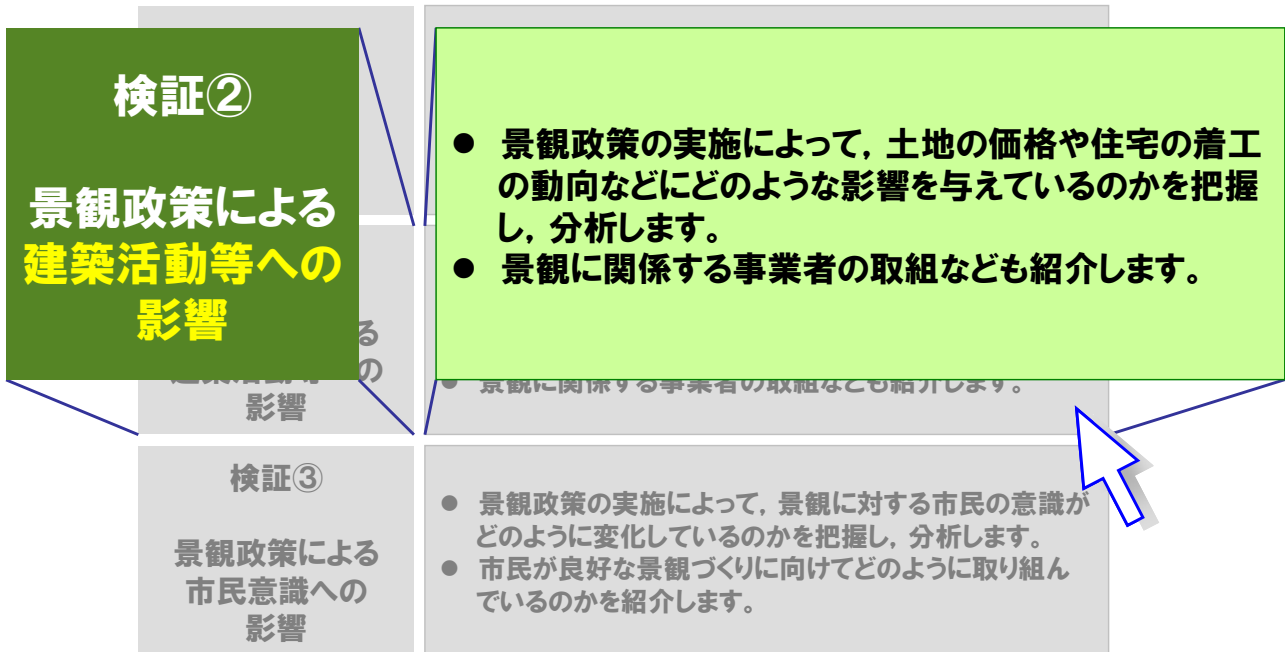


第3章 検証② 景観政策による建築活動等への影響



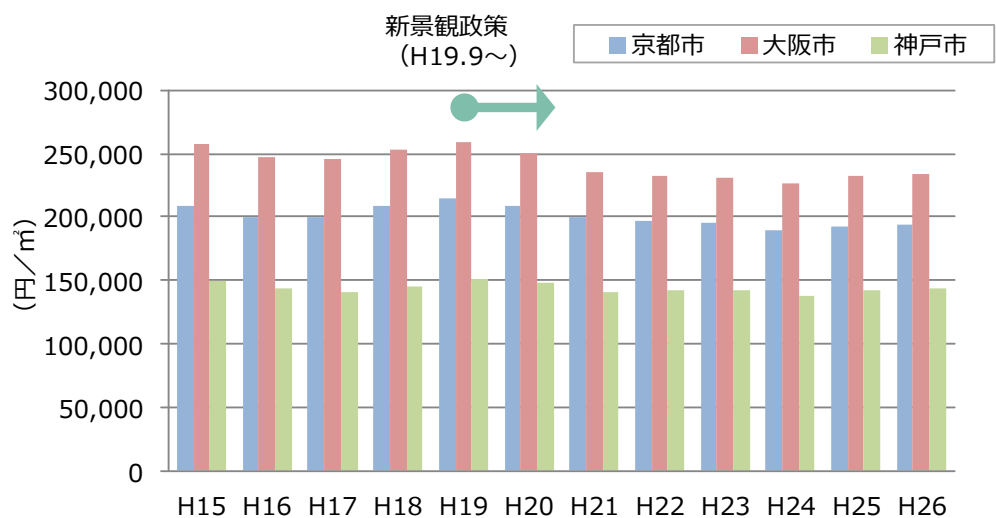
1. 土地の価格の動向

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

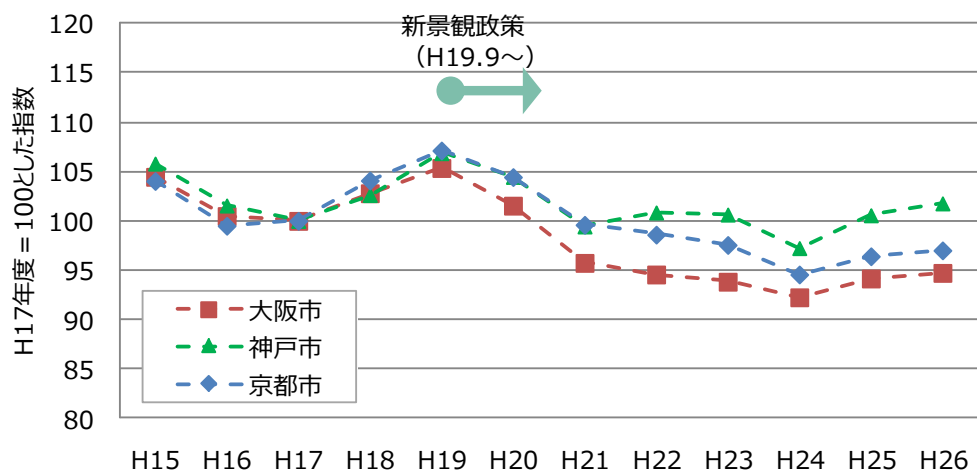
住宅地平均価格の推移は、大阪市・神戸市に比べ、特異な傾向は見られない

図表 3-1-1 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る。上記グラフの横軸は年度表記であり、例えば「H17」は「平成18年1月1日の地価公示」の価格を表している（以下同じ）

図表 3-1-2 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



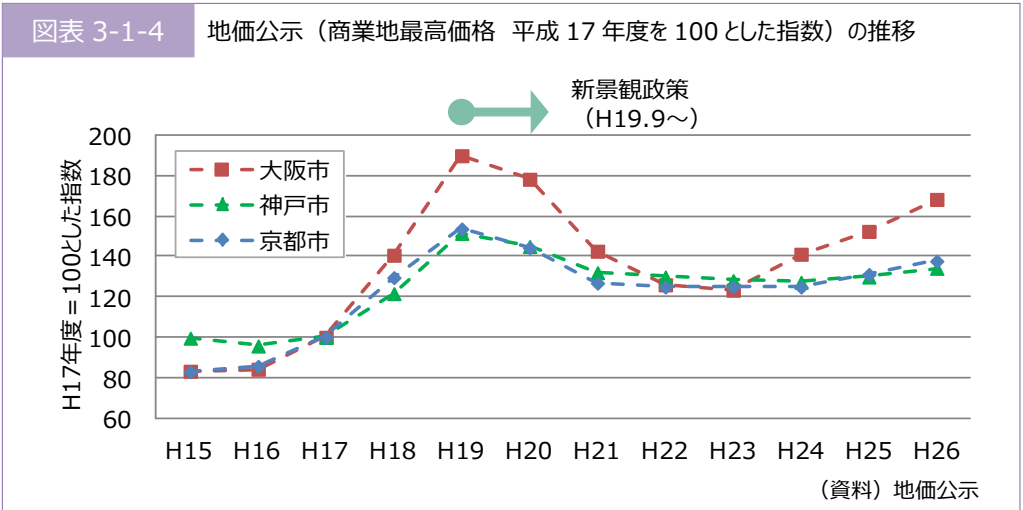
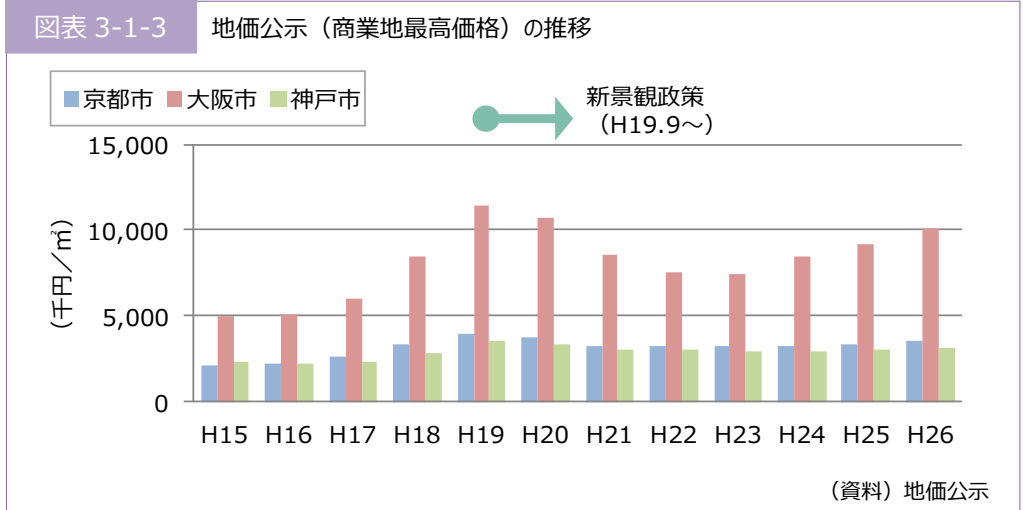
(資料) 地価公示

