

公園・緑地及び土地区画整理事業の
都市計画の見直し指針

平成24年12月

京都市都市計画施設等見直し検討委員会

－ 目 次 －

概
要
版

1	見直しの概要	1
	(1) 見直しの背景	1
	(2) 都市計画公園・緑地及び土地区画整理事業とは	2
2	都市計画公園・緑地の見直し指針	3
3	都市計画公園・緑地の見直し対象	4
4	土地区画整理事業の見直し指針	6
5	土地区画整理事業の見直し対象	7

詳
細
版

6	都市計画公園・緑地について	8
	(1) 都市計画公園・緑地とは	8
	(2) 整備の状況	9
7	都市計画公園・緑地の見直し指針	11
	(1) 見直し対象区域の選定	11
	(2) 見直しの考え方と手順	12
	(3) 見直しに関する評価の視点	13
8	土地区画整理事業について	14
	(1) 土地区画整理事業とは	14
	(2) 土地区画整理事業の効果と課題	15
	(3) 整備の状況	16
9	土地区画整理事業の見直し指針	19
	(1) 見直し対象区域の選定	19
	(2) 見直しの考え方と手順	20
	(3) 見直しに関する評価の視点	21

(1) 見直しの背景

市内には、財政的な制約等により、長期にわたり事業に着手できていない都市計画公園・緑地や土地区画整理事業の予定地が多数存在しています。

都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した社会経済状況と比べて、現在の社会経済状況は大きく変化しています。

予定区域内で建物を建てる場合は、建築に係る許可の手続きが必要であり、土地利用に少なからず影響を与えています。



都市計画施設等の都市計画は、社会経済状況等の変化を踏まえた適時適切な見直しが必要です。

都市計画施設等：本見直しでは都市計画公園・緑地，土地区画整理事業のこと



本御意見募集の「見直し指針」とは…

都市計画公園・緑地や土地区画整理事業の都市計画に関して、
①見直しの対象，②見直しの考え方・手順，③評価の視点を示したものです。

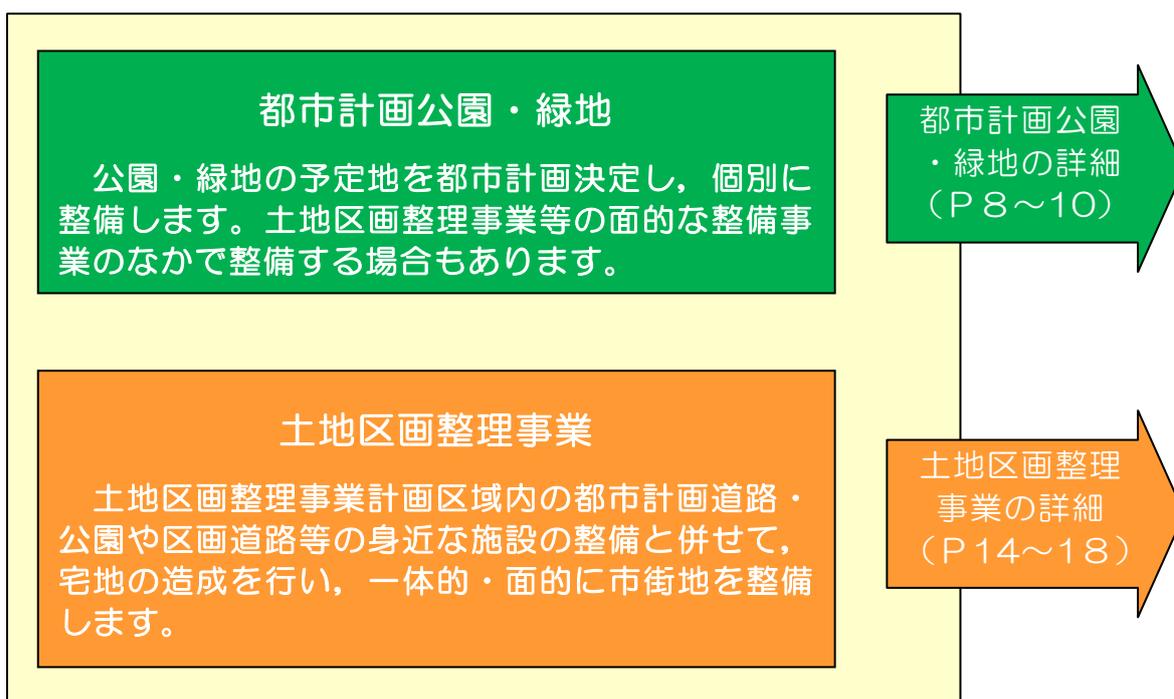
(参考)

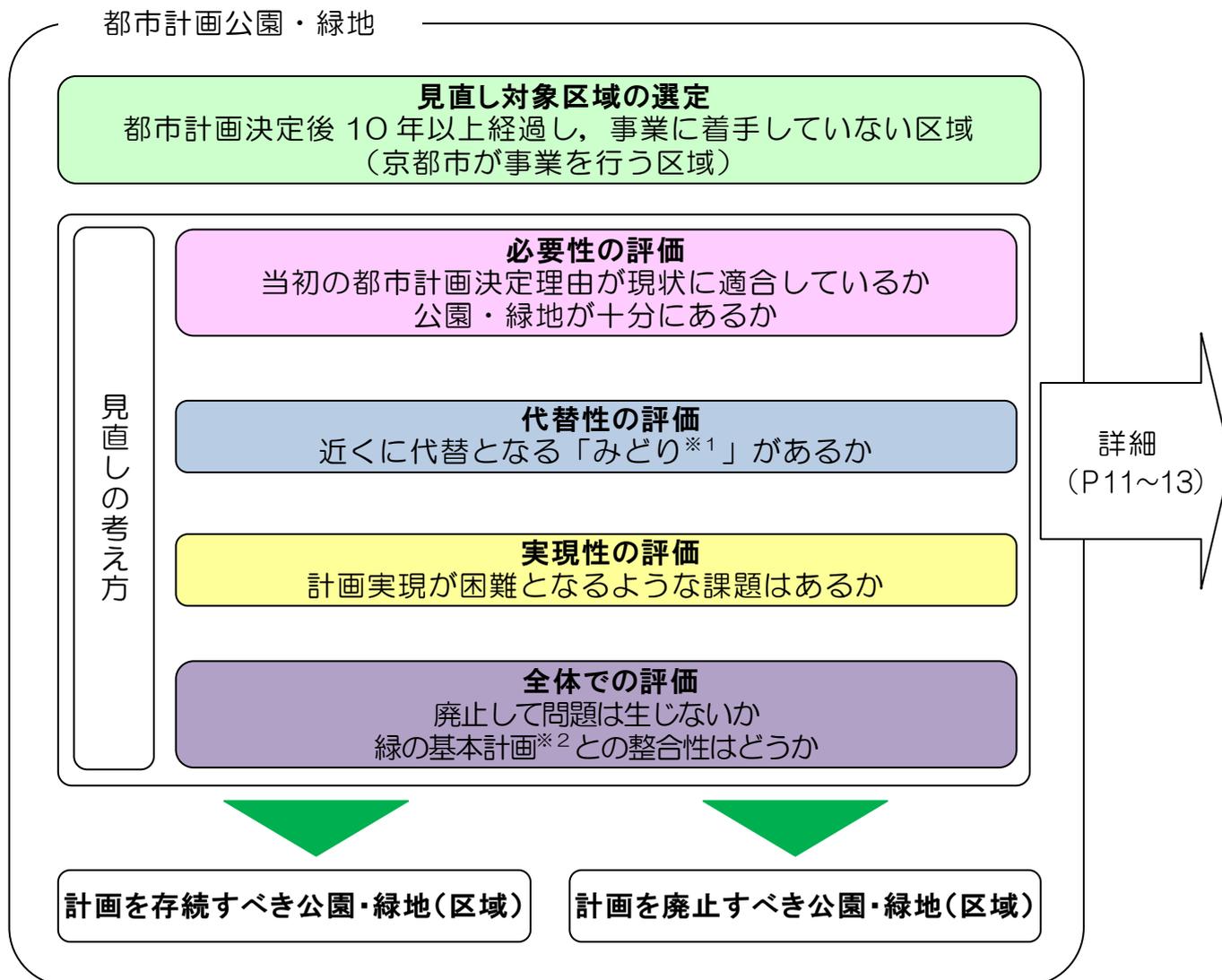
都市計画施設等については、平成 24 年 2 月に策定した「京都市都市計画マスタープラン※¹」に柔軟な対応による見直しを位置付けています。また、国においても、平成 23 年 11 月に改正された都市計画運用指針※²において、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地整備事業の見直しを行うことが望ましいとしています。

