

京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)(京都市決定)

計議第310号議案 高度地区の変更

計議第311号議案 景観地区の変更

(意見聴取)

計議第312号議案 京都市景観計画の変更

令和3年3月
京都市

見直しを行う都市計画等について

議案（京都市決定）

計議第310号

高度地区の変更

（高度地区計画書の特例規定の改正）

計議第311号

景観地区の変更

（景観地区計画書の特例規定の改正）

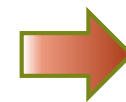


都市計画審議会

議を経て都市計画
決定するもの

計議第312号

京都市景観計画の変更



景観法に基づく
意見聴取

これまでの経緯

◇平成19年～

「新景観政策」の実施

- ・無秩序な景観の変容に対する「時間との勝負」の環境の下で策定
- ・当初から、時代とともに進化する政策

◇平成30年～

「新景観政策の更なる進化検討委員会」

- ・計6回の審議とシンポジウムの開催、市民意見募集の実施などを経て、
平成31年4月に「答申」



- ◆ 豊かな自然景観や、寺社や歴史的な町並みが形づくる景観など、**京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、地域ごとにまちづくりのビジョンを共に創り、コミュニティの活動等と連携して地域固有の魅力を高めていく景観政策**
- ◆ 建物や看板の色や形を規制するだけでなく、まち全体を生き活きとした場にし、新たな景観を創り出すことにも貢献できるよう、今まで以上に**都市計画と連動した景観政策へと進化**させることが必要

これまでの経緯

令和元年度

答申を踏まえ、「持続可能な都市の構築」及び「新景観政策の更なる進化」に向けた都市計画の見直し等を実施

<地域の特性に応じたきめ細やかな景観形成>

内容	施行
<ul style="list-style-type: none">・ 五条通沿道（JR丹波口駅～西大路通）の高さ規制及び景観規制の見直し・ 歴史遺産型美観地区（一般地区）における適切な勾配屋根の誘導・ 幹線道路沿道の地域特性を踏まえたデザイン基準の見直し	令和元年 12月
<ul style="list-style-type: none">・ 両側町の「通り景観」に配慮した景観地区の見直し・ 室外機等の設備機器に関するデザイン基準の見直し	令和2年 4月

<地域のまちづくりの推進と特例制度の活用>

※検討の方向性について、上記見直し案と合わせて市民意見募集を実施（令和元年6～7月）

- ・ 京都の景観の守るべき骨格の堅持
- ・ 地域ごとのビジョンに応じた優れた計画の誘導
- ・ デザインの創造性を発揮できる仕組みの創設
- ・ 既存不適格建築物の増築に対する高度地区の手続の合理化

令和2年度

「地域のまちづくりの推進と特例制度の活用」の具体的な施策案について改めて市民意見募集を実施（10～11月）

今回の進化の内容と改正する法定計画

<今回の進化の内容>

答申を踏まえ、京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、京都を小さなまちの集合体として捉え、地域ごとのビジョンや特性に応じたまちづくりを展開し、地域の魅力を高めていく。そして、個性豊かな地域がネットワーク化した、全体として魅力的な京都の景観を形成する。



1 基本的な方針を『景観計画』に位置付け

計議第312号議案（京都市景観計画の変更）

2 高さ規制の特例許可対象の追加

→高度地区計画書の特例規定の改正

計議第310号議案（高度地区の変更）

3 既存不適格建築物の増築に対する高度地区の手続の合理化

→高度地区計画書の特例規定の改正

計議第310号議案（高度地区の変更）

4 デザインの創造性を発揮する仕組みの創設

→景観地区計画書の特例規定の改正

計議第311号議案（景観地区の変更）

1 景観計画の変更〈意見聴取〉

〈景観計画とは〉

- ・ 景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画。
- ・ 京都市景観計画では、優れた景観を守り、育て、つくり、そしてこれらを生かしていくための景観づくりに関する総合的な計画として、景観に関する全体計画や基本方針、地区別方針等を定めている。

〈本日の意見聴取の趣旨〉

- ・ 景観計画を策定又は変更する場合は、都市計画区域に係る部分について、景観法第9条第2項の規定に基づき、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くこととされている。
- ・ 今回の都市計画の見直しを踏まえ、景観計画に反映させる内容について、御意見をいただくもの。

