

## 京都西大路の新たな魅力とは？

平安建都1300年に向けて、「西大路」を起点に京都全体が大きく飛躍の時を迎えます。  
京都の未来を担う「京都駅西部エリア活性化将来構想」。  
発展が進む西大路エリアの姿を解説します。



西大路エリアとは…

京都の中では比較的最近開発された新しい街が多い「洛南」。  
道路など計画的に整備されているため物流やものづくりの拠点が集積している。  
鉄道路線に近く、大阪などの大都市圏へのアクセスも良い。  
西大路エリアは、この洛南の中でもJR「西大路」駅を起点としたエリアだ。

# 平安京の南の玄関口 - 「洛南」

古くは平安京の南部に位置し、南北に貫く都（みやこ）のメインストリートだった朱雀大路（現在の千本通り）の南端がこの「洛南」と呼ばれるエリアです。ここにはかつて芥川龍之介の小説「羅生門」の舞台となった平安京の正門「羅城門」があり、東西の市場や鴻臚館※（こうろかん）などの重要な都市機能が集積していました。現在でも世界遺産に登録されている東寺、西本願寺をはじめとして寺社仏閣が数多く点在し、重要な観光資源となっています。

※平安時代に設置された外交および海外交易の施設。

## 平安京唯一の遺構 東寺

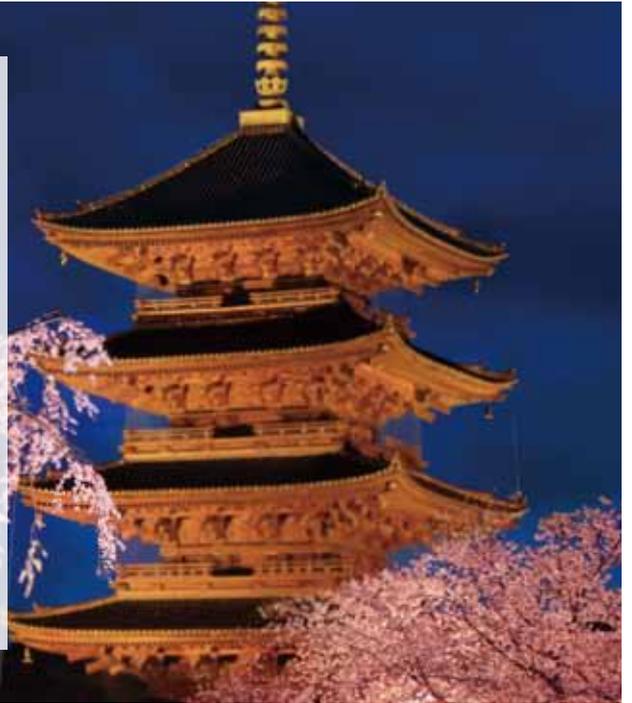
### 【東寺】

東寺は、平安遷都とともに延暦15年（796年）王城鎮護を目的として建立されました。

正門にあたる羅城門から見て、東と西にそれぞれ東寺と西寺が建立されましたが、現在西寺は現存されておらず西寺跡が残るのみです。

境内にある京都のイメージを象徴する五重塔は高さ55m。国内の木造建築物の中で最も高い建物といわれています。

1994年には「古都京都の文化財」として「世界遺産条約」に基づく世界遺産に登録されました。



## 都のメインストリートであり、都市の重要施設が置かれた地



### 【西寺跡】

平安京造営の際に、東寺とともに二大官寺の一つとして羅城門の西側に創建されました。かつては200m四方あり、東寺と同じ規模の伽藍が建てられていました。



### 【西八条第跡（梅小路公園内）】

平家の邸宅があった西八条第。栄華を誇っていた場所には、平家一門の屋敷が軒を連ねていました。



### 【羅城門】

794年（延暦13）に平安京の正門として朱雀大路南側に建設されました。王都の繁栄を象徴する門の大きさは左右33m、奥行8mあり荘厳な二重楼閣でした。



# 京都駅西部エリア活性化将来構想

「京都駅西部エリア活性化将来構想」は京都駅の東部エリア等、周辺地域の活性化の動きと一体となり、20年後、30年後、さらには平安建都1300年に向けて京都全体の大きな飛躍につなげていくことを目的として策定されました。

今後10年で、本エリアは以下の2つの仕組みと8つの方策によって生まれ変わります。京都市が狙う本エリアの将来ビジョンは「京都の新しい賑わいを創出するまち」。「居住」「業務」「集客」3つの視点から先導的に取り組みを行い、京都西部エリアのみならず、京都全体をさらに活性化させることを目標としています。

## 活性化に向けた取り組みイメージ

### 【対象エリア】

北は五条通、南はJR京都線、東は烏丸通、西は西大路通に囲まれたエリア（図点線で囲まれたエリア）を中心とします。その周辺にある「東寺」や「壬生寺」等までを含めたエリア（図青線で囲まれたエリア）を「京都駅西部エリア」と位置付けられています。



