

京都市景観白書データ集

～平成23年度～



平成24年2月

京都市

《 目 次 》

第 1 章 検証① 景観政策の実施状況.....	1
1 「建築物の高さの規制」	1
2 「自然・歴史的景観の保全」	2
3 「市街地景観の整備」	4
4 「眺望景観や借景の保全・創出」	6
5 「屋外広告物の規制」	7
6 「歴史的な町並みの保全・再生」	10
7 公共施設に関する様々な取組.....	13
8 景観政策の推進に向けた様々な取組.....	14
第 2 章 検証② 景観政策による建築活動等への影響	15
1 土地の価格の動向	15
2 建物の価格の動向	16
3 住宅着工の動向	17
第 3 章 検証③ 景観政策による市民意識への影響	18
1 景観に対する市民の意識.....	18
2 良好な景観づくりに向けた市民の取組.....	18
3 市民団体など多様な主体の取組.....	19

京都市では、本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「平成 22 年度京都市景観白書」を平成 23 年 3 月 28 日に発行しました。

「平成 22 年度京都市景観白書」では、平成 21 年度末時点のデータ、写真及び取組などを掲載しました。このデータ集は、平成 22 年度末時点のデータ、写真及び取組などを集めたものとなっております。このデータ集で使用している図表番号は、「平成 22 年度京都市景観白書」の図表番号を基に設定していますので、このデータ集とともに「平成 22 年度京都市景観白書」を併せて御覧ください。

「平成 22 年度京都市景観白書」及び「京都市景観白書データ集～平成 23 年度～」は、京都市景観政策課のホームページで御覧いただけます。

【ホームページ】 <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000098428.html>

第1章 検証① 景観政策の実施状況

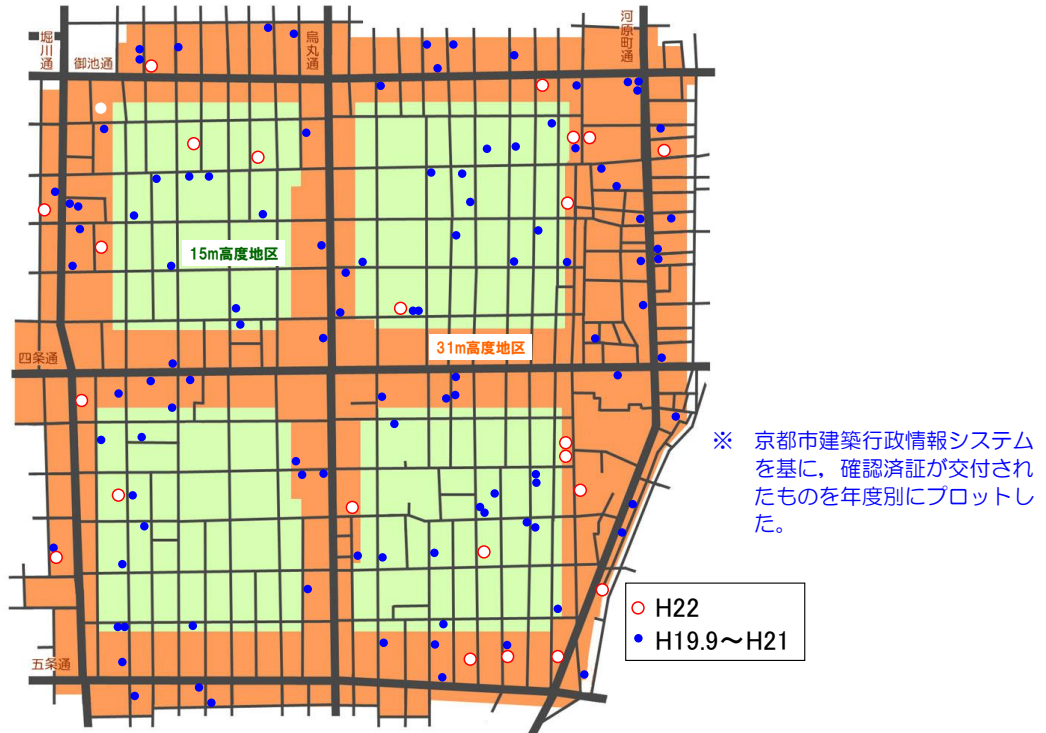
1 「建築物の高さの規制」

(1) 田の字地区等における建築活動の動向

→平成22年度景観白書 P17

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平成22年度の建築活動の状況は以下のとおりです。

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



(2) 高度地区の特例許可の状況

→平成22年度景観白書 P18

平成22年度に、以下に示す物件について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
H22年度	新たに高さ規制を超える建築 (※)	<ul style="list-style-type: none"> ● 京都第一赤十字病院 3期・4期整備計画 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高度地区：20m第4種（一部15m第1種） ・ 新たに建築する部分の高さ：24.41m <p>備考：本計画で新たに高さを超える部分は、既存棟との接続部の階段室のみ</p>

(※) 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」

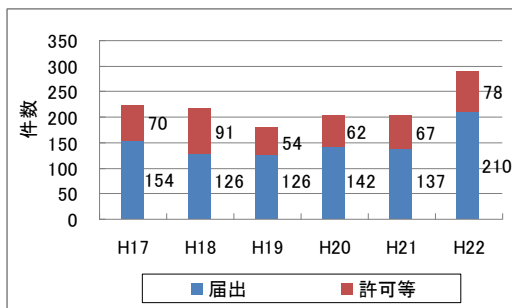
(1) 許認可の件数の推移

→平成22年度景観白書P19～21

歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区等における平成22年度までの許可等の件数の推移は、以下のとおりです。

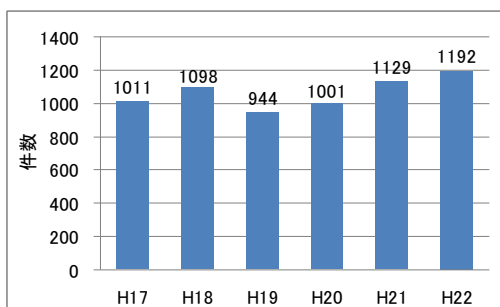
ア 歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区

