

京都駅前再生に係る有識者会議 (第1回)

資料

目次

<u>検討の背景</u>	・ ・ ・	3
本市の課題	・ ・ ・	4
京都駅前のポテンシャル	・ ・ ・	9
<u>京都駅前の現状</u>	・ ・ ・	18
京都駅前の歴史	・ ・ ・	19
京都駅前の都市計画など	・ ・ ・	22
京都駅前の建物等の状況	・ ・ ・	28
<u>検討いただきたい視点</u>	・ ・ ・	52

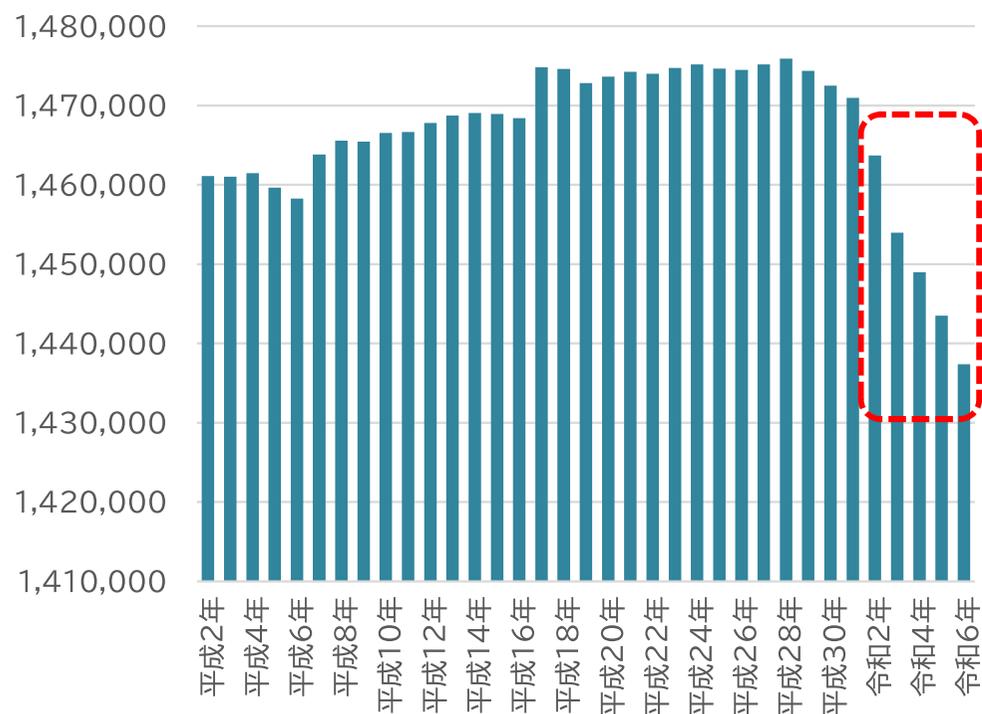
検討の背景

本市の課題

人口・若者の市外流出

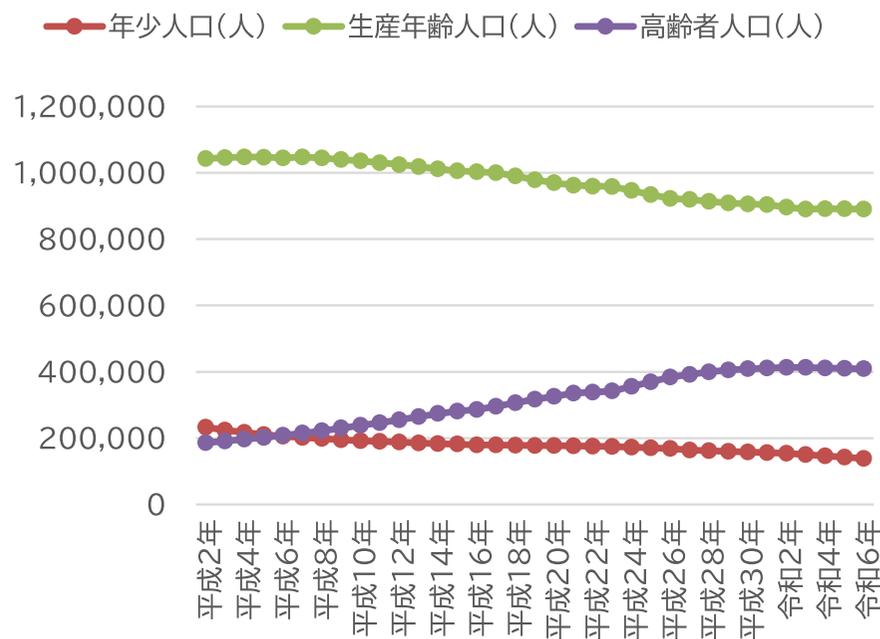
- ・市の総人口は、近年、減少傾向にある。
- ・特に、年少人口（15歳未満）や生産年齢人口（15歳以上65歳未満）が大きく減少。

