

平成 26 年度歴史的景観の保全に関する検証事業

調査結果のまとめ

<清水寺エリア>

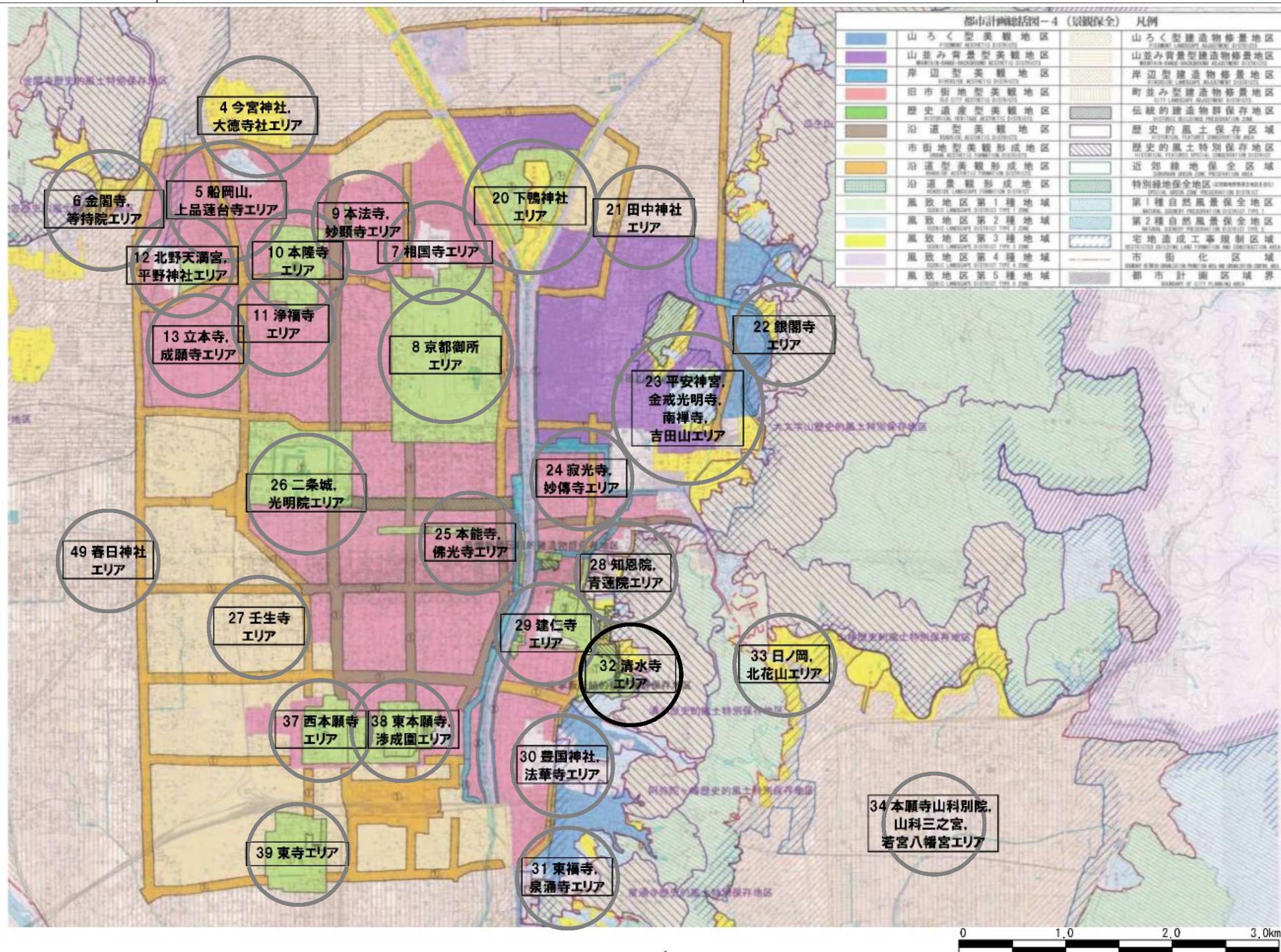
No.32 清水寺エリア 調査結果のまとめ

takeya

No. 32

