

1 重点区域における都市計画との連携

(1) 高度地区

住環境の保全、自然環境や歴史的環境との調和、均整の取れた市街地景観の形成による京都の風土にふさわしい都市美の育成等を目的として、市街地の大半に高度地区を指定し、建築物の高さの最高限度等を都市計画で定めている。重点区域内では、全域に高度地区を指定している。

建築物の高さの最高限度については、10mから31mまで6段階で定めており、三方の山々との調和を図る低層の市街地においては10m、京町家との調和を図る市街地においては、京町家の町並みと違和感の少ない高さである15m、商業・業務の中心地区である都心部の幹線道路沿道においては31mというように、それぞれの地域の特性や土地利用等を勘案したものになっている。

特に歴史的市街地地区内の職住共存地区は、京町家の町並みが多く残り、その中には伝統的な暮らしや生業が営まれ、祇園祭をはじめとする伝統文化が継承されている。こういった京都らしいヒューマンスケールの都市空間の良さを継承するため、高さを15mとしている。

(2) 景観地区（美観地区及び美観形成地区）

京町家や近代洋風建築が残り歴史的風情を湛える地域、世界遺産をはじめとする歴史的資産及びその周辺地域、伝統産業の集積により特徴的な町並みが広がる地域などの良好な景観の維持向上を目的に美観地区を指定している。重点区域内では、ほぼ全域を美観地区に指定している。

また、美観地区のように良好な景観が既に形成されている地区以外で、美観地区に接する幹線道路沿道や優れた眺望景観の視点場のある通りなどを美観形成地区に指定し、新たに良好な市街地の景観の創出を図っている。重点区域内では、河原町通、御所から以西及び以北の丸太町通・今出川通・烏丸通や千本通等の幹線道路沿道を美観形成地区に指定している。

美観地区及び美観形成地区は、景観法に基づく景観地区として定めている。美観地区には6つの地区類型、美観形成地区には2つの地区類型を定め、それぞれについて地区の特性に合った「建築物等のデザイン基準」を都市計画で定めている。

このデザイン基準は、すべての地区に共通するデザイン基準（以下「共通基準」という。）と地区ごとのデザイン基準（以下「地区別基準」という。）から成り立っている。

共通基準では、屋根の色彩、塔屋等の高さ、主要な外壁に使用しない色彩（禁止色）、バルコニーの形状、建築設備の修景措置に係る基準などを定めている。また、地区別基準では、建築物の規模により低層、中層、高層に分類し、地域特性に応じ、それぞれ

れに屋根の形状や材料，軒庇の設置，道路からの壁面後退，門や塀等による通り景観に対する修景措置などを定めている。

景観地区内で建築行為などを行う場合は，これらの基準に関してあらかじめ市長の認定が必要となる。

なお，共通基準又は地区別基準に適合しない建築物や工作物でも，その形態意匠が特に優れていると認められるもの，公益上必要と認められるもので，良好な景観の形成に寄与するもの及び景観上支障をきたすおそれがないと認められるものについては，第三者機関（京都市美観風致審議会）への諮問などにより，形態意匠等の制限を適用しない，特例制度を設けている。

種別	特徴
山ろく型美観地区	山すその緑豊かな自然に調和した低層の建築物が立ち並び，良好な町並み景観を形成している地区
山並み背景型美観地区	背景となる山並みの緑と調和する屋根の形状等に配慮された建築物が立ち並び，良好な町並みの景観を形成している地区
岸边型美観地区	良好な水辺の空間と調和した建築物等が立ち並び，趣のある岸边の景観を形成している地区
旧市街地型美観地区	歴史的市街地内において，生活の中から生み出された特徴のある形態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区
歴史遺産型美観地区	世界遺産や伝統的な建築物等によって趣のある町並みの景観を形成している地区
沿道型美観地区	趣のある沿道の景観を形成している地区及び主として中高層の建築物が群として構成美を示し，沿道の景観を形成している地区
市街地型美観形成地区	既に市街地が形成されている地区で，良好な町並みの景観の創出を目的とする地区
沿道型美観形成地区	良好な沿道の景観の創出を目的とする地区
形態意匠の制限に係る共通基準（抜粋）	
<p>屋根の色彩に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日本瓦及び平板瓦は，原則としていぶし銀とすること。 ・ 銅板は，素材色又は緑青色とすること。 ・ 銅板以外の金属板及びその他の屋根材は，原則として光沢のない濃い灰色，光沢のない黒とすること。 <p>外壁の材料に関するもの</p> <p>主要な外壁に使用する材料は光沢のないものとする（ガラス及び自然素材を除く。）。</p> <p>バルコニーに関するもの</p> <p>バルコニーを設ける場合は，インナーバルコニーとすること。ただし，低層建築物又は公共の用に供する空地から望見できない場合はこの限りではない。</p> <p>外壁の色彩に関するもの</p> <p>主要な外壁には次の色彩(マンセル値による明度は定めない。)を使用しないこと。ただし，着色を施していない自然素材は除く。</p> <p>(1) R(赤)系の色相で，彩度が，6を越えるもの</p> <p>(2) YR(黄赤)系の色相で，彩度が，6を越えるもの<以下略></p> <p>門・塀・生け垣等に関するもの</p> <p>自走式の駐車場や駐輪場等を設ける場合は，門，塀又は生け垣等を設け，町並みの連続性に配慮すること。</p>	

