

京都市・整備計画が進む四条通

～人と公共交通を優先～

日本不動産研究所 京都支所
不動産鑑定士 浜田 哲司

1. 四条通整備計画

京都における商業地の核といえ、丸井と高島屋との相乗効果で京都における最高価格地の地位を保ち続ける四条河原町周辺、ラクエ四条烏丸（アーバンネット四条烏丸ビル）を始め、ビルの建て替えによりオフィスのほか店舗の集積も進み、商業地としての魅力が高まりつつある四条烏丸周辺、そして京都の玄関口であり大型商業施設の集積が急速に進む京都駅周辺の各ゾーンが挙げられる。



「建て替えでできたラクエ四条烏丸」

四条河原町と四条烏丸とを結んでいるのが四条通で、両地区間は京都随一の商業地となっている。京都市は「人と公共交通優先の歩いて楽しい四条通の実現」に向け、四条烏丸～四条川端間の歩道を拡幅するとともに、現在の4車線を2車線に減ずる計画を進めており、平成24(’12)年1月の京都市都市計画審議会でこの計画が承認された。



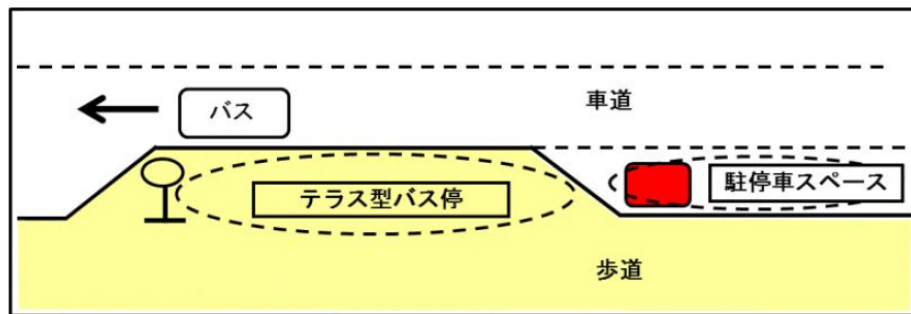
「京都随一の商業地である四条通」



「京都市からのお知らせ『四条通（烏丸通～川端通間）の整備について』」より

同区間は、デパート・ブランドショップ・金融機関等が立ち並び、曜日にかかわらずにぎわいを見せているが、来街者数と比べると現在の歩道はやや狭く、車道にはバスやタクシーが輻輳している。分散しているバス停を集約し、タクシー利用者のための駐停車スペースを整備することにより自動車交通の輻輳を解消するとともに、歩道を現在の3.5mから5.25mに拡幅し、歩行者にとってより快適な区間に再生されることになる。今後の計画としては平成24(’12)年度以降詳細設計のうえ工事に着手することとなっている。

【イメージ図】



「京都市からのお知らせ『四条通（烏丸通～川端通間）の整備について』」より

2. 整備計画の影響

事業が完了し、歩道が整備され、バスやタクシーの輻輳が解消されれば、四条通は京都における「歩いて楽しい」エリアとして魅力を高めることになるだろう。来街者が増える期待からか、上層階への出店意欲が回復しつつあるサービス系の店舗もあると聞く。

しかし、オフィスを構える企業にとっては、上層階に立地するサービス系の店舗との混在によるトラブル、来街者が増えることによる営業車両の出入り上の煩雑さなどが懸念されることから、四条通に事務所を構えるインセンティブが薄れる。今後は店舗の集積が進むとともに、事務所地としての位置づけがやや弱まってくることが予想される。

一方、四条通と交差する烏丸通沿いは、四条烏丸周辺の機能更新や、京都駅方面からの利便性が高いこと等を背景としてホテルの建築計画が相次いでいたが、最近では、オフィス街としての性格が強いことから、こうしたオフィス需要の受け皿として見直されてきている。

四条通の歩道拡幅、車線減少という計画を端緒として、京都都心部の魅力がますます高まっていくとともに、店舗と事務所の棲み分けが始まるのかもしれない。