

参 考 資 料

1	用途地域	.....	P	1
2	高度地区	.....	P	2
3	高さ、容積率をとりまく経緯	.....	P	3
4	沿道景観形成計画について	.....	P	4
5	建物の1階の状況	.....	P	5
6	建物の用途の状況	.....	P	6
7	美観地区等	.....	P	7
8	特別用途地区について	.....	P	8
9	地区計画について	.....	P	9
10	建築協定について	.....	P	10
11	屋外広告物等に関する条例について	.....	P	11
12	他都市の事例紹介	.....	P	12

用途地域とは？

市街地にいろいろな用途の建築物が無秩序に建築されると（例えば、都心に危険性が大きい工場ができたたりすると）、住みにくいまちになるため、そのようなことが起こらないよう、地域によって建てられる用途を制限したものが用途地域である。

商業地域とは？

- ・ビルや大型店舗が集まる都心の業務用地として、その利便を増進するために指定された地域。
- ・工場・倉庫等で規模の大きなものなど、一部制限を受ける以外は全ての建築が可能。

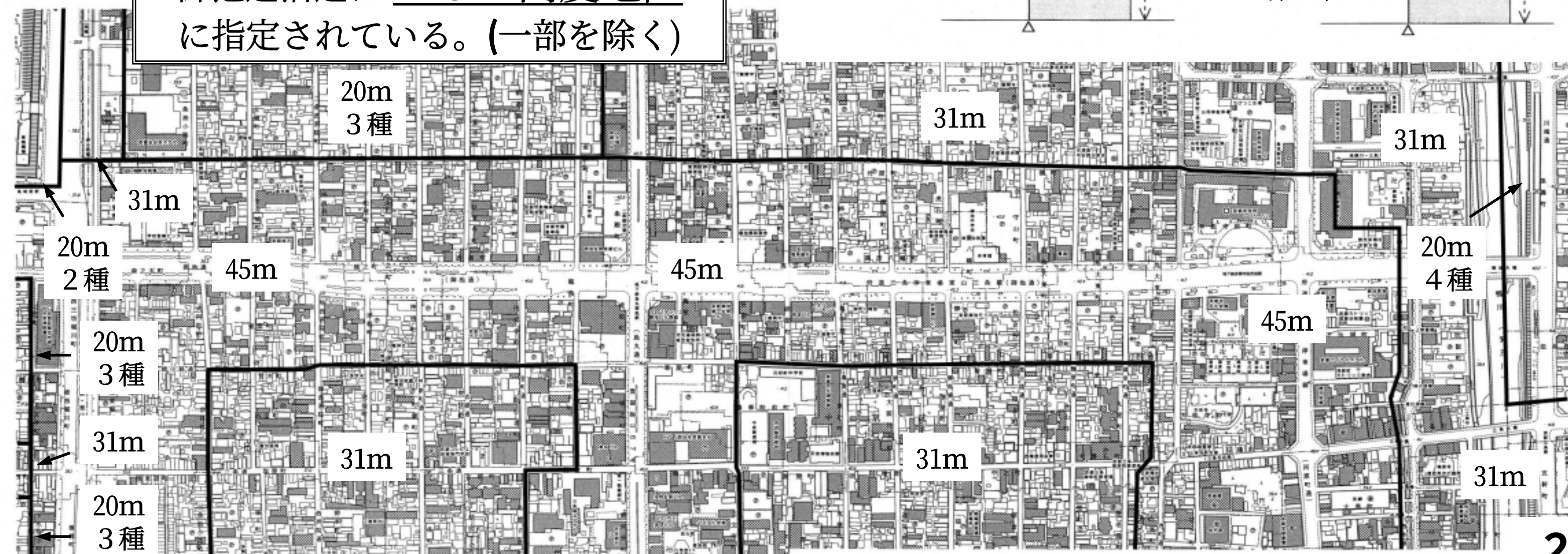
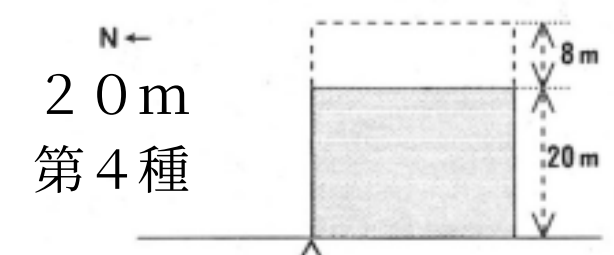
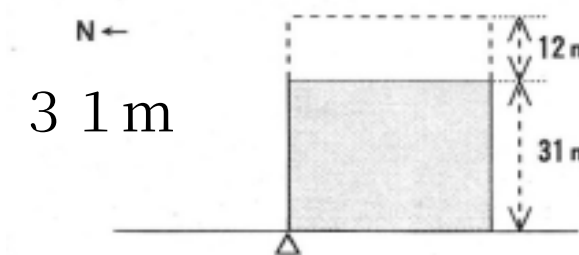
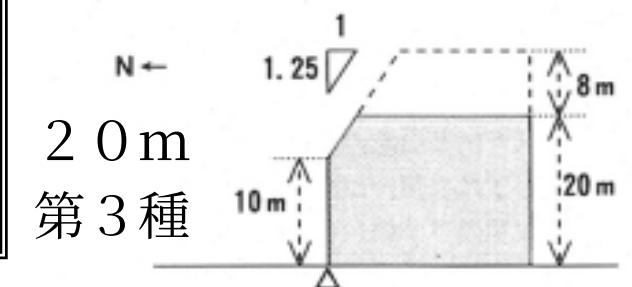
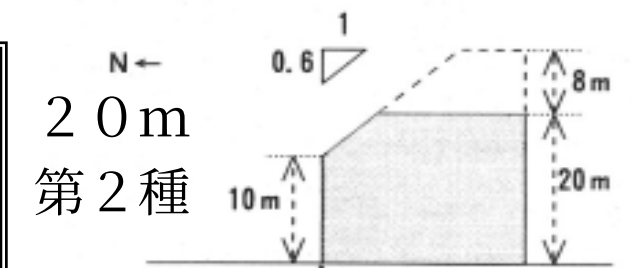
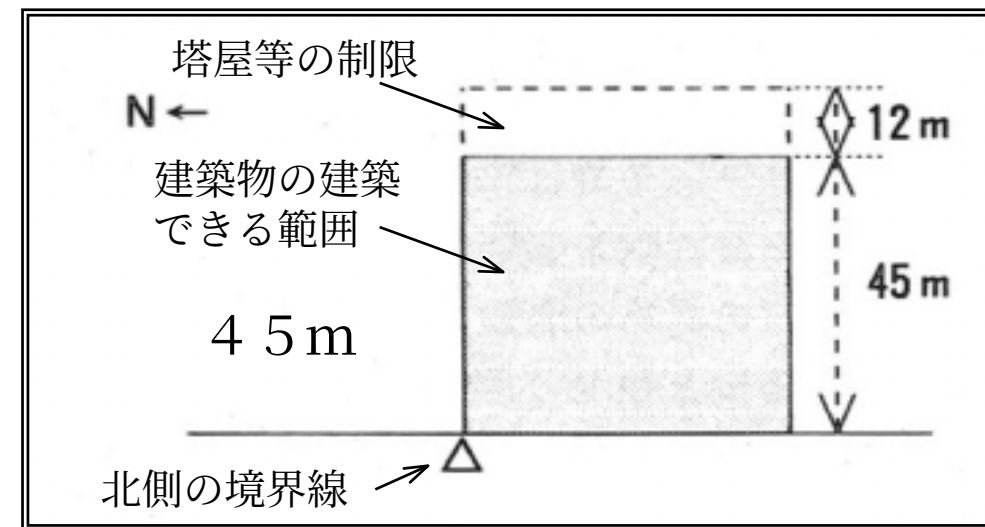