名称：清水寺エリア

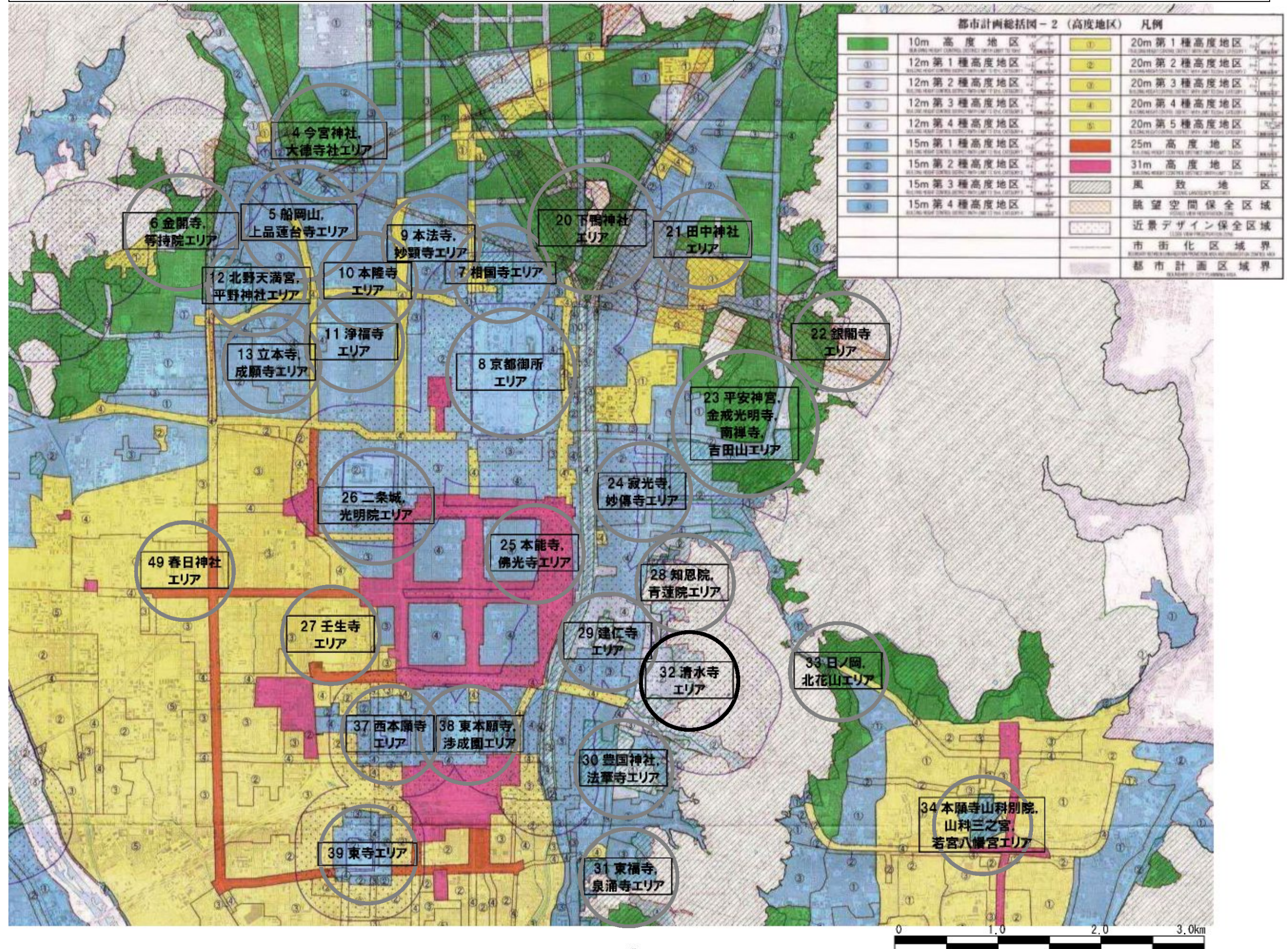
エリアの位置（景観保全）



No. 32

名称：清水寺エリア

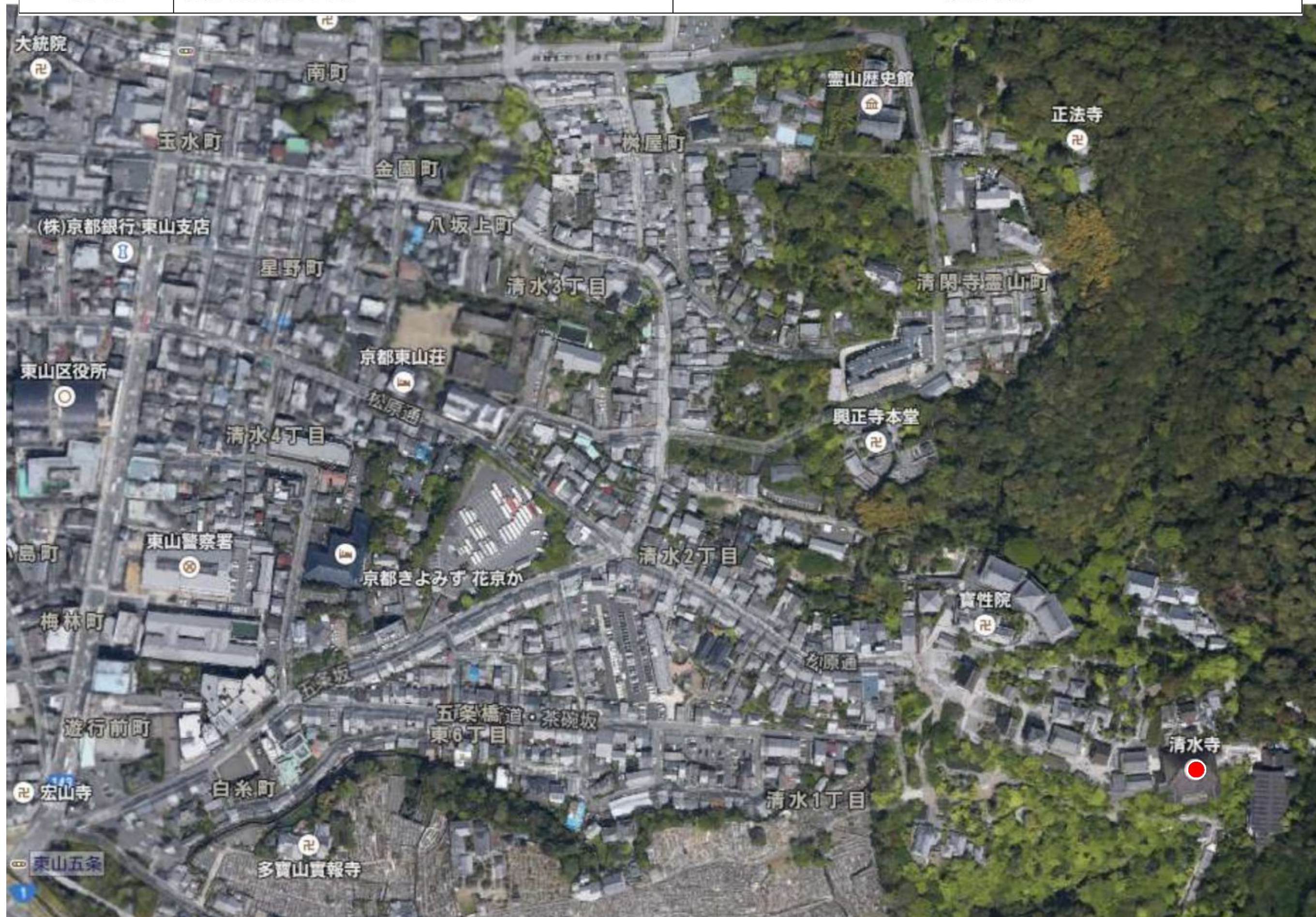
