

方面全般の概要

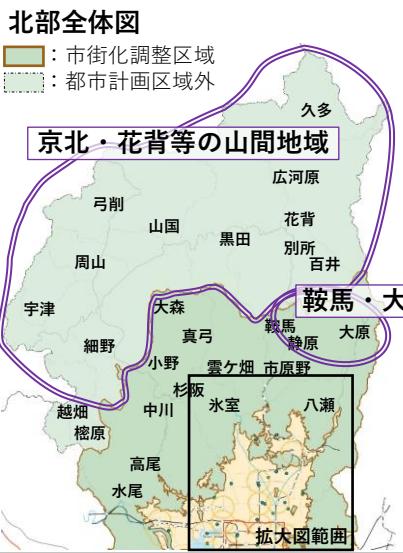
※おおむね該当する行政区（北区，上京区，左京区）のデータを掲載

将来像
 ○暮らしや健康を支える機能，良質な賑わいと調和した潤いとゆとりある居住環境の維持
 ○クリエイティブな活動の展開・新たな魅力や価値の創出

用途地域	市街化区域面積のうち，各用途地域が占める割合（％）	住居系 83（うち，住居専用系：65）	商業系 9	工業系 8
	※住居系：住居専用，住居 商業系：商業，近隣商業 工業系：準工業，工業，工業専用 ※全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものに 			

人口 371,956人 (R2) 資料）総務省「国勢調査」※R2は速報値
 （北区：117,252人 上京区：83,949人 左京区：166,254人 右京区（京北地域）：4,501人）
人口動態 市街化区域：▲879人，市街化調整区域・都市計画区域外：▲877人（H22→H27）

住む場所と働く場所の関係 1.01 資料）総務省「国勢調査（平成27年）」を基に本市作成
 （昼夜間人口比率） < 北区：0.87 上京区：1.25 左京区：0.99 >
 ※就業者のみで算出 * 昼夜間人口比率 = 昼間人口 / 夜間人口であり，1未満は【区外に流出超過】



主な地域の将来像と現況の概要

エリア・地域	将来像	現況
地域中核拠点エリア		
国際会館駅周辺	○文化・MICE・学術機能が充実した魅力ある拠点の形成	○京都国際会館が立地
北大路駅周辺	○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	○交通結節・商業の複合機能や商店街が住宅地に囲まれながら共存
北野白梅町駅周辺	○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	○緑豊かな社寺の周辺に閑静な住宅地が形成 ○駅前大型商業施設が立地
今出川駅周辺	○景観や緑と調和した閑静な住宅地の維持 ○大学との連携による新たな魅力や賑わいの創出	○京都御苑の周辺に閑静な住宅地が形成 ○古くからの木造密集市街地が存在
出町柳駅周辺	○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施設の立地	○活気ある商店街の存在（出町柳商店街） ○団地再生計画が進行中
高い主要個別地域		
西陣地域	○クリエイティブ産業を支える拠点 ○暮らしと調和した働く場の創出	○西陣織等の伝統産業が長期的に低迷 ○クリエイティブ産業の育成を支える拠点の増加
岡崎地域	○都市の緑と融合した文化芸術に触れられる機能の充実	○文化・芸術施設が集積
鞍馬・大原	○暮らしを支える施設や観光資源をいかした地域づくりの核となる施設の充実	○社寺仏閣を中心に観光地を形成 ○農林業の衰退
京北・花背等の山間地域	○新たな暮らしや働き方のニーズに対応した環境整備	○移住者数の着実な増加 ○高齢化の進行

地域中核拠点エリアの特性

※「建物の築年数割合」は20%以上に，「雑種地等面積」は全地域中核拠点エリアの平均（4.8ha）以上に

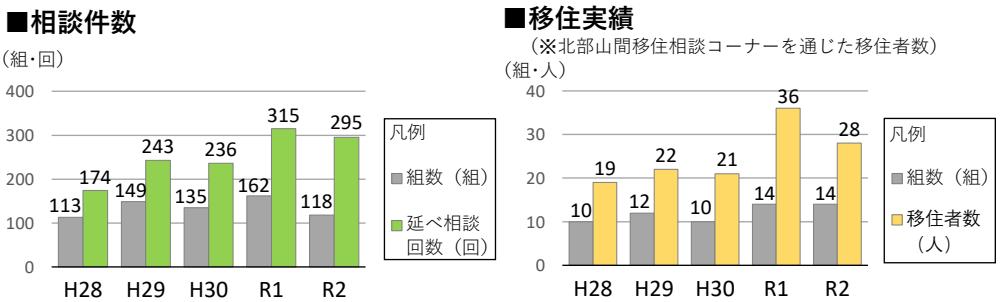
拠点 ※1	類型 ※2	用途地域上の特性 ※3	交通結節性 ※4	乗降客数（千人） ※5	都心のアクセス性（分） ※6	建物の築年数割合（％） ※7				雑種地等面積（ha） ※7	若年・子育て層の社会動態（人） ※8		
						商業・業務	住宅	≥50年	<10年		20代	30代	計
国際会館	文	住居系	—	9,526	15	2	7	6	11	4.9	18	▲31	▲13
北大路	交	住居系・商業系	地・B	11,594	9	7	5	30	14	2.0	▲65	63	▲2
北野白梅町	生	住居系	—	1,296	18	16	16	18	8	2.7	▲338	▲112	▲450
今出川	文	住居系	—	9,997	5	16	17	23	14	1.1	▲118	▲61	▲179
出町柳	文	住居系・商業系	京・叡	20,507	13	13	9	20	14	2.1	537	▲279	258

大学の立地状況

北部	14
都心部	8
東部	2
南部	4
西部	9

※市内にある37大学の代表の所在地で集計

北部山間地域の移住相談件数・移住者数



(地域中核拠点データ等の注記)
 ※1 駅から半径800m圏内（徒歩約10分）を集計エリアとして設定
 ※2 持続可能な都市構築プランの類型（交：交通結節・賑わい型，文：文化・大学・観光型，生：生活拠点型 ※複合的な特性を持つエリアは主な類型に区分）を表記
 ※3 全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものを参考に主なものを設定
 ※4 乗り入れが2路線（地：地下鉄，阪：阪急，京：京阪，叡：叡山，嵐：京福，近：近鉄，J：JR，B：バスターミナル）以上の場合に表記
 ※5 資料：京都市「京都市統計書（令和元年度）」
 ※6 JR京都駅又は地下鉄四条駅までのアクセス時間のうち短い方を記載 ※乗り換え時間は含まず
 ※7 固定資産課税台帳情報を基に算出 ※「雑種地等面積」は駐車場や資材置き場等の面積を課税情報の評価地目等により集計
 ※8 資料：京都市「住民基本台帳（1月から12月までの暦年計）」を基にH28～R2の社会動態を集計 ※外国人・市内移動を含む

