

**平成 27 年度歴史的景観の保全に関する具体的方策検討業務
報告書**

平成 2 8 年 3 月

京都市

《目 次》

第 1.	本業務の目的	1
第 2.	本業務の進め方	1
第 3.	平成 26 年度歴史的景観の保全に関する検証事業の整理	2
1.	これまでの京都市の景観政策	2
2.	本検証事業実施に至る背景	2
3.	平成 26 年度歴史的景観の保全に関する検証事業のまとめ	3
第 4.	「歴史的景観の保全に関する具体的方策（案）」の策定に向けた調査・検討	6
1.	モデル地区の選定	6
2.	調査・検討	9
3.	有識者会議開催に係る運営等	10
第 5.	「歴史的景観の保全に関する具体的方策（案）」の方針	11
1.	歴史的景観の保全に関する基本的な考え方	11
2.	喪失の危機にある歴史的景観を保全するための景観規制の充実	12
3.	歴史的景観を保全するとともに、より良い景観へと誘導する有効な支援策	24
4.	市民や事業者、寺社等との協働による景観づくりの推進	31
5.	具体的方策の進め方	34

第1．本業務の目的

近年、京都市内の歴史的景観を構成する重要な寺社やその周辺の一部で、景観に影響を与えかねない事例が発生している。

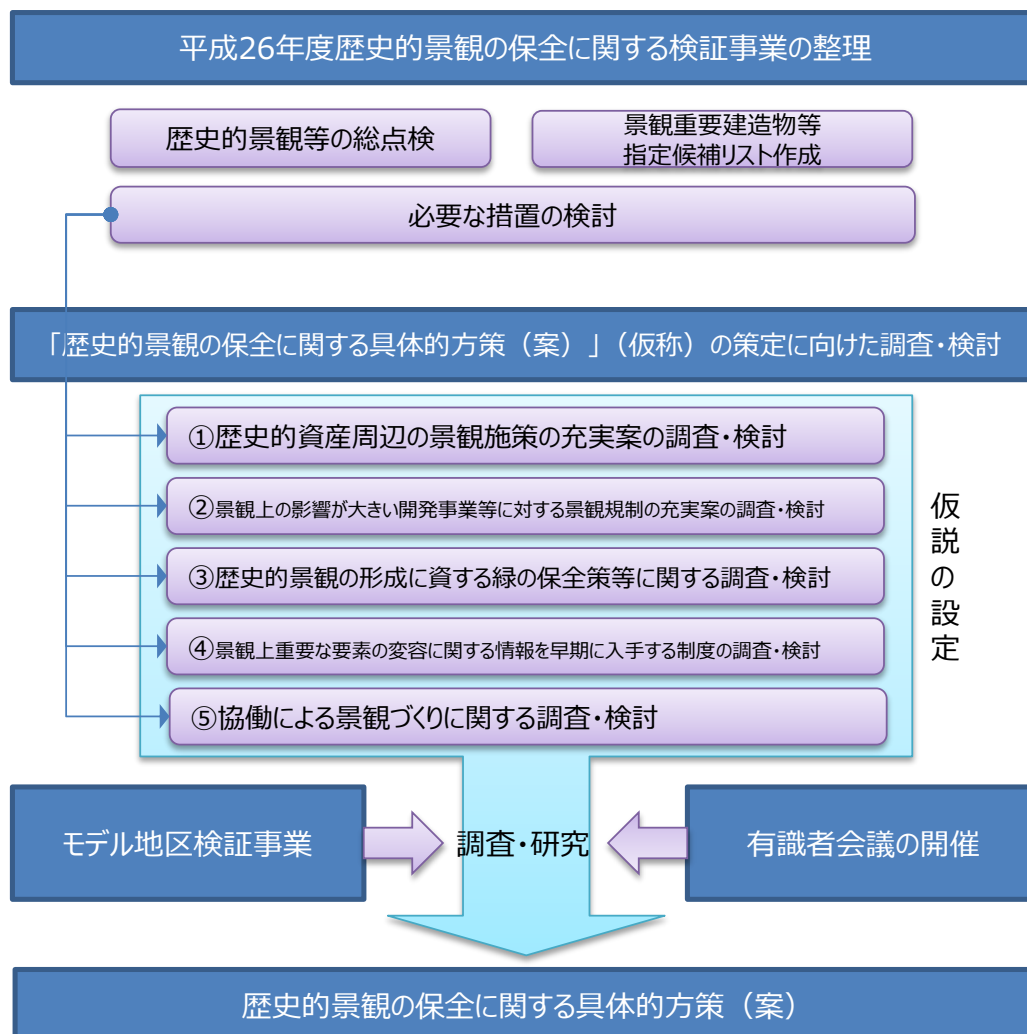
特に、平成25年10月に市会より「京都御苑周辺の環境保全に関する決議」がなされた「京都御苑東側の梨木神社敷地におけるマンション計画」や、世界遺産銀閣寺のバッファゾーン内で計画された「哲学の道・法然院前の保養所跡地における宅地開発計画」、「出世稲荷神社の移転」、「仁和寺門前におけるガソリンスタンド・コンビニエンスストア計画」などが顕著な事例である。

こうした事態を受け、京都市では平成26年度に「歴史的景観の保全に関する検証事業」（以下、「検証事業」という。）を実施し、世界遺産に代表される京都の景観上重要な寺社等とその周辺の景観に関する総点検、景観重要建造物等への指定候補リストの作成、良好な景観を保全するために必要な措置の検討を行った。

本事業は、平成26年度検証事業の検討結果等を活用し、具体的な課題をしばった保全措置案を検討し、有識者の意見聴取を経たうえで、実行力のある保全措置の具体的な制度化を図るものである。

第2．本業務の進め方

本業務では、平成26年度検証事業成果を踏まえ、整理された必要な措置に沿って、歴史的資産周辺の景観施策の仮説設定を行い、モデル地区での検証や有識者の意見を踏まえ、検討を行った。



第3．平成26年度歴史的景観の保全に関する検証事業の整理

1. これまでの京都市の景観政策

昭和5年に、鴨川、東山、北山等を中心に広大な範囲を風致地区に指定して以来、数度の指定区域の拡大を経て、現在に至るまで都市における風致の保全を図っている。

昭和41年の古都保存法制定後は、歴史的資産が集中する山麓部等において、歴史的風土特別保存地区の指定を行い、歴史的風土の保全を図っている。

昭和47年には、全国に先駆けて市街地景観条例を制定し、美観地区制度を活用するとともに、京都の特色ある歴史的な町並みを保全するための制度を創設し、市街地景観の整備に努めてきた。

平成7年には、「保全・再生・創造」のまちづくりを進めるため、市街地景観条例を市街地景観整備条例に全面改定し、建造物修景地区制度、歴史的意匠建造物の指定制度等を整備した。平成8年には、美観地区、風致地区、歴史的風土特別保存地区の指定を大幅に拡大した。

平成15年には、都心部の高度地区の見直し、美観地区の指定拡大等を行った。

そして、平成19年からは、50年後、100年後も京都が京都であり続けるため、建築物の高さ規制や屋外広告物規制の見直しなどを柱とする、景観に関する総合的な政策として「新景観政策」を進めており、平成23年度には「景観政策の進化」として、市民とともに創造する景観づくりに関する仕組みの整備等を行った。

2. 本検証事業実施に至る背景

しかし近年、京都市内の歴史的景観を構成する重要な寺社やその周辺の一部で、景観に影響を与えかねない事例が発生している。

特に、平成25年10月に京都市会より「京都御苑周辺の環境保全に関する決議」がなされた「京都御苑東側の梨木神社敷地におけるマンション計画」や、世界遺産銀閣寺のバッファゾーン内で計画された「哲学の道・法然院前の保養所跡地における宅地開発計画」、「出世稲荷神社の移転」、「仁和寺門前におけるガソリンスタンド・コンビニエンスストア計画」などが顕著な事例である。

京都市では、平成26年度から「歴史的景観の保全に関する検証事業」を開始し、世界遺産をはじめとする大規模寺社とその周辺等において、景観に関する詳細調査等を実施してきた。

3. 平成 26 年度歴史的景観の保全に関する検証事業のまとめ

平成 26 年度検証事業の結果、以下のような課題があることが判明した。

(1) 地域類型別の課題

① 世界遺産のバッファゾーン（緩衝地帯）

<現状>

- ・ 市内 14 カ所の寺社等が平成 6 年に世界文化遺産に登録され、その際に市街地を含めた広いエリアが緩衝地帯（いわゆるバッファゾーン、以下「バッファゾーン」という。）に設定されている。
- ・ バッファゾーンにおいては、都市計画法に基づく高度地区や風致地区、景観法に基づく景観地区の他、古都保存法や眺望景観創生条例等を活用し、建築等の行為に対する景観規制を実施している。

<課題>

- ・ 現在、国においては、バッファゾーンに対応する特別の法律や財政的な支援策がない。
- ・ 財政的な支援を伴わずに土地・建物の所有者に景観規制の制限のみを課すため、きめ細やかな対応には限界がある。
- ・ 世界遺産のバッファゾーンであることを知らない住民や事業者も多い。

② 山麓部にある歴史的資産とその周辺

<現状>

- ・ 山麓部の斜面地等では、風致地区等により、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を制限している。
- ・ 山間部は、市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域に指定している。

<課題>

- ・ 市街化調整区域では、市街化を抑制することにより自然と共生する景観が維持されてきた一方で、少子高齢化の急速な進展や生活環境の変化により、農地や森林等を保全し、自然景観を育んできた担い手が減少することで、現状の景観が維持できなくなる可能性がある。
- ・ 山麓部の斜面地の造成等は、現行の景観規制の範囲内であっても、景観へ与える影響が大きい。

③ 市街地に囲まれた歴史的資産とその周辺

<現状>

- ・ 高度地区、美観地区等を指定し、建築物の高さや形態意匠に関する景観規制を実施している。
- ・ 寺社等の境内地を中心にスポット的に風致地区を指定している地域（島状の風致地区）もある。
- ・ 緩やかな景観規制の地域に立地する寺社等や町並みもある。

<課題>

- ・ 寺社等に近接して中高層の建物が建つと、現行の景観規制の範囲内であっても、景観に与える影響が大きい。
- ・ 島状の風致地区では、風致地区内外で景観規制の差が大きく、歴史的資産の周辺で景観の不一致が見られる。
- ・ 緩やかな景観規制の地域では、現行規制のままでは、寺社等に隣接して、景観になじまない建築物が建築される可能性がある。

