

令和 7 年度
京都市景觀政策檢討委員會

第 1 回施策検討専門部会

説明資料

本日の議事

1 はじめに

・ ・ ・ 3

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

1-2 本日の議論「都市の活力を生み出す景観形成」について

2 市内の社会経済動向の確認

・ ・ ・ 14

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

・ ・ ・ 16

4 市内個別エリアの都市活力と景観形成

・ ・ ・ 26

5 政策進化の方向性及び施策の在り方

・ ・ ・ 29

6 今後のスケジュール

・ ・ ・ 31

1 はじめに

1 はじめに

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

基本方針（全般）について

- ・ 基本方針は、目指すべき景観の質、景観づくりの進め方、景観と市民や生活との関係、時間的又は空間的スケールにおける展望など、階層を整理すべき。
- ・ 基本的な考え方(2)と(3)には連続性がある。(3)の上に(2)があり一体のものと捉えるべき。
- ・ 市民が何を大切にして引き継いでいくのか、一緒に考え、自分達で作ってきたことが分かるように書かれるべき。
- ・ 次の世代である子供たちのために、いろいろな景色を守ったり創ったりしていく視点が欲しい。

1 はじめに

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

基本方針1 時を超える光り輝く京都の景観づくりの推進について

(1) 「“盆地景”を基本に自然と共生する景観形成」について

- ・ 「自然と共生」という表現は、生易しい。生物多様性、防災減災、気候変動などへの対策や自然を豊かにすることで都市生活を豊かにする、ウェルビーイングを高めていくことを、もう一步踏み込んで考える必要がある。
- ・ 「共生」という並立構造ではなく、自然環境を基盤に、その上に人間の介入があり景観が形成されると捉えるべき。
- ・ 「盆地景」という表現が、山間部や集落部を含まない、限定的なエリアを想起させうる。
- ・ 京都は入れ子構造として捉えられる。「盆地景」という表現は維持すべき。
- ・ 森林や緑を保護するだけでなく、活用する考え方を取り入れるべき。
- ・ 周辺地域では野生動物などが人里へ降りてきている。そういう対象への対応も検討が必要。

1 はじめに

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

基本方針1 時を超える光輝く京都の景観づくりの推進について

(2) 「伝統文化の継承と新たな創造との調和を基調とする景観形成」について

- ・ 「伝統文化の継承と新たな創造との調和」という表現には違和感を感じる。
- ・ 保全や創造といった概念のとらえ方に整理が必要。場所やその意味に着目して解するべきではないか。
- ・ 古いものを形態的に守るだけでなく、ひとつの計画において、保全的要素と創造的要素を織り交ぜながら考えていく方法もある。
- ・ 保全、再生、創造との関係性については、それらがどのように共存するのか。適切な創造のあり方を検討し明確にしていく必要がある。

1 はじめに

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

基本方針1 時を超える光輝く京都の景観づくりの推進について

(3) 「“京都らしさ”を活かした個性ある多様な空間から構成される景観形成」について

- ・ この間の景観政策で出来た新たな「地」を捉えたうえで、ルールを考えいく必要がある。京都の中でも場所により特性は様々であるため、方法はきめ細やかに考えるべき。
- ・ 基本的な考え方(2)と(3)には連続性がある。(3)の上に(2)があり一体のものと捉えるべき。 (再掲)

1 はじめに

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

本日の議論で活用

基本方針1 時を超える光輝く京都の景観づくりの推進について

(4) 「都市の活力を生み出す景観形成」について

- ・ 居住者の増加や投資の増大といった経済的活力が、京都の景観のイメージと合致するのか疑問。
- ・ 市民の健康や活動、ウェルビーイングなどの関係性で捉えなおすべき。
- ・ 都市の活力を、消費経済でとらえるのではなく、文化が経済の在り方を牽引することを踏まえた表現を検討すべき。
- ・ 過去の都市活力の象徴であったが、経済活動の変化でその状況が変化している地域も検討の内に含めるべき。

