

意見まとめ
参考資料（案）

京都駅前の再生に係る有識者会議

【目的】

京都駅前の再生に係る将来像やその実現に向けた方策について、専門的な見地から検討する

【委員名簿】 五十音順、敬称略

氏名	所属等	分野	備考
岩瀬 諒子	京都大学大学院 工学研究科助教	建築 公共空間デザイン	
大庭 哲治	京都大学経営管理 大学院教授	都市	座長
加須屋 明子※	京都市立芸術大学 美術学部教授	文化芸術 大学	
嘉名 光市	大阪公立大学大学院 工学研究科教授	都市 景観	
松中 亮治	京都大学大学院 工学研究科准教授	交通	
若林 靖永	佛教大学 社会学部教授	経済 観光	

※令和7年11月24日 ご逝去

【検討経過】

京都駅前の再生に係る有識者会議 第1回会議(4/17)
「京都駅前の現状・課題、ポテンシャル」



京都駅前の再生に係る有識者会議 第2回会議(6/16)
「京都駅前再生に向けたコンセプト・導入すべき機能等」
「コンセプトの実現に向けた方策」



京都駅前の再生に係る有識者会議 第3回会議(7/28)
「民間事業者へのヒアリング」



京都駅前の再生に係る有識者会議 第4回会議(8/25)
「コンセプト」「都市機能の誘導」「街並み・デザイン」



京都駅前の再生に係る有識者会議 第5回会議(10/27)
「前回の御意見を踏まえた再検討」「街並み・デザイン」
「エリアマネジメント」「これまでの議論のまとめ」



京都駅前の再生に係る有識者会議 第6回会議(12/23)
「意見まとめ(案)の検討」

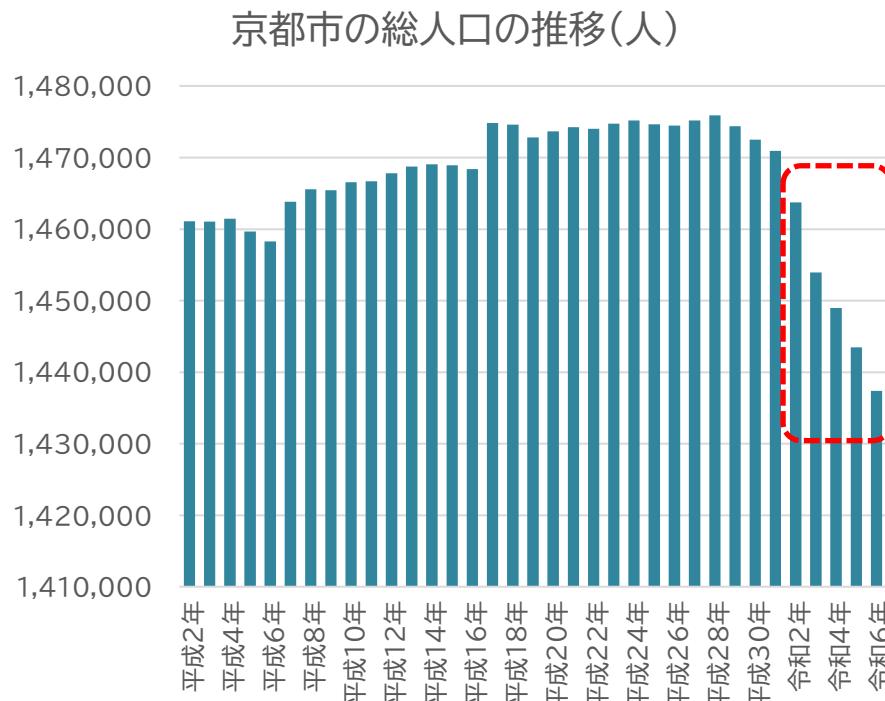
目次

○ポテンシャル・課題	・・・ 4
○京都駅前の現状	
1) 建物等の状況	・・・ 15
2) 都市計画など	・・・ 36
3) 道路・駅前広場等の状況	・・・ 42
4) 街並み	・・・ 56
○参考事例	・・・ 59

