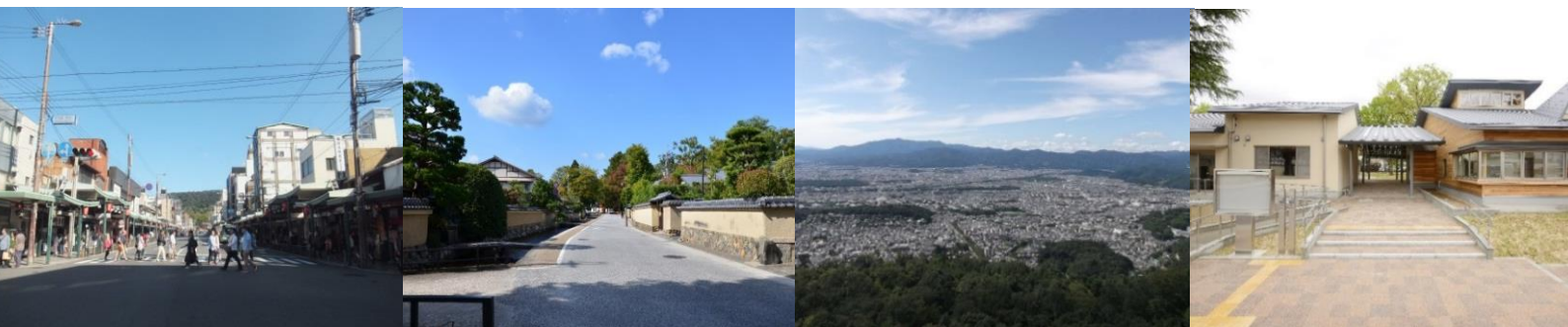


# 平成27年度 京都市景観白書

概要版



平成28年3月



この冊子は、京都市の景観政策により、京都の景観がどのように保全・再生・創造されているのか、更に、都市の活動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27年度京都市景観白書」の概要版です。

京都市では平成23年3月に景観政策の実施状況や検証結果などを分かりやすく伝える「平成22年度京都市景観白書」を発行し、平成23年度から平成26年度には、前年度末時点のデータ・写真・取組などを掲載した「京都市景観白書データ集」を発行しています。

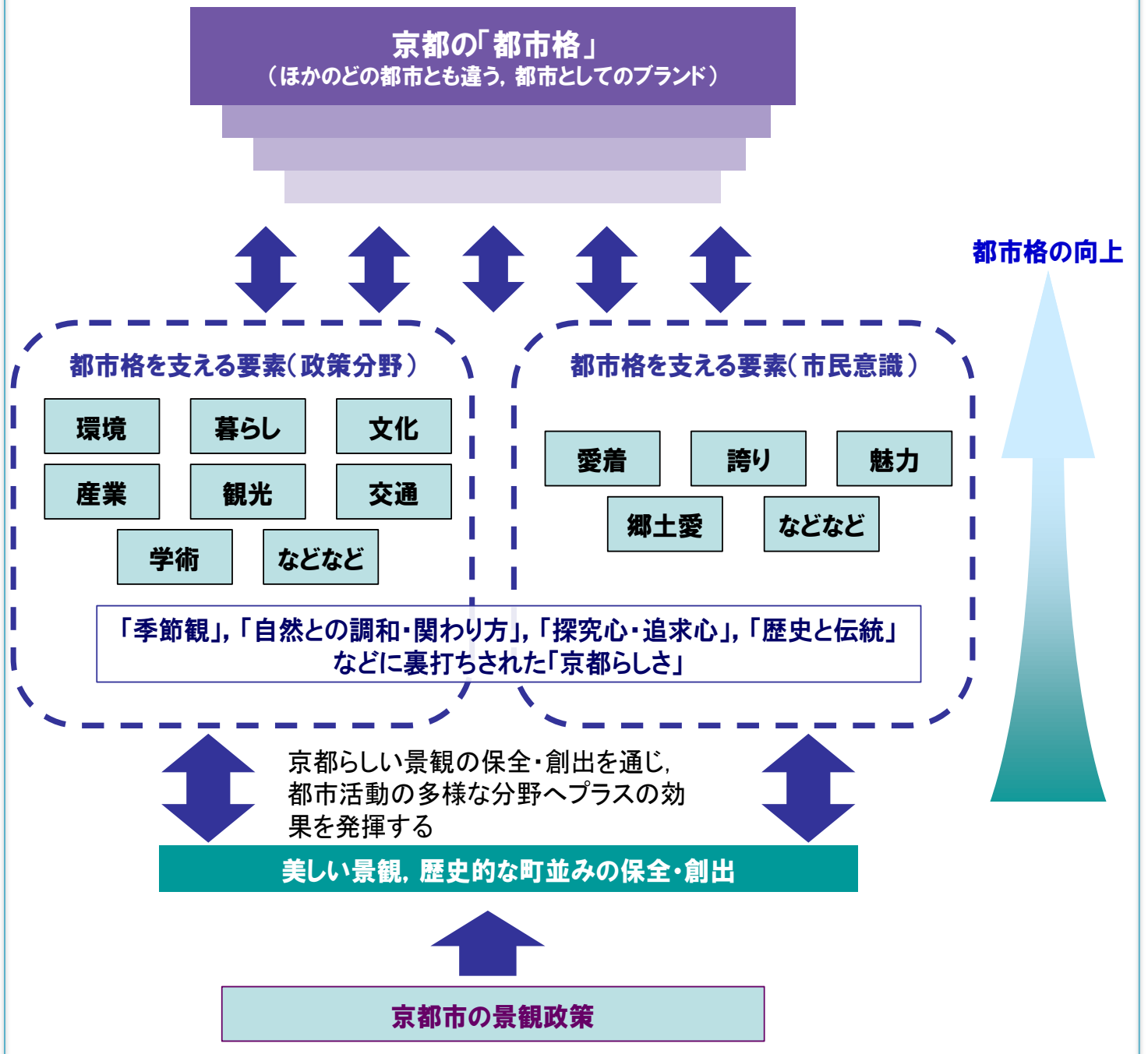
このたび、「平成22年度京都市景観白書」の発行から5年が経過したため、蓄積されたデータを基に景観政策の実施状況、建築活動や市民意識への影響を検証し、「平成27年度京都市景観白書」を発行しました。