2 高度地区

高度地区とは？

高層建築物が無秩序に建築されると、日照、通風などが妨げられるばかりか、都市の景観上も良くないため、建築物の高さの最高限度と敷地の北側の隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線からの斜め制限(北側斜線制限)を指定したものが高度地区である。

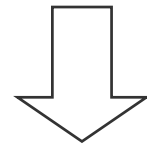
御池通沿道は 45m高度地区 に指定されている。(一部を除く)



3 高さ、容積率をとりまく経緯

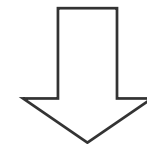
商業地域では全国一律 31m の高さ制限
(大正13年～昭和48年)

- ・大正13年～昭和48年の間は、建築基準法（旧市街地建築物法）の規定により、商業地域は全国一律 31m の高さ制限が課せられていた。



高さ制限の撤廃 → 容積率制度の導入
都心部幹線道路沿道は 700% に指定
(昭和48年)

- ・昭和48年から建築基準法による高さ制限が低層住宅地を除き撤廃され、代わりに容積率によるボリュームコントロールが行われることとなった。
- ・御池通を含む都心部の幹線道路沿道は、既に容積率 600% を超える建築物が多数存在し、また将来の土地利用動向を勘案し、容積率 700% に指定した。



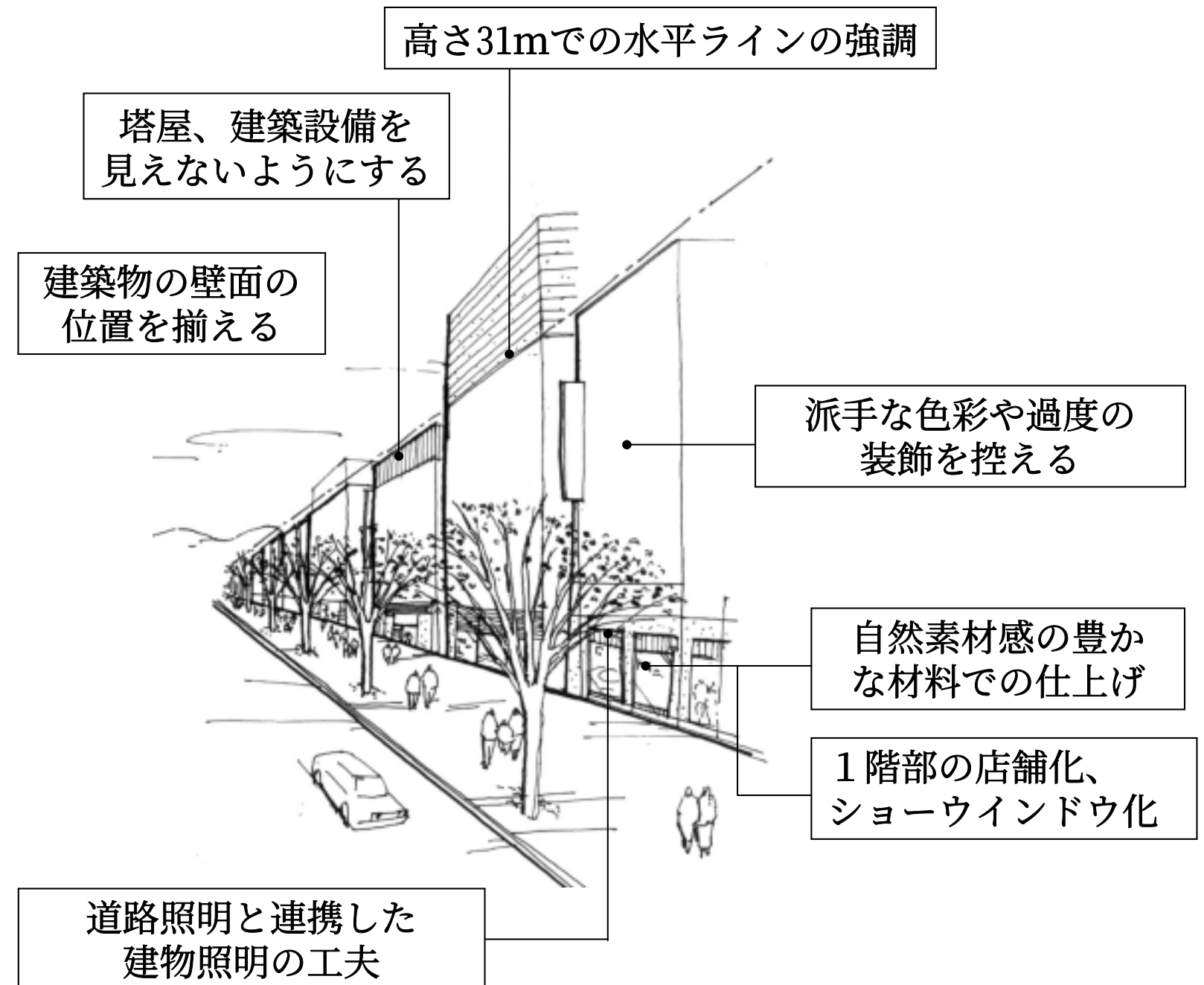
高度地区の指定
都心部幹線道路沿道は 45m に指定
(昭和48年)

- ・同時に京都市では住環境と市街地景観の保全を図る観点から、都市計画法に基づく高度地区を指定した。都心部の幹線道路沿道は 45m の高さ制限を行った。

4 沿道景観形成計画について

届出、努力義務の内容（イメージ図）

指定年月	平成11年6月
景観形成の目的	快適な都心の散策が楽しめる道空間として、新しい京都らしさが味わえる都心景観を形成する。
景観形成の方針	緑の連続 シンプルな路上施設 アート空間の創出 祭の舞台 建築デザインの共鳴



※御池通沿道は商業地域、容積率700%、高度地区45mに指定されている。

5 建物の1階の状況

<全体概況>

- ・商業用途またはそれを含む建物が約半分を占めている。
- ・さらに業務系用途を合わせると、約7割にのぼる。

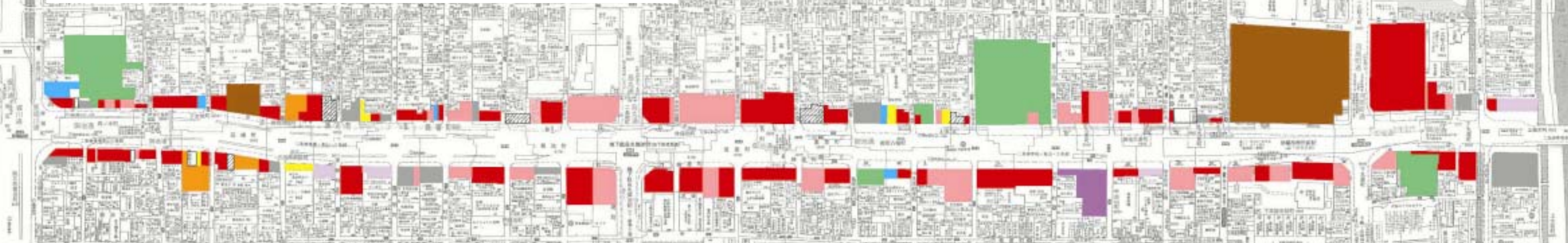
<烏丸通以西の状況>

- ・南側は商業用途の割合が約4割と低い。
- ・烏丸通以東と違い、1階に店舗等を有しない共同住宅や、建物に付属する駐車場が立地する。

御池通沿道建物の1階用途の状況 平成15年1月調査（時点） (件)

