

【別表18】沿道型美観形成地区

地区名		幹線地区及び五条通地区	衣掛けの道地区
低層建築物	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根とすること。ただし、良好な屋上の景観に配慮されたものについては、この限りでない。</li> <li>原則として、塔屋等を設けないこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根（原則として軒の出は60cm以上）とすること。ただし、屋上緑化等により良好な屋上の景観の形成に資するものについては、この限りでない。</li> <li>原則として、塔屋等を設けないこと。</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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日本瓦、金属板又はこれらと同等の風情を有するものとする。</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、特定勾配の軒庇（原則として軒の出は60cm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、地域の景観特性を生かし、良好な町並み景観の創出に資するものとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の外観は、和風を基調とする形態意匠とすること。</li> <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>沿道の町並みと調和する色彩とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然景観と調和する色彩とすること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>五条通地区において、五条通に面して、まとまった空地を設ける場合は、歩行者空間と調和した緑化等を行うこと。</li> </ul>	—
中層建築物	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根（原則として軒の出は60cm以上、けらばの出は30cm以上）とすること。ただし、屋上緑化等により良好な屋上の景観に配慮されたものについては、この限りでない。</li> <li>原則として、塔屋等を設けないこと。</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。</li> </ul>	<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。</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、特定勾配の軒庇（原則として軒の出は60cm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、地域の景観特性を生かし、良好な町並み景観の創出に資するものとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の外観は、和風を基調とする形態意匠とすること。</li> <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>沿道の町並みと調和する色彩とすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然景観と調和する色彩とすること。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>五条通地区において、五条通に面して、まとまった空地を設ける場合は、歩行者空間と調和した緑化等を行うこと。</li> </ul>	<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>

高層建築物	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根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し、若しくは外壁上部に水平線を強調する庇状のものを設けるなど、良好な屋上の景観及び沿道のスカイラインの形成に資するものとする。</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。</li> </ul>	—
	外壁等	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路に面する外壁は、地域の景観特性を生かし、良好な町並み景観の創出に資するものとする。</li> </ul>	—
	屋根以外の色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿道の町並みと調和する色彩とする。</li> </ul>	—
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>塔屋等及び屋上に設ける建築設備は、その位置、規模及び形態意匠について、沿道のスカイラインの形成に配慮されたものとする。</li> <li>五条通地区において、五条通に面して、まとまった空地を設ける場合は、歩行者空間と調和した緑化等を行うこと。</li> </ul>	—

**(参 考)**

沿道型美観形成地区（五条通地区）では、京都市市街地景観整備条例第20条の規定により、敷地面積が1,000平方メートル以上の敷地に対して植栽等の設置基準を定めています。（京都市市街地景観整備条例第20条及び同規則第15条）

**【植栽等の設置基準】（本紙最終頁を参照）**

敷地内に高さが20メートルを超える建築物を建築する場合は、五条通に沿って、8メートル当たり高木1本以上若しくは中木3本以上の植栽を行い、又は8平方メートル以上の緑地を設けること。ただし、敷地の規模又は形状により植栽を行い、又は緑地を設けることが困難であると認められるときは、この限りでない。

