

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。

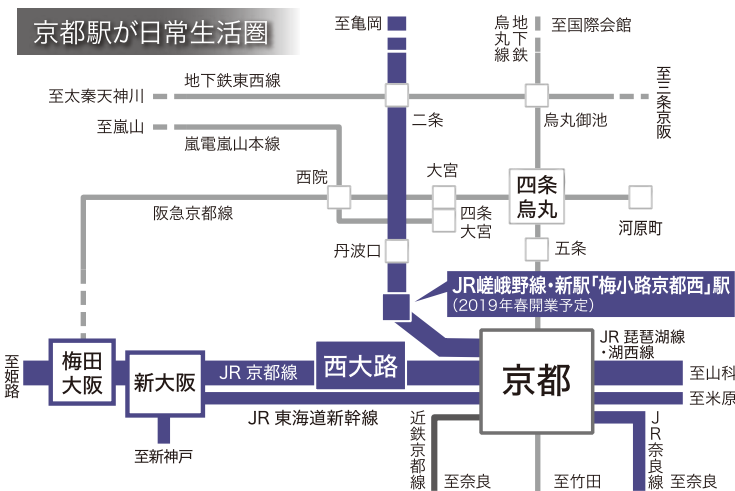
都心の便利さを感じながら、潤いある暮らしが実現する人気エリア

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

大阪へ乗車33分
JR「高槻」駅にて新快速に乗換

【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。



京都信用金庫 西大路支店



ライフ西七条店



フレスコ七条店 / ダイソー



新京都南病院

京都駅西部エリア活性化将来構想

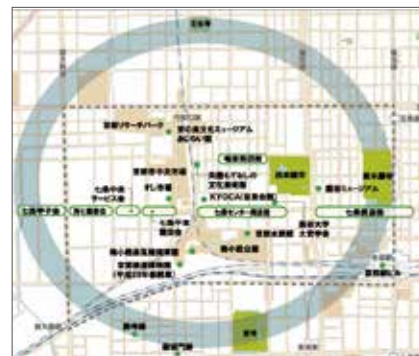
「京都駅西部エリア活性化将来構想」は京都駅の東部エリア等、周辺地域の活性化の動きと一体となり、20年後、30年後、さらには平安建都1300年に向けて京都全体の大きな飛躍につなげていくことを目的として策定されました。

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)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



京都市リサーチパーク(KRP)



角屋もてなし文化美術館

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「梅小路京都西（うめこうじきょうとにし）」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と、大きな回遊や市外からのアクセスや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。

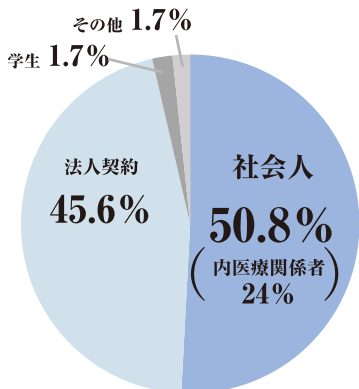


新駅舎デザインイメージ（南東側）
JR西日本 HP より

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本社があります。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。

ベラジオ京都七条ウエストの印象は？

A. 日本ベラジストの方からパンフレット等を頂き、拝見しました。

じつは近隣の大手企業さまから、新入社員の方として複数戸借りたい、というお話があったので、この物件をご紹介させて頂きました。来年3月竣工と聞いていますので、春からの新社会人や学生、転勤などの賃貸ニーズが高まる時期なので、どんどんご紹介していきたいと思えます。

入居者に人気のある部屋の傾向は？

A. 単身者の方ですと、お部屋探しの条件に「宅配BOX」を挙げられる方が多くなりました。最近ではインターネットで買物をするのが普通になっていきますし、宅配BOXに慣れた方だと、無いことが考えられないそうです。他にも防犯設備や、ペット飼育など、お客様が求める設備や機能は様々です。ですがベラジオシリーズはそれらがきちんと網羅されているので、こだわりを持ったお客様にも安心してご紹介できます。

●物件の詳細情報・物件パンフレットをご希望の方は、「ベラジオ京都七条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。