

# 京都市都市計画ニュース 「持続可能な都市の構築」及び「新景観政策の 更なる進化」に向けた都市計画の見直しについて

～用途地域や容積率、高度地区、景観地区等の見直し（案）について  
市民の皆様の御意見を募集します～

令和元年6月発行 京都市印刷物第316024号  
発行：京都市都市計画局  
都市企画部都市計画課  
電話：(075)222-3505 FAX：(075) 222-3472  
電子メール：tokeika@city.kyoto.lg.jp  
都市景観部景観政策課  
電話：(075)222-3397 FAX：(075) 213-0461  
電子メール：keikan@city.kyoto.lg.jp  
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地

京都のまちや景観は、1200年を超える悠久の歴史の中で、先人達の<sup>たゆ</sup>めぬ努力により、つくられ、そして守られてきました。「新景観政策」の実施から10年を超え、市民の皆様の御理解と御協力のもと、京都のまちは美しくなりました。その美しさを守りながら、京都は歴史と伝統のまちであると同時に、未来に向けて優れた文化を創造し続けるまちでなければなりません。京都市では、市民一人ひとりが京都の自然や文化を大切にしながら、生き活きと暮らし、働き、活動している姿がなにより大切であるとの認識のもと、これからの時代を見据えたまちづくりを推進してまいります。

## 持続可能な都市の構築

京都市では、人口減少社会が到来する中、まちの特色や魅力を十分に活かし、将来にわたって、暮らしやすく、魅力と活力のある持続可能なまちづくりを目指すため、本年3月に「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定しました。

このプランでは、若年・子育て層の市外への転出、オフィス空間や産業用地の不足、市民の働く場の市外へのシフトといった本市の課題を踏まえ、市内全体を5つのエリアに分類し、各地域の特性に応じた将来像を掲げています。市民・事業者・行政が持続可能な都市の未来の姿を共有し、土地利用の誘導を図る必要があります。

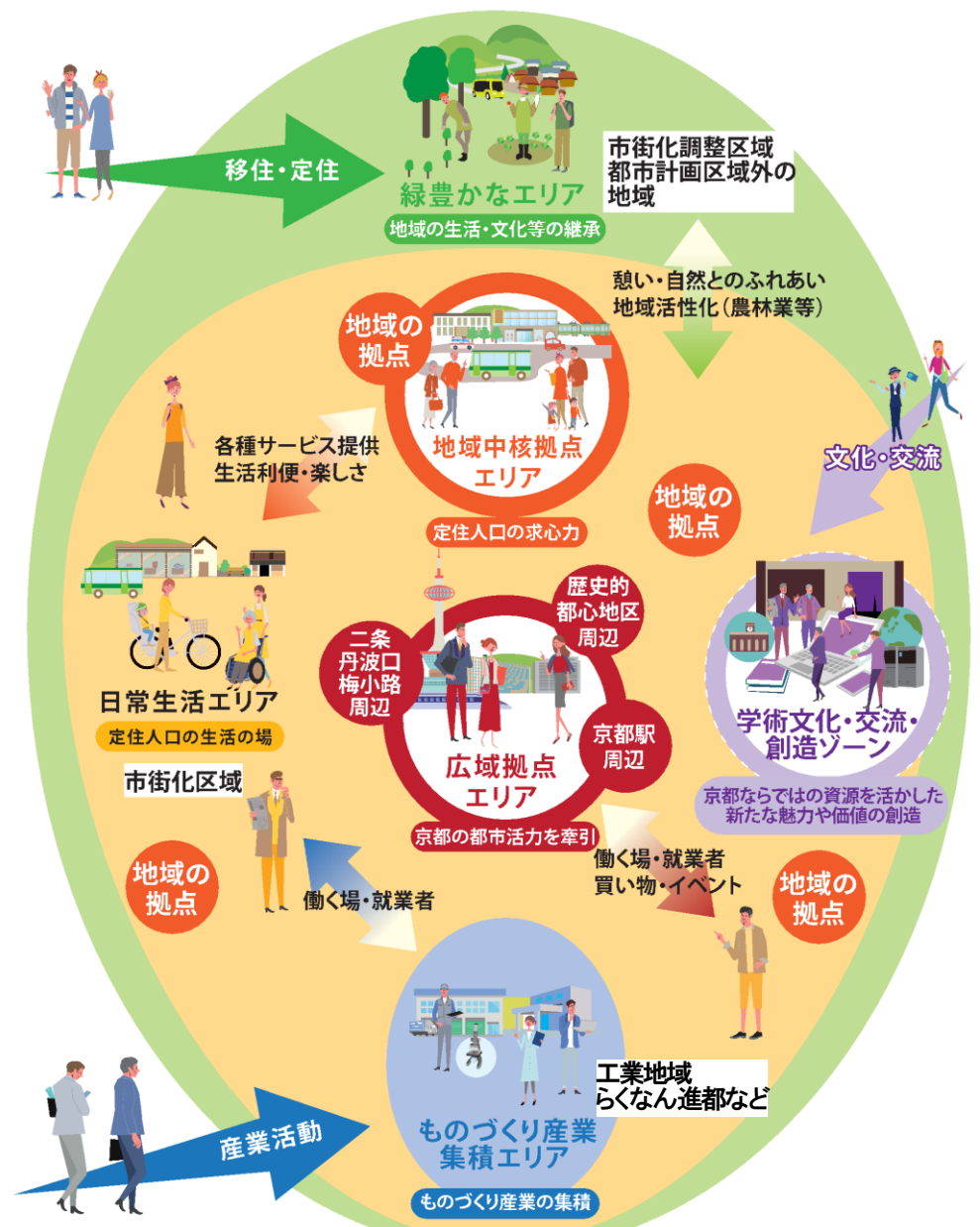
あらゆる危機に対応する「レジリエント・シティ」の構築や、持続可能な社会を目指す世界共通目標「SDGs」の取組にもつなげてまいります。