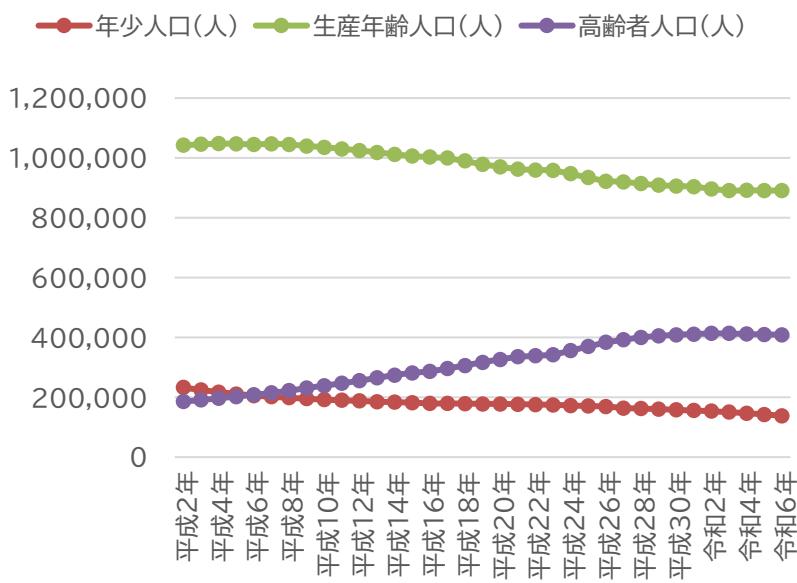
○ポテンシャル・課題

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。



年少人口、生産年齢人口、高齢者人口



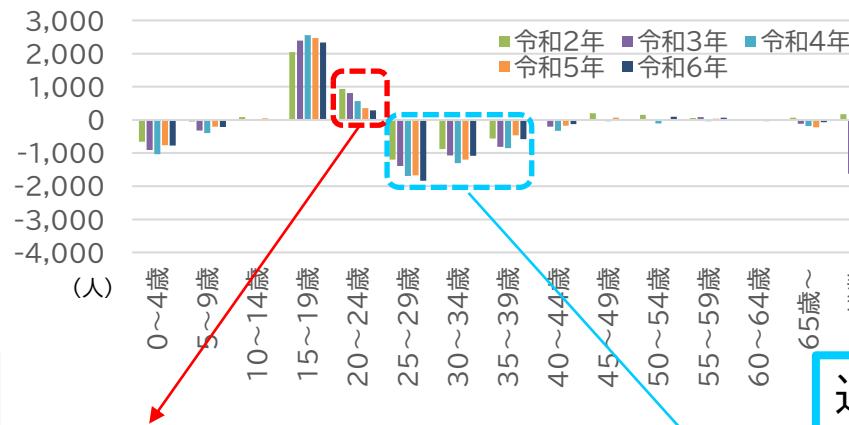
出典：京都市統計ポータル「推計人口」を基に作成（各年10月1日現在）

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

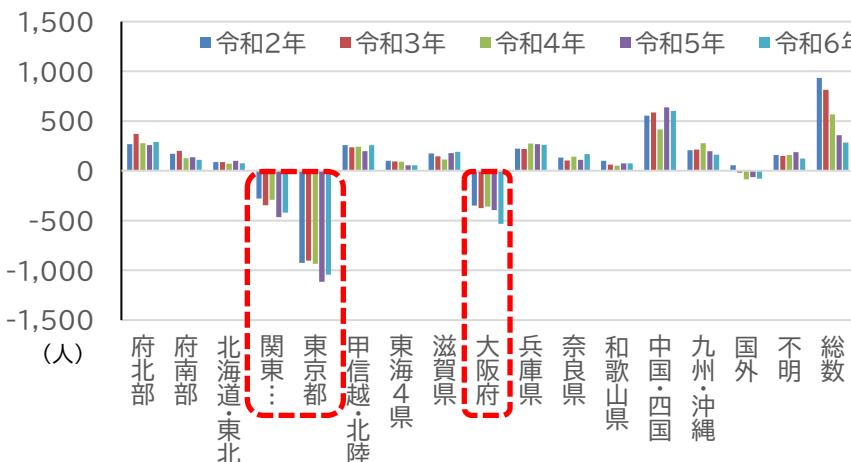
年代別の人口社会動態(日本人のみ)



