

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第2回審議会資料

都市景観行政について

平成13年4月9日

景観・保全制度の概要と経過

制 度 の 経 過							現 行 条 例 ・ 地 域 地 区 等
屋外広告物条例制定（Ｓ31） 1種、1種緩和 2種、2種緩和 3種、3種特別 4種、4種緩和							屋外広告物等に関する条例（H9.3.1施行） 屋外広告物禁止地域・場所（重要文化財の敷地、緑地保全地区、墓地等） 屋外広告物規制区域（第1～5種地域） 条例第11条第1項第6号の区域（道路、鉄道等の区域及び隣接地域） 沿道型屋外広告物規制地域（第1～3種地区） 屋外広告物等特別規制地区（産寧坂、石堀小路、祇園新橋、嵯峨鳥居本、上賀茂、木屋町） 歴史的意匠屋外広告物指定 特定屋内広告物届出
市街地景観条例制定（Ｓ47） 美観地区（第1～2種地域） 工作物規制区域（第1～2種地域） 巨大工作物規制区域 特別保全修景地区（産寧坂地区、祇園新橋地区） ↓ 歴史的界わい景観地区保全整備要綱制定（Ｓ60）							市街地景観整備条例（H8.5.24施行） 美観地区（第1～5種地域） 建造物修景地区（第1～2種地区） 沿道景観形成地区 歴史的景観保全修景地区 界わい景観整備地区 歴史的意匠建造物指定 市街地景観協定
伝統的建造物群保存条例制定（Ｓ51） 産寧坂地区（Ｓ47...特別保全修景地区 5.3ha） 産寧坂地区拡大（H7 石堀小路 ＋2.9ha） 祇園新橋地区（Ｓ49...特別保全修景地区 1.5ha） 嵯峨鳥居本地区指定（Ｓ54 2.6ha） 上賀茂地区指定（Ｓ63 2.7ha）							伝統的建造物群保存条例（Ｓ51.6.8施行） 産寧坂（8.2ha） 祇園新橋（1.4ha） 嵯峨鳥居本（2.6ha） 上賀茂（2.7ha）
古都保存法制定	（Ｓ41） 7区域	（Ｓ42） 7区域 10地区	（Ｓ44） 8区域 11地区	（Ｓ45） 8区域 12地区	（H7） 14区域 12地区	（H8.5） 14区域 24地区	古都保存法（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）（Ｓ41.4.15施行） 歴史的風土保存区域（14区域 8,513ha...古都特別含む） 歴史的風土特別保存地区（24地区 2,861ha）
近畿圏の保全区域の整備に関する法律制定（Ｓ42） （Ｓ44） 地区指定 3,333ha（近郊緑地特別地区含む）							近畿圏の保全区域の整備に関する法律（Ｓ43.1.30施行） 近郊緑地保全区域（3,333ha...近郊緑地特別地区含む） 近郊緑地特別保全地区（2地区 212ha）
都市緑地保全法制定（Ｓ48） （Ｓ56） （H6） （H8.5） 洛西中央 吉田山 小塩山（近郊緑地特別保全地区） 善峰寺（近郊緑地特別保全地区）							都市緑地保全法（Ｓ49.2.1施行） 緑地保全地区（4地区 238ha...近郊緑地特別保全地区含む）
自然風景保全条例制定（H7.3公布） （H8.5） 地区指定 25,780ha							自然風景保全条例（H8.5.24施行） 1種 14,250ha 2種 11,530ha 6地域 34地区
（Ｓ5） 風致地区指定 3,387ha →	（Ｓ6） 7,859ha	（Ｓ7） 7,861ha	（Ｓ24） 8,391ha	（Ｓ25） 9,388ha	（Ｓ35） 11,072ha	（Ｓ42） 11,696ha →	<昭和5年時は旧都市計画法による指定> 風致地区条例 1～5種地域（17,831ha）
→	（Ｓ44） 14,410ha	（Ｓ45） 風致地区条例制定	（Ｓ47） 14,335ha	（Ｓ50） 14,336ha	（H7.3） 条例改正	（H8.5） 17,831ha	

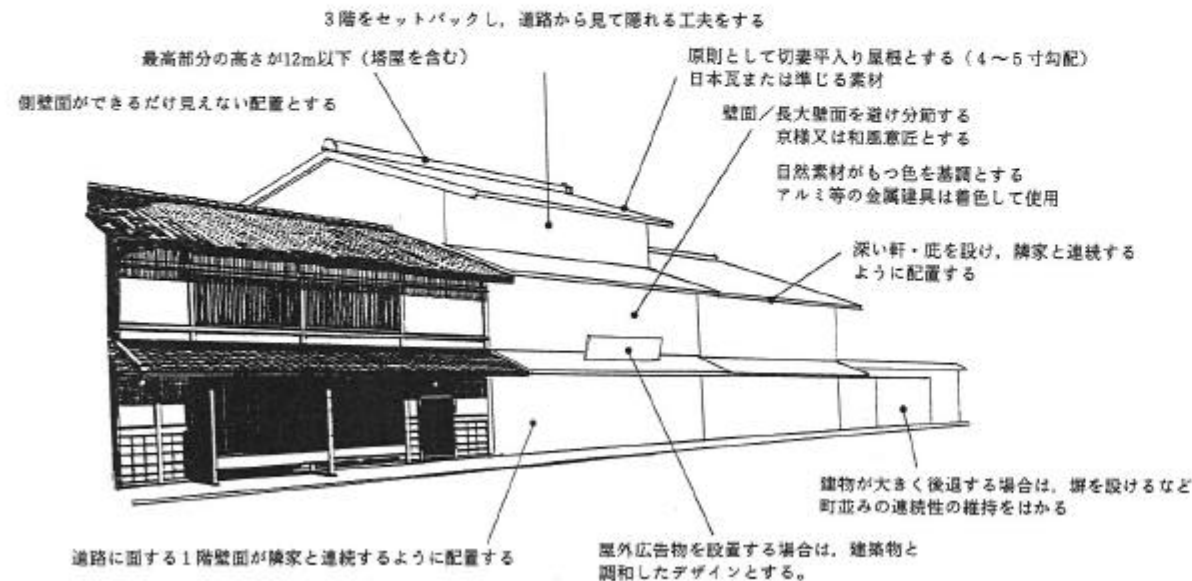
	伝統的建造物群保存地区	美 観 地 区	建 造 物 修 景 地 区	歴史的景観保全修景地区	界 わ い 景 観 整 備 地 区	沿 道 景 観 形 成 地 区
根拠法令	文化財保護法第83条の2 都市計画法第8条 伝統的建造物群保存地区条例	建築基準法68条 都市計画法8条 市街地景観整備条例6条	地方自治法第14条 景観整備条例16条	地方自治法第14条 市街地景観整備条例23条	地方自治法第14条 市街地景観整備条例32条	地方自治法第14条 市街地景観整備条例19条
地区決定及び地区別の保全整備計画等	都市計画決定・伝統的建造物群保存地区保存計画 美観風致審議会に諮問	都市計画決定 美観風致審議会に諮問	美観風致審議会に諮問	歴史的景観保全修景計画 美観風致審議会に諮問	界わい景観整備計画 美観風致審議会に諮問	沿道景観形成計画 美観風致審議会に諮問
制度の目的	伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存する。 文化財が歴史、文化等の正しい理解のため欠くことのできないものであり、将来の文化の向上発展の基礎をなすものである。	京都の生活様式から生み出された特徴ある形態又は意匠を有する建造物が在し、趣のある町並みを形成している市街地及び高層の建造物が群として構成美を示している市街地をその景観の維持及び向上を図るために指定。	山並みを背景とする市街地で、その特色を生かした趣のある景観を形成しようとする地域などを、風致地区及び美観地区以外の市街地の景観の向上を図る。	美観地区の第1種地域、第2種地域、第3種地域又は風致地区の市街地において、歴史的な町並み景観を形成している地域で、歴史的景観を保全し、良好な都市環境の形成及び保全を図る必要がある地域を指定。	まとまりある地域色の豊かな賑わいのある景観の特性を示している市街地の地域で、市街地景観の整備を図る必要がある地区を指定。	都心のメインストリートに沿った地域の景観の形成を図ることを目的とし、道路の整備についても市と地元が一体となって、沿道景観形成計画をまとめ、メインストリートの景観を形成しようとするものである。
建築物等の制限のあらまし	・建築物の新築等、外観の変更を行う場合、市長の許可が必要	・建築物の新築等又は模様替え等を行う場合、市長の許可が必要	・建築物の新築等又は模様替え等を行う場合、市長の許可が必要	・建築物の新築等又は模様替え等を行う場合は市長の承認が必要	・建築物の新築等又は模様替え等を行う場合は市長の承認が必要	・建築物の新築等又は外観変更・第2種の工作物新築又は外観変更道路空間の変更を行う場合は届出
	(許可基準の例) ・伝統的建造物の外観を変更することとなる行為については、行為後もその特性を維持すること ・伝統的建造物以外の建築物の新築等については、当該地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと ・伝統的建造物及びその他の建造物の移転、除却については行為後も地区の特性を維持すること ・伝統的建造物群保存地区保存計画に適合していること	(共通基準の例) ・規模及び形態が、歴史的な建造物及び公共施設の外観並びに周辺の町並みの景観と調和し、均整の取れたものであること ・意匠がけばけばしい色彩、過度の装飾その他周辺の町並みの景観に違和感を与えるものでないこと ・建築設備が公共空地から容易に見える位置に露出していないこと。(この他、第1種地域から第5種地域まで、それぞれ高さ(1種:12m以下、2種:15m以下、3種:20m以下)、庇、勾配屋根等に関する基準あり)	(努力義務の例) ・規模及び形態が周辺の町並み又は山並みの景観と調和していること ・意匠がけばけばしい色彩、過度の装飾その他周辺の町並み又は山並みの景観に違和感を与えるものでないこと ・建築物の長大な壁面は、分節等により威圧感のないものとする ・屋上又は壁面に設ける建築設備は、周辺の町並み又は山並みの景観に違和感を与えるものでないこと	(承認基準の例) ・階数は3階以下・美観地区の基準に適合していること ・歴史的景観保全修景計画に適合していること ・建築物の過半を除却しようとするものは30日前迄に届出が必要 ・建築物の全部を除却しようとするものは生垣、塀を設置するなどの方法により町並みの連続性を保つこと	・美観地区の基準に適合していること ・界わい景観整備計画に適合していること ・界わい景観建造物又は重要地域内の建造物の除却は、30日前迄に届出が必要 ・建築物の全部を除却しようとするものは生垣、塀を設置するなどの方法により町並みの連続性を保つこと	(沿道景観形成の方針) ・緑の連続 ・シンプルな路上施設 ・祭りの舞台 ・建築デザインの共鳴 (ガイドラインの例) ・1階は、店舗やショーウィンドー等を配置し、散策者の目を楽しませるよう配慮すること ・高さ31mを超える建築物の場合は、31mで軒線(水平ライン)を強調すること
建築物等の制限の緩和制度	緩和: 建築基準法85条の2	なし	なし	なし	なし	なし
助成制度のあらまし	伝統的建造物の修理 4 / 5 又は(改築) 2 / 3 上限 600万円 その他の建築物等の修理 2 / 3 上限 600万円 防災施設の整備 4 / 5	なし	なし	歴史的景観建造物の修理 2 / 3 上限 600万円 基準様式による新築等 2 / 3 上限 600万円 準じる様式による新築等 1 / 2 上限 300万円	界わい景観建造物の修理 2 / 3 上限 600万円 重要界わい景観整備地区内の基準様式による新築等 2 / 3 上限 600万円 重要地域内の小広場などの景観施設の整備 2 / 3 上限 300万円	なし
	国庫補助 1 / 2					
税制の優遇措置	固定資産税・都市計画税: 伝統的建造物は非課税 地価税(平成10年1月1日凍結): 非課税	なし	なし	なし	なし	なし
既指定地区及び地域	・産寧坂 面積 8.2ha 建物戸数 297戸伝建建物 204戸 ・祇園新橋 面積 1.4ha 建物戸数 104戸伝建建物 56戸 ・嵯峨鳥居本 面積 2.6ha 建物戸数 67戸伝建建物 35戸 ・上賀茂 面積 2.7ha 建物戸数 55戸伝建建物 39戸	[S 47、初指定 930ha] [H 8、拡大後 1,804ha] 10地区 第1種地域 13ha 第2種地域 533ha 第3種地域 683ha 第4種地域 558ha 第5種地域 17ha	[H 8、初指定 6,873ha] 第1種建造物修景地区 4,904ha 第2種建造物修景地区 1,952ha 計 6,856ha	[H 8、初指定 0.1ha] [H 11、拡大後 12.0ha] ・祇園町南 祇園町南側 面積 6.6ha 宮川町 面積 2.1ha 八坂通 面積 1.5ha ・祇園縄手・新門前 面積 1.8ha	[H 9、初指定 53.0ha] [H 11、拡大後 54.0ha] ・三条通 面積 7.0ha 界わい景観建造物 7戸 ・上賀茂郷 面積 22.0ha 界わい景観建造物 23戸 ・伏見南浜 面積 25.0ha 界わい景観建造物 18戸	[H 11、初指定 17.0ha] ・御池通沿道景観形成地区 木屋町通から堀川通までの御池通(1.7km)及び道路境界から30mの沿道区域(木屋町通、烏丸通、堀川通の美観地区を除く)
備 考	全国 51市町村 57地区	H 11.6.3付けで、3種→2種(祇園南、祇園縄手、新門前、下鴨神社西側の各一部)、4種→5種(烏丸通沿道の一部)に種別変更。総面積変更なし。	H 11.6.3付けで、御池通沿道景観形成地区に指定した区域について同日付けで建造物修景地区の指定を解除。17ha減少。	H 11.6.3付けで、祇園町南地区を新規指定するとともに、従来の祇園元吉地区(0.1ha)を拡大し、祇園縄手・新門前地区と改称。	H 11.6.3付けで、三条通地区を拡大(室町通から新町通の間を追加指定 1ha)。(重要界わい景観整備地域: 室町通交差部、新町交差部を新指定。界わい景観建造物を8戸から7戸に変更)	H 11.6.3付けで、御池通沿道を制度創設後、初めて指定。

