

「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり  
(H19新景観政策の5つの柱)

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 1. これまでの取組（地区指定・建造物単体指定）

年	経過	地区指定	建造物単体指定
S47	京都市市街地景観条例 制定	・特別保全修景地区 指定開始(S47)	
S51	京都市伝統的建造物群保存地区条例 制定	・伝統的建造物群保存地区 指定開始(S51)	
H7	京都市市街地景観整備条例 制定	・歴史的景観保全修景地区 指定開始(H8) ・界わい景観整備地区 指定開始(H9)	歴史的意匠建造物 指定開始(H9)
H16	景観法 制定 →京都市景観計画策定(H17)		景観重要建造物 指定開始(H18)
<b>H19</b>	<b>京都市新景観政策</b>		
H20	歴史まちづくり法 制定 →京都市歴史的風致維持向上計画策定(H21)		歴史的風致形成建造物 指定開始(H21)
H29	京都市京町家の保全及び継承に関する条例 制定	・京町家条例に基づく地区指定 開始(H30)	京町家条例に基づく個別指定 開始(H30)

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 2. 地区指定制度の概要

### ■伝統的建造物群保存地区 [現在4地区：産寧坂、祇園新橋、嵯峨鳥居本、上賀茂]

周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で、価値の高いものを京都市が指定するもの

**根拠**：文化財保護法に基づく地区指定

**手続**：建造物の新築や外観の変更、除却等を行う場合は、**許可**が必要

**助成金**：伝統的建造物（※）→外観の修理及び外観を維持するために必要な構造補強等が助成の対象  
その他の建造物 →道路等の公共の場所から見える部分の修理等が助成の対象  
※伝統的建造物：伝統的様式の外観を持つもので、伝統的建造物群の特性を維持していると認められるもの



産寧坂地区



祇園新橋地区



嵯峨鳥居本地区



上賀茂地区

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 2. 地区指定制度の概要

### ■歴史的景観保全修景地区 [現在3地区：祇園町南、祇園縄手・新門前、上京小川]

歴史的景観を形成している建造物群が存する地域で、その景観を保全・修景する必要がある地域を京都市が指定するもの

**根拠**：京都市市街地景観整備条例に基づく地区指定

**手続**：建造物の新築や外観を変更する場合は、**認定**が必要  
建築物等の除却の場合は、**届出**が必要

**助成金**：道路等の公共の場所から見える部分の修理等が助成の対象  
建造物の外観に係る修理等の内容が地区様式（※1）と準様式（※2）によって、補助率や補助金上限額が異なる。

※1 地区様式：各地区で定めている歴史的景観保全修景計画の歴史的様式

※2 準様式：地区様式に準じる様式



祇園町南歴史的景観保全  
修景地区



祇園縄手・新門前歴史的景観  
保全修景地区



上京小川歴史的景観保全修  
景地区

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 2. 地区指定制度の概要

### ■界わい景観整備地区 [現在8地区：伏見南浜、三条通、上賀茂郷、上京北野、千両ヶ辻、西京樫原、本願寺・東寺、先斗町]

地域色豊かな賑わいのある景観がまとまって形成されている地域で、市街地景観の整備を図る必要がある地域を京都市が指定するもの

#### <重要界わい景観整備地域>

- ・地区の市街地の景観を特色付ける建築物等が連なっている地域
- ・道路の交差点の周辺や広場、公共施設の周辺の地域で、当該交差点又は施設と一体として市街地景観の整備を図る必要がある地域

#### <界わい景観建造物>

町並みの景観を特色付けている建築物等の景観を保全し、修景する際の指標とするもの

**根拠** : 京都市市街地景観整備条例に基づく地区指定

**手続** : 建造物の新築や外観を変更する場合は、認定が必要  
界わい景観建造物、又は重要界わい景観整備地域の建造物等の除却の場合は、届出が必要

**助成金** : 界わい景観建造物、又は重要界わい景観整備地域の建造物が助成の対象  
建造物の外観に係る修理等の内容が地区様式（※1）と準様式（※2）によって、補助金上限額が異なる。

※1 地区様式：各地区で定めている界わい景観整備計画の景観の特性を表す地区の固有の意匠・形態

※2 準様式：地区様式に準じる様式

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり (H19新景観政策の5つの柱)