		商業	業務	共同住宅 (エントランス)	その他	建物の付 属駐車場	駐車場	空き地	計
烏丸通 以東	御池通北側	24 (50%)	12 (25%)	0 (0%)	8 (17%)	0 (0%)	3 (6%)	1 (2%)	48 (100%)
	御池通南側	18 (62%)	7 (24%)	0 (0%)	3 (10%)	0 (0%)	1 (3%)	0 (0%)	29 (100%)
	小計	42 (55%)	19 (25%)	0 (0%)	11 (14%)	0 (0%)	4 (5%)	1 (1%)	77 (100%)
烏丸通 以西	御池通北側	21 (53%)	8 (20%)	1 (3%)	4 (10%)	3 (8%)	2 (5%)	1 (3%)	40 (100%)
	御池通南側	12 (38%)	7 (22%)	1 (3%)	4 (13%)	0 (0%)	5 (16%)	3 (9%)	32 (100%)
	小計	33 (46%)	15 (21%)	2 (3%)	8 (11%)	3 (4%)	7 (10%)	4 (6%)	72 (100%)
合 計		75 (50%)	34 (23%)	2 (1%)	19 (13%)	3 (2%)	11 (7%)	5 (3%)	149 (100%)

※宿泊は商業に計上



<烏丸通以東の状況>

- ・南側は商業用途の割合が約6割と高い。
- ・共同住宅の1階は商業・業務系の用途に利用されている。

6 建物の用途の状況

<全体概況>

- ・業務系が約4割を占め、最も多い。
- ・商業系と合わせると約6～7割を占める。

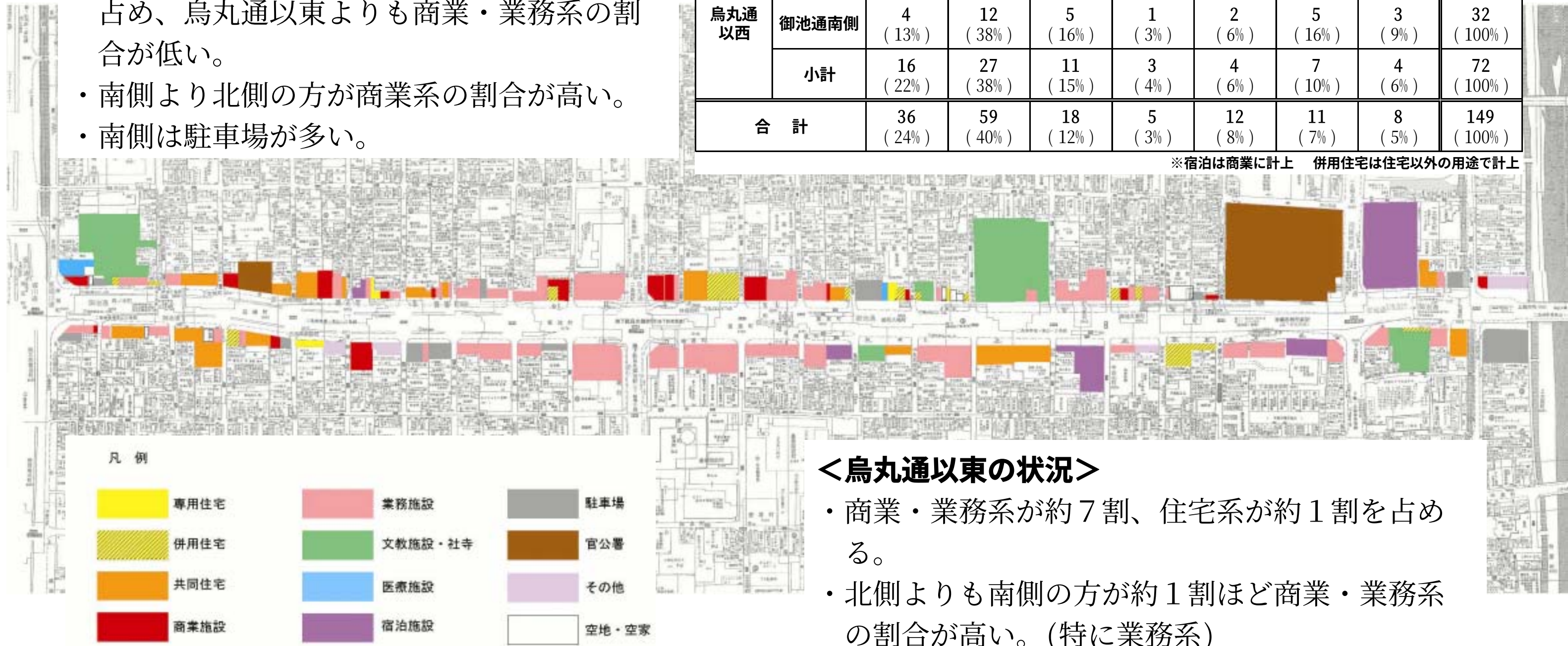
<烏丸通以西の状況>

- ・商業・業務系が約6割、住宅系が約2割を占め、烏丸通以東よりも商業・業務系の割合が低い。
- ・南側より北側の方が商業系の割合が高い。
- ・南側は駐車場が多い。

御池通沿道建物の主用途の状況 平成15年1月調査（時点） (件)

		商業	業務	共同住宅	住宅	その他	駐車場	空地・空家	計
烏丸通 以東	御池通北側	15 (31%)	15 (31%)	4 (8%)	2 (4%)	5 (10%)	3 (6%)	4 (8%)	48 (100%)
	御池通南側	5 (17%)	17 (59%)	3 (10%)	0 (0%)	3 (10%)	1 (3%)	0 (0%)	29 (100%)
	小計	20 (26%)	32 (42%)	7 (9%)	2 (3%)	8 (10%)	4 (5%)	4 (5%)	77 (100%)
烏丸通 以西	御池通北側	12 (30%)	15 (38%)	6 (15%)	2 (5%)	2 (5%)	2 (5%)	1 (3%)	40 (100%)
	御池通南側	4 (13%)	12 (38%)	5 (16%)	1 (3%)	2 (6%)	5 (16%)	3 (9%)	32 (100%)
	小計	16 (22%)	27 (38%)	11 (15%)	3 (4%)	4 (6%)	7 (10%)	4 (6%)	72 (100%)
合 計		36 (24%)	59 (40%)	18 (12%)	5 (3%)	12 (8%)	11 (7%)	8 (5%)	149 (100%)

※宿泊は商業に計上 併用住宅は住宅以外の用途で計上



<烏丸通以東の状況>

- ・商業・業務系が約7割、住宅系が約1割を占める。
- ・北側よりも南側の方が約1割ほど商業・業務系の割合が高い。(特に業務系)