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20年度以降、下落傾向にありましたが、平成24年度を底として、上昇傾向に転じています。都市によって変動の幅に違いがみられますが大きな傾向は同じです。

なお、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3-1-4から、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、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。

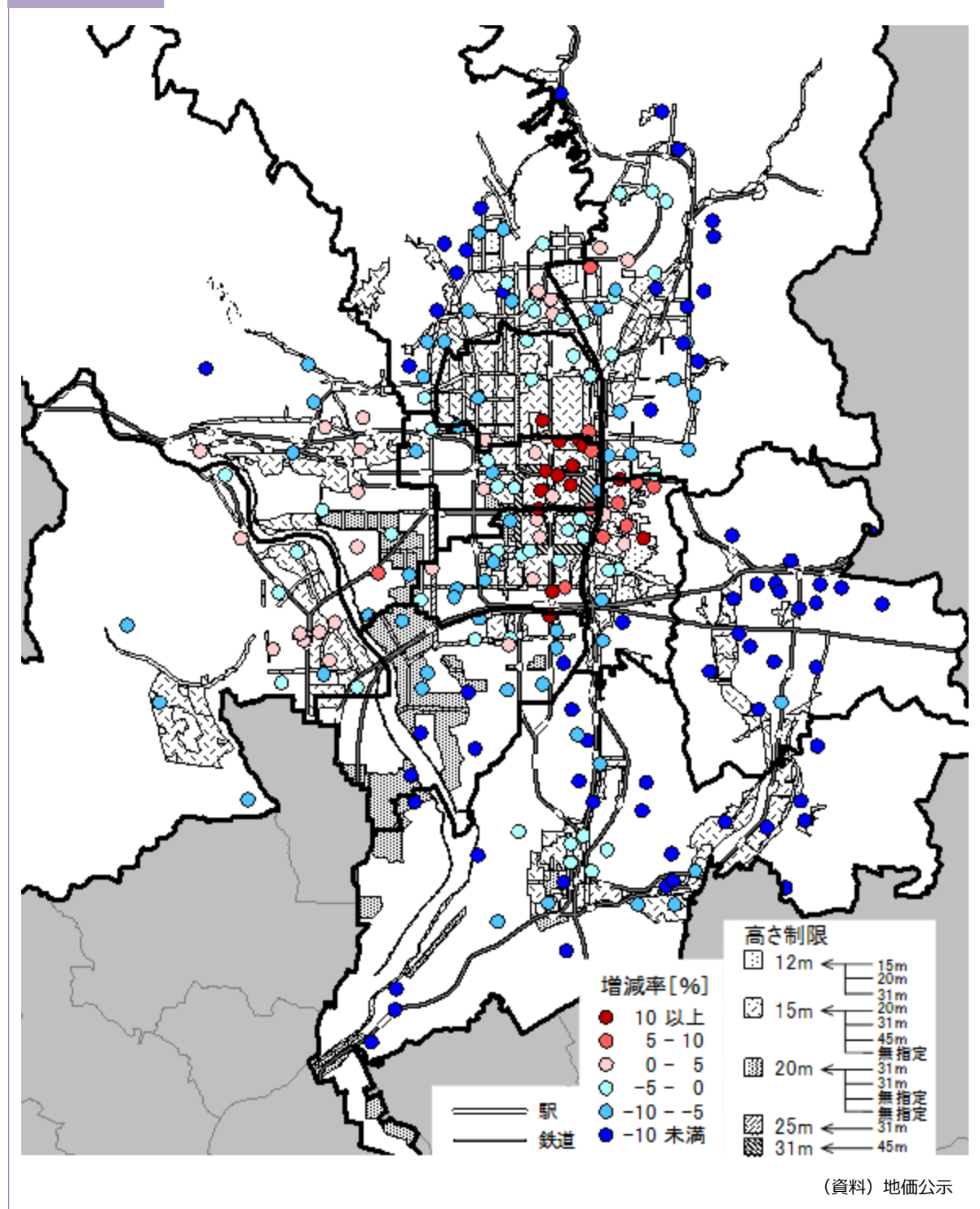
3都市とも、平成20年度以降は下落に転じていますが、その中でも大阪市は、不動産投資ファンド等による投資の減少や空室率の上昇など市況への不安感が大きく、大幅な下落となりました。京都市においても下落していますが、それまでに上昇した地価の影響により不動産取引が停滞したことが原因の一つとみられています。

その後、各都市ともに平成23・24年度を底として都心部を中心に、地価上昇傾向がみられ、大阪市では上昇幅が大きくなっています。

(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見るために、高度地区の規制を強化した地点としなかった地点における地価公示の平成19年と平成27年の価格推移を見てみました。平成19年と平成27年の価格推移のデータでは、価格の推移は鉄道沿線であるかどうか、市街地中心部であるかどうかの影響されていることがわかる一方、高さ規制の強化の有無による傾向の差はみられません。

図表 3-1-5 高さ制限と地価公示増減率の関係 (平成19年から平成27年増減率)



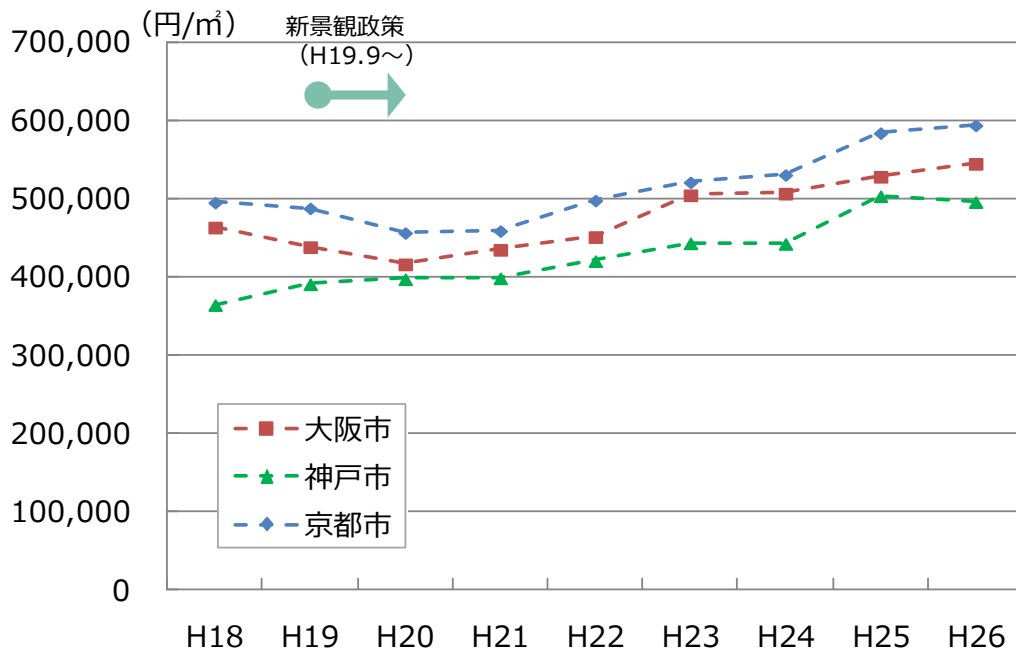
2. 建物の価格の動向

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、大阪市・神戸市に比べ高い水準で推移し、上昇傾向にある。

図表 3-2-1 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。

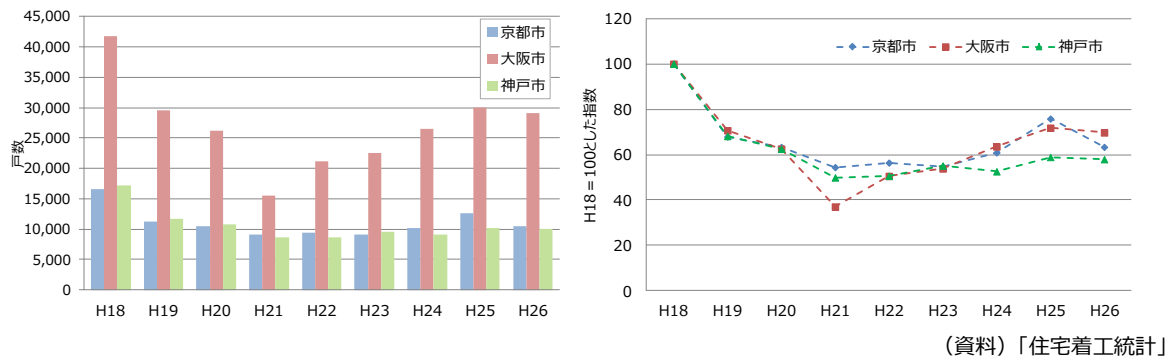
都心部における中古マンション(築後3~10年を経た物件を抽出)の不動産取引価格(㎡単価)は、関西主要3都市の中で京都市の取引価格が最も高い水準で推移しています。また平成25年から平成26年にかけて、神戸市が下落しているのに対して、京都市と大阪市は堅調に上昇傾向にあります。