## 2. 地区指定制度の概要

### ■界わい景観整備地区

[現在8地区：伏見南浜、三条通、上賀茂郷、上京北野、西京榎原、千両ヶ辻、本願寺・東寺、先斗町]



伏見南浜地区



三条通地区



上賀茂郷地区



上京北野地区



西京榎原地区



千両ヶ辻地区



本願寺・東寺地区



先斗町地区

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 2. 地区指定制度の概要

現行制度	年 度											
	S47	S49	S51	S53	S60	S63	H8	H11	H13	H17	H27	R2
伝統的 建造物群 保存地区	産寧坂特別 保全修景地区		産寧坂伝統的建造物群保存地区									
	祇園新橋伝統的建造物群保存地区										R2	
	祇園新橋特別保全修景地区											
							嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区					
							上賀茂伝統的建造物群保存地区					
歴史的 景観保全 修景地区	祇園元吉 歴史的景観保全修景地区						祇園縄手・新門前 歴史的景観保全修景地区					
							祇園町南 歴史的景観保全修景地区					
							上京小川 歴史的景観保全修景地区					
界わい 景観 整備地区	三条通 歴史的界わい景観地区			三条通界わい景観整備地区								
	上賀茂 歴史的界わい景観地区			上賀茂郷界わい景観整備地区								
							伏見南浜界わい景観整備地区					
							千両ヶ辻 界わい景観整備地区					
							上京北野 界わい景観整備地区					
							西京樫原 界わい景観整備地区					
							本願寺・東寺 界わい景観整備地区					
							先斗町 界わい景観整備地区					

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 3. 単体指定制度の概要

各制度	概要	件数	制限やメリット
<b>歴史的意匠建造物</b> （京都市市街地景観整備条例例）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的な意匠を有し、地域の景観のシンボリックな役割を果たしている建造物を指定</li> </ul>	106件 ※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建造物の増築や外観の変更等の場合は<b>許可</b>が必要</li> <li>・建造物の外観に係る修理や修景に対する補助制度を受けられる。</li> </ul>
<b>景観重要建造物</b> （景観法、京都市市街地景観整備条例例）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の自然、歴史、文化等から見て、景観上特徴的な外観を有する建造物のうち、良好な景観の形成に重要な建造物を指定</li> <li>・対象区域は景観計画区域</li> </ul>	133件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建造物の増築や外観の変更等の場合は<b>許可</b>が必要</li> <li>・相続税算定で土地・建物の評価額を<b>30%</b>控除可能</li> <li>・建造物の外観に係る修理や修景に対する補助制度を受けられる。</li> </ul>
<b>歴史的風致形成建造物</b> （歴史まちづくり法）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都固有の歴史や伝統を反映した人々の活動や営みを今も伝える町並みを形成する歴史的な建造物のうち、その町並みの維持・向上に重要な建造物を指定</li> <li>・対象区域は歴史的風致維持向上計画における重点区域</li> </ul>	265件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建造物の増築等又は除却を行う場合は事前に<b>届出</b>が必要</li> <li>・相続税算定で土地・建物の評価額を<b>30%</b>控除可能</li> <li>・建造物の外観に係る修理や修景に対する補助制度を受けられる。</li> </ul>

※歴史的意匠建造物については、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の制度運用以降、新規指定を行っていない。

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 4. 新景観政策H19以降の取組

### 4-1 景観重要建造物の指定 保全に対する支援

#### ■景観重要建造物の指定方針・目的

歴史都市・京都の景観を形成するうえで重要な構成要素となる京町家、社寺、近代建築物等の歴史的な建造物は、年々消失し、景観計画区域内の景観の特徴が変容している状況にある。

