

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり
(H19新景観政策の5つの柱)

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

1 これまでの取り組み

平成19年 新景観政策 5つの柱の一つとして、京都市眺望景観創生条例を制定

背景：・視点場一視対象間の中間領域における規制がなく、中間領域における建築等により優れた眺望景観や借景が失われつつあった。

内容：・京都市眺望景観創生条例を制定、眺望景観を8つの類型に分類し、合計38か所の視点場を指定。
・眺望景観保全地域（眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域）を指定、標高規制や視点場から視認される部分のデザイン規制を規定。

平成23年 新景観政策の進化 規制範囲や対象の変更、京都市眺望景観創生条例の一部改正

平成30年 社寺等及びその周辺の歴史的景観の保全

京都市眺望景観創生条例改正、デザインレビュー制度創設、眺望類型を追加

背景：・景観規制内であっても歴史的景観に大きな影響を及ぼす開発事例や、関係者間の対話不足が課題として顕在化していた。

内容：・新しい眺望類型として、「境内地周辺の眺め」を指定。視点場として新たに参道を指定。
・視点場38か所→49か所（境内の眺め10か所、見晴らしの眺め1か所追加）
・建築計画等が歴史的景観に与える影響を最小限に抑え、より良い計画へと導くための適切な助言プロセスとして、専門家も交えた「事前協議（景観デザインレビュー）」制度（平成30年10月より施行）を導入。27箇所の視点場周辺で事前協議を規定。

令和5年 眺望景観創生条例に基づく事前協議等に関する実施要綱 制定

背景：・デザインレビュー制度の更なる充実として、専門家協議の対象を明確化するとともに、世界遺産周辺における優れた眺望景観の更なる保全と創出を図るために要綱を制定。

