

# 平成 22 年度 京都市景観白書



平成 23 年 3 月

京 都 市

## 《 目 次 》

はじめに.....	1
<b>第1章 京都市の景観政策.....</b>	<b>6</b>
1 京都市の景観政策が目指すもの.....	6
2 京都市の景観政策の基本的な考え方.....	6
3 京都市の政策分野における貢献.....	7
<b>第2章 検証① 景観政策の実施状況.....</b>	<b>15</b>
1 「建築物の高さの規制」.....	16
2 「自然・歴史的景観の保全」.....	19
3 「市街地景観の整備」.....	25
4 「眺望景観や借景の保全・創出」.....	36
5 「屋外広告物の規制」.....	40
6 「歴史的な町並みの保全・再生」.....	51
7 公共施設に関する様々な取組.....	61
8 景観政策の推進に向けた様々な取組.....	64
<b>第3章 検証② 景観政策による建築活動等への影響.....</b>	<b>67</b>
1 土地の価格の動向.....	68
2 建物の価格の動向.....	72
3 住宅着工の動向.....	74
4 良好な景観づくりに向けた事業者の取組.....	75
<b>第4章 検証③ 景観政策による市民意識への影響.....</b>	<b>76</b>
1 景観に対する市民の意識.....	77
2 良好な景観づくりに向けた市民の取組.....	79

### ■ 景観政策の検証

景観政策は、京都市にとって大変重要な政策の一つです。

特に、平成19年9月から実施している「新景観政策」は、それまでの景観政策を大きく転換したものであり、建築・不動産活動などに与える直接的な影響だけでなく、市民生活や経済活動にも大きな影響をもたらすものであり、更には環境や文化、観光、産業など都市の様々な側面にも関連するものと考えられます。

また、景観は、長い年月をかけて形成されるものであり、こうした社会的な影響や効果が複合的に積み重なって都市が形成されていくことを考えると、長期的な視点を持ちながら、どのように変化していくのかをみていく必要があります。

そのため、景観政策の有効性や社会への影響などを常に検証しながら、政策を更に進化させていくことが重要です。

### ■ 「景観政策検証システム」の枠組み

景観政策検証システムは、景観政策が市民生活や建築活動、経済活動などに与える影響や効果を検証し、市民や事業者の皆様幅広く周知することにより、景観政策への更なる御理解と御協力をいただくとともに、継続的に政策を進化させていくことを目的とします。

このシステムは、①景観政策を検証し、その結果を「京都市景観白書」として作成して市民等に周知する仕組み、②市民や事業者の皆様と意見交換を行う仕組みにより構成し、それらを踏まえて政策の進化につなげていくこととします。

一般的に事業改善になどによく使われる「計画—実施—検証—改善のPDCAサイクル」を景観政策の進化にも取り入れていく中で、景観政策を持続的に検証する仕組みとして景観政策検証システムを位置付けます。

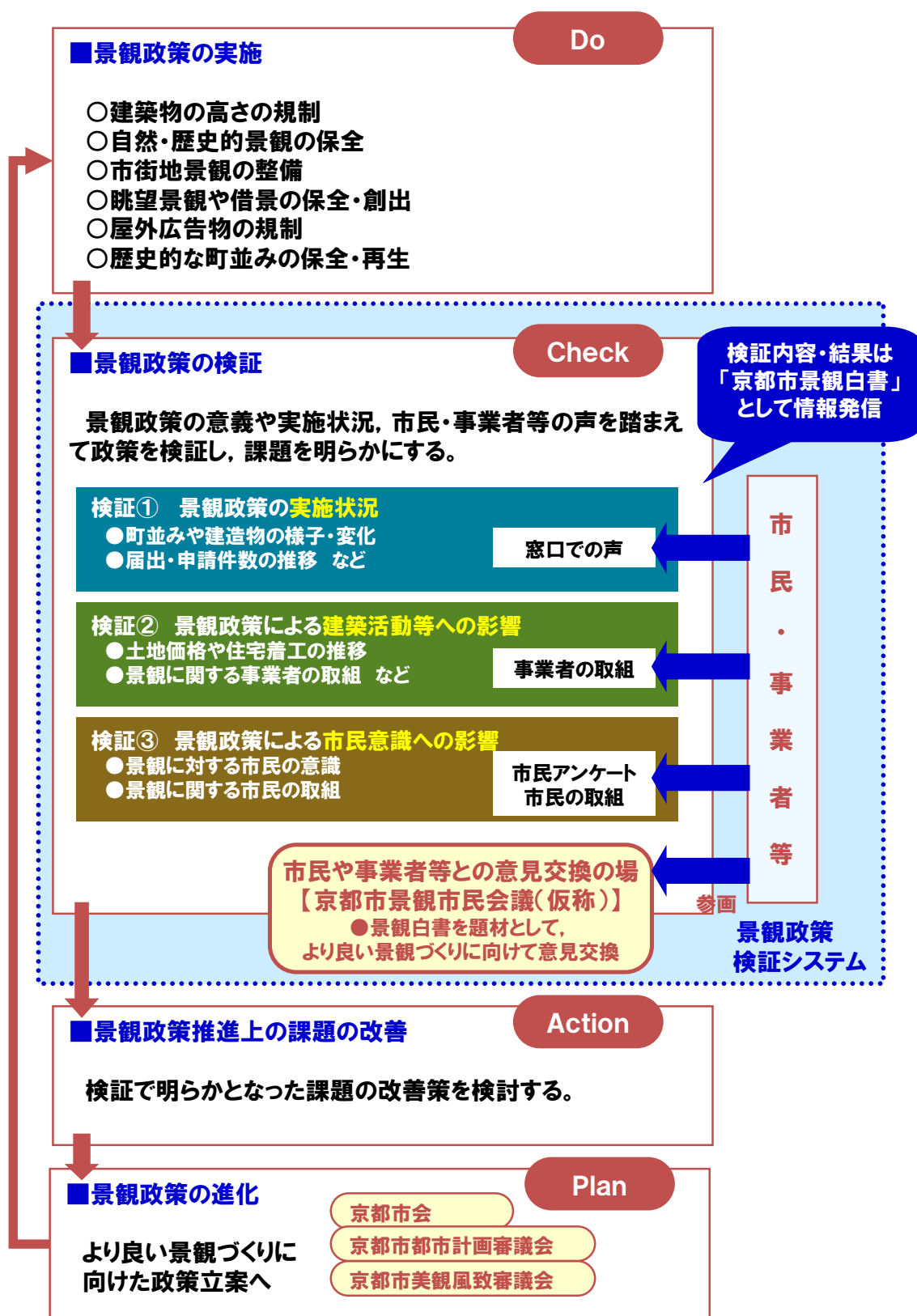
### ■ 「京都市景観白書」の位置付け

本書は、京都市が実施している景観政策により、京都の景観がどのように保全・再生・創造されているのか、さらに、京都という都市にどのような影響を与えているのかなどを様々な角度から検証し、その内容を分かりやすく取りまとめたものです。

本書によって、京都の景観に関する状況を市民や事業者の皆様に分かりやすくお伝えするとともに、より良い景観づくりに向けた基礎的な資料として活用します。

なお、本書は発行年度の前年度まで（平成22年度の白書については平成21年度まで）のデータや取組を中心に取り上げるものとします。

図表 0-1 景観政策検証システムの枠組み(イメージ図)



## ■景観政策検証の内容

本書では、社会動向なども踏まえながら、

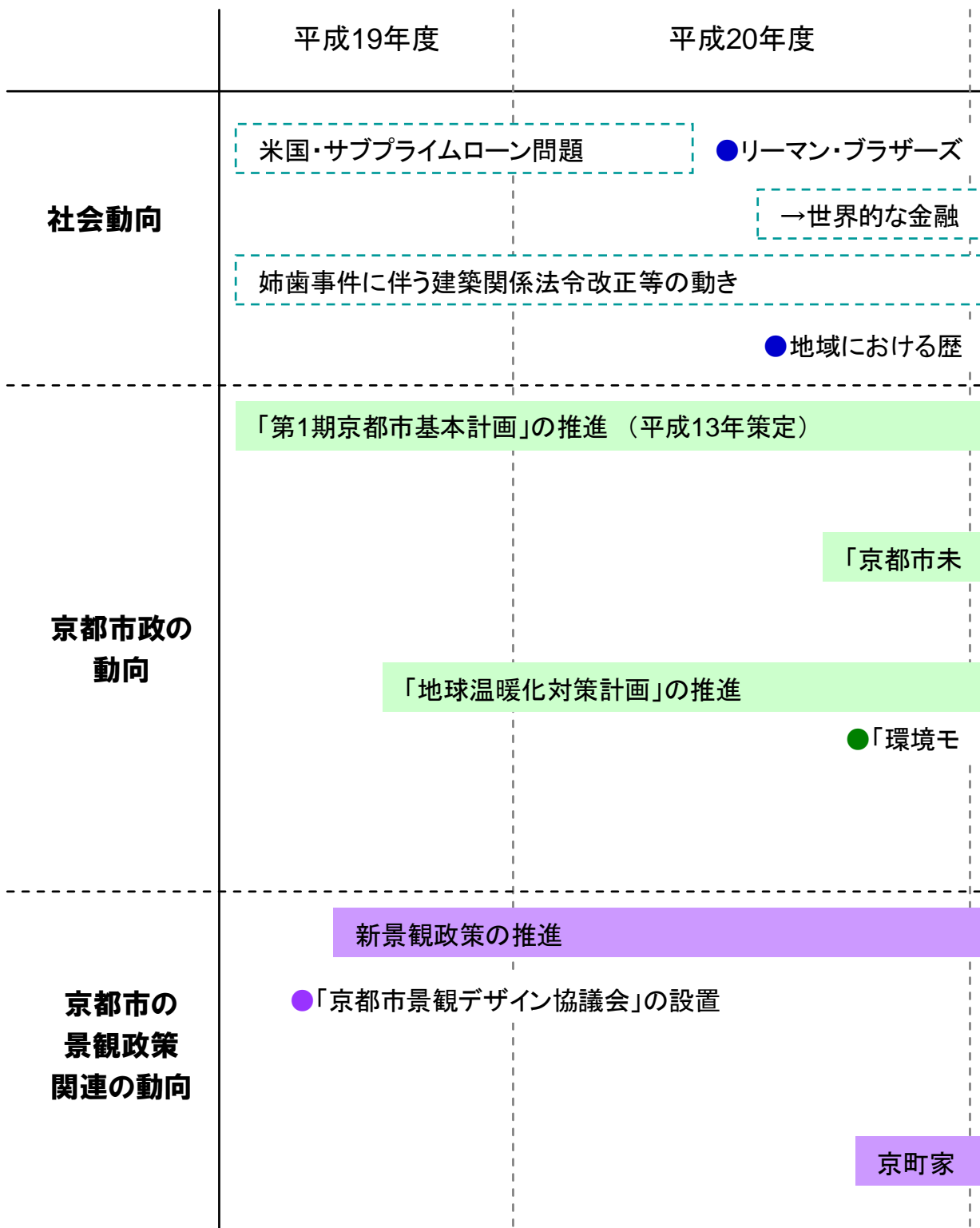
- 景観政策の実施状況
- 景観政策による建築活動等への影響
- 景観政策による市民意識への影響

について、検証します。

図表 0-2 景観政策検証の内容

<p><b>検証①</b></p> <p><b>景観政策の 実施状況</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観政策により、町並みや建造物の様子や変化について把握します。</li><li>● 景観政策の各施策について、申請件数の推移などを含めて、その実施状況を把握し、分析します。</li><li>● 景観に関する京都市の取組なども紹介します。</li></ul>
<p><b>検証②</b></p> <p><b>景観政策による 建築活動等への 影響</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観政策の実施によって、土地の価格や住宅の着工の動向などにどのような影響を与えているのかを把握し、分析します。</li><li>● 景観に関する事業者の取組なども紹介します。</li></ul>
<p><b>検証③</b></p> <p><b>景観政策による 市民意識への 影響</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観政策の実施によって、景観に対する市民の意識がどのように変化しているのかを把握し、分析します。</li><li>● 市民が良好な景観づくりに向けてどのように取り組んでいるのかを紹介します。</li></ul>

図表 0-3 新景観政策実施以降の社会動向等



平成21年度

破綻

不安, 国内経済の停滞が続く

史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)施行

第2期京都市基本計画(平成23年度~)策定への取組

来まちづくりプラン」の推進(財政改革)

「新・京都市産業振興ビジョン(仮称)」策定への取組

デル都市」認定

「未来・京都観光  
振興計画2010+5」の推進

「景観政策の進化」の取組

「京都市歴史的風致維持向上計画」  
の推進

まちづくり調査の実施

### 1 京都市の景観政策が目指すもの

京都市は、山紫水明の都と言われ、京都盆地を取り囲み、市街地から眺望される低くならかな三方の山並み、鴨川をはじめ市街地を流れる河川等の豊かな水辺空間、吉田山などの点在する緑地、1,200年を超える悠久の歴史と文化を伝える世界遺産をはじめとする数多くの社寺等の建造物、史跡、名勝及び伝統的な建造物からなる風情ある町並みなどが、優れた景観を織り成す歴史都市です。

こうした京都の景観は、本来、京都特有の自然環境の中で伝統として受け継がれてきた都の文化と町衆による生活文化とが色濃く映し出されているものであり、日々の暮らしや生業等の都市の営みを通じて、京都独特の品格と風情が醸し出されてきたものです。また、時の移ろいとともにおだやかに変化する町の佇まいや四季折々の彩りが京都の景観に奥深さを与えてきました。

京都の景観は、視覚的な眺めだけではなく、光、風、音、香りなど五感で感じられるものの全てが調和し、背景に潜む永い歴史と人々の心の中に意識されてきた感性や心象も含めて捉えられ、永く守るべきものとして認識されてきました。

しかしながら、日本が世界に誇るべき至宝とも言える京都の優れた景観が、高度経済成長期以降、とりわけバブル経済期における都市開発の流れの中で、そして失われた10年を過ぎててもなお、今日、市民、事業者、行政の懸命な保全・再生の努力にもかかわらず、忍び寄る破壊により変容し続け、このまま放置すれば京都が悠久の歴史の中で培ってきた魅力や個性を失いかねない状況にあります。

京都市の景観政策は、この危機的な状況を乗り越え、京都が将来にわたっていつまでも京都であり続けるよう、この京都ならではの素晴らしい景観を保全・創出していく取組です。この優れた京都の景観を「守り」「育て」「創り」そしてこれを「生かして」いくことを通じて、環境、暮らし、文化、産業、観光、交通など様々な分野における政策との連携を図り、また市民の皆様の京都に対する愛着や誇りを高めることによって、わが国を代表する京都の「都市格」をより確固たるものにし、都市の品格と魅力といった付加価値を高めていく必要があります。

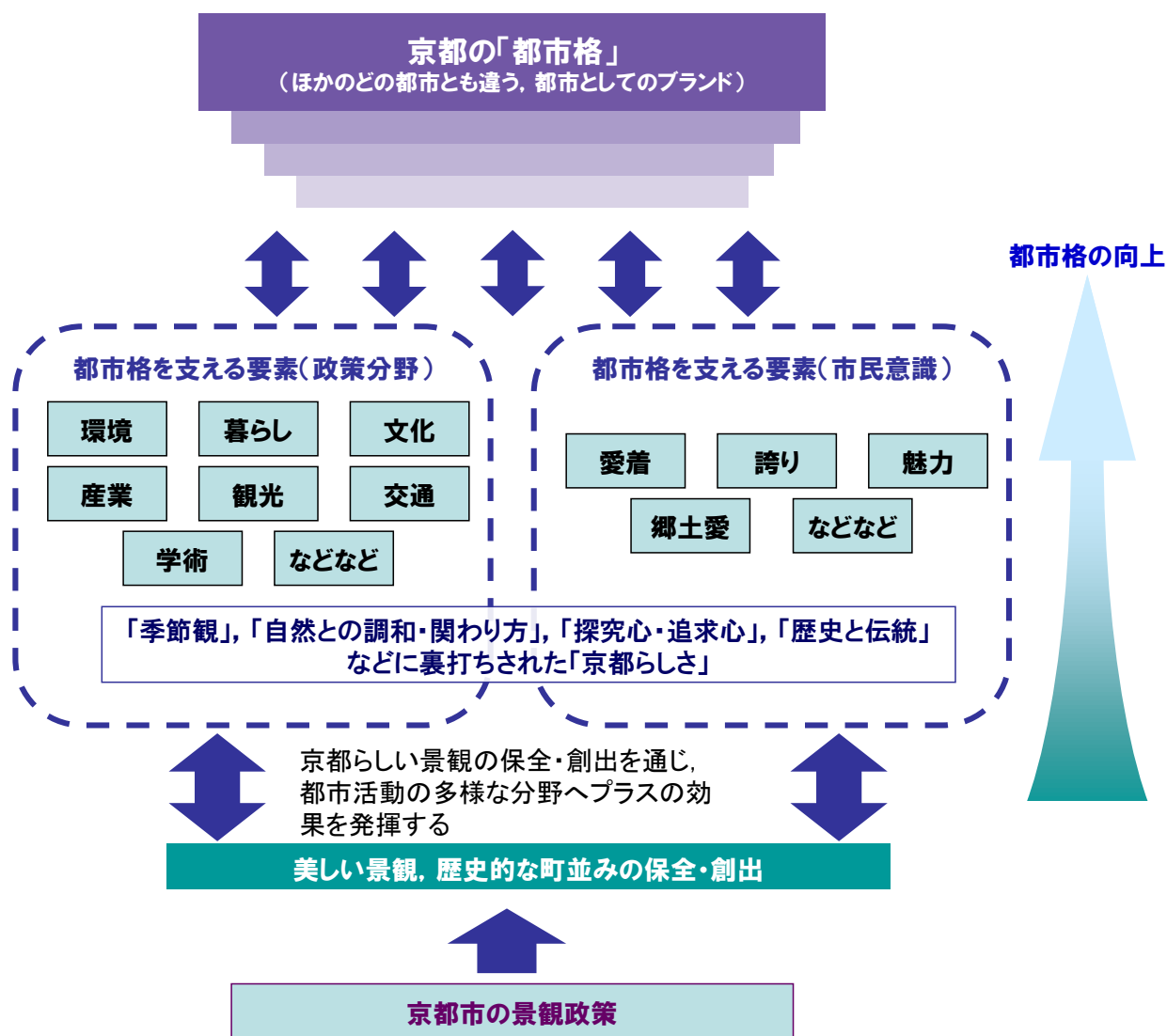
### 2 京都市の景観政策の基本的な考え方

京都市では、50年後、100年後も京都が京都であり続けるため、京都市基本構想に示す「保全・再生・創造」を基本とし、以下の景観形成に関する基本的な考え方の下、時を超え光り輝く京都の景観づくりを推進していきます。

- ① “盆地景”を基本に自然と共生する景観形成
- 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
- ③ “京都らしさ”を生かした個性ある多様な空間から構成される景観形成
- ④ 都市の活力を生み出す景観形成
- 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



図表 1-1 景観政策を通じた京都の都市格の向上



### 3 京都市の政策分野における貢献

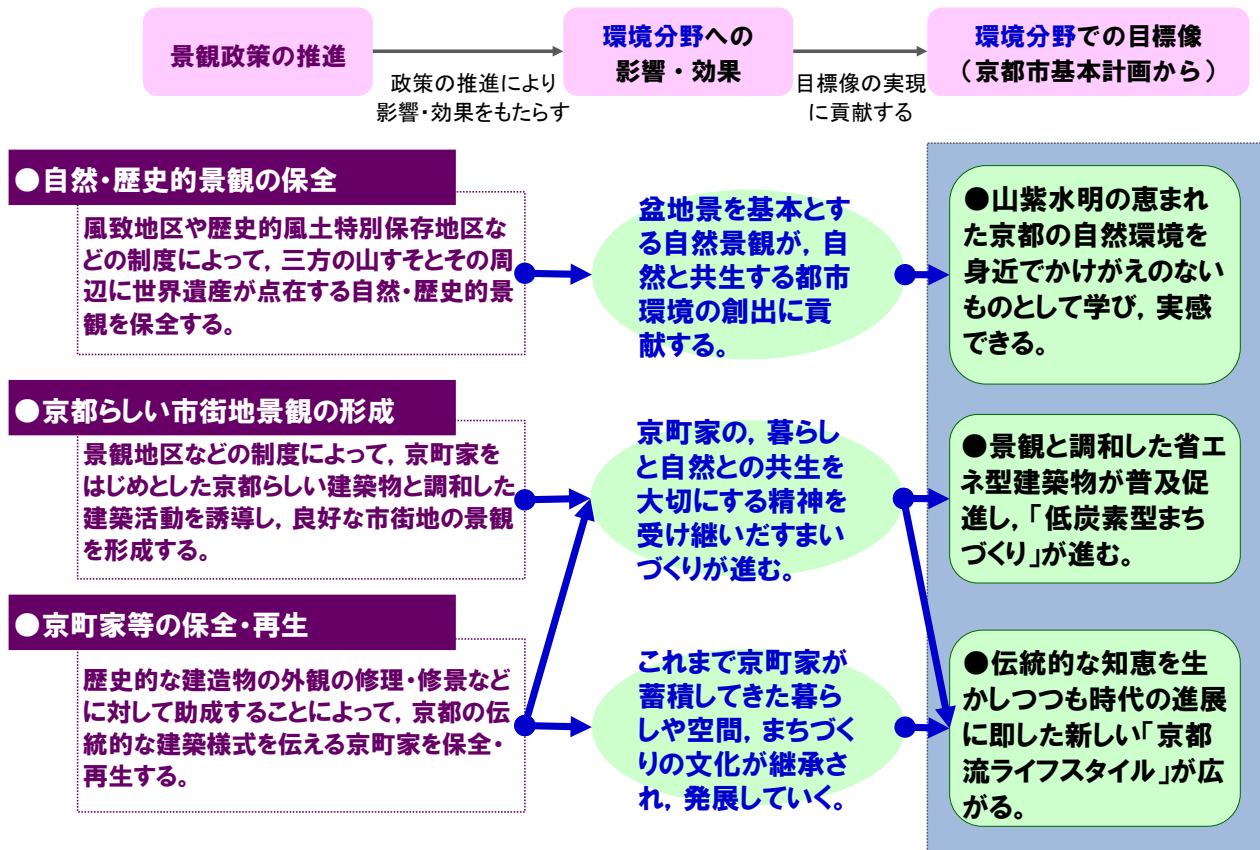
景観政策によって保全・創出される京都の美しい景観は、京都市のほかの政策分野の推進に大きく貢献します。京都市全体の政策推進を図るうえで、景観政策の位置付けは重要であり、今後も、ほかの政策分野との融合を図りながら、景観政策を更に推進していきます。

ここでは、主な政策分野における景観政策の貢献の在り様について示していきます。ほかの政策分野への貢献としては、直接的・短期的に表れる効果だけでなく、波及的・長期的に表れると考えられる効果についても、注意深く見守っていく必要があります。今後、以下に示すようなシナリオに基づき、それを代表する指標の推移などをみることで、景観政策による貢献を検証していくこととします。

## (1) 環境

景観政策では、三山の山並みなどの豊かな自然景観を保全しながら、京町家をはじめとした、木の文化を大切にし、自然と共生する暮らしの知恵を継承したすまいづくりを誘導します。こうした景観政策の取組によって、環境モデル都市として、京都のまちの特性を生かした自然環境を気遣う「環境にやさしいまち」の実現に貢献します。

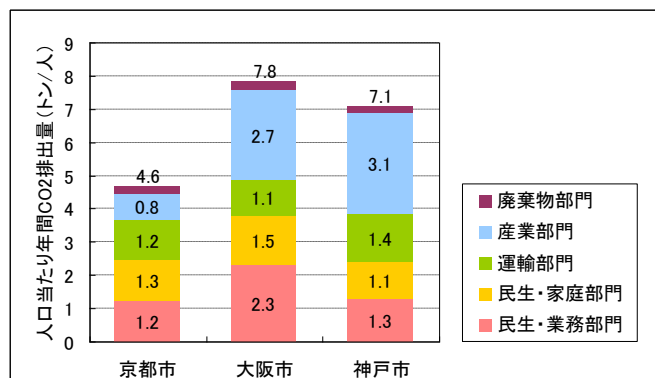
図表 1-2 環境分野における景観政策の貢献



環境分野での貢献に関しては、低炭素型のまちづくりの進展や「京都流ライフスタイル」の広がり成果として表れる、二酸化炭素排出量の削減度合いなどについて、その変化をみていくものとします。

### 【参考データ】

図表 1-3 人口当たり年間 CO2 排出量(平成 18 年)

