京都市都市計画審議会　第３回都市計画マスタープラン部会

議事次第

日　時：令和７年１０月２９日（水）16:00～
場　所：京都市役所 分庁舎 ４階 第４・５会議室

１　開　　会

２　議　　事
（１）　第１回部会を踏まえた都市マスの方向性について
（２）　エリア別指針の方向性について
（３）　今後のスケジュールについて

３　閉　　会

＜配布資料＞
議事次第
委員名簿

資料１　　第１回部会を踏まえた都市マスの方向性
資料２－区名①　まち柄マップ１
区名②　まち柄マップ２
区名③　まち柄マップ（補足資料）
区名④　将来像マップ
区名⑤　用途地域
区名⑥　高度地区
区名⑦　住む人マップ
区名⑧　働き方マップ
※ 資料２は区ごと（南、山・伏（醍醐）、伏（醍醐除く）、右、西）
資料３－１　特徴的な第１種低層住居専用地域
２　サブゲート機能強化の検討
３　中高層住居専用地域の戸建て住宅敷地面積
４　働き方マップ（広域）
資料４　　次期都市計画マスタープランの検討スケジュール

参考資料　　現行都市計画マスタープランの将来像

第１回部会を踏まえた次期都市マスの方向性等

資料１

第１回部会におけるご意見・議論のあった内容

＜議論の前提＞
○ 人口を増やすのか、どこで増やすのかなど前提条件を整理しておくべき。
○ 漠然と「京都市民」と書かれているが、住まれている市民だけでは限界。
○ 単純な縮退ではなく、うまく効率的にまちを変えていくのかが課題。
○ 保全すべき場所と開発を行っていく場所の双方について、地域の個性に応じて進めていくべき。
○ ネット社会により変化する物流や観光の動向を踏まえた都市構造を考えないといけない。

＜活力・賑わい＞
○ 働き手や夢のある動き、産業の新しい成長などに向けた動きができればよい。
○ 引き続き住む場所、働く場所を確保していく必要がある。
○ 観光対策という点について、都市基盤・都市計画として何ができるのかソフト対策も含め考える必要がある。
○ 製造業も支える事が大事。例えばスタートアップが集まるヴィレッジを作るといった形が必要ではないか。

＜暮らし＞
○ 京都市では新規の住宅供給よりもストックの利活用ということもより重要視されるべき。
○ 町家の改修は民泊やホテルも多く、税収・人口が増えていくためには、住まいが増える政策に転換するよう一歩踏み出していかないといけない。
○ 学生はどんどん転出していってしまう。まちに愛着を持ってもらうような取り組みを行い、定住・就職してもらうことも重要。
○ 地元の人が住む形で人口が増えるのが良い。

＜文化・景観＞
○ 自然は、三山だけではなく河川も暮らしや安心安全にとって重要な要素。
○ 農業も景観の関連として進めていくというのを少し取り入れてもよいのでは。

＜安心安全＞
○ 町内会など地域社会の強い絆を「守る」のではなく、「活かした」復旧・復興を目指すべき。
○ 観光の方が来られた時の防災の視点が必要。
○ 災害リスクと、コンパクトネットワークの考え方との関係を示すべき。

＜その他＞
○ 市民の方は交通混雑やサービスに対する不満があるのではないか。
○ 農家住宅等もまちづくりに生かしていけるのではないか。
○ 保全、再生、創造の簡単な説明が必要ではないか。
○ 職住共存、近接と保全・再生・創造の関係について、記載すべき。
○ 業者の方に都市マスを理解いただいた上で、倫理観を持って京都に来てほしい。
○ 次の世代が希望を持って京都に住みたくなるようなメッセージが必要ではないか。

議論を受けた次期都市マスの方向性

＜前提の整理＞
⇒ 保全・再生・創造という基本的な考え方を継承する。
⇒ エリアの特性（まち柄）を踏まえながら守るべき部分、伸ばすべき部分を示しメリハリのあるまちづくりを進める。
⇒ 時代や社会状況の変化に合わせたまちづくりを進めていく。
⇒ 京都に住む市民だけではなく、働く人、訪れる人など京都にかかわるすべての人を対象とした都市マスを目指す。

＜活力・賑わい＞
⇒ エリアの特性（まち柄）を踏まえながら、活力やにぎわいを生んでいく。
⇒ ポテンシャルのあるエリアで、スタートアップの立地を進めるなどして、働く場所を確保していく。
⇒ 駅やバスの混雑を緩和に向けた、分散化を検討していく。

＜暮らし＞
⇒ 様々な方が京都で暮らしていけるよう、ストックも重視しながら、多様なニーズに合わせた住まいを充実させる。
⇒ ポテンシャルのあるエリアで、住む場所を確保していく。
⇒ 学生が多い地域など、エリアの特性（まち柄）に応じたまちづくりを進め、まちに愛着を持て住み続けてもらえるように。

＜文化・景観＞
⇒ 三山だけではなく、河川や公園等といった身近な緑を活かす。

＜安心安全＞
⇒ 防災をはじめ、地域コミュニティの力を活かしたまちづくりを重視。
⇒ 観光に来られた方に係る対応も記載。
⇒ 災害リスクにも考慮しながら、都市機能の適切な配置を検討。

上記を踏まえた本日のテーマ

エリア別方針の検討（第３回部会分）

（１）各区のエリアの検討（南区｜山科区・伏見区（醍醐）｜伏見区（醍醐除く）｜右京区｜西京区）

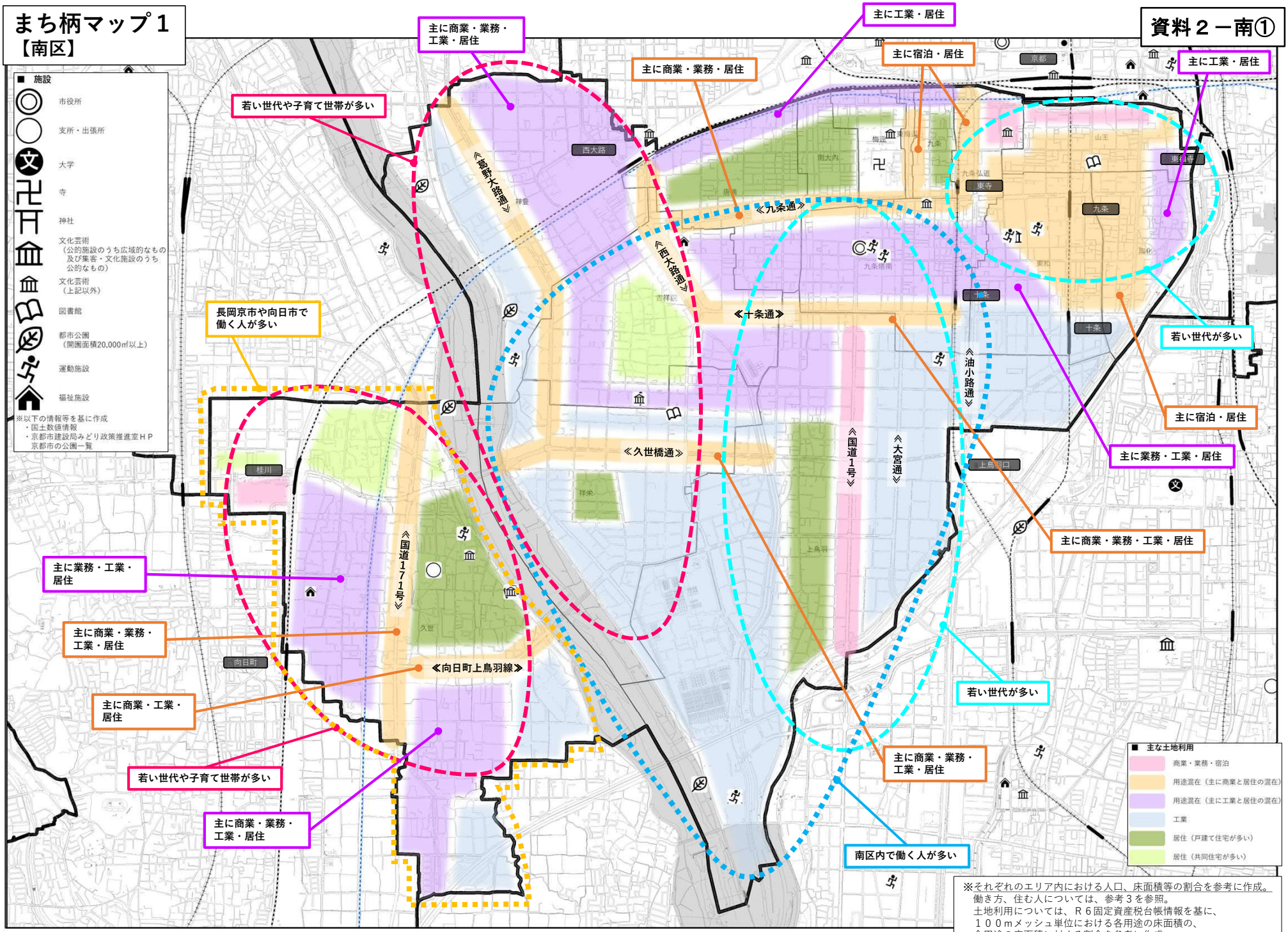
・実際の土地利用等の状況を踏まえた、**各エリアのまち柄**の把握
・新たな視点、充実するものを踏まえた、**各エリアの将来像**の検討

（２）全市に共通する特性を持つエリアについての検討

・共通する特性を持つエリアを把握
・新たな視点、充実するものを踏まえた将来像の検討

まち柄マップ１
【南区】

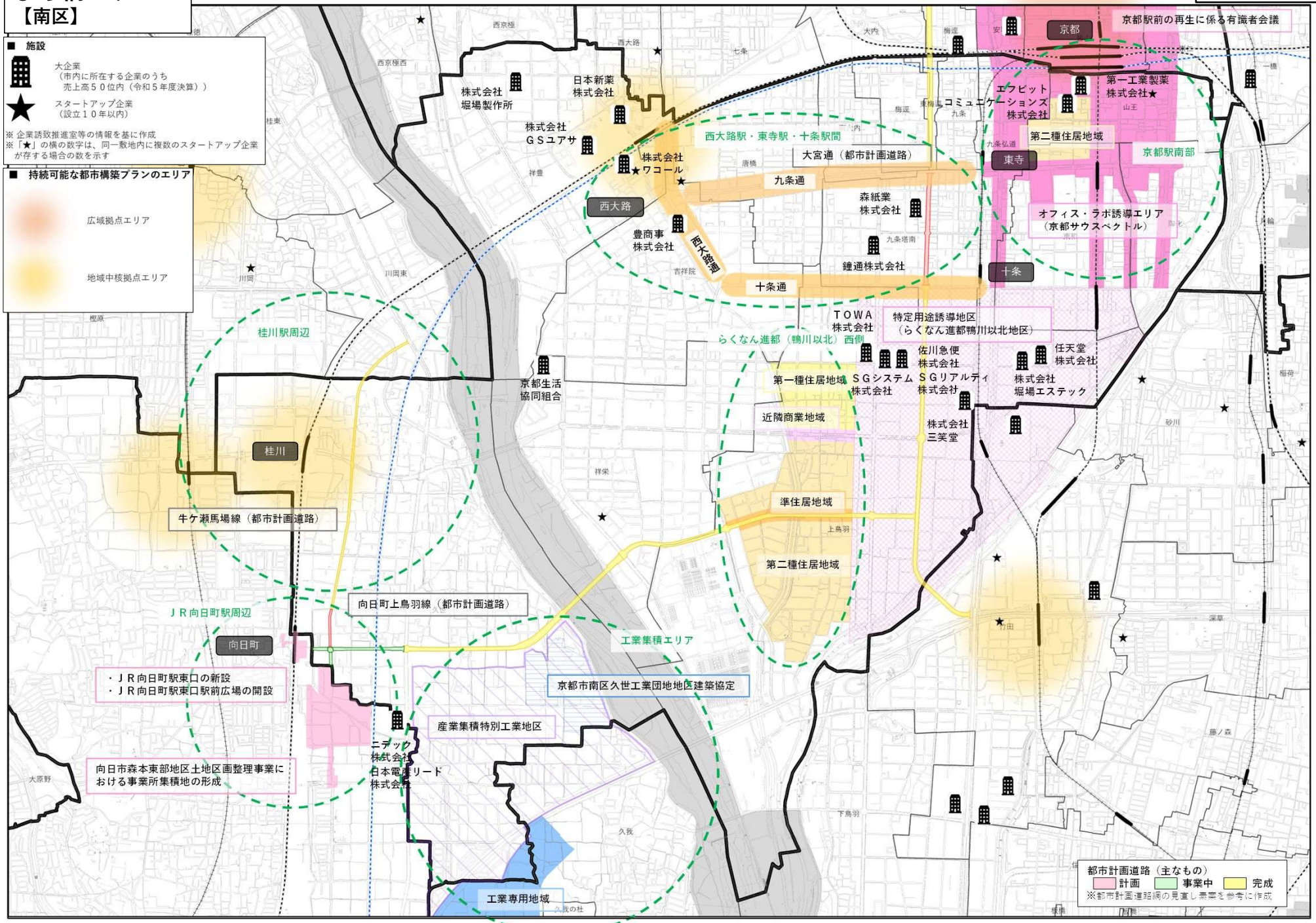
資料２－南①



※それぞれのエリア内における人口、床面積等の割合を参考に作成。
働き方、住む人については、参考３を参照。
土地利用については、Ｒ６固定資産税台帳情報を基に、
１００ｍメッシュ単位における各用途の床面積の、
全用途の床面積に対する割合を参考に作成
（特に住宅以外の用途の床面積の割合に着目）。

まち柄マップ２
【南区】

資料２－南②



まち柄マップ（補足資料）【南区】

資料２－南③

１　南区及び南区周辺における主な動き

（１）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」

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（令和５年度～）。

・都市計画の戦略的見直し（建築物の高さ無制限、容積率最大１，０００％など）
・企業立地を支援する補助金制度を大幅に充実。

≪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））

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）京都駅前の再生に係る有識者会議

【検討内容】

京都の特性を活かした、京都駅前にふさわしい

1　商業・業務の更なる集積
2　沿道建物、駅前広場、道路等を活用したウォーカブルな賑わい
3　街並みの創出
4　まちの魅力向上のための官民の役割分担と進め方

の方向性

（３）工業集積エリア

・産業集積特別工業地区
　工場、研究施設、事務所及び倉庫（これらに付属する建築物を含む。）以外の用途に供する建築物の建築に関し容積率の上限を定めるもの。
・京都市南区久世工業団地地区建築協定
　建築物の用途に関する基準を定め、工業地としての良好な生産環境の維持・保全・推進を目的とするもの。

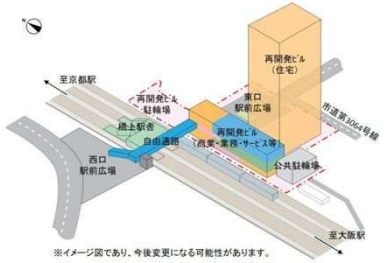
（４）ＪＲ向日町駅周辺

【向日市等の取組】

・ＪＲ向日町駅東口の新設／ＪＲ向日町駅東口駅前広場の開設
・向日市森本東部地区土地区画整理事業における事業所集積地の形成

【本市の事業】

・都市計画道路
　向日町上鳥羽線、牛ケ瀬馬場線の整備



※イメージ図であり、今後変更になる可能性があります。
出典：向日市HP「JR向日町駅周辺のまちづくり」

現況航空写真（着手前）

まちづくり計画図

出典：向日市HP「JR向日町駅周辺と森本東部のまちづくり」

２　南区及び南区周辺の働く場に近接した居住エリア

（１）京都駅南部

京都駅南部の徒歩圏内のエリアは、人口減少している元学区が多い。

■第二種住居地域内

出典：Google Earth

（２）西大路駅・東寺駅・十条駅間

西大路駅・東寺駅・十条駅間のエリアの人口は、全ての元学区において減少している。駅前や幹線沿道の賑わいや生活利便施設がやや不足している。

■九条通

出典：Google Earth

■十条通

出典：Google Earth

■西大路駅前

出典：Google Earth

■南区の国勢統計区（元学区）別人口
平成２２年・令和４年の比較

	国勢統計区	増減率	増減数
（２）	九条塔南	△３．３	△２４０
	南大内	△６．５	△２０６
	梅逕	△１５．２	△１７２
	東梅逕	△１１．９	△４１
	九条	△１３．８	△２７６
（１）	九条弘道	△４．４	△１１３
	山王	△１５．５	△６１７
	陶化	△７．０	△３４８
	東和	４．８	３５４
（３）	上鳥羽	１．７	１５０
（４）	久世	１４．９	３，１６１
	祥栄	△４．２	△３０８
	吉祥院	５．９	６２４
	祥豊	８．１	７０６
	唐橋	２．２	２１０

出典：資料「京都市の人口動態について」

（３）らくなん進都（鴨川以北）西側

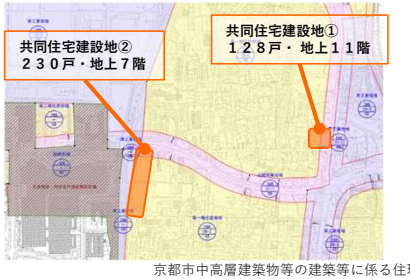
幹線沿道に賑わいや生活利便施設がやや不足している。

■らくなん進都（鴨川以北）西側の準住居地域

出典：Google Earth

（４）桂川駅周辺

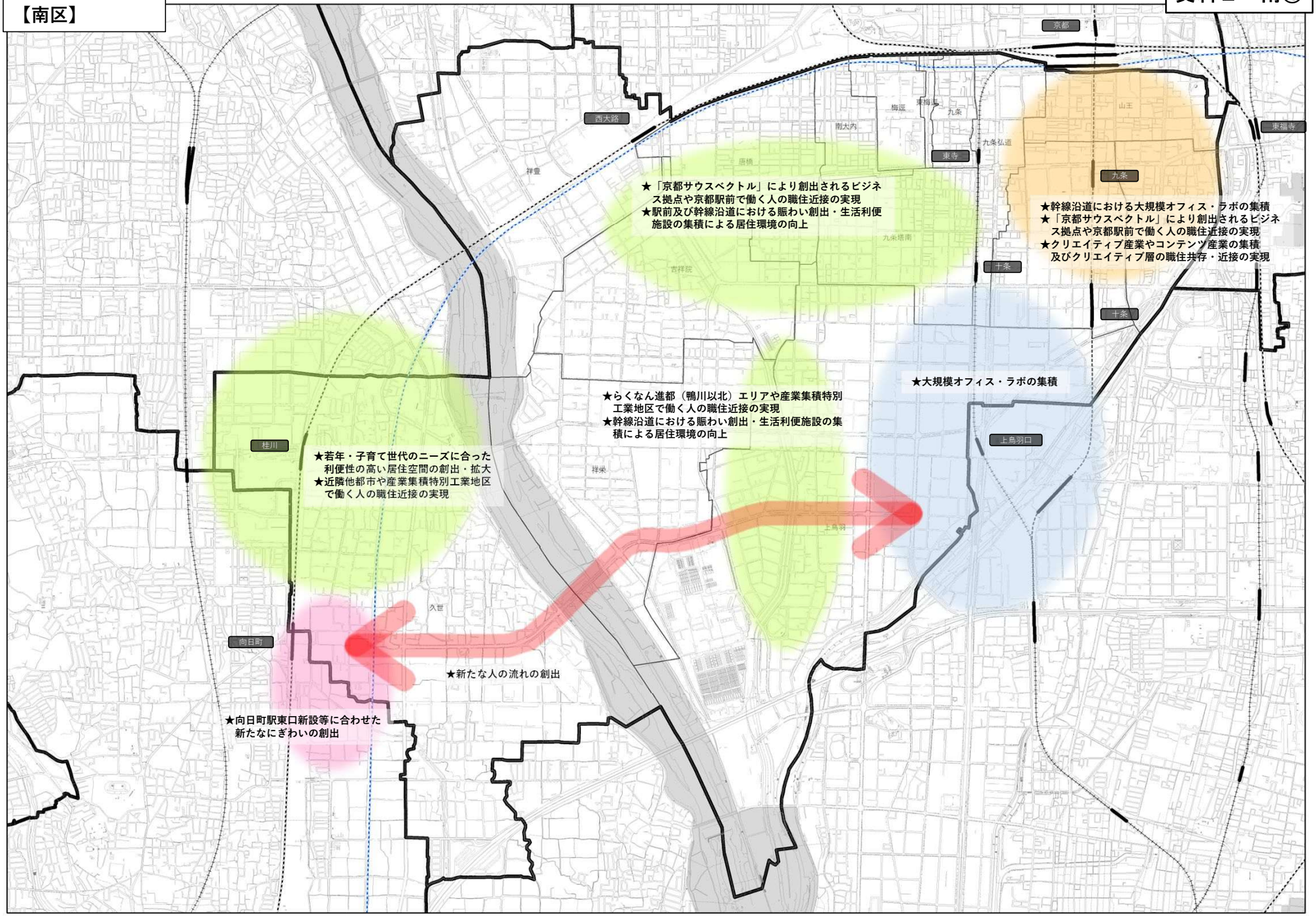
■令和５年都市計画変更後の
主な大規模共同住宅建設地



京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例台帳を基に作成

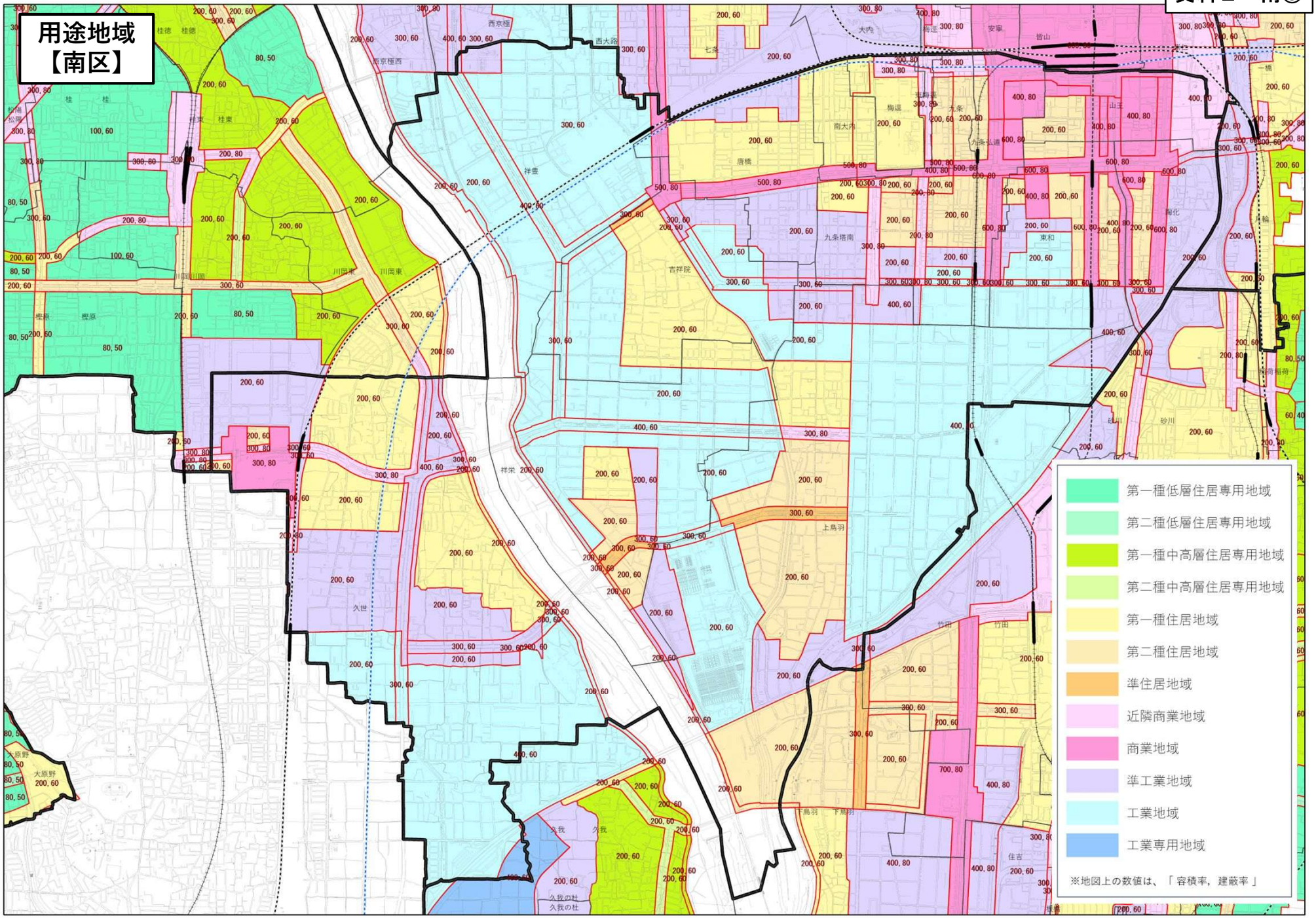
将来像マップ
【南区】

資料２－南④



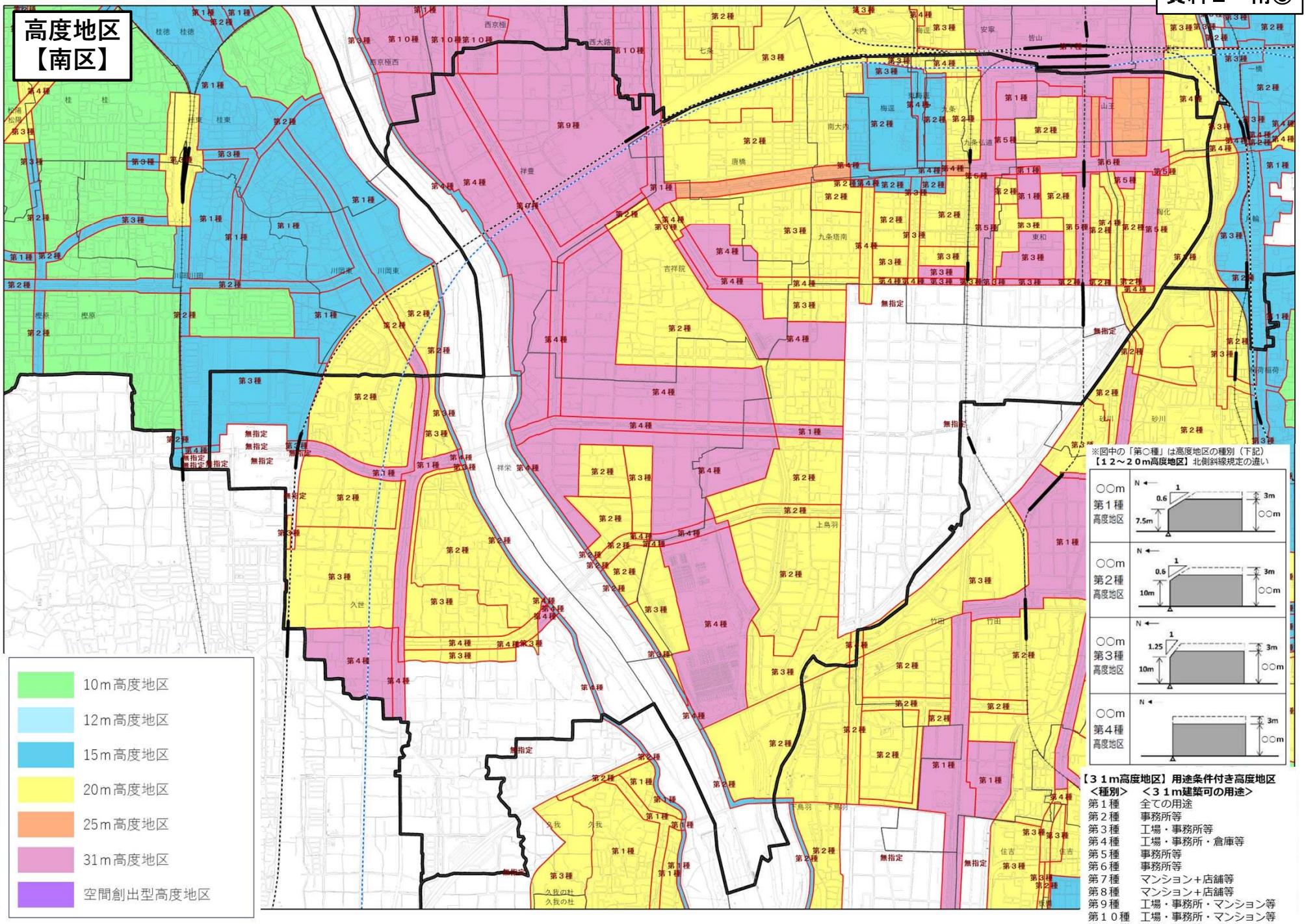
資料２－南⑤

用途地域【南区】



資料２－南⑥

高度地区【南区】



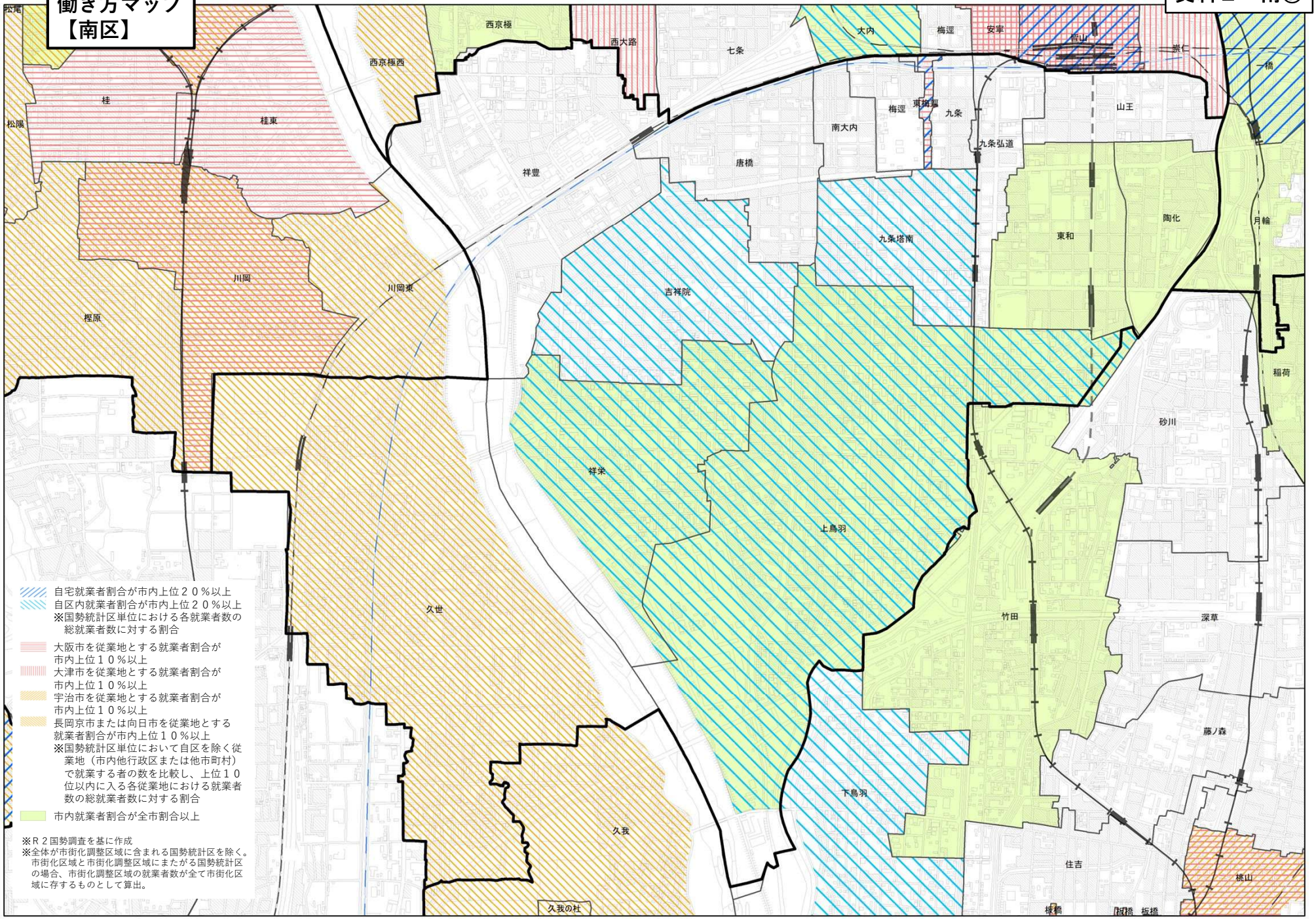
※図中の「第○種」は高度地区の種別（下記）
【１２～２０m高度地区】北側斜線規定の違い

【３１m高度地区】用途条件付き高度地区

<種別>	<３１m建築可の用途>
第１種	全ての用途
第２種	事務所等
第３種	工場・事務所等
第４種	工場・事務所・倉庫等
第５種	事務所等
第６種	事務所等
第７種	マンション＋店舗等
第８種	マンション＋店舗等
第９種	工場・事務所・マンション等
第１０種	工場・事務所・マンション等
第１１種	マンション等

