

【別表 1 4】歴史遺産型美観地区 西京極原界わい景観整備地区

地区名	街道北，街道南地区	街道沿い地区
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。	切妻平入りの特定勾配屋根（原則として軒の出は 60cm 以上）とすること。
屋根材等	日本瓦，銅板又はこれらと同等の風情を有するものとすること。	日本瓦，銅板又はこれらと同等の風情を有するものとすること。
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 90cm 以上）を設けること。	同左
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。	- 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。 - 道路に面する外壁は，真壁造り等の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，かつ，道路境界から 3.6 メートル以上後退すること。 - 旧山陰街道に面する敷地は，当該街道側に主玄関口が設けられていること。 - 道路に面する外壁面は，両隣の家屋の外壁面と連続するよう配慮し，1 階の外壁面が道路境界から 3.6 メートル以上後退する場合は，原則として，道路に沿って周囲の景観と調和した塀又は柵等を設置すること。 - 道路に面する外壁には，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，建築物本体と均整のとれた形態意匠とすること。
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。	同左
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，塀又は生垣等を設置すること。	同左

（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

西京桧原界わい景観整備地区界わい景観整備計画

平成13年8月27日 京都市告示第263号

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、西京桧原界わい景観整備地区（以下「地区」という。）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

かつての山陰街道の京に最も近い宿場町の歴史を持ち、その盛時の面影を継承する旧山陰（丹波）街道沿いの市街地の桧原山ノ上町から石畑町の区間で、旧街道を中心に両側の農用地を含めた、面積約18ヘクタールの地域を「街道沿い地区」「街道北地区」及び「街道南地区」に分けて指定している。指定区域は計画図に示すとおりである。

また、地区の一部は、計画図に示すとおり、景観上重要な交差点として町辻型の重要界わい景観整備地域に指定されている。さらに、地区に存する建造物のうち、次の表に示すものについては、景観形成に重要な役割を果たしている建造物として、界わい景観建造物に指定されている。

番号	建造物の名称	建造物の所在地
01	小泉邸（主屋、付属屋）	西京区桧原山ノ上町20番地
02	豊田邸（主屋、門、塀）	西京区桧原上ノ町2番地
03	中原邸（主屋）	西京区桧原下ノ町28番地の1
04	保原邸（主屋）	西京区桧原下ノ町30番地
05	中川邸（主屋）	西京区桧原下ノ町29番地
06	林邸（主屋）	西京区桧原下ノ町26番地
07	中嶋邸（主屋）	西京区桧原下ノ町25番地の2
08	山下邸（主屋、垣）	西京区桧原下ノ町24番地
09	山口邸（主屋）	西京区桧原下ノ町17番地の1
10	中村邸（主屋、門、塀）	西京区桧原下ノ町12番地
11	小石邸（主屋、付属屋）	西京区桧原下ノ町11番地
12	加納邸（主屋、門、塀）	西京区桧原下ノ町6番地
13	中川邸（主屋）	西京区桧原下ノ町1番地
14	革島邸（主屋、塀）	西京区桧原宇治井西町25番地
15	永井邸（主屋）	西京区桧原宇治井西町27番地
16	小泉邸（主屋）	西京区桧原久保町6番地の5
17	藤岡邸（主屋）	西京区桧原宇治井西町18番地
18	川本邸（主屋）	西京区桧原宇治井西町17番地
19	服部邸（主屋）	西京区桧原宇治井西町15番地
20	藤岡邸（主屋、蔵）	西京区桧原宇治井西町13番地
21	糸谷邸（主屋、付属屋）	西京区桧原宇治井西町12番地
22	龍淵寺（門塀、地藏堂）	西京区桧原宇治井西町6番地