(2) 景観の構成要素別の課題

① 歴史的景観を構成する樹木・緑地

<現状>

- ・ 風致地区では緑地率等を規定しているが、美観地区等では緑化に関する規定を設けていない地域もある。

<課題>

- ・ 市街地の歴史的資産周辺で適切な緑化を誘導できていない地域もある。
- ・ 適切な維持管理がなされていない緑も多い。

② 寺社の持続可能性

<現状>

- ・ 文化財に指定・登録されていない寺社等も多く、境内地を駐車場や福祉施設等に活用されている事例も多い。

<課題>

- ・ 寺社等がその境内地を活用、売却することも想定される。
- ・ 経営状況によっては、建物や樹木を適切に維持管理することが困難になる。

③ 景観上重要な要素の滅失

<現状>

- ・ 文化財等の指定を受けていない寺社や近代建築、大規模町家等は所有者の意向により除却が可能であり、現状変更の際の届出義務などもない。

<課題>

- ・ 行政が除却等に関する情報を早期に入手できない。

④ 戸建住宅等の更新（小さな変化の積み重ね）

<現状>

- ・ 風致地区等の狭小な敷地では、建替え時に建ぺい率の最高限度等一部の規定を緩和している。

<課題>

- ・ 戸建住宅等の更新が積み重なれば景観に大きく影響するため、工夫が必要である。

⑤ 空き地、空き家

<現状>

- ・ 建築物の建築等を行う際に、建物高さやデザイン等を規制しているが、空き地や空き家とすることについては手続が不要である。

<課題>

- ・ 景観規制の手続を経ない空き地や空き家が、今後景観に影響を与える恐れがある。

⑥ 観光地の駐車場、交通計画

<現状>

- ・ 観光地である寺社等の周辺には大規模駐車場等が立地している。

<課題>

- ・ 観光地周辺の大規模駐車場が景観へ影響している。

⑦ 公共施設

<現状>

- ・ 道路や河川等の公共施設の整備により,景観が変化する。

<課題>

- ・ 高架道路や河川等のインフラ整備の際も,景観への配慮が必要である。

(3) 問題の共通的構造

各種課題については,その背景等において,下記のような共通的な問題構造があるものと考えられる。

① 境内地内の事業活用

- ・ 寺社等は建造物や緑地等の維持管理の費用を負担しているが,経営状況の悪化等の理由により,近年,境内地内の一部を事業活用することで,収入を確保されようとする事例がある。

② 寺社等への配慮が不十分な計画

- ・ 寺社等の周辺での計画において,現行の規制内容に適合する範囲ではあるものの,寺社等に対して景観上大きな影響を与えている事例がある。

③ 関係者間の対話不足

- ・ 近年,市民の景観に対する意識が高まる一方で,「近隣住民」,「寺社等の歴史的資産の所有者」,「事業者」相互の対話が不足している。

第4.「歴史的景観の保全に関する具体的方策（案）」の策定に向けた調査・検討

「歴史的景観の保全に関する具体的方策（案）」を策定するにあたり、平成 26 年度検証事業において調査対象となった 61 エリアのうち、6 つのエリアをモデル地区として選定し、調査・検討を行った。

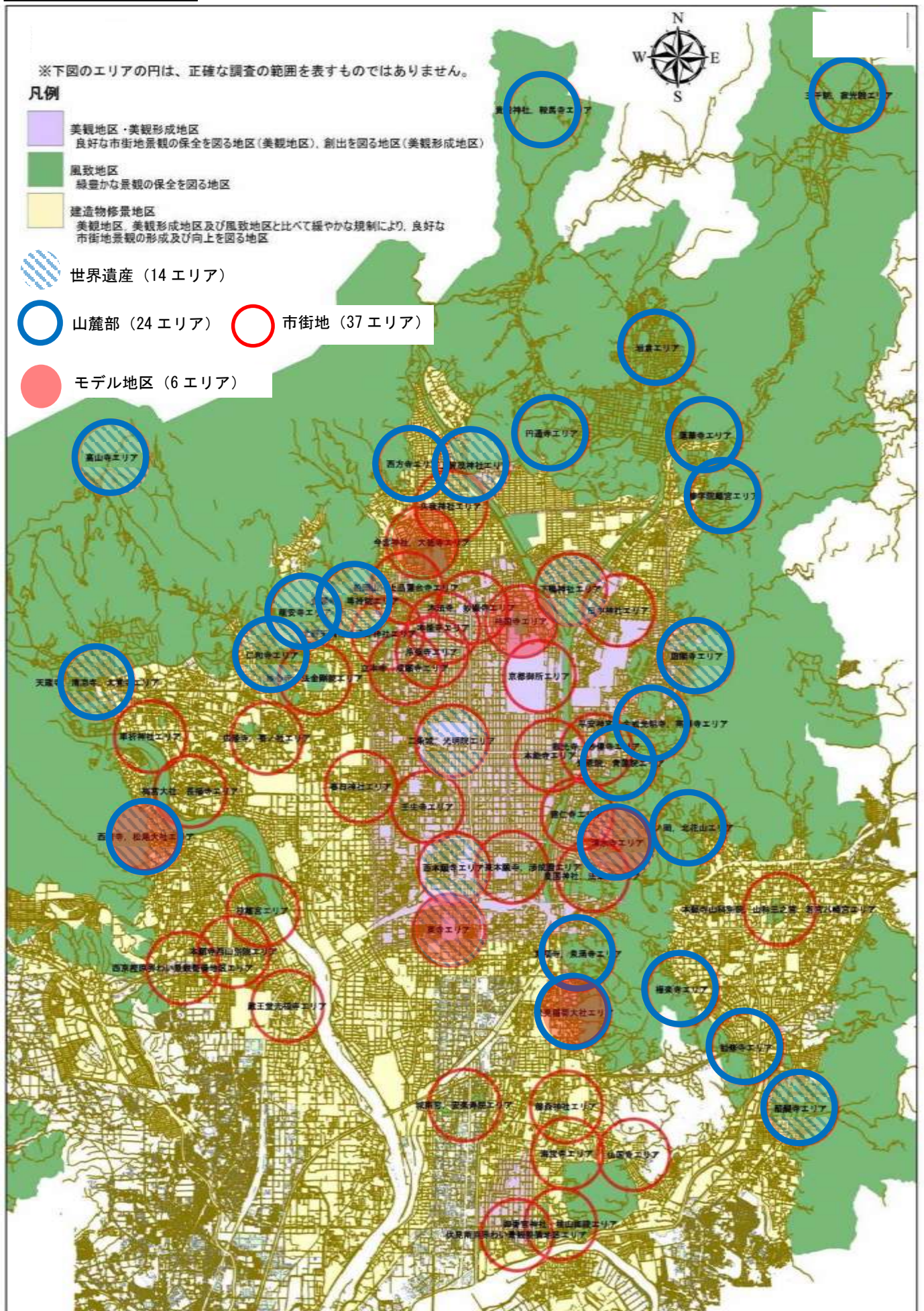
1. モデル地区の選定

（1）モデル地区選定候補

平成 26 年度調査において調査対象となった 61 エリアを対象として、モデル地区の選定を行った。

	エリア名称	主な行政区	ア 世界遺産	イ 眺望景観 創生条例	ウ 大規模な 寺社	エ その他
1	上賀茂神社エリア	北区	○	○		
2	西方寺エリア	北区			○	
3	久我神社エリア	北区			○	
4	今宮神社、大徳寺エリア	北区			○	
5	船岡山、上品蓮台寺エリア	北区			○	
6	金閣寺、等持院エリア	北区	○	○		
7	相国寺エリア	上京区			○	
8	京都御所エリア	上京区		○		
9	本法寺、妙顕寺エリア	上京区			○	
10	本隆寺エリア	上京区			○	
11	浄福寺エリア	上京区			○	
12	北野天満宮、平野神社エリア	上京区			○	
13	立本寺、成願寺エリア	上京区			○	
14	貴船神社、鞍馬寺エリア	左京区			○	
15	三千院、寂光院エリア	左京区			○	
16	岩倉エリア	左京区				○
17	蓮華寺エリア	左京区			○	
18	修学院離宮エリア	左京区		○		
19	円通寺エリア	左京区		○		
20	下鴨神社エリア	左京区	○	○		
21	田中神社エリア	左京区			○	
22	銀閣寺エリア	左京区	○	○		
23	平安神宮、金戒光明寺、南禅寺エリア	左京区			○	
24	寂光寺、妙傳寺エリア	左京区			○	
25	本能寺エリア	中京区□			○	
26	二条城、光明院エリア	中京区	○	○	○	
27	壬生寺エリア	中京区□			○	
28	知恩院、青蓮院エリア	東山区			○	
29	建仁寺エリア	東山区			○	
30	豊国神社、法華寺エリア	東山区			○	
31	東福寺、泉涌寺エリア	東山区			○	
32	清水寺エリア	東山区	○	○		
33	日ノ岡、北花山エリア	山科区				○
34	本願寺山科別院、山科三之宮、若宮八幡宮エリア	山科区			○	
35	極楽寺エリア	山科区			○	
36	勸修寺エリア	山科区			○	
37	西本願寺エリア	下京区	○	○		
38	東本願寺、涉成園エリア	下京区		○		
39	東寺エリア	南区	○	○		
40	蔵王堂光福寺エリア	南区			○	
41	高山寺エリア	右京区	○	○		
42	龍安寺エリア	右京区	○	○		
43	仁和寺エリア	右京区	○	○		
44	妙心寺、法金剛院エリア	右京区			○	
45	広隆寺、蚕ノ社エリア	右京区			○	
46	梅宮大社、長福寺エリア	右京区			○	
47	車折神社エリア	右京区			○	
48	天龍寺、清涼寺、大覚寺エリア	右京区	○	○		
49	春日神社エリア	右京区			○	
50	西芳寺、松尾大社エリア	西京区	○	○		
51	桂離宮エリア	西京区		○		
52	本願寺西山別院エリア	西京区			○	
53	西京樫原界わい景観整備地区エリア	西京区				○
54	伏見稲荷大社エリア	伏見区			○	
55	藤森神社エリア	伏見区			○	
56	海宝寺エリア	伏見区			○	
57	仏国寺エリア	伏見区			○	
58	御香宮神社、桃山御陵エリア	伏見区			○	
59	城南宮、安楽寿院エリア	伏見区			○	
60	醍醐寺エリア	伏見区	○	○		
61	伏見南浜界わい景観整備地区エリア	伏見区				○

調査エリア位置図



(2) モデル地区選定の考え方

モデル地区の選定にあたっては、「世界遺産とその周辺」「世界遺産以外の歴史的資産とその周辺」の視点と、「山麓部」「市街地」の視点から下表の通り整理して、抽出を行った。

	山麓部	市街地
世界遺産とその周辺	清水寺エリア 〔風致地区,美観地区,眺望景観保全地域〕 ■ 東山の山麓に位置する京都を代表する観光地である。 ■ 清水寺,法観寺等の門前町として始まり,江戸時代中期に参道に沿って市街地が形成された。今も歴史的な風情を残す建物が多く残る。	東寺エリア 〔美観地区,眺望景観保全地域〕 ■ 東寺の五重塔はランドマークとなっている。 ■ 商業・業務機能が集積する京都駅にも近く,大宮通,九条通という幹線道路に面している。 ■ 明治期までは,市街地の南端にあり,九条通の南は建物も少なく田畑が広がっていたが,戦前に区画整理され市街化している。
世界遺産以外の歴史的資産とその周辺	伏見稲荷大社エリア 〔風致地区,美観地区〕 ■ 稲荷山の山麓に位置する京都を代表する観光地である。 ■ J R 奈良線稲荷駅,京阪本線伏見稲荷駅に近く,線路と平行して疏水が流れている。 ■ 古くから洛中と伏見をつなぐ本町筋は旧街道の趣を残している。 ■ 稲荷山の山麓は,戦前までに市街化した郊外の住宅地である。 松尾大社エリア 〔風致地区,建造物修景地区〕 ■ 西山の山麓に位置し,近くに桂川が流れている。 ■ また,阪急嵐山線松尾大社駅に近い。 ■ 周辺は戦後に市街化した住宅地である。	相国寺エリア 〔風致地区,美観地区〕 ■ 相国寺は,広大な敷地を有する塔頭寺院である。 ■ 上御霊神社の南,京都御苑の北に位置し,地下鉄今出川駅に近い。 ■ 大正時代に同志社大学が立地し,同時に周辺も市街化した。現在も周辺には京町家が残る。 大徳寺エリア 〔風致地区,美観地区,建造物修景地区〕 ■ 大徳寺は広大な敷地を有する塔頭寺院である。 ■ 船岡山と北大路通の北に位置する。 ■ 明治期までは市街地の北端にあったが,北側と西側は戦前に区画整理され市街化した住宅地である。

