

京都市風致地区条例による
許可基準の解釈と運用

平成25年12月

京都市都市計画局都市景観部風致保全課

目 次

第1章 総論

1 この冊子の目的	1
2 風致地区条例による許可の基本的な考え方	1
(1) 地域ごとの風致との調和（風致保全計画との整合）	1
(2) 風致地区の種別指定	1
(3) 種別に応じた許可基準（数値基準）	1
(4) 共通デザイン基準	1
(5) 特別修景地域の指定及び特別修景地域に適用される許可基準	1
3 建築物が風致地区の内外にわたって建築される場合等 における許可基準の取扱い	2
(1) 計画区域等が風致地区の内外にわたる場合の取扱い	2
(2) 計画区域等が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合の取扱い	2
(3) 計画区域等が特別修景地域の内外にわたる場合の取扱い	3
4 建築物の基準	3
(1) 建ぺい率と後退距離	3
(2) 建築物の外観	3
5 建築物の意義等	4
6 建築物及び工作物の高さの算定	4

第2章 風致地区の許可基準

第1節 建築物等の新築に関するもの	5
第1 仮設の建築物等に関するもの	5
第2 地下に設ける建築物等に関するもの	5
第3 普通建築物等に関するもの	6
1 建築物の高さに関するもの	6
2 建築物の建ぺい率に関するもの	7
3 建築物の後退距離に関するもの	9
4 建築物の敷地内の緑地に関するもの	11
5 工作物の高さに関するもの	13
6 建築物等の位置、形態等に関するもの	13
7 斜面地の建築物の設置位置に関するもの	26
第2節 建築物等の改築、増築及び移転に関するもの	26
第3節 土地の形質の変更に関するもの	27
1 切土及び盛土に関するもの	27
2 のり面の植栽に関するもの	29
3 計画区域内の緑化に関するもの	29
4 宅地造成以外の土地の形質の変更に関するもの	30
5 風致保全緑地に関するもの	32
第4節 木竹の伐採に関するもの	36
第5節 土石の類の採取に関するもの	38
第6節 水面の埋立て又は干拓に関するもの	40
第7節 建築物等の色彩その他の意匠の変更に関するもの	41
第8節 物件の堆積に関するもの	42

第3章 特別修景地域における地域別基準

第1節	特別修景地域の指定	45
第2節	許可基準の緩和	47
1	高さの基準の適用除外（条例第5条第1項第1号ウ(ア)等関係）	47
2	建ぺい率の緩和（条例第5条第1項第1号ウ(イ)等関係）	47
3	建ぺい率の基準の適用除外（条例第5条第1項第1号ウ(イ)等関係）	48
4	外壁等から敷地境界線までの距離（後退距離）の緩和 （条例第5条第1項第1号ウ(ウ)等関係）	48
5	緑地の規模の緩和（条例第5条第1項第1号ウ(エ)等関係）	49
6	緑地の規模等の強化（条例第5条第1項第1号ウ(エ)等関係）	50
第3節	許可基準の強化又は付加	50

第4章 解説図集

図 1	後退距離の例（10 ^{後退} 関係）	61
図 2	後退距離に関する不整形敷地特例の例（10 ^{後退} 関係）	61
図 3	共通デザイン基準のイメージ図（17 ^{後退} 関係）	62
図 4	屋根の形状（17 ^{後退} 関係）	62
図 5	屋根の分割の例（17 ^{後退} 関係）	63
図 6	軒の長さ（17 ^{後退} 関係）	63
図 7	突き出しバルコニーの修景措置の例（20 ^{後退} 関係）	63
図 8	公共用空地に面する側の外壁面の形状の例（21 ^{後退} 関係）	64
図 9	3階建ての場合の公共用空地に面する側の外壁面の形状の例（21 ^{後退} 関係）	64
図 10	窓及び出窓の形状（22 ^{後退} 関係）	65
図 11	ドーマー形式の窓（22 ^{後退} 関係）	65
図 12	門と植栽の例（23 ^{後退} 関係）	66
図 13	フェンスの例（23 ^{後退} 関係）	66
図 14	土地の形質の変更におけるのりの例（27 ^{後退} 関係）	67
図 15	物件の堆積と遮蔽のための塀等の例（43 ^{後退} 関係）	67
図 16	町家形式の例（59 ^{後退} 等関係）	68

