

【別表 9】歴史遺産型美観地区 伏見南浜界わい景観整備地区

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、中・高層建築物で、勾配屋根（原則として軒の出は 60cm 以上）又は屋上のパラペットの形状等により勾配屋根に類似する工夫を施すなど、良好な屋上の景観に配慮されたものについては、この限りでない。
屋根材等	日本瓦、金属板又はこれらと同等の風情を有するものとする。
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	- 建築物の外観は、当該地区内の歴史的な建造物と調和する形態意匠とすること。 - 道路及び河川に面する外壁は、和風を基調とする形態意匠とすること。また、その他の外壁についても、これと調和するよう配慮すること。 * 道路に面する 3 階以上の外壁面は、1 階の外壁面より原則として 90cm 以上後退すること。
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地を設ける場合は、周囲の景観と調和した門又は塀等を設置すること。 - 敷地が河川に面する場合は、河川に沿って塀又は生垣等を設置するなど、水辺の景観に配慮すること。

※ *印の規定は、重要界わい整備地域についてのみ適用する。

（参 考）

歴史的町並みと調和する色彩とは次の色彩を基本とし、低明度の N（無彩色）系を除く。

色相	明度	彩度
Y R 系，Y 系，N 系	中明度	低彩度

(用語の定義)

- ・ 特定勾配 : 10分の3から10分の4.5までの勾配をいう。
- ・ 特定勾配屋根 : 特定勾配を持つ屋根をいう。
- ・ 低層建築物 : 地階を除く階数が3以下で、かつ、高さ（特定勾配屋根を有する場合は軒の高さとする。以下同じ。）が10メートル以下の建築物をいう。
- ・ 中層建築物 : 地階を除く階数が4以上の建築物又は高さが10メートルを超える建築物のうち、高さが15メートル以下のものをいう。
- ・ 高層建築物 : 高さが15メートルを超える建築物をいう。
- ・ 平入り : 軒が道路（道路が交わる敷地にあつては、いずれかの道路）に平行する屋根形式をいう。
- ・ 軒の出 : 外壁面（木造にあつては、柱・壁の中心）から軒の先端までの水平距離をいう。
- ・ けらば : 切妻屋根の妻側の屋根の端部をいい、^{そばり}傍軒ともいう。
- ・ けらばの出 : 外壁面（木造にあつては、柱の中心）からけらばの先端までの水平距離をいう。
- ・ インナーバルコニー : 建築物の外壁から突出しないバルコニーをいう。
- ・ 公共の用に供する空地 : 道路、公園、広場、その他これらに類する空地をいう。
- ・ マンセル値 : 日本工業規格 J I S Z 8 7 2 1（色の表示方法－三属性（色相、彩度、明度）による表示方法）に規定する色の表示方法をいう。
- ・ 自然景観と調和する色彩 : 土や自然素材に多い R（赤）、Y R（黄赤）、Y（黄）、N（無彩色）系の色相で、低彩度かつ中明度の色彩を基本とする。
（アルファベットはマンセル値の色相を示す。以下同じ。）
- ・ 歴史的町並みと調和する色彩 : 木、漆喰、日本瓦、土塗壁等の自然素材が有する Y R（黄赤）、Y（黄）、N（無彩色）系の色相で、低彩度かつ中明度の色彩を基本とし、低明度の N（無彩色）系を除く。
- ・ 沿道及び市街地の町並みと調和する色彩 : Y R（黄赤）、Y（黄）系の他、P（紫）、P B（紫青）、N（無彩色）系の色相で、低彩度かつ中明度又は高明度の色彩を基本とする。
- ・ 軒庇 : 通りに対して出された庇で、外壁に設けられるものをいい、通り庇、差し掛けともいう。
- ・ 塔屋等 : 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屋上部分をいう。

