

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区に関する取扱い・解説版

高度地区は、「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」ことを目的に定められている。

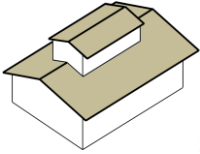
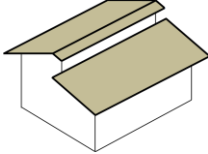
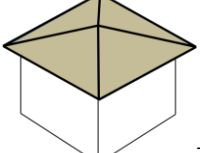
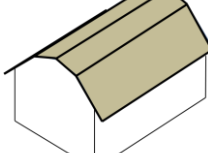
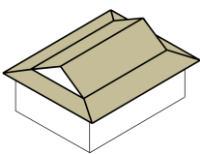
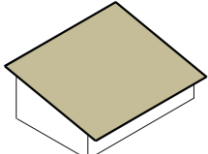
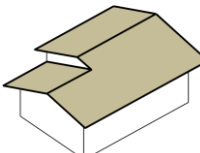
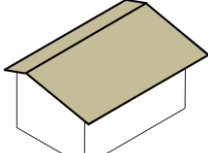
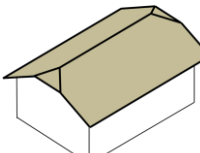
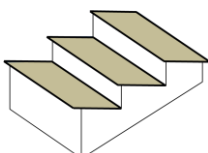
本取扱いは、この目的を踏まえ、より望ましい景観形成を図るという観点から、景観上の措置を講じた場合の高さ等に関する取扱いを明確化するものである。

1 制限の緩和 4 及び5に関する取扱いについて

(1) 勾配屋根に該当する屋根

本規定は、景観形成上望ましい勾配屋根の設置を誘導することを目的としている。

勾配屋根のタイプとして、切妻、寄棟、入母屋の3つのほか、「その他これらに類するもの」が挙げられている。京都の景観特性等を踏まえて、「その他これらに類するもの」に該当するものの例を以下のとおりとする。

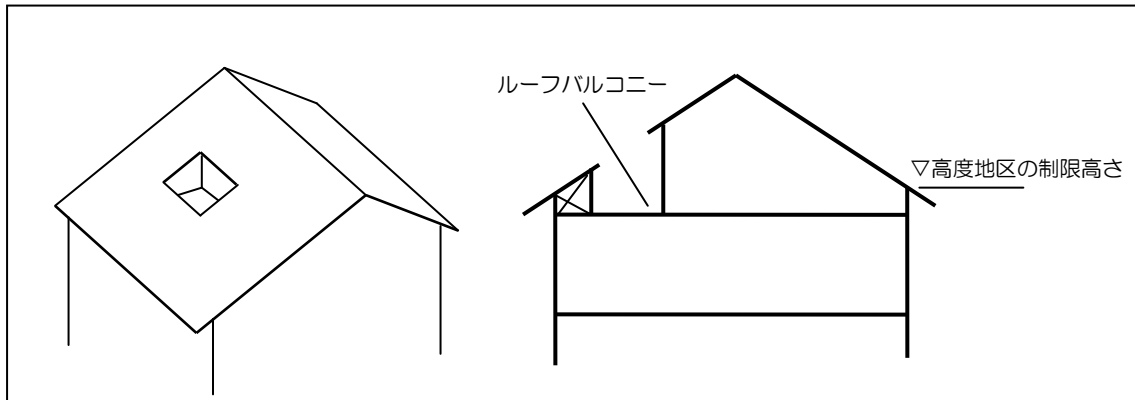
該当するものの例	該当しないものの例
 <p>越し屋根</p>	 <p>段違い屋根（差し掛け）</p>
 <p>方形屋根（六柱屋根等を含む。）</p>	 <p>腰折れ屋根（マンサード）</p>
 <p>しころ屋根</p>	 <p>片流れ屋根</p>
 <p>棟違い屋根</p>	 <p>招き屋根</p>
 <p>はかま越し屋根</p>	 <p>鋸屋根 など</p>

なお、屋根の上部に、ドーム等の突出物を設けることは原則として認めない。

(2) 高度地区の制限を超えることができる範囲

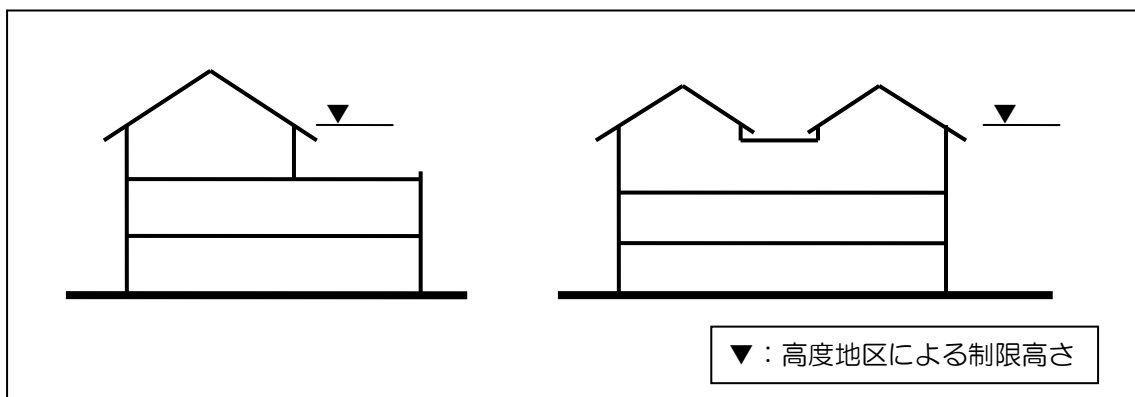
本規定は、勾配屋根の設置を誘導することを目的として、そのために必要となる範囲に限り、高さの緩和を行うものである。このため、勾配屋根を構成する要素以外の部分が高度地区に定める高さを超えることは認められない。

