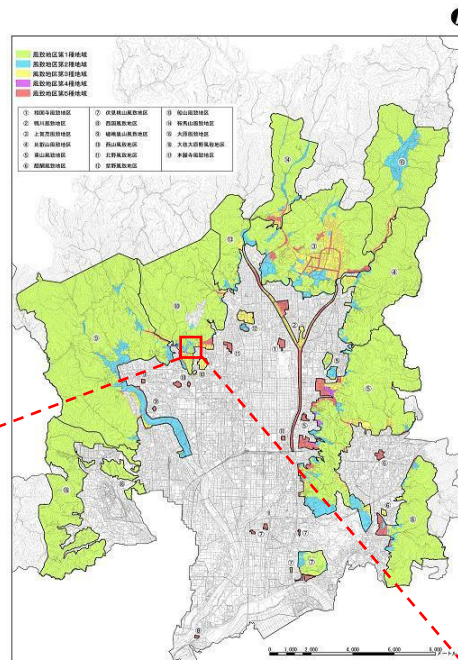
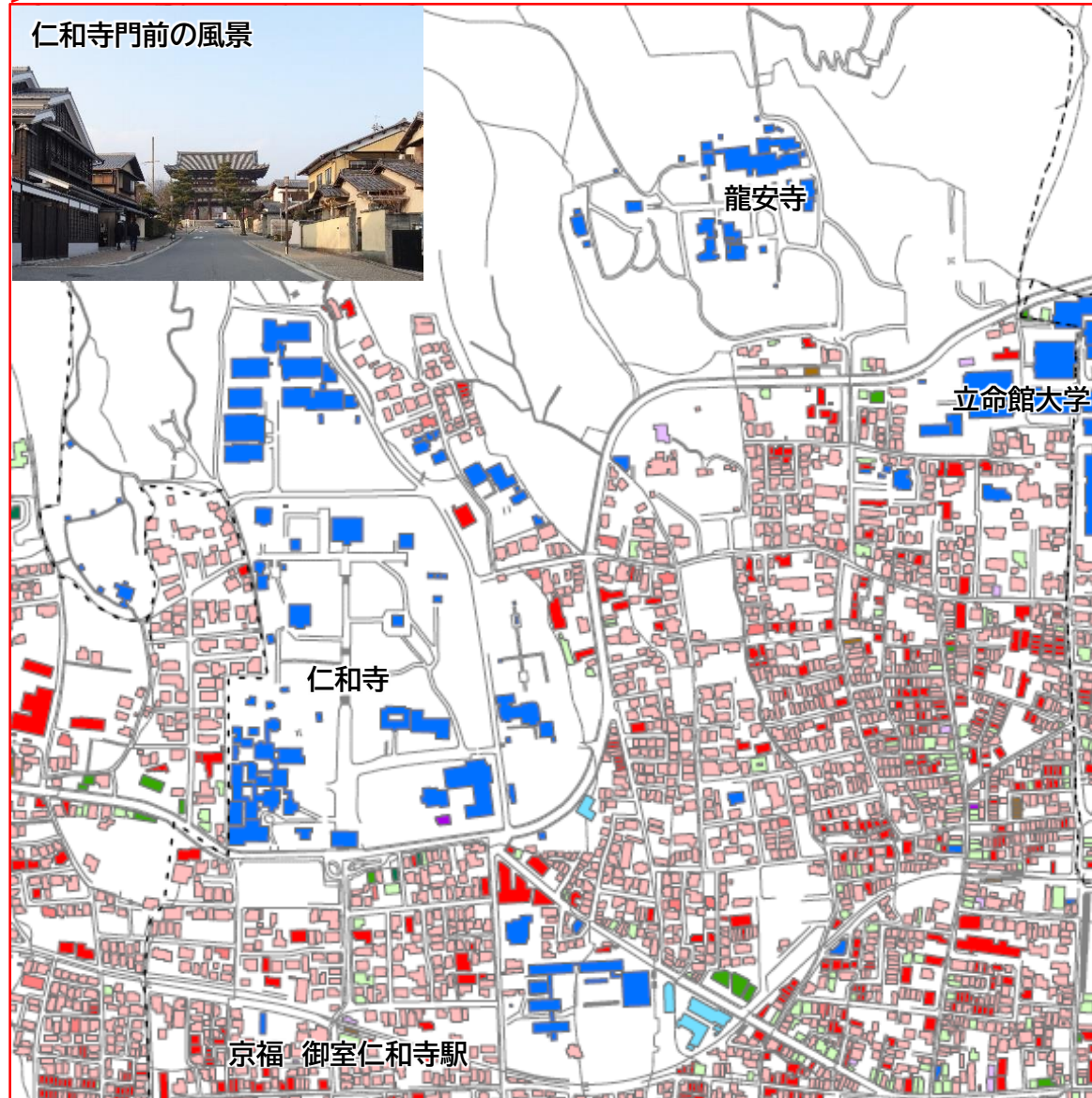


1. 地区の概要

- 仁和寺・龍安寺周辺地区は、西山風致地区内に位置しているエリアである。
- 衣笠山などの山々を経て愛宕山へと山並みが続き、その山ろくには龍安寺、仁和寺、妙心寺などの社寺や史跡・景勝地が多く存している。
- 山麓部は、歴史的風土特別保存地区として一体的に保存されている。
- 社寺の境内地にも緑が多く、妙心寺境内は西側の双ヶ岡の展望台から眼下に見え、北側の仁和寺一帯と共に緑濃い一画を形成している。市街地内に存する双ヶ岡、法金剛院周辺についても本地域の景観を形づくる一団の緑地となっている。



仁和寺門前の風景



住宅	店舗等併用住宅	業務施設	運輸倉庫施設
作業所併用住宅	店舗等併用共同住宅	宿泊施設	官公庁施設
共同住宅	商業施設	工場	文教厚生施設

2. 地区の歴史と変遷

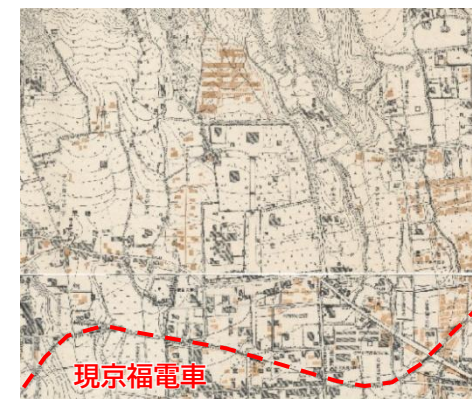
- この地区は、樹林や田が広がっていたが、近代に入って、鉄道敷設や太秦一帯における映画産業の勃興などとかかわって、住宅地化が進行した。

(土地利用の変化に関連する主たる出来事)

- 大正13年、市街地建築物法の用途地域に指定(高さ制限20m)
- 大正14年、嵐山電車軌道の旧北野駅～高雄口駅(現:宇多野駅)間が開業
- 昭和 5年、風致地区に指定
- 昭和31年、風致地区行政が京都府から京都市に移管される
- 昭和38年、京都市道183号線衣笠宇多野線(現:きぬかけの路)が開通
- 昭和45年、高度地区に指定(住居地域:10m)、風致地区条例制定
- 昭和56年、立命館大学 広小路より衣笠キャンパスへ全学部の移転完了
- 平成 8年、風致保全計画の策定
- 平成19年、新景観政策の実施に伴い、特別修景地区に指定



大正11年当時の地図
(出典:京都市景観情報共有システム)