図表 2-5 許可等件数の推移



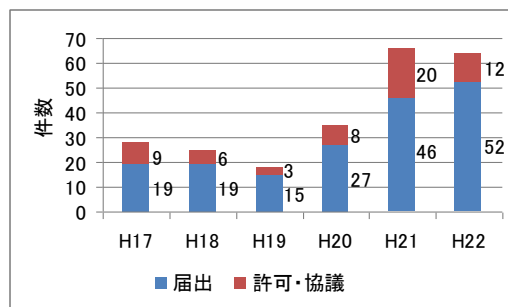
イ 風致地区

図表 2-6 許可等件数の推移



ウ 自然風景保全地区

図表 2-7 許可等件数の推移



(2) 新たに完成した建築物とその町並み

→平成22年度景観白書P22

平成22年に地区内で新たに完成した建築物とその町並みの事例です。

図表 2-8 新たに完成した建築物とその町並み



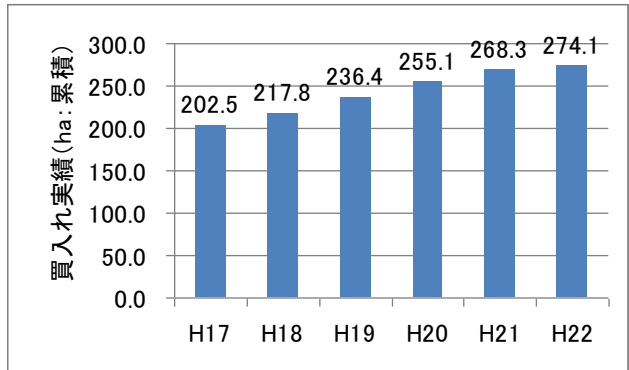
(3) 自然・歴史的景観の保全の取組

→平成 22 年度景観白書 P23・24

ア 歴史的風土特別保存地区における取組 ～ 買入れの実績 ～

歴史的風土特別保存地区内におけるこれまでの買入れ実績の推移をグラフにしました。平成 22 年度までに歴史的風土特別保存地区の地区面積(2,861ha)の約 9.6%を買入れていきます。

図表 歴史的風土特別保存地区内での買入れの実績推移(累積値)



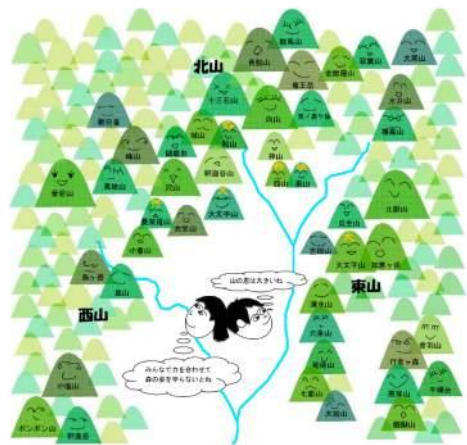
イ 三山保全の取組

～ 京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン ～

三山(市街地を取り囲む東山・北山・西山の総称)の森林景観を守り続けるために、市民やNPO、事業者等とともに森林景観づくりを進めていくための指針となる「京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン」を平成 23 年 5 月に策定しました。

ガイドラインは、歴史的文化的資産と四季折々のきめ細やかに織りなす風景とが一体をなしている三山の山並みの景観を守り続けるため、森林が持つ様々な公共的価値を踏まえ、森林景観の保全・再生のための基本的な考え方を示し、目指すべき森林景観像を導き出すための手順と技術的な指針を示したものです。

— 京都三山の森林景観を守り続けるために —
京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン



京都市都市計画局

(京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン)

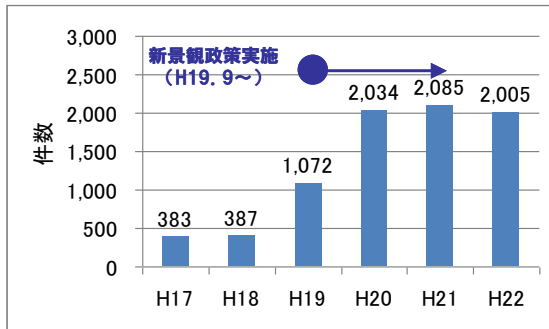
3 「市街地景観の整備」

(1) 認定・届出の件数の推移

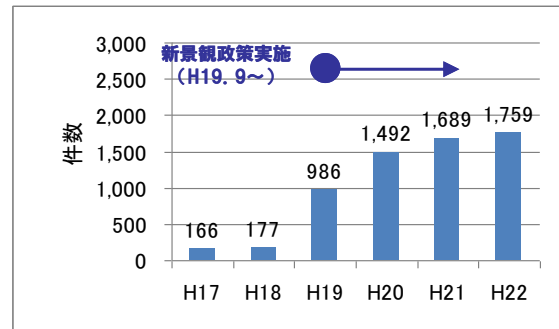
→平成 22 年度景観白書 P25・26

平成 22 年度までの景観地区及び建造物修景地区における認定等の件数の推移は、以下のとおりです。

図表 2-10 景観地区の認定件数の推移



図表 2-11 建造物修景地区の届出件数の推移



(2) デザインの特例認定の状況

→平成 22 年度景観白書 P27

平成 22 年度に景観地区内において 1 件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
H22 年度	京都第一赤十字病院（増築）

平成 21 年度に特例認定を行った民間研究施設です。

図表 2-13 景観地区におけるデザインの特例認定の事例



適用を除外したデザイン基準 (旧市街地型美観地区)	● 軒庇（道路に面する 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。）
外観デザインのポイント	<ul style="list-style-type: none"> ● 歴史的価値のある庭園として評価されている「擁翠園」を最大限保存することにより、地域の緑のオアシス的存在として町と調和する計画としています。 ● 京町家の出格子をモチーフに、素材感のあるリブ形状の外観としています。 ● 軒庇と一体となったルーバー状の庇を設け、屋上設備機器の修景も考慮した形状としています。

(3) 新たに完成した建築物とその町並み

→平成 22 年度景観白書 P28～34

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。平成 22 年度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

一般地区（上京区）

（建築物単体）



（町並み）



格子戸などの京町家の意匠を取り入れるとともに、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ます。

■ 旧市街地型美観地区

（中京区）

（建築物単体）



（町並み）



水平線と垂直線を強調した鉄板とコンクリートを用いた現代的なたたずまいとし、市街地の良好な景観形成に寄与しています。

【美観形成地区】

■ 市街地型美観形成地区

（下京区）

（建築物単体）



（町並み）



簾や縦格子を想起させる洗練されたデザインを取り入れながらも現代的な外観とし、周辺の景観形成に寄与しています。

4 「眺望景観や借景の保全・創出」

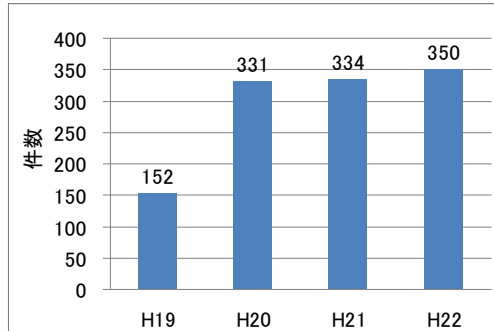
眺望空間保全区域及び近景・遠景デザイン保全区域における平成22年度までの認定件数等の推移及び眺望景観や借景の保全状況は、以下のとおりです。

