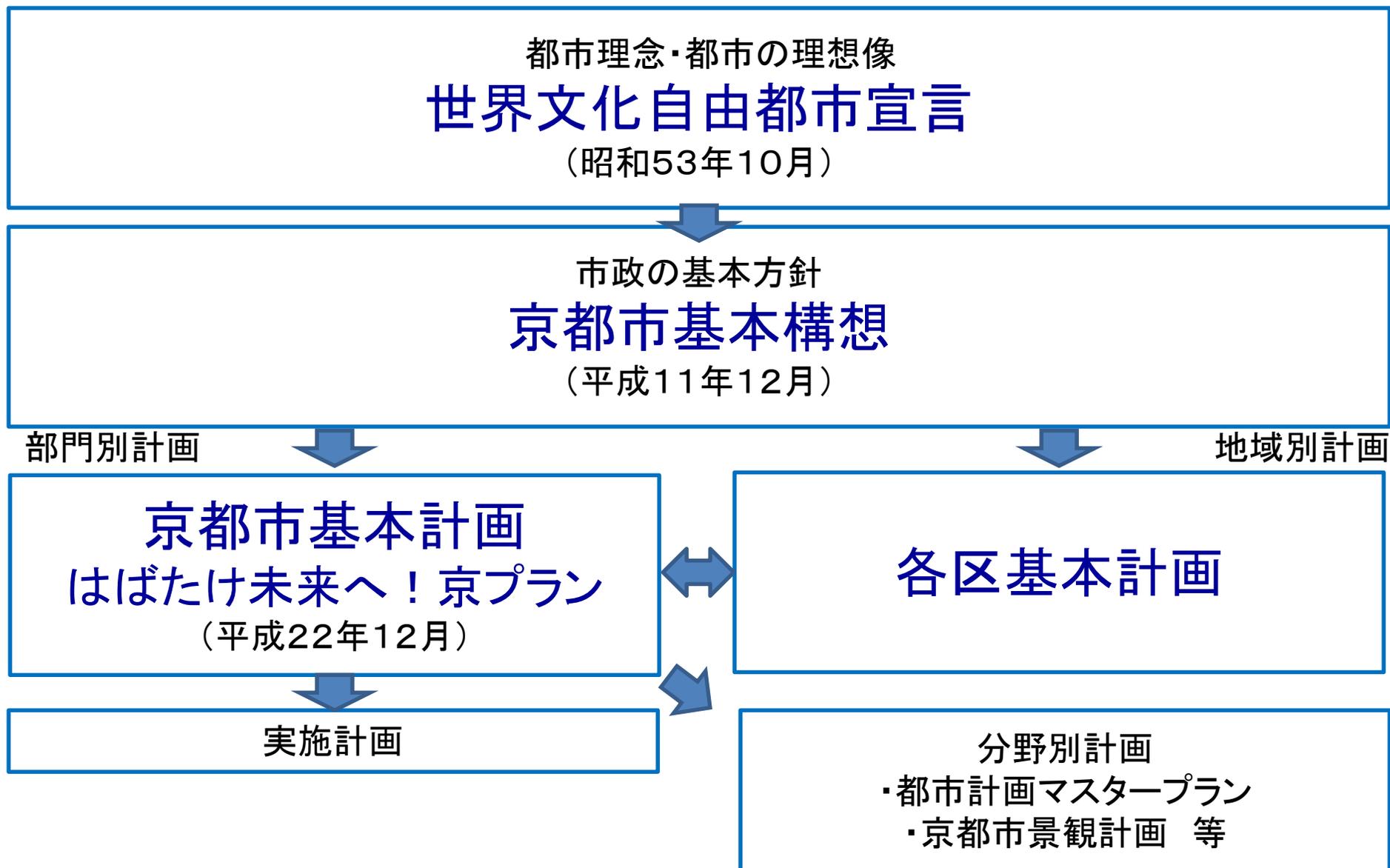


新景観政策の更なる進化の方向性について

1. 全市的な「保全・再生・創造」の考え方と、地域の景観や都市機能の特色に応じたきめ細やかな対応
2. 高さ規制の進化の方向性
3. デザイン規制の進化の方向性

1. 全市的な「保全・再生・創造」の考え方と、地域の景観や都市機能の特色に応じたきめ細やかな対応

京都市の総合計画の体系



都市は、理想を必要とする。その理想が世界の現状の正しい認識と自己の伝統の深い省察の上に立ち、市民がその実現に努力するならば、その都市は世界史に大きな役割を果たすであろう。われわれは、ここにわが京都を世界文化自由都市と宣言する。

