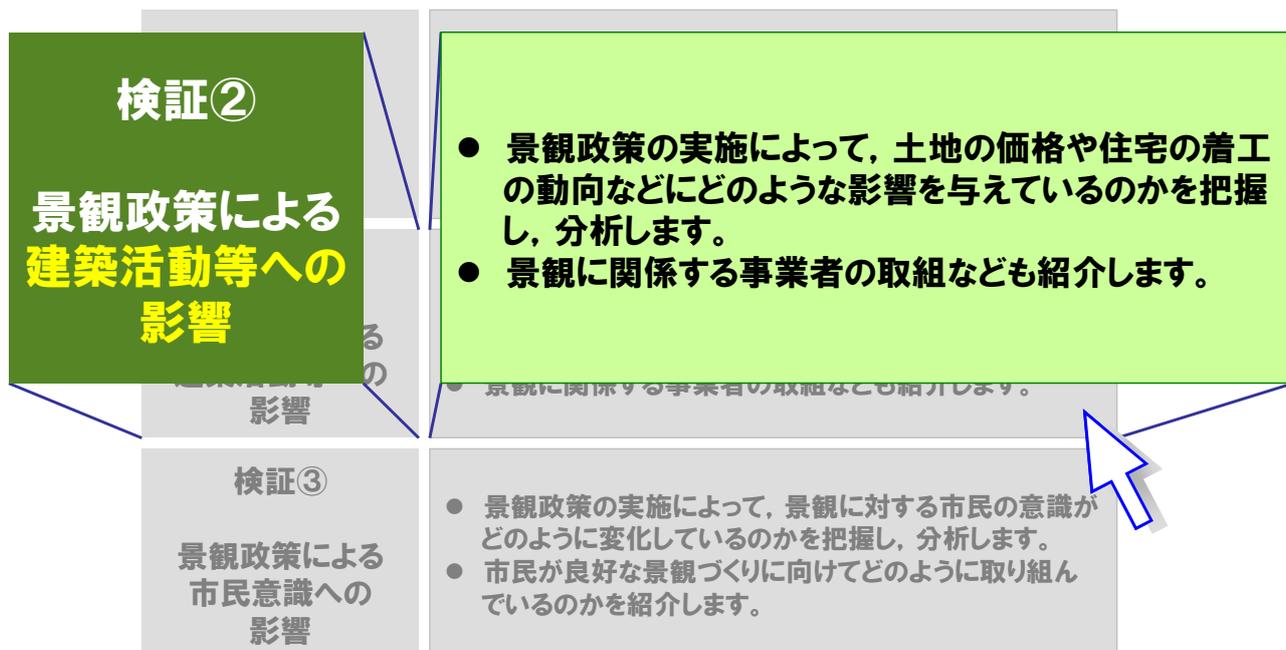


第3章 検証② 景観政策による建築活動等への影響

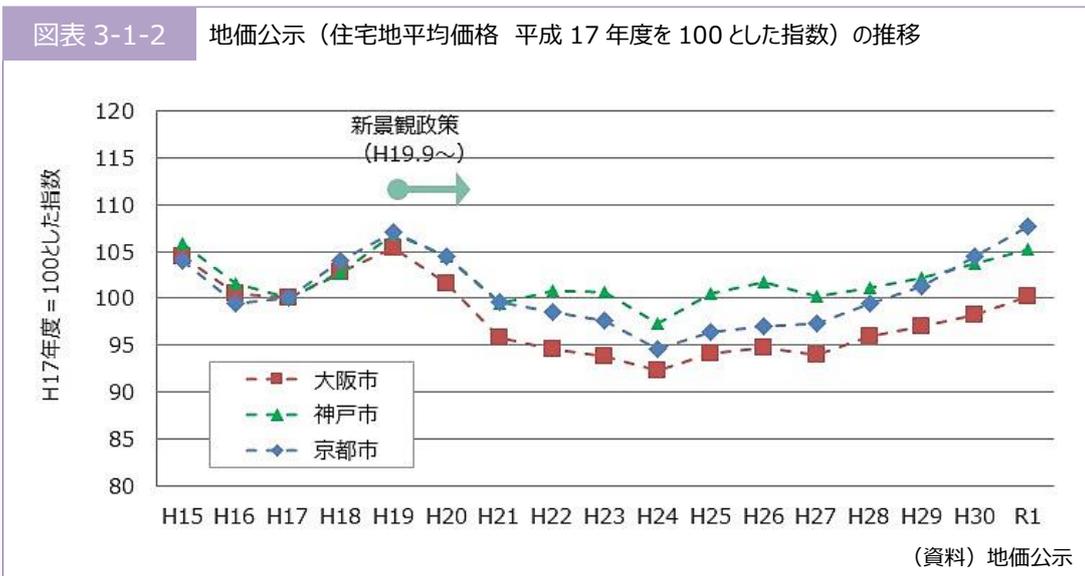
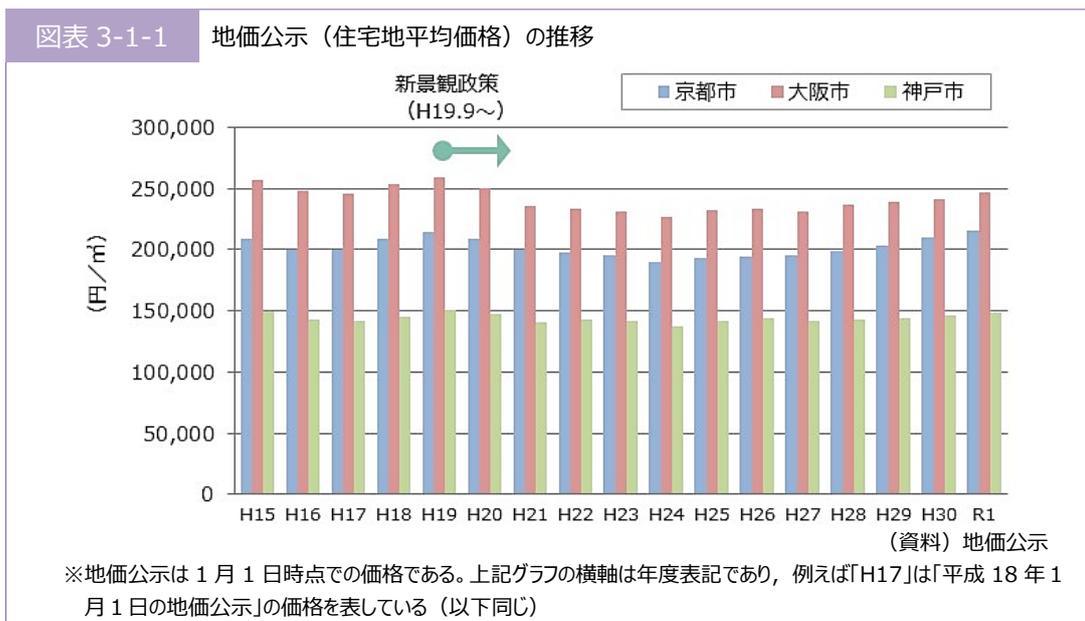