エリアの位置（高度地区）

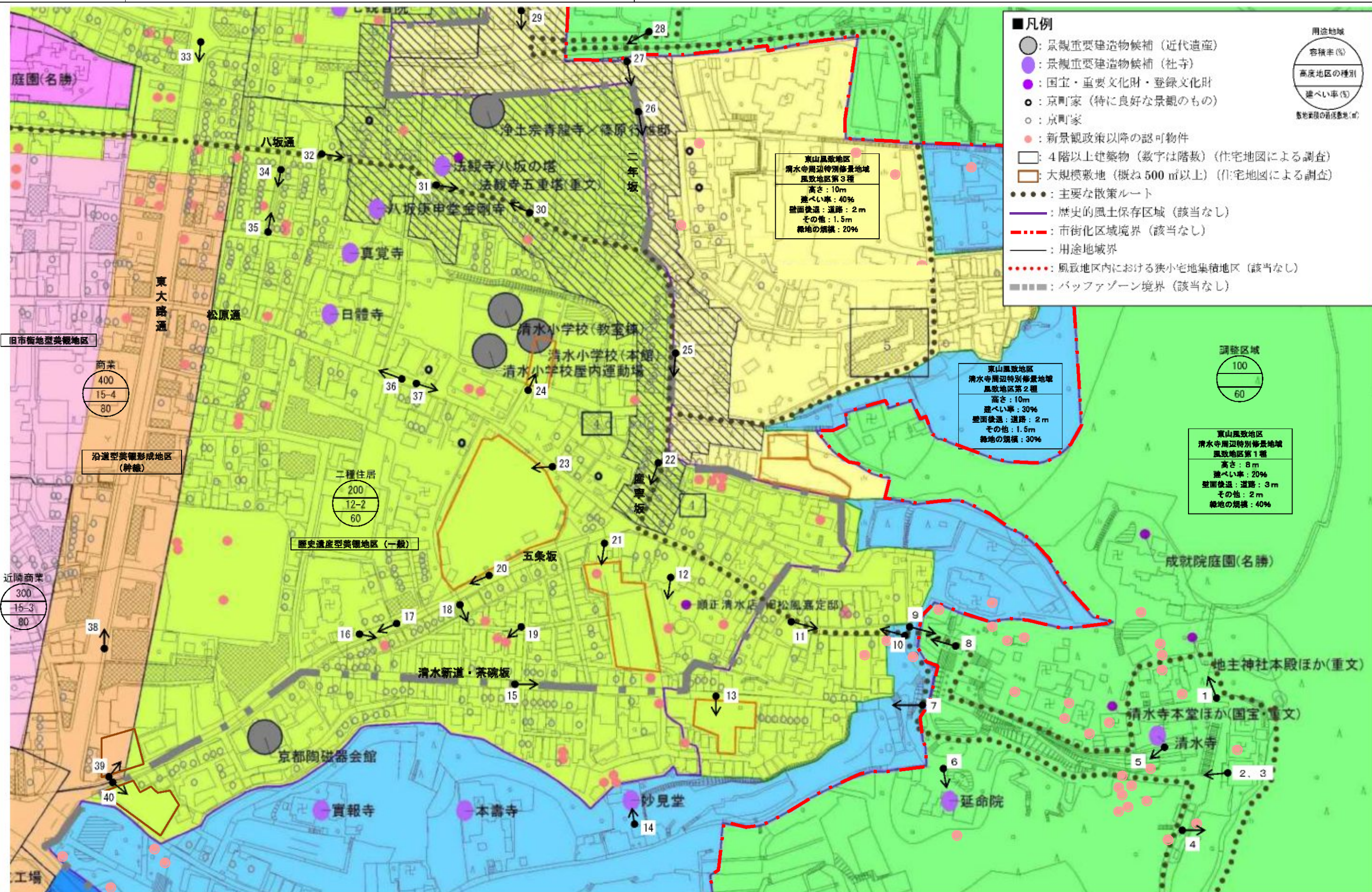


No. 32

名称：清水寺エリア

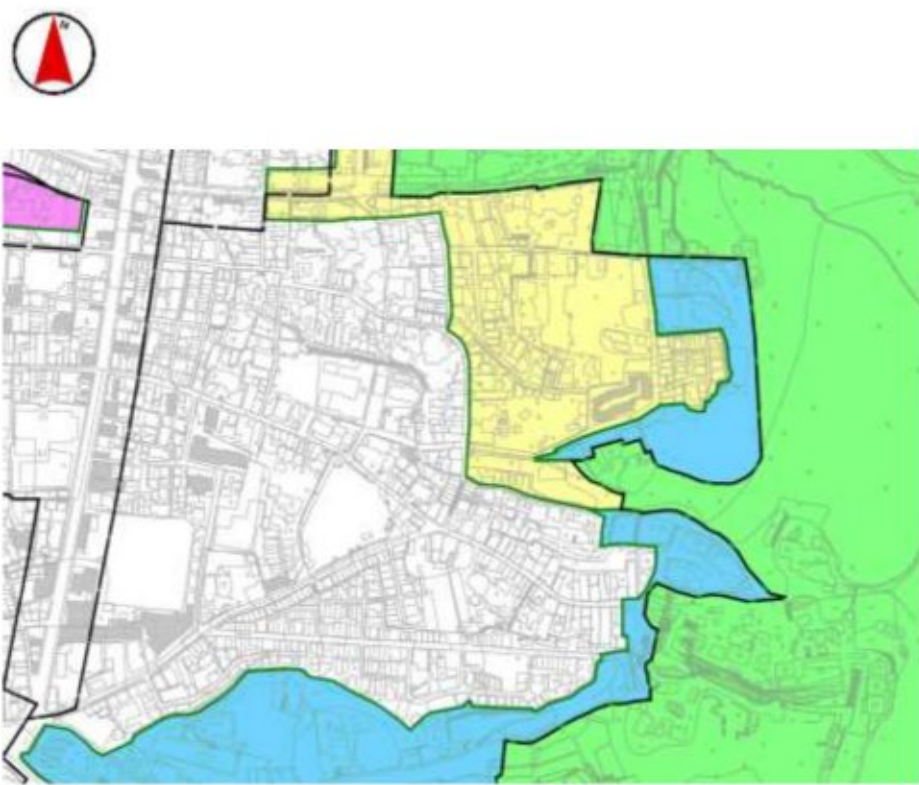
航空写真





No. 32		名称：清水寺エリア		写真一覧		
A歴史的景観資産の状況(清水寺)		B歴史的景観資産の状況(地主神社)		C歴史的景観資産の状況(延命院)		D歴史的景観資源の状況(八坂の塔)
写真 9		写真 1		写真 6		写真 30
						