1 はじめに

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

基本方針1 時を超える光り輝く京都の景観づくりの推進について

(5) 「行政、市民、事業者等のパートナーシップによる景観形成」について

- ・ 公園などの整備により、子育て世代の人たちも暮らしやすい環境を創っていくことで、景観形成を進める方法が考えられる。
- ・ PPPは官民連携ではなく公民連携として定義を明確にすべき。景観形成やまちづくりのプレイヤーとしては、市民も事業者も一緒のはず。それらを中間的に支援する組織が入ってPPPを捉えていくべき。

基本方針2 市民等の自発的な活動や協働による良好な景観形成の推進について

- ・ 営みの現われとしての景観づくりは大事だが、制度としては地域景観づくり協議会制度など、景観的な質の高いエリアに限定されがち。
- ・ これまでの保全をベースにした施策だけでなく、市民を巻き込んでまちづくりに取組み、緑化や交流の広場などを創っていくなど、担い手を育てるという視点も必要ではないか。

1 はじめに

1-1 第2回検討委員会での主な御意見

景観政策の成果の共有

- これまでの京都の景観政策は他都市に比べて優れており、多くの成果を上げてきている。現状の議論が課題に偏るのではなく、これまでの実績と情報を市民や関係者にもっと共有し、アピールすべき。

施策展開の手法

- 景観法の範疇においても、景観整備機構や景観協定、景観協議会、景観重要公共施設など、未だ活用の余地がある制度があるのではないか。
- これまで規制による誘導が主軸であるが、ソフトも含めてまちを育していく視点の施策が必要ではないか。

1 はじめに

1-2 本日の議論「都市の活力を生み出す景観形成」について

◆議題

本部会では、景観計画の基本方針1に掲げる5つの「基本的な考え方」ごとに、政策進化の方向性及び施策の在り方等を議論します。

本日のテーマ：都市の活力を生み出す景観形成

京都に付加価値をもたらし、居住者や来訪者の増加、優れた人材の集積、地場産業・観光産業・知識産業等への投資の増大につなげることにより、都市の活力の維持・向上の源となることを基本とする。

(京都市景観計画より)

新景観政策H19年以降の市内の社会経済動向や参考となる他都市の事例を踏まえ、個別エリアの調査から都市の活力と景観の関係性を検証し、政策進化の方向性及び今後の施策のあり方を議論します。

1 はじめに

1-2 本日の議論「都市の活力を生み出す景観形成」について

◆論点

① 都市の活力をどのように捉えるか

- ・単なる消費経済による評価だけでなく、ウェルビーイングの視点等を重視して都市の活力の生み出し方を捉え直すべきではないか。
- ・持続可能な都市であるためには、健全な活力を生み出すことが重要ではないか。

② 景観と都市の活力との関係性はどのようにあるべきか

- ・「良い景観が経済を活性化させる」という考え方には止まらず、まちの活力が景観となって表れ、その景観が更なる活力を創出するよう、「景観が都市の活力である」と考えることも重要ではないか。

③ 健全な活力の創出を支える具体的施策の方向性

- ・どのような活力を生み出していくべきか、また活力創出を担う主体をどう考えるか。そのための施策をどう考えるか。

1 はじめに

1-2 本日の議論「都市の活力を生み出す景観形成」について

◆議論の進め方

①社会経済動向の確認

都市の活力の捉え方の検討に先立ち社会経済動向を把握
(旧来の都市活力の捉え方による状況把握)



