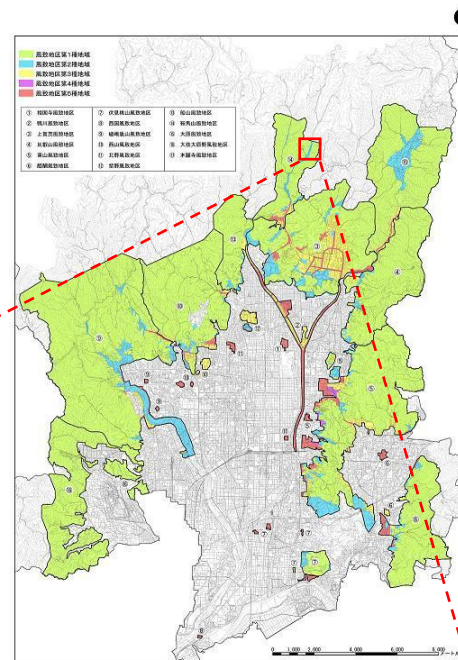


1. 地区の概要

- ・ 広く信仰を集める由緒深い社寺と北山山中の谷地に沿って開かれた小集落を核として形成された地域である。
- ・ 鞍馬の町は鞍馬寺の門前町として、また若狭や丹波への交通の要衝として、古くから開けた。両岸の切り立つ鞍馬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。
- ・ 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。



2. 地区の歴史と変遷

- ・ 宝亀元年(770年)に鞍馬寺が創建されて以来、その門前町として発展。
- ・ 京都とつながる鞍馬街道が通り、鞍馬よりさらに北に位置する花脊や別所、広河原、山国、久多などの地域と京都を結ぶ地域経済の中核となる。かつては、「炭」「木目漬」「山椒皮」「芝栗」「野老」「火打ち石」の産地であり、「船のない港」と呼ばれた賑わいを見せていた。
- ・ 市街化調整区域に位置し、近年は人口減少高齢化が進む。

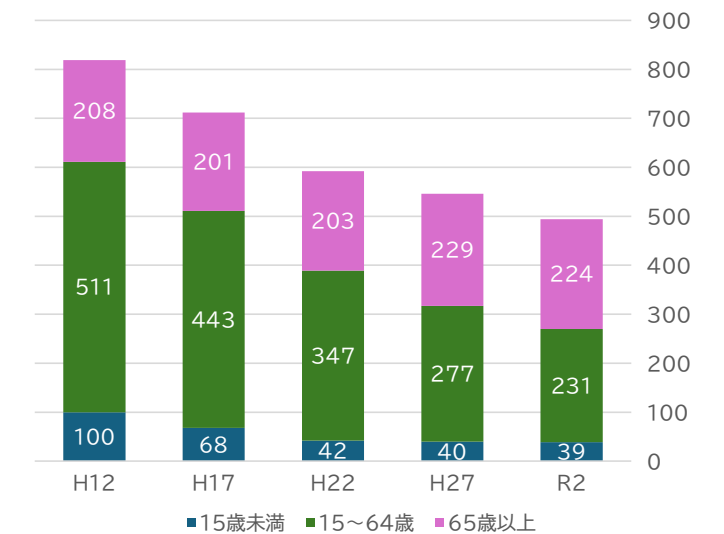
(土地利用の変化に関連する主たる出来事)

- ・ 昭和 4年、鞍馬電気鉄道の鞍馬仮駅が開通
- ・ 昭和25年、京都市に編入、風致地区に指定
- ・ 昭和31年、風致地区行政が京都府から京都市に移管される
- ・ 昭和44年、歴史的風土保存区域に指定
- ・ 平成 8年、風致保全計画の策定
- ・ 平成19年、新景観政策の実施に伴い、特別修景地区に指定



鞍馬図トレース図(個人蔵)

(出典:京都市歴史資料館 特別展「鞍馬 くらしと行事」解説資料)

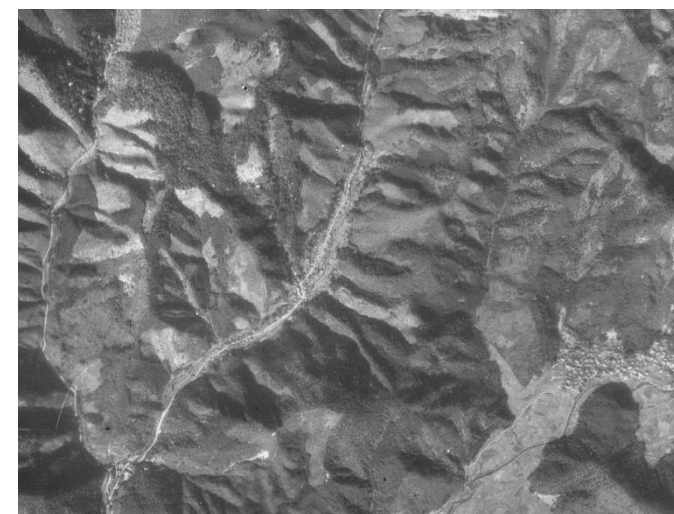


3区分別人口数の推移

(出典:国勢調査)