岡崎地域の整備

- 岡崎プロムナード (H27)
- 京都市動物園 (H27)
- ロームシアター京都 (H28)
- 京都市京セラ美術館 (R2)

方面全般（広域拠点エリア）の概要

※おおむね該当する行政区（中京区、東山区、下京区、南区）のデータを掲載

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・商業施設等の高度集積

用途地域

市街化区域面積のうち、各用途地域が占める割合（%）	住居系	商業系	工業系
	26（うち、住居専用系：5）	45	29

※住居系：住居専用、住居 商業系：商業、近隣商業 工業系：準工業、工業、工業専用
 ※全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものに 26
 ※南区については、西大路通及び十条通の以北の範囲で算出

人口 280,166人 (R2) 資料）総務省「国勢調査」※R2は速報値

（中京区：110,557人 東山区：36,651人 下京区：82,811人 南区（都心部）：50,147人）

人口動態 市街化区域：5,966人、市街化調整区域：▲37人（H22→H27）

※南区については、上鳥羽、久世、祥栄、吉祥院を除く国勢統計区で集計

住む場所と働く場所の関係 2.03 資料）総務省「国勢調査（平成27年）」を基に本市作成

（昼夜間人口比率）

<中京区：1.95 東山区：1.60 下京区：2.54 南区：1.87>

※就業者のみで算出 * 昼夜間人口比率 = 昼間人口 / 夜間人口であり、1未満は【区外に流出超過】

主な地域の将来像と現況の概要

エリア・地域	将来像	現況
丸太町駅周辺	○商業・業務機能の更なる充実 ○官庁街として風格ある拠点の形成	○公共・公益、報道関係等の業務機能が集積 ○文化庁の移転（令和4年度）が進行中
円町駅周辺	○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	○保育所から大学まで、子育て・教育施設が充実
西院駅周辺	○商業・業務・居住等の多様な機能の複合的な集積	○工業地域での住宅の開発需要が旺盛
東山駅周辺	○地域の商業・業務機能の充実	○京町家を活用した簡易宿所等の増加
七条駅周辺	○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	○市立芸術大学の移転整備事業が進行中
西大路駅周辺	○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	○本社機能を有するオフィスが立地 ○工業地域での住宅の開発需要が旺盛

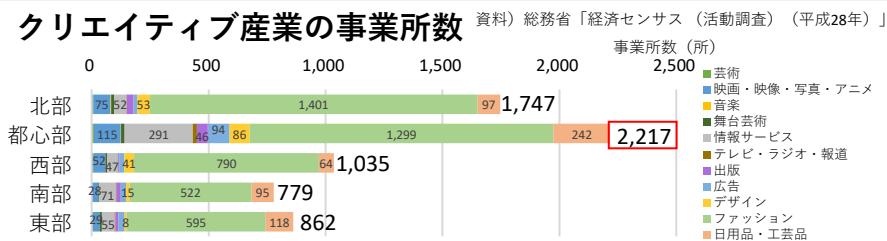
高いポテンシャルの個別地域

東山の市街地	○社寺や落ち着いたある居住環境の継承 ○あらゆる世代にとって安心・快適な地域の形成	○路地に京町家が並ぶ魅力的な空間を形成 ○多くの空き家が存在
三条京阪駅周辺	○多様な機能が集積した賑わいと活力ある拠点の形成	○市営住宅が多く立地 ○団地再生計画が進行中

地域中核拠点エリアの特性

※「建物の築年数割合」は20%以上に、「雑種地等面積」は全地域中核拠点エリアの平均（4.8ha）以上に 20%

拠点※1	類型※2	用途地域上の特性※3	交通結節性※4	乗降客数(千人)※5	都心へのアクセシビリティ(分)※6	建物の築年数割合(%)※7				雑種地等面積(ha)※7	若年・子育て層の社会動態(人)※8		
						≥50年	<10年	≥50年	<10年		20代	30代	計
丸太町	交	商業系	—	8,136	3	17	7	21	16	1.7	541	▲110	431
円町	交	商業系・工業系	—	6,240	7	19	11	19	12	2.6	281	▲110	171
西院	交	商業系・工業系	阪・嵐	20,151	5	10	22	19	14	5.2	1,143	▲545	598
東山	文	住居系・商業系	—	7,181	6	14	9	30	10	3.5	424	▲199	225
七条	文	住居系・商業系	—	5,803	5	7	4	27	10	2.4	605	▲467	138
西大路	交	工業系	—	12,378	2	7	6	15	16	5.1	1,005	▲61	944



京町家条例に基づく指定件数

指定地区	個別指定京町家
北部	430
都心部	558
東部	17
南部	98
西部	43



（地域中核拠点データ等の注記）

※1 駅から半径800m圏内（徒歩約10分）を集計エリアとして設定
 ※2 持続可能な都市構築プランの類型（交：交通結節・賑わい型、文：文化・大学・観光型、生：生活拠点型 ※複合的な特性を持つエリアは主な類型に区分）を表記
 ※3 全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものを参考に主なものを設定
 ※4 乗り入れが2路線（地：地下鉄、阪：阪急、京：京阪、叡：叡山、嵐：京福、近：近鉄、J：J R、B：バスターミナル）以上の場合に表記
 ※5 資料：京都市「京都市統計書（令和元年度）」
 ※6 J R京都駅又は地下鉄四駅までのアクセス時間のうち短い方を記載 ※乗り換え時間は含まず
 ※7 固定資産課税台帳情報を基に算出 ※「雑種地等面積」は駐車場や資材置き場等の面積を課税情報の評価地目等により集計
 ※8 資料：京都市「住民基本台帳（1月から12月末までの暦年計）」を基にH28～R2の社会動態を集計 ※外国人・市内移動を含む

方面全般の概要

※おおむね該当する行政区（山科区、伏見区）のデータを掲載

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

用途地域	市街化区域面積のうち、 各用途地域が占める割合（％）	住居系	商業系	工業系
		89（うち、住居専用系：70）	6	5

※住居系：住居専用、住居 商業系：商業、近隣商業 工業系：準工業、工業、工業専用
※全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものに
※伏見区については、醍醐地域の範囲で算出