美観地区制度

京都固有の景観の維持が目的

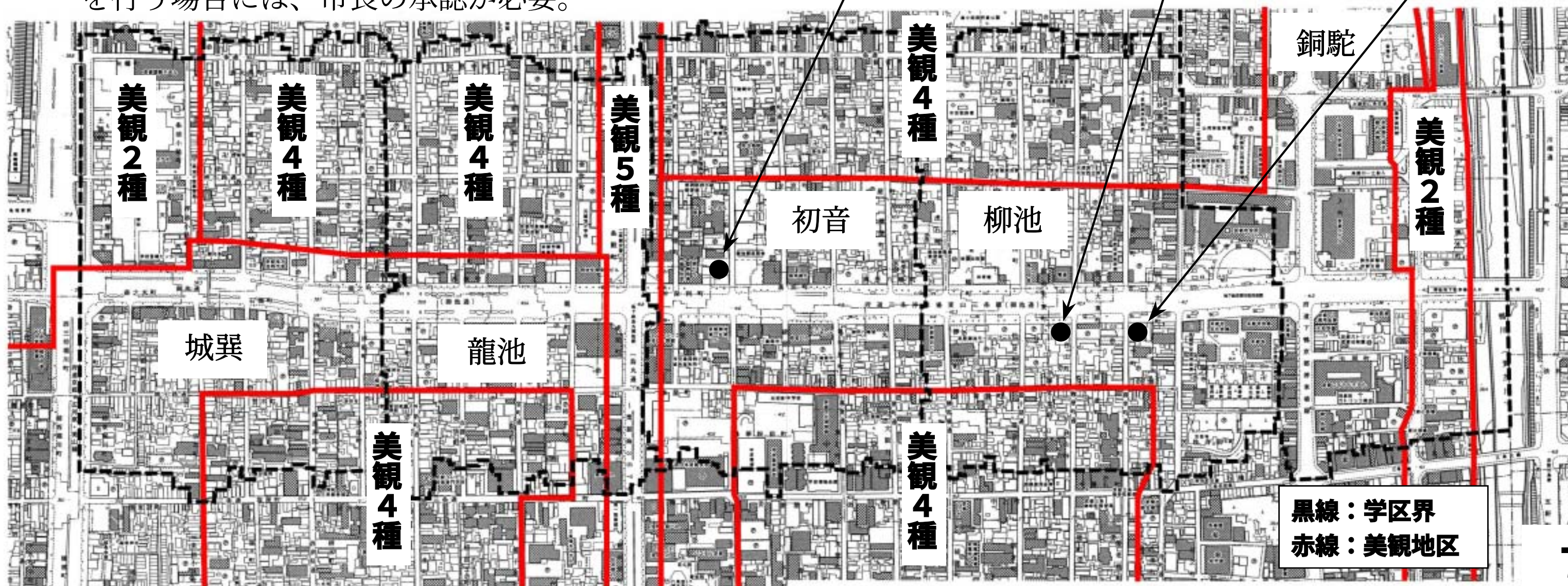
- ・ 明治時代、大正時代及び昭和時代の景観を継承している旧市街地の町並み景観の整備を図れるように制度を定めた。
- ・ 地域の特色に応じて、第1種～第5種まで種別を分けている。