＜変更内容＞

第1章 全体計画	
	第1 基本方針
	2 市民等の自発的な活動や協働による良好な景観形成の推進 充実
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観の本質は地域のコミュニティのあり方と深く結びついており，住民によって様々なまちづくりの取組が，京都の景観の魅力を支えている。 ・ 京都がこれからも魅力的なまちであり続けるためには，地域ごとにビジョンをまとめ，共有し，実現に向けた取組を推進していくことが重要。
	3 総合的な景観形成の推進 充実
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「世界文化自由都市宣言」等大きなまちづくりの方針に基づく取組の実現を支援し，全体としての都市景観をデザインしていく視点の重要性 ・ 個性豊かな地域がネットワーク化し，全体として魅力的な都市へと発展していくために総合的な景観形成の取組を行う。
第2 京都の景観政策	
	7 新景観政策の更なる進化 ～景観づくりのプロセスの進化～ 追加
	<ul style="list-style-type: none"> (1) 地域ごと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 (2) 都市計画と連動した，持続可能な都市の構築 (3) 地域ごとのビジョンに応じた優れた計画の誘導

2-1 高さ規制の特例許可対象の追加

「京都の景観の守るべき骨格」を堅持し、地域ごとのビジョンに応じたまちづくりの推進に活用できるよう、**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**

〈これまでの主な特例許可の対象〉

優れたデザインの建築物

優れたデザインを有し、規模、高さ等について総合的に配慮がなされている建築物

公共・公益施設

学校、病院等の公共、公益上必要な施設で、景観に配慮し、機能の確保を図るうえで必要な建築物

追 加



〈新たな特例許可の対象〉

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、地域ごとのビジョンに適合し、土地利用や景観等への配慮がなされ、まちづくりの推進に貢献する建築物

2-1 高さ規制の特例許可対象の追加

<高度地区計画書の変更案>

(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)～(6) 略

2-1 高さ規制の特例許可対象の追加

<まちづくりに貢献する建築物に関する考え方>

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許可の対象とする。

2-2 地域ごとのビジョンに応じた優れた計画の誘導

計議第310号議案
(高度地区の変更)

<京都市のまちづくりの方針>

- 京都市会の議決や市民参加の手続を経て定められた京都市全体の都市としての将来像やまちづくりの方針

「世界文化自由都市宣言」「京都市基本構想」「京都市基本計画」
「京都市都市計画マスタープラン」「京都市持続可能な都市構築プラン」
「京都市景観計画」「京都市歴史的風致維持向上計画」「京都市環境基本計画」など

<地域ごとのビジョン>

- 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、市民参加の手続や地域住民等の合意を経て策定されたもの
- 策定しようとする発意は、地域住民や関係者・行政等、様々なケースがあるが、多様な主体が参画したオープンな場で、説明会やアンケート等も実施しながら策定されていくことが前提
- 「地域」の範囲は、自治会や町内会の範囲から、小学校区（元学区を含む）の範囲、共通した景観等の特性を持つエリアなど、地域事情に応じて様々なコミュニティの範囲を想定

2-2 地域ごとのビジョンに応じた 優れた計画の誘導

計議第310号議案
(高度地区の変更)

＜計画を評価する際の考え方 ～多面的な視点から事業構想・建築計画を評価～＞

(1) 景観面での評価

京都の景観の守るべき骨格，地域の景観形成の方針等を踏また良好な景観形成，
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

(2) 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，
住居系地域における日照や騒音等の住環境への配慮，
近隣の交通安全上の配慮 等

(3) 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

環境，ユニバーサルデザイン，防災等への配慮，
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，
近隣地域のまちづくりの取組への配慮 等

(4) 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

2-2 地域ごとのビジョンに応じた優れた計画の誘導

計議第310号議案
(高度地区の変更)

「京都の景観の守るべき骨格」について

京都には、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、**「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**

1 京都らしい都市空間の構成

- ・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
- ・歴史的市街地のヒューマンスケールな都市空間