人口 186,069人（R2）
（山科区：135,194人 伏見区（醍醐地域）：50,875人）
人口動態 市街化区域：▲2,626人、市街化調整区域：120人（H22→H27）
※伏見区については、醍醐地域の国勢統計区で集計
※人口動態は区域の面積按分等により算出した概算値

資料）総務省「国勢調査」※R2は速報値

住む場所と働く場所の関係 0.87
（昼夜間人口比率）
※就業者のみで算出

資料）総務省「国勢調査（平成27年）」を基に本市作成
＜山科区：0.79 伏見区：0.92＞
*昼夜間人口比率＝昼間人口／夜間人口であり、1未満は【区外に流出超過】

主な地域の将来像と現況の概要

エリア・地域		将来像	現況
地域中核拠点エリア	山科駅周辺	○職住学遊が充実した東の賑わい拠点の形成	○駅前に大型商業施設等が立地しているが、まちと建物とのつながりが希薄
	栂辻駅周辺	○利便性の高い良質な居住環境の形成	○公共・公益施設や中規模の商業施設が立地
	醍醐駅周辺	○利便性が高く自然環境と調和した居住環境の形成	○市営住宅が多く立地
	六地蔵駅周辺	○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	○宇治市側では大規模マンション開発進行中
高いポテンシャルの個別地域	東部クリーンセンター跡地周辺	○新たな価値や賑わいの創出に資する多様な施設の立地	○醍醐駅から徒歩圏内、市営住宅が多く立地 ○小中一貫校が令和7年に開校
	京都刑務所敷地周辺	○都市的な課題解決や地域特性を踏まえた将来像の実現に資する機能の充実	○栂辻駅から徒歩圏内 ○周辺にはスプロール的に開発された住宅地が存在
	大規模住宅団地（山科・醍醐等）	○あらゆる世代にとって魅力的な居住環境の充実	○施設の老朽化、住民の高齢化が顕著

地域中核拠点エリアの特性

※「建物の築年数割合」は20％以上に、「雑種地等面積」は全地域中核拠点エリアの平均（4.8ha）以上に

拠点※1	類型※2	用途地域上の特性※3	交通結節性※4	乗降客数（千人）※5	都心へのアクセス（分）※6	建物の築年数割合（％）※7				雑種地等面積（ha）※7			若年・子育て層の社会動態（人）※8		
						≥50年	<10年	≥50年	<10年	20代	30代	計			
山科	交	住居系・商業系	地・京・J	44,024	5	6	12	14	14	4.8	536	▲194	342		
栂辻	交	住居系	—	6,383	9	4	29	8	12	12.3	212	▲81	131		
醍醐	交	住居系	—	4,708	14	4	7	6	11	8.5	▲250	▲83	▲333		
六地蔵	交	住居系	地・京・J	8,163	17	0	4	3	12	4.5	107	22	129		

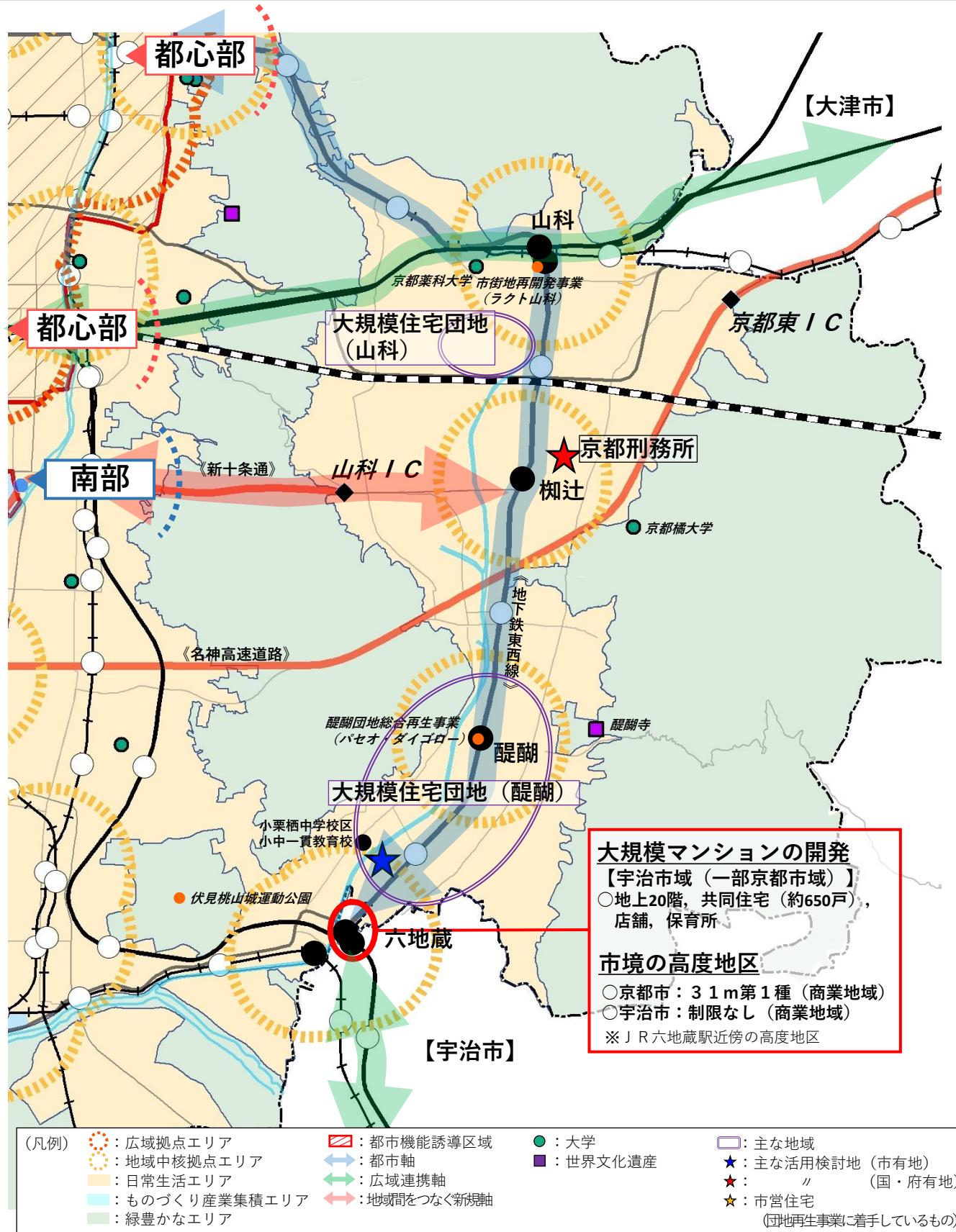
主な幹線沿道の状況

幹線沿道	御池通	四条通	北山通	外環状線	
				栂辻駅以北	栂辻駅以南
道路幅員（m） （うち、歩道幅員）	50 (12×2)	22 (7×2)	22 (4×2)	20 (3×2)	18 (3×2)
1階用途の床面積割合（％）	商業・業務 住宅	75 14	89 4	62 38	61 40
容積消化率（％）	全用途	58	62	55	42
	商業・業務 住宅	45 73	63 63	34 64	25 58
単位延長当りの雑種地等面積（㎡/m）	0.7	0.5	1.6	3.0	3.8