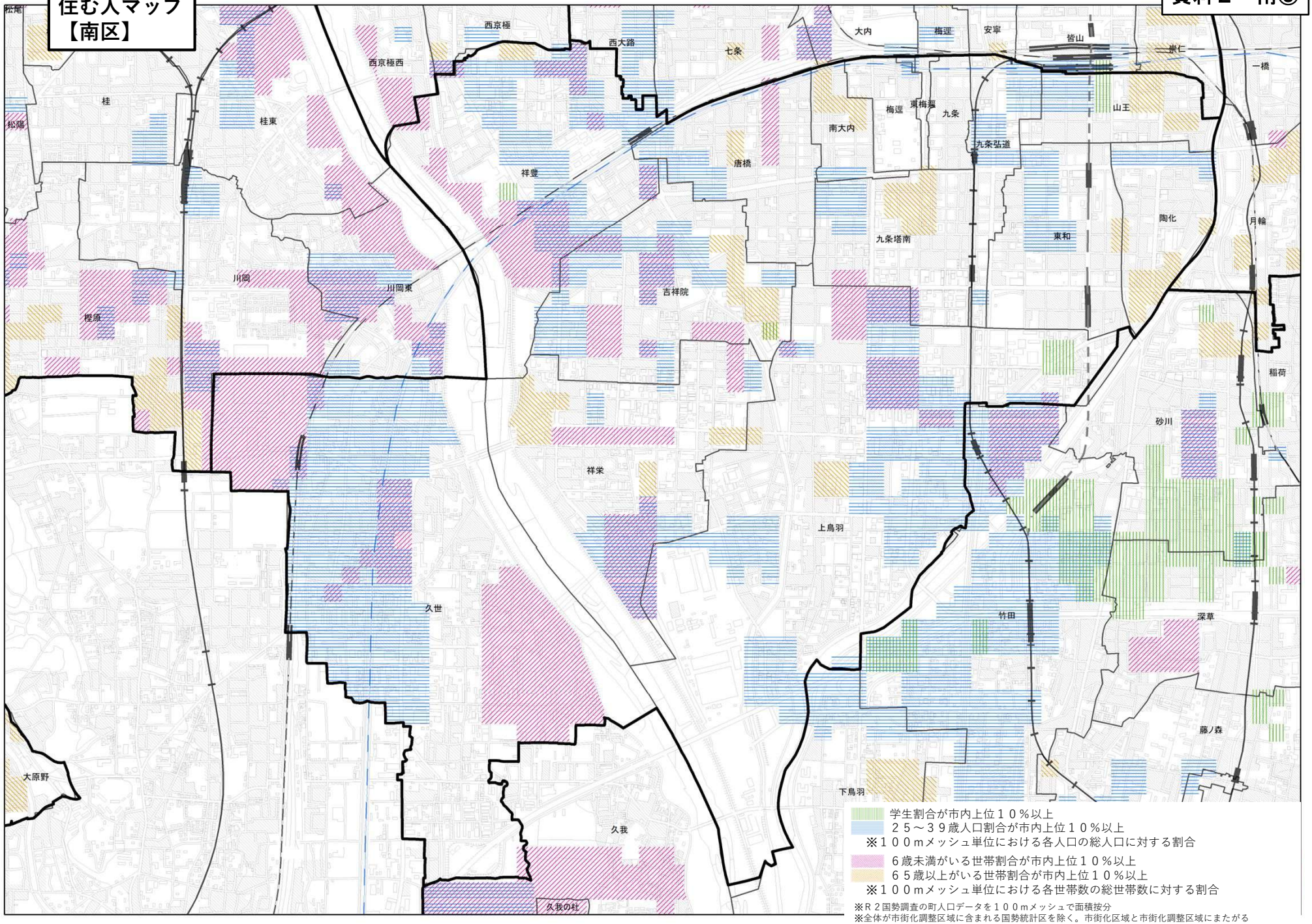
働き方マップ【南区】

資料２－南⑦



住む人マップ【南区】

資料２－南⑧



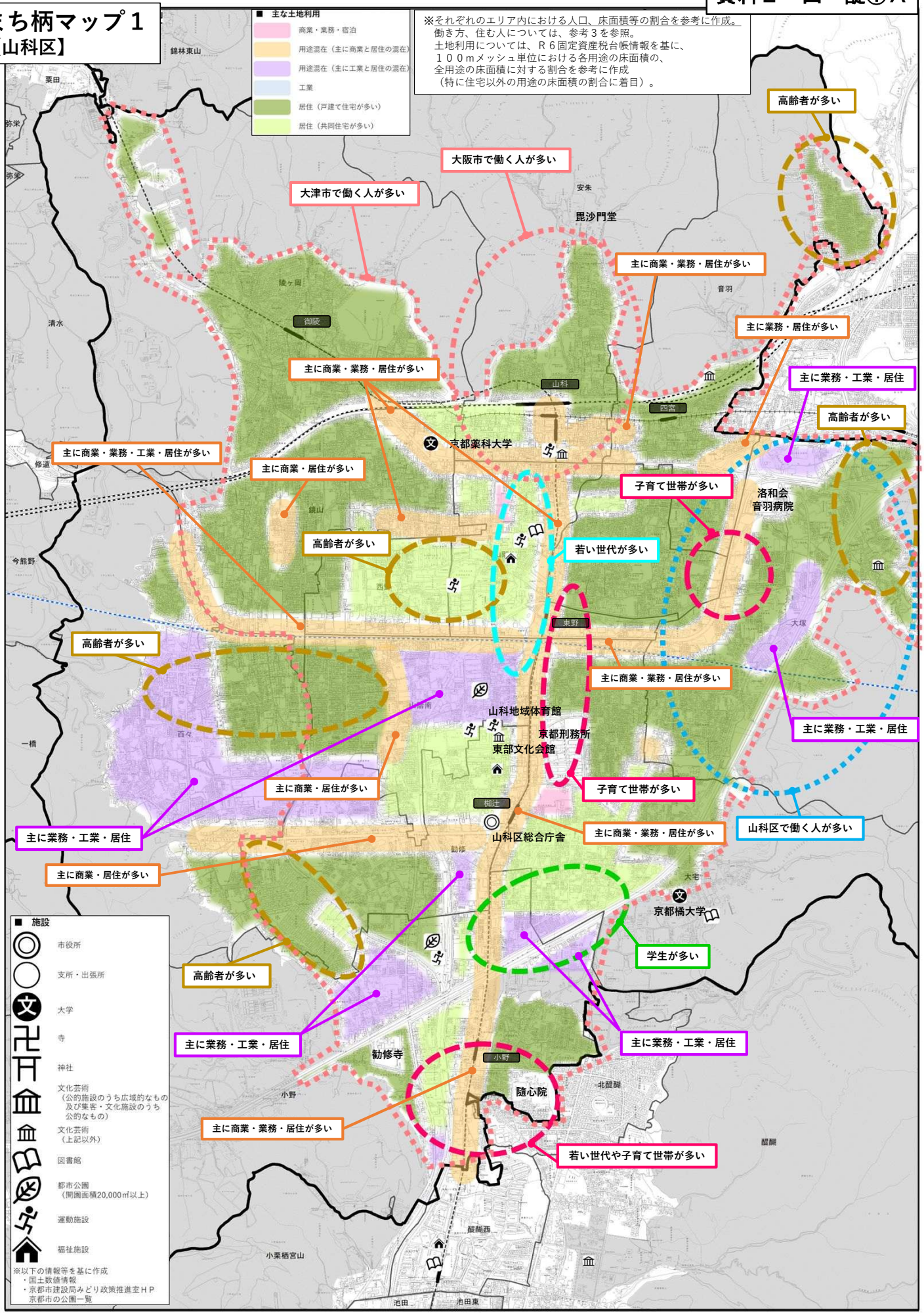
学生割合が市内上位１０％以上
２５～３９歳人口割合が市内上位１０％以上
※１００ｍメッシュ単位における各人口の総人口に対する割合

６歳未満がいる世帯割合が市内上位１０％以上
６５歳以上がいる世帯割合が市内上位１０％以上
※１００ｍメッシュ単位における各世帯数の総世帯数に対する割合

※Ｒ２国勢調査の町人口データを１００ｍメッシュで面積按分
※全体が市街化調整区域に含まれる国勢統計区を除く。市街化区域と市街化調整区域にまたがる国勢統計区の場合、市街化調整区域の人口または世帯数が全て市街化区域に存するものとして算出。

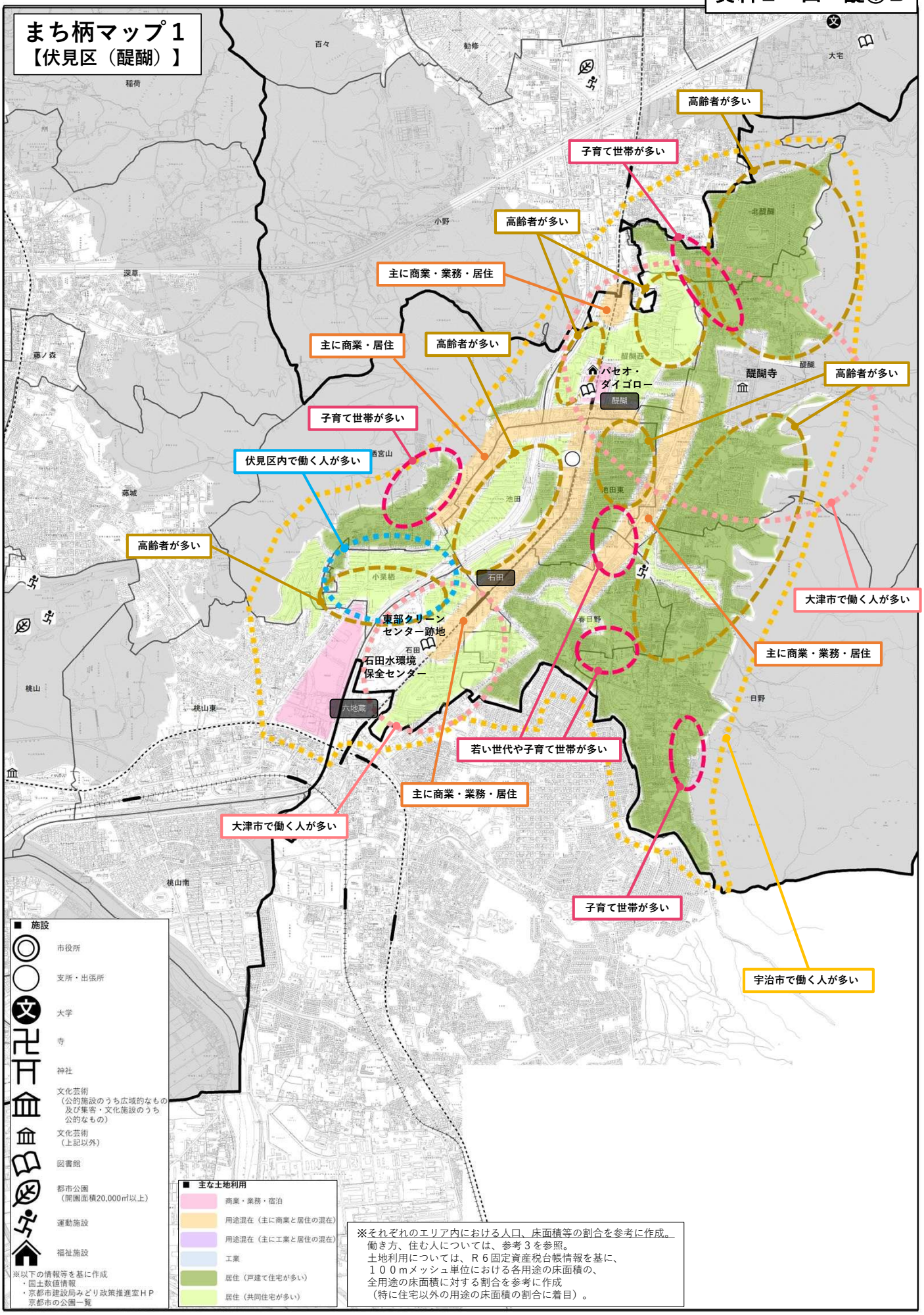
資料２－山・醍①Ａ

まち柄マップ１
【山科区】



資料２－山・醍①B

まち柄マップ１
【伏見区（醍醐）】



■ 施設

- 市役所
- 支所・出張所
- 大学
- 寺
- 神社
- 文化芸術（公的施設のうち広域的なもの及び集客・文化施設のうち公的なもの）
- 文化芸術（上記以外）
- 図書館
- 都市公園（開園面積20,000㎡以上）
- 運動施設
- 福祉施設

※以下の情報等を基に作成
・国土数値情報
・京都市建設局みどり政策推進室ＨＰ
京都市の公園一覧

■ 主な土地利用

- 商業・業務・宿泊
- 用途混在（主に商業と居住の混在）
- 用途混在（主に工業と居住の混在）
- 工業
- 居住（戸建て住宅が多い）
- 居住（共同住宅が多い）

※それぞれのエリア内における人口、床面積等の割合を参考に作成。
働き方、住む人については、参考３を参照。
土地利用については、Ｒ６固定資産税台帳情報を基に、
１００ｍメッシュ単位における各用途の床面積の、
全用途の床面積に対する割合を参考に作成
（特に住宅以外の用途の床面積の割合に着目）。

資料２－山・醍②Ａ

まち柄マップ２
【山科区】

山科・醍醐エリア全域：
多様な人々が住み、学び、つながることのできる文化・教育のまち“山科・醍醐”に向けた地域活性化プロジェクト【ｍｅｅｔｕｓ山科-醍醐】を実施

■ 施設

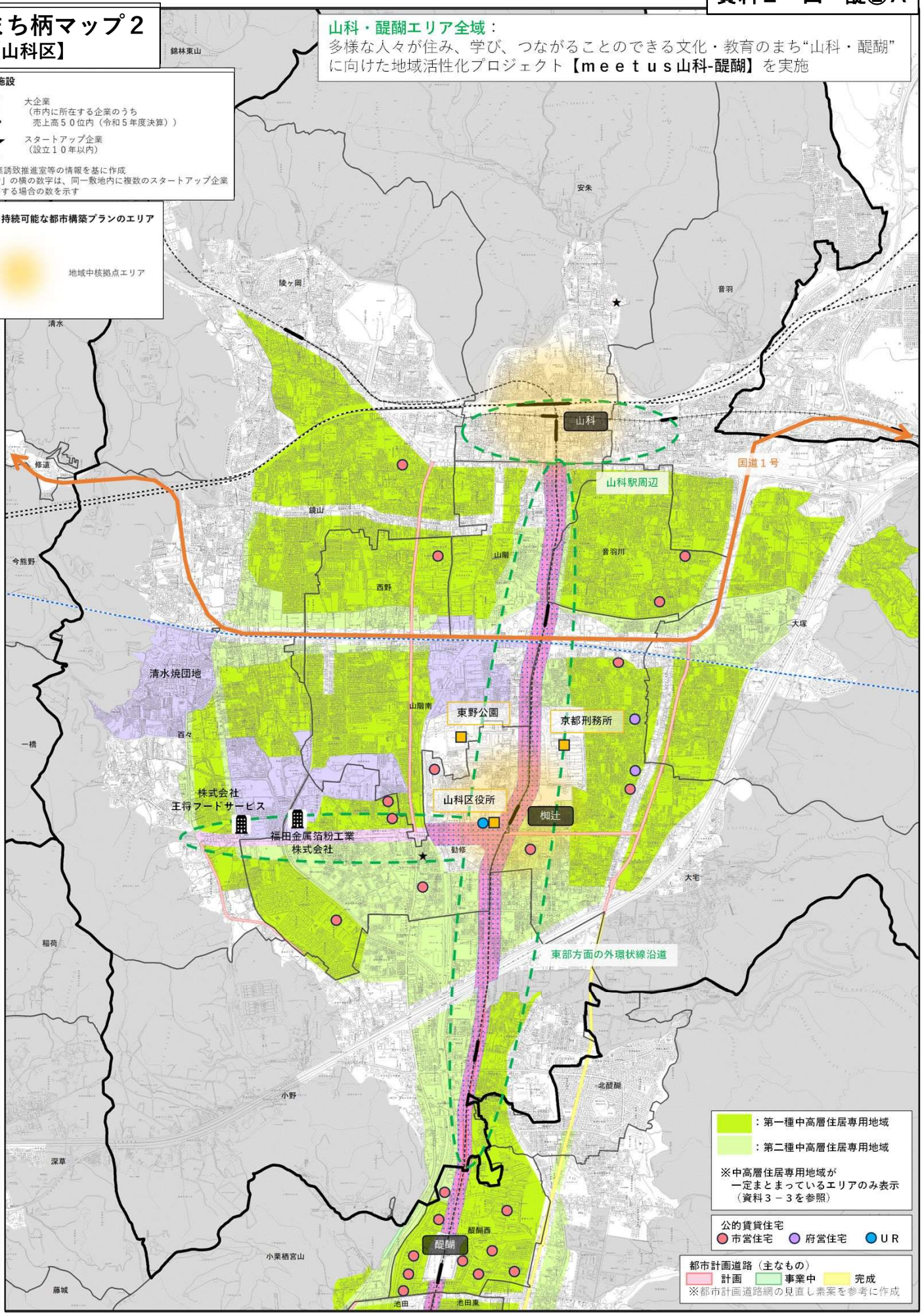
大企業
（市内に所在する企業のうち
売上高５０位内（令和５年度決算））

スタートアップ企業
（設立１０年以内）

※ 企業誘致推進室等の情報を基に作成
※「★」の横の数字は、同一敷地内に複数のスタートアップ企業が存する場合の数を示す

■ 持続可能な都市構築プランのエリア

地域中核拠点エリア



資料２－山・醍②Ｂ

まち柄マップ２
【伏見区（醍醐）】

山科・醍醐エリア全域：
多様な人々が住み、学び、つながることのできる文化・教育のまち“山科・醍醐”に向けた地域活性化プロジェクト【ｍｅｅｔｕｓ山科-醍醐】を実施

■ 施設

大企業
（市内に所在する企業のうち
売上高５０位内（令和５年度決算））

スタートアップ企業
（設立１０年以内）

※ 企業誘致推進室等の情報を基に作成
※「★」の横の数字は、同一敷地内に複数のスタートアップ企業が存する場合の数を示す

■ 持続可能な都市構築プランのエリア

地域中核拠点エリア

北醍醐周辺の
第一種低層住居専用地域

新奈良街道

東部方面の外環状線沿道

東部クリーンセンター跡地

小野
深草
藤ノ森
醍醐
醍醐西
北醍醐
小栗栖宮山
醍醐
池田
池田東
藤城
小栗栖
春日野
吾田
桃山
桃山東
日野
桃山南
向島
向島藤ノ木
向島二ノ丸

：第一種中高層住居専用地域
：第二種中高層住居専用地域
※中高層住居専用地域が
一定まとまっているエリアのみ表示
（資料３－３を参照）

公的賃貸住宅
市営住宅　府営住宅　ＵＲ

都市計画道路（主なもの）
計画　事業中　完成
※都市計画道路網の見直し素案を参考に作成

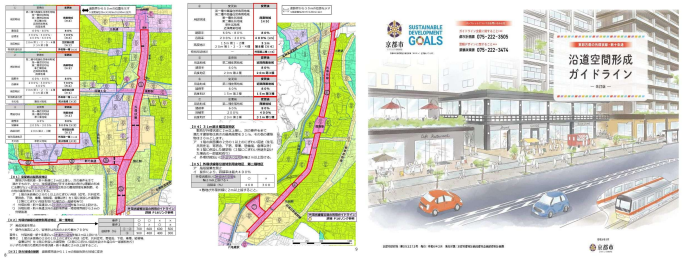
まち柄マップ（補足資料）【山科区・伏見区（醍醐）】

資料２－山・醍③

1　近年の都市計画変更

○東部方面の外環状線沿道（Ｒ５．４～）

・新たな魅力の創出や活力の向上に資する多様な都市機能や、若年・子育て世代のニーズに合った居住環境を創出するとともに、町に暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるようなにぎわいと潤いある都市空間を形成。



出典：京都市HP
・【トップページ】（令和5年4月・11月 都市計画変更）みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまちの実現に向けた都市計画の見直しについて
・【東部方面の外環状線沿道】空間形成ガイドライン

2　meetus山科ー醍醐

多様な人々が住み、学び、つながることのできる文化・教育のまち“山科・醍醐”を目指した地域活性化プロジェクト。令和７年３月には、今後のまちづくりの方向性や以下９つの具体策を取りまとめた「meetus山科-醍醐 みんなで創るまちＰＬＡＮ」を策定。

・山科駅周辺を人々が行き交う玄関口へ
・ラクトに遊びと学びの拠点を設置
・椥辻駅～東野公園一帯を憩い・文化の集積ゾーンへ
・醍醐駅周辺を多世代の居場所へ
・東部クリーンセンター跡地を学び・交流・憩いの場へ
・ワクワクが溢れ、夢中になれる、学びの場を充実
・子どもの居場所や体験機会の充実
・住まいの選択肢の充実
・持続可能な交通

出典：京都市HP_meetus山科－醍醐の推進

3　山科駅周辺

（１）ＪＲ西日本「特急はるか」延伸

関西国際空港と京都駅を結ぶＪＲ西日本「特急はるか」の折り返し地点が京都駅から山科駅へ延伸。令和11年度を予定。

（２）宿泊施設

主要な駅周辺と比較すると宿泊施設数が少ない。

駅	駅から800m圏内の宿泊施設床面積（㎡）
京都駅	約562,000
三条京阪駅	約357,000
二条駅	約51,000
山科駅	約7,000

出典：R6固定資産台帳を基に本市作成

4　国道１号

慢性的な渋滞や防災面での課題を有する大津－京都間の国道１号について、国土交通省が課題解決に向けた調査等を推進。

5　公的賃貸住宅

山科区・伏見区（醍醐）は、市域全体の中で公的賃貸住宅（市営住宅、府営住宅、ＵＲ）が比較的多い。

特に、伏見区（醍醐）においては、公的賃貸住宅団地が集積して立地している。また、このうち、醍醐駅周辺では比較的新しい団地が多く、石田駅周辺の団地は古いものが多い。

醍醐駅周辺では、市営住宅の空き住戸を活用し、「学生入居」や「若者・子育て世帯向けの住宅」、「若手芸術家向けの住戸」の供給などの取組が進められている。石田駅周辺では、複数団地の一体的な団地再生の検討が進められている。（meetus「みんなで創るまちPLAN」に位置付け）

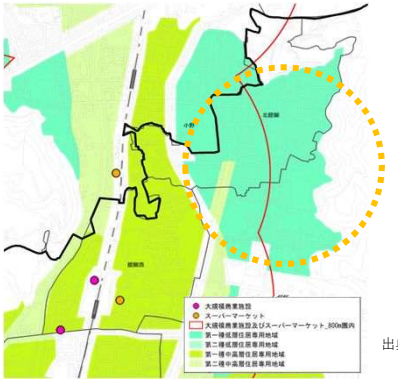
出典：京都市HP_meetus山科－醍醐の推進

6　住居系エリア

（１）第一種低層住居専用地域の状況

○北醍醐周辺

徒歩圏（半径800m）内に生活利便施設が少ない。また、新奈良街道の一部は後背地と同様第一種低層住居専用地域となっている。

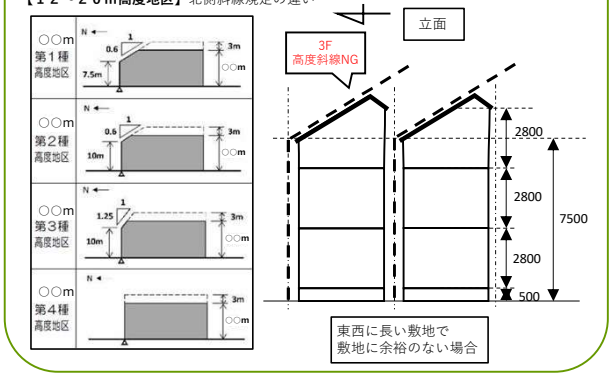


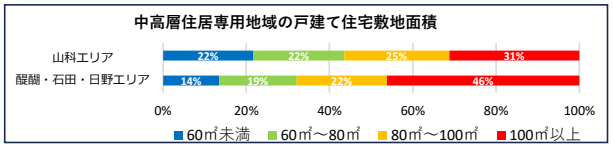
出典：京都市HP_大規模小売店舗一覧等を基に本市作成

（２）中高層住居専用地域の状況

【注文住宅メーカーへのヒアリング】

・３０坪の土地に３０坪の戸建てを建てることが理想とされているが、今は地価が上がっており、２５坪や２８坪の敷地に４ＬＤＫを建てることが多い。
・中高層住居専用地域の７．５ｍからの北側斜線が厳しい。

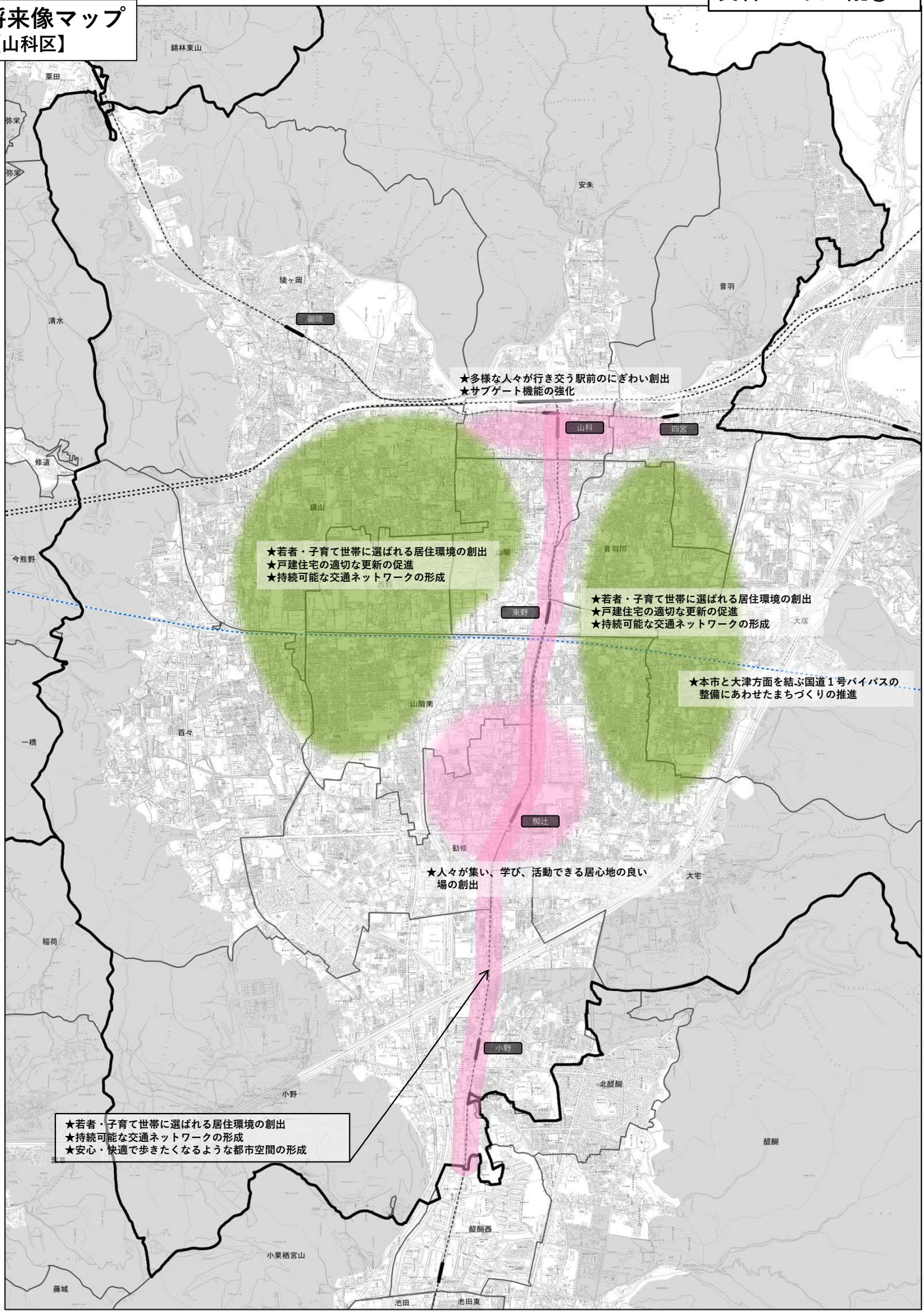




※昭和45年以降のうち建築確認申請のある建物のうち、主要用途コード『8010』（一戸建ての住宅）を対象に調査
※用途等、不明なものは除く
※中高層住居専用地域が一定まとまっているエリアごとに集計
※資料３－３を参照