昭和28年当時の地図
(出典:今昔マップ on the web)



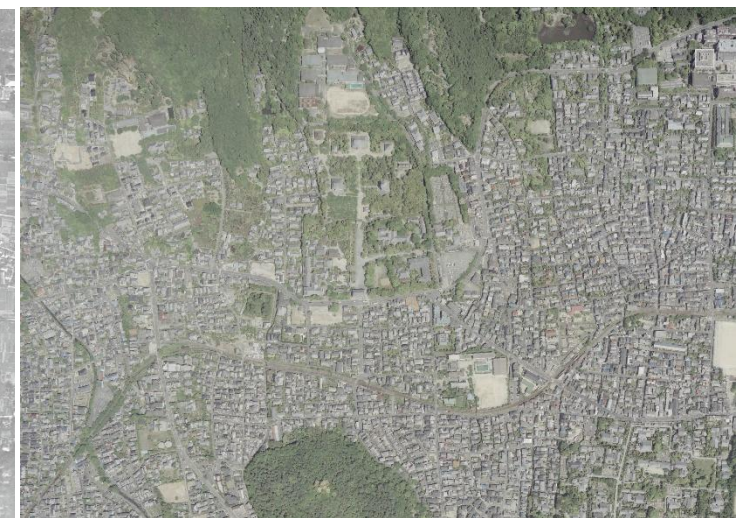
昭和61年当時の地図
(出典:今昔マップ on the web)

緑量の変化

- 昭和21年と平成19年の航空写真を比較すると、山際や平地部分の山林・田畑が宅地に変化してきた状況を読み取ることができる。
- 一方、衣笠山や双ヶ岡の緑地が保全されている状況も一部で見られる。



昭和21年の航空写真
(出典:国土地理院)



平成19年の航空写真
(出典:国土地理院)

3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等①



- 仁和寺と龍安寺、山林に風致地区第1種地域、仁和寺周辺は風致地区第2種地域、仁和寺と龍安寺の南は風致地区第3種地域を指定している。
- 風致地区は概ね、「仁和寺・龍安寺周辺特別修景地域」を指定している。

- 仁和寺東側第1地区
- 仁和寺東側第2地区
- 仁和寺東側第3地区

- 地域景観づくり協議地区
- 風致地区特別修景地域
- 風致地区第1種地域
- 風致地区第2種地域
- 風致地区第3種地域
- 風致地区第5種地域
- 山ろく型建造物修景地区

■風致地区内で許可が必要な行為

風致地区内で次の行為をしようとする場合には、京都市風致地区条例に基づき、京都市長の許可が必要。

- 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 木竹の伐採
- 土石の類の採取
- 水面の埋立て又は干拓
- 建築物等の色彩その他の意匠の変更
- 物件の堆積

■風致地区における集団規定の概略(風致地区条例施行規則)

		第1種地域	第2種地域	第3種地域	第4種	第5種
風致の考え方		山林又は溪谷が重要な要素となつて、特に優れた自然的景観を有する地域	樹林地、池沼又は田園が重要な要素となつて、優れた自然的景観を有する地域	趣のある建築物等が重要な要素となつて、優れた自然的景観を有する地域	趣のある建築物が重要な要素となつて、良好な自然的景観を有する地域	趣のある建築物が重要な要素となつて、自然的景観を有する地域
建物高さ※1		8m	10m		12m	15m
建ぺい率※1		20%	30%	40%		
後退距離(道路面)※1		3m	2m			
緑地の規模		40%	30%	20%		
工作物の高さ	擁壁	5m				
	塀	2.5m				
	その他	8m	10m		12m	15m

※1:緩和規定あり

■風致地区における単体規定の概略(風致地区条例施行規則)

カテゴリ	内容
屋根及び軒	ア 勾配を有する屋根で建築物がすべて覆われていること。 イ 屋根の形状が、入り母屋屋根、寄せ棟屋根又は切り妻屋根のいずれかであること。 ウ 屋根の勾配(軒裏の勾配を含む。)が10分の3から10分の4.5までであること。ただし、屋根の形状が入り母屋屋根又は寄せ棟屋根である場合において、軒の長さ(軒の先端から建築物の外壁面までの水平距離をいう。以下同じ。)が建築物の規模に応じて十分な長さを有するときは、軒裏を水平とすることができる。 エ 屋根が日本瓦、平板瓦、銅板その他これに類する金属板、平形彩色スレートその他これに類するもの又は太陽光発電装置等のパネルでふかれていること。この場合において、銅板その他これに類する金属板で屋根をふくときは、一文字ぶき又は段ぶきによること。 オ 屋根の色彩が、次に掲げる基準に適合するものであること。ただし、屋根が着色されていない銅板でふかれているときは、この限りでない。 (ア) 日本瓦又は平板瓦でふく場合にあつては、いぶし銀、光沢の少ない濃い灰色又は黒色であること。 (イ) 金属板、平形彩色スレートその他これに類するものでふく場合にあつては、光沢の少ない濃い灰色又は黒色であること。 (ウ) 太陽光発電装置等のパネルでふく場合にあつては、濃い灰色、黒色又は濃紺色であること。 カ 軒(切り妻屋根の棟の端の部分を除く。)の長さが60センチメートル以上で、建築物の規模に応じて均整が取れたものであること。 キ 切り妻屋根の棟の端から建築物の外壁面までの水平距離が30センチメートル以上で、建築物の規模に応じて均整が取れたものであること。 ク 屋窓その他の開口部を屋根に設ける場合にあつては、当該開口部の面積が、屋根の面積の2パーセント以下であること。
外壁※	ア 外壁が鉛直方向に平行な平面で構成されていること。 イ 隣接する外壁面が構成する角の角度が90度又は270度であること。 ウ 外壁の表面が、土壁、しっくい塗り、焼杉板張り、砂壁状吹き付け、タイル張り(目地が目立たないものに限る。)その他これらに類するもので仕上げられ、おおむね平らであること。 エ 外壁の表面に過度の装飾がなされていないこと。 オ 外壁の色彩が光沢の少ない薄茶色又は灰色(表面が白しっくい塗り又は焼杉板張りで仕上げたものにあつては、その素材の色)であること。 カ 外壁の色彩に複数の色彩が用いられているときは、当該複数の色彩の対比が目立つものでないこと。 キ 地階を除く階数が2以上の建築物にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 2階以上の外壁又はこれに代わる柱の面が当該外壁又はこれに代わる柱の面と同じ面に面する直下の階の外壁又はこれに代わる柱の面から突き出していないこと。ただし、公共用空地から見えない位置に設けるバルコニー等にあつては、この限りでない。 (イ) 公共用空地に面する3階(地階を除く階数が2の建築物にあつては、2階)の外壁又はこれに代わる柱の面が当該公共用空地に面する1階の外壁又はこれに代わる柱の面から90センチメートル以上後退していること。 ※色彩の例外規定あり(白しっくい仕上げ及び焼杉板張り、その他伝統的な和風の外観を形成しているもの)
その他	ア 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の部分(以下「階段室等」という。)が階段室等以外の部分の屋根面から突き出したものでないこと。 イ バルコニー等及び屋外階段の手すりの意匠が当該バルコニー等及び屋外階段が設けられる建築物の外壁の意匠と調和するものであること。 ウ 次に掲げるものが屋根の上に露出しないこと。 (ア) 建築設備(テレビジョン放送の受信用のアンテナ、避雷針及び小規模な煙突でその最上部が建築物の最上部を著しく超えないものを除く。)及び建築設備を目隠しするための板 (イ) 物干し台及びバルコニー等 エ エアコンディショナーの室外機、給湯器その他これらに類する建築設備にあつては、次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。 (ア) 公共用空地から見えない位置に設けるものであること。 (イ) 公共用空地から見える位置に設ける場合にあつては、当該建築設備の前面に格子その他の目隠しを設け、又は当該建築設備の色彩を外壁その他の背景となるものの色彩に合わせることでその他の方法により建築物と調和するよう配慮されていること。
工作物	ア 門及び堀にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 木製若しくは竹製のもの又は表面が土壁若しくはしっくい塗りの仕上げが施されたものにあつては、素材の色であること。 (イ) 金属製のものにあつては、光沢の少ないこげ茶色、薄茶色、黒色又は灰色であること。ただし、その設置の目的が物件の堆積を周囲から見通すことを遮るものでない堀にあつては、この限りでない。 (ウ) 金属製の堀で、その設置の目的が物件の堆積を周囲から見通すことを遮るものでないものにあつては、光沢の少ないこげ茶色、薄茶色、黒色又は灰色であり、かつ、当該堀が公共用空地から見えないものであること。 (エ) コンクリート製のものにあつては、砂壁状吹き付けその他これらに類する仕上げが施されたものであり、色彩が光沢の少ない薄茶色又は灰色であること。 (オ) (ア)から(エ)以外のものにあつては、表面が木製、竹製若しくは石又は土壁に類する仕上げが施されたものであること。 イ フェンスにあつては、高さが必要最小限のものであり、色彩がこげ茶色、薄茶色、黒色又は灰色であること。 ウ 防球ネットにあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 高さが必要最小限のものであること。 (イ) 支柱その他これに類するものの色彩がこげ茶色であること。 (ウ) ネットの色彩がこげ茶色又は灰色であること。 エ 擁壁にあつては、形態が石積みであること。ただし、擁壁を設置する土地及びその周辺の土地の状況により支障がないと認められるときその他やむを得ない事情があると認められるときは、この限りでない。 オ コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 地形又は樹木により、市街地、集落地及び主要な道路から容易に見えないものであること。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。 (イ) 形態及び意匠が森林又は建築物その他の背景となるものと調和するものであること。 <以下、省略>