内容：・専門家協議の実施について、構想段階での協議に加え、設計段階での協議を規定。

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

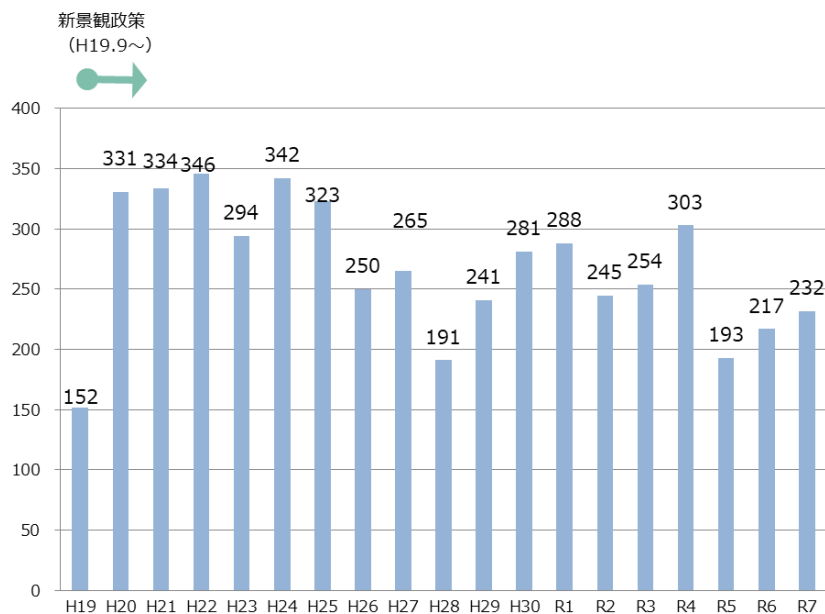
2 京都市の眺望景観の類型



「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

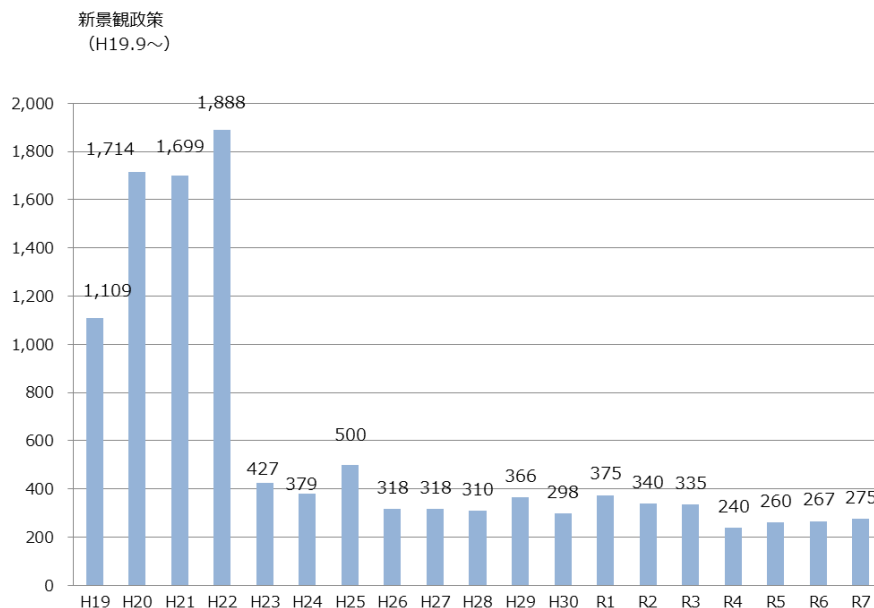
3 眺望保全の状況

＜眺望空間保全区域の認定件数の推移＞



約200～300件/年

＜近景・遠景デザイン保全区域の届出件数の推移＞



約300～400件/年

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

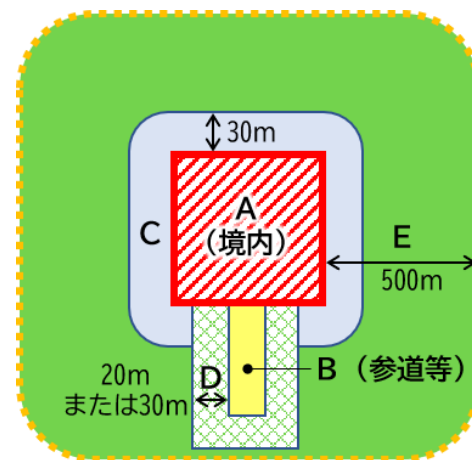
4 デザインレビュー制度の概要

■制度概要

4 9 視点場のうち、世界遺産をはじめとする 2 7 箇所の社寺等の周辺で建築等を行う場合、景観に関する手続きの前（構想段階）に、京都市と協議することを定めた制度。

■協議の対象 ※建築物のみを記載

対象区域の種別	対象行為	左記のうち専門家協議の対象となる行為	
		構想段階 歴史的景観 アドバイザーとの協議	設計段階 美観風致審議会との協議
A 視点場（境内）	新築又は増築	①地階を除く床面積が 500㎡※を超える場合 (建築物が一部でも対象区域に 入っていれば必要となります)	①視点場（1）から（14） のうち、地階を除く床面積 が2,000㎡※を超える場合 (建築物が一部でも対象区域に入っ て入れれば必要となります)
B 視点場（参道等）			
C 視点場（境内） から30mの範囲			
D 視点場（参道等） から20m又は 30mの範囲	床面積 2,000㎡以上 の新築又は増築※	②高さが10mを超える 建築物 ③優れた眺望景観を創生 するために市長が必要 と認めるもの	②視点場からの眺望に著し く影響を及ぼすおそれがあ ると市長が認めるもの
E 視点場（境内） から500mの範囲			



