

# 京都府の土地区画整理事業

東舞鶴駅周辺地区（舞鶴市）



祝園地区（精華町：関西文化学術研究都市）



福知山駅南地区（福知山市）



太秦東部地区（京都市）



平成 29 年 3 月

# 目次

## <京都府の土地区画整理事業>

### 1. 京都府における土地区画整理事業

1.1 京都府における土地区画整理事業の施行実績	1
1.2 市町村別施行実績	3

### 2. 主な事業実施地区紹介 ( )は施行区域の市町

2.1 再開発事業と区画整理(太秦東部地区：京都市)	5
2.2 連続立体交差事業と区画整理(福知山駅周辺地区：福知山市)	7
2.3 中心市街地の再生・再構築を行う区画整理(東舞鶴駅周辺地区：舞鶴市)	9
” (本町地区：南丹市)	11
2.4 沿道区画整理型街路事業による区画整理(中町通地区：宮津市)	12
2.5 地理的優位性(IC等)を活かした区画整理(大井町南部地区：亀岡市)	13
” (久世荒内・寺田塚本地区：城陽市)	14
2.6 関西文化学術研究都市における区画整理	
文化学術研究地区(京田辺市：木津川市：精華町)	15
駅周辺整備(三山木地区：京田辺市)	17
(木津駅前地区：木津川市)	19

### 3. 府内で施行された土地区画整理事業の都市別一覧

3.1.1 土地区画整理事業の施行地区一覧(京都市分)	21
3.1.2 ” 位置図( ” )	23
3.2.1 土地区画整理事業の施行地区一覧(京都市以外)	24
3.2.2 ” 位置図( ” )	28

### 4. 参考資料：土地区画整理事業とは

表紙：左上	東舞鶴駅周辺地区(舞鶴市施行)	施行期間	平成2年～平成25年
右上	祝園地区(住都公団施行)	施行期間	昭和60年～平成17年
左下	福知山駅南地区(福知山市施行)	施行期間	昭和60年～平成23年
右下	太秦東部地区(京都市施行)	施行期間	平成14年～平成27年

# 1. 京都府における土地区画整理事業

1.1 京都府における土地区画整理事業の施行実績・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1.2 市町村別施行実績・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3

## 1.1 京都府における土地区画整理事業の施行実績

本府の土地区画整理事業は、戦前から京都市、舞鶴市及び綾部市において実施されており、戦後は昭和四〇年代から府内全域において駅前や住宅地の整備に活用されるようになり、都市基盤の整備に大きく寄与してきたところです。

現在、京都府域で施行中の土地区画整理事業は、8市2町26地区、約1,173haであり、これまでの施行済み<sup>※</sup>面積約6,065haを合わせると、約7,271haとなり、府域のD I D地区面積26,350ha(H22年)の約28%に相当し、市街化区域面積（一部非線引き区域における用途地域面積を含む）の約23%に及んでいます。

事業の特徴としては、鉄道駅周辺等の中心市街地や、高速道路のI C付近の拠点整備が重点的に行われていること、また南部の一部では関西文化学術研究都市区域に含まれることから、民間活力を活用した新市街地開発も、鋭意進められていることがあげられます。

また、全国的にも珍しい事例として、土地区画整理事業の中で「限度額立体交差事業」(※p18 参照)を実施し、J R片町線・近鉄京都線による東西分断を解消するまちづくりを行っている三山木地区(京田辺市)や、「沿道区画整理型街路事業」(※p12 参照)を導入し、天橋立を擁する宮津市の中心市街地(商店街)の再整備と併せて、京都縦貫自動車道宮津I Cへのアクセス道の整備を行なった中町通地区(宮津市)など、特色のある事業が挙げられます。

(※p33 参照)

