

「次期線引き見直し・都市計画変更に向けた城陽市持続的（サステナブル）成長都市整備のあり方」（案）  
について

### 1 背景

令和5年度に予定されている次期線引き見直し・都市計画変更に向け、本市のまちづくりの方向性と取組内容の案を取りまとめた。

### 2 まちづくりの方向性と取組内容

市の広域交通ネットワークの中核となる都市計画道路東部丘陵線からサンフォルテ城陽北側に位置する国道24号沿いの既存の準工業地域までの区間を「サステナブルコリドー（持続可能とする回廊）」と位置付ける。

その上で、JR奈良線より西側の既存市街地周辺部においては都市機能の再構築と市民の働く場所を確保すべく、サンフォルテ城陽に続く産業・物流拠点や、市の中心市街地に対する商業、行政、福祉・医療、文化等の都市機能の誘導を推進し、JR奈良線より東側の東部丘陵地においては新たな市街地の拡大・整備をすべく、「城陽市東部丘陵地整備計画【見直し版】」に基づき、プレミアム・アウトレットをはじめとする京都府南部地域の活性化に資する土地利用が図られるよう、計画的な基盤整備及び市街地整備を推進する。

### 3 別添資料

「次期線引き見直し・都市計画変更に向けた城陽市持続的（サステナブル）成長都市整備のあり方」（案）

# 次期線引き見直し・都市計画変更に向けた城陽市持続的 (サステナブル) 成長都市整備のあり方 (案)

## 目次

1. 現状と背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 経過と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 課題解決に必要な取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
4. 土地利用の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
5. 新たな土地利用の誘導を図るゾーン別の方向・・・・・・ 5

## 1. 現状と背景

城陽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る広域的な交通条件の利便性や、豊かな緑に代表されるまちとして、また、山城地域において中核を担う都市として発展してきました。しかし、全国的な少子高齢化・人口減少の流れの中、城陽市においても若年層の市外流出や急速な少子高齢化・人口減少の対策として、まちの魅力発信や人を呼び込むまちづくりの推進が重要となっており、更に、財政面において生産年齢人口の減少により市税の大幅な増額が期待できない状況であることから、新たな産業拠点の創出による地域経済の活性化、雇用の創出を図る取組が急務となっています。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に伴い変化した社会・経済情勢いわゆるウィズコロナ・ポストコロナ時代にも対応していくことが求められています。

そのような中、城陽市は新名神高速道路の全線開通によって京阪神・中京圏の3千万人のアクセスが飛躍的に強化され、京都府、大阪府はもとより奈良県、三重県、滋賀県の各所や観光資源、また、関西国際空港、伊丹空港、中部国際空港、更には京都舞鶴港、神戸港、名古屋港に対するアクセス性が高い、近畿随一の地理的優位性と大規模開発可能地を有していることから、人やモノ、情報やサービスが行き交うハブ都市となる可能性を秘めています。そのため、既に東部丘陵地において広域的な交通の利便性を活かした京都府内初となるアウトレットモールの立地や、日本初となる完全自動運転等の新物流システムに対応した高速道路と直結する基幹物流基地の整備などの新たな産業誘導の取組が進められるなど、新名神高速道路開通後の土地利用に向けた動きが活発化しています。その他にも、新名神高速道路開通のインパクトを最大

限に活かした企業誘致、地場産業・観光の振興により、地域経済・産業の活性化と雇用の確保、更には交流人口の増加とその定住化が求められているところです。

以上のことから、令和5年度に予定されている線引き見直し・都市計画変更に際し、良好な住環境を維持しつつも、既存の市街地周辺部における地域資源の積極的な活用と東部丘陵地における新産業の誘導による地域経済の活性化を図り、大都市依存型のベッドタウンから職住調和した自立都市「NEW城陽」の創生と、訪れたい・住んでみたいと思っただけの持続可能な新たなまちづくりを行うべく、今回、まちづくりの方向性と取組内容を「次期線引き見直し・都市計画変更に向けた城陽市持続的(サステナブル)成長都市整備のあり方」として取りまとめました。

## 2. 経過と課題

城陽市は昭和30年代後半から40年代前半にかけて京都や大阪のベッドタウンとして急速に発展し、平成7年には人口8万5千人と人口のピークを迎えましたが、全国的な少子高齢化・人口減少の流れの中、城陽市も若年層の市外流出や少子化による急速な高齢化・人口減少が進んだことによって、現在は人口7万4千人台まで落ち込み、高齢化率は34.0%と京都府南部の市において群を抜いて高い状態となっています(令和2年国勢調査結果:宇治市30.0%、八幡市31.5%、京田辺市23.9%、木津川市25.0%)。更に、国立社会保障・人口問題研究所の試算では2040年に5万9千人、2060年には4万3千人まで減少する危機的状況が予測されており、日本創成会議・人口減少問題検討分科会の試算では「消滅可能性都市」とされています。

