

3. コンセプトの実現 に向けた方策

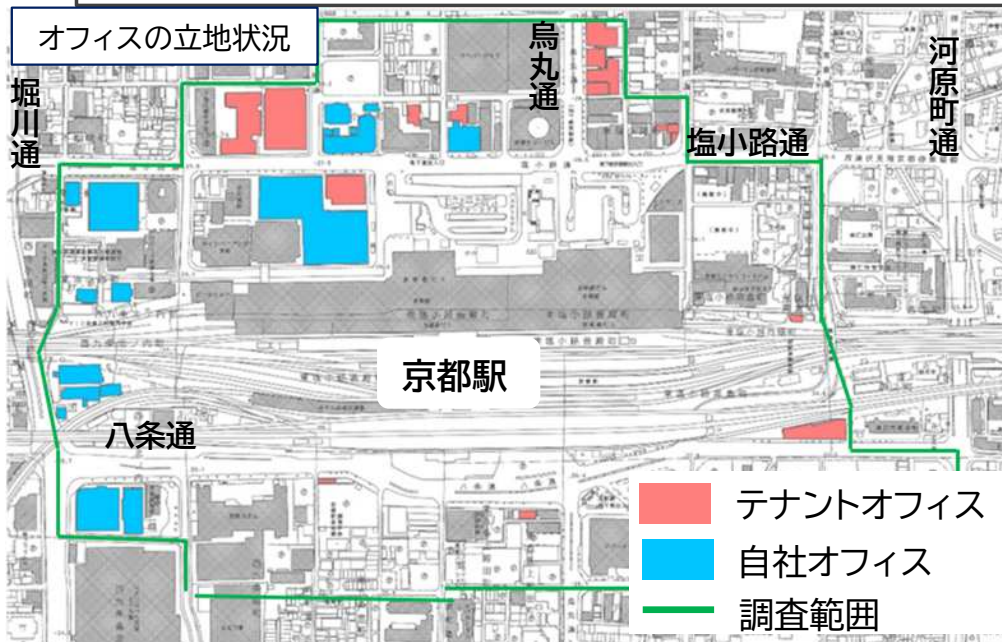
- 1) 多様な都市機能の集積
- 2) ウォーカブルなまちの実現
- 3) 京都らしい駅前や建物デザイン

3. コンセプトの実現に向けた方策

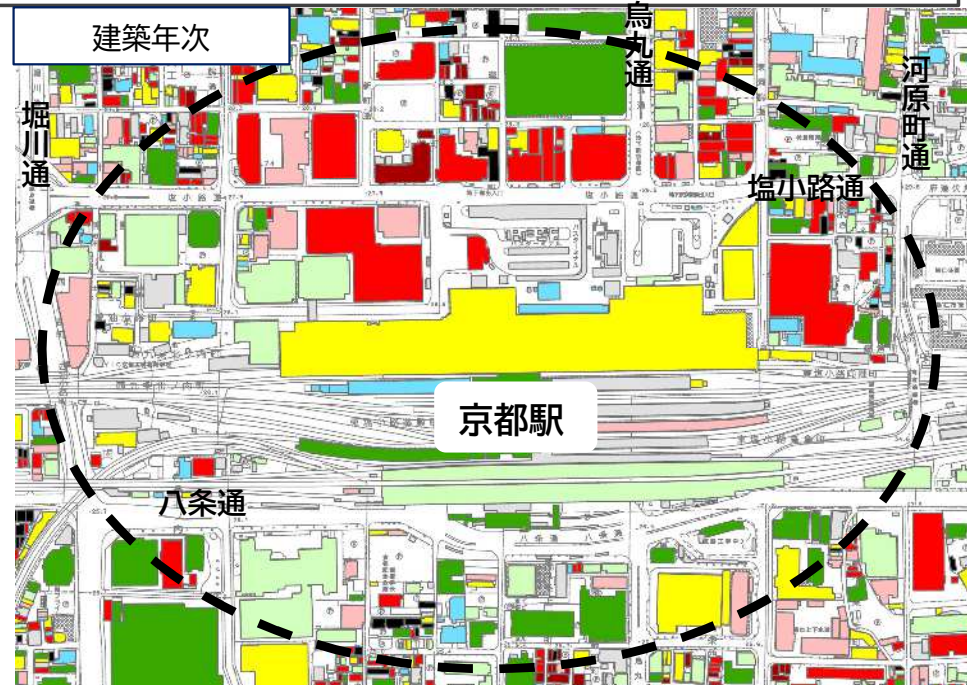
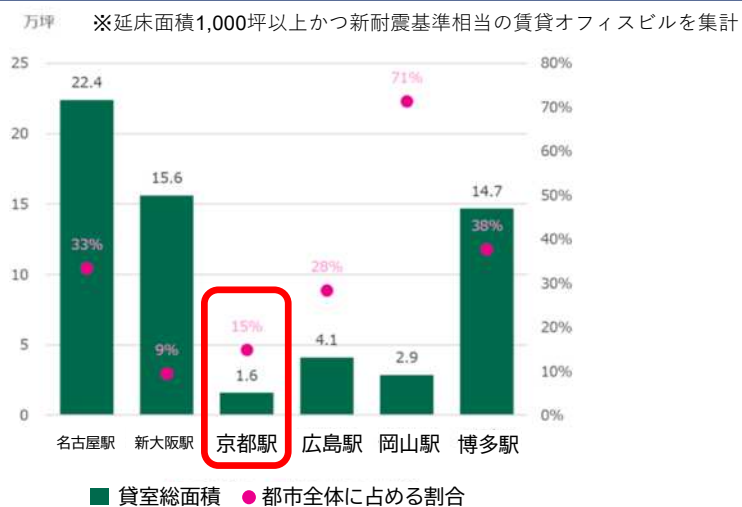
1) 多様な都市機能の集積

立地状況(オフィス)

- ・ 駅周辺にオフィスビルが点在。
- ・ テナントオフィスは他都市の主要駅前と比べて少ない。
- ・ 高経年のオフィスが多い。



新幹線停車駅800m圏内のテナントオフィスストック 2023 CBRE調べ



出典:京都市都市画基礎調査(令和6年度)

京都駅前のオフィスに求められるもの

- ・ 京都には大学、国際的知名度など優位な強みがあり、それを目指す企業が一定数存在。
- ・ 近年、京都駅周辺で企業本社の立地が複数あるなど、オフィスニーズは高い。
- ・ 一方、進出の意向はあるものの、ニーズ(空間や仕様)に合うオフィスが無い等の理由で断念する例も散見。

⇒ 時代の潮流に沿ったオフィス空間の創出・集積が急務。

企業やオフィス仲介事業者の声

- 京都は大学が多く、国際的知名度も高い。新卒や外国人の採用、産学連携に優位性がある。
- 京都は伝統・革新・自然・職・住がコンパクトに共存。従業員のクリエイティビティやウェルビーイングの実現に適している。
- 京都駅は東京や大阪ともアクセスが良く、駅前のオフィスニーズが特に高い。
- 京都駅前でオフィスを探すか、ニーズに合った空床が見つからず、京都を候補から外す企業が散見される。
- 京都の環境は魅力的だが、玄関口である京都駅前の商業・業務の集積に乏しく、ビジネスチャンスの観点で候補から外した。

京都市の企業誘致に関する近年の動き

○R4 企業誘致推進室の設置

事業拡大や京都への進出をワンストップ支援
⇒年間約50件の事業拡大・誘致が進む

○首都圏・海外企業誘致の専属職員を設置

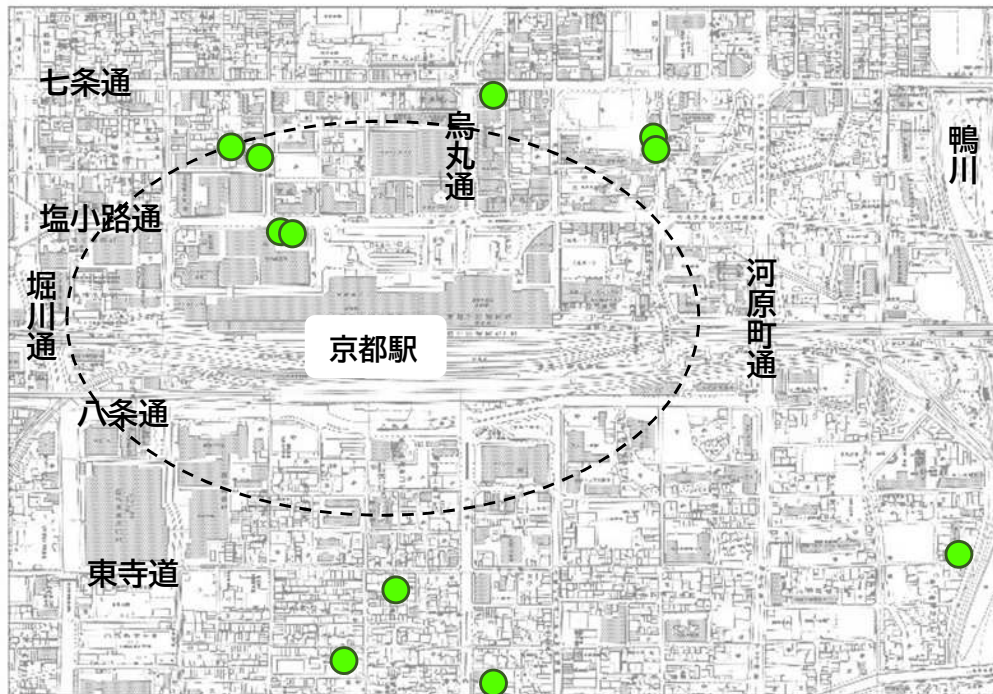
○企業立地に関する支援制度の充実

- ・大規模テナントオフィス立地支援制度
(京都駅周辺、らくなん進都北部が対象)
- ・初進出支援制度、お試し立地支援制度

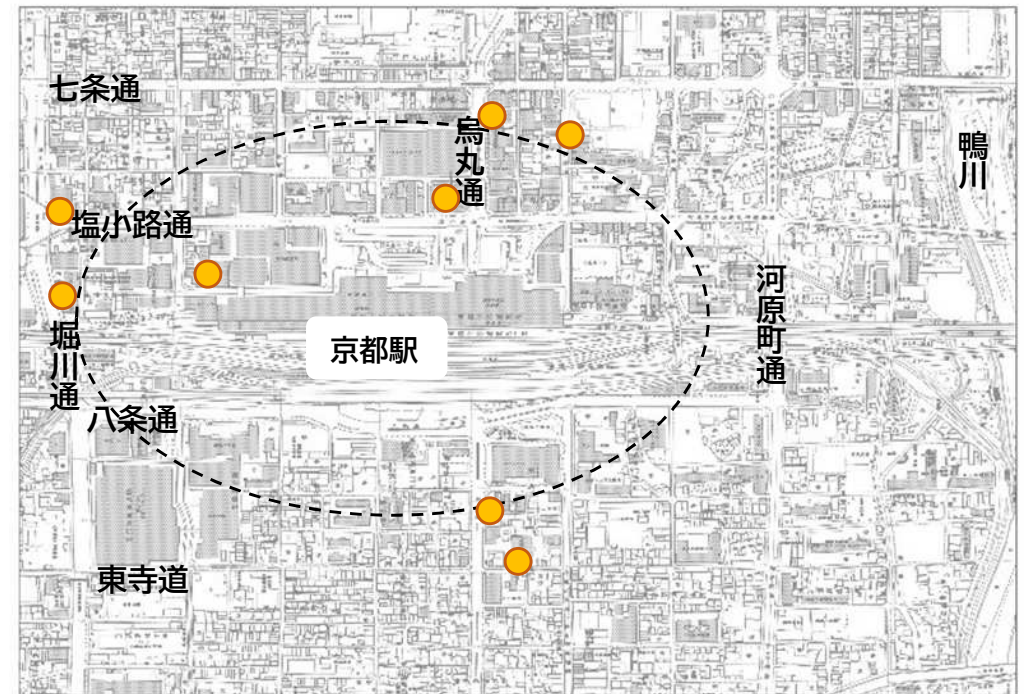
大規模テナントオフィスビル 立地支援制度		レンタル倉庫施設 立地支援制度
対象事業	対象事業に該当する民間企業等の 認定賃貸施設及び部分貸し施設を新築する法人又は個人	市内で 倉庫用ビル等2階以上の新築12年 以内の事業
対象事業	オフィス、工場等施設内に 又は施設内併設施設（倉庫等）に 倉庫・事務所・工場等として 賃貸用ビル等部分の事業が あり、そのうち1棟以上の テナントオフィスビルが新築等 を行う事業	
補助率	対象事業に該当し、新たに建設された 認定賃貸施設、部分貸し施設の補助率 (土地に保有するものを除く。)	最大3億円
補助期間		5年間