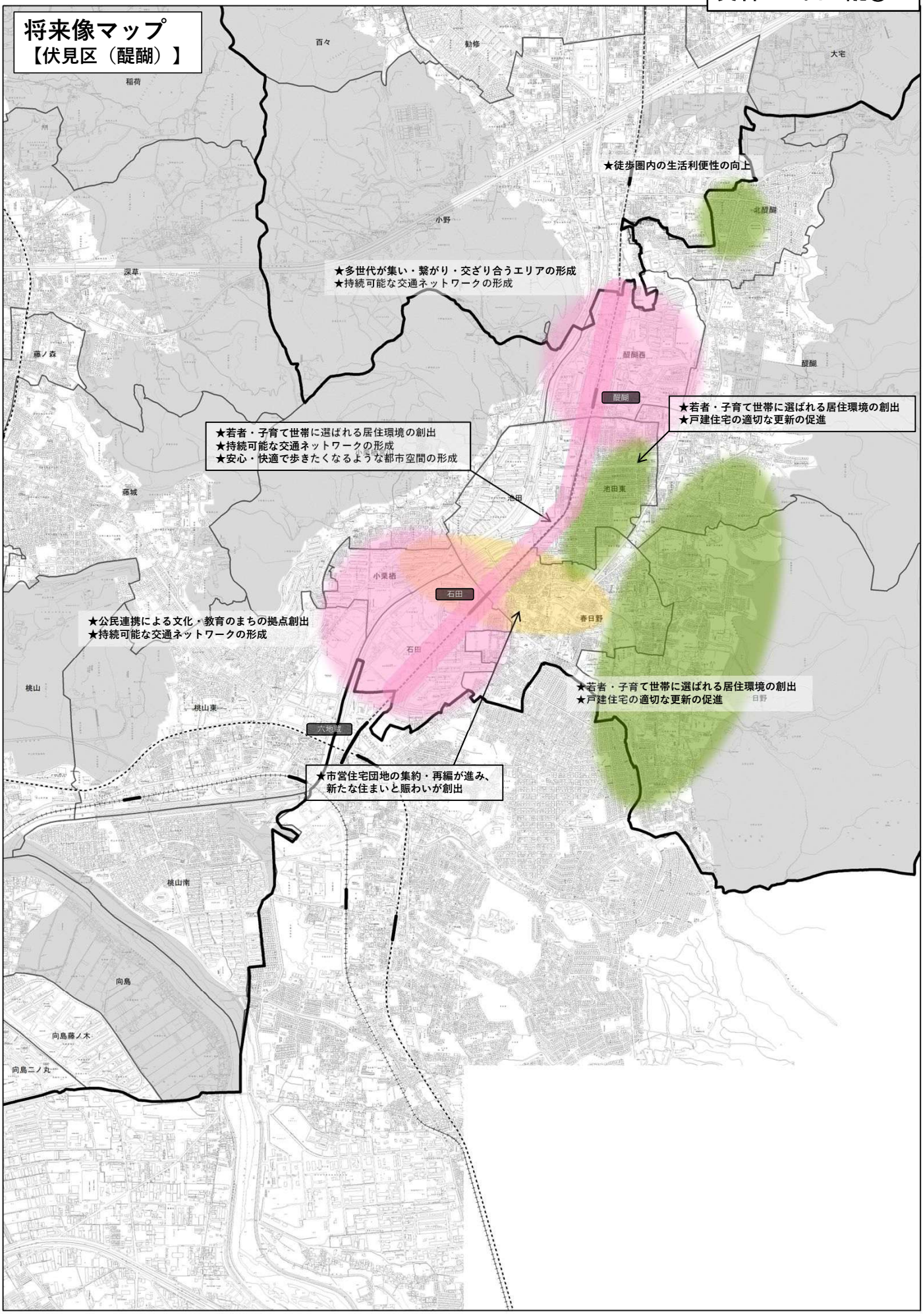
資料２－山・醍④Ａ

将来像マップ
【山科区】



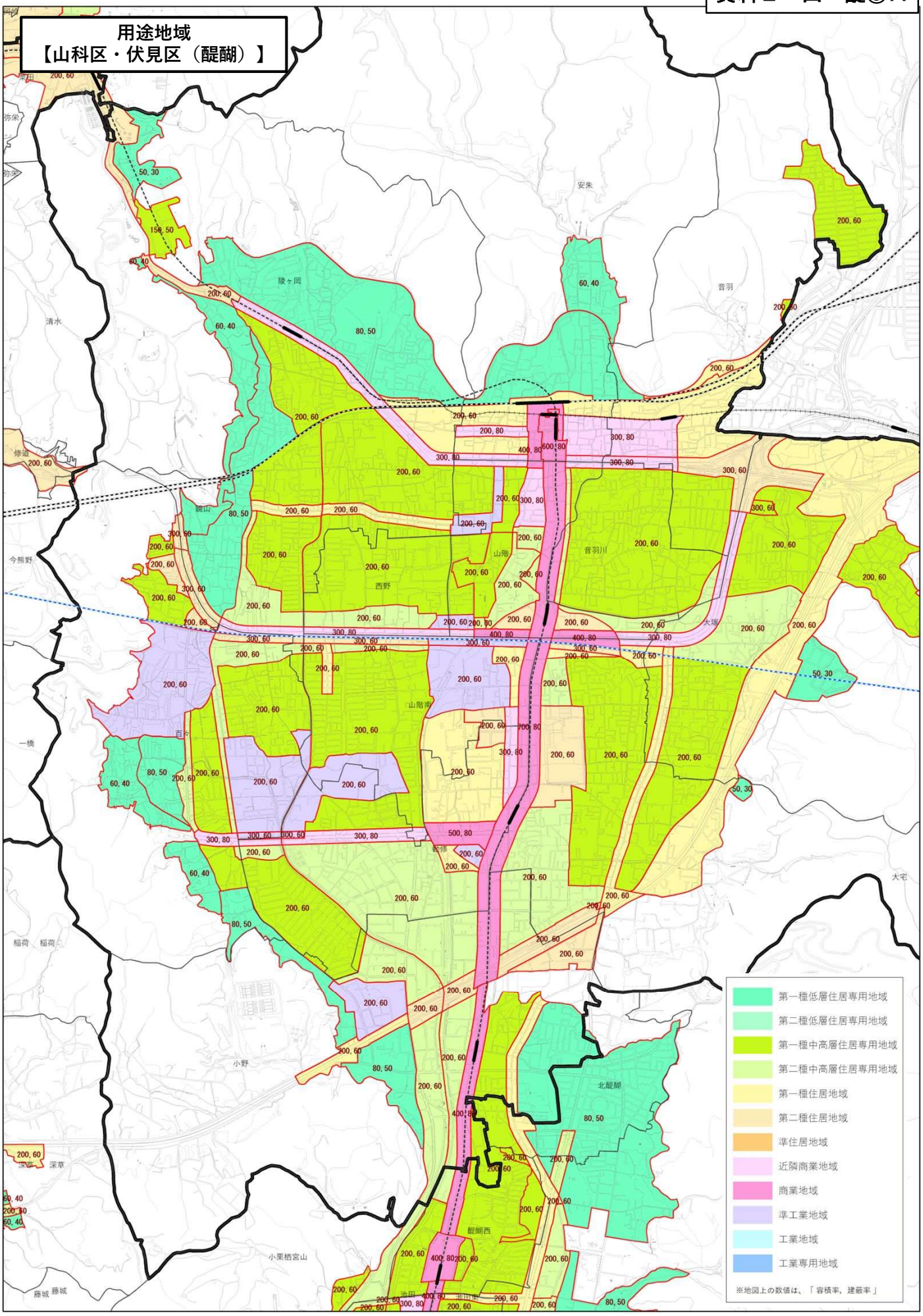
資料２－山・醍④B

将来像マップ
【伏見区（醍醐）】

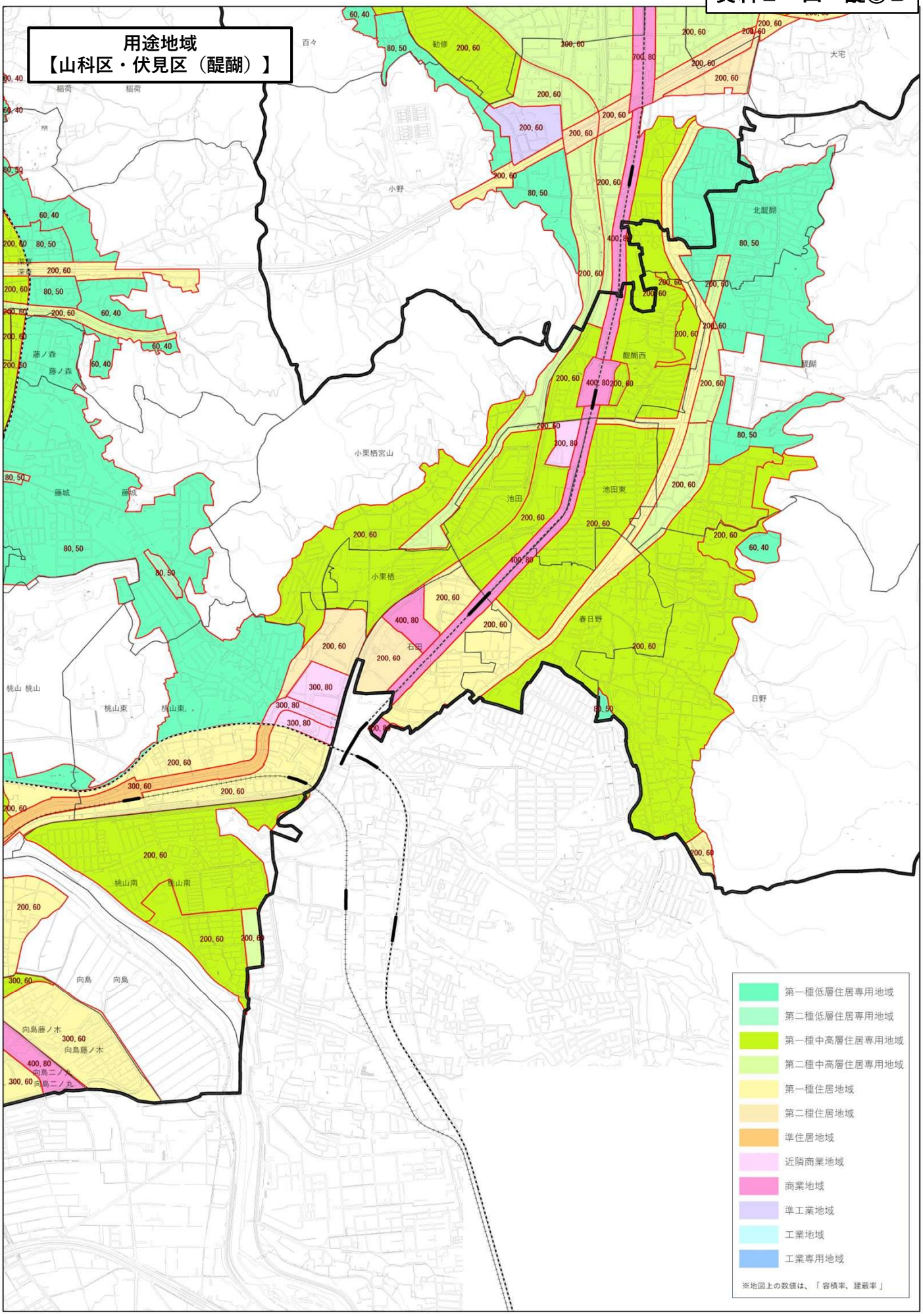


資料２－山・醍⑤Ａ

用途地域
【山科区・伏見区（醍醐）】

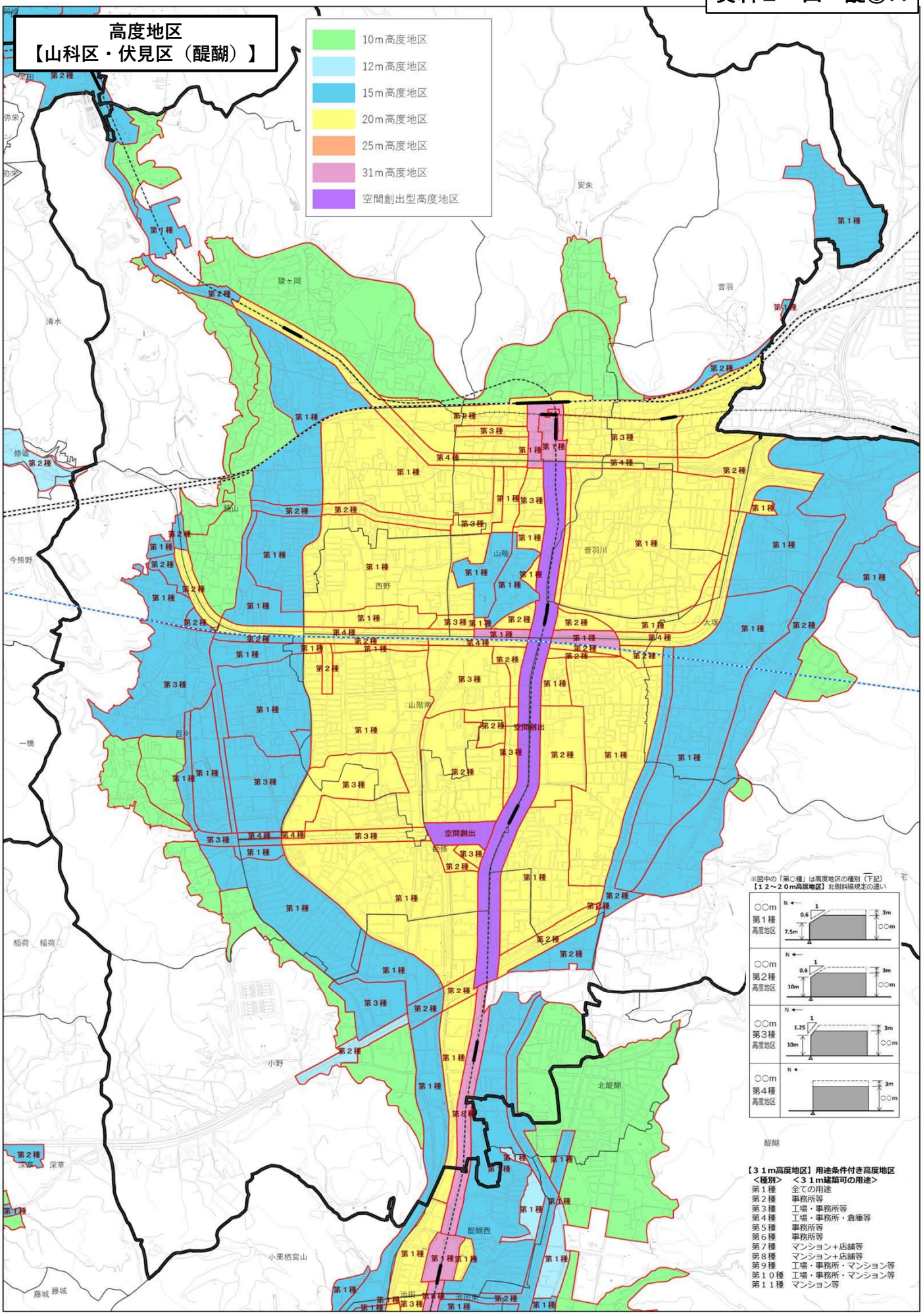


資料２－山・醍⑤Ｂ


用途地域
【山科区・伏見区（醍醐）】
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
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
※地図上の数値は、「容積率，建蔽率」

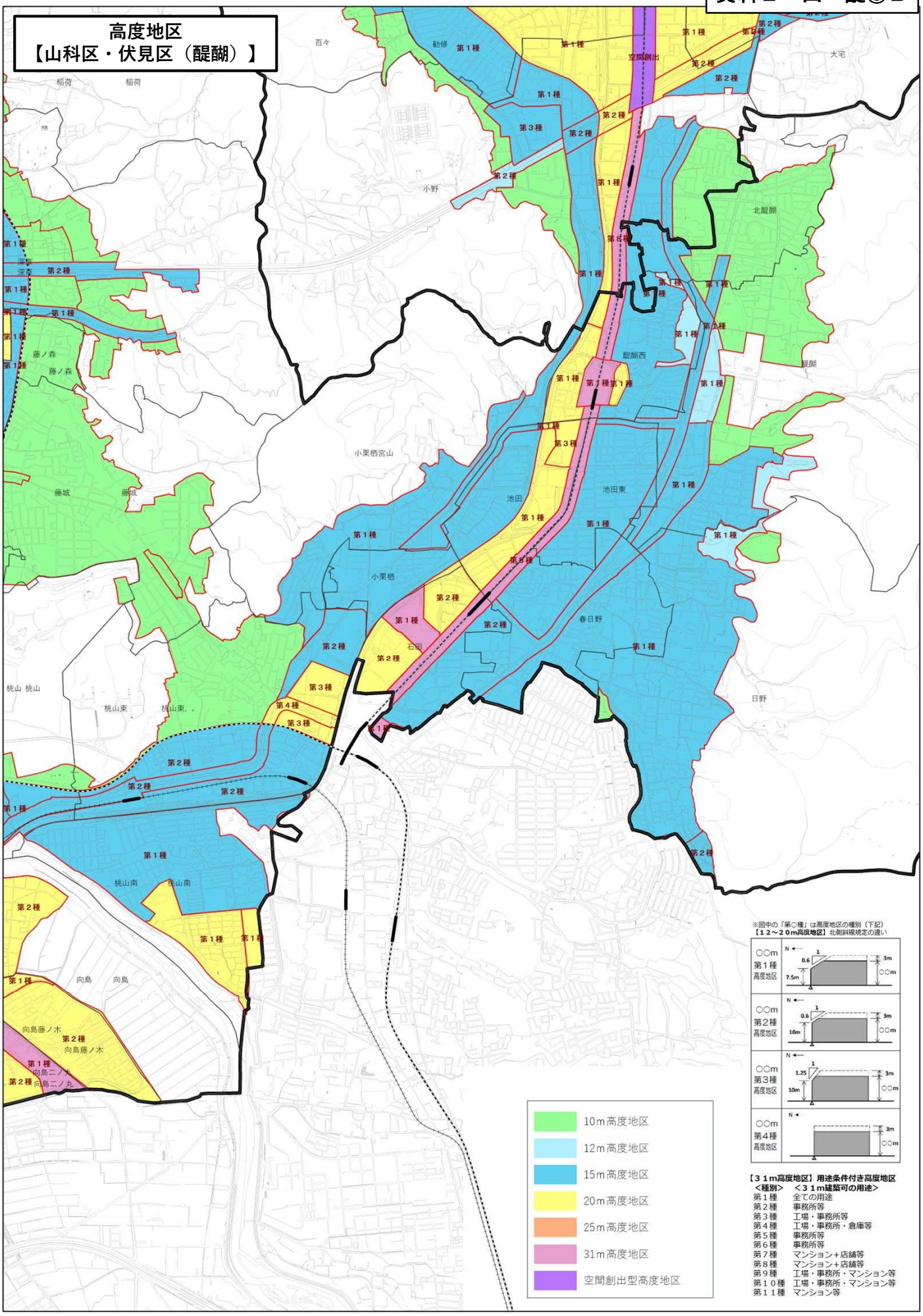
資料２－山・醍⑥Ａ

高度地区
【山科区・伏見区（醍醐）】



資料２－山・醍⑥Ｂ

高度地区
【山科区・伏見区（醍醐）】



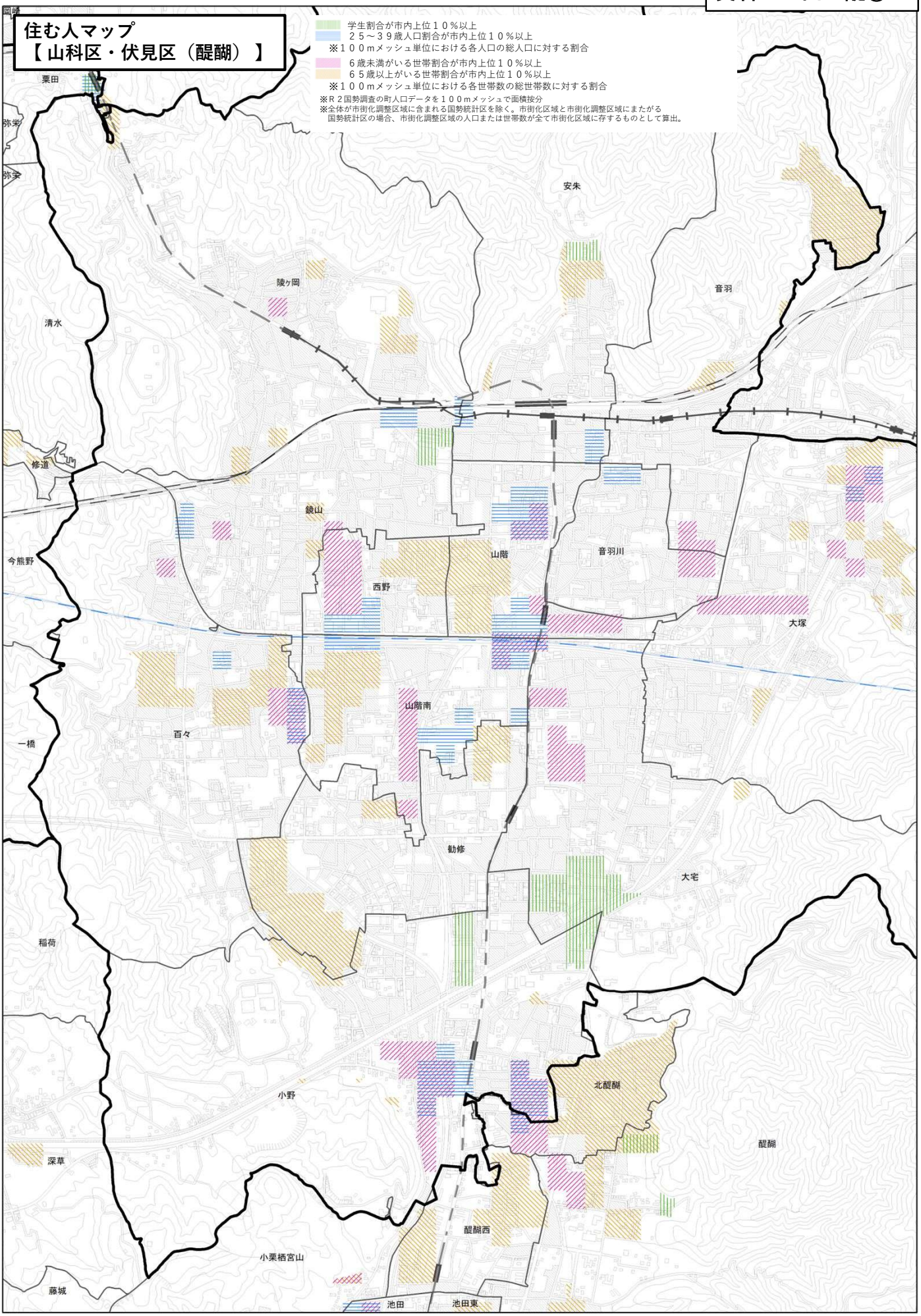
※図中の「第○種」は高度地区の種別（下記）
【１２～２０ｍ高度地区】北側斜線規定の違い

【３１ｍ高度地区】用途条件付き高度地区

＜種別＞	＜３１ｍ建築可の用途＞
第１種	全ての用途
第２種	事務所等
第３種	工場・事務所等
第４種	工場・事務所・倉庫等
第５種	事務所等
第６種	事務所等
第７種	マンション＋店舗等
第８種	マンション＋店舗等
第９種	工場・事務所・マンション等
第１０種	工場・事務所・マンション等
第１１種	マンション等

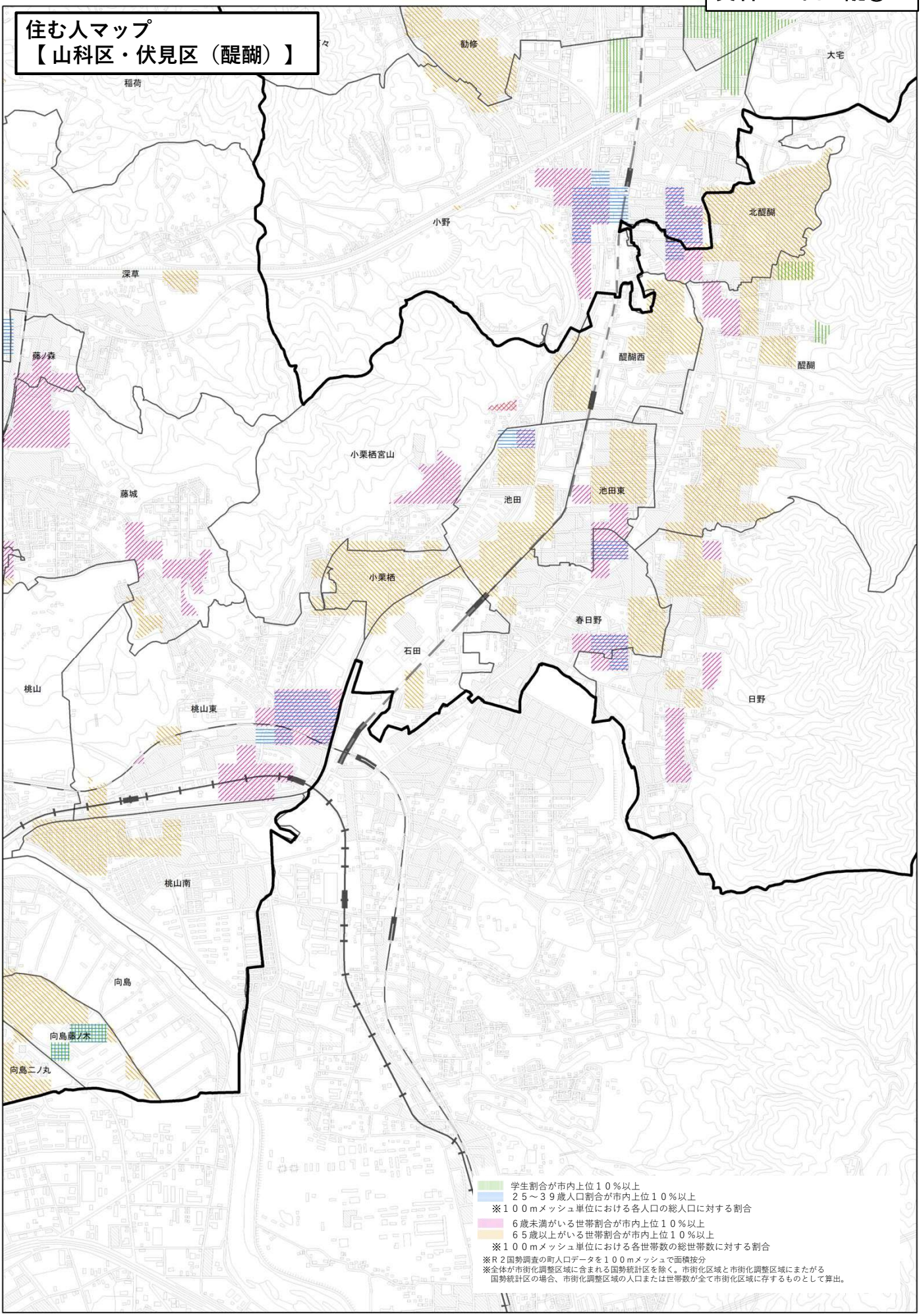
資料２－山・醍⑦Ａ

住む人マップ
【山科区・伏見区（醍醐）】



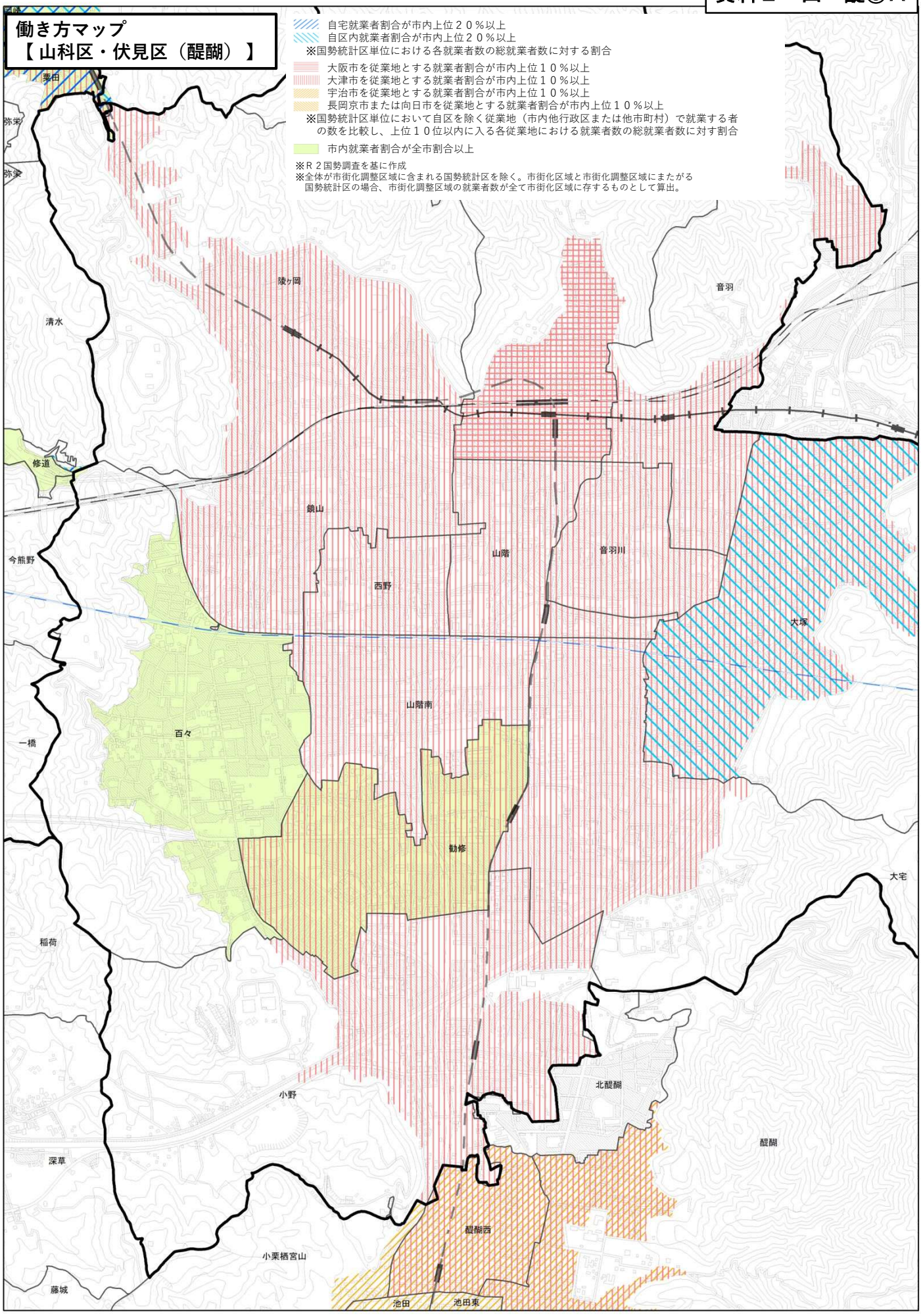
資料２－山・醍⑦Ｂ

住む人マップ
【山科区・伏見区（醍醐）】



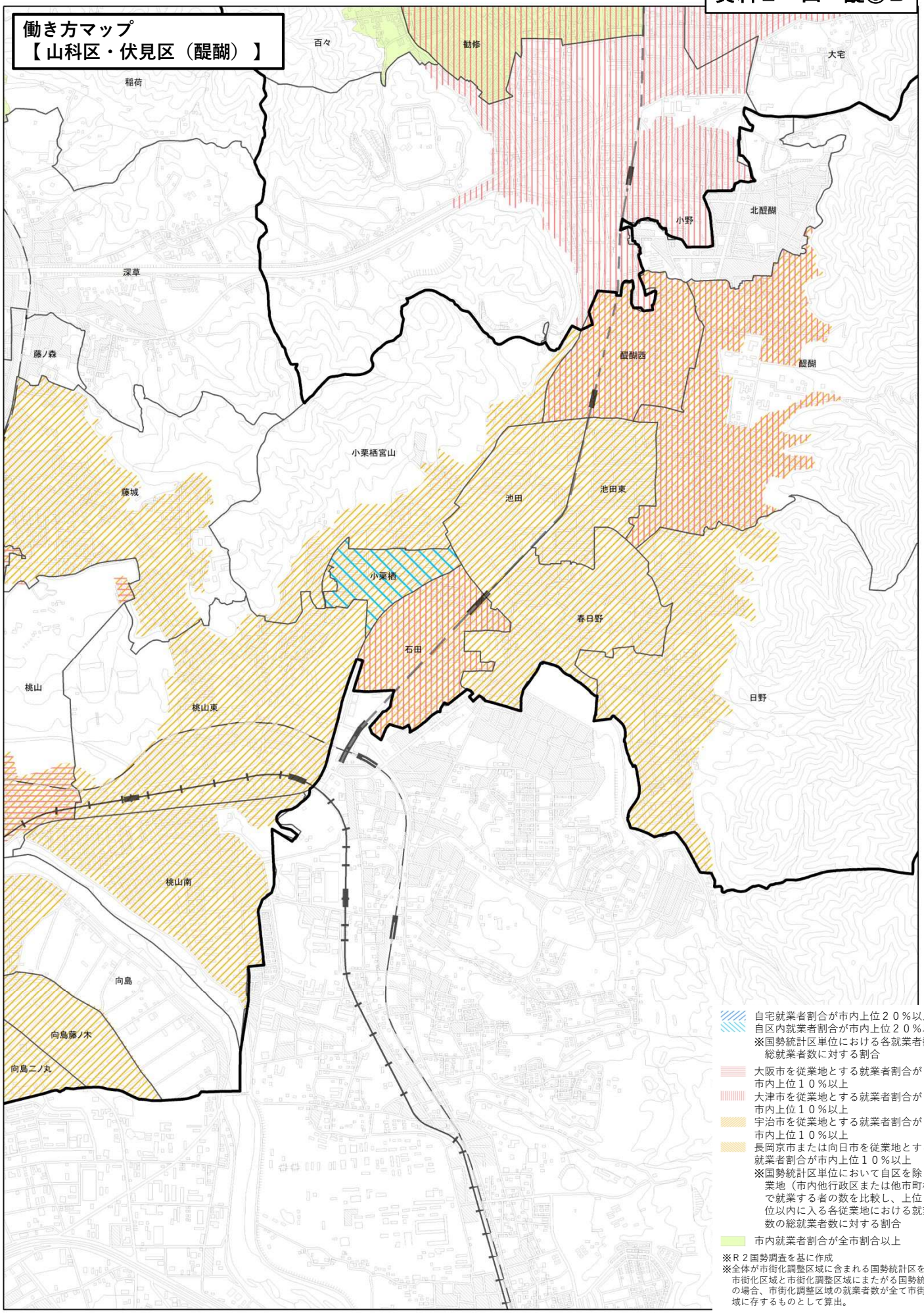
資料２－山・醍⑧Ａ

働き方マップ
【山科区・伏見区（醍醐）】



資料２－山・醍⑧Ｂ

働き方マップ
【山科区・伏見区（醍醐）】



自宅就業者割合が市内上位２０％以上
自区内就業者割合が市内上位２０％以上
※国勢統計区単位における各就業者数の総就業者数に対する割合

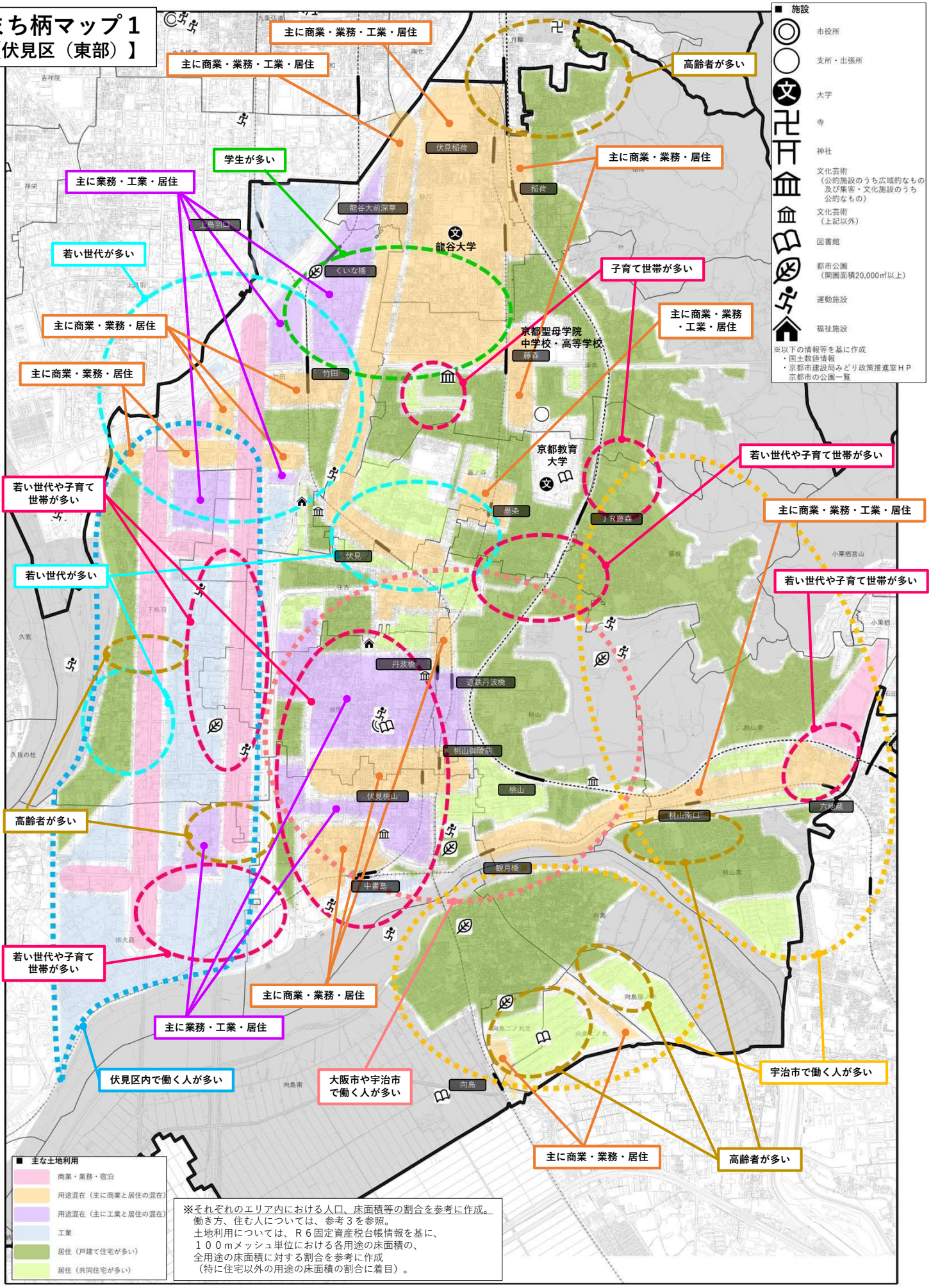
大阪市を従業地とする就業者割合が市内上位１０％以上
大津市を従業地とする就業者割合が市内上位１０％以上
宇治市を従業地とする就業者割合が市内上位１０％以上
長岡京市または向日市を従業地とする就業者割合が市内上位１０％以上
※国勢統計区単位において自区を除く従業地（市内他行政区または他市町村）で就業する者の数を比較し、上位１０位以内に入る各従業地における就業者数の総就業者数に対する割合

市内就業者割合が全市割合以上

※Ｒ２国勢調査を基に作成
※全体が市街化調整区域に含まれる国勢統計区を除く。市街化区域と市街化調整区域にまたがる国勢統計区の場合、市街化調整区域の就業者数が全て市街化区域に存するものとして算出。

資料２－伏（東）①A

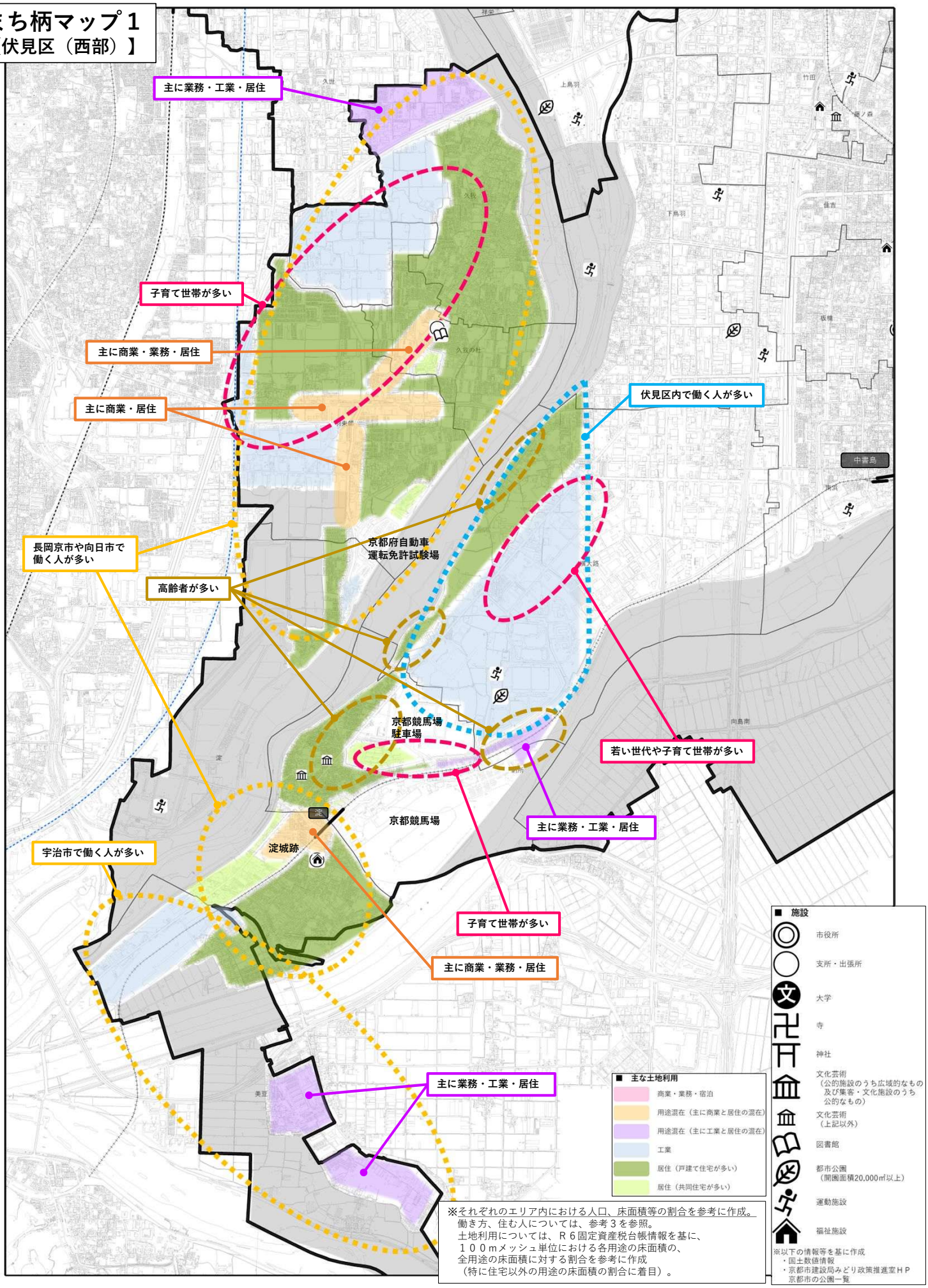
まち柄マップ１
【伏見区（東部）】



※それぞれのエリア内における人口、床面積等の割合を参考に作成。
働き方、住む人については、参考３を参照。
土地利用については、Ｒ６固定資産税台帳情報を基に、
１００ｍメッシュ単位における各用途の床面積の、
全用途の床面積に対する割合を参考に作成
（特に住宅以外の用途の床面積の割合に着目）。

資料２－伏（西）①B

まち柄マップ１
【伏見区（西部）】



※それぞれのエリア内における人口、床面積等の割合を参考に作成。
働き方、住む人については、参考３を参照。
土地利用については、Ｒ６固定資産税台帳情報を基に、
１００ｍメッシュ単位における各用途の床面積の、
全用途の床面積に対する割合を参考に作成
（特に住宅以外の用途の床面積の割合に着目）。

