

**<第7回 持続可能な都市検討部会 資料>**

# 1 これまでの検討状況及び「持続可能な都市構築プラン(仮称)」について

第7回 持続可能な都市検討部会

報告案件2 説明資料

資料 1

## これまでの 検討状況

\* 第1回部会「本市の現状、検討の視点」 \* 第2回部会「人口」 \* 第3回部会「産業・働く場」 \* 第4・5・6回部会「方向性等」

## 本市の特徴

- 1 人口約147万人の政令市であり、周囲を三方の山々に囲まれた地理的条件のもと、市街化区域のほぼ全域が人口集中地区(DID)※であり、高い人口密度を維持  
※人口集中地区(DID): 人口密度が40人/ha以上の基本単位が互いに隣接して、人口5,000人以上となる地区のこと。
- 2 日常生活を支える施設が充実し、特色ある多様な地域がネットワークされたヒューマンスケールなまち
- 3 本市の市内総生産に占める製造業の割合が高く、伝統産業から先端産業まで、また中小企業からグローバル企業までが集積する「ものづくり都市」
- 4 1200年を超えて受け継がれてきた歴史・文化・観光資源が市域の隅々まで存在するほか、市内に38の大学が立地する学術・文化的交流が盛んな「国際文化観光都市」、「世界文化自由都市」
- 5 市街化区域外においても、歴史に培われた特色ある文化や暮らしが息づき、豊かな自然を活かした農林業が営まれているまち

## 基礎的課題

### 定住人口

- 1 国の推計では、平成52年には人口が約13万人減少して134万人となるとされており、特に市内周辺部において人口減少・少子高齢化が進行
- 2 人口の1割が大学生であるものの、就職期の20歳代が東京・大阪圏へ、結婚・子育て期の30歳代が近隣都市に転出超過
- 3 日常生活圏における安心・快適な暮らしの維持、地域の拠点等の老朽化などによる近隣都市との競合。都市基盤整備の進捗等を踏まえた広域的な拠点の位置付けが必要

### 産業・働く場

- 1 市民のうち市内で働く就業者が減少、市外で働く就業者が増加。テナントビルの空室率が低く、平均賃料も高い状況にあり、働く場であるオフィス空間の確保が必要
- 2 市内で、企業の事業拡大や誘致を進めるための一定まとまった産業用地・空間の確保が必要
- 3 工業地域において住宅・商業系建物が増加し、操業環境の確保と周辺との調和が必要

### 文化

人口減少・少子高齢化が進む中にあっても、地域コミュニティの活力の維持や、京都の歴史・文化的担い手を確保するなど、京都ならではの魅力を継承・創造していくことが必要

### 交流人口

観光客の一部地域への集中と市民生活との調和や、市街化調整区域をはじめ、市内周辺地域の活性化と、観光客の分散化等が必要

## 都市計画マスターplanの実効性をより高めるプランの検討

### 現行都市計画マスターplan

- ・都市づくりの将来ビジョンの明確化
- ・都市計画に関する基本的な考え方
- ・目標都市の姿、全体構想、都市計画の方針

### 持続可能な都市構築プラン(仮称)

- ・持続可能な都市構造を目指した「土地利用の誘導」等を図るための「まちづくり指針」(目標年次:2040年)

## 基本コンセプト

### 1 京都の都市特性を基礎

京都ならではの歴史・文化を継承し、創造を続ける都市

### 2 市域全体の持続性

多様な地域の魅力を活かし、ポテンシャルを高めて各エリアが結ばれる都市

### 3 人々の活動を重視

市民の豊かなライフステージと京都を訪れる人々の活動を支える都市

⇒ 京都には、“未来に向けた責任がある”

“単純な都市の縮小の考え方はなじまない”