2. 調査・検討

(1) モデル地区での調査の実施と検討

「平成27年度歴史的景観の保全に関するモデル地区での検証事業」(別途,実施)において,現地調査(モデル地区エリアに関する各種資料調査(航空写真,景観規制図作成),現地調査における課題事象の写真撮影,画像加工シミュレーション等による具体的方策(案)の実施効果のシミュレーション等)を実施し,以下の点について検討を行った。

① 歴史的資産周辺の景観施策の充実案の調査・検討

景観地区や風致地区,眺望景観保全地域などの景観規制及び歴史的資産と一体となって地域景観の向上を図る誘導策等の充実案について検討を行った。

② 景観上の影響が大きい開発事業等に対する景観規制の充実案の調査・検討

山麓部における斜面地の造成等の景観上の影響が大きい開発事業に対し,緑地の保全や擁壁等に関する景観規制の充実案について,調査・検討を行った。

③ 歴史的景観の形成に資する緑の保全策等に関する調査・検討

歴史的景観を構成する樹木・緑地の適正な管理や,周辺の緑化の推進,景観重要樹木制度の活用策等について調査・検討を行った。

(2) 他事例との比較による検討

① 景観上重要な要素の変容に関する情報を早期に入手する制度の調査・検討

景観上重要な歴史的資産の除却や,歴史的資産に隣接する土地での事業計画等の情報を早期に入手し,必要に応じて景観上の配慮等を求める制度の創設に向け,他都市の事例調査等を実施した。

② 協働による景観づくりに関する調査・検討

市民や事業者,歴史的資産の所有者等と協働により,景観づくりを推進し,歴史的景観を保全する取組等について,他都市の事例調査等を実施した。

3. 有識者会議開催に係る運営等

「京都市歴史的景観の保全に関する検討会」の開催

「歴史的景観の保全に関する具体的方策（案）」の策定に向けた調査・検討を進めるにあたって、課題抽出及び対応策等について、多様な観点から意見聴取を行うため、計4回開催した。

（1）検討会委員

平成26年度の京都市歴史的景観の保全に関する検討会委員を中心として、継続的な意見交換を実施した。

氏名	現役職名	備考
いたや なおこ 板谷 直子	立命館大学准教授	
おおば てつはる 大庭 哲治	京都大学大学院助教	
こうら ひさこ 小浦 久子	神戸芸術工科大学教授	
ふかまち かつえ 深町 加津枝	京都大学大学院准教授	
まつやま だいこう 松山 大耕	妙心寺塔頭退蔵院副住職	
むねた よしふみ 宗田 好史	京都府立大学教授	副座長
もんない てるゆき 門内 輝行	京都大学大学院教授	座長

（2）検討会開催概要

回数・日時	場所	概要
第1回 平成27年12月18日 午後3時～午後5時	京都市国際交流会館 第1・2会議室	・具体的方策の検討の方向性について ・モデル地区での検証について ・その他
第2回 平成28年2月9日 午前10時～正午	京都市国際交流会館 第1・2会議室	・具体的方策（案）について ・モデル地区での検証について （清水寺エリア、相国寺エリア）
第3回 平成28年3月7日 午後1時15分～ 午後3時15分	職員会館かもがわ 大会議室	・具体的方策（案）について ・モデル地区での検証について （伏見稲荷大社エリア、松尾大社エリア、 東寺エリア、大徳寺エリア）
第4回 平成28年3月30日 午前10時～正午	京都市国際交流会館 第1・2会議室	・歴史的景観の保全に関する取組方針 （案）について

第5.「歴史的景観の保全に関する具体的方策（案）」の方針

1. 歴史的景観の保全に関する基本的な考え方

（1）大規模な寺社等とその周辺の歴史的景観

歴史都市である京都市には、世界遺産をはじめとした寺社、京都御所や離宮、歴史的な町並みや明治以降の近代化の歴史を伝える近代建築等、数多くの歴史的資産がある。

こうした歴史的資産は、それぞれの地域の歴史や文化を伝え、周囲の市街地と一体となり、各地域において優れた歴史的景観を形成している。

特に、大規模な境内地を構える寺社は、地域の歴史的景観の核であるだけでなく、境内地の緑地や空地は、都市緑化に貢献し、災害時の避難経路や避難場所になるなど、周囲の市街地の環境や防災性の向上に大きく寄与しており、地域の活動の場となるなど、地域コミュニティの活性化の場としても期待される。

（2）具体的方策を検討する際の重要な視点

具体的方策の検討に際しては、地域類型別や景観の構成要素別の課題への対応だけでなく、以下の視点から有効性等を検討する。

- ・ 寺社等の重要な歴史的資産とその周辺をまとまりとして把握するとともに、近接する各エリア（歴史的資産とその周辺）相互の繋がりにも配慮する。
- ・ 都市形成の歴史や地域性、地形、風土、環境などを手掛かりにその土地で大切に残すものを読み解き、都市として今後も変化する中で、各地域で何を保全していくのかを事業者、住民等にわかりやすく伝え、共有する。
- ・ その地域全体でそれぞれの特色ある良い環境を醸成していければ良い。
- ・ 建物、樹木、工作物等の単位ではなく、また制度的枠組みではなく、様々な要素が関連して形成される景観を地域ごとに評価する。
- ・ 地域コミュニティや地域と寺社との関わりも考慮し、公共、地域、民間等の各セクターの関係性をうまくコントロールする。

（3）基本計画等との関係

京都市では、平成22年12月に、平成23年度から10年間の都市経営の基本となる「はばたけ未来へ！ 京プラン（京都市基本計画）」を策定した。

この京プランが目指す「京都の未来像」の実現に向け、平成28年度から32年度までの5年間の計画期間として策定した「新たな実施計画」では、歴史都市の品格と魅力が国内外の人々を魅了する「歴史・文化都市創生戦略」や、魅力ある地域資源と既存の都市インフラを生かす「個性と活力あふれるまちづくり戦略」を政策編の重点戦略としており、歴史的景観の保全に関する取組はこうした戦略を推進している。

また、「新たな実施計画」の改革編では、基本方針として、「参加と協働による市政とまちづくりの推進」を掲げている。歴史的景観の保全に関する取組も、市民との未来像・課題の共有に向けた情報提供、対話の機会づくりの推進や、多様な主体の連携機会を創出する仕組みの整備が必要である。

さらに、歴史的景観の保全に関する取組は、人口減少社会の克服等に向けた総合的・横断的分野別計画である「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略（平成27年9月策定）に掲げている施策・事業とも連携して進めていく。

2. 喪失の危機にある歴史的景観を保全するための景観規制の充実

現行制度の歴史的景観の保全が不十分な地域において、景観規制の指定範囲や規制内容等の見直しを検討する他、以下の点について重点的に検討を行った。

(1) 眺望景観創生条例の活用

- 眺望景観創生条例を活用し、「境内の眺め」や参道等の「通りの眺め」、「庭園からの眺め」等の創生（保全及び創出）を図るため、「近景デザイン保全区域」等を追加指定する。

検討会での意見

- ・特定の場所から見る風景も、歩く場所としての風景も大事である。
- ・現在の38箇所の視点場を選定した際の597箇所の候補地を参考にしている。

① 眺望景観創生条例の概要

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、京都市眺望景観創生条例に基づき、眺望景観保全地域として指定している。眺望景観は、その特性に応じて、次の8つに類型化し、建築物等の建築等を制限する区域を、その建築物等に係る行為の制限の内容に応じて、①眺望空間保全区域、②近景デザイン保全区域及び③遠景デザイン保全区域に指定し（以下「眺望景観保全地域」という。）、眺望景観の保全・創出を図っている。また、眺望景観の創生に関する市民、事業者の意識の啓発に努めるとともに、提案制度により、市民等からの提案を受けるものとしている。

A. 眺望景観の類型

A) 境内の眺め

神社、寺院等の境内地及びその背景にある空間によって一体的に構成される景観

I) 通りの眺め

通りの先にある山並み又は歴史的な建造物及び沿道の建築物等によって一体的に構成される景観

U) 水辺の眺め

河川、水路等及びその周辺の樹木、建築物等によって一体的に構成される景観

E) 庭園からの眺め

神社、寺院等の庭園において、その背景にある自然を当該庭園の一部として一体的に取り込んだ景観

O) 山並みへの眺め

河川及び河川からの山並みを見通す空間によって一体的に構成される景観

K) 「しるし」への眺め

日常の市民生活の中で目印となる歴史的な建造物又は自然と一体となった伝統文化を象徴する目印及びこれらを見通す空間によって一体的に構成される景観

K) 見晴らしの眺め

山並み、河川その他の自然が一体となって一定の広がりをもって構成される景観

K) 見下ろしの眺め

山頂、山麓又は展望所から見下ろす一定の広がりをもった市街地の景観

イ. 眺望景観保全地域の指定

ア) 眺望空間保全区域

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る区域

イ) 近景デザイン保全区域

視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないよう形態・意匠について基準を定める区域

ウ) 遠景デザイン保全区域

視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないよう外壁、屋根等の色彩について基準を定める区域（近景デザイン保全区域を除く。）

ウ. 建築物等の高さ、形態及び意匠の規制に関する方針

ア) 眺望空間保全区域

建築物等の最高部の標高は、視点場から視対象への眺望を遮らないものとする。

イ) 近景デザイン保全区域

視点場から視認することができる建築物等の形態及び意匠は、優れた眺望景観を阻害しないものとする。

ウ) 遠景デザイン保全区域

視点場から視認することができる建築物等の外壁、屋根等の色彩は、優れた眺望景観を阻害しないものとする。

エ. 「眺望景観保全地域」の提案

現在選定している38箇所以外にも、京都には優れた眺望景観や借景が数多くある。眺望景観創生条例では、残していきたい京都の眺望景観や借景に関して、市民等から提案することができる制度を設けており、提案された内容が京都の優れた眺望景観の保全、創出にふさわしいと認められた場合は、この条例によって、具体的な保全策を講じていくこととしている。

■ 京都市眺望景観創生条例

第7条 何人も、京都の優れた眺望景観の創生にふさわしいと考慮する一団の土地の区域について、別に定めるところにより、市長に対し、眺望景観保全地域として指定することを提案することができる。

2 市長は、前項の提案があった場合において、その提案の内容が京都の優れた眺望景観の創生にふさわしいものと認めたときは、前条の規定により、その提案に係る区域を眺望景観保全地域として指定することができる。

