

▶▶▶ 京都に進出・立地をご検討される方へ



Kyoto Sta.

京都 サウスベ「ト」ル

京都駅南オフィス・ラボ
誘導プロジェクト



京都駅南に
新たなビジネス拠点を
創出する

京都 サウスベ「ト」ル

京都駅南オフィス・ラボ
誘導プロジェクト

お問い合わせ先

京都市産業観光局企業誘致推進室

TEL:075-222-4239 E-MAIL:kigyoyc@city.kyoto.lg.jp



〈 本社・工場等の新增設にあたっては、京都市内事業者の積極的な活用をお願いします 〉

京都サウスベクトル 2023始動!

企業集積のシンボルゾーンを創出

世界的知名度を誇る京都のブランド力により、近年飛躍的に高まる都心部への企業のニーズを受け止めるため、京都駅南に新たなビジネス拠点を創出する“京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト『京都サウスベクトル』”を始動します。

2023年4月、京都市は景観の守るべき骨格を堅持しながら都市計画の戦略的見直しを行い、建築物の高さを無制限、容積率を市内で初めて最大1,000%とするなど、国内外の多様な企業を受け入れる万全の体制を整えました。

また、企業立地を支援する補助金制度も大幅に充実。皆様の京都でのビジネス展開を強力に支援します!初めての京都進出も大歓迎!

らくなん進都
鴨川以北エリア

京都駅
南エリア

2023年4月 15年ぶりの都市計画の大胆な見直しを実施!

容積率 最大1,000% 高さ無制限も!!

地区計画・総合設計制度で更なる規制緩和も可能!

最大1億円 の立地補助金!

京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト 『京都サウスベクトル』とは?

京都駅からアクセスが抜群で、京都を代表する企業も立地する「京都駅南エリア」と「らくなん進都鴨川以北エリア」を「オフィス・ラボ誘導エリア」に設定し、次のインセンティブを展開します。

オフィスビルやラボ施設の
高さ、容積率等の規制を
大胆に緩和!

P3~9

- 併せて総合設計制度、地区計画制度等を活用し、更なる規制緩和も可能!

京都でのビジネス展開を
強力に支援!
初進出も大歓迎!

P10

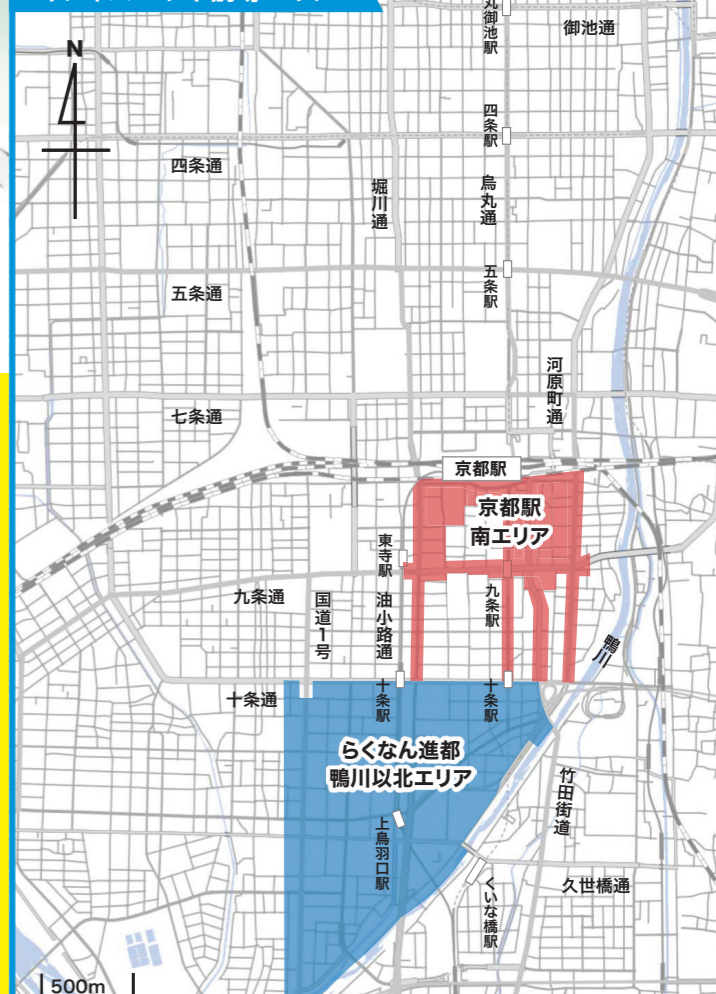
- 補助金制度を大幅に強化!
- ニーズに合わせて検討段階から進出・定着までワンストップで支援