## 新景観政策の更なる進化

平成19年から実施している「新景観政策」は、無秩序な景観の変容に対する「時間との勝負」の環境の下で策定され、当初から時代とともに進化する政策であることが求められており、これまで「京町家の保全・継承」や「歴史的景観の保全」などの取組を推進してきました。政策の更なる進化を検討するため、昨年度に有識者等による検討委員会を設置し、本年4月に「答申」をいただきました。

「答申」では、豊かな自然景観や、寺社や歴史的な町並みが形づくる景観など、京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、地域ごとにまちづくりのビジョンを共に創り、コミュニティの活動等と連携して地域固有の魅力を高めていく景観政策が求められています。

建物や看板の色や形を規制するだけでなく、まち全体を生き活きとした場に、新たな景観を創り出すことにも貢献できるよう、今まで以上に都市計画と連動した景観政策へと進化させる必要があります。



各地域の拠点や更なる産業の集積を図るエリアなどの役割を踏まえて機能を高めます。

※ 詳細は、都市計画課ホームページを参照  
(<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000249400.html>)

地域の特性に応じて暮らしや営みを生き活きとしたものに誘導し、魅力的で持続可能なまちづくりを推進します。  
そのための都市計画の見直し等の施策案を取りまとめましたので、市民の皆様に広く御意見を募集します。

### 1 都市計画の見直し

- (1) 道路基盤の整備状況等を踏まえ、都市活力や利便性の向上を図ります。
- (2) ものづくりをはじめとする産業の集積と働きやすい都市環境の向上を図ります。
- (3) 美観地区等の建物の基準を見直し、地域の特性に応じたきめ細やかな景観形成を図ります。

### 2 地域のまちづくりの推進と特例制度の活用

景観の守るべき骨格を堅持しながら、地域ごとのビジョンに応じたまちづくりを推進します。ビジョンの実現に向けて、地域の魅力を高める優れた計画を誘導するため、建築物の高さやデザイン規制の特例制度の活用を検討します。



● 地図の見方について

地図の着色は12種類の用途地域を示しています。  
また、図中の円内の表記は、容積率、高度地区、建蔽率を示しています。

|                                                                                   |              |                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | 第一種低層住居専用地域  |  | 準住居地域  |
|  | 第二種低層住居専用地域  |  | 近隣商業地域 |
|  | 第一種中高層住居専用地域 |  | 商業地域   |
|  | 第二種中高層住居専用地域 |  | 準工業地域  |
|  | 第一種住居地域      |  | 工業地域   |
|  | 第二種住居地域      |  | 工業専用地域 |