## 基本的な方針

方針1 都心部・定住人口の求心力となる拠点の魅力・活力の向上

方針2 安心安全で快適な暮らしの確保

方針3 産業の活性化と働く場の確保

方針4 京都ならではの文化の継承と創造

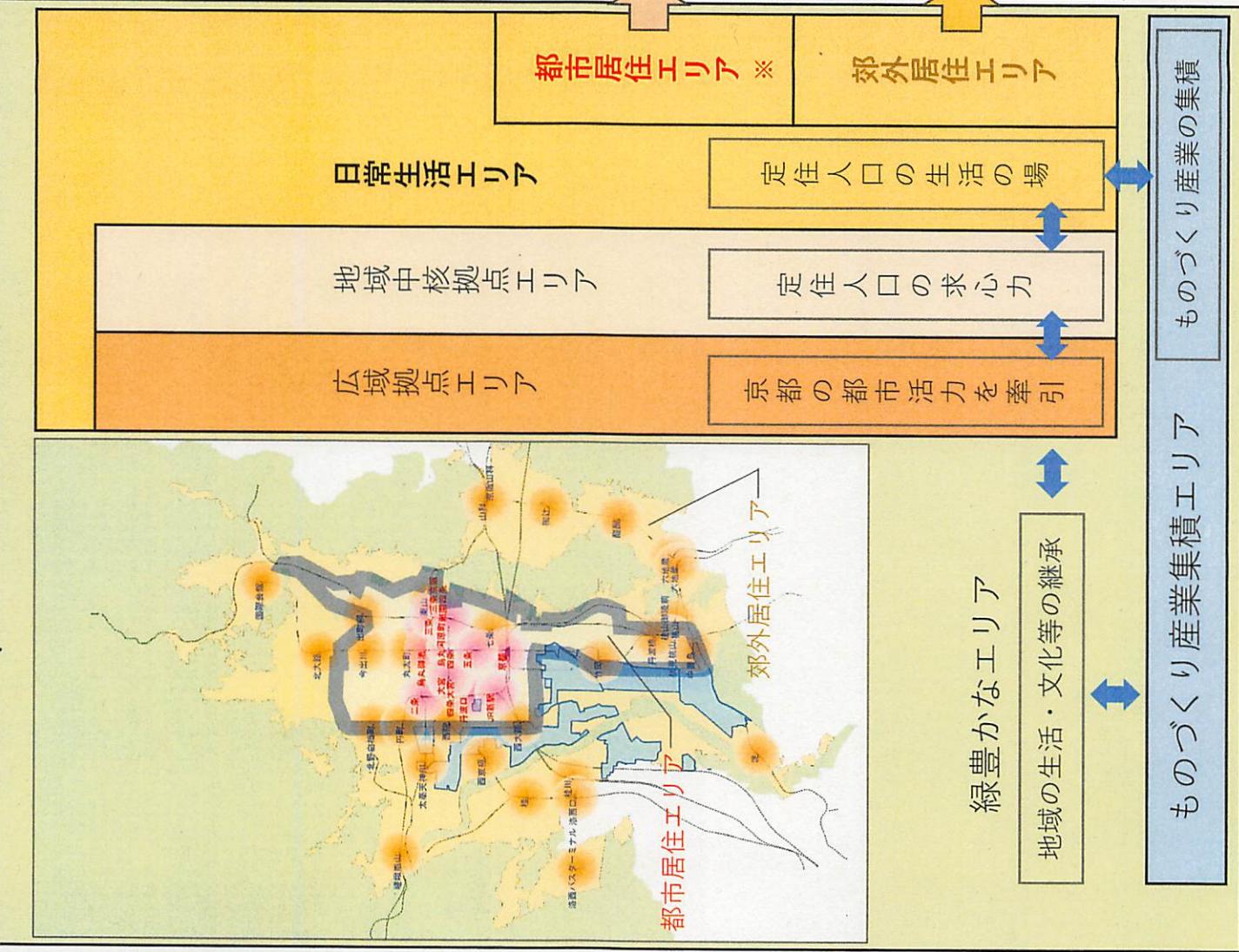
方針5 緑豊かな地域の生活・文化・産業の継承と振興

## 2 各地域の将来像と暮らしのイメージ

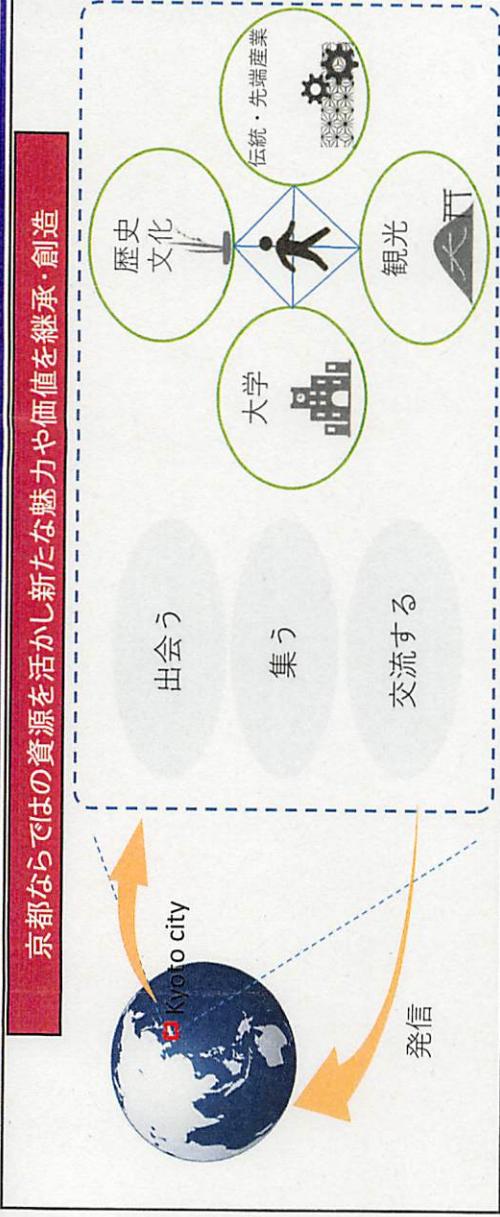
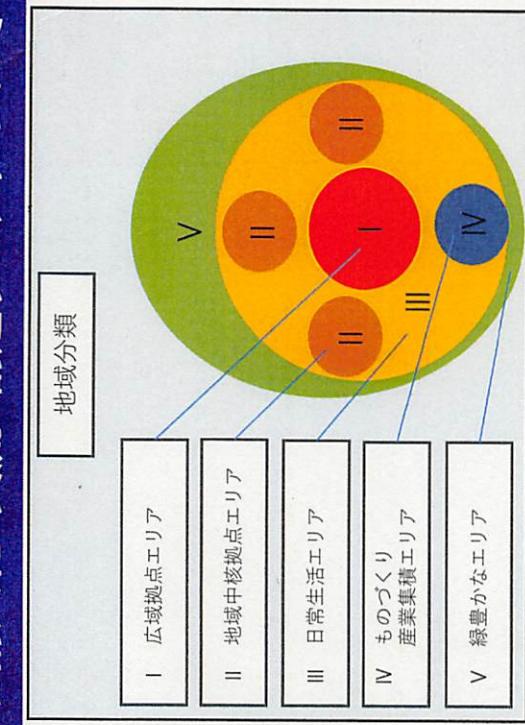
地域	地域の将来像と暮らしのイメージ	地域にとって重要な施設の例
広域拠点エリア  ・歴史的都心エリア ・京都駅周辺エリア ・二条・丹波口・梅小路周辺エリア	1 京都を代表する広域的な商業施設や、多くの企業が活動する高機能なオフィスビル、ホールや展示場などのMICE施設といった広域・高次の都市機能が幹線道路沿道を中心に集積し、来訪者をスムーズに受け入れる機能的な都市環境が整備されることにより、国内外から多くの人々が行き交い、働き、交流が行われている。 2 都心居住による地域の文化・コミュニティが維持され、祭事などが活発に行われ、京都の歴史・文化が脈々と受け継がれている。 3 鉄道や道路などの都市基盤の整備の状況に応じて、商業・業務がさらに活況を呈し、五条通沿道などでは先端産業の創出拠点として、研究開発、育成機能を持つゆとりあるオフィス空間が集積し、世界水準の高い技術を有する企業や多様な人材が集うなど、新たな活力や賑わいが生まれ出されている。	・百貨店 ・オフィス ・MICE施設 等
