

3つの「検討の視点」から見た「地域中核拠点エリア」等の状況

方面	拠点	①都市計画マスタープランで掲げている 都市計画の方針や地域の将来像	②土地利用の状況・変化											③近年の主な都市基盤整備の状況	
			変化				開発圧力(件)		容積率の使用割合(%)		低未利用 地率 (%)	住環境・景観			
			各用途が占める割合(床面積ベース)(%) (直近20年間で当該用途の床面積の 変化率が10%以上は↑↓, 20%以上は↑↓)				直近20年間 床面積1,000㎡以上		商業・ 業務	共同 住宅		住居専用系 用途地域の 割合(%)	風致・美観 地区等		
			商業	業務	工業	住宅	商業・業務	共同住宅			≥50%				
北 《方面全般の将来像》 人々の暮らしや健康を支える多様な機能等と調和した居住環境の維持, 古くから受け継がれてきた資源と新しい産業・技術との結びつきによるクリエイティブな活動の展開															
部	国際会館	文化・MICE・学術機能が充実した魅力ある拠点の形成	3.4	1.9	↓1.3	↑88.6	0	7	35	79	7.0	100	あり	地下鉄烏丸線延伸(1997), 駅前広場整備(2000)	
	北大路	住環境と調和した新たな形のオフィスや商業施設の立地	6.6	3.6	↓1.5	86.5	0	18	58	83	2.0	69	一部	—	
	北野白梅町	住環境と調和した新たな形のオフィスや生活利便施設の立地	5.0	2.7	↓2.1	87.3	4	22	55	83	2.3	60	あり	駅施設改良(2021)	
	今出川	景観や緑と調和した住宅地の維持, 大学との連携による魅力創出	5.8	6.8	↓2.4	↑79.5	2	52	52	75	1.1	27	あり	—	
	出町柳	団地再生との相乗効果による新たな形のオフィスや商業の立地	↑7.2	5.8	↓1.9	↑83.5	2	39	58	77	2.3	40	あり	—	
都心部 《方面全般の将来像》 職と住が共存する京都ならではの都心空間の魅力を高める機能の充実, 都市活力を牽引するオフィス・商業機能等の高度集積															
部	丸太町	商業・業務の更なる充実, 官庁街として風格ある拠点の形成	9.8	20.8	↑2.3	↑59.0	24	137	52	72	1.6	0	あり	—	
	円町	住環境と調和した新たな形のオフィスや生活利便施設の立地	↑4.7	7.3	10.4	↑74.3	3	34	56	78	1.9	19	あり	J R円町駅開業(2000), 地下鉄東西線延伸(2008)	
	西院	商業・業務・居住等の多様な機能の複合的な集積	↑6.0	↓10.5	↓8.1	↑72.9	6	67	50	78	3.5	0	一部	—	
	東山	地域の商業・業務機能の充実	19.2	↓6.1	1.7	↑55.4	5	55	54	77	4.6	5	あり	地下鉄東西線開通(1997)	
	七条	文化芸術都市・京都のシンボルゾーンとしての魅力の高まり	4.3	8.6	↓3.9	64.7	8	65	48	62	2.7	4	あり	—	
	西大路	業務機能や工場の操業環境と調和した潤いある居住環境の創出	7.1	11.3	↓15.3	↑62.2	6	48	42	76	3.5	0	なし	—	
	京都駅南側	オフィス・ラボ機能の集積, クリエイティブな活動の場の創出	↑24.1	↑19.8	5.6	32.7	21	49	44	69	3.5	0	なし	京都駅再整備(1997), 八条口駅前広場整備(2016)	
	梅小路京都西	クリエイティブなまちづくりと連携したオフィス・ラボの集積	4.7	↑12.3	↓7.5	↑65.7	3	31	44	70	3.1	0	一部	J R梅小路京都西駅開業(2019)	
東 《方面全般の将来像》 幹線沿道・沿線を中心に新たな魅力や活力の向上に資する多様な都市機能の集積, 安心・快適で歩きたくなるような賑わいと潤いある都市空間の形成															
部	山科	職住学遊が充実した東の賑わい拠点の形成	↑4.8	↑5.7	2.7	↑84.5	2	51	43	73	4.7	56	一部	地下鉄東西線開通(1997), 市街地再開発事業(1998)	
