

都市再生に向けた 京都市における取組

令和5年11月



1. 都市再生に向けたこれまでの取組

2. 都市再生緊急整備地域の区域拡大について

準備協議会の趣旨・スケジュール

趣旨

(内閣府資料から)

都市再生緊急整備地域の候補となる地域について、関係自治体の意向等を踏まえ、必要に応じて早期に公表し、関係者による議論の充実、スケジュールの共有、地域金融機関との連携、民間への提案機会の提供、魅力的な案件の形成等、民間投資の一層の喚起や都市再生の質の向上を図る取組

スケジュール (案)

令和5年度							令和6年度						
8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	秋
			★第1回準備協議会										
				★第2回準備協議会									
										各種手続等			指定を目指す ★

1. 都市再生に向けた これまでの取組

京都市の概要

概略

人口：1,444,350人（2023年8月推計）
世帯：745,095世帯（同上）
市域面積：827.93 km²

都市の成長戦略

都市の魅力や活力を市民の豊かさにつなげ、
人と企業に選ばれる好循環へ
→新たな価値を創造する「5つの都市デザイン」を目指す！



若い世代に選ばれる
千年都市

文化と経済の好循環を
創出する都市

「時代の潮流」

文化力、SDGs、
レジリエンス、
Society5.0等



「京都の強み」

大学のまち、
文化・景観・観光、
環境、国際都市等

持続可能性を追求する
環境・グローバル都市

「知」が集うオープン・
イノベーション都市

伝統と先端が融合する
デジタル創造都市

京都市の概要

「ものづくり」と「文化」の融合によりイノベーションが生まれてきたまち

社会的課題に真正面から挑戦し、未来へ！



(出典：令和5年8月22日 機関投資家向け市債IR説明会資料)

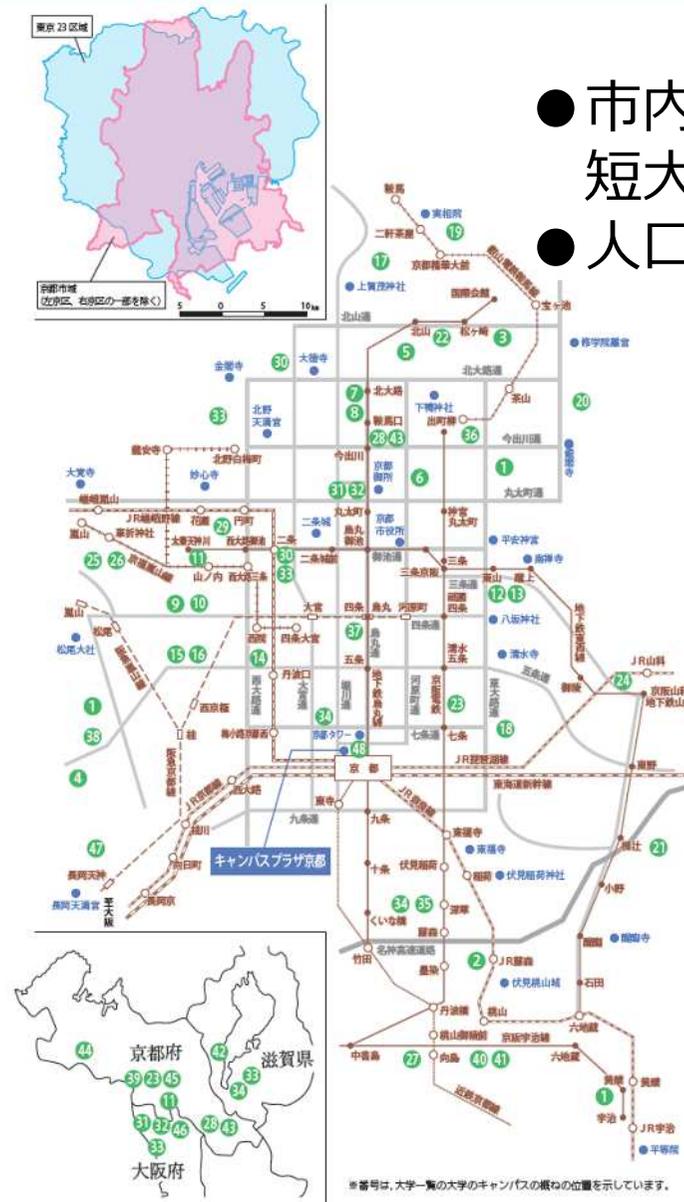
京都市の概要

多様な人材が集う大学のまち・学生のまち

■ 大学コンソーシアム京都加盟校 (全 48 大学・短期大学) (平成 31 (2019) 年 3 月現在)

		大学 (37)	短期大学 (11)	
市内	国立 (3)	1 京都大学		
		2 京都教育大学		
		3 京都工芸繊維大学 (3)		
	公立 (3)	4 京都市立芸術大学		
		5 京都府立大学		
		6 京都府立医科大学 (3)		
	私立 (38)	7 大谷大学	8 大谷大学短期大学部	
		9 京都外国語大学	10 京都外国語短期大学	
		11 京都学園大学 (※ 31 年 4 月から京都先端科学大学に名称変更)		
		12 京都華頂大学	13 華頂短期大学	
14 京都看護大学				
15 京都光華女子大学		16 京都光華女子大学短期大学部		
17 京都産業大学				
18 京都女子大学				
19 京都精華大学				
20 京都造形芸術大学				
21 京都橘大学				
22 京都ノートルダム女子大学				
23 京都美術工芸大学				
24 京都薬科大学				
25 嵯峨美術大学		26 嵯峨美術短期大学		
27 種智院大学				
28 同志社大学				
29 花園大学				
30 佛教大学				
31 平安女学院大学		32 平安女学院大学短期大学部		
33 立命館大学				
34 龍谷大学		35 龍谷大学短期大学部		
36 京都情報大学院大学				
市外 (10)		(10)	39 京都医療科学大学 [南丹市]	41 京都文教短期大学 [宇治市]
			40 京都文教大学 [宇治市]	
			42 成安造形大学 [大津市]	
	43 同志社女子大学 [京田辺市]			
	44 福知山公立大学 [福知山市]			
	45 明治国際医療大学 [南丹市]			
	46 大阪医科大学 [高槻市]			
	47 京都西山短期大学 [長岡京市]			
	48 放送大学・京都学習センター (8)		(2)	

大学の本部の所在地により、市内又は市外を分類しています。



- 市内に 38 の大学・短大が立地
- 人口の約 1 割が学生

(出典：大学のまち京都・学生のまち京都推進計画)

都市再生の経緯

実は京都は「約千年の間、再生を繰り返してきたまち」

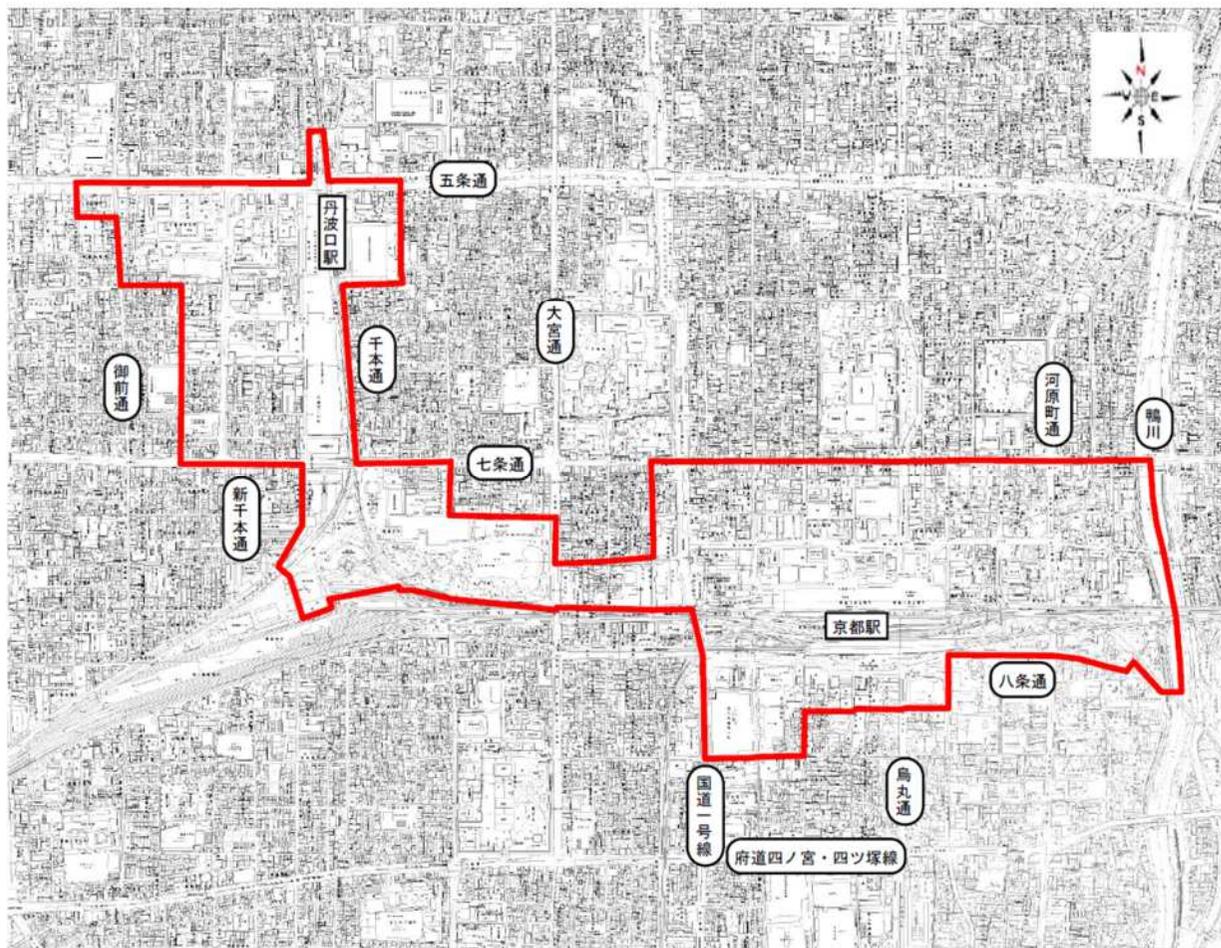
治承元年（1177）	太郎焼亡（大火災）、翌年に次郎焼亡（再び大火災）
応仁元年～文明9年（1467～1477）	応仁・文明の乱→のち豊臣秀吉が都市を大改造
宝永5年（1708）	宝永の大火→復興の際、御所周辺の公家町が拡大
天明8年（1788）	天明の大火→焼失した京都御所が復古様式で再建
元治元年（1864）	どんどん焼け（蛤御門の変による火災）
明治期	東京奠都→小学校開設、疏水開削・水力発電事業開始、道路拡築・市電開業などの近代都市化政策による再生

・
・そして昨今…
・

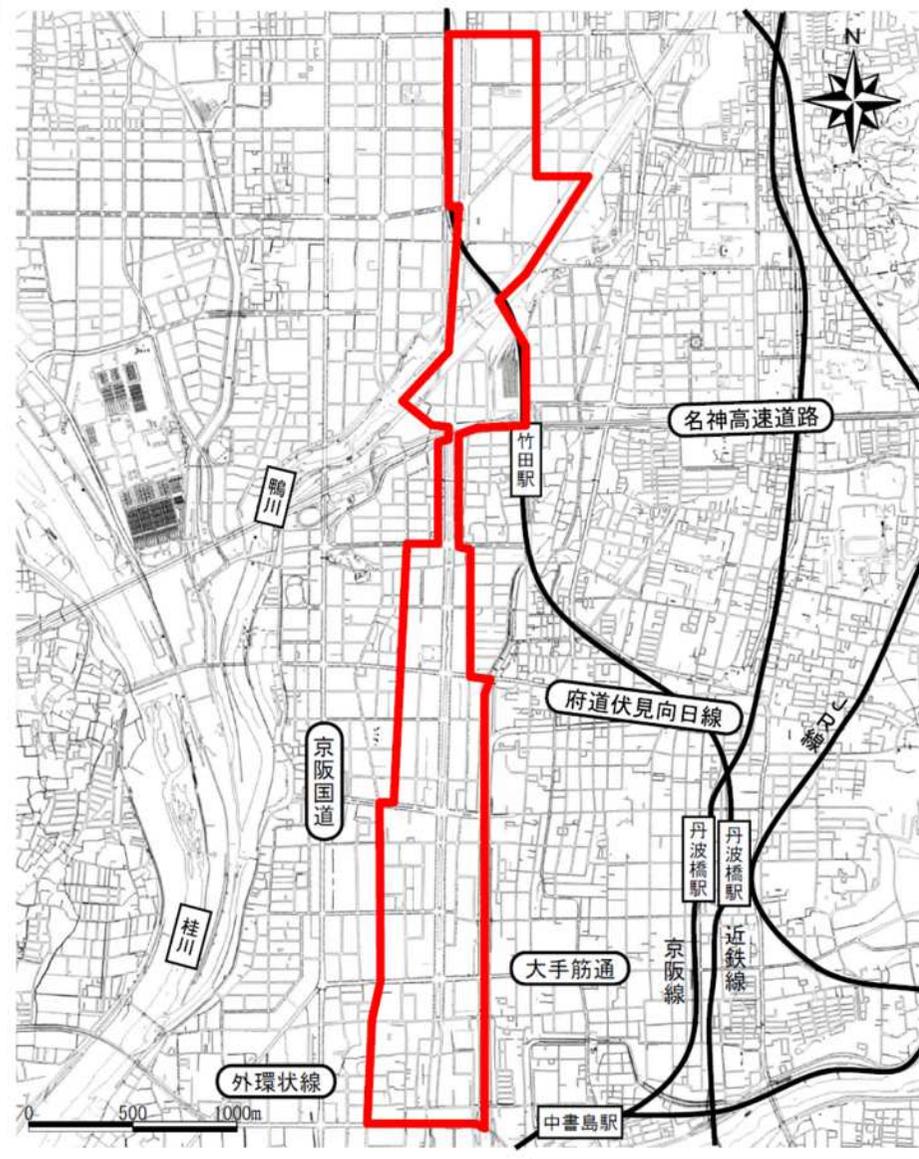
平成14年	京都駅南地域、京都南部油小路通沿道地域、京都久世高田・向日寺戸地域（平成28年解除）が都市再生緊急整備地域に指定
平成25年	京都駅南地域を駅北側まで区域拡大し、京都駅周辺地域とする
平成29年	京都駅周辺地域を更に西側へ区域拡大
令和5年	更なる区域拡大等を目指し、当準備協議会を立ち上げ