② モデル地区での事例

ア. 山麓部

A. 清水寺エリア（世界遺産とその周辺）

エリア内で指定されている保全区域：「通りの眺め」産寧坂伝統的建造物群保全地区内の通り

- ・ 産寧坂伝統的建造物群保存地区内の道路を「視点場」に指定し、視点場から500mの範囲を近景デザイン保全区域に指定。
- ・ 視点場から視認される建築物等は、産寧坂の沿道の伝統的建造物群及びその背景にある空間によって一体的に構成される良好な景観を阻害しないよう、「建築物等の各部は、歴史的な町並みの良好な眺めを阻害しないものとする」と等の基準がある。

エリア内での検証：八坂通の眺め



八坂通（中ほどの石積擁壁から奥が伝統的建造物群保存地区）

<具体的方策案>

- ・ 眺望景観創生条例を活用し、八坂の塔を眺めの対象とした「通りの眺め」の創出（保全及び創出）を図るため、近景デザイン保全区域を指定する。

B. 伏見稲荷大社エリア（世界遺産以外の歴史的資産とその周辺）

エリア内で指定されている保全区域：なし

エリア内での検証：稲荷山からの見下ろしの眺め



稲荷山からの眺望

阪神高速8号京都線

（参考）「見下ろしの眺め」（大文字山からの市街地）の保全区域におけるデザイン基準

- ・ 遠景デザイン保全区域：「建築物等の外壁、屋根等の色彩は、禁止色を用いないこと」の基準がある。

<具体的方策案>

- ・ 眺望景観創生条例を活用し、稲荷山からの「見下ろしの眺め」の創生（保全及び創出）を図るため、遠景デザイン保全区域を指定する。

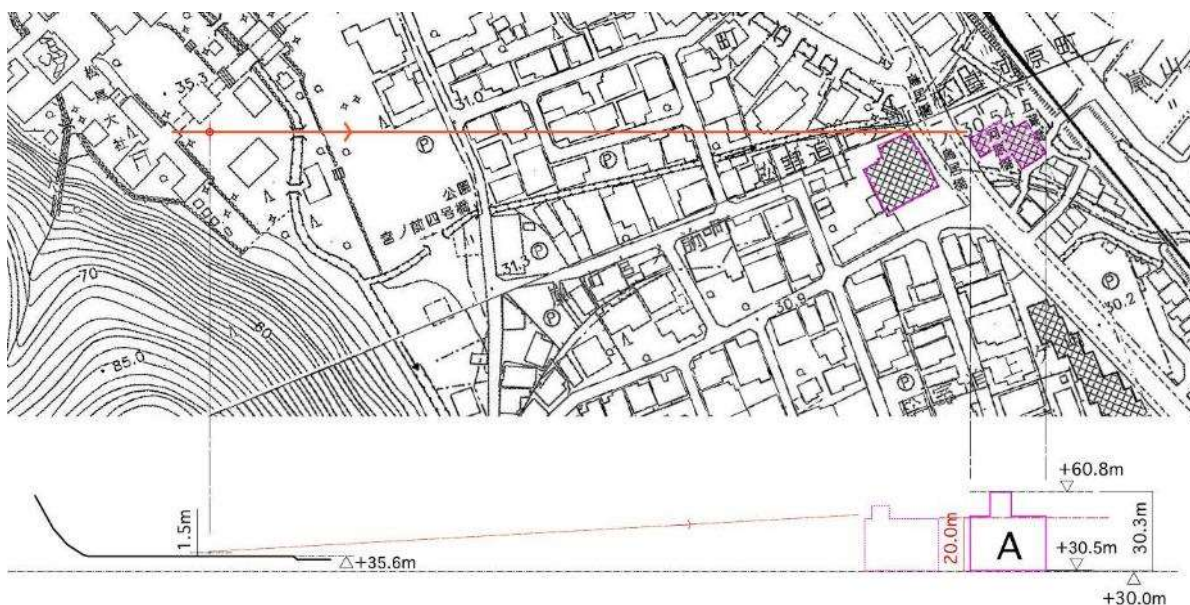
C. 松尾大社エリア（世界遺産以外の歴史的資産とその周辺）

エリア内で指定されている保全区域：「山並みへの眺め」桂川左岸からの西山

- ・ 嵐山渡月橋から桂大橋までの桂川左岸の河川側歩道を「視点場」に指定し、西山の山並みへの眺めを「視対象」に、半径500mの範囲を近景デザイン保全区域に指定。
- ・ 建築物等は、桂川の水辺越しに見える西山の山並みとその間に見通される空間によって一体的に構成される良好な景観を阻害してはならないとし、「外壁、屋根等の色彩は、桂川沿岸の樹木等及び西山の山並みとの調和に配慮したものとする」、「塔屋を設けないこと」等の基準がある。

エリア内での検証：松尾大社境内の眺め

<樹木の間から見える建物の位置と高さの確認>



<具体的方策案>

- ・ 眺望景観創生条例を活用し、松尾大社の「境内の眺め」、松尾大社参道の「通りの眺め」の創生（保全及び創出）を図るため、近景デザイン保全区域を指定する。

イ. 市街地

A. 東寺エリア（世界遺産とその周辺）

エリア内で指定されている保全区域：「境内の眺め」教王護国寺（東寺）

- ・ 教王護国寺（東寺）の境内の眺めを「視対象」に、東寺の敷地を「視点場」に指定し、視点場から500mの範囲を近景デザイン保全区域に指定。
- ・ 建築物等は、教王護国寺境内の歴史的建造物、樹木等及びそれらの背景にある空間によって一体的に構成される良好な景観を阻害してはならないとし、「建築物の屋根は、勾配屋根とすること。塔屋を設けないこと。建築物等の各部は、境内の歴史的建造物等の良好な眺めを阻害しないものとする」と等の基準がある。

エリア内での検証：五重塔と一体となった九条通の眺め



九条通
(九条通と壬生通の交差点から東向き)



九条通（西向き）

<具体的方策案>

- ・ 「境内の眺め」を保全するだけでなく、五重塔と一体となった九条通の「通りの眺め」を創造する施策を展開する。

B. 相国寺エリア（世界遺産以外の歴史的資産とその周辺）

エリア内で指定されている保全区域：「境内の眺め」京都御苑

- ・ 京都御苑の境内の眺めを「視対象」に、京都御苑の敷地を「視点場」に指定し、視点場から500mの範囲を近景デザイン保全区域に指定。
- ・ 視点場から視認することができる建築物等は、京都御苑の歴史的建造物、樹木等及びそれらの背景にある空間によって一体的に構成される良好な景観を阻害しないため、「建築物の屋根は、勾配屋根とすること。塔屋を設けないこと。建築物等の各部は、御苑内の歴史的建造物等の良好な眺めを阻害しないものとする」と等の基準がある。

エリア内での検証：相国寺境内の眺め



境内西側の出口 現況



烏丸通沿道に20mの建物が建った
場合のシミュレーション

<具体的方策案>

- ・ 眺望景観創生条例を活用し、相国寺の「境内の眺め」の創生（保全及び創出）を図るための近景デザイン保全区域を指定する。

C. 大徳寺エリア（世界遺産以外の歴史的資産とその周辺）

エリア内で指定されている保全区域：「しるし」への眺め」船岡山公園からの「妙」、「法」、「船」

<眺望空間保全区域>

- ・ 船岡山から視対象となる「妙」、「法」、「船」への眺望を遮らないように建築物等が超えてはならない標高を定める区域。（このエリアでは高度地区による規制の方が厳しい。）

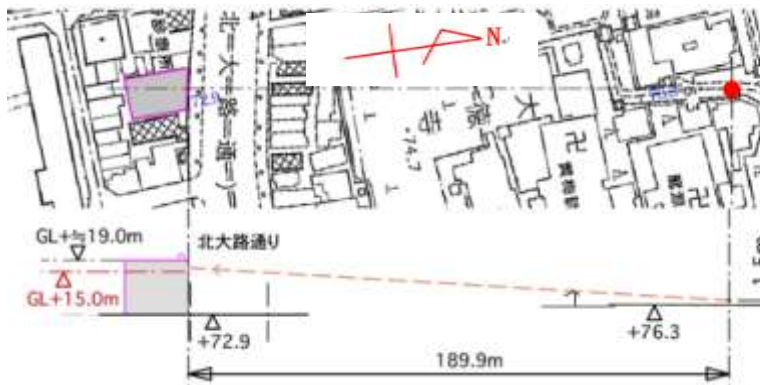
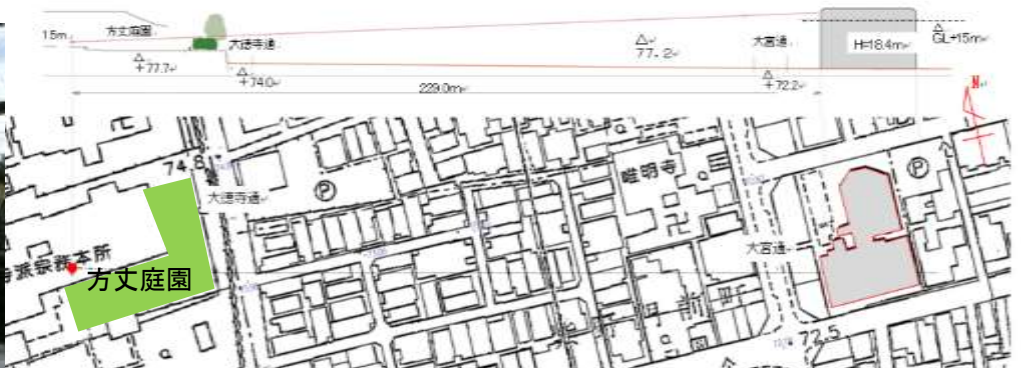
<近景デザイン保全区域>

- ・ 「妙」、「法」、「船」を視対象とし、船岡山上に「視点場」に指定し、視点場から500mの範囲を近景デザイン保全区域に指定。
- ・ 視点場から視認することができる建築物等は、船岡山公園から眺める「妙」、「法」、「船」の各しるし及びそれらの間に見通される空間によって一体的に構成される良好な景観を阻害しないため、「建築物の屋根は、勾配屋根とすること。塔屋を設けないこと。建築物等の各部は、各しるし及びそれらの周辺の山並みの良好な眺めを阻害しないものとする」と等の基準がある。

エリア内での検証：大徳寺方丈庭園や境内の眺め



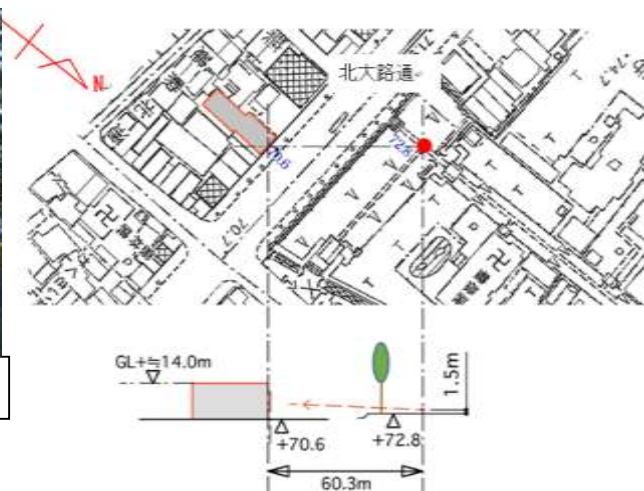
大徳寺方丈庭園越しに建物の屋根が見える。



境内地から塀の上に建物が見える。



境内地から木の合間に建物等が見える。



<具体的方策案>

- ・ 眺望景観創生条例を活用し, 大徳寺の「境内の眺め」, 「通りの眺め」の創生(保全及び創出)を図るための近景デザイン保全区域を指定する。

③ 課題

現在,眺望景観保全地域の視点場は 38 箇所あるが,その他にも京都には優れた眺望景観や借景が数多くある。一方,現行の景観規制ではそうした眺めが十分に保全できない可能性があることがモデル地区での事例で確認できた。

