

京都駅前の再生に向けた都市計画案

(京都駅前南側エリアにおける特定用途誘導地区の指定) について

意見募集期間

7月24日(金)から
8月24日(月)まで
【必着】

皆様からのご意見を募集しています。



意見募集の趣旨

京都駅は、多くの人々が訪れ、行き交う、京都の玄関口です。

京都駅前では、本市の都市計画マスタープラン(案)等のまちづくり方針において、交通利便性など、その高いポテンシャルを活かし、以下のとおり、更なる都市機能の集積や地域の活性化を目指しています。

○ 国際競争力のあるビジネス拠点として、オフィス・ラボや商業施設等の高度集積

○ 京都で働き・住み続けたいと感じられる、魅力的な働く場や便利で快適な都市環境の創出

この度、近年に駅前広場や道路等の都市基盤の整備が行われ、オフィス等の立地の機運が高まっている京都駅前南側エリアについて、都市計画案(特定用途誘導地区※の指定)を作成しましたので、市民の皆様からのご意見を広く募集します。

※ 特定用途誘導地区

都市再生特別措置法に基づき定める地区で、誘導施設に限って地区独自の容積率や高さの制限を設定する一方、その他の建物については従来通りの都市計画制限を適用することで、誘導施設の立地を促すことを目的とするもの。

意見提出方法

意見応募 フォーム

- ・右の二次元コードリンク先の意見応募フォームからご提出ください。
- ・京都市HPの意見応募フォームからもご回答いただけます。

URL:https://sc.city.kyoto.lg.jp/multiform/multiform.php?form_id=11734



京都駅前の再生 南側 パブコメ 検索

電子メール

machisai_mirai@city.kyoto.lg.jp

※ メールのはじめは「パブリックコメント」としてください。

提出先 (お問合せ先)

持参、郵送、FAX等でご提出いただくこともできます。

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室(京都市役所分庁舎2階)

TEL:075-222-3503 FAX:075-222-3478

※ 持参の場合は、平日の午前8時45分～午後5時30分(正午～午後1時を除く)にご提出ください。

説明会

令和8年8月6日(木)19時～ 場所:ホテルエルシエント京都八条口(詳細10ページ)

◆いただきましたご意見については、意見募集の終了後に、ご意見の概要を取りまとめ、ホームページで公表します。

◆ご意見に対する個別の回答はいたしませんので、予めご了承ください。

◆意見募集で収集した個人情報は、「京都市個人情報保護条例」に基づき適切に取り扱い、他の目的に利用することはありません。

1. まちづくりの背景・進め方

(1) まちづくりの方針

京都市の各方針で、京都駅前や駅南側については、以下のとおり位置付けています。

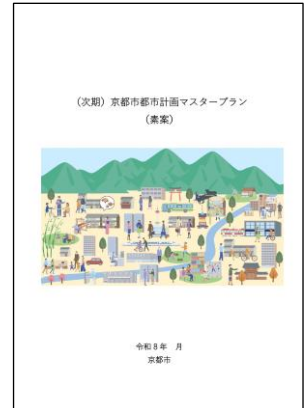
新京都戦略(R8改訂)

京都基本構想の理念を具体化するアクションプランです。
リーディングプロジェクトに、「国際競争力を持つビジネス・交流の創造拠点へ。オフィスや商業施設などの都市機能の集積を図るとともに、利便性の高い交通結節、人中心のウォカブルな環境など、京都の玄関口にふさわしいエリアへと再生するための取組を公民連携で推進。」と位置付けています。



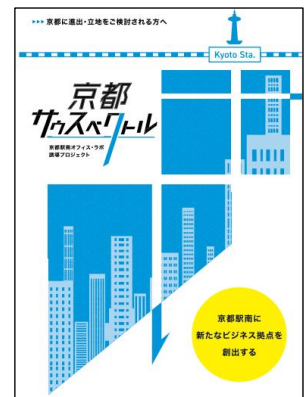
京都市都市計画マスタープラン(R8改訂予定)

京都市の都市計画の基本方針です。
京都駅周辺の方針に、「都市活力をけん引するオフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積を進めるとともに、ウォカブルな賑わいが多様な交流をうむ駅前空間を創出」と位置付けています。



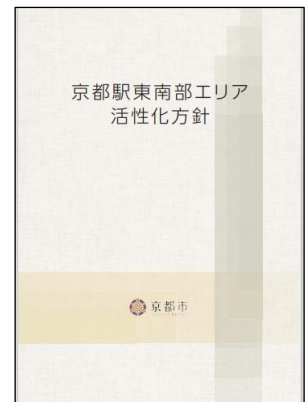
京都サウスベクトル(R5策定)

京都駅南に新たなビジネス拠点を創出する都市機能誘導プロジェクトです。
京都駅南部のエリア像に「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」「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」と位置付けています。



京都駅東南部エリア活性化方針(H29策定)

