

歴史的建造物に関する支援制度について

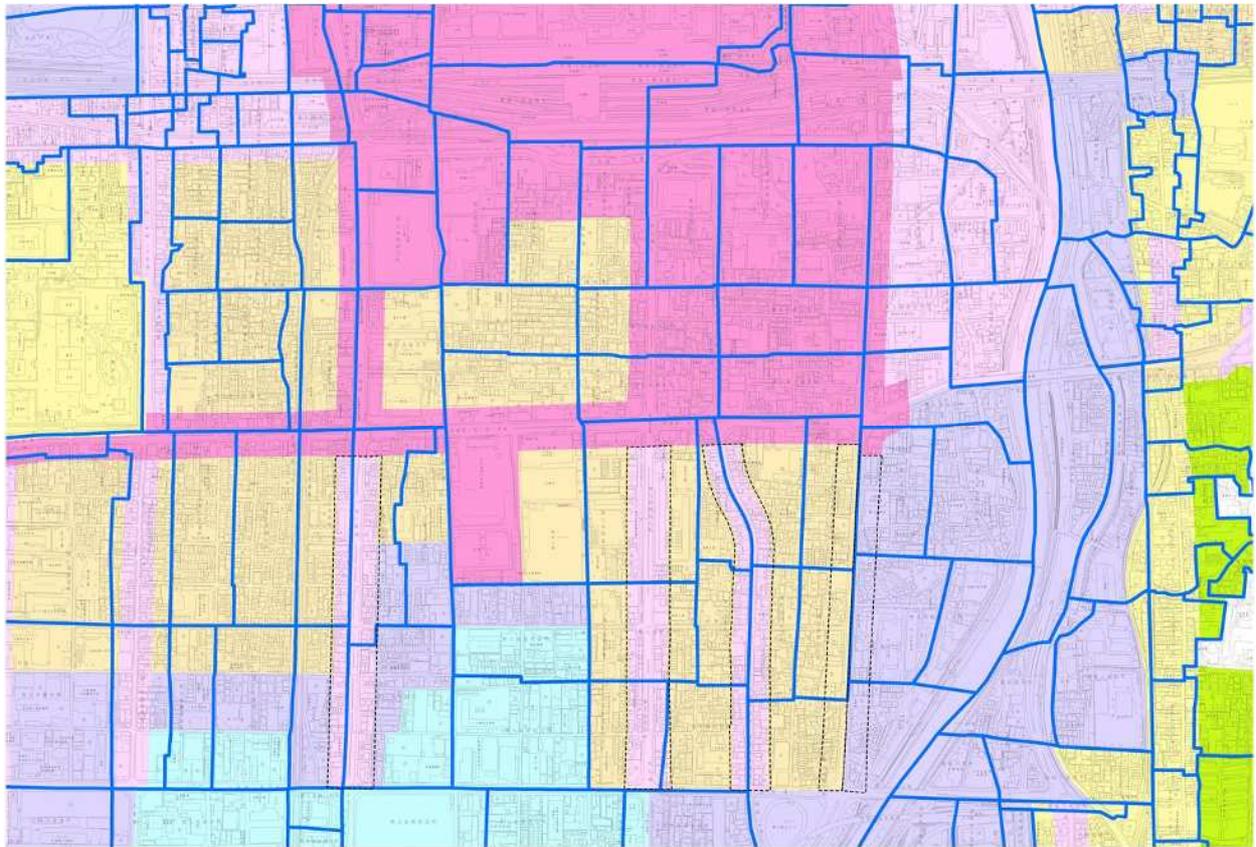
歴史的建造物		変更、解体に係る制限	支援制度	
			補助	税の減免
京都市指定・登録文化財	意匠的に優秀なもの、技術的に優秀なもの、歴史的価値の高いもの等	現状変更の制限	○	○
景観系指定建造物				
景観重要建造物	景観上の特徴を有し、地域の景観形成に重要なもの	現状変更の制限 (一部例外あり)	○	○ (一部例外あり)
歴史的風致形成建造物	重点区域内の歴史的な建造物であって、地域の歴史的風致を形成しているもの			
歴史的意匠建造物	歴史的な意匠を有し、地域における市街地景観の整備を図るうえで重要なもの			
界わい景観建造物	界わい景観整備地区内において町並みの景観を特色付けている建築物			
重要京町家	趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家	解体に着手する 1年前までに届出	○	×
京都を彩る建物や庭園	市民が京都の財産として残したいと思う、京都の歴史や文化を象徴する建物や庭園	なし	○	×
国登録文化財	有形文化財のうち、その文化財としての価値に鑑み保存及び活用のための措置が特に必要とされるもの	なし	△ 設計監理費のみ	○

京都駅周辺（南側）における町界の状況 （両側町との比較）

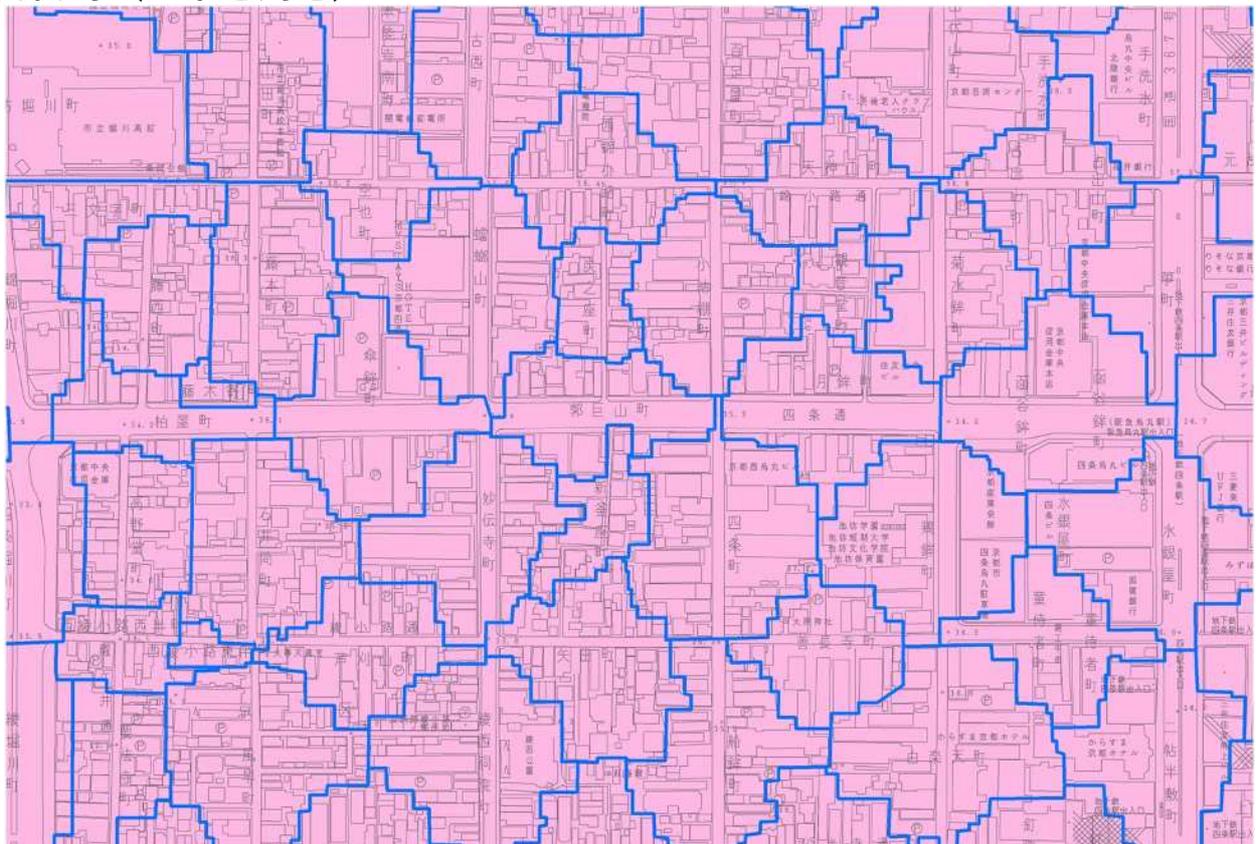
補足資料1-6

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

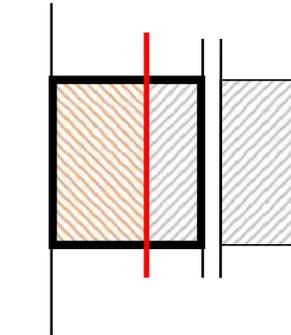
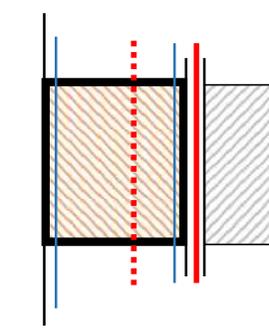
■ 京都駅周辺（南側）



■ 両側町（四条通周辺）



1 外環状線沿道

都市マスの方針	現状	変更案	計画自由度の向上 (用途・建蔽・容積・高さ)	にぎわいと潤いのある空間の確保 (用途・セットバック/緑地)	配慮すべき事項 →対応イメージ	対象エリア
<p>○新たな魅力の創出や活力の向上に資する多様な都市機能の集積</p> <p>○安心・快適で歩きたくなるようなにぎわいと潤いのある都市空間の形成</p> 			<p>○</p> <p>※従来、高さを一歩まで使っているにも関わらず、容積率が歩留まり傾向あり(別紙1参照)</p>	<p>○</p>	<p>○住居系から商業系に見直す箇所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・迷惑施設の立地 <ul style="list-style-type: none"> →立地規制を要件として指定 等 ・後背の住宅地等とのギャップが発生 <ul style="list-style-type: none"> →後背地側のセットバックを要件として指定 等 	<p>外環状線沿道(山科駅～名神高速以北)</p>
<p>○沿道との一体的な土地利用が誘導できていない要因を解消し、計画自由度を向上させることにより、事業者の創意工夫を引き出す</p> <p>○幹線沿道におけるウォークアブル空間の創出を基本にしつつ、後背地の住環境や、山科川をはじめとする自然環境との調和にも配慮した回遊性の向上</p>						