形態意匠の制限に係る地区別基準（抜粋）

【旧市街地型美観地区における低層建築物※の例】

- 「屋根」 ・ 特定勾配屋根（原則として軒の出は60cm以上）とすること。ただし、屋上緑化等により良好な屋上の景観の形成に資するものはこの限りでない。
・ 原則として、塔屋等を設けないこと。
- 「屋根材等」 ・ 日本瓦、金属板又はその他の材料で当該地区の風情と調和したものとすること。
- 「軒庇」 ・ 道路に面する1、2階の外壁には、特定勾配の軒庇（原則として軒の出は60cm以上）を設けること。
- 「外壁等」 ・ 道路に面する外壁は、歴史的な町並みや京都の生活の中から生み出された特徴ある建築物と調和した形態意匠とすること。また、その他の外壁についても町並み景観に配慮したものとすること。
・ 道路に面する3階の外壁面は、1階の外壁面より後退（原則として軒の出は90cm以上）すること。ただし、道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みへの配慮が行われた場合はこの限りでない。
- 「屋根以外の色彩」 ・ 歴史的町並みと調和する色彩とすること。
- 「その他」 ・ 道路に面し、駐車場等の開放された空気を設ける場合は周囲の景観に調和した門又は塀等の設置を行うこと。

※ 低層建築物：3階以下、かつ、高さ（特定勾配屋根の場合は軒高とする。）10m以下の建築物をいう。

【歴史遺産型美観地区 上京北野界わい景観整備地区（抜粋）】

- 「屋根」 ・ 原則として特定勾配屋根（原則として軒の出は60cm以上）とすること。
<以下略>
- 「屋根材等」 ・ 日本瓦又は銅版その他の金属板とすること。
- 「軒庇」 ・ 道路に面する1、2階の外壁には、特定勾配の軒庇（原則として軒の出は90cm以上）を設けること。
- 「外壁等」 ・ 当該地区内の歴史的な建造物の外観意匠に調和する形態意匠とすること。
・ 道路に面する3階以上の外壁面は、1階の外壁面より後退（原則として軒の出は90cm以上）すること。
・ 外観の形態意匠は、できる限り和風を基調とし、かつ、水平線を強調したものであること。
・ 道路に面する外壁面には、できる限り建築物の外壁面から突出する物干し台、屋外階段等が設けられていないこと。やむを得ずこれらを設ける場合は、建築物と均整のある形態意匠とすること。
- <以下略>
- 「屋根以外の色彩」 ・ 歴史的町並みと調和する色彩とすること。
- 「その他」 ・ 道路に面し、駐車場等の開放された空気を設ける場合は、周囲の景観に調和した和風の門又は塀等の設置を行うこと。
<以下略>

(3) 風致地区

都市の自然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、合わせて良好な生活環境を保持していくことを目的として、重点区域内では、鴨川流域や船岡山周辺、相国寺周辺等に風致地区を指定している。

(京都市風致地区条例)

第3章「2 歴史的風致の維持向上に関するこれまでの取組」で述べているように、本市では、昭和5年に風致地区を指定、昭和45年に京都市風致地区条例を制定した。

風致地区における建物及び工作物の形態意匠に関する共通の基準(外壁や屋根等のデザイン基準)を風致地区条例施行規則で定めている。また、周辺の住環境や緑地のボリューム等の地区の特性に応じ、第1種地域から第5種地域までの種別に分類し、種別に応じた建物等の高さや建ぺい率の上限、敷地内の緑地の割合の下限等を定めている。

風致地区内で建物の新築や土地の形質の変更、木竹の伐採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受ける必要がある。

種別	特徴
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	趣のある建物等が重要な要素となって、自然的景観を有する地域
建物等の形態意匠に関する共通基準(抜粋)	
建物の屋根及び軒に関するもの	
・ こう配を有する屋根で建築物がすべて覆われていること。	
・ その他、屋根の形態、材料、色彩、軒の長さ等に関する基準。	
建物の外壁に関するもの	
・ 外壁の表面の材料、色彩、3階の外壁の後退距離等に関する基準。	
その他、工作物に関する基準等	

(4) 伝統的建造物群保存地区

(文化財保護法)(京都市伝統的建造物群保存地区条例)

第3章で述べているように、本市では、現在、4地区を指定しており、重点区域内では、嵯峨鳥居本地区を除く、産寧坂地区、祇園新橋地区、上賀茂地区の3地区が含まれている。

伝統的建造物群保存地区では、文化財保護法に基づき京都市伝統的建造物群保存地区条例を制定し、現状変更の規制その他その保存のための必要な措置を定め、伝統的建造物群保存地区内での建築物等の外観の変更や新築等、土地の形質の変更を行う場合は、あらかじめ市長の許可を受ける必要がある。