都市再生の経緯

現在の都市再生緊急整備地域の指定エリア



京都駅周辺地域



京都南部油小路通沿道地域

特例措置適用実績

大型商業施設「イオンモールKYOTO」

【所在地】

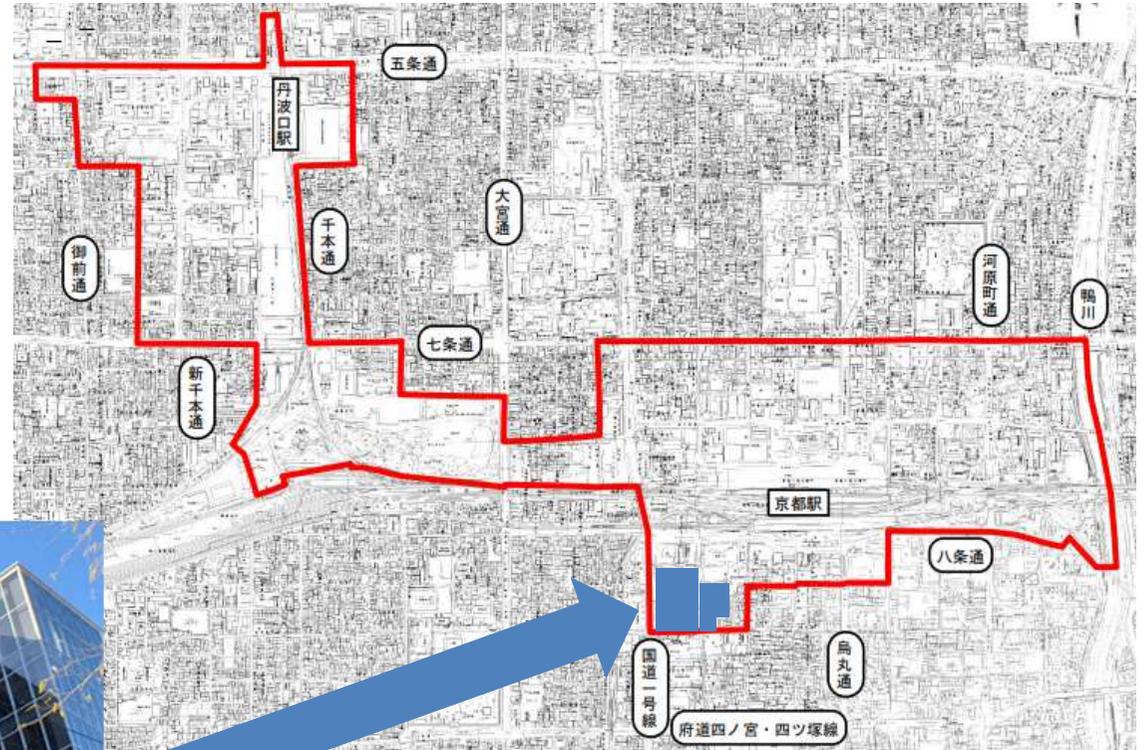
南区西九条鳥居口町1番地

【敷地面積】

30,260m²

【延床面積】

152,657m²



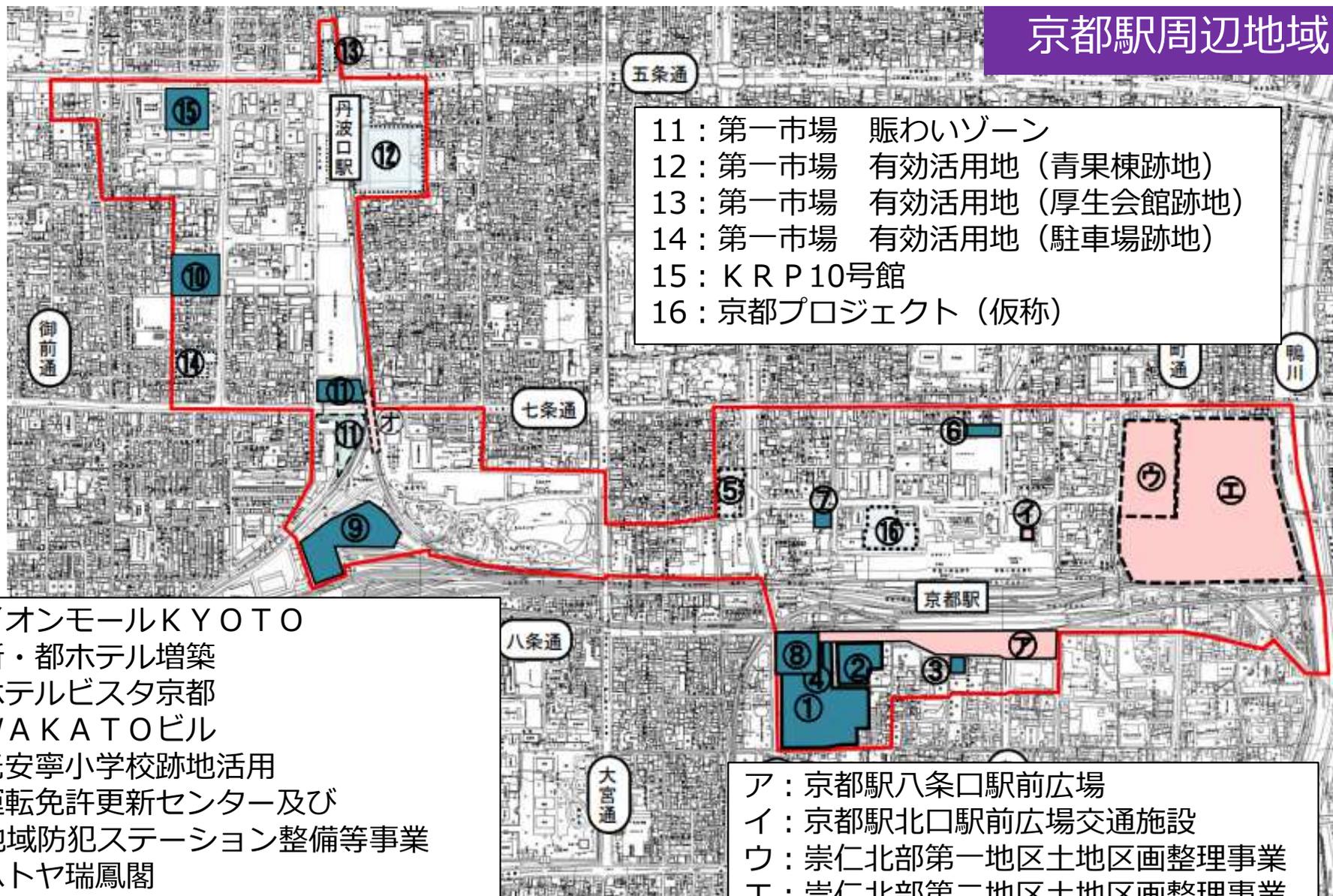
【特例措置適用】

民間都市再生事業計画認定
(平成21年認定)

平成19年4月 着工
平成22年6月 開業

関連するプロジェクト

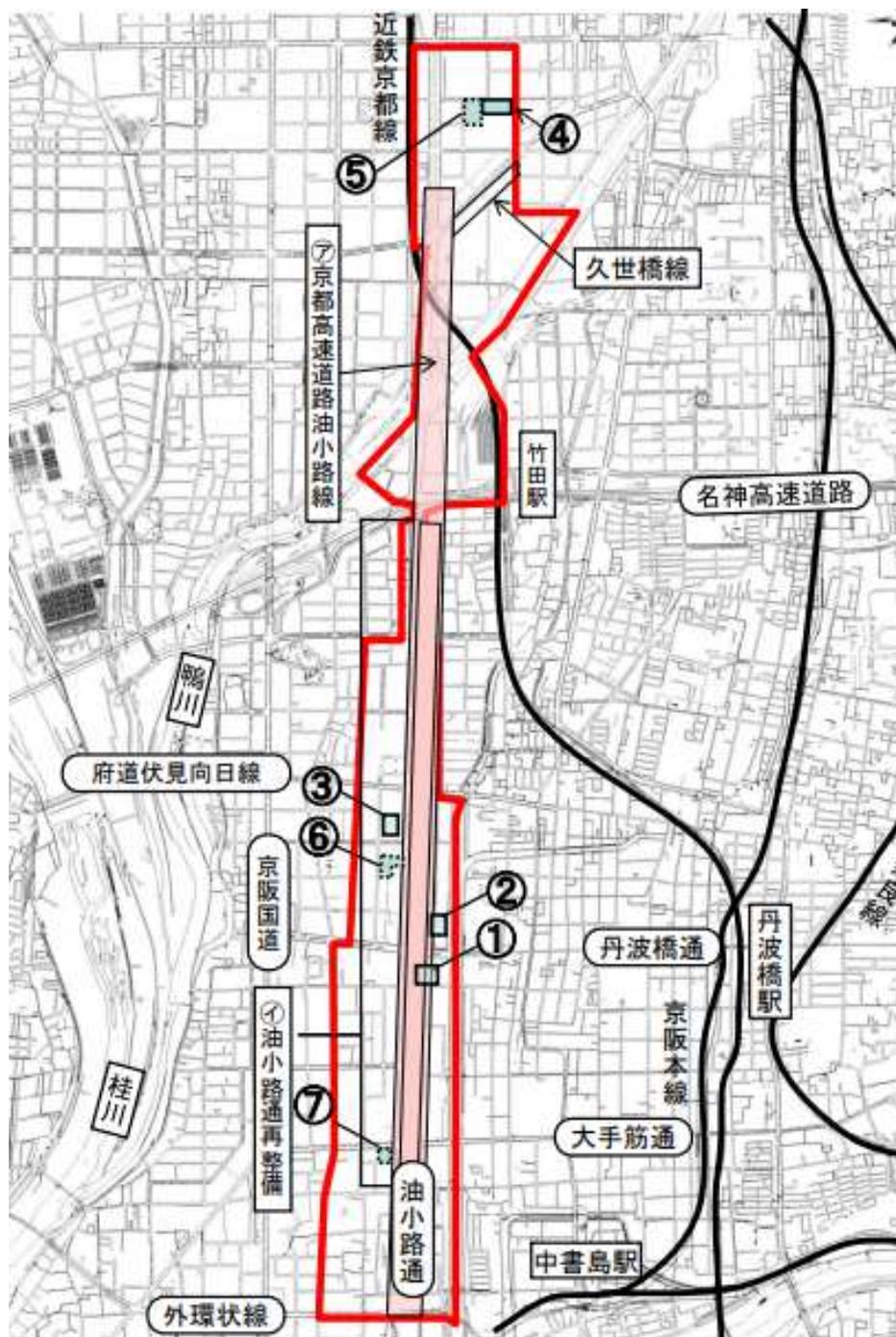
京都駅周辺地域



- 1 : イオンモールKYOTO
- 2 : 新・都ホテル増築
- 3 : ホテルビスタ京都
- 4 : WAKATOビル
- 5 : 元安寧小学校跡地活用
- 6 : 運転免許更新センター及び
地域防犯ステーション整備等事業
- 7 : ハトヤ瑞鳳閣
- 8 : ワコール新京都ビル
- 9 : 京都鉄道博物館
- 10 : パデシオン京都七条ミッドパーク

- ア : 京都駅八条口駅前広場
- イ : 京都駅北口駅前広場交通施設
- ウ : 崇仁北部第一地区土地区画整理事業
- エ : 崇仁北部第二地区土地区画整理事業
- オ : 梅小路新駅 (J R 梅小路京都西駅)

