

令和 8 年度
京都市景観政策検討委員会

第 3 回施策検討専門部会

説明資料

本日の議事

1－1 前回(7/21)部会の主な意見 . . . 3

1－2 これまでの議論のふりかえり . . . 16

2 本日の議事 . . . 20

3－1 個別地区の調査結果（2次） . . . 23

3－2 京都市の施策展開状況のふりかえり . . . 37

4 政策進化の方向性、施策の在り方 . . . 63

1 - 1 前回(7/21)部会の主な意見

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

1. 盆地景の捉え方

- ・ 盆地景からイメージするのは、市街地の背後に山並みが見えるような立体的な景観であり、緑地保全の枠組みとのずれを感じる。盆地景の保全を目指すのか、緑の保全を目指すのか、整理が必要である。
- ・ 緑地をただ保存するだけが盆地景ではない。
- ・ 市街地とその背後との関係性だけでなく、花脊、中川、大原などの谷地形のような場所で成立してきた、盆地景という言葉ではとらえきれないような景観もある。薪炭を供給してきた里山、北山杉の林業を行ってきた林業地、オープンな農地など、特徴ある多様な地域の景観がどうあるべきか、目に見える形で位置づけられることを期待する。
- ・ 「盆地景が入れ子である」という意見は非常に重要である。「盆地景」がどのように「入れ子」なのかを明確にすべきである。京都盆地という大きな盆地の中に、谷や微地形の中盆地、さらに小さな盆地のようなものがあると見ることが出来る。例えば寺社の境内は、山を背負い、水系や微地形を有する小盆地と捉えられる。盆地景という歴史的背景にも通ずる空間構成と言える。
- ・ 「盆地」という言葉を深掘りするか、言葉を再考するか検討が必要。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

2. 自然との共生の在り方

(1) 緑地、農地、森林などのみどり

- ・ 単なる緑化や緑地の保全だけでなく、暮らしや年中行事、生業の中で人々と関わりながら成立してきた景観が重要である。五山の送り火や鞍馬の火祭りのように、木を切り、自然資源を持続的に利用する中で成立している。緑は、森林の状態、伐採された状態、成長していく状態など、モザイク状であることが「生きた景観」であり、これを大切にする視点と支援の仕組みが必要。
- ・ 農地は縮小しているが、まだ多く残っている。嵐山だけでなく西山や伏見の深草などにも大量に竹林がある。これらの農地や竹林は「生産の景観」であり、京都の特産品を生み出している。景観として強く意識すべき場所である。
- ・ 里山、盆地、谷地など、自然は生産のために手入れされてきた。これは現代の「生産の景観」とも言える。緑と人間との関わり方や使われ方を評価し、活用する主体を推進すべきである。
- ・ 背景として遠景を支えるものとしての盆地景という考え方で保全してきたが、近景や中景で捉えれば、山の中は管理が行き届かず、山崩れや倒木などの問題が生じている。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

2. 自然との共生の在り方

(1) 緑地、農地、森林などの緑景

- ・ 風致地区は規制ばかりで消極的。宅地の細分化で緑が無くなるという話は同意するが、もっとポジティブな議論が必要。緑地保全だけでなく、**地域住民との関わり**を重ね合わせるのが良いのではないか。
- ・ 農家や山の所有者といった**農林水産業に関わる人々**は非常に重要な役割を果たしているため、農林水産関係部署とも連携し、生業だけでなく**景観としての価値も一緒に考えていく必要がある。**
- ・ 「みどりの基本計画」には、**生態系への影響など、エコロジカルな視点からの評価**があり、景観と合わせて取り組むべきである。また、坪庭や銘木など「**文化的な緑**」は非常に充実している。これは**市民の緑**でもある。
- ・ 農業は市街化区域の土地利用制限だけでなく、調整区域の農用地や林業地の保安林など、関連規制も考慮すべきである。
- ・ 緑の問題については、国の緑の基本方針や府の広域計画、市の基本計画といった計画体系との関係をしっかり整理する必要がある。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

2. 自然との共生の在り方

(2) 川べり、水辺などの水景

- ・ 川べりや水辺の景観、湧き水や池といった具体的な水の景観についての調査や位置づけが不足している。水景も捉えていくべきである。
- ・ 先日、白川の清掃活動に参加した。100名ほどの老若男女が参加しており、参加者に理由を尋ねると、「ここが自分たちの庭のようなものだから」「ここで子供や孫が遊んだり水遊びをするから」という意見が多かった。地域の人々が「家の延長」のように大切にしていることを感じた。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

3. 動的なもの、見えないものの捉え方

- ・ 動くものを捉える視点や方法論がない。地表面で目に見えるものだけを扱う景観は限界である。京都市の景観は、基本的に「スタティック（静止的）」な景観を扱っており、動的なものが一切考慮されていない。「景観」という言葉を使っている限り、限界がある。

(1) 水系と防災

- ・ 水は止まった状態の水面や水辺だけでなく、地域の水の量が増減することや、水蒸気、靄（もや）、霧といった状態に変化する。こうした水の動きや様態の変化を含めて捉えることが必要。
- ・ 気候変動の影響により、将来的に大気中の水蒸気量が増加し、集中豪雨やそれに伴う山間部の崖崩れなどのリスクが確実に高まると懸念される。こうした地球温暖化や水にまつわる環境変化を景観の文脈から外さず、捉えるべき。
- ・ ランドフォームやランドデザインの問題は水と関係する。防災と景観とを両立させるための議論が重要。また、崖崩れなどの災害が実際に起こった場合に、どのようなシステムで復興させていくかという点も議論が必要。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

3. 動的なもの、見えないものの捉え方

(2) 見えないもの（音や匂いなど）

- ・ 景観は主に視覚的なものとして議論されてきたが、それだけではなく、音や匂い、夜間景観の光などの「見えないもの、こと」を含めて捉えていくことが重要。
- ・ 夜間景観は、日頃見えていたものが見えなくなり、ライトアップで一部が際立つなど、昼間と異なる構造を持つ。祭りなどでは、提灯や屋台の風景に変わり、匂いなども含めて、原風景のような、ある種の通時的な感覚を呼び起こす。「サウンドスケープ」や「スメルスケープ」といった概念も重要である。
- ・ 御所の上流側にある地域の住民の話では、鴨川の下流側に何がどのように流れるのか気かけながら暮らしてきた。鞍馬の火祭などの伝統行事では、アカマツのジンが燃える際の「ほのかな明るいピンク色の光」や「なんとも言えない香り」といった五感による体験が原動力になっている。こうした目に見えない思想や思いに寄り添う政策とすべき。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

4. その他

(1) 景観という言葉の扱い

- ・ これまでの「景観」の積み重ねだけではできず、防災、都市計画、景観が全て絡むため、別の概念が必要だと感じる。
- ・ 文化的景観の議論でも、「景観」という言葉をやめたほうが良いという話があり、「景域」など色々言葉があがったが、結局「Cultural Landscape」と呼ぶしかないか、といった状況。
- ・ Landscapeの「scape」は、「sheaf（束）」と、「shape（形）」を語源とするという指摘がある。そうすると“X scape”という言葉は、Xなるものの集合をどう束ねるかという問題と言える。この議論は、そこまで立ち返る必要がある。

(2) バックキャスト型のアプローチ

- ・ 長い景観行政で蓄積されたバックデータを整理し活用することは必要であるが、これまでのやり方をベースにしたフォアキャスト型のアプローチには限界がある。「30年後の未来の姿を想定して、今何をしておくべきか」という視点に立ったバックキャスト型のアプローチで政策を考える必要がある。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<政策進化の方向性について>

4. その他

(3) ゾーニング

- ・ 全体のゾーニングの見直しも必要である。規制をかける側の論理ではなく、地域の歴史やコミュニティをベースに、重なり合っているのも良いので、多様なゾーンを浮かび上がらせるべきである。
- ・ 「地域のまとまり」として、見た目だけではないものを考えなければならない。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<施策の在り方について>

I 地域ごとのコンテクストを尊重した景観形成の推進

- ・ 単なる緑の保全ではなく、小盆地や微盆地など盆地景との関係性、手前側の市街地景観と背後の山並みの立体的な見え方を考慮するという視点もありえる。
- ・ 河川、疎水、湧水、池、地下水など、各地域にどのような水があるかをリストアップし、把握することが重要である。
- ・ 林業や里山、農地など地域ごとの多様な緑地景観を整理する。さらに、それぞれのエリアの暮らしや年中行事、生業の中での活用について評価し、関係性を落とし込んでいくことが重要である。
- ・ 景観デザインレビュー制度は、「眺望景観」の枠組みで寺院周辺が対象となっているが、寺院からの見え方ではなく、周囲の町が寺院との関係でどう形成されてきたか、その文脈を読み解き、新しいデザインにどう活かすかが重要である。この制度を「眺望景観」に閉じ込めず、もっと広く展開すべき。
- ・ 世田谷区には「地域風景資産」という制度があり、地域住民が自分たちの街で大切なものを登録できる。電線の鉄塔や団地の旧水塔なども登録されている。それが管理（植え替え、剪定など）の際に考慮されるような仕組みは、住民参加を促す方法として有効かもしれない。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<施策の在り方について>

Ⅱ 魅力的な通り景観の形成に向けたデザイン誘導の進化

- ・ 前面道路に緑が作られにくいのは、都市計画規制とビルディングタイプのミスマッチが原因と考える。最低敷地面積などを定めていない場合、ニュートラル敷地前面に緑を作るのは現実的ではない。モデルプランの検討が必要。
- ・ 複数の地区計画や景観地区などが存在することで、ゾーニングの境界部分において、背後に高い建物が並び景観が乱れるといった課題が発生している。それらの調整も必要ではないか。
- ・ 高低差がある所では、石積みや擁壁などが見られる。それらのデザインコントロールを考えるべき。民間側にストリートデザインを要求している一方で、道路のデザインの質が十分でないということも起こりうる。

Ⅳ 地域性を紡ぐ創発的な景観形成の推進

- ・ 景観を育む市民事業への支援が、大規模な建物の修理などに偏っている。小規模な市民プロジェクトに使える制度が必要。「タクティカルな景観形成」や「プレイスメイキング」が重視される中で、京都は何を育てるのか。
- ・ 元々コミュニティが強かったため、「育てる」必要がなかったかもしれないが、時代が変化する中で、京都らしい育て方を再考する必要がある。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<施策の在り方について>

Ⅵ多様な主体による緑地等の保全創出や活用の推進

- ・ 「雨庭」や「グリーンインフラ」も新しい景観といえる。伝統技術の活用にもつながっている。
- ・ 植栽のマニュアル作成の提案があったが、それ以上に、既存の重要な樹木や、地域の人々の関わりを把握し大切にできる展開を望む。景観重要樹木を充実させることが必要ではないか。
- ・ 「区民誇りの木」など、シンボルとなる木はあるが、危険や邪魔と判断されると伐採される。鴨川沿いの印象的な木々等を大切にすることが必要。
- ・ 生産活動や自然を手入れする行為を評価すべき。緑の量だけでなく「人間の関わり方や活用する主体」を含めて捉え、地域住民や関係者が主体的に関わる仕組みを応援すべき。
- ・ 家の前に木を植えることよりも、人々が大切にしている「庭的な緑」を大切にする方法を考えるべきではないか。
- ・ 農地を緑地として位置付けていく流れを汲んでいくべき。

1－1 前回(7/21)部会の主な御意見

委員の御意見

<調査分析手法、データの蓄積手法>

- ・ 気象データも含めたシミュレーションを行い、ダイナミックな視点で調査を行う必要がある。
- ・ 京都市はコンパクトにまとまったエリアの中で、ヒューマンスケールから盆地スケールまでを一気通貫に、スケールレス、シームレスで捉えることができるようなデータベースのビルドアップと分析や評価ができるはず。今後はそこが一番重要である。

1 – 2 これまでの議論のふりかえり

1－2 これまでの議論のふりかえり

京都市景観計画で掲げる 5 つの基本的な考え方

1 “盆地景”を基本に自然と共生する景観形成

盆地景を基本とする自然景観の保全とともに、緑景・水景等の自然的景観の連なりを基調とし、積極的な緑化等により、自然と共生する都市環境を創出することを基本とする。

⇒政策進化の方向性（R8.7、R8.9部会で議論）

2 伝統文化の継承と新たな創造との調和を基調とする景観形成

歴史的景観の保全・再生とともに、創造的視点を加えた、新たな時代を代表する優れた景観の創出を図り、これらが調和する都市イメージを具現化することを基本とする。

3 “京都らしさ”を活かした個性ある多様な空間から構成される景観形成

日常の暮らしや生業から醸し出される京都らしさを活かした個性ある多様な空間を創出するとともに、これらが連続し、重なり合うことによっても、京都らしさを感じさせる都市空間を創出することを基本とする。

⇒政策進化の方向性（R8.1、R8.3部会で議論）

「歴史性、場所性などのコンテクストを尊重」 「エリアや通りにおける景観の向上」
「積極的な創造活動の創出」

1－2 これまでの議論のふりかえり

京都市景観計画で掲げる 5 つの基本的な考え方

4 都市の活力を生み出す景観形成

京都に付加価値をもたらし、居住者や来訪者の増加、優れた人材の集積、地場産業・観光産業・知識産業等への投資の増大につなげることにより、都市の活力の維持・向上の源となることを基本とする。

⇒政策進化の方向性（R7.11部会で議論）

「ウェルビーイングの向上、多様な活動や交流の発生」

「長期的視点、生態系や地域固有性も考慮」

「人の活動が活力と捉え、プレイヤーの育成や動きやすいフィールドの創出」

5 行政、市民、事業者等のパートナーシップによる景観形成

景観形成にあたり“公共の財産”としての景観に対する意識の醸成や共同体における価値観の共有を促進するとともに、景観形成への参加・協力により、市民、事業者、行政等のあらゆる主体が、京都の景観の価値をあらためて認識し、それぞれの役割を踏まえた一体となって取り組むことを基本とする。

⇒政策進化の方向性（R8.6部会で議論）

「“自分ごと”で取り組む景観づくりの推進」

1-2 これまでの議論のふりかえり

施策の在り方（施策の整理）

これまでの施策案の整理

【施策案Ⅰ】地域ごとのコンテキストを尊重した景観形成の推進

- ・生業や生活、建築やランドスケープ、歴史や文化など、過去から現代までの情報を取りまとめ、それらから読み解かれるコンテキストを活用した景観形成を進める
- ・遊休ストック等のリノベーションによるエリア再生を推進することで、地域の固有性を踏まえた活力と景観の創出を図る

【施策案Ⅱ】魅力的な通り景観の形成に向けたデザイン誘導の進化

- ・通りの景観に着目し、建築物、工作物、広告物、植栽等、通りに面する敷地や道路等の公共空間に存するものについて、総合的な視点でデザイン誘導を進める
- ・公共空間や隣接する低層部の景観デザイン、更には魅力的な公共の空間の確保により、多様な活動や交流を生み出す場を創出し、人々の活動（活力）の活性化を図る

【施策案Ⅲ】創造的デザインの誘導

- ・エリアのビジョンに応じて、創造的な景観形成に貢献するプレイヤーを積極的に呼び込めるフィールドの整備や、エリアマネジメント等による景観づくりの推進する
- ・都市のビジョンや地域のコンテキストを背景としながら、創造的なデザインを引き出せるデザイン誘導手法を整備する

【施策案Ⅳ】地域性を紡ぐ創発的な景観形成の推進

- ・地域の魅力を高めるためのアプローチを共有し、周囲へ意思を紡ぐことで、コンテキストを形成する新たな創発を誘導する
- ・歴史的建築物周辺への修景支援や向こう三軒両隣程度の小景観の形成支援、多様な主体によるパブリックな機能を有する場の創出をサポートするなど、地域の新しいアイデンティティとなる創造的景観を生み出す

【施策案Ⅴ】多様な主体形成へ向けた意識醸成・価値共有

- ・分かりやすい景観計画への再編、景観教育や景観アワードの創設により、景観を“規制”ではなく、“地域の価値を共創する文化”として共有する

【施策案Ⅵ】多様な主体による緑地等の保全創出や活用の推進

- ・樹木を植えるだけでなく、シンボルツリーや公共地など、人々に親しまれてきた「庭的な緑」を大切にする取組が必要
- ・農業、林業などの生産活動や、緑地の維持管理など「自然との関わり」を評価支援する仕組みが必要

2 本日の議事

2 本日の議事

テーマ

景観計画の基本方針1に掲げる5つの「基本的な考え方」のうち、以下の項目を本日のテーマに取り上げる。

“盆地景”を基本に自然と共生する景観形成

盆地景を基本とする自然景観の保全とともに、緑景・水景等の自然的景観の連なりを基調とし、積極的な緑化等により、自然と共生する都市環境を創出することを基本とする。

(京都市景観計画より)



(H19新景観政策の5つの柱)



