

京都駅東 SDGs・未来創造拠点 共創プロジェクト サウンディング型市場調査の結果及び今後の取組の進め方について

京都市では、京都市立芸術大学（以下「京都芸大」という。）新キャンパスに隣接する約4,000㎡の市有地（以下「将来活用地」という。）を活用し、SDGsの理念の下、市民・企業の皆さまと共に、京都の未来を創造し、日本・世界に発信する新たな拠点を生み出すプロジェクトを進めています。

そこで、本プロジェクトの目指すビジョンの実現に向けて、民間の知恵と活力を最大限に発揮していただくため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）を実施したところであり、その結果概要と、今後の取組の進め方を取りまとめましたので、御報告します。

1 将来活用地の概要

(1) 所在地

京都市下京区下之町21番1ほか
（京都芸大新キャンパスC地区の南側隣接地）

(2) 敷地面積

4,002.10㎡

2 サウンディング調査の結果概要

(1) 事業構想提案

- ・ 企業等の皆さまから、実現したい事業構想（コンセプト、施設・運営内容等）を募集
- ・ 頂いた提案を市場性の有無や実現可能性の把握、公募条件の検討のために活用

ア 募集期間

令和4年6月15日から8月31日まで
以降、11月30日まで事業構想に係る対話を実施

イ 事業者数（令和4年8月末時点）

(ア) 現地見学会の参加

23事業者

(イ) 事業構想の提案

13事業者

ウ 主な提案・意見の要旨

(ア) 事業のイメージ

- 建物全体を単一の用途とせず、「住む」・「働く」・「学ぶ」といった多様な施設からなる複合的な機能を有する拠点
- 人々が出会い、集い、交流することで、新たな価値を創造・発信することができる拠点
- 市民に開放された空間、社会課題解決に資する施設、未来の担い手・アーティスト・起業家等を支援する施設、文化を感じる商業施設、交流を生む住居やオフィスなど具体的な提案

(イ) 本市への要望

- 50年以上の長期にわたる一般定期借地契約を希望する意見が多くあった。
- 土地の貸付料の負担に対する市の支援が必要との意見が数多くあった。
 - ・ 公益性と収益性は、概ね相反関係にあり、通常の貸付料で実現させるのは困難。賃料は売上に連動する仕組みにしてほしい。
 - ・ 自社のためではなく、京都のために挑戦したい。ただし公益的な複合施設を長期間維持させるためには、市の支援が不可欠
- 良い拠点を実現させるため、事業者選定時の評価は、他事業での実績や提案価格より、活用計画の内容を重視してほしいとの意見が多くあった。
- 京都芸大との連携を模索しつつ将来活用地のポテンシャルを最大限に活用するため、芸大通など敷地内通路の継続的な開放の担保や、敷地内にある南側車路の共同利用や工事作業ヤードとしての一時利用を希望する意見があった。

(2) アイデア提案

- ・ 市民等の皆さまから、ビジョンの実現に向けたアイデアを募集
- ・ 頂いた提案を企業等の事業構想の参考となるよう、ホームページ（京都市情報館）に掲載

ア 募集期間

令和4年6月15日から8月31日まで

イ 提案件数

80件

- ・ 個人からの提案が77件と全体の96%を占めた。
- ・ 10代から80代まで幅広い年齢層からの提案があり、20代から40代が63件と全体の8割を占めた。

ウ 提案内容 別紙参照

SDGsや成長戦略をキーワードとした幅広い観点で、未来の担い手・アーティスト・起業家など、多様な主体に着目したアイデアを頂きました。

3 今後の取組の進め方

サウンディング調査の結果を踏まえ、将来活用地における活用計画について、プロポーザル方式による公募を実施します。

公募条件の骨子は、以下のとおりです。今後、選定委員会での審議も踏まえ、公募要項として取りまとめ、応募を募ってまいります。

(1) 活用計画のビジョン

SDGsの実現と文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信する交流共創拠点

京都の強みを存分に活かし、多様な人々との出会いや集い、交流を通じて、「文化と経済の好循環」を実現し、新たな価値を創造・発信し続けるとともに、その効果を京都全体・日本・世界へと波及させ、あらゆる社会課題の解決に繋がる場の創出