なお、都市計画施設のうち道路については、平成 14 年と平成 23 年に見直しを行っており、平成 23 年の見直しでは 43 路線、約 55km (未着手延長の 3 分の 1) の廃止を行いました。

- ※1 都市計画マスタープラン：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(現マスタープランは平成 24 年 2 月策定、目標年次：平成 37 年)。
- ※2 都市計画運用指針：各地方公共団体が都市政策を進めていくうえで、国として望ましいと考えている都市計画制度の運用方法を示したもの。

(2) 都市計画公園・緑地及び土地区画整理事業とは



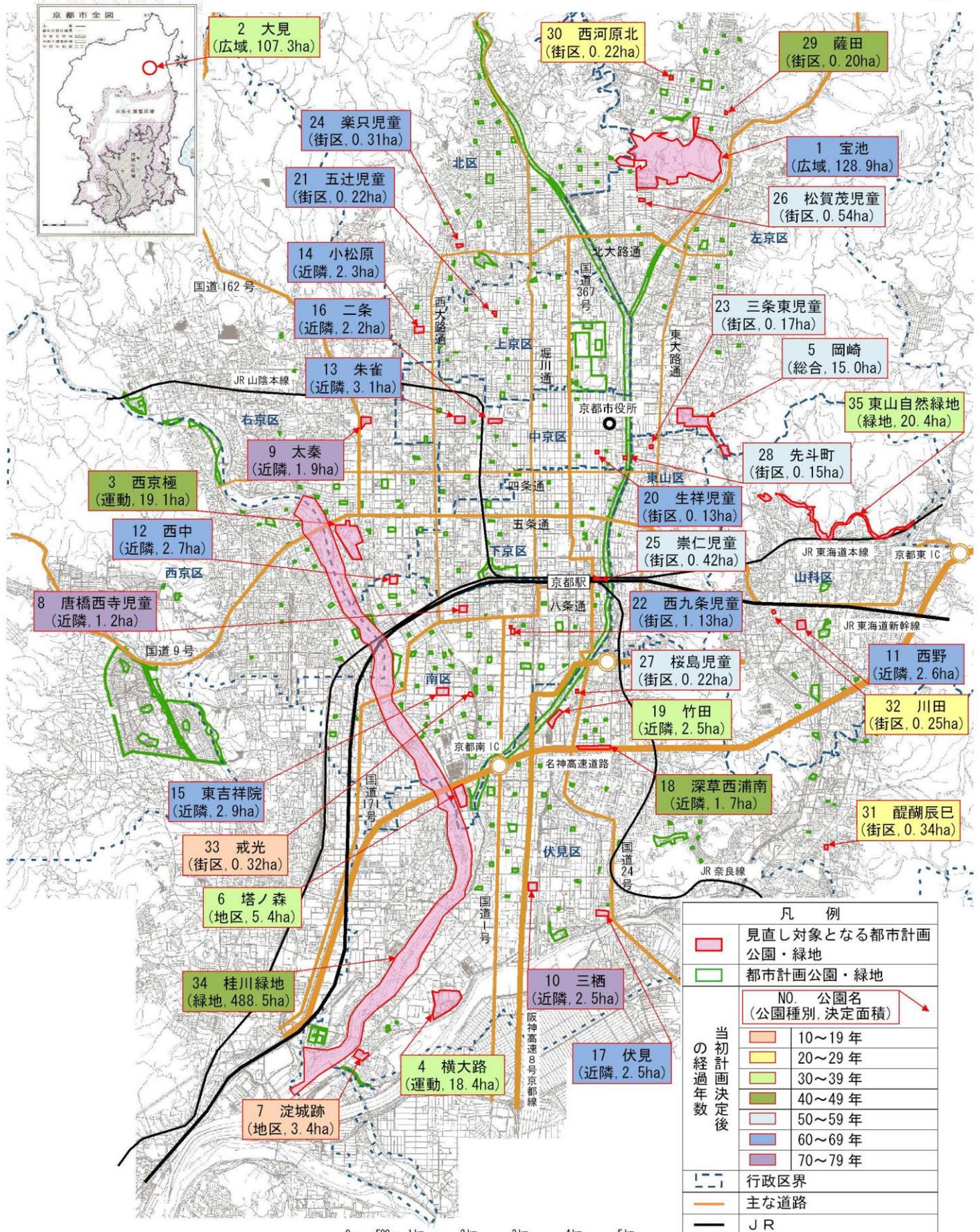


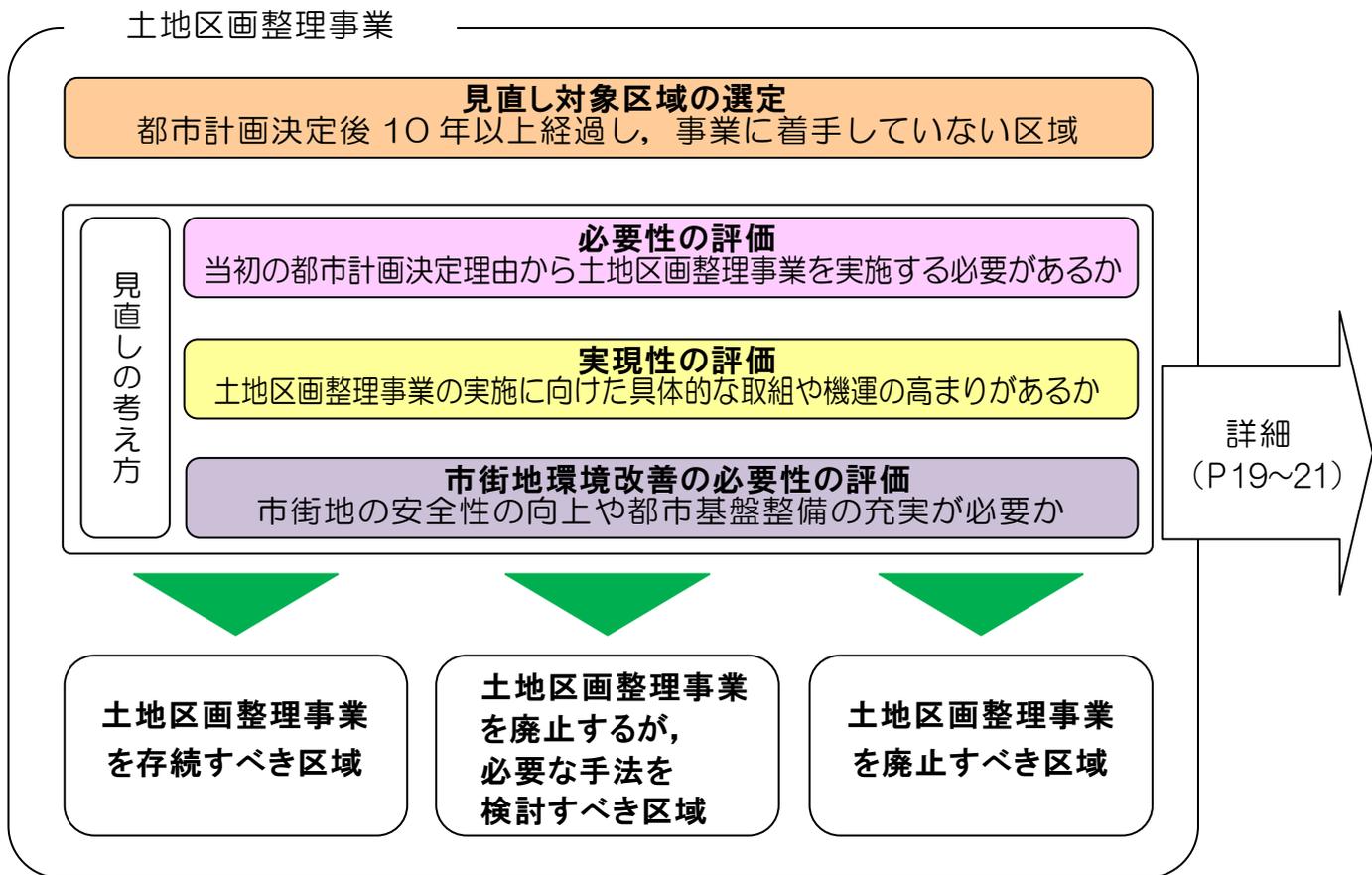
- ※1 「みどり」：今回の見直しでは、公園・緑地をはじめとして、社寺、河川、地域制緑地※³、学校等、緑被地※⁴と一体となったものとしております。
- ※2 緑の基本計画：市町村が、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定める基本計画。京都市では現行の「京都市緑の基本計画」を平成 22 年 2 月に策定しています。その中で、平成 37 年までの公園整備の目標値として、市民一人当たりの公園面積 10 m²を掲げています（平成 22 年度末時点において京都市では 4.7 m²）。
- ※3 地域制緑地：一定の区域に対し、土地利用を規制することで、良好な自然的環境等の保全を図ることを目的として、法律等で指定する緑地。
- ※4 緑被地：樹木や草で覆われた土地（今回の見直しでは裸地（樹木や草で覆われてなくても自然的環境の状態にある土地）や水面も含む）。