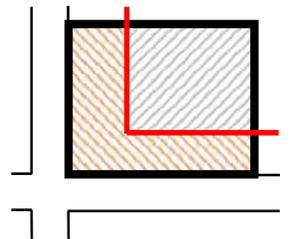
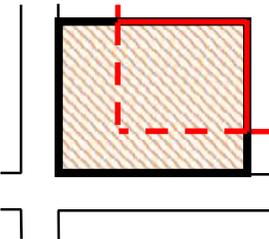
*考え方の応用ができないか？

○外環状線沿道の考え方を他にも応用して見た場合、沿道利用の一体性の観点から、土地のポテンシャルを十分引き出せていないものが一部あることは事実

○しかしながら、既に多様な都市機能が集積(都市マスの将来像にも合致)している都心部の住居系用途地域や工業系用途地域において、沿道の空間に対する将来像がないまま同一の規定を適用すると、既存不適格の発生や、土地の細分化など、現状の土地利用状況との整合を図ることが困難

○そのうえで、この間の議論を踏まえると、京都の都市活力を伸ばすための新たな拠点の早急な構築が不可欠となるため、京都駅にもう一つ都心をつくり、クリエイティブな活動を可視化することにより、拠点としての魅力を高めていくための土地利用の実効性を高めていくことが肝要

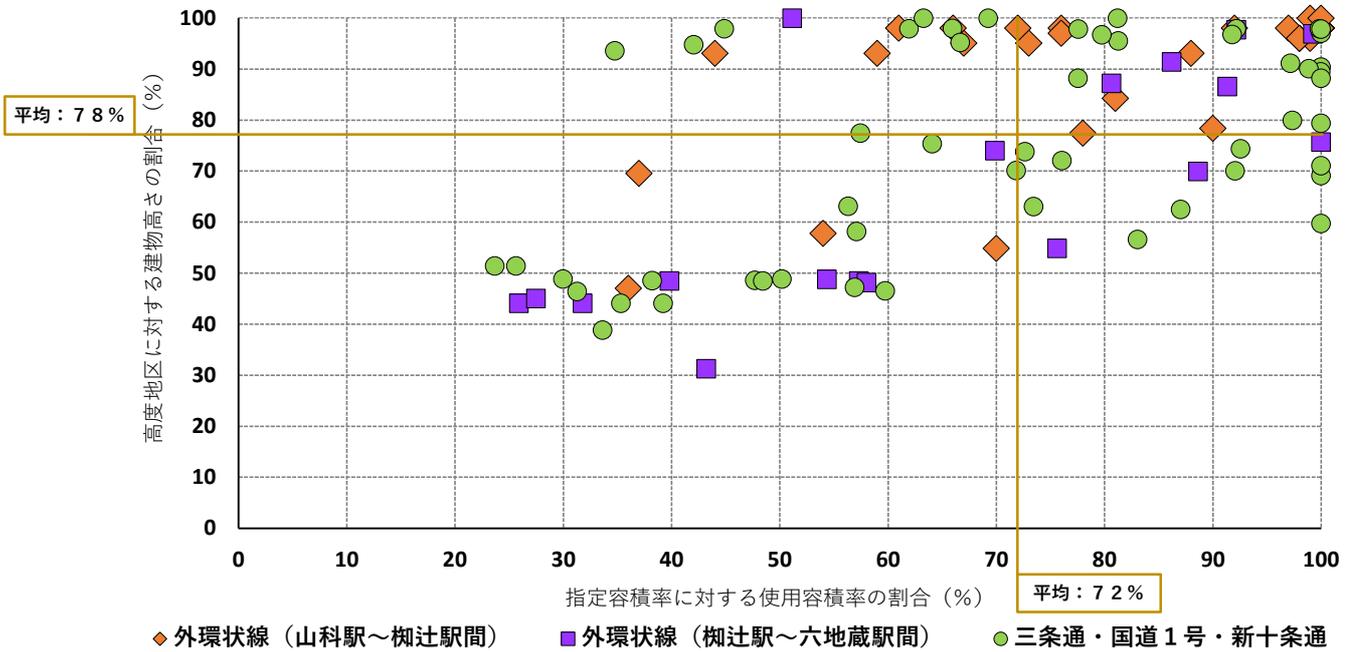
2 京都駅周辺(南部) *議論用たたき

都市マスの方針	現状	変更案	計画自由度の向上 (用途・建蔽・容積・高さ)	にぎわいと潤いのある空間の確保 (用途・緑地)	配慮すべき事項 (→対応イメージ)	対象エリア
<p>○都市活力をけん引するオフィスビルや商業施設などの都市機能の高度集積</p> <p>【委員会での御意見を踏まえ、今回拡充する方針(案)】</p> <p>○都心の熱を受け止める幹線沿道において、後背地の住環境との調和に配慮しつつ、建築物のファサードと機能を沿道に開くことにより、幹線沿道と一体的に賑わいが創出されるよう土地利用を誘導</p>  <p>イメージ: ワコルスタディホール京都 出典: 飛鳥建設株式会社HP</p>	 <p>現状のイメージ(別紙2)</p>	 <p>クリエイティブな活動が可視化され連続するイメージ</p>	<p>○</p> <p>※従来、角地緩和できるにも関わらず、建蔽率が歩留まり傾向あり(別紙3参照)</p>	<p>○</p>	<p>○住居系から商業系に見直す箇所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・迷惑施設の立地 <ul style="list-style-type: none"> →幹線沿道と一体利用できる街区に限定して指定 等 ・後背の住宅地等とのギャップが発生 <ul style="list-style-type: none"> →区画道路の有無など、後背地との離隔等を考慮して指定 等 	<p>交差点角地の街区</p>
<p>○沿道と後背地の機能を適切に分散させるため、路線の商業地域の指定を基本としつつ、京都駅からの熱が伝わりにくい規制の谷間を引き上げる</p> <p>○そのうえで、幹線沿道に比べ建蔽率が優位となる交差点角地の街区においては、容積率と合わせて引き上げるにより、まちのランドマークを誘導</p>						

※その他、沿道側の土地の細分化や、街区の奥行き大きさなどの状況から見て、一体的に沿道利用を引き出すことが困難な場合は、個別に判断が必要。

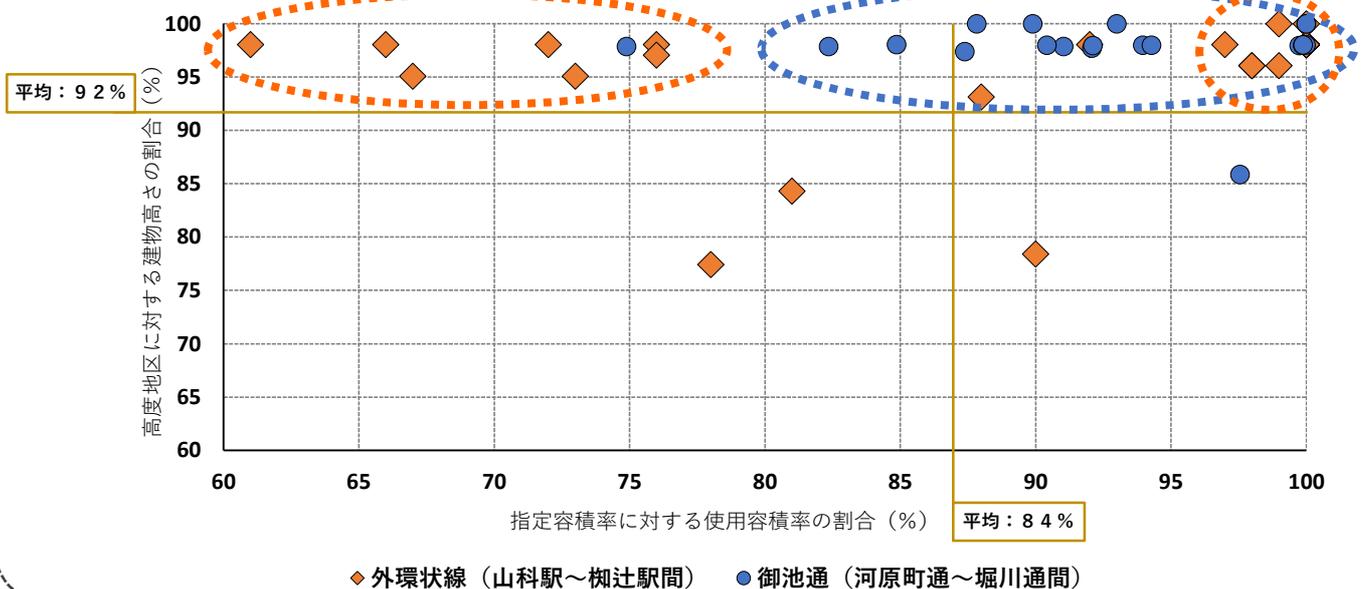
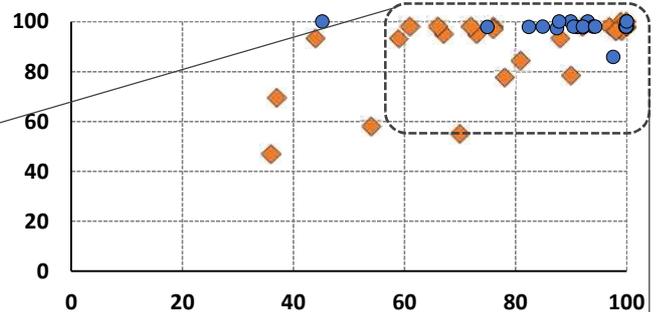
■東部地域における各幹線沿道エリア