# 第1章 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、平成19年9月から新景観政策・時を超え光り輝く京都の景観づくりを推進しています。

- 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 “京都市らしさ”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
- 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

## 景観政策を通じた京都の都市格の向上



# 第2章 検証① 景観政策の実施状況

## 建築物の高さの規制

都市計画法に基づく「高度地区」を活用し、建築物の高さの最高限度を定めています。

高度地区による高さの規定は新景観政策実施以後、10m、12m、15m、20m、25m、31mの6段階としています。

### 高度地区の特例許可の状況

地域や都市の景観の向上に資する建築物等を対象として、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制度を設けており、平成26年度末までに新築4件、既存建築物への増築9件を許可しています。

### 高さの最高限度を設定する地区計画の活用状況

きめ細かなまちづくりを進めるための「地区計画制度」を活用して、一定の要件を満たせば、「高度地区」の高さ制限とは別に、高さの設定をきめ細かく行うことができます。平成26年度末までに2件の地区計画において活用されています。

- 岡崎文化・交流地区地区計画（平成24年2月1日）
- 西ノ京桑原町地区地区計画（平成24年8月7日）

### 高度地区の特例許可の事例

京都大学吉田キャンパス病院構内における整備計画等（平成20年度、平成24年度）



### 高さの最高限度を設定する地区計画の活用事例



（撮影：小川重雄）

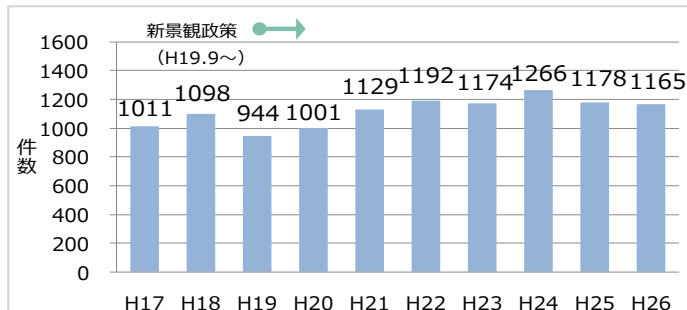
## 自然・歴史的景観の保全/市街地景観の整備

### 風致地区における取組

緑豊かな山々と歴史遺産の織り成す優れた自然景観や歴史的景観、山すそから広がる緑豊かな住宅地を保全するため、京都市風致地区条例に基づき、「風致地区」を指定しています。

