

計議第 3 6 7 号議案

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）

都市再生特別地区の決定（京都市決定）

（三条駅前地区）

令和 7 年 1 1 月

京都市

1 地区の概要

都市再生特別地区（三条駅前地区）

面積：約0.7ha

 都市再生特別地区の区域

三条通

三条大橋

花見小路通

川端通

鴨川

若松通



凡例



3 まちづくりの方針における位置付け

【都市計画マスタープラン】

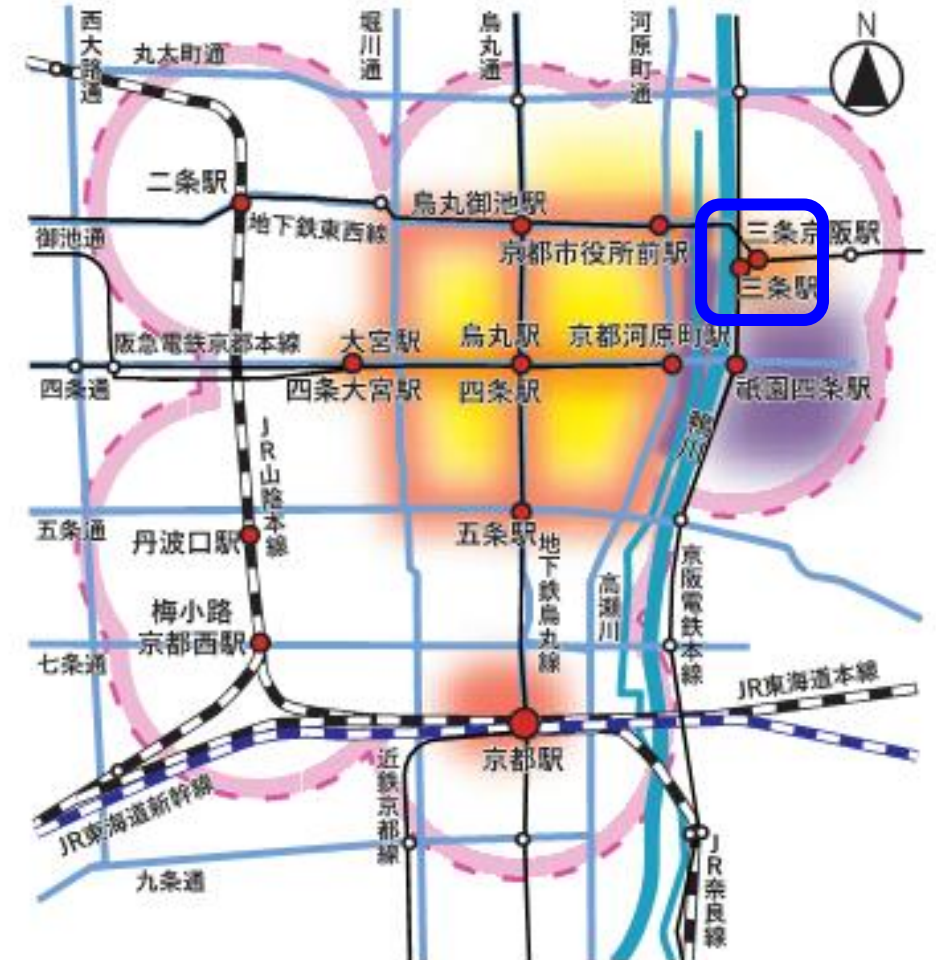
（都市に活力とにぎわいを生み出す都心部）

既存の商業・業務機能を更に高め、**魅力的な商業機能**やオフィスをはじめとする**多様な都市機能の集積を促進**し、京都都市圏の中核としての求心力の向上を図る。

（京都の都市活力をけん引する広域拠点エリア）

京都の商業・業務の中心として利便性の維持・向上を図るため、京都の都市格の向上と地域経済の活性化につながるオフィスをはじめとする**商業・業務機能の立地を誘導する**とともに、**多様な都市機能の集積**を図る。

