

みやこ

京の景観ガイドライン

■建築物の高さ編



京都市では、京都の優れた景観を守り、育て、50年後、100年後の未来へと引き継いでいくため、建築物の高さとデザイン、屋外広告物等を全市的に見直した「新景観政策」を平成19年9月に実施しました。

令和3年4月には、「新景観政策の更なる進化」の一環として、高さ規制の特例許可の対象に「まちづくりに貢献する建築物」を追加しました。

この「京の景観ガイドライン 建築物の高さ編」は、高度地区による高さ規制の基本的な考え方、地区計画や特例許可制度の運用等について、解説しています。

京都市 都市計画局

令和3年6月

目 次

～はじめに～

～京都の高さ規制の全体像～

～本編～

1 高さ規制とは？

- (1) 高さ規制の種類と本ガイドラインの対象…………… P 8
- (2) 高度地区による高さ規制の役割…………… P10

2 これまでの高さ規制の変遷

- (1) 高度地区指定以前の高さ規制…………… P12
- (2) 高度地区による高さ規制…………… P14

3 新景観政策における高度地区による高さの設定

- (1) 高さ規制の見直しの視点など…………… P15
- (2) 高さ設定の基本的な考え方…………… P19
- (3) 高度地区による高さの設定…………… P23
- (4) きめ細かなまちづくりに対応する高さの設定…………… P28

4 地区計画制度と高度地区の高さ規制

- (1) 地区計画制度の概要…………… P30
- (2) 地区計画による高さの最高限度等の設定…………… P32

5 高さ規制の特例許可制度

- (1) 特例許可制度の基本的な考え方…………… P43
- (2) 特例許可の手続…………… P51
- (3) 京都の景観の守るべき骨格…………… P54
- (4) 地域のまちづくりを推進するための特例許可…………… P72

6 高さ規制の既存不適格建築物の増築…………… P89

～ はじめに ～

京都市では、美しい自然と長い歴史に育まれたまちの特性を活かして、魅力的なまちづくりを進めていく中で、市民の生活に必要な都市の機能や土地の利用に配慮しながら、景観や住環境を保全するために、建築物の高さを規制する制度として都市計画法に基づく「高度地区」を活用してきました。

平成19年9月に実施した新景観政策では、「都市全体の景観形成に大きな影響を及ぼす高さの制限について、都市や地域の拠点、学術研究地区等の都市に必要な機能等の土地利用に配慮しつつ、三方の山並みや京町家等の伝統的な建物との調和を図り、地域の景観特性に応じたきめ細やかな規制を行うため」という理由により、高度地区を変更し、これまでに類を見ない高さの最高限度の引き下げを行いました。

新景観政策は当初から時代と共に「進化する政策」であることが求められており、令和3年4月には「新景観政策の更なる進化」の一環として、高さ規制の特例許可の対象に「まちづくりに貢献する建築物」を追加しました。

京都は、歴史都市であると同時に、ものづくり都市、大学のまち、環境都市など様々な顔を持った都市であり、優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市であります。また、145万人が暮らす大都市でもあり、市民の皆さまが豊かに暮らすことができるように、都市経済や都市機能の充実を図ることも重視する必要があります。

高度地区による高さの規制は、これらの様々な視点を踏まえ、検討を重ねて設定しております。本ガイドラインでは、高度地区による高さ規制の基本的な考え方や、地区計画や特例許可制度の運用等について、分かりやすく解説しています。

「京の景観ガイドライン」

京都市の景観政策の全体の枠組みをまとめた「全体計画編」と、それぞれの基準等を分かりやすくまとめた「建築物の高さ編（本ガイドライン）」、「建築デザイン編」、「眺望景観編」、「広告物編」で構成されています。

全体計画編

建築物の高さ編

建築デザイン編

眺望景観編

広告物編

～ 京都の高さ規制の全体像 ～

1 京都のまちの特性を活かしたまちづくりと建物の高さ規制

(1) 美しい京都のまちの特性

美しい自然と永い歴史に育まれた京都のまちは、様々な特性を有しています。

- 歴史都市 ○ 文化都市 ○ 観光都市 ○ 環境都市
- 大学のまち ○ ものづくり都市 ○ 145万市民が暮らす大都市

(2) 京都のまちの特性を活かしたまちづくり

このような京都のまちの特性を活かして、誰もが「住み続けたい」「訪れてみたい」と思う京都である続けるため、地球環境に配慮しながら、歴史や文化を継承し創造的に活用するとともに、快適に、安心して安全に暮らすことができ、活力と魅力にあふれるまちづくりを進めていく必要があります。

(3) まちづくりと建物の高さ規制

そのため、京都市では、様々な政策や制度を活用して魅力的なまちづくりを進めています。市民生活に必要な都市機能の誘導や土地利用に配慮しながら、景観や住環境の保全を図るために建物の高さを規制する制度（高度地区制度）も、そのための重要な制度の一つです。

2 変化する京都のまちと新景観政策

京都市では、これまでから高度地区制度を活用して市街地の大半で建物の高さ規制を行ってきました。しかし、低層の京町家の傍らに高層のマンションが建設されるなど、京都の町並み景観の魅力が失われつつあるとともに、住環境にも影響を及ぼすようになってきました。

このまま放置すれば近い将来、京都が京都でなくなるとの危機感から、京都市では、平成19年9月から「新景観政策」を実施し、高度地区による建物の高さ規制やデザイン基準の見直し、眺望景観・借景の保全、屋外広告物対策の強化などを行いました。

3 新景観政策における高さ規制のあらまし

これまで高度地区で定めていた高さの最高限度は、10m、15m、20m、31m、45mの5段階でしたが、新景観政策による高さ規制の見直しにより、45mの最高限度を廃止し、新たに12m、25mを加えて6段階とし、この6段階の高さ規制をそれぞれの市街地の特性に応じて配置しています。

その結果、市街地全体でみれば、約3割の区域で高さの最高限度を引き下げています。

4 新景観政策における高さ規制の考え方

(1) 新景観政策における高さ規制の基本的な考え方

ア 保全・再生・創造のまちづくりを基本

京都市では、市域を大きく「自然と歴史的な景観を保全する地域」、「調和を基調とする都心再生地域」、「21世紀の京都の新たな活力を担う創造のまちづくりを進める地域」の3つの地域に大別してまちづくりを進めることとしています。高さ規制についても、この保全・再生・創造のまちづくりの考え方を基本にしています。

イ 景観・住環境・都市機能の3つの観点のバランス

高度地区による高さ規制には、次の3つの役割があります。

- 歴史的な建造物や京町家との調和を図るために高さを規制するなど、景観の保全や形成を図る役割
- 隣り合う建物同士の高さの調整を図るために高さを規制するなど、住環境の保全・整備を図る役割
- 商業やものづくり、学術研究、文化・交流、医療・福祉、安心・安全など、市民生活や事業活動に必要な施設整備を図るために一定の高さを許容する都市機能の充実・誘導を図る役割

京都の市街地は、土地の使い方（土地利用）や町並みの様子、将来のあるべき姿など、それぞれの市街地ごとに特性が異なります。

そのため、それらの特性に応じて、「景観の保全・形成」「住環境の保全・整備」「都市機能の充実・誘導」のバランスを考慮し、高さ規制を定めています。

（２）新景観政策におけるきめ細かなまちづくりのための高さ規制の仕組み

ア きめ細かなまちづくりのための高さ規制の必要性

高度地区による高さ規制は、一定のまとまりのある市街地ごとに設定しています。そのため、比較的広い範囲が同一の高さ規制になっています。

しかしながら、このような高度地区の高さ規制を一律的に運用すると、安心・安全、健康・福祉などの市民生活や、商業、ものづくり、学術・研究、芸術・文化などの都市活動に大きな影響を与える場合があります。

市民生活の向上や円滑な都市活動を図るためには、高度地区の高さ規制とは別に、街区などの地区単位や建物単位で、建物の高さを設定することができる仕組みも必要です。

そのため、新景観政策では、地区計画と特例許可の２つの仕組みを設けています。

イ 地区計画（総合的なまちづくりに活用する仕組み）

きめ細かなまちづくりを進めるための仕組みの一つとして、都市計画法に基づく「地区計画制度」があります。

道路で区画された街区や自治の単位である町内会、学区など一定のまとまりのある土地の区域（ここでは、これを「地区」と呼びます。）において、地区のまちづくりに関するビジョンや整備計画が明確であり、それらが京都市基本計画や京都市都市計画マスタープランなどの京都市のまちづくりの方針に適合し、地区における総合的なまちづくりのルールを定める場合に活用する制度です。

この制度を活用して、一定の要件を満たせば、高度地区の高さ制限とは別に、地区のまちづくりに関するビジョンや整備計画に応じた高さの設定をきめ細かく行うことができます。

ウ 特例許可（建物単体に活用する仕組み）

地域の特性や地域の将来像を十分考慮したうえで、建築活動を良好なものへと誘導し、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、高度地区による高さの最高限度を超えることを許可する仕組みがあります。

優れた形態意匠を有し、都市や地域の景観の向上に資するものや、学校、病院等の公共公益上必要な施設などを対象とし、その計画が地域の良好な景観形成や市街地環境に配慮され支障がない場合に、活用する制度です。

5 新景観政策の更なる進化

「新景観政策の更なる進化」の一環として、令和3年4月に特例許可の対象に「まちづくりに貢献する建築物」を追加しました。

地域の魅力を高める優れた建築計画を誘導する手法の一つとして規定を整備したものであり、京都市のまちづくりの方針、建築物が立地する地域や隣接する地域のビジョンに応じて、まちづくりの推進に貢献する建築物が特例許可の対象となります。

構想段階から事業者・住民・関係者の対話等を行い、まちづくりに貢献する建築計画へとしていく必要があります。

6 その他の高さ規制

高度地区のほかにも、様々な高さ規制があります。

（１）風致地区の高さ規制

都市の良好な自然的景観を維持することにより、都市全体の美しさを保全し、併せて良好な生活環境を保持していくことを目的として、山ろく地域から市街化の進んでいる地域等に風致地区を指定しています。

風致地区では、主として、景観保全の観点から、高度地区の高さ規制とは別に風致地区の種別に応じた独自の高さ規制を行っています。

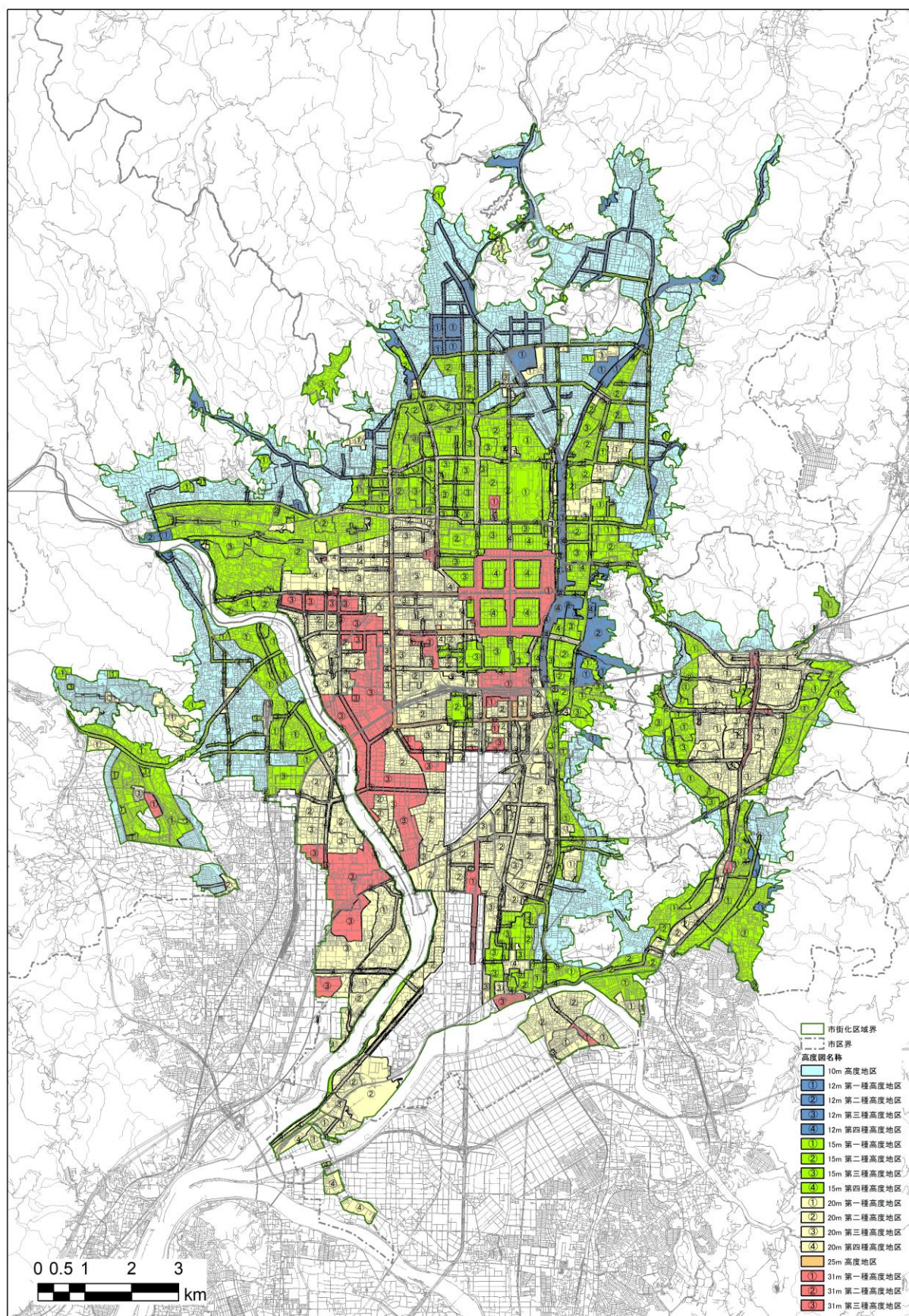
（２）眺望景観創生条例に基づく高さ規制

眺望景観創生条例では、京都の優れた眺望景観を創出するとともに、これらを将来の世代に継承することを目的として、社寺などの歴史的建造物や道路、河川などの公共性の高い場所で優れた眺望景観を享受することができる場所（視点場）から守るべき眺め（視対象）を眺望した場合に、その眺望を建築物が遮らないよう、視点場と視対象の間に位置する建築物の高さの最高限度を標高により規制しています。

（３）その他

- 第１種・第２種低層住居専用地域における高さの限度
- 自然風景保全条例に基づく高さ規制
- 建築基準法に基づく高さ規制 など

<高度地区指定（概要）図>



～ 本 編 ～

1 高さ規制とは？

（１）高さ規制の種類と本ガイドラインの対象

◆ 高さ規制には、目的や役割に応じて、法律に基づくものとして高度地区、風致地区、地区計画などがあります。

◆ 京都市では、高度地区、風致地区、地区計画による高さ規制と、京都市独自の条例で、眺望空間保全区域による高さ規制などを行っています。

- ・ 建築物の高さに関しては、様々な規制があります。
- ・ 都市計画法には高度地区、風致地区、地区計画などの制度があり、各制度の目的や役割に応じて建築物の高さ規制を行っています。
- ・ 建築基準法には低層な住居地域における高さの限度や、前面道路や隣地からの距離に応じた高さの制限（道路斜線、隣地斜線）、日影による中高層の建築物の高さの制限（日影規制）等が規定されています。
- ・ さらに、京都市では独自の眺望景観創生条例で、眺望空間保全区域による高さ規制などを行っています。

【京都市で行っている主な高さ規制の概要】

制度名	高さ規制の目的	高さ規制の内容
高度地区 （都市計画法）	土地利用及び地域特性を考慮して、居住環境の保全、自然環境や歴史的環境との調和、均衡の取れた市街地景観の形成による京都の風土にふさわしい都市美の育成等を目的とする。	10m, 12m, 15m, 20m, 25m, 31mの6段階
風致地区 （都市計画法）	都市の良好な自然的景観を維持することによって、都市全体の美しさを保全し、併せて良好な生活環境を保持していくことを目的とする。	8m, 10m, 12m, 15mの4段階
地区計画 （都市計画法）	地区計画で掲げるまちづくりの目標にきめ細かく対応することを目的とする。	建築物等の整備方針に基づき、地区ごとに個別に設定
眺望空間保全区域 （京都市眺望景観創生条例）	京都の優れた眺望景観を創出するとともに、これらを将来の世代に継承することを目的とする。	視点場から視対象への眺望を遮らないように建物等が超えてはならない標高を設定
第一種・第二種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的とする。	10m

◆ 本ガイドラインは、高度地区による高さ規制について記載しています。

【高度地区の高さ規制を対象としているのは】

- 高度地区による高さ規制は、風致地区や眺望空間保全区域などの高さ規制に比べて、様々な視点を踏まえて設定しており、指定範囲も市街地の９７％に及び、市街地内のほとんどの建物に関わりがある規制となっています。

＜コラム＞ 都市計画法の「地域地区」と高度地区

都市計画では、土地の利用についての制限を定め、道路や公園、緑地などを適正に配置することにより、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保することを目的としています。

都市計画で定めることができるものとしては、

- 円滑な都市活動を支え、そこに住む生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するために、都市の骨格となる道路や公園などの「都市施設」
- 建築物等に必要な制限を行うことによって都市における適正かつ合理的な土地利用を実現しようとする「地域地区」
- 既成市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の共同化、高層化による防災機能の強化を行うとともに、道路、公園等の公共施設を整備する「市街地再開発」
- 住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園等の施設配置や建築物等に関する事項について、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定める「地区計画」などがあります。

また、「地域地区」には、住宅や工場、大規模店舗などの異なった用途の建物が無秩序に混在することを防止する「用途地域」や、建築物の高さを規制する「高度地区」、建築物の形態意匠の制限等を定める「景観地区」などがあります。

「高度地区」は、都市計画に定めることができる「地域地区」であり、土地利用に関する各種制度の１つです。

(2) 高度地区による高さ規制の役割

◆ 高度地区による建築物の高さ規制は、

- 景観の保全・形成
- 住環境の保全・整備
- 適度な都市機能の充実・誘導

の3つの目的・役割を有しており、都市全体の景観形成とまちづくりの根幹となる制度です。

【景観の保全・形成】

- ・ 国の都市計画運用指針（次ページ参照）では、歴史的建造物の周囲や都市のシンボルとなる道路沿い等で景観，眺望に配慮する区域に高度地区を指定することが望ましいとしています。
- ・ 京都市では、高度地区による高さ規制により、世界遺産をはじめとする歴史的建造物や京町家等との調和，三方の山々や河川沿いの眺望景観の保全など，景観の保全・形成を図っています。

【住環境の保全・整備とは】

- ・ 国の都市計画運用指針では、居住環境の整備を図ることを高度地区の目的の一つとしており、建築密度が過大になるおそれのある市街地で、良好な居住環境を保全する必要がある区域に指定するのが望ましいとしています。
- ・ 京都市では、高度地区による高さ規制により、山すそ周辺に広がる低層住宅地にふさわしい高さの設定と、低層住宅地を通る幹線道路沿道との高さの格差の抑制を行い、隣り合う建物同士の高さの調整を図ることによる住環境の保全・整備を図っています。

【適度な都市機能の充実・誘導とは】

- ・ 国の都市計画運用指針では、将来の適正な人口密度，交通量その他の都市機能に適応した土地の高度利用を図ることを高度地区の目的の一つとしており，建築密度が過大になるおそれのある市街地で，交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域に指定するのが望ましいとしています。
- ・ 京都市では，高度地区による高さ規制により，商業やものづくり，学術研究，文化・交流，医療・福祉，安心・安全など市民生活や事業活動に必要な施設整備において，必要な高さと周辺の状況を考慮しながら，都市機能の充実・誘導を図っています。

＜参考＞

- ・ 国の都市計画運用指針とは、地方公共団体が適切に都市計画制度を活用することを求めて、国としての考え方、具体の運用などを示したものです。
- ・ 運用指針が示される以前は、通達という形で、国の考え方などが示されており、高度地区に関する考え方が最初に示されたのは、昭和 32 年の建設省（現 国土交通省）からの通達「高度地区の指定について」であり、建築物の高さの最高限度を定める高度地区について、次のように「都市機能」と「住環境」が示されていました。

第三 建築物の高さの最高限度を定める高度地区

- 一 建築物の高さの最高限度を定める高度地区（以下「最高限高度地区」という。）は、建築密度が過大となるおそれのある市街地の区域で、おおむね次の各号の一に該当するものについて指定する。
 - イ 商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
 - ロ 住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域
- 二 最高限高度地区を指定する場合においては、隣地の日照等を考慮し、隣地境界線からの距離に応じた建築物の高さの最高限度を定める方法をとることができる。

- ・ その後、平成 12 年に策定された「都市計画運用指針」からは、「歴史的建造物の周囲，都市のシンボルとなる道路沿い等で景観，眺望に配慮し，建築物の高さを揃える必要がある区域」に最高限度を定める高度地区を指定することが望ましい，との考え方が追加され，現在は，「都市機能」，「住環境」，「景観」の3つが示されています。

都市計画運用指針（抜粋）

Ⅳ－2－1 D 地域地区

6 高度地区

（1）趣旨

高度地区は，都市の合理的な土地利用計画に基づき，将来の適正な人口密度，交通量その他都市機能に適應した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区である。

建築物の高さの最高限度を定める高度地区については，

- a 建築密度が過大になるおそれのある市街地で，商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
- b 建築密度が過大になるおそれのある市街地で，住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域
- c 歴史的建造物の周囲，都市のシンボルとなる道路沿い等で景観，眺望に配慮し，建築物の高さを揃える必要がある区域

等の地区に指定するのが望ましい。

（2）基本的な考え方

最高限高度地区の指定に当たっては，隣地の日照等への考慮又は良好な町並みや都市景観の維持若しくは形成のため，例えば，隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さの最高限度を斜線状又は立体的に定める方法も考えられる。

2 これまでの高さ規制の変遷

(1) 高度地区指定以前の高さ規制

◆ 昭和 45 年の建築基準法改正までは、全国一律の高さ規制が行われていました。

- ・ 大正 8 年に制定された市街地建築物法では、施行令に地域による高さの最高限度として、住居地域内は 65 尺（後に 20m）、住居地域外においては 100 尺（後に 31m）を超えてはならないと定められました。
- ・ 昭和 25 年に制定された建築基準法でも、高さの規制はそのまま継続され、用途地域の種別に対応した全国一律の高さ規制が行われました。
- ・ この規制は、昭和 45 年の建築基準法改正により、用途地域に対応した高さ規制が、一部を除き、撤廃されるまで続きました。

