

## 京の景観ガイドライン（建築の高さ編） 変更案

### 見直しの内容

現在のガイドラインに、以下の項目を加えます。

- 京都の景観の守るべき骨格
- 地域のまちづくりを推進するための特例許可制度

## ■ 京都の景観の守るべき骨格

京都市では、都市計画行政として早くから景観保全政策に取り組み、都市の成長や経済活動の活発化に対応するため、常に制度の充実を行ってきました。

1930（昭和5）年には、自然風致や歴史的風趣を保全するため、鴨川、東山、北山等を中心に約3400haにも及ぶ広大な範囲を風致地区に指定しました。

1972（昭和47）年には、京都市市街地景観条例を制定し、歴史的資源とその周辺市街地の景観の調和を図るため、美観地区制度等を定めました。

1995（平成7）年には、京都市市街地景観条例を京都市市街地景観整備条例に全面的に改正し、翌年には、美観地区の指定範囲を大幅に拡大し、より一層規制を強化しました。

そして2007（平成19）年には、「新景観政策」を実施しています。

こうした歩みは、市民の皆様の京都の景観に対する高い関心と、まちを美しくする日々の活動の積み重ねによって支えられてきたものと言えます。

京都には、このような市民と事業者、行政が信頼関係の中で培ってきた、京都の景観を考えるうえで守るべき骨格となるデザイン原理が息づいており、今後のまちづくりを進める際にも、「京都の景観の守るべき骨格（※）」を堅持した景観づくりの視点が重要です。

さらに、京都の景観は、時代とともに、常に本物を追及しながら新しい要素を積極的に取り入れていく京都の気風により、創造的に発展させながら受け継がれてきたものです。

京都の伝統文化を尊重する中で更に創造的視点を加え、新たな優れた景観を創り、伝統と創造の調和したまちづくりを推進する視点も重要です。

高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、「京都の景観の守るべき骨格」を踏まえ、良好な景観の形成に資するものであるかについて、審査を行います。

### ※ 京都の景観の守るべき骨格

- (1) 京都らしい都市空間の構成
- (2) 自然・歴史的景観の保全
- (3) 良好な市街地景観の保全・再生
- (4) 歴史的町並み景観の保全・再生
- (5) 眺望景観の創生
- (6) 歴史的資産の周辺での景観づくり

## (1) 京都らしい都市空間の構成

### ◆ 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

京都の市街地から眺望される緑豊かな山並みは、市民にとって日常生活の中で親しまれてきた風景としてかけがえのないものです。

高度地区の高さ規制は、原則として京都の商業・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として設定されています。

盆地景を基本とする京都の風土においては、市街地を取り巻く山並みとの関係の中で建築物の高さやデザインを考える必要があります。高さの特例制度の運用に当たっては、建築計画や地域特性に応じて、複数の視点場を設定したシミュレーションを実施するなど、周辺の市街地からの山並みへの眺めについての審査を行います。

### ◆ 歴史的市街地におけるヒューマンスケールな都市空間

京都市の歴史的市街地は、古くからの町割が残り、永い歴史の中で都市としての暮らしや営みが継続され、歴史や文化が蓄積されています。「通り」を中心に地域コミュニティの単位として形成された両側町は、歴史的市街地における都市構造や町並み景観の基盤となっており、京町家等の歴史的建造物や路地・辻子空間も多く残り、特有のヒューマンスケールな都市空間を形成しています。

こうした歴史的市街地においては、時代の変化を重層させながら京都らしさを持続させる必要があります。高さの特例制度の運用に当たっては、こうしたヒューマンスケールな都市空間を尊重した建築計画となっているかについて、審査を行います。

## (2) 自然・歴史的景観の保全

京都は三方の山々に囲まれた内部に川筋のある、特長的な風土を有しており、このような風土が生み出す盆地景は、京都の景観の基盤とも言うべきものです。

こうした緑豊かな山々と歴史的資産が集積する優れた自然景観や山すそに広がる緑豊かな住宅地を保全するため、昭和5年に風致地区を指定して以来、数度の指定区域の拡大を経て、現在に至るまで都市における風致の保全を図っています。

また、昭和41年に制定された古都保存法（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）に基づき、歴史的資産が集中する山ろく部や市街地の背景を成す三方の山並みなど、恵まれた自然環境と一体をなして特色ある歴史的風土を形成している区域を歴史的風土保存区域に指定しています。

風致地区内や歴史的風土保存区域内での高さの特例制度の運用に当たっては、こうした自然・歴史的景観への影響について、厳格に審査を行います。

また、風致地区や歴史的風土保存区域では、風致保全計画や歴史的風土保存計画において、基本方針や地区・区域ごとの方針を示しており、高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、こうした方針に沿ったものであるかについての審査も行います。

さらに、風致地区では、高度地区とは別に京都市風致地区条例に基づき建築物の高さを制限しています。条例で定める高さ制限を超える計画については、原則として、あらかじめ京都市美観

風致審議会に諮る必要があります。

### 【種別地域ごとの規制】

種別	高さ	建ぺい率	後退距離 (道路部 分)	後退距離 (その他部 分)	緑地の 規模
第1種地域	8m	2/10	3m	2m	4/10
第2種地域	10m	3/10	2m	1.5m	3/10
第3種地域	10m	4/10	2m	1.5m	2/10
第4種地域	12m	4/10	2m	1.5m	2/10
第5種地域	15m	4/10	2m	1.5m	2/10