目指すエリア像 /

多様な人々が行き交う京都駅から、ものづくり産業の集積地「らくなん進都」へ至る、このエリアにふさわしく、

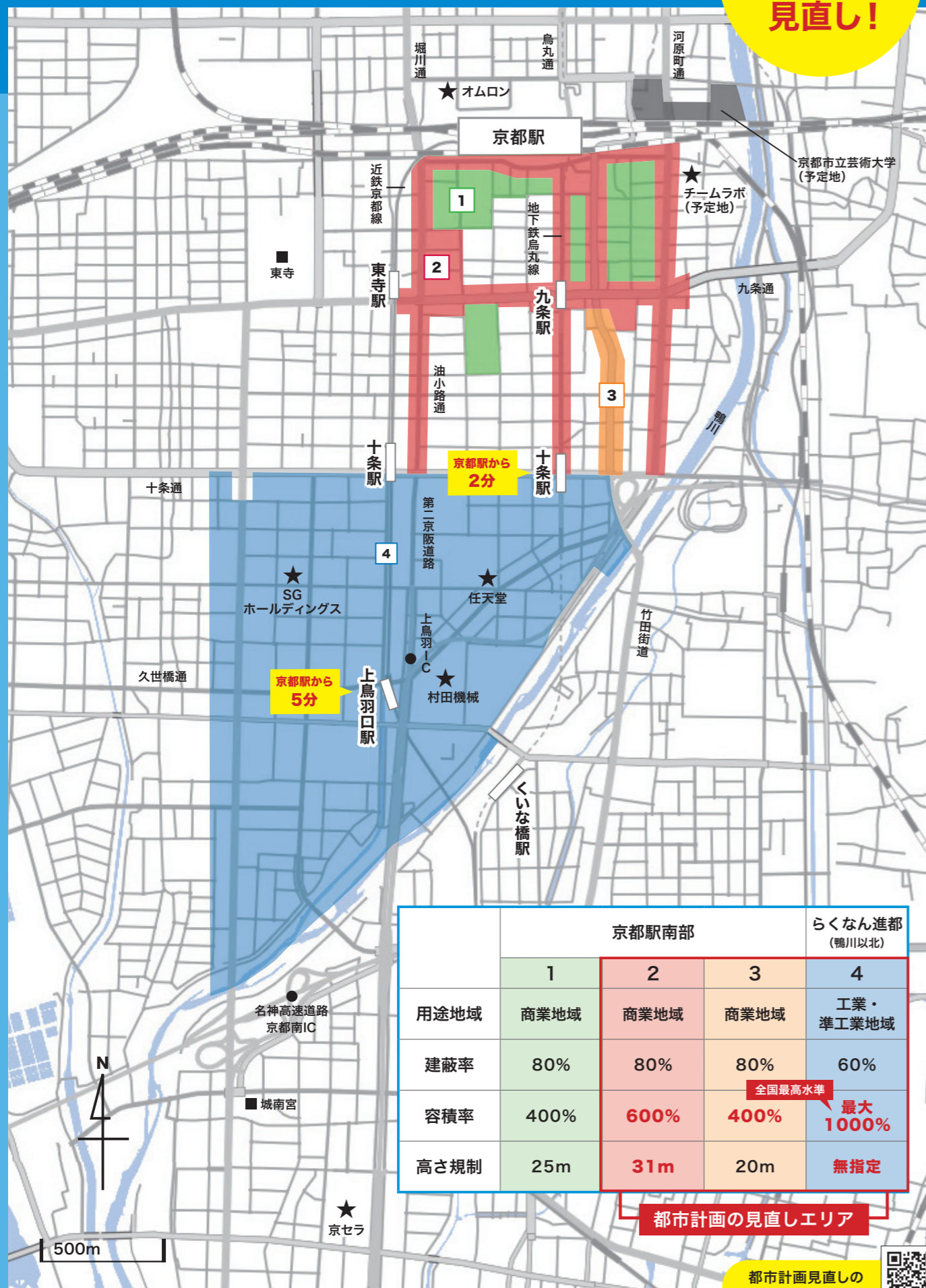
- クリエイティブな活動の場となり、イノベーションが生まれるオフィス・ラボが集積(京都駅南部・幹線道路沿い)
- ランドマークとして賑わいや様々な活動の拠点となる施設が立地(京都駅南部・交差点角)
- ゆったりとした本社オフィスや生産、研究開発機能の集積と併せて創造的・革新的な企業やクリエイティブな人々が交流する開放的な空間が展開(らくなん進都(鴨川以北))

オフィス・ラボ誘導エリア



オフィス・ラボ誘導エリアの範囲と エリア内の見直し後の都市計画の概要

15年ぶりの
大胆な
見直し!