○各幹線沿道エリアともに、容積率と高さの使い方にばらつきがある。



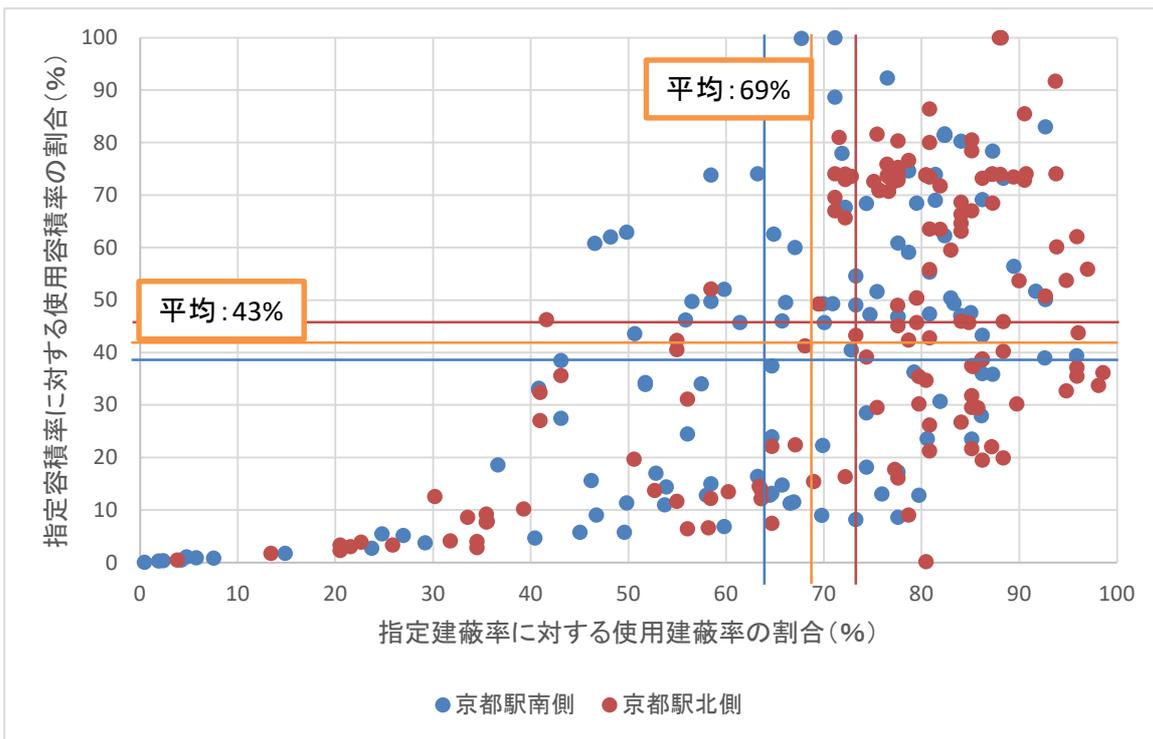
■外環状線（山科駅～柳辻駅間）・御池通

○両幹線沿道のエリアともに、建物高さの使用割合は高いが、外環状線は一部を除き容積率の使用割合が低い建物が多い。

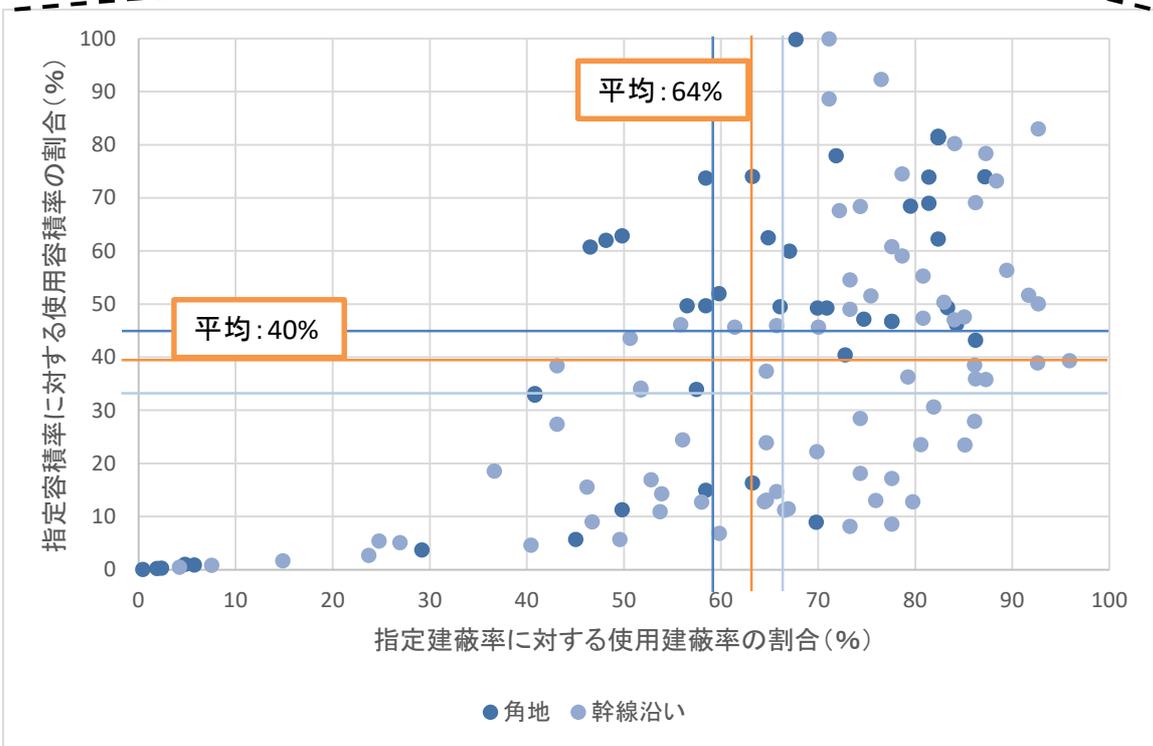


<参考> 両幹線沿道エリアの主な都市計画

- ・御池通（河原町通～堀川通）：商業地域，容積率700%，31m第1種高度地区
- ・外環状線（山科駅～柳辻駅間）：商業地域，容積率600%，31m第1種高度地区



	全体	南側 (N=121)	北側 (N=147)
指定建蔽率に対する使用建蔽率の割合平均	69	64	73
指定容積率に対する使用容積率の割合平均	43	40	46



	全体	角地 (N=46)	幹線沿い (N=75)
指定建蔽率に対する使用建蔽率の割合平均	64	60	67
指定容積率に対する使用容積率の割合平均	40	47	35

「らくなん進都（鴨川以北の工業地域）における商業・業務機能の誘導」に向けた対応方策の検討について

方向性 (第3回委員会に頂いた御意見ベース)		課題	対応方策（案）			
			地域地区等		立地適正化計画制度	
			<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">商業地域に見直したうえで、</div> 特別用途地区 ※大臣承認が必要	地区計画	都市再生特別地区 ※都市再生緊急整備地域内に限る	特定用途誘導地区 ※都市機能誘導区域内に限る
		指定した用途を緩和することにより、ベースの用途地域を補完するもの	住民・事業者等からの発意等により、きめ細やかなルールを定めるもの	事業者からの提案により、既存の用途地域の規制を適用除外としたうえで、自由度の高い計画を定めることができるもの	指定した誘導施設に限り、用途や容積率の緩和を行う一方、誘導施設以外の用途は従来どおり規制するもの	
まちの拠点づくり	商業・業務機能の集積 * 商業地域に見直す	既存工場の既存不適格の緩和	×	×	○	○
		商業機能の誘導	既存工場が商業地域を補完する用途とならない（大臣承認が困難）	同左	○	△
		風俗店等の迷惑施設の立地規制	○	○	○	○
大企業の本社も集積しやすい都市計画	大街区化や高度利用の促進 * 最低敷地面積等の条件付け	各種条件付け、道路基盤への負荷	○	○	○	◎
		<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">道路基盤の幅員等は良好</div>				

