

東部方面の外環状線・新十条通

沿道空間形成 ガイドライン

— 改訂版 —



令和6年3月

このガイドラインについて

山科、醍醐地域の中心を南北につなぐ外環状線の沿道は、都心に直結する地下鉄が走る非常に便利なエリアであり、若者・子育て世代をはじめとする、たくさんの方に住んでいただける場所となる潜在力を持っています。

そこで、外環沿道を皆さんに「住みたい」と思っていただける、より魅力的なまちとしていくために、建物を建てる際に、店舗やオープンスペースをあわせて整備していただくルールを令和5年度に創り、にぎわいあふれる歩きたくなる空間（将来像）の実現を目指しています。その実現のためには、建物を計画する方だけではなく、実際に暮らす方、事業を行う方、さらには利用される方にも、エリアの将来像をご理解いただくとともに、一緒になって沿道空間の形成に取り組んでいただく必要があります。本ガイドラインでは、計画から活用までのプロセスのそれぞれの段階の具体的なルールや工夫について解説しています。

本ガイドラインを活用し、たくさんの方々に外環沿道の将来像とその実現に向けた道のりを共有いただき、取組が広がることで、にぎわいと潤いあるまちとなっていくことを願っています。

A 背景と位置付け

令和5年度 都市計画の見直し

外環沿道を若者・子育て世代が「住みたい」と思えるまちに

将来像

にぎわいあふれる
歩きたくなる空間



外環沿道で新たなまちづくりをスタート

まちのにぎわいや歩きたくなる空間を創るため
外環沿道に空地（オープンスペース）や店舗を誘導



このガイドライン

- 外環沿道の将来像
- 実現に向けた建物やオープンスペース等のルール、工夫

B 対象

外環沿道の敷地

「外環沿道」は、外環状線、新十条通のうち
右図のオレンジ色のエリアのことです。

外環沿道では、店舗やオープンスペースを設置することで建物の高さや容積率の上限が大きくなる新たな制度が施行されました。

詳細はP17参照

なお、新たな制度の適用を受けない場合であっても、将来像の実現のために、店舗やオープンスペースの設置を検討しましょう。



このガイドラインでは、将来像とその実現に向けたルールや工夫について掲載しています。



INDEX

3 外環沿道の将来像 P3

4 外環沿道のオープンスペースの役割など P5

外環沿道の将来像をみなさんに共有するため、沿道の未来の姿や、オープンスペースの役割について解説しています。

5 建物やオープンスペースのレイアウト、デザインなど P7

将来像を実現するために、沿道のオープンスペースのレイアウトや建物のデザインのルール、工夫について、具体的に事例を用いて解説しています。

6 オープンスペースの活用手法など P15

将来像を実現するためには、建物や沿道のオープンスペースを実際に活用していただき、にぎわいを生んでいくことが重要です。

そのため、活用いただくイメージや、その際の注意事項について具体的に事例を用いて解説しています。

7 誘導する制度の解説など P17

店舗や沿道のオープンスペースを設置した場合に、高さや容積率の上限を大きくするといった新たな制度について解説しています。

また、沿道のオープンスペースに関する規定等についても解説しています。

にぎわいあふれる 歩きたくなる空間

地下鉄が走り、都心部へのアクセス性の優れた外環沿道に
にぎわいを生む店舗や歩行空間などに利用できるオープンスペースを誘導することで
若者・子育て世代が「住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」と思えるまちを目指します。

