

十条エリアレポート vol.2

進化の可能性を秘めた「進都心」

京都駅、四条烏丸の都心部に直結するアクセスを有し、
いま開発機運に沸く「進都心」十条エリア
その詳細をレポートします。



十条エリアとは…

京都駅以南の地下鉄「十条」駅および近鉄「十条」駅周辺エリア

京都市がまちづくりを推進する「らくなん進都」に近く、大手企業が立地するほか、
ホテル開業、京都駅東への京都芸術大学移転計画など、京都市内の中でも開発機運が高まるエリア

京都市内でもさらなる発展が望める “ハイ・ポテンシャルエリア”

京都駅以南に位置する十条エリアは、東は鴨川、西は東寺に挟まれたエリアです。地下鉄「十条」駅からビジネス街四条烏丸に直結、京都の玄関口京都駅へも2駅乗車3分と優れた利便性をもつことから、昨今ホテル建設や京都市立芸術大学の移転計画などの開発機運にあわせ、新たに注目を集めています。地価が上昇し、大規模な開発が見込めない田の字地区と比べ、今後さらなる発展が望めるポテンシャルの高いエリアとして期待されています。



京都駅から2駅3分 ビジネスの中心四条烏丸からも乗車6分

京都市内の中心エリアに直結する地下鉄「十条」駅。

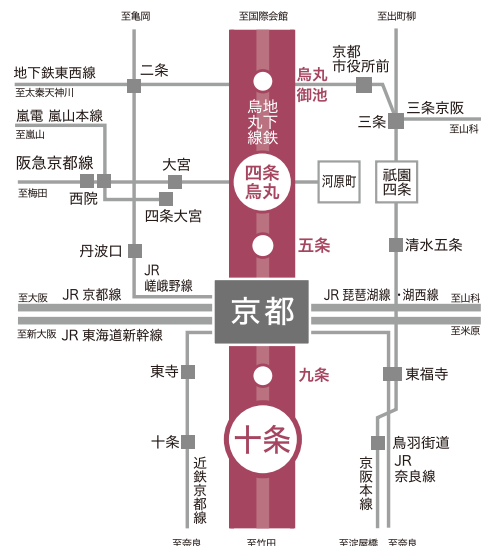
新幹線をはじめとする多彩な路線が行き交うメガターミナル「京都」駅へ2駅3分、ビジネス街四条烏丸へも4駅6分でアクセスが可能です。住環境は、24時間のコンビニや銀行が身近に揃うほか、自転車圏内に大型商業施設「イオンモールKYOTO」があり、日用雑貨や食料品、ファッション、電化製品など生活に必要なものが簡単に手に入る便利な環境となっています。

ショッピング施設

セブンイレブン京都烏丸十条店	徒歩約 3分 (約 180m)	約1分
ファミリーマート烏丸十条店	徒歩約 3分 (約 200m)	約1分
ローソン烏丸久世橋店	徒歩約 4分 (約 250m)	約1分
スーパーファミマ洛南店	徒歩約 8分 (約 580m)	約2分
ライフ伏見深草店	徒歩約 11分 (約 870m)	約3分
ジョーシン九条烏丸店	徒歩約 12分 (約 890m)	約3分
ジャパネット十条店	徒歩約 13分 (約 970m)	約4分
バケット十条店	徒歩約 18分 (約 1,010m)	約4分
京都アバンティ	徒歩約 18分 (約 1,380m)	約5分
イオンモールKYOTO	徒歩約 21分 (約 1,600m)	約6分
ジェイアール京都伊勢丹	徒歩約 24分 (約 1,850m)	約7分



イオンモール KYOTO



「文化芸術・京都」のシンボルゾーンを創出

文化芸術創造の“火床”を京都駅東部へ

京都市立芸術大(京都市西京区)は、京都駅東側の崇仁地域にキャンパスを全面移転する計画です。2023年度に移転完了する予定で、大学の移転整備完了までの期間も「京都市立芸術大学移転整備プレ事業」として地域の人々と連携した様々なアートイベントを実施。京都市内では文化庁が移転されるなど、文化芸術によるまちづくりに向けた機運が一層高まっており、今回の大学の移転計画が文化創造の新たな“火床”となり、この京都駅東部エリアが「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンとなることが期待されています。