併せて、建築物等の修理、修景などの行為について必要な経費の一部を補助し、良好な町並みの保全を図っている。

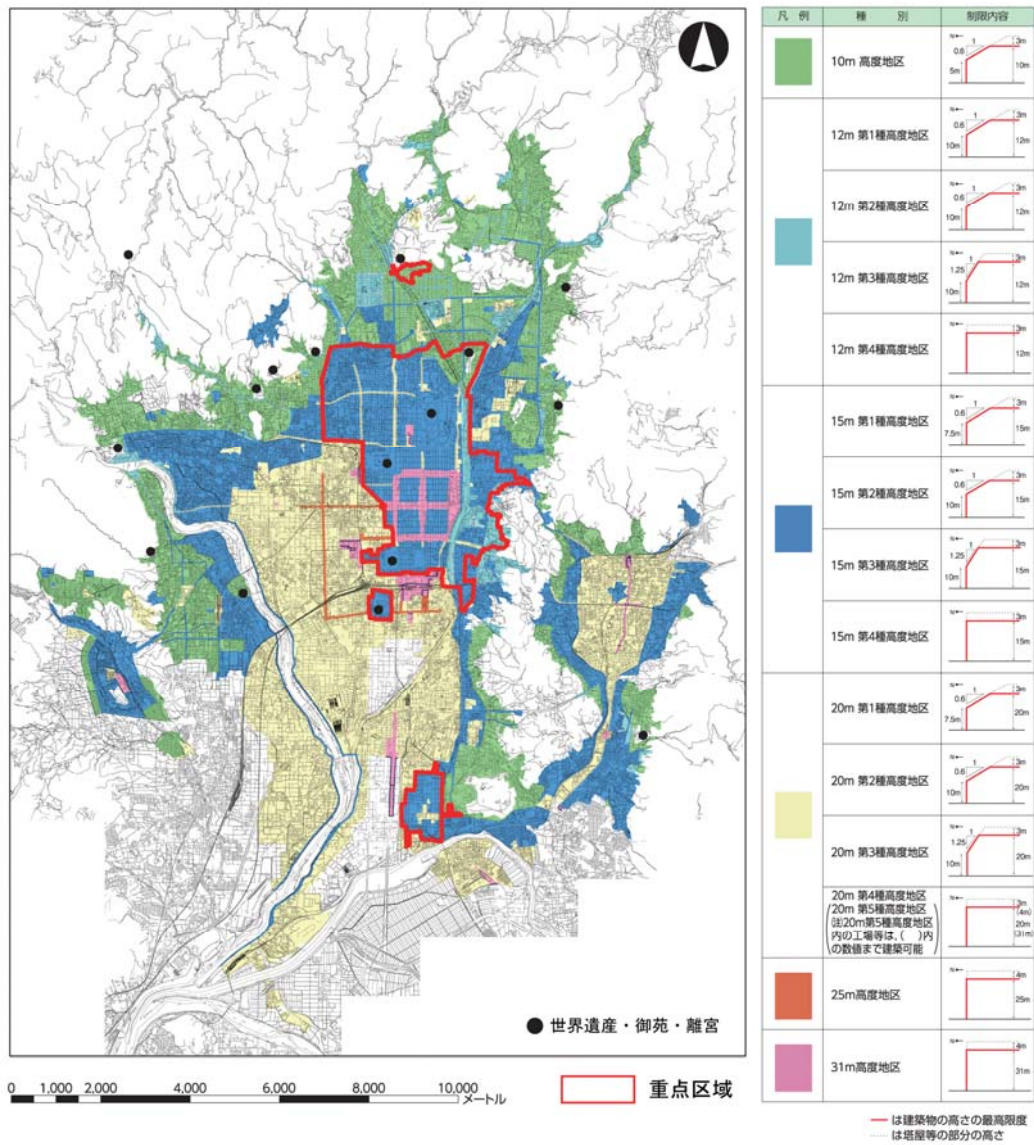


図 5-1 高度地区指定（概要）図と重点区域

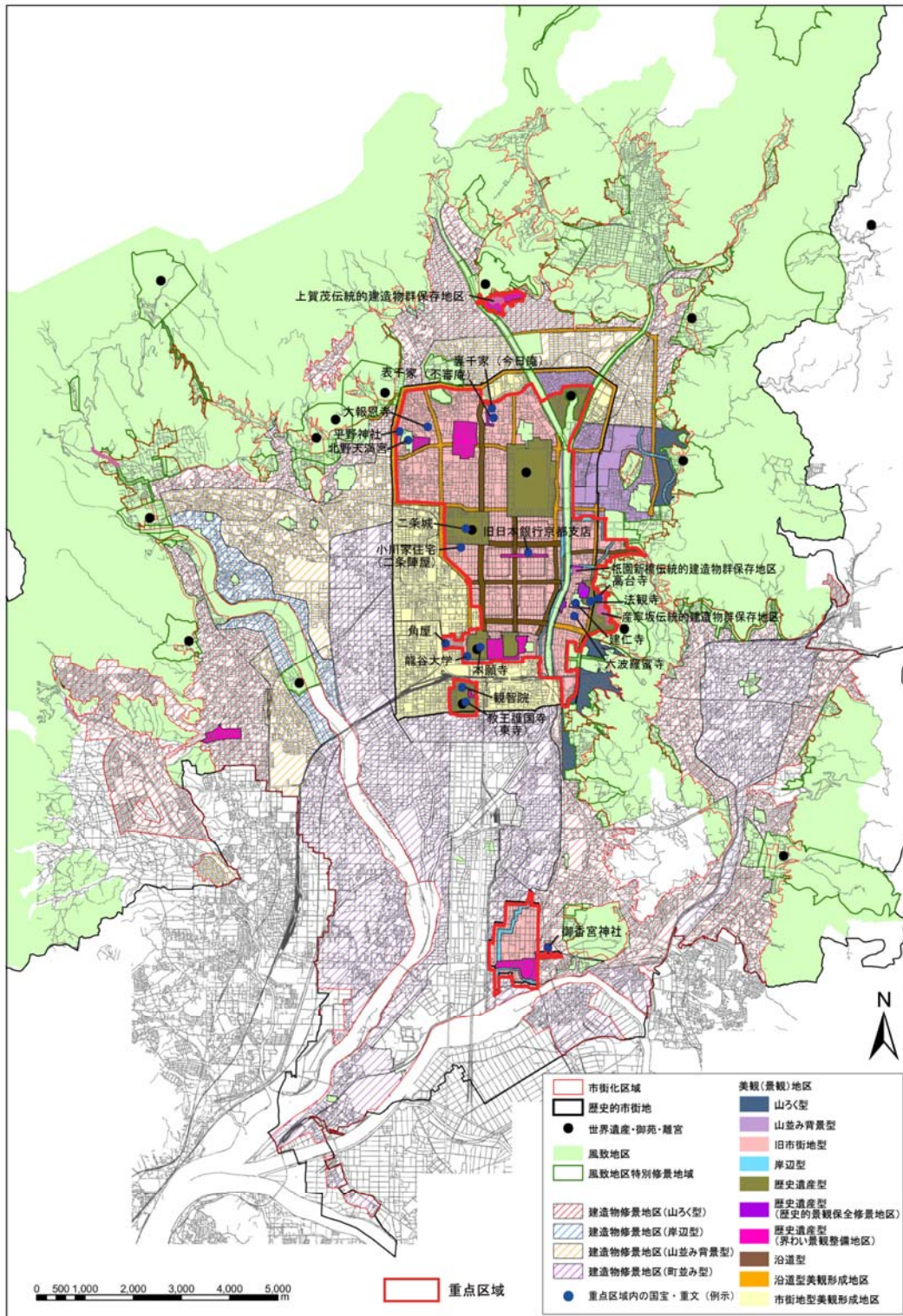


图 5-2 景观地区，建造物修景地区，风致地区と重点区域

2 重点区域における景観計画の活用

景観法の制定を受け、これまでの本市における景観施策を景観法の枠組に移行させるため、平成17年12月に京都市景観計画を策定した。更に、平成18年3月と同年11月の2次にわたる「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」（平成17年7月設置）からの答申を踏まえ、平成19年9月に計画の変更を行った。景観計画区域は約44,916ヘクタール（市域の約54%）で、重点区域の全域が景観計画区域に含まれている。

景観計画では、基本方針として、「自然と共生する景観形成」、「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」、「“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」、「都市の活力を生み出す景観形成」、「行政、市民、事業者等のパートナーシップによる景観形成」を掲げ、景観重要建造物の指定や自然・歴史的景観の保全、市街地景観の整備、眺望景観の創生、屋外広告物等に関する方針を定めている。

これらの方針に基づき、今後とも良好な景観形成を図っていく。

主な項目	方針の概要