視点①：盆地景の都市としての空間構成

視点②：盆地景における自然との関係性（追加調査も踏まえて）

2 本日の議事

議事の進め方

視点①：盆地景の都市としての空間構成

視点②：盆地景における自然との関係性（追加調査も踏まえて）

1－1 前回(7/21)部会 の主な意見

▶**視点**

- ・政策進化の方向性
- ・施策の在り方

3－1 個別地区の 調査結果（2次）

▶**調査内容**

- （山科毘沙門堂、鞍馬街道、岩倉、西賀茂、東福寺周辺）
- ・町並み、外観の現状や特性
- ・地域の方へのヒアリング結果

3－2 施策展開状況の ふりかえり

▶**現況**

- ・規制制度のこれまでの変遷
- ・現在の市内のボリューム構成



4 政策進化の方向性、施策の在り方

▶**政策進化の方向性**

- ・盆地の内外、入れ子状の捉え方、動的なもの見えないものへの意識
- ・捉えるべき緑景、水景その他自然との関係性

▶**施策の在り方**

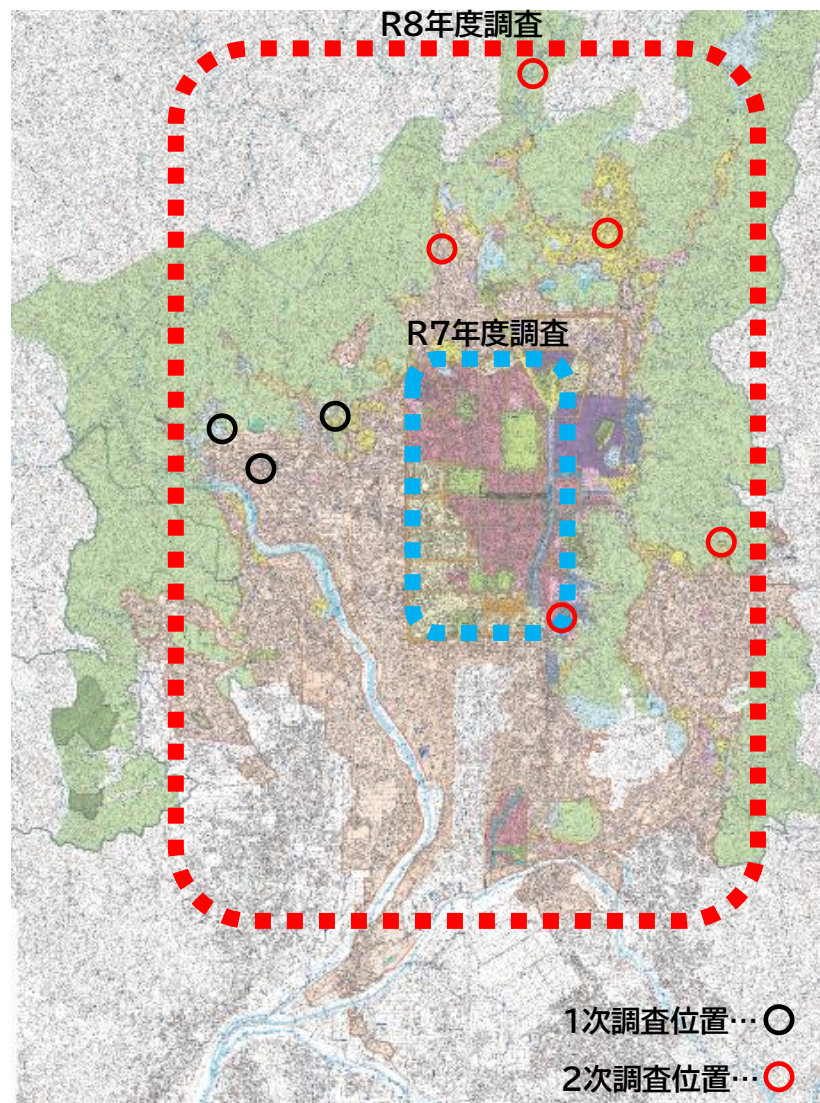
- ・生産、文化などのアクティビティとの関係性
- ・景観の視点による建物高さのコントロール

3－1 個別地区の調査結果（2次）

3－1 個別地区の調査結果（2次）

今年度の調査の位置づけ

- 令和7年度は、市内中心部の美観地区を中心に現況調査を行った。
- 令和8年度は、周縁部の風致地区、美観地区とのバッファーである建造物修景地区など、昨年度調査で実施していないエリアについて調査を行う。
- 1次調査では、風致地区に位置する3つのエリアについて調査を行った。
（前回7月部会）
- 2次調査では、風致地区等に位置する5つのエリアについて調査を行った。



3-1 個別地区の調査結果（2次）

調査対象と選定理由

< 調査概要 >

- ①地区の歴史や変遷、景観に関する規制情報や景観形成の方針等の確認
- ②近年の景観特性や動向の確認、地域の方へのヒアリング
- ③現地まち歩きによる所感のとりまとめ
- ④所感を踏まえた課題や仮説の設定
- ⑤物理調査の実施（画像、動画、個別データ等の分析）

エリア特性	調査地区	景観の特性・課題・仮説	調査ポイント・調査手法
歴史的風致の参道	山科毘沙門堂参道	- 毘沙門堂参道は、生垣や塀、庭木が連続した良好な景観を形成している。 - 宅地分割された新しい住宅では、駐車場のため塀や緑量が少ないなど、連続性がない可能性がある。	・生け垣や敷地の緑の連続性 →緑視率、自然素材、敷地の緑 ・緑が少ない敷地の特徴 →間口の大きさ、緑や塀など ・地域における緑の捉え方
歴史的風致の街道 （市街化調整区域）	鞍馬街道	- この地域ならではの様式の町家が立ち並び、街道としての面影を感じる景観が形成されている。 - 空き地や空き家の増加、観光需要による駐車場の増加によって、景観が変化していく可能性がある。	・町家の連続性 →伝統要素、自然素材 ・空き地等の状況 →空き地や空き家、駐車場
区画整理等により 宅地開発が進む地区 （風致地区）	岩倉	建物外観や屋根、門塀の色彩は一定落ち着いた色で統一されており、落ち着いた景観となっている。	・山裾の住宅街としての特徴 →空の割合、緑視率、自然素材、伝統要素、敷地構成 ・岩倉と西賀茂の比較
区画整理等により 宅地開発が進む地区 （建造物修景地区）	西賀茂	- 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隣接する風致地区との間で景観的に格差が生じているのではないか。	
風致地区と美観地区 が隣接する地区	東福寺周辺	- 風致地区内は、豊かな緑化がみられ、概ね良好な景観が形成されている。山ろく型美観地区の本町通沿いは、町家等が残るが、町並みの連続性は感じない。 - 東福寺西側等の密集しているエリアはセットバックの、色彩、素材、形態等の統一感がない。	・風致地区と美観地区の違い →緑視率、生垣・塀、自然素材、伝統要素、建物後退距離

3-1 個別地区の調査結果（2次）

山科毘沙門堂参道

1. 当地区の景観形成の方針

風致保全計画における考え方

項目	山科北東（毘沙門堂）地域	
地区の風致特性及び維持すべき風致の内容	安祥寺山の南斜面が急角度で盆地側に落ち込む山の縁に沿って疏水が流れ、山地の森林と山ろく部の住宅地とが風趣ある自然的景観を保持しており、これらの風致の維持を図る。特に、毘沙門堂の門前に広がる市街地はまとまりのある景観を作っており、参道部分はかつての参道景観の面影が残っている。この緩やかな坂道をなす参道の両側の家並みは近代になってから形成されたが、家々には低い石垣の上によく手入れされた低い生垣がよく揃って連続し、庭園の緑の中に伝統的木造家屋が見え隠れして、風格のある良好な景観を呈しており、この参道の沿道景観の保全は、この地区の一つの重要な要素である。	
建築物等における修景の重点	山科北東地域では、毘沙門堂参道が特に修景が必要な地区である。参道景観の保全のため、生垣の連続性の保持及び道路からの建築物の後退による庭木の緑の保全を図る。 また、道路沿いの建築物は、日本瓦ぶきの和風外観とする。	山科北西・北花山地域及び安祥寺山の山ろく部の山科疏水沿いや天智天皇陵周辺及び毘沙門堂周辺の住宅地については、緑豊かな景観と一体となった歴史的風致を継承し、和風景観の育成を図るものとする。

2. 景観規制の概要



(出典：GoogleMAP)



- 市街地部分は概ね風致地区第3種地域
- 毘沙門堂参道周辺は毘沙門堂参道特別修景地域、その他は山科疎水沿い特別修景地域



(出典：GoogleMAP)

特別修景地域内に適用する許可基準

地区	内容
毘沙門堂参道特別修景地域	毘沙門堂参道では、参道景観を保全するため、生垣の連続性と庭木の緑の保全を図り、建築物は日本瓦ぶき和風外観であること。

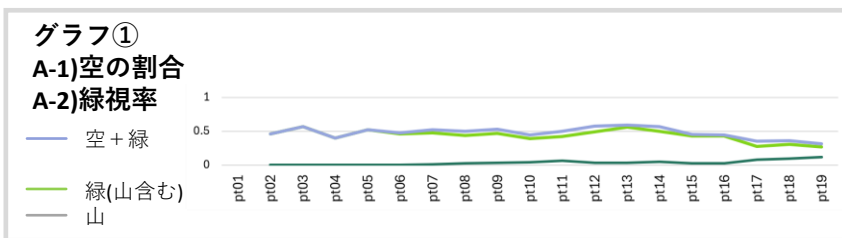
3-1 個別地区の調査結果（2次）

山科毘沙門堂参道

2. 調査結果

調査ポイント1：生け垣や敷際の緑の連続性

- ・ 毘沙門堂に向かっていく北方向の緑視率は概ね40～50%の高水準で安定しており、空き地を覗くと約半数が生垣を設け、生垣が無い敷地も敷際に低木や中高木を設けているケースが多く、連続した緑が形成されていることが分かる。（グラフ①、写真①）
- ・ 新しい建物ほど生け垣や塀が減少し、中高木＋低木（生垣）が減っているものの、一定数存在し、1970年以降の建物で「植栽なし」はほとんど存在しない。（グラフ②、グラフ③）



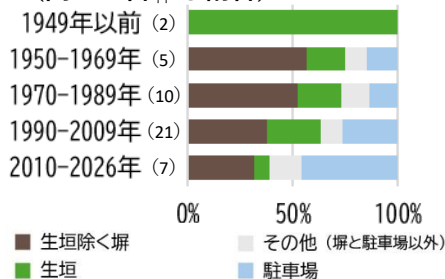
調査ポイント2：緑が少ない敷地の特徴

- ・ 近年建設された住宅では、敷際に駐車場を配置している割合が高く、その中で緑が少ない事例が見られる。（写真②、グラフ②）



写真②近年の建物

グラフ②年代ごとの敷際利用（間口に占める割合）



地域の方へのヒアリング（みどりの捉え方）

- ・ 利便性が高い山科駅から歩いてすぐの距離でありながらも、豊かな緑や静かな居住環境があるのは、この地域ならではの大切な基盤であり、これからも維持されたい。
- ・ 毘沙門道の近くに地域の方の誕生のお祝いで植えられたという桜の木がある。私たちにとっては、地域のシンボルのようなものであり、こういった樹木を大切にしていきたい。



地域の方が大切にされている桜の木

- ・ 植栽の維持管理の負担が大きいため、行政にフォローしてほしい。例えば、補助金があるだけでもありがたい。

3-1 個別地区の調査結果（2次）

鞍馬街道

1. 当地区の景観形成の方針

風致保全計画における考え方

項目	鞍馬地域
地区の風致特性及び維持すべき風致の内容	鞍馬及び貴船は、両岸の切り立つ鞍馬川あるいは貴船川に沿う線状の形態をなす町であり、四季に応じて変化する山景と清流のせせらぎとが溶け合った風景が、 奥座敷風の風情 を作り上げており、 趣のある眺望景観を形成 している。この鞍馬寺、貴船神社等の 歴史的建造物と一体となった山並みや峡谷などの自然的景観の保全 が重要である。 鞍馬寺門前集落は、 太い格子や深い軒、二階建て主屋と平屋の納屋との交互の配置など京の町家とは少し違った特徴をもつ伝統的町家 が、谷間の街道の坂道に沿って屋根と軒を階段状に連ねている。町並みの背後を流れる鞍馬川の清流と、町並みの背景をなす山の深い緑と相まって、個性的な歴史的町並み景観がよく伝えられている。
建築物等における修景の重点	建物の外観は、 鞍馬集落の伝統的木造建築様式による建築外観を保全 するものとし、 平家町家形式・高2階町家形式・中2階町家形式 のいずれかとし、伝統的町並みの壁面線との連続性の維持を図る。鞍馬地区においては、伝統的町並みの連続した鞍馬集落の保全を図るため、建築物は 日本瓦ぶき和風外観とし、鞍馬集落の伝統的木造建築様式 による建築外観を保全するものとし、平家町家形式・高2階町家形式・中2階町家形式のいずれかを基本とし、伝統的町並みの連続性の維持を図る。

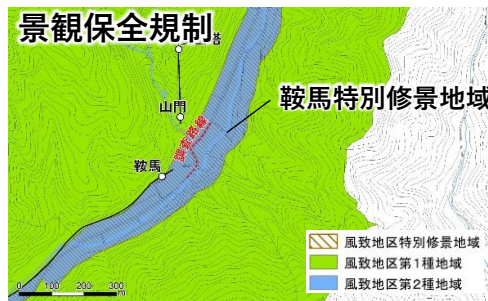


瀧澤家住宅

通り土間形式になる町家の遺例としては現在知られる京都市内最古のもの。国の重要文化財に指定されている。

（参照：ジャパンジオグラフィック
一般社団法人 HP）

2. 景観規制の概要



- 地域内は風致地区第2種地域かつ鞍馬特別修景地域に指定



豊富な自然資源

特別修景地域内に適用する許可基準

地区	内容
鞍馬特別修景地域	伝統的町並みの連続した壁面線の維持及び鞍馬集落の伝統的建築様式による建築外観の保全を図るため、街道に面する建築物は、原則として 平家町家、高二階町家又は中二階町家のいずれかの形式 であること。

3-1 個別地区の調査結果（2次）

鞍馬街道

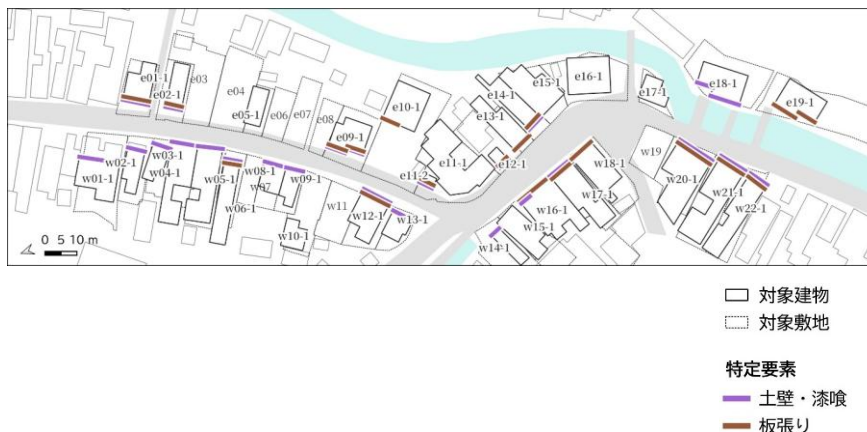
2. 調査結果

調査ポイント1：町家の連続性

- 山を背景にこの地域ならではの様式や意匠を有する建物が多く見られ、鞍馬寺の門前町、街道としての面影を感じる。（写真①、図①）
- 新しく建てられた建物も歴史的な要素や自然素材を取り入れ、町並みの連続性が維持されている。（写真②③）



図① 特定要素（土壁・漆喰、板張り）の分布



調査ポイント2：空き地等の状況

- 土地の所有権は、相続、贈与、売買等による移転が確認できるが、相続がほとんどとなっている。地域外の方が売買で取得したケースは3件で、現状、外部資本の流入に伴う景観の変化は見られない。
- 空き家と思われる建物についても、おおむね適切に維持管理されている。（地域の方への聞き取り）
- 観光需要のためか、一部の敷地では近年、青空駐車場になった場所が見られる。（写真④）



3-1 個別地区の調査結果（2次）

岩倉

1. 当地区の景観形成の方針

風致保全計画における考え方

項目	岩倉三笠地区付近	
地区の風致特性及び維持すべき風致の内容	全体的な景観特性である 新旧の建築が混在した中で良好に風致が維持された住宅街 という、岩倉盆地のまとまりのある俯瞰景観の保全に重点を置くものとする。	
建築物等における修景の重点	岩倉川沿いの樹林の保全、山容が保持されている独立山の地形の改変及び緑地の保全に留意する必要がある。また、 敷地の細分化に対しても注意が必要 である。	木野地区においては、建築物は和風外観とし、既存農家並びに民家風建築との調和をはかり、さらに塀・垣等についても和風外観とすることとし、趣のある集落景観の保全を図るものとする。

2. 景観規制の概要

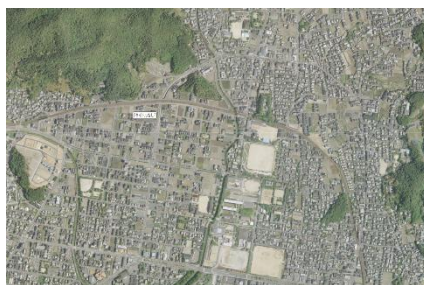


- 既存集落地や土地区画整理事業の範囲は風致地区3種、幹線道路沿道は5種地域に指定



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）

土地利用の変化

- 岩倉盆地の航空写真を比較すると、昭和47年以降の土地区画整理事業により、平地部分の不整形な田畑が整形な宅地に変化してきた。
- 山並みの緑は残るが、一部の独立峰や山裾付近で緑の減少が見られる。

3-1 個別地区の調査結果（2次）

岩倉

2. 調査結果

調査ポイント1：山裾の住宅街としての特徴

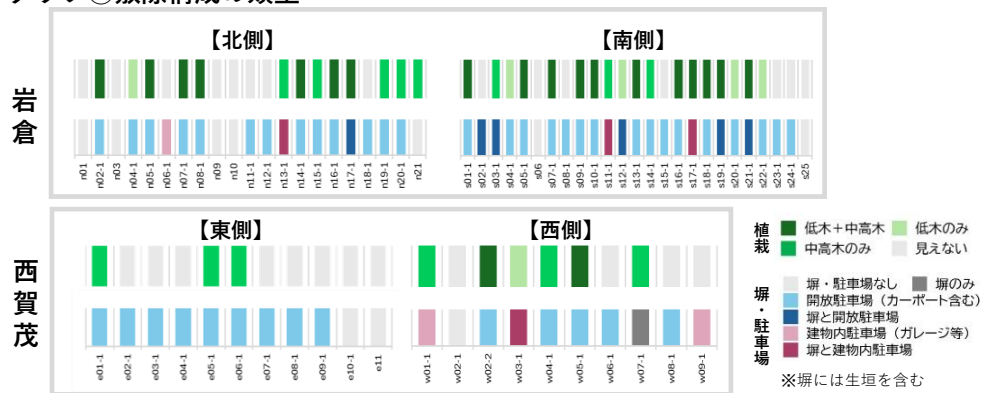
- 建物外観や屋根、門塀の外観の色彩は一定落ち着いた色で統一されており、良好な景観となっている。敷際に植栽を設ける敷地が比較的多く、風致地区の住宅街としては、良好な景観が形成されている。
- 新しい建物は外から緑化を確認できない例もある。



