

(平成 19 年 5 月 11 日開催 第 11 回歴史的風土部会報告資料)

京 都 市

京都市における歴史的風土特別保存地区等の状況

1 概要

京都市では、三方の山並みやその山裾等の地域で、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（14 地区、約 8,513ha）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（24 地区、約 2,861ha）に指定している。

2 買入れの現状と課題

(1) 現状

昭和 42 年度からの買入地の累計は、平成 18 年度末で約 217.8ha。他に寄付地が 9.5ha あり、管理地（227.3ha）は、全体の 7.9%。事業費累計は、約 278 億 2 千万円。

(2) 課題

未対応物件が、平成 18 年度末で 33 件（約 62ha、約 26 億円）ある。

3 買入地の施設整備と有効活用等

(1) 現状

昭和 48 年度から、買入れた土地に必要な施設整備を行っている。

（整備項目：水路、立入防止柵、管理道路、土砂崩壊防止施設、散策路等）

(2) 課題

散策路等の活用保存や景観に配慮した災害防止設備の充実に向け、予算の増額が必要である。

4 買入地の維持管理

(1) 現状

買入地のうち、近隣に直接影響を与える箇所や観光地を優先し、維持管理に努めている。田畑については、近隣農家に「使用許可」し、歴史的風土の保存を図っている。

(2) 課題

松林で、松くい虫被害が急増しており、早期発見による対処が必要である。竹林では、維持管理（伐竹）が十分にできていないため、倒伏や折損等により、景観を阻害する状況がある。雑木林でも維持管理（除伐）が不十分なことに加え、鹿等による被害から幼木が育たない状況がある。更には、林相が変わりつつあり、里山林の衰退（落葉幼木が育たない）が見られる。

これら買入地の維持管理上必要な経費に対する財源措置が必要である。

また、水田が重要な要素となっている歴史的風土の保存のため、農業との調和を図る総合的な施策の実施が必要である。

半鐘山における開発計画について

1 概要

京都市左京区銀閣寺前町他の住民が、開発業者に対して損害賠償請求を求めた半鐘山開発計画に係る訴訟の和解が成立したため、住民が京都市に対して同計画に係る開発許可取消を求めた訴訟についても、住民側から訴えが取り下げられた。

開発業者は、既に当初の開発計画に関する工事の廃止届を提出しており、今後は、住民と開発業者間で締結された和解条項の内容を踏まえた新たな開発計画を開発業者から受け付け、審査していくこととなる。

2 開発地の位置等

(1) 位置

京都市左京区銀閣寺前町 41-1 他

(2) 法規制

歴史的風土保存地域、市街化区域(第 1 種低層住居専用地域)、風致地区第 2 種地域(建ぺい率 30%、高さ 10m 以下、緑地率 30%以上)、宅地造成工事規制区域