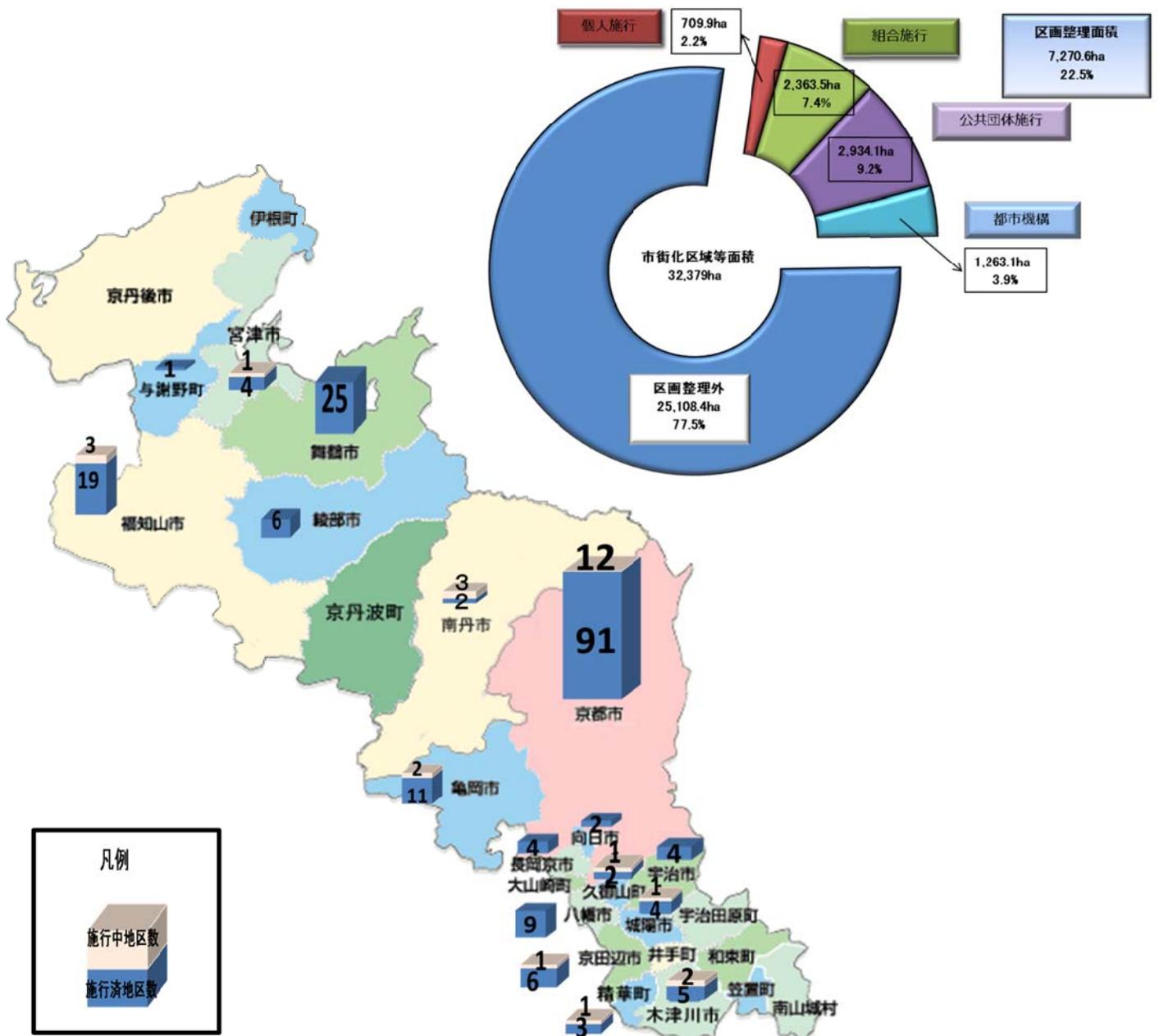
※ 施行(中)済: 事業期間が残っているものは、換地処分完了如何に関わらず施行中とし、それ以外を施行済みとして集計しています。

■ 京都府における土地区画整理事業施行状況

施行者 (※p30 下段参照)	旧都市計画法による 施行		土地区画整理法による施行 (S29年以降)				計	
	施行済		施行済		施行中			
	地区数	面積ha	地区数	面積ha	地区数	面積ha	地区数	面積ha
個人・共同	8	32.8	37	677.1	—	—	45	709.9
組合	40	1147.9	63	1119.2	6	96.4	109	2,363.5
公共団体	15	762.2	30	1340.6	19	831.3	64	2,934.1
都市再生機構	—	—	6	1017.4	1	245.7	7	1,263.1
合計	63	1,942.9	136	4,154.3	26	1173.4	225	7,270.6