地域中核拠点エリア  ・都市間交通結節拠点 ・文化・交流特色拠点	1 各地域における主要な公共交通の拠点として、あらゆる目的で出かけてきた多くの住民が行き交い、地域の中心としてのニーズに応えることができる一定規模の商業施設や各種サービス施設、地域の拠点となる病院など多様な都市機能を徒步圏で利用できることで、広域拠点まで行かなくても、一通りの用件を効率的に済ませることができる。 2 子供から高齢者まで、それぞれのライフステージに応じて、医療、子育て支援など必要な機能を快適に選択し、地域の暮らしやすさを実感している。 3 ニーズに合わなくなつた建物の更新や、改修(リノベーション)、機能更新(コンバージョン)が図られ、時代の変化に応じたまちの魅力・活力が維持・向上している。	・地域ニーズに応える商業施設 ・地域の拠点病院 等
日常生活エリア  ・都市居住エリア ・郊外居住エリア	1 日常生活を支える商業施設、病院・診療所、保育所、学校などが身近に存在するとともに、鉄道・バスなどの公共交通でスムーズに移動でき、多世代が安心安全・快適に暮らし、多様な地域コミュニティと連携したまちづくりが進められている。 2 既存ストックの活用が進み、京町家や職・住の共存をはじめとする京都ならではの暮らし・生活文化が継承されるとともに、三山の山裾等では、風致の保全や農業との共生など、豊かな自然環境を活かしたゆとりある居住環境が実現している。 3 地域中核拠点等とのネットワークを活かしながら、ニュータウンの再生・活性化など地域の特性に応じたまちづくりが進められるとともに、地域ぐるみの子育て支援や教育環境の充実、若年・子育て世代のニーズに合った住宅供給など、暮らしてみたくなる生活空間が確保されている。	・日常生活を支える商業施設 ・病院・診療所 ・保育所 ・高齢者福祉施設 等
ものづくり産業集積エリア  ・西部産業集積エリア ・南部産業集積エリア ・新産業・研究開発型産業集積エリア	1 工場とともに住宅や商業施設が多く立地するなど、市街化が進んでいる工業地域では、工場等の操業環境が、居住環境と調和しながら確保され、都市の利便性や京都らしさを十分に活かした多様なものづくり産業が活発に活動している。 