※ 1 (1), (2) の地図は、現行の用途地域図に見直し箇所(案)を赤枠で記載したものです。

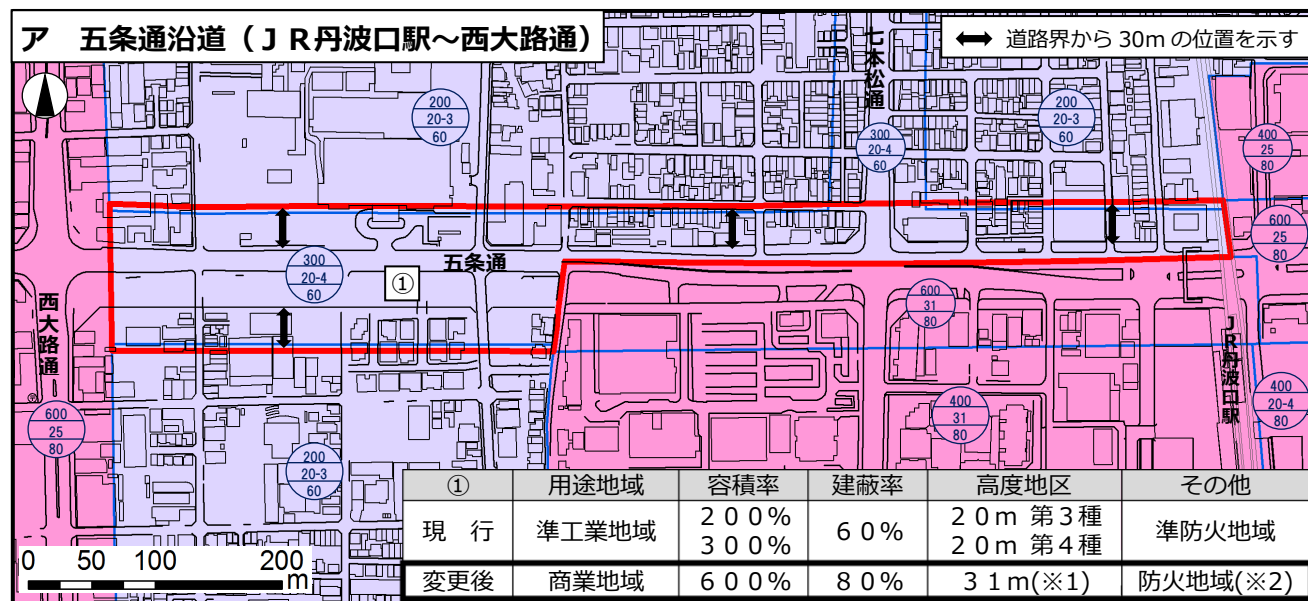
● 用語の説明

|            |                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用途地域       | 第一種低層住居専用地域をはじめ本市では12の種別があり、それぞれ建築できる建築物の用途を定めています。用途地域を適切に配置することにより、バランスある土地利用と環境の保全・形成を図っています。 |
| 容積率        | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいい、都市計画により、用途地域毎に容積率の上限を指定しています。                                             |
| 建蔽率        | 建築面積(建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積)の敷地面積に対する割合をいい、都市計画により、用途地域毎に建蔽率の上限を指定しています。              |
| 高度地区       | 将来の土地利用を勘案しつつ、市街地の環境等の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を定めています。                                                |
| 景観地区       | 市街地の良好な景観の形成を図るため、建築物の形態や意匠の制限等を定める地区をいいます。                                                      |
| 特別用途地区     | 用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るため、当該地区の用途地域を補完して定める地区をいいます。               |
| 防火地域・準防火地域 | 市街地における火災の危険を防除するため定める地域をいい、建築基準法により地域毎に建築物の耐火性能等の構造基準が定められています。                                 |

1 都市計画の見直し

(1) 道路基盤の整備状況等を踏まえ、都市活力や利便性の向上を図ります。

- 国内外から訪れる多くの人々の活動を支える拠点として都市活力の向上を図るため、オフィスなどが集積するエリアとなるよう、道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性などを踏まえつつ、用途地域や容積率等の見直しを行います(アの区域)。