②都市の活力創出や景観形成に関する事例

- ・まちづくり活動や関連する建築計画を参考に、活力の捉え方や景観との関わりを確認
- ・活力の捉え方や活力創出に寄与する景観形成の手法について



③市内個別エリアの「都市活力と景観」の動向について

- ・市内個別の特性が異なるエリアに着目し、都市活力の捉え方を検討

産業・クリエイティブエリア

都心近郊の
住商混在エリア

郊外の
住宅系エリア

商業・オフィス街

文化・芸術
エリア

- ・ピックアップエリアの景観形成状況を基に施策展開の方向性について検討

2 市内の社会経済動向の確認

2 市内の社会経済動向の確認

近年の社会経済動向

◆京都市における近年の社会経済動向の概要

- ▶ 人口・定住：平成27年以降は減少。令和32年までに約13万人減少すると推計。
25歳～39歳の層が近隣都市への転出超過。
- ▶ 経済・産業：住宅着工戸数は9,000件～12,000件で推移。戸当たり床面積は減少。
地平均地価上昇率は、住宅地にて大阪市、神戸市より高い。
商業地は特異性なし。
市内就業者数は減少。就業地は市外へ遷移傾向。
- ▶ 観光・商業：来訪者数は平成25年以降、年間5,000万人超で横ばい。
消費額は平成28年から令和4年で約1.5倍。
小売業販売額は平成24年から令和3年で横ばい。売り場面積は減少。

(⇒詳細は資料2)

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：都心近郊の商業地、文化芸術エリア／手法：アートの活用

状況評価：アートによる町並み形成とイメージ再生、地域内外のコミュニティ形成

黄金町（横浜市）：アートを活用したエリアイメージの再生



かつて違法風俗店舗が立ち並んでいた高架下周辺エリアにおいて、まちを昔の状態に戻さないよう、地域・行政・警察・大学・アーティスト等と連携しながら、「アートによるまちづくり」を進めている。

◇事業の目的

創造的で特色ある「界隈」の形成と、エリアマネジメントの力によって「新しい価値観が生み出される」まちづくりを目指している。



◇事業が生んだまちの活力

- ・文化芸術を通じた関係人口の増加
- ・文化芸術を通じた地域内外のコミュニティ形成

◇景観の変化

- ・アートを取り入れた個性的な町並みの形成
- ・アート作品が外壁への落書き等の不法行為予防にもなっている。

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：地方の商業・住居混合エリア／手法：遊休不動産のリノベーション
状況評価：空き家状態の解消、創造活動による賑わい再生

circleこみせ（黒石市）：チャレンジ拠点による創造活動の活性化



中町は、各主屋の道路側に「こみせ」と呼ばれる庇が設置され、それらが連なる町並みとして、重要伝統的建造物群保存地区に指定されている。その中にある「circleこみせ」は、昭和40年代の建物をリノベーションしたチャレンジや交流を促す拠点であり、まちと人を繋ぐことで、ぎわいを創出している。

◇事業の目的

- ・やってみたいことをサポートする場所として計画。
- ・チャレンジスペースを介して、人が集まり、交流し、ともに成長することで、まちに活気を生み出す。

◇事業が生んだまちの活力

- ・チャレンジ的取組や人材交流による新しい活動の創出
- ・拠点活動による商店街の賑わい

◇景観の変化

- ・既存の町並みへの調和を図りながらも、既存建築物の意匠を活かした景観を創出している。
- ・積極的に外部へ開くことで、歩きやすく、人が集まる景観を創っている。



3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：都心近郊の住宅街／手法：地域内外を繋ぐ交流拠点の整備

状況評価：エリアの関係人口獲得、文化交流による人材育成

casaco（横浜市）：多世代、多国籍の人が交流できるコミュニティ施設



- ・二軒長屋を改修し、1階は地域のための交流スペース、2階は外国人留学生の居住スペースとして整備
- ・1階では地域の人が企画・運営するイベントのほか、留学生と地域の人が交流できるイベントが定期的に開催されている。

◇事業の目的

- ・子供達のための「世界との繋がりを得られる場」をつくりたいという考えを発端に、地域や旅行者の交流拠点となる施設を計画。

◇事業が生んだまちの活力

- ・地域内外の多世代、多国籍の人がつながるコミュニティの創出
- ・文化交流による人材育成



◇景観の変化

- ・地域の交流拠点としてデザインされた建物がランドマーク的存在になっている。
- ・施設内外の人をつなぐデザインにより、人々の交流、コミュニティが町の景観として視覚的に現れている。