京都駅東南部エリアの活性化方針です。
河原町通より西のエリアの将来イメージとして、「京都駅周辺の都市機能を強化する魅力的な施設の誘導」「地域や市民生活とも調和した商業・業務・サービス機能等の集積を図る」と位置付けています。



都市再生緊急整備地域(H14、H25、R6)

都市再生の拠点として、民間の都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、国から指定されています。
整備の目標として、「京都都市圏の中核を担う京都駅とその周辺地域において、都市活力をけん引するオフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積を推進」と位置付けられています。

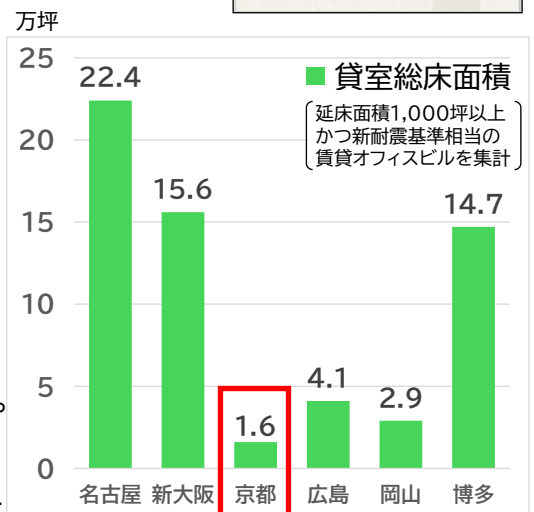


(2) 京都市の課題

- ・ 人口の減少、特に若者世代流出が顕著であり、住まいの供給と併せて、魅力的な働く場の創出が重要です。
- ・ 働く場としてのオフィス空間が不足しています。特に、若者や学生が働きたいと思えるような、時代の潮流に合う魅力的なオフィスが不足しています。

(3) 京都駅前のポテンシャル・課題

- ・ 交通アクセスが良く、多くの人が行き交っています。
- ・ 新幹線や在来線の停車駅としてオフィスニーズが高いです。
- ・ 一方で、「ビジネス・交流の創造拠点」としてのオフィスや交流・共創空間が不足しています。
- ・ 駅や歩道は混雑しており、沿道の商業施設や、楽しく快適に歩ける空間や、ゆったり憩える空間が少ないです。



新幹線停車駅800m圏内のテナントオフィスストック 2023 CBRE調べ

(4) 京都駅前の再生に係る意見まとめ(R8)

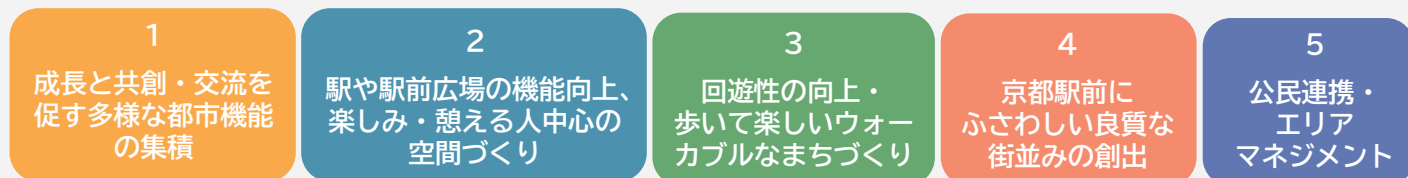
前述の方針の実現や、京都駅前が抱える課題の解決のための具体的な将来像や実現方策について、「京都駅前の再生に係る有識者会議」からご意見をいただきました。



将来像

- 京都の玄関口にふさわしいまち
- 京都経済のけん引役、共創の一大拠点
- 行きたくなる、過ごしたくなるまち
- 利便性の高い交通結節、駅とまちのスムーズなつながり

取組



- ・ 将来像の実現には、時代の潮流に合うオフィス空間に加え、賑わい、交流・共創、多様な人々が憩い、活動できる人中心の駅前広場、歩いて楽しいウォーカブル、京都らしく風格や統一感のある街並みなど、総合的にまちの魅力を高めるべき。
- ・ そのためには、クリエイティブなオフィス、低層部の賑わい施設、MICE施設、文化芸術・学術・研究開発施設等の多様な都市機能の導入や、豊かな歩行者空間・滞留空間等の公共空間の創出が必要。活用可能な空間が有限であるなか、建物更新による現状より大きなスペースの確保が必要である。

(5) まちの現状を踏まえた進め方

将来像の実現には、都市機能の立地誘導、公共空間の整備、街並みの創出など、まちづくりを総合的に進めていく必要があり、エリア毎の進捗を踏まえながら、順次取り組むことが重要です。

京都駅前南側エリアでは、近年に八条口駅前広場・八条通等の公共空間が整備され、京都駅東南部エリアのまちづくりの進捗、複数の企業本社等の立地など、まちがさらに魅力的に生まれ変わる機運が高まっています。