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。

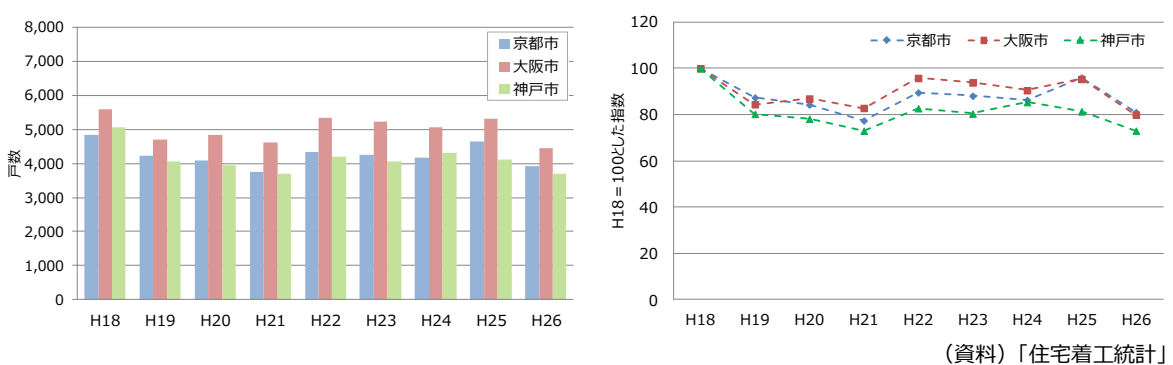
3. 住宅着工の動向

京都市内の住宅着工戸数（総数）は、大阪市、神戸市と比べ特異な傾向は見られない。

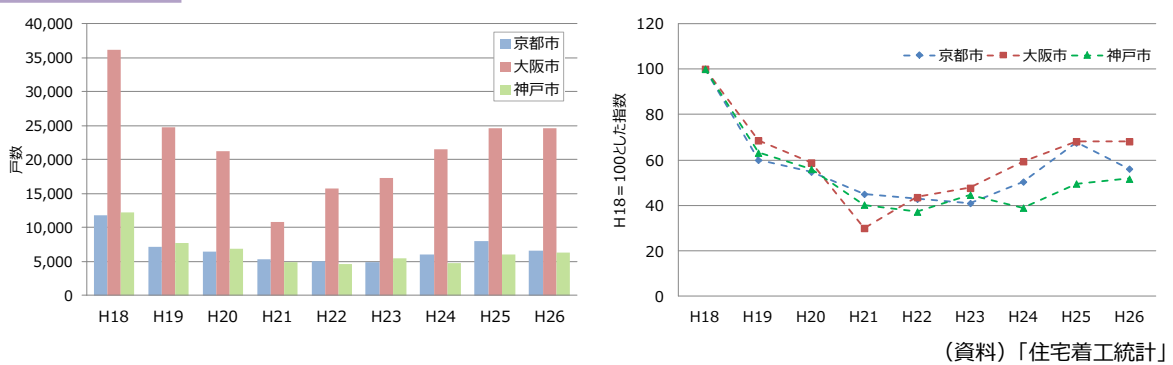
図表 3-3-1 新設住宅着工戸数の推移（総数）



図表 3-3-2 新設住宅着工戸数の推移（一戸建て・長屋建て）



図表 3-3-3 新設住宅着工戸数の推移（共同住宅）



関西主要3都市における新設住宅着工戸数（総数）の動向をみると、各都市とも、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たものとされます。また、大阪市では平成22年以降、京都市では平成24年以降に上昇に転じており、平成26年には大阪市・神戸市では横ばいから微減、京都市では減少幅が比較的大きくなっています。

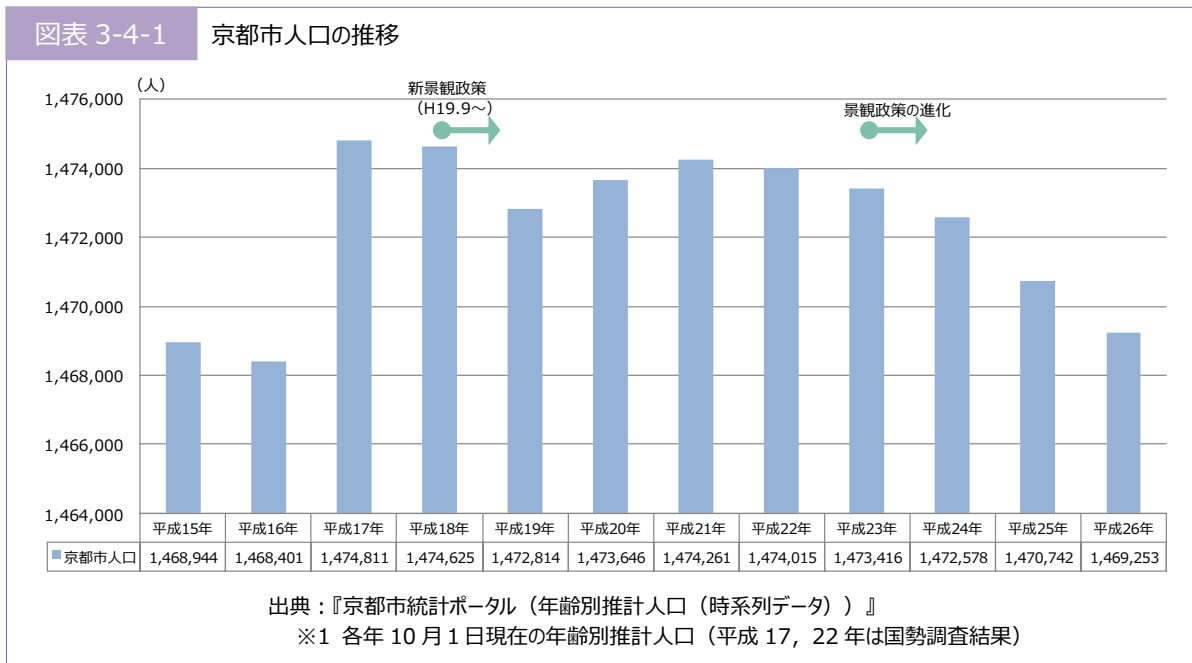
住宅種別で見ると、各都市とも、一戸建て・長屋建ての着工戸数の減少幅が小さいのに対して、共同住宅（マンション等）については大幅に減少しています。京都市では、新景観政策による共同住宅の着工への影響を懸念する声もありましたが、共同住宅の着工動向をみると、大阪市・神戸市と同様の水準で平成21年から23年まで減少していますが、平成24年以降には大阪市・神戸市と同様に上昇に転じています。これは、平成22年度に住宅ローン控除や贈与税の非課税枠の拡大などの住宅購入を促進する優遇策が図られたこと等が影響していると考えられ、景気や投資環境の変化による影響が大きいと考えられます。

4. 京都市人口の動向

(1) 京都市人口の推移

京都市においても人口減少・少子高齢化が強まる傾向にあります。

京プラン策定時（平成22年度）は、平成27年に143万8千人まで減少と予測（平成17年（147万5千人）比2.5%減）されていましたが、平成26年9月時点で146万9千人（平成17年比0.4%減）であり、一定歯止めがかかっています。

