

京都市の景観政策

時を超え光り輝く京都の景観づくり
(平成19年9月～)



京 都 市

京都市の位置と人口

京都市は、日本の中央より西に位置する、人口約147万人の大都市です。

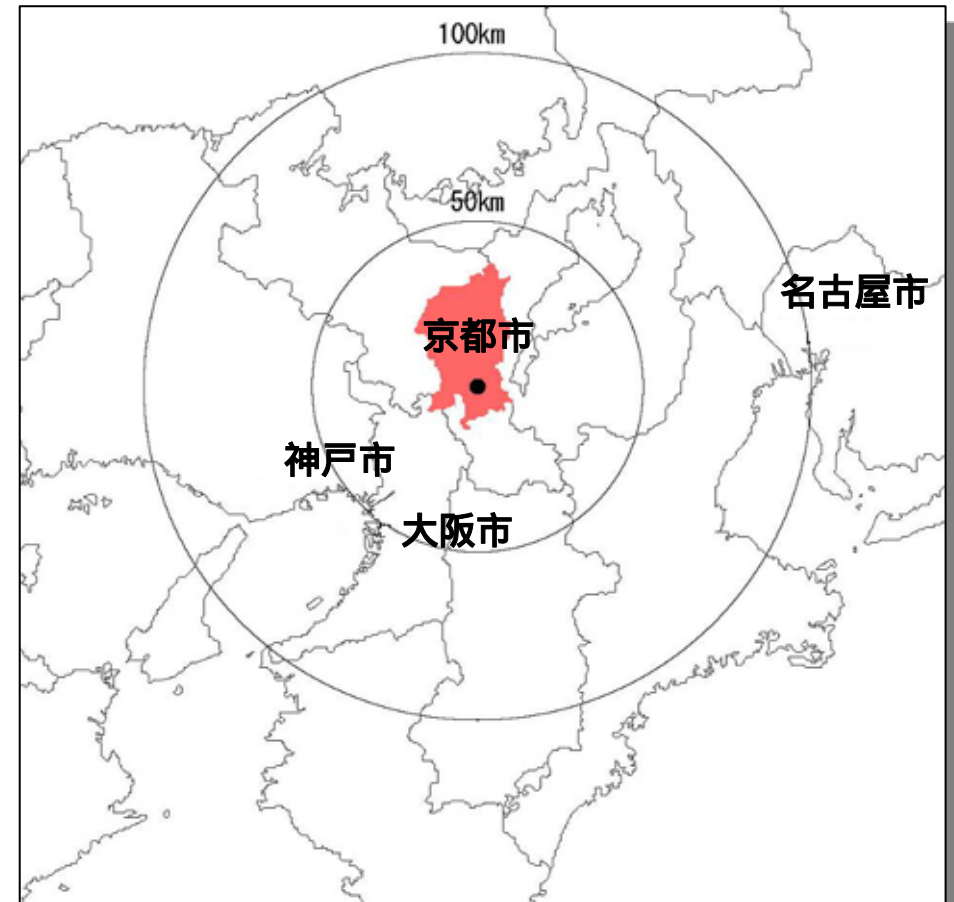
人口: 1,470,000人

面積: 828k m²

京都市位置図(広域)