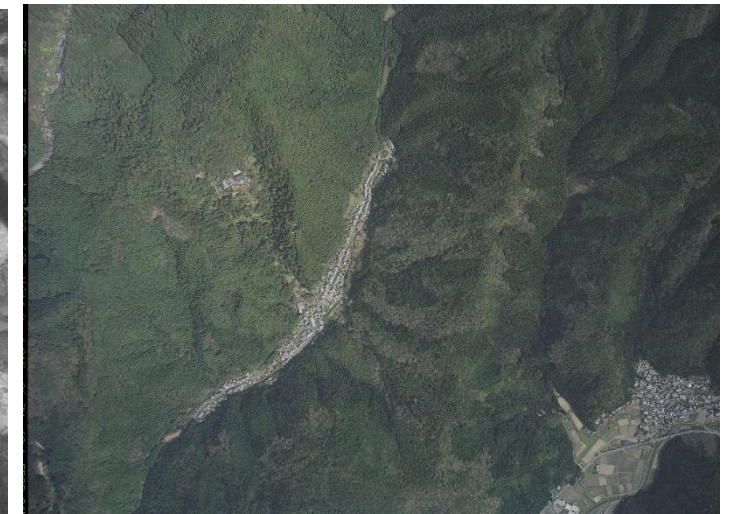
緑量の変化

- ・ 昭和22年と平成22年の航空写真を比較しても、山際や平地部分の山林・田畑の状況に大きな変化は見られない。



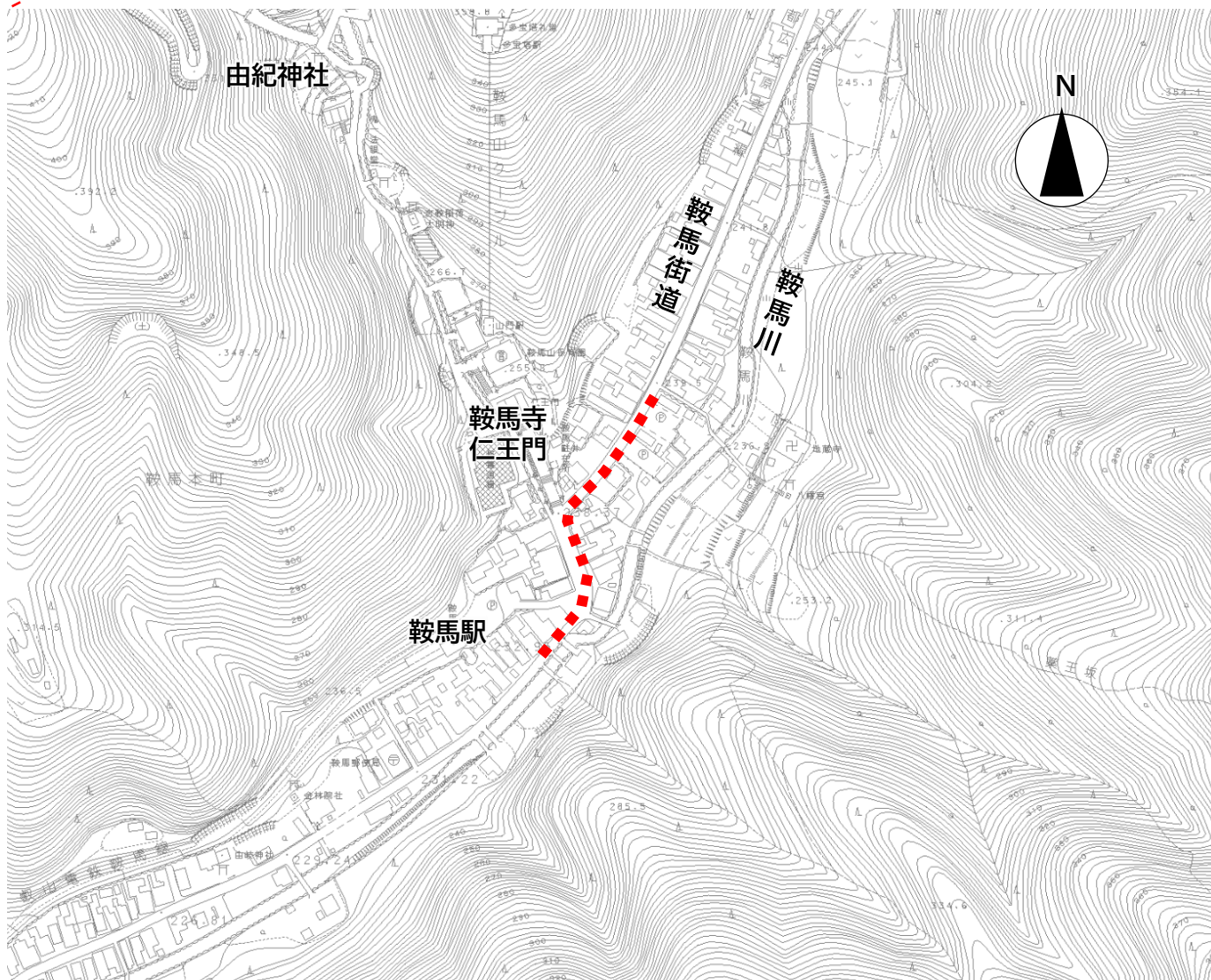
昭和22年の航空写真

(出典:国土地理院)



平成22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



■風致地区内で許可が必要な行為

風致地区内で次の行為をしようとする場合には、京都市風致地区条例に基づき、京都市長の許可が必要。

- (1) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- (2) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (3) 木竹の伐採
- (4) 土石の類の採取
- (5) 水面の埋立て又は干拓
- (6) 建築物等の色彩その他の意匠の変更
- (7) 物件の堆積

■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				
	堀	2.5m				
	その他	8m	10m		12m	15m

※1:緩和規定あり

■風致地区における単体規定の概略(風致地区条例施行規則)