## 1. 土地の価格の動向

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。

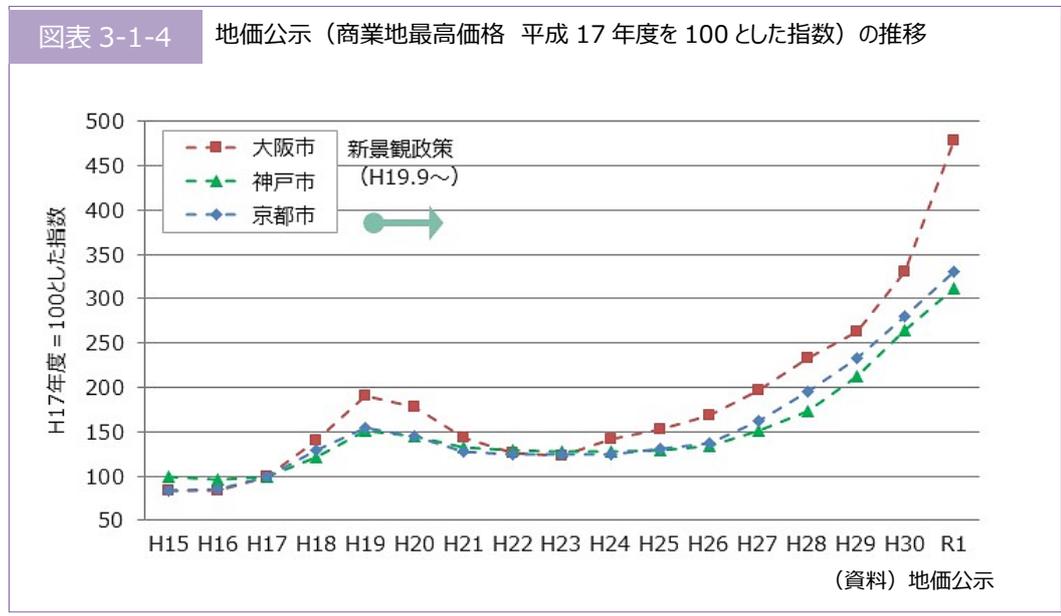
### (1) 他都市との比較

住宅地平均価格の推移は、大阪市・神戸市に比べ、上昇の幅が大きくなっている。



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。大きな傾向は同じですが、平成30年度以降、京都市の上昇の幅は大きくなっています。

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

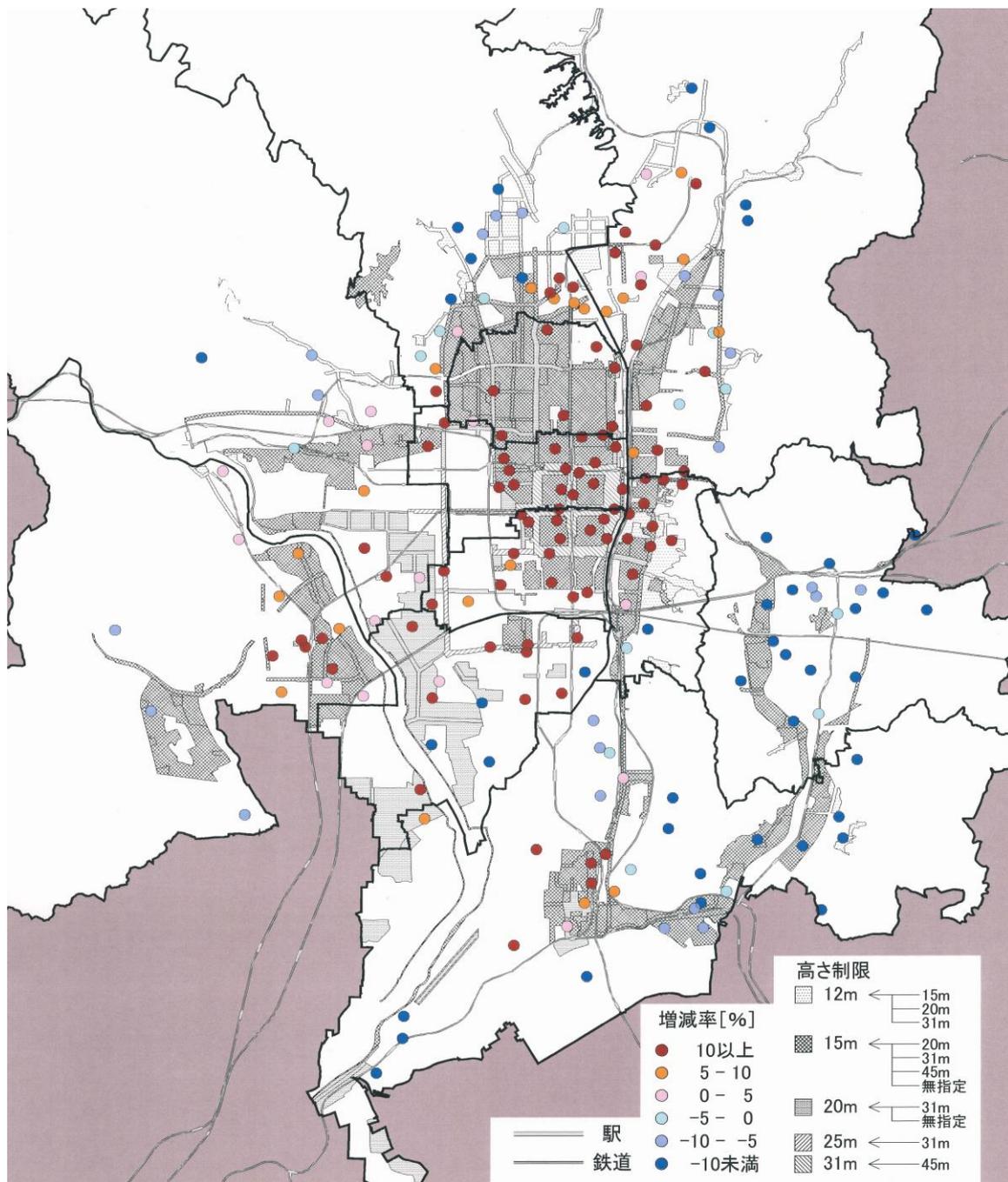


図表 3-1-4 から、平成17年度の公示価格を基準として、関西主要3都市の商業地最高価格の動向をみると、平成19年度以降、3都市とも下落傾向にありましたが、平成23・24年度を底に上昇しています。これは都市部を中心としたオフィス需要が高まったことやインバウンド客の増加に伴い、ホテルや商業用施設の需要が高まったためとみられ、都市によって変動の幅に違いがみられますが、大きな傾向は同じです。

## (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年と令和2年の価格推移を見てみました。平成19年と令和2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に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年から平成令和2年増減率）



