

みやこ

京の景観ガイドライン

■建築物の高さ編



京都市では、京都の優れた景観を守り、育て、50年後、100年後の未来へと引き継いでいくため、建築物の高さとデザイン、屋外広告物等を全市的に見直した「新景観政策」を平成19年9月に実施しました。

「京の景観ガイドライン」は、景観政策で実施している高さやデザイン、屋外広告物に関する規制等を分かりやすく示した手引書としてまとめたものであり、この「建築物の高さ編」のほかに、「建築デザイン編」と「広告物編」のそれぞれにおいて、基準や手続など事例も交えて解説しています。

京都市 都市計画局
平成25年3月15日

目 次

～はじめに～

～京都の高さ規制の全体像～

- 1 京都のまちの特性を活かしたまちづくりと建物の高さ規制…………… P 2
- 2 変化する京都のまちと新景観政策…………… P 2
- 3 新景観政策における高さ規制のあらまし…………… P 3
- 4 新景観政策における高さ規制の考え方…………… P 3
- 5 その他の高さ規制…………… P 4

～本編～

1 高さ規制とは？

- (1) 高さ規制の種類と本ガイドラインの対象…………… P 8
- (2) 高度地区による高さ規制の役割…………… P10

2 これまでの高さ規制の変遷

- (1) 高度地区指定以前の高さ規制…………… P12
- (2) 高度地区による高さ規制…………… P14

3 新景観政策における高度地区による高さの設定

- (1) 高さ規制の見直しの視点など…………… P15
- (2) 高さ設定の基本的な考え方…………… P19
- (3) 高度地区による高さの設定…………… P23

4 きめ細かなまちづくりに対応する高さの設定

- (1) 基本的な考え方…………… P28
- (2) 地区計画…………… P30
- (3) 特例許可制度…………… P44

～ はじめに ～

京都市では、美しい自然と長い歴史に育まれたまちの特性を活かして、魅力的なまちづくりを進めていく中で、市民の生活に必要な都市の機能や土地の利用に配慮しながら、景観や住環境を保全するために、建築物の高さを規制する制度として都市計画法に基づく「高度地区」を活用してきました。

平成19年9月に実施した新景観政策では、「都市全体の景観形成に大きな影響を及ぼす高さの制限について、都市や地域の拠点、学術研究地区等の都市に必要な機能等の土地利用に配慮しつつ、三方の山並みや京町家等の伝統的な建物との調和を図り、地域の景観特性に応じたきめ細やかな規制を行うため」という理由により、高度地区の変更を行いました。

この高度地区の変更では、これまでに類を見ない高さの最高限度の引き下げを行う中で、「景観」というキーワードを前面に押し出したことにより、「高さ」＝「景観」というイメージを持たれた方がたくさんいらっしゃいました。

京都は、歴史都市であると同時に、ものづくり都市、大学のまち、環境都市など様々な顔を持った都市であり、優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市であります。

また、147万人が暮らす大都市でもあり、市民の皆さまが豊かに暮らすことができるように、都市経済や都市機能の充実を図ることも重視する必要があります。

高度地区による高さの規制は、これらの様々な視点を踏まえ、検討を重ねて設定しておりますが、高度地区による高さ規制の基本的な考え方や、高さの設定の考え方、地区計画や許可制度の考え方などについて、これまで取りまとめたものがなく、分かりにくいという声をお聞きしていました。

そのため、これらの考え方を分かりやすく取りまとめたガイドラインを作成しましたので、今後、建築物の高さを考えるときの参考にしていただければ、と考えております。

～ 京都の高さ規制の全体像 ～

1 京都のまちの特性を活かしたまちづくりと建物の高さ規制

(1) 美しい京都のまちの特性

美しい自然と永い歴史に育まれた京都のまちは、様々な特性を有しています。

- 歴史都市 ○ 文化都市 ○ 観光都市 ○ 環境都市
- 大学のまち ○ ものづくり都市 ○ 147万市民が暮らす大都市

(2) 京都のまちの特性を活かしたまちづくり

このような京都のまちの特性を活かして、誰もが「住み続けたい」「訪れてみたい」と思う京都である続けるため、地球環境に配慮しながら、歴史や文化を継承し創造的に活用するとともに、快適に、安心して安全に暮らすことができ、活力と魅力にあふれるまちづくりを進めていく必要があります。

(3) まちづくりと建物の高さ規制

そのため、京都市では、様々な政策や制度を活用して魅力的なまちづくりを進めています。市民生活に必要な都市機能の誘導や土地利用に配慮しながら、景観や住環境の保全を図るために建物の高さを規制する制度（高度地区制度）も、そのための重要な制度の一つです。

2 変化する京都のまちと新景観政策

京都市では、これまでから高度地区制度を活用して市街地の大半で建物の高さ規制を行ってきました。しかし、低層の京町家の傍らに高層のマンションが建設されるなど、京都の町並み景観の魅力が失われつつあるとともに、住環境にも影響を及ぼすようになってきました。

このまま放置すれば近い将来、京都が京都でなくなるとの危機感から、京都市では、平成19年9月から「新景観政策」を実施し、高度地区による建物の高さ規制やデザイン基準の見直し、眺望景観・借景の保全、屋外広告物対策の強化などを行いました。

3 新景観政策における高さ規制のあらまし

これまで高度地区で定めていた高さの最高限度は、10m、15m、20m、31m、45mの5段階でしたが、新景観政策による高さ規制の見直しにより、45mの最高限度を廃止し、新たに12m、25mを加えて6段階とし、この6段階の高さ規制をそれぞれの市街地の特性に応じて配置しています。

その結果、市街地全体で見れば、約3割の区域で高さの最高限度を引き下げています。

4 新景観政策における高さ規制の考え方

(1) 新景観政策における高さ規制の基本的な考え方

ア 保全・再生・創造のまちづくりを基本

京都市では、市域を大きく「自然と歴史的な景観を保全する地域」、「調和を基調とする都心再生地域」、「21世紀の京都の新たな活力を担う創造のまちづくりを進める地域」の3つの地域に大別してまちづくりを進めることとしています。高さ規制についても、この保全・再生・創造のまちづくりの考え方を基本にしています。

イ 景観・住環境・都市機能の3つの観点のバランス

高度地区による高さ規制には、次の3つの役割があります。

- 歴史的な建造物や京町家との調和を図るために高さを規制するなど、景観の保全や形成を図る役割
- 隣り合う建物同士の高さの調整を図るために高さを規制するなど、住環境の保全・整備を図る役割
- 商業やものづくり、学術研究、文化・交流、医療・福祉、安心・安全など、市民生活や事業活動に必要な施設整備を図るために一定の高さを許容する都市機能の充実・誘導を図る役割

京都の市街地は、土地の使い方（土地利用）や町並みの様子、将来のあるべき姿など、それぞれの市街地ごとに特性が異なります。

そのため、それらの特性に応じて、「景観の保全・形成」「住環境の保全・整備」「都市機能の充実・誘導」のバランスを考慮し、高さ規制を定めています。

(2) 新景観政策におけるきめ細かなまちづくりのための高さ規制の仕組み

ア きめ細かなまちづくりのための高さ規制の必要性

高度地区による高さ規制は、一定のまとまりのある市街地ごとに設定しています。そのため、比較的広い範囲が同一の高さ規制になっています。

しかしながら、このような高度地区の高さ規制を一律的に運用すると、安心・安全、健康・福祉などの市民生活や、商業、ものづくり、学術・研究、芸術・文化などの都市活動に大きな影響を与える場合があります。

市民生活の向上や円滑な都市活動を図るためには、高度地区の高さ規制とは別に、街区などの地区単位や建物単位で、建物の高さを設定することができる仕組みも必要です。

そのため、新景観政策では、地区計画と特例許可の2つの仕組みを設けています。

イ 地区計画（総合的なまちづくりに活用する仕組み）

きめ細かなまちづくりを進めるための仕組みの一つとして、都市計画法に基づく「地区計画制度」があります。

道路で区画された街区や自治の単位である町内会、学区など一定のまとまりのある土地の区域（ここでは、これを「地区」と呼びます。）において、地区のまちづくりに関するビジョンや整備計画が明確であり、それらが京都市基本計画や京都市都市計画マスタープランなどの京都市のまちづくりの方針に適合し、地区における総合的なまちづくりのルールを定める場合に活用する制度です。

この制度を活用して、一定の要件を満たせば、高度地区の高さ制限とは別に、地区のまちづくりに関するビジョンや整備計画に応じた高さの設定をきめ細かく行うことができます。

ウ 特例許可（建物単体に活用する仕組み）

地域の特性や地域の将来像を十分考慮したうえで、建築活動を良好なものへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市の活力の調和を図るため、個々の建築物ごとにその計画を評価し、高度地区による高さの最高限度を超えることを許可する仕組みがあります。