2 自然・歴史的景観

- ・風致地区や山ろく型建造物修景地区の自然・歴史的景観

3 良好な市街地景観

- ・美観地区の良好な市街地景観

4 眺望景観

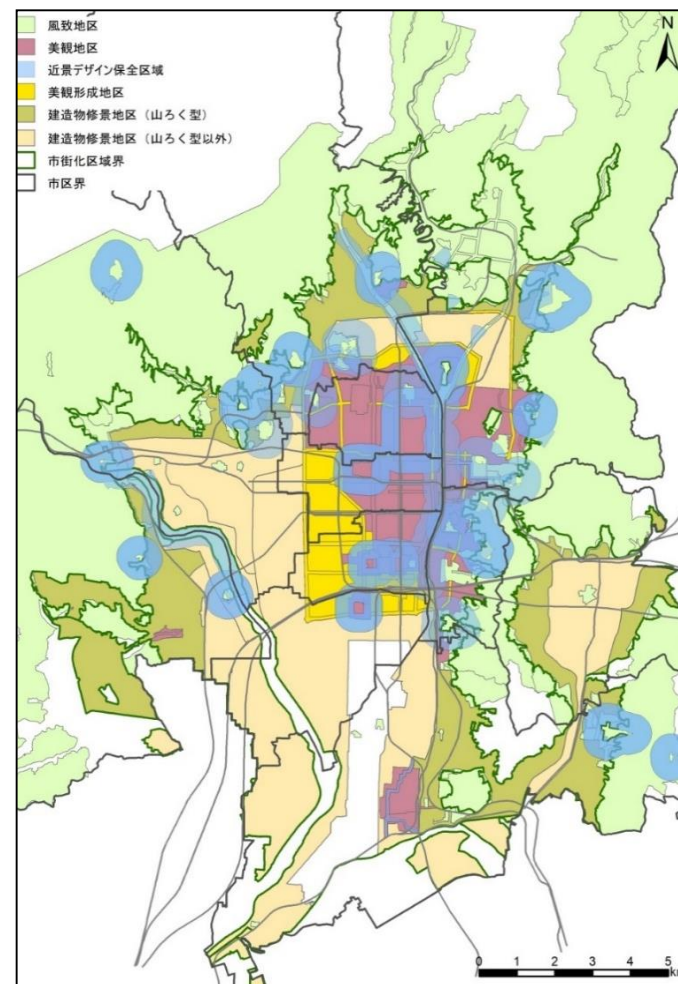
- ・「境内の眺め」や「通りの眺め」等の優れた眺望景観
- ※眺望景観を眺める場所（視点場）に近接する場所を近景デザイン保全区域に指定しています。

