



京都市都市計画マスタープラン
令和8年8月

京都市都市計画マスタープランの策定に当たって

京都市長 松井孝治



公務で、あるいはプライベートで市内の各地を訪れると、そのたびに、京都には地域それぞれに個性ある町並みや風景があり、そのバラエティが実に豊かであることを実感します。そして、各地域において伝統が連綿と受け継がれつつ、一方で時代の変化への対応も図られながらそうした独自色が磨き上げられてきた道のりに思いを致し、改めて深く感銘を受けています。

近年、私たちは、気候変動による自然災害の頻発・激甚化や、人口減少、さらには急速なデジタル技術の発展やライフスタイルの多様化といった、かつてないほどの変化の波に直面しており、これらの状況は都市のあり方そのものにも深く問いを投げかけています。

しかし、冒頭述べたとおりの奥の深さとしなやかさを併せ持つ京都ならば、その問いに対する答えを見出し得るのではないかと私は思います。変えるべきでないものはしっかりと守り、変えるべきものは覚悟と勇気をもって変える、京都に息づくそんな「不易流行」の精神が、今後の都市の姿を模索し、現実の形にしていくうえで重要な基礎になるものと確信しています。

このような思いの下、この度、京都市の都市づくりの将来ビジョンとして新たな「都市計画マスタープラン」を策定しました。

本プランでは、2050年の未来に向けて京都が大切にしたい価値やあり方を描いた「京都基本構想」に掲げる「わたしたち京都市民がめざすまち」を都市計画の観点から具体化するため、「都市の将来像」や「テーマ別方針」、「実現方策」を示しています。加えて、各地域のまちの特性である「まち柄」を重視し、「エリア別指針」を前計画よりも深化・充実させました。これは、画一的ではないメリハリのあるまちづくりを図ると同時に、市民の皆様はもちろん、通勤や通学で京都に来られる方、京都を愛してくださっている方など、何らかの形でまちに関わる方お一人お一人に、それぞれの地域や京都のまち全体のこれからを共に考え、創っていく輪に加わっていただきたいとの願いを込めたものです。

ぜひ御一緒に知恵と力を結集し、まちの本質的な価値はしっかりと維持しながらも未来へ向けた活力に満ちた、唯一無二の魅力あふれる京都を築いてまいりましょう。

結びに、本プラン策定に多大なお力添えをいただいた「京都市都市計画審議会」の委員の皆様、パブリックコメントなどを通じ貴重な御意見や御提案をお寄せいただいた全ての皆様に、心から御礼申し上げます。

目 次

ページ

0

はじめに

1	都市計画の目的	1
2	都市計画マスタープランの役割と位置付け	2
	（1）都市計画マスタープランの意義	2
	（2）都市計画マスタープランの役割	2
	（3）都市計画マスタープランの目標年次	3
	（4）都市計画マスタープランの対象範囲	3
	（5）都市計画マスタープランの位置付け	3
3	都市計画マスタープランの全体構成	5

1

第1章 都市の将来像

1	都市計画の理念	7
2	都市計画に関する基本的な考え方	7
	（1）守る × 伸ばす（メリハリ）	8
	（2）まち柄 × アップデート	11
	（3）コンパクト × ネットワーク	12
3	目標とする都市の将来像	13
	（1）活力・賑わい	13
	（2）暮らし	13
	（3）文化・景観	14
	（4）安心・安全	14

2

第2章 テーマ別方針

1	活力・賑わい	15
2	暮らし	21
3	文化・景観	26
4	安心・安全	32

3

第3章 エリア別指針

1	市全体のまちづくりの方針	39
	（1）前提となるエリア分類	39
	（2）個々のまち柄に応じたまちづくり	45
2	個々のエリアのまちづくりの方針（エリア別指針）	46
	（1）エリア別指針の役割	46
	（2）方面分け	46
	（3）エリア別指針の記載内容	47
	◆ 北部方面	48
	◆ 都心部方面	60
	◆ 東部方面	70
	◆ 南部方面	82
	◆ 西部方面	94

4

第4章 実現方策

1	戦略的な都市づくりの進め方	107
	（1）多様な主体による都市づくり	107
	（2）都市計画の柔軟な見直しと活用	108
	（3）京都の特性をいかした都市づくり	108
	（4）大規模な活用可能地等での戦略的な土地利用	108
	（5）魅力ある公共空間の創出	109
	（6）公共施設の有効活用、再編等	110
	（7）デジタル技術の発展に対応したまちづくり	110
2	地域まちづくり構想	111
	（1）地域まちづくり構想の狙い	112
	（2）地域まちづくり構想の構成	112
	（3）地域まちづくり構想の策定の流れ	113
3	立地適正化計画の活用	114
	（1）立地適正化計画とは	114
	（2）立地適正化計画の規定内容	114

