

# 現状と課題の整理

## 1 地域類型別の課題

- (1) 世界遺産のバッファゾーン(緩衝地帯)
- (2) 山麓部にある歴史的資産とその周辺
- (3) 市街地に囲まれた歴史的資産とその周辺

## 2 景観の構成要素別の課題

- (1) 歴史的景観を構成する樹木・緑地
- (2) 寺社の持続可能性
- (3) 景観上重要な要素の滅失
- (4) 戸建住宅等の更新(小さな変化の積み重ね)
- (5) 空き地, 空き家
- (6) 観光地の駐車場, 交通計画
- (7) 公共施設

## 3 検討の際の重要な視点

# 1 地域類型別の課題

## (1) 世界遺産のバッファゾーン(緩衝地帯)

### 【現状】

- ・高度地区や風致地区、景観地区等、都市計画法・景観法・古都保存法の制度を設けている。
- ・世界遺産登録申請時(20年前)の景観規制等の境界線等をもとに、バッファゾーンが設定されている。  
山麓部では、市街地を含め、広いエリアでバッファゾーンが設定されている。

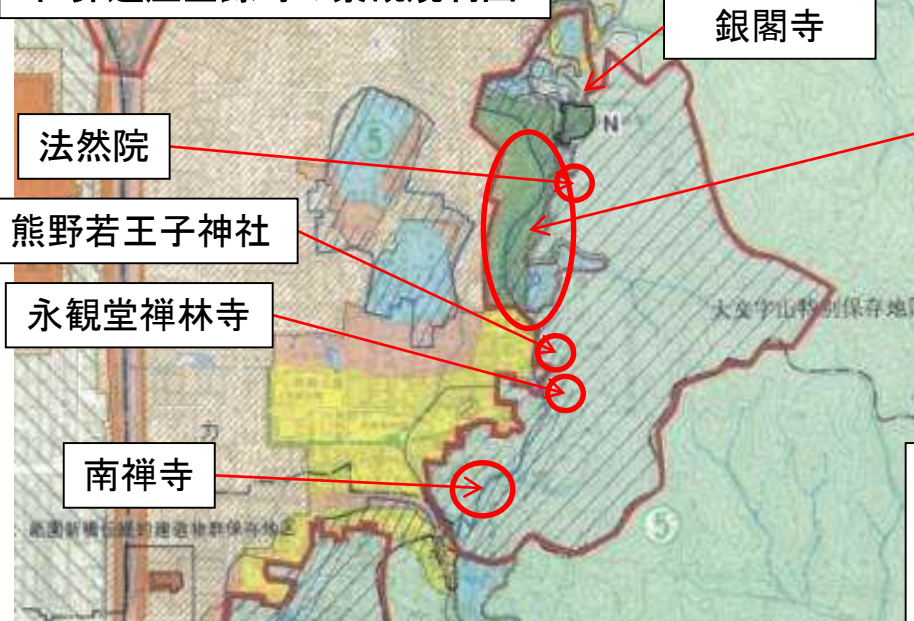
### 【課題】

- ・特別の規制強化や財政的な支援策がない。(日本全体の問題)  
財政的な支援を伴わずに土地建物の所有者に制限のみを課すため、きめ細やかな対応には限界がある。
- ・周辺の住民や建物所有者の協力が必要だが、世界遺産のバッファゾーンであることを知らない住民や事業者が多い。
- ・現行の景観政策の「線引き」とバッファゾーンが必ずしもリンクしていない。(新景観政策等による充実)

### ＜検討会での主な指摘＞

- ・バッファゾーンを都市計画法・景観法で対応している日本全体の問題。京都市の都市計画、景観政策で十分でないなら、国に対し新法等を求める瀬戸際ではないか。
- ・少なくとも世界遺産の周辺は、今後も恒常的にモニタリングをする必要があるのではないか。