■協議を行う観点

自然、歴史的資産、町並み、伝統、文化等の地域ごとの景観特性を共有し、協議によって地域特性に応じた優れたデザインの実現を図る。

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

4 デザインレビュー制度の概要〈協議の流れ〉

1 事前協議申出書の提出

- ・ 申出様式の中で、「当該地域の景観上の特性について」、「配慮した事項について」を記載いただいている。
- ・ 計画内容及び所在地・規模・用途・周辺の歴史的資産等から、協議方法を決定する。

パターン①：専門家を交えた協議

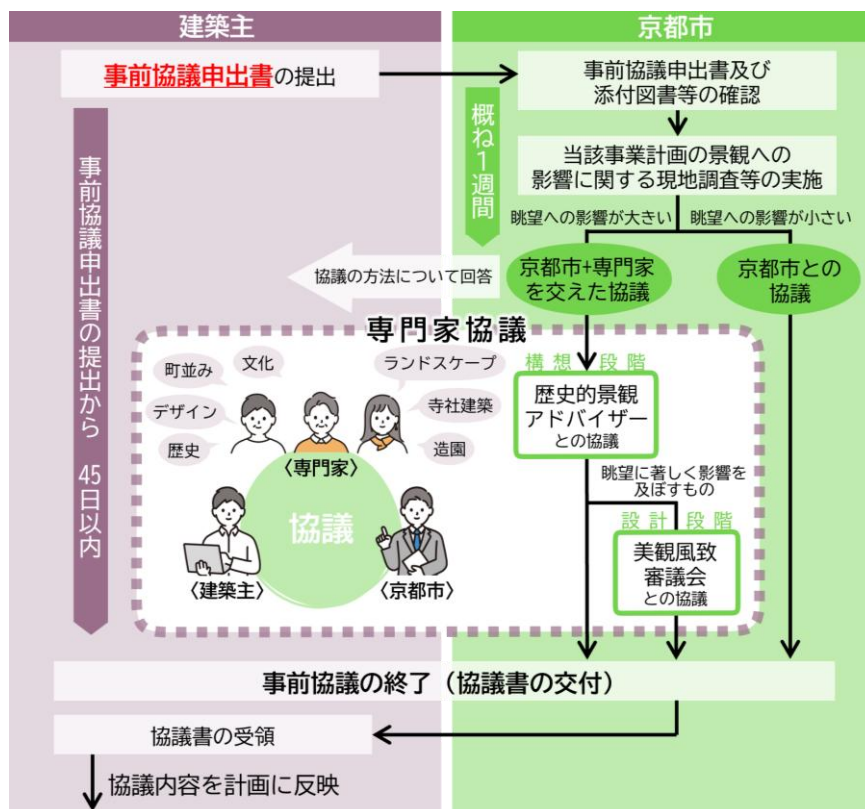
※ 眺望への影響が大きい場合

- ①－1 構想段階における歴史的アドバイザーとの協議
- ①－2 構想段階協議に加え、設計段階における美観風致審議会との協議

パターン②：京都市との協議

※ 眺望への影響が小さい場合

- ②－1 対面協議
- ②－2 書面協議
- ②－3 協議書の交付



「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

4 デザインレビュー制度の概要〈協議の流れ〉

2 協議の実施

パターン① 専門家を交えた協議

実際に協議を行った事例は別紙（委員限り）のとおり

①ー1 歴史的景観アドバイザーとの協議

視点場に近接し、一定規模以上の計画の場合若しくは眺望への影響が大きい場合には、専門家を交えた協議を開催。計画地の歴史や周辺の景観特性を共有し、どのような配慮が必要かを協議する。

歴史的景観アドバイザー：建築・景観・文化・建築史・ランドスケープ等の専門家により構成。

「計画地周辺の読み解きと見解」
を作成・申出者へ共有

※ 計画地周辺の景観特性や、計画において京都市から確認したいことをまとめた資料

協議の実施

- ・ 申出者・専門家・京都市の3者で協議を行う
- ・ 原則、対面開催
- ・ 協議時間は1時間／件
- ・ 協議内容は都度、ホワイトボードに記載し、視覚的に共有を図る。
- ・ 関係課も出席し、後の手続きにも協議内容を活かしている。