立地状況(ビジネス・交流施設)

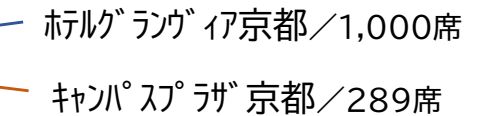
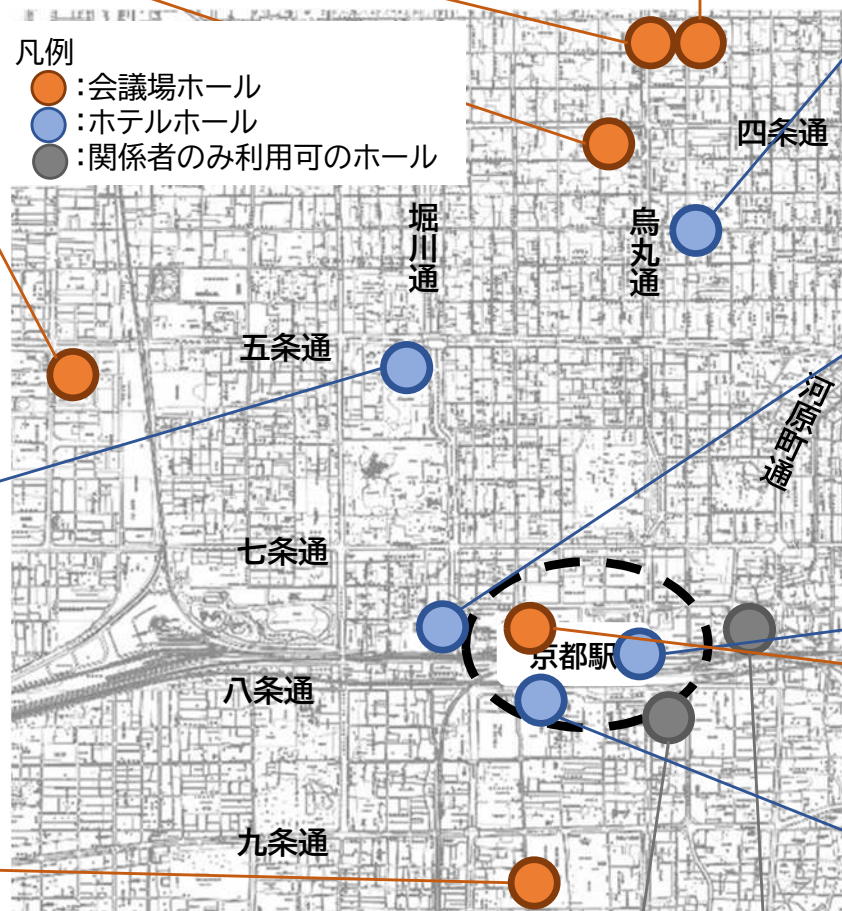
コワーキングスペース



貸し会議室

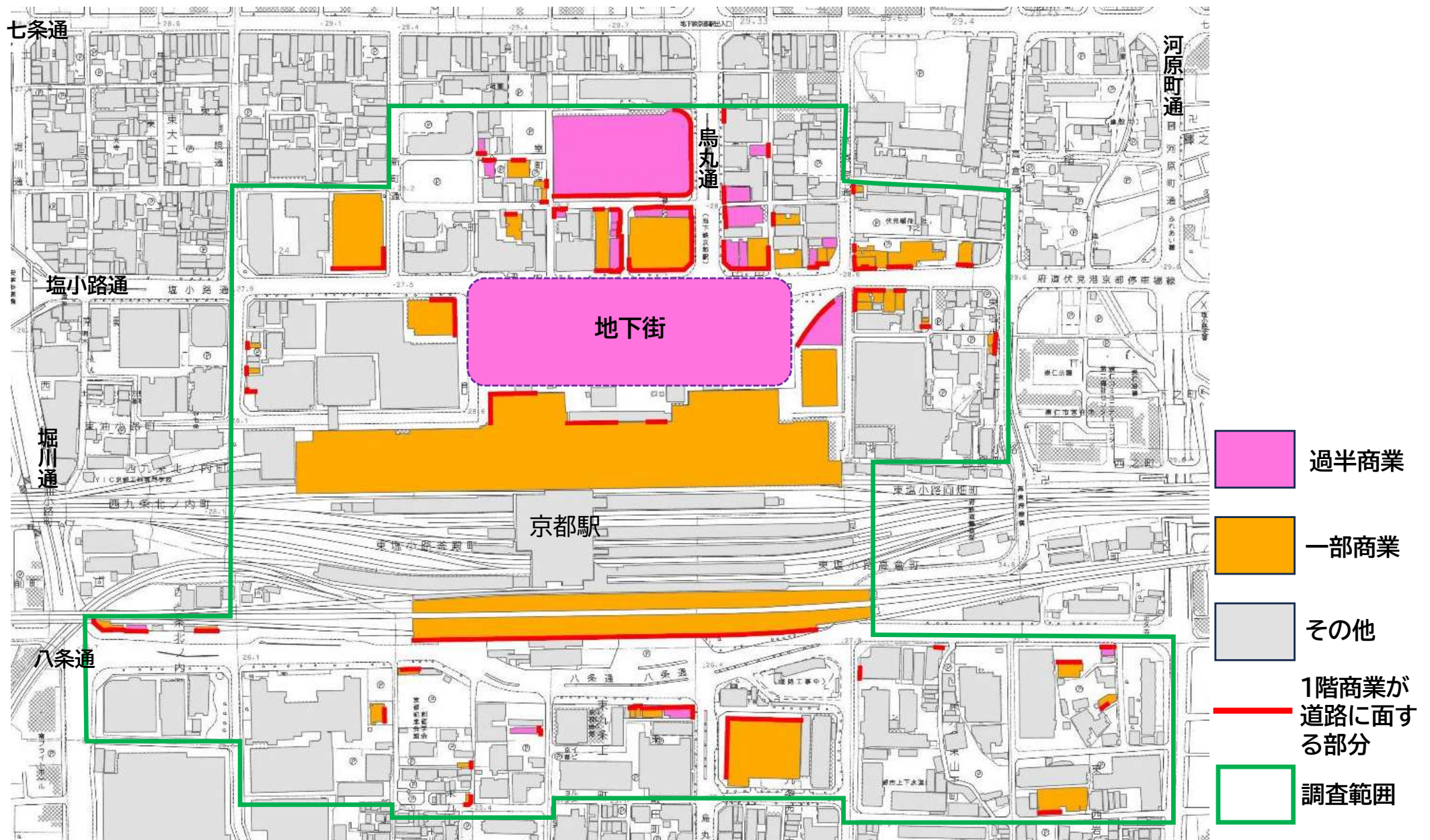


立地状況(ホール)



龍谷大学アバンティ響都ホール(関係者のみ利用可)
京都市立芸術大学堀場新吉記念ホール(関係者のみ利用可)

立地状況(商業施設(宿泊施設を除く))



3. コンセプトの実現に向けた方策 1) 多様な都市機能の集積

立地状況(公園・オープンスペース)

