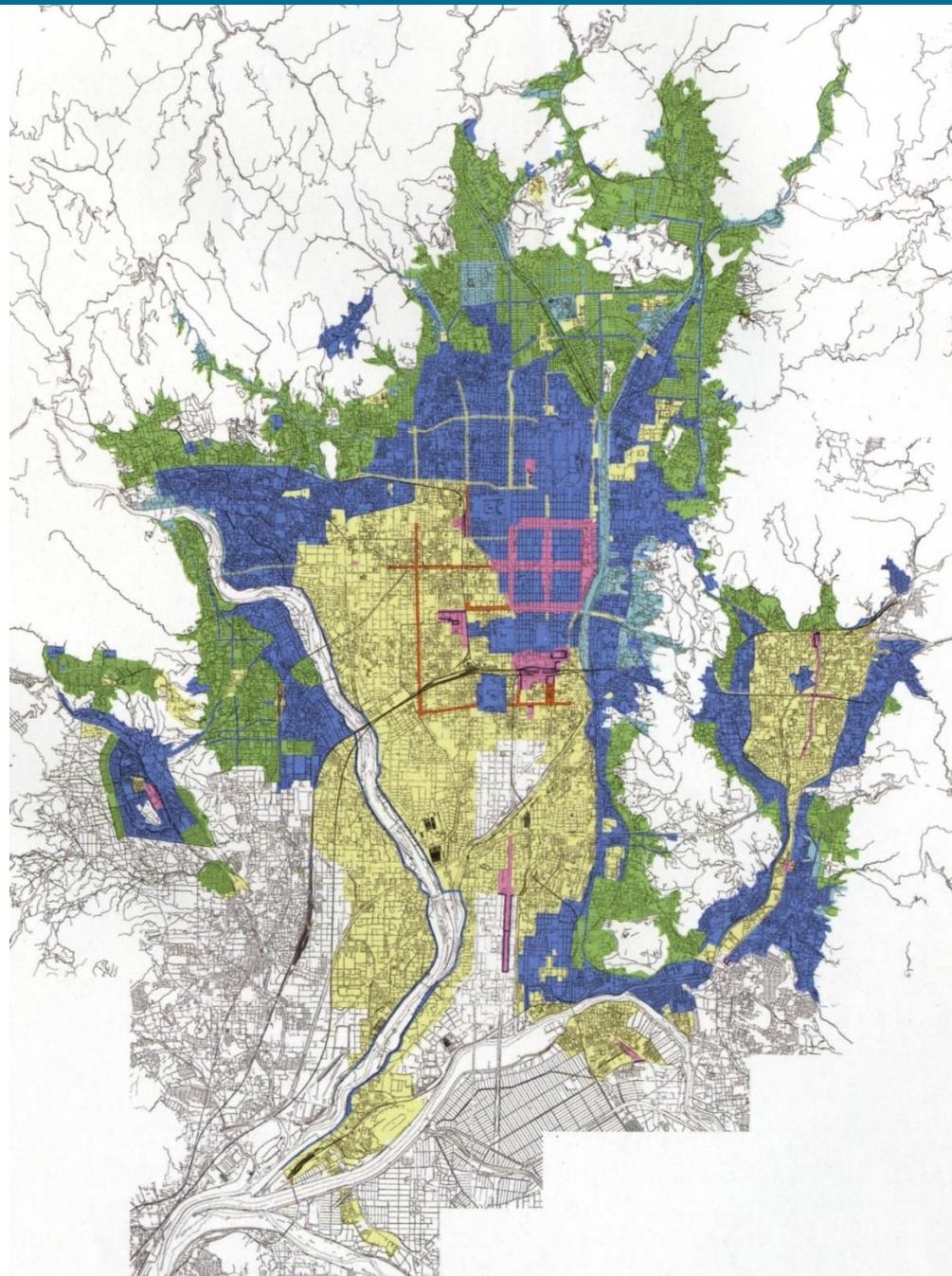


## 新景観政策の更なる進化検討委員会

現行の高さ規制やデザイン規制

# 高度地区での高さ規制①



高度地区で定められた規制は、建築基準法の規制として、建築確認申請手続のなかで、適否が確認されます。

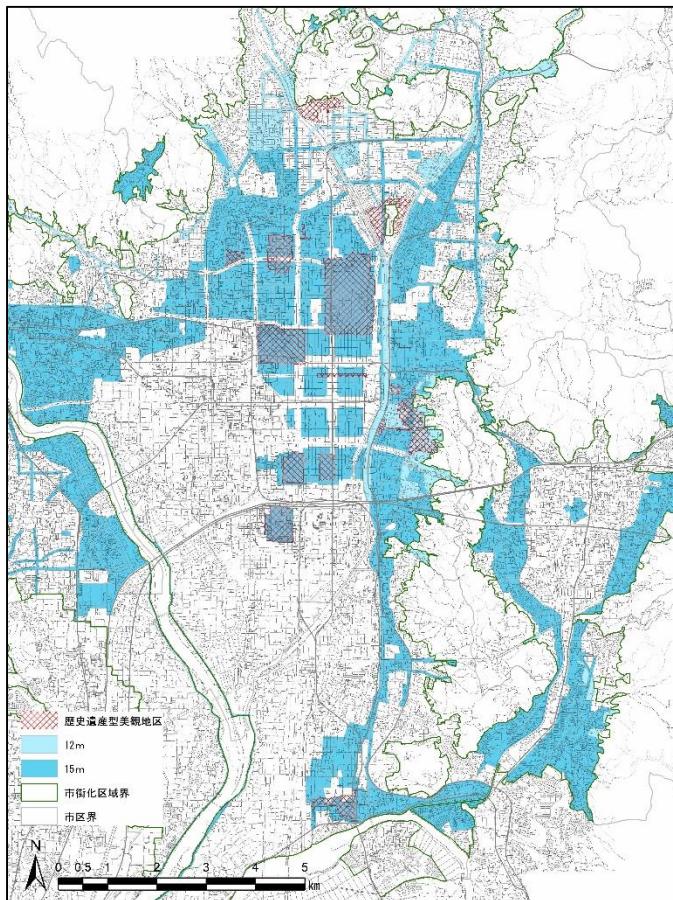
市内の建築確認済証交付件数  
年間 5,000件程度

- 10m高度地区