(1) 認定・届出の件数の推移

→平成22年度景観白書 P38

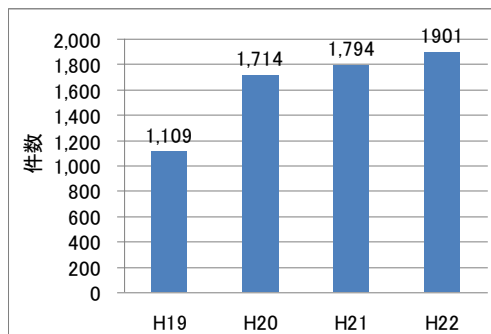
ア 眺望空間保全区域（認定）

図表 2-17 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）

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) 眺望景観や借景の保全状況

→平成22年度景観白書 P39

図表 2-20 各視点場からの眺望景観の保全状況



5 「屋外広告物の規制」

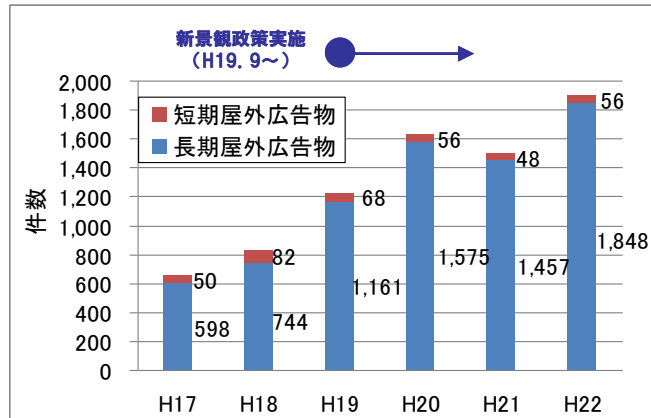
(1) 屋外広告物の許可件数等の推移

→平成22年度景観白書 P40～42

平成22年度までの屋外広告物の許可の件数等の推移は、以下のとおりです。

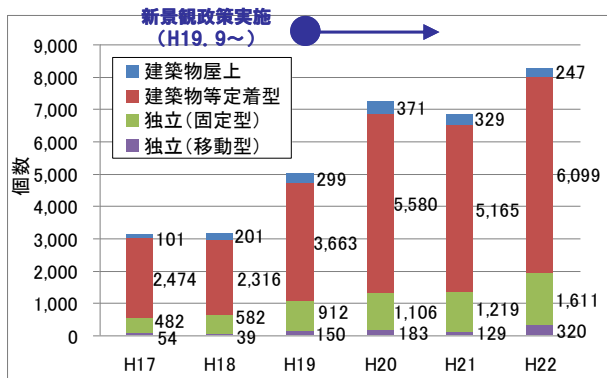
ア 許可件数

図表 2-21 屋外広告物の許可件数の推移

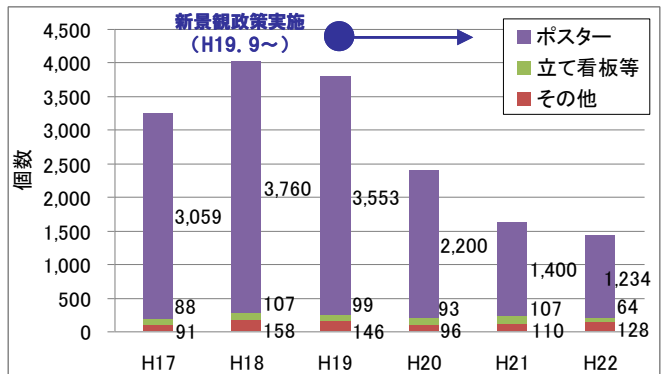


イ 許可個数

図表 2-22 長期屋外広告物の許可個数の推移

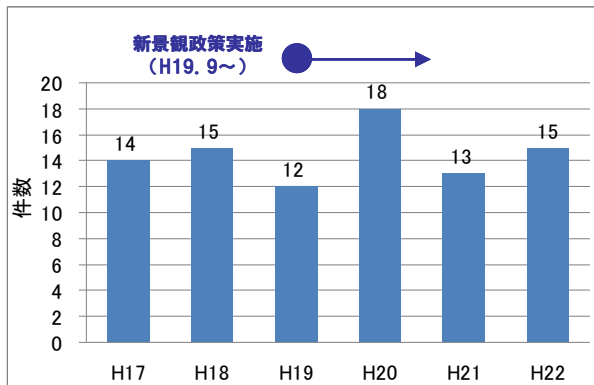


図表 2-23 短期屋外広告物の許可個数の推移

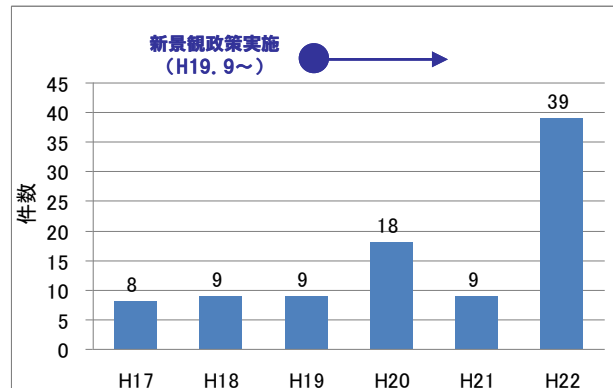


※ その他：アドバルーン、懸垂幕、横断幕、のぼり、小旗

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



(2) 屋外広告物モデル地域における適正化の状況

→平成 22 年度景観白書 P44

屋外広告物モデル地域における適正化の状況は、以下のとおりです。