(資料) 地価公示

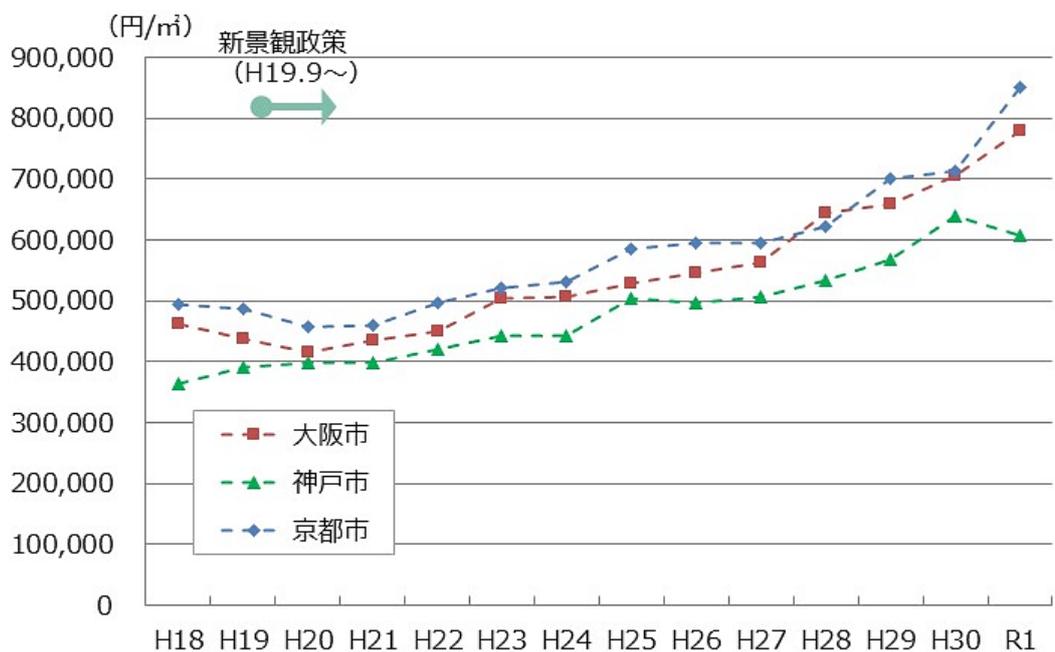
## 2. 建物の価格の動向

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。

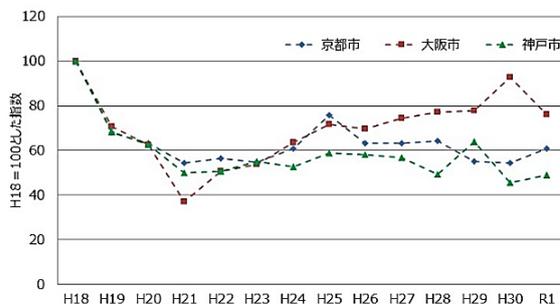
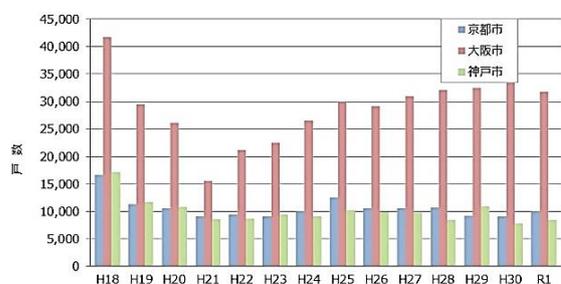
都心部における中古マンション(築後3~10年を経た物件を抽出)の不動産取引価格(㎡単価)は、平成28年度を除き、関西主要3都市の中で京都市の取引価格が最も高い水準で推移しており、平成21年度以降、堅調に上昇しています。

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。

### 3. 住宅着工の動向

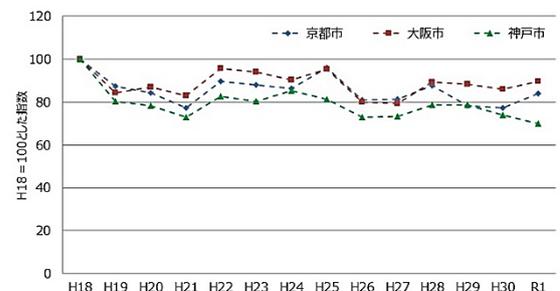
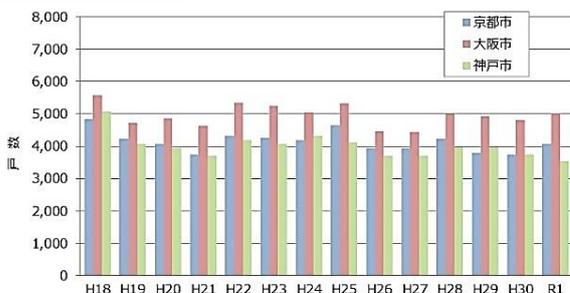
京都市内の住宅着工戸数（総数）は、大阪市、神戸市と比べ特異な傾向は見られない。

図表 3-3-1 新設住宅着工戸数の推移（総数）



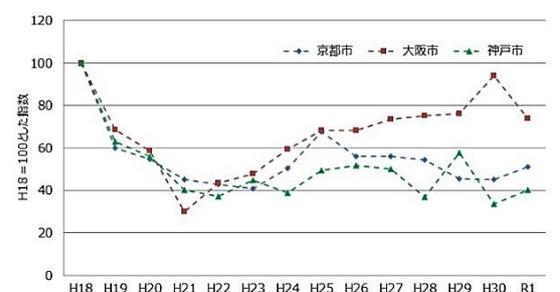
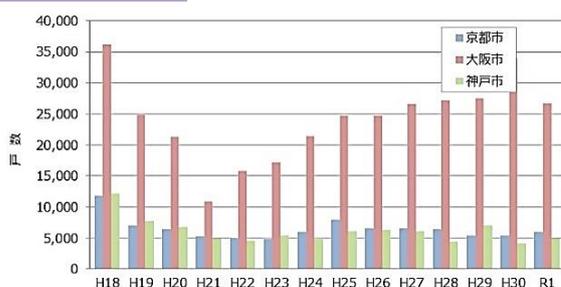
(資料)「住宅着工統計」

図表 3-3-2 新設住宅着工戸数の推移（一戸建て・長屋建て）



(資料)「住宅着工統計」

図表 3-3-3 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（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思われます。また、大阪市では平成22年以降上昇傾向が続いていますが、京都市・神戸市は年度によってばらつきはあるものの、平成21年度以降は概ね横ばいとなっています。

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）については大阪市を除き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から23年まで減少していますが、平成24年には大阪市・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。平成24年度以降、大阪市は上昇が続いておりますが、京都市は平成25年、神戸市は平成29年度をピークに概ね横ばいが続いております。

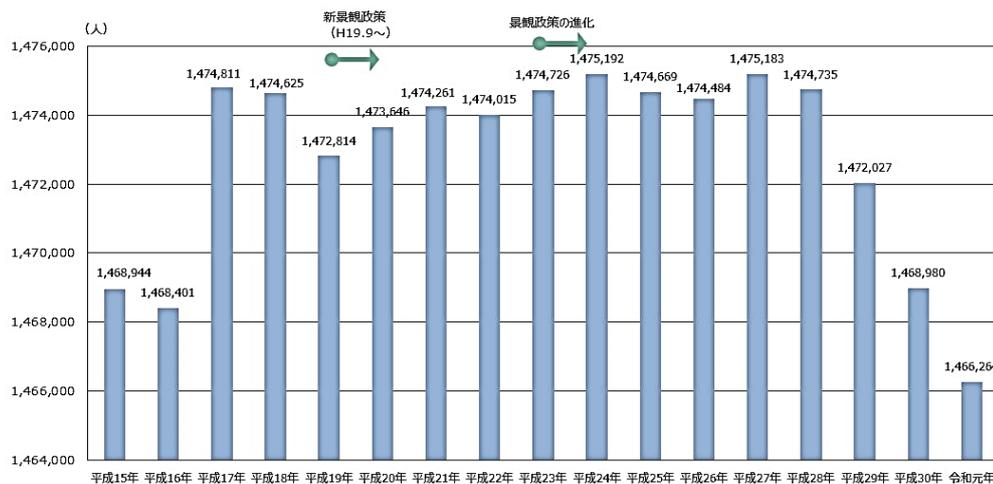
## 4. 京都市人口の動向

### (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27年9月時点で147万5千人（平成17年比2.5%増）でした。しかし、平成27年以降減少を続けており、令和元年9月時点では146万6千人（平成17年比0.6%減）となっています。