3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等②

■風致保全計画における考え方

項目	御室・花園地域	龍安寺門前	龍安寺門前周 辺住宅地	龍安寺門前さぬ かけの道沿道	仁和寺門前	仁和寺門前さぬ かけの道沿い
地区の風 致特性及 び維持す べき風致 の内容	御室・花園地域では、衣笠山から西山に連なる 山地の南麓部をしっかりと押える格好で、仁和寺・龍安寺の大きな境内地が立地 している。 また、市街地においても、 宅地も中規模以上の地域が多く、緑化が行き届いた住宅地が形成されており、緑豊かな和風空間の維持を図る ものとする。 龍安寺と参道との一体的な空間構成や仁和寺大門を中心とする文化財周辺地域として、景観的な重要度の高い地域である。	参道両側では 各戸がこんもりと厚みのある生垣を植え、伝統的 和風建築が 参道から後退して樹木の間に垣間見える 。龍安寺参道沿いの深い緑の連続は、かつての洛外の寺院参道の風趣を伝えている。	生垣・和風塀が連担した統一感のある和風空間 を呈している。	山林・生垣・和風塀が並んでおり、緑豊かな落ち着いたたたずまい を呈しており、その沿道景観も 家屋は道路から後退して樹木も多く、落ち着いたある景観が見られ、これらの沿道景観の風趣の継承を図るもの とする。	緑豊かな和風邸宅が連なる趣のある景観 を醸し出している。大門の門前においては、正面参道とも一体をなす門前景観として眺められ、 全体として和風感ある景観形成 が図られている。	高さ規制や建築物の和風デザインなどに留意 する必要がある。
建築物等における修景の重点	借景となる衣笠山から西山に連なる 山地の南麓部を保全 するとともに、建築物は 日本瓦ぶきの和風外観 とし、 敷地内緑化を図る ことにより、仁和寺・龍安寺の歴史的趣のある景観の保全を図るものである。	生垣の連続を保持 し、建築物は 日本瓦ぶき和風外観 とする。	南側風致地区界の道路沿いにおいては、 道路側に生垣・和風塀を設けて公共的空間に対する配慮を行うことが望ましく、基本的に既存樹木を保存することとする 。建築物についても 日本瓦ぶき和風外観 とする。	門前周辺との調和を考慮して、道路側に生垣又は和風塀を設け、建築物は日本瓦ぶき和風外観とする。	道路側に塀・垣等を設ける場合は生垣又は和風の塀・垣とし、日本瓦ぶき和風外観の建物と共に、仁和寺大門と調和する景観形成を図る。	道路に面する建築物及び 塀・垣等は和風を基調 とし、 日本瓦ぶき和風外観 の建物と一体となつて、景観保全を図るものとする。

■特別修景地域内に適用する許可基準

地区	地区詳細	内容
仁和寺・龍安寺 周辺特別修景 地域	世界遺産・仁和寺門前	御室駅から仁和寺大門に続く、広々として落ち着いた門前景観を保全するため、 敷地規模に留意 するとともに、 十分な敷地内緑化 を図り、建築物は 日本瓦ぶき和風外観 であること。
	世界遺産・龍安寺参道	生垣等の連続した緑豊かな落ち着いたある町並みを保全するため、 敷地規模に留意し、原則として道路側において後退距離を十分に確保し、生垣等の植栽帯を設けること 。 また、 建築物の外壁はうす茶色を基本とし、屋根は日本瓦ぶき又は銅板ぶきの和風外観 であること。
	さぬかけの道沿道及び門前周辺の住宅地	仁和寺及び龍安寺の豊かな緑との調和を図るため、 既存樹木の保存に努め、原則として道路側には生垣又は和風塀を設けること 。また、建築物は 日本瓦ぶき和風外観 であること。
	さぬかけの道沿道	門前景観の形成を図るため、建築物は、 原則として軒の連なりに配慮した切妻平入形式 であること。
	その他の住宅地	仁和寺及び龍安寺の境内の緑と一体となった景観を保全するため、 敷地規模に留意し、建築物は、原則として日本瓦ぶき和風外観 であること。
// 仁和寺東側第1 地区	全般	仁和寺及び龍安寺の境内の緑と一体となった景観を保全するため、 敷地規模に留意し、建築物は、原則として日本瓦ぶき和風外観 であること。
	さぬかけの道沿道	門前景観の形成を図るため、建築物は、 原則として軒の連なりに配慮した切妻平入形式 であること。
// 仁和寺東側 第2地区	全般	仁和寺及び龍安寺の境内の緑と一体となった景観を保全するため 道路側に植栽を行うとともに、敷地規模に留意し、建築物は、原則として日本瓦ぶき和風外観 であること。
// 仁和寺東側 第3地区	全般	仁和寺及び龍安寺の境内の緑と一体となった景観を保全するため、 敷地規模に留意し、建築物は、原則として日本瓦ぶき和風外観 であること。

■地域景観づくり協議会制度

地域の方々が想いや方向性を共有し、さらには、新たにその地域で建築等をしようとされる方々と一緒になって地域の景観づくりを進めていくことを目的とした制度。平成23年4月から実施し、これまでに16の団体を協議会として認定している。