- 12m高度地区
- 15m高度地区
- 20m高度地区
- 25m高度地区
- 31m高度地区

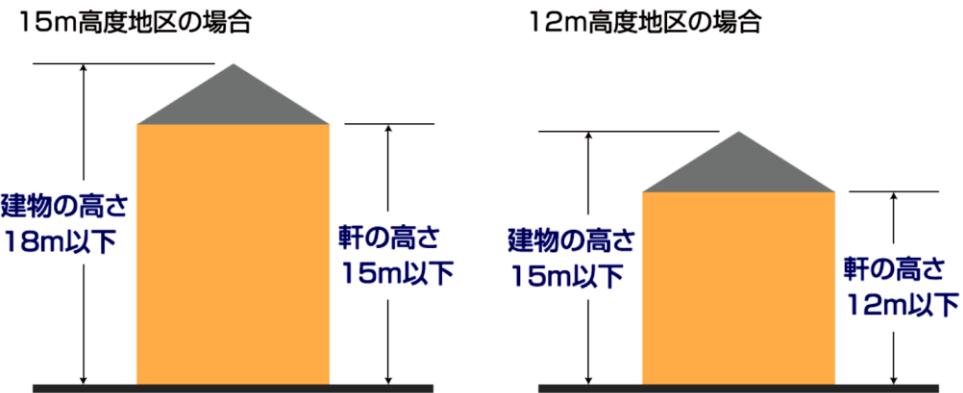
## 12m, 15m高度地区でのこう配屋根に対する緩和

12mと15mの高度地区では、こう配屋根(10分の3から10分の4.5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根)を誘導することを目的とした緩和措置があります。