2 高速道路や国道へのアクセス性が高く、鉄道駅等への利便性向上、区画整理が進むなど更なる工場の集積が期待できる工業地域では、工場の操業環境と居住環境の調和を図りながら一定まとまった産業用地やゆとりある産業空間が確保され、ものづくり産業の事業拡大や新規立地が進んでいる。 3 新たな京都を発信するものづくり拠点として、まちづくりを進めているらくなん進都などでは、国内外の最先端のものづくり企業の本社オフィスや生産、研究開発、物流施設等が集積し、居住環境との調和が図られている。	・ものづくり関連工場、研究所、オフィス ・物流施設 等
緑豊かなエリア	1 京都ならではの山紫水明の景観の背景となる三山が保全され、地域の自然や農林業、歴史資源などを活かした文化的・経済的な交流が活発になっている。 2 多様な地域特有の暮らしが継承されるとともに、ゆとりある生活を求める人々の移住・定住が促進されることにより、地域の生活や文化、コミュニティの維持が図られている。 3 農林業や観光等をはじめとする産業の振興、生活に憩いと潤いを与えるスポーツやレクリエーション等の活動拠点の充実等により、働く場が確保されるとともに、都市部などからより多くの人が訪れ、地域が活性化している。	・地域の産業・生活を支える施設 ・観光等の交流施設 等
学術文化・交流・創造ゾーン	1 伝統産業や生活文化が受け継がれる地域において、伝統産業と最先端の技術やアートが結びつくなど、暮らしと調和したクリエイティブな活動が行われている。 2 大学の周辺において、学生や研究者などが多く集い、活発な交流が行われ、新たな技術やビジネスなどが生まれ出されている。 3 観光資源の豊富な地域において、ほんものの歴史や文化、伝統に触れ、京都ファンが増えている。	・京町家を保全したデザイン開発拠点、起業を目指す学生や若手研究者が集うオフィス・ラボ ・伝統文化を学べるミュージアム 等

