

No.1

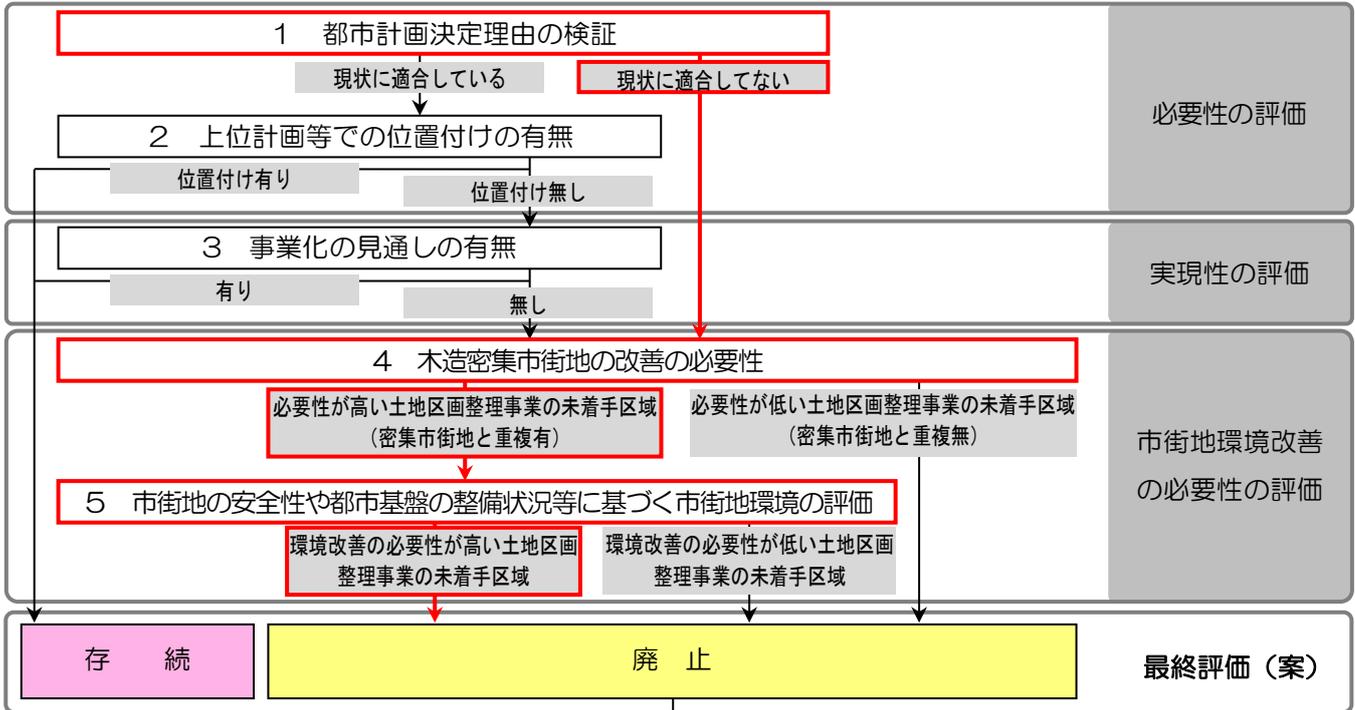
土地区画整理事業の評価調書

西京極

(平成25年1月21日)

西京極地区土地区画整理事業の見直し方針

1. 見直し案

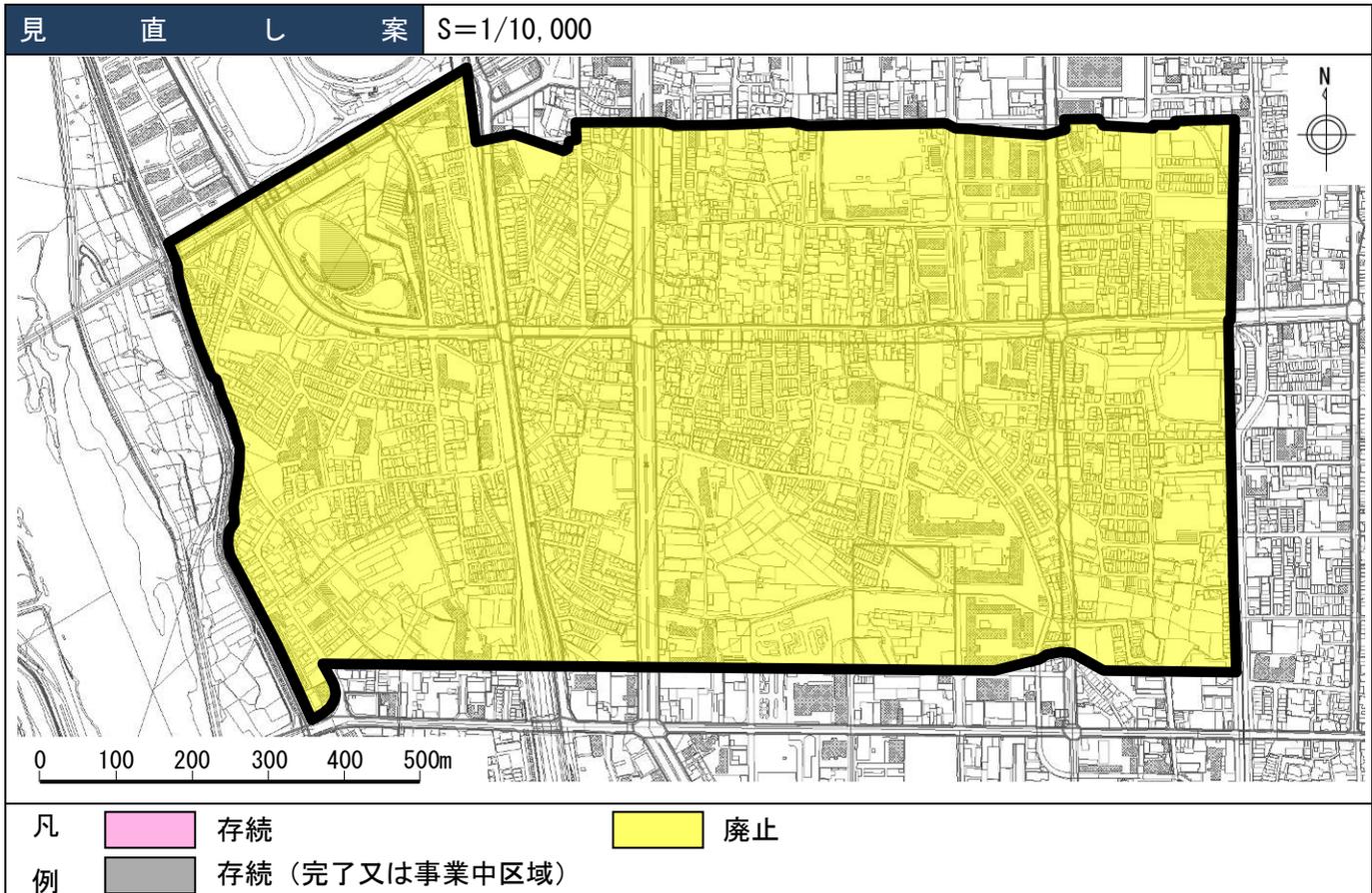


市街地環境改善に必要な手法を検討

- ・行き止まり道路の解消
- ・細街路の拡幅
- ・部分的な土地区画整理事業の活用（市が施行する場合は、新たに都市計画決定）
- ・単体として必要な公共施設は別途、整備・誘導

見直し後の取組

※詳細の評価内容は1西京極-2頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

| 評価指標 | 評価結果 | 評価内容 |
|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 1 都市計画決定理由の検証 | 現状に適合していない | 不適合 決定理由：工業地の敷地造成を図る 本地区は、決定理由に合致した工業地としての土地利用が展開されつつあったが、社会経済状況の変化に伴い、工業地と住宅地が共存する市街地が形成されているため、工業地の造成を図るという決定理由は適合していない。 |
| 4 木造密集市街地の改善の必要性 | 必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域がある。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」 |
| 5 市街地の安全性や都市基盤の整備状況等に基づく市街地環境の評価 | 環境改善の必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 延焼のしにくさ、避難のしやすさ、都市基盤の整備状況の全ての評価に課題のある区域がある。 |



| 見直し（素案） | 計画面積（ha） | 未着手面積（ha） | 廃止面積（ha） |
|---------|----------|-----------|----------|
| 区域の全廃止 | 97.2 | 97.2 | 97.2 |