<参考>

○ 市街地建築物法 施行令

第4条（地域による高の制限）

- 1 建築物ノ高ハ住居地域内ニ於テハ六十五尺（20メートル）ヲ、住居地域外ニ於テハ百尺（31メートル）ヲ超過スルコトヲ得ズ但シ建築物ノ周圍ニ廣潤ナル公園、廣場、道路其ノ他ノ空地アル場合ニ於テ行政官庁ガ交通上、衛生上及保安上支障ナシト認ムルトキハ此ノ限ニ在ラス

○ 建築基準法（昭和 25 年）

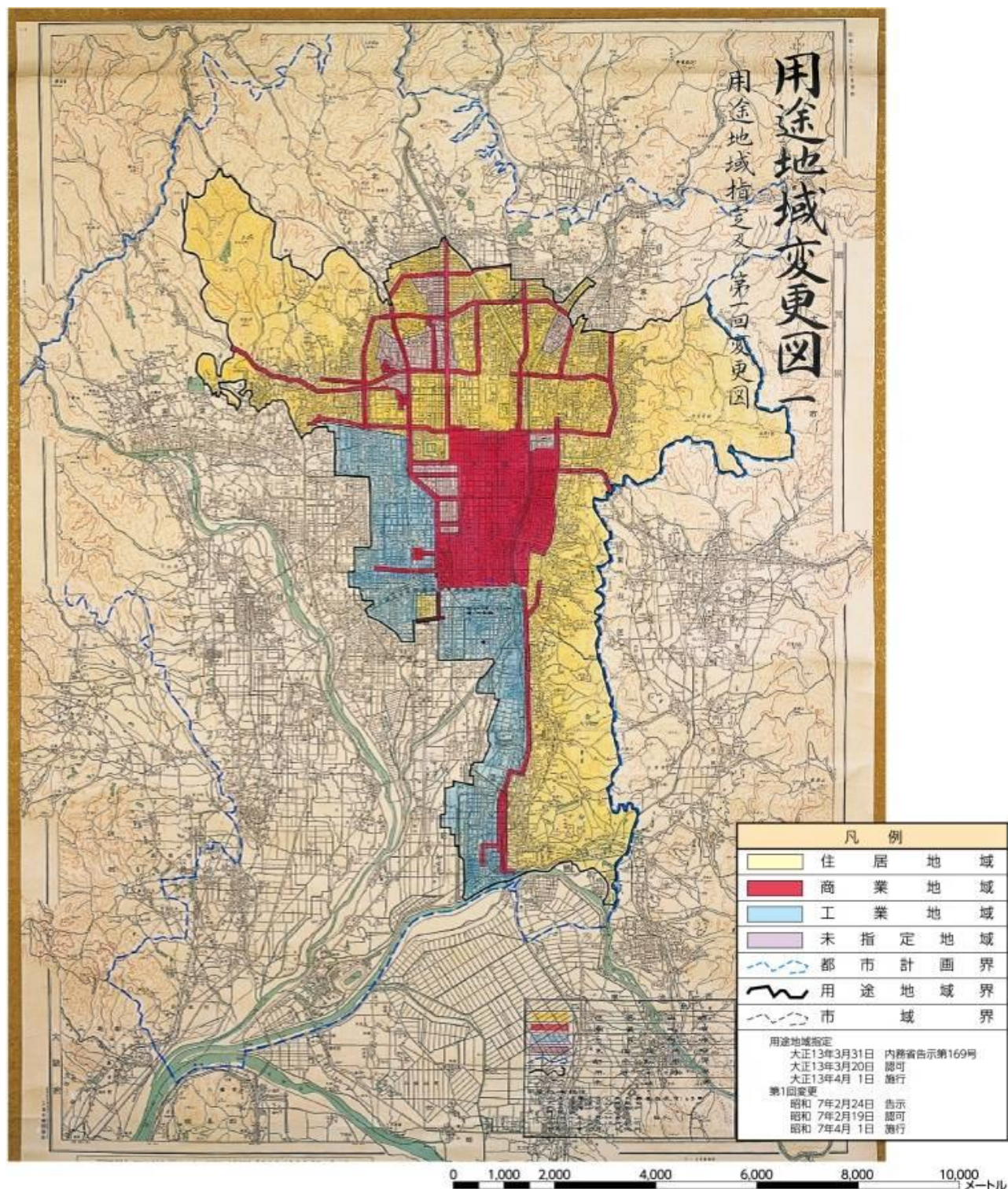
第57条 建築物の高さは、住居地域内においては20メートルを、住居地域外においては31メートルをこえてはならない。但し、左の各号の一に該当する場合において、特定行政庁の許可を得たときは、この限りではない。

- 一 建築物の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地があつて、通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合
- 二 工業用の建築物その他の建築物でその用途によつてやむを得ないと認める場合

<参考>

京都市の最初の用途地域指定図（1924（大正 13）年）及び第1回用途地域変更図

→ この図で、黄色の部分が住居地域であり、高さの最高限度は 20m，それ以外の赤色，水色の区域も含め，青色破線の区域内では，高さの最高限度が 31mです。



(2) 高度地区による高さ規制

- ◆ 昭和 45 年の建築基準法改正による高さ規制の廃止を受けて、京都市では、都市計画法に基づく高度地区による高さ規制を実施しました。

【京都市における主な高度地区の変遷】

	主な特徴	高さ制限内容
昭和 45 年 以前	・ 建築基準法による全国一律の高さ規制 ・ 用途地域の種別に応じた高さ規制	住居地域 20m 住居地域以外 31m
昭和 45 年 (1970)	目的等 閑静な低層住宅地内に、低層、高層住宅が無秩序に混在する状態を踏まえ、良好な住宅地の環境を保全するため、将来の土地利用計画を勘案して指定 概要 近い将来、第 1 種住居専用地域の指定が見込まれる区域に指定	10m (低層住宅地のみ)
昭和 48 年 (1973)	目的等 住環境の保全と伝統的な市街地景観を保全するため、将来の土地利用計画を勘案して指定 概要 6 種類の高度地区を市街地の大半に指定	10m, 20m, 31m, 45m
平成 8 年 (1996)	目的等 用途地域の指定替え(細分化)に合わせて、将来の土地利用を勘案し、居住環境の維持及び向上並びに優れた都市景観の保全及び形成を図る。 概要 山ろく部周辺の自然・歴史的環境との調和を図る必要がある市街地の一部について、20m から 15m に高さ規制を強化	10m, 15m, 20m, 31m, 45m
平成 15 年 (2003)	目的等 職住共存地区にふさわしい居住環境の保全と市街地景観の整備を誘導するため。 概要 隣地斜線制限と道路斜線制限の強化、セットバック型制限を導入した 31m 第 1 種高度地区を新設。	10m, 15m, 20m, 31m, 45m
平成 19 年 (2007)	新景観政策による高さ規制の見直し → 詳細は、15 ページから記載しています。	10m, 12m, 15m, 20m, 25m, 31m

3 新景観政策における高度地区による高さの設定

(1) 高さ規制の見直しの視点など

- ◆ 平成19年9月から実施した全国でも類を見ない「新景観政策」では、50年後、100年後の京都の将来を見据えて、都市全体の景観イメージの形成に大きな影響を及ぼす建築物の高さ規制を見直しました。
- ◆ 三方を山々で囲まれ、「盆地」を基本とする風土であることと、「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」の答申で示された4つの視点を基本に、高度地区の見直しを実施しました。
- ◆ 地区計画制度を活用したきめ細かな高さ設定と、特例許可制度の全面的な見直しも実施しました。

【高度地区の見直し】

- ・ 平成18年11月に実施しました「新たな景観政策の素案」についての市民意見募集の説明資料では、「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」の答申で示された4つの視点をもとに、見直しの視点とポイントについて、次のように示しています。

(見直しの視点)

- ① 用途地域と連動して一律に定められている現行の高さ規制のあり方を見直し、土地利用と景観形成の双方に配慮しつつ、きめ細やかにその最高限度を設定します。
- ② 世界遺産周辺、良好な低層の住宅地、京町家等の歴史的な建造物が多く存在する地区など地域の景観特性や市街地環境の特性を勘案して、高さの最高限度を引き下げます。
- ③ 隣接する地区間での極端な高さの格差は、景観や住環境に影響を及ぼすおそれがあるため、良好な低層の住宅地、京町家等の歴史的な建造物が多く存在する地区などの隣接地区において、高さの格差を低減するようにします。
- ④ 市街化区域内で高さ規制を行っていない工業系地域についても、土地利用と景観形成の双方に配慮し、高さの最高限度を設定します。

（見直しのポイント）

- ① 45mの高度地区を廃止し，新たに 12m，25mの高度地区を設ける。
- ② 歴史的市街地のほぼ全域で高さの最高限度を見直す。
- ③ 三方の山々の山ろく部や内縁部の住宅地，幹線道路沿道などの高さの最高限度を見直す。
- ④ 市街地西部及び南部の工業地域で，建物用途に応じた高さの最高限度を見直す。

【地区計画制度の活用による仕組みの改善】

- ・ 地区内の独自ルールとして用途の制限や壁面位置の制限などとともに，形態意匠の制限と高さの最高限度を地区整備計画に定めた場合は，高度地区の高さの最高限度ではなく，地区整備計画に定めた高さの最高限度を優先する仕組みとしました。
- ・ 新景観政策実施前は，街区などの地区単位の計画的な市街地整備などに対応するため，地区計画の指定と高度地区の変更をセットにする仕組みにより，きめ細かな高さの設定を行ってきました。

<事例>

（京都大学桂キャンパス地区）

- ・ 桂キャンパス地区に地区計画を指定し，建築物等の整備方針などを定め，地区整備計画に建築物の用途の制限，壁面の位置の制限などを定め，キャンパスの施設整備計画を担保
 - ・ 同時に，桂キャンパス地区の高度地区を 10m高度地区から 20m高度地区に変更
- ・ 新景観政策では，地区計画を活用したきめ細かな市街地整備やまちづくりを進めるという考え方を継承するとともに，更に，上記の仕組みをシンプルなものに改善しました。
 - ・ 新景観政策以前の仕組みに比べ，新景観政策以後の仕組みでは，形態意匠の制限を加えていますので，景観面に関して，より担保力が高まっています。

【特例許可制度の見直し】

- ・ 新景観政策以前にも高度地区の特例許可制度はありましたが、景観的な観点も踏まえ、対象要件を大幅に見直しました。
- ・ また、前述の地区計画制度の活用による高さの設定の場合は、従前から都市計画法及び京都市の条例に基づき、説明会等の開催や計画案の公告・縦覧、意見書の受付などの手続が定められていましたが、以前の高度地区の特例許可制度では、そのような手続が定められていませんでしたので、新景観政策において、新たに、「高度地区の計画書の規定による特例許可の手続に関する条例」を定めました。

<参考>

○ 新景観政策時の高度地区計画書での適用除外と特例許可の変更

- ・ 地区計画制度を活用する場合、これまで土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため一体的かつ総合的な市街地の再開発等を行う区域内又は、京都市立病院の区域内にあり、地区整備計画に壁面位置の制限及び建築物の高さの最高限度が定められている場合に、高度地区の適用を除外としていましたが、地域の特性に応じたより良いまちづくりへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市活力の調和を図るため、景観的観点を含めることを明確にした仕組みとしています。

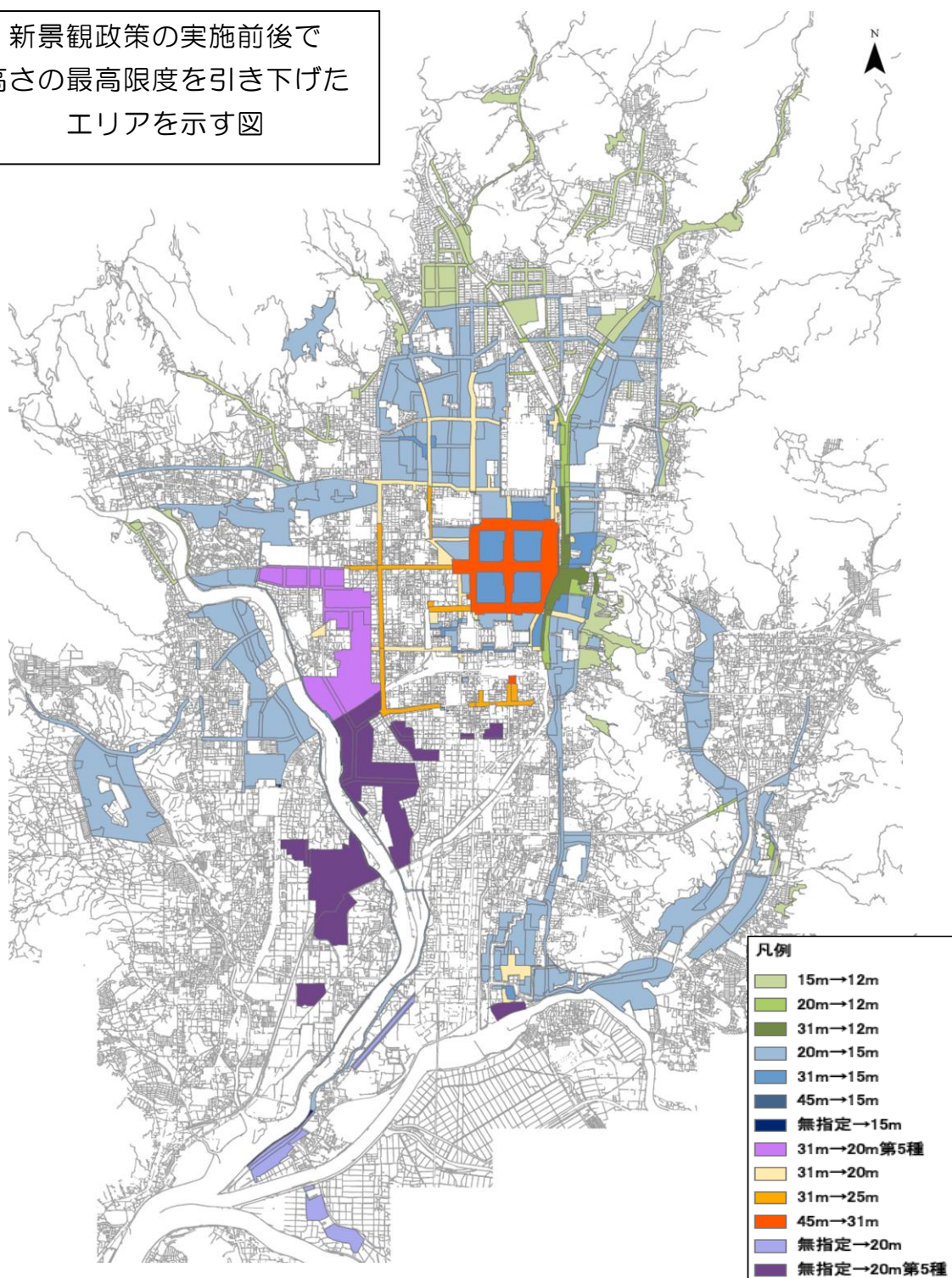
新景観政策 前	新景観政策 後
・ 再開発促進区域内の建築物 ・ 市立病院内の建築物	・ 再開発促進区域内の建築物 (削除→新設項目に統合) (新設)・ 地区整備計画に 建築物等の用途の制限 壁面の位置の制限 建築物等の高さの最高限度 建築物等の形態意匠の制限 が定められた区域内の建築物

- ・ 建物単位では、これまで他法令に基づく事業区域内の建築物や他法令で許可を受けた建築物について、特例許可や適用除外としてきましたが、建築活動を良好なものへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市活力との調和を図るため、要件を大幅に変更しています。

新景観政策 前	新景観政策 後
・ 法に基づく一団地内の建築物 ・ 市街地再開発、住宅地区改良など法律に基づく事業 ・ 総合設計制度	(削除) (削除) (削除) (新設)・ 優れたデザインで、良好な景観形成につながるもの ・ 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設

- ◆ 新景観政策では、市街地の特性に応じて、高度地区による高さの最高限度を引き下げており、その範囲は、市街地全体で見れば、約3割となっています。

新景観政策の実施前後で
高さの最高限度を引き下げた
エリアを示す図



※20m第5種は、現在は31m第3種高度地区に名称等を変更しています。

(2) 高さ設定の基本的な考え方

ア 骨格的な都市構造に基づく高さの設定

◆ 京都市における骨格的な都市構造としての保全・再生・創造のまちづくりと「盆地景」に着目した都市ボリュームの構成を、市街地全体での高さ設定の基本としています。

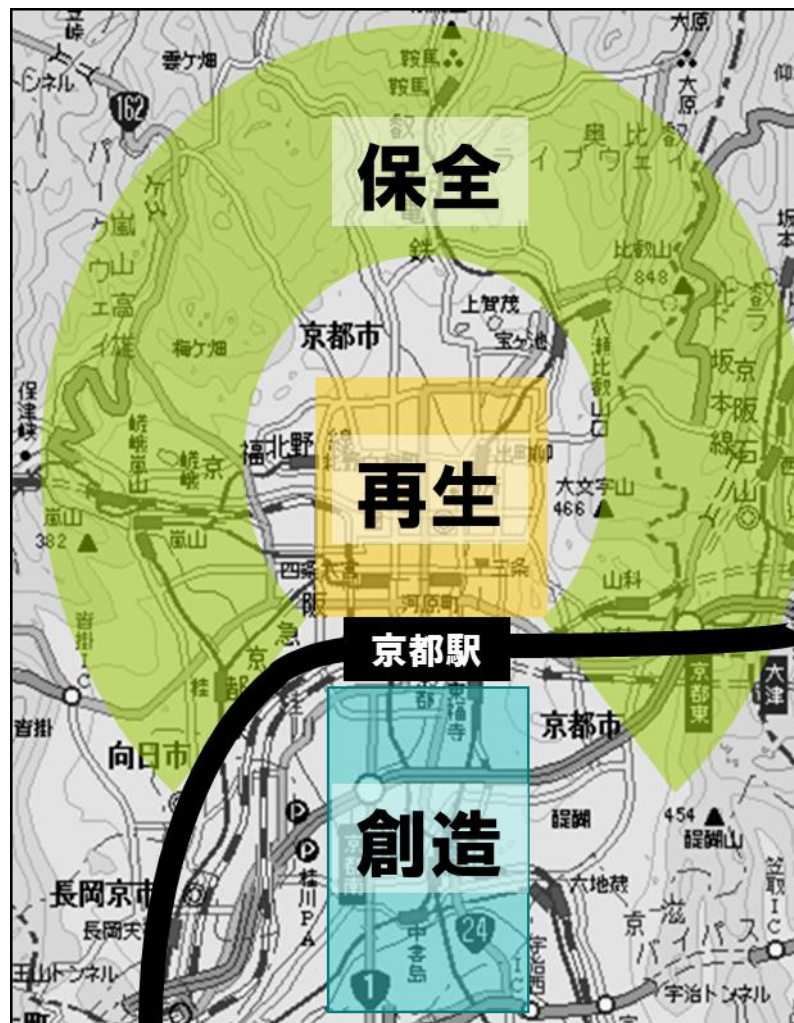
【保全・再生・創造のまちづくり】

- ・ 京都市基本構想においては、北部・三山周辺を「自然・歴史的景観を保全する地域」、都心部を「歴史豊かな市街地における調和を基調とする再生を図る地域」、南部を「新たな活力を担う創造のまちづくりを進める地域」と市域を大きく3つに区分して都市づくりを進めることとしています。
- ・ 平成24年2月に策定しました「京都市都市計画マスタープラン」では、以下のような考え方を示しています。

	ゾーンの特徴	高さ設定の考え方
保全 ゾーン	三方の山々，文化財や史跡の点在する山ろく部，ゆとりと景観に恵まれた地域一体における，自然と歴史的な景観を保全するとともに，良好な住環境の保全・向上や文化，学術，研究機能の集積を図るゾーン	低層又は中低層を主体
再生 ゾーン	伝統的な町家も数多く残り，商業・業務機能が集積し，職・住・文・遊が織り重なる歴史豊かな市街地における調和を基調とする再生を図るゾーン	中低層又は中高層を主体
創造 ゾーン	21世紀の新たな活力を担う創造のまちづくりを進めるゾーン	中低層又は中高層を主体としつつ，環境にも配慮しながら高層も許容

※ 基本とする考え方は上記の3つですが，それぞれのゾーンの中でも，個別に保全・再生・創造の考え方があります。

＜保全，再生，創造のゾーンを示す地図＞

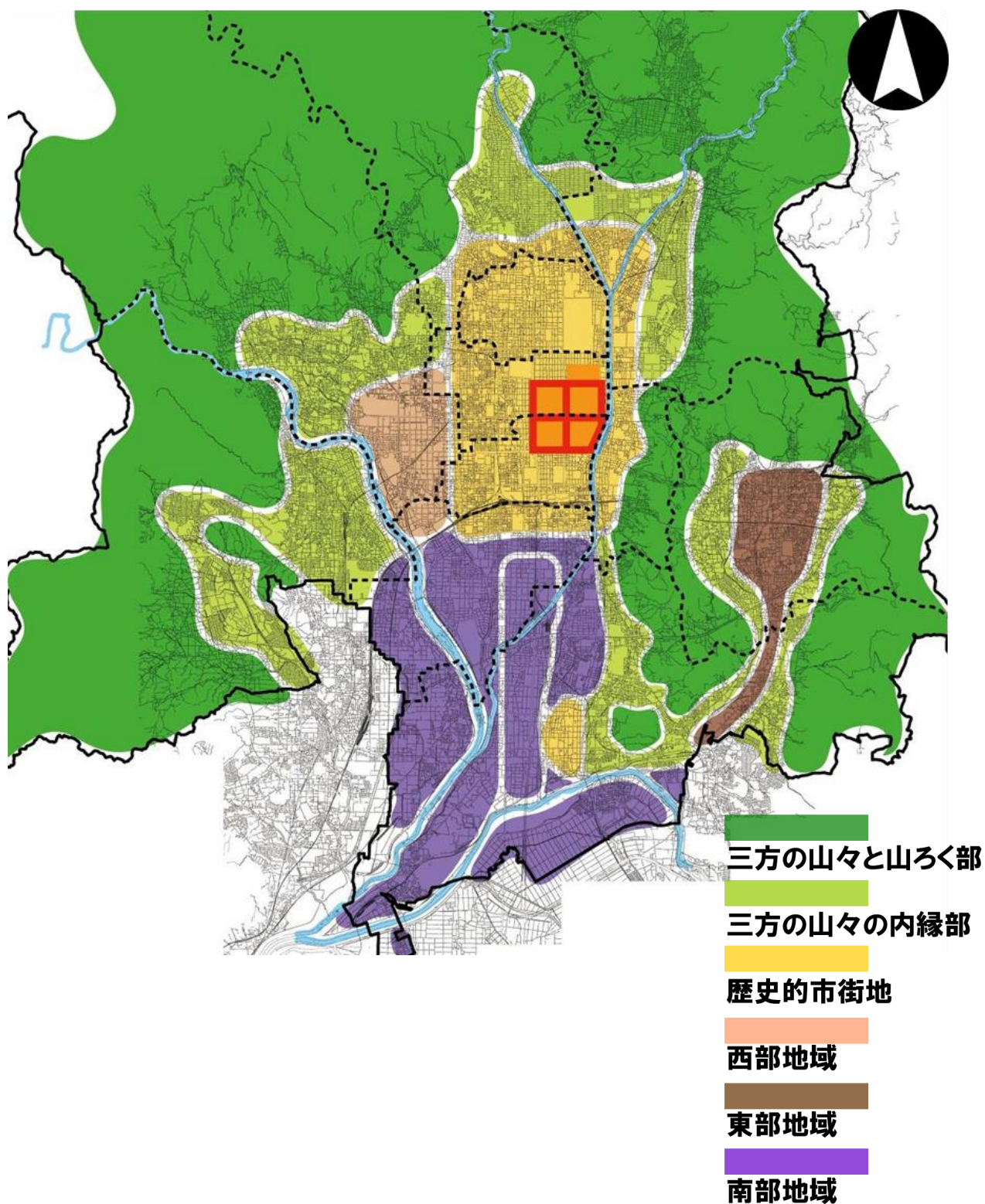


【都市ボリュームの構成】 → 建築物の高さの基本的な構成

- 三方をなだらかな山々で囲まれた京都の盆地の風土や、これらの山並みとの調和に配慮し、都心部から三方の山すそに行くにしたがって次第に建築物の高さが低くなるような構成を基本とします。
- 京都のまちでは、スケール感，ボリューム感を大切にしていますが、高さの規制により、建物の高さを統一することを目指しているわけではありません。