景観重要建造物の制度は、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物を指定するものであり、京都市では歴史的な建造物及び伝統的な様式を有する建造物のうち、良好な景観の形成に重要と認められるものについて、積極的に景観重要建造物の指定を行う。指定には、現状変更の規制や所有者の管理義務等の建造物の保全措置が伴うため、助成制度や建築基準法の緩和による積極的な支援を行う。

（「京都市景観計画」の文言を参照）

#### ■指定状況

133件（令和8年3月末時点）京町家：108件、社寺14件、その他11件

※全国市町村の合計件数 約800件のうち 約1/6が京都市

#### ■現状変更の許可状況

年度（令和）	R3	R4	R5	R6	R7
許可件数	5	1	1	2	3

#### ■助成金の活用状況

年度（令和）	R3	R4	R5	R6	R7
申請件数	15	11	20	14	20



# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 4. 新景観政策H19以降の取組

### 4-2 歴史的風致形成建造物の指定 保全に対する支援

#### ■指定方針・目的

京都の歴史的風致を形成する重要な構成要素である歴史的建造物のうち、重点区域における歴史的風致の維持及び向上を図るうえで必要かつ重要と認められる建造物を歴史的風致形成建造物として指定する。

指定においては、伝統的・歴史的な意匠性に優れているもの、その地域において歴史的価値の高いもの、地域の特色が色濃く残っているもので、戦前（概ね昭和25年（1950）以前）に築造されており、京都の歴史的風致に深く関わるものを基準とする。

※歴史的風致形成建造物に想定されるもの

「祈りと信仰」、「ハレとケ」、「ものづくり・商い・もてなし」、「文化・芸術」、「伝統と進取」、「京街道」、「水・土・緑」

（「京都市歴史的風致維持向上計画」の文言を参照）

#### ■指定状況

265件（令和8年3月末時点）京町家：180件、社寺41件、その他44件

※全国市町村の合計件数 約1,000件のうち 約1/4が京都市

#### ■現状変更又は除却に関する届出状況

年度（令和）	R3	R4	R5	R6	R7
届出件数	1	1	3	0	1

#### ■助成金の活用状況

年度（令和）	R3	R4	R5	R6	R7
申請件数	8	5	13	10	16



# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 4. 新景観政策H19以降の取組

### 4-3 歴史的風致維持向上施設の整備

<歴史的景観を保全・継承する京の道づくり事業>



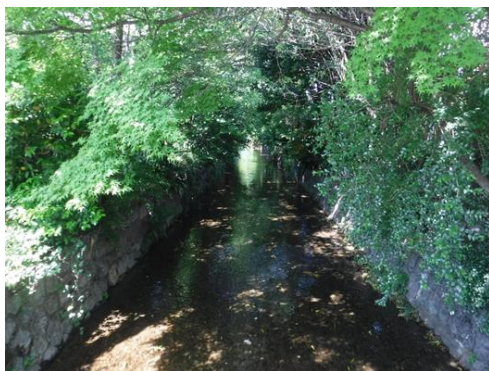
整備前



整備後（令和6年度）

仁和寺前のきぬかけの路などの舗装の痛みが著しい歩道部を景観に調和したインターロッキングブロックに改修

<高瀬川再生プロジェクト>



整備前



整備後（令和6年度）

老朽化に伴う護岸の損傷や水枯れが確認されていた高瀬川において、魅力ある水辺づくりを目指して、石積護岸等の抜本的な改修を実施

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 4. 新景観政策H19以降の取組

### 4-4 京町家条例に基づく指定 保全に対する支援

#### ■指定方針・目的

- ・京町家が集積しており、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な地域を、京町家保全重点取組地区として指定することができる。
- ・趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家を、重要京町家として指定することができる。

（「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」の文言を参照）

#### ■指定状況

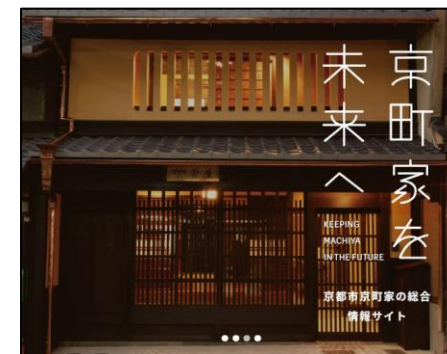
- ・指定地区：21地区
- ・個別指定：1,702軒（令和8年3月末時点）

#### ■解体届の届出状況

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計
指定	2	13	32	54	56	48	41	55	301
指定以外	27	15	10	19	11	22	7	9	120
合計	29	28	42	73	67	70	48	64	421

