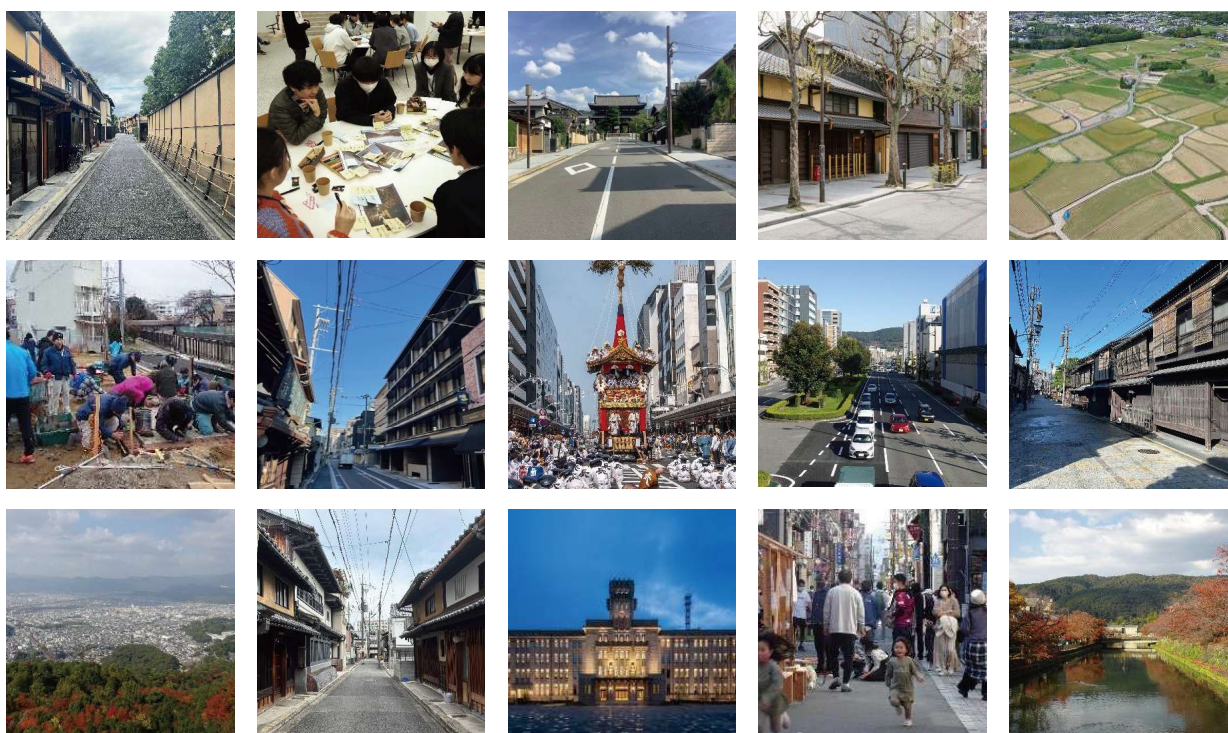


令和7年度 京都市景観白書



令和8年3月



京都市
CITY OF KYOTO

目次

はじめに.....	1		
1. 令和7年度京都市景観白書について.....	1	5. 屋外広告物（規制）.....	76
2. 景観政策の検証.....	1	（1）屋外広告物の許可件数等の推移.....	76
3. 「景観政策検証システム」の枠組み.....	1	（2）屋外広告物の許可事例.....	78
4. 「京都市景観白書」の位置付け.....	2	（3）屋外広告物対策の抜本的な取組の強化.....	79
5. 京都市景観市民会議の実施状況.....	3	II.歴史的な町並みの保全・再生に関する指定・助成.....	80
6. 景観政策検証の内容.....	5	1. 地区指定の取組状況.....	81
		（1）地区の指定状況.....	81
		（2）指定地区の保全状況.....	82
		（3）助成制度の活用状況.....	86
		（4）その他の手続.....	87
		2. 建造物単体指定による取組状況.....	88
		（1）建造物単体の指定状況.....	88
		（2）建造物単体の保全状況.....	89
		（3）助成制度の活用状況.....	90
		（4）その他の手続.....	90
		3. 京町家条例に基づく指定の取組状況.....	91
		（1）京町家条例に基づく届出等の状況.....	91
		（2）京町家の保全・継承に係る意識の醸成.....	92
		（3）京町家の維持修繕及び改修の推進.....	93
		（4）京町家の継承及び流通の促進.....	95
		III.その他京都市の制度・取組.....	97
		1. 地域景観づくり協議会.....	97
		2. 魅力ある夜間景観づくり.....	99
		（1）地域主体の夜間景観づくり（専門家派遣）....	100
		（2）公共施設の整備・更新に伴う夜間景観づくり....	102
		（3）その他.....	105
		3. 魅力ある京の広告景観づくり推進事業.....	106
		（1）京の景観ガイドライン（広告物編）の改訂.....	106
		（2）京都市広告景観セミナー.....	107
		4. 優良デザイン促進制度.....	107
		5. 京都市景観デザイン会議.....	107
		6. 専門家派遣制度.....	108
		7. 「森づくりアドバイザー」制度.....	108
		8. 公共整備.....	109
		（1）公共建築.....	109
		（2）道路整備.....	110
		（3）河川整備.....	112
		（4）緑地整備.....	113
		（5）その他.....	114
		9. 普及啓発.....	115
		（1）パンフレット・リーフレット.....	115
		（2）京都景観賞.....	116
		（3）京都景観ゼミナール.....	118
		（4）SNS.....	119
第1章 京都市の景観政策.....	8		
1. 京都基本構想について.....	8		
2. 京都市の景観政策が目指すもの.....	10		
3. 京都市の景観政策の基本的な考え方.....	12		
4. 進化する景観政策.....	12		
5. 京都市の政策分野における貢献と関連.....	13		
（1）環境.....	14		
（2）暮らし（市民生活とコミュニティ）.....	16		
（3）文化.....	18		
（4）産業（産業・商業）.....	20		
（5）観光.....	22		
（6）学術（大学）.....	24		
（7）交通（歩くまち）.....	26		
第2章 検証①景観政策の実施状況.....	29		
I.景観保全・創出に関する規制.....	30		
1. 建築物の高さ（規制）.....	30		
（1）高さ規制を強化した区域の町並み.....	30		
（2）特に規制を強化した田の字地区等における 建築活動の動向.....	31		
（3）高度地区の特例許可の状況.....	31		
（4）高さの最高限度を設定する 地区計画の活用状況.....	34		
（5）高度地区の適用除外規定の整備.....	37		
2. 自然・歴史的景観の保全（規制）.....	39		
（1）許可等の件数の推移.....	39		
（2）風致地区および 歴史的風土特別保存地区の風景.....	42		
（3）風致地区における現状変更行為の事例.....	43		
3. 市街地景観の整備（規制）.....	44		
（1）認定・届出の件数の推移.....	44		
（2）デザインの特例認定の状況.....	45		
（3）現在の町並み（新たに完成した建築物）.....	47		
4. 眺望景観や借景の保全・創出（規制）.....	50		
（1）認定・届出の件数の推移.....	53		
（2）許可の件数の推移.....	54		
（3）景観デザインレビュー.....	54		
（4）眺望景観や借景の保全 プロファイル.....	55		
（5）眺望景観や借景の保全状況.....	57		

10. その他京都市の取組	120
(1) 文化的景観	120
(2) 歴史的風土特別保存地区等内の 土地の買入れ	121
(3) デジタル技術の活用（3D都市モデルなど） ...	122
11. 景観に関連する近年の京都市の主な動き	123
(1) みんなが暮らしやすい魅力と活力のある まちの実現に向けた都市計画の見直し.....	123

IV.景観整備機構	126
1. 公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター	126
2. NPO 法人 京都景観フォーラム.....	126

第3章 検証②景観政策による建築活動等への影響127

1. 土地の価格の動向	128
(1) 他都市との比較	128
(2) 高さ規制による地価の動向.....	130
2. 建物の価格の動向	131
(1) 中古マンションの不動産取引価格の動向	131
3. 住宅着工の動向.....	132
4. 京都市人口の動向.....	133
(1) 京都市人口の推移	133
(2) 京都市人口の自然動態及び社会動態.....	133
(3) 京都市の人口の将来展望	134
5. 景観規制と人口の動向	135
(1) 行政区における人口の動向	135
(2) 高さ規制と人口の関係	136
(3) 景観地区・建造物修景地区 指定状況と人口の関係	137
(4) 風致地区指定状況と人口の関係	138
6. 景観に関する事業者の取組	139
(1) 近年竣工した事業者の建物	139
(2) 京町家作事組の取組	140

第4章 検証③景観政策による市民意識への影響 146

1. 景観に対する市民の意識.....	147
(1) 市民生活実感調査.....	148
(2) 令和元年度までの京都市生活実感調査.....	150
2. 景観市民会議	152
3. 良好な景観づくりに向けた市民の取組	153
(1) 行政と市民との協働による取組	153
(2) 景観に関する地域団体や市民等の取組.....	155

はじめに

1. 令和7年度京都市景観白書について

京都市では、平成19年9月から新景観政策を実施するとともに、継続的に政策を進化させていくために、平成22年度末には、景観政策検証システムを構築し、政策の実施状況や検証結果などを分かりやすく伝える京都市景観白書を5年毎に発行してきました。平成23年度から令和6年度までには、それぞれ、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」を発行してきました。

本年度は新景観政策から18年、令和2年度京都市景観白書の発行から5年が経過していることから、蓄積されたデータを基に景観政策の実施状況、建築活動、人口動向、経済活動等を検証していきます。

2. 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。

3. 「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、その結果を市民等に周知する仕組み（「京都市景観白書」）、②市民や事業者の皆様と意見交換を行う仕組み（「京都市景観市民会議」）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。

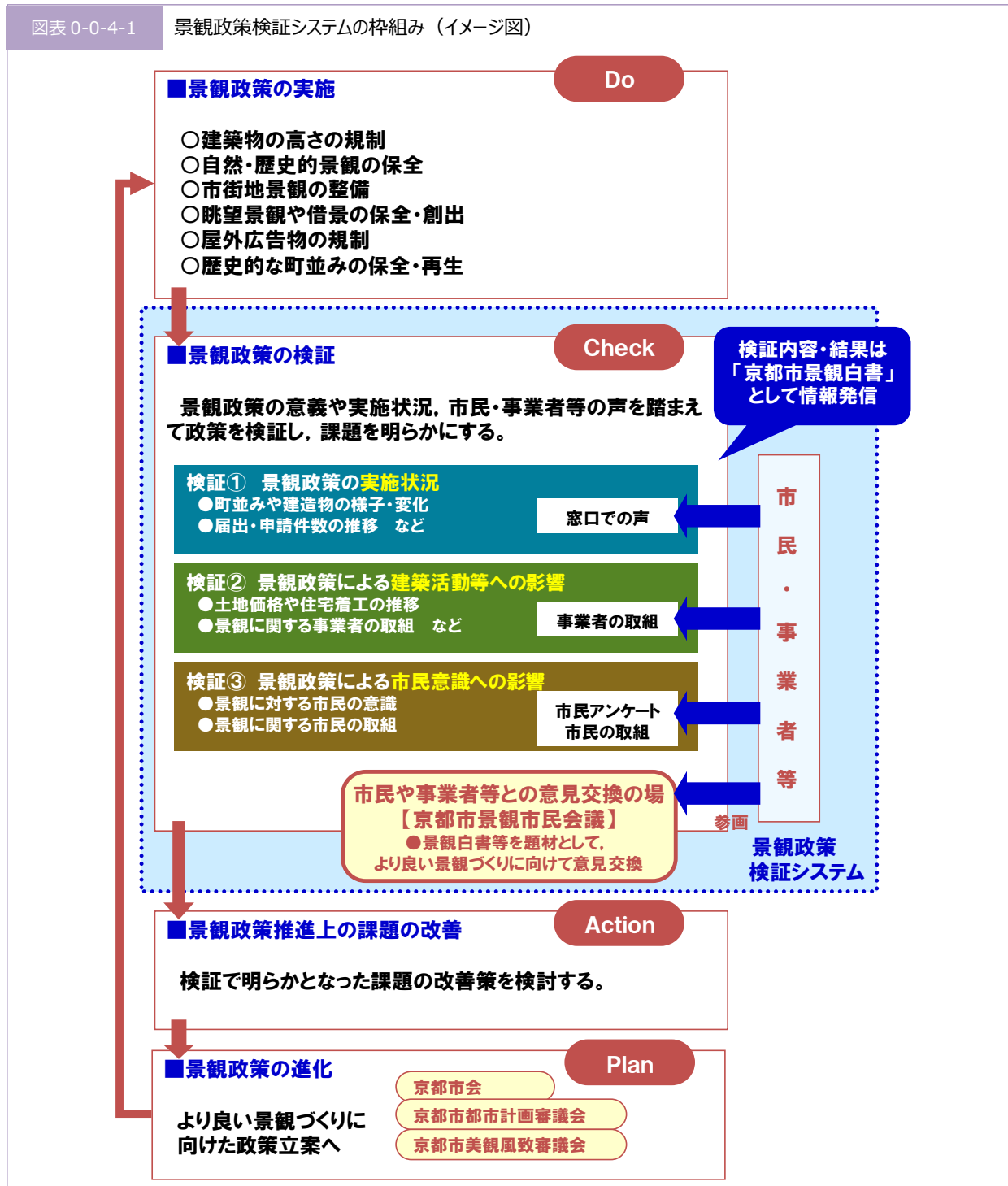
4. 「京都市景観白書」の位置付け

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、更に、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、本書は概ね前回白書を作成した令和2年度から直近までのデータや取組を中心に掲載するものとします。

図表 0-0-4-1 景観政策検証システムの枠組み（イメージ図）



5. 京都市景観市民会議の実施状況

景観政策に対する市民の評価、課題の抽出やその改善に向けてのアイデア出しを行う「京都市景観市民会議」を平成23年度から開催しています。（コロナ禍等により、令和3年度から令和6年度まで休止）

図表 0-0-5-1 令和2年度京都市景観市民会議 概要

「地域ビジョンにもとづく景観まちづくり」をテーマに、フィールドワーク、ワークショップ、オンラインディスカッションを2日間の日程で開催。

- 実施日** セッション1（フィールドワーク及び参加型ワークショップ）
- 桂坂「みどりとゆとりの町並み」 令和2年12月12日（土）
 - 修特学区「伝統的元学区のコミュニティ」 令和2年12月6日（日）
 - 先斗町「無電柱化が進む伝統的花街」 令和2年12月13日（日）
 - 三条通「近代以降の多様性あふれる通り」 令和2年12月6日（日）
- セッション2（意見交換）
令和3年1月30日（土）〈オンライン開催〉
- 参加人数** コーディネーター2名、京都市景観デザイン会議2名、
フィールドワーク・ワークショップ発表者4名、地域をご案内いただいた方5名、
セッション1参加者12名、傍聴者7名



はじめに

令和7年度は、高校生や大学生、20代の社会人など、将来の京都を担う若い世代を主な対象とし、ワークショップ形式にて開催しました。参加者個々が「魅力を感じる景観」の写真を自身で選び、その構成要素、背景にある地域のくらしや活動を考えることを通して、参加者オリジナルの「京都景観賞」をつくりました。若い世代が魅力的だと感じる景観は、伝統的な建物や京都ならではの路地、きれいに舗装された道路、調和された町並みが多く、これらの要素が評価されていると分かりました。

また、写真を選んだ理由として、その場所での思い出や人の賑わいや暮らしを感じることができるという点を挙げていることが多く、魅力的な景観形成において、配慮すべき要素がハードからソフトまで幅広いことを把握しました。