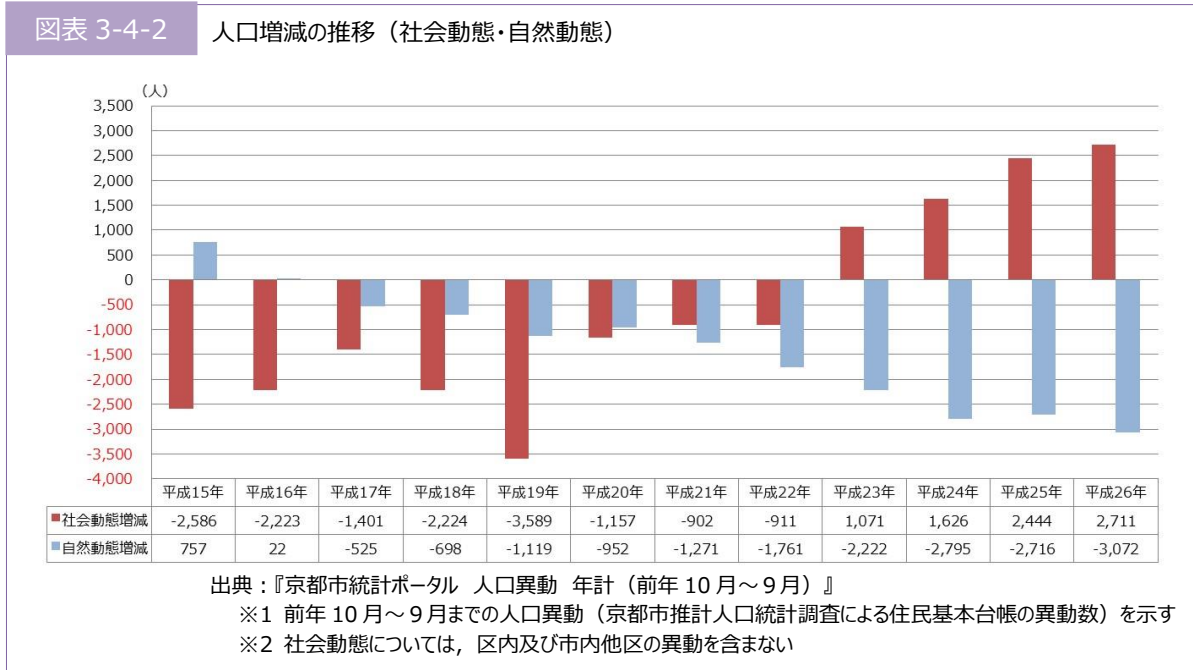


(2) 京都市人口の自然動態及び社会動態

自然動態（死亡数と出生数の差）は、平成17年から死亡数が出生数を超え（525人の減）、その後、減少数が拡大して平成26年には3,072人の減となっています。

社会動態（転入数と転出数の差）は、新景観政策を実施する前の平成19年は3,589人の減でしたが、平成23年から転入数が転出数を上回る状況（1,071人の転入超過）に転じました。その後、平成26年には2,711人の転入超過となっています。

図表 3-4-2 人口増減の推移（社会動態・自然動態）

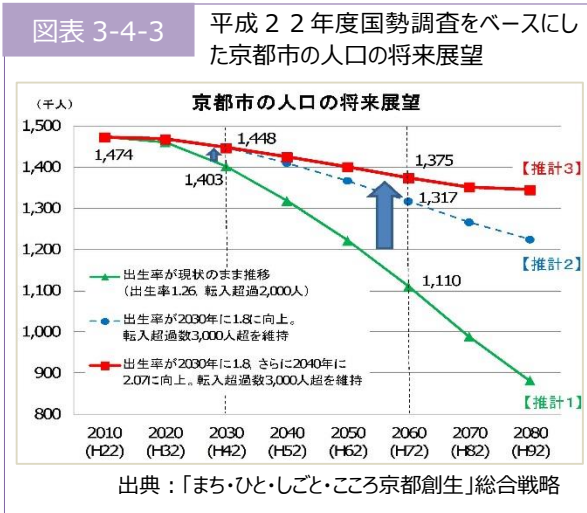


(3) 京都市の人口の将来展望

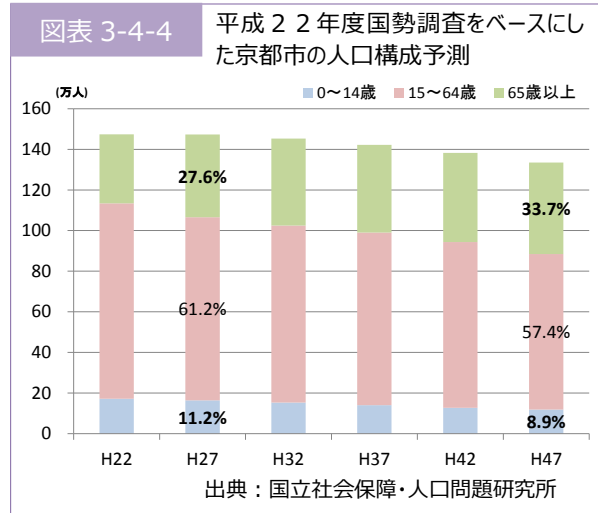
京都市の人口動向は、出生率等が現状のまま推移すると、2060（平成72）年には111万人に減少すると見込まれています。

京都市の人口に占める65歳以上の割合は、2015（平成27）年に比べ、2035（平成47）年には約6ポイントの増加、15歳未満の割合は約2ポイントの減少が見込まれ、少子高齢化の傾向がますます強まる見通しです。

図表 3-4-3 平成22年度国勢調査をベースにした京都市の人口の将来展望



図表 3-4-4 平成22年度国勢調査をベースにした京都市の人口構成予測

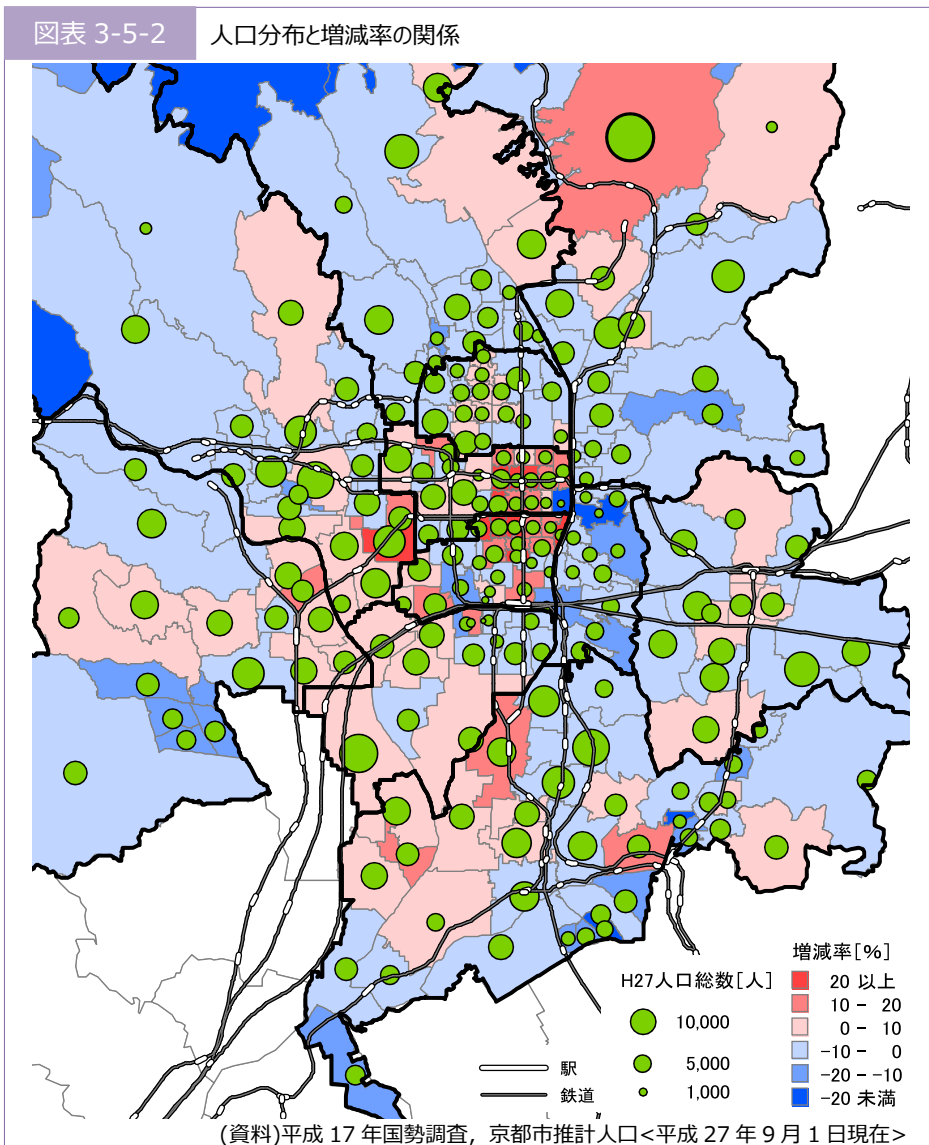
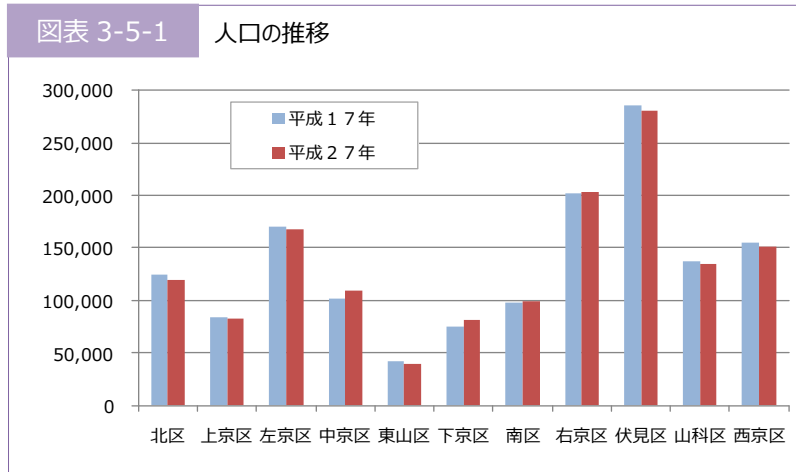