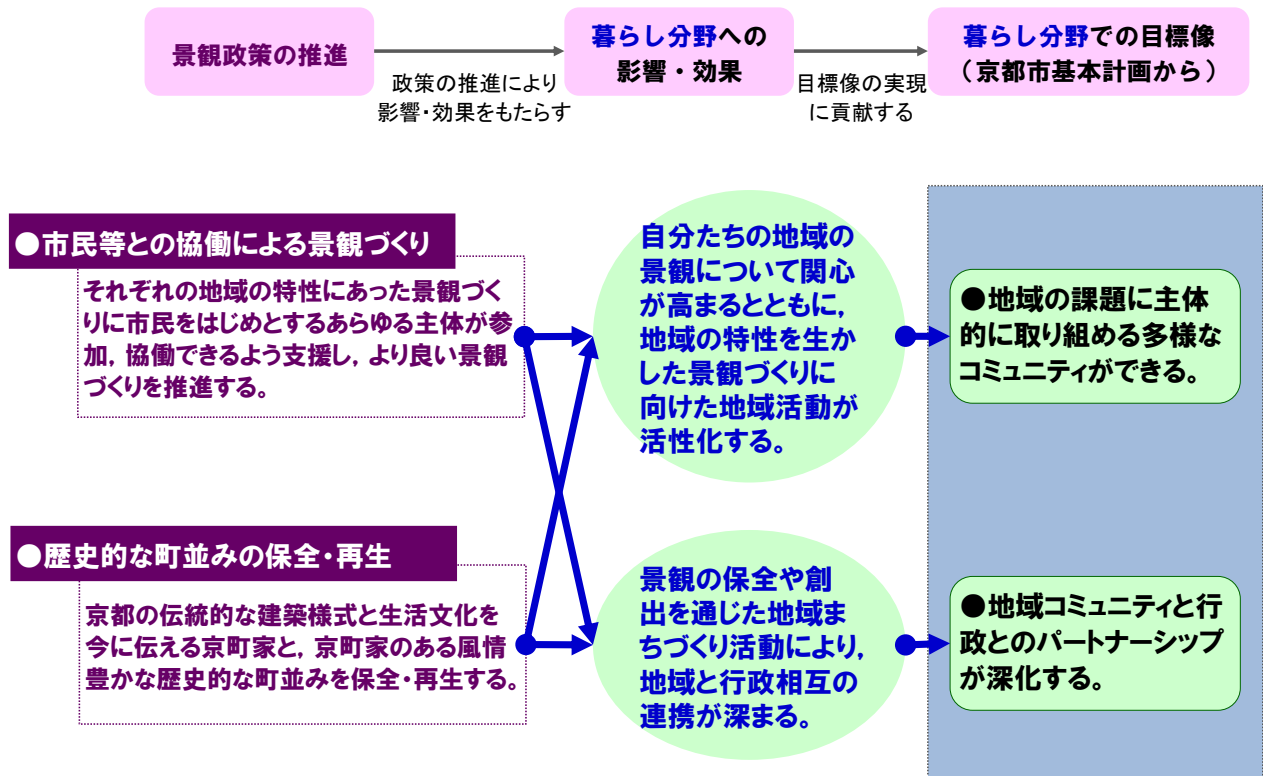


(資料) 各市のHPから作成

## (2) 暮らし（市民生活とコミュニティ）

景観政策では、それぞれの地域の特性にあった町並みに配慮した建築物の整備を推進するとともに、市民をはじめとするあらゆる主体が参加、協働できるよう地域の景観づくりを推進します。こうした景観政策の取組によって、市民のまちづくりに対する意識を更に高め、地域の絆に支えられ安心して暮らすことができるまちづくりに貢献します。

図表 1-4 暮らし分野における景観政策の貢献

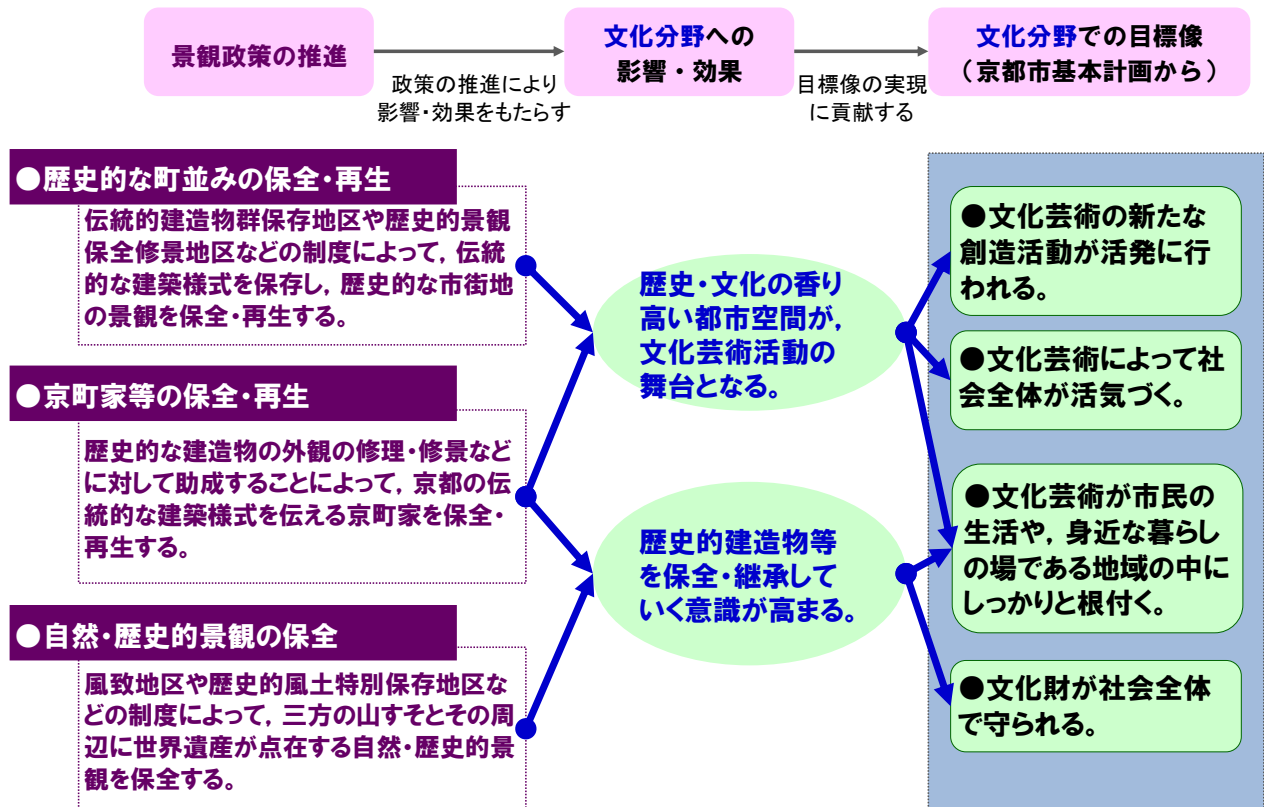


暮らし分野での貢献に関しては、魅力ある都市空間の創出が市民生活の豊かさにつながり、市民の満足度を向上させることが期待されるため、市民アンケートなどにおける暮らしに関する満足度などを今後みていくものとします。

### (3) 文化

景観政策では、京町家の保全・再生・活用によって京町家が蓄積してきた暮らしや空間、まちづくりの文化を継承するとともに、日常の暮らしや生業から醸し出される京都らしさを生かした個性ある多様な空間を創出します。こうした景観政策の取組によって、感性豊かな創造活動を誘発し、暮らしの中にいきいきと息づく文化芸術の活性化に貢献します。

図表 1-5 文化分野における景観政策の貢献



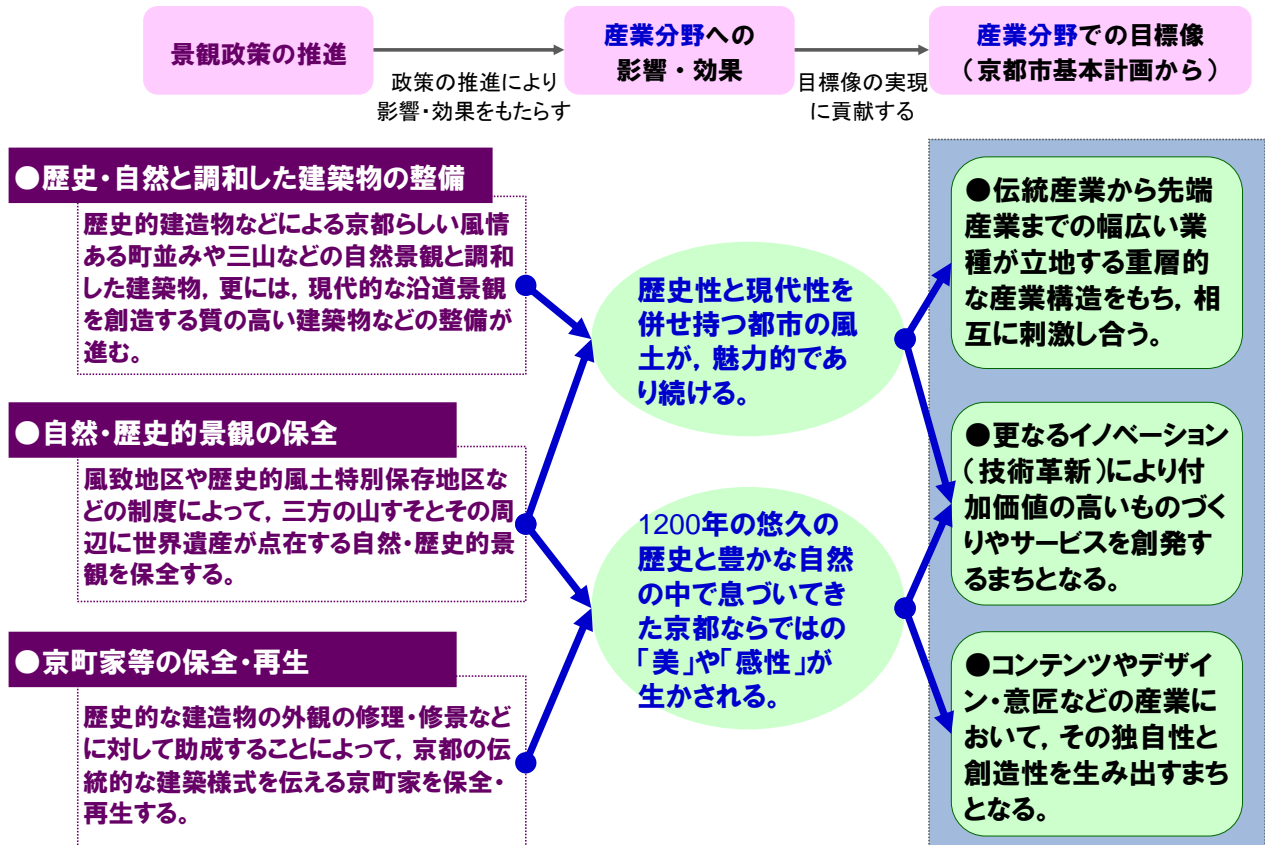
景観政策によって、京都ならではの質の高い文化を維持・醸成する機運が促され、市民の生活文化にまでそれらの効果が波及するものと期待されます。

こうした文化の質の高さを示すものとして、市内における芸術・文化活動の動向や、芸術・文化に関わる従事者数などをみていくものとします。

#### (4) 産業（産業・商業）

景観政策では、歴史的な景観を保全するとともに、歴史と調和した新たな魅力を創出することで、歴史の中で息づいてきた京都独自の風土を守り、歴史性と現代性を併せ持つ都市の景観を形成します。こうした景観政策の取組によって、京都が活動の舞台にしたくなるまちとなり、経済活動における優れた人材の集積、知識産業への投資増大など、新たな価値を創造する産業の振興に貢献します。

図表 1-6 産業分野における景観政策の貢献

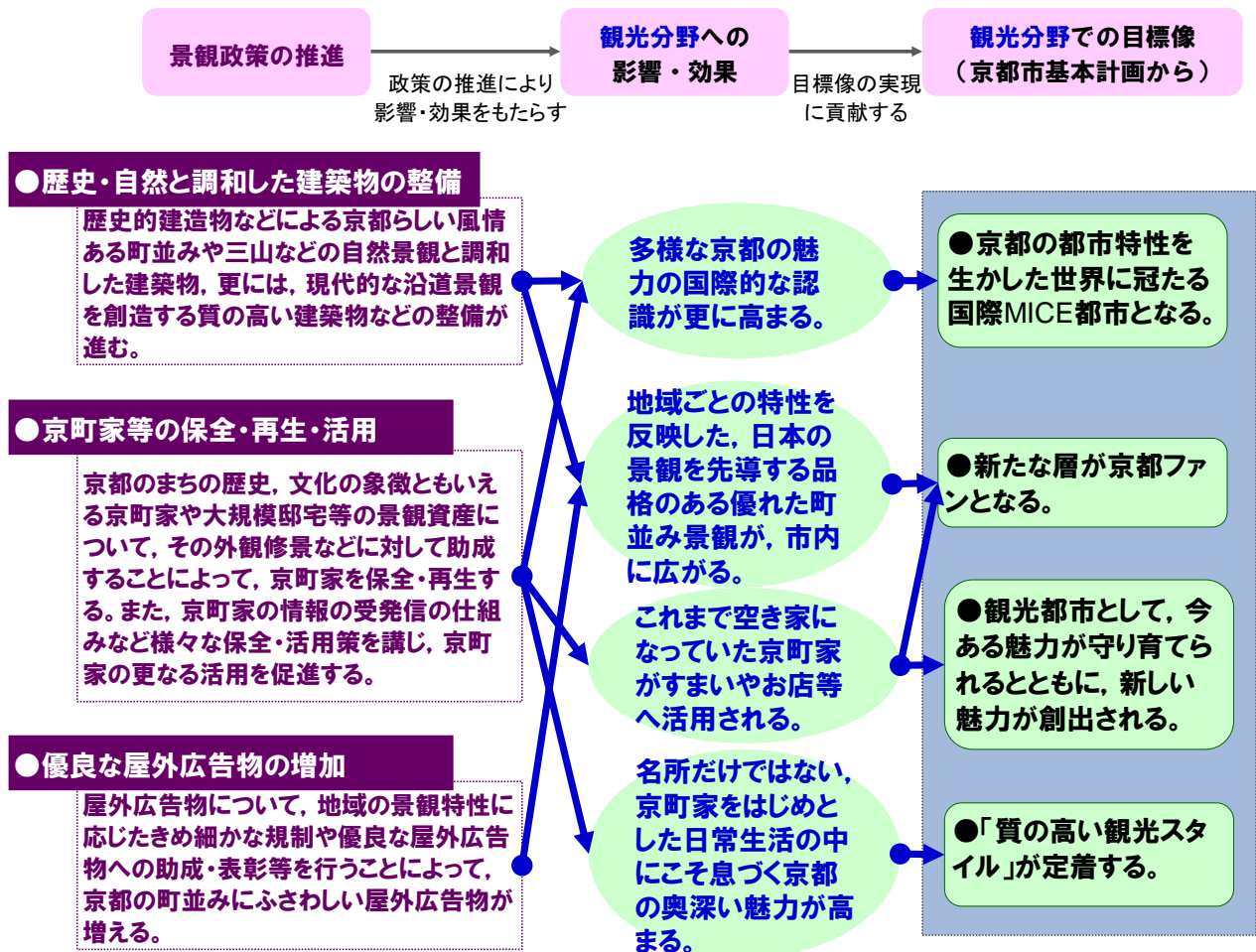


産業分野での貢献に関しては、京都らしい景観に価値を見出す企業等が京都に進出したり、逆にほかの地域へ流出しなかったりすることが想定されるため、市内立地企業の動きをみていくとともに、産業面での技術革新の動きなどに着目していくものとします。

## (5) 観光

景観政策では、三山などの豊かな自然景観や歴史的建造物などによる京都らしい風情ある町並み等を保全・再生しながら、それらと調和した建築活動を誘導することで、ほかの都市にはない景観を創出します。こうした景観政策の取組によって、今ある京都の魅力を更に高め、新たな魅力を創出することにより、誰もが何度も訪れたいまちとして、京都の観光の質的な向上に貢献します。

図表 1-7 観光分野における景観政策の貢献

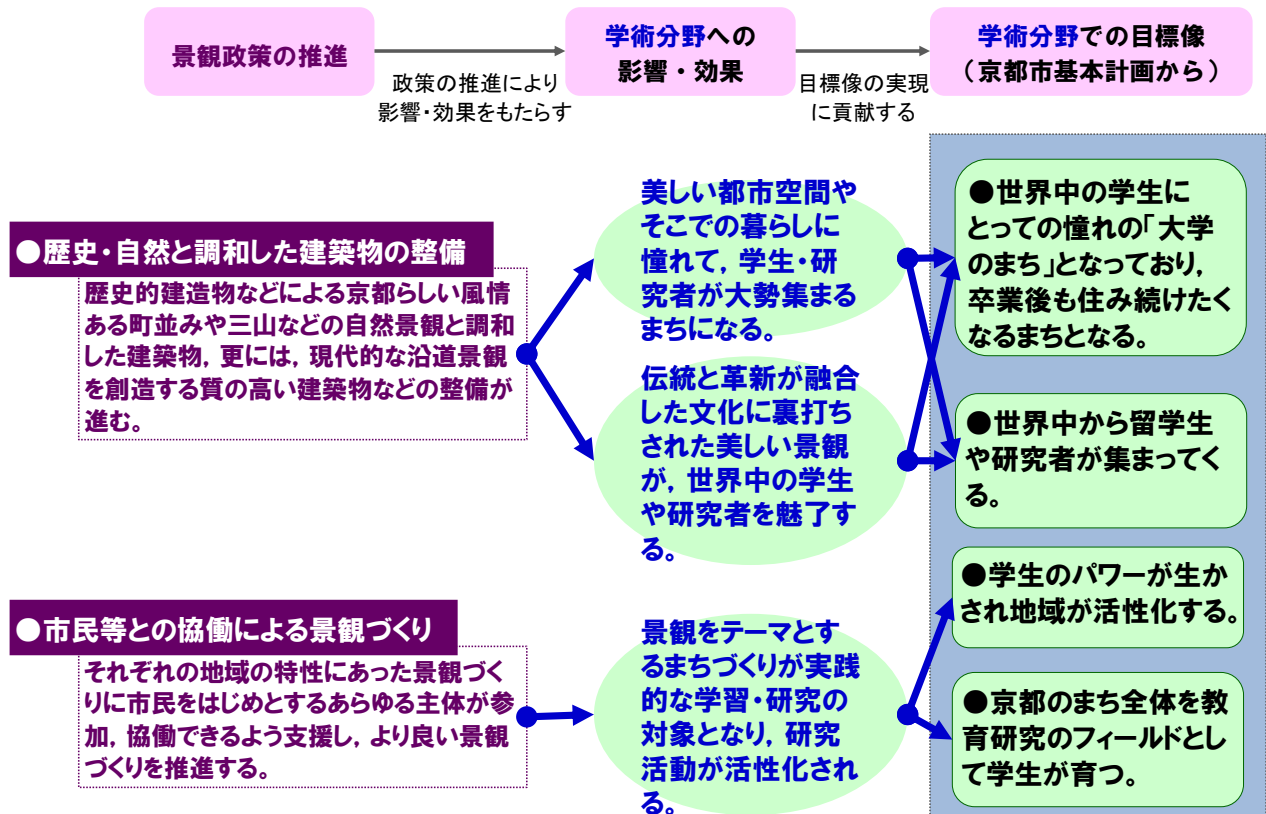


観光分野での貢献に関しては、世界の中でも有数の観光都市として魅力のある都市であり続けていくことが求められることから、例えば国内外の観光地の中で、京都市がどのような評価を受けているのかに着目し、各種のランキングなどにおける京都市の位置をみていくものとします。

## (6) 学術（大学）

景観政策では、京都の個性や魅力の源泉である歴史や文化の象徴としての美しい景観を保全・創出し、日本を代表する歴史都市・京都の魅力を高めます。こうした景観政策の取組によって、魅力的な居住環境・研究環境を求める学生や研究者を魅了し、個性あふれる「大学のまち・学生のまち」の活性化に貢献します。

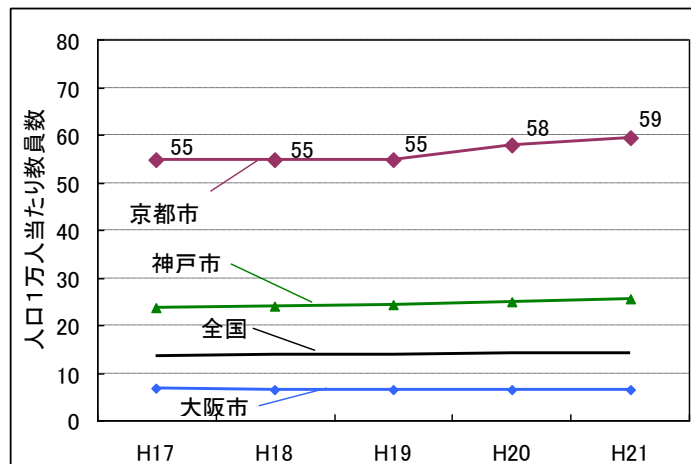
図表 1-8 学術分野における景観政策の貢献



学術分野での貢献に関しては、大学のまち・京都としての特性に着目し、人口当たりの教員数や学生数などの動向をみていくものとします。

### 【参考データ】

図表 1-9 人口1万人当たり大学・短期大学教員数の推移



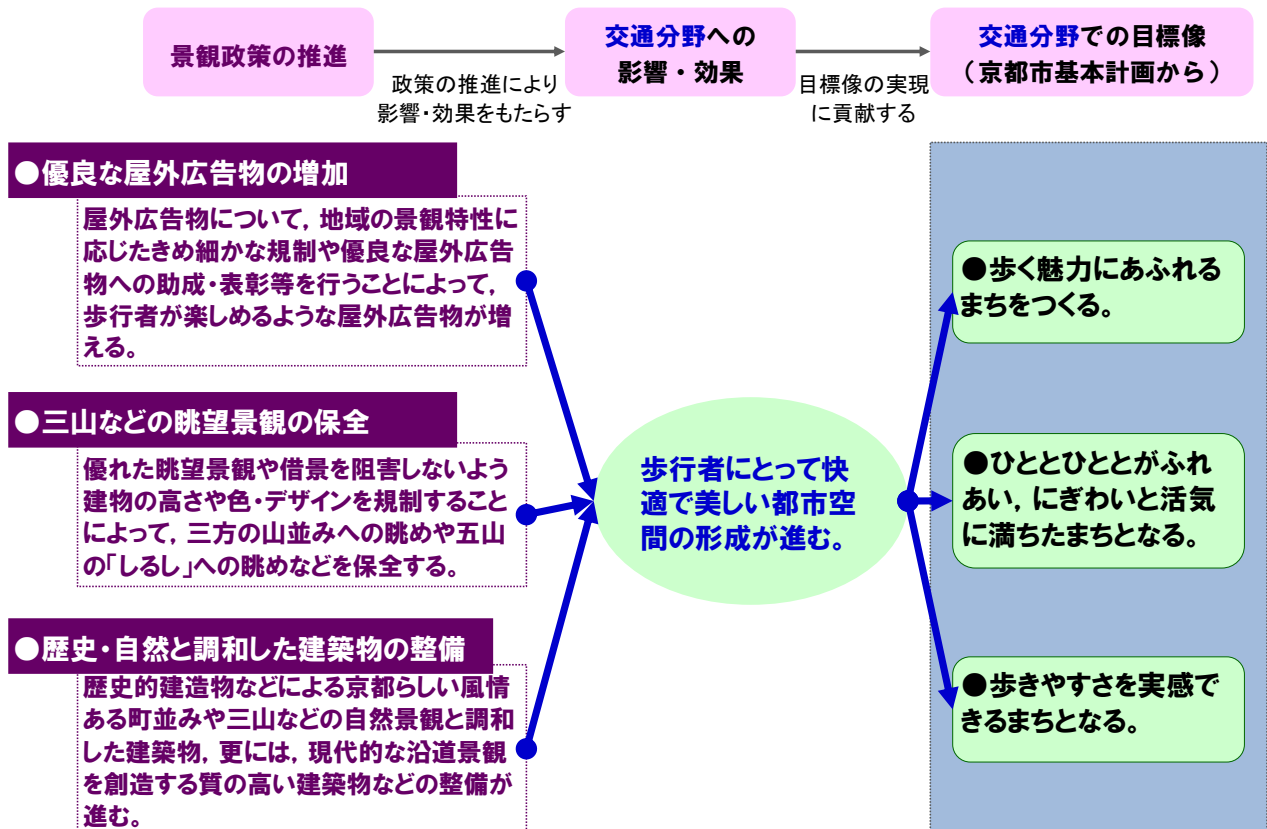
（資料）文部科学省「学校基本調査」、総務省統計局「人口推計」、各市統計等を基に作成

※ 学校基本調査における教員数（大学・短期大学）を当該年度人口で除して算出した。

## (7) 交通（歩くまち）

景観政策では、優良な屋外広告物の誘導や優れた眺望景観の保全、歴史や自然と調和した建築物の整備などにより、魅力的な都市景観を形成します。こうした景観政策の取組によって、歩く魅力にあふれ、歩きやすさを実感できる「歩いて楽しいまちづくり」の推進に貢献します。