図表 0-0-5-2

令和7年度京都市景観市民会議 概要

実施日	第1回：令和7年11月3日、 第2回：令和7年12月7日
参加人数	第1回：ゲストスピーカー2名、参加者9名 第2回：参加者11名
テーマ	魅力的な京都の景観を考えるワークショップ「ワタシが選ぶ京都景観賞！」



6. 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 0-0-6-1 景観政策検証の内容

<p>検証①</p> <p>景観政策の 実施状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観政策による町並みや建造物の様子や変化について把握します。 ● 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。 ● 景観に関係する京都市の取組なども紹介します。
<p>検証②</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"> ● 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。 ● 景観に関係する事業者の取組なども紹介します。
<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"> ● 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。 ● 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。

図表 0-0-6-2 景観法公布以降の社会動向等

	社会動向	総合計画・政策	都市計画	京都市の 景観政策	京都市 景観計画	京都市の景観政策 関連の取組		
平成16 (2004) 年度	●景観法公布	京都市 グランドビジョン (新基本構想) 2001 ～ 2025	京都市 都市計画 マスタープラン (平成14年策定)					
平成17 (2005) 年度	●耐震強度偽装問題 →建築関係法令改正等					時を超え光り輝く京都 の景観づくり審議会		
平成18 (2006) 年度								
平成19 (2007) 年度	●新潟県中越							
平成20 (2008) 年度	●地域における歴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)公布 ●リーマンショック							
平成21 (2009) 年度	●新型インフルエンザ流行							
平成22 (2010) 年度	●公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律公布 ●東日本大震災と福島原発事故発生							
平成23 (2011) 年度				(第2期京都市基本計画) はばたけ未来へ!京(みやこ)プラン				
平成24 (2012) 年度					京都市都市計画マスタープラン (平成24年2月改正)			
平成25 (2013) 年度	●2011年東京五輪開催決定							
平成26 (2014) 年度								

京都市の景観政策	京都市景観計画	京都市の景観政策 関連の取組
新景観政策の推進	(第1次)景観計画 (第2次)景観計画	京都市景観デザイン協議会
景観政策の進化	(第3次)景観政策の進化 (第4次)岡崎地域活性化ビジョン	京都市歴史的风致維持向上計画 (景観白書・景観市民会議)京都市景観政策検証システム 重点区域拡大(名称変更) 京都市景観デザイン会議
		京都市歴史的风致維持向上計画 地域景観づくり協議会制度 京都市優良デザイン促進制度 京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン (屋外広告物部門) 京都市景観賞 (屋外広告物部門) 京都市景観賞 (建築部門) 京都市景観賞 (建築部門)
		屋外広告物対策の抜本的な取組の強化

	社会動向	総合計画・政策	都市計画	京都市の 景観政策	京都市 景観計画	京都市の景観政策 関連の取組					
平成27 (2015) 年度		京都市ブランドビジョン（新基本構想）2001～2025 はばたけ未来へ！京（みやこ）プラン（第2期京都市基本計画） はばたけ未来へ！京（みやこ）プラン（第3期京都市基本計画） 京都基本構想 2026～2030	京都市都市計画マスタープラン（平成24年2月改正） 京都市持続可能な都市構築プラン 京都市都市計画マスタープラン（令和3年9月見直し） 新京都戦略	景観政策の進化 新景観政策の更なる進化	京都市景観計画 （第5次）岡崎の文化的景観と先斗町境界景観整備地区 （第6次）駅周辺における地域地区の見直しに伴う変更 （第7次）桂坂地区における地域区分の変更 （第8次）歴史的景観の保全に関する景観政策の充実に伴う変更 （第9次）新景観政策の更なる進化 （第10次）新景観政策の更なる進化	京都市の景観政策関連の取組 屋外広告物条例の完全施行 京都市三山森林景観保全・再生ガイドライン 京都市優良デザイン促進制度 地域景観づくり協議会制度 （景観白書・景観市民会議）京都市景観政策検証システム 京都市歴史的風致維持向上計画重点区域拡大 京都市景観デザイン会議 （第5次）岡崎の文化的景観と先斗町境界景観整備地区 （第6次）駅周辺における地域地区の見直しに伴う変更 （第7次）桂坂地区における地域区分の変更 （第8次）歴史的景観の保全に関する景観政策の充実に伴う変更 （第9次）新景観政策の更なる進化 （第10次）新景観政策の更なる進化 京都市歴史的風致維持向上計画重点区域拡大2期					
平成28 (2016) 年度	●熊本地震										歴史的景観の保全に関する取組方針の策定 京町家の保全及び継承に関する条例施行
平成29 (2017) 年度	●九州北部豪雨 ●天皇退位の決定										歴史的景観の保全に関する取組方針の策定 京町家の保全及び継承に関する条例施行
平成30 (2018) 年度	●大阪北部地震 ●西日本豪雨 ●北海道地震 ●台風21号近畿地方縦断										歴史的景観の保全に関する取組方針の策定 京町家の保全及び継承に関する条例施行
平成31・ 令和元年 (2019) 年度	●新天皇即位 ●新型コロナウイルス世界的流行										歴史的景観の保全に関する取組方針の策定 京町家の保全及び継承に関する条例施行
令和2 (2020) 年度	●九州豪雨										歴史的景観の保全に関する取組方針の策定 京町家の保全及び継承に関する条例施行
令和3 (2021) 年度	●東京五輪開催 ●ロシアウクライナ侵攻										屋外広告物の安全対策の更なる充実 魅力ある京の広告景観づくり推進事業
令和4 (2022) 年度											京都市のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針
令和5 (2023) 年度	●新型コロナウイルス5類移行 ●能登半島地震										京都市のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針
令和6 (2024) 年度	●能登半島豪雨										京都市のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針
令和7 (2025) 年度	●大阪・関西万博の開催					京都市のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針					
令和8 (2026) 年度～						京都市のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針					

第1章 京都市の景観政策

1. 京都基本構想について

京都市は、1978（昭和53）年、京都がめざす都市のあり方を「世界文化自由都市」として、理想の実現に向けた「われわれ市民」の決意を世界に向けて宣言しました。

世界文化自由都市宣言では、古い文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都として過去の栄光のみを誇るのではなく、広く世界と文化的に交わることによって、優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市でなければならない、としています。

図表 1-0-1-1 世界文化自由都市宣言

都市は、理想を必要とする。その理想が世界の現状の正しい認識と自己の伝統の深い省察の上に立ち、市民がその実現に努力するならば、その都市は世界史に大きな役割を果たすであろう。われわれは、ここにわが京都を世界文化自由都市と宣言する。

世界文化自由都市とは、全世界のひとびとが、人種、宗教、社会体制の相違を超えて、平和のうちに、ここに自由につどい、自由な文化交流を行う都市をいうのである。

京都は、古い文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都であるが、今日においては、ただ過去の栄光のみを誇り、孤立して生きるべきではない。広く世界と文化的に交わることによって、優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市でなければならない。われわれは、京都を世界文化交流の中心にすえるべきである。

もとより、理想の宣言はやさしく、その実行はむずかしい。われわれ市民は、ここに高い理想に向かって進み出ることを静かに決意して、これを誓うものである。

昭和53年10月15日 京都市

これを実現するため、1983（昭和58）年に2000年という将来を展望した「京都市基本構想」を策定しました。以降、2001年～2025年の基本構想を経て、2025年（令和7年）12月に、2050年までの未来を見据え、「こういうまちであり続けたい」という、京都の理想を京都市民から描く京都基本構想を新たに策定しました。本構想では、京都が積み重ねてきた独自の「3つの価値」（歴史と文化、自然との共生、人とのつながり）を改めて共有し、後世に継承していくことが必要であるとした、目指すべきまちの将来像を描いています。

図表 1-0-1-2 京都基本構想の特長

1 京都が未来に受け継いでいくべき3つの価値（序文）

人には人柄があり、国には国柄があるように、まちには「**まち柄**」がある。
「まち柄」とは、そのまちが長い歴史の中で大切に育み、伝え遺してきた価値

○ 京都の「まち柄」とは、**歴史と文化、自然との共生、人とのつながり**の3つ① **歴史と文化から、人としての豊かさを学び続けていく**

（歴史と文化を介して人間性を回復できるまち）

- ・ 1200年以上の歴史の中で、お祭り、**藝道**、**工藝**、神社仏閣、庭園といった文化が育まれてきた
- ・ これらの文化は、このまちでくらす人々が伝え遺してきたもの

➡ だからこそ、いまを生きるわたしたちは、京都の**歴史と文化を次の世代に引き継いでいく**ことが大切

② **自然と謙虚に向き合い、共生する姿勢を大切にしてい**

（自然への畏敬と感謝の念を抱けるまち）

- ・ 京都は、山々に囲まれ、鴨川・桂川・琵琶湖疏水、井戸水といった豊かな水に恵まれている
- ・ この自然が、人々の生き方や美意識、信仰といった精神文化を育んできた

➡ だからこそ、わたしたちは**自然の中を生きる命の一つ**であることを改めて意識することが大切

③ **まちを支えてきた「つながり」を未来につなげ、世界とともに歩いていく**

（自他の生をともに肯定し尊重し合えるまち）

- ・ 京都には、町内会や学区、お祭り、お稽古事、登下校の見守りといった人と人との温かい「つながり」が残っている
- ・ こうしたつながりが、長期的な共生の基礎となる「信頼」をつくってきた

➡ だからこそ、互いの**個性や文化的背景を尊重し、つながりを広げていく**ことで、世界の平和に貢献していくことが大切

2 わたしたち京都市民がめざす、9つのまちの将来像（第四章）

序文が示す価値を未来に受け継いでいくため、それぞれの価値に紐づける形で9つのまちの将来像を描く

※ わたしたち京都市民とは…

市民の皆様はもちろん、事業者、団体、行政、市会、京都とさまざまな関わり方を有する人々を含む概念

歴史と文化を介して人間性を回復できるまち（第一節）① **本物（ほんまもん）を追究・創造し続ける**

短期的な利益のみを求めるのではなく、市内外の人々と積極的に連携・協力しながら、ほんまもんを創造し続けることで、まちの活力や基盤としていきます。

② **世界の文化と交流し、新たな文化を創造し続ける**

世界の人々と交流を重ねながら、新しい文化を創造し、またその文化を受け容れることで、世界へと活躍の場を広げるとともに人々に選ばれるまちにしていきます。

③ **「夢中」と「感動」に溢れ、学び続けられる**

未来を担う子どもや若者をはじめ、このまちの至るところに息づく歴史や文化に触れられる環境を整えていくことで、だれもが学び続けられるまちにしていきます。

④ **平穏と静寂のもとで自己と世界に深く向き合える**

あらゆる分断を乗り越え、尊重し合えることを再確認できるまちであり続けることで、世界の平和と共栄に貢献していきます。

自然への畏敬と感謝を抱けるまち（第二節）⑤ **謙虚に自然と関わり続ける**

歴史と文化を形づくってきた自然の恵みを大切にするとともに、自然の中を生かされている命の一つであるという謙虚さのもとで、日々のくらしを営み、自然と共生するまちにしていきます。

⑥ **災害や感染症などの危機からしなやかに立ち直る**

歴史の中で培ってきたしなやかさを保ち、さまざまな主体と連携・協力しながら、これから生じうる危機に備え、対応する術を探求し、立ち直ることができるまちにしていきます。

自他の生をともに肯定し尊重し合えるまち（第三節）⑦ **多層的でゆるやかなつながりが続く**

住民自治の伝統を大切にしつつ、肩書や立場を超えて、さまざまな人々とつながりを紡ぎ続けることにより、誰もが安心してくらし、愛着を抱くことができるまちにしていきます。

⑧ **支えあいの中で日々の生活を営める**

互いに支え、支えられる関係の中で、誰ひとり取り残されることなく、自分らしく、安心して安全にくらすことができるまちにしていきます。

⑨ **ひとりひとりの個性や価値観を尊重し合える**

性別や国籍などに関わらず、互いを認め、尊重し合うことで、すべてのひとが個性を発揮し、それぞれが望む生き方やくらし方を実現できるまちにしていきます。

2. 京都市の景観政策が目指すもの

京都は、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、1200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。

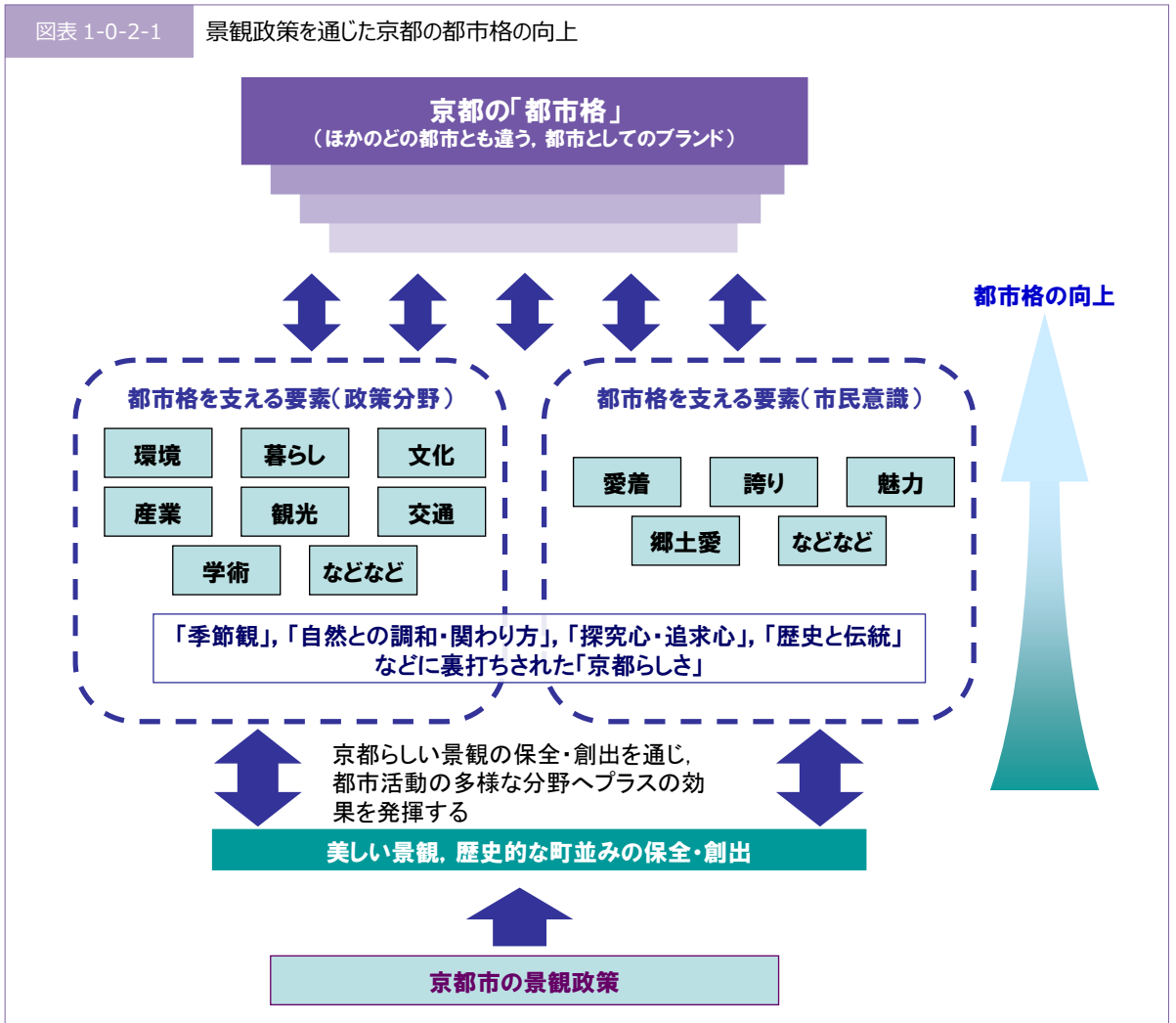
こうした京都の景観は、本来、京都特有の自然環境の中で伝統として受け継がれてきた都の文化と町衆による生活文化とが色濃く映し出されているものであり、日々の暮らしや生業等の都市の営みを通じて、京都独特の品格と風情が醸し出されてきたものです。また、時の移ろいとともにおだやかに変化する町の佇まいや四季折々の彩りが京都の景観に奥深さを与えてきました。

