

陳 情 文 書 表

(都市計画局)

受 理 番 号	4 8 3 5	受理年月日	令和 8 年 6 月 24 日
件 名	京都駅北側駅前建物の高さ規制の維持		
要 旨	令和 8 年 4 月 15 日京都市長宛てに提出された京都駅前の再生に係る有識者会議（以下「有識者会議」と略す。）からの意見まとめによると、京都駅前の活性化を図るため、宿泊施設やマンションではなくオフィススペースを増す目的で、京都駅前のビルの高さを60メートルや45メートルにすることを提言している。この提言は、100年後の景観・環境保護のため京都市中心部の建物の高さを31メートル以下に制限した2007年制定の新景観政策を無視している。有識者会議では、京都市や日本国の人口や生産年齢人口（15歳から64歳）の推移予測や今後の労働様式の変遷によるオフィス需要に関する影響は全く議論されていない模様である（第3回、4回、5回の有識者会議は非公開のため不明）。有識者会議が提案している京都駅前再開発事業が決定された場合、高さ60メートルや45メートルのビルが京都駅前に完成する頃、並びにこれらのビルが耐用年数に達する頃、国立社会保障・人口問題研究所や京都市統計ポータル／将来推計人口によると、京都市の人口や生産年齢人口は大きく減少する。京都駅前のビルの高さを31メートルから60メートルや45メートルに変更することで増えるオフィススペースを利用するオフィスワーカーの数は非常に少なくなる可能性が高いと予測される。 京都市に住む将来世代へ幽霊オフィスビルを残さず、京都市の景観を維持するために京都駅前再開発によるビルの高さは新景観政策の推奨する31メートル以下に維持すべきである。 ついでに、以下の理由から京都市に、京都駅前再開発に際し、京都駅前の建物の高さ制限を31メートルに維持することを願う。 1 京都市の人口推移 京都市統計ポータル／将来推計人口によると、京都市の人口は次のとおり推移すると予測されている。総人口予測は、2020年146万3,723人、2025年144万2,014人、2040年133万1,683人、2050年124万6,455人。15歳から64歳人口予測は、2020年89万6,782人、2025年88万6,344人、2040年74万9,726人、2050年66万9,389人。2025年国勢調査結果は143万1,713人。2025年の実際の総人口は、2020年の予測値より約1万人（0.7パーセント）少ない。 有識者会議の提言する京都駅前再開発事業が実施され、高さ60メートルのオフィスビルが京都駅前を取り囲み完成するためには10年以上掛かると予測する。その完成時期を2040年と仮定すると、2040年に京都市の人口は、2025年に比し約11万人（8パーセント）減少し、15歳から64歳の生産年齢人口は、約14万人（約15パーセント）減少すると予測されている。 2 京都市・京都駅前でのオフィス不足？ 有識者会議で京都市は、京都でオフィススペースが不足している。交通便の良い京都駅前再開発で、宿泊施設やマンションではなく、オフィススペースを増やしたいとの趣旨を述べている。日本郵便株式会社などは京都プロジェクト（仮称）で、京都中央郵便局などを高さ60メートルビルへ建て替える計画を公表している。本計画では、建て替えるビルにオフィススペースはあるが、最上階4階分にはホテルが計画されている。京都駅前にオフィススペースの増加が強く望まれるならば、営利目的の私企業は本プロジェクトで、増築部はホテルではなくオフィスのみを計画する应考虑。京都のオフィス街の中心である烏丸通夷川上るの旧京都新聞本社ビル跡地は、オフィスビルではなくホテルビルが建つと公表された。以上の事実から、京都市内、特に京都駅前でオフィススペースが不足しているならば、営利目的の私企業はオフィスが主なビルを新築する应考虑。		

	3 京都駅前ビル60メートル化でオフィススペースとオフィスワーカー数 有識者会議は、京都駅前を囲むビルの高さ制限を、31メートルから60メートルや45メートルに改め、オフィススペースを広げることを提言している。この提言どおり計画が進み、完成するのを2040年と仮定する。計画が完成した場合、京都駅前再開発事業で高さ制限を60メートルに変更すると提案されている土地の面積を3万平方メートルと仮定し、ビルを現状より約30メートル高くし、新規に増える延べ床面積の半分、4階分の床面積のオフィススペースが新たに装設されると仮定すると、12万平方メートルのオフィススペースが新たに出来る（京都プロジェクト（仮称）の敷地面積が1万200平方メートルなので、京都駅前でオフィスビルが新築・増築される面積をその3倍と仮定した）。有識者会議が提言する京都駅前開発でビルの完成が予想される2040年に、従業員1名当たりのオフィススペースを10平方メートルと仮定すると、オフィスワーカー1万2,000人分のデスクワークの場所が新たに京都駅前に創出される。 有識者会議が提言する京都駅前開発でビルの完成が予想される2040年、京都市の生産年齢人口は14万人減少する見込みである。生産年齢人口の就業率を約80パーセント、デスクワークワーカーは全就業者の約40パーセントと仮定すると、デスクワーカーは全生産年齢人口の約30パーセントである。2025年の生産年齢人口は約88万人のため、デスクワーカーは約27万人と推測される。 2040年に京都市内のオフィスで働くデスクワーカーの人口は、2025年に比べ約4万人減少（2025年比15パーセント減）する見込みである。2040年、専門家委員会の提言どおり京都駅前高層ビル群が完成した場合、2025年に比べ、京都駅前にオフィススペースが1.2万人分増える一方、京都市内のデスクワーカーは約4万人減ることになる。 4 ビルの耐用年数と人口減 国立社会保障・人口問題研究所の中位出生予測では、京都駅前に新築される予定の高さ60メートルビルが耐用年数（築60年後）に達する2100年に日本の総人口は、約6,400万人（現在の約2分の1）である。リモートワーク化が更に進み、オフィスで作業するデスクワーカー人口の減少は、総人口の減少より早く進むと予測され、2100年の京都市内のオフィスワーカーの数は、2025年の半分から3分の1くらいと予想する。オフィスでの作業形態が変化し、一人当たりの作業スペースが広く必要になると仮定しても、2100年には、京都市内のオフィスワーカーの働くオフィススペースは、現在京都市内にあるオフィススペースの半分くらいで十分だと思われる。 5 結語 京都駅前の再生に係る有識者会議からの意見まとめが提案するように、京都駅北側広場に面するビルの高さ制限を60メートルや45メートルにし、現存するビルを建て替え、オフィスを急増させると、将来京都市内のオフィススペースの半分以上が空き室になることを危惧する。京都市は、生まれてくる若者に京都駅前に幽霊オフィスビル群を残す計画を押し進めてはいけない。
陳 情 者	
回付委員会	まちづくり委員会