（形態意匠の制限に係る共通の基準）

- 1 屋根の色彩
 - ・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。
- 2 塔屋等の高さ（塔屋等が周囲の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。）は、3 m（都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度地区（以下「高度地区」という。）のうち25 m高度地区又は31 m高度地区に存する建築物（31 m第2種高度地区又は31 m第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が20メートルの建築物を除く。）にあっては4 m）以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高の高さからの塔屋等の最上部までの高さが3 m（高度地区のうち25 m高度地区又は31 m高度地区に存する建築物（31 m第2種高度地区又は31 m第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が20メートルの建築物を除く。）にあっては4 m）を超えず、地域の良い景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りでない。
- 3 塔屋等の位置、規模及び形態意匠については、建築物の本体と均整がとれたものとする。
- 4 建築物の外壁は、傾斜した壁（柱を含む。）としないこと。ただし、良好な市街地の景観形成に資する形態意匠を有するものについては、この限りでない。
- 5 主要な外壁に使用する材料（ガラス及び自然素材を除く。）は、光沢のないものとする。
- 6 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、低層建築物である場合又は公共の用に供する空地から望見できない場合は、この限りでない。
- 7 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については、この限りでない。
 - (1) R（赤）系の色相で、彩度が6を超えるもの
 - (2) YR（黄赤）系の色相で、彩度が6を超えるもの
 - (3) Y（黄色）系の色相で、彩度が4を超えるもの
 - (4) GY（黄緑）系の色相で、彩度が2を超えるもの
 - (5) G（緑）系の色相で、彩度が2を超えるもの
 - (6) BG（青緑）系の色相で、彩度が2を超えるもの
 - (7) B（青）系の色相で、彩度が2を超えるもの
 - (8) PB（青紫）系の色相で、彩度が2を超えるもの
 - (9) P（紫）系の色相で、彩度が2を超えるもの
 - (10) RP（赤紫）系の色相で、彩度が2を超えるもの
- 8 屋上に設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し、建築物の本体と調和したものとする。
- 9 公共の用に供する空地から望見される位置にクーラーの室外機や給湯器等の設備機器を設ける場合は、設備機器の前面に格子等を設置し、又は色彩を建築物と合わせること等により建築物の本体と調和するよう配慮すること。
- 10 公共の用に供する空地に面して、駐車場等の開放された空地又は自走式の駐車場や駐輪場等を設ける場合は、周囲の景観と調和する門、塀又は生垣等を設置するなど、町並みの連続性に配慮すること。

（認定の特例）

- 1 次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い景観の形成に支障がないと認めるものについては、形態意匠の制限に係る共通の基準及び別表に掲げる形態意匠の制限を適用しないことができる。
 - (1) 優れた形態意匠を有し、土地利用、建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより、地域の景観の向上に資すると認められるもの
 - (2) 学校、病院その他の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と認められるもの
 - (3) 一定の団地の土地の区域において、複数の建築物から構成される施設で、当該区域及びその周辺の総合的な景観形成を図ることを目的に、当該区域内の建築物の位置、規模、形態意匠等に関する全体計画が定められ、かつ、その全体計画の内容に適合するもの
 - (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの
- 2 市長は、上記1の(1)から(3)までの認定を行うに当たっては、あらかじめ、京都市美観風致審議会の意見を聴かなければならない。ただし、京都市美観風致審議会が定める要件に適合する建築物においては、この限りではない。
- 3 市長は、上記2のただし書きの規定を適用して上記1の(1)から(3)までの認定を行った場合、認定後に京都市美観風致審議会に報告しなければならない。
- 4 市長は、上記1の認定を行うに当たっては、良好な景観の保全若しくは形成又は市街地環境の整備改善を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

（適用除外）

次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、形態意匠の制限に係る共通の基準及び別表に掲げる形態意匠の制限の全部又は一部を適用しないことができる。