▲構想段階における専門家協議のイメージ

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

4 デザインレビュー制度の概要〈協議の流れ〉

パターン① 専門家を交えた協議

①ー2 美観風致審議会専門小委員会との協議

世界遺産に近接し、一定規模以上の計画の場合は、構想段階での協議に加え、美観風致審議会専門小委員会にて設計段階での協議を実施。構想段階での協議内容を踏まえた意匠のあり方や、世界遺産周辺におけるデザイン上の配慮等について協議する。

パターン② 京都市との協議

②ー1 対面協議

計画地周辺の景観特性や計画に対する確認事項を書面にまとめ、それをもとに申出者・京都市の2者で対面での協議を行う。

②ー2 書面協議

計画地周辺の景観特性や計画に対する確認事項を書類にまとめ、確認事項を書面で回答を求める。

②ー3 協議書の交付

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

4 デザインレビュー制度の概要〈協議の流れ〉

3 協議書の作成・交付

協議内容をもとに協議事項をまとめた協議書を作成し、申出者に交付。

協議内容	
計画地東側に位置する寺町通りは、天正18年（1590）、豊臣秀吉が行った京都市政改造の一つとして、路中に敷設していた寺院を通り沿いに施移転したことに端を発したものである。北は鞍馬口道の北上寺町門前町から南は五条通の下京区西園寺町まで、多くの寺院が集積し、寺町通と呼ばれるようになった。時代が進むにつれ寺町の規模は縮小したが、計画地周辺に位置する清浄華院や本誓寺等をはじめ、現在も通り沿いに寺院や和風家が並び、かつての面影を残している。 また、計画地内側の京都御苑は、元弘元年（1331）に光厳天皇が東園院土御門殿（現在の京都御所）を御所として定めたことに端を発したものである。豊臣秀吉の時代に大規模な修造が行われ、その際に御所の周辺に公家邸宅を形成させた。「新築内家之邸（延宝8年（1677）」）等を見ると、計画地周辺にも公家邸宅、公家の邸宅があったことが確認できる。 その後、明治2年（1869）の東京奠都に伴い、御所周辺は廃院したが、明治10年（1877）から始まった大内保存事業により、苑地としての保存が図られ、御苑周辺には樹木や石垣、電線が配置され現在の京都御苑が整備された。 このように、計画地周辺の通りは異なる経緯から生まれ、東園の寺町通は寺院の和風邸の連なり、西園は御所の樹木及び石垣やそれに呼応する各敷地の生垣等といった、それぞれ特徴的な通り景観を有している。	
1 通り景観への調和について	前述のとおり、計画地は異なる景観特性を持つ通りに挟まれた敷地である。そのため、それぞれの通りの景観特性を考慮した計画とすることが重要である。
そのため、計画に当たっては、以下について検討すること。	
(1) それぞれの通りの特徴や歴史性を考慮し、両側と東側の外観計画について再検討すること。	
特に、町の設えについては、塙の位置、素材、高さや屋根の有無など、様々な観点からの形態が調和するかを検証し、決定すること。	
(2) 石積みや石の在り方を検討し、石かごを採用する場合には、周辺に調和した積み方、石の色彩や産地とすること。	
(3) バルコニーの外装や柱等の外観についても、通りとの調和を考慮し、見せ方の工夫を行うこと。	
(4) 軒裏が良く見られる計画であるため、長大な印象を与えないよう、素材や分節等により見せ方を工夫し、連続の良い事例となるよう検討すること。	
2 緑化計画について	計画地周辺は、京都市景観計画にも記載のとおり、御苑の緑が景観上重要な構成要素となっている。そのため、緑化計画に当たっては、以下について検討すること。
(1) 両側の側面面に石垣や塙を設けるなど、京都御苑との調和を考慮した計画とすること。	
(2) 京都御苑や周辺の緑生を調査し、周辺の文化や緑生に調和した樹種を採用すること。	
(3) 将来にわたって京都御苑沿道の緑豊かな景観へ寄与できるよう維持管理計画に留意すること。	
3 夜間景観について	照明計画に当たっては、計画地周辺の夜間の状況を考慮し、『京都のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針』を参考に、地域の良い事例となるよう検討すること。