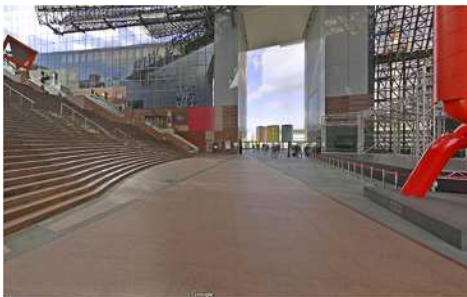
オムロン公開空地



東塩小路公園



駅ビル室町小路広場



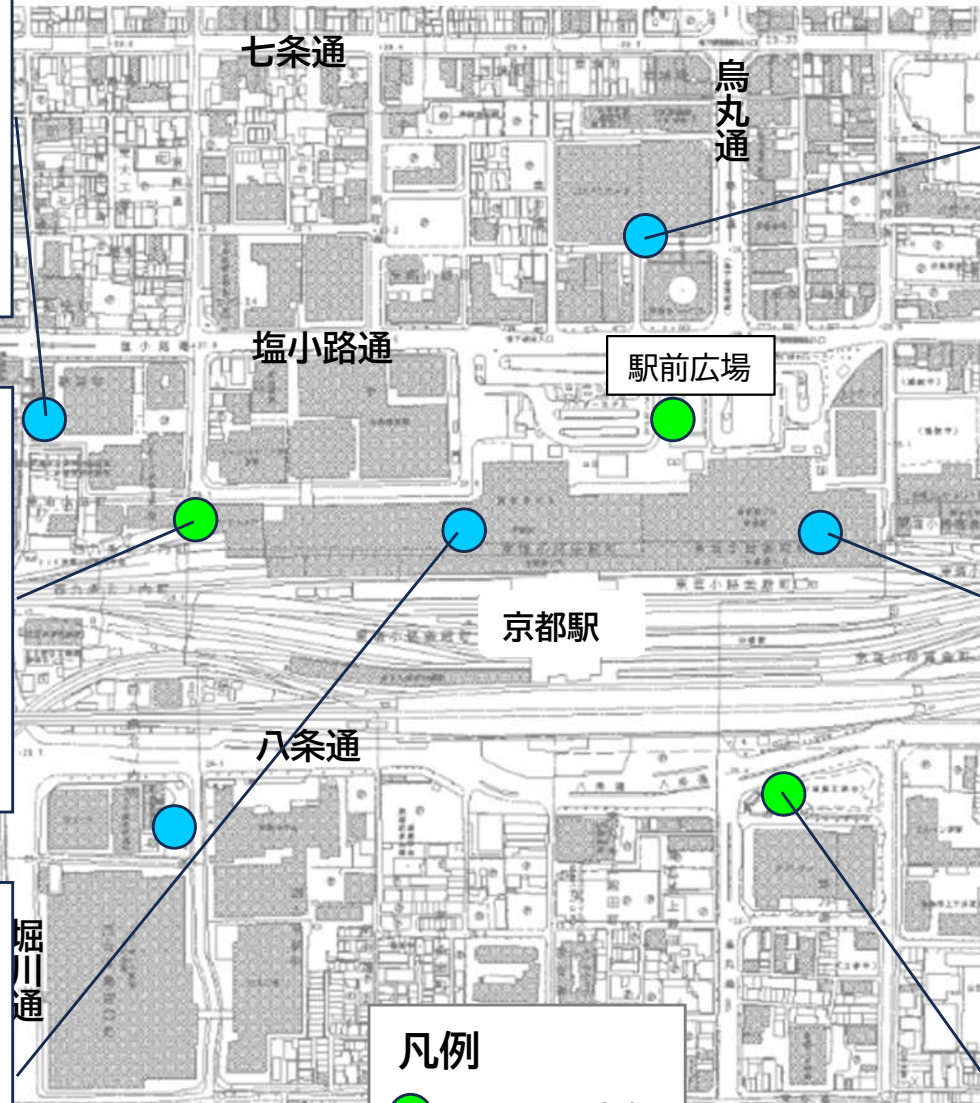
ヨドバシカメラ京都
公開空地



駅ビル東広場



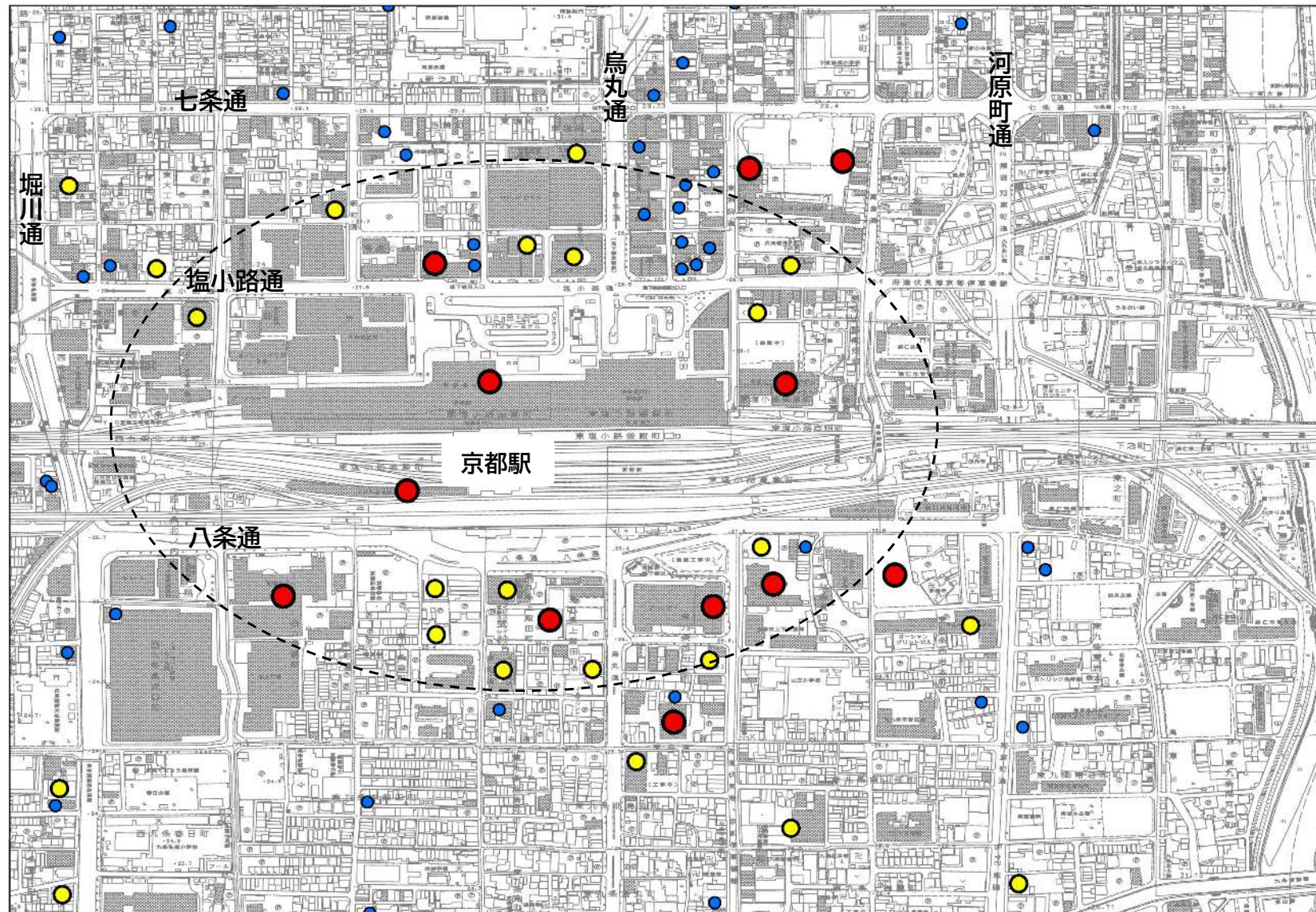
八条口駅前広場
サンクンガーデン



凡例

- 公園・広場
- 敷地内空地

立地状況(宿泊施設(ホテル・旅館))

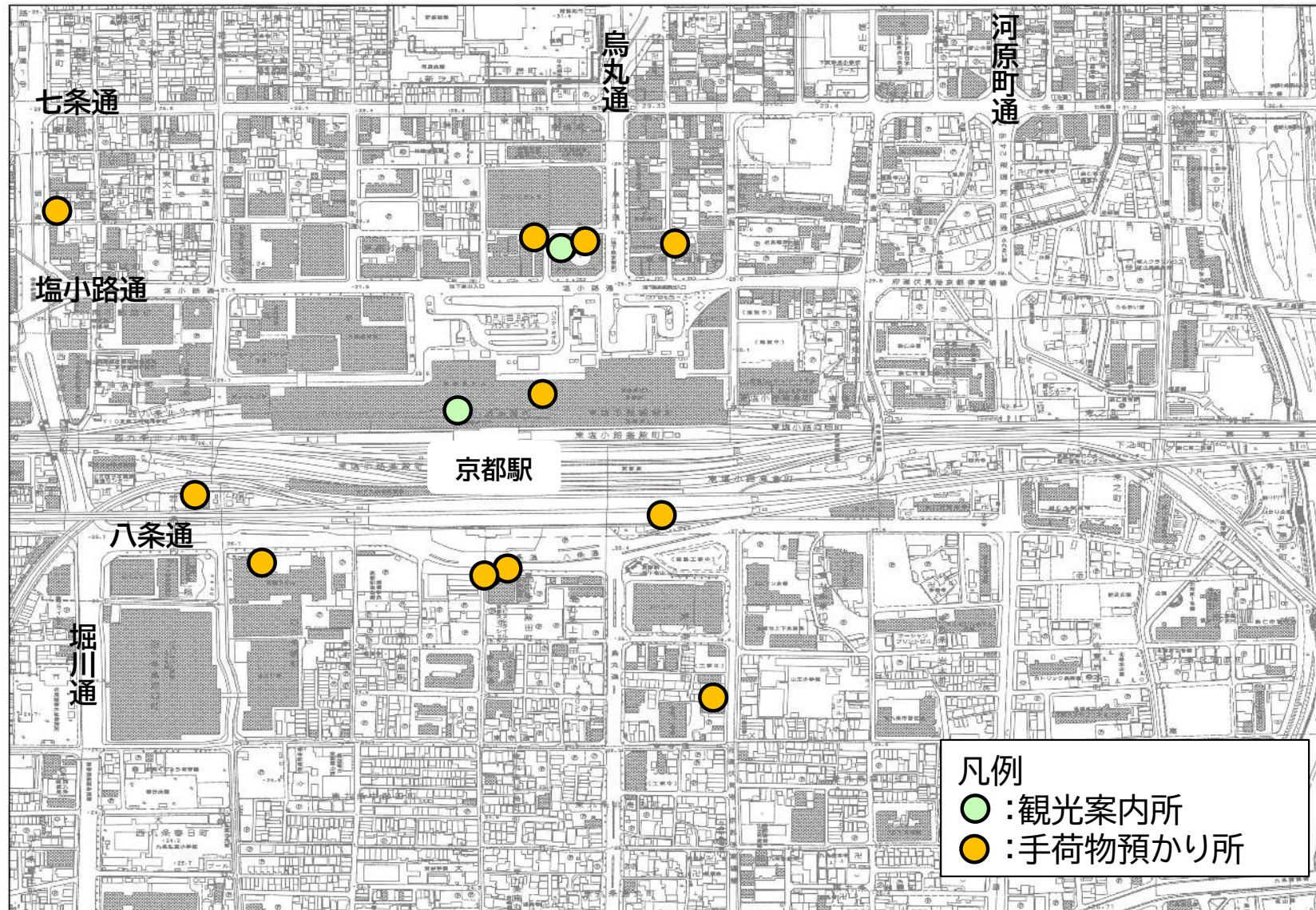


凡例

- : 100室以下のホテル・旅館
- : 100室超 250室以下のホテル・旅館
- : 250室超のホテル・旅館

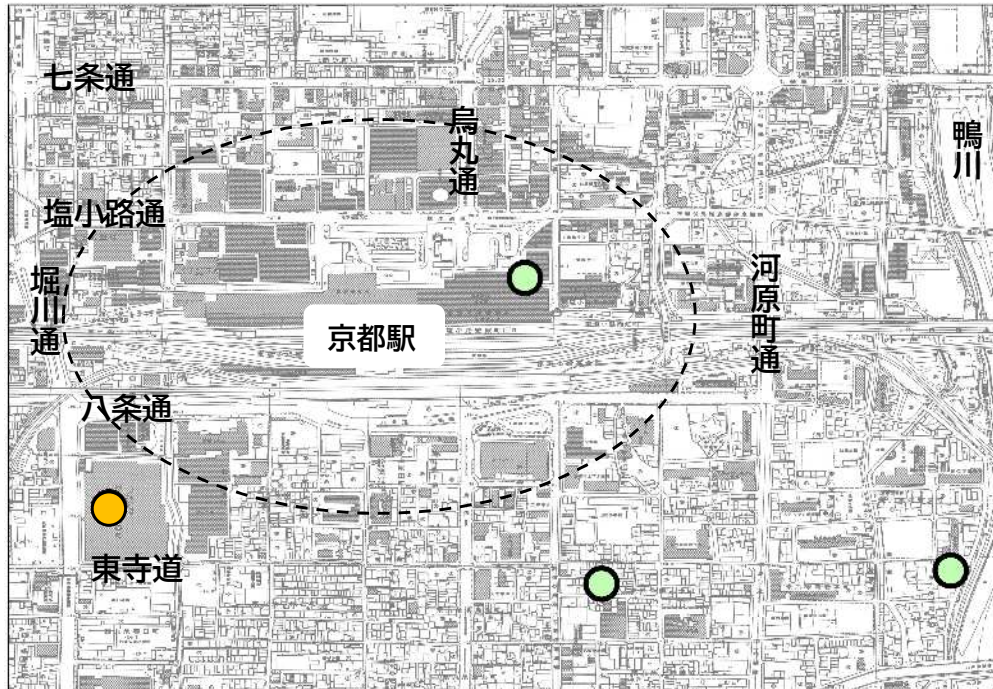
立地状況(観光支援施設)

観光案内所・手荷物預かり所



立地状況(文化芸術施設)

