

京都の地域特性が学べるエリアレポート

AREA REPORT

2019年春
開業

新駅

「梅小路京都西」駅

JR嵯峨野線

京都市内では約十一年ぶりとなるJR新駅開業。
梅小路エリアの新しい顔として二〇一九年春に誕生！

梅小路

UMEKOUJI

京都観光の新たなサブゲート

市民憩いの場「梅小路公園」をシンボルに、京都駅から西に広がる梅小路エリア。京都水族館、京都鉄道博物館などの民間による施設整備、JR新駅開業など、官民の施策融合が進み、京都観光の新たなサブゲートとして役割が期待されています。

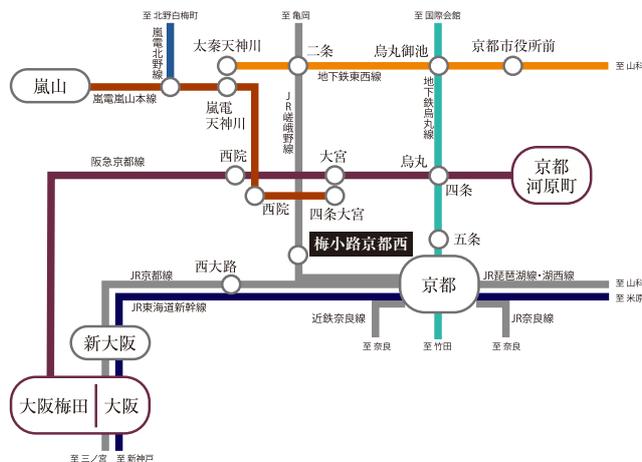


新駅JR「梅小路京都西」を最寄りに、市内から広域までの多彩なアクセス

JR「梅小路京都西」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。七条通沿いには、都心部でありながら日常生活のための多彩な施設も身近に揃う、暮らしやすい環境となっています。



「京都」駅へ1駅3分



「梅小路京都西」駅から
JR「京都」駅へ 1駅 3分

「梅小路京都西」駅から
地下鉄「四条」駅へ 6分

※「京都」駅で市営地下鉄烏丸線乗り換え

「梅小路京都西」駅から
地下鉄「烏丸御池」駅へ 8分

※「二条」駅で市営地下鉄東西線乗り換え

「梅小路京都西」駅から
JR「大阪」駅へ 31分

※「京都」駅で新快速乗り換え

※所要時間は、各交通機関のホームページ調べ。乗り換え・待ち時間を含んでおりません。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。



ローソンストア100



セブンイレブン京都西七条店



ライフ西七条店



フレスコ七条店



イオンモール京都五条



りそな銀行朱雀出張所



京都西七条郵便局



京都市立病院

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・料理教室等を通じて魅力を発信。

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 緑やうら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

すし市場



京都リサーチパーク(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しました。

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2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



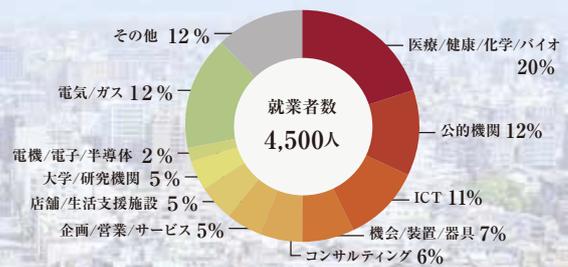
◆京都リサーチパークを中心とした産業クラスターの形成

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。

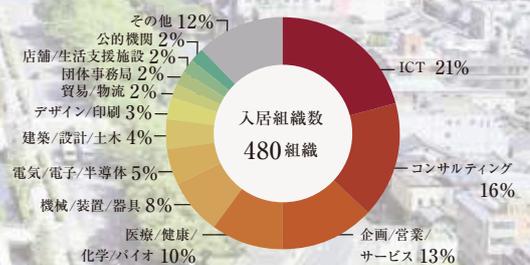
京都リサーチパークに新オフィスビルが誕生

多くの有名企業、大学の研究機関、公共機関が集まり、新しいイノベーションを生んでいく現場、京都リサーチパーク。近年のオフィス需要の高まりや研究機関の都心回帰などを受け、2021年春に地上7階地下1階建てのオフィスビルが新たに誕生します。新棟建設により同施設の需要と認知度はさらに高まり、イノベーションハブとしての京都梅小路の価値も同時に高まっていくと言えるでしょう。

組織数比率 [2019年12月末時点]



従業員数比率 [2019年12月末時点]



上:KRPで活躍する企業・団体の業種
各企業・団体の業種別は、主たる事業内容に基づいて行っております。(2019年12月末時点)

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

スターツ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階はスターツア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滲み出るように、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。



スターツコーポレーション株式会社 HP より

梅小路公園の拠点機能の強化

京都観光の新たなサブゲート

2019年3月16日、JR山陰線の京都一丹波口間の新駅「梅小路京都西」駅が開業しました。京都市内で2008年10月18日にJR「桂川」駅が開業して以来、約11年ぶりの新駅開業となりました。