■多様な都市機能の集積を図る都心部

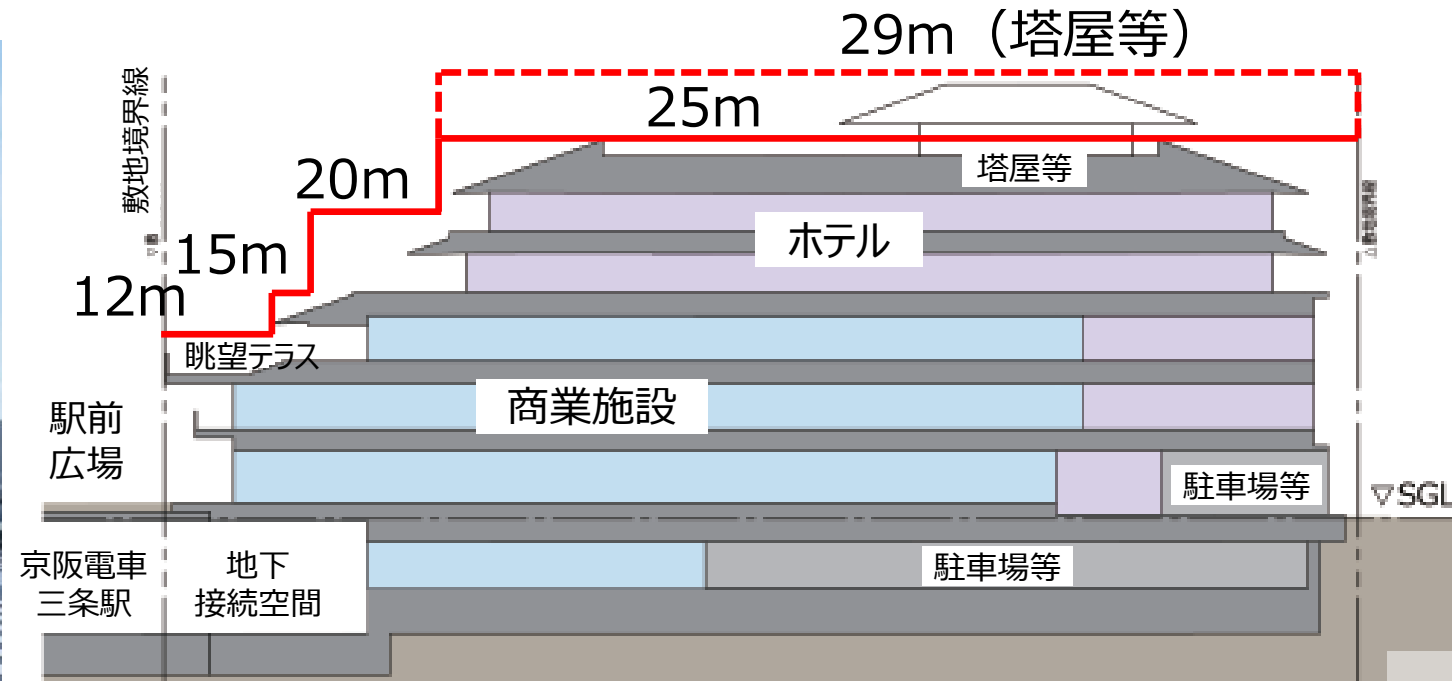


**都市再生緊急整備地域（京都市三条駅周辺地域） 令和6年12月指定
【地域整備方針】**

4 事業者からの都市計画提案の概要

事業構想

- 賑わいを創出する観光・集客等の都市機能の導入として、商業・ホテルの複合施設を整備（地上5階・地下2階、高さ：約25m（塔屋等を含む高さ 約29m））
- 複数の公共交通が結節する駅前拠点の利便性の向上（地下駅との接続）
- 快適な歩行者空間の整備（1階ひさし下空間）
- 人々の多様な活動を促進するパブリックスペースの創出（駅前広場、3階眺望テラス）