《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域があり、また、「延焼のしにくさ」、「避難のしやすさ」、「都市基盤の整備状況」の全ての評価において課題のある区域を含んでいることから、土地区画整理事業の廃止後も、市街地環境の改善に必要な手法として、①行き止まり道路の解消、②細街路の拡幅、③部分的な土地区画整理事業の活用などを検討する区域である。

また、本地区内には未着手の都市計画道路が存在するため、事業効果等を踏まえて整備に向けた検討を行う。

3. 地区の概要

| | | | | | |
|--------------|--|---------|--------------|-------|--------|
| 名 称 | 西京極地区土地区画整理事業 | 行政区 | 右京区, 南区, 下京区 | | |
| 都市計画決定告示(当初) | 昭和13年9月14日 | 全 体 面 積 | 97.2ha | 未着手面積 | 97.2ha |
| 都市計画決定理由等 | <p>・西南外周部の平坦地一帯は、地勢、交通、水利の天恵を擁する工業に適しており、西陣機業及び染色加工等の本市工業は徐々に同方面に延展しつつある。</p> <p>・一方、各種工業の増設の気運が顕著であるが、工業中枢部の適地は既に飽和の状態にある。</p> <p>・そのため、同一帯を工場の敷地造成として産業の発展に資するため、天神川改修新設河川を中心に地積約2,895,000坪の区域を都市計画土地区画整理として決定しその施行に備える。</p> <p>※約2,895,000坪⇒約955ha</p> <p>※8地区(上鳥羽・吉祥院東・吉祥院西・吉祥院北・西京極・葛野・太子・太秦)を工業地区土地区画整理事業として計画決定</p> | | | | |
| 都市計画変更の内容 | <p>第1回変更 昭和32年11月4日:葛野地区の区域変更(約15.8haの追加)</p> <p>第2回変更 昭和34年2月21日:上鳥羽地区,葛野地区の区域変更(約69.6haの追加)</p> | | | | |



(参考) 土地区画整理事業の地区内における未着手都市計画公園・緑地の見直し(素案)

| NO. | 種別 | 名称 | 見直し(素案) | 計画面積 (ha) | 未着手面積 (ha) | 廃止面積 (ha) |
|-----|----|---------|---------|--------------|---------------|--------------|
| 3 | 運動 | 西京極運動公園 | 区域の一部廃止 | 19.1 | 1.0 | 1.0 |
| 12 | 近隣 | 西中公園 | 区域の一部廃止 | 2.7 | 2.6 | 2.6 |

施行状況 全域で未着手

完了 又は 事業中

| | | | | | | | |
|-----|---|------|---|-----|---|------|---|
| 地区名 | — | 施行面積 | — | 施行者 | — | 事業期間 | — |
|-----|---|------|---|-----|---|------|---|

未 着 手

| | | | | | |
|----|--------|------|--------|--------------------|-----|
| 面積 | 97.2ha | 未着手率 | 100.0% | 経過年数(平成24年3月31日基準) | 73年 |
|----|--------|------|--------|--------------------|-----|

事業に着手していない区域の現況

- ・昭和初期の頃は、七条通沿線の集落のほかは概ね農地であったが、現在は住宅と工場等が共存する市街地が形成されているほか、農地が点在している。
- ・地区中央部は、「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」に基づく木造密集市街地と重複している。



凡 例 ——— 土地区画整理事業区域  土地区画整理事業 未着手

No.2

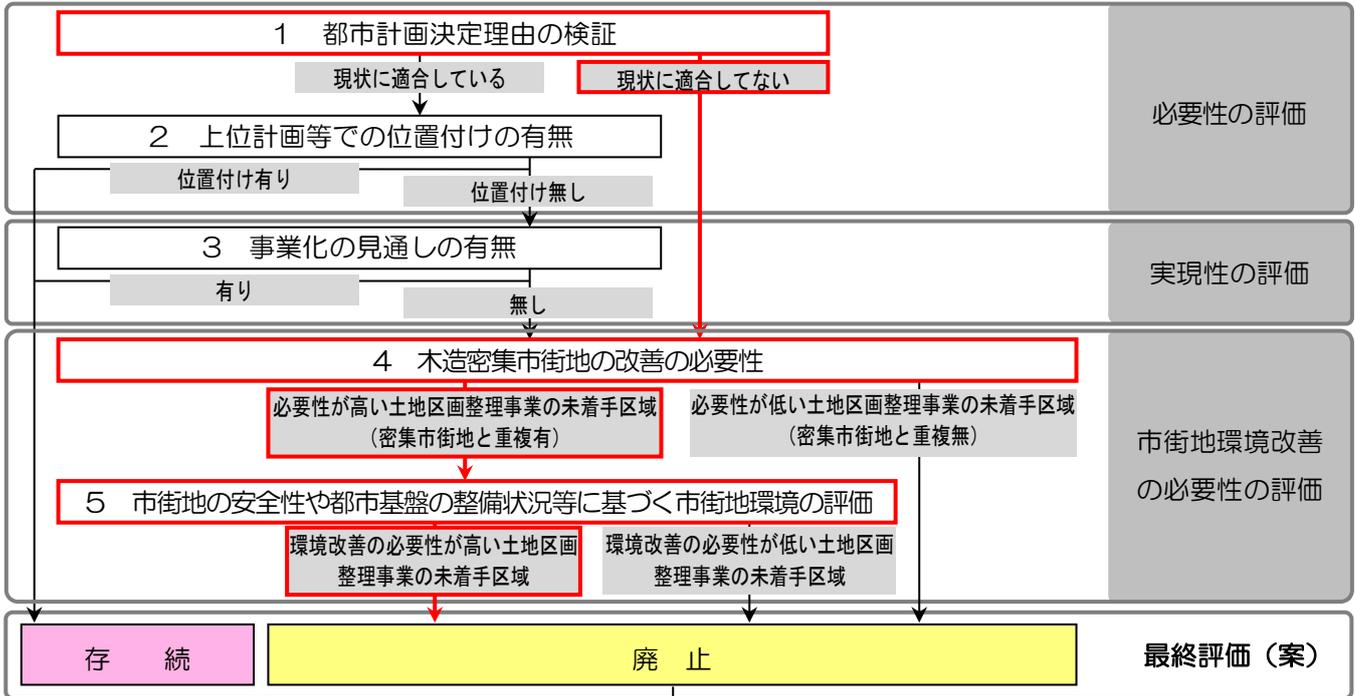
土地区画整理事業の評価調書

太子

(平成25年1月21日)