2 3	出雲邸（主屋）	西京区檜原宇治井西町 4 番地
2 4	三ノ宮神社郷倉（倉）	西京区檜原宇治井西町
2 5	荒木邸（主屋、門、塀）	西京区檜原宇治井町 2 3 番地
2 6	松尾邸（主屋）	西京区檜原宇治井町 1 7 番地の 1
2 7	福井邸（主屋、門、塀、蔵）	西京区檜原宇治井町 1 1 番地
2 8	林邸（主屋）	西京区檜原宇治井町 1 4 番地の 2
2 9	藤岡邸（主屋）	西京区檜原石畑町 4 番地の 2
3 0	豊田邸（主屋、垣）	西京区檜原茶ノ木本町 7 番地
3 1	斉藤邸（主屋、塀）	西京区檜原茶ノ木本町 1 4 番地
3 2	岡本邸（主屋）	西京区檜原茶ノ木本町 1 番地の 2
3 3	田中邸（主屋）	西京区檜原茶ノ木本町 5 番地
3 4	石野邸（主屋）	西京区檜原茶ノ木本町 8 番地の 1
3 5	弁天（祠）	西京区檜原池ノ上町 1 番地
3 6	行者の祠（祠）	西京区檜原久保町 3 6 番地

2 景観の特性

西山の山麓地域に位置し、平安京造営の前から集落が営まれ、天皇の杜など古墳群、古社寺遺跡などが認められ、水と樹林に恵まれた豊かな農村集落が営まれていた。近世に入り、天下泰平の時代となり、人や物質の流通は全国に広がり、交通網が整備されていった。

当地は、山陽や山陰地方から京の都に向かう交通の拠点の地で、京に最も近い宿駅に指定され、繁栄を極めた。当地区は、特に丹波や山陰地方から京都（旧山陰街道）や大阪（嵯峨街道）に向かう分岐点の宿駅の機能を持ち、人や物資の往来は、明治時代に入り鉄道が開通し、普及するまで続いた。

当地区には大名の宿舎となる本陣が置かれ、旅人の利用の便を図る旅館や店舗などのサービス施設のみでなく物資の仲買を行う問屋も軒を並べ、その繁栄ぶりは現在の町並みからも読みとれる。街道筋の家屋の屋号の復元調査からも、かつては、大半の家屋で都市的な事業が営まれていたことが判かる。

鉄道（山陰線）の開通や国道 9 号線の整備により、人と物資は車輛輸送に切り替わり、それらの往来は影をひそめた。流通の町としての機能を閉じ、自然風趣と町並みが調和する静かな郊外集落として生きている。

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又は増進すること。
- (2) 西山丘陵の山並みを背景に、銀鼠の棧瓦葺き大屋根が街道筋に沿って一条に続く集落の景観を保全・整備すること。
- (3) 商いを主とする宿場町であると同時に、農産物の宝庫としての地でもあり、商・農共存の町づくりが展開された。深い軒先と広い土間の家づくりや、前庭とその植栽が形成する町並み景観が当地区の特色である。この街道町の空間づくりの風習や作法を評価し、景観づくりに生かすこと。

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) 地区内に存する建築物等にあつては、平成13年8月27日京都市告示第260号により定める「街道沿い地区」「街道北地区」「街道南地区」ごとに次に掲げる基準に適合しているものであること。

ア 地区に共通する基準

- (ア) 2に掲げる景観の特性に留意してものであること。
- (イ) 界わい景観建造物と調和し、協調する意匠及び形態であること。
- (ウ) 建築物の外観の形態及び意匠は、長大な壁ができないよう配慮され、和風を基調としたものであること。
- (エ) a 建築物以外の工作物（以下「工作物」という。）のうち、土地に定着するものの高さは、15メートル以下であること。ただし、公益上必要と認められる第2類工作物並びに形態及び意匠が特に優れていると認められる第2類工作物については、この限りでない。
b 建築物に定着する工作物の最上部が当該建築物の最上部を超えないこと。ただし、公益上必要と認められる第2類工作物並びに形態及び意匠が特に優れていると認められる第2類工作物については、この限りでない。