見直し対象となる都市計画公園・緑地の一覧（平成24年3月31日現在）

NO.	種別	名称	行政区	都市計画決定 後の経過年数	全体面積 (ha)	未着手面積 (ha)
1	広域	宝池	左京区	69年	128.9	66.2
2	//	大見	左京区	31年	107.3	107.3
3	運動	西京極	右京区	49年	19.1	1.0
4	//	横大路	伏見区	38年	18.4	2.1
5	総合	岡崎	左京区・東山区	52年	15.0	1.0
6	地区	塔ノ森	南区	38年	5.4	5.4
7	//	淀城跡	伏見区	10年	3.4	1.7
8	近隣	唐橋西寺児童	南区	75年	1.2	0.1
9	//	太秦	右京区	71年	1.9	1.8
10	//	三栖	伏見区	71年	2.5	0.2
11	//	西野	山科区	69年	2.6	2.5
12	//	西中	右京区・東山区	68年	2.7	2.6
13	//	朱雀	中京区	68年	3.1	1.2
14	//	小松原	北区	66年	2.3	2.3
15	//	東吉祥院	南区	66年	2.9	1.9
16	//	二条	中京区	65年	2.2	1.6
17	//	伏見	伏見区	64年	2.5	0.2
18	//	深草西浦南	伏見区	45年	1.7	0.2
19	//	竹田	伏見区	38年	2.5	0.4
20	街区	生祥児童	中京区	65年	0.13	0.06
21	//	五辻児童	上京区	65年	0.22	0.22
22	//	西九条児童	南区	63年	1.13	0.56
23	//	三条東児童	東山区	52年	0.17	0.08
24	//	楽只児童	北区	61年	0.31	0.31
25	//	崇仁児童	下京区	59年	0.42	0.42
26	//	松賀茂児童	左京区	55年	0.54	0.34
27	//	桜島児童	伏見区	53年	0.22	0.11
28	//	先斗町	中京区	51年	0.15	0.09
29	//	薩田	左京区	44年	0.20	0.20
30	//	西河原北	左京区	23年	0.22	0.22
31	//	醍醐辰巳	伏見区	23年	0.34	0.01
32	//	川田	山科区	20年	0.25	0.02
33	//	戒光	南区	19年	0.32	0.32
公園計					330.2	202.7
34	緑地	桂川緑地	右京区・西京区・南区・伏見区	41年	488.5	461.2
35	//	東山自然緑地	山科区	39年	20.4	1.8
緑地計					508.9	463.0
合計					839.1	665.7

見直し対象となる都市計画公園・緑地位置図

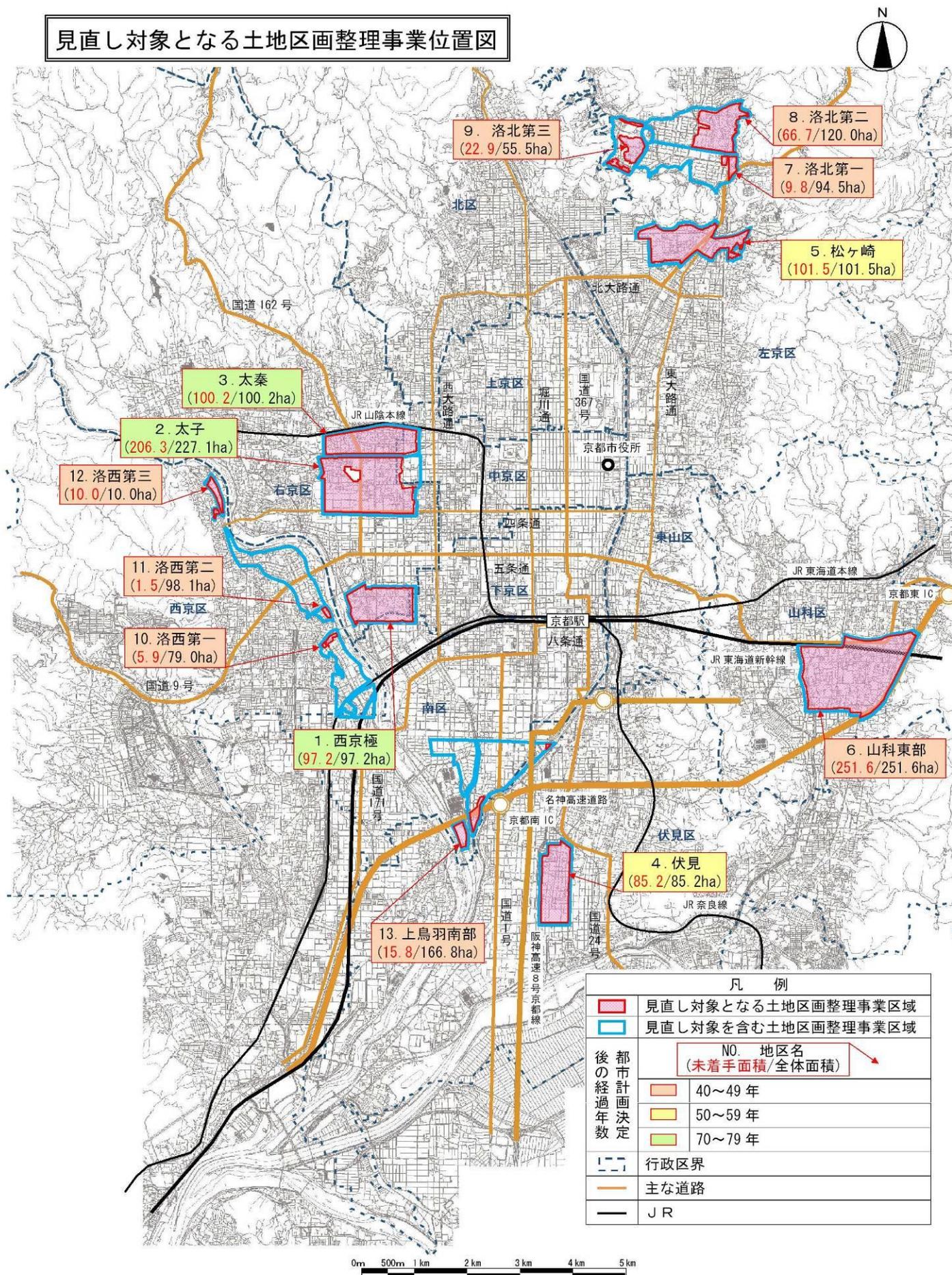




見直し対象となる土地区画整理事業の一覧(平成 24 年 3 月 31 日現在)