京都市市街地景観整備条例による町並み景観の保全又は整備を図る制度 P - 2

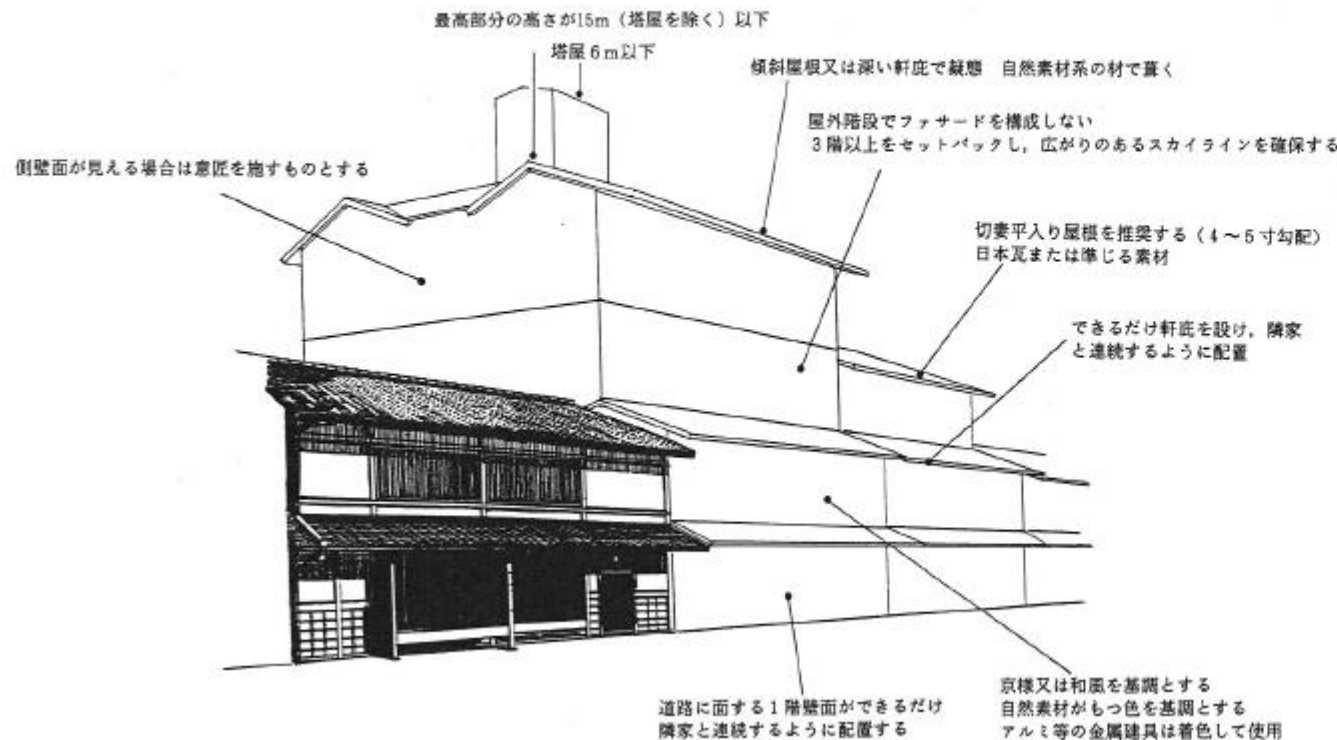
	歴 史 的 意 匠 建 造 物	市 街 地 景 観 協 定 の 認 定	団 体 の 活 動 に 対 す る 支 援		(参 考) 市 指 定 文 化 財																	
根拠法令	地方自治法第14条 市街地景観整備条例43条	地方自治法第14条 市街地景観整備条例47条	地方自治法第14条 市街地景観整備条例56条		文化財保護法 京都市文化財保護条例																	
地区決定及び地区別の保全整備計画等	美観風致審議会に諮問	市長の認定	市長の認定		市文化財保護審議会に諮問																	
制度の目的	歴史的な意匠を継承し、地域のシンボリックな役割を果たしている建造物等の指定を行い、歴史的な意匠を有している建造物の外観を保全し、それを次代に伝えることを目的とする。	一定のまとまりある地域内の土地の所有者等が、市街地景観の整備を行うため、その地域における景観整備の基準を定めた市街地景観協定を締結したときに、市長が市街地景観協定を認定し、住民による景観整備を支援する制度。	一定の地域に居住する者などからなる団体が、その地域の景観整備を目的とする調査、研究その他の活動を行う場合などに、それらの活動に要した費用の一部を補助し、市民が主体となって行う優れた市街地の景観づくりを、市が支援する制度。																			
建築物等の制限のあらまし	・ 建造物の外観変更を行う場合は市長の承認が必要	・ 協定区域内での新築等については、市長への届出が必要	(一定の地域に居住する人々の構成する団体が行う景観整備を目的とした活動に対する支援)		・ 建造物の現状変更を行う場合は市長の許可もしくは市長への届出が必要																	
	・ 外観の意匠を良好な状態で維持管理すること ・ 建て替えの場合は、指定時の外観デザインを継承すること [制度] 第 1 種歴史的意匠建造物 保全期間を定めずに指定 (永年保全) 第 2 種歴史的意匠建築物 10年以上の期間を定めて保全	(認定に係る要件の例) ・ 目的、代表者、協定区域、建築物に関する基準、有効期間等が定められていること ・ 主たる目的が市街地景観の整備であること ・ 協定区域内の土地所有者等のうち相当数の者が当該協定を締結していること	(支援の内容) ・ 必要な情報の提供 ・ 市街地景観の整備に関する助言を行う者の派遣 ・ 当該区域における市街地景観の整備に関する計画の策定、調査研究などに要した費用の一部を補助		・ 良好な状態で建造物の維持・管理を行うこと																	
建築物等の制限の緩和制度	なし	なし	なし		市指定：適用除外																	
助成制度のあらまし	第 1 種歴史的意匠建造物の修理・修景 (指定期間を定めない場合) 1 / 2 上限 400万円 第 2 種歴史的意匠建造物の修理・修景 (指定期間 (10年以上) を定めた場合) 1 / 3 上限 200万円	なし	活動に要した費用 2 / 3 (3年間を限度に交付) 上限 100万円 市街地景観の整備に寄与すると認める建築物等の新築等 2 / 3 上限 300万円		修理・修景、防災施設の整備に対する補助 市指定建造物 1 / 2 上限 1,000万円 登録文化財 1 / 3 上限 500万円																	
税制の優遇措置	なし	なし	なし		市指定：固定資産税の優遇																	
既指定地区及び地域	[H 9、初指定 3件] [H 11、追加指定 45件] (計 48件)	第 1 号 「 四条大宮まちづくり景観協定 」 (平成11年6月21日) 第 2 号 「 西陣大黒町まちづくり景観協定 」 (平成12年2月17日)	「 榎原町並み整備協議会 」 H8～10年度 各年度 100万円交付 「 京の先斗町会 」 H9～11年度 各年度 100万円交付		建造物の指定 京都市内 <table><tr><td></td><td>国 宝</td><td>指 定</td><td>登 録</td></tr><tr><td>国</td><td>23</td><td>88</td><td>15</td></tr><tr><td>京都府</td><td></td><td>30</td><td>55</td></tr><tr><td>京都市</td><td></td><td>62</td><td>18</td></tr></table>		国 宝	指 定	登 録	国	23	88	15	京都府		30	55	京都市		62	18	
	国 宝	指 定	登 録																			
国	23	88	15																			
京都府		30	55																			
京都市		62	18																			
備 考	H 9.3.6指定の 3 件 (伏見区：松本酒造酒蔵群、千歳邸、辰巳邸) に加え、 H 11.8.26 付けで 45 件 (南座他) を新規指定。																					

