

新景観政策の更なる進化検討委員会

高さ規制の進化の方向性

<現行制度での問題意識>

- ① 御池通沿道特別商業地区の階高の低い1階店舗
- ② 高さ規制とデザイン規制による不自然な屋根形状
- ③ 特例許可制度の要件と審査手続

(問題意識①) 御池通沿道特別商業地区の階高の低い1階店舗

御池通沿道特別商業地区(平成16年7月～)

<目的>

本市における代表的な街路である御池通及びその沿道にふさわしい商業その他の業務に係る機能の集積を図り、もってにぎわいのある魅力的な市街地の形成に資すること

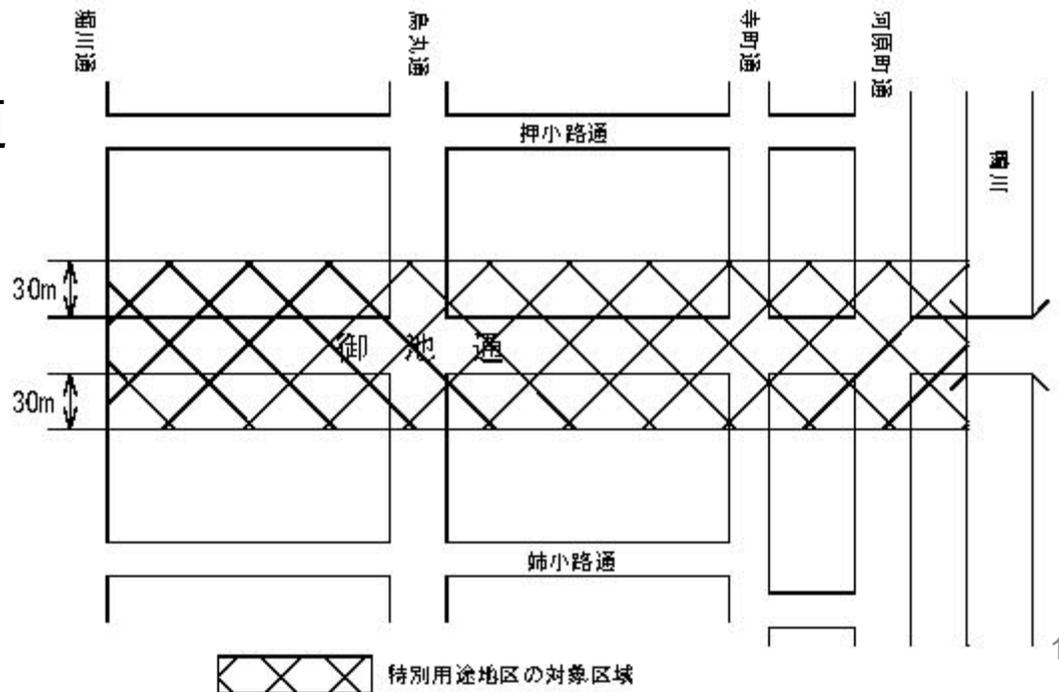
<用途規制の概要>

1階の一定割合以上を住宅、駐車場、倉庫等以外の用途(特定用途)とすることを義務付け(店舗や事務所等を誘導)

<対象区域>

鴨川～堀川通間の御池通沿道
商業地域

容積率 700%



(問題意識①) 御池通沿道特別商業地区の階高の低い1階店舗

新景観政策による高さ規制の見直し(平成19年9月～)

御池通沿道を含む都心部の幹線道路沿道は、
高さ規制を45mから31mへ引き下げ

(三方の山並みへの眺めや鴨川の東岸からの眺め、職住共存地区等の隣接地区に建つ建築物や町並み、世界遺産である二条城やその周辺の町並み等に配慮)

