

景観・まちなみ保存政策

一概論一

1

まず考えてみよう ~『景観』とは?~

■ 『景観』(「大辞林」より)

- ① けしき。ながめ。特にすぐれたけしき。
② [ドイツLandschaft] 人間の観察によってとらえられる地表面の認識像。山川・植物などの自然景観と、耕地・交通路・市街地などの文化景観に分けられる。

- ① 景観を構成する“モノ”
(景観要素)
② 見る主体=人間
③ 対象は、自然及び人と社会の営みとして現れる地表面の姿 ⇒ 関係性
④ 景観は、対象を観察し認識する像 ⇒ 重層性
(自然・社会・技術等)
⑤ 地域性(固有の景観)

2

景観要素と関係性

■ 御池通の景観

- 建築物
- 工作物
- 樹木



- 町並み
- 山並み

3

何が変わった？

■ 四条通のビフォー＆アフター



平成19年



平成27年

4

景観の公共性

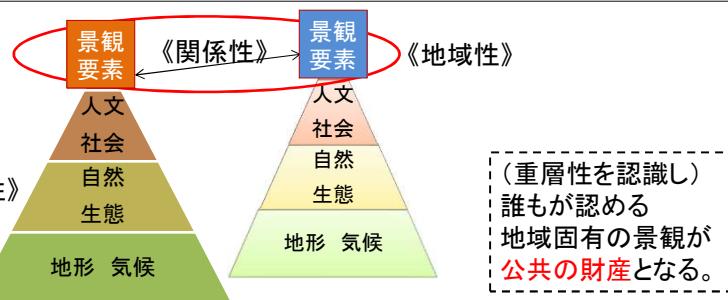
■ 景観の公共性

《主 体》 誰もが認める = 値値共有

《関係性》 なぜそこにあるのか？（何を創るのか？）

《重層性》 自然、歴史、社会、技術など

《地域性》 地域固有の景観 = 公共の財産(公共財)

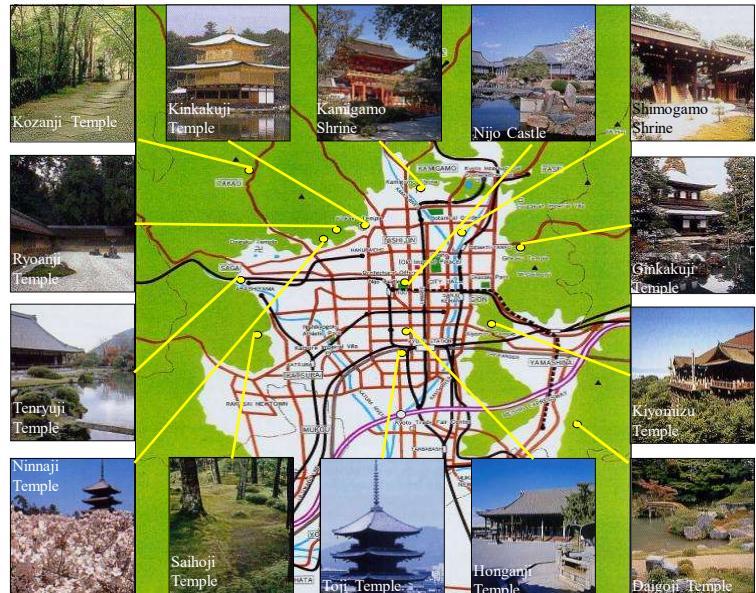


5



6

世界遺産「古都京都の文化財」



7

景観法の考え方

■ 景観法 第2条 基本理念

○ 良好な景観は、

- ・ 美しく風格のある国土の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠なもの ⇒ 国民共通の資産
- ・ 地域の自然、歴史、文化等と人々の生活、経済活動等との調和により形成されるもの ⇒ 適正な制限
- ・ 地域の固有の特性と密接に関連するもの
⇒ 地域住民の意向
- ・ 観光その他の地域間の交流の促進に大きな役割を担うもの
⇒ 地域の活性化

○ 良好な景観の形成は、

現にある良好な景観の保全のみならず、
新たな景観の創出を含むもの

8

京都市の考え方

■ 京都市景観計画 第1 基本方針

『山紫水明と称えられる豊かな自然と1200年の悠久の歴史に育まれた歴史都市・京都の美しい景観は、京都市民のみならずわが国国民の共有財産であり、世界の宝である。先人達のたゆまぬ努力で守り、育てられてきたこの美しい京都の景観を、未来の世代に継承することは、現代に生きる私たち一人ひとりの使命であり責務である。』

《景観形成の基本的な考え方》

- (1) “盆地景”を基本に自然と共生する景観形成
- (2) 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
- (3) “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
- (4) 都市の活力を生み出す景観形成
- (5) 行政、市民、事業者等のパートナーシップによる景観形成

9

都市と景観の広がり

《領域性》



10

京都市の都市計画

■京都市における都市計画区域と区域区分

- ① 人口 147万人
 - ② 世帯数 70万世帯
 - ③ 市域面積
82, 790ha
 - ④ 都市計画区域
48, 051ha(③の58%)
 - ⑤ 市街化区域
14, 980ha (④の31%)
 - ⑥ 市街化調整区域
33, 071ha (④の69%)



11

都市計画法にみる《領域性》

■ 都市計画法の区域と地域地区

- “都市”の定義は特になし。都市計画区域とは、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」として指定するもの
 - “まちなみ”も定義はなく、地域地区を指定し、その区域内の建築物その他の工作物に関する制限を定めている。

【景観関係の地域地区】

景観地区、風致地区、伝統的建造物群
保存地区、歴史的風土特別保存地区など

12

景観法にみる《領域性》

■ 景観計画区域

○ 景観法では、景観計画を「都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びそれと一体となって景観を形成している地域」における以下の区域で定めることができる。