世界文化自由都市とは、全世界のひとびとが、人種、宗教、社会体制の相違を超えて、平和のうちに、ここに自由につどい、**自由な文化交流を行う都市**をいうのである。

京都は、古い文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都であるが、今日においては、ただ過去の栄光のみを誇り、孤立して生きるべきではない。広く世界と文化的に交わることによって、**優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市**でなければならない。われわれは、京都を世界文化交流の中心にすえるべきである。

もとより、理想の宣言はやさしく、その実行はむずかしい。われわれ市民は、ここに高い理想に向かって進み出ることを静かに決意して、これを誓うものである。

京都市基本構想 第2章 市民のくらしとまちづくり 第3節 まちの基盤づくり

地域の個性や自然的・歴史的な条件を十分に考慮して、「**保全・再生・創造**」を基本としたまちづくりを進める。

永い歴史に支えられた自然的風土である三方の山々、文化財や史跡の点在する山麓部、そしてゆとりと景観に恵まれた住宅地の一帯は、自然と歴史的な景観の**保全**に努める。

伝統的な町家や町並みが数多く維持され、商業・業務機能が集積し、職・住・文・遊が織り重なる歴史豊かな市街地は、調和を基調とする都心の**再生**に努める。

南部は、高度集積地区を中心に、21世紀の京都の新たな活力を担う**創造**のまちづくりに努める。

このような大きな枠組みのなかで、**それぞれの地域において市民が日常的な生活機能を身近に享受でき、かつ、多彩で個性的な機能をもつようなまちづくりを進めること**により、京都全体としてまとまりのある良好な都市環境を形成していく。

三方の山々、山麓部、ゆとりと景観に恵まれた住宅地	自然と歴史的な景観の保全
歴史豊かな市街地	調和を基調とする都心の再生
南部は、高度集積地区を中心に	新たな活力を担う創造のまちづくり

保全・再生・創造 京都市都市計画マスタープラン（平成24年2月策定）

都市計画マスタープラン 第3章 第2節 4 将来の都市構造 ～エコ・コンパクトな都市構造～

● 保全・再生・創造の土地利用

内陸盆地都市の特徴をいかし、三山の自然的土地利用とその地理的条件によって限られた市街地の都市的土地利用から構成される都市の基本的な構造を維持・継承します。

そのため、市域を大きく「保全」「再生」「創造」の3ゾーンに大別し、これを都市づくりの基本として、それぞれの特性に応じた土地利用を誘導するとともに、各ゾーンの中においても、保全・再生・創造の考え方に立った個性的な土地利用を誘導します。

ゾーン	ゾーンの考え方
保全ゾーン	三山、文化財や史跡の点在する山ろく部、山間部、ゆとりと景観に恵まれた地域一帯における、自然と歴史的な景観を保全するとともに、良好な居住環境の保全・向上や文化、学術、研究機能の集積を図るゾーン
再生ゾーン	伝統的な京町家も数多く残り、商業・業務機能が集積し、職・住・文・遊が織り重なる歴史豊かな市街地における調和を基調とする再生を図るゾーン
創造ゾーン	21世紀の新たな活力を担う創造のまちづくりを進めるゾーン

※基本とする考え方は上記の3つですが、それぞれのゾーンの中でも、個別に保全・再生・創造の考え方があります。

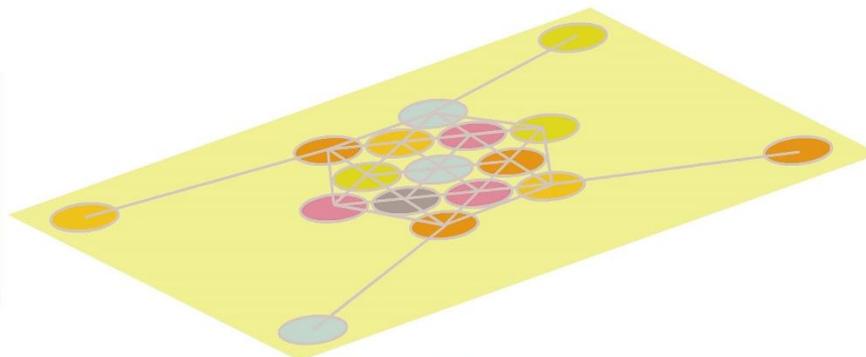
● 山間部から市街地内部にかけての段階的な空間形成

保全・再生・創造の都市づくりを踏まえ、保全ゾーンは低層又は中低層を主体とする地域、再生ゾーンは中低層又は中高層を主体とする地域、創造ゾーンは中低層又は中高層を主体としつつ、環境にも配慮しながら高層も許容する地域とします。これにより、三山の景観をいかしながら、山ろく部から市街地内部にかけて段階的な空間構成とします。