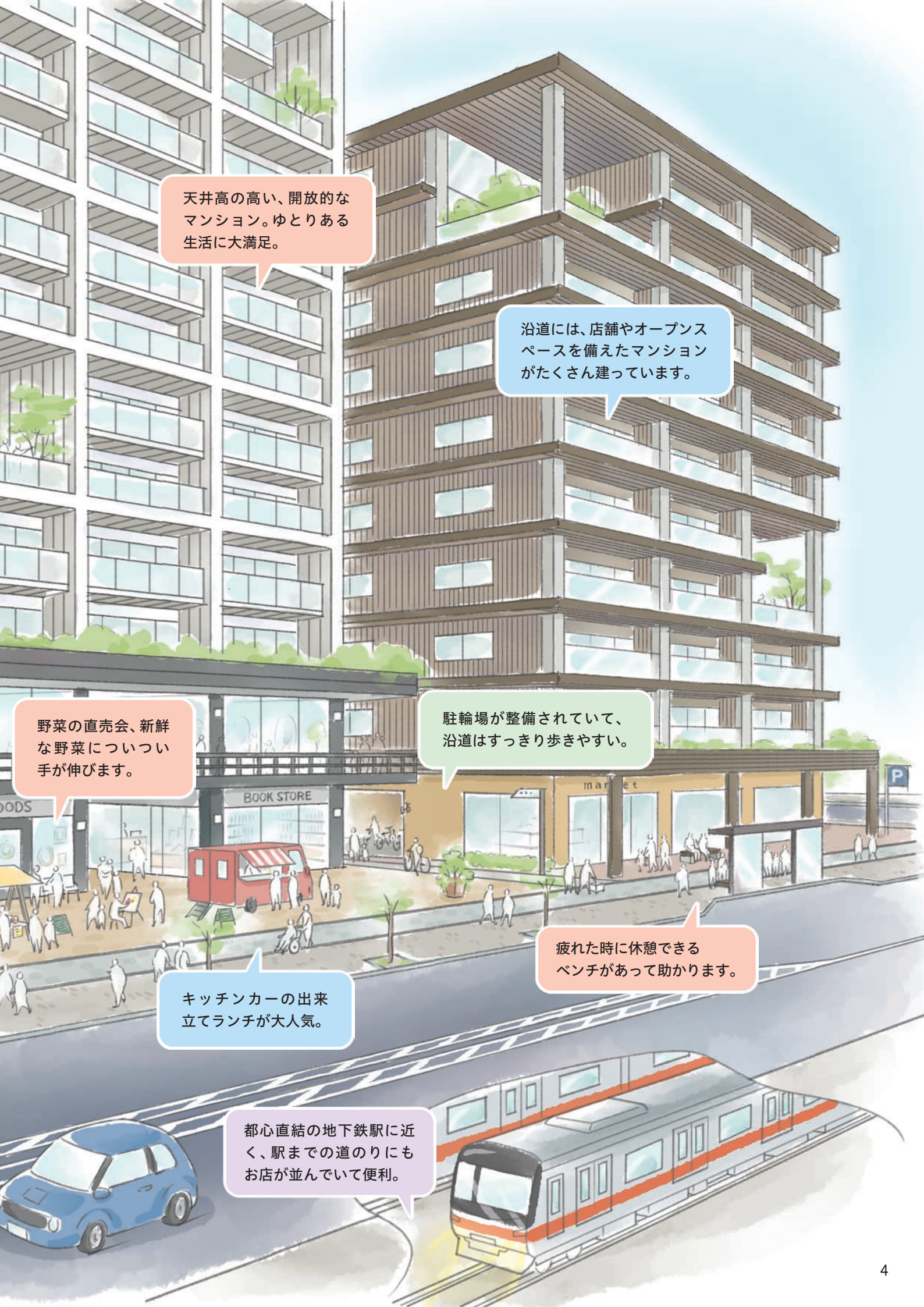
カフェのテラス席で街
並みを眺めながらお茶
をするのが日課です。

並行する道にはここから通
り抜けることができて便利。

お店が並び、夜も明るいので
一人でも安心して歩けます。

広場ではいつもいろん
なイベントが開催され
ていてにぎやか。

歩道と一体的に広い空間が確
保されていてベビーカーや車
いすを利用する方も安心。



天井高の高い、開放的な
マンション。ゆとりある
生活に大満足。

沿道には、店舗やオープンス
ペースを備えたマンション
がたくさん建っています。

野菜の直売会、新鮮
な野菜についつい
手が伸びます。

駐輪場が整備されていて、
沿道はすっきり歩きやすい。

キッチンカーの出来
立てランチが大人気。

疲れた時に休憩できる
ベンチがあって助かります。

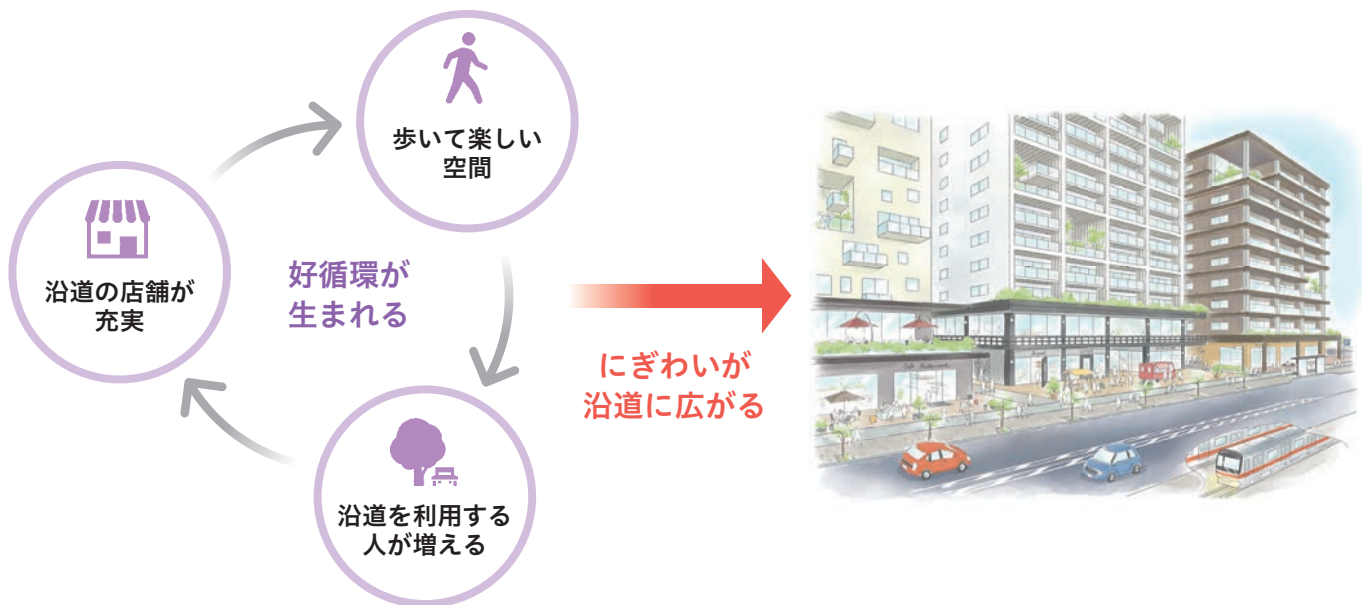
都心直結の地下鉄駅に近
く、駅までの道のりにも
お店が並んでいて便利。

A オープンスペースの役割

にぎわいあふれる歩きたくなる空間（将来像）の実現のためには、まち並みの形成だけではなく、沿道のオープンスペースの活用が欠かせません。オープンスペースは、具体的には次の2つの役割を担い、これによって、建物のにぎわいがまちに広がっていくことを目指しています。

オープン スペースの役割

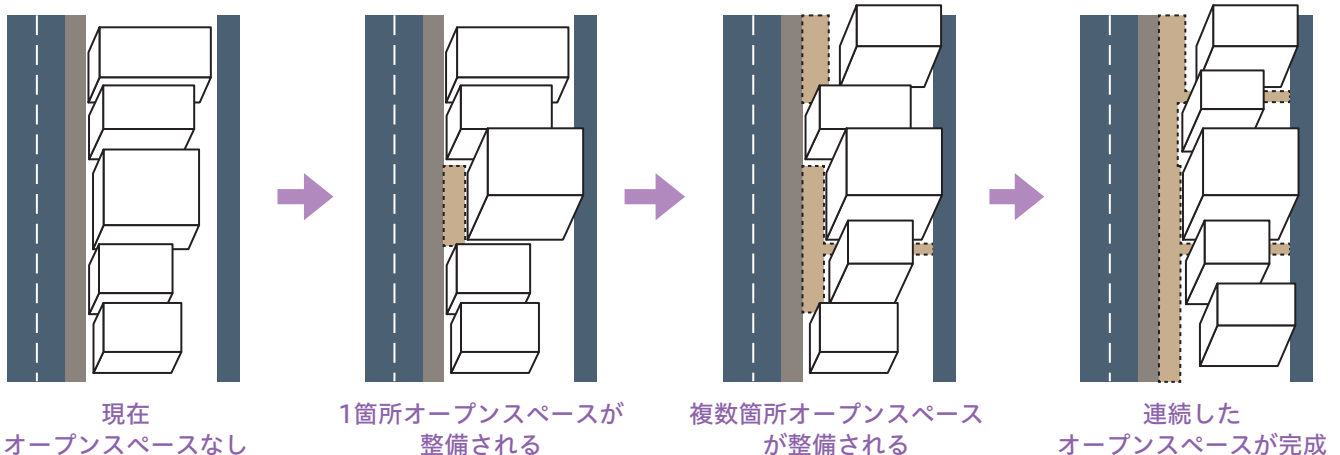
- ① 歩行空間 → 歩道と一体的に、快適に歩行できる空間
- ② にぎわい空間 → 建物のにぎわいをまちに広げる空間