巻末資料

1	京都市の特性	117
2	京都市の現状と動向	120
3	モニタリング指標	143
4	用語集	144
5	都市計画マスタープラン策定の経過	152

地域まちづくり構想編（別冊）

防災指針（別冊）

はじめに

- 1 都市計画の目的
- 2 都市計画マスタープランの役割と位置付け
 - (1) 都市計画マスタープランの意義
 - (2) 都市計画マスタープランの役割
 - (3) 都市計画マスタープランの目標年次
 - (4) 都市計画マスタープランの対象範囲
 - (5) 都市計画マスタープランの位置付け
- 3 都市計画マスタープランの全体構成

1 都市計画の目的

都市計画の目的は、土地の利用についての制限を定め、道路や公園、緑地などを適正に配置することにより、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保しようとするものです。

土地には、様々な活用方法があり、お互いに影響を及ぼし合う性格を有しているため、これらの都市計画の目的に即した合理的な利用が図られるよう一定のルールを定める必要があります。このため、住宅や工場、大規模店舗などの異なった用途の建物が無秩序に混在することを防止する用途地域や、建築物の高さを規制する高度地区、建築物の形態意匠の制限などを定める景観地区などを都市計画により定めています。

また、円滑な都市活動を支え、そこに住む生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するために、都市の骨格となる道路や公園などの都市施設を都市計画により定めています。

このほかにも、土地区画整理事業や市街地再開発事業、地区計画などのまちづくりに関わる様々な計画が都市計画により定められています。

2 都市計画マスタープランの役割と位置付け

(1) 都市計画マスタープランの意義

都市計画マスタープランは、平成 4（1992）年の都市計画法改正によって創設された市町村の都市計画に関する基本的な方針です。これは、住民意見を反映し、市町村の都市計画の基本的な方針を定めるものとして都市計画法第 18 条の 2 に規定されており、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となるものです。

(2) 都市計画マスタープランの役割

京都市都市計画マスタープラン（以下「本プラン」という。）は、以下の 4 つの役割を担います。

○都市づくりの将来ビジョン

- ◆京都基本構想に示す京都の将来像を都市計画の観点から具体化する、長期的視点に立った都市づくりの将来ビジョンとします。

○都市計画決定・変更の指針

- ◆都市計画法により、市町村の定める都市計画は、都市計画マスタープランに即することとなっています。本プランは、都市全体の整合を図りながら、京都市の定める地域地区や都市施設など個別の都市計画を決定・変更する際の指針とします。

○都市づくりを進めるための指針

- ◆京都市を取り巻く産業・社会構造の急激な変化や、市民の価値観の多様化と生活環境に対する意識の高まりに対応して、居住の場としての安全で快適な都市づくりや産業振興、環境保全などに資する都市づくりを進めるための指針とします。

○多様な主体によるまちづくりの共通指針

- ◆都市計画の目標と方針を具体的に示し、市民・事業者をはじめとする多様な主体と行政が都市の将来像を共有することにより、まちづくりに対する気運を高め、協働によるまちづくりを進めるための共通の指針とします。

（３）都市計画マスタープランの目標年次

本プランの目標年次は京都基本構想にあわせ令和 32（2050）年とし、25 年後を見通して構成します。

（４）都市計画マスタープランの対象範囲

都市計画法第 5 条において「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」として都市計画区域が定められており、本プランにおいても、この都市計画区域を重点的に扱います。

また、豊かな都市生活を実現するためには、都市と自然の共生が重要であり、都市計画区域外においても市民の生活環境を整え、自然の適正な保全・活用の考え方を示す必要があることから、計画対象範囲は、京都市全域とします。

