

第 4 章

実現方策

1 戦略的な都市づくりの進め方

- (1) 多様な主体による都市づくり
- (2) 都市計画の柔軟な見直しと活用
- (3) 京都の特性をいかした都市づくり
- (4) 大規模な活用可能地等での戦略的な土地利用
- (5) 魅力ある公共空間の創出
- (6) 公共施設の有効活用、再編等
- (7) デジタル技術の発展に対応したまちづくり

2 地域まちづくり構想

- (1) 地域まちづくり構想の狙い
- (2) 地域まちづくり構想の構成
- (3) 地域まちづくり構想の策定の流れ

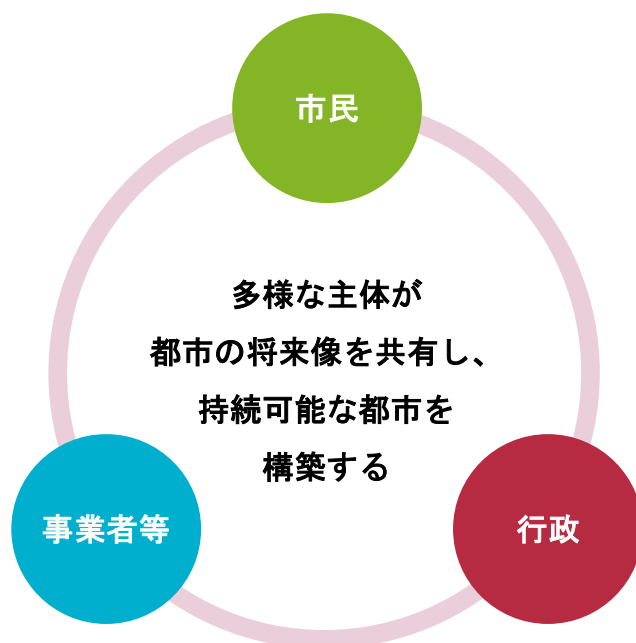
3 立地適正化計画の活用

- (1) 立地適正化計画とは
- (2) 立地適正化計画の規定内容

1 戦略的な都市づくりの進め方

(1) 多様な主体による都市づくり

都市づくりに当たっては、地域に関わる市民・事業者・行政をはじめとする多様な主体が、地域の魅力や課題・将来像、規制誘導に関わる制度の適用や都市施設などの事業実施の必要性・効果などを共有し、役割分担を行うことが重要です。



<役割分担のイメージ>

- | | |
|------|---|
| 市民 | ○まちづくりの主人公として、「京都のまちの魅力を更に磨きながら、未来に引き継ぐ」という意識の下、地域の魅力や課題を把握し、地域のコミュニティや京都らしい暮らし・文化を継承・創造するまちづくりを主体的に推進 |
| 事業者等 | ○地域住民と協力して、地域主体のまちづくりを推進
○地域の魅力と活力を高めるまちづくりへ積極的に貢献 |
| 行政 | ○多様な主体によるまちづくり活動を積極的に支援し、地域の資源をいかして新たな価値を創造する持続的な都市活動を支える
○地域の特性や将来像を踏まえた戦略的な都市計画を推進
○市民や事業者等と都市の将来像を共有 |

また、京都市では、町内や元学区、小学校区などをはじめとする多くの地域で、地域コミュニティを単位としたまちづくりが行われています。この京都の特性を最大限にいかすため、それぞれの地域の魅力や将来像などの共有、市民と行政との橋渡しとなる「(公財)京都市景観・まちづくりセンター」の活用などにより、各地域の自主的なまちづくりが継続的に展開されるよう、そうした活動への支援や仕組みづくりを推進します。

これらの取組を通じて、市民・事業者・行政の協働によるまちづくりを進め、地域の良好な環境や価値を維持・向上させ、持続可能な都市の構築を推進します。

（２）都市計画の柔軟な見直しと活用

都市づくりの実現性を高めるうえでは、都市計画において変化に迅速な対応ができる柔軟性を確保する必要があります。そのため、土地利用の動向や都市施設の整備状況、社会経済動向の変化などを踏まえて、必要性や実現性、効率性を十分に検討のうえ、適時適切に都市計画手法などの活用を図ります。