B オープンスペース整備のイメージ

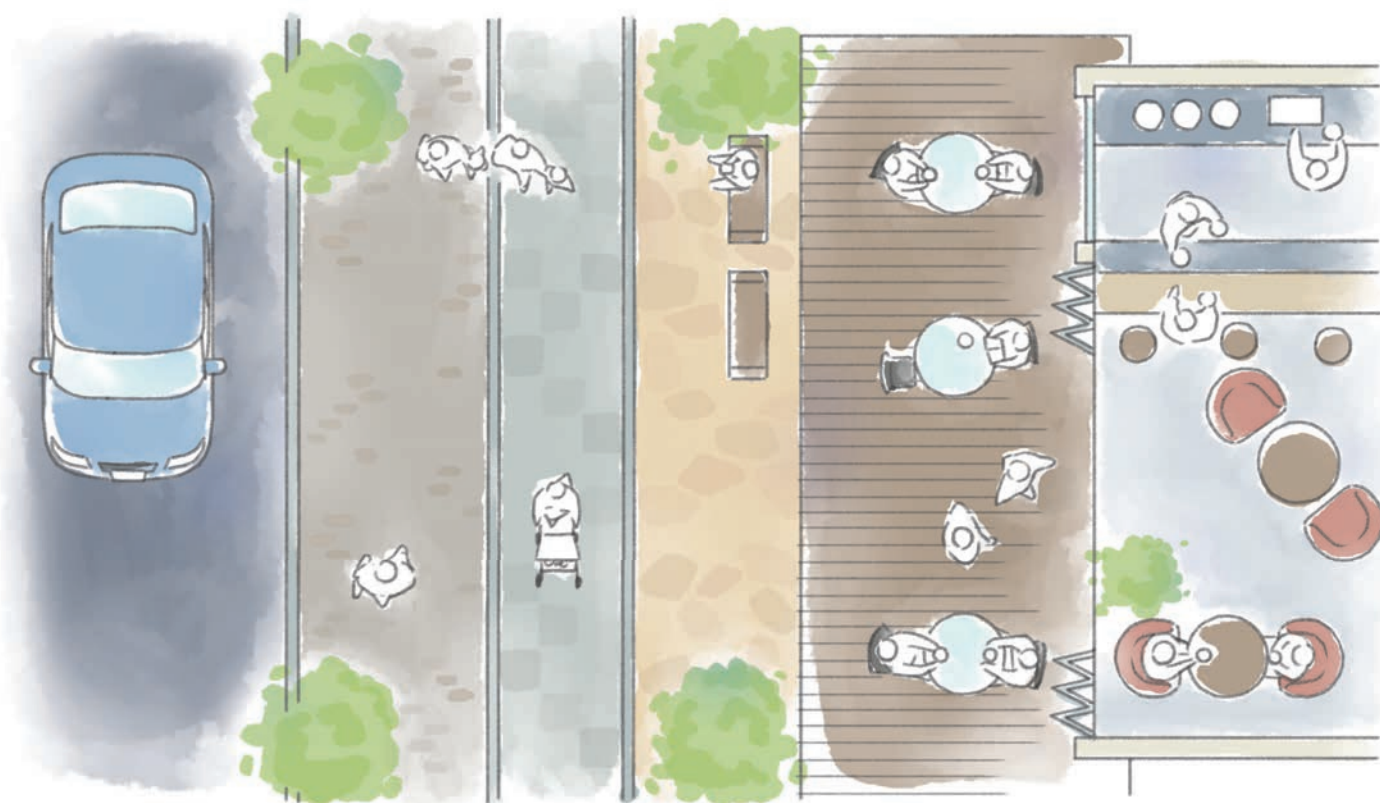
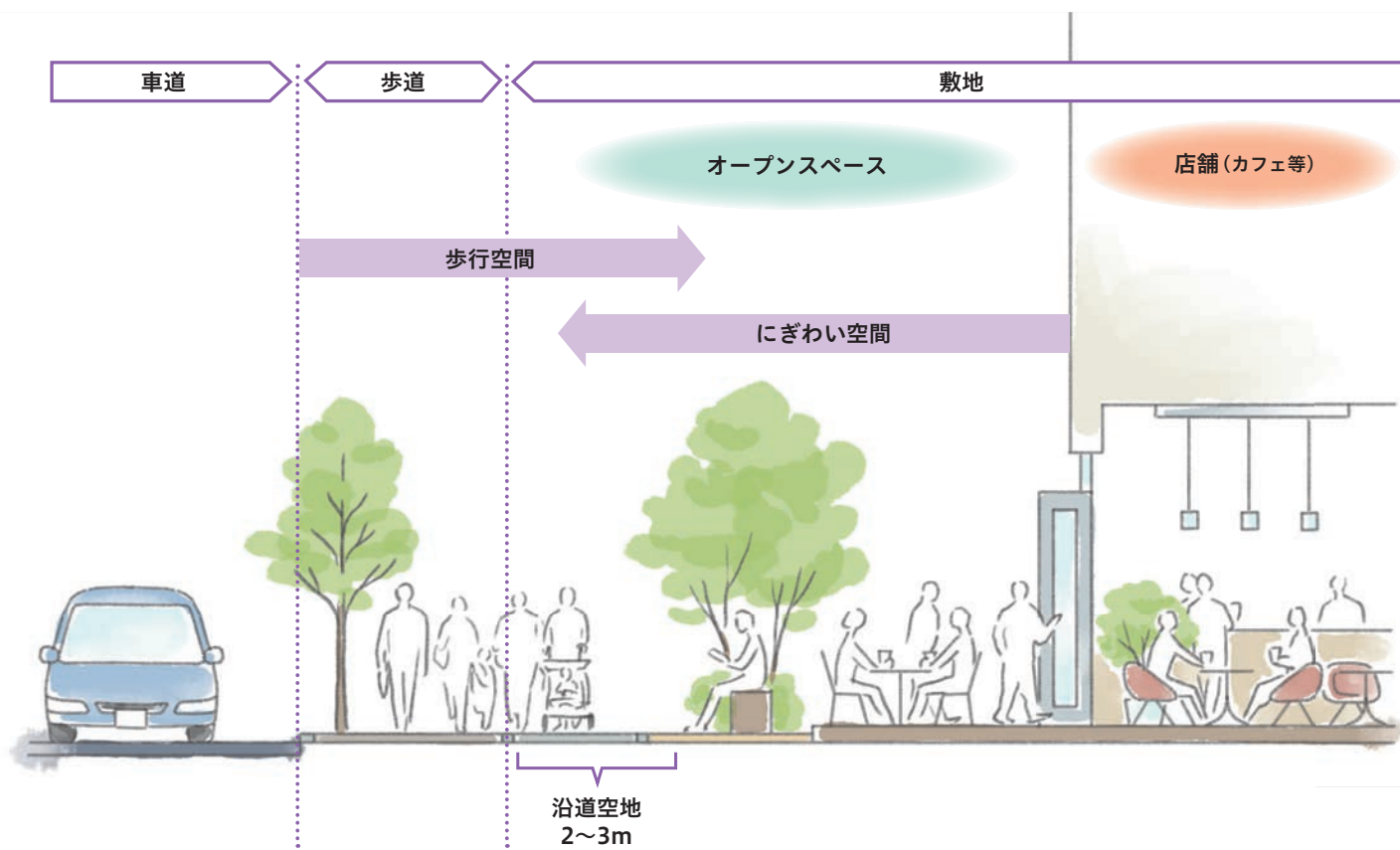
外環沿道のオープンスペースは、将来的に沿道に連続した空間を生むことを目指していますが、実現するまでには、時間がかかると考えられます。そのため、当面の間の状況と、将来的な変化の両方に対応できるよう計画することが重要です。