美観地区の種別景観整備イメージ

第1種地域 京風町屋の町並み景観の保全・整備

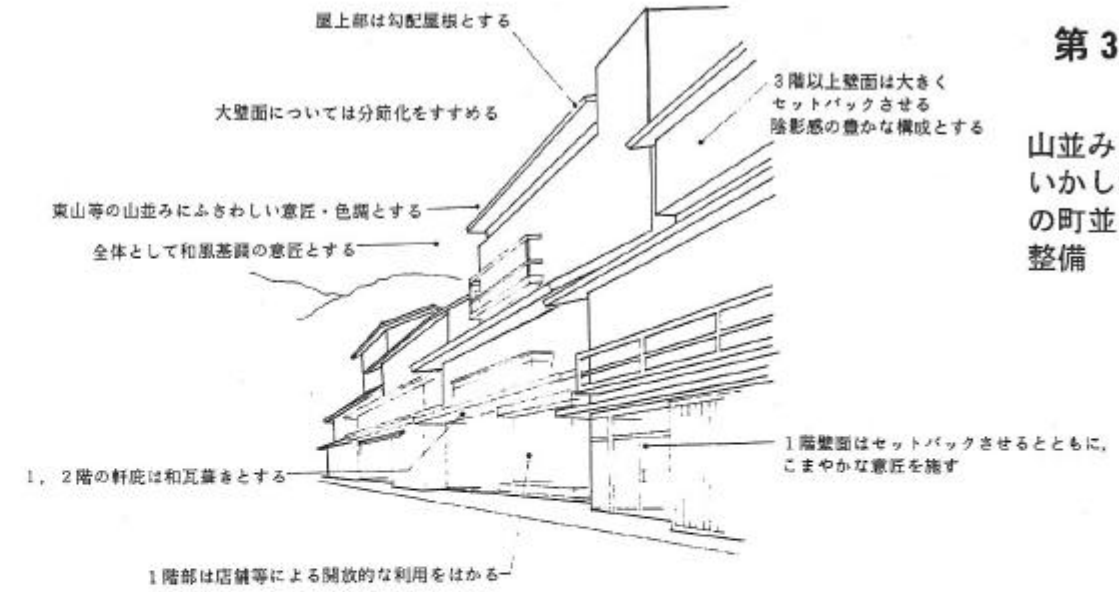


第2種地域 歴史的建造物と調和する和風町並み景観の整備



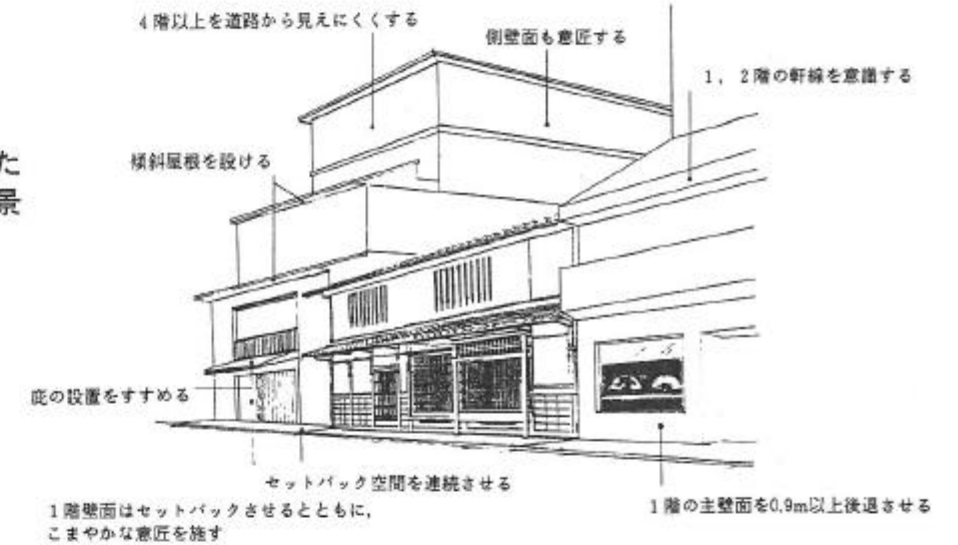
第3種地域

山並みの背景を
いかし和風基調
の町並み景観の
整備



第4種地域

景観形成作法をいかした
地域特色豊かな町並み景
観の整備



第5種地域

中高層建築物の群と
しての構成美の整備



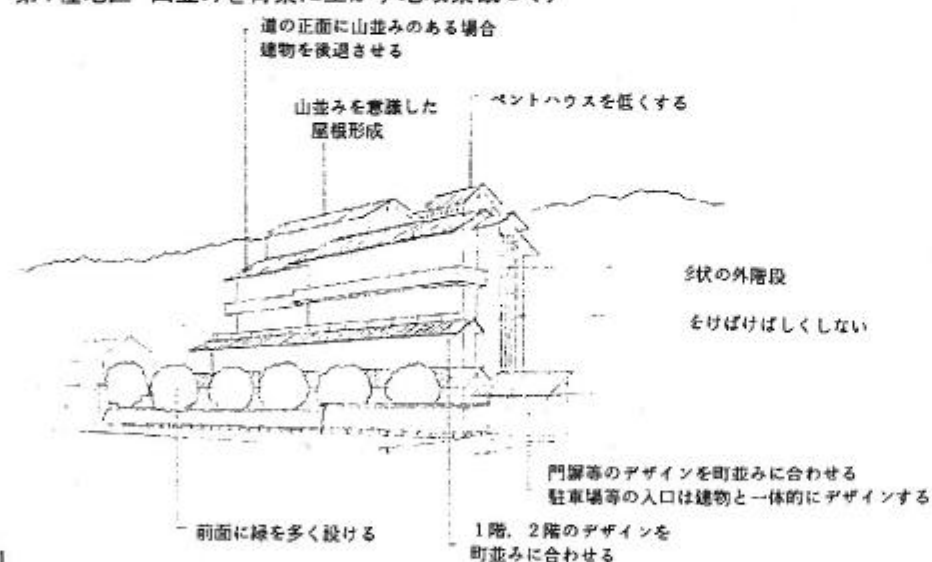
建造物修景地区

建造物修景地区の行為の届出および基準

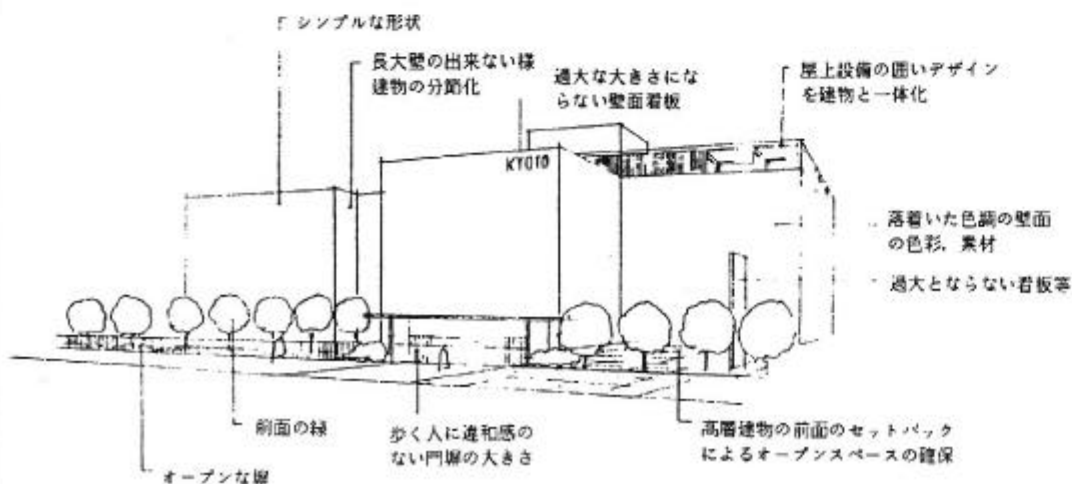
種 別	第1種建造物修景地区	第2種建造物修景地区
地区の特色	山並みを背景とする市街地の区域で、当該区域の特色を生かした趣のある景観を形成する必要がある地区	地域の景観の特色を形成しながら、当該景観を向上させる必要がある市街地
行為の届出	高さが12mを超える建築物の新築等 最高部の高さが20mを超える2類工作物の新築等 第4類工作物の新築等 同上の外観変更	高さが20mを超える建築物の新築等 最高部の高さが31mを超える2類工作物の新築等 第4類工作物の新築等 同上の外観変更
行為基準	共通基準 規模及び形態が周辺の町並み又は山並みの景観に調和していること けげばしい色彩や過度の装飾が施されていないこと 長大な壁面は分節等により威圧感のないものとする	共通基準 建築物の屋上部分は適切な修景を行うこと 土地又は建築物に設ける工作物の地上からの最高部分の高さは31m以下 土地又は建築物に設ける工作物の地上からの最高部分の高さは50m以下
	設備・屋上等の修景 できる限り勾配屋根又は深い軒庇を設けること 屋上又は壁面に設ける設備は、周辺の景観に違和感を与えないこと	
	工作物の高さ 土地又は建築物に設ける工作物の地上からの最高部分の高さは31m以下	

建造物修景地区の整備イメージ

第1種地区 山並みを背景に生かす地域景観づくり



第2種地区 人に優しい地域特色ある景観づくり



美観地区

工作物の種別

工作物の種別	事 例
第1類工作物	高さが1mを超える自動販売機や面積が5㎡を超える軒先テントの類（屋外広告物に該当するものを除く。）
第2類工作物	垣、柵、塙、塔、煙突、高架水槽など市街地景観整備条例施行規則第2条に規定する工作物で、高さが1.5mを超えるもの。
公共工作物（第3類工作物）	道路、河川や公園など公共の用に供する工作物（道路の舗装面を含む。）
高架工作物（第4類工作物）	高架の道路や鉄道、跨線橋、跨道橋などの高架の工作物。

美観地区の種別規定と承認申請

種 別	地 域 の 特 色	承認申請	
		建築物	工作物
第1種地域	伝統的な建築様式による建築物が重要な要素となって、特に趣のある町並みの景観を形成している地域	建築確認が必要な新築等 同上の外観変更	第1類又は第2類工作物の新築等 同上の外観変更 [協議]
第2種地域	歴史的な建造物又は道路、河川、公園その他の公共の用に供する施設が重要な要素となって、特に趣のある町並みの景観を形成している地域	高さ10mを超える建築物の新築等 同上の外観変更	第3類又は第4類工作物の新築等及び外観変更
第3種地域	建築物が群として山並みその他の背景と調和し、趣のある景観を形成している地域及び和風の建築物が立ち並んで、趣のある町並み景観を形成している地域	高さ12mを超える建築物の新築等 同上の外観変更	高さ10mを超える第2類工作物の新築等 建築物に設ける第2類工作物の最上部分の高さが地上から15mを超えるもの 同上の外観変更 [協議]
第4種地域	京都の町の生活の中から生み出された特徴のある形態又は意匠を有する建築物が存し、趣のある景観を形成している地域	高さ15mを超える建築物の新築等 同上の外観変更	第4類工作物の新築等及び外観変更
第5種地域	高層の建築物が群として構成美を示している地域及び第1種地域から第4種地域までに該当しない地域		