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：都心近郊の住宅街／手法：文化特性を活かした兼用住宅の整備
状況評価：チャレンジショップによるまちの担い手や関係人口の獲得

下北線路街 BONUS TRACK (東京都世田谷区)

チャレンジショップによる担い手発掘と、個店文化による「地域らしさ」の継承



・世田谷代田から東北沢までの1.7kmにて、小田急線の線路を地中化し、空いた土地の利活用を行う。

・「支援型開発」を謳い、多様なプレイヤーと連携した整備、運営を展開。整備は周辺エリアの特性に合わせた計画として、世田谷代田－下北沢間は周辺の住宅地との調和が図られている。

◇事業の目的

・個店文化によるまちづくりを持続するため、賃料を抑えた物件によりチャレンジショップを展開し、まちの関係者を増やしていく。

◇事業が生んだまちの活力

・チャレンジショップへの出店者とまちの担い手発掘
・通行・滞在者数の適度な増加

◇景観の変化

・各建築物と公共空間との一連のアクティビティを想定した計画により、連担する町並みを形成している。
・魅力的な公共空間や一体性のある町並み整備により、周辺建物の計画や意匠への波及もみられる。

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：郊外部の住宅街／手法：新たなライフスタイルの住宅と公共空間整備
状況評価：周辺住宅街のコミュニティ創出、新しいライフスタイルの実現

hocco（武蔵野市）：住宅地の地域のハブとなる兼用住宅



- 駅から離れた住宅街にあるバスの終着点に、2階建ての賃貸住宅「なりわい長屋」を整備。一部は店舗兼用住宅とし、なりわいを通じて、多様な入居者が行き交う人々とコミュニケーションのとれる場となっている。
- 中央の広場では、入居者、周辺地域の住民等の交流が生まれるイベント等も開催されている。

◇事業の目的

- 住人が顔の見える小商いを行うことで地域のコミュニケーションを創出することを目指している。
- 生活者が育む「なりわい」の集積をつくり、それを核とした個性ある「暮らしの重心」を地域に広げていく。

◇事業が生んだまちの活力

- 周辺地域の生活者を含めたコミュニティの創出
- 新たなライフスタイルの実現

◇景観の変化

- 現代的なライフスタイルの公共空間への表出
- 隣接する公園との一体的な景観形成

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：複合施設周辺、郊外の住宅街／手法：PPP、デザインガイドライン
状況評価：来訪者や移住定住者の獲得

オガール（紫波町）： 消費を目的としない来訪と地域事業者の参画による 地域循環の創出、住民獲得による地価上昇



- 町有地を活用した公民連携（PPP）により、公共施設整備と民間施設等の立地による経済開発を進めている。紫波町やオガールの特色を生かしながら、新しいライフスタイルを提案している。
- デザインガイドラインを定め、地域事業者とともに、人と環境に優しい統一感のある景観を形成している。

◇事業の目的

- 町の持続的な成長と財政負担の最小化の両立。
- 都市と農村の暮らしが共存し、環境や景観に配慮した魅力あるまちづくりを実現する。

◇事業が生んだまちの活力

- 消費行動に頼らない来訪者や定住者の獲得
- 地域事業者の技術力向上

◇景観の変化

- デザインガイドラインにより、公共施設、民間施設、住宅等が一体的な景観を形成。
- 住宅事業に地域事業者が参画することで、周辺住宅街の町並み形成に緩やかな波及効果がある。

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：中心市街地、商業・オフィス街／手法：オリジナリティの高い商業創出
状況評価：労働者以外の来訪者の増加、既存ストックの価値上昇

兜町・茅場町（東京都中央区）：

**ビジョンに基づくリノベーションと商業施設の
プロデュースによる「らしさ」の再構築**



証券、金融の街として発展したオフィスビル群が、証券取引の電子化によりその役割が衰退し、来訪者が減少する中、歴史的建造物のリノベーションや1階部分の商業化等、約30件の面的な開発を行うとともに、オリジナリティの高い飲食店等の誘致、にぎわい創出事業の実施等を通じて様々な人が集う場づくりを行っている。

