





第 **3** 章

京都の景観の保全・再生・創出

## 第3章 京都の景観の保全・再生・創出

これからの京都の景観を形成していくために、京都市では景観法に基づく景観計画（2005（平成17）年12月策定，2007（平成19）年9月変更）を定め、その中で次のような方針を掲げています。

### ●自然と共生する景観形成

盆地景を基本とする自然景観の保全とともに、緑景・水景等の自然的景観の連なりを基調とし、積極的な緑化等により、自然と共生する都市環境を創出することを基本とします。

### ●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

歴史的景観の保全・再生とともに、創造的視点を加えた、新たな時代を代表する優れた景観の創出を図り、これらが調和する都市イメージをつくりあげることが基本とします。

### ●個性ある多様な空間から構成される景観形成

日常の暮らしや生業から醸し出される京都らしさを活かした個性ある多様な空間を創出するとともに、これらが連続し、重なり合うことによっても、京都らしさを感じさせる都市空間を創出することを基本とします。

### ●都市の活力を生み出す景観形成

京都に付加価値をもたらす、居住者や来訪者の増加、優れた人材の集積、地場産業・観光産業・知識産業等への投資の増大につなげることにより、都市の活力の維持・向上の源となることを基本とします。

### ●市民、事業者、行政等のパートナーシップによる景観形成

景観形成に当たり、“みんなの共有財産”としての景観に対する意識の醸成や共同体における価値観の共有を促進するとともに、景観形成への参加・協力により、市民、事業者、行政等

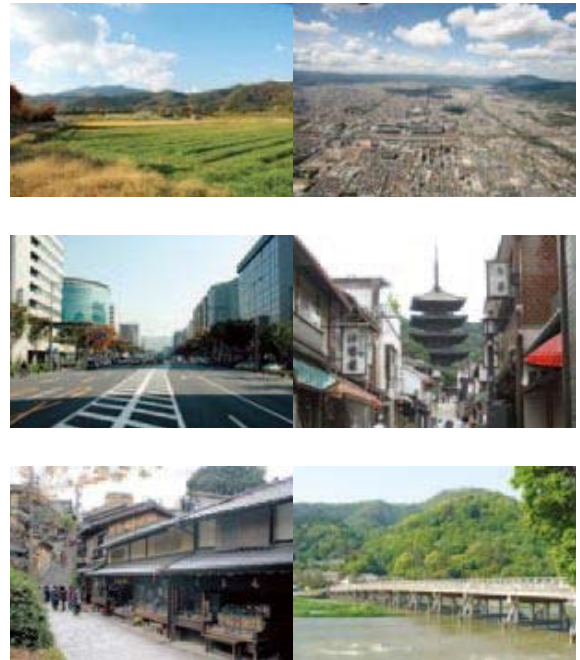
のあらゆる主体が、京都の景観の価値をあらためて認識し、それぞれの役割を踏まえ、一体となって取り組むことを基本とします。

#### ■景観計画とは

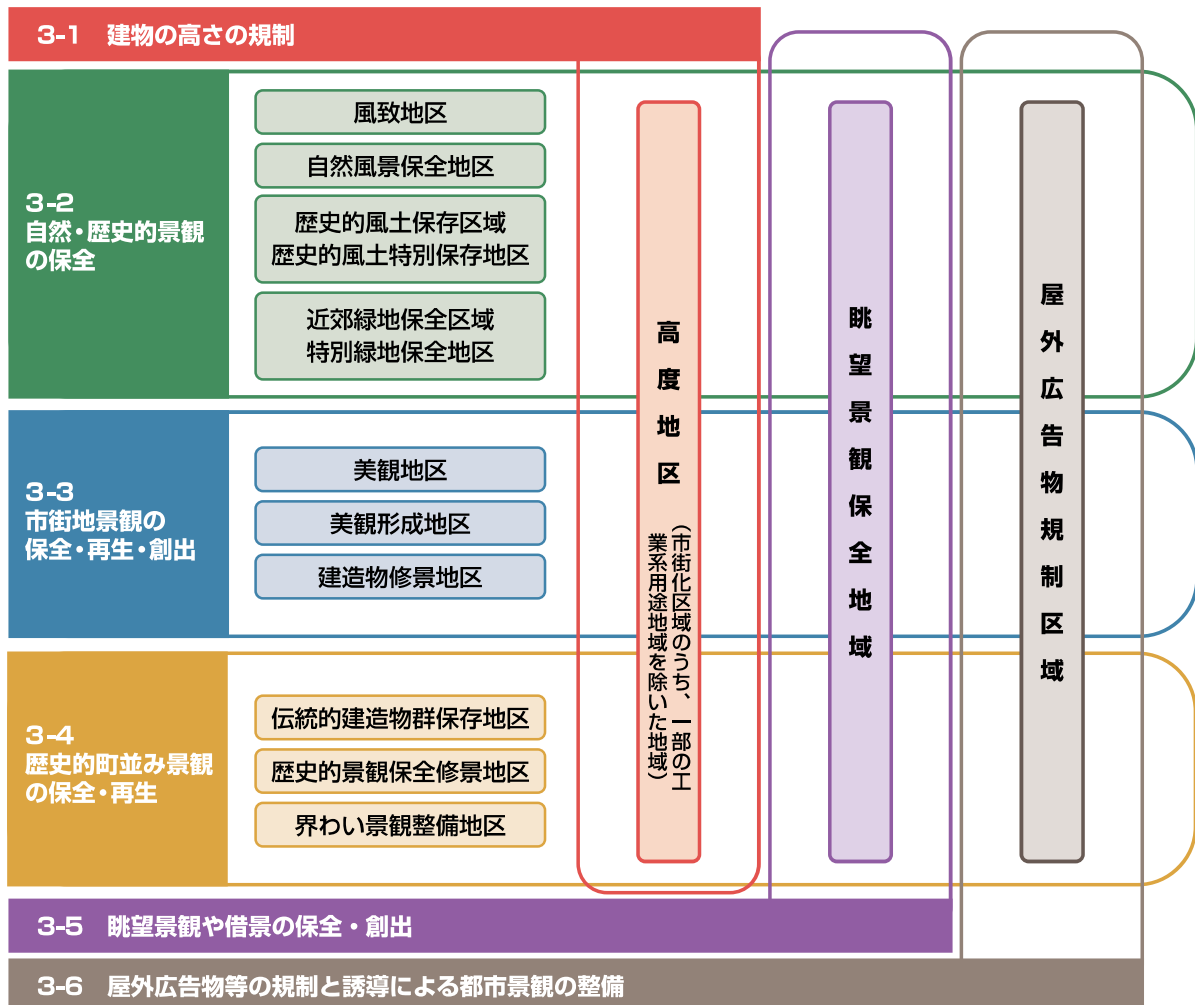
景観法第8条第2項に規定されており、景観行政団体が良好な景観の形成に向けて、その考え方を示し、区域を定めて一定の行為に対して基準を設けるものです。景観計画には、①景観計画の区域、②景観計画区域内の良好な景観の形成に関する方針、③良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項、④景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針等を定めます。