ただし、歴史遺産型美観地区内では、緩和措置がありません。



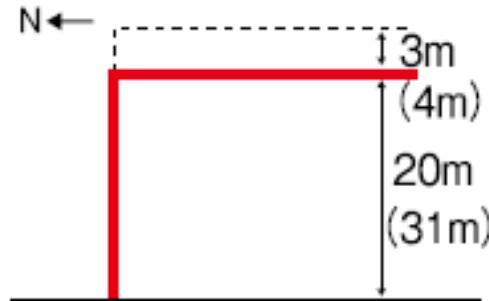
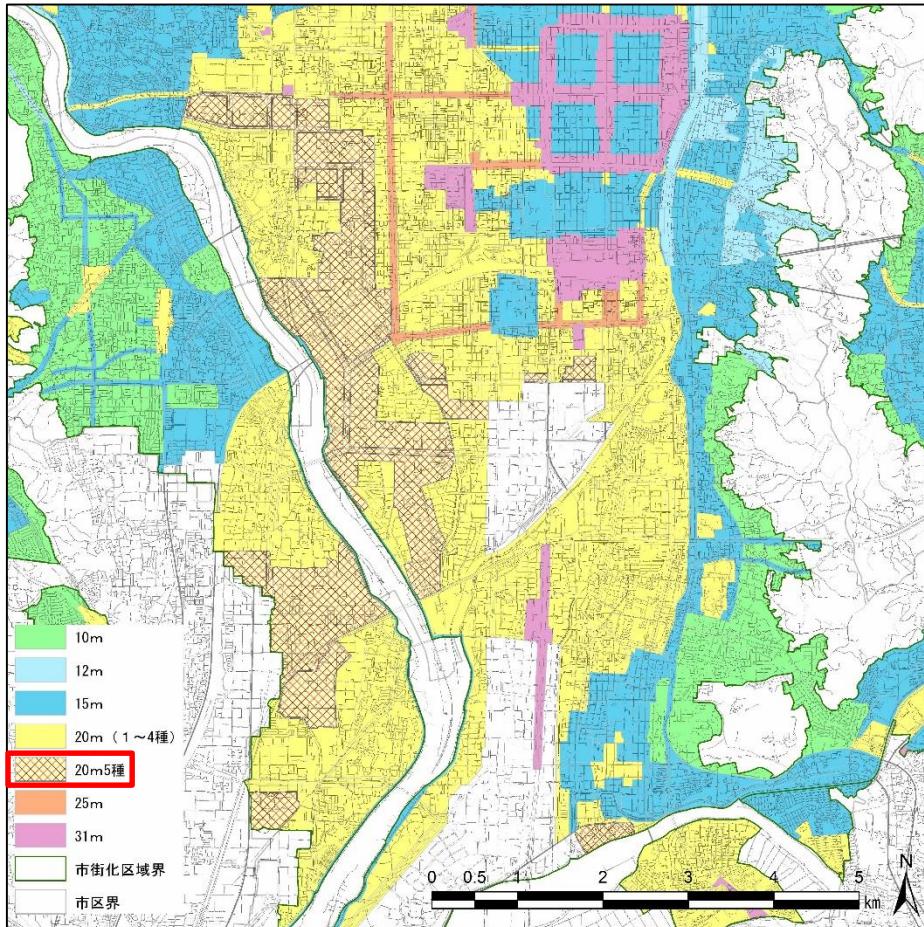
### ＜イメージ図＞



## 高度地区での高さ規制③

### 工場等の利便に配慮した20m第5種高度地区

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」では、事務所又は研究施設の用途の建築物の場合のみ、高さの最高限度を31mとしています。



