

## 第6回 京都駅前の再生に係る有識者会議 会議録

日時 令和7年12月23日（火）午後5時から午後7時まで  
場所 京都市役所 本庁舎第1会議室  
出席 岩瀬 諒子 京都大学大学院工学研究科助教  
大庭 哲治 京都大学経営管理大学院教授  
嘉名 光市 大阪公立大学大学院工学研究科教授  
松中 亮治 京都大学大学院工学研究科准教授  
若林 靖永 佛教大学社会学部教授  
以上5名（五十音順、敬称略）

### 1 開会

### 2 議事等

#### 大庭座長

資料1の説明を事務局から説明いただきたい。

#### 事務局

（資料1 「第4回・第5回における検討経過」説明）

#### 大庭座長

説明のとおり、これまで各委員の専門の視点から多くの意見をいただいた。  
それらの振り返り資料になるが、ご意見いかがか。

#### 嘉名委員

どういう議論であったかという点、私自身が京都駅前として重要だと考える点を改めて申し上げる。

京都駅ビルは、京阪神エリアのなかで、比較的早い時期、約30年前に整備された。駅の中に都市機能を導入するという画期的な設計であった。その後、大阪、神戸三宮などが新しい時代の駅前を模索、整備が進むなかで、京都も次のステージを考えていく時期であると認識している。

駅、駅ビル、駅前広場をどううまく接続するかが、新しい時代の駅前まちづくりとして問われている。併せて、新しく導入すべき機能の多様性や量をどのように確保するのかも問われている。

現在、京都駅前は非常に混雑しているが、観光客含め京都駅に降り立った時

に、京都にやってきた、と感じることができる素晴らしい景観をつくることが重要。実現のためには、多くの課題解決が必要となるが、そのためにも素晴らしい広場が必要となる。

建物更新について、各事業者がバラバラに更新すると、目指す将来像を実現できない。一体感ある街並みや広場、眺望への配慮について、工夫が必要となり、お互いに連携していくことが重要。そのためにも、エリアマネジメントという事業者等が連携し、地域の価値向上を目指すなどの目標を共有した取組が欠かせない。

それと関連して、人中心の広場を目指す中で、交通に関する検証が不可欠。これは交通事業者との協議、社会実験での検証、市民の意見を聞くなどしながら、望ましい方向性を考えていくことになる。時間をかけながら、目指すべき方向を明確にしていくことが求められる。

いずれも非常に重要なものであり、京都の新しい顔づくりができるとよい。

## 大庭座長

これまでの考えをご意見いただいた。

## 若林委員

様々な機能をどのように導入し、どうデザインするかも検討してきた。その中で、機能の優先順位という観点がある。

京都駅前という有限な土地利用をどう考えるか、また、いろいろな機能のバランスをとりながら、どう展開していくのか。その中でも、京都駅前という価値・意義を踏まえ、京都の様々な経済活動がさらに活性化する、そういったオフィス需要をどう考えるのか。オフィスといつても、昔からある事務机がずっと並ぶようなものではなく、今日の働き方という観点でのオフィスが必要。オンラインでの働き方が登場したから分かったことでもあるが、人ととの自由な発言、活発な交流はオンラインでは難しく、イノベーションが起きにくい。リアルで集まるオフィスというものが、改めて経済活動を活性化するものとして重要なものということが明らかになった。京都駅前のこれから経済を担うために、京都市内の事業者はもちろんのこと、国内外の企業などが京都でオフィスを構えて、クリエイティブな事業展開していく環境になることが必要。それらを受け入れるためのオフィス需要にしっかりと向き合うということが重要。

## 大庭座長

オフィス機能の重要性・位置付けについて、ご意見いただいた。そのような視点からの意見が多くあった。オフィス機能が単に働く機能を担うだけでなく、

様々な来街者との知的交流やイノベーションに貢献するものである、といった視点での意見であった。

### 松中委員

有識者会議で議論してきた京都駅前の範囲について、半径が南北300m、東西450mの楕円で示している。これはおよその範囲であり、議論のなかでは、このエリア外についての意見もあるし、エリア内の意見であっても濃淡がある。深く議論したところ、例えば烏丸通・塩小路通と沿道建物などは深く議論ができた。一方、様々な事情、制約により、深く議論できていない部分もある。そういういた濃淡があるので、そのような議論のとりまとめであることを認識いただけたとよい。

また、議論してきた場所は民間敷地に関することが多い、これまでの議論・検討してきた意見が、地権者などの関係者と京都駅前の将来像を共有するための出発点になるとよい。そういういたものとして意見まとめ案ができた。議論を今後さらに進めるべきもの、中長期的な視点で取り組んでいくもの等がまだあるという認識である。

### 大庭座長

ご意見のとおり、様々な視点で議論を尽くしてきたが、時間的制約などで議論が深くできていない部分もある。網羅的に議論はできたと考えているが、今後の詳細な議論や検討が必要な部分があることも、委員皆が認識しているところである。