優れた形態意匠を有し、都市や地域の景観の向上に資するものや、学校、病院等の公共公益上必要な施設などを対象とし、その計画が地域の良好な景観形成や市街地環境に配慮され支障がない場合に、活用する制度です。

5 その他の高さ規制

高度地区のほかにも、様々な高さ規制があります。

(1) 風致地区の高さ規制

都市の良好な自然的景観を維持することにより、都市全体の美しさを保全し、併せて良好な生活環境を保持していくことを目的として、山ろく地域から市街化の進んでいる地域等に風致地区を指定しています。

風致地区では、主として、景観保全の観点から、高度地区の高さ規制とは別に風致地区の種別に応じた独自の高さ規制を行っています。

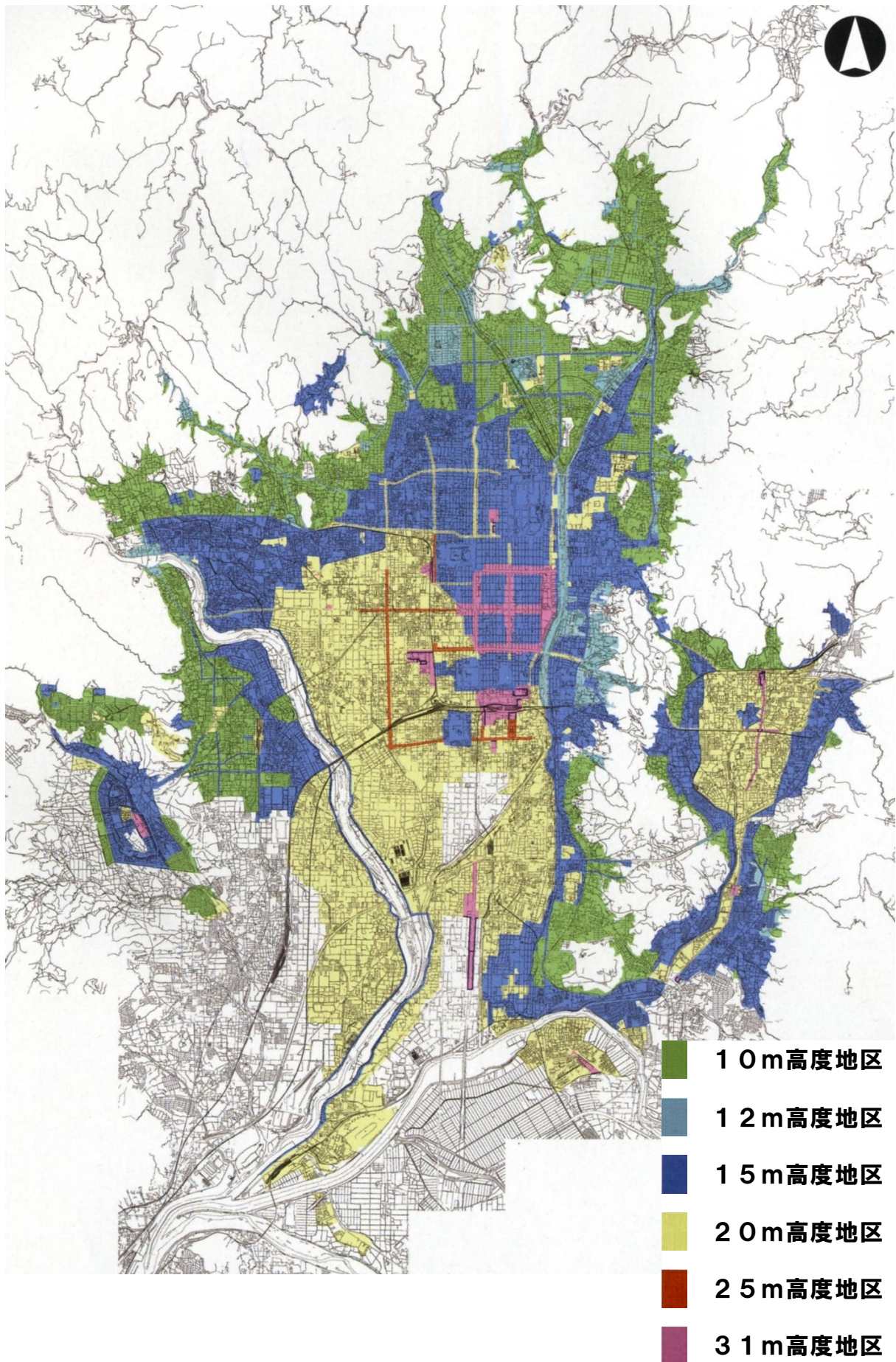
(2) 眺望景観創生条例に基づく高さ規制

眺望景観創生条例では、京都の優れた眺望景観を創出するとともに、これらを将来の世代に継承することを目的として、社寺などの歴史的建造物や道路、河川などの公共性の高い場所で優れた眺望景観を享受することができる場所（視点場）から守るべき眺め（視対象）を眺望した場合に、その眺望を建築物が遮らないよう、視点場と視対象の間に位置する建築物の高さの最高限度を標高により規制しています。

(3) その他

- 第1種・第2種低層住居専用地域における高さの限度
- 自然風景保全条例に基づく高さ規制
- 建築基準法に基づく高さ規制 など

<高度地区指定（概要）図>



～ 本 編 ～

1 高さ規制とは？

(1) 高さ規制の種類と本ガイドラインの対象

◆ 高さ規制には、目的や役割に応じて、法律に基づくものとして高度地区、風致地区、地区計画などがあります。

◆ 京都市では、高度地区、風致地区、地区計画による高さ規制と、京都市独自の条例で、眺望空間保全区域による高さ規制などを行っています。

【京都市で行っている高さ規制の概要】

市街地：市街化区域 約 14,987 ㍍

制度名	高さ規制の目的	高さ規制の内容	面積・割合
高度地区 (都市計画法)	土地利用及び地域特性を考慮して、居住環境の保全、自然環境や歴史的環境との調和、均衡の取れた市街地景観の形成による京都の風土にふさわしい都市美の育成等を目的とする。	10m, 12m, 15m, 20m, 25m, 31mの6段階の高さ規制を地域の特性に合わせて設定	約 14,494 ㍍ 市街地の 97%
風致地区 (都市計画法)	都市の良好な自然的景観を維持することによって、都市全体の美しさを保全し、併せて良好な生活環境を保持していくことを目的とする。	8m, 10m, 12m, 15mの4段階の高さ規制を自然的景観の特に優れた山間、山麓地域から市街化の進んでいる地域への段階的な変化に合わせて設定	市街地内の 風致地区 約 2,704 ㍍ 市街地の 18%
地区計画 (都市計画法)	地区計画で掲げるまちづくりの目標にきめ細かく対応することを目的とする。	地区計画での建築物等の整備方針に基づき、地区ごとに個別に設定	高さの最高限度を 定めている 地区計画(30地区) 約 166 ㍍ 市街地の 1.1%
眺望空間保全区域 (京都市眺望景観創生条例)	京都の優れた眺望景観を創出するとともに、これらを将来の世代に継承することを目的とする。	視点場から視対象への眺望を遮らないように建物等が超えてはならない標高を設定	約 842 ㍍ 市街地の 5%
第一種・第二種低層住居専用地域における高さの限度	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的とする。	10m	約 3,571 ㍍ 市街地の 24%

◆ 本ガイドラインは、高度地区による高さ規制について記載しています。

【高度地区の高さ規制を対象としているのは】

- 高度地区による高さ規制は、風致地区や眺望空間保全区域などの高さ規制に比べて、様々な視点を踏まえて設定しており、指定範囲も市街地の97%に及び、市街地内のほとんどの建物に関わりがある規制となっています。
- しかしながら、これまで、高度地区の高さ規制の考え方などをまとめたものがありませんでしたので、今回、このガイドラインでまとめています。

<コラム> 都市計画法の「地域地区」と高度地区

都市計画では、土地の利用についての制限を定め、道路や公園、緑地などを適正に配置することにより、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保することを目的としています。

都市計画で定めることができるものとしては、

- 円滑な都市活動を支え、そこに住む生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するために、都市の骨格となる道路や公園などの「都市施設」
- 建築物等に必要な制限を行うことによって都市における適正かつ合理的な土地利用を実現しようとする「地域地区」
- 既成市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の共同化、高層化による防災機能の強化を行うとともに、道路、公園等の公共施設を整備する「市街地再開発」
- 住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園等の施設配置や建築物等に関する事項について、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定める「地区計画」などがあります。

また、「地域地区」には、住宅や工場、大規模店舗などの異なった用途の建物が無秩序に混在することを防止する「用途地域」や、建築物の高さを規制する「高度地区」、建築物の形態意匠の制限等を定める「景観地区」などがあります。