梅小路を代表するスポット「梅小路公園」は、最寄りである京都駅から約1.7km離れ、徒歩約20分かかり、バスやタクシーでの移動が必要でした。新駅開業により、電車なら約10分の1の時間での移動が可能になりました。高架下にある駅舎入り口付近には梅小路公園にちなんで「梅柄」を施し、壁面は京都の町並みの特徴の一つ「縦格子」を意識して縦のラインを強調したデザイン。子連れ客の利用が多いことも想定し、安全のためホームドアも設置しています。

京都駅から梅小路エリアの新しい顔として2019年春に誕生したJR嵯峨野線「梅小路京都西」駅。JR「京都」駅からひと駅3分という立地は、梅小路公園をシンボルに京都観光に新たなサブゲートとしての役割を担い、古都京都の文化財が点在する嵯峨野線の活性化も期待されています。



京都有数の人気観光施設「京都水族館」「京都鉄道博物館」

観光地としても有名な社寺が多い京都ですが、実は梅小路エリアに「京都水族館」と「京都鉄道博物館」といった、週末には家族連れで賑わいを見せる観光施設があります。これらの施設は、「京都駅西部エリア活性化将来構想」の取り組みの一つとして創られたもので、「梅小路公園の拠点機能の強化」をテーマとしています。ここではその2つの施設をご紹介します。



日本最大級の内陸型水族館「京都水族館」

京都水族館は、日本最大クラスの内陸型水族館であり、日本初の完全な人工海水利用型水族館です。施設内では約250種類の生き物を計12エリアにわけて展示しています。エリアは、京都の海や里山をテーマにしたエリア、くらげやペンギンの展示、ハンドウイルカのパフォーマンス等があり多彩な楽しみが広がります。

京都水族館は、世界最大級の両生類・オオサンショウウオやアザラシ、ペンギンなど多種多様な生きものを飼育。GWや夏休み期間などは、「夜のすいぞくかん」として、幻想的な光景を楽しむこともできます。2020年7月には開業以来の大規模リニューアルやクラゲや巨大水槽もさらにグレードアップ。他にも「ペンギン相関図」など京都水族館ならではの企画も必見です。



管理運営	オリックス不動産株式会社
開館	2012年3月14日
頭数	総数約1万5000匹
種類	約250種類



地域と歩む鉄道文化拠点「京都鉄道博物館」

梅小路公園内にある京都鉄道博物館。以前は梅小路蒸気機関車館という名称で、蒸気機関車専門の鉄道博物館として活躍していましたが、2016年4月29日、京都駅西部活性化将来構想「鉄道の聖地として飛躍」の一つとしてグランドオープンしました。いまでは毎年多くの鉄道ファンや、家族連れが訪れ京都を代表する観光スポットへと成長しています。

京都鉄道博物館のおすすめポイントは、日本で最大の53車両が置かれている点です。普段目にする事ができない貴重な車両を見ることができます。また収蔵車両には「トップナンバー」と呼ばれる、製造第1号車が多く収蔵されている点も特徴です。体験エリアでは、SL スチーム号で蒸気機関車の乗車体験や、運転士が実際に訓練で使用するシミュレータをもとに、訓練さながらの運転体験ができます。鉄道好きだけでなく、子供から大人まで楽しめる、一度は行って頂きたいおすすめの見学スポットです。



管理運営	西日本旅客鉄道株式会社
開館	2016年4月29日
車両数	53両

上場企業の本社が集積。研究施設も立地。

周辺には、GSユアサ、島津製作所、ローム、NISSHA、日本新薬といった京都発祥の上場企業の拠点が集積。いずれの企業も世界的な有名企業であり、最先端技術を有し、京都と産業社会だけでなく日本の経済を支えています。転勤・出張で訪れるビジネスマンも多く存在し、非常に活気のあるエリアとなっています。

梅小路エリア 周辺企業



右上：株式会社ワコムホールディングス 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）

企業名	従業員数
株式会社ワコムホールディングス	約 4,800 人
株式会社ジーエス・ユアサコーポレーション	約 3,900 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

世界で活躍する京都企業 ～任天堂株式会社編～

任天堂株式会社は2021年2月1日、同年3月期の連結純利益が前期比55%増の4000億円になる見通しで過去最高の収益になったと発表しました。売り上げは昨年比22.3%の1兆6000億円と過去最高ではありませんが、収益率がアップしたことにより利益面では12年ぶりに過去最高を更新する見込みです。年間配当も790円増の1880円と従来予想より620円引き上げました。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、巣ごもり需要高まった2020年。「Nintendo Switch」やゲームソフトの販売がともに好調を維持しました。生産面では、世界的な半導体需要の高まりによる部品不足が懸念されますが、古川社長は「半導体部品を含め、当面の生産・販売に必要な部材は確保できている」としています。

