

第6章 取り巻く環境の保全

京都市・宇治市・大津市はいずれも盆地地形の中にあって、平野部は多くの市民が暮らす都市となる一方、縁辺の山林部は大きな開発を受けることなく残されている。「古都京都の文化財」を構成する17の資産は、この山林の中から都市域の中心部まで、様々な場所に立地している（図54）。市民が暮らす都市域の多くは、平安時代以来の歴史的都市域と重複しているため、「古都京都」においては、各構成資産に設定された緩衝地帯を保全するだけでなく、都市全体の景観を、持続的な開発にも配慮しながら適切に保全することに重きを置いている。

本章では、緩衝地帯とそれを包摂する歴史的都市全体を「取り巻く環境」又は「周辺環境」と呼び、その景観や文化遺産を保全する手法について述べる。

はじめに緩衝地帯保全の目的を説明する（第1節）。次に都市計画の仕組みを概説した上で（第2節）、各構成資産の緩衝地帯を立地の特徴に基づき類型化し、第2節で述べた都市計画の仕組みが緩衝地帯の保全にどのように機能しているかを類型ごとに示す（第3節）。さらに、OUVを含む京都の歴史的都市としての価値を豊かに将来へ継承するための文化遺産保護の取組を紹介し、これが構成資産の周辺環境の保全にも有効であることを示す（第4節）。

第1節 緩衝地帯保全の目的

第2章で示した OUV とその属性に照らして、緩衝地帯の保全項目を下表のとおり設定し、以下の文章で解説を加える。

表 15 OUV 及びその属性と緩衝地帯の保全項目

OUV		属性		緩衝地帯の保全項目
・ 建築及び庭園の意匠の発展を通して日本の文化的伝統の形成に決定的な役割を果たした歴史的価値 (ii) ・ 特に 19 世紀以降に世界の他の地域に影響を及ぼした庭園の芸術的価値 (ii) ・ 近代以前の日本の物質文化における最高の表現である庭園・建築の芸術的価値 (iv)	京都千年の歴史の形成・発展に貢献した構成資産の歴史的価値	構成資産の立地、地形、自然、配置		資産と歴史的関連を有する眺望・環境 資産周辺の地形・自然 資産の参道・門前の景観
	重要な構成要素である庭園の芸術的価値	庭園の様式・技術	主景 選地・地割 石組 植栽	庭園の借景・背景
	重要な構成要素である建築及び建築群の芸術的価値	建築及び建築群の様式・技術	外観 意匠 構法 材料	建築の背景



写真 14 歴史的関連を有する眺望
(賀茂別雷神社における神山)



写真 15 資産と連続する地形
(清水寺の山腹地形)



写真 16 庭園における借景
(天龍寺における嵐山)

OUV の属性の一つである「構成資産の立地、地形、自然、配置」は、緩衝地帯において次のように保全される必要がある。

構成資産の周辺に、建設位置の選択に関わる眺望や環境がある場合、それを保全することが立地の特性を正しく理解するために必要である。例として賀茂別雷神社における神山への眺望（写真 14）、賀茂御祖神社が 2 つの河川の合流点に位置すること、延暦寺を取り巻く山林環境などがそれに当たる。

構成資産範囲内の地形・自然は、立地とも深く関わる場所であるが、それは当然範囲外への連続性を有している。したがって緩衝地帯では、資産範囲内の地形・自然を理解する上で重要となるものについて、連続する地形・自然の保全が求められる。例として先述した延暦寺の山林環境や、清水寺周辺の山腹地形（写真 15）、西芳寺の谷地形などが挙げられる。

緩衝地帯における参道・門前は、資産への動線として資産範囲内の動線と一定の連続性があり、アクセスの際、視対象である資産の視認性を著しく阻害することのないよう、その景観の適切な保全が求められる。

ただし、参道・門前の動線や景観については、その在り方が近代以降に変化したものもあり、保全方針を考えるに当たっては慎重な検討が必要である。

OUV の属性である「庭園の様式・

技術」「建築及び建築群の様式・技術」の大部分は資産範囲内で保護されているものであるが、緩衝地帯においては、その背景の保全が求められる。

庭園や建造物には、その芸術的価値が最も発揮されるよう企図された鑑賞位置がある。庭園では主要な景（主景）を望む位置であり、建造物では主要な外観（通常はファサード）を見る位置である。緩衝地帯においては、その鑑賞位置から対象を見た時、背景に違和感を生じるものが入り込まないようにすることが重要である。中でも、芸術的価値の完全性に不可欠な庭園の「借景」は、特に強い保存措置が必要である。例えば天龍寺庭園における借景の嵐山（写真16）、慈照寺観音殿（銀閣）や二条城二の丸御殿の背景などがそれに当たる。