合計	地区数	225 地区	面積	7,270.6 ha
----	-----	--------	----	------------



## 1.2市町村別施行実績

平成28年12月末日現在

市町名	合計				組合等（個人・共同含む）				公共団体等（機構・公団含む）				市街化区域・用途地域	整備率 A/B
	全体		うち施工中		全体		うち施工中		全体		うち施工中			
	箇所	面積ha A	箇所	面積ha	箇所	面積ha	箇所	面積ha	箇所	面積ha	箇所	面積ha	面積ha B	
京都市	103	4,193.0	11	691.9	65	1,735.1	1	9.1	38	2,457.9	10	682.8	14,987	28.0%
福知山市	22	490.0	3	79.2	14	262.9	-	-	8	227.1	3	79.2	1,903	25.7%
舞鶴市	25	327.9	-	-	24	306.4	-	-	1	21.5	-	-	2,138	15.3%
綾部市	6	92.9	-	-	3	27.7	-	-	3	65.2	-	-	740	12.6%
宇治市	4	26.4	-	-	4	26.4	-	-	-	-	-	-	2,220	1.2%
宮津市	5	19.4	1	1.4	4	18.0	-	-	1	1.4	1	1.4	492	3.9%
亀岡市	13	104.5	2	47.9	11	95.6	2	47.9	2	8.9	-	-	1,079	9.7%
城陽市	5	37.0	1	19.8	3	14.3	-	-	2	22.7	1	19.8	871	4.2%
向日市	2	18.9	-	-	2	18.9	-	-	-	-	-	-	524	3.6%
長岡京市	4	19.9	-	-	4	19.9	-	-	-	-	-	-	958	2.1%
八幡市	9	303.6	-	-	8	118.0	-	-	1	185.6	-	-	1,038	29.2%
京田辺市	7	272.6	1	31.2	4	160.6	-	-	3	112.0	1	31.2	1,085	25.1%
京丹後市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南丹市	5	96.8	3	36.0	4	94.3	2	33.5	1	2.5	1	2.5	566	17.1%
木津川市(注)	7	768.5	2	250.9	-	-	-	-	7	768.5	2	250.9	1,758	43.7%
大山崎町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	318	0.0%
久御山町	3	17.5	1	5.9	3	17.5	1	5.9	-	-	-	-	424	4.1%
井手町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237	0.0%
宇治田原町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331	0.0%
笠置町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	都市計画区域外	
和束町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	都市計画区域外	
精華町(注)	4	470.2	1	9.2	1	157.8	-	-	3	312.4	1	9.2	709	66.3%
南山城村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	都市計画区域外	
京丹波町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
伊根町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	都市計画区域外	
与謝野町	1	11.5	-	-	-	-	-	-	1	11.5	-	-	-	-
合計	225	7,270.6	26	1,173.4	154	3,073.4	6	96.4	71	4,197.2	20	1,077.0	32,379	22.5%

注) 相楽都市計画事業相楽土地区画整理事業については、施行区域が木津川市、精華町にまたがるため、面積はそれぞれの区域分（木津川市181ha、精華町82.9ha）を各市町の施行区域に含め、箇所数は木津川市としています。



## 2.1 再開発事業と区画整理

### ■ 太秦東部地区（完了地区）

施行者：京都市

#### 1. 概要等

太秦東部地区は、JR京都駅から北西へ約4.5kmの市街地西部に位置し、京都市営地下鉄東西線の二条駅からの西伸に伴い、地下鉄の整備効果を生かした新たな都市の拠点をつくることを目的として土地区画整理事業に着手しました。

当事業では、新たに設置された地下鉄太秦天神川駅を中心として、駅前広場や御池通等の幹線道路を整備し、地下鉄とバス交通等との結節性を高めるとともに、地区南側を通る京福電鉄嵐山本線に地下鉄やバスとの結節を考慮した形状で新駅（嵐電天神川駅）が設置されるなど、本市西部地域の交通拠点としてターミナル機能の充実に図られました。

また、当地区では交通結節機能に加え、新しい右京区の拠点として、右京区役所の総合庁舎、地域体育館、図書館や店舗、住宅等が入る複合施設である「サンサ右京」を整備し、にぎわいのある空間の創出を目指しました。この「サンサ右京」の整備にあたっては、移転に関する地区内権利者及び居住者の要望にできる限り対応できる事業手法を検討した結果、**市街地再開発事業（第一種）**により整備することとし、**土地区画整理事業との一体的施行**により事業を進めました。