5. 景観規制と人口の動向

各種の景観規制と人口の動向の関係をみるために、景観規制のある地区とない地区の平成17年から平成27年の人口の推移をみてみました。

(1) 行政区における人口の動向

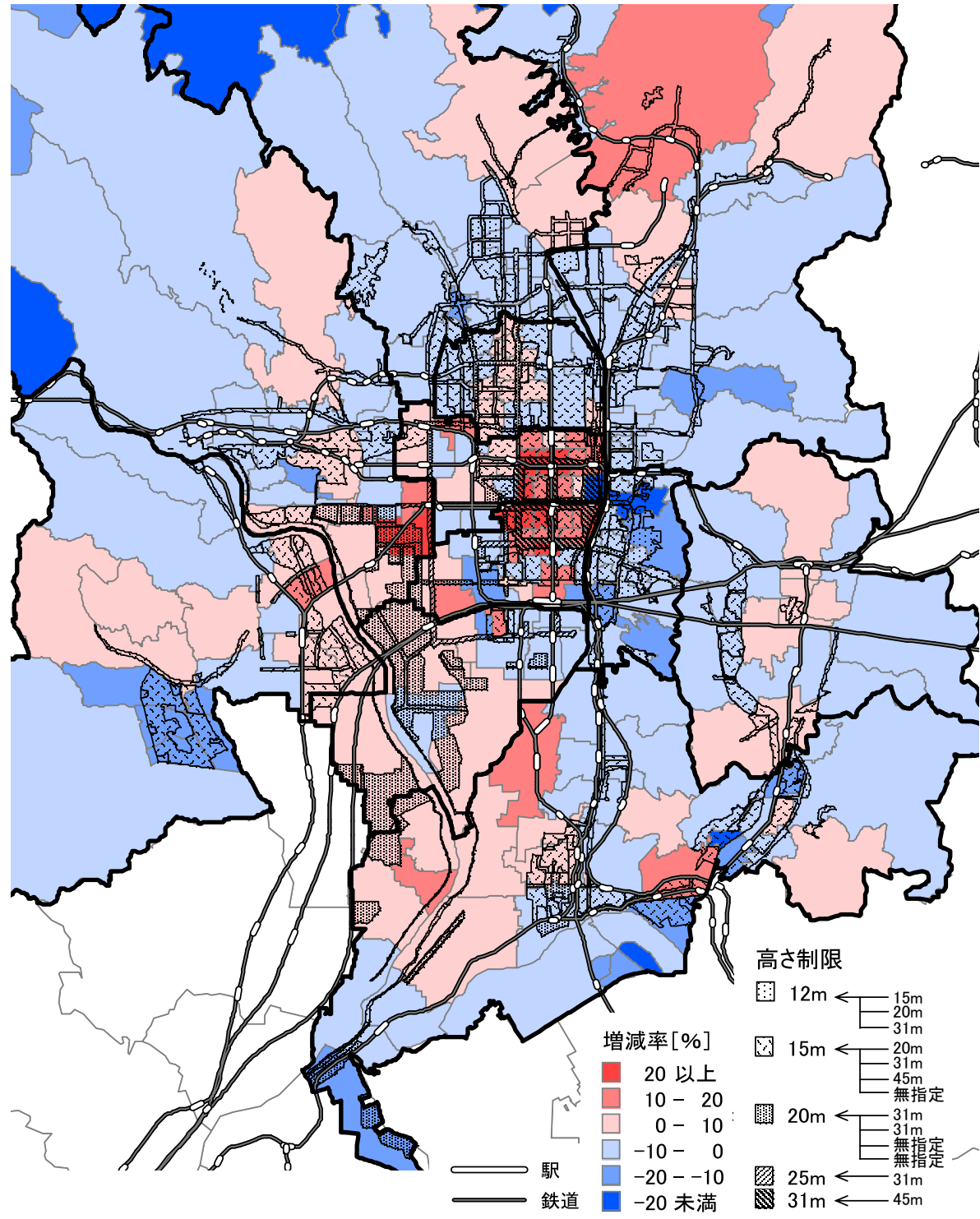
人口は中京区，下京区，南区，右京区で微増しており，その他の地域については減少しました。