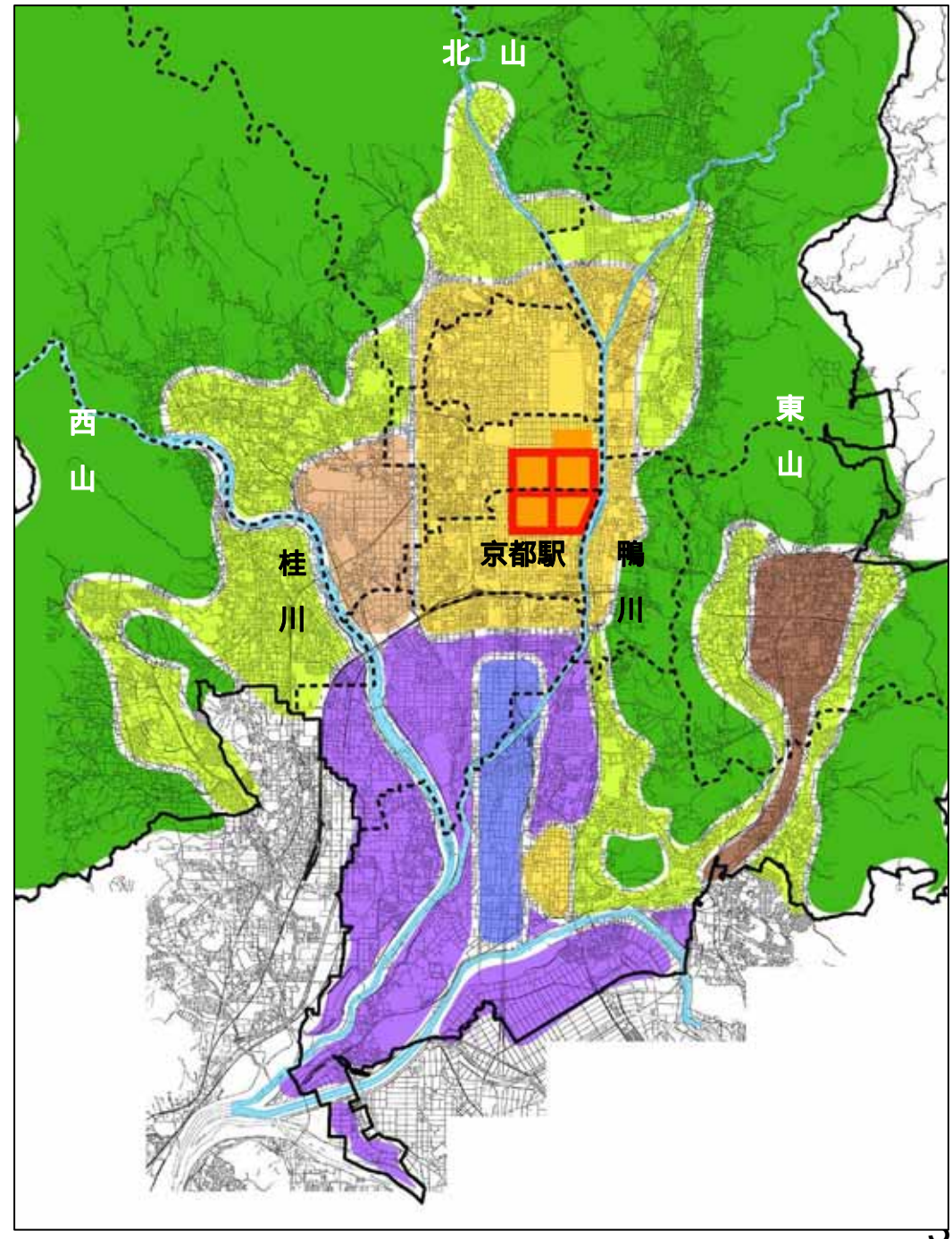


京都市位置図



京都市の地形

京都の地形は、東、西、北の三方を山々(東山、西山、北山)に囲まれた盆地形で、南北に2本の河川が流れています。



歴史都市・京都

およそ千年にわたり王城の地であった京都には、御所をはじめ多くの歴史的な建物があります。



京都の美しい景観

京都には、そのような歴史的な建物と豊かな自然が織り成す優れた景観が数多くあります。



嵯峨野(田園)



二条城(世界遺産)



鴨川と北山



吉田邸

京町家
(京都の伝統的な住宅)

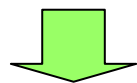


清水寺(世界遺産)

京都の美しい景観を守るこれまでの取組

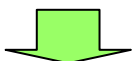
京都市では、これらの景観を守るために、様々な取組を進めてきました。

昭和 5年 **風致地区の指定** (3,400ha 現在17,938ha)



昭和30年代 双ヶ岡の開発問題 昭和41年古都保存法制定
昭和39年 京都タワー問題

昭和42年 **古都保存法による歴史的風土特別保存地区の指定**
(117ha 現在2,861ha)



昭和47年 **市街地景観条例の制定** (全国に先駆けて)

- ・美観地区
- ・巨大工作物規制区域
- ・特別保全修景地区 (祇園新橋地区, 産寧坂地区)

昭和50年 文化財保護法の改正 (伝統的建造物群保存地区制度の創設)

昭和48年 **市街地の大半に高度地区** (中心部を高さ45mに)



平成3・4年 「土地利用及び景観対策についてのまちづくり審議会」答申

- ・北部保全・都心再生・南部創造の基本コンセプト

平成5年 新京都市基本計画 (北部保全, 南部創造, 都心再生)

平成 7年 **市街地景観整備条例の制定**

平成 8年 **景観規制区域の拡大・屋外広告物対策の強化・高さ規制の強化**



平成15年 **職住共存地区の3点セットルールの導入**
(美観地区932ha 1,804ha 1,956ha)

(都心部の高度地区の強化・特別用途地区の指定・美観地区の拡大)