図表 3-4-1 京都市人口の推移



出典：『京都市統計ポータル（年齢別推計人口（時系列データ））』

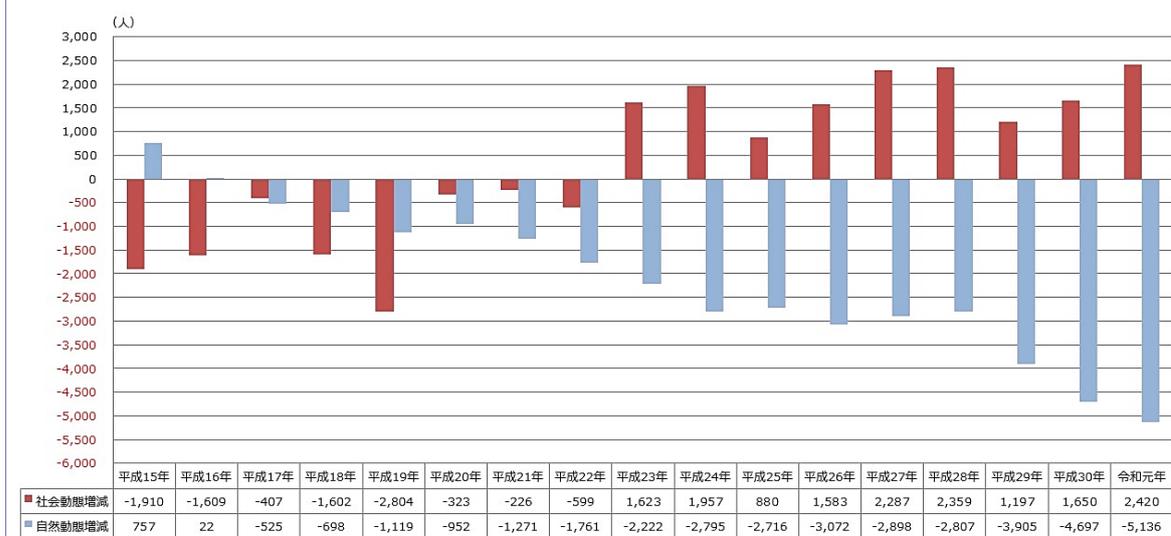
※1 各年10月1日現在の年齢別推計人口（平成17、22、27年は国勢調査結果）

## (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、減少数が拡大して令和元年には5,136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2,804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（1,623人の転入超過）に転じました。その後、令和元年には2,420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）



出典：『京都市統計ポータル 人口異動 年計（前年10月～9月）』

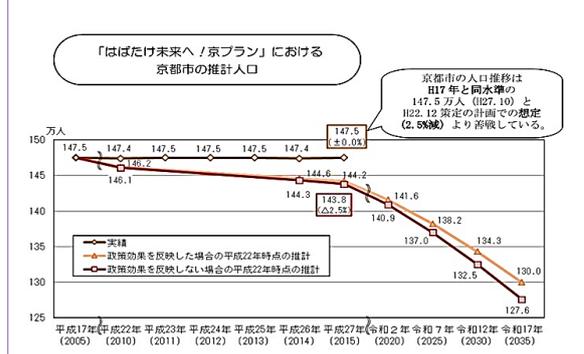
- ※1 前年10月～9月までの人口異動（京都市推計人口統計調査による住民基本台帳の異動数）を示す
- ※2 社会動態については、区内及び市内他区の異動を含まない
- ※3 その他の増減については、事実発生時期不明のため、社会動態増減に加算していない

## (3) 京都市の人口の将来展望

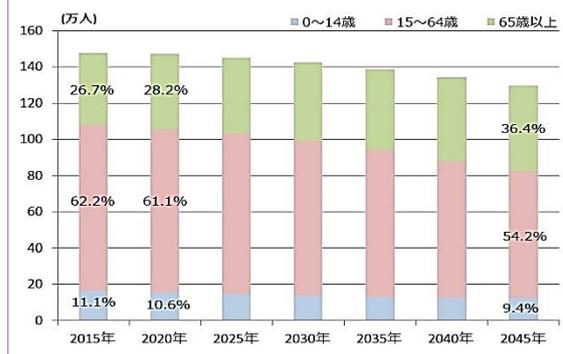
京都市の人口動向は、出生率等が現状のまま推移すると、2035（令和17）年には128万人に減少すると見込まれています。

京都市の人口に占める65歳以上の割合は、2020（令和2）年に比べ、2045（令和27）年には約8ポイントの増加、15歳未満の割合は約1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 「はばだけ未来へ！京プラン」における京都市の推計人口