カテゴリ	内容
屋根及び軒	ア 勾配を有する屋根で建築物がすべて覆われていること。 イ 屋根の形状が、入り母屋屋根、寄せ棟屋根又は切り妻屋根のいずれかであること。 ウ 屋根の勾配(軒裏の勾配を含む。)が10分の3から10分の4.5までであること。ただし、屋根の形状が入り母屋屋根又は寄せ棟屋根である場合において、軒の長さ(軒の先端から建築物の外壁面までの水平距離をいう。以下同じ。)が建築物の規模に応じて十分な長さを有するときは、軒裏を水平とすることができる。 エ 屋根が日本瓦、平板瓦、銅板その他これに類する金属板、平形彩色スレートその他これに類するもの又は太陽光発電装置等のパネルでふかれていること。この場合において、銅板その他これに類する金属板で屋根をふくときは、一文字ぶき又は段ぶきによること。 オ 屋根の色彩が、次に掲げる基準に適合するものであること。ただし、屋根が着色されていない銅板でふかれているときは、この限りでない。 (ア) 日本瓦又は平板瓦でふく場合にあっては、いぶし銀、光沢の少ない濃い灰色又は黒色であること。 (イ) 金属板、平形彩色スレートその他これに類するものでふく場合にあっては、光沢の少ない濃い灰色又は黒色であること。 (ウ) 太陽光発電装置等のパネルでふく場合にあっては、濃い灰色、黒色又は濃紺色であること。 カ 軒(切り妻屋根の棟の端の部分を除く。)の長さが60センチメートル以上で、建築物の規模に応じて均整が取れたものであること。 キ 切り妻屋根の棟の端から建築物の外壁面までの水平距離が30センチメートル以上で、建築物の規模に応じて均整が取れたものであること。 ク 屋窓その他の開口部を屋根に設ける場合にあっては、当該開口部の面積が、屋根の面積の2パーセント以下であること。
外壁※	ア 外壁が鉛直方向に平行な平面で構成されていること。 イ 隣接する外壁面が構成する角の角度が90度又は270度であること。 ウ 外壁の表面が、土壁、しっくい塗り、焼杉板張り、砂壁状吹き付け、タイル張り(目地が目立たないものに限る。)その他これらに類するもので仕上げられ、おおむね平らであること。 エ 外壁の表面に過度の装飾がなされていないこと。 オ 外壁の色彩が光沢の少ない薄茶色又は灰色(表面が白しっくい塗り又は焼杉板張りで仕上げたものにあっては、その素材の色)であること。 カ 外壁の色彩に複数の色彩が用いられているときは、当該複数の色彩の対比が目立つものでないこと。 キ 地階を除く階数が2以上の建築物にあっては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 2階以上の外壁又はこれに代わる柱の面が当該外壁又はこれに代わる柱の面と同じ面に面する直下の階の外壁又はこれに代わる柱の面から突き出していないこと。ただし、公共用空地から見えない位置に設けるバルコニー等にあっては、この限りでない。 (イ) 公共用空地に面する3階(地階を除く階数が2の建築物にあっては、2階)の外壁又はこれに代わる柱の面が当該公共用空地に面する1階の外壁又はこれに代わる柱の面から90センチメートル以上後退していること。 ※色彩の例外規定あり(白しっくい仕上げ及び焼杉板張り、その他伝統的な和風の外観を形成しているもの)
その他	ア 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の部分(以下「階段室等」という。)が階段室等以外の部分の屋根面から突き出したものでないこと。 イ バルコニー等及び屋外階段の手すりの意匠が当該バルコニー等及び屋外階段が設けられる建築物の外壁の意匠と調和するものであること。 ウ 次に掲げるものが屋根の上に露出しないこと。 (ア) 建築設備(テレビジョン放送の受信用のアンテナ、避雷針及び小規模な煙突でその最上部が建築物の最上部を著しく超えないものを除く。)及び建築設備を目隠しするための板 (イ) 物干し台及びバルコニー等 エ エアコンディショナーの室外機、給湯器その他これらに類する建築設備にあっては、次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。 (ア) 公共用空地から見えない位置に設けるものであること。 (イ) 公共用空地から見える位置に設ける場合にあっては、当該建築設備の前面に格子その他の目隠しを設け、又は当該建築設備の色彩を外壁その他の背景となるものの色彩に合わせることでその他の方法により建築物と調和するよう配慮されていること。
工作物	ア 門及び堀にあっては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 木製若しくは竹製のもの又は表面が土壁若しくはしっくい塗りの仕上げが施されたものにあっては、素材の色であること。 (イ) 金属製のものにあっては、光沢の少ないこげ茶色、薄茶色、黒色又は灰色であること。ただし、その設置の目的が物件の堆積を周囲から見通すことを遮るものでない堀にあっては、この限りでない。 (ウ) 金属製の堀で、その設置の目的が物件の堆積を周囲から見通すことを遮るものでないものにあっては、光沢の少ないこげ茶色、薄茶色、黒色又は灰色であり、かつ、当該堀が公共用空地から見えないものであること。 (エ) コンクリート製のものにあっては、砂壁状吹き付けその他これらに類する仕上げが施されたものであり、色彩が光沢の少ない薄茶色又は灰色であること。 (オ) (ア)から(エ)以外のものにあっては、表面が木製、竹製若しくは石又は土壁に類する仕上げが施されたものであること。 イ フェンスにあっては、高さが必要最小限のものであり、色彩がこげ茶色、薄茶色、黒色又は灰色であること。 ウ 防球ネットにあっては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 高さが必要最小限のものであること。 (イ) 支柱その他これに類するものの色彩がこげ茶色であること。 (ウ) ネットの色彩がこげ茶色又は灰色であること。 エ 擁壁にあっては、形態が石積みであること。ただし、擁壁を設置する土地及びその周辺の土地の状況により支障がないと認められるときその他やむを得ない事情があると認められるときは、この限りでない。 オ コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔にあっては、次に掲げる基準に適合するものであること。 (ア) 地形又は樹木により、市街地、集落地及び主要な道路から容易に見えないものであること。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。 (イ) 形態及び意匠が森林又は建築物その他の背景となるものと調和するものであること。 <以下、省略>

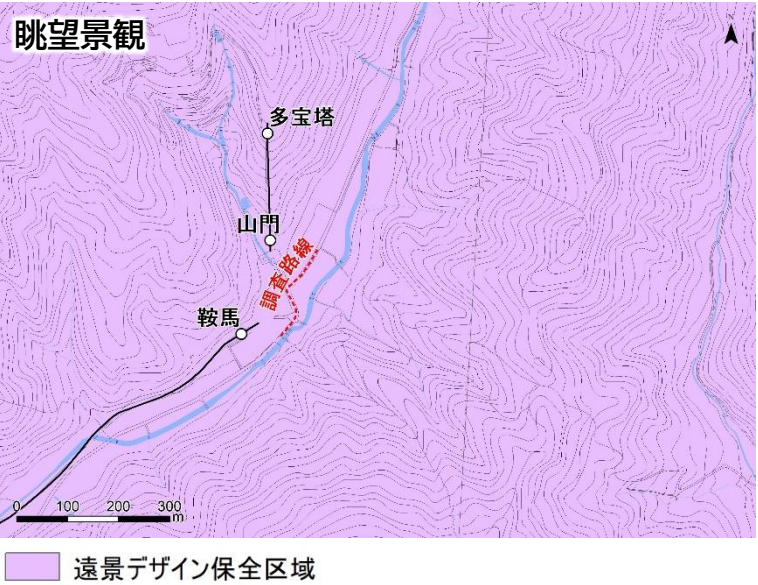
3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等②

■風致保全計画における考え方

項目	鞍馬山風致保全地区
地区の風致特性及び維持すべき風致の内容	(1)山並みや峡谷などの自然的景観の保全 鞍馬及び貴船は、兩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。 (2)鞍馬の独特の街道風景、貴船の料亭建物群の形態意匠 さらに、鞍馬では、街道沿いの町家群がよく維持されて、独特の街道風景を伝えており、貴船では、貴船川の狭い谷間にあって、参拝客を迎える料理店の集落として現在に至っていることから、料理旅館等の商業的施設が多い。このような狭あいな谷沿いの街道に面した鞍馬の町家群、貴船の料亭風建物群では、形態意匠の規制に重点を置くものとする。 特に、鞍馬寺門前集落は、 太い格子や深い軒、2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	(1)鞍馬街道沿いは特に修景を必要とする地区 鞍馬では、鞍馬街道沿いが特に修景を必要とする地区である。 ア 鞍馬街道に面する建物の伝統的町並みの壁面線との連続性 鞍馬街道に面する建物の外観は、 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。 イ 鞍馬地区の伝統的町並みの連続した鞍馬集落の保全 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。