4 事業者からの都市計画提案の概要

事業構想

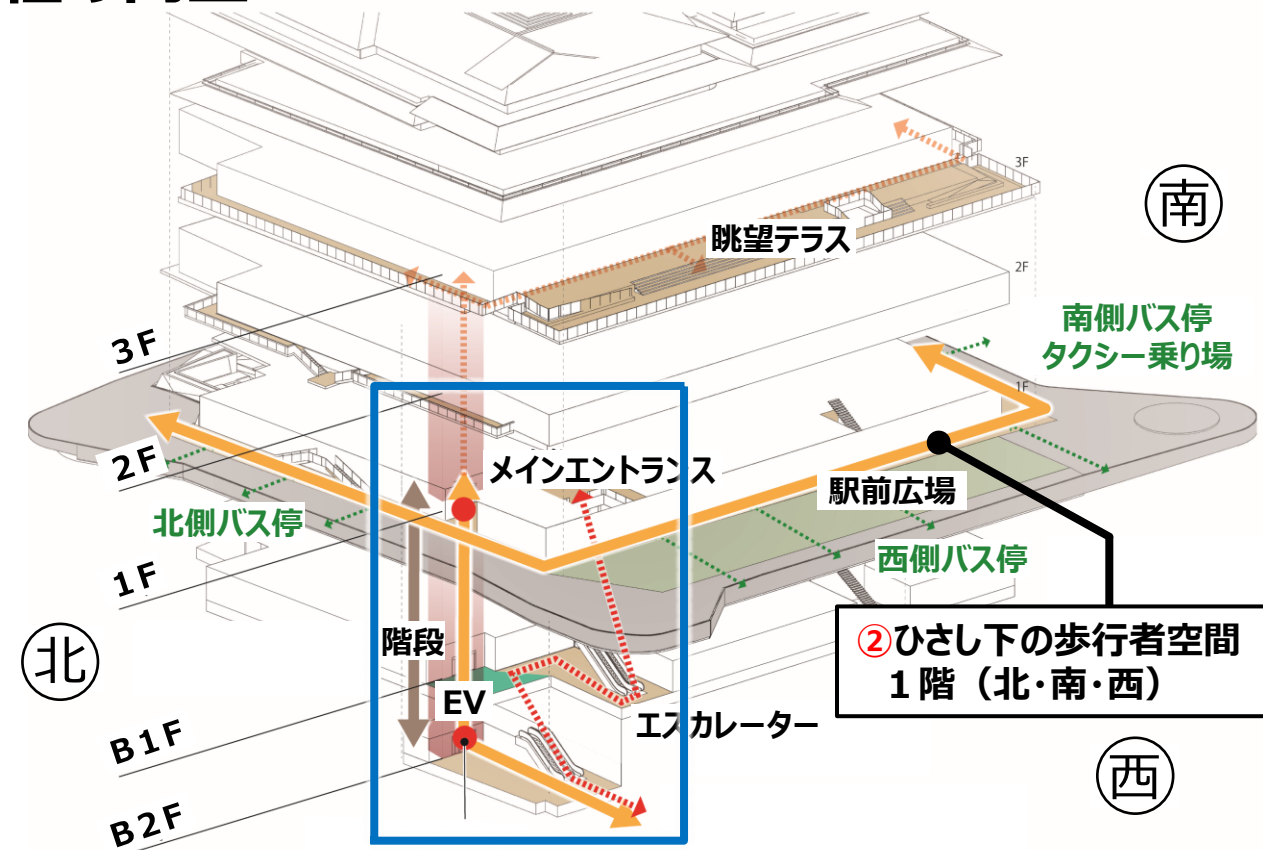
■ 複数の公共交通が結節する駅前拠点の利便性の向上

① 地下駅との接続

地下からの出入口を再編し、利便性の向上とバリアフリー化を図るため、地下駅と地上をつなぐエスカレーターや福祉対応エレベーターを設置

② 1階ひさし下の歩行空間の確保

駅前広場や周辺歩道と一体となった歩行者空間を確保し、乗り換え動線や、雨や日差しを遮る快適なバス待ちスペースとして活用



4 事業者からの都市計画提案の概要

事業構想

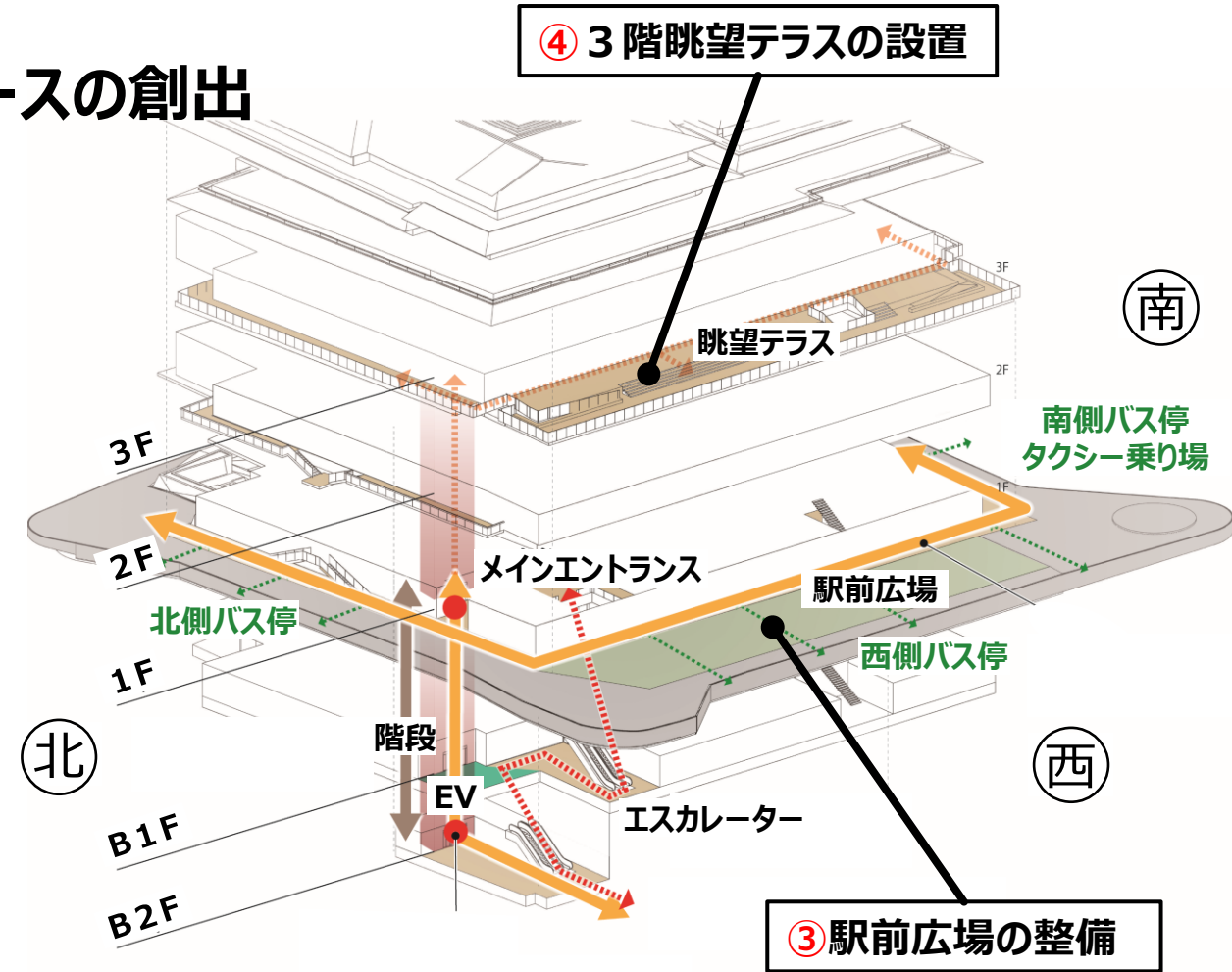
■ 人々の多様な活動を促進するパブリックスペースの創出

③ 駅前広場の整備

地下からの出入口の再編により拡大する駅前広場のスペースを活用し、植栽やベンチを配置した魅力的な滞在空間を整備