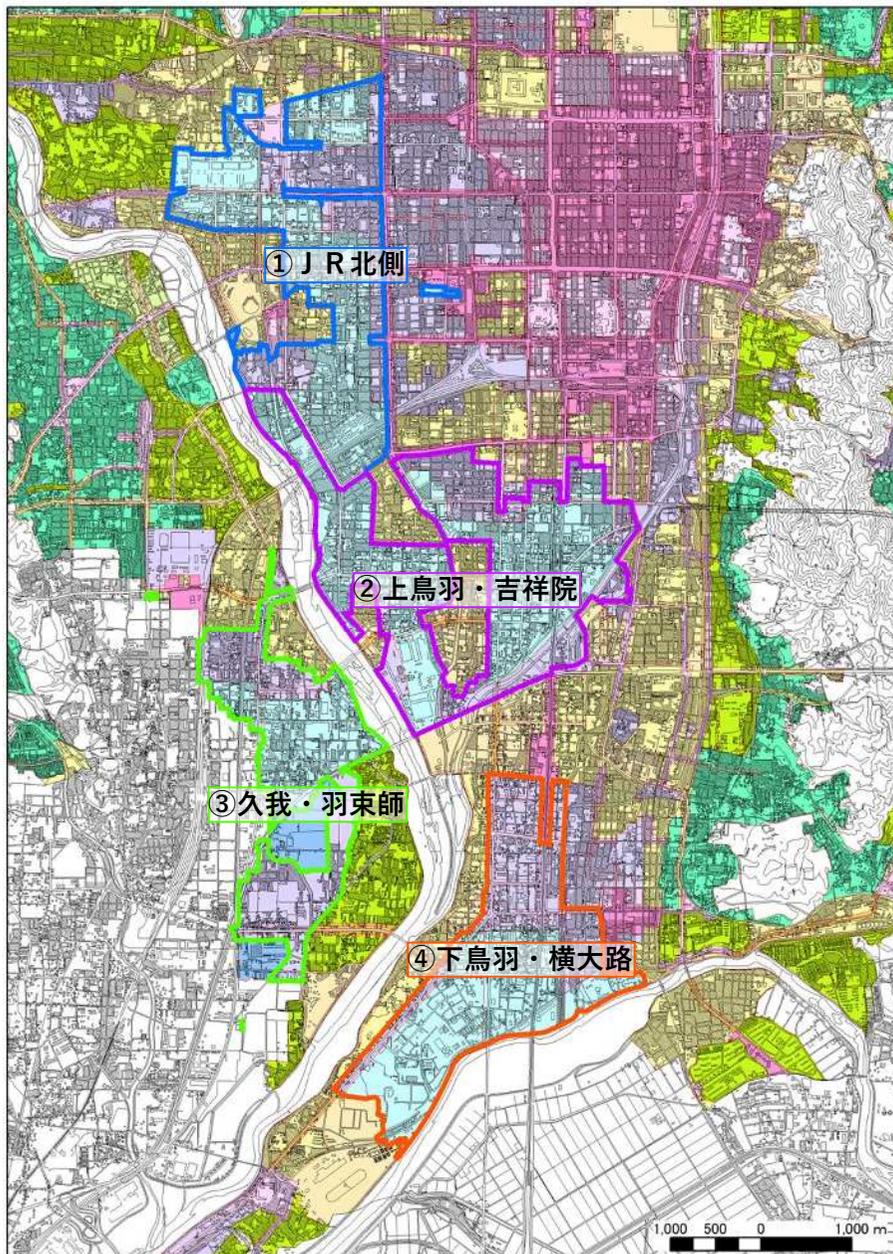
■工場の容積率の使用割合・使用建蔽率

- 容積率の使用割合はばらつきがある。
- どのエリアも使用建蔽率は高い。

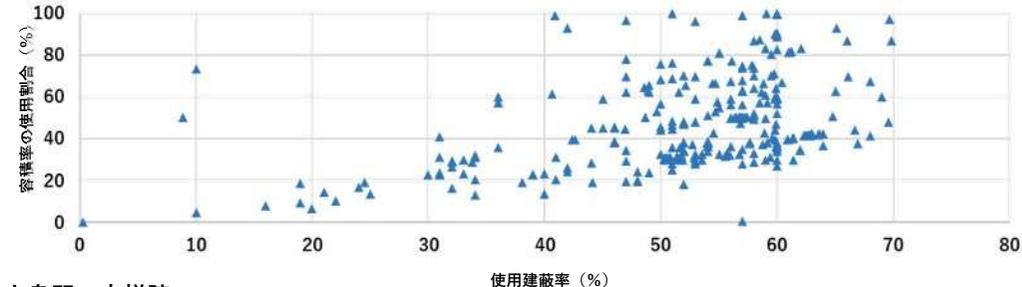
【容積率】
敷地面積に対する延べ床面積の割合

【建蔽率】
敷地面積に対する建築面積の割合
※ 京都市内の工業系用途地域の指定建蔽率は60%であるが、角地や準防火地域の緩和規定などにより最大80%になる場合がある。

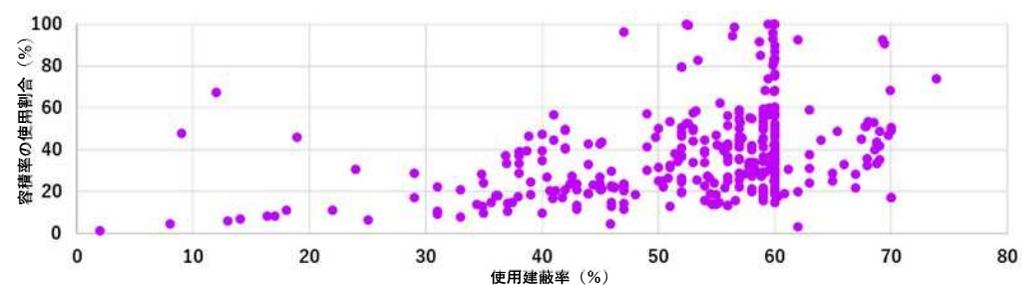
【建蔽率の目的】
○通風や日当たりの確保
○火災に備えた離隔距離による安全性の確保



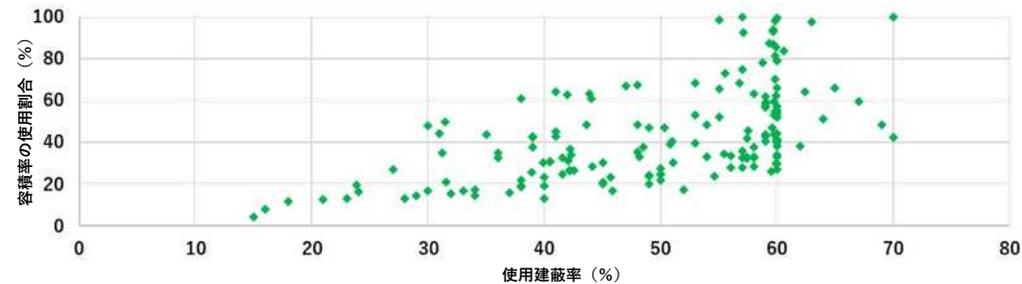
① JR北側



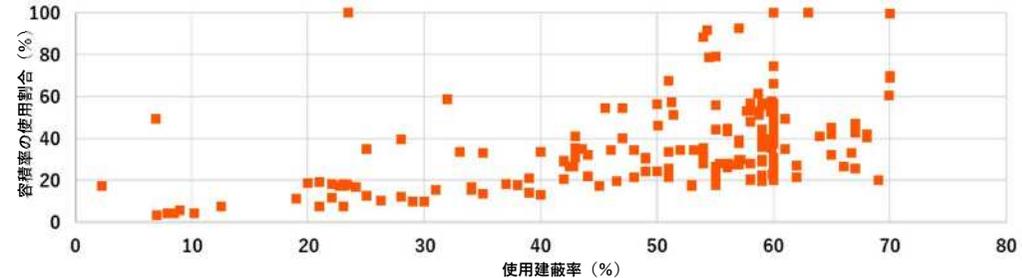
② 上鳥羽・吉祥院



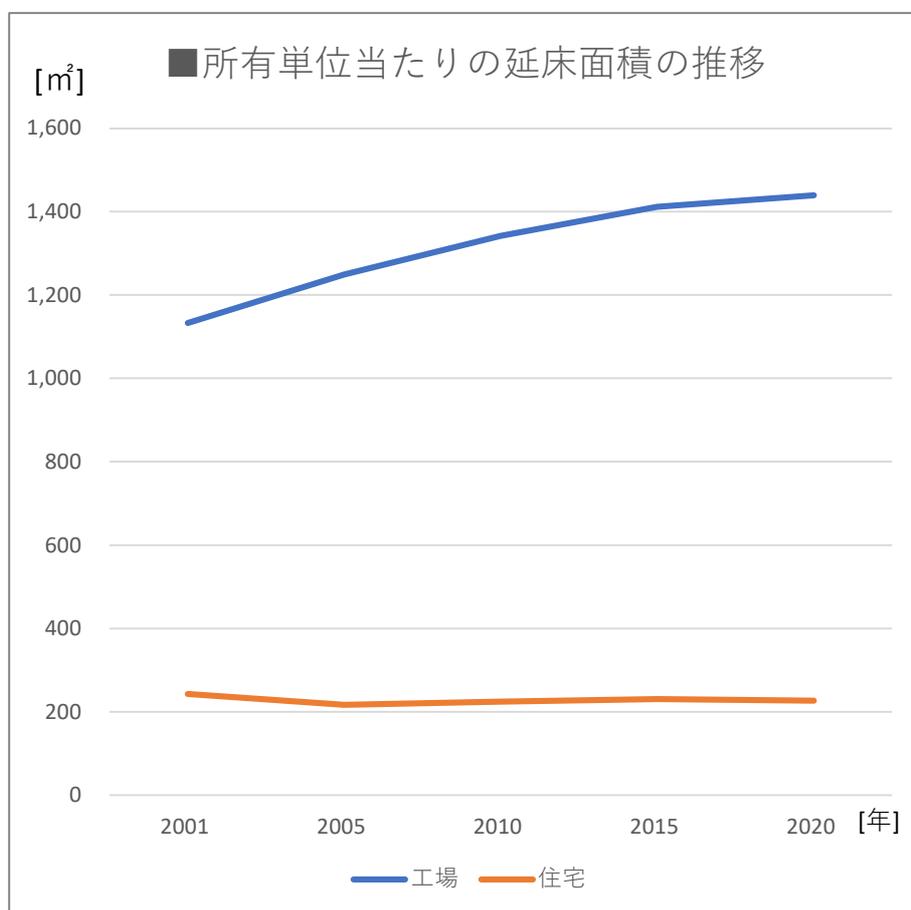
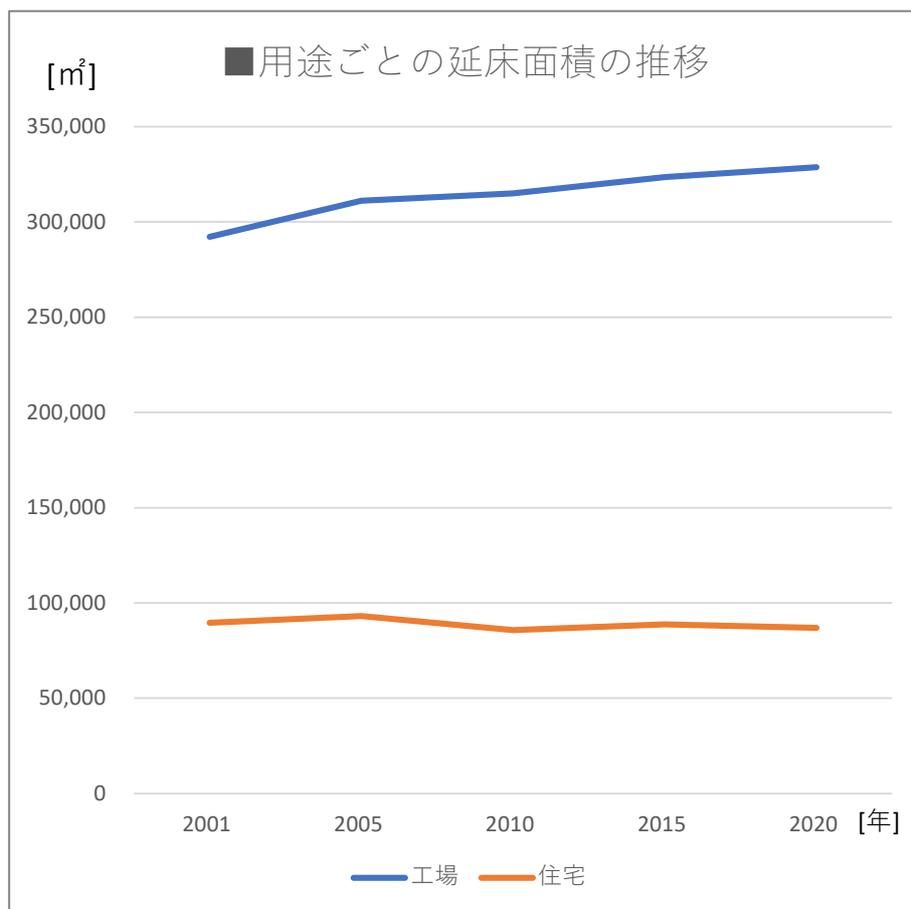
③ 久我・羽束師