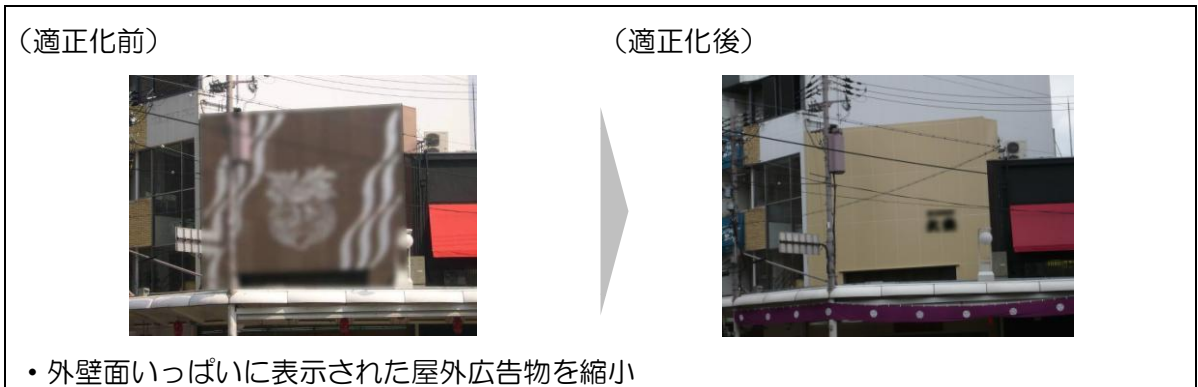
図表 2-28 屋外広告物モデル地域



京都市では、平成 17 年度からモデル地域を設定し、四条通，河原町通及び木屋町界わい（第一次モデル地域）の是正指導を行っており、平成 22 年度末現在で適正率は 71%となりました。

更に、平成 22 年度からは新たにモデル地域として、いわゆる田の字地区の幹線道路である、御池通及び烏丸通等と祇園地区（第二次モデル地域）においても是正指導を行っており、平成 22 年度末現在で適正率は 53%となっています。

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



(3) 主要な幹線沿道などにおける適正化の状況

→平成 22 年度景観白書 P46

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



(4) 優良な屋外広告物の表彰

→平成 22 年度景観白書 P47

図表 2-31 優良屋外広告物賞 優秀賞



(5) 屋外広告物の助成制度

→平成 22 年度景観白書 P48

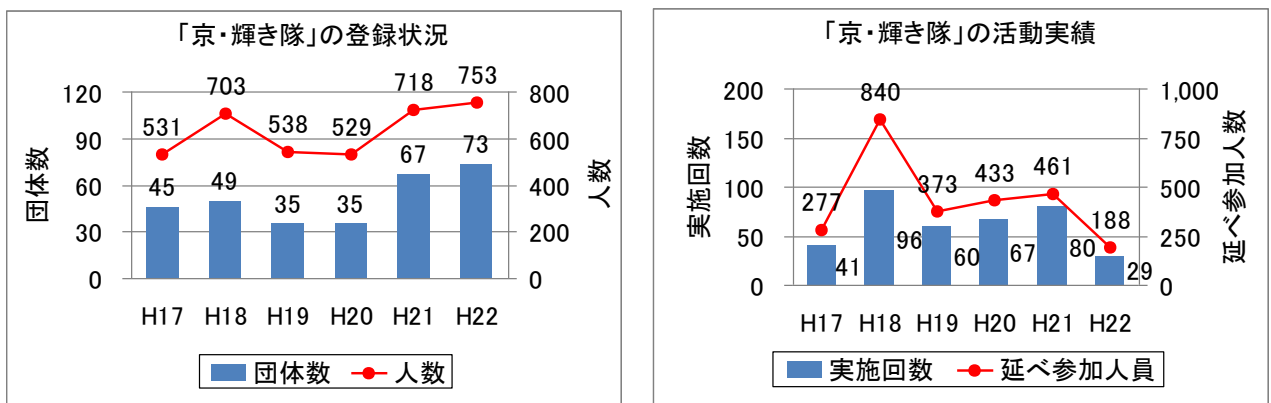
図表 2-32 優良屋外広告物補助金交付事例



(6) 市民との協働による取組事例

→平成 22 年度景観白書 P49

図表 2-33 「京・輝き隊」の登録状況及び活動実績の推移



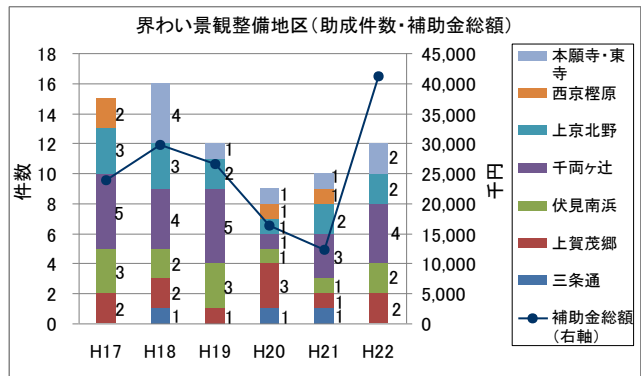
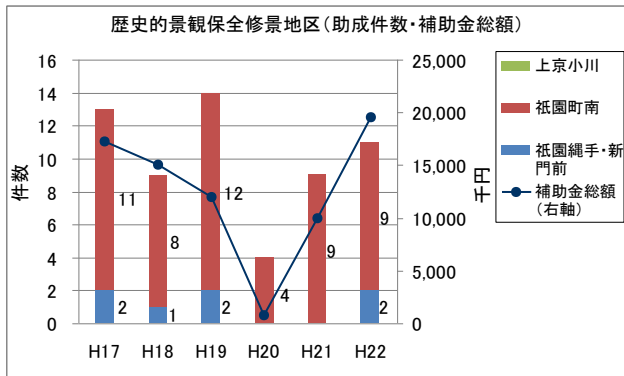
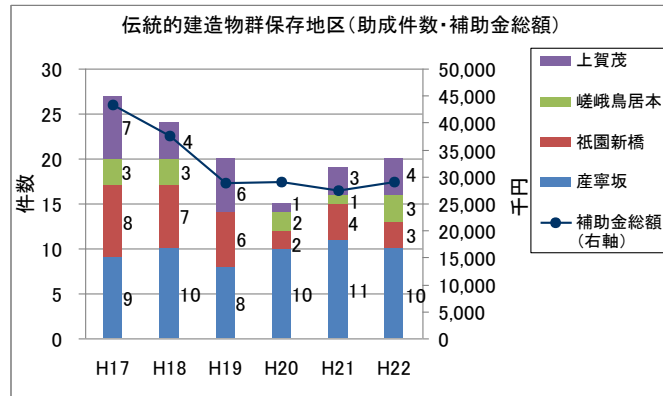
6 「歴史的な町並みの保全・再生」

