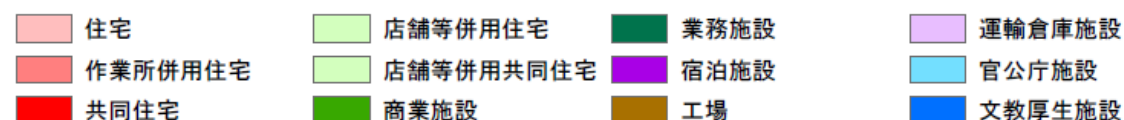
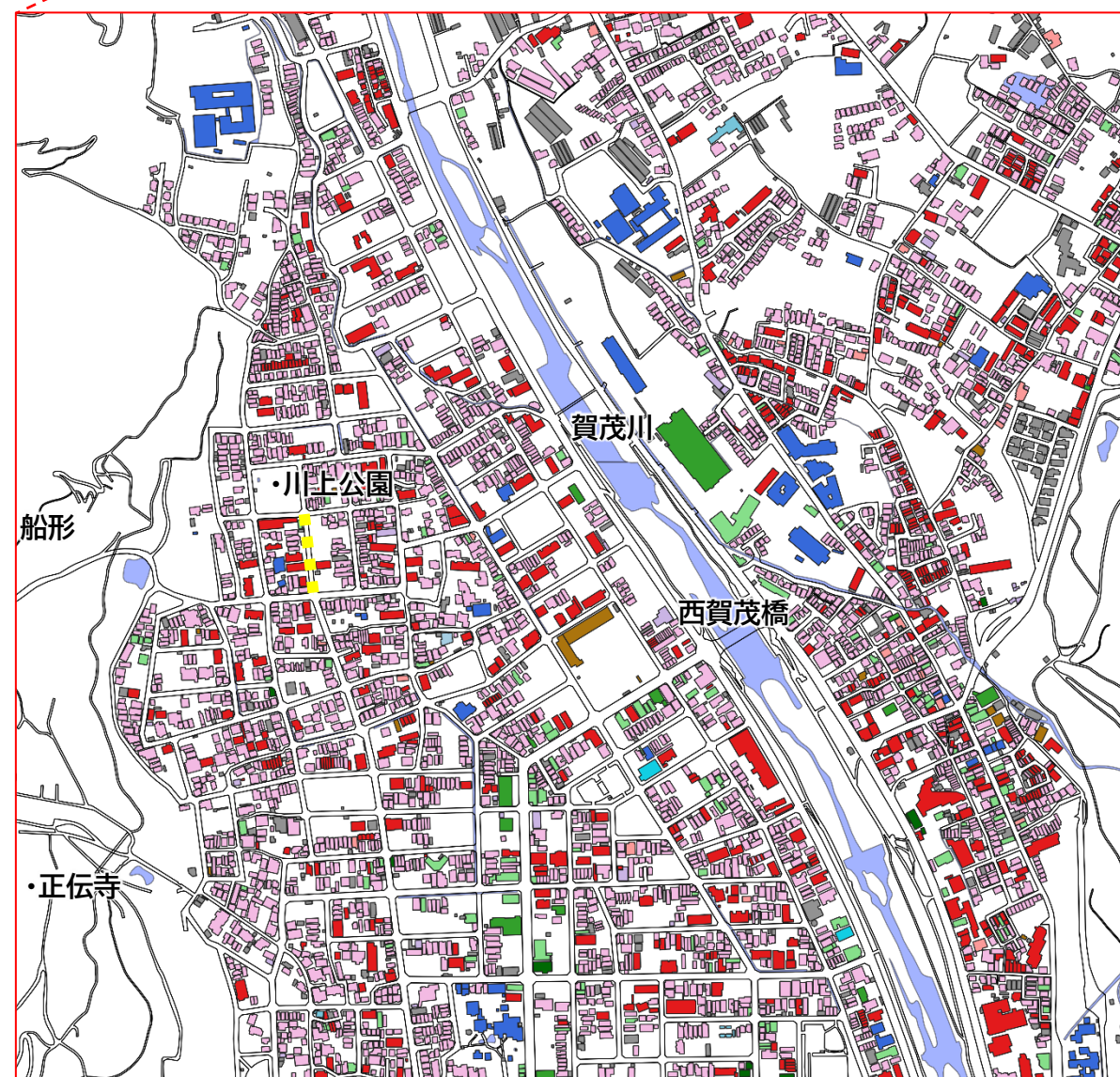
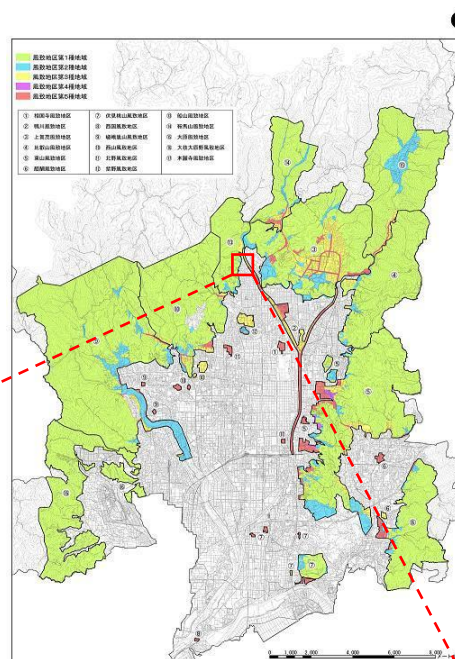