都市計画見直しの
詳しい情報はこちら



京都駅南エリアの都市計画見直し



出典：国土地理院ウェブサイト (https://maps.gsi.go.jp/vector/#13.392/34.971262/135.750444/&ls=vp&ale&disp=1&d=1) 地理院地図 (淡色地図) を加工して作成

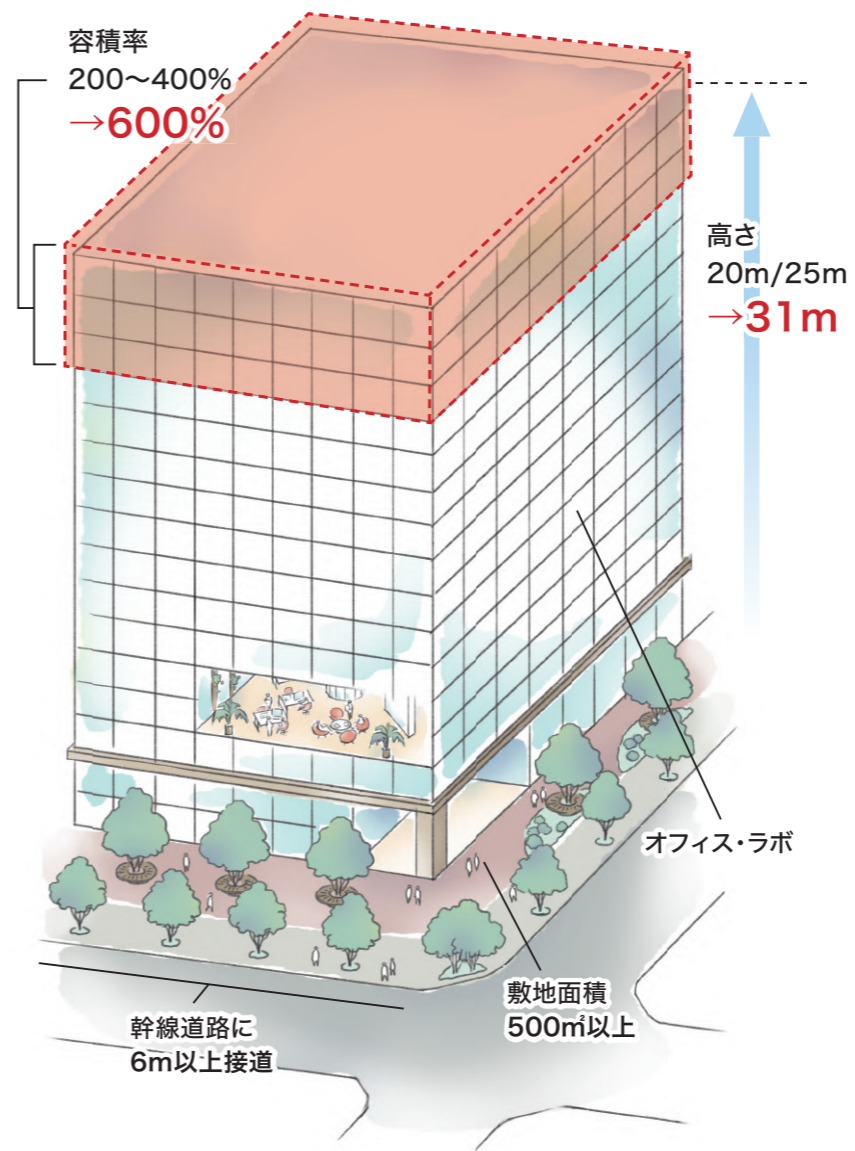
容積率・高さ規制の大幅緩和により、
これまでより大規模なオフィス・ラボが計画可能に!

都市計画
見直し後の
容積率・高さ制限

容積率が**200%/400% → 600%**に

高さ制限が**20m/25m → 31m**に

総合設計制度・地区計画制度の
併用で更なる緩和も可能!