京都駅八条口駅前広場整備事業

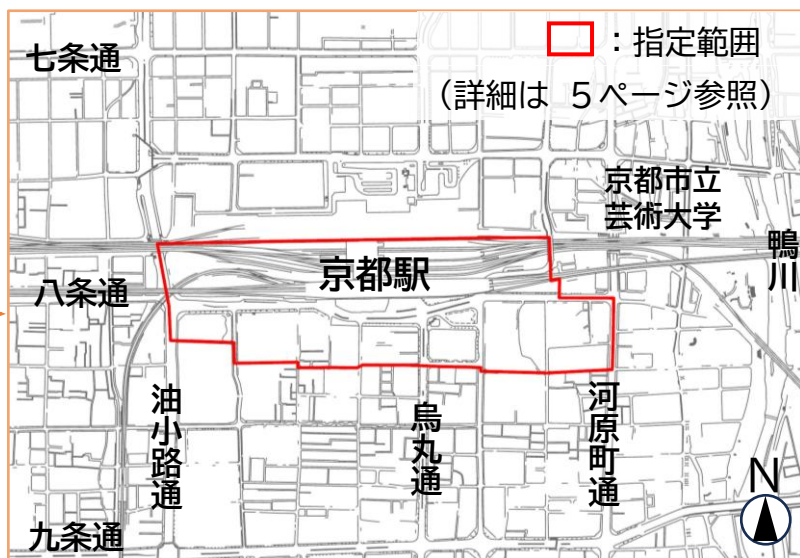
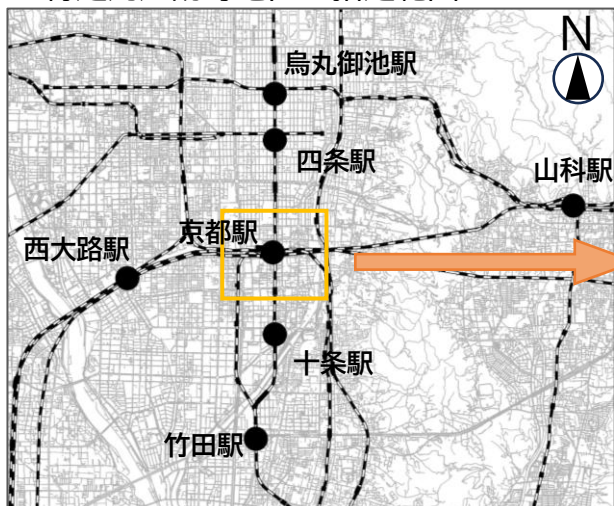


京都駅前南側エリアでの
オフィス立地事例

この機運を捉え、オフィス等の更なる都市機能の集積や豊かな公共空間を創出することを目的に、京都駅前南側エリアにおいて特定用途誘導地区を指定することで、さらに魅力的な京都駅前を実現していきます。

※ 京都駅前の北側エリアは、誘導すべき都市機能、人中心の駅前広場、歩いて楽しいウォーカブルなまちづくり、それらを踏まえた京都の玄関口にふさわしい街並みなど、引き続き、総合的に検討を深めていきます。

<特定用途誘導地区の指定範囲>



2. 京都駅前南側エリアの将来像・実現方策

将来イメージ



2・3ページのまちづくりの方針、課題、進め方等を踏まえ、京都駅前南側エリアでは、以下の実現を目指してまちづくりを進めていきます。

京都経済のけん引役としての 質の高いビジネス環境・賑わいの創出

- ・高い国際競争力を持つビジネス拠点
- ・国内外から企業・人材が集い、働きたくなる魅力的なビジネス環境
- ・賑わいや利便性を高め、地域の活性化につながる沿道の商業など