1. 地区の概要

- ・当地区は、西側の船山風致地区の山すそに位置し、東側の賀茂川の鴨川風致地区には含まれたエリアで、山ろく型建造物修景地区に位置する。
- ・五山の送り火である「船形」の山である船山の山ろく部を中心に、正伝寺等の歴史的建造物等が点在する。
- ・船山東側の市街地は、賀茂川に沿って土地区画整理事業により、宅地化が進んでいる。旧集落地に隣接し、船山の緑が近接する住宅地となっている。



2. 地区の歴史と変遷

- ・「賀茂六郷」の1つである川上郷(川上郡)に属したこの地域は、鴨川の豊かな恵みのもと古来より穏やかな農耕集落が形成されていた。1889年(明治22年)の町村制施行に伴い、周辺の村々と統合されて愛宕郡西賀茂村(一部は隣接する大宮村)となり、伝統的な農村風景を保たれていた。
- ・1918年(大正7年)の市域拡張によって京都市に編入されると、昭和に入り「賀茂第二区土地区画整理事業」(昭和3年～11年)をはじめとする基盤整備が本格化した。1930・1931年(昭和5・6年)の船山風致地区指定や1973年(昭和48年)の10m高度地区・巨大工作物規制区域指定など、北山の豊かな自然景観を守る保全制度のもとで都市化が進められ、歴史的風情と静穏な住環境が調和する現代の町並みが形成された。

(土地利用の変化に関連する主たる出来事)

- ・昭和5・6年、対象地付近の船山地区が風致地区に指定
- ・昭和 8年、市街地建築物法の用途地域に指定(高さ20m)
- ・昭和11年、対象地の東側の賀茂第二区地区土地区画整理事業が竣工(対象地は区域外)
- ・昭和24年、対象地付近の賀茂川地区が風致地区に指定
- ・昭和48年、高度地区に指定(住居地域:10m)と併せて、巨大工作物規制区域指定
- ・平成 7年、巨大工作物規制区域が第1種建造物修景地区に再編指定
- ・平成19年、新景観政策の実施に伴い、山ろく型建造物修景地区に指定



明治中期当時の地図
(出典:今昔マップ on the web)



昭和36年当時の地図
(出典:今昔マップ on the web)



平成5年当時の地図
(出典:今昔マップ on the web)

緑量・宅地化の変化

- ・航空写真を比較すると、平地部分の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。
- ・山すそのゴルフ場外縁部に植林地が見られるが、宅地化されてきた平地部の樹林地は減少している。

