デジタル版
2025年
10月16日号
Vol. 180

成岡マネジメントオフィス事務所通信

NMO OfficeLetter

京都駅前再開発計画始動！

京都駅前の再開発計画の議論が始まった。まだ相当の時間がかかるだろうが、行政側が問題意識を持ち、課題として取り上げた意義は大きい。現在は有識者会議での討議が中心だが、その内容を見ると20年後、30年後の京都駅前のイメージが大きく変わる可能性を秘めている。現状の一番のネックは建物の高さ規制。ご存じのように京都市内の建物の高さは景観の保護から31メートルに制限されている。この規制をどうするかが今後の焦点になりそうだ。

＜解説＞問題意識は駅前にビジネス街としての集客能力がないことだ。商業ビルは多いが、企業の入居するテナントビルが少ない。加えて、人が歩けるスペースがない。バスターミナル、観光バスや長距離バスの発着場はあるが、京都に着いた人が駅前という空間を共有できるスペースはほとんどない。特に、塩小路側はタクシーの降車場が不便極まりない。結構離れた場所で降車し、雨に濡れて相当距離を歩くことになる。ビジネス街としての顔は全くと言っていいほどない。京都に通勤している人はほとんど京都駅から地下鉄、バスで烏丸通り沿いのビルに移動する。西側にある中央郵便局の建て替え工事プロジェクトもあり、最近俄然駅前の再開発検討が始まった。駅前のビジネスビルの不足感は大きく、面積的には岡山駅の駅前よりも少ない。大阪駅が再開発で生き返り、グリーンフロントのような緑化スペースも生み出された。京都は街そのものが世界遺産であり、保護と開発との間で悩ましい問題がある。建物の高さ規制もそうだ。しかし、特例で高さ規制を外した建物もある。京大病院、京都ホテル、京都駅などがそうだ。今回、まず課題に挙げられたのが、この建物の高さ規制だ。現行の31メートルのままで建物を再開発しても、上に伸ばせない限り経済的なメリットは生まれない。60メートルくらいまで伸ばせば、相応の効果が生まれるとの試算もある。京都駅前からの景観保護をどう考えるか。南側は芸大の移転に連動してアートスペースという新しい価値、コンセプトが生まれつつある。京都駅北側をビジネス街、商業地区の一等地と考えるなら、思い切った発想転換が必要だ。観光客がまず京都に着いて目にする駅前の景観。この第一印象をいかに焼き付けるか。世界的な観光都市と、ビジネス商業の中心としての駅前のバランスをどうとるか。現在の建物が築後40年以上を迎え、建て替えが始まるこの時期のチャンスを逃してはいけない。

BUSINESS MANAGEMENT&COORDINATION
株式会社成岡マネジメントオフィス
〒616-8104　京都市右京区太秦下刑部町170
プレサンスロジェ太秦天神川駅前613
TEL:075-366-6611　FAX:075-366-6100　info@nmo.ne.jp

Copyright (C) Naruoka Management Office. All rights reserved.