

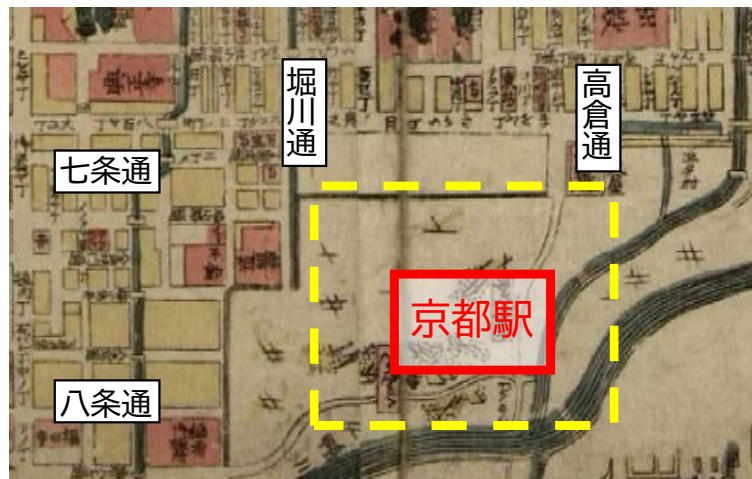
# ○京都駅前<sub>ビル</sub>の現状

---

## 1) 建物等の状況

# 明治～昭和初期

1877年 市街地外縁部に京都駅開業



出典:国際日本文化研究センター所蔵  
「京都古地図」(1864)を基に作成



初代駅舎(1877) 出典:京都・梅小路エリアガイド

1912年 京都三大事業  
烏丸通 道路拡幅&市電開通



烏丸通 市電&道路拡幅(1914)



2代目駅舎(1914)  
出典:京都・梅小路エリアガイド



京都関電ビルディング(1937)<sup>16</sup>

# 昭和中期～現在

1964年 新幹線京都駅開業



ニデック京都タワー(1964)

1997年 現京都駅ビル開業



京都駅ビル(1997)  
出典:京都・梅小路エリアガイド



関電不動産京都ビル(1981) 京都アバンティ(1984)



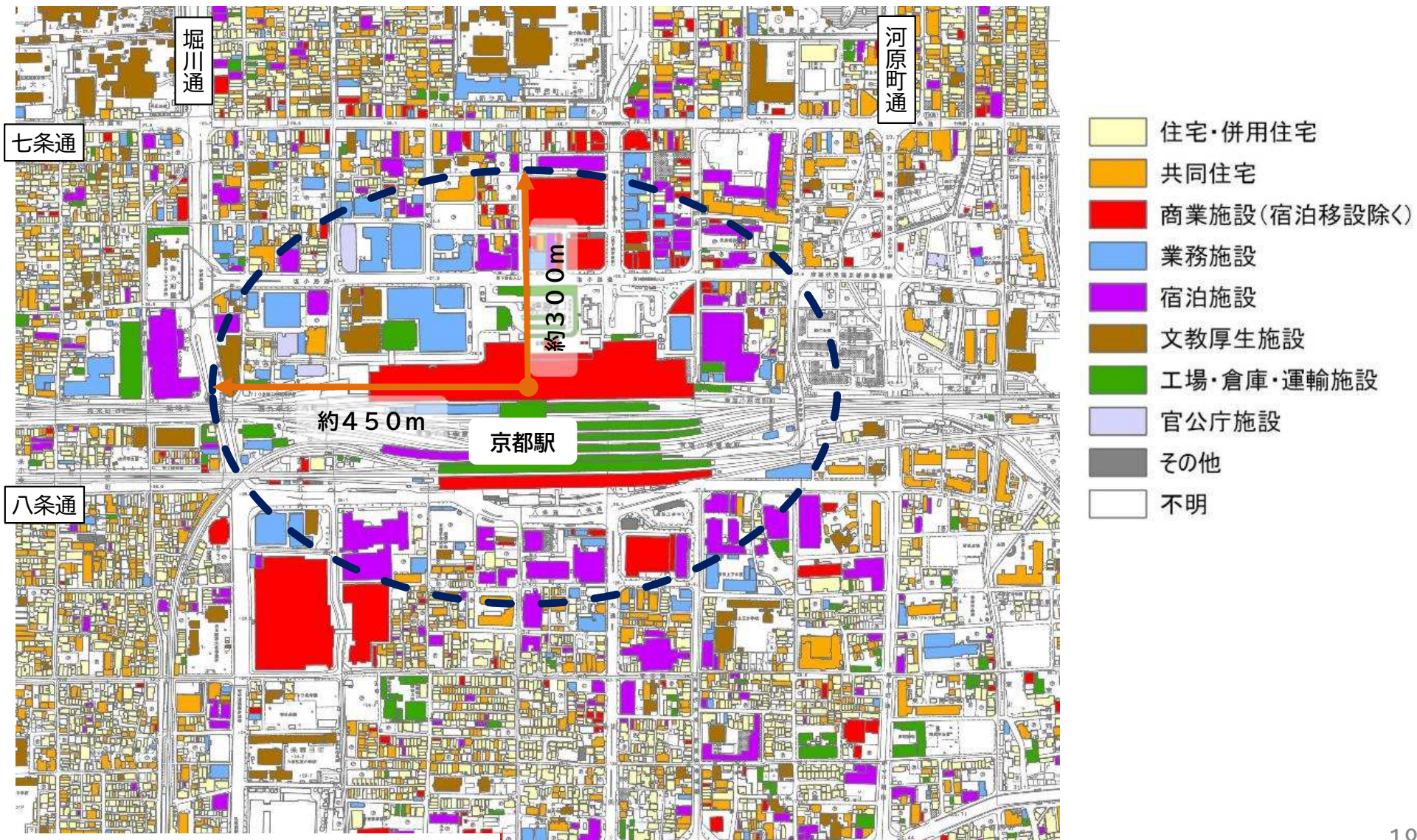
イオンモール京都(2010)



ヨドバシカメラ京都(2010)

# 建物用途

- ・ 京都駅を中心にオフィス・商業施設・ホテルが集積
- ・ 周囲は住宅を中心としたエリアに囲まれている



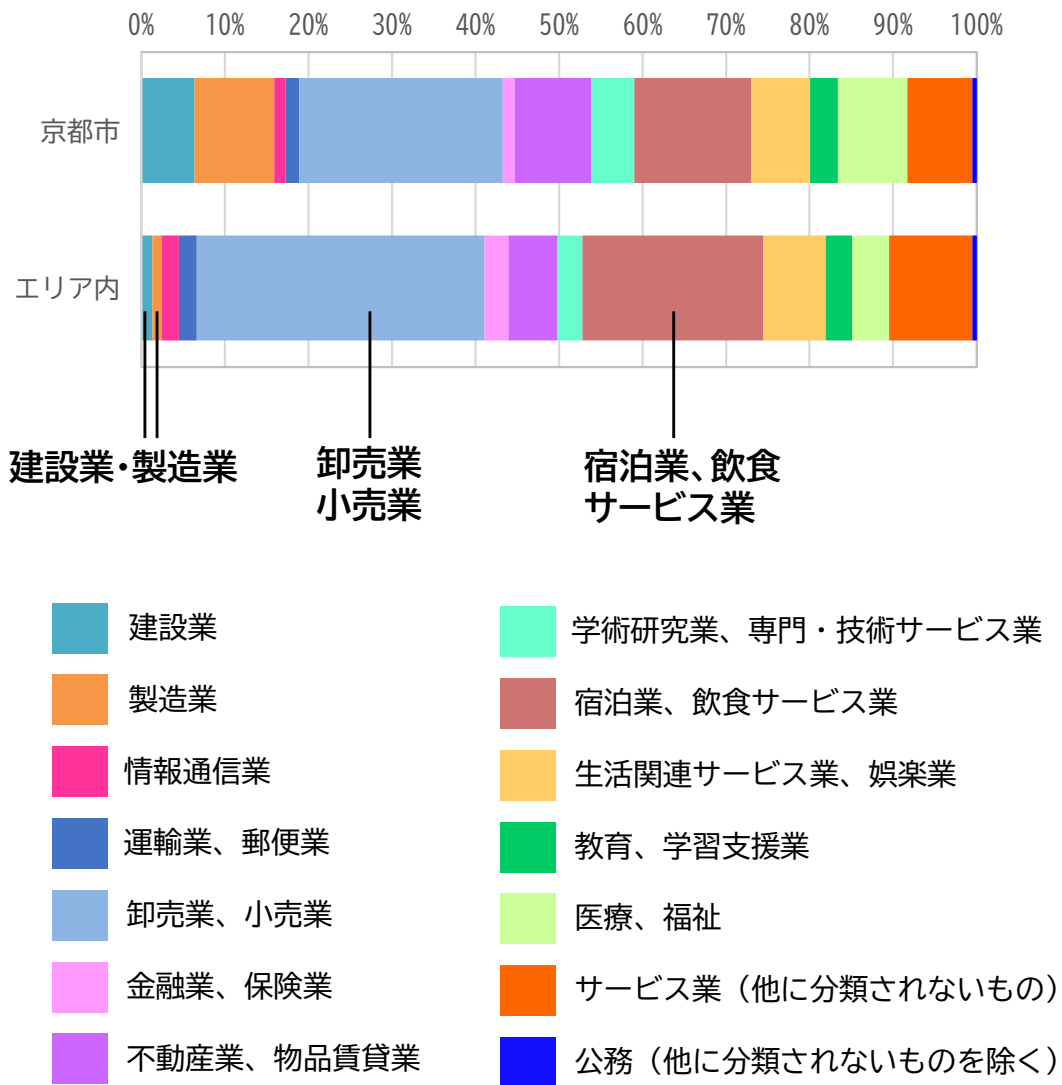
出典:京都市都市計画基礎調査(令和6年度)

