平成22年度近畿地方都市美協議会総会・
都市景観研修会 in 福知山

景観からの街づくり
－中心市街地の再生を目指して－

宗田好史
（京都府立大学）

景観からの街づくり
－中心市街地の再生を目指して－

- 都市美･景観まちづくりが目指すもの
- エリアマネジメントの成功、四条烏丸と丸の内
- 都心商業:昭和の都心と21世紀の都心の違い
- 美しくない都心が栄えるはずもない！
- 都市を美しくする仕組み、京都の例と諸外国

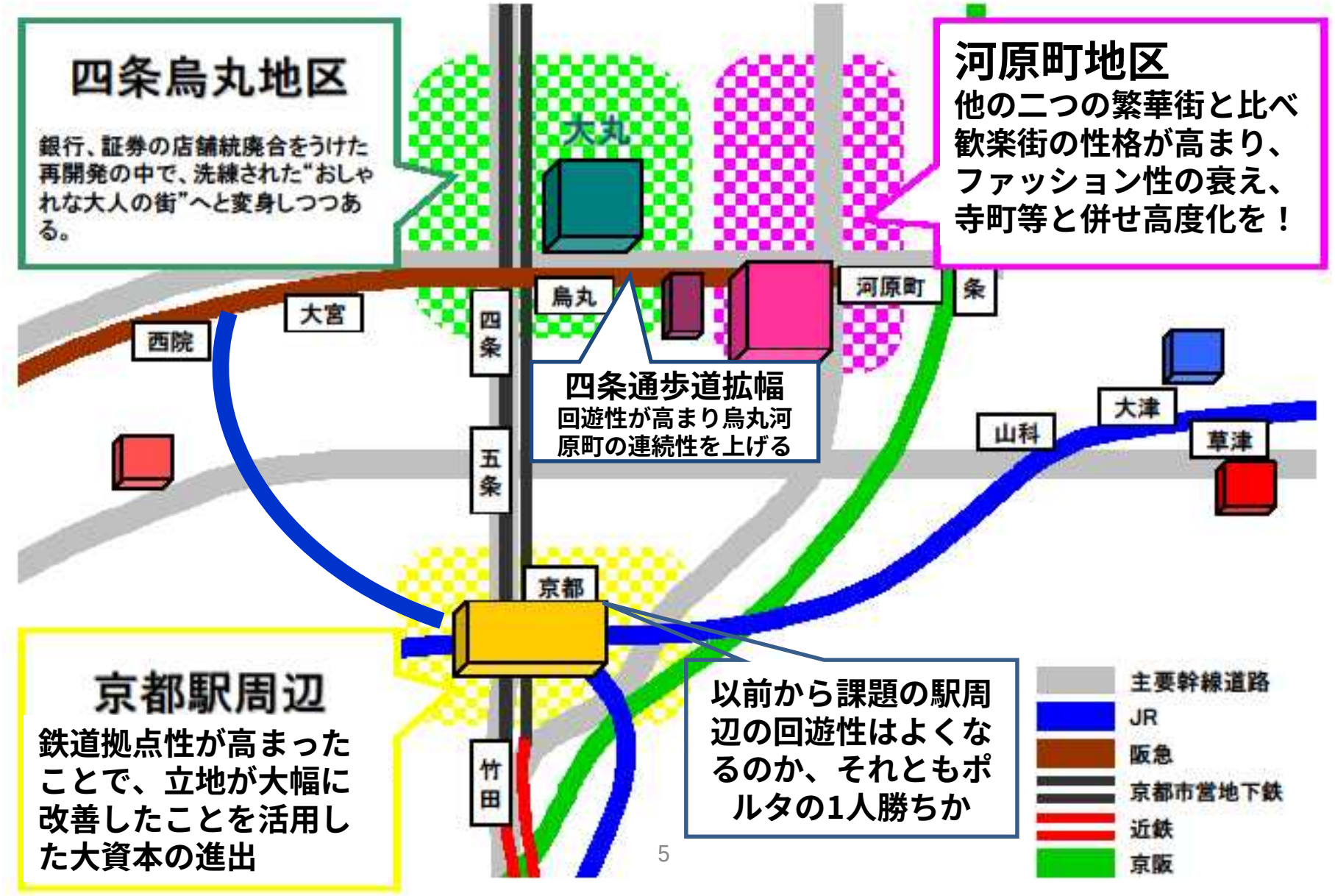
都市美･景観まちづくりが目指すもの

- 都市美運動は18世紀末に米国で始まった。
  - 都市人口増加で安価なアパートが乱立、景観が損なわれ、都市美運動が展開、20世紀に続いた
- 日本では1919年、旧都市計画法に風致地区、旧市街地建築物法に美観地区が創設された。
  - これに伴い帝都の整備を意識した都市美運動が展開、都市美協会が設立
  - 都市景観形成モデル事業（1983）･都市景観モデル都市（1987）、そして景観法（2004）、歴史まちづくり法（2007）と景観まちづくりが普及
- 景観は、都市美から始まったが、今や？

まちの魅力[京都新聞・凡語・2010年9月29日掲載]

若くして亡くなった京ゆかりの小説家梶井基次郎は「檸檬」(1925年) に、好きだった所は「丸善」で、ロココ趣味の香水瓶などを見るのに小一時間も費やした、と書いている。大型書店のはしりだった丸善は当時、三条麩屋町に店を構えたが、後に河原町通に移る。専門書や洋書、高級雑貨をそろえて大学教授らに愛された。5年前に閉店するまで、文化の薫りを振りまいていた。この河原町通四条上ル辺りは75年の基準地価の調査開始以来、京都一、地価の高い場所だった。ところが今年は、京都府内で唯一地価の上昇した烏丸通四条上ルが初めて首位に躍り出た。驚いた方も多かったのではないか。丸善に続いて百貨店が撤退するなど低落傾向の河原町通より、銀行再編の跡地に商業施設の建つ烏丸通の方が勢いがある。地下鉄沿線なので交通の便もよい。これらがトップ交代の要因といえよう。それだけではない。数年前から三条ー高辻間の土地所有者らが話し合い、風俗店の進出などを禁止する地区計画制度を導入。大正期に御所に至る行幸路として拡幅され、れんが造りの近代建築が残る通りの気品を大切にした。何と、効率より街の魅力を重視する規制強化に、資産価値を高める効果があったのだ。これからの街づくりのためにも心に留めたい。この秋、丸善が京に帰って来る。文具の専門店を開く場所として選んだのは烏丸通である。

都心3地区間競争の状況：今どんな展開が？



下京の二つの都心（2009年）

四条烏丸～河原町	
町　名	路線価
御旅町（四条）	2,650
奈良物町（四条）	2,040
長刀鉾町（四条）↑↑	1,960
水銀屋町（烏丸）↑	1,520
函谷鉾町（四条）	1,840
錦大宮（四条大宮）	600
高野堂町（四条堀川）	570

京都駅	
町　名	路線価
東塩小路町（塩小路）	1,830
塩小路町（烏丸）	1,600
塩小路町（烏丸）	1,540
東境町（烏丸）	1,300
南不動堂町（七条）	480
東境町（七条）	370
西九条北ノ内町（八条）	360

現在、四条と京都駅の路線価評価額では、3:2ほどの開き、四条通でも河原町と烏丸では6:4ほどの開きがあったのが逆転？

対応が分かれる京都の3つの都心

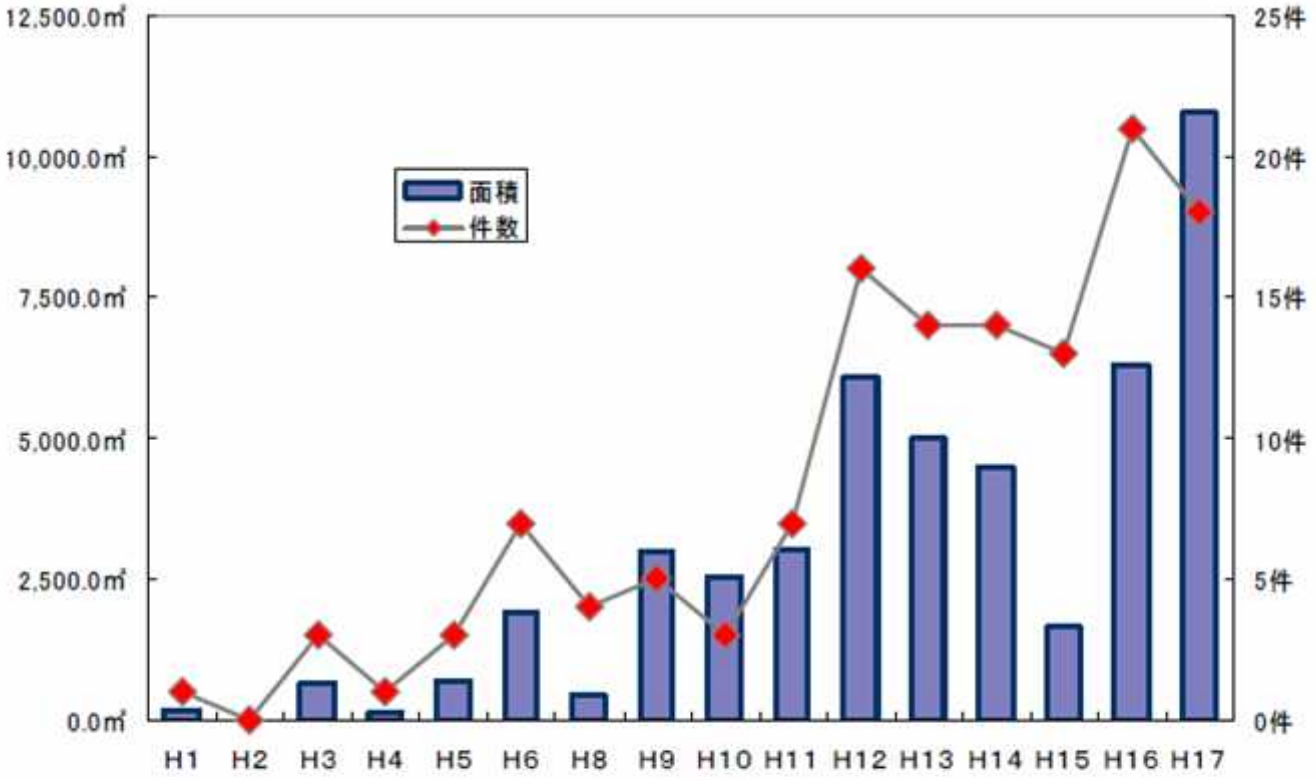
- 四条烏丸が加わったことにより、京都の都心は3つになった。河原町、烏丸それぞれに課題は多い。
- 中高年、アラフォー女性に敏感に対応したのは四条烏丸、大丸に加え、烏丸沿道協議会が動き出した。ブランドと飲食を中心に出店が続いている。
- マンション住民増加で、女性の高額所得層を狙う。
- 一方、河原町は阪急撤退後のビジョンがまだ不明確。エリアマネジメントに関心を示してはいるが？
- 今後、それぞれのグローバル化への対応が、勝敗に大きく影響するだろう。

烏丸通でイルミ点灯
ミニコンサートやスペシャルフード企画も

- 烏丸通沿道懇談会は12月5日、COCON・KARASUMA（京都市下京区烏丸通四条下ル水銀屋町）で「カラスマ・イルミネーション2009」の点灯式を行った。（2009-12-07）
- 京都市都市づくり推進課は、御池沿道協議会に続いて、烏丸通を都心幹線道路まちづくり事業として手掛けた。
- 「地区計画」を通じたエリアマネジメント

烏丸通でも所有者は変わった

- KI興産や長谷ビルが買い支えた時代ではない。
- 外部からファンドが入ってきた。
- まして河原町は？この危機を乗り越えるにはエリアマネジメントが！



平成元年から平成17年にかけて、烏丸通に面する土地のうち、所有権の移転のあった土地の件数と面積

9

■地区計画の範囲

明倫元学区地区地区計画

区域の整備，開発及び保全の方針

地区整備計画　※1

具体的な内容は，別紙をご覧ください

※1：現行の地区計画に，地区整備計画として烏丸通沿道のルールを追加する方向で調整

烏丸通沿道地区地区計画(仮称)（新規）

区域の整備，開発及び保全の方針

地区整備計画

具体的な内容は，別紙をご覧ください

四条通地区地区計画

区域の整備，開発及び保全の方針

地区整備計画　※2

具体的な内容は，別紙をご覧ください

※2：現行の地区整備計画に，烏丸通沿道の共同住宅に関するルールを反映する方向で調整

京都市都市計画局都市づくり推進課の資料から

「エリアマネジメント」とは？

- 都心地域の商業環境を高め、地価を安定、向上させる事業主･地権者等の取組み
- 快適で魅力ある町並み･都市環境、店舗構成、資産価値増進、集客性の高いブランド力形成、安全･安心、良好な企業コミュニティ形成、社員コミュニティの形成、そして地域住民にも開かれた活動を進める。様々なソフト事業を通じて、買物客･通勤客･事業主が協働してまちづくりを進めるためのスキーム。

11

行政の規制を超えたマーケットづくり

- 昔の商業調整ではない。
- 行政の規制（都市計画・商業ガイドライン）だけでは都心商業は守れない。
- 「規制」「公共事業」＋「企業の参画・協力」＋「マーケット（不動産+商業）の力」で、従来の地域住民中心のまちづくりに代わり、都心を活性化する取組み。
- 民間投資力を効率的に制御し、都市を創る。
- 地権者が協同してテナントミックスを進める。

12

地域経営の主体をつくる

- 民間事業者･権利者を組織化する（任意組織→まちづくり協議会→法人化ex.㈱,NPO,中間法人）
- 平等な組織でなく、会員制の出資比率に応じて発言権のある責任の明確な組織。
- 開発の時点から管理･運営を担う。
- 民間主導の経営で、行政の協力も仰ぐ。
- 多様な地域関係者の利害を調整しつつ、自らも利益を上げる。運営資金･財源を確保する。
- 開発の質を上げる=不動産価値を上げる