風致地区内で建築物の新築行為等を行う場合には、あらかじめ許可を受けなければなりません。

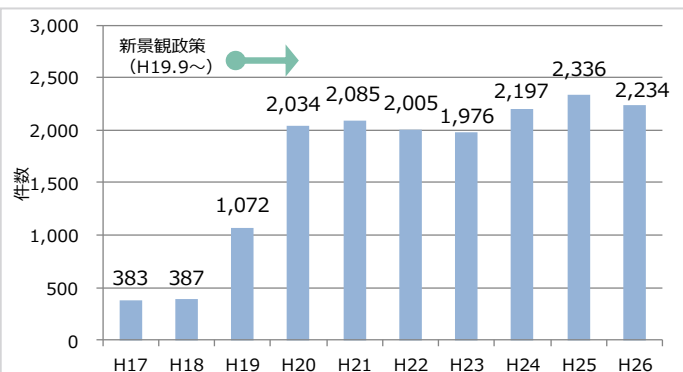
### 風致地区許可件数の推移



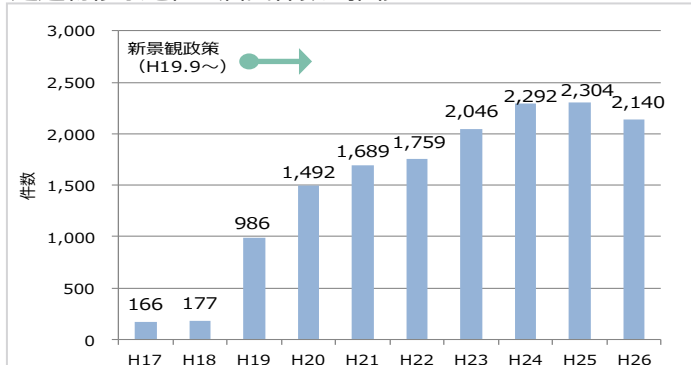
### 景観地区・建造物修景地区における取組

良好な景観の形成に資する行為の制限等の必要な事項を定め、地域の特色を活かした市街地景観の「保全・再生・創出」を図っています。景観地区内で建築物を建てたりする場合、あらかじめ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。建造物修景地区内で一定規模以上の建築物を建てたりする場合、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。

### 景観地区の認定件数の推移



### 建造物修景地区の届出件数の推移





## 眺望景観や借景の保全・創出

### 眺望景観や借景の保全状況

優れた眺望景観や借景の保全，創出を図るため，平成19年に独自の取組として京都市眺望景観創生条例を制定しました。同条例に基づき，世界遺産等の「境内の眺め」や五山の「しるしへの眺め」など，38箇所の眺めを保全するため，「眺望景観保全地域」を指定し，建築物等の高さやデザインの規制を行っています。

#### 北山通からの「妙」（しるしへの眺め）

(指定当初)



(平成27年10月)



## 屋外広告物の規制

### 屋外広告物対策の抜本的な取組の強化

歴史都市・京都のすばらしい景観を将来に引き継ぐため，京都市屋外広告物等に関する条例を改正し，平成19年9月から施行しています。

平成24年度からは，屋外広告物適正化の取組を抜本的に強化し，7年間の経過措置期間が終了する平成26年8月末までに，市内全域の適正表示に向け，①屋外広告物制度の定着促進，②是正のための指導の強化と支援策の充実，③京都にふさわしい広告物の普及啓発を3本柱として，集中的に取り組みました。

その結果，平成26年9月の条例完全施行時には，8割を超える屋外広告物が条例の趣旨に沿った形で表示いただくことができました。

さらに，残る広告物についても，広告景観の向上を実感していただくため，景観支障の大きな屋外広告物から是正指導に取り組みました。平成28年2月末時点では，適正表示率は約9割に達し，40,000件を超える屋外広告物が適正に表示されるようになりました。

(適正化前)



(適正化後)



# 歴史的な町並みの保全・再生

## 助成制度の活用による修理・修景の事例

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区を指定し、それぞれの地区ごとに景観特性を守り、活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。更に、景観形成上重要な建造物を景観法に基づく「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し、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。

### 地区を指定する制度

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ <u>伝統的建造物群保存地区</u>（4地区）<ul style="list-style-type: none"><li>・ 産寧坂伝統的建造物群保存地区</li><li>・ 祇園新橋伝統的建造物群保存地区</li><li>・ 嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区</li><li>・ 上賀茂伝統的建造物群保存地区</li></ul></li><li>■ <u>歴史的景観保全修景地区</u>（3地区）<ul style="list-style-type: none"><li>・ 祇園縄手・新門前歴史的景観保全修景地区</li><li>・ 祇園町南歴史的景観保全修景地区</li><li>・ 上京小川歴史的景観保全修景地区</li></ul></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>■ <u>界わい景観整備地区</u>（8地区）<ul style="list-style-type: none"><li>・ 三条通界わい景観整備地区</li><li>・ 上賀茂郷界わい景観整備地区</li><li>・ 伏見南浜界わい景観整備地区</li><li>・ 千両ヶ辻界わい景観整備地区</li><li>・ 上京北野界わい景観整備地区</li><li>・ 西京樫原界わい景観整備地区</li><li>・ 本願寺・東寺界わい景観整備地区</li><li>・ 先斗町界わい景観整備地区</li></ul></li></ul> |
|--|--|

