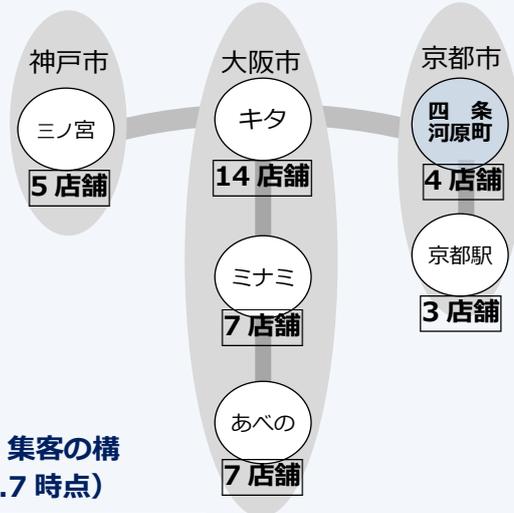


● 本地域を取り巻く環境

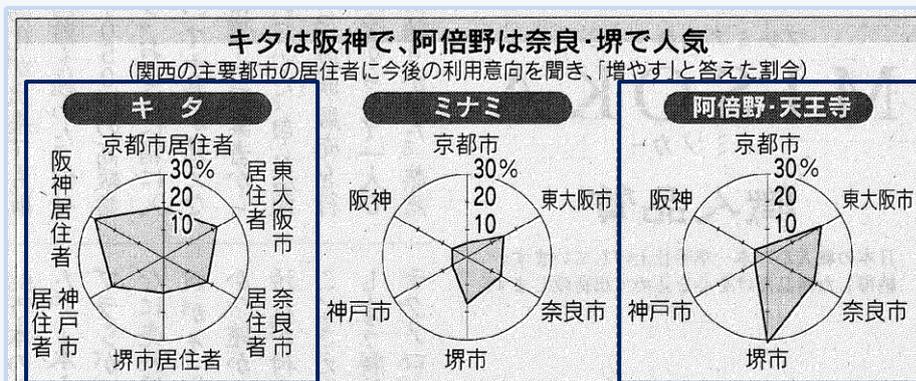
- 1 ○ 大阪（キタ、ミナミ、阿倍野）の大型店の開業・増床により、関西圏はオーバーストアの状況。
- 2 ○ グランフロント大阪、あべのハルカスのオープンにより、関西圏の集客の構図に変化。
- 3 ○ ネット産業の加速度的浸透による、街に足を向ける機会の減少。



1 ○ 大型小売店は、大阪（キタ、ミナミ、阿倍野）に圧倒的な集積（2013 時点）

※ ○ 店舗：店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の大型小売店数

2 ○ グランフロント大阪、あべのハルカスの開業に伴い、集客の構図が変化しており、キタは京阪神に商圈拡大（2013.7 時点）



※出典：日本経済新聞 2013 年 8 月 7 日

「市場縮小・売場拡大に対応した商売の方法や不動産ビジネスの転換」、「商圈を京阪神に伸ばす大阪・キタとの棲み分け」、「ネット市場との共存」等に注目しながら、**本地域の優位性を見極めた、戦略的な商業集積・活性化に取り組んでいく**必要があります。

《本地域の強み》

- 店舗が一つの駅に集中せず、各通りに分散していること、そして路面店が多いこと
- 小規模ながらも個性的な中小小売店があること、そしてそれぞれの通りがカラーをもつこと
- 京都が持つ文化的蓄積の背景があること
  - ・ 老舗、京町家、時代を代表する近代的建築物、景観政策によって守られている五山の借景等
  - ・ 文化的行事（祇園祭、神社仏閣の行事等々）
  - ・ 学区で取り組まれている文化的行事（地藏盆、盆踊り、御神輿、学区ごとの運動会やバザー等々）
  - ・ その他の季節の行事（鴨川納涼床、エリア内から観賞される五山の送り火等々）
- 文化にまつわる、文化的消費があること
  - ・ 行事、舞台、参拝後のお食事・お買物に習った消費等
- 住機能が共存していること

## ● 本地域の現状・動向

### 商業集積

- 現状 1** 本地域の商業集積の特性は、「一駅に集中しない面的で路面性の高い商業集積」「それぞれカラーをもつ“大通り”と“まちなか街路”からなる商業集積」
- **「大通り」と「まちなか街路」のカラーを見える形に**し、リアルな界限性・路面性・お散歩力を、来訪者にサービスとして提供できる取組が求められます。
- 現状 2** 本地域の一事業所当たり販売額は、大型店は、大阪都心部の 1.34 倍、中小小売店は、0.53 倍。一方で、小規模で個性的な小売店がたくさん残っています。
- **小規模ながらも個性的な中小小売店を、まちの個性として、一店一店でなく、線や面で繋げていき**、本地域の集客・販売・魅力づくりの新しい核としていく取組が有効です。
- 現状 3** 大通りのビルは路面店がナショナルチェーン等の台頭による「均質化」2階以上の高層階は「空き室」が出てきており「空洞化」が進行する恐れがあります。
- グランフロント大阪、あべのハルカスの開業とともに、ネット販売の加速的普及等を見た時、本地域における商業集積の新陳代謝の仕組みづくりに、スピード感を持って取り組むことが必要です。

### 開発動向

- 現状 4** 「四条通の歩道拡幅計画」など、複数個所で行政・民間による大規模プロジェクトが進行中です。
- 新たな集客の核をつなげ、**エリア全体の回遊性を高めるチャンス**です。

### 商業者・商店街

- 現状 5** 本地域の百貨店は、エリアマネジメント的発想で店づくり（互いを補完し、集客数、売上とも相乗効果を高め合う）に取り組んでいます。
- この流れを加速させるため、次のステップとして**「大通り」と「まちなか街路」の連携**が考えられます。
- 現状 6** 本地域の商業者・商店街の意識は高く、京都都心部に立地することの自負と責任の下に、京都のブランド化の取組に着手しています。
- 次のステップとして、**新しい一手がうつる中核人材の発掘と連携**が重要です。

### まちの特徴（商業面以外）

- 現状 7** 京町家・五山の借景・文化財等、歴史都市京都の独自資源があります。また、本地域には商業施設以外にも多くの公共施設や文化発信施設があります。
- これら「資源」の魅力を引き出す**まちのリノベーションの視点をもった新陳代謝の仕組みづくり**が必要です。
- 現状 8** 本地域を含む洛中は、市内有数の人口増加エリアで、30～40 歳代の比率が最も高く、学区やママ友コミュニティ等、まちに愛着をもって長期的に関われる人材が存在します。
- 本地域の特性は、住む人が隣にいます。若い居住者に愛されるまちとしていくことが、**まちの魅力の底上げや継続してにぎわいを生むことにつながります。**