(2) 高さ規制と人口の関係

高さ規制の強化された田の字地区等においても人口の増加している地域も見られる等、高さ規制の強化が人口の増減に影響を与える傾向は見られません。

図表 3-5-3 高さ規制と人口増減率の関係

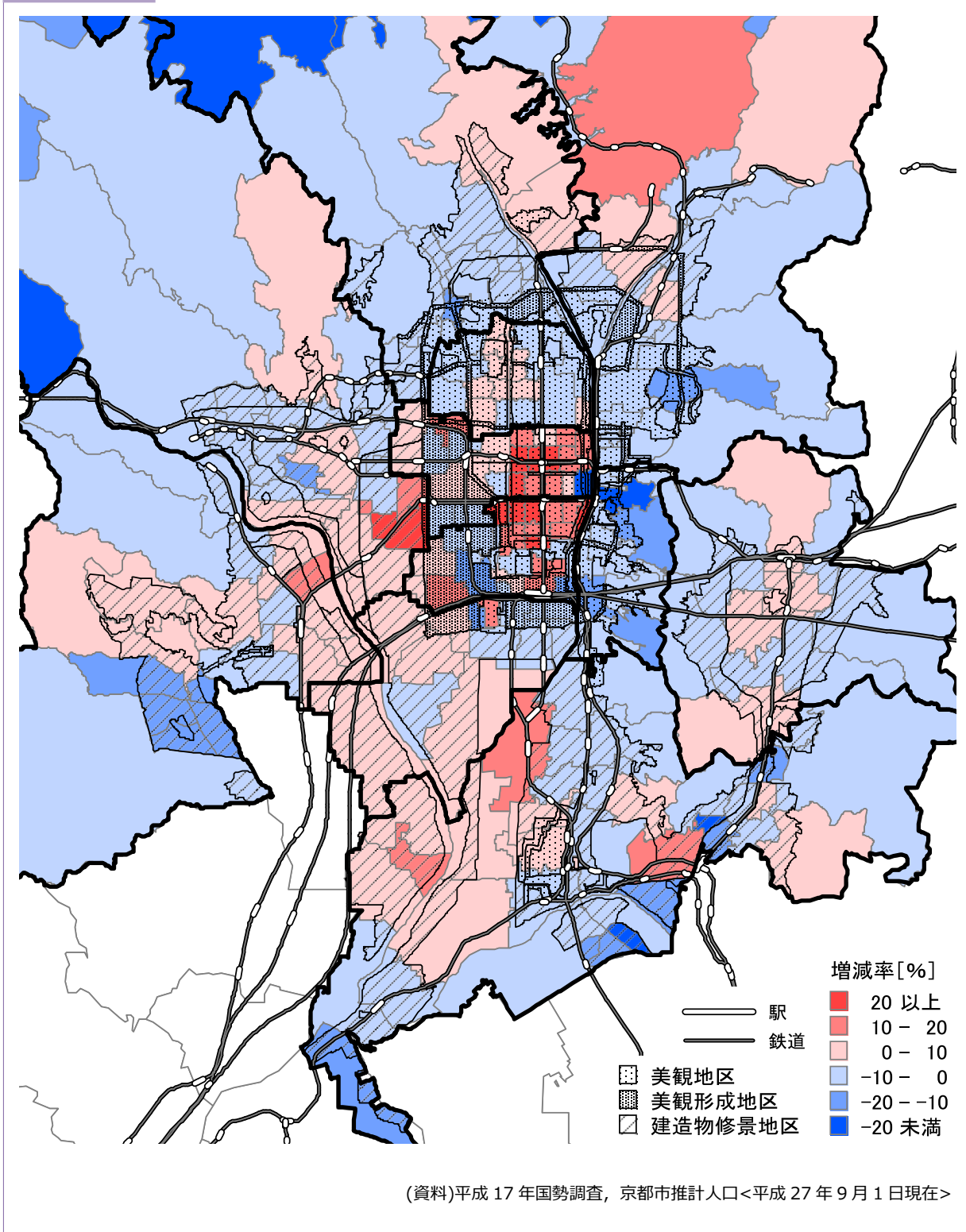


(資料)平成 17 年国勢調査, 京都市推計人口<平成 27 年 9 月 1 日現在>

(3) 景観地区・建造物修景地区指定状況と人口の関係

景観地区・建造物修景地区に指定された地域においても人口の増加している地域も見られる等、景観地区・建造物修景地区指定が人口の増減に影響を与える傾向は見られません。

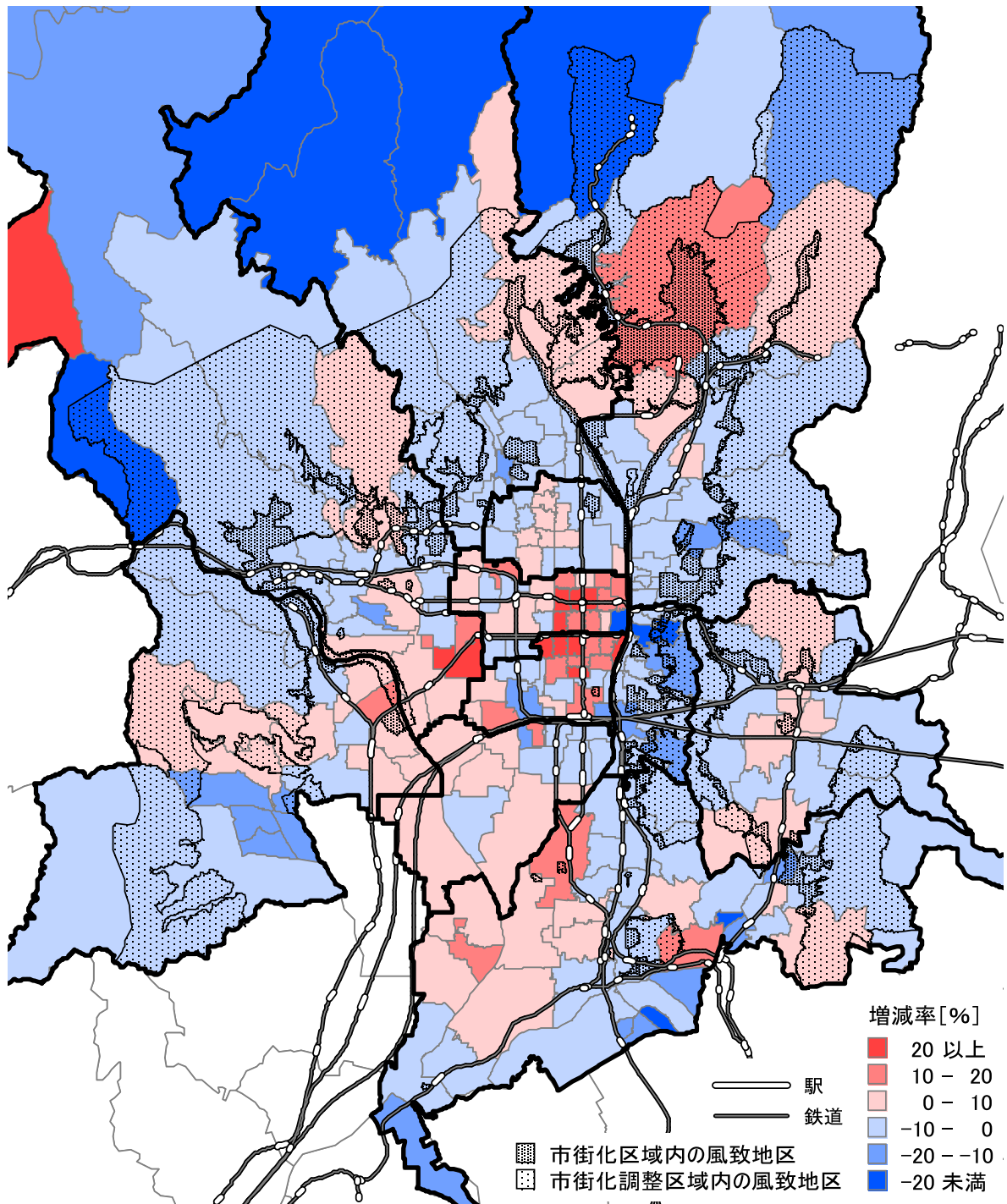
図表 3-5-4 景観地区・建造物修景地区と人口増減率の関係



(4) 風致地区指定状況と人口の関係

風致地区に指定された地域は郊外に分布しており、大半が市街化調整区域です。そのため、人口に与える影響は小さいと考えられます。また、下図からも市街化区域内か市街化調整区域かに関わらず、風致地区の指定の有無による人口の推移はみられませんでした。

図表 3-5-5 風致地区と人口増減率の関係



(資料)平成 17 年国勢調査, 京都市推計人口<平成 27 年 9 月 1 日現在>

6. 良好な景観づくりに向けた事業者の取組

(1) 京都景観賞

平成24年度から、未来に継承すべき優れた都市景観の形成に資するものや市民、事業者等による景観づくりへの活動を称え、表彰する「京都景観賞」を創設しています。

平成24年度及び平成25年度は、「京都景観賞屋外広告物部門」を実施し、①まちの景観に調和しており、デザインや風合い等がすばらしい屋外広告物、②まちの景観に調和しており、古くからあり歴史的価値を感じる又は時代の特徴を表している等の屋外広告物を募集し、審査委員会の審査を経て、特に優秀なものや優れた広告景観の形成に貢献する活動をしている団体等を表彰しました。

平成26年度は、「京都景観賞建築部門」を実施し、京都の景観と調和し、更に創造的な視点が加えられた優れた建築物を募集し、審査委員会での審査を経て、特に優秀な建築物を表彰しました。

(参考) 京都景観賞：京都市において、未来に継承すべき優れた都市景観の形成に資するものや市民による景観づくり活動を称え、表彰するため、平成24年度に設立された。本賞には、「屋外広告物部門」、「建築部門」及び「景観づくり活動部門」の3部門を設けている。

図表 3-6-1 平成24年度京都景観賞屋外広告物部門 表彰等件数

区分	表彰等件数	備考
市長賞	10件	応募総数 789 件から表彰または指定
京都デザイン協会賞	2件	
優秀賞	31件	
優良意匠屋外広告物	44件	
歴史的意匠屋外広告物	52件	
適正化推進者表彰	163件	屋外広告物の適正化を積極的に進めた事業者及び個人を表彰
特別表彰	1件	京都にふさわしい広告景観の創出に多大な貢献をしている個人又は団体を表彰

図表 3-6-2 平成25年度京都景観賞屋外広告物部門 表彰等件数

区分	表彰等件数	備考
市長賞	18件	応募総数 1,277 件から表彰または指定
京都デザイン協会賞	2件	
京都府広告美術協同組合賞	2件	
公共広告物デザイン賞	8件	
優秀賞	40件	
優良意匠屋外広告物	24件	
歴史的意匠屋外広告物	119件	京都にふさわしい広告景観の創出に多大な貢献をしている個人又は団体を表彰
特別表彰	4件	

図表 3-6-3 平成26年度京都景観賞建築部門 表彰等件数

区分	件数	備考
市長賞	3件	応募総数 240 件から表彰
優秀賞	3件	
奨励賞	20件	

図表 3-6-4 平成26年度京都景観賞 建築部門 表彰作品（行政区順）

《市長賞（3件）》

京都八百一本館(中京区)



京都国立博物館平成知新館(東山区)



(撮影：北嶋俊治)

龍谷大学 龍谷ミュージアム(下京区)



(撮影：東出清彦写真事務所)

《優秀賞（3件）》

旧森留 (上京区)



ザ・リッツ・カールトン京都 (中京区)



(撮影：プライズ山崎浩治)

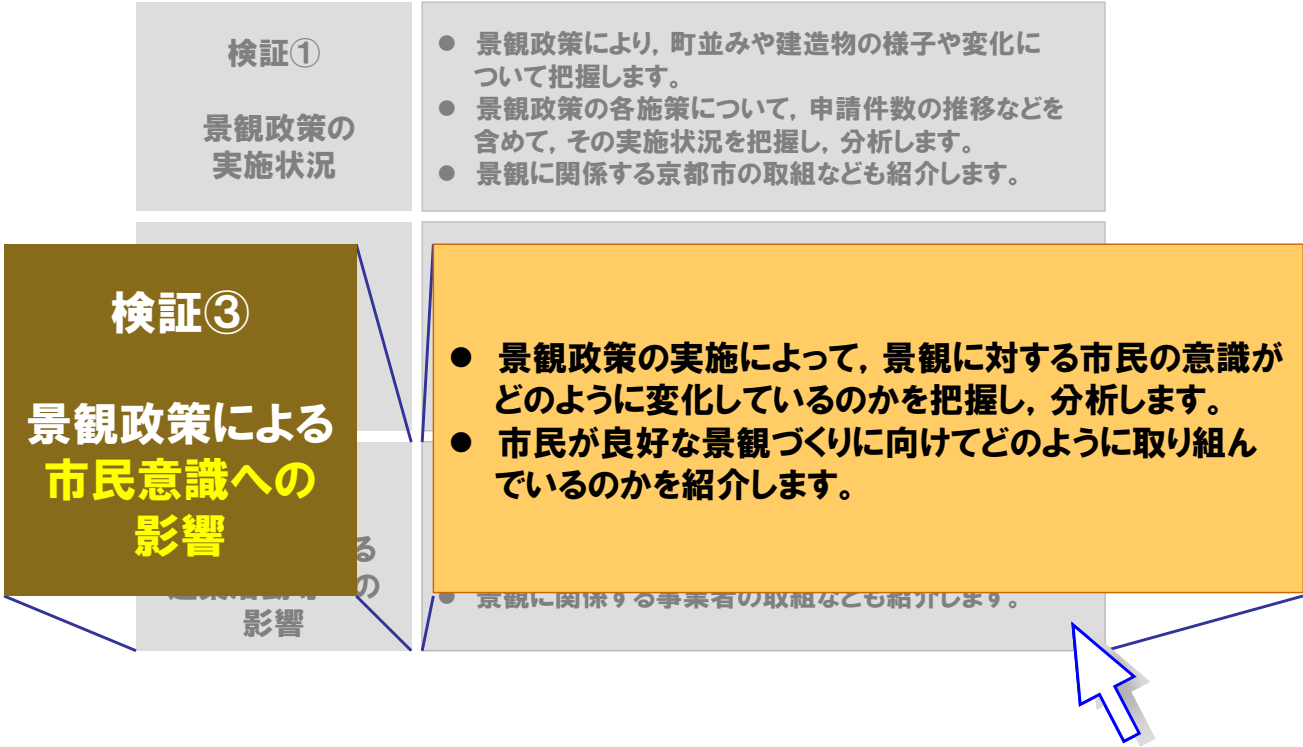
あじき路地 (東山区)