調査ポイント2：岩倉と西賀茂の比較

- 岩倉の方が西賀茂より、敷際に植栽を設ける敷地が比較的多い。（グラフ①）
- 緑視率は、【岩倉(東向き)22.4%（西向き)14.0%】>【西賀茂(北向き)12.8%（南向き)6.4%】となっている。

グラフ①敷際構成の類型



3-1 個別地区の調査結果（2次）

西賀茂

1. 当地区の景観形成の方針

景観計画における考え方

項目	船山風致地区（良好な景観の形成に関する方針）	山ろく型建造物修景地区(西賀茂地区) 地域別方針
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。	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。
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 、 周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。	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。

2. 景観規制の概要



- 船山の丘陵部は風致1種、山すそに風致2、3種地区が点在
- 賀茂川沿線は特別修景地域
- 風致地区に隣接する平地部は山ろく型建造物修景地区を指定

土地利用の変化



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）

- 航空写真を比較すると、平地部分の田畑が区画整理等により、宅地に変化してきた。
- 山すそのゴルフ場外縁部に植林地が見られる。平地部の樹林地は宅地化により減少している。

3-1 個別地区の調査結果（2次）

西賀茂

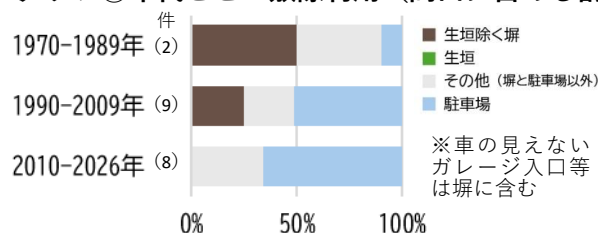
2. 調査結果

調査ポイント1：山裾の住宅街としての特徴

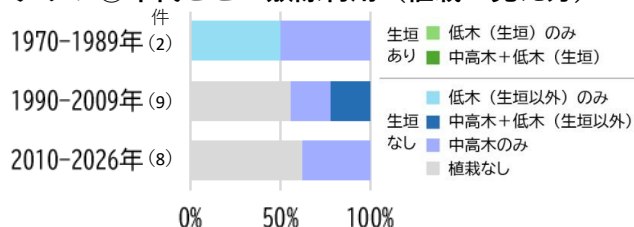
- ・奥に見える山への眺めとしてボリュームが抑えられていることが分かる。（写真①）
- ・敷際に植栽を設ける敷地はあるものの、全体的にまばらな印象で、山に近い割には緑視率は低い。
- ・緑視率は、【岩倉(東向き)22.4%（西向き)14.0%】>【西賀茂(北向き)12.8%（南向き)6.4%】となっている。（再掲）
- ・1990年以降は、半分以上で植栽がみられない。生垣がある例は無く、新しい建物ほど塀が少ない。（グラフ②③）



グラフ①年代ごとの敷際利用（間口に占める割合）



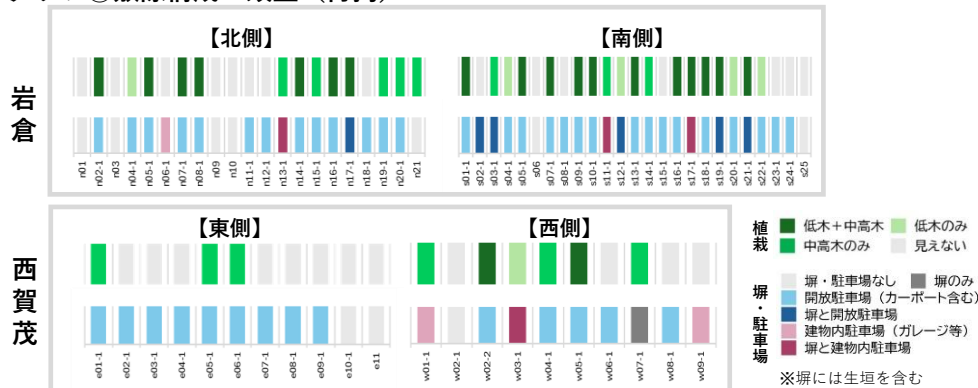
グラフ②年代ごとの敷際利用（植栽の見え方）



調査ポイント2：岩倉と西賀茂の比較

- ・岩倉の方が西賀茂より、敷際に植栽を設ける敷地が比較的多い。（グラフ①：再掲、写真②）
- ・空の割合は、【岩倉(東向き)9.8%（西向き)17.7%】≧【西賀茂(北向き)11.8%（南向き)16.6%】となっている。

グラフ①敷際構成の類型（再掲）



3-1 個別地区の調査結果（2次）

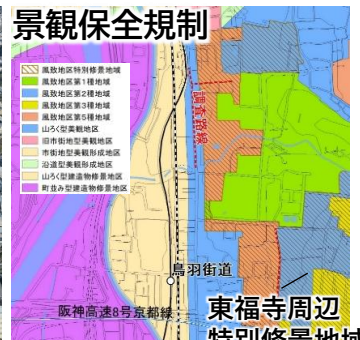
東福寺周辺

1. 当地区の景観形成の方針

風致保全計画における考え方

項目	東福寺周辺地域	
地区の風致特性及び維持すべき風致の内容	東福寺周辺は、境内地を中心に、 南北の塔頭群、その背後の山ろくの和風感漂う住宅地 などにより 歴史的風土としての環境が保全 されている。 この周辺山ろくの住宅地においては、 宅地規模が大きく、日本瓦がわらぶき和風外観の住宅地がまとまった景観を形成 しており、山地部の 緑豊かな自然環境の保全や趣のある住宅地の自然的景観の維持 に重点を置くものとする。	
建築物等における修景の重点	東福寺や伏見稲荷大社周辺山ろく部の住宅地では、建築物における 日本瓦ぶき和風外観の育成 、既存の 自然石による石積みの保存 、 社寺及びその周辺における自然石積み擁壁などにより、京都の歴史的風致の継承 を図るものとする。	東福寺周辺では、 建築物は和風外観 とし、参道沿いでは既存 樹木、和風塀、門の保全 を図り、 歴史的な趣のある景観の保全 を図るものとする。

2. 景観規制の概要



- 東福寺周辺は風致地区第1種、東福寺の北・南側は第2種、東福寺の西側、本町通との間は第5種
- 本町通沿いは山ろく型美観地区、更に西は山ろく型建造物修景地区
- 東福寺の周辺は風致地区特別修景地区



特別修景地域内に適用する許可基準

地区	内容
東福寺周辺特別修景地域	東福寺や伏見稲荷大社周辺山ろく部の住宅地では、 社寺及びその周辺における歴史的風致の継承 を図るため、既存の 自然石による石積 擁壁の保存 を行うとともに、 擁壁を設ける場合は、自然石などの素材を使用 すること。また、 建築物は、原則として日本瓦ぶき和風外観 であること。

※本町通の沿道は、山ろく型美観地区であるため、勾配屋根等が求められ、「**建築物の外観は、和風を基調とする形態意匠とすること。**」「**自然景観と調和する色彩とすること。**」等の基準で認定申請を行う必要がある。

3-1 個別地区の調査結果（2次）

東福寺周辺

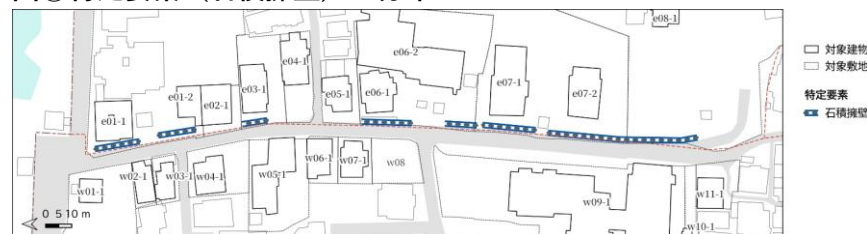
2. 調査結果

調査ポイント1：風致地区と美観地区の違い

- 東福寺南側の調査範囲（風致地区・特別修景地区）では、多くの敷地でゆとりがあり、石積擁壁、生垣、植栽が設けられている。東福寺に隣接する通りとして緑豊かな良好な景観が形成されている。（写真①、図①）
- 緑視率は、（北向き）35.0%（南向き）31.4%。生垣は空き地を覗くとで約7割の件数が設けている。



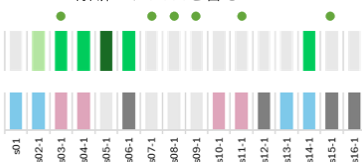
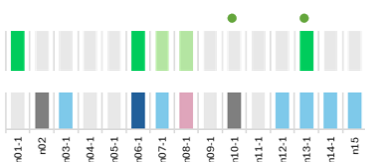
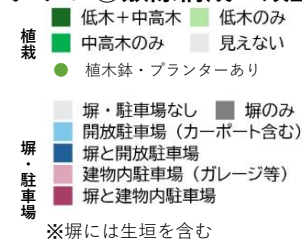
図①特定要素（石積擁壁）の分布



- 東福寺西側の密集した通り（風致地区・特別修景地区）では、雑然とした路地ではあるが、石積擁壁や植木鉢等を置くなど緑化の工夫がされている。（写真②、グラフ①）



グラフ①敷地構成の類型



- 山ろく型美観地区の本町通では、建物の後退距離や屋根等が揃うが、まち歩きの所感で感じる統一感とはギャップがある。（写真③）
- 逆に大きくセットバックした敷地では、背景の東福寺の樹林等がみえる。（写真④）



写真③年代・形態・色彩が混ざった本町通の町並み

写真④D/Hが大きく、背景に東福寺の樹林等がみえる

3-1 個別地区の調査結果（2次）

調査結果（分析結果・対応策の案）

エリア特性	調査地区	分析結果	対応策の案
歴史的風致の参道	山科毘沙門堂参道	- 毘沙門堂に向かっていく方向の緑視率は高水準で安定。連続した緑が形成されている。 - 近年建設された住宅では、敷地に駐車場を配置し、緑が少ない事例が見られる。	施策案Ⅱ・Ⅳ・Ⅵ - 魅力的な通り景観の形成に向けた<u>植栽等のデザイン誘導</u> - 風趣あるエリアでの<u>修景や植栽の支援</u> <u>自然との関わりを評価</u>する仕組み
歴史的風致の街道（市街化調整区域）	鞍馬街道	- 山を背景にこの地域ならではの町家が多く見られる。新しい建物も調和されている。 - 現状、外部資本の流入はそこまでないが、一部の敷地では青空駐車場になっている。	
区画整理等により宅地開発が進む地区（風致地区）	岩倉	【岩倉】建物の外観デザインが落ち着き、植栽がある敷地が多く、住宅街として良好な景観。	施策案Ⅰ・Ⅱ・Ⅳ - 魅力的な景観形成に向けた<u>植栽等のデザイン誘導</u> - 風趣あるエリアでの<u>修景や植栽の支援</u> - 風致地区、建造物修景地区における<u>個別の地域コンテキストに応じたメリハリ</u>の効いた景観誘導
区画整理等により宅地開発が進む地区（建造物修景地区）	西賀茂	【西賀茂】背景の山には配慮されたボリューム構成で、植栽がある敷地はあるものの、全体的にまばらな印象。 【比較】岩倉の方が西賀茂より、自然素材の使用や植栽設置が多く、より緑豊かな落ち着いた景観が形成されている。	
風致地区と美観地区が隣接する地区	東福寺周辺	- 東福寺南側の風致地区では、石積擁壁、生垣、植栽が設けられ、緑豊かで良好な景観。 - 東福寺西側の密集した風致地区の通りでは、雑然とした路地ではあるが、石積擁壁や植木鉢等を置くなど緑化の工夫をされている。 - 山ろく型美観地区の本町通では、建物の後退距離や屋根等が揃うが、まち歩きの手感で感じる統一感とはギャップがある。	施策案Ⅰ・Ⅱ 東福寺周辺のように、複数の特性が異なるコンテキストが隣接する地域における<u>情報のとりまとめ</u>と、それを活用した<u>デザイン誘導</u>の進化（<u>望見部など</u>）

3－2 京都市の施策展開状況のふりかえり

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

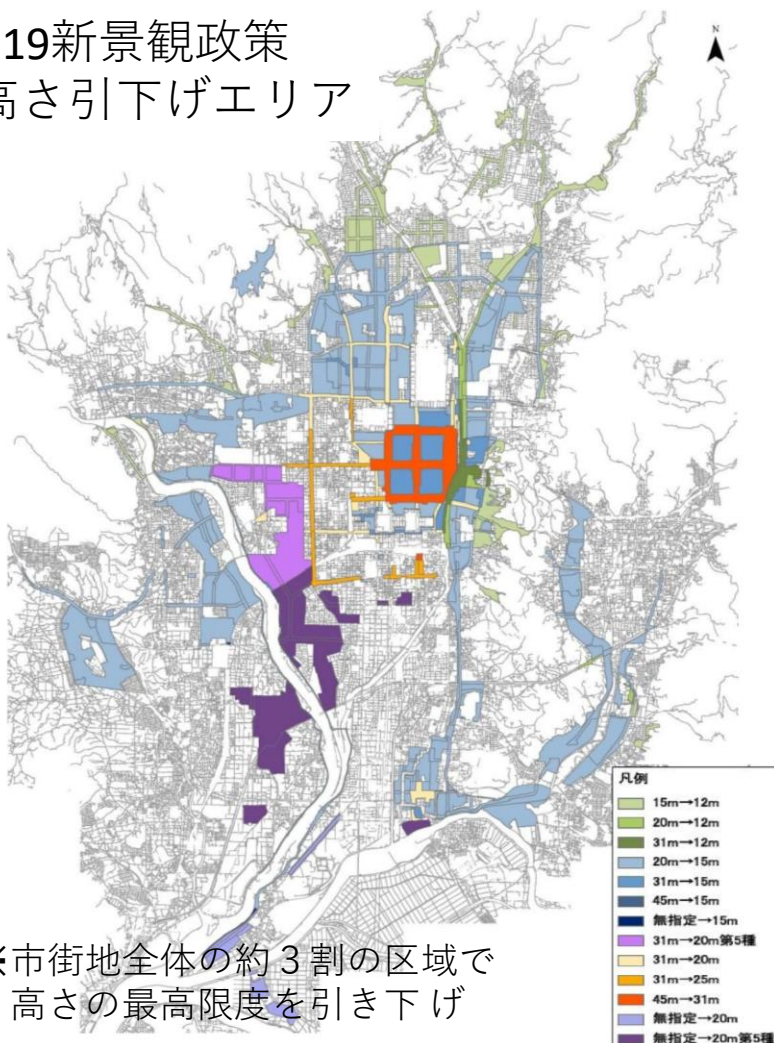
①H19までの高さ規制の変遷

年代	概要	高さ制限内容
大正8年	○市街地建築物法の制定（大正8年）	住居地域：65尺 商業・工業地域：100尺
昭和45年 (1970)	○建築基準法の改正（S45） 内容：100尺高さ制限廃止、容積率制限の導入 ○高度地区の指定（S45～S46） 内容：第1種住居専用地域の指定予定区域に高さ10mの高度地区を指定	10m（低層住宅地のみ）
昭和47年 (1972)	○市街地景観条例の制定 背景：昭和30年代後半 鴨東地区の高層ビルによる東山への眺望の変化 昭和39年 京都タワー建設 内容：美観地区による高さ制限（2種）や巨大工作物規制（50m）	第1種地域（御所、二条城、東西本願寺、鴨川、東寺の周辺等）： 15m 第2種地域（鴨東地区等）： 20m超えは美観風致審議会で審議
昭和48年 (1973)	○高度地区の指定 内容：市街地の大半に6種類の高度地区を指定	10m、20m（3種）、31m、45m
平成7年 (1995)	○市街地景観整備条例の制定 背景：「京都市土地利用及び景観対策についてのまちづくり審議会」（H3～H4） ・北部保全・都心再生・南部創造の基本コンセプト ・市街地における歴史的景観や住宅地の景観の保全・向上 内容：美観地区の拡大、2種を5種へ拡大（高さ制限は12mを新たに設定）	第1種地域（祇園新橋、祇園町南側、清水産寧坂等）： 12m 第2種地域（御所、二条城、鴨川、東寺の周辺等）： 15m 第3種地域（鴨東地区、下鴨、東寺周辺等）： 20m
平成8年 (1996)	○高度地区の変更 背景：用途地域の細分化に伴う見直し 内容：山ろく部周辺の自然・歴史的環境との調和を図る市街地を、20mから15mに変更	10m、 15m（3種） 、20m（4種）、31m、45m
平成15年 (2003)	○高度地区の変更 背景：都心部におけるマンション開発の増加 内容：都心部の職住共存地区（田の字地区）における高度地区の見直し（幹線道路沿いを31mに変更、職住共存地区に斜線制限と20m以上の壁面位置制限を付加。）	10m、15m（3種）、20m（4種）、 31m（2種） 、45m
平成19年	○新景観政策の策定 背景：「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」（H17～H19）など ・地域の町並みと不調和な建築活動、眺望景観や借景の喪失など 内容：45mの最高限度を廃止し、新たに12m、25mを加えそれぞれの市街地の特性に応じて設定。市街地全体の約3割の区域で高さの最高限度を引き下げ。	10m、 12m（4種） 、15m（ 4種 ）、20m（ 5種 ）、 25m 、 31m

