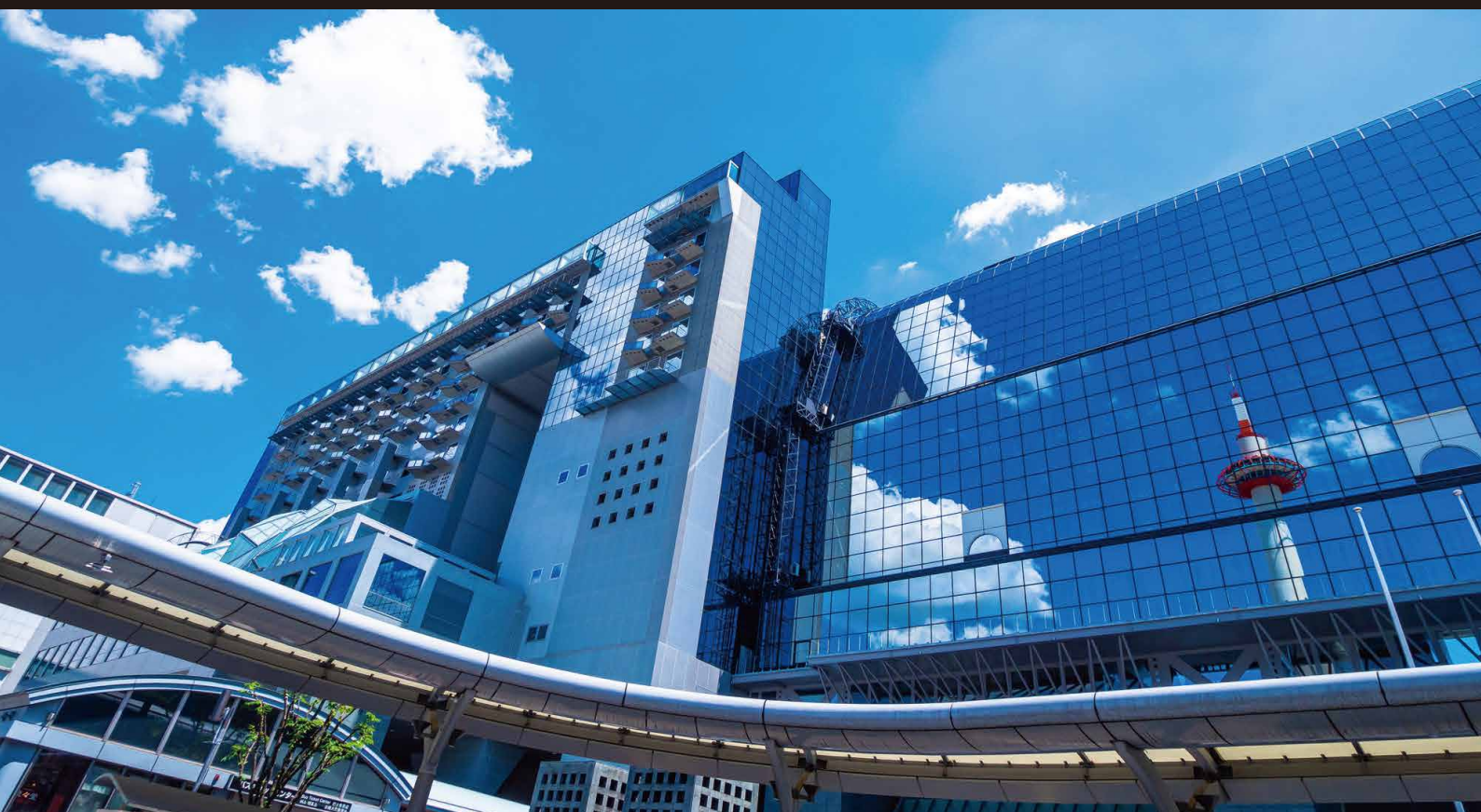


西大路エリアレポート

ver. 4

京都西大路の新たな魅力とは？

京都の未来を担う「京都駅西部エリア活性化将来構想」
JR新駅開業、京都卸売市場の再整備、賑わいエリアの活用
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…

京都の南部に位置し、比較的最近開発された新しい街が多い「洛南」。
道路など都市施設が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が良い。
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、平安還都とともに延暦 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しました。