京都の美しい景観の喪失

しかし、これらの取組にも関わらず、美しい景観は失われていきました。
背景には、以下のような社会的な変化があるとされています。

価値観や生活様式の変化

偏った経済性・効率性の追求



京町家等の歴史的建造物の消失

地域の町並みに不調和な建築活動

眺望景観や借景の喪失

屋外広告物による景観の悪化



町家と高層建築物



鴨川東岸から西岸(先斗町等)を見る



屋外広告物



世界遺産の上賀茂神社周辺に立つマンション



由緒ある庭園
(渉成園)の背景

京都市の景観政策の基本コンセプト

そこで、京都市では5つの基本方針の下、地域の特性に応じた規制・誘導を検討し、平成19年9月から新たな景観政策を実施したのです。

京都の景観形成のあり方

50年後、100年後の
京都の将来を見据え
た歴史都市・京都の
景観づくり

建物等は「私有財産」
であっても**景観は「公
共の財産」**

京都の優れた景観を
守り、未来の世代に
継承することは、現代
に生きる**私達一人一
人の使命・責務**

5つの基本方針

「**盆地景**」を**基本**に自然
と共生する景観形成

**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

「**京都らしさ**」を活かした
個性ある多様な空間か
ら構成される景観形成

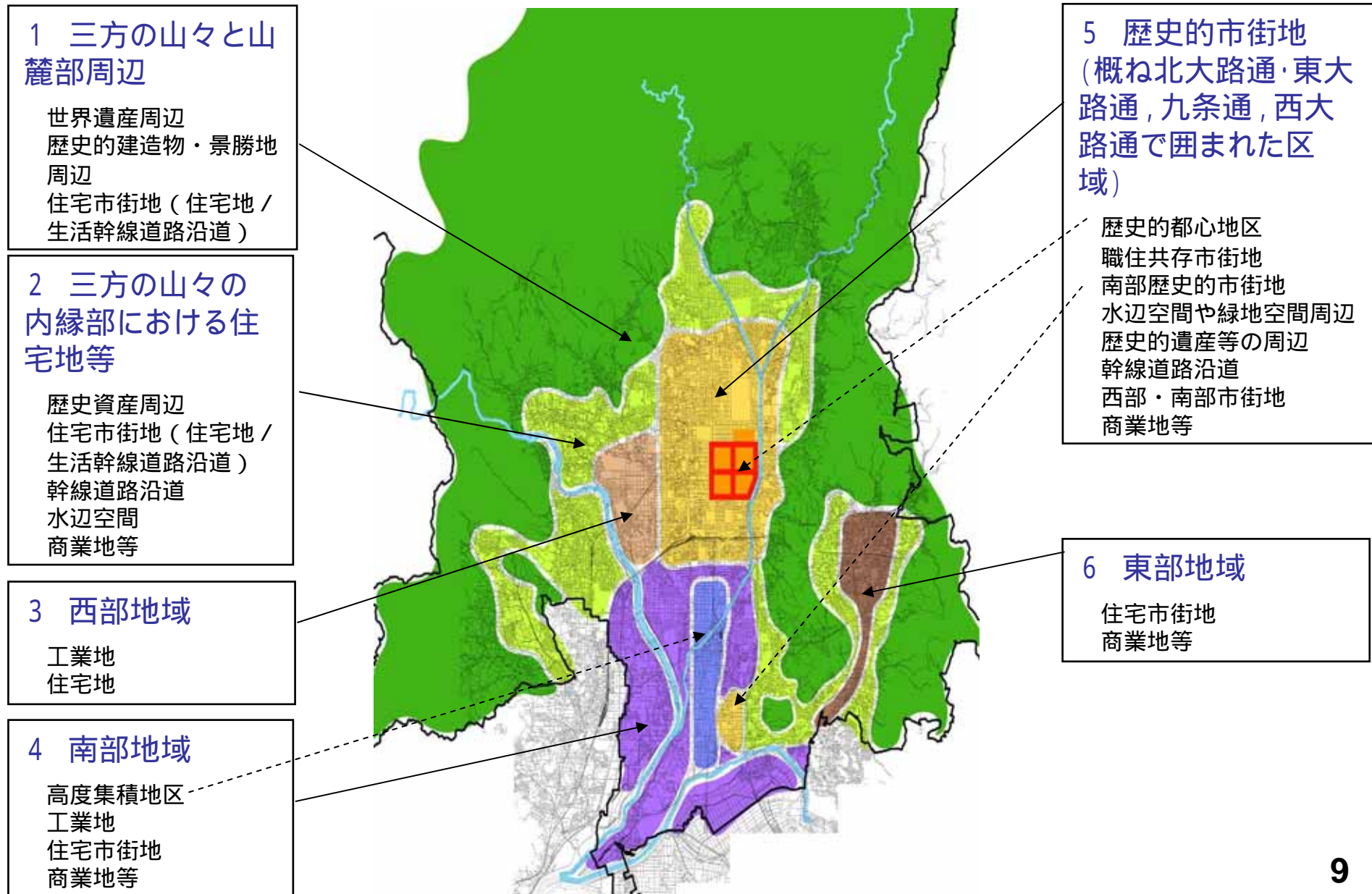
**都市の活力を生み出す
景観形成**

行政、市民、事業者等
の**パートナーシップ**に
よる景観形成

地域の特性
に応じた、
新たな景観
政策

地域の景観特性に応じた景観政策(地域の分類)

景観政策は、地域の特性に応じたきめ細やかな政策となっています。



京都市の景観政策の構成

景観政策は5つの柱と支援策から成り立っています。
京都市では、この景観政策のために、平成19年に都市計
画や市の法律の大幅な変更を行いました。
それでは、これから5つの柱と支援策を見ていきましょう。



都市計画の変更

高度地区 / 景観地区 /
風致地区

条例の制定・改正

< 制定 >

- ・眺望景観創生条例
- ・建物の高さ制限を超える特例許可の
手続を定めた条例

< 改正 >

- ・市街地景観整備条例
- ・風致地区条例
- ・広告物等に関する条例
- ・自然風景保全条例

誘導策・支援策

歴史的な町並みを再生する事業

建物の高さ（高度地区）

建物の高さは、都市の景観や市街地の環境を形成する重要な要素です。そのため、広範囲で高さ制限を以前より引き下げ、同時に高さの制限を地域の特性に合わせて細分化しています。