京都市市街地景観整備条例に基づき、地域の景観づくりに主体的に取り組む組織を、「地域景観づくり協議会」として市長が認定する。また、協議会の活動区域の景観の保全・創出のための方針をまとめた計画書を「地域景観づくり計画書」として市長が認定する。

計画書に定めた「地域景観づくり協議地区」において建築等をしようとする事業者等は、景観関係の手続(景観地区での認定、屋外広告物条例の許可等)に先立ち、建築等の計画内容について、協議会と意見交換を実施する必要がある。

仁和寺門前まちづくり協議会の概要(地域景観づくり協議会に認定)

背景

良好な景観と豊かな環境を求めて、歴史上の多くの文化人や芸術家が住み、昭和初期には御室撮影所を中心に、映画の大スターや監督が門前町に集った。現在も、御室山門前町内会には当時の大スターの住まいが点在し、豊かな緑地と落ち着いたたたずまいを維持している。

目標

門前町固有の景観と静かな環境、古都の風情を保全し、後世に継承していくため、以下の目標を掲げ、まちづくりを進めている。

- ①「固有の景観」…世界文化遺産のバッファゾーンに位置する仁和寺門前に固有の景観を後世に伝えます。
- ②「静かな環境」…長年にわたって維持されてきた閑静で落ち着いたある住宅地としての環境を守っていきます。
- ③「古都の風情」建物や街路などの外観だけでなく住まい方・暮らし方・参拝者を迎える豊かな雰囲気など古都・御室地域の風情を受け継ぎます。

協議対象行為

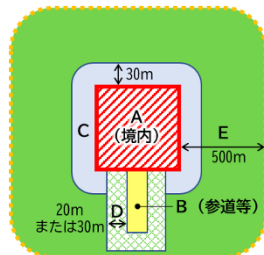
- ①京都市風致地区条例に基づく許可の申請や通知が必要な行為
- ②京都市屋外広告物等に関する条例に基づく許可の申請や届出が必要な行為
- ③新たな事業の開始
- ④その他、仁和寺門前に固有の景観、静かな環境、古都の風情に影響を与える行為

3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等③



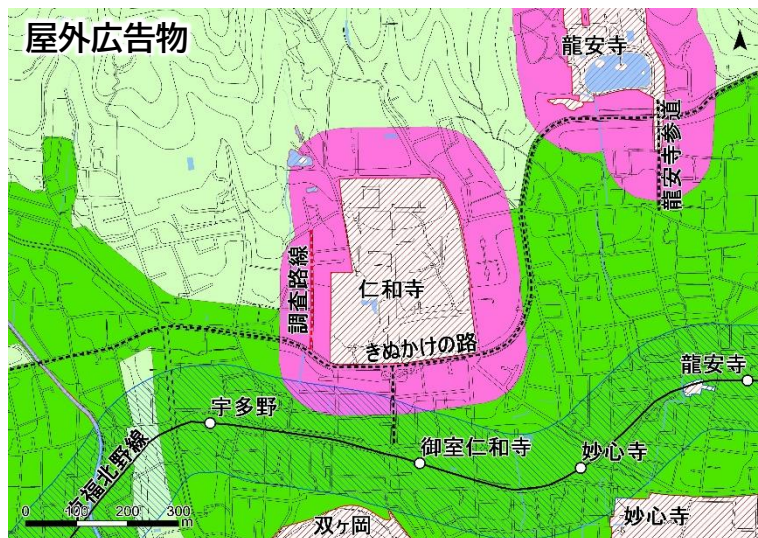
- 視点場 境内(事前協議区域A)
- 視点場 参道等(事前協議区域B)
- 近景デザイン保全区域(境内地周辺の眺め)
- 事前協議区域C(視点場(境内)から30mの範囲)
- 事前協議区域D(視点場(参道等)から20m又は30mの範囲)
- 事前協議区域E(視点場(境内)から500mの範囲)
- 近景デザイン保全区域(境内の眺め)
- 遠景デザイン保全区域

対象区域の種類	対象行為
A 視点場(境内)	
B 視点場(参道等)	
C 視点場(境内)から30mの範囲	新築又は増築
D 視点場(参道等)から20m又は30mの範囲	
E 視点場(境内)から500mの範囲	床面積2,000㎡以上の新築又は増築※



- 保全すべき眺望景観・借景として、仁和寺、龍安寺の境内の眺めが選定されている。
- 対象区域の場合、景観申請の前に事前協議を行い、そのうち優れた眺望景観を創生するために必要と認めるものは、歴史的景観アドバイザーを交えた協議が必要。
- 協議を円滑に行うため、対象区域に関する景観情報(プロフィール)を公表している。

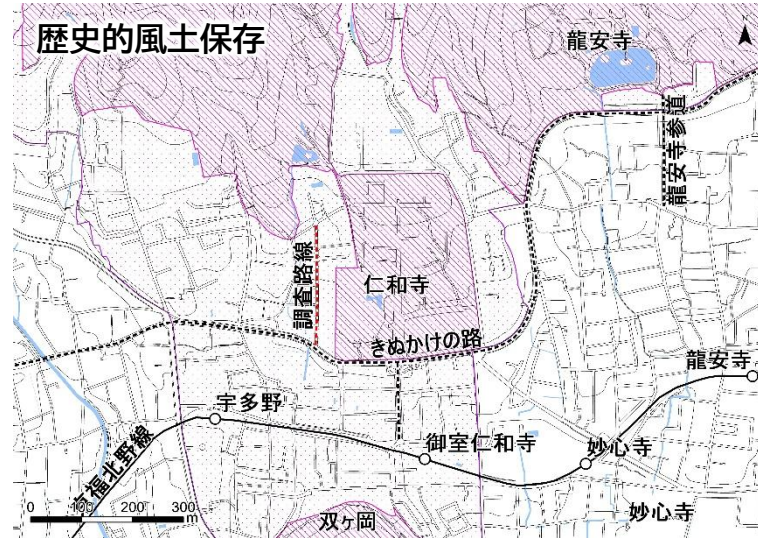
仁和寺周辺エリアのプロファイル



- 屋外広告等条例11条屋外広告物
- 屋外広告物禁止地域
- 第1種地域
- 第2種地域
- 歴史遺産型第1種地域

- 山際の一部と京福沿線は第1種地域、それ以外の大部分が第2種地域に指定されている。
- なお、仁和寺、龍安寺境内は屋外広告物禁止地域、周辺は歴史遺産型第1種地域に指定されている。