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は、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年を過ぎてもなお、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した。

京都市では、この危機的な状況を踏まえ、平成19年から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・創出していく取組として「新景観政策」を展開しています。この優れた京都の景観を「守り」「育て」「創り」そしてこれを「活かして」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、また市民の皆様が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。

図表 1-0-2-1 景観政策を通じた京都の都市格の向上



3. 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、当時の京都市基本構想に示す「保全・再生・創造」の土地利用を基本とし、以下①～⑤の景観形成に関する基本的な考え方の下、時を超え光輝く京都の景観づくりを進めています。

- 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

4. 進化する景観政策

京都市は、絶えず景観政策の進化を図るため、社会経済情勢の変化を勘案しつつ、必要があると認めるときは、その結果に基づいて、新たな仕組みや制度を構築するなど、所要の措置を講じています。また、京都市都市計画マスタープランや京都市持続可能な都市構築プラン等で示されたビジョンを基に、地域の特性に応じたまちづくりを進めるため、都市計画と連動した景観政策を展開しています。

この考えに基づき、令和9年に実施20年の節目を迎え、6万件を超える建築物の建て替わり等を経た今、この間の京都の町並みの変化を踏まえて、次なる政策の進化を実施する時期にあります。そこで、京都の景観に関する現況調査に取り組み、あわせて有識者で構成した景観政策検討委員会にて議論を深めながら、今後の政策進化の方向性や施策の在り方を見定めていきます。

＜景観政策検討委員会（令和7年6月18日設置）における諮問事項＞

- ・京都の景観に関する現況の検証及び政策進化の方向性
- ・進化の方向性に基づく施策の在り方

5. 京都市の政策分野における貢献と関連

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、他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。他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、見守っていく必要があります、関係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。

また、景観は人々の営みから創出されるという側面もあり、他の政策分野での取組が良好な景観形成に寄与する場合がありますので、各分野の政策及び動向についても検証していくこととします。

(1) 環境 [直近の京都市の計画や取組等、景観政策による貢献と関係性]

「京都市環境基本計画」では、「環境と調和する持続可能な社会」の実現に向けた具体的な取組を掲げています。

図表 1-0-5-1 (参考)「私たちが目指す環境のすがた」(京都市環境基本計画 2016~2025)

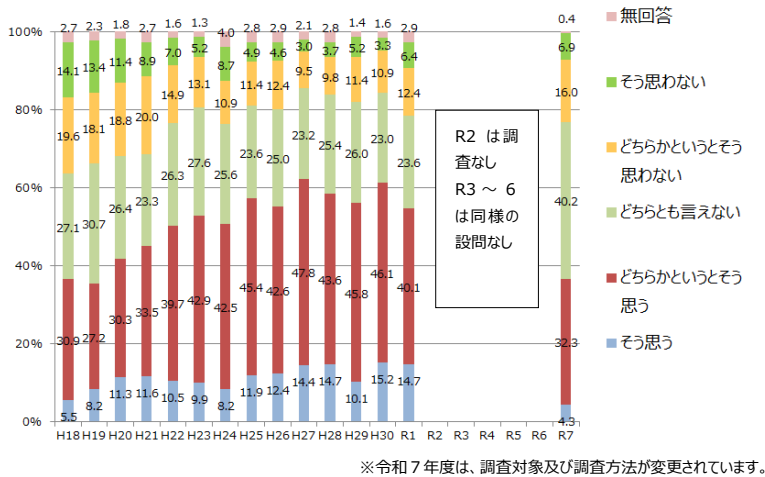


景観政策では、三山の山並みなどの豊かな自然景観を保全しながら、京町家をはじめとした、木の文化を大切にし、自然と共生する暮らしの知恵を継承したすまいづくりを誘導します。こうした取組によって、環境モデル都市として、京都のまちの特性を活かした自然環境を気遣う「環境にやさしいまち」の実現に貢献します。

図表 1-0-5-2 京都市市民生活実感調査

(設問)

- ・「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。(～R1)
- ・京都の身近な自然環境が守られ、受け継がれていると思う。(R7)



景観政策による貢献や関係性を確認するため、環境の分野に關係する指標の推移を検証します。

京都市市民生活実感調査では、京都の自然環境の維持に関して「そう思う」及び「どちらかというと思う」の割合が、設問が変わり、減少していますが、約4割となっています。

■環境の取組事例

1 脱炭素先行地域（伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用）

《概要》

京都市は、国が進める「脱炭素先行地域」に選定され、京都の文化・暮らしの脱炭素化で地域力を向上させるゼロカーボン古都モデルの創出に取り組んでいます。その取組の一つとして住まいの脱炭素転換を進めるに当たり、令和6年3月末に閉校となった伏見工業高等学校の跡地及び隣接する元南部配水管理課用地を活用して、民間活力による脱炭素仕様の住宅街区の創出の取組を進めています。



2 ウッド・チェンジの推進

「京都のステキな木の空間」事例集

《概要》

ウッド・チェンジを推進する京都市では、京都の木を使った建物等を募集し、応募のあった事例から選定した優良事例をパネル展示や「京都のステキな木の空間」（デジタルブック）で発信しています。建物等での木の使い方の事例とあわせて市内産木材を使うことの意義や、木の空間が人にもたらす良い効果なども紹介しています。



3 森林経営管理制度による森林の整備

《概要》

放置人工林の適切な管理に向け、森林所有者から本市が預かった森林について、経営管理権集積計画に基づく森林の整備を実施しています。

（令和6年度実績）

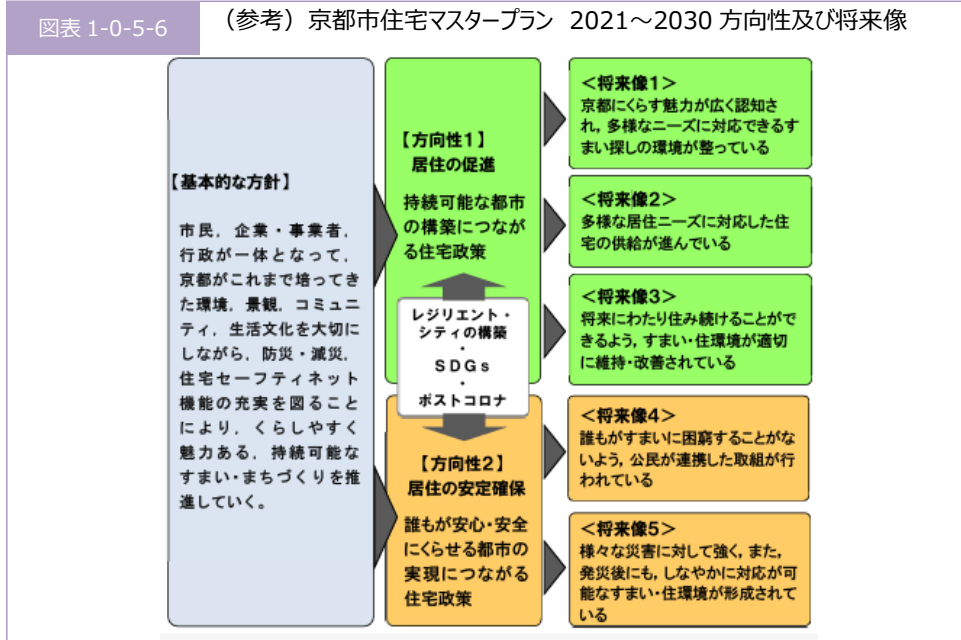
実施地域：北区杉坂、右京区京北など

整備面積：約15ヘクタール

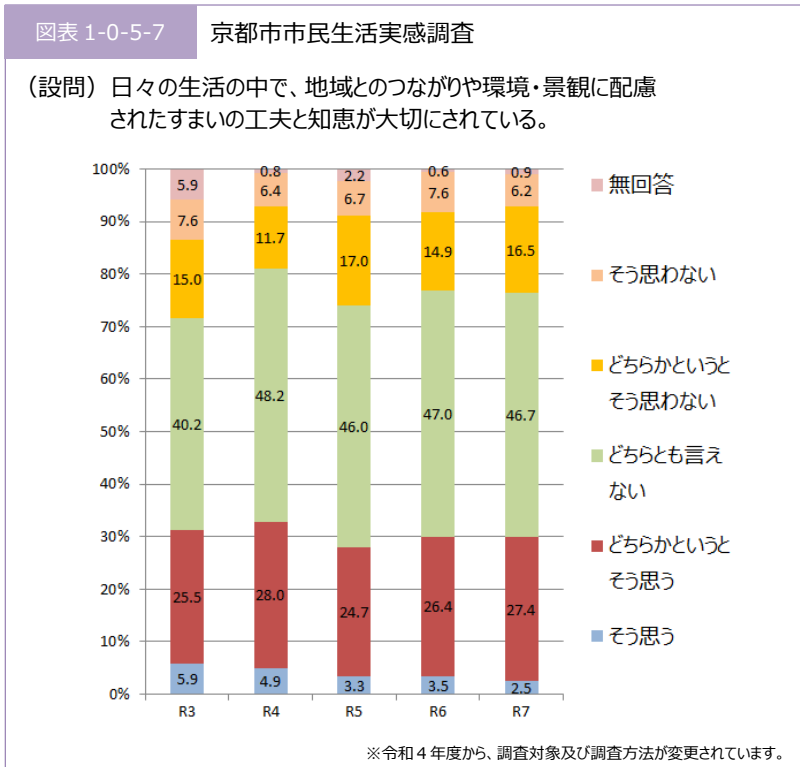


(2) 暮らし（市民生活とコミュニティ）【直近の京都市の計画や取組等、景観政策による貢献と関係性】

「京都市住宅マスタープラン」や「京都市地域コミュニティ活性化ビジョン」などでは、京都が育んできたコミュニティや生活文化を尊重しつつ、京都らしいすまいの文化の継承と発展を目指すことを掲げており、安心・安全な生活環境の確保、空き家対策、まちづくりの推進等を取組として掲げています。



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。



景観政策による貢献や関係性を確認するため、暮らしの分野に関係する指標の推移を検証します。

京都市市民生活実感調査では、設問「日々の生活の中で、地域とのつながりや環境・景観に配慮されたすまいの工夫と知恵が大切にされている。」について、「そう思う」及び「どちらかというと思う」の割合が、約3割で推移しています。

■暮らし（市民生活とコミュニティ）の取組事例

1 空き家対策に係る普及啓発

○ ウェブサイト「京都市空き家対策室／Kyoto Dig Home Project」（令和5年12月～）

《概要》

空き家の所有者等に向けた放置のリスクや活用等の支援情報の発信と、京都で住まいをお探しの若者・子育て世帯に向けた、住まいの選択肢としての空き家活用の機運醸成のため、ウェブサイトを開発しています。

（京都市空き家対策室）

空き家の所有者等に向けて、空き家の利活用等に関する情報提供や各種支援制度を紹介しています。

（Kyoto Dig Home Project）

京都で住まいをお探しの方に向けて、空き家を活用した魅力的な暮らし方やDIY・リノベーション事例などの情報を届けています。

図表 1-0-5-8

ウェブサイト「京都市空き家対策室／Kyoto Dig Home Project」



○ どうする空き家？カードゲーム（令和7年5月～）

《概要》

所有者のみならず、将来空き家所有者になる可能性がある「次の世代」に空き家を「自分事」としてとらえてもらうきっかけが必要だと考え、話題にしやすい楽しく学ぶことができるカードゲームを制作しました。ゲームを多くの方々に活用いただき、気づきや学びを得ていただくことで、空き家問題の解決につなげることを目指しており、ゲームの無料貸出しも行っています。

図表 1-0-5-9

どうする空き家？カードゲーム



2 Park-UP 事業～地域主体の公園の管理運営～（令和6年2月～）

《概要》

「Park-UP 事業」は、地域が主体的に公園の管理運営を進め、また、地域からの要望に応じ、民間企業等の多様なサポート団体の支援を受けられるようにすることで、公園の魅力向上を目指し、地域コミュニティの活性化など、地域課題の解決や価値向上に寄与することを目的としています。

（活用事例）

北区の船岡山公園では、これまで、地域・民間企業と京都市とが一緒に柔軟な公園の使い方を考え試行する「公民連携 公園利活用トライアル事業」を実施し、旧公園管理事務所棟を活用した公園管理業務（巡回・ごみ拾い等）や、毎月1回開催のオープンパーク等に取り組んできました。

令和7年4月からは、Park-UP 事業として、地域及びサポート団体とともに、これまでの取組を発展して、更なる公園及び地域の魅力アップに取り組んでいます。

図表 1-0-5-10

Park-UP 事業



図表 1-0-5-11

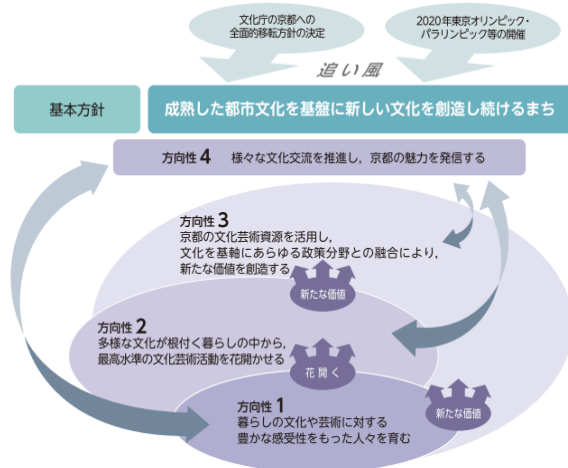
船岡山公園オープンパーク



(3) 文化 [直近の京都市の計画や取組等、景観政策による貢献と関係性]

京都文化芸術都市創生計画では、市民の主体的活動による文化芸術のまちづくりを目指し、「成熟した都市文化を基盤に新しい文化を創造し続けるまち」を基本方針に、施策に取り組むことを掲げています。

図表 1-0-5-12 (参考) 京都文化芸術都市創生計画 (第2期 2017~2026) の方向性



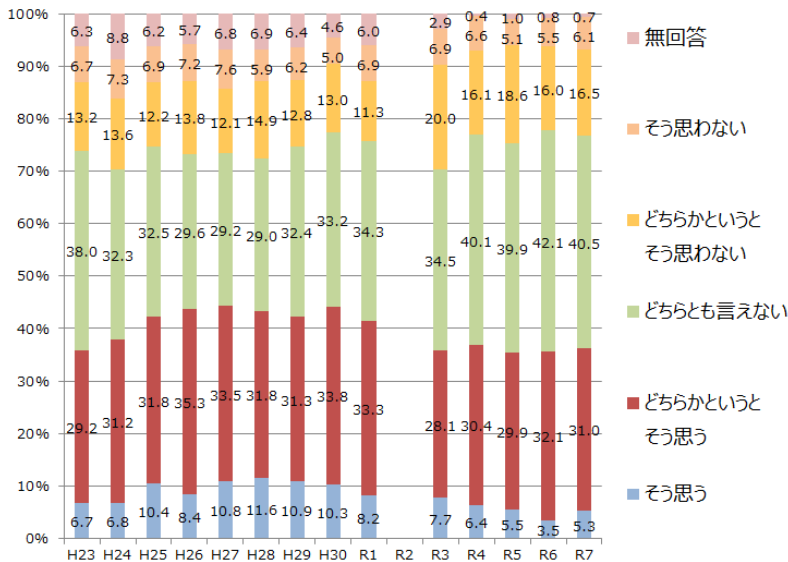
計画における最重要施策 (景観関連)
 ・「地域に根差した暮らしの文化」の振興
 ・「光」「音」「香り」などで彩られた五感で感じる京都の景観の継承と活用