巻末資料

風致地区における太陽光パネルの基準の概要

第1章 総論

1 この冊子の目的

京都市風致地区条例（以下「条例」という。）第5条では、条例第2条第1項各号に掲げる行為（市長の許可が必要とされる行為）について、当該行為が条例第5条第1項各号に掲げる基準及び京都市風致地区条例施行規則（以下「規則」という。）による基準（以下「一般基準」という。）並びに条例第6条第2項の規定により強化し、緩和し、又は付加した基準に適合しない場合は、許可をしてはならないと規定しています。

この冊子は、これらの許可の基準について、その標準的な解釈及び運用を解説することによって、風致地区における許可制度の円滑な運用を図ることを目的として、まとめたものです。

2 風致地区条例による許可の基本的な考え方

(1) 地域ごとの風致との調和（風致保全計画との整合）

風致地区制度の目的は、都市の自然的景観を維持し、緑豊かな生活環境を形成することにあります。どのような自然的景観を有するかは、地域ごとに特色があります。建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、土地の形質の変更等の現状変更行為を許可するにあたっては、地域ごとの特性に基づいて、その地域固有の風致的なまとまりに合致することを基本的な考え方としています。

地域ごとの風致の特色は、条例第1条の2の規定に基づき17の風致地区ごとに定められた風致保全計画（以下「風致保全計画」という。）において、それぞれの地区を更に細分化して記載されています。

風致保全計画は、地域の特性に応じたきめ細やかな対応を図るために定められているもので、その中には、先に述べた地域ごとの風致の特色だけでなく、風致地区ごとの修景に関する基本的な事項（維持すべき風致の内容、建築物等の重点的な修景の内容等）も定めています。したがって、許可の可否を判断する際には、地区別の風致保全計画を基本に周辺風致の状況を見極めたうえで、判断することになります。そして、修景方法についても、同計画に沿ったものとしていただく必要があります。

(2) 風致地区の種別指定

風致地区は、地域の地形や森林等の自然的要素、美観的な要件に応じて、次のいずれかの地域に指定されています（条例第4条第1項）。このような種別の考え方は、自然的景観の特に優れた山間、山麓地域から市街化の進んでいる地域への段階的な変化に対応しようとするものです。

ア 第1種地域 山林又は溪谷が重要な要素となって、特に優れた自然的景観を有する地域

イ 第2種地域 樹林地、池沼又は田園が重要な要素となって、優れた自然的景観を有する地域

ウ 第3種地域 趣のある建築物等が重要な要素となって、優れた自然的景観を有する地域

エ 第4種地域 趣のある建築物等が重要な要素となって、良好な自然的景観を有する地域

オ 第5種地域 趣のある建築物等が重要な要素となって、自然的景観を有する地域

(3) 種別に応じた許可基準（数値基準）

条例では、この第1種地域から第5種地域までの種別に応じて、建築物の高さ、建ぺい率、後退距離及び敷地内の緑地の規模について、数値基準を段階的に定めています。

(4) 共通デザイン基準

建築物等の位置、規模、形態及び意匠に関しては、風致地区に共通する基準（共通デザイン基準）を設けています。

(5) 特別修景地域の指定及び特別修景地域に適用される許可基準

ア 条例第6条第1項の規定により、風致保全計画に基づき、風致地区内において、建築物等の高さ、建ぺい率、後退距離、位置、規模、形態及び意匠並びに緑地の位置、形態及び規模について特に配慮が必要な地域で、当該地域の特性に応じた特別の制限を行う必要があるものを、特別修景地域として指定しています。

イ 特別修景地域では、条例第6条第2項の規定により、一般基準を緩和したり、強化した

りすることができるかとされており、同地域においては、風致保全計画を基に、特別修景地域ごとに特別の基準（以下「特別地域基準」という。）を設けています。

これは、特に修景が必要な特定の区域において、維持すべき風致の内容や修景の重点などの指針を示したものです。したがって、特別修景地域における建築物等の形態や意匠については、上記(4)に掲げる共通デザイン基準及び特別修景地域基準に適合する必要があります。