第2節 都市計画・景観行政の基本的体系

(1) 市街化区域と市街化調整区域

「古都京都」の緩衝地帯を保全するための基本的な法的枠組みは、都市計画法と景観法によっており、建築基準法、古都保存法、自然公園法、屋外広告物法、文化財保護法等がこれを補完している。各自治体ではこれらの法に基づいた条例を定め、地域の特性と実情に応じた都市計画・景観行政を行っている。その内容は多岐にわたるものであるため、本節では「古都京都」を取り巻く環境の保全に主要な役割を果たしているものに限って概説する。

各自治体の市域は、都市計画法に基づき都市計画区域と都市計画区域外に分けられており、「古都京都」の構成資産と緩衝地帯は、いずれも都市計画区域に含まれている。

都市計画区域は、計画的な市街地を形成する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に区分されている。

市街化調整区域では開発行為や建築行為が厳しく制限されているため、開発圧が基本的に発生しない。一方市街化区域では、開発によって都市としての経済性・持続性・活気を生み出しつつ伝統・環境・景観・品格などと最適なバランスをとることを目指している。

第3節で後述する資産の3類型のうち、山中型資産は資産・緩衝地帯ともに市街化調整区域に含まれており、市街地型資産は基本的に資産・緩衝地帯とも市街化区域に含まれている⁹。山麓型資産は資産範囲が市街化調整区域で、緩衝地帯は市街化区域と市街化調整区域に跨っている。

都市計画区域では、様々な地域地区を設け、建築物等に必要な制限を行うことによって、適切かつ合理的な土地利用と良好な環境の保全の両立を図っている。このうち、特に世界遺

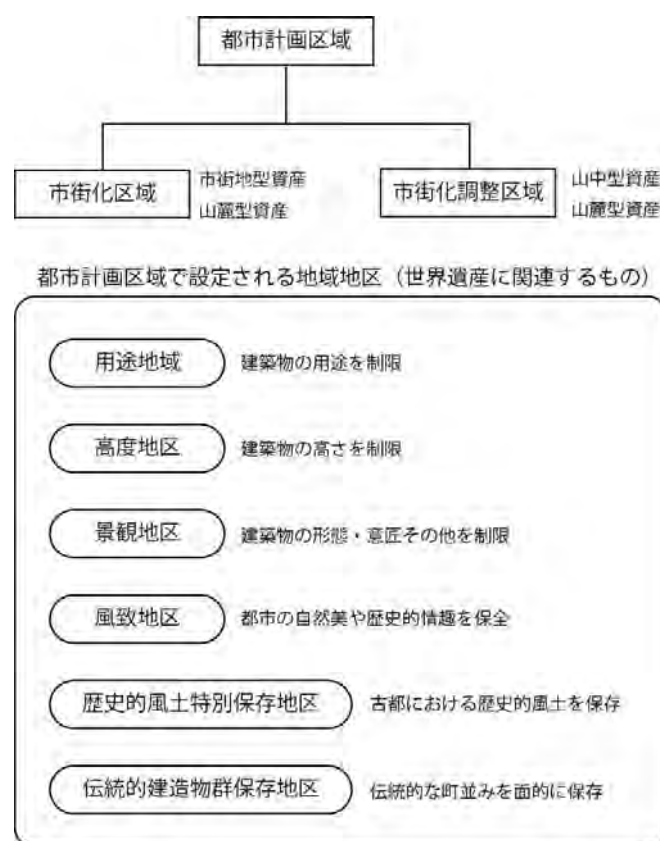


図52 都市計画区域と主な地域地区

⁹ 賀茂御祖神社の資産範囲は市街化調整区域。

産や歴史都市景観に重要な役割を果たしている地域地区には、用途地域・高度地区・景観地区・風致地区・歴史的風土特別保存地区・伝統的建造物群保存地区などがある。

これらの地域地区はそれぞれ異なるコントロール機能を有しており、市街化区域内の地域ごとの特性に応じて重層的に設定されている。

（２）地域地区

用途地域は市街化区域内全域に設定しているもので、地域ごとに建築できるものと、その容積率・建蔽率等を定めている。住居系・商業系・工業系に大別され、その細目は 1994 年の世界遺産登録当時は 8 種類であったが、都市計画法の改正により、現在京都市・大津市では 12 種類、宇治市では 11 種類の用途地域を指定している。