NO.	名称	行政区	都市計画決定後の経過年数	全体面積(ha)	未着手面積(ha)
1	西京極	右京区・南区・下京区	73 年	97.2	97.2
2	太子	右京区・中京区	73 年	227.1	206.3
3	太秦	右京区・中京区	73 年	100.2	100.2
4	伏見	伏見区	52 年	85.2	85.2
5	松ヶ崎	左京区	50 年	101.5	101.5
6	山科東部	山科区	48 年	251.6	251.6
7	洛北第一	左京区	46 年	94.5	9.8
8	洛北第二	左京区	44 年	120.0	66.7
9	洛北第三	左京区	44 年	55.5	22.9
10	洛西第一	西京区	40 年	79.0	5.9
11	洛西第二	西京区	40 年	98.1	1.5
12	洛西第三	西京区	40 年	10.0	10.0
13	上鳥羽南部	南区・伏見区	40 年	166.8	15.8
合計				1,486.7	974.6

見直し対象となる土地区画整理事業位置図



(1) 都市計画公園・緑地とは

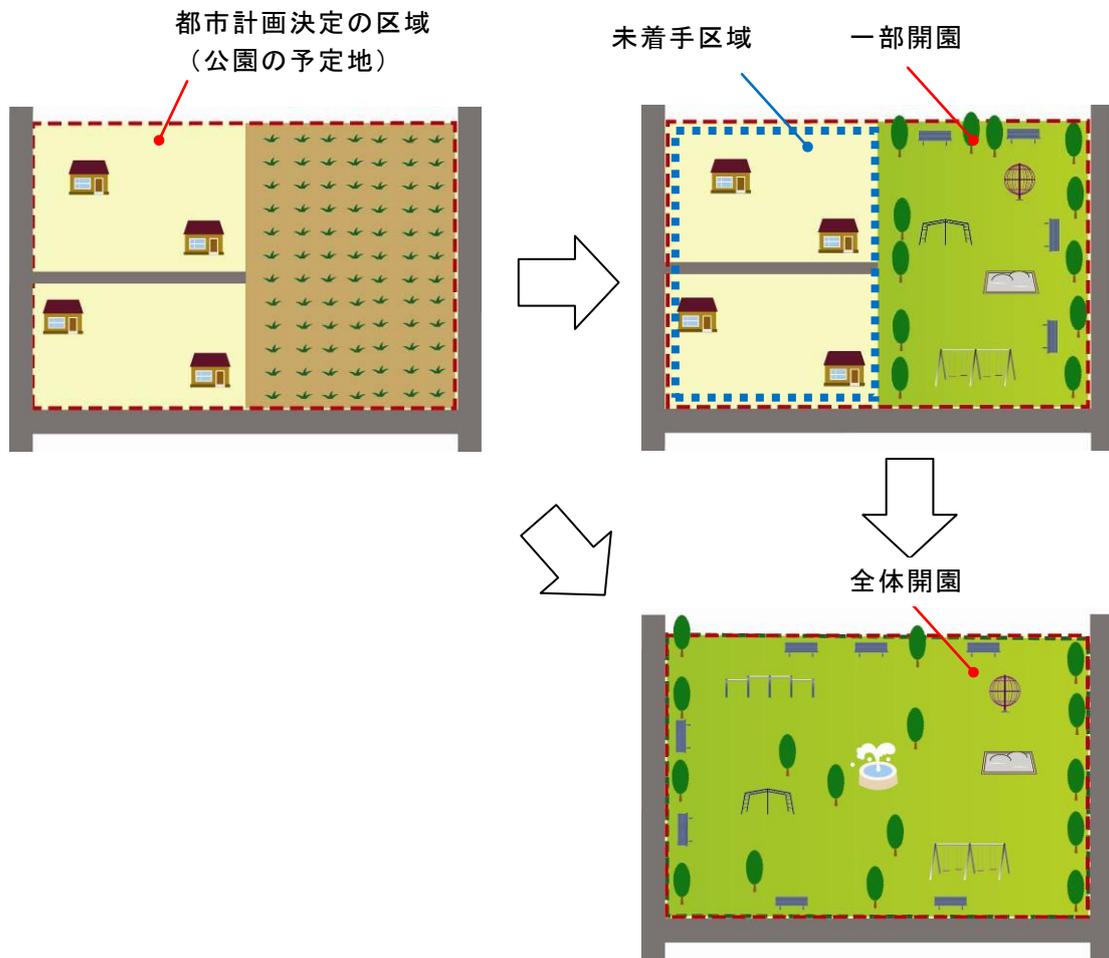
都市計画公園・緑地は以下の機能を備えた、安全、健康、快適な都市づくりを進めるうえで必要な都市施設です。

公園・緑地の機能

- ①環境保全機能（都市環境を改善する）
- ②レクリエーション機能（健康活動・レクリエーションの場を提供する）
- ③防災機能（都市の安全性を高める）
- ④景観形成機能（美しい都市景観をつくる）

都市計画公園・緑地として必要な区域をあらかじめ都市計画決定し、区域内に建築に係る規制をかけることにより、計画的に公園・緑地の配置を行っていくことができます。

都市計画公園・緑地整備の流れ



(2) 整備の状況

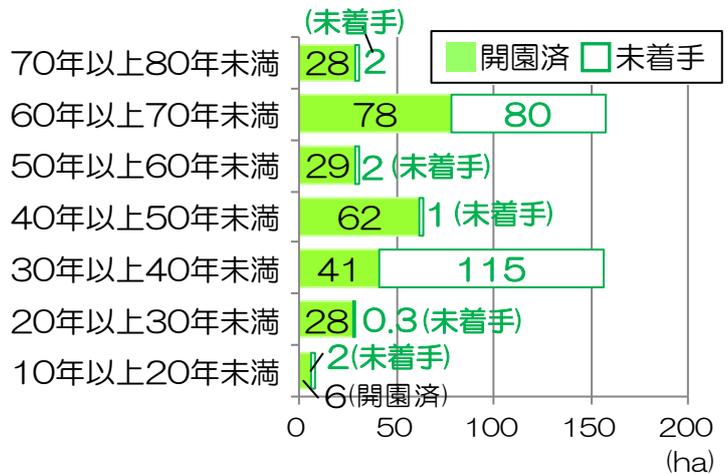
本市における都市計画公園・緑地としての整備は、昭和7年に都市計画決定した船岡山公園が最初であり、その後、戦時中に行われた建物疎開の跡地利用をはじめ、土地区画整理事業等の市街地開発や用地買収等を通じて進めてきました。

都市計画公園・緑地の整備状況は以下のとおりです。

都市計画公園の整備状況



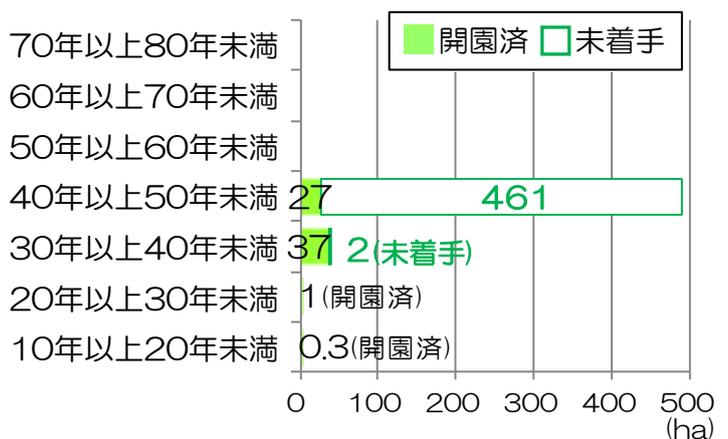
都市計画決定からの経過年数別の公園整備状況



都市計画緑地の整備状況



都市計画決定からの経過年数別の緑地整備状況



※京都御苑，府立の公園は除く。
 ※平成24年3月31日現在

公園緑地種別一覧

種別	内容	
公園	街区公園	街区内（誘致距離 250m 程度）に住む人が利用する公園，標準面積：0.25ha
	近隣公園	近隣（誘致距離 500m 程度）に住む人が利用する公園，標準面積：2.0ha
	地区公園	徒歩圏内（誘致距離 1 km 程度）に住む人が利用する公園，標準面積：4.0ha
	総合公園	市民が休息，鑑賞，散歩，遊戯，運動等総合的な利用をする公園
	運動公園	市民が運動を目的に利用する公園
	特殊公園(イ)	風致（自然環境等）を保全・活用するための公園
	特殊公園(ロ)	動物公園，植物公園，歴史公園その他特殊な利用をする公園
広域公園	広域（市域を超える）の住民が，休息，鑑賞，散歩，遊戯，運動等総合的な利用をする公園	
緑地	自然環境の保全，公害の緩和，災害の防止，景観の向上，緑道に活用する公共空地	