また、地域のまちづくりの状況や必要性に応じ、地域まちづくり構想の追加・変更を柔軟に行います。

（３）京都の特性をいかした都市づくり

豊かな自然、優れた景観、長い歴史に培われた文化、地域コミュニティ、伝統産業、知的財産など、今日の京都を形作る様々な有形無形の資源・資産の蓄積をいかし未来へ引き継ぐ都市づくりを進めていきます。

また、環境負荷の軽減にもつながるリサイクルの徹底や再生材の活用をはじめ、ストックマネジメントに基づいた都市施設のライフサイクルコストの低減、建築物の長寿命化、民間活力の導入などを進めることで、限られた財源に対応していきます。

さらに、文化、産業、商業、観光、大学、子育て、福祉など、まちづくりに関わる様々な関係分野の計画や施策と連携しながら、多様な手法や取組の組み合わせによるアプローチを展開し、効率的で個性ある都市づくりを推進します。

（４）大規模な活用可能地等での戦略的な土地利用

大規模な活用可能地や低未利用地は、京都の活力の維持・向上を進めるうえで貴重な財産であることから、都市の空洞化や無秩序な開発を招かないよう、計画的・戦略的な土地利用を図ります。

■京都市立芸術大学跡地



出典：Google Earth
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO /
Landsat / Copernicus / Airbus / ©2026 Google

具体的な方針

- 市有地や国有地をはじめとする公的な用地において、本市の都市的な課題の解決や地域特性などを踏まえた将来像の実現に資するよう、そのポテンシャルを最大限発揮させ、地域の魅力を高める都市機能を配置・誘導
- 予期しない工場跡地などの市街地における大規模な低未利用地の発生については、周辺の土地利用の状況や用途地域の指定状況、京都市商業集積ガイドプランなどとの整合を図りつつ、適切な都市機能を誘導
- 南部地域の大規模な市有地である水垂埋立地跡地については、運動公園整備や再生可能なエネルギーの創出といった有効活用を図る

- 市営住宅団地内外の活性化を図る団地再生事業により生じる用地については、各団地が位置する地域の将来像を踏まえ、民間活力の導入を見据えながら、地域及び市全体の魅力・活力を高める土地利用を図る
- 大学、病院といった都市活動上の必要性に対し配慮してきた施設の土地利用が変更されることとなった場合には、都市計画の見直しなどの対応を検討

関連計画

- ・京都市商業集積ガイドプラン

（５）魅力ある公共空間の創出

■魅力的な公共空間のイメージ

学校や図書館、区役所、公園や広場といった公共空間は、人々の「居場所」「出番」がうまれる場や、学問・芸術・技術などそれぞれの分野で優れた識見を有する「京都学藝衆」と市民が活躍する舞台となる可能性を宿しています。それら公共空間について、広く地域にひらくよう取り組むとともに、再編・再配置等の際には、その地域の特性に応じ、当該公共空間が従来の機能を単に引き継ぐだけではなく、地域のまちづくりに大いに寄与するものになるよう検討するなど、積極的に活用を図ります。

活用に当たっては、既存の公共空間のイメージにとらわれず、民間の力も活用しながら、地域が必要とする様々な機能の導入を図ります。



具体的な方針

- 区役所・支所と局等が組織の垣根を越えて、市民や地域の多様な主体の「つながり」や「むすびつき」を形成・促進
- 図書館と多様な公共施設、公共空間との連携や、図書館と複合化すべき空間や機能など、公共空間をまちに開く視点から将来の目指すべき姿を示すグランドデザインの策定
- 地域の施設・資源の活用や、関係機関・団体同士の連携により、大型の屋内遊び場など子ども・若者の居場所を充実
- 子どもから大人までが学び、交流することができるコミュニティスペースや子どもの遊び場などを備えた複合図書館と人々が集い、憩いの場となる大規模な芝生広場の一体的な整備等
- グリーンインフラをいかしたオープンスペースの充実、市街地のみどりや河川の水辺の保全【再掲】
- 公共空間の整備に当たっては、公民連携による整備手法を検討