【地域の特性に応じた景観整備】

- ・ 保全，再生，創造のまちづくりを基本に，市街地の特性ごとに再区分すると，下図のように区分することができます。新景観政策の策定に当たっては，この市街地の再区分ごとに建物の高さやデザインのあり方などを検討しました。



イ 市街地の特性に応じた高さの設定

◆ 一定のまとまりのある市街地ごとに、それぞれの特性を踏まえ、高度地区における高さ規制の役割である、景観・住環境・都市機能の3つの観点を考慮して高さを設定しています。

- 一定のまとまりのある市街地ごとにその状況や土地利用のあり方、景観のあり方など、市街地の特性やあるべき姿が異なることから、一定のまとまりのある市街地ごとに、高度地区における高さ規制の3つの役割である「景観の保全・形成」、「住環境の保全・整備」、「都市機能の充実・誘導」の観点を踏まえ、市街地ごとの特性に応じてその3つの観点のバランスを考慮しながら、高さを設定しています。
- 3つの観点のうち、より重視すべき観点を踏まえた高さ設定の考え方と地域や場所の特性をまとめると次のようになります。

より重視する観点	高さ設定の考え方	地域や場所の特性
景観の保全・形成	低層又は中低層を主体	- 自然風景や三方の山並みと調和した緑豊かな住宅地の景観を保全する地域 - 歴史的な町並みとの調和を図る地域 - 世界遺産等の歴史的環境と調和させる場所 - 水辺からの眺めを守る場所
住環境の保全・整備	低層, 中低層又は中層を主体	- 低層住宅地と住宅地に隣接する幹線道路沿道（高さの格差の低減） - 計画的に形成されたニュータウン - 住宅地をはじめ多様な機能が共存する地域
都市機能の充実・誘導	中層又は中高層を主体に高層も許容	- ものづくりの拠点となる地域 - 多様な都市機能の集積を目指す高度集積地区 - 商業・ものづくり機能が集積する都市拠点、学術研究拠点、文化交流拠点、医療福祉拠点、娯楽・レクリエーション拠点、地域拠点、主要幹線道路沿道など

(3) 高度地区による高さの設定

◆ 骨格的な都市構造と市街地特性を組み合わせ、高度地区による高さの最高限度を設定しています。

- ・ 保全、再生、創造のまちづくりと、景観、住環境、都市機能の観点を組み合わせ、高さを設定している地域や場所のうち、代表的なものを表にしています。

都市構造 3つの観点		保全ゾーン	再生ゾーン	創造ゾーン
景観の 保全・形成 をより重視	面	嵯峨，嵐山など	職住共存地区 西陣地区など	
	線		鴨川沿い(JR 以北)	桂川沿い(JR 以南)
	点	世界遺産周辺など	二条城・御所周辺	
	高さ	10m	15m	15m
住環境の 保全・整備 をより重視	面	桂坂，岩倉，松ヶ崎 洛西ニュータウン など	西京極，東野 など	上鳥羽，竹田 向島ニュータウン など
	線	岩倉中通，北山通 など	今出川通，丸太町通 堀川通，千本通など	
	点			
	高さ	10m，12m， 15m	20m	20m
都市機能 (土地利用) の増進を より重視	面		市街地西部工業地域 京都駅周辺など	市街地南部工業地域 らくなん進都
	線	四条通（梅津～松尾） など	都心幹線道路沿道 西大路通，四条通 など	
	点	大学施設，文化施設 医療施設など	研究施設，交通拠点 など	
	高さ	20m	25m，31m	31m3種， 制限なし

「面」・・・一定のまとまりのある市街地

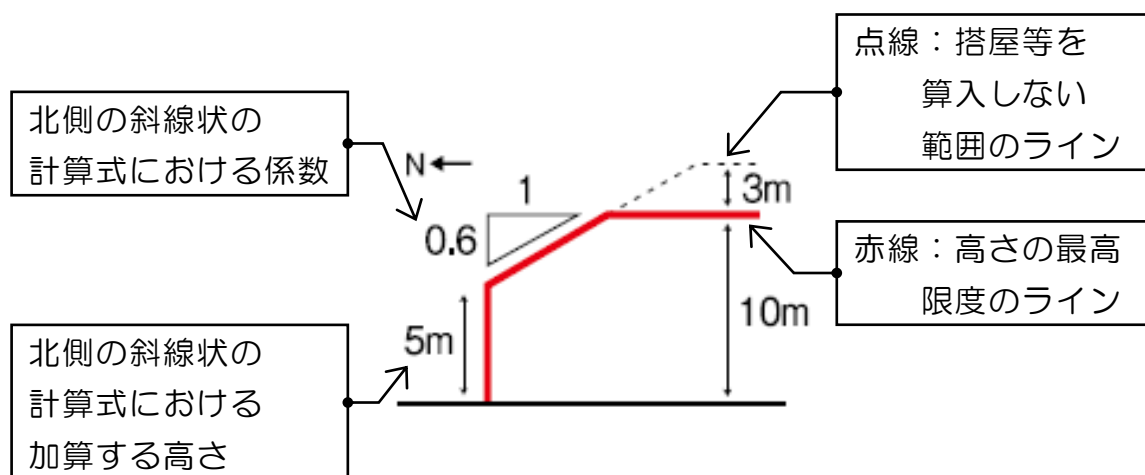
「線」・・・幹線道路沿道や河川周辺など

「点」・・・拠点となる場所や，特定のスポット周辺など

◆ 高度地区による高さ規制の種類は、10m、12m、15m、20m、25m、31mの6段階で、16種類あります。

- 高度地区の高さ規制では、建築物に高さの「最高限度」を定めています。
- 屋根や屋上から突き出るような階段室やエレベーター塔、装飾塔など（以下、「搭屋等」といいます。）については、一定の条件に適合するものは、高度地区の高さ規制における「高さ」に算入しません。
- 敷地の北側については、隣地への日照の確保を図るため、境界からの離隔距離に応じた設定しています。建てられる高さの計算式は次のとおり。

$$(\text{高さ制限}) = (\text{真北方向の水平距離}) \times (\text{係数}) + (\text{加算する高さ})$$
- 表中の規制イメージ図では、赤線が高さの最高限度のライン、点線が搭屋等を算入しない範囲を示すラインです。



種類	規制の概要	規制のイメージ図
10m 高度地区	最高限度：10m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+5m	
12m第1種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+7.5m	
12m第2種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+10m	

種類	規制の概要	規制のイメージ図
12m第3種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×1.25+10m	
12m第4種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：なし	
15m第1種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+7.5m	
15m第2種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+10m	
15m第3種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×1.25+10m	
15m第4種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：なし	
20m第1種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+7.5m	
20m第2種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+10m	

種類	規制の概要	規制のイメージ図
20m第3種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×1.25+10m	
20m第4種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：なし	
25m 高度地区	最高限度：25m 搭屋等の緩和：4m 北側斜線：なし	
31m第1種 高度地区	最高限度：31m 搭屋等の緩和：4m 北側斜線：なし	
31m第2種 高度地区	※に掲げる(1)から(3)までの全 てを満たす建築物以外は（ ） 内を適用	
31m第3種 高度地区	工場、事務所又は研究施設（以 下「工場等」という。）又は延 べ面積の2分の1以上を工場 等の用途に供し、かつ、図書館、 博物館その他これらに類する もの、店舗、飲食店、診療所、 保育所若しくは幼保連携型認 定こども園の用途を兼ねる建 築物以外は（ ）内を適用	

- ※ (1) 敷地が五条通に接し、かつ、敷地面積が1,000㎡以上のもの
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通の境界線までの距離が2m以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通以外の敷地境界線までの距離が1m以上の建築物（建築基準法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。）
- (3) 事務所若しくは研究施設（以下「事務所等」という。）又は延べ面積の2分の1以上を事務所等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもの

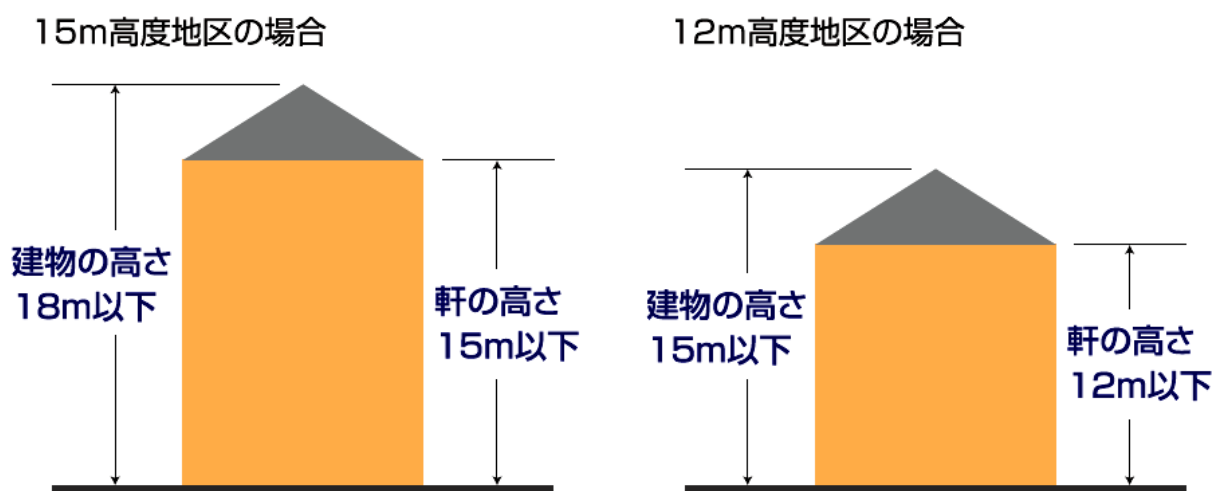
◆ 12mと15mの高度地区では、屋根の形を勾配があるものとした場合、緩和の措置があります。

- 京都の景観において、屋根で構成された見下ろし景観は、京都らしさの特徴の一つです。

そのため、屋根勾配を誘導することを目的として、12m高度地区と15m高度地区において、緩和規定を設けています（歴史遺産型美観地区内の建築物を除く）

- 12m高度地区では、屋根勾配を $3/10 \sim 4.5/10$ とし、建築物の軒の高さを12m以下とした場合に、建物（屋根の頂部）の高さは、15m以下となります。
- 15m高度地区では、屋根勾配を $3/10 \sim 4.5/10$ とし、建築物の軒の高さを15m以下とした場合に、建物（屋根の頂部）の高さは、18m以下となります。

＜緩和のイメージ図＞



- 12m及び15m高度地区の歴史遺産型美観地区（一般地区）では、建築物の規模等に応じた適切な勾配屋根による良好な景観へと誘導するため、屋根形状も含めてデザインが優れていると認められる建築物については、3mを限度に勾配屋根の一部が高さ規制を超えることを認める認定制度を設けています。詳細は、「京の景観ガイドライン 建築デザイン編」をご参照ください。

(4) きめ細かなまちづくりに対応する高さの設定

◆ 高度地区による高さ規制の一律的な運用だけでは、安心・安全、健康・福祉などの市民生活や、商業、ものづくり、学術・研究、芸術・文化などの都市活動の硬直化を招くことから、「地区」や「建物」を単位としたきめ細かな高さ設定も必要です。

◆ ゾーニングの制限だけではなく、「地区」の将来像を踏まえたきめ細かなまちづくりのルールを定めることも必要です。
そうした「地区」の総合的なルールづくりの手法としては、都市計画法に基づく地区計画制度が適しています。

◆ また、建物単位具体的な建築計画が市民や都市にとって望ましい計画である場合は、景観や市街地環境等にも十分配慮しつつ、高度地区の高さ規制を特例的に超える仕組み（特例許可制度）も必要です。

【ゾーニングとして定めた高度地区】

- ・ 高度地区は、いわゆる「ゾーニング」の一種で、一定のまとまりのある市街地ごとに区域を限って、その区域全体のいわば平均的な市街地像に応じて高さの最高限度を設定しています。

【「地区」の個性】

- ・ しかし、市街地にもっと近づいてよく見ると、「町」や「通り」、「街区」など一定のまとまりのある「地区」ごとに土地の使い方や建物、暮らしや生業の状況が異なり、それぞれ少しずつ違った個性を有しています。
- ・ また、そういった「地区」では、時には街区単位で土地利用転換や都市機能の整備を行う計画が明確になることもあります。住環境を保全するために更なる制限の強化を求める要望が町内会等から出されることもあります。

【「地区」のあるべき姿とゾーニングとの乖離】

- きめ細かな目で「地区」を眺めると、その「地区」の将来のあるべき姿は、ゾーニングで考えている一定のまとまりのある市街地のあるべき姿とは、必ずしも一致しないことがあります。
- ゾーニングとして定めている高度地区による高さの最高限度の制限だけで運用するならば、そういった「地区」の将来のあるべき姿の実現に支障を来すことが考えられます。

換言すると、画一的な高さ規制が、市民の生活環境の保全や利便の向上、産業などの都市活動の維持・充実に支障を来すことにもなりかねません。

【「地区」単位の良いまちづくり計画】

- 「地区」単位で、市民生活や都市活動の向上につながるまちづくり計画、あるいは地域や都市全体の活性化につながるまちづくり計画があります。
- そういった場合には、周辺環境との調和や優れた景観形成などを考慮しながら、良いまちづくりを誘導するために、高さの限度を超える計画も必要となる場合があります。

【「建物」単位の良い整備計画】

- また、「地区」よりももっと近づいて「建物」単位で見ても、高さの基準を超えるものでも、市民生活や都市活動の向上に役立つ建築計画や、ランドマークの役割を果たすなど、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があります。
- そういった場合には、高さの限度を超えることを許可する制度により、優れた建築物を誘導することも必要となります。
- 特例許可に当たっては、地域特性や地域の将来の景観像も考慮したうえで、質の高い空間づくりを図ることが求められます。

4 地区計画制度と高度地区の高さ規制

(1) 地区計画制度の概要

ア 地区計画とは？

◆ 地区計画は、都市全体のマクロな骨格造りを行う都市計画と建築基準法に基づく敷地単位のミクロな建築規制の中間にあたる、地区レベルを単位とした計画制度です。

◆ 地区計画は、建物のルールだけでなく、道路や公園の整備、緑地の保全など、地区の特性に応じて総合的なルールを定めることができる制度です。

<参考>地区計画のイメージ

ここは低い建物はダメ。

建物の高さを決めよう。

公園はまちの中心にこれくらいの大きさのものがほしい。

良く話しあって道路の位置と規模を決めましょう。

ここは住宅地です。工場はダメ。

ここは高い建物はダメ。

建物のへいは生垣にしよう。

ここは商店街。1階部分はお店にしましょう。

道路や公園の予定地に建物を建てるのは控えてください。

歩道を広くするために建物をセットバックしましょう。

ミニ開発はダメですよ。道路の位置も違います。

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ・ 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
- ・ 建物の建て方や街並みのルール
(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)
- ・ 保全すべき樹林地

出典：国土交通省ホームページ 絵で見る都市計画

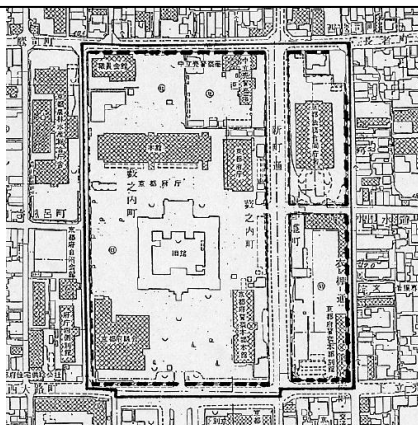
イ 地区計画を定める「地区」とは？

◆ 特性や将来のあるべき姿を共有する一定のまとまりのある土地の区域を地区計画の対象となる「地区」とします。

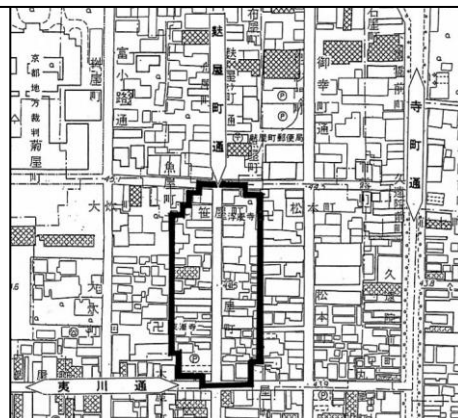
- ・ 一定のまとまりのある土地の区域としては、道路などで区画された「街区」や自治の単位である「町内会」や「学区」のほか「商店街」などがあります。
- ・ 1つの敷地（1つの街区となるような大きな敷地は除く。）だけでは、「地区」にはなりません。
- ・ 小さな敷地でも、それぞれが集合して将来のあるべき姿や将来ビジョン、地区の整備計画などが共有できれば、「地区」になります。

<事例>

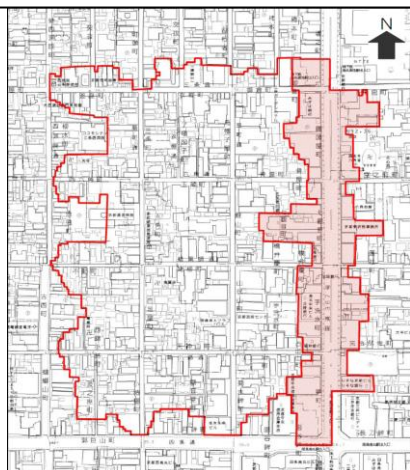
街区 → 府庁地区官庁街地区計画



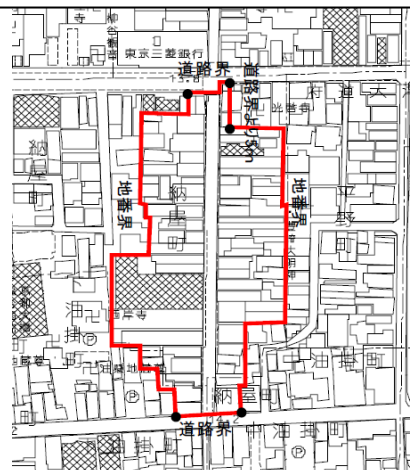
町内会 → 中京麴屋町通笹屋町地区計画



学区 → 明倫元学区地区地区計画



商店街 → 納屋町商店街地区地区計画



(2) 地区計画による高さの最高限度等の設定

◆ 将来ビジョンや整備計画が明確で、京都市基本計画等と整合のとれた、より良いまちづくりにつながるものであることが必須です。

【将来ビジョン等が明確であること】

- ・ 地区計画の対象とする「地区」に関して、当該地区の将来ビジョンや整備計画が不明確では、地区計画において定める「地区計画の方針」や「地区整備計画」の内容を定めることが困難です。地区計画を定めるときは、将来ビジョンや整備計画が明確になっていることが必要です。

【京都市基本計画等との整合】

- ・ 当該地区の将来ビジョンや整備計画がより良いまちづくりにつながるものであるためには、それらのビジョンや計画が、京都市基本計画や京都市都市計画マスタープラン等に適合したものであることが必要です。

【総合的な計画】

- ・ 将来ビジョンや整備計画は、地区全体を見渡した総合的なビジョン又は計画とし、可能な限り空地の確保や緑化を図るなど、地区の市街地環境の整備改善を図るとともに、地区周辺の市街地への貢献や影響等も考慮した計画とし、これらを地区計画で担保していくことが必要です。