5 歴史的町並み景観

- ・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景観

6 歴史的資産周辺での景観づくり

- ・文化財や景観重要建造物等の歴史的資産に配慮した景観形成



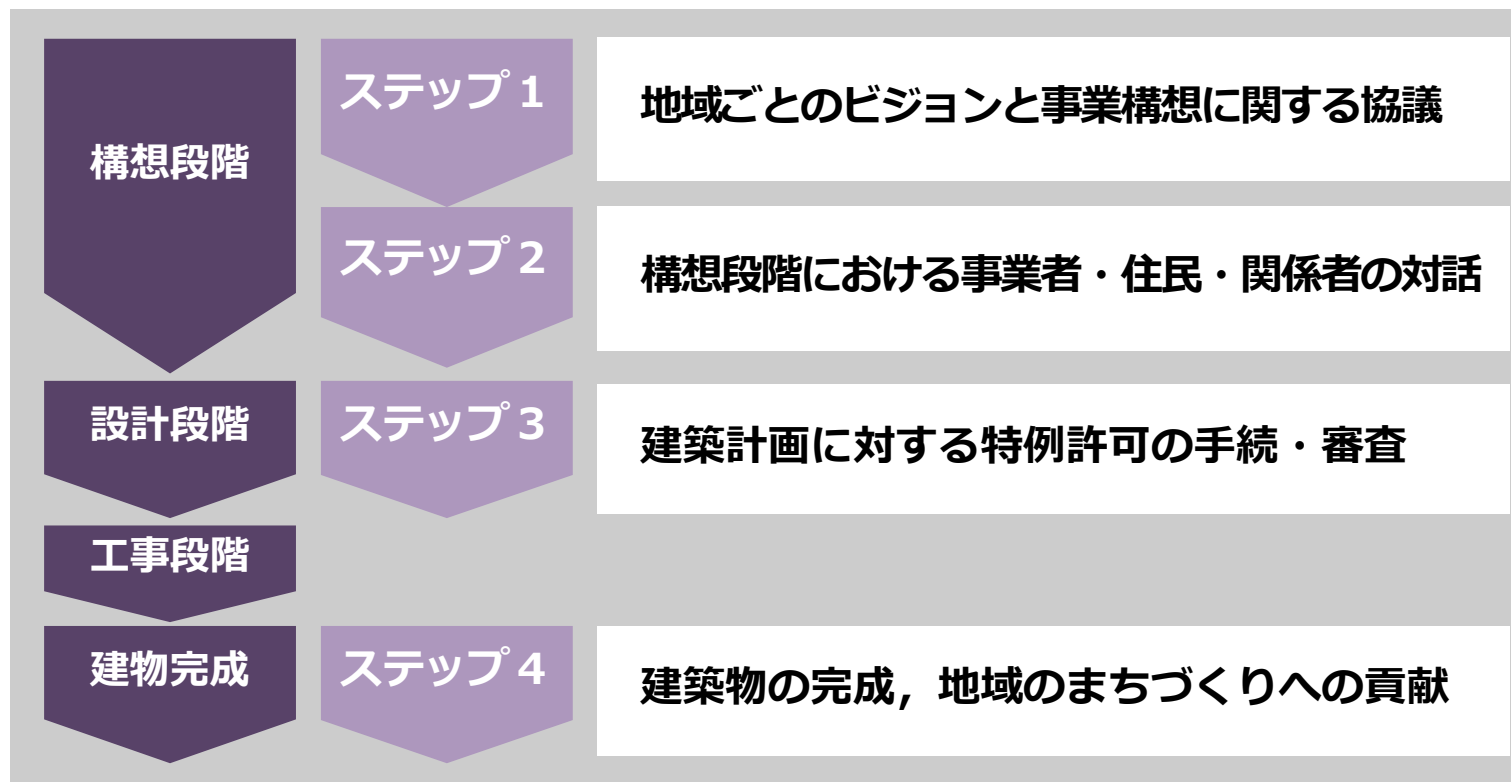
京都の主な景観規制

2-2 地域ごとのビジョンに応じた 優れた計画の誘導

計議第310号議案
(高度地区の変更)

<許可に向けた協議のプロセス>

「まちづくりに貢献する建築物の許可」に当たっては、以下のような協議のプロセスを設け、地域ごとのビジョンの把握や、構想段階における住民・関係者との対話等により、まちづくりに貢献する建築計画へと誘導



「まちづくりに
貢献する建築物
の許可」に当た
って新たに必要
とするプロセス

単にプロセスの手續がなされていても、事業構想や建築計画が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わない。

2-2 地域ごとのビジョンに応じた 優れた計画の誘導

計議第310号議案
(高度地区の変更)

■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

許可を受けようとする事業者と京都市とで、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協議

○計画地周辺の地域ごとのビジョンを抽出し、事業構想について協議

- ・ 事業者は、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
- ・ 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

○計画地の景観特性、京都の景観の守るべき骨格との関係について協議

- ・ 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
- ・ 必要に応じて、現地調査や簡易な景観シミュレーションを実施

○事業内容と京都市のまちづくりの方針等との関係について協議

- ・ 事業内容について、環境、ユニバーサルデザイン、防災面への配慮といった観点から評価
- ・ 日照や騒音、交通安全上の配慮といった市街地環境・住環境への配慮がなされているか等について協議

2-2 地域ごとのビジョンに応じた 優れた計画の誘導

計議第310号議案
(高度地区の変更)

■ステップ2：構想段階における事業者・住民・関係者の対話

事業構想について事業者・住民・関係者での対話（※）を実施

※ 地域の魅力や課題を身近で感じている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、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

○事業者から地域への事業内容や趣旨の説明

- ・ 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
- ・ 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把握

○住民等からの意見を事業構想や建築計画へ反映

- ・ 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、住民・関係者との対話の場を設定
- ・ 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

2-2 地域ごとのビジョンに応じた優れた計画の誘導

計議第310号議案
(高度地区の変更)

■ステップ3：建築計画に対する特例許可の手続・審査

構想段階での協議や対話を踏まえ、許可を受けようとする建築計画について、「京都市計画(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」(以下「手続条例」と言う。)で規定する手続・審査を実施

○景観審査会への事前協議

ステップ1や2の協議や対話を踏まえ事業構想について、景観審査会への正式な諮問の前に事前協議を行って意見を伺い、建築計画をより良いものとする。

○建築計画の公告・縦覧、標識の設置、説明会の開催、意見書の提出、見解書の提出

建築計画については、手続条例に基づき、公告・縦覧、標識設置を行ったうえで、周辺住民に対し説明会を開催

○景観審査会への諮問

事前協議や説明会の結果等を踏まえ、建築計画について景観審査会に諮問

○特例許可

許可に際し、必要な範囲において、緑地等のオープンスペースや特定の機能を担う施設の確保等の条件を付加

■ステップ4：建築物の完成、地域のまちづくりへの貢献

○建築物の適切な維持管理、必要な都市機能の確保

○オープンスペース等を活用した地域のまちづくりへの貢献

○建築物の維持管理状況やまちづくり活動内容等の報告、公表

3 既存不適格建築物の増築に対する 高度地区の手続の合理化

既存建築物の有効活用の観点から、新たに高さ規制の不適格部分を生じさせない増築で、要件を満たすものについて、景観審査会への諮問等が必要な特例許可から、**市長による認定制度へと変更**