### 岩瀬委員

振り返ると多くの議論を行いながら、その中で濃淡があることがわかる。京都駅が大きなポテンシャルであるとともに、課題を解決し、これから京都の玄関口として、どのように広場空間を展開するのか、力を入れて取り組むことで大きな変革が起こると考える。

公共空間については、どの程度のスケールで考えられるのかによる部分が大きい。その点では、交通計画がどの程度進化するのかが、公共空間の量・質の確保に影響すると考える。広場については、今後議論されていく部分であるが、このスタートを機に、市民の意見が広く集まり、これからに向けてのいいきつかけになるとよい。

また、京都駅ビルは建築という観点からも、素晴らしいものであり、パブリックな空間を駅舎内に内包している立体的な空間構成になっている。それを広場やまちに展開するなどして、リードしていくような都市空間となるとよい。

そのためにも、民間と公共とが連携し、いいまちをつくっていけるとよい。

### **大庭座長**

ご意見のとおり、民間と公共のそれぞれの役割があるなかで、パートナーシップを結び継続的な取組になっていたらよいとの意見であった。

### **大庭座長**

わたしからも述べたい。議論のスタートとして現状課題解決の視点、新たな価値創出の視点、それらを考えるうえで、空間制約をどう考慮していくのかが非常に重要な視点であった。空間制約の解決方法として高さ規制をどう考えるか、地下空間をどう捉えるか、エリアとしてどう考えていくのかといったような立体的な視点で検討してきた。

また、駅ビルをどのように参照しながら駅前広場を考えていくのかも重要。過去には駅ビルが異質なもの、突出したものと捉えられてきたこともあるかと思うが、それを参照しながら、エリアとして秩序をもった都市空間、駅前空間をどのように構築していくのかという視点で様々な意見をいただいた。

### **大庭座長**

資料2、3について、事務局から説明いただきたい。

### **事務局**

(資料2 「意見まとめ (案)」、資料3 「意見まとめ参考資料 (案)」 説明)

### **大庭座長**

意見まとめということで、修正箇所などを中心に案をご説明いただいた。ご意見いかがか。

### **若林委員**

戦略的な誘導、という話がある。高さが45mと60mで事情は違う部分もあるが、高さ規制に関して、景観の観点から抑制的に考えることをベースにしつつも、建物更新を民間事業ベースにのせるには、一定の高さを保証しないと事業判断ができないであろうという話であった。

近年の不動産市場では、分譲マンションが投資回収の面で一番良く、その次にホテルとなっている。商業・オフィスは投資回収に時間がかかる。手立てをなにもしないと、マンション・ホテル用途になってしまふ。京都駅前という特別な立地、可能性、ポテンシャルを考えると、0%までする排除ではないが、

マンション・ホテルばかりにならないように、オフィス中心の展開となるような戦略的な誘導をどのように行うのか、京都市が今後具体的な方針を示し、所有者や地権者と対話等をし、必要があれば都市計画の議論もしながら、具体化していくことが重要であることを強調しておきたい。

### 大庭座長

事務局いかがか。

### 事務局

重要なご意見として捉えている。市として都市計画含めどのように対応するか決まったものはないが、他都市の事例として、大阪の御堂筋では、地区計画手法を用いて容積率の緩和を受けようとする場合、商業・業務を一定割合以上入れることなどが要件となっている。こうした事例は参考になり得る。

### 松中委員

資料の記載方法について、歩道幅の記載について、一方にだけ「両側」と書いてあると誤解が生じる可能性があるので、修正いただきたい。

様々検討するうえで空間制約が大きなウェイトを占める。地下ネットワークの拡充と記載しているが、地下空間の利活用についても記載したい。

高さ60mでも採算性が厳しい部分もあり、地下空間は中長期的な検討事項になる。議論が深まっていない部分ではあるが、重要な要素であるので、記載したい。

「まちの将来イメージ」について、京都駅のラッチ（改札口）のところから駅前広場に出ている箇所、ゲート周辺の上下関係の見え方がわかりにくい。駅と広場をつなぐゲートとして重要な役割を担うものであるので、きちんと描いておきたい。

### 事務局

歩道幅の部分の記載を修正する。また、地下ネットワークだけでなく、地下空間の活用についても記載する。

「まちの将来イメージ」について、駅と駅前広場の繋がりがわかるよう、絵の表現方法を工夫したい。

### 嘉名委員

都市機能について、色々な検討や、民間ヒアリングも行い、民間事業者として建物更新を検討しうる明示条件がないと現実的でないという点、京都に求め

られる機能がどういうものかという点、京都の経済を支えていくために必要な機能であるかという点、それらについて議論がなされてきた。

あわせて、眺望景観の観点から、床を無制限に作れるものでなく、限られた床を有効活用していくという前提もあった。そういった点でも、梅小路・KR Pなどがある西部エリア、市立芸大などがある東部エリアなどの周辺エリアとの連携が京都駅前の発展のために重要。この点においても、ウォーカブルも重要なものといえる。隣接するエリアとの行き来の話も重要。