13

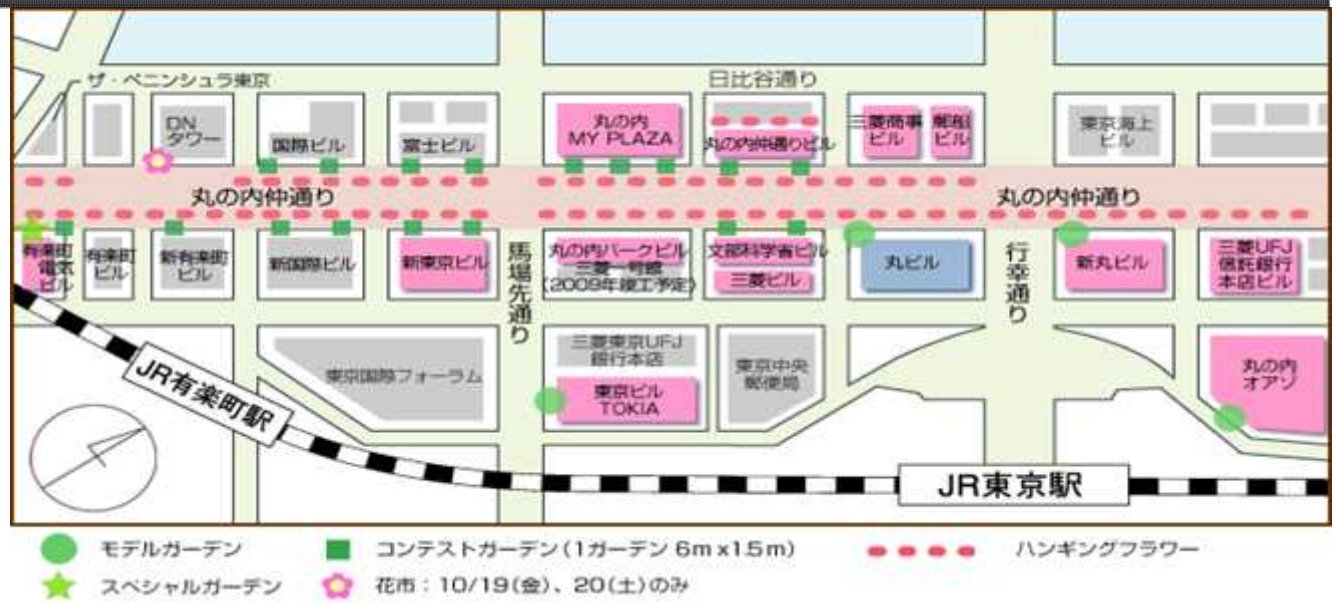
大都市でのエリアマネジメント

- 大規模工場跡地：大阪ビジネスパーク、みなとみらい21地区（横浜）、汐留地区など
- 混在市街地型：晴海地区、六本木ヒルズ地区、大崎東五反田地区、秋葉原地区など
- 既成市街地型：神戸旧居留地地区、大手町・丸の内・有楽町地区（大丸有地区）、福岡天神地区、名古屋駅前地区、福岡・博多駅前地区、京都烏丸通地区、
- 中小の事業所が多くとも方法は探るべき？

14

「丸の内の黄昏」から三菱地所が立ちあがった

- 大手町・丸の内・有楽町を一体的に再生、
- 銀座・渋谷・新宿以上に活力あるビジネス・商業地域として再生、
- 企業の主体的な参加、社員の有機的な連携



地方都市でのエリアマネジメント

- **商店街の再生型：高松市丸亀町商店街、㈱金沢商業活性化センター、（NPO）松江まちづくり塾、**
- **官・民協同型の都心再生：㈱御祓川（七尾）、都心にぎわい創造会議（浜松）、㈱福島まちづくりセンター、㈲PMO（passege management office,青森）、**
- **地域事業者のネットワーク型：㈱まちづくり三鷹、㈱飯田まちづくりカンパニー、**

16

河原町阪急今秋閉店へ34年の歴史に幕

- 阪急阪神百貨店を傘下に置くＨ２Ｏリテイリングは「四条河原町阪急」の営業を今秋で終了すると発表。1976年の開店以来、都心部で若者向けファッションをリードしてきたが、消費低迷・業績不振、34年の歴史に幕を閉じる。
- 百貨店業界は2008年秋以降の不況で売上減が続き、西武有楽町店閉店など撤退が相次ぐ。京都市内の百貨店の閉店は07年2月の近鉄百貨店京都店以来となる。
- 阪急阪神百貨店社長は「売場面積の狭さがネック、収益改善を見込めない」と説明した。
- 同店は8,900㎡、高島屋4万7千㎡、大丸4万6千㎡に比べ小規模、1991年度売上高171億円をピークに売上低迷。周辺で低価格の衣料店進出が相次ぎ、50億円を割込んだ。

河原町ビブレ7月閉店、「流行発信地」目立つ低迷

- イオングループのマイカル（大阪市）が京都の繁華街、河原町通近くで運営する商業施設「河原町ビブレ」7月末、施設の老朽化などを理由に閉店する。周辺では阪急阪神百貨店が1月末、「四条河原町阪急」を今秋に閉鎖すると発表したばかりで、地元商業関係者らに波紋が広がる。かつて京都のファッションの流行発信地としてにぎわった河原町の低迷ぶりが目立ってきた。
- 閉鎖が決まった河原町ビブレは地上6階、地下1階で、売り場面積は約7000平方メートル。1970年に「ニチイ」として開業し、83年に現在の「ビブレ」に転換した。90年代以降、周辺に若者向けの商業施設が集積。競合が激しくなって業績が悪化したため、直営部分を地下1階だけに縮小したが、近年は営業赤字が続いていた。

18

京都ロフトが「ミーナ」に移転8月開業予定

- ロフトは10日、京都市の商業ビル「河原町ビブレ」（中京区）が7月下旬で閉店するのに伴う京都ロフトの移転先を、同じ河原町通付近の「ミーナ京都」（同）に決めたと発表した。地下1階から地上4階までの計5フロアに入居する。生活雑貨店などを中心に展開し、営業面積は約3700平方メートル。8月上旬に開業を予定し、年間売上高は約30億円を目指す。
- 京都ロフトは2003年に河原町ビブレ内で開業したが、今年2月、河原町ビブレを運営するイオン傘下のマイカル（大阪市）が7月に閉店する計画を発表した。これを受けロフトは移転先を探していた。

19

河原町通で考えられること

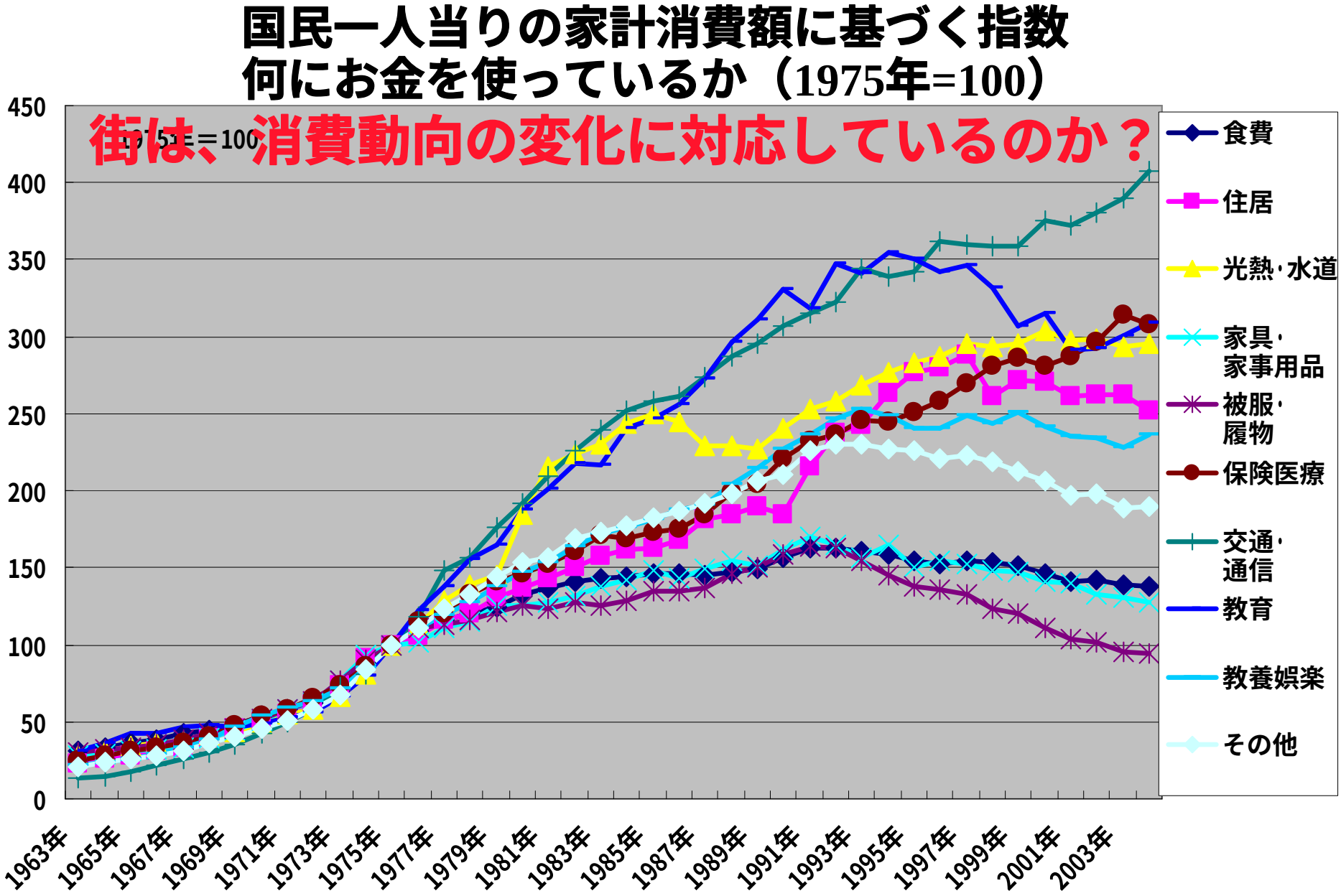
- 河原町ＯＰＡ、ミーナ(ファーストリテイリング)、京都ＢＡＬ、日新河原町ビル(日新建物)など主要なテナントビル経営の企業とは連携できないか。
- 寺町･新京極の商店街振興組合他、河原町ビブレ、ロフトなどとの連絡･連携のための企画は進められるか？
- 中東の他の商店街との関係を高め、立誠学区の中での役割を果たし、同時に河原町商店街の再生を目指す方向を考えられるか？

20

京都市の新基本計画と、エリアマネジメント

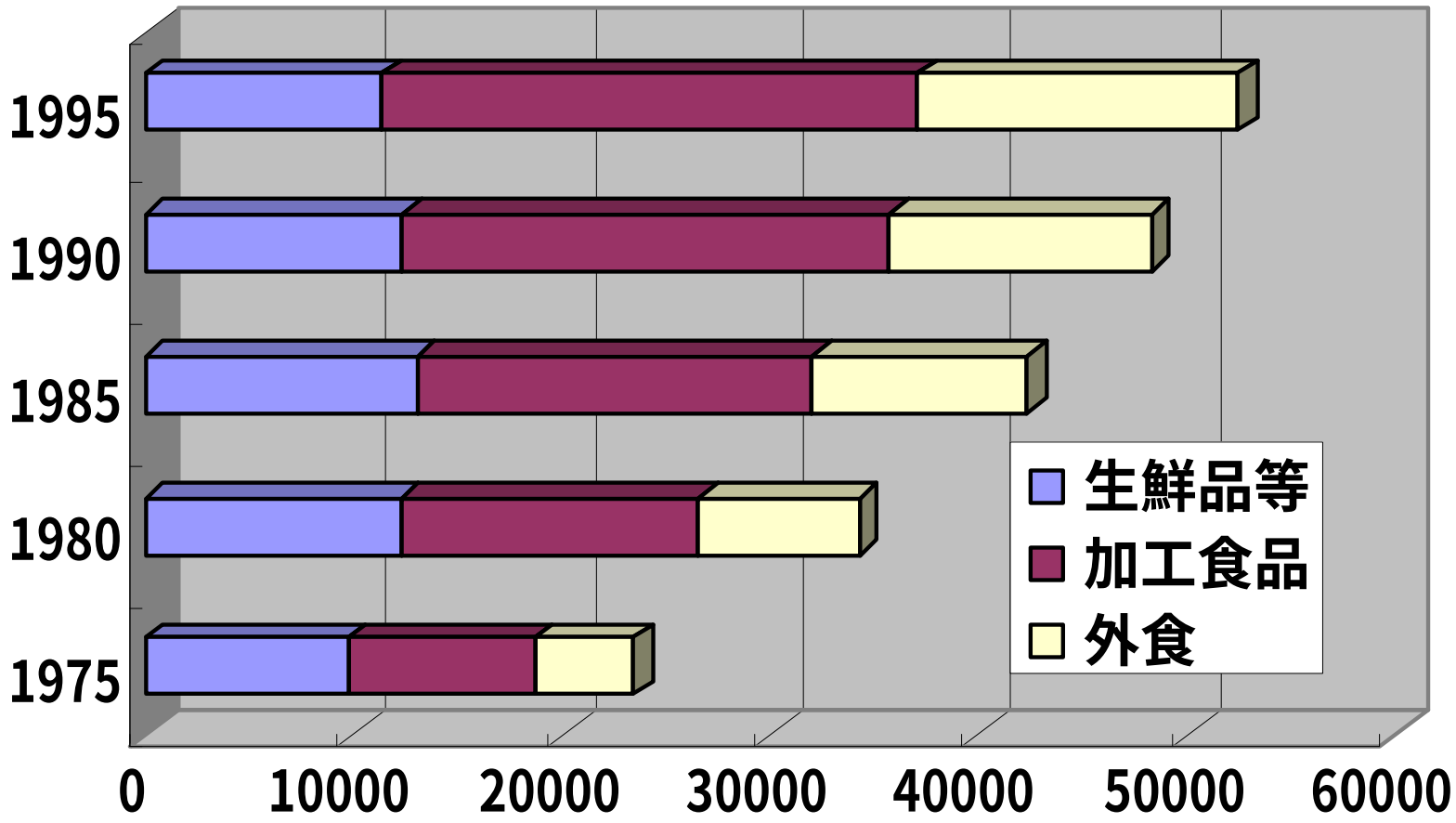
- 2011～2020年の市政の方針を定める。
- ５つの未来像内２つが環境（環境共生と低炭素、環境ビジネス中心の産業戦略）
- 地下鉄重視の地域づくり重点戦略：岡崎、山ノ内（浄水場跡地）に加え、烏丸御池が？
- 今川（1981-1989年）時代の都市開発が根本的に見直され、二条・山科・北大路・醍醐などの拠点整備方針を見直す。
- 下京は、この重点戦略にどのように位置付けられるのか？京都駅周辺を見直す時期に？