1 建物の高さ

都市全体の高さ 構成の基本

商業・業務の中心地区である都心部の建築物について一定の高さを認め、この都心部から三方の山裾に行くに従って、次第に高さの最高限度を低減させることを基本

歴史的な市街地、山すそ部の住宅地、工業地域などで高度地区による高さの最高限度を引き下げ
市街化区域(約15,000ha)の3割強の区域で引き下げ

(旧) 10m, 15m, 20m, 31m, 45m
(現在) 10m, 12m, 15m, 20m, 25m, 31m

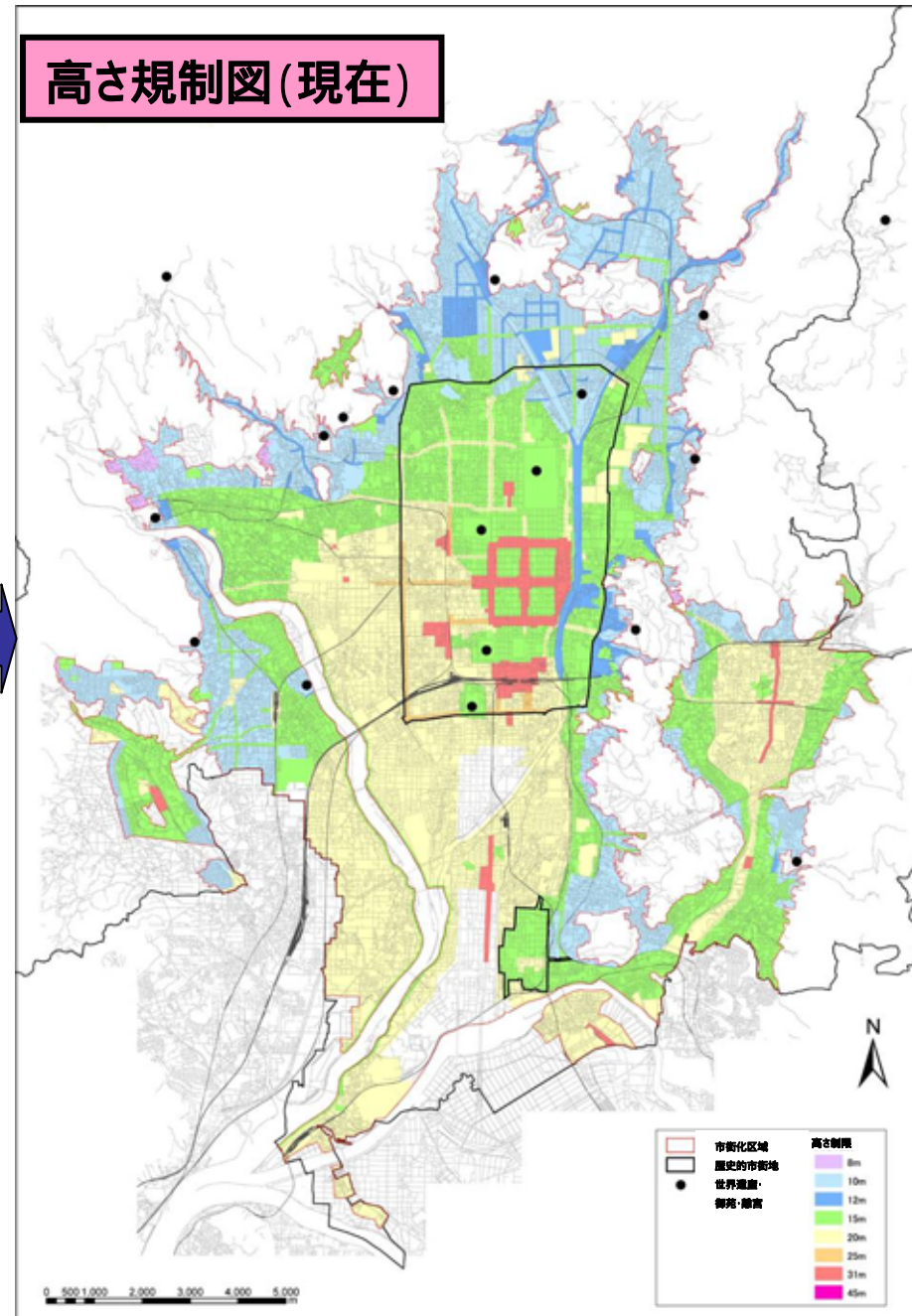
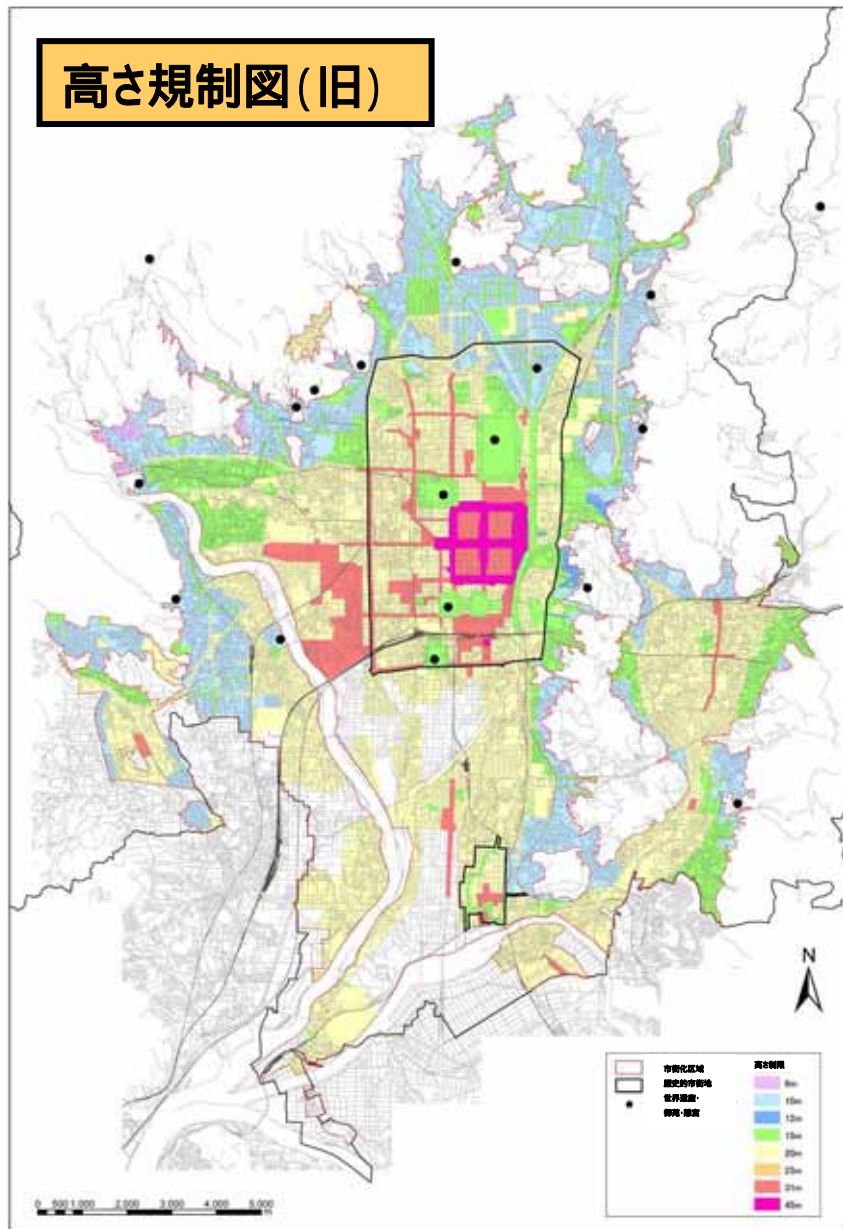
地域ごとの景観
特性に応じた
きめ細かな規制