関連計画

- ・図書館パブリック「テラス」 グランドデザイン（仮）
- ・京都市みどりの基本計画

（６）公共施設の有効活用、再編等

市民の暮らしを支えてきた供給施設及び処理施設（上下水道、ごみ焼却場など）や学校、市営住宅などの公共施設については、人口減少や類似の民間施設の充実などの社会構造の変化を踏まえて不断に点検し、施設の持続可能性を検討するとともに、時代に合った施設機能の見直しを進めます。そのうえで、まちの活性化や、地域の人材交流拠点の必要性の高まり等を踏まえた、より戦略的な活用を重視した取組を推進します。

■中央卸売市場第一市場



具体的な方針

- 公共施設については、まちづくりや市民満足度の向上等の観点から、戦略的な活用を推進。また、公共施設の管理運営手法を不断に点検し、市民協働・公民連携の推進による機能向上や効率化など、更なる改善を目指す
- 老朽化対策を着実に実施し、公共施設の安全性や機能性の維持・向上を図るため、施設ごとの改修計画の策定・更新を進める。また、改修計画に基づき施設の特性に応じた効率的・合理的な保全手法を検討・選択する。併せて、建物を必要としないソフト事業への転換、複数の公共施設の集約・複合化等を図る
- 供給施設及び処理施設については、循環型社会の形成に向けた廃棄物の減量化やリサイクルの促進に対応し、また、将来需要の変化を見据え、施設規模の適正化や施設機能の最適化を図るとともに、既存施設の有効活用や計画的な整備改善を進め、周辺環境に十分配慮した施設の再編及び適正な配置を推進する
- 高度経済成長期において、急増する都市人口の受皿として住宅の供給を支えてきた一団地の住宅施設については、社会動向を踏まえ、必要に応じて見直し等を検討

関連計画

- ・京都市公共施設マネジメント基本計画
- ・京都市庁舎施設マネジメント計画
- ・京都市市営住宅ストック総合活用指針
- ・京都市学校施設マネジメント基本計画
- ・交通事業施設マネジメント計画
- ・水道及び下水道施設等マネジメント基本計画
- ・京都市循環型社会推進基本計画

（７）デジタル技術の発展に対応したまちづくり

人工知能（AI）や IoT といったデジタル技術が急速に発展する現代においては、自動運転の実現などによって都市や生活の在り方が大きく変容する可能性があり、そういった変化にも対応したまちづくりを進めます。

また、デジタル技術をその時々状況に応じて柔軟に取り入れ、ビックデータ解析、デジタルツインの活用、より分かりやすい情報発信など、まちづくりのプロセスに機動的に用いることで、スマートなまちづくりを進めます。

2 地域まちづくり構想

個性豊かで魅力的な地域でのまちづくりを円滑に進めていくために、住民・事業者・行政をはじめとした多様な主体により、地域が本プランの都市計画の方針に沿って検討した地域の「将来像」と「まちづくりの方針」について、本市が都市計画審議会に報告したうえで、本プランの「地域まちづくり構想」として策定します。内容としては、工場の新設や建替えなどによる都市の活力を生み出すまちづくり、身近な住環境を保全するまちづくり、都市の賑わいを生み出すまちづくり、「大学のまち」「学生のまち」を支えるまちづくりなど、各地域の特性に応じ多種多様なものが考えられます。

策定後は、地区計画などの都市計画手法を活用し、都市計画として積極的に支援することで、地域の将来像の早期実現に向けたまちづくりを推進していきます。加えて、その将来像やまちづくりの方針などを見直すことで、きめ細やかに対応し、まちづくりの実効性を高めます。

○ 地域まちづくり構想の留意点

- ・ 地域まちづくり構想の「地域」とは、多様な主体の参加で創られた将来像を持ち、都市計画の支援などによってまちづくりを推進していく地域をいい、町内や小学校区から行政区をまたぐものまで考えられます。
- ・ 地域まちづくり構想は、都市構造や周辺に与える影響なども考慮し、また、住民・事業者等が地域において合意形成を図ったうえで、都市の将来像やテーマ別方針、エリア別指針に即すものとする必要があります。また、単一敷地・単一用途など特定の土地利用を想定するものは、原則として地域まちづくり構想に位置付けないこととします。