- ① 現にある良好な景観を保全する区域
- ② 地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する区域
- ③ 交流の促進に資する良好な景観を形成する区域
- ④ 新たに良好な景観を創出する区域
- ⑤ 不良な景観が形成されるおそれがある区域

13

『景観』と『文化』

■ 『文化』(「ウィキペディア」より)

総じていうと人間が社会の成員として獲得する振る舞いの複合された総体のこと。

社会組織(年齢別グループ、地域社会、血縁組織などを含む)ごとに固有の文化があるとされ、組織の構成になるということは、その文化を身につける(身体化)ということでもある。

① 人間に係わること

② 複数の人間で構成される社会で作られるもの

③ その社会で認められ、広がり、次世代に引き継がれるもの

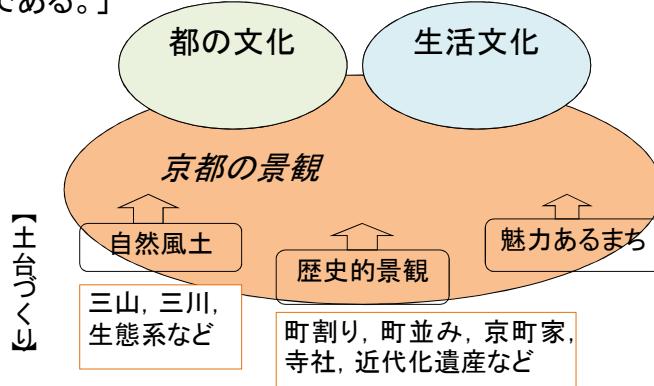
④ 振る舞いだけでなく『複合された総体』として、行為を行う場所(場面)や、工作物などのモノや情景を含むもの

14

京都の景観特性と文化

■ 京都の景観の特性 〈京都市景観計画〉

「こうした京都の景観は、本来、京都特有の自然環境の中で伝統として受け継がれてきた都の文化と町衆による生活文化とが色濃く映し出されているものであり、日々の暮らしや生業等の都市の営みを通じて、京都独特の品格と風情が醸し出されてきたものである。」



15

景観要素としての文化財・景観財

■ 文化財(有形のものに限る)

| | | |
|---------|------------------------------------|-----------------------------|
| 有形文化財 | 建造物 | 寺社、 京町家 、民家、近代建築物など |
| 民俗文化財 | 有形民俗文化財 | 風俗慣習、民俗芸能等に用いられる器具、家屋その他の物件 |
| 記念物 | 史跡・名勝 | 遺跡、庭園、橋梁、渓谷、山岳など |
| | 天然記念物 | 動物、植物、鉱物資源など |
| 伝統的建造物群 | 周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群 | |
| 文化的景観 | 地域における生活、生業、風土により形成された景勝地(棚田、里山など) | |

■ 景観財(※私の造語で一般には通用しません。)

| | |
|------------------|--------------|
| 景観重要建造物・景観重要樹木等 | 景観法 |
| 歴史的風致形成建造物 | 歴史まちづくり法 |
| 歴史的意匠建造物 | 京都市市街地景観整備条例 |
| 歴史的景観保全修景地区内の建造物 | 同上 |
| 界わい景観整備地区内の建造物 | 同上 |

16

京町家 ~それってなに?~

■ 京町家（約4800件）



文化財 (約740件)

伝建地区 (約500件)

国宝・重要文化財 (3件)

登録文化財 (約70件)

府・市指定文化財 (12件)

京都を彩る建物や庭園 (154件)

景観財 (約2670件)

面

歴史的景観保全修景地区(約900件)

界わい景観整備地区 (約1500件)

点

景観重要建造物 (87件)

歴史的風致形成建造物 (77件)

歴史的意匠建造物 (107件)

17

建物or建築物or建造物

■ 建築基準法の定義

- ・敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地
- ・建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること
- ・建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは扉、觀覽のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（建築設備を含む）

※『京町家』の扱いは？

建築基準法上は法施行以前に建てられた『既存不適格建築物』に該当します。



18

例えば『空き家』

■ 建物の一生



19

Q どうして空き家になるの？

★ 空き家が発生・長期化する要因・背景

① 所有者側

- ・所有者が特定できない。
- ・管理者としての意識が低い。
- ・活用や除却の意向がない。
- ・他人に貸すことへの抵抗
- ・情報・知識不足
- ・改修・除却費用を負担する余裕がない、
できない。

20

Q どうして空き家になるの？

② 地域側

- ・ 関心がない。
- ・ 所有者に働きかけることが難しい。
- ・ 情報・知識不足

③ 市場面

- ・ 需給マッチングのズレ
- ・ 京町家市場が未成熟

④ 法制度面

- ・ 建築基準法上、再建築等が困難
- ・ 住宅用地特例による固定資産税の減税

21

Q そのまま放っておいていいの？

A 京町家が十分に手入れず空き家のまま放置されると、地域の景観や生活環境に悪影響を及ぼします。また、空き家が増加すると、まちの活力の低下につながり、まちづくりを進めるうえで、大きな課題となります。

倒壊し、道路をふさいでしまうことも！！

景観上の支障になることも！

不審者が住みついたり、たまり場になることも！

まちの活力が失われることに！



22

Q どうすればいいの？

A 空き家に関する対策は、適正に管理することはもとより、空き家となった京町家を活用する、そもそも空き家にしないなど、総合的に取り組む必要があります。このため、居住中から跡地利用にわたるまで、それぞれの段階に応じて、各種施策を進めていきます。

⇒「[京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例](#)」
★[京町家](#)では大切に保全し、活用していく対策が必要
⇒「[京町家保全・活用推進条例](#)」を制定します。