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。

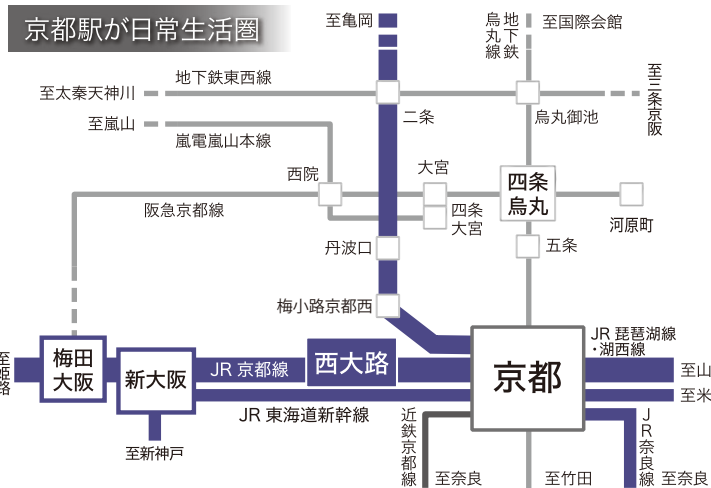
都心の便利さを感じながら、潤いある暮らしが実現する人気エリア

JR「西大路」駅はメガターミナル「京都」駅へ1駅3分で行くことができ、ビジネス街「四条烏丸」へ地下鉄利用で約10分、大阪梅田へも約30分でアクセスが可能。その利便性から、移動が多いビジネスマンに好評です。

駅の周辺にはスーパーや金融機関、夜間緊急外来のある総合病院もあり、安心して暮らしやすい住環境が整っています。



「京都」駅へ1駅3分



最寄り駅「西大路」駅から
JR「京都」駅へ 1駅3分

「四条」駅へ乗車7分
「京都」駅にて地下鉄烏丸線に乗換

【新幹線利用】

「名古屋」駅へ乗車38分

「東京」へ乗車2時間18分

※所要時間は、各交通機関のホームページ調べ。日中・平常時での最多所要分数であり、時間帯により異なります

生活利便施設が充実

JR「西大路」駅を中心として、周辺には生活利便施設が充実。都会的な生活を味わえる魅力的な街です。

ショッピング		医療施設	
■フレスコ八条店	徒歩約3分(約170m)	■京都府立病院	徒歩約11分(約850m)
■ローソン吉祥院西ノ庄店	徒歩約3分(約210m)	■京都府立病院	徒歩約23分(約1,800m)
■アヤマディオ吉祥院八条店	徒歩約8分(約600m)	金融機関	
■スギ薬局西大路店	徒歩約8分(約600m)	■京都信用金庫葛野支店	徒歩約10分(約750m)
■ケイヨーデイツー七条店	徒歩約10分(約800m)	■京都銀行七条支店	徒歩約14分(約1,100m)
■セブンイレブン JR 西大路駅前店	徒歩約10分(約800m)	■滋賀銀行九条支店	徒歩約17分(約1,300m)
■ファミリーマート西大路駅前店	徒歩約11分(約850m)	公共施設	
■ヤマダ電機テックランド京都吉祥院店	徒歩約12分(約900m)	■南警察署祥豊交番	徒歩約3分(約200m)
■グルメシティ西大路店	徒歩約12分(約950m)	■京都吉祥院郵便局	徒歩約18分(約1,400m)



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。平成27年から約10年間で、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)が「京都駅西部エリア」と位置付けられています。



●京都市がかかげる8つの方策

梅小路公園の拠点機能の強化

「京都水族館」「京都鉄道博物館」に加えてさらなる賑わいを創出。ライトアップやマルシェ等、夜間の集客につながるイベントを実施。

京都・日本の食文化の牽引

「京都中央市場」の食材や、市場内施設の「京の食文化ミュージアム・あじわい館」や「KYOCA(京果会館)」を活用した食育・料理教室等を通

地域に密着した商店街の活性化

「京都中央市場」整備に伴う「賑わいエリア」と商店街等が相乗効果を発揮し、多様な地域社会に好影響をもたらす「地域でお金が回る仕組み」の構築を目指す。

KRPを核とした新事業・ソーシャルビジネスの創出

「京都市リサーチパーク(KRP)」の機能強化とともに事業者等の進出機運を高める都市計画の見直しを検討。また、KRPの様々な機能・技術力・支援制度等を積極的に活用し、ソーシャルビジネス等新事業の創出に取り組む。

