

## 都市計画の提案について

「京都駅東部エリア活性化将来構想」の将来ビジョンである文化芸術都市・京都の新たなシンボルゾーンの創生や、「京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト『京都サウスベクトル』」が目指すエリア像の実現に貢献する効果的な活用を実現していくためには、現在の都市計画のうち、高さの最高限度を変更する必要がある場合があります。

このため、活用計画の提案については、現行の都市計画のうち、高さの最高限度を 45m までとする提案も可とし、この場合、事業者からの活用計画の提案に併せて、その実現に向けて必要となる都市計画変更の内容についても、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案制度を活用し、提案を受けることとします。

ただし、本活用計画に併せて提案できる都市計画の範囲等については、以下のとおり限定するものとします。

なお、本物件は、高度利用地区（京都駅周辺地区）に含まれています。要件を満たした場合、容積率を最大 800% まで緩和することができます（本物件に係る都市計画提案では容積率の緩和は提案できませんので、高度利用地区の制度を活用してください）。

高度利用地区制度の詳細は京都市ホームページを確認してください。

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000165554.html>

### 1 提案を受ける都市計画の範囲と留意事項

現行の都市計画条件のうち、変更提案を可能とする項目は、建築物の高さの最高限度（現行：31m 第一種高度地区）に限ります。

その場合は、併せて地区計画の提案を行うことを必須とし、ゆとりある建物配置による質の高いオープンスペースの整備や、周辺を含めたエリアの回遊性の向上、地域のまちづくりへの貢献などを盛り込んだ提案内容としてください。

提案に当たっては、都市計画法第 13 条の規定に基づく都市計画基準に適合する提案とするために、以下の点に留意してください。

#### (1) 建築物の高さの最高限度について

- ・ 建築物の高さの最高限度についての提案は、45m を限度とします。その際、高度地区の種類である「31m 第一種高度地区」を変更するのではなく、「京都市高度地区計画書」の「適用除外 第 2 項第 3 号」の規定に基づき、地区計画を活用して建築物の高さの最高限度を設定する提案をしてください。
- ・ 地区計画を活用して 31m を超える高さの最高限度を設定するに当たっては、地区整備計画に「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限

度」「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の4項目を必ず定める必要があります。周辺住環境との調和を考慮して、4項目を漏れなく適切に設定し、提案してください。

- ・ 高さの最高限度の設定については、その必要性を明示するとともに、地域のまちづくりへの貢献を十分考慮し、高さの最高限度の設定に見合った提案となるよう留意してください。
- ・ また、地区整備計画に定めるべき各項目の設定については、下記の内容を十分に踏まえてください。

#### **【建築物等の用途の制限】**

- 地区の将来ビジョンや整備計画が目指す都市機能の誘導を図るために必要な建物用途に限定することが必要です。
- 地区計画では、具体的なまちづくり計画を定めることから、用途地域による制限のように幅広い建物用途を設定するのではなく、当該地区のまちづくりにふさわしい用途を設定することが必要です。

#### **【壁面の位置の制限】**

- 壁面の位置の制限は、道路空間と一緒にあって、広がりのある外部空間の形成や緑化スペースの確保などの景観上の働きがあります。
- 建築基準法の規定では、建物配置を直接制限する規定はありませんが、魅力的なまちづくりを進めるうえでは、地区のボリューム感やスケール感を決定付ける要素となり得ることから、圧迫感を軽減するなどの工夫が必要です。
- 壁面の位置は、日影や通風などの住環境へも影響することから、より良い環境となるように、適切な壁面の位置を設定することが必要です。

#### **【建築物等の高さの最高限度】**

- 高度地区ではエリアごとに一律の高さを設定していますが、地区計画では、地区内全体を一律の高さに設定するのではなく、将来ビジョンや整備計画に合わせて、きめ細かな設定を行います。本地区の高度地区の高さ制限（31m第一種高度地区）にも配慮しながら、地区計画の目標や建築物等の整備方針に照らして、ふさわしい高さを設定してください。
- 高度地区の高さの最高限度を超える範囲と高さの設定は、まちづくりの方針や土地利用の状況、周辺環境との調和など、地区の将来ビジョンに示されているまちづくりの観点から定めることが適切であり、建物の機能上必要な高さだけで定めるのではなく、景観、住環境、都市機能のバランスを踏まえ、道路などの公共空間からの見え方、地区全体の建物の高さなどを考慮し、必要最小限とすることが必要です。

- 保全、再生、創造のまちづくりのそれぞれのゾーンの基本的な考え方に加え、京都市景観計画の地域別方針なども考慮して、高さを設定する必要があります。
- 高度地区の高さ規制（31m第一種高度地区）より高くする場合は、地区計画や具体の建築計画の中で、周辺環境の調和とともに、周囲からの見え方などを検討する必要があります。

