

京都市・開発進む京都つむぎの街と周辺

～期待感と利便性が地価に～

日本不動産研究所 京都支所
不動産鑑定士 加瀬澤 史人

京都府最大の商業施設

2014年10月17日、京都府最大規模の商業施設「イオンモール京都桂川」がグランドオープンした。場所は京都市南区及び向日市に跨る旧キリンビール京都工場跡地（約22ha）で、「京都つむぎの街」の開発名称のもと、イオンモール京都桂川を中心とし私立小学校・企業・カーディーラー・マンションとの複合開発が進められている。また、当地区に隣接する洛西口駅東地区土地区画整理事業（約8.4ha）が施行・完了し、区画整然とした街区では現在多数のマンションが建設ラッシュである。



「京都つむぎの街とその周辺の概略図」

1999年のキリンビール京都工場の閉鎖以降、2003年に阪急京都線洛西口駅開業、2008年にJR 東海道本線桂川駅開業と事業は進行し、工場閉鎖から15年の歳月を経て、かつての工場跡地及び農地において30haを超える新たな街が誕生することとなった。

イオンモール京都桂川は桂川駅とデッキで直結し、核店舗のイオン京都桂川店のほか府内最大の12スクリーンを備えるイオンシネマや東急スポーツオアシスなど府内初出店110店舗を含む約220店舗の専門店が構成される。延床面積約214,000㎡・総賃貸面積約77,000㎡と店舗構成及び施設規模のいずれも京都では過去に例がなく、特に桂川以西の京都南西部における商業地図は一変することになる。

マンション供給好調

住宅の側面から見ると、建築中又は建築予定の100戸超の分譲マンションだけでも5棟・合計1,390戸で、小規模の分譲マンションを合わせれば総供給戸数は1,500戸を超える。すでにその約半分が売却済みで、好調な売れ行きから新たな街への高い期待が窺える。

当該エリアに最も近い地価公示標準地(京都南-10)の価格は、2013年に反転し、京都つむぎの街及び周辺開発の進捗に伴い上昇傾向で推移している。イオンモール京都桂川による利便性の改善が周辺地域の地価を大きく押し上げていることは間違いない。しかし、広域的にはプラスの影響ばかりではない。当地区マンションへの買替えによりバス圏ニュータウンでは需給バランスが崩れる懸念や、郊外大型店舗間の過当競争を誘因する可能性、さらには四条界限や京都駅界限の商業地域においても商況に少なからず影響を与えることが想定される。



「イオンモール京都桂川」



「マンションの建設現場」