鉄道の聖地としての飛躍

「京都鉄道博物館」を擁する鉄道の聖地として、鉄道をテーマとしたイベント開催など、鉄道ファンをさらに呼び込む事業者の誘致などに取り組む。

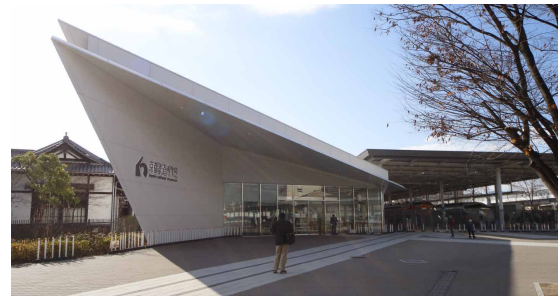
新たな地域資源の創出と歴史・文化資源の継承

ICT技術を活用した歴史再現や人工的な臨場感等による新たな魅力の付加や、地域主体の観光ルート開発(着地型観光)による魅力発信に取り組む。

その他 緑やうおいを感じられるまちなか居住の推進
低・未利用地の戦略的活用促進



梅小路公園 休日は家族連れなど、レジャー客で賑わう



京都鉄道博物館 2018年11月には入館者数が300万人を突破



京の食文化ミュージアム・あじわい館



京都市リサーチパーク(KRP)

角屋もてなし文化美術館

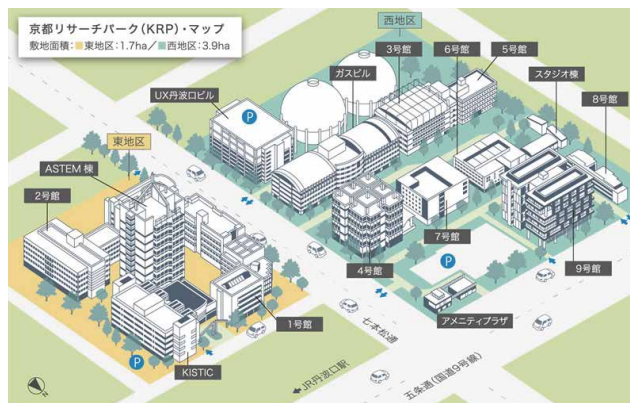
京都リサーチパークを核とした新事業・ソーシャルビジネスの創出

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様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。



京都市中央卸売市場第一市場「賑わいエリア」を活用した事業事案

スタートコーポレーション株式会社は2020年7月23日、京都市中央卸売市場第一市場「賑わいエリア」を活用した事業事案として、JR「梅小路京都西」駅に隣接するところに、商業施設「ホテルエミオン京都」を開業しました。京都の“食”と“職”をテーマにした商業施設とホテルの複合施設で、1・2階はスタートアップセットマネジメントが運営する商業施設、3～8階はホテルとなっています。1・2階には、京都駅西部エリア内に不足している飲食を中心に構成されており、京都の“食”と“職”をテーマにした8店舗が出店しています。出店社の選定については、地域ニーズの高い商業者の配置が心掛けられており、京都市中央卸売市場食材の利用が徹底されています。また施設の賑わいが外部にしみ出るように、テラスを積極的に活用するなど工夫がされています。

2019年12月1日に梅小路公園にレジャー施設「ビバスクエア京都」が開業しました。夏場はプール、冬場はスケートリンクに変化する施設です。観光客だけでなく、ファミリー層の多い京都駅西部エリアでは、京都水族館や京都鉄道博物館に加え新施設の開業で、梅小路エリアの更なる賑わいが期待できます。現在も新駅前には再開発中の工事現場がたくさんあり、梅小路公園の開発から目が離せません。

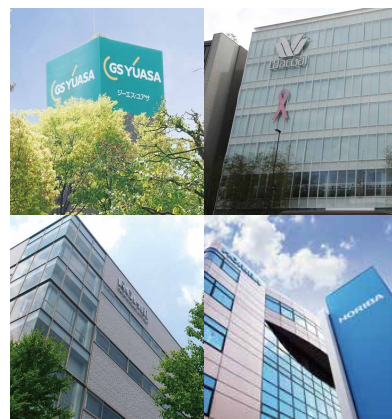


スタートコーポレーション株式会社 HP より

「京都ブランド」企業が集積

西大路駅周辺は工業・準工業地域の面積が多く、かつ国道・高速道路に近く物流にも適した地域です。そのため、京都発祥の大企業－堀場製作所、オムロン、日本新薬、ワコールなど、有名な「京都ブランド」企業が西大路エリアに本社を構え、その他にも多種多様な大企業が本エリアに拠点を置いています。社会人単身者、特に大手企業に勤める会社員の賃貸ニーズが高いエリアだといえます。