地区名	太秦東部地区
施行者	京都市
施行面積	5.3ha
施行年度	平成14年度から平成26年度
認可年月日	平成14年9月4日
事業費	5,486,937千円
減歩率	36.1(23.0)% ( )は減価買取した場合 (※p33参照)
換地処分日	平成21年11月27日

#### 市街地再開発事業とは

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。

#### 【事業のしくみ】

- ・敷地を共同化し、高度利用（再開発ビルを建築）することにより、公共施設用地を生み出します。
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられます。
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を売却処分し事業費に充てることが出来ます。

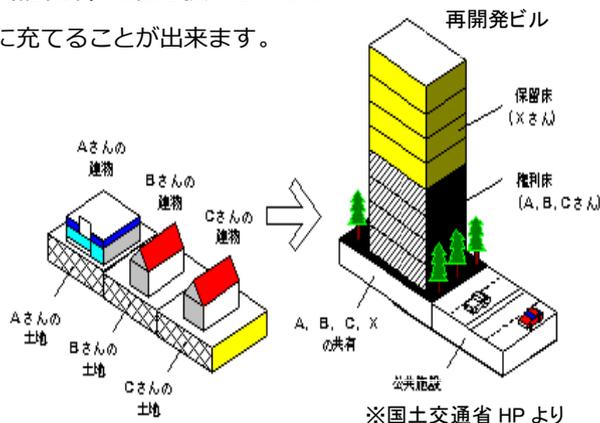
#### 【事業の種類】

##### 第一種市街地再開発事業＜権利変換方式＞

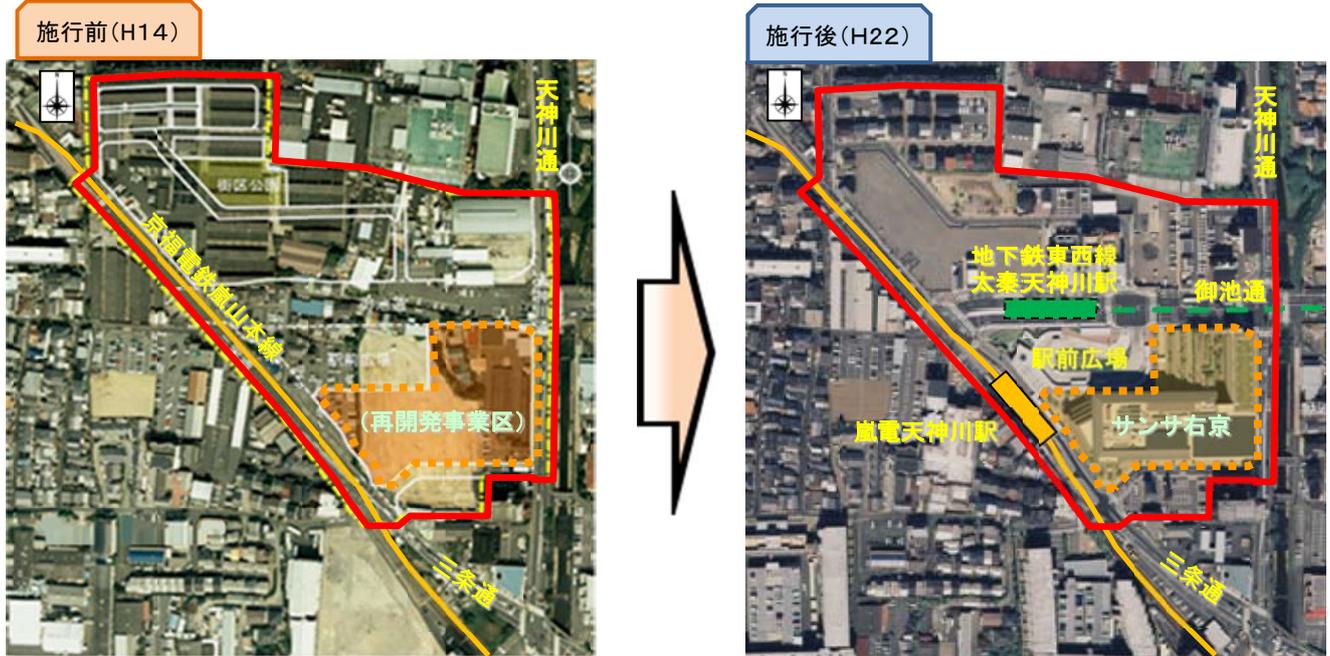
権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換します。