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活かした個性ある多様な空間の創出を目指しています。こうした取組により、保全・創出された京都ならではの空間を舞台にして、感性豊かな創造活動を誘発するなど、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 1-0-5-13 京都市市民生活実感調査

(設問)

- ・市民の生活に文化芸術がとけ込んでいる。(～R1)
- ・日々の暮らしに文化がとけ込み、市民が文化に触れることが出来ている。(R3～7)



※令和2年度は未調査。
 ※令和4年度から、調査対象及び調査方法が変更されています。

景観政策による貢献や関係性を確認するため、文化の分野に関する指標の推移を検証します。

京都市市民生活実感調査では、暮らしの中に文化芸術がとけ込んでいるかについて、「どちらかというそう思う」、「そう思う」が、コロナ禍を挟んで少し減少していますが、約4割で概ね横ばいとなっています。

■文化の取組事例

1 「京都を彩る建物や庭園」制度の創設（平成23年1月～）

《概要》

「京都を彩る建物や庭園」制度は、市民が京都の財産として残したいと思う建物や庭園を公募し、市民に推薦された世代を超えて継承され、京都の歴史や文化を象徴する建物や庭園を「選定」、選定されたもののうち、特に価値が高いと認められるものを「認定」しています。

《認定された建物や庭園例》 夷川発電所、ウエスティン都ホテル京都葵殿庭園及び佳水園庭園 等

2 「京都をつなぐ無形文化遺産」制度の創設（平成25年4月～）

《概要》

世代を超えて暮らしの中で継承されている無形の文化遺産の中には、定義や概念、保存団体が不明確なため、法令上文化財の指定・登録が困難なものがあることから、無形文化遺産を守る独自の仕組みとして創設されました。

《認定されたテーマ》

京の食文化・京・花街の文化・京の地蔵盆・

京のきもの文化・京の菓子文化・京の年中行事

図表 1-0-5-14 制度の体系

**3 まち・ひと・こころが織りなす京都遺産（平成28年1月～）**

《概要》

「まち・ひと・こころが織りなす京都遺産」制度は、新たな視点で京都の歴史や風土、文化遺産の成り立ちをより分かりやすく、より深く捉えるもので、文化遺産を個々に認定するのではなく、京都の地域社会、文化遺産を支える人や匠の技、精神性などに基づくテーマを決め、そのテーマに関連する文化遺産を調査し、集合体として認定しています。

これにより、文化遺産を個々に見るだけでは分からなかった新たな魅力を伝えるとともに、それらを支える地域、人々が貴重な文化遺産を維持、継承しているという誇りを高め、京都の文化遺産を守り、活かす取組につなげています。

《認定されたテーマ例》 「北野・西陣でつづられ広がる伝統文化」「京と大阪をつなぐ港まち・伏見」

4 ユニークベニュー活用等によるアート市場活性化（令和5年度～）

《概要》

魅力的なアートイベント会場となるユニークベニューの情報発信や、ユニークベニューでの展覧会の開催等により、京都でのアートイベントの実施促進を行うことで、アート市場活性化を図っています。

○ユニークベニュー情報発信

国内外及び京都のアートイベントのスケジュールを踏まえたアートカレンダーとアートイベント会場となりうる市内ユニークベニュー情報を取りまとめ、京都でのアートイベントの実施促進目的とした冊子（デジタルブック）を作成しました。また、ACK（Art Collaboration Kyoto）と連携した冊子を作成する等、京都でのアートイベントの実施を促進しています。

○ユニークベニューでのアートイベントの開催（令和7年度）

大本山 妙顯寺において、工芸と近代洋画に焦点を当てた

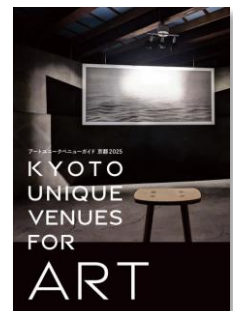
アートフェア「CURATION⇔FAIR Kyoto」を実施するとともに、

同会場において、工芸と現代美術を跨ぐ分野の若手アーティスト等

の作品を展示する「超適応2：新しい時代の工芸と表現」を実施しました。

図表 1-0-5-15

アートユニーク
ベニューガイド京都



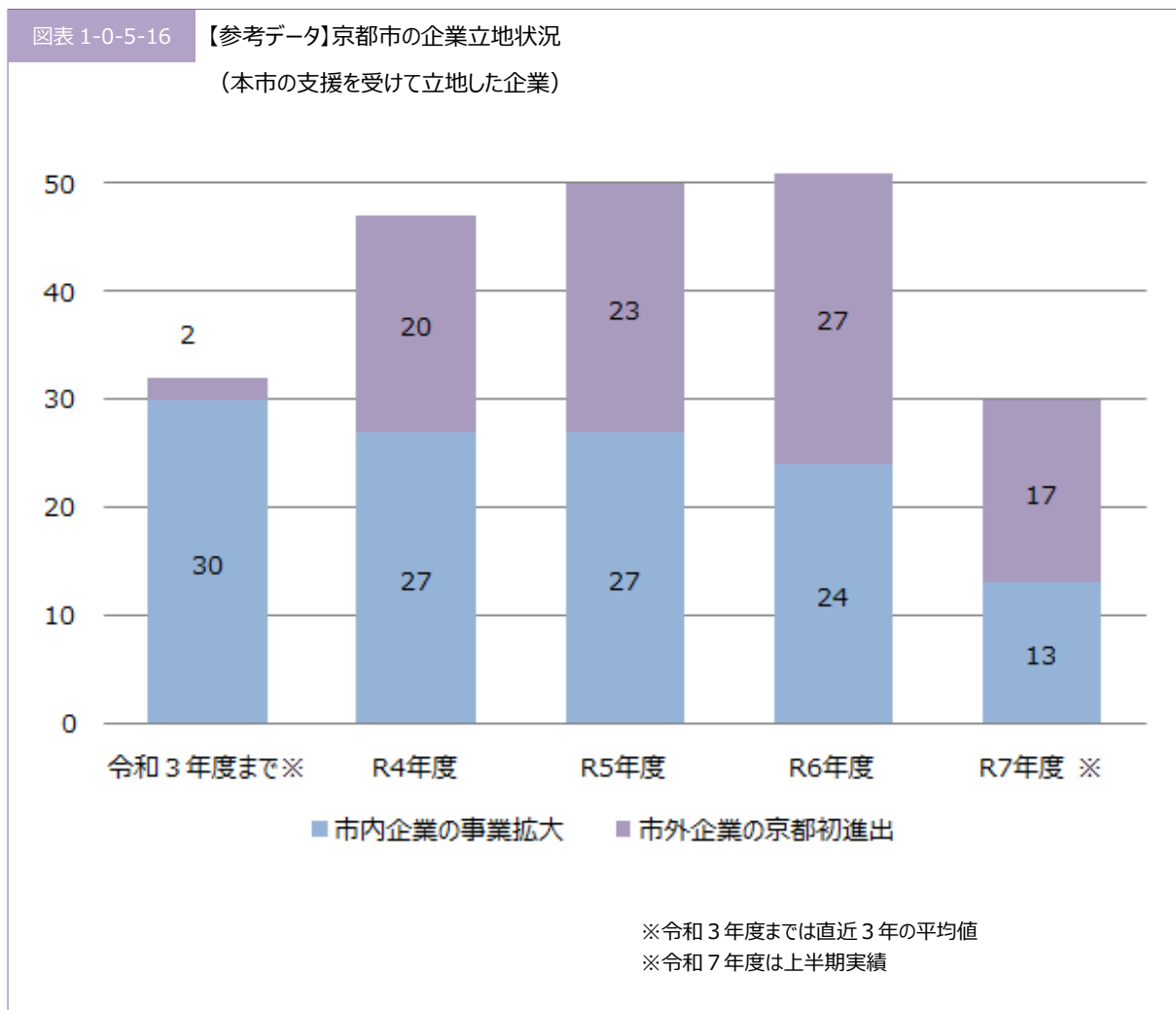
(4) 産業（産業・商業）【直近の京都市の計画や取組等、景観政策による貢献と関係性】

京都経済の好循環、世界に唯一のビジネス都市・京都の実現に向けては、中小企業等の経営基盤の強化や賃上げの促進支援に加え、スタートアップの創出・成長、海外企業誘致を含む更なる企業立地など、地域企業の持続的な成長発展につながる取組を促進しています。

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、新たな価値を創造する産業の振興に貢献します。

景観政策による貢献や関係性を確認するため、産業の分野に関係する状況の推移を検証します。京都市内で事業を拡大する企業や市外企業等が京都に価値を見出して京都に進出することが想定されるため、市内立地企業の動きを確認します。

市外企業の京都進出件数の増加に伴い、企業立地件数が増えています。



■産業（産業・商業）の取組事例

1 京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト『京都サウスベクトル』（令和5年度～）

《概要》

世界的知名度を誇る京都のブランド力により、近年飛躍的に高まる都心部への企業のニーズを受け止めるため、京都駅南に新たなビジネス拠点を創出する“京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト『京都サウスベクトル』”に取り組んでいます。

○ 2つのインセンティブ

① オフィスビルやラボ施設の高さ、容積率等の規制を大胆に緩和

・京都南エリア

都市計画見直し後の容積率・高さ制限	容積率が200%/400%→ 600% に 高さ制限が20m/25m→ 31m に
-------------------	--

・らくなん進都（鴨川以北）エリア

都市計画見直し後の容積率・高さ制限	容積率が400%→ 最大1,000% に 都心部で唯一 高さ無制限
-------------------	--

② 京都でのビジネス展開を強力に支援

立地支援の強化（補助金等）、人材確保支援

図表 1-0-5-17 オフィス・ラボ誘導エリア



2 京都スタートアップエコシステム（令和2年度～）

《概要》

京都が先頭に立って、国内外から起業家やスタートアップ企業を呼び込み、歴史や伝統・文化と溶け込み合うことで、世界中の人々を魅了し、光り輝きながら成長し続ける「スタートアップの都」となるよう、行政、経済団体、産業支援機関、大学、金融機関等が「京都スタートアップ・エコシステム推進協議会」を設立し、オール京都で起業家を生み育てる環境整備※に取り組んでいます。

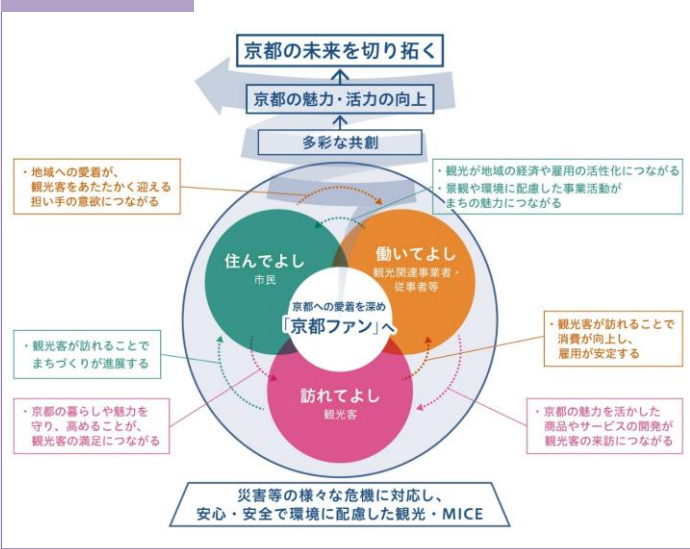
※人材育成、資金調達（出資・融資）、補助金等、アクセラレーション・インキュベーション、技術・開発支援、販路開拓、マッチング、海外展開、企業認定・大規模イベント等

(5) 観光 [直近の京都市の計画や取組等、景観政策による貢献と関係性]

令和8年3月に策定予定の「京都観光・MICE 振興計画2030」(仮称)(計画期間:令和8~12年度)では、市民生活と調和・両立した持続可能な観光・MICE、更には、多彩な人々を呼び込むことで、新たな文化や産業の創出、京都の魅力・活力の向上につながる観光・MICEを目指しています。

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物を誘導することで、ほかの都市にはない新たな景観を創出します。こうした取組によって、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くなるまちとして、京都の観光の質的な向上に貢献します。

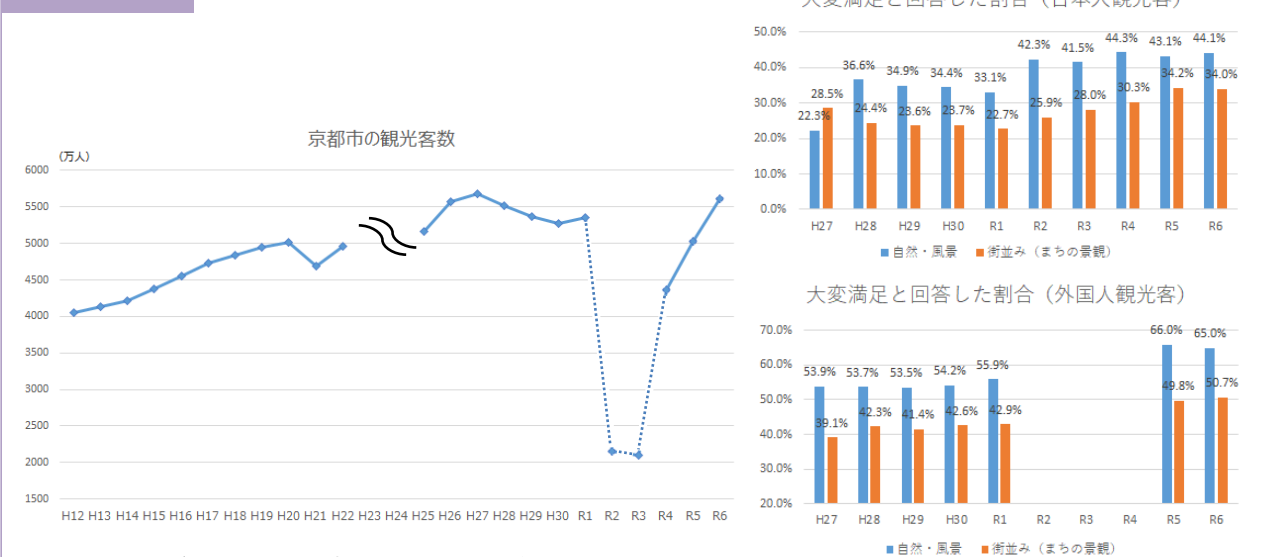
図表 1-0-5-18 (参考) 京都観光が目指す姿



景観政策による貢献や関係性を確認するため、観光の分野に関係する状況の推移を検証します。

京都に来られた日本人・外国人の「自然風景」、「街の景観」に対する満足度については上昇傾向であり、本市が取り組む京都らしい景観の保全・創出や受入環境整備等、あらゆる施策が総合的に結実したものと考えられます。