《奨励賞（20件）》

上京区総合庁舎	上京区	nitera shinka	中京区
桜木町の家並み	上京区	白鳳堂京都本店	中京区
虎屋 京都店	上京区	FORTUNE GARDEN KYOTO	中京区
西陣の家	上京区	三井ガーデンホテル京都新町別邸	中京区
京都大学 稲盛財団記念館	左京区	ぎをん 天婦羅 天宗	東山区
あびす小路	左京区	総本山知恩院 和順会館および参道	東山区
Art Space-MEISEI	中京区	東山の家	東山区
京都東宝公衆ビル/ロイヤルパークホテル ザ 京都	中京区	外市秀裳苑ビル	下京区
京都文化医療専門学校	中京区	平成の京町家 双ヶ岡の庵	右京区
西洞院の家	中京区	松本酒造 仕込蔵・レンガ倉庫	伏見区

第4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

京都市が、政策評価のために行ってきた「京都市市民生活実感調査」の中から、景観分野に係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 4-1-1 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（平成 22 年度以前：全 99 項目、平成 23 年度以降：全 130 項目）。

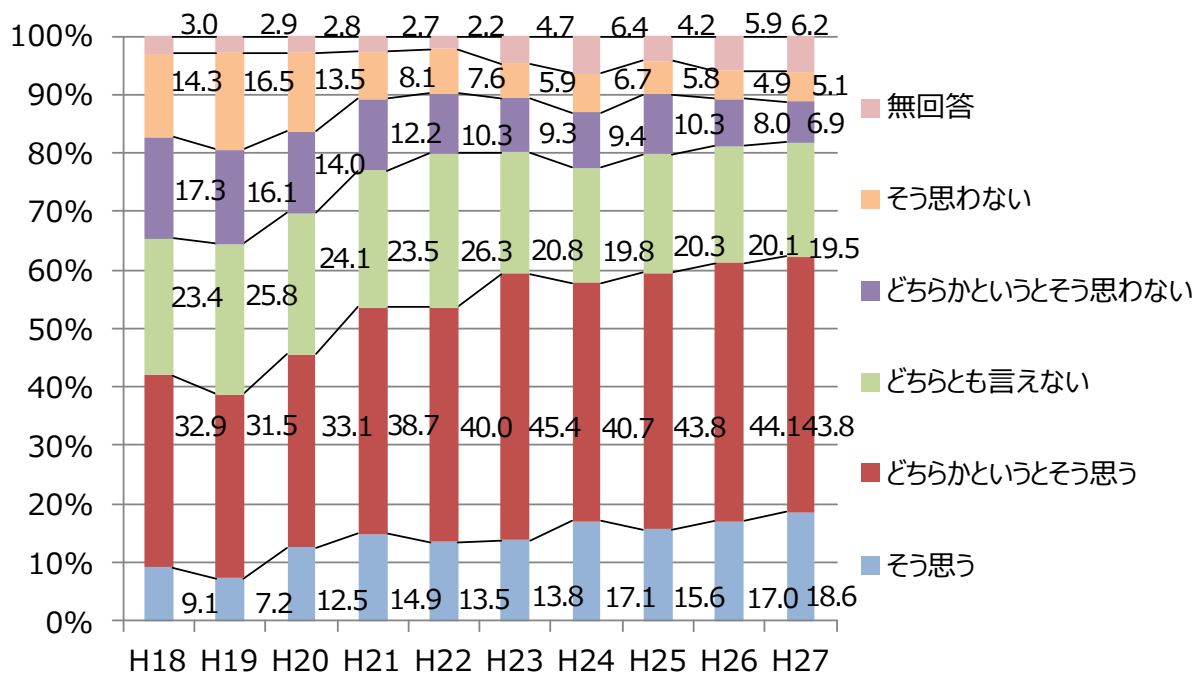
（1）町並み景観に関する市民の実感

「京都の個性的な町並み景観が守られている。」の質問については、「そう思う」及び「どちらかというそう思う」の割合が、新景観政策実施当初の約 4 割から着実に増加し、約 6 割となっています。

図表 4-1-2 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。

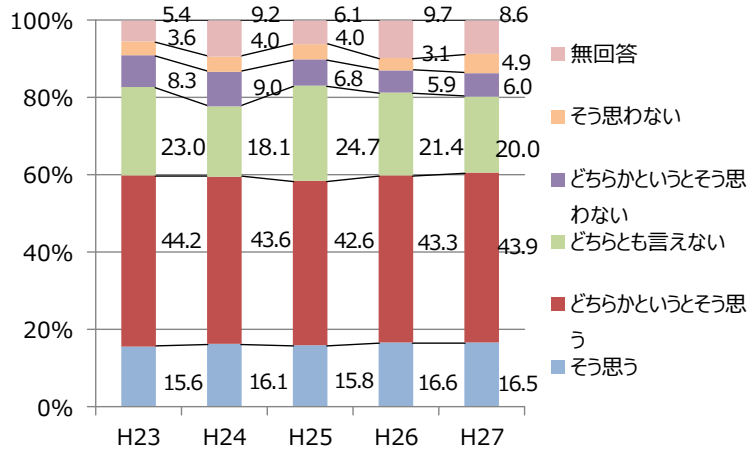


「京都のくらしや文化を伝えて
いる京町家が継承されてい
る。」の質問については、「そう
思う」及び「どちらかという
とそう思う」の割合が約6割とな
っており、平成23年以降、横
ばいで推移しています。

図表 4-1-3 京町家の継承に関する市民の実感

「京町家の継承」

質問：京都のくらしや文化を伝えて
いる京町家が継承されている。

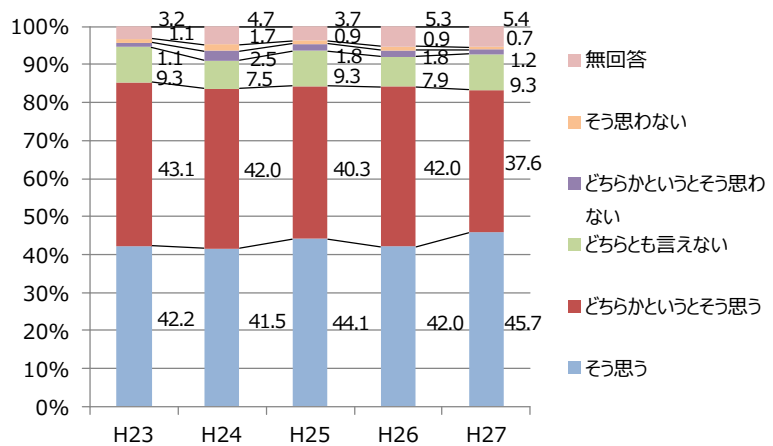


「三山の山並みなどの自然風景は、美しく魅力がある。」の質問については、「そう思う」及び「どちらかという
とそう思う」の割合が8割を超えており、平成23年以降、横ばいで推移しています。