(1) 助成制度の活用状況

→平成22年度景観白書P54

各指定地区内における修理・修景に対する助成件数、補助金額の推移は、以下のとおりです。

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



(2) 助成制度の活用による修理・修景の事例

→平成22年度景観白書P55

各指定地区内における助成制度の活用による修理・修景の事例は、以下のとおりです。

図表 2-38 助成制度の活用による修理・修景の事例



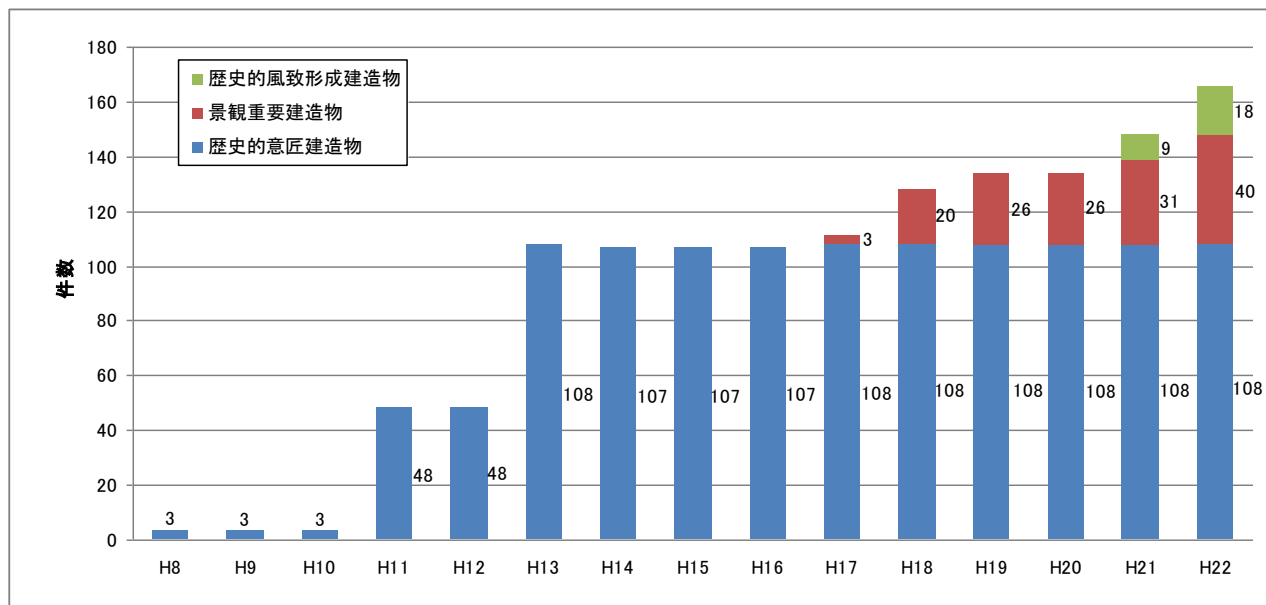
(3) 建造物単体指定による歴史的町並み景観の保全・再生の取組状況

→平成 22 年度景観白書 P56～59

建築物単体の指定状況，指定建築物の事例等は，以下のとおりです。

ア 建造物単体の指定状況

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。

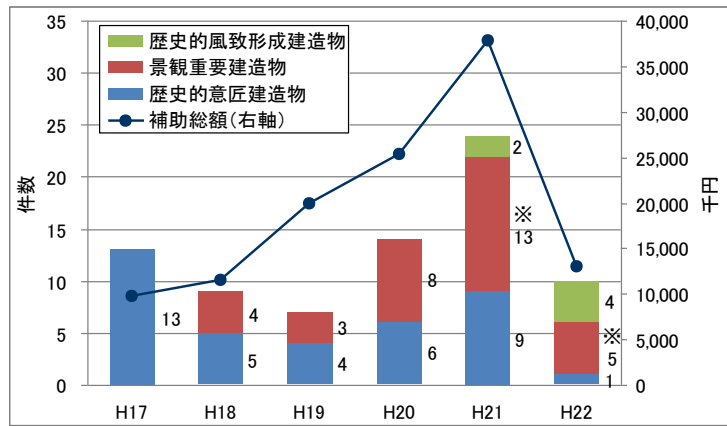
イ 指定建造物の事例

図表 2-40 指定建造物の事例



ウ 助成制度の活用状況

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。

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



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

→平成22年度景観白書P61

平成22年度末までに完成した公共建築物の事例は、以下のとおりです。

図表 2-44 京都市立開晴小学校・開晴中学校



図表 2-45 三条市営住宅第22棟



(2) 無電柱化の推進

→平成22年度景観白書P62

平成22年度末までに、八坂通などで約59キロメートルの整備が完了しました。

図表 2-46 無電柱化事業の事例



(1) リーフレット「京都の景観ルール」の発行

歴史都市・京都に相応しい景観の保全と創出のために、都市計画や条例で、建築物や工作物の建築などを行う際の景観上のルールや手続をきめ細やかに定めています。これらのルールや手続について、専門家ではなく、市民の皆様に御理解していただくため、概要をまとめたリーフレット「京都の景観ルール」を平成23年4月に発行しました。



(2) リーフレット「景観政策の進化」の発行

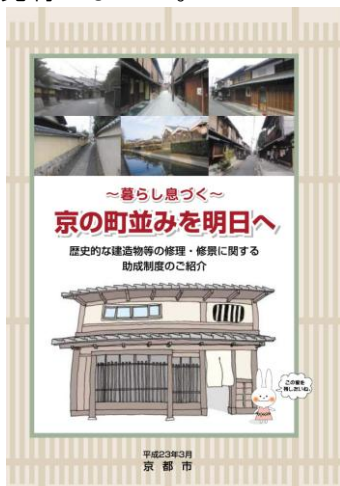
新景観政策に対する市民の皆様や事業者の方々の御意見を踏まえ、政策全体について改めて点検した結果、50年後、100年後の京都の将来を見据えて策定した高さ規制をはじめとする基本的な枠組みは維持しつつ、平成23年4月から景観政策を進化させました。この「景観政策の進化」の概要を市民の皆様にわかりやすく示すため、リーフレットを平成23年4月に発行しました。



(3) リーフレット「～暮らし息づく～ 京の町並みを明日へ 歴史的な建造物等の修理・修景に関する助成制度のご紹介」の発行

京都の歴史的な町並みを守るため、特色ある地区を指定する制度、個別に建造物を指定する制度を設けています。これらの制度の中で、指定された地区内の建造物や個別に指定した建造物の修理・修景工事費用の一部の助成を行っています。

これらの歴史的建造物等の修理・修景助成制度についての概要を市民の皆様にご説明するため、リーフレット「～暮らし息づく～ 京の町並みを明日へ歴史的な建造物等の修理・修景に関する助成制度のご紹介」を平成23年4月に発行しました。