図表 1-0-5-19 観光客数と「自然・風景」及び「街並み」の満足度



※平成23年及び平成24年は調査手法の変更により、推計していない。
 ※令和2年及び令和3年は本市独自の推計であり、全国共通基準に基づく推計は行っていない。

京都市観光総合調査(観光客の動向等に係る調査)による満足度調査において「自然風景」及び「街並み(まちの景観)」で1~7の段階のうち7(大変満足)と回答した割合
 ※R2・3の日本人観光客満足度調査は、いずれも第4四半期(11月)に限った調査結果を表すものであり、時系列等による比較はできない
 ※R2~4の外国人観光客満足度調査は実施していない

■ 観光の取組事例

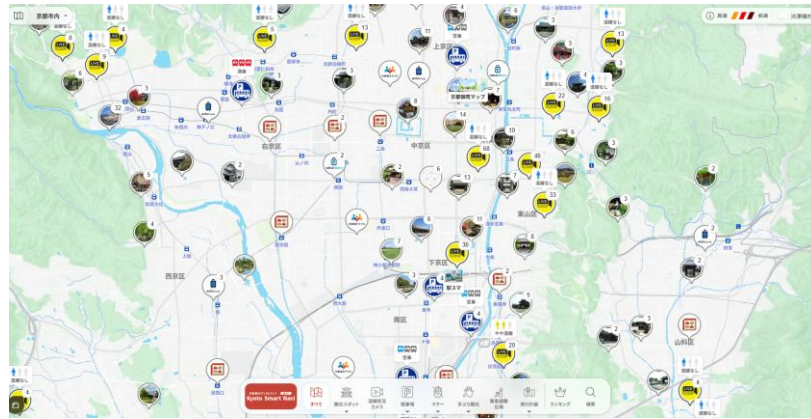
1 観光課題対策

(1) 観光地や道路の混雑への対応

- ・京都観光デジタルマップ「京スマ」を活用した観光地の混雑情報等の発信
- ・観光バス駐車場の満車・空車情報の発信

図表 1-0-5-20

京都観光デジタルマップ〜Kyoto Smart Navi〜（京スマ）



(2) 手ぶら観光の推進

- ・京都駅デジタルマップ「駅スマ」を活用したコインロッカー満室・空室情報等の発信
- ・手ぶら観光サービス窓口を対象とした事前予約システムの運用

(3) 観光客へのマナー啓発

- ・旅マエから旅ナカまでのマナー啓発
- ・海外情報発信・収集拠点におけるマナー等に関する情報発信
- ・海外の有力メディアやインフルエンサーの発信力を活用したマナー等に関する情報発信

2 観光効果の見える化・観光への市民共感

令和6年12月に暮らしと観光をつなぐポータルサイト「LINK! LINK! LINK!」を開設し、観光に対する市民共感の輪の一層の拡大に向けて、観光関連事業者が提供する割引等の市民限定サービスや、観光が京都にもたらす意義・効果、課題とその対策等を分かりやすく発信しています。

図表 1-0-5-21

暮らしと観光をつなぐポータルサイト「LINK!LINK!LINK!」



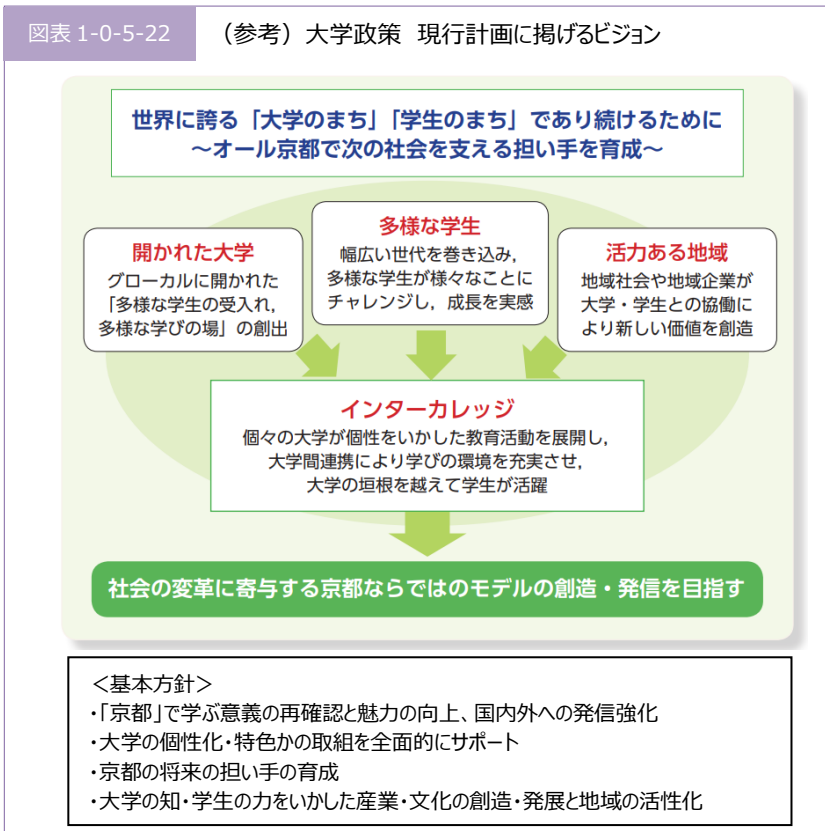
3 府市周遊観光の促進（まるっと京都）

京都府と京都市の連携により、「もうひとつの京都」及び「とっておきの京都」エリアの周遊観光の推進に取り組むための共通キャッチコピーを「まるっと京都」とし、府市周遊観光の促進に努めています。

(6) 学術（大学）【直近の京都市の計画や取組等、景観政策による貢献と関係性】

「大学のまち京都・学生のまち京都推進計画」では、「京都で学んでよかった」と実感できるまちを実現し、これからの社会の担い手を京都から輩出することを目標に掲げています。

図表 1-0-5-22 (参考) 大学政策 現行計画に掲げるビジョン



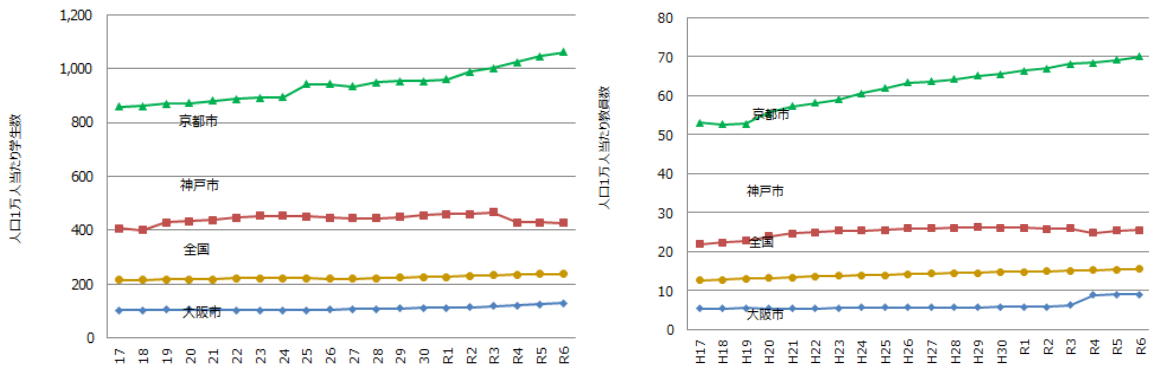
景観政策では、京都の個性や魅力の源泉である歴史や文化の象徴としての美しい景観を保全・創出し、日本を代表する歴史都市・京都の魅力を高めます。こうした取組によって、魅力的な修学環境・生活環境を求める学生や研究者を魅了し、個性あふれる「大学のまち京都・学生のまち京都」の活性化に貢献します。

また、景観は、建物や看板の色やかたちだけではなく、都市の様々な営みの「現れ」であり、市民をはじめとするあらゆる主体の参加・協働により、魅力ある景観が生まれ、守られています。

そうした都市の営みに活気をもたらす、京都ならではの原動力が学生の存在であり、学生と地域が連携し、まちと関わりながら取り組む様々な学びや活動は、地域の豊かな景観を支える大切な要素の一つです。

景観政策による貢献や関係性を確認するため、学術（大学）の分野に関連する指標の推移を検証します。人口当たりの教員数や学生数が高い水準で推移しており、多様な学生が学び合う「大学のまち・学生のまち」ならではの都市特性を示しています。

図表 1-0-5-23 【参考データ】人口1万人当たり大学・大学院学生数の推移、人口1万人当たり大学教員数の推移



(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), 学生数(大学・大学院)を当該年度人口で除して算出した。

■ 学術（大学）の取組事例

1 学生と地域の連携（学生と地域をつなぐ学まちコラボ事業）

《概要》

学生と地域が連携し、地域の課題解決や活性化に取り組む事業を募集、選定のうえ、その活動に要する経費を支援金として交付することで、取組を後押しする「学生と地域をつなぐ学まちコラボ事業」を、京都市と（公財）大学コンソーシアム京都の協働により実施しています。本事業を通じて、大学・学生と地域との連携を更に広げるとともに、京都の学生がまちづくりに貢献しながら、まち全体をキャンパスに学びを深める機会を創出しています。

図表 1-0-5-24

事業報告会



2 京都市立芸術大学移転～京都芸大を核に京都駅東部エリアが文化創造の“火床”へ～

（令和 5 年 10 月移転）

《概要》

明治 13 年創設の日本初の公立画学校を起源とし、「まちづくりは人づくりから」という先人の志を受け継ぎ、世界で活躍する優れた芸術家等を多数輩出した京都市立芸術大学は沓掛から崇仁へキャンパスを移転しました。

新学舎のコンセプトは「テラスのような大学」。まちに開かれ、地域の歴史や文化と緩やかに繋がった大学は、新たな「創造の現場」となり、日常の視点とは少し異なる新鮮で創造的な体験の場として、多様な人々や機関との交流が「芸術」を原動力にして活発に行われています。

図表 1-0-5-25 京都市立芸術大学



(7) 交通（歩くまち） [直近の京都市の計画や取組等、景観政策による貢献と関係性]

人と公共交通優先の「歩くまち・京都」の実現に向け、「歩くまち・京都」総合交通戦略 2021のもと、本市はもとより、交通事業者、関係機関、市民、そして来訪者などが連携し多様な取組を進めることで、クルマ利用を中心としたまちや暮らし、観光から、徒歩・公共交通を中心としたまちや暮らし、観光への転換を進めています。

図表 1-0-5-26 (参考)「歩くまち・京都」憲章 (平成 22 年 1 月 23 日制定)

わたしたちの京都は、千二百年を超える悠久の歴史を積み重ねながら、趣あるまち並みや自然景観、伝統、文化などを守り育ててきました。そして、だれもが安心して快適に歩くことができるまちをつくりあげてきました。しかし、クルマを中心とする生活が急激に進展する時代の中で、こうしたまちの魅力が損なわれています。

京都にふさわしい移動の方法は、自分の力で、また時に人の助けを借りながら、“歩くこと”を中心としたものに違いありません。行き交う人々こそがまちの賑わいと活力の重要な源泉であり、歩くことこそは健康や環境にも望ましいものです。

このような認識のもと、世界の範となる「人が主役の魅力あるまちづくり」を推進するため、ここに「歩くまち・京都」憲章を定めます。

「歩くまち・京都」憲章

わたしたちの京都では、市民一人ひとりは、

- 1 健康で、人と環境にやさしい、歩いて楽しい暮らしを大切にします。

そして、市民と行政が一体となって、

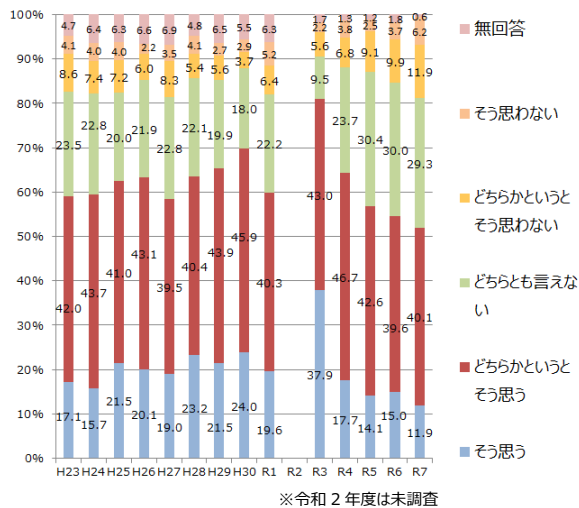
- 1 だれもが歩いて出かけたい道路空間と公共交通を整え、賑わいあるまちを創ります。
- 1 京都を訪れるすべての人が、歩く魅力を満喫できるようにします。

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 1-0-5-27 京都市市民生活実感調査

(設問)

- ・歩いてこそ魅力を満喫できるまちとなっている。(～R2)
- ・京都のまちを出歩くことは楽しく、健康にもよい。(R3～R7)



景観政策による貢献や関係性を確認するため、交通（歩くまち）の分野に関係する指標の推移を検証します。

京都市市民生活実感調査では、京都のまちをあるくことの魅力について、「どちらかというと思う」、「そう思う」が、コロナ禍を挟んで約 8 割まで増加しましたが、その後は減少し、直近は約 5 割となっています。

■交通（歩くまち）の取組事例

1 歩くまち・京都

《概要》

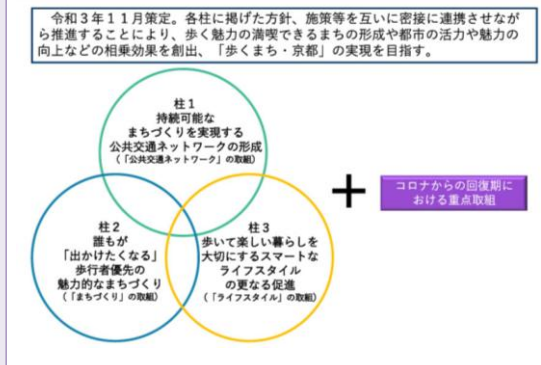
「歩くまち・京都」の更なる普及・啓発や市民生活、社会経済活動への浸透を図るための方策の検討や取組の推進を図っています。

（取組事例）

- 文化庁移転記念事業をめぐる「ART WALK KYOTO」の実施

文化庁移転の気運を高めるとともに、文化芸術都市・京都の活力の向上を図るため、多くの方々に京都の「アート」に触れていただくためのまち歩き事業「ART WALK KYOTO」を実施

図表 1-0-5-28 「歩くまち・京都」総合交通戦略 2021



2 自転車政策

京都市では、ライフステージ別に教えるべき主なポイントを体系別、世代別に整理した「京都市自転車安全教育プログラム」に基づき、学校や警察等の関係機関と連携するとともに、サイクルセンターを拠点として活用し、自転車安全教育・学習を推進しています。

また、自転車走行環境の整備や駐輪場整備・放置自転車対策などのハード面や、シェアサイクルの利用・普及促進やサイクリング環境の整備などの活用面にも取り組んでいます。

（放置自転車の撤去）

放置撤去台数（PA 自転車のみ抽出） / 1 日あたり放置自転車台数（百台以上の放置がある駅での合計放置台数）

R2年度：19,146 台/115 台 R3年度：17,220 台/100 台

R4年度：15,027 台/0 台 R5年度：14,818 台/0 台 R6年度：12,351 台/0 台

（京都市内でのシェアサイクル普及・推進）

京都市では、公共交通を補完し、市民等の移動の利便性の向上を図る手段として、シェアサイクルの利用・普及を推進しており、令和5年1月に市内でシェアサイクル事業を展開している4事業者と連携協定※を締結しました。また、令和5年4月から公募により選定した事業者に対して公有地の有償での貸出しを開始しました。なお、連携協定を締結している4事業者の合計設置数は令和7年12月末時点で2,046箇所となっています。