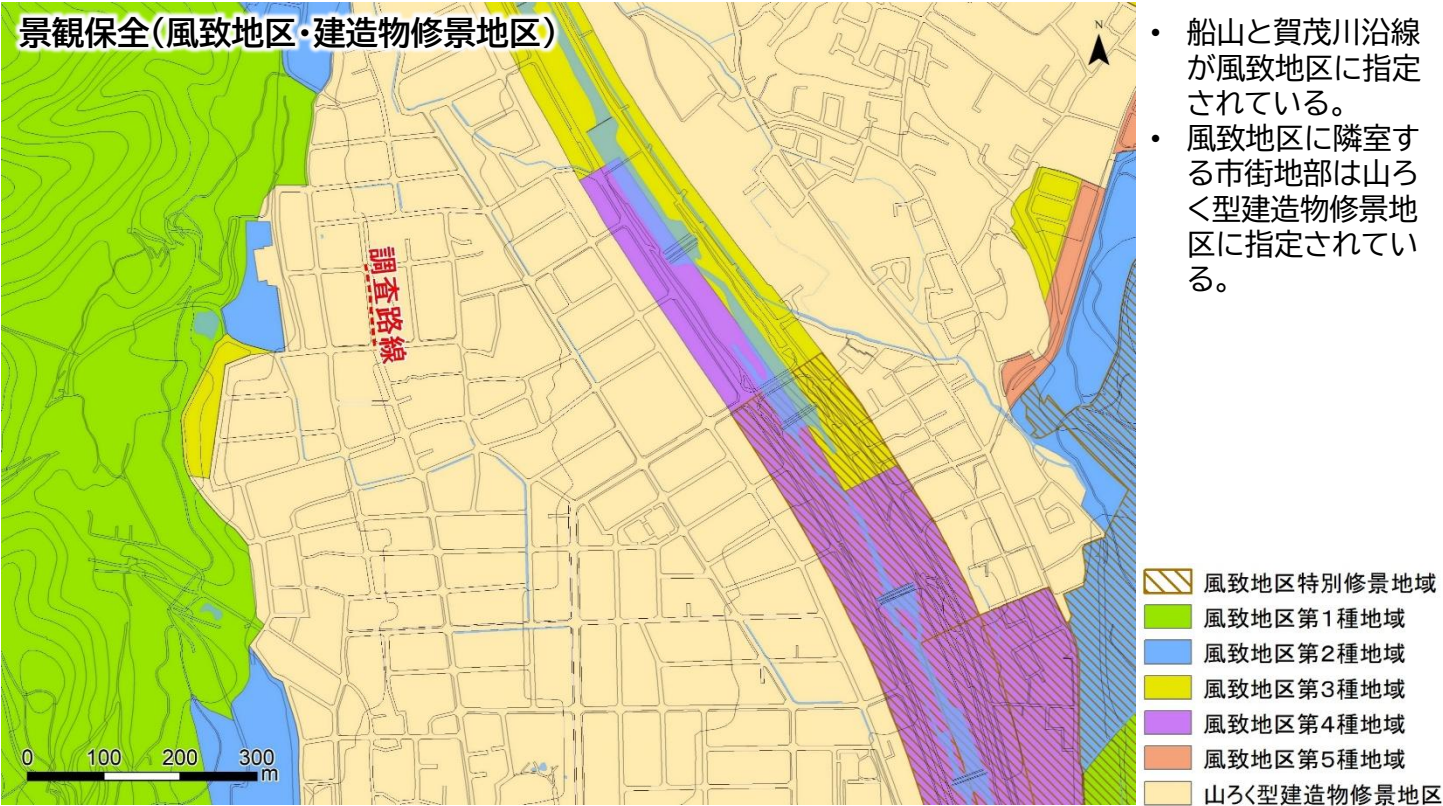


昭和36年の航空写真
(出典:国土地理院)



平成20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



- ・ 船山と賀茂川沿線が風致地区に指定されている。
- ・ 風致地区に隣接する市街地は山ろく型建造物修景地区に指定されている。

■山ろく型建造物修景地区での申請手続き

建造物修景地区において、以下のいずれかに該当する場合、届出(行為届)が必要になる。
【山ろく型建造物修景地区】
1. 建築物の建築等を行う場合
2. 第2類工作物の建築等を行う場合
3. 高架工作物の建築等を行う場合

■山ろく型建造物修景地区の良好な景観の形成に関する方針(景観計画)

項目	山ろく型建造物修景地区(西賀茂地区) 地域別方針
①北部〈1〉	・ 山ろくの自然景観に調和する良好な最観を形成する地域である。また、山々の内縁部には戸建住宅を中心とした良好な住宅地が広がっており、良好な最観を形成するとともに住環境の維持増進が必要な地域である。 ・ このため、建築物は、特に世界遺産をはじめとする歴史的資産等の局辺において、勾配屋根を設け、壁面の色彩を自然との調和を旨とする販色系の自然素材色とするなど、和風基調の町並み景観を形成する。