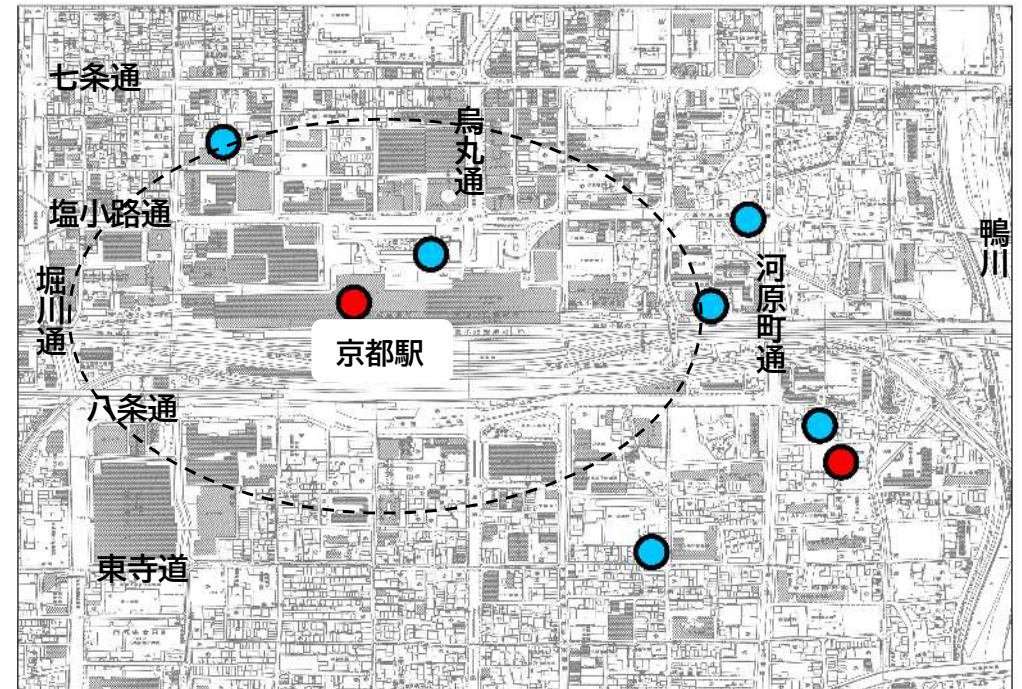
劇場・映画館



凡例

- : 劇場
- : 映画館

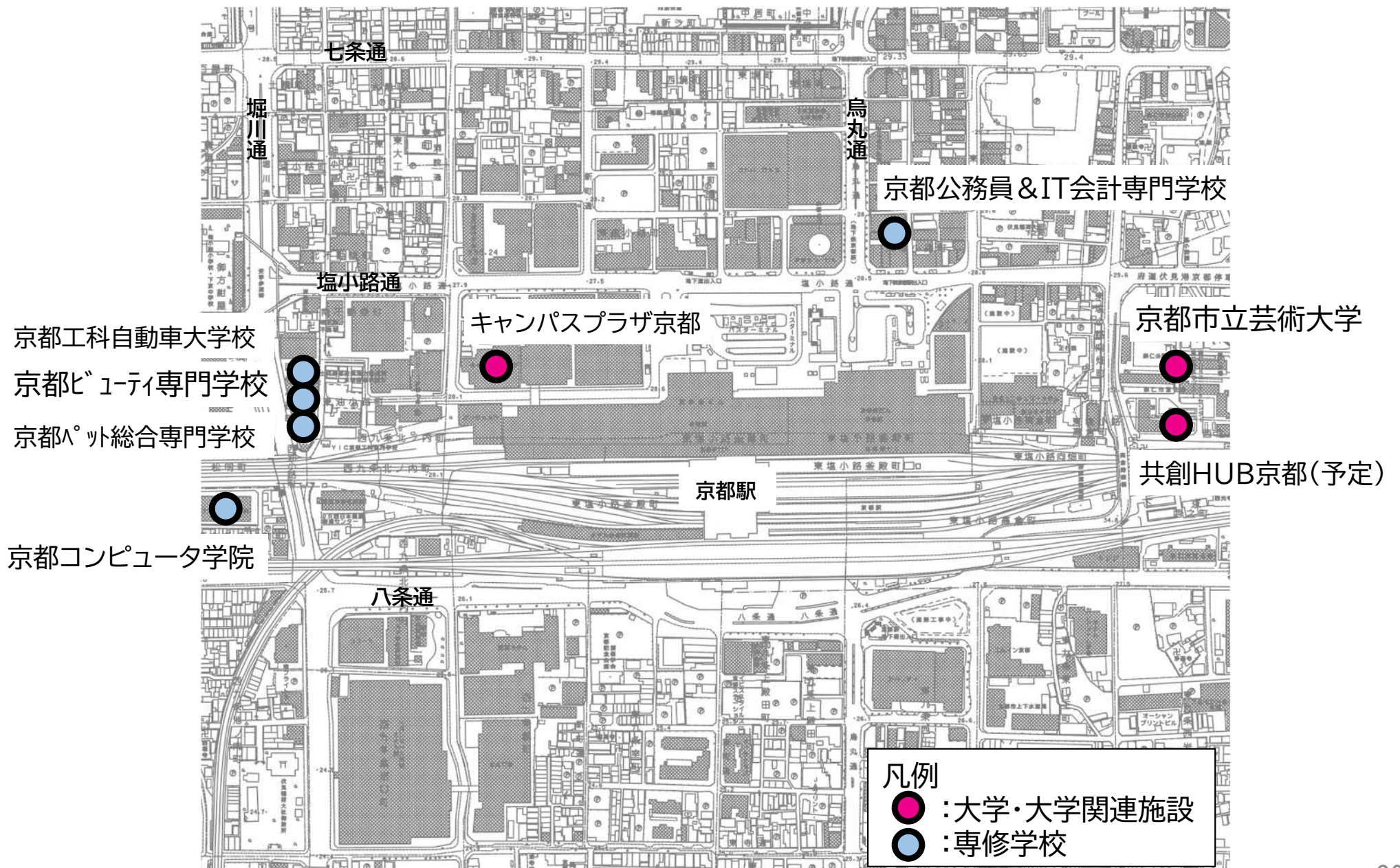
美術館・ギャラリー



凡例

- : 美術館
- : ギャラリー

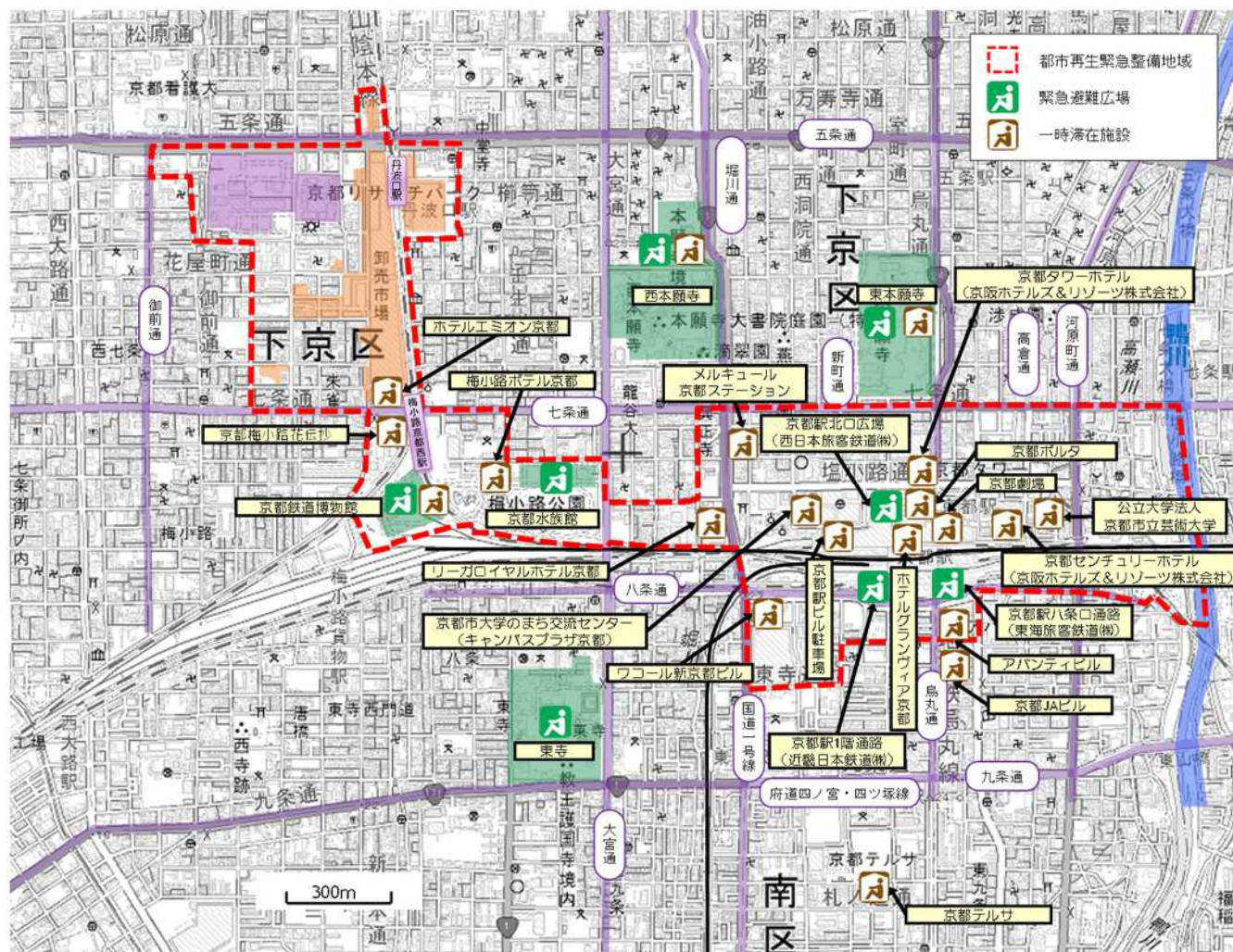
立地状況(大学・関連施設等)



レジリエンスの実現(防災)

- ・ 京都駅周辺地域では都市再生安全確保計画を定め、緊急避難広場・一時滞在施設の確保や訓練の実施など、公民連携で帰宅困難者対策を進めている。

都市再生安全確保計画図

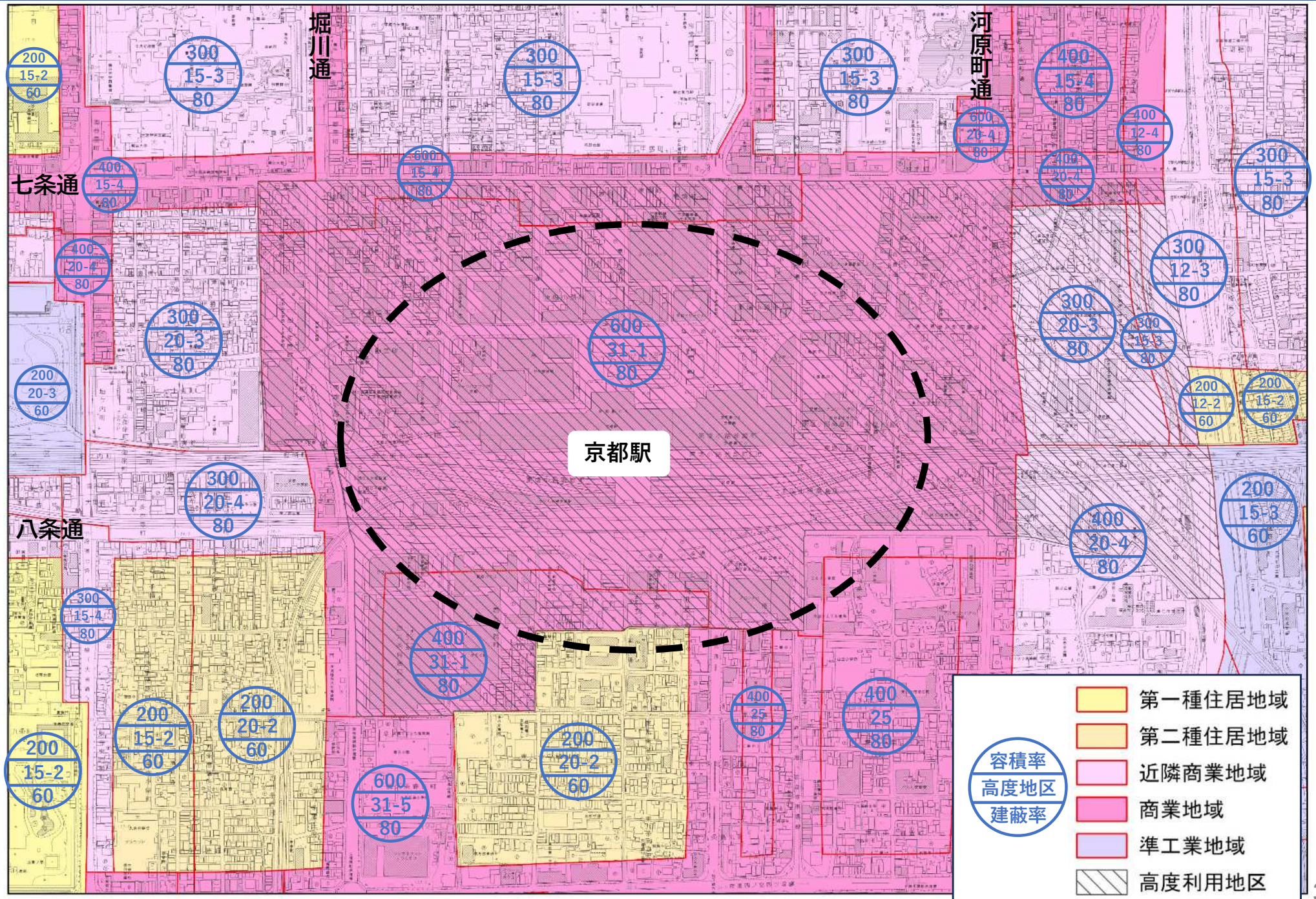


緊急避難広場	一時滞在施設
災害直後、観光客等の安全確保のため、一時的な滞留及び災害情報の提供を行う場所	緊急避難広場で滞留している観光客等が休憩・仮眠できる場所
寺社など	旅館・ホテルなど