※道路幅員は都市計画基本図、その他の数値は固定資産課税台帳情報及び建築確認申請データを基に算出

出典：Google Earth



大規模マンションの開発
【宇治市域（一部京都市域）】
○地上20階、共同住宅（約650戸）、店舗、保育所
市境の高度地区
○京都市：31m第1種（商業地域）
○宇治市：制限なし（商業地域）
※JR六地蔵駅近隣の高度地区

- (凡例)
- ：広域拠点エリア
 - ：地域中核拠点エリア
 - ：日常生活エリア
 - ：ものづくり産業集積エリア
 - ：緑豊かなエリア
 - ：都市機能誘導区域
 - ：都市軸
 - ：広域連携軸
 - ：地域間をつなぐ新規軸
 - ：大学
 - ：世界文化遺産
 - ：主要地域
 - ★：主要活用検討地（市有地）
 - ★：〃（国・府有地）
 - ★：市営住宅（団地再生事業に着手しているもの）

(地域中核拠点データ等の注記)
※1 駅から半径800m圏内（徒歩約10分）を集計エリアとして設定
※2 持続可能な都市構築プランの類型（交：交通結節・賑わい型、文：文化・大学・観光型、生：生活拠点型 ※複合的な特性を持つエリアは主な類型に区分）を表記
※3 全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものを参考に主なものを設定
※4 乗り入れが2路線（地：地下鉄、阪：阪急、京：京阪、叡：叡山、嵐：京福、近：近鉄、J：JR、B：バスターミナル）以上の場合に表記
※5 資料：京都市「京都市統計書（令和元年度）」
※6 JR京都駅又は地下鉄四条駅までのアクセス時間のうち短い方を記載 ※乗り換え時間は含まず
※7 固定資産課税台帳情報を基に算出 ※「雑種地等面積」は駐車場や資材置き場等の面積を課税情報の評価地目等により集計
※8 資料：京都市「住民基本台帳（1月から12月末までの暦年計）」を基にH28～R2の社会動態を集計 ※外国人・市内移動を含む

方面全般の概要

※おおむね該当する行政区（南区，伏見区）のデータを掲載

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快適な都市空間の形成

用途地域	市街化区域面積のうち、 各用途地域が占める割合（%）	住居系	商業系	工業系
		50（うち、住居専用系：20）	5	45

※住居系：住居専用、住居
※全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものに
※南区については、十条通・西大路通以南の範囲、伏見区については、醍醐地域を除く範囲で算出

人口 279,143人 (R2) 資料) 総務省「国勢調査」※R2は速報値

(南区(都心部除く)：51,887人 伏見区(醍醐地域除く)：227,256人)

人口動態 市街化区域：▲161人，市街化調整区域：▲151人 (H22→H27)

※南区については、上鳥羽、久世、祥栄、吉祥院の国勢統計区で集計
※伏見区については、醍醐地域を除く国勢統計区で集計
※人口動態は区域の面積按分等により算出した概算値

住む場所と働く場所の関係 1.18 資料) 総務省「国勢調査(平成27年)」を基に本市作成

(昼夜間人口比率) <南区：1.87 伏見区：0.92>

※就業者のみで算出 * 昼夜間人口比率 = 昼間人口 / 夜間人口であり、1未满是【区外に流出超過】

主な地域の将来像と現況の概要

エリア・地域	将来像	現況	
地域中核拠点エリア	竹田駅周辺	○南部創造の新たな拠点 ○商業・業務機能等の集積，居住環境の充実	○閑散とした駅前空間 ○事業所・工場が一定集積
	丹波橋・伏見桃山・ 桃山御陵前駅周辺	○住環境と調和した商業・業務機能の立地	○南部地域の商業・業務機能の中心 ○活気ある商店街の存在(大手町商店街)
	中書島駅周辺	○商業・業務機能等の集積 ○新たな魅力・活力の創造拠点	○酒造業等の伝統産業が集積 ○大規模工場の立地
	淀駅周辺	○商業機能の充実 ○住環境と調和した新たな形のオフィス立地	○競馬場の立地による局所的な賑わい ○商店街の衰退
高いポテンシャルの個別地域	京都駅南側	○オフィス・ラボ機能の集積地の形成 ○クリエイティブな活動の場の創出	○古い戸建住宅や町工場等も残る未成熟な土地利用 ○近年宿泊施設が急増
	らくなん進都	○新しい京都を発信するものづくり拠点 ○本社オフィス・生産・研究開発・流通機能等の充実	○ものづくり拠点としての認知度低 ○産業立地に適した大規模敷地の不足
	横大路地域	○基盤整備をいかした多様な産業の集積 ○働く人向けの快適な都市環境の整備	○土地区画整理事業施行中 ○ミニ開発の住宅地や農地が混在
	高速IC周辺 (市街化調整区域)	○高速IC付近における農地とも調和した工場・物流施設の立地	○隣接市町では市街化調整区域での産業立地等の検討が進展中
	向島ニュータウン	○既存施設の適切な維持・活用 ○多文化・多世代共生のまちづくりの進展	○高齢化の進行 ○アフリカの遺児奨学生向けの計画(京都志塾)進行中

地域中核拠点エリアの特性

※「建物の築年数割合」は20%以上に、「雑種地等面積」は全地域中核拠点エリアの平均(4.8ha)以上に

拠点 ※1	類型 ※2	用途地域上の 特性 ※3	交通 結節性 ※4	乗降客数 (千人) ※5	都心への アクセス (分)※6	建物の築年数割合(%)※7				雑種地 等面積 (ha)※7	若年・子育て層の 社会動態(人)※8		
						商業・業務		住宅			20代	30代	計
						≥50年	<10年	≥50年	<10年				
竹田	交	商業系・工業系	地・近	20,201	6	1	17	10	13	10.4	123	▲359	▲236
丹波橋	交	住居系・商業系	京・近	35,426	9	15	13	12	12	5.7	371	▲149	222
桃山御陵前	交	商業系・工業系	京・近	8,832	10	20	12	20	13	4.0	359	▲81	278
中書島	交	工業系	-	4,306	14	20	8	11	13	3.3	171	▲47	124
淀	生	住居系・商業系	-	3,833	20	1	6	9	8	4.6	104	24	128