京都市の総人口の推移(人)



出典：京都市統計ポータル「推計人口」を基に作成（各年10月1日現在）

年少人口、生産年齢人口、高齢者人口

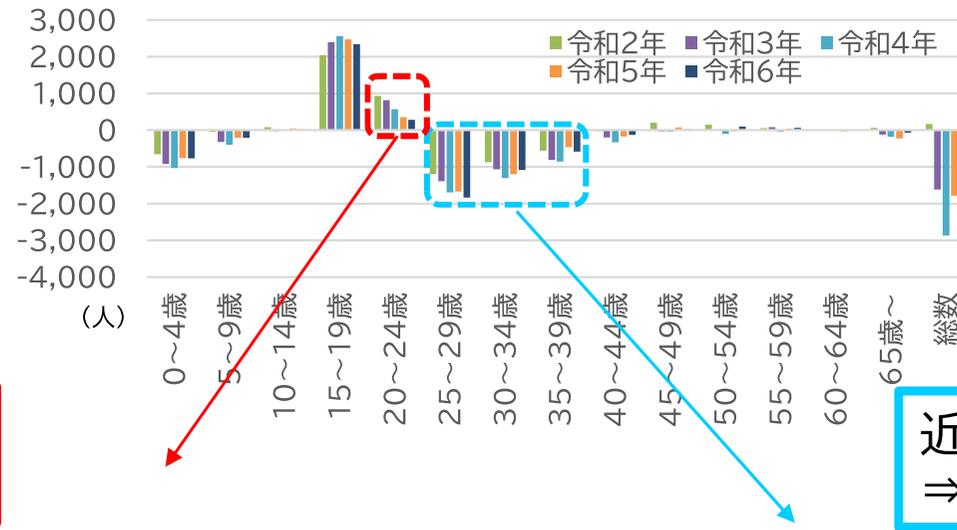


出典：京都市統計ポータル「推計人口」を基に作成（各年10月1日現在）

人口・若者の市外流出

・就職期（20～24歳）に首都圏や大阪へ、結婚・子育て期に近隣都市への転出が顕著

年代別の人口社会動態(日本人のみ)