資料２－伏（東）②A

まち柄マップ２
【伏見区（東部）】

■ 施設

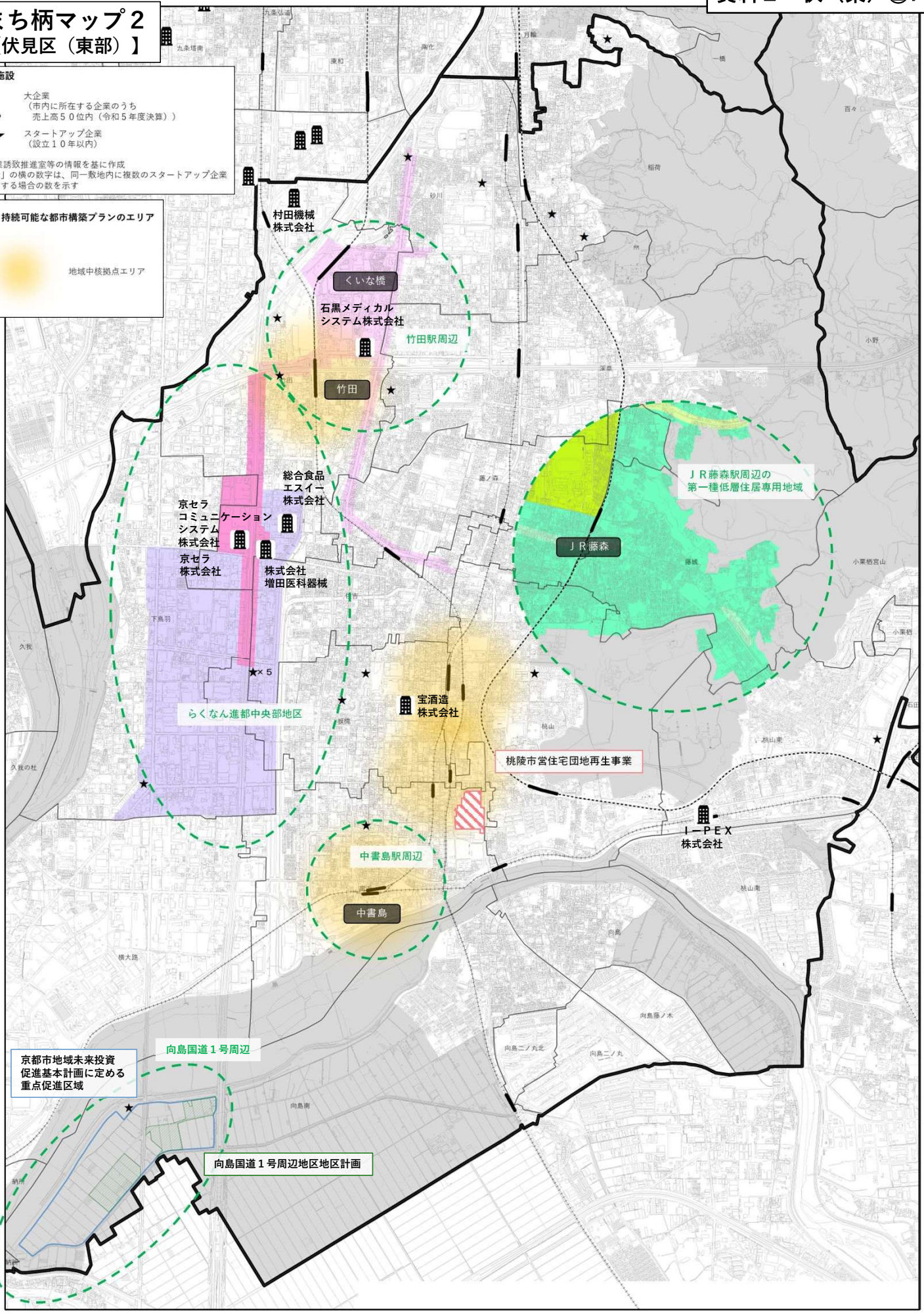
大企業
（市内に所在する企業のうち
売上高５０位内（令和５年度決算））

スタートアップ企業
（設立１０年以内）

※ 企業誘致推進室等の情報を基に作成
※「★」の横の数字は、同一敷地内に複数のスタートアップ企業が存する場合の数を示す

■ 持続可能な都市構築プランのエリア

地域中核拠点エリア



資料２－伏（西）②B

まち柄マップ２
【伏見区（西部）】

■ 施設

大企業
（市内に所在する企業のうち
売上高５０位内（令和５年度決算））

スタートアップ企業
（設立１０年以内）

※ 企業誘致推進室等の情報を基に作成
※「★」の横の数字は、同一敷地内に複数のスタートアップ企業が存する場合の数を示す

■ 持続可能な都市構築プランのエリア

地域中核拠点エリア

都市計画道路（主なもの）
計画
※都市計画道路網の見直し素案を参考に作成

：第一種中高層住居専用地域

：第二種中高層住居専用地域

※中高層住居専用地域が
一定まとまっているエリアのみ表示
（資料３－３を参照）

土地区画整理事業
事業中

向日町駅周辺の
工業系地域

久我・羽束師エリアの
中高層住居専用地域

京セラ
コミュニケーション
システム
株式会社

京セラ
株式会社

総合食品
エスイー
株式会社

株式会社
増田医科器械

★×５

株式会社
京都製作所

まち柄マップ（補足資料）【伏見区（醍醐除く）】

資料２－伏③

1　近年の都市計画変更

（１）竹田駅周辺（Ｒ５．４）

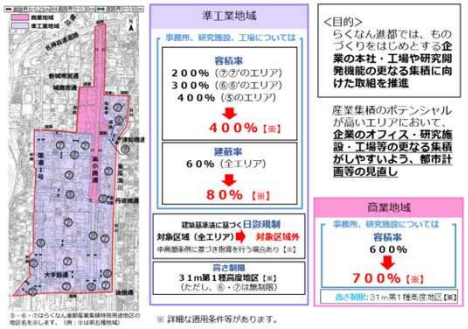
・ターミナル機能をいかし、近隣のくいな橋駅周辺のまちづくりとも連携しながら、商業・業務機能などを集積する。
・近隣の日常生活を支える幹線沿道とも一体的に、利便性の高い良質な居住環境の充実を図る。

（２）向日町駅周辺（Ｒ５．４）

・新たな産業拠点づくりが進展する隣接市町との連携をこれまで以上に強めながら、相互に高め合う環境を整える。

（３）らくなん進都中央部地区（Ｒ５．１１）

・企業の本社・工場や研究開発機能の更なる集積に向けた取組を推進。



（４）向島国道１号周辺（Ｒ４．１～）

・農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、産業分野において地域経済を牽引する事業の用に供する施設を誘導し、新たな雇用の創出や域内経済の好循環を図る。

2　伏見旧市街地エリア

（１）桃陵市営住宅団地再生事業

（２）中書島駅周辺

中書島駅は京阪本線と宇治線が接続し、かつ特急停車駅でもあることから交通アクセス性が高いエリア。酒造の町並み、寺田屋跡、伏見港跡などの観光名所にも近い。

出典：Google Earth

3　住居系エリア

（１）第一種低層住居専用地域の状況

ＪＲ藤森駅周辺は子育て世帯に一定の需要があるが、徒歩圏（半径８００ｍ）内に生活利便施設等がないエリアが存在する。

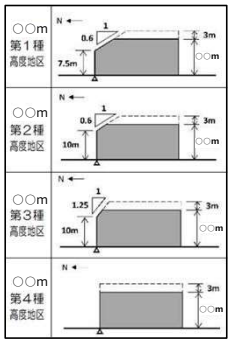
出典：京都市HP_大規模小売店舗一覧等を基に本市作成

（２）中高層住居専用地域の状況

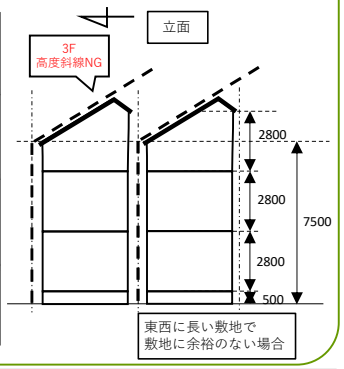
【注文住宅メーカーへのヒアリング】

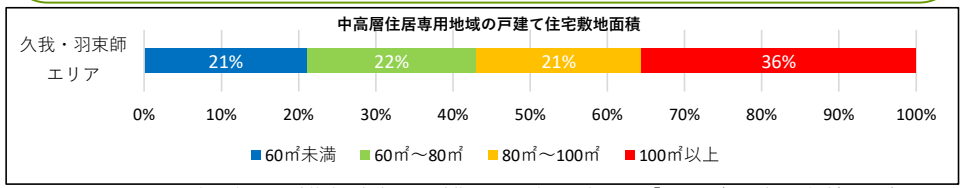
・３０坪の土地に３０坪の戸建てを建てることが理想とされているが、今は地価が上がっており、２５坪や２８坪の敷地に４ＬＤＫを建てることが多い。
・中高層住居専用地域の７．５ｍからの北側斜線が厳しい。

【１２～２０ｍ高度地区】北側斜線規定の違い



○１２～２０ｍ第１種高度地区により３階建てが困難な例（イメージ）

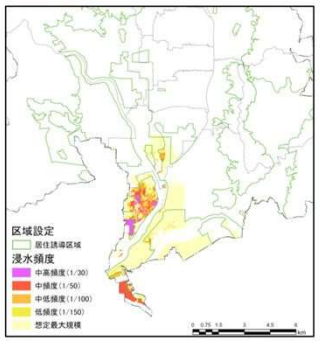




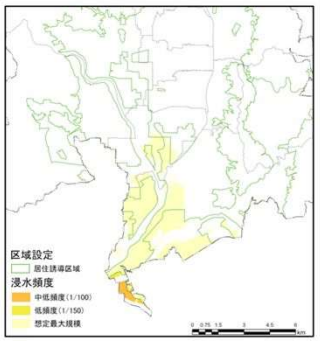
※昭和45年以降のうち建築確認申請のある建物のうち、主要用途コード『8010』（一戸建ての住宅）を対象に調査
※用途等、不明なものは除く
※中高層住居専用地域が一定まとまっているエリアごとに集計
※資料３－３を参照

【国管理河川からの氾濫を想定した水害リスクマップ（参考）】

現況河道

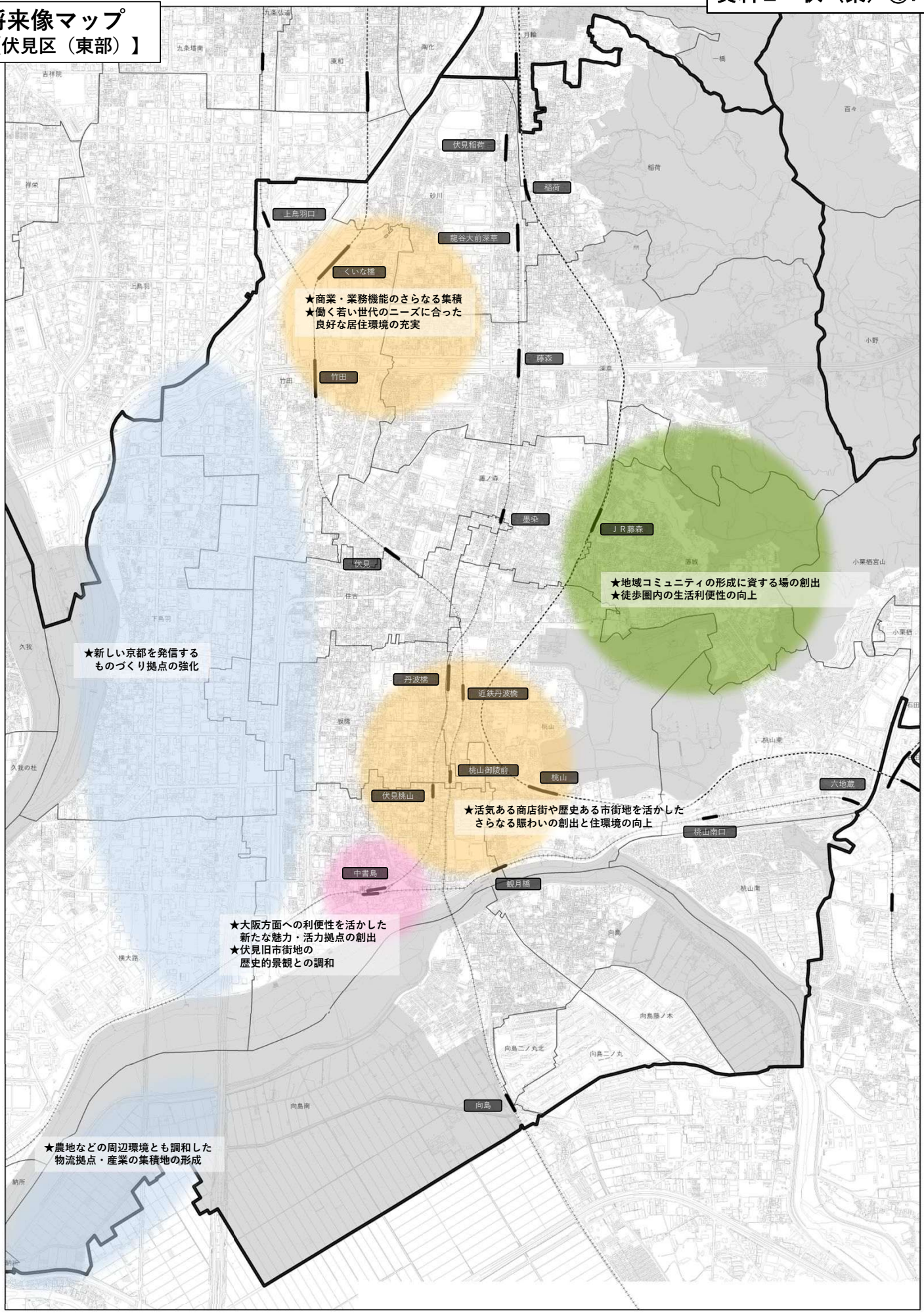


中長期河道（令和３３年頃）



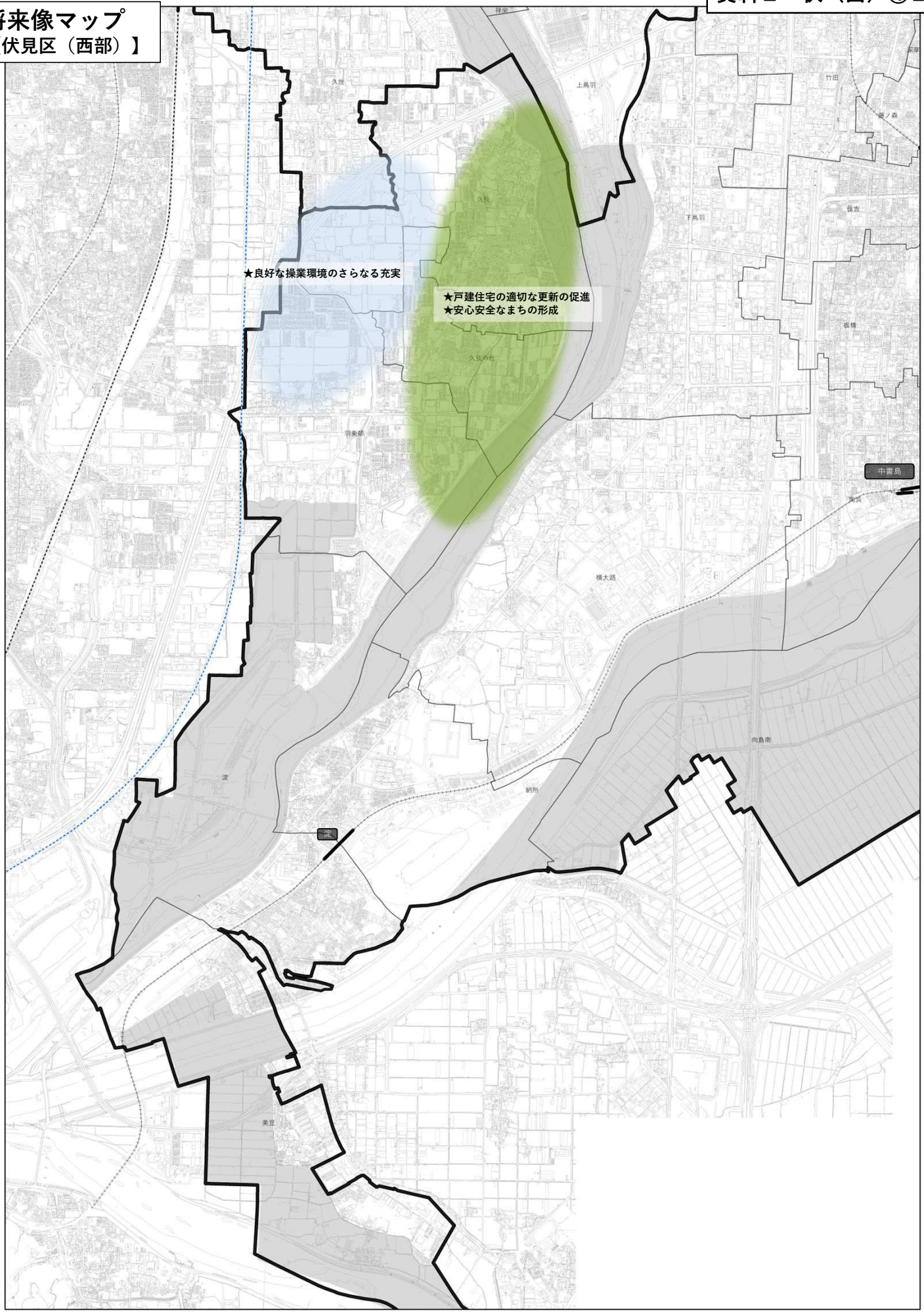
資料２－伏（東）④A

将来像マップ
【伏見区（東部）】

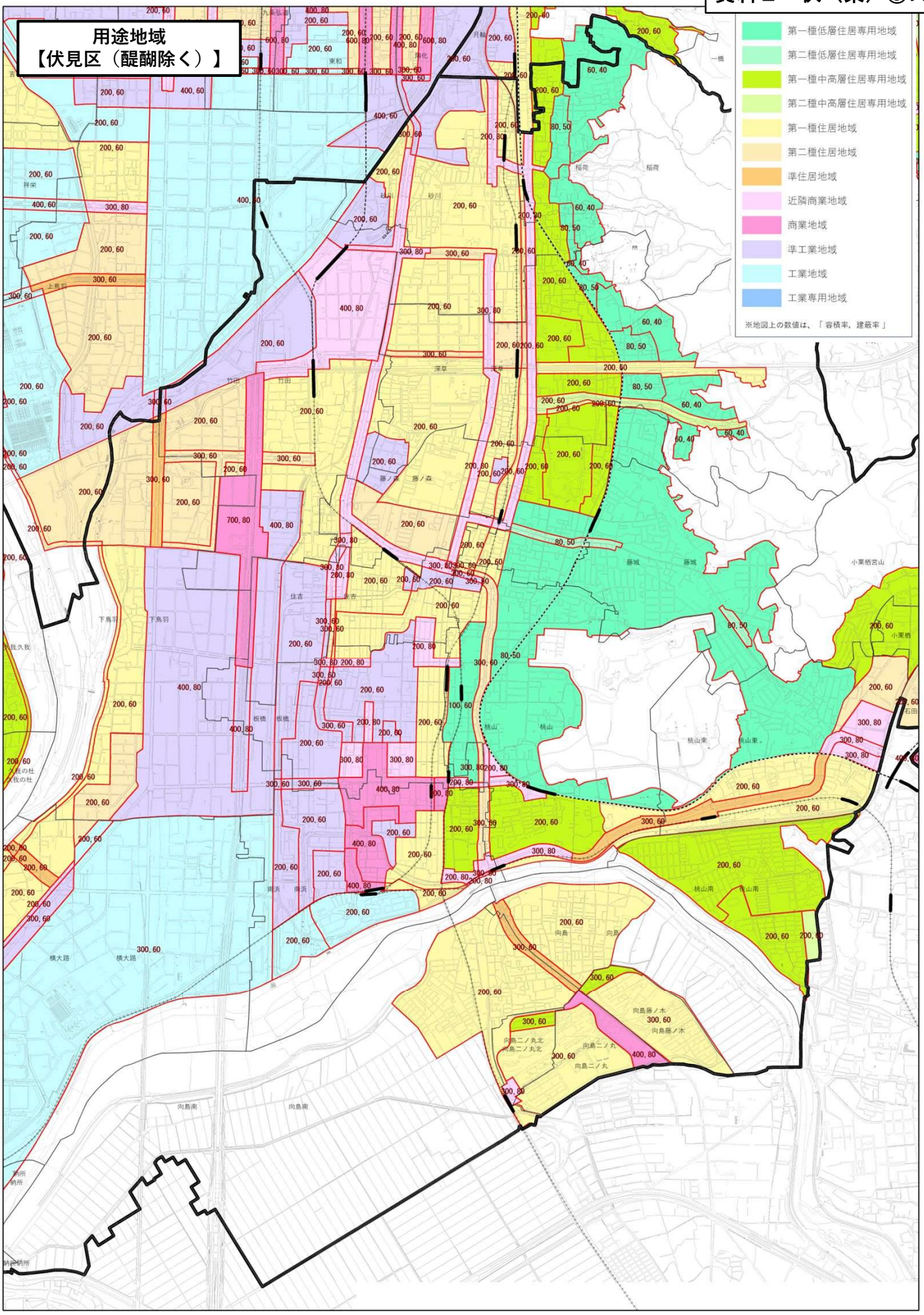


資料２－伏（西）④B

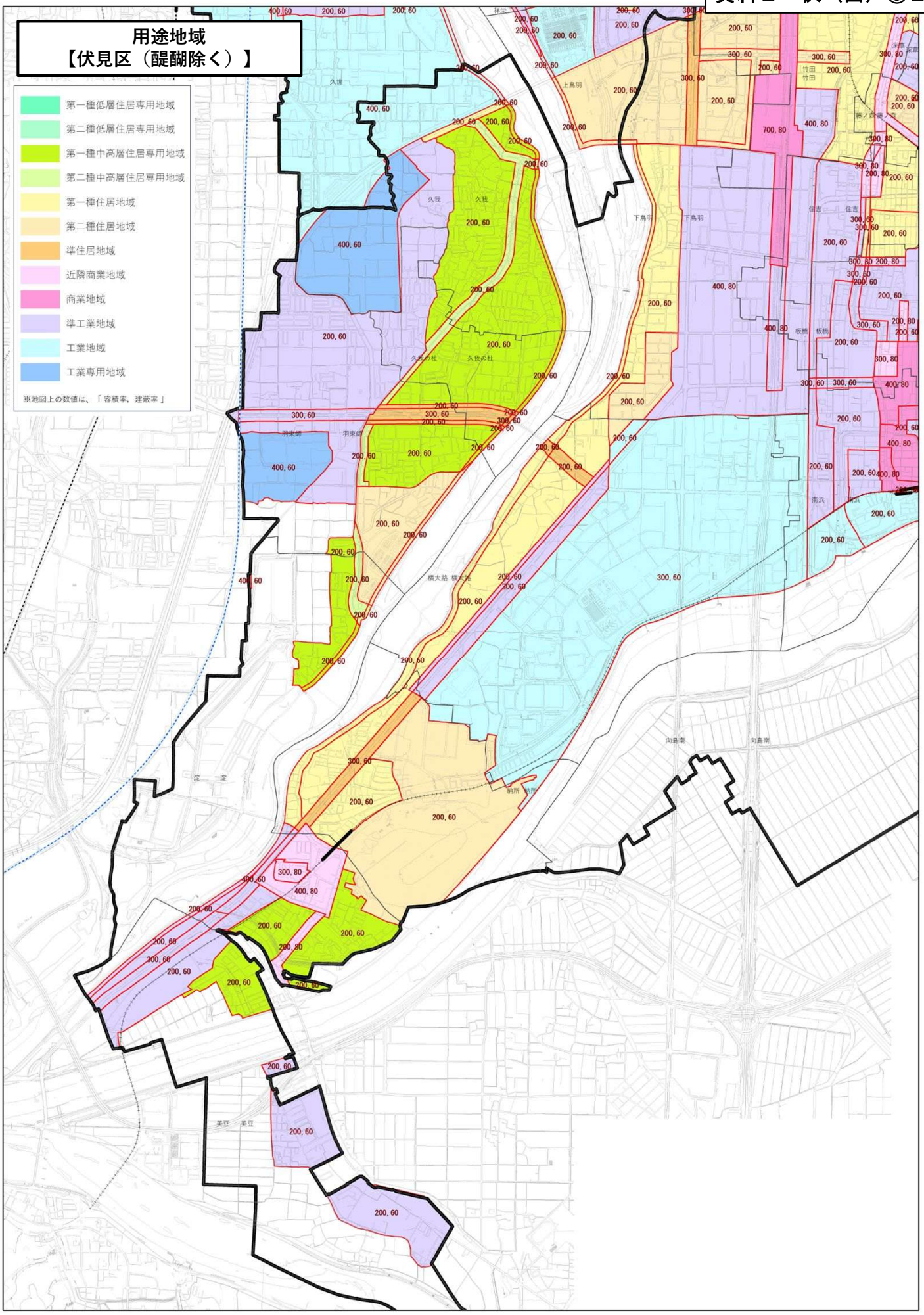
将来像マップ
【伏見区（西部）】



資料２－伏（東）⑤A

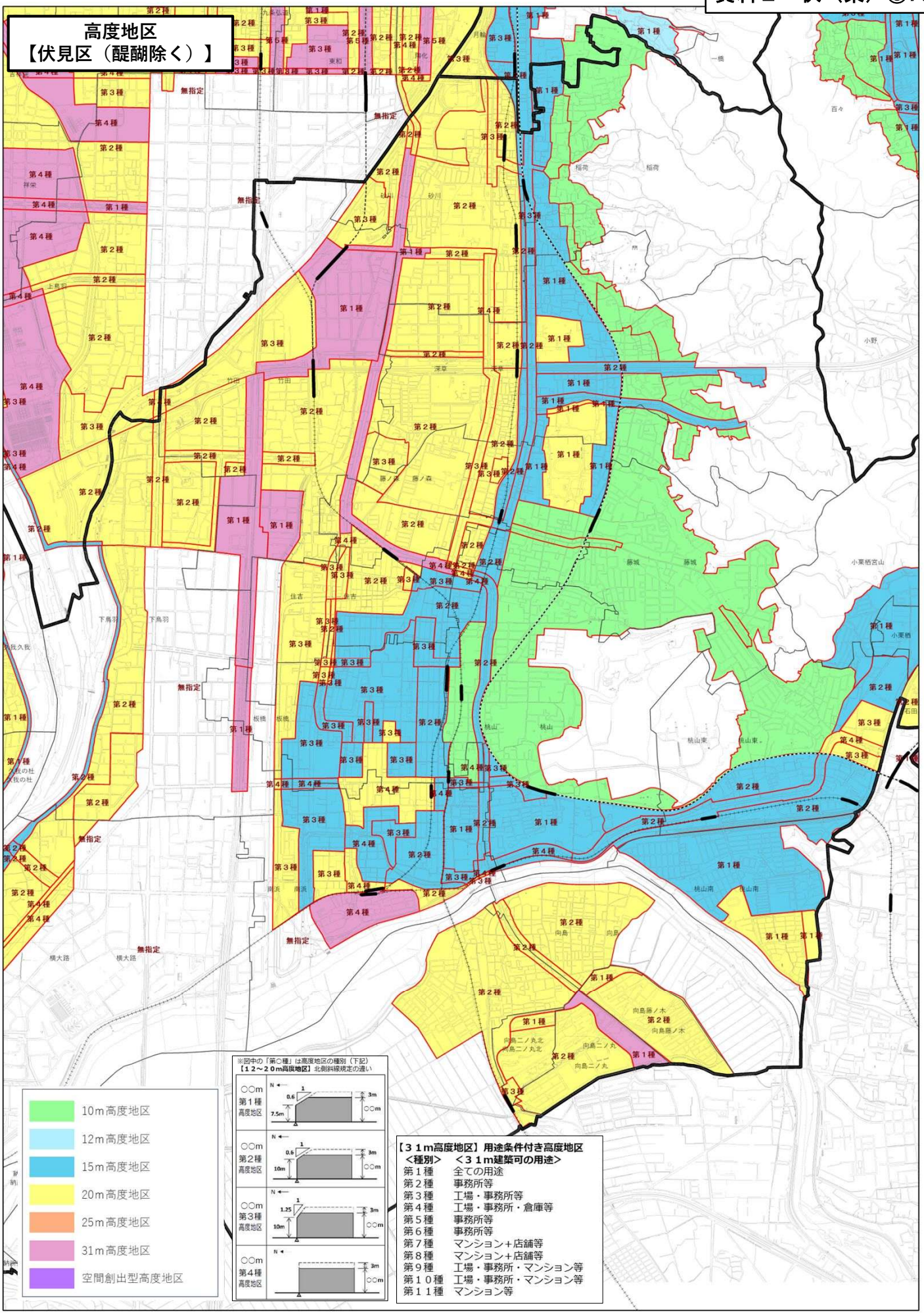

用途地域
【伏見区（醍醐除く）】
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
※地図上の数値は、「容積率，建蔽率」

資料２－伏（西）⑤B


用途地域
【伏見区（醍醐除く）】
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
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
※地図上の数値は、「容積率，建蔽率」

資料２－伏（東）⑥A

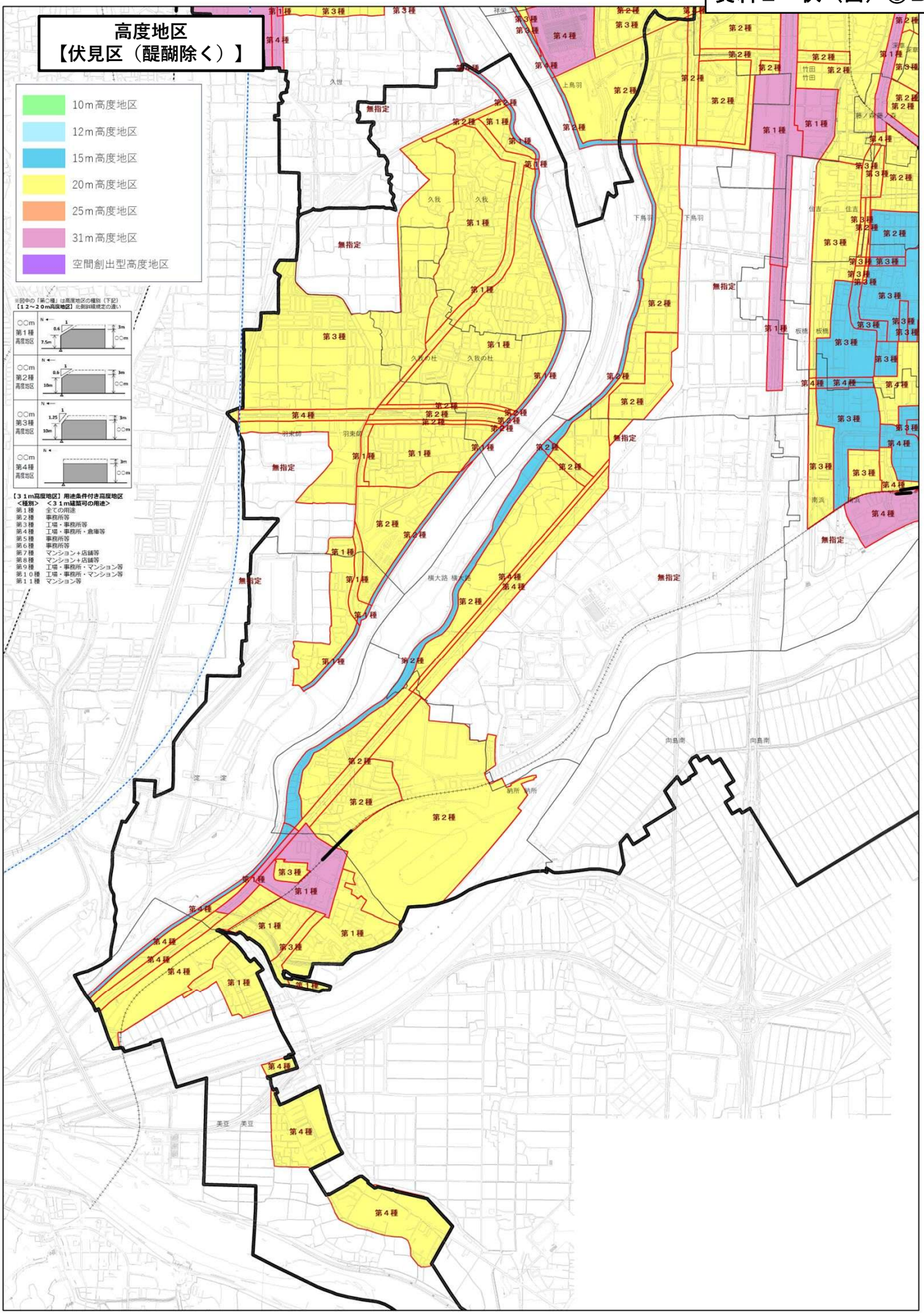
高度地区
【伏見区（醍醐除く）】



【３１m高度地区】用途条件付き高度地区

＜種別＞	＜３１m建築可の用途＞
第１種	全ての用途
第２種	事務所等
第３種	工場・事務所等
第４種	工場・事務所・倉庫等
第５種	事務所等
第６種	事務所等
第７種	マンション＋店舗等
第８種	マンション＋店舗等
第９種	工場・事務所・マンション等
第１０種	工場・事務所・マンション等
第１１種	マンション等

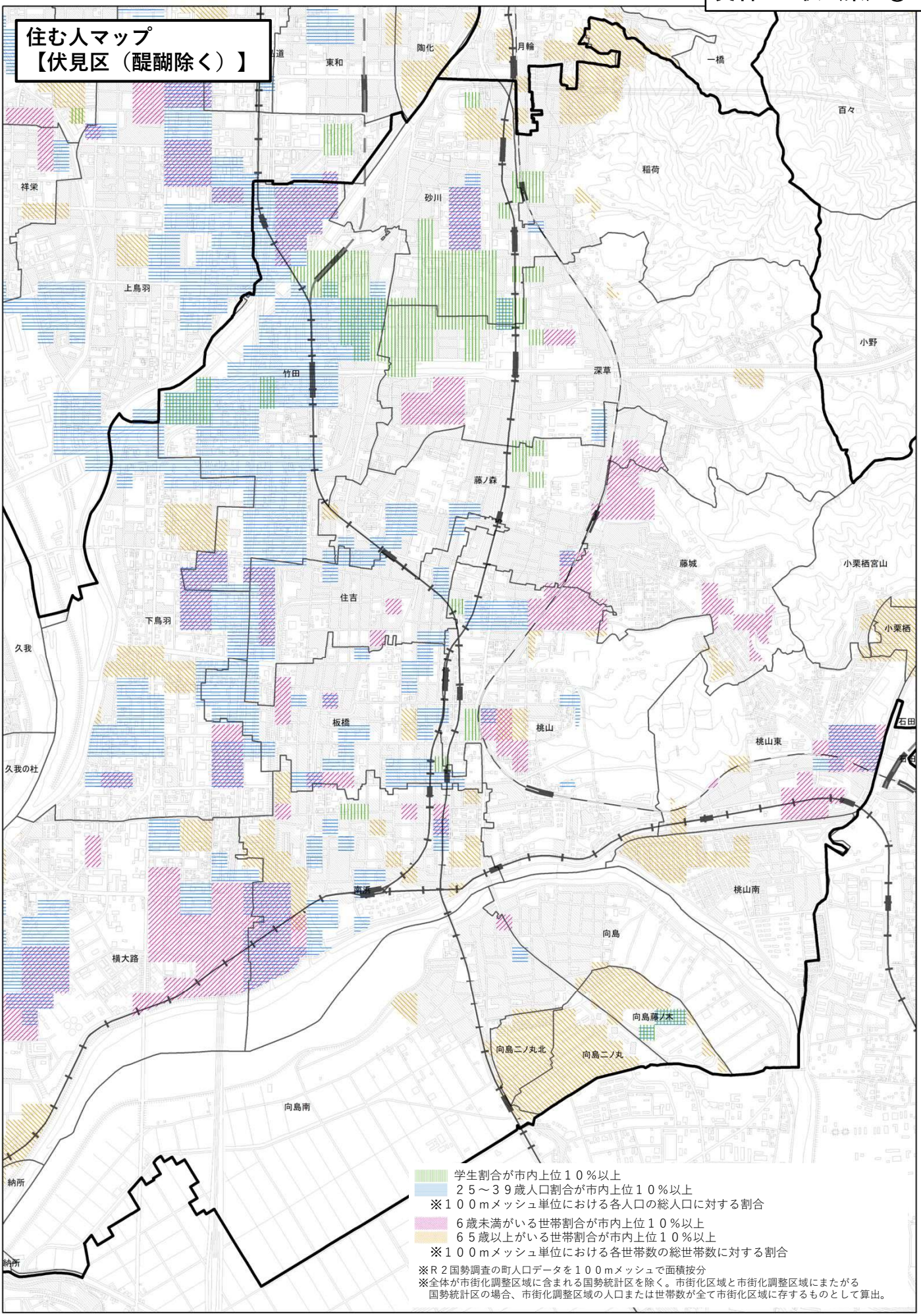
資料２－伏（西）⑥Ｂ



高度地区
【伏見区（醍醐除く）】
10m高度地区
12m高度地区
15m高度地区
20m高度地区
25m高度地区
31m高度地区
空間創出型高度地区
※図中の「第○種」は高度地区の種別（下記）
【１２～２０m高度地区】北側斜線規定の違い
○○m 第１種 高度地区
○○m 第２種 高度地区
○○m 第３種 高度地区
○○m 第４種 高度地区
【３１m高度地区】用途条件付き高度地区
＜種別＞ ＜３１m建築可の用途＞
第１種 全ての用途
第２種 事務所等
第３種 工場・事務所等
第４種 工場・事務所・倉庫等
第５種 事務所等
第６種 事務所等
第７種 マンション＋店舗等
第８種 マンション＋店舗等
第９種 工場・事務所・マンション等
第１０種 工場・事務所・マンション等
第１１種 マンション等
無指定
第１種
第２種
第３種
第４種