このような方針の下、優れた京都の景観を守り、育て、未来に引き継ぐものとして、様々な制度や仕組みを設けています。

具体的には、下の図のような地区等を定め、それぞれに制限を設けています。3章ではそれぞれの地区等とその制限等について、紹介していきます。



■景観の保全・再生・創出のための制度・仕組みの体系図



## 3-1

# 建物の高さの規制

～盆地の地形を活かした都市の空間構成～

## 1 建物の高さの規制に関する方針

都市は、地形などの自然的なものから、ビルや住宅などの建物や工作物といった人工的なものまで、様々な要素によって空間が構成されています。

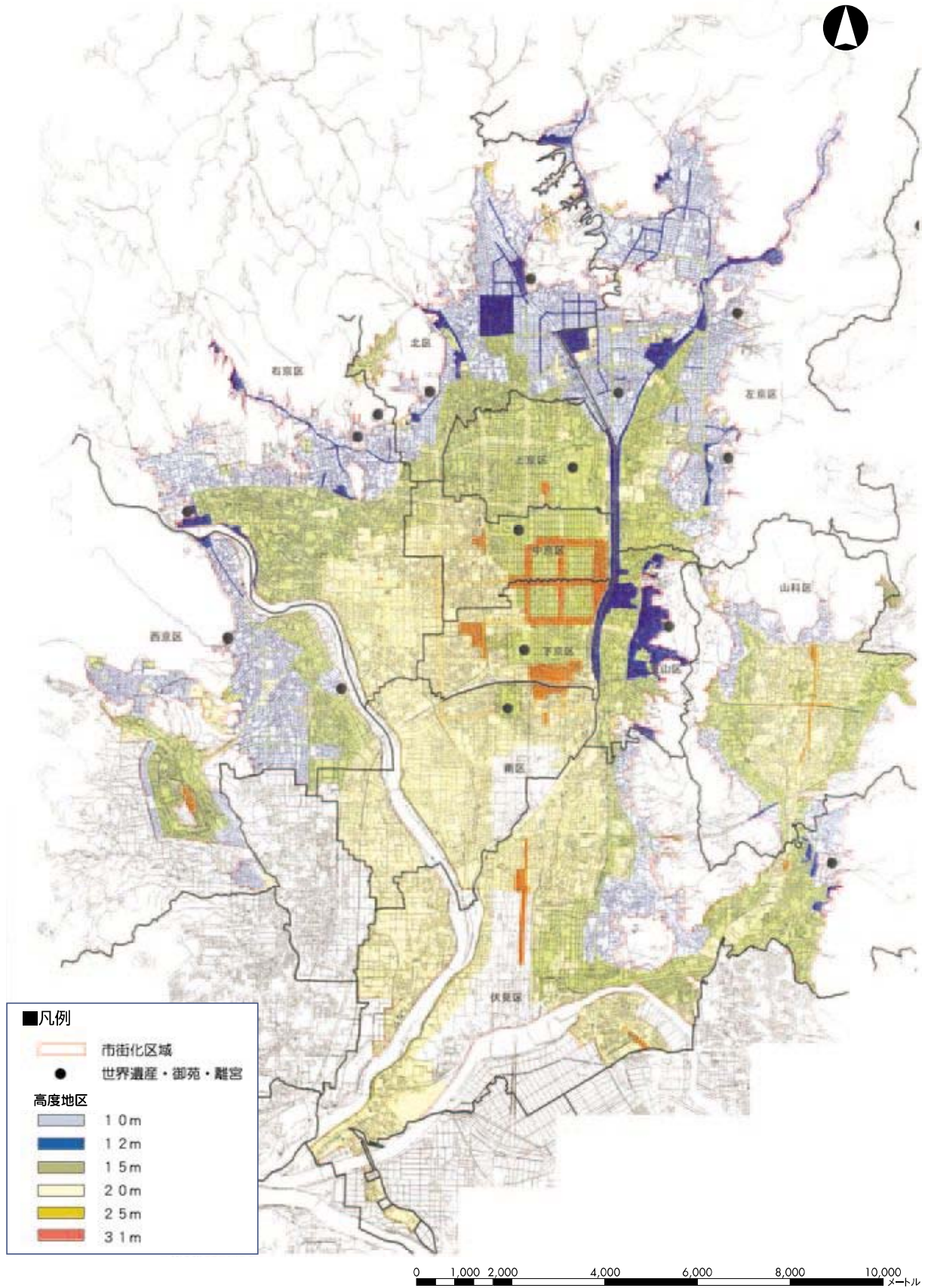
この立体的に成り立っている都市の中で、建物の高さは、都市全体の景観イメージの形成に大きな影響を及ぼすものです。とりわけ、盆地を中心に市街地が形成されている京都市においては、周囲を取り巻く山並みとの関係の中で、建物の高さを考える必要があります。