(2) 活用計画の要件

ア SDGsの実現

本市では、「あらゆる危機を乗り越え、将来にわたって人々がいきいきと暮らせる、魅力と活気にみちた持続可能な京都のまち」の実現を目指しています。

多様な主体が協働し、文化が持つ多様な価値や、京都の強みを活かすことにより、あらゆる社会課題の解決と、誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のあるレジリエントな社会の実現に繋がる具体的な提案を募集します。

イ 都市の成長戦略

本市では、市民、企業、大学など多様な主体による新たな視点や挑戦を通じて、都市の魅力や活力を市民の豊かさに繋げる「成長戦略」において、時代の潮流と京都の強みを掛け合わせ、新たな価値を創造する中長期的な都市のあり様を「5つの都市デザイン」として描いています。

(ア) 文化と経済の好循環の創出

本市では、文化が経済価値を生み出し、経済が文化を支えることで、文化への理解が深まり、広がると同時に、経済が活性化する「アート・エコシステム」の構築を目指しています。

京都に根付く文化を受け継ぎ、将来にわたって新しい価値を創造し続けるまちとして、文化と経済の融合による好循環を創出し、豊かな未来に繋がる具体的な提案を募集します。

(イ) (ア)以外の4つの「都市デザイン」の実現

本市では、上記(ア)に加えて、「若い世代に選ばれる千年都市」をはじめとする4つの都市デザインを掲げています。これら「5つの都市デザイン」のうち、(ア)以外の次の4つの中から1つ以上を選び、その実現に繋がる具体的な提案を募集します。

- ① 若い世代に選ばれる千年都市
- ② 持続可能性を追求する環境・グローバル都市
- ③ 「知」が集うオープン・イノベーション都市
- ④ 伝統と先端が融合するデジタル創造都市

ウ 理念・効果の波及

京都芸大をはじめ、京都駅周辺の多様な資源や将来計画との連動により、相乗効果を高めるなど、将来活用地のポテンシャルを最大限に活用し、拠点としての理念や効果を京都全体・日本・世界に波及させる具体的な提案を募集します。

エ 理念・効果の実感

将来活用地において描く理念や効果が、より多くの市民をはじめとする人々にとって、より身近に実感できるものとする観点から、拠点施設の整備や運用において、実際に設え、取り組む内容について、具体的な提案を募集します。

(3) 活用計画策定における留意事項

ア 京都芸大及び地域との円滑な関係や調和の確保

(ア) 京都芸大及び地域との円滑な関係構築

(イ) 京都芸大の意匠との調和、エリアの新たな魅力を形成する建物

イ 責任ある実施体制の確保

複数の事業者等が参画する場合の団体間の的確な全体調整による適切な役割分担

ウ 継続的な事業効果の確保

来訪者数等の関係人口や収支等の運営状況などのモニタリング

エ 整備する建物への制約等

(ア) 建物全体を単一用途とする整備は不可

(イ) 共用部分・空間の充実、文化をコンセプトに据えた建物

(4) 主な貸付条件

ア 貸付けの期間

30年以上60年以内の範囲内で定期借地権を設定

イ 最低貸付料（不動産鑑定評価額）

2,470万円／年

(5) 活用事業者の選定

学識経験者等を委員とする附属機関（選定委員会）を設置し、審査を通じて選定

(6) 公益的な拠点への減免措置

ア 趣旨・目的

拠点の公益性を更に高め、文化芸術都市・京都の未来を共に創造・発信し、あらゆる社会課題の解決に繋がる、社会公共の利益の増進に寄与する交流共創拠点の実現性を確保するとともに維持継続性を向上させるため、貸付料の減免措置を講じます。

また、モニタリング結果と連動させ、適切かつ効果的な運用を行ってまいります。

イ 減免措置の概要

(ア) 減免措置は、拠点全体を包括的に対象とします。

(イ) 減免率は、最低貸付料の最大50%とします。

(ウ) 減免率は、モニタリング結果に応じて3年ごとに改定します。

- 著しく公益性が低下した場合は、減免を廃止
 - ・ 公益性に寄与しないことが明白な施設が生じた場合には、当該区画を除くことも含めて調整
- 事業者の負担能力に応じて減免率を改定
 - ・ 出資者への配当及びこれに類するものと同額を、次の3年間に徴収
 - ・ 徴収額の上限は、過去に減免した累計額

