

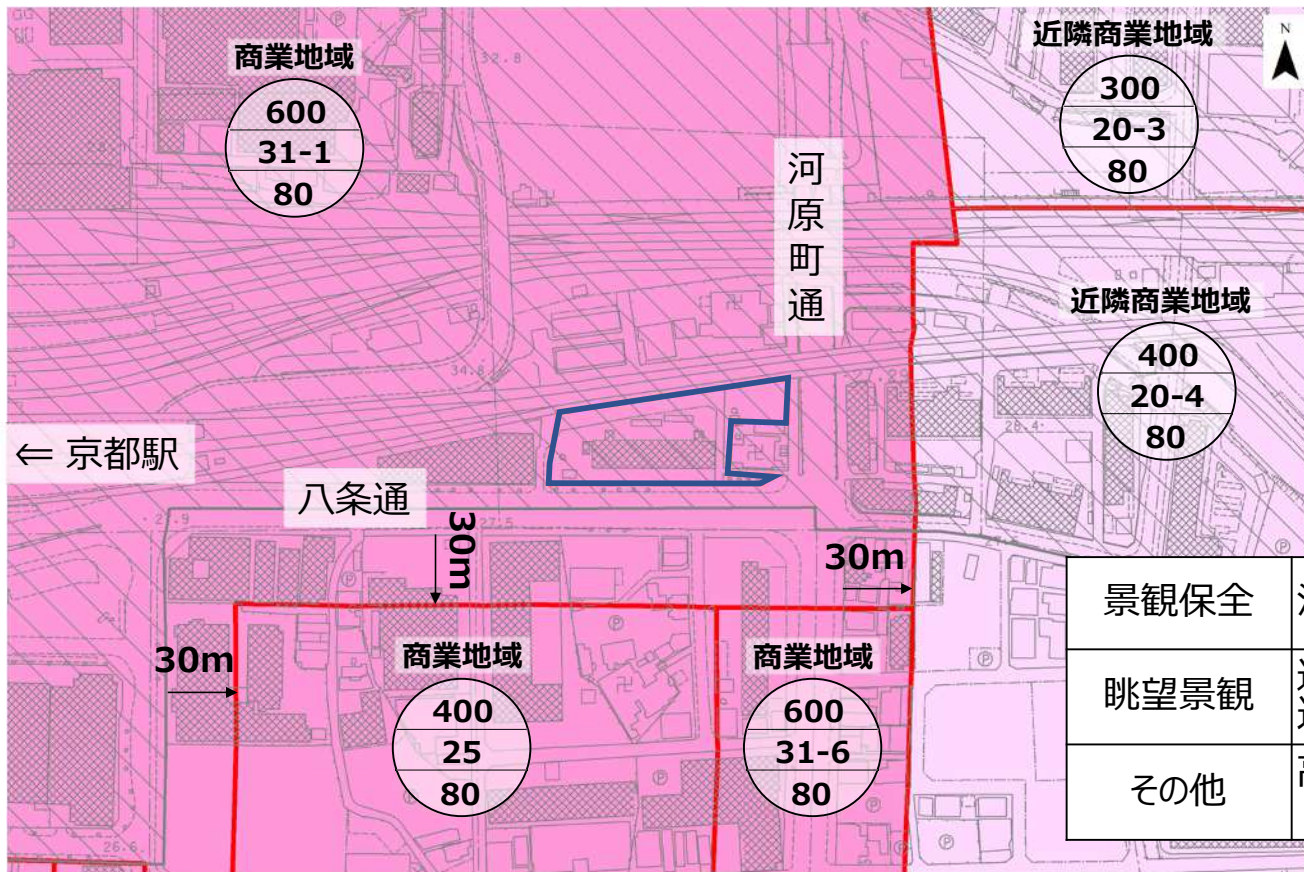
計議第364号議案

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）

地区計画の決定（京都市決定）
（京都駅東部西之町地区地区計画）

令和7年8月
京都市

1 現在の都市計画の概要



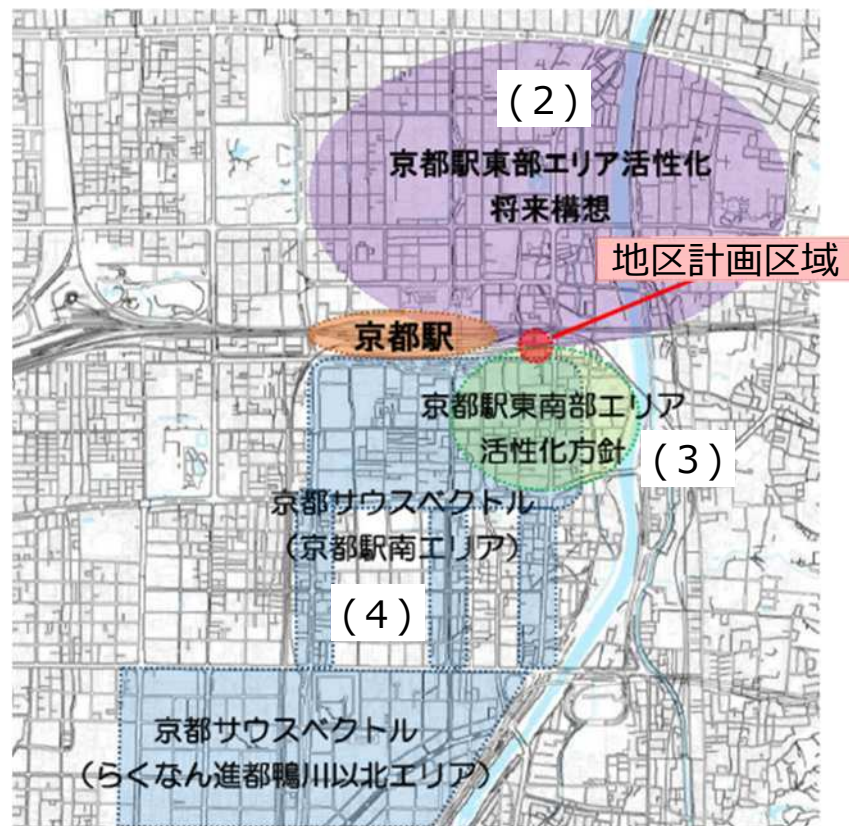
京都駅東部西之町 地区 (面積：約0.3ha)

凡例	—	地区計画区域
		用途地域 容積率 高度地区 建蔽率

景観保全	沿道型美観形成地区幹線地区
眺望景観	遠景デザイン保全区域 近景デザイン保全区域
その他	高度利用地区 (京都駅周辺地区)

2 本市のまちづくりの方針における位置付け

- (1) 都市計画マスタープラン