# 事業所の種別・規模

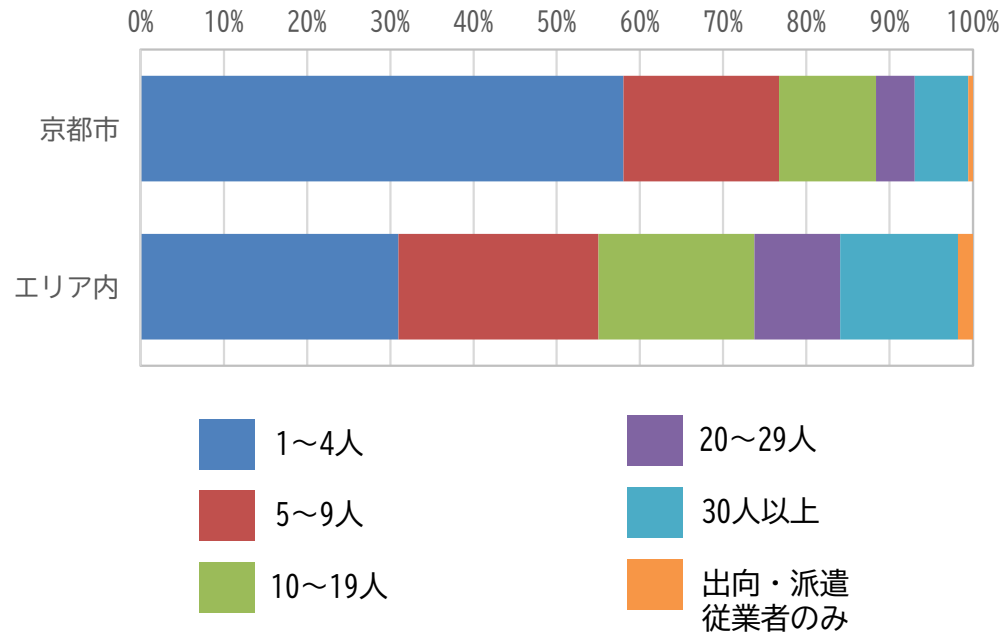
本市全体と比較すると

- ・産業分類別では、卸売業・小売業、宿泊業・飲食サービス業の割合が多い。
- ・規模別では、比較的規模の大きな事業所の割合が多い。

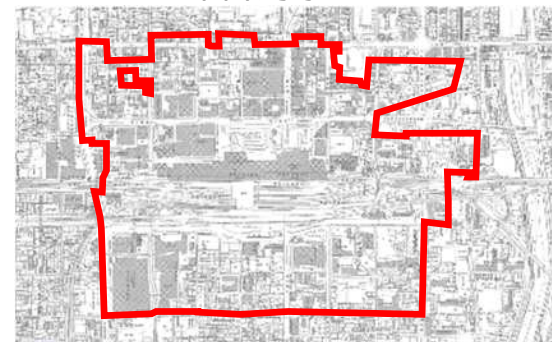
産業分類別の事業所数割合



従業員規模別の事業所数割合



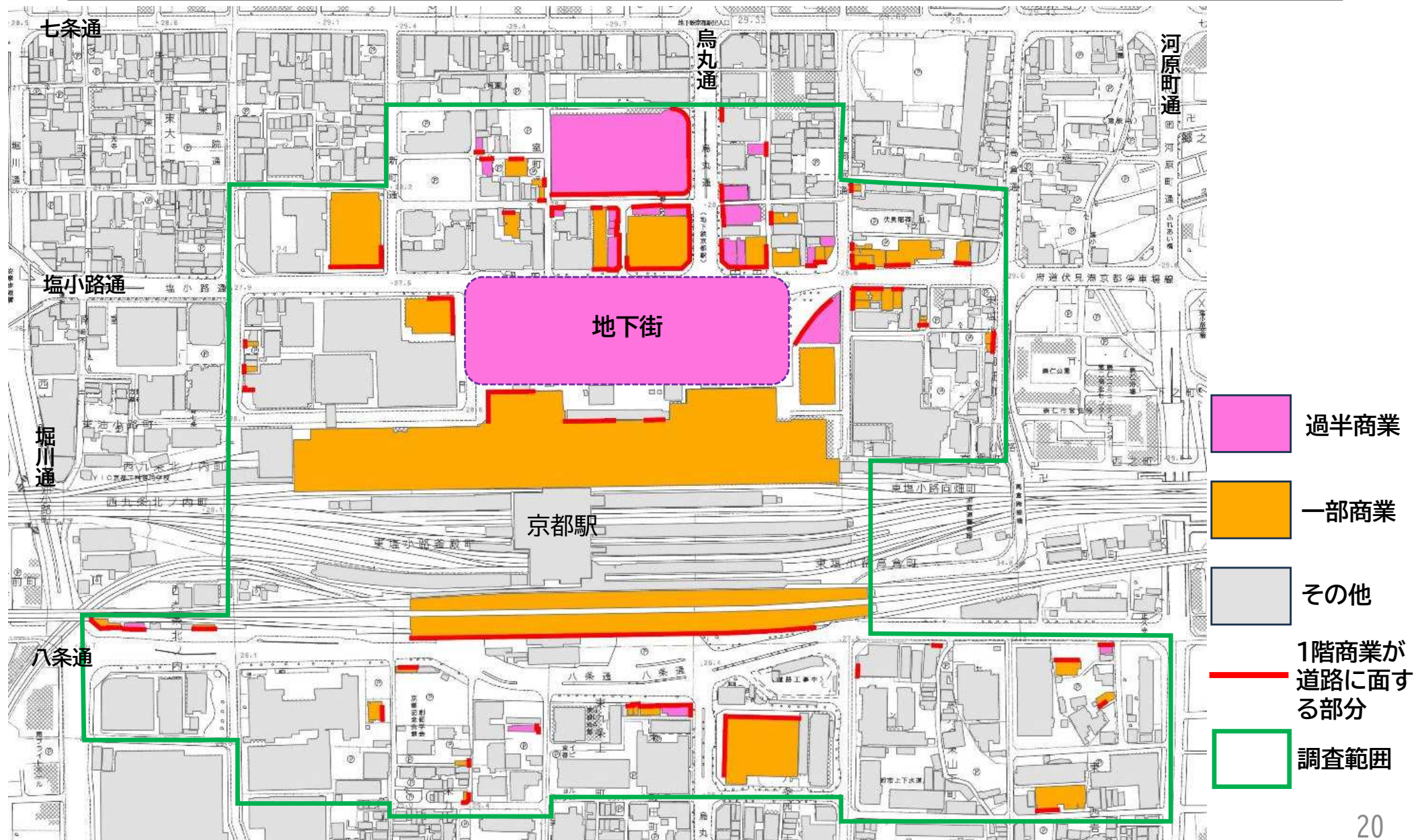
集計対象エリア



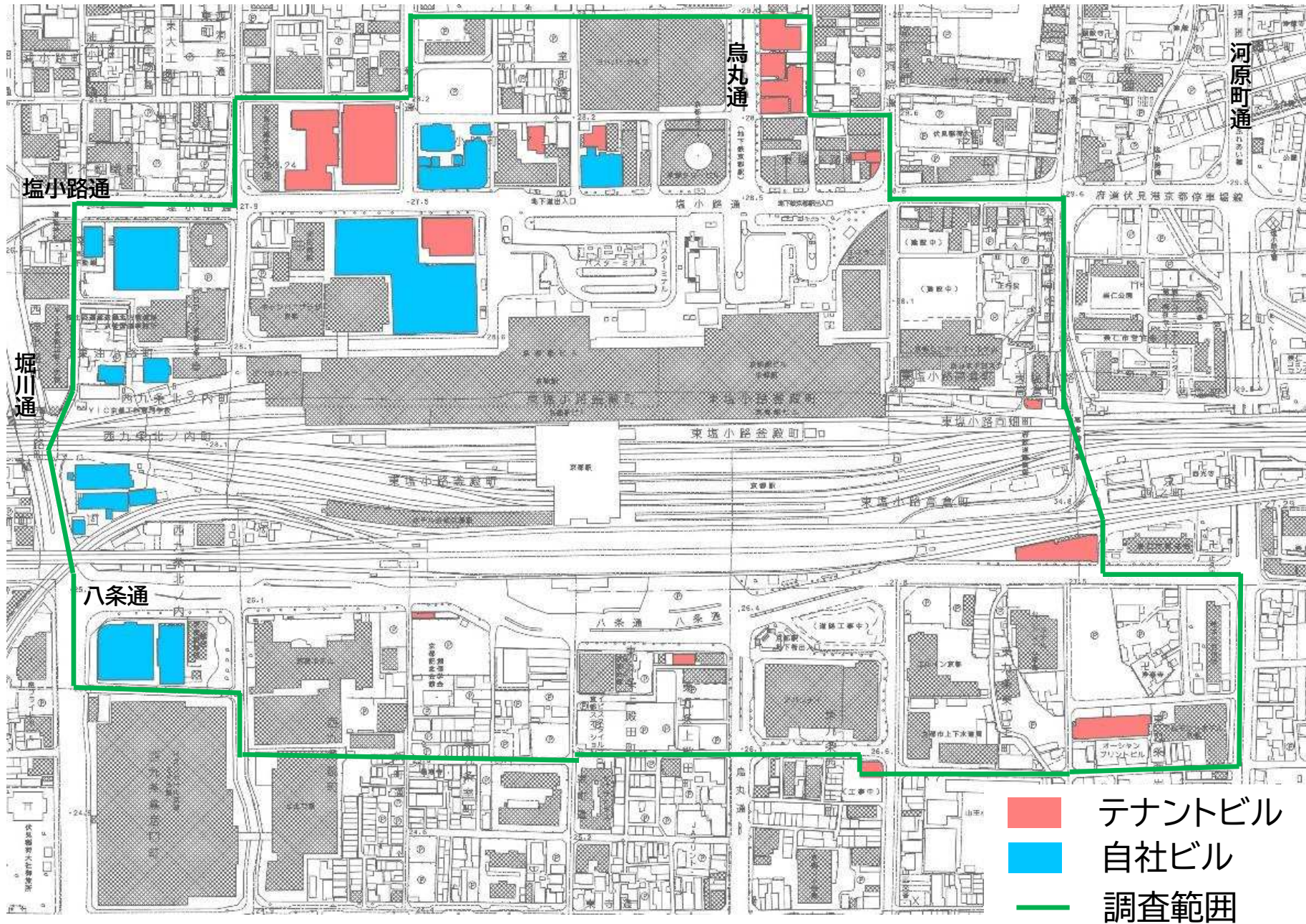
出典：R3経済センサスー活動調査

# 商業施設(宿泊施設を除く)の状況

・ 駅・地下街や烏丸塩小路交差点付近には商業施設（宿泊施設除く）が集積。