図表 1-10 交通分野における景観政策の貢献





<p><b>検証①</b></p> <p><b>景観政策の 実施状況</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観政策により、町並みや建造物の様子や変化について把握します。</li><li>● 景観政策の各施策について、申請件数の推移などを含めて、その実施状況を把握し、分析します。</li><li>● 景観に関する京都市の取組なども紹介します。</li></ul>
<p>実施状況</p> <p><b>検証②</b></p> <p>景観政策による 建築活動等への 影響</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観に関する京都市の取組なども紹介します。</li><li>● 景観政策の実施によって、土地の価格や住宅の着工の動向などにどのような影響を与えているのかを把握し、分析します。</li><li>● 景観に関する事業者の取組なども紹介します。</li></ul>
<p><b>検証③</b></p> <p>景観政策による 市民意識への 影響</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観政策の実施によって、景観に対する市民の意識がどのように変化しているのかを把握し、分析します。</li><li>● 市民が良好な景観づくりに向けてどのように取り組んでいるのかを紹介します。</li></ul>

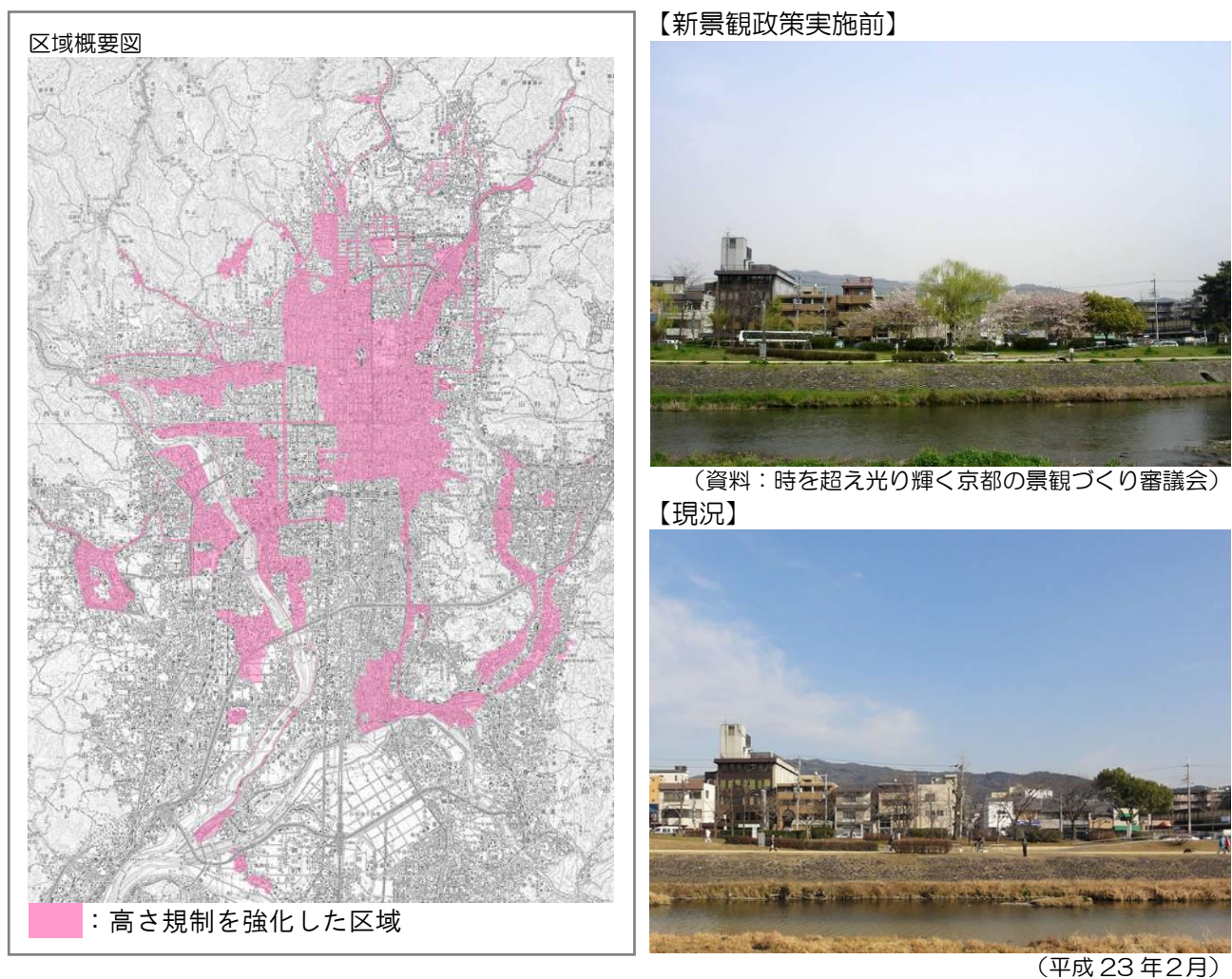
# 1 「建築物の高さの規制」

建築物の高さについては、都市全体の景観イメージの形成に大きな影響を及ぼすものであり、とりわけ、盆地を中心に市街地が形成されている京都市においては、周囲を取り巻く山並みとの関係の中で、建築物の高さを考える必要があります。そのため、商業・業務の中心地区である都心部の建築物については一定の高さを認めつつも、この都心部から三方の山すそに行くに従って、次第に建築物の高さが低くなるような空間構成を高さ規制の基本とするとともに、風情ある町並みとの調和や土地利用にも配慮することを方針としています。

## (1) 高さ規制を強化した区域の町並み

平成19年9月以降、新たな高さ規制の下で、建築活動が進んでいます。

図表 2-1 高さ規制を強化した区域の概要図と町並みの状況

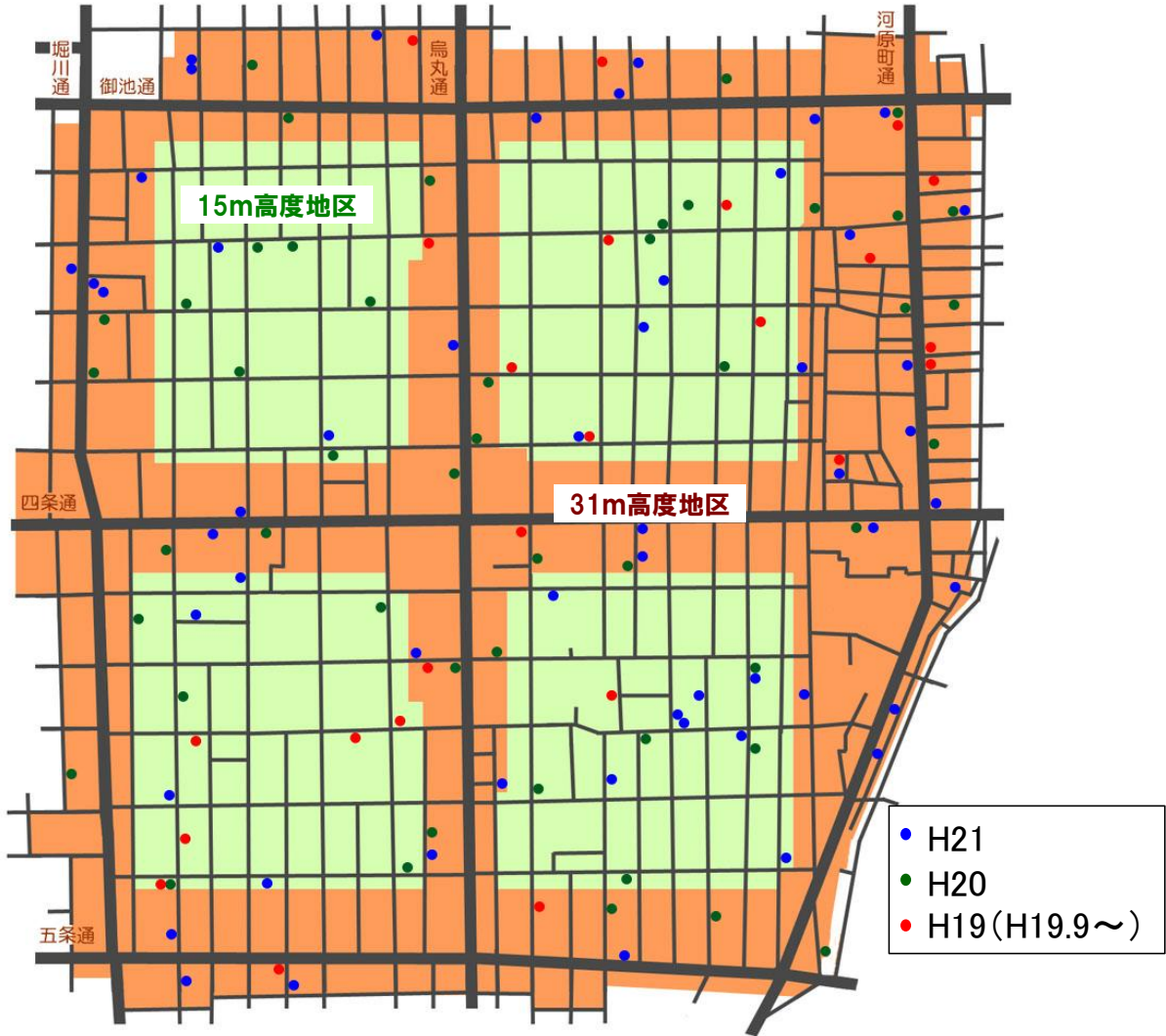


写真は、丸太町橋の南側の鴨川右岸河川敷から東山を眺めた町並みです。左から4つ目の建築物が建て替わっており、東山の稜線がよく見えるようになっています。

## (2) 田の字地区等における建築活動の動向

新景観政策での高さ規制の見直しで、特に規制強化をした、京都らしい市街地景観を残す田の字地区（河原町通、烏丸通、堀川通、御池通、四条通、五条通の幹線道路沿道）とそれらに囲まれた区域での建築活動による町並みの変化を継続的にみていくものとします。

図表 2-2 田の字地区とそれらに囲まれた区域における建築活動の状況



※ 京都市建築行政情報システムを基に、確認済証が交付されたものを年度別にプロットした。

図表 2-3 田の字地区とそれらに囲まれた区域の町並み




### (3) 高度地区の特例許可の状況

公共・公益施設の新築1件、既存建築物への増築6件を許可  
(平成19～21年度実績)

京都市では、地域や都市の景観の向上に資する建築物、都市機能の整備を図るうえで必要な建築物等を対象として、良好な景観の形成や市街地環境に十分考慮したうえで、一定の範囲で高さの制限を超えることを認める特例許可制度を設けています。

新景観政策実施以降、平成21年度末までに、以下に示す物件について許可を行いました。

図表 2-4 高度地区の特例許可の事例

許可年度	建築行為の種別	事例
H21年度	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築 (※1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●京都医療センター病棟増築計画</li> <li>●京都市立西陣中央小学校校舎増築計画</li> <li>●京都ブライトンホテル増築計画</li> </ul>
H20年度	新たに高さ規制を超える新築 (※2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●京都大学吉田キャンパス病院構内における整備計画                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・高度地区：20m 第1種</li> <li>・新たに建築する部分の高さ：30.990m</li> </ul> </li> </ul> 
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築 (※1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●COCON 烏丸ビルにおける自転車置場の増築計画</li> <li>●頂法寺会館別館 WEST18 建築計画</li> <li>●国民生活金融公庫京都支店店舗改修計画</li> </ul>
H19年度	—	—

(※1) 高さ規制を超えている既存建築物や過去に特例許可を受けた建築物に、高さ規制を超えない範囲の増築をするケースです。

(※2) 公共公益施設等で、十分に景観に配慮しつつ、機能の確保のために必要な建築物を建築するケースです。

## 2 「自然・歴史的景観の保全」

盆地景を基本とした京都の自然景観は、三方を山々に囲まれ、その内部に川筋のある特徴的なものであり、先人たちが原風景として捉えてきた京都の景観の基盤とも言うべきものです。また、山ろく部を中心に著名な社寺や史跡等の歴史的資産が数多く集積しており、風情豊かな歴史的景観を生み出しています。

京都市では、この優れた自然的、歴史的景観を保全するために、「歴史的風土の保存」「風致景観の維持」「自然風景の保全」等の観点から、それぞれ基本方針を定め、それに基づく各制度を定めて活用しています。

### (1) 許認可の件数の推移

#### ア 歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区

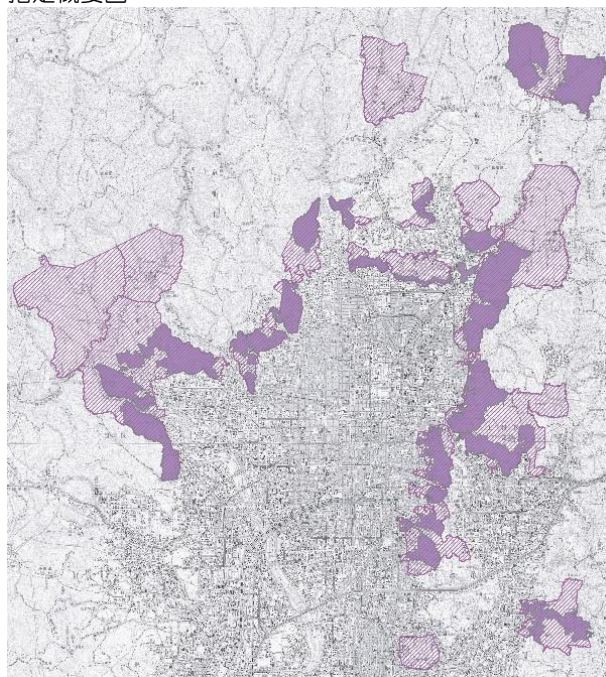
山ろく部に集中する数多くの歴史的資産と、その背景にある三山の恵まれた自然的環境が一体となって形成する歴史的風土を保存

図表 2-5 歴史的風土保存区域指定概要図 / 許認可等件数の推移

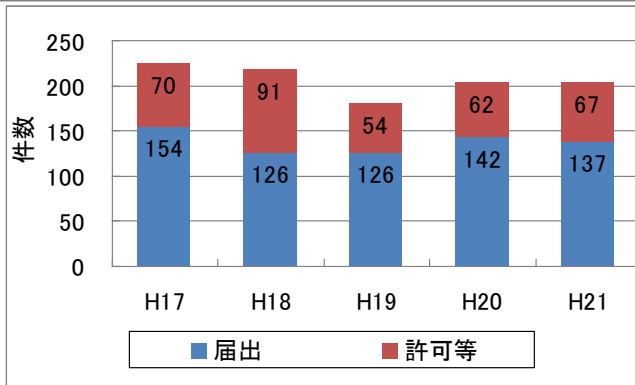
京都市では、昭和 41 年に制定された「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（通称：古都保存法）」に基づき、三方の山並みや、その山すそ部等の地域で、歴史的に意義が高く、景観上も重要な地域が「歴史的風土保存区域」に指定されたことを受け、その中で特に重要な地域を「歴史的風土特別保存地区」に指定しています。

歴史的風土保存区域では、建築物等の新築や宅地の造成、木竹の伐採等の現状変更行為を行うに当たっては、あらかじめ届け出なければなりません。また、歴史的風土特別保存地区では、通常の維持管理行為以外の現状変更行為を厳しく規制しており、行為を行う際はあらかじめ許認可を受けなければなりません。

指定概要図



▨：歴史的風土保存区域  
■：歴史的風土特別保存地区



## イ 風致地区

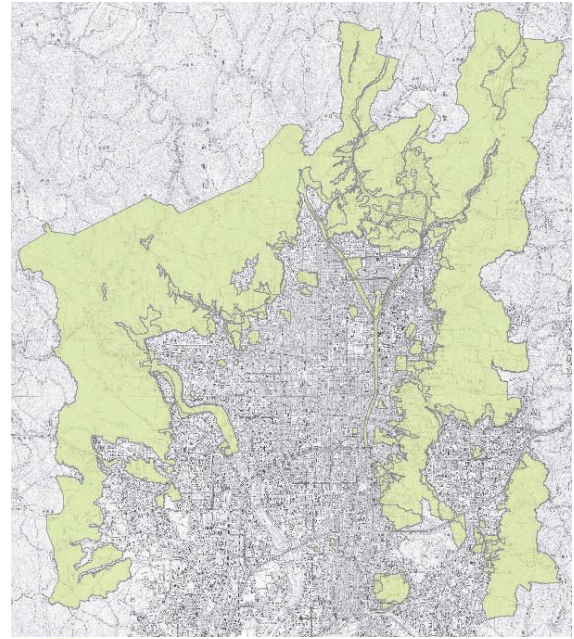
緑豊かな三方の山々と歴史的遺産の集積地、その山ろくに広がる緑多い住宅地の風致を保全

図表 2-6 風致地区指定概要図 / 許可等件数の推移

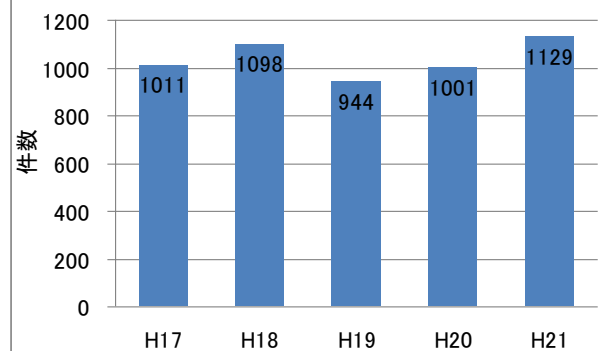
京都市では、緑豊かな山々と歴史的資産の織り成す優れた自然的景観や歴史的景観と、山すそから広がる緑豊かな住宅地を保全するため、「風致地区」を指定しています。

風致地区では、建築物及び工作物の形態意匠に関する共通の基準に加えて、建築物等の高さや建ぺい率の上限、敷地内の緑地の割合の下限等、地区の特性に応じた5段階の種別基準を定めています。風致地区内で建築物の新築や土地の形質の変更、木竹の伐採等の現状変更行為を行う場合には、あらかじめ許可を受けなければなりません。

指定概要図



■：風致地区



### ●ちよこっと コラム

平成 19 年 9 月からの新景観政策で、このようになりました！

#### ■風致地区の拡大

- ・ 上賀茂神社などの山ろく部の世界遺産周辺や桂離宮周辺などを新たに風致地区に指定し、市域の風致地区を約 104ha 拡大しました。

#### ■「特別修景地域」制度の創設

- ・ 世界遺産や離宮周辺など、風致地区の中で建築物の形態意匠などに特に配慮が必要な地域について、通常の風致地区の基準にとられることなく、その地域の特性に応じた制限を行うために「特別修景地域」として指定する制度を新たに創設しました。平成 21 年度末現在、市域の風致地区内で 61 箇所を特別修景地域に指定し、それぞれの地域の特性に応じたきめ細やかな制限を行っています。

## ウ 自然風景保全地区

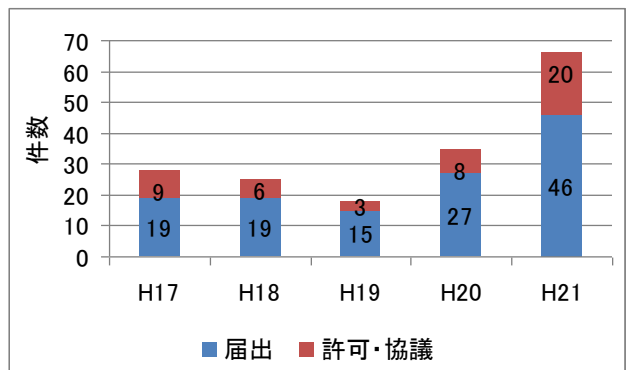
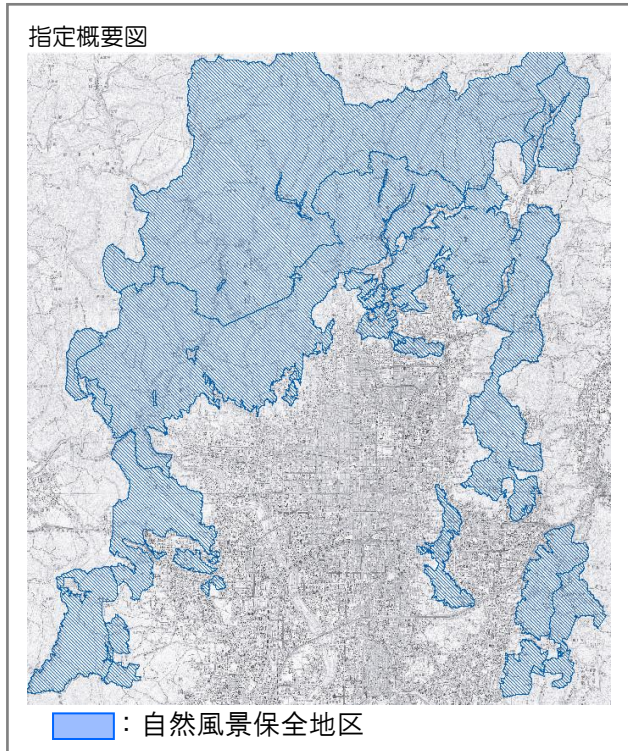
山紫水明と形容される、市街地から眺望される緑豊かな山並みの風景を保全

図表 2-7 自然風景保全地区指定概要図 / 許可等件数の推移

京都市では、市街地からその背景として眺望される緑豊かな山並みの自然風景を将来の世代に継承するため、平成7年に京都市自然風景保全条例を定め、市街化調整区域の大半を「自然風景保全地区」に指定しています。

自然風景保全地区では、土地の面積に対する緑地の割合や建築物等の高さ等の基準を定めており、一定規模を超える現状変更行為を行う場合には、あらかじめ許可を受けなければなりません。

許可・協議件数のうち、新景観政策による条例改正に伴い新たに許可・協議の対象となったのは、平成20年度で2件、平成21年度で4件となっています。一方で、携帯電話のアンテナや電柱等の工作物の設置が多数を占める届出の件数をみると、平成19年度までは20件弱程度であったものが、平成21年度には46件になっており、近年の件数増加の主な要因となっています。



### ●ちよこっと コラム

平成19年9月からの新景観政策で、このようになりました！

#### ■自然風景保全地区内の行為に係る許可・協議対象範囲の拡大について

- 許可・協議を必要とするかどうかについては、現状変更行為を行う土地の面積によって決まります。新景観政策では、その面積の条件を以下のように変更しています。

	新景観政策実施前	新景観政策実施後
第1種自然風景保全地区	300㎡を超える場合	50㎡を超える場合
第2種自然風景保全地区	1,000㎡を超える場合	300㎡を超える場合

## (2) 新たに完成した建築物とその町並み

図表 2-8 新たに完成した建築物とその町並み

風致地区第2種地域の事例（伏見区）  
（建築物単体）



（町並み）



風致地区第3種地域の事例（山科区）  
（建築物単体）



（町並み）



風致地区第4種地域の事例（右京区）  
（建築物単体）



（町並み）





### (3) 自然・歴史的景観の保全の取組

#### ア 歴史的風土特別保存地区における取組

京都市では、古都保存法に基づき、歴史的風土特別保存地区内で、現状変更行為が不許可となった土地について、土地所有者からの申出を受けて買い入れ、歴史的風土を維持保存するための適正管理を行っています。

買い入れの実績（平成 21 年度末現在）

歴史的風土特別保存地区	2,861 ha
買い入れ地	268.3 ha（地区面積の約 9.4%）

維持管理の内容

森林の下草刈，枯損木の伐採，松くい虫等予防・駆除，樹木剪定，平坦地の除草，立入防止柵・標識等の交換など
---

#### (ア) 小倉山地区における取組

小倉山地区では、立命館大学のボランティア講座の協力の下、小倉山竹の小径沿道の竹穂垣の維持修繕を行っています。

図表 2-9 小倉山竹の小径沿道の竹穂垣の維持修繕

<作業風景>



<作業後の状況>



## イ 三山保全の取組

### (ア) 森林病虫害等の被害対策

京都三山では、近年、ナラ枯れや松枯れによる枯死木の増加、シカの食害等により、森林景観が悪化しています。京都市では、平成 21 年度から「美しい京の山並み再生事業」により、ナラ枯れや松枯れ被害木の伐倒駆除を実施し、美しく、健全な森林景観及び環境の保全に取り組んでいます。平成 21 年度は、ナラ枯れ被害木 506 本、松枯れ被害木約 24,000 本を伐採しました。



(カシノナガキクイムシ被害木の伐倒)

### (イ) 「京都伝統文化の森推進協議会」の取組

東山では、人と森林との関係が疎遠になったことにより、森林病虫害被害に加え、松枯れ後のシイ林化が進んでおり、森林景観が急速に変貌しています。

「京都伝統文化の森推進協議会」では、「京都の三山の森林景観を守り育てよう」を合言葉に、京都三山の森林のあるべき姿の実現に向けて市民とともに支援の環をつくり、シイ林化の進む林相をモデル的に改善する施業の実施など、様々な活動を展開しています。平成 21 年度は、高台寺国有林で約 0.2ha の森林保全活動を行いました。