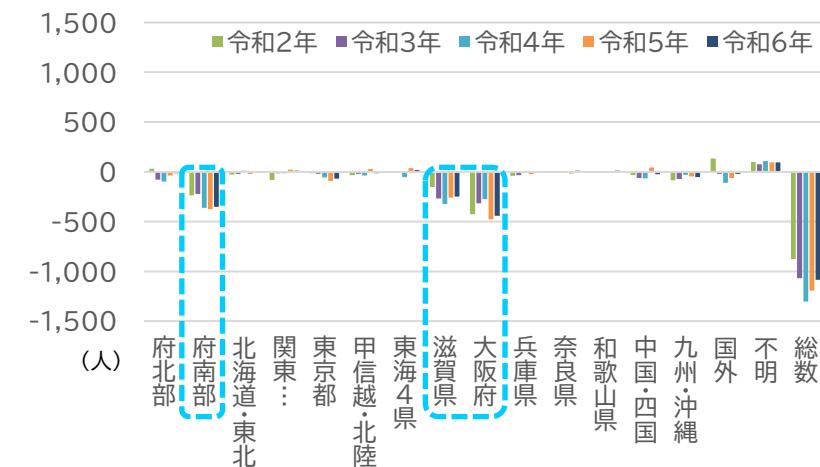
首都圏や大阪への転出
⇒就職に伴う転出

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

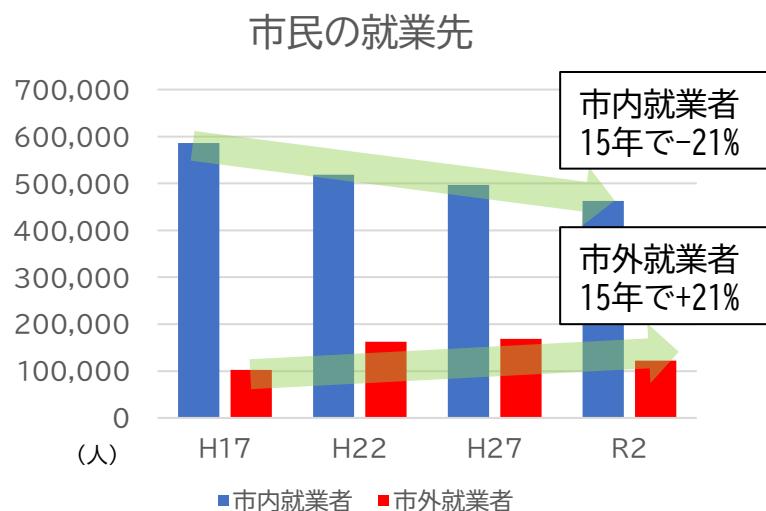


30～34歳の人口社会動態

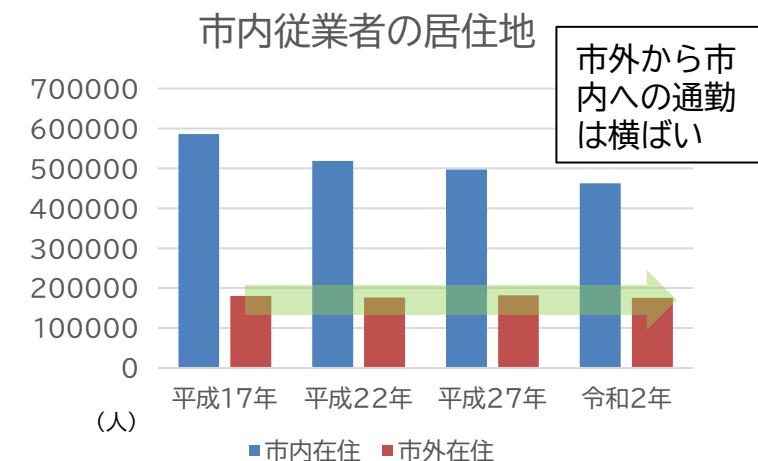


就業者の市外流出

- 市民の働く場が市内から市外へシフトしている。



出典:国勢調査を基に作成

