

世界遺産周辺における規制内容について

1 市街化区域内での主な規制

市街化区域は、都市計画区域のうち、既に市街地となっている区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街地とすべき区域です。

市街化区域内では、様々な地域地区等による制限がありますが、制限の内容に適合していれば建築行為等が可能です。

(1) 高度地区

高度地区は、都市計画法に基づき、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

京都市では平成19年に新景観政策として全市的な見直しを行い、10m、12m、15m、20m、25m、31mの6段階の最高限度を設けています。

高度地区の制限は、建築基準法の制限となり、建築確認申請時に審査されます。

(2) 風致地区

風致地区は、都市計画法に基づき、都市の風致を維持するために指定する地区です。

建築物等の形態意匠に関する共通基準を定めるとともに、地区の風致の特性に応じ5種類の種別を指定し、種別に応じて建築物及び工作物の高さや建ぺい率の上限、緑地の割合の下限等を定めています。

建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を行う際には、市長の許可が必要です。

(3) 歴史的風土保存区域

歴史的風土保存区域は、古都保存法に基づき、古都における歴史的風土を保存するため必要な土地として指定された区域です。

建築物等の新築、宅地の造成、木竹の伐採等の現状変更行為を行う際には、市長への届出が必要であり、歴史的風土保存計画に反する行為を制限しています。

(4) 美観地区、美観形成地区（景観地区）

景観地区は、景観法及び都市計画法に基づき、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地区です。

京都市では景観地区として、良好な市街地の景観の保全を図る美観地区と、良好な市街地の景観の創出を図る美観形成地区を定めています。

地域特性に応じ、山ろく型や岸辺型など6つの美観地区、市街地型と沿道型の2つの美観形成地区を設け、建築物や工作物の形態意匠に関する基準を定めています。

美観地区及び美観形成地区では、建築行為を行う場合は、景観法に基づく市長の認定が必要となります。

(5) 建造物修景地区（景観計画区域）

景観法に基づく京都市景観計画において、美観地区、美観形成地区及び風致地区以外の市街化区域で、市街地の景観の形成及び向上を図る地域を、建造物修景地区として指定しています。

地域特性に応じ、山ろく型や岸辺型など4つ建造物修景地区を設け、建築物の形態意匠に関する基準を定めています。

建造物修景地区では、建築行為を行う場合は、市長への届出が必要です。

(6) 眺望景観保全地域

眺望景観保全地域は、平成19年の新景観政策において創設された眺望景観創生条例に基づき、優れた眺望景観の保全・創出を図るために指定しています。

眺望景観を「『しるし』への眺め」や「通りの眺め」など8つの類型に分類し、38箇所の眺望景観保全区域を指定しており、市内の14箇所世界遺産は全て「境内の眺め」として指定されています。

眺望景観保全区域は、次の3つの区域に分類しています。

ア 眺望空間保全区域

視点場から視対象への眺望を遮らないように建築物等の最高部が超えてはならない標高を定める区域です。

建築物等の最高部の標高は、視点場から視対象への眺望を遮らないものとし、建築行為などを行う場合は、市長の認定が必要です。

イ 近景デザイン保全区域

視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないよう形態・意匠について基準を定める区域です。

視点場である境内地等から500mの範囲で設定されており、視点場から視認することができる建築物等の形態及び意匠は、優れた眺望景観を阻害しないものとし、建築行為などを行う場合は、市長への届出が必要です。

ウ 遠景デザイン保全区域

視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないよう外壁、屋根等の色彩について基準を定める区域で、近景デザイン保全区域よりも外側に指定します。

視点場から視認することができる建築物等の外壁、屋根等の色彩は、優れた眺望景観を阻害しないものとし、建築行為などを行う場合は、市長への届出が必要です。

（各視点場からの水平距離が3kmを超え、かつ、高さが10m以下の建築物等については、届出不要）

(7) 開発許可制度

市街化区域において、開発区域が500㎡以上の開発行為（建築目的のある土地の区画形質の変更）を行う場合は、都市計画法に基づき、市長の許可を受けなければな

りません。

許可においては、その開発計画が、道路、下水道、公園等の公共施設の整備や宅地の安全性等についての基準に適合していなければなりません。

2 市街化調整区域内での主な規制

市街化調整区域とは、市街化を抑制する区域です。

市街化調整区域では、開発行為や建築行為等は原則として禁止されています。

(1) 開発許可制度

市街化調整区域においては、原則として、市長の開発許可又は建築許可を受けなければ建築行為等を行うことができません。

ア 開発許可

市街化調整区域において、開発行為を行う場合は、公共施設の整備や宅地の安全性等に関する基準のほかに、立地規制に関する基準にも適合していなければなりません。

また、許可の条件として、建築物の建ぺい率、建築物の高さ等に関する制限を定めることがあります。この場合、市長の許可を受けなければ、この制限に違反して建築することはできません。