地区の特性に応じて風致地区を第1種地域から第5種地域までの種別に分類し、建築物の高さの上限等を定めています。

また、風致地区に隣接する低層の住宅地等を山ろく型建造物修景地区に指定し、山すその緑豊かな自然に調和した良好な町並み景観の形成を図っています。

山ろく型建造物修景地区内での高さの特例制度の運用に当たっては、隣接する風致地区の自然・歴史的景観への影響や低層の住宅地の景観への影響について、厳格に審査を行います。

さらに、京都市景観計画では、「建造物修景地区における良好な景観の形成に関する地域別方針」を示しており、高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、こうした方針に沿ったものであるかについての審査も行います。

## (3) 良好な市街地景観の保全・再生

数多くの社寺や史跡、伝統的な町家や趣のある町並みが数多く残る京都市固有の歴史豊かな市街地の景観は、市民にとって貴重な文化的資産です。

京都市では、昭和47年に、京都市市街地景観条例を制定して以降、美観地区制度を活用し、数度の指定区域の拡大を経ながら、市街地における美観の維持を図ってきました。

平成17年の景観法の施行に伴い、美観地区制度は法的には景観法に基づく景観地区制度に移行していますが、京都市では景観地区として美観地区と美観形成地区を定めており、美観地区を良好な市街地景観の保全を図る地域として位置づけ、地域の特性に合わせ、地区類型別に6つの美観地区を設けています。

美観地区内での高さの特例制度の運用に当たっては、それぞれの地域の市街地景観への影響について、厳格に審査を行います。

さらに、京都市景観計画では、「美観地区における良好な市街地景観の保全に関する地域別方針」を示しており、高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、こうした方針に沿ったものであるかについての審査も行います。

### <美観地区の類型>

- ① 山ろく型美観地区 山すその緑豊かな自然に調和した低層の建築物が立ち並び、良好な町

並み景観を形成している地区

- ② 山並み背景型美観地区 背景となる山並みの緑と調和する屋根の形状等に配慮された建築物が立ち並び、良好な町並みの景観を形成している地区
- ③ 岸辺型美観地区 良好な水辺の空間と調和した建築物等が立ち並び、趣のある岸辺の景観を形成している地区
- ④ 旧市街地型美観地区 歴史的市街地内において、生活の中から生み出された特徴のある形態意匠を有する建築物が存し、趣のある町並みの景観を形成している地区
- ⑤ 歴史遺産型美観地区 世界遺産や伝統的な建築物等によって趣のある町並みの景観を形成している地区
- ⑥ 沿道型美観地区 趣のある沿道の景観を形成している地区及び主として中高層建築物が群として構成美を示し、沿道の景観を形成している地区

## (4) 歴史的町並み景観の保全・再生

京都市では、昭和47年に京都市市街地景観条例で特別保全修景地区制度を設け、産寧坂地区、祇園新橋地区の指定を行いました。

昭和50年に文化財保護法が改正され、伝統的建造物群保存地区制度が導入されて以降、産寧坂地区などを伝統的建造物群保存地区に指定し、伝統的な建造物により構成される町並みの保存を図っています。

また、平成7年に、市街地景観条例を市街地景観整備条例へと全面改正し、歴史的景観保全修景地区制度及び界わい景観整備地区制度を創設して、地区ごとに詳細な計画等を定め、きめ細やかな規制・誘導を行っています。

伝統的建造物群保存地区における高さの特例制度の運用に当たっては、保存すべき各地区の伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境への影響や地区ごとに定めた「保存計画」への適合について、厳格に審査を行います。

歴史的景観保全修景地区内及び界わい景観整備地区内での高さの特例制度の運用に当たっては、各地区の守るべき景観への影響や地区ごとに定めた詳細計画への適合について、厳格に審査を行います。

さらに、伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区及び界わい景観整備地区の周辺で高さの特例制度を運用する際にも、各地区の守るべき景観への影響について、審査を行います。

### ◆ 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法に基づき、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために指定するものです。

各地区の特性を保存するため、「伝統的建造物群保存地区保存計画」を地区ごとに策定しています。伝統的建造物群保存地区内で、建築物の新築等を行う場合は、あらかじめ市長及び教育委員会の許可が必要であり、保存計画に適合し、当該伝統的建造物群保存地区の特性を維持し、又は歴史的景観を著しく損なわないものでなければなりません。

### 伝統的建造物群保存地区の面積

名称	面積 (ha)
産寧坂伝統的建造物群保存地区	約 8. 2
祇園新橋伝統的建造物群保存地区	約 1. 4
嵯峨鳥居本伝統的建造物群保存地区	約 2. 6
上賀茂伝統的建造物群保存地区	約 2. 7
合計	約 14. 9

### ◆ 歴史的景観保全修景地区

歴史的景観保全修景地区は、歴史的景観を形成している建造物群が存する地域で、その景観を保全し、又は修景する必要がある地域を指定するものです。

各地区の景観特性を保全するため、地区ごとに「歴史的景観保全修景計画」及び地区別基準を策定しています。

### 歴史的景観保全修景地区の面積

名称	面積 (ha)
祇園縄手・新門前歴史的景観保全修景地区	約 1. 8
祇園町南歴史的景観保全修景地区	約 10. 2
上京小川歴史的景観保全修景地区	約 2. 1
合計	約 14. 1

### ◆ 界わい景観整備地区

界わい景観整備地区は、地域色豊かなまとまりのある景観の特性を示している地域で、市街地景観の整備を図る必要がある地域を指定するものです。

地区の景観特性を活かすため、地区ごとに「界わい景観整備計画」及び地区別基準を策定しています。

### 界わい景観整備地区の面積

名称	面積 (ha)
伏見南浜界わい景観整備地区	約 25. 0
三条通界わい景観整備地区	約 7. 0
上賀茂郷界わい景観整備地区	約 22. 0
千両ヶ辻界わい景観整備地区	約 37. 0
上京北野界わい景観整備地区	約 9. 0
西京樫原界わい景観整備地区	約 18. 0
本願寺・東寺界わい景観整備地区	約 26. 5
先斗町界わい景観整備地区	約 2. 1
合計	約 146. 6