3 建築物が風致地区の内外にわたって建築される場合等における許可基準の取扱い

(1) 計画区域等が風致地区の内外にわたる場合の取扱い

ア 計画区域（条例第5条第1項第5号ウに規定する計画区域をいう。以下同じ。）若しくは建築物の敷地又は建築物等が風致地区の内外にわたる場合に、風致地区に関する許可基準が風致地区内に存する部分についてのみ適用されるのは、条例が風致地区内の建築物の建築等の行為を規制するものであるからです。しかし、具体的な建築計画によっては、風致地区内に存する部分のみで条例による許可基準を適用することが、全体の建築計画を見た場合に合理性を欠いたり、申請者に著しい負担を強いることとなったりすることがあります。

イ 特に建ぺい率と緑地の規模に関する規制の場合にそのような問題が生じることがあります。そのような場合に、当該建築計画が当該地域の風致の維持及び向上に資するものであると認められるときには、当該規定のただし書きを適用し、一定の緩和を行うことがあります。

ウ 建ぺい率においては、敷地内の建築物の立地の関係から、条例による建ぺい率を充足することができないときには、それぞれの部分で適用される建ぺい率をそれぞれの部分の面積で按分して、敷地全体の建ぺい率の最高限度を算定し、その範囲内で条例による建ぺい率の基準を緩和して適用する場合があります。具体的には異なる種別の風致地区の地域にわたる場合の例に準じて計算します。

エ 敷地の一部が、建ぺい率を適用しない特別修景地域に含まれている場合も、ウと同様の取扱いをします。

(2) 計画区域等が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合の取扱い

この場合も、基本的な考え方は、風致地区の内外にわたる場合と同様で、原則としては、それぞれの地域に適用される許可基準をそれぞれの部分に適用しますが、建ぺい率の基準と緑地の規模の基準については、特に次のような取扱いをすることとしています。

ア 建ぺい率の基準の取扱い

建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合には、それぞれの種別の風致地区の地域に属する敷地の面積に、当該種別に応じ、条例別表の建ぺい率の欄に掲げる割合の最高限度の数値を乗じて得た面積の合計を敷地の面積で除して得た数値を条例による建ぺい率の上限とします。

具体的な計算例としては、次のようになります。計算の方法としては、風致地区の内外にわたる場合と同様ですが、風致地区の内外にわたる場合については、原則的な処理を行うことが、合理性を欠いたり、申請者に著しい負担を強いることとなったりすることがある場合の例外的な措置であったのに対して、この場合については、当初からこの方法により算出した建ぺい率が敷地全体に適用されます。

<想定敷地等>

- ・ 敷地面積: 200㎡
- ・ 風致地区第1種地域内（建ぺい率の最高限度: 10分の2）の敷地面積: 70㎡
- ・ 風致地区第2種地域内（建ぺい率の最高限度: 10分の3）の敷地面積: 130㎡

<計算式>

$$(70\text{㎡} \times 2/10 + 130\text{㎡} \times 3/10) \div 200\text{㎡} = 0.265$$

イ 緑地の規模の基準の取扱い

建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合には、それぞれの種別の風致地区の地域に属する敷地の面積に、当該種別に応じ、条例別表の緑地の規模の欄に掲げる

割合の最低限度の数値を乗じて得た面積の合計を敷地の面積で除して得た数値を緑地の規模の下限とします。具体的な計算例としては、次のようになります。この場合も、例外的な措置ではなく、当初からこれによって得た数値を緑地の規模の下限とします。

＜想定敷地等＞

- ・ 敷地面積: 200㎡
- ・ 風致地区第1種地域内（緑地の規模の最低限度: 10分の4）の敷地面積: 70㎡
- ・ 風致地区第2種地域内（緑地の規模の最低限度: 10分の3）の敷地面積: 130㎡

＜計算式＞

$$(70\text{㎡} \times 4 / 10 + 130\text{㎡} \times 3 / 10) \div 200\text{㎡} = 0.335$$

(3) 計画区域等が特別修景地域の内外にわたる場合の取扱い

建築物等が特別修景地域の内外にわたる場合には、特別地域基準は、当該特別修景地域に存する部分についてのみ適用し、他の部分については、一般的な風致地区の種別に応じた基準を適用します。