# 日常生活エリアについて

主な課題	取組の方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少、少子高齢化の進展</li> <li>日常生活を支える機能の維持</li> <li>地域コミュニティの担い手の確保</li> <li>空き家の増加</li> <li>古い木造住宅、細街路が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代が安心・快適に暮らしこそれるまちづくり</li> <li>既存ストックの活用</li> <li>多様な地域コミュニティと連携したまちづくり</li> <li>総合的な空き家対策</li> <li>歴史都市の特性等を踏まえた防災対策</li> <li>「歩くまち・京都」の実現</li> <li>生活文化の継承</li> </ul>
京町家の減少	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都ならではの暮らしへ（町家、職住近接等）の継承</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口密度の低下、高齢化が顕著</li> <li>スプロール市街地の存在</li> <li>ニュータウンや住宅地の老朽化</li> </ul>



# 学術文化・交流・創造ゾーンについて



## 基本的役割

\* 市内に広がる京都ならではの多様な資源のつながりを各エリアの土地利用に重ね合わせて、魅力を創出・発信するゾーン(場所を限定しない。)

## 地域の将来像と暮らしえのイメージ

- 1 歴史、文化、大学、観光、伝統産業、最先端のIT産業など、それぞれが磨かれ離れ相互に刺激
- 2 高度な知識や技術、多様な価値観を有する人々が出会い、集い、交流
- 3 クリエイティブなまち・京都ならではの魅力を発信

## 施設のイメージ

- ・京町家を保全したデザイン開発拠点
- ・起業を目指す学生や若手研究者が集うオフィス・ラボ
- ・伝統文化を学べるミュージアム 等



京都リサーチパーク町家スタジオ

⇒ プラン推進の方策を検討 (①まちづくり条例、②都市計画手法等、③関係施策との連携)

### 3 プラン推進のための方策の検討の方向性

#### 1 まちづくり条例

本プランをまちづくり条例に規定する「まちづくりの方針」に追加（条例の概要是以下のとおり）  
⇒ 良好なまちづくりの推進を図るため、「まちづくりの方針」に適合した土地利用を促進

##### (1) 本市、事業者及び市民の責務を明示

ア 本市 まちづくりに関する方針を策定・公表、まちづくりに関する情報を積極的に市民に提供  
イ 事業者 開発事業の内容を「まちづくりの方針」に適合させようとするよう努力  
ウ 市民 まちづくりの課題に 관심を持ち、その解決に向けて主体的に行動するよう努力

##### (2) 開発事業の構想に本市及び市民の意見を反映させるための手続きを規定

ア 一定以上の開発事業(\*)について届け出を義務付け  
イ 「まちづくりの方針」に適合していない場合は、指導・助言、勧告などが可能  
\*集客施設(店舗、運動施設、ホテルなど)を含む開発事業 土地面積 1,000m<sup>2</sup>以上  
\*その他の開発事業 土地面積 10,000m<sup>2</sup>以上

#### 2 都市計画手法等

都市計画マスタープランの実効性を高めるプランに位置付け（都市マス等の概要是以下のとおり）

##### (1) 都市計画の決定・変更等、持続可能な都市構造や地域の将来像を見据えた土地利用の誘導策の検討

※参考① 都市計画マスターoplan (第2節 役割と位置づけ)

本マスターplan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なります。

※参考② 都市計画法第18条の2（抜粋等）

第1項 市町村は、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(基本方針)を定める

第4項 市町村が定める都市計画(\*)は、基本方針に則したものでなければならない

##### (2) 立地適正化計画について本市の都市特性を踏まえて必要な制度の活用

(制度内容等は別紙参照)