市長の承認が必要

建築物の新築等を行う場合や外観の変更を行う場合には、市長の承認が必要。

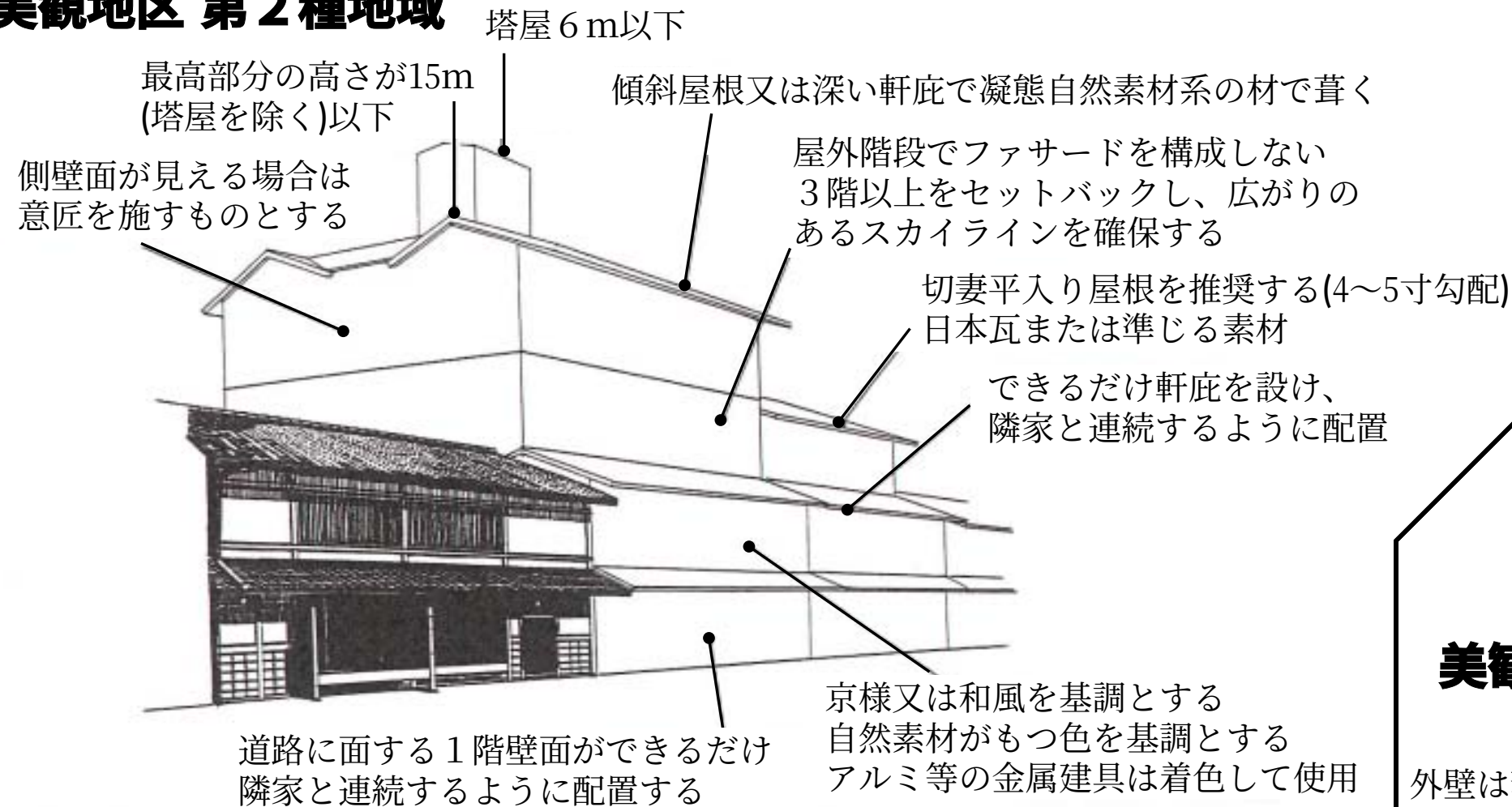
歴史的意匠建造物

地域固有の歴史的なデザインを保全し、更に地域の景観整備の核施設として活用し、地域特色の豊かな町並み景観の整備に役立てる。



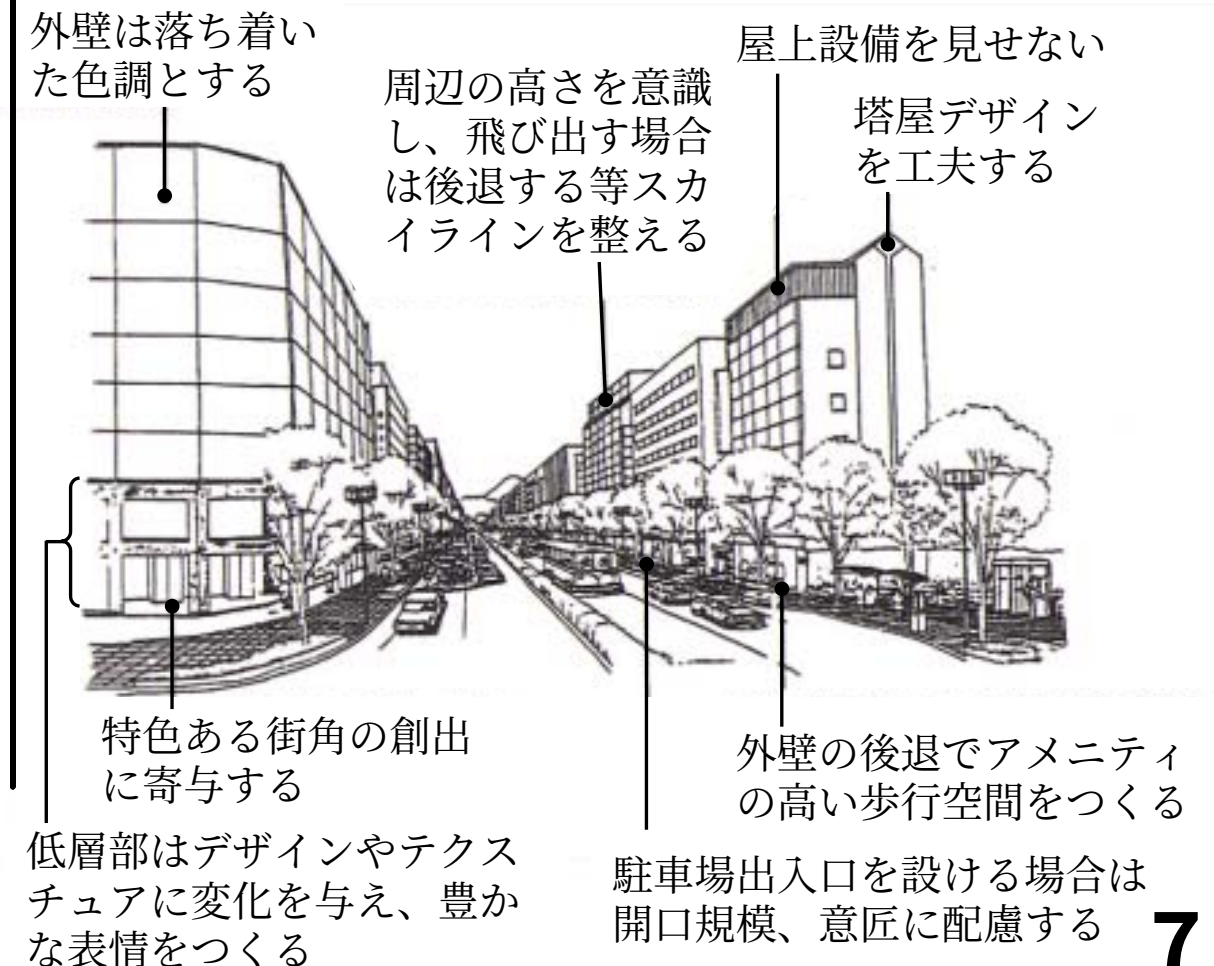
美観地区(第2種,第5種)の内容

美観地区 第2種地域



- ・ 高さが15mを超える建築物の新築等に市長の承認が必要である。
- ・ 烏丸通に指定されている。
- ・ 烏丸通りは45m高度地区に指定されている。高さ31mの所で水平線を強調するよう誘導している。
(例えば、ラインを入れる、色彩を変える、壁面を後退させる など)

美観地区 第5種地域



●特別用途地区の概要

特別用途地区とは、地域の特性に応じた特別の目的から、特定の建物の用途を誘導したり、環境の保護を図ったりするために、建物の用途の制限を強化または緩和する制度である。既存の用途地域の制度を補完するものであり、都市計画で種類や区域を定め、具体的な制限内容は市の条例で定める。特別用途地区の種類・目的については、各自治体で柔軟に定めることができる。