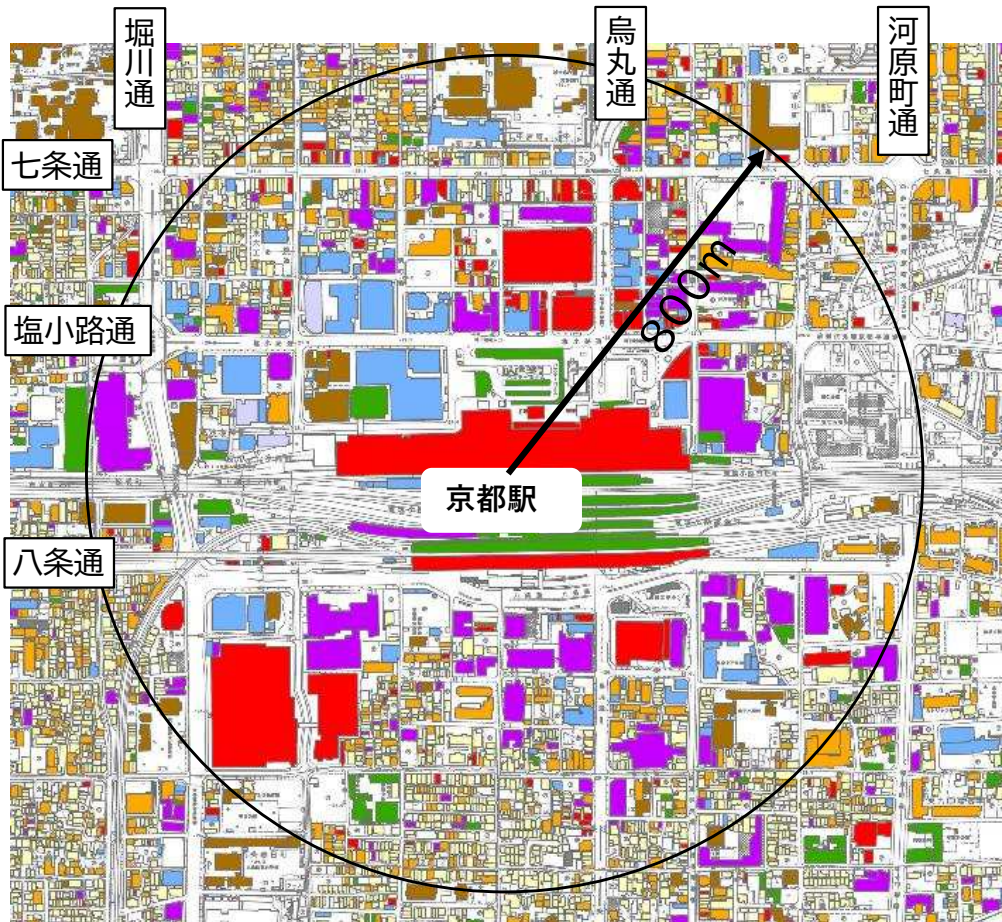


# オフィスの状況

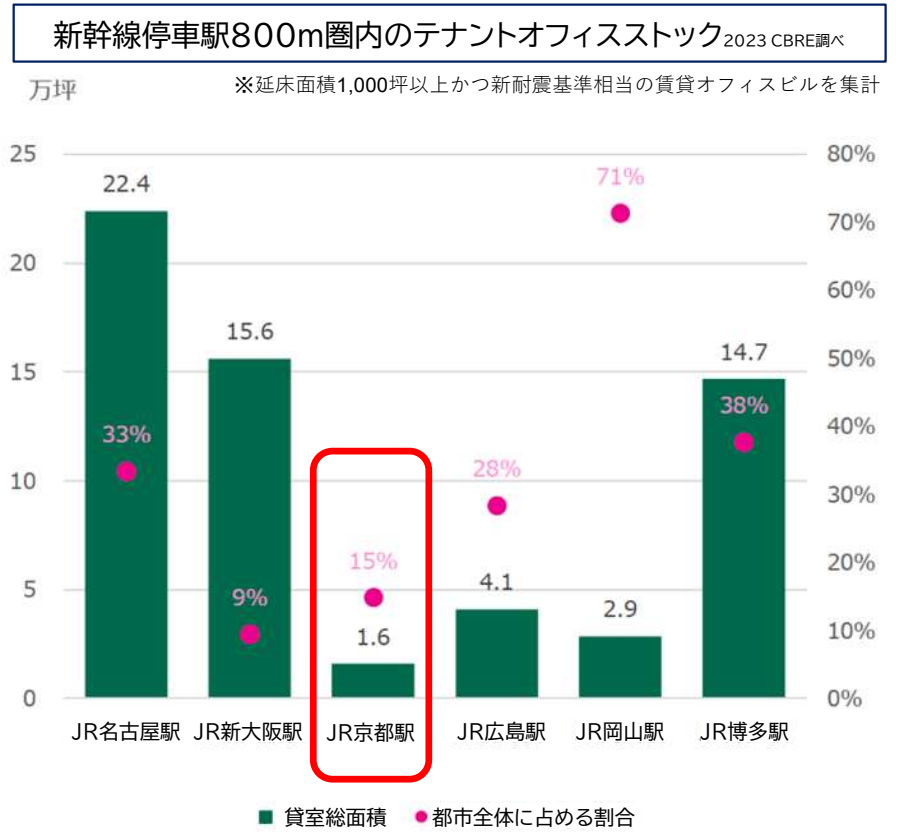


# テナントオフィスストックの他都市との比較

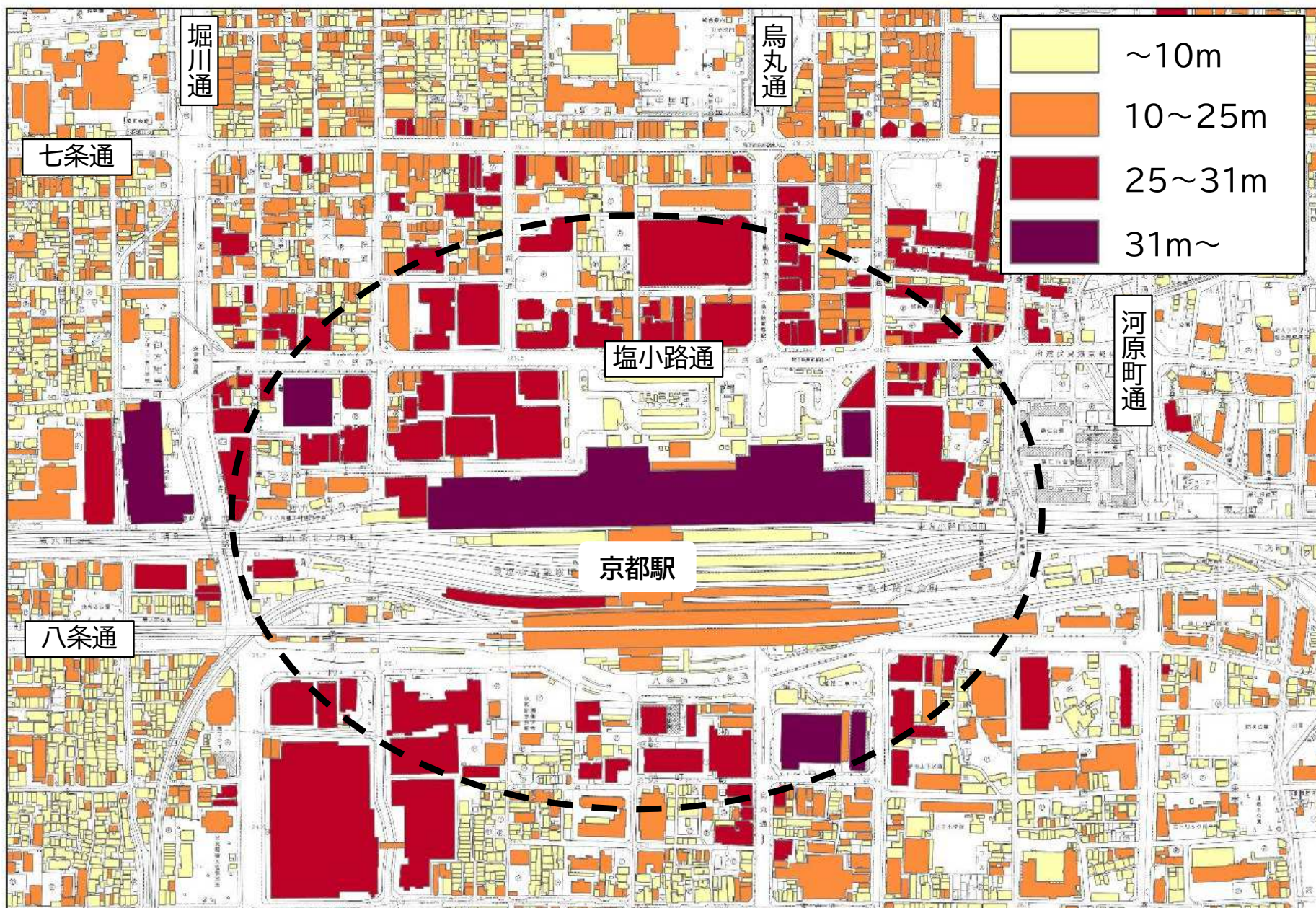
・ 京都駅徒歩圏内のテナントオフィスのストックは、他都市と比較して少ない



出典:京都市都市計画基礎調査(令和6年度)



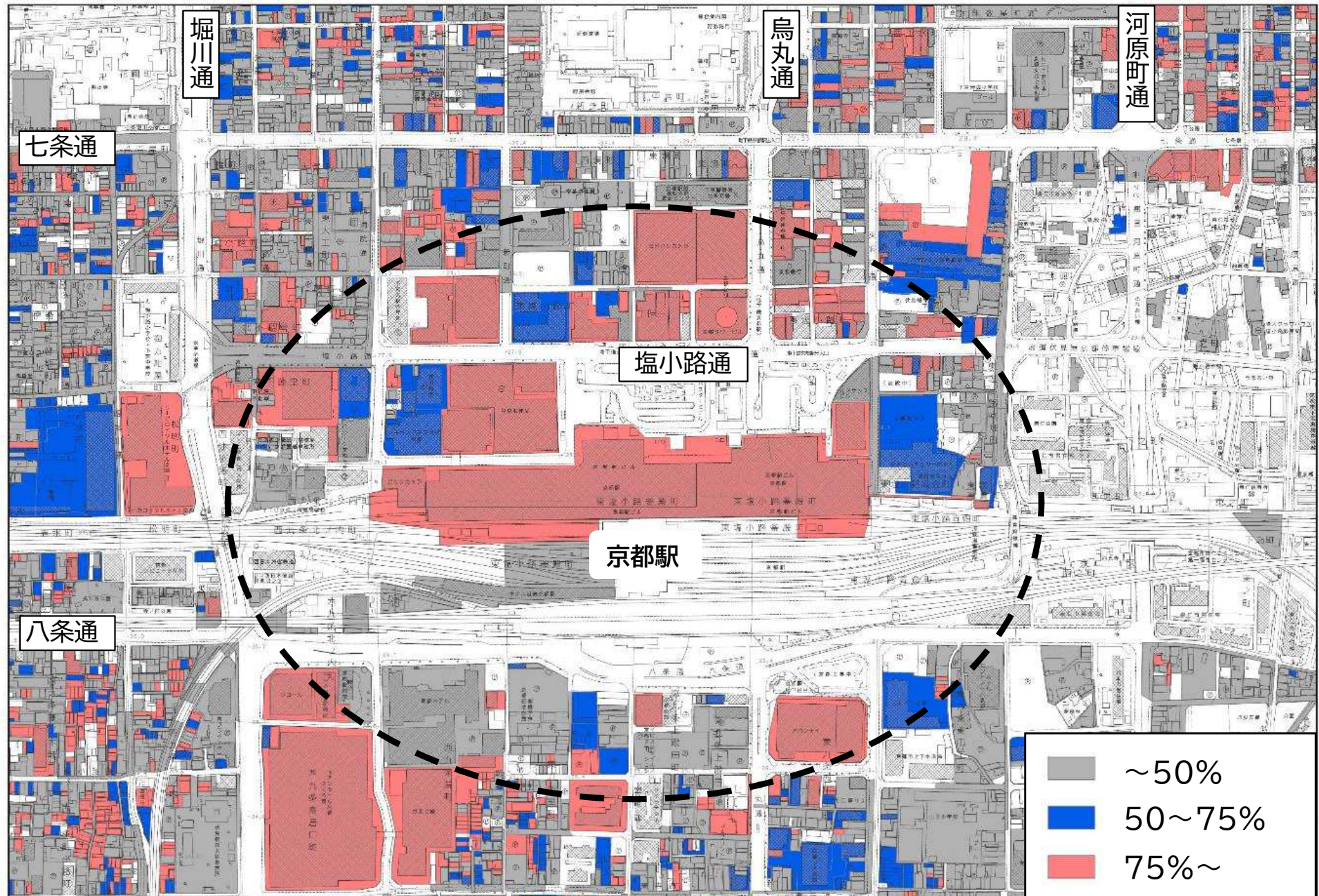
# 建物規模(高さ)



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)

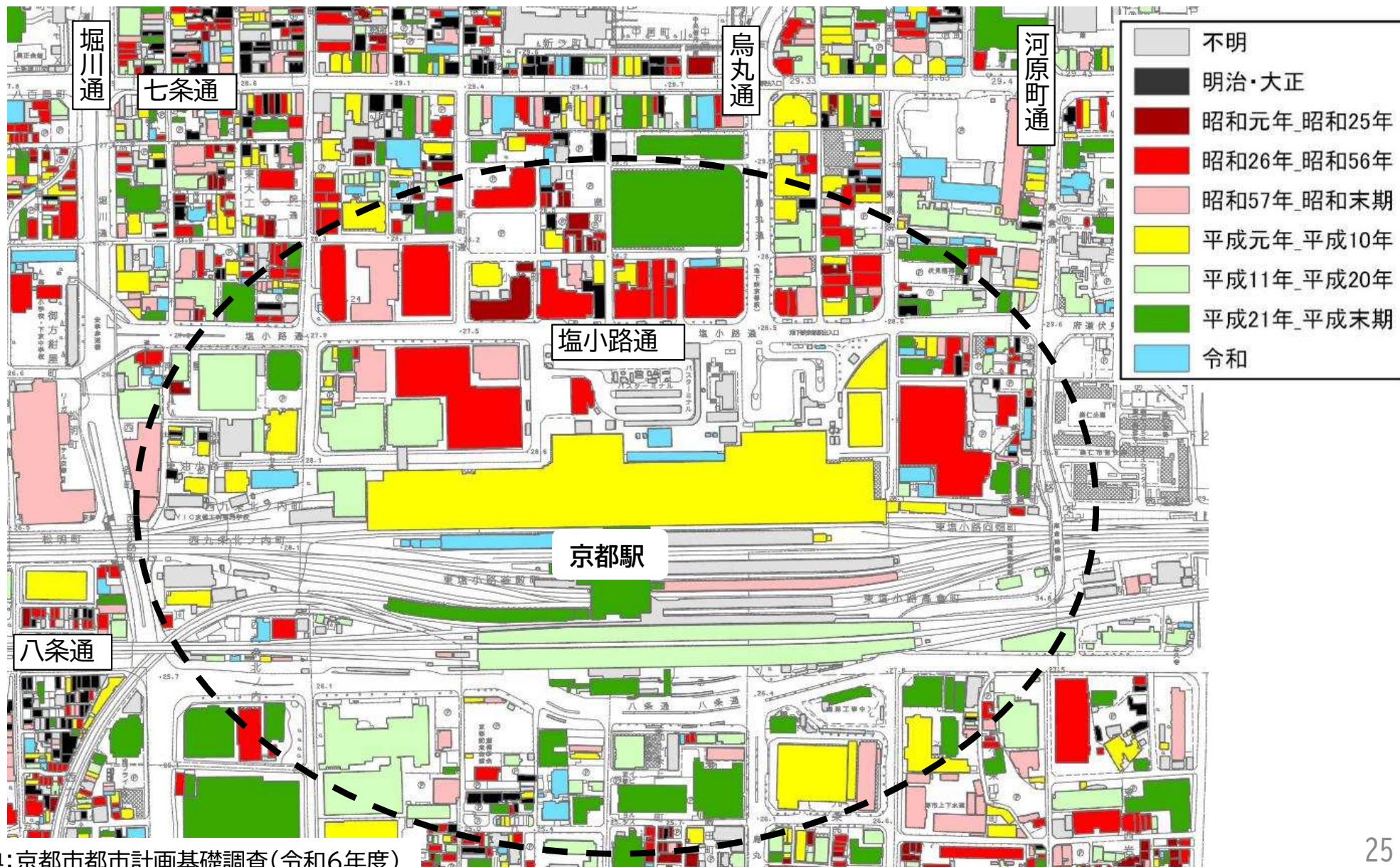
# 建物規模(容積消化率)