京都市立芸術大学移転整備基本構想

①施設整備方針

- I. 文化芸術による世界の人々との交流を促進するとともに、地域のまちづくりと連動する
- II. 世界に冠たる芸術大学として一層の飛躍を目指すため、教育環境を充実させる
- III. 自由で独創的な研究活動を活発化し、国際的な文化芸術の基軸となるため、研究環境を充実させる
- IV. 教育・研究成果の社会への発信機能を充実させる
- V. 誰もが利用しやすい、安心・安全と景観・環境へ配慮した施設とする

②基本コンセプト

京都市立芸術大学が果たすべき3つの役割

芸術であること

日常的な価値観の外側に軸足を置き、
オルタナティブな価値観を提示すること

大学であること

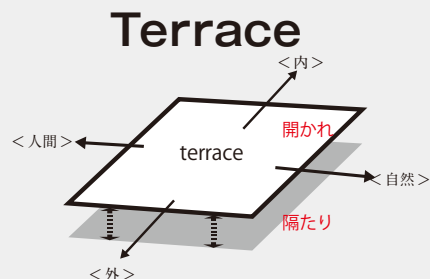
高度な研究教育とそのたえざる変革を通して、
人と人・人と自然の新しいつながり方を提示し、実践すること

地域であること

新しい住民として、地域の歴史を引き継ぎながら、
新しい歴史と創造的な地域社会を共につくっていくこと

(同大学HPより)

京都芸術大学 移転コンセプト“Terrace”



《テラス》としての京都市立芸術大学は
次の基本性格をもつ。

1.「浮く」こと—エクストラオーディナリーな場

テラスが地上から一定程度浮いているように、時代や社会の支配的でオーディナリーな価値観から一定の距離をとり、日常的な視点を変え、新しい展望を開く「エクストラオーディナリー」な場を恒常的に形成する。そこでこそ芸術の研究と教育の自由でラディカルな展開が可能となる。

2.文化芸術都市・京都の新しい文化の十字路

京都駅西エリアから京都駅・東山の文化ゾーンを結ぶ東西軸と、市民の多様な活動を内包する鴨川・高瀬川に沿った南北軸の交叉点に位置し、文字通り芸術文化の十字路として都市の新しい動線を形成する。崇仁地区の中の十字路、京都市の中の十字路、世界の中の十字路という三層のテラスにおいて、芸術文化の創造・発信・交流を展開する。

3.隔たり / 開かれ

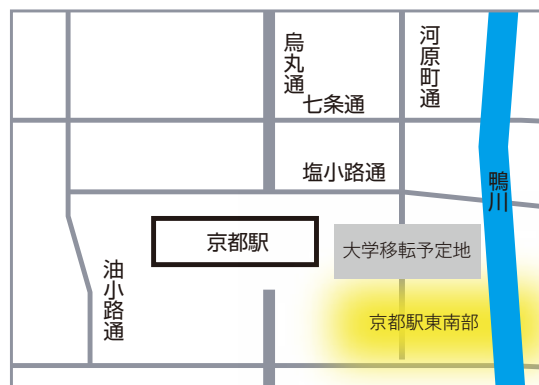
テラスが地面から浮き隔たることによって新たな展望の広がりを生むように、大学は一般社会から一定程度隔たることによって研究教育の自由と学生・市民生活双方の庇護を実現するが、それと同時に可能な限り外部に開かれ、芸術文化を通じて多様な文化的背景をもった人々の創造的な交通・交流を促す場でないといけない。

(同大学 HP より)

「文化芸術」と「若者」を基軸に活性—京都駅東南部

京都駅東部エリアで進められている取り組みに関連し、京都駅東南部エリアでも、「文化芸術によるまちづくり」という視点を取り入れ、新たな人の流れを創出し、若手芸術家などの移住・定住につなげるまちづくり推進事業が進んでいます。方策のひとつでは、エリアの中心を通る河原町通の東側に芸術関係の創作活動や情報発信を担う拠点を誘致することを計画しており、「文化芸術」と「若者」を基軸とした方策で当該エリアの活性を狙っています。

京都市は今後、京都駅南口周辺地区をはじめ、京都駅西部（京都リサーチパークなど）、京都駅東部の京都駅周辺エリアで連携し「文化芸術活動と産業の融合」「雇用の創出」「国内外からの新たな人の流れの創出」「文化芸術とまちの共生」を実現していきます。