参考：構想の策定が望まれる地域の一例

① 緊急に対応すべき課題のある地域

- ・ 予期せぬ工場の廃止に伴い出現した跡地など、大規模な低未利用地による都市の空洞化や無秩序な開発、周囲との調和が図られていないまちの形成などの可能性があり、都市に大きな影響を与える地域
- ・ 周辺への影響の大きい大型施設の立地に際して、周辺も含めたまちづくりが必要な地域 等

② より地域の魅力を高めるための活発なまちづくりが行われようとする地域

- ・ 利便性の向上、安全性の向上やブランド価値の向上などにより、その地域の価値や魅力をより高めるまちづくりが行われようとしている地域 等

(1) 地域まちづくり構想の狙い

ア 多様な主体による円滑なまちづくりを推進する

地域のまちづくりを円滑に進めていくためには、住民・事業者・行政などの多様な主体が、それぞれの責務と役割を果たしていくことが必要です。

地域まちづくり構想として、地域の将来像とその実現に向けたまちづくりの方針等を明示することにより、住民・事業者・行政がその内容を共有し、共に考え、より適切な役割分担と連携による円滑なまちづくりを推進することができます。

イ 様々な変化に対応するまちづくりを推進する

大規模な土地の利用転換や地域での新たな課題発生など、社会状況は様々に、ときには急速に変化します。そうした場合においても、都市全体の活力の維持・向上を図るため、都市計画の面から柔軟かつ迅速に対応していくことが必要です。

