130,700 円/㎡、商業地で 215,000 円/㎡で、住宅地では市内で一番低く、商業地でも伏見区に次いで低く、全体平均では市内では一番低い。
- 前年と比較して住宅地がマイナス 0.3%で、平均変動率を見ても、住宅地で平成 29 年、30 年ともマイナスは山科区だけである。商業地も平成 29 年、30 年ともプラス1%弱と変動率は低い。

京都市各区地価平均変動率(平成 30 年 1 月 1 日現在)

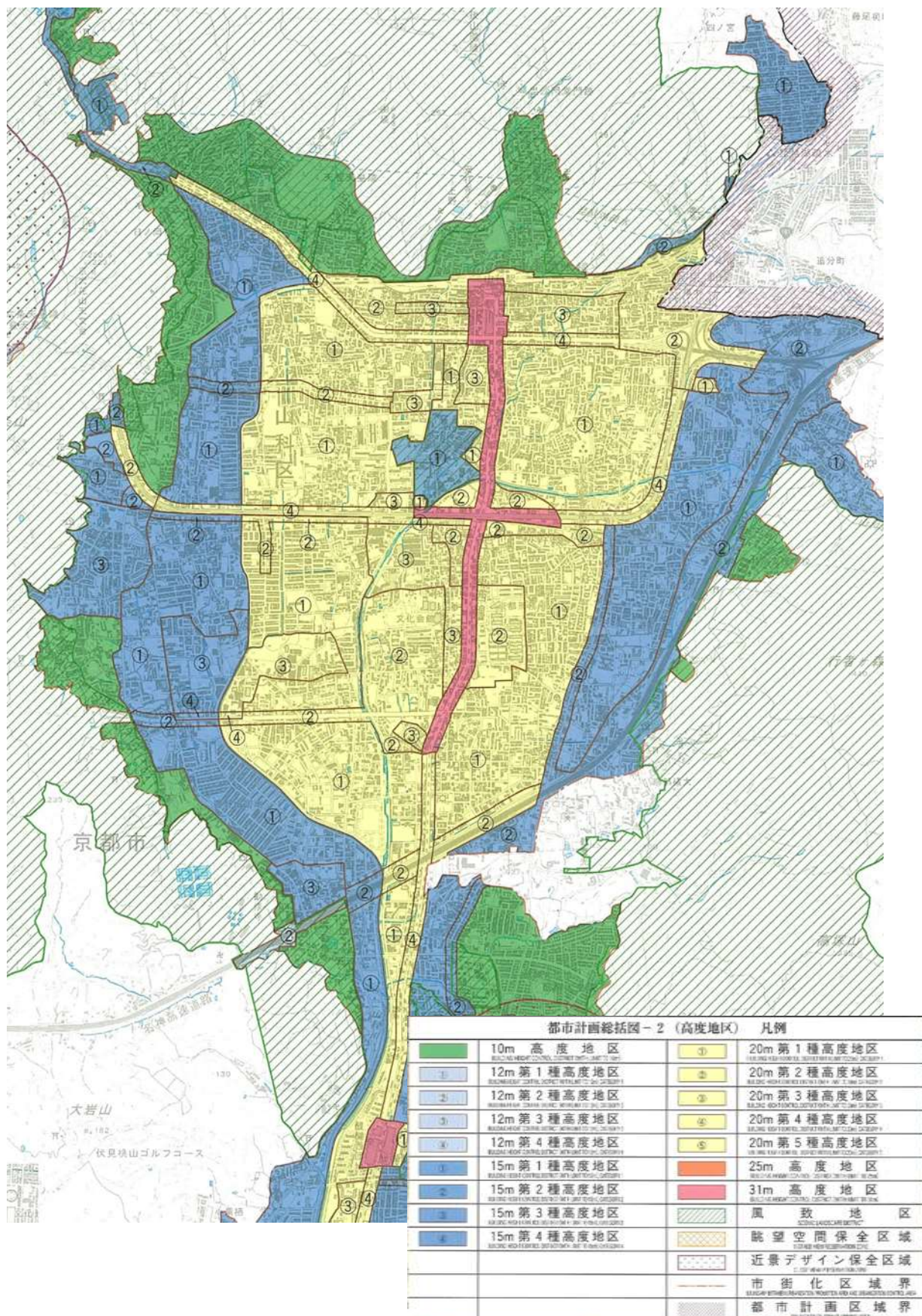
	平均価格(円/㎡)						平均変動率(%)			
	住宅地		商業地		全体平均		住宅地		商業地	
	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年	平成29年	平成30年
北区	258,500	140,200	337,700	351,800	273,800	280,300	1.1	1.5	3.4	3.7
上京区	298,000	263,100	363,200	387,200	316,100	333,900	3.2	5.1	3.7	6.1
左京区	234,100	313,400	351,700	369,700	251,700	258,600	1.2	1.6	2.2	5.1
中京区	251,000	239,100	881,300	991,500	764,600	857,600	3.3	6.8	10.3	11.7
下京区	218,000	225,700	916,200	1,072,200	733,100	850,600	2	3.6	10.3	14.5
東山区	215,300	221,400	552,900	650,600	410,700	469,500	1.1	12.1	12.1	15.4
山科区	130,800	130,700	211,800	215,000	141,800	142,200	△0.4	△0.3	1.1	1.4
南区	171,200	173,500	565,700	677,300	254,000	285,500	1	1.3	1.9	12.6
右京区	175,500	176,500	247,800	272,500	181,000	185,300	0	0.4	0.8	2.0
西京区	194,200	196,200	244,500	252,000	201,400	204,100	0.5	0.7	0.5	2.2
伏見区	148,500	149,500	206,100	211,100	157,100	159,200	0.2	0.2	1.3	2.0
市平均	199,200	202,900	578,400	655,100	308,900	334,600	0.8	1.3	6.5	9.1
(出典: 平成30年地価公示の概要(京都府))										