(※1) 高度地区については、次の要件を全て満たす建築物は31m、その他の建築物は20mを高さの最高限度とします。

(7) 敷地面積1,000㎡以上

(4) 道路境界から2m、隣地境界から1mの壁面後退

(7) a, bのいずれかの建築物

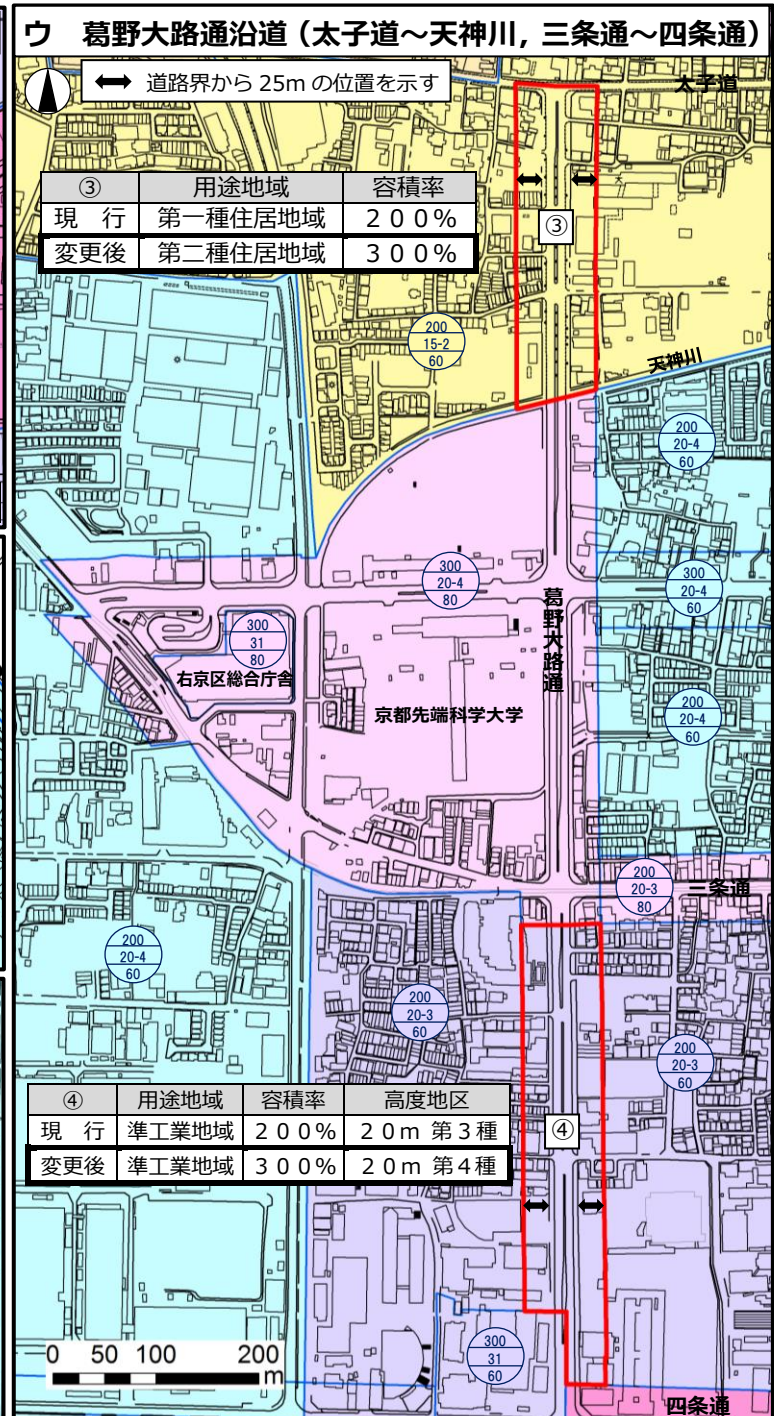
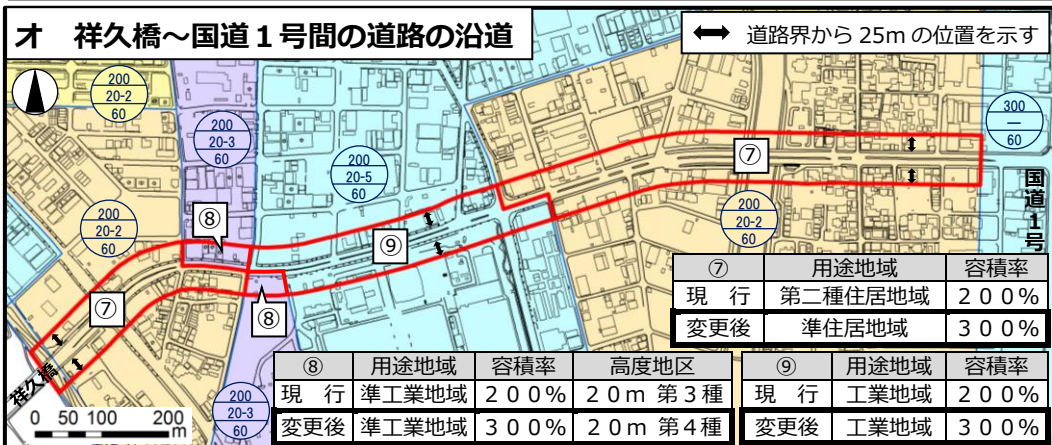
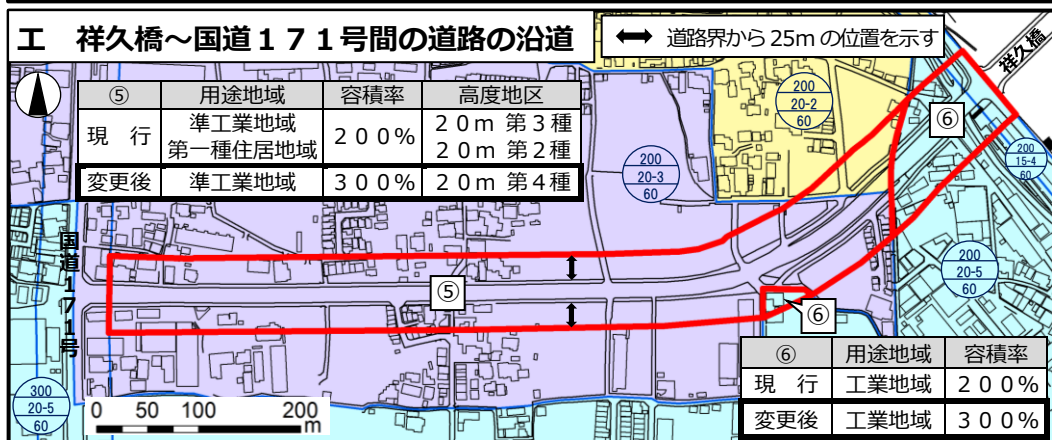
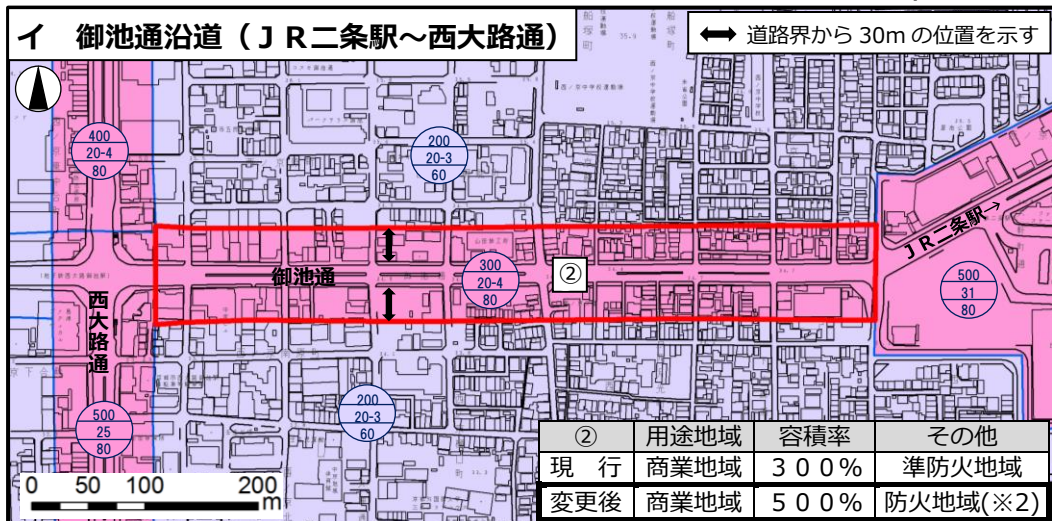
a 事務所又は研究施設

b aの機能性を高める利便施設(店舗、飲食店、保育所等)を併設した建築物(aの用途に供する部分の床面積の合計が2分の1以上のものに限定。)