■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2階町家又は中2階町家のいずれかの形式 であること。

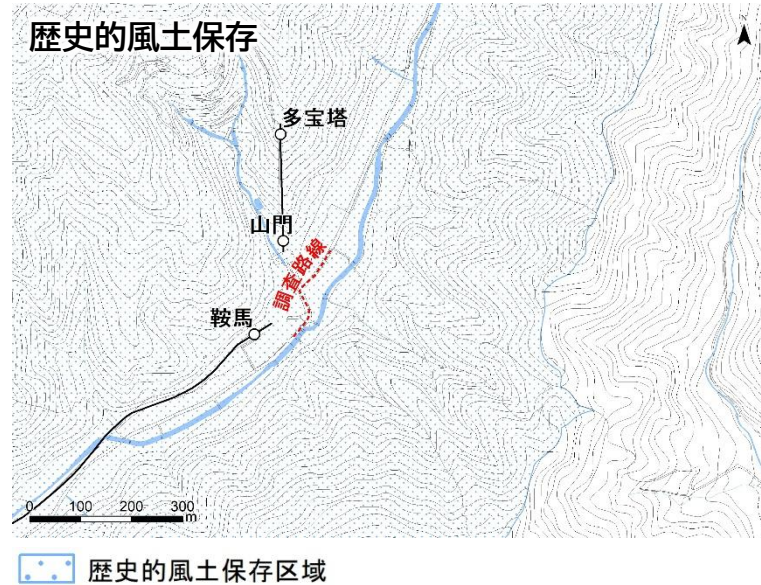


- 修学院離宮に関する遠景デザイン保全区域に指定されている。



- 大部分が第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

3. 規制情報、景観形成方針、誘導手法等③

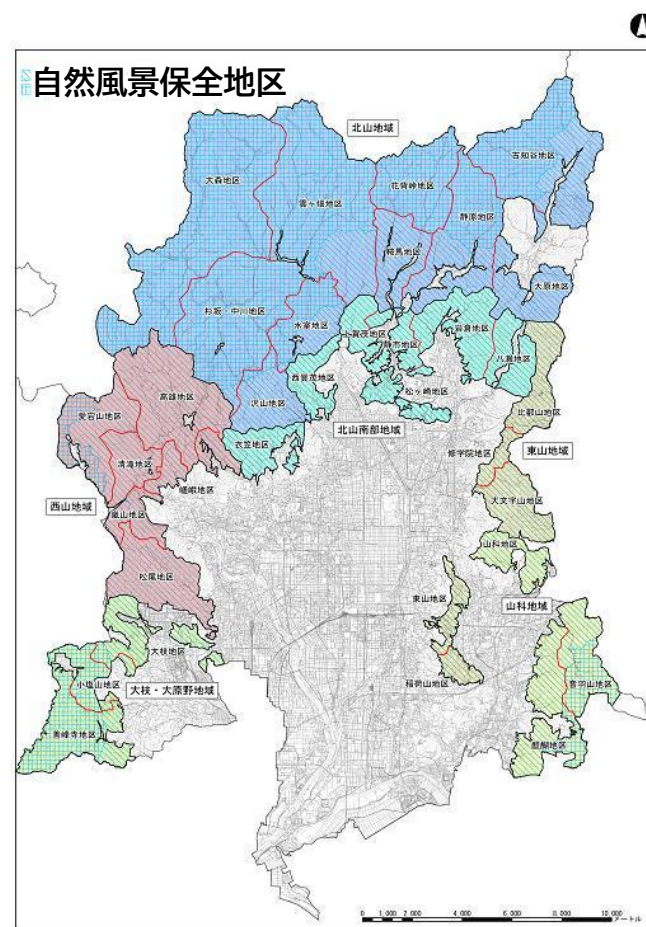


- 鞍馬寺とその周辺地区は、歴史的風土保存区域として、歴史的風土の保存を図っている。

地区を俯瞰した様子



(出典: GoogleMAP)



- 風致地区第2種地域を除き、第1種自然風景保全地区として位置づけ、自然風景の保全を図っている。

4. 近年の景観の特性と動向

(1) 主要な景観の特性

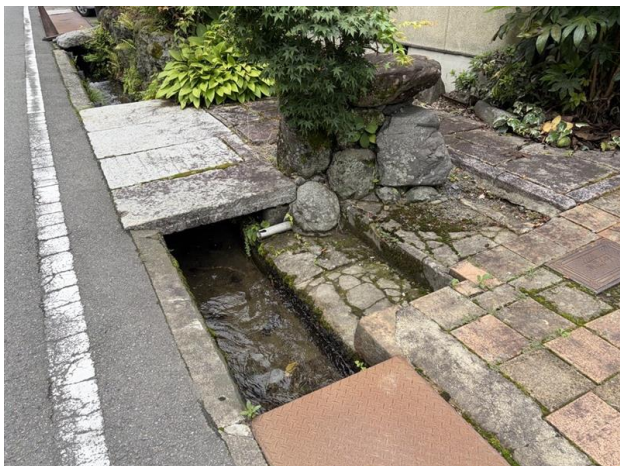
- 鞍馬地区では、鞍馬街道沿いに、この地域ならではの様式の町家が立ち並び、街道としての面影を感じる景観が形成されている。
- 林業による植林を初めとして、山林が保全されており、河岸の豊富な樹木は、背景となる山林の緑とも相まって、趣のある自然的景観を形成している。
- 市街化調整区域のため建て変わり等は少ない。一部、元々建物があつたであろう空地(駐車場として利用)や管理されていない様子の空き家等も確認できる。
- すべての建物が低層に抑えられているため、背景となる山並みの眺望が良好である。
- 地域の方が掲げられたと思われるこいのぼりが確認できた。



街道の面影を感じる町並み



低層建物の背景に山の植林がよく見える

生活用水として活用されていた痕跡が残る
軒先のしつらえ現在も受け継がれる祭礼(火祭り)
(出典:由紀神社HP)(出典:ジャパンジオグラフィック一般社団法人 HP)
遺例となる町家(瀧澤家住宅 重要文化財)地域有志でこいのぼりを掲げるなど
地域活動の活発さがうかがえる

豊富な自然資源(山や鞍馬川)

(2) 近年の動向

① 土地の所有関係・区画形質の変更状況

- P.7～8の物理調査範囲の土地区画66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:0件
所有者変更(持ち分変更を含む)があつた件数:28件(売買:5件、相続:17件、その他:6件)
地域外の方が売買により取得したケースは3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 風致申請の動向