(京都伝統文化の森推進協議会による森林保全活動)

## ●ちよこっと コラム

### ■大岩山における取組

- ・ 伏見区深草の大岩山は、平成に入った頃から不法投棄が目立ち始め、100 トンを超えるごみであふれていました。平成 20 年度から、失われた景観と環境を回復するために、地域住民、各種団体、NPO、大学・高校と京都市の関係機関などが一体となり、延べ 1,000 人を超える参加者により不法投棄物の一斉撤去を行った結果、大岩山はよみがえりました。
- ・ さらに、美しい里山の再生を目指して新たに組織された「ふかくさ自然環境再生ネットワーク推進委員会」により、特にごみの多かった山頂付近に「大岩山展望所」が開設されました（平成 22 年 3 月）。愛宕山から大阪市内のビル群までもが一望できる展望所は、新たな名所として市民に親しまれています。現在大岩山では、同委員会を中心として地域住民が気軽に楽しめる散策路の整備に向けて活動を進めています。



(一斉撤去前の大岩山山頂付近)



(山頂付近に開設された大岩山展望所)

### 3 「市街地景観の整備」

京都市では、京都市固有の趣のある市街地の景観が市民にとって貴重な文化的資産であることから、良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成に資する行為の制限に関する事項、景観重要公共施設の整備に関する事項、その他市街地景観の整備に関して必要な事項を定め、地域の特色を生かした市街地景観の「保全・再生・創出」を図っています。

#### (1) 認定・届出の件数の推移

##### ア 景観地区

概ね昭和初期までに市街地が形成されていた北大路通、東大路通、九条通、西大路通に囲まれた地域及び伏見の旧市街地を、景観形成の重点地域として「景観地区」に指定し、良好な市街地の景観を保全・創出

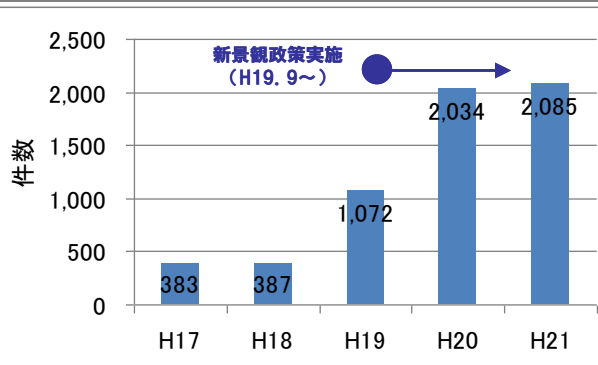
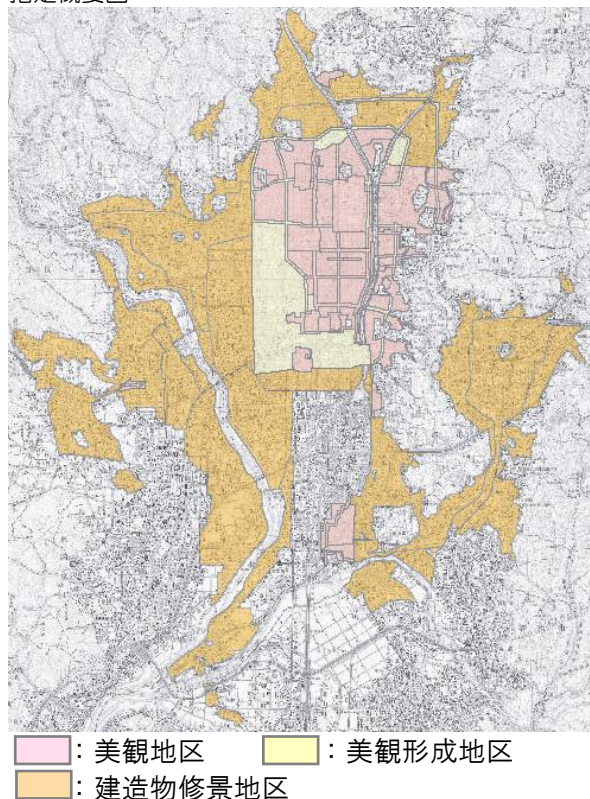
図表 2-10 景観地区・建造物修景地区指定概要図 / 景観地区の認定件数の推移

景観地区内で建築物を建てたり、屋根や外壁などの外観を変更したりする場合には、あらかじめその計画が景観地区のデザイン基準に適合していることについて認定を受けなければなりません。

認定の件数は、新景観政策により認定を求める対象を全ての建築物に拡大したことに加え、景観地区の指定区域を拡大したことに伴って大幅に増加しています。

平成21年度の建築物の認定件数1,713件について分析したところ、従前の規制の対象となるものは288件であり、従前の指定区域の中で認定対象を拡大したことにより、620件の増加となっており、増加率は約215%です。さらに、全ての建築物を認定対象とした区域を約1,500ha拡大（約75%増）したことにより、805件の増加となっており、全ての建築物を認定対象とした従前の区域に対する増加率は約89%となっています。

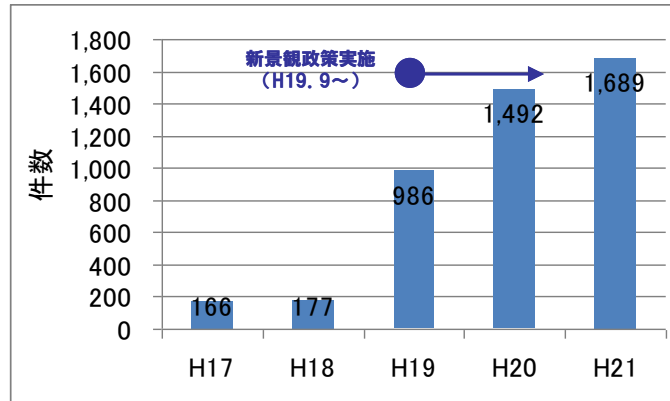
指定概要図



## イ 建造物修景地区

風致地区及び景観地区以外の市街地の区域（一部区域を除く）を建造物修景地区に指定し，良好な市街地の景観を形成

図表 2-11 建造物修景地区の届出件数の推移



建造物修景地区内で一定規模以上の建築物を建てたり，屋根や外壁などの外観を変更したりする場合には，あらかじめその計画の内容を届け出なければなりません。

届出の件数は，新景観政策により届出を求める対象を拡大したことに加え，建造物修景地区の指定区域を拡大したことに伴って大幅に増加しています。

平成 21 年度の建築物の届出件数 1,419 件について分析したところ，従前から建造物修景地区であった区域における届出件数が 1,390 件でした。この区域において従前の規制でも届出が必要なものが 59 件であることから，件数増大は圧倒的に届出対象の拡大によるものと分かります。

### ●ちよこっと コラム

#### ■景観規制のチェックと建築確認申請の件数について

- 風致地区や景観地区など，景観規制の関係で何らかの届出や申請のあった件数は，平成 20 年度で約 5,200 件（建築物のみ）ありました。一方で，建築物を新築するなどの場合に必要な建築確認申請は，同じ平成 20 年度に約 5,300 件とほぼ同数でした。このように，建築確認申請がなされる建築物のほぼ全てについて，景観規制のチェックを行っていることが分かります。

### ●ちよこっと コラム

平成 19 年 9 月からの新景観政策で，このようになりました！

#### ■景観地区及び建造物修景地区の見直しについて

- これまで一定の高さを超える建築物のみについて申請・届出の対象としていたところを，景観地区や山ろく型建造物修景地区については全ての建築物を申請・届出の対象とするなど，申請・届出を求める物件を大幅に拡大しました。
- また，景観地区及び建造物修景地区の指定区域を以下のように拡大しました。

	新景観政策実施前	新景観政策実施後
景観地区	1,956ha	3,431ha（約 75%拡大）
建造物修景地区	6,704ha	8,581ha（約 28%拡大）

## (2) デザインの特例認定の状況

公共施設 2 件，民間施設 1 件のデザイン特例を認定（H19～21 年度実績）

景観地区内における建築等の計画で，優れた形態意匠を有し，土地利用や建築物の位置等について総合的な配慮がなされていることにより，地域の景観の向上に資するものや，公益上必要な施設で，地域の景観に配慮し，その機能の確保を図るうえで必要があるものなど，一定の条件を満たすものについては，景観地区のデザイン基準を適用しないことができる特例認定制度を設けています。

新景観政策実施以降，公共施設 2 件，民間施設 1 件について，デザインの特例認定を行いました。

図表 2-12 景観地区におけるデザインの特例認定の実績

認定年度	事例
H21 年度	・ 民間研究施設（新築）
H20 年度	—
H19 年度	・ 元京都市成徳中学校（増築） ・ 京都市伏見区総合庁舎（新築）

図表 2-13 景観地区におけるデザインの特例認定の事例  
（京都市伏見区総合庁舎）



適用を除外したデザイン基準 （旧市街地型美観地区・高層 建築物）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 軒庇（道路の面する 1，2 階の外壁には，特定勾配の軒庇（原則として軒の出は 90cm 以上）を設けること。）</li> <li>● 外壁等（道路に面する 3 階以上の外壁面は，1 階の外壁面より後退（原則として 90cm 以上）すること。）</li> </ul>
外観デザインのポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 庁舎としてのシンボル性ととも「伏見らしさ」を持つ施設を実現するため，大規模な建造物でありながら妻面が見せる深みのある陰影，しっくい壁，焼き板壁及び瓦屋根などが独自の風情を醸し出している伏見の酒蔵を意匠構成のモチーフとし，外観は，基壇，主階，屋根階の三層で構成しています。</li> <li>● 外構では，水盤や水路で伏見の水を表現し，舗床材は石畳をイメージした材料を採用しています。</li> </ul>

### (3) 新たに完成した建築物とその町並み

京都市内の各所で、新たなデザイン基準に適合した建築物が続々と建てられています。新景観政策実施以降、平成21年度末までに新築された建築物の一部を以下に御紹介します。

図表 2-14 新たに完成した建築物とその町並み

#### 【美観地区】

##### ■ 歴史遺産型美観地区

###### ● 基本方針

世界遺産などの歴史資産及びその周辺から構成され、世界遺産などの歴史的資産や伝統的な町並み景観との調和に重点を置き、建築物の高さを抑えた中低層の建築物からなる町並み景観を形成することを基本方針としています。



本願寺・東寺界わい景観整備地区（下京区）  
（建築物単体）



（町並み）



1, 2階の外観を隣接する町家と調和させ、3階以上の外壁を後退させることで通り景観の連続性に配慮している。

（中京区）

（建築物単体）



（町並み）



道路に面する部分に門扉を設けることで、通り景観の連続性の確保に配慮している。

(東山区)

(建築物単体)



(町並み)



真壁造, しっくい塗り, 格子など, 和風意匠をデザインに取り入れ, 周辺景観に配慮している。

西京樫原界わい景観整備地区 (西京区)

(建築物単体)



(町並み)



山陰街道の町並みの特徴の一つである前庭と植栽が形成する町並み景観に配慮している。

上京北野界わい景観整備地区 (上京区)

(建築物単体)



(町並み)



隣接する建築物に軒庇や外壁面の位置を合わせ, 通り景観の連続性に配慮している。

## ■ 旧市街地型美観地区

### ● 基本方針

伝統文化や生活文化により培われた京町家を残す趣のある旧市街地にありながら，現代の都市活動が展開しており，京町家を中心とする和風を基調とした町並みを尊重しつつ，現代建築物が共存する景観を形成することを基本方針としています。



(上京区)

(建築物単体)



(町並み)



道路に面する部分に門扉を設けることで，通り景観の連続性の確保に配慮している。

(中京区)

(建築物単体)



(町並み)



軒庇や外壁面の位置を隣りに合わせることで，通り景観の連続性に配慮している。



(下京区)

(建築物単体)



(町並み)



町家が数多く残る地域の景観に配慮して、1, 2階の外観に町家の意匠要素を取り入れながら、3階以上の外壁面を後退させて通りへの圧迫感を低減している。

(中京区)

(建築物単体)



(町並み)



1, 2階に軒庇を設け、3階以上の外壁面を後退させることで、町家が数多く残る地域の景観との調和を図っている。

(中京区)

(建築物単体)



(町並み)



隣接する建築物に軒庇や外壁面の位置を合わせ、通り景観の連続性に配慮している。

## ■ 沿道型美観地区

### ●基本方針

歴史的市街地内を東西・南北に走る幹線道路から構成され、田の字地区の幹線道路を含みます。沿道ごとの景観特性を生かして、歴史的市街地における沿道景観にふさわしい、良好な景観を形成することを基本方針としています。



(下京区)

(建築物単体)



(町並み)



ショーウィンドーによる魅力ある歩行者空間の確保とともに、勾配屋根による屋上景観の整備に努めている。

## ■ 山並み背景型美観地区

### ●基本方針

鴨東地域及び歴史的市街地の一部から構成され、吉田山、糺の森等の市街地における貴重な緑地空間の保全を図るとともに、これらの緑地景観に配慮した都市景観の継承を景観形成の基本方針としています。



(左京区)

(建築物単体)



(町並み)



勾配屋根を設けることにより、東山からの見下ろし景観に配慮している。

## 【美観形成地区】

### ■ 市街地型美観形成地区

#### ●基本方針

歴史的市街地内にあり、昭和初期に既に市街地が形成されていた地域であり、京都らしい繊細で洗練された意匠を継承した新たな建築の誘導を図ることを基本方針としています。



(北区)

(建築物単体)



(町並み)



京都らしい洗練された意匠とともに、植栽を設け、落ち着いた町並み景観に配慮している。

### ■ 沿道型美観形成地区

#### ●基本方針

歴史的市街地内にあるが、都市機能上、中高層建築物が多く、京都にふさわしい新たなデザインの建築物を誘導することにより、良好な沿道の町並み景観を形成するとともに京都らしい落ち着いたある通り景観の形成を図ることを基本方針としています。



(左京区)

(建築物単体)



(町並み)



水平ラインを強調した外観デザインにより、良好な沿道景観の形成に寄与している。

## 【建造物修景地区】

### ■ 山ろく型建造物修景地区

#### ●基本方針

山ろくの自然景観との調和を図るとともに、隣接する風致地区との整合性がとれた、良好な景観を形成することを基本方針としています。



(北区)

(建築物単体)



(町並み)



勾配屋根、暖色系の外壁など、和風基調により周辺の町並み景観に配慮している。

### ■ 山並み背景型建造物修景地区

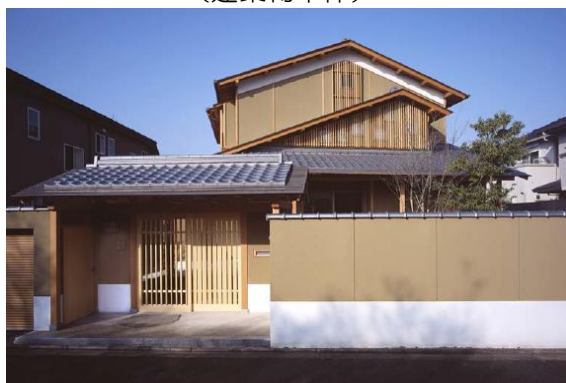
#### ●基本方針

背景となる山並みと調和した屋上景観に配慮するとともに、周囲の景観に配慮した塀や植栽などを設置し、連続した町並み景観を形成することを基本方針としています。



(左京区)

(建築物単体)



(町並み)



塀を設けることにより、閑静な住宅地の連続した町並み景観に配慮している。

## ●ちよこつと Q&A

デザインの規制に関して、市民や事業者の方々からいただいた御意見と、御意見に対する京都市の対応・見解について以下にお示しします。

御意見	京都市の対応・見解
<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物は個人の財産であるにもかかわらず、なぜ屋根や外壁のデザインまで指導されなければならないのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築物は「個人の財産」であっても、それらが連なってできる町並み景観は「公共の財産」であるとの考え方に基づき、地区の特性に応じたデザイン基準を定めているものです。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>● 工場でも屋根を付けるよう指導される。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 屋根の基準については、必ずしも勾配屋根としなければならないものではありません。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>● 勾配屋根により屋上緑化ができない。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 屋上緑化については、日本瓦による勾配屋根など伝統的な建築様式を求める一部の地域を除いては、行うことができます。</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>● 屋上に太陽光発電パネルを設けられない。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 太陽光発電パネルについては、例えば道路などの公共の場所から見える部分に設置する場合には屋根材と一体型とするなど、一定の基準の下で設置することができます。</li></ul>

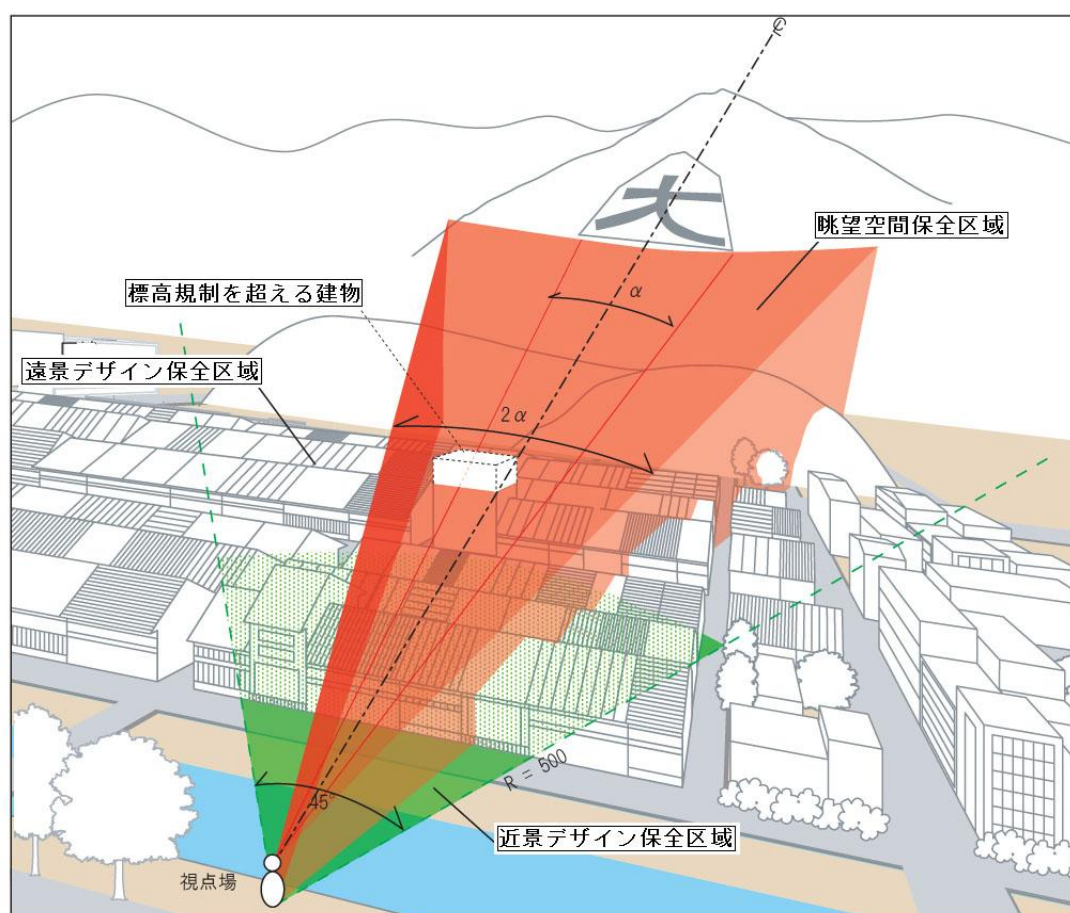
デザイン規制に関する事前相談や申請手続などの際に、申請者である市民・事業者の皆様から数多くの御意見・御要望をいただいています。こうした御意見・御要望を踏まえながら、デザイン規制の進化・改善に向けた検討を継続して行います。

## 4 「眺望景観や借景の保全・創出」

京都の眺望や借景は、歴史的な建造物、河川等の自然環境、そして三方の山並み等が一体となって優れた景観を構成する眺望や、比叡山等の遠くの景観要素を庭園に取り込み、一体的な景観として捉える借景等、視界に入る全ての景観が重なり合って織り成す「景色」「風景」として捉えることができます。これらの数多くの「景色」「風景」が市域全域に広がり、それらが集合して京都の景観を構成する大きな要素となっています。さらに京都の眺望景観は、長い歴史の中で京都の人々の共通の楽しみとして生活文化に根付いてきたものであり、見る側の文化的背景や感性も含まれたものとして捉えることもできます。

京都市では、これら先人たちによって守り継がれてきた数多くの優れた眺望景観や借景の中から特に重要なものとして38箇所を選定し、それらの保全、創出を図るため、平成19年9月から、京都市眺望景観創生条例に基づいて「眺望景観保全地域」を指定し、建築物等の標高規制やデザイン規制を行っています。

図表 2-15 眺望景観規制の概念図



図表 2-16 38 箇所の眺望景観や借景

眺めの種類	保全すべき眺望景観・借景	保全区域		
		眺望空間	近景	遠景
境内の眺め <17 箇所>	□賀茂別雷神社(上賀茂神社), □賀茂御祖神社(下鴨神社), □教王護国寺(東寺), □醍醐寺, □仁和寺, □高山寺, □西芳寺, □天竜寺, □鹿苑寺(金閣寺), □龍安寺, □本願寺, □二条城, □京都御苑, □桂離宮		○	
	□清水寺, □慈照寺(銀閣寺), □修学院離宮		○	○
通りの眺め <4 箇所>	□御池通, □四条通, □五条通, □産寧坂伝統的建造物群保存地区内の通り		○	
水辺の眺め <2 箇所>	□濠川・宇治川派流, □疎水		○	
庭園からの眺め <2 箇所>	□円通寺	○	○	○
	□渉成園		○	
山並みへの眺め <3 箇所>	□賀茂川右岸からの東山, □賀茂川両岸からの北山, □桂川左岸からの西山		○	
「しるし」への眺め <7 箇所>	□賀茂川右岸からの「大文字」, □高野川左岸からの「法」, □北山通からの「妙」, □賀茂川左岸からの「船」, □桂川左岸からの「鳥居」, □船岡山公園からの「大文字」「妙」「法」「船」「左大文字」	○	○	○
	□西大路通からの「左大文字」	○	○	
見晴らしの眺め <2 箇所>	□鴨川に架かる橋からの鴨川, □渡月橋下流からの嵐山一帯		○	
見下ろしの眺め <1 箇所>	□大文字山からの市街地		○	○

●ちよこっと Q&A

「眺望景観や借景の保全・創出」に関して、市民や事業者の方々からいただいた御意見と、御意見に対する京都市の対応・見解について以下にお示しします。

御意見	京都市の対応・見解
● 遠景デザイン保全区域が広範に指定されており、視点場から明らかに見えないようなケースでも届出等の負担を求められる。	● 遠景デザイン保全区域では、地形等により、建築物が明らかに視認できない範囲について、区域から除外する見直しを行います。また、視点場から3kmを超える区域については、高さ10m以下の建築物等の届出を不要とする見直しを行います。
● 世界遺産周辺の近景デザイン保全区域の視点場が広範囲に設定されており、視点場からの視認性の確認が困難である。	● 近景デザイン保全区域の「視点場の範囲」を境内や庭園の眺めを保全する部分に限定する見直しを行います。