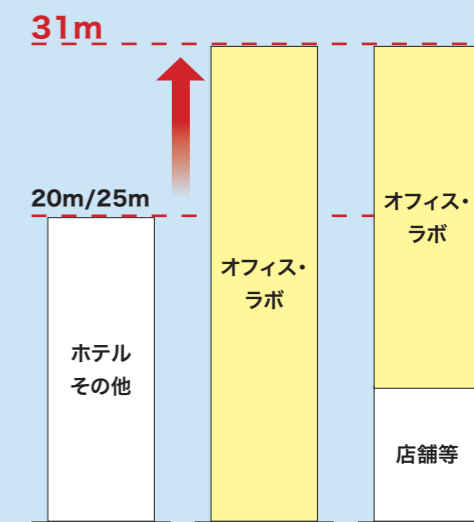


適用条件

- 敷地面積500㎡以上
- 幹線道路接道6m以上
- 用途がオフィス・ラボ
 - ▶▶ オフィス・ラボの床面積が1/2以上
 - ※併用用途の条件あり

用途別高さ規制

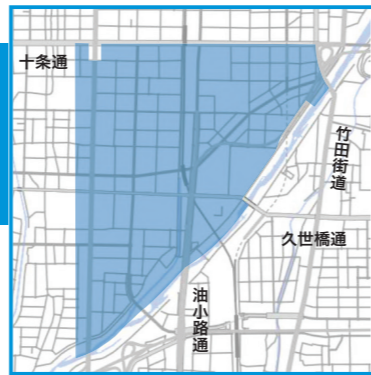
オフィス・ラボであれば
高さ31mまで建築可!



※オフィス・ラボの併用用途は、店舗、飲食店、保育所、
共同住宅等(共同住宅は床面積の1/3以下まで)

らくなん進都(鴨川以北)エリアの都市計画見直し

オフィス・ラボ集積に向け、大規模敷地で容積率が最大1,000%に!



出典:国土地理院ウェブサイト(https://maps.gsi.go.jp/vector/#13.392/34.971262/135.750444/&ls=vpale&disp=1&d=l)地理院地図(淡色地図)を加工して作成

都市計画見直し後の容積率・高さ制限

指定容積率が **400% → 最大1,000%** に

都心部で唯一 **高さ無制限**

特定用途誘導地区 適用条件 (認定手続きあり)

- ✓ 敷地面積2,000㎡以上
- ✓ ゆとりある建物配置
 - ▶▶▶ 建蔽率50%以下、敷地境界線からの壁面後退
- ✓ 公共的な施設の整備
 - ▶▶▶ 道路・公園、広場、緑地など
- ✓ 産業文化交流機能整備
 - ▶▶▶ 展示スペース、体験コーナーなど
- ✓ 用途がオフィス・ラボ
 - ▶▶▶ オフィス・ラボの床面積が1/2超
- ✓ 景観形成への配慮
 - ▶▶▶ 周辺の眺望等に配慮した建物の形態意匠