### 世界遺産登録時の景観規制図



「哲学の道」周辺の市街地が  
広範囲にバッファゾーンとして  
設定

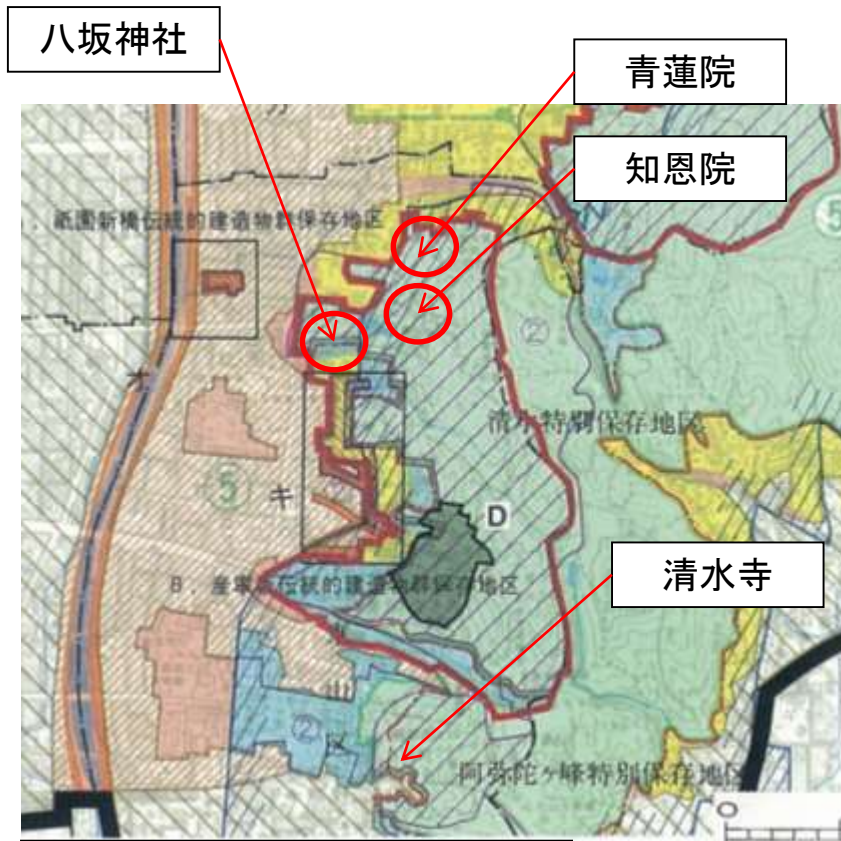
南禅寺

「銀閣寺」のバッファゾーンに  
は、法然院、熊野若王子神社、  
永観堂禅林寺、南禅寺等多く  
の寺社が含まれる。



# 1 地域類型別の課題

## (1) 世界遺産のバッファゾーン(緩衝地帯)



世界遺産登録時の景観規制図

「清水寺」のバッファゾーンには、知恩院、青蓮院、八坂神社等多くの寺社が含まれる。



知恩院



青蓮院



八坂神社

「清水寺」のバッファゾーンには、産寧坂、ねねの道も含まれる。



産寧坂



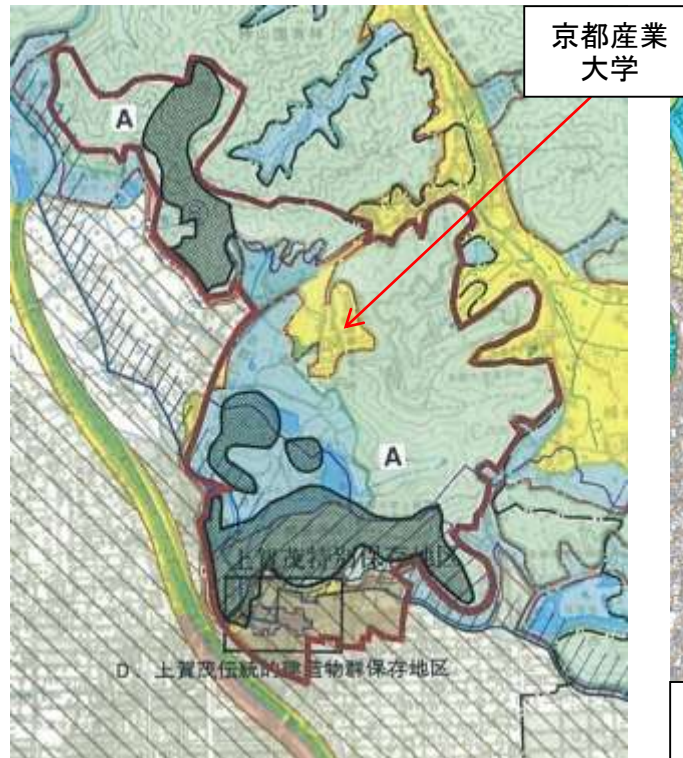
ねねの道

# 1 地域類型別の課題

## (1) 世界遺産のバッファゾーン(緩衝地帯)

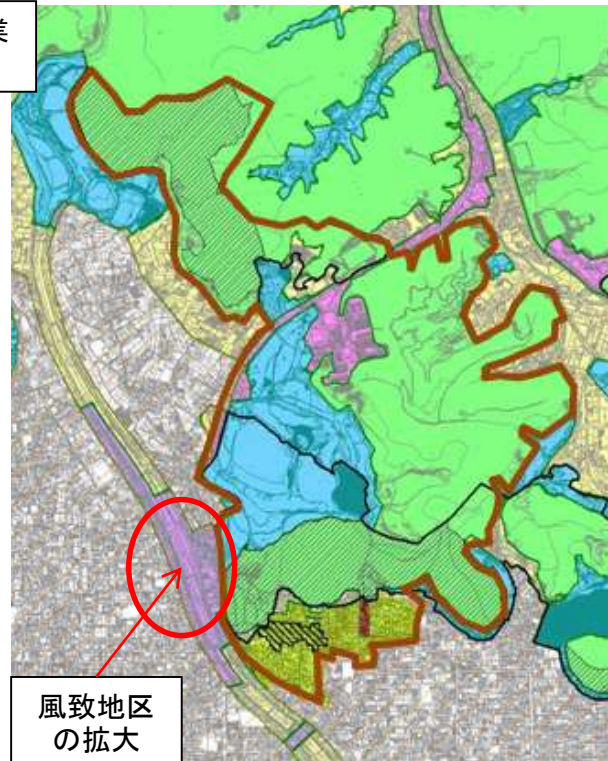
バッファゾーンを超えて拡大・充実した景観政策(上賀茂神社周辺の事例)

世界遺産登録時の景観規制図



当時の景観規制に基づき、  
バッファゾーン(茶色の線)を設定

現在の景観規制



現在の高さ規制



平成19年の新景観政策時に、バッファゾーンを超えて、  
風致地区の拡大、高さ規制の強化、  
眺望景観保全地域(近景デザイン保存区域)の指定を実施。

# 1 地域類型別の課題

## (2) 山麓部にある歴史的資産とその周辺

### ○ 景観への影響が大きい斜面地の造成等

#### 【現状】

風致地区や歴史的風土特別保存地区制度等により、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を制限

#### 【課題】

山麓部の斜面地の造成等は、現行の景観規制の範囲内であっても、景観へ与える影響が大きい。

#### ＜検討会での主な指摘＞

・土地の起伏や地形、植生や生け垣など、景観の構造として大切なものが現行規制では守れず、全部平らにして新しい緑に変えることが可能なのは残念。現行規制で守れない部分があることを実感した。



銀閣寺と法然院の間にある住宅地  