京都駅南側の状況

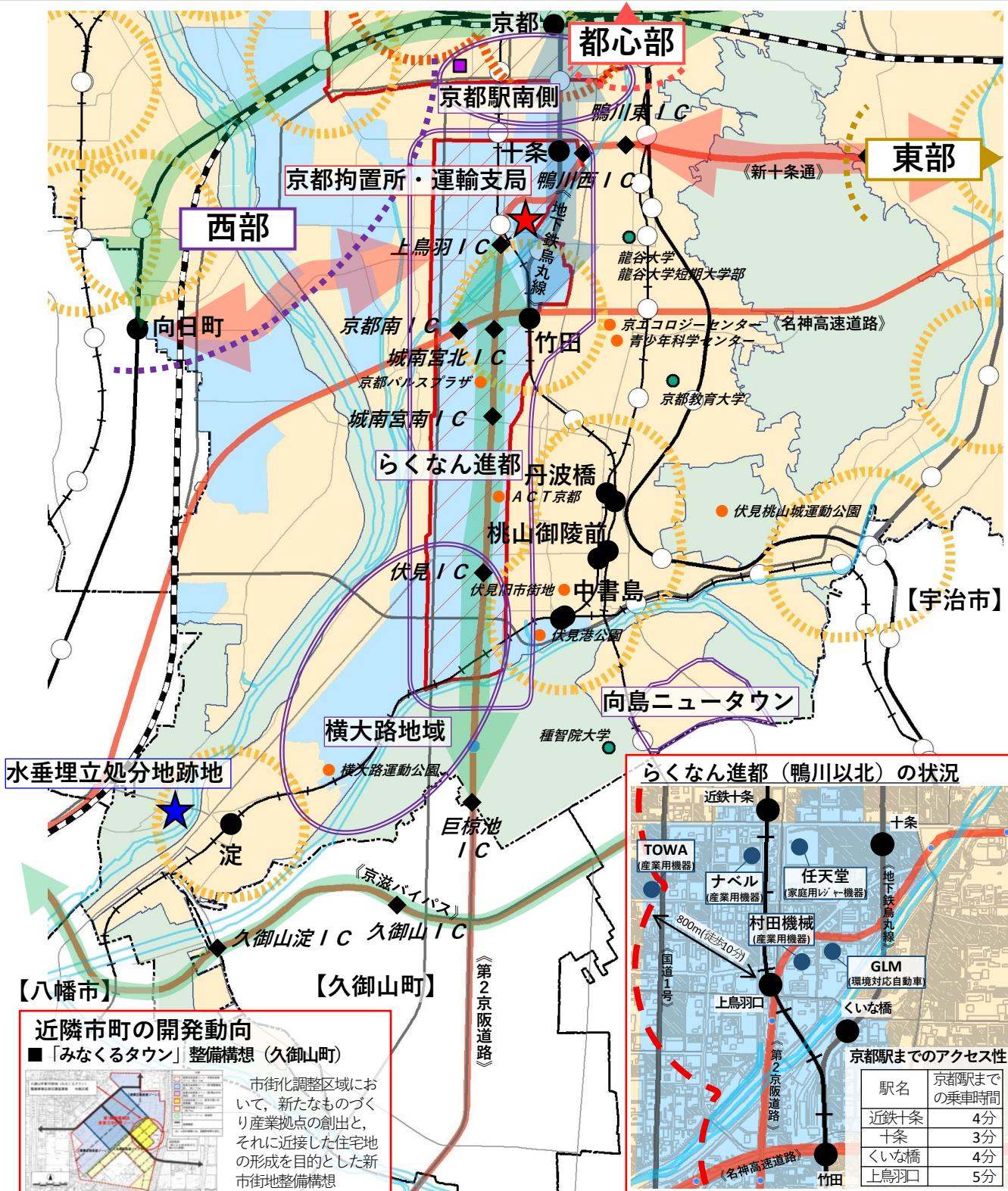
■開発・整備等の経過

平成22年 6月 イオンモールKYOTO開業
 // 10月 京都らくなんエクスプレス運行開始
 (京都駅八条口→油小路大手筋)
 平成28年12月 八条口駅前広場整備完了

■商業・業務機能の延床面積及び容積消化率

エリア	京都駅 北側	京都駅 南側	らくなん進都 (鴨川以北)
単位エリア面積 当りの床面積 (㎡/ha)	商業 8.9 業務 5.5	1.5 1.0	0.2 1.8
容積消化率 (%)	商業 62 業務 67	49 45	37 30

※固定資産課税台帳情報及び建築確認申請データを基に算出
※単位エリア「京都市「京都市統計書(令和元年度)」は七条通・河原町通・十条通・堀川通(囲まれた範囲のうち、JR京阪線以北を「北側」、以南を「南側」として設定



近隣市町の開発動向

■「みなくるタウン」整備構想(久御山町)

市街化調整区域において、新たなものづくり産業拠点の創出と、それに近接した住宅地の形成を目的とした新市街地整備構想

- (凡例)
- : 広域拠点エリア
 - : 地域中核拠点エリア
 - : 日常生活エリア
 - : ものづくり産業集積エリア
 - : 緑豊かなエリア
 - ▨ : 都市機能誘導区域
 - ↔ : 都市軸
 - ↔ : 広域連携軸
 - ↔ : 地域間をつなぐ新規軸
 - : 大学
 - : 世界文化遺産
 - : 主な地域
 - ★ : 主な活用検討地(市有地)
 - ★ : 〃 (国・府有地)
 - ★ : 市営住宅
 - ★ : (旧地再生事業に着手しているもの)

(地域中核拠点データ等の注記)