- (2) 京都駅東部エリア 活性化将来構想
- (3) 京都駅東南部エリア 活性化方針 (※)
※ 隣接地
- (4) 京都サウスベクトル
(京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト)

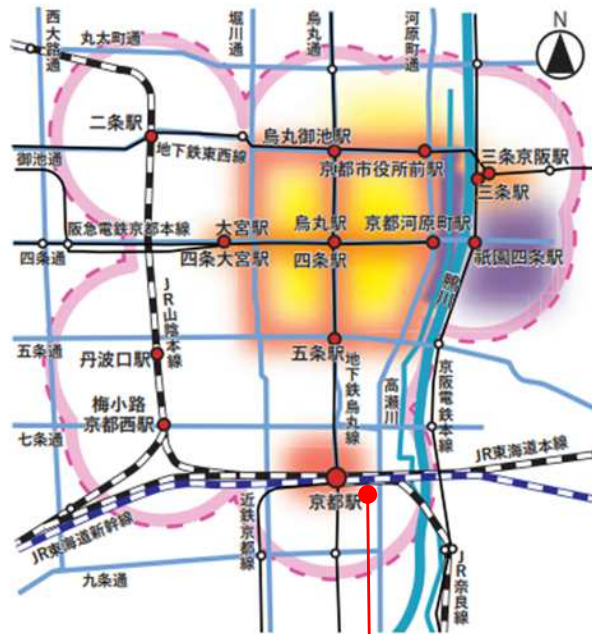


2 本市のまちづくりの方針における位置付け

(1) 都市計画マスタープラン

京都都市圏の中核を担う京都駅とその周辺地域では、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**が進むとともに、市立芸術大学移転（中略）を契機として、**クリエイティブなまちづくりの機運**が高まり、アートやデザイン、ものづくり、伝統・先端産業などが融合した様々な取組・活動が展開されている。