美観地区の行為基準

種 別 共 通 基 準	種 別 基 準
[建築物] ・規模・形態 建築物の規模及び形態が周辺の歴史的な建造物や公共施設の外観並びに町並みの景観と調和し、均整のとれたものであること ・意匠・色彩 建築物の意匠・色彩は、けげばしい色彩や過度の装飾が施されていないこと及び周辺の町並み景観に違和感を与えないこと ・建築設備 建築設備が公共用空地から容易に見える位置に露出していないこと ・屋上施設 塔屋及び屋上に設ける建築設備や工作物は、建築本体と均整が取れていること及び適切な修景が施されていること ・町並みの連続性 道路に面して空地を設ける場合、門・塙・垣などを設け、町並みの連続性に配慮すること [工作物] ・土地に定着する工作物の高さの制限 第1種・2種地域：15m以下 第3種・4種・5種地域：20m以下 ・建築物に定着する工作物の高さ 建築物に定着する工作物の高さは、その建築物の最高部を超えないこと ・建築物に定着する工作物の形態等 建築物に定着する工作物の位置、規模及び意匠は建築物の本体と均整がとれていること ・工作物の形態 山並みや周辺の町並みなど背景景観をむやみに覆いかくしていないこと	第1種地域 ・建築物の最高部分（塔屋を含む）の高さは12m以下 ・4～5寸の勾配屋根を設け、日本瓦又は光沢のない金属板仕上げとすること ・深い軒・庇が出せるよう壁面を後退し、3階以上の壁面は、2階壁面より更に後退すること ・建築物は和風意匠とすること ・最上部及び各階に軒・庇を設けること
	第2種地域 ・建築物の高さは15m以下、塔屋等の高さは6m以下 ・屋根は勾配屋根とするか又は深い軒・庇を設けること ・通りに面して深い軒・庇が設けられるよう壁面を後退し3階以上の壁面は、2階壁面より更に後退すること（但し幹線道路を除く） ・建築物は和風意匠とすること
	第3種地域 ・建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 ・屋根は勾配屋根とするか又は深い軒・庇を設けること ・通りに面して深い軒・庇が設けられるよう壁面を後退し3階以上の壁面は、2階壁面より更に後退すること（但し幹線道路を除く） ・建築物は和風意匠とすること及び山並み等の背景景観と調和する無光沢の落ち着いた色彩とすること
	第4種地域 ・高さ20mを超える建築物は審議会に付議 ・塔屋等の高さは8m以下 ・1階部分に軒・庇が設けられるよう壁面を後退し、4階以上の壁面は3階壁面より更に後退すること ・無光沢の落ち着いた色彩とすること
	第5種地域 ・水平的な広がり強調する意匠とし、高さ31mに建築の軒線を強調するデザインとし、スカイラインを整えること ・1階部分の壁面を後退し、歩行者に快適な意匠とすること ・落ち着いた色彩とすること

目 次

● 京都市の新しい景観整備制度〔保全・再生・創造〕	
－新しい景観整備制度の趣旨及び背景－	1
● 京都市の新しい景観整備制度	2
1 市街地景観の整備	2
2 歴史的風土の保存	8
3 緑地の保全	9
4 風致景観の保全	10
5 自然風景の保全	12
6 屋外広告物等の規制による都市景観の整備	12
● より優れた景観を次世代に伝えるために〔市民が守る京都の景観〕	16
● 新景観整備制度に基づく地区の概要図	17
● 屋外広告物規制区域等指定概要図	18
● 京都市景観整備制度に基づく地域・地区面積一覧	19

京都市の新しい景観整備制度〔保全・再生・創造〕

—新しい景観整備制度の趣旨及び背景—

京都市は、今も山麓を中心に市内各所に世界遺産条約による文化遺産に登録された数多くの社寺に代表される多くの社寺や史跡、趣のある美しい町並みが残る、文化的・歴史的遺産に恵まれた歴史都市です。しかし、同時に約146万人の市民が生き生きと活動を続け、時代の最先端を行く産業も盛んな近代的大都市でもあります。

そこで、歴史都市と近代的大都市の二つの側面をもつ本市の、景観対策を含めた「まちづくり」を行うに当たっての基本的な指針を策定することを目的として、平成3年5月に学識経験者や各界の有識者による「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」を設置し、平成3年及び4年に、二次にわたって答申を受けました。この答申では、「京都市は、歴史的・文化都市であると同時に学術研究都市でもあり、優れた伝統産業や近代工業を有する中で146万人にも及ぶ数多くの市民が生活を営み続ける大都市として、常に先を見越して時代を創造してきた都市であり、保全すべきは徹底した保全を図り、同時に活性化を図るべきである。」という土地利用と景観対策に関する方向性が打ち出されました。また、市域を、三方の山並みとその山麓部を「自然・歴史的景観保全地域」、都心部の市街地を「調和を基調とする都心再生地域」、市南部の高度集積地区を「新しい都市機能集積地域」とする地域に大別し、保全・再生・創造が調和したメリハリのある景観対策を進め、それぞれの地域に応じた景観整備施策を講じるべきであるとの提言がなされました。

本市では、この答申で示された内容を基本方針として、「自然・歴史的景観保全地域」である周囲の山並みとその山麓部については、開発を凍結的に抑制する「歴史的風土特別保存地区」の拡大を行うとともに、昭和5年以來の長い歴史と伝統を持つ風致地区制度を見直し、更に本市の市街地調整区域の樹林地を対象とし、京都の自然風景を保全することを目的とした本市独自の条例である「自然風景保全条例」を制定しました。「調和を基調とする都心再生地域」である都心部の市街地については、昭和47年に全国に先駆けて市街地の景観の向上を目指して制定された「市街地景観条例」を全部改正し、よりいっそうきめの細かい規制と誘導を行うようにするとともに、市民参加の景観づくりの制度などを盛り込んだ、「市街地景観整備条例」を制定しました。

また、都市の景観を構成する重要な要素の一つである広告物に関する規制を見直し、屋外広告物だけでなく、それと同様の影響を景観に与える特定の屋内広告物についても、表示の面積について制限を加えた「屋外広告物等に関する条例」を制定しました。

このように京都市においては、世界の歴史的遺産でもあり、日本の心の故郷である京都の自然・歴史的景観を保全し、更に21世紀に向けて元気のある近代的大都市として、魅力ある新しい京都の景観の創造を図るべく取り組んでいます。

京都市の新しい景観整備制度

1 市街地景観の整備

京都市では、市街地における景観の維持、向上を目指して昭和47年に全国に先駆けて「京都市市街地景観条例」を制定し、美観地区、特別保全修景地区など京都の特色ある歴史的な町並みを保全する制度を整備し、市街地景観の保全に努めてきました。また、昭和50年の文化財保護法の改正では、本市の特別保全修景地区制度を母体とする伝統的建造物群保存地区制度が同法に盛り込まれ、昭和51年から今日までに「京都市伝統的建造物群保存地区条例」に基づき、産寧坂地区、祇園新橋地区、嵯峨鳥居本地区及び上賀茂地区の4地区を指定し、伝統的な建造物により構成されている町並みの保存に努めてきました。

新しい市街地景観整備制度は、従来の市街地景観整備制度を今日的な目で抜本的に見直したもので、京都市市街地景観整備条例に基づくものと、京都市伝統的建造物群保存地区条例に基づくものの、二つの制度から成っています。

(1) 京都市市街地景観整備条例に基づく景観整備制度

この条例は、平成7年3月に、良好な都市環境の形成及び保全を図り、市街地の景観を整備することを目的として先の市街地景観条例を全面的に改正し、美観地区に加えて、新たに建造物修景地区、沿道景観形成地区、歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区、歴史的意匠建造物の保全制度及び市街地景観協定に関する規定を盛り込んで、制定したものです。

ア 美観地区制度

美観地区は、都市計画法第8条第1項第6号に規定されているもので、本市では京都の生活様式から生み出された特徴のある形態又は意匠を有する建造物が存し、趣のある町並みを形成している市街地及び高層の建造物が群としての構成美を示している市街地をその景観の維持及び向上を図るために指定しており、平成9年3月現在、約1,804ヘクタールが指定されています。この地区内において建築物等の新築等を行おうとする場合は、あらかじめ市長の承認を得なければなりません。本市では、地域の景観の特性に応じて第1種地域から第5種地域までの5種類に種別を分けて指定し、きめ細かな規制と誘導を行っています。



洛央美観地区（第5種地域） 高層の建造物が構成美を示す
四条烏丸付近



鴨東Ⅱ美観地区（第2種地域） 歴史的な建造物が並ぶ
八坂通付近

《美観地区の種別及び主な規制の内容》

地域の種別	地域の特色
第1種地域	伝統的な建築様式による建築物が重要な要素となつて、特に趣のある町並みの景観を形成している地域
第2種地域	歴史的な建造物又は道路、河川、公園その他の公共の用に供する施設が重要な要素となつて、特に趣のある町並みの景観を形成している地域
第3種地域	建築物が群として山並みその他の背景と調和し、趣のある町並みの景観を形成している地域及び和風の建築物が立ち並んで、趣のある町並みの景観を形成している地域
第4種地域	京都の町の生活の中から生み出された特徴のある形態又は意匠を有する建築物が存し、趣のある町並みの景観を形成している地域
第5種地域	高層の建築物が群として構成美を示している地域及び第1種地域から第4種地域までに該当しない地域

種別	承認が必要な行為（主なもの）	
	建築物	工作物
第1種地域	建築物の新築等	第1類工作物又は第2類工作物の新築等
第2種地域		
第3種地域	高さが10mを超える建築物の新築等	高さが10mを超える第2類工作物の新築等又は建築物に定着し、かつ、最上部までの高さが15mを超える第2類工作物の新築等
第4種地域	高さが12mを超える建築物の新築等	
第5種地域	高さが15mを超える建築物の新築等	

注1 第1類工作物：高さが1mを超える自動販売機又はこれに類する工作物及び面積の合計が5㎡を超える軒下テント又はこれに類する工作物（屋外広告物に該当するものを除く。）をいいます。
 2 第2類工作物：高さが1.5mを超える垣、柵、煙突その他の工作物で、市街地の景観に支障を及ぼすおそれがあるものとして京都市市街地景観整備条例施行規則第2条に規定するものをいいます。



西陣美観地区（第2種地域） 趣のある町並み景観を形成している小川通付近

美観地区各地域共通の基準の主なもの		美観地区の各種別ごとの基準の主なもの	
種別	基準の内容	第1種地域	第2種地域
		- 建築物の最高部分の高さは、12m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、15m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた和風のものとすること。 - 最上階の軒の部分及び各階の壁面に深い軒又は庇状のものを設けること。	- 建築物の高さは15m以下、塔屋等の高さは6m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、15m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは15m以下、塔屋等の高さは6m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、15m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
種別	基準の内容	第3種地域	第4種地域
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
種別	基準の内容	第5種地域	第6種地域
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。
		- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。	- 建築物の高さは20m以下、塔屋等の高さは8m以下 - 土地に定着する工作物の高さは、20m以下 - 建築物は日本瓦葺きの勾配屋根を設けた、又は最上階に深い軒又は庇状のものを設けた和風の雰囲気をもつものとすること。