#### <一般の建築物>

最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m

#### <工場、事務所又は研究施設の用途の建築物>

最高限度：31m 搭屋等の緩和：4m

## 特例許可制度と地区計画制度

高さ規制の一律的な運用は都市活動の硬直化を招くため、景観や住環境と調和する範囲で高さの基準を超えることができる2つの制度を整備しています。

### 地区計画

総合的なまちづくりに活用する仕組み

一定の要件を満たした地区計画を都市計画に定めることで、高度地区の高さ制限とは別に、高さの設定をきめ細かく行うことができます。

#### 【活用事例】島津製作所 本社・三条工場



### 特例許可

建物単体に活用する仕組み

優れた都市景観の形成と都市の活力の調和を図るため、個々の建築物ごとにその計画を評価し、高度地区の高さ制限を超えることを許可する仕組みです。



#### 【活用事例】 京都大学 附属病院

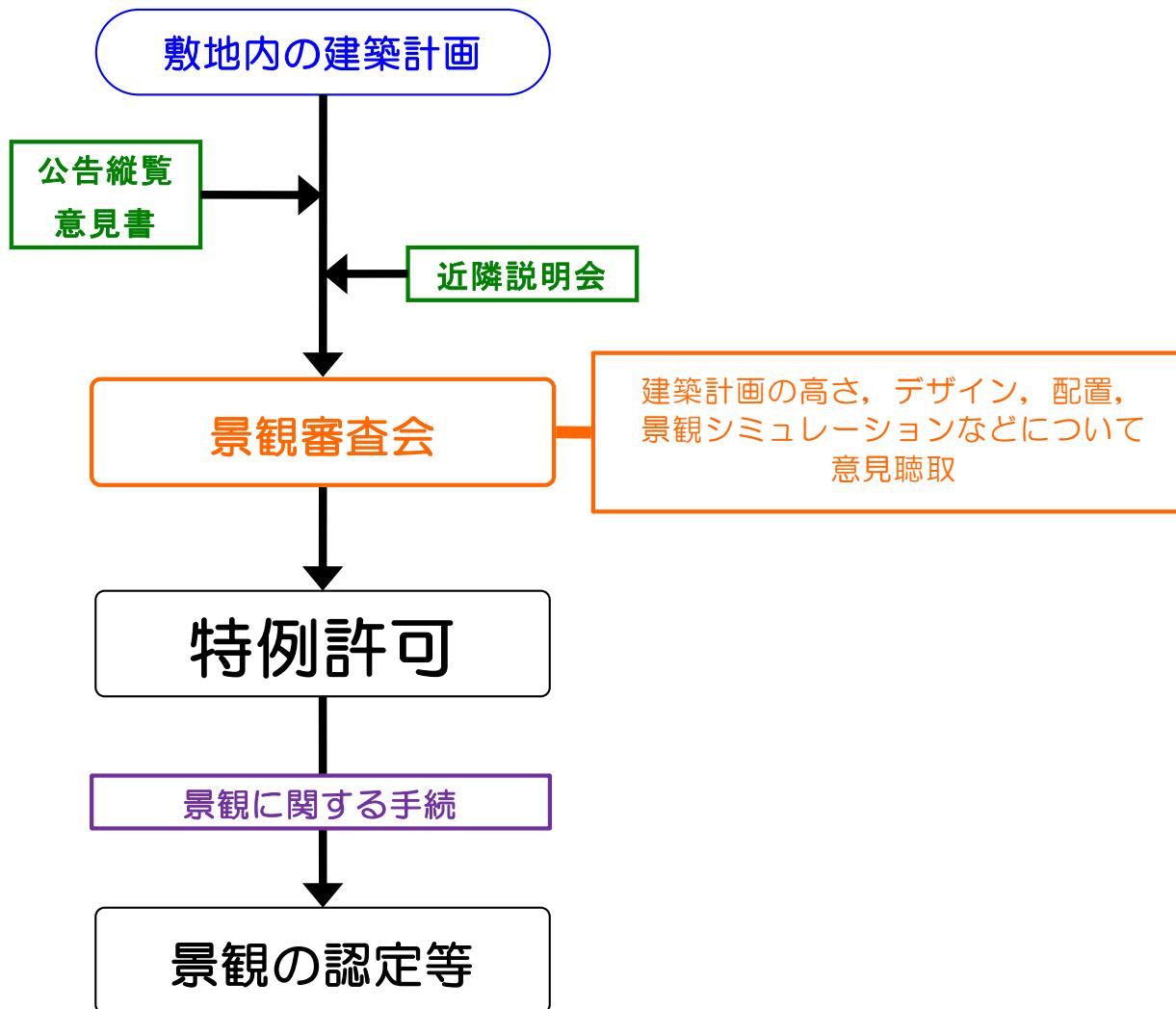
20m高度地区  
で31mの建築  
物を許可

## 特例許可制度の要件

次のいずれかに該当する建築物で、市長が、当該建築物が存する**地域の良好な景観の形成及び周囲の市街地の環境に支障がない**と認めて許可したもの

- (1) **優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていること**により、当該**地域又は都市全体の景観の向上に資する**もの
- (2) 学校、病院その他の**公共、公益上必要な施設**で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その**機能の確保を図るうえで必要な**もの
- (3) 良好な沿道景観の形成に資するもの(北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。)