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

②H19の新景観政策における高さ規制

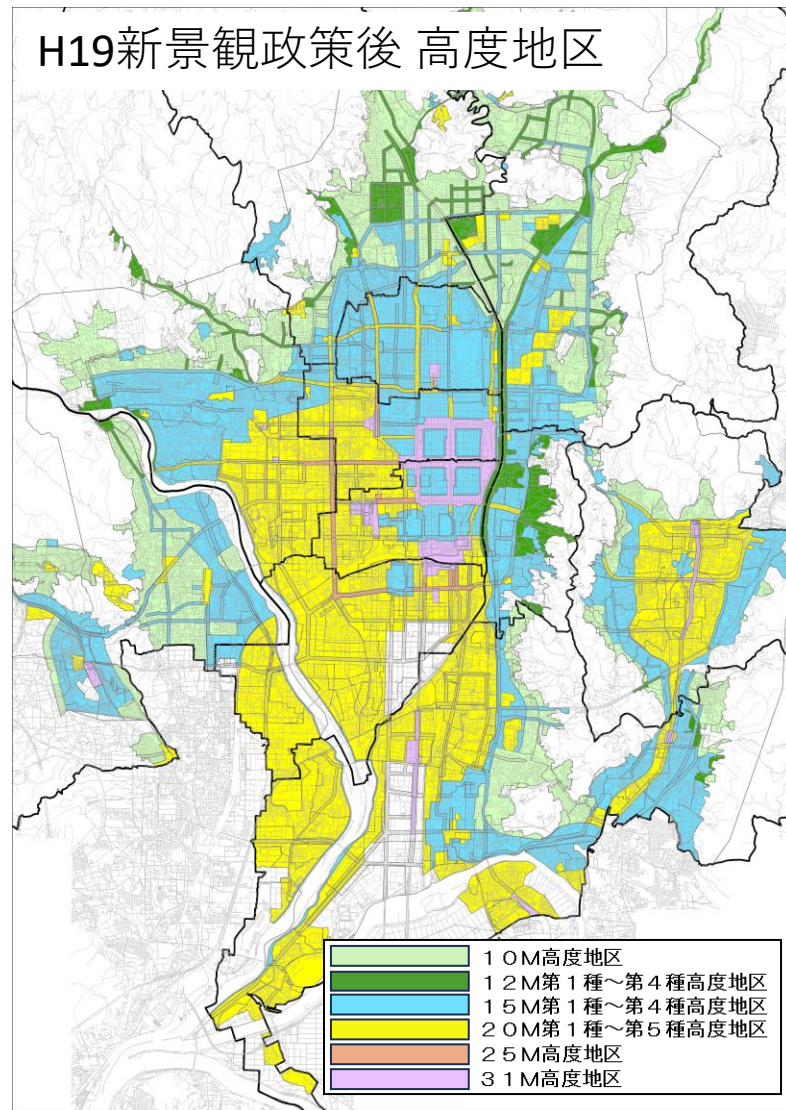
H19新景観政策 高さ引下げエリア



※市街地全体の約3割の区域で
高さの最高限度を引き下げ

※20m第5種高度地区 工場、事務所又は研究施設の用にのみ供する建築物の高さは31mまで、
その他は20mまでとするもの。工業専用地域や工業地域にて指定。

H19新景観政策後 高度地区



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

②H19の新景観政策における高さ規制

○高さ規制の基本的な考え方

盆地景を基本とする京都の風土において、周囲を取り巻く山並みとの関係の中で、建築物の高さ規制を考える必要がある。そのため、都心部から三方の山すそに行くにしたがって、次第に建築物の高さが低くなるような空間構成を高さ規制の基本方針とした。

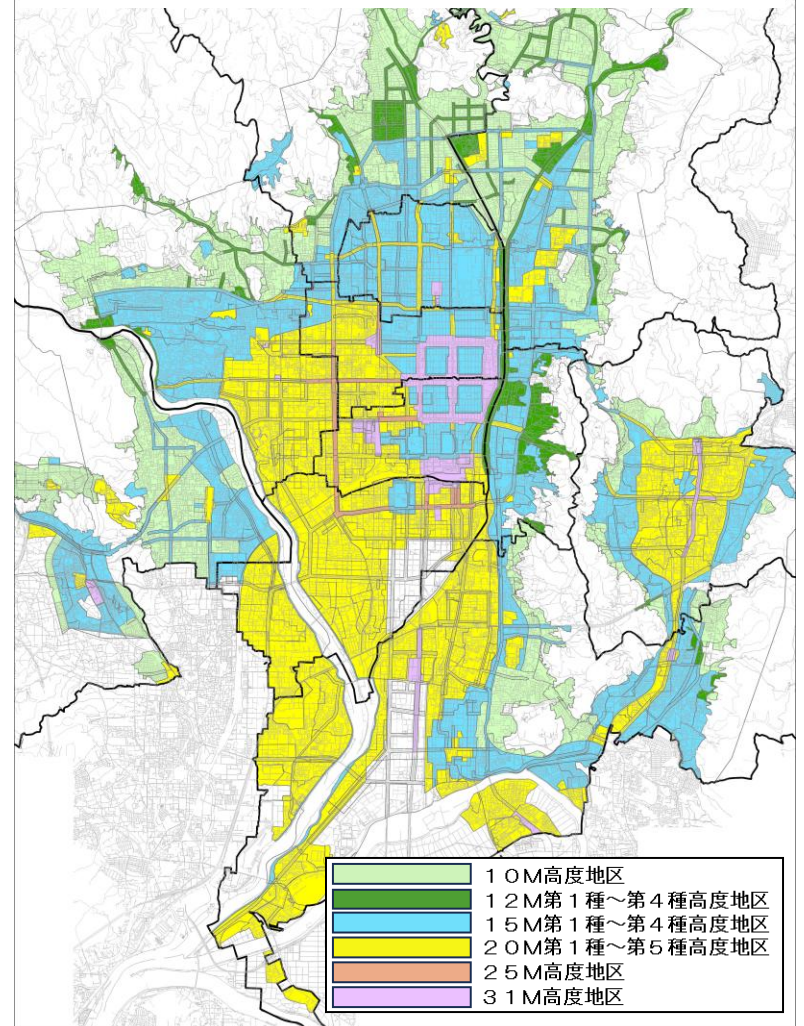
○見直しの視点

- ① 用途地域と連動して一律に定められている高さ規制のあり方を見直し、土地利用と景観形成の双方に配慮しつつ、きめ細やかに最高限度を設定。
- ② 世界遺産周辺、良好な低層の住宅地、京町家等の歴史的建造物が多い地区など地域の景観特性や市街地環境の特性を勘案して、最高限度を引き下げ。
- ③ 隣接する地区間での極端な高さの格差は、景観や住環境に影響を及ぼす恐れがあるため、良好な低層の住宅地、京町家等の歴史的建造物が多い地区などの隣接地区において、高さの格差を低減。
- ④ 市街化区域内で高さ規制を行っていない工業系地域についても、土地利用と景観形成の双方に配慮し、高さの最高限度を設定。

○きめ細やかなまちづくりのための仕組み

市民生活の向上や円滑な都市活動を図るためには、高度地区の高さ規制とは別に立地や計画に応じ、地区単位や建築物単位で高さを設定できる仕組みとして、地区計画と特例許可制度を設定。

H19新景観政策後 高度地区（再掲）



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

③ H19から現在までの高さ規制の変遷

年代	概要	高さ制限内容
平成23年 (2011)	○景観政策の進化 内容：高さ規制の基本的な枠組みを維持しつつ、高さ制限にかかる特例許可の運用を見直し。（公共性のある施設においても、手続きの特別措置を取りやめ、一般の特例許可と同様の手続きを行う。）	特例許可手続きの整理
令和元年～3年 (2019-2021)	○新景観政策の更なる進化 背景：「新景観政策の更なる進化検討委員」（H30～H31） ・ <u>京都の景観の守るべき骨格</u> を堅持しながら、京都を小さなまちの集合として捉え、地域ごとのビジョンや特性に応じたまちづくりを展開し、地域の魅力を高めていく。そして、個性豊かな地域がネットワーク化した、全体として魅力的な京都の景観を形成する。 <平成31年> 内容：五条通沿道の用途地域見直しに伴い高度地区を31mに変更（景観地区も変更） <令和3年> 内容：地域ごとのビジョンに応じたまちづくりの推進に活用できるよう、高さ規制の特例許可の対象に「まちづくりに貢献する建築物」を追加	10m、12m（4種）、15m（4種）、20m（5種）、25m、31m（ <u>2種</u> ） 特例許可メニューの新設
令和5年 (2023)	○令和5年の都市計画の見直し 背景：若者・子育て世代の減少、オフィス空間の不足等 内容：令和3年に改定した都市計画マスタープランに掲げた課題への対応や将来像の実現に向けた取組。「 <u>京都の景観の守るべき骨格</u> 」は堅持したうえで、各エリアのまちの将来像の実現に向けて、誘導すべき用途を設定し、その用途に限定して都市計画のインセンティブ（高さ・容積）を付与。 <都市計画見直しにおけるねらい> ア都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成 イ京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境の創出 ウ隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成 エ工業地域における多様な立地ニーズへの対応	10m、12m（4種）、15m（4種）、20m（5種）、25m、31m（ <u>11種</u> ）、 <u>空間創出型</u>

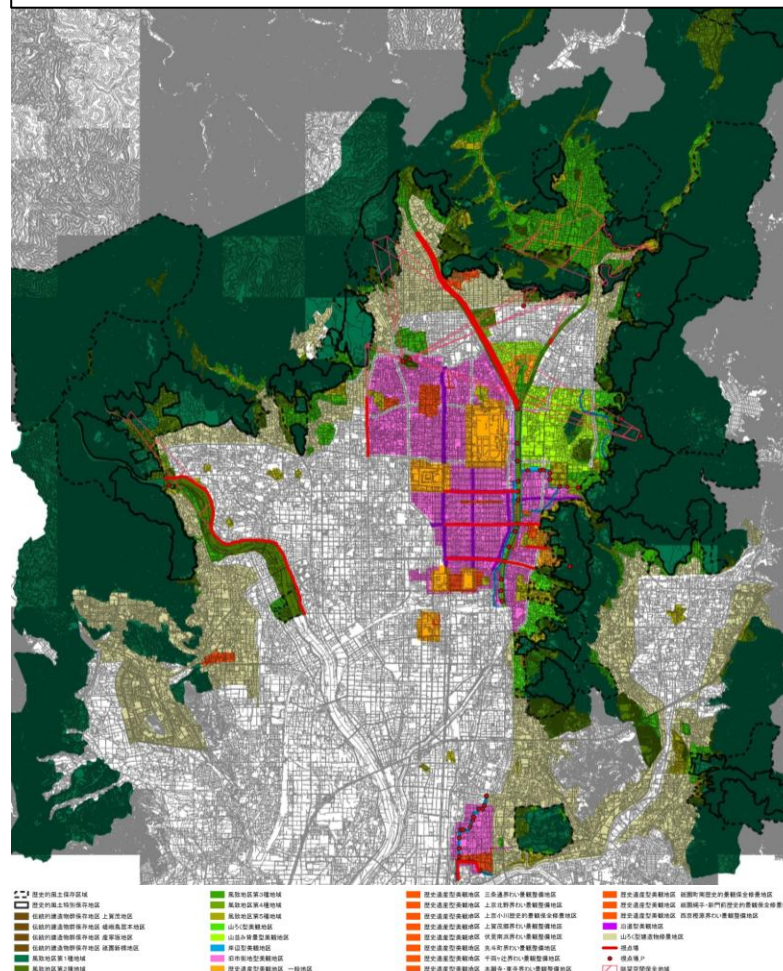
④ 新景観政策の更なる進化（H31～）における議論

○景観の守るべき骨格

以下は、社会情勢が変わっても変えるべきものではなく引き続き堅持し、取組を充実していくべき

- ① 京都は三方の山々に囲まれた内部に川筋のある特徴的な風土を有しており、このような風土が生み出す盆地景は、先人たちが原風景として捉えてきた京都の景観の基盤ともいべきもの。
- ② 豊かな自然景観は、戦前から風致地区制度により保全されてきたもの。
- ③ 盆地を中心に市街地が形成されている京都市においては、周囲を取り巻く山並みとの関係の中で建物の高さを考える必要があり、都心部から三方の山すそに行くに従って次第に建物の高さが低くなるような都市空間の構成を、高さ規制の基本方針としている。
- ④ 歴史都市・京都には世界遺産をはじめとした寺社や御苑、庭園、歴史的な町並みなどの貴重な歴史的資産が数多く存在し、これらが形づくる貴重な歴史的景観や眺望景観は、地域特有の歴史や文化と一体となって継承されてきた京都の宝
- ⑤ 歴史的都心地区（河原町通、烏丸通、堀川通、御池通、四条通、五条通の6本の幹線道路沿道地区と、これに囲まれた職住共存地区）のヒューマンスケールな都市空間にて生み出される賑わいと、快適な歩行者空間の創出

美観地区、風致地区、眺望景観地域の一部を着色した図



※別紙に拡大図あり

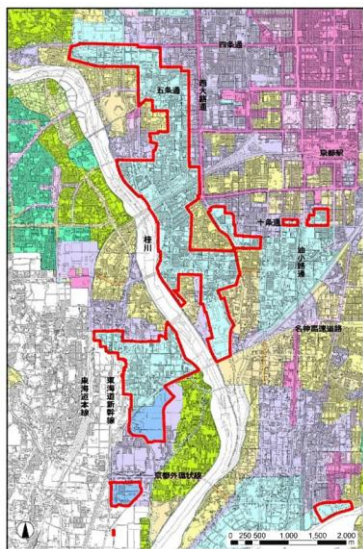
3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑤更なる進化（H31～）以降の都市計画見直し

R1都市計画見直しエリア



・五条通沿道（JR丹波口駅～西大路通）20m→31m（条件あり）



・四条通以南の工業地域等 20m→31m（条件あり）

1. 道路基盤の整備状況等を踏まえ、都市活力や利便性の向上を図ります。
→五条通沿道の高度地区変更ほか
2. ものづくりをはじめとする産業の集積と働きやすい都市環境の向上を図ります。
→四条通以南の工業地域等の高度地区変更ほかなど

R5都市計画見直しエリア



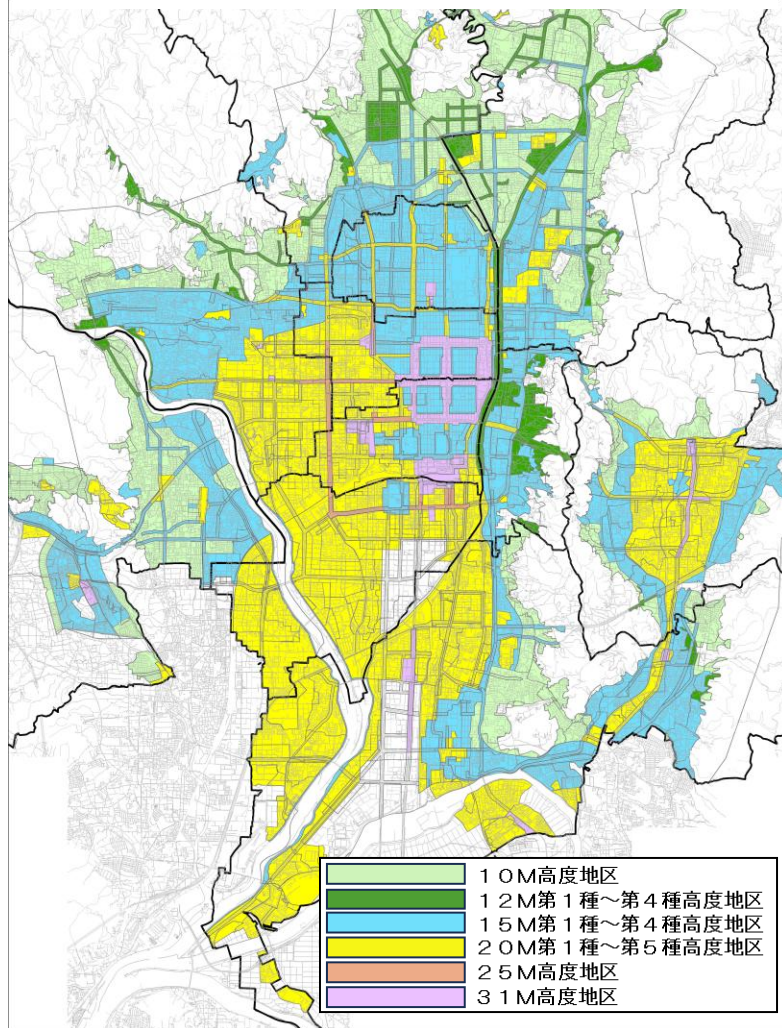
- 働く場所 企業のオフィス・ラボを呼び込み、働く場所を創出
- 住む場所 比較的地価が落ち着いており、都心からアクセス性が高い主要な駅周辺で住む場所を創出
- 市境得エリアのまちづくり 隣接する市町と一体的に住む場所、働く場所を創出

- ・京都駅南部 20m、25m→31m（条件あり）
- ・JR梅小路京都西駅周辺 20m→31m（条件あり）
- ・竹田駅周辺 20m→31m
- ・市街地西部の工業地域 20m→31m（条件あり）
- ・外環状線沿道 20m、31m→31m、無制限（条件あり）
- ・JR桂川・阪急洛西口駅周辺 20m→31m
- ・JR向日町・京阪淀駅周辺 31m→無制限