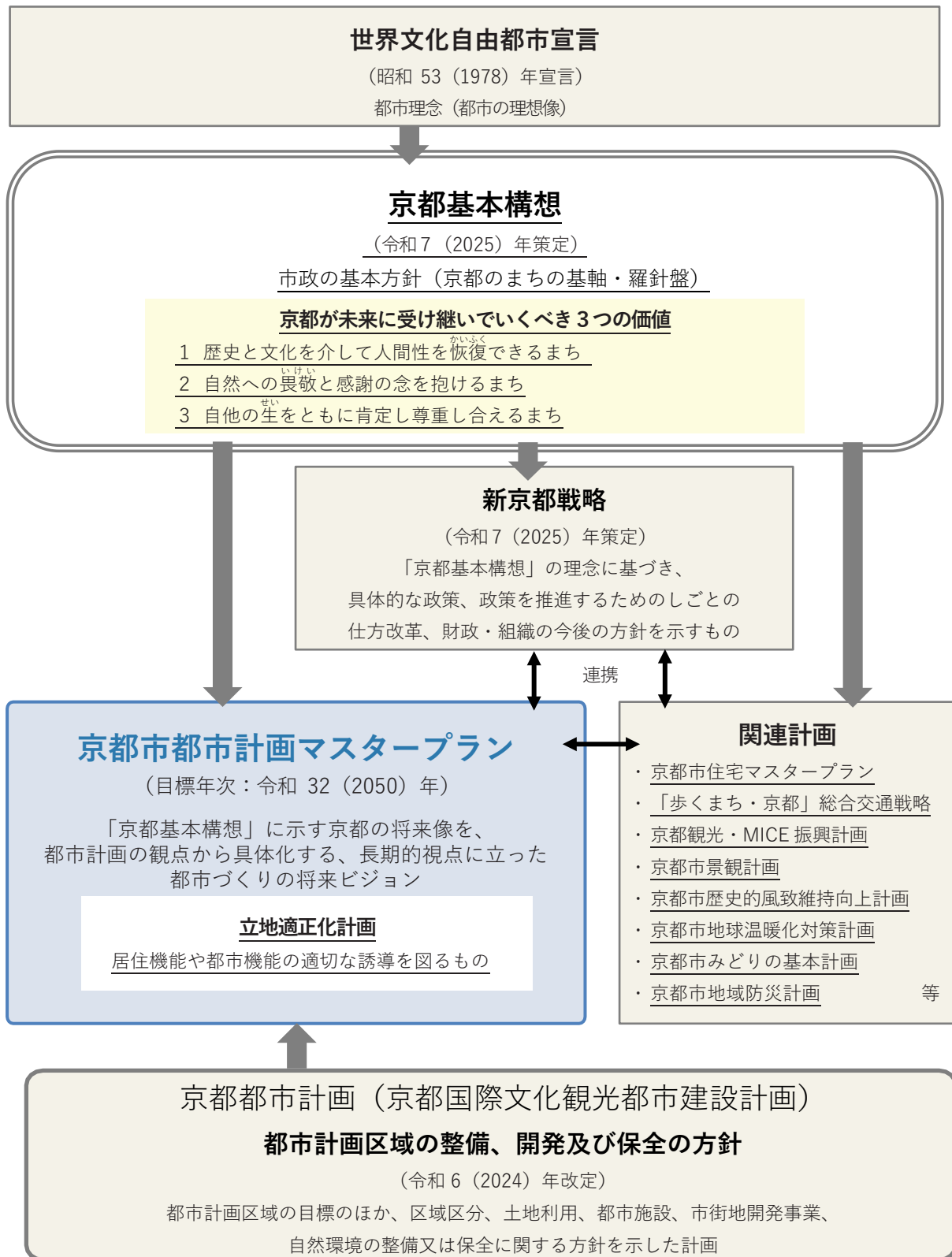
（５）都市計画マスタープランの位置付け

京都市における都市計画に関する方針として、都市計画区域を対象として都市計画法に基づき京都府が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（令和 6（2024）年改定）があります。また、京都市では令和 7（2025）年に、今後 25 年間の市政の基本方針として京都基本構想を策定しています。

本プランは、これらの方針や構想に即して定めるものであり、京都基本構想の政策を推進し、しごとの仕方改革、財政・組織体制の今後の方針を示す「新京都戦略」（令和 7（2025）年策定）や各分野別の計画との連携を図ります。

また、持続可能な都市の在り方やその実現に向けた方針等を示した「京都市持続可能な都市構築プラン」（平成 31（2019）年策定）を継承し、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を含む計画とします。

都市計画マスタープランの位置付け



3 都市計画マスタープランの全体構成

本プランは、本編と別冊で構成されています。

<本編>

第1章 都市の将来像

本市の「都市計画の理念」や全体的な方針となる「基本的な考え方」、目標とする「都市の将来像」を示します。

第2章 テーマ別方針

目標とする都市の将来像実現に向けた基本方針や、具体的な方針を「活力・賑わい」「暮らし」「文化・景観」「安心・安全」の4つのテーマ別に示します。

第3章 エリア別指針

京都基本構想においても重視しているまちの特性「まち^{がら}柄」をいかした個性あふれる魅力的なまちづくりを進めるため、各エリアのまち柄と将来像を示します。

第4章 実現方策

目標とする都市の将来像実現に向けた「戦略的な都市づくりの進め方」と共に、地域まちづくり構想などについて示します。

巻末資料

「京都市の特性」や「京都市の現状と動向」などを示します。

<別冊>

地域が検討した「将来像」と「まちづくりの方針」を本プランの一部として策定した「地域まちづくり構想」や立地適正化計画の中で定める「防災指針」を示します。

都市計画マスタープランの構成

はじめに

- 1 都市計画の目的
- 2 都市計画マスタープランの役割と位置付け
- 3 都市計画マスタープランの全体構成

第1章 都市の将来像

- 1 都市計画の理念
- 2 都市計画に関する基本的な考え方
- 3 目標とする都市の将来像

第2章 テーマ別方針

- 1 活力・賑わい
- 2 暮らし
- 3 文化・景観
- 4 安心・安全

第3章 エリア別指針

- 1 市全体のまちづくりの方針
- 2 個々のエリアのまちづくりの方針（エリア別指針）

北部方面、都心部方面、東部方面、南部方面、西部方面

第4章 実現方策

- 1 戦略的な都市づくりの進め方
- 2 地域まちづくり構想
- 3 立地適正化計画の活用

巻末資料

- 1 京都市の特性
- 2 京都市の現状と動向
- 3 モニタリング指標
- 4 用語集
- 5 都市計画マスタープラン策定の経過

別冊・地域まちづくり構想

別冊・防災指針