

京都駅西部エリア 活性化のイメージ（案）

【詳細版】

1. 現状分析

【居住】 人口・世帯等

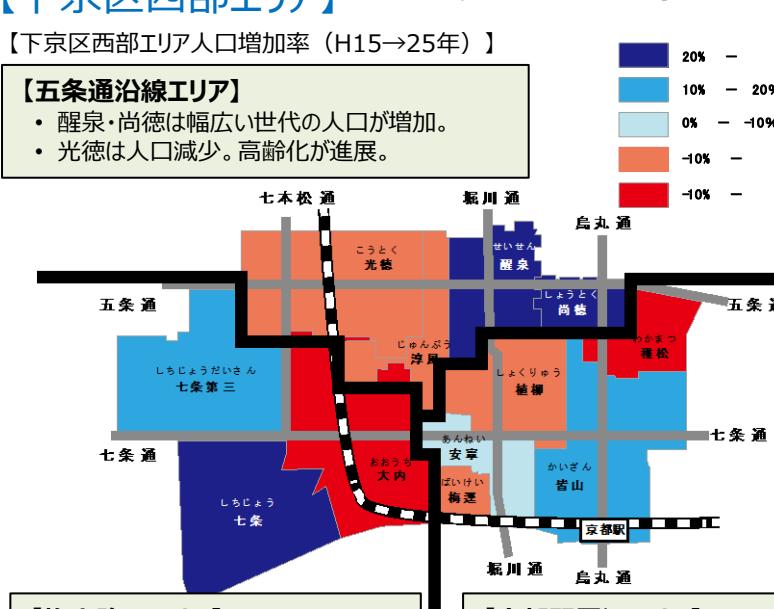
- 下京区は市内トップの人口増加地域
- 京都駅周辺エリアで単身世帯、梅小路西エリアでファミリー世帯が増加

【下京区】

- 人口の増加率が、全行政区の中で最も高い。
- 生産年齢人口（15歳～64歳）が占める割合が、全行政区の中で最も高い。
- 単独世帯が全行政区の中で最も多く、1世帯当たりの世帯人員が全行政区の中で最も小さい。
- 転入・転出率ともに、全行政区の中で最も高い。
- 昼夜間人口比率（夜間人口100人当たりの昼間人口）は全行政区の中で最も高いが、近年、その比率が小さくなる傾向がある。

【下京区西部エリア】

(資料) 京都市「住民基本台帳人口」



【梅小路西エリア】

- ・ 七条・第三で30代・40代のファミリーが増加。
- ・ 大内は人口減少。高齢化が進展。

【京都駅周辺エリア】

- ・ 皆山、安寧は人口増加。単身世帯が増加。転出入が多い。
- ・ 植柳・稚松は人口減少。稚松において年少人口比率が微増。

【平成25年の下京区の人口等の状況】 (資料) 京都市推計人口統計調査

	人口				世帯数				一世帯あたり人口	
	人口(人)	順位	平成15年比	順位	世帯数(世帯)	順位	平成15年比	順位	(人/世帯)	順位
北区	120,262	6	0.96	10	56,588	7	1.01	10	2.13	6
上京区	83,196	9	0.99	5	44,225	10	1.07	6	1.88	9
左京区	168,180	3	0.98	7	82,832	3	1.04	9	2.03	7
中京区	107,445	7	1.08	2	57,708	6	1.17	2	1.86	10
東山区	39,651	11	0.92	11	21,003	11	1.00	11	1.89	8
山科区	135,193	5	0.99	6	58,858	5	1.06	8	2.30	2
下京区	80,421	10	1.09	1	45,059	9	1.23	1	1.78	11
南区	98,813	8	1.01	4	45,558	8	1.08	4	2.17	5
右京区	203,769	2	1.04	3	93,294	2	1.13	3	2.18	4
西京区	151,797	4	0.98	9	62,329	4	1.07	5	2.44	1
伏見区	282,015	1	0.98	8	125,920	1	1.07	7	2.24	3
京都市	1,470,742		1.00		693,401		1.08		2.12	

【各区の転入・転出率 (H24.10→H25.9)】

	転入率		転出率	
	(千人当たり人)	順位	(千人当たり人)	順位
北区	60.2	11	59.5	11
上京区	87.3	3	82.9	3
左京区	76.9	5	72.2	6
中京区	91.5	2	84.3	2
東山区	79.2	4	75.3	4
山科区	61.0	10	60.4	10
下京区	103.6	1	95.8	1
南区	73.8	6	73.3	5
右京区	65.1	8	61.1	9
西京区	61.4	9	66.1	8
伏見区	66.9	7	68.8	7
京都市	71.9		70.2	

(資料) 京都市推計人口統計調査

【平成22年の昼夜間人口比率】

	昼間人口	夜間人口	昼夜間人口比率	順位
	(人)	(人)	(%)	
北区	129,464	122,037	106.1	6
上京区	97,833	83,264	117.5	5
左京区	176,443	168,802	104.5	7
中京区	155,123	105,306	147.3	2
東山区	56,253	40,528	138.8	3
山科区	121,223	136,045	89.1	10
下京区	135,656	79,287	171.1	1
南区	136,137	98,744	137.9	4
右京区	189,617	202,943	93.4	9
西京区	124,573	152,974	81.4	11
伏見区	276,715	284,085	97.4	8
京都市	1,599,037	1,474,015	108.5	

