

鳥居本町景観まちづくり計画書

1. 地域景観づくり協議会設立の経緯

- 嵯峨鳥居本は、京都市の西、嵐山の北に位置する地域です。豊かな自然に恵まれ、山林や農地に深く結びつく暮らしが続けられてきました。嵯峨鳥居本の都市と農村をつなげる役割は、京都の都市環境や持続可能性を支える上で重要な位置付けにあります。しかし近年、高齢化による耕作の放棄や観光圧力によるセカンドハウス建設等の影響により、都市農地は徐々に失われ、居住環境も悪化する状況が生じています。
- こうしたことから、鳥居本町自治会は景観形成の担い手として住民自らが積極的に地域景観づくりに関わることを決め、「鳥居本町景観まちづくり協議会」を発足させました。

2. 地域の概要

(1) 景観の特徴

- 嵯峨鳥居本は、豊かな山林や竹林、瀬戸川といった自然に囲まれ、化野念仏寺や祇王寺をはじめとする古い寺院とともに、愛宕詣の街道沿いに形成された門前町の町家、茅葺の農家建築、都市農地を含む集落を特徴としています。これら有形の要素は、瀬戸川を軸に中世に遡るとされる条里地割を含んだ農地や、天龍寺を核とする中世都市に密接に関係した市街地構造のほか、江戸期に愛宕詣の門前町として形作られた沿道景観の中に現在も色こく残り、新しい市街地と混在しながら、独特の景観を生み出しています。
- 景観形成に関連した無形の要素としては、愛宕山の信仰やこれに関連した集落の祭りが現在も継続されています。また、「まんだら橋」からは京都の暮らしに深く根付いた五山の送り火の一つ「鳥居形」がある曼荼羅山を眺望でき、これに関連した真夏の営みは、地域の景観をさらに豊かなものにしています。

まんだら橋から見る点火前の鳥居形





(2) 地域景観を守る

- こうした嵯峨鳥居本の地域景観を維持するため、本地区には、厳しい法的規制が適用されてきました。具体的には、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（以下、古都保存法）の「歴史的風土特別保存地区」「歴史的風土保存区域」があります。古都保存法において「歴史的風土」は、「わが国の歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、及び形成している土地の状況をいう」と定義されており、その保存を目的とした法的規制が広範囲に適用されています。
- また、「まんだら橋」から東西に延びる愛宕街道沿いは、愛宕山への参詣道であり、その一部は「京都市嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区」として、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。さらに、小倉山と伝統的建造物群保存地区の一部を含む広い山林は、文化財保護法に基づく国指定「史跡及び名勝 嵐山」による現状変更規制の下にあります。
- さらに、地域一帯は、京都市風致地区条例の風致地区第1種地域又は第2種地域に、一部は北嵯峨・嵯峨野特別修景地域に指定されています。
- 上記の通り、嵯峨鳥居本は複合的な法律の適用によって、その景観は、日本でも最も保存されたものの一つとなっています。

(3) 景観保全に対する住民の取り組み

- 嵯峨鳥居本の景観は、市民参加の観点からも重視されてきました。京都市は2005年に「守っていききたい京都の眺望景観」をテーマに市民意見を募集していますが、その中で右京区北嵯峨については嵯峨鳥居本「まんだら橋」から見た五山送り火（鳥居形）やその山裾に並ぶ茅葺民家などの景観が市民の声として挙がっています。なお、京都市が2021年に発行した「『京都市の文化的景観』調査報告書」においても、京都の文化的景観リストの中の一つに鳥居本が取り上げられ、その特徴として「鳥居形松明」が紹介されています。
- 「鳥居形松明」の維持や五山送り火の際の護摩木の管理に代表されるように、嵯峨鳥居本の景観は住民の暮らしに密接に関係し、この地域に暮らすことは、こうした営みに深く関与していくことを示しています。





3. 現状と課題

- すでに述べたように、嵯峨鳥居本町には景観の保全を目的とした複合的な法律が適用され、日本でも最も保全が進められてきた地区の一つとなりました。しかし、近年、高齢化に伴って農業の継続が困難となり、観光圧力等に基づき市街地開発が進むことで、地域景観が劇的に変わる状況があります。
- 嵯峨鳥居本の自然と共生した暮らしが攪乱されることを阻止し、改善を図るためには、以下の二つに対する取り組みが必要となります。

①地域景観

現在の法律や条例だけでは、歴史的風土保存区域や名勝の質を維持することができない状況にあります。このため、自然環境の保全や宅地における緑地率の順守、都市農業の維持等に関して地域は独自の目標を共有し、相互に合意を図る必要があります。

②地域の生活環境

大型の空き地、空き家が増加しつつあります。これに伴い、地域の生活環境にダメージを与える民泊等の経営や建築資材置き場等が住宅地の中に作られる事例が生じています。また、違法駐車や私道の通りぬけなどによる交通事故のリスクも高まっています。このため住民は、生活環境の向上に向けて独自の目標を共有し、相互に合意を図る必要があります。