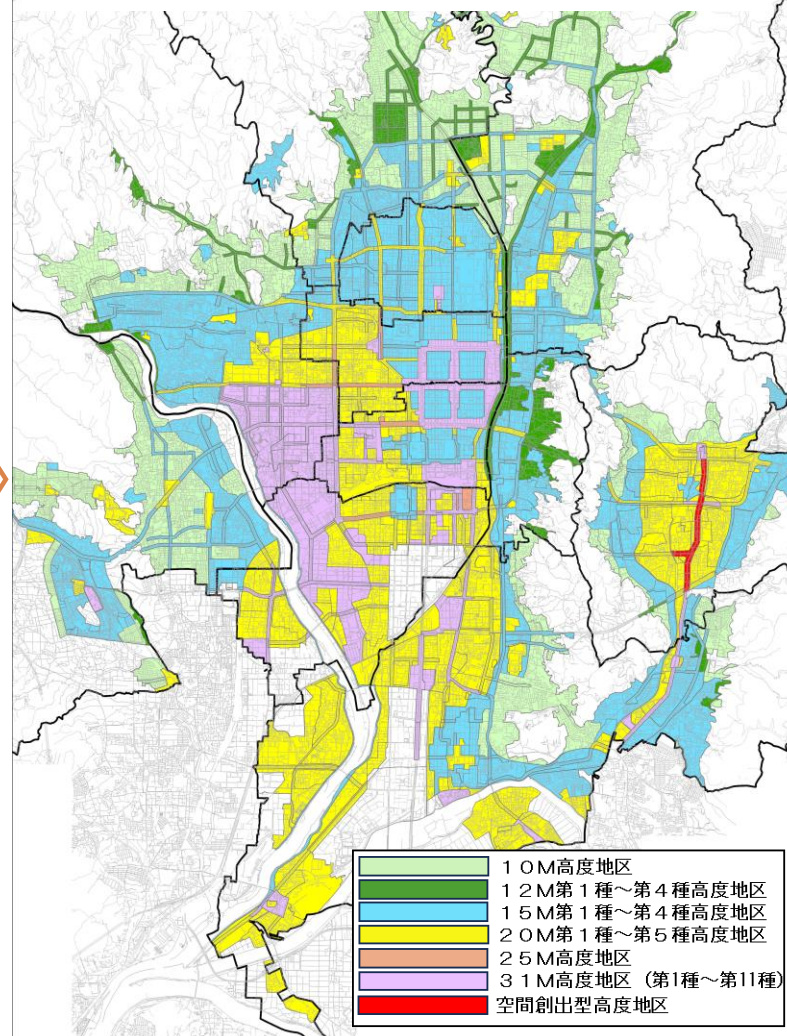
3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑤更なる進化（H31～）以降の都市計画見直し

H19新景観政策後 高度地区（再掲）



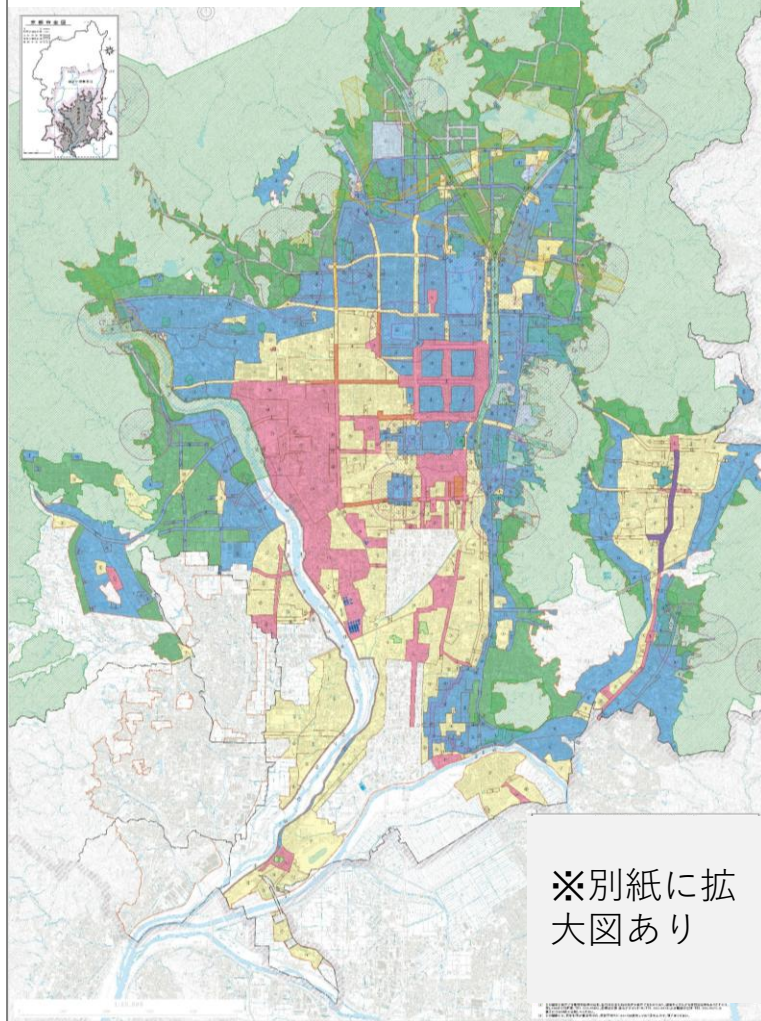
R1,R5都市計画見直し後 高度地区



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑥現況のボリューム構成

現在の高度地区の総括図



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)		31m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 1)
	12m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 12M, CATEGORY 1)		31m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 2)
	12m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 12M, CATEGORY 2)		31m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 3)
	12m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 12M, CATEGORY 3)		31m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 4)
	12m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 12M, CATEGORY 4)		31m 第5種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 5)
	15m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 15M, CATEGORY 1)		31m 第6種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 6)
	15m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 15M, CATEGORY 2)		31m 第7種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 7)
	15m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 15M, CATEGORY 3)		31m 第8種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 8)
	15m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 15M, CATEGORY 4)		31m 第9種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 9)
	20m 第1種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 20M, CATEGORY 1)		31m 第10種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 10)
	20m 第2種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 20M, CATEGORY 2)		31m 第11種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 31M, CATEGORY 11)
	20m 第3種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 20M, CATEGORY 3)		空間創出型高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 20M, CATEGORY 12)
	20m 第4種高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 20M, CATEGORY 4)		風致地区 SCENIC LANDSCAPE DISTRICT
	25m 高度地区 BUILDING HEIGHT CONTROL DISTRICT (WITH LIMIT TO 25M)		眺望空間保全区域 DETACHED VIEW PRESERVATION ZONE
			近景デザイン保全区域 CLOSE-UP DESIGN PRESERVATION ZONE
			市街化区域境界 BOUNDARY OF URBANIZATION PRESERVATION AREA
			都市計画区域境界 BOUNDARY OF CITY PLANNING AREA

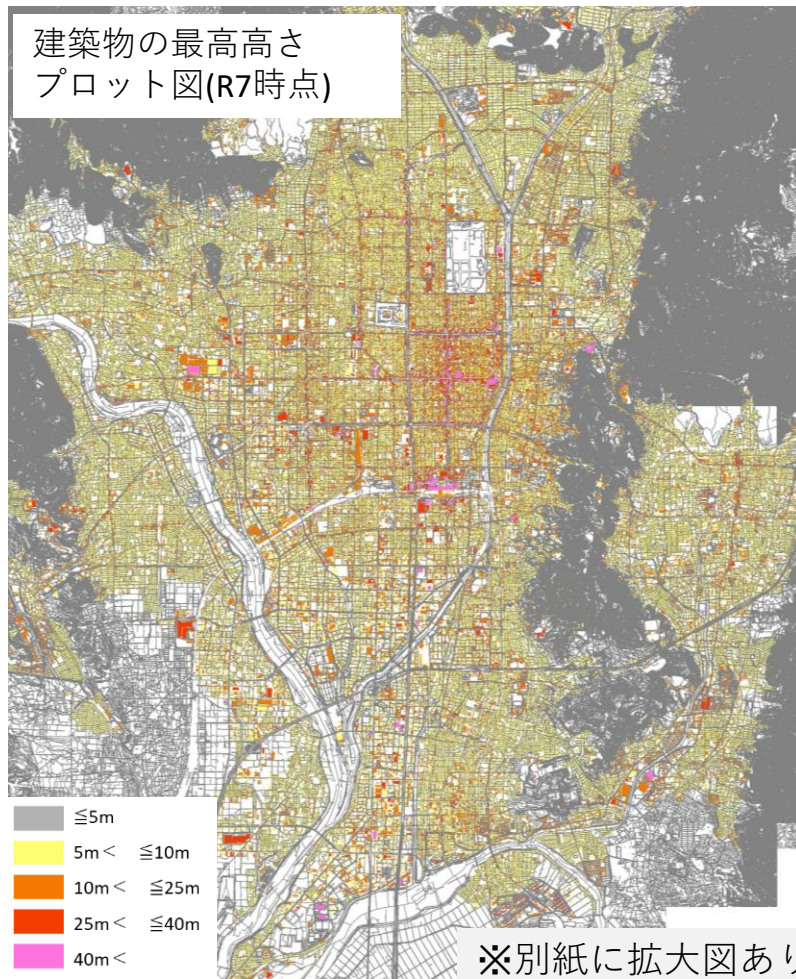
高度地区以外の高さ規制

風致地区（都市計画法）	都市の良好な自然的景観を維持することによって、都市全体の美しさを保全し、併せて良好な生活環境を保持していくことを目的とする。	8m、10m、12m、15mの4段階
地区計画（都市計画法）	地区計画で掲げるまちづくりの目標にきめ細かく対応することを目的とする。	建築物等の整備方針に基づき、地区ごとに個別に設定
眺望空間保全区域（京都市眺望景観創生条例）	京都の優れた眺望景観を創出するとともに、これらを将来の世代に継承することを目的とする。	視点場から視対象への眺望を遮らないように建物等が超えてはならない標高を設定
第一種・第二種低層住居専用地域（都市計画法）	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的とする。	10m

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑥現況のボリューム構成（マクロスケール）

建築物の最高高さ
プロット図(R7時点)

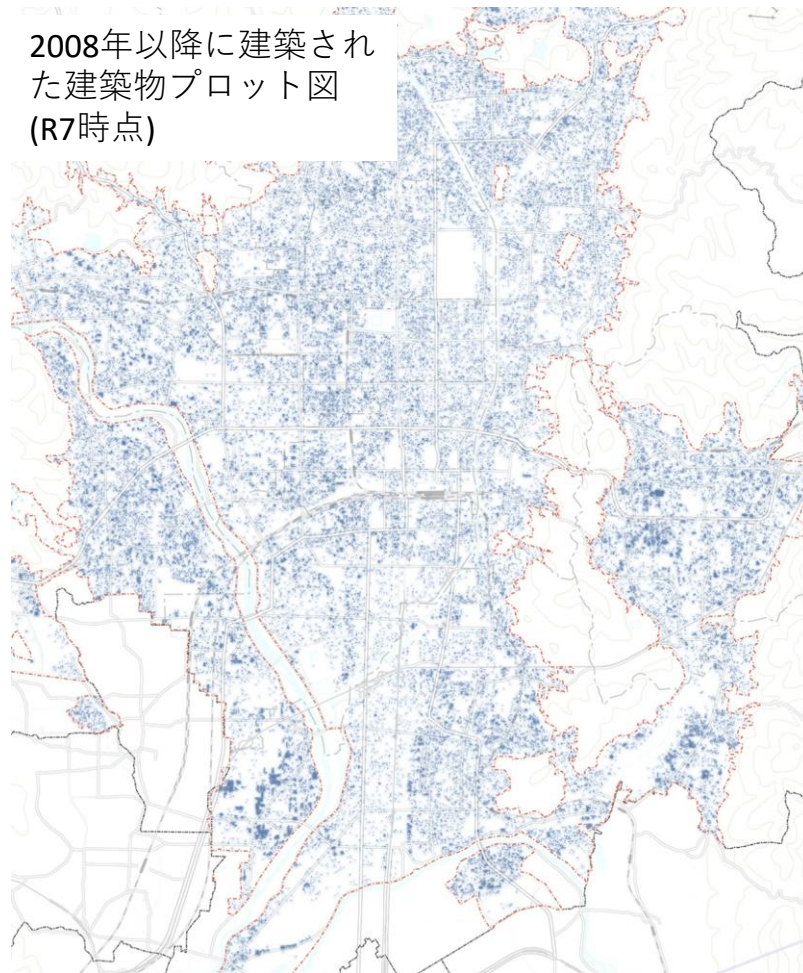


<分布状況>

- ・幹線、特に職住共存に橙・赤・ピンクが集中している。
- ・北山、西山の山裾はほぼ黄色。東山の山すそは中心地に近いため橙・赤が見られる。

→市街地である中心部から山裾にいくにしたがって、次第に建物高さが低くなる都市全体の空間構成である。

2008年以降に建築され
た建築物プロット図
(R7時点)



※いずれも、3D都市モデル（PLATEAU）の情報を利用し作成したもの。

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑥現況のボリューム構成（メゾスケール）

<分布状況>

・山裾部には広範囲に青色が集中し、山裾の低層スケールが維持されている。

・東山は都心市街地が近接していることにより、低層のエリアの広がりとは他のエリアより狭い。

高さ_数値型

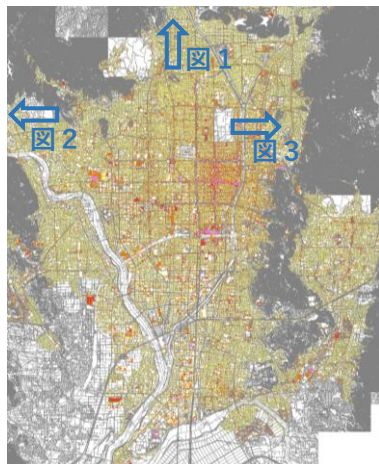
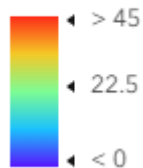


図1 西賀茂と北山を望む（中央に西賀茂の住宅地、左手に「船形」）

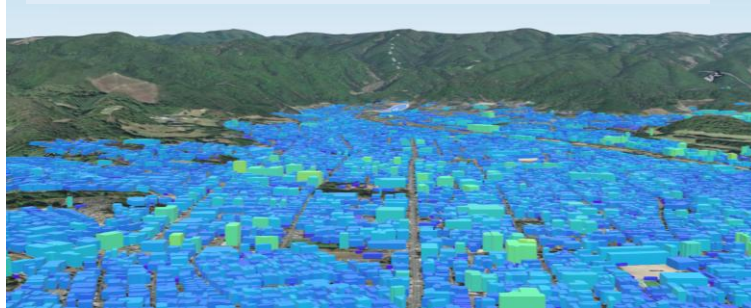


図2 嵯峨野と西山を望む（右手に農地、山裾は低層で緑豊かな住宅地）

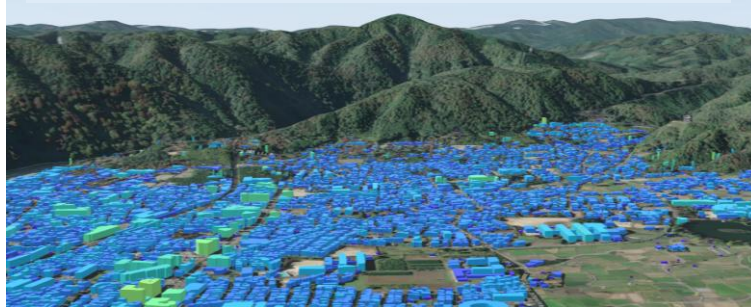
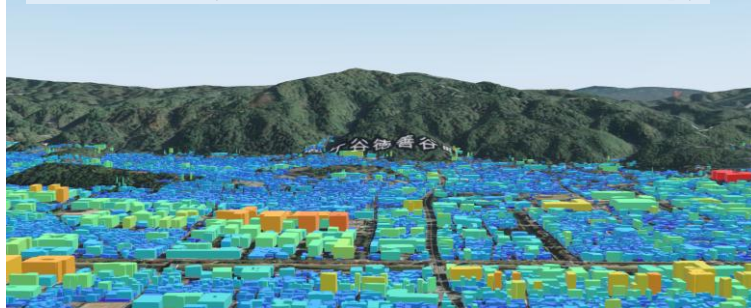


図3 東山を望む（左手に吉田山、麓に社寺が集積、奥に「大文字」）



※ 3D都市モデルの情報を利用し、色分類したもの。



写真：google street viewから引用

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑥現況のボリューム構成（メゾスケール）

<分布状況>

・鴨川、桂川などの河川や疏水など色々な水辺空間が存在する。

・基本的には、中低層のスケールで自然景観との調和を図りつつ、一部の鴨川周辺では背後に中心市街地を抱えるエリアがる。

高さ_数値型

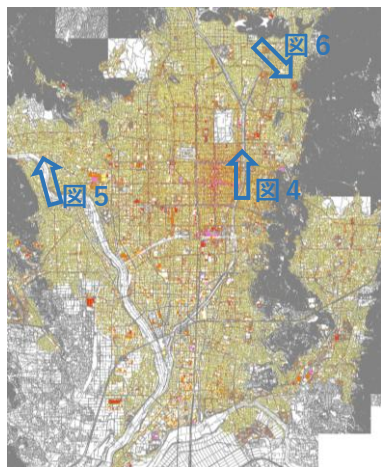
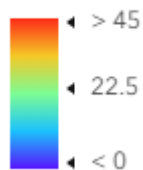