このため、商業・業務の中心地区である都心部の建物については一定の高さを認めつつも、この都心部から三方の山すそに行くに従って、次第に建物の高さが低くなるような空間構成を高さ規制の基本方針としています。



市街地中心部の様子

■高度地区指定概要図



※高度地区のほか、風致地区や眺望景観などの制度による高さの規制もあります。

## 2 建物の高さの規制の手法

建物の高さの規制については、都市における建物の高さの基本方針に沿い、世界遺産周辺、良好な低層住宅地、歴史的な建造物が多く存在する地区、豊かな水辺空間を有する地区など、様々な特性を有する地区の集合体として歴史都市・京都が形成されていることを踏まえ、それぞれの地区の景観特性や市街地環境の特性に合ったものとしています。

都市計画で定める高度地区では、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、都市

空間として違和感のない高さである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といった高さの最高限度を、地域の特性を踏まえ、6段階で定めています。

さらに、三方の山々の山すそに集積する歴史的資産や緑豊かな住宅地の保全のため、風致地区の制度による建物の高さの規制も行っています。

また、優れた眺望景観を保全するため、眺望空間保全区域の指定により、京都市眺望景観創生条例に定められた標高規制を行い、建物の高さを規制しています。

### ■建物の高さ規制の手法

制度名	高さ規制の内容	高さ規制の目的
高度地区 (都市計画法に基づく)	10m, 12m, 15m, 20m, 25m, 31mの6段階の高さ規制を地域の特性に合わせて設定	都市の機能や土地利用等に配慮しつつ、三方の山並みや京町家等の伝統的な建物との調和を図ることを目的とする。
風致地区 (都市計画法に基づく)	第1種地域: 8m以下 第2種地域: 10m以下 第3種地域: 10m以下 第4種地域: 12m以下 第5種地域: 15m以下	都市の良好な自然的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、併せて良好な生活環境を保持していくことを目的とする。
眺望空間保全区域 (京都市眺望景観創生条例による)	視点場から視対象への眺望を遮らないように建物等が超えてはならない標高を設定	京都の優れた眺望景観を創出するとともに、これらを将来の世代に継承することを目的とする。

## 3 高度地区の特例許可制度

### ●建物の高さの特例許可制度

京都市では、地域の特性や地域の将来の景観像を十分に考慮したうえで、建築活動を良好なものへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市の活力との調和を図るため、一定の範囲で高さの制限を超えることを認める特例許可制度を設けています。対象となる建築計画は、①優れた形態及び意匠を有し、地域や都市全体の景観の向上に資するもの、②公共公益施設等で、十分に景観に配慮しつつ都市機能の整備が図られているもの、③北側斜線制限の緩和により、良好な沿道景観を形成するもの、④既存不適格建築物の用途上又は構造上やむを得ない増築、⑤災

害対策等の理由で緊急に建て替える必要があるものの、いずれかに該当する場合で、地域の良好な景観の形成及び市街地の環境に支障がないものです。

### ●特例許可の手続に関する条例

この特例許可制度を運用するに当たっては、公平で透明性のある仕組みが必要です。そのため、特例許可の手続に関する条例を制定し、計画の公告・縦覧や説明会の開催の義務付け、第三者機関（京都市景観審査会）による審議などの仕組みを設けています。

## 4 屋上景観の整備

### ●勾配屋根の規制と誘導

京都の景観において、屋根で構成された見下ろし景観は京都らしさの特長の一つです。そのため、勾配屋根を誘導することを目的として、15m及び12mの高度地区においては、建物に勾配屋根を設置した場合、高さに関する緩和措置を設けています。

また、建物の屋上に設けることで景色を分断する要素ともなっている塔屋については、設置する場合、塔屋の高さは3m以下（31m及び25mの高度地区では4m以下）に制限しています。