景観重要建造物の指定	歴史的な建造物及び伝統的な様式を有する建造物のうち、良好な景観の形成に重要と認められるものについて、積極的に指定を行う。
自然・歴史的景観の保全	（風致地区制度） 市内の緑豊かな山々と歴史的資産が集積する優れた自然景観や山すそに広がる緑豊かな住宅地を保全するため、制度を活用し、都市の風致の保全を図る。 （歴史的風土特別保存地区制度等） 数多くの歴史上重要な文化的資産が集中し、東山、北山、西山等を背景にして恵まれた自然環境と一体をなす山ろく部の特色ある歴史的風土を保存するため、制度を活用し、その保存を図る。
市街地景観の整備	（景観地区制度） 世界遺産をはじめとした歴史的資産周辺の地域、東山への眺望の前景となり数多くの歴史的資産が点在する鴨川から東の地域、西陣や伏見などの伝統産業の集積による特徴的な町並みが広がる地域に加えて、おおむね昭和初期に市街地が形成されていた北大路通、東大路通、九条通、西大路通に囲まれた地域及び伏見の旧市街地を、景観形成の重点地域と定め、景観法及び同法に基づく条例の認定制度を活用する。
眺望景観の創生	かけがえのない良好な眺望景観を保全、創出するとともに、将来の世代に継承するため、「京都市眺望景観創生条例」に基づき、眺望景観保全地域を指定し、現状変更行為に関する規制や新築等に関する制限を行い、眺望景観の保全・創出を図る。また眺望景観は、「公共の財産」であることを認識し、市民や事業者等の意識啓発に努めるとともに、市民等からの提案を受けて積極的に眺望景観の保全・創出を図る。
屋外広告物	歴史都市・京都に相応しい品格のある美しい都市景観の形成を図るため、京都市屋外広告物等に関する条例に基づき、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置について必要な制限を行う。