■多様な都市機能の集積を図る都心部



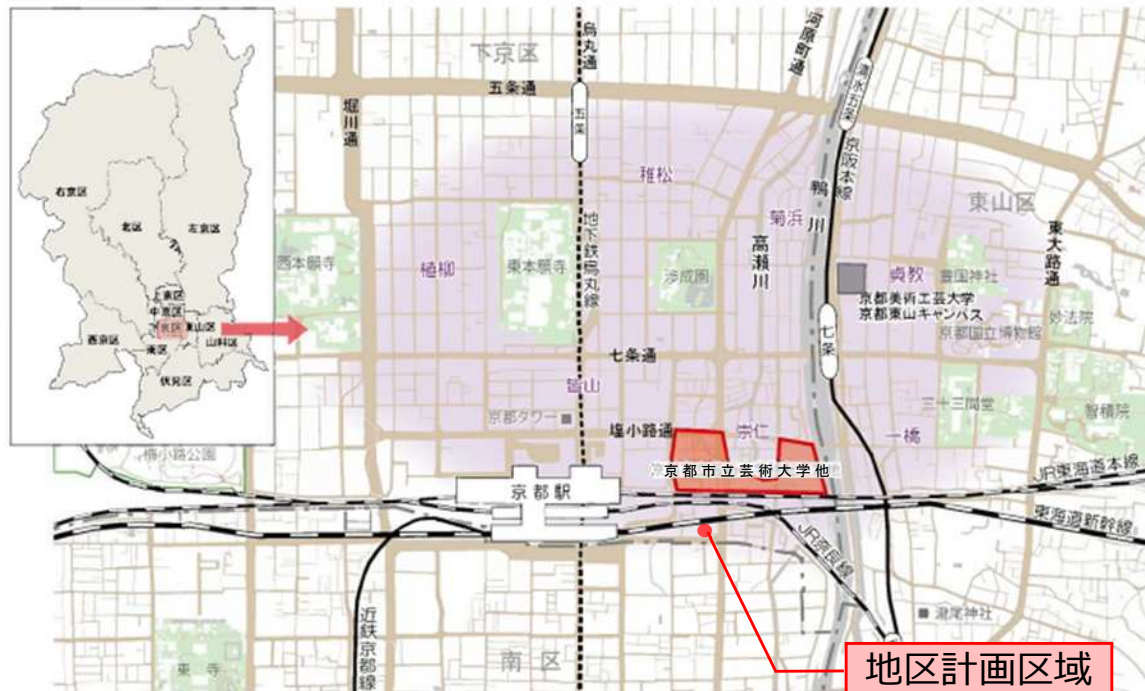
地区計画区域

2 本市のまちづくりの方針における位置付け

(2) 京都駅東部エリア活性化将来構想

「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンを創出し、人と人、人と地域がつながるまち

■ 京都駅東部エリアの範囲（下図の紫色箇所）



2 本市のまちづくりの方針における位置付け

(3) 京都駅東南部エリア活性化方針 (隣接地)