隣接する市街地
間の高さの格差
の抑制に留意

土地利用と景観
の双方に配慮



高度地区の規制図

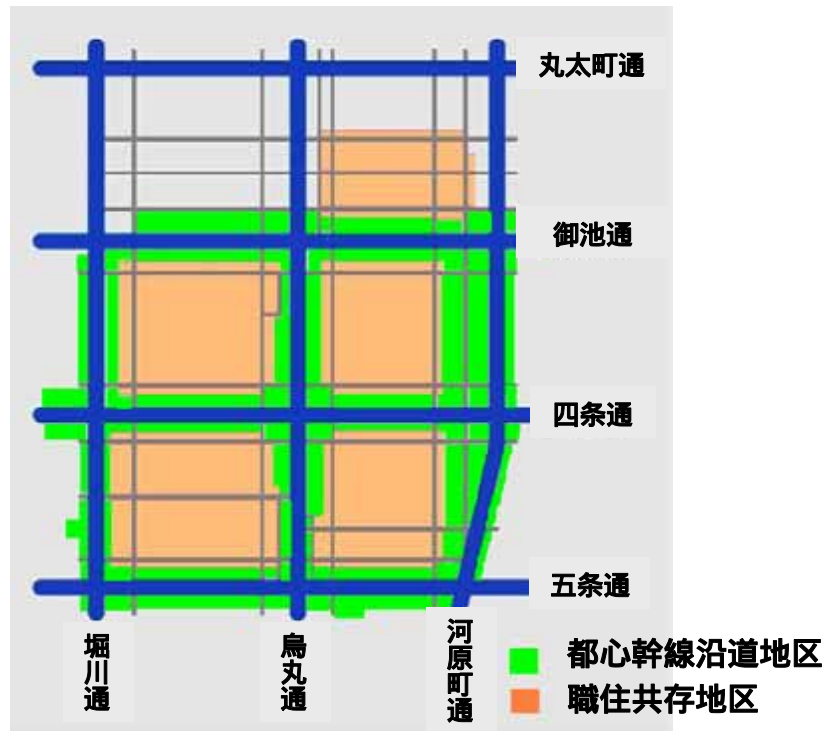


高さ規制を引き下げた主な地域(歴史的市街地)

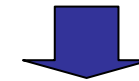
歴史的な市街地のほぼ全域で、建物の高さを引き下げました。
目指しているのは、京町家と調和する建築物の高さ。
それはヒューマンスケールの都市空間です。

(例) 都心幹線沿道地区 : 45 m 31 m
職住共存地区 : 31 m 15 m

その他の幹線道路沿道, 鴨川沿い,
鴨東地域, 西陣地域 等



旧規制 31 mの場合



現在の規制15 mの場合(町並みの連続性)

京町家の町並みの特性(ヒューマンスケールのまち)

京町家が建ち並ぶ歴史的な町では,暮らしや生業が営まれ,祇園祭をはじめとする伝統文化が継承され,濃密なおつきあいが育まれています。

建物の高さを抑えることは,このようなヒューマンスケールのまちを継承していくことなのです。



祇園祭



京町家

吉田邸



地藏盆

(子どものための地域の行事)



ろーじ(人々のおつきあいの場でもある路地)



火袋(吹き抜けになっている京町家の台所)

建物等のデザイン規制（景観地区・建造物修景地区・風致地区）

建物等のデザイン(形や材料, 色彩など)は景観を形成する重要な要素です。そのため, 規制地区を以前より広く指定し, 同時にデザイン基準を地域特性に応じてきめ細かく定めています。

2 建物等の デザイン



景観地区の拡大 1,956ha 3,431ha(現在)

美観地区の拡大, 美観形成地区の新規指定

建造物修景地区の拡大(景観法に基づく届出区域)

6,704ha 8,582ha(現在)

風致地区の拡大 17,831ha 17,938ha(現在)