太子地区土地区画整理事業の見直し方針

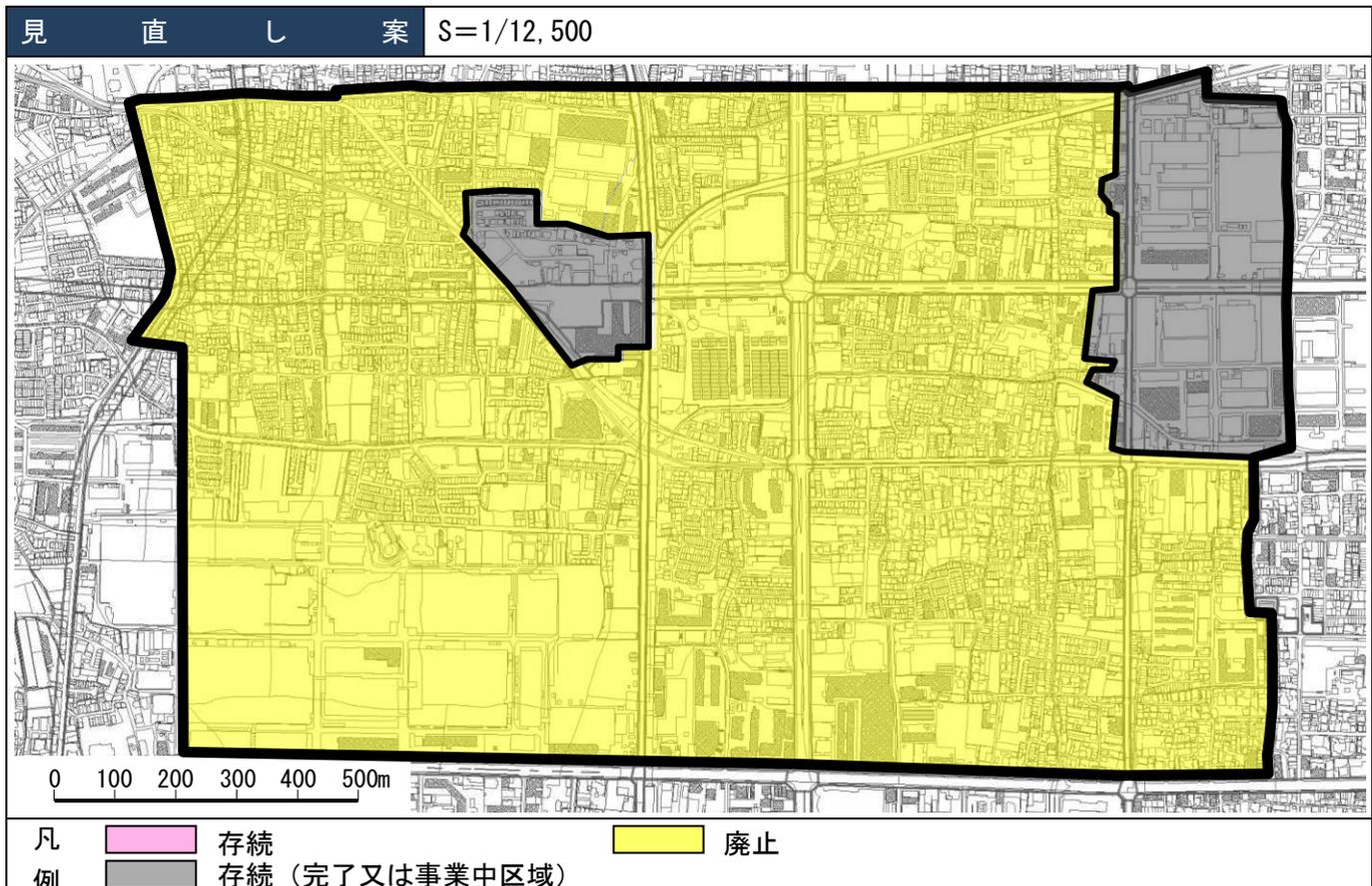
1. 見直し案



- 市街地環境改善に必要な手法を検討
- ・行き止まり道路の解消
 - ・細街路の拡幅
 - ・部分的な土地区画整理事業の活用 (市が施行する場合は、新たに都市計画決定)
 - ・単体として必要な公共施設は別途、整備・誘導

見直し後の取組

※詳細の評価内容は2太子-2頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

| 評価指標 | 評価結果 | 評価内容 |
|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 1 都市計画決定理由の検証 | 現状に適合していない | 不適合 決定理由：工業地の敷地造成を図る 本地区は、決定理由に合致した工業地としての土地利用が展開されつつあったが、社会経済状況の変化に伴い、大規模工場を除き工業地と住宅地が共存する市街地が形成されているため、工業地の造成を図るという決定理由は適合していない。 |
| 4 木造密集市街地の改善の必要性 | 必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域がある。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」 |
| 5 市街地の安全性や都市基盤の整備状況等に基づく市街地環境の評価 | 環境改善の必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 延焼のしにくさ、避難のしやすさ、都市基盤の整備状況の全ての評価に課題のある区域がある。 |



| 見直し（素案） | 計画面積（ha） | 未着手面積（ha） | 廃止面積（ha） |
|---------|----------|-----------|----------|
| 区域の一部廃止 | 227.1 | 206.3 | 206.3 |

《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域があり、また、「延焼のしにくさ」、「避難のしやすさ」、「都市基盤の整備状況」の全ての評価において課題のある区域を含んでいることから、土地区画整理事業の廃止後も、市街地環境の改善に必要な手法として、①行き止まり道路の解消、②細街路の拡幅、③部分的な土地区画整理事業の活用などを検討する区域である。

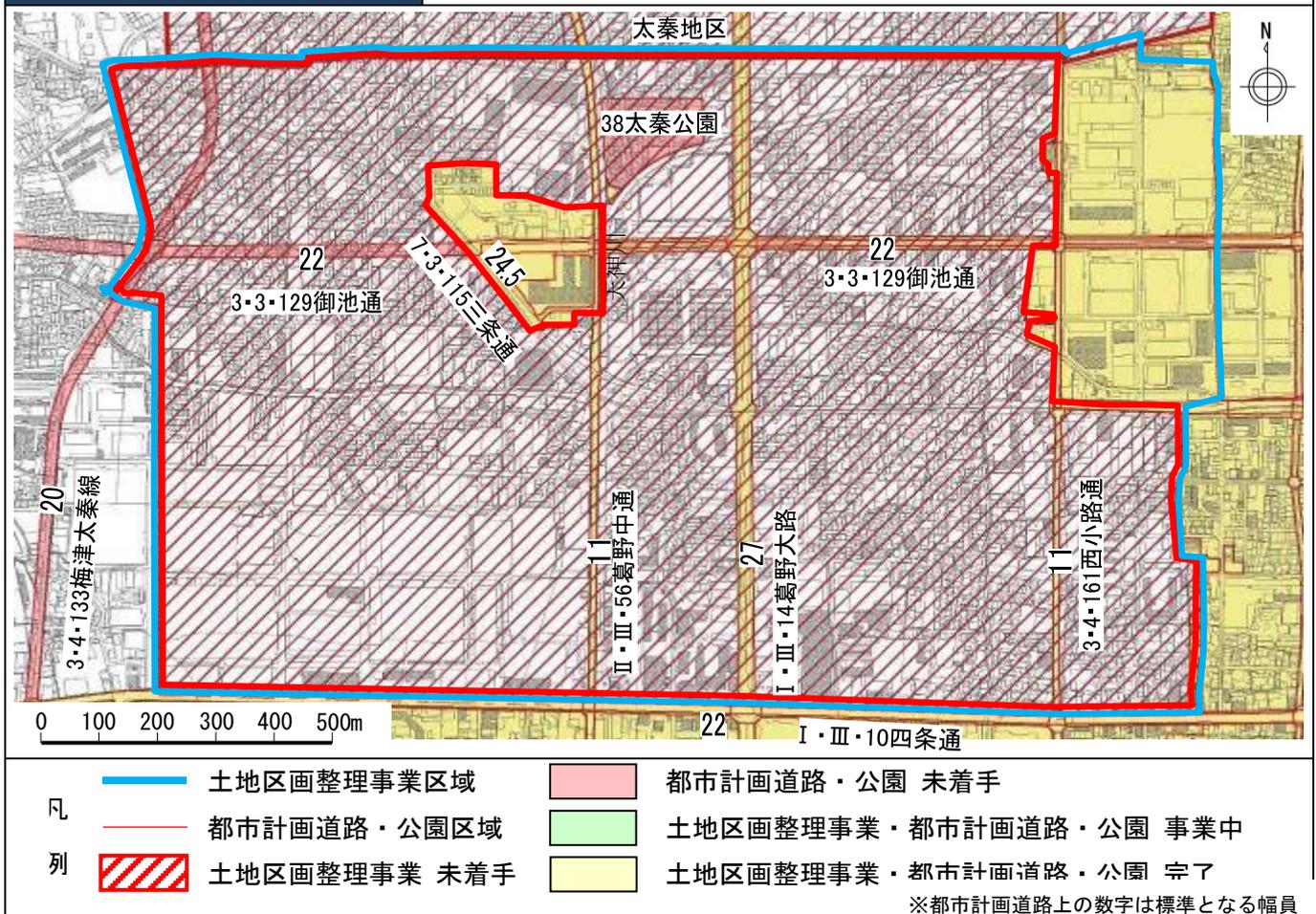
また、本地区内には未着手の都市計画道路が存在するため、事業効果等を踏まえて整備に向けた検討を行う。

