

【別表 19】歴史遺産型美観地区 先斗町界わい景観整備地区

地区名		先斗町通地区	一般地区
低層建築物	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定勾配屋根（原則として先斗町通に面する軒の出は 30 cm 以上、その他の軒の出は 60 cm 以上。）とすること。ただし、屋上緑化等により周囲から見下ろした際の良好な屋上の景観の形成に資するものについては、この限りでない。</li> <li>屋根形式は、軒が道路や河川（道路が交わる敷地にあつては、先斗町通。河川と道路が交わる敷地にあつては、河川。）に平行する形式の切妻屋根を基本とし、道路や河川側に軒が出ている状態とすること。</li> <li>原則として、塔屋等を設けないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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については、この限りでない。</li> <li>原則として、塔屋等を設けないこと。</li> </ul>
	屋根材等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	軒庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面する 1，2 階の外壁には、特定勾配の軒庇（原則として先斗町通に面する軒の出は 30 cm 以上、その他の軒の出は 60cm 以上）を設けること。</li> <li>軒庇の高さは周囲との連続性に配慮すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面する 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。</li> </ul>
	外壁等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>先斗町通に面する 1 階の開口部は、格子戸等の建具や出格子等、通りの品格とにぎわいを創出するしつらえとすること。</li> <li>先斗町通に面する外壁面の位置は、周囲との連続性に配慮すること。ただし、やむを得ず 1 階の外壁面が道路境界から後退する場合は、道路に沿って周囲との連続性を確保するよう門又は塀等を設置すること。</li> <li>先斗町通や河川に面する 3 階の外壁面は、1 階の外壁面より原則として 90cm 以上後退すること。ただし、先斗町通や河川に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、先斗町通や河川に沿って門又は塀等を設置することにより町並</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>河川に面する 3 階の外壁面は、1 階の外壁面より原則として 90cm 以上後退すること。ただし、河川に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、河川に沿って垣又は柵等を設置することにより岸辺の町並みに配慮された場合は、この限りでない。</li> <li>河川に面する 3 階の外壁には、原則として建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。バルコニーを設ける場合は、建築物本体と均整のとれた形態意匠とすること。</li> </ul>

		<p>みに配慮された場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>河川に面する3階の外壁には、原則として建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。バルコニーを設ける場合は、建築物本体と均整のとれた形態意匠とすること。</li> <li>* 先斗町通に面する建築物の外壁は原則として真壁造りとすること。</li> <li>* 先斗町通に面する1, 2階の外壁は、地区の特色ある意匠を構成する要素(※注)を取り入れたものとする。</li> </ul>	
	屋根以外の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的町並みと調和する色彩とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的町並みと調和する色彩とすること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面し、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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面し、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。</li> </ul>
中・高層建築物	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定勾配屋根(原則として先斗町通に面する軒の出は30cm以上、その他の軒の出は60cm以上。)とすること。ただし、屋上緑化等により周囲から見下ろした際の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。</li> <li>屋根形式は、軒が道路や河川(道路が交わる敷地にあつては、先斗町通。河川と道路が交わる敷地にあつては、河川。)に平行する形式の切妻屋根を基本とし、道路や河川側に軒が出ている状態とすること。</li> <li>原則として、塔屋等を設けないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根(原則として軒の出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に配慮されたものについては、この限りでない。</li> <li>原則として、塔屋等を設けないこと。</li> </ul>
	屋根材等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	軒庇	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面する1, 2階の外壁には、特定勾配の軒庇(原則として先斗町通に面する軒の出は30cm以上、その他の軒の出は60cm以上)を設けること。</li> <li>軒庇の高さは周囲との連続性に配慮すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面する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。</li> </ul>

外壁等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>先斗町通に面する1階の開口部は、格子戸等の建具や出格子等、通りの品格とにぎわいを創出するしつらえとすること。</li> <li>先斗町通に面する外壁面の位置は、周囲との連続性に配慮すること。ただし、やむを得ず1階の外壁面が道路境界から後退する場合は、道路に沿って周囲との連続性を確保するよう門又は塀等を設置すること。</li> <li>先斗町通や河川に面する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。ただし、先斗町通や河川に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、先斗町通や河川に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮された場合は、この限りでない。</li> <li>河川に面する3階以上の外壁には、原則として建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。バルコニーを設ける場合は、建築物本体と均整のとれた形態意匠とすること。</li> <li>* 先斗町通に面する建築物の外壁は原則として真壁造りとすること。</li> <li>* 先斗町通に面する1, 2階の外壁は、地区の特色ある意匠を構成する要素（※注）を取り入れたものとすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>河川に面する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。ただし、河川に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、河川に沿って垣又は柵等を設置することにより岸辺の町並みに配慮された場合は、この限りでない。</li> <li>河川に面する3階以上の外壁には、原則として建築物の外壁面から突出したバルコニーが設けられていないこと。バルコニーを設ける場合は、建築物本体と均整のとれた形態意匠とすること。</li> </ul>
屋根以外の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的町並みと調和する色彩とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的町並みと調和する色彩とすること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面し、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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路や河川に面し、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。</li> </ul>