## (5) 眺望景観の創生

良好な眺めや日本の文化としての借景は、京都のみならず日本の財産であり、このかけがえない財産を守るため、平成19年の「新景観政策」の実施に際して「京都市眺望景観創生条例」を制定し、先人により守り引き継がれてきた優れた眺望景観・借景の保全、創出を図っています。

平成30年には、世界遺産をはじめとする社寺等とその周辺の歴史的景観を保全するため、「視点場」の追加指定や、地域特性に応じた良好な建築計画へと誘導するための「事前協議（景観デザインレビュー）制度」の創設など、政策の進化・充実を行いました。

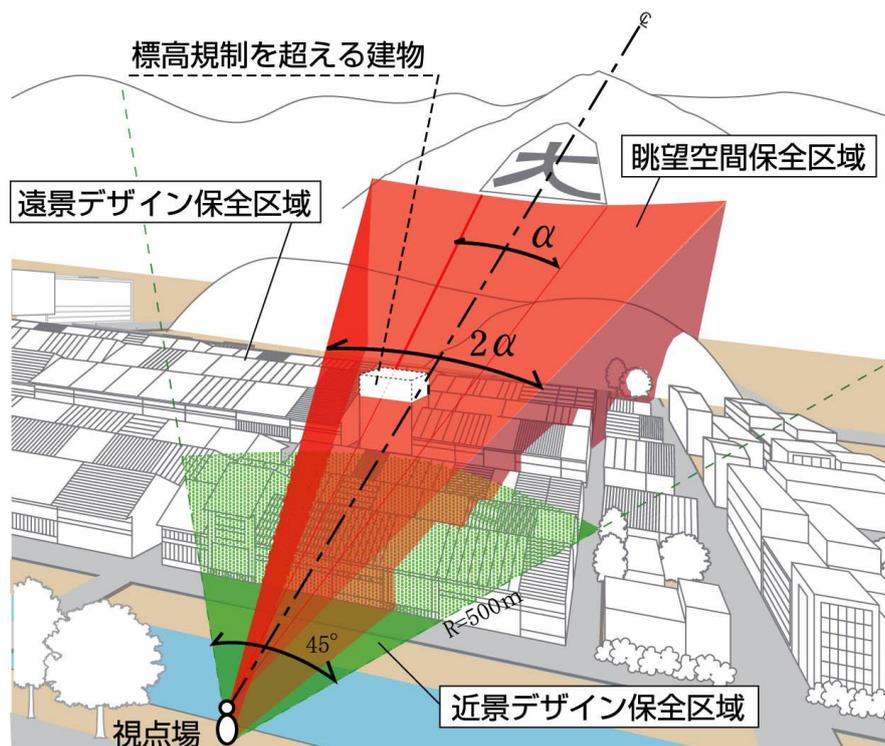
現在、9つの分類に基づく49の眺めに対応した眺望景観保全地域（眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域及び遠景デザイン保全区域）を指定しています。

あわせて、【境内の眺め】及び【境内地周辺の眺め】については、自然、歴史的資産、町並み、伝統、文化等との調和を踏まえ、地域ごとの特性に応じた眺望景観の創生を図るため、「事前協議（景観デザインレビュー）制度」の対象としています。

眺望景観保全地域内での高さの特例制度の運用に当たっては、指定された眺望景観への影響について、厳格に審査を行います。

### 眺望景観保全地域の分類

- 眺望空間保全区域** : 視点場から視対象への眺望を遮らないように建築物等が超えてはならない標高を定める区域
- 近景デザイン保全区域** : 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないように形態、意匠、色彩について基準を定める区域
- 遠景デザイン保全区域** : 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないように外壁、屋根等の色彩について基準を定める区域



眺めの種類	保全すべき眺望景観・借景	保全区域		
		眺望空間	近景	遠景
境内の眺め ＜27箇所＞	(1) 賀茂別雷神社（上賀茂神社），(2) 賀茂御祖神社（下鴨神社）， (3) 教王護国寺（東寺），(5) 醍醐寺，(6) 仁和寺，(7) 高山寺， (8) 西芳寺，(9) 天龍寺，(10) 鹿苑寺（金閣寺），(12) 龍安寺， (13) 本願寺（西本願寺），(14) 二条城，(15) 京都御苑， (17) 桂離宮，(18) 北野天満宮，(19) 知恩院，(20) 建仁寺， (21) 東福寺，(22) 南禅寺，(23) 大徳寺，(24) 妙心寺， (25) 相国寺，(26) 真宗本廟（東本願寺），(27) 平安神宮		○	
	(4) 清水寺，(11) 慈照寺（銀閣寺），(16) 修学院離宮		○	○
境内地周辺の眺め ＜23箇所＞	上記の【境内地周辺＜27箇所＞の眺め】の対象のうち， (7) 高山寺，(8) 西芳寺，(16) 修学院離宮，(20) 建仁寺を除く社寺等		○	
通りの眺め ＜4箇所＞	(28) 御池通，(29) 四条通，(30) 五条通， (31) 産寧坂伝統的建造物群保存地区内の通り		○	
水辺の眺め ＜2箇所＞	(32) 濠川・宇治川派流，(33) 疎水		○	
庭園からの眺め ＜2箇所＞	(34) 円通寺	○	○	○
	(35) 涉成園		○	
山並みへの眺め ＜3箇所＞	(36) 賀茂川右岸からの東山，(37) 賀茂川両岸からの北山， (38) 桂川左岸からの西山		○	
「しるし」への眺め ＜8箇所＞	(39) 賀茂川右岸からの「大文字」，(40) 高野川左岸からの「法」， (41) 北山通からの「妙」，(42) 賀茂川左岸からの「船」， (43) 桂川左岸からの「鳥居」， (45) 船岡山公園からの「大文字」，「妙」，「法」，「船」，「左大文字」	○	○	○
	(44) 西大路通からの「左大文字」	○	○	
	(46) 八坂通からの「法観寺五重塔（八坂ノ塔）」		○	
見晴らしの眺め ＜2箇所＞	(47) 鴨川に架かる橋からの鴨川，(48) 渡月橋下流からの嵐山一帯		○	
見下ろしの眺め ＜1箇所＞	(49) 大文字山からの市街地		○	○