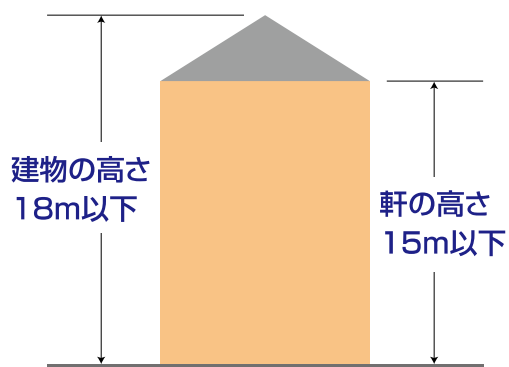


※写真3（下）：出典は巻末

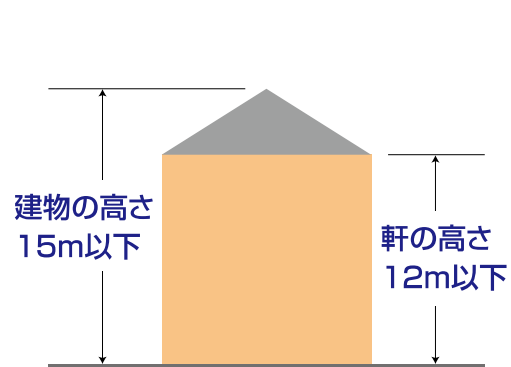
### ■勾配屋根を設置した場合の緩和措置

- 15m及び12mの高度地区において、軒の高さが15m（12m高度地区では12m）以下で、勾配屋根（勾配が3/10～4.5/10のものに限ります。）を設置する場合は、建物（屋根の頂部）の高さは18m以下（12m高度地区の場合は15m以下）としています。
- ただし、歴史遺産型美観地区内の建物には適用しません。

15m高度地区の場合



12m高度地区の場合





## 3-2

# 自然・歴史的景観の保全

～地域の特性を活かした  
ゾーニングによる景観づくり①～

## 1 自然・歴史的景観の保全に関する方針

京都の自然景観は、三方を山々に囲まれ、その内部に川筋のある特徴的なものであり、このような盆地景は先人たちが原風景として捉えてきた京都の景観の基盤とも言うべきものです。またその山並みと、山ろく部を中心に点在する著名な社寺や史跡等の歴史的資産が、相互に重なり合うことで風情豊かな歴史的景観を生み出しています。

この優れた自然的、歴史的景観を保全するために、京都市では大きく、歴史的風土の保存、風致景観の維持、自然風景の保全、緑地の保全という4つの観点から、それぞれ基本方針を定め、それに基づく各制度を定めて活用しています。