(資料) 総務省「平成22年国勢調査」

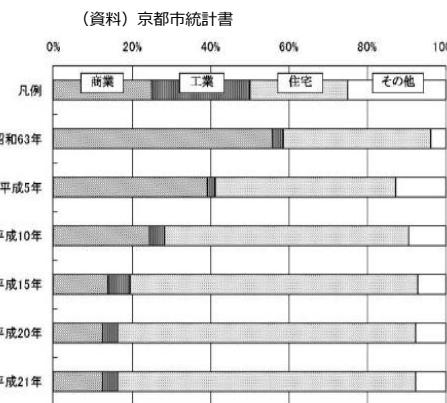
【居住】 土地・建物

- 下京区は住宅系の土地利用、特にマンションが増加
- 一方、空き家率も全行政区の中で3番目に高い

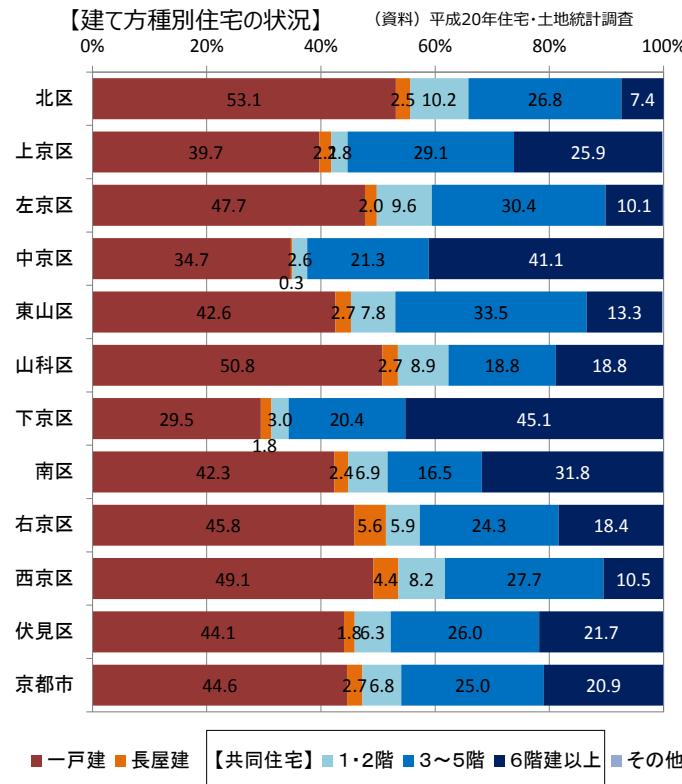
【下京区】

- 商業系の土地利用が多いが、近年、商業系の土地利用が減少し、住宅系の土地利用が大幅に増加している。特に共同住宅の住宅に占める割合が全行政区の中で最も高く、かつ増加している。
- 空き家率は全行政区の中で3番目に高く、幅員の広い道路に接する空き家の割合が高い。
- 地価を路線価でみると、京都駅周辺は大阪駅周辺の1/3程度であり、四条河原町よりはやや低い。また住宅地については、七条第三は四条通界隈、大阪の中崎等に比べると低く、高槻駅界隈の住宅地と同程度となっている。

【下京区の土地利用の変遷】



【建て方種別住宅の状況】



【空き家の状況】



【地価の比較】

(資料) 平成26年路線価 (単位: 千円/m²)

	商業・業務地	住宅地
下京区	京都タワー前	2,040
四条通	四条河原町	2,640
大阪駅	阪急百貨店前	7,240
高槻市	JR高槻駅前	410
	七条第三・七本松通	155
	四条西洞院付近	340
	中崎西	320
	高槻駅北側 芥川小学校前	160

【居住】居住環境

○下京区西部エリアは梅小路公園をはじめとした緑地や病院等の生活利便施設、公共交通が充実

【下京区西部エリア】

- 梅小路公園や東・西本願寺等、緑あふれる施設があり、うるおいを感じる空間が創出されている。
- エリアの周辺を含め、病院や福祉施設等が充実している。（京都市立病院は、京都府災害拠点病院に指定されている。）
- エリア内にJR3駅、地下鉄2駅があるほか、七条通を中心に市バスの運行が充実しており、通勤・通学に至便である。

【下京区西部エリアの生活利便施設等の立地状況】



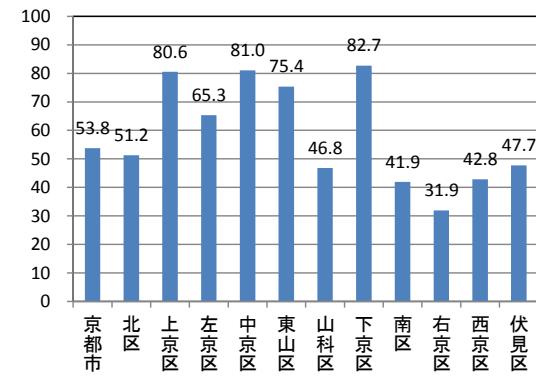
【凡例】幼 幼稚園 育 保育園 小 小学校 高 高校 大 大学 院 病院 社 福祉施設

【梅小路公園】（写真）京都市都市緑化協会HP



【人口千人あたりの医療・福祉従業者数】

(人)