また、景観地区を見直し、高さ20mを超える建築物の敷地については、五条通に面して植栽を行うことで、歩行者空間と調和した景観形成を誘導します。

(※2) 沿道11mの範囲を防火地域に指定します。

- 道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性などを踏まえ、用途地域や容積率等の見直しを行います(イ～オの区域)。





(2) ものづくりをはじめとする産業の集積と働きやすい都市環境の向上を図ります。

- 産業の集積や働きやすい都市環境の向上を図るため、容積率等の見直しを行います。

ア らくなん進都

容積率の変更と合わせて特別用途地区を指定し、誘導用途(※3)に限り、現行の容積率に最大100%~200%を割増しできるようにします。

① 鴨川以北の工業地域等の幹線沿道

|     | 用途地域          | 容積率  | 特別用途地区              |
|-----|---------------|------|---------------------|
| 現行  | 工業地域<br>準工業地域 | 300% | —                   |
| 変更後 | 工業地域<br>準工業地域 | 400% | 誘導用途400%<br>その他300% |

② 鴨川以北の工業地域等のうち、幹線沿道を除く区域

|     | 用途地域          | 容積率  | 特別用途地区              |
|-----|---------------|------|---------------------|
| 現行  | 工業地域<br>準工業地域 | 300% | 誘導用途300%<br>その他200% |
| 変更後 | 工業地域<br>準工業地域 | 400% | 誘導用途400%<br>その他200% |

③ 鴨川以南の商業地域(※4)

|     | 用途地域 | 容積率  | 特別用途地区              |
|-----|------|------|---------------------|
| 現行  | 商業地域 | 400% | —                   |
| 変更後 | 商業地域 | 600% | 誘導用途600%<br>その他400% |

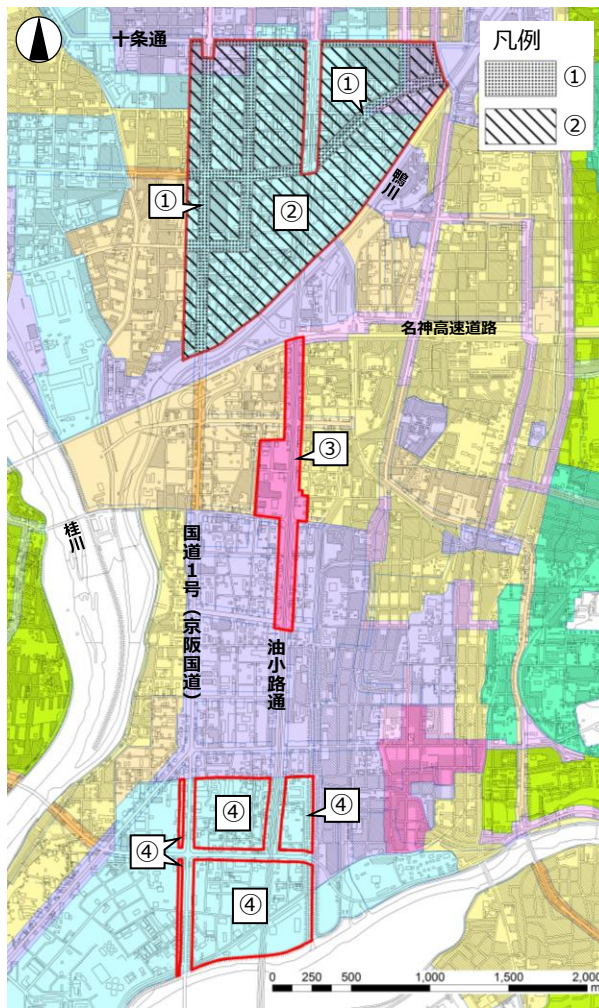
④ 鴨川以南の工業地域のうち、幹線沿道を除く区域

|     | 用途地域 | 容積率  | 特別用途地区              |
|-----|------|------|---------------------|
| 現行  | 工業地域 | 200% | —                   |
| 変更後 | 工業地域 | 300% | 誘導用途300%<br>その他200% |