【新景観政策以降に、地区計画で高度地区を超える高さを定めた事例】

- ・ 岡崎文化・交流地区地区計画
- ・ 西ノ京桑原町地区地区計画
- ・ 太秦安井山ノ内地区地区計画
- ・ 淀娯楽・レクリエーション地区地区計

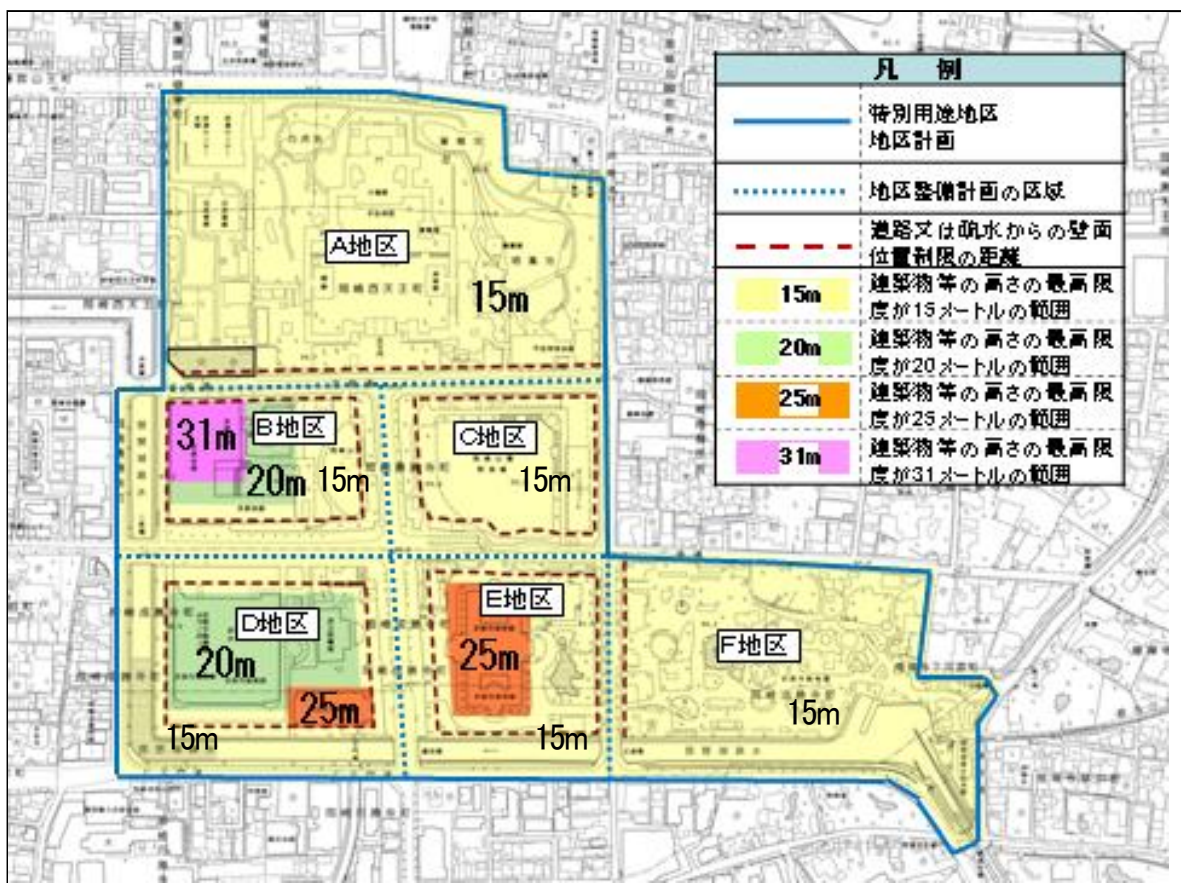
◆ 地区内一律の高さ設定ではなく、きめ細やかに設定します。

- 高度地区ではエリアごとに一律の高さを設定していますが、地区計画では、地区内全体を一律の高さに設定するのではなく、将来ビジョンや整備計画に合わせて、きめ細かな設定を行います。

当該地区の高度地区の高さ制限にも配慮しながら、地区計画の目標や建築物等の整備方針に照らして、ふさわしい高さを設定します。

<事例> 岡崎文化・交流地区地区計画での高さ設定

- 今ある空間を最大限確保し、スケールの大きな都市景観を維持しつつ、時代のニーズに応じた施設機能の充実を図ることも踏まえ、既存の建物の高さを基本に必要な最小限の範囲で高さを設定しています。



◆ 高度地区の高さの最高限度より低くする場合には、土地利用に対する影響等に配慮します。

【土地利用への配慮】

- ・ 地区内の土地利用の適正な増進に配慮する必要があります。
- ・ 地区内の敷地規模を考慮した高さ制限とします。
- ・ 既に建っている建築物が、適合しないこととなる場合、その取扱いなどに注意を必要とします。

【建物配置とのバランス】

- ・ 建物の用途別の階高を踏まえ、階数を想定した高さを設定します。
- ・ 敷地内の建物配置とのバランスを考慮します。
(敷地境界線からの距離に応じて、制限する高さを変えることなどの検討)

【屋上景観への配慮】

- ・ 勾配屋根を想定する場合、屋根の最頂部の高さではなく、軒の高さを設定するということも検討する必要があります。

＜事例＞ 淀・娯楽レクリエーション地区地区計画での高さ設定

- ・ 20m高度地区において、10m、15m、20m、35mの4段階の高さ規制を設定しています。

◆ 高度地区の高さの最高限度より高くする場合は、次の事項を地区計画に定める必要があります。

- 高度地区による高さの最高限度を超える高さを設定する場合，
 - ① 建築物等の用途の制限，
 - ② 壁面の位置の制限，
 - ③ 建築物等の高さの最高限度，
 - ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることが必須です。

【① 建築物等の用途の制限】

- 地区の将来ビジョンや整備計画が目指す都市機能の誘導を図るために必要な建物用途に限定することが必要です。
- 地区計画では、具体的なまちづくり計画を定めることから、用途地域による制限のように幅広い建物用途を設定するのではなく、当該地区のまちづくりにふさわしい用途を設定することが必要です。

<事例>

○ 岡崎文化・交流地区地区計画では
様々な文化交流施設が集積した当地区にふさわしい賑わいの創出を図るため、以下の用途制限をしています。

- 住宅（平安神宮地区では、その敷地が冷泉通に接するものに限る。）
- 共同住宅、寄宿舍又は下宿（平安神宮地区では、その敷地が冷泉通に接するものに限る。）
- 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- 公衆浴場
- 病院
- 老人センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- 自動車教習所
- ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- カラオケボックスその他これに類するもの
- 建築物に附属する自動車庫で、地上の床面積の合計が600平方メートルを超えるもの

【② 壁面の位置の制限】

- ・ 壁面の位置の制限は、道路空間と一緒にあって、広がりのある外部空間の形成や緑化スペースの確保などの景観上の働きがあります。
- ・ 建築基準法の規定では、建物配置を直接制限する規定はありませんが、魅力的なまちづくりを進めるうえでは、地区のボリューム感やスケール感を決定づける要素となり得ることから、圧迫感を軽減するなどの工夫が必要です。
- ・ 壁面の位置は、日影や通風などの住環境へも影響することから、より良い環境となるように、適切な壁面の位置を設定することが必要です。
- ・ また、壁面後退区域に設置することができる小規模な建物などについては、地区の良好なまちづくりやスケール感などに支障とならないよう、あらかじめ検討しておく必要があります。

<事例>

- 西ノ京桑原町地区地区計画では、周辺道路から5mの壁面後退を定めるほか、高さを超える建築物の道路からの圧迫感を低減するために十分な壁面後退を定めています。

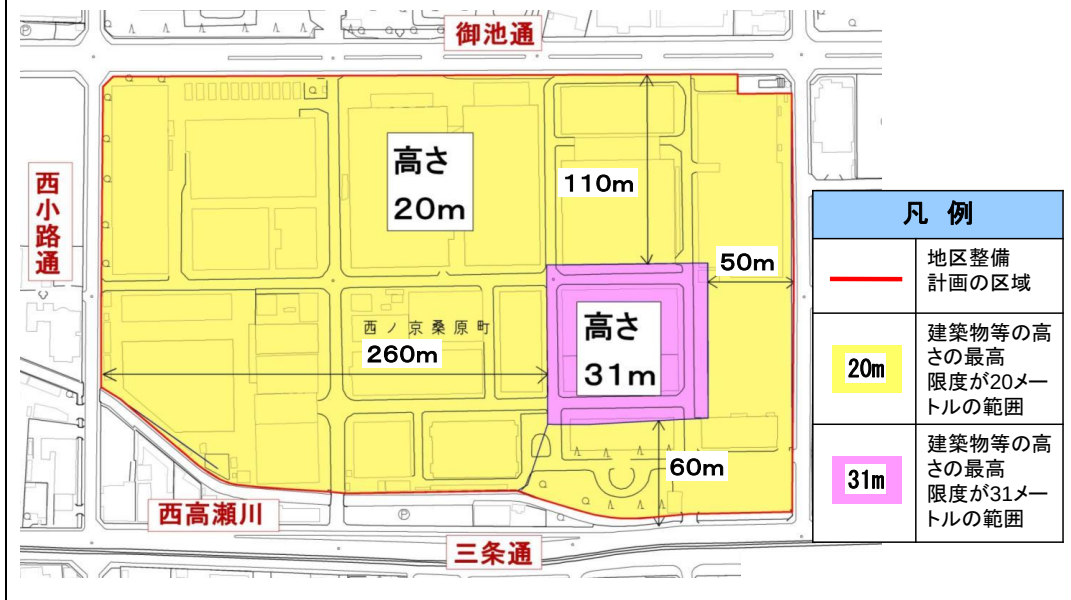


【③ 建築物等の高さの最高限度】

- 高度地区の高さの最高限度を超える範囲と高さの設定は、まちづくりの方針や土地利用の状況、周辺環境との調和など、地区の将来ビジョンに示されているまちづくりの観点から、地区計画により定めることが適切であり、建物の機能上必要な高さだけで定めるのではなく、景観、住環境、都市機能のバランスを踏まえ、道路などの公共空間からの見え方、地区全体の建物の高さなどを考慮し、必要最小限とすることが必要です。
- 保全、再生、創造のまちづくりのそれぞれのゾーンの基本的な考え方に加え、京都市景観計画の地域別方針なども考慮して、高さを設定する必要があります。

<事例>

○ 西ノ京桑原町地区地区計画では、周辺環境への配慮を踏まえ、高度地区の高さの最高限度を超える範囲を、できるだけ地区の中央に配置しています。



【④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

- 部分的に高さを超える計画であっても、地区全体として、良好な景観づくりにつながる計画を誘導するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める必要があります。
- 当該地区が属する景観計画の地域別方針を踏襲するとともに、できるだけ具体的なデザイン規制となるようにします。

例えば、地区内に既に規範となるデザインがある場合、当該デザインとの調和を基調とすることなどが考えられます。

- 当該地区が、建造物修景地区内にある場合、建造物修景地区に定めている形態意匠の制限に関する項目は、すべて定めることが必須となります。

また、景観地区や風致地区でも、それぞれの地区で定めている項目は、すべて定めることが望ましいと言えます。

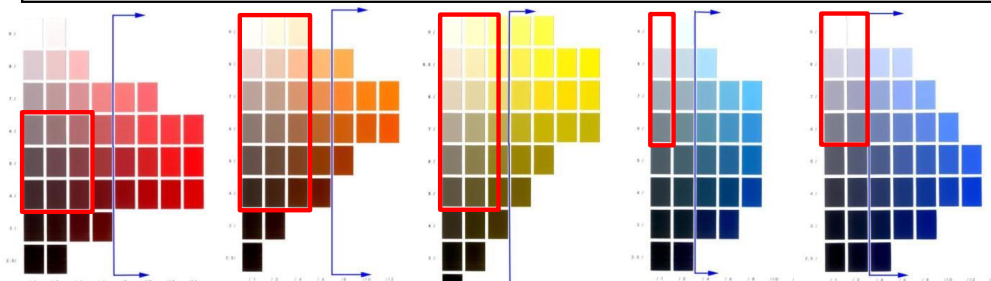
- 形態意匠の制限は、当該地区計画内だけで考えるのではなく、周辺の状況と調和する、優れたデザインを先導するなど、周辺地域や都市全体への影響なども考慮したコンセプトをもって定める必要があります。

<事例>

○ 西ノ京桑原町地区地区計画では

建築物等の形態意匠は、ものづくり都市・京都を先導するにふさわしいものとし、環境負荷の低減に努め、地区内の建築物相互の調和を図り、周辺地域の良好な景観形成に寄与するものとする、との方針で、例えば、外壁について、以下のような制限を定めています。

道路に面する外壁は、十分な後退又は分節等を行う。
主要な外壁の色彩は、自然素材を除き、以下のとおり。



R (赤) 系 彩度：4以下 明度：4～6	YR (黄赤) 系 彩度：4以下 明度：4～9	Y (黄) 系 彩度：3以下 明度：5～9	B (青) 系 彩度：1以下 明度：6～9	PB (青紫) 系 彩度：2以下 明度：6～9
N (無彩色) 系は、明度：6～9 材料は、光沢のないもの				

- ◆ 高度地区の高さ規制より高くする場合は、地区計画や具体の建築計画の中で、周辺環境の調和とともに、周囲からの見え方などを検討します。

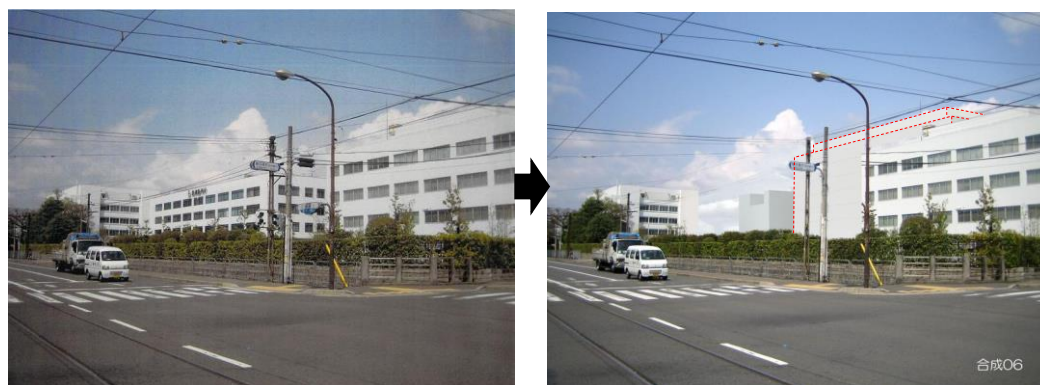
【見え方をチェックする場合の留意点】

近景	当該地区の周辺にある道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
中景	当該地区から少し離れた場所にある主要な道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
遠景	眺望景観創生条例に定める遠景デザイン保全区域の視点場のうち、チェックすることが適切な場所からの見え方をチェックする。

- ・ 京都は、盆地景であること、南から北に向かって標高が高くなっていることなどを踏まえ、近景で見えないから中景でも見えない、と決めつけずに、それぞれの公共空間からの見え方をチェックする必要があります。
- ・ 眺望景観創生条例の眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域に該当する場合は、それぞれの視点場からの見え方もチェックする必要があります。

<事例>

○ 西ノ京桑原町地区地区計画では三条通からの近景での見え方などをチェックしています。



- ◆ 地区整備計画で定めることができる項目は、できるだけ定めるほか、関係法令との整理も必要です。

【地区施設の配置及び規模】

- ・ 地区施設については、まちづくりを考えるうえで、その必要性を十分に検討したうえで設置することが必要です。
- ・ 地区内の緑化についても、良好なまちづくりを目指すうえでは、大変重要な要素であることから、その必要性を十分に検討したうえで配置することが必要です。

<事例>

- 西ノ京桑原町地区地区計画では、周辺との調和を図るために、地区の周囲に緑地を配置しています。



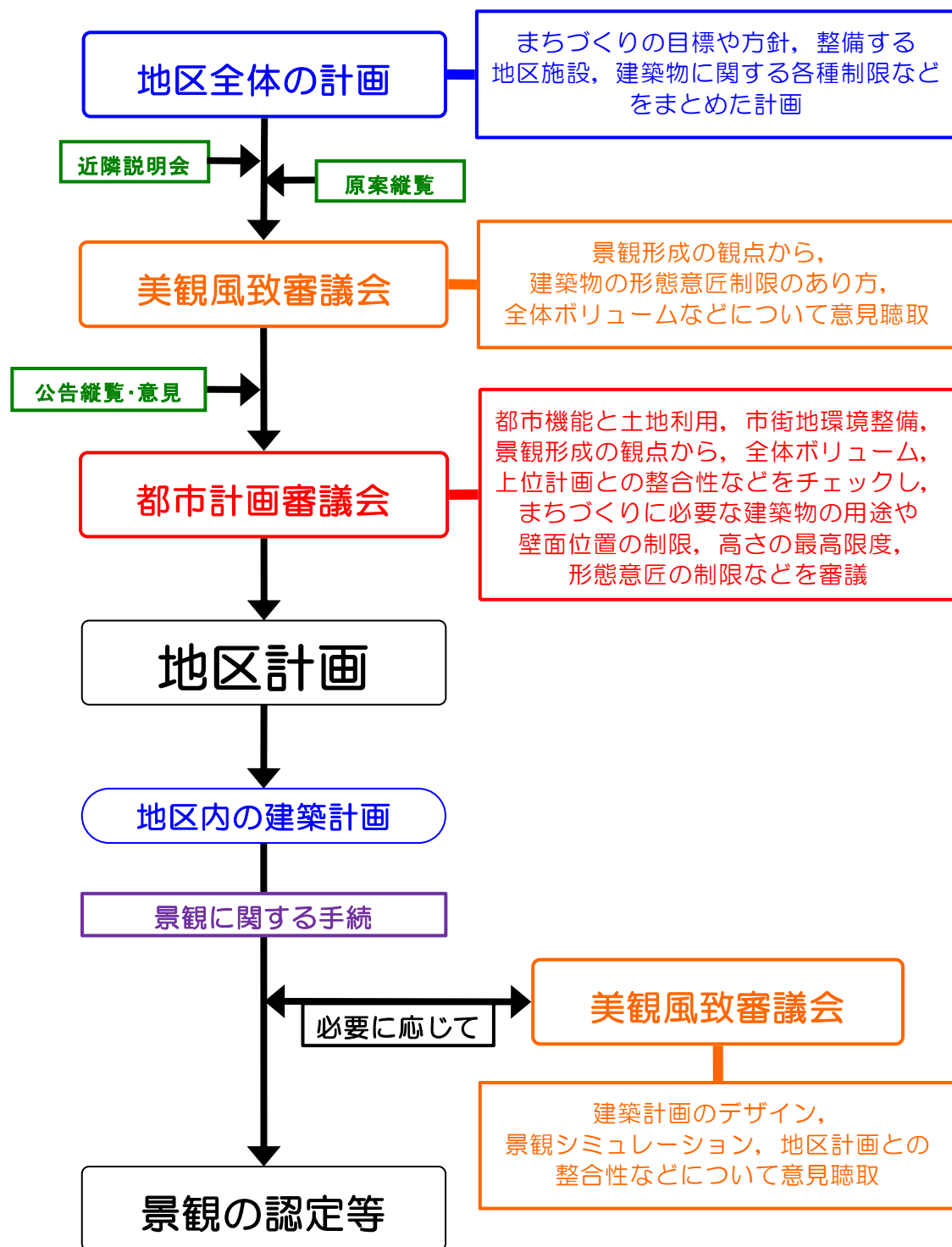
【建築物の容積率の最高限度，建築物の建ぺい率の最高限度】

- ・ 建物のボリュームを決定付ける要素であり，周辺環境との調和を考慮しながら，定める必要があります。

【敷地面積の最低限度】

- ・ 高さを含めた空間構成を考えるうえで，敷地の大きさは，重要な要素となることから，土地の細分化により，地区計画の目標などに反する計画となるおそれがある場合には，敷地面積の最低限度の設定をしておくことも必要です。

◆ 地区計画に高さの最高限度や形態意匠の制限を定める手続。



5 高さ規制の特例許可制度

(1) 特例許可制度の基本的な考え方

ア 特例許可とは？

◆ 地域の特性や地域の将来像を十分に考慮したうえで、建築活動を良好なものへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市の活力との調和を図るため、個々の建築物について、一定の範囲で高度地区の高さの最高限度を超えることを認める制度です。

・ 高度地区計画書（許可による特例）

- 1 次の各号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は、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。
 - (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) 京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物
 - (4) 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。）
 - (5) 特例許可を受けた建築物の増築（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）
 - (6) 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
- 2 市長は、上記1の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成、市街地の環境の整備改善又はまちづくりの推進を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

イ 高さの最高限度を超える建築計画

- ◆ 「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」については，以下のような建築計画とすることが考えられます。

【良好な景観形成につながる建築計画】

- ・ 優れたデザインであり，地域や都市の景観の向上につながるとともに，建物の位置やボリューム，土地利用など総合的に周囲の市街地環境への配慮がなされている，敷地単位の建築計画であることが必要です。

＜事例＞ 片岡安設計の洋館移築計画



- ◆ 「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」については，以下のような建築計画が考えられます。

【都市機能の確保に必要な建築計画】

- ・ 公共・公益性がある学校や病院等を整備する建築計画であり，都市景観や市街地環境に配慮されている，敷地単位の建築計画であることが必要です。

<事例>

京都大学吉田キャンパス病院構内整備計画



京都第一赤十字病院（3期，4期整備計画）



その他，同志社女子大学新楽真館（仮称）整備計画，
同志社中学・高等学校新南体育館（仮称）整備計画，
京都教育大学（小山）附属京都小中学校中・高等部本館増築計画

- ◆ 「京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物」については、「(4) 地域のまちづくりを推進するための特例許可」で解説します。

【まちづくりに貢献する建築物】

- ・ 「京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物」は、令和3年4月に、高さ規制の特例許可の対象に追加しました。
- ・ この制度の運用等については、●ページからの「(4) 地域のまちづくりを推進するための特例許可」で解説します。

- ◆ 「良好な沿道景観の形成に資するもの」、「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」については、以下のような建築計画が考えられます。

【良好な沿道景観に資する計画】

- ・ 北側斜線部分だけが対象となります。
- ・ 北側斜線制限により、斜めの壁面が生じて、かえって景観上好ましくない外観となる場合があり、北側への環境面への影響を十分考慮した計画であることが必要です。

＜事例＞ 現時点では、なし。

【災害対策等で緊急に建て替えを要するもの】

＜事例＞ 現時点では、なし。

ウ 特例許可における高さの設定

- ◆ 具体的な建築計画では、以下の事項について、総合的に検討することが必要です。

【高さを超える必要性】

- ・ 特例許可により高さを超えることができるのは、主に、優れたデザインの場合と、学校・病院等の公共公益施設です。
- ・ これらの場合でも、高さを必要とする理由は、明確で合理性があるものでなければなりません。
- ・ 単にデザイン上必要、機能上必要ということではなく、敷地の場所と地域性なども含めて、総合的な見地からの必要性が必須です。