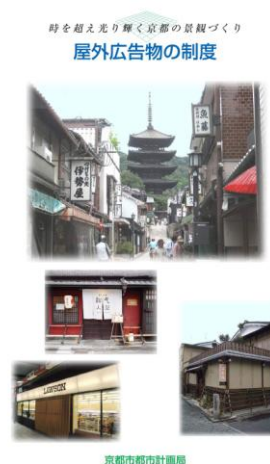


(4) リーフレット「時を越え光り輝く京都の景観づくり～屋外広告物の制度」の発行

平成22年度に「景観政策の進化」に取り組む中で、屋外広告物に関する規定等を変更したため、制度概要のリーフレットを更新しました。

【主な変更箇所】

- ・平成23年1月に京都市屋外広告物等に関する条例第11条第1項第6号に規定する鉄道等及びその隣接区域を変更したため、規制区域指定概要図を変更
- ・平成23年4月の京都市屋外広告物等に関する条例施行規則の改正に伴い、色彩基準を追加



第2章 検証② 景観政策による建築活動等への影響

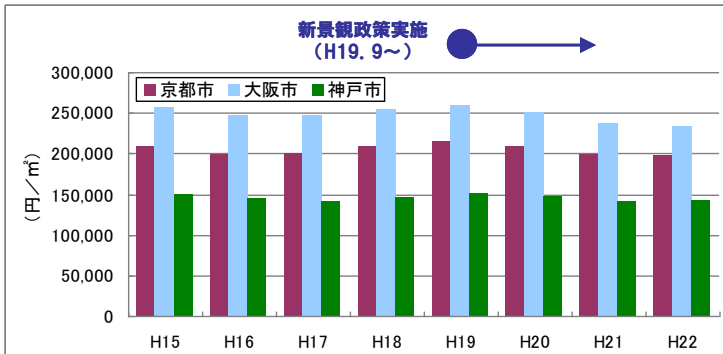
平成 22 年度までの土地の価格の推移，中古マンションの不動産取引価格の動向，オフィス賃料の動向及び住宅着工の動向等は，以下のとおりです。

1 土地の価格の動向

(1) 他都市との比較

→平成 22 年度景観白書 P68・69

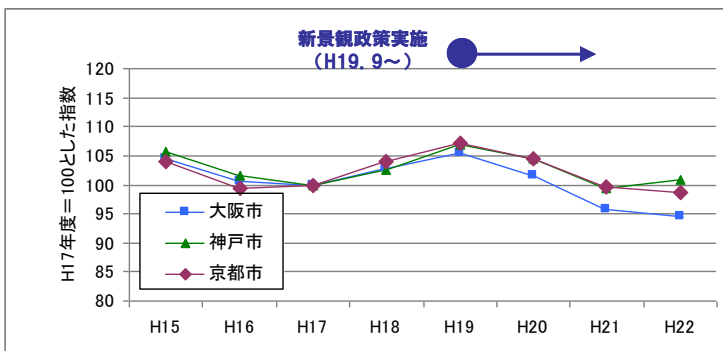
図表 3-1 地価公示(住宅地平均価格)の推移



(資料) 地価公示

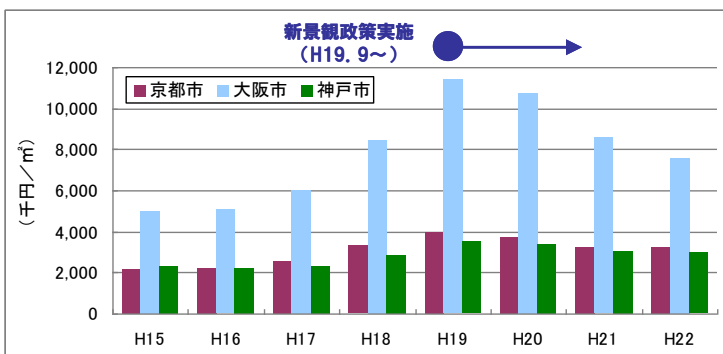
※ 地価公示は 1 月 1 日時点での価格であり，例えば「平成 18 年地価公示」は，平成 17 年度時点となる。左記グラフでは年度表記としており，「H17」は「平成 18 年地価公示」のデータを表す(以下同じ)。

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

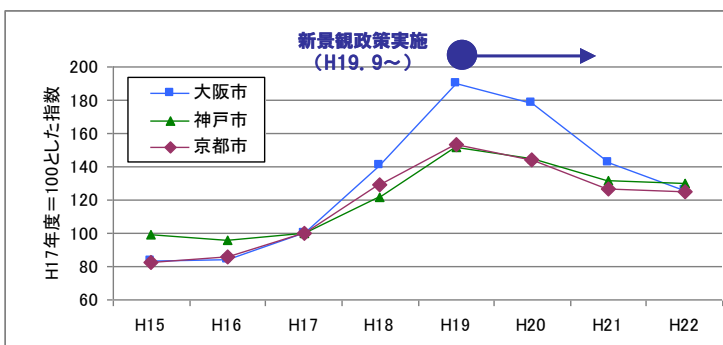


平成 22 年度をみると，京都市ではそれまでの下落傾向が一定緩和し，神戸市では上昇に転じています。景気の不透明感は拭えないものの，京阪神圏の地価は下落幅が縮小傾向にあり，特に神戸・阪神地域の住宅地を中心に回復基調を見せ始めています。

図表 3-3 地価公示(商業地最高価格)の推移



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



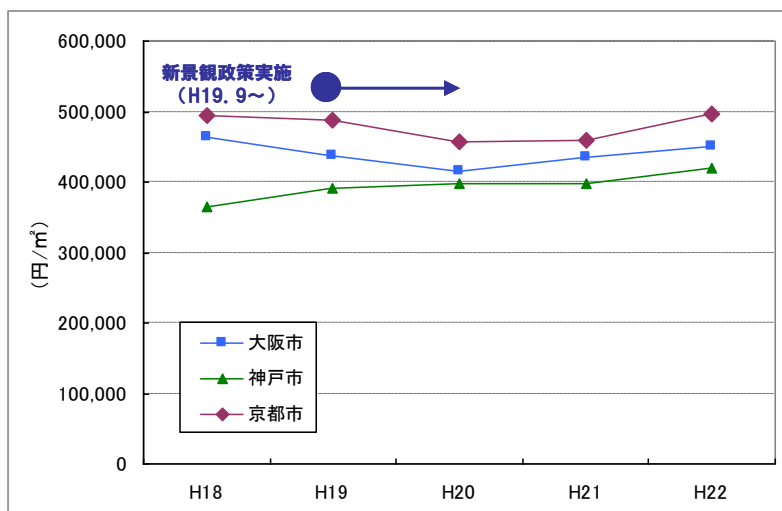
平成 22 年度では，京都市・神戸市において横ばい傾向にあるものの，大阪市では下落傾向が顕著となっています。