### 2つの仕組み

人と公共交通優先の「歩くまち・京都」を実現する交通戦略

京都ならではの地域力・市民力をいかした「まちづくりの仕組み」の構築

### 8つの方策

- 1 緑やうるおいを感じられる  
まちなか居住の推進
- 2 梅小路公園の拠点機能の強化
- 3 京都・日本の食文化の牽引
- 4 地域に密着した商店街の活性化
- 5 京都リサーチパークを核とした  
新事業・ソーシャルビジネスの創出
- 6 鉄道の聖地としての飛躍
- 7 新たな地域資源の創出と歴史・  
文化資源の継承
- 8 低・未利用地の  
戦略的活用促進

【活性化イメージ】 「居住」「業務」「集客」の視点からより具体的にイメージしやすくしたもの

◆全ての居住者が安心して暮らし、文化を楽しむまち

◆新しいビジネス・活気を生み出すまち

◆幅広い世代の人々が多く集まり、楽しめるまち



将来ビジョン

多彩な地域資源をつなげ、  
京都の新しい賑わいを創出するまち

京都市HP【広報資料】「京都駅西部エリア活性化将来構想」の策定について より

# 京都リサーチパークを核とした新事業・ソーシャルビジネスの創出

## 創造を育むビジネス空間 京都リサーチパーク

京都リサーチパークは、1987年（昭和62年）京都府の産業の研究開発、ベンチャービジネス支援を目的とする施設として設立されました。

オフィス・実験研究スペースのレンタルや、経営・技術・特許等にかかる相談から人材育成支援までの幅広いサービスを提供し、現在、京都府産業支援センター、京都市産業技術研究所など約400組織の企業が入居しています。

京都駅からわずか1駅という好立地と24時間体制の安心な管理システム、地区内にコンビニ、飲食店、フィットネスクラブ等多彩な施設が用意されており入居している企業からは高く評価されています。



京都リサーチパークHP より



### ◆京都リサーチパークを中心とした産業クラスターの形成

京都市は京都リサーチパーク内だけでなく、その周辺にも民間事業者や研究機関の更なる集積を促進しています。京都リサーチパークの機能強化に取り組むとともに、事業者等の進出機運を高めるような都市計画の見直しについても検討されています。

### ◆「京都市ソーシャル・イノベーション・クラスター」の実現

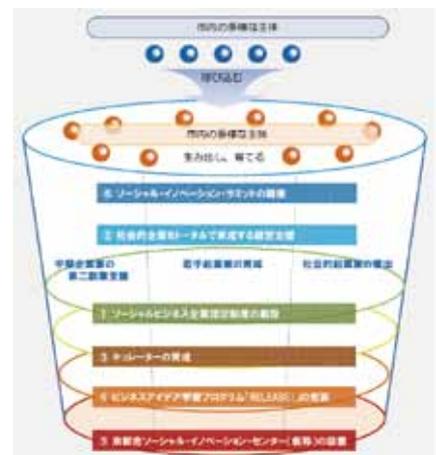
様々な産業支援機関が集積する京都リサーチパークの強みを活かして、京都の社会的課題の解決と経済活性化を図る「京都市ソーシャル・イノベーション・クラスター」を実現させます。

特に重点を置くのは、京都リサーチパーク内に拠点を持つ京都高度技術研究所で実施する、「ソーシャルビジネス」の創出です。

京都高度技術研究所は、京都経済を担う企業の成長・発展を支援する公的な産業支援機関です。

当研究所内に「京都市ソーシャルイノベーション研究所」を設置し、社会問題の解決を目的としたビジネス、「ソーシャルビジネス」に対する認知度を高めるセミナーを開催、および社会的企業をトータルで育成・経営を支援する取り組みを行います。そして、社会的企業を京都から輩出、または集積させることで、社会的課題の解決、京都経済の活性化を目指します。

「京都市ソーシャル・イノベーション・クラスター」構想イメージ図



京都市HP【広報資料】「京都駅西部エリア活性化将来構想」の策定について より

# 来訪者増を想定し、向上する観光利便性

2020年の東京オリンピックによる来訪者増を見越し、観光利便性向上のための開発が進められています。京都駅八条口では旅行者が快適に利用できるよう駅前整備が行われ、京都水族館・京都鉄道博物館のある梅小路公園周辺にはJR新駅の開業が決定しました。市外からのアクセス、市内観光地と本エリアとのアクセス双方が向上することにより、観光消費の増加および周辺地域の発展が期待されています。