関連するプロジェクト



京都南部油小路通沿道地域

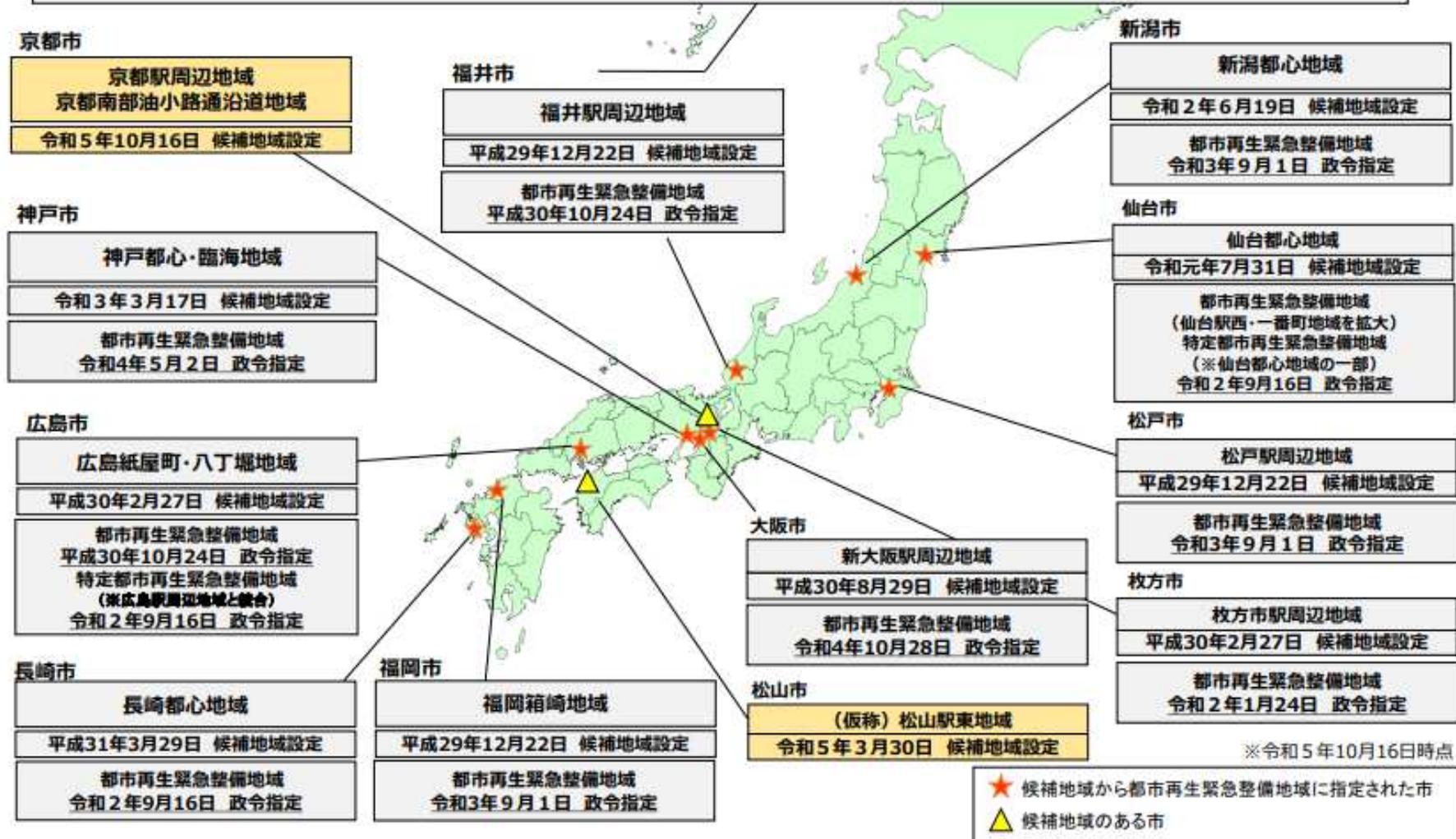
- 1 : 技術の橋渡し拠点整備
(京都市成長産業創造センター)
- 2 : (株)増田医科器械本社ビル
- 3 : アルフレッサ(株)京都医薬品センター
- 4 : 京都市上下水道局南部拠点整備事業
- 5 : 京都創造支援工場跡地開発計画
- 6 : (株)グラフィック第5工場
- 7 : 京都市南部区画整理事務所跡地活用

- ア : 京都高速道路油小路線 (直線区間)
イ : 油小路通再整備

指定候補地域

都市再生緊急整備地域の候補となる地域（候補地域）一覧

2018年に都市再生本部決定された「都市再生に取り組む基本的な考え方」により、都市再生緊急整備地域の「候補地域」を新たに設定することとした。これまで13地域が候補地域として設定され、このうち10地域について、既に都市再生緊急整備地域として指定を行っており、他の3地域についても民間投資の熟度を高めるなど、準備協議会での検討が進み、指定基準を満たした地域から順次指定等を行っていく。



2. 都市再生緊急整備地域の 区域拡大について

人口・就業者数等の状況

年齢3区分別人口の実数及び割合の推移（推計人口ベース、各年10月1日現在）



- 総人口は逡減傾向
- 高齢者人口の割合が増加する一方、年少人口と生産年齢人口は減少傾向

(出典：京都市資料)

人口・就業者数等の状況

年齢別社会動態の推移（日本人・外国人の総数）

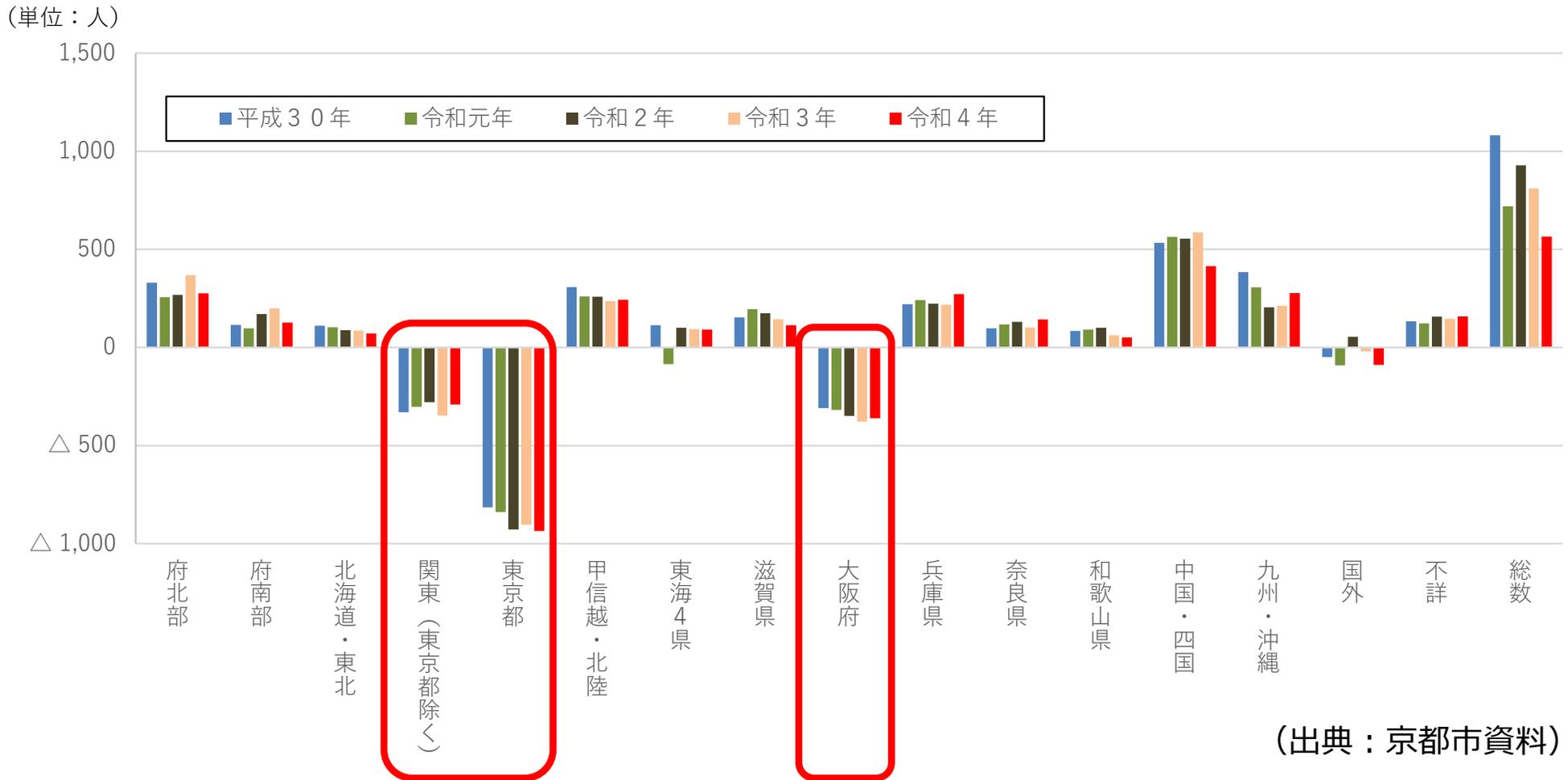


(出典：京都市資料)