イ 建造物修景地区制度

山並みを背景とする市街地で、その特色を生かした趣のある景観を形成しようとする地域などを、市街地景観整備条例の規定に基づいて建造物修景地区として指定し、風致地区及び美観地区以外の市街地の景観の向上を目指します。

建造物修景地区は、平成9年3月現在、約6,873ヘクタールが指定されており、同地区内において一定の高さを超える建築物等の新築等を行おうとする場合は、あらかじめ市長への届出が必要となります。

●建造物修景地区の種別と特色●

市長は、次の表に掲げる地区を第1種建造物修景地区又は第2種建造物修景地区に指定します。

種別	地区の特色
第1種建造物修景地区	山並みを背景とする市街地の区域で、当該区域の特色を生かした趣のある景観を形成する必要があるもの
第2種建造物修景地区	地域の景観の特性を形成しながら当該景観を向上させる必要がある市街地の区域

●建造物修景地区における制限など●

- 1 次の表に掲げる行為などを行おうとするときには、**市長への届出**が必要です。
- 2 この地区で、新築等を行うときは、建築物等が周辺の町並みや山並みの景観と調和すること、けげばしい色彩や過度の装飾を施さないことなどの基準に適合するように努めなければなりません。

地区種別	届出が必要な行為（主なもの）
第1種建造物修景地区	高さが12mを超える建築物の新築等 高さが20mを超える第2類工作物の新築等
第2種建造物修景地区	高さが20mを超える建築物の新築等 高さが31mを超える第2類工作物の新築等

ウ 沿道景観形成地区制度

都心のメインストリートに沿った地域の景観の形成を図ることを目的とした制度です。この制度は、道路を整備する際に市と地元が一体となって、沿道景観形成計画をまとめ、それに沿って、京都らしいメインストリートの景観を形成するものであり、この地区内において建築物等の新築等を行おうとする場合は、あらかじめ市長への届出が必要です。この地区は、美観地区、建造物修景地区及び風致地区以外の市街地の区域に指定するもので、平成9年3月現在、御池通の木屋町・堀川間を指定に向けて調査中です。

エ 歴史的景観保全修景地区制度

この地区は、美観地区の第1種地域、第2種地域、第3種地域又は風致地区内の市街地において、歴史的な町並み景観を形成している地域で、歴史的景観を保全し、良好な都市環境の形成及び保全を図る必要がある地域に指定します。この地区内において建築物等の新築等を行おうとする場合は、建築物等をそれぞれの地区ごとに定めた歴史的景観保全修景計画に適合したものとし、あらかじめ**市長の承認**を得なければなりません。また、この地区内において歴史的な様式の建築物等の修理又は修景を行う場合には、それに要する費用の一部を補助する制度があります。

歴史的景観保全修景地区は、平成9年3月現在、祇園元吉歴史的景観保全修景地区（指定面積0.1ヘクタール）について指定しています。

オ 界わい景観整備地区制度

美観地区又は建造物修景地区内において、まとまりのある地域色豊かな賑わいのある景観の特性を示している市街地の地域で、市街地景観の整備を図る必要がある地区を界わい景観整備地区に指定することとしています。この地区内において建築物等の新築等を行おうとする場合は、建築物等をそれぞれの地区ごとに定めた界わい景観整備計画に適合したものとし、あらかじめ市長の承認を得なければなりません。

また、界わい景観整備地区内の地域で市街地の景観を特色付ける建築物等が連なっている地域などを重要界わい景観整備地域として指定し、その地域内の建築物等について修理又は修景を行う場合などには、それに要する費用の一部を補助する制度があります。

地 区	指定面積（ヘクタール）	指定（変更）年月
三 条 通 地 区	6	平成9年3月
上賀茂郷地区	22	平成9年3月
伏見南浜地区	25	平成9年3月
合 計	53	—



三条通地区 明治時代のメインストリート



上賀茂郷地区 上賀茂神社を中心に発展した町並み



伏見南浜地区 酒蔵の町並み

カ 歴史的意匠建造物の保全制度

歴史的な意匠を継承し、地域の景観のシンボリックな役割を果たしている建築物等を歴史的意匠建造物として指定します。歴史的な意匠を有している建造物の外観を保全し、それを次代に伝えることを目的としています。これらの歴史的意匠建造物について修理又は修景を行う場合は、それに要する費用の一部を補助する制度があります。平成9年3月に伏見南浜地区の建造物3件を歴史的意匠建造物に指定しました。



歴史的な意匠の伏見の酒蔵

キ 地域の景観整備に取り組む団体に対する支援と市街地景観協定の認定

近年、景観に対する関心が高まり、地域で景観の保全や向上を目指す取り組みが行われています。本市は、この自主的な活動を支援するため、京都市市街地景観整備条例において、二つの制度を創設しました。

(ア) 地域の景観整備に取り組む団体に対する支援制度

一定の地域に居住する者などからなる団体が、その地域の景観整備を目的とする調査、研究その他の活動を行う場合などに、それらの活動に要した費用の一部を補助し、市民が主体となって行なう優れた市街地の景観づくりを、本市が支援する制度です。

(イ) 市街地景観協定の認定制度

一定のまとまりのある地域内の土地の所有者等が、市街地景観の整備を行うため、その地域における景観整備の基準を定めた市街地景観協定を締結したときに、市長が市街地景観協定を認定し、住民による景観整備を支援する制度です。

なお、市街地景観協定の区域内において建築物等の新築等を行おうとする場合は、あらかじめ市長への届出が必要となります。

(2) 京都市伝統的建造物群保存地区条例に基づく景観整備制度

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法第83条の2に基づき、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために指定する地区で、平成9年3月現在、産寧坂地区、祇園新橋地区、嵯峨鳥居本地区及び上賀茂地区の4地区を指定しています。

伝統的建造物群保存地区内において建造物の新築等を行おうとする場合は、それぞれの地区ごとに定めた伝統的建造物群保存地区保存計画に適合したものとし、あらかじめ市長の許可を得なければなりません。

産寧坂地区をはじめとする本市の伝統的建造物群保存地区は、平成9年3月現在、約14.9ヘクタールが指定されており、これらの地区内において建造物の修理又は修景を行う場合は、それに要する費用の一部を補助する制度があります。

地 区	指定面積(ヘクタール)	指定(変更)年月
産 寧 坂 地 区	8.2	昭和51年6月指定 平成7年12月変更
祇園新橋地区	1.4	昭和51年6月
嵯峨鳥居本地区	2.6	昭和54年2月
上 賀 茂 地 区	2.7	昭和63年4月
合 計	14.9	—



石畳の坂道に立ち並ぶ「むしこ造り町家」



すだれが美しい「茶屋」

産寧坂伝統的建造物群保存地区



祇園新橋伝統的建造物群保存地区



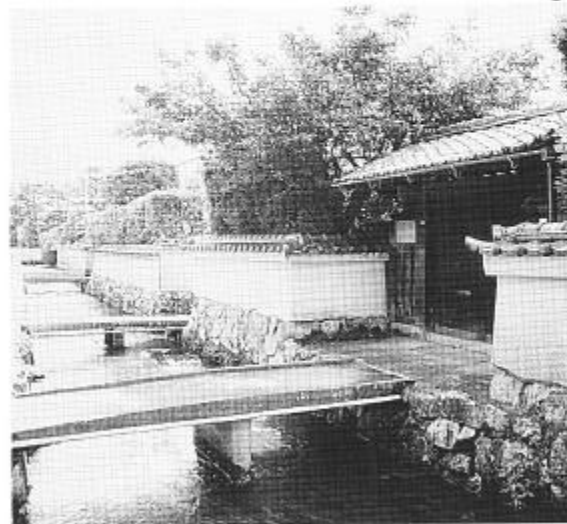
嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区



上賀茂伝統的建造物群保存地区



今も残るかや葺きの「くずや」



明神川に沿って建ち並ぶ「社家」

2 歴史的風土の保存

戦後、わが国は都市化が急速に進み、昭和30年頃から都市周辺の丘陵地等における開発が激しくなり、宅地開発の波は京都、奈良、鎌倉の古都にも及ぶようになりました。特に昭和39年に生じた本市の双ヶ岡及び鎌倉の鶴岡八幡宮裏山の開発問題は、古都の景観を守ろうとする世論を高め、それらを背景にして、当時の知事や市長らが働きかけ、昭和41年に歴史的意義が高い景観地域を保存するため、議員立法として、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都保存法）」が制定されました。

本市では、この法律に基づき、京都の三山やその山裾等の地域で歴史的に意義の高い景観地域を内閣総理大臣が歴史的風土保存区域に指定し、その中で特に重要な地域を都市計画手続によって京都府知事が歴史的風土特別保存地区に指定しています。

それぞれの指定面積は、歴史的風土保存区域は昭和41年から今日までに約8,513ヘクタール、歴史的風土特別保存地区は昭和42年から今日までに約2,861ヘクタールが指定されており、特に平成8年5月の歴史的風土特別保存地区の拡大指定では、五山の送り火の全てを含む京都盆地周辺の山裾部のほぼ全てが指定されることになりました。

それぞれの歴史的風土保存区域には、歴史的風土保存計画が定められており、その趣旨に反する現状変更行為を制限するとともに、特に歴史的風土特別保存地区では、歴史的風土の保存を厳格にするため、現状変更行為を原則として禁止しています。なお、歴史的風土特別保存地区では現状変更行為の許可が得られないため、土地の利用に著しい支障をきたす場合は、損失補償や土地の所有者の申出により買入れを行う制度があります。

本市では、平成7年度末現在で歴史的風土特別保存地区の中で約180ヘクタールの土地を買入れており（寄付受納地を含む。）、これらの買入地について適切な維持管理や施設整備を行うことにより、歴史的風土の保存に努めています。

●歴史的風土特別保存地区内における制限など●

- (1) この地区内においては、農林漁業用の小規模な建築物や地下に設ける建築物などを除いて建築物等の新築等の現状変更行為は原則として認められません。

なお、これらの制限によって、土地の利用に著しい支障をきたすことになったときは、土地の所有者からの申出に基づく土地の買入れ制度があります。

- (2) 市長の許可を得ずに建築物等の新築、宅地の造成その他の土地の形質の変更、木竹の伐採等を行った場合には、原状回復等の違反を是正する措置を命じることがあります。また、1年以下の懲役等に処せられることがあります。



嵯峨野の竹林と竹穂垣

3 緑地の保全

都市内及び都市近郊における緑地を保全していくことは、都市の快適な生活環境の形成と住民の健康で文化的な都市生活に寄与するものであり、緑地空間を保全する制度として、昭和42年に「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」が制定され、また、昭和48年には「都市緑地保全法」が制定されました。