京都市都市計画マスタープラン（平成24年2月策定）

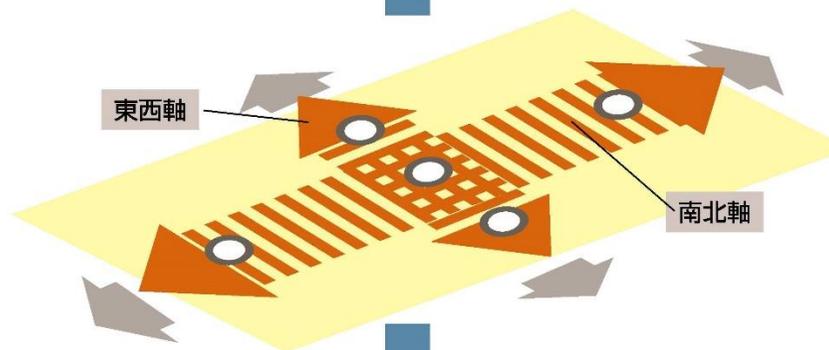
③ 相互につながる個性的な地域の形成

- 個性的な地域の形成
- 地域をつなぐネットワークの強化



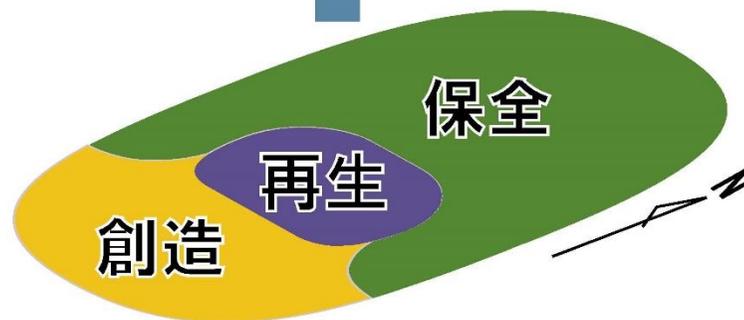
② 都市活力の向上と低炭素社会^{※8}を実現する都市構造の形成

- 交通拠点^{※9}を中心とした都市拠点^{※10}の強化
- 地下鉄をはじめとする鉄道やバスなどの公共交通をはじめとした都市軸の活用



① 京都市の特性を踏まえた土地利用の展開

- 保全・再生・創造の土地利用
- 山間部から市街地内部にかけての段階的な空間形成



新景観政策(平成19年9月実施)における高さ規制の考え方