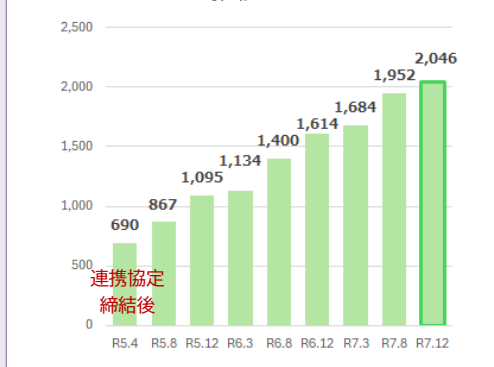
※事業の運営やポートの設置などは事業者が行い、行政は市民等への情報発信や調整などを行っている。



事業者情報やポート一覧はこちら

<京都市サイクルサイト>

図表 1-0-5-29 シェアサイクルポートマップの推移



第2章 検証① 景観政策の実施状況

<p>検証① 景観政策の 実施状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観政策による町並みや建造物の様子や変化について把握します。 ● 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。 ● 景観に関する京都市の取組なども紹介します。
<p>実施状況</p> <p>検証② 景観政策による 建築活動等への 影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観に関する京都市の取組なども紹介します。 ● 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。 ● 景観に関する事業者の取組なども紹介します。
<p>検証③ 景観政策による 市民意識への 影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。

I. 景観保全・創出に関する規制

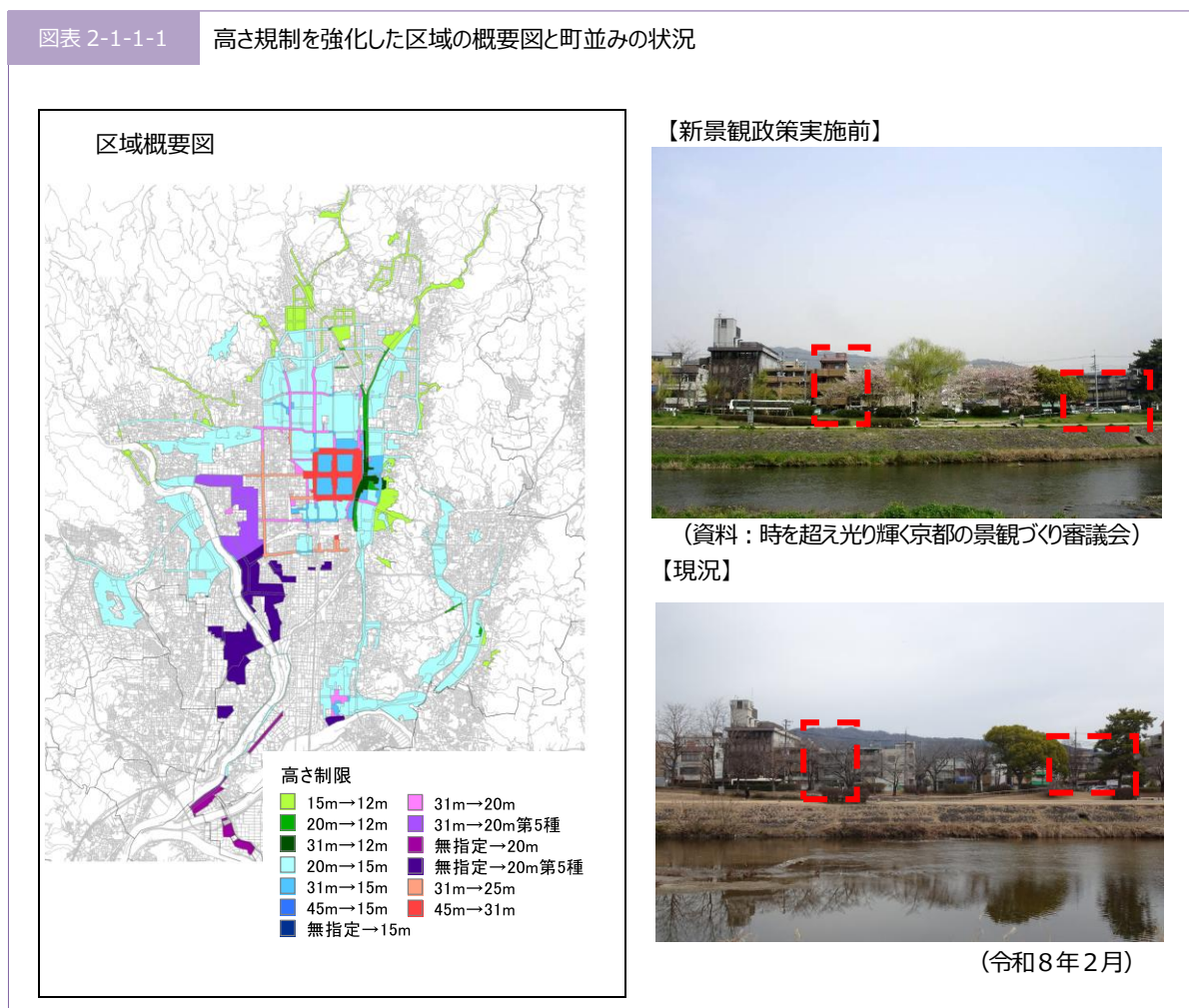
1. 建築物の高さ（規制）

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 2-1-1-1 高さ規制を強化した区域の概要図と町並みの状況

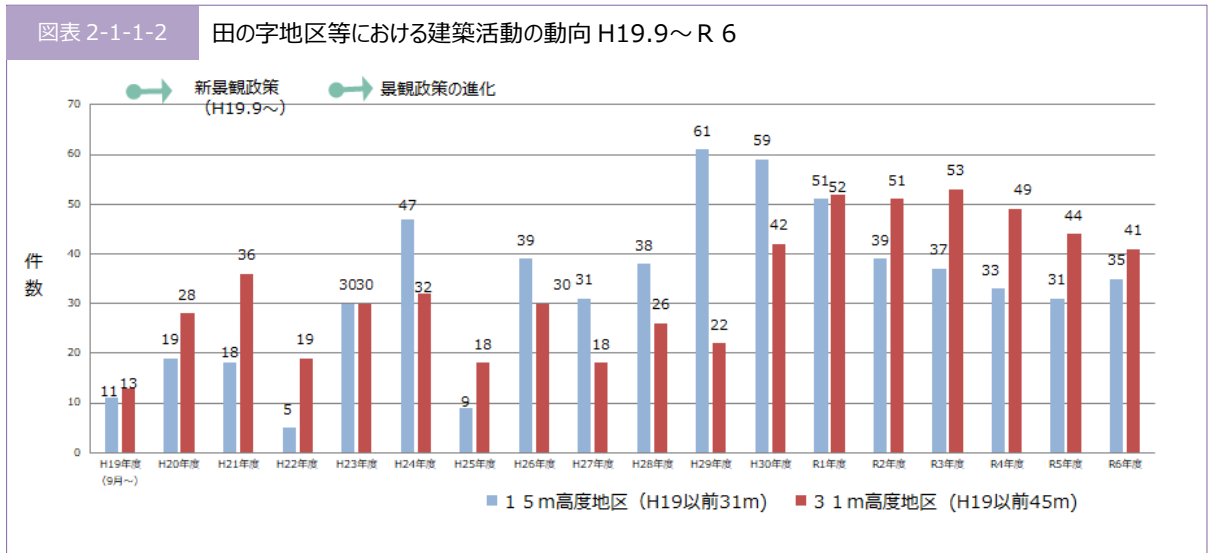


写真は、丸太町橋の南側の鴨川右岸河川敷から東山を眺めた町並みです。左から四つ目の建築物と右端の建築物が建て替わっており、東山の稜線がよく見えるようになっています。

(2) 特に規制を強化した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ます。

平成19年度以降、毎年度多くの建築活動が見られます。令和6年度についても、31m高度地区、15m高度地区ともに建築活動が見られます。



(3) 高度地区の特例許可の状況

平成19年度以降、新築10件、既存建築物への増築23件を許可

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、令和6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 2-1-1-3 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
H19年度	—	—
H20年度	新たに高さ規制を超える新築 (※1)	● 京都大学吉田キャンパス病院構内における整備計画 ・高度地区：20m 第1種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：30.990m
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築 (※2)	● COCON 烏丸ビルにおける自転車置場の増築計画 ● 頂法寺会館別館 WEST18 建築計画 ● 国民生活金融公庫京都支店店舗改修計画
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 (※2)	● 京都医療センター病棟増築計画 ● 京都市立西陣中央小学校校舎増築計画 ● 京都ブライトンホテル増築計画
H22年度	新たに高さ規制を超える新築 (※1)	● 京都第一赤十字病院 3期・4期整備計画 ・高度地区：20m 第4種高度地区（一部 15m 第1種高度地区） ・新たに建築する部分の高さ：24.41m 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

許可年度	建築行為の種別	事例
H23年度	新たに高さ規制を超える新築(移築)(※3)	●片岡安設計の洋館の移築計画 ・高度地区：10m高度地区 ・新たに建築する部分の建築の高さ：11.36m
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●洛陽総合高等学校における校舎整備計画 ・高度地区：15m第2種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：15m ・既存の建築部分の高さ：15.7m
H24年度	新たに高さ規制を超える新築(※1)	●京都大学吉田キャンパス病院構内における新病棟整備計画 ・高度地区：20m第1種高度地区 ・新たに計画する部分の高さ：30.99m
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●京都市立北総合支援学校校舎等整備計画 ・高度地区(計画部分)：20m第4種高度地区 ・新たに計画する部分の高さ：15.97m ・既存の建築物の高さ：19.98m
H25年度	既存部分が高さ規制を越えている建築物への増築(※2)	●独立行政法人国立病院機構京都医療センター第2外来棟増築計画 ・高度地区：20m第1種高度地区 ・既存建築物の高さ：27.44m ・新たに増築する部分の高さ：11.83m
H26年度	—	—
H27年度	新たに高さ規制を超える新築(※1)	●同志社女子大学新楽真館(仮称)整備計画 ・高度地区：15m第1種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：18m
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●京都市立日吉ヶ丘高等学校増築計画 ・高度地区：15m第1種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：14.9m ・既存部分の高さ：16.63m
		●京都精華学園中学高等学校校舎整備計画 ・高度地区：12m第2種高度地区、15m第2種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：14.78m ・既存部分の高さ：19.725m
		●医療法人社団育成会久野病院増築計画 ・高度地区：15m第2種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：14.95m ・既存部分の高さ：19.05m
H28年度	新たに高さ規制を超える新築(※1)	●京都大学吉田キャンパス病院構内における新病棟整備計画 ・高度地区：20m第1種高度地区 ・建築物の高さ：30.97m
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●(仮称)四条河原町複合型商業施設計画 —京阪ホールディングスによる高島屋京都店増築計画— ・高度地区：31m高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：30.98m ・既存部分の高さ：39.685m
H29年度	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●京都桂病院整備事業(D棟建替) ・高度地区：15m第一種高度地区(一部10m高度地区) ・新たに建築する部分の高さ：14.88m ・既存部分の高さ：19.25m
		●独立行政法人国立病院機構京都医療センター リニアック棟増築計画 ・高度地区：20m第一種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：8.97m ・既存部分の高さ：27.37m
	新たに高さ規制を超える新築(※1)	●同志社中学校・高等学校 新南体育館(仮称)整備計画 ・高度地区：10m高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：15.00m
H30年度	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●カナート洛北増築計画 ・高度地区：20m第三種高度地区 (一部12m第三種高度地区) ・新たに建築する部分の高さ：18.91m ・既存部分の高さ：19.815m

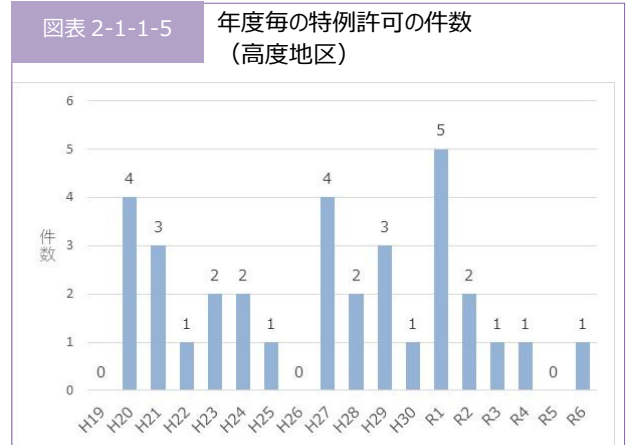
許可年度	建築行為の種別	事例
R元年度	新たに高さ規制を超える増築(※1)	●京都教育大学(小山)附属京都小中学校中・高等部本館増築計画 ・高度地区：10m第1種高度地区、15m第2種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：11.80m ・既存部分の高さ：11.80m
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●京都府立医科大学(仮称)ロームBNC Tセンター整備計画 ・高度地区：15m第1種高度地区、12m第3種高度地区、20m第3種・第4種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：10.339m ・既存部分の高さ：30.715m
		●京都大学吉田キャンパス病院構内における整備計画 ・高度地区：20m第1種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：16.710m ・既存部分の高さ：30.990m
		●(仮称)高島屋京都店増築計画 ・高度地区：31m高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：30.560m ・既存部分の高さ：39.685m
		●(仮称)花園中学高等学校キャンパス整備計画 ・高度地区：15m第1種高度地区、15m第3種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：14.960m ・既存部分の高さ：15.41m
R2年度	新たに高さ規制を超える新築(※3)	●祇園甲部歌舞練場敷地整備計画(弥栄会館計画) ・高度地区：12m第4種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ：31.50m
	既存部分が高さ規制を超えている建築物への増築(※2)	●学校法人光華女子学園 光華小学校建替計画 ・高度地区 20m第二種高度地区、20m第四種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ 19.40m ・既存部分の高さ 23.37m
R3年度	新たに高さ規制を超える新築(※1)	●足立病院施設整備事業 ・高度地区 15m第四種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ 22.90m
R4年度	新たに高さ規制を超える新築(※3)	●(仮称)宮川町歌舞練場等整備計画 ・高度地区 12m第四種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ 18.30m
R5年度	—	—
R6年度	新たに高さ規制を超える増築(※1)	●京都市立柹野小学校エレベーター整備工事計画 ・高度地区 10m高度地区、12m第一種高度地区 ・新たに建築する部分の高さ 14.75m

(※1) 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) 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。
 (※3) 優れた形態及び意匠を有し、土地利用等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するケースです。

図表 2-1-1-4 (仮称) 宮川町歌舞練場等整備計画 (令和4年度)



優れた形態及び意匠を有し、土地利用等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するケース



(4) 高さの最高限度を設定する地区計画の活用状況

ア 久世築山町ものづくり拠点地区地区計画（決定年月日：令和4年11月11日）

<地区の概要>

桂川右岸に位置し、向日町上鳥羽線に面する久世築山町ものづくり拠点地区は、今後、道路の未整備区間の開通やJR向日町駅周辺の拠点整備などの都市基盤施設の整備に伴い、土地利用の転換と多様な都市機能の集積が進み、利便性が高く魅力と潤いあるエリアの形成が期待される地区です。

<地区計画の目標、整備方針>

都市計画マスタープランにおいて、住・農・工の土地利用が適切に共存する環境の維持を図ることとするエリアに位置付けられています。

また、京都の特性をいかしたオープンイノベーションの促進に向け、国際競争力を高める環境整備、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応、まちの強靭性を高める周辺環境の整備改善・誘導などを図るものづくり産業集積エリアに近接していることから、都市機能と景観、住環境との調和を図りながら、ものづくり拠点の形成と働く場の創出を目指すこととしており、研究開発、事務所機能及び生産機能をそれぞれ集約し、適正かつ合理的に配置するとともに、周辺環境と調和した土地利用を図りながら、施設や建築物等の整備を進めています。