※1 駅から半径800m圏内(徒歩約10分)を集計エリアとして設定
 ※2 持続可能な都市構築プランの類型(交:交通結節・賑わい型, 文:文化・大学・観光型 生:生活拠点型 ※複合的な特性を持つエリアは主な類型に区分)を表記
 ※3 全市平均の用途地域割合(各用途地域が市街化区域に占める割合)を上回るものを参考に主なものを設定
 ※4 乗り入れが2路線(地:地下鉄, 阪:阪急, 京:京阪, 叡:叡山, 嵐:京福, 近:近鉄, J:JR, B:バスターミナル)以上の場合に表記
 ※5 資料:京都市「京都市統計書(令和元年度)」
 ※6 J:京都駅又は地下鉄四条駅までのアクセス時間のうち短い方を記載 ※乗り換え時間は含まず
 ※7 固定資産課税台帳情報を基に算出 ※「雑種地等面積」は駐車場や資材置き場等の面積を課税情報の評価地目等により集計
 ※8 資料:京都市「住民基本台帳(1月から12月末までの暦年計)」を基にH28~R2の社会動態を集計 ※外国人・市内移動を含む

方面全般の概要

※おおむね該当する行政区（右京区，西京区）のデータを掲載

- 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
 - 大学の知恵や先端技術，歴史・文化資源等の融合による地域の暮らしの継承・充実

用途地域

市街化区域面積のうち、 各用途地域が占める割合（%）	住居系	商業系	工業系
	80（うち、住居専用系：63）	6	14

※住居系：住居専用，住居 商業系：商業，近隣商業 工業系：準工業，工業，工業専用
※全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものに

人口 347,556人（R2） 資料）総務省「国勢調査」※R2は速報値

（右京区（京北地域除く）：197,692人 西京区：149,864人）

人口動態 市街化区域：382人，市街化調整区域・都市計画区域外：▲569人（H22→H27）

住む場所と働く場所の関係 **0.72** 資料）総務省「国勢調査（平成27年）」を基に本市作成

（昼夜間人口比率） <右京区：0.82 西京区：0.59>

※就業者のみで算出 *昼夜間人口比率＝昼間人口／夜間人口であり，1未満は【区外に流出超過】

主な地域の将来像と現況の概要

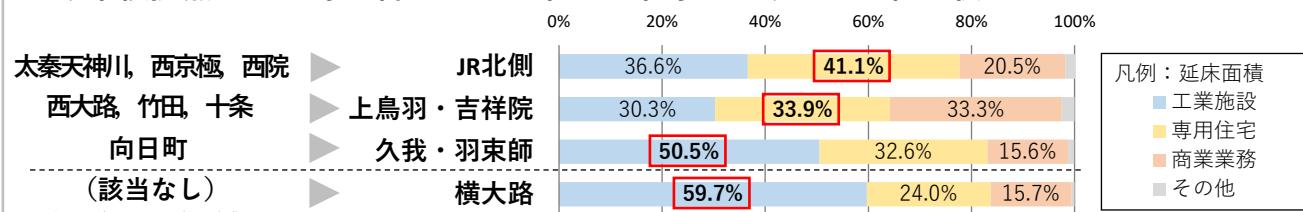
エリア・地域	将来像	現況
嵯峨嵐山・嵐山駅周辺	○自然・歴史・文化資源をいかした商業・居住機能の充実	○自然や社寺等の観光資源が各所に点在
太秦天神川駅周辺	○交通結節・交流機能をいかした新たな形のオフィスや生活利便施設の立地	○大学・区役所など公共・公益施設が集積 ○市街地再開発事業により交通結節機能が向上
西京極駅周辺	○オフィスや工場の集積 ○良質な住宅や生活に身近な商業施設の充実	○工業地域での住宅の開発需要が旺盛
桂駅周辺	○大学・研究施設との連携による新たな形のオフィスや商業施設の立地	○交通至便なエリアに大学・先端産業等が立地
桂川・洛西口駅周辺	○商業機能の更なる充実 ○オフィスや住宅等多様な機能の適切な配置	○桂川駅西側に大規模商業施設やマンションが立地
洛西バスターミナル周辺	○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	○公営住宅が多く立地 ○京都駅東部エリアに市立芸大が移転予定
ポテンシャルの高い主要個別地域	<p>向日市との市境地域</p> <p>大枝・大原野地域</p>	<p>○向日市域の開発圧力が旺盛 ○都市計画道路（向日町上鳥羽線）が事業中</p> <p>○市内有数の近郊農業地域 ○京都縦貫自動車道の開通</p>

地域中核拠点エリアの特性

※「建物の築年数割合」は20%以上に，「雑種地等面積」は全地域中核拠点エリアの平均（4.8ha）以上に

拠点※1	類型※2	用途地域上の特性※3	交通結節性※4	乗降客数（千人）※5	都心へのアクセス（分）※6	建物の築年数割合（%）※7				雑種地等面積（ha）※7	若年・子育て層の社会動態（人）※8		
						商業・業務		住宅			20代	30代	計
						≥50年	<10年	≥50年	<10年				
嵐山	文	住居系	阪・嵐・J地・嵐	11,443	11	9	22	25	14	7.7	▲150	12	▲138
太秦天神川	交	工業系		8,708	8	9	20	17	15	5.5	133	110	243
西京極	交	工業系		7,291	7	9	17	12	12	6.2	493	▲314	179
桂	交	住居系		19,935	7	8	11	15	16	7.8	543	▲151	392
桂川	交	住居系・商業系		11,620	5	1	75	6	32	4.9	673	6	679
洛西口	生	住居系・商業系		5,047	9	0	97	5	42	0.8	115	14	129
洛西バスターミナル	交	住居系	バスターミナル		28	0	10	0	1	4.0	▲319	▲264	▲583

地域中核拠点エリア等に含まれる工業・工業専用地域の土地利用状況



(地域中核拠点データ等の注記)

※1 駅から半径800m圏内（徒歩約10分）を集計エリアとして設定

※2 持続可能な都市構築プランの類型（交：交通結節・賑わい型，文：文化・大学・観光型 生：生活拠点型 ※複合的な特性を持つエリアは主な類型に区分）を表記

※3 全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るものを参考に主なものを設定

※4 乗り入れが2路線（地：地下鉄，阪：阪急，京：京阪，叡：叡山，嵐：京福，近：近鉄，J：JR，B：バスターミナル）以上の場合に表記

※5 資料：京都市「京都市統計書（令和元年度）」

※6 J R京都駅又は地下鉄四条駅までのアクセス時間のうち短い方を記載 ※乗り換え時間は含まず

※7 固定資産課税台帳情報を基に算出 ※「雑種地等面積」は駐車場や資材置き場等の面積を課税情報の評価地目等により集計

※8 資料：京都市「住民基本台帳（1月から12月末までの暦年計）」を基にH28～R2の社会動態を集計 ※外国人・市内移動を含む

今後のスケジュール（想定）

令和3年度

12月 第1回 検討委員会開催

1月

第2回 検討委員会開催

2月

3月

第3回 検討委員会開催

令和4年度

4月

5月

第4回 検討委員会開催

6月

7月

8月

第5回 検討委員会開催

各地域の将来像と現状・
課題の整理

都市計画の方策の検討

答申案の検討・とりまとめ

9月以降

市民意見
募集等

都市計画手続
〔都市計画変更案の
作成, 説明会 等〕

※本委員会での検討状況は、都市計画審議会にも都度報告を予定

都市計画に関連する取組の推進手法について

1 手続による誘導（まちづくり条例）

開発事業の構想をよりよいものにしていくことにより、良好なまちづくりの推進を図るため、市民・事業者・市が十分な協議を行う手続等を定め、まちづくりの方針に適合した土地利用を誘導