○建築物の用途の制限ができる。

例えば、特定の用途の建築の禁止や、一定の規模を越えるような建築物に用途上の制限を行うなどのことができる。

○比較的広い区域に指定するため、きめ細かく用途を制限することは困難である。

＜京都市内の例＞

○職住共存地区特別用途地区など

●事例紹介

＜職住共存地区特別用途地区＞

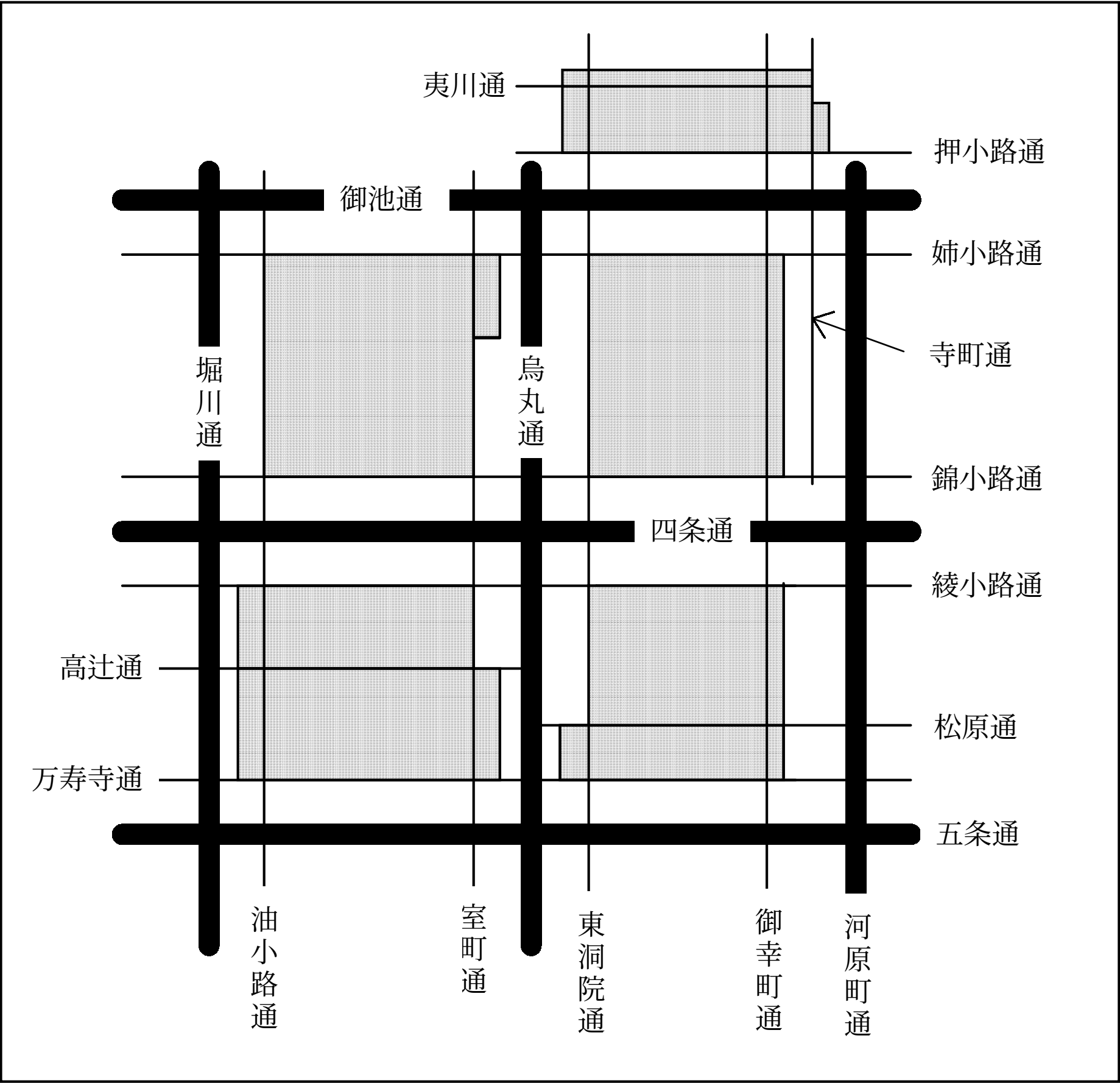
平成15年4月から実施予定である。

○キャバレーなど一部の風俗営業の施設について、建築を禁止する。

○共同住宅で容積率が300%を超える床面積の2分の1以上は、店舗・事務所等のにぎわいの施設とする。（床面積が1000㎡未満の場合は適用除外）

○既存不適格の共同住宅の場合で、住戸部分の面積が増加しない増改築の場合は適用除外とする。

職住共存地区特別用途地区区域図



職住共存地区（の部分）

●地区計画の概要

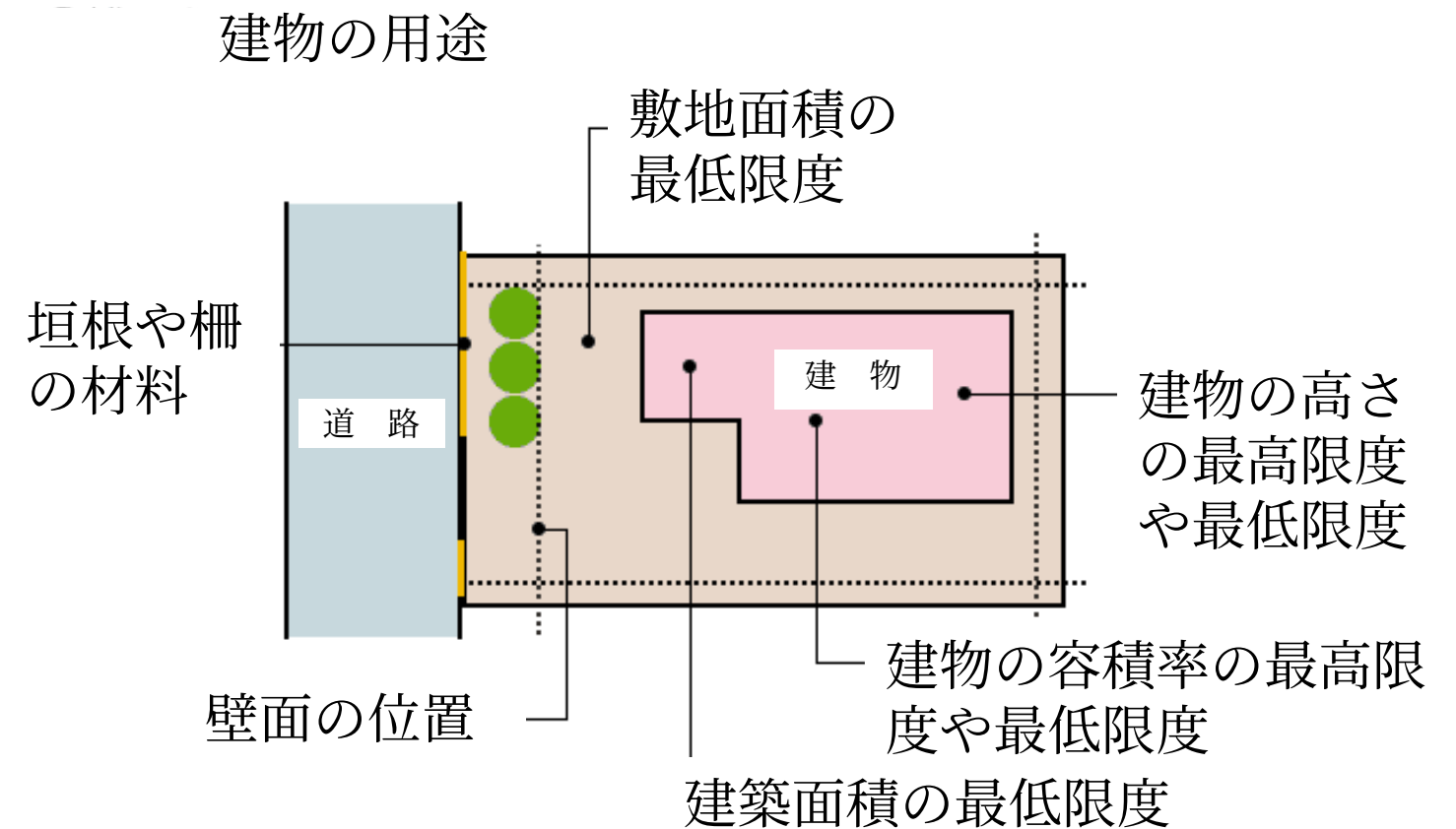
地区計画とは、地区単位として、道路・公園の配置や建物の用途・高さ、容積率の制限などについて、地区の特性に応じて住民主体できめ細かく定める地区独自のまちづくりのルールとなるものである。

- 地区独自のまちづくりの方針とルールを都市計画として定める。
- 身近な単位を対象とした地区ごとの計画である。
- 地権者や住民等が中心となって話し合い、計画内容を定めていく。