「高度地区」は、都市計画に定めることができる「地域地区」であり、土地利用に関する各種制度の1つです。

(2) 高度地区による高さ規制の役割

- ◆ 高度地区による建築物の高さ規制は、
 - 景観の保全・形成
 - 住環境の保全・整備
 - 適度な都市機能の充実・誘導の3つの目的・役割を有しており、都市全体の景観形成とまちづくりの根幹となる制度です。

【景観の保全・形成】

- ・ 国の都市計画運用指針（次ページ参照）では、歴史的建造物の周囲や都市のシンボルとなる道路沿い等で景観，眺望に配慮する区域に高度地区を指定することが望ましいとしています。
- ・ 京都市では、高度地区による高さ規制により、世界遺産をはじめとする歴史的建造物や京町家等との調和，三方の山々や河川沿いの眺望景観の保全など，景観の保全・形成を図っています。

【住環境の保全・整備とは】

- ・ 国の都市計画運用指針では、居住環境の整備を図ることを高度地区の目的の一つとしており、建築密度が過大になるおそれのある市街地で、良好な居住環境を保全する必要がある区域に指定するのが望ましいとしています。
- ・ 京都市では、高度地区による高さ規制により、山すそ周辺に広がる低層住宅地にふさわしい高さの設定と、低層住宅地を通る幹線道路沿道との高さの格差の抑制を行い、隣り合う建物同士の高さの調整を図ることによる住環境の保全・整備を図っています。

【適度な都市機能の充実・誘導とは】

- ・ 国の都市計画運用指針では、将来の適正な人口密度，交通量その他の都市機能に適応した土地の高度利用を図ることを高度地区の目的の一つとしており，建築密度が過大になるおそれのある市街地で，交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域に指定するのが望ましいとしています。
- ・ 京都市では，高度地区による高さ規制により，商業やものづくり，学術研究，文化・交流，医療・福祉，安心・安全など市民生活や事業活動に必要な施設整備において，必要な高さや周辺の状況を考慮しながら，都市機能の充実・誘導を図っています。

<参考>

- 国の都市計画運用指針とは、地方公共団体が適切に都市計画制度を活用することを求めて、国としての考え方、具体の運用などを示したものです。
- 運用指針が示される以前は、通達という形で、国の考え方などが示されており、高度地区に関する考え方が最初に示されたのは、昭和32年の建設省（現国土交通省）からの通達「高度地区の指定について」であり、建築物の高さの最高限度を定める高度地区について、次のように「都市機能」と「住環境」が示されていました。

第三 建築物の高さの最高限度を定める高度地区

- 一 建築物の高さの最高限度を定める高度地区（以下「最高限高度地区」という。）は、建築密度が過大となるおそれのある市街地の区域で、おおむね次の各号の一に該当するものについて指定する。
 - イ 商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
 - ロ 住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域
- 二 最高限高度地区を指定する場合には、隣地の日照等を考慮し、隣地境界線からの距離に応じた建築物の高さの最高限度を定める方法をとることができる。

- その後、平成12年に策定された「都市計画運用指針」からは、「歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域」に最高限度を定める高度地区を指定することが望ましい、との考え方が追加され、現在は、「都市機能」、「住環境」、「景観」の3つが示されています。

都市計画運用指針（抜粋） IV-2-1 D 地域地区 6 高度地区

(1) 趣旨

高度地区は、都市の合理的な土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適應した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定める地域地区である。

建築物の高さの最高限度を定める高度地区については、

- a 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域
- b 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要がある区域
- c 歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域

等の地区に指定するのが望ましい。

(2) 基本的な考え方

最高限高度地区の指定に当たっては、隣地の日照等への考慮又は良好な町並みや都市景観の維持若しくは形成のため、例えば、隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さの最高限度を斜線状又は立体的に定める方法も考えられる。

2 これまでの高さ規制の変遷

(1) 高度地区指定以前の高さ規制

◆ 昭和 45 年の建築基準法改正までは、全国一律の高さ規制が行われていました。

- ・ 大正 8 年に制定された市街地建築物法では、施行令に地域による高さの最高限度として、住居地域内は 65 尺（後に 20m）、住居地域外においては 100 尺（後に 31m）を超えてはならないと定められました。
- ・ 昭和 25 年に制定された建築基準法でも、高さの規制はそのまま継続され、用途地域の種別に対応した全国一律の高さ規制が行われました。
- ・ この規制は、昭和 45 年の建築基準法改正により、用途地域に対応した高さ規制が、一部を除き、撤廃されるまで続きました。

<参考>

○ 市街地建築物法 施行令

第 4 條（地域による高の制限）

- 1 建築物ノ高ハ住居地域内ニ於テハ六十五尺（20メートル）ヲ、住居地域外ニ於テハ百尺（31メートル）ヲ超過スルコトヲ得ズ但シ建築物ノ周圍ニ廣潤ナル公園、廣場、道路其ノ他ノ空地アル場合ニ於テ行政官庁ガ交通上、衛生上及保安上支障ナシト認ムルトキハ此ノ限ニ在ラス

○ 建築基準法（昭和 25 年）

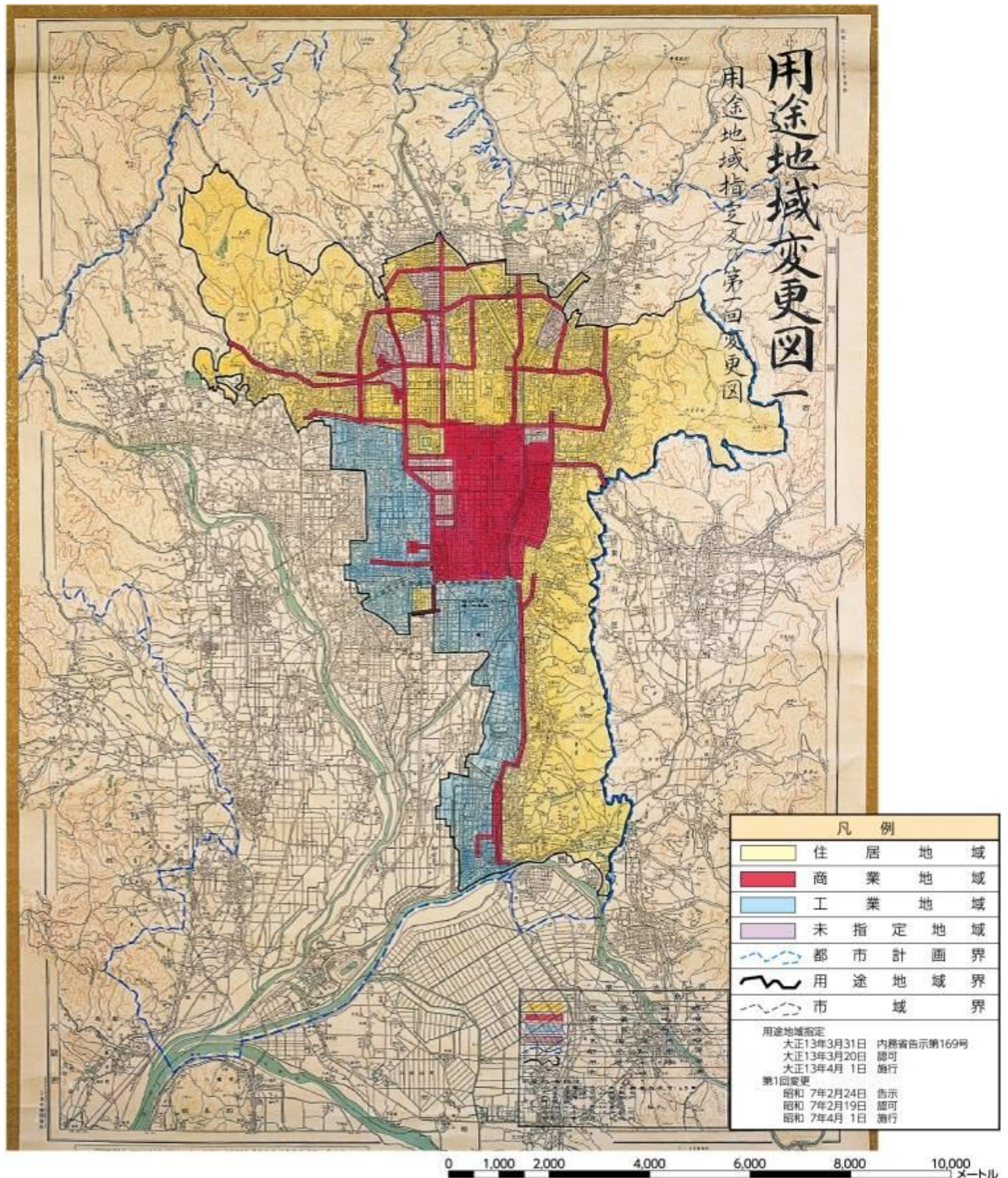
第 5 7 條 建築物の高さは、住居地域内においては 20メートルを、住居地域外においては 31メートルをこえてはならない。但し、左の各号の一に該当する場合において、特定行政庁の許可を得たときは、この限りではない。