▲協議書記載内容の例

●計画地周辺の景観特性を記載

京都市景観計画、視点場からの眺望、文献や古地図の情報、町並みなどをもとに、申請場所の景観特性をまとめている。

●協議内容を記載

景観特性から、配慮すべき事項をまとめている。

協議事項の例

- ・視点場から視認される部分については周辺と調和を図ること
- ・通り景観に対して計画建築物がどのように見えるかの検証を行ったうえで計画すること。
- ・京町家の材質やスケール感の踏襲する等の工夫を行うこと
- ・周辺と連続した塙や植栽の検討を行うこと
- ・樹種の選定に当たっては周辺の植生を調査のうえ決定すること など

4 反映状況の確認

景観等の申請前に、協議事項に対する検討結果を報告いただき、反映状況の確認を実施。アドバイザー協議を行った案件は、年度末に歴史的景観アドバイザー委員へ結果を報告。

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

5 景観デザインレビューの実績（令和7年度末時点）

用途ごとの協議件数

用途又は対象行為		合計	協議区域区分内訳									
			A		B		C		D		E	
建築物	ホテル・旅館・簡易宿泊所	45 (23)	0		0		3 (2)		8 (7)		34 (14)	
	一戸建て専用住宅・一戸建て兼用住宅	125 (2)	0		0		86		38 (2)		1	
	共同住宅・長屋	79 (16)	0		0		9 (6)		4 (2)		66 (8)	
	店舗・飲食店・商業施設	22 (6)	0		0		7 (2)		10 (2)		5 (2)	
	学校	13 (5)	0		0		6 (2)		3 (2)		4 (1)	
	寺院等	15	12		0		3		0		0	
	事務所	13 (3)	1		0		2 (2)		2		8 (1)	
	寄宿舎・老人ホーム・病院・児童福祉施設等	14 (2)	0		0		2		2 (1)		10 (1)	
	幼稚園・保育所	4 (2)	0		0		2 (1)		2 (1)		0	
	劇場	4 (2)	0		0		2		0		2 (2)	
	その他（バス停、倉庫等）	26 (1)	8 (1)		3		8		5		2	
	建築物小計	360 (62)	21 (1)		3		130 (15)		74 (17)		132 (29)	
工作物	①駐車場施設	38	0		0		8		7		23	
	②自動車車庫	0	0		0		0		0		0	
	③柵・擁壁等	135	14		0		20 (1)		9		92	
	④電柱・舗装の表層	29	0		9		5		4		11	
	⑤公衆電話等	1	0		0		1		0		0	
	⑥街灯・バス停留所・道路標識	4	0		0		0		0		4	
	⑦橋りょう	0	0		0		0		0		0	
	⑧堰・堤防・護岸	0	0		0		0		0		0	
	⑨高架の鉄道又は道路	0	0		0		0		0		0	
	工作物小計	207 (1)	14		9		34 (1)		20		130	
総計		567 (63)	35 (1)		12		164 (16)		94 (17)		262 (29)	