（資料）平成21年経済センサス

【業務】 事業所

○京都駅周辺において事業所集積が進歩

○商店街・卸売市場が立地する梅小路西は事業所・従業者数が減少。K R P 入居企業は増加

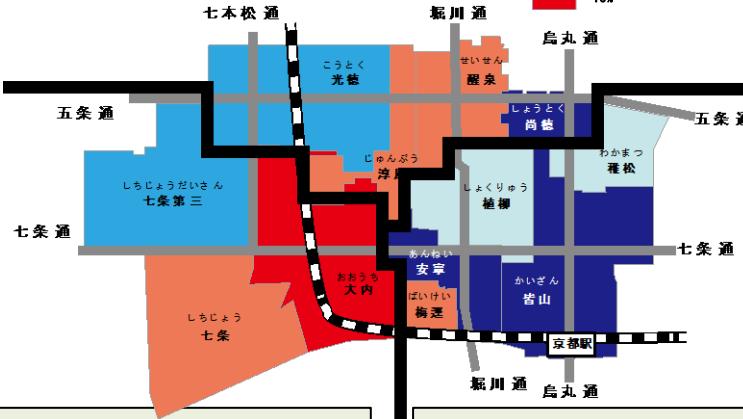
【下京区】

- 事業所数は全行政区の中で3番目に多く、減少率は最も小さい。
- 従業者数は全行政区の中で最も多く、増加率は最も高い。
- 一事業所当たりの従業者数は、全行政区の中で2番目に多い。

【下京区西部エリア】

【下京区西部エリア従業者数増加率（H13→21年）】 (資料) 事業所・企業統計調査、経済センサス

【五条通沿線エリア】
・近年、事業所の集積が進歩。中規模の事業所が多い。



【梅小路西エリア】

- ・七条、大内は商店街、市場関係等の事業所が立地。従業者数は減少。
- ・卸売市場は近年、取扱数量・金額が減少。
- ・K R P の入居企業数は増加。

【京都駅周辺エリア】

- ・皆山、安寧は比較的大規模な事業所が集積。近年増加。宿泊・飲食業が多い。
- ・植柳・稚松は小規模な事業所が立地し、近年、従業者数は微増。

【事業所・従業者数】 (資料) 平成13年事業所・企業統計調査、平成21年経済センサス

■事業所数

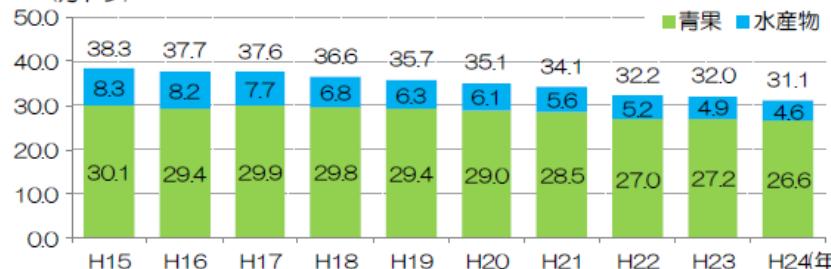
	平成13年 (人)	平成21年 (人)	増減率 (%)	順位
北区	6,573	6,043	-8.1	7
上京区	7,543	6,147	-18.5	11
左京区	8,543	7,740	-9.4	8
中京区	12,810	11,517	-10.1	9
東山区	6,516	5,742	-11.9	10
山科区	5,372	4,990	-7.1	6
下京区	8,822	8,815	-0.1	1
南区	6,308	6,211	-1.5	4
右京区	8,854	8,780	-0.8	2
伏見区	10,666	10,383	-2.7	5
西京区	4,829	4,781	-1.0	3
京都市	86,836	81,149	-6.5	

■従業者数

	平成13年 (人)	平成21年 (人)	増減率 (%)	順位
北区	40,541	42,935	5.9	7
上京区	50,803	48,267	-5.0	11
左京区	66,791	75,388	12.9	2
中京区	110,138	112,954	2.6	8
東山区	35,524	36,180	1.8	9
山科区	42,885	45,651	6.4	6
下京区	105,580	124,779	18.2	1
南区	85,547	93,523	9.3	4
右京区	78,119	79,222	1.4	10
伏見区	100,372	107,986	7.6	5
西京区	35,609	40,057	12.5	3
京都市	751,909	806,942	7.3	

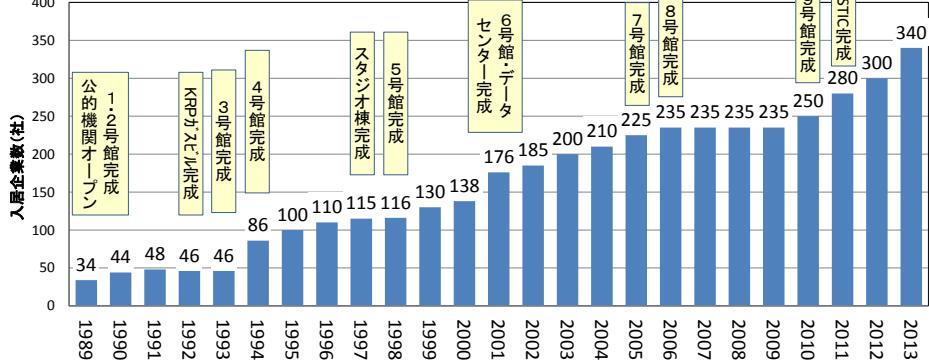
【京都市中央卸売市場第一市場の取扱数量推移】

(資料) 京都市中央卸売市場第一市場・年報



【京都リサーチパーク（K R P）入居企業数推移】

(資料) K R P 資料



【業務】 小売業

- 下京区の小売業年間販売額は市内トップ。また、額自体は減少しているものの、減少率で見ると全行政区の中では2番目に小さい※
- 京都駅周辺は小売業年間販売額が増加する一方、小規模店舗が多い梅小路西は大きく減少