図4 四条大橋南から北を望む（中央に鴨川）

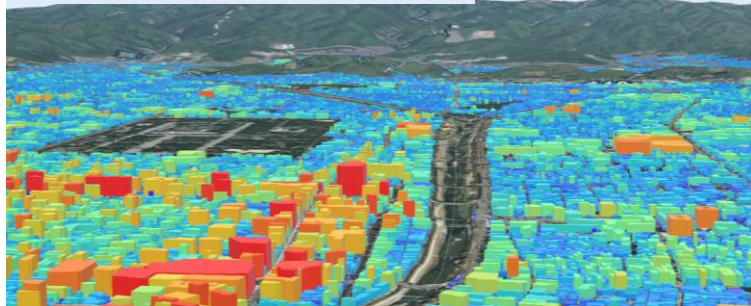


図5 松尾橋から北を望む（中央に桂川、左手に松尾神社）

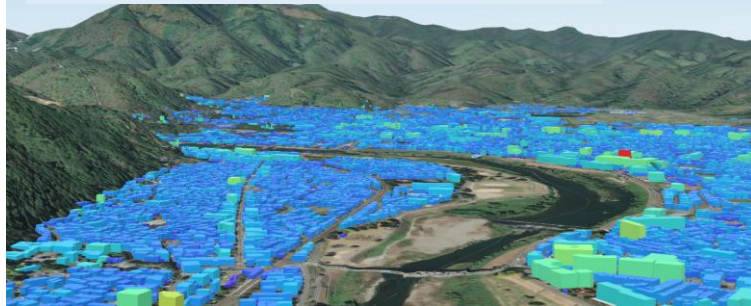
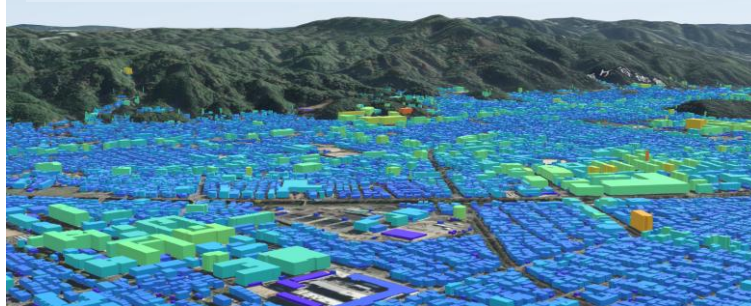


図6 白川疎水から南東を望む（高野川の中央を横断、右手に東大路高野住宅）



※ 3D都市モデルの情報を利用し、色分類したもの。

四条大橋から北向き



松尾橋から北向き



白川疎水



写真：google street viewから引用

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑥現況のボリューム構成（メゾスケール）

<分布状況>

・市街地に位置する歴史遺産
周辺のエリアでも、町並みに
調和するボリューム構成が維
持されている。

高さ_数値型

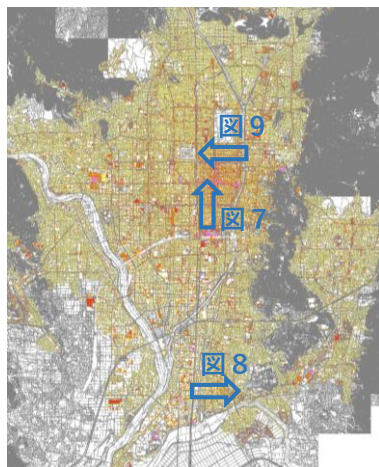
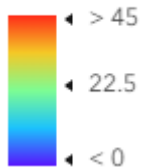


図7 本願寺周辺から北を望む（中央に中心市街地、奥に二条城と御所、背景に北山）

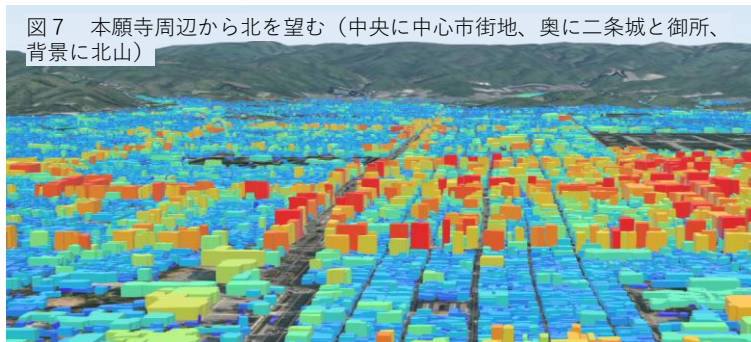


図8 伏見市街地から東を望む（奥に桃山御陵と御陵団地）

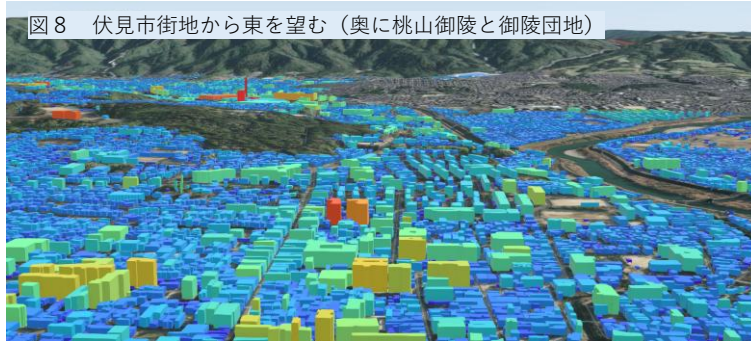
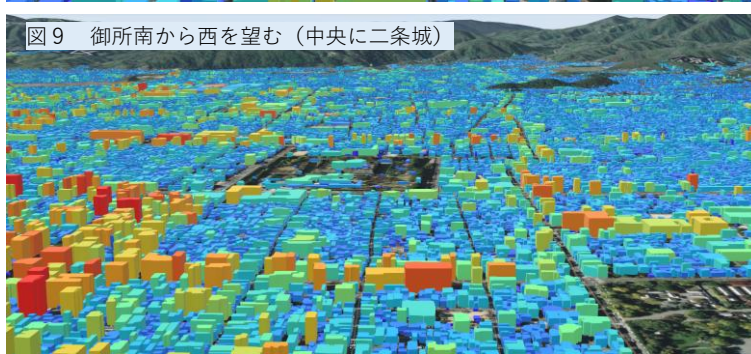


図9 御所南から西を望む（中央に二条城）



※ 3D都市モデルの情報を利用し、色分類したもの。

西洞院を北向き



油掛通を東向き



押小路通を西向き



写真：google street viewから引用

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑥現況のボリューム構成（メゾスケール）

<分布状況>

・山林に近接する駅周辺などの市街地においても、なだらかに高さが低減され山裾のボリューム構成につながりを維持している。

高さ_数値型

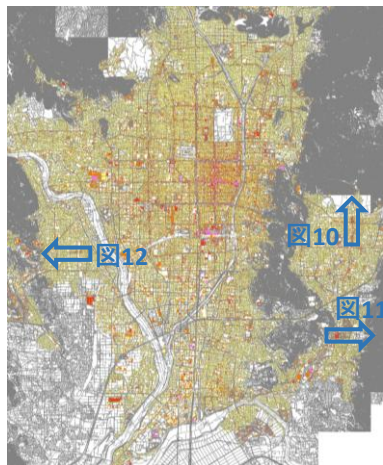
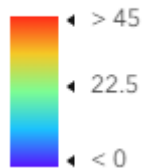


図10 山科外環状線から北を望む（中央に外環状線と山科駅、左に山科団地）

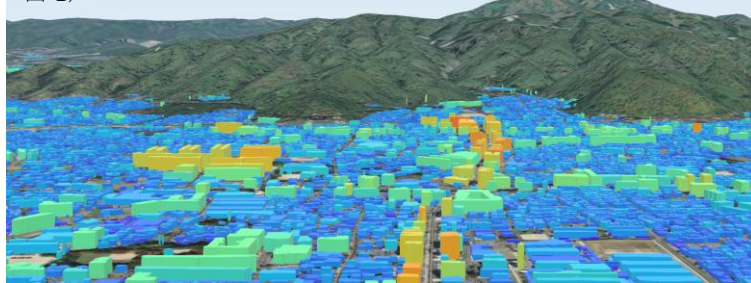


図11 醍醐の東を望む（中央下に醍醐駅と周辺に団地、奥に醍醐寺）

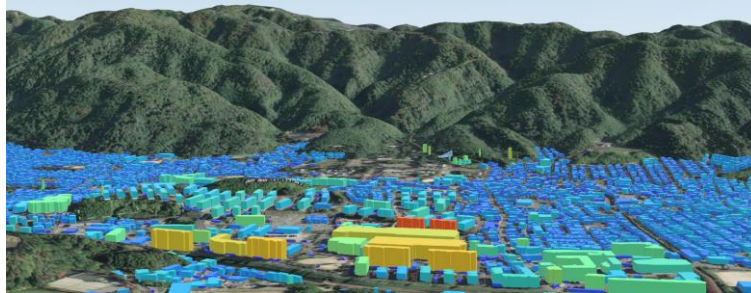
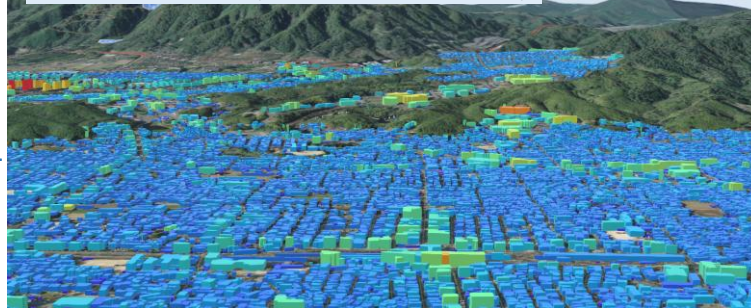


図12 桂の西を望む（中央に桂駅、左奥に洛西NT）



※3D都市モデルの情報を利用し、色分類したもの。



外環状線を北向き



醍醐高畑の交差点から東へ



桂駅前西側から西向き

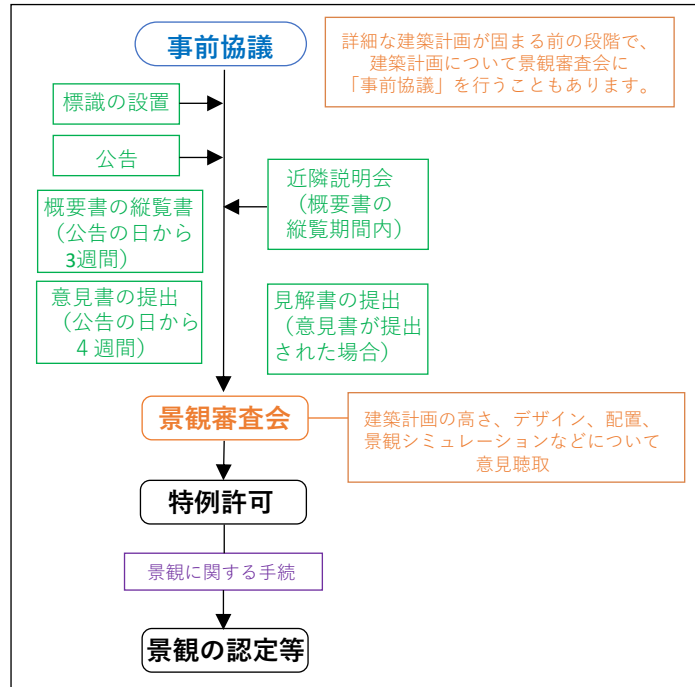
写真：google street viewから引用

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑦特例許可や地区計画の運用状況

<特例許可> (建物単体に活用する仕組み)

地域の特性や地域の将来像を十分考慮したうえで、建築活動を良好なものへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市の活力の調和を図るため、個々の建築物ごとにその計画を評価し、高度地区による高さの最高限度を超えることを許可する仕組み。優れた形態意匠を有し、都市や地域の景観の向上に資するものや、学校、病院等の公共公益上必要な施設などを対象とし、その計画が地域の良好な景観形成や市街地環境に配慮され支障がない場合に、活用する制度。



高度地区計画書 (許可による特例)

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成及び周囲の市街地の環境に支障がないと認めて許可したものは、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。
 - (1) 優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するもの
 - (2) 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要なもの
 - (3) 京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物
 - (4) 良好な沿道景観の形成に資するもの(北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。)
 - (5) 特例許可を受けた建築物の増築(新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの)
 - (6) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの
- 2 市長は、上記1の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成、市街地の環境の整備改善又はまちづくりの推進を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

※H19年時、1(5)は既存不適格建築物も含まれていたが、R3年から認定へ移行。

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑦特例許可や地区計画の運用状況

＜特例許可＞（建物単体に活用する仕組み）

活用実績：H19新景観政策以降で合計35件(平均1～2件/年)

1(1) 優れた形態及び意匠を有する建築物：3件

- ・片岡安設計の洋館移築計画（H23諮問）（左下写真）
- ・宮川町歌舞練場等整備計画（R4諮問）ほか

※既存建築物の保全やそれらの形態意匠に根拠を求めた事例

1(2) 公共・公益上必要な施設：12件

- ・京都大学吉田キャンパス病院（H19ほか諮問）（右下写真）
- ・同志社中学高等学校 新南体育館（H29諮問）
- ・足立病院新館（R3諮問）ほか

※学校、病院などの機能確保に根拠を求めた事例。敷地境界からの壁面の分節や後退、植栽等で周囲への影響に配慮する事例が多い。

1(5) 許可を受けた既存建築物等のやむを得ない増築：20件

- ・京都医療センター（H21ほか諮問）ほか

※H19年時、1(5)は既存不適格建築物も含まれていたが、R3年から認定へ移行。

※(3)(4)(6)は実績なし

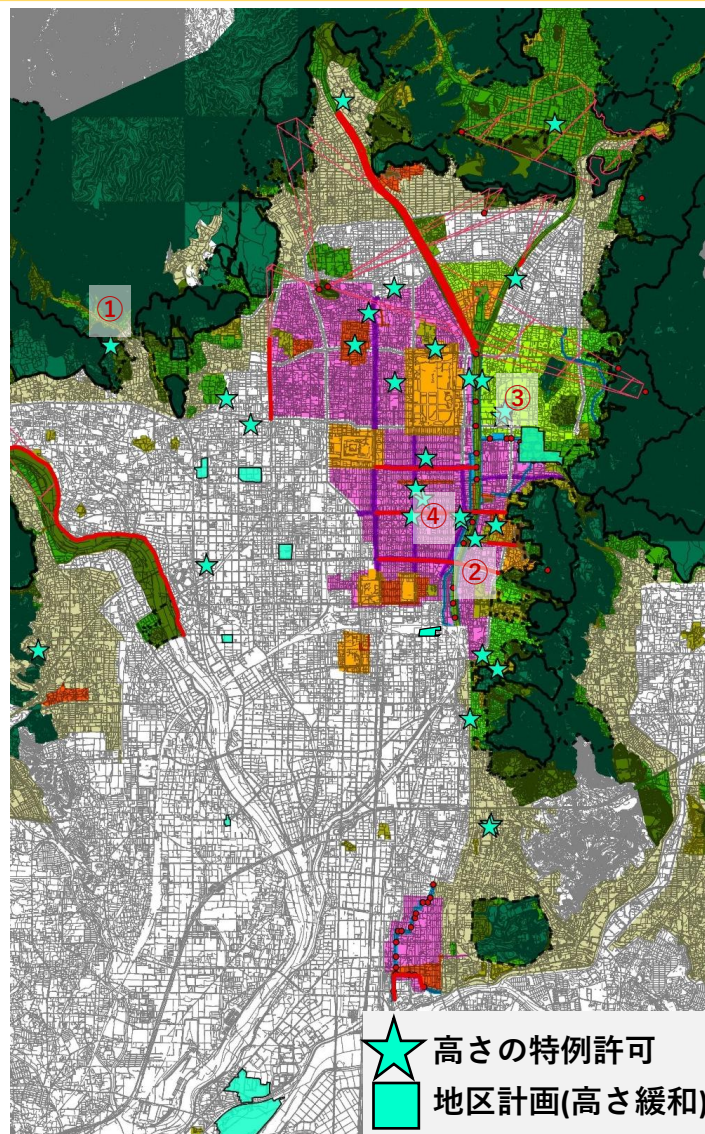
1(1)事例写真

（左：①片岡安設計、右：②宮川町歌舞練場）



1(2)事例写真

（左：③吉田キャンパス、右：④足立病院）

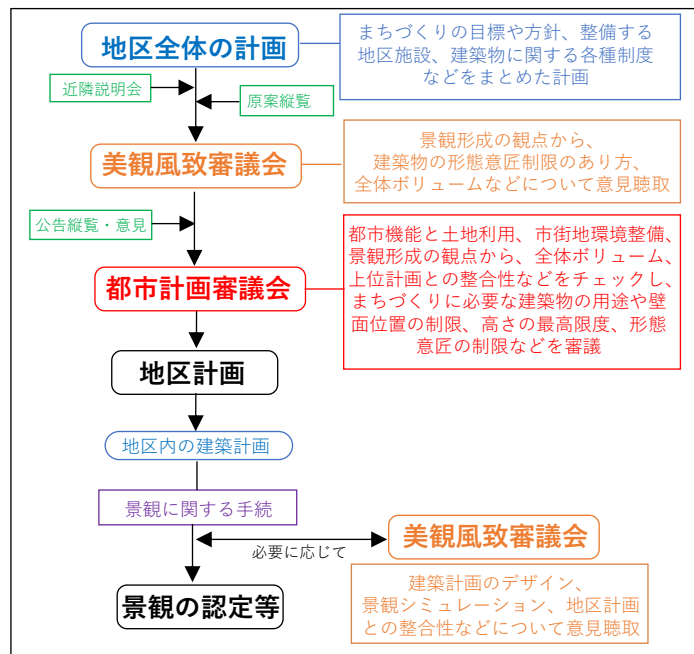


3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

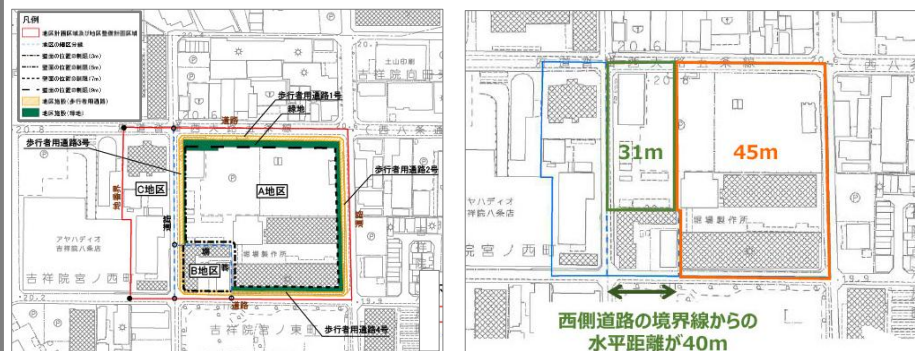
⑦特例許可や地区計画の運用状況

<地区計画>（総合的なまちづくりに活用する仕組み）

道路で区画された街区や自治の単位である町内会、学区など一定のまとまりのある土地の区域において、地区のまちづくりに関するビジョンや整備計画が明確であり、それらが京都市基本計画や京都市都市計画マスタープランなどの京都市のまちづくりの方針に適合し、地区における総合的なまちづくりのルールを定める場合に活用する制度。この制度を活用して、一定の要件を満たせば、高度地区の高さ制限とは別に、地区のまちづくりに関するビジョンや整備計画に応じた高さの設定をきめ細かく行うことができる。