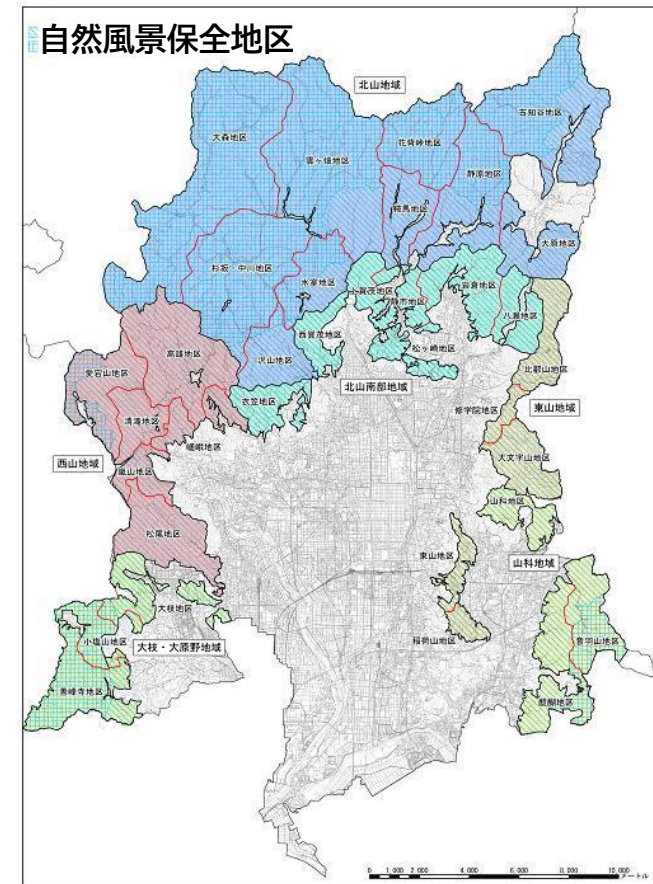
- <第1種地域>
一般地域のうち、山林、樹林地又は田園等が重要な要素となって、優れた自然的景観を形成している地域
- <第2種地域>
一般地域のうち、歴史的建造物、閑静な住宅等が重要な要素となって、自然的景観又は町並みの景観を形成している地域
- <歴史遺産型第1種地域>
世界の文化遺産及び自然遺産の保護に関する条約第11条2に規定する一覧表に記載されている文化遺産の区域の周辺の区域又は特に歴史的環境を保全する必要がある区域のうち、山林、樹林地又は歴史的建造物等が重要な要素となって優れた自然的景観を形成している地域



- 歴史的風土特別保存地区
- 歴史的風土保存区域

- 仁和寺・龍安寺とその周辺地区は、「御室・衣笠地区」として位置づけ、歴史的風土の保存を図っている。

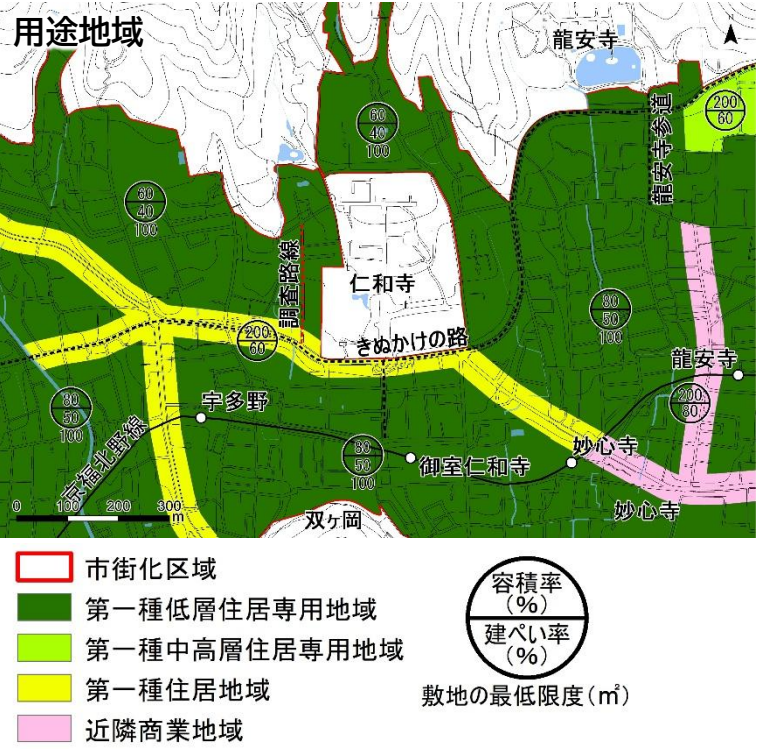
本地区の歴史的風土保存の主体は、鹿苑寺、龍安寺、仁和寺等と一体となる西山、左大文字山及び双ヶ岡の自然的環境の保存にあり、特に、歴史的建造物、遺跡等の周辺地域については、建築物その他工作物の新築等、市街化による歴史的風土に影響を及ぼすおそれのある行為を規制するとともに、優美な山容の維持のため土地形質の変更及び木竹の伐採の規制に重点を置くものとする。



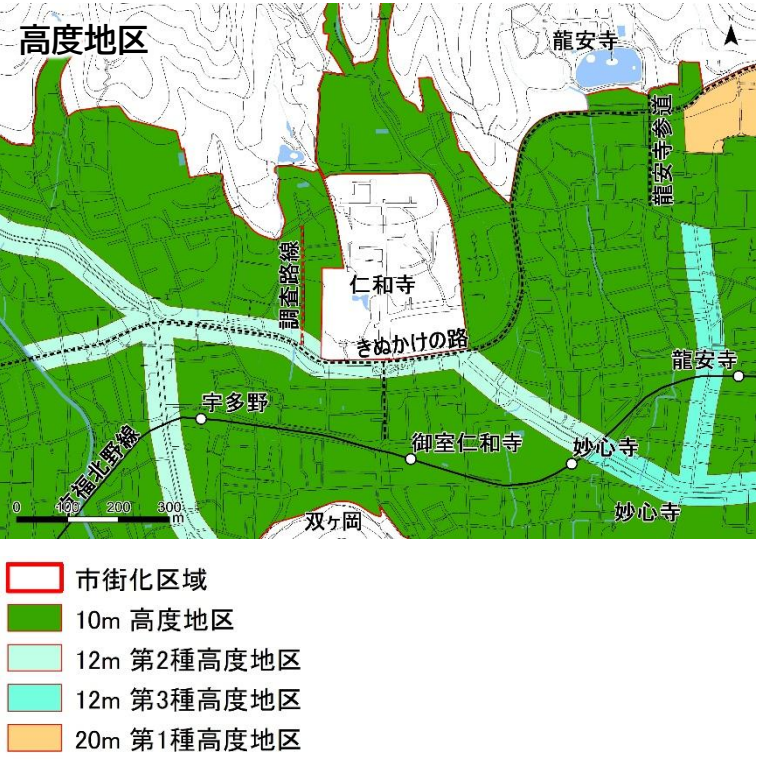
- 仁和寺・龍安寺北にそびえる衣笠山は、自然風景保全地区の「北山南部地域」として位置づけ、自然風景の保全を図っている。

五山送り火の一つ「左大文字」、衣笠山、竜安寺山、白砂山等の山並みの山麓部には金閣寺を初め多くの社寺がある。山の曲線と平安時代からの歴史を持つ「山のは(端)」の松林が特徴である。尾根筋には安定したアカマツ林、山腹や谷あいには植栽林が見られる。山すその落葉広葉樹林はかつての薪炭林で、現在は常緑樹が入り込んでいる。

3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等④



- ・ 幹線道路、龍安寺南東の商業地を除き、大部分が第一種低層住居専用地域(敷地の最低限度100㎡)に指定されている。
- ・ なお、仁和寺、龍安寺、双ヶ岡は市街化調整区域に指定されている。



- ・ 第一種低層住居専用地域が10m高度地区、近隣商業地域・第一種住居地域が12m高度地区に指定されている。

地区を俯瞰した様子



(出典: GoogleMAP)