- (4) **既存不適格建築物の増築**で、新たに不適格部分を生じさせず、**用途上又は構造上やむを得ない**もの
- (5) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの

## 特例許可の手続



## 特例許可制度の実績(平成19～29年度)

(1) 優れた形態及び意匠を有し～

⇒ 実績1件 片岡安設計の洋館の移築計画(平成23年度)

(2) 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設で～

⇒ 実績6件

京都大学病院での新病棟整備 3棟(平成20, 24, 28年度)

京都第一赤十字病院3期・4期整備計画(平成22年度)

同志社女子大学新楽真館(仮称)整備計画(平成27年度)

同志社中学校・高等学校 新南体育館(仮称)整備計画(平成29年度)

(3) 良好な沿道景観の形成に資するもの(北側斜線制限以外は～

⇒ 実績なし

(4) 既存不適格建築物の増築で、新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの

⇒ 実績15件

京都市立日吉ヶ丘高等学校増築計画(平成27年度) 等

(5) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの

⇒ 実績なし

## 地区計画制度の要件

地区整備計画において、次のアからエまでの全ての制限が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するものは、高度地区の規制の適用が除外されます。

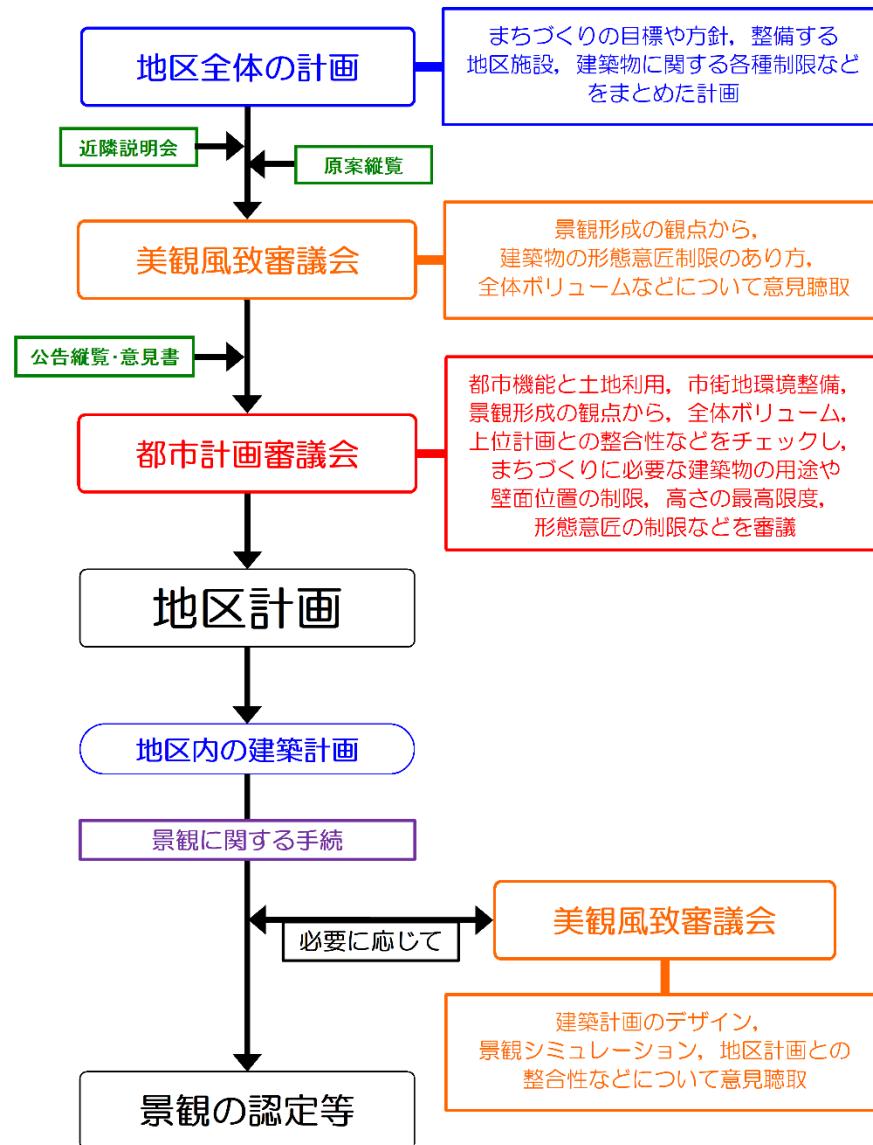
- ア 建築物等の用途の制限
- イ 壁面の位置の制限
- ウ 建築物等の高さの最高限度
- エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