(2) 影響が大きい建築等に対する丁寧な景観審査

- 歴史的資産である寺社に隣接するなど、特に重要な地域における景観への影響が大きい建築計画等については、専門家の意見等を踏まえながら丁寧な景観審査を行い、より良い景観形成を誘導する。

<例>

- 美観地区における美観風致審議会対象案件の拡大
- 「デザインレビュー制度（仮）」の創設（※美観風致審議会のような諮問機関ではなく、専門家・事業者・行政等の関係者によりデザイン等について協議する場を設ける）

／等

- 運用プロセスの公開により透明性を高め、景観に対する意識啓発にもつなげる。

検討会での意見

- ・事前協議や事前の調整は、制度上の工夫は要るが、色々な工夫が各地でなされている。
- ・第三者的、デザインレビュー的な考え方もあるし、なんらかの方針や基準の考え方を共有するような審査のやり方もある。

① 現行制度の概要

一部の計画については美観風致審議会への諮問や高度地区の特例許可制度による丁寧な景観審査を行っている。また、専門家の助言が得られる優良デザイン促進制度を設けている。

A. 美観風致審議会への諮問

<風致地区内の行為の許可>

A) 制度概要

風致地区内では、許可に係る行為が大規模な建築物等の新築、改築、増築又は移転その他風致の維持に特に重大な支障を生じさせるおそれがあるものであると認めるときは、あらかじめ美観風致審議会に諮る。

イ) 近年の実績

年度	案件名
平成23年度	・片岡安設計の洋館移転計画 ・フォーシーズンズホテル計画（事前協議1回）
平成24年度	・京都産業大学における新1号館（仮称）及び新7号館（仮称）の建築計画（事前協議1回） ・京都精華大学キャンパス新整備計画（事前協議1回）
平成25年度	・京都会館整備計画（事前協議3回） ・立命館大学衣笠キャンパス新図書館新築計画（事前協議1回） ・青蓮院（将軍塚）大護摩堂建築計画 ・京都産業大学新2号館（仮称）・新教室棟（仮称）の建築計画（事前協議1回）
平成26年度	・平安神宮南西部整備事業（事前協議2回）
平成27年度	・国立京都国際会館増築計画（事前協議3回） ・下鴨神社御蔭通南側計画（事前協議2回）

<景観地区内の建築物の認定の特例>

ア) 制度概要

景観地区内で形態意匠の制限の適用をしない特例制度により認定を行う場合,あらかじめ美観風致審議会の意見を聴かなければならない。

イ) 実績

年度	案件名
平成 2 3 年度	・京都大学（南部）立体駐車場新築計画（事前協議 1 回）
平成 2 4 年度	・NHK 新京都放送会館建築計画（事前協議 1 回）
平成 2 5 年度	—
平成 2 6 年度	・府立鴨沂高等学校校舎等整備計画（事前協議 1 回）
平成 2 7 年度	・中井工業株式会社本社ビル新築計画

イ. 高度地区の特例許可（景観審査会への諮問）

ア) 制度概要

平成 1 9 年度に「京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区の計画書の規定による特例許可の手続きに関する条例」を制定し,高度地区の特例許可を受けようとする建築物の計画の周知のための手続（標識設置,説明会等）,市民の意見を反映させるための手続（意見書の提出等）を定めている。

また,特例許可をしようとするときは,あらかじめ景観審査会の意見を聴かなければならない。

イ) 実績

年度	許可の種別	事例
平成 2 0 年度	新築	・京都大学吉田キャンパス病院構内における整備計画
	既存部分への増築 (新たに高さは超えない)	・国民生活金融公庫京都支店店舗改修計画 ・頂法寺会館別館WEST 1 8 増築計画 ・C O C O N 烏丸ビルにおける自転車置場の増築計画
平成 2 1 年度	既存部分への増築 (新たに高さは超えない)	・京都ブライトンホテル増築計画 ・京都市立西陣小学校校舎増築計画 ・京都医療センター病棟増築計画
平成 2 2 年度	新たに高さ規制を超える増築	・京都第一赤十字病院(3 期, 4 期整備工事)
平成 2 3 年度	新築（移転）	・片岡安設計の洋館移築計画
	既存部分への増築 (新たに高さは超えない)	・洛陽総合高等学校における校舎整備計画
平成 2 4 年度	新築	・京都大学吉田キャンパス病院構内における新病棟整備計画
	既存部分への増築 (新たに高さは超えない)	・京都市立北総合支援学校校舎等整備計画
平成 2 5 年度	既存部分への増築 (新たに高さは超えない)	・独立行政法人国立病院機構京都医療センター第 2 外来棟増築計画
平成 2 7 年度	新築	・同志社女子大学 新楽真館（仮称）整備計画

ウ. 優良デザイン促進制度

ア) 制度概要

良好な景観形成に寄与する優れた建築物を積極的に誘導するために、市民や事業者が建築物や工作物を整備する際、その計画の初期段階から、専門家からの助言を中心に、市民・事業者及び行政の三者の間で、計画地における「優良なデザイン」のあり方について意見交換できる仕組み。

イ) 実績（開催回数）

平成 23 年度	1 回
平成 24 年度	4 回
平成 25 年度	7 回
平成 26 年度	11 回
平成 27 年度	17 回

② 参考事例

<都市景観アドバイザー会議、芦屋市景観認定審査会（芦屋市）>

- 市内でマンションやテナントビル等の大規模建築物を計画する際に、景観上必要な手続きとして設置されている。

<大規模建築物とは>

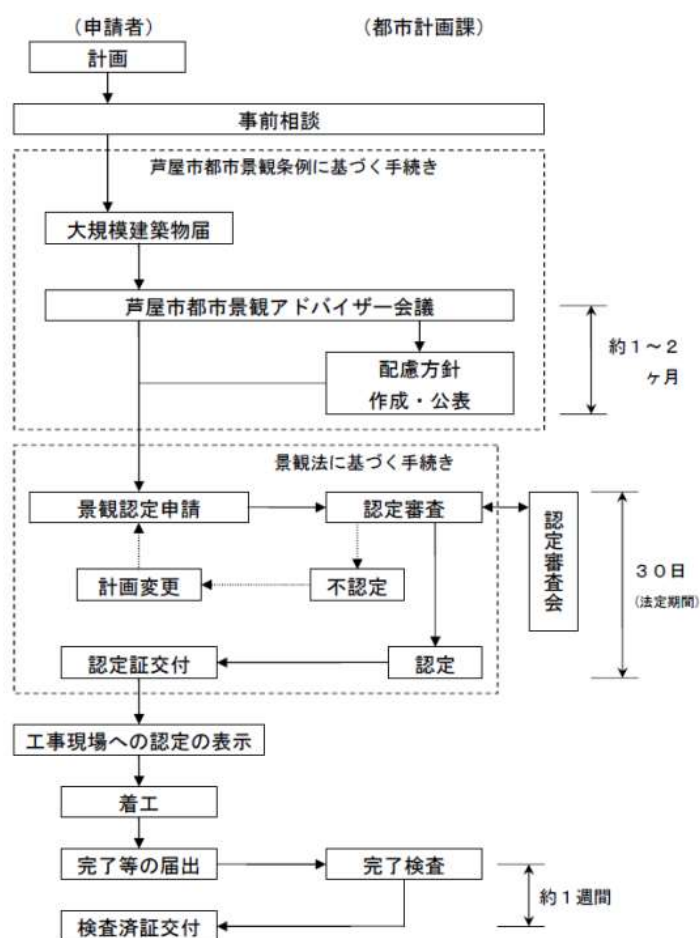
- ・第一種・第二種低層住居専用地域 : 高さ 8 m 超かつ延床面積 500 m² 超の建築物
- ・上記以外の地域 : 高さ 10m 超かつ延床面積 500 m² 超の建築物

- 有識者 5 名で構成される芦屋市の附属機関である「芦屋市都市景観アドバイザー会議」に計画を付議。
- 会議の場には事業主及び設計者も出席し、設計方針等について説明し、会議での協議内容を受けて配慮方針を作成し、公表する。

≪配慮方針とは？≫

計画地ごとに景観上の特性を整理し、配慮すべき項目をとりまとめたもので、敷地の立地条件や周辺環境の特徴についての理解を市と事業主が共有していくためのツール。（個々の建築計画に対する指示ではない）

- アドバイザー会議は委員の意見を聞くことが目的であり、計画の是非を決定する場ではない。
- 一方、芦屋市景観認定審査会（有識者 5 名）は、市が認定に係る審査を行う際に意見を聞く場であり、事業主等は参加できない。



（出典）景観法及び景観条例に基づく手続きの手引き ～大規模建築物の計画について～、芦屋市

③ 課題

現在、風致地区以外の地域における「丁寧な景観審査」は、デザイン基準の緩和や高さの特例許可の場合と限定している。「優良デザイン促進制度」を設けているが、制度の活用は建築主等の任意であり、景観に重大な影響を及ぼす恐れがある場合であっても、必ずしも丁寧に計画が審査できるわけではない。

(3) 擁壁等の工作物や駐車場に関する景観規制の充実

- 歴史遺産型美観地区等において、工作物である擁壁に関する景観規制を充実し、より良い景観形成を誘導する。
- 歴史遺産型美観地区等において、駐車場に関する景観規制を充実し、より良い景観形成を誘導する。

検討会での意見

- ・大規模な駐車場は、住宅地の駐車場とは違い、しっかりとした修景が必要ではないか。
- ・狭小敷地で駐車場を設ける場合の納め方、緑による修景方法など、修景のやり方を提示することが大切。応用が利くような良い事例集を作ってはどうか。

① 現行制度の概要

擁壁及び駐車場（いわゆる青空駐車場）に関する主な景観規制は以下のとおり。

ア. 擁壁

- 風致地区：
 - ・ 擁壁の設置は許可の対象行為となる。
 - ・ 高さ、形態、材質に関する許可基準を設けている。
(高さ：5 m以下、形態等：石積みを原則とする。)
- 景観地区（美観地区・美観形成地区）：
 - ・ 1.5メートル以上の擁壁の設置は認定申請が必要である。
 - ・ 形態のデザイン基準には、「規模及び形態が、歴史的な建造物及び公共施設の外観並びに周辺の町並みの景観と調和」等を定めている。また、色彩は地域に応じた基調色とし、禁止色は用いないことと定めている。