高度地区は建築物の高さを制限するもので、京都市・宇治市・大津市では市街化区域内のほぼ全てに対して設定している。

世界遺産登録後、現在までにこの規制を大幅に強化したため、ごく一部の例外¹⁰を除き、緩衝地帯内で最大でも高さ 15m の高さ規制としており、大部分は 10～12m の高さ規制としている。現時点では強化前の規制に基づく高さの建築物も存在するが、建て替える際には原則として現行の規制が適用されるため、将来的には 15m の高さ規制の範囲内の建築物で揃うことになる。

景観地区は市街地の良好な景観形成のため、景観法に基づき、建築物の形態・意匠・色彩等を制限するものである。

緩衝地帯の市街地部分において、活発な都市活動と、資産周辺に相応しい景観形成の両立を目指すことによって、資産の歴史的価値を保全する機能を担っている。

風致地区は、市街地における自然美や歴史的情趣を保全するため、樹木の伐採に一定の制限を設けるほか、建築物の高さや建蔽率、形態・意匠・色彩、緑地率等を定めるものである。

緩衝地帯のうち、山々や山裾から広がる住宅地において、資産やその背後の山林の風趣と調和した環境の保全を担っている。

歴史的風土特別保存地区は、古都保存法に基づき、国内でも京都市や大津市など限られた都市で設定されているもので、国の歴史上重要な文化遺産が周囲の自然環境と一体となって形成した歴史的風土を保存することを目的としている。これにより、緩衝地帯のうち市街地に近接する山林や自然環境を保存している。

¹⁰ 山麓型資産緩衝地帯内の 2 箇所にある大学構内のみ、高さ 20m としている。また、傾斜屋根の採用等により、基本となる高さ規制を数m超えることが認められる場合もある。

伝統的建造物群保存地区は、歴史的・伝統的な街並みを建物単位ではなく面的に保存するもので、資産と歴史的に関連の深いものとして、賀茂別雷神社や清水寺の緩衝地帯の一部となっているほか、天龍寺の緩衝地帯にも隣接しており、事実上緩衝地帯の一部となっている。

（３）その他の地区

都市計画法に基づくこれら地域地区に加え、自然公園法、屋外広告物法、文化財保護法や市の独自条例によって、国定公園、屋外広告物規制区域、史跡・名勝指定地等が定められている。

国定公園は、自然環境と景観の保全を目的に、国立公園に準じるものとして設けられているもので、「古都京都」では延暦寺の緩衝地帯の全域、平等院・宇治上神社の緩衝地帯の大部分を形成している。

屋外広告物規制区域は、京都市・宇治市・大津市のそれぞれ全域に設定されており、構成資産の周辺や背後では特に厳しい基準が設けられている。

近景デザイン保全区域は、京都市が眺望景観創生条例によって独自に定めているもので、構成資産又はその参道等から視認できる建築物について、眺望・景観を阻害しないよう形態・意匠・色彩について基準を定めている。

また、この区域では建築行為の計画初期段階における事前協議（景観デザインレビュー）を義務づけている（第６章第３節（３）b）。

遠景デザイン保全区域は、同じく京都市の独自制度で、構成資産のうち市街地を見下ろす位置にある清水寺と慈照寺から市街地を見たときの眺望・景観を阻害しないよう、建築物の外壁・屋根等の色彩について基準を定めている。

史跡・名勝は、価値の高い遺跡や景勝地を文化財保護法によって指定するもので、現状変更全般が厳しく制限されている。天龍寺の緩衝地帯の枢要部分を形成しているほか、2018 年、平等院・宇治上神社の緩衝地帯においても新たに指定された。

重要文化的景観もまた、文化財保護法によって選定されているものである。景観を特徴づける社寺や建築物等を構成要素として指定し、その保全を図っている。

なお、（１）～（３）で述べた様々な規制区域は、京都市、宇治市、大津市のそれぞれにおいて、景観法に基づく景観計画の一環としても位置づけられている。

（４）重層する地区による規制

「古都京都」においては上述した地区が重層的に設定され、規制等がかかる。

緩衝地帯の目的のために機能している規制内容は、①山林や自然景観の規制、②規模（高さ・容積率・建蔽率）の規制、③形態・意匠・色彩の規制、④用途の規制に大別される。

①山林や自然景観に関しては、市街化調整区域では開発行為が強く制限していることで保全され、さらに国定公園や歴史的風土特別保存地区によって凍結的に保存されている。また、史跡・名勝の指定地でも、景観上重要な山林や自然景観は現状変更が厳しく制限されている。