- 学生世代（15～24歳）が多数転入する一方、結婚・子育て期の世代（25～39歳）が市外に転出する傾向

人口・就業者数等の状況

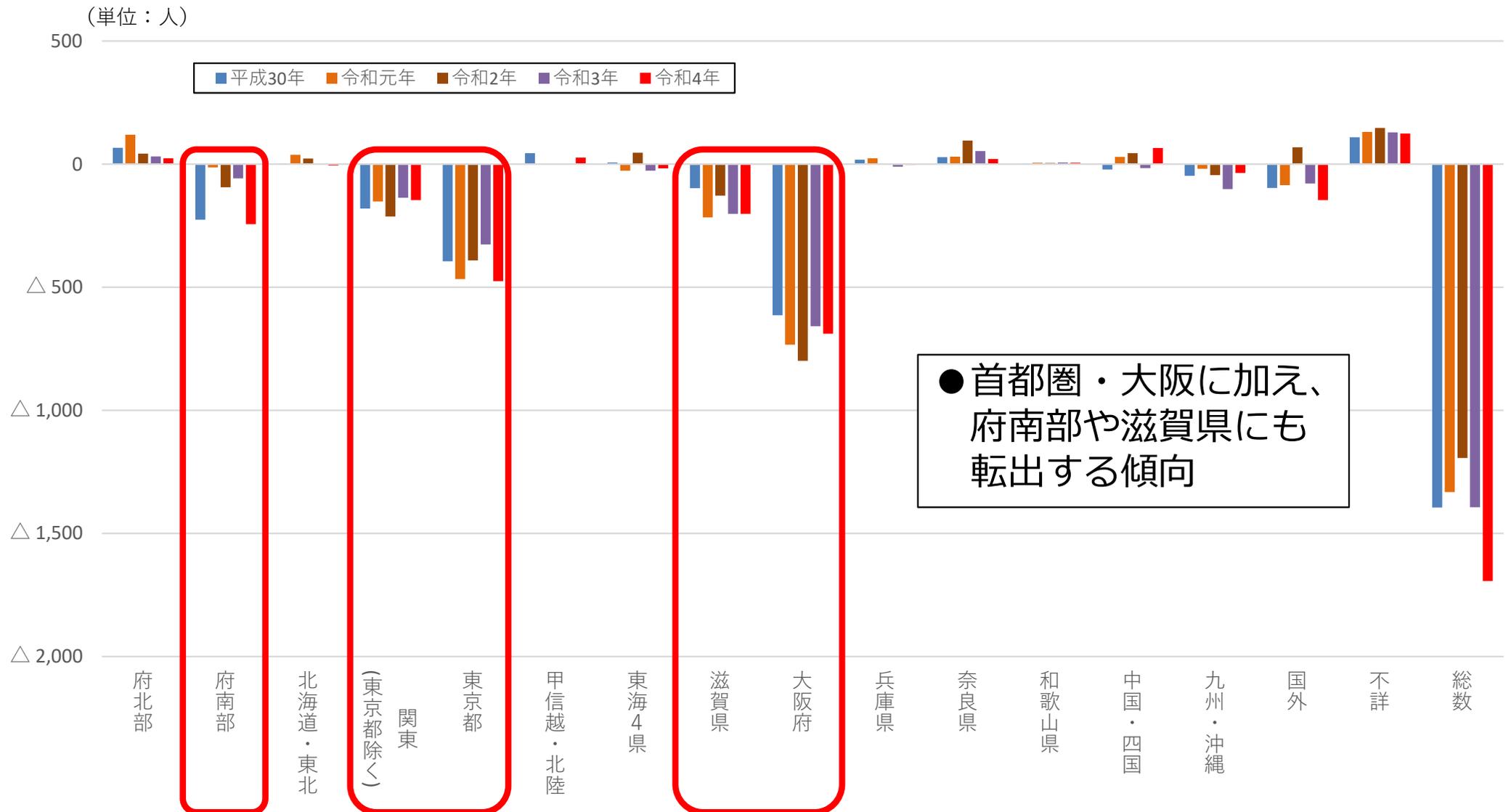
20～24歳の転入元・転出先別社会動態の推移（日本人のみ）



● 総数では転入超過だが、大学等卒業後、首都圏・大阪に所在する企業への就職に伴い多くの方が転出する傾向

人口・就業者数等の状況

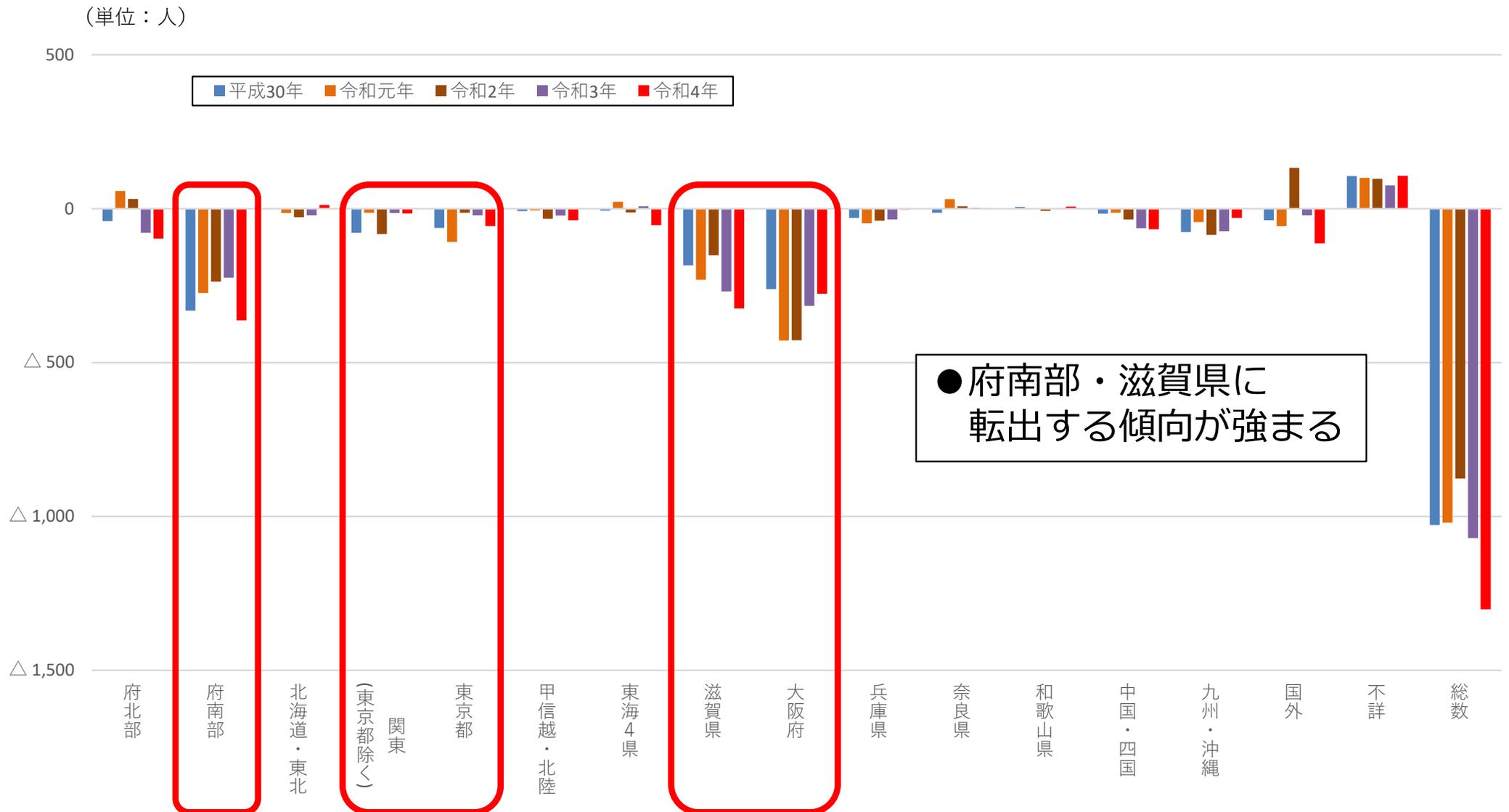
25～29歳の転入元・転出先別社会動態の推移（日本人のみ）



(出典：京都市資料)

人口・就業者数等の状況

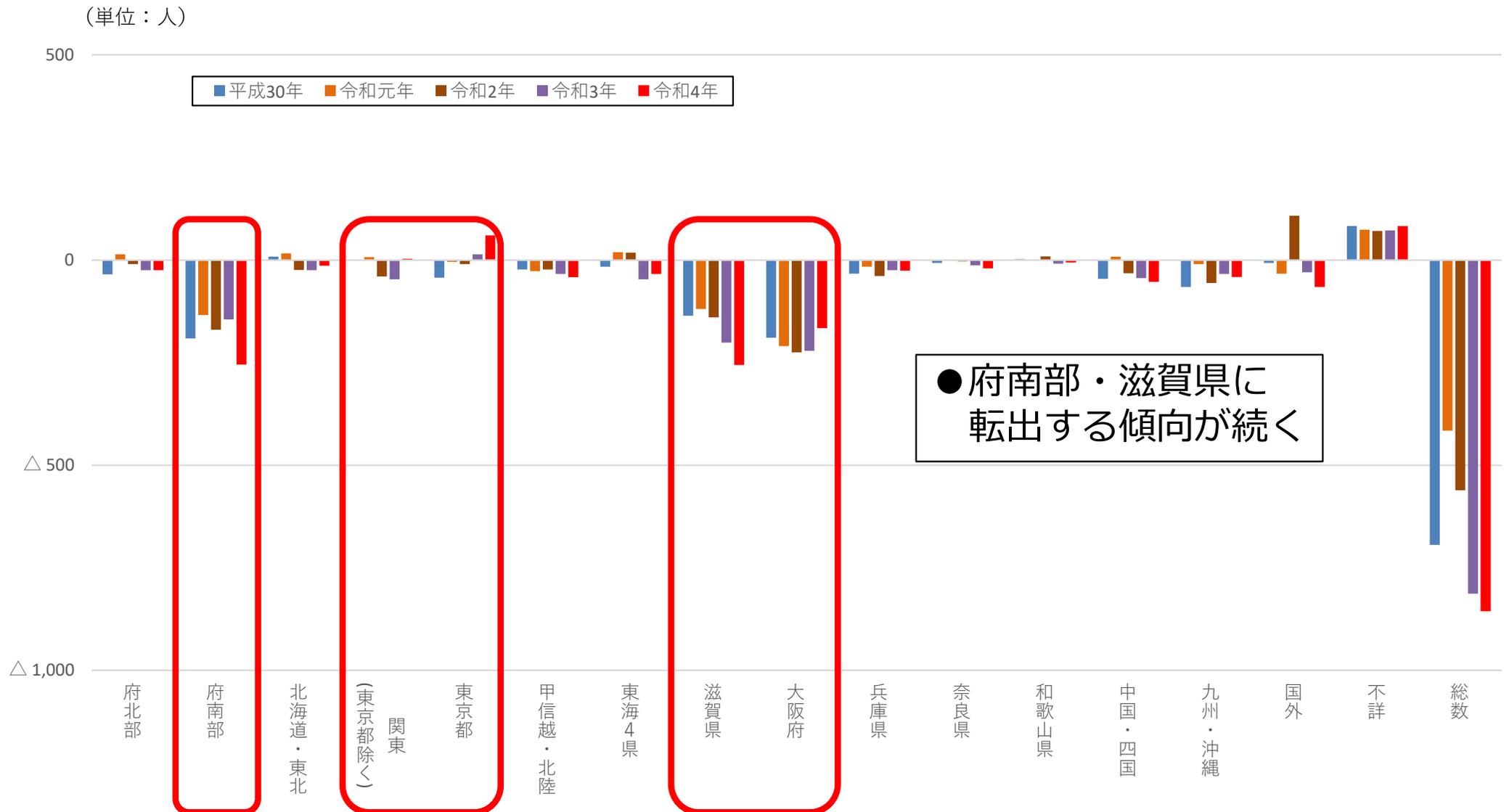
30～34歳の転入元・転出先別社会動態の推移（日本人のみ）



(出典：京都市資料)

人口・就業者数等の状況

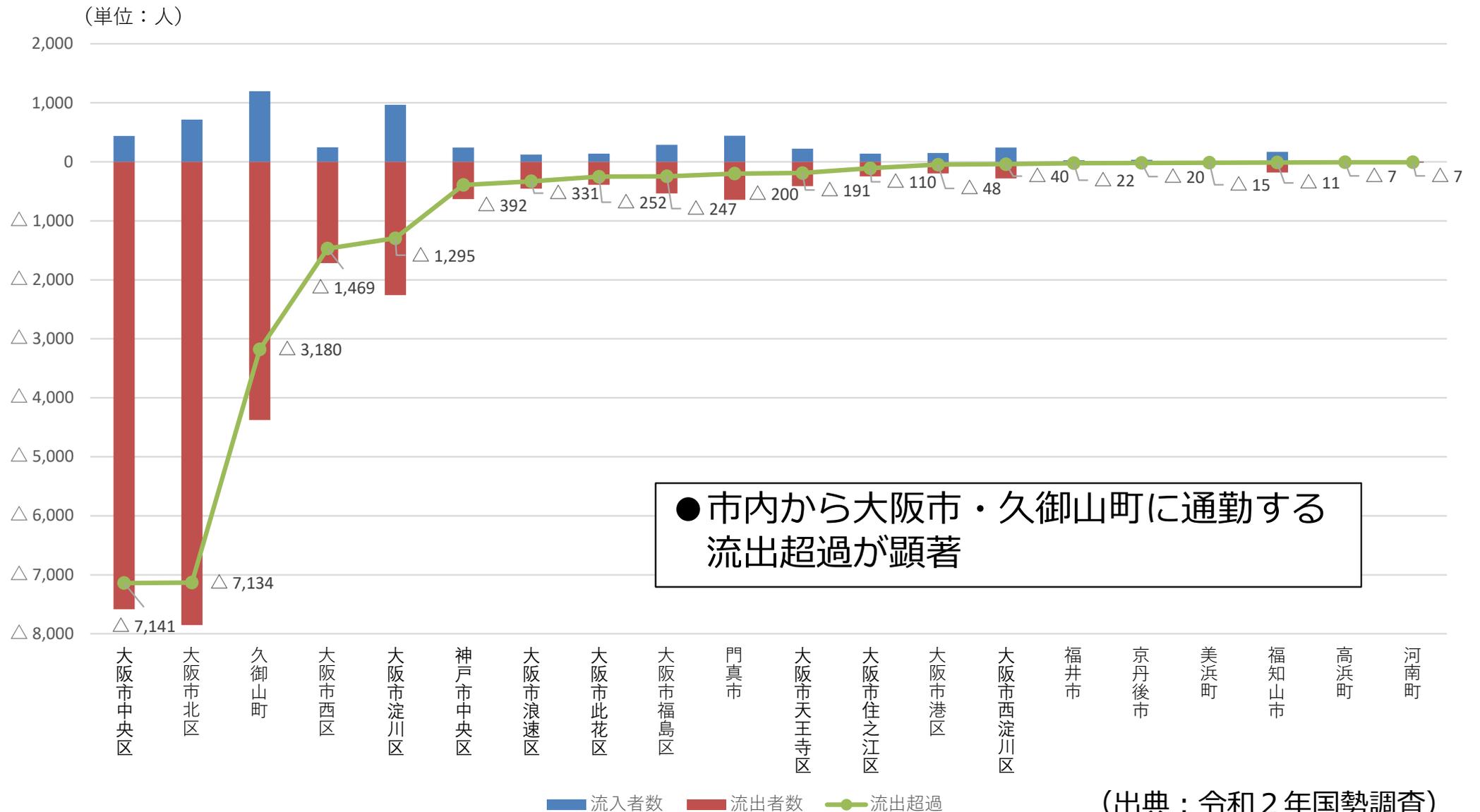
35～39歳の転入元・転出先別社会動態の推移（日本人のみ）



(出典：京都市資料)