④ 3階眺望テラスの設置

鴨川や対岸の市街地を一望できる眺望テラスを一般開放



5 事業者からの都市計画提案と本市の判断

事業構想

- ・ 京阪電車、京都市営地下鉄東西線、バス路線等が結合する交通結節点のポテンシャルを活かし、周辺のまちの賑わいや活性化につながる機能を導入
- ・ 東山の町並みや岸辺の自然景観と調和する計画

上記を実現するために、京阪ホールディングス株式会社が本市に対し、
「都市再生特別地区（三条駅前地区）」の策定を提案



提案内容に対する本市の判断

- 提案内容は、**京都市都市計画マスタープラン**及び**都市再生緊急整備地域（京都市三条駅周辺地域）地域整備方針に合致**
（商業施設などの都市機能の集積、交通結節機能の強化、オープンスペースを活かした魅力的な空間の創出など）
→ **提案に基づいた都市計画の決定が必要と判断**

6 都市再生特別地区とは

都市再生特別地区とは、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ため、従前の容積率、高さ等に基づく規制に捉われない地区独自のルールを定める制度で、次の事項を定めることができる。

① 容積率の最高限度

② 容積率の最低限度

③ 建蔽率の最高限度

④ 建築面積の最低限度

⑤ 高さの最高限度

⑥ 壁面の位置の制限

⑦ 誘導すべき用途

(用途規制の特例が必要な場合のみ)

三条駅前地区においては、具体的なルールとして、⑦を除く、①～⑥の6つの事項を定める。

7 都市再生特別地区の内容について

名称 都市再生特別地区（三条駅前地区）

面積 約0.7ha

制限の内容

① 容積率の最高限度	600%	現行規制と同じ
② 容積率の最低限度	300%	
③ 建蔽率の最高限度	80% (一部除外規定あり)	現行規制と同じ
④ 建築面積の最低限度	2,000m ²	