図表 4-1-4 京都の自然風景に関する市民の実感

「美しく魅力的な自然風景」

質問：三山の山並みなどの自然風景は、美しく魅力がある。

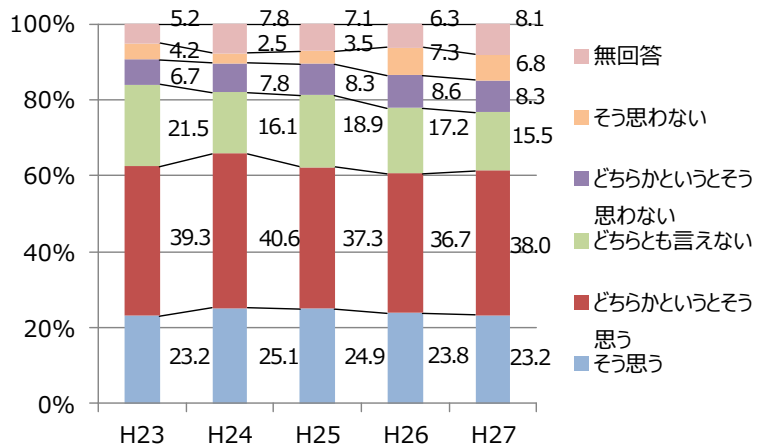


「身近に誇りや愛着を持てる町並みや風景がある。」の質問については、「そう思う」及び「どちらかという
とそう思う」の割合が6割を超えており、平成23年以降、横ばいで推移しています。

図表 4-1-5 誇りや愛着を持てる町並みや風景の存在に関する市民の実感

「誇りや愛着を持てる町並みや風景」

質問：身近に誇りや愛着を持てる町並みや風景がある。



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) 地域景観づくり協議会

「地域景観づくり協議会」の認定制度は、地域の景観を保全・創出することを目的に、主体的に景観づくりに取り組む居住者、事業者等の組織を「地域景観づくり協議会」として認定するとともに、地域における景観づくりの方針や活動区域等を定めた計画書を「地域景観づくり計画書」として認定し、この協議会の活動区域において建築等をしようとする者に、地域に相応しいより良い景観となるよう、景観法に基づく届出など景観関係の諸手続きの前に協議会との意見交換を義務付けるものです。

平成27年度までに、七つの団体を協議会として認定しています。

図表 4-2-1 地域景観づくり協議会認定状況

協議会名称	協議会認定日	計画書認定日
修徳景観づくり協議会	平成24年6月 1日	平成24年6月 1日
先斗町まちづくり協議会	平成24年6月 1日	平成24年6月 1日
西之町まちづくり協議会	平成24年7月17日	平成25年1月10日
一念坂・二寧坂 古都に燃える会	平成25年2月 1日	平成25年4月15日
桂坂景観まちづくり協議会	平成25年2月 1日	平成25年5月31日
姉小路界限まちづくり協議会	平成26年5月 8日	平成27年3月31日
明倫自治連合会	平成26年6月16日	平成27年6月 1日

図表 4-2-2 地域景観づくり協議会の活動区域の町並み



(2) 「姉小路界隈を考える会」が「第10回住まいのまちなみコンクール」最優秀賞受賞

「姉小路界隈を考える会」が「第10回（平成26年度）住まいのまちなみコンクール」（※）において、最優秀賞である国土交通大臣賞を受賞しました。

「姉小路界隈を考える会」は、平成7年の設立以来、幅広く地域の住民等と連携しつつ、姉小路行灯会をはじめとした交流イベント、町式目の制定など、地域の魅力の維持向上に資するまちづくり活動を行ってきました。

平成27年3月31日には「姉小路界隈を考える会」が中心となり、「姉小路界隈まちづくり協議会」の事務局を開設するなど、地域内外への情報発信を積極的に行うほか、地域の課題等に対応する取組も実施しています。

こうした取組により、姉小路界隈では、京町家等の連なる風情ある町並みや静かで落ち着いた住環境が保たれるだけでなく、伝統的な町並みに調和した新たな優れた町並みが創造されてきました。

（※） 「住まいのまちなみコンクール」は、（一財）住宅生産振興財団が平成17年から実施し、平成26年度で10回目を迎えています。良好な住環境の維持管理活動に実績を挙げている住民組織をまちづくりのモデルとして、表彰し、支援するものです。

図表 4-2-3 姉小路界隈の町並み



(3) 「市民力による京都の広告景観向上の取組」が平成27年度都市景観大賞で表彰

京都市では、市民・事業者の方々の多大な御理解と御協力を得て、屋外広告物適正化に取組み、都市景観が大きく向上することとなりました。これらの京都市の広告景観向上の取組が、都市景観大賞（※1）において景観づくり活動部門（※2）の特別賞を受賞しました。

京都市では、市民、事業者が、自ら表示する屋外広告物（私有財産）が都市景観（公共財産）を形作っているという認識を持ったうえで、京都の景観は全員が力を合わせ、守り育てていかなければならないという高い理念を共有した結果、8割以上の屋外広告物が適正に表示され、山紫水明と称される京都の豊かな自然や世界遺産である神社仏閣、伝統的な京町家などの歴史・文化資源が織りなす美しい景観が大きく向上しました。

規制の遵守「新景観政策」の規制を超えた自主ルールの方針策定など、市民の協力なしでは成し遂げることができなかったことや、全国的にも違反が多い屋外広告物の適正化が推進され、屋外広告物の規制による景観づくりが市民とともに行われたことが高く評価され、今回の受

図表 4-2-4

平成26年9月時点における四条通の広告景観



賞に至りました。

(※1) 都市景観大賞

良好な都市景観を生み出す優れた事例や良好な景観に関する意識啓発や知識の普及等を行っている優れた活動を選定し、その実現に貢献した関係者を顕彰し、広く一般に公開することにより、より良い都市景観の形成を目指すもの（主催：「都市景観の日」実行委員会、後援：国土交通省）

(※2) 景観づくり活動部門

市民が主役の景観づくり活動等、景観法や景観に関連する制度を活用した優れた取組を表彰する部門

3. 市民団体など多様な主体の取組

(1) 「NPO京都景観フォーラム」を景観整備機構として指定

景観整備機構は、景観法に基づき、良好な景観の形成の推進を図るための業務を行うNPO法人等を、京都市長が指定するものです。

「京都市未来まちづくり100人委員会」において、「市民の景観チーム」として活動され、100人委員会の任期終了後（平成23年12月）も、活動を継続されてきたNPO京都景観フォーラムを、平成26年8月29日付けで、「景観整備機構」として指定しました。

今後の実施予定業務として、以下の様な業務が予定されています。

1. 良好な景観の形成に関する事業を行う者に対する知識を有する者の派遣、情報の提供、相談その他の援助
2. 良好な景観の形成に関する調査研究
3. その他、良好な景観の形成を促進するために必要な業務

図表 4-3-1 景観整備機構指定証授与式





平成 27 年度京都市景観白書を読んで

元京都市景観システム研究会 会長
青山 吉 隆

平成 19 年の新景観政策の実施に当たって、その理念は京都市民に広く支持されていた。しかし、その効果は感覚的に認識されるものであって、徐々に進行していく景観の変化を明確に認識するためには長い年月が必要であると思われていた。一方で私権を制限する政策が、一部の人々に新たな経済的費用を負担させるという懸念が当初から存在した。例えば、建築・不動産市場の沈滞、広告物業界への影響、景観認定申請手続きの煩雑化などである。

そこで、景観政策が都市に与える様々な費用と効果について検証し、広く市民等に周知するためのシステムを構築するために平成 20 年度から平成 22 年度にかけて「景観システム研究会」が設置された。検討の結果、市民・企業・専門家等と協働しながら、長期間にわたって、景観を望ましい方向に向けて持続的に育てていくシステムが提案された。このシステムの中で、費用と効果について多角的視点から検証して「京都市景観白書」としてまとめ、市民や事業者などに提示することが義務付けられ、京都市は「平成 22 年度京都市景観白書」を平成 23 年 3 月に発行し、次年度からは、「京都市景観白書データ集」を発行してきたが、このたび「平成 27 年度京都市景観白書」が発行されることとなった。



鴨川

政策実施後 8 年を経た現在、この検証によって明らかになってきたことがある。言うまでもなく時系列統計データによる評価には、景観政策以外の要因による影響が含まれていて、慎重でなければならない。例えば近年の外国人観光客の増加の要因の一つは、京都の美しい景観であることは確かであるが、その外にも多くの要因がある。しかし少なくとも不動産市場には、ここで示されたデータからは危惧された経済的損失は見られない。むしろ大阪、神戸に比べて京都の不動産価格の上昇が高い事例もある。広告物規制によって短期間のうちに景観が改善され、保全すべき景観は確実に保全され、その結果、市民は景観が持続的に改善されていると認識している。また広告物などの景観阻害要因が除去されることによって、電柱、電線など残された阻害要因が明瞭に意識されてきたと思う。学習効果によって、市民の景観評価のハードルは高くなっているのではないだろうか。新景観政策は、京都に建築物や広告物などを新設、改修する場合、それが京都にふさわしいか否かを最初に考えるべきであるということ、京都の常識として確立しつつある。

今後は、少子高齢化、空き家の増加、防災まちづくりなどの新しい社会環境の変化と景観政策との関係も検討する必要があるだろう。この検証結果に対する市民、事業者などの意見をフィードバックし、検証システムを再検討して今後活かさなければならない。景観政策の効果を確実にするためには、持続的な検証が最も重要である。



上七軒

平成27年度 京都市景観白書

平成28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273199号



