

都市再生緊急整備地域の拡大について

「都市再生緊急整備地域」は、都市開発事業*などにより、緊急かつ重点的に市街地整備を推進し、都市再生の拠点とすべき地域について、都市再生特別措置法に基づき国が指定するものです。

本市では、現在、「京都駅周辺地域」と「京都南部油小路沿道地域」の2地域の指定を受けています。

現在、更なる地域拡大を目指して、京都駅周辺の一部地域の追加指定及び三条駅周辺地域の指定に向けた手続きを進めていますので、御報告します。

※ 都市開発事業：
土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業のうち、道路・公園・広場等の公共施設の整備を伴うもの。

1 都市再生緊急整備地域における特例措置

別紙1のとおり。

2 指定区域（案）及び地域整備方針（案）

(1) (仮称) 京都駅周辺・京都南部油小路沿道地域※

別紙2-1及び2-2のとおり。

※ 今般、「京都駅周辺地域」と「京都南部油小路沿道地域」を統合する予定

(2) (仮称) 京都三条駅周辺地域

別紙3-1及び3-2のとおり。

3 今後のスケジュール

5月20日から6月2日までの間、国がパブリック・コメントを実施した後、地域指定が行われる予定です。

法制上の支援措置

■ 都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区（東京都中央区）
容積率：800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区（大阪市）
容積率：800% → 1600% 等

■ 道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。

■ その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定（3ヶ月以内等）
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和 <特定地域のみ>

財政支援

■ 国際競争拠点都市整備事業 <特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

■ 官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援

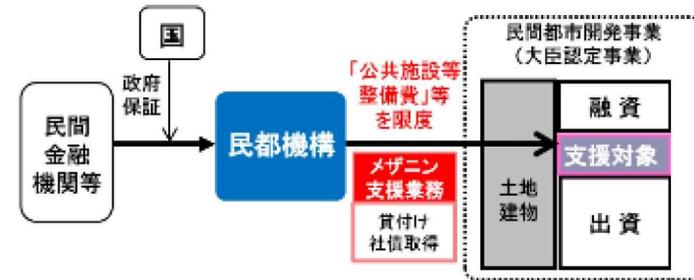
■ 都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

金融支援 ※認定民間都市再生事業が対象

■ 民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



税制支援 ※認定民間都市再生事業が対象



- 建築物への措置**
 - ・所得税、法人税
 - ・登録免許税
 - ・不動産取得税
- 土地への措置**
 - ・不動産取得税
- 公共施設等への措置**
 - ・固定資産税
 - ・都市計画税