④ 下鳥羽・横大路



※1990(H2)年以降の建築確認申請の情報を基に本市作成
※容積率の使用割合は、指定容積率（都市計画で定められた容積率の最高限度）に対する使用容積率（建物の実際の容積率）を建物敷地ごとに算出



らくなん進都（鴨川以南の準工）における建蔽率引き上げの手法検討

建蔽率の趣旨	手法	
①通風，日照，採光の確保	主に住環境保護のために，建蔽率の上限値を設定	
②火災への安全性の確保等	建物の防・耐火の観点 （火災で倒壊しない，延焼しない・させない） 市街地における火災の危険を防除 （都計法第8条）	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> 防火地域 ・都心部，主要幹線沿いに指定 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 準防火地域 ・上記地域を取り巻くように指定 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模以上の建物を耐火建築物とするよう義務付け ・地域内の出火と延焼を抑制するだけでなく，地域外からの出火に対しても大火への発展を抑制 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・中規模以上の建物を耐火・準耐火建築物にするよう義務付け ・市街地における火災の危険を防除するため，<u>木造建築物が密集している場合は，建蔽率の引き上げに伴い，準防火地域を指定し，一定規模の建物に対して防耐火性能を要求する必要がある。</u>
	<u>上記以外</u> （建基法 22 条地域）	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模な建物に防耐火性能を義務付け
	避難上の安全性の観点 （敷地外への避難のしやすさ）	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面後退などにより空地を確保できることが望ましい

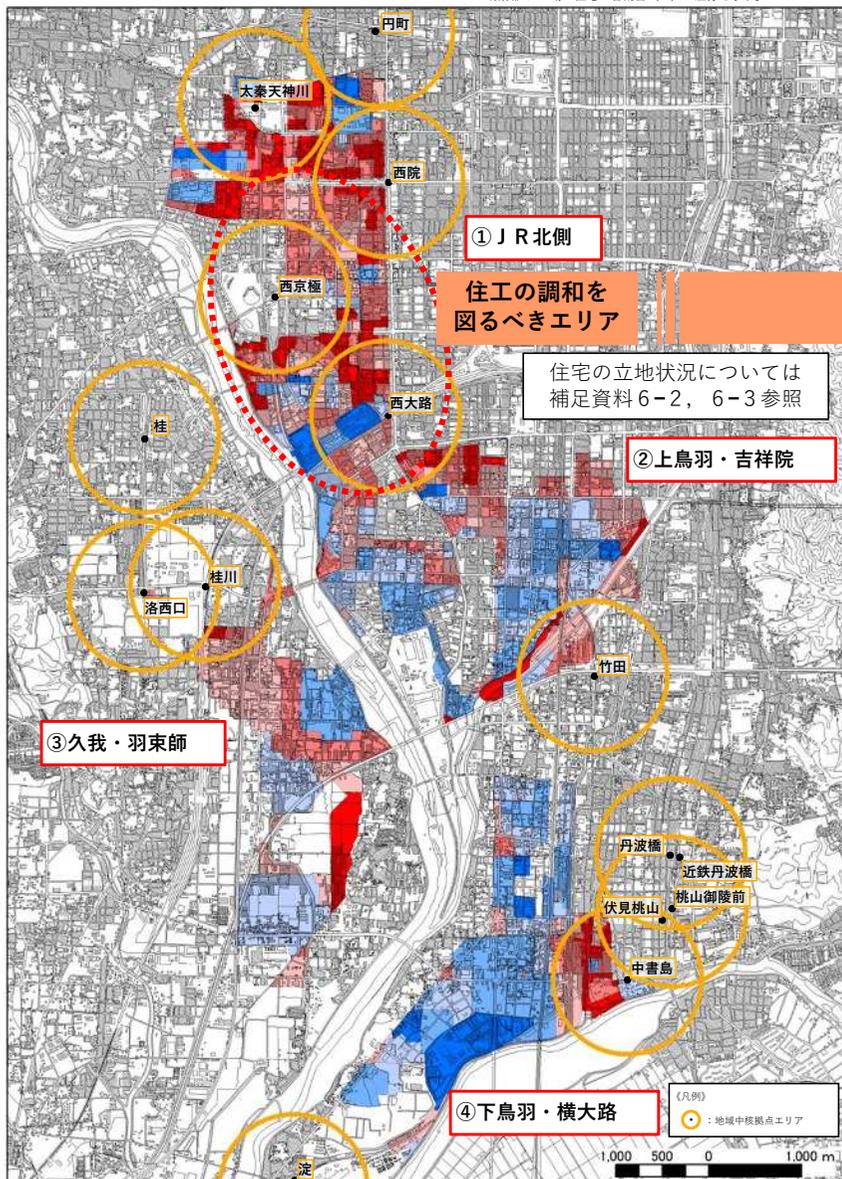
工業地域 主として工業の利便の増進を目的とする地域

工業系用途地域における工場・住宅の混在状況 (2021(R3)年時点, 床面積割合ベース)

住宅>工場：赤色 (色が濃いほど住宅が占める割合高) 工場>住宅：青色 (色が濃いほど工場が占める割合高)

0~40% 40~80% 80%~
0~40% 40~80% 80%~

※数値は工場・住宅の各割合(%)の差を示す。



※固定資産課税台帳情報を基に本市作成
※対象エリア：工業地域、工業地域に隣接する準工業地域

- 工業地域における職住近接を実現するためには、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応に影響がないことが不可欠
- 現行の工業地域のまま、ものづくりと調和し生活利便が整った居住環境の創出が必要

■ 双方の理解を深めるための取組イメージ

① 工場の操業環境と住環境の両立 (物理的な配慮)

- 工場からの騒音などの影響を軽減するための措置を住宅側で用意

- 物理的な配慮を求める場合、コスト面の課題も出てくるのでインセンティブの検討も必要
- 窓性能を条件としたインセンティブを付与できれば、音の低減だけでなく、省エネや環境配慮に寄与するなど、サステナブルでポジティブな方向性で打ち出していけると良いのではないかと。

↳ ・窓などの開口部の遮音性能の向上や空地の確保などを条件にインセンティブを付与

- 働きやすい都市環境の向上に資する利便施設を住宅側で用意

- まちの利便性を向上させながら職住近接を進めていっても良いのではないかと。

↳ ・利便施設が一定充足しており、働きやすい都市環境は整っている。(補足資料6-4)

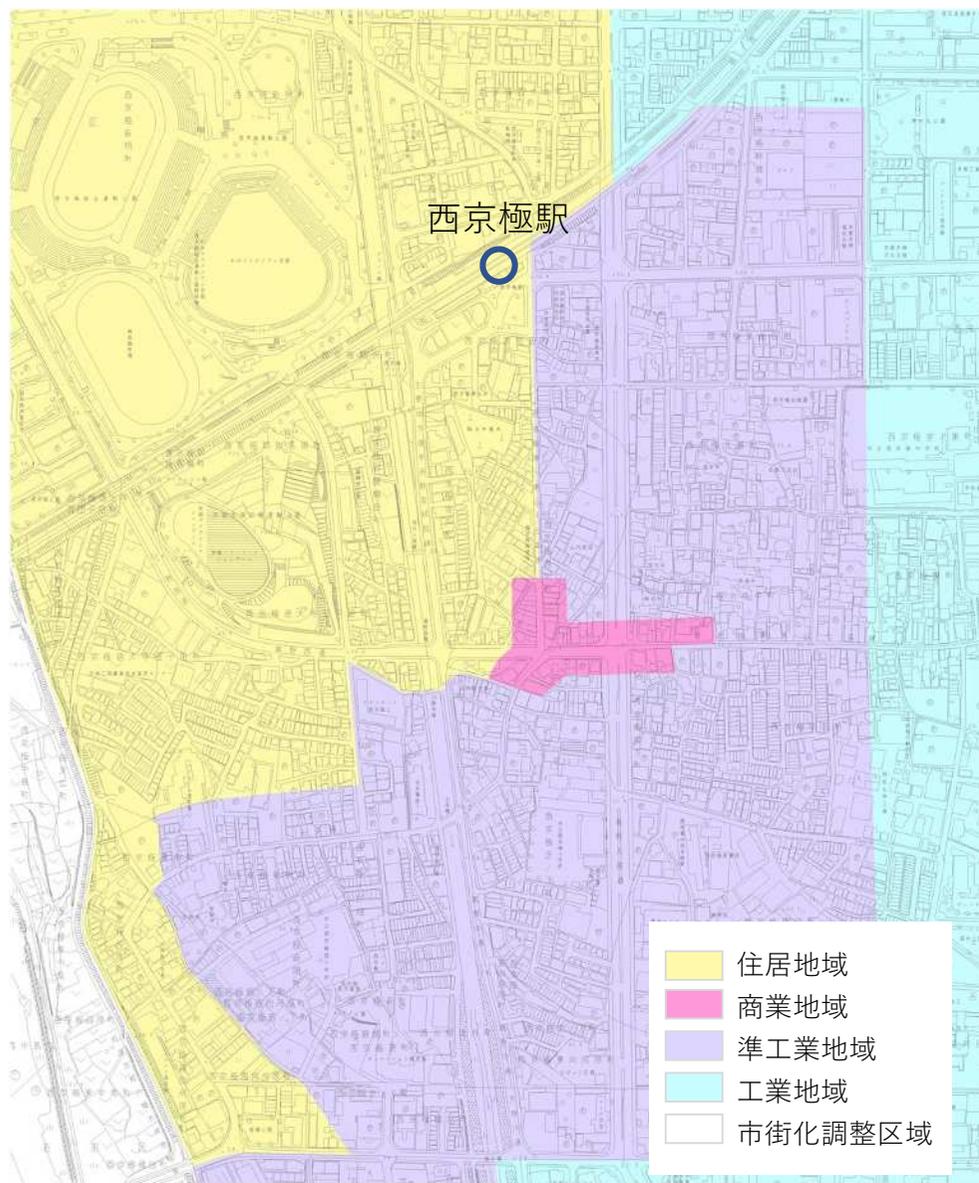
② 工業地域であることを認識 (理解による配慮)