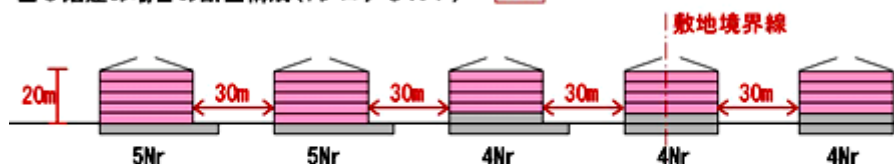
＜事例＞

京都大学吉田キャンパス病院構内整備計画

- 病院に求められている病床数と看護単位（Nr）を限られた敷地の中で、プライバシー確保の観点から病棟間隔が 30m 必要であることから、8階建てを必要とする。

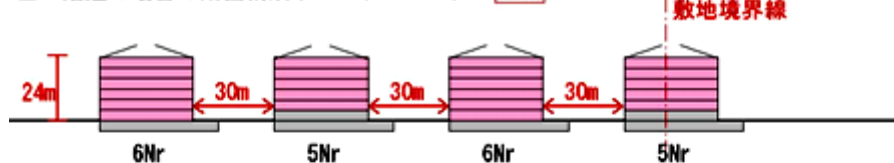
□ 5階建の場合の断面構成（1フロア 5Nr）

22Nr



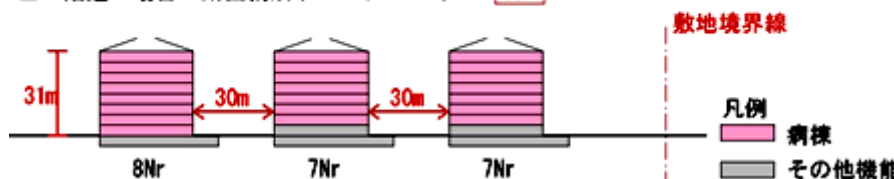
□ 6階建の場合の断面構成（1フロア 4Nr）

22Nr



□ 8階建の場合の断面構成（1フロア 3Nr）

22Nr



凡例
■ 病棟
■ その他機能

【高さを超える建物の配置】

- 敷地の中で、高さを超える建物がどこに位置するのかは、重要なポイントです。
- 特に、当該建築物が存する地域の良い景観の形成に支障がないとする点において、建物が建つ場所が重要になります。

【道路などの公共空間からの見え方】

- 建物が建つ場所を検討するうえでの1つのポイントになるのが、道路などの公共空間からの見え方になります。
- しっかりと存在感を見せることにより、良い景観を形成するケースと、周辺との調和を踏まえ、存在感をできるだけ少なくすることにより良い景観を形成するケースがあります。高さを超える理由と矛盾しないのはもちろんのこと、目指す方向が明確であることが必須です。

【周辺の建物との関係】

- 周辺の建物が、実際どの程度の高さで建っているのかを考慮する必要があります。
- 例えば、高度地区による高さ規制が20mであっても、実際に建っている建物の全てが20mとなっているわけではなく、10mのものもあれば、15mのものもあります。
- 周りの建物とのバランスも検討を要する事項となります。

【見え方をチェックする場合の留意点】

- 当該建築物が存する地域の良い景観形成及び周囲に市街地の環境に支障がないことを確認するためには、近景、中景、遠景からの見え方をしっかりとチェックすることが必要です。

近景	当該地区の周辺にある道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
中景	当該地区から少し離れた場所にある主要な道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
遠景	眺望景観創生条例に定める遠景デザイン保全区域の視点場のうち、チェックすることが適切な場所からの見え方をチェックする。

- 京都は、盆地景であること、南から北に向かって標高が高くなっていることなどを踏まえ、近景で見えないから中景でも見えない、と決めつけずに、それぞれの公共空間からの見え方をチェックする必要があります。
- 眺望景観創生条例の眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域に該当する場合は、それぞれの視点場からの見え方もチェックする必要があります。

＜事例＞

京都大学吉田キャンパス病院構内整備計画

○ 鴨川河川敷からの景観シミュレーション

—— 申請建物ライン



※ 見えている建物は、鴨川に近いところにある既存建物

エ その他の配慮事項

◆ 具体的な建築計画では、敷地全体の計画も含め、次のような事項に配慮することが必要です。

【建築物のデザイン】

- ・ 優れたデザインによる特例許可はもちろんのこと、公共公益施設の場合、あるいは、不適格部分を有する建築物への増築の場合でも、当該部分のデザインについては、配慮が必要です。
- ・ 公共公益施設の場合では、機能上の必然性からデザインが制限されてしまうこともあります。特に、機能面から必要となる設備関連機器などの設置場所、目隠しなど附属するものの配慮も必要です。
- ・ 不適格部分を有する建築物への増築については、既存建築物とのデザインを合わせることを基本としつつも、周辺への影響も考慮する必要があります。

【敷地内の空地等の確保】

- ・ 高さを超える建物の配置、公共空間からの見え方などを考慮して、敷地内に空地を設定するケースがありますが、将来的にどのように担保していくのか、全体計画として定めておく必要があります。

【敷地内の緑化等、環境への配慮】

- ・ 市街地の環境への配慮を考えると、敷地内の緑化は非常に有効になると考えています。積極的な緑化に努めることは望ましいことですが、単純に緑を配置するのではなく、その必要性やイメージどおりとなる時期などもしっかりと想定することが必要です。

(2) 特例許可の手続

ア 特例許可の手続に関する条例

◆ 高度地区の特例許可は、条例により手続が定められています。

【特例許可の手続に関する条例】

- ・ 京都市では、高度地区の特例許可の手続の透明性及び公平性を確保し、良好な都市景観の形成及び都市の健全な発展に寄与することを目的に「京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)高度地区の計画書の規定による特例許可の手続に関する条例」を制定しています。
- ・ 条例では、特例許可を受けようとする建築物の計画の周知のための手続、市民の意見を反映させるための手続、特例許可に関する審査の手続その他必要な事項を定めています。

イ 特例許可の申請前に行う手続

- ・ 条例では、特例許可の申請を行う前に、以下の手続を行うことを定めています。

【事前協議】

- ・ 特例許可の申請をしようとする建築主は、あらかじめ建築計画について京都市と協議を行います。

【建築計画書等の提出】

- ・ 事前協議が整ったときは、建築主は、建築計画を記載した書面（建築計画書）と建築計画の概要を記載した書面（概要書）を京都市に提出します。

【標識の設置】

- ・ 建築計画書と概要書を提出した建築主は、特例許可を受けようとする建築物の敷地が道路に接する周辺の住民が見やすい場所に、建築計画の概要を記載した標識を設置します。
- ・ 建築主は、標識を設置したときは、その旨を京都市に届け出ます。
- ・ 標識は、後述する意見書の提出期限が満了するまで設置します。

【建築計画の概要の公告及び縦覧】

- ・ 京都市は建築主から標識設置の届出があったときは、速やかに、その旨等を公告し、概要書を公告の日から起算して3週間縦覧に供します。

【説明会】

- ・ 標識設置の届出をした建築主は、概要書の縦覧期間内に、建築計画について、建築物の敷地の周辺の住民に説明会を開催します。
- ・ 説明会の対象となる周辺の住民は、以下の範囲にある土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者です。
 - 特例許可を受けようとする建築物の敷地の敷地境界線からの水平距離が60メートルの範囲
 - 特例許可を受けようとする建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲
- ・ 建築主は説明会の終了後速やかに、京都市に説明会の報告書を提出します。

【建築計画についての意見書の提出等】

- ・ 建築計画について、良好な都市景観の形成及び市街地の環境の整備を図る見地からの意見を有する者は、建築計画の概要の公告の日から概要書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までの間に、京都市に意見書を提出することができます。
- ・ 意見書の提出があったときは、京都市は意見書の写しを建築主に送付し、建築主は、意見書に記載された意見の概要及び当該意見に対する建築主の見解を記載した書面（見解書）を京都市に提出します。

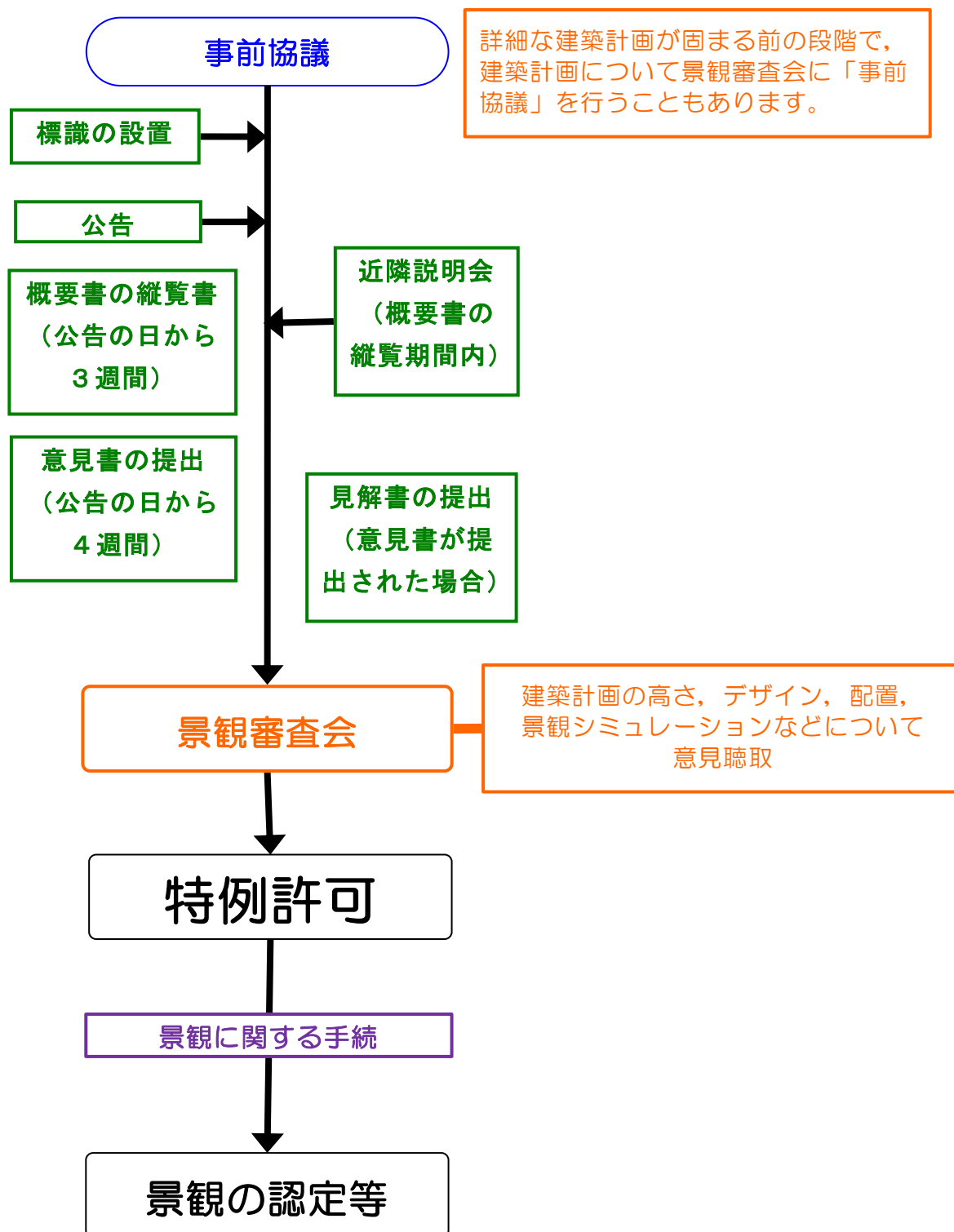
※ 概要書、報告書及び見解書は、京都市へ閲覧の請求を行えば、閲覧することができます。

ウ 景観審査会

【景観審査会での審議】

- ・ 京都市は、特例許可の申請があり、特例許可をしようとするときは、あらかじめ学識経験者等で構成される景観審査会に「諮問」を行います。
- ・ 詳細な建築計画が固まる許可申請の前の段階で、建築計画について景観審査会に「事前協議」を行うこともあります。

エ 特例許可の手続のフロー



(3) 京都の景観の守るべき骨格

◆ 高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、「京都の景観の守るべき骨格」を踏まえ、良好な景観の形成に資するものであるかについて、審査を行います。

【京都の景観の守るべき骨格を踏まえた良好な景観形成】

- ・ 京都市では、都市計画行政として早くから景観保全政策に取り組み、都市の成長や経済活動の活発化に対応するため、常に制度の充実を行ってきました。
- ・ 1930（昭和5）年には、自然風致や歴史的風趣を保全するため、鴨川、東山、北山等を中心に約3400haにも及ぶ広大な範囲を風致地区に指定しました。
- ・ 1972（昭和47）年には、市街地景観条例を制定し、歴史的資源とその周辺市街地の景観の調和を図るため、美観地区制度等を定めました。
- ・ 1995（平成7）年には、市街地景観条例を市街地景観整備条例に全面的に改正し、翌年には、美観地区の指定範囲を大幅に拡大し、より一層規制を強化しました。
- ・ そして2007（平成19）年には、「新景観政策」として、高さ規制やデザイン規制の強化、眺望景観創生条例の制定等を実施しています。
- ・ こうした歩みは、市民の皆様の京都の景観に対する高い関心と、まちを美しくする日々の活動の積み重ねによって支えられてきたものと言えます。
- ・ 京都には、このような市民と事業者、行政が信頼関係の中で培ってきた、京都の景観を考えるうえで守るべき骨格となるデザイン原理が息づいており、今後のまちづくりを進める際にも、本節で解説する「京都の景観の守るべき骨格」を堅持した景観づくりの視点が重要です。
- ・ さらに、京都の景観は、時代とともに、常に本物を追及しながら新しい要素を積極的に取り入れていく京都の気風により、創造的に発展させながら受け継がれてきたものです。
- ・ 京都の伝統文化を尊重する中で更に創造的視点を加え、新たな優れた景観を創り、伝統と創造の調和したまちづくりを推進する視点も重要です。
- ・ 高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、「京都の景観の守るべき骨格」を踏まえ、良好な景観の形成に資するものであるかについて、審査を行います。

◆ 本節では、「京都の景観の守るべき骨格」として、「京都らしい都市空間の構成」等の6つの項目を解説します。

【本節で解説する「京都の景観の守るべき骨格」】

- 本節では、「京都の景観の守るべき骨格」として、以下の6項目を解説します。
 - ア 京都らしい都市空間の構成
 - イ 自然・歴史的景観の保全
 - ウ 良好な市街地景観の保全・再生
 - エ 歴史的町並み景観の保全・再生
 - オ 眺望景観の創生
 - カ 歴史的資産の周辺での景観づくり

① “盆地景”を基本に自然と共生する景観形成

京都は三方の山々に囲まれた内部に川筋のある、特長的な風土を有しており、このような風土が生み出す盆地景は、先人達が原風景として捉えてきた京都の景観の基盤とも言うべきものである。このような山紫水明の豊かな自然は、京都の重要な景観資源である。

従って、京都の景観形成は、盆地景を基本とする自然景観の保全とともに、緑景・水景等の自然的景観の連なりを基調とし、市街地の道路、公園、建築物の敷地や屋上における積極的な緑化等により、自然と共生する都市環境を創出することを基本とすべきである。

② 伝統文化の継承と新たな創造との調和を基調とする景観形成

京都は、永い歴史の中で培われた、洗練された都の文化と町衆の手による生活文化が連綿と継承されており、この伝統文化を背景に生み出された歴史的な建造物や町並み等は、京都の重要な景観資源である。そして、時代とともに、常に本物を追及しながら、新しい要素を積極的に取り入れていく京都の気風により、これらを創造的に発展させてきたものである。

従って、京都の景観形成は、歴史的景観の保全・再生とともに、京都の伝統文化を尊重する中で更に創造的視点を加えた、新たな時代を代表する優れた景観の創出を図り、これらが調和する都市イメージを具現化することを基本とすべきである。

③ “京都らしさ”を活かした個性ある多様な空間から構成される景観形成

京都では、地域の伝統文化を伝えるヒューマンスケールの都市空間に、日常の暮らしや生業から醸し出される京都らしい風情が加わり、個性豊かな通り景観や界わい景観が形成されている。同時に、借景や眺望景観のように、個々の空間を超えて、それらが重層し、融合することにより構成される魅力的な景観がある。

従って、京都の景観形成は、このような京都らしさを活かした個性ある多様な空間を創出するとともに、これらが連続し、重なり合うことによっても、京都らしさを感じさせる都市空間を創出することを基本とすべきである。

④ 都市の活力を生み出す景観形成

京都は、歴史的な文化都市であるとともに、優れた伝統産業や先端産業を有し、多くの市民が生活が続ける大都市であることから、景観の保全・再生と地域経済の活性化の両立を図ることが重要である。

従って、京都の景観形成は、京都に付加価値をもたらす、居住者や来訪者の増加、優れた人材の集積、地場産業・観光産業・知識産業等への投資の増大につなげることににより、都市の活力の維持・向上の源となることを基本とすべきである。

⑤ 行政、市民、事業者等のパートナーシップによる景観形成

京都は、早くから、地域の共同体の力や町衆の意識・無意識の協調的な活動によって、優れた景観を創出し、継承・発展させてきている。今後とも、市民をはじめとするあらゆる主体が、歴史都市・京都の景観を守り、育て、創り、活かすことについて意識を高め、参加・協力することが重要である。

従って、京都の景観形成に当っては、“公共の財産”としての景観に対する意識の醸成や共同体における価値観の共有を促進するとともに、景観形成に関する活動への参加・協力により、行政、市民、事業者、専門家、NPO等のあらゆる主体が、京都の景観の価値をあらためて認識し、それぞれの役割を踏まえ、一体となって取り組むことを基本とすべきである。

ア 京都らしい都市空間の構成

- ◆ 京都らしい都市空間の構成である「三方の山すそに行くに従って次第に建築物が低くなる都市空間の構成」と「歴史的市街地におけるヒューマンスケールな都市空間」について、審査を行います。

【三方の山すそに行くに従って次第に建築物が低くなる都市空間の構成】

- 京都の市街地から眺望される緑豊かな山並みは、市民にとって日常生活の中で親しまれてきた風景としてかけがえのないものです。
- 高度地区の高さ規制は、原則として京都の商業・業務の中心地区である都心部の建築物について一定の高さを認め、この都心部から三方の山裾に行くに従って、次第に高さの最高限度を低減させることを基本として設定されています。
- 盆地景を基本とする京都の風土においては、市街地を取り巻く山並みとの関係の中で建築物の高さやデザインを考える必要があり、高さの特例制度の運用に当たっては、建築計画や地域特性に応じて、複数の視点場を設定したシミュレーションを実施するなど、周辺の市街地からの山並みへの眺めについての審査を行います。

【歴史的市街地におけるヒューマンスケールな都市空間】

- 京都市の歴史的市街地は、古くからの町割が残り、永い歴史の中で都市としての暮らしや営みが継続され、歴史や文化が蓄積されています。
- 「通り」を中心に地域コミュニティの単位として形成された両側町は、歴史的市街地における都市構造や町並み景観の基盤となっており、京町家等の歴史的建造物や路地・辻子空間も多く残り、特有のヒューマンスケールな都市空間を形成しています。
- こうした歴史的市街地においては、時代の変化を重層させながら京都らしさを持続させる必要があり、高さの特例制度の運用に当たっては、こうしたヒューマンスケールな都市空間を尊重した建築計画となっているかについて、審査を行います。

・ 市街地における建築物の高さ規制のあり方

建築物の高さは、建築物の形態を形づくる重要な基本要素の一つであり、高さ規制は、都市全体の景観イメージの形成に大きな影響を及ぼすものである。とりわけ、盆地景を基本とする京都の風土においては、市街地を取り巻く山並みとの関係の中で、建築物の高さ規制を考える必要がある。

このため、原則として京都の商業・業務の中心地区である都心部の建築物について一定の高さを認め、この都心部から三方の山裾に行くに従って、次第に高さの最高限度を低減させることを、市街地における建築物の高さ規制のあり方の基本とすべきである。

・ 歴史的市街地

京町家等の歴史的な建造物が多く存在し、鴨川をはじめとする豊かな水辺空間や緑地空間を有する特長的な景観が形成されている旧市街地（伏見旧市街地を含め、概ね明治後期に市街化していた区域）は、歴史都市・京都において景観上重要な地域である。

また、この地域では、歴史的に通りを挟んで“両側町”が形成され、都市構造や町並み景観の基盤となるとともに、地域コミュニティの単位ともなり、人々の手による景観形成の取組が期待できる地域でもある。

このような歴史的な市街地については、世界の歴史都市では、「歴史地区」などとして、景観の保全・再生の取組が進められてきているところであり、京都においても、歴史都市として、重点的な取組が望まれる。

このため、この地域を「歴史的市街地」と位置づけ、積極的に美観地区を活用し、地域の特性に応じた高さの最高限度の引き下げや、形態、意匠、色彩等のデザイン基準の策定を行うことにより、歴史的な建造物や町並みの保全・再生と、新たな時代を代表する優れた景観の創造に取り組むべきである。

また、“両側町”を基本に、敷地内に庭を配置し自然を取り込む京町家の空間構成が、街区内の緑地や空地の確保に貢献していることを踏まえ、敷地内に通風・採光、防災等に有効な空地を配置する建築計画を誘導すべきである。

なお、こうした取組に当っては、戦前の木造建築物や狭隘な通りの多い京都では、市街地の不燃化が極めて重要な課題であることから、防災性の向上の要請にも配慮することが必要である。

イ 自然・歴史的景観の保全

- | |
|---|
| ◆ 風致地区内や歴史的風土保存区域内では，自然・歴史的景観への影響について，厳格に審査を行います。 |
| ◆ 山ろく型建造物修景地区内では，隣接する風致地区の自然・歴史的景観への影響や，低層の住宅地の景観への影響について，厳格に審査を行います。 |

【風致地区や歴史的風土保存区域】

- ・ 京都は三方の山々に囲まれた内部に川筋のある，特長的な風土を有しており，このような風土が生み出す盆地景は，京都の景観の基盤とも言うべきものです。
- ・ こうした緑豊かな山々と歴史的資産が集積する優れた自然景観や山すそに広がる緑豊かな住宅地を保全するため，昭和5年に風致地区を指定して以来，数度の指定区域の拡大を経て，現在に至るまで都市における風致の保全を図っています。
- ・ また，昭和41年に制定された古都保存法（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）に基づき，歴史的資産が集中する山ろく部や市街地の背景を成す三方の山並みなど，恵まれた自然環境と一体をなして特色ある歴史的風土を形成している区域を歴史的風土保存区域に指定しています。
- ・ 風致地区内や歴史的風土保存区域内での高さの特例制度の運用に当たっては，こうした自然・歴史的景観への影響について，厳格に審査を行います。
- ・ また，風致地区や歴史的風土保存区域では，風致保全計画や歴史的風土保存計画において，基本方針や地区・区域ごとの方針を示しており，高さの特例制度の運用に当たっては，事業構想や建築計画が，こうした方針に沿ったものであるかについての審査も行います。