**【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】**

- 部分的に高度地区の高さ制限を超える計画であっても、地区全体として、良好な景観づくりにつながる計画を誘導するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める必要があります。
- 本地区が属する景観計画の地域別方針を踏襲するとともに、できるだけ具体的なデザイン規制となるようにします。
- 本地区は、沿道型美観形成地区幹線地区内にあり、当該地区に定めている形態意匠の制限に関する項目は、全て定める必要があります。
- 形態意匠の制限は、当該地区内だけで考えるのではなく、周辺の状況と調和する、優れたデザインを先導するなど、周辺地域や都市全体への影響なども考慮したコンセプトをもって定める必要があります。
- 特に、本地区を含む京都駅周辺地域は京都の玄関口であり、現代的なターミナルとして都市景観を構成しているとともに、今後、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンとして新たな景観を創造するエリアでもあります。形態意匠については、このようなエリアにふさわしい建物となるよう検討するほか、良好なスカイラインの形成についても配慮してください。

- ・ なお、地区計画に「建築物等の高さの最高限度」を定めた場合であっても、建築基準法第56条の規定に基づく斜線制限は変更しない点に注意してください。
- ・ また、地区計画に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めるに当たっては、募集要項17ページ「11 スケジュール」の「都市計画手続」の中で、京都市市街地景観整備条例第51条第6号の規定に基づき、京都市美観風致審議会の意見を聴くことが必要です。
- ・ 現在19名の専門家により構成される京都市美観風致審議会は、市街地の美観及び都市の風致の維持、伝統的建造物の保存、その他都市景観の維持及び向上に関する事項について審議する本市の諮問機関です。所属する専門家の分野は、建築、造園、都市計画、歴史、文化、庭園、経済、法律等様々であり、本審議会においては各分野の専門的見地に従い、提案された地区計画が形成し得る都市の景観とその影響について議論されることとなります。

## 京都市高度地区計画書 抜粋

(適用除外)

1 (略)

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。

(略)

(3) 都計法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画の区域のうち、同法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全ての制限が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの

ア 建築物等の用途の制限

イ 壁面の位置の制限

ウ 建築物等の高さの最高限度

エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(以下略)

《京都市高度地区計画書 ホームページ URL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000023106.html>

### (2) 地区計画について

- ・ 地区の目指す都市機能と周辺の住環境との両立・調和を実現するため、都市計画提案を行う場合は、地区計画の提案を必須とします。
- ・ 地区計画については、地区の目指すべき将来像の実現や活用計画を担保するための地区独自のルールを、必要に応じて提案してください（「建築物の用途の制限」、「壁面の位置の制限」、「地区施設の配置及び規模（歩行者用通路・緑地等）」など）。
- ・ 31mを超える高さの最高限度について提案しようとする場合は、上記(1)を踏まえて、地区計画の素案を作成してください。
- ・ 地区計画については、契約候補事業者の選定後、本市と協議を行い、周辺環境への影響等の観点を踏まえて内容を精査し、提案された素案の変更・修正を行ったうえで原案を作成することとなります。そのため、提案いただいた内容の大幅な変更・修正を求める場合があります。
- ・ また、地区計画を含む都市計画の決定に当たっては、変更案の縦覧や意見書の受付、説明会の実施、京都市都市計画審議会への付議等、必要な手続を経ることが必要です。そのため、活用計画の提案の審査の結果、契約候補事業者として選定された場合でも、選定されたことをもって提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。
- ・ 提案する地区計画の素案に記載すべき内容については、別紙 1 - 2 を参照ください。

### 2 提案内容の審査について

- ・ 提案内容について、上記 1 に適合しているか、都市計画法第 13 条の規定に基づく都市計画基準に適合しているかの観点から、本市都市計画部門が審査を行います。適合しな

いと判断された場合は、都市計画法に基づく提案の要件を満たさないこととなり、当該都市計画提案を行った申込事業者は失格とします。

### 3 その他の留意事項

- ・ 都市計画提案は必須ではありません。都市計画の提案は、活用計画の実現のために必要である場合に限り、最小限の範囲内で行うこととします。
- ・ 都市計画提案に対する個別の事前協議は実施しません。
- ・ 契約候補事業者として選定された場合、提案された内容を基に本市と協議を行い、基本協定締結後、本市が都市計画変更案を作成し、都市計画手続を進めます。
- ・ 活用計画の提案の審査の結果、契約候補事業者として選定されなかった場合は、活用計画と併せて提出された都市計画の提案は、申込事業者から取り下げていただくこととします。