- 工業地域の地域特性を十分理解したうえで住宅を供給・取得するための仕組みを用意

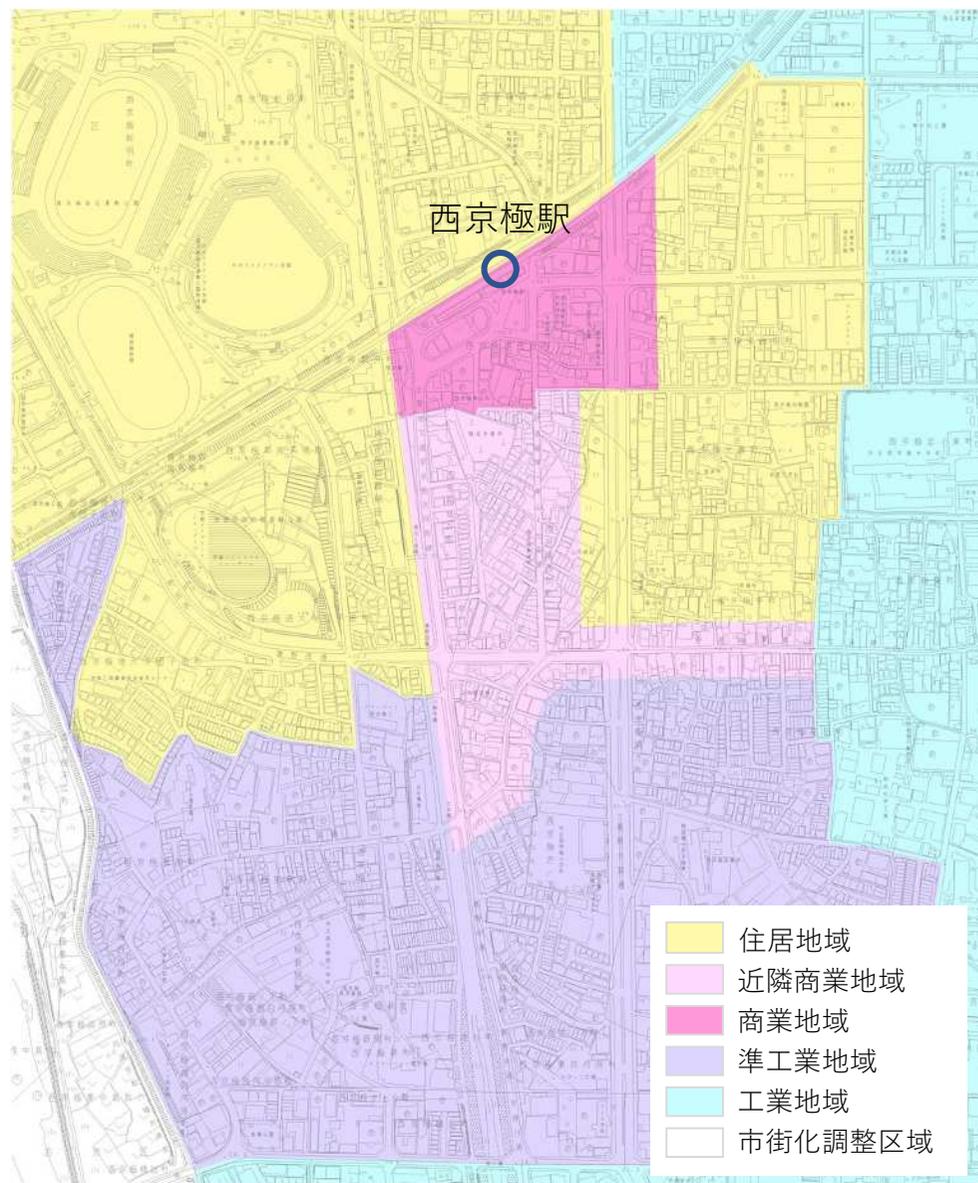
- 新しく入る住宅側が、まちを十分理解することが大事
- エリア内にある企業が出ていかないようにすることも大事
- 住宅と工場の双方が理解し合うことが大事

↳ ・住宅を取得する際に工業地域の趣旨について説明
・物理的な配慮・理解による配慮の仕組みの構築を前提として住工の調和を図る地域であることを、工場側も理解 (制度開始前の工業系団体への丁寧な説明)