世界遺産周辺等への拡大

地域特性に応じたデザイン基準の詳細化, 明確化

種別基準から地区別基準へ, 色彩の客観的な基準の活用





















工作物規制の強化

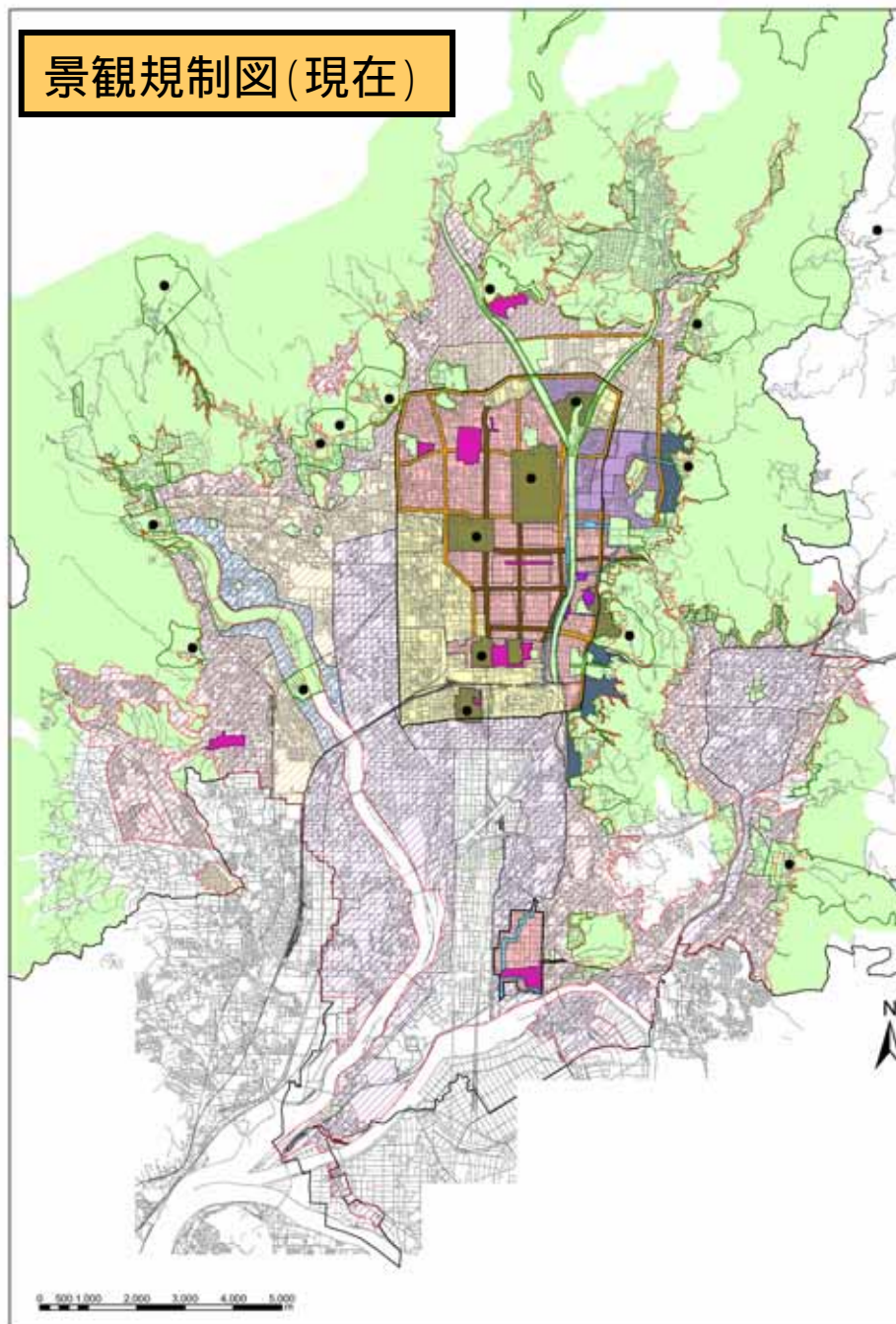
携帯電話のアンテナ, 太陽光発電装置



景観規制図

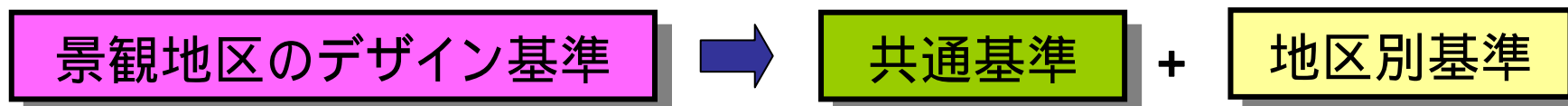
景観地区は、地域特性に応じ、大きく分けて6つの美観地区と、2つの美観形成地区に細分化しています。
 建造物修景地区も、地域特性に応じ、4つの地区に細分化しています。

- | | | | |
|---|-----------------|---|------------------------|
|  | 市街化区域 |  | 山ろく型美観地区 |
|  | 歴史的市街地 |  | 山並み背景型美観地区 |
|  | 世界遺産・御苑・離宮 |  | 旧市街地型美観地区 |
|  | 風致地区 |  | 岸辺型美観地区 |
|  | 風致地区拡大・種別変更箇所 |  | 歴史遺産型美観地区 |
|  | 風致地区特別修景地区 |  | 歴史遺産型美観地区(歴史的景観保全修景地区) |
|  | 建造物修景地区(山ろく型) |  | 歴史遺産型美観地区(界わい景観整備地区) |
|  | 建造物修景地区(岸辺型) |  | 沿道型美観地区 |
|  | 建造物修景地区(山並み背景型) |  | 沿道型美観形成地区 |
|  | 建造物修景地区(町並み型) |  | 市街地型美観形成地区 |



美観地区・美観形成地区のデザイン基準(主な共通基準)

デザイン基準は、以下のような共通基準と、地区別の基準から成り立っています。



実務の中で得られた優良な提案や地区からの提案を基準に取り入れ、今後もデザイン基準を進化させていきます。

屋根の色彩

瓦は、原則としていぶし銀 / 銅板は、素材色又は緑青色 / 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

外壁の材料

主要な外壁に使用する材料は光沢のないものとする(ガラス及び自然素材は除く)。

バルコニー

バルコニーを設ける場合は、建物の壁から突出しないこと。ただし、低層建築物又は公共の用に供する空地から見えない場合はこの限りでない。

外壁の色彩

主要な外壁には次の色彩を使用しないこと。ただし、着色を施していない自然素材は除く。
(1) 赤系の色相で、彩度が6を超えるもの。
(2) 黄赤系の色相で、彩度が6を超えるもの。 < 以下略 >

門・塀・生垣等

自走式の駐車場や駐輪場等を設ける場合は、門、塀又は生垣等を設け、町並みの連続性に配慮すること。

景観地区(美観地区・美観形成地区)のデザイン基準のイメージ図



旧市街地型美観地区



沿道型美観地区



歴史遺産型美観地区



沿道型美観形成地区

眺望景観・借景の保全 - 眺望景観創生条例を制定 -

京都には、古い歌にも詠まれた優れた眺めが多くあり、それらは京都のみならず日本の財産です。そこで、平成19年に、全国初となる、眺望景観創生条例を制定し、38か所の優れた眺望景観や借景の保全を図っています。

3 眺望景観 や借景



文献や市民意見募集から597件を抽出

世界遺産を含む歴史的資産周辺や、市街地が近接し、建築物等の高さやデザインについて新たに規制していかなければ、眺望景観や借景が損なわれる可能性がある38箇所を審議会で抽出