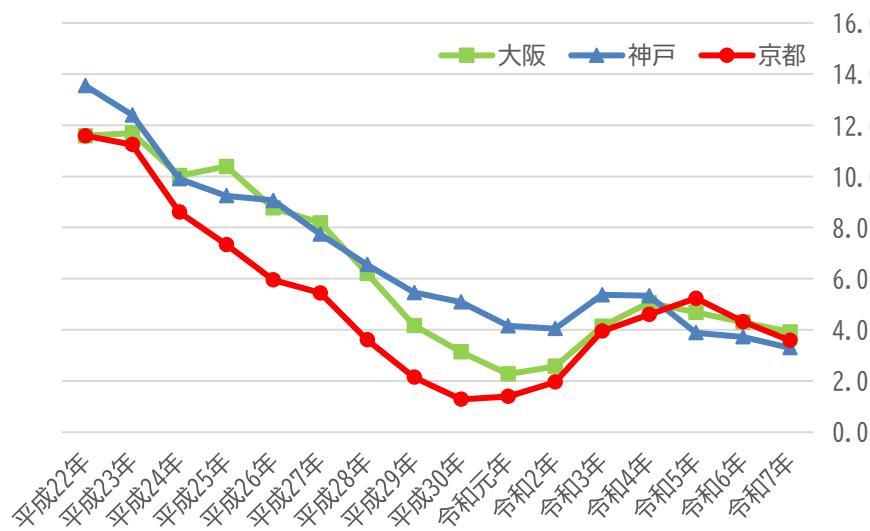


出典:国勢調査を基に作成

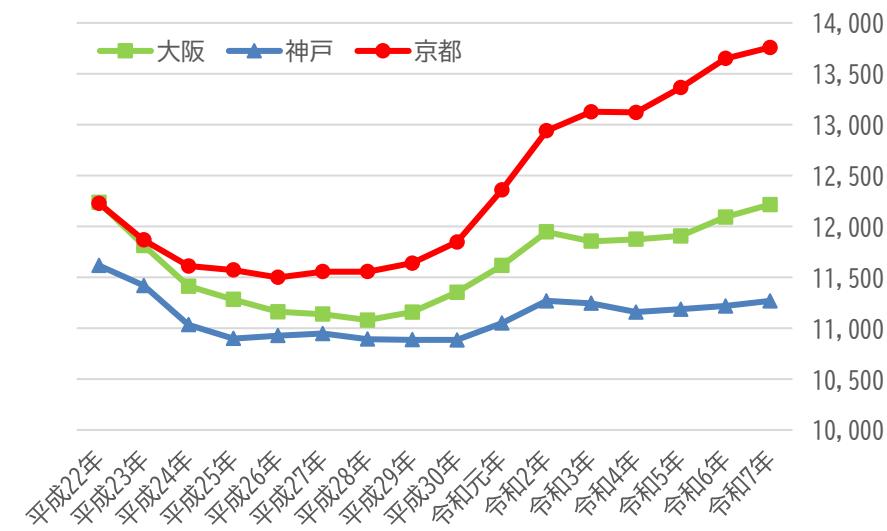
働く場となるオフィス空間の不足

- 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)

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が訪れる。
- ・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