②規模に関しては、市街化調整区域では顕著な建築行為がないので問題になることはない。市街化区域においては高さを主として高度地区・風致地区で、容積率を用途地域で、建蔽率を用途地域・風致地区で制限しており、2つの制度で制限が異なる場合は厳しい方が適用される。

③形態・意匠・色彩については、風致地区又は景観地区によって、屋根や外壁の形態をはじめとして、伝統的な要素を取り入れることで、既存の町並みとの調和が図られている。

これに加えて、近景デザイン保全区域や遠景デザイン保全区域では、資産又はその参道から視認される建築について、形態・意匠・色彩（遠景デザイン保全区域では色彩のみ）の基準が上乘せされている。

建築以外でも、屋外広告物の形態・意匠・色彩については、屋外広告物規制区域の設定によって規制されており、構成資産周辺では特に厳しい基準が設けられている。

また、伝統的建造物群保存地区や史跡・名勝、文化的景観の指定または選定区域においては、現状変更に許可が必要であるなどの厳しい制限が設けられている。

④用途については、用途地域で制限されている。緩衝地帯はごく一部の例外¹¹を除いて住居系と商業系の用途に限られている。

これらの地区が、ある地域に対してどのように設定されているかについては、「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」（<http://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/cityplanning/portal/>）で京都市内の規制等を網羅的に知ることができるほか、宇治市・大津市のホームページでも各市の地区設定が掲載周知されている。

また、規制内容の詳細は、構成資産ごとの立地特性に応じて、各自治体の裁量によって定められているものもあって一様ではない。具体的内容は表 17 を参照されたい。

¹¹ 賀茂御祖神社の緩衝地帯東端部分の一部のみ準工業地域となっている。準工業地域は住宅や商店等とともに、環境悪化の恐れのない中小の町工場等が建築可能な地域である。

第3節 緩衝地帯保全の方法

(1) 立地特性の類型と保全方針

「古都京都の文化財」構成資産周辺環境の特性は、資産の立地によって大きく3つに分類できる。

1つは**山中型**の資産である。俗世から離れた宗教環境を求めて創建された延暦寺や高山寺、醍醐寺の山上伽藍（上醍醐）¹²がこれに当たる。資産は山中にいくつもの平地を切り拓いて造営されており、周辺も深い山林に囲まれている。

山中型資産の緩衝地帯には、このような歴史性・宗教性を裏付ける環境として、周辺の山林そのものを広範囲に保全することが求められる。

2つ目は**山麓型**の資産である。山林と市街地の境界附近に立地するもので、都市近傍にあることを意図しつつも、周辺の自然環境を前提に選地されている。聖地にまつわるもの、権力者の別邸等にルーツを持つもの、庭園等のために地形や湧水を求めたものなどである。賀茂別雷神社・清水寺・醍醐寺の平地伽藍（下醍醐）・仁和寺・宇治上神社・西芳寺・天龍寺・鹿苑寺・慈照寺・龍安寺が該当する。これら10資産については、資産と自然環境、歴史的環境、市街が相互に結びついて、それぞれに個性ある歴史的景観が成立している。

したがって、山麓型資産の緩衝地帯は山林と市街地に跨がって設定されており、その目的は資産・建造物・庭園の背景の保全・保存を第一とし、次いで都市と資産が関わる中で形成された参道・門前の景観や、歴史的・宗教的に資産と縁が



写真 17 山中型資産の例
(醍醐寺（上醍醐）)



写真 18 山麓型資産の例
(仁和寺)



写真 19 市街地型資産の例
(二条城)

¹² 醍醐寺は山上と山麓の大きく2箇所に分かれて伽藍が展開しており、それぞれ上醍醐・下醍醐と呼ばれている。第2章参照。

深く望見されるべき眺望を保全することにある。

3つ目は**市街地型**の資産である。創立時から計画的に都市の中に置かれた資産のほか、近世以後に都市が拡大したことによって周辺が市街地化した資産である。前者は教王護国寺、本願寺、二条城、後者は賀茂御祖神社、平等院がこれに当たる。

市街地型資産の緩衝地帯は、都市住民の生活や経済活動によって景観の更新が行われるのが本来、もしくは通常の在り方であって、資産から現代建築等が視界に入ること、山中型や山麓型に比べれば許容範囲が大きいと言える。ただし、それが資産・建造物・庭園の背景や、参道・門前の景観に重大な悪影響を及ぼすことがないように、適切な開発の抑制と、既存景観との調和を図る必要がある。