#### 3 関係分野の諸計画等との連携

##### (1) 各種関係分野の諸計画等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を誘導

⇒ 関係分野の諸計画等との整合を取り纏め、その推進において本プランの方針等を考慮

主な重要戦略 分野別計画等	○「まち・ひと・しごと・こころる京都創生」総合戦略	○大学政策推進計画	○京都市地球温暖化対策計画	○京都市産業戦略ビジョン	○京都市未来こどもはぐくみプラン
	○歩くまち 京都総合交通戦略	○京都文化芸術都市創生計画	○京都市錦光振興計画2020	○京都市商業集積ガイドプラン	○京都市民長寿すこやかプラン
	○京都市空き家等対策計画	○京都市景観計画	○京都市住宅マスターplan	○京都市農林行政基本方針	など

※参考 都市計画マスターplan (第2節 役割と位置づけ 抜粋)

本マスターplanは、関係分野の諸計画と連携しながら、都市計画の分野に関する事項の方針を示します。

主な地域まちづくり構想等(平成30年7月現在)	○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推進プログラム	○洛西ニュータウンまちづくりビジョン	○向島ニュータウンまちづくりビジョン
※参考 都市計画マスターplan (第5章 地域まちづくりプラン 本マスターplanの方針に沿つて検討した地域の将来像とまちづくりの方針について、地域まちづくり構想として策定する。)	○今後、より具体的な地域のまちづくり方針や地区計画の策定、都市基盤の整備状況等に応じて、適宜、本プランへの反映を検討	○本マスターplanの方針に沿つて検討した地域の将来像とまちづくりの方針について、地域まちづくり構想として策定する。	【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（大規模な低未利用地など）	②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（利便性の向上や安全性、ブランド価値の向上など）

〔③各区基本計画に基づき、まちづくりを進めようとする地域〕

## 4 本市の特徴・課題とプラン推進の方策との関係性

### 本市の特徴

- ①周囲を三方の山々に囲まれ、市街化区域のほぼ全域が人口集中地区であり、高い人口密度を維持
- ②日常生活を支える施設が充実し、特色ある多様な地域がネットワークされたヒューマンスケールなまち
- ③伝統産業から先端産業まで、また、中小企業からグローバル企業までが集積する「ものづくり都市」
- ④歴史・文化・観光資源が市内の隅々まで存在する「国際文化観光都市」「世界文化自由都市」
- ⑤市街化区域外においても特色ある文化や暮らしが息づき、豊かな自然を活かした農林業が営まれているまち

### 本市の基礎的課題

本市の基礎的課題		主なエリア	プラン推進の方策の検討
定住人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少、特に市内周辺部において人口減少・少子高齢化が進行</li> <li>・結婚・子育て期の30歳代が近隣都市へ転出超過</li> <li>・日常生活圏における安心・快適な暮らしの維持（＊本市の特徴①・②の維持）</li> </ul>	地域中核拠点エリア 日常生活エリア	<b>1 まちづくり条例の運用等</b> <b>2 都市計画手法等の活用</b> <b>3 関係分野の諸計画等との連携</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>立地適正化計画制度</li> <li>居住誘導区域</li> <li>都市機能誘導区域（区域内は支援制度あり）</li> <li>居住誘導区域（区域外は届出必要）</li> </ul>
産業・働く場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス空間（働く場）の不足</li> <li>・就職期の20歳代が東京・大阪圏へ転出超過</li> <li>・工業地域における住・工の調和</li> <li>・まとまった産業用地・空間の確保</li> </ul>	広域拠点エリア ものづくり産業集積エリア （南部・西部・らくなん進都）	都市計画の決定・変更等による土地利用の誘導
文化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティの活力の維持</li> <li>・京都の歴史・文化の担い手の確保</li> </ul>	学術文化・交流・創造ゾーン	緑豊かなエリア
交流人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光客の一部地域への集中、市民生活との調和</li> <li>・市内周辺地域の活性化、観光客の分散化等</li> </ul>		

※ハガードエリアと居住誘導区域の関係性を検討

## 制度の概要

- (1) 今後の急速な人口減少・少子高齢化の進行を背景として、平成26年の「都市再生特別措置法」の改正により創設  
「コンパクト+ネットワーク」の考え方に基づいて、都市全体の観点から居住や都市機能の立地誘導を図る制度

※参考 都市再生特別措置法 第81条(抄)

市町村は、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。)の立地の適正化を図るために計画(以下「立地適正化計画」という。)を作成することができる。