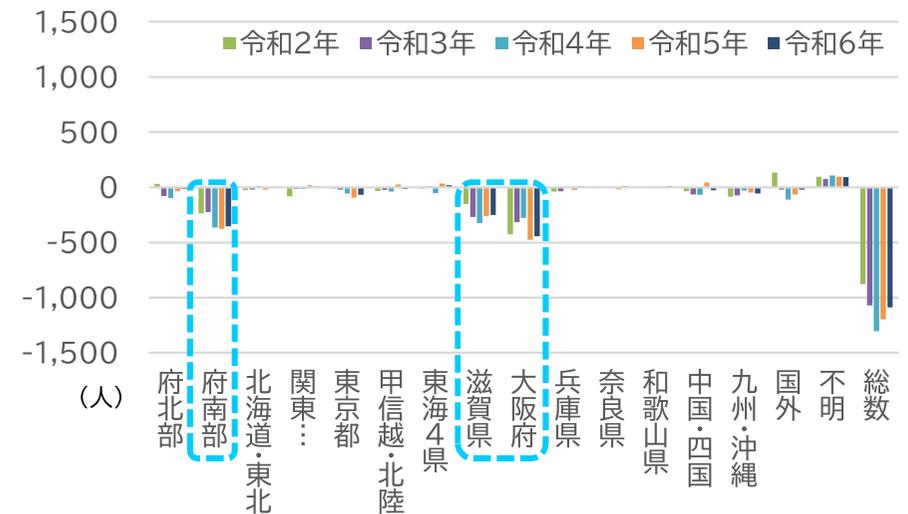
首都圏や大阪への転出
⇒就職に伴う転出

近隣都市への転出
⇒結婚・子育てに伴う転出

20～24歳の人口社会動態



30～34歳の人口社会動態

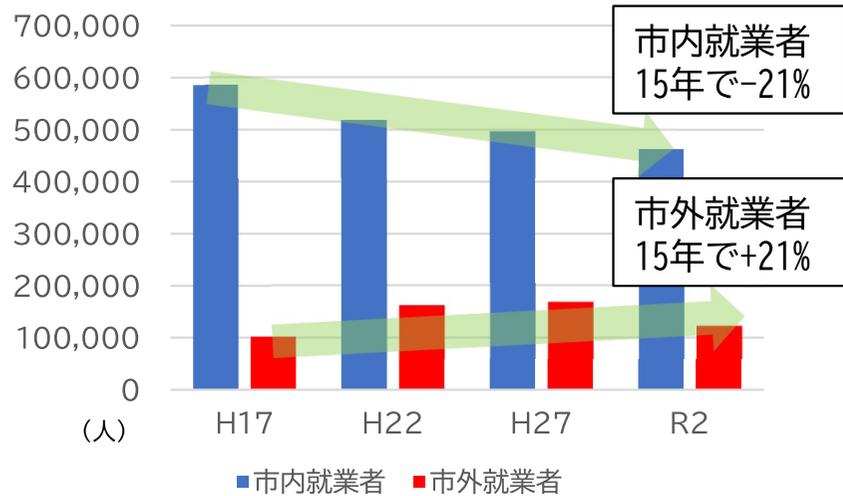


出典：京都市統計ポータル「人口動態・人口移動」を基に作成(各年前年10月～当年9月の集計数値)