ただし、屋根面から突出せず、棟、軒及びけらばを分断しない小規模なルーフバルコニー等については、勾配屋根による景観形成に支障を及ぼすものではないため、緩和規定の対象とする。



(3) 勾配屋根の設置を必要とする範囲

本規定は、その趣旨から、高度地区の制限を超えない部分についてまで、勾配屋根を求めるものではなく、制限を超える部分が勾配屋根であればよい。(ただし、美観地区等の景観規制により、制限を超えるかどうかにかかわらず、勾配屋根が必要となる場合があることに留意されたい。)

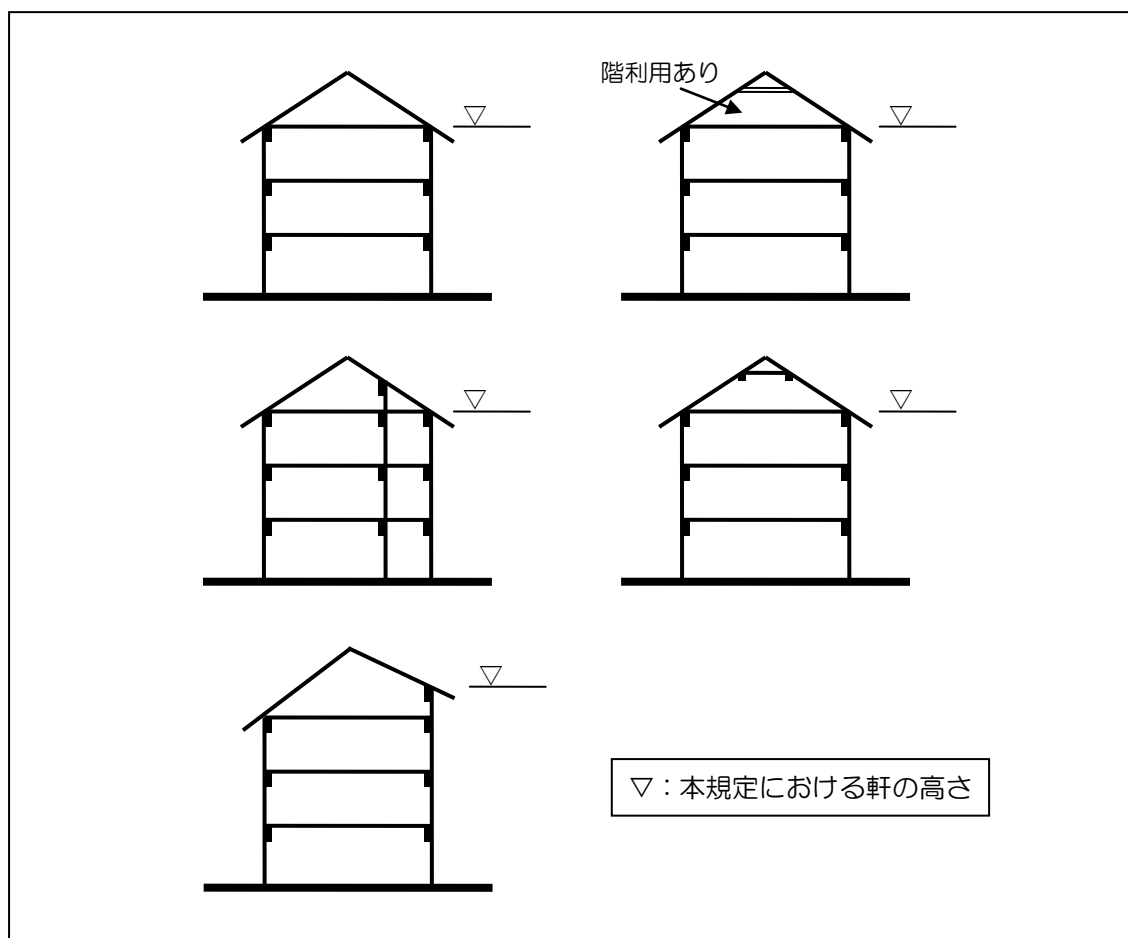


(4) 軒の高さ

「軒の高さ」は、建築基準法上、構造によって規定される。これをそのまま本規定に当てはめると、小屋組を設ける場合と設けない場合とでは、外観上・景観上は変わらないにもかかわらず、後者の場合に軒の高さが規定値を超え、本規定が適用されないという事態が起こりうる。

そのような事態への対応として、勾配屋根による景観形成という本規定の目的に鑑み、

本規定の適用に限り、「軒の高さ」を構造ではなく屋根形状から判断される見かけ上のものとして取り扱う。



2 「適用除外 1」に関する取扱い

(1) 勾配屋根に該当する屋根

上記1 (1)を参照のこと。

(2) 勾配屋根の設置を必要とする範囲

本規定は、上記の「制限の緩和」と異なり、建築物の部分で判断するものではない。このため、勾配屋根の設置を必要とする範囲は、玄関ポーチ等の下屋部分を除き、建築物の全体とする。

ただし、屋根面から突出せず、棟、軒及びけらばを分断しない小規模なルーフバルコニー等については、勾配屋根による景観形成に支障を及ぼすものではないため、勾配屋根の一部として取り扱うこととする。

(3) 軒の高さ

上記1 (4)を参照のこと。