本市では、「近畿圏の保全区域の整備に関する法律」に基づき、都市近郊における樹林地のうちで相当規模の面積を有し無秩序な市街化の恐れのある区域を内閣総理大臣が近郊緑地保全区域として指定し、その中で特に重要な地域を都市計画手続によって京都府知事が近郊緑地特別保全地区として指定しています。また、「都市緑地保全法」に基づき都市内のまとまった緑地を都市計画手続によって京都府知事が緑地保全地区として指定しています。

それぞれの指定面積は、近郊緑地保全区域は昭和44年に約3,341ヘクタール、近郊緑地特別保全地区は平成8年5月に約212ヘクタール、緑地保全地区は昭和56年11月及び平成6年2月に約26ヘクタールが指定されています。

近郊緑地保全区域において現状変更行為を行う場合は、あらかじめ市長への届出が必要となりますが、本市では良好な緑地を保全するため、指導基準に基づいて指導を行っています。近郊緑地特別保全地区及び緑地保全地区では原則として土地の管理行為以外の現状変更行為を禁止しています。なお、近郊緑地特別保全地区及び緑地保全地区においては、現状変更行為の許可が得られないため、土地の利用に著しい支障をきたす場合は、損失補償や土地の所有者からの申出により買入れを行う制度があります。

本市では、平成7年度末現在で緑地保全地区の中で約5ヘクタールの土地を買入れており、これらの買入地について適切な維持管理や施設整備を行い、緑地の保全に努めています。

●緑地保全地区（近郊緑地特別保全地区を含む）内における制限など●

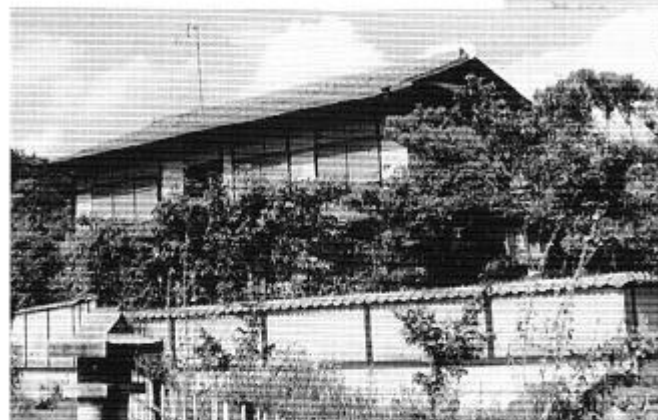
- (1) この地区内においては、農林漁業用の小規模な建築物や地下に設ける建築物などを除いて建築物等の新築等の現状変更行為は原則として認められません。

なお、これらの制限によって、土地の利用に著しい支障をきたすことになったときは、土地の所有者からの申出に基づく土地の買入れ制度があります。

- (2) なお、市長の許可を得ずに建築物等の新築、宅地の造成その他の土地の形質の変更、木竹の伐採等を行った場合には、原状回復等の違反を是正する措置を命じることがあります。また、1年以下の懲役等に処せられることがあります。



吉田山緑地保全地区 都市の中の貴重な緑



風致地区内に建てられている家

4 風致景観の保全

本市の市街地は、東・西・北の三方を山に囲まれ、この緑豊かな山々が市街地景観の背景となっており、その山裾には古社寺や名勝・史跡等の歴史的資産が多く集積しています。

風致地区制度は、都市の自然環境を維持することによって都市全体の美しさを保全し、合わせて良好な生活環境を保持していくために制定されているもので、本市ではこの緑豊かな山々と歴史的資産の集積地の優れた自然景観や歴史景観及び山裾から広がる緑の豊かな住宅地を保全するため、昭和5年の風致地区指定（指定面積約3,400ヘクタール）から平成8年5月まで数度の拡大を行い、現在では市域面積の約4分の1に相当する約17,831ヘクタールを都市計画手続によって京都府知事が指定しています。

風致地区内で建築物の新築等の現状変更行為を行う場合には、あらかじめ市長の許可を得る必要があります。本市では、それぞれ地域の景観の特性に応じたきめ細やかな規制と誘導を行うため、平成7年3月に「京都市風致地区条例」を改正して風致種別を5種別に細分化するとともに、平成8年5月にそれに基づいた種別地域の指定を行っています。

《風致地区の種別及び建築物に対する主な規制の内容》

地域の種別	地 域 の 特 色
第1種地域	山林又は溪谷が重要な要素となって、特に優れた自然的景観を有する地域
第2種地域	樹林地、池沼又は田園が重要な要素となって、優れた自然的景観を有する地域
第3種地域	趣のある建築物等が重要な要素となって、優れた自然的景観を有する地域
第4種地域	趣のある建築物等が重要な要素となって、良好な自然的景観を有する地域
第5種地域	趣のある建築物等が重要な要素となって、自然的景観を有する地域

種 別	第1種地域	第2種地域	第3種地域	第4種地域	第5種地域
高 さ	8 m以下	10m以下	10m以下	12m以下	15m以下
建 べ い 率	20%以下	30%以下	40%以下	40%以下	40%以下
道 路 側 の 後 退 距 離	3 m以上	2 m以上	2 m以上	2 m以上	2 m以上
隣 地 側 の 後 退 距 離	2 m以上	1.5m以上	1.5m以上	1.5m以上	1.5m以上
植 栽 率	40%以上	30%以上	20%以上	20%以上	20%以上
形 態 及 び 意 匠	当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。				

《建築物の形態及び意匠の基準の主なもの》

第1種・第4種地域	(1) 適性こう配を有する屋根及び軒を有するもの。 (2) 軒の出の寸法（当該軒（けらばを除く。）の接する壁面から軒の先までの距離をいう。以下同じ。）がおおむね90センチメートル以上のもの。 (3) 屋根及び軒が桧瓦（光沢の少ない灰色を基調とするものに限る。以下同じ。）又は銅板その他これに類する金属板（以下「金属板」という。）でふかれているもの。 (4) ひさしを設けるときは、桧瓦又は金属板でふかれているもの。 (5) 外壁の外観が、真壁造り又は真壁造りと同等の意匠を有するもの。ただし、土蔵にあつてはこの限りでない。 (6) 外壁の表面が、土、しっくい、焼杉板、砂壁吹き付け又はこれらに類する光沢の少ない材料で仕上げられているもの。 (7) 外壁の色彩が、じゅうく色で光沢の少ないもの。 (8) 外部に設けられた建具の色彩が、光沢の少ない茶色系統又は黒色系統のもの。 (9) 階数が2以上の建築物にあつては、2階以上の階の壁面（道路、広場、公園その他の公共の用に供する空地（以下「公共用地」という。）から見える壁面に限る。）が1階部分の壁面よりも後退していること。 (10) 屋外階段が設けられていないもの。ただし、学校、病院若しくは福祉施設その他の公共施設において避難用に設けられるもので、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているものにあつては、この限りでない。 (11) 屋上に煙突、太陽光発電装置又は太陽熱温水器その他これらに類する工作物が設けられていないもの。 (12) バルコニー、トップライト、ドーマーその他の洋風建築物の外観を構成する要素となっているものが設けられていないもの。 (13) 塔屋（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分をいう。以下同じ。）は設けられていないもの。ただし、学校、病院若しくは福祉施設その他の公共性の高い施設において設けられるもので、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているものにあつては、この限りでない。 (14) 屋上に建築設備が設けられていないもの。ただし、学校、病院若しくは福祉施設その他の公共施設において設けられるもので、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているものにあつては、この限りでない。
第2種・第3種地域	(1) 適性こう配を有する屋根及び軒を有するもの。ただし、学校、病院若しくは福祉施設その他の公共性の高い建築物において設けられるもので、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が周囲の景観と調和しているものにあつては、この限りでない。 (2) 軒の出の寸法がおおむね60センチメートル以上のもの。 (3) 屋根及び軒が日本瓦、金属板若しくはアスファルトシングル（黒又はこれに類する色のものに限る。）又はこれらに類するものでふかれているもの。 (4) 外壁の表面が、土、しっくい、焼杉板、砂壁吹き付けその他これらに類する光沢の少ない材料又は景観上配慮されたタイルその他これに類するもので仕上げられているもの。 (5) 外壁の色彩が、茶色系統、又は灰色系統で光沢の少ないもの。 (6) 外部に設けられた建具の色彩が、光沢の少ない茶色系統又は黒色系統のもの。 (7) 屋上に煙突、太陽光発電装置又は太陽熱温水器その他これらに類する工作物が設けられていないこと。ただし、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているものにあつては、この限りでない。 (8) ドーマーその他の洋風建築物の外観を構成する要素となっているものが設けられていないもの。 (9) 塔屋が設けられていないもの。ただし、学校、病院若しくは福祉施設その他の公共性の高い施設において設けられるもので、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているものにあつては、この限りでない。 (10) 屋上に建築設備が設けられていないもの。ただし、学校、病院若しくは福祉施設その他の公共性の高い施設において設けられるもので、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているものにあつては、この限りでない。
第5種地域	(1) 適性こう配を有する屋根及び軒を有するもの。ただし、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が周囲の景観と調和しているものにあつては、この限りでない。 (2) 軒の出の寸法がおおむね60センチメートル以上のもの。 (3) 屋根及び軒が日本瓦、金属板若しくはアスファルトシングル（黒又はこれに類する色のものに限る。）又はこれらに類するものでふかれているもの。 (4) 外壁の表面が、光沢の少ない材料又は景観上配慮されたタイルその他これに類するもので仕上げられているもの。 (5) 外壁の色彩が、茶色系統、又は灰色系統で光沢の少ないもの。 (6) 外部に設けられた建具の色彩が、光沢の少ない茶色系統又は黒色系統のもの。 (7) 屋外階段を設けるときにあつては、屋外階段が適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和していること。 (8) 屋上に煙突、太陽光発電装置又は太陽熱温水器その他これらに類する工作物が設けられていないこと。ただし、適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているものにあつては、この限りでない。 (9) ドーマーその他の洋風建築物の外観を構成する要素となっているものが設けられていないもの。 (10) 塔屋を設けるときにあつては、塔屋が適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているもの。 (11) 屋上に建築設備を設けるときにあつては、当該建築設備が適切な修景措置が施されており、位置及び形態が当該建築物全体の外観と調和しているもの。

5 自然風景の保全

本市を取り巻く緑豊かな山並みの風景は、市民の共有する貴重な財産であり、このような山並みに代表される本市の自然風景を保全し、緑を守り育て将来の世代に継承することを目的として、平成7年3月に「京都市自然風景保全条例」を制定するとともに、平成8年5月には同条例に基づき自然風景保全計画の策定及び自然風景保全地区の指定を行いました。

自然風景保全地区は、自然風景の保全を図るうえで特に重要な土地の区域を第1種自然風景保全地区とし、自然風景の保全を図るうえで重要な土地の区域を第2種自然風景保全地区として指定しています。指定面積は、第1種自然風景保全地区と第2種自然風景保全地区を合わせて約25,780ヘクタールに上っています。