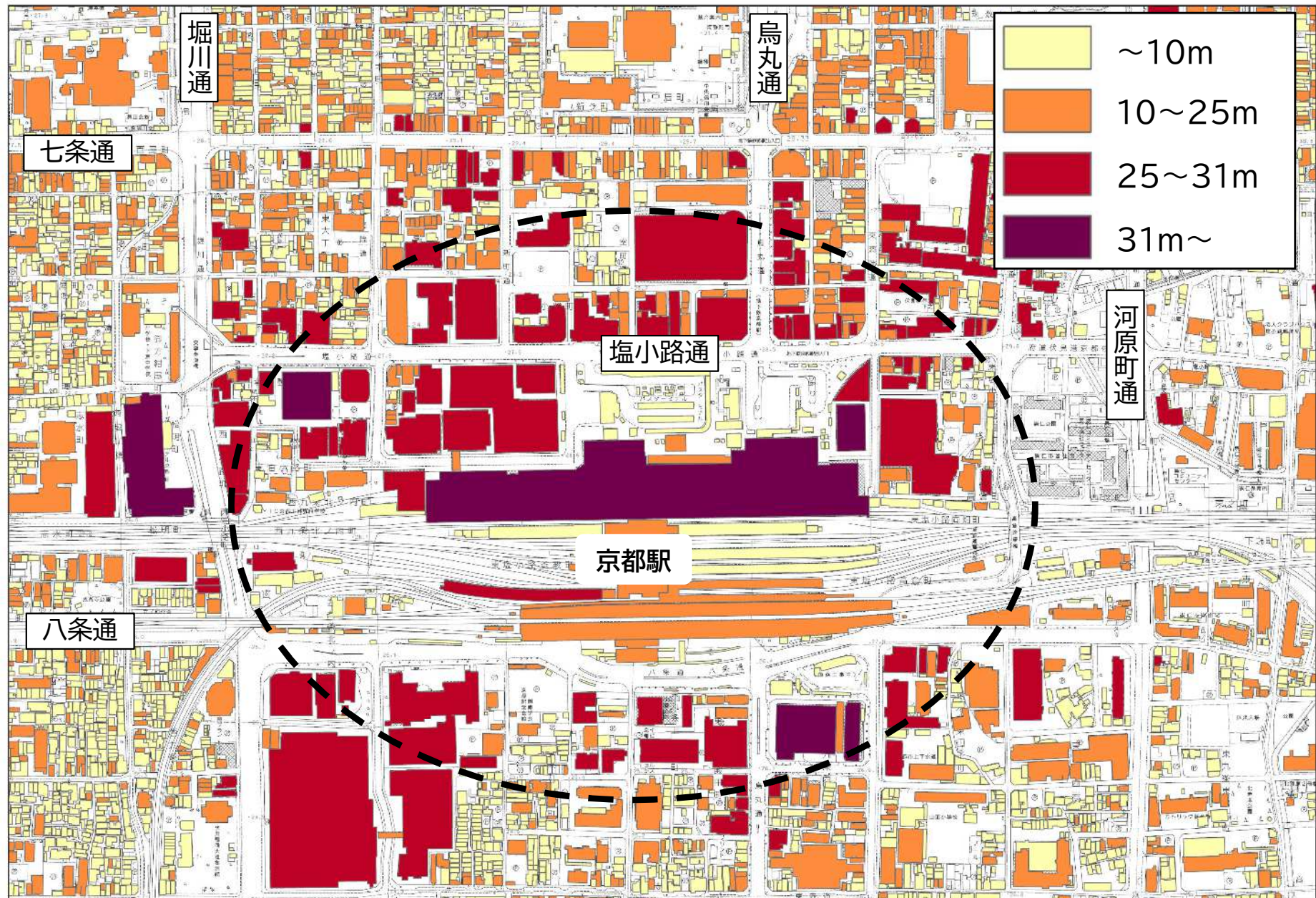


出典: 京都駅周辺地域都市再生安全確保計画(第十一版)

現行の都市計画

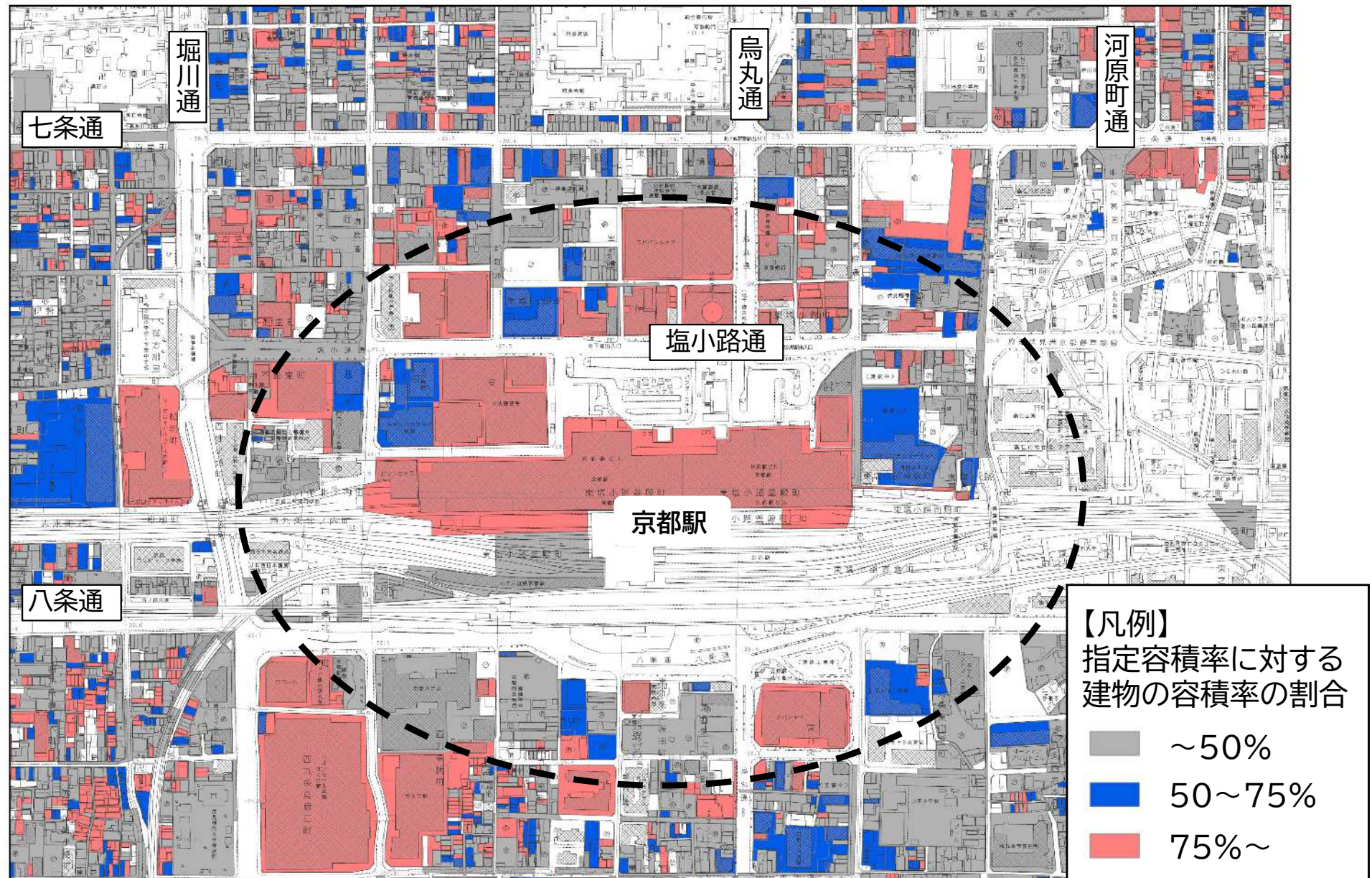


現状の建物規模(高さ)



京都市3D都市モデルより作成(※高さ数値は塔屋を除く高さで推定)

現状の建物規模(容積率)

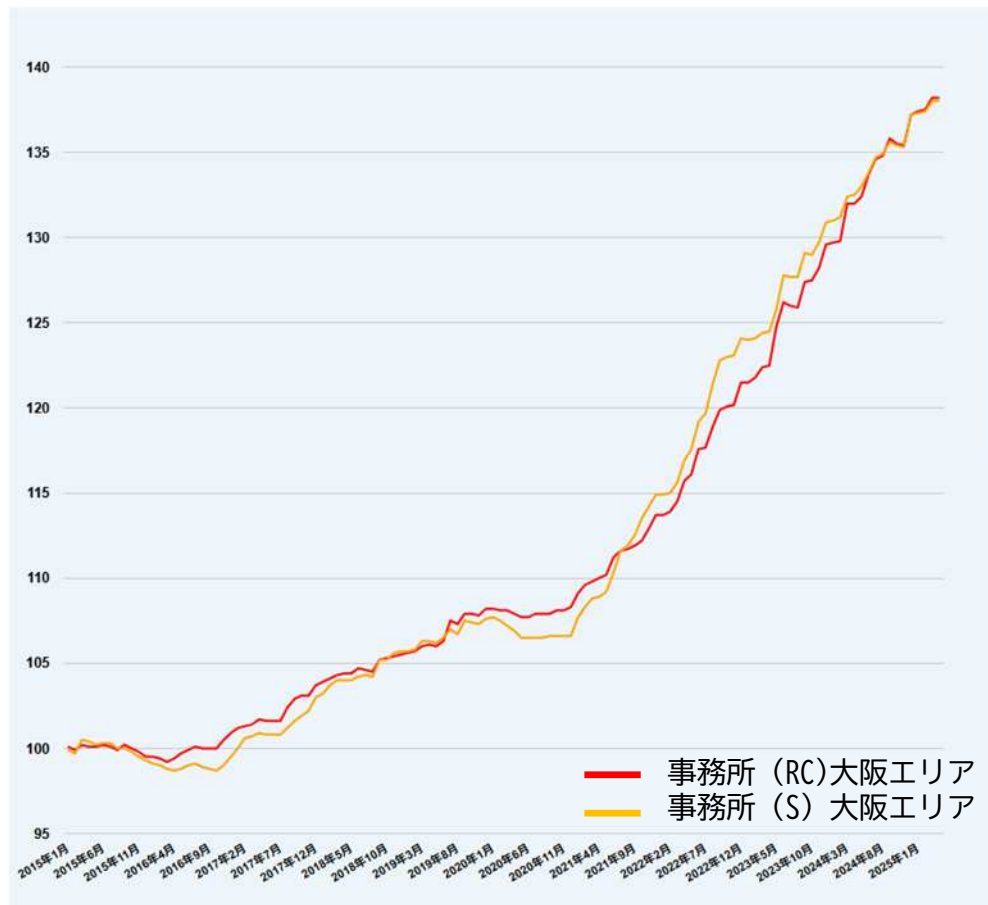


京都市都市計画基礎調査(令和6年度)を基に作成

建設物価の動向

- ・近年、資材価格や労務費の上昇により建築工事費の高騰が続いている。

建設物価 建築費指数®（工事原価グラフ）
2015年1月～2025年1月



出典：一般財団法人 建設物価調査会

経済界・事業者の声

- 人手不足や建設費用の高騰など、都市開発における課題が山積
- 京都駅前の老朽化した建物の更新を図り、世界中から京都を訪れる人々の玄関口である同エリアに相応しい魅力あるまちづくりを前進させるためには、民間活力が最大限に発揮されるような環境整備が必要不可欠
- 工事費高騰、都市計画制限で床面積が限られるなか、どのように収支を合わせるかが課題

論点②ー1

【現状】

- コンセプトの実現には、時代の潮流に沿ったオフィスなど、様々な機能が不足
- これらの機能の集積には、より大きな空間が必要だが、既存の建物ボリュームに対して上乘せの余地が少ない
- 建設コストが上昇するなか、民間主体での建物更新や多様な機能の導入が、事業性の観点から難しい



【議論いただきたい点】

多様な都市機能の集積を図るため、必要な方策は何か

- ・多様な都市機能の集積の実現には、都市計画の再考や誘導策(インセンティブ)が必要ではないか。また、その際の留意点は何か。

3. コンセプトの実現に向けた方策

2) ウォーカブルなまちの実現

広場の現況(通行・滞留空間)

- ・ 中央の南北動線は、狭い空間にバス待ち、待ち合せ、通行が集中しており混雑。
- ・ 人が滞留できる余剰空間が少なく、ベンチ等の休憩場所もない。

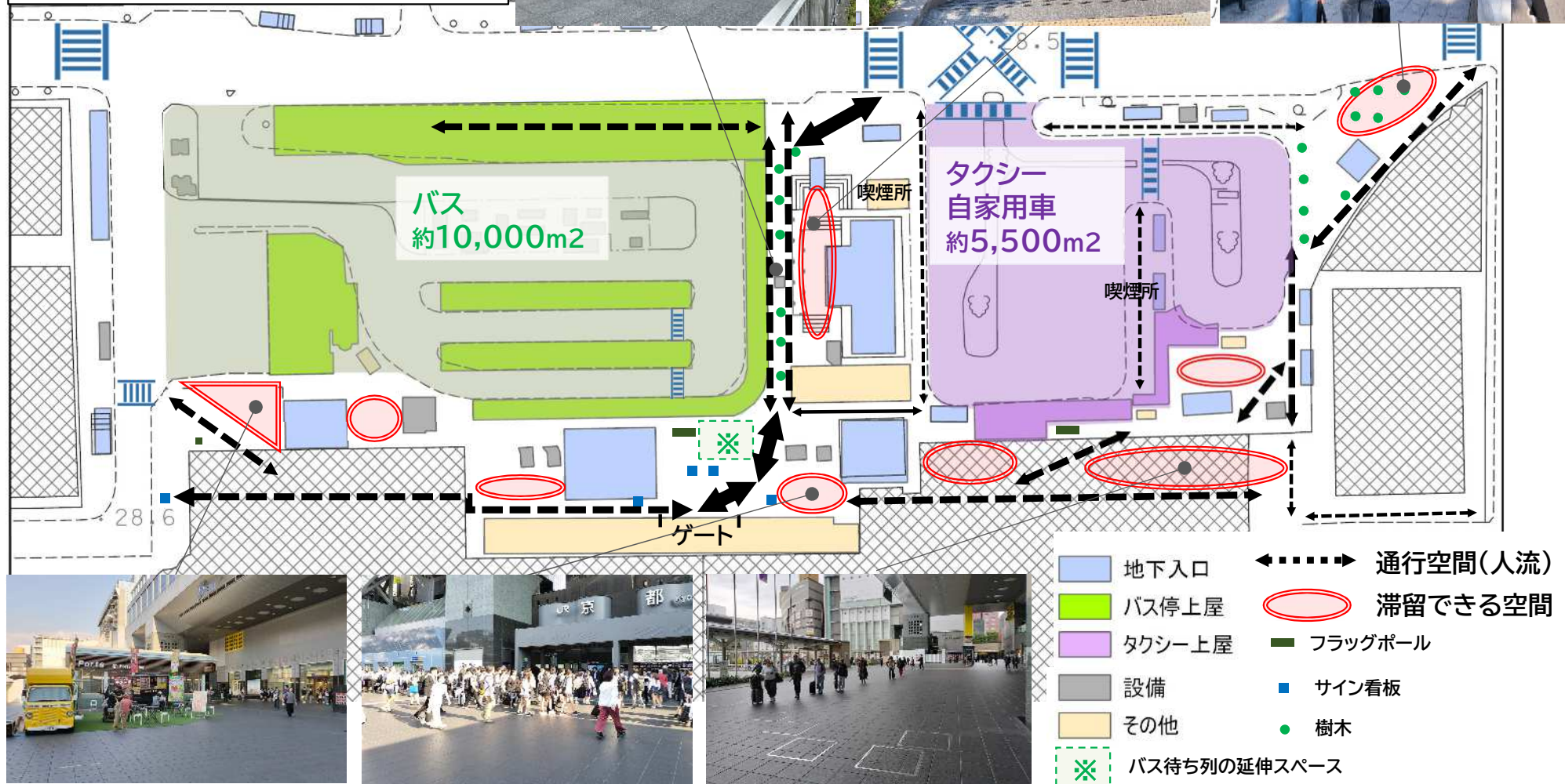
環境空間比 約48%(現状)