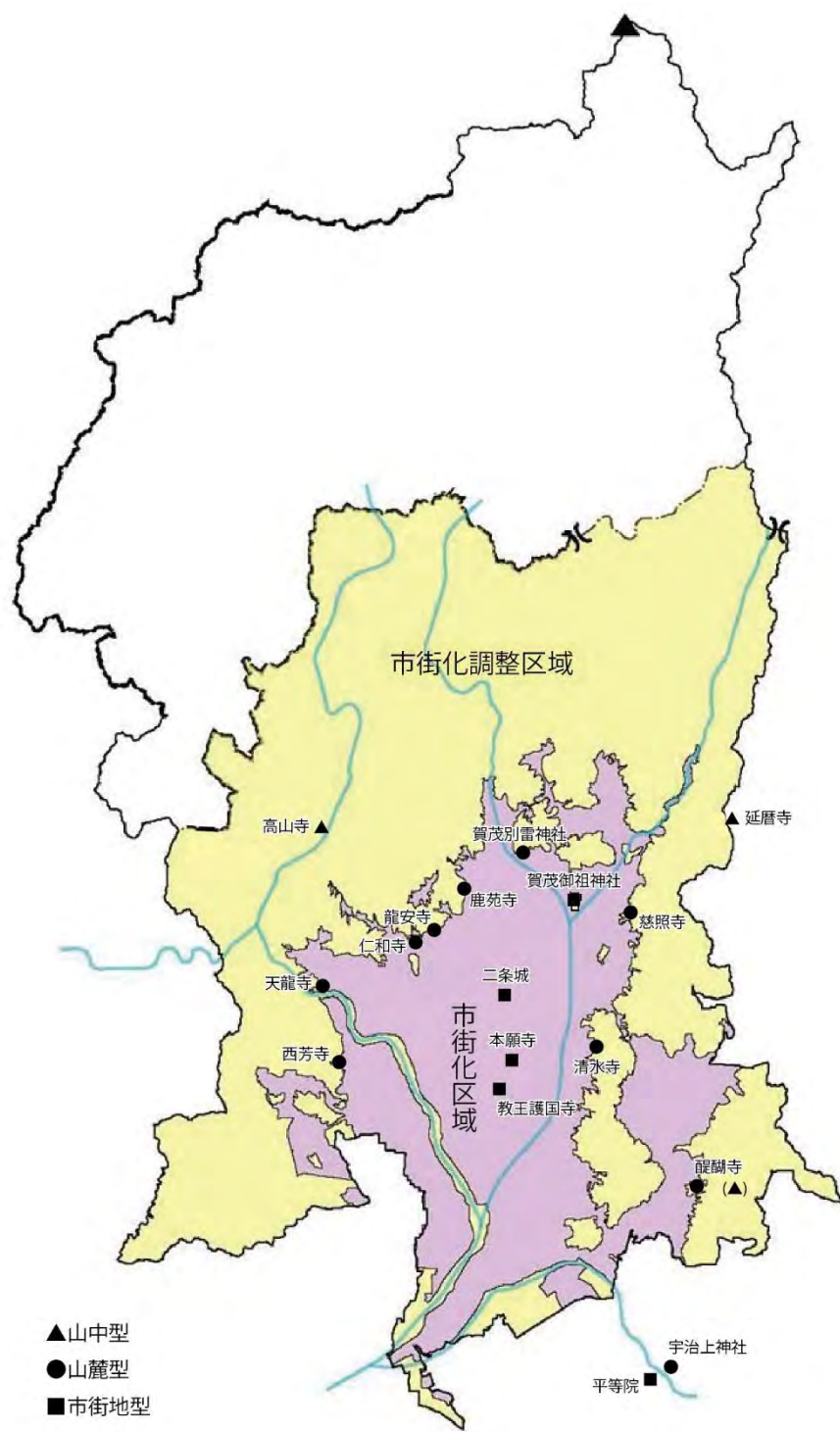


図 53 都市計画区域（京都市）と資産分布



(2) 法的規制による保全

前節で述べた地域地区等と緩衝地帯保全目的の対応関係は次のとおりである。

緩衝地帯の保全項目	地域地区等
a. 資産と歴史的関連を有する眺望・環境 b. 資産周辺の地形・自然	市街化調整区域・国定公園・歴史的風土特別保存地区・風致地区・高度地区・近景デザイン保全区域・遠景デザイン保全区域・史跡名勝
c. 資産の参道・門前の景観	高度地区・風致地区・景観地区・伝統的建造物群保存地区・屋外広告物規制区域・近景デザイン保全区域・用途地域・史跡名勝・重要文化的景観
d. 庭園・建築の借景・背景	市街化調整区域・歴史的風土特別保存地区・風致地区・景観地区・高度地区・屋外広告物規制区域・近景デザイン保全区域・史跡名勝・重要文化的景観