歩いて楽しく、ゆったり憩える ウォーカブルなまち

- ・あらゆる人が歩きやすい、豊かな歩行空間
- ・ゆったり憩える滞留空間
- ・歩行者ネットワークや回遊性の向上

京都の強み(環境、文化芸術・学術)を 活かす

- ・環境先進都市・京都の先導役としての省エネ、緑化、グリーンインフラ等の導入
- ・京都ならではの文化芸術・学術施設等の導入

駅前にふさわしい風格と潤いある街並み

- ・新しい京都を代表する、風格ある街並み
- ・ヒューマンスケールな賑わいや潤いを感じられる上質な低層デザイン

災害に強く、人に優しいまち

- ・帰宅困難者対策等の防災性能
- ・誰もが利用しやすいバリアフリー性能

これら将来像の実現に向けては、

都市機能の更なる集積

公共貢献を引き出すインセンティブ

民間投資の呼び込み

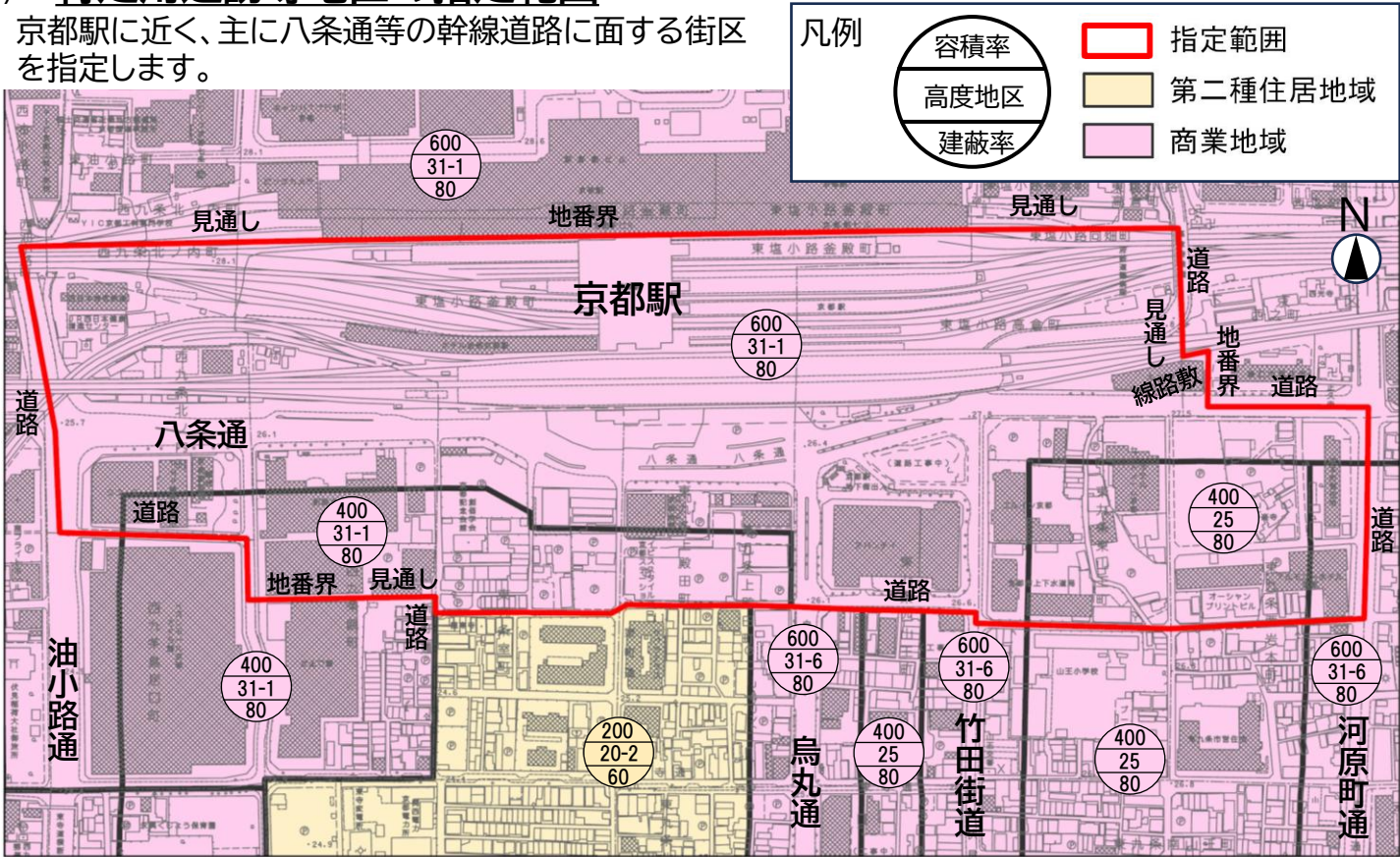
が必要であり、実現に向けて、特定用途誘導地区の指定によるインセンティブを活用します。

3. 京都駅前南側エリアの都市計画案（特定用途誘導地区の指定）

都市再生特別措置法に基づく特定用途誘導地区の制度を活用し、将来像の実現に寄与すると市長が認める計画（誘導施設）に限り、都市計画上のインセンティブを付与します。

(1) 特定用途誘導地区の指定範囲

京都駅に近く、主に八条通等の幹線道路に面する街区を指定します。



(2) 容積率・高さ制限

現状

用途地域	容積率	高さ制限
商業地域	600%/400%	31m第1種/31m第6種/25m

指定後

用途地域	容積率		高さ制限	
商業地域 (変更なし)	特定用途誘導地区内で、 誘導施設の要件に適合すると市長が認定するもの	900%	特定用途誘導地区内で、 誘導施設の要件に適合すると市長が認定するもの	45m
	上記以外	600%/400% (変更なし)	上記以外	31m第1種/ 31m第6種/ 25m (変更なし)

※ 特定用途誘導地区の指定に伴い、高度地区及び高度利用地区計画書の規定整備を行います。
※ 建築基準法に基づく、環境負荷の低減に資する設備等に対する容積率の特例制度は併用可能です。