## 地区計画制度の活用状況

- ・岡崎文化・交流地区地区計画 平成24年2月
- ・西ノ京桑原町地区地区計画 平成24年8月
- ・太秦安井山ノ内地区地区計画 平成30年4月

# 高度地区での高さ規制⑨

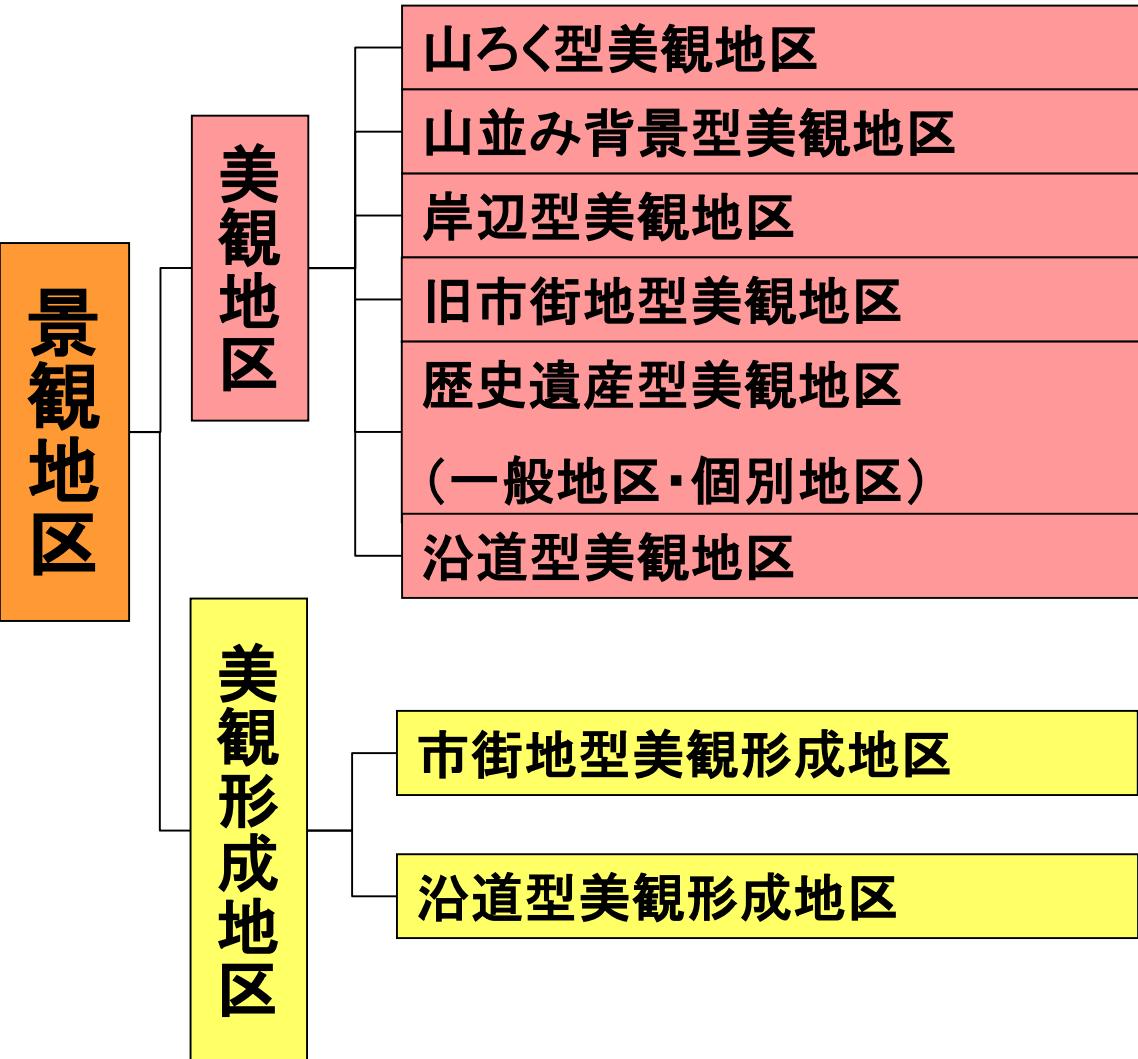
## 地区計画の手続



# 景観地区(美観地区・美観形成地区)でのデザイン規制①

景観法の認定制度を活用 年間件数 2,000件程度

地域の特性に応じ、「共通基準」+「地区別基準」のデザイン基準を定めています。



旧市街地型美観地区



歴史遺産型美観地区

## 共通基準の例

- ・日本瓦及び平板瓦は、原則としていぶし銀とすること
- ・銅板以外の金属板及びその他の屋根材は、原則として光沢のない濃い灰色、光沢のない黒とすること。
- ・主要な外壁には次の色彩を使用しないこと。ただし、着色を施していない自然素材については、この限りでない。
  - (1) R(赤)系の色相で、彩度が6を超えるもの
  - (2) YR(黄赤)系の色相で、彩度が6を超えるもの
  - (3) Y(黄)系の色相で、彩度が4を超えるもの
  - (4) GY(黄緑)系の色相で、彩度が2を超えるもの
  - (5) G(緑)系の色相で、彩度が2を超えるものなど
- ・公共の用に供する空地に面して、クーラーの室外機や給湯器等の設備機器を設ける場合は、設備機器の前面に格子等を設置し、又は色彩を建築物と合わせること等により建築物の本体と調和するよう配慮すること。