本市の課題 就業者の市外流出

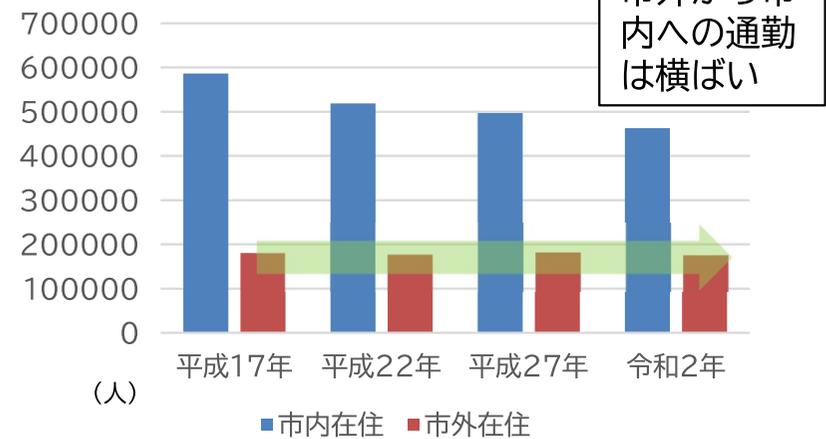
- ・ 市民の働く場が市内から市外へシフトしている。

市民の就業先



出典:国勢調査を基に作成

市内従業者の居住地

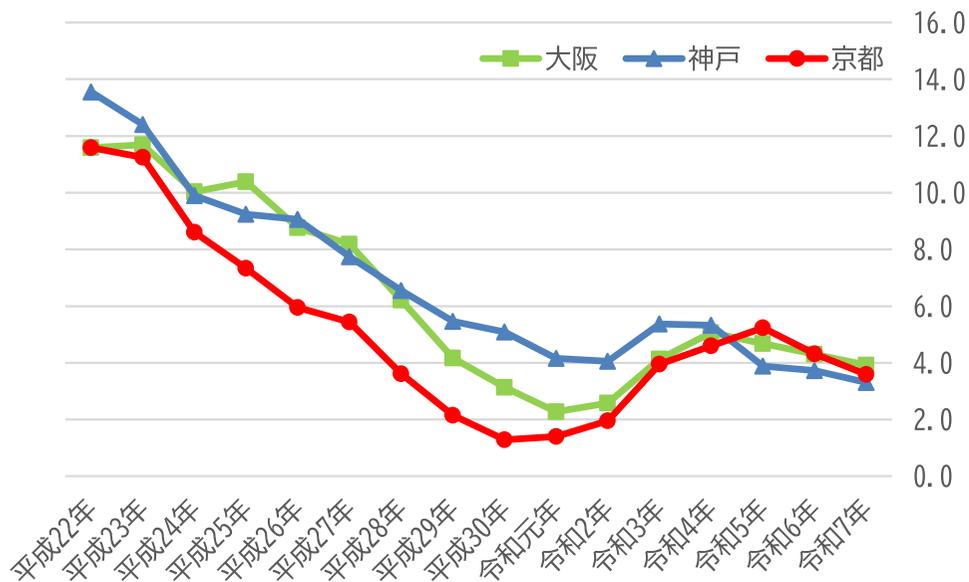


出典:国勢調査を基に作成

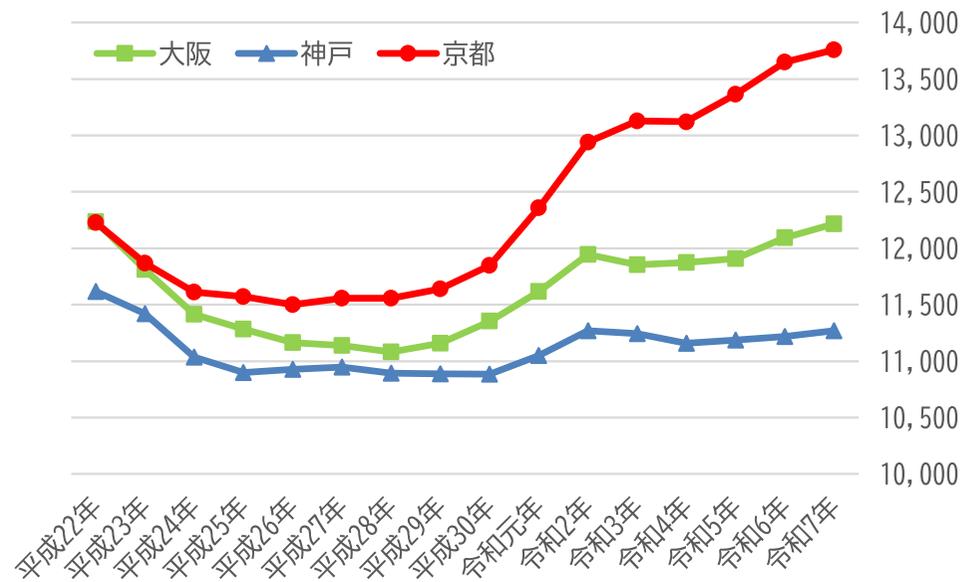
働く場となるオフィス空間の不足

- ・テナントオフィスは空室率が低く、賃料が高い傾向にある。