## (2) 立地適正化計画に定める内容

- ・計画の区域
- ・基本的な方針
- ・居住誘導区域（居住者の居住を誘導すべき区域）
- ・都市機能誘導区域（都市機能の増進施設の立地を誘導すべき区域）及び誘導施設
- ・誘導するために市が講ずべき施策

## (3) 主な制度内容

### ア 届出制度

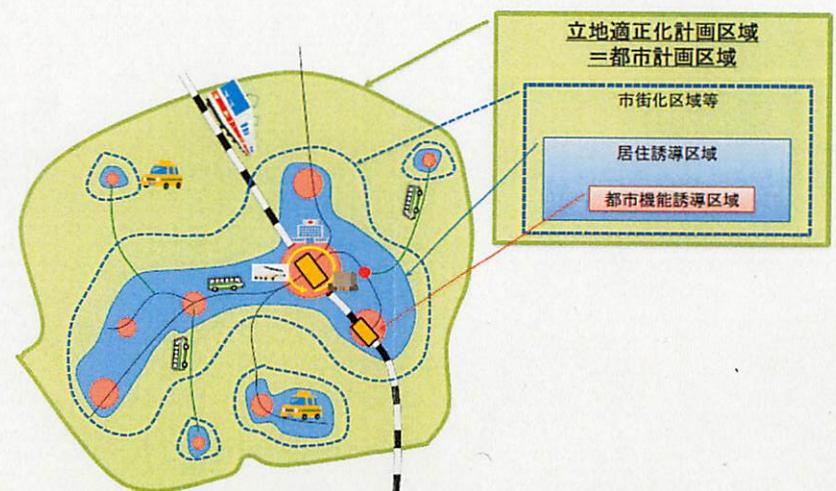
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