※指定(基準)容積率に対する消化率



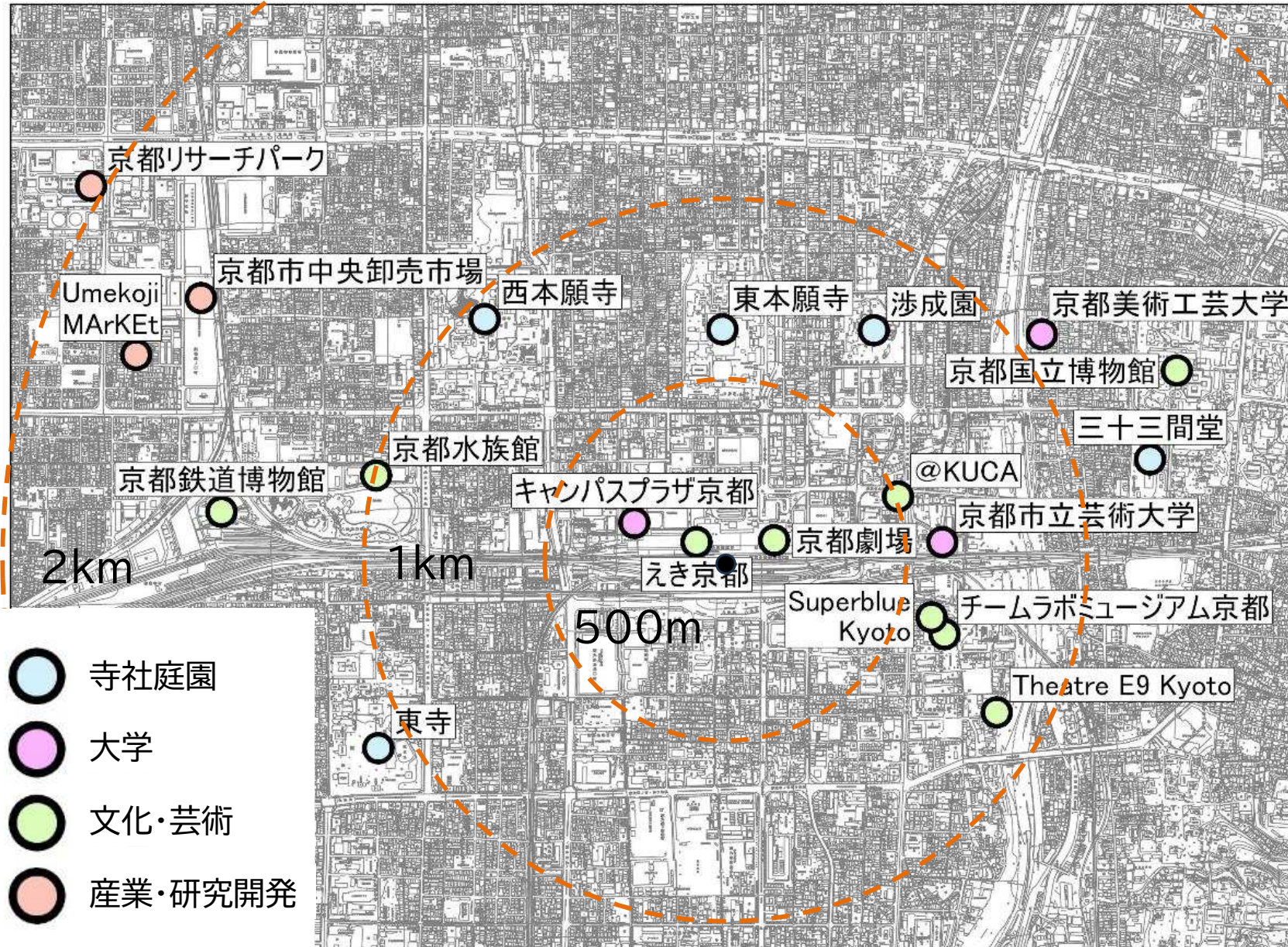
# 建築年次

・ 駅北側に築40年以上の大型ビルが多数存在



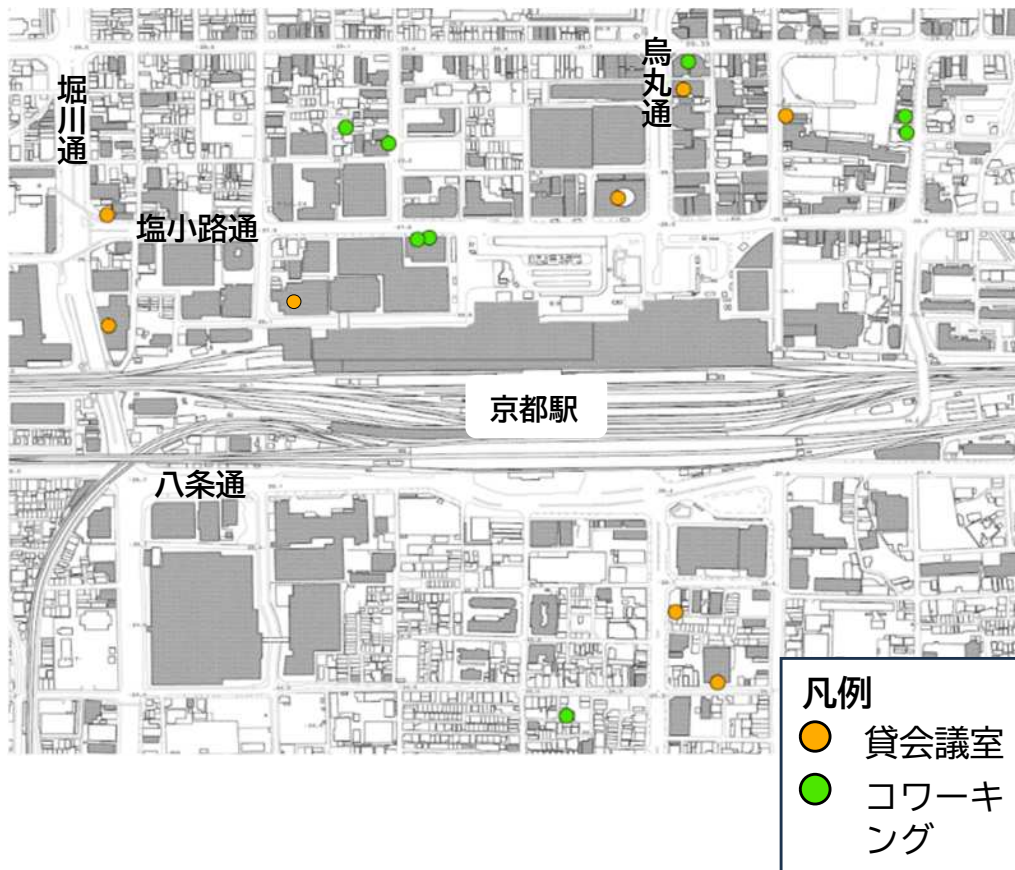
# 周辺の主な地域資源

・ 寺社、大学、文化芸術、研究開発など、「京都らしさ」「イノベーション」の源泉となる施設が半径2 km以内に多く存在。

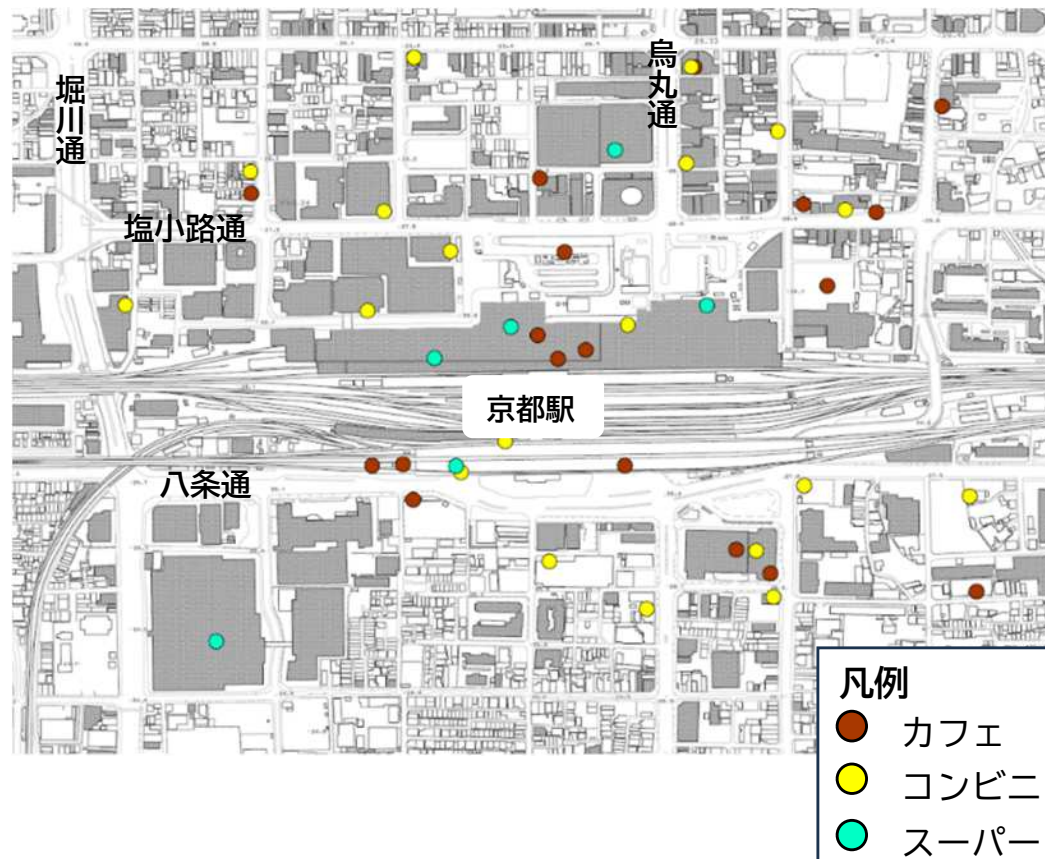


# ビジネスを支える施設

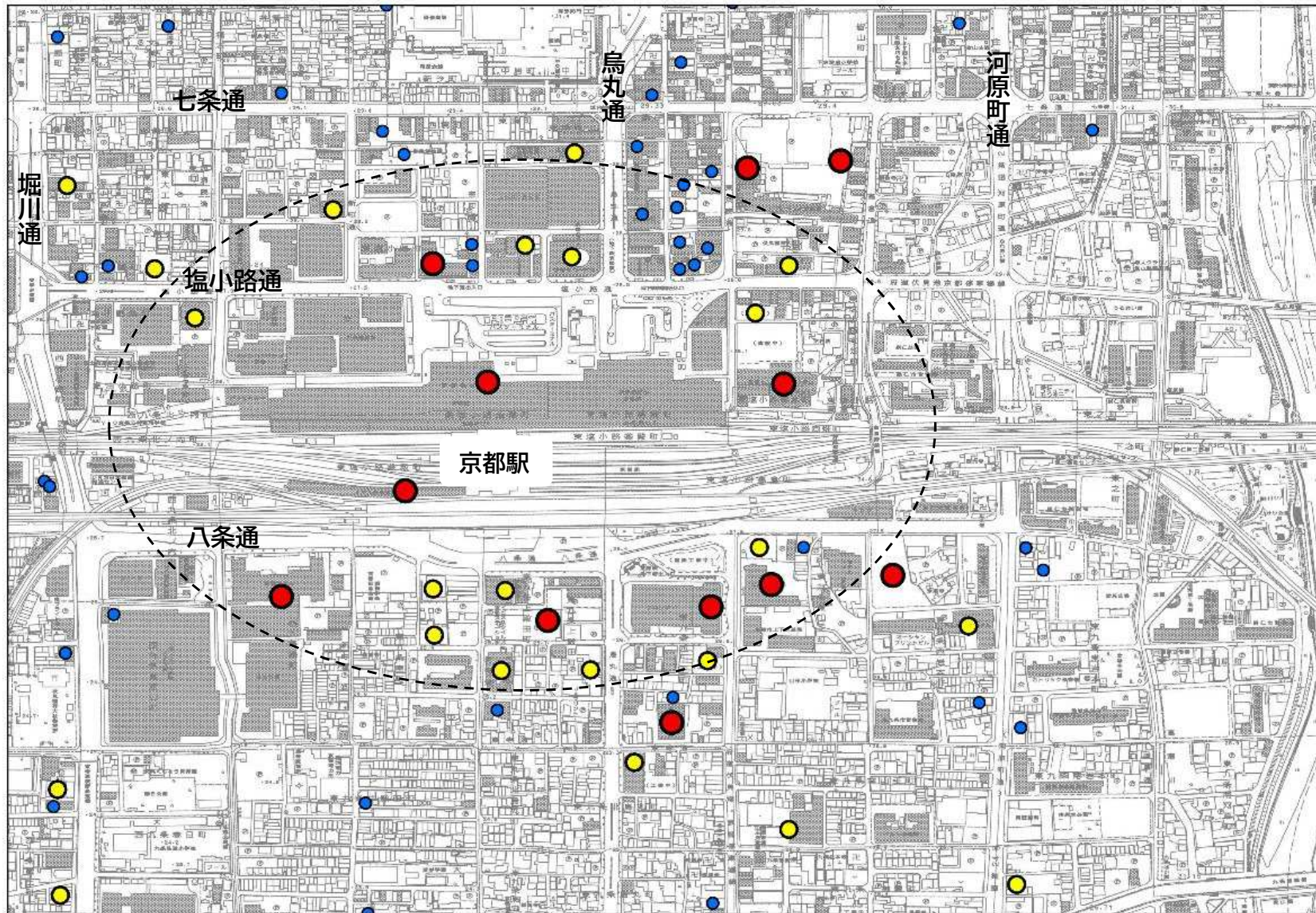