4. この地域に暮らすために

この地域に暮らす上で考えねばならないこととして、次のような課題を指摘することができます。

- 地域景観の保全と再生：古都保存法に基づく「歴史的風土」を維持し、京都の持続可能性を高めていくという観点から、文化資源と一体となった自然環境の保全を図るとともに、必要に応じてその再生に取り組む必要があります。
- 街並みの保全と再生：伝統的建造物群を核として、地域が長年の間に創出してきた街並みを維持し保全を図るとともに、必要に応じてその再生に取り組む必要があります。
- 愛宕山・鳥居形の眺望の保全と再生：愛宕山や鳥居形の眺望は、地域が共有する地域資源であるため、その保全を図るとともに、眺望を担保し視点場を設けて、眺望景観の再生に取り組む必要があります。
- 地域の生活環境の保全と再生：嵐山の観光開発に伴い、トラックや観光タクシー及び自家用車の総体的な交通量が増加傾向にあります。こうしたことから、地域の生活環境を保全するとともに、必要に応じて街路環境の再生に取り組む必要があります。

5. 目指すべき地域像

- 嵯峨鳥居本町では、地域景観を構成する農地や山林等の有形の要素や、祭りや五山送り火等の行事の無形の要素を保全あるいは再生し、持続可能な地域づくりを進めます。
- 嵯峨鳥居本町では、地域の住民等が率先して豊かな地域景観の形成を図るとともに、その価値を地域で共有し、都市農業等の維持を支援する体制づくりを促進します。
- 嵯峨鳥居本町は、地域の暮らしに基づいて発展してきた地域の行事や祭りを継続的にとり行い、将来世代に引き継ぎます。
- 嵯峨鳥居本町は、地域景観を文化観光等に活用することにより、若年層による居住の定着や交流人口の増加を促進します。



6. 景観配慮事項

(1) 地域景観

- 建築・開発行為や屋外広告物等の設置・変更に当たっては、古都保存法、京都市風致地区条例、京都市屋外広告物等に関する条例を順守します。
- 伝統的建造物群保存地区では保存計画を遵守し、地域景観の質的な向上を牽引する街並みづくりを行います。
- 新築、改築等の際には、嵯峨鳥居本町の既存の街並みに調和したデザインや色彩を用います。
- 法令が定める緑地率を順守するとともに、建築工事の完成時において2m以上の樹木を適切に配置します。
- 愛宕山や鳥居形の眺望を守ります。特に鳥居形の標高は低く、その眺望は容易に損なわれます。鳥居形は集落での管理を原則としてきたことから、集落内からの眺望を維持することが重要です。