■ **所得税・法人税** : 5年間2.5割（5割）割増償却

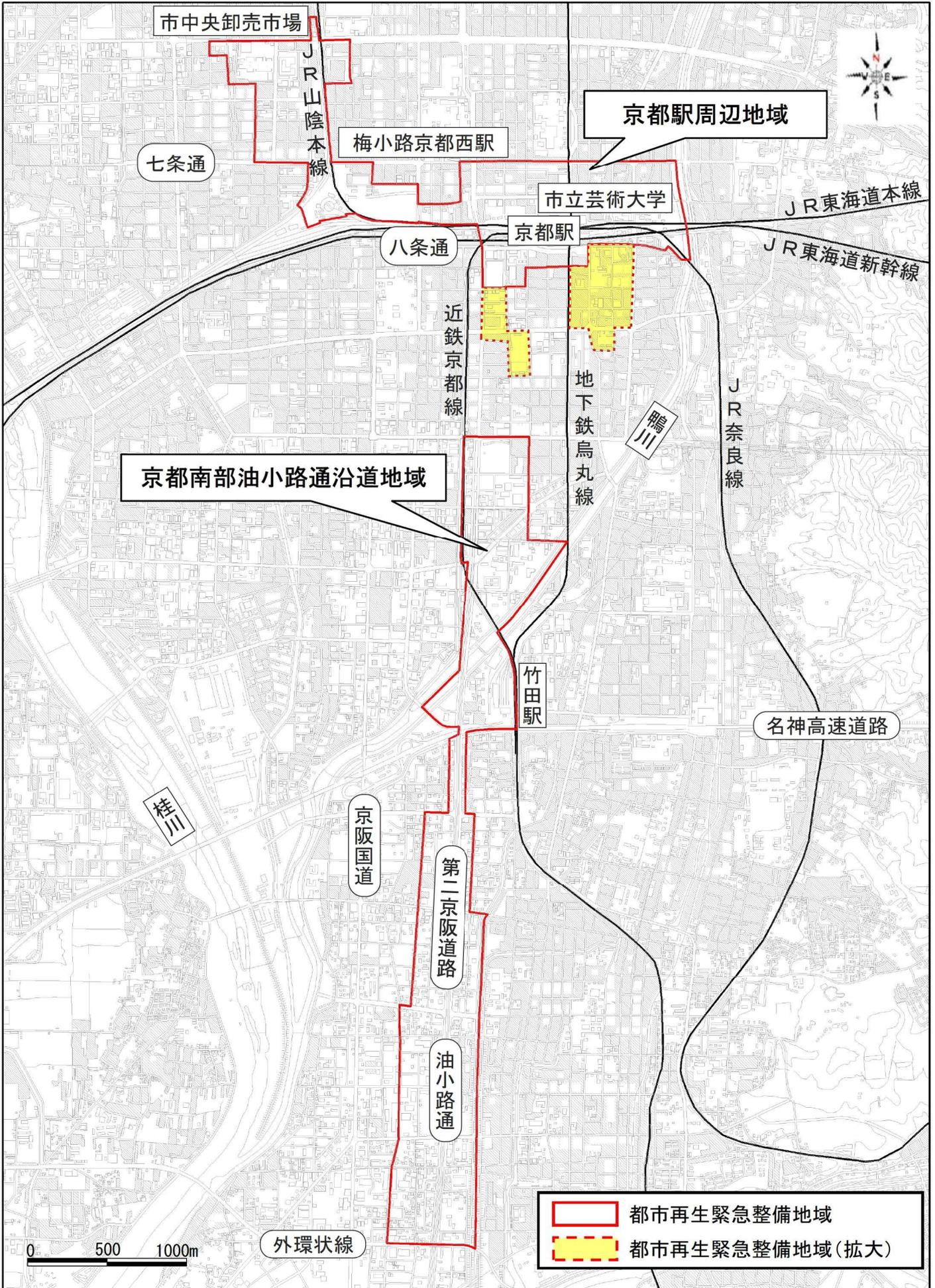
■ **登録免許税** : 建物の保存登記について0.4%を0.35%（0.2%）に軽減

■ **不動産取得税** : 課税標準から1/5（1/2）を控除 <参酌基準>

■ **固定資産税・都市計画税** : 課税標準を5年間3/5（1/2）に軽減 <参酌基準>

※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

(仮称) 京都駅周辺・京都南部油小路通沿道地域<405.2ha> (区域図(案))