■山ろく型建造物修景地区における単体規定

カテゴリ		内容
低層建築物	屋根及び屋根材等	・ 勾配屋根(原則として軒の出は 60cm 以上、けらばの出は 30cm 以上)とすること。ただし、良好な屋上の景観に配慮されたものは、この限りでない。 ① 北部地区: 日本瓦, 金属板又はこれらと同等の風情を有するもの とすること。
	外壁等	・ 周辺への圧迫感の低減を図るため、道路からの十分な後退又は外壁面の分節等 の配慮を行うこと。
	屋根以外の色彩	・ 自然景観と調和する色彩とすること。
	その他	・ 公共の用に供する空地に面して、クーラーの室外機や給湯器等の設備機器を設ける場合は、設備機器の前面に格子等を設置し、又は色彩を建築物と合わせること等により建築物の本体と調和するよう配慮すること。
中・高層建築物	屋根及び屋根材等	・ 勾配屋根(原則として軒の出は 60cm 以上) とすること。ただし、良好な屋上の景観に配慮されたものは、この限りでない。 ・ 日本瓦, 金属板又はその他の材料で当該地区の風情と調和したものとする。
	外壁等	・ 周辺への圧迫感の低減を図るため、道路からの十分な後退又は外壁面の分節等の配慮を行うこと。
	屋根以外の色彩	・ 自然景観と調和する色彩とすること。
	その他	・ 公共の用に供する空地に面して、クーラーの室外機や給湯器等の設備機器を設ける場合は、設備機器の前面格子等を設置し、又は色彩を建築物と合わせること等により建築物の本体と調和するよう配慮すること。

■山ろく型建造物修景地区の共通基準

カテゴリ	内容
建築物の形態意匠の制限に係る共通の基準	1 屋根の色彩 ・日本瓦及び平板瓦は、原則としていぶし銀とすること。 ・銅板は、素材色又は緑青色とすること。 ・銅板以外の金属板及びその他の屋根材は、原則として光沢のない濃い灰色、光沢のない黒及び光沢のない濃い茶色とすること。 2 塔屋等の高さ(当該塔屋等が周囲の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。)は、3 m (都市計画法第8 条第1項第3 号に規定する高度地区(以下「高度地区」という。)のうち2.5 m 高度地区又は 31m高度地区に存する建築物(31m第2 種高度地区又は31 m 第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が2 0 メートルの建築物を除く。)にあっては4 m) 以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高の高さからの塔屋等の最上部までの高さが3 m(高度地区のうち2.5 m 高度地区又は 3 1 m 高度地区に存する建築物(3 1 m 第2 種高度地区又は3 1 m 第3 種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が2 0 メートルの建築物を除く。)にあっては4 m) を超えず、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りでない。 3 塔屋等の位置、規模及び形態意匠については、建築物の本体と均整がとれたものとする。 4 建築物の外壁は、傾斜した壁(柱を含む。)としないこと。ただし、良好な市街地の景観形成に資する形態意匠を有するものについては、この限りでない。 5 主要な外壁に使用する材料は、光沢のないものとする(ガラス及び自然素材を除く。)。 6 主要な外壁には次の色彩(マンセル値による明度は定めない。)を使用しないこと。 ただし、着色を施していない自然素材は除く。 (1) R(赤)系の色相で、彩度が6 を超えるもの (2) Y R (黄赤) 系の色相で、彩度が6 を超えるもの (3) Y(黄色)系の色相で、彩度が4 を超えるもの (4) G Y (黄緑) 系の色相で、彩度が2 を超えるもの (5) G(緑)系の色相で、彩度が2 を超えるもの (6) B G (青緑) 系の色相で、彩度が2 を超えるもの (7) B(青)系の色相で、彩度が2 を超えるもの (8) P B (青紫) 系の色相で、彩度が2 を超えるもの (9) P(紫)系の色相で、彩度が2 を超えるもの (10) R P (赤紫) 系の色相で、彩度が2 を超えるもの 7 屋上に設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し、建築物の本体と調和したものとする。 8 公共の用に供する空地に面して、駐車場等の開放された空地又は自走式の駐車場や駐輪場等を設ける場合は、周囲の景観と調和する門、塀又は生垣等を設置するなど、町並みの連続性に配慮すること。

山ろく型建造物修景地区における、形態意匠の制限に係わる緑化の基準

- ・ 「緑地」に係わる基準項目は、以下の配慮事項のみ。
8 公共の用に供する空地に面して、駐車場等の開放された空地又は自走式の駐車場や駐輪場等を設ける場合は、周囲の景観と調和する門、塀又は**生垣等を設置するなど、町並みの連続性に配慮すること。**

3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等②

■船山風致地区 良好な景観の形成に関する方針(景観計画)

項目	船山風致地区
船山一帯の自然景観の保全	自然環境に恵まれた地域であるため船山一帯の自然景観の保全が重要となり、特に山すそ部の開発の規制に重点を置く。船山東側の平野部における土地区画整理事業区域では、背景となる船山や東側の賀茂川の自然との調和に重点を置き、統一感のある住宅地の形成の誘導を図る。
建築物等における修景の重点	鷹ヶ峰から船山までのすそ野の斜面地における緑地の保全に重点を置く。また、平野部における土地区画整理事業区域の住宅地では、局囲の自然に溶け込むよう敷地規模の確保等による豊かな敷地内緑化を図る。