- (1) 景観地区に関する都市計画が定められ、又は変更された際現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模、形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる建築物
ただし、歴史遺産型美観地区のうち、祇園縄手・新門前歴史的景観保全修景地区、祇園町南歴史的景観保全修景地区又は上京小川歴史的景観保全修景地区については、この規定は適用しない。
- (2) 延べ面積が10平方メートル以内又は建築物の高さが3メートル以下の建築物
- (3) 建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物
- (4) 仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する建築物で、存続する期間が1年以内のもの
- (5) 文化財保護法の規定により登録有形文化財として登録された建築物
- (6) 京都府文化財保護条例の規定により京都府登録有形文化財として登録された建築物
- (7) 京都市文化財保護条例の規定により京都市登録有形文化財として登録された建築物
- (8) 景観地区に関する都市計画が定められ、又は変更された際現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物で、当該都市計画に定められた内容に適合しない部分を有するもののうち、増築又は移転に係るもの（増築にあっては、当該増築をする部分以外の部分に限る。）
ただし、景観地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画又は美観地区において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。
- (9) 区分の異なる2以上の景観地区にわたる建築物であって、建築物の部分ごとに当該部分が存する地区の形態意匠の制限を適用することが、必ずしも当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に有効でないと認められるもの

（認定の特例）第2項ただし書きの適用を受ける場合、以下の要件をすべて満たす必要があります。

- ・低層建築物で延べ面積が200平方メートル未満
- ・美観地区（歴史遺産型美観地区を除く）及び美観形成地区内の建築物
- ・京都市優良デザイン促進制度に基づき助言を受けたもので、その内容を計画に反映したものであると認めるもの

伏見南浜界わい景観整備地区界わい景観整備計画

京都市告示第364号（平成 9年3月 6日）

一部改正 京都市告示第132号（平成 9年6月12日）

一部改正 京都市告示第431号（平成15年3月24日）

京都市市街地景観整備条例（以下「条例」という。）第33条第1項の規定により、伏見南浜界わい景観整備地区における界わい景観整備計画を、次のとおり定める。

なお、この計画において用いる用語の意義は、建築基準法又は条例において使用する用語の例による。

1 地区の範囲等

この地区は、おおむね、南北は油掛通から宇治川派流まで、東西は京町通から濠川西側沿いの堤道路までの範囲の、伏見美観地区のうちのまとまりのある町並み景観を示す、約25ヘクタールに及ぶ地域であり、指定の区域は、計画図に示すとおりである。

また、この地区の一部は計画図に示すとおり重要界わい景観整備地域に、この地区に存する建造物のうち次の表に掲げる建造物については界わい景観建造物に指定されている。

界わい景観建造物

番号	建造物の名称	建造物の所在地
1	条 田 邸	伏見区京町三丁目180番地1
2	魚 三 楼	伏見区京町三丁目187番地1他
3	駿 河 屋	伏見区京町三丁目183番地1他
4	細 川 邸	伏見区京町三丁目196番地1他
5	永 谷 邸	伏見区柿ノ木浜町425番地2
6	岡 山 商 店	伏見区柿ノ木浜町429番地
7	遠 藤 邸	伏見区両替町一丁目414番地1
8	杉 本 邸	伏見区両替町一丁目386番地1
9	山 本 質 店	伏見区両替町三丁目345番地1
10	山 本 本 家	伏見区上油掛町36番地1
11	小 森 邸	伏見区中油掛町89番地1
12	津 田 邸	伏見区中油掛町97番地
13	伏見駿河屋本店	伏見区下油掛町169番地1
14	岡 平 ・ 岡 田 邸	伏見区村上町392番地1
15	岡 田 邸	伏見区村上町392番地2他
16	三 宝 酒 造	伏見区三栖半町483番地
17	田村邸・ビラ高瀬川	伏見区三栖半町一丁目780番地1他
18	北川本家西倉庫	伏見区村上町410番地3他
19	富英堂（津田邸）	伏見区中油掛町93番地