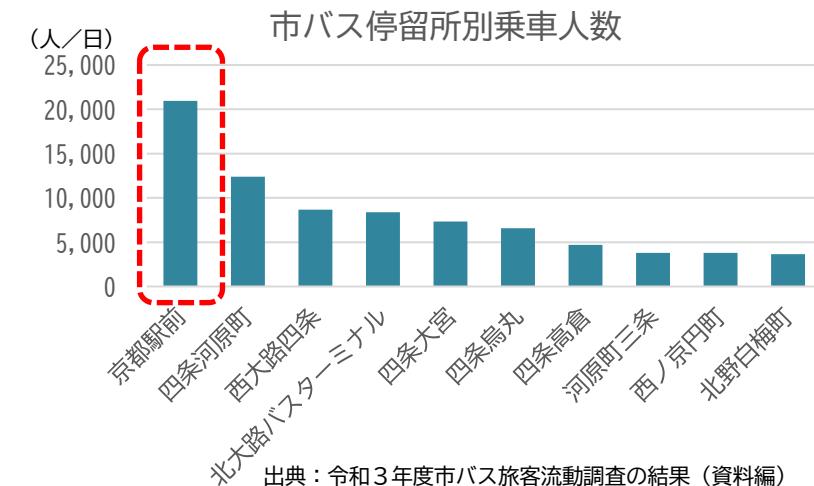
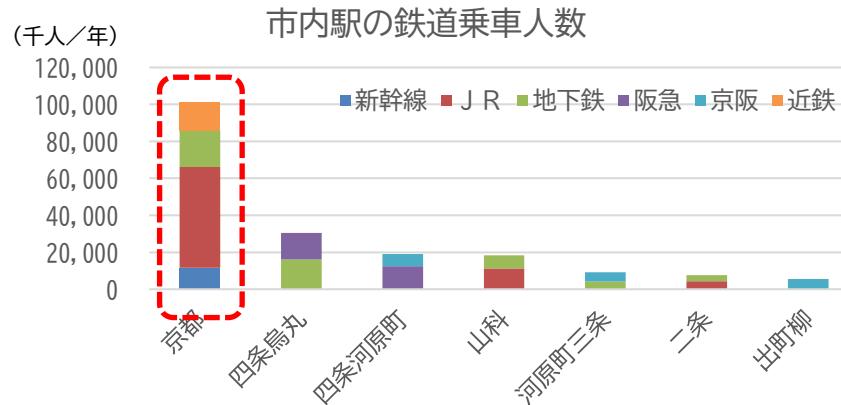