人口・就業者数等の状況

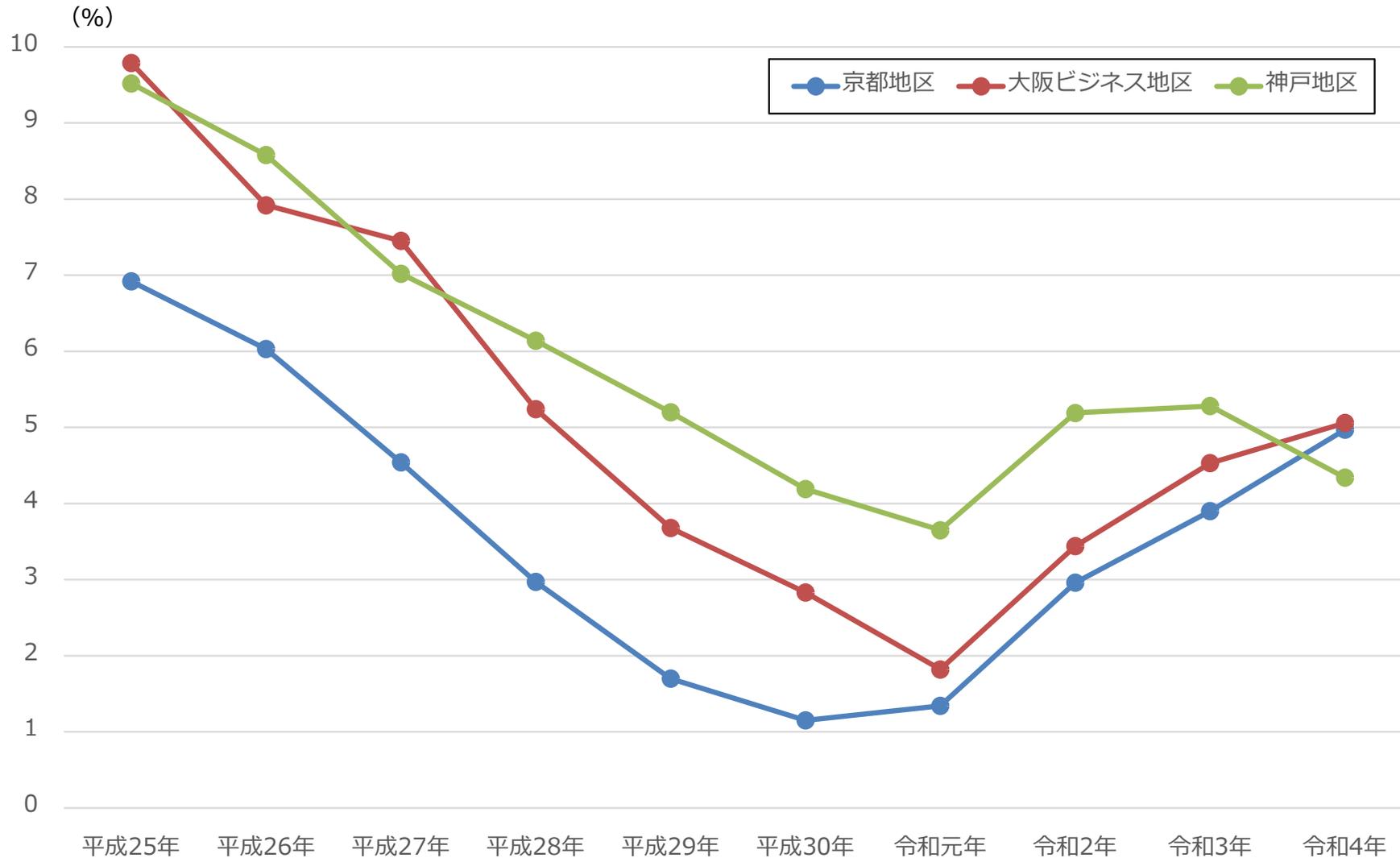
通勤者の市内への流入・市外への流出の状況（流出超過上位20市区町）



(出典：令和2年国勢調査)

人口・就業者数等の状況

テナントビルの平均空室率の推移（毎年1 2月時点）

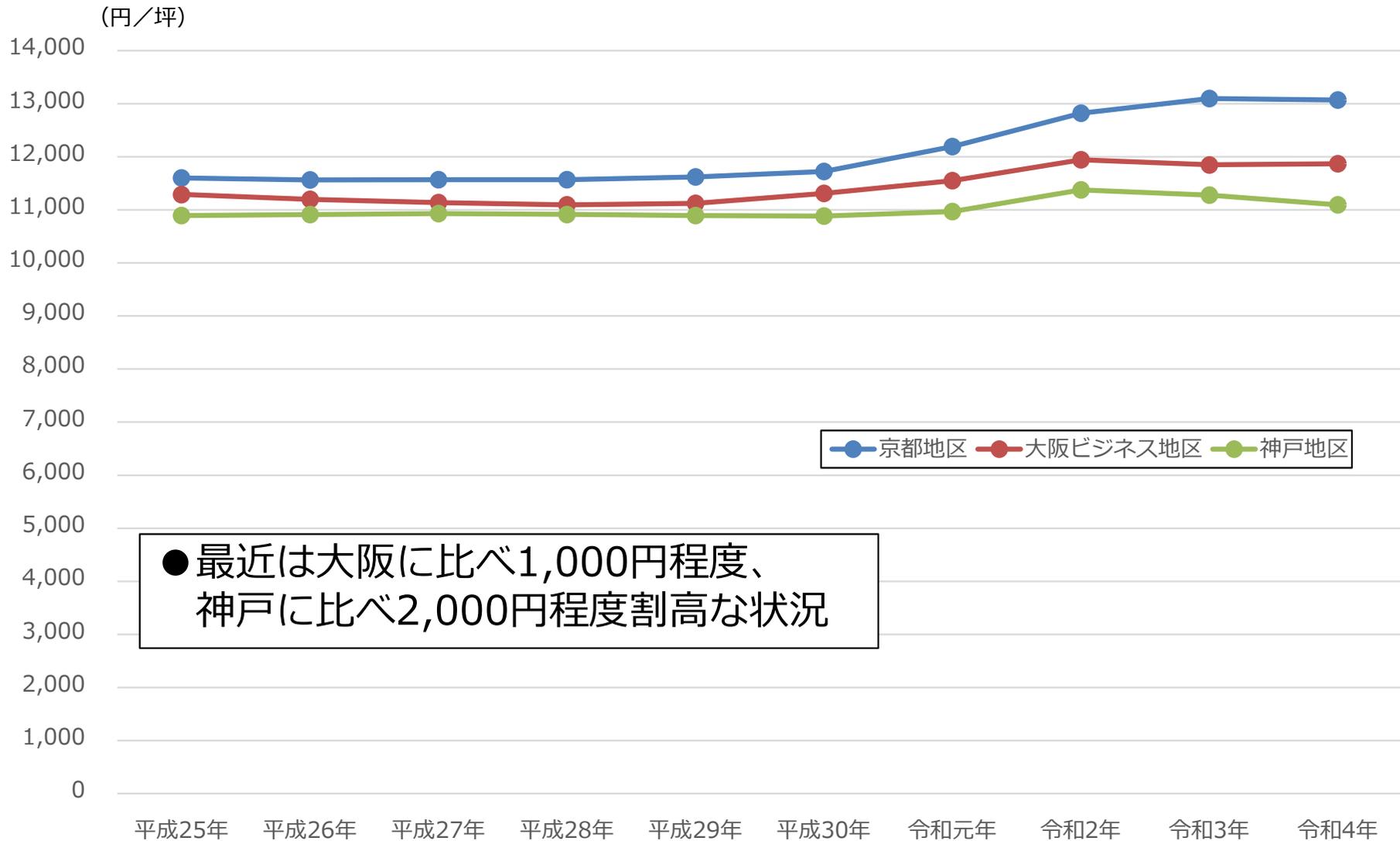


●令和3年まで、大阪・神戸に比べ空きがない状況

(出典：三鬼商事株式会社資料)

人口・就業者数等の状況

テナントビルの坪当たり平均賃料の推移（毎年1 2月時点）



(出典：三鬼商事株式会社資料)

都市計画マスタープランにおける位置付け

基本的な考え方

「**保全**・**再生**・**創造**」の土地利用を基本に、「**保全**・**再生ゾーン**」の京都ならではの魅力と、「**創造**・**再生ゾーン**」で生み出す都市活力を循環
→多様な地域の拠点の活性化や働く場の確保、地理的制約への対応と市域全体の持続性の確保を目指す