E歴史的景観資源の状況(妙見堂)		F清水寺山門からの眺望		G清水寺舞台からの眺望		
写真 14		写真 8		写真 5		
						
H清水寺奥の院からの眺望		I周辺の町並み(松原通)		J周辺の町並み(五条坂)		
写真 2		写真 3		写真 10		写真 11
						
写真 37		写真 36		写真 20		
						
J周辺の町並み(五条坂)		K周辺の町並み(清水新道・茶碗坂)		L周辺の町並み(産寧坂、二年坂)		
写真 17		写真 7		写真 15		写真 22
						
写真 25		写真 26		写真 27		
						
M周辺の町並み(ねねの道)		N周辺の町並み(八坂通)		O景観の変容の可能性(駐車場)		
写真 29		写真 31		写真 32		写真 21
						
写真 23		写真 13		写真 39		
						
O景観の変容の可能性(駐車場)		P景観の変容の可能性(土砂災害)		Q新景観政策以降の物件		
写真 40		写真 24		写真 28		写真 4
						
写真 12		写真 19		写真 16		
						

R周辺の町並み(東大路通)		S主要な通りの区画内の町並み				
写真 33	写真 38	写真 18	写真 35	写真 34		
						

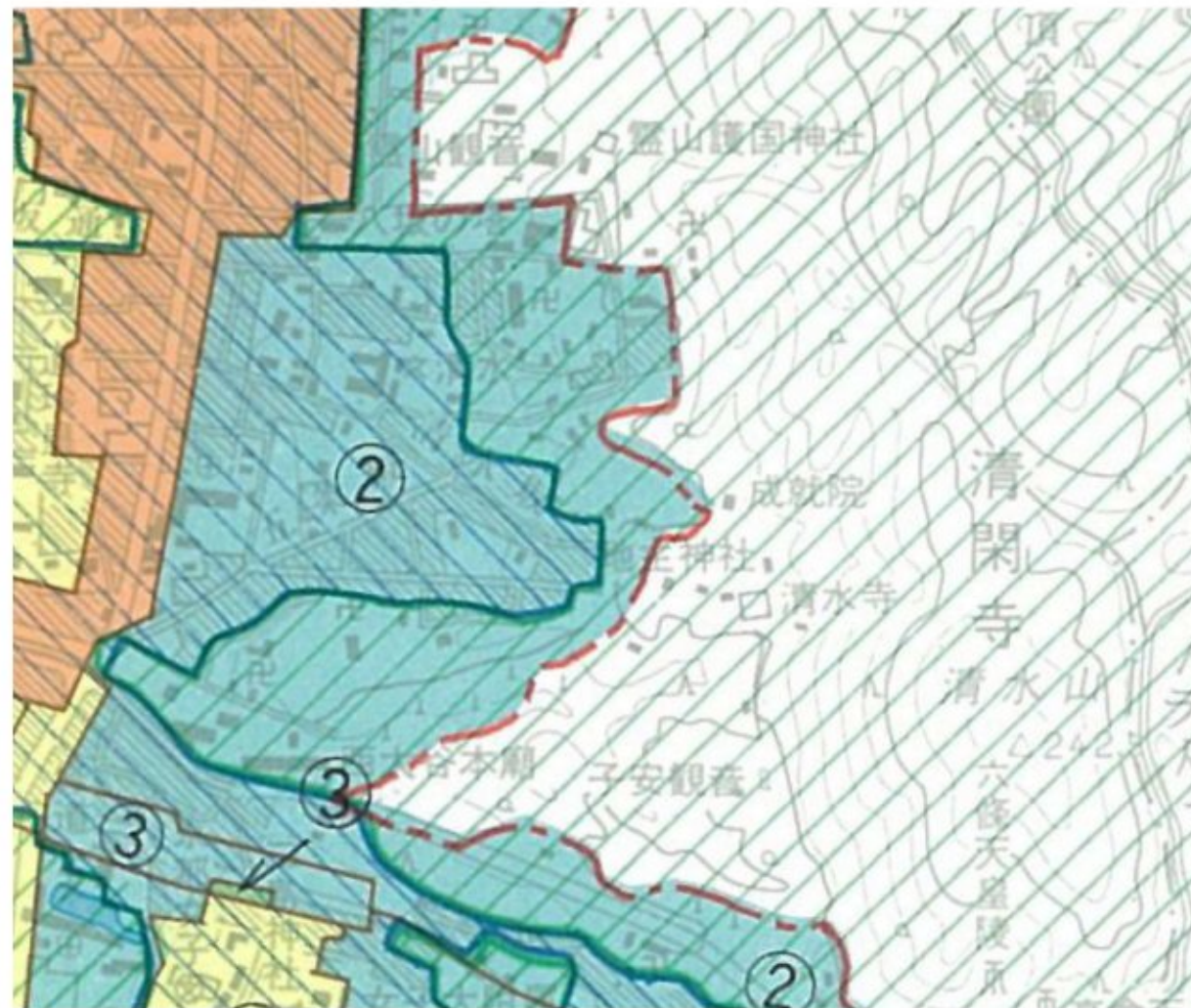
No. 32 名称：清水寺エリア		地形図，航空写真の変遷	
地形図の変遷	明治 23 年地形図	昭和 27 年修正地図	平成 23 年版（着色は風致の制限）
			
航空写真の変遷	昭和 21 年	昭和 46 年	平成 23 年頃（google map より）
			

No. 32

名称：清水寺エリア

高さ規制の変遷

～平成 19 年



都市計画総括図-2(高度地区) 凡例

	10m 高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 10m
	15m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 15m CATEGORY 1
	15m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 15m CATEGORY 2
	15m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 15m CATEGORY 3
	20m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 1
	20m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 2
	20m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 3
	20m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 4
	31m 高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 31m
	45m 高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 45m
	美観地区 AESTHETIC AREA
	風致地区 LANDSCAPE AREA
	市街化区域界 BOUNDARY BETWEEN UNDEVELOPED PROMOTION AREA AND UNDEVELOPED CONTROL AREA
	都市計画区域界 BOUNDARY OF CITY PLANNING AREA

平成 19 年～



都市計画総括図-2(高度地区) 凡例

	10m 高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 10m		20m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 1
	12m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 12m CATEGORY 1		20m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 2
	12m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 12m CATEGORY 2		20m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 3
	12m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 12m CATEGORY 3		20m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 4
	12m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 12m CATEGORY 4		20m 第5種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 20m CATEGORY 5
	15m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 15m CATEGORY 1		25m 高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 25m
	15m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 15m CATEGORY 2		31m 高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 31m
	15m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 15m CATEGORY 3		風致地区 SCENIC LANDSCAPE DISTRICT
	15m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT WITH LIMIT TO 15m CATEGORY 4		眺望空間保全区域 VIEWED VIEW PRESERVATION ZONE
			近景デザイン保全区域 CLOSE VIEW PRESERVATION ZONE
			市街化区域界 BOUNDARY BETWEEN UNDEVELOPED PROMOTION AREA AND UNDEVELOPED CONTROL AREA
			都市計画区域界 BOUNDARY OF CITY PLANNING AREA