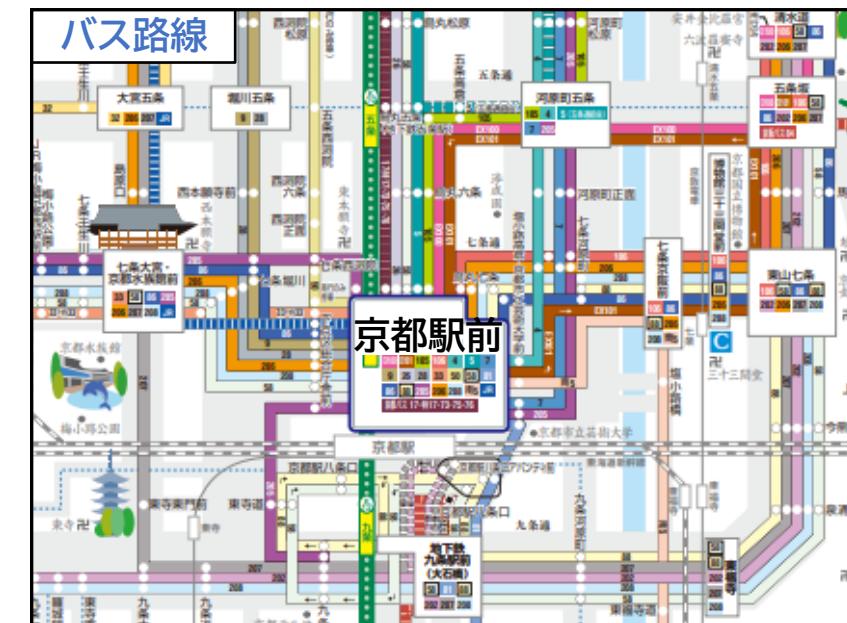
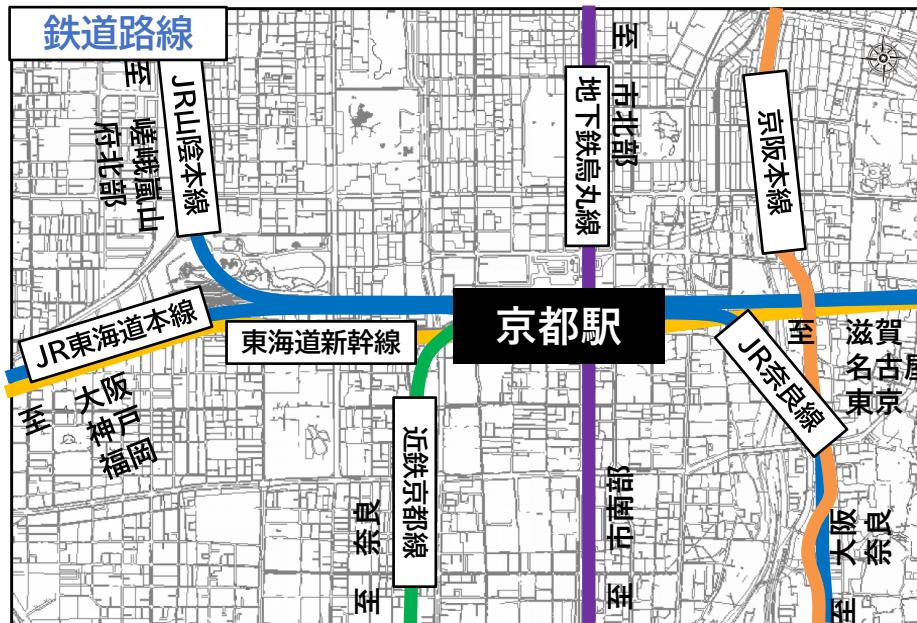
各主要都市とのアクセス（時間）