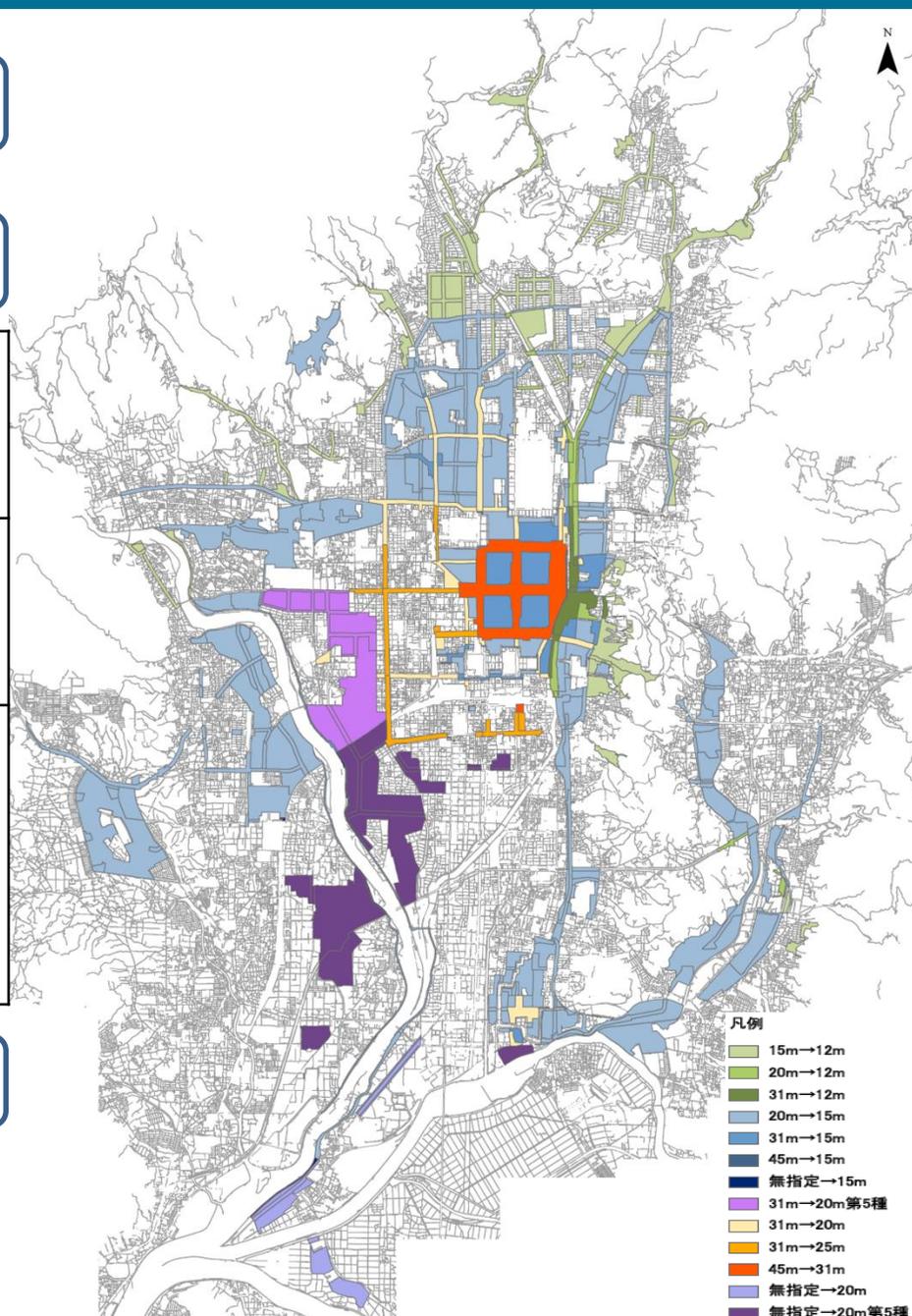
保全・再生・創造のまちづくりを基本

景観・住環境・都市機能の3つの観点のバランス

景観の保全 や形成を図 る役割	歴史的な建造物や京町家との 調和を図るために高さを規制す る
住環境の保 全・整備を図 る役割	隣り合う建物同士の高さの調整 を図るために高さを規制する
都市機能の 充実・誘導を 図る役割	商業やものづくり, 学術研究, 文 化・交流, 医療・福祉, 安心・安 全など, 市民生活や事業活動に 必要な施設整備を図るために一 定の高さを許容する

きめ細やかなまちづくりを進めるための仕組み

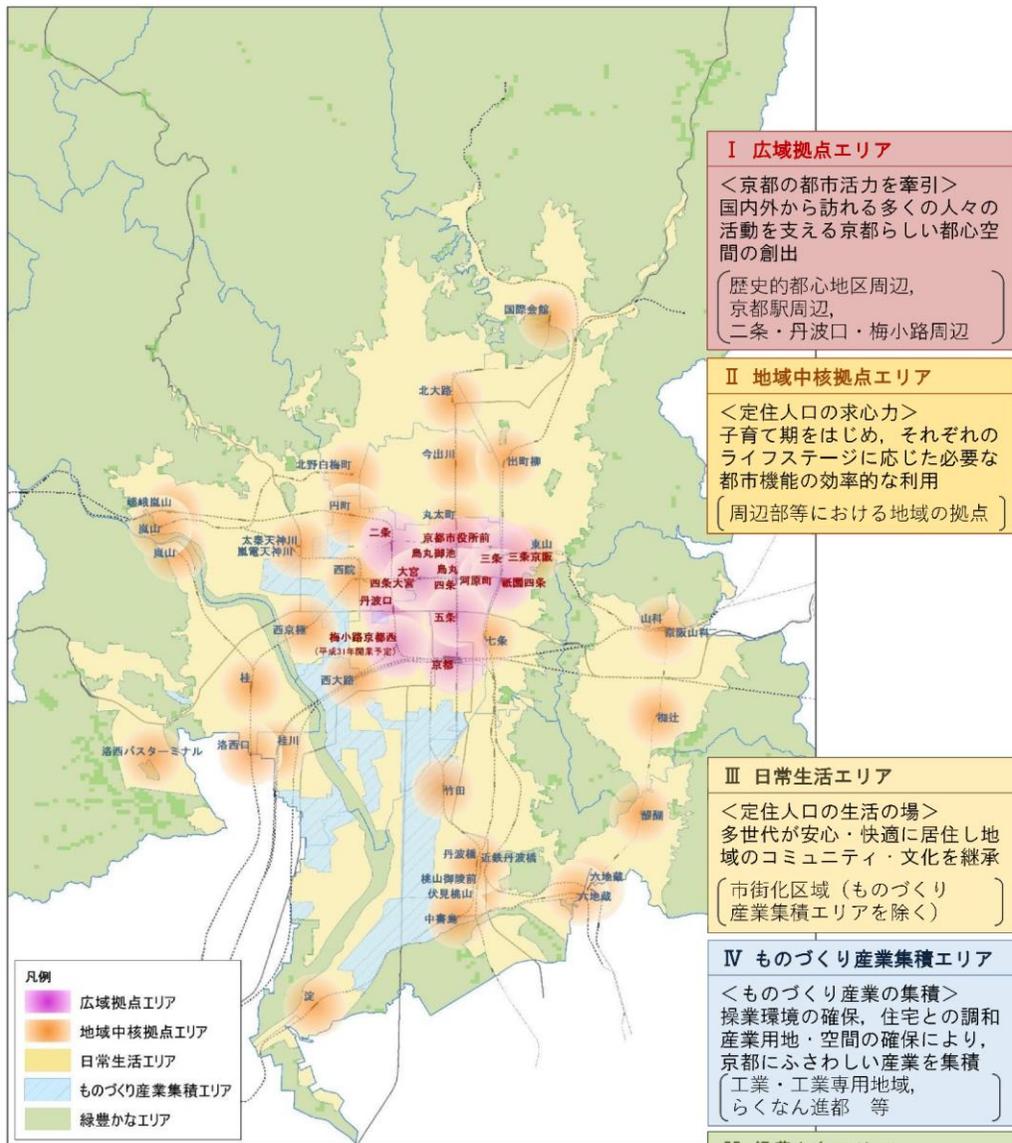
- ・景観誘導型の許可制度
- ・地区計画などまちづくりのビジョンや整備計画
に応じたルール



