

京都市風致地区条例による許可基準の解釈と運用

	新	旧
P.1	<p>(4) 共通デザイン基準</p> <p>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。</p> <p><u>この基準は、公共用空地から見えない場合であっても適用されます。</u></p>	<p>(4) 共通デザイン基準</p> <p>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。</p>
P.2	<p>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</p> <p>(1) 計画区域等が風致地区の内外にわたる場合の取扱い</p> <p>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、<u>風致地区に関する許可基準は風致地区内に存する部分についてのみ適用されます。</u></p> <p>イ <u>敷地が著しく不整形で、風致地区外に建築物を建築できない場合の建蔽率や緑地など、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と建築計画が</u></p>	<p>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</p> <p>(1) 計画区域等が風致地区の内外にわたる場合の取扱い</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>イ <u>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</u></p>

	<p><u>困難な場合において、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。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取扱いに準じて計算します。</u></p> <p><u>(削除)</u></p> <p><u>ウ</u> 敷地の一部が、建蔽率を適用しない特別修景地域に含まれている場合も、<u>イ</u>と同様の取扱いをします。</p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>ウ</u> 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。</p> <p><u>エ</u> 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、<u>ウ</u>と同様の取扱いをします。</p>
P. 8	<p>3 ただし書の適用については、次のように運用しています。</p> <p>(1) 建蔽率の規制は、敷地内に緑地空間を確保するという意味からも特に重要です。そのため、緩和するかどうかについては、慎重に判断しなければなりません。また、ここでいう建蔽率の緩和は、あくまで、条例による建蔽率規制の適用を緩和するものであり、都市計画による当該地域の建蔽率の最高限度を緩和するものではありません。</p> <p><u>緩和の適用を受ける場合であっても、外壁の後退距離や</u></p>	<p>3 ただし書の適用については、次のように運用しています。</p> <p>(1) 建ぺい率の規制は、敷地内に緑地空間を確保するという意味からも特に重要です。そのため、緩和するかどうかについては、慎重に判断しなければなりません。また、ここでいう建ぺい率の緩和は、あくまで、条例による建ぺい率規制の適用を緩和するものであり、都市計画による当該地域の建ぺい率の最高限度を緩和するものではありません。</p>

	<p style="text-align: center;"><u>軒の出等の各基準については、原則、確保してください。</u></p> <p>(2) (略)</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 次に掲げる要件に該当する建築物の敷地（以下「特定狭小敷地」という。）の全部を一の建築物の敷地とする建築物で、当該建築物の総合的なデザイン（建築物の意匠、形態及び色彩並びに植栽その他の外構部分のデザインをいう。）が優れていると認められるもの<u>（計画の建築面積が48平方メートル以下のものに限る。）</u></p> <p>(ア) 次に掲げる要件のいずれかに該当する土地であること。</p> <p>a <u>令和4年4月1日</u>において、現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>b <u>令和4年4月1日</u>において建築物の敷地として使用することが可能な状態となっている土地</p> <p>(イ) 面積が<u>120</u>平方メートル以下のもの</p> <p><u>(ウ) 風致地区第3種、第4種又は第5種地域内のもの</u></p>	<p>(2) (略)</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 次に掲げる要件に該当する建築物の敷地（以下「特定狭小敷地」という。）の全部を一の建築物の敷地とする建築物で、当該建築物の総合的なデザイン（建築物の意匠、形態及び色彩並びに植栽その他の外構部分のデザインをいう。）が優れていると認められるもの</p> <p>(ア) 次に掲げる要件のいずれかに該当する土地であること。</p> <p>a <u>風致地区の種別に応じて設定する最低敷地面積の規制を積極的に運用していくこととなった日（以下「基準日」という。）</u>において、現に建築物の敷地として使用されている土地</p> <p>b <u>基準時</u>において建築物の敷地として使用することが可能な状態となっている土地</p> <p>(イ) 面積が<u>100</u>平方メートル以下のもの</p> <p><u>（新設）</u></p>
P. 8	<p>(3) (2)アからエまでに掲げる特例事由について</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 特定狭小敷地特例 ((2)イ)</p> <p>(ア) (略)</p> <p><u>(イ) 対象地域は風致地区第3種、第4種又は第5種地</u></p>	<p>(3) (2)アからエまでに掲げる特例事由について</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 特定狭小敷地特例 ((2)イ)</p> <p>(ア) (略)</p> <p><u>(イ) 「特定狭小敷地」とは、上記の(2)イ(ア)及び(イ)</u></p>