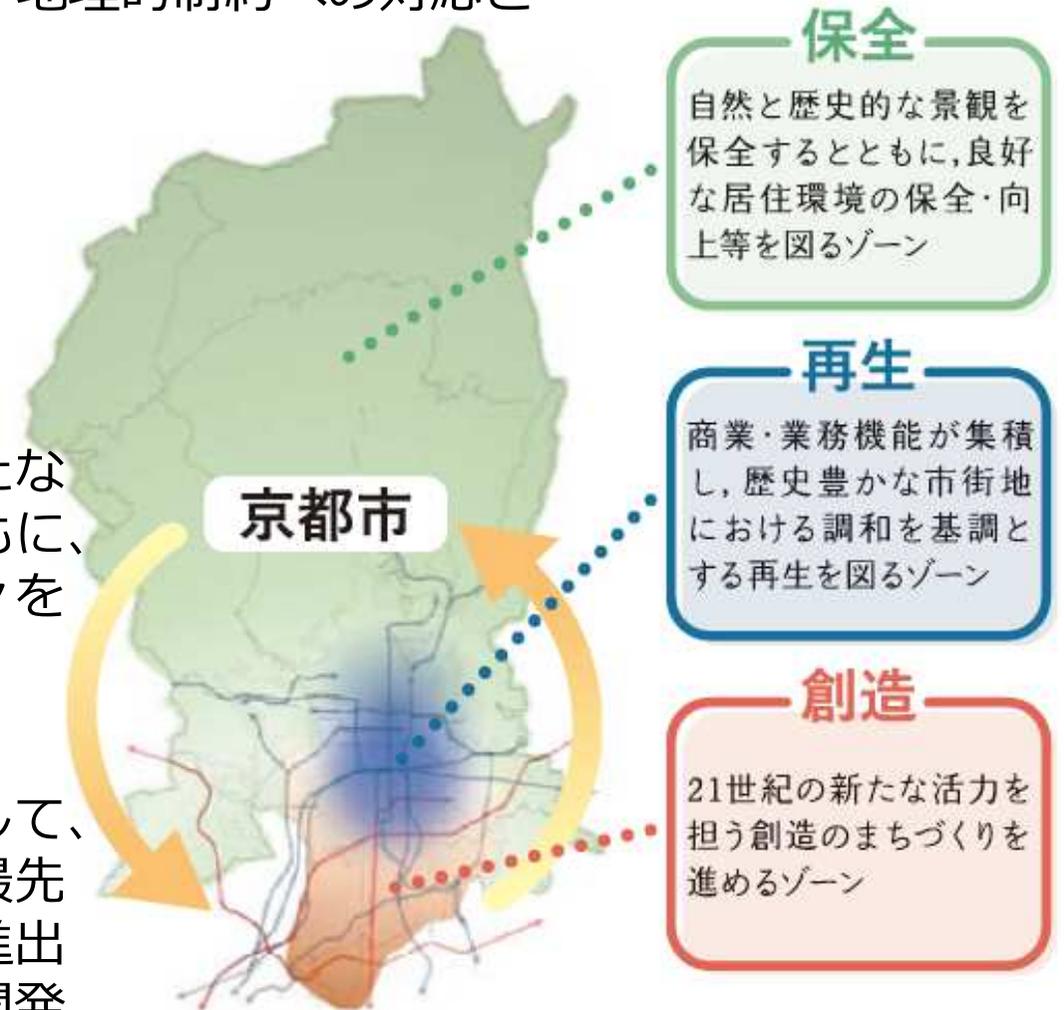
方面別指針に示す地域の将来像と暮らしのイメージ

●京都駅南側

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

●らくなん進都

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

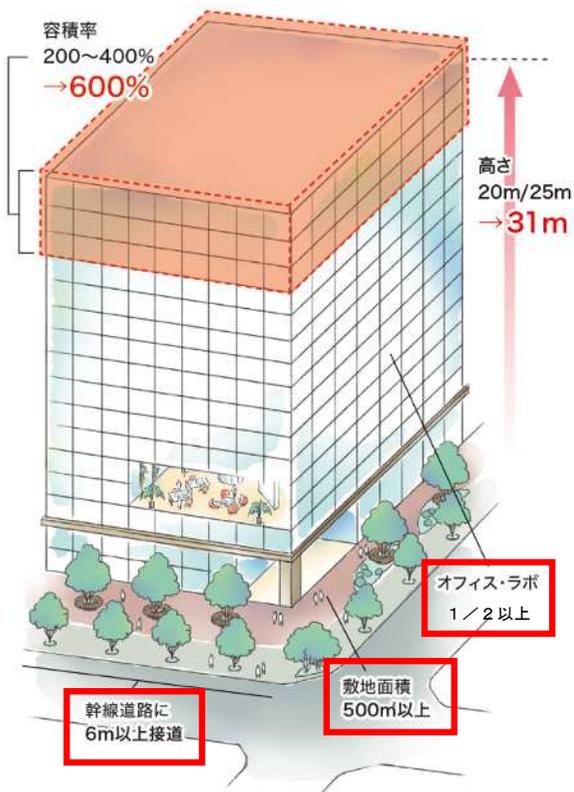
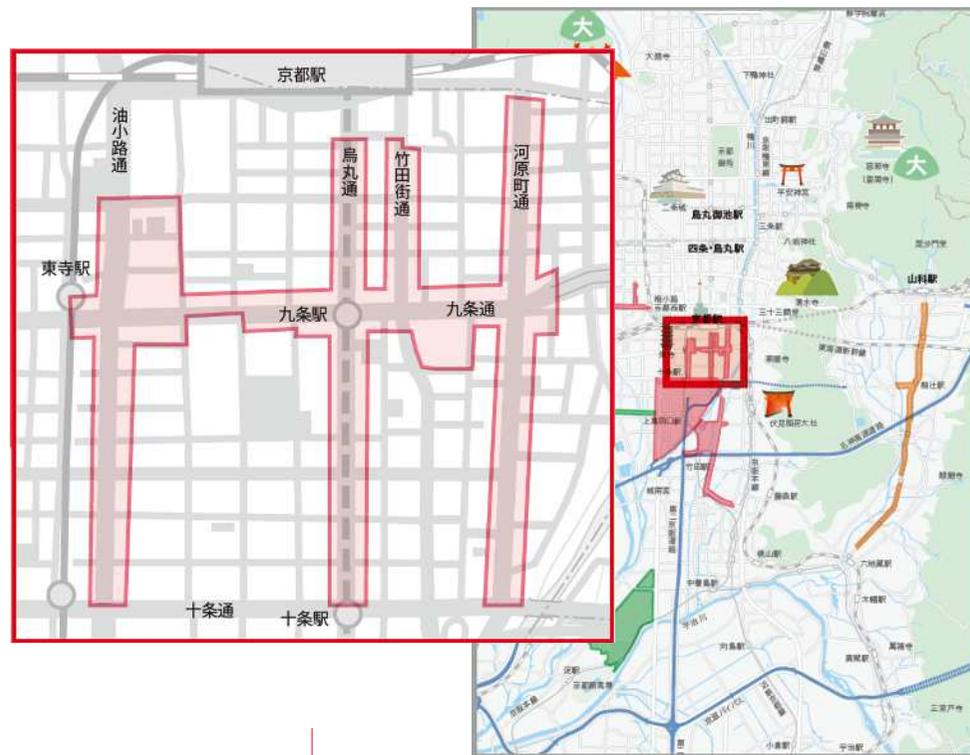


都市計画の見直し(令和5年4月実施)

京都駅南部 (河原町通・烏丸通・油小路通沿道等)

【容積率】 200~400% → **600%**

【高さ制限】 20m/25m → **31m**
(条件あり (下図赤枠))



用途別高さ規制

31m

20m/25m

ホテル その他	↑	オフィス ラボ	オフィス ラボ
			店舗等

※オフィス・ラボの併設用途は、店舗、飲食店、診療所、マンション等 (マンションは床面積の1/3以下まで)

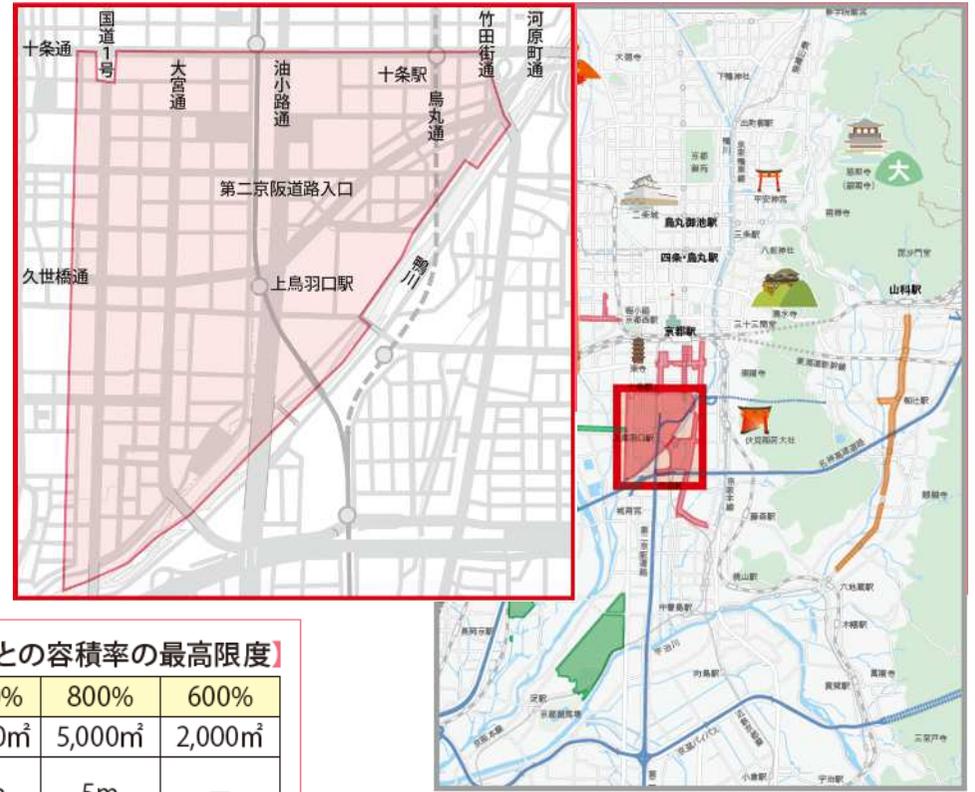
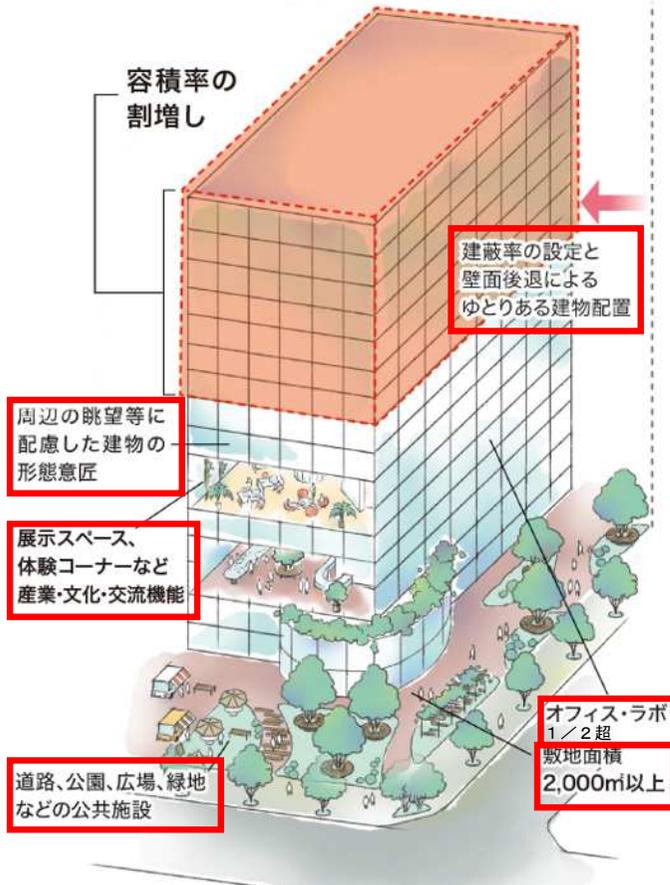


都市計画の見直し(令和5年4月実施)

らくなん進都 (近鉄上鳥羽口駅周辺)

【容積率】 400% → **最大1,000%**
(条件あり (下図赤枠))

【高さ制限】 **無制限**



【敷地面積と壁面後退距離ごとの容積率の最高限度】

容積率の最高限度	1,000%	800%	600%
敷地面積の最低限度	10,000㎡	5,000㎡	2,000㎡
敷地境界線からの外壁の後退距離	10m	5m	—

容積率の適用事例

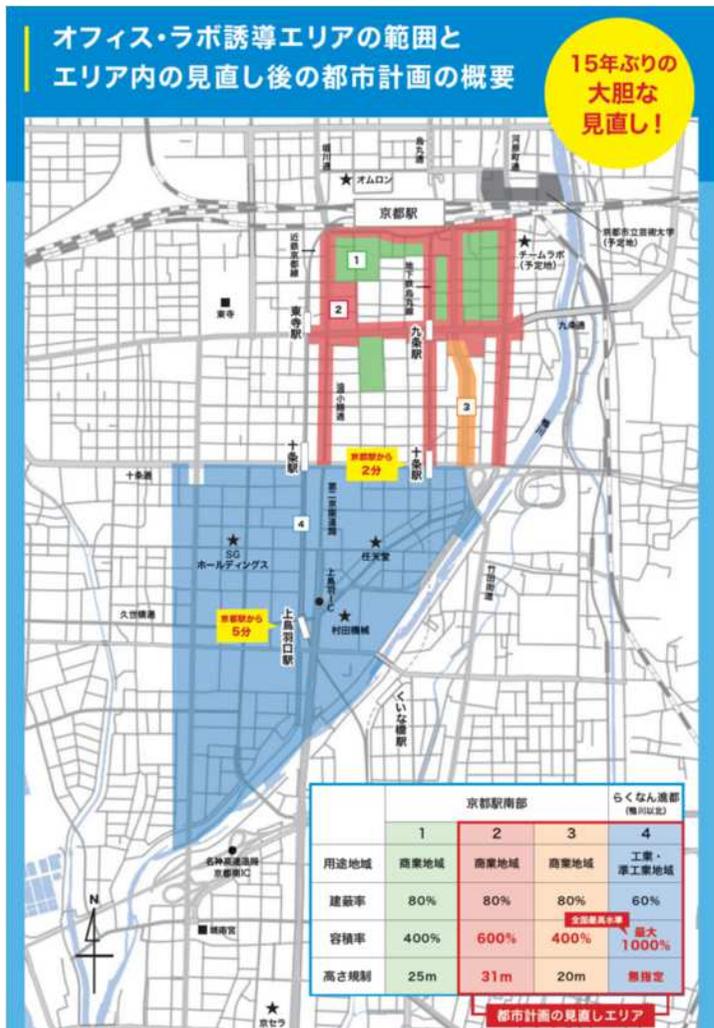
400%			1,000%	オフィス・ラボ	オフィス・ラボ
300%					
200%					
マンション 物販店舗等	マンション 物販店舗等	工場			マンション 物販店舗等
(幹線沿道以外)			(幹線沿道)		(幹線沿道)

※オフィス・ラボに用途を併設する場合は、オフィス・ラボ、工場以外の用途は300%(幹線沿道以外では200%)まで、工場の用途は400%まで。



京都サウスベクトル(令和5年4月～)

- ・ 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。
- ・ オフィスビルやラボ施設の高さ、容積率等の規制を大胆に緩和するとともに、企業立地を支援する補助金制度を大幅に充実。



立地支援

■賃貸用事業施設等立地促進制度補助金

テナントオフィスビル等（要件あり）を新增設する場合、**最大1億円を補助**

■本社・工場等新增設等支援制度

製造業等の企業が自社のオフィスビル等を新增設する場合、**最大1億円を補助**

■市内初進出支援制度

市内に初めてオフィスを構える企業に**最大2,000万円を補助**

■企業立地マッチング支援制度

希望条件をお伺いし、不動産事業者等と繋ぐことで、**産業用地等の確保を支援**

人材確保支援

大学や専門学校、産業支援機関等と連携し、**新卒採用やインターン生の確保**など、企業の人材確保を支援

らくなん進都の取組



概略

平成10年から、「南部創造のまちづくり」の
先導地区として様々な施策を展開

まちづくりの理念

新しい京都を発信するものづくり拠点

- ・世界に開かれた活動の展開
- ・質の高い魅力的な都市環境の形成
- ・創造性豊かな京都の新しい文化・ブランドの形成

まちづくりの取組方針

○都市環境

住民・企業にとって快適な都市環境の創出

○企業集積

産業集積による経済基盤の強化

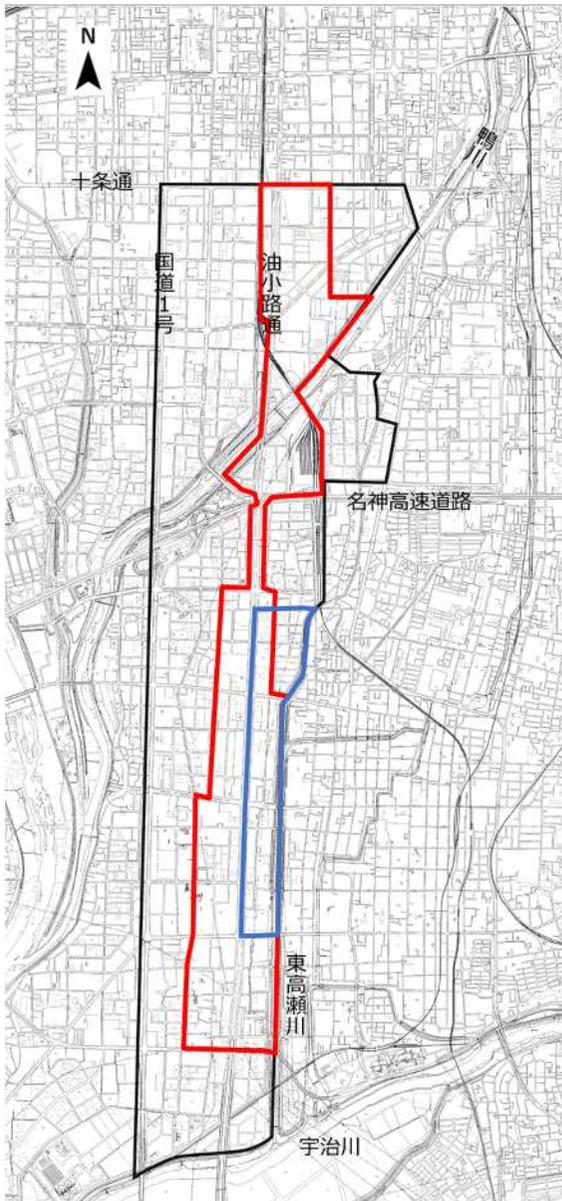
○公共交通

都市機能を誘導する公共交通環境の向上

○まちづくり活動

活動の展開による地区の魅力向上

東高瀬川ビジネスパーク構想



- 凡例
- 都市再生緊急整備地域
 - らくなん進都
 - 東高瀬川BP

概略

- 令和4年に地域企業の有志等が、「東高瀬川エリア」にビジネスパークを構築するための委員会を立ち上げ
- 令和5年3月に構想を策定し、京都市へ提言

将来像

らくなん進都のコアとなる「東高瀬川ビジネスパーク (BP)」の創出

- ものづくりベンチャーの「第二ステージ」における飛躍の舞台
- 世界で活躍する中堅企業のコミュニティ形成
- 半導体やライフサイエンス分野など高付加価値産業の集積
- 製造業に偏らず、多様なサービス・文化機能も集積するビジネスパークの創出