広域公園（宝池公園子どもの楽園）



(1) 見直し対象区域の選定

京都市が事業を行う都市計画公園・緑地の中で、都市計画決定後10年以上経過し、事業に着手していない区域を見直しの対象とし、すでに予算化されている区域（以下「事業中区域」という。）や開園区域は見直しの対象としません。

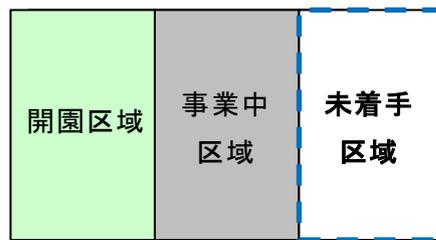
見直し対象区域の評価は、場合により、一つの公園・緑地内の対象区域を分割し、各々で行います。

見直し対象区域のイメージ図

すべてが未着手区域



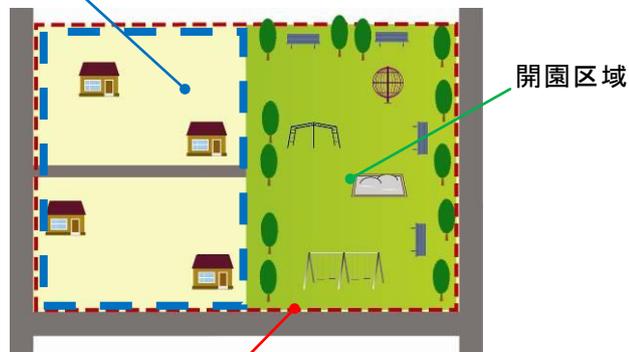
一部が未着手区域



見直し対象区域

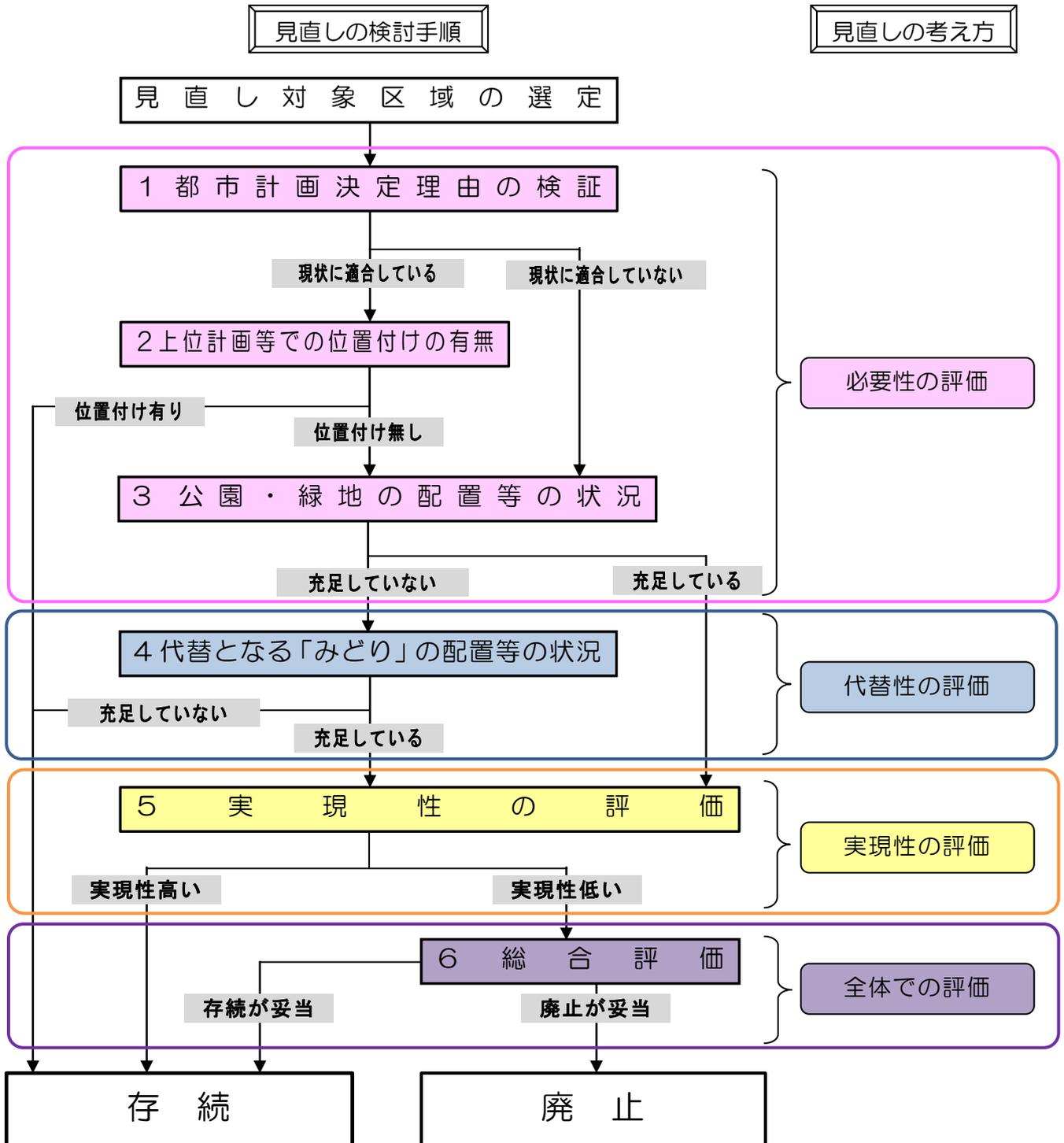
都市計画公園・緑地の区域

未着手区域
(見直し対象区域)



都市計画公園・緑地の区域

(2) 見直しの考え方と手順



(3) 見直しに関する評価の視点

見直しの考え方	番号	評価指標	視点
必要性の評価	1	都市計画決定理由の検証	・都市計画決定当時における理由の現状への適合
	2	上位計画等での位置付けの有無	・上位計画や関連計画における位置付けの有無
	3	公園・緑地の配置等の状況	・誘致圏域 ^{※1} を中心としたエリアにおける公園・緑地の配置状況、面積の充足状況（誘致圏域内における公園・緑地の敷地面積総計を誘致圏域内人口で割った一人当たり面積が5㎡以上であれば充足とする（地区公園、近隣公園、街区公園の場合）。）
代替性の評価	4	代替となる「みどり」の配置等の状況	・誘致圏域を中心としたエリアにおける「みどり」（公園・緑地に加えて、社寺、河川、地域制緑地、学校等、緑被地と一体となったもの）の配置状況、面積の充足状況（誘致圏域内における「みどり」の敷地面積総計を誘致圏域内人口で割った一人当たり面積が5㎡以上であれば充足とする（地区公園、近隣公園、街区公園の場合）。）
実現性の評価	5	実現性の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの存続への影響 ・買収対象となる建築物の立地状況 ・関連事業の状況 ・早期に整備効果が見込めるか
全体での評価	6	総合評価	<ul style="list-style-type: none"> ・廃止して問題が生じないか（周辺のまちづくりに影響しないか、地域からの要望はないか。）。 ・廃止した場合、緑の基本計画における公園整備の目標値を確保可能か。 ・見直し対象区域内において、公園・緑地として保全すべき樹林地^{※2}、史跡、水面が有る場合は、区域を存続 ・見直し対象区域が、未着手都市計画道路に接道しており、防災上の観点から、道路整備と併せて整備を行う必要が有る場合は、区域を存続