No. 32	名称：清水寺エリア	景観形成の方針
--------	-----------	---------

東山風致地区	歴史遺産型美観地区（一般地区）	産寧坂伝統的建造物群保存地区	沿道型美観形成地区
概況 当地区は、銀閣寺、吉田山・鹿ヶ谷地域、岡崎・南禅寺地域、円山公園及び八坂神社の一带、清水寺地域、博物館及び金熊野の一带、泉涌寺より東福寺、稲荷山（伏見稲荷大社）に及ぶ東山山ろく一带、深草地域、山科北西及び北花山の地域、山科北東（毘沙門堂）の地域、勧修寺一带等から構成され、地区全体として、東山連峰を構成する銀閣寺山や大文字山、如意ヶ嶽、稲荷山、深草、大日山、安祥寺山等の山並みや、吉田山等の緑が保全されている。また、山科北東（毘沙門堂）の山地では、林業による植林等が施され、緑豊かな森林となっている。 稲荷山等の東麓ろくに当たる大石神社周辺や勧修寺周辺では、部分的にはゴルフ場、新山科浄水場や龍谷大学グラウンド等の施設による人工的な要素も加わっているが、ここでも、全体的には、量感のある緑が保全されている。 また、地区内の山ろくや斜面地には眺望景観の形成に寄与している緑地が点在している。四ノ宮から口ノ岡間の疏水敷は東山自然緑地として整備され、現在、桜、松等の古木や疏水の流れ、山等周辺景観と調和した緑の中の散策路となっている。 各地域の山ろく部の社寺境内地の社寺林や参道の樹林、天智天皇陵等の緑地、京都国立博物館、蹴上浄水場や深草墓園等の大規模敷地の樹木が、山地部の森林と一体となって量感のある緑地空間を形成している。 屋敷周りの生垣や庭木、敷地規模が比較的大きい住宅地における生垣や庭木等により、緑の豊かな地域環境となっている。 良好な景観の形成に関する方針 ・東山地区の歴史的環境及び自然的環境 地区全体としては、多くの社寺や名勝旧跡と一体となった自然的環境の維持、その周辺の宅地の歴史的環境及び自然的環境の維持に重点を置く。また、数多く点在する社寺の参道におけるそれぞれが特色を持った優れた風致特性の保全、さらに、東山等の山を借景とする社寺や庭園も多く存在し、これらの借景空間の保全を図る。 ・清水寺地域の趣のある沿道景観 清水寺地域では、変化の多い地形が、高台寺から清水寺へ至る散策道に代表されるようにダイナミックな景観構成を生み出し、趣のある沿道景観を形成している。霊山観音前や二年坂・産寧坂等には伝統的建造物群保存地区と重なり合う地区があり、地域全体の沿道景観の保全により、趣のある散策路の連続性を図る。また高台から市街地や社寺群を眺望あるいは俯瞰することができる視点場が数多く分布していることも特徴となっている。このため、これらの風致を維持する。	歴史遺産型美観地区は、主に市街地にある世界遺産等の歴史的資産及びその周辺から構成される。また、特色ある景観を保全、修景する必要がある地域として指定した歴史的景観保全修景地区を含む。この地区は、世界遺産等の歴史的資産や伝統的な町並み景観との調和に重点をおき、建築物の高さを抑えた中低層の建築物からなる町並み景観を形成することを、この地区の景観形成の基本方針とする。 このため、建築物は、日本瓦又は銅板ぶき（これらと同等の風情を有するもの。）の特定勾配屋根とし、軒の出を深く設けることにより、落ち着きのある和風基調の町並み景観を保全する。また、できる限り道路側に建築物を誘導し、道路側に空地を設ける場合は門又は塀等を設ける等、軒の連なりを継承することにより、この地区の景観の特徴である通り景観を保全する。さらに、3階以上の壁面を1階の壁面より十分に後退させることにより、この地区の景観の基調となる京町家等の歴史的な町並みとの連続性を維持するとともに、植栽を施した中庭を設ける等、京町家の様式の継承及び都市緑化に寄与するように誘導を図る。	【発祥と沿革】 東山山ろくに位置する当該地区一带は、京都の東郊として早くから開けたところで、平安京以前からの歴史が重畳し、今も多くの歴史的遺産を有している。 当地区は、当初、清水寺、法観寺、祇園社等の門前町としてはじまったが、江戸時代中期以降は、これらの社寺を巡る道に沿って市街地が形成され、さらに明治・大正時代の市街地の拡大をみて、今日に至っている。 なお、現在の道に沿って立ち並ぶ茶店や伝統工芸品を商う店は、近世の名所巡りの系譜をひくものとみることができる。 また、石塀小路一带は、明治時代末期から大正時代初期にかけて、貸家経営を目的とする宅地開発が行われて、今日に至っている。当地区の景観は、下河原通と高台寺北門通を結ぶ路地（石塀小路）に特徴があり、連続する石畳や石塀、石垣は、当初の様式を保つ和風住宅群と共に大正時代初期の町並みの面影をよく残し、京都市内でも独特の空間となっている。 【現況及び保存に関する基本的な考え方】 当地区は、八坂ノ塔（法観寺）、高台寺などの由緒ある社寺建築物、産寧坂、二年坂の石段と折れ曲がった石畳の坂道、そしてこの道に沿って立ち並ぶ江戸時代末期から大正時代にかけての町家等が一体となって優れた歴史的風致を形成している。当地区内の建造物のうち伝統的建造物は、約65パーセントであり、江戸時代から明治時代にかけての建築であるむしこ造り町家、明治時代の本2階建町家、主として大正時代の変形町家、茶室建築の手法を取り入れた数寄屋風建築、道に面して門と塀のある和風邸宅、石塀小路において主として大正時代に建てられた石塀小路町家の6種類に大別される。そして、これらの建築物の1階部分を伝統工芸品を売る店舗にしているところも多く、それぞれに風趣のある伝統的な店構えをみせている。これらの特色ある建築物等は、主として同種類ごとに、又は他の種類とまじりあって群を構成し、それぞれに京町家の伝統を生かしながら趣の異なった特性を示している。 建築物等の修理、修景、復旧等については、当地区の伝統的建造物群の特性に応じて行い、併せて、良好な都市環境の整備を図る。	沿道型美観形成地区は、歴史的市街地内にあるが、土地利用上、中高層建築物が多く、京都にふさわしい新たなデザイン建築物を誘導することにより、良好な沿道の町並み景観を形成する。 低層の建築物については、勾配屋根を基本として、地域の景観特性を踏まえ、良好な屋上景観の形成を図るものとする。また、中高層建築物については、勾配屋根又は勾配屋根に類似した日隠しルーバー等を有する良好な屋上景観とすることにより、京都らしい落ち着きのある通り景観の形成を図る。さらに、高層建築物はそれらの基準に加え、外壁上部に水平線を強調する庇状のものを設けることにより、スカイラインを整える。 幹線地区－その他沿道 その他沿道地域とは、歴史的市街地内で、北山・白川通、西大路・北大路通（門町以北）、二条駅周辺及び京都駅前の沿道型美観形成地区を除いた沿道とする。 歴史的市街地内の美観地区等に隣接する沿道は、周囲の良好な景観を分断することがないように、沿道の町並みの連続性と調和に配慮し、良好な景観を創出する。
清水寺周辺特別修景地域			
世界遺産の清水寺周辺では、歴史的な趣のある景観を保全するため、建築物は日本瓦ぶきの和風外観とし、地域全体の沿道景観の保全を図り、道路側に植栽、生垣、和風門、和風塀を設置し、趣のある散策路の連続性を図る。また、高台または市街地から眺望される地域では、建築物の高さや形態及び意匠、外構及び植栽について特に配慮する。			