西大路エリア 周辺企業



右上：株式会社ワコールホールディングス 右下：株式会社堀場製作所
左上：株式会社ジーエス・ユアサコーポレーション 左下：ローム株式会社

●各企業の従業員数（※当社調べ）

	従業員数
株式会社ワコールホールディングス	約 4,800 人
株式会社ジーエス・ユアサコーポレーション	約 3,400 人
ローム株式会社	約 3,200 人
任天堂株式会社	約 2,400 人
日本新薬株式会社	約 1,800 人
TOWA株式会社	約 530 人

社会人需要の高い西大路エリア

下京区・中京区に次ぎ、三番目に従業員数の多い南区は工業地域・準工業地域の面積が広く、開発・研究施設の建設が比較的容易だったこと、また国道・高速道路に近く物流にも適した地域であることから、京都のものづくりの拠点として数多くの企業が本社を置いています。そのため事業所数に対する従業員数の割合は高く、大手企業の集まる西大路エリアの特徴が影響していると思われます。

市区町村別産業大分類事業所数と従業員数（全事業所）

	事業所数	従業員数
京都市内全域	70,637	739,542
北区	5,119	41,830
上京区	5,048	38,477
左京区	6,719	69,621
中京区	9,871	98,191
下京区	8,502	119,516
南区	5,743	90,306