ウ 減免措置（公益認定）の対象要件

本市として、減免措置を適用することがふさわしいと評価できる公益的な拠点の活用計画

（評価の着眼点）

- ・ 選定委員会において、SDGsや都市の成長戦略の実現等の観点で優れた評価を得た拠点
- ・ 本市の政策課題への対応を通じてあらゆる社会課題の解決に寄与する公益的な拠点
- ・ 受益の機会が多数の者に開かれている公益的な拠点
広場のような市民に開放された空間を備えた拠点
- ・ 全ての施設において、それぞれ公益性が備わった拠点
収益施設が含まれる場合、公益的なコンセプトに挑戦する施設であることが必要

4 今後のスケジュール（予定）

- 2月 選定委員会による公募要項の審議
- 3月 公募要項の配布（公募開始）
- 5月 公募締切
- 6～8月 選定委員会による審議・選定

市民等からのアイデア提案の概要

SDGsの実現	<ul style="list-style-type: none"> ・文化も含めたSDGs・心豊かなウェルビーイング（幸福）溢れる施設 ・多様な人が利用できる包摂性に富んだ多世代・多文化交流施設 ・何者でもない若者を受け入れる「包容力」のあるスペース ・文化に興味がない人もふらっと立ち寄って楽しめる施設 ・京都の魅力に触れ、実際に市内各地に足を運びたいくなるような施設 ・世界に触れ、世界文化自由都市を体感する施設
都市の成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・若者が活躍できる施設（京都企業と大学のコラボ） ・様々な国や大学の学生が混ざることにより化学変化が起こる学生寮 ・アートビレッジ（アトリエ、スタジオ、ギャラリー、倉庫、公園等） ・敷居の低いフリースペース等（若手アーティスト等の活動の場） ・職人やアーティストが生活に悩まず創作に没頭できる場所 ・伝統産業を未来に繋げる施設、若手職人等が集うシェア工房 ・装飾芸術博物館や文化財保存研究拠点の誘致 ・障害者アートを通じた共生社会の実現 ・家族で楽しめる和菓子や伝統産業、文化など京都らしい職業体験 ・「アートのある暮らし」と「アートスタートアップ」 ・漫画、アニメ、映画等の娯楽・カルチャーを発信する場所 ・「アーティスト×ビジネスマン」や「文化×経済×先端技術」の場 ・旅行者も芸術活動を行うことのできる芸術型ユースホテル ・国際的なアートフェアやオークションを誘致 ・伝統的な木造建築～モダンな木造建築を紹介するミュージアム ・各施設がサステナブルを意識（地産地消、リユース食器等） ・環境に触れ、実践の一步となる環境に優しい施設 ・クリエイティブな多国籍企業の集積拠点 ・起業家や社会活動家などエネルギーが溢れる人々が集うパワースポット ・学生や文化人、社会人の交流による新たな発想の創出、製品開発 ・デジタル技術も活用したビジネスアイデア等のオークションハウス
京都芸大との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・芸大とコラボした絵画やお茶などの文化体験ゾーン ・芸大、地域、市内外の人々が繋がる「職と食」をテーマにした施設
京都駅周辺エリアとの連携	<ul style="list-style-type: none"> ・線路南側の東九条エリアとの連携 ・エリアを緑とアートの回廊で結び、マルシェ等で賑わいを創出 ・回遊性とアクセスの向上に繋がる周辺環境の改良
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが集まれる緑地・公園と一体的な空間 ・京都の伝統的な住まいの良さを「衣食住」を通して発信 ・アーバンスポーツ（BMX、スケートボード等）やeスポーツの拠点 ・里山トレイル基地、ボランティア基地 ・京都の玄関口として、観光の拠点となる機能やニーズに応える銭湯 ・アートと文化・宗教を融合した未来型の宿坊 ・過度に設備を用意せず、自由に使ってもらえる可変的な場所 ・伝統木造建築技術を活用した新たなシンボルとなる施設 ・京町家の移築による町並みの再現