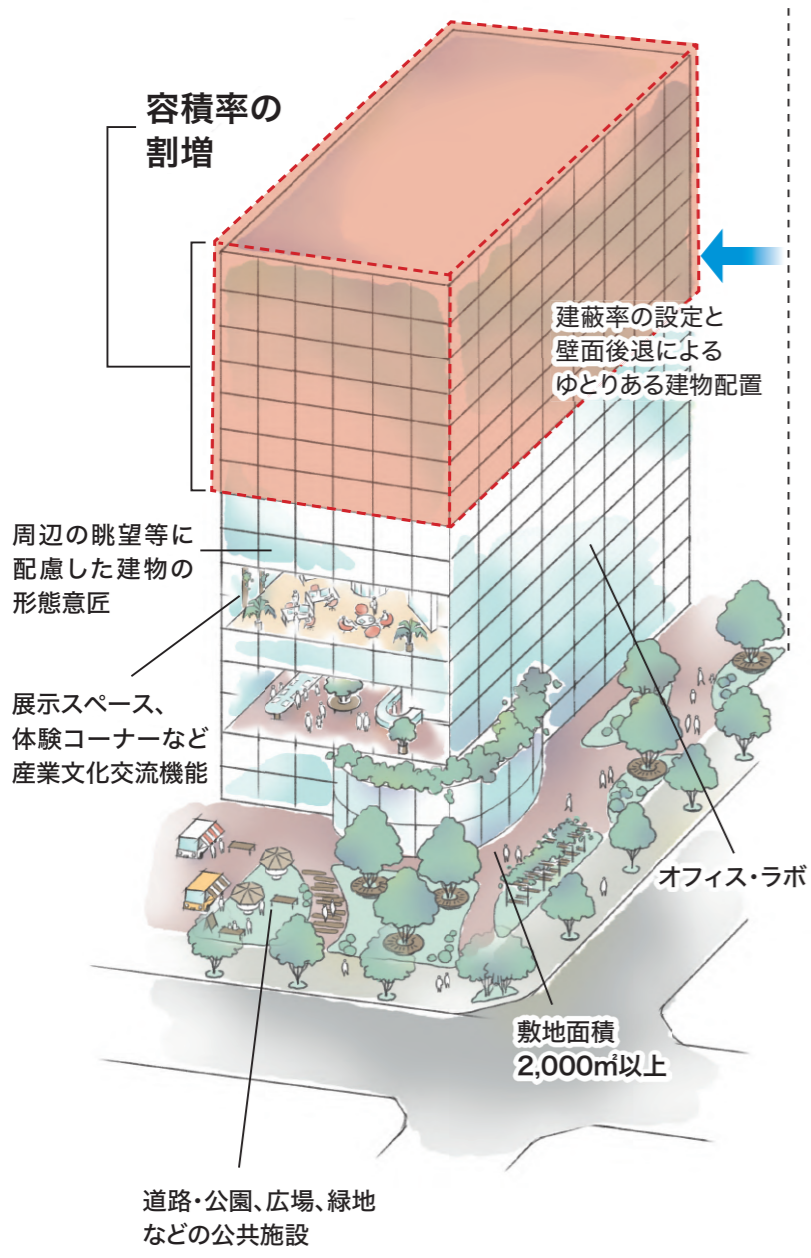
【敷地面積と壁面後退距離ごとの容積率の最高限度】

容積率の最高限度	1,000%	800%	600%
敷地面積の最低限度	10,000㎡	5,000㎡	2,000㎡
敷地境界線からの外壁の後退距離	10m	5m	—

活用モデル例

容積率の最高限度が1,000%の場合

用途	容積率	指定容積率
オフィス・ラボ	1,000%	400%
オフィス・ラボ	600%	
オフィス・ラボ	700%	
オフィス・ラボ	800%	
オフィス・ラボ	600%	
工場	400%	300%
共同住宅 物販店舗等 (幹線沿道)	300%	200%
共同住宅 物販店舗等 (幹線沿道以外)	200%	100%
共同住宅 物販店舗等	200%	0%



個別プロジェクトに対する更なる規制緩和

拡充

拡充

地区計画

街区単位できめ細かな市街地像を実現していくために、容積率、高さ等について地区独自のルールを定める制度

区域面積要件を拡充
0.5ha→0.1ha以上に!

総合設計制度

市街地環境の整備改善に資する計画について、容積率の緩和等を行う制度

建物の機能や空地の質を幅広く評価し容積率を割り増し!

都市再生特別地区

都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築の誘導を目的に、容積率制限、斜線制限等を適用除外する制度

○: 緩和又は適用除外

制度	要件	緩和できる主な事項			各制度の詳細
		容積率 (割増上限)	高度地区	斜線制限	
建築基準法に基づく制度	総合設計制度	○ 最大+400% (かつ指定容積率の2倍以内)に割増	—	○	
都市計画法に基づく制度	都市再生特別地区	○ ※1	○ ※1	○	
	地区計画	○ ※2	○ ※2	○ ※2	