※ 「高木」とは、高さが2.5メートル以上である樹木をいう。

※ 「中木」とは、高さが1メートル以上である樹木をいう。

※ 「緑地」とは、高さが1メートル未満の樹木又は芝その他の地被植物で表面が覆われている土地をいう。

沿道の町並みと調和する色彩とは次の色彩を基本とする。

色相	明度	彩度
Y R系, Y系, P系, P B系, N系	中明度, 高明度	低彩度

自然景観と調和する色彩とは次の色彩を基本とする。

色相	明度	彩度
R系, Y R系, Y系, N系	中明度	低彩度

## (用語の定義)

- ・ 特定勾配 : 10分の3から10分の4.5までの勾配をいう。
- ・ 特定勾配屋根 : 特定勾配を持つ屋根をいう。
- ・ 低層建築物 : 地階を除く階数が3以下で、かつ、高さ（特定勾配屋根を有する場合は軒の高さとする。以下同じ。）が10メートル以下の建築物をいう。
- ・ 中層建築物 : 地階を除く階数が4以上の建築物又は高さが10メートルを超える建築物のうち、高さが15メートル以下のものをいう。
- ・ 高層建築物 : 高さが15メートルを超える建築物をいう。
- ・ 平入り : 軒が道路（道路が交わる敷地にあつては、いずれかの道路）に平行する屋根形式をいう。
- ・ 軒の出 : 外壁面（木造にあつては、柱・壁の中心）から軒の先端までの水平距離をいう。
- ・ けらば : 切妻屋根の妻側の屋根の端部をいい、<sup>そばり</sup>傍軒ともいう。
- ・ けらばの出 : 外壁面（木造にあつては、柱の中心）からけらばの先端までの水平距離をいう。
- ・ インナーバルコニー : 建築物の外壁から突出しないバルコニーをいう。
- ・ 公共の用に供する空地 : 道路、公園、広場、その他これらに類する空地をいう。
- ・ マンセル値 : 日本工業規格 J I S Z 8 7 2 1（色の表示方法—三属性（色相、彩度、明度）による表示方法）に規定する色の表示方法をいう。
- ・ 自然景観と調和する色彩 : 土や自然素材に多い R（赤）、Y R（黄赤）、Y（黄）、N（無彩色）系の色相で、低彩度かつ中明度の色彩を基本とする。  
（アルファベットはマンセル値の色相を示す。以下同じ。）
- ・ 歴史的町並みと調和する色彩 : 木、漆喰、日本瓦、土塗壁等の自然素材が有する Y R（黄赤）、Y（黄）、N（無彩色）系の色相で、低彩度かつ中明度の色彩を基本とし、低明度の N（無彩色）系を除く。
- ・ 沿道及び市街地の町並みと調和する色彩 : Y R（黄赤）、Y（黄）系の他、P（紫）、P B（紫青）、N（無彩色）系の色相で、低彩度かつ中明度又は高明度の色彩を基本とする。
- ・ 軒庇 : 通りに対して出された庇で、外壁に設けられるものをいい、通り庇、差し掛けともいう。
- ・ 塔屋等 : 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分をいう。

## (形態意匠の制限に係る共通の基準)

- 1 屋根の色彩
  - ・日本瓦及び平板瓦は、原則としていぶし銀とすること。
  - ・銅板は、素材色又は緑青色とすること。
  - ・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。
- 2 塔屋等の高さ（塔屋等が周囲の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。）は、3 m（都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度地区（以下「高度地区」という。）のうち2.5 m高度地区又は3.1 m高度地区に存する建築物（3.1 m第2種高度地区又は3.1 m第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が20メートルの建築物を除く。）にあつては4 m）以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高の高さからの塔屋等の最上部までの高さが3 m（高度地区のうち2.5 m高度地区又は3.1 m高度地区に存する建築物（3.1 m第2種高度地区又は3.1 m第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が20メートルの建築物を除く。）にあつては4 m）を超えず、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りでない。
- 3 塔屋等の位置、規模及び形態意匠については、建築物の本体と均整がとれたものとする。
- 4 建築物の外壁は、傾斜した壁（柱を含む。）としないこと。ただし、良好な市街地の景観形成に資する形態意匠を有するものについては、この限りでない。
- 5 主要な外壁に使用する材料（ガラス及び自然素材を除く。）は、光沢のないものとする。
- 6 バルコニーを設ける場合は、インナーバルコニーとすること。ただし、低層建築物である場合又は公共の用に供する空地から望見できない場合は、この限りでない。
- 7 主要な外壁には次の色彩（マンセル値による明度は定めない。）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（黄色）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
  - (6) BG（青緑）系の色相で、彩度が2を超えるもの
  - (7) B（青）系の色相で、彩度が2を超えるもの
  - (8) PB（青紫）系の色相で、彩度が2を超えるもの
  - (9) P（紫）系の色相で、彩度が2を超えるもの
  - (10) RP（赤紫）系の色相で、彩度が2を超えるもの
- 8 屋上に設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し、建築物の本体と調和したものとする。
- 9 公共の用に供する空地から望見される位置に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で等により建築物の本体と調和するよう配慮すること。
- 10 公共の用に供する空地に面して、駐車場等の開放された空地又は自走式の駐車場や駐輪場等を設ける場合は、周囲の景観と調和する門、塀又は生垣等を設置するなど、町並みの連続性に配慮すること。