	栂辻	利便性の高い良質な居住環境の形成	↑6.0	↓3.3	7.8	↑81.4	4	28	38	64	10.4	52	なし	地下鉄東西線開通(1997), 新十条通開通(2008)	
	醍醐	利便性が高く自然環境と調和した居住環境の形成	↑13.8	↑3.6	↓1.9	↑78.4	1	10	29	60	11.7	81	なし	地下鉄東西線開通(1997), 団地総合再生事業(1997)	
	六地蔵 市境	商業・業務機能の集積, 宇治市側との一体的な町並みの形成	↓15.5	↑2.0	↑2.4	↑78.8	4	21	34	62	8.0	28	一部	地下鉄東西線延伸(2004)	
南 《方面全般の将来像》 ものづくり企業をはじめとする多種多様な企業や工場の更なる集積, 駅周辺エリアを中心とした働きやすく居住環境とも調和した都市空間の形成															
部	竹田	南部創出の新たな拠点, 商業・業務機能の集積, 居住環境の充実	↑5.6	↑18.1	↓9.2	↑59.1	13	24	31	61	10.6	0	なし	油小路線(高速道路)開通(2008,2011), 油小路通開通(2008)	
	丹波橋	住環境と調和した商業・業務機能の立地	↑5.1	↑6.4	↓4.7	↑80.0	8	27	54	76	4.4	35	一部	—	
	伏見桃山・ 桃山御陵前		8.0	6.5	↓9.5	↑72.2	6	40	46	71	3.4	37	一部	—	
	中書島	商業・業務機能等の集積, 新たな魅力・活力の創造拠点	6.3	↑4.0	15.1	↑72.1	5	30	42	66	3.8	6	一部	—	
	淀 市境	商業機能の充実, 住環境と調和した新たな形のオフィスの立地	1.8	24.0	4.1	66.5	4	4	40	60	7.6	19	なし	淀駅高架化(2013)	
らくなん進都 (十条, 上鳥羽口等)	新しい京都を発信するものづくり拠点, オフィス・研究開発機能等の充実	↑3.5	↑25.3	25.8	↑43.7	24	18	25	42	8.5	0	なし	油小路線(高速道路)開通(2008,2011), 油小路通開通(2008)		
西 《方面全般の将来像》 近隣都市や地域の拠点とのつながりをいかした多様な都市機能の立地・集積, 大学の知恵や歴史・文化資源等の融合による地域の暮らしの継承・充実															
部	嵯峨嵐山・嵐山	自然・歴史・文化資源をいかした商業・居住機能の充実	↓2.8	↑1.4	↓1.3	↑89.3	0	21	43	76	9.3	78	あり	JR嵯峨嵐山駅前広場整備(2009)	
	太秦天神川	交通結節・交流機能をいかした新たな形のオフィスや生活利便施設の立地	↑3.9	2.7	↓21.6	↑70.6	4	26	53	64	3.9	0	あり	葛野大路開通(2005), 地下鉄東西線延伸(2008), 市街地再開発事業(2008)	
	西京極	オフィスや工場の集積, 良質な住宅や身近な商業施設の充実	↑9.1	8.0	↓14.7	↑67.2	5	47	42	75	5.8	0	なし	—	
	桂	大学等との連携による新たな形のオフィスや商業施設の立地	3.8	↓2.6	↓2.2	↑89.2	2	17	42	75	6.0	82	一部	—	
	桂川 市境	商業機能の更なる充実, オフィスや住宅等多様な機能の適切な配置	↑18.0	↓3.7	8.9	↑68.1	2	24	35	65	6.1	8	なし	J R桂川駅開業(2008)	
	洛西口 市境	同上	↑32.1	↓3.8	↑0.9	↑63.1	2	12	45	74	2.6	23	なし	阪急洛西口駅開業(2003), 阪急京都線高架化(2016)	
	洛西バスターミナル	生活利便・交通結節機能を核とした暮らしを支える多様な機能の充実	↑6.8	2.5	↓0.8	86.6	0	1	39	46	6.0	92	なし	—	
	向日町 市境	都市計画の一体性の向上, 相互効果を発揮する機能の充実	↑5.0	↑14.9	26.2	↑52.6	9	38	36	61	5.8	0	なし	向日町上鳥羽線(事業中), 駅前広場整備(計画中)	