●目指す将来像

将来像 1

文化芸術を基軸に、伝統産業、観光、教育などのあらゆる分野と融合することにより、新しい価値を創造し、世界中の人々を惹きつけ、訪れたいまち

将来像 2

京都の玄関口にふさわしい魅力的な機能が集積するまち

将来像 3

若者を中心に、多くの人が住み、学び、働き、交流する活気のあるまち

将来像 4

高齢者や子ども、障がいのある人、国籍や文化的背景の異なる人など、様々な人が互いの多様性を認め合い、心豊かに住み続けられるまち

京都の新たな文化拠点を目指す「THEATRE E9 KYOTO」

京都市では、京都駅東南部エリアを文化行政・文化交流を推進していくうえで、重要な地域と位置づけ、そのまちづくりに「文化芸術」という新たな視点を取り入れることにより「若者」を中心とした新たな人の流れを生み出すとともに、当該エリアと京都駅周辺地域の活性化の動きが連動することで京都全体の活性化につなげていくことを目指す「京都駅東南部エリア活性化方針」を策定しました。

【対象エリア】

北は八条通、南は九条通、東は鴨川、西は武田街道に囲まれた東九条地域の7町

【主な方策】

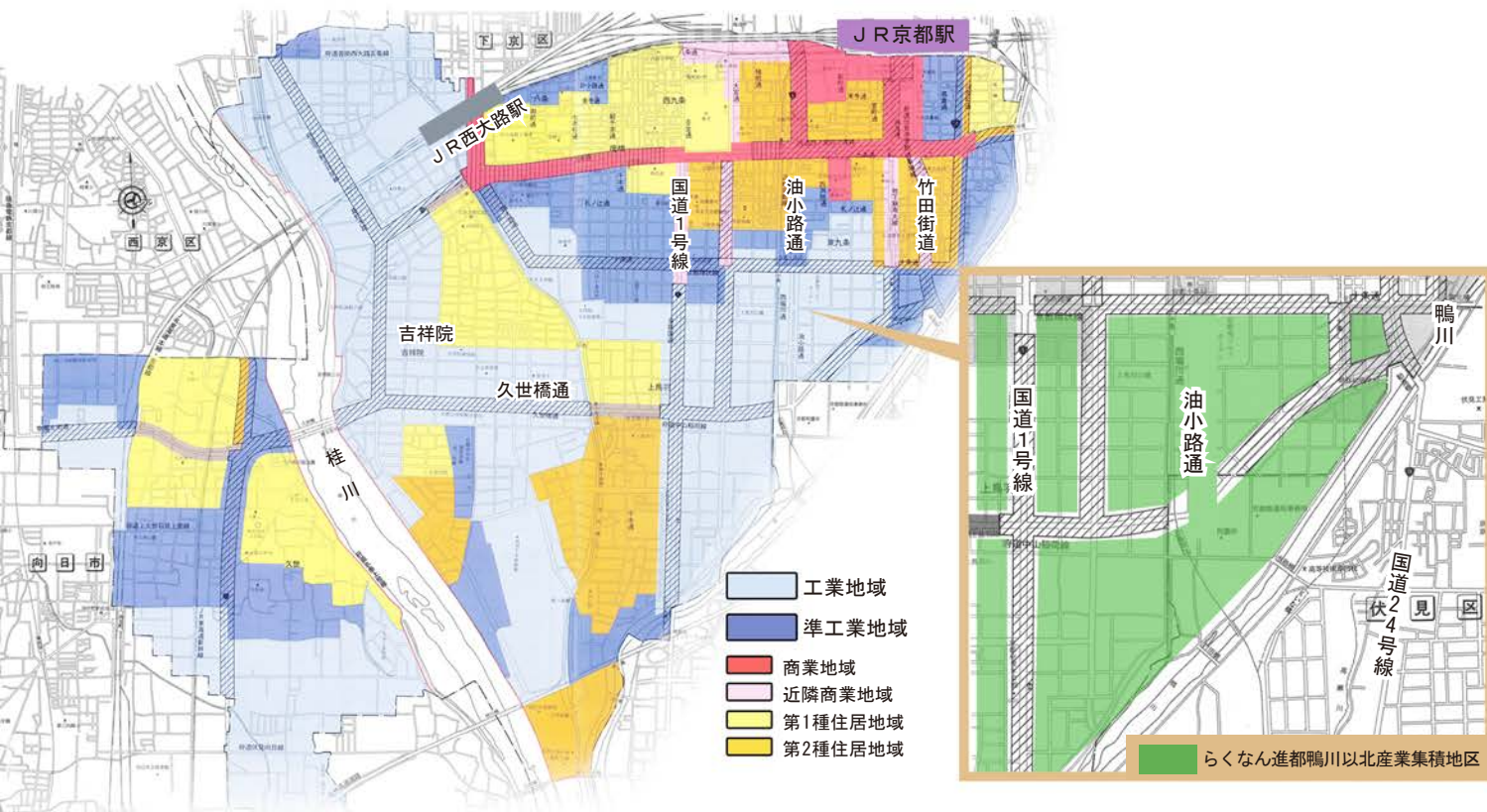
- 1) 日本の芸術文化を牽引し、世界の人々を魅了する創造環境の整備
- 2) 京都駅周辺の都市機能を強化する魅力的な施設の誘導
- 3) 若者の移住・定住促進とまちづくりの担い手育成
- 4) これまでのまちづくりと多様な新しい力との融合