歴史的風土の保存（桃山）



風致景観の維持（大覚寺参道）

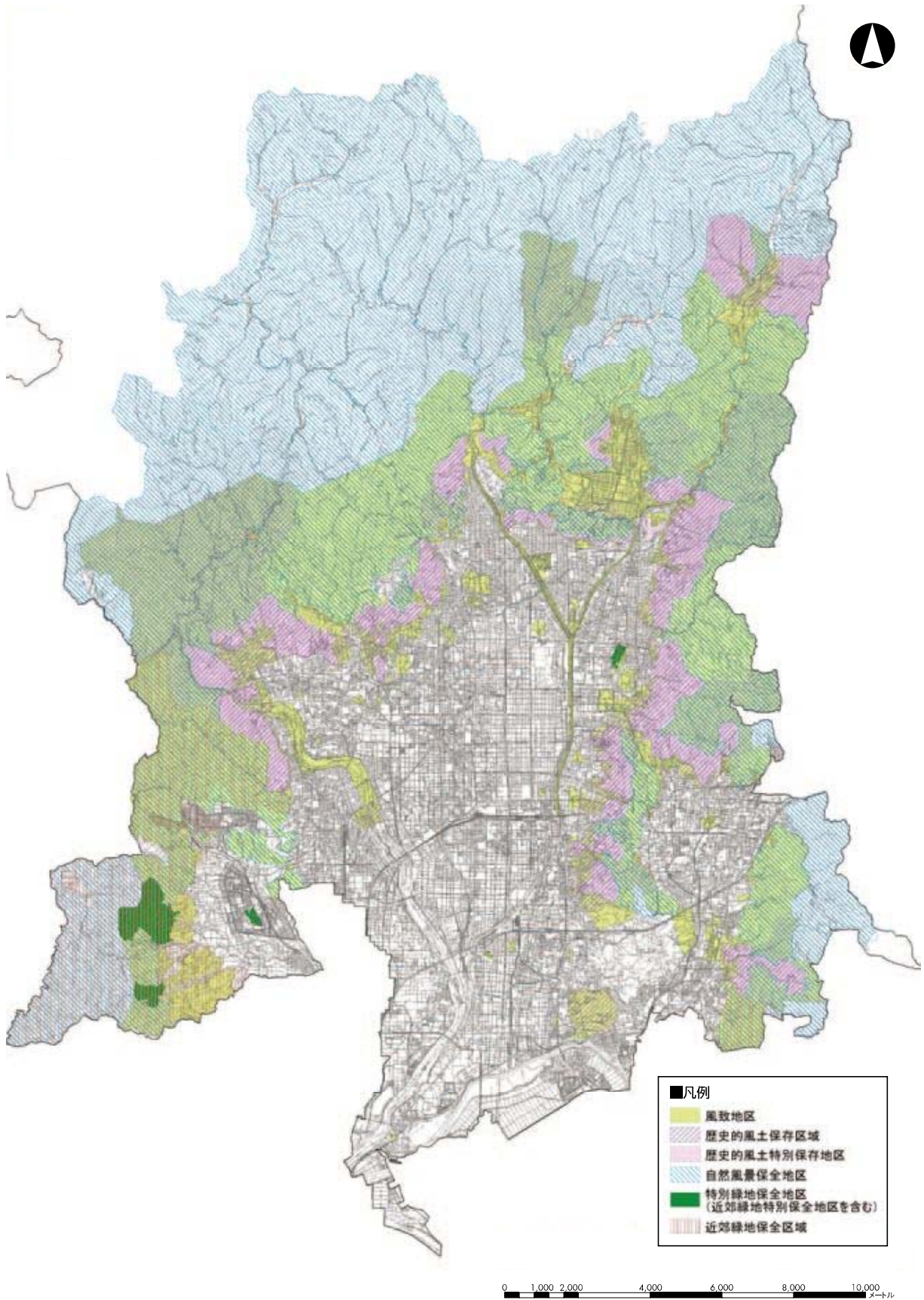


自然風景の保全（衣笠）



緑地の保全（善峰寺）

■自然・歴史的景観の保全に関する指定概要図（総括図）



## 2 歴史的風土の保存

### ●歴史的風土の保存に向けて

京都には、歴史的に重要な建物や史跡等が、周囲の自然環境と一体となって古都における伝統と文化が感じられる景観を形成している地域が多数存在します。

このため、京都市では、1966（昭和41）年に制定された古都保存法に基づき、三方の山並みや、その山すそ部等の地域で、歴史的に意義が高く、景観上も重要な地域を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歴史的風土特別保存地区に指定しています。

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を定めています。

### ●歴史的風土保存区域における制限

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ます。

### ●歴史的風土特別保存地区における制限等

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ります。

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ます。

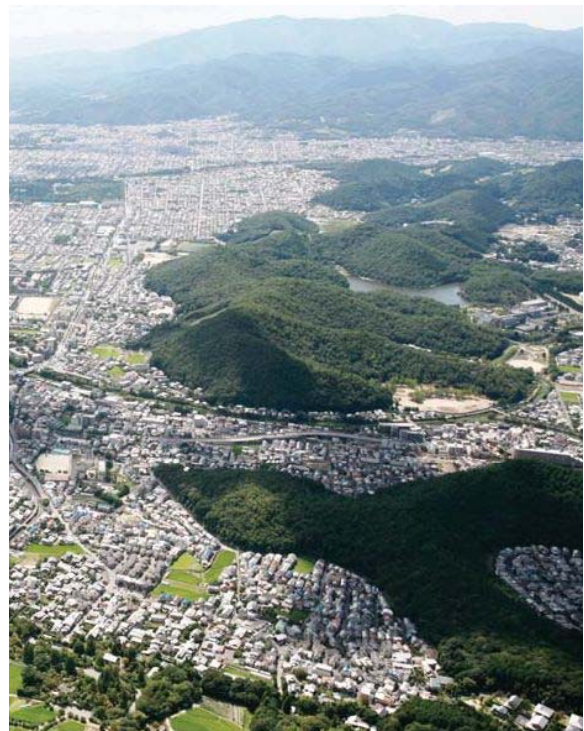
京都市では、2012（平成24）年度末現在で約282.5haの歴史的風土特別保存地区の土地を買い入れています（寄付受納地を含みます。）。これらの買入地について適切な維持管理を行うとともに、その一部においては、市民や観光客が歴史的風土に親しむことができるよう施設整備を行い、歴史的風土の保存・活用に努めています。