また、令和元年度城陽市市民意識調査においては、産業に対する整備の必要性について、「商業環境の整備」、「地場産業の振興」、「新規企業の誘致」が必要と考える市民が多い傾向にあり、令和3年度市内事業所経営状況及び事業展開に関するアンケートにおいては、市の交通利便性は高く今後の新名神高速道路の開通などが事業に好影響を与えると感じられているものの、市内の人口減少や高齢化等が事業に悪影響を与えている事業所が多いことや、後継者を作るつもりがない事業者が一定数いるといった傾向が見られます。その他にも、当該アンケートに用地取得により事業拡大を行うなど今後活発に事業展開を行うと回答した事業所は、事業用地確保支援や用途地域・地目の変更のニーズが高く、市内において用地が取得できなければ市外移転を選択することも予測され、市内事業所の廃業や移転等による産業活力の低下が懸念されます。

近年、市の強みである地理的優位性を活かした物流・流通面の交通の利便性の高さを背景に、事業拡張を希望される地場企業や城陽市へ進出を検討される市外の企業から都市的土地利用の相談が多数寄せられています。城陽市には既存の市街化区域内に都市的土地利用を図ることが可能な一団の土地、場所が残されておらず、市の変革と経済の活性化につながる土地利用を行うための場所の確保が最大の課題となっていることから、新名神高速道路の整備が進められているこのタイミングを契機に、これからの城陽市が目指す土地利用の明確な位置付けと具体的な施策を示すことが必要です。

### 3. 課題解決に必要な取組

城陽市は、「第4次城陽市総合計画」におけるまちづくりの目標の1つ「“未来輝く”にぎわいと交流が生まれるまち」において、新たな雇用の創出を推進することとしており、地場産業の振興や企業誘致による働く場所の創出によって地域を活性化するとともに、仕事と生活のバランスが取れた職住調和のまちを目指しています。また、地方創生の取組として平成27年度に「山背（やましる）五里五里（ごりごり）のまち創生総合戦略」を定め、新名神高速道路の全線開通を核としたまちづくりとして、新たな産業の創出・集積や地元企業・地場産業の活性化による雇用の創出など、交流人口の増加に向けた取組を推進しており、令和2年度からの第2次「創生総合戦略」においてもこれまでの取組を継承し、更なる交流人口の増加を図るとともに増加する交流人口を定住化につなげ、「NEW城陽」の実現に向けて取組を加速することとしています。

これらのことから、本市の変革と経済の活性化の推進にあたっては各種計画に定めた施策を着実に実施するとともに、事業拡大・多角化を図る市内企業や城陽市へ進出を検討される市外企業が都市的土地利用を図るための一団の土地、場所を確保する必要があります。そのためには市街化区域拡大の取組を進める必要があります。その他にも、令和3年度に行った市内事業所経営状況及び事業展開に関するアンケートにおいて、用地取得により事業拡大を行うなど今後活発に事業展開を行うと回答した事業所には、売上高が高い、様々な強みを持っているという回答が多いといった特徴があることから、活発な事業展開を行う事業所を育成・誘致・支援する産業振興施策をあわせて展開する必要があります。

なお、市街化区域拡大の取組を進める際には農業施策との調和及び周辺環境に対する配慮が重要であり、農業者の意見を踏まえ、6次産業化及び農商工連携の推進によ

る特産物のブランド化や知名度向上、講習会などを通じたロボット、A I、I o T等の先端技術を活用した「スマート農業」の普及啓発、農業基盤の整備・土地改良施設等の維持管理、担い手の確保・育成と京力農場プランの実践による農地の集積など、本市農業者が望む農業振興に取り組み、農業と商工業・住環境の調和のとれたまちづくりを進めていくこととします。