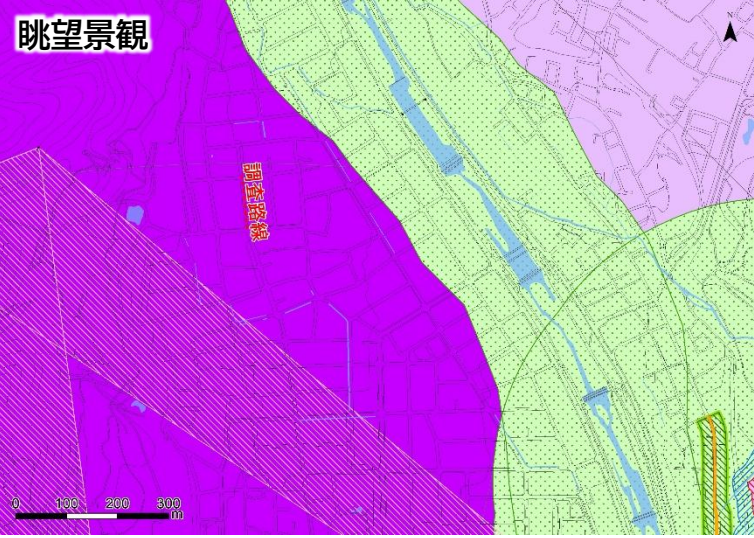
■鴨川風致地区 良好な景観の形成に関する方針(景観計画)

項目	鴨川風致地区(賀茂川沿岸)
地区の風致特性及び維持すべき風致の内容	- 賀茂川及び高野川の両河川とそれらの沿岸とがのびやかな水と緑の遠望景観を構成している。このため、公共施設等の構造物においては、この河川最観の保全や眺望される山並み等に配慮したデザインとし、さらに沿岸の建築物においては、河川側での空間の確保、緑の演出、高さと勾配屋根を大切な要素として、のびやかな水と緑の遠望景観の保全を図る。 - 賀茂川沿岸は、堤防上のニレ科の落葉樹と住宅の生垣の緑が連続し、家屋の勾配屋根が樹間に見えて、京都らしい水と緑の遠望景観を構成している。
建築物等における修景の重点	- 沿岸の植栽も含め、各河川の自然的要素の保全や、希しノ森の南縁付近にある景観上重要な要素である樹木についての保全に重点を置く。 【鴨川特別修景地域】 - 鴨川及び賀茂川では、河岸の樹木と川の清流が一体となって、他の大都市では見られない都心の水と緑の空間を構成している。この河川区域内に設置する工作物等については、この河川の風趣と調和したものとする。 - 西賀茂大橋から賀茂大橋までの区域においては、水辺空間と堤防上の樹木、住宅の生垣等からなる緑豊かな河川空間を保全するため、既存樹木を保全するとともに河川に面する住宅地等との境界に植栽帯等を設ける。建築物は、原則として河川に面する側に勾配を有する下屋を設けた和風外観とする。 - 賀茂大橋からJR東海道線までの区域では、水辺空間と堤防上の樹木からなる、河川空間を保全する。また、河川区域内に設置する工作物は、自然素材を使用することを基本とし、色彩や質感に配慮して、鴨川の風趣及び沿岸の伝統的建造物又は隣接する市街地との街並みと調和したものとする。

■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

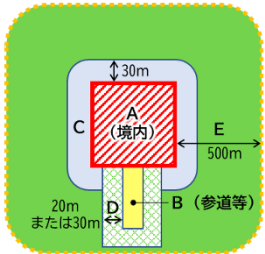
3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等③



- ・ 視点場Lの両端
- 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)
- 眺望空間保全地域
- 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
- 遠景デザイン保全区域(3km以内)