⇒11階建てのマンションでは、1階店舗の階高が低くなり、
道路よりも1階床面が低い店舗も。

MOS BURGER







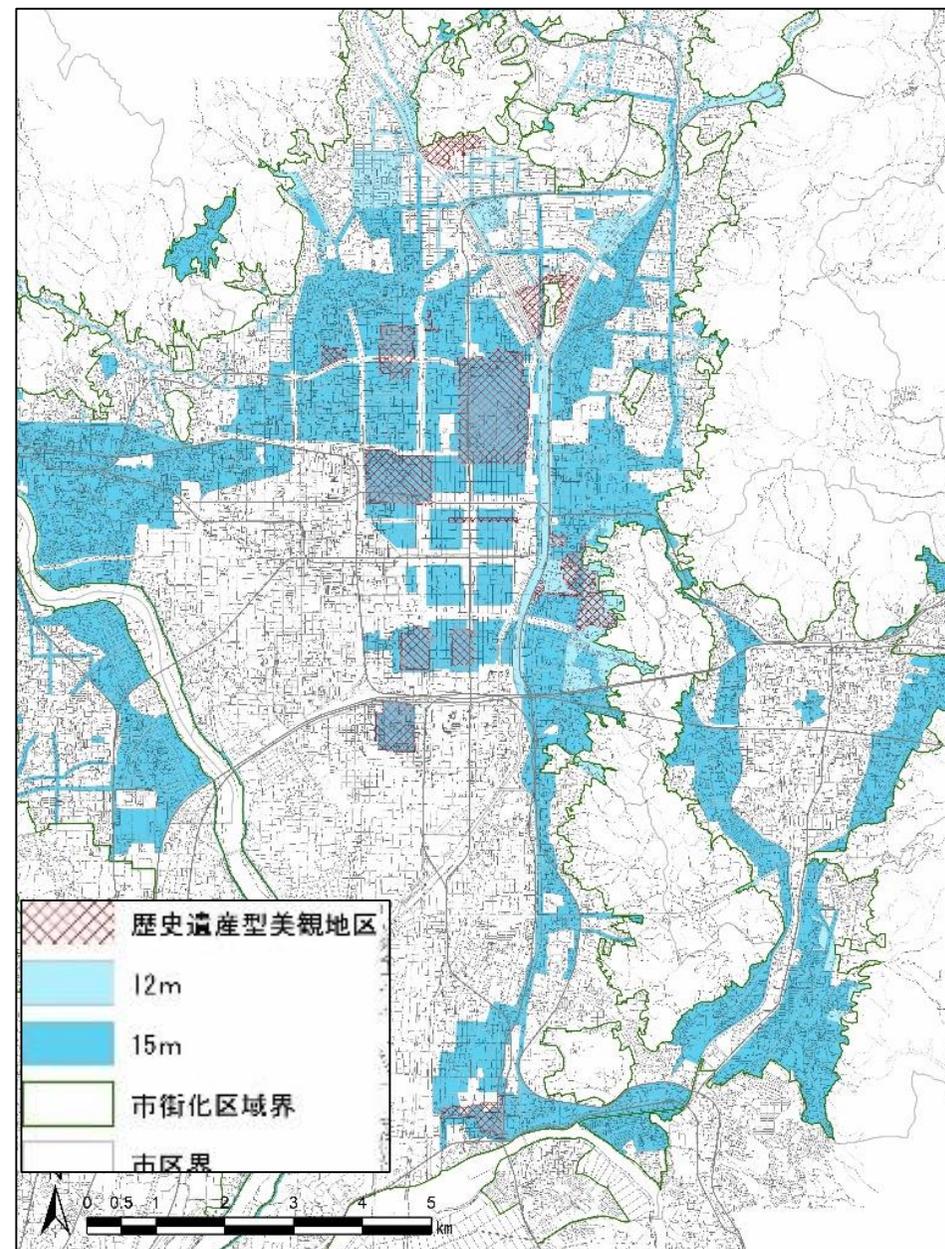




(問題意識②) 高さ規制とデザイン規制による不自然な屋根形状

12mと15mの高度地区では、勾配屋根を誘導することを目的とした緩和措置があるが、**歴史遺産型美観地区内では緩和規定が無い。**

⇒ **高さ規制の上限まで計画された建物において、勾配屋根が細分化**







(問題意識③) 特例許可制度の要件と審査手続

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

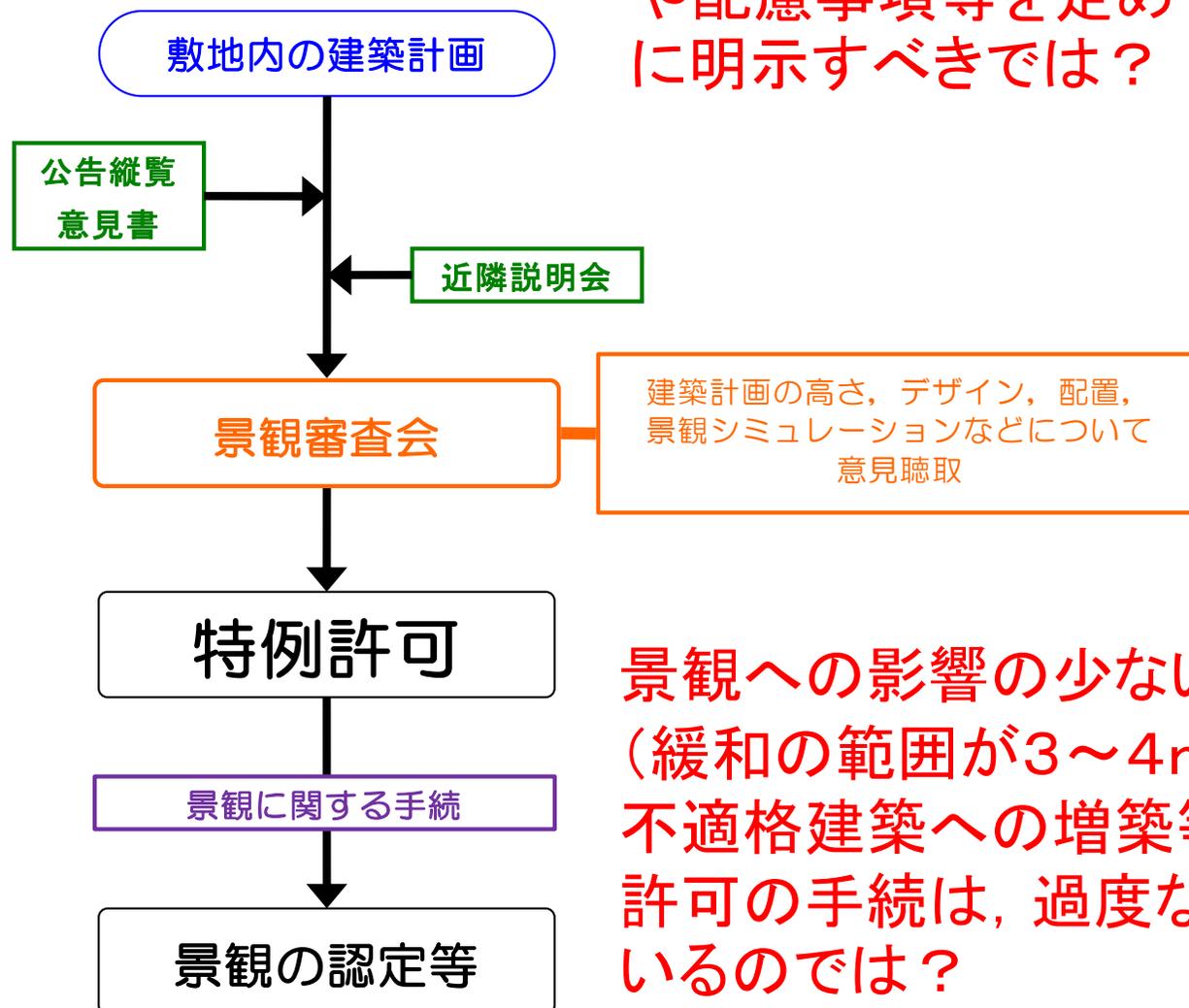
- (1) 優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するもの
- (2) 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要なもの
- (3) 良好な沿道景観の形成に資するもの(北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。)
- (4) 既存不適格建築物の増築で、新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの
- (5) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があ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

「より良いまちづくりを誘導する」視点から、市内のエリアごとに、特例制度の評価視点を見直す必要があるのでは？

⇒ 例えば「エリアのまちづくり方針に沿う計画」や、
「広い敷地での近隣に配慮された計画」等