イ. 駐車場（いわゆる青空駐車場）

- 風致地区：
 - ・ 工作物の新設などや、切土及び盛土、木竹の伐採などに伴う駐車場整備は許可が必要な行為となる。
 - ・ 駐車場を構成する地物等については、①地区の種別に応じた面積以上の緑地を敷地内に設ける緑地規模の許可基準や、②工作物は、門や塀、フェンス、擁壁、などの種別ごとに形態、色彩の許可基準が適用される。
- 景観地区（美観地区・美観形成地区）：
 - ・ 駐車場を構成する地物等については、工作物のデザイン基準が適用される。形態のデザイン基準には、「規模及び形態が、歴史的な建造物及び公共施設の外観並びに周辺の町並みの景観と調和」等を定めている。また、色彩は地域に応じた基調色とし、禁止色は用いないことと定めている。

② モデル地区での事例



新しい直立のコンクリート擁壁
＜清水寺エリア＞（美観地区）



間口が広く、車が見える駐車場の事例
＜清水寺エリア＞（美観地区）

③ 課題

山麓部の高低差がある地域の中には、石積擁壁が多く現存し、建築物や樹木緑地と相まって良好な景観が残っている地域がある。しかし、風致地区以外の地域では、擁壁の形態、材質等のデザイン基準が不十分であり、周辺の景観に影響を及ぼすような擁壁へと更新される場合が見受けられる。

3. 歴史的景観を保全するとともに、より良い景観へと誘導する有効な支援策

(1) 景観上重要な建造物や樹木・緑地に対する支援策の充実

- 歴史的景観の核となる景観上重要な建造物の修理・修景や樹木・緑地の維持管理等に対する補助制度等の充実を行う。
- 歴史的資産の除却等の情報を早期に入手し、活用方策等を検討・提案する体制整備を創設する。

検討会での意見

<建造物>

- ・現代社会の中で、寺社の持続可能性は問題となっている。

<樹木・緑地>

- ・現行の量的な基準では守れない大事な樹木・緑地の質（樹種、文化的価値、歴史的価値等）をしっかりと評価するべき。
- ・大切さを共有するためにまずは指定できる場所を指定してはどうか。
- ・「緑をそのままにする」、「緑化する」というだけでなく、適切な管理をしていくことが大切
- ・樹木の管理には多くの費用がかかる。補助についても検討すべき。

① 現行制度の概要

ア. 建造物に対する支援（平成28年3月時点）

➤ 景観重要建造物（景観法）：

補助率2/3, 上限1,000万円【指定件数87件（重ね指定含む）】

※ 寺社の指定件数：5件（助成件数：3件（合計金額：約1,100万円））

➤ 歴史的風致形成建造物（歴史まちづくり法）：

補助率1/2, 上限300万円【指定件数77件（重ね指定含む）】

➤ 歴史的意匠建造物（京都市市街地景観整備条例）：

補助率1/2, 上限400万円【指定件数107件】

他、伝統的建造物（文化財保護法）、界わい景観建造物（京都市市街地景観整備条例）がある。

イ. 緑地・樹木に対する支援

➤ 保存樹

市民に親しまれている樹木又は樹木の集団を「京都市緑化の推進及び緑の保全に関する条例」に基づき、保存樹として指定。現在指定しているものは、34件。（平成28年3月末時点）

保存樹に対しては、以下のような支援を行っている。

- ① 市民周知に向けた標識板の設置
- ② 保存樹の定期診断（実地調査、診断/衰退度が高い保存樹には処方箋の作成）
- ③ 樹勢回復等に係る費用の助成

➤ 区民誇りの木

平成11～12年度にかけて次世代に伝えていきたい地域の古木、名木などを各区民の皆様から御推薦いただき、区民の代表者と専門家からなる委員会において審議を行い、872件の樹木を選定してい

る。

なお,所有者に対する義務や助成制度はない。

② モデル地区での事例



ムクロジ
(保存樹・区民誇りの木)
＜大徳寺エリア・今宮神社＞



エノキ
(区民誇りの木)
＜清水寺エリア・西大谷本廟＞

③ 課題

＜建造物＞

多様な指定制度と助成により,一定支援が図れているが, 今後,景観重要建造物等の指定を拡大し,支援の対象を広げていく必要がある。(指定拡大の取組みは着手済み。)

一方,既に歴史的風致形成建造物や歴史的意匠建造物,界わい景観建造物等に指定されているものの,維持や継承が困難であり,取り壊されるものもある。

＜樹木・緑地＞

景観重要樹木の指定は行っておらず,景観上の樹木・緑地の評価は十分でない。また,維持管理に関する支援もほとんどない。

（２）より良い計画へと誘導するための設計業務に対する支援制度の創設

- 景観上重要な地域での、新築を含むより良い建築計画等の設計に対する支援やより良い計画へと誘導するための新たな支援制度を検討する。（２．（２）と合わせて実施する。）
- 「京都歴史景観アドバイザー会議（仮称）」を新たに設置し、そこでの話し合いを通じて、寺社等の所有者や、その周辺の土地の所有者及び事業者が、建物の除却・修繕、建物周辺の土地の売却等（以下、「歴史的資産変容行為」という。）を行う場合に、その行為が歴史的景観に及ぼす影響が最小限になるよう、適正な助言が得られる仕組み・プロセスを創設する。

<例>

- 歴史的資産変容行為を行う場合には、その意思を予め市に報告（ex.歴史的資産変容行為を行う6カ月前までに）
- 歴史的資産変容行為を実施する前に、別途の方策・方針を探ってもらう仕組みを構築
- 歴史的資産変容行為に関わる建設事業者・不動産事業者等にも同様の報告義務を付加

検討会での意見

- ・ 基準を増やすという煩雑な行為よりも、手続きの法制化とか、手続きの公開性など、なんらかの公開の中で判断するという運用のプロセスを検討してはどうか。
- ・ 支援についても、誰がどうやって支援するのか、仕組みのデザインも考えていかなければいけない。
- ・ 界わい景観の背景になる建物を、今後、どのように更新していくかが課題。

(3) 歴史的資産の変容に関する情報を早期入手し、対応する体制整備

- 歴史的資産の除却等の情報を早期に入手し、活用方策等を検討・提案する体制整備を創設する。
- 「京都歴史景観アドバイザー会議（仮称）」を新たに設置し、そこでの話し合いを通じて、歴史的資産変容行為が歴史的景観に及ぼす影響が最小限になるよう、適正な助言が得られる仕組み・プロセスを創設する。（再掲）
- 寺社等の歴史的資産の変容が避けられない場合には、従前の建物・眺望景観・通りの眺め等、失われる景観等の記録を残すことを義務付ける。

検討会での意見

- ・滅失を防ぐためにも、地域と京都市との情報を共有するための方法が必要。所有者に確認してリストを公開することも考えてみてはどうか。
- ・寺社は京都の資産であり、どのようなものがどれだけ有るかを把握し、どう保全に繋げていくかを検討する必要がある。
- ・世界遺産のバッファゾーン内の土地の所有者と京都市の担当者が顔見知りになり、土地を売るときに相談があるような関係が構築できないか。
- ・歴史的資産を手放す、あるいは滅失させるしかないとする所有者がいる一方で、そこに手を差し伸べる制度や主体の存在があるがうまくマッチングできていない状態にあるのではないか。

① 現行制度の概要

以下に示すとおり、歴史的な建造物を指定し、修理・修景工事費用の一部の助成を行っている。また、そうした指定建造物は、除却等を行う場合はあらかじめ許可や届出が必要となるため、あらかじめ情報を得ることができる。

（除却に対する規制）

- 伝統的建造物（文化財保護法）：許可を受けなければならない
- 景観重要建造物（景観法）：許可を受けなければならない
- 歴史的意匠建造物（京都市市街地景観整備条例）：許可を受けなければならない
- 歴史的風致形成建造物（歴史まちづくり法）：着手する日の30日前までに届け出なければならない
- 界わい景観建造物（京都市市街地景観整備条例）：着手する日の30日前までに届け出なければならない

② 課題

何らかの指定を受けている建造物も、情報を得る時点では既に次の事業内容が決まっており、有効な対応策を取ることが難しい。また、指定を受けていない建造物の場合は、情報を事前に得ることもできない。

③ 具体的方策の検討

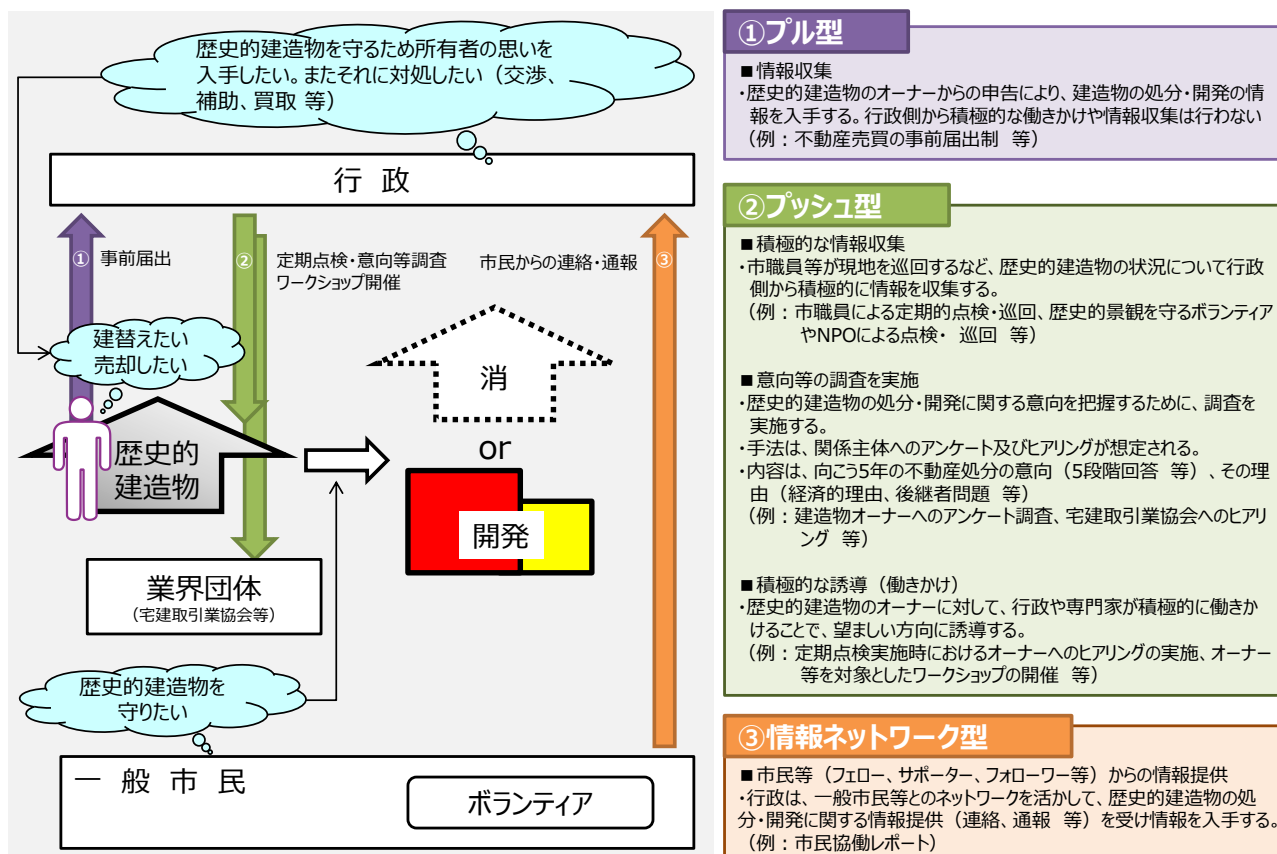
A. 価値ある建物等の事前把握

- 将来的に文化財などになりうる建築物などの既存の情報を活用する。
 - 例）近代建築総覧等、既存の取組により取りまとめられた情報を活用

イ. 所有者との平時からの関係性構築 ～ 個別訪問・対話の実施

- 所有者個人との間の平時からのコミュニケーション（定期訪問による行政や専門家による相談・面談）
 - オーナーとの平時からの定期訪問を通じたコミュニケーションにより、歴史的資産に対するお困りごと、将来的な処分に関する考え等を聞き取りすることにより、管理・保存状況についてのモニタリングを行う。
（「維持・良好」、「景観変容懸念」、「変容進行」／等により歴史的資産の管理状況をモニタリングし、評価する）
 - 情報収集に当たっては、地域住民、文化財マネージャー、景観整備機構、まちづくり団体、企業等との団体との情報連携が必要。
- 業界団体等の情報早期入手サポーター（業界団体・登録市民等）との平常時のリアルタイムでの情報共有・モニタリングツールの運用
 <例>GPS 機能と連動した専用アプリ開発／等）