建築物等の高さの最高限度は、ゆとりある建物配置とものづくり拠点にふさわしい形態意匠で、周辺住環境と調和のとれた良好な街区の形成に寄与する建築計画については、建築物の高さの最高限度を31mとし、屋上に設ける塔屋等や良好な景観の形成を図るために屋上に設ける工作物、建築設備で一定条件を満たすものについては、4mを限度に建築物の高さに算入しないものとしています（※）。

※A地区で適用

図表 2-1-1-6 久世築山町ものづくり拠点地区地区計画 計画図



イ 吉祥院宮ノ東町地区地区計画（決定年月日：令和6年11月15日（当初決定：平成21年8月21日））

<地区の概要>

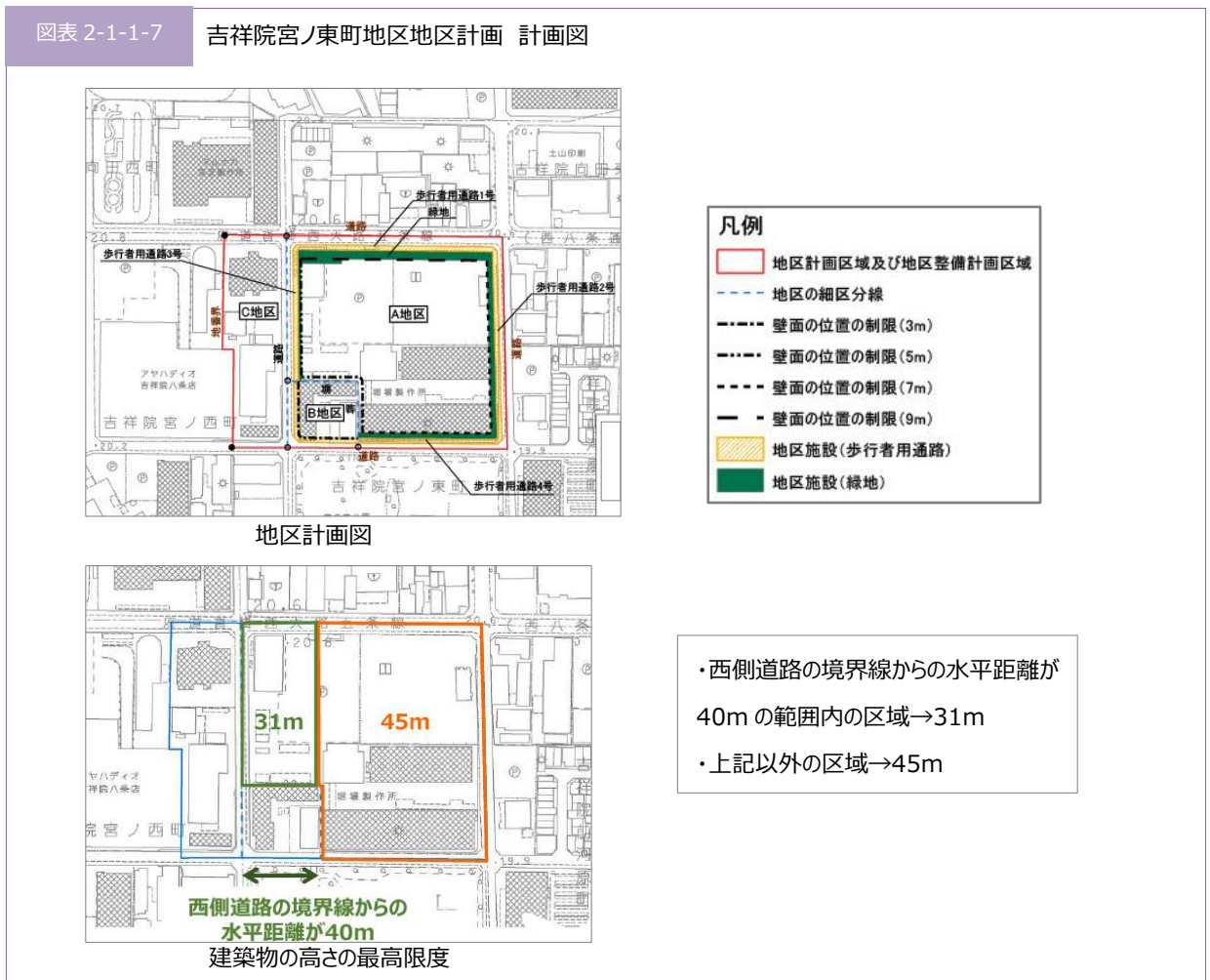
吉祥院宮ノ東町地区は、葛野大路通、西大路通等に近接しており、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、工業、流通業務施設等の立地に恵まれた地区です。

<地区計画の目標、整備方針>

都市計画マスタープランにおいて、周辺の住環境に配慮しながら、業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導する地区として位置付けられていることから、ゆとりある公共空間を創出するなど、周辺環境への配慮を行いながら、ものづくり都市・京都を先導する良好な街区の形成を図ります。

また、地域開放可能な施設の整備や、災害時に対応可能な設備の整備などにより、周辺市街地の良好な居住環境の形成に合わせた地域コミュニティの維持向上に資する一体的な整備を行います。

図表 2-1-1-7 吉祥院宮ノ東町地区地区計画 計画図



ウ 京都駅東部西之町地区地区計画（決定年月日：令和7年8月13日）

<地区の概要>

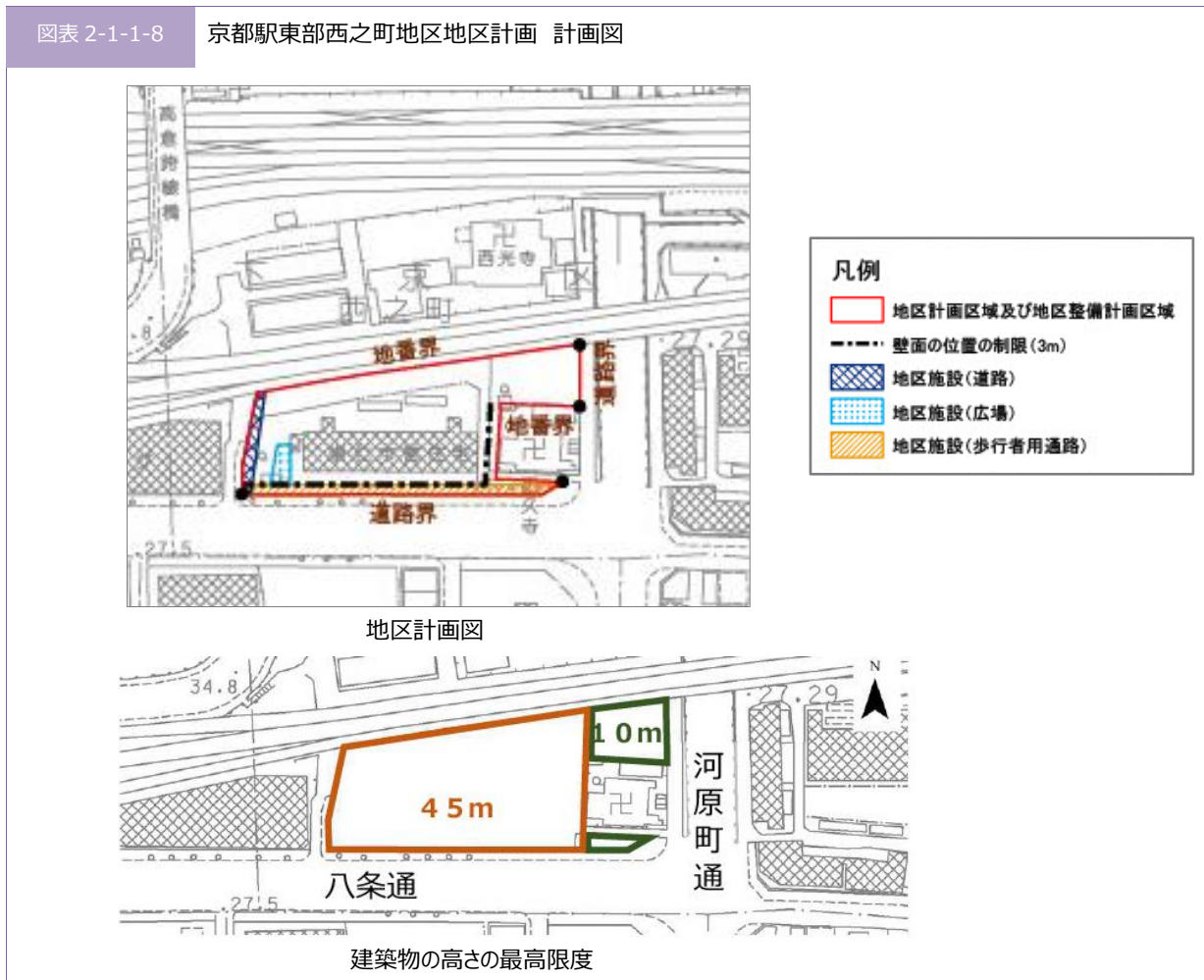
京都駅東部西之町地区は、「京都駅東部エリア活性化将来構想」に基づき、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンを創生し、人と人、人と地域がつながるまちを将来ビジョンに掲げ、新たな創造・交流・賑わいにつながる機能の導入や、住み続けられ、共に暮らすまちづくりを推進する京都駅東部エリアに位置しています。

<地区計画の目標、整備方針>

「京都駅東南部エリア活性化方針」に基づき、文化芸術を基軸とした新しい価値の創造等を目指す、京都駅東南部エリアに近接しており、また、新たなビジネス拠点を創出する「京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト「京都サウスベクトル」」により、民間企業の立地促進に取り組んでいる京都駅南エリアにも位置していることから、文化芸術によるまちづくりの推進や都市活力をけん引する都市機能の集積を図り、京都の玄関口に相応しい魅力あるまちづくりに向け整備を進めています。

ゆとりある公共空間を創出し、周辺環境への配慮を行いながら、新たなシンボルゾーンの創出にふさわしい良好な街区の形成に資するため、建築物の用途を制限することにより、文化芸術、商業・業務機能の充実を図り、壁面位置の制限、形態又は色彩その他の意匠の制限とともに建築物等の高さの最高限度を45メートル（一部10メートル）としています。

図表 2-1-1-8 京都駅東部西之町地区地区計画 計画図



イ 洛西ニュータウン都市計画の見直し（令和5年11月）

昭和51年に入居開始となった洛西ニュータウンは、道路、公園・緑地などの都市基盤、住宅、教育福祉施設、公共施設が計画的に整備され、ニュータウンならではのゆとりある緑豊かな居住環境が形成されています。

一方、まちびらきから50年近くが経過し、著しい人口減少や少子高齢化、施設の老朽化、店舗の撤退などによる生活利便性の低下などが進んでいる中、洛西ニュータウンを含めた洛西地域全体の活性化に関する方策を推進するため、6分野55アクションで構成する「洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト みんなで進める！実行策」を令和5年11月に策定しました。若年・子育て世代の移住・定住の促進、持続可能な交通体系の構築、働く場・学ぶ場の創出、公園や公有地の利活用等の取組を推進しています。

また、都市計画マスタープランにおいて、「洛西バスターミナル周辺の将来像」として、「緑豊かでゆとりある生活空間があらゆる世代に再評価され、生活利便機能や交通結節機能を核とした暮らしを支える多様な機能が充実し、新たなライフスタイルに対応した居住環境が形成されるなど、ニュータウン全体の再生が進展する」と掲げています。

このことから、現在の良好な環境を維持しつつ、老朽化する施設等の建替え・リノベーションの促進や、住宅・商業・業務・コミュニティ機能など、「住む」だけでなく、「働く」「楽しむ」など、便利で暮らしやすい多様な用途の誘導により、多様な世代・人々が交流する持続可能なまちの実現を目指し、都市計画を見直しています。

エリアごとの見直しの中、タウンセンター地区においては、まちの核としての賑わいや利便性を維持・充実するとともに、多様な世代のニーズに合った住宅（分譲マンションなど）の供給を誘導するため、大規模な賑わい機能導入の場合、高さ制限を適用しないこととされており、良質なにぎわいや居住環境の形成を図り、持続可能なまちの実現を目指しています。

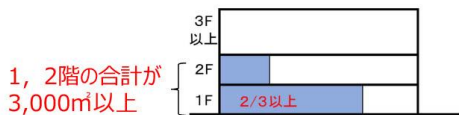
図表 2-1-1-10 洛西ニュータウン
タウンセンター地区 位置図



図表 2-1-1-11 高度地区の適用除外

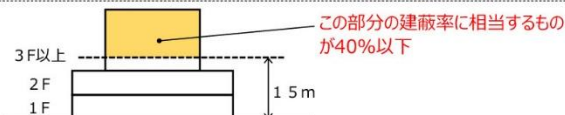
【要件1】大規模な賑わい機能の導入

- ◆ 1階の賑わい機能の面積が、1階の床面積の2/3以上
- ◆ 1階及び2階の賑わい機能の面積の合計が、3,000㎡以上



【要件2】周辺への圧迫感の低減

- ◆ 地盤面から15mを超える部分についての建蔽率に相当するものが、40%以下の敷地内におけるもの
- ※ 敷地内に複数の建築物がある場合は、全ての建築物の15m超の部分の水平投影面積の合計で算定



大規模な賑わい機能の導入及び周辺への圧迫感の低減など、【要件1】及び【要件2】を満たす建築計画については、高度地区の制限を適用しない。

2. 自然・歴史的景観の保全（規制）

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）許可等の件数の推移

ア 歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区

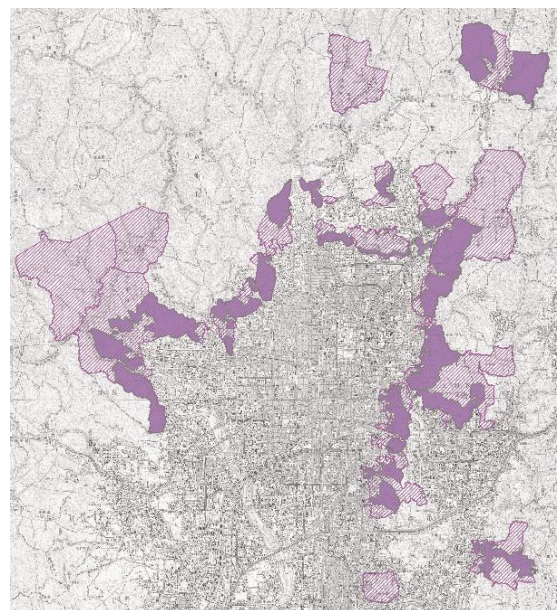
山ろく部に集中する数多くの歴史的資産と、その背景にある三山の恵まれた自然的環境が一体となって形成する歴史的風土を保存

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。

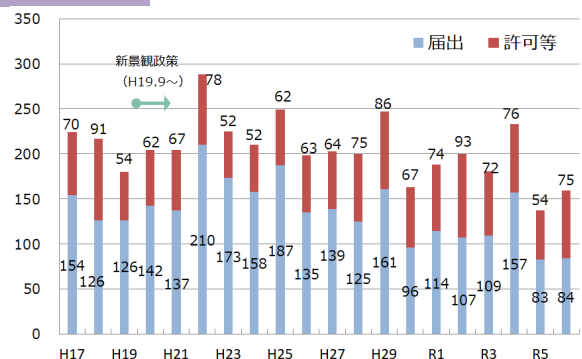
歴史的風土保存区域では、建築物等の新築や宅地の造成、木竹の伐採等の現状変更行為を行うに当たっては、あらかじめ届け出なければなりません。また、歴史的風土特別保存地区では、通常の維持管理行為以外の現状変更行為を厳しく規制しており、行為を行う際はあらかじめ許可等を受けなければなりません。