イ 建築許可

開発許可を受けた開発区域以外の区域において、開発行為の伴わない建築物の建築等を行う場合は、市長の許可を受ける必要があります。

(2) 風致地区

1 の (2) 参照

(3) 歴史的風土保存区域

1 の (3) 参照

(4) 歴史的風土特別保存地区

古都保存法に基づき、歴史的風土保存区域に指定した中で、特に重要な地域を歴史的風土特別保存地区として指定しています。

歴史的風土特別保存地区では、通常の維持管理行為以外の現状変更行為を厳しく規制しており、行為を行う際にはあらかじめ市長の許可を受ける必要があります。

また、この規制は大変厳しいため、土地利用に著しい支障をきたす場合には、土地所有者はその土地を京都市に買い入れるよう求めることができます。

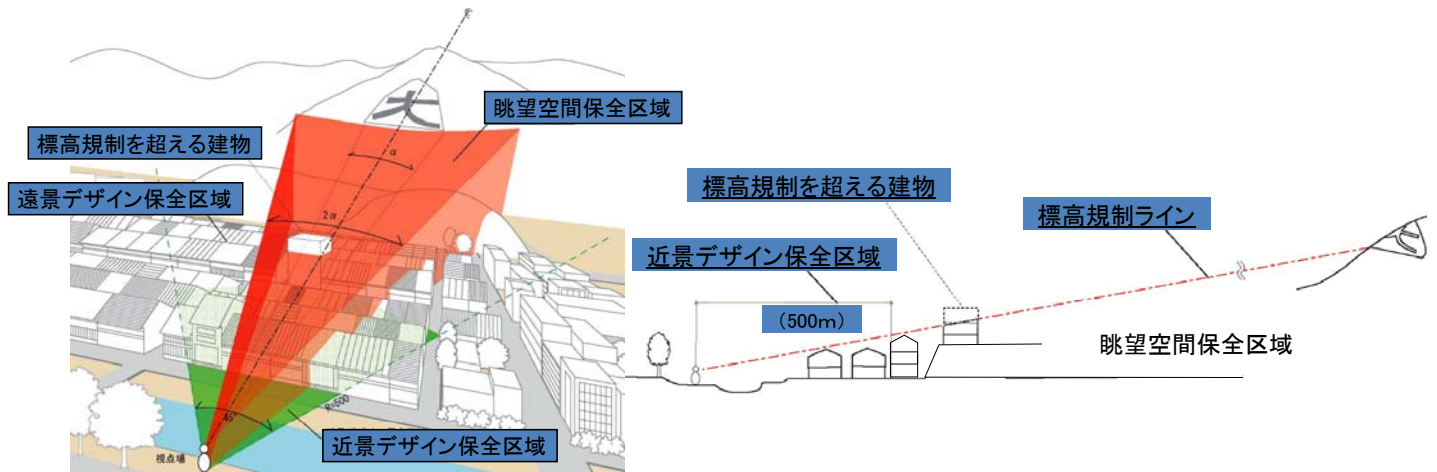
(5) 眺望景観保全地域

1 の (6) 参照

眺望景観・借景の保全 京都市眺望景観創生条例

眺望景観を保全，創出するために必要となる地域を「眺望景観保全地域」に指定します。眺望景観保全地域はそれぞれ必要となる規制の内容に応じて，次の3つの区域に分類します。

- 眺望空間保全区域：視点場から視対象への眺望を遮らないように建築物等の最高部が超えてはならない標高を定める区域
- 近景デザイン保全区域：視点場から視認することができる建築物等が，優れた眺望景観を阻害しないよう形態，意匠，色彩について規制する区域
- 遠景デザイン保全区域：視点場から視認することができる建築物等が，優れた眺望景観を阻害しないよう外壁，屋根等の色彩について規制する区域



1



①境内の眺め（金閣寺）



④庭園からの眺め（円通寺）



②通りの眺め（産寧坂付近の通り）



③水辺の眺め（疏水 東山方面）



⑤山並みへの眺め（桂川から西山）



⑥しるしへの眺め
（賀茂川右岸から「大文字」）



⑦見晴らしの眺め
（賀茂大橋から北方）



⑧見おろしの眺め
（大文字山から市街地）

眺めに応じた規制区域

8つの眺めに分類した38の眺望景観・借景について、必要な保全のための区域(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)を定めます。

眺めの種類	保全すべき眺望景観・借景	保全区域		
		眺望空間	近景	遠景
境内の眺め	(1)賀茂別雷神社(上賀茂神社), (2)賀茂御祖神社(下鴨神社), (3)教王護国寺(東寺), (5)醍醐寺, (6)仁和寺, (7)高山寺, (8)西芳寺, (9)天龍寺, (10)鹿苑寺(金閣寺), (12)龍安寺, (13)本願寺, (14)二条城 ー以上,「世界遺産」ー (15)京都御苑, (17)桂離宮		○	
	(4)清水寺, (11)慈照寺(銀閣寺)ー以上,「世界遺産」ー (16)修学院離宮		○	○
通りの眺め	(18)御池通, (19)四条通, (20)五条通, (21)産寧坂伝統的建造物群保存地区内の通り		○	
水辺の眺め	(22)濠川・宇治川派流, (23)疏水		○	
庭園からの眺め	(24)円通寺	○	○	○
	(25)渉成園		○	
山並みへの眺め	(26)賀茂川右岸からの東山, (27)賀茂川両岸からの北山, (28)桂川左岸からの西山		○	
「しるし」への眺め	(29)賀茂川右岸からの「大文字」, (30)高野川左岸からの「法」, (31)北山通からの「妙」, (32)賀茂川左岸からの「船」, (33)桂川左岸からの「鳥居」, (35)船岡山公園からの「大文字」「妙」「法」「船」「左大文字」	○	○	○
	(34)西大路通からの「左大文字」,	○	○	
見晴らしの眺め	(36)鴨川に架かる橋からの鴨川, (37)渡月橋下流からの嵐山一帯		○	
見下ろしの眺め	(38)大文字山からの市街地		○	○

眺望景観保全地域