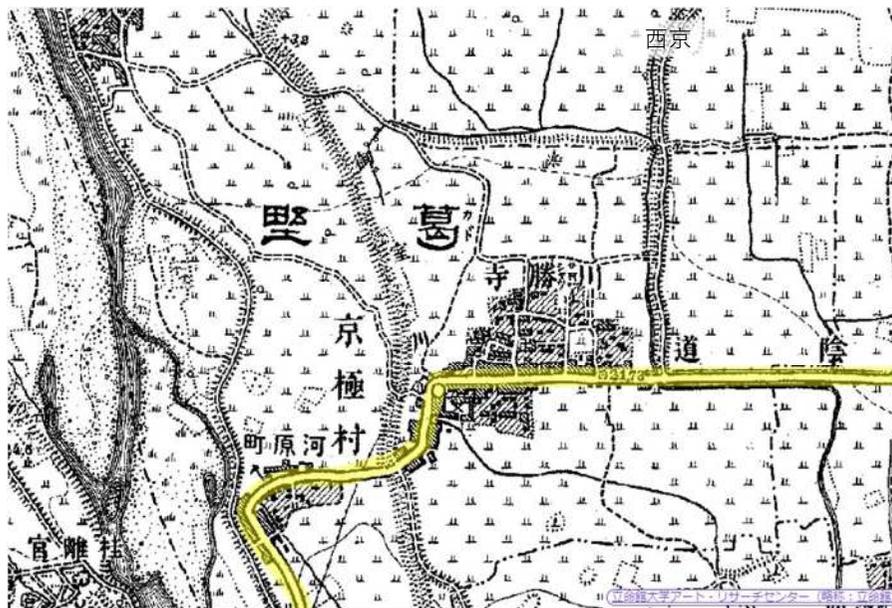
昭和46年 西京極駅周辺用途地域



昭和48年 西京極駅周辺用途地域



大正元年（1912年）頃



昭和10年（1935年）頃



昭和28年（1953年）頃



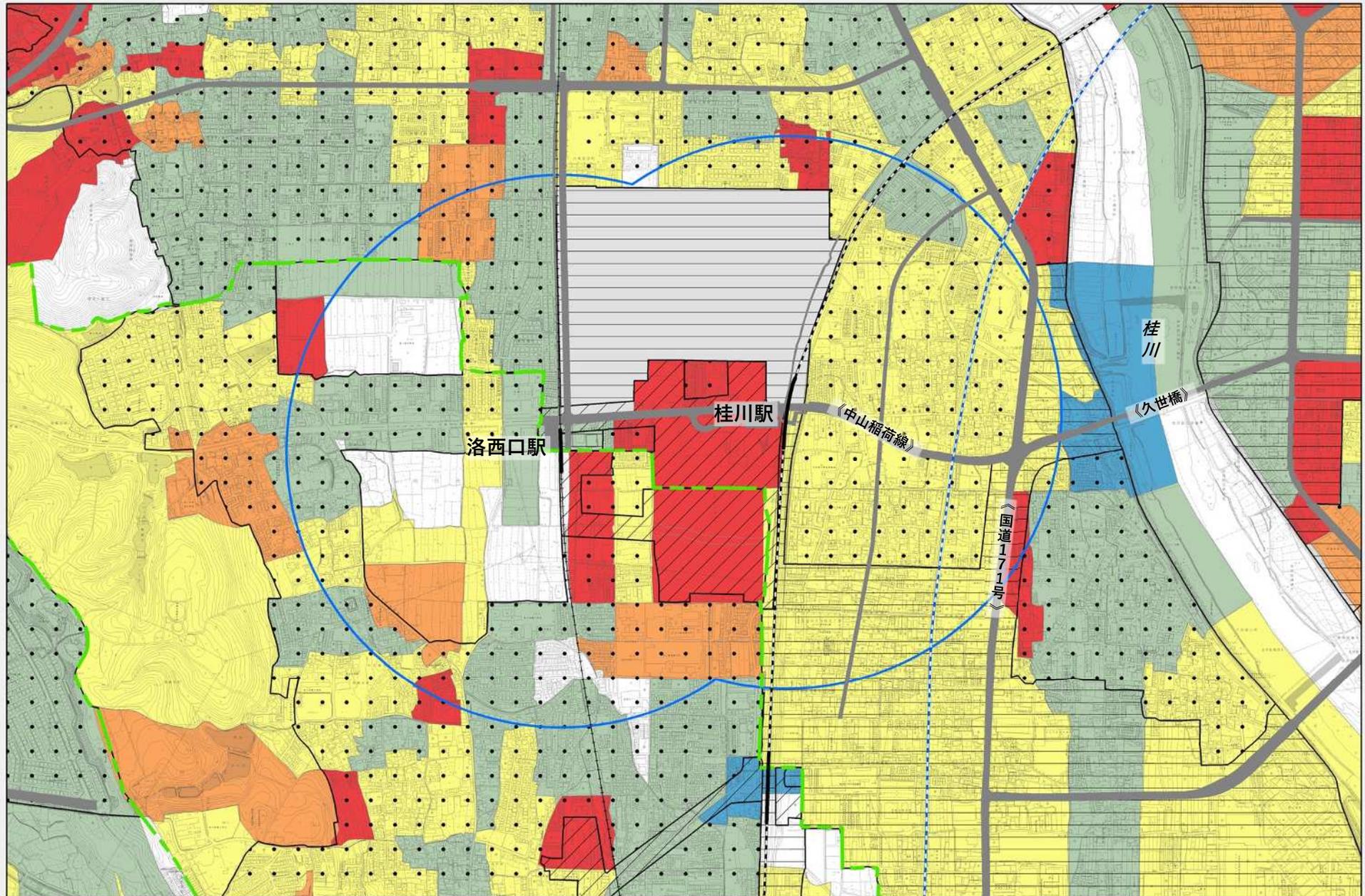
昭和45年（1970年）頃



人口密度の増減（桂川・洛西口駅周辺）

※H12人口に対するR2人口の増減率

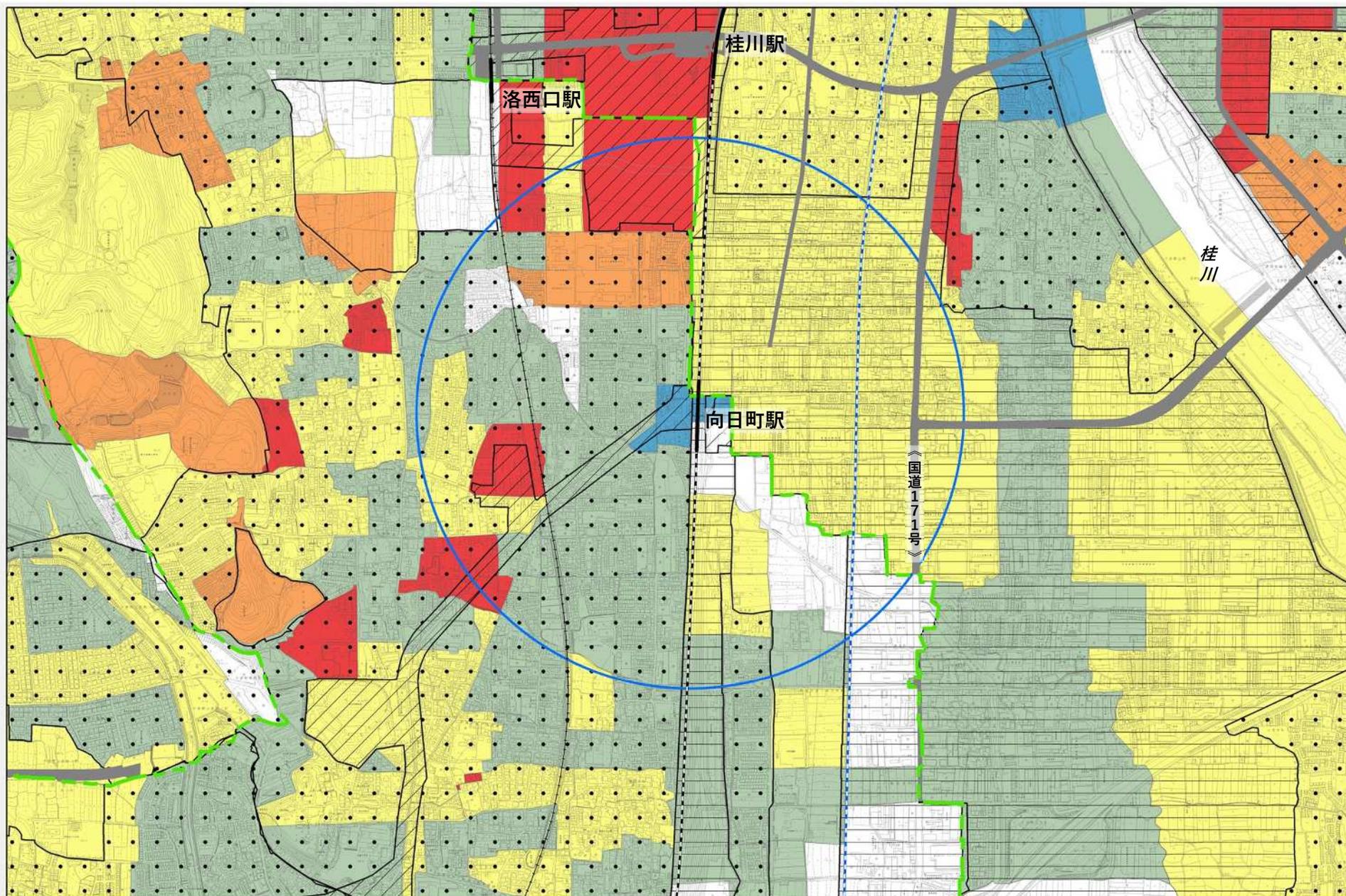
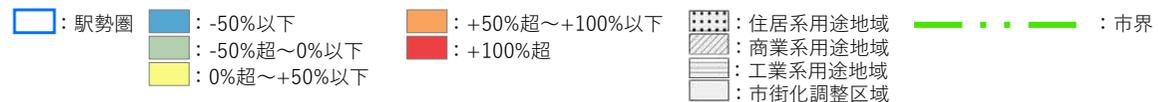
- : 駅勢圏
- : -50%以下
- : +50%超～+100%以下
- : 住居系用途地域
- : 市界
- : -50%超～0%以下
- : +100%超
- : 商業系用途地域
- : 工業系用途地域
- : 市街化調整区域



※国勢調査の情報を基に本市作成

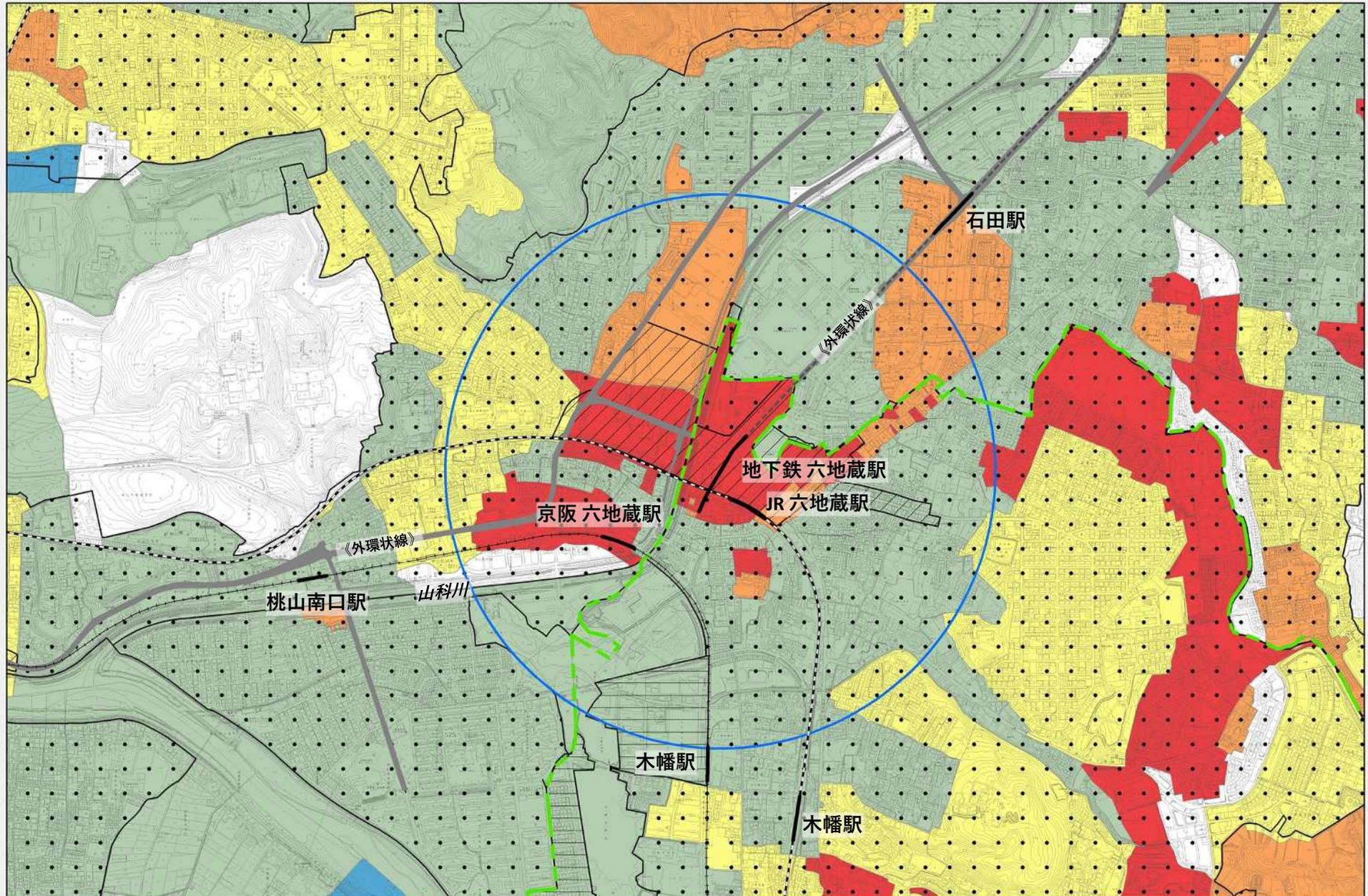
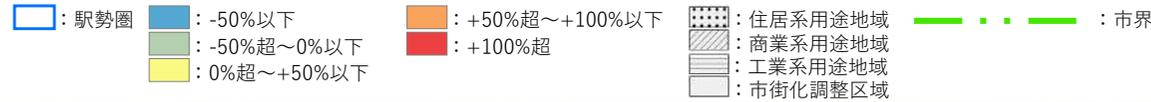
人口密度の増減（向日町駅周辺）