※制度の活用にあたっては、構想段階からご相談いただけます。

※1、2: 地区の特性やまちづくりの貢献内容を総合的に評価して緩和の値を決定します。

※2: 適用する地区計画の種類ごとに、別途壁面位置その他の制限を定める必要があります。

規制緩和に当たり評価するポイント



☑ 高機能オフィスの整備

広い室内空間や充実した共用施設、交流空間など、これからの時代を見据えたオフィスの整備

☑ 防災性の向上

アトリウムや防災倉庫の整備など、地域の防災性の向上のための取組

☑ 敷地の共有化の実施

狭小敷地の取りまとめなど、一体的に土地の高度利用を図る取組

☑ 敷地外の公共空間の整備

道路、公園、広場など、敷地外のまちづくりに貢献する施設の整備

☑ 脱炭素化の推進

建築物の省エネルギー化や木造化、木質化など、脱炭素の取組

☑ 地区独自のルール策定

壁面位置や建物デザインなど、魅力的なまちづくりに貢献するルールの策定

☑ エリアの回遊性の向上

空中歩廊や地下通路など、周辺の建築物や地下街などと接続する施設の整備

☑ 交通施設の整備

バスターミナルや共同荷捌き場など、交通環境を改善する施設の整備

☑ 質の高いオープンスペースの整備

イベントスペースや憩いの広場など、人々に使われる空間の整備

規制緩和のケーススタディ

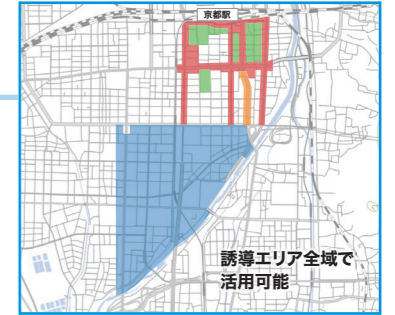
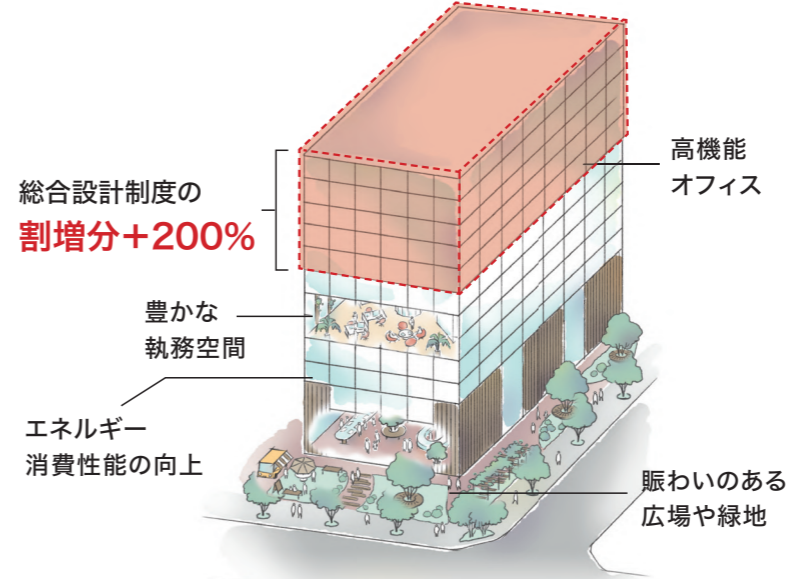
CASE STUDY 1

総合設計制度を活用

エリア:らくなん進都(鴨川以北)
用途地域等:工業地域、準防火地域、建蔽率60%、容積率400%、高度地区指定なし
適用制度:総合設計制度 敷地面積要件:1,000㎡以上

1 総合設計制度のみを活用する場合

容積率を**最大200%**割り増します。



出典:国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp/vector/#13.392/34.971262/135.750444/&ls=vpale&disp=1&d=1>) 地理院地図(淡色地図)を加工して作成

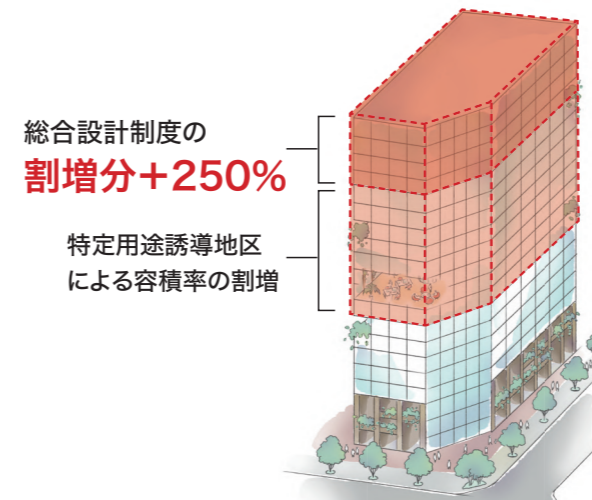
活用のポイント

- ☑ 質の高いオープンスペースの整備
- ☑ 高機能オフィスの整備
- ☑ 脱炭素化の推進

割増後の容積率 → 指定容積率400% + 割増分200% = **最大600%**

2 総合設計制度を特定用途誘導地区制度と併せて適用する場合

容積率の割増量を**さらに最大50%加算**します。(合計250%)