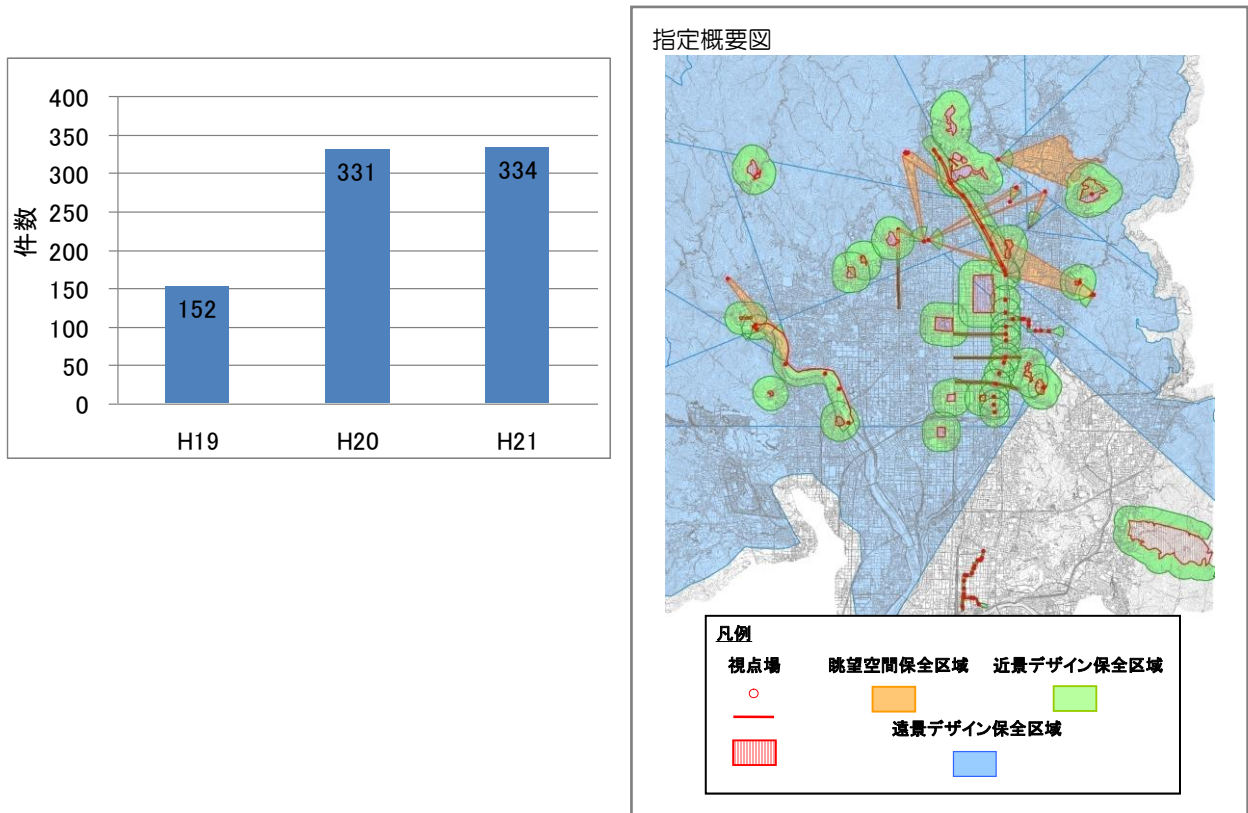
眺望景観に関する事前相談や申請手続などの際に、申請者である市民・事業者の皆様から数多くの御意見・御要望をいただいています。こうした御意見・御要望を踏まえながら、眺望景観の規制の進化・改善に向けた検討を継続して行います。

## (1) 認定・届出の件数の推移

### ア 眺望空間保全区域（認定）

視点場から視対象への眺望を遮らないように建築物等が超えてはならない標高を超えてはならない標高を定める区域  
 建築行為等を行うにはあらかじめ計画について認定を受けることが必要

図表 2-17 眺望景観保全地域指定概要図 / 眺望空間保全区域の認定件数の推移

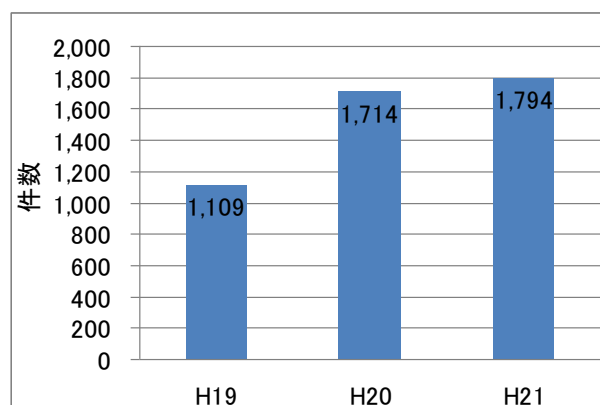


### イ 近景・遠景デザイン保全区域（届出）

視点場から視認される建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないよう形態、意匠、色彩についての基準を定める区域（遠景デザイン保全区域の基準は色彩のみ）

建築行為等を行うにはあらかじめ届け出ることが必要

図表 2-18 近景・遠景デザイン保全区域の届出件数の推移





## (2) 許可の件数の推移

平成 21 年度末までに 57 件を許可

眺望景観保全地域内では、標高の制限は超えるものの視点場からはるか遠方に位置しているなど、眺望景観の保全上支障がないと認める場合には、許可の範囲で標高の規制を超えることを認めており、以下のような許可事例があります。

図表 2-19 眺望景観保全地域内における許可の事例

視点場	許可物件
「円通寺」	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一戸建て住宅</li> </ul> ※「円通寺」の眺望空間保全区域では、比叡山を庭園の中に取り込む円通寺「御幸御殿」の借景を保全するため、建築物の高さは「御幸御殿」の視点場の標高 110.2m を超えてはならない。ところが、この地域の地形の特性上、低層な建築物でもこの標高の制限を超えてしまう場合がある。このようなケースでも、視点場からはるか遠く離れているなど、借景の保全に支障がないものについては許可している。
「賀茂川右岸から の大文字」	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 北大路橋の照明柱</li> <li>● 葵橋東詰の照明柱</li> </ul>

## (3) 眺望景観や借景の保全状況

眺望景観保全地域の指定時から変わらず良好な眺望景観を保全

代表的な眺望景観として、眺望空間保全区域の指定により標高規制を行っている眺望景観を取り上げ、その保全状況を継続的に把握していきます。

図表 2-20 賀茂川右岸からの「大文字」の眺望景観の保全状況



## 5 「屋外広告物の規制」

都市の景観は、自然や建築物だけでなく、あらゆる都市活動から生み出されるものであり、屋外広告物もその一つです。

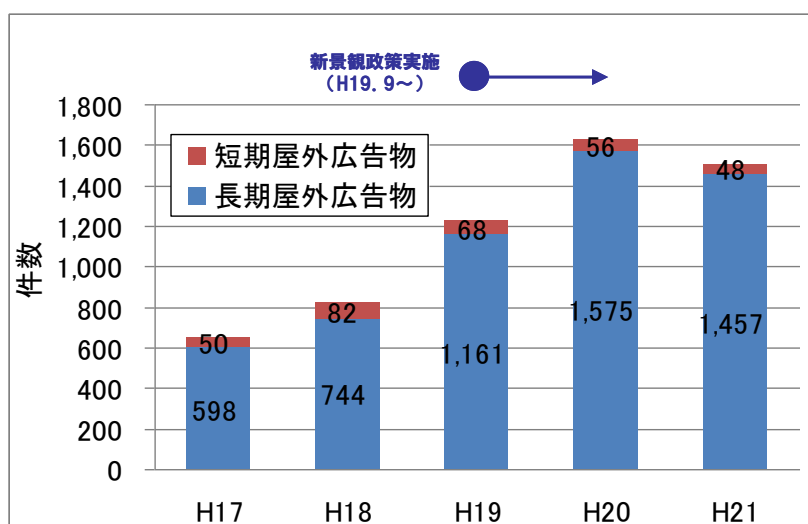
京都市では、京都市屋外広告物等に関する条例に基づき、市内全域で屋外広告物規制区域等を指定し、地域ごとの景観特性に応じた屋外広告物に関する基準を定めるとともに、優良な屋外広告物に対する支援制度を設けることで、美しく品格のある都市景観の形成を図っています。

### (1) 屋外広告物の許可件数等の推移

#### ア 許可件数

平成 17 年度から 20 年度にかけて許可件数は増加傾向

図表 2-21 屋外広告物の許可件数の推移



屋外広告物を表示するためには、あらかじめ許可を受けなければなりません。許可には、屋外広告物の種類によってそれぞれ有効期間が定められており、ポスターや立て看板などは 3 箇月以内（短期屋外広告物）、建築物などに定着させる屋外広告物などは 3 年以内（長期屋外広告物）となっています。

平成 21 年度の屋外広告物の許可件数は、平成 18 年度と比べてほぼ倍増しており、これは、屋外広告物モデル地域をはじめとした屋外広告物適正化の取組の強化や、新景観政策の実施による周知啓発の効果によるものと考えられます。

#### ●ちよこっと コラム

平成 19 年 9 月からの新景観政策で、このようになりました！

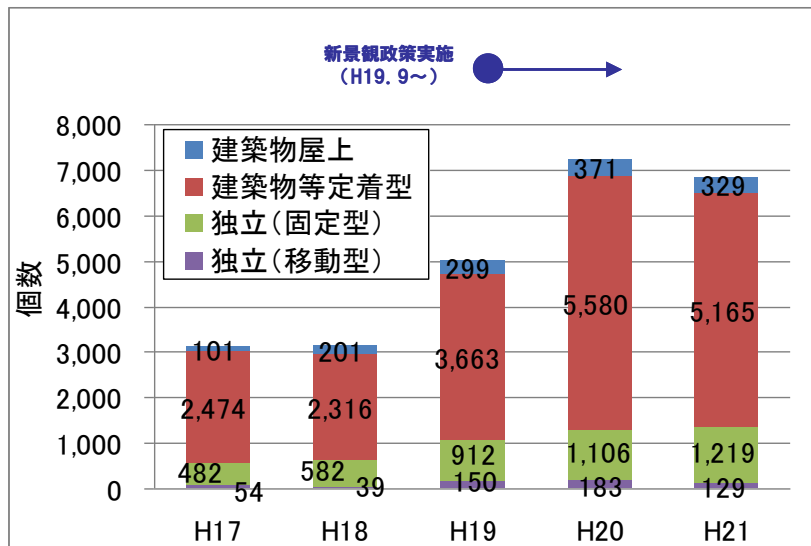
##### ■屋外広告物の規制の見直しについて

- ・ 地域ごとの景観特性に応じた屋外広告物を誘導するため、屋外広告物の規制区域を従来の 9 種類から 21 種類に再編しました。
- ・ 屋上屋外広告物の設置や、点滅式照明・可動式照明の屋外広告物への使用を、市域の全域で禁止しました。
- ・ 屋外広告物を表示できる高さや面積の基準を強化したほか、田の字地区の幹線道路沿道などで屋外広告物の道路への突出を禁止しました。

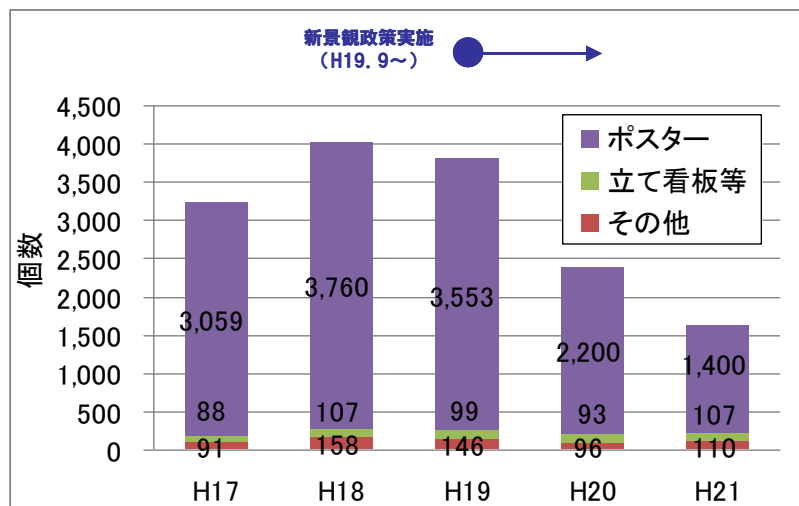
## イ 許可個数

許可の大半を占めるのは、  
長期屋外広告物では「建築物等定着型」、短期屋外広告物では「ポスター」

図表 2-22 長期屋外広告物の許可個数の推移



図表 2-23 短期屋外広告物の許可個数の推移

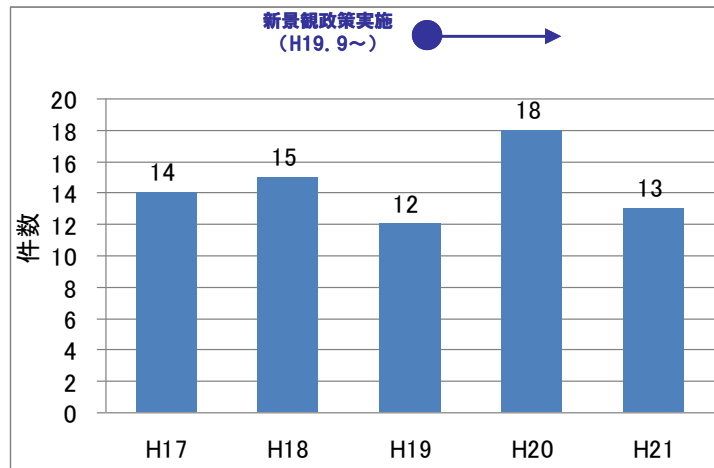


※ その他：アドバルーン、懸垂幕、横断幕、のぼり、小旗

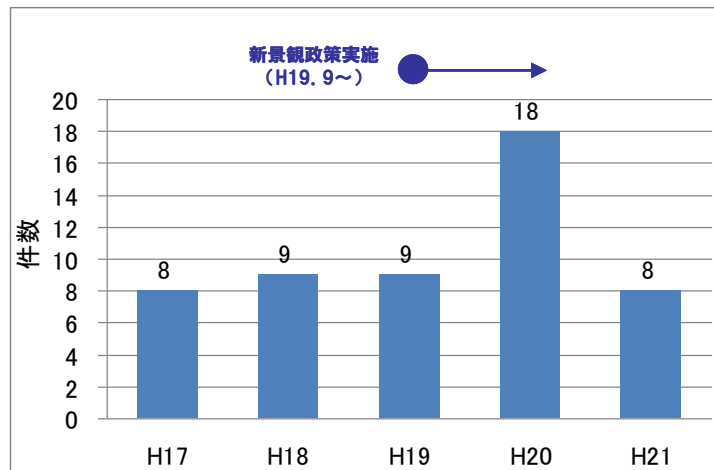
屋外広告物の許可申請については、複数個の屋外広告物をまとめて一度に許可申請されることもあります。許可物件を屋外広告物の個数単位で計上したものが上図です。許可の個数は、長期屋外広告物では建築物の壁面等を利用した「建築物等定着型」の屋外広告物が、短期屋外広告物ではポスターが大半を占めています。

ウ その他の広告物の許可

図表 2-24 車体広告物の許可件数の推移



図表 2-25 特定屋内広告物の届出件数の推移



そのほか、市内を走る路線バスや鉄道などの車体に表示する「車体広告物」や、窓などの室内側から公衆に対して表示する「特定屋内広告物」などについても、一定の基準の下で許可等を行っています。

図表 2-26 車体広告物の事例



## (2) 屋外広告物の許可事例

京都市では、地域ごとの景観特性に応じて、屋外広告物の表示位置や大きさ、色彩などのきめ細やかな基準に基づいて許可を行っています。

許可を受けた事例には、例えば、コンビニエンスストアや飲食店など、全国で展開しているチェーン店の標準仕様の広告デザインを、京都市の基準に合うものにアレンジしていただいたものなどがあります。

図表 2-27 屋外広告物の許可事例(「京のサイン」から)

<p>歴史遺産型第2種地域</p> 	<p>沿道型第2種地域特定地区</p> 
<p>沿道型第3種地域</p> 	<p>沿道型第5種地域特定第1地区</p> 
<p>沿道型第3種地域特定地区</p> 	

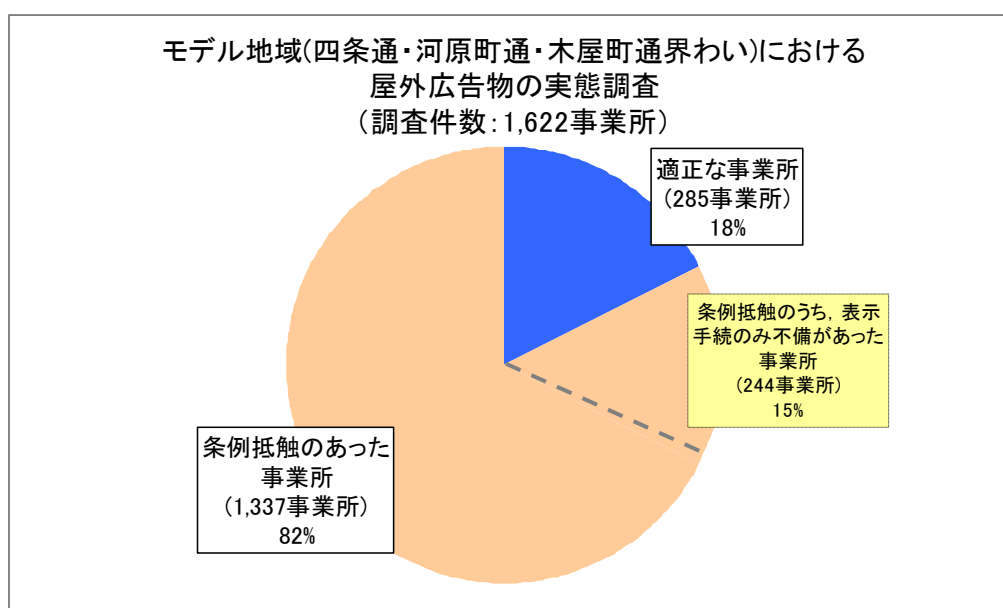
### (3) 屋外広告物モデル地域における適正化の状況

調査対象事業所の約 82%で条例に抵触  
適正化の取組により, 河原町通沿道では約 95%, モデル地域全体では約 64%  
の事業所で適正化が完了 (平成 22 年 3 月末現在)

(モデル地域)

- 四条地域 (四条大橋西詰～烏丸通の四条通沿道)
- 河原町地域 (三条通～四条通の河原町通と木屋町通を挟む区域)
- 木屋町地域 (三条通～四条通の木屋町通沿道)

図表 2-28 屋外広告物モデル地域における実態調査結果



京都市では, 平成 17 年度及び 18 年度に, 四条通, 河原町通及び木屋町通界わいを屋外広告物モデル地域とし, 屋外広告物調査を行いました。その結果, 調査を行った 1,622 事業所のうち, 約 82%に当たる 1,337 事業所で屋外広告物の表示に関して条例に抵触していました。

この調査を基に, 条例に抵触していた 1,337 事業所に対して順次指導を行っており, 平成 22 年 3 月末現在, 全体の約 64%の事業所で適正な状態になりました。そのうち河原町通沿道についてみると, 条例に抵触していた事業所の約 95%で適正な状態になりました。

図表 2-29 モデル地域における適正化前後での町並みの変化



#### (4) 主要な幹線沿道などにおける適正化の状況

市内各所で屋外広告物の適正化が着実に進展

図表 2-30 主要な幹線沿道などにおける適正化前後での町並みの変化

<p>(適正化前)</p>  <p>• 外壁面いっぱいに表示された看板等を撤去</p>	<p>(適正化後)</p> 
<p>(適正化前)</p>  <p>• 幹線道路の交差点に乱立した野立て看板を全面撤去</p>	<p>(適正化後)</p> 
<p>(適正化前)</p>  <p>• 窓面いっぱいに表示された屋外広告物を撤去</p>	<p>(適正化後)</p> 



## (5) 優良な屋外広告物の表彰

### 良好な景観形成に寄与する優良な屋外広告物を表彰

京都市では、優良な屋外広告物を積極的に誘導するため、優良なデザインの屋外広告物について、デザイン基準を緩和する特例制度や、表彰制度を設けています。

平成 20 年度に行った京都市優良屋外広告物賞の募集では、73 件の応募があり、京都市美観風致審議会広告物専門小委員会の委員による選考を経て、入賞作品として 12 件を表彰しました。

図表 2-31 優良屋外広告物賞 最優秀賞

【歴史遺産型第 2 種地域】



この作品は、地域の景観への配慮から、色彩を抑えつつ、積極的なデザインの工夫がなされており、今後の京都の屋外広告物をリードすべき存在として、高く評価されました。

## (6) 屋外広告物の助成制度

### 優良な屋外広告物に対する助成制度の推進

京都市では、広告物そのものが良好な景観形成に寄与する優良なデザインの看板や、地域において洗練された統一感や良質な景観を演出できる商店街などの統一看板や共同看板の設置に対して、補助金を交付しています。

図表 2-32 優良屋外広告物補助金交付事例



### ●ちよこっと コラム

#### ■優良屋外広告物補助金交付制度について

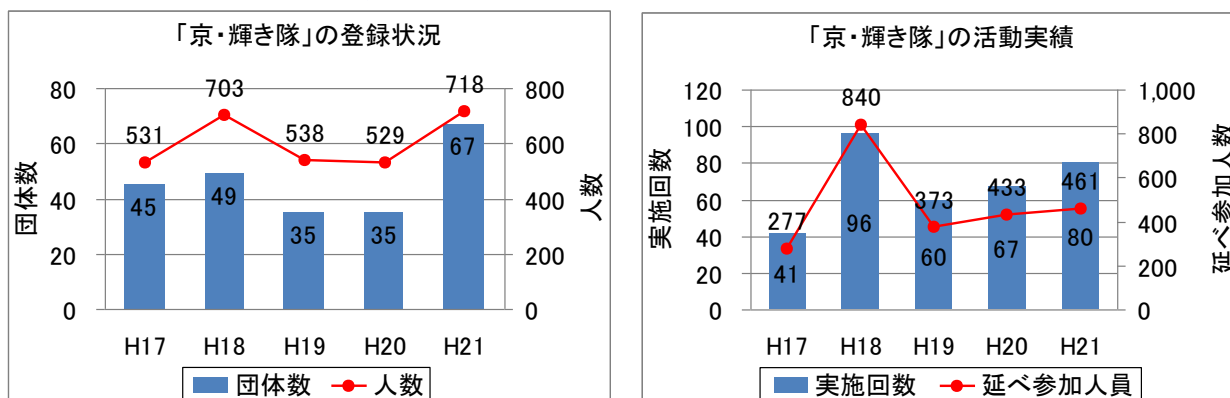
- 京都市では、優良屋外広告物の補助金交付に当たっては、京都市美観風致審議会広告物専門小委員会の意見を聴き、以下の限度額に基づいて予算の範囲内で補助金を交付しています。

	補助金額	補助率
商店街等が設置する 統一看板等	<ul style="list-style-type: none"> <li>企画等に関する費用 (1 団体につき 50 万円まで)</li> <li>設置等に関する費用 (1 申請につき 50 万円まで)</li> </ul>	1/2 から 2/3 (設置する地区により異なる)
統一看板等以外の看板	<ul style="list-style-type: none"> <li>設置等に関する費用 (1 申請につき 50 万円まで)</li> </ul>	1/3 から 2/3 (設置する地区により異なる)

## (7) 市民との協働による取組事例

京都の美しい景観を自らの手で守る，市民協働の取組の着実な推進

図表 2-33 「京・輝き隊」の登録状況及び活動実績の推移



図表 2-34 「京・輝き隊」の活動風景



美しい景観を形成していくためには、行政だけではなく、市民の皆様と協力し、共に取り組んでいくことが必要です。そこで京都市では、京都の美しい景観を自らの手で守っていかうとする市民の皆様を「京・輝き隊」として認定しています。

「京・輝き隊」とは、電柱等に取り付けられた景観を損ねるはり紙や立て看板等の違反広告物を自らの手で除却していただくために、市長が持つ違反広告物の除却に関する法的権限を委嘱した市民共汗サポーターの名称です。この制度により、市民の皆様には違反広告物をなくす活動に御協力いただいています。

平成 22 年 3 月末現在、718 名の方々が「京・輝き隊」に登録されています。

## ●ちよこっと Q&A

「屋外広告物の規制」に関して、市民や事業者の方々からいただいた御意見と、御意見に対する京都市の対応・見解について以下にお示しします。

御意見	京都市の対応・見解
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市内の仕事は売上げベースで50%近く減った。特に屋上屋外広告物を手掛ける業者への影響は大きい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新景観政策による屋外広告物規制の強化によって、従来の基準では看板を製作することはできませんが、一方で、新たな基準に対応した屋外広告物の製作需要が見込まれることもあるものと考えています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 道路突出禁止地区でも高さ4m以下は道路突出が認められるが、建築限界2.5mを差し引くと1.5mしか残らず、ビル名称程度しか表示できない。せめて6m程度に緩和して、3.5m程度の板面高さを確保できるようにしてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 道路に突出する屋外広告物は、その設置高さが高いほど通り景観を大きく阻害する恐れがあるため、通り景観への阻害要因とならない範囲として、道路突出を認める高さを4m以下としています。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● マンセル値による色彩規制を四角四面に適用されると京都で使える色彩の選択肢がとても狭まる。デザインによっては、ある程度柔軟に対応してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋外広告物について使用を禁止する色彩をマンセル値で定めていますが、こうした禁止色であっても、表示面積が小さい場合や表示位置が低い場合など、特に景観上支障がないと認められる場合については使用することができます。したがって、デザインを工夫していただくことで、デザインの可能性は広げられるものと考えています。</li> </ul>

屋外広告物に関する事前相談や申請手続などの際に、申請者である市民・事業者の皆様から数多くの御意見・御要望をいただいています。こうした御意見・御要望を踏まえながら、屋外広告物の規制の進化・改善に向けた検討を継続して行います。