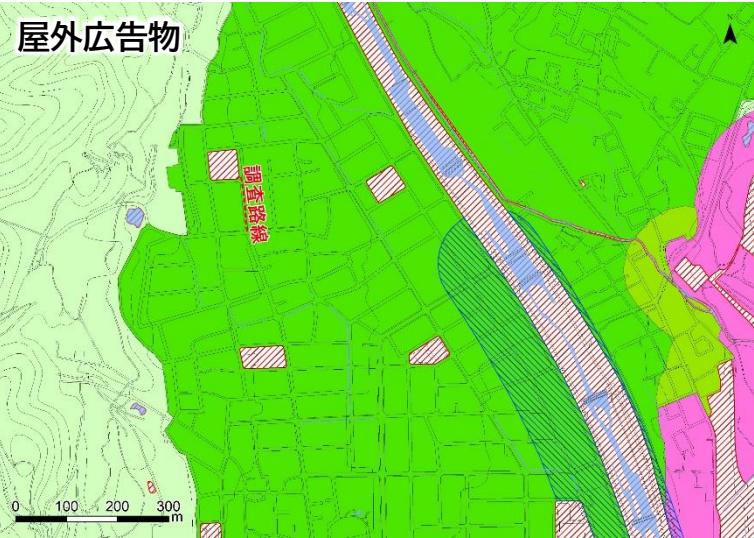
- ・ 賀茂川左岸からの「船」などの遠景デザイン保全区域内に位置する。
- ・ 調査路線の西側の丘陵に「船形」があり、眺望空間保全区域が広がる。
- ・ 調査路線の東側の賀茂川沿いは近景デザイン保全区域に指定されている。

対象区域の種別	対象行為
A 視点場(境内)	新築又は増築
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	
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※



- 歴史的風土特別保存地区
- 歴史的風土保存区域

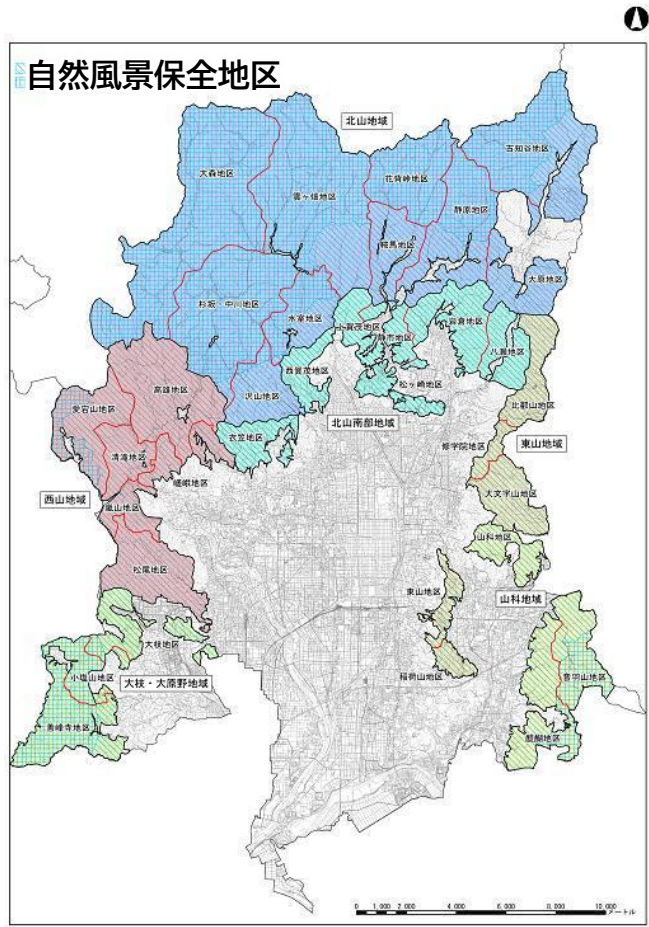
- ・ 五山送り火「船形」のある船山一帯に歴史的風土の保存区域等が位置付けられている。



- 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
- 歴史遺産型第2種地域

- ・ 山際の市街地の大部分は第2種地域に指定されている。
- ・ 船山の丘陵地周辺は第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



- ・ 五山送り火のある「船形」の船山一帯は「西賀茂地区」として位置づけられ、自然風景の保全を図っている。

3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等④



- ・ 幹線道路沿いを除き、大部分が第一種低層住居専用地域に指定されている。
- ・ 第1種低層住居専用地域は、最低敷地面積が100㎡で設定されている。



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

地区を俯瞰した様子



4-1. 西賀茂地区 近年の景観の特性と動向

(1) 主要な景観の特性

- 地区の西側・北側には北山連峰の西山(舟山)などの緑豊かな山並みが迫り、市街地から緑へのグラデーションが形成されている。
- 五山送り火「船形」の「しるしへの眺め」が損なわれないようにするため、眺望景観の保全の観点から、標高規制等がかかり、眺めの景観が保全されている。
- 土地区画整理事業等により宅地化が進行し、一部で田畑が残るものの、かつての郊外型農村集落の景観から住宅地の景観へと変貌しつつある。