- 一 建築物の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地があつて、通行上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合
- 二 工業用の建築物その他の建築物でその用途によつてやむを得ないと認める場合

<参考>

京都市の最初の用途地域指定図（1924（大正 13）年）及び第1回用途地域変更図

→ この図で、黄色の部分が住居地域であり、高さの最高限度は 20m、それ以外の赤色、水色の区域も含め、青色破線の区域内では、高さの最高限度が 31mです。



(2) 高度地区による高さ規制

◆ 昭和 45 年の建築基準法改正による高さ規制の廃止を受けて、京都市では、都市計画法に基づく高度地区による高さ規制を実施しました。

【京都市における高度地区の変遷】

	主な特徴	高さ制限内容
昭和 45 年 以前	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法による全国一律の高さ規制 用途地域の種別に応じた高さ規制 	住居地域 20m 住居地域以外 31m
昭和 45 年 (1970)	<p>目的等 閑静な低層住宅地内に、低層、高層住宅が無秩序に混在する状態を踏まえ、良好な住宅地の環境を保全するため、将来の土地利用計画を勘案して指定</p> <p>概要 近い将来、第 1 種住居専用地域の指定が見込まれる区域に指定</p>	10m (低層住宅地のみ)
昭和 48 年 (1973)	<p>目的等 住環境の保全と伝統的な市街地景観を保全するため、将来の土地利用計画を勘案して指定</p> <p>概要 6 種類の高度地区を市街地の大半に指定</p>	10m, 20m, 31m, 45m
平成 8 年 (1996)	<p>目的等 用途地域の指定替え(細分化)に合わせて、将来の土地利用を勘案し、居住環境の維持及び向上並びに優れた都市景観の保全及び形成を図る。</p> <p>概要 山ろく部周辺の自然・歴史的環境との調和を図る必要がある市街地の一部について、20mから 15mに高さ規制を強化</p>	10m, 15m, 20m, 31m, 45m
平成 15 年 (2003)	<p>目的等 職住共存地区にふさわしい居住環境の保全と市街地景観の整備を誘導するため。</p> <p>概要 隣地斜線制限と道路斜線制限の強化、セットバック型制限を導入した 31m 第 1 種高度地区を新設。</p>	10m, 15m, 20m, 31m, 45m
平成 19 年 (2007)	新景観政策による高さ規制の見直し → 詳細は、15 ページから記載しています。	10m, 12m, 15m, 20m, 25m, 31m

3 新景観政策における高度地区による高さの設定

(1) 高さ規制の見直しの視点など

◆ 平成19年9月から実施した全国でも類を見ない「新景観政策」では、50年後、100年後の京都の将来を見据えて、都市全体の景観イメージの形成に大きな影響を及ぼす建築物の高さ規制を見直しました。

◆ 三方を山々で囲まれ、「盆地」を基本とする風土であることと、「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」の答申で示された4つの視点を基本に、高度地区の見直しを実施しました。

◆ 地区計画制度を活用したきめ細かな高さ設定と、特例許可制度の全面的な見直しも実施しました。

【高度地区の見直し】

- 平成18年11月に実施しました「新たな景観政策の素案」についての市民意見募集の説明資料では、「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」の答申で示された4つの視点をもとに、見直しの視点とポイントについて、次のように示しています。

(見直しの視点)

- ① 用途地域と連動して一律に定められている現行の高さ規制のあり方を見直し、土地利用と景観形成の双方に配慮しつつ、きめ細やかにその最高限度を設定します。
- ② 世界遺産周辺、良好な低層の住宅地、京町家等の歴史的な建造物が多く存在する地区など地域の景観特性や市街地環境の特性を勘案して、高さの最高限度を引き下げます。
- ③ 隣接する地区間での極端な高さの格差は、景観や住環境に影響を及ぼすおそれがあるため、良好な低層の住宅地、京町家等の歴史的な建造物が多く存在する地区などの隣接地区において、高さの格差を低減するようにします。
- ④ 市街化区域内で高さ規制を行っていない工業系地域についても、土地利用と景観形成の双方に配慮し、高さの最高限度を設定します。

(見直しのポイント)

- ① 45mの高度地区を廃止し、新たに12m、25mの高度地区を設ける。
- ② 歴史的市街地のほぼ全域で高さの最高限度を見直す。
- ③ 三方の山々の山ろく部や内縁部の住宅地、幹線道路沿道などの高さの最高限度を見直す。
- ④ 市街地西部及び南部の工業地域で、建物用途に応じた高さの最高限度を見直す。

【地区計画制度の活用による仕組みの改善】

- ・ 地区内の独自ルールとして用途の制限や壁面位置の制限などとともに、形態意匠の制限と高さの最高限度を地区整備計画に定めた場合は、高度地区の高さの最高限度ではなく、地区整備計画に定めた高さの最高限度を優先する仕組みとしました。
- ・ 新景観政策実施前は、街区などの地区単位の計画的な市街地整備などに対応するため、地区計画の指定と高度地区の変更をセットにする仕組みにより、きめ細かな高さの設定を行ってきました。

<事例>

(京都大学桂キャンパス地区)

- ・ 桂キャンパス地区に地区計画を指定し、建築物等の整備方針などを定め、地区整備計画に建築物の用途の制限、壁面の位置の制限などを定め、キャンパスの施設整備計画を担保
 - ・ 同時に、桂キャンパス地区の高度地区を10m高度地区から20m高度地区に変更
- ・ 新景観政策では、地区計画を活用したきめ細かな市街地整備やまちづくりを進めるという考え方を継承するとともに、更に、上記の仕組みをシンプルなものに改善しました。
 - ・ 新景観政策以前の仕組みに比べ、新景観政策以後の仕組みでは、形態意匠の制限を加えていますので、景観面に関して、より担保力が高まっています。

【特例許可制度の見直し】

- 新景観政策以前にも高度地区の特例許可制度はありましたが、景観的な観点も踏まえ、対象要件を大幅に見直しました。
- また、前述の地区計画制度の活用による高さの設定の場合は、従前から都市計画法及び京都市の条例に基づき、説明会等の開催や計画案の公告・縦覧、意見書の受付などの手順が定められていましたが、以前の高度地区の特例許可制度では、そのような手順が定められていませんでしたので、新景観政策において、新たに、「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」を定めました。

<参考>

○ 新景観政策時の高度地区計画書での適用除外と特例許可の変更

- 地区計画制度を活用する場合、これまで土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため一体的かつ総合的な市街地の再開発等を行う区域内又は、京都市立病院の区域内にあり、地区整備計画に壁面位置の制限及び建築物の高さの最高限度が定められている場合に、高度地区の適用を除外としていましたが、地域の特性に応じたより良いまちづくりへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市活力の調和を図るため、景観的観点を含めることを明確にした仕組みとしています。