2 建物の価格の動向

(1) 中古マンションの不動産取引価格の動向

→平成 22 年度景観白書 P72

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)を平均したものを。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

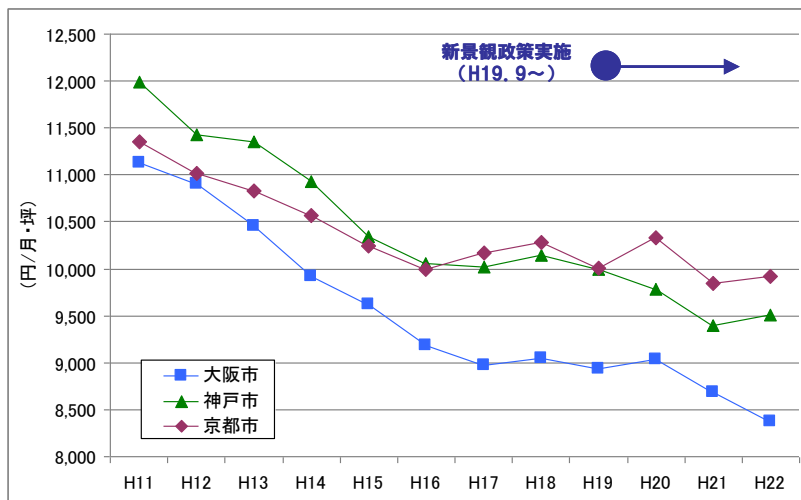
※ 全取引件数に対するデータ取得率は、概ね 10%~20%程度である。

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

→平成 22 年度景観白書 P73

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。

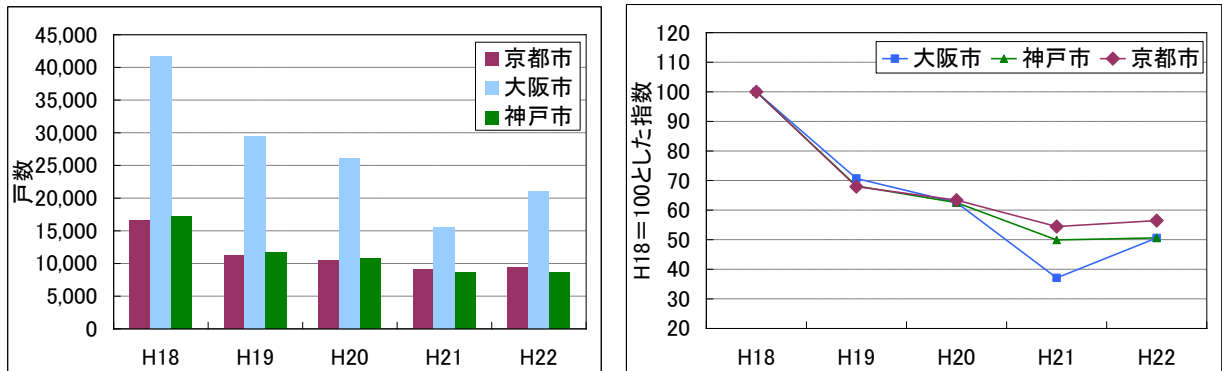
※ データの出典元は、シービー・リチャードエリス総合研究所株式会社であり、同社がヒアリングにより募集賃料を調査している。

※ データは各年度 12 月末時点のもの。

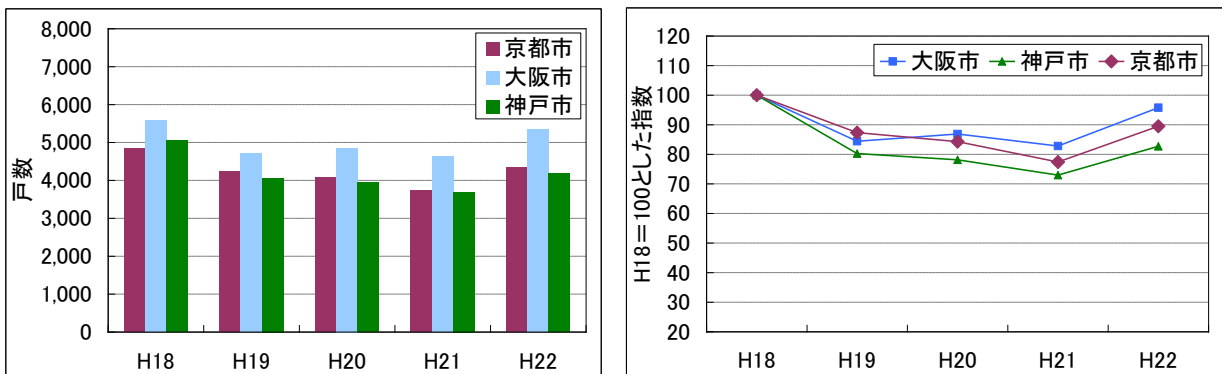
関西主要 3 都市のオフィス賃料の推移をみると、平成 11 年度以降、賃料水準が 3 都市ともほぼ下落傾向にある中で、平成 17 年度以降は、大阪市、神戸市よりも京都市の賃料水準が高く推移しています。

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が、平成 22 年度には横ばいとなり、平成 16 年度水準と同程度となっています。

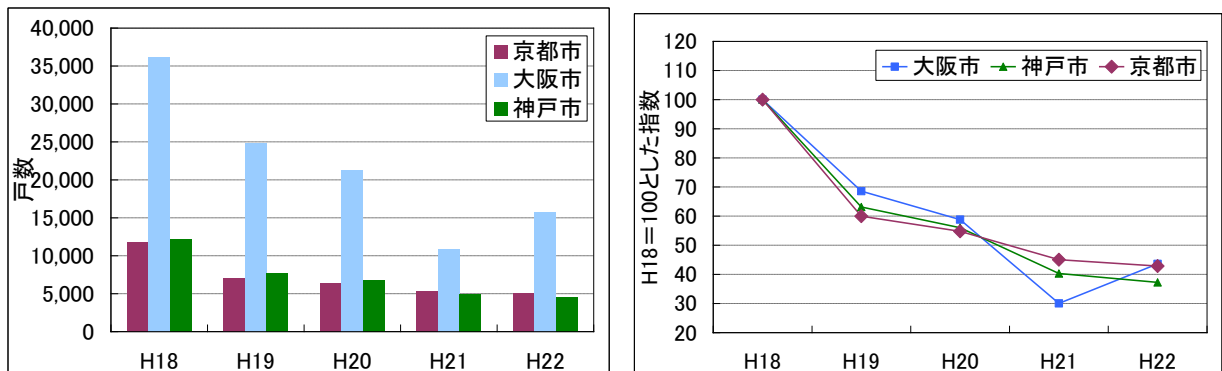
図表 3-8 新設住宅着工戸数の推移(総数)