※（ ）の数値は歴史的景観アドバイザー協議実施件数を示す。区域区分はp.5の模式図の区分による。

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

5 景観デザインレビューの実績（令和7年度末時点）

視点場ごとの協議件数

視点場	合計	建築物	工作物
1 賀茂別雷神社（上賀茂神社）	16	7 (3)	9
2 賀茂御祖神社（下鴨神社）	25	20	5
3 教王護国寺（東寺）	31	25 (4)	6
4 清水寺	26	12 (3)	14
5 醍醐寺	16	14	2
6 仁和寺	18	4 (1)	14
7 高山寺	4	0	4
8 西芳寺	10	0	10 (1)
9 天龍寺	18	2	16
10 鹿苑寺（金閣寺）	19	11 (1)	8
11 慈照寺（銀閣寺）	5	3	2
12 龍安寺	1	0	1
13 本願寺（西本願寺）	22	18 (5)	4
14 二条城	48	43 (9)	5
15 京都御苑	72	53 (10)	19
16 修学院離宮	13	4	9
17 桂離宮	12	9	3
18 北野天満宮	16	9	7
19 知恩院	22	13 (2)	9
20 建仁寺	19	14 (5)	5
21 東福寺	26	14 (1)	12
22 南禅寺	13	5 (4)	8
23 大徳寺	27	15 (1)	12
24 妙心寺	17	15 (1)	2
25 相国寺	15	10 (3)	5
26 真宗本廟（東本願寺）	41	32 (6)	9
27 平安神宮	15	8 (3)	7
合計	567	360 (62)	207 (1)

※（）の数値は歴史的景観アドバイザー協議実施件数を示す。

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

6 デザインレビューに関連する取組

■ プロファイルの作成・公表 再掲

◆ 本編

歴史的資産の価値や特徴、周辺の景観特性、町の成り立ちをまとめた資料。

- ・核となる社寺とその周辺の概要
 - ・エリアの土地利用の変遷、周辺地域の成り立ち
 - ・社寺等における歴史的資産と守っていききたい眺め
 - ・社寺周辺における歴史的資産の状況
- 等を掲載。



◆ 町並み版

歴史的資産周辺を景観特性ごとにエリア分けし、町並みの特徴、景観形成の方針、建築計画等に求める配慮事項などをまとめた資料。

- ・歴史的資産からの眺望
 - ・周辺の町並み
 - ・歴史や景観の特徴
- 等を掲載。



「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

6 デザインレビューに関連する取り組み

■ プロファイルの作成・公表 再掲

◆ 協働版

自治連合会等と協力し、学区単位の地域で大切にしている景観・文化・伝統を調査し、まとめた資料。住民等へのヒアリングやまち歩き、地域行事への取材などの情報収集を行い、地域の方の生の声を「吹き出し」という形式で紹介している。協力いただいた地域の方からは好評をいただいている。



■ 景観情報共有システムの公表



景観に関する都市計画規制等の情報に加え、景観を形成していくうえで有用な各種情報を地図空間情報として集積・発信するシステムを公開。

地域の景観や歴史、文化の核となる以下の情報を掲載。

- ・ 景観重要建造物等の指定建造物
- ・ 国宝、重要文化財、指定登録文化財
- ・ 京都を彩る建物や庭園
- ・ 区民誇りの木、保存樹
- ・ 京都景観賞受賞作品
- 等

7 景観デザインレビューの効果の検証

■ 反映が多い項目

- ・ 塀等の外構や植栽等に関する反映が多い。
- ・ 計画は変更しないものの、視点場からの視認性等の検証を追加で実施され、その結果を踏まえて判断を行っている事例もある。

■ 反映いただけない場合の理由の例

- ・ 予算の都合や事業性の理由から反映されない意見もある。

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

7 景観デザインレビューの効果の検証

関係者へのヒアリング

■歴史的景観アドバイザーからの声

制度の 効果 について

- ・京都らしい景観を深掘し、新しいデザインを京都のコンテキストと結びつける場として機能している。
- ・特に府外の事業者に対し、京都では地区の界わい性や場所性への検討が重要であることを伝えることができる制度である。
- ・一緒にデザインを考えていこう、というスタンスにより、フラットな関係性での議論を通じて地域特性やコミュニティへの理解を深める場となっている。