### (認定の特例)

- 1 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については、形態意匠の制限に係る共通の基準及び別表に掲げる形態意匠の制限を適用しないことができる。
  - (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) 一定の団地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
- 2 市長は、上記1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。ただし、京都市美観風致審議会が定める要件に適合する建築物においては、この限りではない。
- 3 市長は、上記2のただし書きの規定を適用して上記1の(1)から(3)までの認定を行った場合、認定後に京都市美観風致審議会に報告しなければならない。
- 4 市長は、上記1の認定を行うに当たっては、良好な景観の保全若しくは形成又は市街地環境の整備改善を図る観点から、必要な範囲において条件を付すことができる。

### (適用除外)

次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分で、景観の保全及び形成に支障がないと認められるものについては、形態意匠の制限に係る共通の基準及び別表に掲げる形態意匠の制限の全部又は一部を適用しないことができる。

- (1) 景観地区に関する都市計画が定められ、又は変更された際に現に建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の建築物の敷地として使用する建築物の新築、増築又は改築を行う場合において、当該敷地の規模、形状等により、本計画書に規定する形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる建築物  
ただし、歴史遺産型美観地区のうち、祇園縄手・新門前歴史的景観保全修景地区、祇園町南歴史的景観保全修景地区又は上京小川歴史的景観保全修景地区については、この規定は適用しない。
- (2) 延べ面積が10平方メートル以内又は建築物の高さが3メートル以下の建築物
- (3) 建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物
- (4) 仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する建築物で、存続する期間が1年以内のもの
- (5) 文化財保護法の規定により登録有形文化財として登録された建築物
- (6) 京都府文化財保護条例の規定により京都府登録有形文化財として登録された建築物
- (7) 京都市文化財保護条例の規定により京都市登録有形文化財として登録された建築物
- (8) 景観地区に関する都市計画が定められ、又は変更された際に現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物で、当該都市計画に定められた内容に適合しない部分を有するもののうち、増築又は移転に係るもの（増築にあっては、当該増築をする部分以外の部分に限る。）  
ただし、景観地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画又は美観地区において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。
- (9) 区分の異なる2以上の景観地区にわたる建築物であって、建築物の部分ごとに当該部分が存する地区の形態意匠の制限を適用することが、必ずしも当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に有効でないと認められるもの

(認定の特例)第2項ただし書きの適用を受ける場合、以下の要件をすべて満たす必要があります。

- ・低層建築物で延べ面積が200平方メートル未満
- ・美観地区（歴史遺産型美観地区を除く）及び美観形成地区内の建築物
- ・京都市優良デザイン促進制度に基づき助言を受けたもので、その内容を計画に反映したものであると認めるもの

**【京都市市街地景観整備条例に定める植栽等の基準】**

**1 植栽等の基準**

山ろく型及び岸辺型的美観地区にあつては100平方メートル以上、沿道型的美観形成地区（五条通地区に限る。）にあつては1,000平方メートル以上の敷地に建築物の建築等又は工作物の建設等を行う場合は、当該敷地のうち、道路、水路等に面する部分に、下表の基準により植栽等を行うこと。

美観地区等の種別		基 準
山ろく型美観地区		道路に沿って、2メートル当たり中木2本以上の植栽が行われ、又は生け垣（生け垣をなす樹木の高さが1メートル以上のものに限る。以下同じ。）が設けられていること。ただし、敷地の規模又は形状により植栽を行い、又は生け垣を設置することが困難であると認められるときは、この限りでない。
岸辺型美観地区	一般地区	建築物又は工作物と河川との間で空地となる部分に、河川に沿って、3メートル当たり高木1本以上又は2メートル当たり中木2本以上の植栽が行われていること。ただし、敷地の規模又は形状により植栽を行うことが困難であると認められるときは、この限りでない。
	歴史的町並み地区	建築物又は工作物と河川との間に空地となる部分がある場合にあつては、河川に沿って、町並みの景観の連続性に配慮した植栽が行われていること。
沿道型美観形成地区	五条通地区	敷地内に高さが20メートルを超える建築物を建築する場合は、五条通に沿って、8メートル当たり高木1本以上若しくは中木3本以上の植栽を行い、又は8平方メートル以上の緑地を設けること。ただし、敷地の規模又は形状により植栽を行い、又は緑地を設けることが困難であると認められるときは、この限りでない。

備考1 「高木」とは、高さが2.5メートル以上である樹木をいう。

2 「中木」とは、高さが1メートル以上である樹木をいう。

3 「緑地」とは、高さが1メートル未満の樹木又は芝その他の地被植物で表面が覆われている土地をいう。

**2 維持管理**

植栽等を行った者は、その樹木等を良好な状態に保つよう適切な維持管理に努めなければならない。