歴史的風土保存区域	歴史的風土特別保存地区
京都市域には、我が国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、形成している地域が多数存在する。このため、これらの地域は、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（以下「古都保存法」という。）に基づき国土交通大臣により歴史的風土保存区域として指定され、当該区域について歴史的風土保存計画が定められている。当該区域では、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について古都保存法に基づく届出及び勧告等の制度を活用することにより、歴史的風土の保存を図る。	歴史的風土保存区域の中で特に重要な地域を、都市計画に歴史的風土特別保存地区として定め、原則として現状変更行為を禁止するとともに、規制により土地の利用に著しい支障をきたす場合においては、土地の所有者からの申出により土地を買い入れることによって、歴史的風土の保存を図る。
東山地区	
本地区の歴史的風土保存の主体は、修学院離宮、慈照寺、南禅寺、知恩院、清水寺、円山公園等の歴史的建造物及び史跡名勝と一体となる比叡山、大文字山、稻荷山等の東山連峰の自然的環境の保存にあり、歴史的建造物、遺跡等の密集する地域については、建築物その他の工作物について制限の強化を図るとともに、新たな宅地造成等の開発規制を行い、また、優美な山容の保存のため、土地形質の変更、木竹の伐採等の規制に重点を置く。	

No. 32	名称：清水寺エリア	エリアの概要
--------	-----------	--------

■エリア内の歴史的資産等の概要

- ・北法相宗の本山。西国観音霊場三十三カ所第16番札所。778年（宝亀9）延鎮上人が開山、798年（延暦17）坂上田村麻呂の創建と伝える。音羽山中腹に30近い堂塔伽藍が並ぶ。現在の主な堂塔は、1633年（寛永10）徳川家光の再建。‘清水の舞台’で知られる本堂（国宝）は寄せ棟造り、檜皮葺、寝殿造り風の優美な建築で、十一面千手観音立像を安置。舞台の下方に音羽の滝、谷を隔てて安産祈願の子安の塔（重文）がある。ほかに仁王門、馬駐（うまとどめ）、鐘楼、西門（さいもん）、三重塔、経堂、田村堂、轟門、朝倉堂、釈迦堂、阿弥陀堂、奥の院など重文指定の建造物がいらかを連ねる。1994年（平成6）12月「古都京都の文化財」として「世界遺産条約」に基づく世界文化遺産に登録された。
- ・建立：現本堂1633（寛永10）年再建 創建798（延暦17）年、平安時代初（京都観光オフィシャルサイトホームページより）

■エリアの景観形成の方針（「京都市景観計画（H24年2月）」より）

- ・祇岡・清水寺周辺地域は、八坂ノ塔（法観寺）、高台寺等の山緒ある社寺建築物と産寧坂、二年坂の石段と折れ曲がった石畳の坂道、五条坂、ちゃわん坂等の道に沿って立ち並ぶ江戸時代末期から昭和初期にかけての京町家からなる町並み等、通りごとに特性が異なる景観が融合している。江戸時代から明治時代にかけて建てられた京町家を残す産寧坂や大正時代に住宅地として開発された石塀小路は、文化財保護法に基づく伝統的建造物群保存地区に指定し、歴史的風景の保全に努める。こうした景観特性を継承することをこの地域の景観形成の基本方針とする。