【下京区】

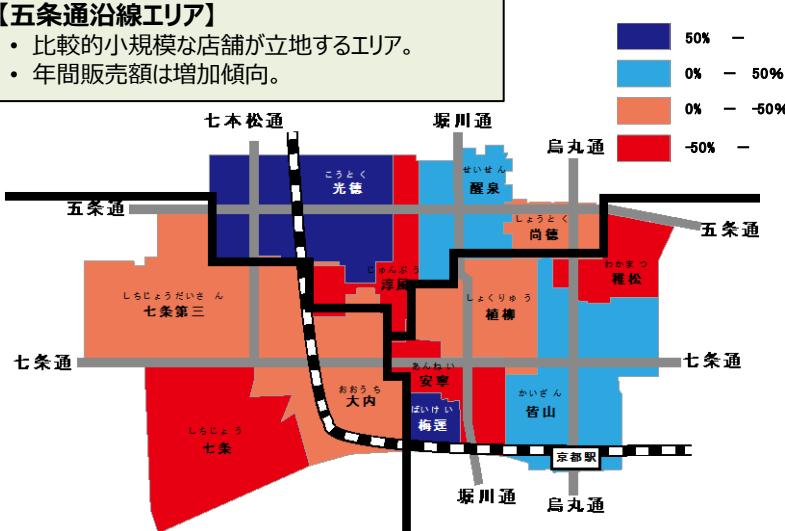
- 小売業の事業所数は全行政区の中で3位。従業者数、年間販売額、売場面積は全行政区の中でトップ。
- 小売業の事業所、従業者数の減少率は全行政区内で最も少ない。年間販売額、売場面積の減少率は2番目に少ない。

【下京区西部エリア】

【下京区西部エリア小売業年間販売額増加率（H14→24年）】

【五条通沿線エリア】

- ・比較的小規模な店舗が立地するエリア。
- ・年間販売額は増加傾向。



【梅小路西エリア】

- ・商店街等が多数存在。
- ・比較的小規模な店舗が多い。
- ・年間販売額は減少。
- ・食料品の占める割合が高い。

【京都駅周辺エリア】

- ・皆山は比較的大規模な店舗が多い。皆山・梅庭の年間販売額増加しているが、周辺は減少。
- ・百貨店等があるため服飾の占める割合が高い。

年間販売額、売場面積は全行政区の中でトップ。

【事業所・従業者数等】 (資料) 京都市統計ポータル (平成24年経済センサス)

	事業所数	順位	従業者数 (人)	順位	年間商品販売額 (百万円)	順位	売場面積 (m ²)	順位
京都市	14,621		104,757		164,991,887		1,426,706	
北区	1,086	7	6,894	7	7,462,891	9	82,980	8
上京区	1,174	6	6,157	9	5,948,778	10	52,888	10
左京区	1,454	4	10,192	4	12,033,064	6	108,558	6
中京区	2,246	1	13,153	3	14,482,588	4	137,329	3
東山区	987	9	4,726	11	4,304,460	11	37,269	11
下京区	1,784	3	17,985	1	43,367,417	1	336,126	1
南区	1,006	8	9,692	6	27,435,063	2	112,176	5
右京区	1,419	5	10,173	5	13,875,002	5	132,065	4
伏見区	1,847	2	13,377	2	19,440,036	3	253,898	2
山科区	833	10	6,612	8	8,485,230	7	82,415	9
西京区	785	11	5,796	10	8,157,358	8	91,002	7

【事業所・従業者数等増加率（平成14年→24年）】 (資料) 京都市統計ポータル (平成14年商業統計調査、平成24年経済センサス)

	事業所数	順位	従業者数 (人)	順位	年間商品販売額 (百万円)	順位	売場面積 (m ²)	順位
京都市	-21.3%		-6.0%		-17.7%		-11.4%	
北区	-26.3%	10	-17.5%	10	-30.9%	11	-25.0%	8
上京区	-27.2%	11	-13.0%	7	-20.1%	5	-27.4%	10
左京区	-22.6%	4	-11.3%	6	-20.3%	6	-24.2%	7
中京区	-22.7%	5	-11.2%	5	-26.0%	7	-25.6%	9
東山区	-25.1%	6	-13.0%	8	-28.0%	10	-34.7%	11
下京区	-2.0%	1	23.0%	1	-13.3%	2	2.2%	2
南区	-11.0%	2	8.6%	2	2.4%	1	3.5%	1
右京区	-20.2%	3	-7.6%	4	-16.8%	3	-4.4%	4
伏見区	-25.8%	8	-14.2%	9	-26.9%	9	-1.5%	3
山科区	-25.7%	7	-3.1%	3	-19.3%	4	-21.3%	6
西京区	-25.9%	9	-20.3%	11	-26.5%	8	-11.6%	5