## (6) 歴史的資産の周辺での景観づくり

京都市内には、歴史都市・京都の景観を形成するうえで重要な構成要素となる京町家、社寺、近代建築等の歴史的な建造物や庭園が多数存在しており、その一部は文化財や景観重要建造物、歴史的風致形成建造物等の指定や登録を受けています。

こうした歴史的資産に近接した敷地において、高さの特例制度の運用を行う際は、近接する歴史的資産を尊重した景観づくりの視点が重要です。

そのため、許可を受けようとする建築敷地に近接して歴史的資産が存在する場合には、高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、近接する歴史的資産との関係に配慮したものであるかについての審査も行います。

## ■ 地域のまちづくりを推進するための特例許可

本章では、特例許可の対象のうち、「まちづくりに貢献する建築物」について、解説します。

### (1) 「まちづくりに貢献する建築物」を許可対象とする趣旨、目的

「まちづくりに貢献する建築物」は、平成30年から検討を進めてきた「新景観政策の更なる進化」の一環として、許可の対象に追加しました。

平成19年度の新景観政策の実施以降、高度地区の高さを新たに超える特例許可制度は、「優れた形態・意匠を有する建築物」と「公共、公益上必要な施設」を対象としており、「公共、公益上必要な施設」への運用が主となっていました。

「新景観政策の更なる進化」の答申では、これからの時代を見据え、京都を文化と産業の息づく持続可能な創造都市へと発展させていくために、景観の守るべき骨格を堅持しながら地域ごとにビジョンを作成し、地域の特性に応じたまちづくりを推進することが重要とされています。

地域ごとのビジョンは様々な手法を組み合わせる形で実現していくものであり、地域の魅力を高める優れた計画を誘導する手法の一つとして、「まちづくりに貢献する建築物」を高さの特例許可の対象に追加しています。

本制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、京都市全体のまちづくりの方針（都市としての将来像やまちづくりの方針）に適合するとともに、地域ごとのビジョン（地域のまちづくりに関する将来像や方針）に適合していることが必要です。

さらに、構想段階において、事業者、設計者が地域の住民や関係者等と対話の場をもち、地域ごとのビジョン、地域の魅力や課題、展開されているまちづくりの活動内容等を共有し、地域をより良くしていくための方向性やアイデアを事業構想や建築計画に反映していくことで、より地域のまちづくりに貢献する事業構想や建築計画へと磨きをかけていくプロセスも大切です。

許可を受けた建築物が完成後に適切に管理され、地域のまちづくりに貢献するよう運営されることで、地域の魅力を高めていくことを目的とした制度であり、許可を受けようとする事業者は、事業構想や建築計画の内容をまちづくりの方針や地域ごとのビジョンに適合させるよう努めるとともに、自らも地域社会の一員であることを自覚し、まちづくりに積極的に貢献していただく必要があります。

## (2) 京都市のまちづくりの方針と地域ごとのビジョン

「まちづくりに貢献する建築物」に対する高さの特例許可制度の運用に際しては、事業構想や建築計画が、京都市のまちづくりの方針と計画地とその周辺の地域ごとのビジョンに適合していることが必要です。

本節では、本制度の運用に際しての「京都市のまちづくりの方針」と「地域ごとのビジョン」について解説します。

### ◆ 京都市のまちづくりの方針

「京都市のまちづくりの方針」とは、京都市全体の都市としての将来像やまちづくりの方針で、京都市会の議決や市民参加の手続を経て定められ、公表されているものをいいます。

まちづくりの方針として代表的なものは、「世界文化自由都市宣言」や「京都市基本構想」、「京都市基本計画」などがあります。

また、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例では、京都市都市計画マスタープランや商業集積ガイドプラン、京都市緑の基本計画、京都市住宅マスタープラン、京都市景観計画、京都市歴史的風致維持向上計画、「歩くまち・京都」総合交通戦略、京都市MICE戦略、京都市持続可能な都市構築プラン等が「まちづくりの方針」に位置付けられています。

<主な京都市のまちづくりの方針>

- ・ 世界文化自由都市宣言
- ・ 京都市基本構想
- ・ 京都市基本計画
- ・ 京都市都市計画マスタープラン
- ・ 京都市持続可能な都市構築プラン
- ・ 京都市景観計画
- ・ 京都市歴史的風致維持向上計画
- ・ 京都市緑の基本計画
- ・ 京都市レジリエンス戦略
- ・ 京都市環境基本計画
- ・ 「歩くまち・京都」総合交通戦略
- ・ 商業集積ガイドプラン
- ・ 京都市住宅マスタープラン
- ・ 京都文化芸術都市創生計画 等