※H12人口に対するR2人口の増減率



人口密度の増減（六地蔵駅周辺）

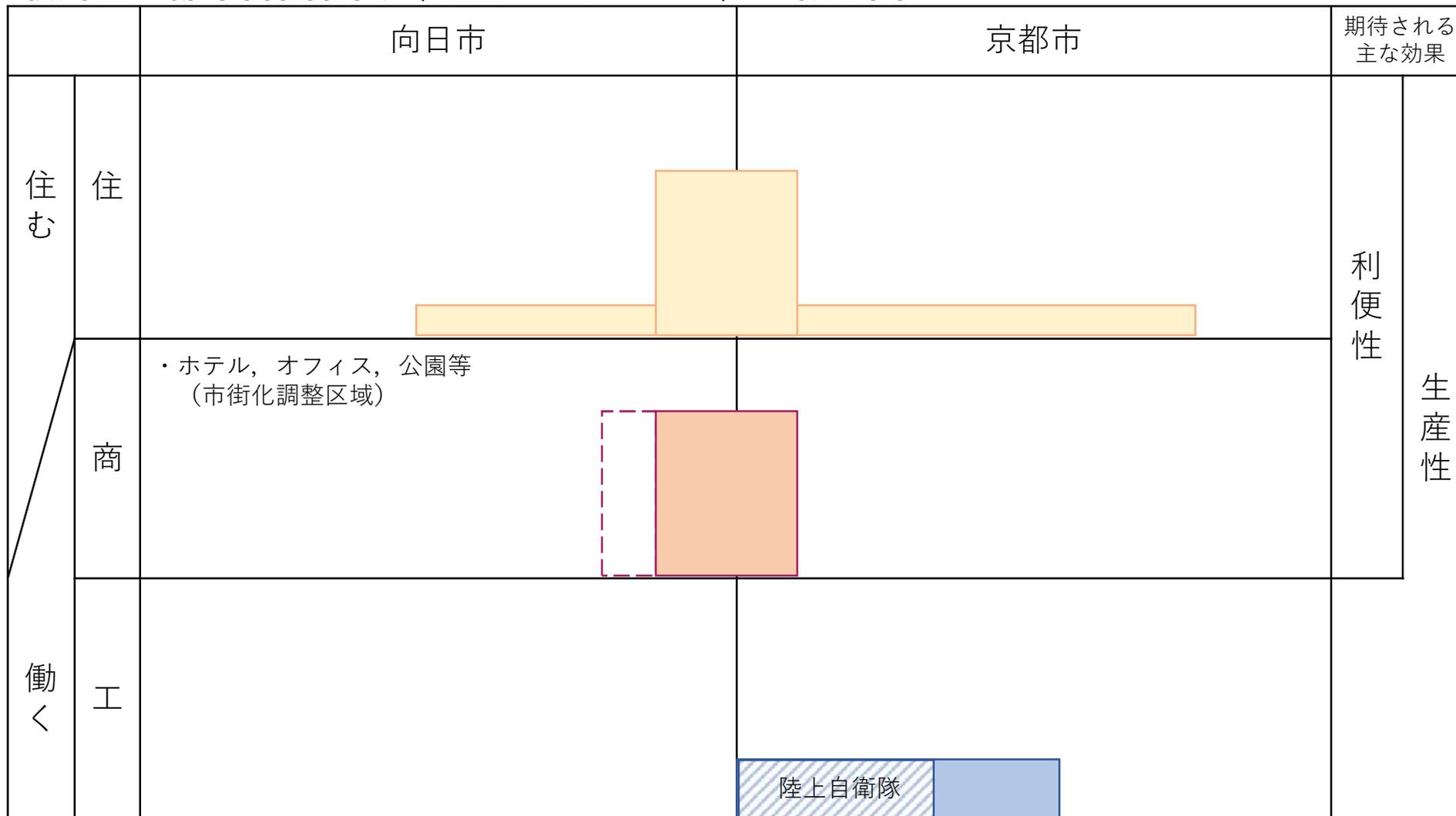
※H12人口に対するR2人口の増減率



検討に向けた論点

○人口減少，地理的制約といった課題を抱える中，都市機能の集積による効果（利便性・生産性）を高めるために，都市計画の一体性をどのように図っていくべきか

駅周辺の都市計画制限（用途・ボリューム）の概念図



検討に向けた論点

○人口減少，地理的制約といった課題を抱える中，都市機能の集積による効果（利便性・生産性）を高めるために，都市計画の一体性をどのように図っていくべきか

駅周辺の都市計画制限（用途・ボリューム）の概念図

		向日市	京都市	期待される主な効果	
住む	住	<ul style="list-style-type: none"> ・超高層の住宅棟 （市街地再開発事業） 		利便性	生産性
	商	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場，中層の商業・業務・サービス棟 （市街地再開発事業） 			
働く	工	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模オフィス （市街化調整区域） 			

検討に向けた論点

○人口減少，地理的制約といった課題を抱える中，都市機能の集積による効果（利便性・生産性）を高めるために，都市計画の一体性をどのように図っていくべきか

駅周辺の都市計画制限（用途・ボリューム）の概念図

		宇治市	京都市	期待される主な効果	
住む	住		<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備（地下鉄東西線，外環状線） ・大規模団地 	利便性	生産性
	商		<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備（地下鉄東西線，外環状線） 		
働く	工				

歴史、文化、観光資源などが市内の隅々まで存在し、特色ある多様な地域がネットワーク

※市内の様々な地域で、歴史や伝統に培われた文化や景観、産業、知恵などが存在

全国一律のルール・ゾーニング
(人口増加・都市の拡大等に対応)

- 線引き・用途地域（位置・用途）
- 建蔽・容積率（大きさ）
- 高度地区（市街地環境）

空き家対策，路地再生，京町家保全，
団地再生，生産緑地，既存集落の維持 等

関係施策と連動する
機会が増加

関係施策の連動性を深めた
総合性の高い方策の推進が不可欠

京都の特性に合ったルール・ゾーニング
(人口減少，都市の地理的制約等に対応)

都市計画上の方策 **従来**

- ・法改正に都度対応
- ・インフラ整備等に随時対応
- ・地区計画等の個別対応

○都市計画上の方策の方向性 **充実**

- ・都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成
- ・京都の未来を支える若い世代に選ばれる居住環境の創出
- ・隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との一体的・連続的なまちの形成

次世代のための都市環境と
都市機能の受皿をつくる

京都の魅力を守り磨く，
時代に対応していかす

○京都の魅力を高める土地利用 **充実**

- ・地域資源をいかしたまちづくりの展開による新たな価値を創造する拠点整備への支援（学術文化・交流・創造ゾーン）
- ・市街化調整区域の地区計画の活用 等

○大規模な活用可能地・低未利用地の土地利用 **充実**

- ・適切な都市機能の誘導（地区計画等）
- ・民間活力の導入も見据えた市営住宅の活性化・再生事業 等

京都の都市特性を踏まえた「持続可能な都市構造」の実現に向けた方策一覧

方面	拠点名	類型※1	人口密度※2	京都の特性に合ったルール・ゾーニング※3 (人口減少・都市の地理的制約に対応)						
				全国一律のルール・ゾーニング※3 (人口増加・都市の拡大が前提)						
				住居系用途地域 [充実]	商業系用途地域 [充実]	工業系用途地域 [充実]	都市マスの方針ベース			
			日常生活エリアにおける生活サービスや地域コミュニティの確保	京都の活力の維持・向上	地域資源をいかしたまちづくりの展開による新たな価値創造					
						立地適正化計画制度、モニタリング	大規模な活用可能地・低未利用地の土地利用	京都の魅力を高める土地利用（学術文化・交流・創造ゾーン） [充実]		
北部	国際会館	②	48	●			○	○	☆	
	北大路	①	102	●	○		○	○	☆	
	今出川	②	106	○			○	○	☆	
	出町柳	②	92	●			○	○	☆	
	北野白梅町	③	109	○			○	○	☆	
都心部	丸太町	①	147		○		○	○	☆	
	東山	②	59		○		○	○	☆	
	七条	②	77		○		○	○	☆	
	円町	①	129		○	○	○	○	☆	
	西院	①	165	☆	☆	○	○	○	☆	
	西大路	①	122	☆	☆	○	○	○	☆	
	梅小路京都西	新	104	☆	☆	☆	○	○	☆	
西部	嵐山	②	71	●			○	○	☆	
	太秦天神川	①	128	☆		○	○	○	☆	
	西京極	①	113	☆		○	○	○	☆	
	桂	①	108	●			○	○	☆	
	桂川	①	78	○	☆		○	○	☆	
	洛西口	③	75	○	☆		○	○	☆	
	向日町	新	89	☆	☆	○	○	○	☆	
	洛西B T	①	85	●			○	○	☆	
南部	竹田	①	64	☆	☆	○	○	○	☆	
	丹波橋	①	97	○	○		○	○	☆	
	桃山御陵前	①	90		○		○	○	☆	
	中書島	①	70		○	○	○	○	☆	
	淀	③	32	☆	○	☆	○	○	☆	
東部	山科	①	107	★	☆		○	○	☆	
	柳辻	①	117	☆	☆		○	○	☆	
	醍醐	①	65	☆	☆		○	○	☆	
	六地蔵	①	80	☆	☆		○	○	☆	
他	市街化調整区域	—	—	—	—	—	○	—	☆	

連動性を深めた総合性の高い方策の推進



関係施策

- ・ 空き家対策
- ・ 路地再生
- ・ 京町家保全
- ・ 団地再生
- ・ 生産緑地
- ・ 既存集落の維持等

※1：持続可能な都市構築プランの類型（①交通結節・賑わい型，②文化・大学・観光型，③生活拠点型 ※複合的な特性を持つエリアは主な類型に区分）
 ※2：住民基本台帳（平成31年1月1日時点）の人口を基に本市作成
 ※3：各用途地域に記載する○…全市平均の用途地域割合（各用途地域が市街化区域に占める割合）を上回るもの，☆…都市計画上的方策の充実を検討しているもの（うち，●・★…駅前の低層住専）