<風致地区内での特例許可の事例>

- ・ 片岡安設計の洋館の移築計画
- ・ 同志社中学校・高等学校 新南体育館（仮称）整備計画

【風致地区条例に基づく高さの制限】

- 風致地区では、高度地区とは別に京都市風致地区条例に基づき建築物の高さを制限しています。条例で定める高さ制限を超える計画については、原則として、あらかじめ京都市美観風致審議会に諮る必要があります。

＜風致地区の種別地域ごとの規制＞

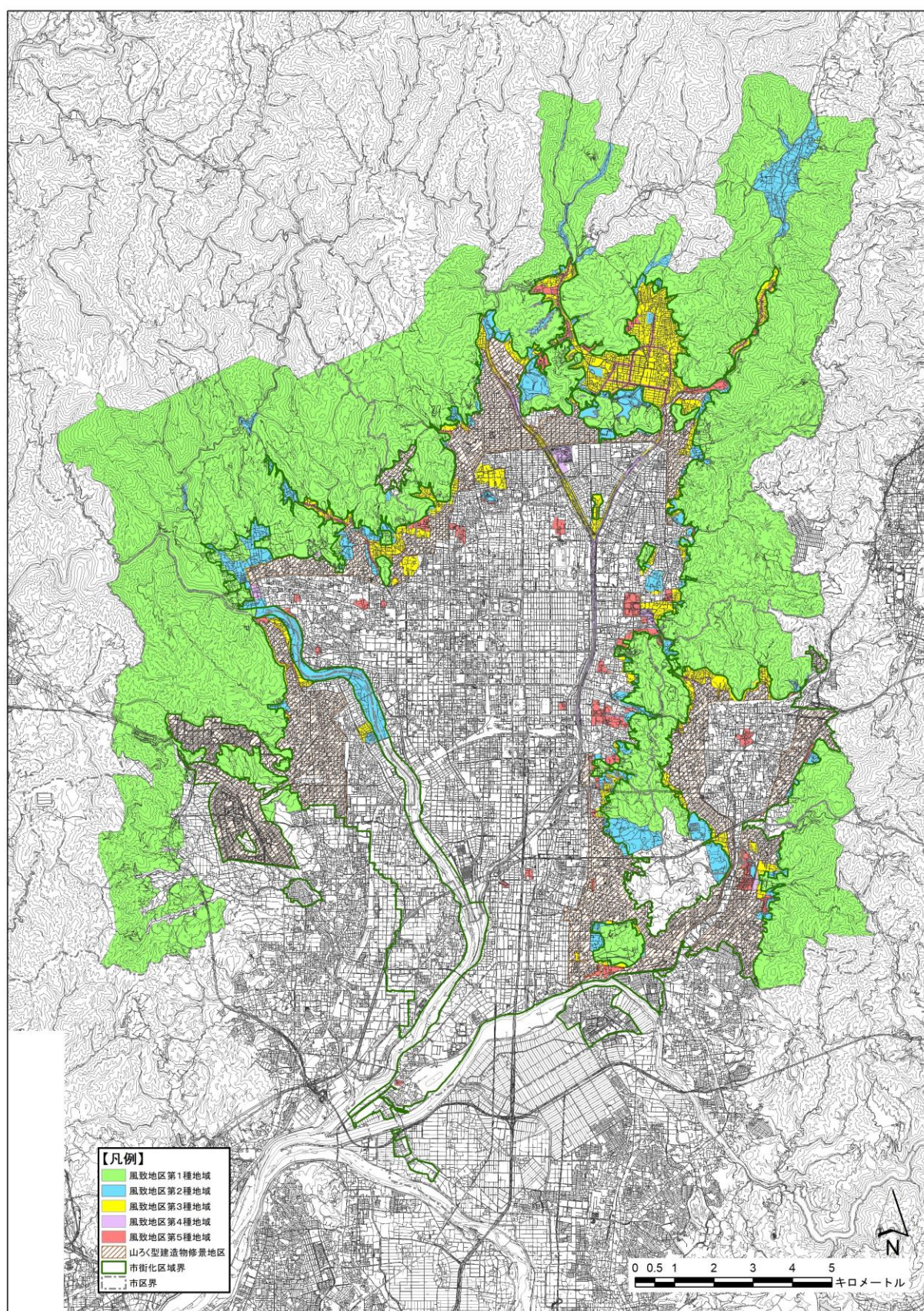
種別	高さ	建 蔽 率	後 退 距 離		緑 地 の 規 模
			道 路	そ の 他	
第 1 種 地 域	8m	2/10	3m	2m	4/10
第 2 種 地 域	10m	3/10	2m	1.5m	3/10
第 3 種 地 域	10m	4/10	2m	1.5m	2/10
第 4 種 地 域	12m	4/10	2m	1.5m	2/10
第 5 種 地 域	15m	4/10	2m	1.5m	2/10

風致地区では、地区の特性に応じて第1種地域から第5種地域までの種別に分類し、建築物の高さの上限等を定めています。

【山ろく型建造物修景地区】

- 風致地区に隣接する低層の住宅地等を山ろく型建造物修景地区に指定し、山すその緑豊かな自然に調和した良好な町並み景観の形成を図っています。
- 山ろく型建造物修景地区内での高さの特例制度の運用に当たっては、隣接する風致地区の自然・歴史的景観への影響や低層の住宅地の景観への影響について、厳格に審査を行います。
- さらに、京都市景観計画では、「建造物修景地区における良好な景観の形成に関する地域別方針」を示しており、高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、こうした方針に沿ったものであるかについての審査も行います。

<風致地区・山ろく型建造物修景地区>



ウ 良好な市街地景観の保全・再生

- ◆ 美観地区内では、それぞれの地域の市街地景観への影響について、厳格に審査を行います。

【美観地区】

- ・ 数多くの社寺や史跡、伝統的な町家や趣のある町並みが数多く残る京都市固有の歴史豊かな市街地の景観は、市民にとって貴重な文化的資産です。
- ・ 京都市では、昭和47に、京都市市街地景観条例を制定して以降、美観地区制度を活用し、数度の指定区域の拡大を経ながら、市街地における美観の維持を図ってきました。
- ・ 平成17年の景観法の施行に伴い、美観地区制度は法的には景観法に基づく景観地区制度に移行していますが、京都市では景観地区として美観地区と美観形成地区を定めており、美観地区を良好な市街地景観の保全を図る地域として位置づけ、地域の特性に合わせ、地区類型別に6つの美観地区を設けています。
- ・ 美観地区内での高さの特例制度の運用に当たっては、それぞれの地域の市街地景観への影響について、厳格に審査を行います。
- ・ さらに、京都市景観計画では、「美観地区における良好な市街地景観の保全に関する地域別方針」を示しており、高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、こうした方針に沿ったものであるかについての審査も行います。

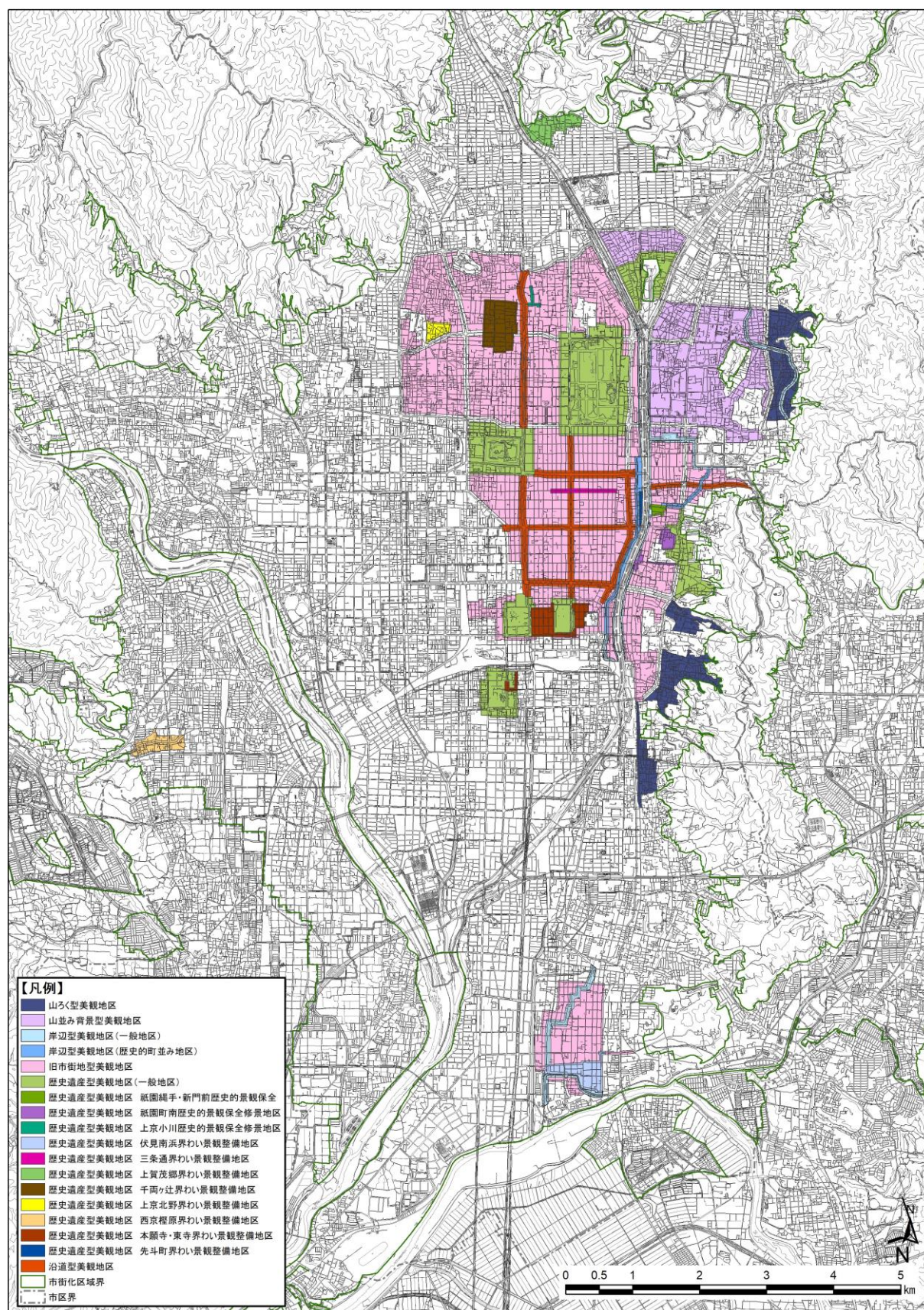
<美観地区の類型>

① 山ろく型 美観地区	山すその緑豊かな自然に調和した低層の建築物が立ち並び、良好な町並み景観を形成している地区
② 山並み背景型 美観地区	背景となる山並みの緑と調和する屋根の形状等に配慮された建築物が立ち並び、良好な町並みの景観を形成している地区
③ 岸辺型 美観地区	良好な水辺の空間と調和した建築物等が立ち並び、趣のある岸辺の景観を形成している地区
④ 旧市街地型 美観地区	歴史的市街地内において、生活の中から生み出された特徴のある形態意匠を有する建築物が存し、趣のある町並みの景観を形成している地区
⑤ 歴史遺産型 美観地区	世界遺産や伝統的な建築物等によって趣のある町並みの景観を形成している地区
⑥ 沿道型 美観地区	趣のある沿道の景観を形成している地区及び主として中高層建築物が群として構成美を示し、沿道の景観を形成している地区

<美観地区での特例許可の事例>

- ・ 同志社女子大学新楽真館（仮称）整備計画 等

< 美観地区 >



エ 歴史的町並み景観の保全・再生

◆ 伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区及び界わい景観整備地区内では、各地区の守るべき景観への影響や地区ごとに定めた詳細計画への適合について、厳格に審査を行います。

◆ 伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区及び界わい景観整備地区の周辺では、各地区の守るべき景観への影響について、審査を行います。

【伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区及び界わい景観整備地区】

- ・ 京都市では、昭和47年に京都市市街地景観条例で特別保全修景地区制度を設け、産寧坂地区、祇園新橋地区の指定を行いました。
- ・ 昭和50年に文化財保護法が改正され、伝統的建造物群保存地区制度が導入されて以降、産寧坂地区などを伝統的建造物群保存地区に指定し、伝統的な建造物により構成される町並みの保存を図っています。
- ・ また、平成7年に、市街地景観条例を市街地景観整備条例へと全面改正し、歴史的景観保全修景地区制度及び界わい景観整備地区制度を創設して、地区ごとに詳細な計画等を定め、きめ細やかな規制・誘導を行っています。
- ・ 伝統的建造物群保存地区における高さの特例制度の運用に当たっては、保存すべき各地区の伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境への影響や地区ごとに定めた「保存計画」への適合について、厳格に審査を行います。
- ・ 歴史的景観保全修景地区内及び界わい景観整備地区内での高さの特例制度の運用に当たっては、各地区の守るべき景観への影響や地区ごとに定めた詳細計画への適合について、厳格に審査を行います。
- ・ さらに、伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区及び界わい景観整備地区の周辺で高さの特例制度を運用する際にも、各地区の守るべき景観への影響について、審査を行います。

<伝統的建造物群保存地区>

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法に基づき、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために指定するものです。

各地区の特性を保存するため、「伝統的建造物群保存地区保存計画」を地区ごとに策定しています。伝統的建造物群保存地区内で、建築物の新築等を行う場合は、あらかじめ市長及び教育委員会の許可が必要であり、保存計画に適合し、当該伝統的建造物群保存地区の特性を維持し、又は歴史的景観を著しく損なわないものでなければなりません。

市内には、産寧坂、祇園新橋、嵯峨鳥居本、上賀茂の4つの伝統的建造物群保存地区があります。

<歴史的景観保全修景地区>

歴史的景観保全修景地区は、歴史的景観を形成している建造物群が存する地域で、その景観を保全し、又は修景する必要がある地域を指定するものです。

各地区の景観特性を保全するため、地区ごとに「歴史的景観保全修景計画」及び地区別基準を策定しています。

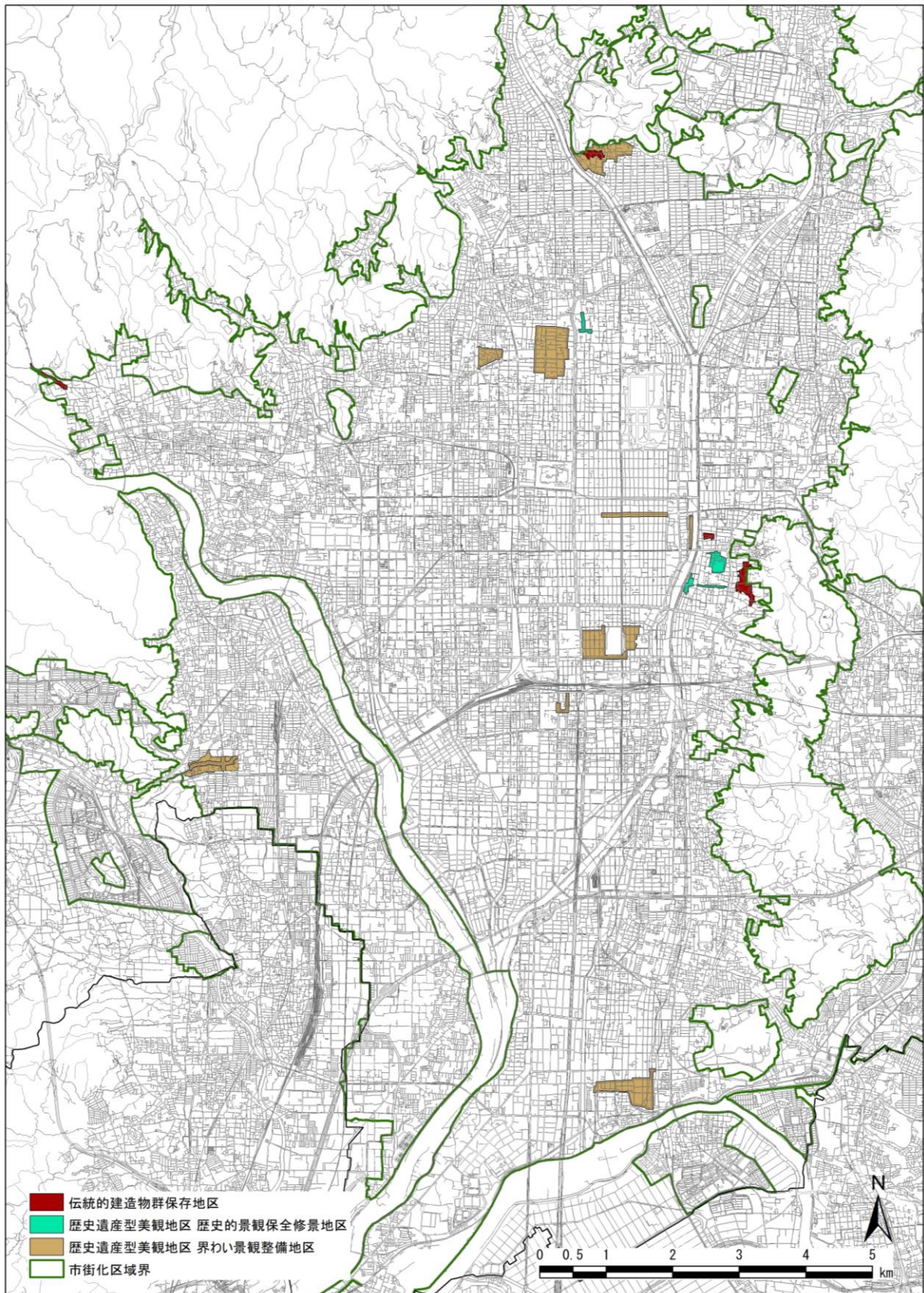
市内には、祇園縄手・新門前、祇園町南、上京小川の3つの歴史的景観保全修景地区があります。

<界わい景観整備地区>

界わい景観整備地区は、地域色豊かなまとまりのある景観の特性を示している地域で、市街地景観の整備を図る必要がある地域を指定するものです。

地区の景観特性を活かすため、地区ごとに「界わい景観整備計画」及び地区別基準を策定しています。

市内には、伏見南浜、三条通、上賀茂郷、千両ヶ辻、上京北野、西京樫原、本願寺・東寺、先斗町の8つの界わい景観整備地区があります。



オ 眺望景観の創生

- ◆ 眺望景観保全地域内では，眺望景観創生条例に基づき指定された眺望景観への影響について，厳格に審査を行います。

【眺望景観保全地域】

- ・ 良好な眺めや日本の文化としての借景は，京都のみならず日本の財産であり，このかけがえのない財産を守るため，平成１９年の「新景観政策」の実施に際して「京都市眺望景観創生条例」を制定し，先人により守り引き継がれてきた優れた眺望景観・借景の保全，創出を図っています。
- ・ 平成３０年には，世界遺産をはじめとする社寺等とその周辺の歴史的景観を保全するため，「視点場」の追加指定や，地域特性に応じた良好な建築計画へと誘導するための「事前協議（景観デザインレビュー）制度」の創設など，政策の進化・充実を行いました。
- ・ 現在，９つの分類に基づく４９の眺めに対応した眺望景観保全地域（眺望空間保全区域，近景デザイン保全区域及び遠景デザイン保全区域）を指定しています。
- ・ あわせて，【境内の眺め】及び【境内地周辺の眺め】については，自然，歴史的資産，町並み，伝統，文化等との調和を踏まえ，地域ごとの特性に応じた眺望景観の創生を図るため，「事前協議（景観デザインレビュー）制度」の対象としています。
- ・ 眺望景観保全地域内での高さの特例制度の運用に当たっては，指定された眺望景観への影響について，厳格に審査を行います。

＜眺望景観保全地域内での特例許可の事例＞

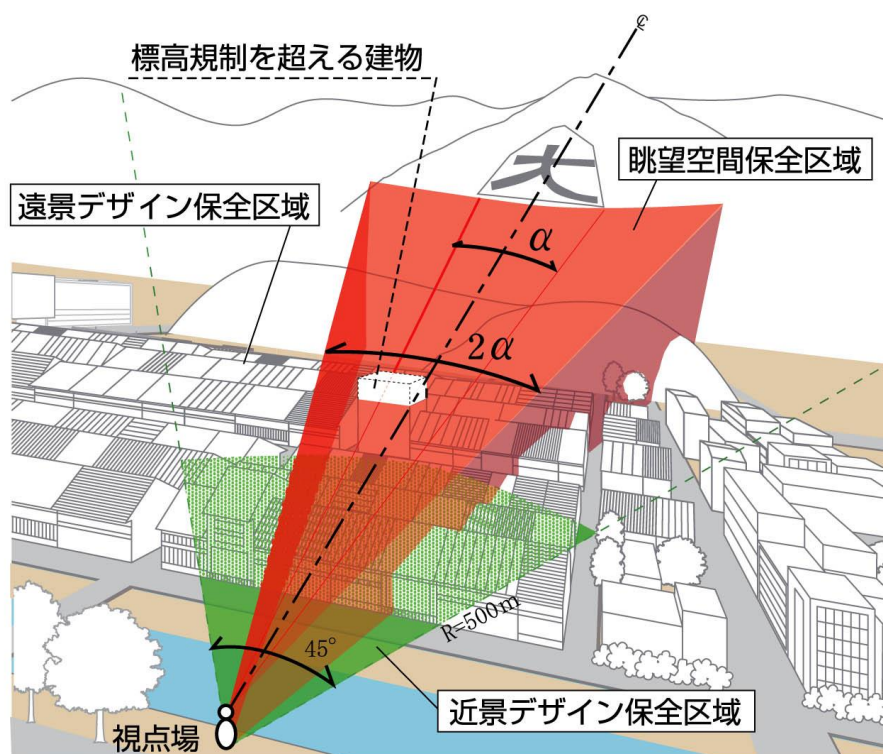
- ・ 同志社女子大学新楽真館（仮称）整備計画
京都御苑の近景デザイン保全区域内の計画
- ・ 同志社中学・高等学校新南体育館（仮称）整備計画
円通寺の眺望空間保全区域

＜眺望景観保全地域の分類＞

眺望空間保全区域 : 視点場から視対象への眺望を遮らないように**建築物等が超えてはならない標高を定める区域**

近景デザイン保全区域 : 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないように**形態, 意匠, 色彩について基準を定める区域**