眺望景観創生条例

建築物等の標高規制やデザイン規制 / 提案制度

境内の眺め 世界遺産14箇所、京都御苑、修学院離宮、桂離宮

通りの眺め 御池通、四条通、五条通、産寧坂等

水辺の眺め 濠川・宇治川派流、琵琶湖疏水

庭園からの眺め 円通寺、涉成園

山並みへの眺め 賀茂川から東山・北山、桂川左岸から西山

「しるし」への眺め 賀茂川右岸・北山通・船岡山等から五山の送り火

見晴らしの眺め 渡月橋下流から嵐山一帯

見下ろしの眺め 大文字山から市街地



賀茂川右岸から大文字への眺望

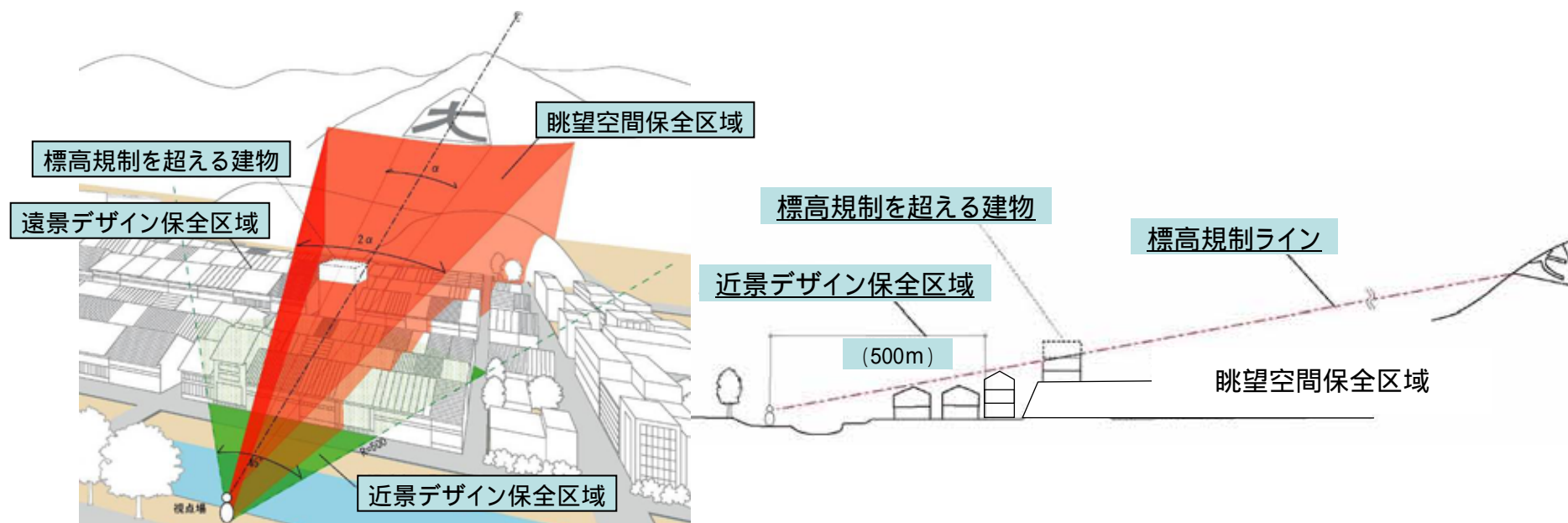
眺望景観保全地域の指定

眺望景観を保全，創出するために必要となる地域を「眺望景観保全地域」に指定します。眺望景観保全地域はそれぞれ必要となる規制の内容に応じて，次の3つの区域に分類します。

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**

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，色彩について規制する区域**

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規制する区域**



屋外広告物規制

都市の景観は、自然や建物だけではなく、あらゆる都市活動により形成されています。京都市では、市内全域で屋外広告物を規制することにより、品格のある美しい都市景観の形成を図っています。

4 屋外広告物



屋外広告物規制

屋外広告物の表示位置、大きさ、色彩等を規制

屋上に設置する屋外広告物を全市で禁止

点滅照明の屋外広告物への使用を全面的に禁止

屋外広告物の表示位置、大きさ、色彩等の規制強化

都心部の幹線道路沿道等での道路上空に突き出す袖看板を禁止

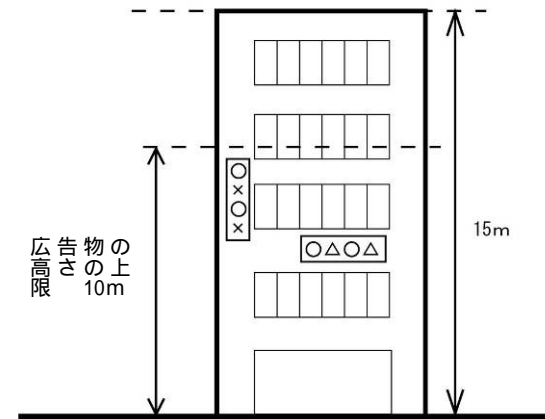
優良な屋外広告物の誘導

許可期間の延長、許可基準の緩和、優良な屋外広告物への助成 等

違反広告物対策の推進

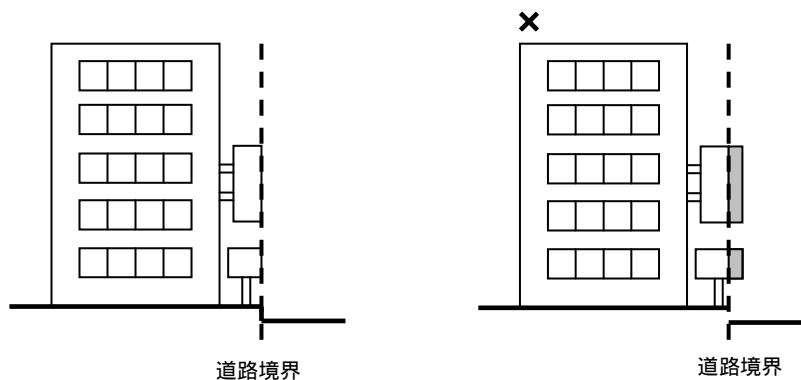


屋外広告物規制(シミュレーション等)