##### 第二種市街地再開発事業＜管理处分方式（用地買取方式）＞

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買取又は収用し、買取又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与えられます。



2. 写真等



再開発施設「サンサ右京」とその周辺



再開発施設  
「サンサ右京」



右京地域体育館



右京中央図書館



エントランスホール

## 2.2 連続立体交差事業と区画整理

### ■ 福知山駅周辺地区

施行者：福知山市

#### 1. 概要等

本事業は、**福知山駅付近連続立体交差事業**に併せて、都市基盤を整備し南北市街地の一体化を図るとともに、鉄道跡地の有効利用を図り都市施設を拡充することによって都心機能を強化し、総合的な都心づくりを行うことを目的とするものです。

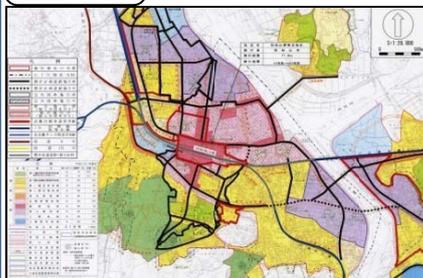


地区名	福知山駅周辺地区
施行者	福知山市
施行面積	17.8ha
施行年度	平成7年度から平成31年度
事業費	14,308,771千円
減歩率	36.6%

#### 経過

昭和56年10月	第1回福知山駅周辺地域整備構想策定調査委員会
平成6年2月	土地区画整理事業採択
平成6年4月	都市計画決定(施行区域、道路、都市高速鉄道)
平成7年7月	事業計画の認可
平成9年10月	連立・区画整理事業 合同起工式
平成10年9月	仮換地指定
平成17年11月	JR 高架開業
平成21年2月	KTR 宮福線開業
平成25年12月	換地処分公告

#### 位置図



#### 連続立体交差事業とは

連続立体交差事業は、道路と鉄道との立体交差化による都市交通の円滑化ばかりでなく、鉄道により分断されていた地域が一体化するため、周辺住民等の利便性が飛躍的に向上し、周辺市街地における土地利用の可能性が増大するなど、まちづくり、都市の発展といった面においても、極めて大きな効果が期待出来る事業です。

また、土地区画整理事業等のまちづくりを実施することにより、その事業効果を最大限に引き出すことが可能となります。



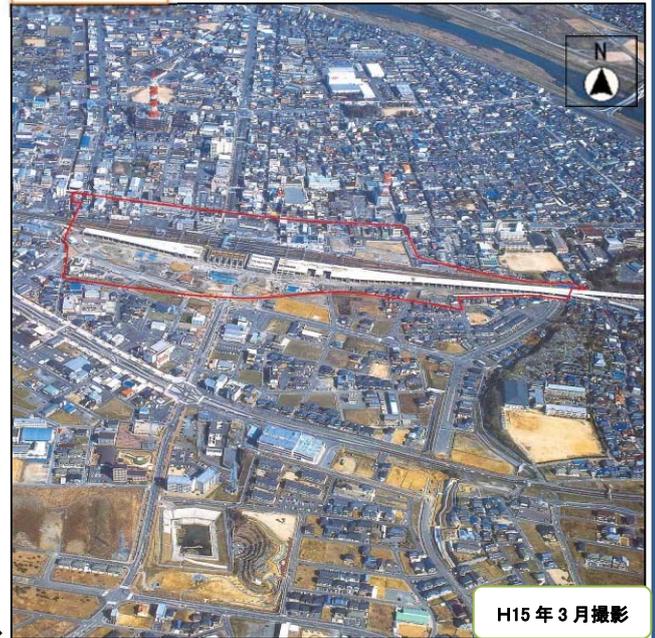
2. 各種写真

施行前



H6年5月撮影

施行中

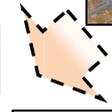
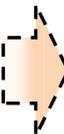