※商業統計調査と経済センサスは集計方法が異なるため単純な比較はできない。

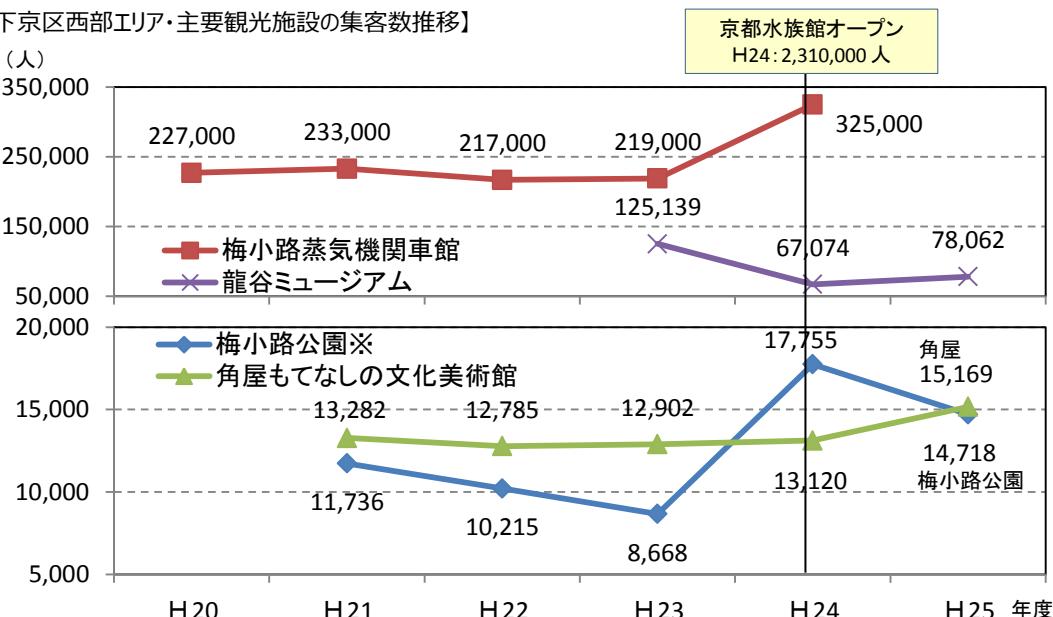
【集客】観光

○京都水族館のオープン等をきっかけにエリアの集客ポテンシャルが向上。一方、回遊性に課題

【下京区西部エリア】

- JR西日本の1日あたり乗車人員（平成25年）では、京都駅は大阪駅に次いで2位と多くの利用者がある。
- 京都水族館のオープンにより、梅小路公園への来訪客が急増している。
- しかし来訪者へのアンケートによると、目的の場所のみに訪れ、エリア内の他施設には行かない（回遊しない）傾向が強い。
- 「休憩所、カフェ、ベンチ」「レストラン」に加え、「遊歩道、周遊バス、レンタサイクル」といった施設間の周遊サービスを望む声が多い。
- 「KYOCA Food Laboratory」（平成26年7月開業）や京都鉄道博物館（平成28年春開業予定）により、更に多くの集客が見込まれる。

【下京区西部エリア・主要観光施設の集客数推移】



【下京区西部エリアの主要駅の利用者数】

■JR 1日平均乗車人員（人）

	平成21年	平成25年	増減率
京都駅	179,881	194,927	8.4%
西大路駅	15,004	15,374	2.5%
丹波口駅	4,880	6,050	24.0%

■京都市営地下鉄 1日平均乗降人員（人）

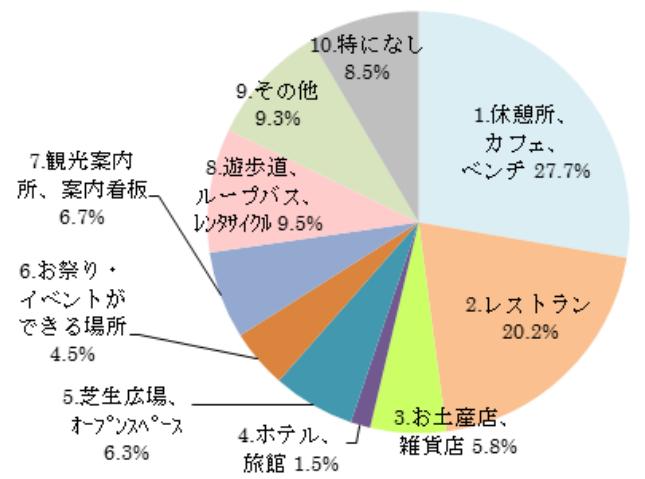
	平成15年度	平成24年度	増減率
京都駅	108,450	109,499	1.0%
五条駅	11,829	11,392	-3.7%

■京都市営バス 調査期間乗降人員(人)

	平成14年度	平成24年度	増減率
京都駅前	44,791	50,177	12.0%
七条大宮・京都水族館前	2,194	3,816	73.9%

【下京区西部エリアに欲しい施設・サービス】

(有効回答数 1156)