🕒 時間の経過のイメージ



C

オープンスペースの役割のイメージ



※新たな制度を適用した際に設置が必要な2 m又は3 m幅の空地部分(沿道空地)と敷地内の空間を一体的にオープンスペースとして活用するイメージを示しています。

詳細はP17参照

レイアウト

- オープンスペースは、周辺の状況や場所により、その使い方が変わってきます。どの様に利用されるオープンスペースか、そのコンセプトとともに歩行空間やにぎわい空間のレイアウトを決めることが重要です。
- 植栽などはオープンスペースの利活用や通行に影響のない位置に配置し、また、可動式のものにするなど、できるだけ将来的な変更に対応できる自由度の高いものを検討しましょう。

※新たな制度を適用した際に設置が必要な「沿道空地」のエリアには、建築物や工作物の設置ができません。

詳細はP17参照



にぎわい空間

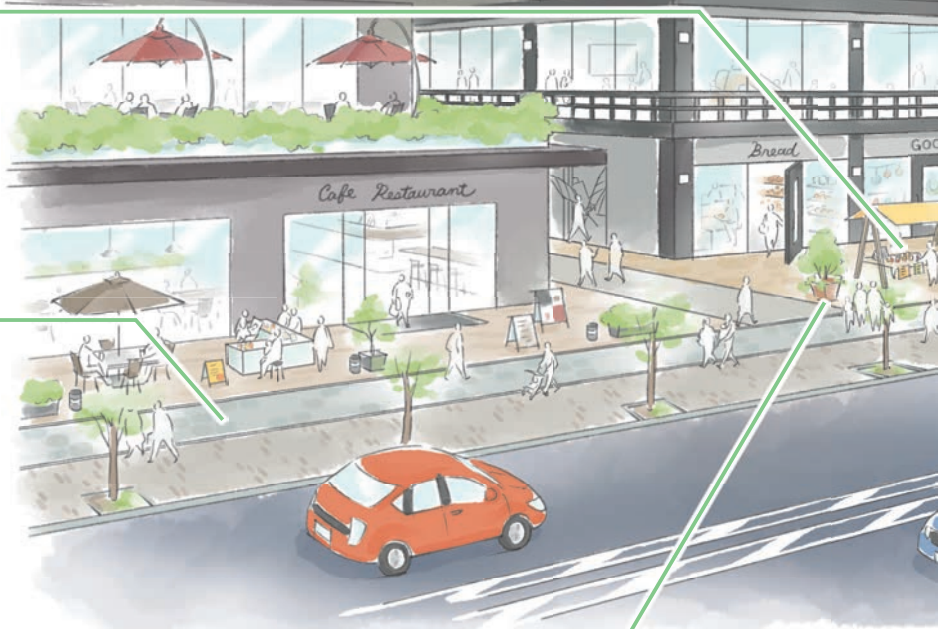
- にぎわい空間については、歩行空間や建築計画との関係を考慮して、実際に行うイベントなどの活用方法を想定し、間口や奥行、地盤面等を検討しましょう。

歩行空間（幹線道路沿い）

- 歩行空間については、敷地内の空間と道路の歩道部分を一体的に利用できるようにして十分な幅員を確保しましょう。

※歩行空間の幅について

植栽等を除いた有効で確保するようにしましょう。人通りが多い場合の理想的な歩行空間の幅は、4 m程度です。（参照：京都市道路構造条例）



花壇やベンチ

- オープンスペースに設ける花壇やベンチは可動式のものとするなど、イベントでの利用や将来的な変更に対応できる自由度を確保しましょう。
- 利用方法や配置、デザインなどについて、事前にルールを決めておくことが望めます。
- 固定式のものを設置する場合は、歩行空間を避け、将来の状況の変化も検討したうえで計画するようにしましょう。

※新たな制度を適用した際に設置が必要な「沿道空地」のエリアには、建築物や工作物の設置ができません。

詳細はP17参照

A オープンスペースのレイアウトなど

沿道のにぎわいを生み出すには、積極的なオープンスペースの利活用が重要です。使いやすいオープンスペースとするために、下記のポイントに配慮してデザインしましょう。また、オープンスペースは隣接敷地と将来的につながっていくことが望まれます。個別の敷地での活用だけではなく、各敷地がつながった際により効果的に活用できるよう、自由度を持たせて計画しておくことが重要です。

駐車場、駐輪場

- 沿道に連続的ににぎわいが創出されるよう、幹線道路側への駐車場や駐輪場の配置は避けるなどの配慮が必要です。
- 敷地の状況等により、場所が確保できず、駐車場や駐輪場を幹線道路側に設置する場合は、歩行空間を避け、適切な場所に整列して止められるよう工夫しましょう。また景観にも配慮したものとする必要があります。
- 駐車場や駐輪場が建物の入口から離れてしまう場合は、分かりやすい案内サイン等で利用者を誘導するなど工夫しましょう。サインについては、P14に記載のデザインにあったものとしてください。

※付置義務の駐車場、駐輪場等も、同様に対応するようにしてください。

詳細はP18参照

歩行空間（通り抜け通路）

- 外環・新十条通と、並行する道路の両方に接している敷地の場合、沿道のオープンスペースと一体的に2つの道路をつなぐ敷地内の通り抜け通路の設置を検討しましょう。

ポールチェーン等

- 歩行空間は、常時開放する形としましょう。歩行空間以外の部分を夜間等に閉鎖する場合は、工事用のコーン等ではなく、景観に配慮したものを使用してください。

門、塀、電柱

- 電柱や照明柱を設置する場合は、オープンスペースの利活用や通行に支障のないよう配置しましょう。
- オープンスペースは門や塀のない、開かれた空間としておくことで、歩行者が建物にアクセスしやすい計画としましょう。

※新たな制度を適用した際に設置が必要な「沿道空地」のエリアには、門や塀の設置ができません。

詳細はP17参照

B 美しい沿道空間とするために

将来像の実現のため、外環沿道の敷地においては、次のポイントに配慮し魅力的な景観の形成を図ってください。

景観形成の 基本方針

まちに暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるような、にぎわいと潤いのある沿道景観の形成を図るとともに、周辺エリアからの良好な眺望景観の形成を図る。

なお、高さが31mを超える建築物を建築する場合は、地域の良好な景観形成に支障がないことについて市長の認定を受ける必要があります。その際は、これらのポイントに配慮し計画する必要があります。

① 沿道景観について

次のポイントをもとに、歩いて楽しい沿道景観の形成を図ってください。

ポイント

- 沿道景観は複数の建築物、オープンスペース、道路などにより一帯で形成されるため、周辺の町並みとの関係を意識することが重要です。
- オープンスペースは建築計画と合わせて利用方法を想定し、舗装や植栽、什器等をデザインしましょう。