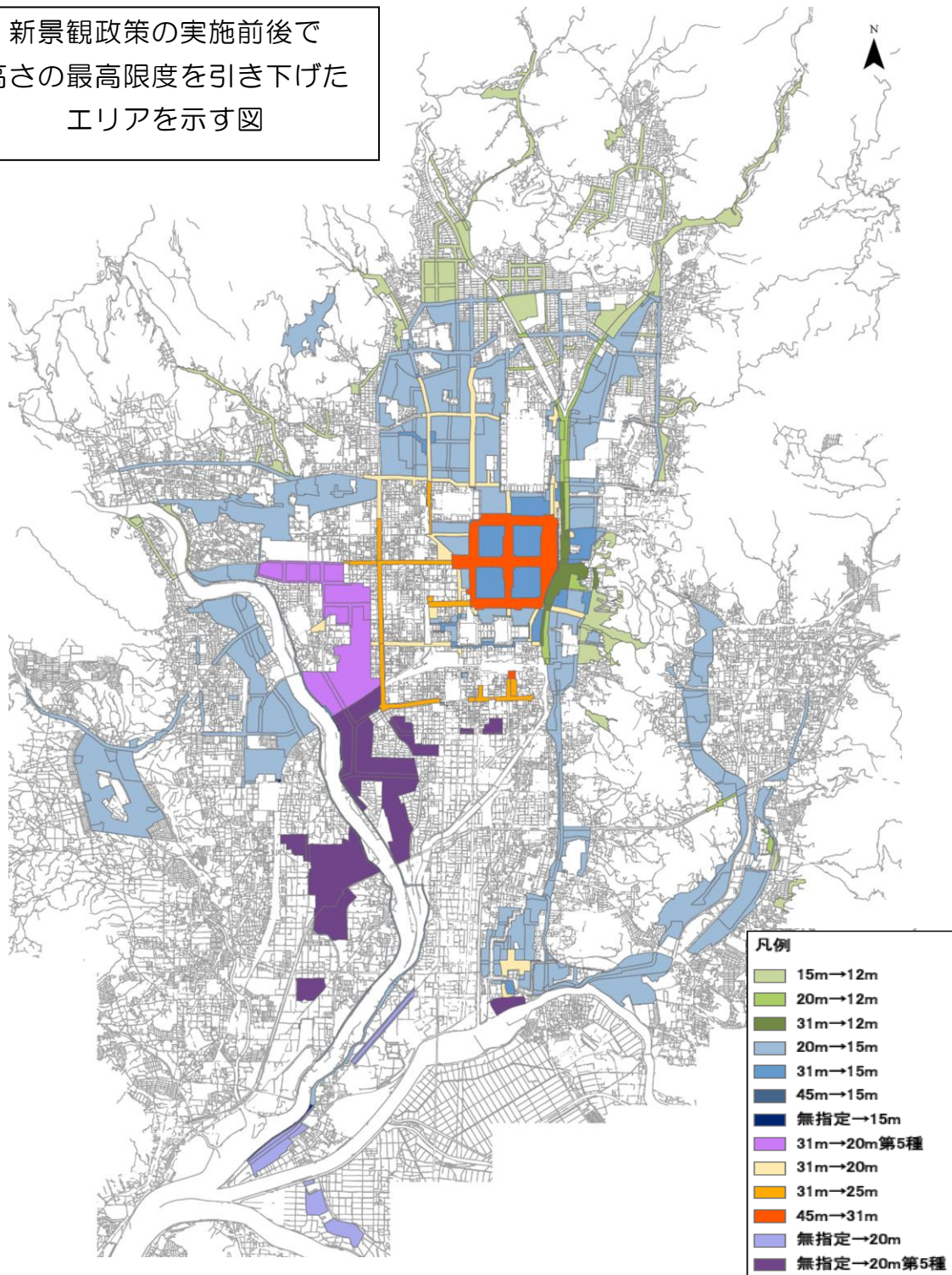
新景観政策 前	新景観政策 後
<ul style="list-style-type: none"> • 再開発促進区域内の建築物 • 市立病院内の建築物 	<ul style="list-style-type: none"> • 再開発促進区域内の建築物 (削除→新設項目に統合) (新設)・地区整備計画に 建築物等の用途の制限 壁面の位置の制限 建築物等の高さの最高限度 建築物等の形態意匠の制限 が定められた区域内の建築物

- 建物単位では、これまで他法令に基づく事業区域内の建築物や他法令で許可を受けた建築物について、特例許可や適用除外としてきましたが、建築活動を良好なものへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市活力との調和を図るため、要件を大幅に変更しています。

新景観政策 前	新景観政策 後
<ul style="list-style-type: none"> • 法に基づく一団地内の建築物 • 市街地再開発、住宅地区改良など法律に基づく事業 • 総合設計制度 	<ul style="list-style-type: none"> (削除) (削除) (削除) (新設)・優れたデザインで、良好な景観形成につながるもの • 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設

◆ 新景観政策では、市街地の特性に応じて、高度地区による高さの最高限度を引き下げており、その範囲は、市街地全体で見れば、約3割となっています。

新景観政策の実施前後で
高さの最高限度を引き下げた
エリアを示す図



(2) 高さ設定の基本的な考え方

ア 骨格的な都市構造に基づく高さの設定

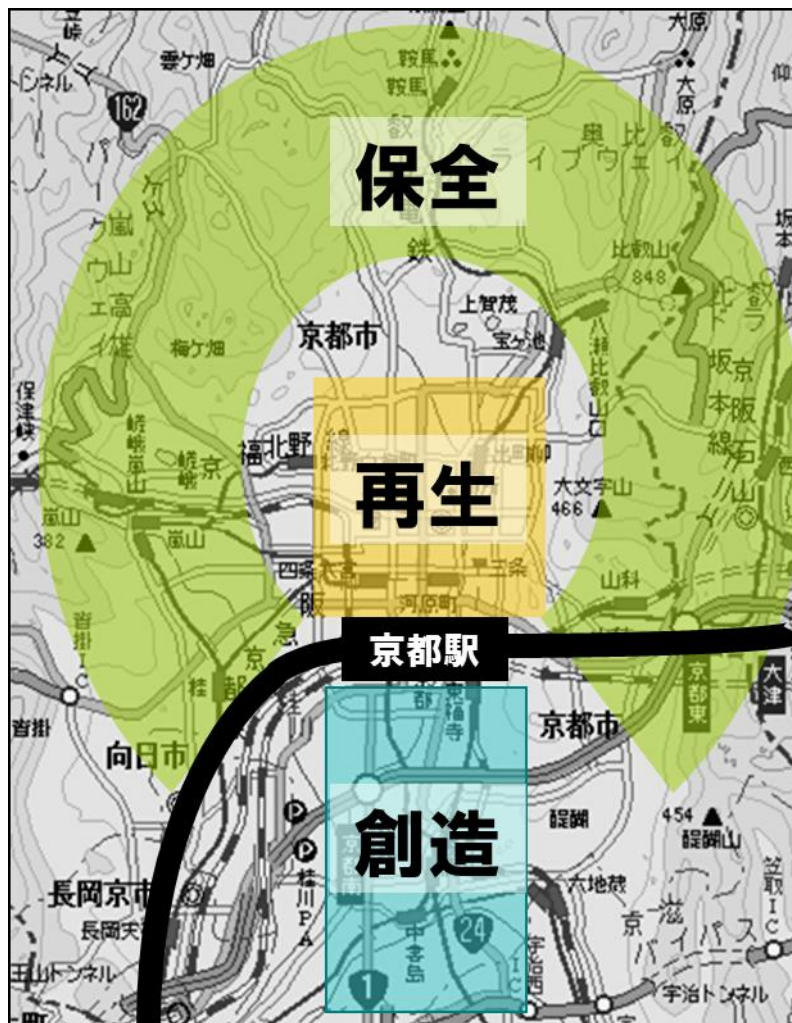
◆ 京都市における骨格的な都市構造としての保全・再生・創造のまちづくりと「盆地景」に着目した都市ボリュームの構成を、市街地全体での高さ設定の基本としています。

【保全・再生・創造のまちづくり】

- 京都市基本構想においては、北部・三山周辺を「自然・歴史的景観を保全する地域」、都心部を「歴史豊かな市街地における調和を基調とする再生を図る地域」、南部を「新たな活力を担う創造のまちづくりを進める地域」と市域を大きく3つに区分して都市づくりを進めることとしています。
- 平成24年2月に策定しました「京都市都市計画マスタープラン」では、以下のような考え方を示しています。

	ゾーンの特徴	高さ設定の考え方
保全ゾーン	三方の山々、文化財や史跡の点在する山ろく部、ゆとりと景観に恵まれた地域一体における、自然と歴史的な景観を保全するとともに、良好な住環境の保全・向上や文化、学術、研究機能の集積を図るゾーン	低層又は中低層を主体
再生ゾーン	伝統的な町家も数多く残り、商業・業務機能が集積し、職・住・文・遊が織り重なる歴史豊かな市街地における調和を基調とする再生を図るゾーン	中低層又は中高層を主体
創造ゾーン	21世紀の新たな活力を担う創造のまちづくりを進めるゾーン	中低層又は中高層を主体としつつ、環境にも配慮しながら高層も許容