※ 敷地面積1,000㎡以上の集客施設の計画又は敷地面積10,000㎡以上の開発事業が対象

2 都市計画手法等による誘導

(1) 地域地区等

※ ◎は、法令に基づき定めることとされているもの。○は必要に応じて任意に定めるもの

趣旨・目的	用途制限の強化	用途制限の緩和	誘導すべき用途	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建築率の最高限度	建築率の最低限度	壁面の位置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	敷地面積の最低限度	形態意匠の制限	本市の指定状況
用途地域				◎		◎							14,980(ha) (市街化区域の全域に指定)
高度地区									○	○			14,488(ha) (市街化区域の96.7%に指定)
特別用途地区	○	○											1,143(ha), 11地区 (京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区, らくなん進都産業集積地区など)
高度利用地区				◎	◎	◎	◎	○					93.1(ha), 4地区 (京都駅周辺地区など)
特定街区				◎				◎	◎				4.1(ha), 1地区 (京都駅地区)
防火地域・準防火地域													防火地域176(ha), 準防火地域7,205(ha)
景観地区													3,431(ha), 8地区
風致地区													17,943(ha), 17地区
地区計画	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	736.4(ha), 67地区
都市再生特別地区				○	◎	◎	◎	◎	◎				—

上記のほか、建築計画ごとに適用する手法：用途制限の特例許可制度、高度地区の特例許可制度、総合設計制度（容積率・高さの特例）等

(2) 立地適正化計画制度

● 誘導施設の整備に関する支援・誘導

趣旨・目的	本市の指定状況
都市機能誘導区域 都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地を誘導すべき区域 都市機能誘導区域内で誘導施設を整備する場合、国の金融・税制支援制度あり	京都市持続可能な都市構築プランにおける「広域拠点エリア」及びらくなん進都に指定 本市では以下の要件を満たす事務所を誘導施設に設定 ・公共施設の整備を伴うものであること ・事業の敷地面積が500㎡以上であること ・市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること
居住誘導区域 都市の居住者の居住を誘導すべき区域 居住誘導区域内で、生活サービスや地域コミュニティの確保を緩やかに誘導	市街化区域のうち、工業・工業専用地域、土砂災害特別警戒区域等を除く区域に指定 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合、京都市への届出が必要

● 立地適正化計画に基づく地域地区

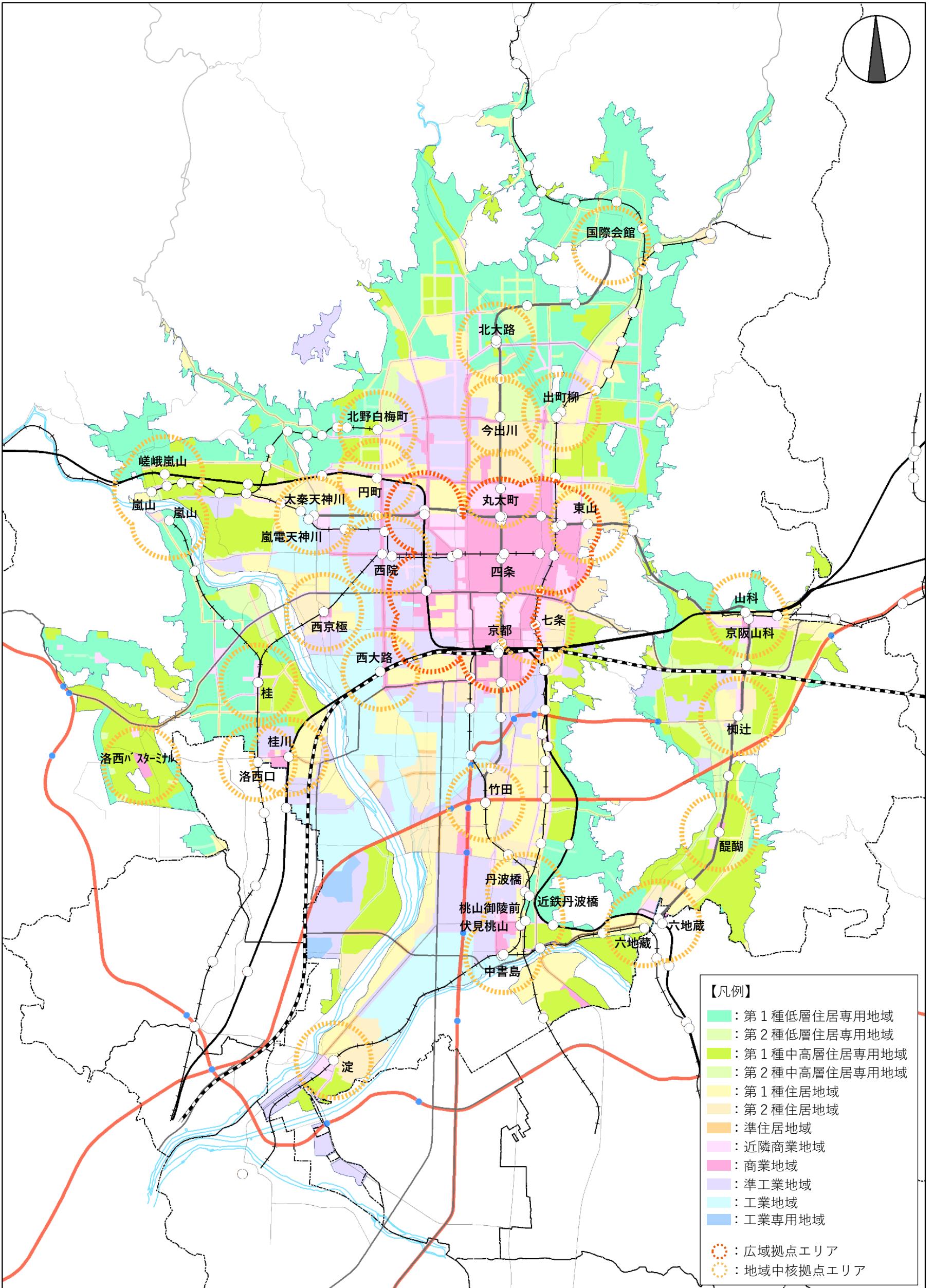
※ ◎は、法令に基づき定めることとされているもの。○は必要に応じて任意に定めるもの