7 都市再生特別地区の内容について

制限の内容

⑤ 高さの最高限度

中層部1 高さ 12m

中層部2 高さ 15m

高層部1 高さ 20m

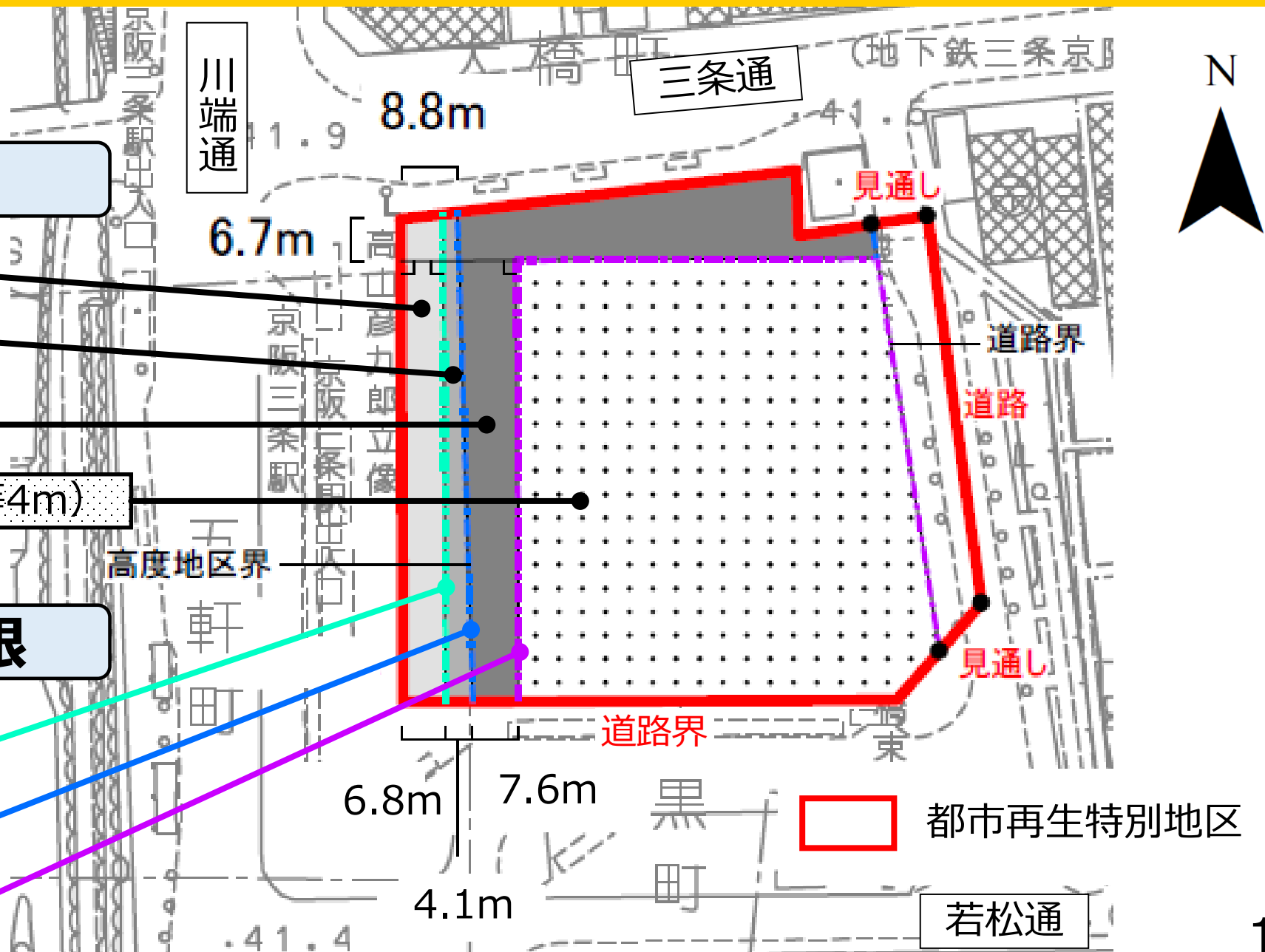
高層部2 高さ 25m (+塔屋等4m)

⑥ 壁面の位置の制限

中層部2 壁面の位置の制限

高層部1 壁面の位置の制限

高層部2 壁面の位置の制限



8 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： 4 通

意見の種別	意見の内容（抜粋）と件数	
建築計画に関するもの	地上 5 階部分を地階に移動すれば、4 階建てにできるのではないか。高層のマンションやホテルばかりになり、京都の良さが失われる。等	3
パブリックスペースに関するもの	ミスト装置の設置など、駅前広場の充実を希望。眺望テラスには、近隣住民の交流を深められる場を設けてほしい。	1
福祉対応に関するもの	福祉対応エレベーターやトイレの設置に期待。明るく清潔感のある福祉が充実した三条駅にしてほしい。等	4
商業施設のテナントに関するもの	近隣に生鮮品や日用品を扱う店舗がないため、地元住民が気軽に利用できる施設にしてほしい。	1
京都市が所有する土地及び建物に関するもの	学校等の跡地活用について、ワークショップなど、協議の場を設定すべき。住民は高齢化している。高齢者住宅や市民の憩いの場などが必要。等	7
合計		16