<保全，再生，創造のゾーンを示す地図>

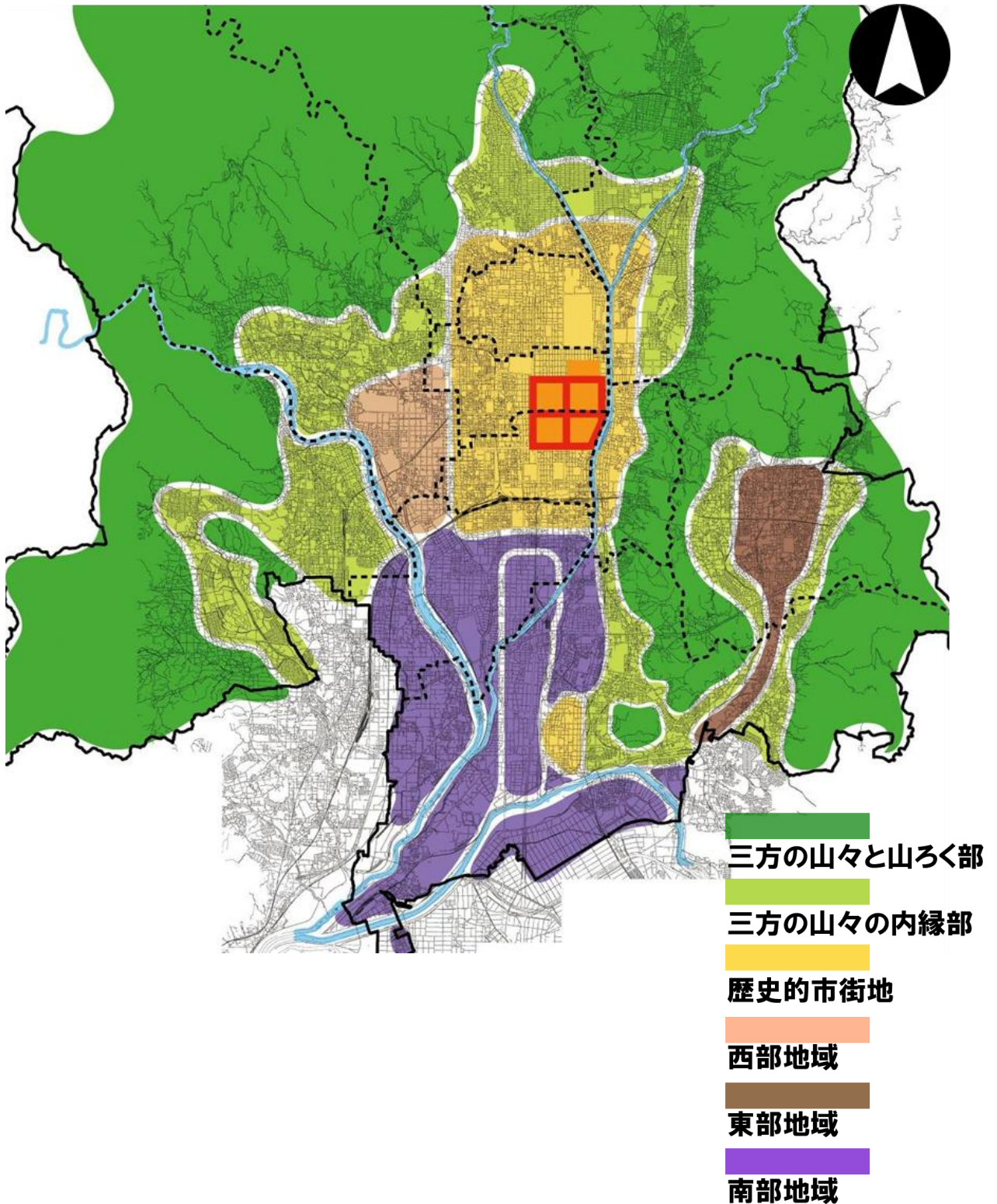


【都市ボリュームの構成】 → 建築物の高さの基本的な構成

- 三方をなだらかな山々で囲まれた京都の盆地の風土や、これらの山並みとの調和に配慮し、都心部から三方の山すそに行くにしたがって次第に建築物の高さが低くなるような構成を基本とします。
- 京都のまちでは、スケール感，ボリューム感を大切にしていますが、高さの規制により、建物の高さを統一することを目指しているわけではありません。

【地域の特性に応じた景観整備】

- 保全，再生，創造のまちづくりを基本に，市街地の特性ごとに再区分すると，下図のように区分することができます。新景観政策の策定に当たっては，この市街地の再区分ごとに建物の高さやデザインのあり方などを検討しました。



イ 市街地の特性に応じた高さの設定

◆ 一定のまとまりのある市街地ごとに、それぞれの特性を踏まえ、高度地区における高さ規制の役割である、景観・住環境・都市機能の3つの観点を考慮して高さを設定しています。

- 一定のまとまりのある市街地ごとにその状況や土地利用のあり方、景観のあり方など、市街地の特性やあるべき姿が異なることから、一定のまとまりのある市街地ごとに、高度地区における高さ規制の3つの役割である「景観の保全・形成」、「住環境の保全・整備」、「都市機能の充実・誘導」の観点を踏まえ、市街地ごとの特性に応じてその3つの観点のバランスを考慮しながら、高さを設定しています。
- 3つの観点のうち、より重視すべき観点を踏まえた高さ設定の考え方と地域や場所の特性をまとめると次のようになります。

より重視する観点	高さ設定の考え方	地域や場所の特性
景観の保全・形成	低層又は中低層を主体	<ul style="list-style-type: none"> 自然風景や三方の山並みと調和した緑豊かな住宅地の景観を保全する地域 歴史的な町並みとの調和を図る地域 世界遺産等の歴史的環境と調和させる場所 水辺からの眺めを守る場所
住環境の保全・整備	低層、中低層又は中層を主体	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅地と住宅地に隣接する幹線道路沿道（高さの格差の低減） 計画的に形成されたニュータウン 住宅地をはじめ多様な機能が共存する地域
都市機能の充実・誘導	中層又は中高層を主体に高層も許容	<ul style="list-style-type: none"> ものづくりの拠点となる地域 多様な都市機能の集積を目指す高度集積地区 商業・ものづくり機能が集積する都市拠点、学術研究拠点、文化交流拠点、医療福祉拠点、娯楽・レクリエーション拠点、地域拠点、主要幹線道路沿道など

(3) 高度地区による高さの設定

◆ 骨格的な都市構造と市街地特性を組み合わせ、高度地区による高さの最高限度を設定しています。

- ・ 保全、再生、創造のまちづくりと、景観、住環境、都市機能の観点を組み合わせ、高さを設定している地域や場所のうち、代表的なものを表にしています。

都市構造 3つの観点		保全ゾーン	再生ゾーン	創造ゾーン
景観の 保全・形成 をより重視	面	嵯峨，嵐山など	職住共存地区 西陣地区など	
	線		鴨川沿い(JR以北)	桂川沿い(JR以南)
	点	世界遺産周辺など	二条城・御所周辺	
	高さ	10m	15m	15m
住環境の 保全・整備 をより重視	面	桂坂，岩倉，松ヶ崎 洛西ニュータウン など	西京極，東野 など	上鳥羽，竹田 向島ニュータウン など
	線	岩倉中通，北山通 など	今出川通，丸太町通 堀川通，千本通など	
	点			
	高さ	10m，12m， 15m	20m	20m
都市機能 (土地利用) の増進を より重視	面		市街地西部工業地域 京都駅周辺など	市街地南部工業地域 らくなん進都
	線	四条通(梅津～松尾) など	都心幹線道路沿道 西大路通，四条通 など	
	点	大学施設，文化施設 医療施設など	研究施設，交通拠点 など	
	高さ	20m	20m 5種，25m， 31m	20m 5種， 制限なし

「面」・・・一定のまとまりのある市街地

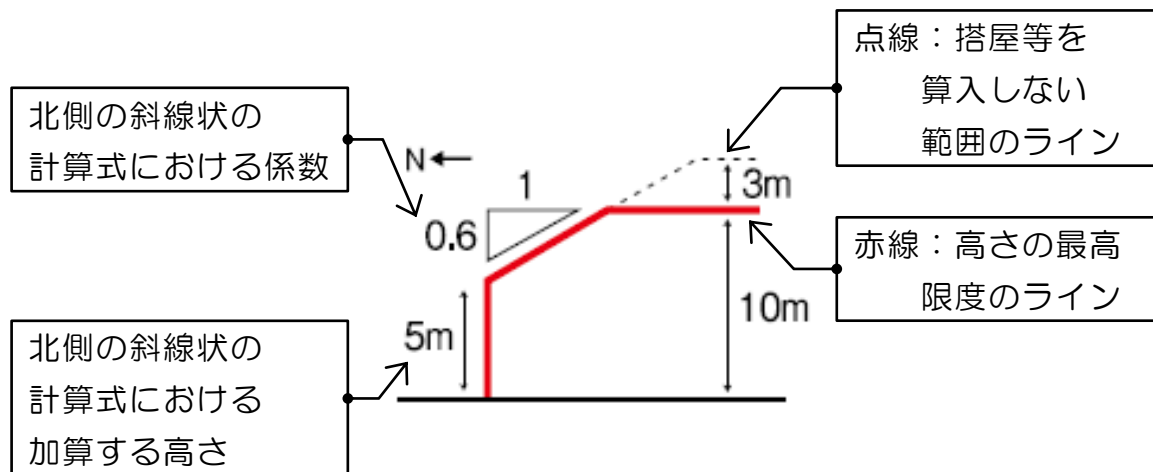
「線」・・・幹線道路沿道や河川周辺など

「点」・・・拠点となる場所や，特定のスポット周辺など

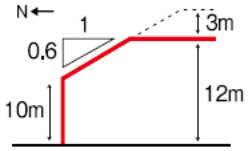
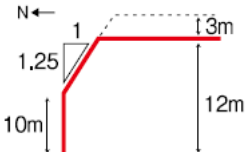
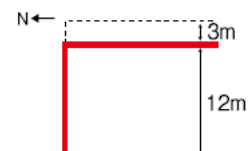
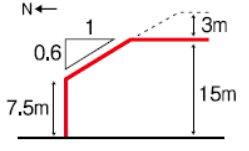
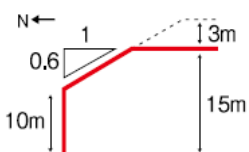
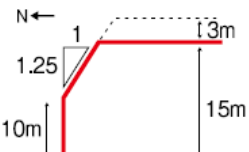
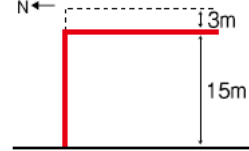
◆ 高度地区による高さ規制の種類は、10m、12m、15m、20m、25m、31mの6段階で、16種類あります。