事例：吉祥院宮ノ東町地区地区計画 （最終変更決定令和6年11月）



■地区計画の目標（抜粋）

ゆとりある公共空間を創出するなど、周辺環境への配慮を行いながら、ものづくり都市・京都を先導する良好な街区の形成を図る。

■建築物等の整備の方針（抜粋）

ゆとりある公共空間を創出するなど、周辺環境への配慮を行いながら、工業分野における先進性を表現するデザインを誘導し、ものづくり都市・京都を先導する良好な街区の形成を図る。

■建築物等の高さの最高限度

45メートル（一部は31メートル）

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（抜粋）

- ・建築物は、直線的で秩序ある構成を基本とし、端正でまとまりのある形態とすること。
- ・屋根の色彩は、光沢のない灰色、光沢のない黒色又は光沢のない濃い茶色とすること。
- ・建築物の外壁は、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を行うこと。
- ・道路に沿って緑地帯を設けるなど、緑豊かな潤いのある町並み景観の形成に向けた植栽等を行うこと。 ほか

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

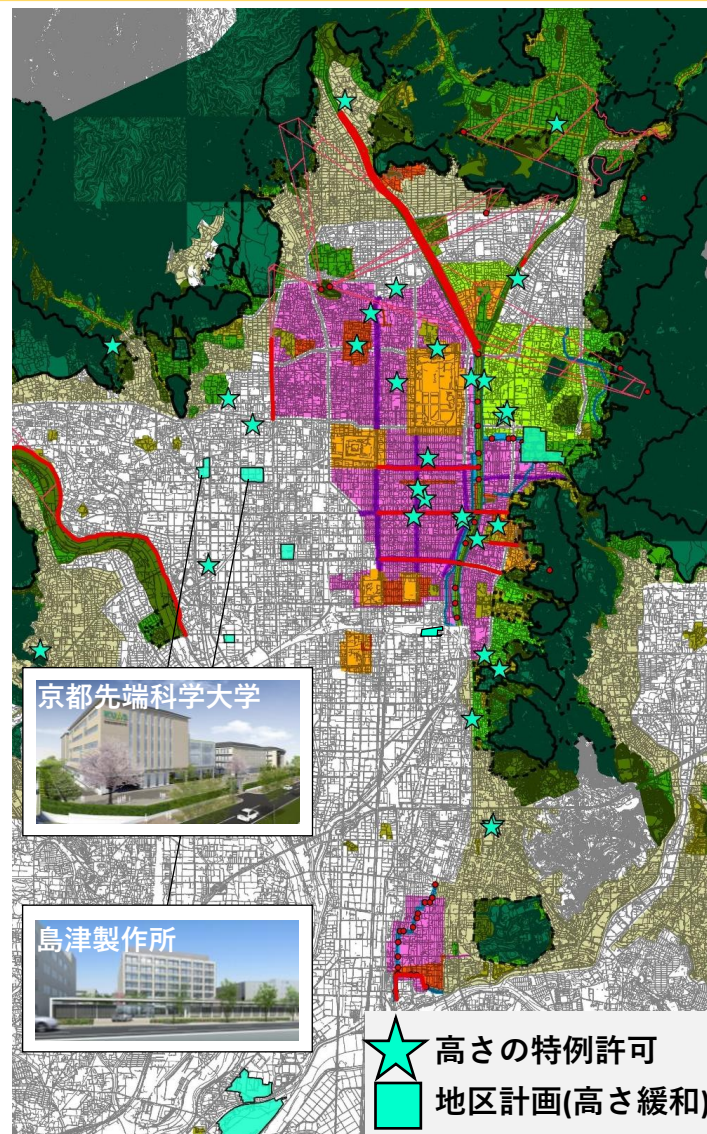
⑦特例許可や地区計画の運用状況

<地区計画> (総合的なまちづくりに活用する仕組み)

新景観政策以降に高度地区より高い高さ制限を設けた事例

施設(地区名)	都市計画決定	高度地区→地区計画の高さ制限 ※高度地区より高く設定した制限のみ記載
市立病院 (京都市高度医療・保健衛生福祉地区)	H19.2.8(新景観政策前)	20m→31m(一部) 形態意匠制限： <u>地区全体の統一感、周辺に違和感を与えない、屋上設備の修景等</u>
ロームシアター他 (岡崎文化・交流地区)	H24.2.1	15m→20m、25m、31m(一部) 形態意匠制限： <u>地区ごとの特性や中心となる建築物との調和等</u>
島津製作所 (西ノ京桑原町地区)	H24.8.7	20m→31m(一部) 形態意匠制限：屋根形状/色彩、外壁形状/色彩/材料、屋上設備の修景、門/塀/工作物の配慮等
京都先端科学大学 (太秦安井山ノ内地区)	H30.4.13	20m→31m(一部) 形態意匠制限：屋根形状/色彩、外壁色彩/材料、塔屋/屋上設備/門/塀/工作物の配慮等
京都競馬場 (淀娯楽・レクリエーション地区)	H31.4.5	20m→35m(一部) 形態意匠制限：屋根形状/色彩、外壁色彩/材料、塔屋/屋上設備/門/塀/工作物の配慮等
片岡製作所 (久世築山町地区)	R4.11.11	20m→31m(一部) 形態意匠制限：屋根形状/材料/色彩、外壁形状/色彩/材料、塔屋/屋上設備/門/塀/工作物の配慮等
堀場製作所 (吉祥院宮ノ東町地区)	R6.11.15	31m→45m(一部) 形態意匠制限：屋根材料/色彩、外壁色彩/材料、塔屋/屋上設備/門/塀/工作物の配慮、植栽等
JR東海関西開発・日本電気硝子(京都駅東部西之町地区)	R7.8.13	31m→45m(一部) 形態意匠制限：屋根色彩、 <u>京都の玄関口にふさわしい外壁</u> 、塔屋/屋上設備/門/塀/工作物の配慮等

※形態意匠制限の内容：茶色は定性的な独自表現、黒字は一般的な定量的表現



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

⑦特例許可や地区計画の運用状況

■実績

(特例許可)

- ・公共・公益上必要な計画については、社会情勢等の変化による病院や学校の機能の再編や拡充を目的とした高度利用の計画に対して、個別許可を行ってきた。
- ・優れた形態・意匠の計画については、歌舞練場等の歴史的な価値を有する建造物の再生や文化の保全継承を目的とした計画に対して、個別許可を行ってきたが、件数は少ない。
- ・まちづくりの方針に貢献する計画、良好な沿道景観形成に資する計画については、実績がない。

→既存の機能の拡充や歴史等の継承だけでなく、地域のコンテクストを踏まえつつ、新たな価値を与える計画での活用が無い。

(地区計画)

- ・近年策定した高さの最高限度を緩和する計画については、建築物及び工作物に関する細かな形態意匠等の制限を設けている。

→景観地区の細やかな定量的基準を引用する事例が多く、創造性を働かせる定性的な基準を併せもつものは少ない。

■個別の事例調査（特例許可・地区計画）

- ・京都市景観審査会及び京都市美観風致審議会による議論が、計画の周辺環境への貢献、地域特性に応じた景観的配慮等を向上させる場として機能している。
- ・現地や3D都市モデル等の確認においても、いずれも突出感は押さえられ、形態意匠についても周辺との調和が図られている。

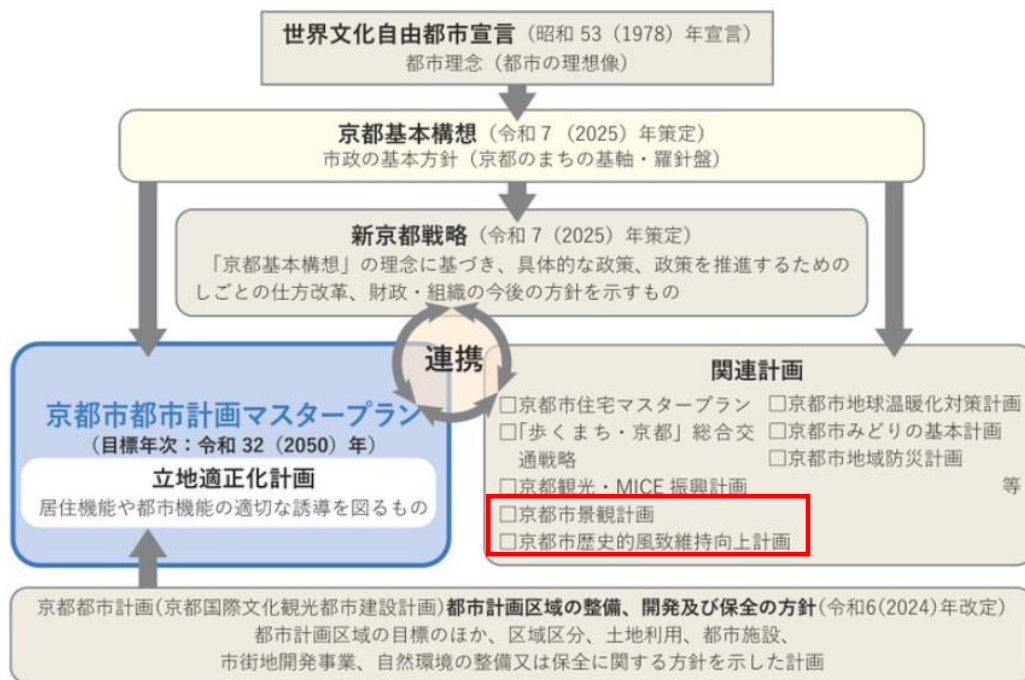
3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

(参考) 京都市都市計画マスタープラン

京都市ではこれまで、京都の将来像を都市計画の観点から具体化する、長期的視点に立った都市づくりの将来ビジョンである「京都市都市計画マスタープラン」（平成14年5月策定）に基づき、都市づくりを進めてきた。

これまでのマスタープランが令和7年を目標年次としていたこと、令和32年までの「まちの羅針盤」となる「京都基本構想」が策定されたことを受け、構想の内容を反映し、市内各エリアのまちの特性「まち柄（がら）」を踏まえた将来像を示した新たな京都市都市計画マスタープランを策定（令和8年8月）

新たなマスタープランでは、立地適正化計画を統合し、防災の視点を取り込んだ「防災指針」を加えたほか、社会経済情勢の変化等を踏まえ、新たな課題への対応を図るとともに、より円滑かつ効果的な施策展開につながるよう、関連施策との更なる連携の下、都市づくりを進めていくこととしている。



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

(参考) 京都市都市計画マスタープラン

都市計画に関する基本的な考え方

1. 守る×伸ばす（メリハリ）

緑深い山々や美しい川の流れをはじめとする豊かな自然、京都ならではのまちの景観を大切にしながら、多彩な学術や技術、文化芸術が集積する「学藝の府」として本市が今後も発展を続けられるよう、守るところは守り、伸ばすところは伸ばす、バランスに配慮したまちづくりを進めます。

○「保全」・「再生」・「創造」のゾーンに大別

市街地の規模は拡大しないことを基本としつつ、市域を「保全」「再生」「創造」の3ゾーンに大別します。ただし、各ゾーンにおいて方向性を固定化するのではなく、個別のエリアの特性に応じ、景観・住環境・都市機能の3つの観点を考慮し、メリハリをつけながら、バランスの取れた土地利用を図ります。

○山麓部から市街地内部にかけて段階的な空間構成

山々の景観をいかしながら、山麓部から市街地内部にかけて段階的な空間構成とします。

保全ゾーン：低層又は中低層を主体

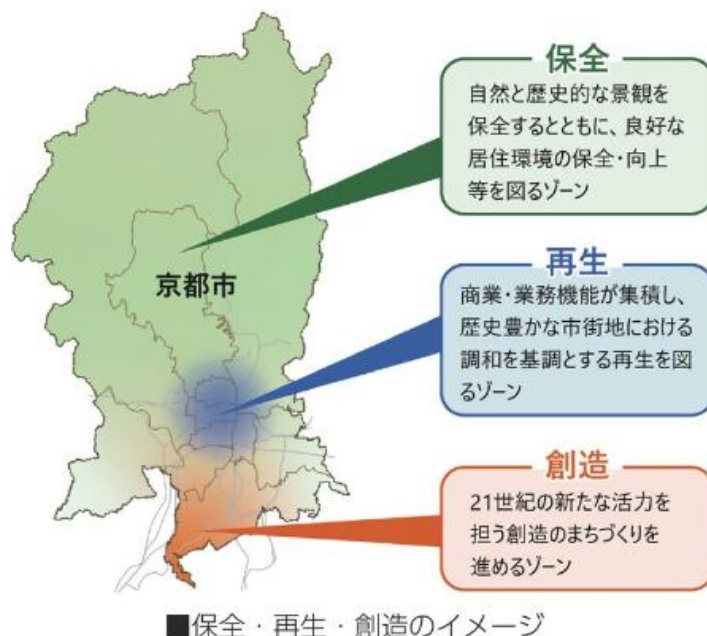
再生ゾーン：中低層又は中高層を主体

創造ゾーン：中低層又は中高層を主体としつつ、環境にも配慮しながら高層も許容

※上記の考え方を基本としますがそれぞれのゾーンの中でも、個別に「保全」・「再生」・「創造」の考え方があります。例えば、再生ゾーンであっても、そのまち柄に応じて保全的な土地利用をする場所、創造的な土地利用を進める場所があります。

○都市の規模の考え方

都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域を適切に設定し、市街地の規模は拡大しないことを基本とします。市街化調整区域では、無秩序な開発を防止することを前提に、地域の定住人口の確保、産業用地の維持・創出などを図ります。また、都市計画区域外では豊かな自然をいかした観光・サービス業などによる雇用の確保、定住・移住促進や住みやすさの向上を図ります。



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

(参考) 京都市都市計画マスタープラン

都市計画に関する基本的な考え方

2. まち柄×アップデート

「自分たちのまちは自分たちでつくる」「自分たちのまちは自分たちで守る」。番組小学校設立などに象徴される、そんな住民自治の高い志が、市内各地域の個性あふれる特徴、いわば「まち柄」を形作ってきました。京都を京都たらしめている核心的な要素であり、日々の暮らしや、そして個性豊かな小商いをはじめとする生業など、各地域の日常の根幹を成すものであるこのまち柄をいかしながら、世界中の国や地域から突き抜けた人材が集まるまちづくりを進めていくことが重要です。

○まち柄に応じたまちづくり

住宅、業務、商業、工業といった基本的な用途に加え、文化施設、学術施設、神社仏閣といった多様な用途が彩りを添える土地利用は、各地域のまち柄を色濃く反映しています。今後もこうしたまちの在りようが受け継がれ、また更なる発展が図られるように取り組んでいきます。

○職住共存、職住近接の追求

職住共存は、伝統産業を中心とした京都における基本的な生活スタイルでした。働き方や産業構造が著しく変化した今、そうしたスタイルそのものへの全面的な回帰は困難です。しかし、これからの時代に合った職住共存・職住近接の形を追求し、例えば徒歩や自転車利用の圏内で生活と仕事を両立できるまちは、目指すべき一つの姿です。まとまった域内で日々の営みを完結させられる暮らし方を望む人々に、活動の拠点として選ばれるまちを目指します。

○社会の変化にあわせ適切にアップデート

古いものを取り壊し新たなものに作り替えるスクラップ・アンド・ビルドの考え方は、時として、価値あるものを末永く大切にする文化が受け継がれてきた京都のまちづくりにおいては、相応しくない場面もあります。建築物等が必要に応じて適切にアップデートされるよう取り組むことで、まちの魅力や活力の維持・向上を図ります。



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

(参考) 京都市都市計画マスタープラン

都市計画に関する基本的な考え方

3. コンパクト×ネットワーク

港湾や空港がない本市では、鉄道や幹線道路が交通ネットワークの中で大きな役割を果たしています。それらを中心として形成された都市軸をいかにしながら、京都ならではのコンパクトでまとまりがある、災害にも強いまちづくりを進めます。また、市内の様々なまち柄を持つ地域において、大学や企業、文化施設や図書館、文化財や史跡などが数多く立地していることをいかに、これらをつなぎ合わせるネットワークを人のつながりといったソフト面を含め強化することで、豊かな暮らしの実現を図ります。これにより、市民はもとより本市に関わる全ての人々が深い愛着を持って生活を送り、あるいは活動に打ち込むことのできるまちを目指します。

○多極型の都市構造、鉄道駅・幹線沿道等に都市機能を集積

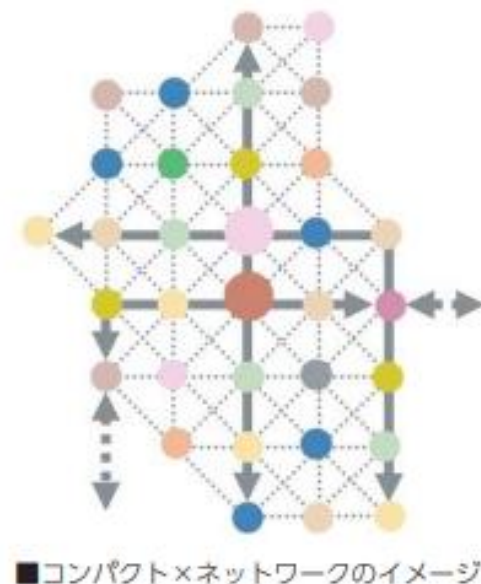
鉄道駅などの公共交通の拠点や幹線道路沿道に多様な都市機能を集積し、日常生活を支える商業・サービス、福祉などの機能を備えた生活圏の維持・構築を図ります。