※ \*印の規定は、重要界わい整備地域についてのみ適用する。

注 地区の特色ある意匠を構成する要素は、玄関庇、欄干、あやめ板、簾掛け、犬矢来や駒寄、建築本体への丸太材の使用とする。

#### （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、<sup>そばり</sup>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

# 先斗町界わい景観整備地区界わい景観整備計画

平成27年4月1日 京都市告示第39号

京都市市街地景観整備条例（以下「条例」という。）第29条第1項の規定により、先斗町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 （別紙）

この地区は、南北は三条通南から四条通まで、東は鴨川まで、西は先斗町通から20メートルの範囲の、約2.1ヘクタールに及ぶ地域であり、先斗町通沿いを中心とする「先斗町通地区」とそれ以外の「一般地区」に分けられる。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。

番号	建造物の名称	建造物の所在地
1	先斗町歌舞練場	中京区石屋町125番地の1、127番地の1、 128番地の1、129番地の3、129番地の4 中京区橋下町130番地、130番地の1、131番地、 131番地の1、132番地、132番地の2
2	茜屋純心軒	中京区橋下町136番地
3	先斗町禊川	中京区若松町137番地の6、137番地の8
4	花心亭みのこう	中京区材木町188番地の6、188番地の8
5	みます屋 I T A L I A N O	中京区若松町140番地の2
6	天下一品先斗町味がさね	中京区若松町141番地の4

## 2 景観の特性

三条通南から四条通間、先斗町通の両側からなる先斗町界わいは、江戸時代の鴨川改修に伴い整備された地区であり、鴨川と東山を一望に収める地理的条件等を背景に、京都においても有数の文化・遊興の中心地として発展し、品格と賑わいを合わせ持つ独特の界わい景観を形成している。

先斗町通は約500m続くせまい通りであり、その通りに接して、本二階建を中心とする間口3間程度の伝統的建造物が両側に建ち並び、連続する軒下の空間や、町並みに規則的に配される玄関戸、木屋町通と先斗町通の間に多数存在する路地等とともに、織

細なスケール感を特徴とした空間を構成している。

また、江戸時代からの歴史を有する京都を代表する花街の一つであり、簾やあやめ張りの目隠し板、細やかな格子、犬矢来・駒寄といった奥ゆかしさを感じさせる細部意匠を備えたお茶屋建築等が花街文化を継承する歴史的町並みを形成している。更に、陶器瓦や牡丹唐草風テラコッタイル等の東洋風意匠を特徴とする先斗町歌舞練場が、地域の景観及び文化上の核ともなっている。近年においては、気品のある飲食店や物販店等、多様な業種が加わり、お茶屋建築を再生活用し新たな賑わいを創出しつつも、統一感のなかに個性が見られる独特の景観を形成している。

一方、鴨川に面しては夏には納涼床が出され、伝統文化を継承した地域独特の情緒と風情を醸す、希少な景観が残されている。鴨川に向かって開放された形式の低層建築物が、日本瓦葺の勾配屋根と軒庇を連ねながらまとまり、先斗町公園の緑とともに、鴨川という広がりのある空間に調和した景観を構成している。

幅員のせまい歩行者空間である先斗町通において構成された繊細なスケール感を持つ町並みと、夏の風物詩である鴨川に向かって開放された東山を望む納涼床は、ともに京都を代表する景観である。

### 3 景観整備の目標

この地区においては、次に掲げる事項を目標にして、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) 歴史や文化を継承するお茶屋建築と、気品のある飲食店や物販店が調和し、品格と賑わいをあわせもつ当地区の特色を町並み景観づくりに活かすこと。
- (3) 地域の活動団体をはじめ、市民、事業者、行政等のあらゆる主体が、それぞれの役割を踏まえて一体となって良好な景観の形成に取り組むこと。

### 4 建築物及び工作物の位置、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、次に掲げる事項を建築物及び工作物の形態意匠等の制限に関する基準とする。

- (1) 2に掲げる景観の特性に留意したものであること。
- (2) 界わい景観建造物と調和し、協調する形態及び意匠であること。
- (3) 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）景観地区計画書及び市街地景観整備条例に定められた建築物の形態意匠等の制限に適合するものであること。
- (4) 市街地景観整備条例に定められた工作物の形態意匠等の制限に適合するものであること。

### 5 建築等又は建設等で、市長の認定を要することとするものに関する事項

景観法に基づく認定制度を活用して、建築物の形態意匠の制限を行うと共に、市街地景観整備条例に基づき建築物、第1類工作物及び第2類工作物の新築等又は模様替え等



に対する制限を行う。

## **6 界わい景観整備計画の運用に関する事項**

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）景観地区計画書の認定の特例第1項の規定により当該計画書に定める建築物の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場合は、同第2項の規定により、京都市美観風致審議会の意見を聴かなければならない。