テナントオフィス空室率 (%)



テナントオフィス平均賃料 (円/坪)



出典:三鬼商事「オフィスマーケット」(延床面積1,000坪以上のテナントビルを対象に調査。各年1~12月の平均値を算出、令和7年については1~2月の平均値)

京都駅前ポテンシャル

①本市最大の交通結節点

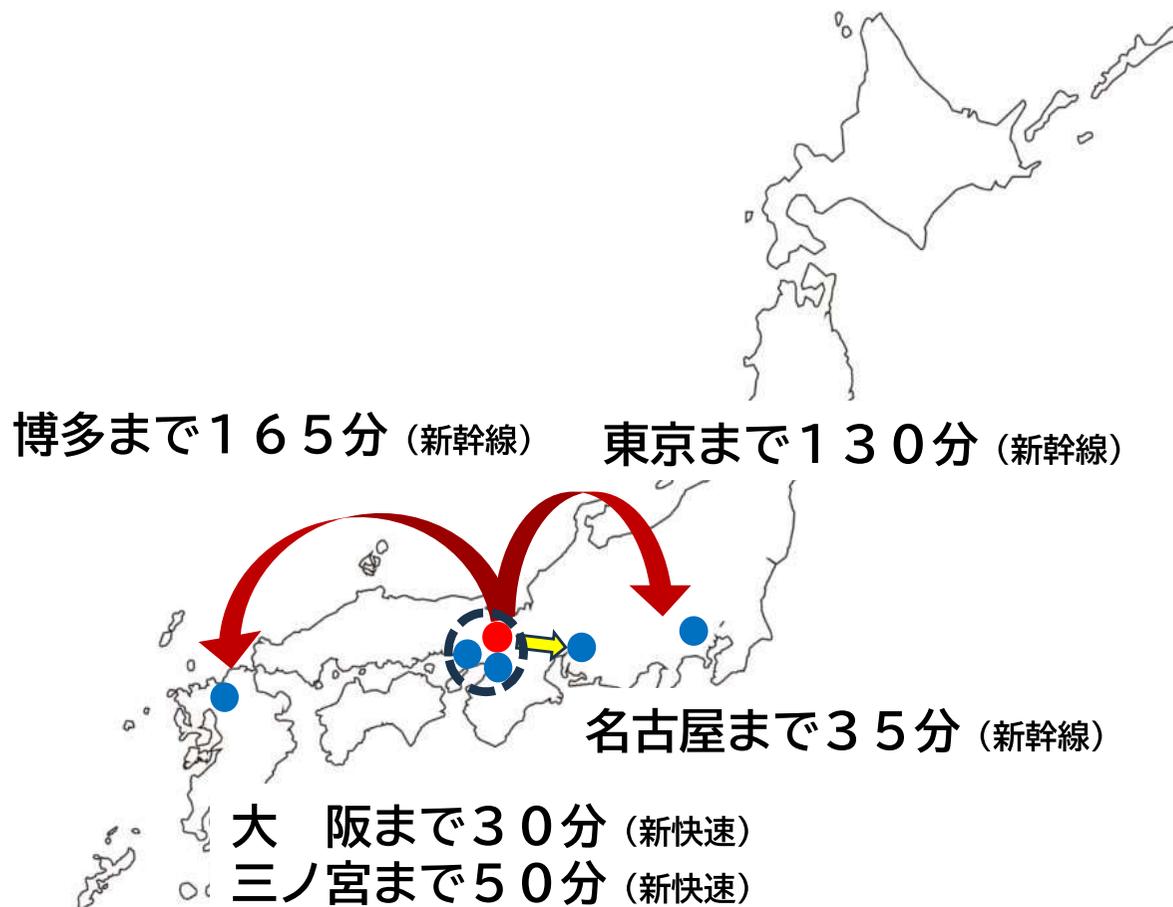
- ・乗降客数は関西圏でもトップクラス。国内外から多くの人を訪れる。
- ・国内主要都市への交通アクセスも良好。