4. 近年の景観の特性と動向

(1) 主要な景観の特性

- ・衣笠山から西山に連なる山地の南麓部に、仁和寺・龍安寺の大きな境内地が立地し、周辺においても、宅地は中規模以上が多く、緑化が行き届いた住宅地が形成されている。
- ・龍安寺と参道との一体的な空間構成や仁和寺大門を中心とする歴史遺産周辺地域として、景観的な重要度の高い地域である。
- ・仁和寺の門前は、緑豊かな和風邸宅が連なる趣のある景観を醸し出している。
- ・龍安寺の門前は、参道両側では厚みのある生垣があり、伝統的な和風建築が樹木の間から垣間見える。参道沿いの深い緑の連続からは、かつての洛外の寺院参道の風趣を感じることができる。周辺の住宅地は、生垣・和風塀の連担における統一性が見られる。
- ・きぬかけの道の沿道においては、生垣・植樹・和風塀が並んでおり、緑豊かな落ち着いたたたずまいを呈している。



龍安寺の門前の
厚みのある生垣がある景観



仁和寺の門前の和風邸宅が
連なり趣がある景観



きぬかけの道沿いの和風で
緑豊かな落ち着いた景観



緑豊かなゆとりある住宅地の景観



山並みと宅地の緑が
つながる景観

(2) 近年の動向

① 土地の所有関係・区画形質の変更状況

- ・P8～P9に示す物理調査範囲の土地区画33件について、直近20年間(2007年以降)で以下の変化がみられる。
土地の分筆が行われた件数:4件
所有者変更(持ち分変更を含む)があった件数:21件(売買:8件、相続:12件、その他:1件)
※複数の区画が1宅地として利用されている場合もあり、視覚的な宅地数とは一致しないことに留意

② 風致申請の動向

- ・P2～P5に示す都市計画規制に関する図版の区域内において、おおむね直近5年間で風致申請が行われた件数は約120件。宅地造成より宅地造成以外の方が割合は非常に多い。

③ 近年の開発・建設動向の一例



(出典: GoogleMAP)



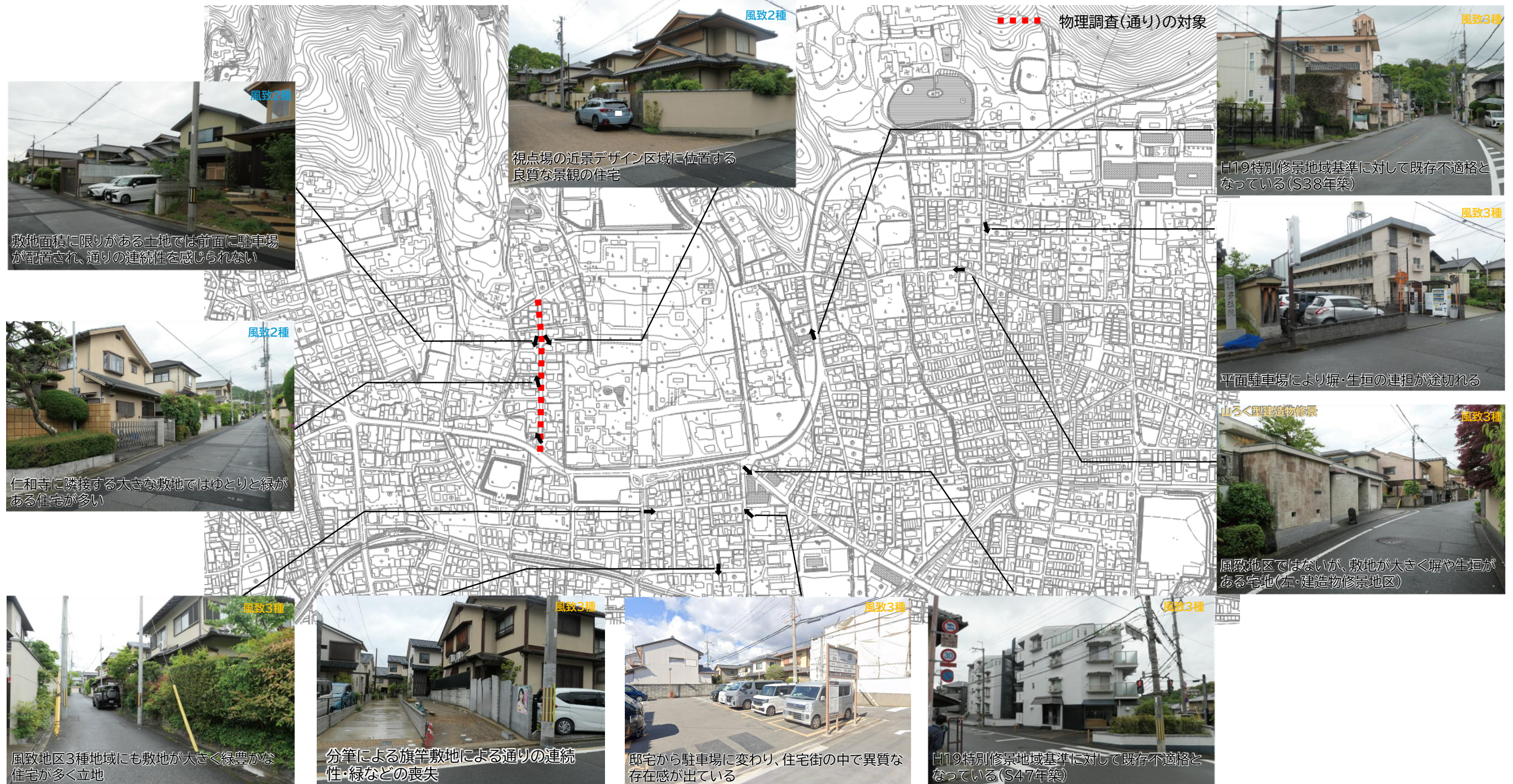
④ 景観に関する地域の方の認識

まちづくり活動をされている方へのヒアリング結果

- ・このエリアは、仁和寺門前の土地利用や開発を巡り、「歴史遺産周辺の景観保全」として、世間的に注目を浴びた過去がある。直近で立地されたホテル計画では、事業者と地域による意見交換を密に重ね、対立構造にならない形で景観に関する議論を行うことができた。
- ・地域だけで景観づくりはできないので、行政からのサポートが必要。公共整備や新しい景観づくりに関する提案を検討してほしい。
- ・建て替わる住宅もあるが、エリアに合わせた雰囲気のある建物が多い印象。リフォームで外壁の色を変えられるケースもあるが、色合いが良くなるなど、全体的に景観は維持されていると感じる。
- ・敷地の分割による宅地化の増加で、エリア全体の景観が悪くなるという話もあるが、若い世代の方に住んでほしいので、敷地の分割自体が一概に悪いとは思えない。
- ・高木などの植栽は近隣の方への配慮として剪定されているケースがある。仁和寺周辺など。

5. 現地まちあるきの所感と物理調査箇所の選定

- ・エリア全体としては、塀や生垣、庭木の緑からなる、落ち着いたようなおおいのある景観が見られる。
- ・邸宅から駐車場等に用途が変わり、住宅が多いなかで異質な存在感が出ているケースがある。
- ・敷地の分割により小規模敷地となり、周辺に比べて緑量が少ないケースがある。
- ・近年建設された住宅は、外壁等の色彩は周辺に調和しているように感じるが、前面は駐車場が多く塀の設置が少ないため、通りとしての連続性を感じられない、平面的な緑しかないケースが見られる。一部の建物は、高さや色彩等、現在の基準に合致しない既存不適格となっている可能性がある。



物理調査箇所の選定

- ・所感による課題や仮説を踏まえ、新旧の住宅における景観の調和状況を把握するため、仁和寺に近接し、建物の更新が一定がある通り(図上赤点線)を物理調査の対象として選定した。東側は近景デザイン保全区域に含まれており、東西での景観要素の比較も行う。

