

---

## 第4章 まちづくりの全体方針

---

## 4.1 土地利用方針

本市は、京都と奈良の中間に位置し、JR 奈良線、近鉄京都線の鉄道路線、京奈和自動車道、国道 24 号などの道路網によって広域的な交通条件に恵まれた地域となっています。さらに、近い将来予定されている新名神高速道路の全線開通により、京阪神・中京圏のアクセスが強化され、近畿随一の地理的優位性を持つ地域となることから、都市構造の変革を見据えた適切な土地利用として、商業・工業・流通機能をはじめとする多様な都市機能の集積が求められています。

また、自然的土地利用が図られている市街化調整区域\*についても、それらの保全を基本としつつ、農林漁業及び周辺環境との健全な調和を図った上で、地域活力の維持・向上につながる土地利用・まちづくりの実現が求められています。

前章で設定した、めざすべき都市像や将来都市構造の考え方にに基づき、以下のように土地利用方針を設定します。

### (1) 広域商業ゾーン

新名神高速道路のスマートインターチェンジや国道 24 号城陽井手木津川バイパス、都市計画道路東部丘陵線などをはじめとする交通ネットワークの整備・構築が予定されていることから、広域的な交通利便性の向上を生かした、広域圏を対象とする商業機能の配置と充実を図り、市内外からのにぎわい創出・誘導をめざします。

### (2) 地域商業・業務ゾーン

鉄道駅周辺や、既存の沿道型商業・業務施設が集積する国道 24 号沿道や府道城陽宇治線沿道は、周辺の住宅地と調和した地域の拠点として立地適正化計画\*との整合を図り、日常生活に必要な商業・業務機能の維持・誘導によるコンパクトなまちづくりをめざします。

### (3) 工業・流通ゾーン

東部丘陵地東側は、新名神高速道路のインターチェンジに近接し、都市計画道路東部丘陵線などの交通ネットワークの整備・構築が予定されていることから、広域的な交通利便性の向上を生かした基幹物流施設を中心とする次世代型物流拠点\*の配置を図り、流通機能を主体とした産業の集積をめざします。

そのほか、サンフォルテ城陽や京都山城白坂テクノパークなどの既存の工業集積地は、今後も生産環境の維持・向上と産業の維持・誘導を図り、良好な工業地の形成をめざします。

### (4) 住宅ゾーン

市内 6 つの鉄道駅を中心として形成されている市街地は、生活利便性の向上や活気があふれ、にぎわいのある暮らしを持続していくため、立地適正化計画と整合を図った上で、人口減少・少子高齢化を見据えたコンパクトなまちづくりをめざします。また、地震対策・水害対策などによる災害に強いまちづくり、安心・安全なまちづくりを推進するとともに、空き家対策や用途地域、建蔽率\*・容積率\*の変更による住宅などの建て替え促進、主に駅前などにおけるマンション建設などの高度利用化の調査・実施検討を進めるなど、良好な住環境の維持・発展に努めます。

そのほか、市街地に保存されている古墳をはじめとした史跡などについても、積極的な保存・活用を図り、市民が豊かな地域資源と共生できるまちづくりをめざします。

## (5) 農業ゾーン

本市の特色である良好な自然的景観を維持するために、農地の保全・整備を促進し、大都市近郊という立地条件を生かし、生産環境の向上をめざします。

## (6) 森林公園緑地ゾーン

東部・南部に広がる丘陵地は、自然保護、水源かん養\*、地球温暖化対策、防災などの観点から、森林の保全を基本とし、ゆとりある緑地環境の形成をめざします。

また、鴻ノ巣山や総合運動公園(スポーツゾーン、レクリエーションゾーン(ロゴスランド))、京都府立木津川運動公園(城陽五里五里の丘)、サンガタウン城陽、ゴルフ場などが所在していることから、緑に囲まれたスポーツ・レクリエーション機能の充実をめざします。

## (7) 福祉ゾーン

病院や福祉施設などが集積する国道 307 号沿道は、既存施設を中心に医療・福祉関連機能の集積をめざします。

## (8) 土地利用検討ゾーン

産業振興や雇用創出、地域の創生などの推進に向けた新たな土地利用の誘導を図る地域として、国道 24 号をはじめとする、国道、府道、都市計画道路の沿道などを位置づけ、政策的な取組が必要と判断した地域においては、周辺環境への配慮と農林漁業などとの調整・連携を図りつつ、今後のまちづくりに必要となる、各地域に適した方策、計画的かつ適切な土地利用を検討し、具体化に向けた取組を推進します。

また、東部丘陵地においては、「城陽市東部丘陵地整備計画」に基づき、広域利用を想定した様々な機能の集積をめざした土地利用を検討し、実施することとします。

なお、京都府が区域区分の見直しを実施する場合には、その時点において計画的な市街地整備が必要かつ実現性が高い区域を見直しの対象地として取り扱うこととします。

## (9) 城陽市東部丘陵地整備計画対象エリア

「城陽市東部丘陵地整備計画」に基づき、山砂利採取や埋戻し事業が完了したゾーンにおいて、環境と調和のとれた土地利用を検討します。

なお、東部丘陵地長池地区と東部丘陵地青谷地区においては、既に先行して広域商業ゾーン、工業流通ゾーンの土地利用を進めており、その間の中間エリアにおいては「先端技術と広域交流の融合による近未来都市 Joyo Smart Innovation Park」を基本コンセプトに、両地区の整備効果を最大限に生かした土地利用に向け、まちづくりの具体化を進めます。

## (10) 産業促進検討エリア

宇治都市計画区域マスタープランに保留フレーム\*として位置付けられた「国道 24 号沿道寺田地区」、「東部丘陵地中間エリア」については、新名神高速道路をはじめとした広域交通ネットワークの充実に伴い、産業立地の開発ポテンシャルが高まっていることから、適切な都市基盤施設の整備、農林漁業及び周辺環境と調整を図るとともに、新たな産業拠点の形成による地域経済の活性化と雇用の創出につながる土地利用の推進を検討し、早期の市街化区域編入に努めます。