敷地規模が大きく、植栽を多く設けた  
邸宅が建ち並ぶ(現在は道路事情に  
より開発が行われていない)



保養所跡地

銀閣寺周辺 傾斜地での宅地開発地

# 1 地域類型別の課題

## (2) 山麓部にある歴史的資産とその周辺

### ○市街化調整区域での景観保全

#### 【現状】

三山の山間部は、市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域に指定

#### 【課題】

市街化を抑制することにより自然と共生する景観が維持されている一方で、地域の人口減少が進むと、現状の景観が維持できなくなる可能性がある。

#### ＜検討会での主な指摘＞

・大原等の市街化調整区域内の集落は人口が減って地域が弱体化する危険性があり、市街地とは違った問題を抱えている。都市との交流を図り新しい活力を入れる様な方法も有効ではないか。

### 市街化調整区域の事例



三千院とその周辺



鞍馬寺とその周辺



貴船神社とその周辺



# 1 地域類型別の課題

## (3) 市街地に囲まれた歴史的資産とその周辺

### ○ 市街地に囲まれた歴史的資産と周辺の建物

#### 【現状】

高度地区、美観地区等を指定し、建築物の高さや形態意匠を制限

#### 【課題】

近接して中高層の建物が建つと、現行の景観規制の範囲内であっても、景観へ与える影響が大きい。

#### ＜検討会での主な指摘＞

- ・「ついたて」のような植栽で外から縁を切って景観を守るのではなく、理想としては植栽を切って、外を見せることができないか。周辺の建物をどうデザインすべきかが大切。



二条城周辺 大規模空地



二条城周辺 ホテル

# 1 地域類型別の課題

## (3) 市街地に囲まれた歴史的資産とその周辺

### ○ 島状風致とその周辺規制の格差

#### 【現状】

寺社等の境内地を中心にスポット的に風致地区を指定

#### 【課題】

風致地区内外で景観規制の差が大きく、歴史的資産の周辺で景観の混乱が見られる。

梅宮大社(島状風致地区)の隣接地で建設されたマンション



境内地を中心に風致地区指定(ピンク色)がなされているが、その周辺は景観規制が緩い(建造物修景地区)