(問題意識③) 特例許可制度の要件と審査手続

特例許可の手続



市内のエリアごとに、特例許可制度の活用方針や配慮事項等を定めて、市民や事業者に事前に明示すべきでは？

景観への影響の少ない軽微な高さ規制の緩和（緩和の範囲が3～4m程度以下のものや、既存不適格建築への増築等）について、現行の特例許可の手続は、過度な時間や労力が求められているのでは？

【参考】 時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会 最終答申 平成18年11月(抜粋)

Ⅲ. 今後の景観形成のための方策

1. 建築物の高さやデザインの更なる規制・誘導

(1) 基本的な考え方

③ 高さ与设计に関する規制・誘導手法の再構築

3) 許可制による良好な建築物の誘導手法の導入

周囲の町並みより高い建築物でも、優れた建築計画であれば、地域のランドマークとなるなど、地域の景観の向上に貢献する場合もある。

このため、地域や都市全体の景観の向上に貢献するとみられる建築計画の場合に、高さの限度を超えることを許可する、新たな許可制による優れた建築物の誘導手法を導入すべきである。その際、地域特性や地域の将来の景観像も考慮したうえで、許可によって許容する高さの最高限度、周辺環境や町並み景観、眺望景観や借景の保全区域、質の高い空間演出の内容等に関する基準を可能な限り具体的に定めるべきである。ただし、デザイン基準の具体化には限界があることから、景観シミュレーション技術の活用や許可に関する権威を高めた専門機関の創設も視野に入れて制度設計を行い、公平で透明な手続の導入を図るべきである。更に、必要に応じて、建築主等が、周辺住民等に対して建築計画における景観への配慮事項を説明し、意見聴取する仕組みや対話する仕組みを導入すべきである。なお、学校・研究施設、医療施設、工業系地域の工場等の大規模な建築計画については、公共性・公益性に注目しつつ、必要な機能上の建築ボリュームにも配慮すべきである。