上の表で示した地域地区等は、緩衝地帯保全の目的に対して必ず全てが設定されているわけではなく、大枠は構成資産の3類型に応じ、細かくは各構成資産の立地特性に応じて重層的に設定されている（表16）。これにより緩衝地帯の保全項目a～dを管理している。

山中型資産の緩衝地帯においては、市街化調整区域や国定公園、歴史的風土特別保存地区等によってほぼ凍結的に保護されているため、開発圧が存在しない。既存住宅の改築等は発生するが、風致地区によって高さ・形態・意匠・色彩等が規制されている。これらの地区設定により、保全項目a～dはその全てを適切に管理できている。

山麓型資産の背後に当たる山林も、山中型と同様市街化調整区域や歴史的風土特別保存地区となっているため、bの資産周辺の地形・自然の保全に問題はない。また、dの庭園や建築の借景・背景となるのは通常この山林であるため、これらも適切に管理できている。

山麓型資産の緩衝地帯の市街地部分については、用途地域が第1種低層住居専用地域から第1種住居地域に概ね限られ、比較的閑静な用途に設定されている。高度地区や風致地区（京都市）、特別風致地区（宇治市）等の規制によって、大部分が10m、一部で12m又は15mに建築物の高さが制限されているため¹³、資産等から視認されることは少なく、さらに風致地区によって形態・意匠・色彩等が規制されている。資産内や参道から視認される場合は、近景デザイン保全区域の規制が適用され、形態・意匠・色彩が目立たないものに抑制される。また、特に資産や参道に近接するものは、後述する事前協議（景観デザインレビュー）が事業者には義務づけられている（第6章第3節（3）b）。これらによりaの歴史的関連を持つ眺望や環境とともに、cの参道・門前の景観を適切に保全している。

¹³ 前掲脚註10に同じ。

市街地型資産の緩衝地帯の大部分では、用途地域が概ね第1種住居地域から商業地域に設定され、ごく一部に準工業地域があり¹⁴、工業地域の設定はない。落ち着きとともに賑わいの継承も意図されているが、建築物の高さは特別風致地区（宇治市）や高度地区によって10mまたは15mに規制されているため、資産等から視認されることはやはり少ない。また視認される場合でも景観地区によって形態・意匠・色彩が規制されていることに加え、上述した近景デザイン保全区域の規制も適用されるため、資産や周辺の景観を阻害するようなものとならない。これらにより、cの参道・門前の景観や、dの庭園や建築の借景・背景を適切に保全している。なお、構成資産の特性上、山中型や山麓型に比してaの歴史的関連を持つ眺望・環境や、bの周辺の自然・地形の保全の重要性は高くない。

なお、17資産の中には、緩衝地帯が資産範囲を全周していない箇所があるが、そのほとんどは山中型資産であって、OUVに影響を与えるような事業計画が想定されないため問題はない。山中型ではない箇所についても、登録後の景観規制の強化等によって緩衝地帯と同等の規制内容となっている。