- 高度地区の高さ規制では、建築物に高さの「最高限度」を定めています。
- 屋根や屋上から突き出るような階段室やエレベーター塔、装飾塔など（以下、「搭屋等」といいます。）については、一定の条件に適合するものは、高度地区の高さ規制における「高さ」に算入しません。
- 敷地の北側については、隣地への日照の確保を図るため、境界からの離隔距離に応じた設定しています。建てられる高さの計算式は次のとおり。

$$(\text{高さ制限}) = (\text{真北方向の水平距離}) \times (\text{係数}) + (\text{加算する高さ})$$
- 表中の規制イメージ図では、赤線が高さの最高限度のライン、点線が搭屋等を算入しない範囲を示すラインです。



種類	規制の概要	規制のイメージ図
10m 高度地区	最高限度：10m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+5m	
12m第1種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+7.5m	

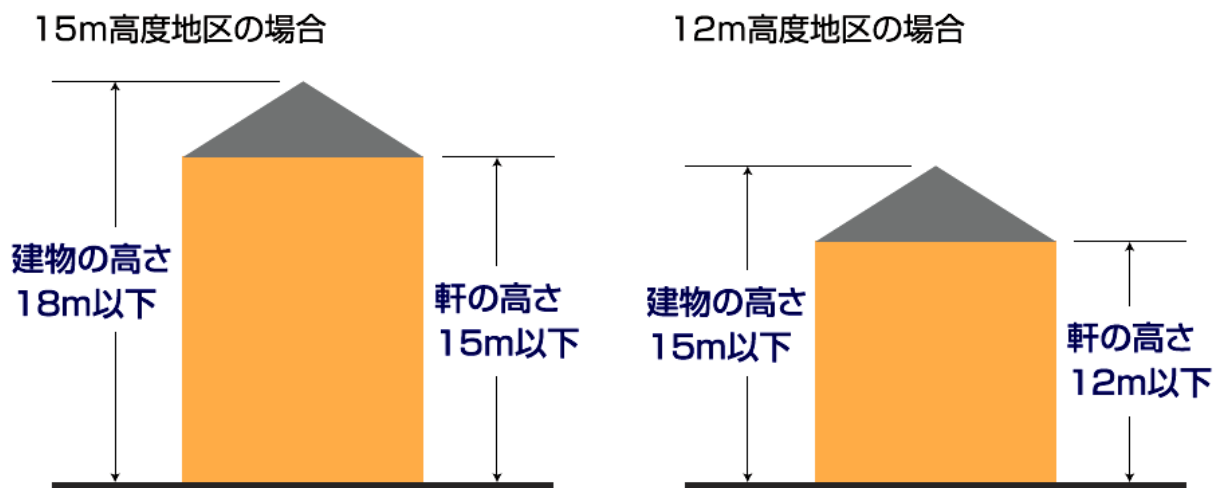
種類	規制の概要	規制のイメージ図
12m第2種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+10m	
12m第3種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×1.25+10m	
12m第4種 高度地区	最高限度：12m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：なし	
15m第1種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+7.5m	
15m第2種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+10m	
15m第3種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×1.25+10m	
15m第4種 高度地区	最高限度：15m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：なし	

種類	規制の概要	規制のイメージ図
20m第1種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+7.5m	
20m第2種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×0.6+10m	
20m第3種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：距離×1.25+10m	
20m第4種 高度地区	最高限度：20m 搭屋等の緩和：3m 北側斜線：なし	
20m第5種 高度地区	工場、事務所又は研究施設 の用途の建築物の場 合のみ 最高限度：31m 搭屋等の緩和：4m 北側斜線：なし	<p>20m第5種高度地区内の 工場、事務所又は研究施設の 用途の建築物は（ ）内を適用</p>
25m 高度地区	最高限度：25m 搭屋等の緩和：4m 北側斜線：なし	
31m 高度地区	最高限度：31m 搭屋等の緩和：4m 北側斜線：なし	

◆ 12mと15mの高度地区では、屋根の形を勾配があるものとした場合、緩和の措置があります。

- 京都の景観において、屋根で構成された見下ろし景観は、京都らしさの特徴の一つです。
そのため、屋根勾配を誘導することを目的として、12m高度地区と15m高度地区において、緩和規定を設けています。
- ただし、歴史遺産型美観地区内の建築物では、緩和措置がありません。
- 12m高度地区では、屋根勾配を3/10~4.5/10とし、建築物の軒の高さを12m以下とした場合に、建物（屋根の頂部）の高さは、15m以下となります。
- 15m高度地区では、屋根勾配を3/10~4.5/10とし、建築物の軒の高さを15m以下とした場合に、建物（屋根の頂部）の高さは、18m以下となります。

<緩和のイメージ図>



4 きめ細かなまちづくりに対応する高さの設定

(1) 基本的な考え方

- ◆ 高度地区による高さ規制の一律的な運用だけでは、安心・安全、健康・福祉などの市民生活や、商業、ものづくり、学術・研究、芸術・文化などの都市活動の硬直化を招くことから、「地区」や「建物」を単位としたきめ細かな高さ設定も必要です。
- ◆ ゾーニングの制限だけではなく、「地区」の将来像を踏まえたきめ細かなまちづくりのルールを定めることも必要です。
そうした「地区」の総合的なルールづくりの手法としては、都市計画法に基づく地区計画制度が適しています。
- ◆ また、建物単位の具体的な建築計画が市民や都市にとって望ましい計画である場合は、景観や市街地環境等にも十分配慮しつつ、高度地区の高さ規制を特例的に超える仕組み（特例許可制度）も必要です。

【ゾーニングとして定めた高度地区】

- ・ 高度地区は、いわゆる「ゾーニング」の一種で、一定のまとまりのある市街地ごとに区域を限って、その区域全体のいわば平均的な市街地像にに応じて高さの最高限度を設定しています。

【「地区」の個性】

- ・ しかし、市街地にもっと近づいてよく見ると、「町」や「通り」、「街区」など一定のまとまりのある「地区」ごとに土地の使い方や建物、暮らしや生業の状況が異なり、それぞれ少しずつ違った個性を有しています。
- ・ また、そういった「地区」では、時には街区単位で土地利用転換や都市機能の整備を行う計画が明確になることもあります。住環境を保全するために更なる制限の強化を求める要望が町内会等から出されることもあります。

【「地区」のあるべき姿とゾーニングとの乖離】

- きめ細かな目で「地区」を眺めると、その「地区」の将来のあるべき姿は、ゾーニングで考えている一定のまとまりのある市街地のあるべき姿とは、必ずしも一致しないことがあります。
- ゾーニングとして定めている高度地区による高さの最高限度の制限だけで運用するならば、そういった「地区」の将来のあるべき姿の実現に支障を来すことが考えられます。

換言すると、画一的な高さ規制が、市民の生活環境の保全や利便の向上、産業などの都市活動の維持・充実に支障を来すことにもなりかねません。

【「地区」単位の良好なまちづくり計画】

- 「地区」単位で、市民生活や都市活動の向上につながるまちづくり計画、あるいは地域や都市全体の活性化につながるまちづくり計画があります。
- そういった場合には、周辺環境との調和や優れた景観形成などを考慮しながら、良好なまちづくりを誘導するために、高さの限度を超える計画も必要となる場合があります。

【「建物」単位の良好な整備計画】

- また、「地区」よりももっと近づいて「建物」単位で見ても、高さの基準を超えるものでも、市民生活や都市活動の向上に役立つ建築計画や、ランドマークの役割を果たすなど、地域や都市全体の景観の向上に貢献するとみられる建築計画があります。
- そういった場合には、高さの限度を超えることを許可する制度により、優れた建築物を誘導することも必要となります。
- 許可に当たっては、地域特性や地域の将来の景観像も考慮したうえで、質の高い空間づくりを図ることが求められます。