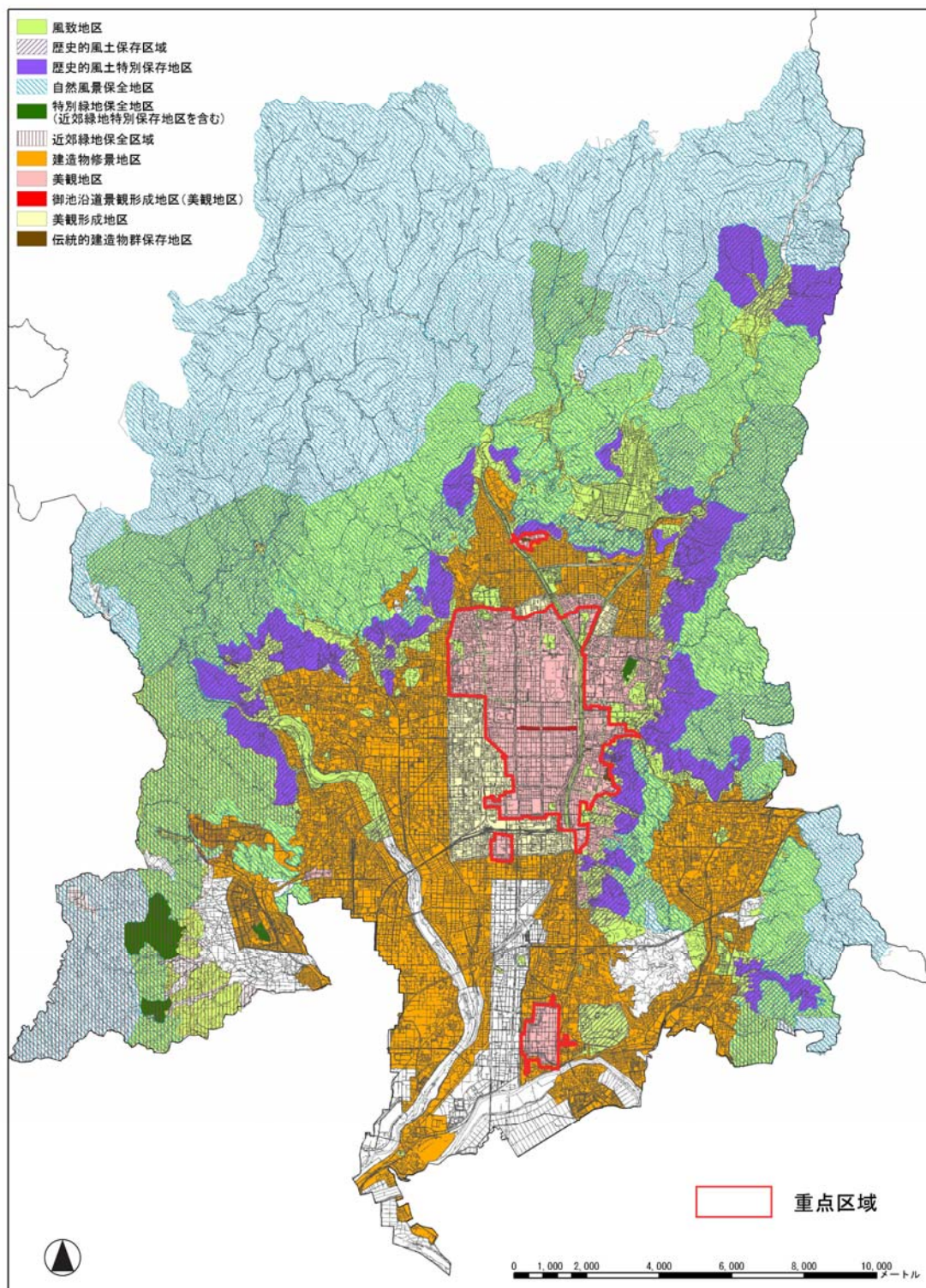


图 5-3 景观計画区域图（区域区分图）と重点区域

3 古都保存行政との連携

(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))

重点区域の周辺における京都の三方の山並みやその山裾等の地域で歴史的に意義が高く景観上も重要な地域は歴史的風土保存区域に指定されており、その中でも特に重要な地域を歴史的風土特別保存地区に指定している。(前頁の図5-3『景観計画区域図(区域区分図)と重点区域』に区域を示している。)

また、それぞれの歴史的風土保存区域の特性に応じた歴史的風土保存計画が定められている。

これらの区域は歴史上意義を有する建造物、史跡等が恵まれた自然環境と一体をなした特色ある歴史的風土を形成しており、第3章で述べているように、市街地における歴史的風致と密接に関わるものである。

歴史的風土保存区域では、建物等の新築や宅地の造成、木竹の伐採等の現状変更行為については、あらかじめ市長への届出が必要であり、歴史的風土保存計画に反する行為を制限している。

歴史的風土特別保存地区では、優れた歴史的風土を保存するため、通常の維持管理行為以外の現状変更行為を厳しく規制しており、行為を行う際はあらかじめ市長の許可を受ける必要がある。また、この規制は大変厳しいため、土地利用に著しい支障をきたす場合には、土地所有者は、その土地を京都市に買い入れるよう求めることができる。