### 助成制度の活用による修理・修景の事例（本願寺・東寺界わい景観整備地区）



(修景前)



(修景後)

### 建造物を指定する制度（平成26年度末時点）

- 景観重要建造物（77件指定）
- 歴史的風致形成建造物（65件指定）
- 歴史的意匠建造物（107件指定）

## 公共施設に関する様々な取組

### 無電柱化の推進

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、無電柱化を進めています。平成26年度までに、約61キロメートルの整備が完了しました。

### 上七軒（工事：平成22年度～平成23年度 電柱撤去：平成24年度）



(整備前)



(整備後)



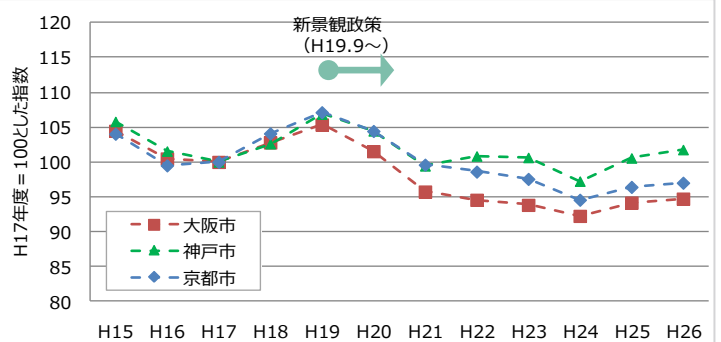
## 土地の価格の動向

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。

### 住宅地平均価格の推移

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に転じています。大きな傾向は同じで、特異な傾向は見られません。

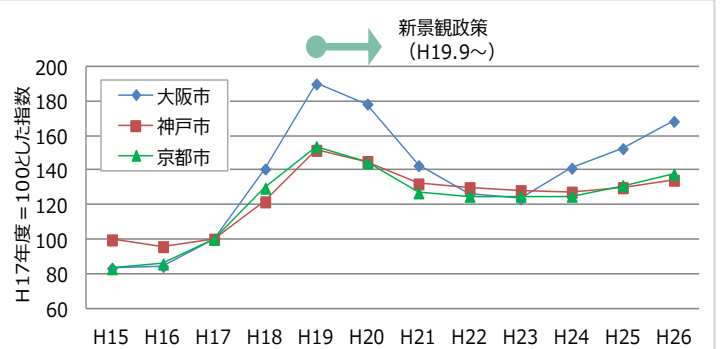
地価公示（住宅地平均価格 平成17年度を100とした指数）の推移



### 商業地最高価格の推移

平成18年度から19年度にかけて上昇し、平成20年度以降は下落に転じ、平成23、24年度を底として上昇に転じています。変動幅は異なるものの、3都市とも同様の傾向がみられ、特異な傾向は見られません。

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

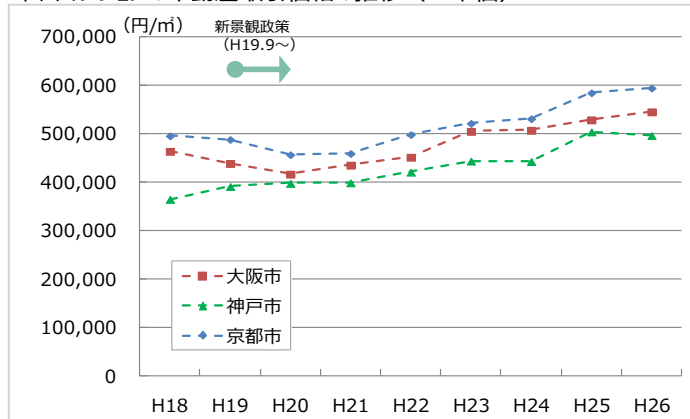
## 建物の価格の動向

### 中古マンションの不動産取引価格

景観政策による建物の価格への影響を把握するために、取引価格の推移について他都市との動向を比較しています。

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都市のうち、京都市の取引価格が最も高い水準で推移しています。