<建築協定との違い>

- 建築規制の条例化により、建築確認の審査対象となる。

定められる事項の例



<京都市内の例>

○修徳元学区地区、中京麩屋町笹屋町地区など

●事例紹介

<中京麩屋町笹屋町地区>（麩屋町夷川上る）

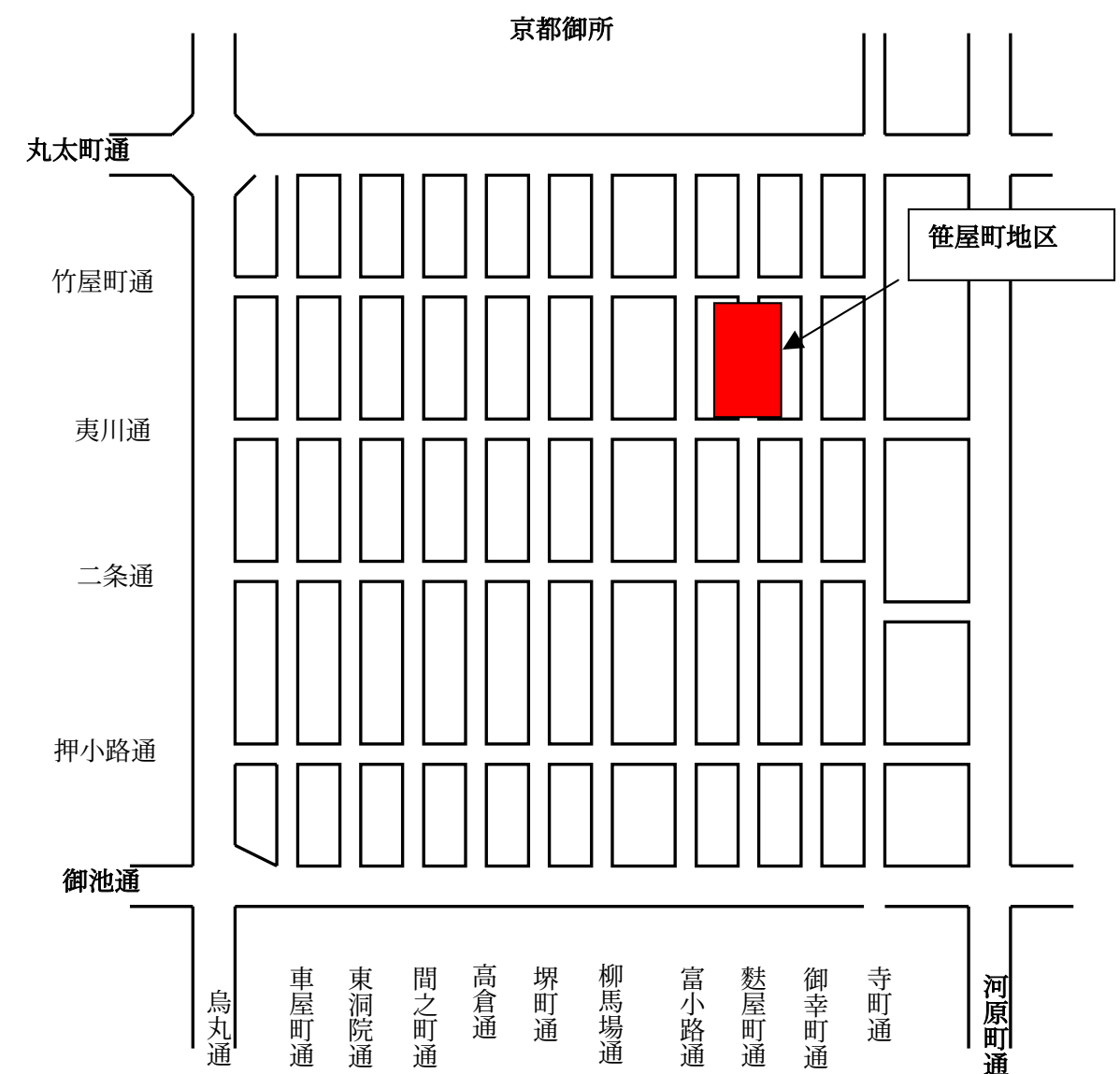
○建築できないもの

- ・寄宿舍又は下宿の用途に供する部分を有する建築物で地階を除く階数が3以上のもの
- ・床面積（床、壁又は戸で1の住戸として区画された部分の床面積をいう）が39㎡未満である住戸の数が住戸の総数の3分の1以上である共同住宅
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの
- ・個室付き浴場業に係る公衆浴場

○建築物の高さの最高限度

- ・15m（商業地域内にあっては20m）

位置図



●建築協定の概要

建築協定とは、住民がその全員の合意によって、住みよい街づくりのために、または、商店街としての利便を高度に維持・増進するために、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準等を定めて、互いに守りあっていくことを約束する制度である。

協定参加者の代表による運営委員会を組織し、建築協定の運営が行われる。協定期間中は持ち主が代わっても効力は有効である。

＜決める必要のある項目＞

①建築物の制限

（建物の用途、壁面の後退距離、建物のデザイン、建物の外壁や屋根の材質、色彩、看板のデザインや取付位置など）

②協定する地区の範囲

③協定する期間

④協定に違反した場合の措置

○地権者等全員の合意が必要であるため、利害関係の調整等が困難で、締結までに時間がかかる。

＜地区計画との違い＞

○合意しない人達を除いて締結するため、地区内に対象外の敷地等が残ってしまうケースが多い。

○当事者間の自主規制であるため、建築する際に建築確認等の審査対象とならない。

○地区計画は、住民の意向を反映しつつ都市計画として定める。建築協定は、住民同志で取り交わす契約であり、よりきめの細かい内容を決めることができる。

＜京都市内の例＞

○姉小路、釜座町地区など

●事例紹介

＜中京区姉小路界隈地区、中京区松長町地区＞

詳細は次頁以降を参照

<中京区姉小路界隈地区>

○建築物の用途に関する基準（建築できないもの）

- ・キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール
- ・個室付浴場業に係る公衆浴場
- ・マージャン屋、パチンコ店、勝馬投票券発売所、場外車券場
- ・カラオケボックス
- ・日用品を販売する店舗（営業時間が午前7時～午後10時までのものは除く）
（24時間営業のコンビニエンスストアが対象）
- ・共同住宅（全住戸の専用面積が45㎡以上のもの、当該建築物の所有者の住宅が付属するものは除く）
（ワンルームマンションが対象）

○建築物の形態等に関する基準

- ・地上階数は5階以下。
- ・建築物の最高の高さは地盤面から18mを超えないこと（階段室、昇降機塔などを含む）
- ・1層2段以上の自動車車庫及び機械式駐車場は、周囲を壁及び屋根で囲む。

<中京区松長町地区>

○建築物の用途に関する基準（建築できないもの）

- ・キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール
- ・個室付浴場業に係る公衆浴場
- ・マージャン屋、パチンコ店、勝馬投票券発売所、場外車券場
- ・カラオケボックス
- ・日用品を販売する店舗（営業時間が午前7時～午後10時までのものは除く）
（24時間営業のコンビニエンスストアが対象）

○建築物の形態等に関する基準

- ・地上階数は6階以下。
- ・建築物の最高の高さは地盤面から20mを超えないこと（階段室、昇降機塔などを含む）
- ・1層2段以上の自動車車庫及び機械式駐車場は、周囲を壁及び屋根で囲む。

○建築物の位置に関する基準

- ・建築物の外壁の後退距離は、道路境界線から2.0m以上、隣地境界線から0.5m以上とする。地下を設ける場合は、隣地境界線から1.0m以上とする。（木造は含まない）