6. 物理調査に基づく景観の実態

(1)対象路線における景観の構成・現状

- ・北方向には北山、南方向には双ヶ岡を眺望できる。

・道路幅員は平均5.5m、D/Hは1.5である。

・合計28件のうち、1990-2009年の建築物が4割(12件)を占める。

・南端から60mは第一種住居地域、第3種風致地区であり、その他は第一種低層住宅専用地域、第2種風致地区である。
- 区間・延長

幅員

方向・形状
- 一条通から北に240m

平均5.5m(最小5.0～最大8.3m)

南北方向の直線道路
- 対象建物(建築年代別)

1949年以前

1950-1969年

1970-1989年

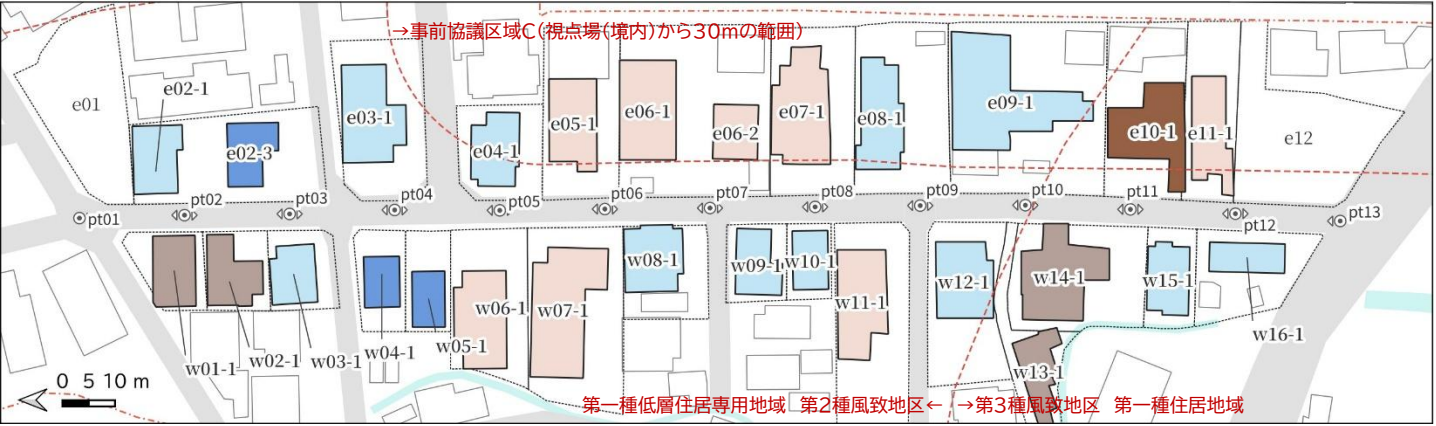
1990-2009年

2010-2026年

年代不明
- 撮影地点

対象敷地

通り(調査対象区間)の基本構成・基礎情報



分析項目		平均値等
A 自然性 開放性	A-1) 空の割合	(北向き)12.1% (南向き)18.9%
	A-2) 緑視率※1	(北向き)30.7% (南向き)29.7%
	A-3) 道路幅員沿道建物高さ比(D/H)※2	(東側)1.51 (西側)1.48
B 歴史性 伝統性	B-1) 伝統要素の割合※3	(北向き)0.92% (南向き)1.46%
	B-2) 自然素材の使用状況※4	(外壁)23.2% (建具)46.4% (外構)42.9%
	B-3) 屋根形状の状況	(門)30.4% (塀(生垣))37.5% (塀(生垣以外))25.0%
	B-4) 屋根素材の状況	(切妻)64.3% (入母屋)14.3%
	B-5) 沿道敷地の面積・間口幅	(寄棟)21.4% (陸屋根/他)0.0%
	B-6) 建物の建設年代	(濃灰・黒和瓦)74.1% (濃灰・黒平板)22.2%
C 統一性 連続性	C-1) 高彩度色の割合※5	(陶器瓦・洋瓦)0.0% (金属板)3.7% (その他)0.0%
	C-2) 前面道路からの建物後退距離※6	面積(東側)561.01㎡ (西側)309.39㎡
	C-3) 前面駐車場利用の状況	間口幅(東側)19.6m (西側)13.8m
	C-4) 敷地構成の類型	(1949年以前)3.6% (1950-69年)14.3% (1970-89年)28.6%
D 固有性	D-1) 特定要素※7の分布	(1990-2009年)42.9% (2010-26年)10.7%(年代不明)0.0%
		(最大)0.60% (最小)0.00%
C 統一性 連続性	C-1) 高彩度色の割合※5	(東側)4.8m (西側)5.4m
	C-2) 前面道路からの建物後退距離※6	(駐車場あり)62.1% (駐車場なし)37.9%
	C-3) 前面駐車場利用の状況	(緑・塀あり)75.9% (緑あり・塀なし)24.1%
	C-4) 敷地構成の類型	(緑なし・塀あり)0.0% (緑・塀なし)0.0%
D 固有性	D-1) 特定要素※7の分布	(土壁・漆喰を使用した建物)25.0% (板張りを使用した建物)7.1%
C 統一性 連続性	C-1) 高彩度色の割合※5	
	C-2) 前面道路からの建物後退距離※6	
	C-3) 前面駐車場利用の状況	
	C-4) 敷地構成の類型	

※1:植栽、山等の画像に占める割合
※2:Dは道路幅員+前面後退距離
※3:軒瓦、格子、板張、駒寄、犬矢来、虫籠窓、塀瓦の画像に占める割合
※4:自然素材は漆喰、塗壁、木材、石、生垣とし、全体使用を1、一部使用を0.5として算出

※5:人・車・空・道路・植栽・標識を除く
※6:軒先までの距離(plateauデータによる)
※7:風致保全計画の「和風空間」、特別修景地域内に適用する許可基準に示される「日本瓦ぶき和風外観」を構成すると考えられる「土壁・漆喰」「板張り」の分布を示す

【平均値※に近い通り景観】



※:A-1) 空の割合、A-2) 緑視率、B-1) 伝統要素の割合、C-1) 高彩度色の割合による

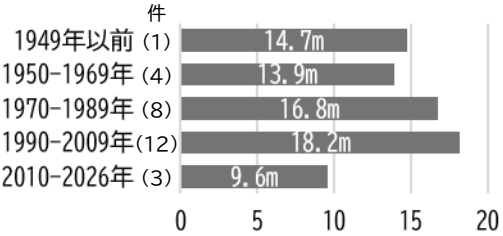
【特徴的な土地利用の一例】



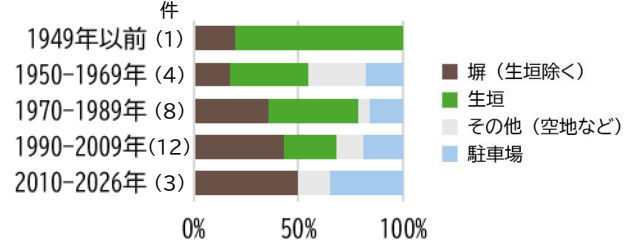
■ 建築年代による分析

- 間口幅の平均値は、2010年以降の年代が小さい。(①)
- 間口に占める駐車場の割合は、年代が新しいほど高い。(②)
- 年代に関わらず、全ての敷地に植栽がみられる。中高木の割合が高い。(③)
- 2010年以降は、敷地に生垣がみられず、生垣以外の低木(路地植等)が多い。(②、③)