消費構造が変わった！

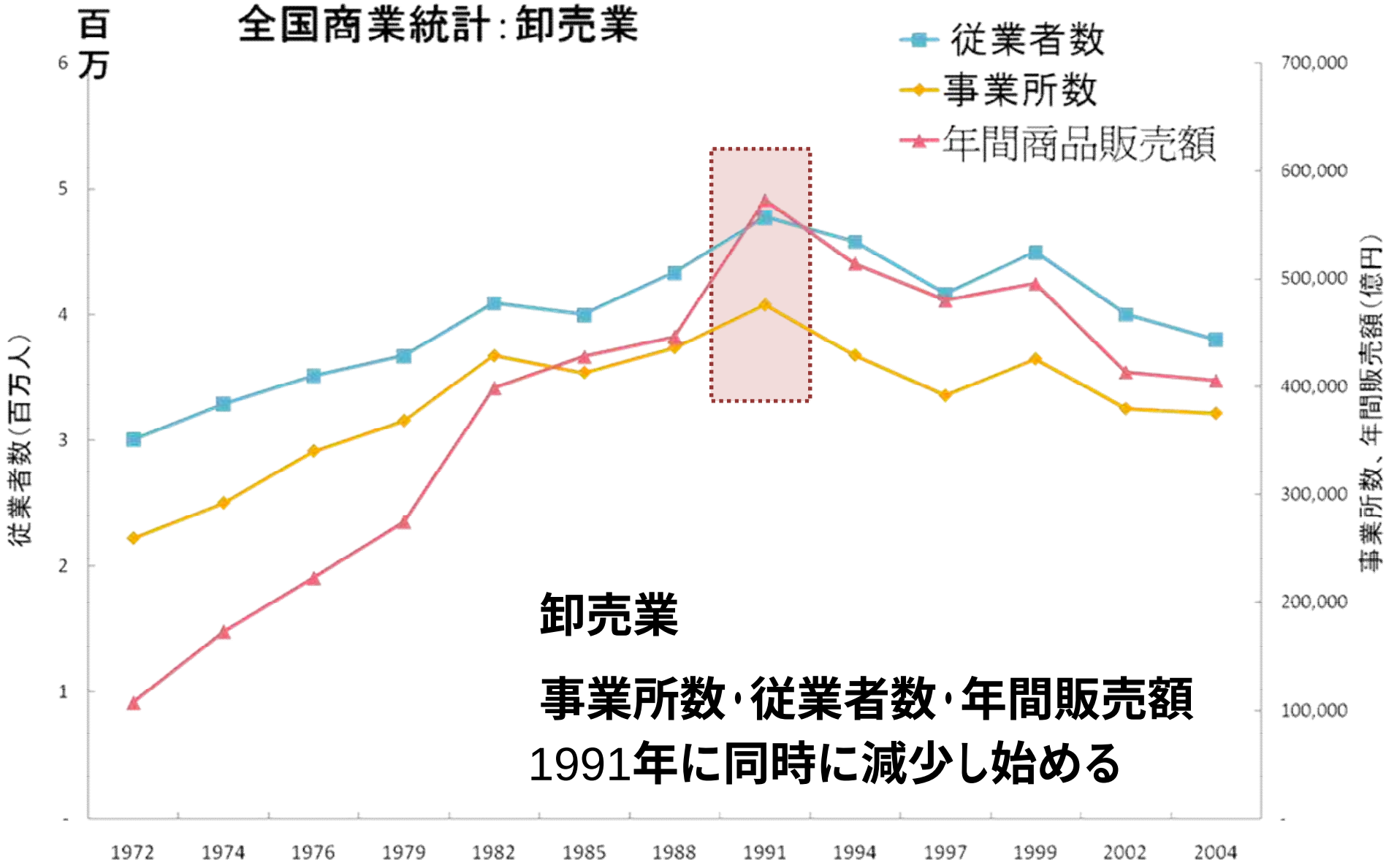

国民一人当りの家計消費額に基づく指数
何にお金を使っているか（1975年=100）
街は、消費動向の変化に対応しているのか？
1975年＝100
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
1963年
1965年
1967年
1969年
1971年
1973年
1975年
1977年
1979年
1981年
1983年
1985年
1987年
1989年
1991年
1993年
1995年
1997年
1999年
2001年
2003年
食費
住居
光熱･水道
家具･
家事用品
被服･
履物
保険医療
交通･
通信
教育
教養娯楽
その他