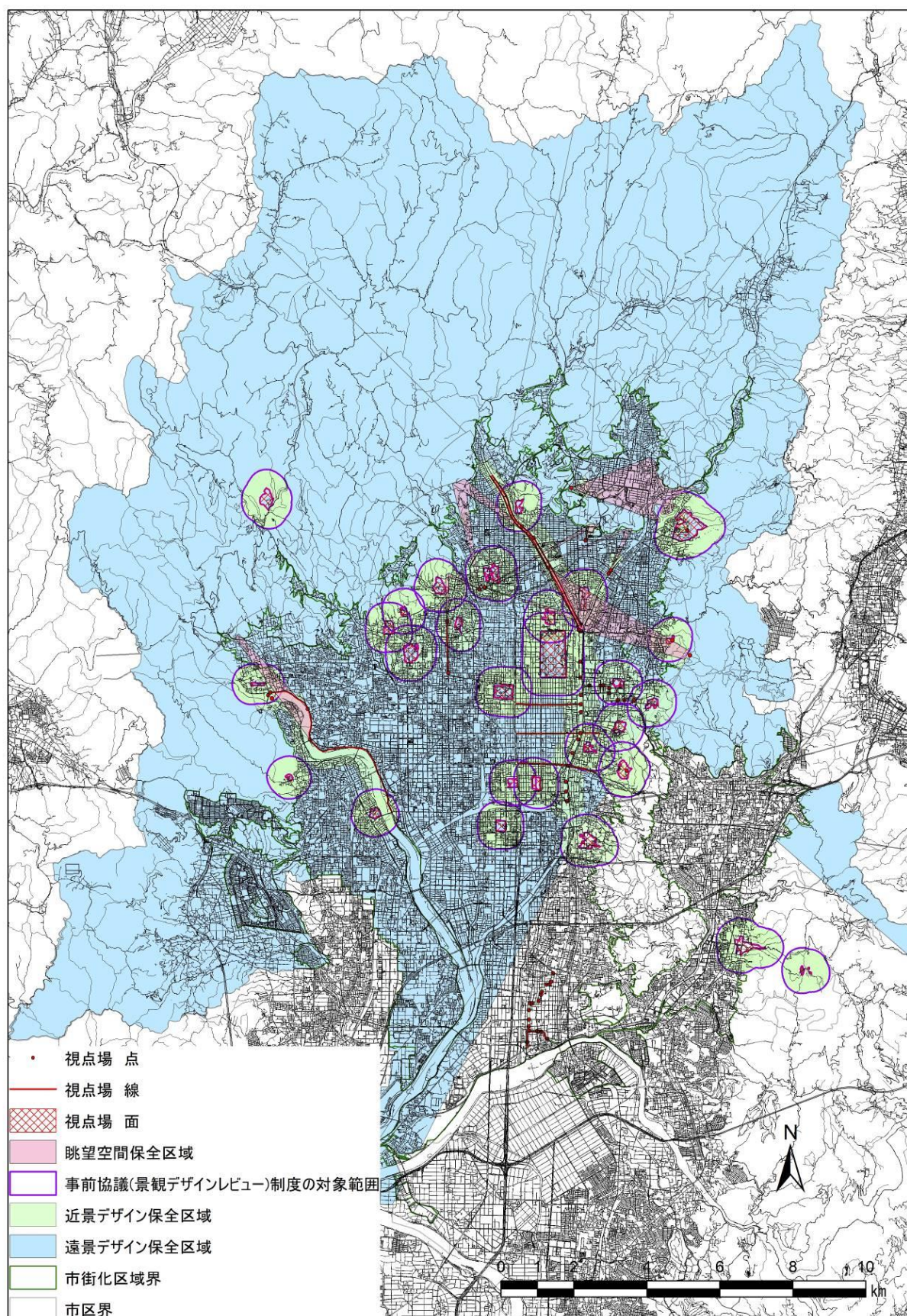
遠景デザイン保全区域 : 視点場から視認することができる建築物等が、優れた眺望景観を阻害しないように**外壁, 屋根等の色彩について基準を定める区域**



<眺望景観保全地域>

眺めの種類	保全すべき眺望景観・借景	保全区域		
		眺望空間	近景	遠景
境内の眺め < 27箇所 >	(1) 賀茂別雷神社（上賀茂神社），(2) 賀茂御祖神社（下鴨神社），(3) 教王護国寺（東寺），(5) 醍醐寺，(6) 仁和寺，(7) 高山寺，(8) 西芳寺，(9) 天龍寺，(10) 鹿苑寺（金閣寺），(12) 龍安寺，(13) 本願寺（西本願寺），(14) 二条城，(15) 京都御苑，(17) 桂離宮，(18) 北野天満宮，(19) 知恩院，(20) 建仁寺，(21) 東福寺，(22) 南禅寺，(23) 大徳寺，(24) 妙心寺，(25) 相国寺，(26) 真宗本廟（東本願寺），(27) 平安神宮		○	
	(4) 清水寺，(11) 慈照寺（銀閣寺），(16) 修学院離宮		○	○
境内地周辺の眺め < 23箇所 >	上記の【境内地周辺< 27箇所 >の眺め】の対象のうち，(7) 高山寺，(8) 西芳寺，(16) 修学院離宮，(20) 建仁寺を除く社寺等		○	
通りの眺め < 4箇所 >	(28) 御池通，(29) 四条通，(30) 五条通，(31) 産寧坂伝統的建造物群保存地区内の通り		○	
水辺の眺め < 2箇所 >	(32) 濠川・宇治川派流，(33) 疎水		○	
庭園からの眺め < 2箇所 >	(34) 円通寺	○	○	○
	(35) 涉成園		○	
山並みへの眺め < 3箇所 >	(36) 賀茂川右岸からの東山，(37) 賀茂川両岸からの北山，(38) 桂川左岸からの西山		○	
「しるし」への眺め < 8箇所 >	(39) 賀茂川右岸からの「大文字」，(40) 高野川左岸からの「法」，(41) 北山通からの「妙」，(42) 賀茂川左岸からの「船」，(43) 桂川左岸からの「鳥居」，(45) 船岡山公園からの「大文字」，「妙」，「法」，「船」，「左大文字」	○	○	○
	(44) 西大路通からの「左大文字」	○	○	
	(46) 八坂通からの「法観寺五重塔（八坂ノ塔）」		○	
見晴らしの眺め < 2箇所 >	(47) 鴨川に架かる橋からの鴨川，(48) 渡月橋下流からの嵐山一帯		○	
見下ろしの眺め < 1箇所 >	(49) 大文字山からの市街地		○	○

<眺望景観保全地域>



カ 歴史的資産の周辺での景観づくり

- ◆ 特例許可を受けようとする建築敷地に近接して文化財や景観重要建造物等の歴史的資産が存在する場合は、歴史的資産との関係に配慮したものであるかについて、審査を行います。

【文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物等】

- ・ 京都市内には、歴史都市・京都の景観を形成するうえで重要な構成要素となる京町家、社寺、近代建築等の歴史的な建造物や庭園が多数存在しており、その一部は文化財や景観重要建造物、歴史的風致形成建造物等の指定や登録を受けています。
- ・ こうした歴史的資産に近接した敷地において、高さの特例制度の運用を行う際は、近接する歴史的資産を尊重した景観づくりの視点が重要です。
- ・ そのため、特例許可を受けようとする建築敷地に近接して歴史的資産が存在する場合には、高さの特例制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、近接する歴史的資産との関係に配慮したものであるかについて、審査を行います。

(4) 地域のまちづくりを推進するための特例許可

◆ 本節では、特例許可の対象のうち、「まちづくりに貢献する建築物」について、解説します。

- 本節では、高度地区計画書（許可による特例）１（３）の「京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物」（以下、「まちづくりに貢献する建築物」といいます。）について解説します。

- 高度地区計画書

（許可による特例）

１ 次の各号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は、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。

(1)、(2) 略

(3) 京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物

(4)～(6) 略

２ 市長は、上記１の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成、市街地の環境の整備改善又はまちづくりの推進を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

ア 「まちづくりに貢献する建築物」の趣旨，目的

- | |
|--|
| ◆ 地域の魅力を高める優れた建築計画を誘導する手法の一つとして，高さの特例許可の対象に追加しました。 |
| ◆ 京都市のまちづくりの方針，建築物が立地する地域や隣接する地域のビジョンに応じて，まちづくりの推進に貢献する建築物が許可の対象となります。 |
| ◆ 地域の景観や住環境，都市機能，まちづくり活動等などの多面的な視点から建築計画を評価します。 |
| ◆ 構想段階で，事業者・住民・関係者の対話等を行い，まちづくりに貢献する建築計画へとしていく必要があります。 |

【新景観政策の更なる進化】

- ・ 「まちづくりに貢献する建築物」は，平成30年から検討を進めてきた「新景観政策の更なる進化」の一環として，令和3年4月に特例許可の対象に追加しました。
- ・ 平成19年度の新景観政策の実施以降，高度地区の高さを新たに超える特例許可制度は，「優れた形態・意匠を有する建築物」と「公共，公益上必要な施設」を対象としており，「公共，公益上必要な施設」への運用が主となっていました。
- ・ 「新景観政策の更なる進化検討委員会」の答申では，これからの時代を見据え，京都を文化と産業の息づく持続可能な創造都市へと発展させていくために，景観の守るべき骨格を堅持しながら地域ごとにビジョンを作成し，地域の特性に応じたまちづくりを推進することが重要とされています。
- ・ 地域ごとのビジョンは様々な手法を組み合わせる形で実現していくものであり，地域の魅力を高める優れた建築計画を誘導する手法の一つとして，「まちづくりに貢献する建築物」を高さの特例許可の対象に追加しています。

【京都市のまちづくりの方針と地域ごとのビジョンへの適合】

- 本制度の運用に当たっては、事業構想や建築計画が、京都の景観の守るべき骨格を堅持し、京都市のまちづくりの方針（都市としての将来像やまちづくりの方針）に適合するとともに、地域ごとのビジョン（地域のまちづくりに関する将来像や方針）に適合していることが必要です。

【多面的な視点から建築計画を評価】

- 京都市のまちづくりの方針に適合し、建築物が立地する地域や隣接する地域のビジョンに応じて、良好な景観形成や適切な都市機能の誘導、緑地やまちづくりに活用される公共的なスペース等の創出、職住近接に資するまちづくりの実現、周囲の市街地環境への影響等、多面的な視点から建築計画を評価し、まちづくりの推進に貢献する建築物を特例許可の対象とします。

【構想段階からの協議プロセス】

- 構想段階において、事業者、設計者が地域の住民や関係者等と対話の場をもち、地域ごとのビジョン、地域の魅力や課題、展開されているまちづくりの活動内容等を共有し、地域をより良くしていくための方向性やアイデアを事業構想や建築計画に反映していくことで、より地域のまちづくりに貢献する事業構想や建築計画へと磨きをかけていくプロセスが大切です。
- 特例許可を受けた建築物が完成後に適切に管理され、地域のまちづくりに貢献するよう運営されることで、地域の魅力を高めていくことを目的とした制度であり、特例許可を受けようとする事業者は、事業構想や建築計画の内容をまちづくりの方針や地域ごとのビジョンに適合させるよう努めるとともに、自らも地域社会の一員であることを自覚し、まちづくりに積極的に貢献していただく必要があります。

【参考】新景観政策の更なる進化検討委員会 答申（平成 31 年 4 月） 抜粋

・ 地域のビジョンを共に創り実現していく、景観づくりのプロセスの進化

これからの時代を見据え、京都を文化と産業の息づく持続可能な創造都市としていくためには、京都を小さなまちの集合体として捉え、ヒューマンスケールの地域ごとにビジョンを作成し、地域の特性に応じた景観づくりを展開していく必要がある。その地域の住民や関係者と行政が対話と協働によりビジョンを共有して景観づくりに取り組み、小さくてもまちに良い変化を生み出し、そのプロセスや成果を大切にすることが重要である。

こうして作成された地域ごとのビジョンは様々な手法を組み合わせる形で実現していくことが求められるが、その際にどの手法を採用していくかについても、それぞれの地域で対話と協働のプロセスを積み重ねることができるように政策を進化させるべきである。

そして、京都の景観を考えるうえで守るべき骨格となるデザイン原理をしっかり継承し、職と住が共存し歴史や文化が受け継がれている都心部、あらゆる世代が快適に暮らせるための都市機能が充実した郊外部の地域中核拠点を中心とした地域、働く人にとっての利便施設である店舗や保育所等が充実したものづくり産業の集積する地域など、コンパクトで個性的な地域がネットワーク化した、より豊かで住む人にも働く人にも魅力的な全体として京都の景観を形成していく必要がある。

・ ビジョンの実現に向けた優れた計画の誘導

都市での暮らしや営みを生き活きとしたものとし、優れた景観を創造していくためには、地域ごとのビジョンを作成するとともに、様々な誘導手法を組み合わせる形で実現していくことが求められる。

景観を創るには、建物の色やデザイン、高さなどに加えて、緑や公共的なスペースの確保など、様々な要素があり、隣接する建物や敷地の周囲の隣地、道路、その地域の自然や歴史、文化、まちづくりの活動等との関係性が重要である。

現行の高さの特例許可制度は公共公益上必要な施設を対象とした運用が主となっているが、地域の景観や住環境、都市機能、まちづくり活動等などの総合的な視点から優れた計画を誘導することが重要であり、地域の特性に応じ、そのような総合的な視点から、誘導手法の一つとして高さ規制のあり方も捉える必要がある。

京都の景観の守るべき骨格を堅持したうえで、良好な景観形成や市街地環境の創出に向けて、建物のデザインや、都市機能、緑地や公共的なスペースの確保など、広い意味での公共性への貢献を含む総合的な視点から計画を評価し、優れた計画を誘導することが可能となるよう、地域の特性に応じて、特例許可制度を活用することも重要である。

なお、現行の高さの特例許可制度は、計画の周知や市民意見の反映、景観審査会への諮問など、透明性及び公平性を確保するための手続は整備されており、計画の評価や手続にあたっては、現行制度をベースとした公正な審査や制度の運用のあり方が特に重要である。

こうした許可制度の運用を行うにあたり、特例許可の考え方や、地域ごとのビジョン、考慮すべき事項等をガイドラインにまとめ、事前に市民や事業者にも周知することも必要である。この際、地区計画や景観まちづくり協議会による地域景観づくり計画書等の地域のビジョンが既にある地域では、これを尊重すべきである。

また、地域の住民や関係者と、地域の機能や景観特性を考慮した空間利用のあり方が共有された場合には、誘導したい都市機能や許可の上限としての高さの設定等を含んだその地域のビジョンを作成することも考えられる。

イ 京都市のまちづくりの方針と地域ごとのビジョン

- | |
|--|
| ◆ 「まちづくりに貢献する建築物」は、事業構想や建築計画が、京都市のまちづくりの方針と計画地とその周辺の地域ごとのビジョンに適合していることが必要です。 |
| ◆ 「京都市のまちづくりの方針」は、京都市全体の都市としての将来像やまちづくりの方針です。 |
| ◆ 「地域ごとのビジョン」は、市民参加の手續や地域住民等の合意を経て策定された市内の固有の地域についての将来像やまちづくりの方針です。 |

【京都市のまちづくりの方針】

- ・ 「京都市のまちづくりの方針」とは、京都市全体の都市としての将来像やまちづくりの方針で、京都市会の議決や市民参加の手續を経て定められ、公表されているものをいいます。
- ・ まちづくりの方針として代表的なものは、「世界文化自由都市宣言」や「京都市基本構想」、「京都市基本計画」などがあります。
- ・ また、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例では、京都市都市計画マスタープランや商業集積ガイドプラン、京都市緑の基本計画、京都市住宅マスタープラン、京都市景観計画、京都市歴史的風致維持向上計画、「歩くまち・京都」総合交通戦略、京都市MICE戦略、京都市持続可能な都市構築プラン等が「まちづくりの方針」に位置付けられています。

<主な京都市のまちづくりの方針>

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ・ 世界文化自由都市宣言 | ・ 京都市レジリエンス戦略 |
| ・ 京都市基本構想 | ・ 京都市環境基本計画 |
| ・ 京都市基本計画 | ・ 「歩くまち・京都」総合交通戦略 |
| ・ 京都市都市計画マスタープラン | ・ 商業集積ガイドプラン |
| ・ 京都市持続可能な都市構築プラン | ・ 京都市住宅マスタープラン |
| ・ 京都市景観計画 | ・ 京都文化芸術都市創生計画 等 |
| ・ 京都市歴史的風致維持向上計画 | |
| ・ 京都市緑の基本計画 | |

【地域ごとのビジョン】

- ・ 「地域ごとのビジョン」は、京都市内の固有の地域についての将来像やまちづくりの方針で、市民参加の手續や地域住民等の合意を経て策定されたものをいいます。
- ・ 京都市は、地域ごとのまちづくりを推進するため、ビジョンの策定を支援するとともに、策定されたビジョンの公表や周知を行います。

【地域ごとのビジョンの例】

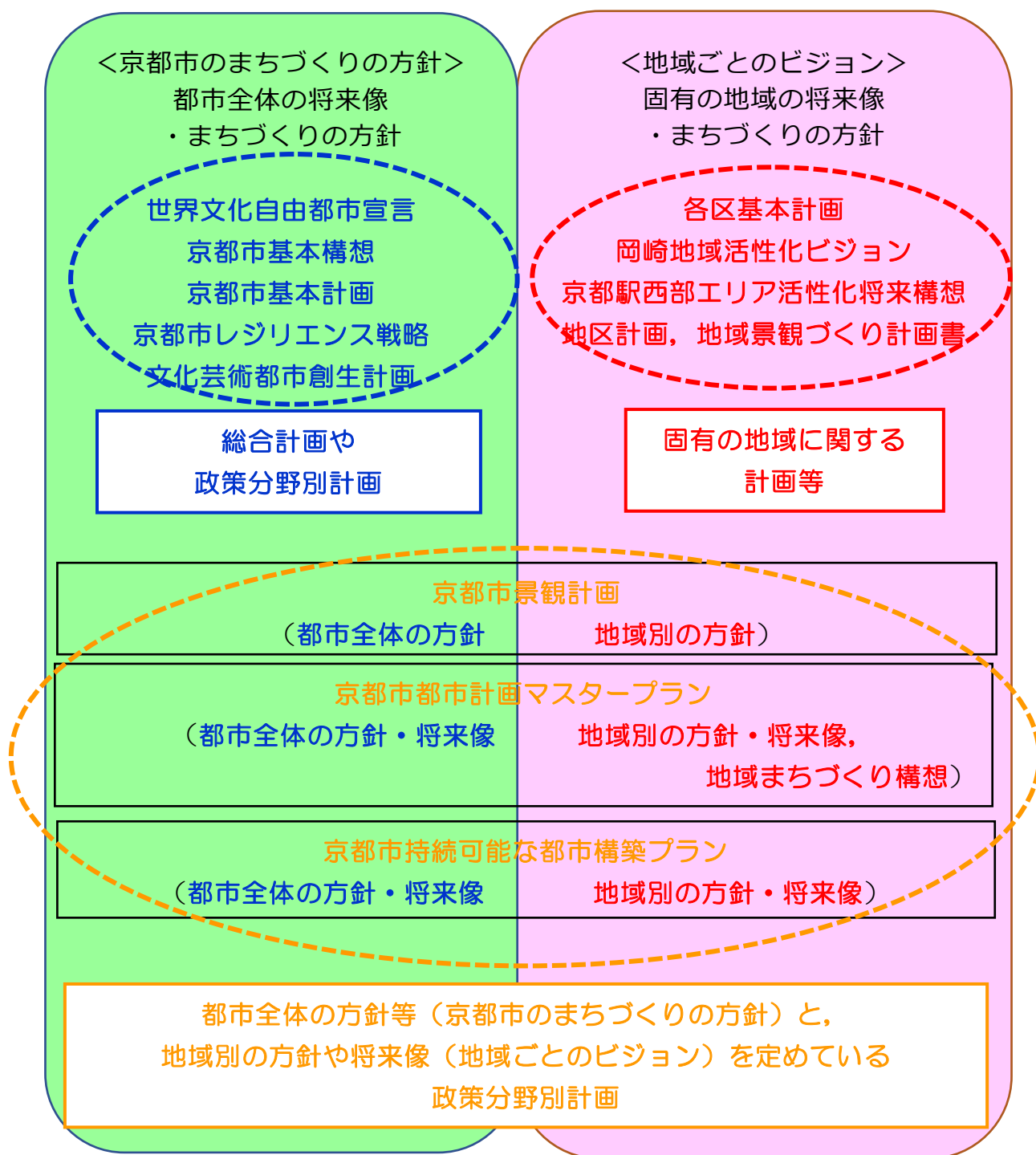
- ・ 京都市では行政区ごとに、各区の個性を生かした魅力ある地域づくりの指針として「各区基本計画」が定められています。
- ・ また、市内には、「岡崎地域活性化ビジョン」や「京都駅西部エリア活性化将来構想」など、固有の地域の「ビジョン」や「将来構想」等がある地域や、「地区計画」や地域景観づくり協議会制度の「地域景観づくり計画書」等、地域の住民主体で将来像やまちづくりの方針を示し、まちづくりに取組まれている地域も多くあります。
- ・ さらに、京都市では政策分野別に様々な計画等を策定しており、その中には、固有の地域の将来像やまちづくりの方針を地域ごとのビジョンとして定めているものもあります。
- ・ 例えば、京都市景観計画は景観政策に関する分野別計画ですが、京都市全体の景観政策に関する方針と共に、市内の各地域の景観形成に関する方針（地域ごとのビジョン）を定めています。都市計画マスタープランや京都市持続可能な都市構築プランでは、都市計画等の観点から、地域ごとの将来像を定めています。

【参考】新景観政策の更なる進化検討委員会の答申では、「ビジョン」の用語は以下の趣旨で使用するとされており、本ガイドラインにおいても、答申を踏襲しています。

ビジョン：

原義として“見えるもの、光景、視覚”を意味するビジョンは、都市計画や景観づくりの文脈では「将来のあるべき姿を描いたもの、将来の見通し、構想、未来図、未来像」を意味する用語として用いられる。本答申では、都市計画やまちづくりで描き出される具体的な空間像とともに、抽象的な理念や構想なども包摂する広い意味での将来のあるべき姿や方向性をビジョンと呼ぶ。