# 1 地域類型別の課題

## (3) 市街地に囲まれた歴史的資産とその周辺

○ 緩やかな景観規制のエリア内にある寺社等

### 【現状】

緩やかな景観規制のエリア内に、寺社等の歴史的資産や趣きのある町並みがある。

### 【課題】

現行規制のままでは、歴史的資産に隣接して、景観になじまない建築物が建築される可能性がある。

### <検討会での主な指摘>

・かつては地域ごとにコモンセンスがあり、お寺の周りでとんでもないものをつくることはなかった。しかし、コモンセンスをベースに書かれた地区別方針等は、他所から来た方々に伝わりにくい。分かりやすく示すことが必要。



壬生寺周辺 壬生寺に配慮した景観規制は実施していない。  
(市街地型美観形成地区, 20m高度地区)



## 2 景観の構成要素の課題

### (1) 歴史的景観を構成する樹木・緑地

#### 【現状】

歴史的風土特別保存地区では、凍結的保存。風致地区では緑地率等を規定。  
風致地区以外の市街地の歴史的資産周辺では、緑化規定を設定していない。

#### 【課題】

- ・樹木・緑地の質的な評価が不十分。
- ・適切な維持管理がなされていない緑も多い。
- ・市街地の歴史的資産周辺で適切な緑化を誘導できていない。

#### <検討会での主な指摘>

- ・数値的な基準だけでなく、シンボルとなっている巨木や歴史的・文化的に意味のある山林(寺社等の建築木材、送り火のマキの供給地等)など質的な部分を評価し、対応すべき。
- ・地域ごとの適切な樹種等があり、地域の特色に配慮した対応が必要である。
- ・河川・用水等の水辺や農地も緑地として重要な景観要素である。
- ・樹木の維持管理には多くの費用(剪定や落ち葉の処理等)がかかっており、財政的な支援制度の検討も必要。



上賀茂神社周辺  
クスノキ(保存樹)



青蓮院  
クスノキ(天然記念物)



桂離宮  
桂垣



平安神宮周辺(冷泉通)  
東山と一体感のある緑



京都御所  
東山と一体感のある緑



岩倉の宅地  
山と一体感のある緑



市街地にある一団の緑  
(東寺周辺)



市街地にある一団の緑  
(久我神社周辺)



疏水沿いの緑  
(平安神宮周辺)



青蓮院の緑(左)と一体感のある  
マンション敷地の植栽(右)  
(神宮道)



衣笠山の緑(右)と一体感のある  
大学敷地の植栽(左)  
(きぬかけの路)



生産緑地

## 2 景観の構成要素の課題

### (2) 寺社の持続可能性

#### 【現状】

寺社等は主に文化財制度を活用してきたが、指定、登録されていないものも多い。  
境内地を駐車場や福祉施設等に活用されている事例も多い。

#### 【課題】

- ・寺社等がその境内地を活用、売却することも想定される。
- ・寺社等の経営状況によっては、建物や樹木を適切に維持管理することが困難に。

#### ＜検討会での主な指摘＞

- ・現代社会の中で、寺社の持続可能性という問題とも非常に深く関わっている。
- ・寺社等を景観重要建造物への指定を検討する際には景観上何が重要であるかの整理が必要である。
- ・寺社は、町家とは異なる歴史性や寺社の中での格付けがある。そういう物がその場所にあることを評価し、周りが変化するとき意識すべき対象として位置付けられるのではないか。
- ・寺社は、これから優れたまちをつくっていくための資源であり、境内に駐車場が広がっている社寺も、地域と寺社で話をすればその場所にふさわしい土地のあり方を見つけることが出来るかもしれない。

移転工事中



出世稲荷神社 移転



跡地の利用



【境内地の経営的活用】



寺社の敷地活用  
月極駐車場



寺社の敷地活用  
月極駐車場



寺社の敷地活用  
月極駐車場



壬生寺の敷地活用  
福祉施設(高齢者施設2棟,  
保育所1棟)



清浄華院の敷地活用  
福祉施設



## 2 景観の構成要素の課題

### (3) 景観上重要な要素の滅失

#### 【現状】

文化財等の指定を受けていない神社や近代建築、大規模町家等は所有者の意向により除却が可能

#### 【課題】

行政が除却や土地の売買等に関する情報も早期に入手できない。

#### ＜検討会での主な指摘＞

- ・事業者へ転売される前に情報をキャッチできないのか。
- ・地権者等と京都市が顔なじみになり、早めに相談ができる関係をつくれないか。
- ・滅失を防ぐためにも、情報共有の方法が重要である。所有者に確認してリストを公開する方法もあり得るのではないか。