2 景観の特性

この地区を含む伏見の旧市街地は、豊臣秀吉の城下町創設に始まり、以降400余年を経過した、我が国有数の歴史都市である。

伏見の景観の特性を形作るものは、まず、歴史の中で形成された都市基盤である。道路網においては、「四辻の四つ当たり」と呼ばれている中心線が偏心した交差点などが中世の城下町の面影を伝え、また、水路網においては、伏見城の外堀として開削され後に高瀬川と共に交通の動脈となった濠川などと、運河に面して設けられた船着場などが、近世の水運業の都市としての隆盛を示している。

次に、この都市基盤上の、洗練された意匠を持つ小規模な町家と、伏見の伝統的産業の酒造業の振興によって生まれ、材質及び意匠ともに優れた大規模な酒蔵などの建造物である。これらが好対照を見せて建ち並び、近世から近代にかけて活況を呈した商都のたたずまいを今に伝えている。

特に酒蔵は、大規模な建造物でありながら、妻面が見せる深みのある陰影、しっくい壁、焼き板壁及び瓦屋根などが独自の風情を醸し出し、酒どころとして近代から今日まで生き続けている伏見の人々の気概をうかがわせている。

また、この地区には、多彩な地場産業や店舗、飲食店、業務施設が混住し、にぎわいのある景観を形成しながらも、多くの市民の暮らしの空間である住宅と共存し、用途や様式の異なる建造物が、まとまりのある界わい景観の特性を示している。

3 景観整備の目標

この地区においては、次に掲げることを目標にして、景観整備を行う。

- (1) 2に示した特色ある景観を維持及び向上させること。
- (2) 居住環境と業務環境の双方の向上に寄与する景観とすること。

4 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の位置、規模、形態、意匠及び修景に関する事項

この地区においては、次に掲げることを条例第36条第1項第1号に規定する承認の基準とする。

- (1) 界わい景観整備地区内に存する建築物等にあつては、次に掲げる基準に適合しているものであること。
 - ア 2に掲げる景観の特性に不調和でないこと。
 - イ 屋根、軒、ひさし及び壁面並びに門、塀その他の外構部分の位置、規模、形態及び意匠が、この地区内に存する界わい景観建造物の位置、規模、形態及び意匠に調和しているものであること。
 - ウ 河川に面する建築物にあつては、次に掲げる基準のいずれかに適合しているものであること。
 - (イ) 河川に面する壁面の意匠が和風のものであること。
 - (イ) 河川の境界と河川に面する壁面との間に和風の塀又は生垣若しくはこれに類する植栽が設けられているものであること。

- (2) 重要界わい景観整備地域内に存する建築物等にあつては、次に掲げる基準に適合しているものであること。

ア 公共用空地から見える壁面（以下「特定壁面」という。）がひさしその他これに類する建築物の部分が設けられるように公共用空地の境界線から十分に離れていること。

イ 地階を除く階数が３以上である建築物にあつては、３階以上の階の特定壁面が２階の特定壁面より後退していること。

- (3) 条例第８条第１項第１号及び条例第１２条第１項第１号に掲げる基準に適合していること。

5 新築等又は模様替え等で、市長の承認を要することとするものに関する事項

この地区内において行う新築等又は模様替え等で市長の承認を要することとするものは、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物の新築等又は模様替え等
- (2) 第１類工作物又は第２類工作物の新築等又は模様替え等

6 界わい景観整備計画の運用に関する事項

- (1) 高さが１５メートルを超える新築等を行うときにあつては、当該建築物等と周辺の景観との調和に関するシミュレーションを行い、その結果を申請書に添付することとする。
- (2) 次に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、京都市美観風致審議会の意見を聴かなければならない。

ア 条例第８条第１項第１号のただし書きを適用して行う条例第３５条第１項の規定による承認

イ 条例第１２条第１項第１号のただし書きを適用して行う条例第３５条第１項の規定による承認

ウ 美観地区の第４種地域内における高さが２０メートルを超える建築物の新築等について行う条例第３５条第１項の規定による承認