3 経過

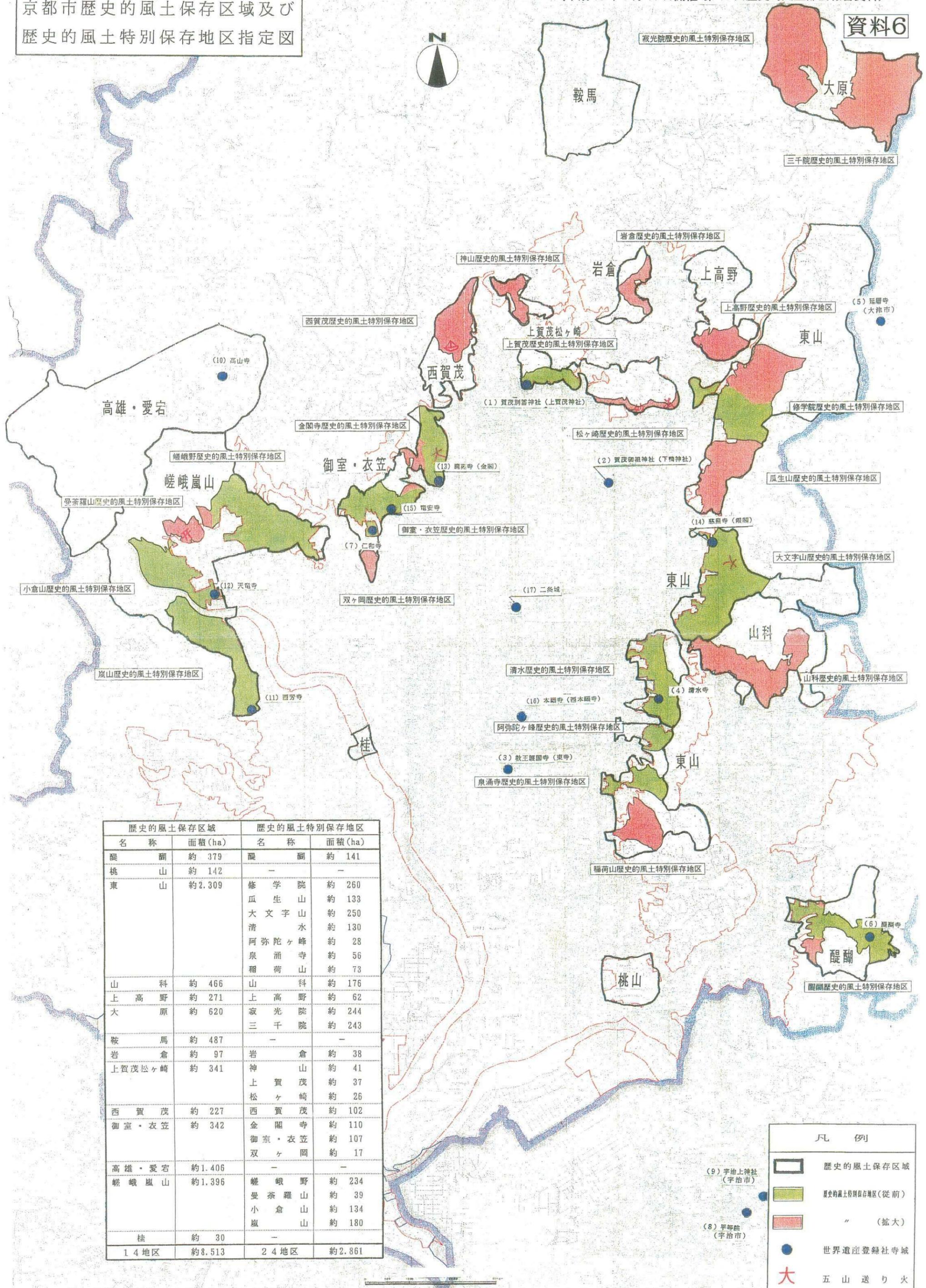
- (1) 平成 13 年 3 月に、開発業者に対し、開発許可、宅造許可、風致許可の各処分を行った。
- (2) 平成 14 年 4 月に、住民が、開発地に隣接する宅地の安全性が確保されていないとして、市長に対し開発許可取消請求訴訟を京都地裁に提訴した。
- (3) 平成 14 年 8 月に、住民が、開発業者を相手取って被害補償等について損害賠償請求訴訟を京都地裁に提訴した。
- (4) 平成 15 年 8 月に、住民が、工事差止めを求める仮処分を京都地裁に申し立てた。
- (5) それを受けて、京都地裁が、工事差止めの仮処分を平成 15 年 12 月に決定し、工事が停止された。訴訟は継続されたが、損害賠償請求訴訟に関して、平成 17 年 8 月から住民と開発業者間で和解しようとする動きになった。
- (6) 平成 18 年 12 月に、住民と開発業者間で損害賠償請求訴訟について和解が成立し、市長に対する開発許可取消請求訴訟が取り下げられた。

4 参考(和解条項の主な内容)

- ・ 宅地数を 13 戸から 5 戸に減らす
- ・ 宅地を取り囲むように山の周囲に緑地帯を設け、その緑地部分を京都市に寄付する
- ・ 住民と開発事業者間で工事基本協定書を締結する 等