低層部のデザイン

建物の低層部※は、透明感や開放感のあるものとするなど、低層部と外部空間が相互に密接につながり、にぎわいや活動が建物内外に広がるようデザインしてください。

例えば

- 建物内部の様子を感じられるよう、ガラスのような透視性の高い素材を用いる
- 歩行者が沿道の空間的な広がりを感じられるよう、外壁の開口部は比率や位置、形状をデザインする
- 歩行者が町並みの連続性を感じられるよう、外環沿道一帯で2階の軒の水平ラインをデザインする
- 外壁や軒裏等は自然素材の質感を生かし、親しみやすいデザインとする

■ 建物内部の様子が見える例



■ 2階軒ラインを緩やかに揃える例



注意点

- 外部から内部が見える場合、店舗内のレイアウトやインテリアも景観に影響を及ぼすことを考慮しデザインしてください。

※低層部、中高層部とは：原則として、低層部は1・2階部分、中高層部は低層部を超える部分とします。

中高層部のデザイン

中高層部^{*}は、閉塞感や圧迫感の低減を図り、道路から見て頂部や壁面がすっきりとしたものとなるようにデザインしてください。

例えば

- 開口部の比率を高める、透明感のある材料を採用するなどで閉塞感を低減させる
- 中高層部分の外壁を外環状線等から後退させることで、沿道における圧迫感を低減させる
- 道路に面し正面を向くよう配置や立面を計画し、町並みの連続性に配慮する
- 高さが31mを超える部分は外壁後退を行うなど、既存のスカイラインや町並みの連続性に配慮する
- 頂部に水平性を持たせることで、軽快で簡素なスカイラインとしボリューム感を軽減する

■ 中高層部のデザイン配慮によりつくられる町並みの例（パース）



■ 中高層部のデザイン配慮によりつくられる町並みの例（連続立面）



注意点

- 隣接敷地の状況により、建築物の側面が見えることも考えられます。その際も沿道景観の形成に支障が無いよう計画してください。また、一体的な町並みの形成に支障がないよう過度な装飾等は控えてください。

オープンスペースのデザイン

オープンスペースにおける外構・植栽計画は、良好な沿道景観の形成と、沿道のにぎわいや快適性の創出に資するものとしてください。

例えば

- 1階の店舗等と一体的に空地を活用することで沿道のにぎわい創出を図る
- オープンスペースが将来的に連続するよう、隣接する敷地と地盤面を揃える
- 隣り合う敷地同士のオープンスペースに連続性を感じられるよう、共通のしつらえを施す※
- 植栽の計画や木材等の自然素材を活用したエクステリアで、沿道に安らぎや快適さを演出する

■ カフェとして活用している例



■ ベンチを設置している例



■ 植栽を行う例



■ エクステリアに自然素材を活用している例



注意点

- 駐車場や駐輪場を屋内に設けることを基本とし、やむを得ず外環状線又は新十条通側に車両等の出入口を設ける場合は、沿道の賑わいや快適な歩行の妨げにならないデザインとしてください。

※パースには、歩道から2mの位置に共通してライン（幅15cm程度）を通す例を示しています。

②眺望景観について

次のポイントをもとに、良好な眺望景観の形成に配慮してください。

ポイント

- 建築物のファサードは幹線道路に面する側だけでなく、周辺の住宅地や遠景の山並みとの関係を捉えてデザインすることが重要です。また、塔屋や階段、手すりなども外観を構成する要素としてデザインしましょう。