趣旨・目的	用途制限の強化	用途制限の緩和	誘導すべき用途	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建築率の最高限度	建築率の最低限度	壁面の位置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	敷地面積の最低限度	形態意匠の制限	備考
特定用途誘導地区 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域 (用途地域（工業専用地域を除く）が定められている区域に限る)				◎	◎	○			○				平成26年8月に施行された制度
居住環境向上用途誘導地区 立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域 (用途地域（工業専用地域を除く）が定められている区域に限る)				◎	◎	○			○				令和2年9月に施行された制度

3 施策連携による誘導

- 各種関係分野の諸計画等との連携（歩くまち、住宅、大学、文化、福祉・医療、産業・商業など）
- より具体的な地域のまちづくり方針等との連携

用途地域指定図

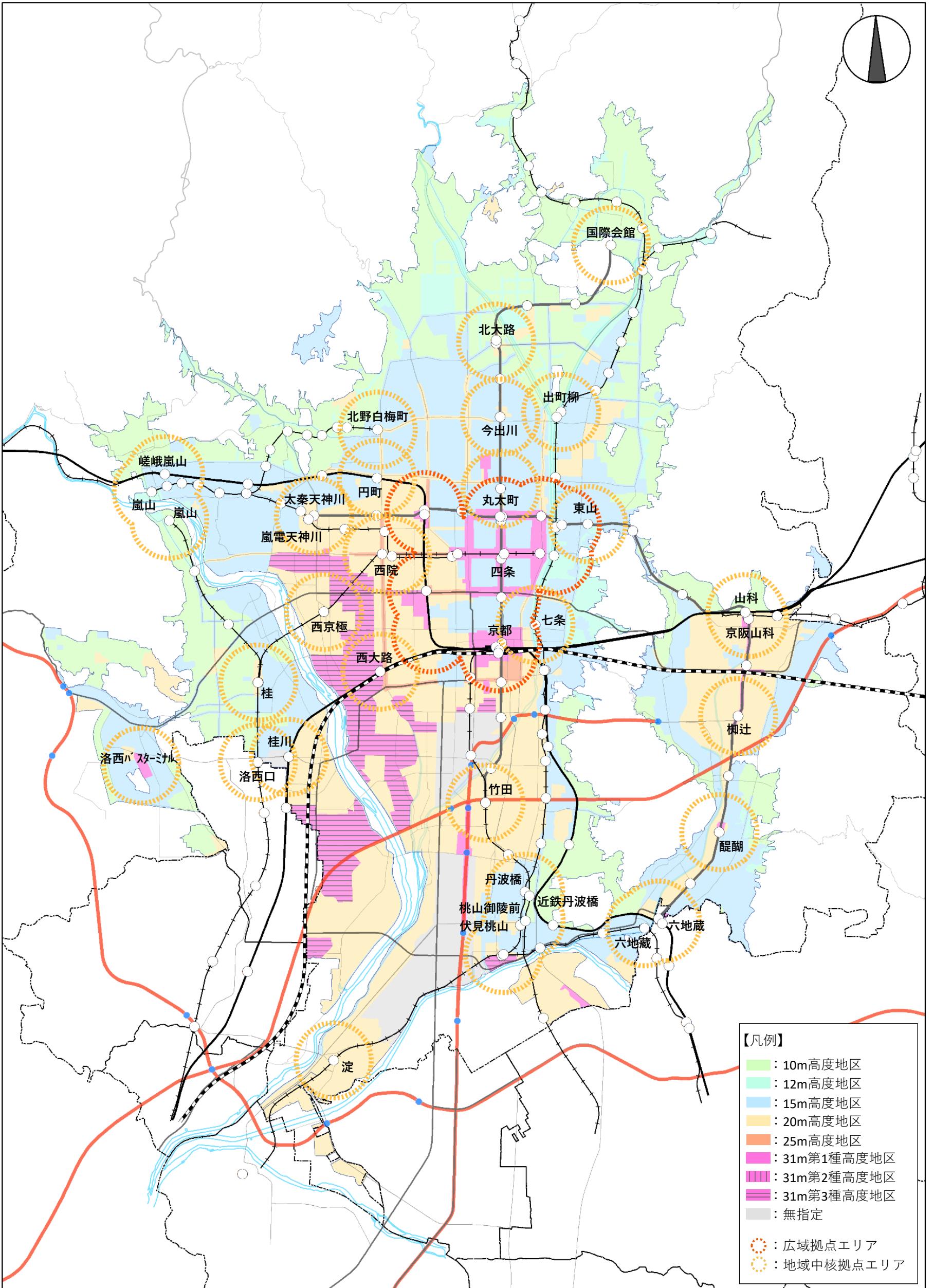


【凡例】

- : 第1種低層住居専用地域
- : 第2種低層住居専用地域
- : 第1種中高層住居専用地域
- : 第2種中高層住居専用地域
- : 第1種住居地域
- : 第2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
- : 広域拠点エリア
- : 地域中核拠点エリア

2,000 1,000 0 2,000メートル

高度地区指定図



2,000 1,000 0 2,000メートル

用途地域ごとの指定容積率及び指定建蔽率

用途地域	指定容積率 (%)	指定建蔽率 (%)
第一種低層住居専用地域	50, 60, 80, 100 , 150, 200	30, 40, 50, 60
第二種低層住居専用地域	50, 60, 80, 100 , 150, 200	30, 40, 50, 60
第一種中高層住居専用地域	100, 150, 200, 300 , 400, 500	
第二種中高層住居専用地域	100, 150, 200, 300 , 400, 500	30, 40, 50, 60
第一種住居地域		50, 60 , 80
第二種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域	100, 150, 200, 300, 400 , 500	60, 80
商業地域	200, 300, 400, 500, 600, 700 , 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300	80
準工業地域	100, 150, 200, 300, 400 , 500	50, 60 , 80
工業地域	100, 150, 200, 300, 400	50, 60
工業専用地域	100, 150, 200 , 300, 400	30, 40, 50, 60

※太字は、京都市で定めている数値