嵯峨野の竹林と竹穂垣

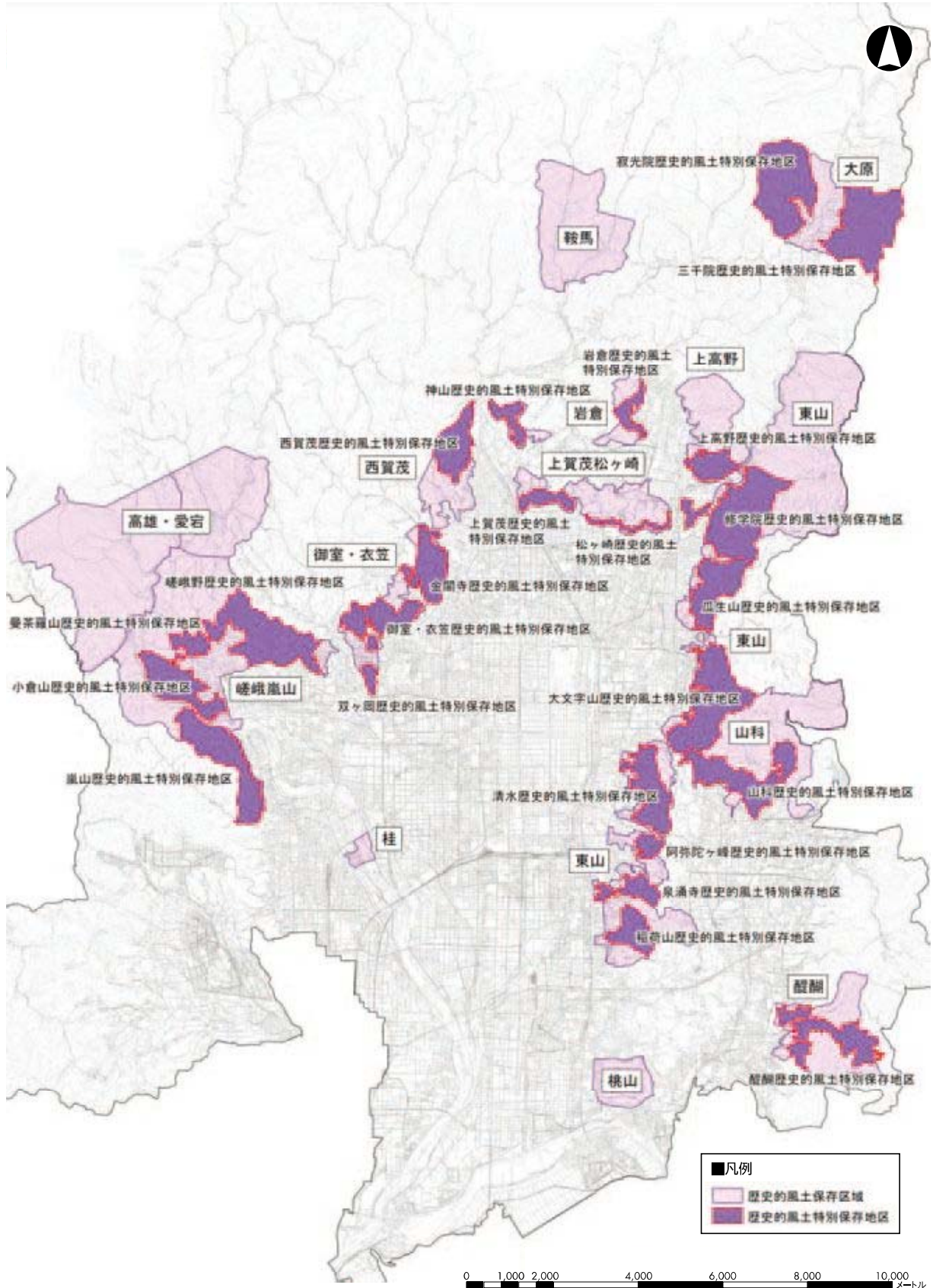


北嵯峨の田園風景



上賀茂・松ヶ崎周辺の保存地区

■歴史的風土保存区域指定概要図



### 3 風致景観の保全

#### ●風致景観の保全に向けて

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、良好な生活環境を保持していくために設けられた制度です。

京都市では、緑豊かな山々と歴史的資産の織り成す優れた自然的景観や歴史的景観と、山すそから広がる緑豊かな住宅地を保全するため、1930（昭和5）年に初めて風致地区の指定を行い、その後数度の拡大を経て、2014（平成26）年2月現在では約17,938haを指定しています。

なお、風致に関する基本的な考え方を風致保全計画として定めています。

#### ●風致地区の種別と制限

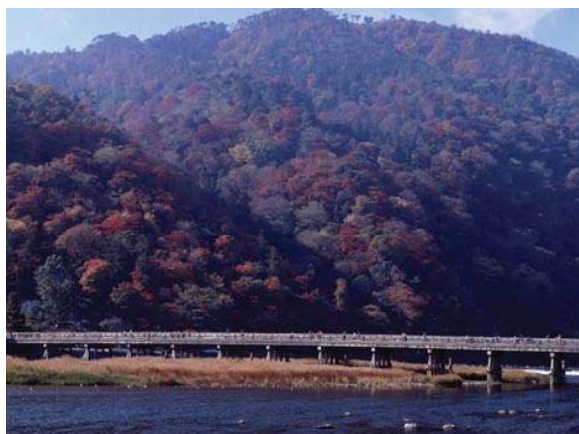
風致地区においては、建物及び工作物の形態意匠に関する共通の基準（外壁や屋根等のデザイン基準）を定めています。また周辺の住環境や緑地のボリューム等の地区の特性に応じ、第1種地域から第5種地域までの種別に分類し、種別に応じた建物等の高さや建ぺい率の上限、敷地内の緑地の割合の下限等を定めています。

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ります。

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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・勾配を有する屋根で建物がすべて覆われていること。</li> <li>・その他、屋根の形態、材料、色彩、軒の長さ等に関する基準</li> </ul> 建物の外壁に関するもの <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> その他、工作物に関する基準等	

#### ●特別修景地域

風致地区の中で、特にきめ細かな制限が必要な地域を特別修景地域に指定しています。世界遺産や離宮の周辺をはじめとする62箇所の地域を指定しており、それぞれの地域の特性に応じて、地域ごとに形態意匠の基準の上乗せや3種類の緩和措置（「建ぺい率」、「外壁後退距離」、「緑地規模」、「高さ」の緩和）を設けています。