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



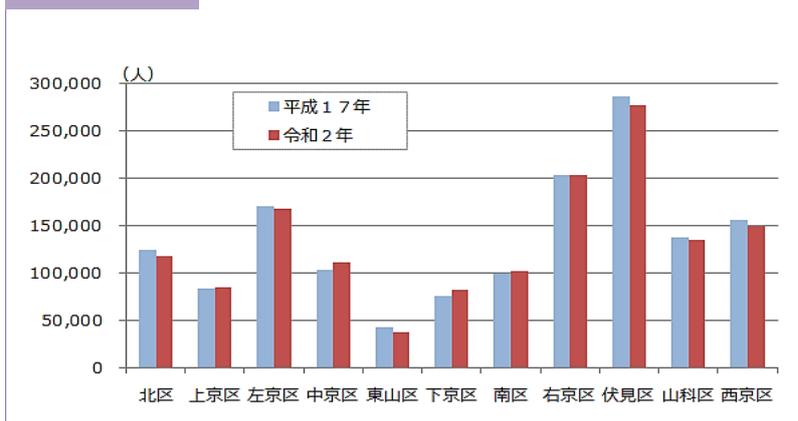
## 5. 景観規制と人口の動向

各種の景観規制と人口の動向の関係を見るために、高度地区、景観地区、建造物修景地区、風致地区の指定状況と平成17年から令和2年の人口の推移を比較しました。

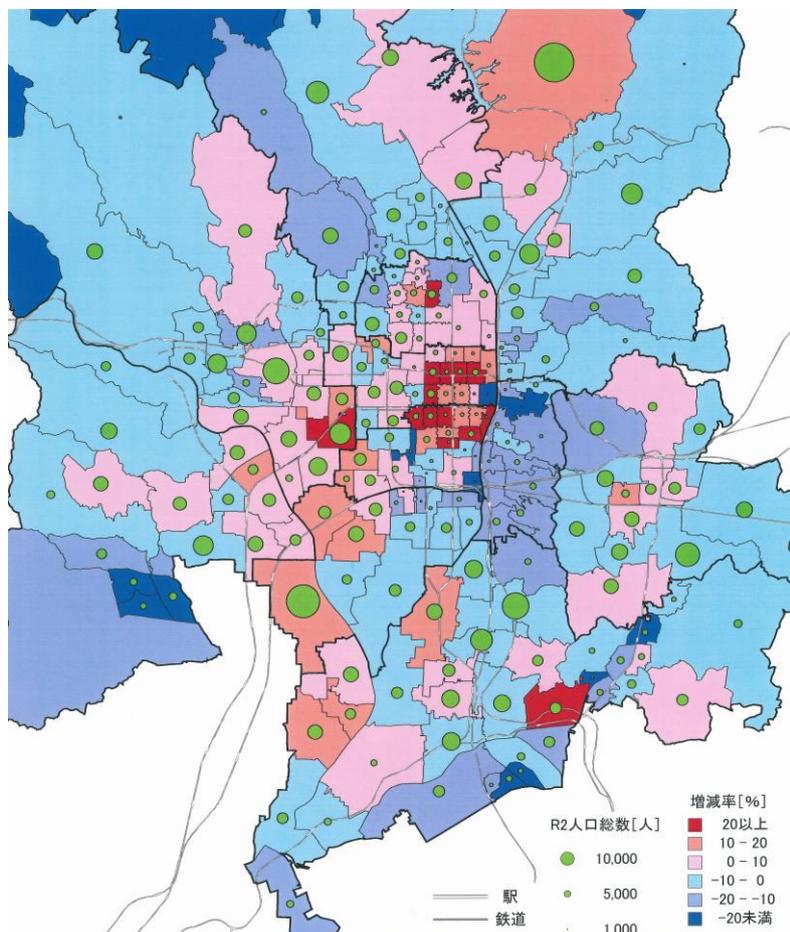
### (1) 行政区における人口の動向

人口は上京区、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。

図表 3-5-1 人口の推移



図表 3-5-2 人口分布と増減率の関係

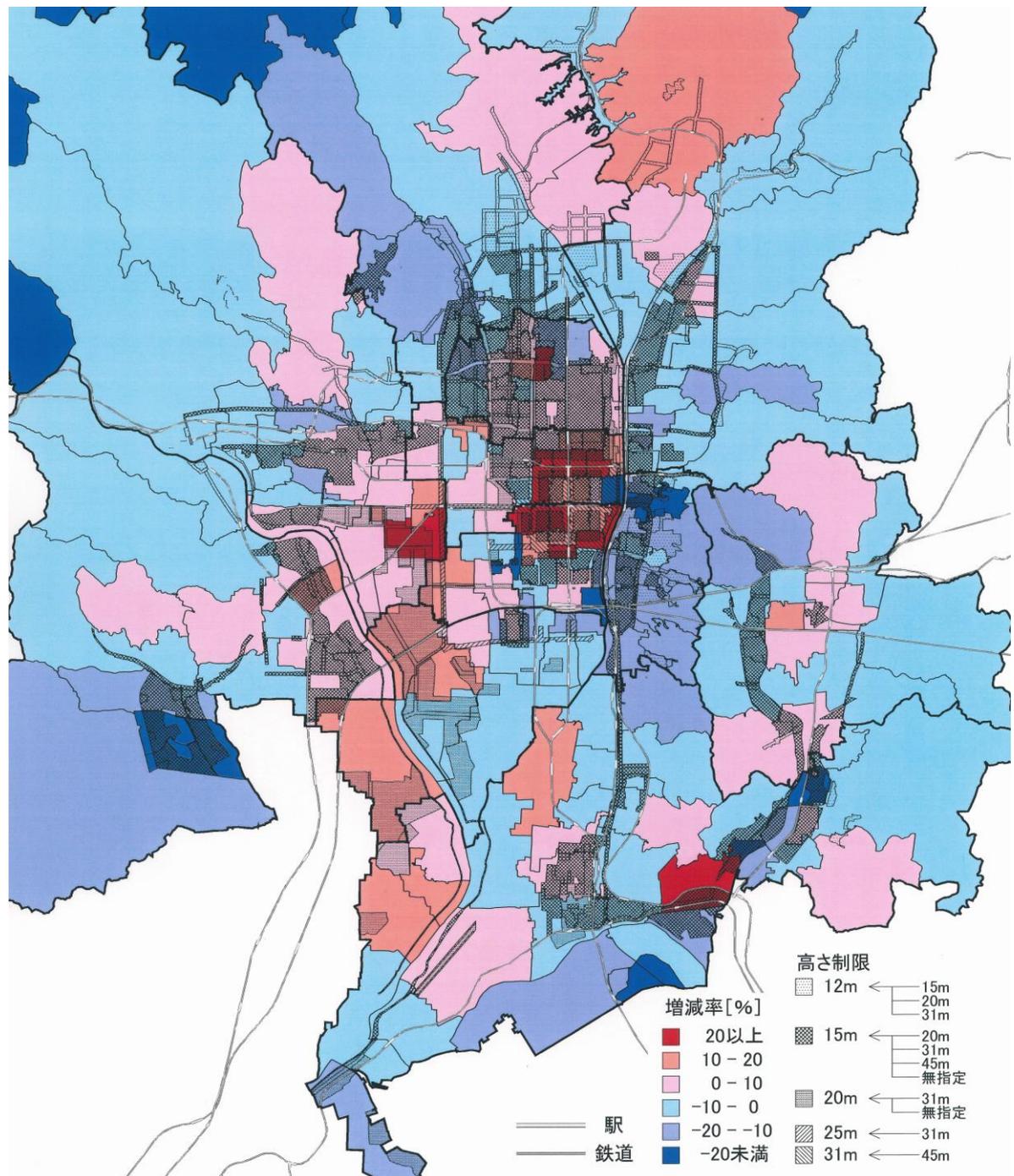


(資料)平成17年国勢調査, 京都市推計人口<令和2年9月1日現在>

## (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

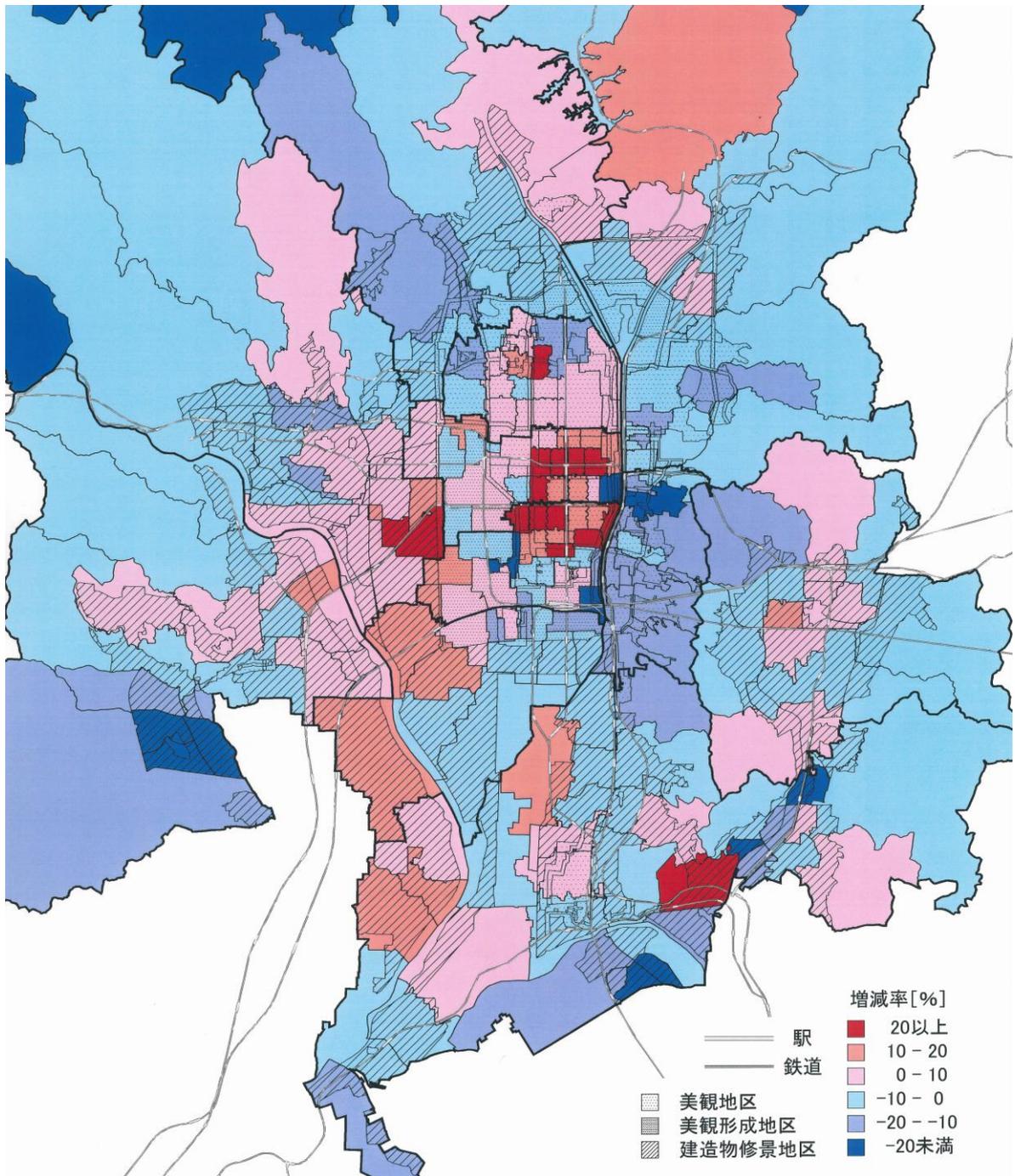


(資料)平成 17 年国勢調査, 京都市推計人口<令和 2 年 9 月 1 日現在>

### (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

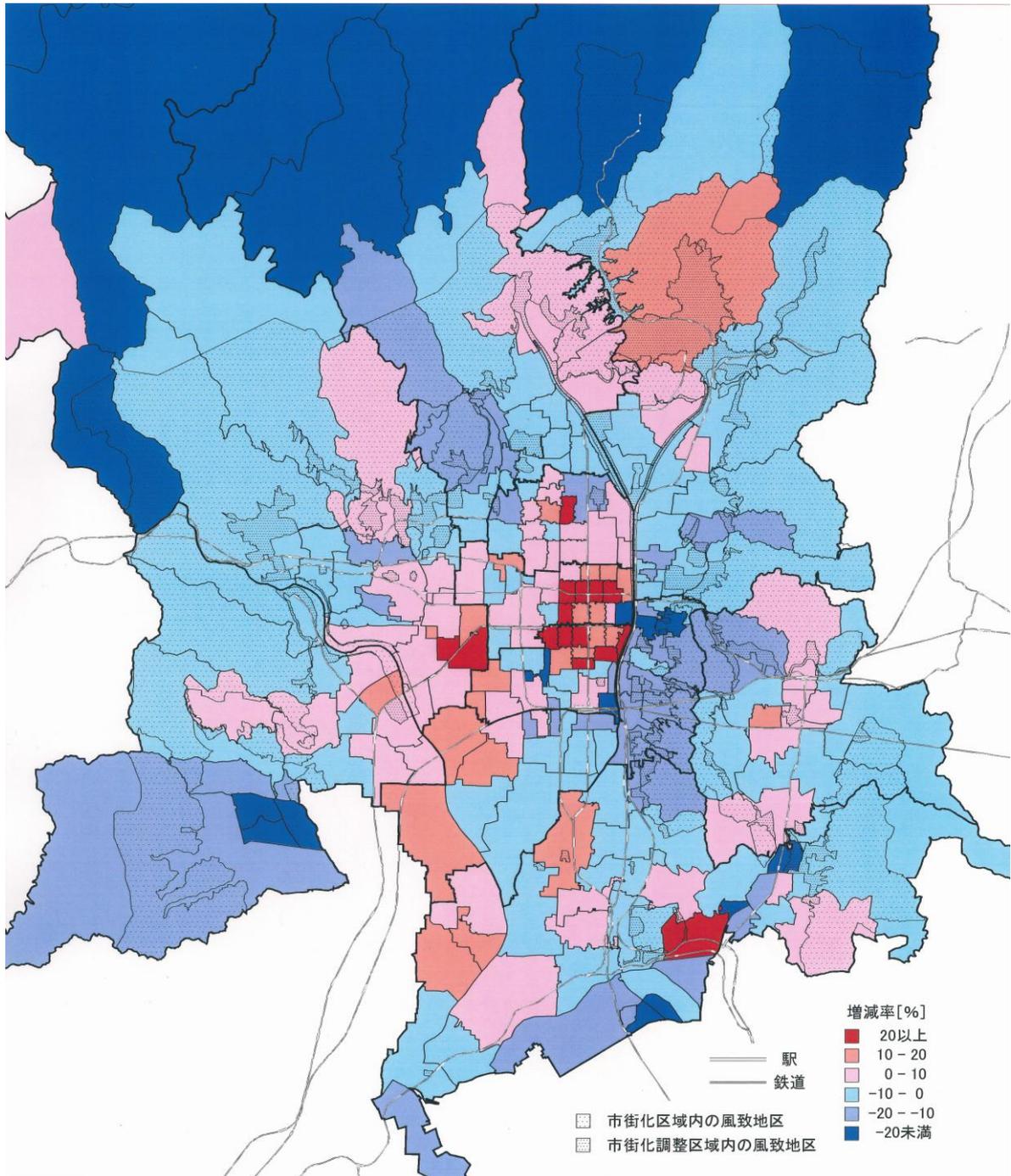


(資料)平成 17 年国勢調査, 京都市推計人口<令和 2 年 9 月 1 日現在>

(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<令和 2 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27年度及び平成30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広く募集し、審査委員会での審査を経て、特に優秀な広告物を表彰しました。平成30年度については、明治150年を記念し、明治から今もなお受け継がれる優れた屋外広告物を特別に表彰しました。

平成28年度は、「京都景観賞 景観づくり活動部門」を実施し、京都市内で優れた景観づくり活動に取り組まれている団体を募集し、審査委員会での審査を経て、特に優れた活動をしている団体を表彰しました。

平成29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。