- プル型、プッシュ型、情報ネットワーク型のタイプが異なる情報収集網の確立によるモニタリング強化



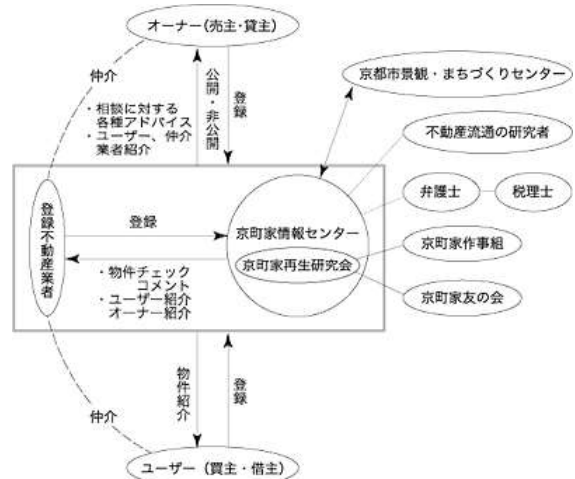
- 定期的な情報・意見交換の場の開催

<例>

寺院の本山と行政や専門家との間で歴史的資産の保全に関わる定期的な情報交換の実施（寺の相続や建築物改修等に関わる相談状況等）

ウ. 歴史的建造物等の利用希望者と処分希望の所有者のマッチング制度の検討

- 「価値あるものを残したい」と考えるが自身での維持が難しく、処分を希望している所有者と、「歴史的な建造物を利活用した質の高いサービスを提供したい」と考えている利用希望者（例：ホテル、料亭等、建物・庭園に本物の歴史と物語を求めているオーナー等）のマッチング制度を検討する。
 - 京町家情報センター（平成 14 年設立）、京町家継承ネット、古材文化の会 / 等
- マッチングに当たっては、歴史的景観保全に資する利活用の方向となるよう、「京都歴史景観アドバイザー会議（仮称）」等の第三者の有識者会議の審議プロセスを設定する。



④ 参考事例

<スマートフォン等を活用した市民からの地域情報収集・活用事例>

ア. プル型

■ 森林の土地取引の事前届出制（複数都道府県にて実施）

- ・目的：水源地域の機能の維持
- ・法令根拠：都道府県が制定する水源地域保全条例
- ・届出概要：地権者は契約締結の 30 日前までに知事に届け出る
- ・届出に対する行政の対応：助言や土地利用の誘導、無届・虚偽届出・報告義務違反等に対する勧告公表

イ. プッシュ型

■ 伝統的建造物の地権者を含めたイベント開催（例：西都市「伝承地歩こう会」）

- ・目的：イベント等を通じて市民（伝統的建造物の地権者を含む）が建造物の魅力と価値を再発見する
- ・取組概要：市民発意のイベントや建築士会による研修会を開催
- ・情報に対する行政の対応：伝統的建造物を保存活用するための制度設計

ウ. 情報ネットワーク型

■ ちば市民協働レポート（千葉市）

- ・目的：市民が市内で発見した課題等をレポートし行政に伝えることで、効率的な課題解決を実現
- ・取組概要：市民はレポーター登録することで、PC、タブレット、スマホから、情報をレポートすることができる
- ・情報に対する行政の対応：市民からのレポートを踏まえ、必要に応じて専門家に要請する等して課題解決に向けた対応を行う。花壇の管理、草刈り、成層等については、サポーター登録を行った市民にメール配信し課題解決に係る活動を依頼するケースもある。

あれ？ベンチが壊れてる！

「公園のベンチが壊れていて座れない」、「こんなところに落書されてる」、「街路樹が生い茂りすぎていて、横断歩道の歩行者が見えにくい・・・」、そしてその時、「日曜は市役所は休みだし、連絡できないな」、「たいして壊れていないからわざわざ市役所に連絡しなくてもいいかな・・・」

こんな経験はありませんでしたか？

一方、「ベンチの修理くらいなら得意の日曜大工のできるのに」「簡単なペンキ塗りくらいできるよ」、「樹木の手入れは得意なのでちょっとくらいならやるのに」・・・

このようなみなさんのまちへの心遣いを、今は活かせていないかもしれません。

どこに知らせたらいいのかな・・・？
調べるのは面倒・・・

私、ガーデニング大好き。近くの公園も花でいっぱいになったな・・・

そこで「ちばレポ」！？

そこで、千葉市は、みなさんからの「こまった」や「私に任せて！」というメッセージを集め、みなさんと市役所で情報を共有（シェア）し、こまりごとをみなさんと一緒に解決したり、「草刈りやっておきました！」とレポートした方には、感謝の気持ちを何らかの形として伝えることのできる仕組みを考えてきました。

それが「ちばレポ」！

堅苦しいことは抜きにして、気軽にスマホで「私のまちの情報」を提供して、他の市民や気の合う仲間たちと一緒に、ちょっとしたお手伝い感覚で、まちの「こまった」を解決したり、夕涼みの散歩がてら、消えている街路灯のチェックなどなど、みなさんのちょっとした時間を「まちにプレゼント」してみませんか。



それから、千葉市の「おすすめ」スポットのレポートも是非ご参加を。こまったことばかりではなく、みなさんが密かに気に入っている千葉市の素敵な夕日スポットや「一般道を走る連節バスの運行は、幕張新都心が日本初。しかも車両はドイツの超有名な車メーカー。（←これは本当）乗ればちょっと外国気分♪」なんていうトリビアもののレポートを募集します。意外に知られていない千葉市を全国に発信していきましょう

いつでもどこでも
簡単「ちばレポ」

まずは、タッチして、レポートして、シェア。

だんだん千葉市が身近になってくる～！？

でも、千葉市の「おすすめ」レポートのスタートは少し先なので、今から小ネタ大ネタ集めをしておいてくださいね。

どうせなら、まちを「知って」、「好きになって」、「良くしたい」よね！
だから、私「ちばレポ」始めます。



出典）「ちばレポ」ホームページ

4. 市民や事業者、寺社等との協働による景観づくりの推進

(1) 各地域の歴史的資産の価値や景観の特性を市民・事業者と共有する仕組み

- 各地域の歴史的資産や景観の価値の共有
- 各地域の魅力や活動に関する情報発信
- 多様な主体の対話の機会の創出

(2) 寺社とも連携した景観づくり・まちづくりの推進

- 地域景観づくり協議会制度の推進・発展
 - 平常時から、歴史的建造物所有者と周辺住民とのつながりがあることで、歴史的資産変容行為が起こる前の事前相談、協議プロセスに乗せることが可能。
 - ◇ 金銭的な支援は無理でも、支援が可能な人を紹介する等、歴史的景観に及ぼす影響が最小限になるような選択肢を検討
 - 所有者と近隣住民との間で、地域のまちづくり・景観に対する共通の価値観等の共有を図り、日常的に様々な場面で相互扶助の関係を構築の場とすることが必要（相互行事の協力等）
- 歴史的資産の新たな創造的活用
- 多様な主体の相互連携による、個性と活力あふれるまちづくり

検討会での意見

- ・京都は長い時間、都市として変化しており、今後も変化する。その時に何を維持していくのか、それを共有することが重要。その土地で大切に残すものをどう読み解くか、その意味をどう市民と共有するか。市民が理解し納得できるかが重要。
- ・最初から決められるものではなく議論しながら固めていき、住民も含めてまちの成り立ちも考慮しながら決めていくのがよい。
- ・寺社も、地域と話をすればその場所にふさわしい土地のあり方を見つけることが出来るかもしれない。
- ・世界遺産の所有者と周辺の住民・事業者が一体となってどんなルールで建築行為を行うかを考える場として「協議会」をつくる必要がある。
- ・問題が発生してから、「この地域で守るべき価値・周辺への配慮マナーはこれです」というものを作り上げて、提示していくのでは遅すぎる。普段から、そうした議論を地区別で実施して、形作っていく仕組みが必要。

< (1) , (2) 共通 >

① 現行制度及び取組の概要

ア. 京都市地域景観づくり協議会制度

京都市市街地景観整備条例に基づき、地域の景観づくりに主体的に取り組む組織を、「地域景観づくり協議会」として市長が認定する。また、協議会の活動区域の景観の保全・創出のための方針をまとめた計画書を「地域景観づくり計画書」として市長が認定する。

計画書に定めた「地域景観づくり協議地区」において建築等をしようとする事業者等は、景観関係の手続に先立ち、建築等の計画内容について、協議会と意見交換を実施する。

現在市内 7 地域で活用中である。

イ. 地域での取組事例①：仁和寺門前まちづくり協議会

右京区の仁和寺（世界文化遺産）の門前では、門前におけるガソリンスタンド・コンビニ計画を契機に、地域住民が地域の景観づくりに取り組むもと、「仁和寺門前まちづくり協議会」を設立し、京都市地域景観づくり協議会制度の活用に向けて取り組んでいる。「仁和寺門前まちづくり協議会」は、仁和寺とも連携しながら、門前町固有の景観、古都の風情を保全し、後世に継承していくことを目的とした活動を行っていることとしている。

ウ. 地域での取組事例②：京都文化博物館と地域のまちづくり団体との連携

中京区の三条通（新町通から寺町通の間）、姉小路通（烏丸通から寺町通の間）は、それぞれの沿道において、20 年前から地域まちづくり活動が行われている。「京の三条まちづくり協議会」は、三条通界隈に居住、もしくは職務する方たちが参加し、「豊かな歴史と伝統を有する三条通の建物や、まちなみ等の良好な景観・環境形成、地域産業や文化の向上」を目的とし、活動を行っている。「姉小路界隈を考える会」は、姉小路界隈に居住、もしくは職務する方たちが参加し、「暮らし」と「なりわい」と「文化」のバランスを大切に育むまちの実現を目指している。