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。

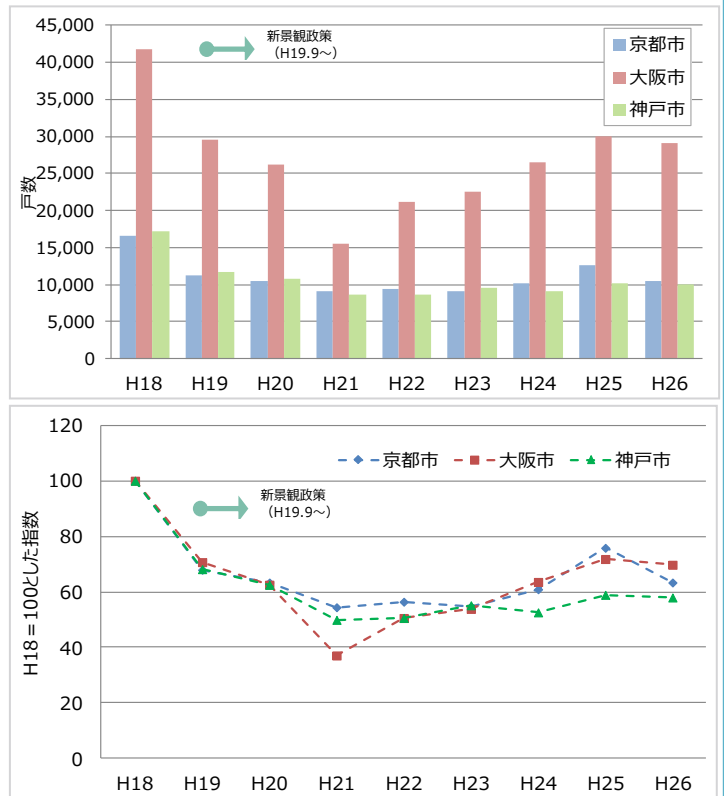
# 住宅着工の動向

## 新設住宅着工戸数の推移

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した。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たことが影響したものと思われます。

平成22年から平成24年以降に上昇傾向に転じており、変動幅は異なるものの特異な傾向は見られません。

新設住宅着工戸数の推移（総数）



(資料)「住宅着工統計」

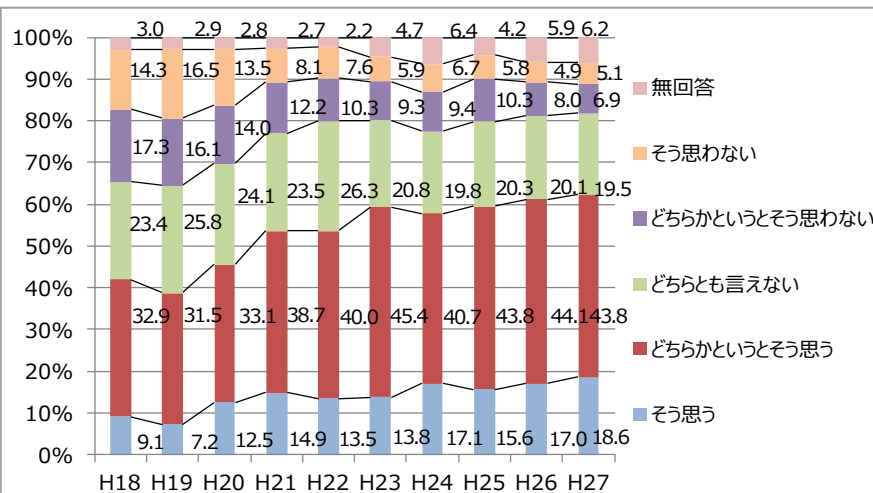
## 第4章 検証③ 景観政策による市民意識への影響

### 景観に対する市民の意識

#### 京都市市民生活実感調査

「京都市市民生活実感調査」の景観に関する質問への回答について、経年的な変化を検証しています。（調査対象：無作為に抽出した20歳以上の京都市民3,000人）

「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「どちらかというと思う」の割合が、新景観政策実施当初（平成19年）の約4割から着実に増加し、約6割となっています。

## 良好な景観づくりに向けた市民の取組（地域景観づくり協議会）

「地域景観づくり協議会」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、7つの団体を協議会として認定しています。

修徳景観づくり協議会



先斗町まちづくり協議会



西之町まちづくり協議会



一念坂・二寧坂 古都に燃える会



桂坂景観まちづくり協議会



姉小路界隈まちづくり協議会



明倫自治連合会



### ■お問合せ先

京都市都市計画局都市景観部景観政策課

〒604-8571 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

FAX (075) 222-3472

『平成27年度京都市景観白書』本編は

**京都市景観白書** 検索

この印刷物が不要になれば  
「雑がみ」として古紙回収等へ！