誘導施設の認定要件は6～8ページをご覧ください。

高さ45mとはどれくらいの高さ？

京都アバンティの建物高さが約45mであり、それと同等の高さです。

※ 高さ制限については、周辺の世界遺産からの眺望に影響を及ぼさない範囲で設定しています。



4. 誘導施設の認定要件

(1) 誘導施設とは

以降の(2)必須要件と(3)選択要件のいずれにも適合すると市長が認定するものをいいます。

誘導施設

=

必須要件(6・7ページ)と選択要件(8ページ)に
適合していると市長が認めるもの

(2) 誘導施設の必須要件

①～⑧の全ての項目への適合を求めます。

(1項目内に複数の条件(■で記載のもの)がある場合、その全てへの適合が必要です。)

① 敷地

ペンシルビルの防止・交通負荷等への配慮のため、敷地に基準を設けます。

- 敷地面積500㎡以上
- 幅員9m以上の道路に8m以上接道

② 建物の用途

質の高いオフィス・まちづくりに貢献する機能の誘導のため、建物用途に基準を設けます。

- 延床面積に占める高機能オフィス(※1)+賑わい用途の床面積の割合が2/3以上かつ、延床面積に占める高機能オフィスの床面積の割合が1/2超(賑わい用途 … 商業等(※2)、文化芸術用途(※3)、学術用途(※4)、公共貢献等(※5)をいう。)

- (※1) ゆとりある天井高さの確保、執務室のレイアウト変更・配線更新が容易等の基準を設けます
- (※2) 店舗、飲食店、企業の展示スペース、コワーキングスペースなど
- (※3) ギャラリー、劇場、美術館など
- (※4) 大学施設、産学連携施設、図書館、博物館など
- (※5) 屋内のオープンスペースなど



高機能オフィスのイメージ

③ 低層賑わい

歩いて楽しい歩行者環境・まちの利便性向上のため、建物1階の用途やデザインに基準を設けます。

- 幹線道路(※6)に面する1階の全面に、ヒューマンスケールなデザイン(※7)で幅広い人々が利用可能な賑わい用途を設置(オフィスロビー等、用途上・機能上やむを得ない部分を除く)
- 道路に面する1階の部分は、閉塞感のない、開かれたデザインの採用

- (※6) 八条通、油小路通、烏丸通、竹田街道、河原町通
- (※7) 壁面が分節され、長大感や圧迫感がなく、人が心地よいと感じるデザイン



低層賑わいのイメージ

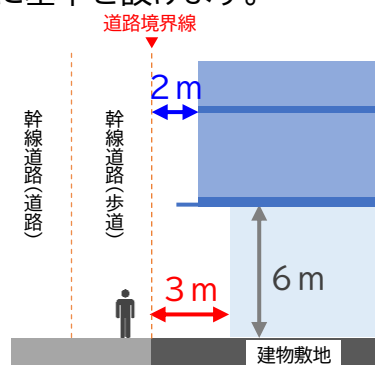
④ 道路からの壁面後退・後退部分の歩行者空間化

歩行者空間の創出・圧迫感の軽減のため、壁面後退距離や後退部の仕様に基準を設けます。

■ 壁面後退

- ▶ 道路境界線からの壁面後退距離

	地盤面から高さ 6m以下	地盤面から高さ 6m超
幹線道路	3m以上	2m以上
幹線道路 以外の道路	1.5m以上	



壁面後退のイメージ

■ 壁面後退部の歩行者空間化

▶ 全ての部分を歩行者空間化

(ただし、ゆとりある歩行者空間を確保したうえで、一部に歩いて楽しい環境創出のためのテーブル・ベンチ等を設置することは可能とします。)

▶ 既存歩道がある場合は、歩道と高さを合わせ、統一感のある舗装仕上げ

⑤ 環境性能・緑化

環境先進都市・京都の玄関口として、建物の環境性能や、潤いある都市環境のための緑化に関する基準を設けます。

■ 建物の一次エネルギー消費量(※8)を50%削減 (ZEB Ready相当)

■ 市地球温暖化対策条例における義務量(※9)の 1.5倍の地域産木材の利用

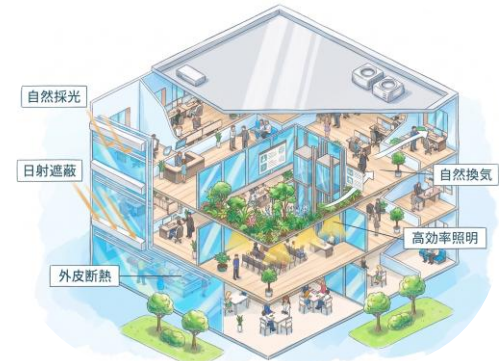
■ 幹線道路沿道の低層部に連続性のある緑化

▶ 植栽や壁面・バルコニー緑化など

(※8) 建物で使用する冷暖房、換気、照明等の設備機器で消費するエネルギー量を合計したもの
太陽光発電等でエネルギーを作る場合は、その分を消費量から差し引くことができます。

(※9) 義務量(m^3)= $1/100(\sqrt{A1} + \sqrt{A2} + \sqrt{A3} + \dots + \sqrt{An})$
A1、A2、A3、...Anは、利用可能居室(◆)の面積です。