①用途地域

-
- 都計画総括図-1 (用途地域) 凡例**
- | | | | |
|--|---|--|---|
| | 第一種低層住居専用地域
(LOW-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1) | | 第一種低層住居専用地域
(LOW-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1) |
| | 第二種低層住居専用地域
(LOW-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2) | | 第二種低層住居専用地域内の準専・準住居地域 (注)
(LOW-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2 WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 第一種中高層住居専用地域
(HIGH-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1) | | 第一種中高層住居専用地域内の準専・準住居地域 (注)
(HIGH-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1 WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 第二種中高層住居専用地域
(HIGH-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2) | | 第二種中高層住居専用地域内の準専・準住居地域 (注)
(HIGH-RISE EXCLUSIVE RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2 WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 第一種住居地域
(RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1) | | 第一種住居地域内の準専・準住居地域 (注)
(RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 1 WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 第二種住居地域
(RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2) | | 第二種住居地域内の準専・準住居地域 (注)
(RESIDENTIAL DISTRICT CATEGORY 2 WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 準住居地域
(SUB-RESIDENTIAL DISTRICT) | | 準住居地域内の準専・準住居地域 (注)
(SUB-RESIDENTIAL DISTRICT WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 商業地域
(COMMERCIAL DISTRICT) | | 商業地域内の準専・準住居地域 (注)
(COMMERCIAL DISTRICT WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 準工業地域
(SUB-INDUSTRIAL DISTRICT) | | 準工業地域内の準専・準住居地域 (注)
(SUB-INDUSTRIAL DISTRICT WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 工業地域
(INDUSTRIAL DISTRICT) | | 工業地域内の準専・準住居地域 (注)
(INDUSTRIAL DISTRICT WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 工業専用地域
(INDUSTRIAL EXCLUSIVE DISTRICT) | | 工業専用地域内の準専・準住居地域 (注)
(INDUSTRIAL EXCLUSIVE DISTRICT WITH SUB-EXCLUSIVE AND SUB-RESIDENTIAL AREAS (NOTE)) |
| | 用途地域界
(USE DISTRICT LINE) | | 用途地域界
(USE DISTRICT LINE) |
| | 容積率境界線
(FLOOR AREA RATIO BOUNDARY LINE) | | 容積率境界線
(FLOOR AREA RATIO BOUNDARY LINE) |
| | 防火地域 (集団防火)
(FIRE PROOF AREA (GROUP FIRE PROOF AREA)) | | 防火地域 (集団防火)
(FIRE PROOF AREA (GROUP FIRE PROOF AREA)) |
| | 防火地域 (路線防火)
(FIRE PROOF AREA (ROUTE FIRE PROOF AREA)) | | 防火地域 (路線防火)
(FIRE PROOF AREA (ROUTE FIRE PROOF AREA)) |
| | 準防火地域
(SUB-FIRE PROOF AREA) | | 準防火地域
(SUB-FIRE PROOF AREA) |
| | 特別用途地区
(SPECIAL USE DISTRICT) | | 特別用途地区
(SPECIAL USE DISTRICT) |
| | 地区計画区域
(LOCAL PLANNING AREA) | | 地区計画区域
(LOCAL PLANNING AREA) |
| | 高度利用地区
(HIGH-INTENSITY USE DISTRICT) | | 高度利用地区
(HIGH-INTENSITY USE DISTRICT) |
| | 特定街区
(SPECIFIC BLOCK AREA) | | 特定街区
(SPECIFIC BLOCK AREA) |
| | 市街化区域界
(URBANIZATION AREA BOUNDARY LINE) | | 市街化区域界
(URBANIZATION AREA BOUNDARY LINE) |
| | 都市計画区域界
(CITY PLANNING AREA BOUNDARY LINE) | | 都市計画区域界
(CITY PLANNING AREA BOUNDARY LINE) |

②高度地区

- 高度地区は山科駅前と外環状線、五条通の一部で31m高度地区、周辺に20m高度地区が広がり、北、東、西の山沿いは15m、10m高度地区である。



京都刑務所敷地の活用を核とする未来の山科のまちづくり戦略(案)
～山科の発展に向けた土地利用を目指して～

発行

京都市 総合企画局 プロジェクト推進室

〒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 075-222-3984

FAX 075-213-0443