参考

標準値 50% (1998年駅前広場計画指針)

他事例 姫路駅67%/丸の内73%

広場面積 23,400m² (都市計画決定範囲)

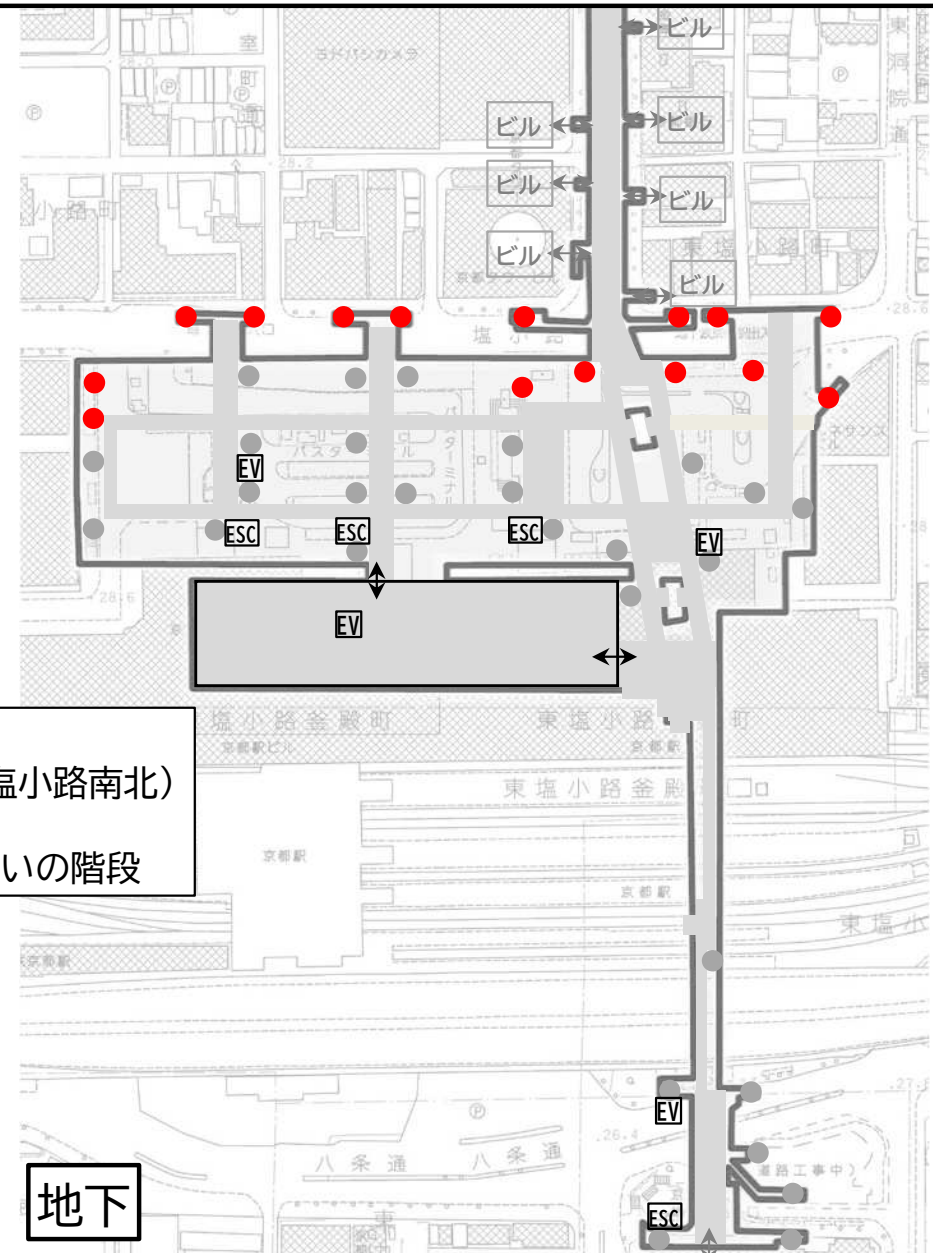
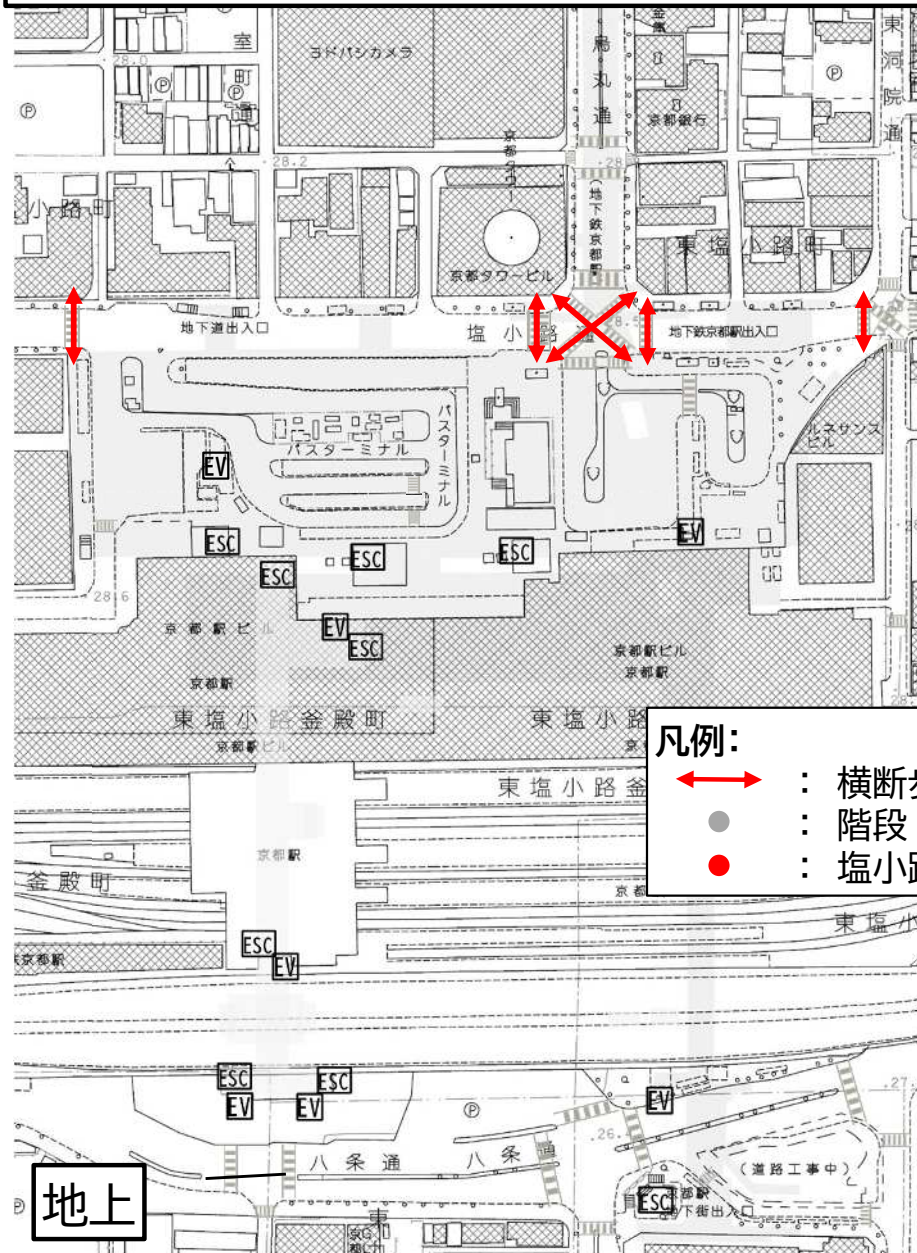


人流



駅からまちへのアクセス

- ・ 塩小路通を南北に往来する人流は多いが、横断可能な箇所は、地上：3か所の横断歩道、地下：歩道に通じる階段のみ。バリアフリーも含め、アクセス性が良いとは言えない状況。

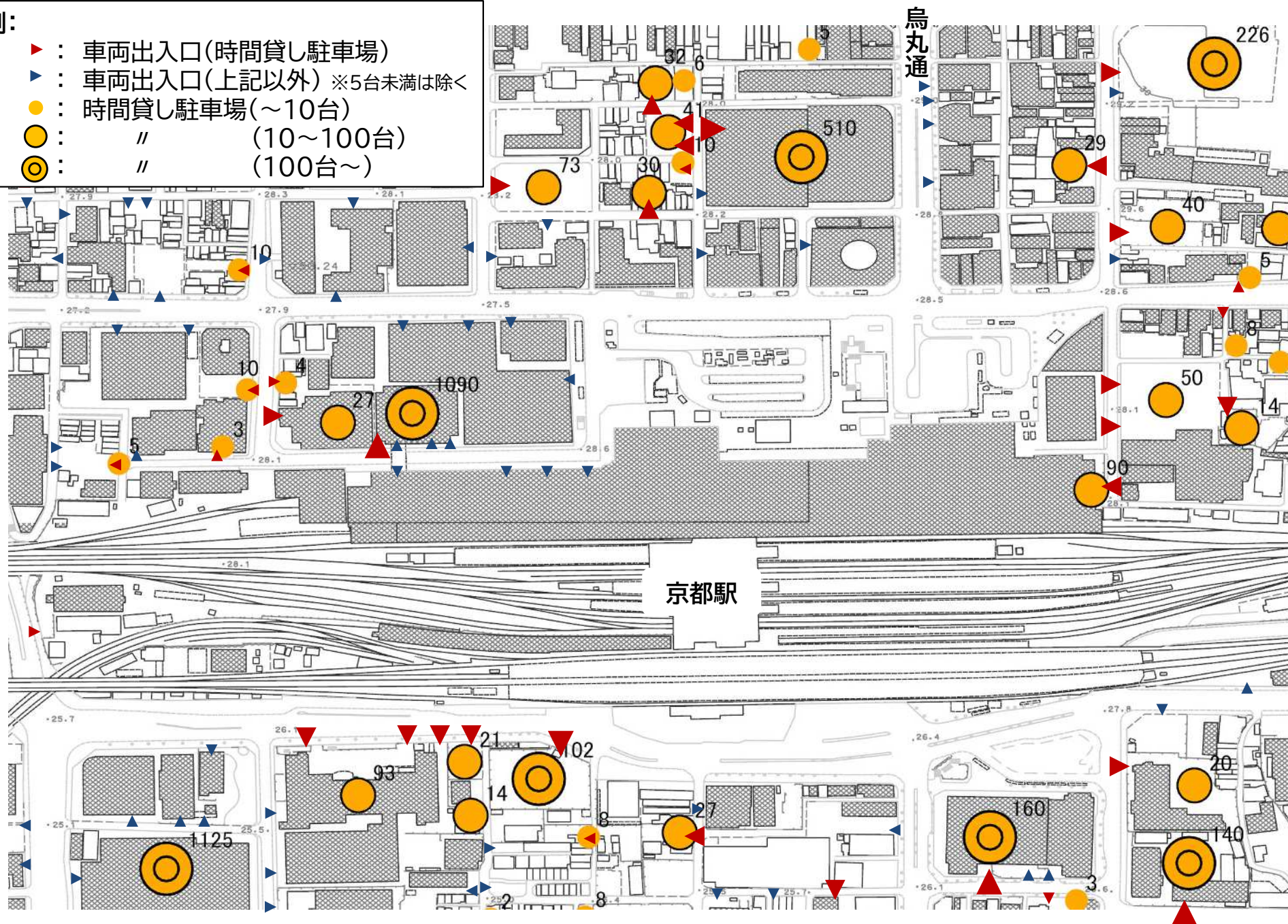


- 凡例：
- ↔ : 横断歩道(塩小路南北)
 - : 階段
 - : 塩小路通沿いの階段

駐車場の出入口

凡例:

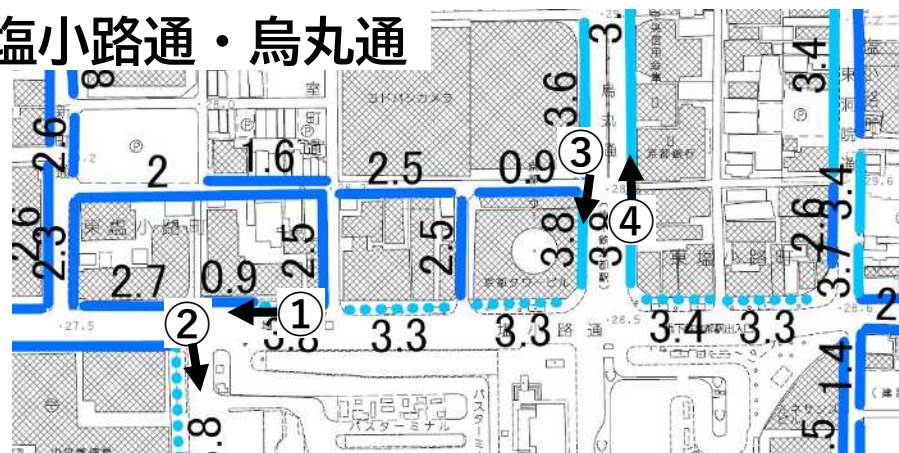
- ▶ : 車両出入口(時間貸し駐車場)
- ▶ : 車両出入口(上記以外) ※5台未満は除く
- : 時間貸し駐車場(～10台)
- : // (10～100台)
- ◎ : // (100台～)



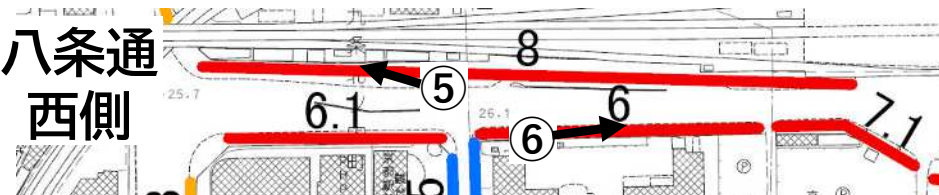
道路空間の現況（歩道幅員・混雑度）

塩小路通・烏丸通：歩道が狭く、人流が比較的多いため、一部混雑が見られる
八条通西側：歩道が広くゆとりがある。
八条通東側：歩道は狭いが、人流が少なく混雑はしていない。