3. 地区の概要

| | | | | | |
|--------------|---|---------|----------|-------|---------|
| 名 称 | 太子地区土地区画整理事業 | 行政区 | 右京区, 中京区 | | |
| 都市計画決定告示(当初) | 昭和13年9月14日 | 全 体 面 積 | 227.1ha | 未着手面積 | 206.3ha |
| 都市計画決定理由等 | <ul style="list-style-type: none"> ・西南外周部の平坦地一帯は、地勢、交通、水利の天恵を擁する工業に適しており、西陣機業及び染色加工等の本市工業は徐々に同方面に延展しつつある。 ・一方、各種工業の増設の気運が顕著であるが、工業中枢部の適地は既に飽和の状態にある。 ・そのため、同一帯を工場の敷地造成として産業の発展に資するため、天神川改修新設河川を中心に地積約 2,895,000 坪の区域を都市計画土地区画整理として決定しその施行に備える。 <p>※約 2,895,000 坪⇒約 955ha ※8 地区（上鳥羽・吉祥院東・吉祥院西・吉祥院北・西京極・葛野・太子・太秦）を工業地区土地区画整理事業として計画決定</p> | | | | |

| | |
|-----------|--|
| 都市計画変更の内容 | 第1回変更 昭和32年11月4日：葛野地区の区域変更(約15.8haの追加) 第2回変更 昭和34年2月21日：上鳥羽地区、葛野地区の区域変更(約69.6haの追加) |
|-----------|--|

| | |
|----------------|------------|
| 土地区画整理事業の施行状況図 | S=1/12,500 |
|----------------|------------|



(参考) 土地区画整理事業の地区内における未着手都市計画公園・緑地の見直し(素案)

| NO. | 種別 | 名称 | 見直し(素案) | 計画面積 (ha) | 未着手面積 (ha) | 廃止面積 (ha) |
|-----|----|------|---------|-----------|------------|-----------|
| 9 | 近隣 | 太秦公園 | 区域の一部廃止 | 1.9 | 1.8 | 1.8 |

施行状況 スポット的な地区及び区域東側で10%程度完了しているが、それ以外は未着手

完了 又は 事業中

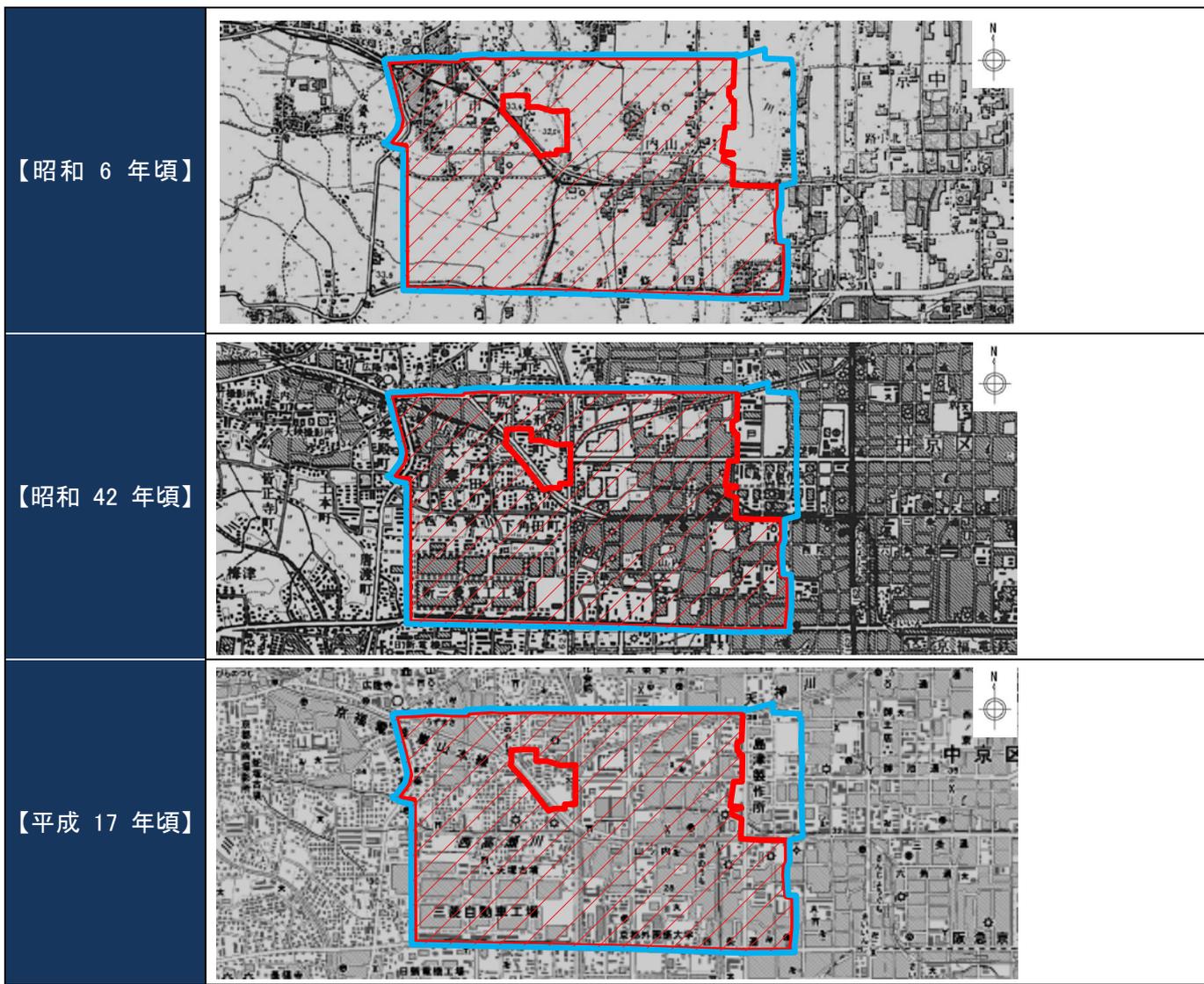
| | | | | | | | |
|-----|-------------|------|-------|-----|-----|------|--------------------------------|
| 地区名 | 島津一人 完了 | 施行面積 | 7.0ha | 施行者 | 個人 | 事業期間 | 事業決定:S14.3.7 換地処分:S45.7.2 |
| 地区名 | 島津一人北 完了 | 施行面積 | 8.5ha | 施行者 | 個人 | 事業期間 | 事業決定:S32.12.3 換地処分:S41.9.29 |
| 地区名 | 太秦東部 完了 | 施行面積 | 5.3ha | 施行者 | 京都市 | 事業期間 | 事業決定:H14.9.4 換地処分:H21.11.27 |

未 着 手

| | | | | | |
|----|---------|------|-------|--------------------|-----|
| 面積 | 206.3ha | 未着手率 | 90.8% | 経過年数(平成24年3月31日基準) | 73年 |
|----|---------|------|-------|--------------------|-----|

事業に着手していない区域の現況

- ・昭和初期の頃は、三条通沿線の集落のほかは概ね農地であったが、現在は地区南西部や北東部に大規模な工場が立地し、その他は概ね住宅を中心とした市街地が形成されているほか、農地が点在している。
- ・地区東部から中央部は、「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」に基づく木造密集市街地と重複している。