- P.2～4に示す都市計画規制に関する図版の区域内において、令和2年度以降に風致申請が行われた敷地件数は数件。

③ 近年の建設動向の一例



(出典: GoogleMAP)



一部を駐車場にされたとみられる



(出典: GoogleMAP)

既存建物に合わせた
デザインで増築されたとみられる

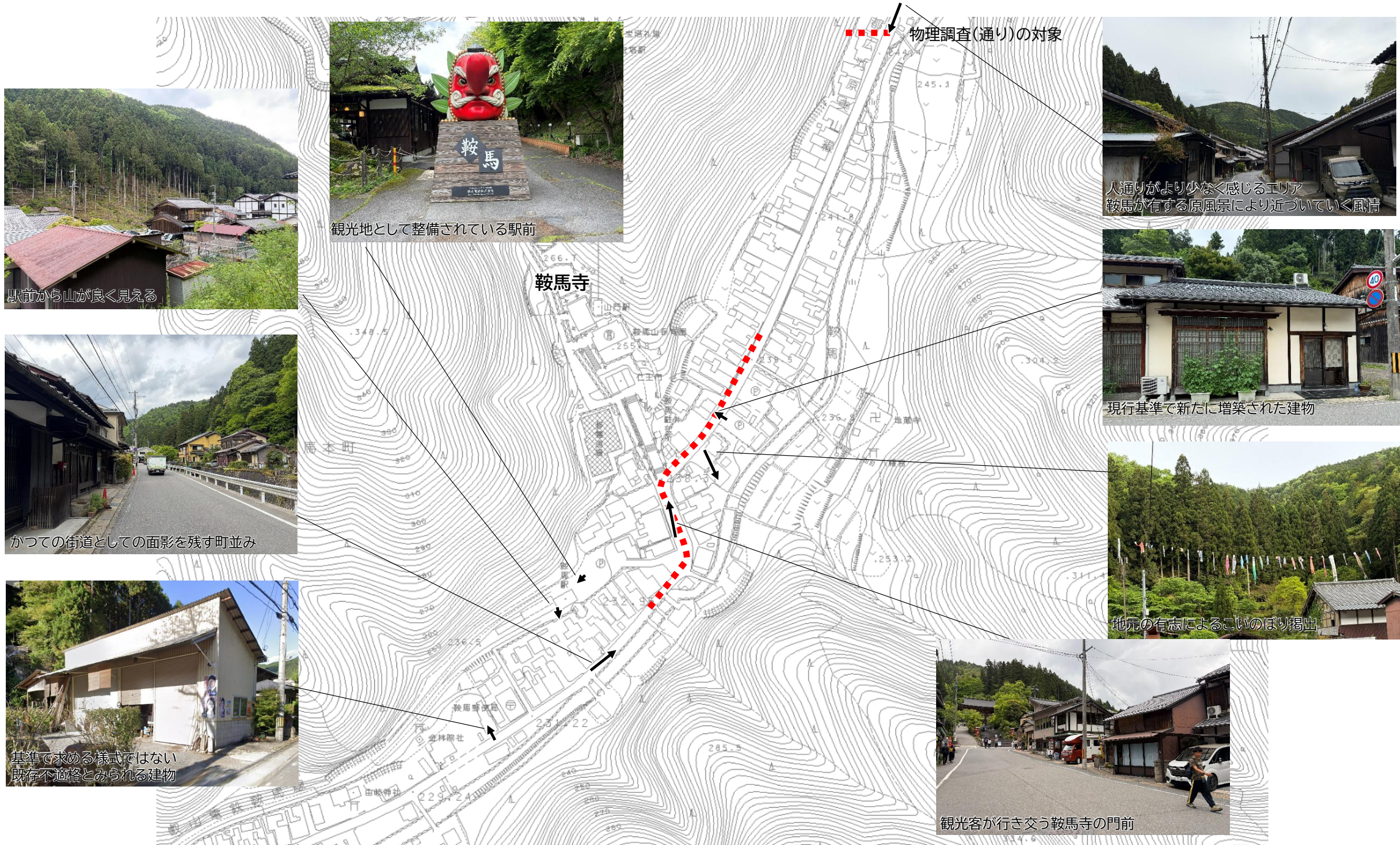
④ 集落内の空き家の状況

地域にお住まいの方への聞き取り結果

- 集落内には、建物除却による空き地のほか、空き家が多数確認できる。
- 空き家は、一部で管理不全のものがみられるが、定期的な管理がなされるなど適切に維持管理されているものが多い。

5. 現地まちあるきの所感と物理調査箇所の選定

- ・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。
- ・市街化調整区域により、建物の更新はあまり見られないが、一部で空き地や空き家が発生し、今後も増加すれば、町並みの連続性を感じられなくなる可能性がある。
- ・既存不適格により、現行の基準に適合しない建物も見られるため、仮に建て替えるとしても、決まった様式の町家にするなどの対応が必要となる。
- ・一部、駅前から鞍馬寺にかけて、近年出店した様子の観光客向けの店舗が見られる。観光需要が高まれば、景観に変化を与えていく可能性がある。



物理調査箇所の選定理由

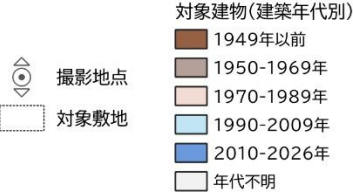
- ・所感による課題や仮説を踏まえ、町並みの変化は少ないものの、駅に近いエリアの方が変動の可能性が大きいと想定されるため、駅周辺(図上赤点線)を物理調査の対象として選定した。