J R西日本 乗車数ランキング
(2022年度1日平均)

順位	駅名	乗車人数
1位	大阪	347,078人
2位	京都	149,406人
3位	天王寺	127,748人
4位	三ノ宮	109,766人
5位	京橋	109,194人
6位	鶴橋	84,104人
7位	広島	63,215人
8位	新大阪	61,154人
9位	岡山	59,631人
10位	新今宮	57,749人

出典：データで見るJ R西日本2023より抜粋

各主要都市とのアクセス（時間）



(参考)他都市の駅前まちづくり

- ・近年、他都市においても駅周辺のまちづくりを推進

【大阪梅田】

- 近年、関西最大のターミナルとしての機能強化と、商業・文化施設の充実を両輪に発展
- オフィス・商業の高度集積、緑地・歩行者空間の整備拡充など、より快適で魅力的な都市空間を目指した取組が加速。ビジネスと観光の両面で活気あふれる街へと変貌。

グラングリーン大阪



©伊藤彰[アイフォト]

大阪駅



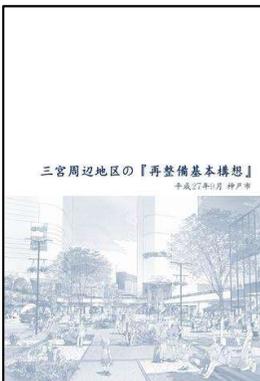
提供:ジェイアール西日本コンサルタンツ株式会社



提供:梅田地区エリアマネジメント 実践連絡会

【神戸三宮】

- 駅周辺で、再開発事業が進み、オフィス・商業の集積、公共空間整備などが進行
- デザイン誘導を図りつつ、国際的な拠点都市を目指した魅力的なまちづくりを推進



出典:三宮周辺地区の「再整備基本構想」



サンキタ広場周辺



出典:FeelKOBESH神戸公式観光サイト

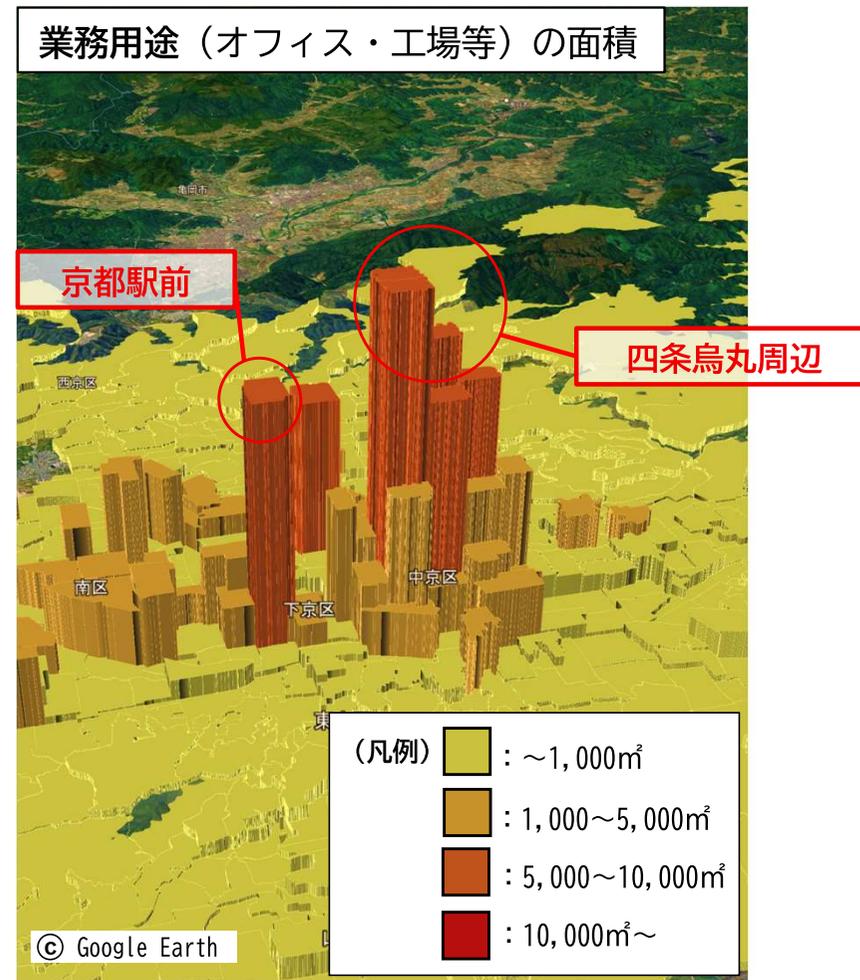
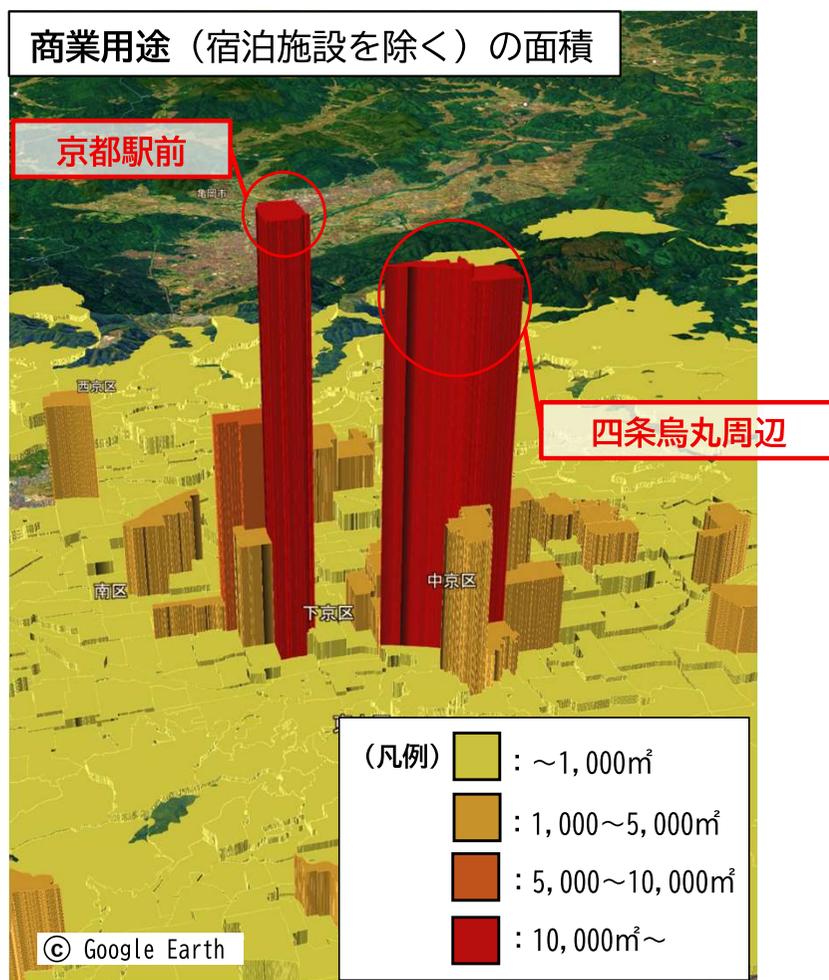
クロススクエア(東側第一段階将来イメージ)



出典:神戸三宮「えき~まち空間」・税関線景観デザインコード

②本市を代表する商業・業務の集積地

- ・ 京都駅前、四条烏丸周辺と並び、市内の商業・業務機能の一大集積地



出典：本市「土地利用現況調査資料（令和5年）」を基に、本市がGoogle Earthにより作成
本市独自で設定した調査地区※における1ha当たり床面積を凡例に沿って表示
（※市中心部の元学区（明治期の通学区、面積25ha、人口約4,000人）を標準とする）
商業機能のうち、宿泊施設は算定対象外