凡 例 ——— 土地区画整理事業区域 土地区画整理事業 未着手

No.3

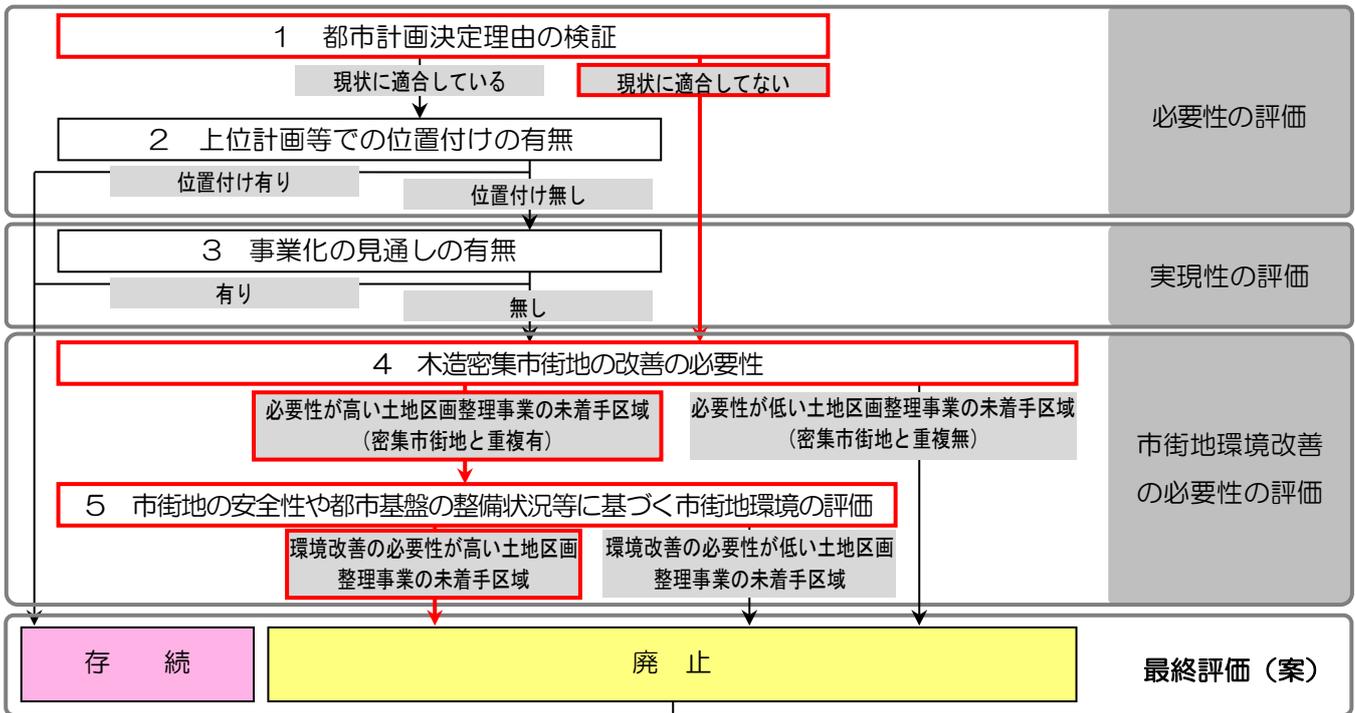
土地区画整理事業の評価調書

太秦

(平成25年1月21日)

太秦地区土地区画整理事業の見直し方針

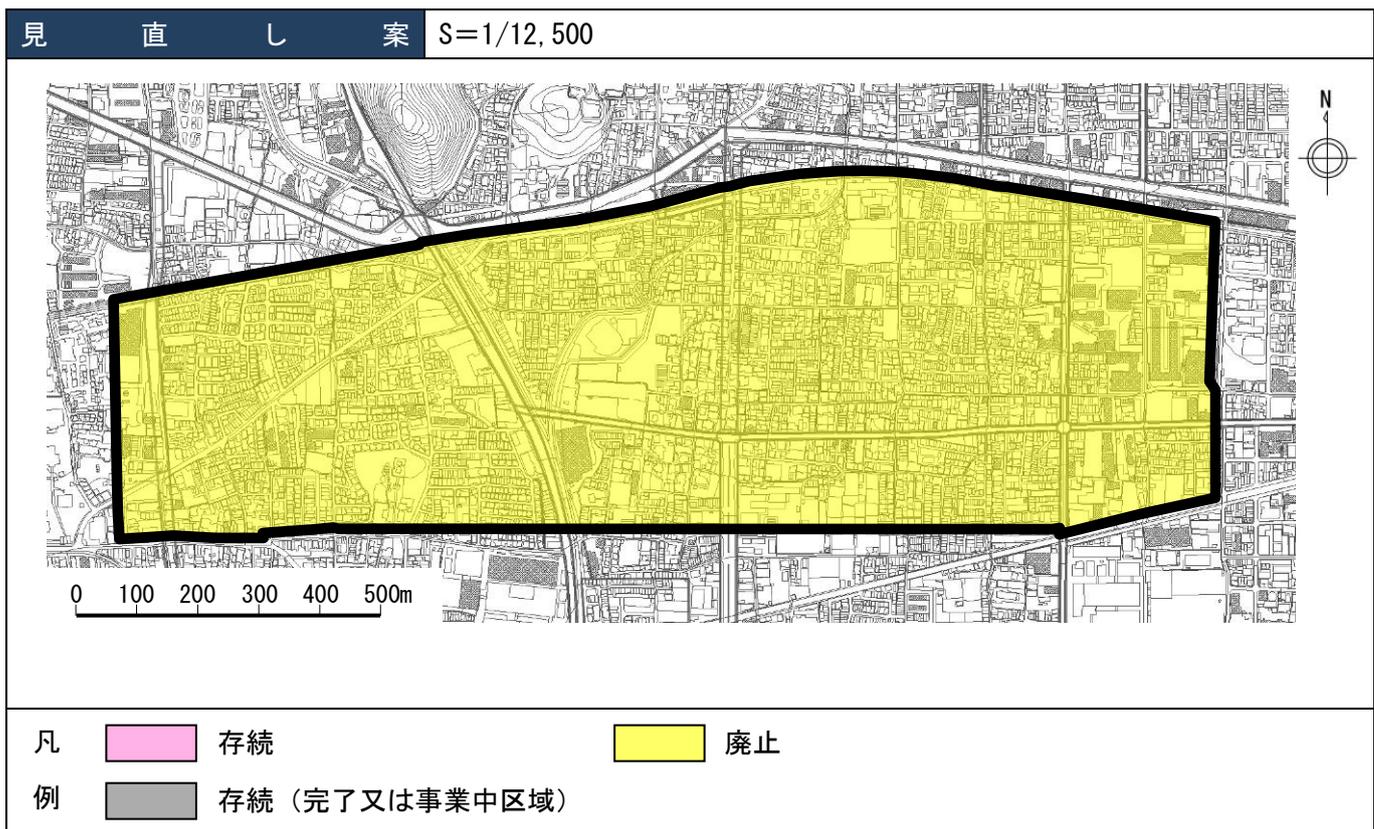
1. 見直し案



- 市街地環境改善に必要な手法を検討
- 行き止まり道路の解消
 - 細街路の拡幅
 - 部分的な土地区画整理事業の活用（市が施行する場合は、新たに都市計画決定）
 - 単体として必要な公共施設は別途、整備・誘導

見直し後の取組

※詳細の評価内容は3太秦-2頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

| 評価指標 | 評価結果 | 評価内容 |
|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 1 都市計画決定理由の検証 | 現状に適合していない | 不適合 決定理由：工業地の敷地造成を図る 本地区は、決定理由に合致した工業地としての土地利用が展開されつつあったが、社会経済状況の変化に伴い、住宅地を中心とした市街地が形成されているため、工業地の造成を図るという決定理由は適合していない。 |
| 4 木造密集市街地の改善の必要性 | 必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域がある。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」 |
| 5 市街地の安全性や都市基盤の整備状況等に基づく市街地環境の評価 | 環境改善の必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 延焼のしにくさ、避難のしやすさ、都市基盤の整備状況の全ての評価に課題のある区域がある。 |



| 見直し（素案） | 計画面積（ha） | 未着手面積（ha） | 廃止面積（ha） |
|---------|----------|-----------|----------|
| 区域の全廃止 | 100.2 | 100.2 | 100.2 |