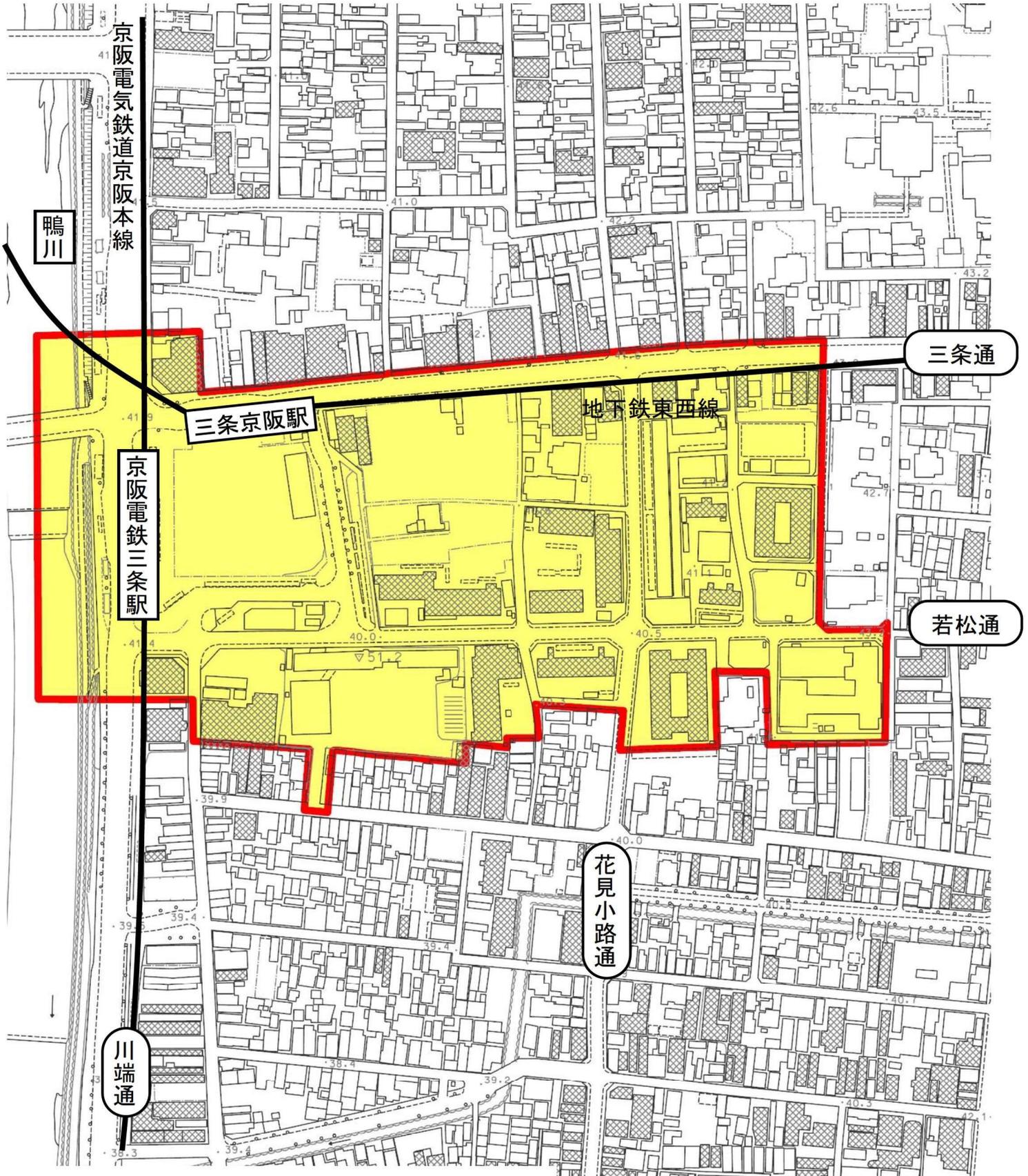
地域整備方針（案）

（京都市）

地域名称	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>（仮称） 京都駅周辺 ・京都南部 油小路通 沿道地域</p>	<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>○京都の都市格の象徴として都市活力をけん引するとともに、ものづくり産業などの集積を図り、快適な暮らしとも調和する都市環境を創出するなど、京都の新たな活力を生み出す創造ゾーンの中心を形成</p> <p>（京都駅周辺地区）</p> <p>○京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推進</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・活動を展開</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のかつ多機能な複合拠点を形成</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>○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」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>○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>○京都駅において、バス・タクシー乗降場の機能充実を始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>○エリアマネジメントによる地域の活性化の取組</p> <p>○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>○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> <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や調和する、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、京都駅を軸に人と公共交通優先のまちづくりの推進</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>○京都駅周辺地区において、官民連携による大規模災害を想定した訓練の実施</p>

	<p>(京都南部油小路通沿道地区)</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始めとする研究開発・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>○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、第二京阪道路等を整備</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まいのある道路を整備</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>
--	--	---	--	--

(仮称) 京都三条駅周辺地域<9.6ha> (区域図 (案))



0 125 250 m

 新規 都市再生緊急整備地域

地域整備方針（案）

（京都市）

地域名称	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>（仮称） 京都三条駅 周辺地域</p>	<p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>祇園などの繁華街や東山などの観光地に近接し、文化芸術ゾーンである岡崎地域へのアクセスも良く、賑わい・観光・文化芸術の拠点となる立地であるうえ、鉄道と主要なバス路線が結合する交通結節点のポテンシャルを活かし、低未利用地や公有地における都市開発事業の実施により、国内外から多様な人々が集い、暮らし、働き、交流する、にぎわいと活力あふれる拠点を形成</p>	<p>○建物の整備、更新に合わせて、商業業務・観光・文化・交流機能等多様な都市機能を集積</p> <p>○駅周辺の再整備にあわせて、鉄道、バス、タクシーの乗継ぎの円滑化や利便性の向上など、交通結節点としての機能を強化</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>○バス・タクシー乗降場の機能充実等の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>○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や防災機能を強化</p>	<p>○多様な都市機能が集積する拠点にふさわしい良好な都市景観を創出するとともに、東山のおだやかな山並みを背に、鴨川の水辺や緑豊かな自然、風情ある歴史的町並みが一体となった、周辺地域の優れた景観に配慮した良好な計画の推進</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>