域内のものとしています。風致地区第1種又は第2種地域については、立地や計画内容、周辺状況等を踏まえ、個別協議により対応します。

(削除)

(ウ) (略)

の要件に該当するもの、すなわち、基準日である平成19年9月1日（いわゆる新景観政策が施行された日）において、既に建築物の敷地として分筆や造成がされていて、建築物の敷地として整備されている土地をいいます。

(ウ) このような敷地に限った理由は、次のとおりです。

a 新景観政策施行後は、敷地面積を当該地域の種別に応じて、次の表の右欄に掲げる面積以上に設定するように指導・誘導しており、同日以降は、原則として、100平方メートル以下の敷地はないことになること。

<u>種別</u>	<u>敷地面積</u>
<u>第1種地域</u>	<u>250</u> <small>平方メートル</small>
<u>第2種地域</u>	<u>150</u>
<u>第3種地域</u>	<u>100</u>
<u>第4種地域</u>	<u>100</u>
<u>第5種地域</u>	<u>100</u>

b 同日以降に造成等がなされた敷地にまで特例緩和を認めると、当該指導・誘導と矛盾することになること。

(エ) (略)

P. 10	<p>カ 道路沿いに設置されている<u>既存の</u>ガレージボックスで、周辺の風致の維持及び形成に貢献すると認められるもの</p> <p>ク 片持梁構造の<u>駐輪場</u>、自動車車庫等（<u>原則</u>、普通乗用車一台分を対象にしたものに限る。）</p>	<p>カ 道路沿いに設置されているガレージボックスで、周辺の風致の維持及び形成に貢献すると認められるもの</p> <p>ク 片持梁構造の自動車車庫（普通乗用車一台分を対象にしたものに限る）</p>
P. 11	<p>キ 物置等に関する特例（(1)キ、ク）</p> <p>これは、主たる建築物に附属する簡易な物置や片持梁構造の<u>駐輪場や</u>自動車車庫等については、その規模や構造からみて、風致景観に与える影響が少ないと考えられることから、後退距離の基準を緩和しても差し支えないとしたものです。</p>	<p>キ 物置等に関する特例（(1)キ、ク）</p> <p>これは、主たる建築物に附属する簡易な物置や片持梁構造の自動車車庫等については、その規模や構造からみて、風致景観に与える影響が少ないと考えられることから、後退距離の基準を緩和しても差し支えないとしたものです。</p>
P. 11	<p>1 この規定は、建築物の敷地に設けるべき緑地の規模に関する基準です。</p> <p><u>風致地区条例における緑地とは、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地としています。そのため、室外機等の建築設備スペースや、駐車スペース、車路その他アプローチ部分などは、緑地面積に含めることはできません。</u></p>	<p>1 この規定は、建築物の敷地に設けるべき緑地の規模に関する基準です。</p>
P. 12	<p>7 高木及び低木の種類</p> <p>高木及び低木の例としては、次のようなものがあります。植栽時において、高木は、2.0メートル<u>以上</u>、低木は、0.5メートル<u>以上</u>の高さを確保してください。</p>	<p>7 高木及び低木の種類</p> <p>高木及び低木の例としては、次のようなものがあります。植栽時において、高木は、2.0メートル<u>程度</u>、低木は、0.5メートル<u>程度</u>の高さを確保してください。</p>
P. 12	<p><u>8 竹について</u></p> <p><u>竹は3本以上の1株を1本とみなします。</u></p>	<p><u>(新設)</u></p>
P. 17	<p>4 建築物の屋根及び軒に関する基準について（規則第13条第1項第1号）</p> <p>(1) (略)</p>	<p>4 建築物の屋根及び軒に関する基準について（規則第13条第1項第1号）</p> <p>(1) (略)</p>