出典：データで見るJ R西日本2023より抜粋

本市最大の交通結節点

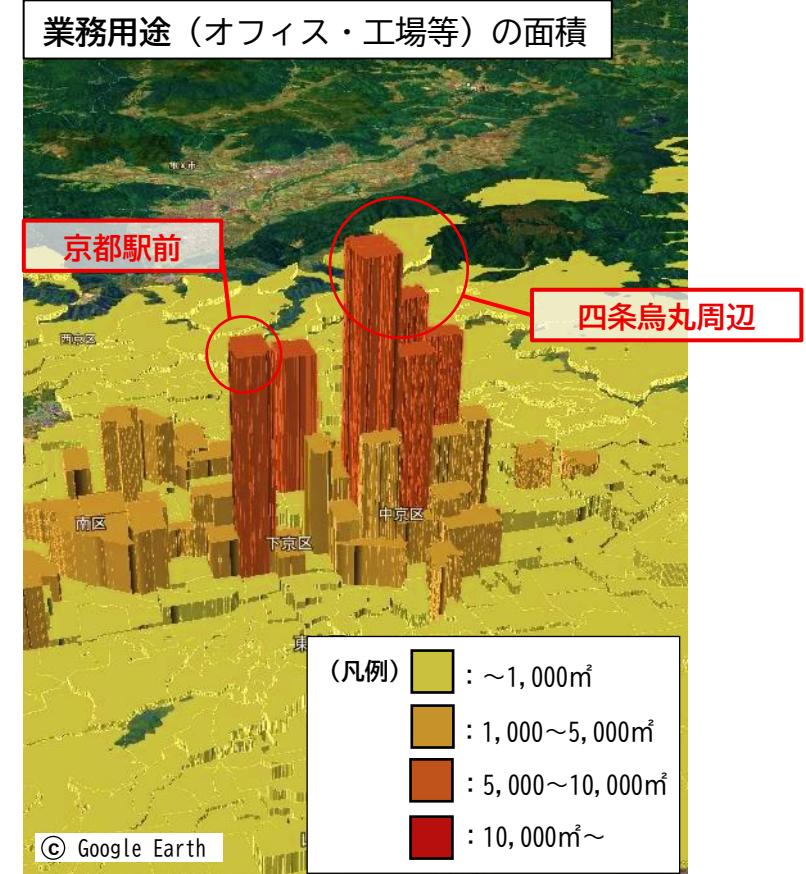
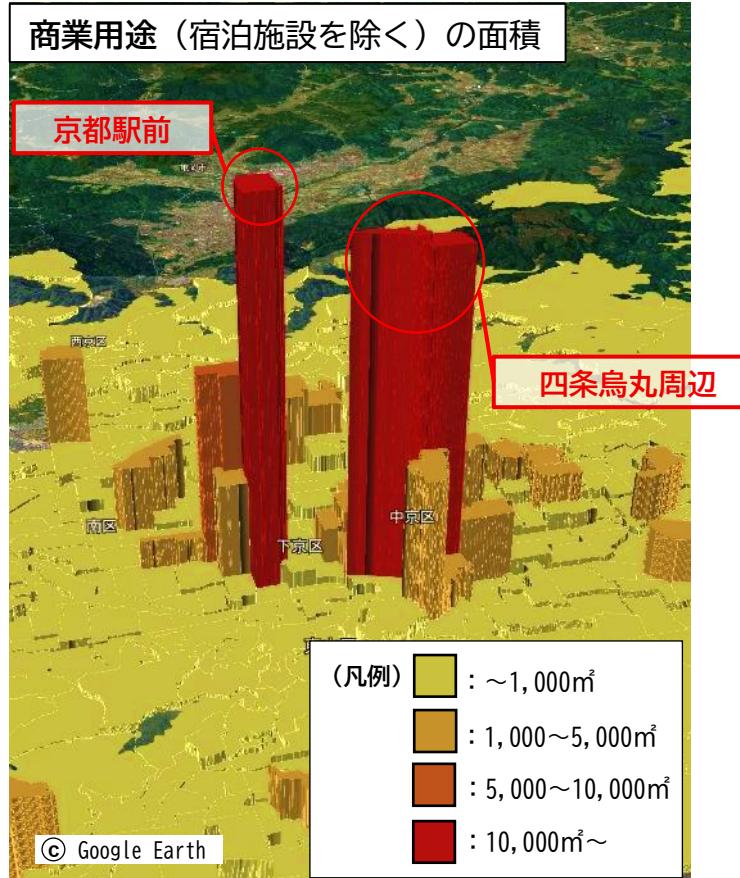
- ・鉄道・バス路線が集まる京都最大の交通結節点。ビジネス・観光等の利便性が高い