※1 誘致圏域：誘致距離の範囲内（街区公園であれば誘致距離 250mの範囲内）

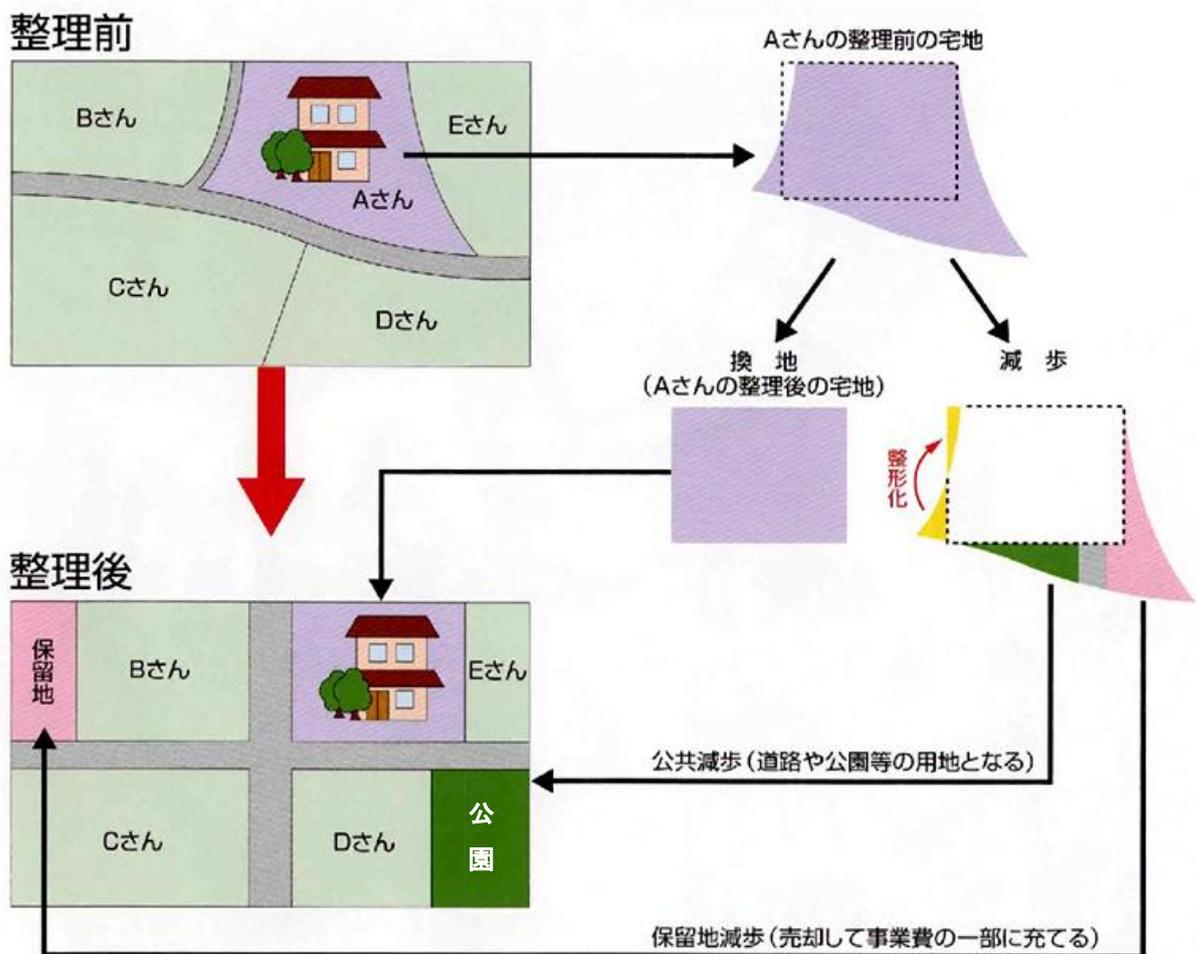
※2 樹林地：樹木で覆われた土地

(1) 土地区画整理事業とは

一定の区域を対象に、公共施設（道路や公園等）と宅地の区画を一体的に整備する総合的なまちづくり手法の一つです。市が事業を行う場合は、都市計画決定を行う必要があります。

地権者から少しずつ土地を提供（^{げん ぶ}減歩）してもらい、この土地を道路や公園等の公共用地の一部や、事業資金に充てるための土地（保留地）の一部として活用します。

土地区画整理事業の仕組み

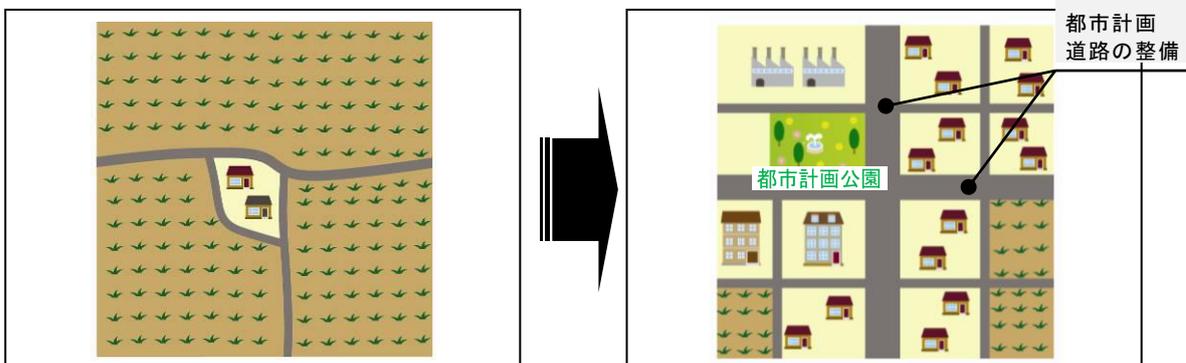


(2) 土地区画整理事業の効果と課題

ア 土地区画整理事業を実施する場合

効果

- ・計画的なまちづくりが行われることにより、快適で安全な生活を送ることができる。



一方、道路等の公共施設が不十分なまま、市街化が進んだ地域で土地区画整理事業を行うには様々な課題があります。

課題

- ・立退きが必要となったり、これまでの地域コミュニティが分断される可能性がある。
- ・長い事業期間や大きな事業費となる可能性がある。

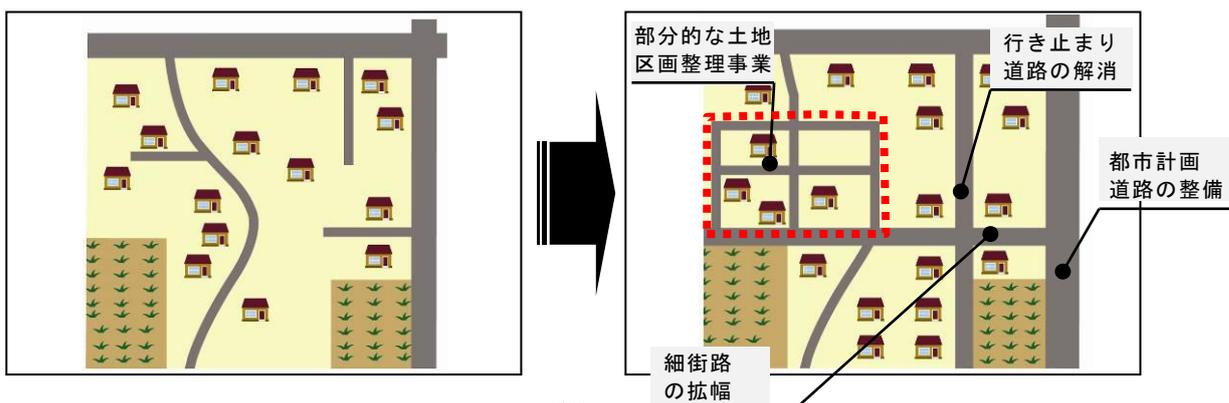
イ 土地区画整理事業を廃止する場合

効果

- ・実現困難な土地区画整理事業を取りやめるというまちづくりの将来像を示すことになる。
- ・建築に係る許可の手続きが不要になる。

課題

- ・市街地の環境改善が必要な場合、その手法を検討する必要がある。
- ・まちづくりに必要な公共施設は別途、整備・誘導する必要がある。



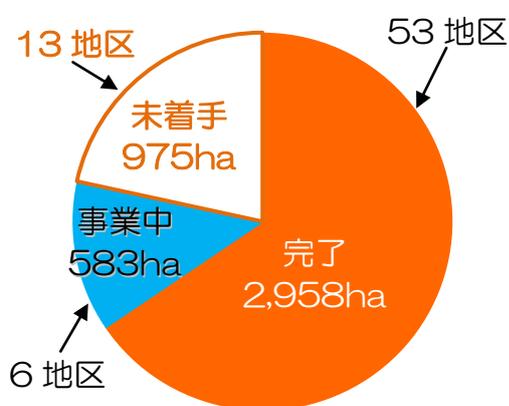
(3) 整備の状況

本市における土地区画整理事業は、大正14年に始まり、市街地の形成を図ってきました。

これまで、都市計画決定を行った土地区画整理事業は、事業中を含めると約3,540ha（市街化区域の約24%）の整備が完了することになり、本市のまちづくりに大きく貢献してきました。