¹⁴ 前掲脚註11に同じ。

表 16 緩衝地帯保全に関わる景観規制

構成資産のタイプ	緩衝地帯の位置 (市)	構成資産の名称	緩衝地帯に係る景観規制																								
			歴史的風土保存区域	伝統的建造物群保存地区・名勝・文化財景観	風致地区		景観地区(美観地区・美観形成地区)			建造物修景地区	眺望景観	自然風景保全地区	高度地区				用途地域等										
			歴史的風土保存区域	伝統的建造物群保存地区・名勝・文化財景観	種別 (1~5)	特別修景地域	歴史街道 (一般地区)	歴史街道 (景観地区)	その他の景観形成地区	山びく型	近郊デザイン保全地区	種別 (1~3)	10m高度地区	12m高度地区	15m高度地区	20m高度地区	第1種低層住居専用	第2種低層住居専用	第1種中高層住居専用	第2種中高層住居専用	第1種住居	第2種住居	近隣商業	商業	工業	市街化調整区域	
山型	高山寺		○	-	1, 2	40.47	-	-	-	-	○	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	
	延暦寺(京都市内)		○	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	
	延暦寺(大津市内)		○	○	-	-	-	○(古都緑地景観地域)			-	○	1	○	2	1	1	○	-	-	-	-	○	-	-	○	
	賀茂別雷神社		○	○	1, 2, 3, 5	10.11	○	○	-	-	-	○	1	○	2	1	1	○	-	-	-	-	○	-	-	-	○
	清水寺		○	-	1, 2, 3	26.27	○	-	-	-	-	○	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	○
山麓型	醍醐寺		○	-	1, 2, 3, 4, 5	33	-	-	-	○	○	1, 2	○	1	1, 2	-	-	○	-	-	○	○	-	-	-	-	○
	西芳寺		○	-	1, 2, 3	50	-	-	-	-	○	-	-	○	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	○	
	天龍寺		○	史跡名勝風山	1, 2, 4	43.44	-	-	-	-	○	1	○	1, 2, 3	-	-	-	○	-	○	○	-	-	○	-	-	○
	慈照寺		○	-	1, 2, 3	16.32	○	-	-	山王寺遺跡 唐土瓦葺	○	1	○	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○
	鹿苑寺、仁和寺、龍安寺		○	-	1, 2, 3, 5	51.52, 53.54	○	-	-	沿道型景観形成	○	1	○	1, 2	-	1	○	○	-	○	○	-	-	-	-	-	○
市街地型	宇治上神社		-	名勝・宇治山王寺の文化的景観	-	-	宇治特別風致地区			重点区域(世界遺産保全及び特別風致地区)			近郊緑地保全区域	自然公園法第23条特別地域	-	-	○	-	-	-	○	○	-	-	○		
	平等院		-	宇治の文化的景観	-	-	宇治特別風致地区			重点区域(世界遺産保全及び特別風致地区)			近郊緑地保全区域	自然公園法第23条特別地域	-	-	○	-	-	-	-	○	○	-	○		
	賀茂御祖神社		-	-	3, 4	12.3	○	-	-	山王み賀庭景観	○	-	○	2, 3, 4	2, 4	-	-	-	-	-	-	○	○	-	○	-	○
	教王護国寺		-	-	-	-	○	○	-	-	○	-	-	-	2, 3, 4	-	-	-	-	-	-	○	○	-	○	-	○
	本願寺		-	-	-	-	○	○	-	-	○	-	-	-	2, 3, 4	-	-	-	-	-	-	○	○	-	○	-	○
二条城		-	-	-	-	○	○	-	-	○	-	-	-	-	2, 3, 4	-	-	-	-	-	○	○	-	○	-	○	

山林・自然景観の保護

高さの規制

形態・意匠の規制

用途の規制

※ 風致地区、自然風景保全地区、高度地区には地域特性に応じた規制内容に細かい種別があり、表における数字はその種別を示している。(種別ごとの解説は省略)。

※ 風致地区・自然風景保全地区・高度地区には地域の特長に応じて規制内容に細かい種別があり、表中における数字はその種別を示している(種別ごとの解説は省略)。

用途の規制

形態・意匠の規制

高さの規制

山林・自然景観の保護

表 17 現在の緩衝地帯の主要な法制度

(赤字は、世界遺産登録後の見直しで規制強化された内容)

制度名／根拠法令		原則	許可・届出等	建築行為等への制限						
歴史的風土特別保存地区 ／古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）		歴史的風土の保存のため通常の維持管理行為以外の現状変更行為は原則禁止	許可	法規制以前から現に存在する建造物の建替え、工作物（高さ5m以下）、農業・林業等に必要なる物置等（床面積の合計30㎡以下）形態・意匠・素材など歴史的風土と著しく不調和でないこと。						
歴史的風土保存区域 ／同上		現状変更行為を制限	届出	歴史的風土保存のため必要のある場合、助言・勧告						
風致地区 （第1種から第5種） ／京都市風致地区条例		第1種 自然的環境の特に優れた地域で、現存の風致を維持 第2種 自然的環境の優れた地域で、現存の風致を維持 第3種・第4種・第5種 自然的景観を保持している地域で、現存の風致維持に配慮するため、建築行為等について必要な規制を行う	許可 大規模なものは、京都市美観風致審議会に諮問	種別	建ぺい率	高さ	道路後退	隣地後退	外観	緑地率
				第1種	20%	8m	3m	2m	和風様式を基本とし、周辺の風致と不調和にならないもの	4/10以上
				第2種	30%	10m	2m	1.5m		3/10以上
				第3種	40%	10m	2m	1.5m		2/10以上
				第4種	40%	12m	2m	1.5m		2/10以上
				第5種	40%	15m	2m	1.5m		2/10以上
(屋根、外壁、開口部等の形状、色彩、素材等の基準を定めて指導 その他地域ごとの詳細基準を特別修景地域として設定)										