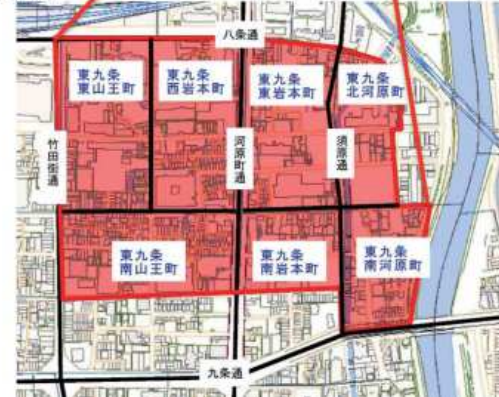
- ・ 文化芸術を基軸に、伝統産業、観光、教育などのあらゆる分野と融合することにより、新しい価値を創造し、世界中の人々を惹きつけ、訪れたいまち
- ・ 京都の玄関口にふさわしい魅力的な機能が集積するまち
- ・ 若者を中心に、多くの人が住み、学び、働き、交流する活気のあるまち
- ・ 高齢者や子ども、障がいのある人、国籍や文化的背景の異なる人など、様々な人が互いの多様性を認め合い、心豊かに住み続けられるまち

(広域図)



地区計画区域

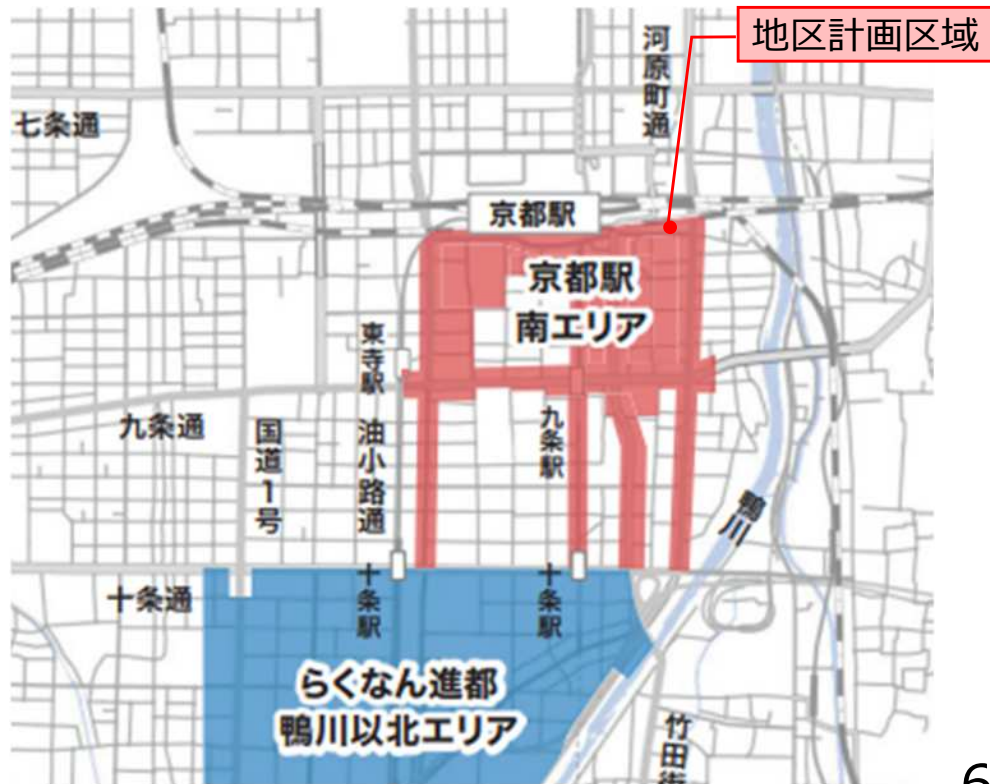
(周辺図)



2 本市のまちづくりの方針における位置付け

(4) 京都サウスベクトル（京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト）

- ・ **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)