地域の取組の熟度に応じ、地域まちづくり構想を順次策定していくことで、様々な変化に対応しながら各地域でのまちづくりを進めていくことができます。

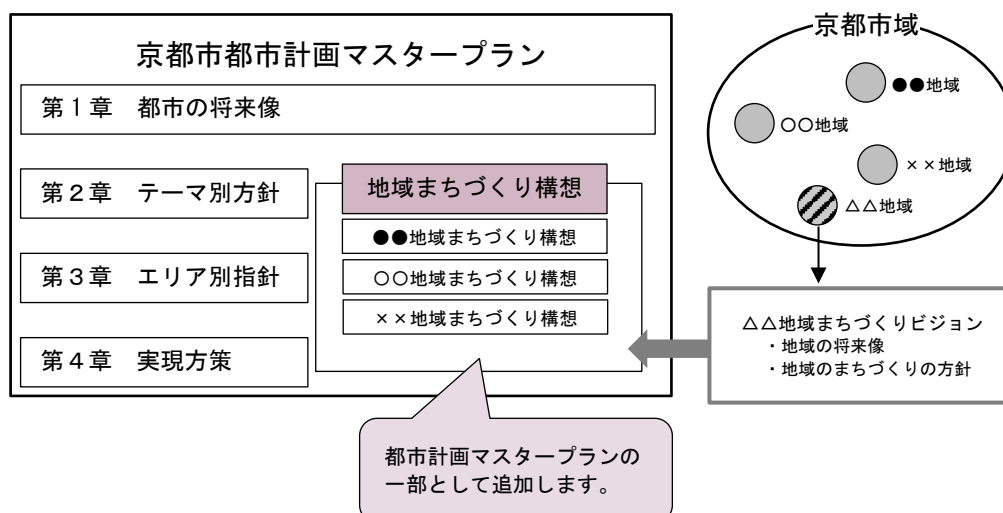
ウ より多くの市民が関心を持つことによりまちづくりを推進する

市内各地における個性豊かで魅力的なまちづくりを推進していくためには、より多くの市民や事業者に関心を寄せていただくことが重要です。

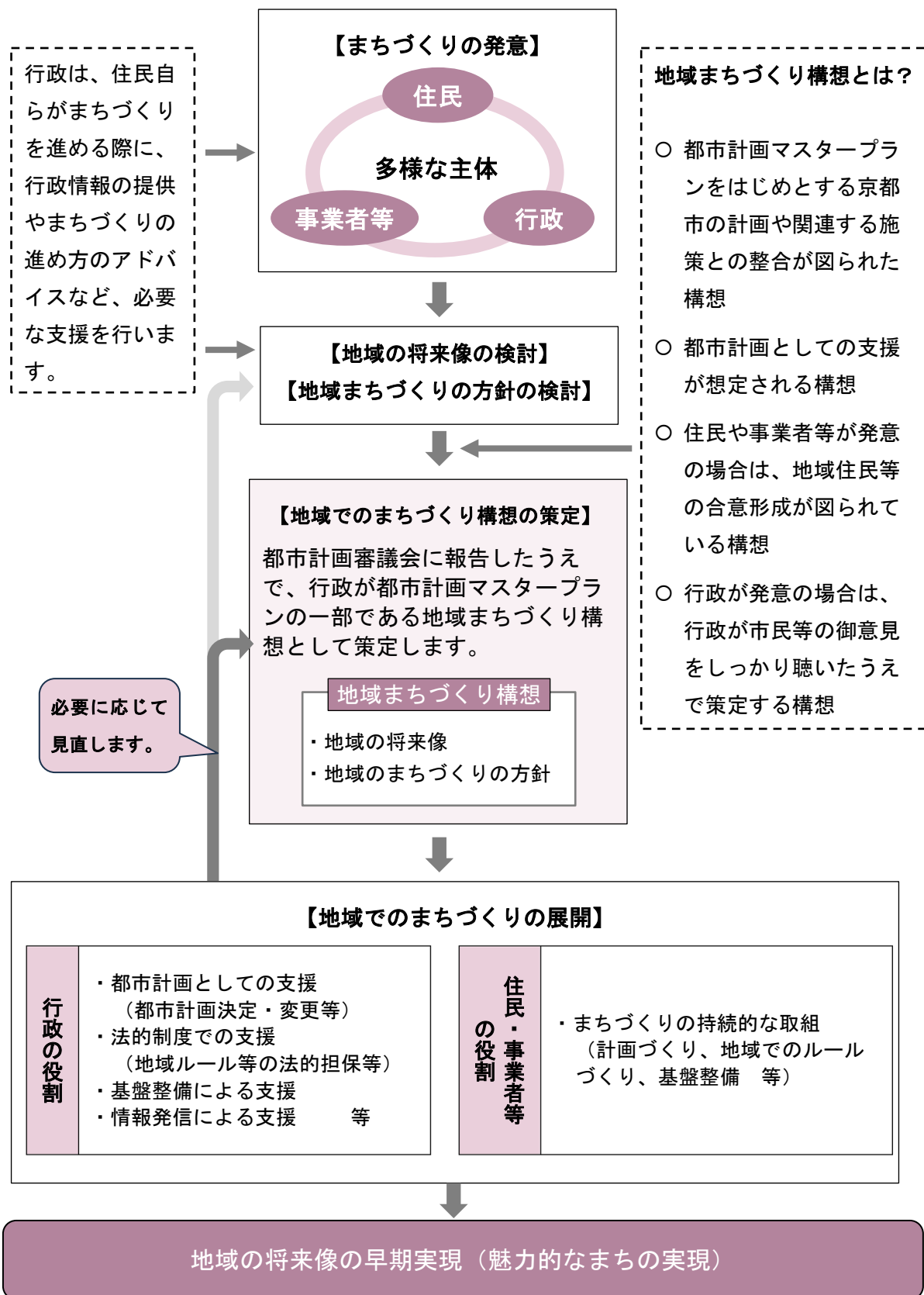
地域まちづくり構想の策定により、より多くの市民等の関心が高まり、魅力的なまちづくりの輪が広がることが期待されます。

(2) 地域まちづくり構想の構成

地域まちづくり構想は、本プランの一部として以下のとおり構成されます。策定した地域まちづくり構想は、必要に応じて見直しを行います。



(3) 地域まちづくり構想の策定の流れ



3 立地適正化計画の活用

本市の都市特性を踏まえ、産業の活性化や働く場の確保、都市環境の向上等を目指す手法として、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」制度を活用し、「都市機能誘導区域」等を定めます。

(1) 立地適正化計画とは

- 国において創設された「立地適正化計画」制度は、人口減少社会の到来に対応した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて、居住機能（住宅）や都市機能（福祉、商業等）の適切な立地誘導を図るものです。
- 「都市機能誘導区域」内で、市町村が定める誘導施設を整備する場合は、金融支援や税制優遇を受けることができる仕組みがあります。
- 「都市機能誘導区域」の外の区域における誘導施設の整備、「居住誘導区域」の外の区域における一定規模の住宅開発（3戸以上等）を行う場合には、それぞれ事前の届出が必要です。