日本人は家で料理しなくなった！

最終消費された飲食費の帰属割合の推移

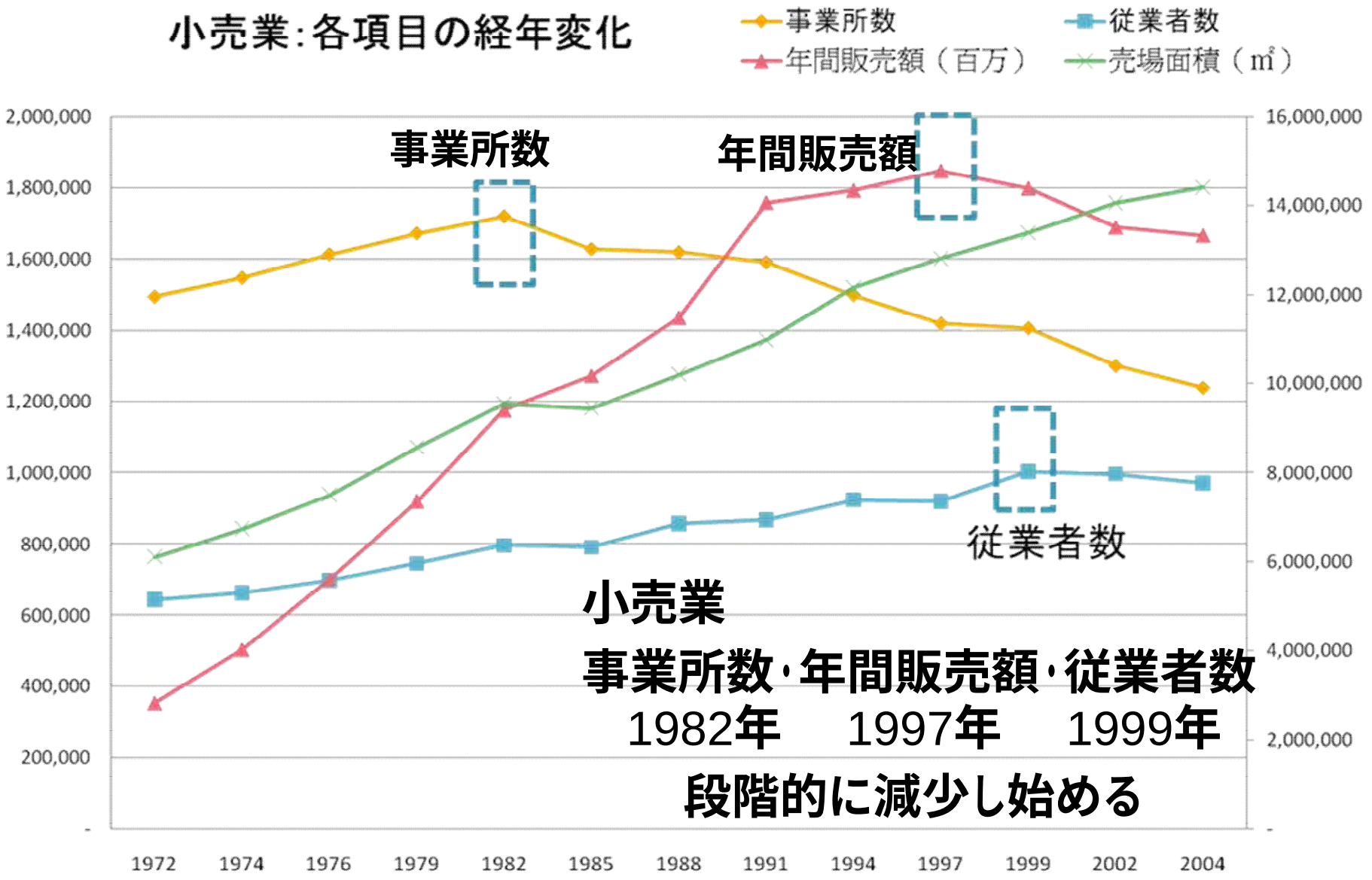


店舗数の変化で都市を見る～卸売業～（全国）



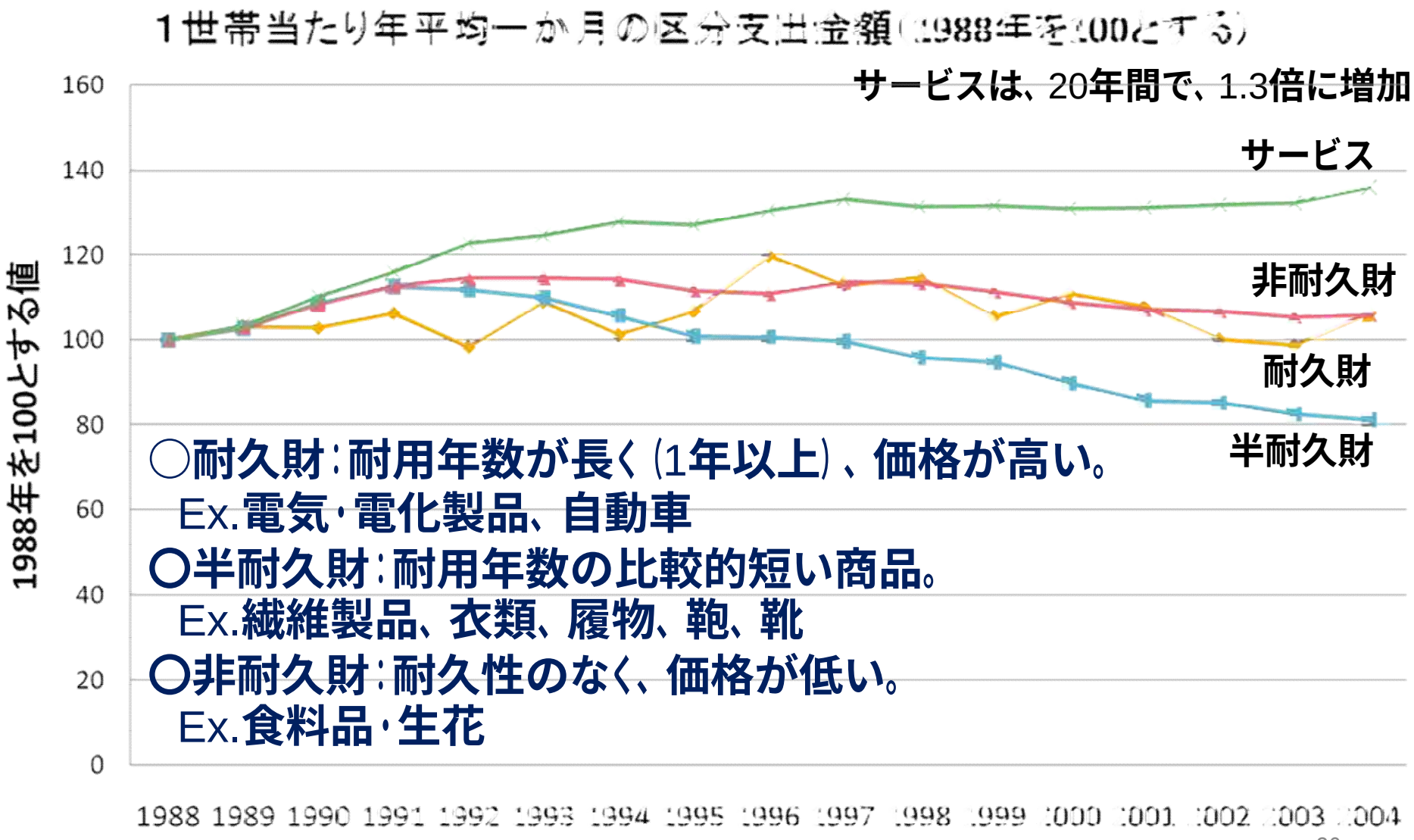
経済産業省、「商業統計H16年度」

店舗数の変化で都市を見る～小売業～（全国）



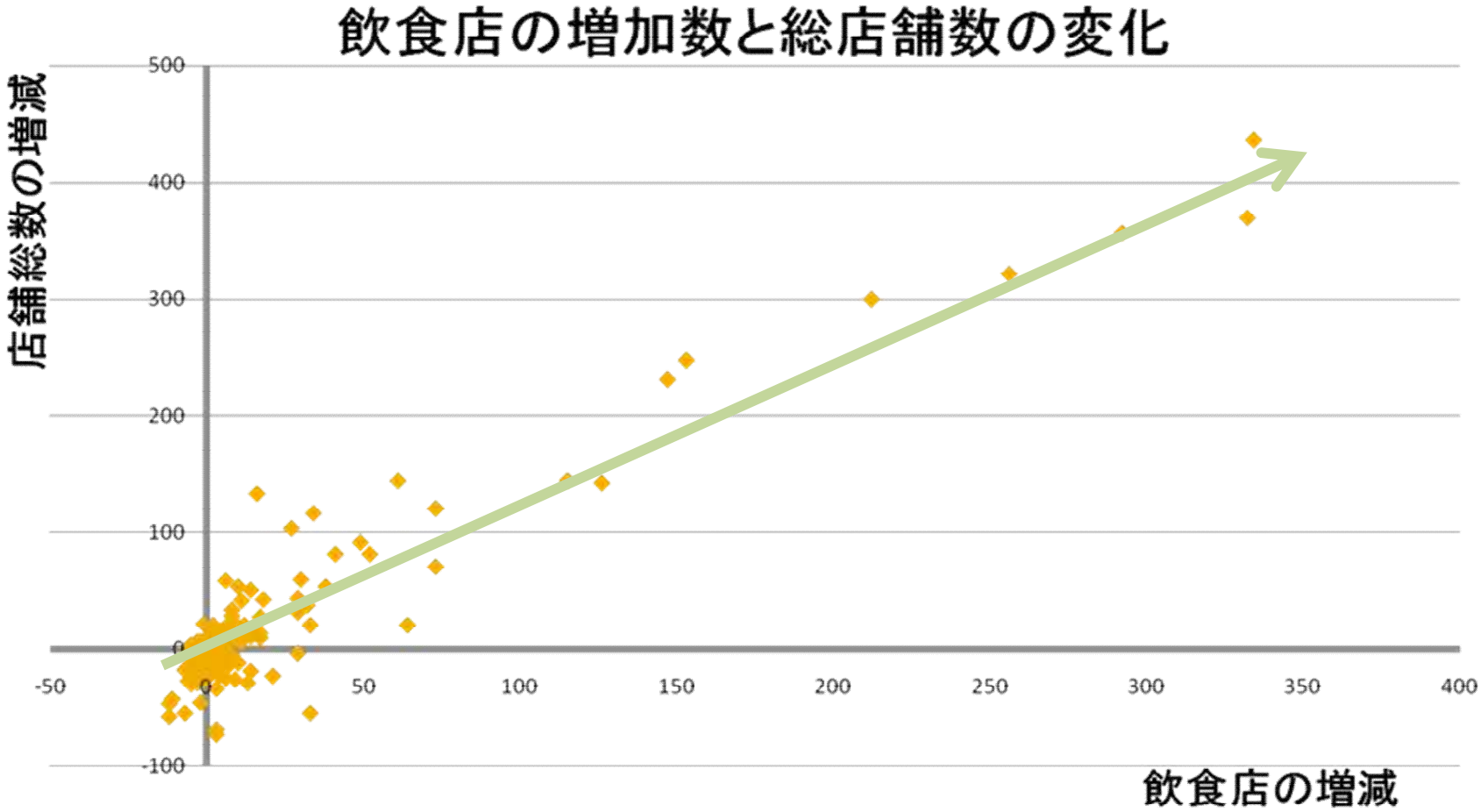
経済産業省、「商業統計H16年度」

家計支出の変化からサービス化をみる（全国）



総務省統計局、「家計調査年報H18年度」

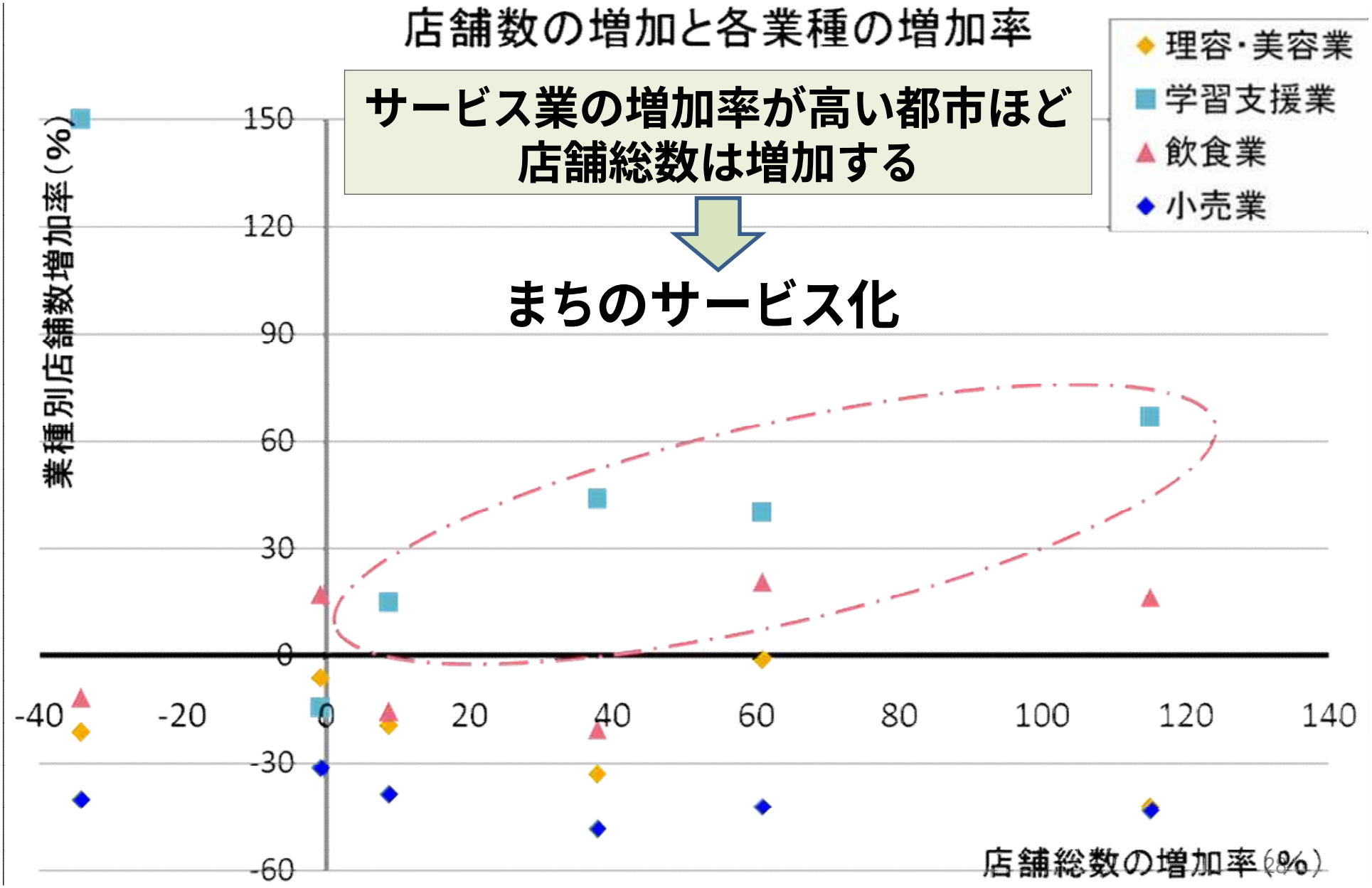
飲食店が増える街は店舗数が伸びる



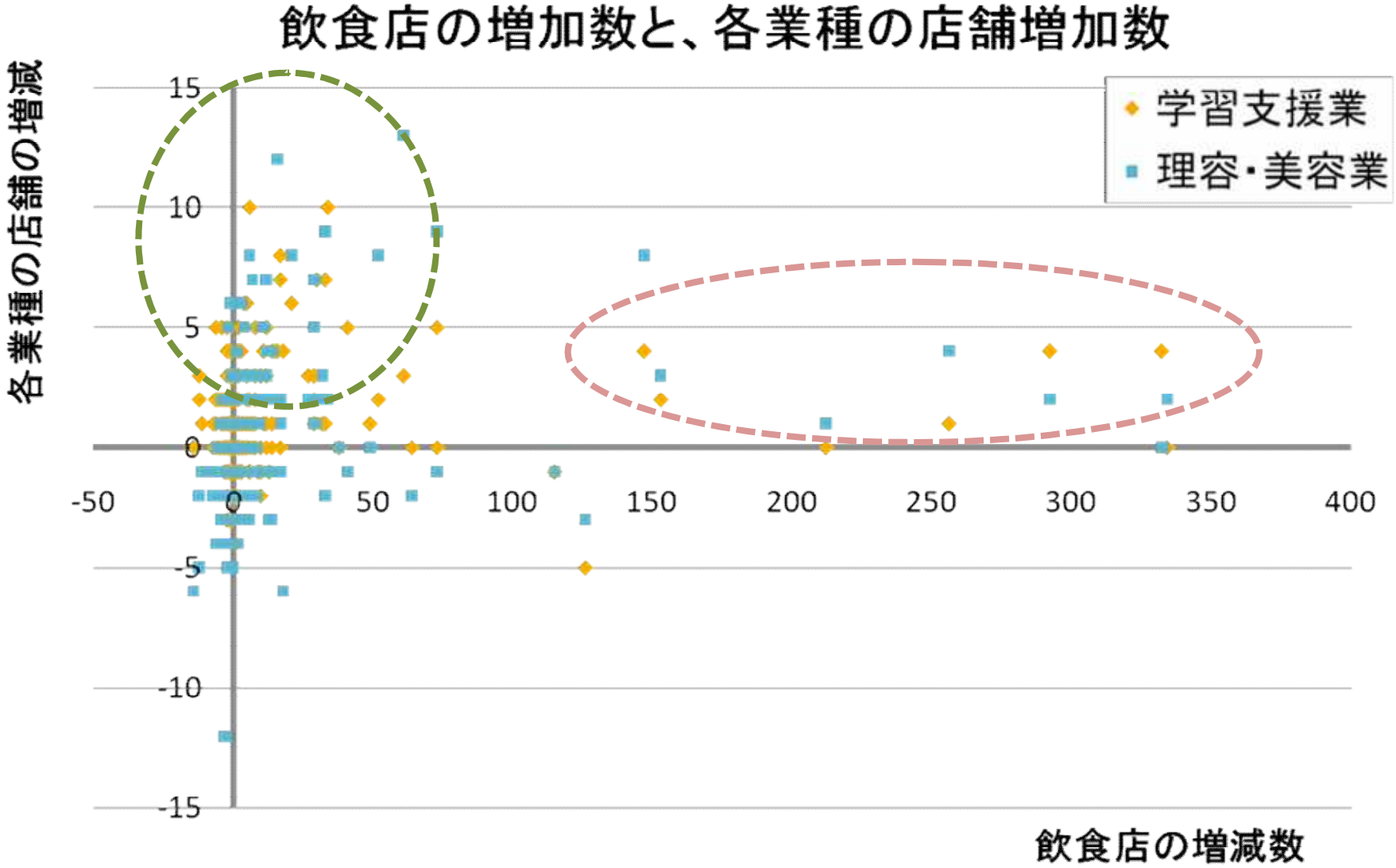
飲食業の増える場所では、店舗総数が増加した。
飲食業は店舗数増加が多い。

全国主要中核都市（人口・20～50万人規模）の都心メッシュデータに業種別店舗数の推移を、1975～2005年の間5年おきの推移を増減（実数・率）としてみた（宗田研究室・以下同様）。

サービス業が増えると、店舗が増える



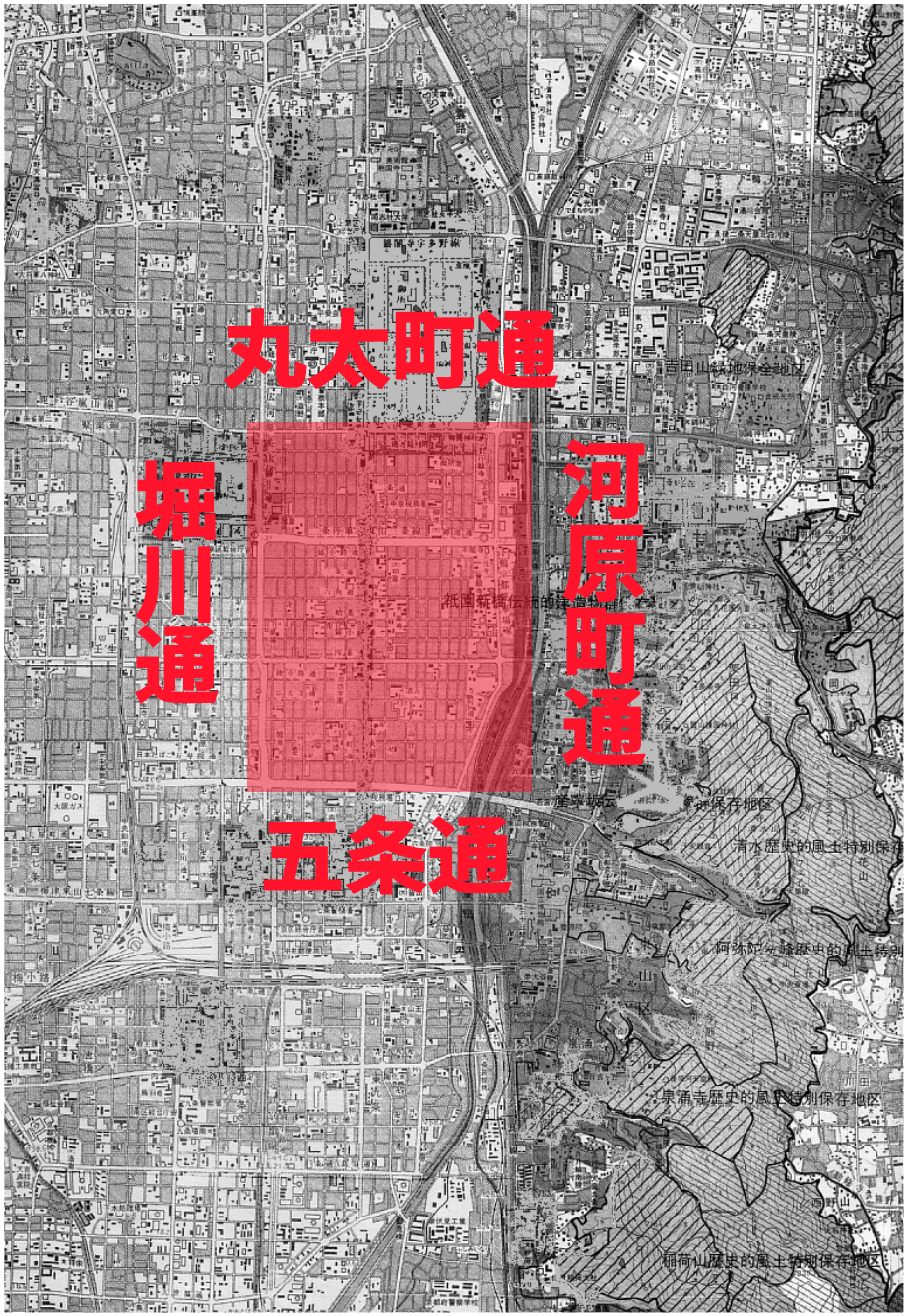
飲食店が増えるとサービス業種が増えるから



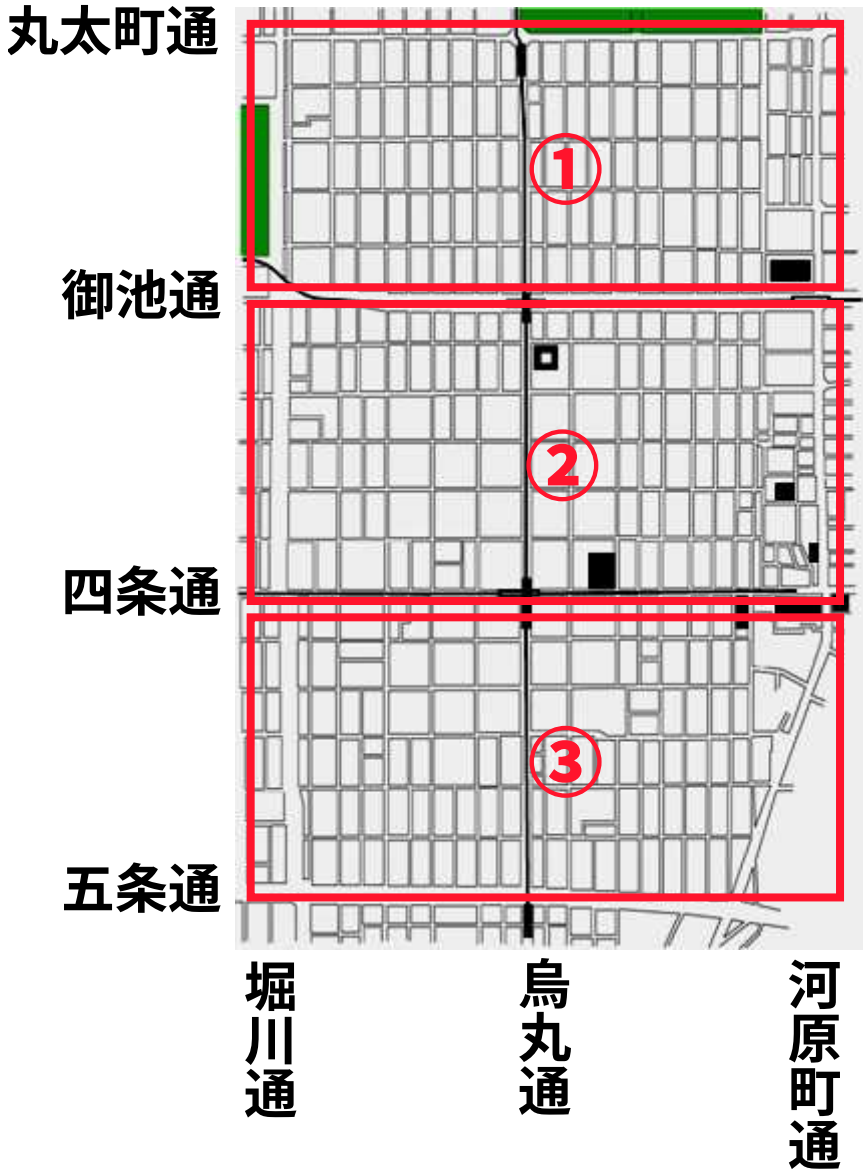
・学習支援業や理容・美容業の店舗数の増加は、ともに高い。
・店舗数が増加している地域では、飲食店だけでなく、
学習支援業や理容・美容業などの多様な業種が混在する傾向にある。