(※3) 誘導用途

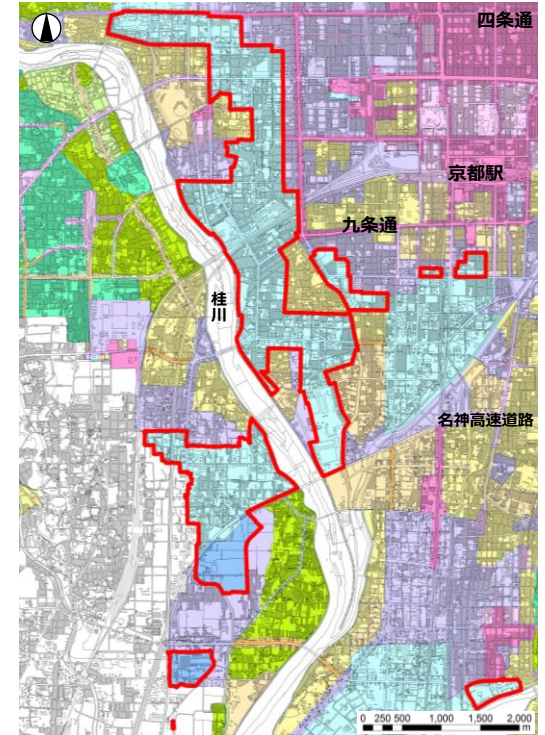
- ①・②・④：工場、事務所、研究施設
- ③：事務所、研究施設(敷地面積が1,000㎡以上の建築物に限る。)

- (※4) ③に限り、油小路通沿道11mの範囲を防火地域に指定します。



イ 四条通以南の工業地域等  
(20m第5種高度地区の区域に限る。)

31mの高さまで建築できる建築物について、現行の工場、事務所又は研究施設(以下「工場等」という。)にのみ供する建築物に、工場等の機能性を高める利便施設(店舗、飲食店、保育所等)を併設した建築物(工場等の用途に供する部分の床面積の合計が2分の1以上のものに限る。)を加えます。

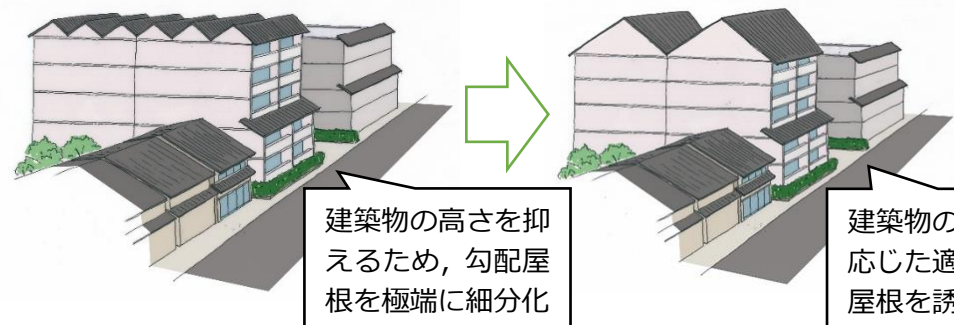


(3) 美観地区等の建物の基準を見直し、地域の特性に応じたきめ細やかな景観形成を図ります。

● 歴史遺産型美観地区(一般地区)における適切な勾配屋根の誘導

現在、歴史遺産型美観地区以外の12m及び15m高度地区では、特定の勾配屋根を設けた場合に3mを限度に高さの最高限度を緩和する規定を設けています。一方で、歴史遺産型美観地区(一般地区)では、こうした緩和策を設けずに勾配屋根を誘導するデザイン基準とした結果、勾配屋根が極端に細分化される事例も見受けられます。

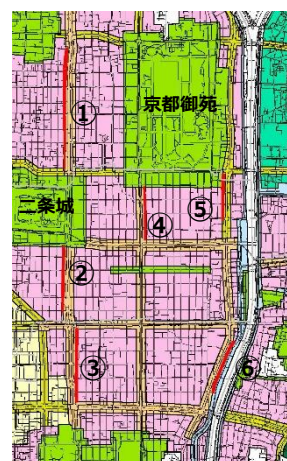
建築物の規模等に応じた適切な勾配屋根による良好な景観へと誘導するため、屋根形状も含めてデザインが優れていると認められる建築物については、3mを限度に勾配屋根の一部が高さ規制を超えることを認める制度を創設します。



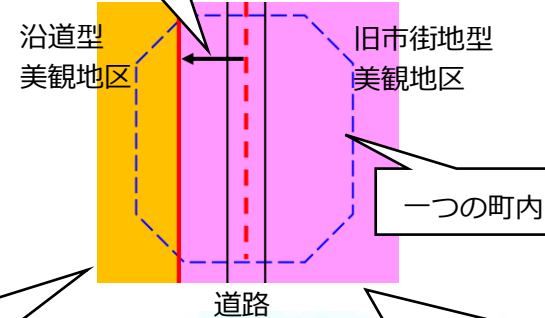
● 両側町の「通り景観」に配慮した景観地区の見直し

両側町の通りを中心にデザイン基準が異なる地域において、両側町の「通り景観」に配慮し、通りの両側に同一の景観基準が適用されるよう、景観地区の指定を見直します。

|   | 見直し箇所                     | 見直し(案)                          |
|---|---------------------------|---------------------------------|
| ① | 葎屋町通の東側<br>(元誓願寺通~丸太町通)   | 「沿道型美観地区」から「旧市街地型美観地区」に見直します。   |
| ② | 岩上通の東側<br>(御池通~四条通)       |                                 |
| ③ | 醒ヶ井通の西側<br>(四条通~五条通)      |                                 |
| ④ | 車屋町通の西側<br>(竹屋町通~御池通)     |                                 |
| ⑤ | 新堀木町通の東側<br>(丸太町通~二条通)    | 「沿道型美観形成地区」から「旧市街地型美観地区」に見直します。 |
| ⑥ | 西木屋町通の西側<br>(綾小路橋付近~万寿寺通) |                                 |