(2) 立地適正化計画の規定内容

ア 都市機能誘導区域

①対象区域

「広域拠点エリア」及び「らくなん進都」

②誘導施設

オフィス（事務所、研究所）

ただし、「建築基準法」に規定する事務所の用途に係る施設（建築物全体に占めるオフィスの床面積の割合が2分の1を超える場合）に限ります。加えて、次の①～③の要件を全て満たす施設とします。

- ① 公共施設の整備を伴うものであること（法定の事項）
- ② 事業の敷地面積が500㎡以上であること（法定の事項）
- ③ 市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること（コワーキングスペース、伝統文化・技術の体験ルーム等）

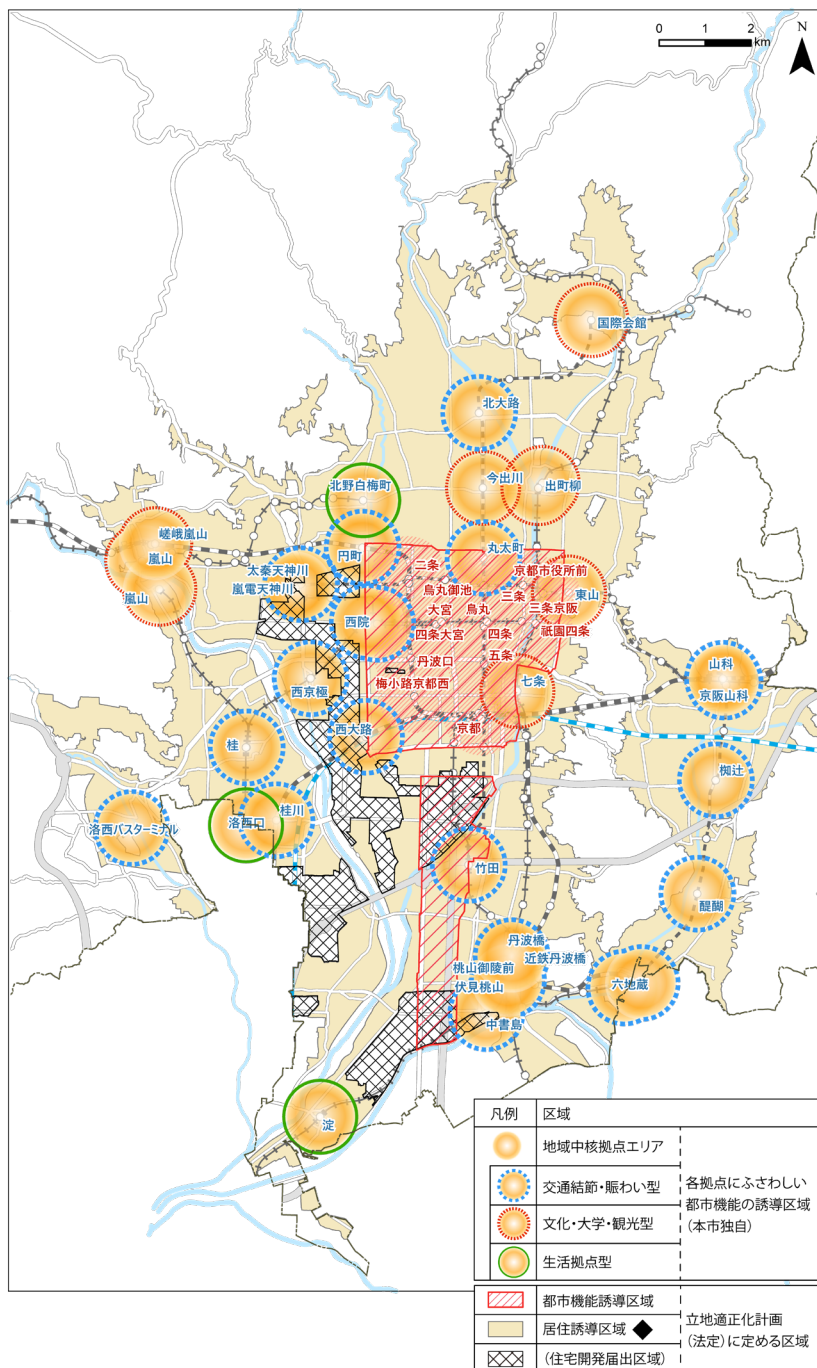
イ 地域中核拠点エリア

周辺部等の主要な公共交通拠点周辺を、本市独自に「各拠点にふさわしい都市機能の誘導区域（地域中核拠点エリア）」と位置付け、地域の特性に応じて必要な都市機能を重点的に誘導することを検討します。