令和元年度は、「京都景観賞 京町家部門」を実施し、①「望ましい修繕・改修をされた町家」、②「京町家の知恵を受け継いでいると認められる新築等の建物」、③「京町家における生活文化を継承した住まい方を実践する個人又は団体」の三つの区分で募集を行い、合計320件という多くの応募がありました。そして、2回の審査会と現地確認を行い、最終的に合計68件の表彰を決定しました。

(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、「景観づくり活動部門」、「建築部門」、「屋外広告物部門」及び「京町家部門」の4部門を設けている。

図表 3-6-1 平成27年度 京都景観賞 屋外広告物部門 表彰件数 応募総数 1,207 件

区 分	件 数	区 分	件 数
市長賞	17 件	優 秀 賞	23 件
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		
京 町 家 賞	10 件		

各受賞作は HP を御覧ください <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000236007.html>

図表 3-6-2 平成28年度 京都景観賞 景観づくり活動部門 表彰等件数 応募総数 41 件

区分	表彰団体・表彰等件数
市長賞	(団 体 名) 姉小路界隈を考える会 (活動名称) 住まいとなりわいが共存する行儀よく品格あるまちへ
優秀賞	9 件
審査委員奨励賞	13 件
奨励賞	18 件

各受賞作は HP を御覧ください <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000217523.html>

図表 3-6-3 平成29年度 京都景観賞 建築部門 応募総数 79 件

区分	表彰	区分	表彰
市長賞	NHK京都放送会館	奨励賞	京都市立八瀬小学校
	数研出版 関西本社ビル		ハレニワの家
	三条しらかわ小路		お茶屋 貴久政
優秀賞	THE HOTEL KIYOMIZU 祇園		建仁寺の家
	宝ホールディングス 歴史記念館		京都市立京都工学院高等学校
奨励賞	中井工業 本社ビル		亀馬通り壱番館
	北白川伊織町の家 (小林邸)		

各受賞作は HP を御覧ください <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000235164.html>

図表 3-6-4 平成30年度 京都景観賞 屋外広告物部門 表彰件数 応募総数 1,215 件

区 分	件 数	区 分	件 数
市 長 賞	6 件	優 秀 賞	6 件
京都デザイン協会賞	1 件	審査委員特別賞	1 件
京都府広告美術協同組合賞	1 件	明治 150 年記念特別賞	5 件
京 町 家 賞	5 件		