クリエイティブに京都の未来を切り拓く御提案を募集！！

京都駅東 SDGs・未来創造拠点 共創プロジェクト

サウンディング型市場調査 期間：6月15日～

「世界文化自由都市」を宣言し、誰ひとり取り残さない「SDGs」への貢献を目指す京都市には、「優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市」、「将来にわたって魅力と活気にみちた持続可能なまち」の実現という高い理想があります。

この私たちのまち京都の玄関口であり、悠久の歴史と暮らしが今なお息づく京都駅の周辺エリアでは、「京都市立芸術大学・市立美術工芸高校」の移転・開校を来年に控えて、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンを創出する取組を進めています。

そして、いよいよ、この京都芸大に隣接する約4,000㎡の市有地（将来活用地）を活用し、SDGsの理念の下、市民・企業の皆さまと共に、京都の未来を創造し、日本・世界に発信する新たな拠点を生み出すプロジェクトを始動します。

企業等の皆さまから、将来活用地での『事業構想』の御提案を募集！（～8/31）

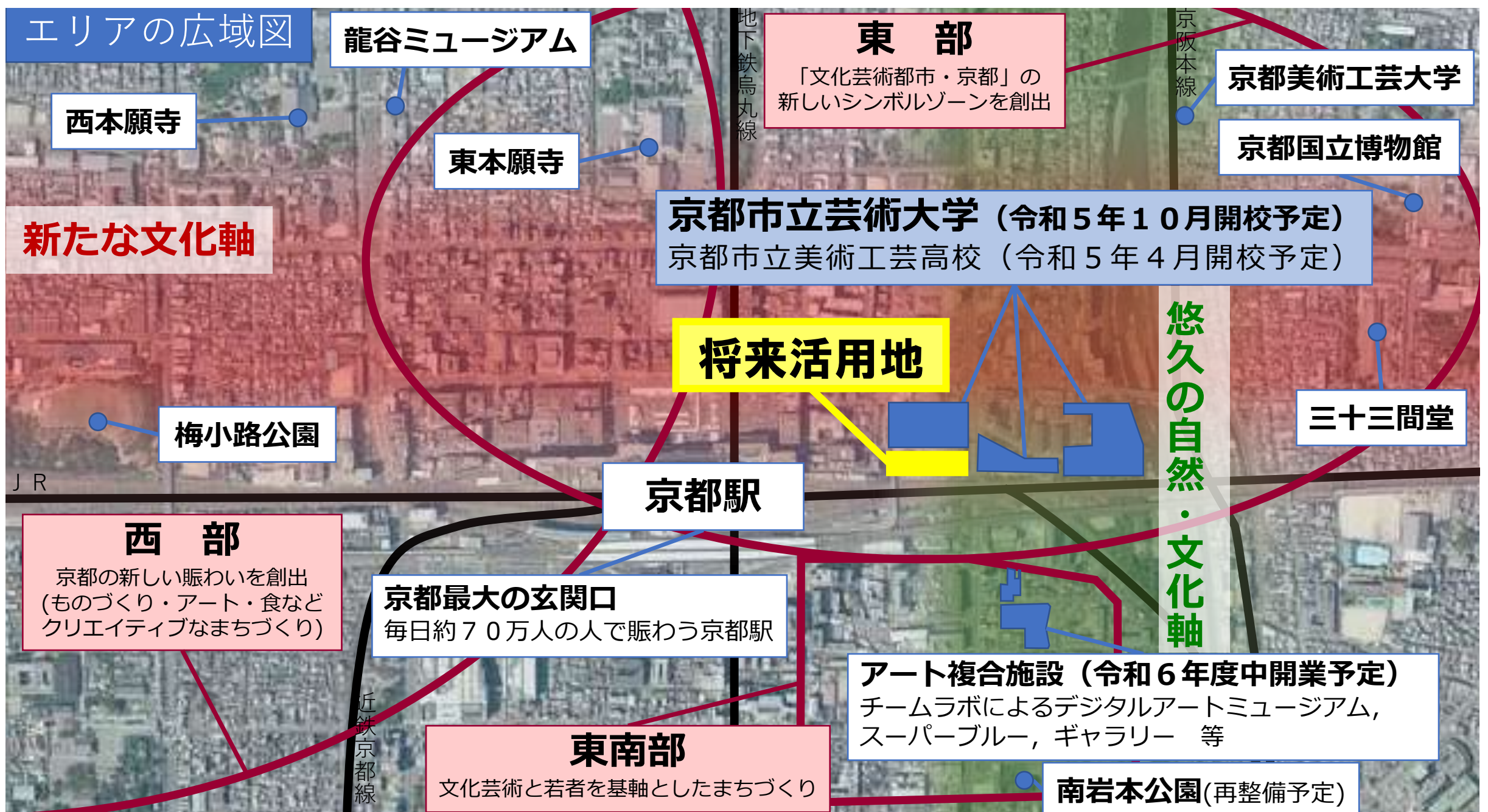
<御提案いただきたい主な項目>

実現したい事業のイメージ（構想のコンセプト、施設・運営内容、工程、本市との協働など）
※ 御提案いただいた内容は、今後の公募条件に反映することがあります。

市民等の皆さまからのビジョン実現に向けた「アイデア」も同時募集！（～7/14）

※ 御提案いただいたアイデアは、随時HPに掲載。企業等による事業構想の参考となります。

次ページ以降も御覧ください。 P2：将来活用地の概況，P3：ビジョン，P4：基本条件・スケジュール等



テラスとしての開かれた大学