(参考) 各用途が占める割合と床面積の変化率 (%)

方面	拠 点	各用途が占める割合				床面積の変化率			
		商業	業務	工業	住宅	商業	業務	工業	住宅
北 部	国際会館	3.4	1.9	1.3	88.6	▲0.8	▲7.1	▲20.2	39.6
	北大路	6.6	3.6	1.5	86.5	4.3	▲3.6	▲26.4	8.4
	北野白梅町	5.0	2.7	2.1	87.3	1.6	▲7.8	▲37.8	7.7
	今出川	5.8	6.8	2.4	79.5	▲3.5	▲0.7	▲37.8	16.3
	出町柳	7.2	5.8	1.9	83.5	114.2	▲2.1	▲37.9	13.5
都 心 部	丸太町	9.8	20.8	2.3	59.0	9.0	1.9	34.9	25.8
	円町	4.7	7.3	10.4	74.3	12.0	3.6	6.3	11.0
	西院	6.0	10.5	8.1	72.9	84.0	▲12.5	▲10.5	13.3
	東山	19.2	6.1	1.7	55.4	7.0	▲11.7	▲2.5	10.0
	七条	4.3	8.6	3.9	64.7	▲6.3	1.9	▲16.7	▲0.5
	西大路	7.1	11.3	15.3	62.2	7.1	▲7.5	▲23.6	25.7
	京都駅南側	24.1	19.8	5.6	32.7	32.2	41.3	▲8.0	1.6
	梅小路京都西	4.7	12.3	7.5	65.7	3.7	11.0	▲17.0	12.7
東 部	山科	4.8	5.7	2.7	84.5	54.6	22.2	▲9.8	15.9
	柳辻	6.0	3.3	7.8	81.4	10.0	▲21.9	6.5	29.5
	醍醐	13.8	3.6	1.9	78.4	148.1	14.4	▲37.7	33.3
	六地蔵	15.5	2.0	2.4	78.8	▲16.6	99.8	13.6	25.3
南 部	竹田	5.6	18.1	9.2	59.1	140.5	22.3	▲17.6	25.5
	丹波橋	5.1	6.4	4.7	80.0	23.5	12.3	▲40.4	14.9
	桃山御陵前	8.0	6.5	9.5	72.2	9.3	9.0	▲22.8	14.3
	中書島	6.3	4.0	15.1	72.1	▲4.3	41.0	3.3	14.3
	淀	1.8	24.0	4.1	66.5	▲7.8	1.1	▲6.5	8.4
	らくなん進都 (十条, 上鳥羽口等)	3.5	25.3	25.8	43.7	54.9	28.1	▲0.3	10.5
西 部	嵯峨嵐山	2.8	1.4	1.3	89.3	▲10.9	10.4	▲15.7	15.5
	太秦天神川	3.9	2.7	21.6	70.6	119.5	▲8.9	▲15.5	24.7
	西京極	9.1	8.0	14.7	67.2	274.8	▲8.1	▲11.5	28.8
	桂	3.8	2.6	2.2	89.2	▲5.2	▲10.2	▲20.2	16.1
	桂川	18.0	3.7	8.9	68.1	400.7	▲67.8	▲9.0	45.0
	洛西口	32.1	3.8	0.9	63.1	6991.8	▲81.2	31.5	53.9
	洛西パスタミナル	6.8	2.5	0.8	86.6	29.4	3.8	▲18.9	5.2
	向日町	5.0	14.9	26.2	52.6	345.3	57.0	5.2	39.2