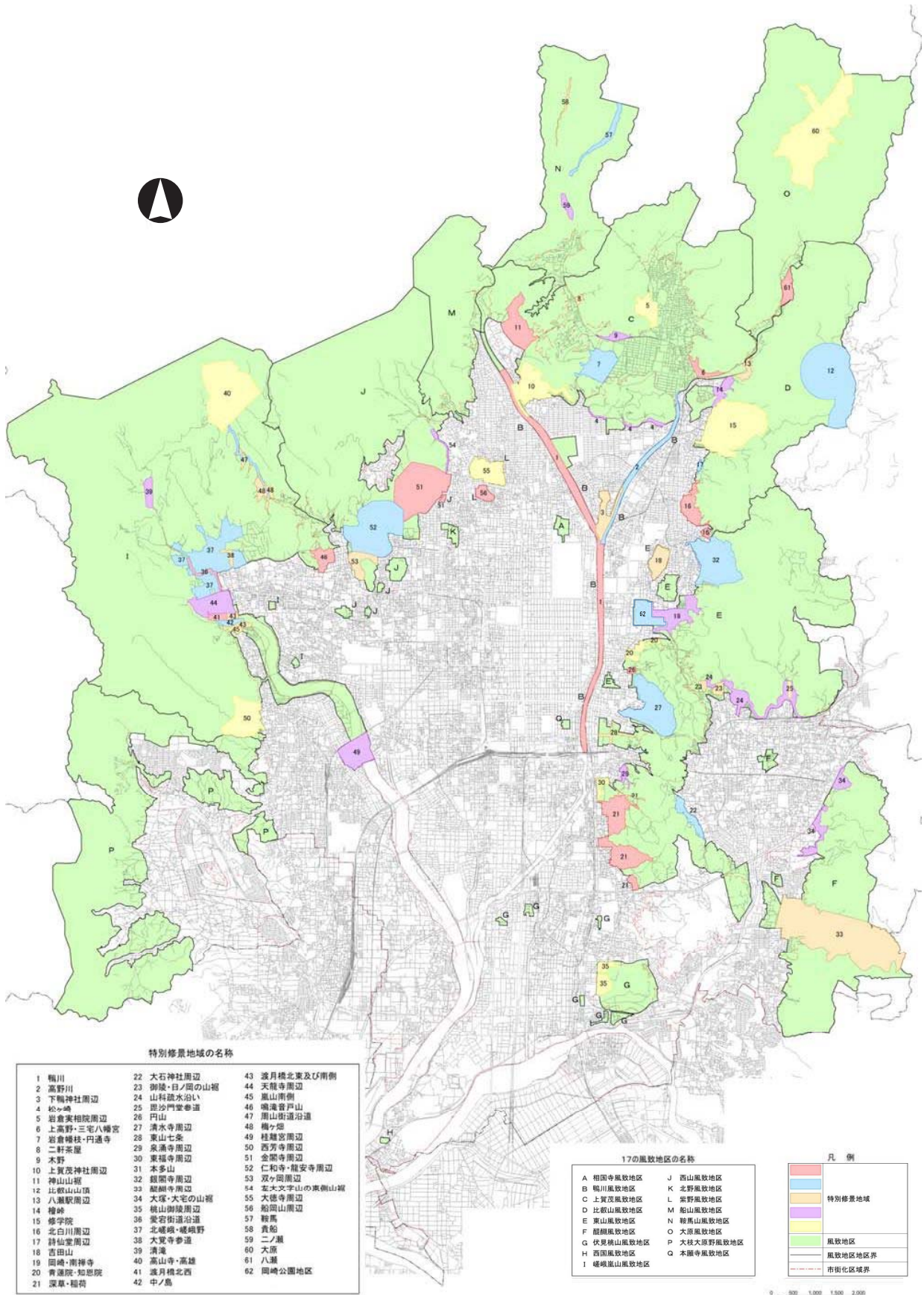


嵐山 渡月橋



岡崎 南禅寺周辺

■風致地区指定概要図



## 4 自然風景の保全

### ●自然風景の保全に向けて

京都市の市街地からその背景として眺望される緑豊かな山並みの自然風景は、町中を流れる河川と一体となり、市民にとって日常生活の中で親しく見慣れてきた風景としてかけがえのないものです。

このかけがえのない自然風景を将来の世代に継承するため、京都市では1995（平成7）年に京都市自然風景保全条例を定め、市街化調整区域の大半（約25,780ha）を自然風景保全地区に指定しています。また、自然風景保全計画において、自然風景の保全や地区の指定等に関する基本方針を定めています。

### ●自然風景保全地区の種別と制限

自然風景保全地区のうち、自然風景の保全を図るうえで特に重要な土地の区域で市街地に近い地区を第1種自然風景保全地区、それに続く自然風景の保全を図るうえで重要な土地の区域で主に市街地から離れた地区を第2種自然風景保全地区に指定しています。

自然風景保全地区内における建物や工作物などの新築，増築，改築，移転又は色彩の変更で、これに係る建物の高さが10mを超えるもの及び宅地の造成，木竹の伐採，その他の現状変更行為を第1種地区では50㎡，第2種地区では300㎡を超える場合，あらかじめ市長の許可が必要となり，現状変更行為を行おうとする土地の面積に対する緑地の割合や建物等の高さ等の基準に適合させることが必要になります。