京都市歴史の風土保存区域及び歴史の風土特別保存地区指定図

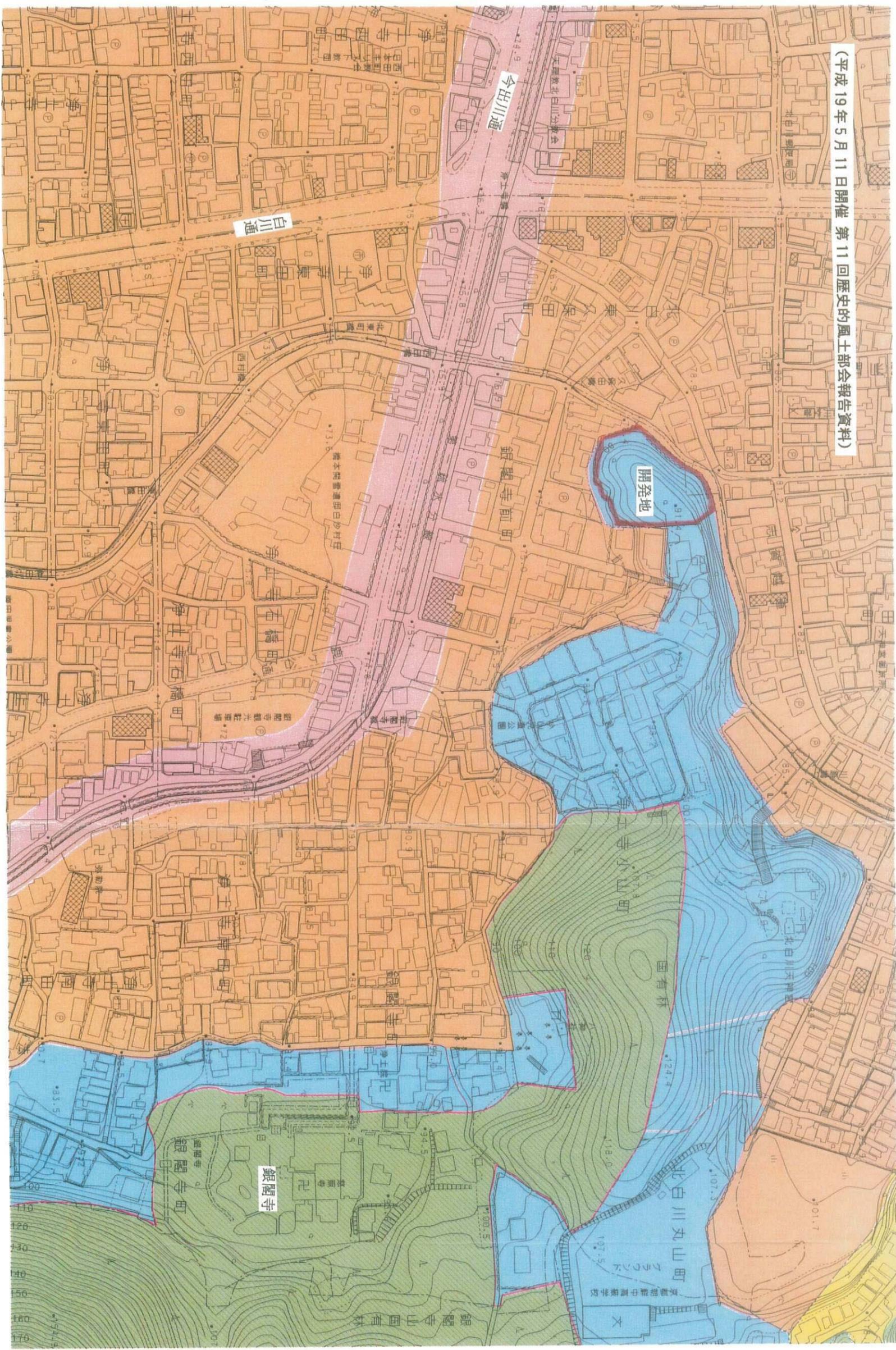
資料6



歴史の風土保存区域		歴史の風土特別保存地区	
名称	面積(ha)	名称	面積(ha)
醍醐	約 379	醍醐	約 141
桃山	約 142	-	-
東山	約 2,309	修学院	約 260
		瓜生山	約 133
		大文字山	約 250
		清水	約 130
		阿弥陀ヶ峰	約 28
		泉涌寺	約 56
		稲荷山	約 73
山科	約 466	山科	約 176
上高野	約 271	上高野	約 62
大原	約 620	寂光院	約 244
		三千院	約 243
鞍馬	約 487	-	-
岩倉	約 97	岩倉	約 38
上賀茂松ヶ崎	約 341	神山	約 41
		上賀茂	約 37
		松ヶ崎	約 26
西賀茂	約 227	西賀茂	約 102
御室・衣笠	約 342	金閣寺	約 110
		御室・衣笠	約 107
		双ヶ岡	約 17
高雄・愛宕	約 1,406	-	-
嵯峨嵐山	約 1,396	嵯峨野	約 234
		曼荼羅山	約 39
		小倉山	約 134
		嵐山	約 180
桂	約 30	-	-
14地区	約 8,513	24地区	約 2,861