## 6 「歴史的な町並みの保全・再生」

京都には、伝統的な建造物やそれらが一体となって形成する歴史的町並みが数多く残っています。これらの町並みは、京都の伝統的な建築様式と生活文化を今に伝えています。

そこで、京都市では、歴史的な町並みや特色ある市街地景観が形成されている地域については、地区を指定し、それぞれの地区ごとに景観特性を守り、生かすための詳細な計画等を定めることで、町並み全体の保全・再生を図っています。また、これらの地区の建造物の修理・修景工事に必要な費用の一部を助成し、町並みの保全・再生に努めています。

さらに、景観形成上重要な建造物については、景観重要建造物などに指定し、その外観の修理・修景工事に必要な費用の一部を助成することで、以後の景観形成の核となるよう保全・再生を図っています。

また、市域に数多く残る京町家を取り巻く状況を把握し、その保全・再生・活用に係る更なる施策や取組の立案・推進に努めています。

### (1) 地区指定による歴史的な町並み景観の保全・再生の取組状況

#### ア 地区指定の状況

指定地区ごとの計画・基準に基づいた修理・修景の推進

図表 2-35 地区指定の状況

	年 度												
	S47	S49	S51	S53	S60	S63	H8	H11	H13	H17			
伝統的 建造物群 保存地区	産寧坂特別 保全修景地区		産寧坂伝統的建造物群保存地区										
			祇園新橋伝統的建造物群保存地区										
			祇園新橋特別保全修景地区										
					嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区								
歴史的 景観保全 修景地区							祇園元吉 歴史的景観保全修景地区		祇園縄手・新門前 歴史的景観保全修景地区				
									祇園町南 歴史的景観保全修景地区				
							上京小川 歴史的景観保全修景地区						
界わい 景観 整備地区	三条通 歴史的界わい景観地区								三条通界わい景観整備地区				
					上賀茂 歴史的界わい景観地区				上賀茂郷界わい景観整備地区				
									伏見南浜界わい景観整備地区				
									千両ヶ辻 界わい景観整備地区				
									上京北野 界わい景観整備地区				
									西京樫原 界わい景観整備地区				
												本願寺・東寺 界わい景観整備地区	

京都市では、歴史的な町並み景観を保全・再生するため、文化財保護法に基づく伝統的建造物群保存地区（4地区を指定）、京都市市街地景観整備条例に基づく歴史的景観保全修景地区（3地区を指定）及び界わい景観整備地区（7地区を指定）の制度を活用し、指定地区ごとに策定した計画や基準に基づいた修理・修景を求めています。

## イ 指定地区内の町並みの様子

### 歴史的な町並みの保全・再生状況を継続的にチェック

各指定地区内の歴史的町並み景観の保全・再生状況について、それぞれの地区内の町並みを定点観測することにより把握していきます。

図表 2-36 各指定地区内の保全・再生の状況

■ 伝統的建造物群保存地区	
産寧坂伝統的建造物群保存地区 [昭和 40 年代頃]	[平成 23 年 3 月]
	
祇園新橋伝統的建造物群保存地区 [昭和 50 年]	[平成 23 年 3 月]
	
■ 歴史的景観保全修景地区	
上京小川歴史的景観保全修景地区 [平成 4 年]	[平成 23 年 2 月]
	

祇園町南歴史的景観保全修景地区  
[平成 11 年]



[平成 23 年 3 月]



■ 界わい景観整備地区

伏見南浜界わい景観整備地区  
[平成 8 年]



[平成 23 年 1 月]



千両ヶ辻界わい景観整備地区  
[平成 13 年]



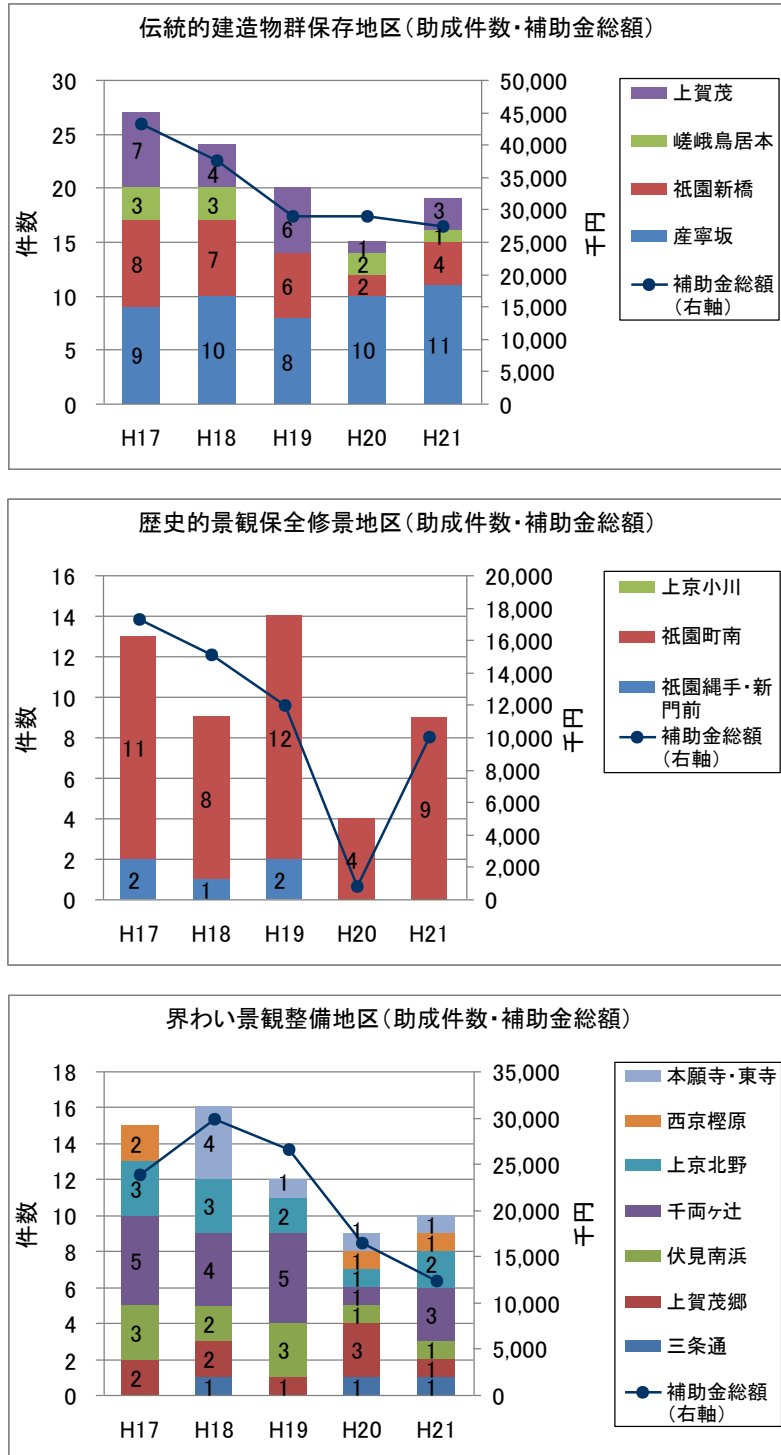
[平成 23 年 2 月]



ウ 助成制度の活用状況

歴史的な町並み景観の保全に寄与する修理・修景を積極的に助成

図表 2-37 各指定地区内における修理・修景に対する助成件数・補助金総額の推移



指定地区内の歴史的な町並み景観の保全に必要な外観に係る修理・修景に対して、その費用の一部を補助しています。補助金額の上限は、地区や対象物件により異なりますが、例えば伝統的建造物群保存地区の「伝統的建造物」については、600万円を上限に、外観の修理・修景に必要な費用の4/5以下を補助しています。



## エ 助成制度の活用による修理・修景の事例

図表 2-38 助成制度の活用による修理・修景の事例

嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区の事例



修理前



修理後

・老朽化した茅葺き屋根の修理を実施した。

上京北野界わい景観整備地区の事例



修理前



修理後

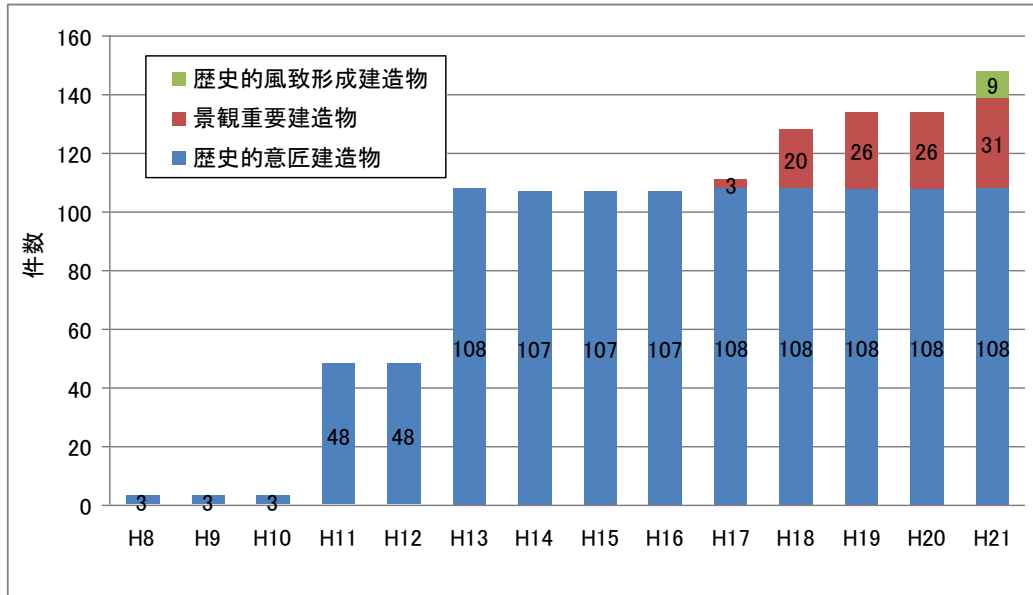
・改変された町家の外観を、この地区の建築様式に従って修景した。

## (2) 建造物単体指定による歴史的町並み景観の保全・再生の取組状況

### ア 建造物単体の指定状況

地域景観を形成するうえで重要な要素となる歴史的な建造物を着実に指定

図表 2-39 建造物単体の指定件数の推移



※ 複数の制度にまたがって重複指定している物件もある。

京都市では、様々な制度を活用しながら、地域の景観形成上重要な歴史的な建造物などを指定して、これらの建造物を核とした景観の保全・再生に取り組んでいます。

### ●ちよこっと コラム

#### ■歴史的な建造物の指定制度について

- 京都市では、以下の3つの指定制度を活用しています。

	制度の特徴	根拠法令
歴史的意匠建造物	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的な意匠を有し、地域の景観のシンボリックな役割を果たしている建造物を指定</li> </ul>	京都市市街地景観整備条例（平成7年～）
景観重要建造物	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の自然、歴史、文化等から見て、景観上特徴的な外観を有する建造物のうち、良好な景観の形成に重要な建造物を指定</li> <li>対象区域は景観計画区域</li> </ul>	景観法（平成16年～）
歴史的風致形成建造物	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都固有の歴史や伝統を反映した人々の活動や営みを今も伝える町並みを形成する歴史的な建造物のうち、その町並みの維持・向上に重要な建造物を指定</li> <li>対象区域は歴史的風致維持向上計画における重点区域</li> </ul>	歴史まちづくり法（平成20年～）

## イ 指定建造物の事例

図表 2-40 指定建造物の事例

上七軒歌舞練場【歴史的風致形成建造物（平成 21 年度指定）】



佐々木邸【歴史的風致形成建造物（平成 21 年度指定）】  
【景観重要建造物（平成 21 年度指定）】  
【歴史的意匠建造物（平成 13 年度指定）】



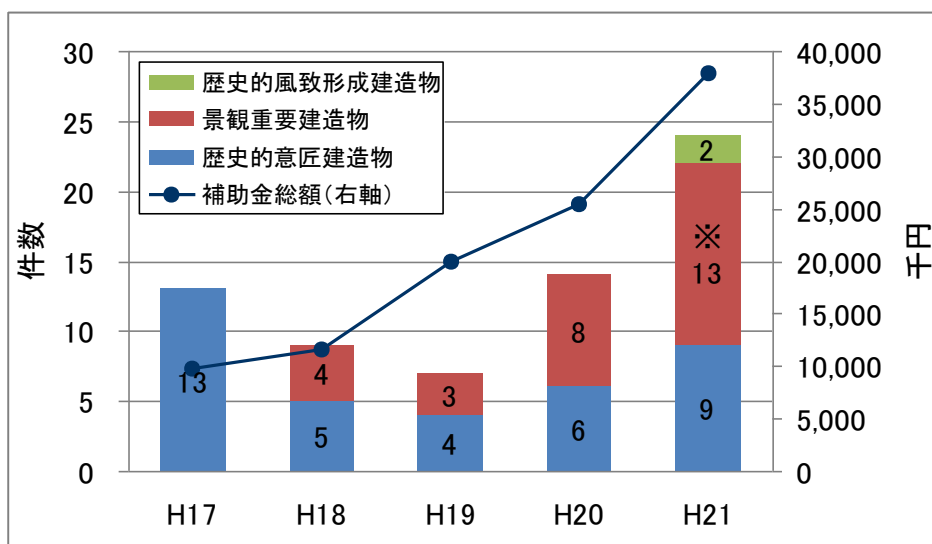
黄桜酒造【歴史的風致形成建造物（平成 21 年度指定）】



## ウ 助成制度の活用状況

指定建造物に対する助成件数・補助金総額は増加傾向

図表 2-41 指定建造物の修理・修景に対する助成件数・補助金総額の推移



※ 歴史的風致形成建造物との重複指定物件を含む。

指定された建造物については、その所有者に対して建造物の保全措置等に関する制約や負担が生じることになることから、その建造物の歴史的な様式を保全するために必要な外観に係る修理・修景に対して、その費用の一部を補助しています。

補助金の上限額や補助対象は、制度ごとに以下のとおりとなっています。

	補助率	補助金 上限額	対象範囲
歴史的意匠 建造物	修理・修景費用 の1/2以下	400万円	外観のうち、道路その他の 公共の場所から見える部分 の修理・修景
景観重要 建造物	修理・修景費用 の2/3以下	600万円	
歴史的風致形成 建造物	修理・修景費用 の1/2以下	300万円	

## エ 助成制度の活用による修理・修景の事例

図表 2-42 助成制度の活用による修理・修景の事例

鳥彌三（修理後）



・建造物の構造を補強し、外壁，格子及び屋根の修理を実施した。

吉田邸（修理後）



・主屋の外壁，建具及び庇の修理を実施した。

松本酒造



修理前



修理後

・道路に面するコンクリートブロック塀等を屋根付きしっくい焼き板張り塀に修景した。

### (3) 京町家の保全・再生・活用の更なる推進に向けた取組状況

「京町家まちづくり調査」を実施し、市域に残る京町家等の現状や居住者等の意識やニーズを把握

京都市では、京町家の減少に歯止めをかける具体的な施策の立案や、市民の取組の更なる推進等を図るため、財団法人京都市景観・まちづくりセンターと立命館大学との共同により、多くの市民の皆様をはじめ、京町家にかかわる市民団体や職能団体の方々などの御協力を得て、平成20年10月から約1年半をかけて、京都市内に残る京町家等を対象とする「京町家まちづくり調査」を実施しました。

#### ア 調査地域

- 京町家等の残存が推測できる全域（戦前に市街化された地域や旧街道沿い）

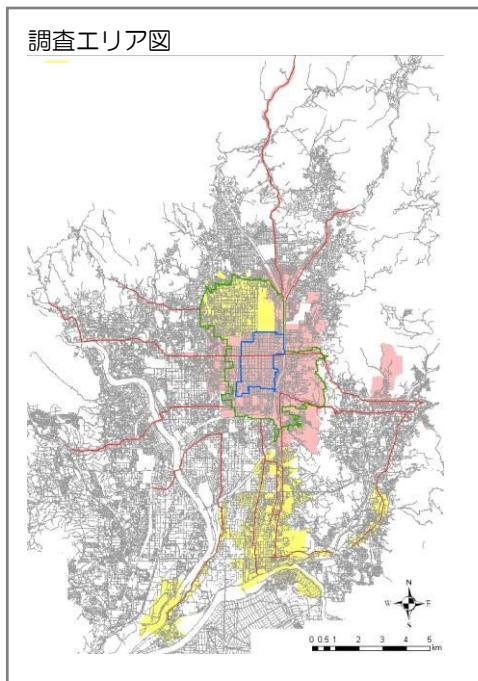
#### イ 調査体制及び参加人数

- ボランティア調査員と立命館大学の学生スタッフからなるチームを編成し、チームごとに調査を実施
- ボランティア調査員：延べ2,135名、学生スタッフ：延べ1,165名

#### ウ 調査内容

- 外観調査  
京町家等47,735軒を確認し、中二階・平屋など京町家の類型、その保存状態など、京町家の現状を把握した。
- アンケート調査  
京町家の居住者等を対象に、外観調査時にアンケート用紙を投函し、郵送により7,137通（回収率18.5%）の回答を得て、町家の活用や保全に関する意識や考え、町家を守っていくうえでの課題、生活の中で実感されているニーズを把握した。

図表 2-43 「京町家まちづくり調査」の実施



- : 平成20年度調査
- : 平成21年度調査
- : 旧街道
- : 第I期調査範囲
- : 18元学区

(参考HP : <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000087658.html>)

## 7 公共施設に関する様々な取組

### (1) 近年の公共建築物の建築デザイン

デザイン基準を生かした公共建築物による良好な町並み景観、地域の個性の形成

京都市では、「京都市公共建築デザイン指針（平成12年3月策定）」において公共建築の役割の一つとして、「次世代に向けての『模範』としての役割」を位置付けており、模範的・先導的に良好な町並み景観や地域の個性の形成の実現を目指しています。

図表 2-44 京都市立下京渉成小学校

	<p><b>外観デザインのポイント</b></p> <p>小学校が、歴史的資産である渉成園の南側に位置することを踏まえ、空調室外機を設置する屋上に目隠しルーバーを設け、勾配屋根を、瓦と金属板により変化をもたせた屋根形状としました。また、前面道路（間之町通）に面しては、開口部に縦の格子を設置するとともに、周囲の町並みのスケールに合わせた庇を前面道路に沿って設け、町並みとの調和を図るなど、周囲の景観に配慮しています。</p>
--	--

図表 2-45 楽只市営住宅第23棟

	<p><b>外観デザインのポイント</b></p> <p>切妻形状の屋根や京町家を意識した格子等を用いることにより、和風の繊細なデザインとし、明るく落ち着いた茶系の配色を用いることにより、自然と文化が豊富でかつ歴史的な地域の景観に調和したデザインとしています。また、外壁を分節することにより、周囲への圧迫感を軽減しています。</p>
---	--

## (2) 無電柱化の推進

### 歴史的な町並みなどでの無電柱化を着実に推進

京都市では、景観の保全・再生を推進する主要な地域や幹線道路において、無電柱化を行っています。

平成 21 年度までに、産寧坂などで無電柱化を実施し、平成 21 年度末現在、整備延長約 55 キロメートルの無電柱化が完了しました。

図表 2-46 無電柱化事業の事例



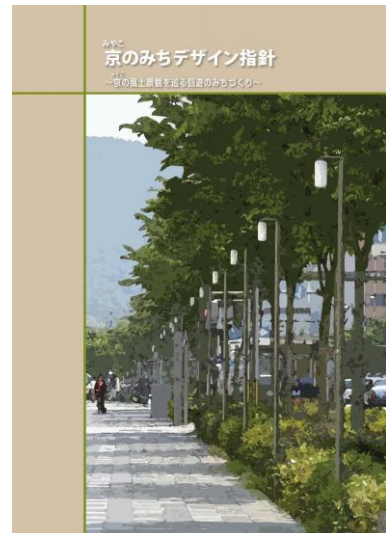


### (3) 「京のみちデザイン指針」の策定

景観に配慮した道路のデザインの基本的な考え方を策定

京都市では、都市景観に大きな影響を及ぼす歩道等の舗装、防護柵などの道路デザインの在り方について、「京都の景観を引き立てるみち」というコンセプトの下、「京のみちデザイン指針検討委員会」での議論や市民意見募集で寄せられた市民の皆様の御意見等を踏まえながら検討を進め、平成22年3月に、「京のみちデザイン指針」を策定しました。

図表 2-47 「京のみちデザイン指針」



(参考HP : <http://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000077201.html>)

## 8 景観政策の推進に向けた様々な取組

### (1) 「京都の景観」の発行

京都の景観の特徴や歴史，景観政策の取組などを分かりやすく紹介

京都の景観の多彩な魅力を市民の皆様に広く知っていただくため，京都の景観を構成する要素や景観・まちづくりの歴史，京都市の景観政策の取組等について，多くの写真や図表を織り交ぜながらビジュアルに分かりやすく紹介した冊子「京都の景観」を，平成21年3月に発行しました。

図表 2-48 「京都の景観」



(参考HP : <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000057538.html>)

### (2) 「京の景観ガイドライン」の作成

市街地におけるデザイン規制や屋外広告物制度を分かりやすく解説

実際に建築行為をされる市民や事業者の皆様に，市街地の景観や眺望景観，屋外広告物の規制など，新景観政策の内容について御理解いただけるように，皆様からのお問い合わせの多い項目を中心に，イラストや写真を交えて分かりやすく解説した「京の景観ガイドライン」を平成21年3月に作成しました。ガイドラインの内容については，必要に応じて適宜更新することとしています。

図表 2-49 「京の景観ガイドライン」



(参考HP : <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000079082.html>)

### (3) 「京のサイン」の発行

京都市独自のサイン誘導事例、京都市優良屋外広告物賞受賞作品等の紹介

都市の景観を構成する重要な要素の一つである屋外広告物について、町並みとの調和を重視した京都市独自のサイン誘導事例を紹介するとともに、広く市民の皆様から公募し、選定した「京都市優良屋外広告物賞」の受賞作品や、優良屋外広告物補助金交付事例などを併せて紹介したリーフレット「京のサイン」を、平成 21 年 3 月に発行しました。

図表 2-50 「京のサイン」



(参考HP : <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/000060361.html>)

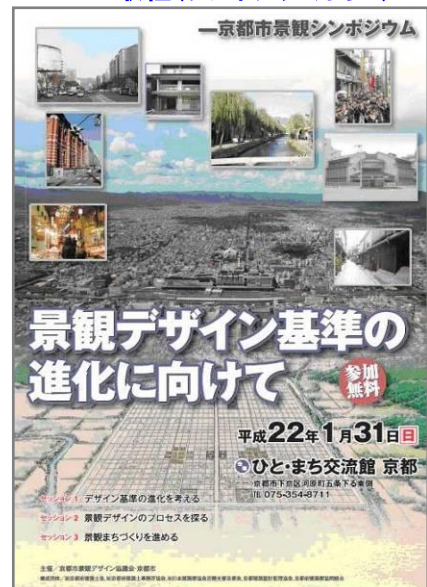
### (4) 「京都市景観デザイン協議会」の取組

デザイン基準の充実・進化を目指した専門家・学識経験者・行政の協働の取組

京都市は、新景観政策におけるデザイン基準の更なる充実を目指し、地域の景観特性に応じたよりきめ細かなデザイン基準へと進化させていくための恒常的な協働の場として、京都の建築設計に関わる専門家や、建築デザイン・景観等を専門とする学識経験者と京都市の職員により構成する「京都市景観デザイン協議会」を平成 19 年 7 月に設置しました。

この協議会では、平成 21 年度末までに 13 回の作業部会とフィールド調査、9 回の協議会を行い、平成 22 年 1 月に開催した「京都市景観シンポジウム～景観デザイン基準の進化に向けて～」での参加者の御意見を踏まえて、平成 22 年 4 月、デザイン基準の進化に向けた取りまとめを行いました。

図表 2-51 「京都市景観デザイン協議会」の取組(シンポジウムちらし)



(参考HP : <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/000079079.html>)

## (5) 「京都市歴史的風致維持向上計画」の策定

歴史まちづくり法を活用した京都固有の「歴史的風致」を維持・向上させる取組を推進

地域固有の歴史や伝統を反映した人々の活動が一体となって形成してきた環境と、その活動が行われる歴史上価値の高い建物や町並みを「歴史的風致」と捉え、こうした環境を一体的に守り、育てるための法律「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）」が、平成20年11月に施行されました。この法律は、市町村が重点区域を定める行う地域の歴史まちづくりを支援するために制定された法律です。

京都市では、この法律を積極的に活用し、これまで取り組んできた歴史的建造物の保全とともに、無電柱化などの取組を更に推進するため、「京都市歴史的風致維持向上計画」を策定し、平成21年11月、この計画が国に認定されました。