正伝寺手前からみる船山



調査地のすぐ近くにある
緑豊かな川上公園



賀茂川左岸から見る船山



正伝寺の山門



宅地化が進行する町並み



正伝寺参道からの眺め



背後に見えるゴルフ場の緑とネット



現在も営農が続けられている田畑

(2) 近年の動向

① 土地の所有関係・区画形質の変更状況

- P.8～9の物理調査範囲の土地区画19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:11件
所有者変更(持ち分変更を含む)があった件数:12件(売買:11件、相続: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 届出の動向

- P.2～5に示す都市計画規制に関する図版の区域内では、新景観政策の平成19年から令和7年までで約400件の届出があった。

③ 近年の建設動向の一例



Google
(2019年6月)

(出典: GoogleMAP)



集合住宅の建替え



Google
(2022年12月)

(出典: GoogleMAP)



農地から宅地へ



Google
(2016年6月)

(出典: GoogleMAP)



宅地の増加

5. 現地まちあるきの所感と物理調査箇所の選定

- ・ 周辺の山のしるし等に関するボリューム規制により、背景の山並みへの豊かな眺望が確保されている。
- ・ 駐車場の配置等で緑量が少ない宅地と、残された農地や隣接する緑豊かな風致地区との間で景観的に格差が生じてきているのではないか。
- ・ 敷地割りや間口が狭いなどの理由により、道路に面して緑化を図っていくことがそもそも難しい宅地が生じている可能性がある。



物理調査箇所の選定理由

- ・ 風致地区の岩倉地区に対して、建造物修景地区の西賀茂地区がどうなっているかを確認するため当地区を選定したため、岩倉地区の物理調査箇所と敷地規模や地価に近い箇所(図上赤点線)を選定した。
- ・ 位置的に宅地と山並みの関係性が確認でき、一部農地が残っているため、宅地と農地が並ぶ様子も確認できる。

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(十三石山等)を眺望できる。
- ・道路幅員は平均6.0m、D/Hは平均1.6である。
- ・合計20件のうち、1990年から2009年の建物が5割弱(9件)を占める。
- ・全域が第一種低層住宅専用地域、山ろく型建造物修景地区である。
- ・東側では2010年以降に敷地を分筆し、一団で開発されたとみられる宅地(e01-08)がある。

区間・延長	川上公園から南に120m
幅員	平均6.0m(最小6.0~最大6.7m)
方向・形状	南北方向の直線道路



分析項目		平均値等
A 自然性 開放性	A-1) 空の割合	(北向き)11.8% (南向き)16.6%
	A-2) 緑視率※1	(北向き)12.8% (南向き)6.4%
	A-3) 道路幅員沿道建物高さ比(D/H)※2	(東側)1.88 (西側)1.34
B 歴史性 伝統性	B-1) 伝統要素の割合※3	(北向き)0.0% (南向き)0.0%
	B-2) 自然素材の使用状況※4	(外壁)12.5% (建具)0.0% (外構)40.0% (門)0.0% (塀(生垣))0.0% (塀(生垣以外))0.0%
	B-3) 屋根形状の状況	(切妻)60.0% (入母屋)0.0% (寄棟)30.0% (陸屋根/他)10.0%
	B-4) 屋根素材の状況	(濃灰・黒和瓦)52.6% (濃灰・黒平板)36.8% (陶器瓦・洋瓦)0.0% (金属板)10.5% (その他)0.0%
	B-5) 沿道敷地の面積・間口幅	面積(東側)191.52㎡ (西側)221.01㎡ 間口幅(東側)8.96m (西側)10.97m
	B-6) 建物の建設年代	(1949年以前)0% (1950-69年)0% (1970-89年)10.0% (1990-2009年)45.0% (2010-26年)40.0% (不明)5.0%
C 統一性 連続性	C-1) 高彩度色の割合※5	(最大)0.39% (最小)0.01%
	C-2) 前面道路からの壁面※6後退距離	(東側)8.2m (西側)4.7m
	C-3) 前面駐車場利用の状況	(駐車場あり)85.0% (駐車場なし)15.0%
	C-4) 敷地構成の類型	(緑・塀あり)10.0% (緑あり・塀なし)35.0% (緑なし・塀あり)0.0% (緑・塀なし)55.0%
D 固有性	D-1) 特定要素※7の分布	-

※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:特別修景地域に該当しないため、許可基準に示される特定要素はなし