中高層部のデザイン

周辺エリアからの眺望に配慮し、中高層部をすっきりとした形態とし、長大感や突出感を低減するようデザインしてください。

例えば

- 開口部の配置や壁面の適切な分節などにより、長大感や突出感を低減を図る
- 素材や色の種類の限定、外観の輪郭線の簡素化などにより誘目性の低い形態とする

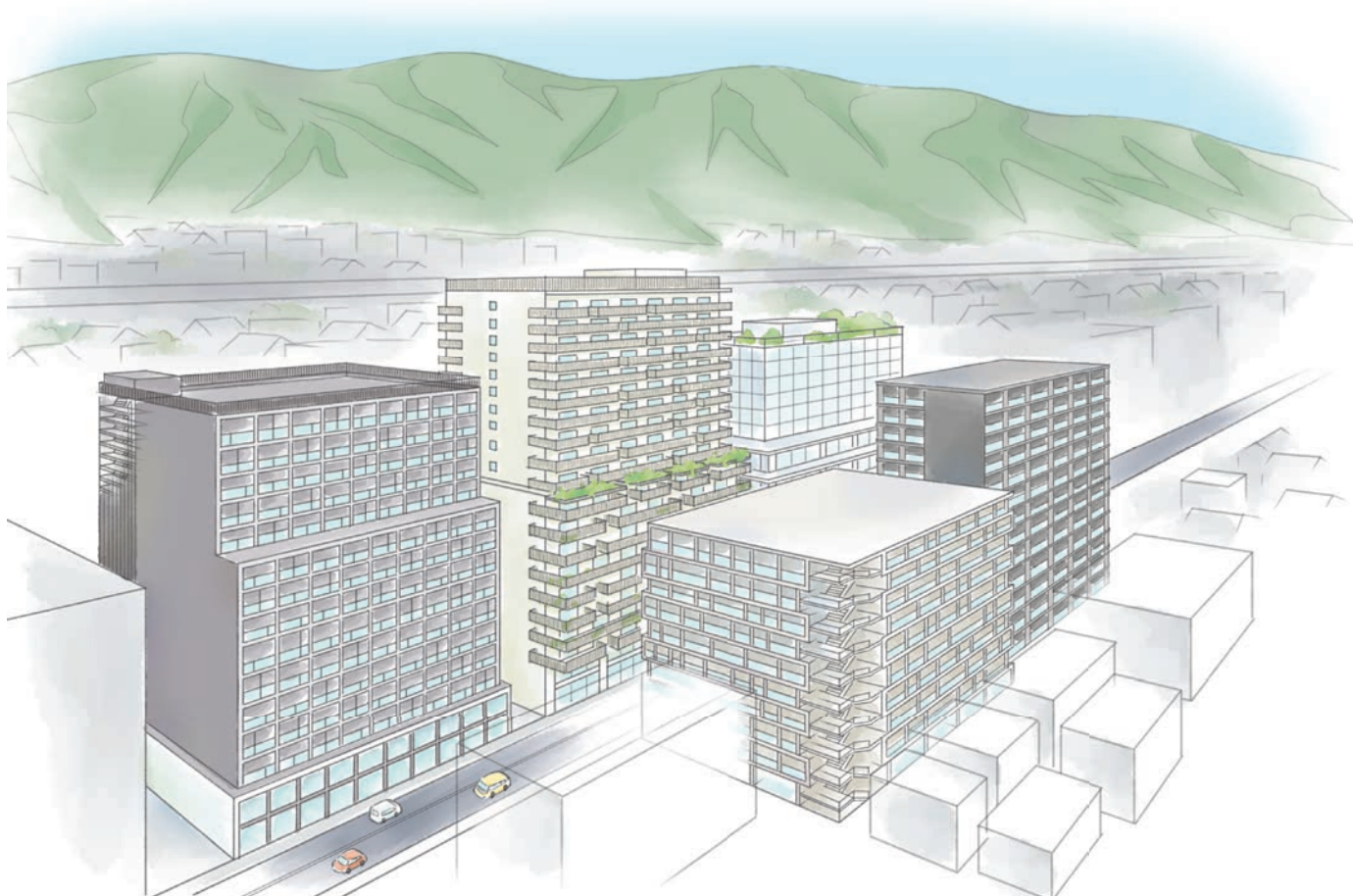
注意点

- 建築物の立面は、幹線道路側だけでなく、全面を眺望に配慮したデザインとしてください。

建築設備や塔屋、バルコニー等

屋上に設ける建築設備や塔屋等は、周囲から望見されないよう外壁面を立ち上げる等により配慮してください。また、外壁には原則として設備機器・配管等を露出させないようにしてください。

バルコニーや屋外階段は、周囲からの見え方に配慮し建築物本体と調和したものとしてください。



注意点

- 塔屋、バルコニーや屋外階段等も建築物の部分であることを考慮しデザインしてください。

外観等の色彩・材料

外壁等の色彩は、市街地の町並みと調和するよう、下の表に記載している色彩を基本としてください。

■基本となる色彩

色相	明度	彩度
YR (黄赤) 系、Y (黄) 系、P (紫) 系、 PB (紫青) 系、N (無彩色) 系	中明度又は高明度	低彩度

例えば

- 周辺の町並みや山並み等の背景に溶け込み調和するよう色彩及び質感をデザインする

注意点

- 既存の建築物や広告物の色彩に注意を払いながらも、新たな町並み景観を創出し将来像を実現していけるよう心がけてください。
- 主要な外壁等に使用できない色彩や材料があります。詳しいデザイン基準はこちら ▶▶▶



③ 夜間景観について

外観や外構照明は、適切な色温度の選択やグレア（不快なまぶしさ）の抑制などにより、良好な夜間景観の創出を図るようデザインしてください。また、中高層部に外観照明を設ける場合は、周辺への影響に配慮してください。その他については、「京都のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針」をご参照ください。

例えば

- 夜も安全に歩けるよう、シャッターを設ける場合は、1階店舗の明かりが歩道に漏れるグリルシャッターとする
- 1階店舗等は、照明により、より建物内部が見えることを考慮し、レイアウトや什器等の計画を行う



参考資料

- 「京都のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針」はこちら ▶▶▶



4 広告物について

広告物は建築物と一体的に位置や大きさ、デザイン等を検討し、掲出数や情報量を抑えるとともに色数を少なくするなどして、安心・快適で歩きたくなるような、にぎわいと潤いのある沿道景観の形成を図ってください。また、夜間における照明やネオン等についても、周辺への影響に配慮した良好な夜間景観の形成を図るものとしてください。

なお、オープンスペースへ広告物を配置する場合は、通行の妨げとならないよう配慮してください。

例えば

- 周辺の町並みとの連続性や統一感を感じられるよう、入居店舗名称等の配置や大きさ、色彩、照明などを含め、建築物の計画段階でサイン規定を設け、店舗が入れ替わっても持続させる

■ 広告物が建築物と一体的にデザインされており、周辺と統一感のある例



■ 賑わいイベントと付随するサインの例



■ 望ましくない広告物の例



注意点

- 店舗内からガラス越しに見える広告物も景観に影響を及ぼすことを考慮し、デザインしてください。
- テナントビル等には複数の事業者による広告物が表示されますが、多様なデザインや色彩の広告物の表示を相互に調整することは非常に困難なため、建築物を計画する段階で、あらかじめ広告物の掲出方法についても計画してください。
- 既存の建築物や広告物の色彩に注意を払いながらも、新たな町並み景観を創出し将来像を実現していけるよう心がけてください。
- 新たな制度を適用した際に設置が必要な「沿道空地」のエリアには、固定式の広告物の設置ができません。

詳細はP17参照

物販コーナー

にぎわい

- スーパーの物産展や書店のブックフェア、ハンドメイドのものを集めた販売会などのイベントを実施して、周辺にお住まいのたくさんの方を呼び込みましょう。

歩きやすい歩行空間

回遊性

- 広い歩行空間を確保することで、ベビーカーや車いすの方も利用しやすくなり、移動するときは「沿道を利用しよう」と思う方が増え、人通りが増えることが見込まれます。

ワークショップ

にぎわい

交流

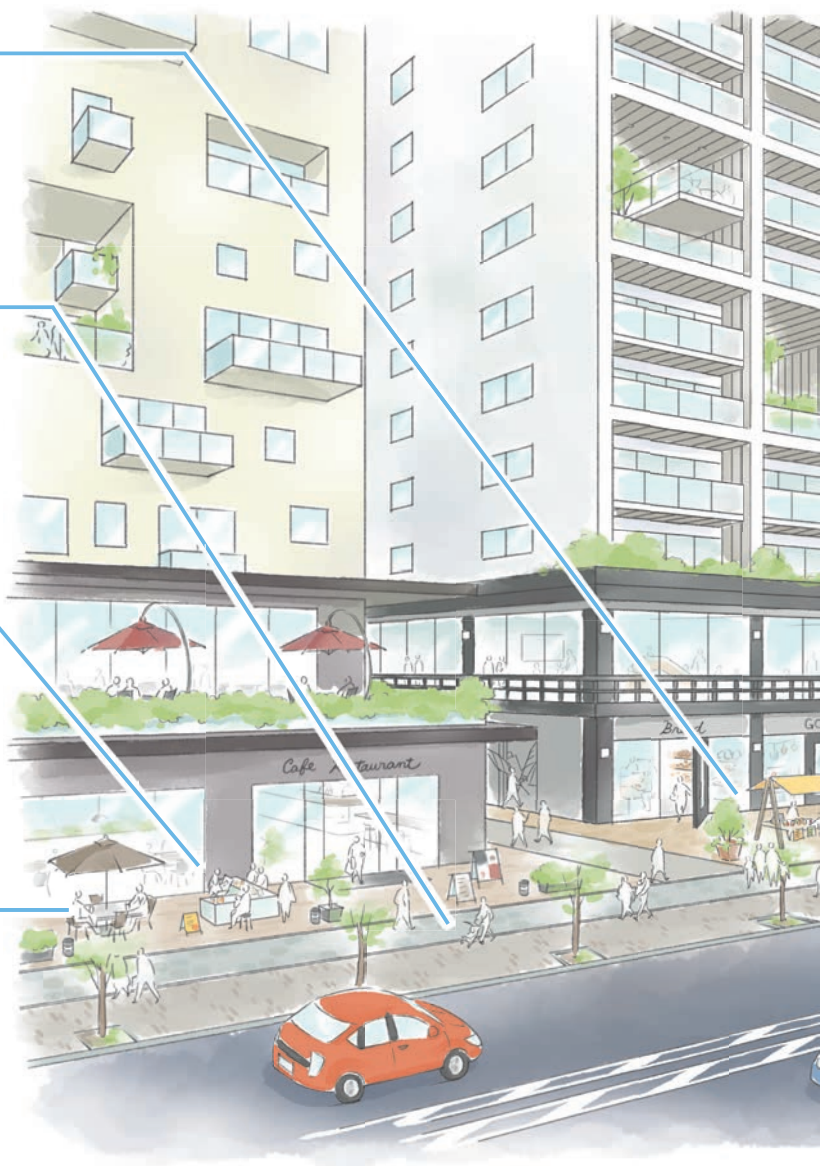
- 沿道の雑貨屋さんなどが子供向けのワークショップを開催することで、子育て世代をはじめとする、たくさんの方が集まるにぎやかな場所とすることが期待できます。