これまで数多くのヒット商品を生み出してきた任天堂株式会社。実は京都市内に本社を置く企業の一つです。今後どのようなヒット商品を生み出してくれるのでしょうか。

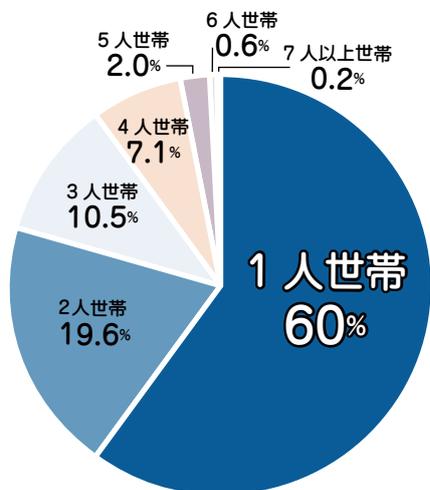


参考文献：日経電子版 2021年2月1日 22:35

区内の半数以上が単身世帯 働く若者世代が多くを占める

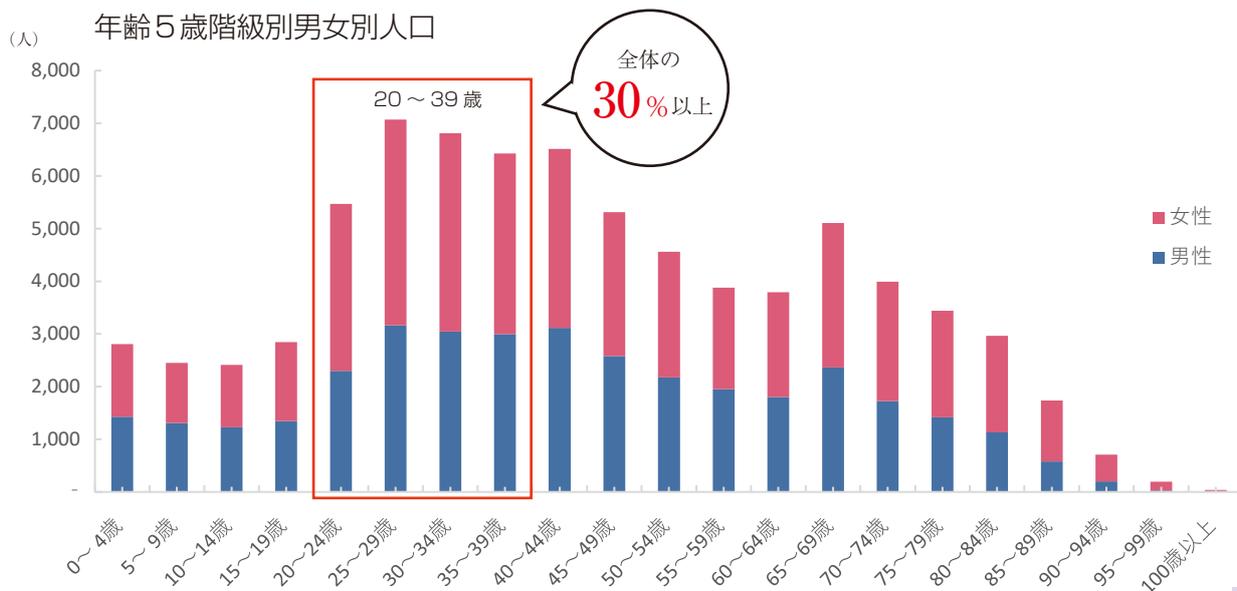
賃貸の傾向について

下京区の年齢5歳階級別男女別人口及び世帯構成人員別世帯数 ※平成27年国勢調査より



左のグラフは、下京区エリアの世帯人員を構成する割合を現したものです。下京区の総人口約 82,668 人のうち 6 割が単身で暮らしています。次に 2 人世帯が多く割合を占めており 1K 及び 1DK、1LDK といった単身、2 人世帯向けの賃貸物件は需要が高いと推測できます。またエリア総人口の内 20 代～30 代が約 30%以上を占め、大学生や、働く若者世代が下京区内に多く在住しています。

前述の通り、梅小路エリア周辺には日本経済を支える大企業が多く集積しています。そのような企業で働く単身者に、賃貸需要があるエリアだと考えることができます。



●物件の詳細情報・物件パンフレットをご希望の方は、「ベラジオ京都梅小路の情報を希望」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。

ベラジオ京都梅小路は近くの医療施設や、企業に勤務する社会人需要の高い物件になります。今後も積極的にご紹介させていただきます。

賃貸物件の動向は？

A. 梅小路エリアは、近年「官・民」の開発が活発なエリアです。以前までファミリー向けマンションが多かったのですが、最近では単身者向けマンションの開発も進んでいます。しかし一人暮らしの方が多いエリアであるのに対し、1K、1DK、1LDKのようなお部屋が足りていないのが現状です。

ベラジオ京都梅小路の印象は？

賃貸営業マンが語る エリア情報

A. 周辺企業お勤めの社会人に人気の高いエリアです。商店街の中に物件がありますが、オートロック完備でセキュリティ面は安心です。また人通りが多いことも、更に防犯面でもプラスになりますね。その反面、騒音が気になるかと思えます。しかしベラジオシリーズでは、遮音性の高いサッシを採用されていますので、お客様にもオススメしやすい物件です。