「京都で生まれた舞台芸術の灯火を守りたい」その思いから、京都駅東南部エリア内の東九条エリアに2019年6月、「京都に100年続く小劇場」を合言葉に「THEATRE E9 KYOTO」がオープンしました。以前倉庫として使用されていた2階建ての建物を、人々が集い交流する劇場に作りかえました。劇場の客席数は90席。その他にアーティストがゆっくりとくつろげるスペース、さまざまなスペースの特性を活用して、これまで京都にはなかった創造性あふれる施設として完成しました。こけら落としでは、狂言や演劇など多彩なパフォーマンスが繰り広げられ、今後の活躍に期待が集っています。

次代の京都を創る企業が一堂に会する地

「らくなん進都」の地理的コンテクスト



東を鴨川、西を桂川に挟まれた京都市の地理的特性から、らくなん進都地域に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21.2%であり、その大半が南区に集中しています。現在もこの周辺には、任天堂を筆頭とするグローバル企業に加え、独創的な事業を展開している企業が多数立地しています。

「らくなん進都」内の主な企業 順不同

●任天堂株式会社



事業内容
家庭用レジャー機器の製造・販売
所在地
京都市南区上鳥羽鉾立町11-1
従業員数
2,378名(2019年9月末現在)

●TOWA株式会社



事業内容
精密金型、半導体製造装置メーカー
所在地
京都市南区上鳥羽上調子町5番地
従業員数
512名(2019年3月末現在)

●村田機械株式会社



事業内容
工作機械・繊維機械・情報機器などの製造販売
所在地
京都市伏見区竹田向代町136
従業員数
3,430名(2019年4月現在)

●京セラ株式会社

●積水化学工業株式会社 京都研究所

●株式会社堀場エステック

●佐川急便株式会社

●日本電産株式会社

「らくなん進都」—新しい京都を発信するものづくり拠点

京都市では、「らくなん進都」(高度集積地区)を新しい京都の活力を支える内意部地域の先導地区として位置づけ、そのまちづくりを推進。先端技術産業をはじめとする、ものづくり企業の積極的な誘致に取り組んでいます。

1969年に構想が始まり、1998年に京都市が「高度集積地区整備ガイドライン」を策定しました。2009年に「らくなん進都まちづくり推進プログラム」が策定されると、まちづくりの理念や将来像などが提示されました。2014年には「らくなん進都まちづくりの取組方針」が新たに策定され、理念の形成やプログラムで掲げた将来像の実現を図るための方針・方策が提示されました。方策のひとつ、らくなん進都鴨川以北産業集積地区建築条例では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為、区域内の建築に制限を設けています。この条例により、らくなん進都エリア内では住宅を建てる際は指定の容積率からさらに100%減算した容積率の制限を受ける為、住宅開発が進みにくく、結果、住環境のよい十条エリア・西大路エリアにらくなん進都の企業関係者が住宅を求める、という人の流れが形成されてきました。



まちづくりの取組方針

地区外の産業振興拠点を含む多様な主体との連携のもと、都市環境、企業集積、公共交通、まちづくり活動の4つの柱の連携・融合により、「新しい京都を発信するものづくり拠点」の形成を図っています。