本市では、約264.7ha(平成20年度末現在)の歴史的風土特別保存地区の土地を買い入れている(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を行うとともに、その一部においては、市民や観光客が歴史的風土に親しむことができるよう施設整備を行い、歴史的風土の保存・活用に努めている。

4 重点区域における建築基準法との連携

(1) 京都市伝統的景観の保全に係る防火上の措置に関する条例

第3章で述べているように、平成14年に、伝統的な建築物に即した市独自の防火基準を定めた条例を制定し、防火・準防火地域の指定を解除することで、伝統的技法による修復等を可能にし、伝統的な町並みの保全を図っている。現在、歴史的市街地地区内の「祇園町南側地区」に適用している。

(2) 歴史的細街路の維持のための建築基準法第42条3項の活用

第3章で述べているように、平成18年3月に、建築基準法第42条3項の規定を活用し、歴史的市街地地区内の「祇園町南側地区」において、防火対策などを講じることによって、細街路の拡幅義務を緩和し、京都らしい細街路の維持・継承に努めている。

5 重点区域における市条例との連携

(1) 京都市市街地景観整備条例

第3章で述べているように、昭和47年に京都市市街地景観条例を制定、その後、平成7年に京都市市街地景観整備条例に改定し、平成19年3月に大幅改正を行った。

歴史的景観を形成している建造物群が存する地域で、その景観を保全し、又は修景する必要があるものについては歴史的景観保全修景地区に指定している。現在は、祇園町南地区、祇園縄手・新門前地区、上京小川地区の3地区を指定しており、全地区が重点区域内にある。また、まとまり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ものについては界わい景観整備地区に指定している。現在、伏見南浜地区や上賀茂郷地区等、7地区を指定しており、西京樫原地区を除く6地区が重点区域内にある。また、歴史的景観保全修景地区（3地区）及び界わい景観整備地区（7地区）では、歴史遺産型美観地区を指定している。

更に、歴史的な意匠を有し、かつ、地域における市街地景観の整備を図るうえで重要な要素となっていると認められる建築物又は工作物を歴史的意匠建造物に指定している。

(2) 京都市眺望景観創生条例

第3章で述べているように、京都の優れた眺望景観を創生するとともに、これらを将来の世代に継承するため、平成19年3月に京都市眺望景観創生条例を制定した。

京都市眺望景観創生条例では、38箇所の保全すべき良好な眺望景観や借景を選び、眺望景観を保全、創出するために規制が必要となる地域を眺望景観保全地域として指定している。これらの地域は、それぞれの規制の内容に応じて、さらに3つの保全区域(眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域及び遠景デザイン保全区域)に分類している。また、38箇所の眺望景観や借景をその眺めの特性に応じて8つの類型に分類し、それぞれの類型に応じた保全区域を指定している。

重点区域内は、8つの類型すべてを含み、そのうち、25箇所の保全すべき良好な眺望景観や借景に応じた眺望景観保全区域を指定している。

眺望空間保全区域では、視点場から視対象への眺望を遮らないように建築物等の最高部が超えてはならない標高を定めている。また、近景デザイン保全区域及び遠景デザイン保全区域では、視点場から視認される建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないようその形態や意匠、色彩等について基準を定めている。

重点区域内の眺望景観保全区域(25箇所)

眺めの種類	保全すべき眺望景観・借景	保全区域		
		眺望空間	近景	遠景
境内の眺め (9箇所)	(1) 賀茂別雷神社(上賀茂神社), (2) 賀茂御祖神社(下鴨神社), (3) 教王護国寺(東寺), (13)本願寺, (14)二条城, (15)京都御苑		○	
	(4) 清水寺, (11)慈照寺(銀閣寺), (16)修学院離宮(近景を除く)		○	○
通りの眺め (4箇所)	(18)御池通, (19)四条通, (20)五条通, (21)産寧坂伝統的建造物群保存地区内の通り		○	
水辺の眺め (2箇所)	(22)濠川・宇治川派流, (23)疏水		○	
庭園からの眺め (1箇所)	(25)渉成園		○	
山並みへの眺め (2箇所)	(26)賀茂川右岸からの東山, (27)賀茂川両岸からの北山		○	
「しるし」への眺め (5箇所)	(29)賀茂川右岸からの「大文字」, (30)高野川左岸からの「法」, (32)賀茂川左岸からの「船」(眺望空間を除く), (35)船岡山公園からの「大文字」「妙」「法」「船」「左大文字」	○	○	○
	(34)西大路通からの「左大文字」	○	○	
見晴らしの眺め (1箇所)	(36)鴨川に架かる橋からの鴨川,		○	
見下ろしの眺め (1箇所)	(38)大文字山からの市街地		○	○