【平均値※に近い通り景観】



S-pt18

N-pt20

S-pt15

※: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

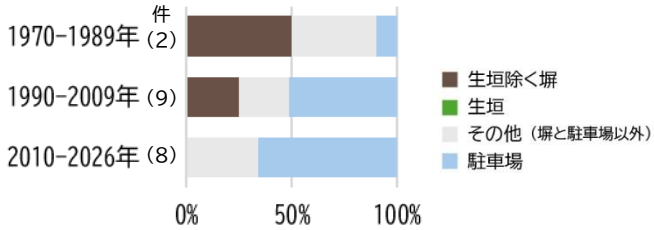
【特徴的な土地利用の一例】



■ 建築年代による分析

- ・2010年以降は、分筆により間口幅が小さい。(①)
- ・新しい建物ほど、敷地の駐車場の割合が高い。(②)
- ・1990年以降は、半分以上が、敷地に植栽がみられない。(③)
- ・敷地に生垣を設けている敷地は無く、新しい建物ほど塀を設けている敷地が少ない。(②、③)

② 年代ごとの敷地利用(間口に占める割合)

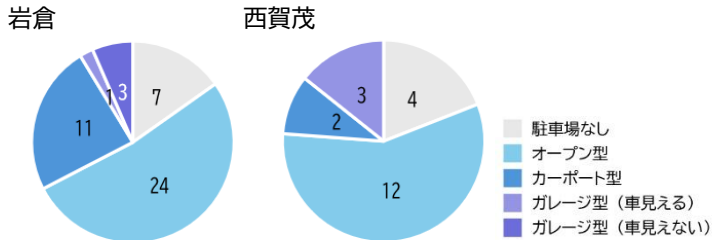


※車の見えないガレージ入口等は塀に含む

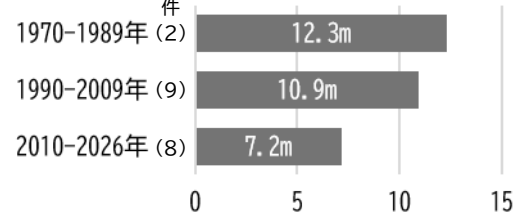
■ 岩倉との比較

- ・西賀茂の西側は、建物後退距離の平均が小さく、D/Hも小さい。(①③)
- ・どちらも敷地は駐車場が占有するが、岩倉でカーポート設置の割合が高い。西賀茂では車が見えないタイプのガレージはみられない。(②)

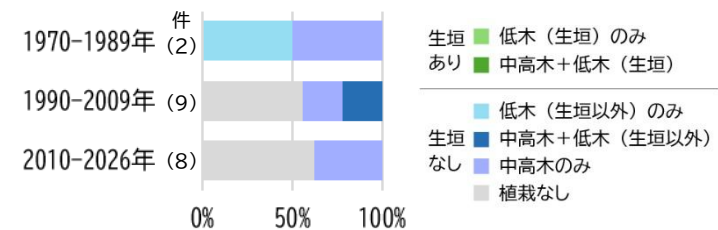
② 敷地利用(駐車場パターン)の件数割合



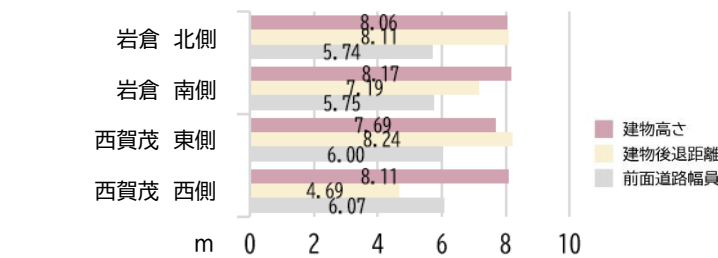
① 年代ごとの間口の平均値



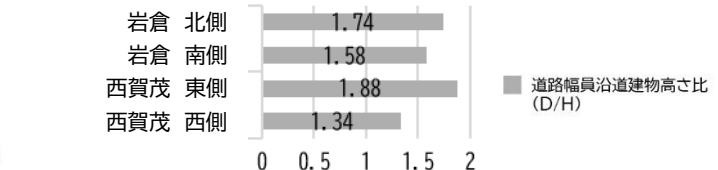
③ 年代ごとの敷地利用(植栽の見え方)



① 路線別建物後退距離と前面道路幅員の平均



③ 路線別D/H



空の割合が他地区に比べて高水準で安定し、奥に見える山への眺めとしてボリュームが抑えられていることが分かる。敷地に植栽を設ける敷地はあるものの、全体的にまばらな印象で、山に近い割には緑視率は低い。

周辺の風致地区(岩倉)と比べて、緑量が少なく、伝統要素の割合が小さい(西賀茂は伝統要素の検出無し)。