H15年3月撮影

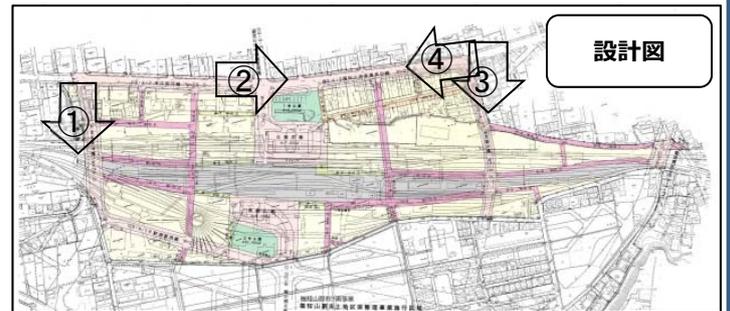
施行後



H25年10月撮影



設計図



施行前後写真



①都市計画道路 正明寺荒河線



②都市計画道路 福知山停車場長田線



③都市計画道路 栄町陵北線



④都市計画道路 福知山停車場長田線



①都市計画道路 正明寺荒河線



②都市計画道路 福知山停車場長田線  
電線類地中化・4車線化



③都市計画道路 栄町陵北線



④都市計画道路 福知山停車場長田線

福知山駅周辺土地地区画整理事業竣工記念「写真展」より

## 2.3 中心市街地の再生・再構築を行う区画整理 (その1)

### ■ 東舞鶴駅周辺地区(完了地区)

施行者：舞鶴市

#### 1. 概要等

本地区は、交通の結節点という優れた立地条件を有しながら、旧国鉄貨物ヤード跡地等の未利用地が残存し、用途が混在する中で適切な土地利用が図られていませんでした。さらに、JR舞鶴線・小浜線が市街地の中心部を斜めに横断し、市街地を南北に分断した形態を呈しており、都市活性化の大きな阻害となっていました。このため、鉄道の高架と併せて土地区画整理事業を施行することにより、鉄道により分断されている南北市街地の一体化を図るとともに、道路網等の公共施設の整備及び効率的な土地利用の転換を行い、良好な居住環境の創出並びに舞鶴市東地区の顔にふさわしい**中心市街地**の形成を図り、以って潤いのあるいきいきとしたまちづくりに寄与することを目的に事業を実施しました。



地区名	東舞鶴駅周辺地区
施行者	舞鶴市
施行面積	21.5ha
施行年度	平成2年度から平成25年度
認可年月日	平成2年11月21日
事業費	17,000,000千円
減歩率	24.4(19.4)% ( )は減価買収した場合
換地処分日	平成21年1月16日