各受賞作は HP を御覧ください <https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/page/0000000576.html>

図表 3-6-5 令和元年度 京都景観賞 京町家部門 応募総数 320 件

区分・表彰	
市長賞 望ましい修繕・改修をされた京町家 6 件	
生谷家住宅主屋 (上京区)	谷村邸/つづれ織工房 おりこと (上京区)
山中油店京町家ゲストハウス式の局 (上京区)	寺島邸 蓮庵 (上京区)
釜座町町家 (中京区)	もやし町家 (下京区)
市長賞 京町家の知恵を受け継いでいると認められる新築等の建物 3 件	
京つむ木 (上京区)	南禅寺の家 (左京区)
4 5 ㄥ 京都 (フォーティファイブアールきょうと) (中京区)	
市長賞 京町家における生活文化を継承した住まい方を実践する個人又は団体 2 件	
東十四軒町 才本隆司 (上京区)	
長江家住宅プロジェクト (フージャースグループ・立命館大学) (下京区)	
優秀賞 望ましい修繕・改修をされた京町家 7 件	
優秀賞 京町家の知恵を受け継いでいると認められる新築等の建物 2 件	
優秀賞 京町家における生活文化を継承した住まい方を実践する個人又は団体 2 件	

各受賞作は HP を御覧ください <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000265641.html>

図表 3-6-6 令和元年度京都景観賞 京町家部門 表彰作品 (行政区順)

《市長賞 望ましい修繕・改修をされた京町家 (6件)》

生谷家住宅主屋 (上京区)



寺島邸 蓮庵 (上京区)



谷村邸/つづれ織工房 おりこと (上京区)



釜座町町家 (中京区)



山中油店京町家ゲストハウス式の局 (上京区)



もやし町家 (下京区)



(提供: 笹の倉舎 笹倉洋平)

《市長賞 京町家の知恵を受け継いでいると認められる新築等の建物 (3件)》

京つむ木 (上京区)



南禅寺の家 (左京区)



4 5 京都(フーティカイアールまほ) (中京区)



《市長賞 京町家における生活文化を継承した住まい方を実践する個人又は団体 (2件)》

東十四軒町 才本隆司 (上京区)



長江家住宅プロジェクト (フージャースグループ・立命館大学) (下京区)



《優秀賞 望ましい修繕・改修をされた京町家 (7件)》

上京区 Y 邸/町家	上京区	京町家再生研究会本部 (小島宅)	中京区
京だんらん東福寺	東山区	あけびわ路地	下京区
tawaraya (元豆腐屋)	下京区	八木佛具店	下京区
株式会社ツ・ニン・ジャパン 智慧夢工房 二九			南区

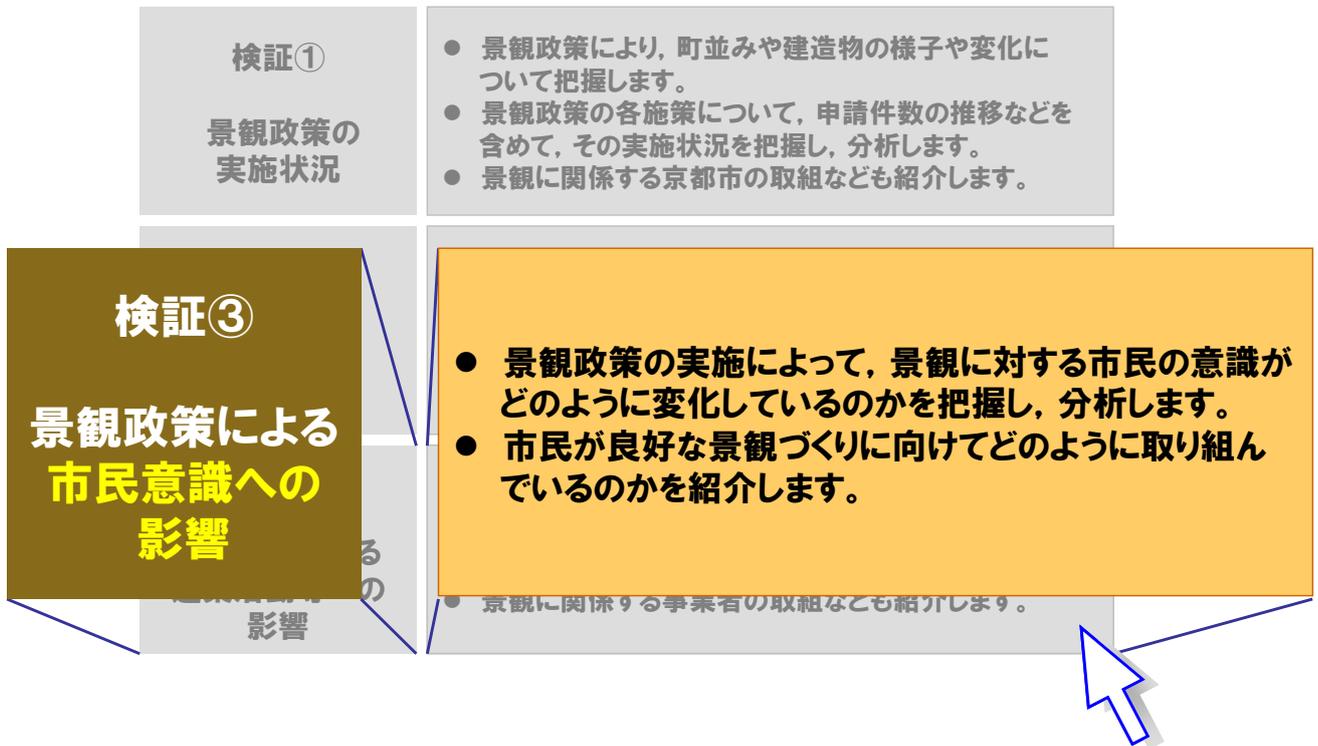
《優秀賞 京町家の知恵を受け継いでいると認められる新築等の建物 (2件)》

祇園祭 鈴鹿山収蔵庫	中京区	六角の家	中京区
------------	-----	------	-----

《優秀賞 京町家における生活文化を継承した住まい方を実践する個人または団体 (2件)》

地縁法人笹屋町一丁目町内会	上京区	京扇子 大西常商店	下京区
---------------	-----	-----------	-----

## 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 4-1-1 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 令和元年度からは京都市民 4,000 人を対象に行う。
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）。