将来像実現に向けた戦略

- 東高瀬川BPのエリアマネジメント体制の構築
- 東高瀬川BPを中心とする企業コミュニティの創造
- 東高瀬川BPをはじめとした「らくなん進都の都市環境」の向上
- 「東高瀬川BPのブランド価値」の向上

都市計画の見直し(らくなん進都中央部)※現在手続中

目指す土地利用方針

京都の新たな産業活力を生み出すらくなん進都のコアとして、ものづくり産業やライフサイエンスをはじめとした成長産業の当地区への高い進出意欲や規模拡大のニーズを受け止め、産業の更なる集積を進める。

主な見直し内容

【用途地域】 東高瀬川エリアの第一種・第二種住居地域
→ **準工業地域**

【容積率】 200~300% → **400%※1** (準工業地域)

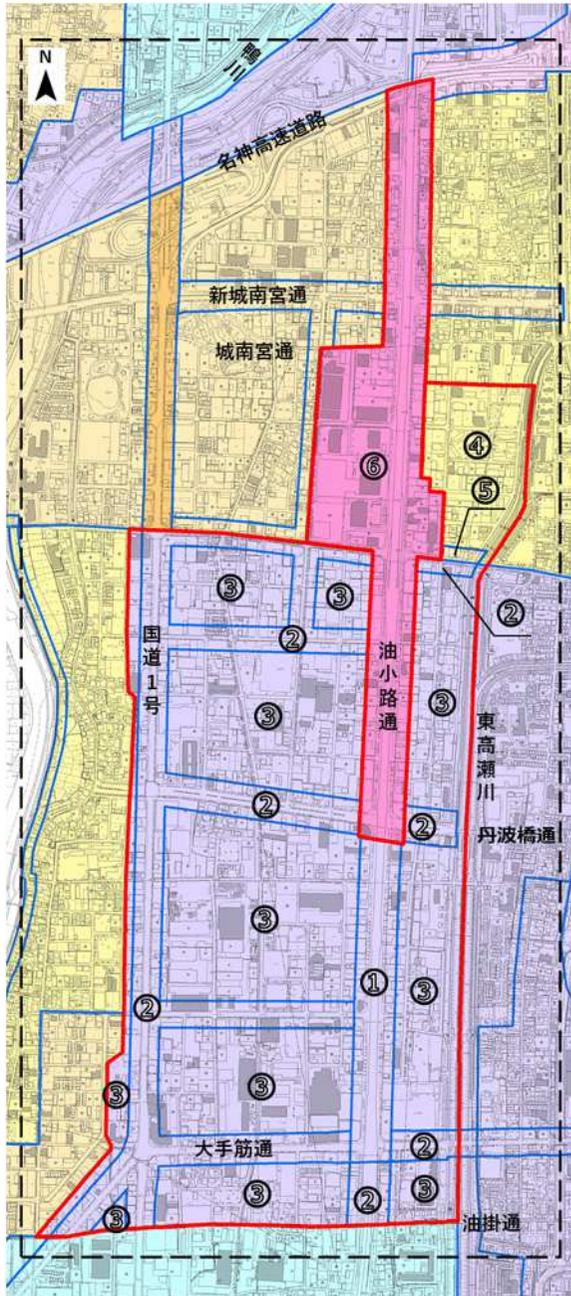
600% → **700%※2** (商業地域)

【建蔽率】 60% → **80%※1** (準工業地域)

【日影規制】 対象区域 → **対象区域外** (準工業地域)

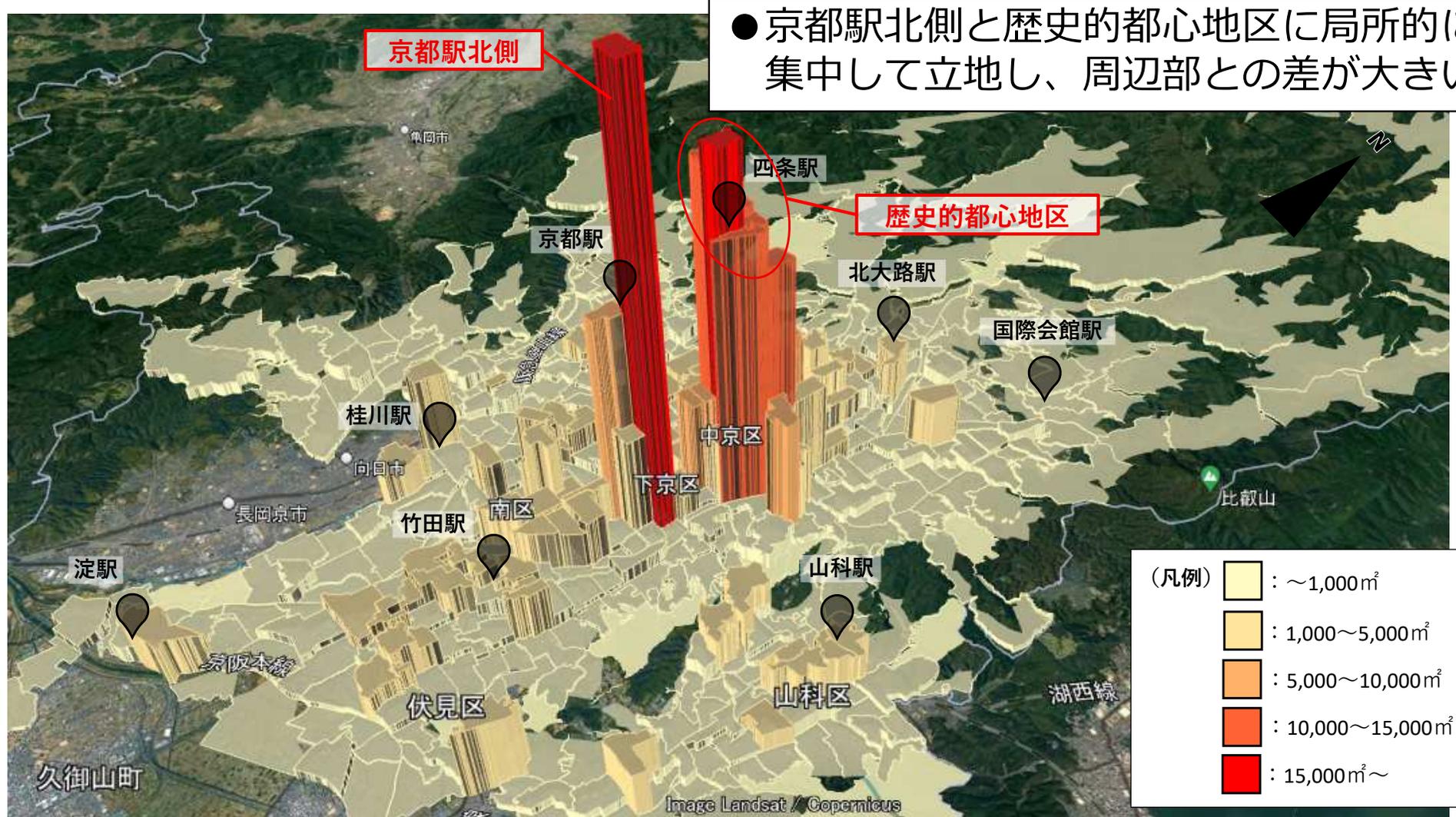
※1 事務所、研究施設、工場に限り緩和

※2 敷地面積が1,000㎡以上の事務所、研究施設に限り緩和



近年の企業立地の動向

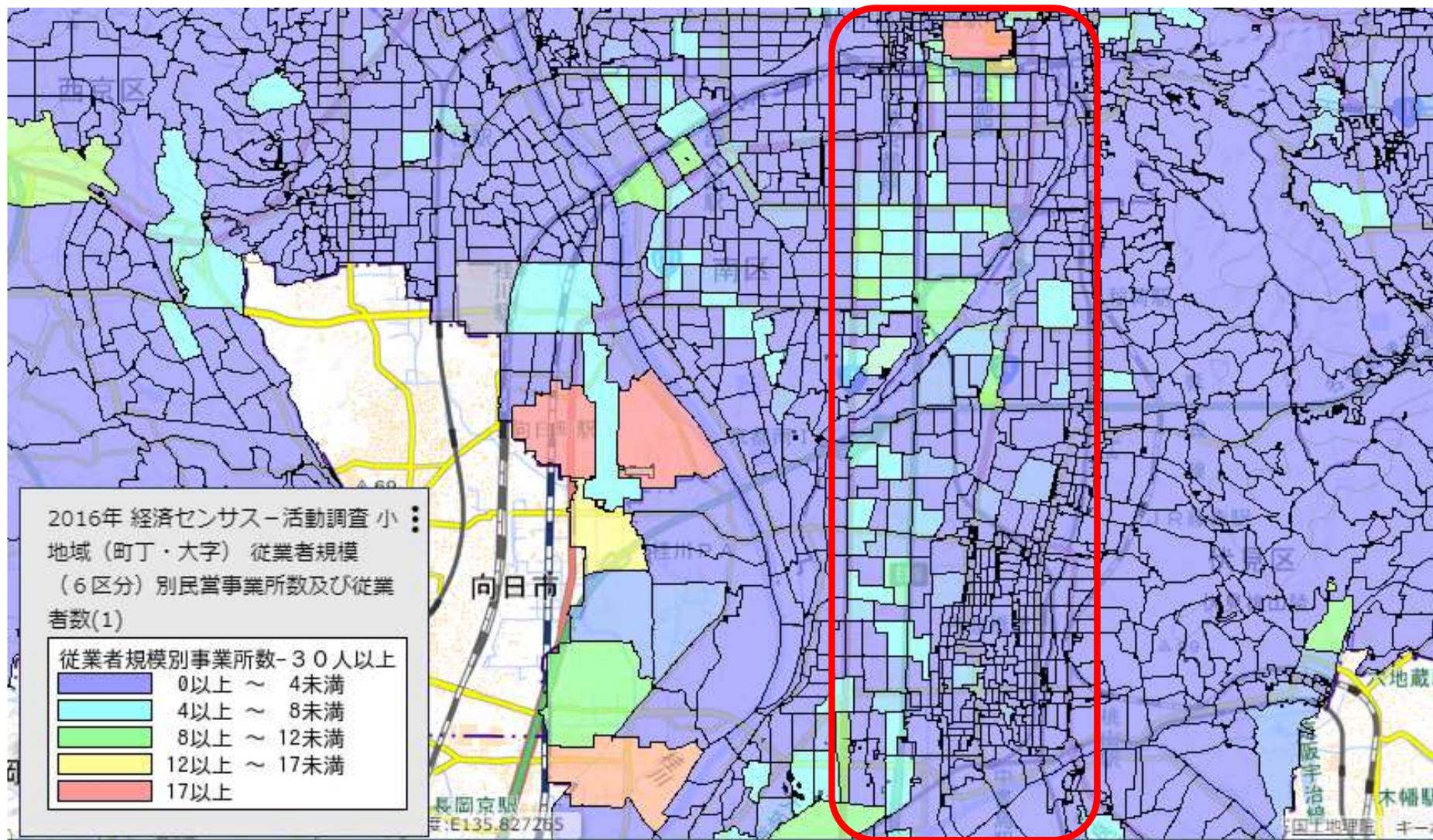
市内における商業・業務機能の分布状況（床面積ベース）



出典：本市「土地利用現況調査資料（令和3年）」を基に、本市がGoogle Earthにより作成
本市独自で設定した調査地区※における1haあたり床面積を凡例に沿って表示
（※市中心部の元学区（明治期の通学区、面積25ha、人口約4,000人）を標準とする）
商業機能のうち、宿泊施設は算定対象外