貸し会議室・コワーキング



カフェ・コンビニ・スーパー



# 宿泊施設(ホテル・旅館)

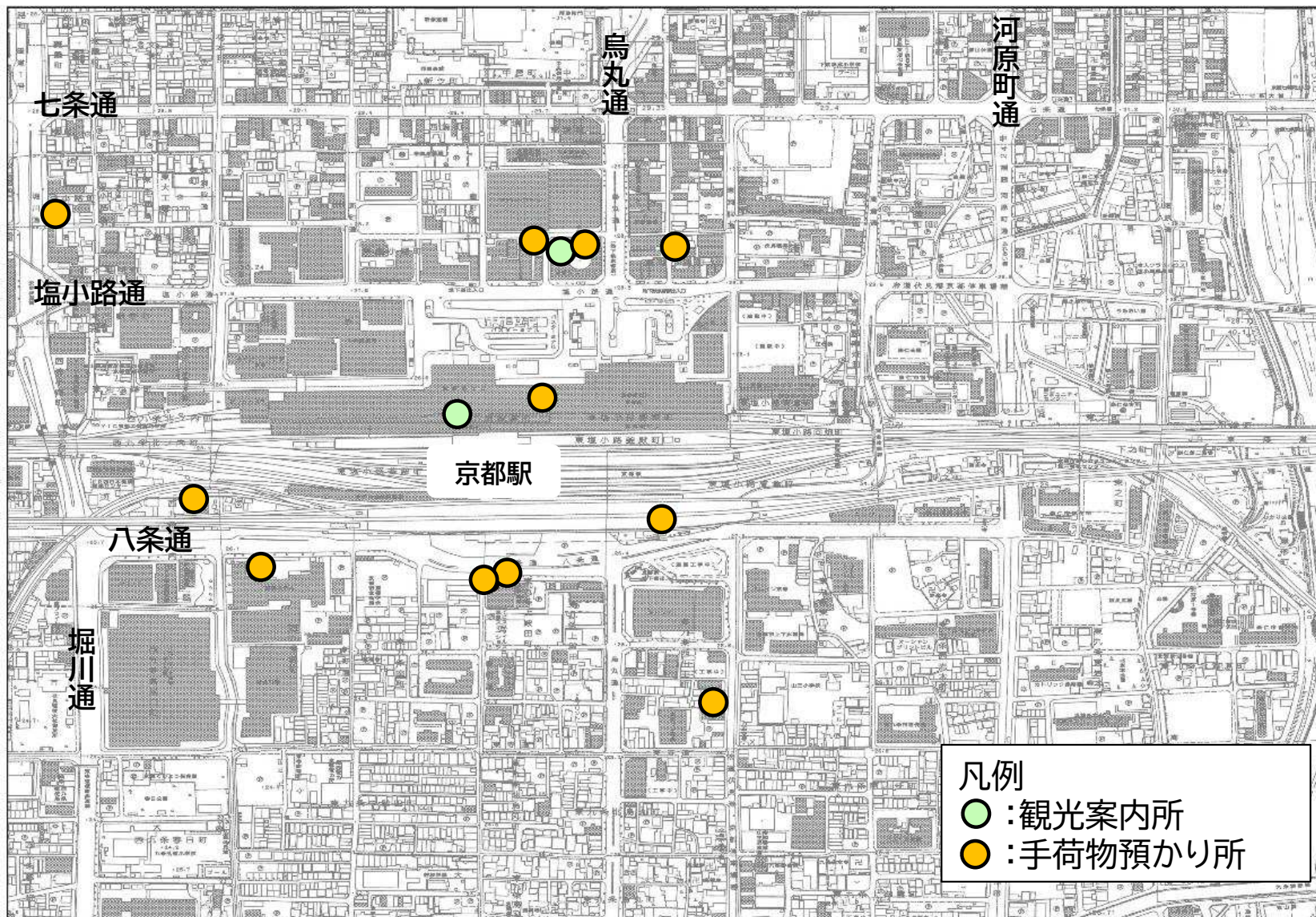


凡例

- : 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

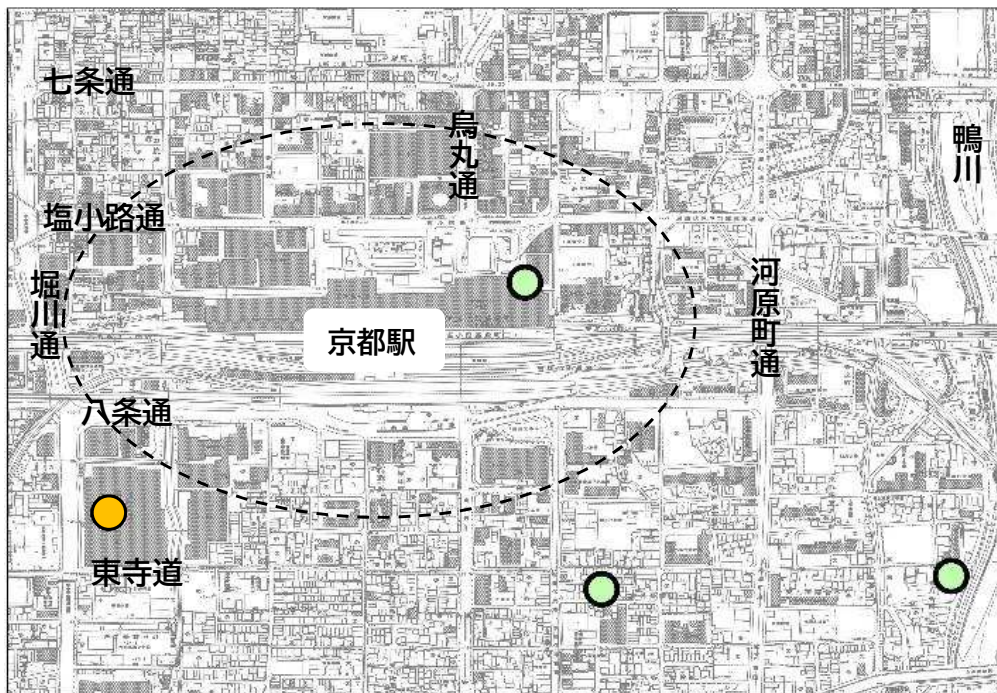
# 観光支援施設

## 観光案内所・手荷物預かり所

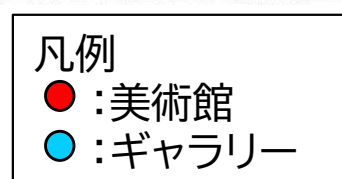
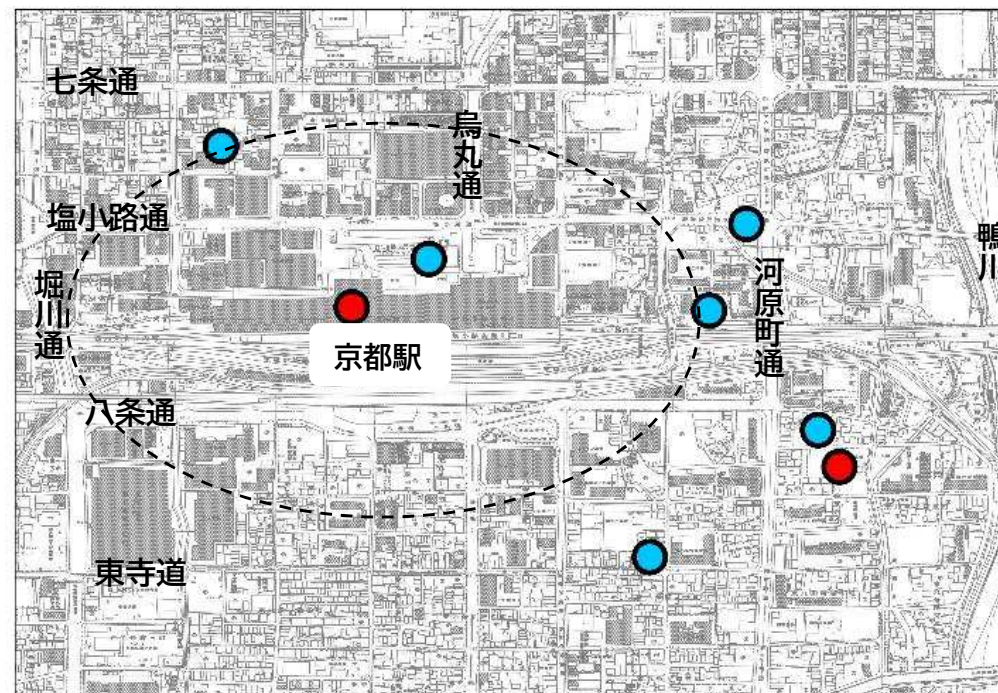