ウォーカブルについて、エリア内の回遊性に関する記載が多いが、エリア外に繋がる回遊性の重要性も記載したい。

これから京都心は行きたい場所を増やし、滞在時間を延ばす、そうすることでもちの活力を高めることが求められている。駅に着いて、すぐにバスなどに乗り換えるまちでは魅力がないとなる。そこにとどまり、周辺に行きたくなるものがある街にする、そういった取組と呼応しながら、ウォーカブルなまちづくりを進めることが重要。

魅力的な街路空間だけでなく、行きたい場所、滞留できる場所をいろいろなところにつくることが肝要。

## 大庭座長

周辺エリアとの連携や、ウォーカブルな取組が大事だという意見であった。事務局いかがか。

## 事務局

周辺エリアについては、様々な特色ある取組がまちづくりの構想のもとに進められている。そこには、文化芸術、多文化共生、新ビジネス、食など特色がある。京都駅前はそれらの要のような場所。回遊性の創出により、互いに連携することが重要であると認識している。そのためにもウォーカブルなまちづくりは、周辺のエリアにとっても重要な点であると認識している。

## 岩瀬委員

まとめ案、網羅的に議論してきた。どう受け止められ、実現に向けて進めていただけるのかが大変重要。

京都駅ビルは、駅前空間において重要な資源であると考える。ポテンシャルの箇所に、京都駅ビルも記載したい。また、駅と駅ビルの使い分けを整理する必要がある。

建物更新・良質なまちの環境創出のため、事業面での建替えインセンティブを用意する必要があるという経済原理の観点と、それとは別で、低層賑わいや

ウォーカブルなどの経済原理だけではない評価を説明することが重要と考える。修正ということではないが、そういう点でも、行きたくなる・過ごしたくなるまちが役割・将来像として掲げられていることが重要。

### 大庭座長

ポテンシャルの箇所、駅ビルを記載する。また、駅ビルと駅の表現を確認する。

### 若林委員

意見は多く出たものの、まとめとして具体的な方向性までは出せていないが、重要である点として、駅前広場がある。

駅前広場は、バスやタクシーなどのターミナルとしての機能が重要で、また、鉄道との接続も重要。様々な制約があるなか、調整のうえでないと具体化が難しいもの。

改めて申し上げたいのは、楽しみ憩える人を中心の空間づくりをベースにして、京都の玄関口として、京都駅を出た時にどういった空間が目に入るのか、お迎えの空間になるのか、という点は都市の思想・主張・スピリットを感じさせるものである。京都駅ビルについても、建築コンペ当時は様々な意見があったが、今となっては京都の顔として重要な役割を担っている。この駅ビルとどう関係づけ、どのように玄関口としてアピールできるのか。

今後コンペをすることもよいかもしれない。現実的には、事業費の面、交通機能との関係性の面もある。この有識者会議で具体的な結論まで出せるものでないが、玄関口として重要なものなので、今後の課題として意見を踏まえて検討を進めていただきたい。

### 大庭座長

駅ビルとの接続性、駅から出た先にある空間のあり方についてのご指摘であった。事務局いかがか。

### 事務局

事務局としてではなく、公共空間についての市としての考えになるが、駅前を素晴らしい公共空間として、交通結節機能の向上、人を中心の空間の創出について、関係者と調整しながら実現に向けて進めたい。

### 大庭座長

わたしからも述べたい。「京都駅前が果たすべき役割・将来像」の箇所、委

員と共有できているものではあるが、改めて見ていくと、

まず、「京都」の玄関口としてふさわしいまち」ということで、先ほどのご意見にもあったが、京都の顔としての象徴性をどのようにつくるのか、という意味で重要な視点である。

2点目、「京都経済のけん引役、共創の一大拠点」について、経済性ともみえるが、都市の魅力や都市力をどう高めていくのかという視点でもある。文化芸術、学術含め、どのように交流を図るのか、様々な人がどのように共存していくのかという視点である。

3点目、「行きたくなる・過ごしたくなるまち」について、来街者に対してどのようなワクワクする経験を提供できるか、その経験を人々同士で共有・共振できるかという視点がある。

4点目、「利便性の高い交通結節・駅とまちのスムーズなつながり」として、オーバーツーリズムの問題もある、また、今抱えている交通負荷をどのように受け止めていくのかという視点がある。

これらの視点が、将来像になり、それに対してどう取り組んでいくのかということなどを、意見まとめとした。

意見まとめについて、今日いただいた意見を踏まえてブラッシュアップしていきたい。

### **大庭座長**

今後のスケジュールについて説明いただきたい。

### **事務局**

(資料4 「今後のスケジュール」 説明)

### **大庭座長**

今回の意見を踏まえた意見まとめ(案)の修正は座長一任とさせていただき、必要に応じて委員に確認をとらせていただく。

### **3 閉会**