イ 街道沿い地区の基準

- (ア) 道路に面した壁面は、両隣の家屋の壁面と連続するよう配慮され、1階壁面が道路境界からおおむね2間（3.6メートル）以上離れていないこと。ただし、垣、柵、門、塀等を設ける場合は、この限りでない。
- (イ) 旧山陰街道に面する敷地においては、当該街道側に主玄関口が設けられていること。
- (ウ) 塔屋及び屋上に設ける建築設備は、できるだけ公共用空地から（目線の高さから見た場合。以下同じ。）見えにくい位置に配置されていること。
- (エ) 建築物にあつては、公共用空地から見える部分の階数は3以下で、当該部分の最高部の高さが12メートル以下であること。ただし、周辺の景観に支障を及ぼさないと認められるときは、この限りでない。
- (オ) a 屋根は、できる限り平入り切妻屋根で、道路側に深い軒が出ているものであること。ただし、道路交差部に位置する建築物は、この限りでない。
b 屋根を勾配屋根にできない場合は、深い軒庇が設けられていること。
- (カ) 屋根の勾配は、3.0/10から4.5/10の範囲内にあること。
- (キ) 屋根は、日本瓦又は銅板その他の金属板でふかれていること。
- (ク) 道路に面した壁面には、半間（0.9メートル）程度の出がある通り庇（1階上部の軒庇。以下同じ。）が設けられていること。ただし、1階壁面が道路から見えない場合は、この限りでない。
- (ケ) 道路に面した3階以上の階の壁面が2階壁面より半間（0.9メートル）程度以上後退し、道路境界からおおむね2間（3.6メートル）以上離れていること。
- (コ) 道路に面した壁面には、できる限り外付けバルコニー、物干し台、屋外階段等が設けられていないこと。やむを得ずこれらのものを設ける場合は、建築物と

一体性のある形態及び意匠であること。

- (㉔) 建築物の外観の意匠は、真壁造り等の和風を基調としたものであること。
- (㉕) 公共用空地から見える側壁面（特に、3階以上の側壁面）には、和風を基調とした意匠が施されていること。
- (㉖) 門、塀等の工作物は、できる限り木竹、石などの自然素材で造られ、その形態及び意匠は、和風を基調としていること。
- (㉗) 門灯、外灯等の照明設備の形態及び意匠は、和風を基調としていること。
- (㉘) 道路に面して車庫、駐車場、駐輪場等を設ける場合は、垣、柵、門、塀等により、町並みの連続性が確保されていること。
- (㉙) 建築物等の色彩は、周辺の景観と調和する、落ち着いたものであること。

ウ 街道北地区及び街道南地区の基準

- (㉚) 建築物の高さは、10メートル以下であること。
 - (㉛) 屋根は、できる限り勾配を有し、道路側に深い軒が設けられているものであること。やむを得ず勾配屋根にできない場合は、深い軒庇が設けられていること。
 - (㉜) 屋根は、日本瓦又は銅板その他の金属板でふかれていること。
 - (㉝) 道路に面した1階壁面が道路境界から半間（0.9メートル）程度以上離れており、そこにできる限り通り庇が設けられていること。
 - (㉞) 道路に面した3階以上の階の壁面が2階壁面より半間（0.9メートル）程度以上後退していること。
- (2) 町辻型重要界わい景観整備地域内（条例第34条第1項第2号に掲げる地域をいう。）にある建築物等は、(1)の基準に適合していることに加え、地区の町並み景観を象徴し、周辺の景観形成の指標となる形態及び意匠であること。

5 新築等及び模様替え等で、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、次の行為をしようとするときは、市長の承認を受けなければならない。

- (1) 建築物の新築等又は模様替え等
- (2) 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

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 4(1)ア(㍑)aのただし書の規定を適用して行う条例第35条第1項の規定による承認
- イ 4(1)ア(㍑)bのただし書の規定を適用して行う条例第35条第1項の規定による承認
- ウ 4(1)イ(㍑)のただし書の規定を適用して行う条例第35条第1項の規定による承認