	<p>ア・イ（略）</p> <p>(ア)・(イ)（略）</p> <p>(ウ) 上部に規則第13条第1項第1号ウ及びエの規定に適合した軒（切り妻屋根の棟の端の部分（以下「けらば」という。）を除く。）又はひさしが設けられているもので、軒又はひさしの先端からバルコニーの手すりまでの距離が60センチメートル以内のものであること。</p>	<p>ア・イ（略）</p> <p>(ア)・(イ)（略）</p> <p>(ウ) 上部に規則第13条第1項第1号ウ及びエの規定に適合した軒（切り妻屋根の棟の端の部分（以下「けらば」という。）を除く。）又はひさしが設けられているもので、軒又はひさしの先端からバルコニーの手すりまでの距離が<u>おおむね</u>60センチメートル以内のものであること。</p>
P.18	<p>(6) 同号カ関係</p> <p>ア（略）</p> <p>イ 基準の緩和（規則第13条第3項関係）</p> <p>(ア)（略）</p> <p>a・b（略）</p> <p><u>(イ)</u>（略）</p> <p><u>(ウ)</u>（略）</p> <p><u>(エ)</u>（略）</p>	<p>(6) 同号カ関係</p> <p>ア（略）</p> <p>イ 基準の緩和（規則第13条第3項関係）</p> <p>(ア)（略）</p> <p>a・b（略）</p> <p><u>(イ) 面積が狭小であるかどうかの判断は、特定狭小敷地における建ぺい率の緩和に準じて、100平方メートル以下のものを狭小敷地としています。</u></p> <p><u>(ウ)</u>（略）</p> <p><u>(エ)</u>（略）</p> <p><u>(オ)</u>（略）</p>
P.19	<p>5 建築物の外壁に関する基準について（規則第13条第1項第2号）</p> <p>(1)～(3)（略）</p> <p>ア～ウ（略）</p> <p><u>エ 外壁面に対するガラス面の割合は、周辺の土地の区域</u></p>	<p>5 建築物の外壁に関する基準について（規則第13条第1項第2号）</p> <p>(1)～(3)（略）</p> <p>ア～ウ（略）</p> <p><u>(新設)</u></p>

	<p><u>における風致との調和に配慮し、大きくなり過ぎないよ うに計画してください。</u></p>	
P. 19	<p>(5) 同号オ及びカ関係</p> <p>同号オ及びカは、外壁の色彩に関する基準です。</p> <p>ア 色彩の基本（同号オ関係）</p> <p>風致地区内の建築物の外壁の色彩としては、基本的には、光沢の少ない（つや消しの）薄茶色又は灰色としています。薄茶色は、日本の伝統的な土壁の仕上げの上塗りの土である「じゅらく」が黄褐色の土であり、それを基本として定めたものです。また、灰色については、落ち着いた壁色の代表的なものとして、基本色としています。</p> <p>色彩については、マンセル値により判断します。<u>色相はY, YRまたはNのいずれかで、明度は6.0以上8.0以下、彩度は次の表の範囲であれば、建築物の外壁として用いることができます。</u></p> <p>ただし、特別修景地域内で「和風外観」と定義されている場所では、第3章第3節5（1）に記載している外壁のいずれかの仕上げである必要があります。<u>また、「和風外観」で求めている薄茶色とは、色相はYまたはYRのいずれかで、明度は6.0以上8.0以下、彩度は1以上で次の表の範囲のものです。</u></p>	<p>(5) 同号オ及びカ関係</p> <p>同号オ及びカは、外壁の色彩に関する基準です。</p> <p>ア 色彩の基本（同号オ関係）</p> <p>風致地区内の建築物の外壁の色彩としては、基本的には、光沢の少ない（つや消しの）薄茶色又は灰色としています。薄茶色は、日本の伝統的な土壁の仕上げの上塗りの土である「じゅらく」が黄褐色の土であり、それを基本として定めたものです。また、灰色については、落ち着いた壁色の代表的なものとして、基本色としています。</p> <p>色彩については、マンセル値により判断します。次の表の範囲であれば、建築物の外壁として用いることができます。</p> <p><u>この範囲を外れていても、近似値であれば、建物の意匠や仕上げの素材によっては、認められる場合があります。</u></p> <p><u>無彩色の場合は、明度が6.0以上で8.0以下のものを用いてください。</u></p> <p>ただし、特別修景地域内で「和風外観」と定義されている場所では、第3章第3節5（1）に記載している外壁のいずれかの仕上げである必要があります。</p>