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 22 年度では大阪市では対前年度比 36%増、京都市・神戸市でも微増に転じています。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感は継続しているものの、平成 22 年度には住宅ローン控除や贈与税の非課税枠の拡大などの住宅購入を促進する優遇策が図られたこと等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が前年度比 15%前後の増加を示しています。共同住宅（マンション等）については大阪市で前年度比 45%増、京都市・神戸市では微減となっています。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、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。

第3章 検証③ 景観政策による市民意識への影響

1 景観に対する市民の意識

→平成 22 年度景観白書 P77

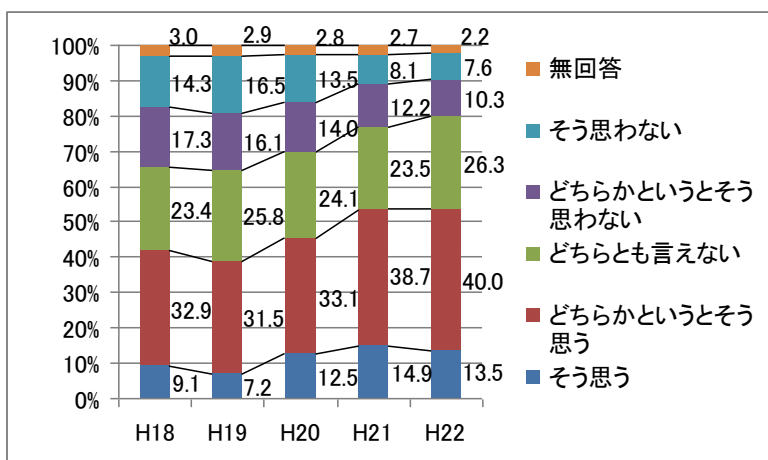
京都市が、政策評価のために平成 16 年度から行ってきた「京都市市民生活実感調査」の中から、景観分野に関係すると思われる設問への回答について、経年的な変化をみるものとします。

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。

図表 4-2 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。



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り、平成 22 年度では横ばいとなっていますが、「どちらかというと思わない」及び「そう思わない」の占める割合は年々低くなってきています。

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 良好な景観づくりに向けた市民の取組

→平成 22 年度景観白書 P79

(1) 修徳学区での取組

修徳学区では、平成 22 年度、「修徳まちづくり憲章推進会議」において、「町並みデザインワークショップ」を開催し、町並みの現状と将来案や通りの個性について意見交換を行い、将来ビジョンの創造に向けた検討が進められました。個々の建築物のデザインの議論にとどまらず、通りの連続性を大切にすることを念頭に、建築相互の関係レベルのルール作りが話し合われました。

図表 4-6 町並みデザインワークショップ



(2) 桂坂地区での取組

桂坂地区では、平成 22 年 9 月 5 日、平成 21 年 11 月に実施した「桂坂地区の住まい・まちづくりを考えるアンケート」の集計分析結果の最終報告会を開催し、平成 22 年 2 月 7 日の「景観まちづくりフェスティバル」で発表した内容を更に掘り下げ、自治会別、居住年数別などの集計と分析も行った詳しい報告がなされました。

図表 4-7 桂坂夢まちプロジェクト



3 市民団体など多様な主体の取組

(1) 龍谷大学における学生主体の景観まちづくりに関する活動

龍谷大学では、これからの日本のより良い社会形成と 21 世紀の景観まちづくりの在り方について考えることを目的として、法学部の学生有志により「みらいの環境を支える龍谷プロジェクト（通称：みらプロ）」が平成 21 年に結成されています。

平成 23 年 1 月には、学生シンポジウム『21 世紀の景観まちづくりサミット in 京都』景観法を活かしたこれからのまちづくり」が開催されました。当日は、“行政による先駆的な取組み・現状と課題・展望”をテーマにこれからの日本のみらいの景観まちづくり、日本のみらいのあるべき姿について、議論が交わされました。本シンポジウムの午前の部では、これからの景観まちづくりと学生・市民の関わりを議論する学生サミットが開催され、空間・地域資源・経済・文化教育のグループに分かれての議論と提言がなされました。午後の部では国土交通省事務次官による基調講演や各行政のゲストから景観政策の取組みについての講演が行われ、会場との有意義な意見交換なども行われました。

図表 4-8 『21 世紀の景観まちづくりサミット in 京都』景観法を活かしたこれからのまちづくり

(シンポジウムちらし) (当日の様子)



(みらプロ HP :

<http://www.ryukoku.ac.jp/370th/mirapro/index.html>)

(2) 街の色研究会・京都の活動について

街の色研究会・京都は、京都の景観について「京都の街の色とは」「京都の街にふさわしい色彩とは」などを調査、研究、議論しようと結成されたボランティアの市民研究グループで、会員は京都の都市文化に関心を持つ色彩やデザイン、都市計画の研究者、建築家、デザイナー、主婦、学生など、多彩です。

平成 2 年の会結成以来、20 年にわたって京都の都市景観色彩に関連する多くの調査や研究を実施し、その成果は開催するシンポジウムや学会発表、刊行物などを通じて広く市民に提供されています。また、平成 5 年以降、京都の有名寺院での夜間拝観の企画実施の活動が多く行われています。

平成 18 年には京都市主催「新・京デザイン」で「京都の色彩ガイドライン—和の色による街並みづくり—」の提案が優秀アイデア賞を得ています。

平成 22 年には「京都の街の景観を考える」をテーマに、「京都の街の色」「京都の屋外広告物」と 2 回のシンポジウムが開催され、会の調査研究成果として『京都の街の色彩と望ましい方向』『京都にふさわしい屋外広告物の色彩』が発表されています。

図表 4-9 シンポジウム 2010
「京都の街の景観を考える」



京都市景観白書データ集 ～平成 23 年度～

平成 24 年 2 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 233097 号





時を超え美しく
ひと輝く 歴史都市・京都