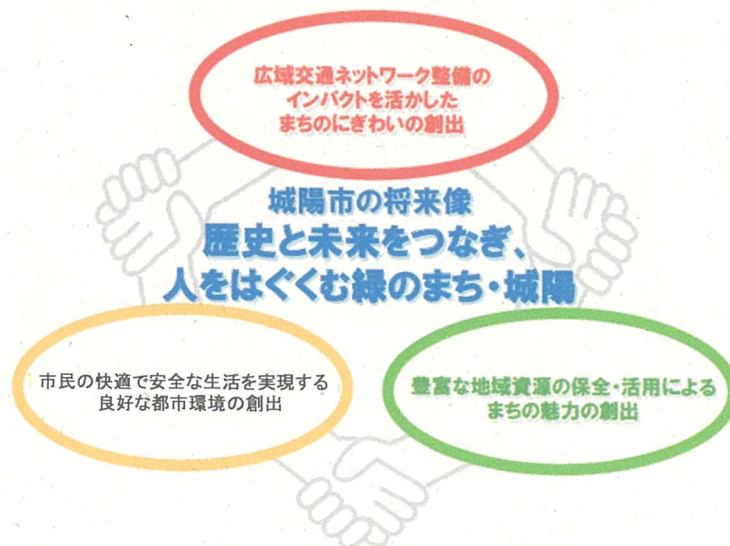
また、東部丘陵地における土地利用の促進に向けて、J R奈良線の早期全線複線化や東部丘陵地周辺の公共インフラの整備、都市計画道路城陽井手木津川線や（仮称）南城陽バイパスの整備促進について関係機関に要望していくことも重要です。

#### 4. 土地利用の基本方針

城陽市では、「第4次城陽市総合計画」の考え方にに基づき、平成29年度に城陽市の将来の都市像を示す「城陽市都市計画マスタープラン」を策定し、当該都市計画マスタープランにおいて、①広域交通ネットワーク整備のインパクトを活かしたまちのにぎわいの創出、②市民の快適で安全な生活を実現する良好な都市環境の創出、③豊富な地域資源の保全・活用によるまちの魅力の創出、の3つの「まちづくりの基本方針」を設定しています。

今回、「広域交通ネットワーク整備のインパクトを活かしたまちのにぎわいの創出」の方針に基づき土地利用を図る具体的な地区と方向性を定めます。

《城陽市都市計画マスタープランより抜粋》



「広域交通ネットワーク整備のインパクトを活かしたまちのにぎわいの創出」

城陽市では現在、新名神高速道路の全線開通といった広域交通ネットワークの形成や、JR奈良線の複線化などの大きな変革を迎えようとしており、交流人口が大きく増加することが見込まれています。そのインパクトを活用し、新たな雇用の創出による就労人口の増加・定着に向けて、拠点となる鉄道駅周辺のにぎわいづくりや、広域圏からの利用が見込まれる場所において、商業や工業・流通機能の集積や維持・誘導をめざします。また、インバウンドへの対応も含め本市の観光資源を活用することで、広域交流が盛んに行われるまちづくりをめざします。

## 5. 新たな土地利用の誘導を図るゾーン別の方向

城陽市は京都と奈良の間に位置し、JR奈良線、近鉄京都線の鉄道路線と京奈和自動車道、国道24号などの道路網による広域的な交通条件に恵まれるなか、新名神高速道路の全線開通によって京阪神・中京圏へのアクセスが飛躍的に強化される見通しであることから、これまでの豊かな緑を継承しつつ、インターチェンジやスマートインターチェンジの整備にあわせて新たな市街地の拡大・整備と既存の都市機能の再構築を行い、優れた立地条件及び広域交通ネットワークを活かした商業・工業・流通等の都市機能の誘導による市内経済の活性化とにぎわいの創出が期待されているところです。