居住誘導区域外での3戸以上の住宅開発や、都市機能誘導区域の外での都市機能誘導施設の建築などを行う場合は、市町村に届出が必要

※市町村は、指導・勧告を行うことが可能

### イ 支援制度（主なもの）

都市機能誘導区域内で公共施設の整備を伴う一定要件の民間施設整備を行う場合、金融支援、税制優遇を受けることができる仕組を措置 等



## 今後の想定スケジュール

### 平成29年度

6月 第1回 検討部会開催（本市の現状、検討の視点）

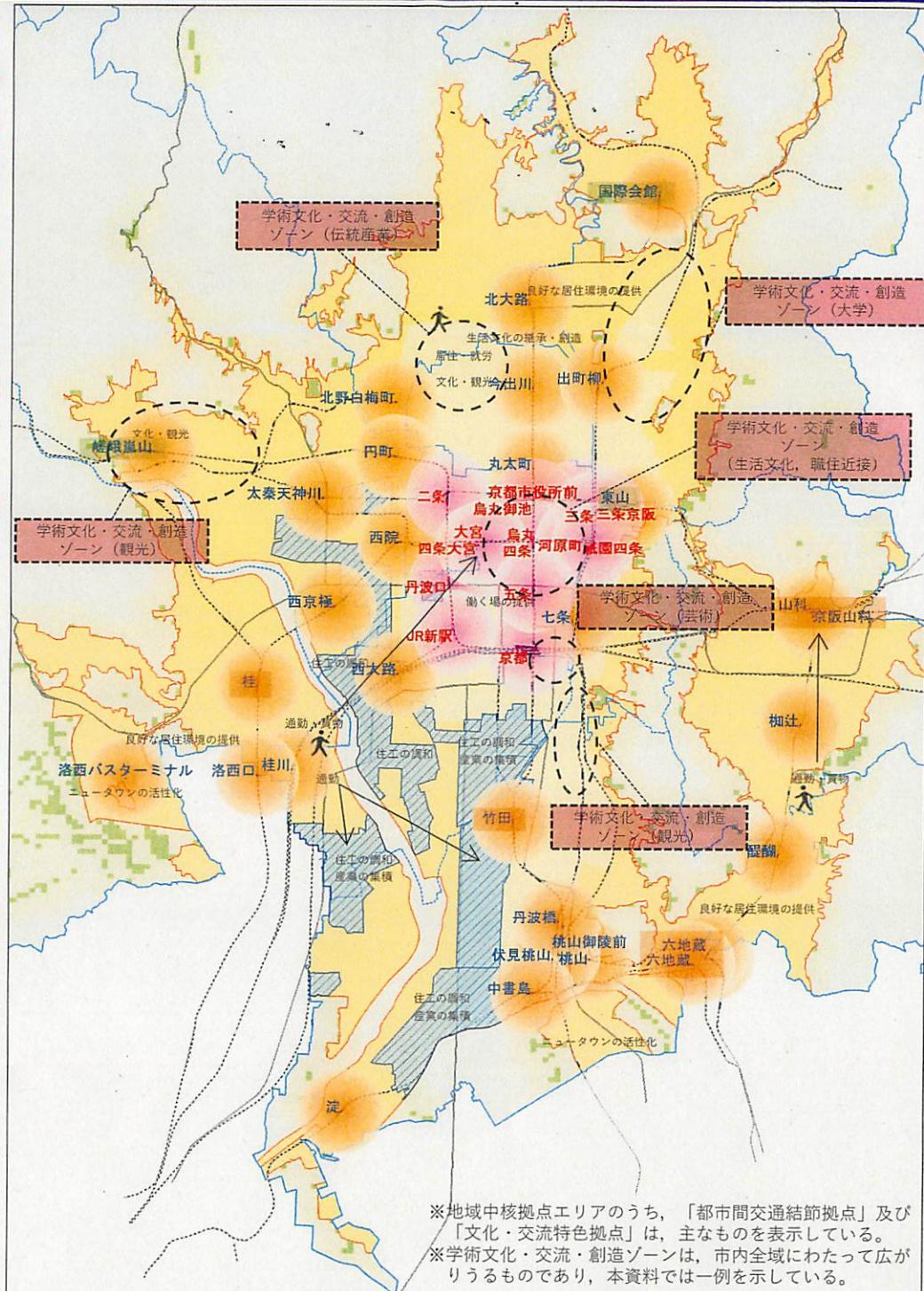
- 9月 都市計画審議会  
8月28日開催
- 10月 第2回 検討部会開催（人口）
- 11月 第3回 検討部会開催（産業・働く場）
- 12月 都市計画審議会  
11月13日開催
- 1月
- 2月 第4回 検討部会開催（方向性等）
- 3月 第5回 検討部会開催（方向性等）

### 平成30年度

- 4月 都市計画審議会  
4月11日開催
  - 5月
  - 6月 第6回 検討部会開催（方向性等）
  - 7月
  - 現在 → 第7回 検討部会開催
  - 8月
  - 9月
  - 10月
  - 11月
  - 12月 第8回 検討部会開催予定
  - 1月
  - 2月
  - 3月
- 市民意見  
募集等

都計審  
報告

広域拠点エリア
<京都の都市活力を牽引> 国内外から訪れる多くの人々の活動を支える京都らしい都心空間の創出 (百貨店, オフィス, MICE施設 等)
地域中核拠点エリア
<定住人口の求心力> 子育て期をはじめ、それぞれのライフステージに応じた必要な都市機能の効率的な利用 (一定規模の商業施設、地域の拠点病院 等)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市間交通結節拠点</li> <li>・文化・交流特色拠点</li> </ul>
日常生活エリア
<定住人口の生活の場> 多世代が安心・快適に居住し、地域のコミュニティ・文化を継承 (スーパー、病院・診療所、保育所、高齢者福祉施設 等)
ものづくり産業集積エリア
<ものづくり産業の集積> 操業環境の確保、住工調和、産業用地・空間確保により、京都にふさわしい生産機能等を集積 (ものづくり関連の工場、研究所、オフィス、物流施設 等)
緑豊かなエリア
<地域の生活・文化等の継承> 農林業や観光等の産業の振興等により、地域の生活・文化等を維持・継承 (地域の産業・生活を支える施設、観光等の交流施設 等)



地域
広域拠点エリア
地域中核拠点エリア
日常生活エリア
ものづくり産業集積エリア
緑豊かなエリア