3 都市計画提案の概要

事業構想

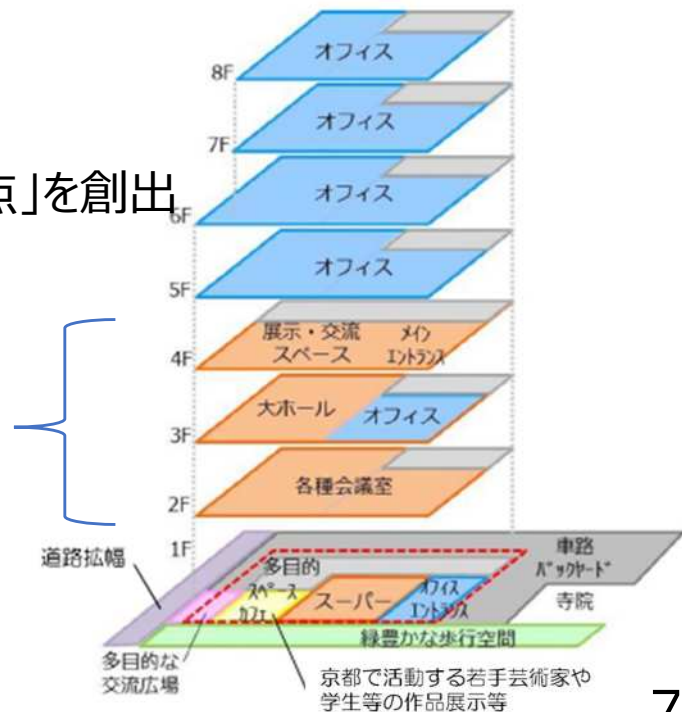
- JR東海グループによる商業開発と、日本電気硝子(株)の本社機能を移転
- 地上 8 階、高さ約45mのビルの中に
商業施設とオフィスが入居する複合型拠点を整備し、
「賑わいのある共創空間」と「クリエイティブなビジネス拠点」を創出