◆:詳細は、『京都市地球温暖化対策条例』をご確認ください。



環境性能の向上イメージ



沿道緑化のイメージ

⑥ 防災対策・バリアフリー

災害に強く、人に優しいまちづくりのため、防災やバリアフリーに関する基準を設けます。

■ 災害時における従業員等(※10)の施設内での待機に関する計画(※11)の策定

■ バリアフリー化

▶ 敷地内・建物内のバリアフリー、敷地内外の段差解消など

(※10) 雇用の形態(正規、非正規、ボランティア)を問わず、事業所内で職務遂行のためにその場にいる者

(※11) 災害時の帰宅困難者の一斉帰宅に伴う混乱を抑制するため、従業員等を一定期間施設内で待機させるための、
「建物の耐震・安全性」、「備蓄品の確保」、「災害時組織体制」、「従業員等への計画の周知」等を定めた計画

⑦ 車両出入り・駐車台数

歩きやすい、公共交通中心のまちづくりのため、車両の出入りや駐車台数に関する基準を設けます。

■ 幹線道路からの車両の出入りは原則不可

(敷地の接道状況や地域の交通状況等で、やむを得ない場合を除く。)

■ 市駐車場条例で算定される付置義務台数(※12)を超える設置は不可

(他法令等により、市駐車場条例を超える設置が義務付けられている場合を除く。)

(※12) 建物用途や延べ面積等に応じて、自動車及び自動二輪車の駐車施設の設置を義務付けています。
詳細は、『京都市駐車場条例』をご確認ください。

[参考] 京都市駐車場条例では、「公共交通利用促進措置」に関する計画の承認を受けた場合、
付置義務台数を減らすことができる等の「特例制度」があります。



⑧ 市民、事業者、学生等の交流を促す機能

■ コワーキングスペース、企業の展示スペース、市民やオフィス利用者が利用 可能なカフェ等の、広く一般の用に供される産業や文化、交流機能の設置

(3) 誘導施設の**選択要件**

①～⑦のうち1つ以上の適合を求めます。

① **オープンスペース(屋内・屋外)**

憩いや活動を生み出す滞留空間を創出するためのオープンスペースの整備

- 敷地面積の3%程度以上、かつ、誰でも利用しやすいもの
(**必須要件**④の壁面後退の部分は算入できません。)



オープンスペース(屋外)のイメージ



オープンスペース(屋内)のイメージ

② **歩行者ネットワーク**

回遊性・通行利便性の向上に寄与する空間の整備

- 歩行者ネットワークの拡充に資するもの
(歩行者空間の更なる整備、新たな地下接続、敷地内貫通通路など)



歩行者ネットワーク拡充
(敷地内貫通通路)のイメージ

③ **帰宅困難者対策**

災害に強いまちの実現に資する帰宅困難者対策の実施

- 一時滞在施設(※13)
(**必須要件**③や**選択要件**①と兼ねられる場合があります。)

(※13) 京都駅周辺・京都南部油小路沿道地域 都市再生緊急整備協議会において指定する一時滞在施設に限ります。

④ **周辺交通負荷の軽減**

歩いて楽しいまちづくりに寄与する機能の整備

- 周辺交通負荷の軽減に資するもの(共同荷捌きの設置など)