# 文化芸術施設

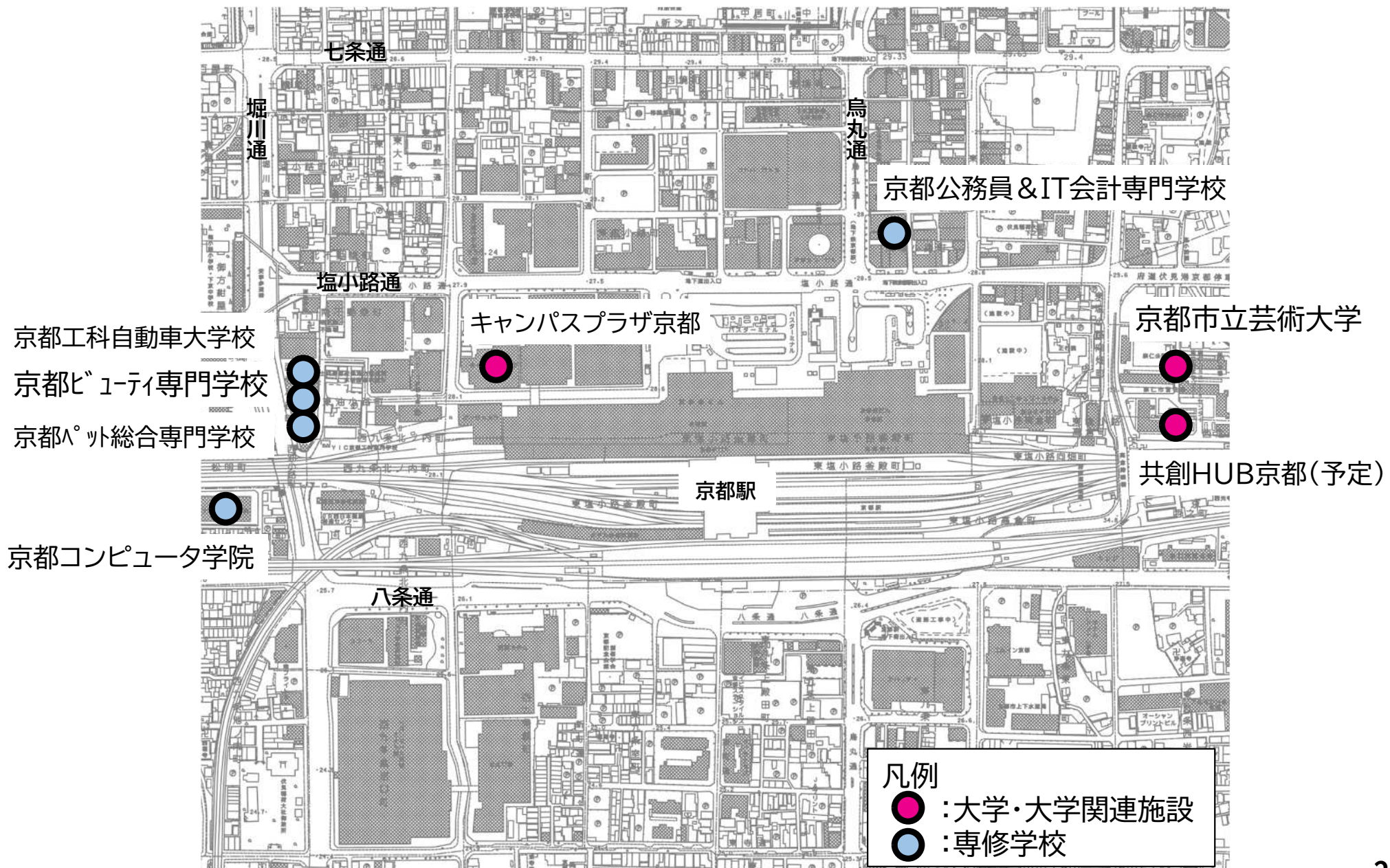
## 劇場・映画館



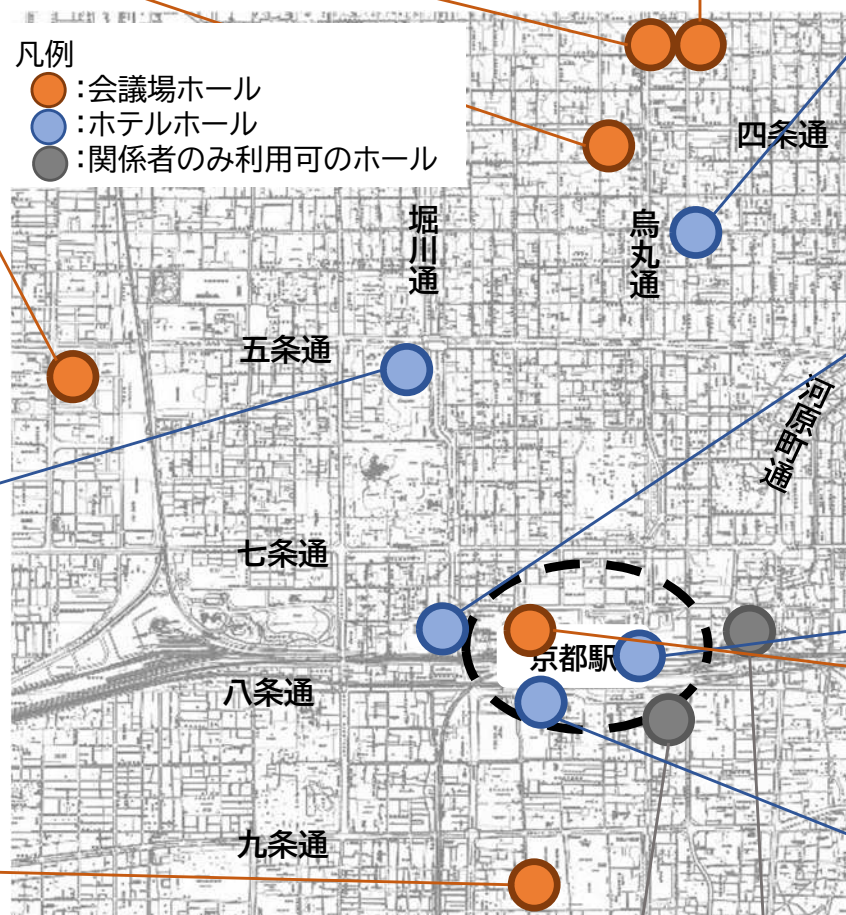
## 美術館・ギャラリー



# 大学・関連施設等



# 立地状況(ホール)



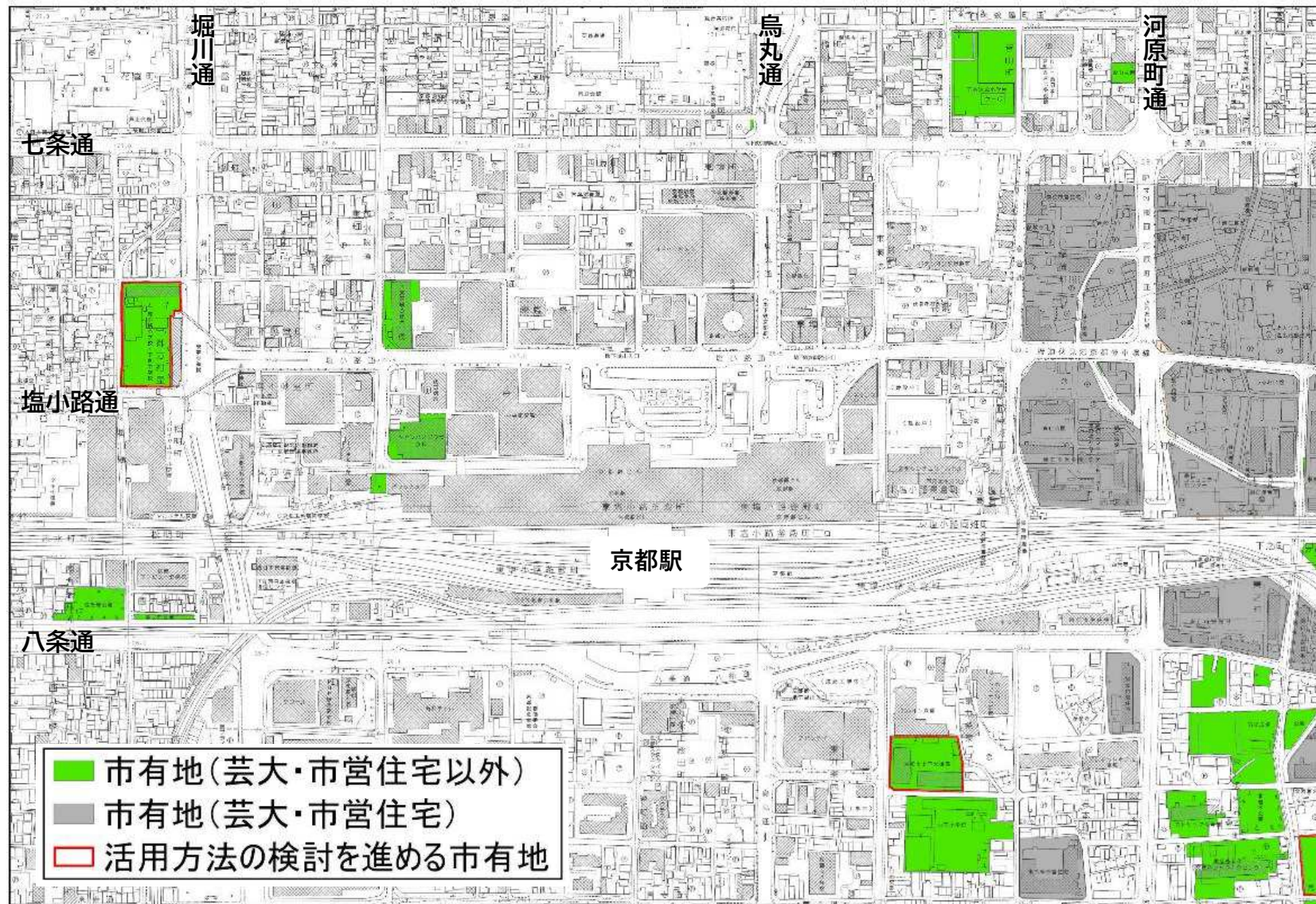
龍谷大学アバンティ響都ホール(関係者のみ利用可)  
 京都市立芸術大学堀場新吉記念ホール(関係者のみ利用可)

ホテルグランディア京都／1,000席  
 キャンパスプラザ京都／289席

都ホテル京都八条／500席

# 周辺の公有地

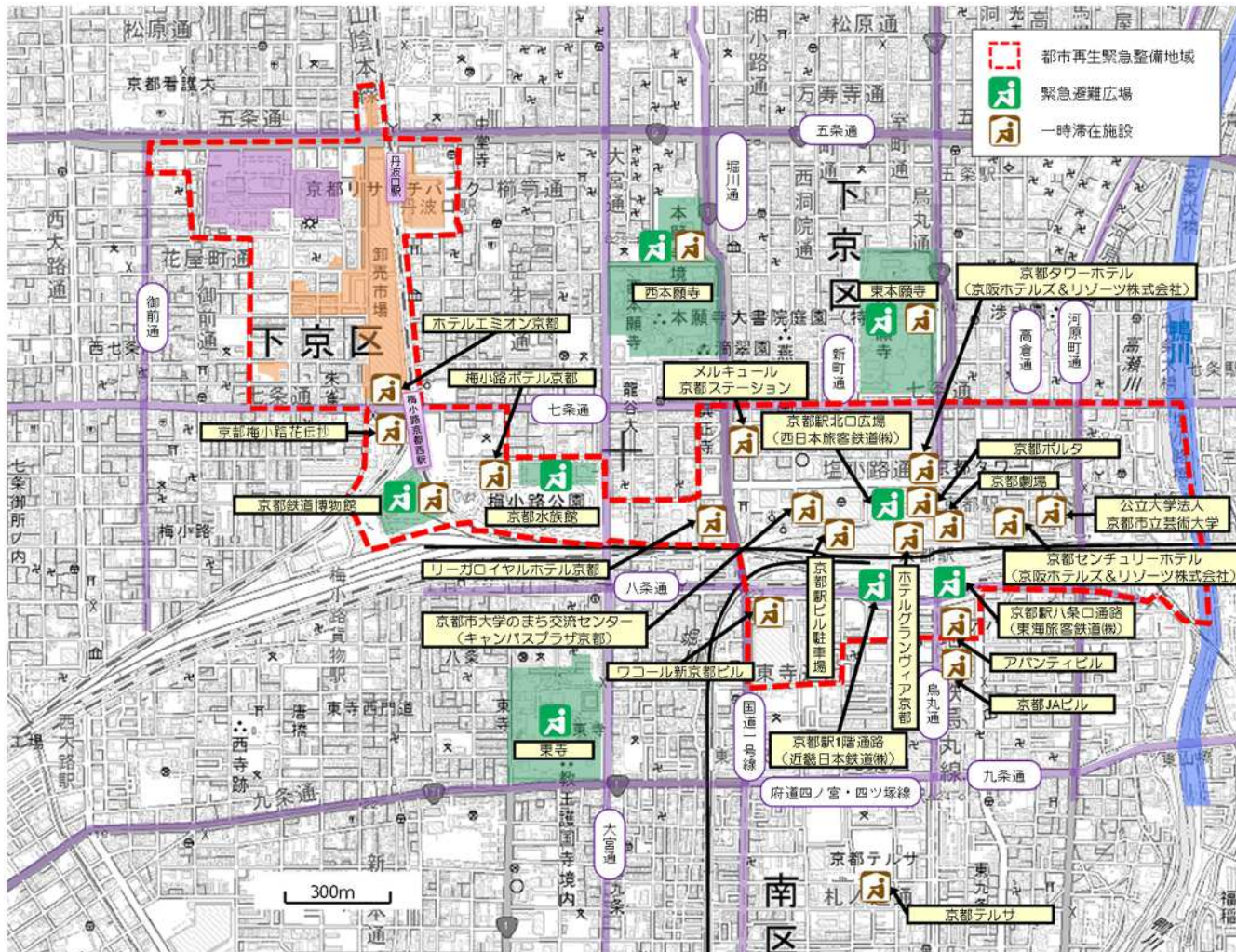
- ・ 駅周辺には市有地が多く存在。



# 帰宅困難者対策

・ 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

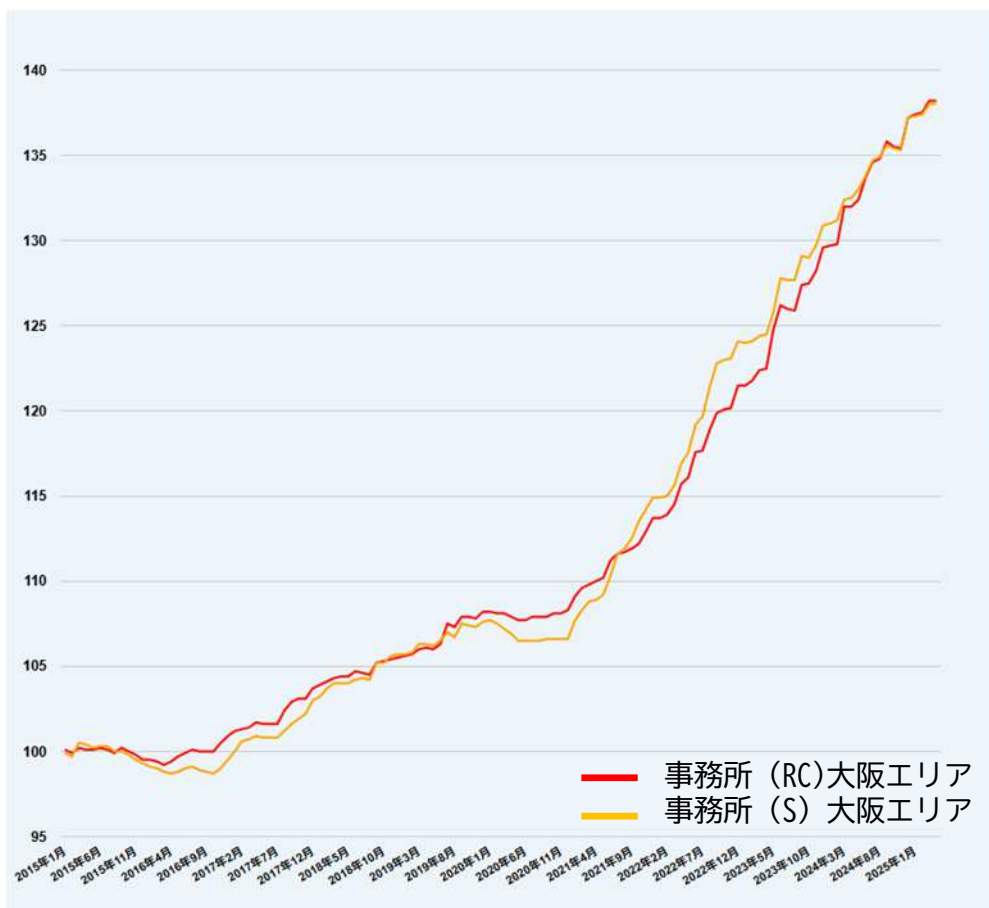


出典: 京都駅周辺地域都市再生安全確保計画(第十一版)