6. 物理調査に基づく景観の実態

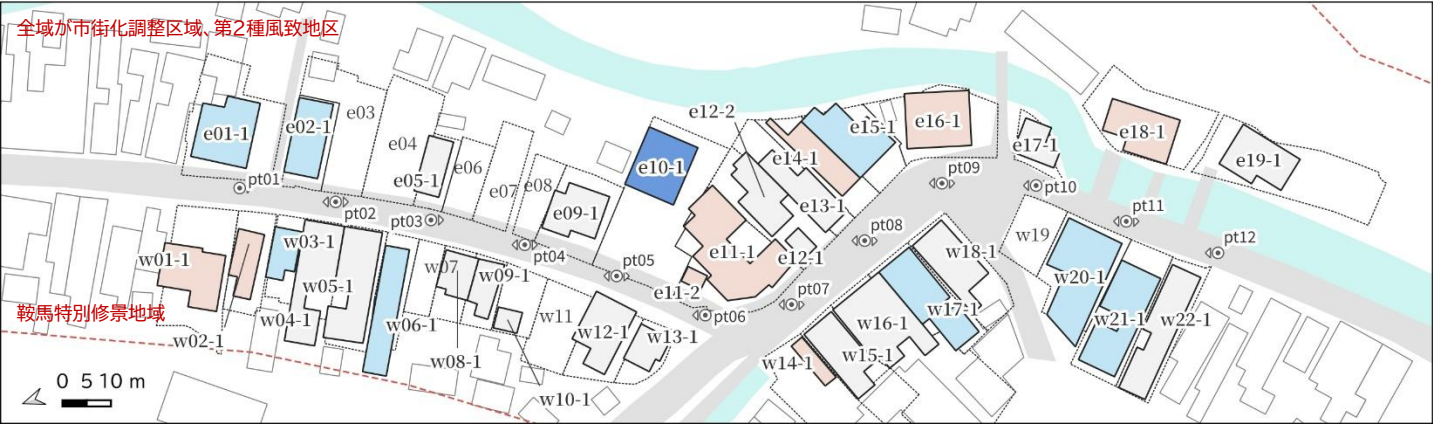
(1)対象路線における景観の構成・現状

- 道路幅員は平均7.5m、D/Hは平均1.4である。
- 合計35件のうち、5割の18件が年代不明である。その多くは外観から1969年以前とみられる。
- 全域が市街化調整区域、第2種風致地区であり、沿道は鞍馬特別修景地域である。

区間・延長	鞍馬寺前から南北に100m
幅員	平均7.5m(最小5.7~最大11.0m)
方向・形状	屈折路を含む南北方向の道路



通り(調査対象区間)の基本構成・基礎情報



分析項目		平均値等
A 自然性 開放性	A-1) 空の割合	(北向き)1.7% (南向き)2.1%
	A-2) 緑視率※1	(北向き)21.8% (南向き)25.5%
	A-3) 道路幅員沿道建物高さ比(D/H)※2	(東側)1.50 (西側)1.34
B 歴史性 伝統性	B-1) 伝統要素の割合※3	(北向き)4.08% (南向き)2.84%
	B-2) 自然素材の使用状況※4	(外壁)80.9% (建具)69.1% (外構)52.9%
	B-3) 屋根形状の状況	(門)0.0% (塀(生垣))0.0% (塀(生垣以外))2.9%
	B-4) 屋根素材の状況	(切妻)97.1% (入母屋)0.0%
	B-5) 沿道敷地の面積・間口幅	(寄棟)0.0% (陸屋根/他)2.9%
	B-6) 建物の建設年代	(濃灰・黒和瓦)82.4% (濃灰・黒平板)2.9%
C 統一性 連続性	C-1) 高彩度色の割合※5	(陶器瓦・洋瓦)0.0% (金属板)11.8% (その他)2.9%
	C-2) 前面道路からの壁面※6後退距離	面積(東側)214.81㎡ (西側)169.69㎡
	C-3) 前面駐車場利用の状況	間口幅(東側)13.58m (西側)8.89m
	C-4) 敷地構成の類型	(1949年以前)0% (1950-69年)0% (1970-89年)22.9%
D 固有性	D-1) 特定要素※7の分布	(1990-2009年)22.9% (2010-26年)2.9% (不明)51.4%

※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:特別修景地域内に適用する許可基準に示される「伝統的建築様式」を構成すると考えられる「土壁・漆喰」「板張り」の分布を示す

【平均値※に近い通り景観】



N-pt04

S-pt05

N-pt11

※: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】



e01-1 2階建住宅。土壁、板張り、舗装の石張り、石垣で自然素材の使用が区間で最大。敷地に低木と中木も見える。(2004年建築)
e10-1 2階建住宅。大きくセットバック(15.1m)している。建物の様式は中二階町家とみられる。(2016年建築)
e11-1 2階建店舗。鞍馬寺入口に立つRC造の飲食店。前面道路幅員が区間内で最長(8.8m)でありD/Hは1.2(1970年建築)
e18-1 2階建宿泊施設。川を挟んで対岸に建てられている。(1981年建築)



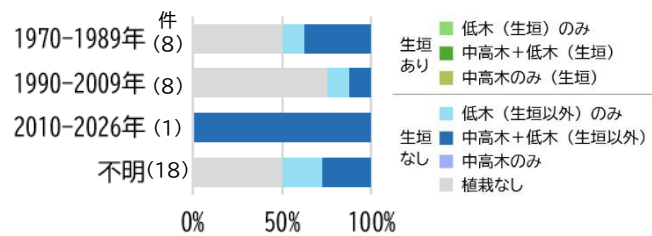
w10-1 1階建倉庫。奥の擁壁の上に住宅が控え、アプローチを兼ねている。倉庫のD/Hが路線で最大。(5.1)(建築年不明)
w11 駐車場。建替えない敷地は駐車場となっている。
w16-1 2階建店舗。高二階町家形式の店舗。D/Hは1.2。建築年は1969年以前とみられる。(建築年不明)
w20-1 2階建住宅。高二階町家形式の住宅。自然素材を用いている。(1994年建築)

■ 建築年代による分析

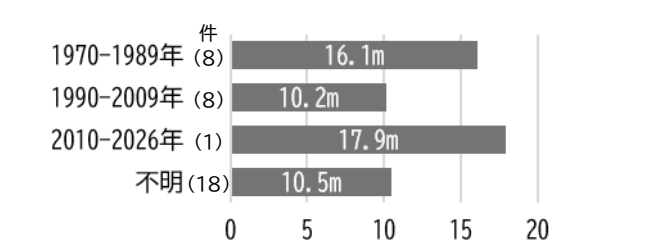
- 年代による間口幅の顕著な増減傾向はみられない。(①)
- 年代に関わらず、敷地に生垣はみられず、全体的に植栽なしが多い。(②)
- オープン駐車場※を設ける建物は後退距離が大きい。年代による傾向の違いはみられない。(③)

※オープン駐車場とは、敷地の前面に建物で覆われない駐車スペースを設けていることをいう

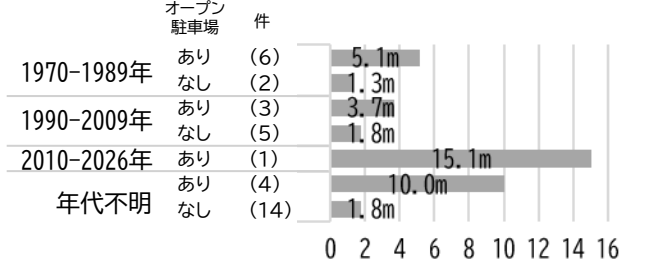
② 年代ごとの敷地利用(植栽の見え方)