◇事業の目的

「人が集い、投資と成長が生まれる街づくり」をコンセプトとして掲げ、街の持つポテンシャルと周辺の街の機能との融合による「兜町らしさ」の再構築を目指す。



◇事業が生んだまちの活力

- ・飲食店等の誘致による労働者以外の来訪者が増加
- ・オリジナリティ創出による既存ストックの価値向上

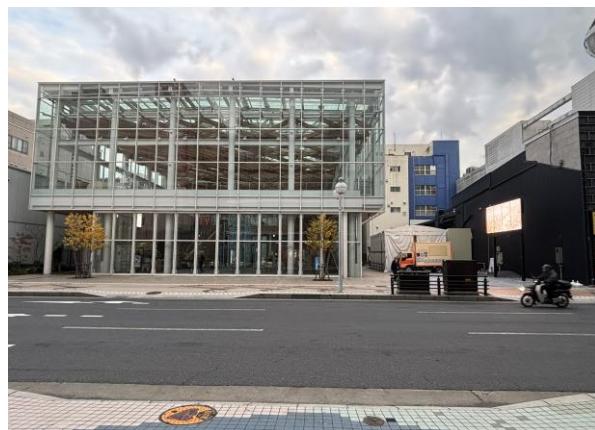
◇景観の変化

- ・歴史的建造物等からなる街の魅力、文脈を継承しつつも、個性ある低層部空間が新たに生まれている。
- ・ビジョンに基づく面的整備により街にある種の秩序（雰囲気）が生じている

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

エリア特性：地方都市中心市街地、文化交流施設界隈／手法：文化施設の集積
状況評価：エリア回遊性の向上、遊休不動産の解消

八戸ポータルミュージアム、まちなか広場、ブックセンター等（八戸市）：エリア回遊性の向上と民間投資の促進



中心市街の空洞化や商業機能の低下が懸念される中、市街地の顔としてポータルミュージアム（はっち,H23）を整備。近接区画の再開発事業では、はっちと連携するまちなか広場（マチニワ,H23）を整備し、近隣の八戸ブックセンター等と一緒にエリア回遊性の向上を図る。

◇事業の目的

交流・創造拠点等、賑わいの創出や観光と地域文化の振興を図る施設を市街地に集積し、エリア回遊性を高め、周辺への波及効果を期待する。

◇事業が生んだまちの活力

- ・地域資源を活用した賑わいの創出
- ・拠点における創造活動の活性化
- ・集客拠点と施設集積による回遊性の向上
- ・エリアにおける民間投資の促進

◇景観の変化

- ・賑わいある文化交流拠点としてエリアイメージを形成する開かれた公共空間
- ・マンション開発による空きビルの解消

3 都市の活力創出や景観形成に関する事例

都市活力の捉え方や景観との関係性についての仮説

産業・クリエイティブエリア

芸術作品や既存ストックを活用したエリア価値の再生

活力：創造活動の活性化、エリア内外のコミュニティ形成

景観：芸術活動による町並み形成、リノベーションによる創造的な景観再生

都心近郊の住商混在エリア

パブリック機能を有する拠点から発信する文化創出

活力：エリア内外にわたる交流機会の創出、個店の集積による文化の継承と醸成

景観：パブリック要素を有する空間（コア）の求心性、周囲へと繋がる一体的な景観

郊外の住宅系エリア

地域ハブとなる施設や公共空間を核とした生活体系の創出

活力：職住近接・共存の生活、エリアのコミュニティ形成、消費を目的にしない来訪

景観：生活を醸し出す景観、公共空間との一体性、エリア一帯での景観コントロール

商業・オフィス街

ビジョンの共有とオリジナリティの創出によるエリアプランディング

活力：労働者以外の来訪者の獲得、オリジナリティの創出による既存ストックの価値向上

景観：文脈を活かした個性の表現、ビジョンの共有による混成系の秩序形成

文化・芸術エリア

文化交流施設の集積によるエリア回遊性の向上

活力：エリア回遊性の向上、拠点を中心とした文化活動の波及

景観：文化や滞在・交流等の営みを魅せる町並みの形成

4 市内個別エリアの都市活力と景観形成

4 市内個別エリアの都市活力と景観形成

市内個別エリアを題材にした検討

◆各エリアの状況について確認 (⇒資料3)