飲食スペース

にぎわい

交流

- カフェや飲食店の屋外に、パラソルやテーブル、いすを設置して、テラス席とすることで沿道の街並みや歩く人を眺めながら過ごせる楽しい空間を創っていきましょう。



B

活用時の注意点

法的な手続

- 敷地内のオープンスペースを利用するにあたっての届出等はありません。周辺環境や歩行者等に配慮しながら自由に活用いただくことが可能です。

屋外でのイベントや営業を行う際、関係する法令に基づく行政手続が別途必要となる場合があります。また、避難や安全のために、オープンスペースの利用が制限されている場合がありますのでご注意ください。

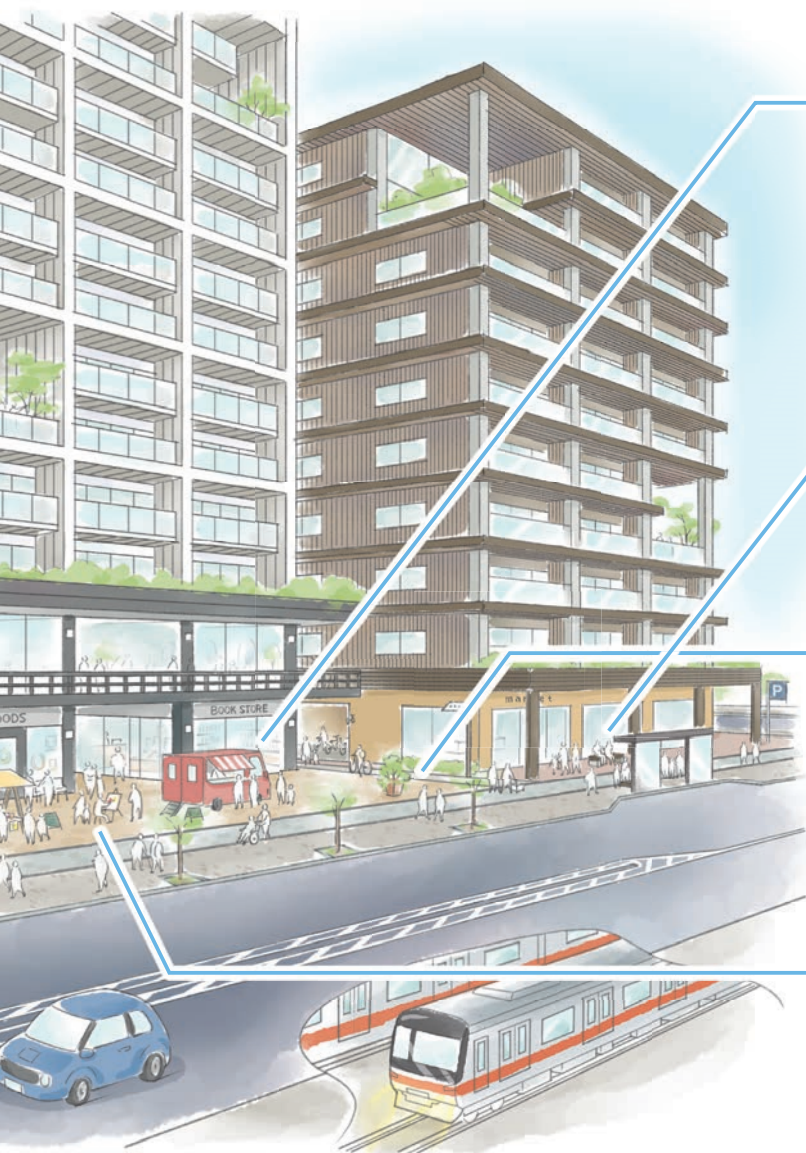
< オープンスペースの利用が制限されている制度の例 >

- 建築基準法：避難経路
- 京都市建築基準条例：前面空地
- 京都市バリアフリー条例※：バリアフリーの経路 など

※京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例

A にぎわいを生む活用手法や工夫

オープンスペースを積極的に活用いただくことで、にぎわいを生み、回遊性を高め新たな交流を生むことを目指しています。これによって、にぎわいあふれる歩いて楽しい空間を実現し、周辺にもよりよいまちづくりが広がっていくことが期待できます。



にぎわい

キッチンカー

- 昼食時間帯などに週替わりでキッチンカーを呼んで、手作りのできたて弁当などを販売することで、沿道に住んでいる方や働いている方にとって訪れることが楽しい場所としていきましょう。

にぎわい

交流

回遊性

ベンチ

- 気軽に座って休めるベンチを設けることで、沿道の店舗を利用されている方や通行する方が自由に休憩し、談笑できる楽しい場所を創りましょう。

回遊性

通り抜け通路

- 敷地に通路を設け、外環や新十条通と並行する道と自由に行き来できるようにすることで、まちの回遊性が高まり、沿道だけではなく、周辺の方にとっても便利なまちにしていきましょう。

にぎわい

交流

芸術イベント

- 沿道の音楽教室や絵画教室などのイベントを実施して、生徒だけではなく通りがかりの人にも参加を呼びかけることで、様々な人たちの交流の場を創りましょう。

什器等の管理

- パラソルや椅子、テーブルといった什器等を設置する場合は、管理者を決め、美観や防災・安全上の観点から定期的に点検を行い必要に応じて片づけや清掃を行うなど、適切に管理しましょう。
- また、什器等は通行に影響のないように注意して配置しましょう。