図表 2-1-2-1 歴史的風土保存区域指定概要図



: 歴史的風土保存区域
 : 歴史的風土特別保存地区

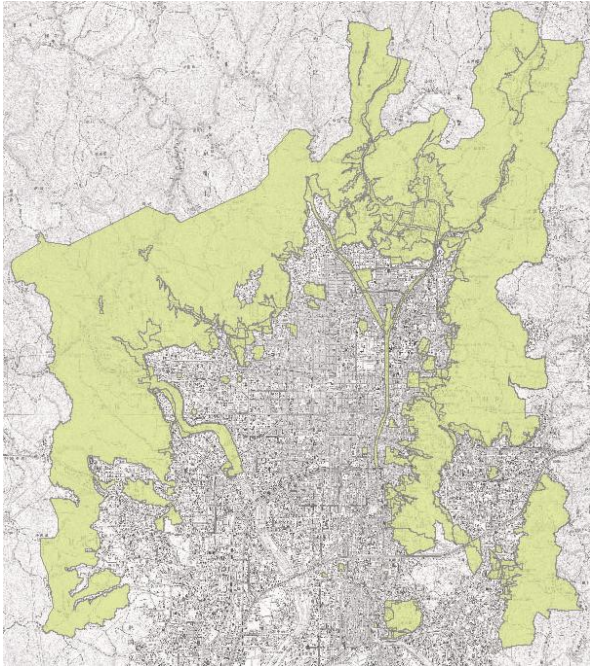
図表 2-1-2-2 歴史的風土保存区域許可件数の推移



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 2-1-2-3 風致地区指定概要図



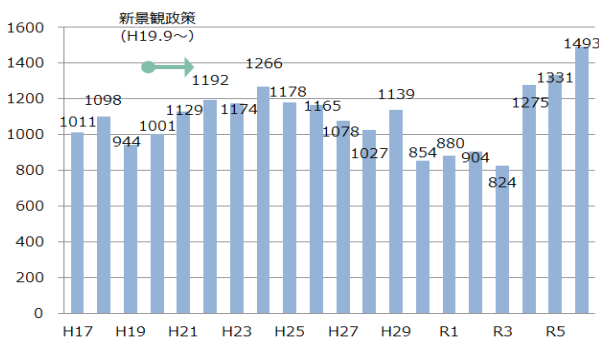
：風致地区

京都市では、緑豊かな山々と歴史的遺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。

平成19年度からは、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、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実施しています。現在、市域の風致地区内で62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。

図表 2-1-2-4 風致地区許可等件数の推移



図表 2-1-2-5 特別修景地域の例

特別修景地域の名称（所在区）	北嵯峨・嵯峨野特別修景地域（右京区）
風致地区の規制に強化又は付加される許可基準	北嵯峨・嵯峨野一帯では、生垣、樹木及び石垣の自然的要素による「野のイメージ」を保全するため、特に道路側には生垣等の植栽帯を設け、建築物は日本瓦ぶき和風外観であること。 (特別修景地域内に適用する許可基準第7条第43項)

ウ 自然風景保全地区

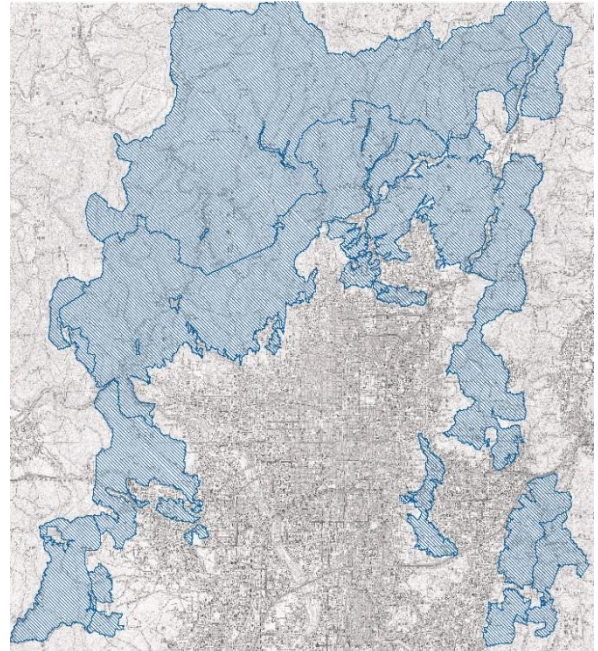
山紫水明と形容される、市街地から眺望される緑豊かな山並みの風景を保全

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。

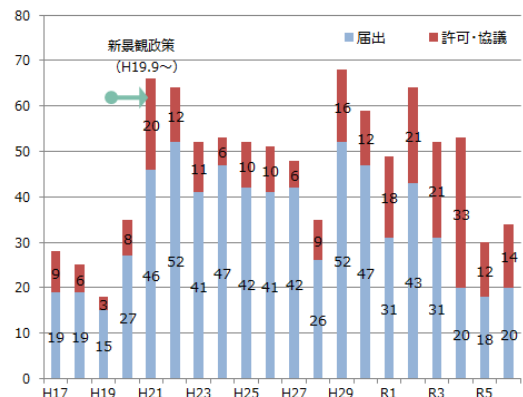
平成19年度からは、許可・協議対象範囲を拡大し、自然風景の保全に努めています。

図表 2-1-2-6 自然風景保全地区指定概要図



■ : 自然風景保全地区

図表 2-1-2-7 自然風景保全地区許可等件数の推移



(2) 風致地区および歴史的風土特別保存地区の風景

北嵯峨・嵯峨野地域のうち、風致地区及び歴史的風土特別保存地区に指定されているエリアにおいては、建築物の新築や開発行為を制限することで、三山の山裾と、そこからつながる田園風景の保全を図っています。また、歴史的風土特別保存地区に隣接する風致地区のエリアを北嵯峨・嵯峨野特別修景地域に指定し、敷地内の緑化や建築物の外観について地域特性を持たせたものとするにより、自然風景に馴染む町並みが田園風景と連続的に形成されていくことを目指しています。

図表 2-1-2-8 風致地区 北嵯峨・嵯峨野地域における風景

(地域全体の風景)



(春の田園風景)



(冬の田園風景)



(3) 風致地区における現状変更行為の事例

山裾の風致地区においては、法面の防災対策工事等の土木工事も多く実施されています。土木工事を実施する際には、十分な植栽や法面緑化を施したり、擁壁やフェンス等の工作物の形状や色彩等を工夫したりすることで、時間の経過とともに自然風景に馴染むような配慮がなされています。

図表 2-1-2-9 京都産業大学（北区）における法面防災対策工事の事例

<バス停上部の法面の防災対策工事>

(着手前)



(完成時)



(完成から半年後)



<キャンパス内の法面の防災対策工事>

(着手前)



(完成時)



(完成から半年後)



3. 市街地景観の整備（規制）

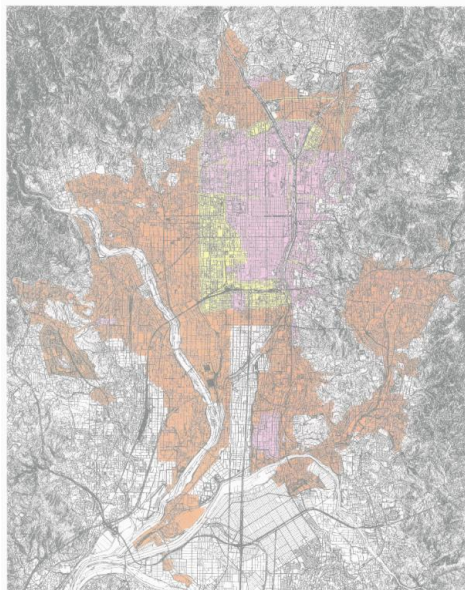
京都市では、京都市固有の趣のある市街地の景観が市民にとって貴重な文化的資産であることから、良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成に資する行為の制限に関する事項、景観重要公共施設の整備に関する事項、その他市街地景観の整備に関して必要な事項を定め、地域の特色を活かした市街地景観の「保全・再生・創出」を図っています。

（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 2-1-3-1 景観地区・建造物修景地区指定概要図

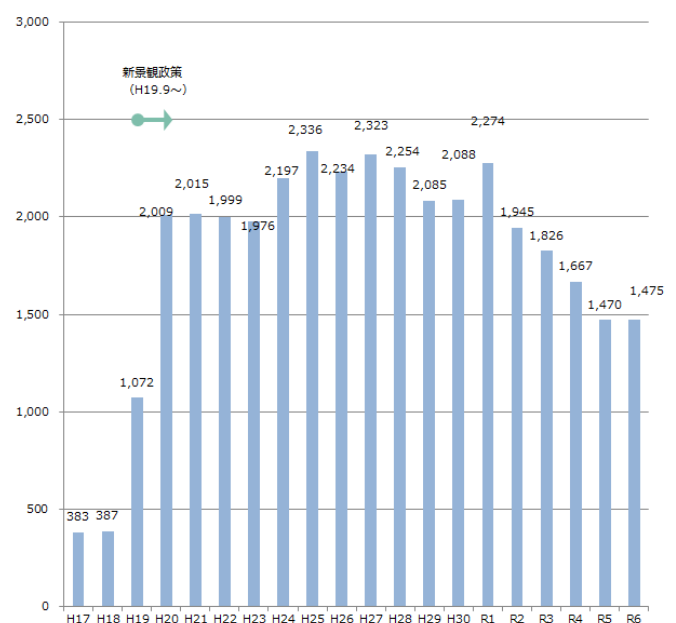


: 美観地区
 : 建造物修景地区
 : 美観形成地区

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。近年は1,500～2,000件で推移しています。

図表 2-1-3-2 景観地区の認定件数の推移



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

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19年度以降、平成25年度まで毎年度、届出件数は増加し、届出対象建築物を拡大した平成23年度以降、毎年度の届出件数は約1,500～2,000件で推移しています。近年は1,500～1,900件で推移しています。

図表 2-1-3-3 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

デザイン特例を28件認定（H19～令和6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、28件のデザインの特例認定を行いました。

図表 2-1-3-4 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	認定年度	事例
H19	・元京都市成徳中学校（増築） ・京都市伏見区総合庁舎（新築）	H27	・中井工業株式会社
H20	—	H28	・平安京羅城門模型 ・京都経済センター（仮称） ・京都府堂本印象美術館 ・京都市新庁舎（新築、増築）
H21	・民間研究施設（新築）	H29	・(株)京都放送（電波塔アンテナ増設） ・中京区の住宅（新築）
H22	・京都第一赤十字病院（増築）	H30	・(仮称) 元清水小学校跡地活用計画 ・(仮称) 立誠小学校跡地活用計画
H23	・宗教法人本門佛立宗第一佛立会館 ・国立大学法人京都大学駐車場	R元	・新行政棟・文化庁移転施設整備計画 ・京都市立芸術大学及び京都市立銅駝美術工芸高等学校移転整備事業
H24	・NHK新京都放送会館		
H25	—		
H26	・府立鴨沂高等学校		

認定年度	事例	認定年度	事例
R2	・祇園甲部歌舞練場耐震改修工事 ・祇園甲部歌舞練場敷地整備計画 (弥栄会館計画)	R4	・FUKUYACHO HOUSE (新築)
R3	・新普通科系高等学校施設整備事業 に係る防球ネット整備 ・旧富岡鉄斎邸拠点整備計画	R5	・湯川秀樹旧宅改築計画 (増築) ・同志社大学今出川キャンパス図書館 (新築)
R4	・(仮称) 元新道小学校跡地及び周 辺整備計画 (歌舞練場等建替え計 画)	R6	・平岡町プロジェクト (新築)

図表 2-1-3-5 景観地区におけるデザインの特例認定の事例～平岡町プロジェクト (新築) ～

外観デザインのポイント

- 前面道路に対して間口の大きい建物を外壁を雁行させながら、軒庇や屋根の軒の出の高さや深さを変化させ、町家のスケールに合わせて外観上分節を行うことで、歴史的な建物が立ち並ぶ景観と調和を図る計画。
- 通り景観に統一感と変化を生むため、道路側の壁面の一部において軒庇設置しない計画。
- 計画敷地は、裏側に長屋の建ち並ぶ奥路地に面し、奥路地と前面道路を半屋外空間でつなぎ、開放的な建具越しに通り沿いの中庭を眺められるなど、「まち」と建築を緩やかに連続させる計画となっている。

適用を除外したデザイン基準

- 1階の軒庇の設置



(3) 現在の町並み（新たに完成した建築物）

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きと建てられています。新景観政策実施以降、令和6年度末時点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 2-1-3-6 新たに完成した建築物とその町並み

【美観地区】

京都御所や二条城、東・西本願寺、東寺等、まちなかに点在する世界遺産をはじめとする歴史的資産及びその周辺地域、東山への眺望の前景となり数多くの歴史的資産が点在する鴨川から東に位置する鴨東地域、西陣や伏見などの伝統産業の集積により特徴的な町並みが広がる地域等を、都市計画法に基づく景観地区（美観地区）として指定し、良好な市街地の景観の保全を図っています。

■ 山並み背景型美観地区

● 基本方針

背景となる山並みの緑と調和する屋根の形状等に配慮された建築物が立ち並び、良好な町並みの景観を形成している地区である。

市街地の緑地空間の保全及び緑地景観に配慮した都市景観の継承を基本方針とする。

(建築物単体)



(町並み)



■ 岸辺型美観地区

● 基本方針

良好な水辺の空間と調和した建築物等が立ち並び、趣のある岸辺の景観を形成している地区である。河川等の岸辺空間の緑豊かな潤いある地域における景観特性の継承を基本方針とする。

(建築物単体)



(町並み)



【美観地区】

■ 旧市街地型美観地区

● 基本方針

歴史的市街地内において、生活の中から生み出された特徴のある形態意匠を有する建築物が存し、趣のある町並みの景観を形成している地区である。

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する。

(建築物単体)



(町並み)



■ 歴史遺産型美観地区

● 基本方針

世界遺産や伝統的な建築物等によって趣のある町並みの景観を形成している地区である。

世界遺産等の歴史的資産や伝統的な町並み景観との調和におき、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する。

(建築物単体)



(町並み)



(建築物単体)



(町並み)



【美観地区】

■ 沿道型美観地区

● 基本方針

趣のある沿道の景観を形成している地区及び主として中高層建築物が群として構成美を示し、沿道の景観を形成している地区である。

沿道ごとの景観特性を生かして、良好な景観を形成することを基本方針とする。

(建築物単体)



(町並み)



【美観形成地区】

美観地区に接する幹線道路沿道や優れた眺望景観の視点場のある通り、京都駅周辺地域などを、都市計画法に基づく景観地区（美観形成地区）として指定し、良好な市街地の景観の創出を図っています。

■ 市街地型美観形成地区

● 基本方針

既に市街地が形成されている地区で、良好な町並みの景観の創出を目的とする地区である。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を誘導することを基本方針とする。

(建築物単体)



(町並み)



■ 沿道型美観形成地区

● 基本方針

良好な沿道の景観の創出を目的とする地区である。

京都にふさわしい新たなデザイン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ことを基本方針とする。

(建築物単体)



(町並み)