# 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

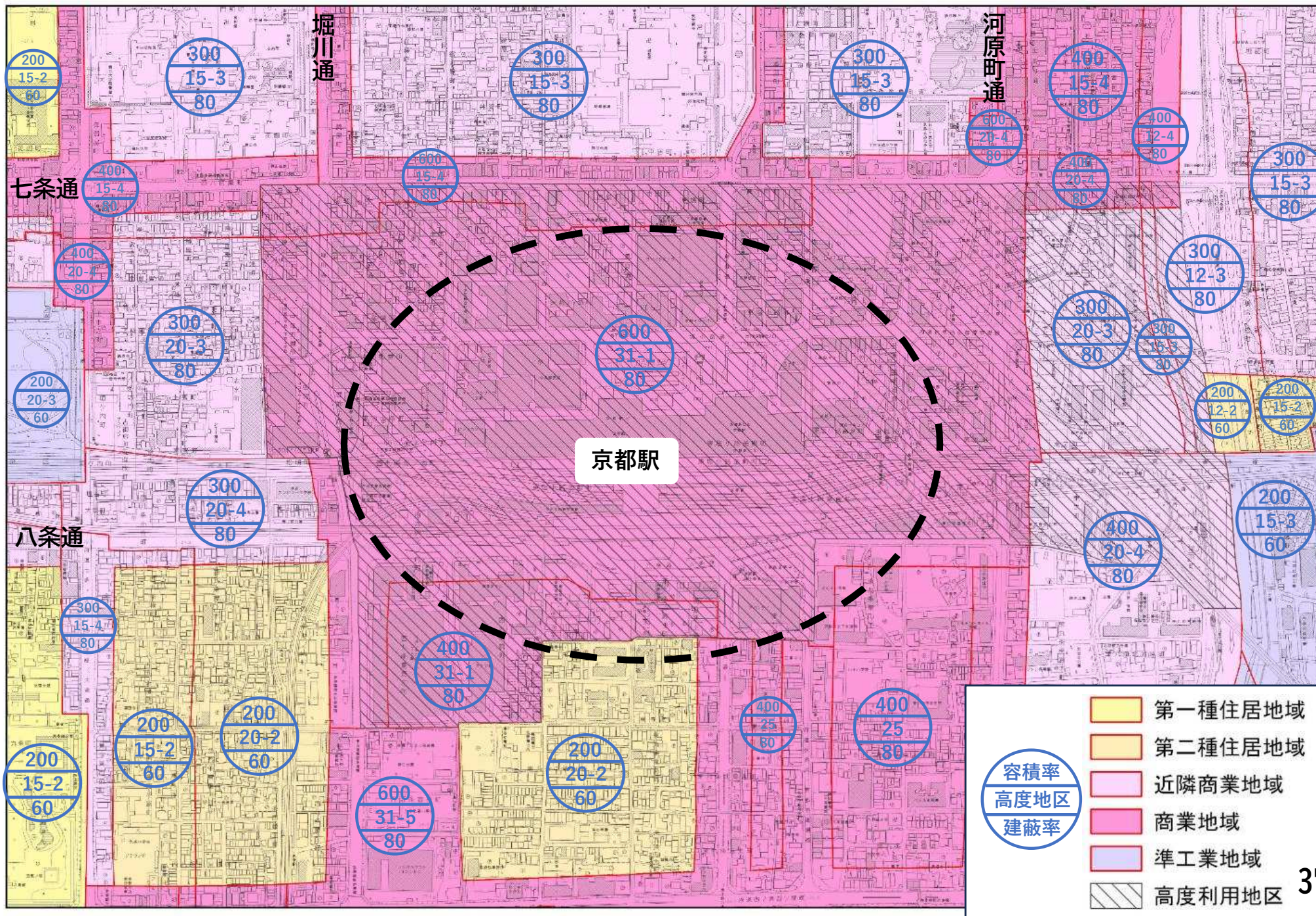
- 人手不足や建設費用の高騰など、都市開発における課題が山積
- 京都駅前の老朽化した建物の更新を図り、世界中から京都を訪れる人々の玄関口である同エリアに相応しい魅力あるまちづくりを前進させるためには、民間活力が最大限に発揮されるような環境整備が必要不可欠
- 工事費高騰、都市計画制限で床面積が限られるなか、どのように収支を合わせるかが課題

# ○京都駅前<sub>駅前</sub>の現状

---

## 2) 都市計画など

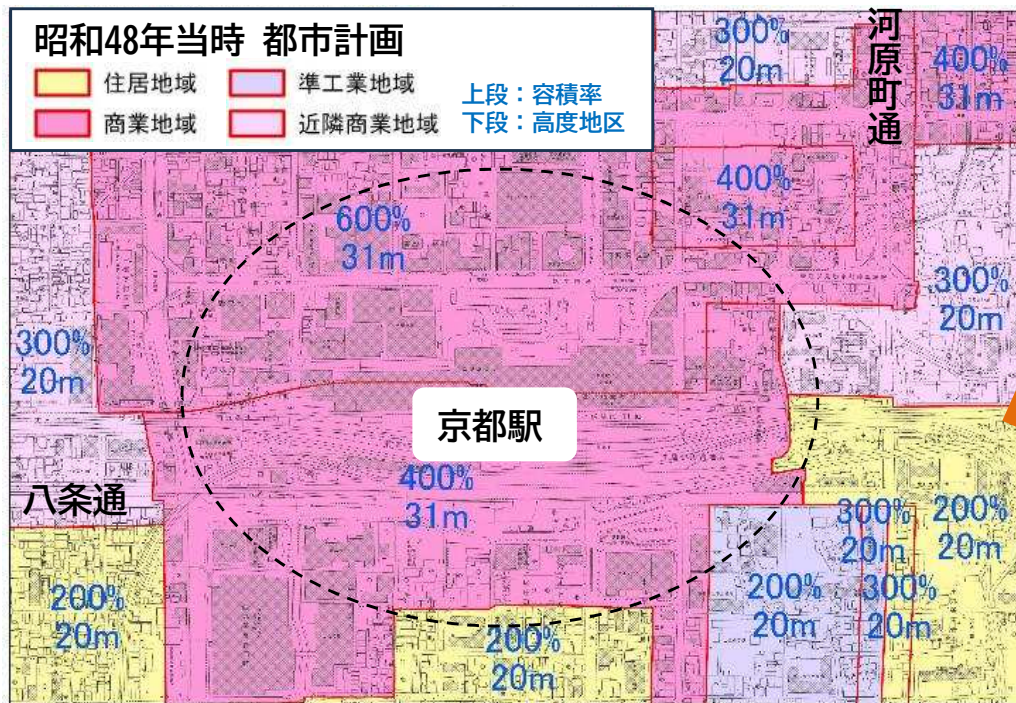
# 現行の用途地域



# 用途地域の変遷

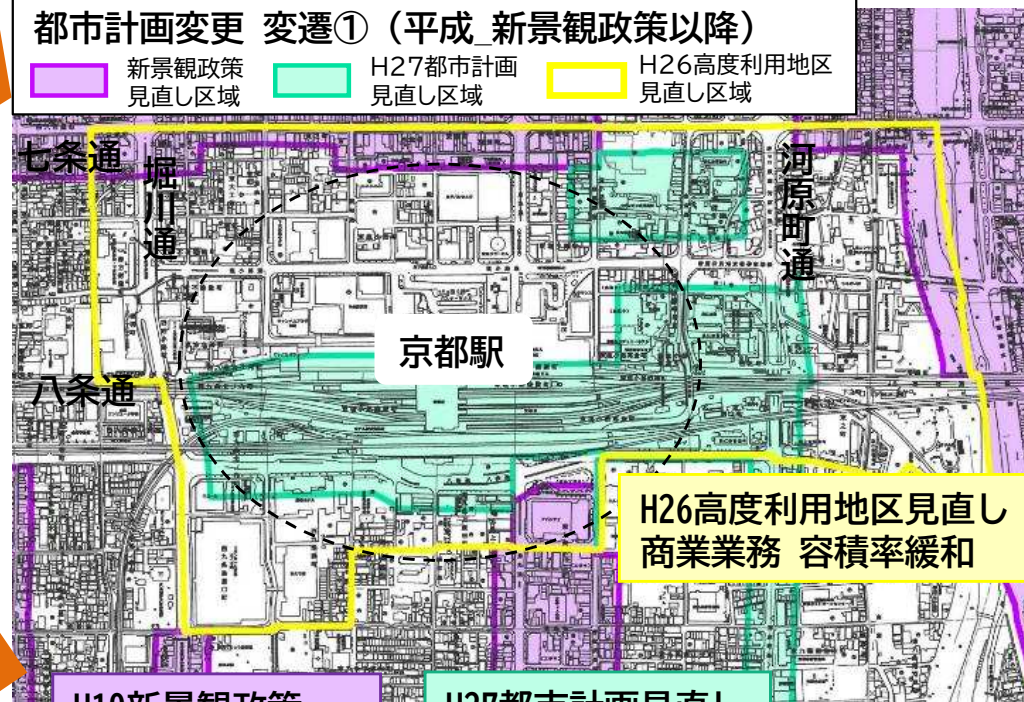
## 昭和48年当時 都市計画

- 住居地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 近隣商業地域
- 上段：容積率
- 下段：高度地区



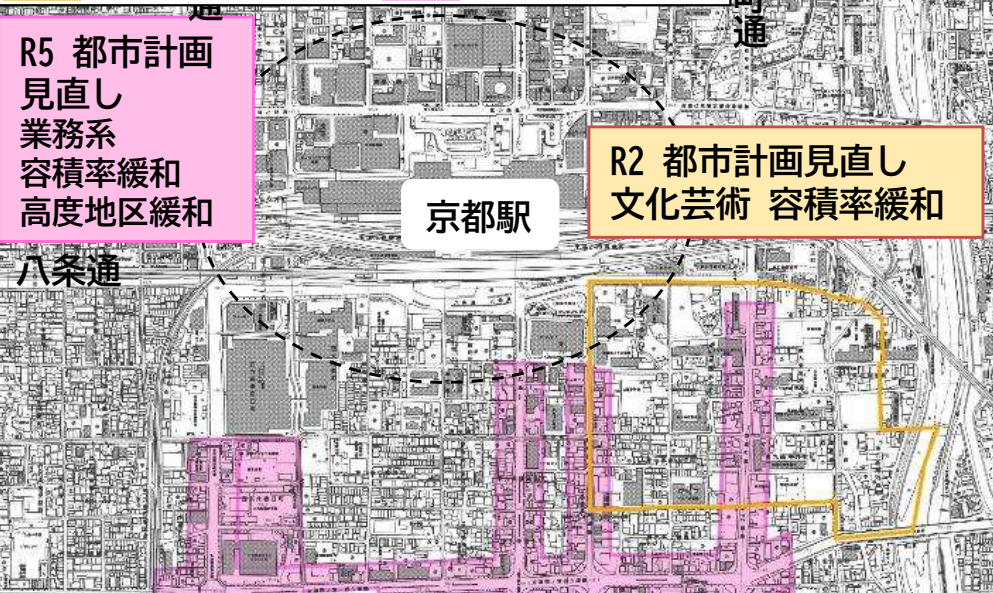
## 都市計画変更 変遷① (平成 新景観政策以降)