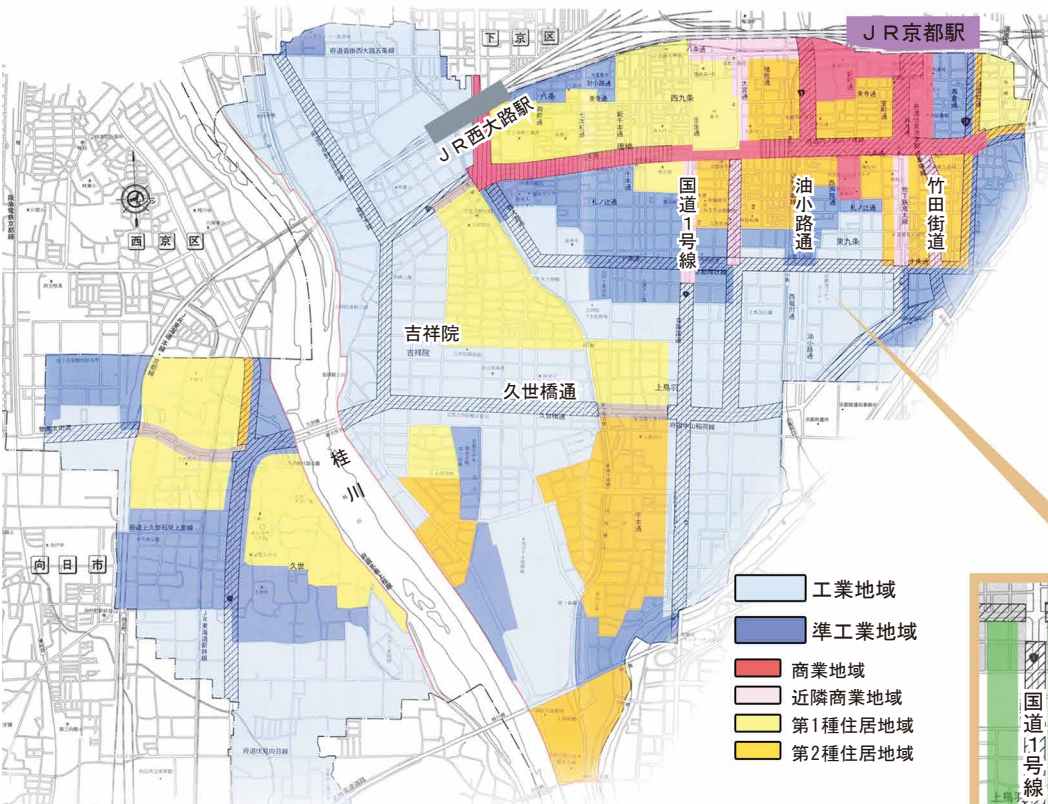
平成 28 年 経済センサス調べ

※個人経営の農林漁家、家事サービス業、外国公務に属する事業所を含まない。

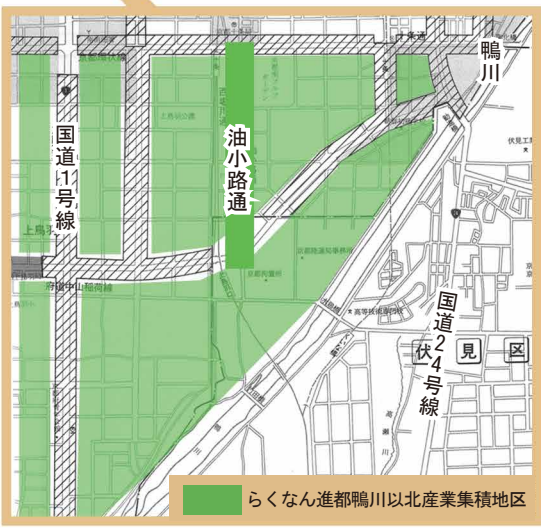
京都経済を支える企業集積エリア – 京都ブランドのホームグラウンド

なぜ西大路エリアに有名企業が集まるのか？

南区用途地域図



東 は鴨川、西は桂川に挟まれた京都市の地理的特性から、西大路エリアは国道や高速道路の広域交通網が充実したため、京都の物流の拠点となりました。京都駅から南へわずか1.5キロメートルの近距離であること、また、京都市市街化区域の面積のうち、工場の利便を図る地域である「工業地域（ここでは、準工業地域を含む）」の面積割合は23%であり、その大半が南区に集中していることも、このエリアに企業が集積した理由です。



らくなん進都鴨川以北産業集積地区建築条例 概要

京都市の掲げる目的	制限内容
区域内における建築物の建築の制限に関し必要な事項を定めることにより、専業の集積を図り、京都市の経済基盤の強化に寄与する土地利用を促進すること	次に掲げる建築物以外の建築物は建築できません。 工場 研究施設 事務所 上記建築物に付属する建築物 ※ただし、京都市長がらくなん進都産業集積地区の産業の集積に寄与すると認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した建築物については、建築することができます。

世界で活躍する京都企業 ～日本新薬株式会社編～

JR「西大路」駅徒歩2分の位置に日本新薬株式会社（東証一部上場）があります。日本新薬は世界で活躍する京都企業の一社です。

2020年8月13日、日本新薬は米国で申請していたデュシェンヌ型筋ジストロフィー向け治療薬について、販売承認を受けたと発表しました。次世代治療薬の「核酸医薬」と呼ばれる種類で、国内の製薬会社としては初めての開発になります。すでに国内では厚生労働省から製造販売を認められ、5月に発売しており、患者数が国内よりも多い米国で自社販売を進める予定です。また同年5月には新型コロナウイルス感染症治療薬として開発する研究に着手したことを明らかにしました。独自の特許技術で合成した長鎖RNAを使用することで、ウイルスの複数標的に作用する治療薬の開発を目指しています。これまで数多くの治療薬を開発してきた日本新薬株式会社。今後の活躍にも注目したいところです。

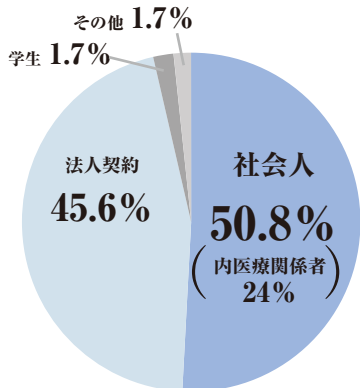


参考文献：日経電子版 2020年5月13日 18:38
日経電子版 2020年8月13日 19:33

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いくのでしょうか。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・ 周辺企業にお勤めの社会人に人気の高いエリアです。周辺企業は大手企業の本社が多くあるので、そちらにお勤めの単身者の方からお問い合わせいただくことが多いです。企業様のなかには、その年の新入社員のために同じマンション内でまとめて複数戸ご契約されるケースもあります。過去遡ると、社員寮を設け、若手社員を社員寮に住まわすことも多かったようですが、近年では社員寮の維持費・設備費の削減のため単身者向けのマンションをご契約いただくケースが増えました。企業様にとってもコスト削減になりますし、社員様にとっても寮より快適だと、好評のようです。

最近の賃貸ニーズに変化はあった？

A・ 住み替えの理由で従来から多いのは転勤や結婚、更新時期の到来などですが、最近では「在宅時間が増えたから、部屋の環境が気になるようになった」広めの部屋に引っ越したい」という理由が増えたように思います。今後、遮音性や設備性能のよい部屋に住みたいというニーズがより高まるのではないのでしょうか。

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の物件となると数が少ない印象です。新築物件もあまり出回らないので、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ウエストの印象は？

A・ 8月竣工の物件ですね。清潔感もありますし、入居者ニーズの高い設備（宅配BOX、浴室乾燥機など）がそろっているため、お客様からも好評です。

先の緊急事態宣言中はお引越しの控えたという方も多く、よいタイミングだと思っています。西大路エリアには少ない1K、1DKの新築物件なので、しっかりと紹介させていただきます。

●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ウエストの情報を希望」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。