大ホール（イメージ）

【2階～4階】

大学、地元企業やグローバルに広がる共創の場として、**ホールや各種会議室を設置**し、MICE・学会・セミナー・パーティー・展示会等の様々な用途で活用



3 都市計画提案の概要

事業構想

道路拡幅
幅員：2.5m



広場（予定図）

地域に開放された広場

多目的スペース・カフェ

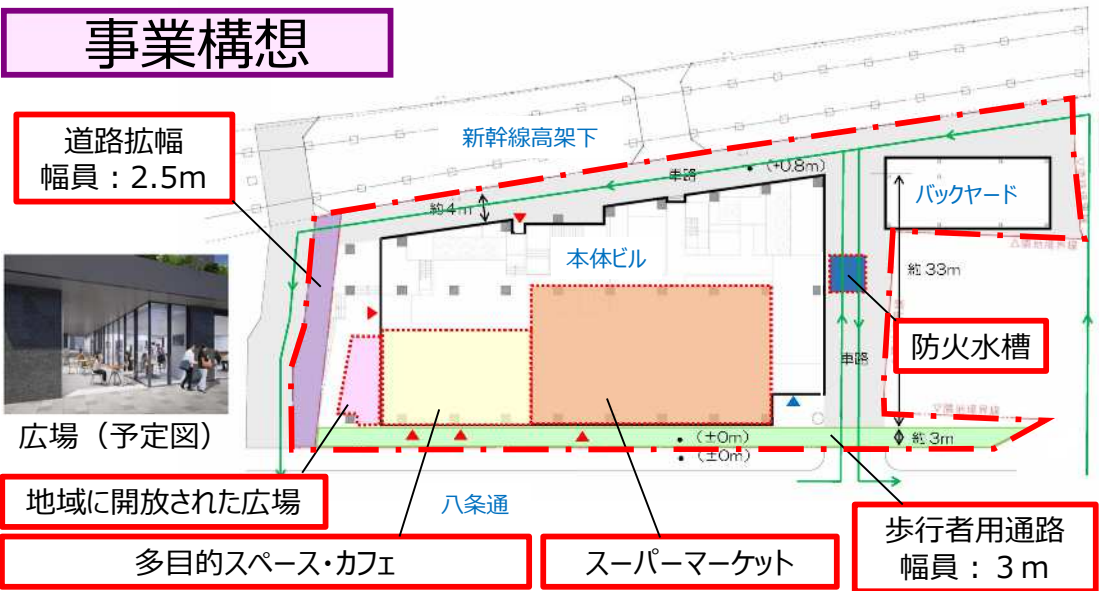
スーパーマーケット

歩行者用通路
幅員：3m

- 広場、多目的スペース・カフェ
若手芸術家や学生等の作品を展示したり、
地域住民や働く人・学生などが
対話・交流を楽しむ場として活用



多目的スペース・カフェ（予定図）



- 災害対策
防火水槽の設置や
災害時の帰宅困難者の受け入れ
- 歩行者空間(八条通沿い)
緑豊かな歩行者空間を確保



八条通整備（予定図）

- スーパーマーケット
地域の生活に欠かせない
施設として整備

3 都市計画提案の概要

- ・ 新たなビジネス拠点の整備
 - ・ 文化芸術活動を通じた交流・賑わいの創出
 - ・ 地域の生活に貢献する生活インフラであるスーパーマーケットの整備 など
- これらを実現しつつ、広場や歩行者用通路などによる周辺市街地の良好な居住環境の形成を図るため、「**地区計画**」の策定を本市に提案

都市計画提案に対する本市の判断



- 提案内容は、**京都の玄関口**に相応しい**企業活動機能を拡充し、文化芸術活動を通じた交流・賑わいを創出するとともに、地域住民の良好な住環境の形成に資するものである。**
 - **都市計画マスタープラン等で目指す方針に合致する**（オフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積、クリエイティブなまちづくり）
- 提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断**

4 京都駅東部西之町地区地区計画について

地区計画の目標

文化芸術によるまちづくりの推進や都市活力をけん引する都市機能の集積を図り、京都の玄関口に相応しい魅力あるまちづくりを目指す。

地区整備計画 以下の項目を定めます。

- ① 用途の制限
- ② 壁面の位置の制限
- ③ 地区施設の配置及び規模
- ④ 高さの最高限度
- ⑤ 形態又は色彩その他の意匠の制限

5 地区整備計画について ①用途の制限

整備方針

商業・業務機能の高度集積や文化芸術の振興に寄与する機能導入により、新たな賑わいの創出や、安心して住み続けられるまちづくりにつながる土地利用を図る。

整備内容

以下の用途は建築できません。

- | | |
|------------------|---|
| (1) 住宅 | |
| (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 | (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、
勝馬投票券発売所、場外車券売場等 |
| (3) ホテル又は旅館 | (7) キャバレー、料理店等 |
| (4) 自動車教習所 | (8) 個室付浴場業に係る公衆浴場等 |
| (5) 畜舎 | |

5 地区整備計画について ②壁面の位置の制限

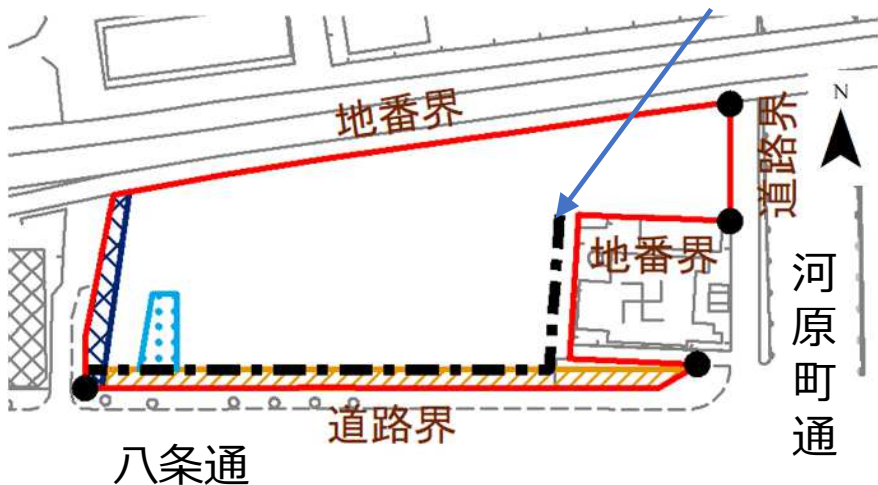
整備方針

ゆとりある公共空間を創出し、良好な街区の形成を図る。

整備内容

— . — . — . — . —

- 八条通の境界線から : 3 m後退
- 東側隣地境界線から : 3 m後退



八条通沿いの歩行者用通路
(次ページ) とともに、壁面を後退
→ 周囲への圧迫感を低減

5 地区整備計画について ③地区施設の配置及び規模

整備方針

敷地内に道路と一体となった歩行者用通路や地域住民に開放された広場を整備することで、**周辺への回遊性の向上**や**地域住民の安心・安全の確保**と**身近な憩いの場の創出**を図る。