(出典) 下京区西部エリアの活性化を目指す検討会議報告書（平成26年3月）

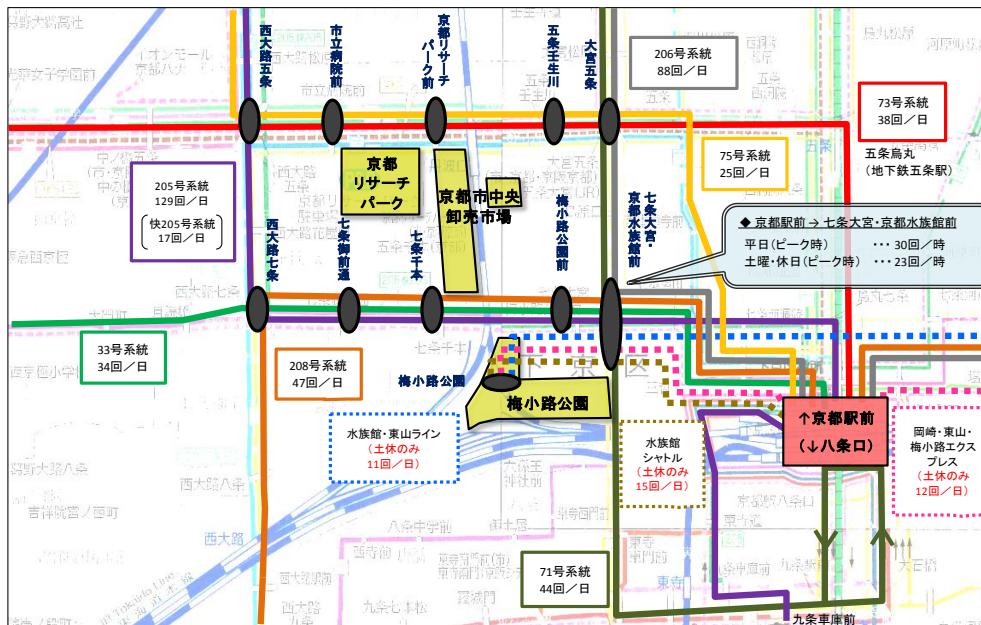
【交通アクセス】

○梅小路公園周辺について、近年、市バス等の運行が充実しているが、京都駅や市内中心部である四条界隈からアクセスしにくいとの声が依然としてある。

【下京区西部エリア】

- 梅小路公園周辺については、京都駅や四条界隈からアクセスしにくいとの声がある。
- しかし京都駅前と七条大宮・京都水族館前を結ぶバスは平日（ピーク時）に30回/時、土曜・休日（ピーク時）に23回/時、運行している。また、岡崎・東山方面からの直行便も新設している（土曜・休日 12回/日）。
- また四条界隈と梅小路公園周辺を結ぶバスとして、207号系統が94回/日運行している。
- 京都駅をはじめ、エリア内の鉄道駅から徒歩で梅小路界隈に行くには距離がある。

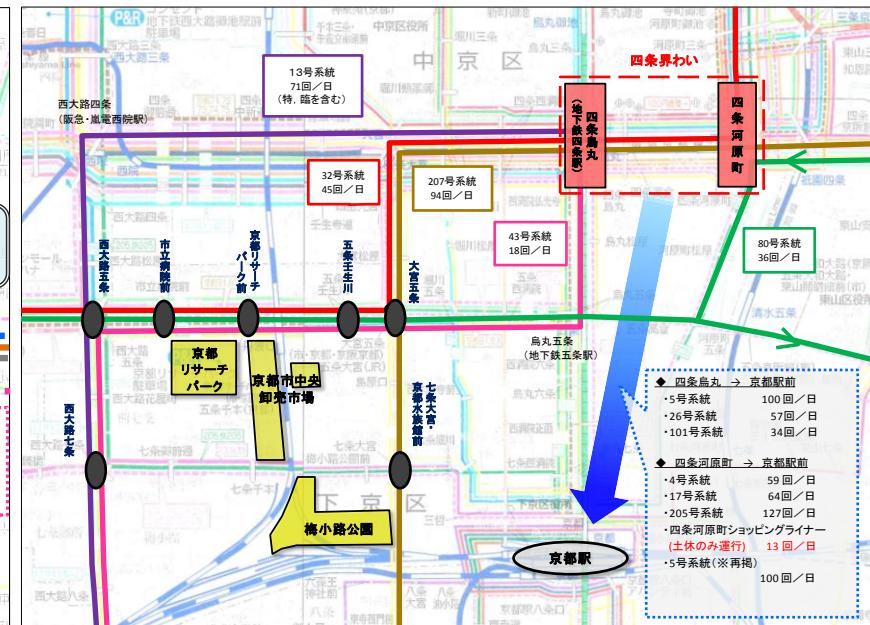
【京都駅付近と下京区西部エリアを運行する系統】



※1 運行回数は平日の回数である。

※2 「水族館シャトル」「水族館・東山ライン」「岡崎・東山・梅小路エクスプレス」については、土曜・休日のみの運行。

【四条界隈と下京区西部エリアを運行する系統】



※1 運行回数は平日の回数である。

※2 「四条河原町ショッピングライナー」については、土曜・休日のみの運行。

(出典) 京都市交通局資料

2. エリアのポテンシャルと課題

エリアのポテンシャルと課題

居住

【共通】
京都の玄関
口・京都駅
がある

||

他都市から
のアクセスが
良い

業務

集客

ポテンシャル

- うるおい豊かな空間
(梅小路公園、東・西本願寺等)
- 生活利便施設(病院、学校等)、公共交通の充実
- 第一市場(京都の食の流通拠点)の存在
- K R P(イハーション拠点)の存在
- 企業の集積
- 多くの観光集客施設
- “遊び+学び”をテーマとした観光
ポテンシャルの向上
(京都水族館、京都鉄道博物館 等)