① 年代ごとの間口の平均値

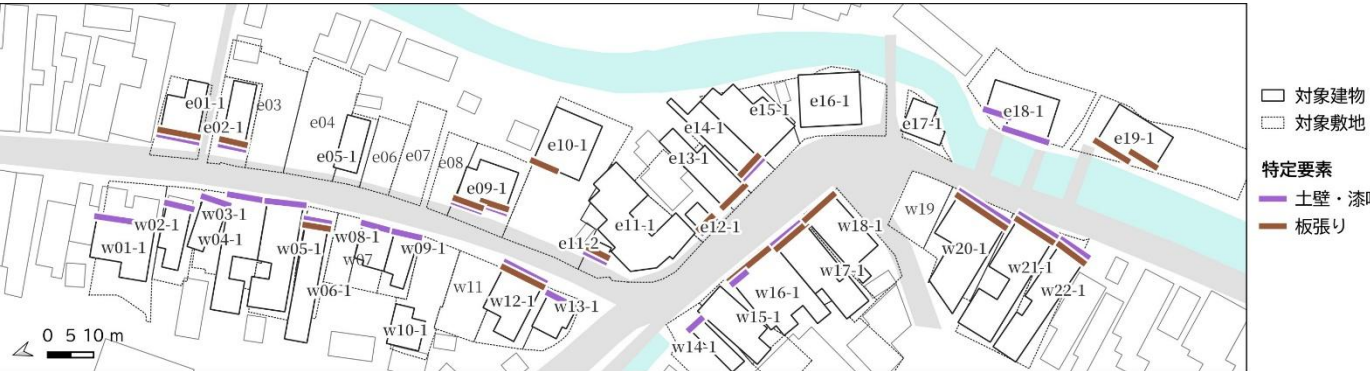


③ 年代ごとの壁面後退距離(オープン駐車場の有無で区別)



D-1)特定要素(土壁・漆喰、板張り)の分布

・ 建替え物件にも土壁・漆喰や板張りが使用され、連続性が一定程度残されている。



(2)通り景観の特徴

【特徴的な景観(数値変化の大きな箇所等)】



①N-pt02: A-2)緑視率
直線道路で遠くまで視線が通り、山の見える割合が最大となっている。住宅(e01)の植栽などにより緑視率も高く、空と緑の合計が最大値となっている。



②S-pt03: A-1)空の割合、A-2)緑視率
谷と道の方向が揃うとき空の割合が高くなっている。山の割合は減少している。



③N-pt11: A-1)空の割合、A-2)緑視率
建物(e17)の隣に植わる川沿いの緑によって緑視率が高まっている。山によって空が隠され割合が低くなっている。



④S-pt06: A-1)空の割合、C-1)高彩度色の割合
曲がり角により、空の割合が低くなる。店舗(w15,w16)の赤や橙の布地に高彩度色が使用されている。

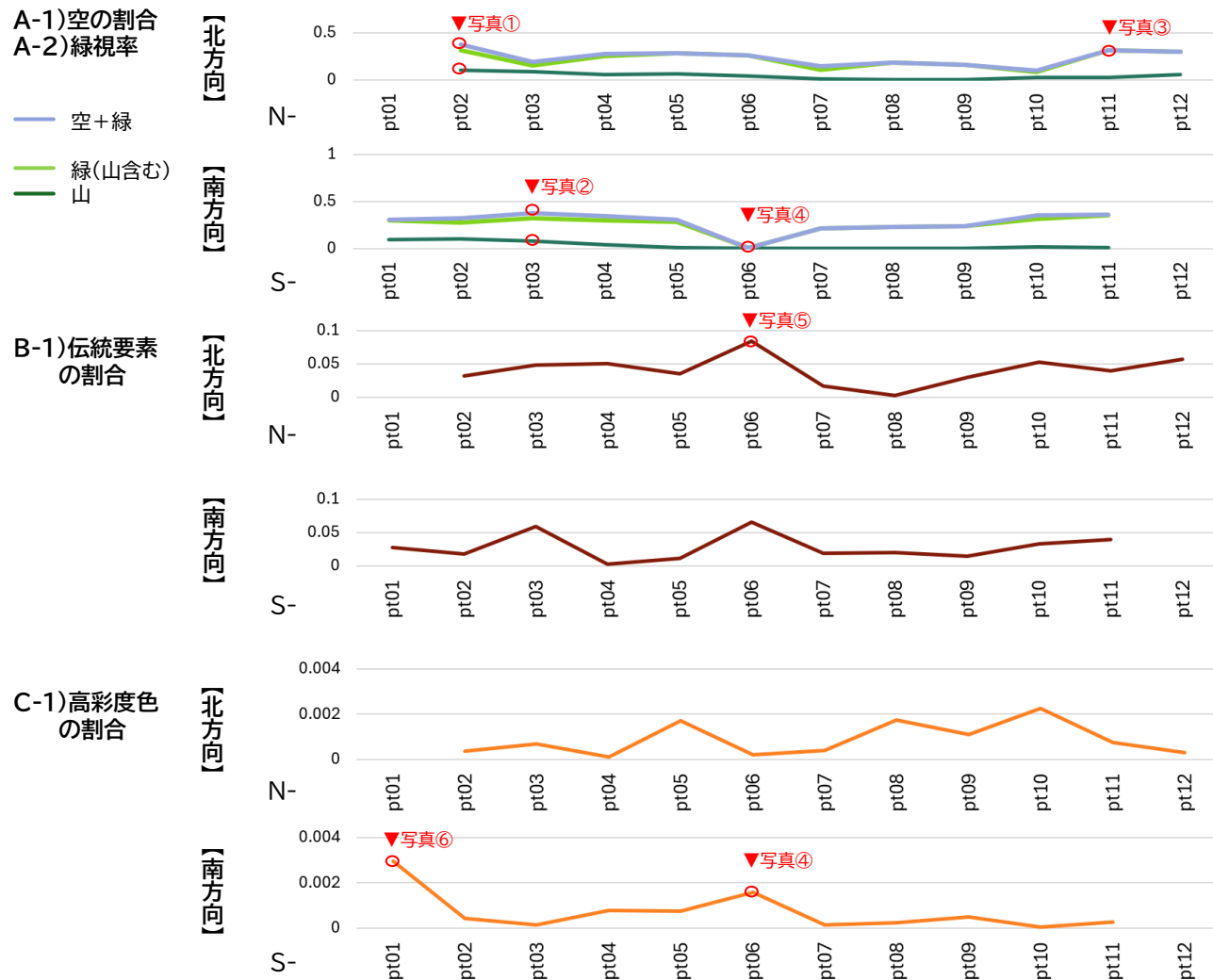


⑤N-pt06:B-1)伝統要素の割合
住宅(w12)の板張、格子によって伝統要素の割合が高まっている。視線の先に見える新しい建物(e01,e02)にも伝統要素が継承され、町並みの統一感が感じられる。