高度地区による高さの設定(代表事例)

3つの観点		都市構造	保全ゾーン	再生ゾーン	創造ゾーン
景観の 保全・形成 をより重視	面		嵯峨, 嵐山など	職住共存地区 西陣地区など	
	線			鴨川沿い(JR以北)	桂川沿い(JR以南)
	点		世界遺産周辺など	二条城・御所周辺	
	高さ		10m	15m	15m
住環境の 保全・整備 をより重視	面		桂坂, 岩倉, 松ヶ崎 洛西ニュータウン など	西京極, 東野 など	上鳥羽, 竹田 向島ニュータウン など
	線		岩倉中通, 北山通 など	今出川通, 丸太町通 堀川通, 千本通など	
	点				
	高さ		10m, 12m, 15m	20m	20m
都市機能 (土地利用) の増進を より重視	面			市街地西部工業地域 京都駅周辺など	市街地南部工業地域 らくなん進都
	線		四条通(梅津～松尾) など	都心幹線道路沿道 西大路通, 四条通 など	
	点		大学施設, 文化施設 医療施設など	研究施設, 交通拠点 など	
	高さ		20m	20m5種, 25m, 31m	20m5種, 制限なし

持続可能な都市構築プラン(骨子案)



I 広域拠点エリア

<京都の都市活力を牽引>
国内外から訪れる多くの人々の活動を支える京都らしい都心空間の創出

(歴史的都心地区周辺, 京都駅周辺, 二条・丹波口・梅小路周辺)

II 地域中核拠点エリア

<定住人口の求心力>
子育て期をはじめ、それぞれのライフステージに応じた必要な都市機能の効率的な利用

(周辺部等における地域の拠点)

III 日常生活エリア

<定住人口の生活の場>
多世代が安心・快適に居住地域のコミュニティ・文化を継承

(市街化区域(ものづくり産業集積エリアを除く))

IV ものづくり産業集積エリア

<ものづくり産業の集積>
操業環境の確保、住宅との調和と産業用地・空間の確保により、京都にふさわしい産業を集積

(工業・工業専用地域, らくなん進都 等)

V 緑豊かなエリア

<地域の生活・文化等の継承>
農林業や観光等の産業の振興等により、地域の生活・文化等を維持・継承

(市街化調整区域, 都市計画区域外の地域)

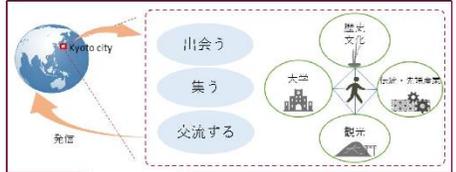
広域拠点エリア及び地域中核拠点エリアは次の視点により、都心部と各地域の主要な公共交通拠点の周辺に定めます。

- 都市計画マスタープランに定める主要な公共交通の拠点
- 都市機能の集積と人の往来が一定以上の拠点(駅から半径500mの範囲の商業・業務機能の延べ床面積が概ね10万㎡以上、駅の乗降客数が概ね300万人/年以上、バス路線のターミナル拠点)