自然風景保全計画は、自然風景の保全及び育成に関する基本方針や保全を図るための計画を定めたもので、本市を取り巻く山並みの成り立ちや、構成要素を客観的に把握したうえで、保全のための基本的な方針や、地域別の特色などを明らかにし、自然風景保全条例の具体的な運用の指針を示したものです。

●自然風景保全地区における行為の許可●

- (1) 自然風景保全地区内における新築等で、これに係る建築物等の高さが10mを超えるもの及び宅地の造成、木竹の伐採（森林施業計画に基づく伐採を除く。）その他の現状変更行為で、第1種自然風景保全地区では300㎡以上、第2種自然風景保全地区では1000㎡以上のものを行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可を得なければなりません。

なお、建築物の新築等及び宅地の造成、木竹の伐採その他の現状変更行為を行おうとするときは、次の表に掲げる基準その他の許可基準に適合しなければなりません。

種 別	許 可 基 準 の 内 容（主 な も の）
第1種自然風景保全地区	・現状変更行為を行おうとする土地の面積の約7割以上の緑地を残すこと。 ・建築物等の高さが15m以下であること。 ・自然風景に悪影響を与えないこと。 など
第2種自然風景保全地区	・現状変更行為を行おうとする土地の面積の約5割以上の緑地を残すこと。 ・建築物等の高さが15m以下であること。 ・自然風景に悪影響を与えないこと。 など

- (2) 市長の許可を得ずに建築物等の新築等及び宅地の造成、木竹の伐採その他の現状変更行為を行った場合には、原状回復等の違反を是正する措置を命じ、それでもなお違反を是正しないときは、その違反事実を一般に公表することがあります。また、1年以下の懲役等に処せられることがあります。

6 屋外広告物等の規制による都市景観の整備

屋外広告物に代表される広告物が、都市の景観に与える影響は極めて大きいものがあります。

本市では、昭和31年に屋外広告物法に基づいて、屋外広告物条例を定めて以来、屋外広告物を都市の景観を形づくる重要な要素として位置付け、同条例に基づいて屋外広告物の規制及び誘導を図り、その中で大手飲料メーカーやファストフード店などに対して積極的に働きかけ、それら屋外広告物の

表示者の理解と協力のもと、京都に相応しいデザインの屋外広告物の表示に努めてきました。

この長い歴史を持つ、本市の屋外広告物行政を更に一步進め、都市の景観に与える影響は屋外広告物とさほど変わりがないにもかかわらず、それに対する規制の手段がないとして放置されてきた、窓ガラスなどに内側から表示される広告物についても、一定の規制を行なうために、屋外広告物条例を全面的に改正し、「京都市屋外広告物等に関する条例」としました。この屋内からの広告物を規制の対象とする条例の部分は、地方自治法第14条第2項に基づき制定するもので、これは全国で初めてのことです。

この新しい広告物条例では、従来の屋外広告物規制区域の制度に加えて、幹線道路に沿った地域の広告物について特別の許可基準を用いる沿道型屋外広告物規制地域の制度、伝統的建造物群保存地区等の特定の地域について屋外広告物等景観整備計画を定め、それに基づいて規制・誘導を図る屋外広告物等特別規制地区、古くからある歴史的な意匠の看板等で市長が特に指定するものについては、特例を設ける歴史的意匠屋外広告物の制度等があります。

(1) 表示を禁止する屋外広告物等

汚損等により都市の景観に著しい悪影響を及ぼしたり、破損等により公衆に危害を及ぼすおそれがある屋外広告物又は掲出物件を表示し、又は設置することは禁止されています。また、屋外広告物の表示等を禁止する建築物等（道路の付属物、電柱、公衆電話所等）及び地域等（河川、公園、墓地等）において屋外広告物を表示し、又は掲出物件を設置することも禁止されています。

(2) 屋外広告物規制区域

都市の景観の維持及び向上並びに公衆に対する危害の防止を図るため屋外広告物等を制限する必要がある区域を第1種地域から第5種地域までの種別に分けて屋外広告物規制区域として指定し、それぞれの地域に応じた段階的な基準を定め、屋外広告物及び掲出物件の位置、規模、形態又は意匠について規制及び誘導を行います。

なお、屋外広告物規制区域内において、屋外広告物の表示、掲出物件の設置又は屋外広告物等の規模、形態若しくは意匠の変更をしようとする者は、市長の許可を受けなければなりません。

《屋外広告物規制区域の種別及び主な規制の内容》

地域の種別	地 域 の 特 色
第1種地域	樹林地その他の緑地、歴史的建造物、閑静な住宅等が重要な要素となって、特に優れた自然的景観又は町並みの景観を形成している地域
第2種地域	建築物が群として山並みその他の背景と調和し、優れた町並みの景観を形成している地域
第3種地域	店舗、事務所その他これらに類する施設が多数存する地域で、良好な町並みの景観を形成しているもの
第4種地域	工場、事務所又は倉庫が多数存する地域で、良好な町並みの景観を形成していく必要があるもの
第5種地域	繁華な市街地の地域及び第1種地域から第4種地域までに該当しない地域

規制項目 地域の種別	建築物等定着型屋外広告物等					独立型屋外広告物等		
	最上部 の高さ	表示・設置 合計面積	表示率	出 幅	建築物の高さに対する屋上 屋外広告物の高さの割合	広告物の 総量	最上部 の高さ	
第1種地域	6 m	5 m ²	20／100	1.5m	設置を認めない	5 m ²	6 m	
第2種地域	10	10				10		
第3種地域	20	—	25／100	2.0	20／100	20	10m	
第4種地域	31				30／100			25／100
第5種地域					30／100			30／100

注1 「表示・設置合計面積」とは、建築物等の1の立面に存する屋外広告物等の面積の合計をいいます。

2 「表示率」とは、建築物等の1の立面に対する表示・設置合計面積の割合をいいます。

3 「出幅」とは、建築物等の壁面等から突き出して、表示し、又は設置する屋外広告物等について、当該壁面等から当該屋外広告物等の最も突き出した部分までの距離をいいます。

4 屋外広告物の種類ごとに、位置、規模、形態、意匠等の詳細な基準があります。

(3) 沿道型屋外広告物規制地域

屋外広告物規制区域内の地域で、かつ、道路の区域に接する地域のうち、当該地域の景観の特性に応じ、許可の基準の特例を定める必要がある地域を、沿道型屋外広告物規制地域に指定し、同地域内における屋外広告物の表示等については、他の屋外広告物規制区域とは異なった特別の基準を設け、屋外広告物の規制・誘導を行います。

(4) 特定屋内広告物に関する制限

建築物の窓ガラスの内側に直接描かれているものや貼られているもの又は窓に近接した位置に固定して、常に屋外の公衆に表示される広告物（これを特定屋内広告物とといいます。）については、都市の景観に与える影響が屋外広告物と変わらないものとして、屋外広告物等に関する条例に基づき当該広告物の表示について規制・誘導を行います。

[特定屋内広告物に関する制限内容]

ア 表示の制限

建築物の1の開口部等の面積に対する特定屋内広告物の面積の合計の割合が、次の表に掲げる割合を超えるものは、一定のものを除いて表示することはできません。

建築物の1階以下の部分	10分の5
建築物の2階以上の部分	10分の3

イ 表示の届出

特定屋内広告物（一定のものを除く。）を表示しようとする者は、建築物の1の立面における特定屋内広告物の面積の合計が5平方メートルを超えるとときは、その旨を市長に届け出なければなりません。

(5) 屋外広告物等特別規制地区

伝統的建造物群保存地区、高層の建築物が群として構成美を示している地域その他のまとまりのある景観を示している地域で、屋外広告物等及び特定屋内広告物について当該地域の特性に応じた特別の制限を行う必要がある地区を屋外広告物等特別規制地区として指定します。この地区に指定するときは、屋外広告物等及び特定屋内広告物の規制等による都市の景観の維持及び向上並びに公衆に対する危害の防止に関する計画（屋外広告物等景観整備計画）を定め、当該計画に適合したものとなるよう屋外広告物等の表示等の制限を行います。

(6) 歴史的意匠屋外広告物保全制度

歴史的な意匠を有しており、かつ、位置、規模及び形態が都市の景観の維持及び向上に寄与していると認められる屋外広告物を、その所有者の申請に基づき、歴史的意匠屋外広告物として指定します。この制度は、京都に数多く見られる歴史的意匠の看板などを保全していくために設けた制度で、歴史的意匠に指定されると、その面積を屋外広告物の面積の合計に算入しないなど、一定の特例を設けました。また、歴史的意匠屋外広告物の除却、意匠変更等をしようとする者は、その旨を市長に届出なければなりません。

(7) 屋外広告業の届出

本市の区域内で屋外広告業を営もうとする者は、あらかじめ市長に届出をしなければなりません。



石塀小路屋外広告物等特別規制地区



産寧坂屋外広告物等特別規制地区

より優れた景観を次世代に伝えるために〔市民が守る京都の景観〕

京都は、山紫水明といわれる風趣に富んだ独特の美しい景観をもつまちとして人々から愛されてきました。このような「魅力ある京都のまち」は、平安京に都を定めて以来1200年の長い歴史の中で、緑豊かな山並みと独特の風情をもった町並みを英知とたゆまぬ努力で守り育んできた、京の町衆の、京都の市民の、大きな成果です。これら先人が今日まで伝えてくれた京都の景観という貴重な財産を積極的に活用し、より優れた景観として次世代に伝えていくことが現代の京都に暮らす私たちに課せられた使命です。近年、景観に対する市民の意識が高まっています。京都の景観は、市民が自らの手で守り育てていくという意識です。

〔市民の手で守り育てる京都の景観〕

本市では、都市の景観に対する市民の関心と理解を深め、建築物等の質の向上を図ることを目的として、平成元年から「京都市都市景観賞」を隔年に実施しています。この賞は、公募による作品を、建築や美術、造園などの専門家で構成される審査委員会によって審査し、優れた都市の景観の維持と向上に貢献している建築物や公園、屋外広告物などについて表彰しています。この賞は、平成7年度で第4回目となりましたが、回を重ねるごとに応募の数は増えています。このことは、都市の景観に対する市民の関心の高まりを表しています。

また、昭和59年に発足した建設省、京都府警察本部、関西電力、NTT及び京都市で構成する「電柱等違反広告物対策会議」では、違反広告物に対する市民意識の向上を図るため、平成7年から、市民や関係団体と一体となって違反広告物を一掃するための「違反広告物クリーンキャンペーン」を実施していますが、嵐山で実施した第1回目の催しには、多数の地元住民の方々の参加を得ました。