＜研究方法＞

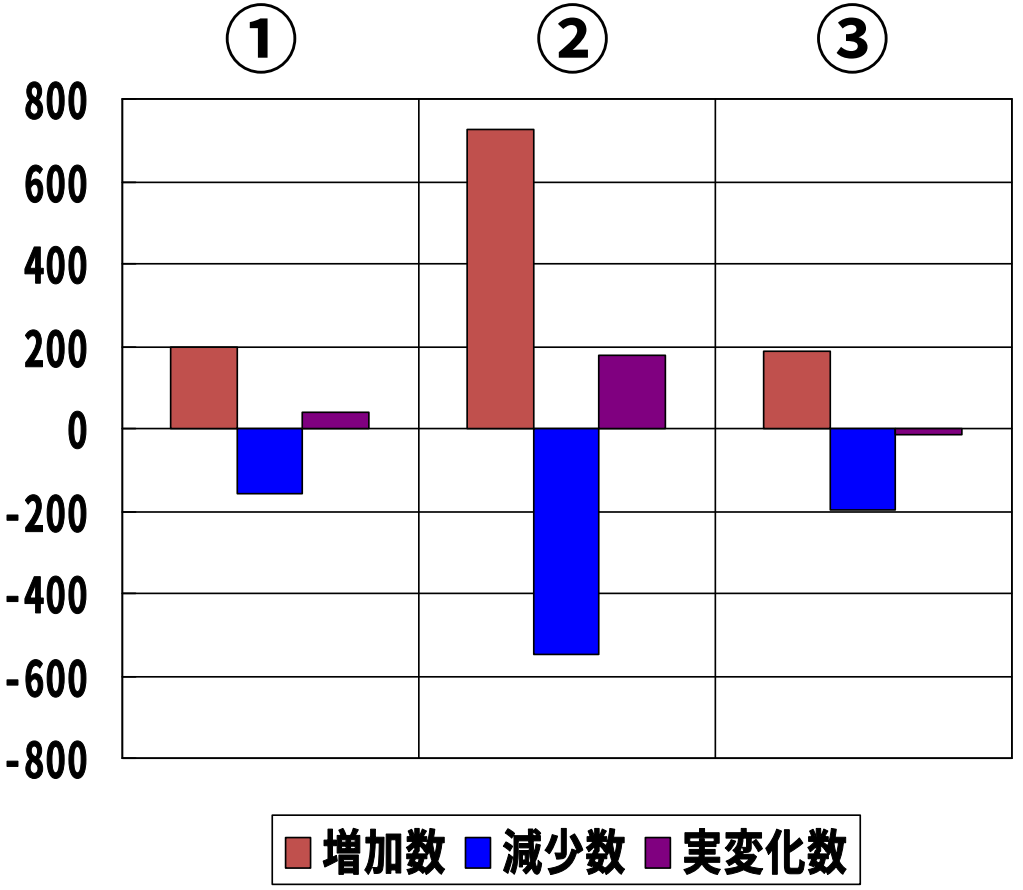
- 研究範囲：京都都心部
- H4～10年（1993-99）
  H10～15年（1999-2003）
  の二期間
- 店舗の増加、減少数
- 業種、業態の変化
- 立地動向の変化
- 地価、歩行者交通量の変化
- 都心部活性化の実態分析
  中心市街地活性化手法の検討



＜範囲別、店舗数の変化＞



図：H10～15年における範囲別、店舗数の変化

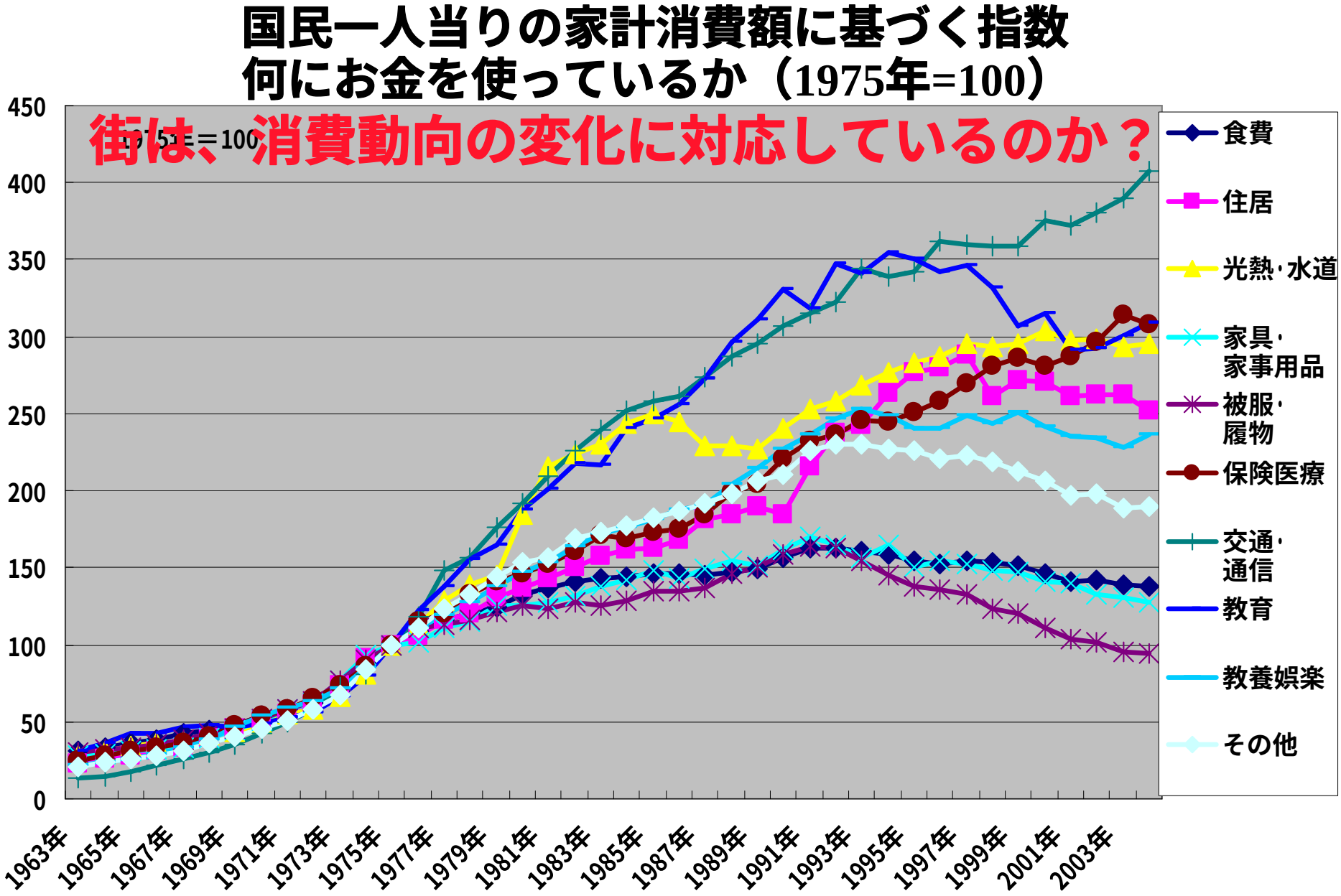


新陳代謝による店舗の増加

↓

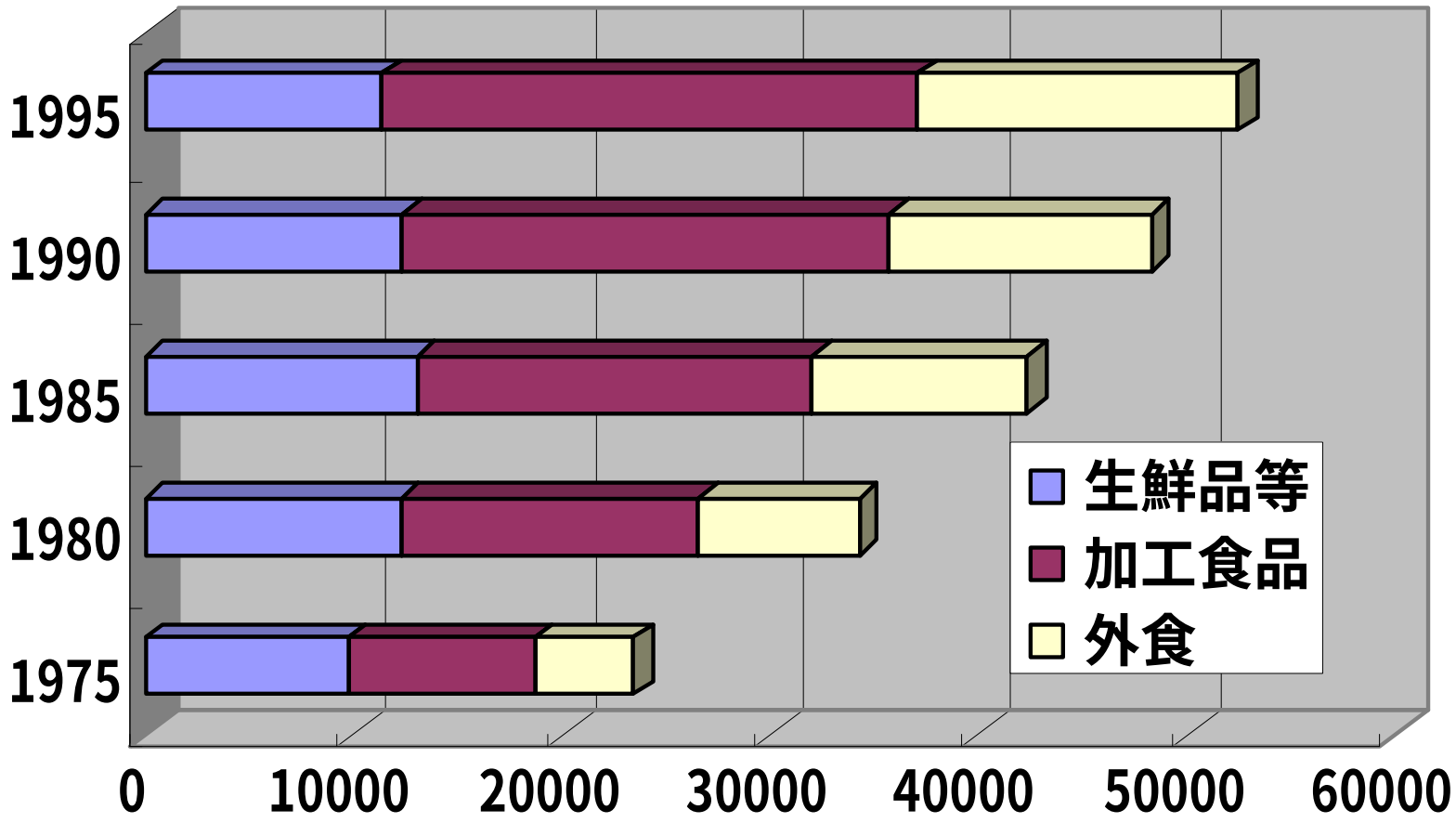
中心市街地の活性化

消費構造が変わった！

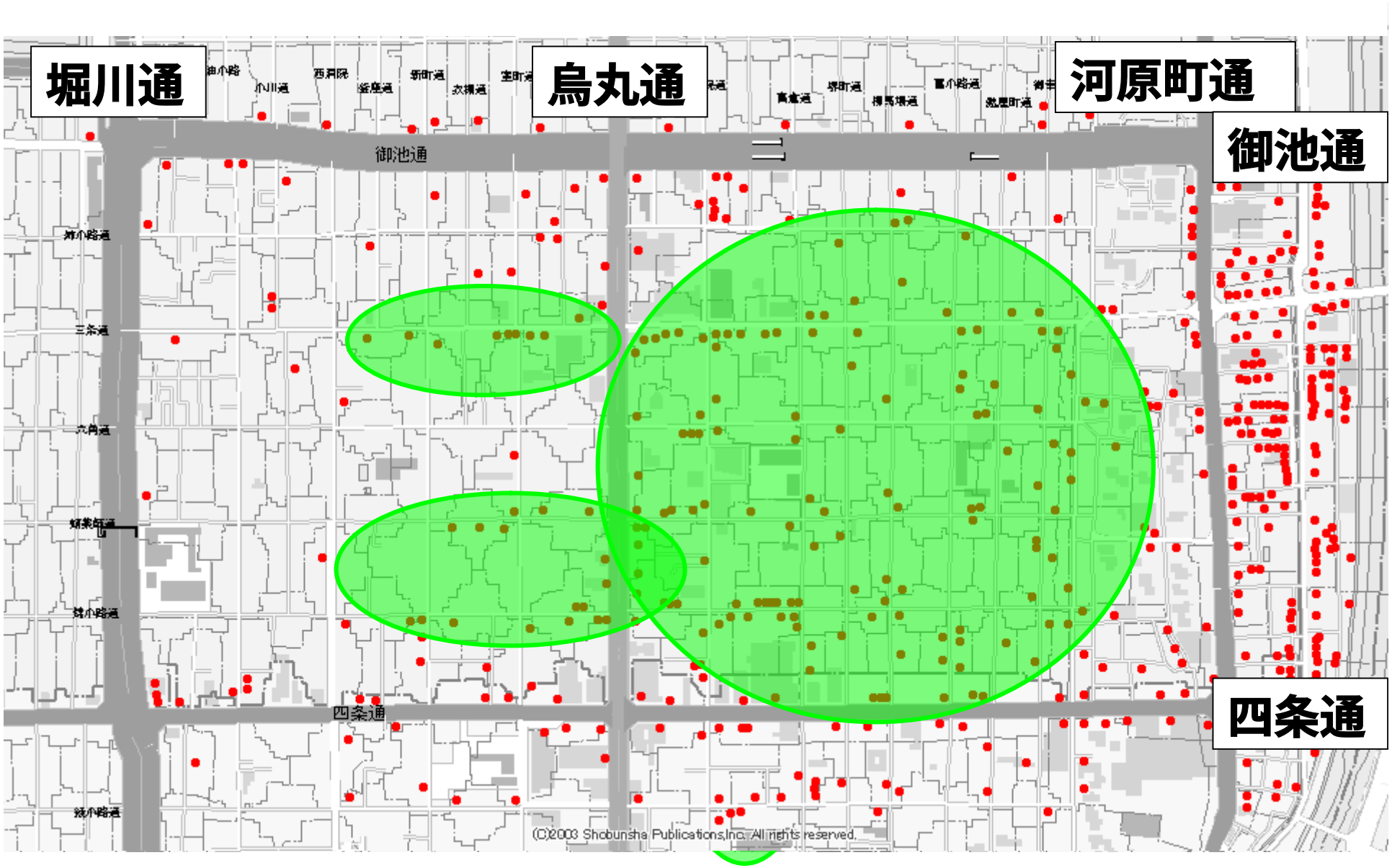

国民一人当りの家計消費額に基づく指数
何にお金を使っているか（1975年=100）
街は、消費動向の変化に対応しているのか？
1975年＝100
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
1963年
1965年
1967年
1969年
1971年
1973年
1975年
1977年
1979年
1981年
1983年
1985年
1987年
1989年
1991年
1993年
1995年
1997年
1999年
2001年
2003年
食費
住居
光熱･水道
家具･
家事用品
被服･
履物
保険医療
交通･
通信
教育
教養娯楽
その他