#### ■助成金の活用状況

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計
地区指定	1	3	44	26	34	12	10	18	148
個別指定	6	21	43	59	42	30	34	36	271
合計	7	24	87	85	76	42	44	54	419



# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 5. 現状と課題

### 課題1 指定建造物周囲への面的な景観形成へ繋がりにくい

景観重要建造物等自体は保全されるが、エリアの面的な景観形成には課題がある。周辺建築物の建替え時に一層の配慮を求めたり、既存建築物の修景を促進する必要がないか。



(画像参照元：Googleストリートビュー)

歴史的建造物のある町並み

### 課題2 指定建造物が集積するエリア等で積極的な面的指定と支援制度の展開が必要ではないか

既に指定した重点エリア以外でも、歴史的建造物の集積など界わい性を醸し出すエリアがある。保全規制のみでなく、修景を推進する仕組みが必要ではないか。



島原（美観地区）



鞍馬街道域（風致地区）

### 課題3 伝統的な木造建造物以外の建造物指定が少ない

社寺や京町家等の伝統的な木造建築物の指定が進む一方で、その他の時代を代表する建造物の指定件数は少ない。あらゆる時代の積層として歴史的町並みを捉え、景観重要建造物の指定運用を検討すべきではないか。



(画像参照元：京都市HP)

文化庁庁舎



旧上野市庁舎（伊賀市）

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 6. 施策の在り方

### ① 指定建造物周辺における景観整備の推進

誘導／支援

計画時に読み解いた敷地のコンテクストやアプローチの公開

<概要>

- ・景観重要建造物等の周辺敷地にて、丁寧な配慮を求めつつ、修景には支援を拡充

<配慮事項など>

- ・様式による形態意匠の保全再生だけでなく修景の視点が必要

### ② 郊外エリア等への積極的な面的指定制度の展開と修景支援

指定／支援

歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区等の指定推進

<概要>

- ・社寺参道や旧街道沿いなど、歴史的景観や界わい性を有するエリアへの指定展開

<配慮事項など>

- ・エリアのまちづくりビジョン等とあわせた検討が必要

### ③ 地域ごとのコンテクストを尊重した景観形成の推進（第3回部会にて既出）

誘導／支援

指定建造物やその景観的位置付けを分かりやすく公開

<概要>

- ・指定建造物の情報だけでなく、景観的位置付けやコンテクストとの関係をプロフィールに掲載

<配慮事項など>

- ・デジタルアーカイブなど時代に即した手法を検討

# 「歴史的町並みの保全再生」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

## 6. 施策の在り方

### ④ 社寺や京町家以外の建造物に対する指定の積極的推進

誘導／支援

近現代の建築物に対する景観重要建造物指定の推進

#### <概要>

- ・和風の伝統的建造物だけでなく、多様な時代を代表する建造物を対象に、エリアにおけるランドマークとして景観重要建造物の指定を推進
- ・営みやコミュニティ活動の拠点等、エリアの活動景観を生み出す公共的意味合いを評価

#### <配慮事項など>

- ・多様な時代の建築物により重層的な歴史的景観を形成していることにも視野を向ける必要がないか。
- ・活動景観を評価する場合、管理協定などと合わせた運用を検討

### ⑤ 景観的価値に留意した現状変更の柔軟な運用

共有／支援

屋外空間から露見しない部分の現状変更許可の柔軟化

#### <概要>

- ・気候の変化や施設用途の変化から歴史的建造物の利活用には、現状変更への柔軟な対応が必要。
- ・断熱性の向上など居住性向上を図る手法について、現状変更の手法を共有すべきではないか。

#### <配慮事項など>

- ・文化財としての歴史的、文化的価値の継承にも配慮が必要