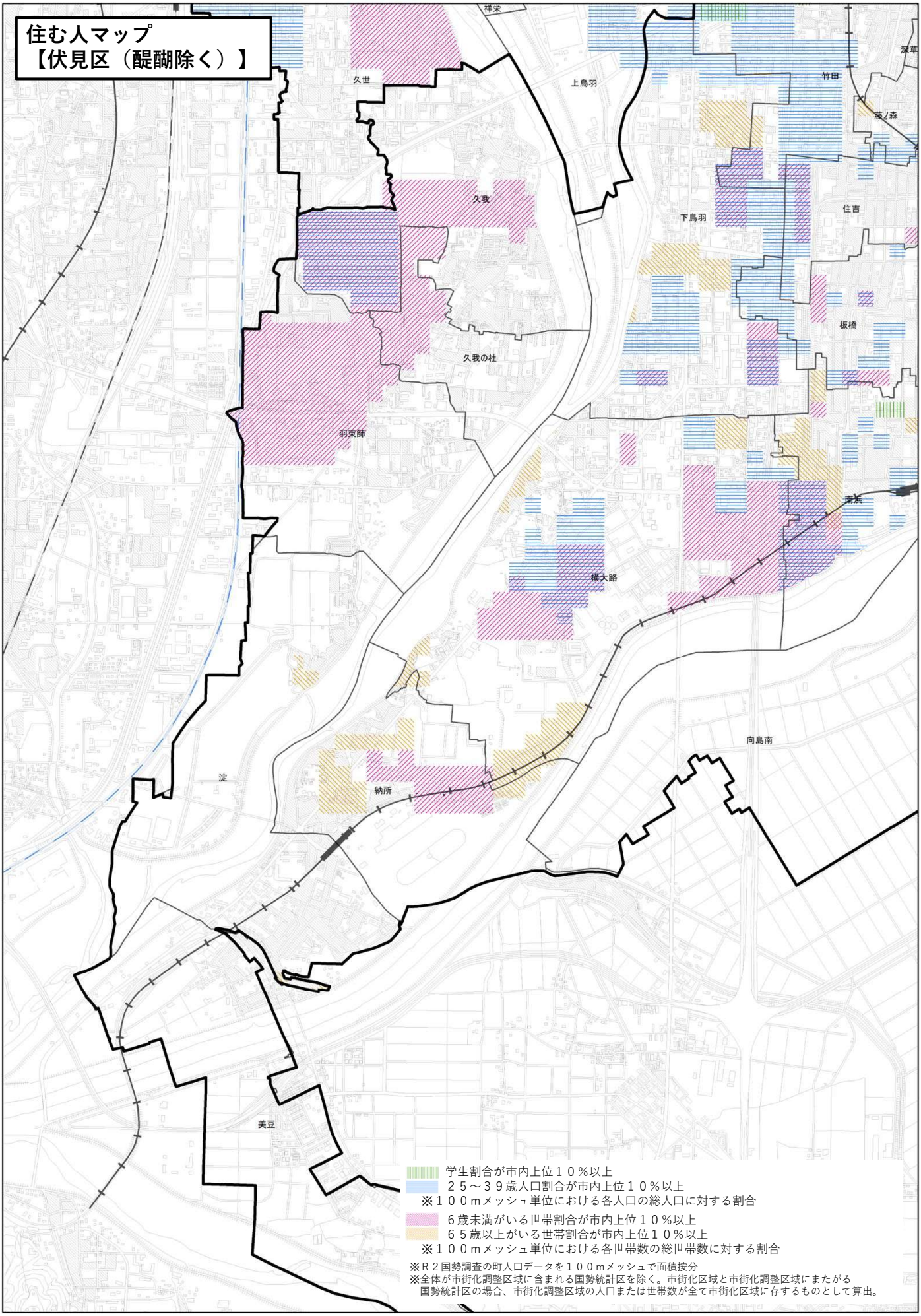
資料２－伏（東）⑦A

住む人マップ
【伏見区（醍醐除く）】



資料２－伏（西）⑦B

住む人マップ
【伏見区（醍醐除く）】



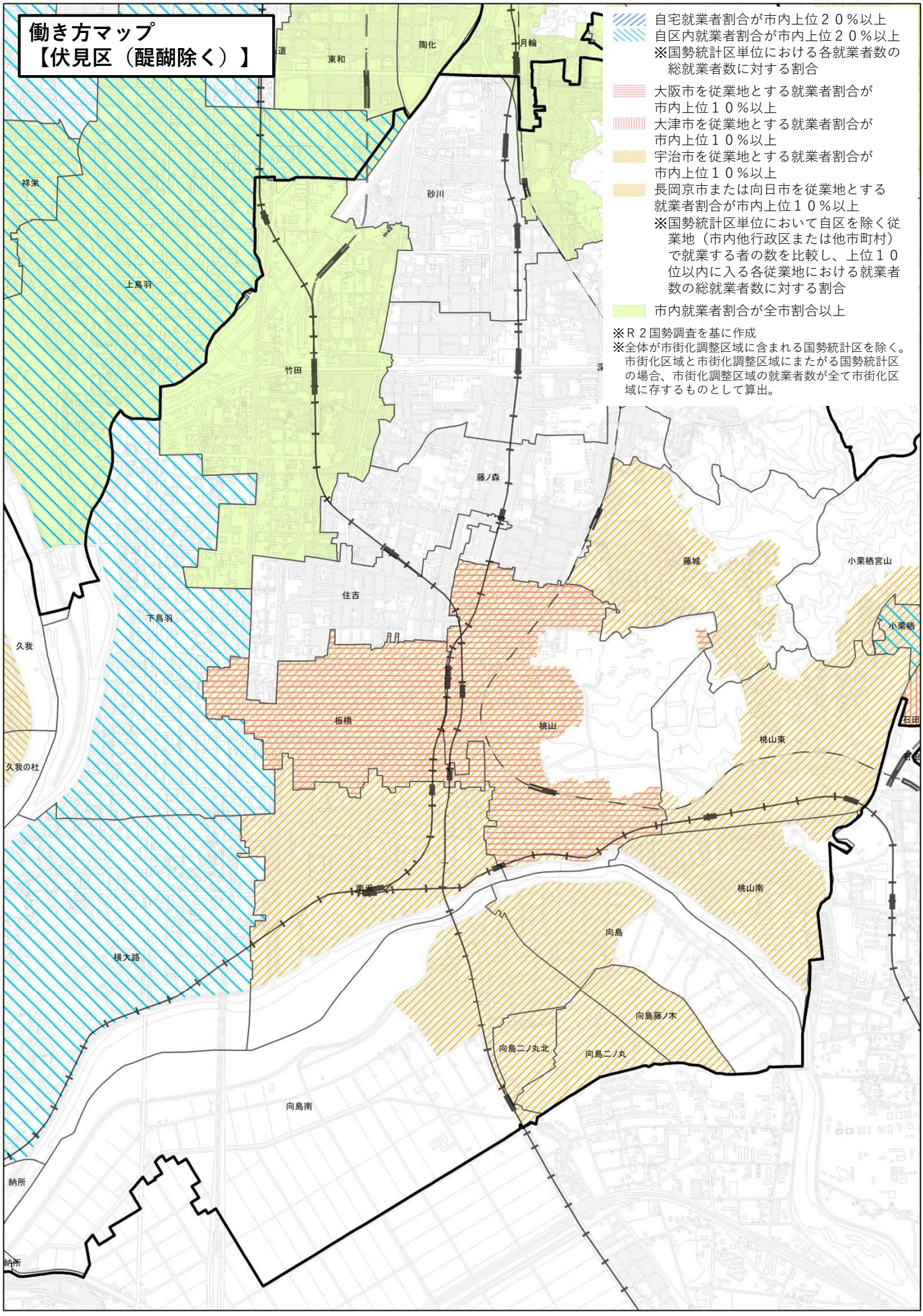
学生割合が市内上位１０％以上
２５～３９歳人口割合が市内上位１０％以上
※１００ｍメッシュ単位における各人口の総人口に対する割合

６歳未満がいる世帯割合が市内上位１０％以上
６５歳以上がいる世帯割合が市内上位１０％以上
※１００ｍメッシュ単位における各世帯数の総世帯数に対する割合

※Ｒ２国勢調査の町人口データを１００ｍメッシュで面積按分
※全体が市街化調整区域に含まれる国勢統計区を除く。市街化区域と市街化調整区域にまたがる国勢統計区の場合、市街化調整区域の人口または世帯数が全て市街化区域に存するものとして算出。

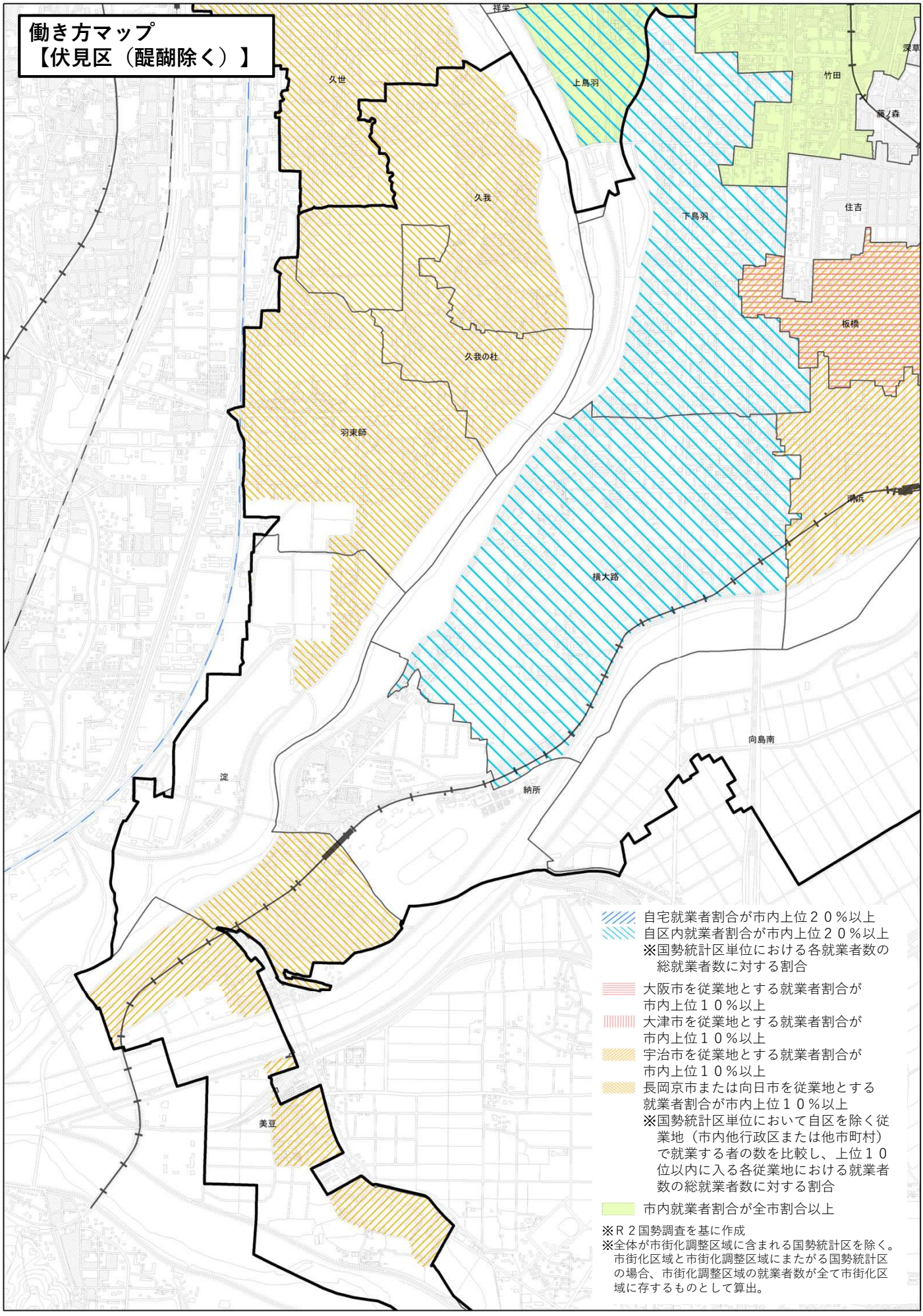
資料２－伏（東）⑧Ａ

働き方マップ
【伏見区（醍醐除く）】



資料２－伏（西）⑧B

働き方マップ
【伏見区（醍醐除く）】

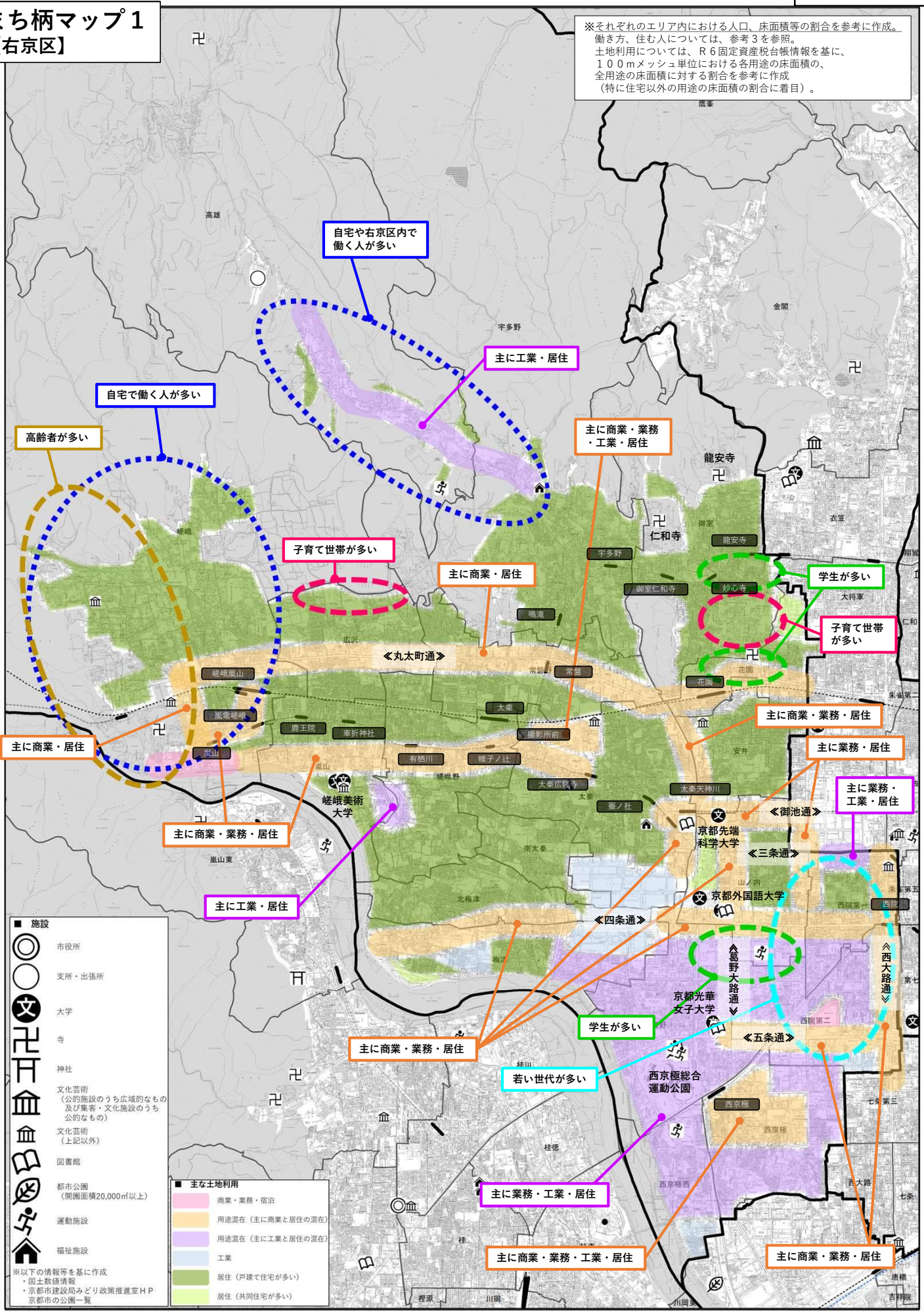


※Ｒ２国勢調査を基に作成
※全体が市街化調整区域に含まれる国勢統計区を除く。市街化区域と市街化調整区域にまたがる国勢統計区の場合、市街化調整区域の就業者数が全て市街化区域に存するものとして算出。

資料２－右①

まち柄マップ１
【右京区】

※それぞれのエリア内における人口、床面積等の割合を参考に作成。
働き方、住む人については、参考３を参照。
土地利用については、Ｒ６固定資産税台帳情報を基に、
１００ｍメッシュ単位における各用途の床面積の、
全用途の床面積に対する割合を参考に作成
（特に住宅以外の用途の床面積の割合に着目）。



資料２－右②

まち柄マップ２
【右京区】

■ 施設

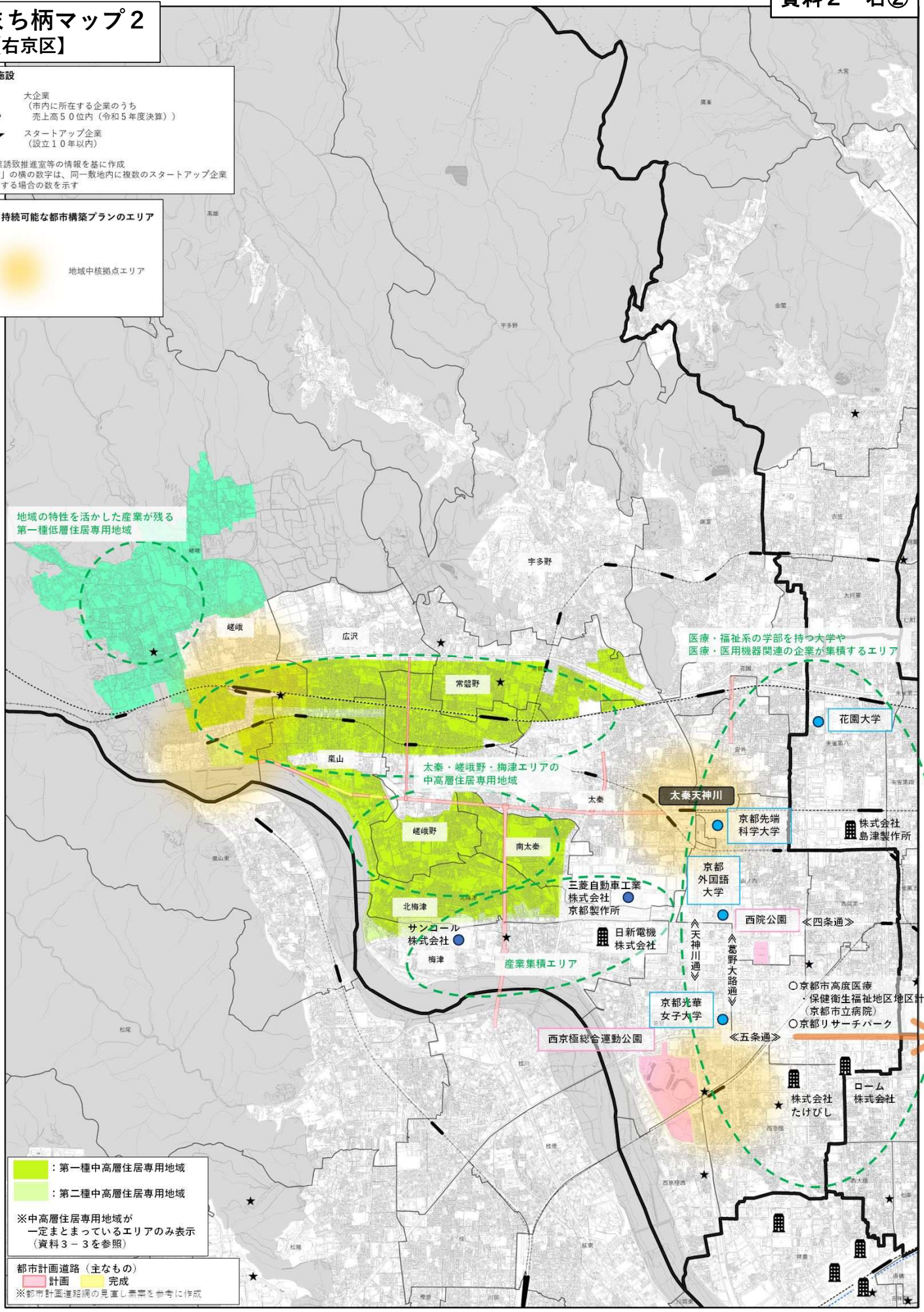
大企業
（市内に所在する企業のうち
売上高５０位内（令和５年度決算））

スタートアップ企業
（設立１０年以内）

※ 企業誘致推進室等の情報を基に作成
※「★」の横の数字は、同一敷地内に複数のスタートアップ企業が存する場合の数を示す

■ 持続可能な都市構築プランのエリア

地域中核拠点エリア



：第一種中高層住居専用地域

：第二種中高層住居専用地域

※中高層住居専用地域が
一定まとまっているエリアのみ表示
（資料３－３を参照）

都市計画道路（主なもの）
計画　完成
※都市計画道路網の見直し素案を参考に作成

まち柄マップ（補足資料）【右京区】

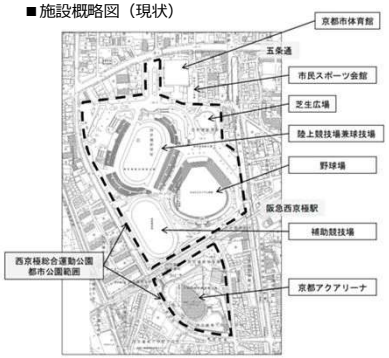
資料２－右③

1　西京極総合運動公園等の更なる活用

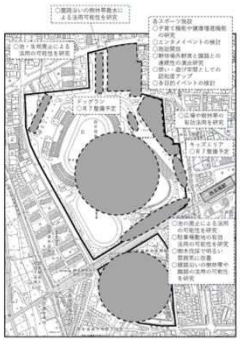
多様な世代が気軽に集い、つながり、交ざりあえる、誰もが訪れたくなるウェルビーイングな公園となる事を目指す。

出典：京都市ＨＰ「西京極総合運動公園等の更なる活用に向けた検討について」

■施設概略図（現状）



■ウェルビーイングを目指した西京極公園の機能充実の研究・検討（イメージ）



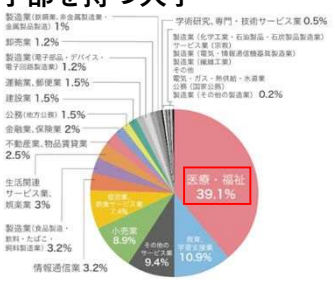
2　天神川通以東エリア

（１）医療・福祉系の学部を持つ大学

ア　京都光華女子大学※

出典：Google Earth

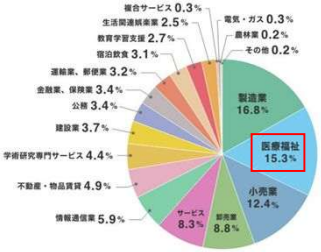
※2026年4月「京都光華大学」へ名称変更



出典：京都光華大学ＨＰ　就職実績（産業別）
2024年3月卒業生実績

イ　京都先端科学大学

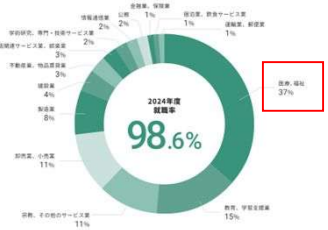
出典：Google Earth



出典：京都先端科学大学ＨＰ
2024年度就職先業種別状況

ウ　花園大学

出典：Google Earth



出典：花園大学ＨＰ　2024年度進路・就職状況
業種別状況【社会福祉学部】

（２）医療・医用機器関連の企業等

ア　株式会社島津製作所

出典：Google Earth

出典：株式会社島津製作所ＨＰ　事業別売上高比率

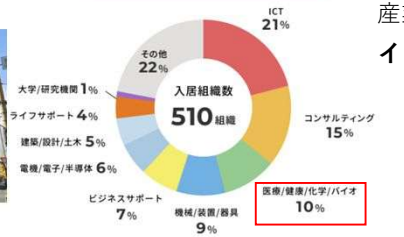
イ　京都市高度医療・保健衛生福祉地区地区計画

京都市立病院を核に、医療・保健衛生及び福祉施設等が立地。市民の安心で安全な暮らしを支える総合的な医療、保健衛生及び福祉機能の整備拡充、災害時の拠点機能の強化等による都市拠点としての機能向上、緑豊かな潤いのある市街地環境の形成や新たな景観の創出を図ることを地区の目標としている。

ウ　京都リサーチパーク

出典：Google Earth

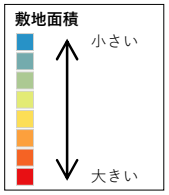
業種別組織数割合［2024年12月末時点］

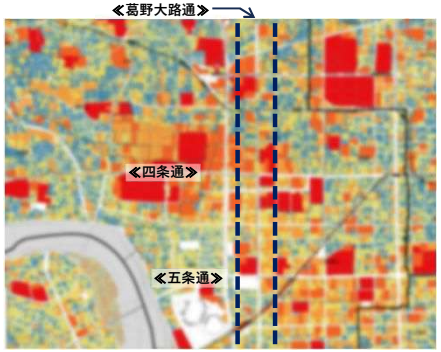


出典：京都リサーチパークＨＰ

（３）敷地面積

葛野大路通沿道は面積が比較的大きい敷地が多い。





※Ｒ６固定資産税台帳情報を基に作成

3　天神川通以西エリア

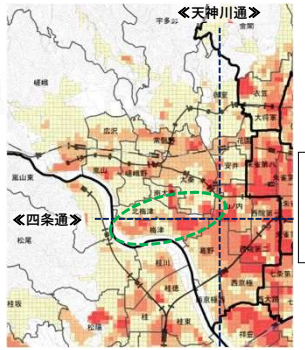
（１）人口動態

■国勢統計区（元学区）別人口　平成２２年・令和４年の比較

国勢統計区	増減率	増減数	国勢統計区	増減率	増減数
太秦	△０．５	△９１	北梅津	△４．４	△３９３
南太秦	△１３．２	△７４３	嵐山	△７．１	△６２６
嵯峨野	△３．０	△４２６	広沢	△３．４	△２６５
常磐野	△８．９	△１，３２９	嵯峨	△３．９	△４７１
梅津	２．０	２１７	宇多野	０．７	６５

出典：資料「京都市の人口動態について」

（２）従業者数



従業者数
０人超～２５人未満
２５人超～５０人未満
５０人超～１００人未満
１００人超～

※Ｒ３経済センサス活動調査結果の町別データを１００ｍメッシュで面積按分
※全体が市街化調整区域に含まれる町を除く。市街化区域と市街化調整区域にまたがる町の場合、市街化調整区域の従業者数が全て市街化区域に存するものとして算出。

右京区の天神川通以西は、全体的に働く人が少ないが、四条通周辺の工業系用途地域内には、三菱自動車工業（株）、日新電機（株）、サンコール（株）等の企業が集積しており、働く人が多い。

（３）住居系エリアの状況

ア　第一種低層住居専用地域

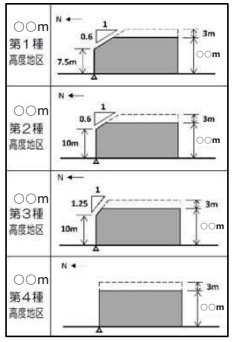
嵯峨エリアでは、京野菜の生産など地域の特性を活かした産業が残る一方で、周辺エリアも含め人口減少傾向である。

イ　中高層住居専用地域

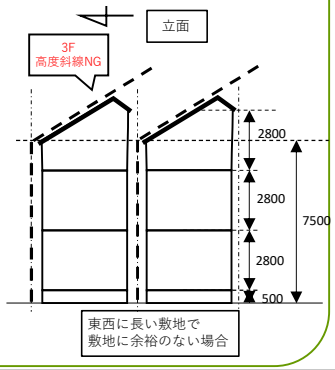
【注文住宅メーカーへのヒアリング】

・３０坪の土地に３０坪の戸建てを建てることが理想とされているが、今は地価が上がっており、２５坪や２８坪の敷地に４ＬＤＫを建てることが多い。
・中高層住居専用地域の７．５ｍからの北側斜線が厳しい。

【１２～２０ｍ高度地区】北側斜線規定の違い

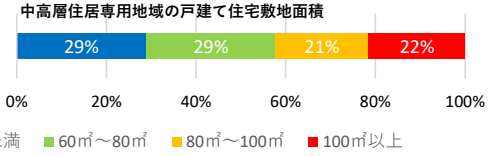


○１２～２０ｍ第１種高度地区により３階建てが困難な例（イメージ）



太秦・嵯峨野・梅津エリア

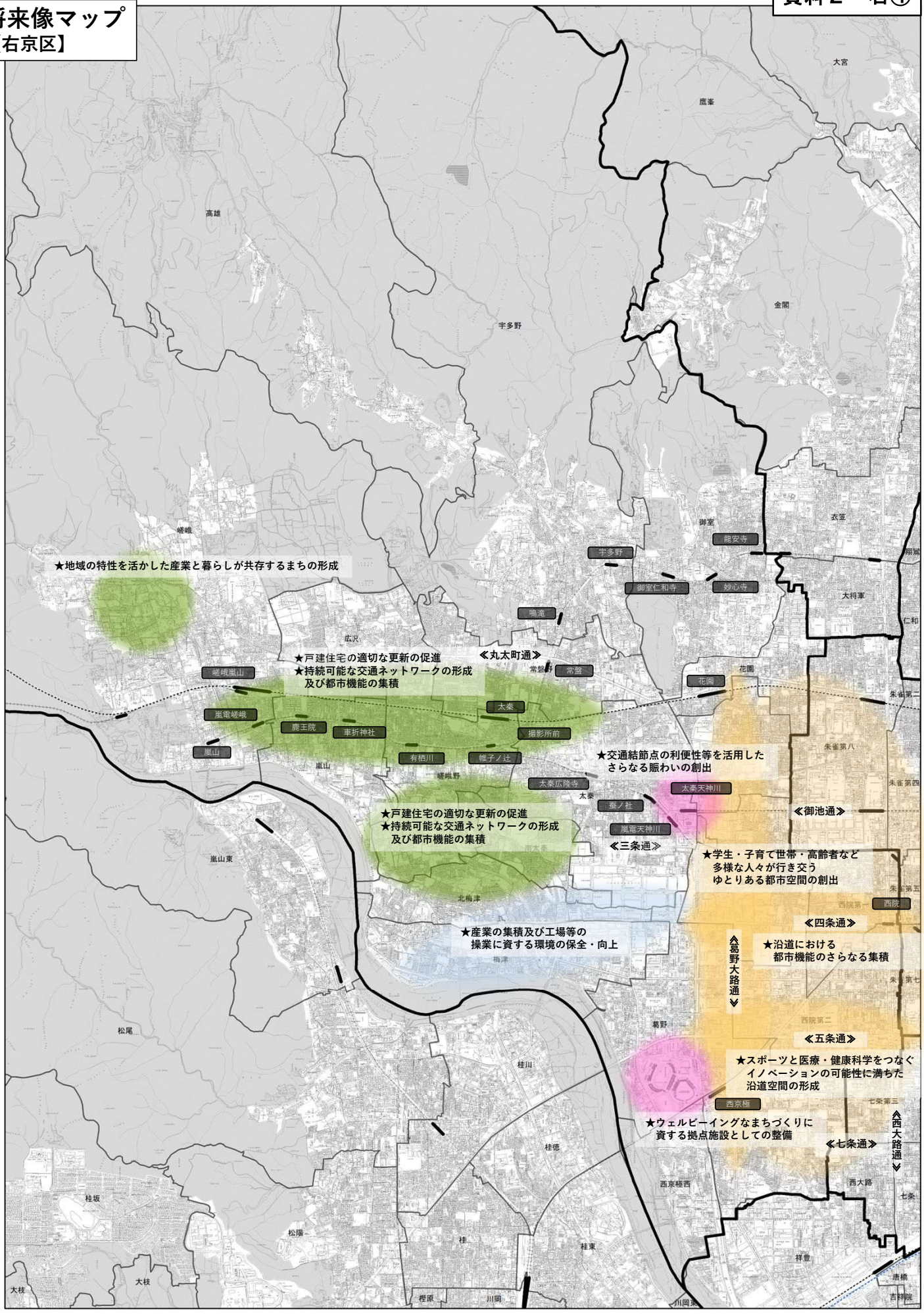
中高層住居専用地域の戸建て住宅敷地面積



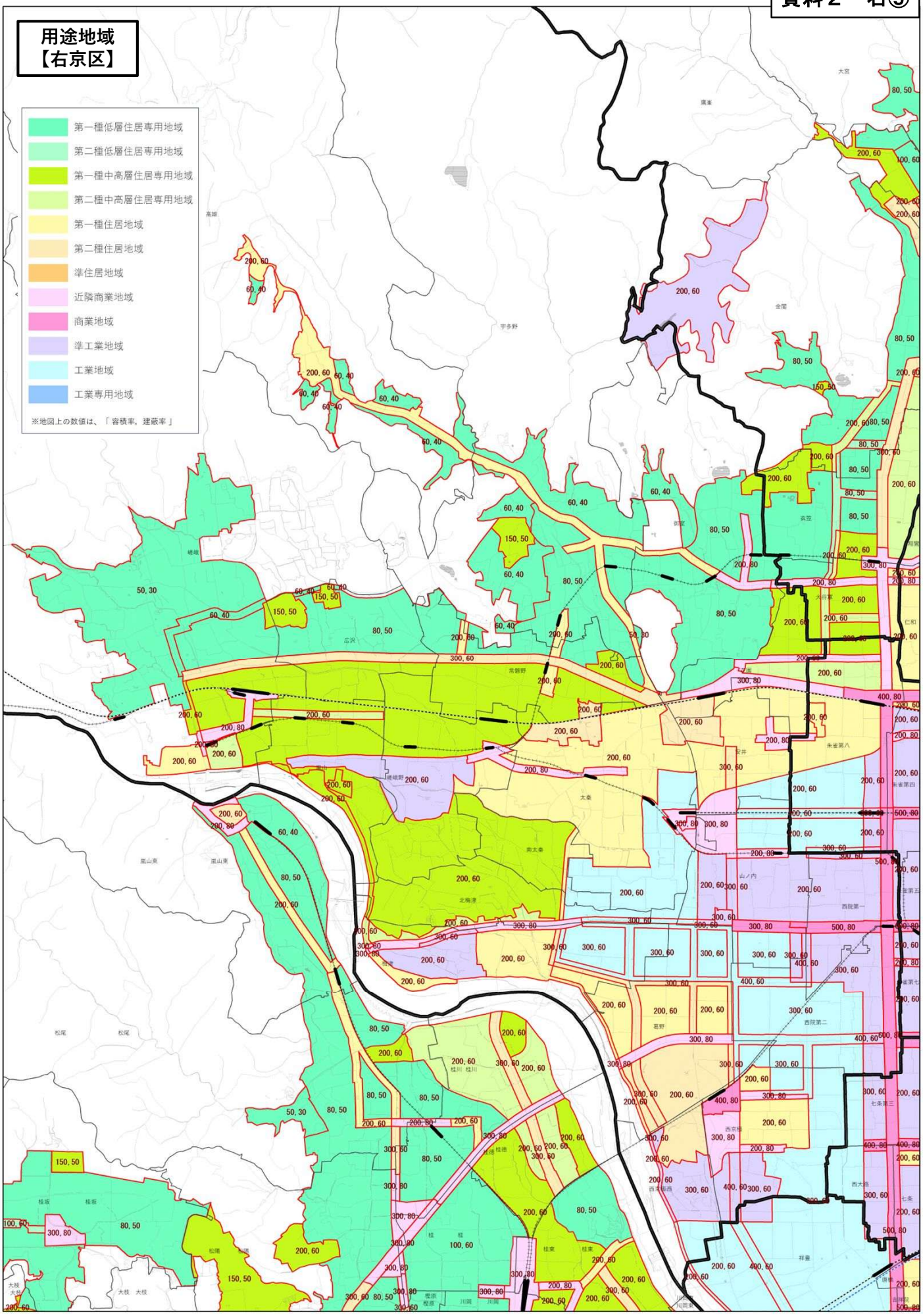
※昭和45年以降のうち建築確認申請のある建物のうち、主要用途コード『8010』（一戸建ての住宅）を対象に調査
※用途等、不明なものは除く
※中高層住居専用地域が一定まとまっているエリアごとに集計
※資料３－３を参照