伏見区の酒蔵の滅失  
京都新聞(平成26年8月8日朝刊)



【きもの創作 旭染・西村光市邸】  
昭和初期の建物(中京区)  
現在はコインパーキングとして利用

## 2 景観の構成要素の課題

### (4) 戸建住宅等の更新(小さな変化の積み重ね)

#### 【現状】

- ・市街化に伴い、風致地区や美観地区等の指定を順次拡大。
- ・風致地区等の指定前に既に狭小敷地で宅地化された市街地では、建替え時に一部の規定を緩和。

#### 【課題】

- ・狭小敷地が多い市街地では、風致地区を指定しても必ずしも緑の多い市街地とならない。
- ・戸建住宅等の更新が積み重なれば景観に大きく影響するため、工夫が必要。

#### <検討会での主な指摘>

- ・大きな変化だけでなく、小さな変化が積み重なることにより、町の雰囲気さがすごく変化している。特に周辺部では戸建の変化により、町が大きく変わってきている。
- ・狭小敷地で駐車場を設ける場合の納め方、緑による修景方法など、修景のやり方を提示することが大切。応用が利くような良い事例集を作ってはどうか。



東本願寺周辺  
道路際の門扉の事例



金閣寺周辺  
前面駐車場と緑の事例



久我神社周辺  
専用通路の前面駐車場の事例

## 2 景観の構成要素の課題

### (5) 空き地, 空き家

#### 【現状】

建築物の建築等を行う際に、建物高さやデザイン等を規制

#### 【課題】

景観規制の手続を経ない空き地や空き家が景観に影響

#### ＜検討会での主な指摘＞

- ・コインパーキング等の空き地や空き家が一時的なものではなく定常的にあり続ける事例が出てきており、周囲へも影響していく恐れがあるので、対策を検討すべき。
- ・空き家や駐車場、山の維持など、建物が出来ること以外によって起こる問題を他の政策と協力して解決すべきではないか。
- ・**空き家対策も安全面など個別の制度事例が多い。そうした景観以外の制度もまとめた景観対策が必要。**



空き地(工場跡地)



コインパーキング



空き家と思われる建物

## 2 景観の構成要素の課題

### (6) 観光地の駐車場, 交通計画

#### 【現状】

観光地である寺社等の周辺には大規模駐車場等が立地

#### 【課題】

観光地周辺の大規模駐車場が景観へ影響している。

#### ＜検討会での主な指摘＞

- ・大規模な駐車場は、住宅地の駐車場とは違い、しっかりとした修景が必要ではないか。
- ・コアとなる寺社とその周辺での交通計画・駐車場について議論が必要。



寺社の大規模駐車場



市営の大規模駐車場



民営の駐車場

## 2 景観の構成要素の課題

### (7) 公共施設

#### 【現状】

道路や河川等の公共施設が整備されることで、景観が変化

#### 【課題】

高速道路や河川等のインフラ整備も、景観への配慮が必要。

#### ＜検討会での主な指摘＞

- ・高速道路や河川等のインフラ整備について、全国一律ではなく、場所に合った景観上の工夫が必要。
- ・民間の景観を誘導する意味合いでも街路樹を含め、公共空間では、優良な景観形成を進める必要がある。
- ・京都市だけでなく、京都府や国との連携も必要ではないか。



勧修寺  
境内からの眺望に考慮し  
名神高速道路わきを  
当時の道路公団が竹で修景



勧修寺  
境内から見える名神高速道路



上京北野界わい景観整備地区  
無電柱化



寺社に隣接する  
稲荷山トンネル

### 3 <検討の際の重要な視点>

- ・社寺等の重要な歴史的資産とその周辺をまとまりとして把握するとともに、近接する各エリア(歴史的資産とその周辺)相互の繋がりにも配慮する。
- ・都市形成の歴史や地域性、地形、風土、環境などを手掛かりにその土地で大切に残すものを読み解き、都市として今後も変化する中で、各地域で何を保全していくのかを事業者、住民等にわかりやすく伝え、共有する。
- ・何か守るだけでなく、その地域全体でそれぞれの特色ある良い環境を醸成していければなお良い。
- ・建物、樹木、工作物等の単位ではなく、また制度的枠組みではなく、様々な要素が関連して形成される景観を地域ごとに評価する。
- ・誰のために誰が何をするのか、主体を設定することが重要。地域コミュニティや地域と寺社との関わりも考慮し、公共、地域、民間等の各セクターの関係性をうまくコントロールする。