ウ 居住誘導区域

生活サービスや地域コミュニティの確保などを旨として、「市街化区域の全域」のうち、次に定める区域を除く全ての区域を「居住誘導区域」とします。

- ① 工業地域及び工業専用地域
- ② 土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域



土砂災害特別警戒区域等の詳細
京都市防災情報マップ
(京都市ホームページ)



急傾斜地崩壊危険区域の詳細
(京都府ホームページ)



住宅開発届出に関する詳細
(京都市ホームページ)



- ※ 市街化調整区域は、居住誘導区域に含めることはできません。(法定の事項)
- ※ 「土砂災害警戒区域」、「浸水想定区域」は居住誘導区域外としませんが、「京都市防災情報マップ(ハザードマップ等)」を日頃から十分に確認のうえ、災害時に備えることが重要です。
- ※ 住宅開発届出区域では、一定規模以上の住宅を建築する場合に立地適正化計画制度に基づく届出が必要となります。詳しくは京都市のホームページを御覧ください。
- ◆ ②の区域は除かれます。地図上に記載されておきませんのでハザードマップ等で御確認ください。

エ 防災指針

近年、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。一方、特に洪水、雨水出水（内水氾濫）による浸水エリアは広範囲に及び、その中に既に市街地が形成されていることも多いことから、全ての範囲を居住誘導区域から除くことは現実的に困難です。このため、必要な防災・減災対策を計画的に実施し、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させることを目的として、立地適正化計画に防災指針を定めます。

防災指針の詳細な内容については、別冊を御覧ください。

オ 関連計画等との連携

①各種関係分野の諸計画との連携

都市計画の視点に加え、歩くまち、住宅、大学、文化、福祉・医療、産業・商業など、まちづくりに関わる様々な関係分野の計画、施策と連携しながら、持続可能な都市の構築と、地域の将来像の実現に向けた土地利用の誘導を図ります。

主な重要戦略・分野別計画等

- | | |
|------------------|--------------------|
| ○新京都戦略 | ○京都文化芸術都市創生計画 |
| ○京都市はぐくみプラン | ○京都市民長寿すこやかプラン |
| ○京都市住宅マスタープラン | ○京都市空き家等対策計画 |
| ○「歩くまち・京都」総合交通戦略 | ○京都市自転車総合計画 |
| ○京都市景観計画 | ○京都観光・MICE 振興計画 |
| ○京都市商業集積ガイドプラン | ○京都市農林行政基本方針 |
| ○京都市地球温暖化対策計画 | ○京都市地域防災計画 など |

②より具体的な地域のまちづくり方針等との連携

本プランに位置付ける「地域まちづくり構想」など、より具体的な地域ごとのまちづくりの方針等と連携しながら取組を進めます。また、地域のまちづくりの状況等に応じて、適宜、本プランへの反映などを検討します。

地域ごとの主なまちづくりの方針等

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| ○職住共存地区整備ガイドプラン | ○岡崎地域活性化ビジョン |
| ○らくなん進都まちづくりの取組方針 | ○京都駅西部エリア活性化将来構想 |
| ○京都駅東南部エリア活性化方針 | ○京都駅東部エリア活性化将来構想 |
| ○洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト | ○向島ニュータウンまちづくりビジョン |
| ○西陣を中心とした地域活性化ビジョン | |
| ○meetus 山科-醍醐「みんなで創るまち PLAN」 | |
| ○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 | など |

カ モニタリング指標

立地適正化計画制度に基づく都市づくりの進捗状況や効果を点検するための「モニタリング指標」を定めます。内容については、巻末資料を御覧ください。