凡例

- 歴史の風土保存区域
- 歴史の風土特別保存地区(従前)
- 歴史の風土特別保存地区(拡大)
- 世界遺産登録社寺城
- 大 五山送り火



開発地(半鐘山)の周辺地図

- | | |
|--|-------------|
| | 美観地区 |
| | 第1種地域 |
| | 第2種地域 |
| | 第3種地域 |
| | 第4種地域 |
| | 第5種地域 |
| | 風致地区 |
| | 第1種地域 |
| | 第2種地域 |
| | 第3種地域 |
| | 第4種地域 |
| | 第5種地域 |
| | 建造物修景地区 |
| | 第1種 |
| | 第2種 |
| | 伝統的建造物群保存地区 |
| | 歴史的景観保全修景地区 |
| | 界わいの景観整備地区 |
| | 沿道景観形成地区 |
| | 市街地景観協定区域 |
| | 歴史的風土特別保存地区 |
| | 歴史的風土保存区域 |



新景観政策について

～ 時を超え光り輝く京都の景観づくり ～

平成19年5月 京都市

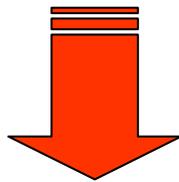


京都の美しい景観の喪失 (忍び寄る景観破壊)

価値観の変化

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

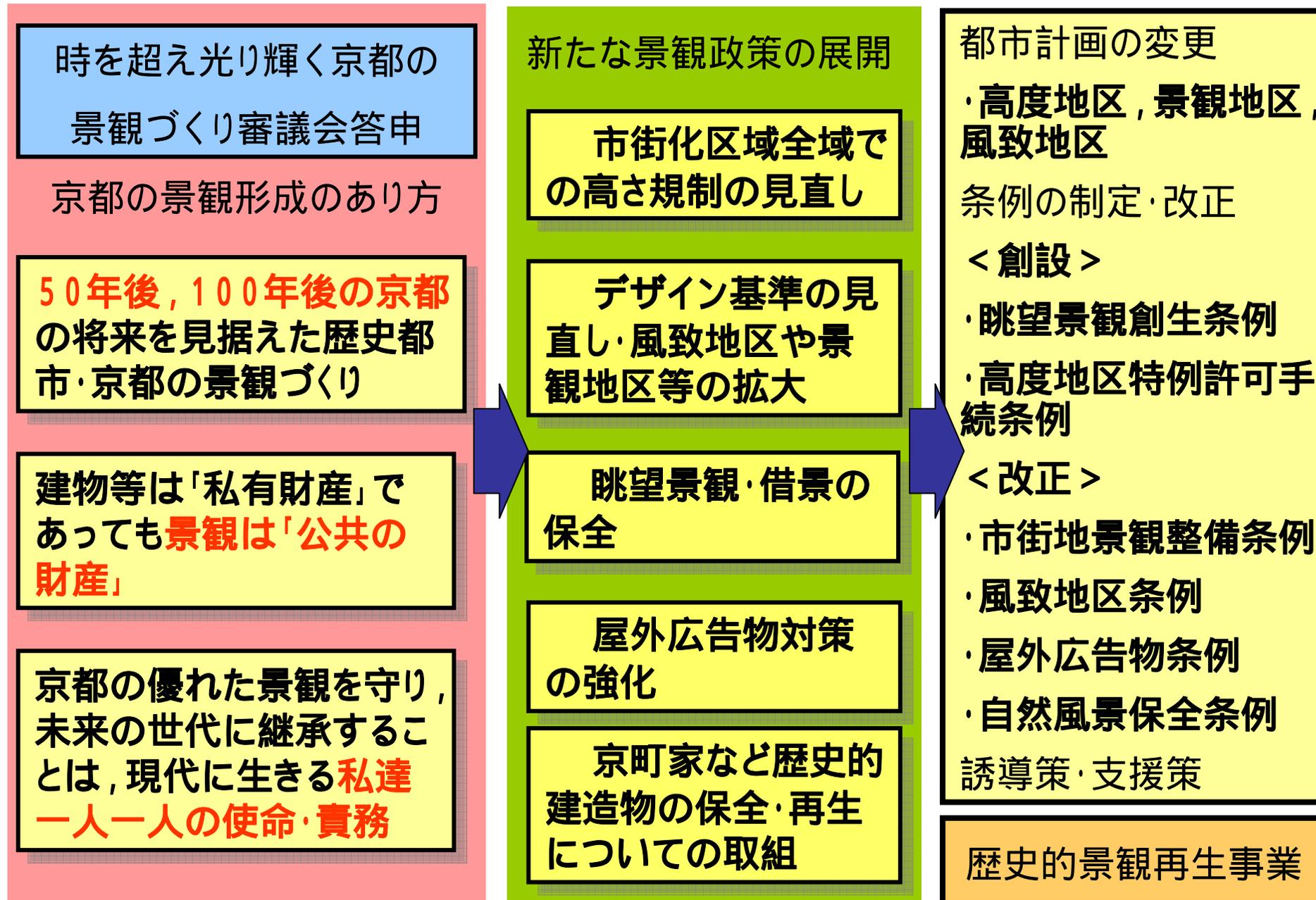


鴨川東岸から西岸を見る



柳馬場通から御池通の高層マンションを見る

新たな景観政策の展開



高さ規制の見直しの概要(高度地区)

都市全体の高さ構成の基本

「盆地景」

市街地の三方を取り囲む
低くなだらかな山々



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



高さ規制の引き下げ

歴史的市街地

山裾部の住宅地

工業地域

景観誘導型許可制度の創設(高さの特例許可制度)

幹線道路沿道地区のシミュレーション

商業・業務の中心地区であることを踏まえつつ、三方の山並みへの眺め、隣接地区の町並みなどに配慮



職住共存地区のシミュレーション

京町家と調和する建築物の高さ
ヒューマンスケールの都市空間



鴨東地域のシミュレーション

現行の高さ規制

川端通沿道 15 m , 鴨東地域 20 m



高さ規制を引き下げた場合

川端通沿道 12 m , 鴨東地区 15 m



デザイン基準の見直し・風致地区や景観地区等の拡大

景観地区(美観地区)

歴史的市街地全域を景観地区に
美観地区・美観形成地区
郊外の幹線道路沿道に美観形成地区
デザイン基準を種別から地区別基準に
5種類 8類型18地区60地域
デザイン基準の明確化



花見小路通

建造物修景地区(景観法に基づく届出制度)