# 景観地区(美観地区・美観形成地区)でのデザイン規制③

## 地区別基準の例

### 旧市街地型美観地区 中層建築物の場合

屋根	<ul style="list-style-type: none"><li>勾配屋根(原則として軒の出は90cm以上)又は屋上のパラペットの形状等により勾配屋根に類似する工夫を施すなど、良好な屋上の景観に配慮されたものとすること。</li></ul>
屋根材等	<ul style="list-style-type: none"><li>日本瓦、金属板又はその他の材料で当該地区の風情と調和したものとすること。</li></ul>
軒庇	<ul style="list-style-type: none"><li>道路に面する1、2階の外壁には、軒庇(原則として特定勾配を持ち、軒の出は90cm以上)を設けること。</li></ul>
外壁等	<ul style="list-style-type: none"><li>道路に面する外壁は、歴史的な町並みや京都の生活の中から生み出された特徴ある建造物と調和する形態意匠とすることまた、その他の外壁についても、町並み景観に配慮されたものとすること。</li><li>道路に面する3階以上の外壁面は、1階の外壁面より原則として90cm以上後退すること。ただし、道路に面する外壁面を道路から十分に後退させ、かつ、道路に沿って門又は塀等を設置することにより町並みに配慮された場合は、この限りでない。</li></ul>
屋根以外の色彩	<ul style="list-style-type: none"><li>歴史的町並みと調和する色彩とすること。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>道路に面し、駐車場等の開放された空地を設ける場合は、周囲の景観と調和した門又は塀等を設置すること。</li></ul>