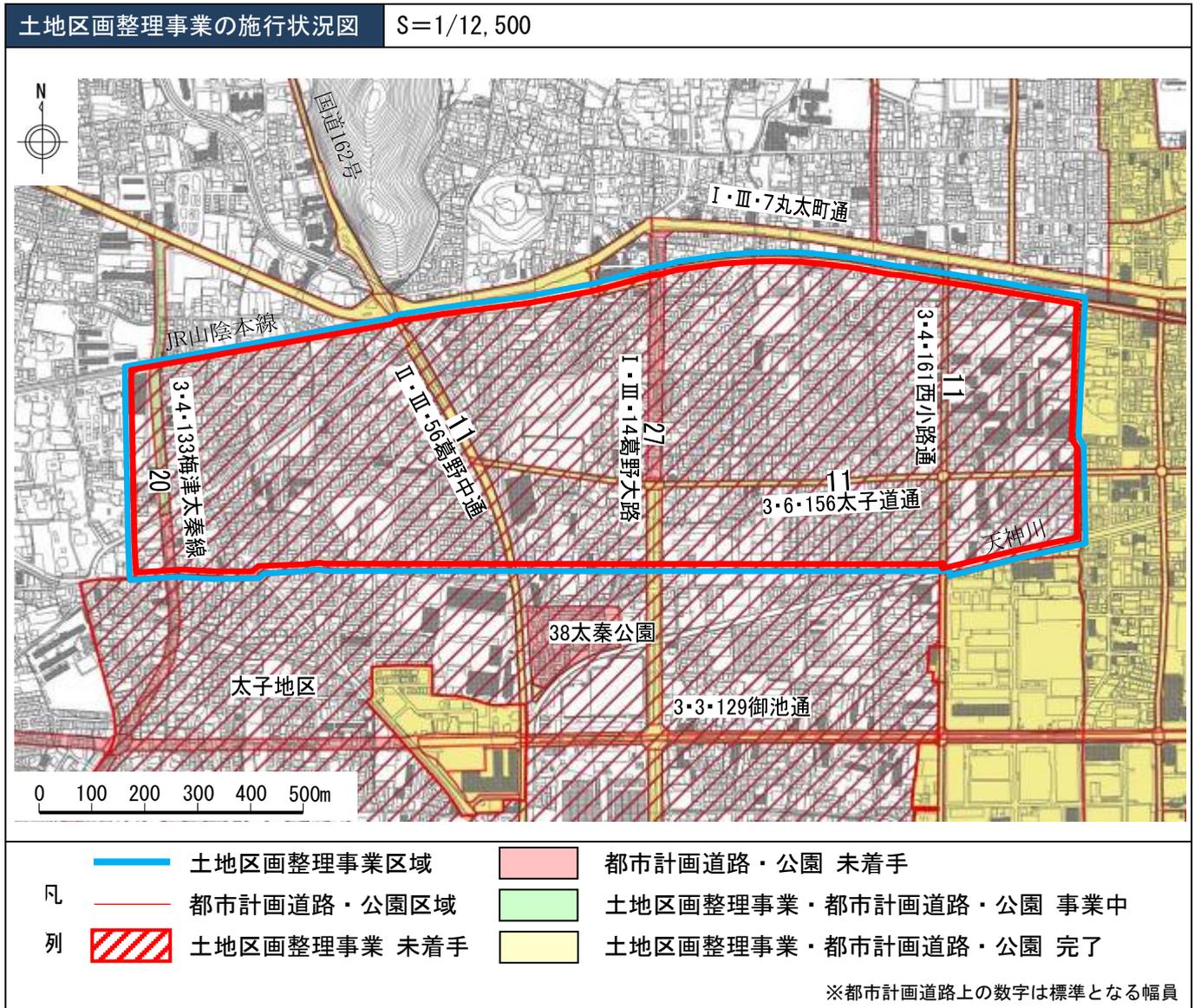
《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域があり、また、「延焼のしにくさ」、「避難のしやすさ」、「都市基盤の整備状況」の全ての評価において課題のある区域を含んでいることから、土地区画整理事業の廃止後も、市街地環境の改善に必要な手法として、①行き止まり道路の解消、②細街路の拡幅、③部分的な土地区画整理事業の活用などを検討する区域である。

また、本地区内には未着手の都市計画道路が存在するため、事業効果等を踏まえて整備に向けた検討を行う。

3. 地区の概要

| | | | | | |
|--------------|---|---------|----------|-------|---------|
| 名 称 | 太秦地区土地区画整理事業 | 行政区 | 右京区, 中京区 | | |
| 都市計画決定告示(当初) | 昭和13年9月14日 | 全 体 面 積 | 100.2ha | 未着手面積 | 100.2ha |
| 都市計画決定理由等 | <ul style="list-style-type: none"> ・西南外周部の平坦地一帯は、地勢、交通、水利の天恵を擁する工業に適しており、西陣機業及び染色加工等の本市工業は徐々に同方面に延展しつつある。 ・一方、各種工業の増設の気運が顕著であるが、工業中枢部の適地は既に飽和の状態にある。 ・そのため、同一帯を工場の敷地造成として産業の発展に資するため、天神川改修新設河川を中心に地積約2,895,000坪の区域を都市計画土地区画整理として決定しその施行に備える。 <p>※約2,895,000坪⇒約955ha ※8地区(上鳥羽・吉祥院東・吉祥院西・吉祥院北・西京極・葛野・太子・太秦)を工業地区土地区画整理事業として計画決定</p> | | | | |
| 都市計画変更の内容 | <p>第1回変更 昭和32年11月4日:葛野地区の区域変更(約15.8haの追加) 第2回変更 昭和34年2月21日:上鳥羽地区,葛野地区の区域変更(約69.6haの追加)</p> | | | | |



施行状況 全域で未着手

完了 又は 事業中

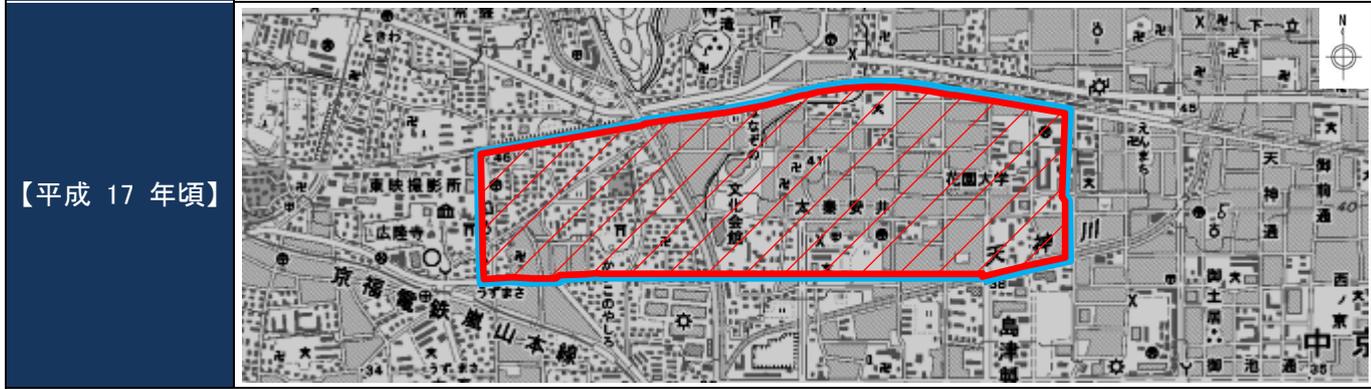
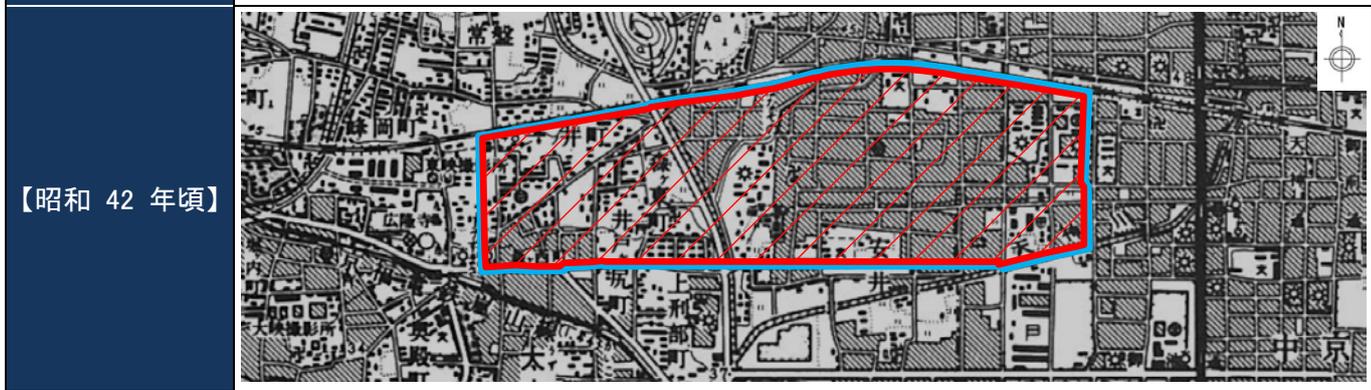
地区名 - 施行面積 - 施行者 - 事業期間 -