道路を挟んで同じ町内なのに、デザイン基準が異なる地域では、通り景観に配慮した地区指定へと見直します。



● 幹線道路沿道の地域特性を踏まえたデザイン基準の見直し

美観地区内での幹線道路(京都御苑の周辺の烏丸通、今出川通、丸太町通、二条城周辺の堀川通、鴨川沿いの川端通等)の沿道では、歴史的資産や岸辺の景観に配慮し、かつ、幹線道路にふさわしい良好な沿道景観の形成が図れるよう、建築物の軒庇や外壁等に関する基準を見直します。

● 室外機等の設備機器に関するデザイン基準の見直し

道路等から隣地越しに見えるエアコン室外機等の設備機器については、格子を設置するなど、景観への配慮をしていただくよう、デザイン基準を見直します。

- その他、これまでの運用を踏まえた「京の景観ガイドライン」等の規定整備を行います。



2 地域のまちづくりの推進と特例制度の活用

景観の守るべき骨格を堅持しながら、地域ごとのビジョンに応じたまちづくりを推進します。ビジョンの実現に向けて、地域の魅力を高める優れた計画を誘導するため、建築物の高さやデザイン規制の特例制度の活用を検討します。

【京都の景観の守るべき骨格の堅持】

風致地区制度により保全されてきた豊かな自然景観、三方の山すそに行くに従って次第に建築物が低くなる都市空間の構成、寺社や歴史的な町並みが形づくる歴史的景観や眺望景観、京都らしい市街地景観を残す歴史的市街地のヒューマンスケールの都市空間など、京都の景観の守るべき骨格となるデザイン原理を堅持する仕組みを検討します。

特例制度の運用に当たっては、風致地区や美観地区、眺望景観創生条例に基づく近景デザイン保全区域等では、都市や地域の景観に与える影響を十分に審査することとします。

【地域ごとのビジョンに応じた優れた計画の誘導】

京都の景観の守るべき骨格を堅持したうえで、広域拠点エリアや地域中核拠点エリア等では、地域ごとの特性やビジョンに応じたまちづくりの推進に活用できるよう、建築物の高さの特例許可に関する規定を整備することを検討します。

地区計画や地域景観づくり協議会の活動区域など、地域のビジョンを定め、まちづくりに取り組まれている地域やその周辺では、こうした地域のビジョンを尊重した制度の運用を行うこととします。

【デザインの創造性を発揮できる仕組の創設】

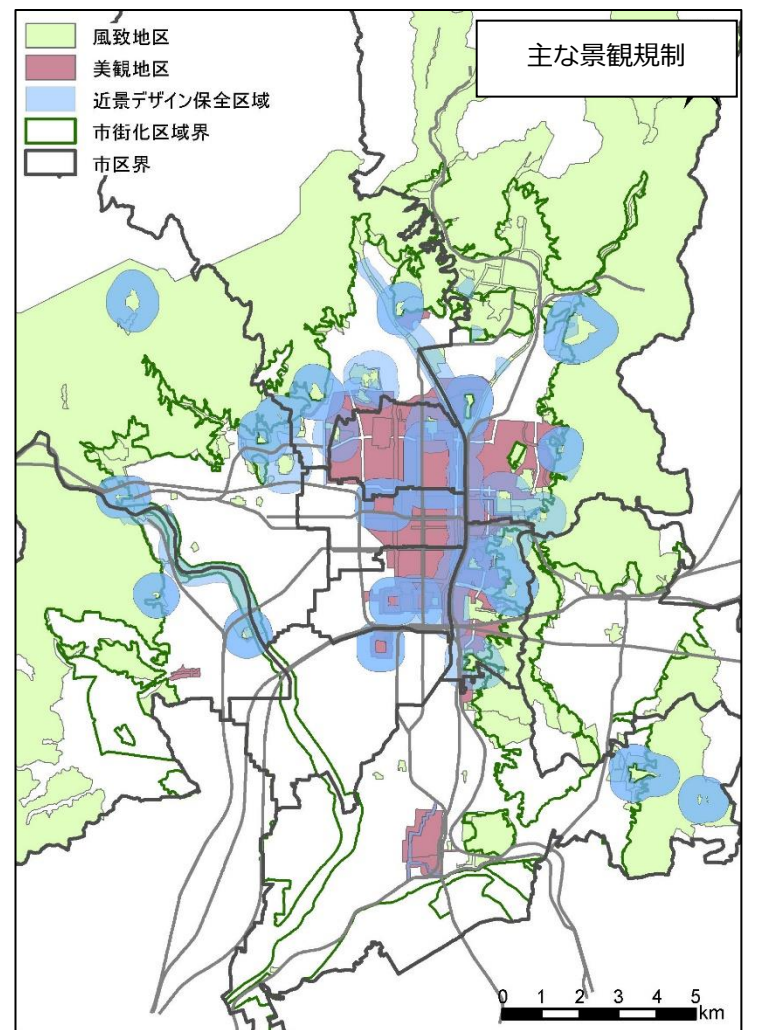
景観地区（美観地区及び美観形成地区）での建築物の屋根や外壁等に関するデザイン規制について、活用しやすい特例制度を整備し、地域固有の景観特性等に配慮した優れたデザインの計画を誘導することを検討します。