日本人は家で料理しなくなった！

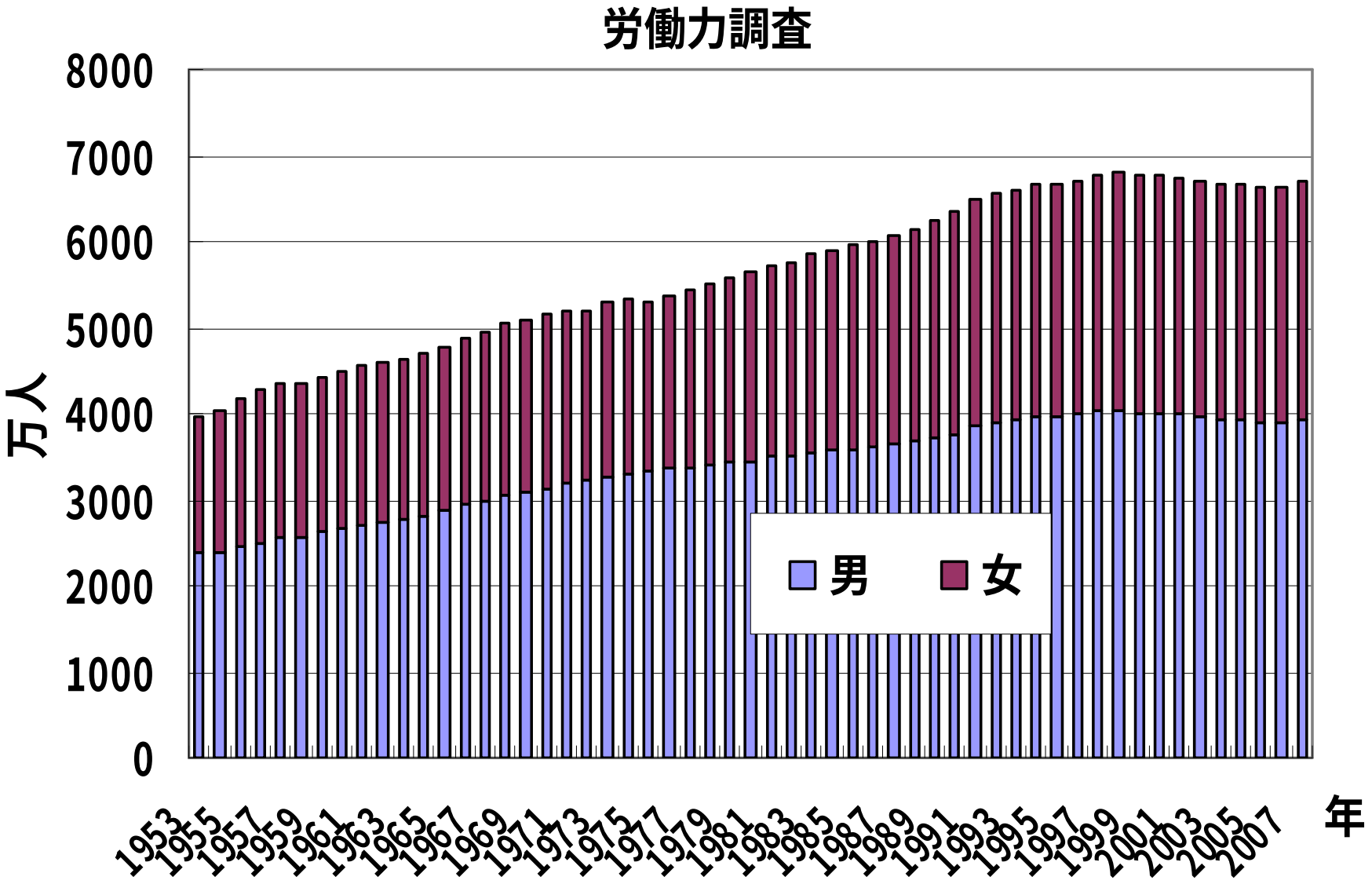
最終消費された飲食費の帰属割合の推移



飲食店が入っているビルの立地(2006年)



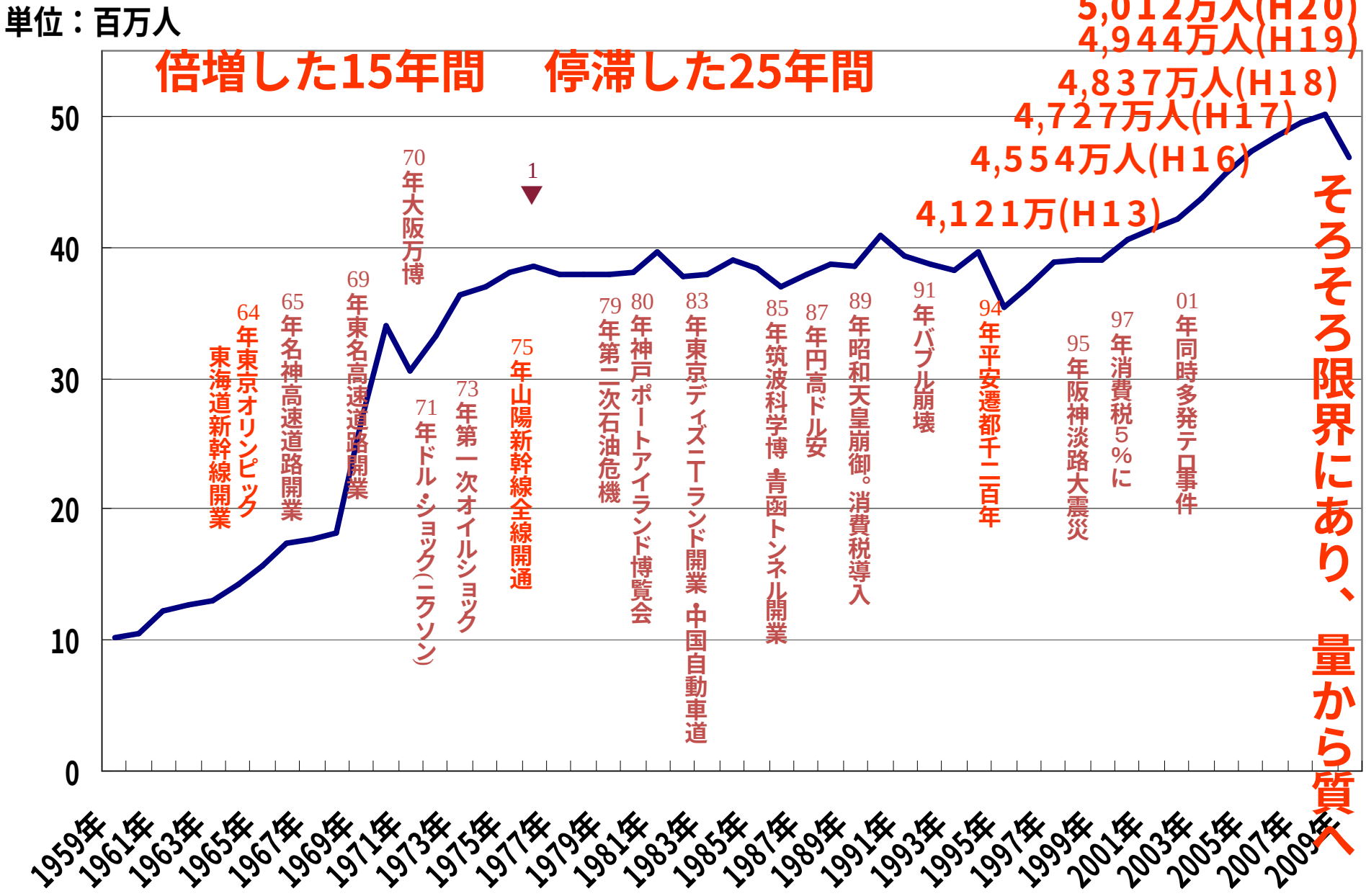
働く女性の比率が上がった！



女性化する京都観光

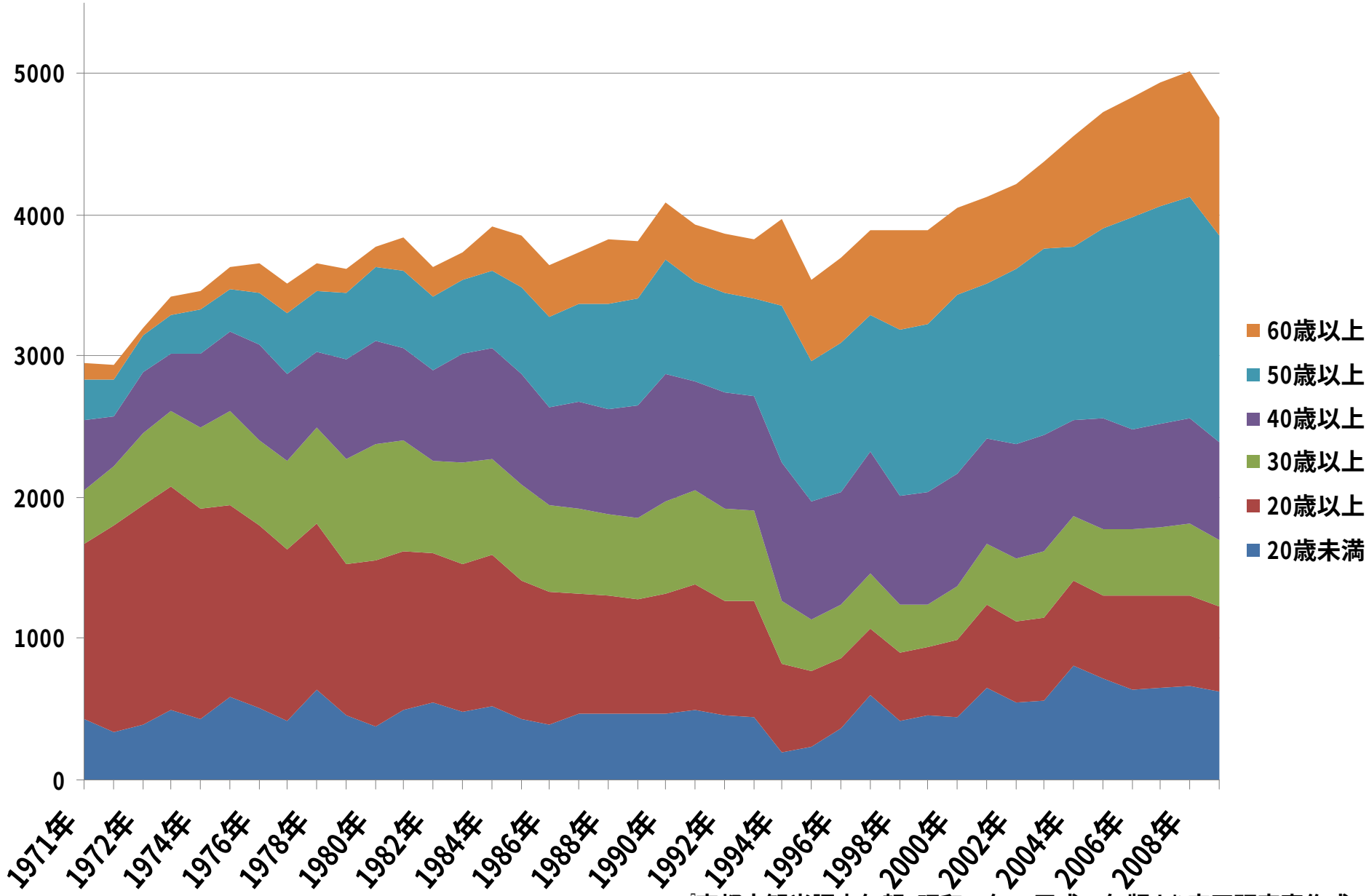
- 1986年を境に、女性は倍増、男性は半減し、女性7割、男性3割の観光地に
- その後、男性客が少し戻りつつある。しかし、その観光行動、消費は女性化？している。
- 飲食費が土産物費を上回った。女性に売れる飲食店･土産物が顕著に伸びている。
- 交通行動が変わってきた。脱車の観光が上昇。