課題

【共通】

市内から
梅小路
周辺へ
アクセ
しにくい

||

鉄道駅
から離れ
ており、
市バスに
によるアクセ
ス方法が
わから
ない

- 空き家の活用

- 居住者の新たなニーズへの対応

- 第一市場の活性化

- 商店街の活性化

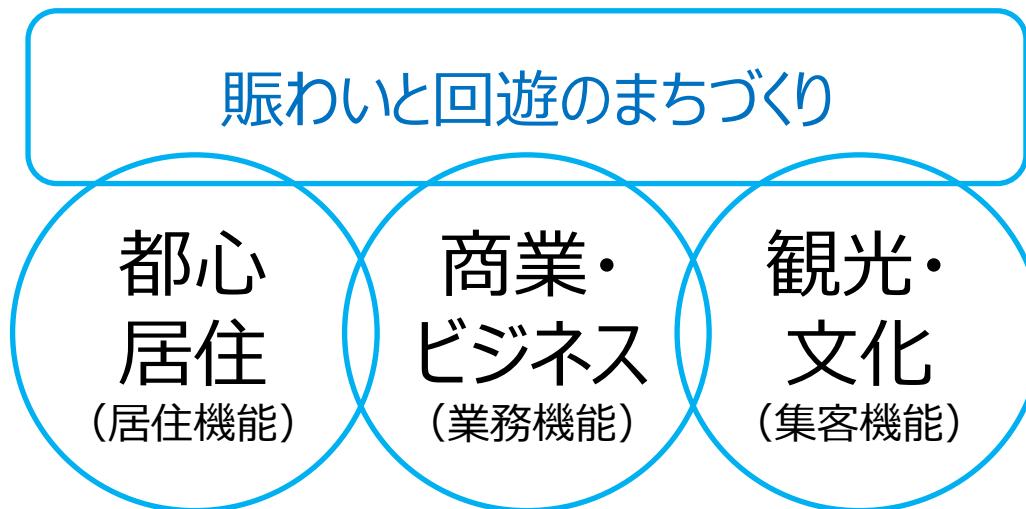
- K R Pと周辺の連携

- エリア全体の回遊性の向上

- 観光客の増加につながる新たな施設の
誘致

3. 京都駅西部エリアの今後の方向性

エリアらしいコンセプト： ● ● ● ● ●



1. アクセス・回遊性の向上

2. 新たな都心居住の
創造 【都心居住】

3. 新たな暮らしと遊びに
つながるビジネスの展開
【商業・ビジネス】

4. 新たな観光魅力の
創造 【観光・文化】

5. 多様な主体によるまちづくりの推進とPDCA

4. 今後の取組（例）

1. アクセス・回遊性の向上

1. アクセス・回遊性の向上

取組案① ●エリアへのアクセスの向上

市内中心部から本エリアへのアクセスの向上を図る。

【事業（例）】

- 新駅設置の検討
- バス路線の案内改善
- BRTの導入検討 等

【BRTの導入イメージ】



(写真) コロンビア・ボゴタ市・Transmilenio HP

取組案② ●エリア内の回遊性の向上

来訪者等が安心かつ楽しんで歩くことができる歩行者環境の整備や、地域の様々な観光資源を楽しむことができる仕組み・ツールの構築に取り組み、エリア内の回遊性の向上を図る。

【事業（例）】

- 遊歩道、休憩スペースの整備
- 周遊マップ、着地型観光開発
- 周遊バス、レンタサイクル 等

【着地型周遊観光の開発】



(写真) 京都市長HP「京都“しもにし”通めぐりウォーク」

【大阪駅・UMEGLE】



(写真) 大阪駅周辺地区・UMEGLE HP

4. 今後の取組（例）

2. 新たな都心居住の創造

2. 新たな都心居住の創造

取組案③ ●新たなライフスタイルの創造

本エリアならではの新たなライフスタイルを創造することにより、本エリアに居住する魅力を高める。これらのライフスタイルの創造に向けて、市民・企業等の参画を積極的に推進する。

【事業（例）】

- パークマネジメントの推進（梅小路公園の整備、多様な主体による梅小路公園の利活用の促進）
- 町家を改装した子育てカフェ 等

【梅小路公園市電ひろば（H26.3月開園）】



【公園を活用したヨガ教室】



（写真）水都大阪サポートーズHP（リバーサイドヨガ）

取組案④ ●京都らしい都心居住の空間の創出

京都らしい都心居住に向けて、多様な世代、多様な嗜好を持った主体のニーズにあった町家やマンション等の居住空間を創出するとともに、魅力的な居住環境（公園等）の整備を行う。

【事業（例）】

- 町家の利用促進
- 空き家の活用
- 京都らしい共同住宅整備誘導
- 歩行者中心の道路整備 等

【京町家のリノベーション】



（写真）京都市「京町家再生プラン」HP

【歩行者中心の道路整備】



4. 今後の取組（例）

3. 新たな暮らしと遊びにつながるビジネスの展開

3. 新たな暮らしと遊びにつながるビジネスの展開

取組案⑤ ●エリアの強みをいかしたビジネス機能の強化

エリア内に、京都の食文化を支える第一市場、産業研究開発・ベンチャー支援の拠点であるKRP、国際観光都市・京都の玄関口である京都駅が存在することをいかして、企業の誘致や新たなビジネスの創出に取り組む。

【事業（例）】

- 第一市場を中心とした食の新たな取組
- KRPを中心とした産業クラスターの形成
- KRPからのスピンドルによる起業
- 地域住民や観光客をターゲットとしたソーシャルビジネスの創出 等