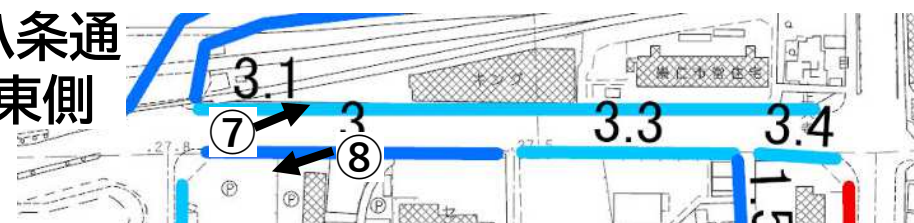
塩小路通・烏丸通



八条通
西側

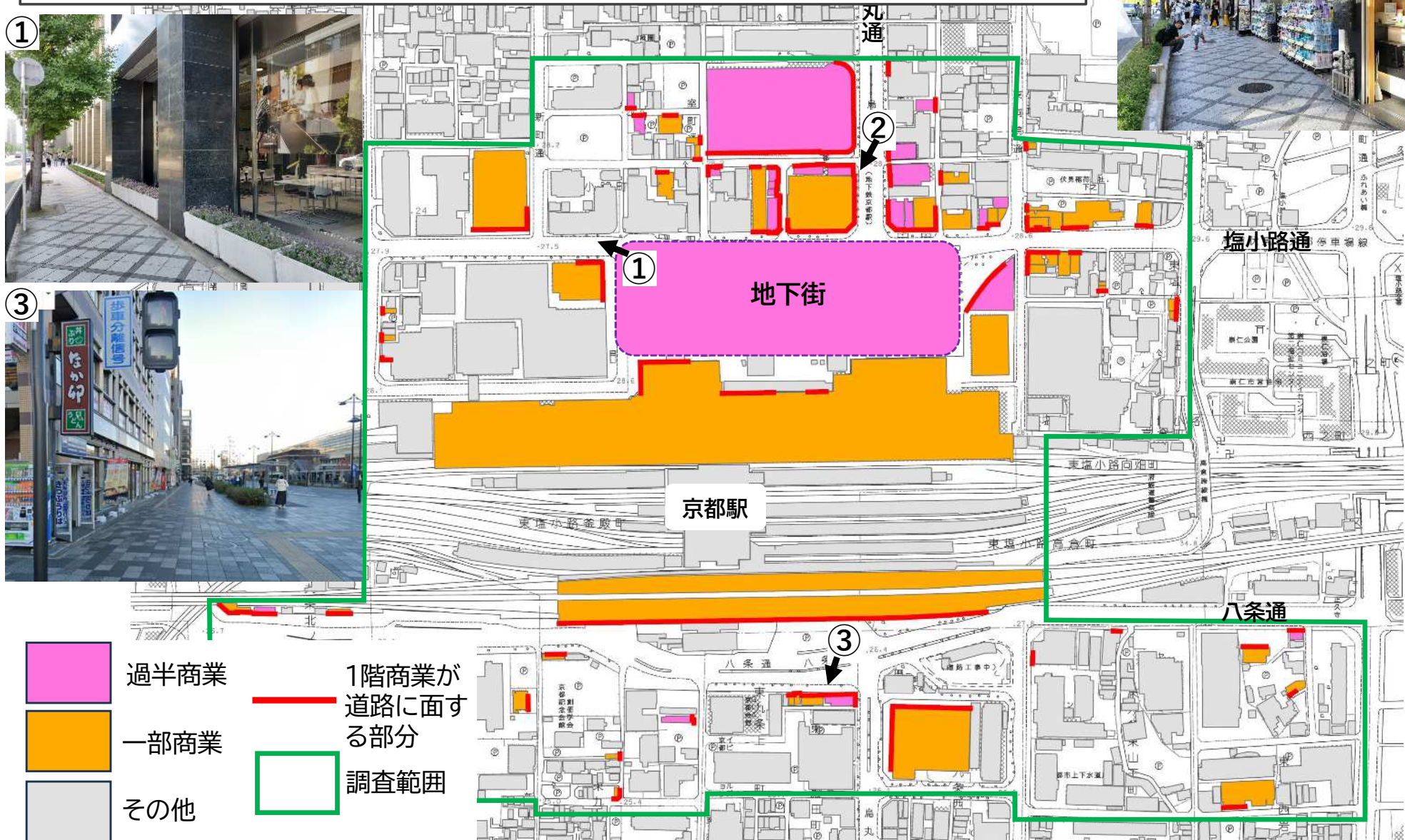


八条通
東側



道路沿いの賑わいの現況

塩小路通：駅前広場から西方向に向けて賑わいが少ない。
 烏丸通：沿道西側に賑わいが連続している。
 八条通：駅舎側を除き、全体的に賑わいが少ない。



論点②-2

【現状】

- 歩行者空間・滞留空間・沿道賑わいが不足
- 一方、公共交通や地下街等の状況から、短期的に新たな公共空間を生み出すことは困難



【議論いただきたい点】

ウォーカブルなまちの実現のため、必要な方策は何か。

利便性の高い交通結節、まちのアクセス性、回遊性の向上のため、短期、中長期でどのような方策や方向性が考えられるか。

○短期で取り組む方策の例（現在の交通結節機能の維持を前提）

- ・駅前広場の有効活用
- ・民間建物更新に合わせた建物のセットバックや賑わい施設の誘導策の創設
- ・駅から周辺へのアクセス性向上に資する取組の誘導策の創設

○中長期で目指す方向性の例（交通機能との調整が前提）

- ・民間建物更新や周辺駅のサブゲート化の推進等による、交通結節機能の再配置や歩車空間の再編

3. コンセプトの実現に向けた方策

3) 京都らしい 駅前や建物デザイン

3. コンセプトの実現に向けた方策

駅前街並み現況

3) 京都らしい駅前や建物デザイン

①駅前広場から北方向



②駅前広場から西方向



③烏丸通を北方向



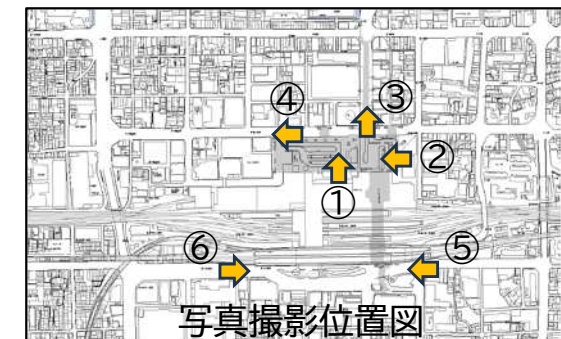
④塩小路通を西方向



⑤八条通を西方向



⑥八条通を東方向



駅周辺の街並みを特徴づける建物

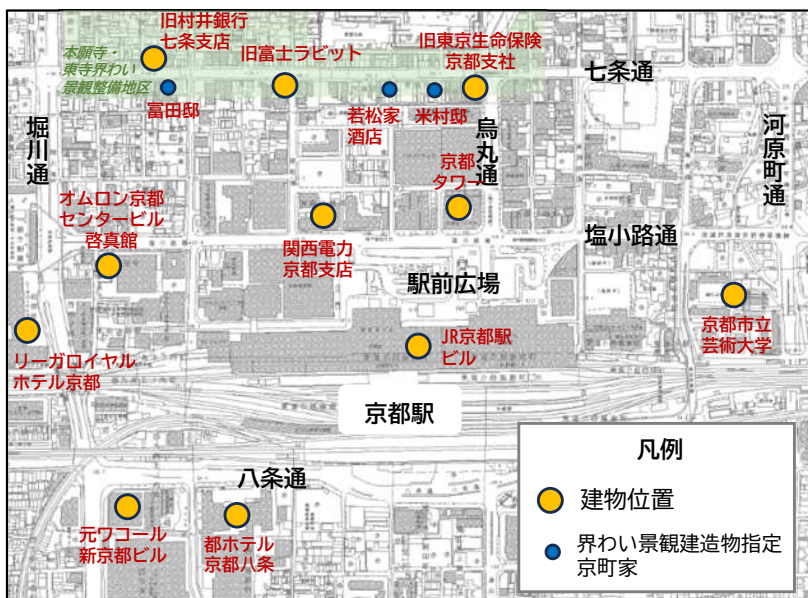


JR京都駅ビル
原広司/アトリエ
・ファイ建築研
究所

出典：京都・梅小路エリアガイド



京都タワー
山田守/山田守建築事務所
+ 京都大学棚橋研究室



京都市立芸術大学
乾・RING・FUJIWALABO・o+h・
吉村設計共同体



リーガロイヤルホテル京都
株式会社竹中工務店・吉田五十八



旧村井銀行七条支店
吉武長一



元ワコール新京都ビル
飛島建設



旧東京生命保険京都支社
安井武雄建築事務所



関西電力京都支店
武田五一



オムロン京都センタービル啓真館
株式会社竹中工務店



都ホテル 京都八条
村野藤吾



旧富士ラビット

事例1 神戸三宮「えき≈まち空間」・税関線デザインコード

柱1 公共空間と「まち」のつながり

方針1：都心の回遊性の向上

方針2：「まち」の特性をふまえた空間構成

方針3：官民一体となったにぎわい

柱2 開放感とゆとりを感じる空間

方針4：人が主役となる居心地良い空間

方針5：海や山・空への広がり

柱3 高質で穏やかなデザイン

方針6：高質で穏やかな設え

方針7：にぎわいのある上品な夜間景観

方針8：地区や通りの特性をふまえた広告物

柱4 新しい神戸の玄関口

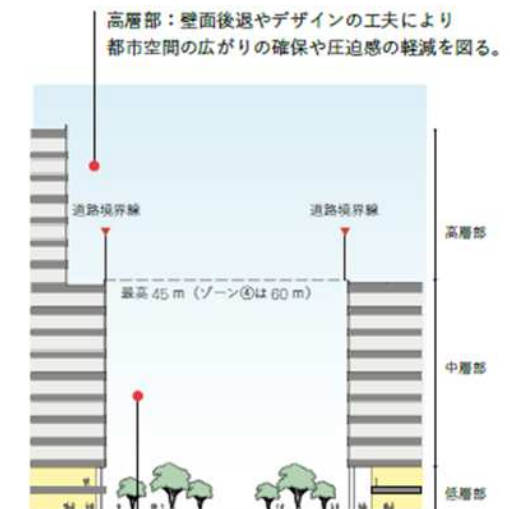
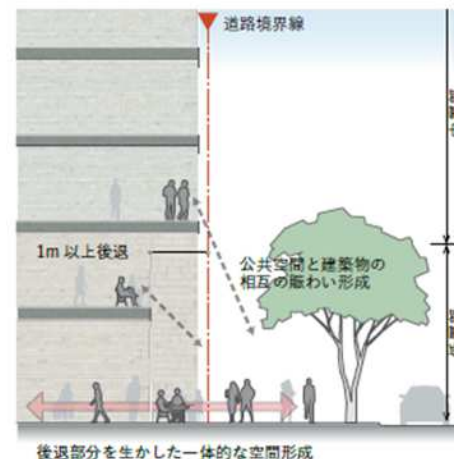
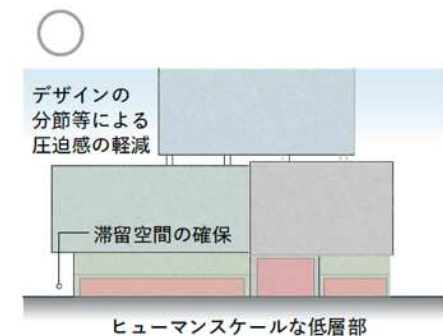
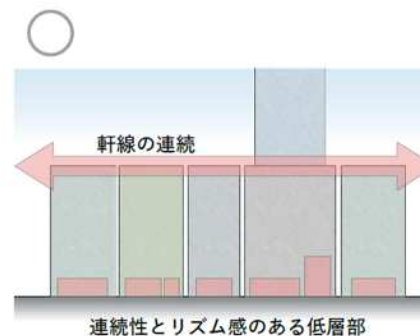
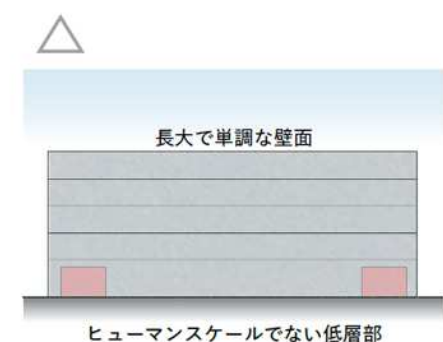
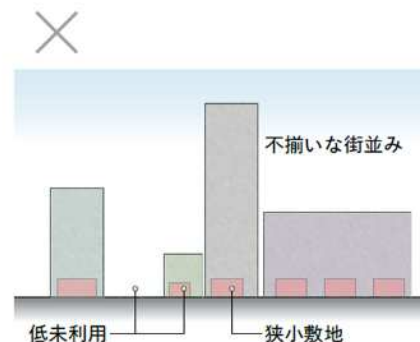
方針9：三宮交差点の顔づくり

方針10：神戸を象徴する空間

柱5 「海」と「山」をつなぐシンボルロード

方針11：「海」と「山」をつなぐ

方針12：統一感がありながら変化を演出



後退部分を生かした一体的な空間形成

中層部：公共空間と建築物の相互の賑わい形成を密接にし、まちなみの連続性を形成。

事例1 神戸三宮「えき～まち空間」・税関線デザインコード

基準例（建築物）

※下記は基準の一部を例示したものであり、
基準のすべてではありません。

1 建築物の形態や壁面デザイン

建築物の壁面位置や軒線等の誘導により、まちなみの連続性、海や山への見通しや空への広がり確保する。

- | | |
|----------|--|
| 高層部のデザイン | • 広がりのある都市空間を形成するよう、高層部の壁面を中層部より後退させる。
• 軽やかで控えめなデザインとする。 |
|----------|--|

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 形態や意匠 | 周辺の建築物との壁面の位置や軒線、スカイラインの連続性に配慮する。 |
|-------|-----------------------------------|



2 建築物の低層部や外構の設えとデザイン

建築物の低層部は、にぎわいを生む用途の配置やピロティなど開放性のある空間の確保により、公共空間と一体的なにぎわいを創出する。

- | | |
|--------------------|--|
| 低層部の空間
・壁面のデザイン | 景観形成道路に面して、大きな開口部やピロティ等のオープンスペースを設けるなど、にぎわいや空間の広がりを創出する。 |
|--------------------|--|

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| 歩行者空間
・オープンスペース | 敷地や建築物内部で、公共空間と一体的に利用できる空間の創出に努める。 |
|--------------------|------------------------------------|



4 緑化や工作物などへの配慮

フラワーロードの愛称にふさわしい、まちに彩りを与える花や緑の演出などに配慮する。上質なまちなみとなるよう、工作物の修景や日よけ等の効果的な活用を行う。

- | | |
|----|------------------------------------|
| 緑化 | 壁面緑化や屋上緑化など、緑のうるおいが感じられる工夫を積極的に行う。 |
|----|------------------------------------|

- | | |
|---------------|--|
| 工作物
・建築設備等 | • 日よけ TENT 等を設ける場合は、必要最小限のものとする。
• 建築物や周辺環境と調和する大きさ、形状、色彩とする。 |
|---------------|--|



事例2: 御堂筋デザインガイドライン

目的

<まちの将来像とまちなみ創造の作法の共有と対話型まちなみ創造の実践>

- 国内外を問わず、土地所有者、建物事業者、店舗等のテナント事業者等、まちづくりに参画するすべての人々（事業者等）が御堂筋エリアの将来像と、御堂筋沿道における景観形成だけでなく幅広い視点からのまちなみ創造の作法を共有する必要があり、その羅針盤として本ガイドラインを策定するものです。
- 本ガイドラインに沿って本市と事業者等が対話を行うことにより、デザイン等を適切に誘導し、もって、大阪のシンボルストリートにふさわしいにぎわいと魅力あるまちなみ創造、ひいては、御堂筋の活性化を推進することを目的とします。

<進化するガイドライン>

- 社会環境・経済情勢の変化等に対応して、その内容を適宜見直し、より望ましい姿へと進化させていくこととしています。

基本的な考え方

- より良いまちなみの実現をめざし、風格のあるまちなみを形成するための形態誘導や、にぎわい形成のための具体的な指針等を示します。
- 建築物の外観デザインや低層部のにぎわいの質などは、一定の条件のもとに事業者等の創意工夫に委ね、魅力的で課題化しないまちづくりの実践を誘発することを意図し、望ましい参考事例等（写真等）を列挙しながら、指針等を示します。

対象となる行為

- 建築物を新築、増築、改築、移転する場合
- 道路に面する外観の模様替え、外構の模様替えをする場合
- 用途変更、大規模の修繕又は大規模な模様替えをする場合
- 屋外広告物を設置、増設、表示の変更、移設、改造する場合

◆御堂筋にふさわしいにぎわいと魅力あるまちなみのルール

大阪のシンボルストリートにふさわしいにぎわいと魅力あるまちなみ創造に向けて、周辺のまちなみの状況を把握し、地域の歴史やまちの成り立ちを考慮したうえで、建築物及び敷地単位のみだけでなく、周辺環境や御堂筋沿道全体として調和も配慮しながら、本デザインガイドラインに沿って建築物等の配置、規模、形態・意匠、低層部の用途等の内容について検討してください。

(1) 風格あるビジネスゾーンの形成に向けて

1) 落ち着きと統一感のあるまちなみの形成

●御堂筋にふさわしい外観 (形態) ～基壇部の形成～

- これまでに形成されてきたまちなみの連続性を継承するため、高さ50mで基壇部を形成し、軒線を強調

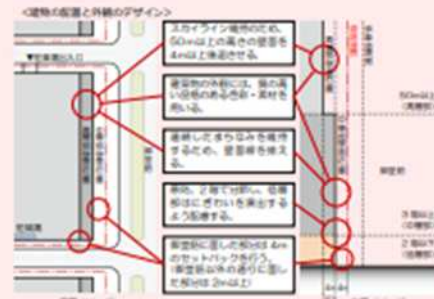
～50m軒線の強調～



軒線で軒を強調している例



中層部と高層部で意匠を切り換えている例



平面イメージ

立面イメージ

(意匠)

- 低層部と中層部はデザイン的に分節されるよう工夫すること
- 壁面は窓と壁で構成することを基本とする
- 壁面の素材は重厚感があり、時の経過とともに風合いを増すもの等を用いることを基本とする



素材や意匠の切り替えにより低層部と中層部を分節している例



独立窓とし陰影を演出している例



マリオンとルーバーで意匠を演出している例



マリオンにより意匠を演出している例

外観の素材イメージ

2) 街区で調和した魅力的な空間づくり

- 船場後退・壁面後退部分の設えの配慮
- 植栽の配置の統一
- 舗装材(歩道・壁面後退)の統一への配慮



A



並木をAの位置に設けた例



東西方向道路の舗装材・舗装パターンの違い



など

(2) 上質なにぎわいのあるまちなみの形成に向けて

1) 低層部におけるにぎわい形成に資する用途の導入

●御堂筋に面する低層部の用途

- 店舗、飲食店、展示場、美術館、博物館など、御堂筋にふさわしい用途・テナントの質、及び形態・意匠などについて配慮



1階に店舗を設けている例



1階と2階に店舗等を設けている例

2) 低層部における上質で魅力的なにぎわい空間の創出 (形態・意匠等)



まち歩きを促すような空間づくりを施している例



ビュースクールに配慮した、透明感のある構成としている例

3) 船場地区を含めたにぎわい機能

・空間の拡張

- 御堂筋以外の道路沿いへのにぎわい誘導の検討



4) オープンスペースの利活用

- 壁面後退部分を飲食スペースやイベントスペースとして利活用



壁面後退部分でマルシェを開催している例

5) 魅力的な夜間景観の創出

- 建物からの漏れ灯りにより、沿道を柔らかく照らすよう配慮
- 上質で温かみのある御堂筋にふさわしい色温度(3,000K以下)を原則とする



6) 広告・サイン等の取扱い

- 低層部では上質なにぎわいを演出する広告・サインを許容する



切り文字を用いてデザインに配慮した、スマートで表情のあるサインの例

- 暫定利用、イベント対応時に限り、設置基準等を適用除外(ただし、地域団体の意見を踏まえたものとする)



など

3. コンセプトの実現に向けた方策 3) 京都らしい駅前や建物デザイン 各都市における街並みの事例

大阪・御堂筋



出典：Googleストリートビュー

神戸・旧居留地



出典：神戸旧居留地ホームページ

東京・丸の内仲通



出典：DMO東京丸の内ホームページ

東京・品川インターシティ



出典：Googleストリートビュー

3. コンセプトの実現に向けた方策 3) 京都らしい駅前や建物デザイン 各都市における公共空間の事例

グラングリーン大阪



©伊藤彰[アイフォト]

熊本駅・駅前広場



出典:yAt構造設計事務所ホームページ

東京駅・丸の内駅前広場



©パブリックドメインQ

神戸三宮・サンキタ広場



©一般財団法人神戸観光局

論点②ー3

【現状】

- 駅周辺には、街並みを特徴づけるデザインの建物も多く存在
- 他都市では、建物の更新に合わせて、デザインガイドライン等により、デザインを誘導



【議論いただきたい点】

駅前や街路景観、建物・公共空間デザインのあり方（方向性）

- 駅から降り立った時に見える景観
- 街路景観
- 建物・公共空間のデザイン

について、目指すべき大きな方向性は何か。
（詳細は、次回以降で議論）