各特性ごとにモデルエリアをピックアップし状況確認

産業・クリエイティブエリア

都心近郊の住商混在エリア

郊外の住宅系エリア

商業・オフィス街

文化・芸術エリア



<仮説>

- ・都市の活力の捉え方
- ・都市の活力と景観との関係性
- ・活力を創出する手法やそれを支えるアプローチの手法

4 市内個別エリアの都市活力と景観形成

市内個別エリアを題材にした施策検討の方針案

産業・クリエイティブエリア

梅小路：クリエイティブタウンらしい景観による活力創出

- ・遊休ストックのリノベーションを促進する景観誘導
- ・アートを活用したクリエイティブタウンの実現を後押しする景観誘導 など

都心近郊の住商混在エリア

紫竹・紫野：住宅地のコミュニティ醸成による活力の創出

- ・地域コミュニティの核となる拠点の創出
- ・遊休ストックの活用と地域文脈に即した経済循環とを掛け合わせた景観再生 など

郊外の住宅系エリア

桂川：住宅地における利便性のみによらない活力の創出

- ・土地利用ニーズの高まりに応じて増加する大規模施設の景観形成への参画手法
- ・まちに持続性を持たせる公共的機能の誘導と当該拠点を核とした景観形成 など

商業・オフィス街

烏丸通：商業業務エリアのブランド価値による活力の創出

- ・エリアのブランドを高めるための低層部用途や丁寧な設えを誘導する手法
- ・エリアマネジメント活動の促進支援や活動と連携した景観形成を展開する手法 など

文化・芸術エリア

岡崎：エリアイメージを際立たせるきめ細やかな景観誘導

- ・文化的、景観的資源を引き立てる、町並みや公共空間の景観形成手法
- ・ランドマーク等、エリアビジョンの実現に資する計画に対するきめ細やかな景観誘導 など

5 政策進化の方向性及び施策の在り方

5 政策進化の方向性及び施策の在り方

「都市の活力を生み出す景観形成」に関する政策の方向性・施策

◆本日の論点（再掲）

① 都市の活力をどのように捉えるか

- ・単なる消費経済による評価だけでなく、ウェルビーイングの視点等を重視して都市の活力の生み出し方を捉え直すべきではないか。
- ・持続可能な都市であるためには、健全な活力を生み出すことが重要ではないか。

② 景観と都市の活力との関係性はどのようにあるべきか

- ・「良い景観が経済を活性化させる」という考え方には止まらず、まちの活力が景観となって表れ、その景観が更なる活力を創出するよう、「景観が都市の活力である」と考えることも重要ではないか。

③ 健全な活力の創出を支える具体的施策の方向性

- ・どのような活力を生み出していくべきか、また活力創出を担う主体をどう考えるか。そのための施策をどう考えるか。

6 今後のスケジュール

6 今後のスケジュール

検討委員会の予定

時期	R 7 年度 11月～R 8 年度	R 8 年度 末
会議体	部会 (2か月に1度程度の頻度) ※ 中間期に委員会を開催し、部会の検討内容の報告等を行う予定	委員会
想定議事／実施事項	・景観形成に関する基本的な考え方(1)～(5)ごとに進化の方向性、施策の在り方を議論 ・進化方針の素案を作成 第1回部会 ▶考え方(4) 第2回部会 ▶考え方(2)(3) 第3回部会 ▶考え方(2)(3)	議論のとりまとめ →答申



並行して

- ・実態調査、都市政策や社会動向の調査
- ・デザイン基準や運用の検討（デザイン会議など）
- ・市民意識の調査（景観市民会議など）