将来像マップ
【右京区】

資料２－右④

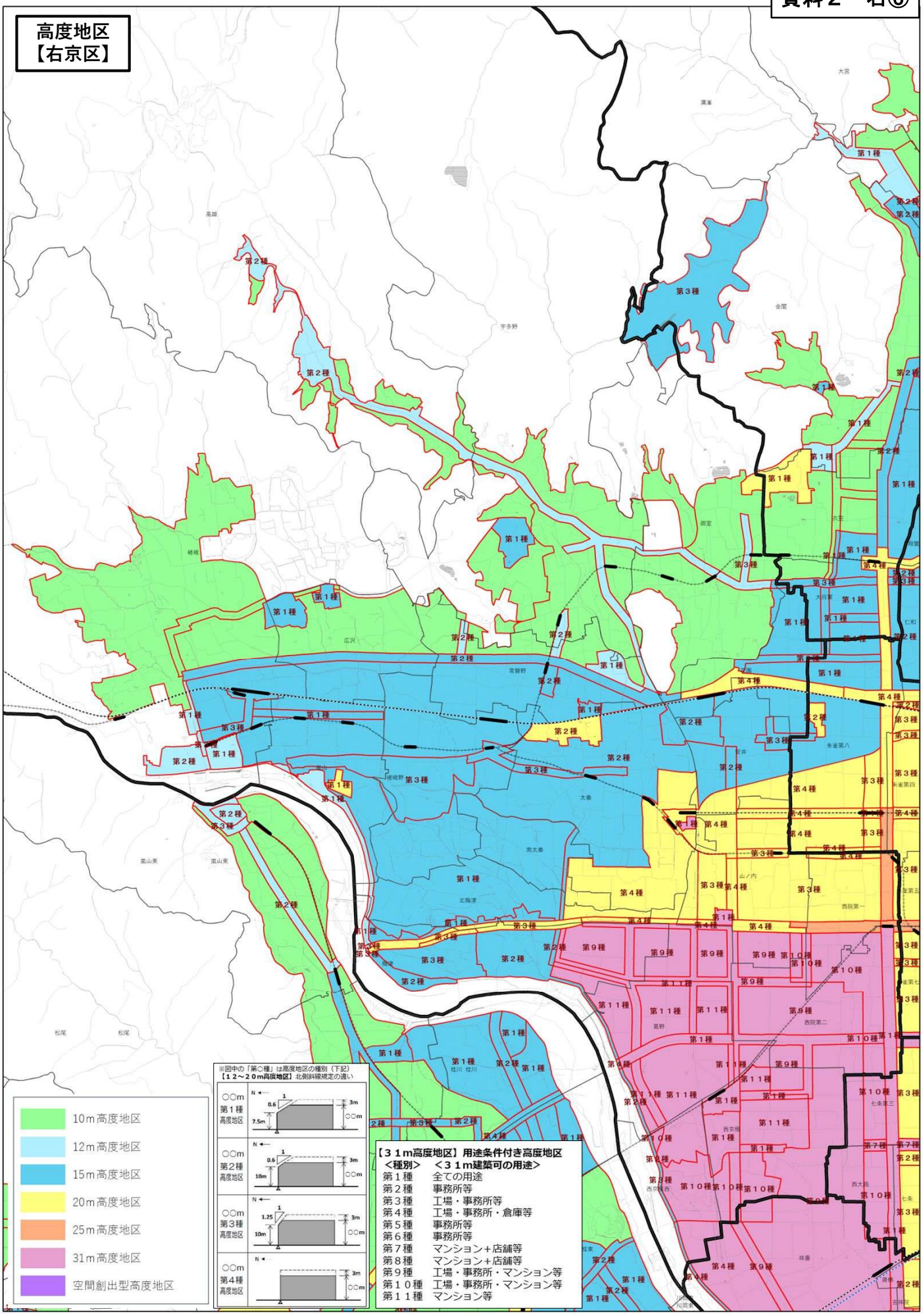


資料２－右⑤


用途地域
【右京区】
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
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
※地図上の数値は、「容積率，建蔽率」

資料２－右⑥

高度地区
【右京区】



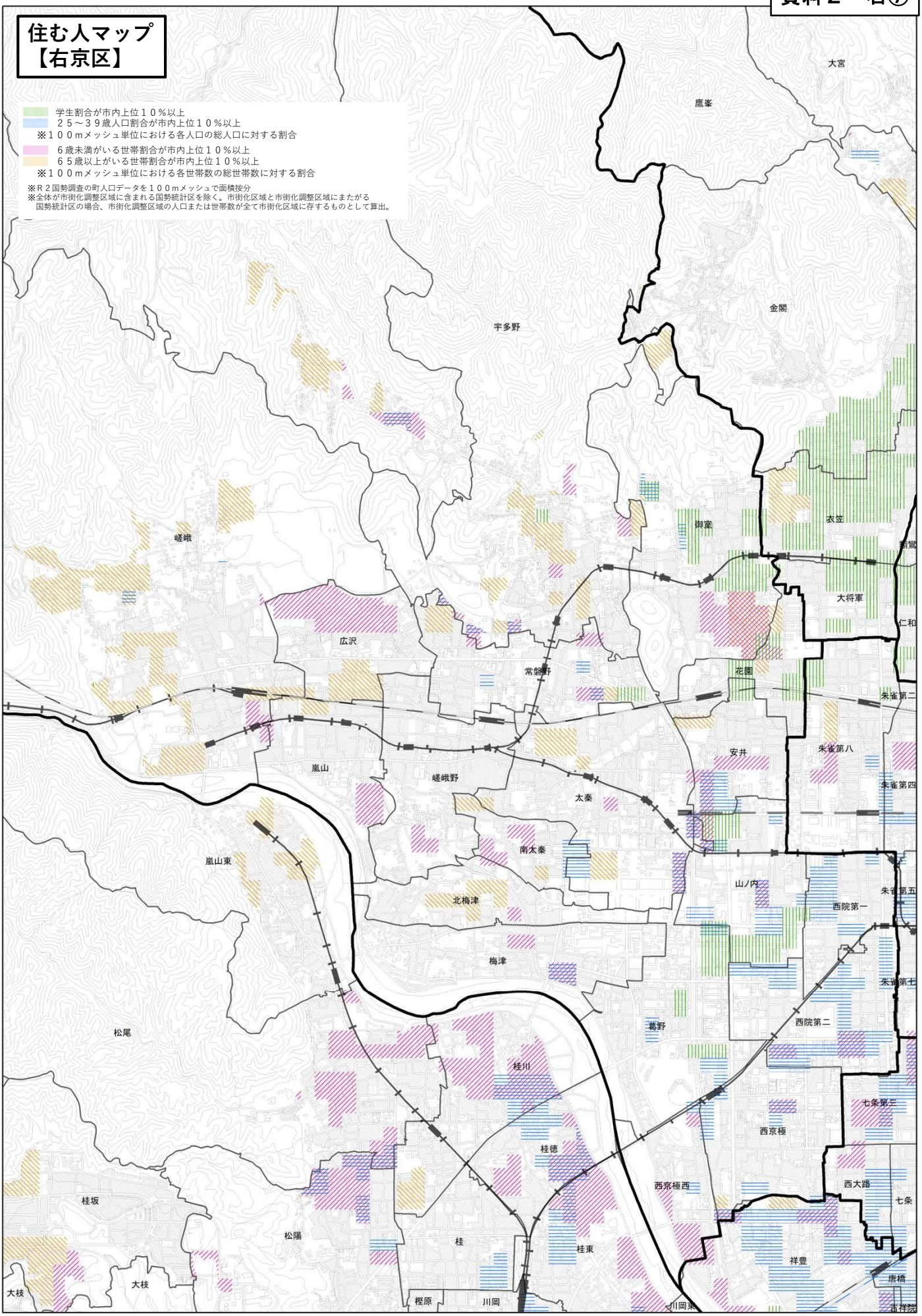
資料２－右⑦

住む人マップ【右京区】

学生割合が市内上位１０％以上
２５～３９歳人口割合が市内上位１０％以上
※１００ｍメッシュ単位における各人口の総人口に対する割合

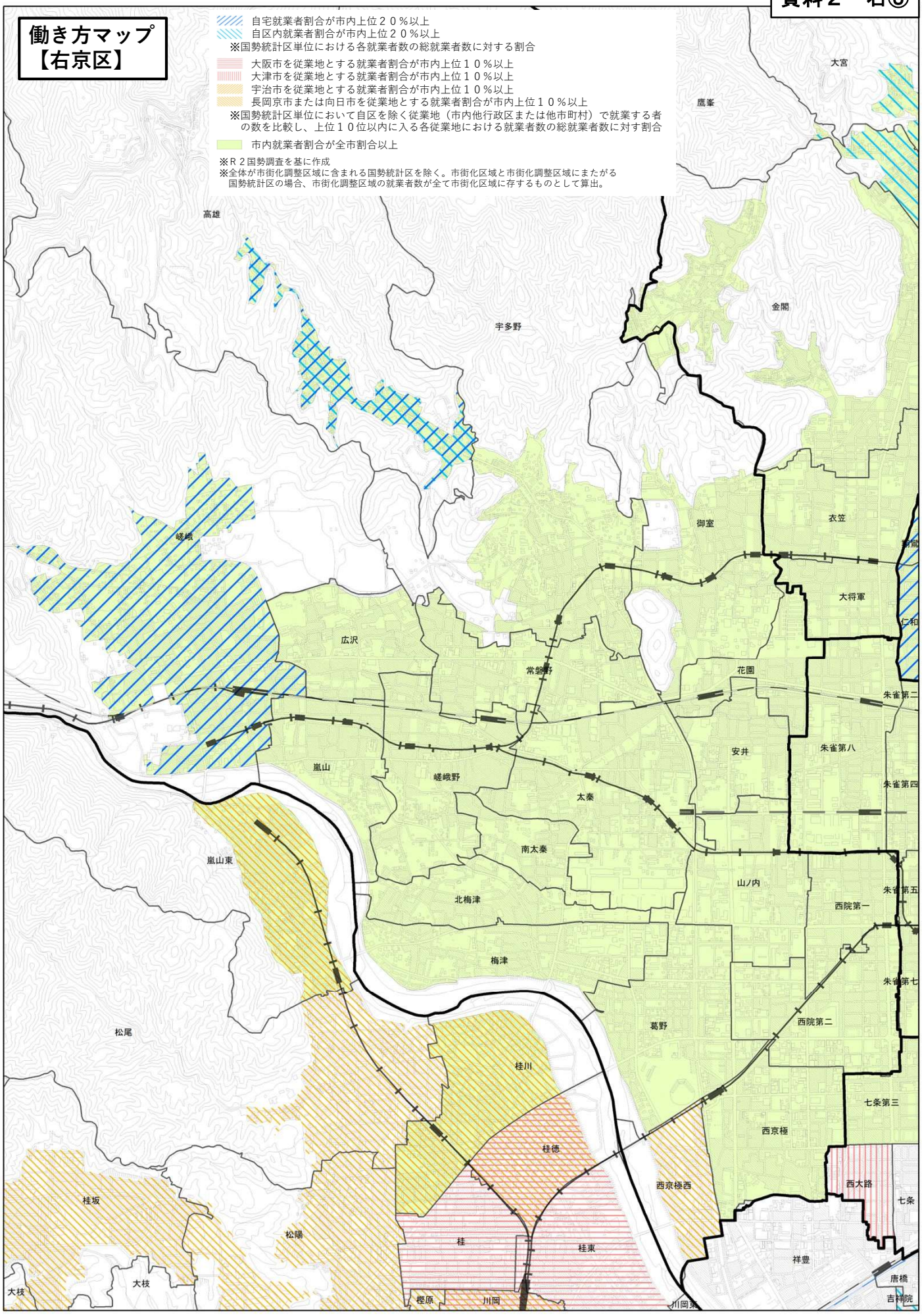
６歳未満がいる世帯割合が市内上位１０％以上
６５歳以上がいる世帯割合が市内上位１０％以上
※１００ｍメッシュ単位における各世帯数の総世帯数に対する割合

※Ｒ２国勢調査の町人口データを１００ｍメッシュで面積按分
※全体が市街化調整区域に含まれる国勢統計区を除く。市街化区域と市街化調整区域にまたがる国勢統計区の場合、市街化調整区域の人口または世帯数が全て市街化区域に存するものとして算出。



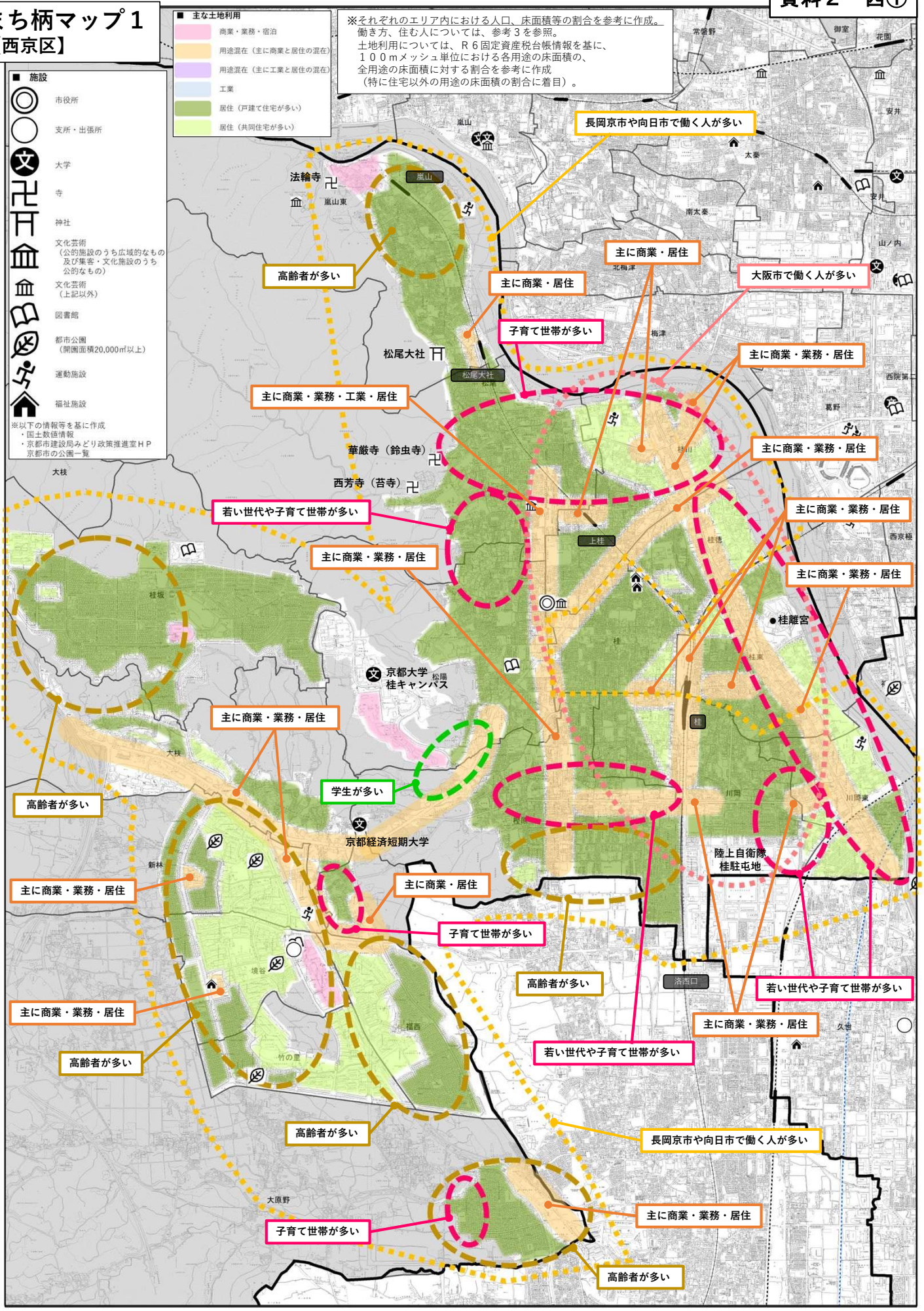
資料２－右⑧

働き方マップ【右京区】



資料２－西①

まち柄マップ１
【西京区】



資料２－西②

まち柄マップ２
【西京区】

■ 施設

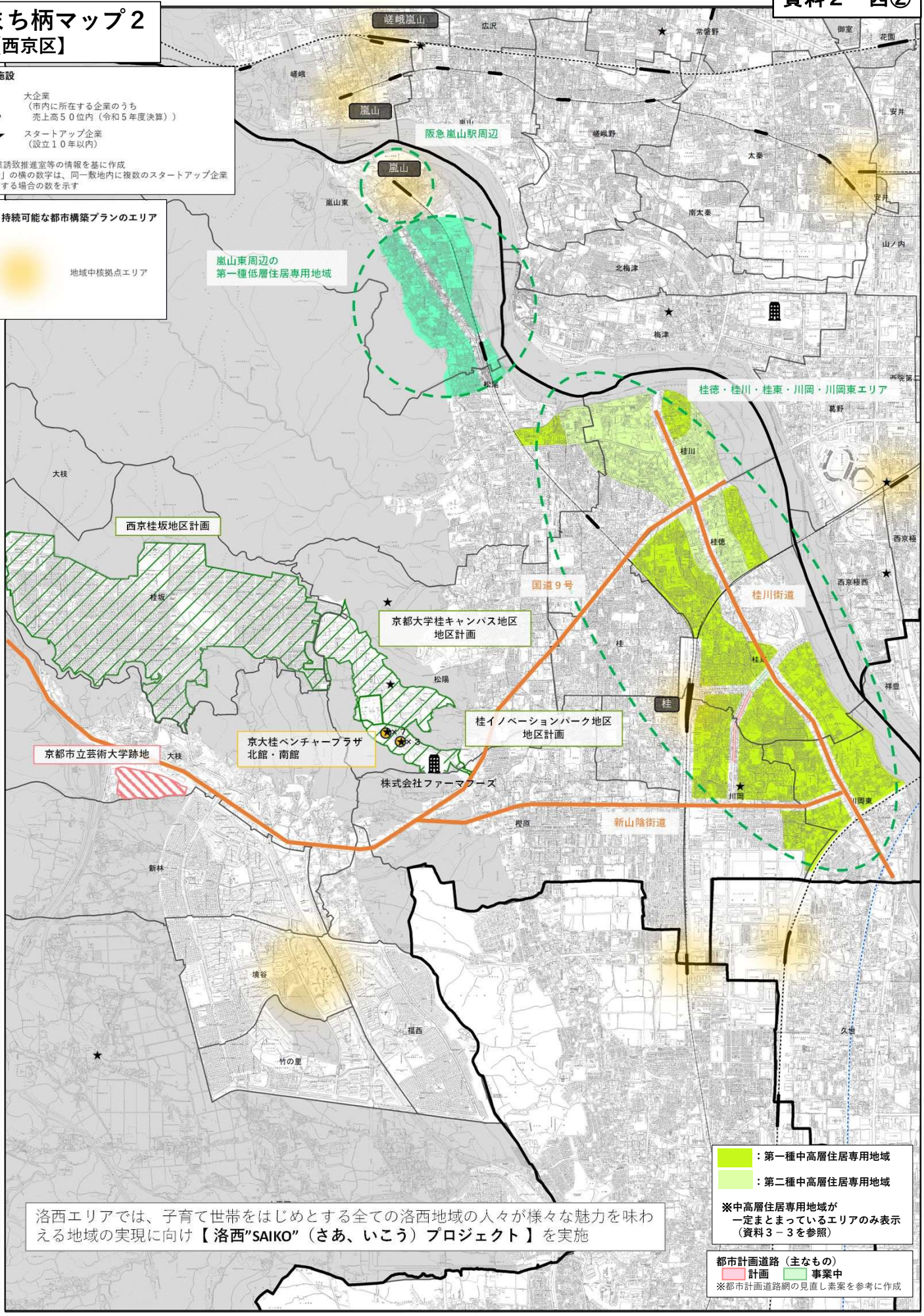
大企業
（市内に所在する企業のうち
売上高５０位内（令和５年度決算））

スタートアップ企業
（設立１０年以内）

※ 企業誘致推進室等の情報を基に作成
※「★」の横の数字は、同一敷地内に複数のスタートアップ企業が存する場合の数を示す

■ 持続可能な都市構築プランのエリア

地域中核拠点エリア



洛西エリアでは、子育て世帯をはじめとする全ての洛西地域の人々が様々な魅力を味わえる地域の実現に向け【 洛西”SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト 】を実施

：第一種中高層住居専用地域

：第二種中高層住居専用地域

※中高層住居専用地域が
一定まとまっているエリアのみ表示
（資料３－３を参照）

都市計画道路（主なもの）
計画　事業中
※都市計画道路網の見直し素案を参考に作成

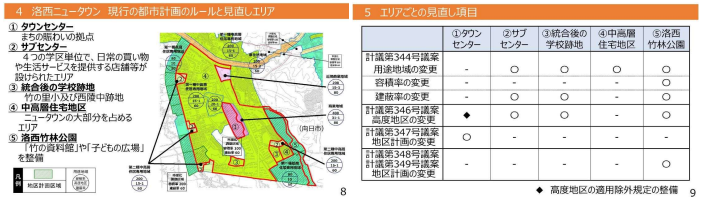
まち柄マップ（補足資料）【西京区】

資料２－西③

1　近年の都市計画変更

○洛西ニュータウン（Ｒ５．１１～）

人口減少・少子高齢化やタウンセンター・サブセンターの活力低下などの課題解決のため、「住む」だけでなく、「働く」「楽しむ」など、便利で暮らしやすい多様な用途の誘導により、多様な世代・人々が交流する持続可能なまちの実現を目指している。



	①タウンセンター	②サブセンター	③統合後の学校跡地	④中高層住宅地区	⑤洛西竹林公園
計議第344号議案 用途地域の変更	-	○	○	○	○
容積率の変更	-	-	-	-	○
建蔽率の変更	-	○	○	-	○
計議第346号議案 高度地区の変更	◆	○	○	-	○
計議第347号議案 地区計画の変更	○	-	-	-	-
計議第348号議案 計議第349号議案 地区計画の変更	-	-	-	-	○

◆ 高度地区の適用除外規定の整備

出典：京都市HP_第80回京都市都市計画審議会_資料抜粋

2　洛西”SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト

子育て世帯をはじめ、全ての洛西地域の人々が様々な魅力を味わえる洛西地域の実現を目指し、令和５年４月に「洛西”SAIKO”プロジェクト推進本部」を設置。

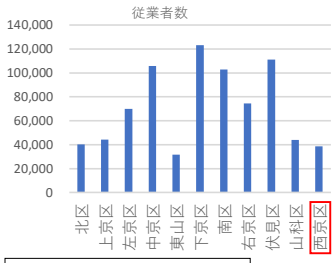
令和５年１１月には６分野５５アクションで構成する「洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト　みんなで進める！実行策」を策定。

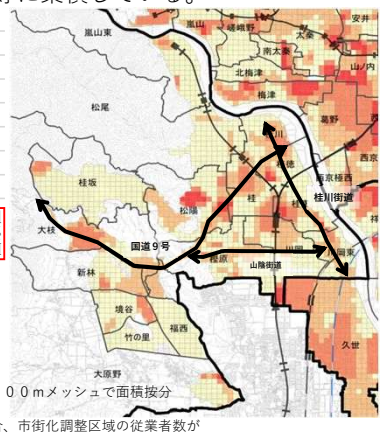
出典：京都市HP_洛西”SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクトの推進

3　従業者数

西京区は東山区に次いで従業者数が少ない。

また、従業者は概ね駅前や国道９号などの幹線道路の他、京都大学桂キャンパス周辺や病院等に集積している。





従業者数
- ０人超～２５人未満
- ２５人超～５０人未満
- ５０人超～１００人未満
- １００人超～

※Ｒ３経済センサス活動調査結果の町別データを１００ｍメッシュで面積按分
※全体が市街化調整区域に含まれる町を除く。
市街化区域と市街化調整区域にまたがる町の場合、市街化調整区域の従業者数が全て市街化区域に存するものとして算出。

4　京都大学桂キャンパス周辺

（１）京都大学桂キャンパス地区地区計画

地区内の多くは、
「大学施設」「寄宿舎」「バス停留所上屋」「付属建築物」等が建築可能。

（２）桂イノベーションパーク地区地区計画

地区内北側は、
「研究施設」「工場（作業場50㎡以下）」「診療所」
「自動車車庫（一部エリアのみ）」等が建築可能。

地区内南側は、
「研究施設」「工場（作業場50㎡以下）」「診療所」
「事務所」「物販店舗・飲食店（1,500㎡以下）」
「共同住宅」等が建築可能。

地区内にあるベンチャープラザでは、桂キャンパス内に関連が深い分野である【環境系】や【エネルギー系】の他、医療、バイオ、情報等様々な分野の企業が集積している。

（３）大学発ベンチャーの状況

【京都市産業観光局の企業へのヒアリング】
- 桂ベンチャープラザ北館・南館（運営：中小機構）は、高い入居率で推移。
- 桂ベンチャープラザには入居期限があるため、移転先を探している企業が多く、受け皿となるラボ立地へのニーズが高まっている。
- 移転先となるラボの立地は、従業員の通勤利便性から桂駅周辺や京都大学との近接性、飲食店があるなどの周辺環境が重視される傾向にある。

5　桂駅周辺

（１）桂徳・桂川・桂東・川岡・川岡東エリア

桂徳・桂川・桂東・川岡・川岡東エリアは人口増加傾向にあり、若い世代や子育て世帯も多い。

■西京区の国勢統計区（元学区）別人口 平成22年・令和4年の比較

国勢統計区	増減率	増減数
嵐山東	△３．９	△２９１
松尾	△４．１	△５１４
松陽	△０．１	△１４
桂川	３．７	３７３
桂徳	１１．０	７３７
桂	△４．４	△３７８
桂東	３．５	３２８
川岡	１．５	１６３
川岡東	０．３	２０

国勢統計区	増減率	増減数
樫原	△０．１	△１４
大枝	△４．９	△３１２
桂坂	△７．６	△８８７
新林	△１０．９	△９１３
福西	△１７．２	△１,２０１
境谷	△１８．５	△１,１９１
竹の里	△２０．６	△１,２１３
大原野	△１０．０	△９３１

出典：資料「京都市の人口動態について」

（２）大阪へのアクセス性

桂駅は阪急電鉄の特急停車駅であり、阪急大阪梅田駅まで４０分程度と交通アクセス性が高い。

6　阪急嵐山駅周辺

桂川以北の京福嵐山駅周辺では観光施設等の土地利用が進んでいるが、桂川以南の阪急嵐山駅周辺では宿泊施設は立地するものの低未利用地も存在する。

また、阪急嵐山駅周辺は第一種低層住居専用地域である。

駅名	公共交通機関	乗降客数（人／日）
嵯峨嵐山	JR西日本	17,080
嵐山	京福	5,846
嵐山	阪急	8,789

出典：
国土数値情報_
令和５年度駅別乗降客数
阪急電鉄_
2023年駅別乗降人員
（通年平均）

7　住居系エリア

（１）第一種低層住居専用地域の状況

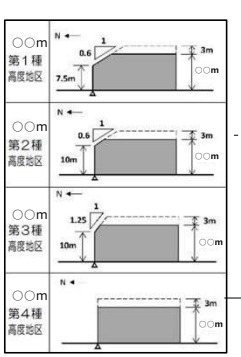
○嵐山東周辺

嵐山東の隣接するエリア（南側）は子育て世帯に一定の需要があるが、徒歩圏（半径800ｍ）内に生活利便施設がないエリアが存在する。

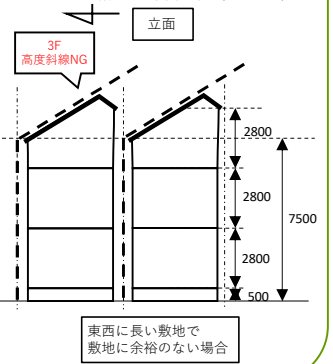
（２）中高層住居専用地域の状況

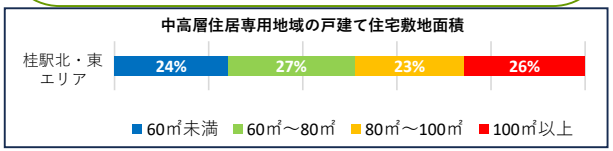
【注文住宅メーカーへのヒアリング】
- ３０坪の土地に３０坪の戸建てを建てることが理想とされているが、今は地価が上がっており、２５坪や２８坪の敷地に４ＬＤＫを建てることが多い。
- 中高層住居専用地域の７．５ｍからの北側斜線が厳しい。

