

## 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区の 空間創出型高度地区に定める建築物の認定に関する要綱

令和5年4月18日決定

令和6年11月1日改正

（趣旨）

第1条 この要綱は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区（以下「高度地区計画書」という。）の空間創出型高度地区に定める、地域の良好な景観の形成に支障がない建築物の認定に関し、必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 対象建築物 高さの最高限度が31メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、31メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）を超える建築物をいう。
- (2) 建築等 建築物の新築、増築、改築又は移転をいう。

（事前協議）

第3条 高度地区計画書における空間創出型高度地区において対象建築物の建築等をしようとする者（以下「行為者」という。）は、第5条第1項の規定による認定申請書の提出を行う前に、あらかじめ市長と協議しなければならない。

- 2 前項の規定による協議をしようとする者は、事前協議申出書（第1号様式）の正本及び副本に、それぞれ別表に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、市長は、対象建築物の建築等の工事の内容に応じ、前段の図書の一部を省略させ、又は変更させることができる。
- 3 市長は、第1項の規定による協議を終了させたときは、行為者にその旨を通知しなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定による協議を終了させることができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を行為者に交付しなければならない。
- 5 行為者は、対象建築物の建築等を行うに当たっては、第1項の規定による協議の内容を対象建築物の建築等の計画に反映しなければならない。

（専門的知識を有する者を交えた協議の場合）

第4条 市長は、前条第2項の規定による事前協議の申出があった後、必要があると認めるときは、専門的知識を有する者を交えた協議の場を設けることができる。

(認定の申請)

第5条 行為者は、認定を受けようとするときは、認定申請書（第4号様式）の正本及び副本に、それぞれ別表に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、市長は、対象建築物の建築等の計画の内容に応じ、前段の図書の一部を省略させ、又は変更させることができる。

2 市長は、前項の認定申請書の提出があった場合においては、当該提出があった日から30日以内に、申請に係る建築物の計画が当該建築物の存する地域の良好な景観の形成に支障がないかどうかを審査し、審査の結果に基づいて支障がないと認めたときは、行為者に認定証（第5号様式）を交付しなければならない。

3 市長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物の計画が当該建築物の存する地域の良好な景観の形成に支障があると認めたとき、又は当該認定申請書の記載によっては支障がないかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書（第6号様式）を同項の期間内に行為者に交付しなければならない。

4 行為者は、次の各号に掲げる手続を行う場合においては、第1項の規定による認定申請書の提出に先立って、当該手続を完了させなければならない。

(1) 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例の規定による手続

(2) 京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱の規定による手続

(3) 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の規定による手続

(4) その他市長が必要と認めるもの

5 行為者は、第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請（以下「確認申請」という。）又は建築基準法第18条第2項若しくは第4項の規定による通知（以下「計画通知」という。）をすることができない。ただし、対象建築物の建築等が確認申請又は計画通知の対象とならない場合においては、第1項の申請に係る行為の着手に先立って、第2項の認定証の交付を受けなければならない。

(審査事項)

第6条 前条第2項の規定による審査事項は、別に定めるところによる。

(認定を受けた後の計画の変更)

第7条 行為者は、第5条第2項の規定による認定を受けた後に認定申請書又は添付図書に記載した事項を変更しようとするときは、事前に改めて市長の認定を受

けなければならない。ただし、市長が軽微な変更であると認める場合はこの限りでなく、軽微変更報告書（第7号様式）に市長が必要と認める図書を添えて、変更の内容を市長に報告しなければならない。

（申請の取下げ）

第8条 行為者は、第5条第1項の規定による認定申請書の提出を行った後認定を受ける前に、当該申請を取り下げようとするときは、取下げ届（第8号様式）を市長に提出しなければならない。

（認定の取消し）

第9条 市長は、行為者が認定申請書又は添付図書に不実の記載をして認定を受けたものであることが判明したときは、当該認定を取り消すことがある。

（認定の条件）

第10条 市長は、良好な景観を形成するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、第5条第2項の規定による認定に条件を付することができる。

（完了等の届出）

第11条 第5条第2項の規定による認定を受けた者は、当該認定に係る行為が完了したときは、当該行為が完了した日から14日以内に、行為完了・中止届（第9号様式）により、その旨を市長に届け出なければならない。

2 第5条第2項の規定による認定を受けた者は、当該認定に係る行為を中止したときは、当該行為を中止した日から14日以内に、行為完了・中止届（第9号様式）により、その旨を市長に届け出なければならない。

（報告及び立入検査）

第12条 市長は、この要綱の規定の施行に必要な限度において、建築物の所有者、管理者若しくは占有者、工事主、設計者、工事監理者若しくは工事施工者に対し、対象行為に関する工事の計画若しくは施工の状況に関し報告させ、又はその職員に、建築物の敷地若しくは工事現場に立ち入り、建築物、建築材料その他建築物に関する工事に関係がある物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（適用除外）

第13条 対象建築物の建築等が、通常管理行為、軽易な行為その他市長が良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれがないと認める行為である場合においては、

第3条から前条までの規定は適用しない。

(補則)

第14条 この要綱において別に定めることとされている事項及びこの要綱の施行に関し必要な事項は、都市計画局都市景観部長が定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和5年4月25日から施行する。

附 則 (令和6年11月1日決定)

(施行期日)

この要綱は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和6年法律第53号）第7条の規定の施行の日から施行する。

別表

図書	明示すべき事項
付近見取図	縮尺、方位、道路及び目標となる地物並びに隣接する土地における建築物等の位置
配置図	縮尺、方位、敷地内における建築物等の位置、申請に係る建築物等と他の建築物等の別、土地の高低及び敷地に接する道路の位置
カラー写真	敷地及び当該敷地の周辺の状況
各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁、開口部並びに屋外に設ける建築設備及び工作物の位置
屋根伏図	縮尺、方位、屋根の勾配並びに屋外に設ける建築設備及び工作物の位置
着色した各面の立面図	縮尺、主要部分の材料、仕上材料及び色彩並びに開口部並びに屋外に設ける建築設備及び工作物の位置
2面以上の断面図	縮尺、各階の床及び天井（天井がない場合にあつては、屋根）の高さ並びに建築物の各部分の高さ
外構平面図	擁壁及び舗装の位置、寸法、仕上材料及び色彩並びに植栽や工作物の位置、寸法及び種類
着色した完成予想図 （昼間、夜間とも）	申請に係る建築物及び周辺の状況
フォトモンタージュによる 景観シミュレーション	周辺エリアからの眺望景観への影響
景観形成に関する説明図 書	景観形成に関する方針、景観形成への配慮の内容

(備考)

- 1 上記の図書は、原則A3サイズで提出することとする。ただし、建築等をしようとする対象建築物の規模が大きいため、適切に表示することができないときは、この限りでない。
- 2 付近見取図にあつては、縮尺が2,500分の1以上であるものとする。
- 3 着色すべき図書の色彩は、日本産業規格Z8721に基づいて表示するものとする。
- 4 第5条第1項の規定による認定申請において提出する景観形成に関する説明図書にあつては、第3条第1項の規定による事前協議の内容に対する方針を記載することとする。