図表 2-52 「京都市歴史的風致維持向上計画」



参考HP：<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000071658.html>

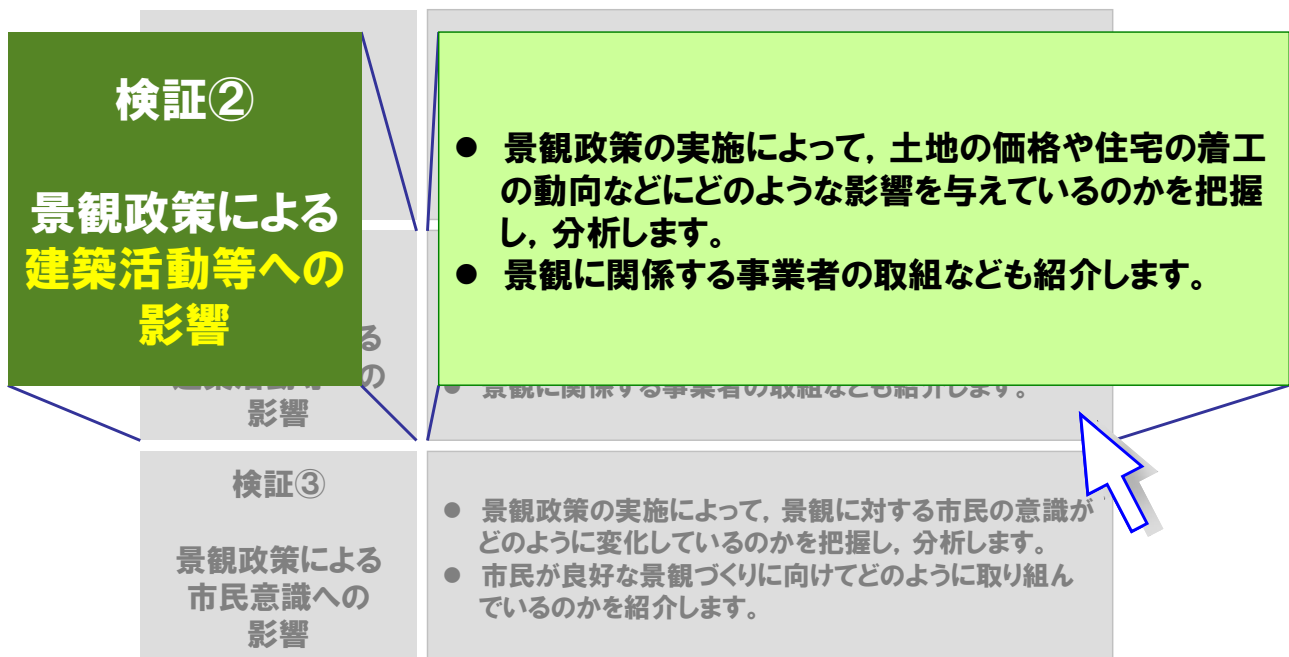
## (6) 「景観政策の進化」の取組

市民・事業者の皆様の御意見を踏まえた「景観政策の進化」の取組

新景観政策の実施後、「京都市景観デザイン協議会」での検討をはじめ、景観政策に対する市民や事業者の皆様の御意見を踏まえて政策全体について改めて点検してきました。

平成22年度には、京都市景観デザイン協議会が発表した「景観デザイン基準の進化の取りまとめ」を基本に、以下の項目について景観政策を進化させるため、条例改正等の作業を行ってきました。

- ① 市民とともに創造する景観づくりに関する仕組みの整備
- ② デザイン基準の更なる充実
- ③ 優れた建築計画を誘導するための制度の充実
- ④ 許認可・届出の手續に関する見直し、基準の明文化など



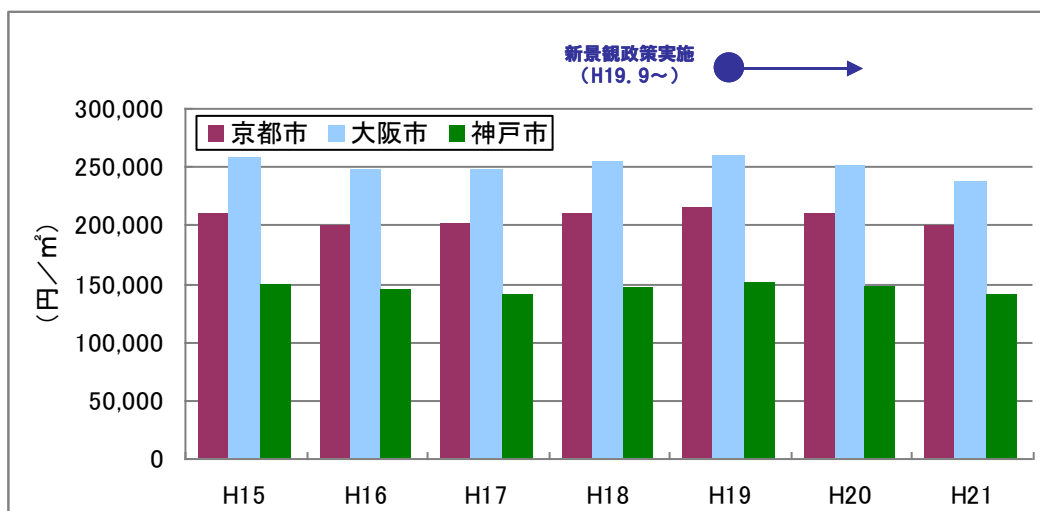
# 1 土地の価格の動向

景観政策による土地の価格への影響について、地価公示の推移を他都市比較するとともに、市内における規制内容の違いによる土地価格への影響を比較します。

## (1) 他都市との比較

住宅地平均価格の推移は、大阪市・神戸市に比べ、特異な傾向は見られない

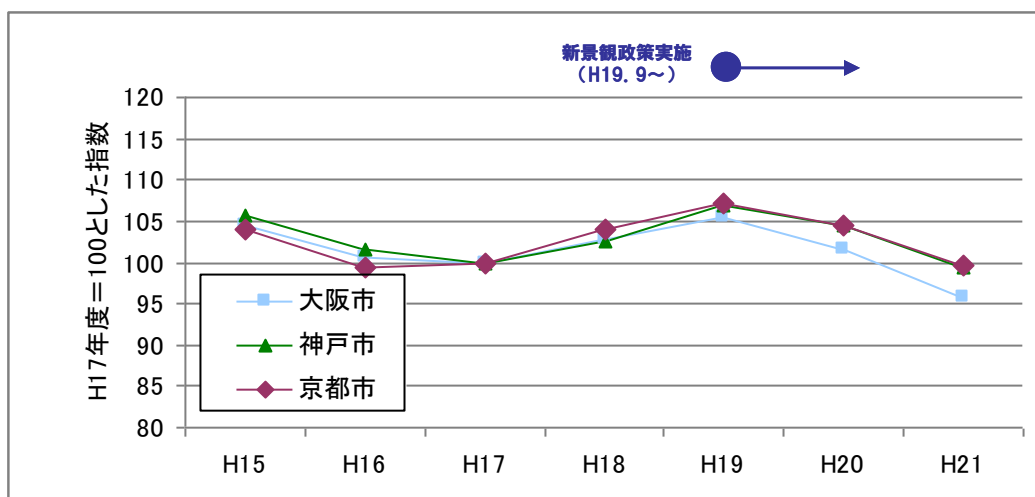
図表 3-1 地価公示(住宅地平均価格)の推移



(資料) 地価公示

※ 地価公示は1月1日時点での価格であり、例えば「平成18年地価公示」は、平成17年度時点となる。上記グラフでは年度表記としており、「H17」は「平成18年地価公示」のデータを表す(以下同じ)。

図表 3-2 地価公示(住宅地平均価格 平成17年度を100とした指数)の推移



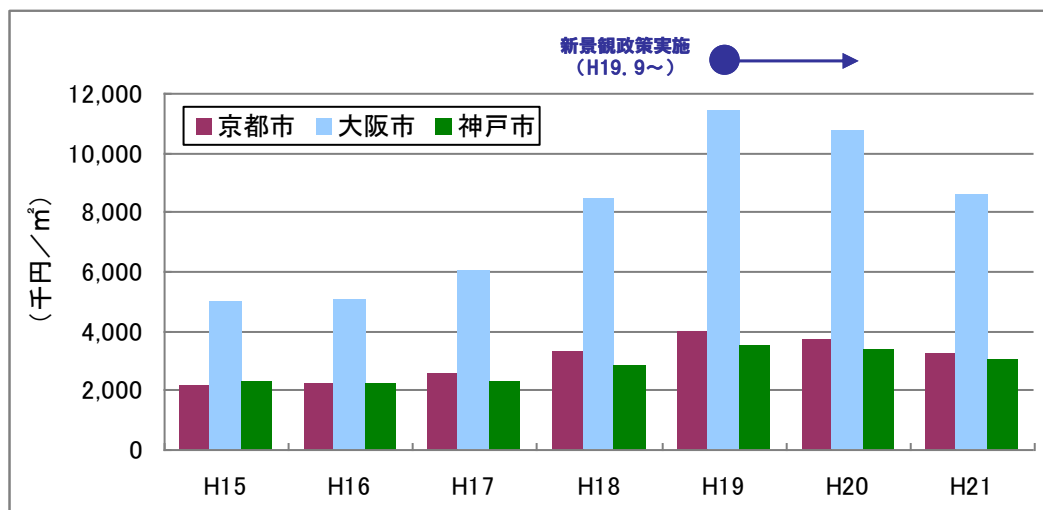
(資料) 地価公示

平成17年度の公示価格を基準として、関西主要3都市の住宅地平均価格の動向をみると、平成19年度までは上昇、それ以降は減少という大きな傾向は同じですが、都市によって変動の幅に違いがみられます。

また、平成20年度以降、京都市と神戸市に比べ、大阪市での下落が顕著となっていますが、これは、景気の悪化、住宅供給に係る投資・融資等の資金調達環境の悪化等による需要の減退や不動産市場の停滞感が大阪市の住宅市場に大きな影響を及ぼした結果と分析されます。

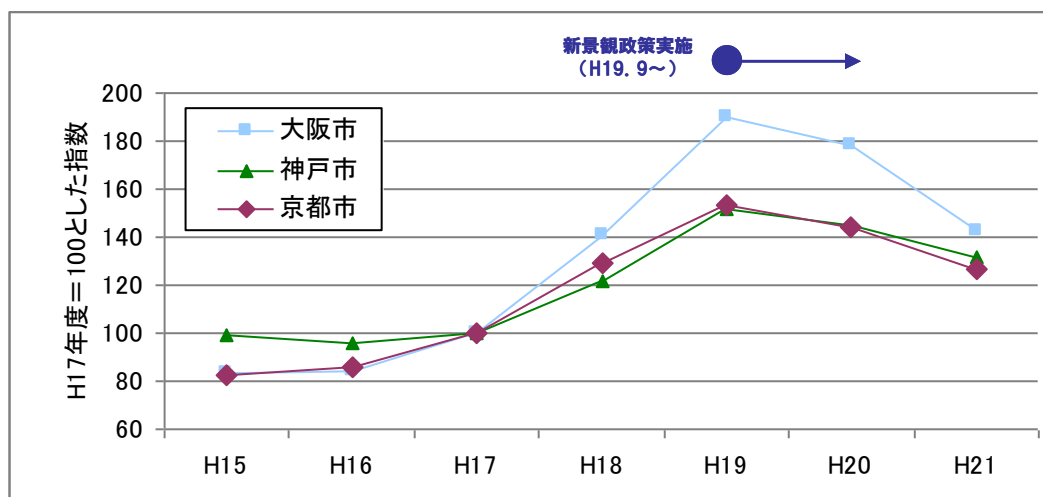
商業地最高価格の推移は、大阪市・神戸市に比べ、特異な傾向はみられない

図表 3-3 地価公示(商業地最高価格)の推移



(資料) 地価公示

図表 3-4 地価公示(商業地最高価格 平成 17 年度を 100 とした指数)の推移



(資料) 地価公示

平成 17 年度の公示価格を基準として、関西主要 3 都市の商業地最高価格の動向をみると、住宅地と同様に平成 19 年度までは上昇、それ以降は減少という大きな傾向は同じですが、都市によって変動の幅に違いがみられます。

平成 18 年度から 19 年度にかけて、大阪市での上昇が顕著となっていますが、大阪市内の北区・中央区・西区などオフィス需要の大きなターミナル周辺での再開発等の進展による収益性の向上が結果として表れたものと言えます。

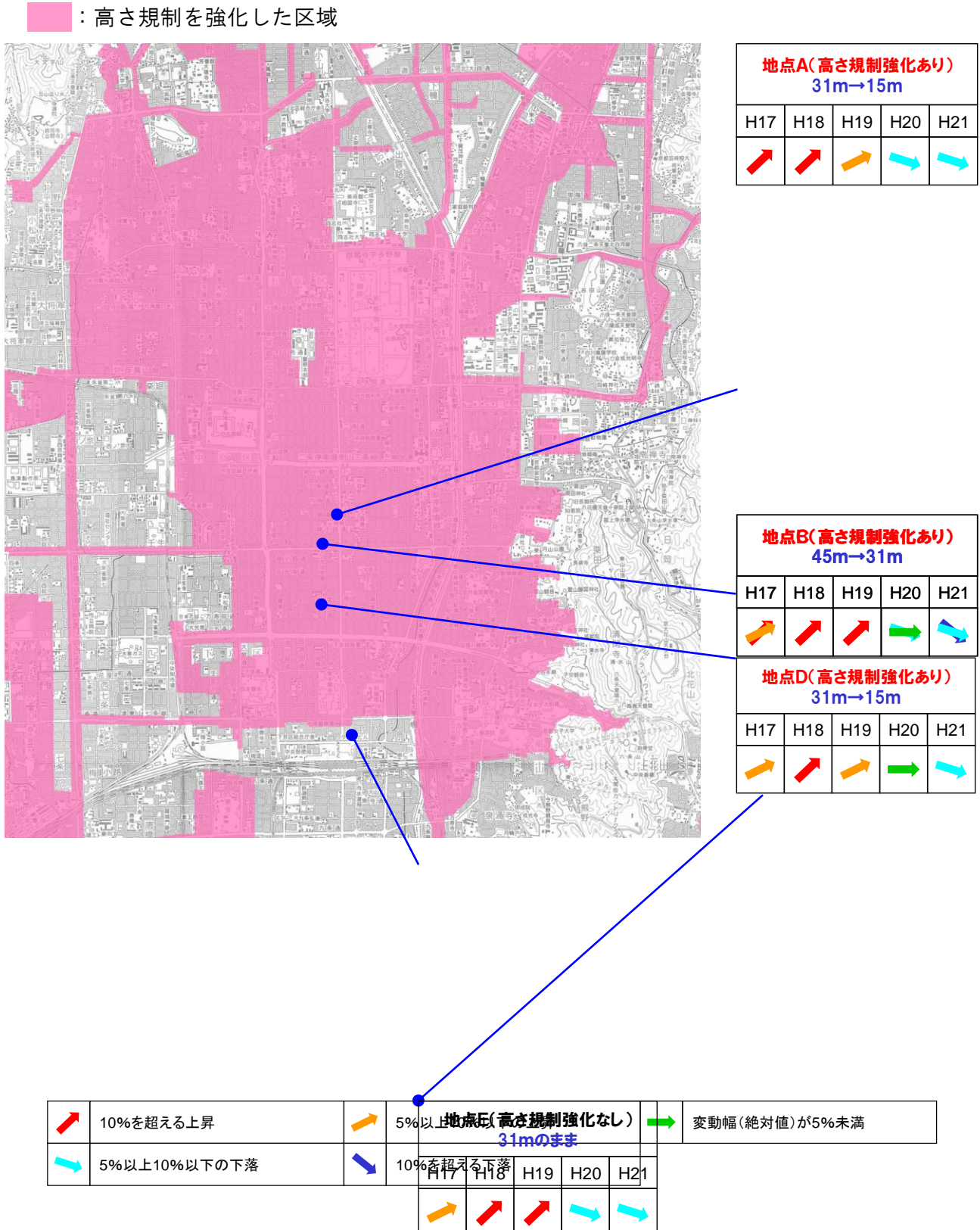
3 都市とも、平成 20 年度以降は下落に転じていますが、その中でも大阪市は、不動産投資ファンド等による投資の減少や空室率の上昇など市況への不安感が大きく、大幅な下落となりました。京都市においても下落していますが、それまでに上昇した地価の影響により不動産取引が停滞したことが原因の一つとみられています。

## (2) 高さ規制による地価の動向

高度地区の規制が土地の価格に与える影響をみるために、高度地区の規制を強化した地点とそのままの地点における地価公示での価格推移をみてみました。

現時点では、規制強化の有無による傾向の差はみられませんが、今後、継続的に各地点での価格動向をみていきます。

図表 3-5 地価公示のサンプル地点とその増減(高さ規制強化の有無による比較)



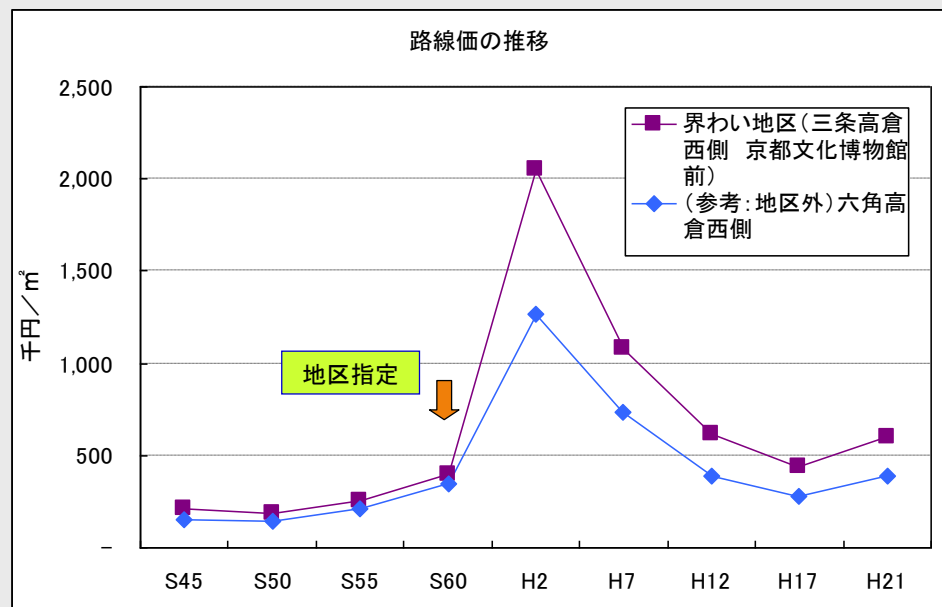


### ●ちよこっと コラム

#### 景観規制の違いと土地の価格について

- 景観規制の違いによる地価の推移の違いをみるために、職住共存地区内にある以下の2つの地点における路線価の推移を比較しました。

- ①三条通界わい景観整備地区内の地点（三条通高倉西側）
- ②周辺地点（六角通高倉西側）



(資料) 路線価

昭和60年度までは、双方の路線価はほぼ同じ推移となっていますが、三条通が歴史的界わい景観地区（界わい景観整備地区の前身制度）に指定された昭和60年度以降、双方の価格差が生じ、その価格差が生じたまま現在まで推移しています。

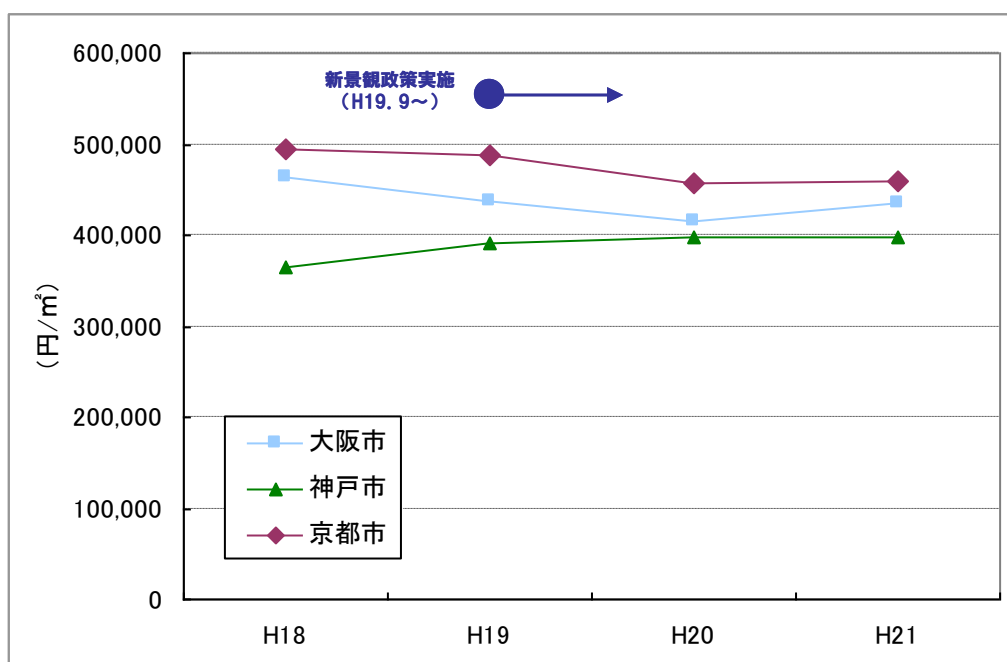
## 2 建物の価格の動向

景観政策全般による建物の価格への影響を把握するために、取引価格や賃料データの推移について他都市との動向を比較します。

### (1) 中古マンションの不動産取引価格の動向

京都市内都心部の中古マンションの取引価格（㎡単価）は、総じて、大阪市・神戸市に比べ高い水準で推移

図表 3-6 中古マンションの不動産取引価格の推移（㎡単価）



（資料）「不動産の取引価格情報」（国土交通省 土地総合情報ライブラリー）

※ 3都市の都心部にある中古マンション（築後3～10年を経た物件を抽出）の取引価格（㎡単価）を平均したもの。取引価格は、国土交通省が全取引を対象に行っているアンケート調査による。

◇ 京都市：上京区、中京区、下京区、東山区の計4区

◇ 大阪市：北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区の計6区

◇ 神戸市：東灘区、灘区、中央区、兵庫区の計4区

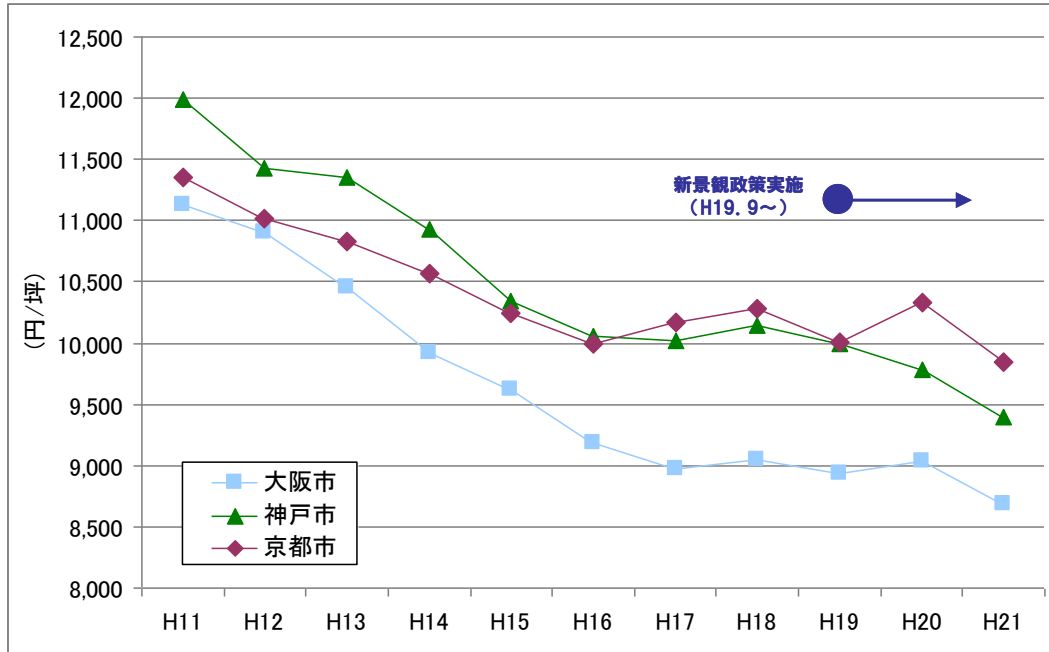
※ 全取引件数に対するデータ取得率は、概ね10%～20%程度である。

関西主要3都市の都心部における中古マンション（築後3～10年を経た物件を抽出）の不動産取引価格（㎡単価）をみると、平成18年度以降、3都市の中で京都市が最も高い水準で推移しています。京都市内におけるマンション等の資産価値が比較的高く評価されていることや、都心部におけるマンションの品薄感などが影響して、中古物件の価格が他都市に比べ高い水準で推移しているとも考えられます。

## (2) オフィス賃料の動向

京都市内のオフィス賃料は、大阪市・神戸市に比べ堅調な推移をみせており、変動の幅も小さい傾向

図表 3-7 オフィス賃料の推移(関西 3 都市における平均価格)



(資料) 「主要都市の不動産市場基本データ」(国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

- ※ オフィス賃料算出の条件は、「主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビル」を対象とし、「各ビルの坪当たり募集賃料の総和÷棟数(1円単位を四捨五入)」にて算出している。
- ※ データの出典元は、シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社であり、同社がヒアリングにより募集賃料を調査している。
- ※ データは各年度12月末時点のもの。