制度名／根拠法令		原則	許可・届出等	建築行為等への制限					
特別風致地区 ／宇治市風致地区条例	良好な自然環境の維持保存のため、建築行為等について必要な規制を行う	許可	種別	建ぺい率	高さ	道路後退	隣地後退	外観	緑地率
			特別風致	30%	10m	3m	1.5m	行為が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと	30%
風致地区 ／滋賀県風致地区条例	山並みと長い歴史に育まれた景観との調和を図るため、建築行為等に対し必要な規制を行う	許可	種別	建ぺい率	高さ	道路後退	隣地後退	外観	
			風致	40%	15m	2m	1.0m	形態、色彩等が周辺と不調和でないこと	
美観地区（歴史遺産型美観地区、旧市街地型美観地区等） ／景観法、京都市市街地景観整備条例		認定	種別	基準					
			歴史遺産型美観地区	・勾配屋根、軒の出 60cm 又は 90cm 以上 ・屋根材は日本瓦、銅板 ・3 階の壁面は 1 階の壁面から 90cm 以上後退 ・伝統的な建造物と調和する形態意匠とする。 ※高度地区により高さは 15 m 以下 ・原則として塔屋等を設けない					
			旧市街地型美観地区等	・勾配屋根又は良好な屋上景観に配慮された屋根を設置、軒の出 60cm 又は 90cm 以上 ・屋根材は日本瓦、金属板等 ・3 階の壁面は 1 階の壁面から 90cm 以上後退 ・町並み景観と調和する形態意匠とする。 ※高度地区により高さは 15 m 以下(勾配屋根の場合は 18 m 以下) ・塔屋は 3m 以下					
美観地区共通基準：色彩基準（マンセル値）、設備、バルコニー、塔屋の位置、駐車場等の空地の基準明確化									

制度名／根拠法令	原則	許可・届出等	建築行為等への制限	
建造物修景地区 ／景観法、京都市市街地 景観整備条例		届出 (山ろく型建造物修景地区は全ての建築物等、山並み背景型及び岸辺型建造物修景地区は高さ が10 mを超える建築物又は一戸建専用住宅以外の延べ面積 200 m ² を超える建築物)	種別	基準
			山ろく型建造物修景地区	勾配屋根 軒の出 60cm、けらば 30cm 以上 屋根材は日本瓦、金属板等
			山並み背景型建造物修景地区、 岸辺型建造物景観地区	勾配屋根又は良好な屋上景観に配慮された屋根を設置、 屋根材は日本瓦、金属板等
国定公園（第 1 種特別地域、第 2 種特別地域、第 3 種特別地域） ／自然公園法	現存の景観を極力保護	許可	第 1 種特別地域では既存建築物の改築、建替等以外は許可しない 第 2 種及び第 3 種特別地域では、高さ制限 13m 以下、敷地面積 2,000 m ² 以下、建ぺい率は種別や敷地面積に応じて 10%、15%、20% その他工法上の諸制約がある	
市街化調整区域 ／都市計画法	自然環境保全等のため市街化を抑制すべく、開発行為、建築行為に規制を行う	許可	特定工作物、及び、農林漁業の用に供する建築物、または、これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物のみ可能	

制度名／根拠法令			原則	許可・届出等	建築行為等への制限						
高度地区 ／都市計画法			町並み景観の保全と日照確保のため、建築物の最高限度を定めている	確認 限度高さを超える場合は、許可認定	種別	10m 高度地区	12 m 高度地区	15m 高度地区	20m 高度地区	25m 高度地区	31m 高度地区
					絶対高さ 限度	10m	12m	15m	20m	25m	31m
					北側斜線 制限	5m 0.6/1	7.5m 0.6/1 他 (第1種～ 第4種)	10m 0.6/1 他 (第1種～ 第4種)	10m 1.25/1 (第1種～ 第5種)		
近郊緑地保全区域 ／近畿圏の保全区域の整備に関する法律			近郊緑地の保全のため、建築物、工作物の建築行為を制限	届出	必要な助言・勧告を与える						

註）表に示した各法令等では、「本文」に原則的な規制を定めるとともに、例外的取扱いを定めている場合がある。例外的取扱いの適用に際しては、その内容や必要性に応じて専門家への意見聴取を行うなど、慎重に検討することとなっている。