### ◆ 地域ごとのビジョン

「まちづくりに貢献する建築物」に対する高さの特例許可制度の運用において「地域ごとのビジョン」とは、京都市内の固有の地域についての将来像やまちづくりの方針で、市民参加の手続や地域住民等の合意を経て策定されたものとして京都市が公表しているものを想定しています。

京都市では行政区ごとに、各区の個性を生かした魅力ある地域づくりの指針として「各区基本計画」が定められています。

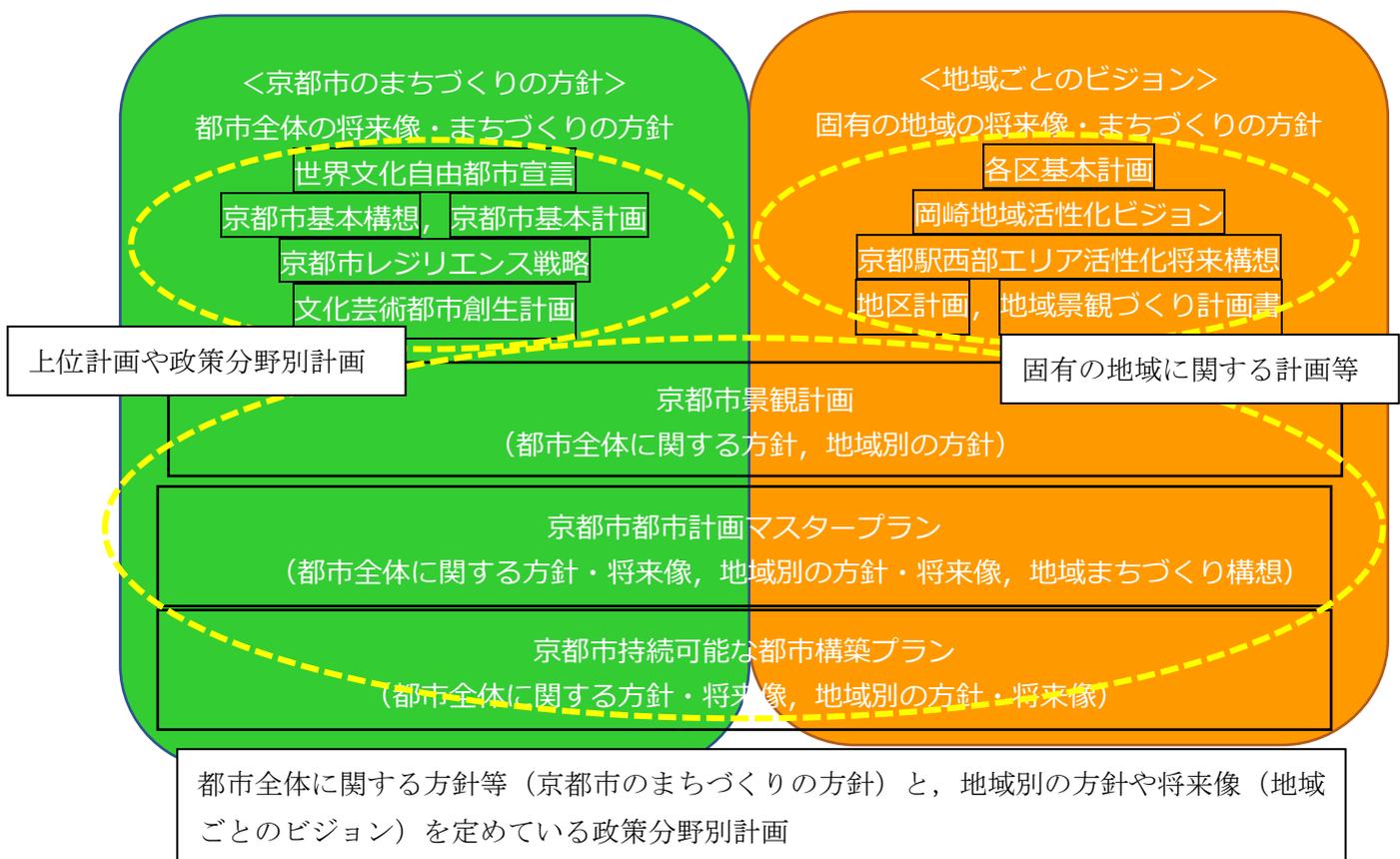
また、市内には、「岡崎地域活性化ビジョン」や「京都駅西部エリア活性化将来構想」など、

固有の地域の「ビジョン」や「将来構想」等がある地域や、「地区計画」や地域景観づくり協議会制度の「地域景観づくり計画書」等、地域の住民主体で将来像やまちづくりの方針を示し、まちづくりに取組まれている地域も多くあります。

さらに、京都市では政策分野別に様々な計画等を策定しており、その中には、固有の地域の将来像やまちづくりの方針を地域ごとのビジョンとして定めているものもあります。

例えば、京都市景観計画は景観政策に関する分野別計画ですが、京都市全体の景観政策に関する方針と共に、市内の各地域の景観形成に関する方針（地域ごとのビジョン）を定めています。都市計画マスタープランや京都市持続可能な都市構築プランでは、都市計画等の観点から、地域ごとの将来像を定めています。