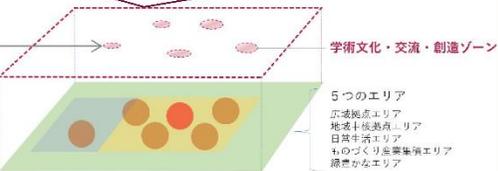


学術文化・交流・創造ゾーン

歴史、文化、大学、観光、伝統・先端産業といった京都ならではの資源と多様な人材が出会い、集い、交流し、新たな魅力や価値の継承・創造を図るゾーン



※このゾーンは、5つのエリアを重ね合わせて位置付けるものです。



※ 歴史、文化、大学、観光などの資源と多様な人材のつながりが、市内に広がっている本市においては、あらかじめ場所を定めませんが、以下のような場所・施設を想定しています。

想定する場所の一例	施設の一例
伝統産業や生活文化が受け継がれる地域	京町家を保全したデザイン開発拠点
大学の周辺	起業を目指す学生や若手研究者が集うオフィス・ラボ
観光資源の豊富な地域	伝統文化を学べるミュージアム

将来像・暮らしのイメージ

- 1 伝統産業と最先端の技術やアートが結びつくなど、暮らしと調和したクリエイティブな活動が行われている。
- 2 学生や研究者などが多く集い、活発な交流が行われ、新たな技術やビジネスなどが生み出されている。
- 3 ほんものの歴史や文化、伝統に触れ、京都ファンが増えている。



持続可能な都市構築プラン(骨子案)

新たなエリア・ゾーン	誘導したい都市機能
広域拠点エリア	オフィス, MICE施設 等
地域中核拠点エリア	一定規模の商業施設, 地域の拠点病院, 若年・子育て世代のニーズに合った住宅 等
日常生活エリア	子育て・教育環境の充実 若年・子育て世代のニーズに合った住宅 等
ものづくり産業集積エリア	工場, 研究所, オフィス, ものづくり産業のための利便施設 等
学術文化・交流・創造ゾーン	産学が連携したオフィス・ラボ, 芸術系の創作工房, 小劇場, ミュージアム 等



誘導手法の一つとして、景観政策での対応を検討
地域の景観や都市機能の特色に応じ、きめ細やかな対応
・高さ規制の見直し ・許可制度の活用

地域の景観や都市機能の特色に応じたきめ細やかな対応に向けて

各地域での制度活用を検討するにあたって・・・

○ 土地利用(都市の活動)の方針

- ・都市計画マスタープラン, 各区基本計画
- ・個別の地域別のビジョン (岡崎地域活性化ビジョン, 京都駅西部エリア活性化将来構想 等)
- ・持続可能な都市構築プラン(骨子案)での位置づけ
- ・拠点となる都市施設(駅や大学等)

○ 建築物のボリューム(高さ)

- ・都心部から三方の山すそに行くにしたがって次第に建築物の高さが低くなる基本構成
- ・景観政策としての位置づけ(風致地区, 美観地区, 美観形成地区, 建造物修景地区, 眺望景観)
- ・歴史的市街地での京町家等と調和した建築物の高さ
- ・景観・住環境・都市機能(土地利用)のバランス

○ 建築物のデザイン

- ・景観政策としての位置づけ
- ・寺社や京町家等の文化的・歴史的な資産との関係性

○ 緑や水のネットワーク, 道路等の公共空間

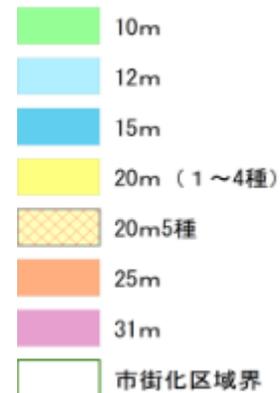
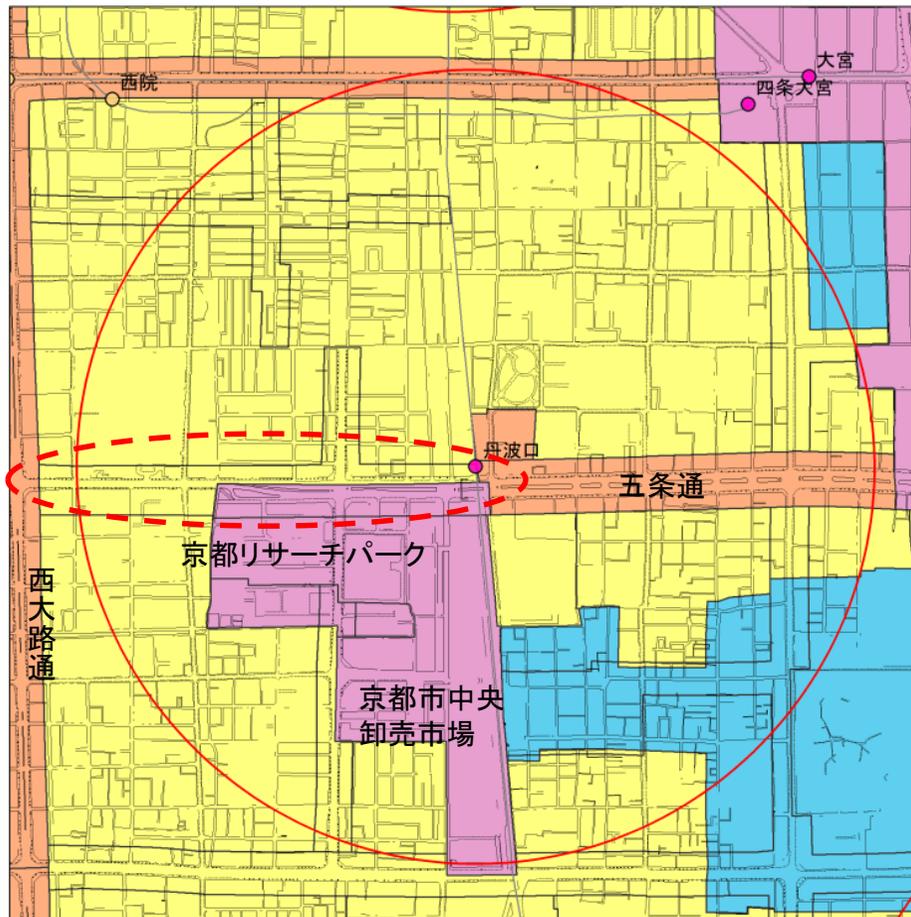
○ 地域のまちづくりの状況