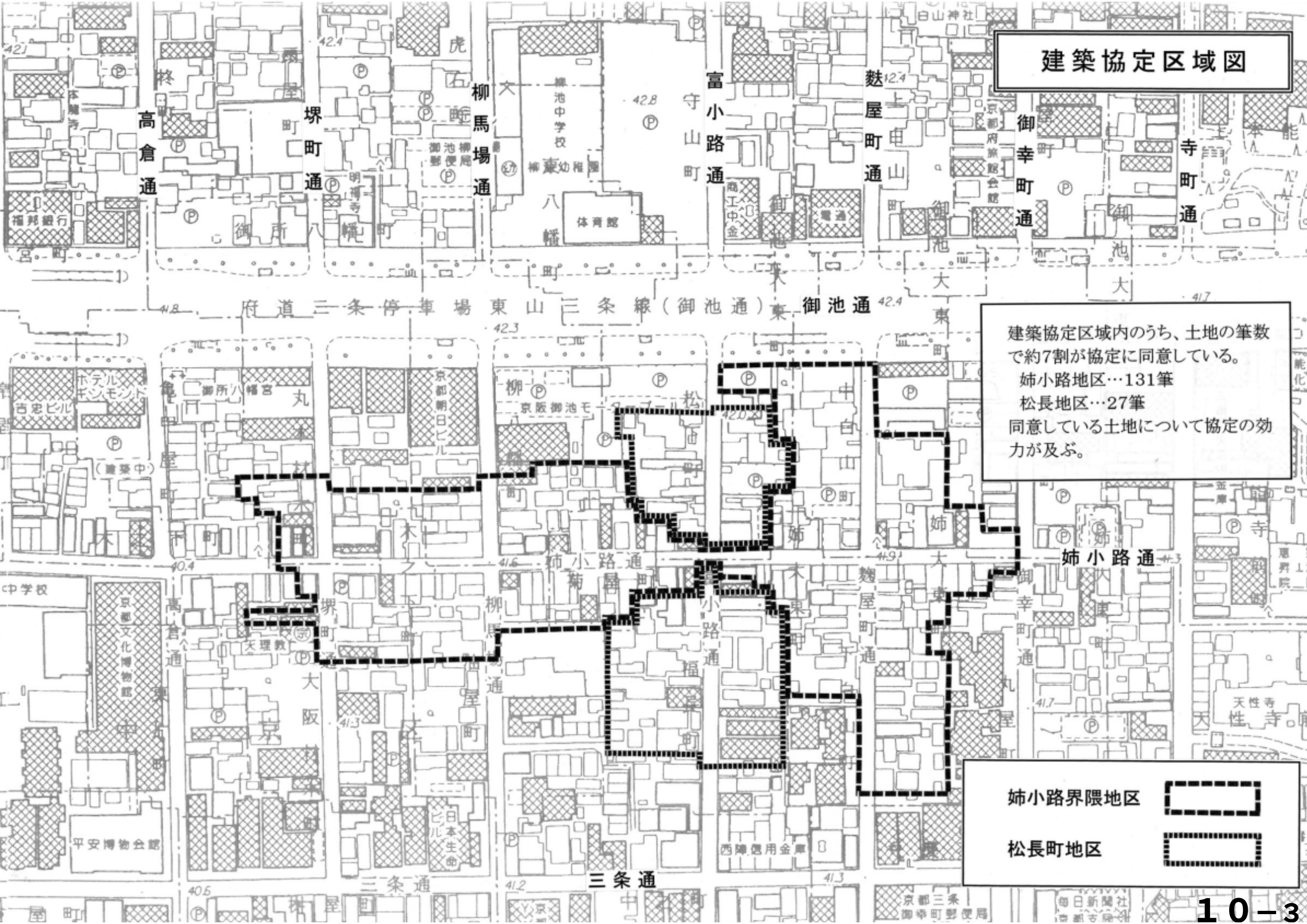
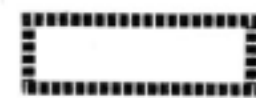
建築協定区域図

建築協定区域内のうち、土地の筆数で約7割が協定に同意している。
 姉小路地区…131筆
 松長地区…27筆
 同意している土地について協定の効力が及ぶ。

姉小路界限地区



松長町地区



●屋外広告物等に関する条例の概要

京都市では、広告物を都市の景観を構成する重要な1つの要素として位置付けており、これらの屋外広告物等を表示又は設置をしようとする場合は、許可が不要とされる場合を除き、あらかじめ市長の許可が必要である。

御池通は沿道型屋外広告物規制地域第1種地区に指定されている。これは沿道型屋外広告物規制地域のなかでは、最もコントロール水準が厳しい地区である。

屋外広告物等とは

- 屋外広告物・・・看板、立看板、はり紙、はり札、会社や商店の商標、取扱商品名、シンボルマークなど。
- 掲出物件・・・広告塔、広告板等屋外広告物を掲出するために設置する物件。

＜沿道型屋外広告物規制地域第1種地区＞

○屋外広告物デザインの規制・誘導方針

- ・サイズや色彩の抑制
- ・広告物の数を減らす工夫
- ・沿道建物等のスカイラインを乱さない配慮
- ・ショーウィンドーなどと合わせて、歩行者に快適で楽しい環境を提供することのできる屋外広告物の整備

○沿道型地域第1種地区における屋外広告物の許可基準

- | | |
|----------------------------|----------------|
| ・最上部の高さ | 1.5m |
| ・表示・設置合計面積 | 1.5㎡ |
| ・表示率 | 20／100 |
| ・出幅 | 2.0m |
| ・建築物の高さに対する
屋上広告物の高さの割合 | 20／100 |
| ・広告物の総量 | 1.5㎡（独立型屋外広告物） |
| ・最上部の高さ | 5～6m（独立型屋外広告物） |

表参道地区地区計画

表参道は、美しいケヤキ並木と洒落た建物が建ち並ぶ、幅員36mの道路である。ケヤキが非常に大きく育っているため、建物の外観は見えにくく、1、2階の景観が目に入りやすい道路である。

沿道の良い景観と都市環境の維持増進を図り、さらに魅力ある街並みにすることを目標として、地区計画を決定している。

建築物等に関する事項の概要

○用途の制限（建築できないもの）

- ・パチンコ屋、麻雀屋、ゲーム場等
- ・工場、営業用倉庫
- ・1階で表参道に面する部分の主たる用途を店舗、飲食店、展示場等の商業施設以外の用途に供する建築物

○高さの最高限度

- ・最高限度は30m（工作物を含む）、地上8階まで。

○形態または意匠の制限

- ・形態、意匠、色彩は、都市景観に十分配慮する。
- ・表参道に面する建築物の1階部分は、ショーウィンドウなどディスプレイに配慮したものとする。
- ・屋外広告物は、美観及び周辺環境を損なう恐れのないものとし、屋上広告塔等は設置してはならない。



定禅寺通地区地区計画

ケヤキ並木が素晴らしく、「杜の都」仙台のシンボルロードとして整備されている。幅員は46mで、中央に幅12mの緑道がある。

仙台の新しい都市文化を創造・交流する、魅力のある街を形成していくことを目標として、地区計画が決定された。併せて、景観形成地区、広告物モデル地区にも指定されている。

建築物等に関する事項の概要

○用途の制限（建築できないもの）

- ・ 1、2階部分が住宅や集合住宅等であるもの
- ・ パチンコ店、麻雀屋、ゲーム場等
- ・ ラブホテル、キャバレー、ダンスホール等
- ・ 特定の事業を営む工場、営業用倉庫 など

○高さと敷地面積

- ・ 10m以上
- ・ 200m²以上

○壁面後退

- ・ 1～3階部分・道路境界線より1.5m以上後退
- ・ 31m以上の部分・道路境界線より4m以上後退

○形態・意匠

- ・ 外壁や看板等は、けやき並木と調和し美観に配慮。
- ・ 看板等で建築物の中高層部に設置するものはビル名等の自己用のものに限る。 など