活用のポイント

- ☑ 質の高いオープンスペースの整備
- ☑ 高機能オフィスの整備
- ☑ 脱炭素化の推進
- ☑ 敷地の共同化の実施

→ 合計**250%**

割増後の容積率 → 容積率1,000% + 割増分250% = **最大1,250%**

特定用途誘導地区により **最大+600%UP**

総合設計制度の **割増量+50%UP**

※特定用途誘導地区による容積率の割増の適用にはp.5の要件あり。

▶▶ その他、地区整備計画等の策定を併せて行う事で、総合設計制度による容積率緩和量を最大+400% (かつ指定容積率の2倍以内)に割り増す制度もあります。

▶▶ 規制緩和のケーススタディ

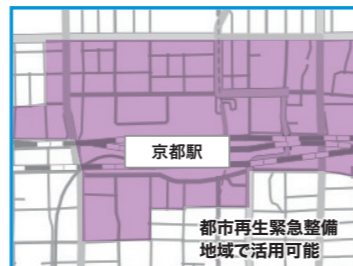
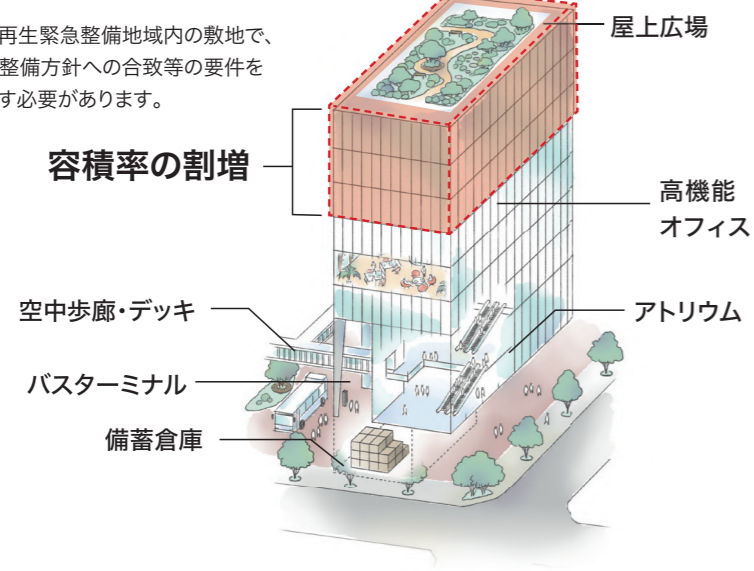
CASE STUDY 2

都市再生特別地区を活用

エリア: 京都駅南部
 用途地域等: 商業地域、防火地域
 建蔽率: 80% 容積率: 600% 高度地区: 31m第1種
 適用制度: 都市再生特別地区 区域面積: 5,000㎡以上

まちづくりの貢献内容を総合的に評価して容積率を割り増します。

※都市再生緊急整備地域内の敷地で、地域整備方針への合致等の要件を満たす必要があります。



出典: 国土地理院ウェブサイト (https://maps.gsi.go.jp/vect or/#13.392/34.971262/135.750444/&is=vpale&dis p=1&d=1) 地理院地図(淡色地図)を加工して作成

活用のポイント

- ☑ 質の高いオープンスペースの整備
- ☑ エリアの回遊性の向上
- ☑ 敷地の共同化の実施
- ☑ 脱炭素化の推進
- ☑ 交通施設の整備
- ☑ 防災性の向上
- ☑ 高機能オフィスの整備

割増後の容積率

総合的に評価して値を決定
 指定容積率(600%)の**1.5倍を超えることも可能**

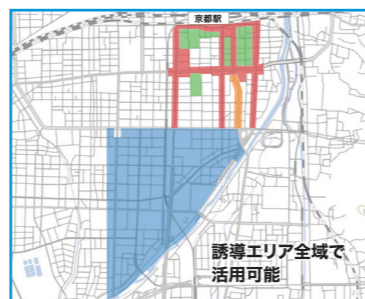
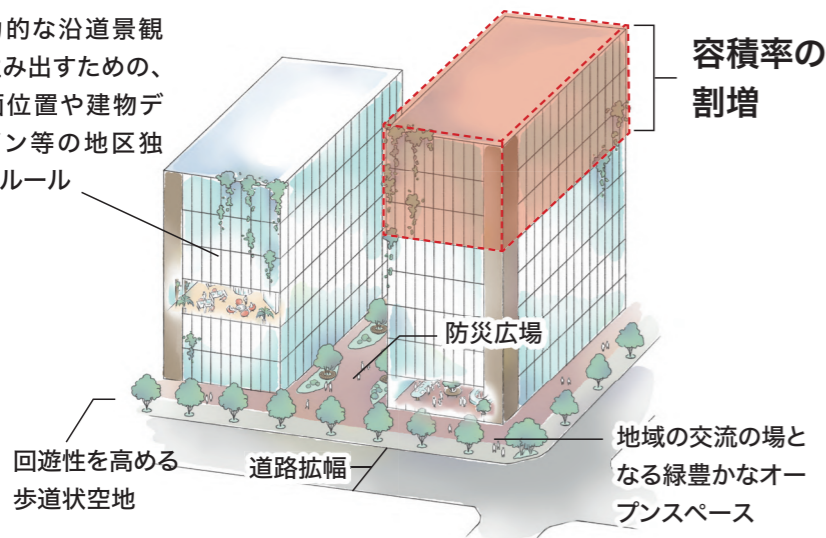
CASE STUDY 3