近年の企業立地の動向

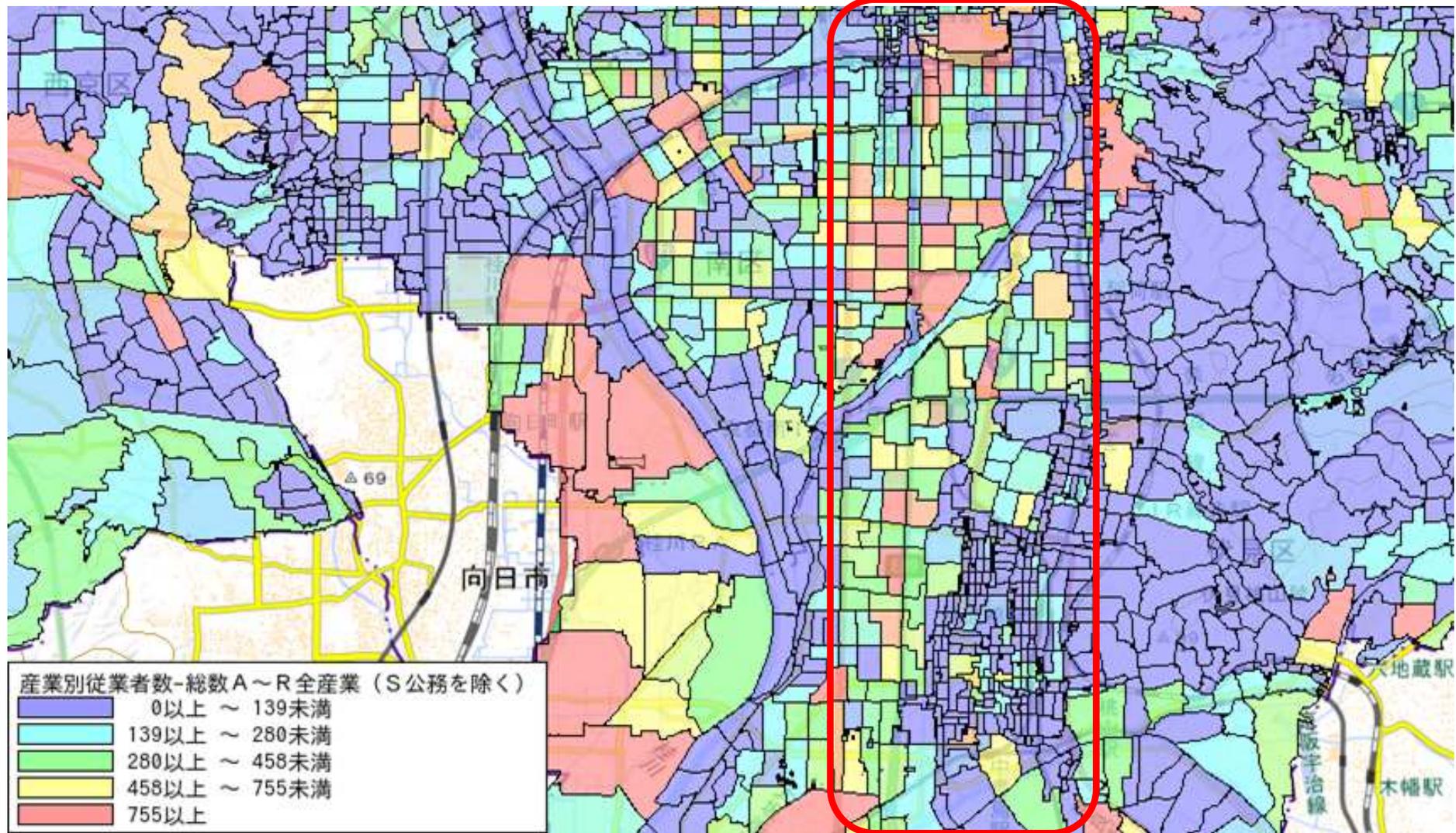
京都駅南部～らくなん進都周辺における従業員30人以上の事業所数



(出典：jSTAT MAPでの2016年経済センサス-活動調査結果(総務省)の表示画面を加工して作成)

近年の企業立地の動向

京都駅南部～らくなん進都周辺における従業者数



(出典：jSTAT MAPでの2016年経済センサスー活動調査結果（総務省）の表示画面を加工して作成)

区域拡大の考え方

●京都市内に「働く場所」をつくるための施策

- ・都市計画マスタープラン見直し（令和3年9月）
- ・都市計画見直し
（令和5年4月、らくなん進都中央部地区は今後予定）
- ・「京都サウスベクトル」始動（令和5年5月）

●民間における都市開発の気運

- ・京都駅南部エリア（京都サウスベクトル対象エリア）
- ・東高瀬川エリア

上記を踏まえたうえで、京都駅周辺地域・京都南部油小路通沿道地域それぞれにおいて、土地の規模等から当面の展開が想定される箇所への区域拡大を図る

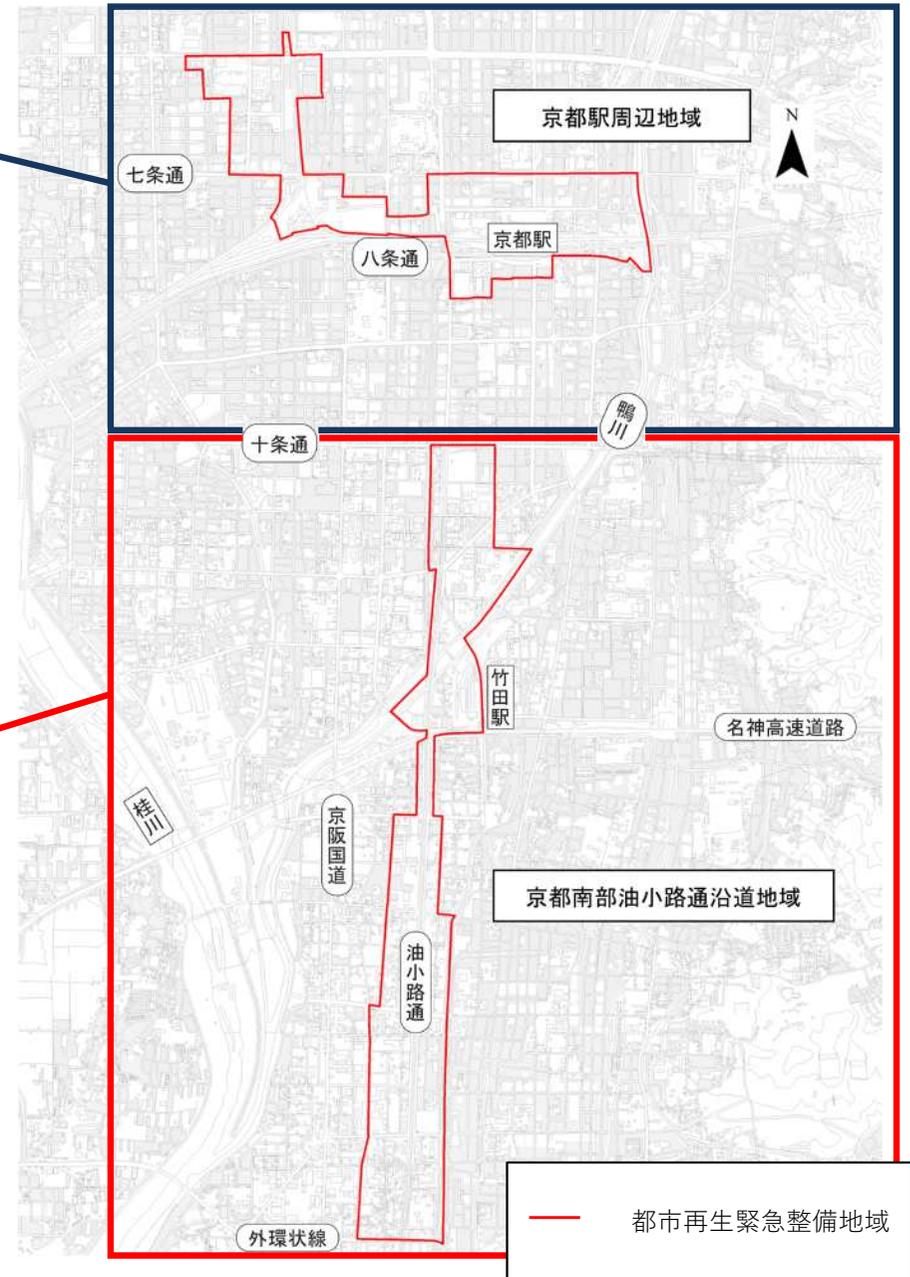
区域拡大の考え方

京都駅周辺地域

- ・今回は、都市計画見直しを実施した京都駅南部エリアに焦点を当て、都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成と、更に南部の地域への熱の波及を図る
- ・当該エリアにおける、現時点での土地の利用状況や規模等を踏まえて検討を進める

京都南部油小路通沿道地域

- ・東高瀬川ビジネスパーク構想を策定し、その構築に向け取組を進めているエリアであり、機運醸成が図られている
- ・ビジネスパークとしての発展が求められる範囲での区域拡大を検討



現在の地域整備方針

京都駅周辺地域

整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>○京都都市圏の中核を担う京都駅とその周辺地域において、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を進める</p> <p>○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・活動が展開されることを目指す</p> <p>○災害に強く観光客を含む様々な人々が交流できる広域的かつ多機能な複合拠点を形成</p>	<p>○京都駅と梅小路京都西駅の交通利便性を活かし、情報化に対応した業務機能、観光客等広域的な集客機能を持つ商業・観光・文化・交流機能等多様な都市機能を集積</p> <p>○京都市中央卸売市場第一市場整備に伴い生み出される「有効活用地区」の活用</p> <p>○五条通沿道への新産業の創出につながる産業クラスターの形成や新たな商業機能の誘致</p> <p>○大規模災害時においても、各種都市機能への影響を出来る限り軽減し、滞在者の安全を確保するための防災性の向上</p> <p>○効果的な土地・空間利用によるゆとりあるオープンスペースを活かし、賑わい機能の創出や防災機能を強化</p>	<p>○バス・タクシー乗降場の機能充実をはじめとする交通結節機能の強化や安全性にも配慮した歩行者のためのゆとりある空間創出</p> <p>○災害時における、京都駅ビルを含むターミナル周辺の人々の流動を踏まえた、地域内の公共施設の機能の確保及び帰宅困難者を含む滞在者に対する避難場所・物資・情報の提供のための施設確保、より安全な動線の確保</p> <p>○公共施設整備や都市開発事業で生み出されたオープンスペースを活かした魅力的な空間の確保</p>	<p>○京都駅から世界遺産である東寺の景観を阻害せず、東寺や京都駅ビルの高さと調和する、都市の歴史的景観特性に配慮した都市開発事業の推進</p> <p>○歩行者ネットワークの充実等、駅を軸に人と公共交通優先のまちづくりの推進</p> <p>○エリアマネジメントによる地域の活性化の取組</p> <p>○都市開発事業の契機等をとらえ、備蓄倉庫の設置や一時滞留可能な空間等を確保するための支援・誘導の実施</p> <p>○都市開発事業において、敷地内や屋上の緑化、建築物等の省エネルギー化や木質化、災害対応も想定した効率的で安定的なエネルギーシステムの導入等による脱炭素化を推進</p> <p>○官民連携による大規模災害を想定した訓練の実施</p> <p>○脱炭素型の都市の実現に向け、快適で効率的な移動の創出を図るため、IoTやAI、自動運転、MaaSの導入の推進</p>

現在の地域整備方針

京都南部油小路通沿道地域

整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>○京都の北部地域を「保全」、都心部地域を「再生」、南部地域を「創造」とするまちづくりの基本的な枠組みのもと、名神高速道路等の広域交通結節点に近接するという立地特性を活かし、京都市南部の南北幹線道路である油小路通を中心とした地域において、新たな都市機能の集積により、京都の都市活力を担い災害にも強い先導的な中核拠点を戦略的に形成</p>	<p>○知識・技術・情報集約型の先端産業をはじめとする研究開発・生産機能、商業・業務・文化機能、居住機能等の多様な都市機能を集積</p> <p>○産学公連携による研究開発拠点の整備</p> <p>○広域交通機能の充実強化</p>	<p>○京都市の南北・東西方向の広域的な交通機能の強化と災害時のアクセス確保を図るため、京都高速道路や都市計画道路広路4号油小路通等の幹線道路を整備</p> <p>○地区内の交通の円滑化等に資するため、歩行者に配慮したうるおいのある生活道路を整備</p> <p>○地区内外のアクセス強化を図るため、交通基盤の整備について検討・推進</p>	<p>○鴨川等の水辺環境や緑豊かな後背地との調和に配慮した都市開発事業を促進</p> <p>○立地企業の敷地内における緑化を誘導</p>