## 京都駅八条口駅前広場



京都駅八条口駅前広場が平成28年12月に全ての整備工事が完了し、さらに利便性の高い駅へと進化しました。昭和39年開業以来、基本的な形は変わっていないため、待機スペースの不足、客待ちタクシーや観光バスの混雑など多くの課題を抱えていました。2020年の東京オリンピックで来訪者の増加を想定し、路線バスや貸切バスの待機スペースを充実させました。また、公共交通の乗り継ぎの利便性を向上させ雨天時でも雨に濡れずに乗り継ぎができるよう屋根を設置するなど、利用する旅行者が快適に市内を観光できるよう改善されました。

## 七条通付近にJR新駅が開業予定



七条通付近に平成31年春開業予定の新駅が誕生します。JR山陰本線京都駅～丹波口駅間に設置され、この新駅を軸とした鉄道・路線バス等の公共交通の利便性向上を図ることにより、大きな回遊や市外からのアクセス、本エリアと市内観光地等とのアクセスの双方を向上させるのが目的です。

デザインの基本コンセプトは、「梅小路公園および京都市西部地区の玄関口として、鉄道を意識していただきつつ、地域との連携を育むデザイン」。

京都の町並みの「縦格子・縦縞」、京友禅の反物の「縦長矩形」、工芸品に用いられる「梅柄（光琳梅）」を引用して、梅小路公園との調和を保っています。



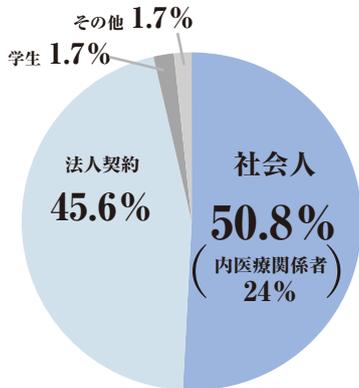
新駅舎デザインイメージ（南東側）  
JR西日本 HP より



## 賃貸の傾向について

### 西大路エリアの入居者層

※当社過去分譲物件 実績



勤務先：日本新薬株式会社  
株式会社堀場製作所  
ローム株式会社  
京都回生病院  
株式会社ワコール  
イオンモール株式会社  
等（順不同）

**実** 際、西大路エリアの賃貸需要はどのようになってきているでしょうか。左のグラフは、日本ホールディングスが過去西大路エリアで分譲した物件の入居者層を集計したものです。50.8%が社会人、そして45.6%が法人契約と、計96.4%が企業人です。また、周辺賃貸会社へ調査を行ったところ、やはり企業人の賃貸ニーズが高いこともわかっていきます。

## 賃貸営業マンが語る エリア情報

西大路エリアでマンションを借りるのはどんな人でしょうか？

**A** 西大路エリアには多くの上場企業の会社があります。そのため単身の社会人需要がとても高い傾向にあります。入居者のほとんどは周辺企業に勤務されている方、および病院・医療関係者の方です。中には大手医薬品メーカーや大手繊維メーカーから法人で借りたいというお問い合わせもいただいております。

また西大路駅周辺は立地が良いので、そこを気に入られる方も多いです。JR「京都」駅へは1駅で行けますし、コンビニ、スーパー、ファーストフード店、公共施設も充実しており、利便性の高さを感じられるエリアです。

競合物件の傾向は？

**A** 西大路エリアは、一戸建てにお住まいの層が多く、マンション自体があまりありません。そのマンションもほとんどがファミリー向け物件です。社会人単身者向けの1K、1DK、1LDKの物件となると数が少ない印象です。新築物件もあり出回らないので、単身者向けの賃貸マンションとなると、アパートやメゾンタイプの物件が多いです。

ベラジオ京都西大路IIの印象は？

**A** 西大路エリアにはめずらしい1DK、1LDKの新築物件ですので、竣工前の早い段階でお問い合わせを頂くのではと思います。ある程度収入面に余裕のある単身の方は、広くてグレードの高いお部屋を希望されます。セキュリティ機能や浴室乾燥機などの設備を物件選びのポイントにする方も多く、内装や収納の広さにこだわりの持つ方も多いです。

そういった高グレード志向のお客様にお部屋をご提案する際は、情報収集や確認に時間にとられ、物件選別に苦労します。

しかし、日本ホールディングスさんのベラジオは、内装の高級感や宅配BOXや24時間ゴミだし可能など単身者のニーズを満たす設備がシリーズ通して徹底されているので、安心してお客様をご案内できます。

また、ベラジオ京都西大路IIの物件からは、梅小路公園や東寺、本願寺が近く、JR「京都」駅へも最寄り駅から1駅です。ご友人や遠方のご両親を呼んで、アウトドアや京都観光を楽しみたいという方にもオススメです。

●物件の詳細情報・物件パンフレットをご希望の方は、「ベラジオ京都西大路IIの情報を希望」とご記入の上、日本ホールディングスHP資料請求フォームよりお問い合わせください。