（２）地域の生活環境

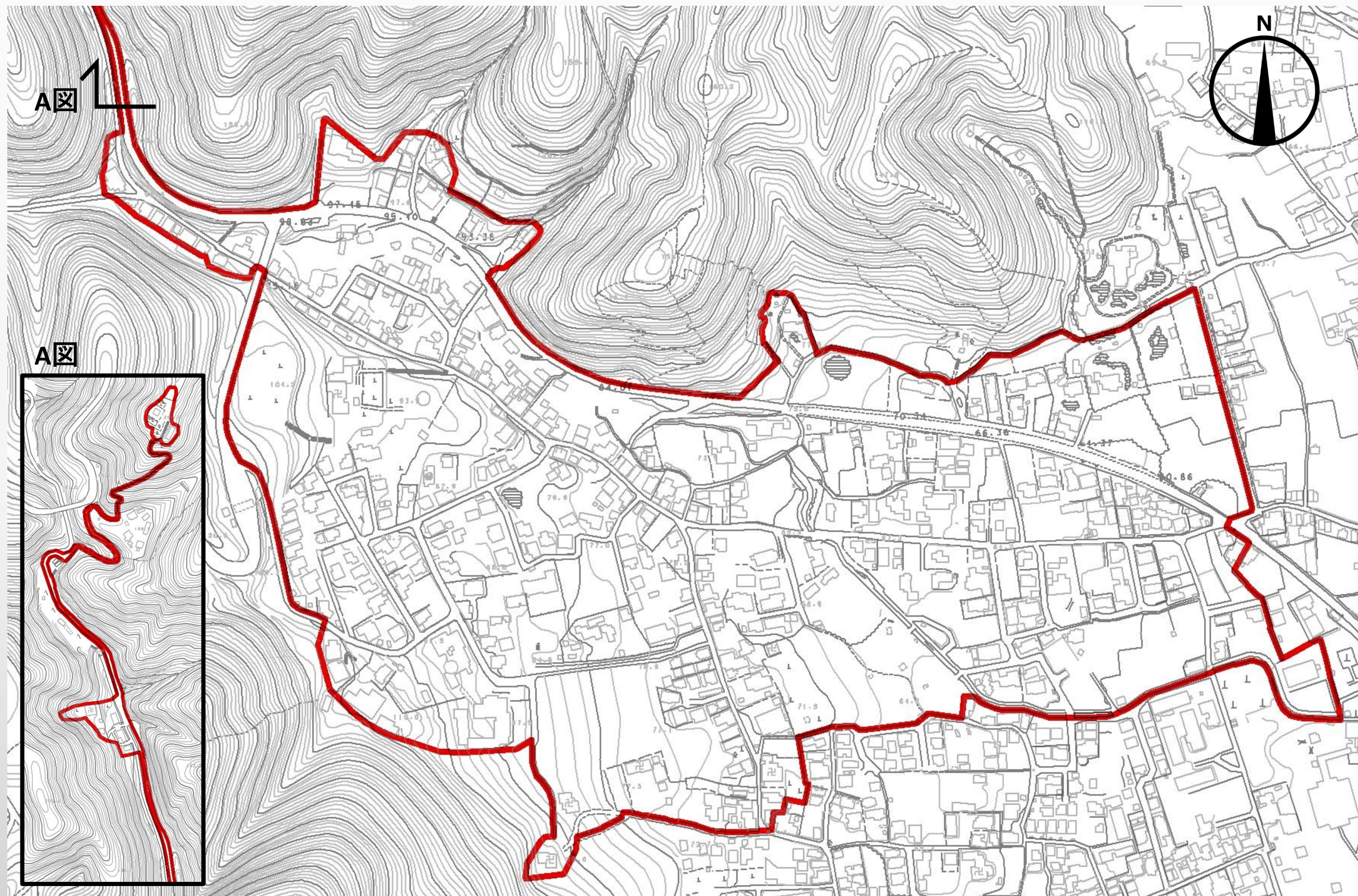
住宅地の落ち着き、夜間の静けさ、散策・参詣路としての環境を維持するため、以下の行為をする場合は、周辺住民及び協議会と協議し対策を講じたうえで行います。

- ・ 深夜営業や住民のプライバシー等を侵害する活動
- ・ 鳥居本町自治会と協定を締結していない民泊活動
- ・ 騒音、振動、悪臭等を伴う活動
- ・ 火薬など危険物等を取り扱う活動
- ・ コインパーキング等の事業系駐車場、廃棄物処理等の景観を損なう活動

7. 協議会の取り組み

(1) 協議の進め方

- 鳥居本町景観まちづくり協議会（以下、協議会）は、地域景観と地域の生活環境を保全、向上していくため、京都市から「地域景観づくり協議会」として認定を受けました。これにより、次の図が示す区域において建築行為等（農地転用、土地の形質変更、新規事業開始等を含む）を予定している場合には、行政への各種申請手続きに先立ち、あらかじめ協議会と事前協議を行う必要があります。
- 建築主又は事業主等は、協議会に事前協議の申請書（指定の様式）を提出してください。
- 協議会から建築主、事業主に対して事前協議の日時、場所、必要な書類等についてお知らせします。必要な書類等は、対象となる行為や規模に応じて異なります。
- 協議には、建築主又は事業者が参加してください。
- なお、小規模な行為は協議が不要な場合がありますので、お早めに協議会に相談ください。
- 協議会との協議を経ずに上記行為を行っていることが判明した場合は、判明後すぐに協議会との協議を行っていただきます。
- 協議後、建築主又は事業者は協議の実施報告書を作成してください。その内容については協議会が承認いたします。協議会が承認後、実施報告書を京都市に提出してください。
- 協議会の連絡先については、京都市都市計画局都市景観部景観政策課（075-222-3397）にお問い合わせください。



鳥居本町景観まちづくり協議会対象範囲

(2) 協議の対象となる行為

■ 京都市風致地区条例に定める以下の行為

建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の新築, 改築, 増築又は移転
宅地の造成, 土地の開墾その他の土地の形質の変更

木竹の伐採

土石の類の採取

水面の埋立て又は干拓

建築物等の色彩その他の意匠の変更

物件の堆積

■ 京都市屋外広告物条例等に関する条例に基づく行為

■ その他、嵯峨鳥居本の地域景観や都市農地、生活環境に影響を与える行為 (例: 農地転用、土地の使用形態の変更等)

■ 新規事業の開始

8. 行政による事業に係る意見交換

- （注）以下に掲げる行為は協議を必要とするものではないが、必要に応じて協議会に通知、報告等を行うこと。
 - (1) 都市計画事業の施行として行う行為
 - (2) 国，地方公共団体又は都市計画施設を管理することとなる者が都市施設又は市街地開発 事業に関する都市計画に適合して行う行為