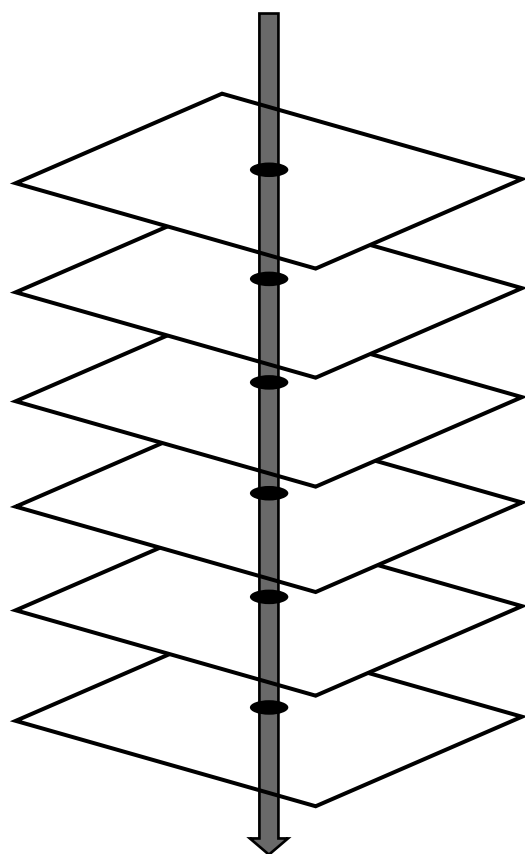
【京都市のまちづくりの方針・地域ごとのビジョンのイメージ】



【複数の計画からの読み解く地域ごとのビジョン】

- 公表されている複数の計画等から、特定の地域に関する将来像やまちづくりの方針を抽出し、丁寧に読み解いていくことで、その地域の「地域ごとのビジョン」をより詳細に把握することが可能となります。
- 「まちづくりに貢献する建築物」に対する高さの特例許可制度の運用に際しては、事業構想や建築計画が、京都市のまちづくりの方針と計画地とその周辺の地域ごとのビジョンに適合していることが必要です。
- 計画地によっては、ビジョンの異なる複数の地域にまたがる場合等も想定されます。
- 特例許可制度を検討される場合、構想段階で京都市の窓口にて御相談いただき、京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョン、「京都の景観の守るべき骨格」等との関係について、協議をしていただきます。

複数の計画等を重ね、地域ごとのビジョンを詳細に読み込むイメージ



固有の地域の まちづくり計画等	〇〇地域活性化ビジョン 〇〇地区地区計画 〇〇地域景観づくり計画書等
京都市景観計画	景観政策の視点で策定された計画。地域ごとの景観形成の方針等を記載
都市計画 マスタープラン	都市計画・都市機能の誘導の視点から策定された計画
持続可能な都市 構築プラン	持続可能な都市の構築の視点から策定された計画
政策分野別の計画	政策分野ごとの視点から策定された計画
各区基本計画	各区の個性を活かした魅力ある地域づくりの指針

ウ 計画を評価する際の考え方

◆ 京都市のまちづくりの方針，地域ごとのビジョンを踏まえ，地域の景観や住環境，都市機能，まちづくり活動などの多面的な視点から事業構想・建築計画を評価します。

- ・ 「まちづくりに貢献する建築物」は，京都市のまちづくりの方針，地域ごとのビジョンを踏まえ，地域の景観や住環境，都市機能，まちづくり活動などの多面的な視点から，優れた建築計画を誘導する制度です。
- ・ 京都の景観の守るべき骨格を堅持したうえで，京都市のまちづくりの方針に適合し，建築物が立地する地域や隣接する地域のビジョンに応じて，良好な景観形成や適切な都市機能の誘導，緑地やまちづくりに活用される公共的なスペース等の創出，職住近接に資するまちづくりの実現，周囲の市街地環境への影響等，多面的な視点から建築計画を評価します。
- ・ なお，地域の良好な景観形成や周囲の市街地環境への影響を確認するため，必要に応じて近景，中景，遠景からの見え方や影響をシミュレーションすることが必要です。

【景観面での評価の視点】

- ・ 京都の景観の守るべき骨格，京都市景観計画等で示された地域の景観形成の方針等を踏まえた良好な景観形成
- ・ 敷地とその周辺の道路や隣地等を一体的に捉え，周囲の関係性を踏まえたデザイン
- ・ 敷地内の緑化や屋外広告物，夜間景観等への配慮 等

【市街地環境面での評価の視点】

- ・ 周辺への通風や採光，圧迫感等への配慮
- ・ 住居系地域においては，日照や騒音等，住環境についての十分な配慮
- ・ 近隣の交通安全上の配慮 等

【京都市のまちづくりの方針，地域ごとのビジョンからの評価の視点】

- ・ 京都市のまちづくりの方針に基づく質の高い建築計画
例えば・・・
「京都市環境基本計画」に基づく環境対策
「京都市レジリエンス戦略」に基づく防災・減災対策
「京都市みやこユニバーサルデザイン推進指針」に基づくユニバーサルデザインの実践 等
- ・ 地域ごとのビジョンに即した地域の魅力の向上や地域課題の解決
- ・ 京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョンに即した都市機能の誘導
- ・ 近隣地域でのまちづくりの取組（地域景観づくり協議会や建築協定等）への配慮 等

【まちづくりへの貢献に関する評価の視点】

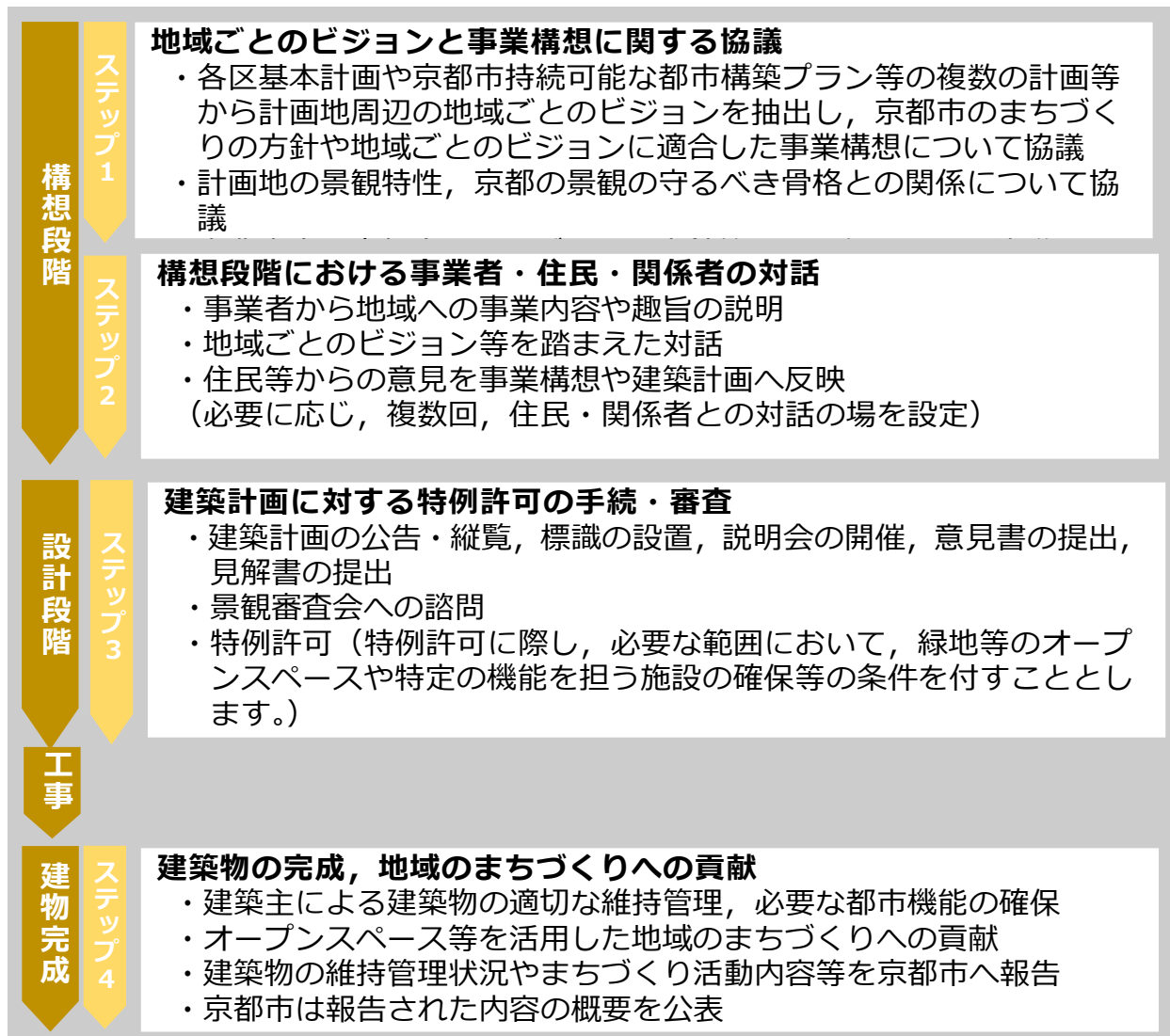
- ・ 構想段階での地域住民や関係者との対話による地域意見の反映
- ・ オープンスペース等の質の高い空間づくり
- ・ 建築物完成後に予定されているまちづくり活動への貢献内容
- ・ 地域への波及効果 等

エ 特例許可に向けた協議等のプロセス

- | |
|---|
| ◆ 構想段階から地域ごとのビジョンの把握や、事業者・住民・関係者の対話等を行い、まちづくりに貢献する建築計画へとしていく必要があります。 |
| ◆ 各プロセスの段階で、事業構想や建築計画が特例許可の要件を満たしていないと判断した場合、京都市は特例許可を行いません。 |
| ◆ 特例許可を受けようとする事業者は、自らも地域社会の一員であることを自覚し、地域社会に積極的に貢献する意思を持って、協議等のプロセスに臨んでいただく必要があります。 |

- ・ 構想段階において、事業者、設計者が地域の住民や関係者等と対話の場をもち、地域ごとのビジョン、地域の魅力や課題、展開されているまちづくりの活動内容等を共有し、地域をより良くしていくための方向性やアイデアを事業構想や建築計画に反映していくことで、より地域のまちづくりに貢献する事業構想や建築計画へと磨きをかけていくプロセスが大切です。
- ・ 「まちづくりに貢献する建築物」の特例許可に当たっては、以下の協議等のプロセスにより、京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョンの把握、構想段階における事業者・住民・関係者の対話等により、まちづくりに貢献する建築計画へと誘導していきます。
- ・ なお、協議や対話等のプロセスは、事業構想や建築計画を地域のまちづくりに貢献するよう、より良いものへと誘導するために行うものです。各プロセスの段階で、事業構想や建築計画が特例許可の要件を満たしていないと判断した場合には、京都市は特例許可を行いません。（当然のことながら、次のプロセスには進めません。）
- ・ 特例許可を受けようとする事業者は、良好なまちづくりを推進するため、事業構想や建築計画の内容を京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョンに適合させるよう努めるとともに、自らも地域社会の一員であることを自覚し、地域社会に積極的に貢献する意思を持って、協議等のプロセスに臨んでいただく必要があります。
- ・ 特例許可を受けた建築物が完成後には適切に管理され、地域のまちづくりに貢献するよう運営される必要があります。特例許可の際に必要な範囲で条件を付します。

【特例許可に向けた協議等のプロセス】



【＜ステップ1＞地域ごとのビジョンと事業構想に関する協議】

- ・ 特例許可を受けようとする事業者と京都市とで、京都市のまちづくりの方針や、計画地における地域ごとのビジョンと事業構想についての協議を行います。
- ・ 事業者からは、事業構想の概要や地域のまちづくりへの貢献として実施しようとしている内容等を説明していただき、計画地や事業構想を基に、各区基本計画や京都市持続可能な都市構築プラン等の複数の計画等から計画地とその周辺の地域ごとのビジョンを抽出し、地域ごとのビジョンと事業構想について協議を行います。
- ・ 併せて、計画地の景観特性や京都の景観の守るべき骨格との関係について、協議を行います。必要に応じて、現地調査や簡易な景観シミュレーションの実施を行います。
- ・ 計画敷地の位置や規模、形状、周辺の状況等により、地域の景観形成や市街地環境に与える影響が多大であると判断される場合や、事業者の事業構想と京都市のまちづくりの方針等が乖離していると判断される場合には、京都市はその理由を伝えて、特例許可の協議を終了することがあります。

※ 主な協議事項

- ・ 事業構想の内容と京都市のまちづくりの方針や地域ごとのビジョンとの関係
- ・ 地域のまちづくりへの貢献として実施しようとしている内容
- ・ 計画敷地の景観特性、京都の景観の守るべき骨格との関係 等

＜協議に必要な主な資料＞

計画地の付近見取図、事業コンセプト、都市機能（用途）、ボリュームスタディ（敷地内での建物配置・高さ・容積等）、周辺の景観・環境との調和、地域のまちづくりへの貢献内容 等

【＜ステップ2＞構想段階における事業者・住民・関係者の対話】

- ・ ＜ステップ1＞の協議が一定まとまった段階で、事業構想について事業者・住民・関係者で、地域ごとのビジョン等を踏まえた対話を実施します。
- ・ この対話を行う趣旨は、その地域の魅力や課題を身近で感じている地域の住民や関係者からの意見を事業構想や建築計画へ反映することで、事業構想や建築計画を、地域のまちづくりに貢献するより良い計画へとしていくために行うものです。
- ・ 事業者は地域の住民や関係者に、事業構想の内容や趣旨、想定している地域のまちづくりへの貢献等について説明を行うとともに、地域の魅力や課題、将来のまちづくりの方向性や実際に行われているまちづくりの取組内容等をしっかりと聴き取る姿勢が重要です。
- ・ 対話の場では出された地域のまちづくりへの貢献等に関する意見を事業構想や建築計画へ反映していくため、必要に応じて複数回、対話の場を設定していただくことも想定されます。
- ・ また、京都市は、対話により相互理解や合意形成が円滑に図られるよう、支援を行います。

＜「構想段階での対話」に必要な主な図書＞

事業構想の概要

（事業コンセプトや用途・規模、地域ごとのビジョンへの寄与 等）、
付近見取図、敷地周辺写真、配置図、
駐車場等の交通状況に関する図書、
緑地・緑化や周辺の生活環境との調和に関する図書
建物のボリュームを把握するためのシミュレーション資料
地域のまちづくりへの貢献内容 等

【＜ステップ3＞建築計画に対する特例許可の手続・審査】

- ・ 構想段階での＜ステップ1＞や＜ステップ2＞の協議や対話を踏まえ、特例許可を受けようとする建築計画について、「京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区の計画書の規定による特例許可の手続に関する条例」で規定する手続・審査を行います。
- ・ 条例に基づく特例許可手続は、54ページからの「（2）特例許可の手続」をご参照ください。
- ・ 景観審査会への諮問の前に、景観審査会への事前協議を複数回行う場合があります。

＜「建築計画」で必要な主な図書＞

事業構想の概要

（事業コンセプトや用途・規模、地域ごとのビジョンとの関係 等）、
付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、完成予想図、
敷地周辺写真、敷地内のゾーニング、建築デザイン計画、
ランドスケープ計画、景観シミュレーション、
地域のまちづくりへの貢献計画 等

【許可条件について】

- ・ 京都市は特例許可に際し、必要な範囲において、以下のような条件を付すこととします。

○ まちづくりに貢献する施設等の適正な維持管理

建築主は、地域のまちづくりの貢献のために設置する緑地やまちづくりに活用される公共的なスペースや特定の機能を担うこととなった施設等（以下、「まちづくりに貢献する施設等」といいます）について、適正に維持管理を行う義務を負います。そのため、まちづくりに貢献する施設等の維持管理責任者を選任し、京都市及び町内会や自治会の代表者等に通知することとします。維持管理責任者が変更した場合にも、同様に、京都市及び町内会や自治会の代表者等への通知が必要です。

○ まちづくりに貢献する施設等の表示

建築主は、まちづくりに貢献する施設等の趣旨を記載した表示板を作成し、敷地内の見やすい箇所に複数設置することとします。

○ 維持管理状況やまちづくり活動内容等についての定期報告

建築主には、まちづくりに貢献する施設等の維持管理状況や、まちづくり活動への活用状況等について、京都市に定期的に報告を行っていただくこととします。また、京都市は報告された内容の概要を公表することとします。

○ 維持管理義務の継承等

建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対してまちづくりに貢献する施設等の維持管理の義務を負い、まちづくりに貢献しなければならないものである旨を明示する必要があります。譲受人は、まちづくりに貢献する施設等の維持管理に関する建築主としての義務を継承し、地域社会の一員として積極的にまちづくりに貢献することが必要です。

物件説明書、管理規約、売買契約書等には、当該建築物が「高度地区の特例許可制度」の特例許可を受けたものであり、許可条件及び許可条件を説明する図書を明示しなければなりません。

【＜ステップ４＞建築物の完成，地域のまちづくりへの貢献】

- ・ 特例許可を受けた建築物の完成後には，まちづくり活動の実践や地域課題の解決等により，地域の魅力が向上していくことが期待され，特に，まちづくりの推進に貢献するために計画されたスペースや機能は，適切な状態で維持管理され，活用されることが重要です。
- ・ 建築主は，地域社会の一員として積極的にまちづくりに貢献する責務を十分に認識し，施設を適正に維持管理し，まちづくりに活用されるよう努めなければなりません。

○ 維持管理状況やまちづくり活動内容等の報告，公表

建築主には，まちづくりに貢献する施設等の維持管理状況や，まちづくり活動への活用状況等について，京都市に定期的に報告を行っていただきます。

京都市は報告された内容の概要を公表します。

○ まちづくりに貢献する施設等を活用したまちづくりの推進

まちづくりに貢献する施設等ができたことをきっかけに，建築物の所有者や利用者，地域の住民，関係者が協働し，まちのにぎわいや憩いの場づくり，地域の活性化等に資する空間の利活用を進めていくことは，地域の魅力を高めるうえで大変重要です。

建築主やまちづくりに貢献する施設等の維持管理責任者は，建築物の利用者や地域の住民，関係者等の意見を聴き，まちづくりに貢献する施設等が地域のまちづくり活動等に有効に活用されるように努めなければなりません。

○ まちづくりに貢献する施設等の形態や活用方法の変更

まちづくりに貢献する施設等の形態は，短期間のイベント等を除き，原則として変更できません。

しかし，計画当初は想定されていなかった創造的な活用方法や，地域のまちづくりの状況や地域ニーズの変化等を踏まえた活用方法が提案された場合には，その変更が望ましいと認められ，地域の市街地環境や景観へ支障がないこと等を要件に，京都市はまちづくりに貢献する施設等の形態の変更を公表し，承認できることとします。

6 高さ規制の既存不適格建築物の増築

◆ 一定の要件を満たす場合、高さ規制の既存不適格建築物への増築は可能です。

- 高度地区の規制強化により、新たな規制に適合しなくなってしまった建築物（既存不適格建築物）は、そのまま継続して利用する場合には高度地区の規制は適用されませんが、増築等を行う場合には、増築等を行う部分だけでなく、原則既存部分にも高度地区の規定が遡及適用されます。
- 高度地区計画書では、一定の要件を満たす既存不適格建築物の増築については、高度地区の規定を適用除外することとしています。
- また、耐震改修促進法の規定に基づき耐震改修の計画の認定を受けた建築物については、一定の要件を満たすことで、高度地区の高さ規制を超えることが可能です。

<高度地区計画書（抜粋）>

（適用除外）

1 （略）

2 次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。

(1)～(4) （略）

(5) 高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で、当該都市計画において定められた内容に適合しない部分（以下「不適格部分」という。）を有する建築物で、次のア、イ又はウのいずれかに該当するもの

ただし、高度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。

ア 昇降機等の増築で、市長が、高齢者、障害者等が円滑に利用するためのものと認めるもの

イ 新たに不適格部分を生じさせない増築で、市長が、用途上又は構造上やむを得ないもので、かつ、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るもの

ウ～エ （略）

【バリアフリーのための増築】

- ・ 昇降機等の増築で、市長が、高齢者、障害者等が円滑に利用するためのものと認めるものについては、既存不適格建築物であっても増築が可能です。詳細は、窓口にて御相談ください。

【新たに不適格部分を生じさせない既存不適格建築物の増築】

- ・ 増築部分は高度地区の規制に適合し、市長が、用途上又は構造上やむを得ないもので、かつ、地域の良い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た場合、増築が可能です。詳細は、窓口にて御相談ください。
- ・ 留意事項

- 増築部は高さの基準を超えない計画であることが必要です。
- 用途上又は構造上やむを得ないもの
ex.既存建築物と同一用途又は一体的に利用することが必要であること
- 地域の良い景観の形成及び周囲の市街地環境に支障がないもの
 - ① 周囲の景観に配慮されたものであること
ex.風致地区や景観地区、建造物修景地区、眺望景観保全地域などの地域の景観の規制や地域ビジョンに適合しているもの
 - ② 周囲の市街地環境への影響が小さいこと
ex. 採光、通風、日照など周囲の市街地環境へ配慮されていること

- ・ 令和３年４月の「新景観政策の更なる進化」に伴う規定整備を行う以前は、本規定は「特例許可」により増築を認めてきましたが、令和３年４月以降は市長による認定制度に変更しました。

＜特例許可を行った主な事例＞

- ・ 国民生活金融公庫京都支店改修計画
- ・ 頂法寺会館別館 WEST18 増築計画
- ・ COCON 烏丸ビルにおける自転車置場の増築計画
- ・ 京都ブライトンホテル増築計画
- ・ 京都市立西陣中央小学校校舎増築計画
- ・ 洛陽総合高等学校における校舎整備計画
- ・ 京都市立北総合支援学校校舎等整備計画
- ・ 京都市立日吉ヶ丘高等学校増築計画

【既存不適格建築物の耐震改修】

- 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第17条第3項の規定に基づき耐震改修の計画の認定を受けた建築物については、一定の要件を満たすことで、高度地区の高さ規制を超えることが可能です。

○ 一定の要件

- 増築前の増築する既存建築物の高さを越えないこと。
- 景観に配慮されたものであること。
- 周囲の住環境に大きな影響を及ぼさないものであること。

○ 審査の流れ

- 耐震改修促進計画の認定についての申請窓口は、建築審査課です。
- しかし、高度地区の高さ規制を超える場合は、周辺の町並みとの調和等の建築デザインについて、より慎重に審査が必要であることから、風致保全課（風致地区の場合）又は景観政策課（景観地区又は建造物修景地区の場合）との事前協議と並行しながら進める必要があります。
- また、耐震改修の認定と同時に、風致地区に係る許可申請、景観地区に係る認定申請又は建造物修景地区に係る届出を行ってください。
- 工事完了後は、景観に関する完了検査を受ける必要があります。工事完了後速やかに、風致保全課（風致地区の場合）又は景観政策課（景観地区又は建造物修景地区の場合）に完了検査の受検を申し込んでください。

<耐震改修促進計画の認定のフロー>