南部市街地等に建造物修景地区を拡大
デザイン基準を種別から地区別基準に
2種類 4地区16地域
デザイン基準の明確化



仁和寺

風致地区

世界遺産周辺等での風致地区の拡大
種別の変更による高さ規制の強化
特に風致景観上重要な一部の地域につ
いて地域別基準を設けて規制を上乘せ

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

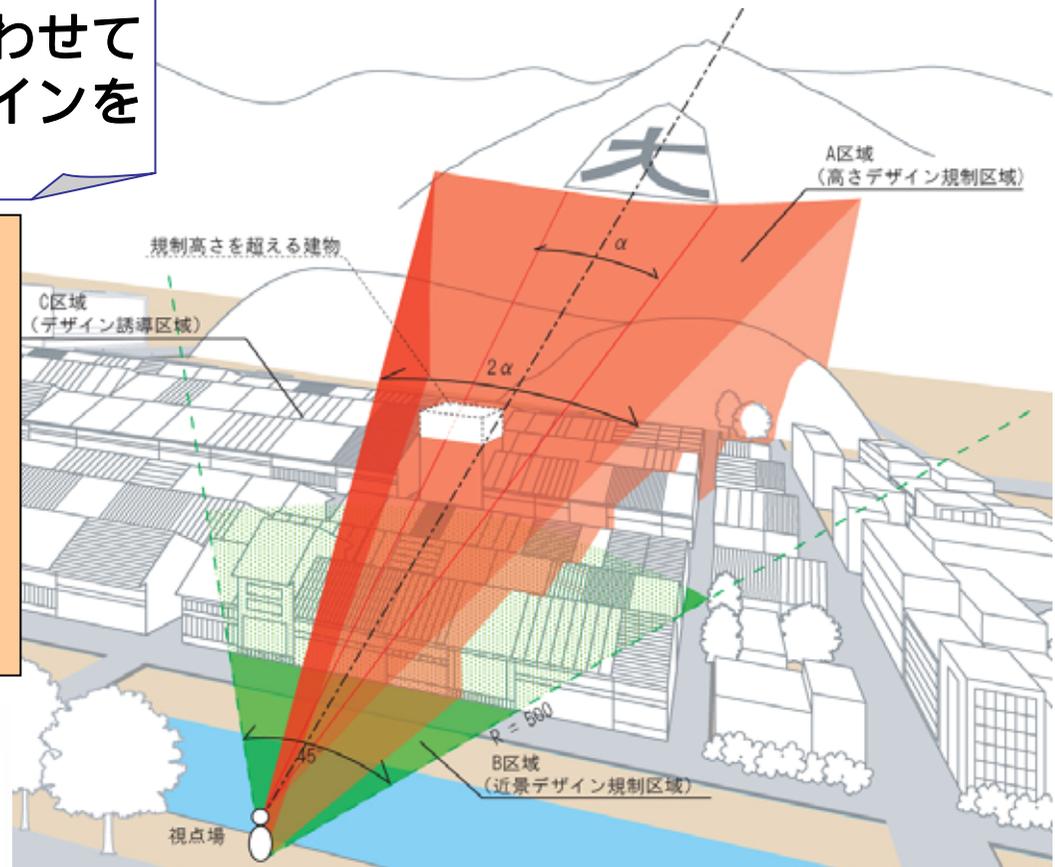
眺望景観・借景の保全

眺望景観創生条例の創設

個々の眺望景観や借景の特徴に合わせて
きめ細やかな建築物の高さ・デザインを
規制・誘導

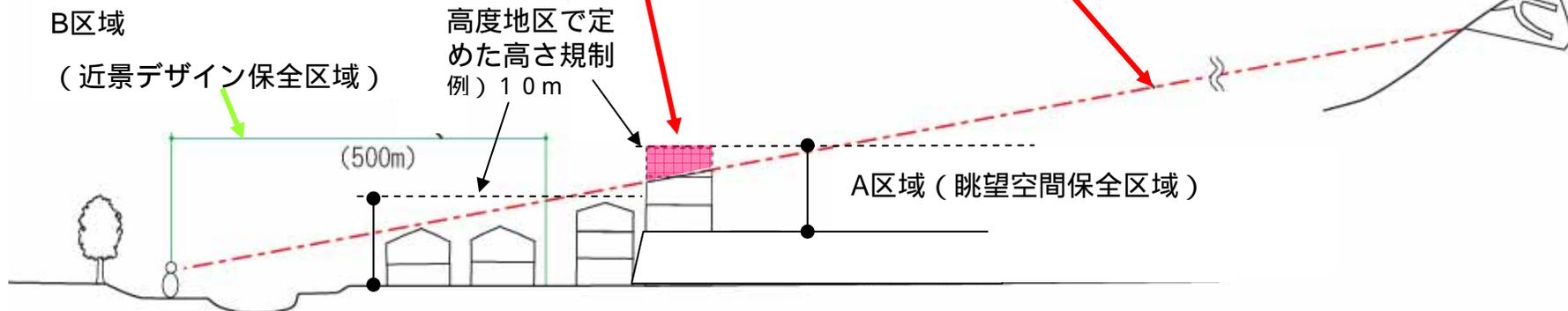
眺望景観の類型

- | | |
|---------|---------|
| 境内の眺め | 山並みへの眺め |
| 通りの眺め | しるしへの眺め |
| 水辺の眺め | 見晴らしの眺め |
| 庭園からの眺め | 見下ろしの眺め |



眺望景観保全のための規制ラインを超える建築物

“眺望の観点から高さ規制の引下げ”





境内の眺め（金閣寺）



通りの眺め（産寧坂付近の通り）



水辺の眺め（疏水 東山方面）



庭園からの眺め（円通寺）



山並みへの眺め（桂川から西山）



しるしへの眺め（賀茂川右岸から「大文字」）



見晴らしの眺め（賀茂大橋から北方）



見おろしの眺め（大文字山から市街地）¹¹

屋外広告物規制の見直しの概要

(1) 屋外広告物規制の見直し

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

屋外広告物の高さ, 大きさ, 色彩の規制を強化

都心部の幹線道路沿道等で道路上空に突き出す袖看板を禁止



(2) 優良な屋外広告物の誘導

許可期間の延長

許可基準の緩和措置

優良な屋外広告物への助成 等

(3) 違反屋外広告物対策の強化

条例等に違反した悪質な施工業者の営業停止や登録の取り消し, 処分の結果の公表
告発・行政代執行も視野に入れた違反指導の強化

総合的な誘導・支援策

京町家の保全や再生

地区単位での街並みの整備

景観上重要な建物の保全・再生

京町家ネットワーク, なんでも相談

マンションの建替え支援策

アドバイザー派遣制度の創設

建替えに係る低利融資制度の創設

建替え工事費等の助成制度の創設

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の活用も可能



姉小路通の町家改修事例

50年後, 100年後も光輝く京都を目指して