自治会, 町内会, 商店街, 地域景観づくり協議会やエリアマネジメント団体の活動

2. 高さ規制の進化の方向性

広域拠点エリアにおける高さ規制の進化のイメージ

例えば、JR丹波口駅や京都リサーチパークにも近接し、道路拡幅整備も完了した五条通沿道（JR丹波口駅～西大路通）において、一定の敷地規模を有し、五条通の沿道の緑化等に貢献する建築物については、高さ規制の上限を別に設定。



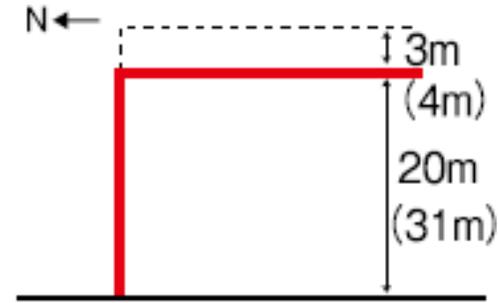
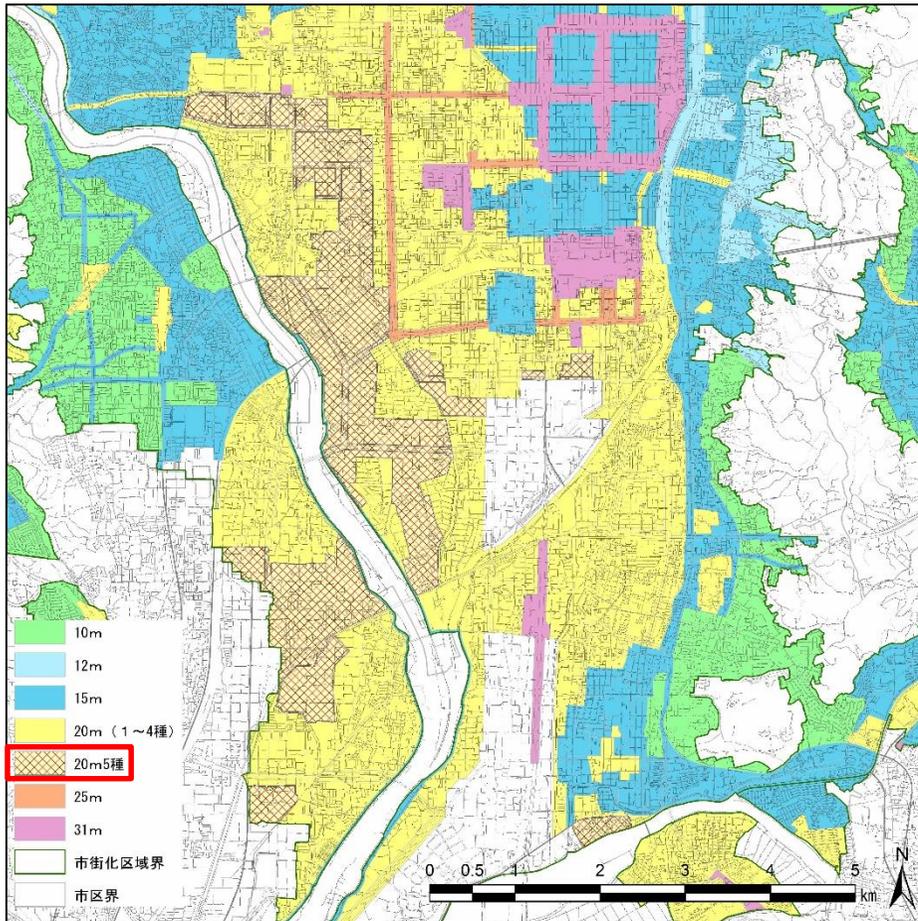
京都リサーチパーク (KRP)