〈学生・教職員の人数〉
 京都芸大 約1,200人
 市立美工高 約300人



芸術活動や交流の場となる、キャンパスを南北に貫く大通りや中高層のテラス



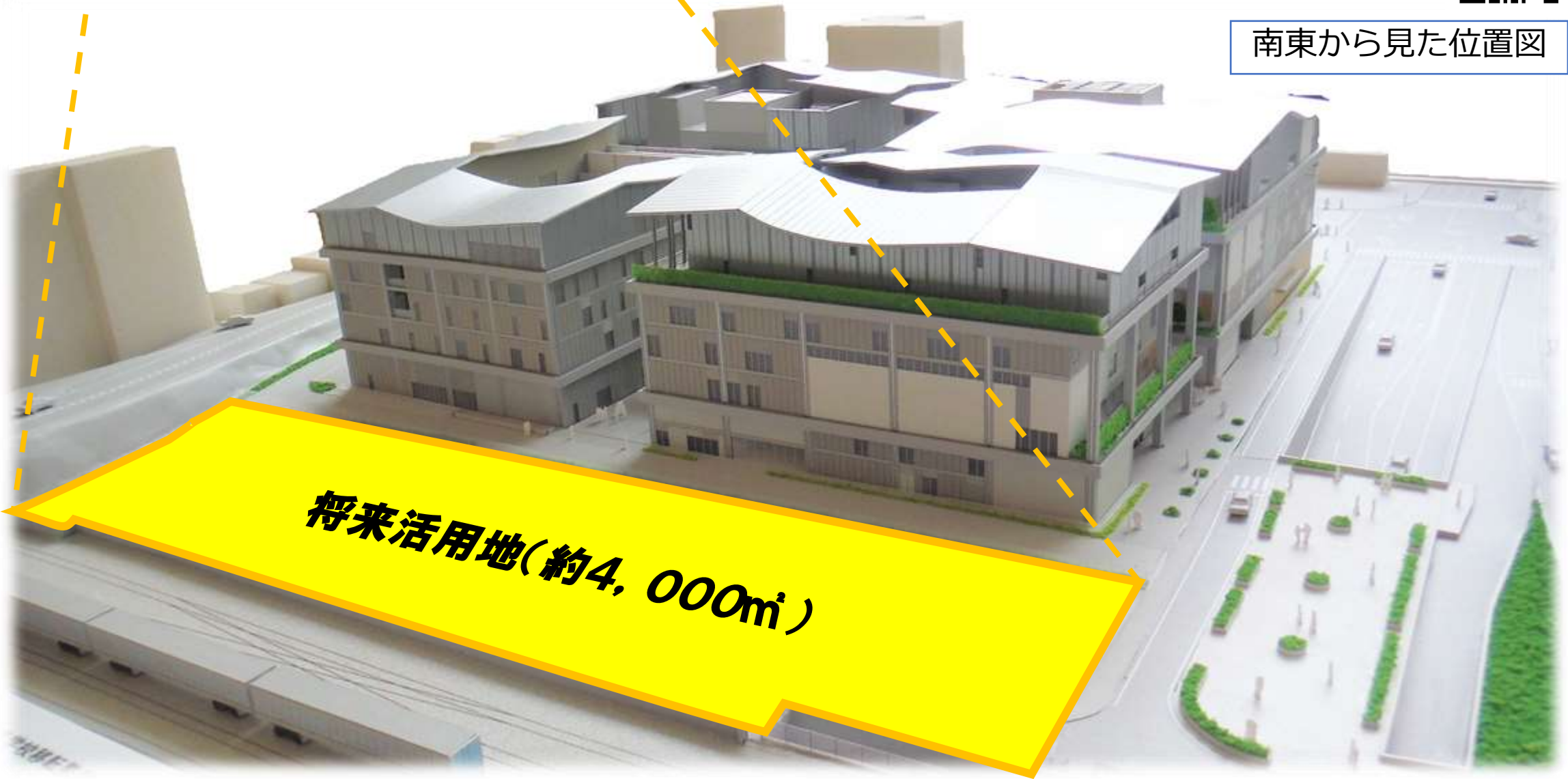
キャンパスと鴨川がつながるようなデザイン



この敷地の有効活用について御提案を募集!

京都芸大について
 詳細はこちら

南東から見た位置図



主な規制概要	用途地域	商業地域
	指定建蔽率 / 指定容積率	80% / 600%
	高さ規制	31m第1種高度地区
	景観規制	沿道型美観形成地区(幹線地区), 近景デザイン保全区域・遠景デザイン保全区域
	その他	防火地域, 高度利用地区(京都駅周辺地区・A地区), 都市再生緊急整備地域(京都駅周辺地域), 立地適正化計画による都市機能誘導区域

文化庁が、いよいよ京都に全面的に移転します。京都から日本を文化で元気に。

「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンにおいて、京都の強みをいかした「文化・アートと経済の好循環」を実現し、新たな価値を創造し続ける。そして、あらゆる社会課題の解決に繋がる。その効果が、京都全体、日本、世界へと波及する。このようなまちづくりを、皆さまと共に進めたいと考えています。

【京都市全体の未来像】

- 世界文化自由都市。成長戦略に掲げる「5つの都市デザイン」の実現
- SDGsの実現。SDGs未来都市(2040レジリエントシティ, 2050 CO2排出ゼロ)
- 文化・アートと経済の好循環。アート・エコシステム(ESG+A+C)。Society5.0社会

【京都駅周辺の未来像】

- 「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーン。文化の十字路