【１２～２０m高度地区】北側斜線規定の違い



○１２～２０m第１種高度地区により３階建てが困難な例（イメージ）

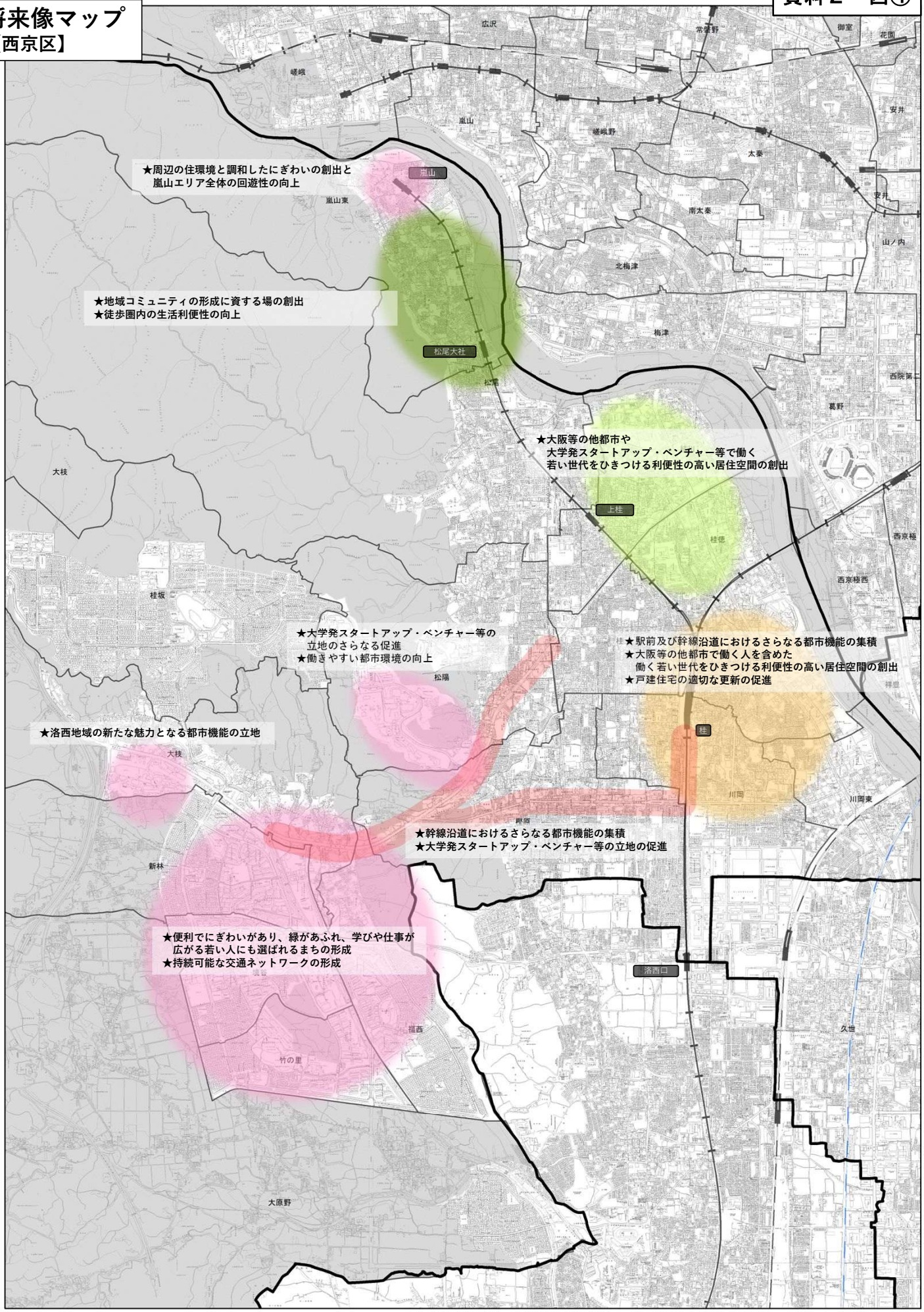




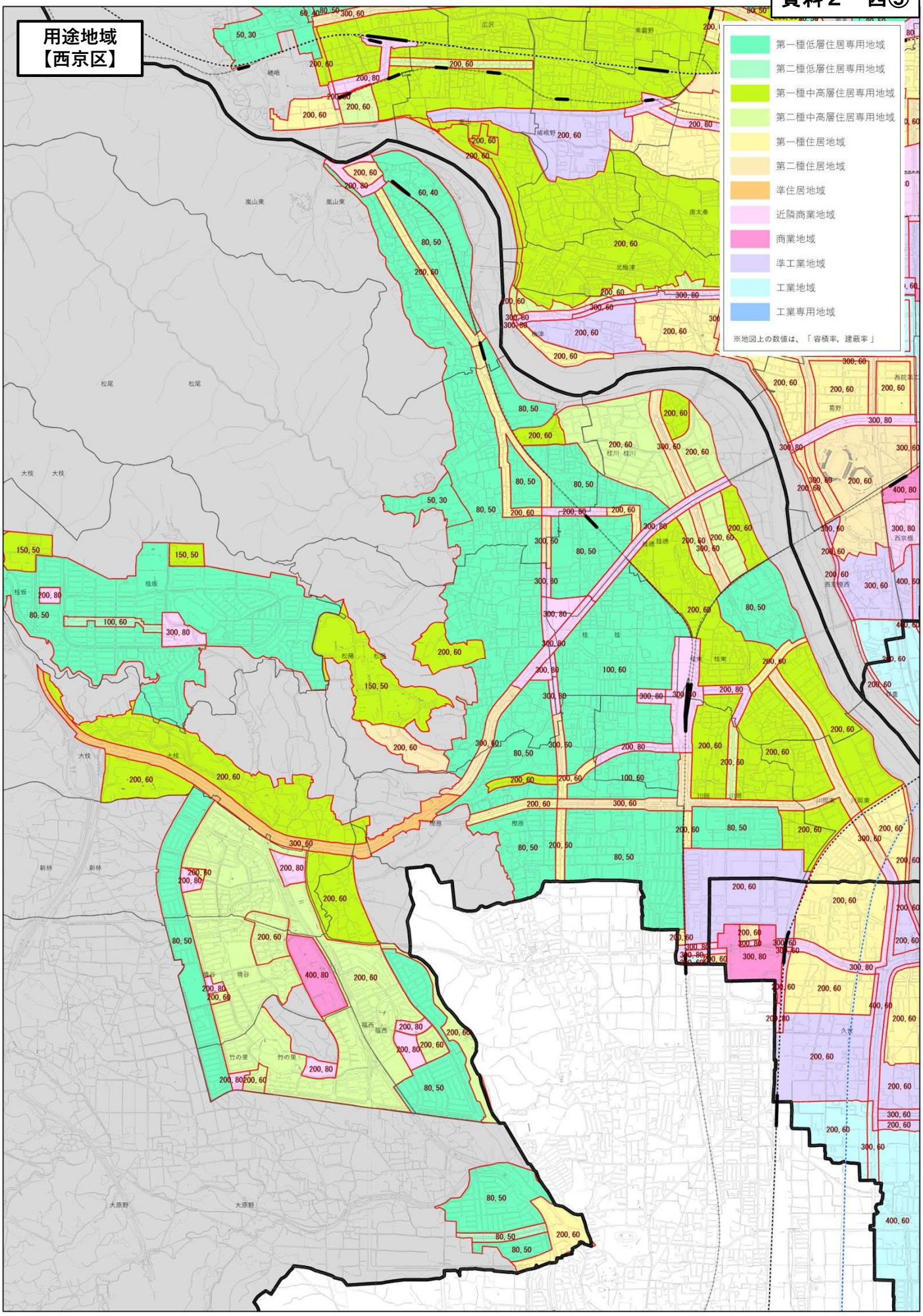
※昭和45年以降のうち建築確認申請のある建物のうち、主要用途コード『8010』（一戸建ての住宅）を対象に調査
※用途等、不明なものは除く
※中高層住居専用地域が一定まとまっているエリアごとに集計
※資料３－３を参照

資料２－西④

将来像マップ
【西京区】

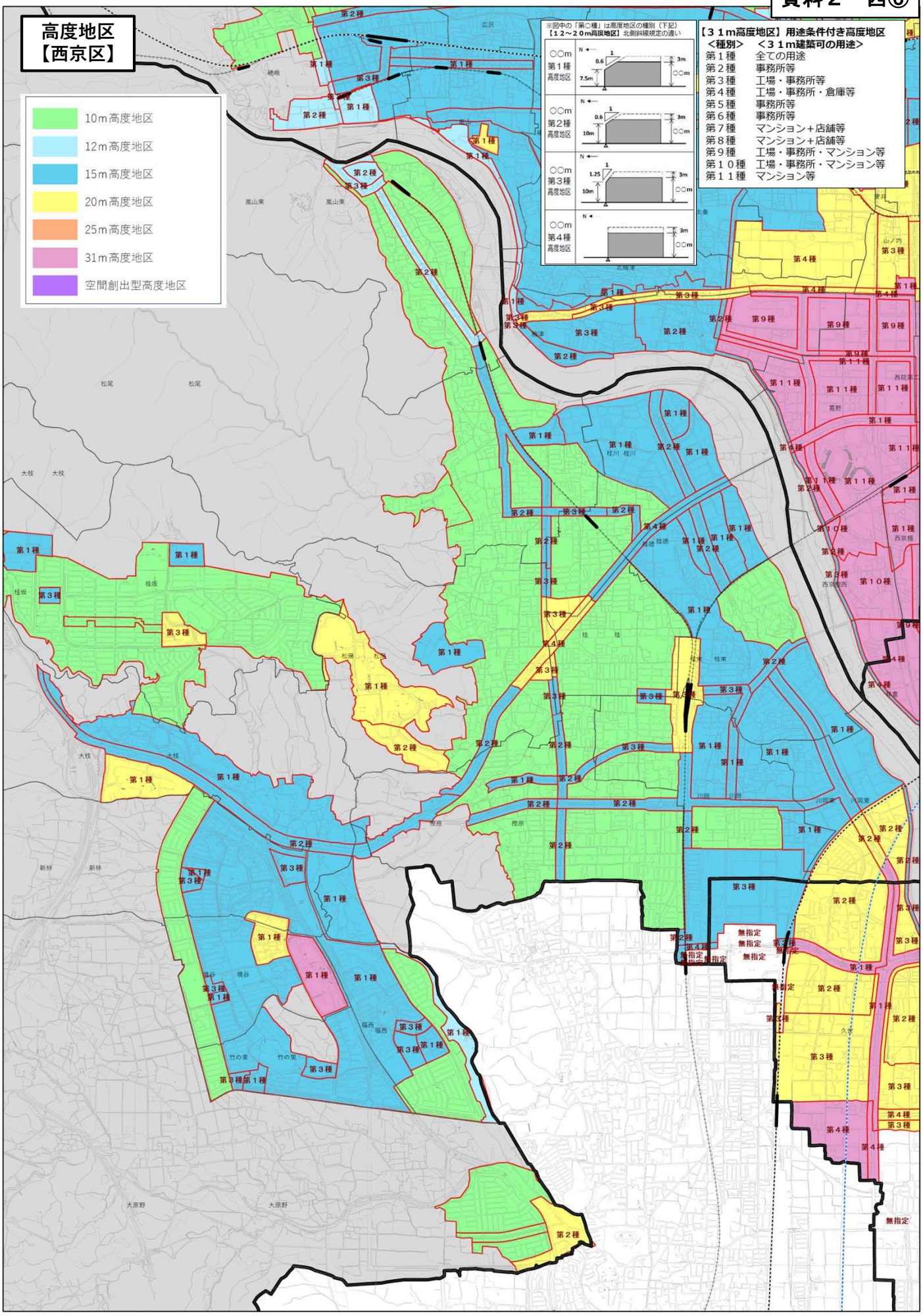


資料２－西⑤


用途地域
【西京区】
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
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
※地図上の数値は、「容積率，建蔽率」

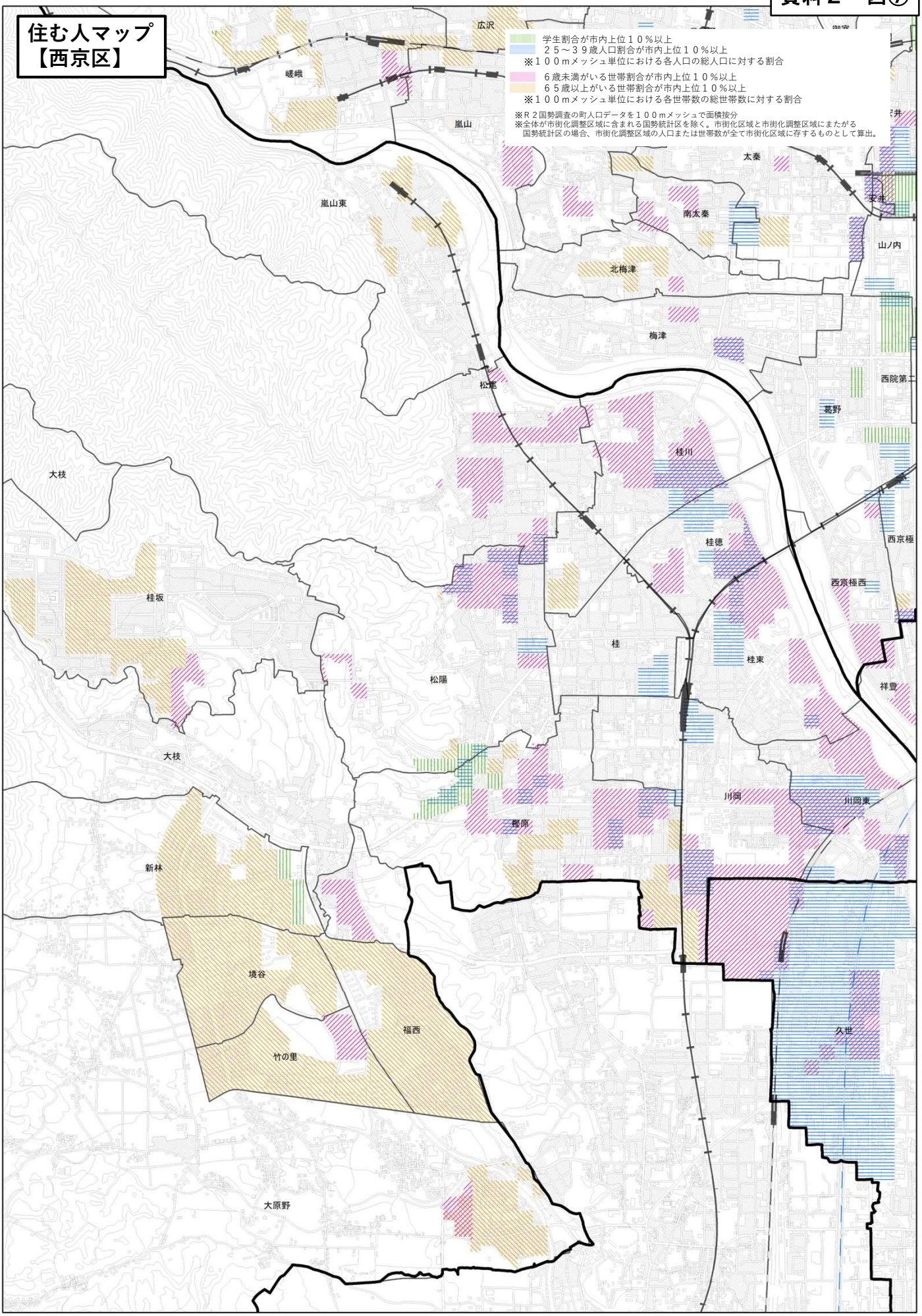
資料２－西⑥

高度地区【西京区】



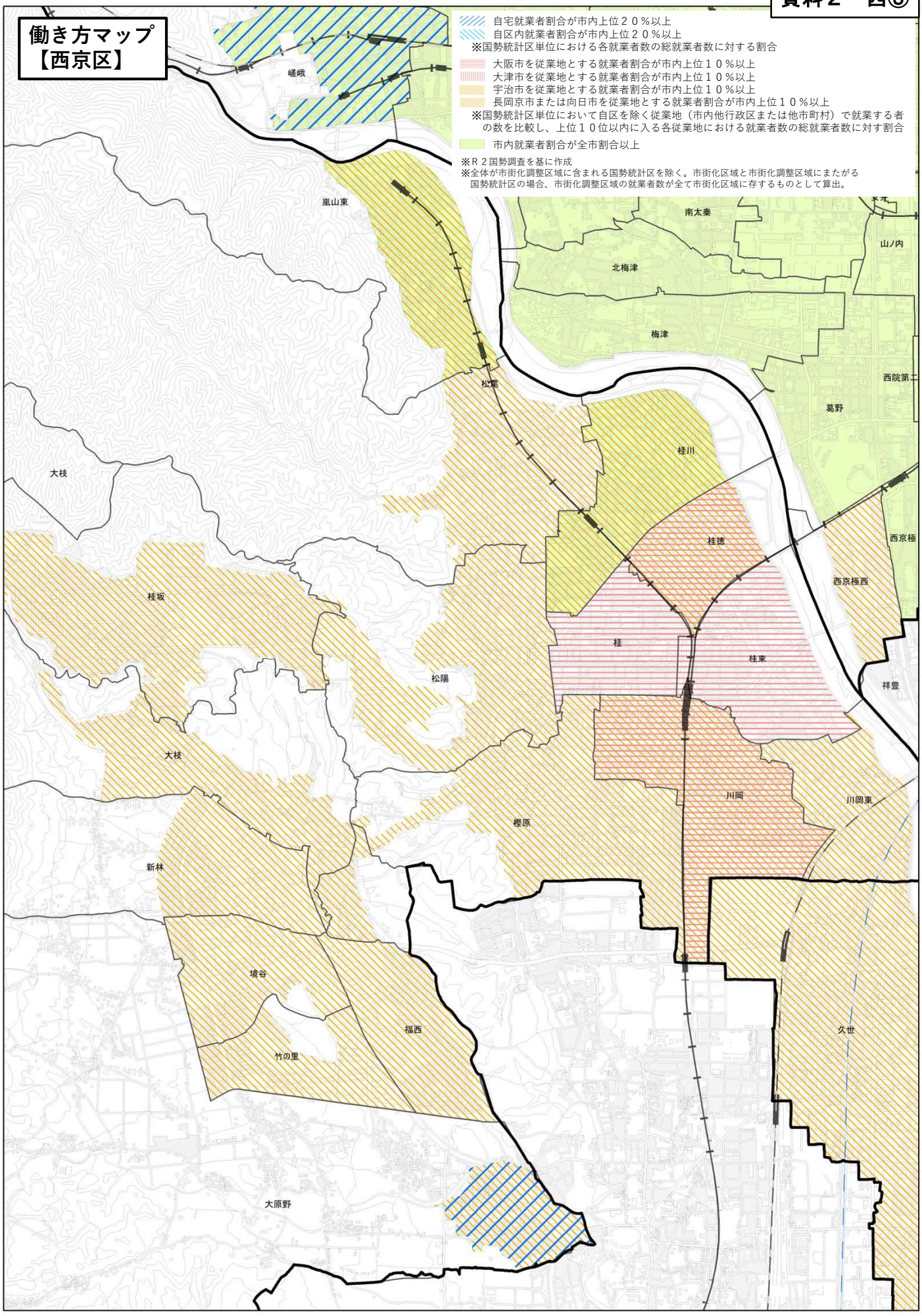
資料２－西⑦

住む人マップ【西京区】

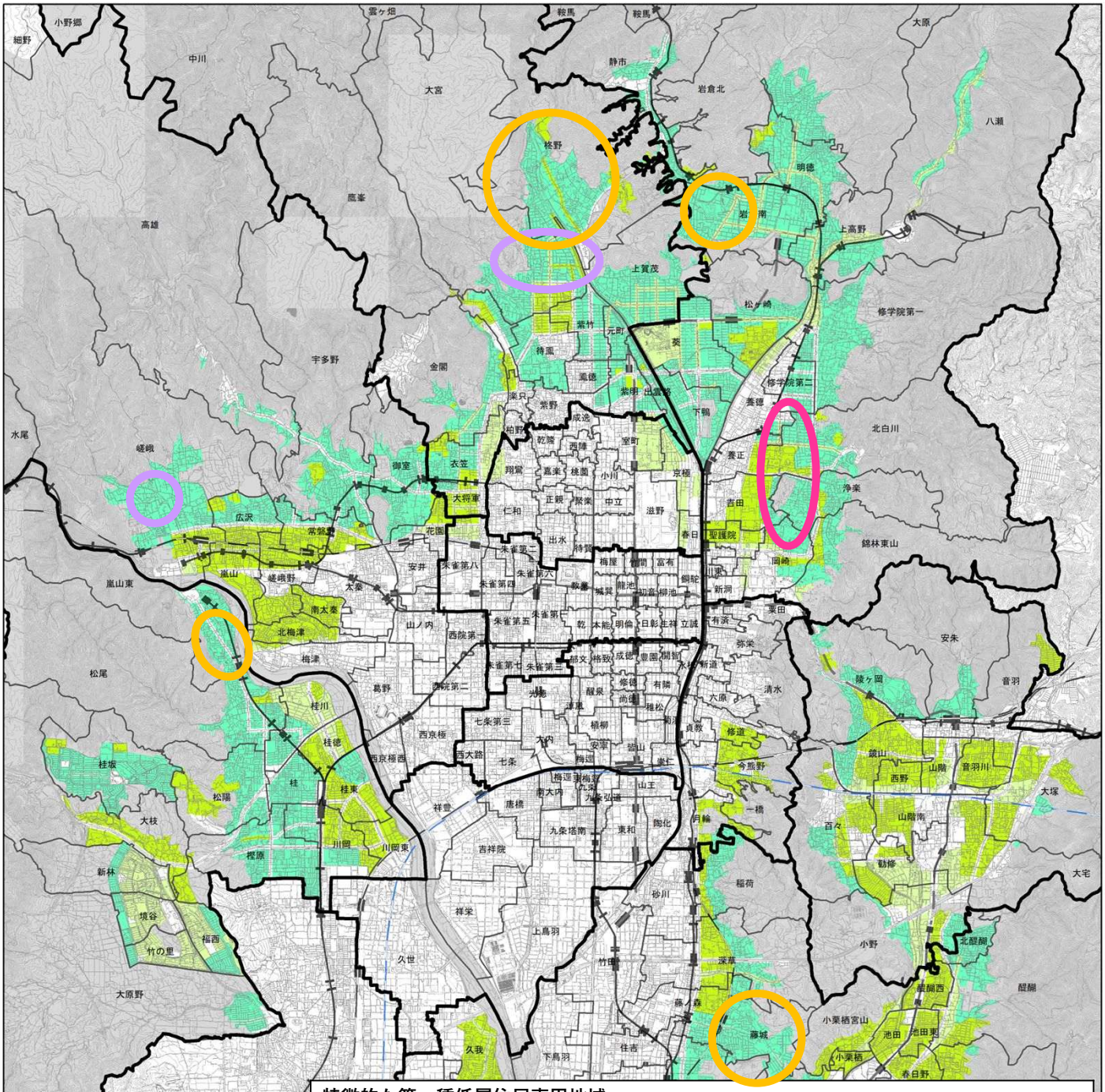


資料２－西⑧

働き方マップ【西京区】

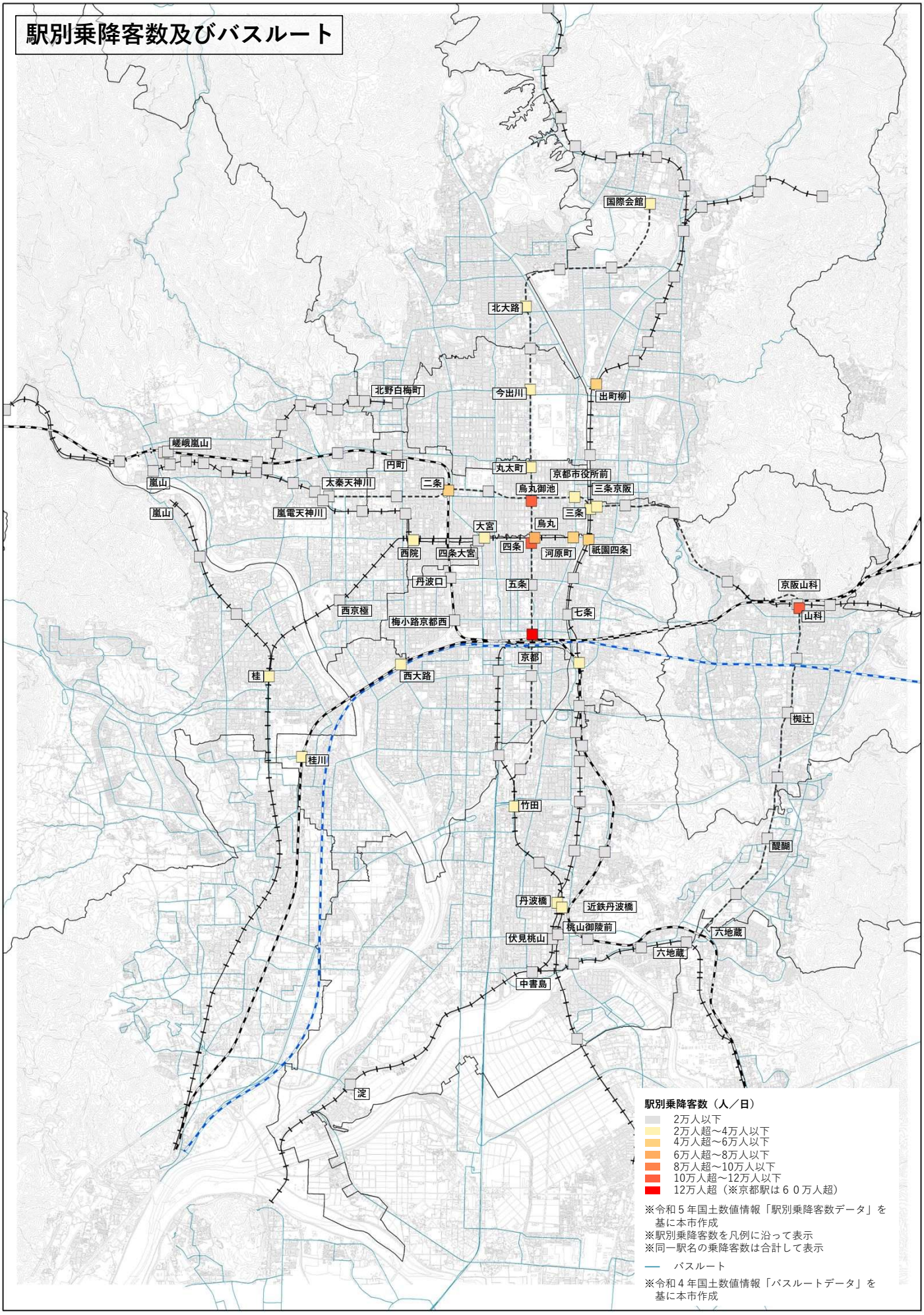


資料３－１

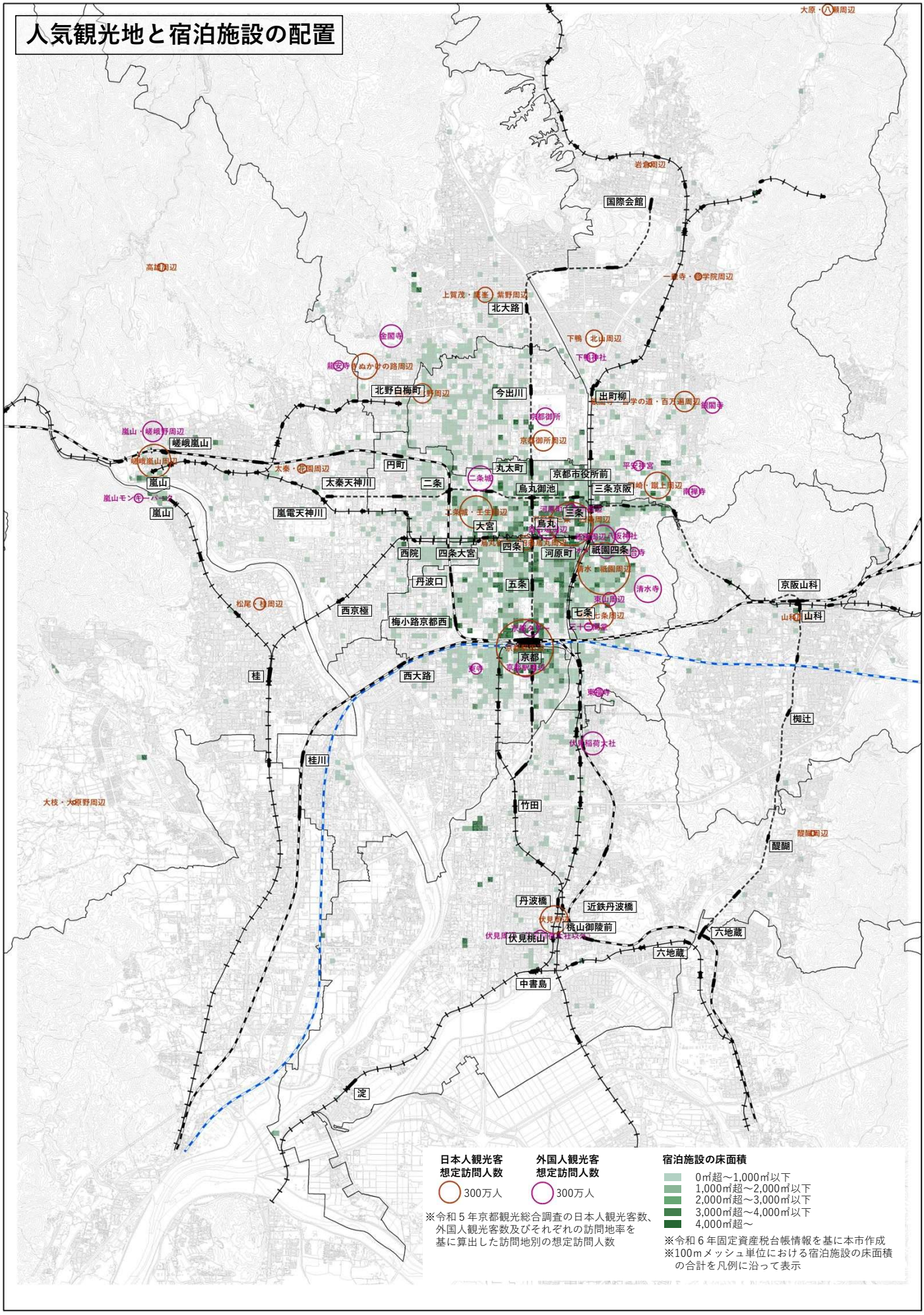


特徴的な第一種低層住居専用地域	
【働⇔住】	○
選定理由	大学周辺等
将来像	大学発スタートアップ・ベンチャー企業の立地 働く若い世代が住む職住近接エリアの形成
【住】	○
選定理由	生活利便施設等から一定の距離があるにもかかわらず、良好な居住環境を求める子育て世帯が多く居住するエリア（当該エリアに隣接する場合を含む）
将来像	地域コミュニティの形成に資する場の創出 徒歩圏内の生活利便性の向上
【働⇔住】	○
選定理由	地域の特性を活かした産業が残るエリア ≪　事例　≫ 京野菜の直売所、農家レストラン、観光客向けの特産品土産屋、伝統芸能の稽古場等のニーズがあるエリア
将来像	地域の特性を活かした産業と暮らしが共存するまちの形成

資料３－２①


駅別乗降客数及びバスルート
国際会館
北大路
北野白梅町
今出川
出町柳
嵯峨嵐山
円町
丸太町
京都市役所前
嵐山
太秦天神川
二条
烏丸御池
三条京阪
嵐山
嵐電天神川
三条
大宮
烏丸
西院
四条大宮
四条
河原町
祇園四条
丹波口
五条
京阪山科
西京極
七条
山科
梅小路京都西
京都
桂
西大路
椥辻
桂川
竹田
醍醐
丹波橋
近鉄丹波橋
桃山御陵前
六地蔵
伏見桃山
六地蔵
中書島
淀
駅別乗降客数（人／日）
2万人以下
2万人超～4万人以下
4万人超～6万人以下
6万人超～8万人以下
8万人超～10万人以下
10万人超～12万人以下
12万人超（※京都駅は６０万人超）
※令和５年国土数値情報「駅別乗降客数データ」を基に本市作成
※駅別乗降客数を凡例に沿って表示
※同一駅名の乗降客数は合計して表示
バスルート
※令和４年国土数値情報「バスルートデータ」を基に本市作成