入洛観光客の低迷：急増→停滞→増加の変転



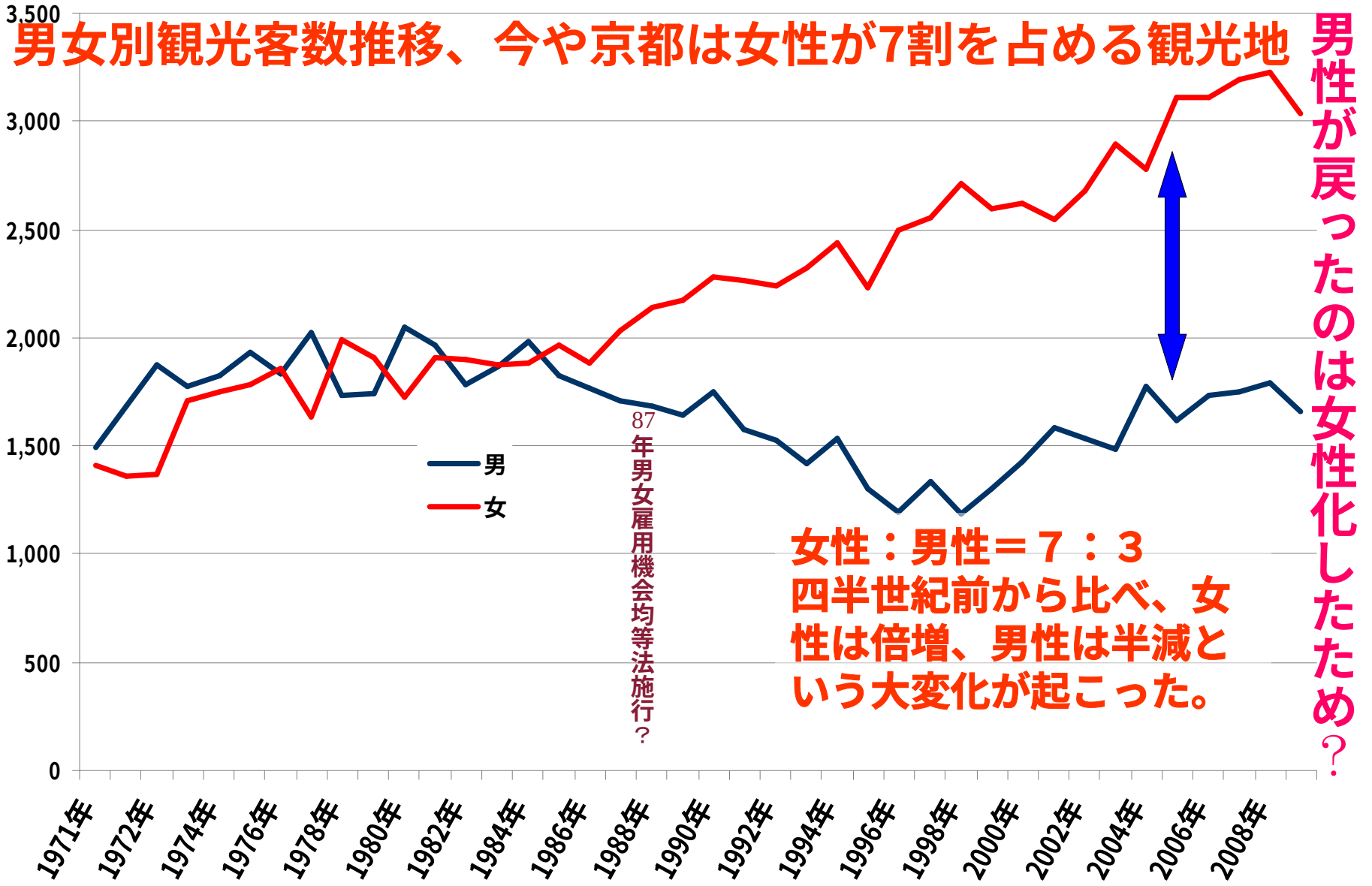
『京都市観光調査年報』昭和34年～平成20年版より宗田研究室作成

入洛観光客の年齢別構成



『京都市観光調査年報』昭和34年～平成20年版より宗田研究室作成

入洛観光客の内訳の変化～男女構成の変化～



『京都市観光調査年報』昭和34年～平成20年版より宗田研究室作成

景観に関わる人々（主体）
どんな人を養成したいのか？

景観に関わる領域･分野
どんな分野を勉強するのか？

景観デザインへの制度と方法

主体		法律制度	計画方法
国、自治体	トップダウン⬇	• 法律制度（国）と条例（自治体）による景観計画（地区）の規制	• 伝統的建造物群保存地区 • 都市計画：用途・高度地区 • 美観地区、風致地区 • 景観計画区域 • 景観地区 • ‘ ‘ • 条例（デザインガイドライン） • 景観協定（景観法） • 地区計画 • 建築協定 • まちづくり憲章
民間事業者	⬆ボトムアップ	• 民間事業者など地権者による規制（エリアマネジメント）	
一般住民		• 住民の自主的な取組みによる規制	

景観計画（保護）の対象領域

自然　　人工物

自然景観

名所・景勝地・名勝、風景論・自然保護、国立・国定公園、自然環境保護、生物多様性

山・海・森林、etc.

都市景観

歴史景観・都市空間
町並み保存・広告物
デザインガイドライン
エリアマネジメント

橋・道路・広場・都市調度・町並み・町家・民家

農山漁村景観

民俗学・文化財保護
文化的景観

景観計画手法の発展

横浜市　プロジェクトごとに都市デザインのあり方を模索

伝建地区　集落･町並みの保全

京都市市街地景観条例　都市全域の歴史的環境の保全

歴史的環境の保全

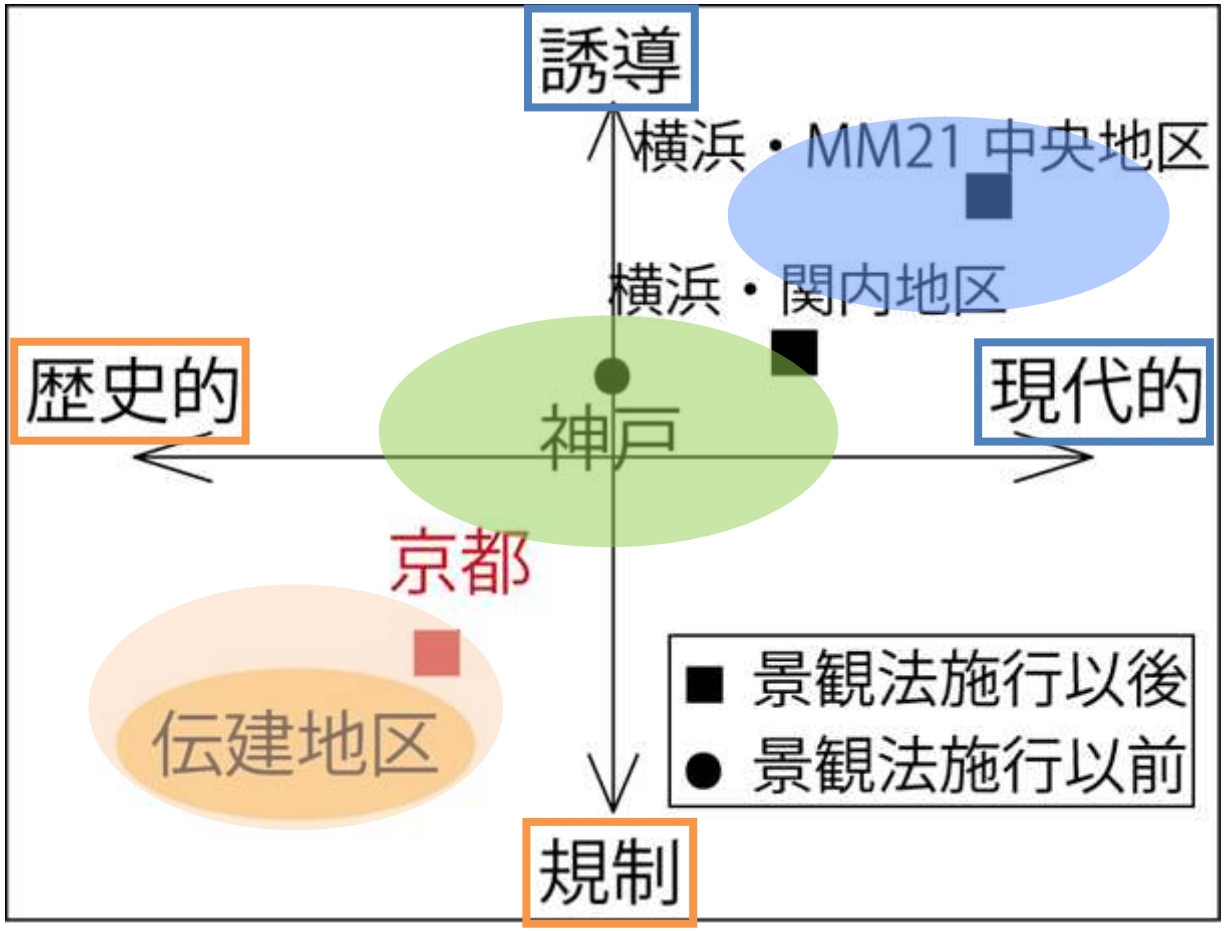
自主条例による景観条例の制定

神戸市都市景観条例　都市景観の保全と同等に創造を位置づけ

我が国初の景観に関する法律　景観法の施行

			の提唱
1966	古都保存法		
1971			横浜市都市デザイン室設置
1972			京都市市街地景観条例
1975	文化財保護法改正	伝統的建造物群保存地区制度	
1978			神戸市都市景観条例
1980	都市計画法改正 建築基準法改正	地区計画	
1982			神戸市都市景観形成基本計画
1990年代	景観条例の制定ブーム		
	景観法		
	都市公園法・都市緑地		
	文化財保護法改正	文化的景観	