⑤ **京都の強みを活かした施設**

京都の強みを活かしたビジネス環境の創出に寄与する施設の整備

- 文化芸術・学術関連施設、文化発信拠点、ビジネス交流施設など

⑥ **高機能オフィスの更なる整備**

高機能オフィスの更なる整備

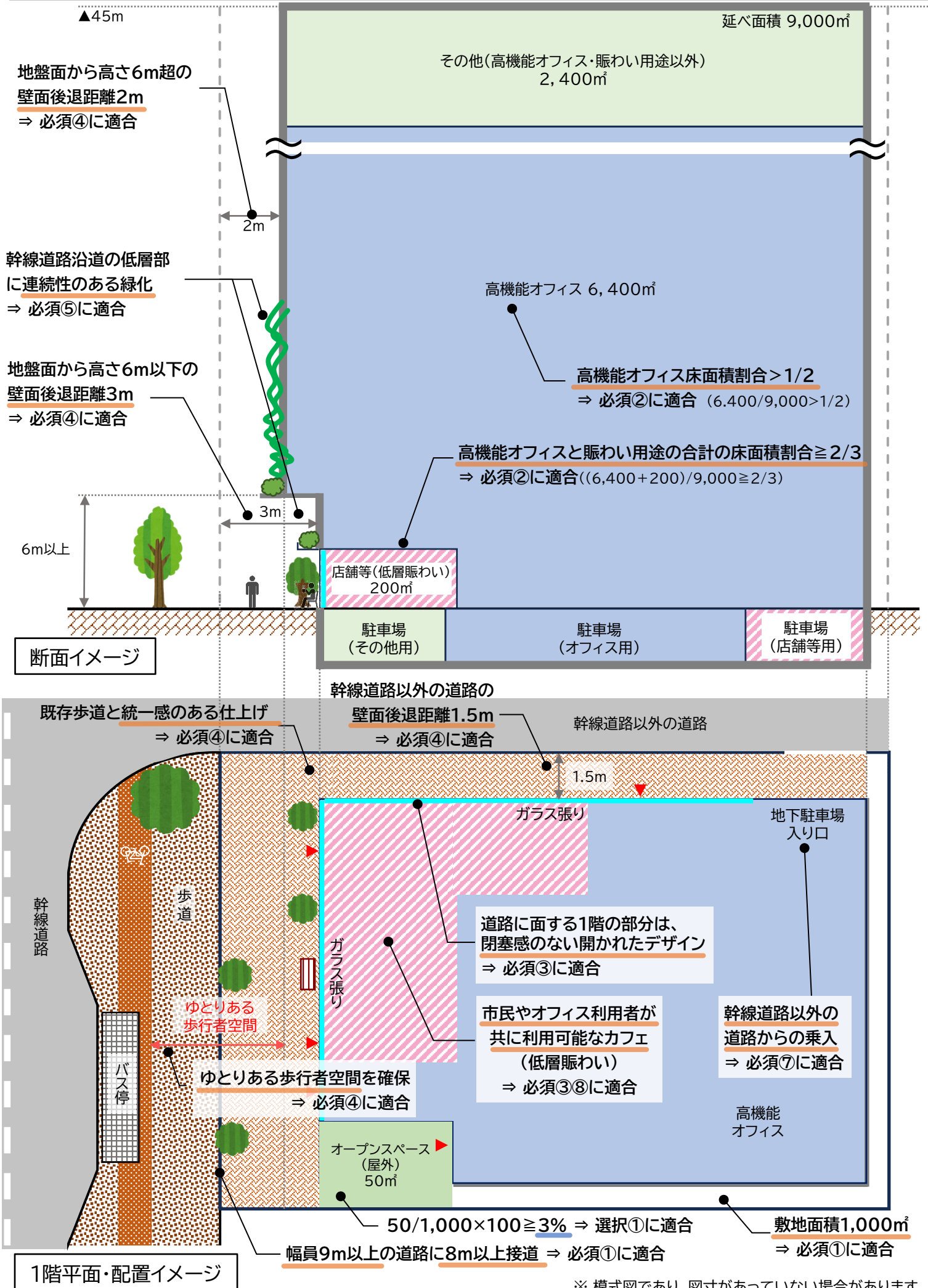
- 延床面積に占める高機能オフィスの床面積の割合が2/3以上

⑦ **その他将来像の実現に寄与すると市長が認めるもの**

上記①～⑥の取組の実施が困難と市長が認める場合は、提案に基づく他の取組も可

- ▶ (例) 酷暑等の気候対策(クーリングシェルター+ドライミストなど)
- ▶ (例) 都心部ワーカーを支える機能(保育所、託児所等)の設置など

5. 認定基準の模式図



6. QA

Q1：この制度の適用を受けずに建物を建てることは可能か。その場合の制限内容は？

A1：現行の都市計画制限の範囲内であれば、誘導施設の要件によらず建てる事が可能です。

Q2：新たな制限強化はあるのか？

A2：新たな制限強化はありません。

(誘導施設以外は、現行の都市計画制限がこれまでと同様に適用されます。)

Q3：斜線制限、前面道路幅員による容積率制限、日影規制は適用されるのか？

A3：建築基準法による斜線制限や、前面道路幅員による容積率制限は別途適用されます。

(前面道路幅員が10mの場合、認定を受けても容積率の上限は600%となります。)