このように、本市が関係している活動だけを見ても、京都の景観は市民自らの手で守り育てていこうという機運の盛り上がりを感じます。

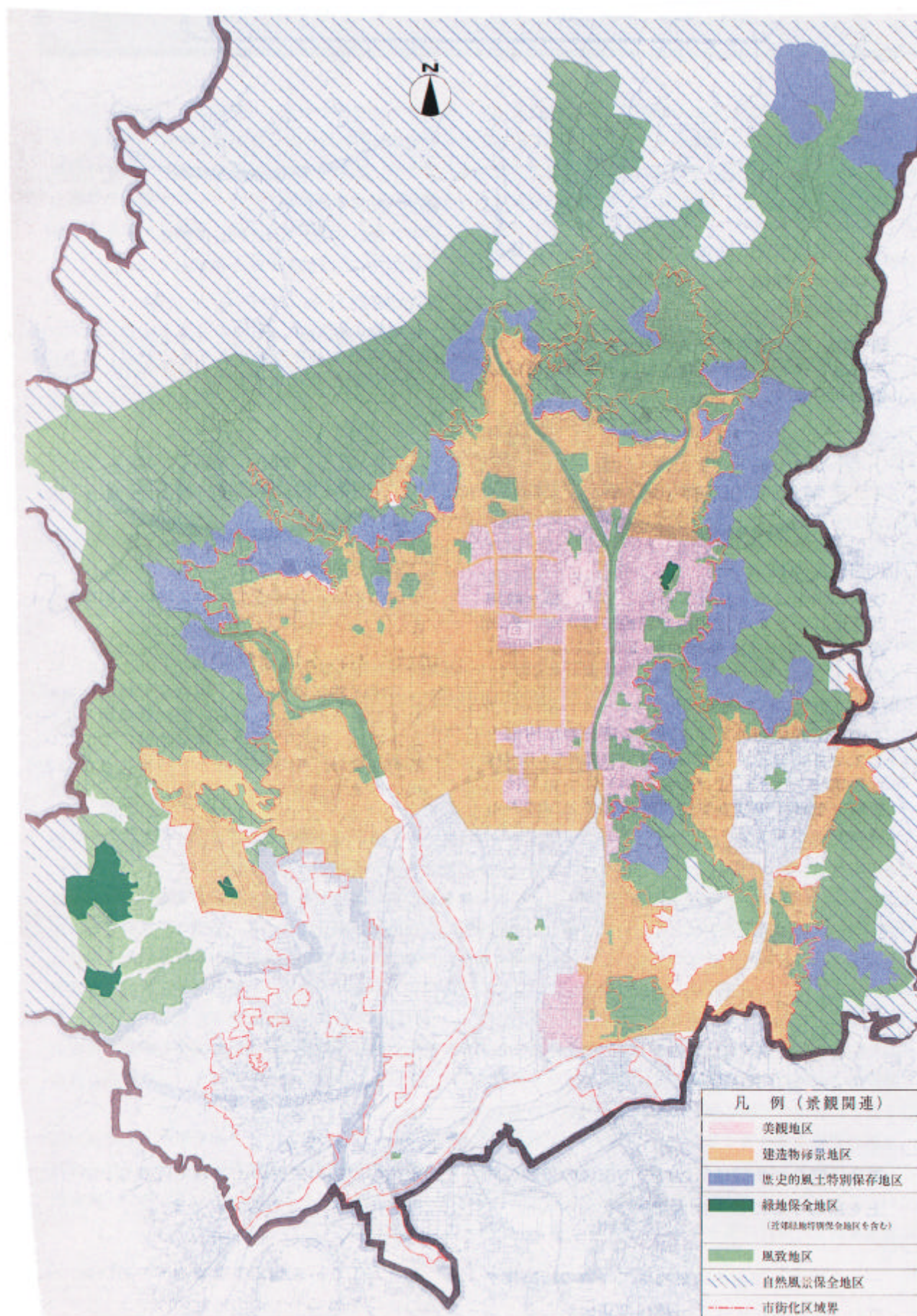
近年、こうした景観に対する市民意識の高まりの中で、地域での景観の保全や向上を目指す取組が盛んに行われています。市街地では、地域で建築協定を結び、その中で景観に関する取決めを行うことや、景観の維持及び向上そのものを目的とした協定（景観協定）を結ぶことなどが行われ、山麓部の緑地では、樹林地の下草刈りや清掃を行うなど、緑の景観を守り育てていこうという活動が始まりつつあります。

〔市民の景観づくりを応援します〕

本市としても、市民が自らの手で京都の景観を守り育てていこうという意識の高まりに応じて、自主的な活動を支援するための施策や、より一層市民の景観に対する意識を高めるための施策を実施しています。新たに市街地景観整備条例に市街地景観協定の認定制度や市街地景観協定に向けての地域の活動、地域における景観の整備に関する計画の策定などについて支援する制度を設け、自然風景保全条例でも、都市の自然風景を市民と行政が一体となって、守り育てていくという制度を盛り込むなど、市民参加型の景観づくりの制度を創設しました。また、より一層町並み景観整備施策に対する理解を深めていただくため、嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区内の民間の伝統的建造物を本市が借り受け、平成5年11月から京都市嵯峨鳥居本町並み保存館として伝統的建造物の建物内部の公開をしています。更に、本市の都市の景観の維持及び向上に関する事業を積極的に推進するために、平成2年度に「京都の優れた景観を保全し形成する事業基金」を設置し、この基金の運用益をもとに各種の景観に関する施策を展開しています。

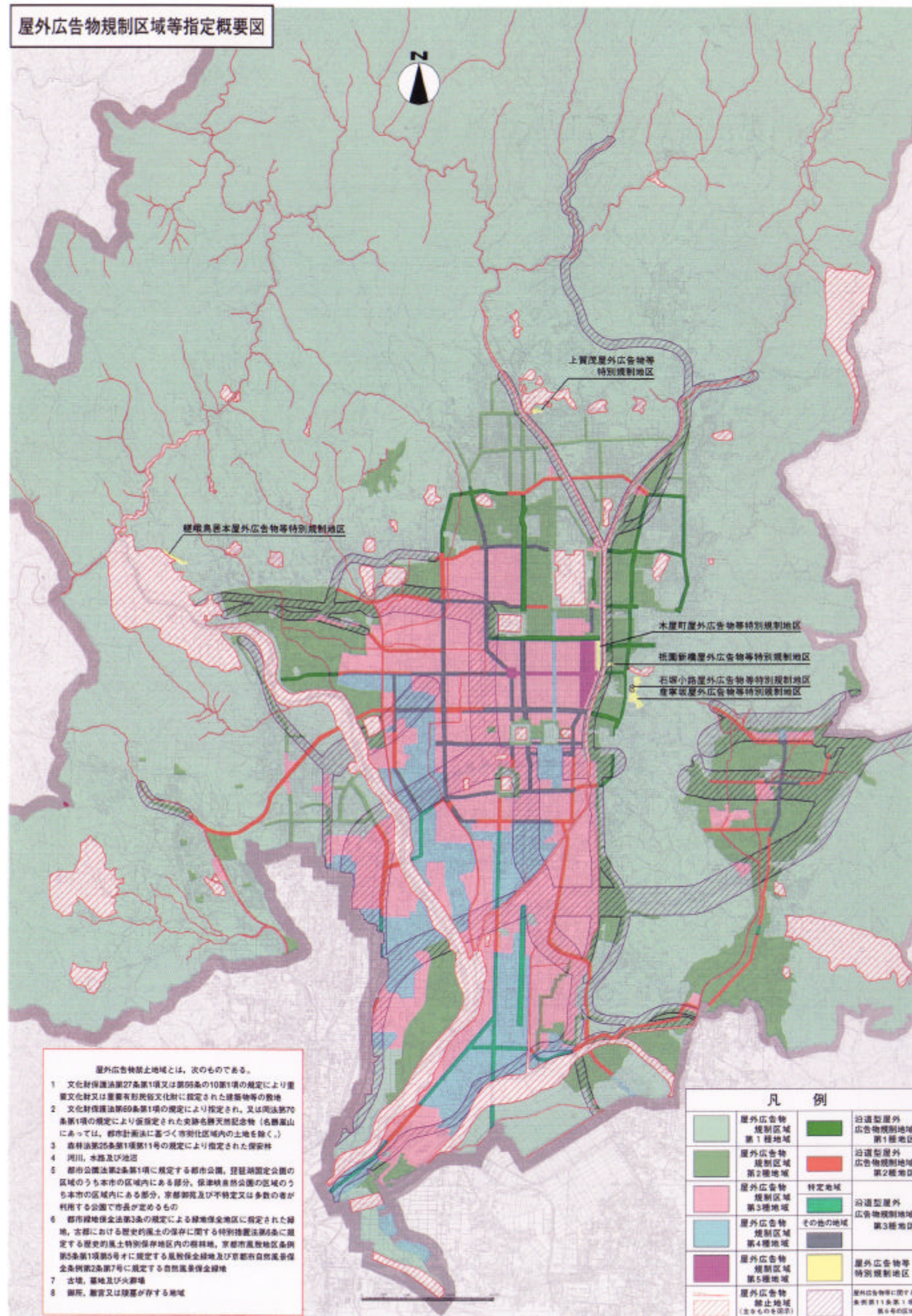
京都の景観を守り育てることは、行政のみで出来ることなく、市民の一人ひとりが景観に対して高い関心を持ち、理解を深めていくこと、そして、市民と行政とが一体となって優れた景観の維持及び向上に心掛けていくことが重要です。本市では、市民と行政とが一体となって優れた景観をより向上させるために、積極的に施策を講じ、市民に働きかけ、支援していきたいと考えています。

新景観整備制度に基づく地区の概要図



（注）歴史的風土特別保存地区及び緑地保全地区（洛西中央緑地保全地区を除く。）は、風致地区にも指定されています。

屋外広告物規制区域等指定概要図



京都市景観整備制度に基づく地域・地区面積一覧

(単位: ha)

地域地区名	指定面積等	備 考
美観地区	10地区 約 1,804 5 種	(種別) 第1種地域 約 13 第4種地域 約559 第2種地域 約519 第5種地域 約 16 第3種地域 約697
建造物修景地区	約 6,873 2 種	(地区別) 第1種建造物修景地区 約 4,904 第2種建造物修景地区 約 1,969
歴史的景観保全修景地区	1 地区 約 0.1	
界わい景観整備地区	3 地区 約 53	
伝統的建造物群保存地区	4 地区 約 14.9	
歴史的風土保存区域	14地区 約 8,513	
歴史的風土特別保存地区	24地区 約 2,861	
風致地区	17地区 約 17,831 5 種	(種別) 第1種地域 約14,962 第4種地域 約 39 第2種地域 約 1,283 第5種地域 約595 第3種地域 約 952
自然風景保全地区	約 25,780 2 種	(地区別) 第1種自然風景保全地区 約14,250 第2種自然風景保全地区 約11,530
近郊緑地保全区域	約 3,341	
緑地保全地区	2 地区 約 26	
近郊緑地特別保全地区	2 地区 約 212	
屋外広告物規制区域	市域全域 (禁止地域を除く) 5 種	他に沿道型屋外広告物規制地域、屋外広告物等特別規制地区を指定している。