都市環境	企業集積	公共交通	まちづくり活動
環境への配慮等、新しい京都としてのまちなみの形成と魅力的な都市環境の創出	産業競争力の高いものづくり企業の本社や研究開発機能の更なる集積の推進による京都の経済基盤の強化	らくなん進都に活力や賑わいをもたらす、環境にもやさしい利便性の高い公共交通システムの構築	多様な主体の参画による活気や魅力に満ちたまちづくりの推進

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、専門の集積を図り、 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床面積の上限が定められている 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。

日本を代表する京都企業「任天堂株式会社」

今では日本を代表する企業の任天堂株式会社。「マリオ」や「Nintendo Switch」など世界中で愛されるヒット商品を数多く生み出してきた企業ですが、スタートは違った商品からでした。

創業は1889年(明治22年)。当初は花札やトランプの製造が主たる事業で、現在に到るまで花札・トランプは製造され続けています。1947年に株式会社丸福(現・任天堂株式会社)を設立。以来、多くの玩具を製造してきましたが、1983年に家庭用テレビゲーム機「ファミリーコンピュータ」、1985年にゲームソフト「スーパーマリオブラザーズ」発売を機にゲーム開発会社として広く認知されるようになりました。それ以降、さまざまなゲーム機器やソフトが発売されてきましたが、「ニンテンドーDS」と「Wii」の発売を機に売上高1兆円を超える企業へと成長しました。しかしながら、その後発売された「ニンテンドー3DS」と「Wii U」で失速。赤字に転落した時期もありましたが、研究費は削らず「Nintendo Switch」を開発し、発売後は業績がV字回復。再び売上高が1兆円を超える企業へと返り咲きました。今では、日本国内だけではなく海外からの人気も高く、2019年3月期売り上げ全体の約76.5%を海外が占めています。2020年夏季にユニバーサルスタジオジャパンでの「SUPER NINTENDO WORLD」エリアのオープン。さらに、2022年にはILLUMINATIONとの「スーパーマリオ」を扱ったアニメ映画のプロジェクトを計画しており劇場公開を目指しています。任天堂代表取締役フェローの宮本茂氏は「ゲーム以外の形においても任天堂IP(知的財産)を積極的に活用し、世界中で一人でも多くの皆様に笑顔にするための努力を続けてまいります」と話しています。

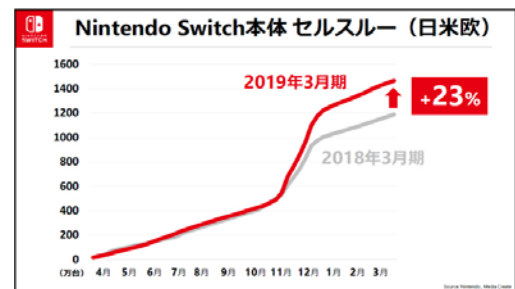
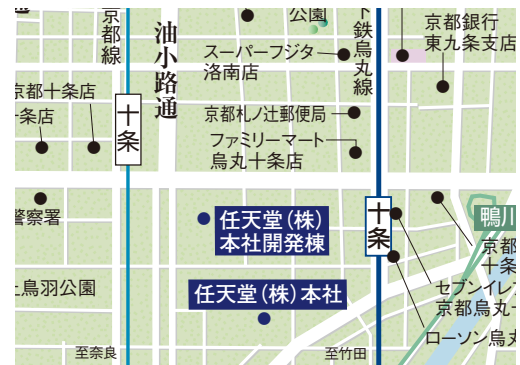


図1: Nintendo Switch 売上本数 画像出典元:「任天堂株式会社」決算短信

「外国人に人気の観光スポット」伏見稲荷大社 トリップアドバイザー6年連続1位

世界最大の旅行口コミサイト「トリップアドバイザー」の日本法人が発表した「外国人に人気の観光スポット2019」で、十条エリアにほど近い伏見稲荷大社が清水寺や金閣寺などを抑え6年連続で1位の座を獲得しました。2020年4月現在、これまでに伏見稲荷大社に寄せられた24,399件の口コミのうち13,343件が英語、スペイン語、イタリア語、中国語、フランス語、ポルトガル語など外国語で投稿されており、世界中の旅行者が訪れていることがわかります。伏見稲荷大社が日本を代表する観光名所となったことが伺えます。また、同ランキングのトップ30に、京都駅周辺の観光スポットでは三十三間堂(7位)と京都駅ビル(26位)がランキングしています。