色相	明度 / 彩度
10Y	8.0 / 1.0以下
	7.0 / 1.0以下
	6.0 / 1.0以下
7.5Y	8.0 / 2.0以下
	7.0 / 2.0以下
	6.0 / 2.0以下
5.0Y	8.0 / 2.0以下
	7.0 / 2.0以下
	6.0 / 3.0以下
2.5Y	8.0 / 3.0以下
	7.0 / 4.0以下
	6.0 / 4.0以下

色相	明度 / 彩度
10YR	8.0 / 3.0以下
	7.0 / 4.0以下
	6.0 / 4.0以下
7.5YR	8.0 / 2.0以下
	7.0 / 4.0以下
	6.0 / 4.0以下
5.0YR	8.0 / 1.0以下
	7.0 / 3.0以下
	6.0 / 3.0以下
2.5YR	8.0 / 1.0以下
	7.0 / 2.0以下
	6.0 / 2.0以下

色相	明度 / 彩度
10Y	8.0 / 1.0以下
	7.0 / 1.0以下
	6.0 / 1.0以下
7.5Y	8.0 / 2.0以下
	7.0 / 2.0以下
	6.0 / 2.0以下
5.0Y	8.0 / 2.0以下
	7.0 / 2.0以下
	6.0 / 3.0以下
2.5Y	8.0 / 3.0以下
	7.0 / 4.0以下
	6.0 / 4.0以下

色相	明度 / 彩度
10YR	8.0 / 3.0以下
	7.0 / 4.0以下
	6.0 / 4.0以下
7.5YR	8.0 / 2.0以下
	7.0 / 4.0以下
	6.0 / 4.0以下
5.0YR	8.0 / 1.0以下
	7.0 / 3.0以下
	6.0 / 3.0以下
2.5YR	8.0 / 1.0以下
	7.0 / 2.0以下
	6.0 / 2.0以下

※明度は6.0以上8.0以下とする。

(新設)

P.20 イ 色彩の例外 (同号才関係)
(ア) (略)

a・b (略)

c 外壁仕上げを白しっくい仕上げとする場合は、屋根を日本瓦でふくことや、真壁造とするなど、和風感が強調されたものとしてください。

イ 色彩の例外 (同号才関係)
(ア) (略)

a・b (略)

(新設)

P.20 (6) 同号キ関係

ア 同号キは、2階以上の外壁等の後退に関する規定です。2階以上の外壁等の後退は、基本的に総建てを認めないという趣旨です。公共用空地に面する側の壁面について適用されます。後退の形状の基本的なものを例示すれば、図8のようになります。

(6) 同号キ関係

ア 同号キは、2階以上の外壁等の後退に関する規定です。2階以上の外壁等の後退は、基本的に総建てを認めないという趣旨です。公共用空地に面する側の壁面について適用されます。後退の形状の基本的なものを例示すれば、図7のようになります。

P.20 (ア) 同号キ(イ)は、3階の外壁等 (地上階数が2の建築物 (いわゆる2階建ての建築物) では、2階の外壁等) が1階の外壁等から90センチメートル以上後退するように規定しています。したがって、2階建ての場合は、2階の外壁面に限