※眺望空間：眺望空間保全区域，近景：近景デザイン保全区域，遠景：遠景デザイン保全区域

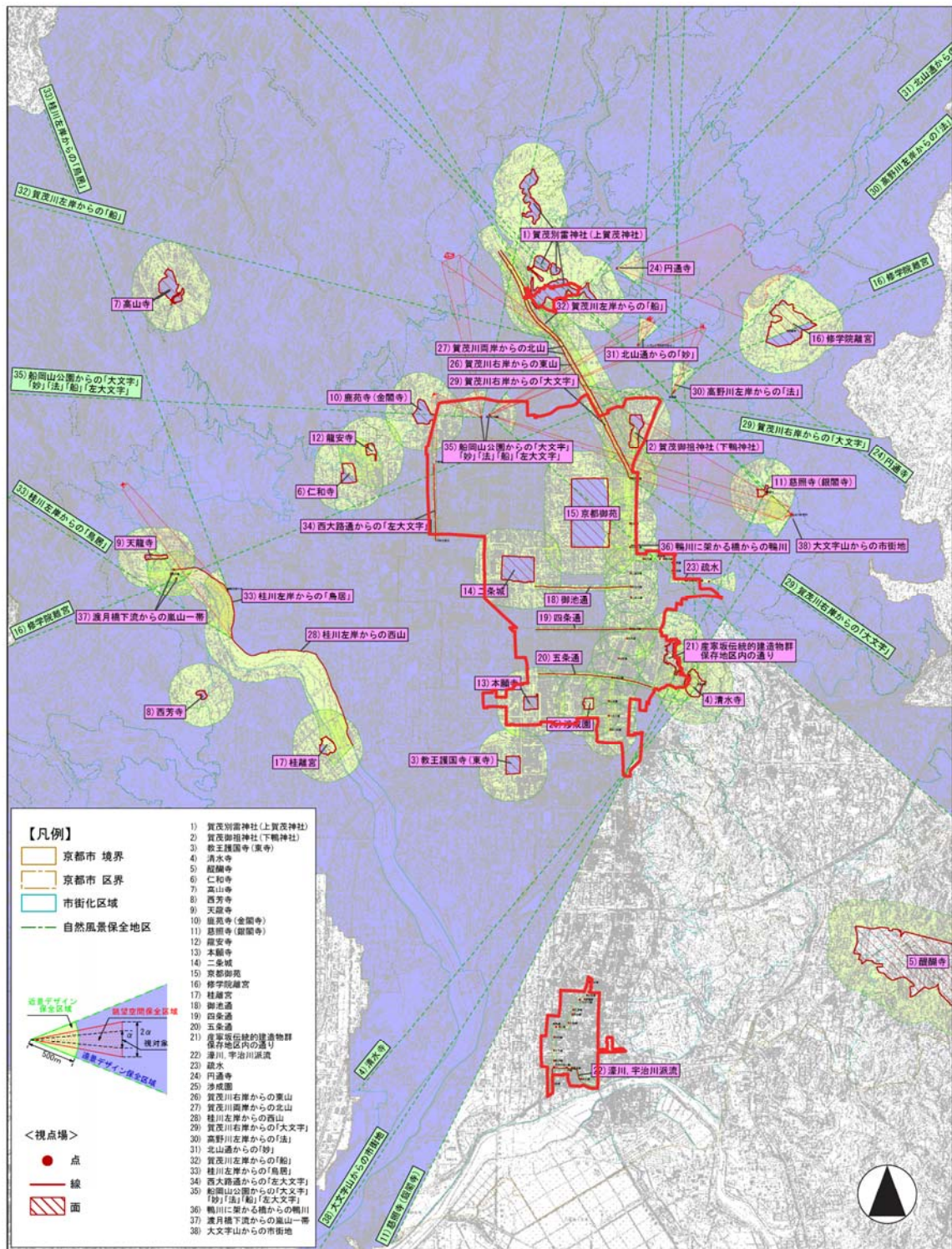


図 5-4 眺望景観保全地域指定（概要）図と重点区域

(3) 京都市屋外広告物等に関する条例等

第3章で述べているように、屋外広告物法に基づき、昭和31年に京都市屋外広告物条例を制定した。その後、平成8年の京都市屋外広告物等に関する条例への全部改正を経て、平成19年には新景観政策の一環として、地域の景観特性や高さ・デザイン規制の見直しに対応した規制となるよう、従前の規制区域及び当該区域における基準の見直しを行った。

これにより、京都市の区域全域を21種類の規制区域に指定し（禁止区域等を除く。）、それぞれの地域ごとの景観特性に応じた広告物の許可基準等を定めている。

また、屋外広告物行政をより実効的なものとするため、屋外広告業の登録制を導入し、京都市内で屋外広告物の表示や掲出物件の設置を行う業者に対して、京都市への屋外広告業の登録を義務付けている。

さらに、窓ガラスなどに内側から表示される広告物についても、景観に影響があることに鑑みて、これらを特定屋内広告物として、一定の表示基準を定めるとともに、届出制を導入している。