【研究開発拠点】



(写真) 京都リサーチパーク (KRP) HP

【企業の集積促進】



(写真) ROHM HP

取組案⑥ ●新たなニーズに対応する活気ある商店街づくり

地域住民の新たなニーズに対応できる商店街づくりを推進するとともに、観光客など新たな人の流れを呼び込める取組を実施し、商店街の活力を向上させる。また、商店街が地域コミュニティにおいて果たす役割に、改めて着目する。

【事業（例）】

- 地域住民の新たなニーズへの対応
- 周辺施設との連携
- 来訪者の興味の高いコンテンツを重視した魅力づくり
- 空き店舗の有効活用
- 地域との交流促進 等

【商店街の様子】



4. 今後の取組（例）

4. 新たな観光魅力の創造

4. 新たな観光魅力の創造

取組案⑦ ●“遊び+学び”の機能強化

京都の新しい観光を開拓した梅小路公園の“遊び+学び”的機能の更なる強化を図り、日本人観光客や外国人観光客の集客へと結びつける。

【事業（例）】

- “遊び+学び”的機能の誘致
- 梅小路公園での関連イベントの充実 等

【子どもの職業体験施設】



(写真) キッザニアHP

【温浴体験施設+文化体験施設】



(写真) 大江戸温泉物語HP

【カフェ併設のブック・ストア】



(写真) 蒲谷書店（代官山）

取組案⑧ ●“フード・イノベーション”的推進

エリア全体として、“食”をテーマとした事業に取り組むための仕組みを構築し、フード・イノベーションを推進する。

【事業（例）】

- 梅小路公園におけるマルシェ
- 市場見学（セリ等）
- Kyoca Food Laboratory（旧京果会館）・あじわい館等の活用
- エリアの飲食店・商店街連携 等

【マルシェの開催】



(写真) odona×「大阪マルシェ ほんまもん」

【KYOCAにおけるフードビジネスの創出】



(写真) Kyoca Food Laboratory HP

4. 新たな観光魅力の創造

取組案⑨ ●“鉄道”をテーマとしたまちづくり

市電ひろば・梅小路蒸気機関車館・京都鉄道博物館といった梅小路公園内の鉄道関連施設、JRの鉄道風景等のポテンシャルをいかして、鉄道をテーマとしたまちづくりを進める。

【事業（例）】

- 子ども向け鉄道イベント
- 鉄道ファンをさらに呼び込める事業者の誘致
- 鉄道×アートのまちづくり 等

【京都鉄道博物館 館内イメージ】



（写真）JR西日本株式会社 HP

【子供向けの鉄道イベント】



（写真）梅小路蒸気機関車館HP

取組案⑩ ●歴史・文化資源のリ・デザイン

KRP等の研究機関、大学、企業等と積極的に連携し、島原、東・西本願寺等の歴史・文化資源の新たな活用を検討する（リ・デザイン）。また、資源と資源をつなぎ、来訪者が歴史・文化の魅力を感じられる企画を検討する。

【事業（例）】

- IT技術（AR, VR）を活用した歴史再現
- 街並み修景
- 散策モデルコースの作成 等

【IT技術を活用した歴史建造物の復元】



（写真）近江八幡市「VR安土城タイムスコープ」HP

【街並み修景】



（写真）京都市「京都観光Navi」

4. 新たな観光魅力の創造

取組案⑪ ●京都の玄関口である京都駅の環境整備

国際観光都市・京都の玄関口である京都駅について、駅利用者等の利便性の向上を図るとともに、駅と周辺施設との連携を更に深める。

【事業（例）】

- 駅前広場の整備
- エリア内の施設と連携したイベントの実施

【京都駅北口】



【京都駅南口】



【下京・京都駅前サマーフェスタ】



4. 今後の取組（例）

5. 多様な主体によるまちづくりの推進とPDCA

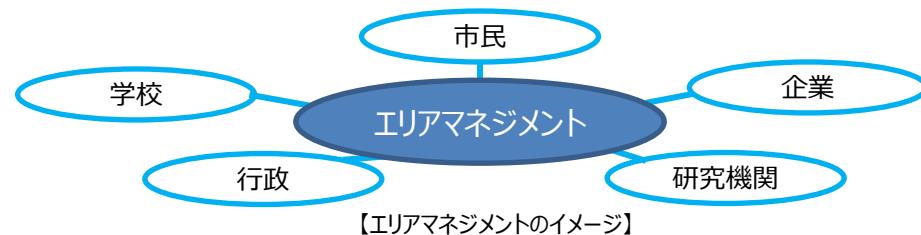
5. 多様な主体によるまちづくりの推進とPDCA

● 多様な主体によるまちづくりの推進

市民のまちに対する愛着（シビックプライド）を高め、市民や企業等の積極的な参画によるまちづくりを推進する。

【事業（例）】

- 構想推進に向けた主体間での役割分担
- エリアマネジメント組織による情報発信や
地域連携事業の実施



● PDCAによる進捗管理

本構想に掲げる将来像やその実現度合いをはかる指標を関係主体間で共有するとともに、PDCA※による進捗管理を行う。

【事業（例）】

- 将来像、評価指標の共有
- PDCAによる進捗管理体制の整備

※ PDCA = Plan（計画）→Do（実行）→Check（評価）→Act（改善）の4段階の活動の繰り返しによる継続的な業務改善。