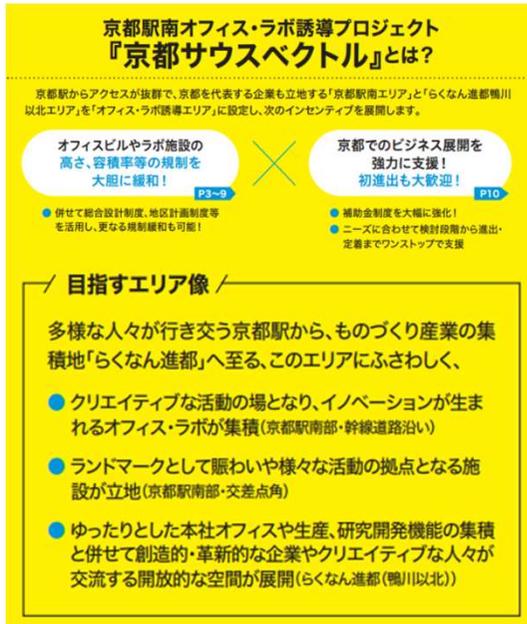
京都駅前のポテンシャル

③まちづくりの進展

京都駅西部エリア活性化将来構想(H27.3)



京都サウスベクトル(R5.5)



京都駅東部エリア活性化将来構想(H31.3)



京都駅東南部エリア活性化方針(H29.3)



(参考)市の計画上の位置づけ

○新京都戦略 (R7) (抄)

リーディングプロジェクト

2 きわめる

④ 「世界に唯一」を目指し、知や技術を創発する企業立地促進プロジェクト

- ・ 京都駅周辺を新たなビジネス・交流の創造拠点へ。オフィス・商業施設の供給促進、市有地の有効活用により都市機能を集積。

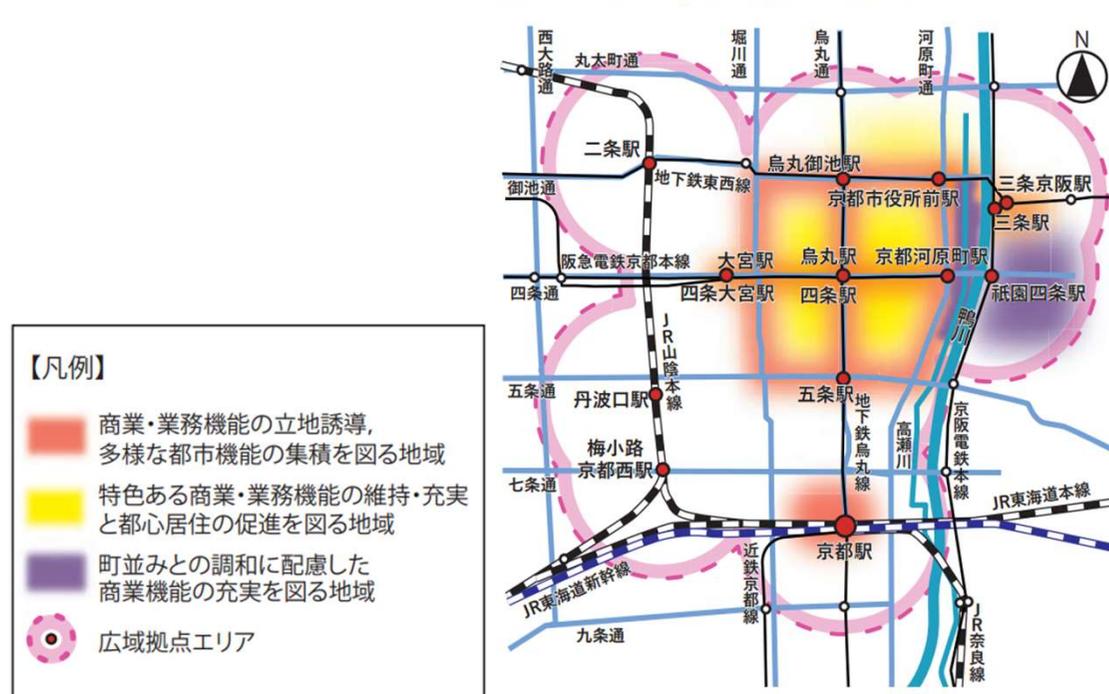
○京都市都市計画マスタープラン (R3) (抄)