関西主要 3 都市のオフィス賃料の推移をみると、平成 11 年度以降、賃料水準が 3 都市ともほぼ下落傾向にある中で、平成 17 年度以降は、大阪市、神戸市よりも京都市の賃料水準が高く推移しています。

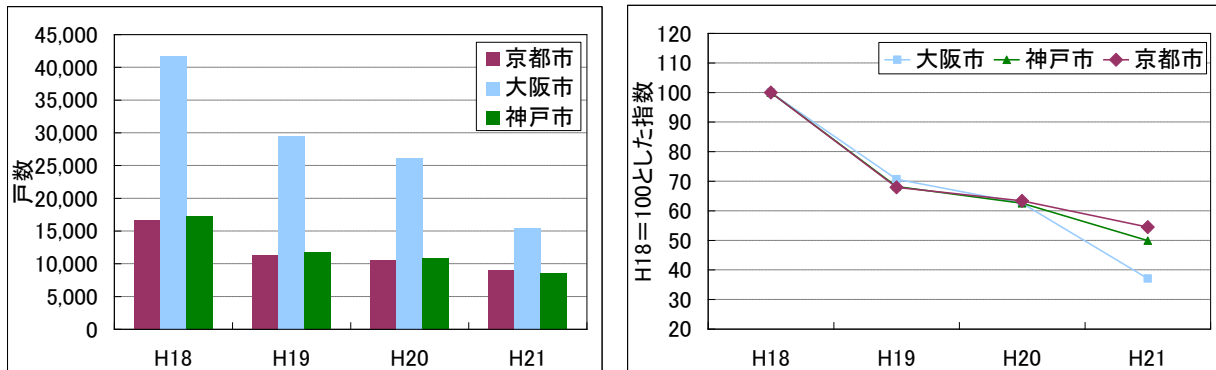
特に大阪市では、オフィスビルの大量供給傾向が最近まで続いており、景気動向の低迷もあって、供給に対する需要が少ない状況が続いているものと思われます。

京都市では、平成 17~18 年度に賃料が上昇しましたが、同時期に地価も回復傾向を示し、オフィス空室率も低い水準となるなど、市内の不動産市況が一時的に回復したことが分かります。また、平成 20 年度には京都市内で大規模オフィスの新規供給がなかったため、結果として前年度に比べ賃料が大きく上昇しました。その反面、平成 21 年度には需要が減退し、空室率の上昇もあって、賃料は下落傾向となりました。

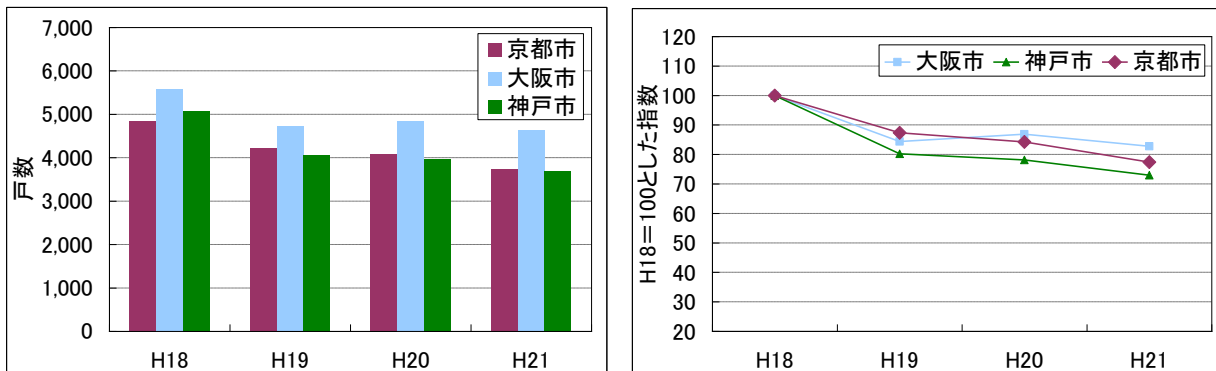
### 3 住宅着工の動向

住宅着工は、大阪市・神戸市と同様に減少傾向にあるが、減少割合は比較的緩やか

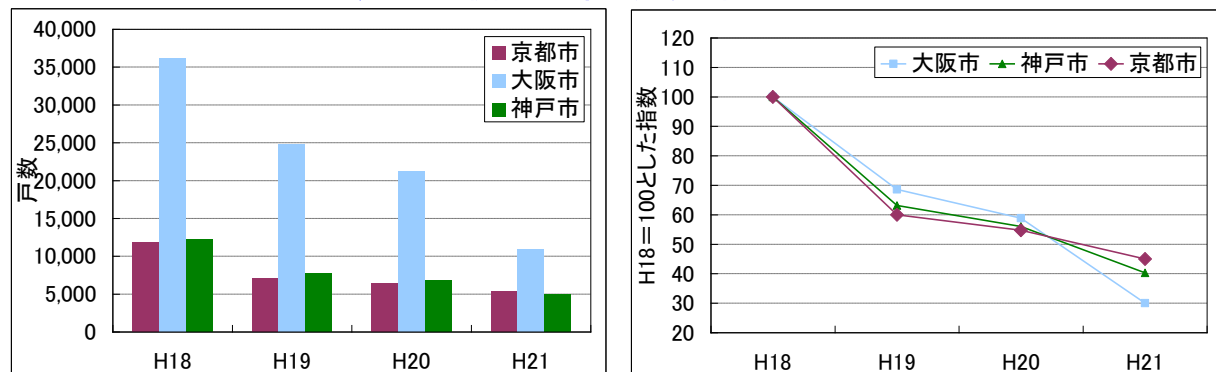
図表 3-8 新設住宅着工戸数の推移(総数)



図表 3-9 新設住宅着工戸数の推移(一戸建て・長屋建て)



図表 3-10 新設住宅着工戸数の推移(共同住宅)



(資料) 「住宅着工統計」

関西主要3都市における新設住宅着工戸数の動向をみると、各都市とも、総数としては平成18年度以降、平成21年度まで減少が続いている状況にあります。全般的には景気の悪化や需要の減退、投資環境の悪化などによって不動産市況の先行きが不透明になっていることが影響しているものと思われます。

住宅種別でみると、各都市とも、一戸建て・長屋建ての着工戸数の減少幅が小さいのに対して、共同住宅（マンション等）については大幅に減少しています。京都市では、新景観政策による共同住宅の着工への影響を懸念する声もありましたが、共同住宅の着工動向をみると、大阪市・神戸市と同様の水準で減少しており、景気や投資環境の悪化による影響が大きいと考えられます。

## 4 良好な景観づくりに向けた事業者の取組

新景観政策に対する対応や工夫の中から生み出されたビジネスや商品開発の事例などを紹介します。

### (1) 新景観政策に対応した商品開発

新景観政策による新たなデザイン基準等に対応して、建築関連の事業者がより京都らしいデザインを目指した商品を開発する例が増えています。

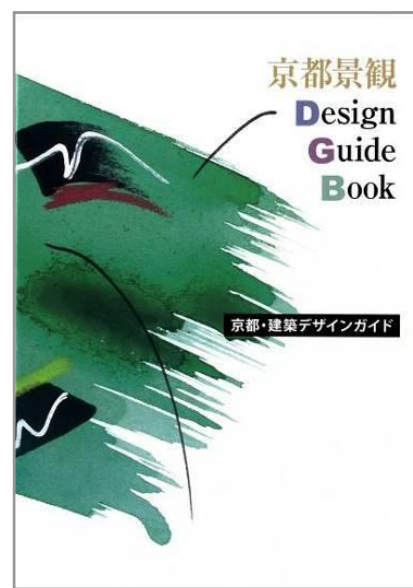
図表 3-11 新たなデザイン基準に対応した住宅モデルの開発



### (2) 「京都・建築デザインガイド」の発行

京都府下の建築設計監理を専門とする建築士事務所等で構成される「一般社団法人 京都建築設計監理協会」が、平成 21 年 12 月に、京都の美しい景観を創り上げるうえで大切な建築デザインの考え方やポイントをまとめた冊子として、「京都・建築デザインガイド」を発行しています。

図表 3-12 「京都・建築デザインガイド」




### (3) 建材・建築設備メーカーの取組

新景観政策において建築物のデザイン基準を大幅に見直したことを受けて、建材メーカーや建築設備メーカーなどでは、新たなデザイン基準に対応した以下のような様々な商品開発などがなされています。

図表 3-13 新たなデザイン基準に対応した商品開発等の事例

屋根材メーカー	瓦風に摸したカラーベストの開発
塗装材メーカー	新たなデザイン基準に対応した自社製品の外壁塗装材の色見本カタログの作成
太陽光発電設備メーカー	新たなデザイン基準に対応した色や素材感を用いた太陽光発電設備の開発

<p>検証①</p> <p>景観政策の 実施状況</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観政策により、町並みや建造物の様子や変化について把握します。</li><li>● 景観政策の各施策について、申請件数の推移などを含めて、その実施状況を把握し、分析します。</li><li>● 景観に関する京都市の取組なども紹介します。</li></ul>
<p>検証③</p> <p>景観政策による 市民意識への 影響</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 景観政策の実施によって、景観に対する市民の意識がどのように変化しているのかを把握し、分析します。</li><li>● 市民が良好な景観づくりに向けてどのように取り組んでいるのかを紹介します。</li></ul>



# 1 景観に対する市民の意識

京都市が、政策評価のために平成16年度から行ってきた「京都市市民生活実感調査」の中から、景観分野に関係すると思われる設問への回答について、経年的な変化をみるものとします。

この調査は、京都市の政策の評価に活用することを目的に、京都市が取組を進めている様々な分野において、市民の皆様がどのような実感をお持ちなのか、また何を重要と感じておられるのかについて調査するものです。調査の概要は以下のとおりです。

図表 4-1 京都市市民生活実感調査の概要

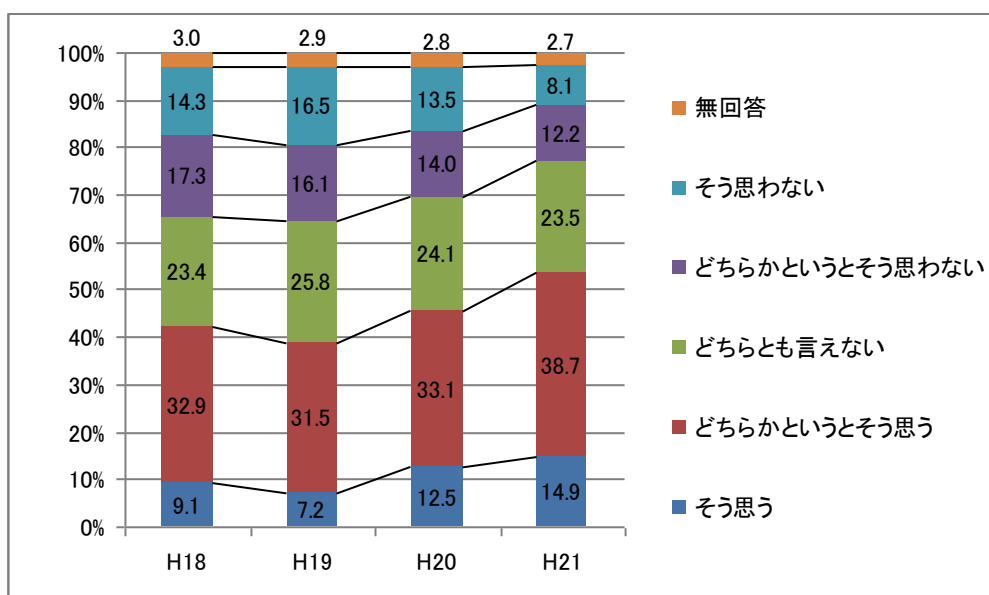
調査対象	無作為抽出した20歳以上の京都市民3,000人
調査頻度	毎年度
調査方法	郵送により調査票の配布及び回収を行う。
調査内容	施策ごとの生活実感に関する質問に、「そう思う」から「そう思わない」までの5段階で回答する（全99項目）。

## (1) 町並み景観に関する市民の実感

### 「個性的で美しい景観の形成」

質問：京都の個性的なまちなみ景観が守られている。

図表 4-2 町並み景観に関する市民の実感



町並み景観に関する市民の実感については、新景観政策実施後の平成20年度以降、「そう思う」及び「どちらかというと思う」の占める割合が高まっていることが分かります。

これは、新景観政策の実施による普及啓発活動や、それらに関する多くの報道などによって、景観に対する市民の関心が高まったことによるものと考えられます。

## (2) その他の分野における市民の実感

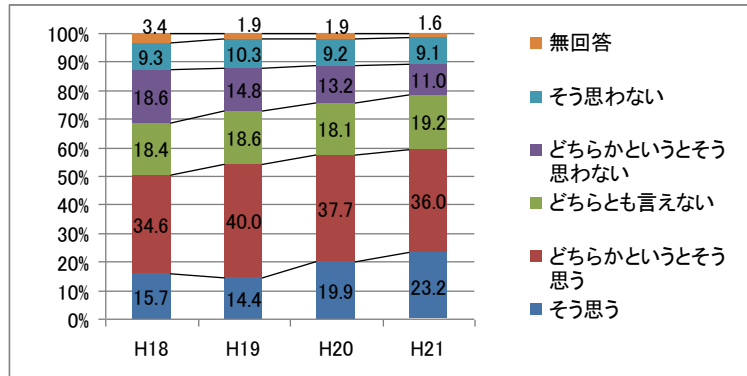
景観政策との関係が深いと思われる「住環境」、「環境との共生」、「木の文化」などの分野における市民の実感については、以下のような状況となっています。

### ア 住環境に関する市民の実感

「だれもがずっとくらし続けたいくなるすまい・まちづくり」

質問：今住んでいる住宅や周りの環境には満足している。

図表 4-3 住環境に関する市民の実感

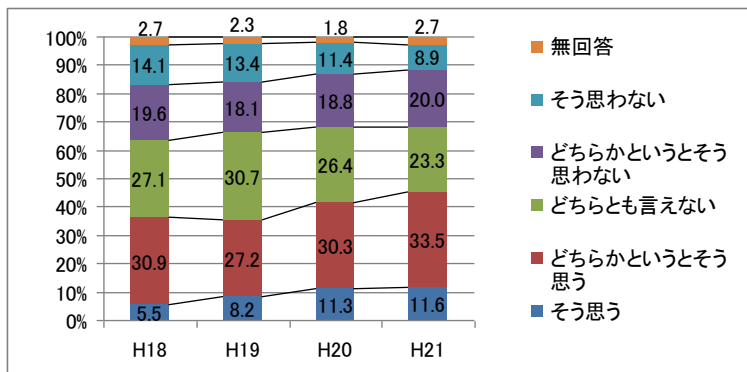


### イ 環境との共生に関する市民の実感

「環境と共生する暮らしの実現」

質問：「きれいな空気，清らかな川，静かなまち」など，よい環境が保たれている。

図表 4-4 環境との共生に関する市民の実感

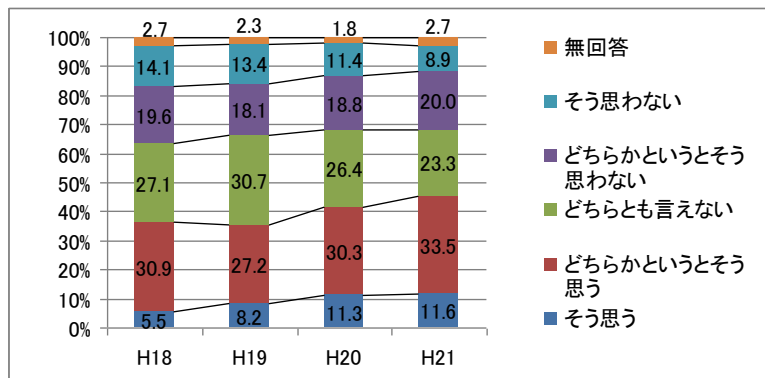


### ウ 木の文化に関する市民の実感

「木の文化が息づくまちづくり」

質問：まちなかには文化を感じさせる木造建築がきちんと残っている。

図表 4-5 木の文化に関する市民の実感





## 2 良好な景観づくりに向けた市民の取組

市民の方々が良好な景観づくりに向けて主体的に取り組む先進的な事例などを紹介します。

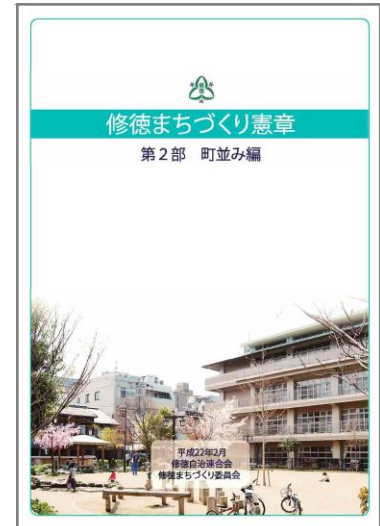
### (1) 修徳学区での取組

修徳学区では、平成3年、修徳小学校の跡地問題を議論することがきっかけとなり、「修徳まちづくり委員会」が設立されました。この委員会が主体となって、これまでアンケート調査やワークショップなど様々な取組を実施しながら、まちづくりに対する学区の想いを形にしてきました。それらを修徳学区のまちづくりのルールとして「修徳学区の地区計画」に集大成し、それを受けて平成13年、京都市都市計画審議会がその地区計画を承認しました。さらに修徳学区では平成18年に、伝統に誇りをもてるまちづくりと町並みの形成を進めるために、「修徳学区まちづくり憲章」を策定しました。

平成21年には、町並みを魅力あるものに整えていくため、ワークショップ等、地域住民で話し合う過程を通して地域の誇れる文化財の選定や町並みのルールの検討を行い、ワークショップの成果をまとめて、修徳らしいまちなみのルールを設定し目標とするイメージを学区民が共有できるように、「修徳まちづくり憲章（第2部）町並み編」と「同（第2部）安全・安心編」が作られました。この憲章の内容を学区の住民に伝えるための「まちづくり憲章推進会議」も継続して開催されており、住民と建設計画を持つ事業者と一緒に考えることのできるチーム（建築分科会）の試行的な取組も始まっています。

そのほか、「修徳まち通信」の発行や「修徳まちづくり便り」の配布など、地域の景観まちづくりについて非常に先進的な取組が行われています。

図表 4-6 修徳まちづくり憲章



### (2) 桂坂地区での取組

桂坂地区では、地区計画と合わせて、多くの地区で建築協定が締結されており、建築物の用途や高さ、形態意匠など、きめ細かな基準を定め、住民が主体となったまちづくりによって良好な景観が形成されてきました。平成19年度には、建築協定をはじめとするまちづくりを桂坂地区全体として考えていくことを目的に、地区内の建築協定運営委員会が集まり、「桂坂地区建築協定協議会」が設立されました。

平成21年度には、国の「住まい・まちづくり担い手事業」支援団体に選定され、「20年後も輝き続けるまち、誰もが住み続けたいと思うまち」を目指して、自治連合会や京都大学等とも連携しながら、「桂坂夢まちプロジェクト」を実施されました。その中で「子供達の桂坂お気に入りの場所の絵の募集」、「まち歩き(芸大生編、フォト編、歴史・自然・造形編)」、「『桂坂地区の住まい・まちづくりを考えるアンケート』の実施」、「『景観まちづくりフェスティバル』の開催(約300名参加)」、「建築協定の啓発サインの設置」、「ホームページの制作」など、住民主体の景観まちづくりを積極的に推進されました。

近年、桂坂地区内で建築協定の20年目の更新を迎えた地区においては更新率の90%超えが続出するなど、住民のまちづくりに関する高い意識が数字として表れています。

図表 4-7 桂坂夢まちプロジェクト



(参考資料)

### 「京都市景観政策検証システム研究会」委員名簿

(五十音順, 敬称略, ◎: 座長, ○: 副座長)

氏 名	役 職 名 (平成 23 年 3 月現在)	分 野
◎ あおやま よしたか 青山 吉隆	広島工業大学教授 (京都大学名誉教授)	都市計画 都市環境
おおば てつはる 大庭 哲治	京都大学大学院助教	地域計画 交 通
にいげき み き よ 新関三希代	同志社大学大学院教授	経 済 金 融
にしじま あつし 西嶋 淳	財団法人日本不動産研究所次長	不動産評価
まえの よしこ 前野 芳子	前野公認会計士事務所代表	企業経営
むねた よしふみ 宗田 好史	京都府立大学准教授	景 観 観 光
○ やまもと そうた 山本 壮太	古典の日推進委員会ゼネラルプロデューサー (元NHK京都放送局長)	文 化 メ デ ィ ア
リム ボン	立命館大学教授	都市政策

### 「京都市景観政策検証システム研究会」開催経過

- 平成 20 年 12 月 9 日 第 1 回研究会
- 座長及び副座長の選任
  - 京都の「都市の価値 (ブランド)」「都市の魅力」
  - 「都市の価値」と新景観政策の関係
  - 景観政策検証システムのイメージや考え方
- 平成 21 年 1 月 28 日 第 2 回研究会
- 話題提供「都市景観形成の価値と評価を考える」(大庭委員)
  - 新景観政策によって効果が期待される「都市の価値・魅力」
  - 新景観政策による効果発現の想定シナリオ
  - 景観政策検証の在り方
- 平成 21 年 3 月 25 日 第 3 回研究会
- 話題提供「京都市景観政策検証システム」(リム委員)
  - 新景観政策 5 本柱の想定シナリオ
  - 検証の具体的な方法

- 平成 21 年 7 月 17 日 第 4 回研究会  
 ○ 「(仮称) 景観まちづくり白書」について  
 ○ 「京都市景観インデックス (景観版 I D) (仮称)」について  
 ○ 都市の価値と景観政策の関係性分析について
- 平成 21 年 8 月 21 日 第 5 回研究会  
 ○ 「建物の高さの規制」及び「眺望景観や借景の保全・創出」に係る検証方法等の検討
- 平成 21 年 10 月 21 日 第 6 回研究会  
 ○ 「建物等のデザインの規制」に係る検証方法等の検討
- 平成 21 年 11 月 25 日 第 7 回研究会  
 ○ 「歴史的町並み景観の保全・再生」及び「屋外広告物等の規制と誘導」に係る検証方法等の検討
- 平成 21 年 12 月 25 日 第 8 回研究会  
 ○ 「景観政策検証システムの全体像」について  
 ○ 「(仮称) 京都市景観白書」について
- 平成 22 年 2 月 24 日 第 9 回研究会  
 ○ 景観政策と都市の価値の関係性分析について  
 ○ 「(仮称) 京都市景観白書」について  
 ○ 「景観政策検証システムの全体像」について
- 平成 22 年 3 月 29 日 第 10 回研究会 (関連業界団体との意見交換会)  
 ○ 「(仮称) 京都市景観白書」について  
**【御参加いただいた関連業界団体】**  
 ・(社)京都府宅地建物取引業協会  
 ・(社)全日本不動産協会京都府本部  
 ・(社)京都府建設業協会京都支部  
 ・(社)京都府建築士会  
 ・(社)京都府建築士事務所協会  
 ・(社)日本建築家協会近畿支部京都地域会  
 ・京都建築設計監理協会  
 ・京都府建築家協同組合
- 平成 22 年 5 月 26 日 第 11 回研究会  
 ○ 景観政策と都市の価値の関係性分析について  
 ○ 景観政策検証システムの運用イメージについて
- 平成 22 年 8 月 4 日 第 12 回研究会  
 ○ 景観政策と都市格の関係性について  
 ○ 「(仮称) 京都市景観白書」の作成等の進ちょく状況報告
- 平成 22 年 10 月 29 日 第 13 回研究会  
 ○ 「(仮称) 平成 22 年度京都市景観白書」(案)について
- 平成 22 年 12 月 13 日 第 14 回研究会  
 ○ 「(仮称) 平成 22 年度京都市景観白書」(案)について
- 平成 23 年 1 月 17 日 第 15 回研究会  
 ○ 「(仮称) 平成 22 年度京都市景観白書」(案)について

平成 23 年 3 月 14 日

第 16 回研究会（関連業界団体との意見交換会）

- 景観政策検証システムについて
- 「(仮称)平成 22 年度京都市景観白書」(案)について

【御参加いただいた関連業界団体】

- ・(社)京都府宅地建物取引業協会
- ・(社)全日本不動産協会京都府本部
- ・(社)京都府建設業協会京都支部
- ・(社)日本建築家協会近畿支部京都地域会
- ・(社)京都建築設計監理協会
- ・京都府建築家協同組合
- ・京都府広告美術協同組合

## 平成 22 年度 京都市景観白書

平成 23 年 3 月発行

発行・編集

〒604-8571

京都市都市計画局都市景観部景観政策課

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地

電話 (075) 222-3397

京都市印刷物 第 223288 号





時を超え美しく  
ひと輝く 歴史都市・京都