なお、日影規制については、商業地域のため、従前どおり適用されません。

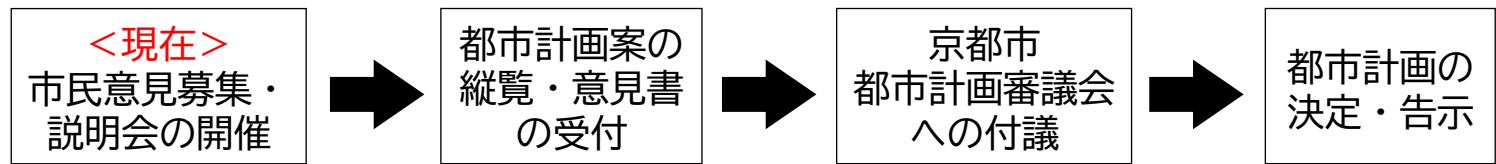
Q4：1つの取組によって、複数の要件に該当すると扱うことはできるのか？

A4：例えば、1階に開かれたカフェを設ける場合は、必須要件②・③・⑧など、複数の要件に該当すると扱うことができます。

Q5：この制度の適用時期は？

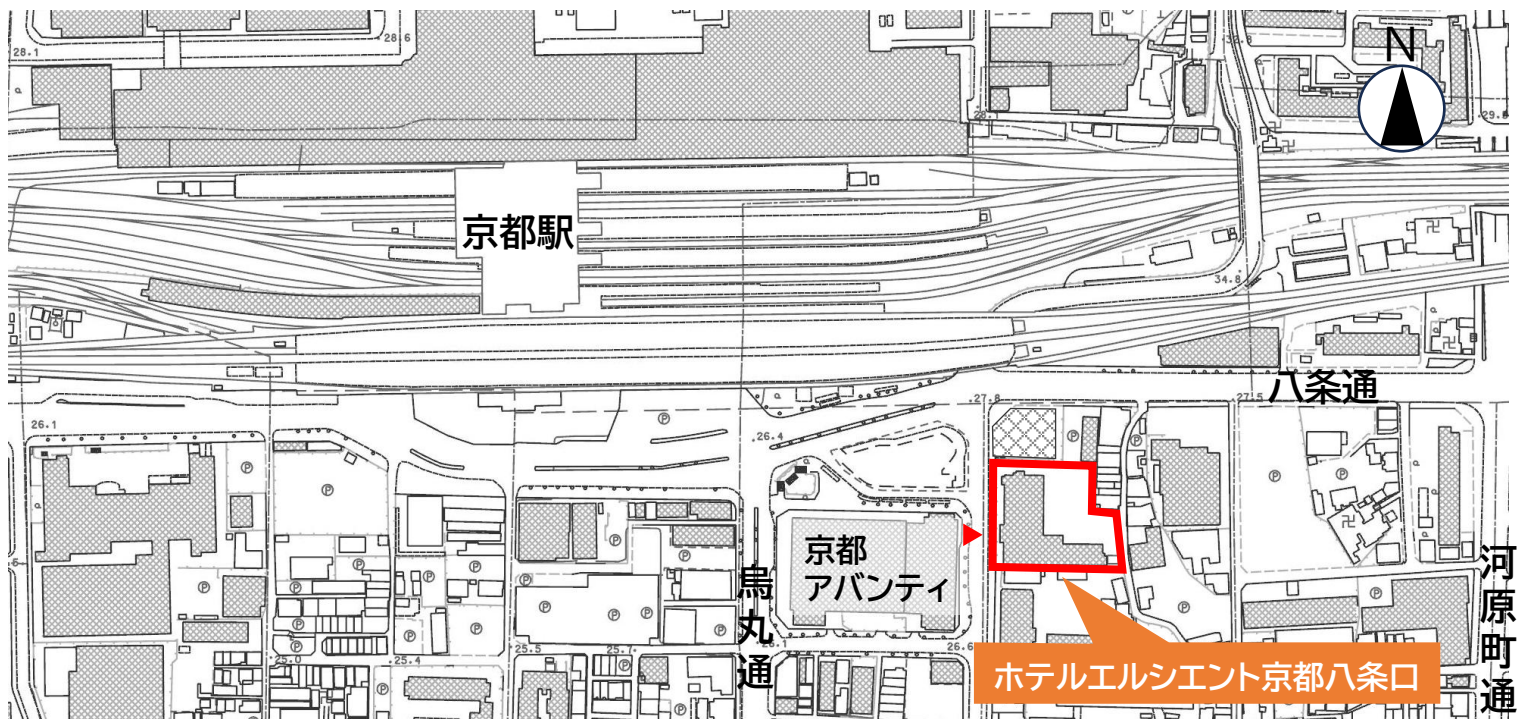
A5：今後、本市民意見募集のご意見を踏まえ、以下のとおり都市計画手続を行い、京都市都市計画審議会に付議し承認された後に適用することになります。

<今後の手続きの流れ>



7. 説明会の開催

- ・ 日時：令和8年8月6日(木) 19:00～20:30 (18:30開場)
- ・ 場所：ホテルエルシエント京都八条口 1階 カンファレンスルーム
(京都市南区東九条東山王町13)



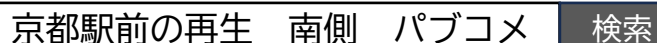
※ 会場に駐車スペースはございませんので、公共交通機関をご利用ください。

※ 事前の申込みは不要ですが、会場の定員の都合で入場できない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

についてのご意見をお寄せください。

※ FAX等でご提出いただく場合は、この用紙をお使いください。 FAX：075-222-3478

※ 右の二次元コードリンク先の京都市ＨＰ「意見応募フォーム」からもご回答いただけます。



検索

(ご意見記入欄) 意見募集期間：令和8年7月24日（金）～8月24日（月）【必着】

[illegible]

※いただいたご意見をまとめる際に参考にします。差し支えない範囲でご記入（○印）ください。

【年 齢】 1 20歳未満 2 20歳代 3 30歳代 4 40歳代

5 50歳代 6 60歳代 7 70歳以上

【お住まい等】 1 京都市在住（ 区） 2 京都市内に通勤・通学（市外在住） 3 その他



京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



この印刷物が不要になれば
「雑がみ」として古紙回収などへ！

発行：京都市都市計画局まち再生・創造推進室
令和8年7月発行 京都市印刷物第080975号