### 京都市のまちづくりの方針・地域ごとのビジョンのイメージ



## ■ 複数の計画からの読み解く地域ごとのビジョン

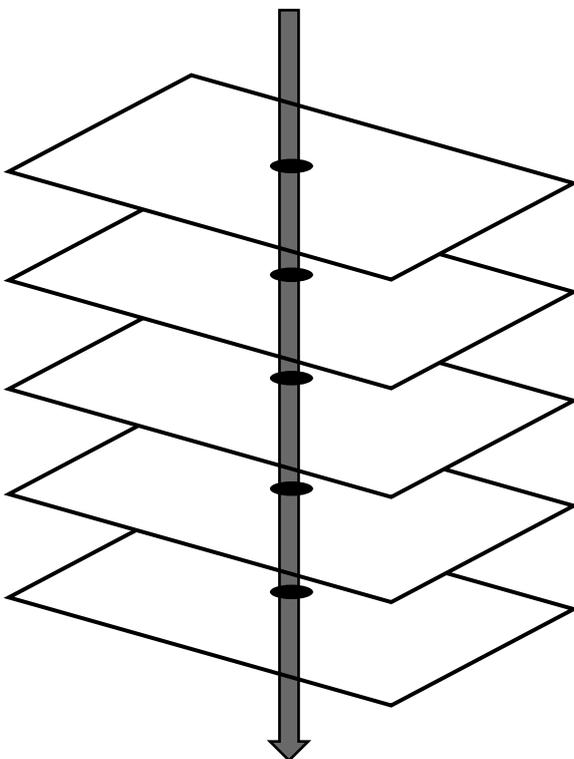
公表されている複数の計画等から、特定の地域に関する将来像やまちづくりの方針を抽出し、丁寧に読み解いていくことで、その地域の「地域ごとのビジョン」をより詳細に把握することが可能となります。

「まちづくりに貢献する建築物」に対する高さの特例許可制度の運用に際しては、事業構想や建築計画が、京都市のまちづくりの方針と計画地とその周辺の地域ごとのビジョンに適合していることが必要です。

計画地によっては、ビジョンの異なる複数の地域にまたがる場合等も想定されます。

許可制度を検討される場合、構想段階で京都市の窓口に御相談いただき、京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョン、「京都の景観の守るべき骨格」等との関係について、協議をしていただきます。

### 複数の計画等を重ね、地域ごとのビジョンを詳細に読み込むイメージ



各区基本計画	各区の個性を活かした魅力ある地域づくりの指針
京都市景観計画	景観政策の視点
都市計画 マスタープラン	都市計画・都市機能の誘導の視点
持続可能な都市 構築プラン	持続可能な都市の構築の視点からの地域ビジョン
政策分野別の計画	政策分野ごとの視点
個別の まちづくり計画	〇〇地域活性化ビジョン 〇〇地区地区計画 〇〇地域景観づくり計画書 等

### (3) 計画を評価する際の考え方

「まちづくりに貢献する建築物」は、京都市のまちづくりの方針、地域ごとのビジョンを踏まえ、地域の景観や住環境、都市機能、まちづくり活動等などの総合的な視点から「優れた計画」を誘導する制度です。

京都の景観の守るべき骨格を堅持したうえで、京都市のまちづくりの方針に適合し、建築物が立地する地域や隣接する地域のビジョンに応じて、良好な景観形成や適切な都市機能の誘導、緑地やまちづくりに活用される公共的なスペース等の創出、職住近接に資するまちづくりの実現、周囲の市街地環境への影響等、多面的な視点から建築計画を評価します。

なお、地域の良好な景観形成や周囲の市街地環境への影響を確認するため、必要に応じて近景、中景、遠景からの見え方や影響をシミュレーションすることが必要です。

#### ■ 景観面での評価の視点

- ・ 京都の景観の守るべき骨格、地域の景観形成の方針等を踏まえた良好な景観形成
- ・ 敷地とその周辺の道路や隣地等を一体的に捉え、周囲の関係性を踏まえたデザイン
- ・ 敷地内の緑化や屋外広告物、夜間景観等への配慮 等

#### ■ 市街地環境面での評価の視点

- ・ 周辺への通風や採光、圧迫感等への配慮
- ・ 住居系地域においては、日照や騒音等、住環境についての十分な配慮
- ・ 近隣の交通安全上の配慮 等

#### ■ 京都市のまちづくりの方針、地域ごとのビジョンからの評価の視点

- ・ 京都市のまちづくりの方針に基づく環境、ユニバーサルデザイン、防災等への配慮
- ・ 地域ごとのビジョンに即した地域の魅力の向上や地域課題の解決
- ・ 京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョンに即した都市機能の誘導
- ・ 近隣地域でのまちづくりの取組（地域景観づくり協議会や建築協定等）への配慮 等