■エリアの主要な土地利用

- ・清水寺の他にも延命院や妙見堂など多くの寺社が東山の山裾の傾斜地に集積している。
- ・清水寺への参詣路の沿道は、観光客等を対象とした飲食店や土産物販売店が軒を連ねている。観光客等向けの駐車場も見られる。
- ・観光客等の動線から外れた区域では、低層戸建の住宅地が主体となっており、町家も多くみられる。
- ・東大路通の沿道には、店舗や事務所、マンション等が並ぶ。

■美観地区等指定状況

風致地区	・清水寺を含み東山の山ろく、山裾部は、東山風致地区清水寺周辺特別修景地域が指定されている。 ・このうち、清水寺を及び山林は、風致地区第1種、周辺の寺院など大規模な敷地を有し、緑が豊かな区域は、風致地区第2種、これら風致地区と産寧坂の間に広がる比較的規模の大きな町家等を含む区域は風致地区第3種が指定されている。
美観地区 美観形成地区 建造物修景地区	・清水寺への参詣路を含む市街地は、歴史遺産型美観地区が指定されている。 ・東大路通の沿道には沿道型美観形成地区が指定されている。
その他の指定	・産寧坂や八坂の塔周辺は、産寧坂伝統的建造物群保存地区が指定されている。

■用途地域等指定状況

用途地域 高度地区	・清水寺及び山林は市街化調整区域となっている。 ・東山の山裾は広く第一種住居地域、12m高度地区（第2種）が指定されている。 ・東大路通の沿道は、商業地域、15m高度地区（第4種）が指定されている。
その他の指定	—

■歴史的建造物等指定状況

清水寺	国宝：清水寺本堂 国指定重文：仁王門他計15棟、地主神社本殿他計3棟 国指定名勝：成就院庭園	その他	国指定重文：法観寺五重の塔、高台寺（開山堂、霊屋、傘亭（安閑庵）及び時雨亭、観月台、表門） 国指定史跡：高台寺庭園 国指定名勝：旧円徳院庭園 国登録文化財：順正清水店（旧松風嘉定邸）
		良好な京町家	松原通周辺等に分布

■エリアの核となる歴史的景観資産



写真9 清水寺山門



写真30 八坂の塔

■核となる歴史的景観資産周辺の町並み



写真11 参道（松原通）の町並み



写真15 清水新道・茶碗坂の町並み



写真22 産寧坂の町並み



写真32 八坂通の町並み

■歴史的資産と地域との関わり

	主な行事	地域組織
清水寺	5月23日：田村忌	清水寺警備隊 緊急避難広場及び一時滞在施設の 協定締結

■敷地内からの眺望

- ・清水寺の境内からは、舞台の上、奥の院などから境内周辺の緑越しに市街地への眺望が広がっている。(写真2) 市街地は遠景となっているが、京都タワー等の大規模なものは、認識できる。



写真2 奥の院等からは広く市街地への眺望が広がる

■出入り口からの眺望

- ・山門は参道から一段と高い位置にあり、瓦屋根が連続する門前の町並みを俯瞰できる。(写真8)



写真8 山門からは門前の町並みが俯瞰できる

■周辺の主要な通り沿いの町並み

- ・清水寺周辺には、多くの歴史的資産が集積している。エリア内外の歴史的資産は、八坂通、松原通、産寧坂、二年坂等の通りで結ばれている。
- ・地形に起伏があり、多くの通りは坂や階段となっている。また、それらの通りは、曲線的であったり、直交しない交差点があるなど、通行者から見た町並みは変化に富む。



写真30 八坂通



写真11 松原通



写真37 松原通



写真15 清水新道・茶碗坂



写真22 産寧坂



写真25 産寧坂



写真26 二年坂



写真29 ねねの道



写真32 八坂通

■周辺の主要な通りの区画内の町並み

- ・主要な通りの区画内には、京町家が並ぶ町並みがある。(写真 38, 写真 39, 写真 40)



写真 18 五条坂南側の町並み



写真 35 八坂通南側の町並み



写真 34 八坂通南側の町並み

■駐車場

- ・市営の観光駐車場のほか、民営の駐車場も多くある。
- ・勾配屋根の和風の意匠を取り入れたゲートを設置した駐車場(写真 20)や緑化されている駐車場もある。(写真 23)



写真 21 民営駐車場



写真 23 市営駐車場



写真 13 民営駐車場



写真 24 民営駐車場

■土砂災害の復旧

- ・2013 年台風 18 号の豪雨により、境内において土砂災害が発生しており、復旧工事が進められている。(写真 4) 今後、緑化される予定である。



写真 4 復旧工事中の境内斜面

■彩度の高い日除けや幟旗

- ・清水寺と産寧坂伝統的建造物群保存地区の間の区域には、観光客向けの店舗が立地しており、ビニール製の日除けや幟旗などに彩度の高い色彩が見受けられる。(写真 10, 写真 11)。



写真 10 清水寺の門前



写真 11 清水寺の門前

■新景観政策以降の物件

- ・新景観政策以降の建築行為では、特定勾配の屋根、和風の意匠を継承したデザインが取り入れられるなど町並みへの配慮がされている。(写真 12, 写真 13, 写真 16)。



写真 12 新景観政策以降の物件



写真 19 新景観政策以降の物件



写真 16 新景観政策以降の物件