これは、計画区域等が風致地区の内外にわたる場合に、風致地区に関する許可基準が風致地区内に存する部分についてのみ適用されることと同様で、特別地域基準は、当該地域の風致景観の保全のために特に定められたものであるからです。

4 建築物の基準

現状変更行為の許可申請では、建築物に関するものが多数を占めることから、特に建築物に関する許可基準の基本的な考え方について説明します。

(1) 建ぺい率と後退距離

条例で、種別に応じて建築物の高さ、建ぺい率、後退距離及び緑地の規模について、次のような数値規制を行っています（条例別表 第2条及び第5条関係）。

そのうち、建ぺい率と後退距離（外壁面から道路や隣地との境界線までの距離）の規定は、種別の趣旨に合った緑地の規模を確保するためにも定められたもので、建築物の敷地内緑化が、風致の維持にとって重要な要件であるということを示しています。次の表は、条例別表をそのまま表示したもので、高さ及び建ぺい率については、それぞれの欄に掲げる数値以下に、後退距離及び緑地の規模については、それぞれの欄に掲げる数値以上に設定しなければなりません。

＜条例別表（第2条及び第5条関係）＞

種別	高さ	建ぺい率	後退距離		緑地の規模
			道路に接する部分	その他の部分	
第1種地域	8 ^{メートル}	10分の2	3 ^{メートル}	2 ^{メートル}	10分の4
第2種地域	10	10分の3	2	1.5	10分の3
第3種地域	10	10分の4	2	1.5	10分の2
第4種地域	12	10分の4	2	1.5	10分の2
第5種地域	15	10分の4	2	1.5	10分の2

備考1 建築物等の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号(建築物については、同号ただし書を除く。)の規定の例により算定するものとする。

2 緑地の規模の欄の数値は、建築物の新築、改築、増築又は移転にあつては当該建築物の敷地面積に対する緑地の割合とし、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更、土石の類の採取、水面の埋立て若しくは干拓又は物件の堆積にあつては計画区域の面積に対する緑地の割合とする。

(2) 建築物の外観

建築物の外観については、伝統的和風様式が最も違和感なく京都の自然的景観に溶け込みます。しかし、伝統的和風様式の建築物以外は認めないとするは、現実的ではありません。そこで、建築物の外観の基準については、「和風」を基調としながらも、形態及び意匠が周辺の風致状況から突出した印象を与えないものとするに力点を置いています。

なお、地域や地区によって風致の状況は様々であり、その特性に適合したものとする必要があることは、前述のとおりです。

5 建築物の意義等について

- (1) 建築基準法では、建築物に附属する門や塀も建築設備も「建築物」としていますが、条例及びその許可基準では、建築物に付属するものでも、これらについては、建築物以外の「工作物」として取り扱っています。その理由は、次のとおりです。
 - ア 条例では、床面積の合計が10平方メートル以下の建築物の新築等については、許可不要とされているため（条例第2条第2項第4号）、これらを建築物に含めると、これらの増築や改築の際には、床面積が発生せず、何らの許可手続も不要となり、許可基準が適用されなくなること。（ただし、努力義務はあります。（条例第8条））
 - イ 建築物の外構である門や塀は、風致景観に大きな影響を与える部分であり、これを建築物として、増築や改築の際に許可不要とすることは、条例の趣旨と矛盾すること。
- (2) 建築面積が発生する形態の門については、建築物として取り扱い、その場合の道路後退距離については、許可基準の一部を緩和して適用しています。
- (3) 屋根の上に後付けされる太陽光発電装置等は、工作物の新築行為として取り扱いますが、建築物の新築の際に屋根ふき材として用いられる太陽光発電装置等については、建築物の一部として取り扱います。

6 建築物及び工作物の高さの算定について

条例における建築物等の高さは、地盤面から当該建築物等の最高部分までの高さをいい、建築基準法とは異なり、棟飾りなどの屋上突出物も高さに算入します。

また、風致地区における許可基準では、高度地区による高さ規制とは異なり、勾配屋根を設置した場合や塔屋部分の高さの緩和の規定はありません。