《注 釈》

【共通事項】

駅から半径 800m 圏内のエリアを対象として評価（ただし、「京都駅南側」は、JR 京都線、油小路通、十条通、河原町通に囲まれた範囲、「らくなん進都」は、本市が同名称で指定しているエリアのうち、鴨川以北のエリアを対象として評価）

※「②土地利用の状況・変化」の「各用途が占める割合（床面積ベース）」については、駅から半径 500m 圏内に含まれる複数の調査地区（*）を集計エリアとして設定したうえで評価

* 市中心部の元学区（明治期の通学区、面積 25ha、人口約 4,000 人）を標準にして、京都市独自で設定

【②土地利用の状況・変化】

1 各用途が占める割合（床面積ベース）（%）

- ・ 京都市「土地利用現況調査資料」を基に、2020（R2）年時点での建物用途別の床面積の合計が、全ての用途の床面積の合計に占める割合を算出
- ・ 床面積の変化率は、2020（R2）年と 2000（H12）年時点の当該用途の床面積の合計を比較して算出（詳細な数値は裏面参照）

（用途分類）

商業：商業・業務施設のうち、店舗・百貨店に該当するもの

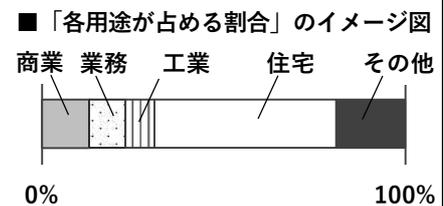
業務：商業・業務施設のうち、事務所・銀行に該当するもの

工業：工業施設に該当するもの

住宅：専用住宅、併用住宅に該当するもの

その他：上記以外の用途（宿泊施設等のサービス、医療、倉庫等）

※集計表には記載なし



2 開発圧力（件）

建築確認申請の情報を基に、2000（H12）年から 2020（R2）年までに申請された床面積 1,000 m² 以上の当該用途の建築物の件数を算出（*）

* 各拠点の算出条件を合わせるため、市街化調整区域や隣接市町を対象範囲に含む拠点及び「京都駅南側」、「らくなん進都」はエリア面積を補正したうえで件数を算出

（用途分類）

商業・業務：店舗（コンビニ、百貨店、飲食店等）や事務所の用途に該当するもの

共同住宅：共同住宅の用途に該当するもの

3 容積率の使用割合（%）

1990（H2）年以降の建築確認申請の情報を基に、指定容積率（都市計画で定められた容積率の最高限度）に対する使用容積率（建物の実際の容積率）の割合を建物敷地ごとに算出したうえで、その平均値を記載 ※用途分類は上記 2 と同じ

4 低未利用地率（%）

固定資産課税台帳情報を基に、当該拠点における活用可能地（*）の面積のうち、雑種地等（駐車場や資材置き場等）の面積が占める割合を算出

* 固定資産課税台帳情報における評価地目上、「宅地」又は「雑種地」に該当するもの

5 住居専用系用途地域の割合（%）

京都市内の市街化区域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域が占める割合を算出

6 風致・美観地区等

風致地区や美観地区、近景デザイン保全区域等といった景観上特に配慮すべきエリアの有無や、高度地区の指定状況を基に評価

※「開発圧力」、「容積率の使用割合」は数値の低い順から 10 拠点、「低未利用地率」は数値の高い順から 10 拠点を着色

【③近年の主な都市基盤整備の状況】

1997（H9）年以降の主な鉄道や道路等の整備状況を記載