#### 施行前



#### 施行後



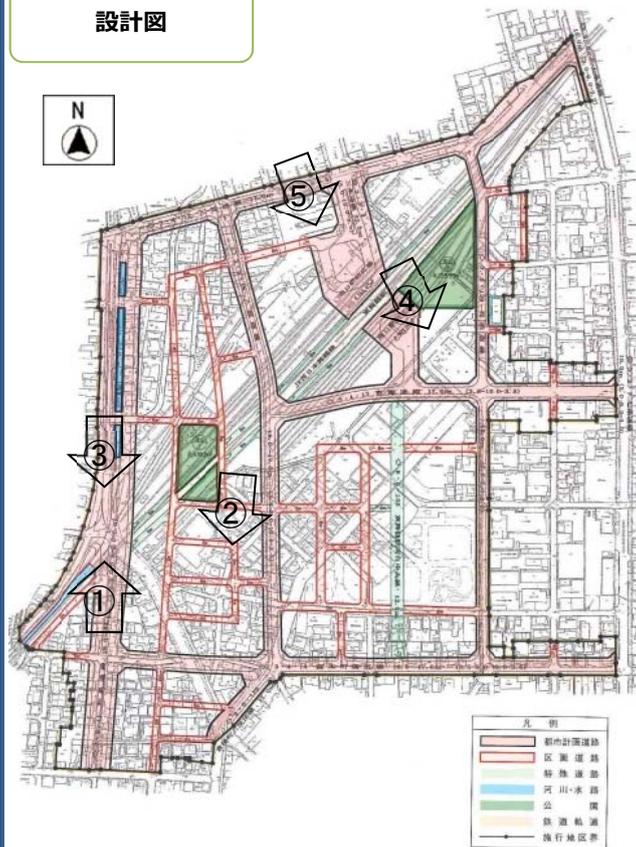
2. 各種写真

■市街地が抱えていた課題



事業実施

設計図



## 2.3 中心市街地の再生・再構築を行う区画整理 (その2)

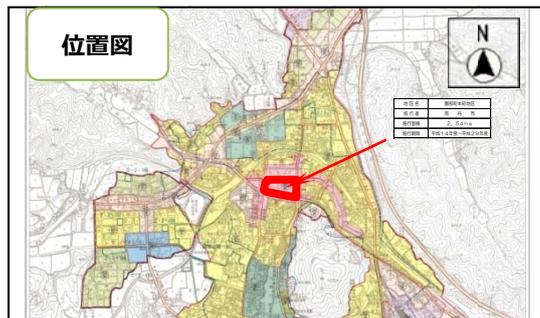
### ■ 本町地区

施行者：南丹市（旧園部町）

#### 1. 概要等

本事業は、園部町中心市街地活性化基本計画(旧法)に基づく、重点整備地区の市街地の整備改善のための基幹事業です。

早期に沿線の商店街やまちなみを回復・強化する必要があることや、中心市街地活性化の理念であるウェルフェア（広義の福祉）を具現化するため、商店街の再生（ニーズの開拓）、多世代交流や都市居住の促進の相互循環作用により、楽しさ・便利さ・憩い・安らぎなどが享受できる市街地の形成を図ろうとするものです。



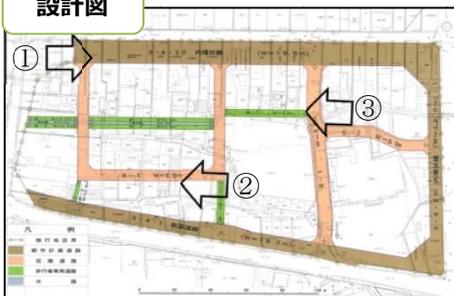
地区名	本町地区
施行者	南丹市（旧園部町）
施行面積	2.5ha
施行年度	平成 14 年度から平成 29 年度
認可年月日	平成 14 年 12 月 10 日
事業費	3,450,000 千円
減歩率	28.3(13.9)% ( ) は減価買収した場合

#### 2. 写真等

H20 年撮影



設計図



H26 年撮影



## 2.4 沿道区画整理型街路事業による区画整理

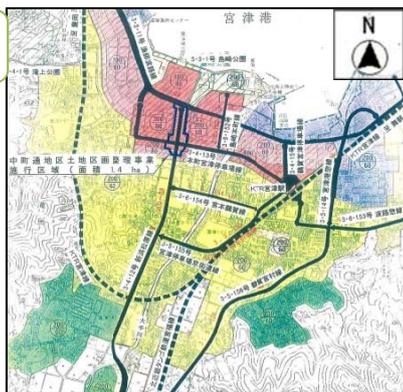
### ■ 中町通地区

施行者：宮津市

#### 1. 概要等

本地区は、京都縦貫自動車道宮津ICの整備に併せ、京都縦貫自動車道と中心市街地及び国道176号を結ぶ3・4・12新浜松原線の整備が、市街地の活性化、交通ネットワークの構築を図る上から重要かつ緊急の課題となっていました。こうした中、地区内の都市計画道路3線（3・3・11漁師波路線、3・4・12新浜松原線、3・4・13本町宮津停車場線）の整備を主目的とする沿道区画整理型街路事業を導入することにより、南北交通の円滑化を図るとともに3・4・12新浜松原線沿道を軸とする良好な土地利用を行うことで、観光都市宮津にふさわしい「まちづくり」を進めています。

#### 位置図



地区名	中町通地区
施行者	宮津市
施行面積	1.4ha
施行年度	平成7年度から平成32年度
認可年月日	平成7年12月18日
事業費	4,291,210千円
減歩率	30.6(12.9)%（）は減価買収をした場合

#### 沿道区画整理型街路事業とは

都市計画道路の整備とともに、沿道区域においては、宅地の集約化・整形化、さらにできる限り建物の共同化を進めて土地の有効高度利用を図ることで、裏側の生活道路やポケットパーク等の公共施設の整備も可能となり、より安全で快適な沿道市街地が形成されます。