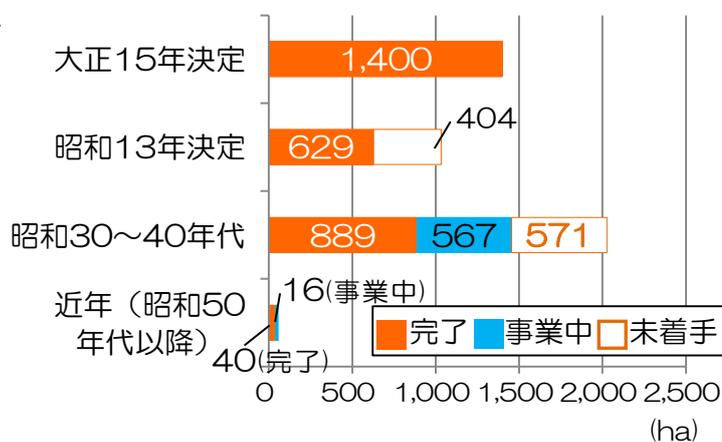
土地区画整理事業の整備状況は以下のとおりです。

土地区画整理事業の整備状況

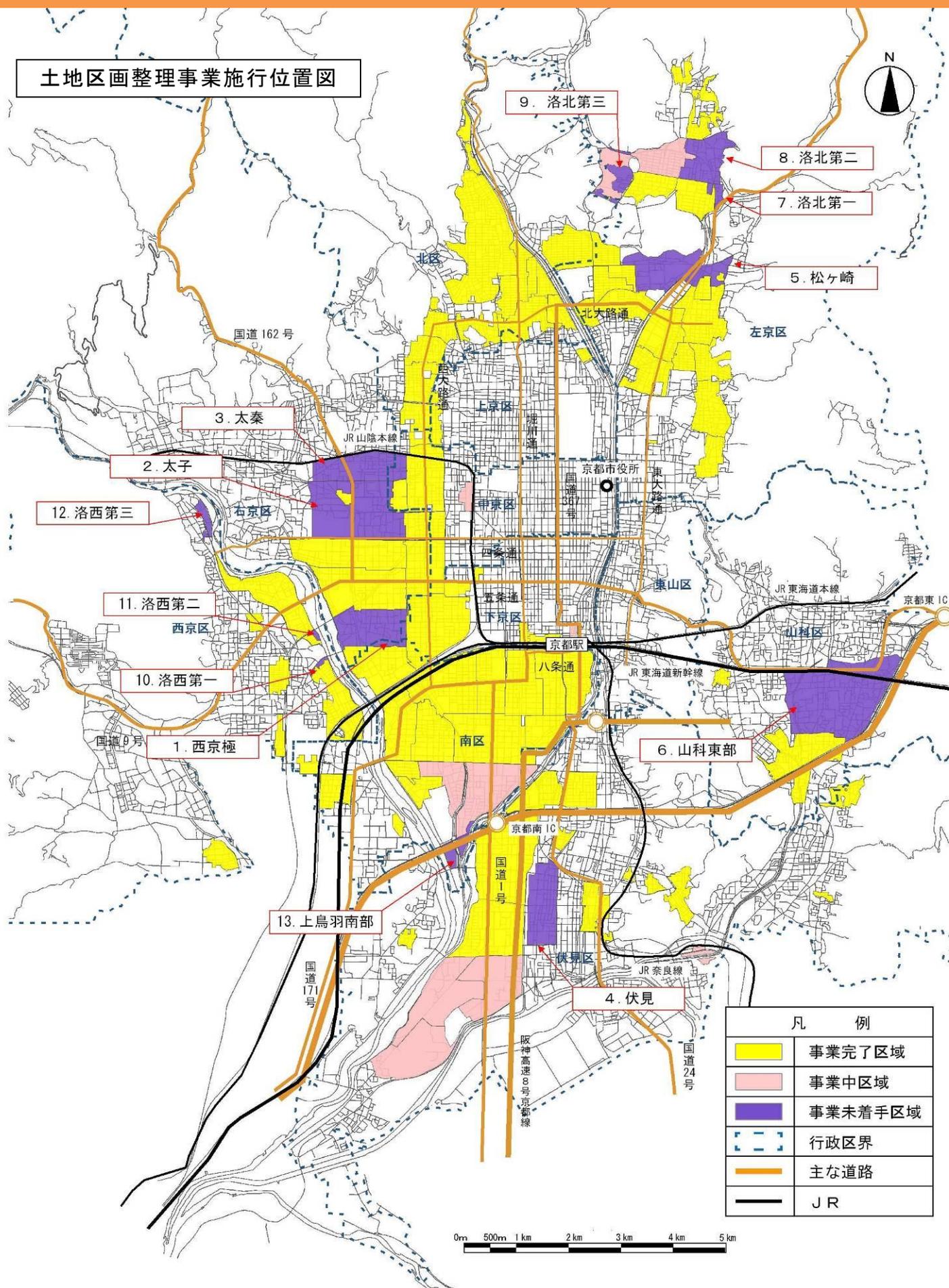


総計画面積 約4,515ha

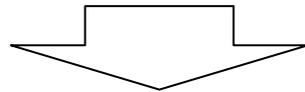
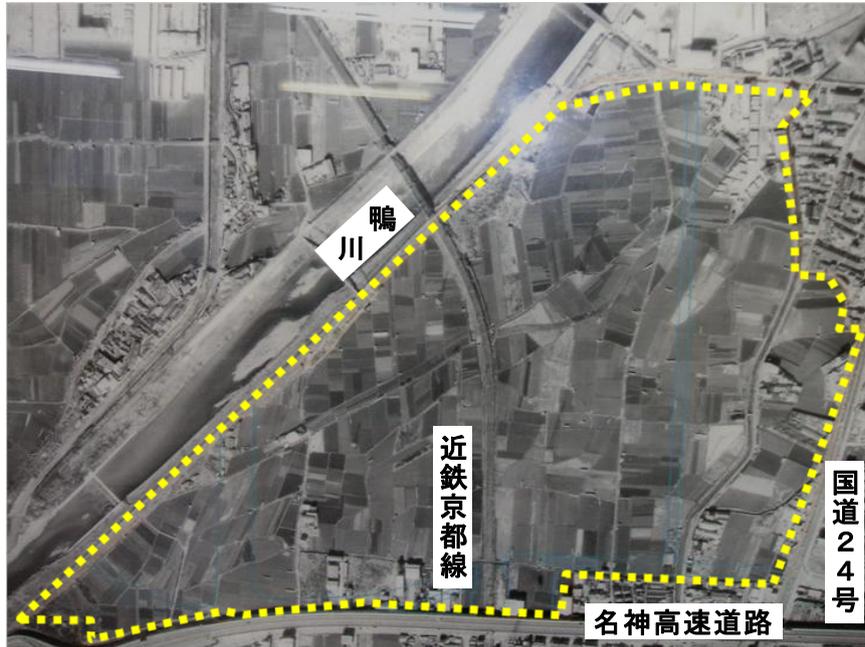
都市計画決定年代別の整備状況