- 芸大を核とした文化芸術, 民間の知恵をいかしたイノベーション・スタートアップの創出
- 京都駅周辺(東部・東南部・西部)における多様な資源や将来計画等との連動

【将来活用地の未来像】

- 京都の将来像を実現し, 実感できるシンボルとなる拠点
- 多様な人々が出会い, 集い, 交流し, 新たな価値を生み出す拠点
- 京都の文化・アートを育て, 日本・世界に向けて発信する拠点

理念の
現実化

効果を
波及

成長戦略「5つの都市デザイン」に掲げるチャレンジ
(特に効果が期待できるキーワードの一例です。)

① 若い世代に選ばれる千年都市

- ・若者のアントレプレナーシップ, ソーシャルビジネス, ダイバーシティ・マイノリティの尊重
- ・職住近接の暮らし, 文化, 教育, 地域企業など京都の求心力を受け止める空間づくり

② 文化と経済の好循環を創出する都市

- ・食文化や日本酒, きもの, 華道や茶道, 香道, 書道などを根付かせ, 関連産業を活性化
- ・アーティストが定住, 創作, 発表, 販売できる環境, 多様な主体と交流する機会の創出

③ 持続可能性を追求する環境・グローバル都市

- ・「木の文化都市・京都」を牽引する木造建築, 脱炭素型ライフスタイル
- ・人や投資(ESG投融資等)を呼び込むグローバル戦略

成長戦略について
詳細はこちら



④ 「知」が集うオープン・イノベーション都市

- ・新ビジネスや企業をインキュベート, オープン・イノベーション拠点
- ・ベンチャー・キャピタルと京都のスタートアップ企業とのマッチング, リカレント教育

⑤ 伝統と先端が融合するデジタル創造都市

- ・NFT等のブロックチェーン技術による文化・アート等のデジタルコンテンツの流通
- ・伝統産業の技術とデジタル技術を掛け合わせたデジタルコンテンツ化による新価値創出