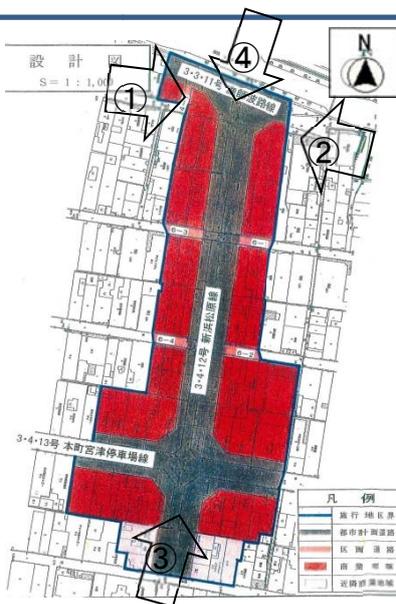
#### 2. 写真等



① 国道176号交差点付近



③ 地区内を貫く(都)新浜松原線1



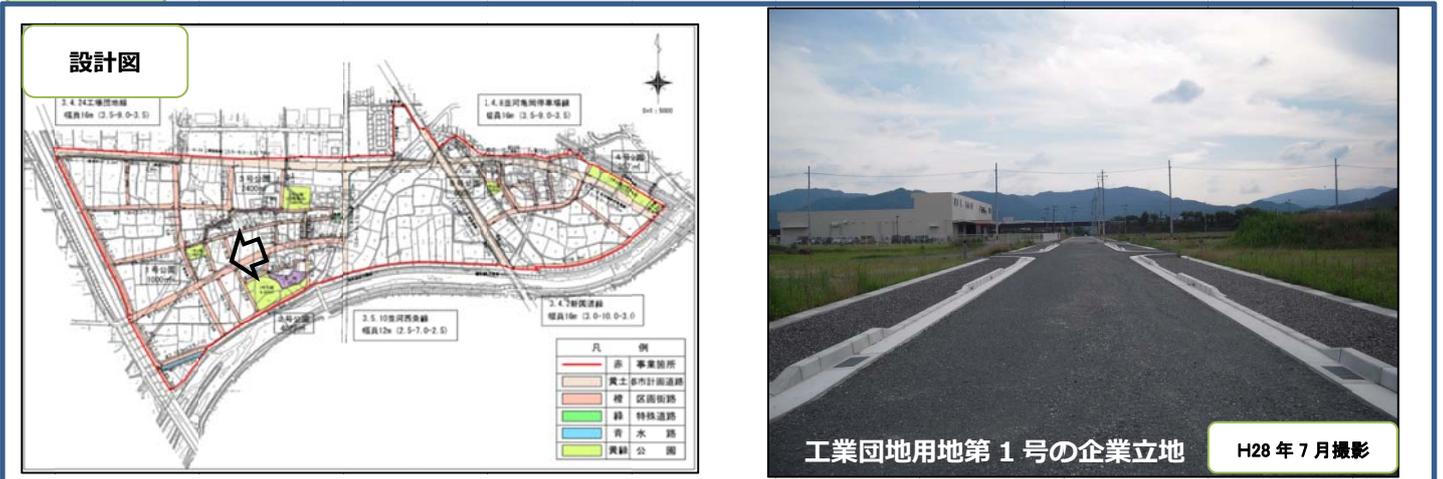
② 事業完成を記念し建立されたモニュメント



④ 地区内を貫く(都)新浜松原線2



2.写真等



② 久世荒内・寺田塚本地区

施行者：城陽市

1.概要等

本事業は、上位計画の第3次城陽市総合計画並びに城陽市都市計画マスタープランにおいて、**新名神高速道路城陽ジャンクション・インターチェンジ（仮称）**に隣接する立地条件を活かし、都市型工業や流通センターなどの新しい生産拠点として整備することを目標に位置付けされています。このため、工業・流通機能の充実を図るため適正な土地利用計画を誘導することから、一般国道24号を根幹に都市計画道路塚本深谷線等の公共施設の整備改善を行い、土地利用の増進を図り、健全な市街地の形成をめざしています。



地区名	久世荒内・寺田塚本地区
施行者	城陽市
施行面積	19.8ha
施行年度	平成25年度から平成29年度
認可年月日	平成25年12月19日
事業費	3,530,000千円
減歩率	36.55%

2.写真等