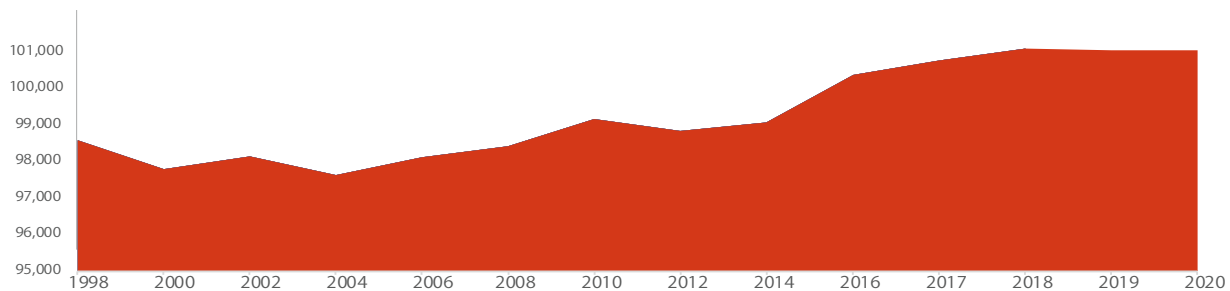
数多の鳥居が異世界へと誘う

▲鎮座は和銅4年(711)とされ、全国各地に祭られている稲荷大社の総本宮。古くは食物・蚕桑あるいは諸願成就の神、中世から近世にかけて商業神・屋敷神へのご神徳も拡大。本殿(重要文化財)は明応8年(1499)の再興。重要文化財の権殿のほか重要文化財の摂末社も多い。参道にある数千本の鳥居は壮観。

新たな開発に沸く十条エリア 今後の人口増に期待

南区の人口推移

京都市統計ポータルより



上のグラフは1998年から2020年まで十条エリアの行政区域である南区の人口推移を表したものです。

南区の人口は2008年ごろから増加し、2016年に10万人を突破しました。特に西大路エリアで住宅建設が盛んになった2014年以降の伸び幅が顕著に表れています。京都駅北側に集中していた人の流れが京都駅南側に広がっていることがわかります。十条エリアでも今後、各企業の開発や行政の取り組みにより、人口が増加していくものと推察されます。

賃貸営業マンが語る エリア情報

十条エリアで賃貸を借りるのは
どんな人でしょうか？

↓

↓ 自体が少ないので、タイミングを外してしまうとご紹介できる物件がなくなってしまう、エリアを変えるご提案をすることもあるぐらいです。

ベラジオ京都烏丸十条Ⅱの印象は？

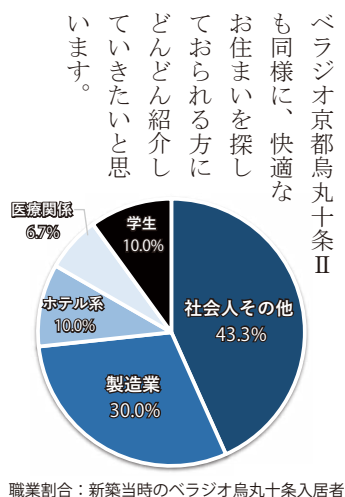
A. 2018年に完成した「ベラジオ京都烏丸十条」では、社会人の入居が9割でした。やはり近隣企業で働く方のニーズが高いエリアですね。ベラジオシリーズはお部屋の仕様や水回りの設備など、一人暮らしには十分なグレードで、これまでも「快適に過ごせる」「住み心地がいい」と多くの方に満足いただいています。

環境としては、近くに24時間営業のコンビニや銀行があつて生活に不自由はしませんし、自転車圏内に京都駅があるので買い物も便利です。これからホテルや大学の開発で人の流れができて、賑やかさが増すのではないのでしょうか。注目度の高いエリアですね。

賃貸物件の動向は？

A. 京都駅から南エリアは全体的に賃貸物件が少なく、特に築浅の物件が不足していると感じています。築25年超の物件をリフォームして訴求力を上げている例もありますが、そういった物件は稀です。

防犯設備が整っていたり、キッチン・浴室・トイレなどの室内設備が新しい物件は人気が高く早い者勝ちで決まりますが、賃貸物件



●物件の詳細情報・物件パンフレットをご希望の方は、「ベラジオ京都烏丸十条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。