京都市が建設コストなどの財政負担をすることは想定していません。
御提案内容も踏まえ、本市も協働内容（土地の賃貸条件等）を検討します。
本市との協働を提案する場合は、それにより実現したい取組を記載してください。

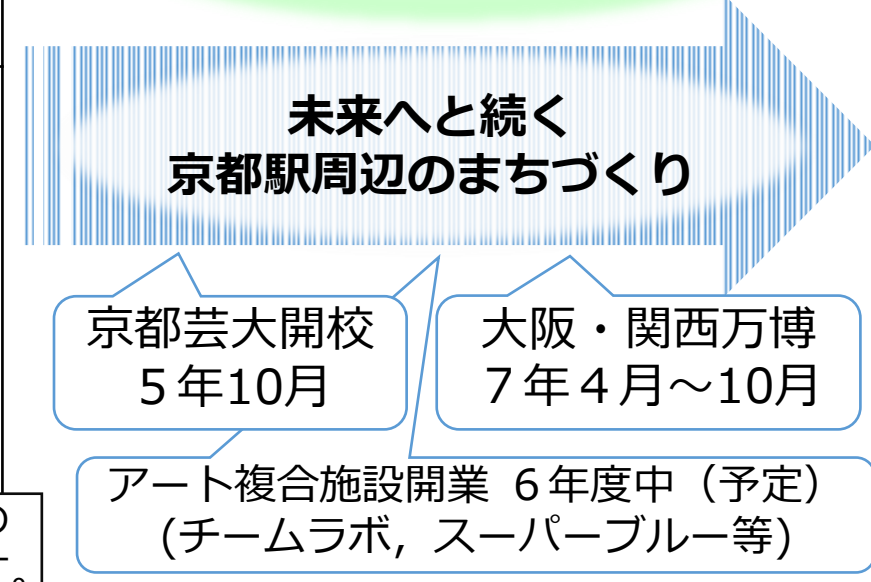
<次の視点からの効果的な御提案も期待>

- ・ 本市が移転・整備を進める「京都芸大」の魅力との調和・機能の向上
将来活用地と京都芸大のポテンシャルを最大限に活用
- ・ 本市が取り組んでいる「京都駅周辺の各エリア（東部・東南部・西部）」における
多様な資源や将来計画等との連動

想定スケジュール

令和4年 6/15～9/14		令和5年 3～5月頃		令和5年 夏頃
サウンディング 事業構想の 提案募集 ～8/31 ～9/14 事業構想に 係る対話	提案募集結果の 概要公表	公 募	審査・選定	事業者決定
公募等のスケジュールは、サウンディングの実施結果を踏まえ変動する可能性があります。				

京都から日本を文化で元気に！
世界へ波及！！



アイデア提案は7/14まで募集（随時掲載）

サウンディング型市場調査の実施要領(主な内容を抜粋)

<事業構想の提案募集>

- ・ 企業等の皆さまから「実現したい事業のイメージ（構想のコンセプト、施設・運営内容、工程、本市との協働など）」の御提案を募集します。
- ・ 御提案内容は、今後の公募条件に反映することがあります。
- ・ 御提案の有無は、今後実施予定の公募における審査の対象となりません。
- ・ サウンディング終了後に提案募集結果の概要を取りまとめて公表します。
- ※ 提案者名やノウハウに関する内容は公表せず、事前に提案者へ確認します。

<アイデアの提案募集>

- ・ 市民等の皆さまからの「アイデア」の御提案は、ビジョンを実現するための内容について受け付けます。
- ・ 事業構想を検討する企業等が参考にできるよう、京都市ウェブサイト随時掲載します。
- ※ 氏名は掲載しません。全てのアイデアの掲載や、本市からの回答は行いません。

<問合せ先>

京都市総合企画局プロジェクト推進室
電話：075-222-3993
Eメール：project@city.kyoto.lg.jp



詳細はこちらを御確認ください。

この印刷物が不要になれば、「雑がみ」として古紙回収等へ！



京都市印刷物第044165号
発行年月：令和4年6月