○東西・南北の都市軸、地域間や周辺とのネットワーク形成

本市は約5,000の町で市街地が形成され、個性的な地域がネットワークする都市です。多様な都市機能が集積した市内各地の地域拠点と、それらを結ぶ鉄道等の公共交通をはじめとした都市軸を活用し、地域間のつながりを強化します。また、近隣都市との一体性や相互に与え合う影響を視野に入れつつ、京都都市圏の中核としての魅力と活力の維持・向上を図るとともに、けいはんな学研都市（関西文化学術研究都市）や大阪都市圏も視野に京都独自の求心力を発揮し、京都ならではの魅力の発信を図ります。加えて、既存のインフラを活用・駆使すること等により、市外からの通勤・通学者や観光客など、市民のみならず本市と様々な関わりを持っている人々にとっても安心感と愛着を抱ける心地よいまちを目指します。

○災害リスクや持続可能性を踏まえた都市づくり

自然災害が頻発・激甚化している昨今、そのリスクに備えた災害に強いまちづくりを行ううえで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を図ることの重要性はますます大きくなっています。都市機能の適切な配置や道路網の形成などを通じて、持続可能性とレジリエンス（回復力）のある都市構造を目指します。



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

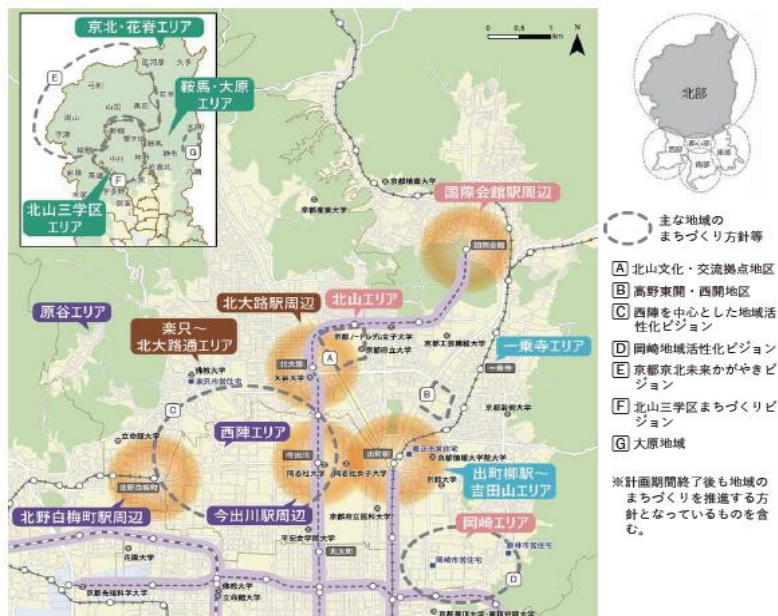
(参考) 京都市都市計画マスタープラン

エリア別指針

北部方面

まちづくりの基本コンセプト

豊かな自然や文化、伝統産業、学術資源など、暮らしに息づく貴重な資源を守り、いかして、京都の新たな魅力と価値を創出する



北山・東山の峰々や衣笠山など盆地の外周を囲む山、船岡山・吉田山・糺の森・京都府立植物園といったまちの中の緑、高野川・賀茂川や宝ヶ池・深泥池等の水環境をはじめ、豊かな自然が各所に広がっています。また、大学や文化・交流施設が数多く立地しているほか、京町家などの歴史的な町並みや古社・名刹、さらには西陣織等の伝統産業、賀茂なす・すぐき菜等の京野菜や北山杉といった農林業などの生産が今に継承されています。

人々の日常生活を支える多様な機能の確保と共に、良質な賑わいと調和した潤いとゆとりある居住環境の維持を図ります。あわせて、古くから受け継がれてきた多様な地域資源と新しい産業や技術とが結び付き、クリエイティブな活動が展開され、新たな魅力や価値が創出されるまちを目指します。

北部方面のエリア事例

1 若者が愛着を持ち、挑戦し続けられるまち

数多くの大学が立地し学生が多く居住する地域である一方、就職期にはその多くが転出する傾向があります。また、大学発のスタートアップ・ベンチャー企業が増えていますが、それら企業が入居するオフィス不足が課題となっています。周辺の住環境との調和の下、大学入学を機に転入した若者が地域に愛着を持ち、新たな挑戦をし続けられるまちを目指します。

●出町柳駅～吉田山エリア（地域中核拠点エリア含む）

出町柳駅では、京阪電車の北端駅、叡山電鉄の南端駅として多くの人々が行き交い、周辺の商店街も買い物客や「聖地巡礼」に訪れるアニメファン、感度の高い映画愛好家などで賑わっています。駅からすぐのいわゆる「鴨川デルタ」周辺では、様々な世代の人々が思い思いに憩いのひと時を楽しんでいます。団地再生事業により、駅の北側周辺には今後まとまった規模の将来活用がうまれる見込みです。また、京都大学吉田キャンパスの周辺では、大学周辺ならではのアカデミックで自由闊達な雰囲気は漂う一方、老舗和菓子店や神社仏閣、歴史ある建築物等も点在しています。

住環境との調和の下、京都らしい学生街の雰囲気を維持しつつ、駅を中心に更なる賑わいの広がりと都市機能の集積を図るとともに、地の利をいかして附属病院を含め大学と緊密に連携するスタートアップ・ベンチャー企業の立地を進め、若い世代の挑戦を後押しします。

●一乗寺エリア

「ラーメン街道」とも呼ばれるラーメン店の集積地として知られるほか、その他のジャンルの多彩な飲食店、書店や古着屋など、個性的な店舗が各地に所在し、若者が多いエリアです。京都工芸繊維大学や京都芸術大学などのデザインやアートを学ぶ学生の姿もよく見られます。

多様な個性・世代の人々が集い、独自の文化を発信する地域特性が更にいかされ、大学卒業後も若者が愛着を持って住み続けたいとなるまちを目指します。



3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

(参考) 京都市都市計画マスタープラン

エリア別指針

都心部方面

まちづくりの基本コンセプト

京都らしい歴史的なストックと最先端の機能が重なり合う都心空間の魅力に磨きをかけ、京都の都市格の象徴として都市活力をけん引する



京都らしい個性と魅力を持った職・住・学・遊が共存する地域です。本市及び京都市圏の中心地として、商業施設やオフィスビル、文化施設などが集積している一方、三山の稜線や鴨川など自然の風景を身近に楽しむこともできます。また、歴史ある神社仏閣や、京町家など伝統的な建築物が、暮らしの文化や四季折々の多彩な年中行事、そして地域コミュニティと共に大切に受け継がれています。

歴史的な町並みと現代的な町並み、複合的な都市機能が重なり合う京都ならではの都心空間の魅力を更に高める機能を充実させて、多様な人々が集い、暮らし、働き、交流し、京都の都市格の象徴として都市活力をけん引するまちを目指します。

東部方面

まちづくりの基本コンセプト

時代を捉え、地の利をいかして、新たな魅力の創出と都市機能の集積を図ることにより、次の世代にも選ばれるまちをつくる



※計画期間終了後も地域のまちづくりを推進する方針となっているものを含む。

古くは東海道や奈良街道など旧街道沿いにまちが発展し、現代においても外環状線をはじめとする幹線道路、鉄道路線が走る交通の要衝として市街地が形成されています。高度経済成長期の人口増加に伴って開発された住宅地が多く、市内中心部や周辺の都市のベッドタウンとしての性格が強い地域です。京焼・清水焼、京仏具などの伝統産業の生産団地を抱えていることに加え、金属箔、金属粉などの産業も発達し、山科川や音羽山、醍醐山などの豊かな自然に恵まれ、山科なすやぶどうなどの特産品もあります。また、国宝に指定されている琵琶湖疏水といった歴史・観光資源も各所に点在しています。

これまでに整備された地下鉄東西線や新十条通に加え、今後の特急「はるか」の山科駅延伸や、検討が進む国道1号バイパスの整備などにより更に高まる市内各地や近隣都市等へのアクセス性をいかし、新たな魅力の創出や活力の向上に寄与する多様な都市機能の集積を目指します。あわせて、良好な居住環境の創出や文化・教育のまちづくりを進め、賑わいと潤いのある都市空間を構築し、次の世代にも選ばれるまちを目指します。

3-2 京都市の施策展開状況のふりかえり

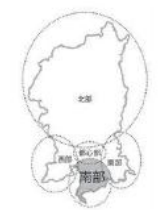
(参考) 京都市都市計画マスタープラン

エリア別指針

南部方面

まちづくりの基本コンセプト

京都の新たな活力を生み出す創造ゾーンの中心として、ものづくり産業などの集積、快適な暮らしとも調和する都市環境の創出を図る



○ 主な地域のまちづくり方針等

- A 京都駅東南部エリア活性化方針
- B 大岩街道周辺地域の良好な環境づくりに向けたまちづくりの方針
- C 久我・久我の杜・羽東部地域の総合的なまちづくりビジョン
- D らくなん進都（高度集積地区）まちづくり推進プログラム
- E 向島ニュータウンまちづくりビジョン
- F 伏見ルネッサンスプラン

※計画期間終了後も地域のまちづくりを推進する方針となっているものを含む。

高速道路や鉄道などの交通網が充実し、市内内外へのアクセス性が高いことなどから、幹線道路沿いを中心に企業の本社ビルや生産拠点、研究所等が集積しています。城下町や門前町、計画的開発地など多様な特性を持った市街地が形成されており、酒造業など地場産業の盛んなエリアでもあります。平野部には工業地のほか住宅地や農地が広がり、桂川・宇治川・東高瀬川といった河川や東山連峰など自然環境にも恵まれています。

本市の創造ゾーンの中心として、伝統産業から先端産業まで幅広い知恵と技術の蓄積、充実した都市基盤などの強みをいかしながら、ものづくり企業をはじめとする多種多様なオフィス・ラボ、生産拠点の更なる集積を進めます。あわせて、駅周辺のエリアを中心に、働きやすく、居住環境とも調和した快適な都市空間の更なる拡充を目指します。

西部方面

まちづくりの基本コンセプト

先端の学術機能・産業、ゆとりある住宅地、自然や文化など多様な魅力を高め、つなぐことにより、新たな価値やライフスタイルを生み出す



○ 主な地域のまちづくり方針等

- A 京都市山ノ内浄水場跡地活用方針
- B 洛西「SAIKO」プロジェクト

※計画期間終了後も地域のまちづくりを推進する方針となっているものを含む。

市内中心部や大阪方面等へのアクセス性に優れた鉄道路線や国道の周辺に多様な住宅地が形成されており、ベッドタウンとしての性格を持つ一方で、学術研究機関やものづくり企業が立地するエリアもあります。桂川や西山連峰などの美しい自然、寺社等の豊富な歴史・観光資源、たけのこや柿をはじめとした都市近郊農業など、様々な魅力がふれる地域です。

近隣都市や市内にある各地域拠点とのつながりをいかしながら、多様な都市機能の立地・集積を進めます。また、大学・研究機関に蓄積される数々の知やものづくり企業が磨き上げてきた先端技術、そして古くから受け継がれてきた歴史・文化資源などが、人々の交流を伴いながら融合し、新たな価値やライフスタイルがうまれるまちを目指します。

4 政策進化の方向性、施策の在り方

4 政策進化の方向性、施策の在り方

論点 1：政策進化の方向性

“盆地景”を基本に自然と共生する景観形成

盆地景を基本とする自然景観の保全とともに、緑景・水景等の自然的景観の連なりを基調とし、積極的な緑化等により、自然と共生する都市環境を創出することを基本とする。

(京都市景観計画より)

事務局のイメージ（前回議論から）



1 「盆地景」を多様なスケールで捉える 必要性

盆地内に形成された市街地には、多様なスケールの盆地的空間構造が織り込まれ、一つの系を形成している。また、山間部など、一見盆地景には含まれないエリアも存在する。これらを明確にし、市街地から望む遠景としての三山（緑地）保全に留まらない「盆地景」の整理が必要。

2 生業や生活、文化との関係性に着目した自然的景観を保全創出が必要

「自然との共生」を視覚的なものの保全創出という概念だけでなく、文化や生業、生活、その他アクティビティとの関係性から捉え、地域の文脈の保全、創造的取組として評価していく必要がある。

3 水系をはじめ自然の動的な性質を踏まえた都市環境の創出が必要

景観に影響を及ぼす要素には、水系のように、動的观点でとらえるべき要素がある。気候変動や防災への対応など、将来的予測から都市環境の向上に向けたアプローチを割り出し、景観形成を進めていくことが必要になる。

4 政策進化の方向性、施策の在り方

論点 2：施策の在り方

これまでの議論で出た施策案

【施策案Ⅰ】地域ごとのコンテクストを尊重した景観形成の推進

- ・生業や生活、建築やランドスケープ、歴史や文化、**植生や水資源、空間構成**など、過去から現代までの情報を取りまとめ、それらから読み解かれるコンテクストを活用した景観形成を進める
- ・遊休ストック等のリノベーションによるエリア再生を推進することで、地域の固有性を踏まえた活力と景観の創出を図る

【施策案Ⅱ】魅力的な通り景観の形成に向けたデザイン誘導の進化

- ・通りの景観に着目し、建築物、工作物、広告物、**植栽等**、通りに面する敷地や道路等の公共空間に存するもの、**ゾーニングの異なるエリアの望見部**について、総合的な視点でデザイン誘導を進める
- ・公共空間や隣接する低層部の景観デザイン、更には魅力的な公共空間の確保により、多様な活動や交流を生み出す場を創出し、人々の活動（活力）の活性化を図る

【施策案Ⅲ】創造的デザインの誘導

- ・エリアのビジョンに応じて、創造的な景観形成に貢献するプレイヤーを積極的に呼び込めるフィールドの整備や、エリアマネジメント等による景観づくりの推進する
- ・都市のビジョンや地域のコンテクストを背景としながら、創造的なデザインを引き出せるデザイン誘導手法を整備する

【施策案Ⅳ】地域性を紡ぐ創発的な景観形成の推進

- ・地域の魅力を高めるためのアプローチを共有し、周囲へ意思を紡ぐことで、コンテクストを形成する新たな創発を誘導する
- ・**歴史的建築物周辺や風趣あるエリアでの修景や植栽**の支援、向こう三軒両隣程度の小景観の形成支援、多様な主体によるパブリックな機能を有する場の創出をサポートするなど、地域の新しいアイデンティティとなる創造的景観を生み出す

【施策案Ⅴ】多様な主体形成へ向けた意識醸成・価値共有

- ・分かりやすい景観計画への再編、景観教育や景観アワードの創設により、景観を“規制”ではなく、“地域の価値を共創する文化”として共有する

【施策案Ⅵ】多様な主体による緑地や水辺等の保全創出や活用の推進

- ・樹木を植えるだけでなく、シンボルツリーや公共地など、人々に親しまれてきた「庭的な緑」を大切にする取組が必要
- ・農業、林業などの生産活動や、緑地の維持管理など「自然との関わり」を評価支援する仕組みが必要

議論で提示された視点 調査から得られる視点

視点①

視点：緑景、水景のリストアップ、生業やアクティビティと自然資源の関係性、大切にしたい地域の風景資産の見える化、背景となる山並みとの関係性

視点②

視点：道路際の植栽、擁壁石垣等のデザイン誘導、ゾーニングの境界による隣接エリア望見

視点③

視点：山間等の歴史的風致を有するエリアにおける修景や植栽の支援

視点④

視点：シンボルツリーの保全、庭的な緑の評価、生産や行事など暮らしにおける自然との関わりを支援

4 政策進化の方向性、施策の在り方

論点2：施策の在り方（生産、文化などのアクティビティとの関係性）

【施策案Ⅵ】多様な主体による緑地等の保全創出や活用の推進

① シンボルツリーの保全や庭的な緑を大切にする

支援／啓発

景観上重要な樹木や緑地の維持保全

<概要>

- ・地域のシンボルツリーや並木などの景観重要樹木への指定や維持管理の支援など、市民に親しまれてきた緑の保全に取り組む。

<配慮事項など>

- ・景観重要樹木の指定は、意向確認など丁寧な手続きが必要。
- ・保存樹、区民誇りの木などのリストとも連携を図る。

② 生産や行事など暮らしにおける自然との関わりを生み出す

誘導／支援

自然との関わりを生み出す取組の支援や施設の誘導

<概要>

- ・農業や林業など地域由来の生産活動の維持創出に係る施設について、特例制度での評価や、規制の柔軟化などにより、自然との関わりを評価。

<配慮事項など>

- ・農林水産振興部局との連携が必要。
- ・土地利用の誘導については、農地法や森林法などの関係法令や計画との関係性の整理が必要。
- ・Park-UP事業との連携。 など

4 政策進化の方向性、施策の在り方

論点2：施策の在り方（景観の視点による建物高さのコントロール）

◆景観の視点による「高さ規制」の運用

① 京都の空間構成をどのようにデザインしていくべきか

- ・ 景観的視点で、基本のボリューム構成を特に重視すべきエリアを、より明確に
していくことが出来ないか。
- ・ 盆地景を基本とした都市空間の形成を推進するにあたり、景観上、更に配慮す
べき視点はあるか
- ・ ゾーンの境界周辺のボリューム形成、デザイン誘導をどの様に図るべきか

② きめ細かなまちづくりを進めるための仕組みは適正に機能しているか

- ・ 良好な景観形成を図るうえで、地区や建築物単位で高さを設定できる制度の運
用にて、改めて配慮や検討を要する点はあるか。
- ・ まちづくりビジョンへの貢献、パブリックな取組の評価など、本制度の活用
にて評価される取組をより明確化できないか。
- ・ 近年の社会経済動向やまちづくりのトレンド、京都の特性などを踏まえて加味
すべき視点はあるか。

など