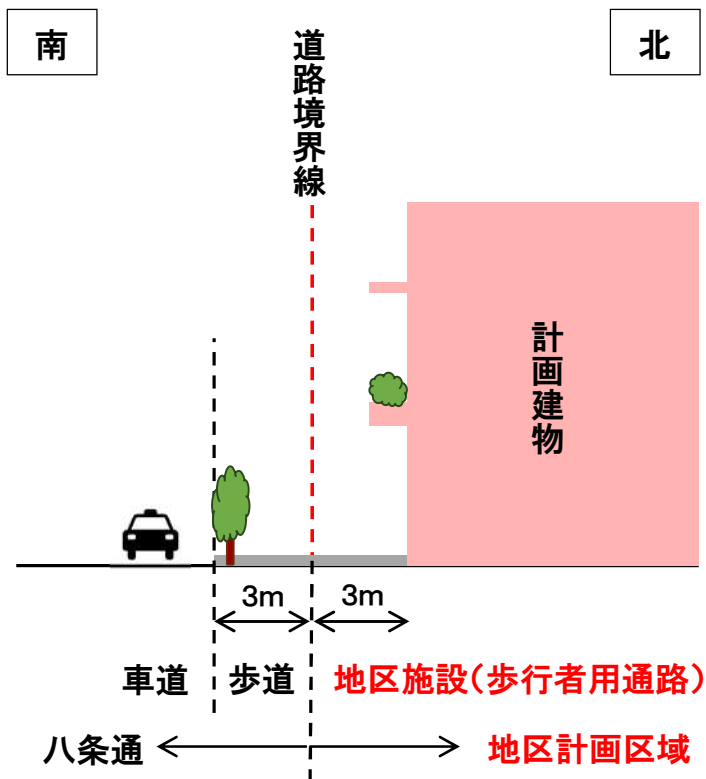
整備内容

- 道路 幅員 2.5m(拡幅部分)
長さ 約30m
- 広場 約60m²
- 歩行者用通路
幅員 3m
長さ 約90m



5 地区整備計画について ③地区施設の配置及び規模

※ 歩行者用通路について



地区計画区域内に幅 3 mの歩行者用通路
→ 現在の八条通歩道（幅 3 m）が
2 倍（幅 6 m）の歩行者用空間に

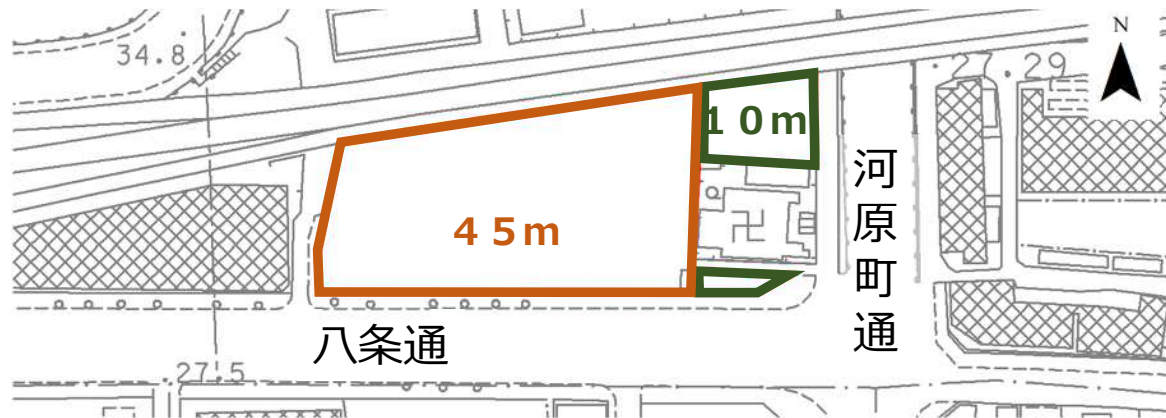
5 地区整備計画について ④高さの最高限度

整備方針

ゆとりある公共空間を創出し、周辺環境への配慮を行いながら、新たなシンボルゾーンの創出にふさわしい**良好な街区の形成**を図る。

整備内容

- 下図  で示す河原町通側の区域：高さ**10m**まで
- 下図  で示す西側の区域：高さ**45m**まで



5 地区整備計画について ⑤形態又は色彩その他の意匠の制限

整備方針

ゆとりある公共空間を創出し、「京都サウスベクトル」の新たなビジネス拠点及び「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンの創出にふさわしい良好な街区の形成に資するものとする。

整備内容（主要な項目）

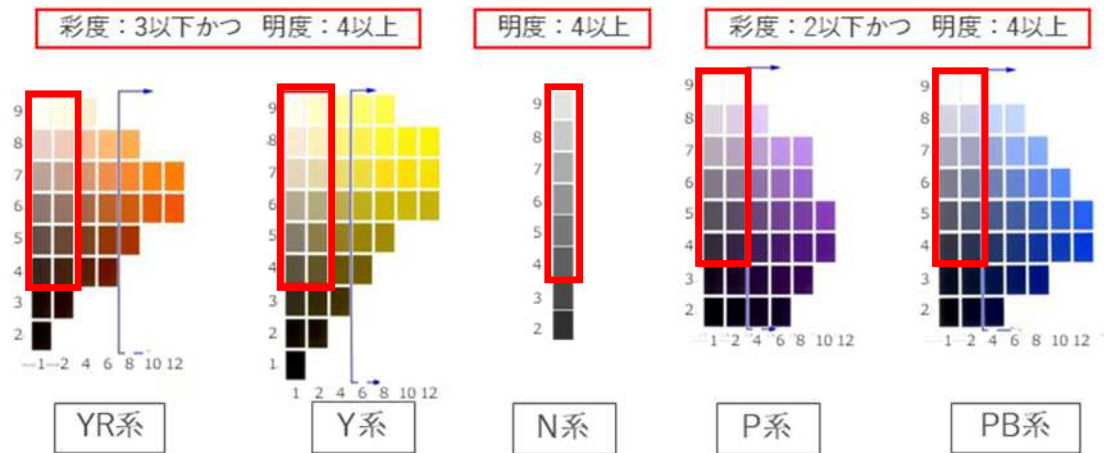