その他違反屋外広告物に対する指導の強化を図るとともに、優良な屋外広告物の設置を誘導するために、表彰制度、特例許可制度、助成制度を設けている。

主な規制内容	基準の概要
禁止	① 表示等を禁止する場所や物を定めている。 ② 屋上屋外広告物の設置を市域全域で禁止している。 ③ 点滅式照明、可動式照明の使用を市域全域で禁止している（回転照明等）。 等
表示できる高さの基準	① 屋外広告物を建物に表示できる高さ基準を定めている。 ② 自立している屋外広告物の高さ基準を定めている。 等
表示できる面積の基準	① 屋外広告物の1個当たりの面積基準を定めている。 ② 壁面1面当たりにおける屋外広告物の総面積基準を定めている。 ③ 壁面面積に対する②の割合基準を定めている。 等
表示できる位置の基準	① 屋外広告物の窓、その他の開口部と壁面にまたがることを禁止している。 ② 特定の道路への屋外広告物の突出を禁止している。 等
デザイン基準	① 表示に関する色彩の基準を定めている。 ② 表示に関する写真、絵画等の使用に関する基準を定めている。 等
特定屋内広告物の基準	① 窓、その他の開口部に対する割合基準を定めている。 ② 表示に関する色彩の基準を定めている。
屋外広告物等特別規制地区	① 伝統的建造物群保存地区等を屋外広告物等特別規制地区に指定している。 ② それぞれの地区ごとに屋外広告物等景観整備計画を策定し、高さ、面積、デザインその他の基準を定めている。 等
車両屋外広告物の基準	① 位置、面積、デザインその他の基準を定めている。 ② 面積が大きなものとなるラッピング広告については、優良なデザインのもののみ特例許可の対象とし、そのガイドラインを定めている。 等

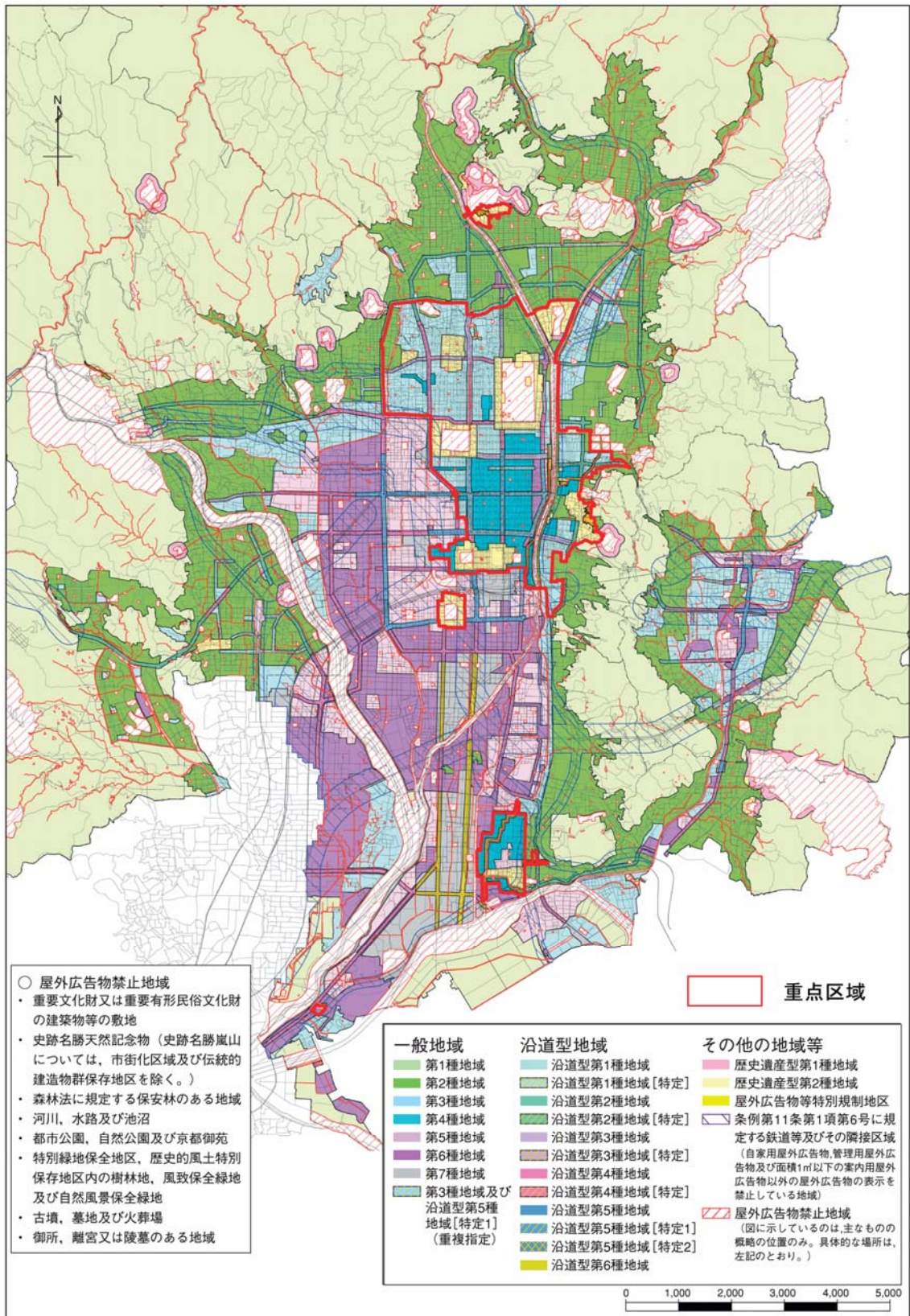


図 5-5 屋外広告物規制区域等指定（概要）図と重点区域