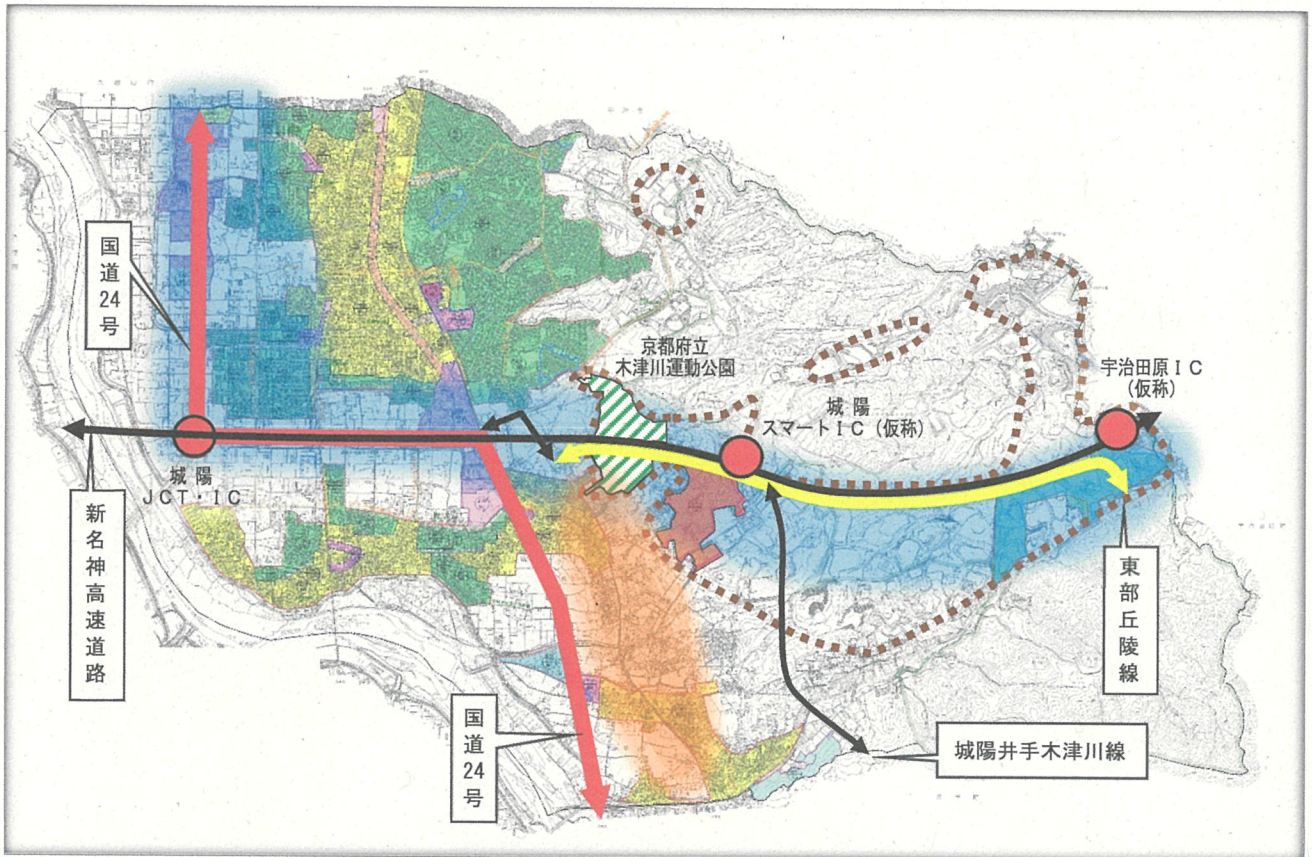
そのため、前述の4. 土地利用の基本方針「広域交通ネットワーク整備のインパクトを活かしたまちのにぎわいの創出」に基づき、市の広域交通ネットワークの中核となる都市計画道路東部丘陵線からサンフォルテ城陽北側に位置する国道24号沿いの既存の準工業地域までの区間を「サステナブルコリドー（持続可能とする回廊）」と位置付け、今後、当該区間の沿道及び周辺地域において、交通の利便性、既存施設との共存共栄及び相乗効果、農業施策との調和及び周辺環境に対する配慮を踏まえた上で、新たな土地利用の誘導を図ることとします。

なお、新たな土地利用の誘導を図る具体的な地区の内、JR奈良線より西側の既存市街地周辺部においては、都市機能の再構築と市民の働く場所を確保すべく、サンフォルテ城陽に続く産業・物流拠点や、市の中心市街地に対する商業、行政、福祉・医療、文化等の都市機能の誘導を推進し、JR奈良線より東側の東部丘陵地においては、新たな市街地の拡大・整備をすべく、別途定める「城陽市東部丘陵地整備計画【見直し版】」に基づき、「新名神高速道路を活かした新たな魅力ある広域交流をめざすま

ち」や「活気あふれる環境共生のまち」として、プレミアム・アウトレットをはじめとする京都府南部地域の活性化に資する土地利用が図られるよう、計画的な基盤整備及び市街地整備を推進します。

また、JR長池駅周辺やJR青谷駅周辺、更に市道3001号線沿道や（仮称）南城陽バイパス沿道等の市南部地域については、地元からの要望やインフラ、観光資源等の状況、農業施策との調和及び周辺環境に対する配慮を踏まえ、土地利用の方向性を検討していきます。

新たな土地利用の誘導を図る全体ゾーニング図



【凡例】



サステナブルコリドー（持続可能とする回廊）



城陽市東部丘陵地整備計画【見直し版】対象地



市南部地域において土地利用の方向性を検討するゾーン