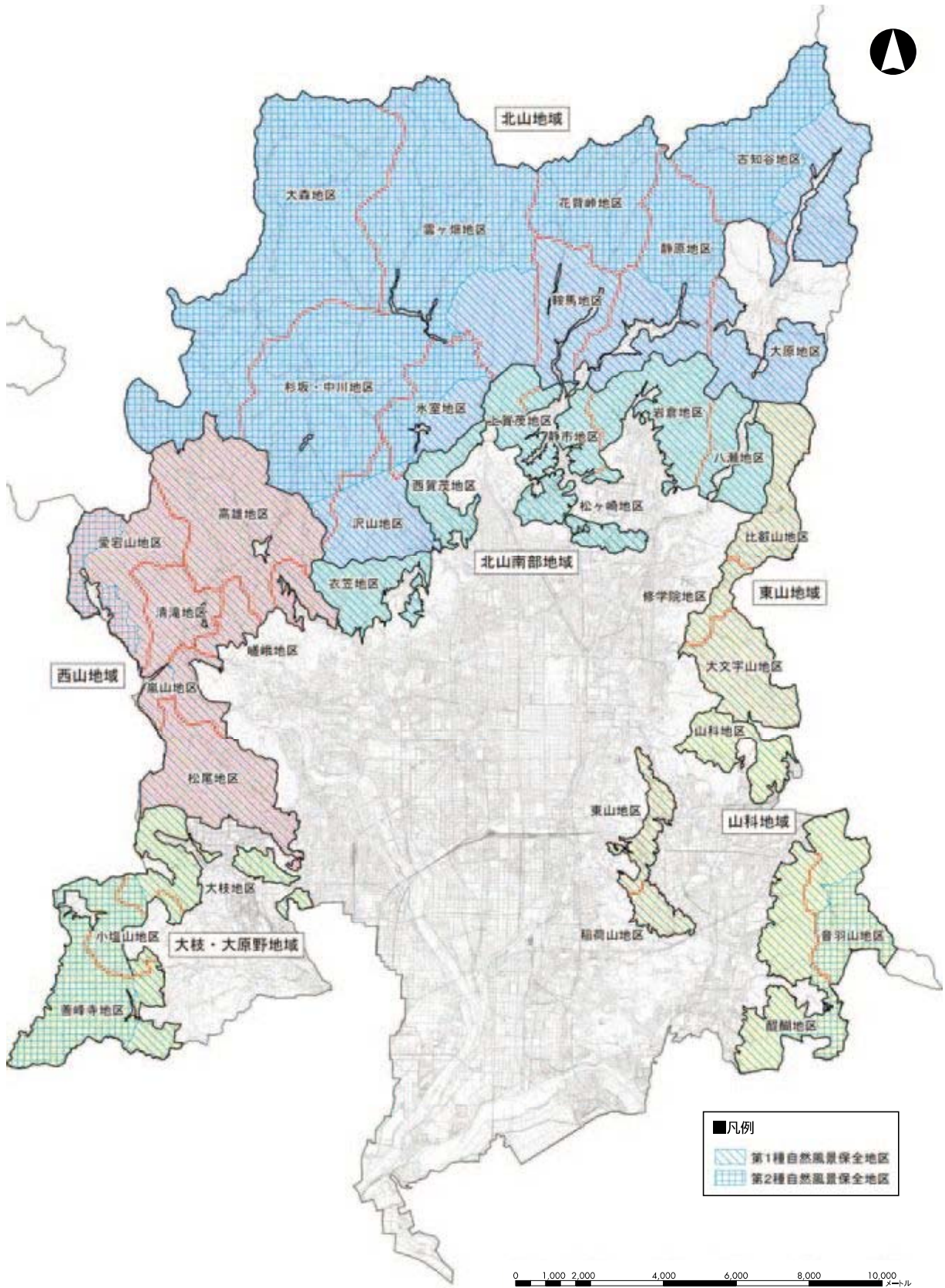


第1種自然風景保全地区（鞍馬地区）



第2種自然風景保全地区（善峰寺地区）

■自然風景保全地区指定概要図



第3章 京都の景観の保全・再生・創出



## 5 緑地の保全

### ●緑地の保全に向けて

都市近郊や市街地の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す。緑地空間を保全する制度として、1967（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した。また、1973（昭和48）年には都市緑地保全法（現在の都市緑地法）が制定されました。

京都市では、都市近郊の緑地を保全するため、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、無秩序な市街化のおそれのある区域を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、都市緑地法においても、市内のまとまった緑地を特別緑地保全地区に指定しています。

### ●近郊緑地保全区域における制限

近郊緑地保全区域では、建物等の新築、宅地の造成、木竹の伐採等の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。京都市では良好な緑地を保全するため、適切な助言・勧告を行っています。

### ●特別緑地保全地区における制限等

近郊緑地特別保全地区や特別緑地保全地区では、優れた緑地を保全するため、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ります。

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ます。

京都市では、2012（平成24）年度末現在で約3.1haの特別緑地保全地区の土地を買い入れています。地区指定以前の市有地約4.4haと合わせ、合計約7.5haの土地について、市民が憩える都市公園などとして適切に維持管理を行う等、緑地の保全・活用に努めています。



洛西中央特別緑地保全地区



小塩山特別緑地保全地区



吉田山特別緑地保全地区

■緑地の保全に関する指定概要図