#### ■ まちづくりへの貢献に関する評価の視点

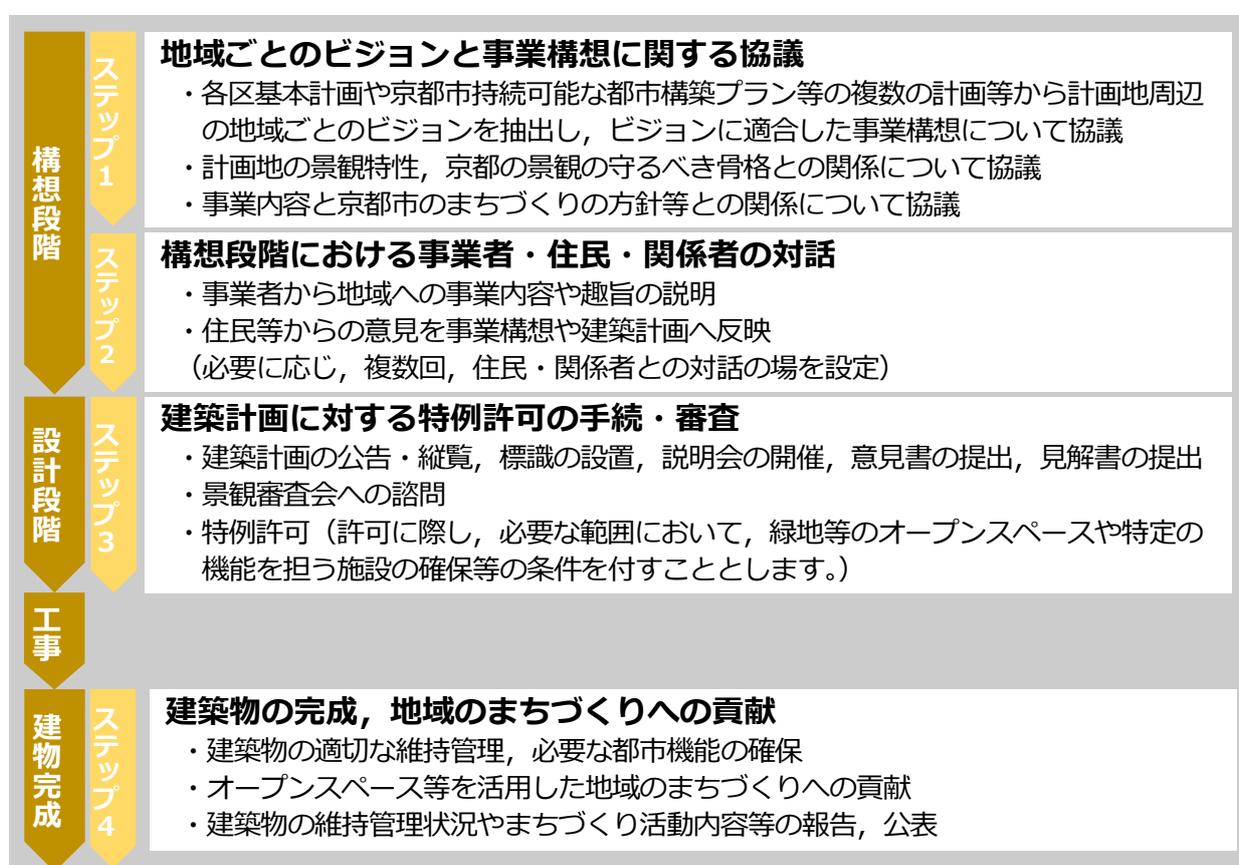
- ・ 構想段階での地域住民や関係者との対話による地域意見の反映
- ・ オープンスペース等の質の高い空間づくり
- ・ 建築物完成後に予定されているまちづくり活動への貢献内容、地域への波及効果 等

## (4) 許可に向けた協議等のプロセス

「まちづくりに貢献する建築物」の許可に当たっては、以下の協議等のプロセスを設け、地域ごとのビジョンの把握や、構想段階における事業者・住民・関係者の対話等により、まちづくりに貢献する建築計画へと誘導していきます。

なお、以下のプロセスは事業構想や建築計画を、地域のまちづくりに貢献するよう、より良いものへと誘導するために行うものです。当然のことながら、プロセスの手続がなされていても、事業構想や建築計画が許可の要件を満たしていないと判断した場合には、京都市は特例許可を行いません。

許可を受けようとする事業者は、良好なまちづくりを推進するため、事業構想や建築計画の内容を京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョンに適合させるよう努めるとともに、自らも地域社会の一員であることを自覚し、地域社会に積極的に貢献する意思を持って、協議等のプロセスに臨んでいただく必要があります。



## ＜ステップ1＞地域ごとのビジョンと事業構想に関する協議

許可を受けようとする事業者と京都市とで、計画地における地域ごとのビジョンと事業構想についての協議を行います。

事業者からは、事業構想の概要や地域のまちづくりへの貢献として実施しようとしている内容等を説明していただき、計画地や事業構想を基に、各区基本計画や京都市持続可能な都市構築プラン等の複数の計画等から計画地とその周辺の地域ごとのビジョンを抽出し、地域ごとのビジョンと事業構想について協議を行います。

併せて、計画地の景観特性や京都の景観の守るべき骨格との関係について、協議を行います。必要に応じて、現地調査や簡易な景観シミュレーションの実施を行います。

計画敷地の位置や規模、形状、周辺の状況等により、地域の景観形成や市街地環境に与える影響が多大であると判断される場合や、事業者の事業構想と京都市のまちづくりの方針等が乖離していると判断される場合には、京都市はその理由を伝えて、特例許可の協議を終了することがあります。

### ※ 主な協議事項

- ・ 事業構想の内容と京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョンとの関係
- ・ 地域のまちづくりへの貢献として実施しようとしている内容
- ・ 計画敷地の景観特性、京都の景観の守るべき骨格との関係 等

#### ＜協議に必要な主な資料＞

計画地の付近見取図、事業コンセプト、都市機能（用途）、ボリュームスタディ（敷地内での建物配置・高さ・容積等）、周辺の景観・環境との調和、地域のまちづくりへの貢献内容 等をまとめた資料

## ＜ステップ2＞構想段階における事業者・住民・関係者の対話

＜ステップ1＞の協議が一定まとまった段階で、事業構想について事業者・住民・関係者での対話を実施します。

この対話を行う趣旨は、その地域の魅力や課題を身近で感じている地域の住民や関係者からの意見を事業構想や建築計画へ反映することで、事業構想や建築計画を、地域のまちづくりに貢献するより良い計画へとしていくために行うものです。