課題や 展望 について

- ・歴史的文脈や地域特性を読み解き、計画に活かすことの難しさがある。特に、近隣に引用する町並みが残っていない場合に、安易な京都らしさではなく、現代の京都らしさ、地区らしさを追求するための明確な判断基準がない。
- ・デザインレビューで蓄積された議論等をアーカイブ化して公開できる仕組みを構築してはどうか。
- ・デザインレビューを実施した結果、どういうデザインになったかを含め、良し悪しを確認する機会が少なく、効果の検証がしにくい。
- ・プロファイルの作成に当たっては、文化的景観の概念などを取り入れ、過去から現代にわたるまで、総合的な情報を集約する資料を作成してはどうか。
- ・設計者が周辺への配慮を意識し過ぎて、創造的なデザインを検討されておらず、残念なケースが多い。

7 景観デザインレビューの効果の検証

関係者へのヒアリング

■景観デザインレビューを実施した事業者・設計者からの声

◆ 歴史的景観アドバイザー協議について

- ・ 周辺の景観の特性に関する意見を頂戴し、再認識した部分が多く、建設的な協議であった。
- ・ 対面開催の方が、アドバイザーの意見の意図を汲み取りやすいため、協議しやすい。
- ・ 出てきた意見に対してその場で考えを回答することで、何を配慮すればよいかが議論しやすかった。
- ・ 事業者としては、類似事例の協議内容があらかじめ公表されている方が対応しやすい。

◆ プロファイルについて

- ・ 計画地の特徴を理解するうえで役立った。資料があることで景観特性が理解しやすかった。資料がないと一から調べることになるため、ありがたい。

8 今後の施策の在り方について

■ デザインレビュー制度の課題

課題1 読み解かれたコンテキストや配慮事項を共有するなどの事例の積上げが必要

- ・ プロファイルでエリアの情報を発信しているが、敷地単位の細かいケースで、過去に実際に設計者がコンテキストを読み解いた事例等は発信できていない。

⇒過去の計画で読みとかれたコンテキストや協議内容等の発信

課題2 協議内容を計画に落とし込む際の具体的手法など、デザインの手がかりが少ない

- ・ コンテキストを読み解くことができて、実際にどうデザインに落とし込めばいいかわからないケースが多い。

⇒優良なデザイン事例を共有、優良デザイン促進制度などを活用

課題3 協議内容の反映に差が生じている

- ・ 建物自体の規模や意匠に関する事項は、事業の採算上、反映してもらえないケースが多い。
- ・ 周辺への配慮やコンテキストを読み解いた創造的なデザインがもたらす価値が事業者等に十分に認識されていない。

⇒デザインレビュー制度と連動した誘導施策の検討、景観に対する意識醸成

「眺望景観や借景の保全創出」のふりかえり（H19新景観政策の5つの柱）

8 今後の施策の在り方について

■ 今後の施策（案）

共有／支援

過去に読み解いた敷地（事例）のコンテキストや協議内容の公開

<概要>

- ・協議書や専門家協議の内容を、視点場毎にアーカイブ化して公開。
- ・過去の協議内容から、周辺への配慮に関する読み解きのヒントが得られるようにする。

<配慮事項など>

- ・協議内容が反映された結果（建物のデザイン等）やコンテキストの読み解きの経過も公開することができないか検討が必要
- ・情報を積み重ねることで新しいコンテキストが生み出される可能性も視野に入れる。

規制充実／プロセス充実

デザインレビュー制度の発展

<概要>

- ・デザインレビュー制度のスキームや成果を基に、眺望保全以外の観点についても対応できるよう施策展開を行う。（対象の拡大、現行制度を包含できる新制度への移行）

<配慮事項など>

- ・事業完了後に、有識者会議等で配慮事項と結果をフィードバック
- ・配慮事項へのアプローチ手法の例示が必要
- ・アドバイザーの体制整備、外観の誘導を実現する基準の検討