⑥S-pt01:C-1)高彩度色の割合
住宅(w04)の塀に濃赤色が使用され、高彩度色の割合が高まっている。他にものぼりや掲示される広告物に高彩度色が使用されている。

通り景観画像の分析



(3)各敷地単位の土地利用と建物の特徴

- A-3)D/Hは、前面に駐車場がある敷地(e10,w10)で大きくなっている。建物がある場合は1～1.5で均整がとれているが、駐車場など空地や大きくセットバックした建物が間に存在することによって、町並みの連続性が分断されている。
- B-2)自然素材は、ほとんどの建物の外壁や建具に使用している。建替えられた建物も素材感を既存の建物と合わせている。
- B-3、4)屋根について、ほとんどが切妻の濃灰・黒色和瓦となっている。
- C-4)敷地構成で塀が敷地の半分以上を占める敷地はない。植栽が見える敷地は西側で少ない。川沿いの東側は敷地の駐車場利用が多く、鞍馬寺入口より北側は建て替わらずに全面駐車場(e03,04,06,07,08)となっている敷地がみられる。
- B-5)間口幅の平均値は、川沿いの東側が大きくなっている。敷地面積の平均も東側が大きい。

敷地単位の分析

B-6)建物の建設年代



A-3)D/H

C-2)前面道路からの建物後退距離

※30m以上部分は省略

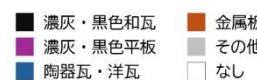
B-2)自然素材の使用状況



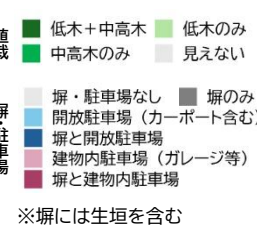
B-3)屋根形状の状況



B-4)屋根素材の状況



C-4)敷地構成の類型

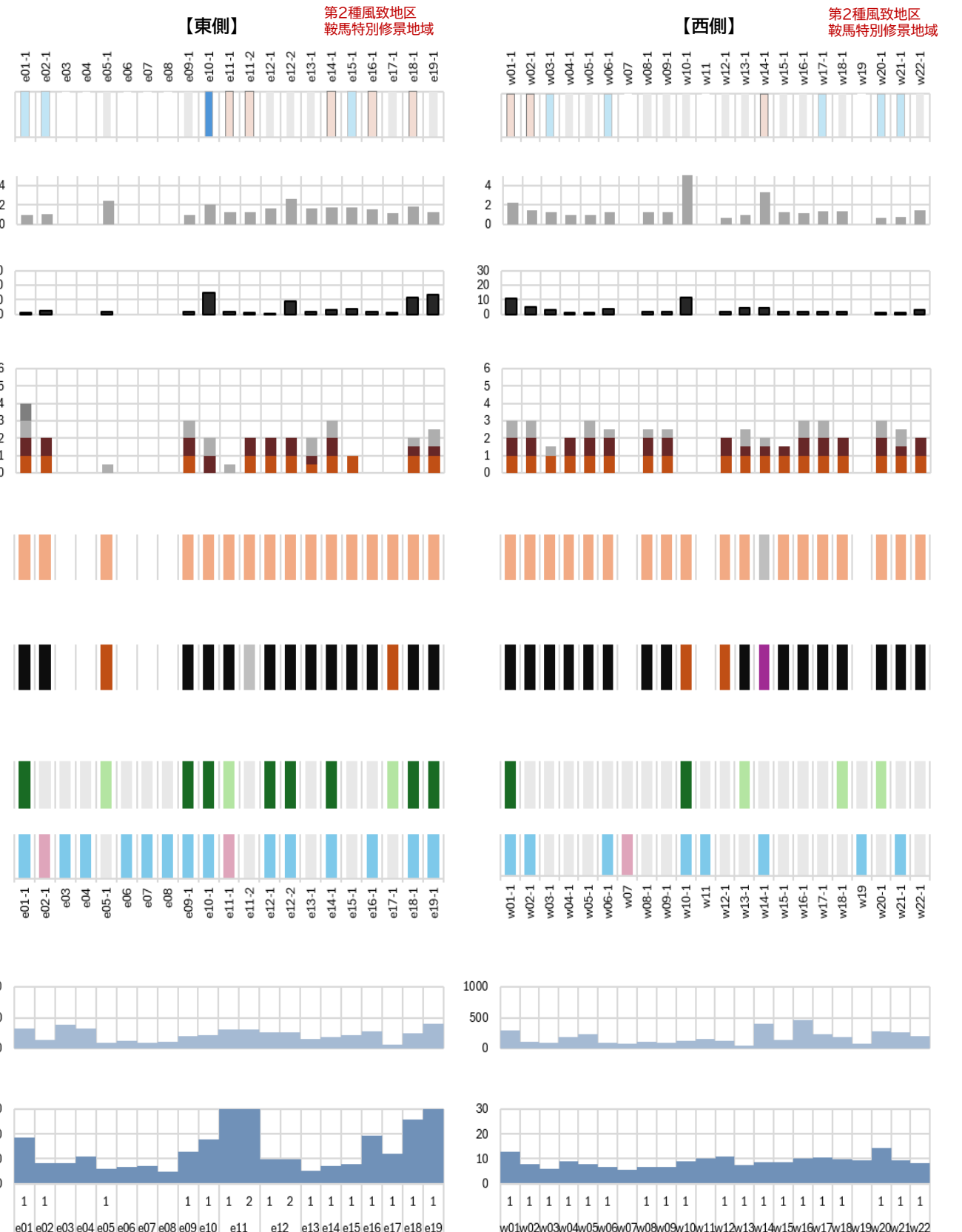


B-5)沿道敷地の面積

B-5)沿道敷地の間口幅

※30m以上部分は省略

※建物番号が空欄の場合は空地・農地を示す 建物番号 敷地番号



伝統要素の割合が高い敷地が多く、それらが外壁や建具から構成されていることが分かり、町家の様式や意匠等が保全・継承されていることが分かる。空き地や既存不適格が解消されれば、より連続的な景観が形成されるポテンシャルがある。