建築物の形態･意匠コントロール

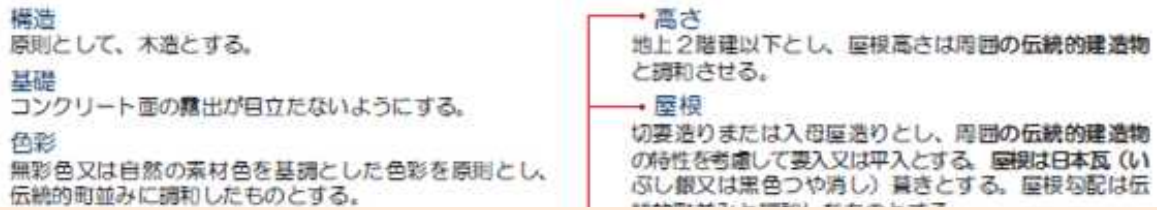


1.歴史的町並み保全系

2.都市景観の保全＋創造系

3.都市デザイン系

1.歴史的町並み保全系



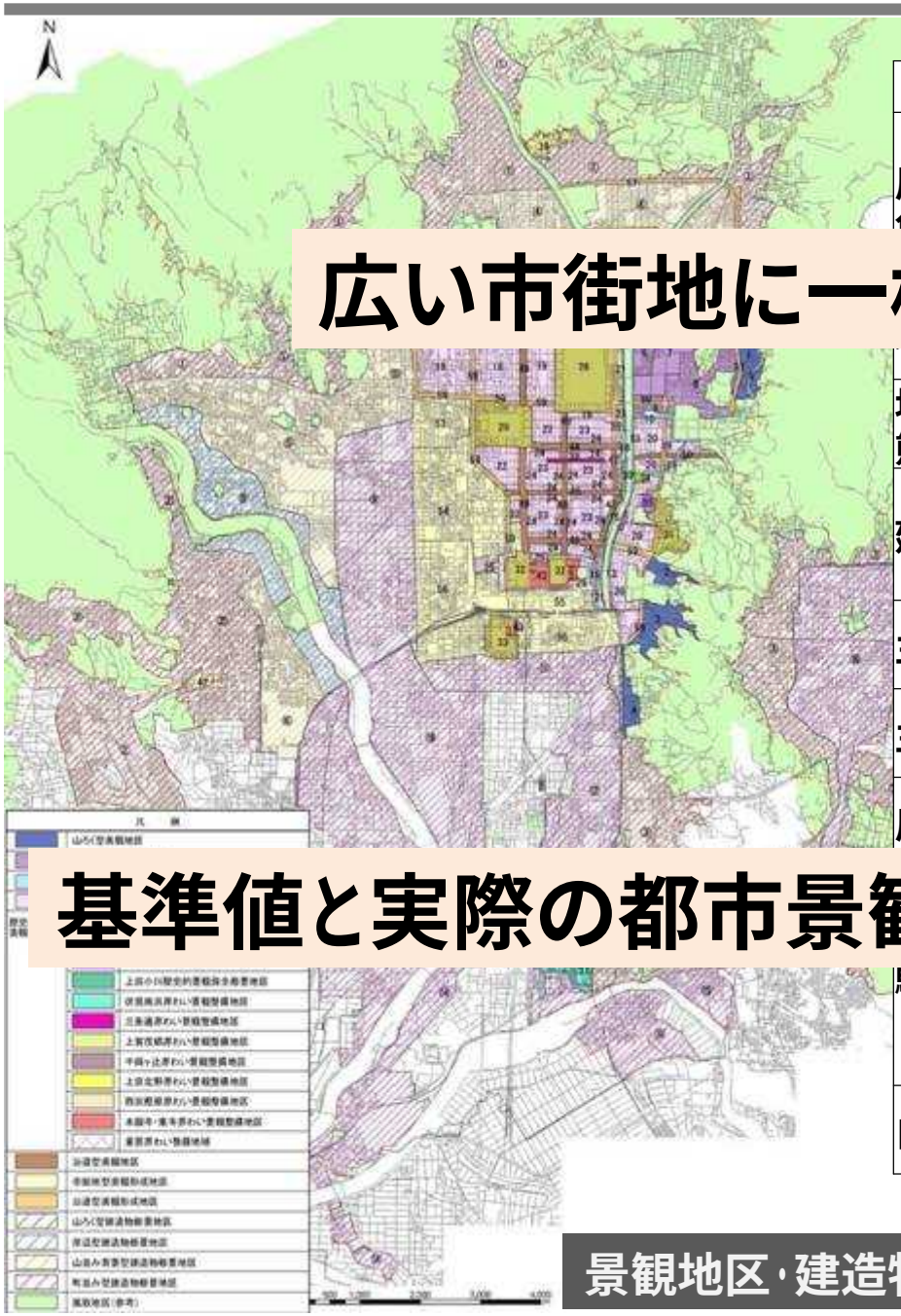
狭域の歴史的町並み保全　伝建地区保存計画

広域の歴史的町並みの保全　京都市市街地景観条例

地区内の歴史的建築物の建築様式に沿った屋根や外壁の形態、素材などの細かな基準

篠山市篠山伝建地区　修景基準

1.歴史的町並み保全系



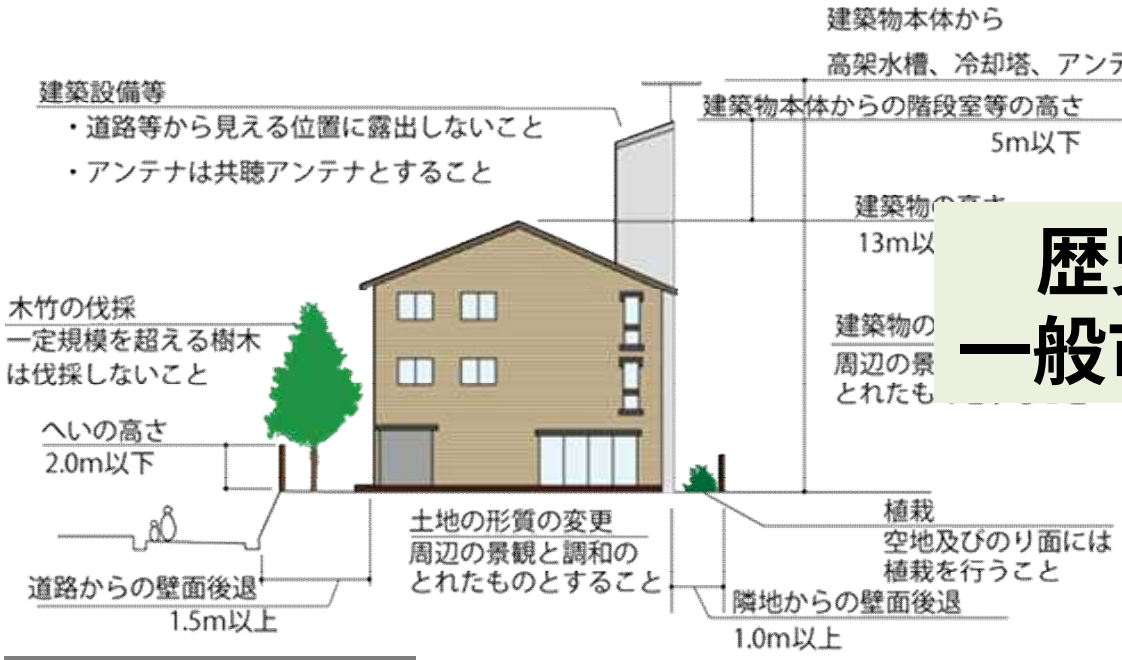
広い市街地に一様にかけられた基準

基準値と実際の都市景観の間にずれがある地域も

建造物修景地区共通基準		
屋根の色彩	日本瓦･平板瓦	いぶし銀
	銅板	素材色又は緑青色
	銅板以外の金属板	･黒･濃い茶色
		は25m高度地区は4m)
塔屋等の位置、規模、形態意匠		建築物本体と均整がとれたもの
建築物の外壁		傾斜した壁（柱含む）としない（良好な市街地景観形成に資する形態意匠のものは除く）
主要な外壁の使用材料		光沢のないもの（ガラス、自然素材を除く）
主要な外壁の色彩		別表の色彩は禁止（但し着色していない自然素材は除く）
屋上の建築設備		ルーバー等で適切に修景し、建築物の本体と調和したものとする
駐車場等出入口		る場合は，周囲の景観に調和した門，塀又は生垣等を設け，町並みの連続性に配慮する
自走式駐車場･駐輪場等		設置する場合、門、塀、生垣等を設け、街並みの連続性に配慮する

景観地区･建造物修景地区

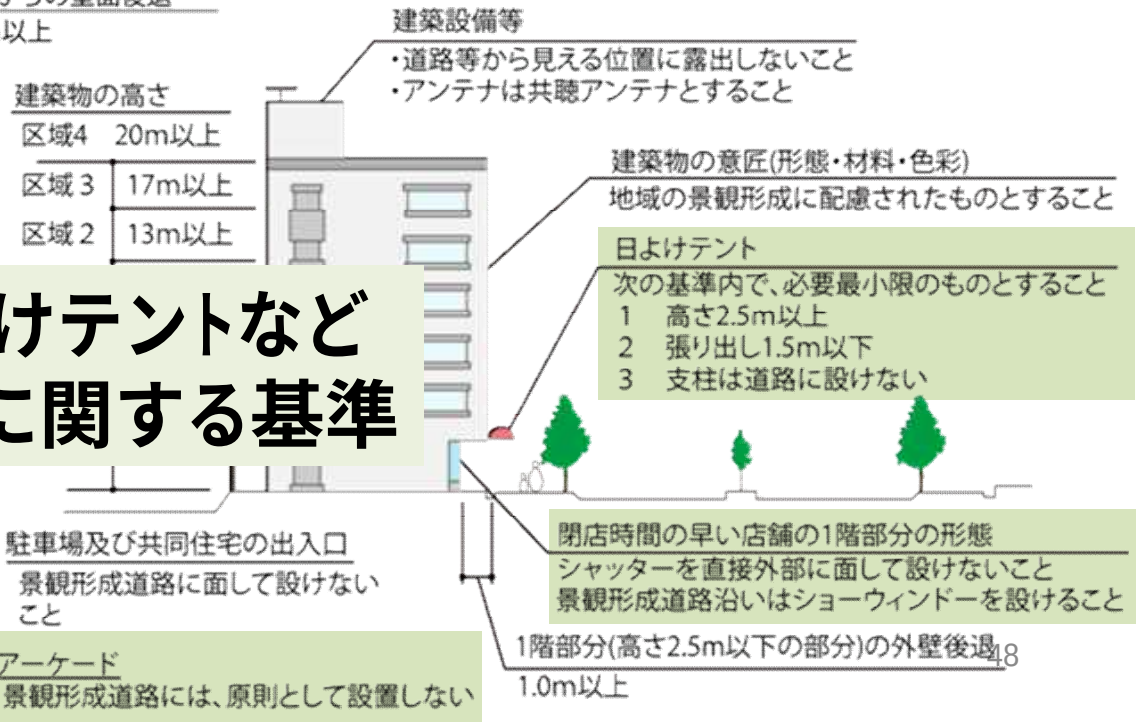
2.都市景観の保全+創造系



歴史的町並み景観から
一般市街地へ緩やかな規制

北野町山本通
景観形成地区

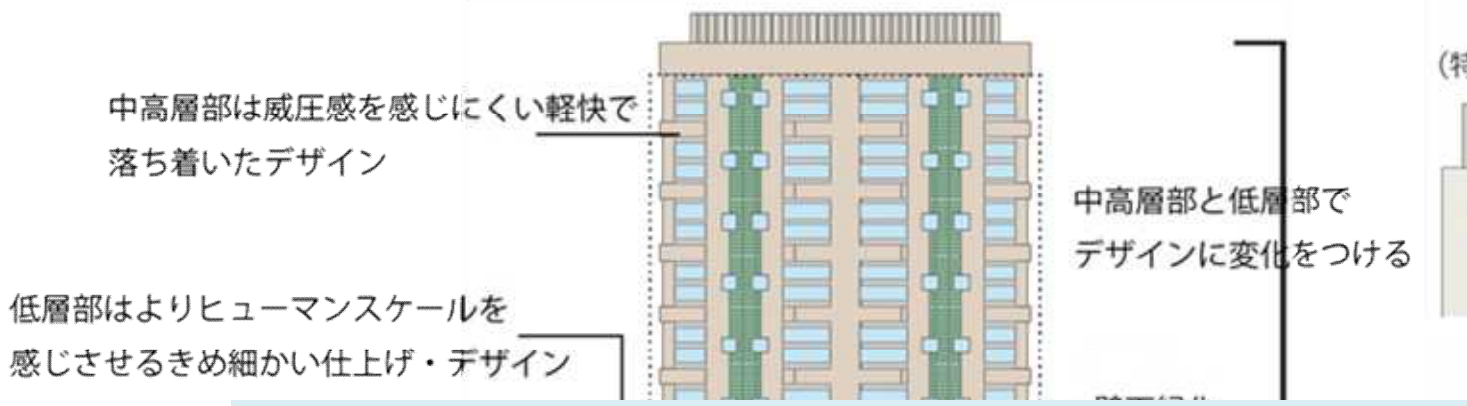
ショーウィンドーや日除けテントなど
建築物に付属する要素に関する基準



税関線沿道景観
形成地区

3.都市デザイン系

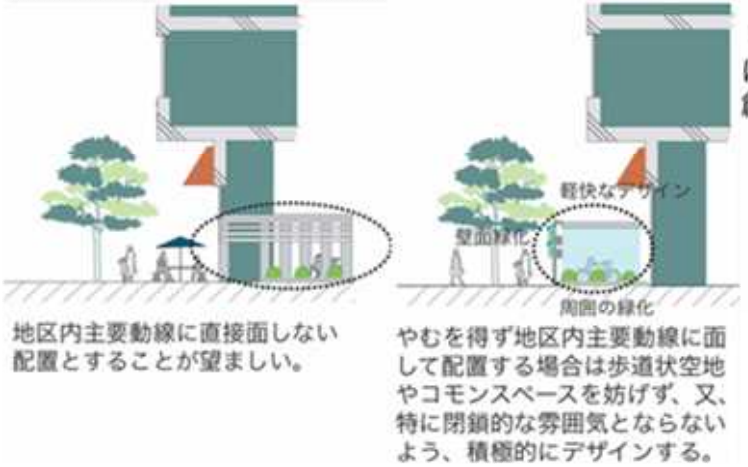
外壁の分節デザインの考え方



設備機器のしつらえ

地区独自の建築物の形態･意匠の基準
設備機器のしつらえ
駐車場･駐輪場などのデザイン

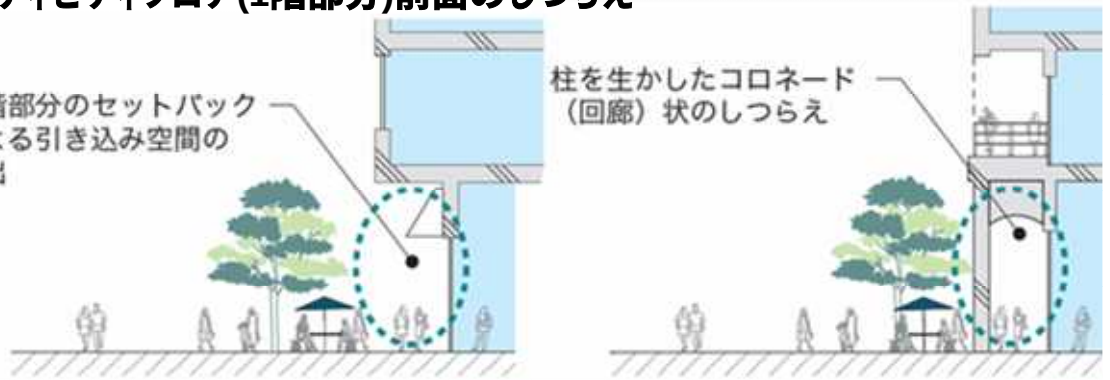
駐輪場のデザイン



地区内主要動線に直接面しない配置とすることが望ましい。

やむを得ず地区内主要動線に面して配置する場合は歩道状空地やコモンスペースを妨げず、又、特に閉鎖的な雰囲気とならないよう、積極的にデザインする。

アクティビティフロア(1階部分)前面のしつらえ



3.都市デザイン系

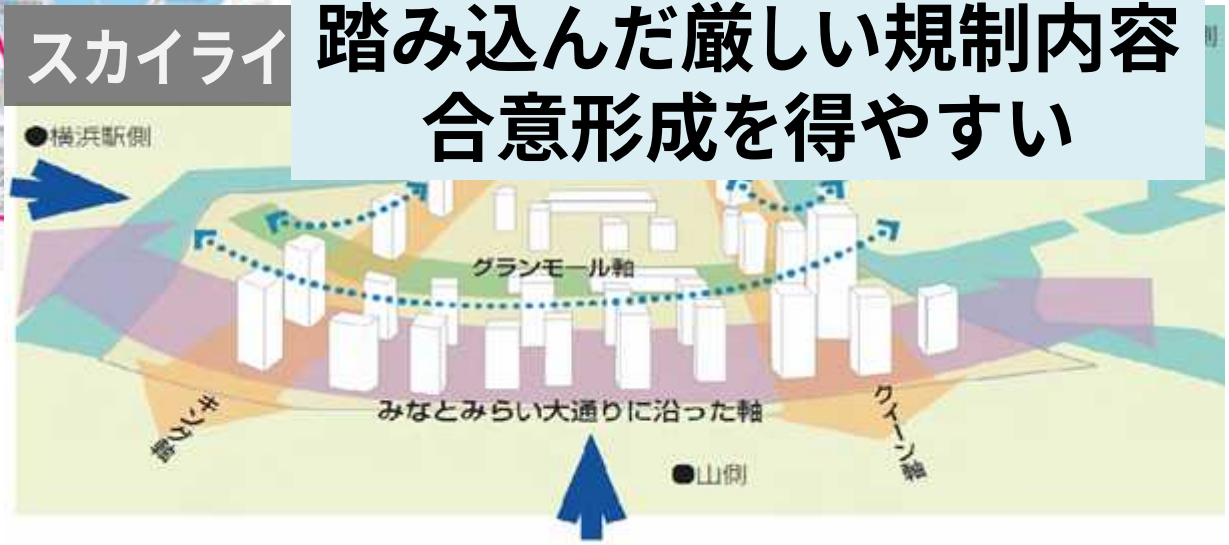
地区内の色彩計画

建築物単体ではなく、町並みの美しさを追求

最初から一貫したコンセプトで市街地を設計

スカイライ

踏み込んだ厳しい規制内容合意形成を得やすい



欧州景観条約 (フィレンツェ条約)

2000年10月20日のフィレンツェにおける条約の署名は、1994年ヨーロッパ議会の地域および州の権力に関する会議で提起された討議と論争の過程の到着点を、ヨーロッパレベルで確立している。

景観に関するヨーロッパ条約の発案が出された源の根本的な思考は、加盟諸国が景観的側面を適切に評価することなく部門別の事柄を保護管理することで、部分的な方法によって地域における人間活動の発展に関わる問題に対処しているという、現在の地域政策への批判的分析に結びついている。

国際社会において現在認識されている共通概念

- 景観はその価値を保護すべき遺産。
- 多くの部門別の政策が、地域に多様な変化を引き起こし、それらが原因となり、景観の価値の保存にとって、潜在的な危機を生じさせている。
- 行政・各種団体・企業、地域で活動する個人も含め、様々な主体が適切な調整の手段を介して部門別の政策を調和させることが不可欠である。
- 関係するあらゆる主体は、価値保存の要件と発展の必要性との、現代的特質の視点における融和をはかるための方策とねらいを一致させなければならない。

重要文化的景観

- 地域における人々の生活、または生業及び当該地域の風土により形成された次に掲げる景観地の内、わが国民の基盤的生活、または生業の特色を示すもので典型的なもの、または独特のもの
  - (1) 水田･畑地等の農耕に関する景観地
  - (2) 茅野･牧野等の採草･放牧に関する景観地
  - (3) 用材林･防災林等の森林の利用に関する景観地
  - (4) 養殖筏･海苔ひび等の漁撈に関する景観地
  - (5) 溜池･水路･港等の水の利用に関する景観地
  - (6) 鉱山･採石場･工場群等の採掘･製造に関する景観地
  - (7) 道･広場等の流通･往来に関する景観地
  - (8) 垣根･屋敷林等の居住に関する景観地