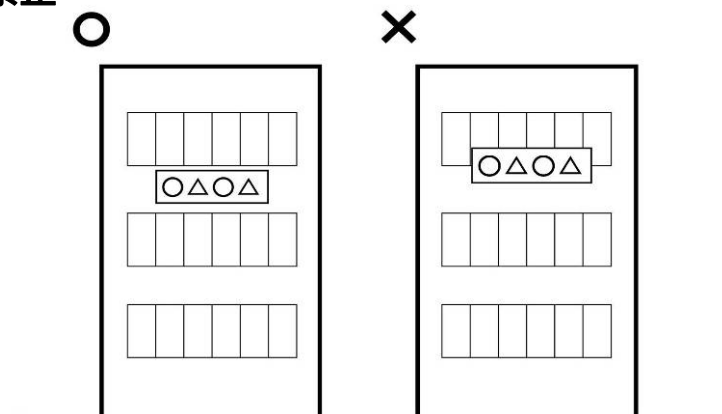


看板を表示できる高さは、地域に応じて定めた基準と建物の2/3以下のどちらか低いほうになります。

良好なスカイラインを形成し、美しい都市景観創出のため、屋上看板を禁止



道路の上空空間を開放し、良好な通り景観を形成するため、一部の地域では看板の道路突出を禁止



窓など開口部と壁にまたがる看板は、建物のデザインを損なうため禁止

歴史的な町並みの保全・再生

京都の伝統的な建築様式と生活文化を伝える京町家は、歴史都市・京都の景観の基盤を構成するものです。その保全と外観の修理・修景に対する助成を行っています。

5 歴史的な町並み



地区指定制度の活用

- 伝統的建造物群保存地区 (文化財保護法)
- 街なみ環境整備事業地区 (国の補助事業)
- 歴史的景観保全修景地区 (市街地景観整備条例)
- 界わい景観整備地区 (市街地景観整備条例)

建物単体としての保全策

- 景観重要建造物の指定 (景観法)
- 歴史的意匠建造物の指定 (市街地景観整備条例)
- 京町家まちづくりファンド改修助成モデル事業



伝統的建造物群保存地区
(産寧坂)



歴史的景観保全修景地区
(祇園町南)



界わい景観整備地区
(伏見南浜)



景観重要建造物
(吉田邸)

地区指定制度の活用

歴史的な町並みが残る地区を指定し、地区内の建物を保全するとともに、修理・修景に対して助成を行っています。

伝統的建造物群保存地区（4地区）

歴史的景観保全修景地区（3地区）
界わい景観整備地区（7地区）



産寧坂地区
約8.2ha



祇園新橋地区
約1.4ha



祇園町南地区
約14.1ha



上京小川地区
約2.1ha



嵯峨鳥居本地区
約2.6ha



上賀茂地区
約2.7ha



伏見南浜地区
約25ha



千両ヶ辻地区
約37ha

建造物単体としての保全策

建物を景観重要建造物等に指定し、外観の変更を許可制にするとともに、修理・修景に対して助成を行っています。

単体指定による保全と修理・修景等に対する助成
景観重要建造物を積極的に指定(景観法) <26件>
歴史的意匠建造物の指定(市街地景観整備条例)

件数は平成21年度末現在 <108件>

京都市景観・まちづくりセンターによる保全・修景の
ための取組

京町家まちづくりファンド改修助成モデル事業

「景観重要建造物」を地域の核とし、「点」から「線」、
「線」から「面」へと歴史的景観を再生

景観重要建造物



山中油店(上京区)



吉田邸(中京区)



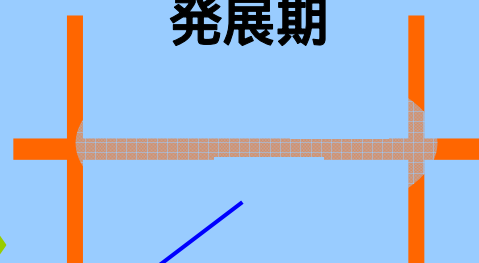
柴田邸(中京区)

初動期



景観重要建造物
修景支援による景観重要建造物
指定候補
その他の京町家

発展期



景観重要建造物と
周辺の修景ルール
(景観協定等)

京町家の保全・再生(単体の整備 - 京町家まちづくりファンドの活用)

京町家まちづくりファンドは、京都市や国の支援、市民からの寄付により創設された、京町家を保全・再生するための基金です。京町家の改修に対して助成を行っています。



支援制度の概要

京都市の景観政策では、既存の建物に対する助成制度やマンション建替え等のための支援制度も設けています。

支援制度

既存の分譲マンションの維持管理や建替えに対する支援(アドバイザー派遣制度, 建替え融資制度等)
京町家に対する支援(耐震診断, 耐震改修助成)

既存分譲マンション政策の充実

目的: 分譲マンションが、良質なストックとして適切な維持管理がなされるよう積極的に誘導するとともに、円滑な建替えが実施されるよう支援する。

分譲マンション建替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度の創設(平成19年度～)

分譲マンション耐震診断助成制度の創設(平成19年度～)

分譲マンション耐震改修助成制度の創設(平成20年度～)

マンション建替え融資制度の創設(平成19年度～)

建替え工事費等の助成に関する制度の創設(具体の事例に応じて)

良好な景観を形成するための建替えや地震などにより被災した場合の建替えに、高さに関する特例許可制度を活用

景観政策の意義 ~ 京都がいつまでも京都であり続けるために ~

景観政策の意義とは、単に町の外観がよくなるというだけのものではなく、京都のまちの活力の維持・向上、すなわち京都の価値の向上にあるのです。

景観政策は、「京都ブランド」を確固たるものとし、付加価値を生み、京都の経済にプラス効果

人口減少社会を迎え、それぞれの都市がその個性を発揮し、都市としての魅力を競い合う本格的な都市間競争の時代に入った

京都の景観を保全・再生することは、都市格や魅力の向上という新たな付加価値が生まれ、居住者や交流人口の増加、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がり、都市の活力の維持・向上の源となる

京都の価値の向上



祇園町南地区

「景観形成の経済的価値分析に関する検討報告書」より(国土交通省 H19.6)

景観に関する規制誘導措置の効果分析

以下の場合に統計的に地価が高いという結果が得られ、景観が一定程度地価の形成に影響を及ぼしていることを確認

- ・勾配屋根が多い住宅地
- ・派手な広告等が少ない商業地
- ・歴史的市街地で、町家や瓦屋根の建築物が多い場合や歴史的な建造物と調和した高さの建築物が多い場合



京都がいつまでも京都であり続けるために……