パラソルといった什器やキッチンカーなどについて、長期間にわたり設置するなどした場合に、建築基準法の規制を受ける場合がありますので、ご注意ください。

運営者への 情報提供

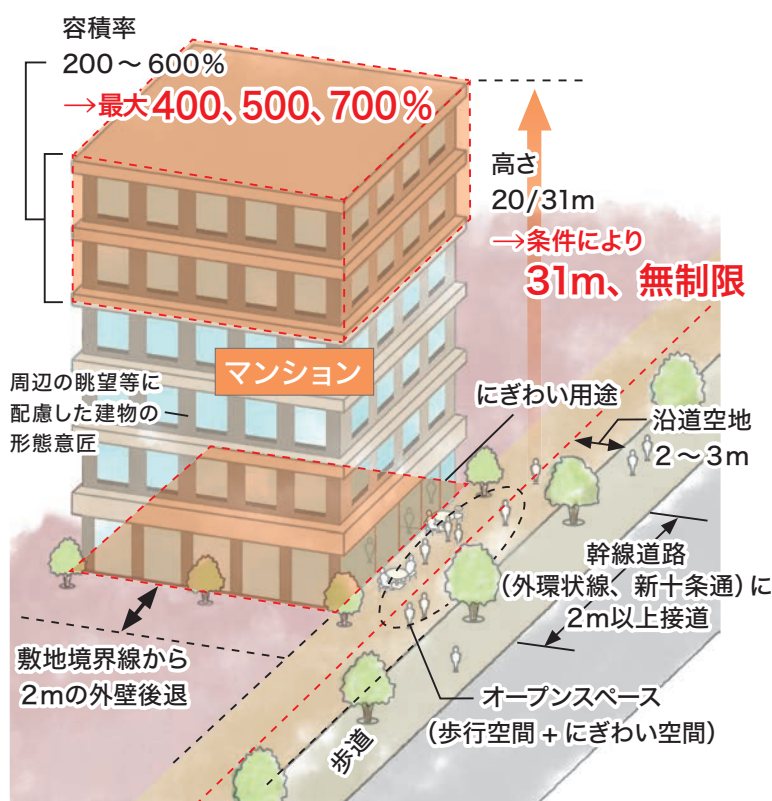
店舗部分をテナント貸しされる場合などについては、空地を実際に運営される方に、このパンフレットの内容をしっかりとお伝えするようにしましょう。

A 制度の概要

こちらでは、外環沿道に空地（オープンスペース）や店舗を誘導する新たな制度の概要を記載しています。
 詳細な規定については、必ず次ページの「B制度の詳細」から、計画、条例を御覧ください。

容積率 200、300、400、600 % → **最大 400、500、700 %** (条件あり)
 (③のエリア) (②のエリア) (①のエリア)

高さ制限 20、31 m → **31 m、無制限** (条件あり)
 (③のエリア) (①、②のエリア)



適用条件（高さ、容積）

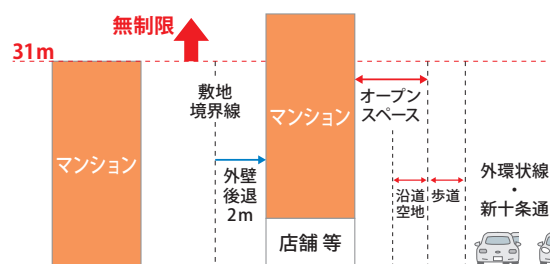
- ☑ **ア** 1階ににぎわい用途
 - ▶▶ 1階床面積の 1/2 以上
 - ※緩和規定あり
- ☑ **イ** 沿道空地の設置
 - ▶▶ 要件により幅 2m 又は 3m
- ☑ **ウ** 幹線道路への接道長さ 2m 以上
- ☑ **エ** 2m の外壁後退
 - ▶▶ 幹線道路以外の敷地境界線から
- ☑ **オ** 景観形成への配慮（認定手続）
 - ▶▶ 周辺の眺望等に配慮した建物の形態意匠

エリア	パターン		要件				
	高さ (m)	容積率 (%)	ア	イ	ウ	エ	オ
①、② 名神高速 以北	無制限	700 (500)	○	○ 3m	○	○	○
	31 以下	700 (500)	○	○ 2m	○		
		600 (400)		○ 2m	○		
		600 (400)	○		○		
		500 (300)					
③ 名神高速 以南	20 超～ 31	400	○	○ 2m	○		
	20 以下	400		○ 2m	○		
		300					

② 新十条通の場合、容積率は () 内の数値となる。

用途別高さ規制

①② 名神高速以北



※にぎわい用途とは、オフィス・ラボ、物販店舗、飲食店、サービス店舗等。
 2階ににぎわい用途を設置した場合、1階の面積緩和規定あり



B 制度の詳細

新たな制度は、下記の計画、条例で規定されています。
このパンフレット及び関係する規定など（下記Ⅰ～Ⅲ）の詳細は二次元バーコードからご覧ください。



Ⅰ 高度地区計画書

（31m第8種高度地区、空間創出型高度地区）

接道、外壁後退、店舗及び沿道空地の設置状況によって建築可能な高さが規定されています。

Ⅱ 景観デザイン認定の手續

（31mを超える場合必要）

高度地区（Ⅰ）の規定において、建物の高さが31mを超える場合に、取得が必用となる認定の手續について規定されています。

Ⅲ 外環状線等沿道特別用途地区建築条例

接道、店舗及び沿道空地の設置状況によって容積率が規定されています。

C 関係する制度

駐車場、駐輪場

建物の用途や規模によって、条例等の規定により、一定数の駐車場や駐輪場の設置が求められる場合があります。それらの駐車場や駐輪場についても、本ガイドラインに従って設置、運用を行ってください。

< 設置が求められる規定の例 >

- 京都市中高層条例※1に基づく駐車場、駐輪場
- 京都市駐車場条例に基づく駐車場
- 京都市自転車等放置防止条例に基づく駐輪場
- 京都市バリアフリー条例※2に基づく駐車場

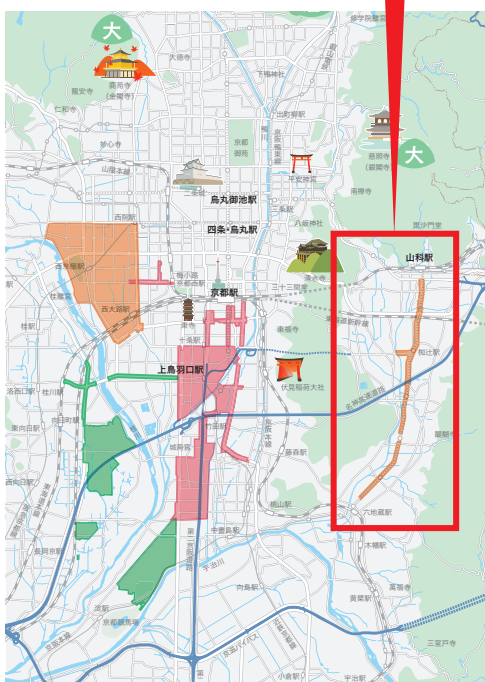
※1 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例

※2 京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例

D 参考資料

ストリートデザインガイドライン（国土交通省）

居心地が良く歩きたくなる街路づくりの参考書として、ストリートデザインのポイントとなる考え方が、様々な例示とともに示されています。二次元バーコードからご覧ください。





京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

パンフレットについてのお問い合わせ先

ガイドライン全般に関すること▶▶▶

都市計画課 075-222-3505

景観デザインに関すること▶▶▶

景観政策課 075-222-3474