方面別指針、都心部

本市最大のターミナル駅である京都駅があり、京都の玄関口として商業・業務機能が集積しているとともに、駅周辺においてまちづくりの取組が展開

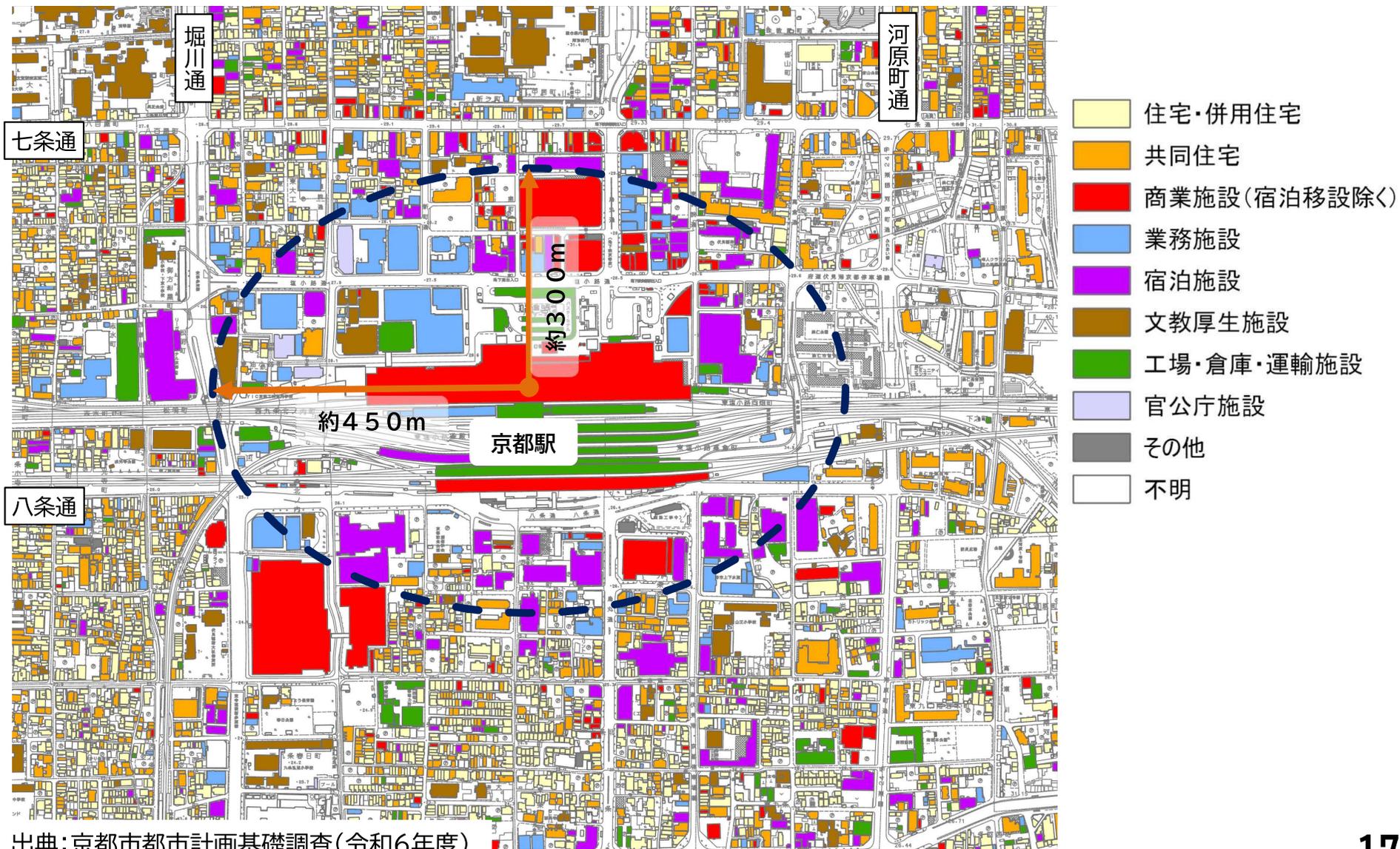
京都都市圏の中核を担う京都駅とその周辺地域では、都市活力をけん引するオフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積が進む

■多様な都市機能の集積を図る都心部



本会議での検討対象範囲

- ・ 京都駅の周辺は、京都駅を中心にオフィス・商業施設・ホテルの集積するエリアと、その周囲の住宅エリアで構成。
- ・ 建物の利用状況等を踏まえ、本会議では概ね下記破線内を検討対象範囲とする。



出典:京都市都市計画基礎調査(令和6年度)