出典：令和4年京都府統計書第10章 運輸・情報通信・観光/10-1 鉄道乗車人員

本市を代表する商業・業務の集積地

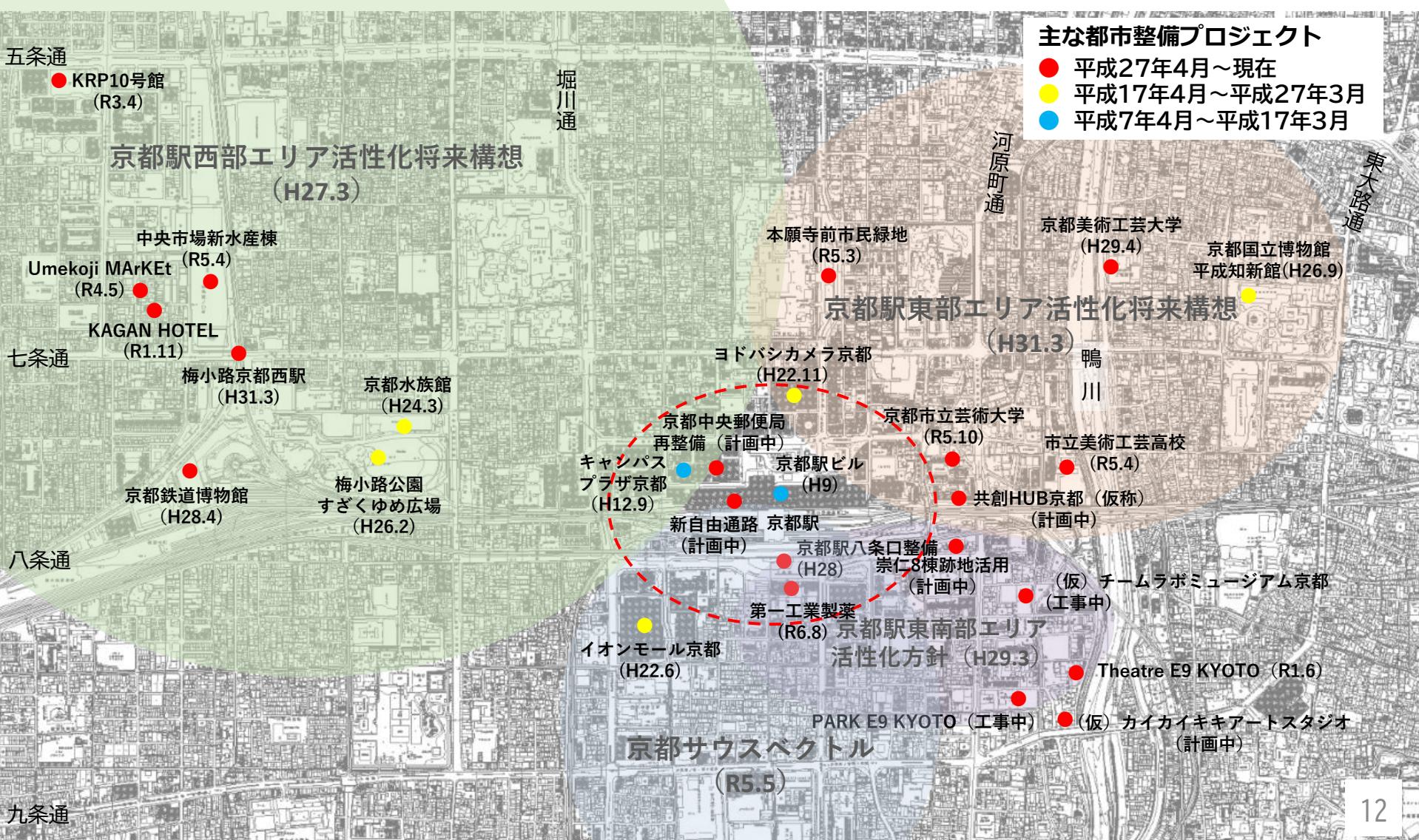
- 京都駅前は、四条烏丸周辺と並び、市内の商業・業務機能の一大集積地



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

まちづくりの進展

- ・市立芸大の移転をはじめとして、近年、周辺でまちづくりや開発の動きが進展

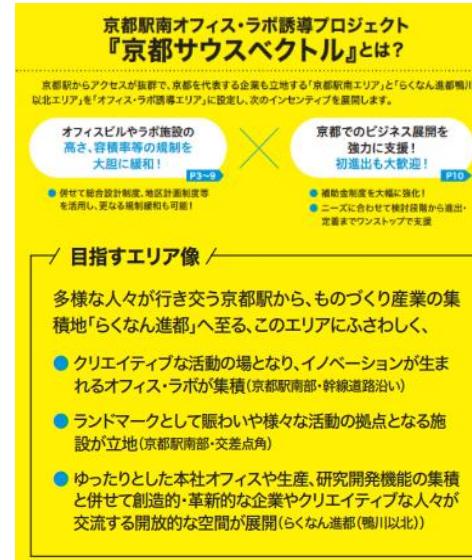


まちづくりの進展

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)

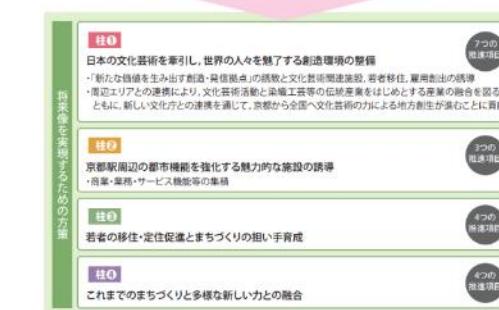


京都駅東部エリア活性化将来構想(H31.3)



京都駅東南部エリア活性化方針(H29.3)

「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンの創出



市の計画上の京都駅周辺の位置づけ

○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