<高度地区計画書の変更案>

(適用除外)

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、次のアからエまで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 略

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

4 デザインの創造性を発揮する仕組みの創設

1. 制度の改正の趣旨・目的

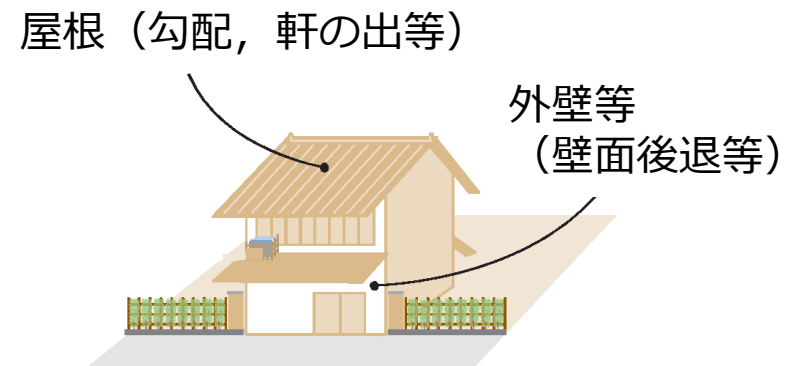
地域固有の景観特性に配慮し、かつ、創造性を発揮した優れたデザインの建物を誘導するため、活用しやすいデザイン基準の特例認定制度を整備

2. 改正の内容

一定の小規模な建築物を対象に、外部の専門家（※）に意見を聴いたうえで市長が特例認定を行い、**美観風致審議会へ認定後に報告**を行うことができるよう規定を整備

⇒ 制度の運営に当たっては、コンセプトシートによりデザインの提案内容を明示し、認定後にコンセプトシートを公開するなど、客観性や透明性の確保を図る。

※ 外部の専門家：京都市優良デザイン
促進制度に基づく景観アドバイザー等



(デザイン基準の例)

4 デザインの創造性を発揮する仕組みの創設

3. 対象とする小規模建築物（案）

対象地域や建築物の規模等は、都市計画変更後に美観風致審議会で定める予定

<対象地域>

歴史遺産型美観地区以外の美観地区・美観形成地区

歴史遺産型美観地区については、周囲の歴史資産等への配慮から、これまでどおり建築物の規模等によらず、全て美観風致審議会に諮問

<建築物の規模>

地階を除く階数が3以下、高さ（特定勾配屋根を有する場合は軒の高さ）が10m以下、かつ、延べ面積が200㎡未満の建築物

歴史遺産型美観地区以外の美観地区・美観形成地区において、景観への影響等を踏まえ、小規模な建築物を対象

<専門家への意見聴取>

京都市優良デザイン促進制度実施要綱に規定する景観アドバイザー等による意見を聴いたものであること

※市長が美観風致審議会の意見を聴く必要があると認める場合を除く。

4 デザインの創造性を発揮する仕組みの創設

<景観地区計画書の変更案>

(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) 一定の一団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ることができる。

「京の景観ガイドライン」の改正・新設

(1) 「京の景観ガイドライン（全体計画編）」の新設

「京都市景観計画」の改正に合わせ、景観政策の基本方針や京都の景観の守るべき骨格、景観づくりのプロセス、地域景観づくり協議会制度等を解説する、「京の景観ガイドライン（全体計画編）」を新設

(2) 「京の景観ガイドライン（建築物の高さ編）」の改正

都市計画の高度地区の特例規程の整備に合わせ、「京の景観ガイドライン（建築物の高さ編）」を改正し、地域ごとのビジョンに応じた優れた計画の誘導と、既存不適格建築物の増築に対する手続の合理化についての運用等について解説

(3) 「京の景観ガイドライン（建築デザイン編）」の改正

都市計画の景観地区の特例規程の整備に合わせ、「京の景観ガイドライン（建築デザイン編）」を改正し、地域固有の景観特性に配慮し、かつ、創造性を発揮した優れたデザインの計画の誘導の運用等について解説

<京の景観ガイドライン>

建築物の高さやデザインの規制、手続等を分かりやすく示したもの