(ア) 同号キ(イ)は、3階の外壁等 (地上階数が2の建築物 (いわゆる2階建ての建築物) では、2階の外壁等) が1階の外壁等から90センチメートル以上後退するように規定しています。したがって、2階建ての場合は、2階の外壁面に限

	<p>られますが、3階建ての場合は、次の形状が認められます。 (図9)</p>	<p>られますが、3階建ての場合は、次の形状が認められます。 (図8及び図9)</p>
P. 22	<p>(3) 同号ウ関係</p> <p>これは、建築物や建築設備が建築物の屋根から突出してはならないとの規定です。先のアが塔状の建築物について規定していたのに対して、ここでは、その形状による分類を行うことなく、一定の例外を除いて建築設備全般 <u>(エアコンディショナーの室外機を含む。)</u> とその目隠し板(同号ウ(ア))並びに物干し台及びバルコニー等(同号ウ(イ))が屋根から突出してはならないとしています。</p>	<p>(3) 同号ウ関係</p> <p>これは、建築物や建築設備が建築物の屋根から突出してはならないとの規定です。先のアが塔状の建築物について規定していたのに対して、ここでは、その形状による分類を行うことなく、一定の例外を除いて建築設備全般とその目隠し板(同号ウ(ア))並びに物干し台及びバルコニー等(同号ウ(イ))が屋根から突出してはならないとしています。</p>
P. 23	<p>(5) コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔に関する基準(同号オ関係)</p> <p>ア 色彩について、具体的な規定は設けていませんが、山際や樹林地に設ける場合には、それに溶け込やすいこげ茶色に着色してください。</p>	<p>(5) コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔に関する基準(同号オ関係)</p> <p>ア 色彩について、具体的な規定は設けていませんが、山際や樹林地に設ける場合には、それに溶け込やすいこげ茶色に、<u>市街地に設ける場合には、基本色に</u>着色してください。</p>
P. 24	<p>(9) その他の工作物に関する基準(同号ケ関係)</p> <p>同号アからクまでに掲げる工作物以外の工作物の主なものとしては、橋梁、立体駐車装置、焼却炉、貯水タンクなどがあります。これらを設ける場合には、できるだけ規模を小さくして、できるだけ繊細な形態とし、できるだけ目立たないようにする必要があります。設置位置の工夫や植栽などによる修景を施すことも有効です。</p> <p><u>また、機能門柱などの小規模な工作物で、設置位置の工夫や植栽などによる修景が施されているものは、黒色を認める場合があります。</u></p>	<p>(9) その他の工作物に関する基準(同号ケ関係)</p> <p>同号アからクまでに掲げる工作物以外の工作物の主なものとしては、橋梁、立体駐車装置、焼却炉、貯水タンクなどがあります。これらを設ける場合には、できるだけ規模を小さくして、できるだけ繊細な形態とし、<u>色彩も基本色又はこげ茶色として、</u>できるだけ目立たないようにする必要があります。設置位置の工夫や植栽などによる修景を施すことも有効です。</p>

P. 38	<u>(削除)</u>	<p>5 <u>風致を維持するために特に重要であるとして市長が指定したものの（第6号ウ関係）</u></p> <p><u>(1) 平成21年7月現在、この規定に基づき市長が指定した森林はありませんが、仮に指定された森林がある場合は、条例第2条第2項第8号に規定する木竹の伐採を除いて、当該森林の木竹は、伐採してはなりません。</u></p> <p><u>(2) 条例第2条第2項第8号に規定する許可を受けることを要しない木竹の伐採とは、次のものをいいます。</u></p> <p><u>ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採</u></p> <p><u>イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</u></p> <p><u>ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採</u></p> <p><u>エ 仮植した木竹の伐採</u></p> <p><u>オ 前各号、アからエまで、次号から第13号まで又は次条各号に掲げる行為のために必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採</u></p>
-------	-------------	---

※「蔽」の字が常用漢字化されたことに伴い、「建ぺい率」の表記を全て「建蔽率」に変更しています。