未着手

面積 100.2ha 未着手率 100.0% 経過年数(平成24年3月31日基準) 73年

社会情勢の変化等による市街化の変遷

- ・昭和初期の頃は、地区中央部や広隆寺周辺の集落のほかは概ね農地であったが、現在は概ね住宅を中心とした市街地が形成されている。
- ・地区東部から中央部は、「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」に基づく木造密集市街地と重複している。



凡例 土地区画整理事業区域 土地区画整理事業 未着手

No.4

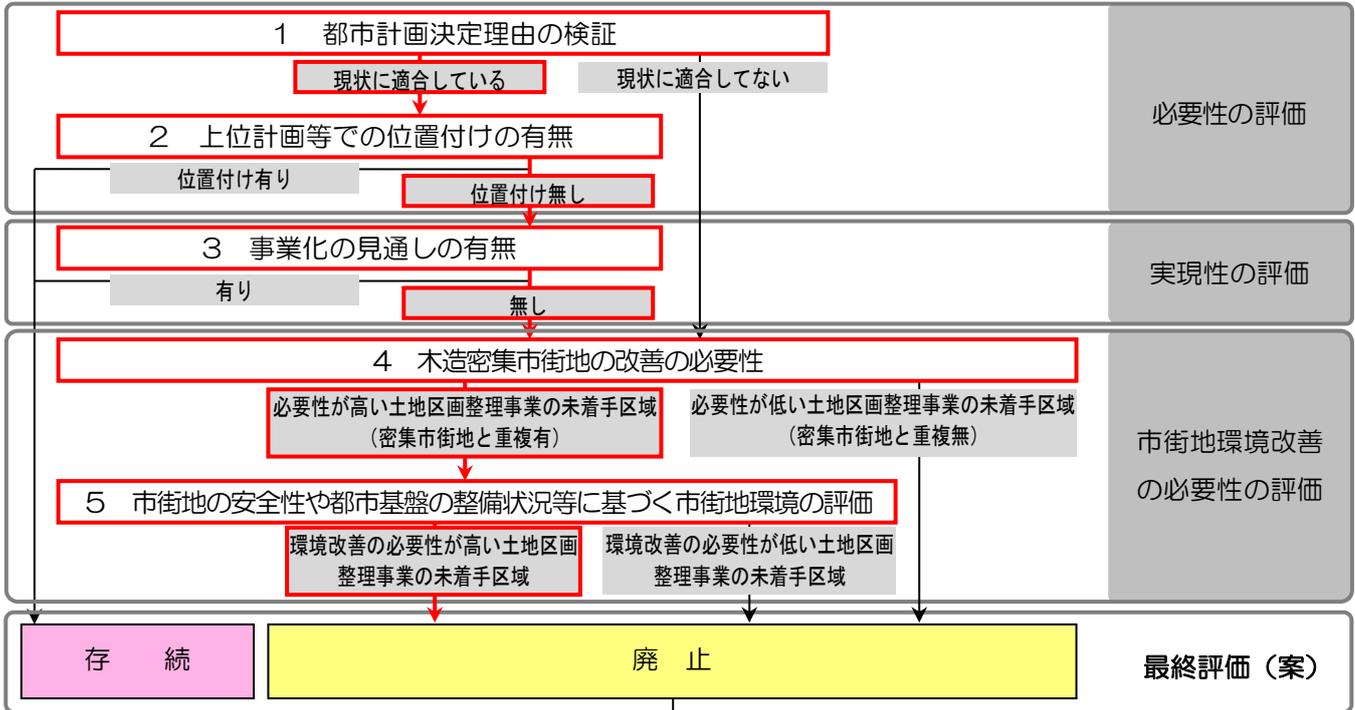
土地区画整理事業の評価調書

伏見

(平成25年1月21日)

伏見地区土地区画整理事業の見直し方針

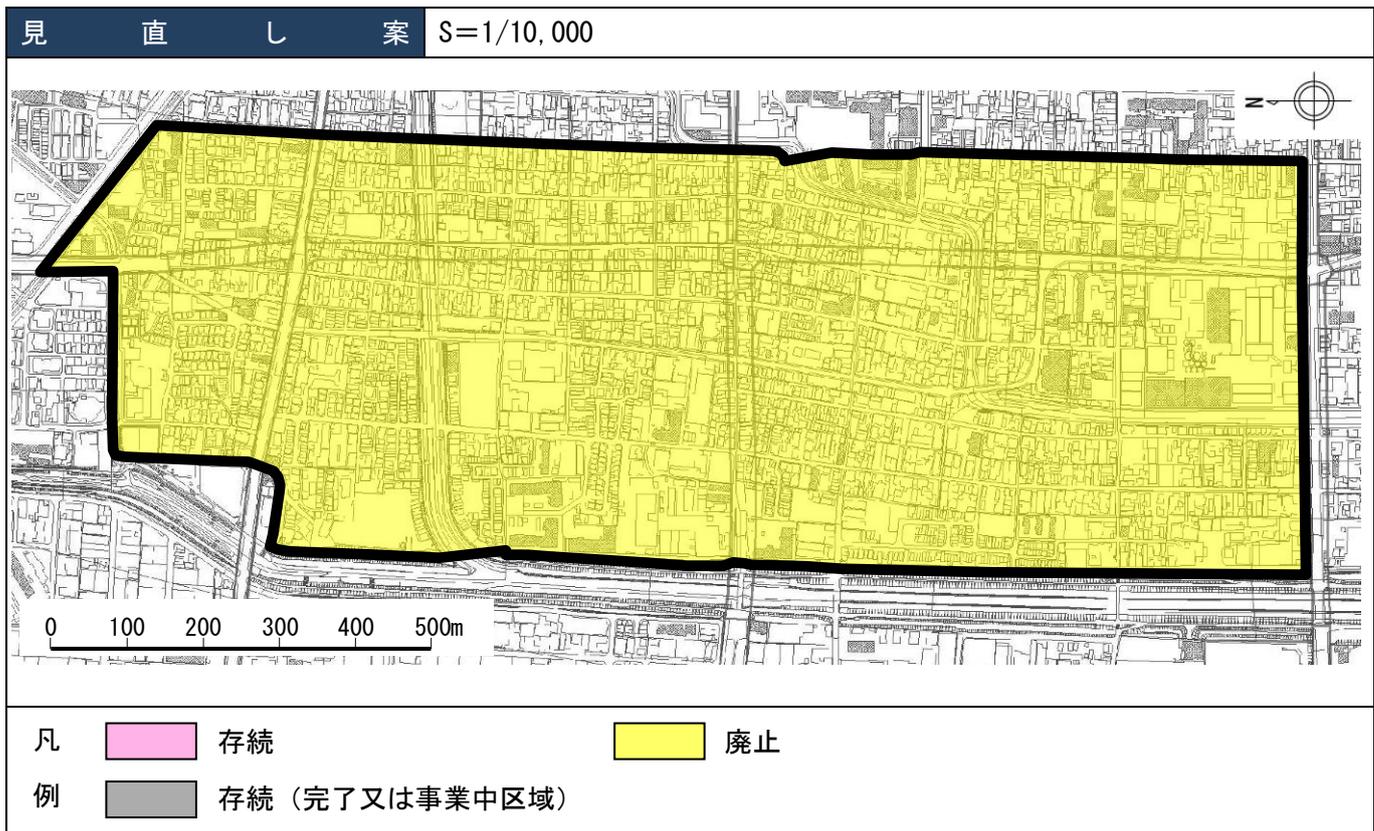
1. 見直し案



- 市街地環境改善に必要な手法を検討
- ・行き止まり道路の解消
 - ・細街路の拡幅
 - ・部分的な土地区画整理事業の活用 (市が施行する場合は、新たに都市計画決定)
 - ・単体として必要な公共施設は別途、整備・誘導