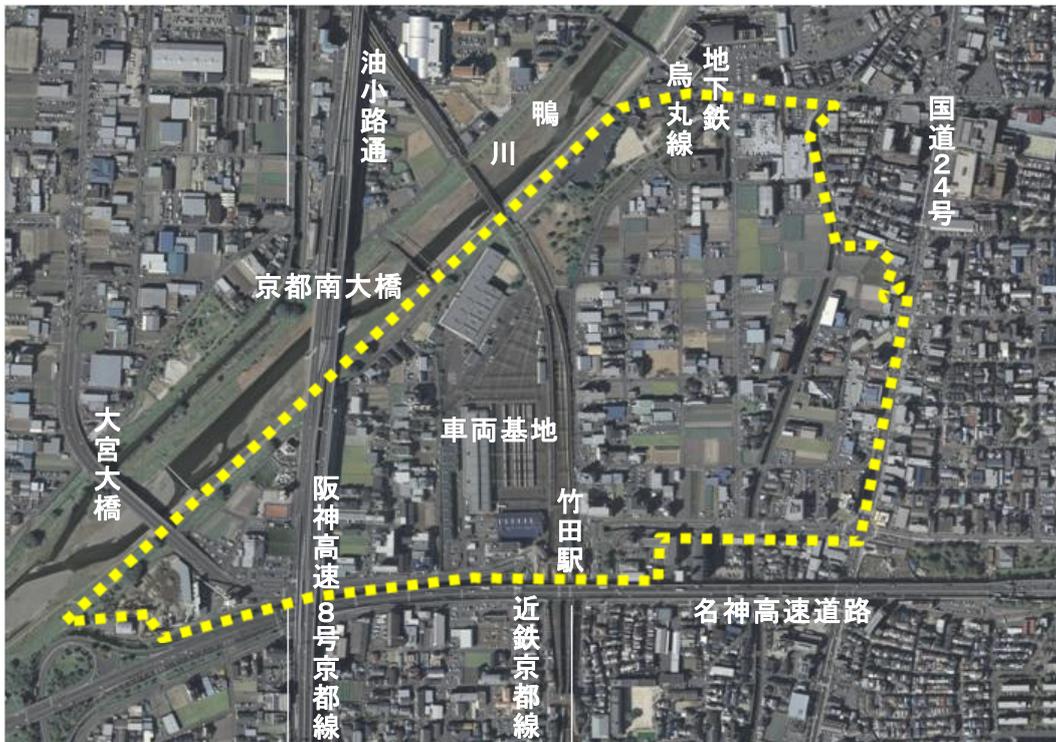
※地区数には、それぞれ一部完了、一部事業中、一部未着手のものを含む。
 ※都市計画決定を行ったものに限る。



竹田地区事業前（昭和47年）



竹田地区事業完了（平成23年）



(1) 見直し対象区域の選定

都市計画決定後 10 年以上経過し、事業に着手していない土地区画整理事業の区域を見直しの対象とし、すでに予算化されている区域（以下「事業中区域」という。）や完了区域は見直しの対象としません。

見直し対象区域のイメージ図

すべてが未着手区域



一部が未着手区域



 見直し対象の区域

 土地区画整理事業区域

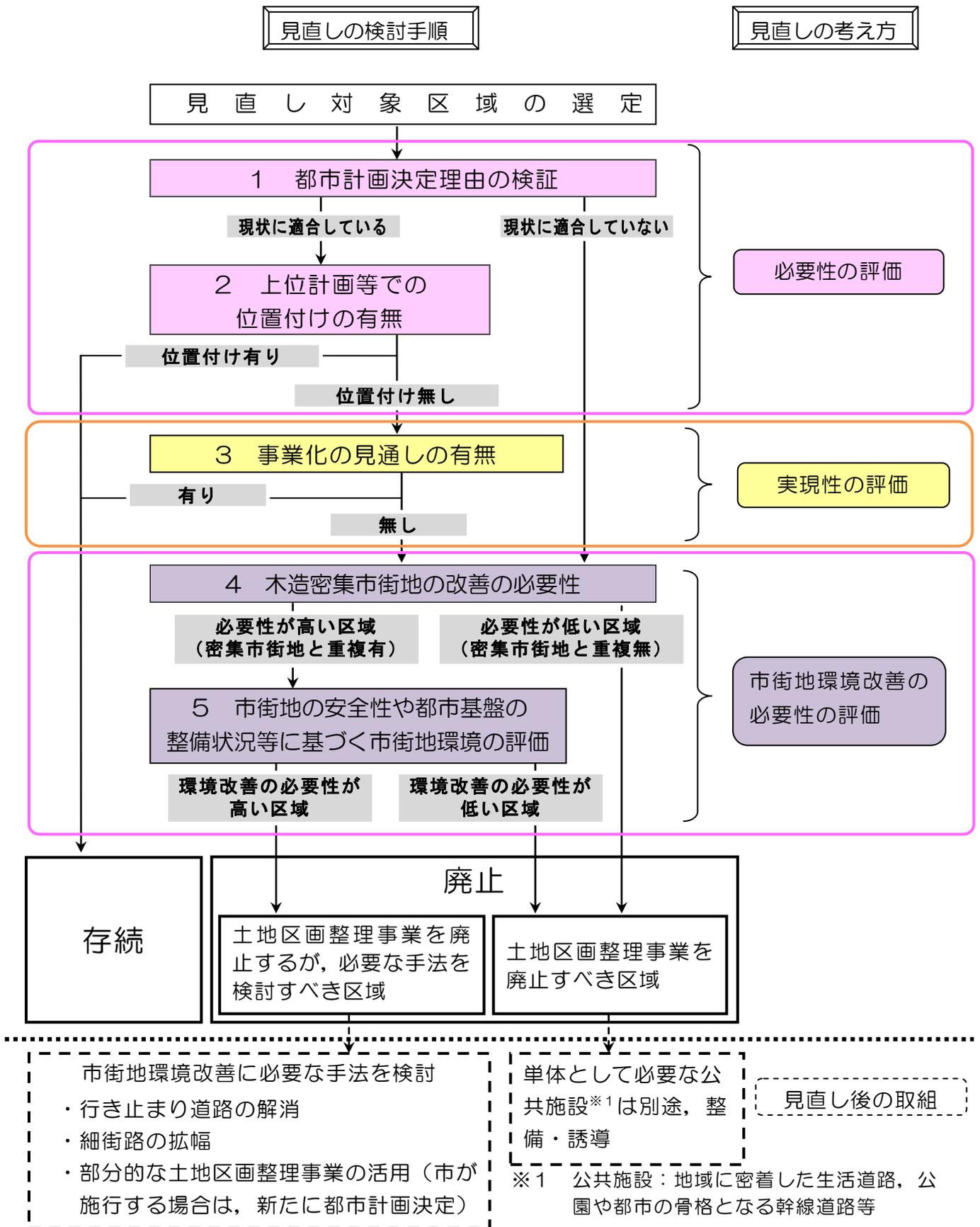
未着手区域
(見直し対象区域)

完了区域



土地区画整理事業区域

(2) 見直しの考え方と手順



(3) 見直しに関する評価の視点

見直しの考え方	番号	評価指標	視点
必要性の評価	1	都市計画決定理由の検証	・市街地の現状や市街化の変遷（民間開発等により良好な市街地が形成されている，工場でまとまりのある土地利用がされている等）を踏まえ，決定当時の理由が現状に適合しているかの検証
	2	上位計画等での位置付けの有無	・上位計画での土地区画整理事業の位置付けの有無 ・大規模工場跡地や駅前拠点整備等の関連計画での位置付けの有無
実現性の評価	3	事業化の見通しの有無	・今後，10年のうちに現在の都市計画に基づき事業着手する見通しの有無 ・住民主体によるまちづくり活動において，土地区画整理事業の実施に向けた具体的な取組や，機運の高まりの有無
市街地環境改善の必要性の評価	4	木造密集市街地の改善の必要性	・「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）」において，全国共通指標に基づき抽出された木造密集市街地 ^{※1} との重複の有無
	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	市街地の安全性（延焼のしにくさ） ・1ha当たりの木造建築物の戸数 ・地区内の空地や耐火建築物の面積の割合 ・地区内の木造建築物の建築面積の割合（避難のしやすさ） ・建物倒壊や火災の影響を受けずに避難できる確率 ・建物倒壊により道路がふさがり，孤立する交差点の比率 都市基盤の整備状況 ・都市計画道路の整備状況 ・地区内の生活道路等の面積の割合 ・地区内の道路（幅員6m以上）から30m以内の宅地面積の割合 ・公園の整備状況

※1 木造密集市街地：1戸当たりの敷地面積が狭小な住宅が大半で，倒壊危険性が高い住宅が集合している，又は延焼の危険性が高く，避難・消火が困難な市街地。今回の見直し対象区域では，太秦，太子，西京極，伏見，松ヶ崎地区の一部が重複しています。