【既存不適格建築物の増築に対する高度地区の手续の合理化】

高さ規制の既存不適格建築物に対する増築で、新たに増築される部分は高さ規制を超えない場合には、地域の良好な景観の形成や周囲の市街地環境に支障がないことを要件に、手続の合理化を検討します。

<ガイドラインの作成>

今回の市民意見募集で皆様からいただいた御意見を踏まえ、特例制度の運用の考え方や考慮すべき事項等をまとめたガイドライン（案）を作成し、改めて市民意見募集を実施します。



御意見をお寄せください

- ◆募集期間 令和元年6月10日（月）～7月10日（水）【必着】
- ◆提出方法 持参、郵送、FAX、電子メール及び市民意見募集ホームページ内の専用フォームのいずれかにより提出していただけます（様式は自由です。市民意見募集冊子には、御意見記入用紙を添付しています。）。  
電子メール：keikan@city.kyoto.lg.jp  
ホームページ：京都市トップページ>市政情報>市民参加>市民意見の募集（パブリックコメント）
- ◆お問合せ先 都市計画局都市景観部景観政策課（京都市役所分庁舎2階）  
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地  
TEL：075-222-3397 FAX：075-213-0461
- ◆市民意見募集冊子の配布を行っています。（配布期間：令和元年6月10日（月）～7月10日（水））  
景観政策課窓口、市役所案内所、各区役所・支所、情報公開コーナー、（公財）京都市景観・まちづくりセンター及び各市立図書館等で配布するほか、景観政策課のホームページにも掲載します。

説明会の開催、出前パブリックコメントの実施について

今回の施策案に関する説明会を開催するとともに、出前パブリックコメントを実施します。

●説明会

| 開催日時     |                           | 場所（所在地）                                                |
|----------|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| 6月20日（木） | 19:00～20:30<br>（18:30 開場） | 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム<br>（下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83番地の1） |
| 6月24日（月） |                           | 京都市立安井小学校 体育館<br>（右京区太秦安井柳通町15番地）                      |
| 6月26日（水） |                           | 京都市立伏見板橋小学校 体育館<br>（伏見区下板橋町610番地）                      |

- ※ 会場へお越しの際は、公共交通機関を御利用ください。
- ※ 会場の定員の都合で入場できない場合がありますので御了承ください。

●出前パブリックコメント

担当職員が出向いて御意見を直接受け付けます。

| 開催日時     |             | 場所                    |
|----------|-------------|-----------------------|
| 6月20日（木） | 9:30～11:30  | 北区役所本庁舎 1階ロビー         |
|          | 13:30～15:30 | 上京区役所 1階ロビー           |
| 6月21日（金） | 9:30～11:30  | 左京区役所 1階区民ロビー         |
|          | 13:30～15:30 | 南区役所 1階ロビー            |
| 6月24日（月） | 9:30～11:30  | 右京区役所 1階MACHIKO       |
|          | 13:30～15:30 | 中京区役所 4階第2会議室         |
| 6月25日（火） | 9:30～11:30  | 伏見区役所醍醐支所 3階第1会議室     |
|          | 13:30～15:30 | 山科区役所 2階第2会議室         |
| 6月26日（水） | 9:30～11:30  | 西京区役所洛西支所 2階A会議室      |
|          | 13:30～15:30 | 西京区役所 1階エレベーター前       |
| 6月27日（木） | 9:30～11:30  | 東山区役所 地下1階会議室1        |
|          | 13:30～15:30 | 下京区役所 1階ロビー           |
| 6月28日（金） | 9:30～11:30  | 伏見区役所 1階ロビー           |
|          | 13:30～15:30 | 伏見区役所深草支所 1階コミュニティホール |

都市計画原案の概要の閲覧、公聴会の開催について

都市計画原案の概要の閲覧を実施するとともに、原案に関する公聴会を開催します。

●都市計画原案の概要の閲覧

閲覧期間：6月17日（月）～7月1日（月）8:45～12:00,13:00～17:30

●公聴会

- 開催日時：7月8日（月）18:30～21:00（18:00 開場）
- 開催場所：京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム
- 公述人の募集：申出書を6月17日（月）から7月1日（月）までの間に提出してください（申込多数の場合は抽選）。
- 傍聴人の募集：当日18:00から会場の受付で申し込んでください（先着順）。
- ※ 公聴会では、都市計画の原案に対して意見を述べるができます。
- ※ 会場へお越しの際は、公共交通機関を御利用ください。
- ※ 公述の申出がないときは、公聴会を中止します。中止の場合は、その旨の公告、お知らせ及びホームページへの掲載を行います。

●都市計画原案の概要の閲覧場所、公述の申出先及びお問合せ先

都市計画局都市企画部都市計画課（京都市役所分庁舎2階）  
TEL：075-222-3505 FAX：075-222-3472  
電子メール：tokeika@city.kyoto.lg.jp  
ホームページ：https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000251806.html

今後の手続の流れ