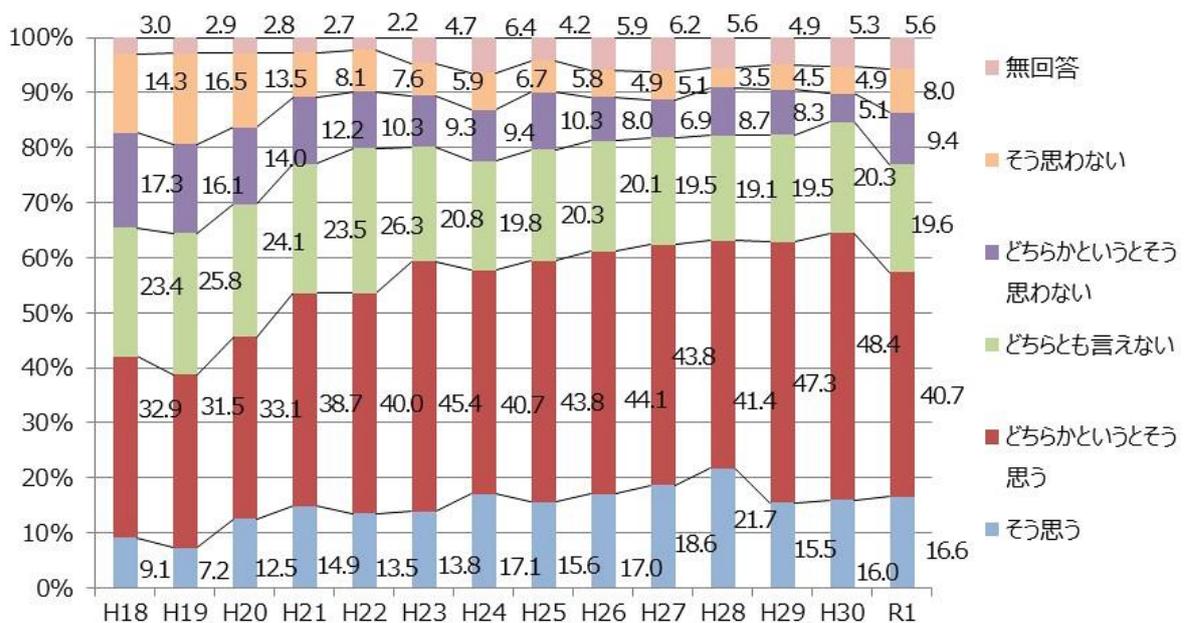
### (1) 町並み景観に関する市民の実感

「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「どちらかというと思う」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。

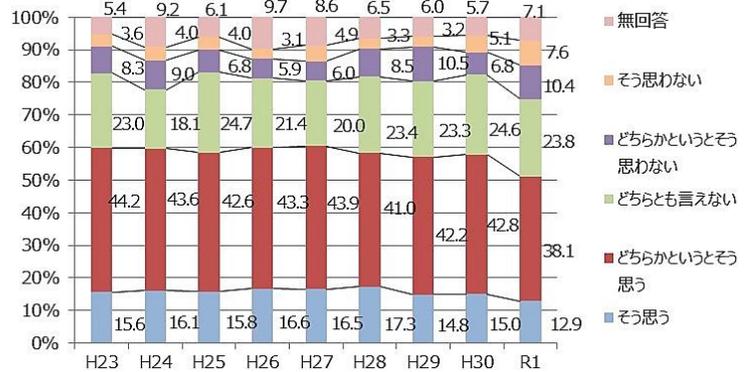


「京都のくらしや文化を伝えている京町家が継承されている。」の質問については、「そう思う」及び「どちらかというと思う」の割合が約5割となっており、平成23年以降、横ばいで推移していましたが令和元年に減少となりました。

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。

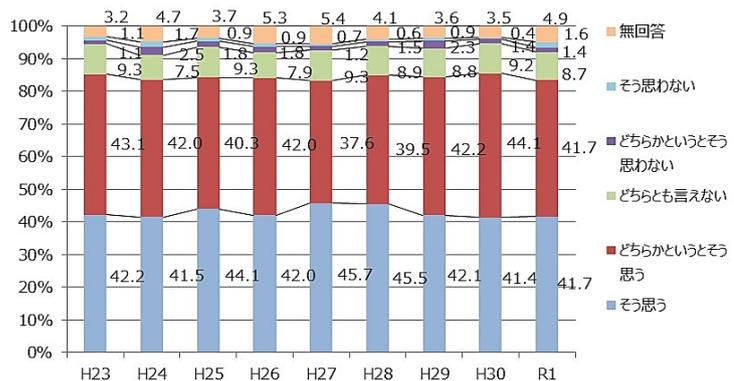


「三山の山並みなどの自然風景は、美しく魅力がある。」の質問については、「そう思う」及び「どちらかというと思う」の割合が8割を超えており、平成23年以降、横ばいで推移しています。

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。

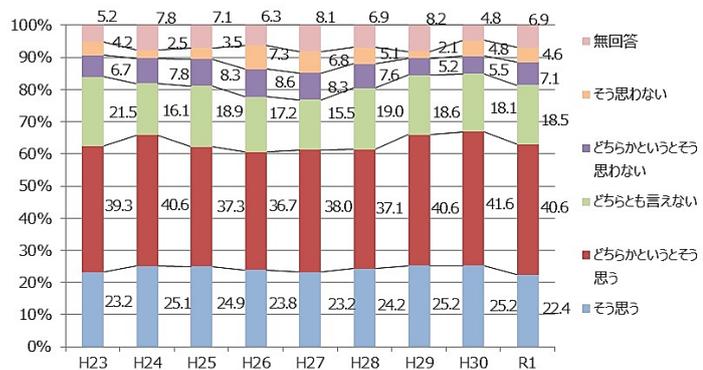


「身近に誇りや愛着を持てる町並みや風景がある。」の質問については、「そう思う」及び「どちらかというと思う」の割合が6割を超えており、平成23年以降、横ばいで推移しています。

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方に、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の前に協議会との意見交換を義務付けるものです。

平成29年度は、「祇園新橋景観づくり協議会」を認定しました。また、平成30年度には新たに「嵐山景観まちづくり協議会」を認定しました。

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
仁和寺門前まちづくり協議会	平成28年4月28日	平成28年7月 7日
京の三条まちづくり協議会	平成28年11月16日	平成29年6月30日
祇園新橋景観づくり協議会	平成29年5月26日	平成30年8月 1日
嵐山景観まちづくり協議会	平成30年8月10日	令和 2年10月 1日
笹屋町一丁目景観まちづく協議会	令和 2年2月14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

<p>修徳景観づくり協議会</p> 	<p>先斗町まちづくり協議会</p> 
<p>西之町まちづくり協議会</p> 	<p>一念坂・二寧坂 古都に燃える会</p> 
<p>桂坂景観まちづくり協議会</p> 	<p>姉小路界限まちづくり協議会</p> 
<p>明倫自治連合会</p> 	<p>仁和寺門前まちづくり協議会</p> 
<p>京の三条まちづくり協議会</p> 	<p>祇園新橋景観づくり協議会</p> 
<p>嵐山景観まちづくり協議会</p> 	<p>笹屋町一丁目景観まちづく協議会</p> 



### (3) 「三条通みちとまちのワークショップ-「通り」から考えるまちづくり-」の実施

三条通の寺町通～新町通が「電線地中化・無電柱化第7期計画」において早期着手道路として選定されたことに伴い、京の三条まちづくり協議会では、無電柱化に向けたまちづくりが進められています。令和2年度は、『三条通みちとまちのワークショップ-「通り」から考えるまちづくり-』と題し、どのようなハード整備が三条通にふさわしいかを検討するとともに、整備後、周辺の民地も含めた道路空間をパブリックスペースとして如何に活用するかについて、検討が進められました。学習会やワークショップを重ねることに加え、公募による学生や30歳までの社会人が参加した「三条通デザインワークショップ」による提案も参考に、三条通らしい将来像が「デザインアイデアブック」としてまとめられ、これを元に引き続き取り組みが進められています。

図表 4-2-4 三条通デザインワークショップ



## 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」の活動

「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」として結成され、市民が主体となって「景観まちづくり」を進める道筋を検討されました。100人委員会の任期終了後（平成23年12月）も「NPO 京都景観フォーラム」として活動を継続されています。

平成26年8月、京都市は良好な景観の形成の推進を図るための業務を行うNPO法人等として、景観法に基づく「景観整備機構」に指定しました。

NPO 京都景観フォーラムはさまざまな専門分野の人材を景観まちづくりに携わる専門家の育成活動や、そのネットワークで地域が主体となった景観まちづくりへのサポート活動を展開されています。

図表 4-3-1 京都景観フォーラムの取組

京都景観エリアマネジメント講座（専門家育成活動）



三条通プロジェクト（地域サポート事業）



## 令和2年度 京都市景観白書

令和3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023264号