丹波口駅東側五条通沿道のまちなみ³

ものづくり産業集積エリアにおける高さ規制の進化のイメージ

「ものづくり産業集積エリア」に位置付けられている、四条通以南の工業地域や工業専用地域工場に指定されている「20m第5種高度地区」において、ものづくり産業の集積や工業等の利便の増進を図るため、店舗や保育所等を併設した工場、事務所等、31mまで建築可能な用途の追加を検討



【現行規制】

＜一般の建築物＞

最高限度：20m 塔屋等の緩和：3m

＜工場、事務所又は研究施設の用途の建築物＞

最高限度：31m 塔屋等の緩和：4m

0 「特例許可制度」の名称の変更

1 ルート1 許可制度から認定制度へ移行

軽微なものは市長による認定制度に移行し、手続等を簡素化

- ・ 歴史遺産型美観地区でのこう配屋根緩和(+3mまで)や
- ・ 既存不適格建築物への増築 等

2 ルート2 許可の対象拡大と、一定の許可の上限(第2ライン)の設定

「地域のまちづくりに貢献する計画」等を許可対象に追加

景観上許容できる地域では、ガイドラインにおいて**許可の上限として第2ライン**や、**地域ごとの誘導したい都市機能**を明示

<第2ラインの設定のイメージ>

- ・ 眺望景観等への配慮が必要な、**出町柳駅周辺**では**設定しない**
- ・ **御池通沿道(河原町通～堀川通)**では、低層階において魅力的なにぎわいを誘導するための調整幅として、**プラス3～5m程度**
- ・ **竹田駅周辺**や**JR以南の山科駅周辺**、**太秦天神川駅周辺**等では、地域の魅力や拠点性を高める施設を対象に、**一定規模の上限を設定**

3 ルート3 立地や計画を個別に吟味(従来型を発展)

許可対象を具体化・拡充するなど、従来型より分かりやすく、かつ使いやすくする。
ルート2の条件を満たさない場合であっても、ルート3の適用は可能

3.デザイン規制の進化の方向性

デザインの創造性を引き出すための新たな仕組の検討

景観地区(美観地区・美観形成地区)での認定は年間2,000件程度
対して、美観風致審議会での審議を経た特例認定の実績は年間 0~3件

現行制度の運用は

- 1 羈束性の高い一般基準の運用
- 2 時間的・労力的にハードルの高い特例認定

の2つのルートしかないが、

「デザインの創造性を引き出すための新たな仕組」として、
「第3のルート」が検討できないか。

【新たな仕組の考え方(案)】

- ・ デザイン基準には、地域の景観特性を踏まえて、どのような町並みをつくっていくべきかといった意図や背景、目的があり、景観計画には地域ごとの景観形成の方針が示されている。それらを改めて整理・明示し、設計者側は、それに基づき、趣旨そのものに立ち返ってデザインの提案をする。
- ・ 審査側も、基準に過度に拘束されることなく、趣旨そのものに対する整合性。妥当性を中心に審査をする。

デザインの創造性を引き出すための新たな仕組の検討

【検討事項】

○ 客観性・透明性の確保

設計者や審査側の恣意性を排除し、判断の客観性をいかに確保するか。
審査の透明性をいかに確保するか。

案：審査における専門家の関与、審査過程や審査結果の公開 など

○ 対象の特定の有無

場所や規模を問わず、すべての建築計画を対象にしてよいか。

案：様式が定められているエリアや、景観デザインレビューの対象となるものは除外

大規模なものは多角的な判断を要するため、一定規模以上の高さや敷地面積のものは除外 など

京都市景観デザイン会議での検討

【京都市景観デザイン会議】

京都の優れた景観を保全し、創出するための建築物等のデザイン基準等について、京都で建築設計に携わる専門家及び学識経験者との恒常的な意見交換の場として、平成19年7月から開催

【構成団体】

一般社団法人 京都府建築士会
一般社団法人 京都府建築士事務所協会
公益社団法人 日本建築家協会 近畿支部 京都地域会
一般社団法人 京都建築設計監理協会
京都府建築家協同組合
京都府建設業協会 京都支部
公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部

【「新景観政策の更なる進化」についての議論】

9月29日 景観市民会議に調査部会メンバーが参加
10月 2日 第1回作業部会
11月 5日 第1回全体会