- 新景観政策見直し区域
- H27都市計画見直し区域
- H26高度利用地区見直し区域



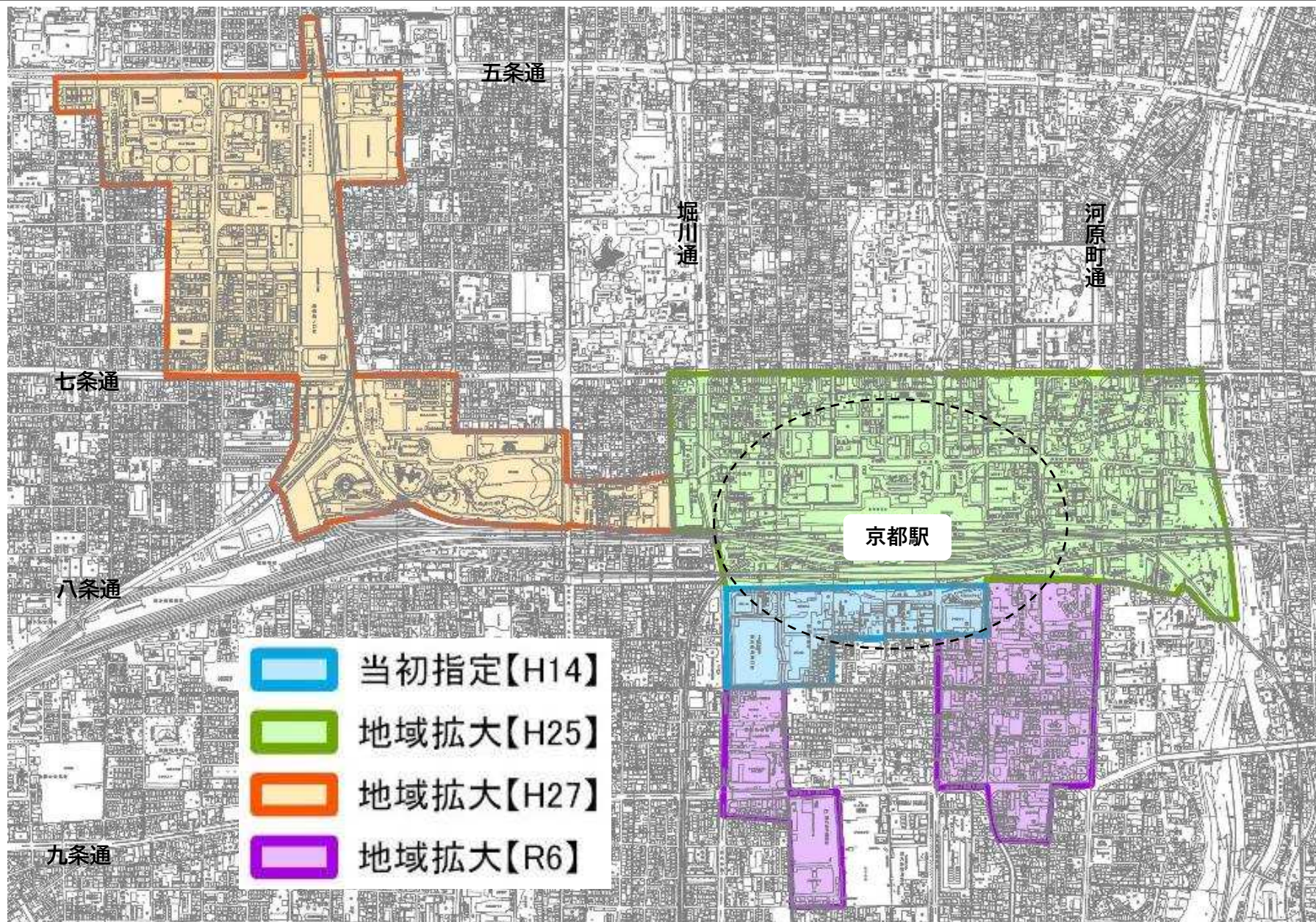
## 都市計画変更 変遷② (令和)

- R2都市計画見直し区域
- R5都市計画見直し区域



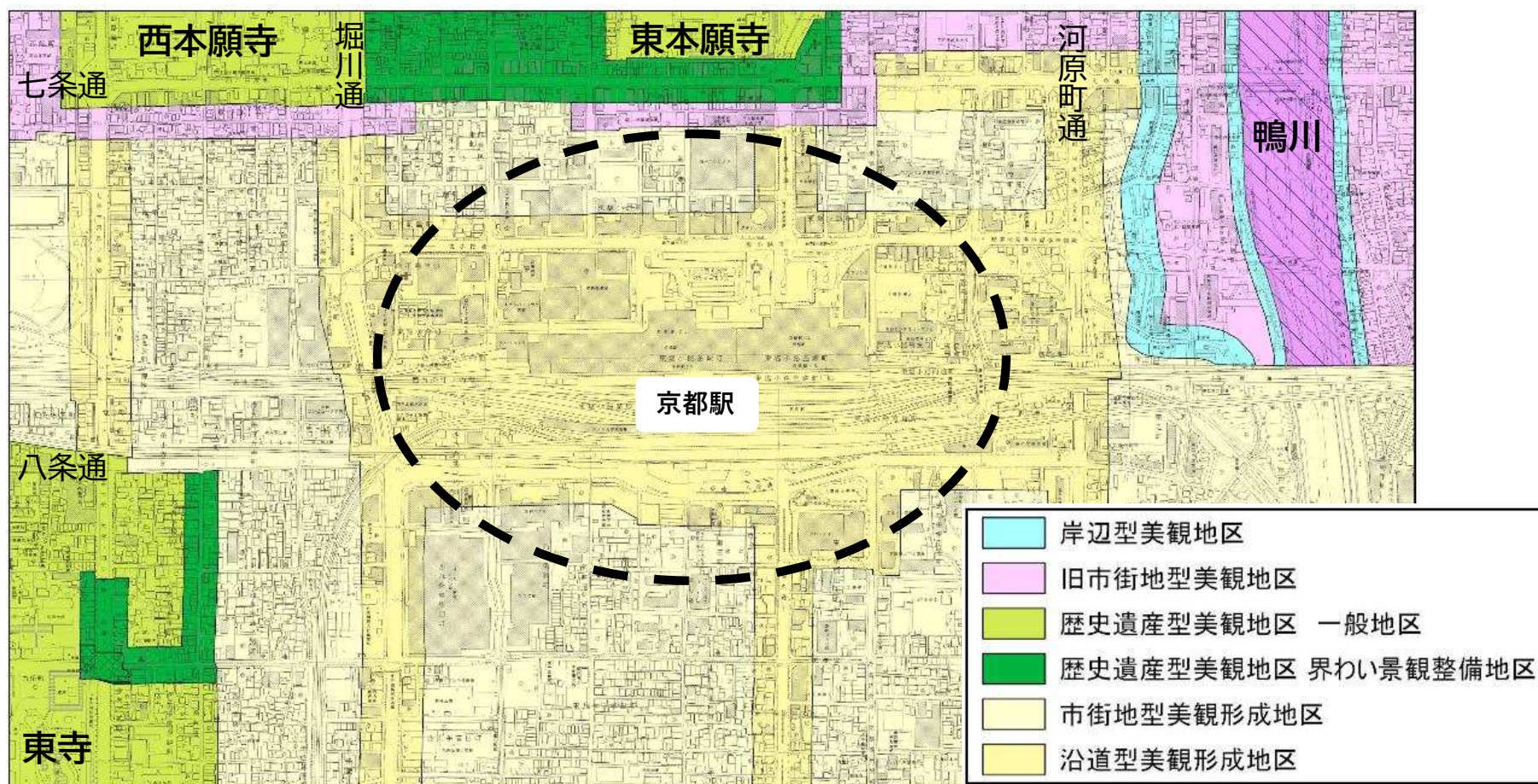
# 都市再生緊急整備地域の指定

・ H14年に都市再生緊急整備地域を指定し、その後、順次、区域を拡大。



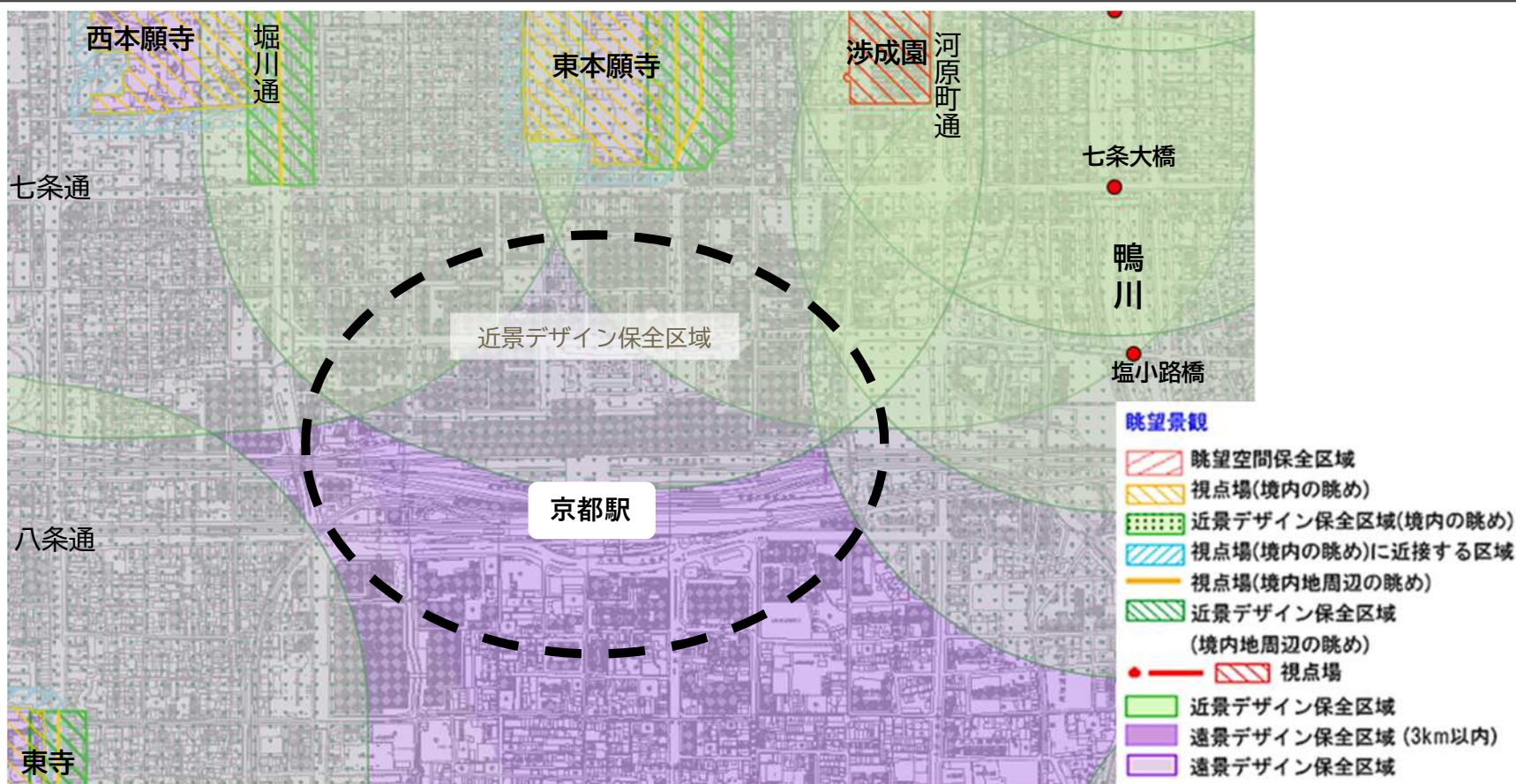
# 景観規制

京都駅前	美観形成地区	京都にふさわしい新たな景観の創出を目的とする地区
東西本願寺・東寺周辺	歴史遺産型美観地区	世界遺産や伝統的な建築物等によって趣のある町並みの景観を形成している地域
鴨川周辺	旧市街地型美観地区	生活の中から生み出された特徴ある形態意匠を有する建築物が存し、趣のある町並みの景観を形成している地域



# 眺望規制

- ・ 京都駅周辺は、各寺社や鴨川からの近景デザイン保全区域。
- ・ 一律に高さを制限するのではなく、視認できることを前提として形態意匠を誘導。



**眺望空間保全区域** : 視点場から視対象への眺望を遮らないように建築物等を超えてはならない標高を定める区域

**近景デザイン保全区域** : 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないように形態、意匠、色彩について基準を定める区域

**遠景デザイン保全区域** : 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないように外壁、屋根等の色彩について基準を定める区域