① 年代ごとの間口幅の平均値

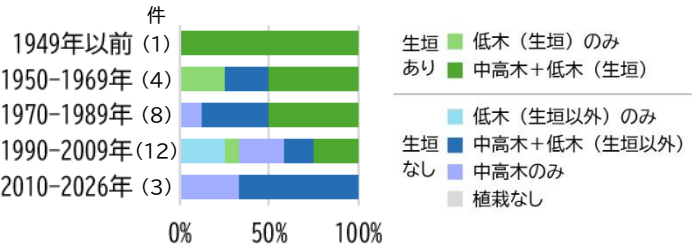


② 年代ごとの敷地利用(間口に占める割合)の平均



※車の見えないガレージ入口等は塀に含む

③ 年代ごとの敷地利用(植栽の見え方)



D-1)特定要素(土壁・漆喰、板張り)の分布

- 1990-2009年の建物にも土壁が用いられ、新旧の住宅の調和が図られている。



(2)通り景観の特徴

【特徴的な景観(数値変化の大きな箇所等)】



①N-pt10: A-2)緑視率
両側の住宅(w12,e08,e09)が塀で高木のみ見えるとき、緑視率が減少している。緑視率に占める山の量は南端が最大であり北上するにつれて減少する。



②S-pt06: A-1)空の割合、A-2)緑視率
空と緑の合計が最大値となっている。住宅(e06,w08)の緑と、屋根越しに見える双ヶ岡による。東側は建物がセットバックし、空の割合も高い。



③S-pt03: A-1)空の割合、A-2)緑視率
住宅(e03,w04)の植栽帯と双ヶ岡による。2010's以降の建物(w04)がセットバックし、空の割合が高い。



④N-pt03: A-1)空の割合、A-2)緑視率
山裾の住宅内(路線区間より北側)の針葉樹によって、空の割合が減少している。

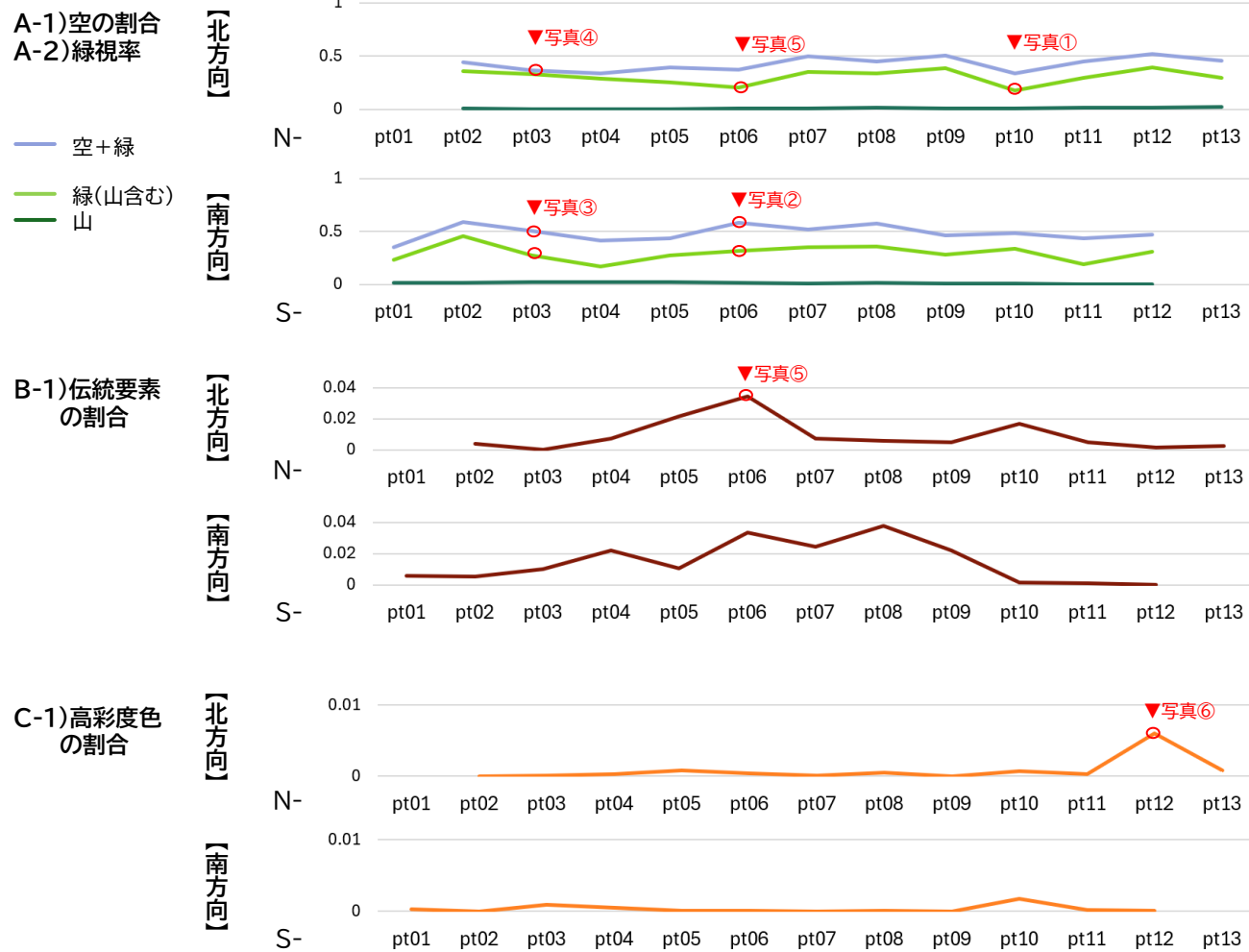


⑤N-pt06: B-1)伝統要素の割合、A-2)緑視率
併用住宅(w07-1)の板張塀、住宅(e04-1)の塀瓦により、伝統要素の割合が高まっている。塀により庭木が遮へいされ、緑視率は減少している。



⑥N-pt12: C-1)高彩度色の割合
住宅(w15-1)の塀に赤色の高彩度色が使用され、高彩度色の割合が高まっている。割合には工事予告看板も含んでいる。路線全体としては、低彩度に抑えられている。

■ 通り景観画像の分析



(3)各敷地単位の土地利用と建物の特徴

- A-3)D/Hは、西側の旗竿敷地(w13)で大きくなっている。
- B-2)自然素材は、ほとんどの敷地で使用されており、建具での使用も多い。2010年以降の建物にも外壁や建具などに自然素材が使われている。
- B-3、4)屋根について、入母屋は北側に多い。それらの建築年代は1960年から2009年までと幅広い。
- C-4)敷際構成は、全ての敷地で緑が見える。「低木+中高木」が半分以上を占める。
- B-5)間口幅の平均値は、西側が小さい。西側に分筆した敷地が多いためと考えられる。

■ 敷地単位の分析

B-6)建物の建設年代



A-3)D/H

C-2)前面道路からの建物後退距離

※30m以上部分は省略

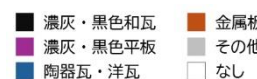
B-2)自然素材の使用状況



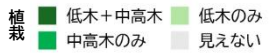
B-3)屋根形状の状況



B-4)屋根素材の状況



C-4)敷際構成の類型



※塀には生垣を含む

B-5)沿道敷地の面積

B-5)沿道敷地の間口幅

※30m以上部分は省略

※建物番号が空欄の場合は空地・農地を示す