地区計画制度を活用

エリア: らくなん進都(鴨川以北)
 用途地域等: 工業地域、準防火地域
 建蔽率: 60% 容積率: 400% 高度地区: 指定なし
 適用制度: 高度利用型地区計画 区域面積: 1,000㎡以上

地区の特性やまちづくりの貢献内容を総合的に評価して容積率を割り増します。

魅力的な沿道景観を生み出すための、壁面位置や建物デザイン等の地区独自のルール



出典: 国土地理院ウェブサイト (https://maps.gsi.go.jp/vect or/#13.392/34.971262/135.750444/&is=vpale&dis p=1&d=1) 地理院地図(淡色地図)を加工して作成

活用のポイント

- ☑ 質の高いオープンスペースの整備
- ☑ 防災性の向上
- ☑ 緑化の推進
- ☑ エリアの回遊性の向上
- ☑ 地区独自のルール策定
- ☑ 敷地外の公共空間の整備

割増後の容積率

総合的に評価して値を決定
 指定容積率(400%)の**1.5倍を目処**

▶▶ オフィス・ラボ誘導エリアに立地する企業への支援

立地支援

各制度併用可能

テナントオフィス・レンタルラボを新增設等する事業者様向け

■ 賃貸用事業施設等立地促進制度補助金

- テナントオフィスビル(賃貸用オフィス部分の床面積3,000㎡以上)
- レンタルラボ施設(ウェットラボに限る。)

最大 **1億円**

を新增設する場合、建物・償却資産の**固定資産税・都市計画税相当額 × 100% × 2年分補助**します。

市内に進出・市内で事業拡大する事業者様向け

■ 本社・工場等新增設等支援制度

製造業・IT等の企業が

- 自社のオフィスビル・ラボ・工場
- テナントオフィスへ本社機能
- レンタルラボへR&D拠点 などを新增設する場合、建物・償却資産の

最大 **1億円**

固定資産税・都市計画税相当額 × 最大150% × 3年分補助します。

■ 市内初進出支援制度

市内に初めてオフィスを構える企業に

最大 **2,000万円**

市内居住の正社員数(最大50人) × 最大20万円/年度 × 2年分補助します。

物件をお探しの方向け

■ 企業立地マッチング支援制度

場所、規模、価格など、希望条件をお伺いし、不動産事業者等とお繋ぎすることで、産業用地、オフィス、京町家等の不動産の確保を支援します。

本市の企業立地支援制度の詳細はこちら

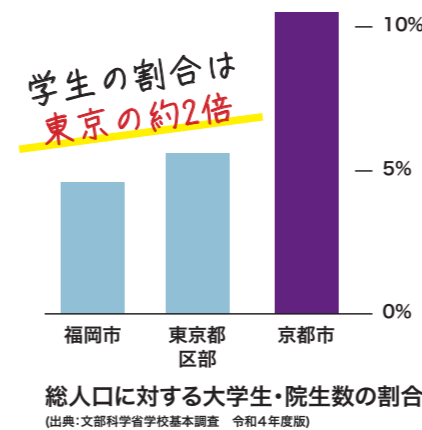


人材確保支援

「大学のまち・学生のまち」である京都は、京都大学をはじめ、多くの理工系大学や6つの芸術系大学の存在など、特色ある大学が市内に集積していることに加え、数多くの留学生が在籍しており、圧倒的な大学数・学生数を誇る、多様な人材の宝庫です。京都市では、大学や専門学校、産業支援機関等と連携し、新卒採用やインターン生の確保など、企業の人材確保を支援しています。

京都の
大学・短大数
36校

京都の大学・短大に通う
学生数
約15万人
/人口146万人



<支援メニュー例>

- 学生との交流機会の創出(大学のキャリア教育授業への参加、企業と学生のミートアップイベントの開催等)
- 学生の企業訪問プログラムの開催
- 大学との接点づくり(キャリアセンターとの接続等)
- 学生に向けた情報発信(webサイト「京のまち企業訪問」や各種SNS等の活用)
- 採用関連セミナーの開催(テーマ: インターンシップの設計方法、学生への情報発信方法等)
- 進出企業コミュニティの形成促進・定着支援(京都に進出した企業を対象とした学生との交流イベントの開催等)