形態 勾配屋根又は屋上のパラペット（※）の形状等により勾配屋根に類似する工夫を施し、若しくは外壁上部に水平線を強調する庇状のものを設けるなど、良好な屋上の景観及び沿道のスカイラインの形成に資するものとする。

（※）屋上立ち上がり部分

5 地区整備計画について ⑤形態又は色彩その他の意匠の制限

色彩

主要な外壁の色彩は、沿道の町並みと調和する色彩とし、下記に示すマンセル値とする。



意匠

道路に面する外壁は、地域の景観特性を生かし、良好な町並み景観の創出に資するものとする。

鉄道及び軌道の線路敷地より望見される外壁は、京都の玄関口にふさわしいデザインとする。

6 意見書の要旨

都市計画の案に対する意見種別の集計表

提出された意見書数： 1 通

意見の種別	意見の内容と件数	
住民への説明に関するもの	崇仁地域の住民説明会において、事業計画に納得がいかず、再度の説明会開催を求める声があった。時間をかけて話し合うことが大切。	1
文化に関するもの	下京区は近年ホテル等が増加し、地価の高騰を招き、人々は引っ越しを余儀なくされた。根付いていた伝統文化を破壊してまでの開発は疑問。	1
景観及び気候変動に関するもの	京都は小さな通りからでも山並みが望める景色が魅力。古都「京都」に高層建築は似合わない。これ以上は不要である。 急速な都市化は温暖化を加速させている。気候危機について早急な対策が必要な時期であり、箱物の建設には十分な検討が必要。	1
合計		3