人気観光地と宿泊施設の配置



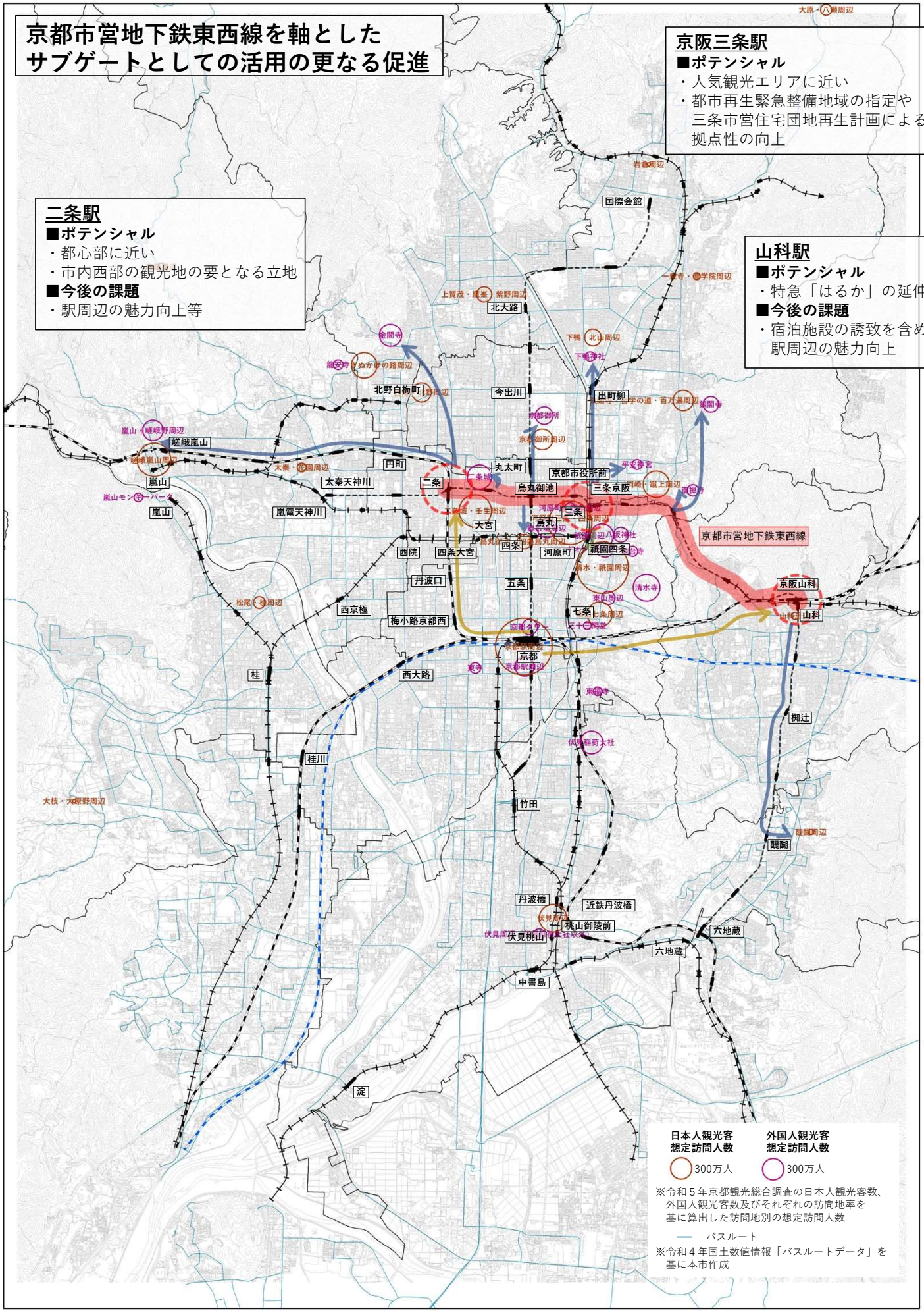
資料３－２③

京都市営地下鉄東西線を軸とした サブゲートとしての活用の更なる促進

京阪三条駅
■ポテンシャル
・人気観光エリアに近い
・都市再生緊急整備地域の指定や三条市営住宅団地再生計画による拠点性の向上

二条駅
■ポテンシャル
・都心部に近い
・市内西部の観光地の要となる立地
■今後の課題
・駅周辺の魅力向上等

山科駅
■ポテンシャル
・特急「はるか」の延伸
■今後の課題
・宿泊施設の誘致を含めた駅周辺の魅力向上



日本人観光客 想定訪問人数	外国人観光客 想定訪問人数
○ 300万人	○ 300万人

※令和５年京都観光総合調査の日本人観光客数、外国人観光客数及びそれぞれの訪問地率を基に算出した訪問地別の想定訪問人数

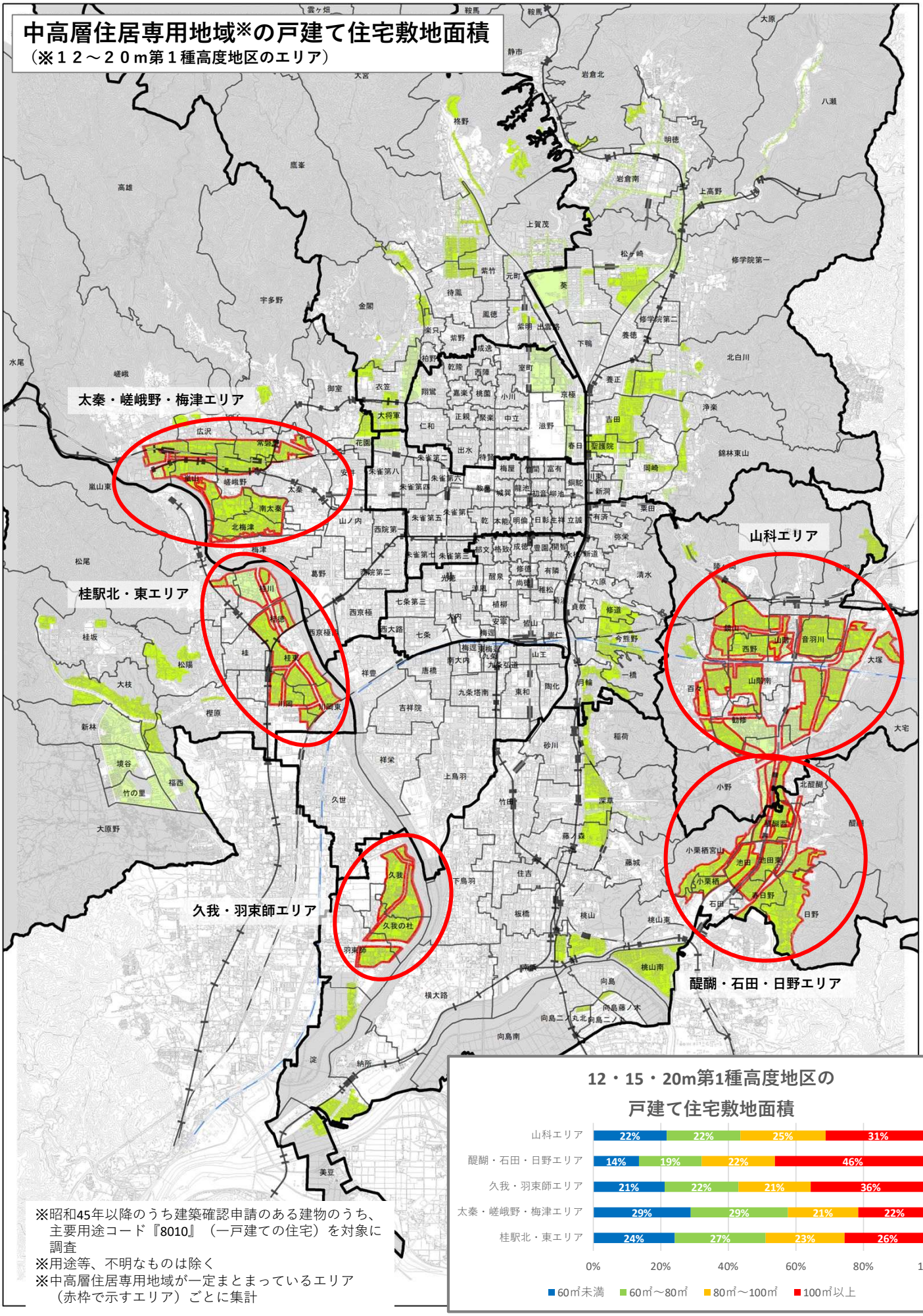
— バスルート

※令和４年国土数値情報「バスルートデータ」を基に本市作成

資料３－３

中高層住居専用地域※の戸建て住宅敷地面積

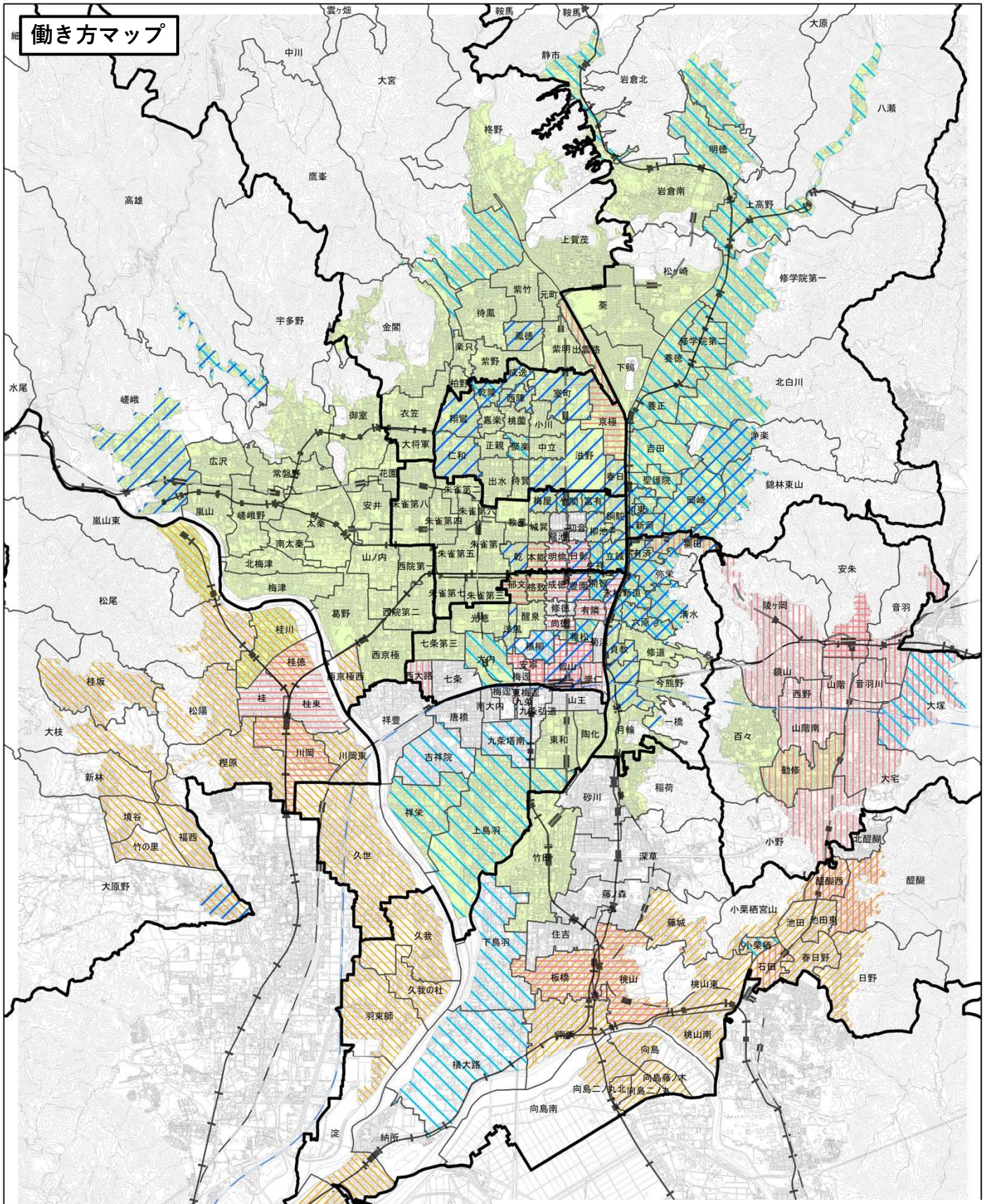
（※１２～２０m第１種高度地区のエリア）



※昭和45年以降のうち建築確認申請のある建物のうち、主要用途コード『8010』（一戸建ての住宅）を対象に調査
※用途等、不明なものは除く
※中高層住居専用地域が一定まとまっているエリア（赤枠で示すエリア）ごとに集計

資料３－４

働き方マップ



※Ｒ２国勢調査を基に作成
※全体が市街化調整区域に含まれる国勢統計区を除く。市街化区域と市街化調整区域にまたがる国勢統計区の場合、市街化調整区域の就業者数が全て市街化区域に存するものとして算出。

資料４

次期都市計画マスタープランの検討スケジュール（想定）

令和７年度

１１月

都市計画審議会
１１月ごろ

１２月

第４回部会開催

１月

２月

第５回部会開催

３月

都市計画審議会
３月ごろ

令和８年度

市民意見
募集等

４月

５月

６月

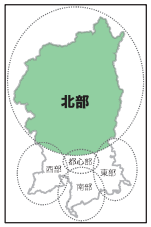
第６回部会開催

７月

都市計画審議会

８月

北部



■まちづくりの基本コンセプト■

豊かな自然や文化，伝統産業，学術資源など，暮らしに息づく貴重な資源を守り，いかして，京都の魅力と誇りを将来にわたり受け継ぐ

■主な地域の将来像と暮らしのイメージ■

①方面全般

人々の暮らしや健康を支える多様な機能，良質なにぎわいと調和した潤いとゆとりある居住環境が維持されるとともに，豊かな自然環境や農林業，歴史的なストックなど，古くから受け継がれてきた資源と新しい産業や技術とが結び付き，クリエイティブな活動が展開され，新たな魅力や価値の創出につながっている。

②地域中核拠点エリア

〈国際会館駅周辺〉
豊かな自然に囲まれたゆとりある居住環境と調和しながら，文化・MICE・学術機能が集積した魅力ある拠点が形成され，あらゆる世代の交流が促進されている。 MAP①

〈北大路駅周辺〉
交通結節・商業の複合機能を核に，大学などと連携し，住環境とも調和した新たな形のオフィスや商業施設の立地が進み，にぎわいが広がっている。 MAP②

〈北野白梅町駅周辺〉
西陣地域の新たな働く場の創出や歴史資産の魅力をいかし，住環境とも調和した新たな形のオフィスや生活利便施設の立地が進み，活気が生まれている。 MAP③

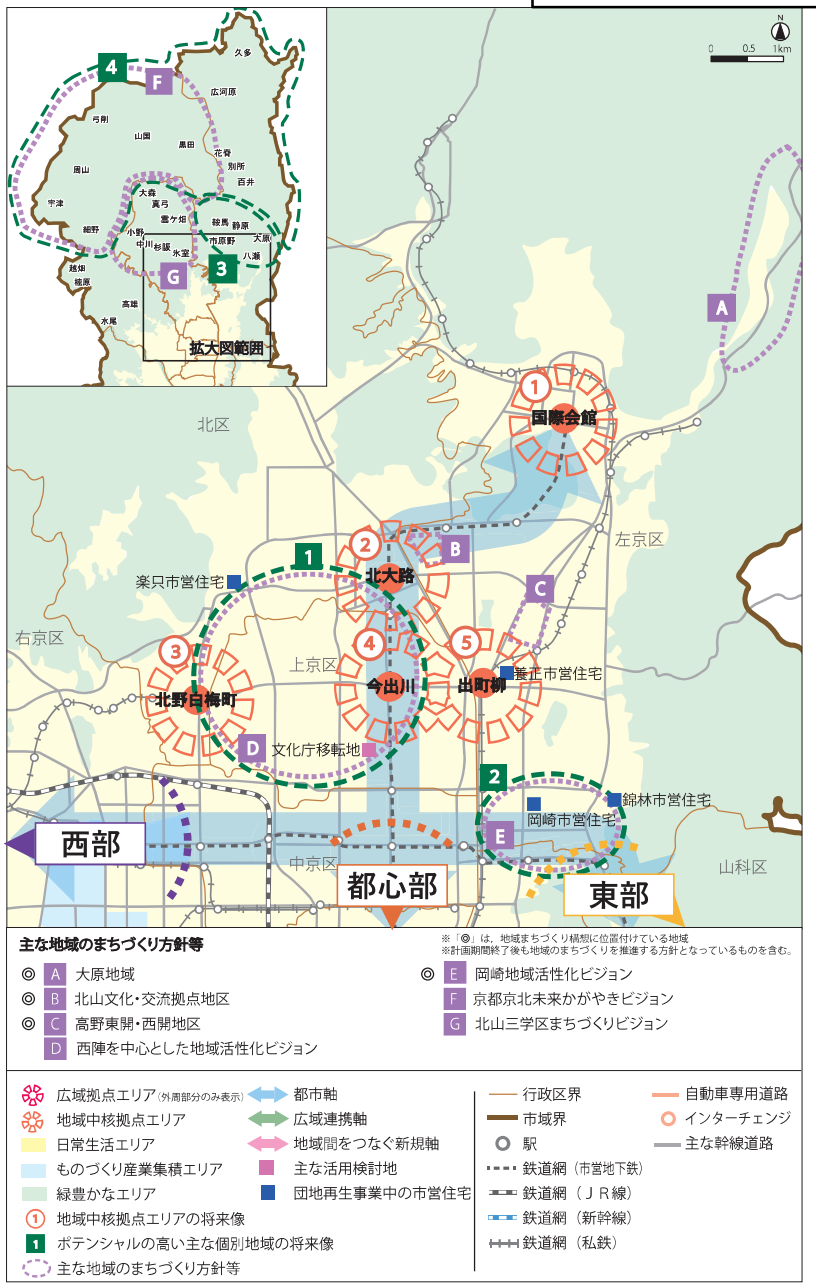
〈今出川駅周辺〉
京都御苑や社寺などの歴史的な景観や緑と調和した閑静な住宅地が維持されるとともに，大学との連携により，新たな魅力やにぎわいが生み出されている。 MAP④

〈出町柳駅周辺〉
商店街をはじめとする地域の商業・業務機能をいかし，団地再生のまちづくりとの相乗効果を生むように，住環境との調和の下，新たな形のオフィスや商業施設の立地が進み，にぎわいが広がっている。 MAP⑤

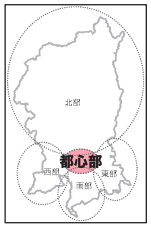
③ポテンシャルの高い主な個別地域

- 西陣地域では，伝統産業と最先端技術の融合を図るなど，地域で受け継がれてきた歴史・文化，匠の知恵や技をいかしつつ，クリエイティブ産業を支える拠点として，暮らしと調和した働く場が創出されるなど，まちの魅力・活力が向上している。 MAP 1
- 岡崎地域では，都市の豊かな緑と融合しながら，文化芸術に触れられる魅力的な機能がより一層充実し，更なるにぎわい・交流が生み出されている。 MAP 2
- 鞍馬や大原などの市街化調整区域における既存集落では，暮らしを支える施設や観光資源などをいかした地域づくりの核となる施設が充実し，地域の生活やコミュニティが維持されるとともに，多様な人々の交流が活発になっている。 MAP 3
- 京北地域や花脊などの山間部の地域では，教育環境の充実などをいかしながら，２拠点居住やワーケーションといった新たな暮らしや働き方のニーズにも対応した環境の整備が進み，移住・定住の促進につながっている。 MAP 4

参考資料①
北部（主に左京、北）



都心部



■まちづくりの基本コンセプト■

京都らしい歴史的なストックと最先端の機能が重なり合う都心空間の魅力に磨きをかけ，京都の都市格の象徴として都市活力をけん引する

■主な地域の将来像と暮らしのイメージ■

①方面全般（広域拠点エリア）

- 地域の文化・コミュニティや職と住が共存する歴史的な町並みと，広域的な商業施設，多くの企業が活動するオフィスビルやホールなど複合的な機能が重なり合う京都ならではの都心空間において，その魅力を更に高める機能が充実し，国内外から多様な人々が集い，暮らし，働き，交流している。
- 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，市立芸術大学移転や市中央卸売市場の再整備，梅小路京都西駅の開業を契機として，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。

②地域中核拠点エリア

〈丸太町駅周辺〉
京都御苑の豊かな緑とも調和しながら，商業・業務機能の更なる充実が図られるとともに，文化庁の移転を契機に京都の官庁街として風格のある拠点が形成されている。 MAP①

〈円町駅周辺〉
多くの通学・通勤者が行き交うまちとして，住環境とも調和しながら，新たな形のオフィスや生活利便施設の立地が進み，更なるにぎわいが生まれている。 MAP②

〈西院駅周辺〉
都心部や西部，大阪方面への利便性をいかし，西部方面の拠点として，商業・業務・居住などの多様な機能の複合的な集積が進み，混在によるにぎわいが高まっている。 MAP③

〈東山駅周辺〉
三条京阪駅周辺や岡崎地域のまちづくりをつなぐエリアとして，地域の商業・業務機能が充実し，多くの人が行き交う活気あるまちとなっている。 MAP④

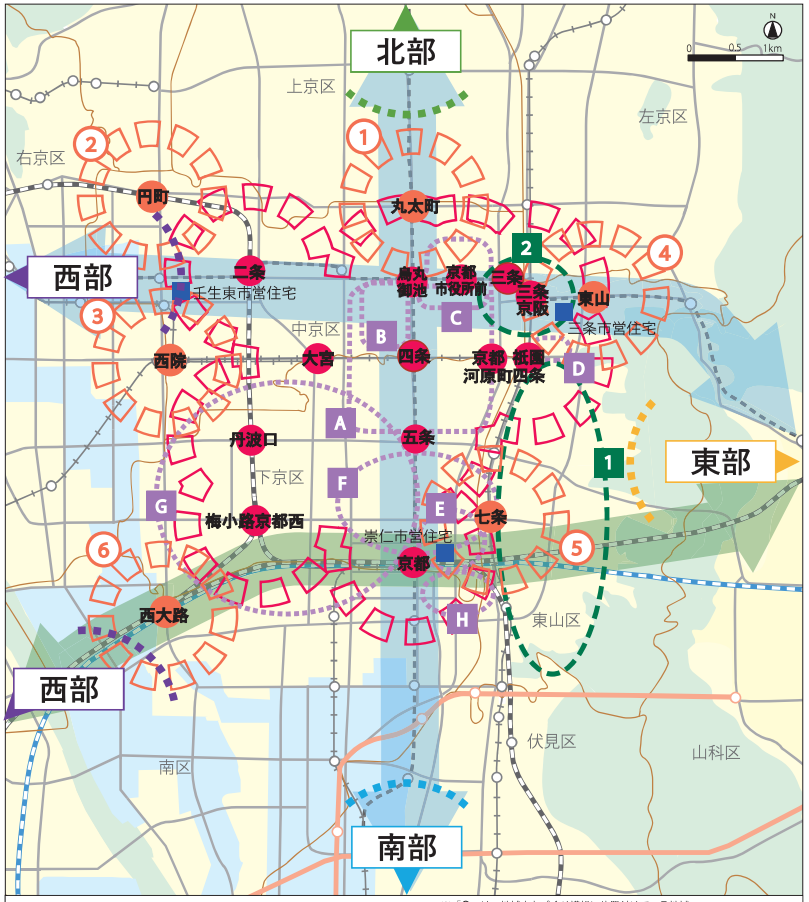
〈七条駅周辺〉
市立芸術大学の移転を契機に，地域と学生・若手芸術家との交流が活発に行われ，文化芸術都市・京都の新たなシンボルゾーンとして魅力が高まっている。 MAP⑤

〈西大路駅周辺〉
駅周辺のバリアフリー化や土地の有効活用が進み，周辺の業務機能や工場の操業環境とも調和した潤いある居住環境が創出され，回遊性と利便性を兼ね備えた拠点が形成されている。 MAP⑥

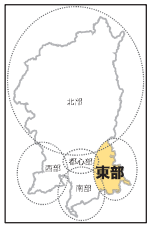
③ポテンシャルの高い主な個別地域

- 東山の高密な市街地では，多くの社寺や落ち着きのある居住環境が継承されながら，地域の防災性の向上や空き家の活用が進み，若者から高齢者まであらゆる世代にとって安心・快適で魅力的な地域が形成されている。 MAP 1
- 三条京阪駅周辺では，商業・業務機能などの充実とともに，学校跡地の活用や団地再生事業により生まれた用地などの有効活用が進み，多様な機能が集積したにぎわいと活力あふれる拠点が形成されている。 MAP 2

参考資料②
都心部（主に上京、中京、下京、東山）



東部



■まちづくりの基本コンセプト■

時代を捉えてポテンシャルをいかし，次の世代にも選ばれる新たな魅力を創出・発信するなど，これからの京都の可能性を引き出す

■主な地域の将来像と暮らしのイメージ■

①方面全般

地下鉄東西線や新十条通の整備などにより高まった市内中心部や南部方面，近隣都市などへのアクセス性をいかし，幹線沿道・沿線を中心に，新たな魅力の創出や活力の向上に資する多様な都市機能が集積するとともに，安心・快適で歩きたくなるようなにぎわいと潤いある都市空間が形成されている。

②地域中核拠点エリア

〈山科駅周辺〉

ＪＲ，京阪，地下鉄の３路線が走る交通の要衝として，市内各地域や近隣都市など広範囲の人々をひきつける商業施設の集積や，多様な働き方に対応したオフィス空間が創出され，職・住・学・遊が充実した京都の東のにぎわい拠点が形成されている。 MAP①

〈椥辻駅周辺〉

東部地域の新たな核となるエリアとして，区役所などの公共施設や商業施設などの集積や幹線道路との結節性をいかしながら，土地の有効活用が進み，新たなにぎわいが生まれるとともに，利便性の高い良質な居住環境が形成されている。 MAP②

〈醍醐駅周辺〉

駅周辺の文化・商業機能の更なる集積が進み，公営住宅などの既存ストックも有効に活用されながら，利便性が高く周辺の自然環境とも調和した潤いある居住環境が形成されている。 MAP③

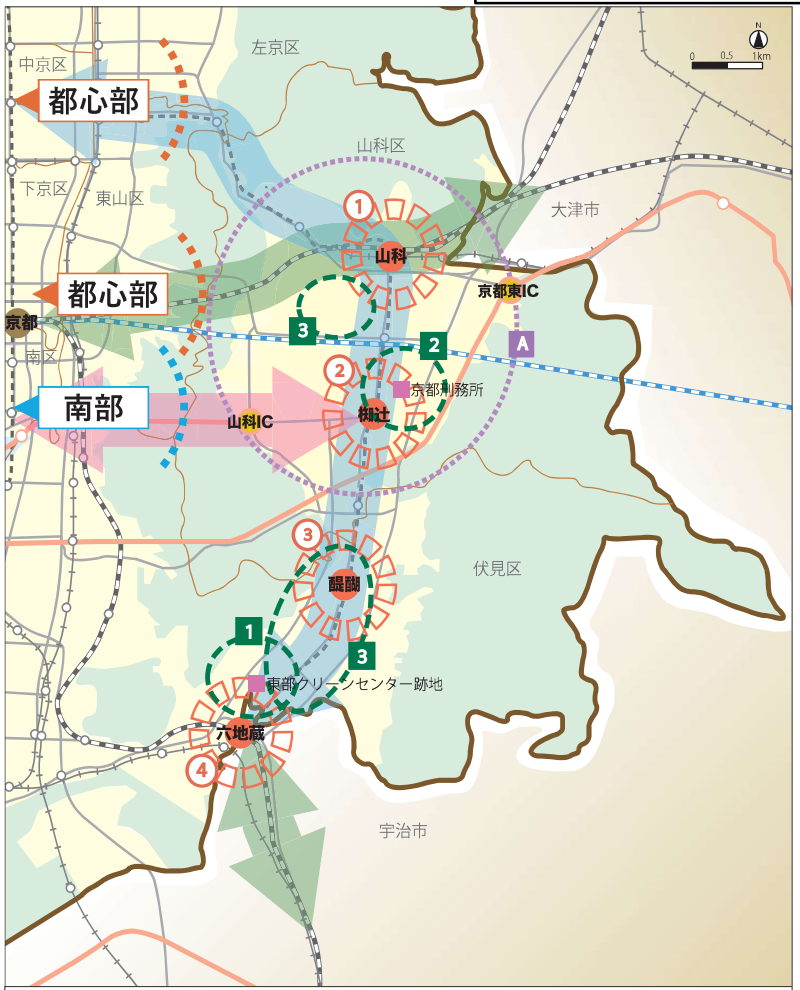
〈六地蔵駅周辺〉

ＪＲ，京阪，地下鉄の３路線の交通結節性をいかして，商業や居住機能の集積が進むとともに，宇治市域と一体となったにぎわいと魅力ある町並みが形成され，地域間の交流も活発に行われている。 MAP④

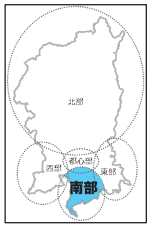
③ポテンシャルの高い主な個別地域

- 東部クリーンセンター跡地とその周辺地域では，教育環境の充実や公営住宅の適切な維持・活用と合わせて，新たな価値やにぎわいの創出に資する多様な施設の立地が進み，エリア全体としての魅力が高まっている。 MAP 1
- 本市が移転をはじめとする敷地の有効活用を要望している京都刑務所が存在する地域では，本市の都市的な課題の解決や地域特性などを踏まえた将来像の実現に資する機能が充実し，地域の魅力・活力の向上につながっている。 MAP 2
- 大規模な住宅団地とその周辺地域では，既存施設が適切に維持・活用され，若者から高齢者まであらゆる世代にとって魅力的な居住環境の充実が図られるとともに，新たな魅力の発信や創出など，若年・子育て層の呼込みにつながる活動が進んでいる。 MAP 3

参考資料③
東部（主に山科、伏見）



南部



■まちづくりの基本コンセプト■

ものづくり産業などの集積を図り，快適な暮らしとも調和する都市環境を創出するなど，京都の新たな活力を生み出す創造ゾーンの中心を担う

■主な地域の将来像と暮らしのイメージ■

①方面全般

内陸都市である京都の創造ゾーンの中心として，伝統や先端の知恵と技術の蓄積，充実した都市基盤などの強みをいかしながら，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が進むとともに，駅周辺のエリアを中心として，働きやすく，居住環境とも調和した快適な都市空間が形成されている。

②地域中核拠点エリア

〈竹田駅周辺〉

地下鉄，近鉄が結節するターミナル機能をいかし，南部創造の新たな拠点として商業・業務機能などが集積するとともに，利便性の高い良質な居住環境が充実し，にぎわいと活力に満ちたまちが形成されている。 MAP①

〈丹波橋・伏見桃山・桃山御陵前駅周辺〉

活気ある商店街や歴史ある市街地の多様な観光資源をいかし，住環境とも調和しながら，商業・業務機能の立地が進むなど，更なるにぎわいが生まれている。 MAP②

〈中書島駅周辺〉

大阪方面への利便性をいかし，商業・業務機能などが集積し，伏見旧市街地の歴史的景観とも調和した新たな魅力・活力の創造拠点が形成されている。 MAP③

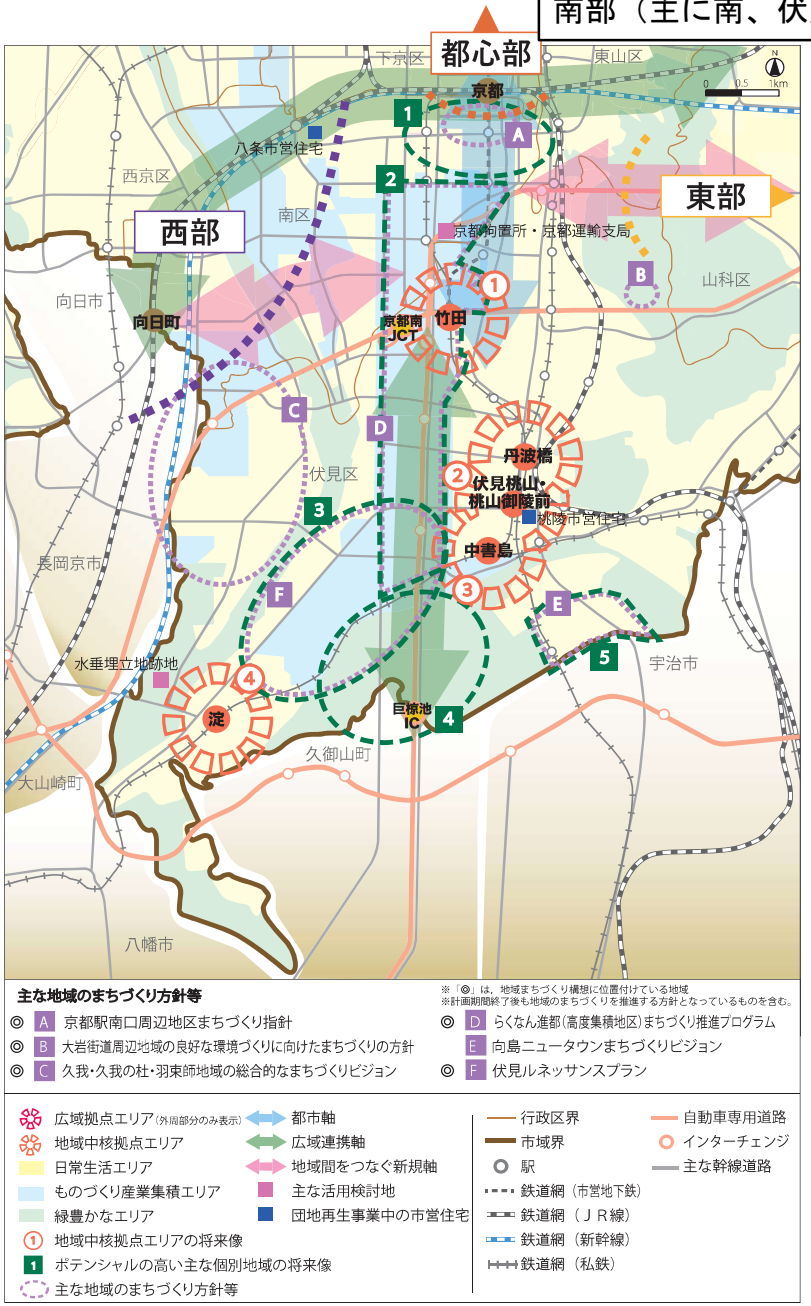
〈淀駅周辺〉

京都競馬場をはじめとする娯楽・レクリエーション機能，大阪方面への利便性をいかし，商店街などの商業機能が充実し，住環境とも調和しながら，新たな形のオフィスの立地が進むなど，活気あるまちとなっている。 MAP④

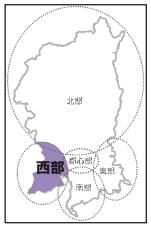
③ポテンシャルの高い主な個別地域

- 京都駅の南側のエリアでは，京都駅八条口からの乗継利便性，らくなん進都との近接性をいかして，京都ならではの新たなオフィス・ラボ機能の集積地が形成されるとともに，クリエイティブな活動の場の創出により人々をひきつけている。 MAP 1
- らくなん進都では，新しい京都を発信するものづくり拠点として，魅力的な都市環境が生み出され，国内外の最先端のものづくり産業をはじめとする企業の進出意欲が高まり，本社オフィスや生産，研究開発，流通機能などが充実している。また，本市が敷地の有効活用を要望している京都拘置所及び京都運輸支局が立地する地域では，らくなん進都のまちづくりを加速させるための機能の充実が進められている。 MAP 2
- 横大路地域では，土地区画整理事業により整備された都市基盤をいかして，多様な産業の集積が進むとともに，働く人にとって快適で魅力的な都市環境が整っている。 MAP 3
- 南部の市街化調整区域では，高速道路のインターチェンジ付近において，農地などの周辺環境とも調和した工場や物流施設などの立地が進み，新たな産業の集積地として京都の都市活力を支えている。 MAP 4
- 向島ニュータウンでは，既存施設が適切に維持・活用されるとともに，学校跡地などの施設や用地などに新たな機能を導入することにより，多文化・多世代共生のまちづくりが進められている。 MAP 5

参考資料④
南部（主に南、伏見）



西部



■まちづくりの基本コンセプト■

先端の学術機能・産業，ゆとりある住宅地，自然や文化などの多様な魅力を高め，つなぐなど，新たな価値やライフスタイルを先導する

■主な地域の将来像と暮らしのイメージ■

①方面全般

京都の西の玄関口として，近隣都市や地域の拠点とのつながりをいかしながら，多様な都市機能の立地・集積が進むとともに，大学・研究機関の知恵やものづくり企業の先端技術，歴史・文化資源などが，人々の交流を伴って融合することにより，新たな魅力や価値が創出され，特色ある地域の暮らしの継承・充実につながっている。

②地域中核拠点エリア

〈嵯峨嵐山・嵐山駅周辺〉
豊かな自然，多様な歴史・文化資源をいかし，商業・居住機能の充実とともに地域全体で新たなまちづくり活動や活発な交流がなされ，住む人，訪れる人の双方にとって満足度の高いまちとなっている。 MAP①

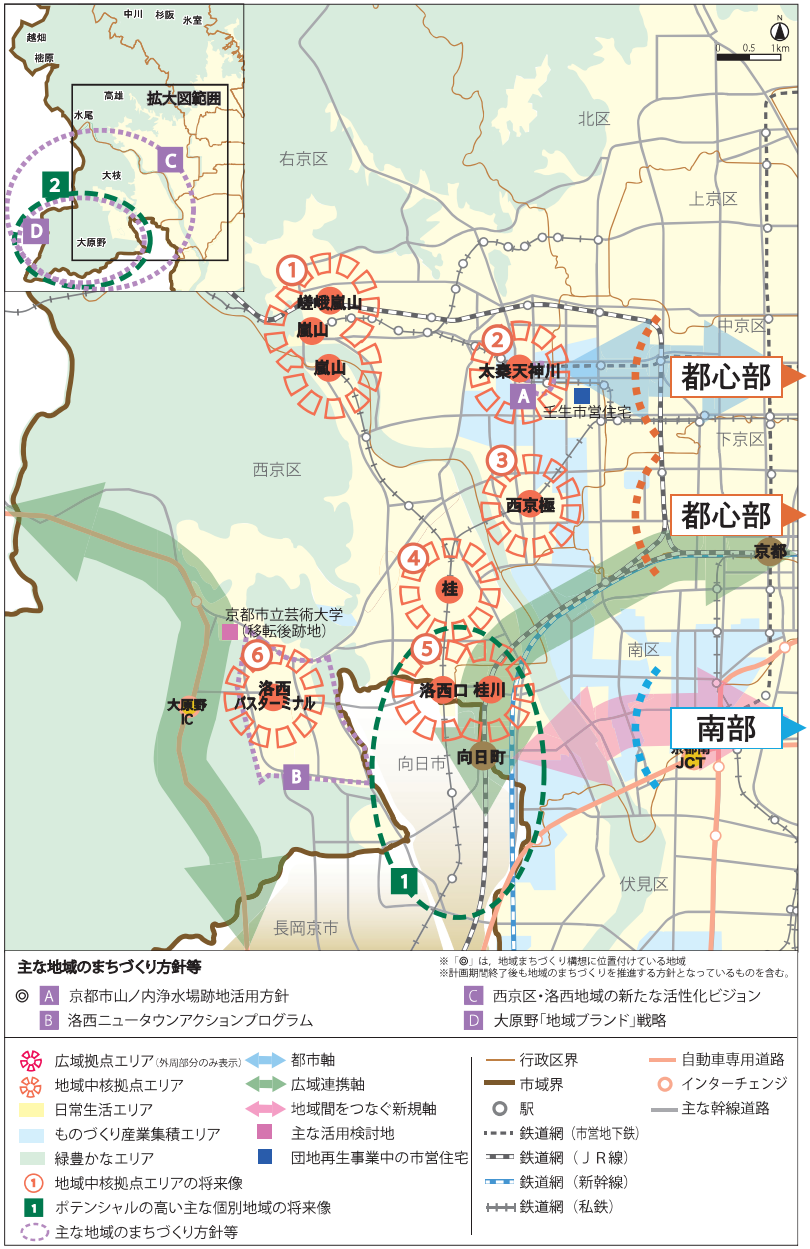
〈太秦天神川駅周辺〉
交通結節点の利便性，複合的な公共施設の交流機能などを最大限活用し，新たな形のオフィスや生活利便施設の立地が進むとともに，大学や NPO など多様な主体との連携により，まちづくり活動が展開されている。 MAP②

〈西京極駅周辺〉
工場やオフィスの集積とともに，良質な住宅や生活に身近な商業施設などが充実し，人々が緑やスポーツに親しみながら快適に暮らし，働くことのできる都市空間が形成されている。 MAP③

〈桂駅周辺〉
大阪・乙訓方面への利便性が高い交通結節点のポテンシャルをいかし，近隣の大学・研究施設などとの連携により，ゆとりある住環境とも調和した新たな形のオフィスや商業施設の集積が進み，活気あるまちとなっている。 MAP④

〈桂川・洛西口駅周辺〉
近接する向日市域とも都市計画の一体性を図りながら，商業機能の更なる充実とともに，オフィスや住宅など多様な機能が適切に配置され，若年・子育て層に選ばれるエリアとして認知されている。 MAP⑤

〈洛西バスターミナル周辺〉
緑豊かでゆとりある生活空間があらゆる世代に再評価され，生活利便機能や交通結節機能を核とした暮らしを支える多様な機能が充実し，新たなライフスタイルに対応した居住環境が形成されるなど，ニュータウン全体の再生が進展するとともに，市立芸術大学移転後の敷地では，本市の都市的な課題の解決や地域のニーズなどを踏まえた機能が充実している。 MAP⑥

③ポテンシャルの高い主な個別地域

- 向日市との市境地域では，道路などの都市基盤施設の整備に伴い土地利用の転換が進み，商業・業務・居住などの多様な都市機能が集積するとともに，向日市域と連続した都市空間が創出され，本市・向日市双方の住民にとって利便性が高く魅力と潤いあるエリアが形成されている。 MAP 1
- 大枝・大原野地域では，既存集落の住環境や生活環境がより充実するとともに，文化的・地理的特性をいかした産業などの振興により，移住・定住が促進され，市域全体の潤いと豊かさにつながっている。 MAP 2