## 特例認定の要件

次のいずれかに該当する建築物で、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めるもの

- (1) 優れた形態意匠を有し、土地利用、建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより、地域の景観の向上に資すると認められるもの
  - (2) 学校、病院その他の公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要と認められるもの
  - (3) 一定の一団の土地の区域において、複数の建築物から構成される施設で、当該区域及びその周辺の総合的な景観形成を図ることを目的に、当該区域内の建築物の位置、規模、形態意匠等に関する全体計画が定められ、かつ、その全体計画の内容に適合するもの
  - (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの
- (1)から(3)までの認定を行うに当たっては、あらかじめ、京都市美観風致審議会の意見を聴かなければならない。

## 特例認定の実績(平成19～29年度)

### 認定年度

H19年度

- ・元京都市成徳中学校(増築)
- ・京都市伏見区総合庁舎(新築)

H21年度

- ・民間研究施設(新築)

H22年度

- ・京都第一赤十字病院(増築)

H23年度

- ・宗教法人本門佛立宗第一佛立会館
- ・国立大学法人京都大学駐車場

H24年度

- ・NHK新京都放送会館

H26年度

- ・府立鴨沂高等学校

H27年度

- ・中井工業株式会社

H28年度

- ・平安京羅城門模型(工作物)
- ・京都経済センター(仮称)(新築)
- ・京都府立堂本印象美術館(模様替え, 増築)
- ・株式会社京都放送 アンテナ増設工事
- ・中京区における住宅の新築計画

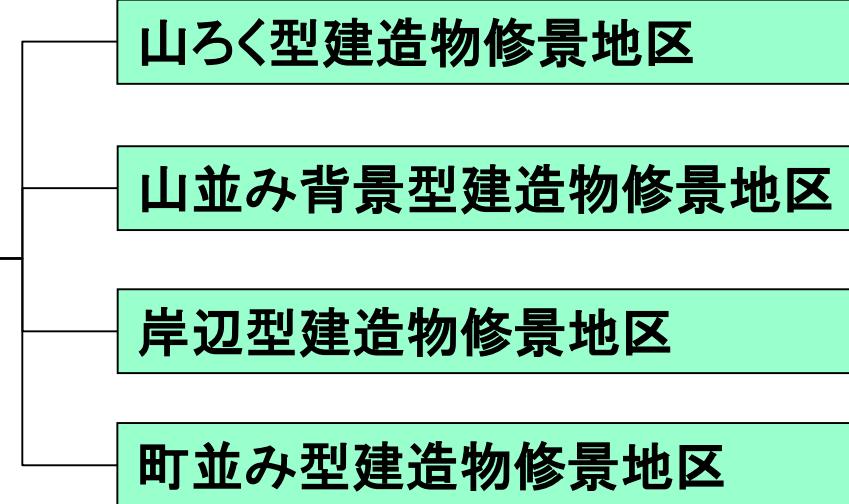
H29年度

# 建造物修景地区でのデザイン規制①

景観法に基づく届出制度を活用 年間件数 2,000件程度

地域の特性に応じ、「共通基準」+「地区別基準」のデザイン基準を定めています。

## 建造物修景地区



高さが10m以下で次のいずれかに該当する建築物は、届出の適用を除外

- ・一戸建て専用住宅
- ・延べ面積200m<sup>2</sup>以下の建築物

## 地区別基準の例

### 町並み型建造物修景地区 中・高層建築物の場合

屋根	<ul style="list-style-type: none"><li>勾配屋根又は良好な屋上の景観に配慮されたものとすること。</li></ul>
屋根材等	<ul style="list-style-type: none"><li>地域特性を踏まえた良好な屋上の景観に配慮されたものとすること。</li></ul>
外壁等	<ul style="list-style-type: none"><li>周辺への圧迫感の低減を図るため、道路からの十分な後退又は外壁面の分節等の配慮を行うこと。</li></ul>
屋根以外の色彩	<ul style="list-style-type: none"><li>市街地の町並みと調和する色彩とすること。</li></ul>