見直し後の取組

※詳細の評価内容は4伏見-2頁の「2. 見直し評価結果と内容」を参照



2. 見直し評価結果と内容

| 評価指標 | 評価結果 | 評価内容 |
|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 1 都市計画決定理由の検証 | 現状に適合している | 不適合 決定理由①：中心市街地の高度利用を図る 本地区は、京都市歴史的風致維持向上計画の重点区域に指定されているなど、伏見城の城下町としての名残がある市街地が形成されているため、中心市街地の高度利用を図るという決定理由は現状に適合していない。 |
| | | 適合 決定理由②：公共施設を整備する 本地区は、未整備の都市計画道路が残っているため、公共施設を整備するという決定理由は現状に適合している。 |
| 2 上位計画等での位置付けの有無 | 位置付け無し | 上位、関連計画に政策的なプロジェクトとして土地区画整理事業を推進する計画はない。 |
| 3 事業化の見通しの有無 | 無し | <事業着手の見通し> ・本計画区域での土地区画整理事業の事業着手の見通しはない。 ※多数の関係権利者が存在するため、事業が長期化し、早期の事業効果の発現が期待できない。 |
| | | <住民主体の取組・機運> ・土地区画整理事業に対する具体的な取組や機運の高まりはない。 |
| 4 木造密集市街地の改善の必要性 | 必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域がある。 ※「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」 |
| 5 市街地の安全性や都市基盤の整備状況等に基づく市街地環境の評価 | 環境改善の必要性が高い 土地区画整理事業の未着手区域 | 延焼のしにくさ、避難のしやすさ、都市基盤の整備状況の全ての評価に課題のある区域がある。 |

「1 都市計画決定理由の検証」で決定理由が複数ある場合は、その一つでも現状に適合している場合に「現状に適合している」、全てが現状に適合していない場合に「現状に適合していない」としている。



| 見直し（素案） | 計画面積（ha） | 未着手面積（ha） | 廃止面積（ha） |
|---------|----------|-----------|----------|
| 区域の全廃止 | 85.2 | 85.2 | 85.2 |

《土地区画整理事業を廃止する区域における、今後のまちづくりについて》

本地区は、「全国共通の指標による木造密集市街地」と一部重複する区域があり、また、「延焼のしにくさ」、「避難のしやすさ」、「都市基盤の整備状況」の全ての評価において課題のある区域を含んでいることから、土地区画整理事業の廃止後も、市街地環境の改善に必要な手法として、①行き止まり道路の解消、②細街路の拡幅、③部分的な土地区画整理事業の活用などを検討する区域である。

また、本地区内には未着手の都市計画道路が存在するため、事業効果等を踏まえて整備に向けた検討を行う。

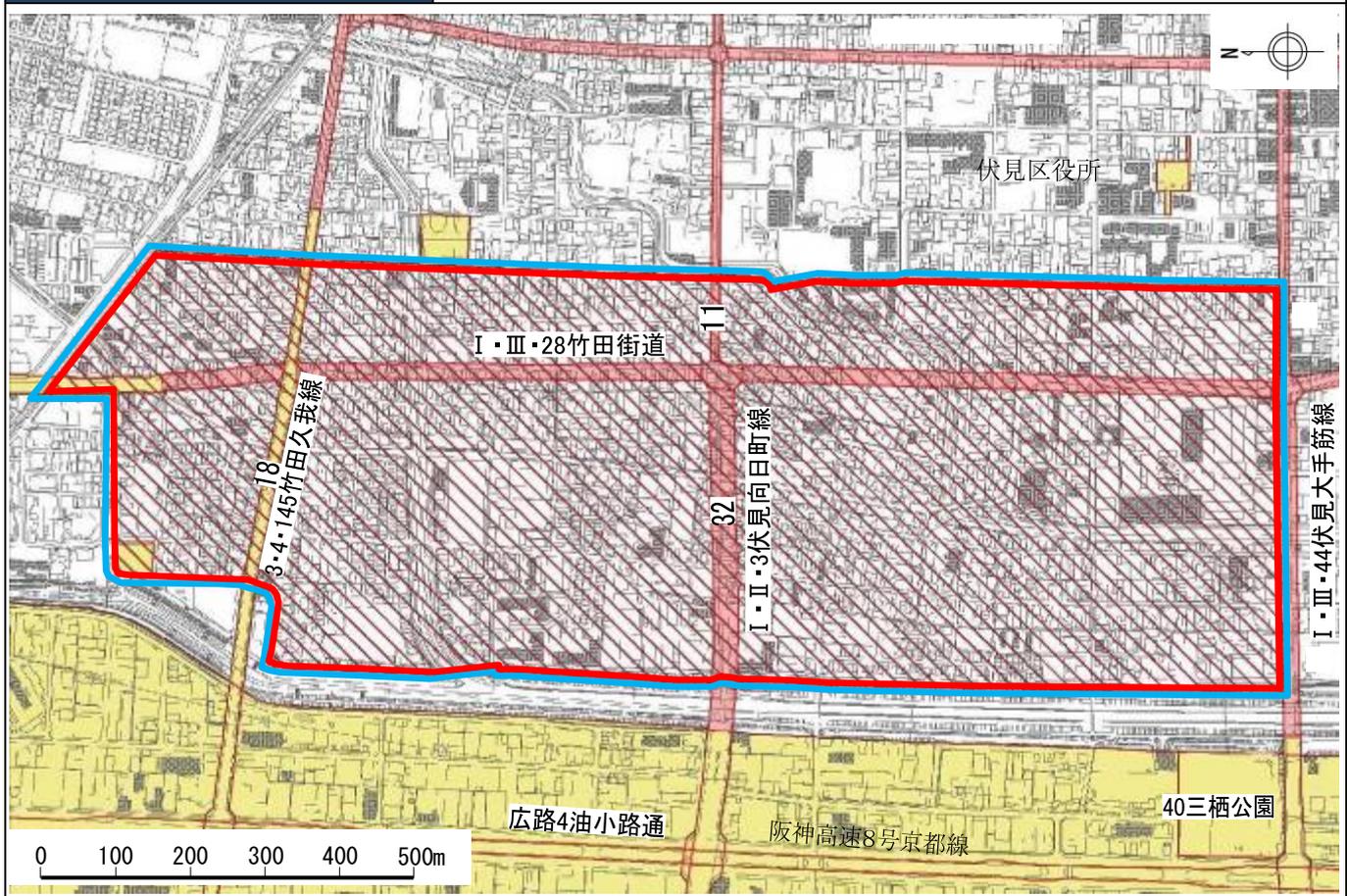
3. 地区の概要

| | | | |
|--------------|--------------|-----------|--------|
| 名 称 | 伏見地区土地区画整理事業 | 行政区 | 伏見区 |
| 都市計画決定告示(当初) | 昭和35年3月19日 | 全 体 面 積 | 85.2ha |
| | | 未 着 手 面 積 | 85.2ha |

| | |
|-----------|--|
| 都市計画決定理由等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の整備を図るため、本案のように決定し、健全なる市街地の造成を行い、もって本市伏見地区の発展に資そうとするものである。 (以下議事録より要約) ・ 既成市街地において交通混雑を緩和する幹線街路の改良と中心市街地の高度利用を図る都市改造土地区画整理事業に対する国の助成方針に基づき、竹田街道の整備と繁華市街地としての高度利用を図るものである。 |
|-----------|--|

| | |
|-----------|------|
| 都市計画変更の内容 | 変更なし |
|-----------|------|

| | |
|----------------|------------|
| 土地区画整理事業の施行状況図 | S=1/10,000 |
|----------------|------------|



| | | |
|-----|---|--|
| 凡 例 | <ul style="list-style-type: none"> — 土地区画整理事業区域 — 都市計画道路・公園区域 ▨ 土地区画整理事業 未着手 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市計画道路・公園 未着手 ■ 土地区画整理事業・都市計画道路・公園 事業中 ■ 土地区画整理事業・都市計画道路・公園 完了 |
|-----|---|--|

※都市計画道路上の数字は標準となる幅員

| | | | | | | | |
|-----------|--------|------|--------|--------------------|-----|------|---|
| 施行状況 | 全域で未着手 | | | | | | |
| 完了 又は 事業中 | | | | | | | |
| 地区名 | — | 施行面積 | — | 施行者 | — | 事業期間 | — |
| 未 着 手 | | | | | | | |
| 面積 | 85.2ha | 未着手率 | 100.0% | 経過年数(平成24年3月31日基準) | 52年 | | |

事業に着手していない区域の現況

- ・ 伏見桃山城の城下町，淀川水運の港町として市街地が形成され，現在も古い街並みが多く残る。
- ・ 地区中央部から南部は，京都市歴史的風致維持向上計画の重点区域に指定している。
- ・ 地区中央部は，「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（平成24年7月策定）」に基づく木造密集市街地と重複している。