事業者は地域の住民や関係者に、事業構想の内容や趣旨、想定している地域のまちづくりへの貢献等について説明を行うとともに、地域の魅力や課題、将来のまちづくりの方向性や実際に行われているまちづくりの取組内容等をしっかりと聴き取る姿勢が重要です。

対話の場でも出された地域のまちづくりへの貢献等に関する意見を事業構想や建築計画へ反映していくため、必要に応じて複数回、対話の場を設定していただくことも想定されます。

また、京都市は、対話により相互理解や合意形成が円滑に図られるよう、支援を行います。

#### ＜「構想段階での対話」に必要な主な図書＞

事業構想の概要（事業コンセプトや用途・規模、地域ごとのビジョンとの関係 等）、付近見取図、敷地周辺写真、配置図、駐車場等の交通状況に関する図書、緑地・緑化や周辺の生活環境との調和に関する図書、建物のボリュームを把握するためのシミュレーション資料、地域のまちづくりへの貢献内容 等

## <ステップ3>建築計画に対する特例許可の申請・審査

構想段階での<ステップ1>や<ステップ2>の協議や対話を踏まえ、許可を受けようとする建築計画について、「京都市都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)高度地区の計画書の規定による特例許可の申請に関する条例」(以下「申請条例」といいます。)で規定する申請・審査を行います。

<申請条例で規定する主な申請</p></div>

- ・ 建築計画についての市との事前協議、景観審査会への事前協議
- ・ 建築計画の公告・縦覧、標識の設置、説明会の開催
- ・ 建築計画についての意見書の提出、見解書の提出
- ・ 景観審査会への諮問

(正式な諮問の前に、景観審査会への事前協議を複数回行う場合もあります。)

<「建築計画」に必要な主な図書>

事業構想の概要(事業コンセプトや用途・規模、地域ごとのビジョンとの関係等)、付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、完成予想図、敷地周辺写真、敷地内のゾーニング、建築デザイン計画、ランドスケープ計画、景観シミュレーション、地域のまちづくりへの貢献計画等

## 許可条件について

京都市は特例許可に際し、必要な範囲において、以下のような条件を付すこととします。

### ◆ まちづくりに貢献する施設等の適正な維持管理

建築主は、地域のまちづくりの貢献のために設置する緑地やまちづくりに活用される公共的なスペースや特定の機能を担うこととなった施設等(以下、「まちづくりに貢献する施設等」といいます)について、適正に維持管理を行う義務を負います。そのため、まちづくりに貢献する施設等の維持管理責任者を選任し、京都市及び町内会や自治会の代表者等に通知することとします。維持管理責任者が変更した場合にも、同様に、京都市及び町内会や自治会の代表者等への通知が必要です。

### ◆ まちづくりに貢献する施設等の表示

建築主は、まちづくりに貢献する施設等の趣旨を記載した表示板を作成し、敷地内の見やすい箇所に複数設置することとします。

### ◆ 維持管理状況やまちづくり活動内容等についての定期報告

建築主には、まちづくりに貢献する施設等の維持管理状況や、まちづくり活動への活用状況等について、京都市に定期的に報告を行っていただくこととします。また、京都市は報告された内容の概要を公表することとします。

### ◆ 維持管理義務の継承等

建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対してまちづくりに貢献する施設等の維持管理の義務を負い、まちづくりに貢献しなければならないものである旨を明示する必要があります。譲受人は、まちづくりに貢献する施設等の維持管理に関する建築主としての義務を継承し、地域社会の一員として積極的にまちづくりに貢献することが必要です。

物件説明書、管理規約、売買契約書等には、当該建築物が「高度地区の特例許可制度」の許可を受けたものであり、許可条件及び申請条件を説明する図書を明示しなければなりません。

17

## ■ <ステップ4> 建築物の完成，地域のまちづくりへの貢献

許可を受けた建築物の完成後には，まちづくり活動の実践や地域課題の解決等により，地域の魅力が向上していくことが期待され，特に，まちづくりの推進に貢献するために計画されたスペースや機能は，適切な状態で維持管理され，活用されることが重要です。

建築主は，地域社会の一員として積極的にまちづくりに貢献する責務を十分に認識し，施設を適正に維持管理し，まちづくりに活用されるよう努めなければなりません。

### ◆ 維持管理状況やまちづくり活動内容等の報告，公表

建築主には，まちづくりに貢献する施設等の維持管理状況や，まちづくり活動への活用状況等について，京都市に定期的に報告を行っていただきます。

京都市は報告された内容の概要を公表します。

### ◆ まちづくりに貢献する施設等を活用したまちづくりの推進

まちづくりに貢献する施設等ができたことをきっかけに，建築物の所有者や利用者，地域の住民，関係者が協働し，まちのにぎわいや憩いの場づくり，地域の活性化等に資する空間の利活用を進めていくことは，地域の魅力を高めるうえで大変重要です。

建築主やまちづくりに貢献する施設等の維持管理責任者は，建築物の利用者や地域の住民，関係者等の意見を聴き，まちづくりに貢献する施設等が地域のまちづくり活動等に有効に活用されるように努めなければなりません。

### ◆ まちづくりに貢献する施設等の形態や活用方法の変更

まちづくりに貢献する施設等の形態は，短期間のイベント等を除き，原則として変更できません。

しかし，計画当初は想定されていなかった創造的な活用方法や，地域のまちづくりの状況や地域ニーズの変化等を踏まえた活用方法が提案された場合には，その変更が望ましいと認められ，地域の市街地環境や景観へ支障がないこと等を要件に，京都市はまちづくりに貢献する施設等の形態の変更を公表し，承認できることとします。