

## 規制強化で都市としてのブランド力が高まる「京都」

いまや半数以上の人々が利用しているソーシャルメディアの「LINE」が、第3の拠点として「京都」にオフィスを構えました。「京都」を選んだ狙いのひとつが海外からの優秀な技術者を集めること。実際に京都拠点に応募した1000人の技術者のうち、8割が外国人だったとのこと。「京都」といえば観光地として国内外問わず人気の都市。インバウンドの影響でホテルや商業施設の出店意欲が高まる一方で、オフィス需要、住宅需要も堅調で、近年京都市内の地価は右肩上がりです。不動産投資先としても人気は上昇しておりますが、物件が少ないのが実情です。その希少性には歴史都市「京都」ならではの理由がありました。



### ■景観を守るための建築規制

京都には、世界遺産をはじめとした寺社や御苑、庭園、歴史的な町並みなどの貴重な歴史的資産が数多く存在しています。これらが形づくる貴重な歴史的景観を保全するため、近年さまざまな規制が設けられてきました。

現在の規制の大きな柱は「新景観政策」で定められた右の5つ。

①では、都心部から三方の山すそに行くにしたがって次第に建物の高さが低くなることを基本として、市街地のほぼ全域で建物の高さが規定されています。これまで段階的に強化されており、旧市街地では大通り沿道で31m（10階建程度）、中心部では15m（5階建程度）以上の建物は建てられないことになっています。加えて、③による高さ制限もあり、眺望を阻害する高い建物も規制の対象です。この景観規制は10月からさらに強化されることになっています。これらの規制により高い建物が建てられず、マンションやオフィス戸数がなかなか増えないため、供給が制限されている状況です。

### ■細かいルールの上で成り立つ「京都ブランド」

②では、ほぼ全域を地区ごとに区分し、その地区の特性に合わせたデザイン基準が定められています。屋根や外壁の色、エアコンの室外機、駐車場にまで細かく景観への配慮が求められます。建物の建替え、増築、リフォームだけでなく、太陽光パネルや柵、物置、ガレージなどの設置や修繕ひとつを取っても京都市への届出等が必要になっています。ルールが足かせとなり、維持や修復に多額の費用がかかることもあり、管理面の煩雑さから古い家屋が放置されたままになっているケースもあります。そうした昔ながらの京町屋を保全・再生する政策が⑤です。京町屋の再生は活発化しつつありますが、知見や情報ネットワークがないと難しいこともあり、優良な投資物件はなかなか流通しません。しかし、規制により「京都らしさ」が保たれるからこそ、「京都」ブランドの資産価値は今後も維持されていくものと思われま。

### ■ぜひ「京都」の不動産に投資を

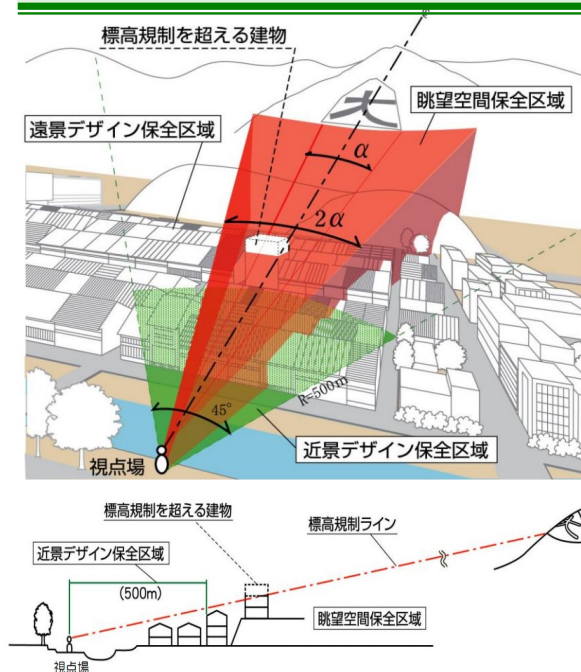
東京都心では、規制緩和で再開発が進み、新たな価値を創出しています。一方、京都は規制のために供給が少なく、その希少性ゆえに都市の価値が高まっています。全く別の理由でどちらも投資先として大変魅力のある都市となっています。東京の不動産投資にマッチしなかった方、また既に東京都心へ不動産投資をされている方にもリスク分散として、ぜひ京都への投資をご検討いただきたいと思います。

2018年9月10日現在の法令に基づき制作しています。今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。

### 新景観政策(平成19年)

- ①建物の高さ規制の強化
- ②建物のデザイン基準の見直し
- ③眺望景観や借景の保全
- ④屋外広告物対策の強化
- ⑤京町屋など歴史的町並みの保全・再生

### 眺望景観の規制 概念図



株式会社  
 みどり財産コンサルタンツ

760-0073 高松市栗林町1丁目18-30  
 TEL 087-834-0122  
<http://www.midori-zc.co.jp/>