こうした地域の中に位置する京都文化博物館（一部、重要文化財）は、「京の三条まちづくり協議会」と「姉小路界隈を考える会」の協力も得ながら、地域の歴史的資産、文化の拠点として、文化の発信、将来の人材育成、そして地域の魅力をさらに豊かにすることを目指し、当該地域にいかなる歴史的・文化的資源が存在するかを調査し、その実像の一端を展覧会やシンポジウムの開催を通じて紹介する活動を実施している。

② 課題

地域景観づくり協議会制度の活用は一部の地域にとどまっており、寺社等の歴史的資産とも連携した景観づくりは広がっていない。

③ 参考事例

<地区まちづくり協議会（宇治市）>

宇治市では、地域のまちづくりをすすめていくためには、その地域の住民が主体的にまちづくりについて考え、話し合える場を作っていくことが重要であるとして、こうした目的を持った組織を「地区まちづくり協議会」として、市が認定していくことを市条例で定めている。また、「地区まちづくり協議会」が作成する「地区まちづくり計画」を市が認定することで、市は、「事業者に対し、地区まちづくり計画を実現させるために必要な協力を要請することができる」。また、「住民その他の利害関係者は、当該地区まちづくり計画の実現に努めなければならない。」と定めている。

現在、市内 6 地区の協議会が認定されている。

■宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例（抜粋）

（地区まちづくり協議会の認定）

第8条 住民その他の利害関係者は、当該地区内の良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るための団体を設立し、地区まちづくり協議会として、市長の認定を受けることができる。

（中略）

（地区まちづくり計画の認定）

第16条 地区まちづくり協議会は、当該地区内の良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する計画（以下「地区まちづくり計画」という。）を作成し、市長の認定を受けることができる。

2 市長は、まちづくりに関する施策の策定に当たっては、地区まちづくり計画に配慮しなければならない。

3 市長は、事業者に対し、地区まちづくり計画を実現させるために必要な協力を要請することができる。

4 地区まちづくり計画の区域内の住民その他の利害関係者は、当該地区まちづくり計画の実現に努めなければならない。

事業者は、地区まちづくり計画が認定されている地区内で開発事業を行う場合、構想段階で、地域内の住民に周知し、説明会を行い、その報告書を作成する必要がある。また、事前協議として周知、説明会を行うとともに、周辺住民の意見書に対して、見解書を作成し、市に提出することと定めている。さらに手続きが不調に終わった場合、市が解決のためにあっせんや調停を行う手続きが定められている。

<歴史的資産の再生・活用によるまちの活性化（篠山市）>

住民や行政の他、専門家も加わって、古民家や伝統的建造物群保存地区内の建築物など、地域の歴史的資産の再生に取り組んでいる。専門家は、建築物の改修において、行政の助成に加えて資金を投資する他、技術の提供などを行っている。さらに、改修を終えた建築物の運用を行う他、そうした建築物の活用を望む事業者とのマッチング等による歴史的な資産を活かしたまちの活性化を行っている。

（活動団体）

一般財団法人ノト（古民家改修の設計支援、施設の維持管理、事業者マッチング支援サービスなど）、
NPO町なみ屋なみ研究所（ボランティアの協力も得ての古民家の修理、管理、事業者の誘致など）、
ひょうごヘリテージ機構（兵庫県ヘリテージマネージャーを核としたネットワーク）／など

5. 具体的方策の進め方

(1) スピード感を持った施策の展開

- 時間のかかる中長期的な取組とは別に、早期に対応する必要がある施策については、スピード感を持って実施する。

(2) 市民や関係者への丁寧な説明

- 景観規制の変更等については、市民や事業者、関係者等に対し、丁寧な説明を行う。
- 市民や事業者と資産の価値を共有する。
 - 地域住民やまちづくり団体、あるいは企業が資産の現状把握情報の共有・意見交換の場を設定
- 人や組織（市、まちセン、市民団体など）についての活動動向についても情報発信する。」
- 京都市内の政策・規制等の施策のネット構造について、市民目線でわかりやすく一覧的に見えるようにすることが必要である。
- わかりやすい情報発信による歴史的景観の価値を共有する。

(3) 情報を共有し、市民や事業者等に発信する環境の整備

- 歴史的景観の地域特性に関する情報、都市計画情報や関連施策、景観・まちづくりに関する情報などを視覚的に分かりやすく整理するとともに、市民や事業者等がその情報を容易に取得し、また、市民や事業者等が写真や団体の活動などの情報を投稿するによって情報の蓄積・共有ができるような環境（「プラットフォーム」）を整備する。
 - ウェブGISの活用
 - 実際の市街地の現状と規制との関係の全体像が一目でわかるようなレイヤー構成
【地形図、歴史絵図、文化財情報、指定建造物情報、航空写真、樹木・緑地（強弱をつけて特徴を分かりやすく）、都市計画情報、景観・まちづくり団体の情報／など】

京都の景観情報共有のプラットフォーム（イメージ）



- 情報共有のプラットフォーム構築により、
 - 景観に対する関心・価値共有へ寄与する。
 - 歴史的資産変容行為等の景観課題が早期に発見されることにより、所有者・事業者・周辺地域住民・行政等の多様な主体による対話・協議の機会が早い段階で設定され、次善策の選択肢の幅が増加することが期待される。

① 参考事例

<e コミュニティ・プラットフォーム>

「概要・特徴」

- 利用者間の相互利用等多様な運営方式にも対応できる統合的なシステムとして開発された（開発者：防災科学技術研究所）
- E コミグループウェア,e コミマップ,相互運用 g サーバーのソフトウェアが公開・無償提供されている。

CMS + SNS + Map

ブログ、RSSリーダー

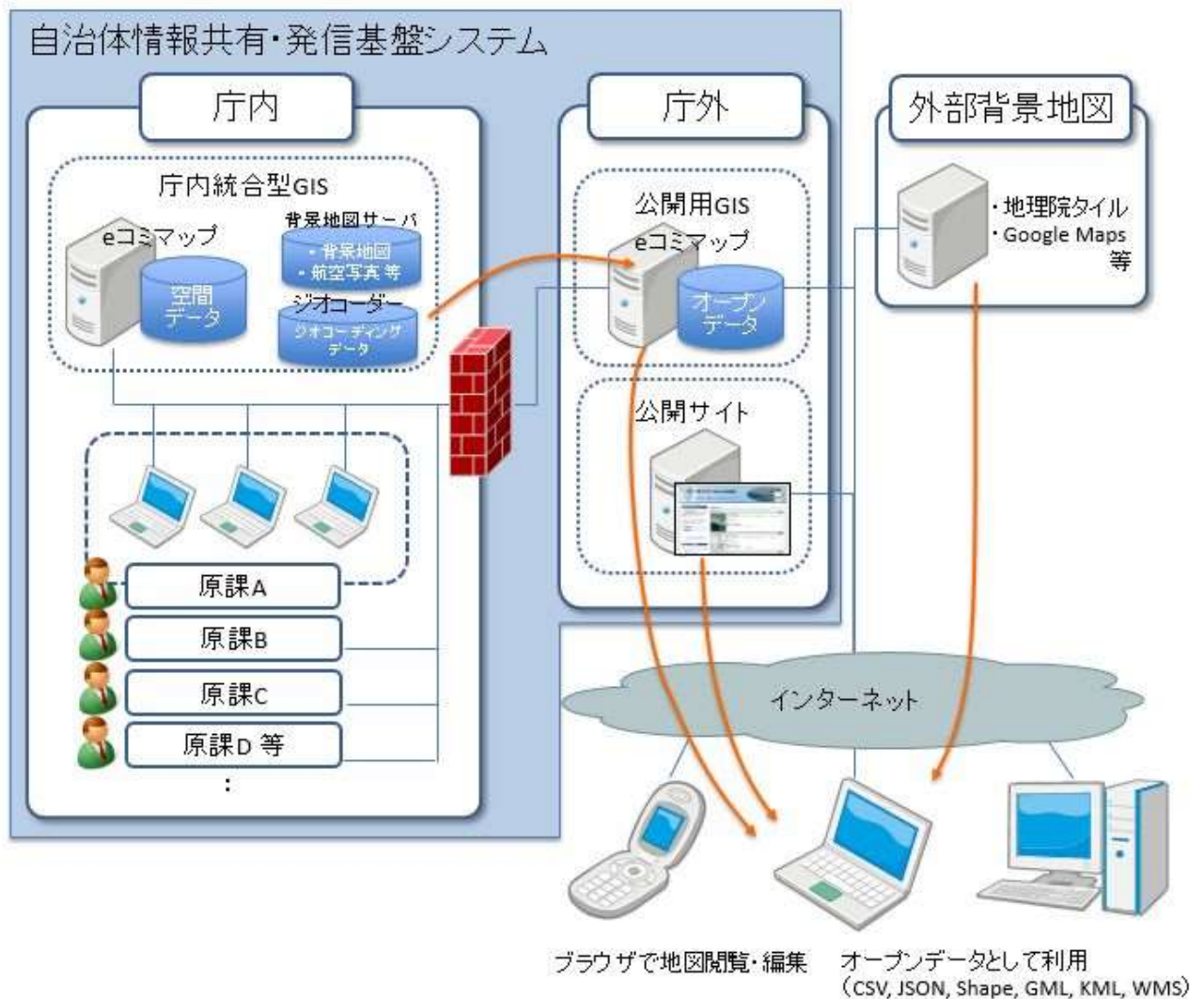
ケータイ対応（写真、位置情報）

簡単・柔軟な機能追加・拡張

The screenshot shows the e コミュニティ・プラットフォーム interface with several callout boxes highlighting features:

- ユーザー設定**: 多様なユーザー権限で、コミュニティ内での情報の扱い方を設定できます。
- ブログ**: コミュニティの中や外に向け、情報を発信できます。
- カレンダー**: イベント開催のお知らせやスケジュール表示に使えます。
- ログイン/ログアウト**: ユーザー認証機能。
- RSS**: 他ページの最新情報を表示し、連携ができます。
- ファイル倉庫**: ファイルの共有保管場所として利用可能です。
- お問い合わせ**: コミュニティ内外からの問い合わせを受け取ることができます。
- メッセージ配信**: グループメンバー全員に一斉にメールを流すことが可能です。
- 掲示板(電子会議室)**: 意見交換や議論を行う場としてご利用いただけます。
- アンケート**: 簡易な問いの設定で、意見の集約や集計を行うことができます。
- e コミマップ**: コミュニティで作成した地図を共有することができます。

Additional interface elements visible include: サンプルサイト, ログイン/ログアウト, RSS, ファイル倉庫, ブログアーカイブ, お知らせ, メッセージ配信, アンケート, and a footer with Rights Reserved.



(出典)「eコミュニティ・プラットフォーム」ホームページ

(4) 各種政策との連携

- 行政内部の様々な「住民窓口」で持っている情報や、計画レベル（事前開発協議等）での情報について、部門横断（景観・文化財・みどり等）による有機的な情報共有・連携を行う取組を実施する。
- 情報共有による「早期の景観危機の察知」だけでなく、「景観危機に効果が期待できる施策パッケージ」を部門横断的な取組連携により提供することを目指す。
 - 部門横断的な情報共有・連携を行うことにより、選択的投資が可能になる。

(5) 国への要望・提案

- 世界遺産とそのバッファゾーンに関する政策について、国へ要望・提案を行う。