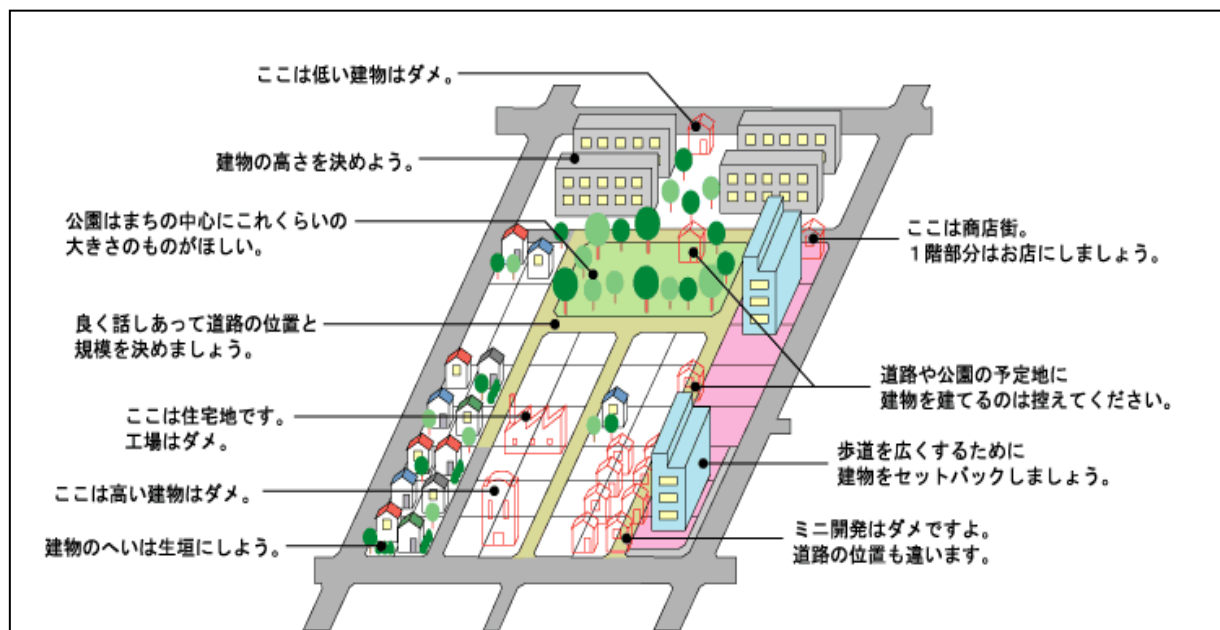
(2) 地区計画

ア 地区計画とは？

◆ 地区計画は、都市全体のマクロな骨格造りを行う都市計画と建築基準法に基づく敷地単位のミクロな建築規制の中間にあたる、地区レベルを単位とした計画制度です。

◆ 地区計画は、建物のルールだけでなく、道路や公園の整備、緑地の保全など、地区の特性に応じて総合的なルールを定めることができる制度です。

<参考>地区計画のイメージ



●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ・ 地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置
- ・ 建物の建て方や街並みのルール
（用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など）
- ・ 保全すべき樹林地

出典：国土交通省ホームページ 絵で見る都市計画

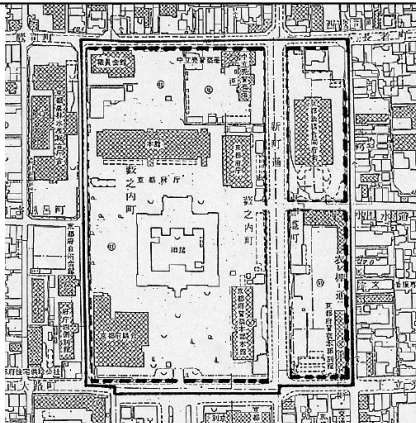
イ 地区計画を定める「地区」とは？

◆ 特性や将来のあるべき姿を共有する一定のまとまりのある土地の区域を地区計画の対象となる「地区」とします。

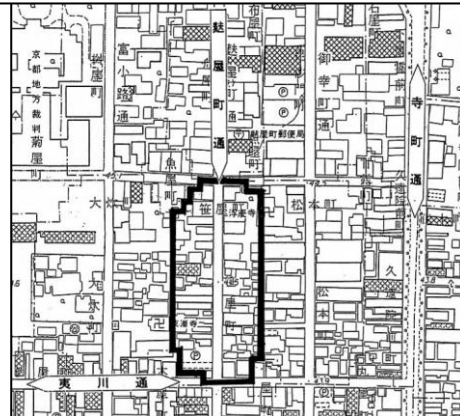
- 一定のまとまりのある土地の区域としては、道路などで区画された「街区」や自治の単位である「町内会」や「学区」のほか「商店街」などがあります。
- 1つの敷地（1つの街区となるような大きな敷地は除く。）だけでは、「地区」にはなりません。
- 小さな敷地でも、それぞれが集合して将来のあるべき姿や将来ビジョン、地区の整備計画などが共有できれば、「地区」になります。

<事例>

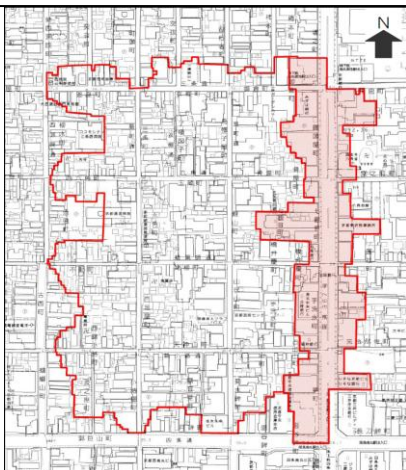
街区 → 府庁地区官庁街地区計画



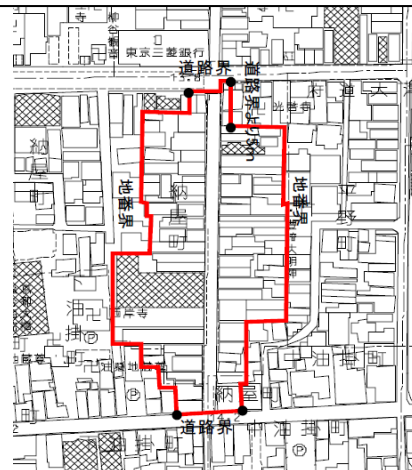
町内会 → 中京麩屋町通笹屋町地区計画



学区 → 明倫元学区地区地区計画



商店街 → 納屋町商店街地区地区計画



ウ 高さの最高限度を設定する地区計画

- | |
|---|
| ◆ 将来ビジョンや整備計画が明確で、京都市基本計画等と整合のとれた、より良いまちづくりにつながるものであることが必須です。 |
| ◆ 保全・再生・創造の各ゾーンの特性を考慮することが必要です。 |

【将来ビジョン等が明確であること】

- ・ 地区計画の対象とする「地区」に関して、当該地区の将来ビジョンや整備計画が不明確では、地区計画において定める「地区計画の方針」や「地区整備計画」の内容を定めることが困難です。地区計画を定めるときは、将来ビジョンや整備計画が明確になっていることが必要です。

【京都市基本計画等との整合】

- ・ 当該地区の将来ビジョンや整備計画がより良いまちづくりにつながるものであるためには、それらのビジョンや計画が、京都市基本計画や京都市都市計画マスタープランに適合したものであることが必要です。

【保全・再生・創造の各ゾーンの特性を勘案した地区計画】

（保全ゾーンの地区計画）

- ・ 自然環境や歴史的資源に恵まれた保全ゾーンにおいて地区計画を定める場合は、景観の保全・形成や住環境の保全・整備に留意する必要があります。
- ・ 保全ゾーンにおいて、都市機能の増進を図るために高度地区の高さの最高限度を超えて高さ制限を設定する場合は、原則として、学校、病院、福祉施設、文化施設で、市民の福祉や文化学術機能の向上に資するためやむを得ない場合にに限られます。
- ・ 特に、世界遺産の周辺や京都市眺望景観創生条例に基づき標高により高さ規制を行う「眺望空間保全区域」においては、現行の高度地区の高さの最高限度を、原則として、超えることはできません。

（再生ゾーンの地区計画）

- 京町家が点在する街区や現代的な建築物が立ち並ぶ都心部の幹線道路沿道、ものづくり都市の中核的役割を果たしている市街地西部工業地域などの再生ゾーンにおいては、商業やものづくりの活性化をはじめとする都市機能の増進、都市景観の保全・形成、住環境などの市街地環境の保全・整備の調和に留意したものとする必要があります。
- 特に、世界遺産の周辺や伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区など歴史的な町並みが保全されている地区の周辺においては、現行の高度地区の高さの最高限度を超える地区計画とする場合、世界遺産や歴史的町並みが保全されている地区からの眺めや建物の高さの格差などに細心の注意を払うことが必要となります。

（創造ゾーンの地区計画）

- 新しい都市機能の集積を図る創造ゾーンにおいては、現代的な都市景観の形成やゆとりとうるおいのある良好な市街地環境の形成に留意するとともに、建築物の高さも含めた建築の自由度も一定認められますが、商業やものづくり、学術・研究などの都市機能の充実・誘導に資する地区計画とする必要があります。

【総合的な計画】

- 将来ビジョンや整備計画は、地区全体を見渡した総合的なビジョン又は計画とし、可能な限り空地の確保や緑化を図るなど、地区の市街地環境の整備改善を図るとともに、地区周辺の市街地への貢献や影響等も考慮した計画とし、これらを地区計画で担保していくことが必要です。

エ 地区計画による高さの最高限度の設定

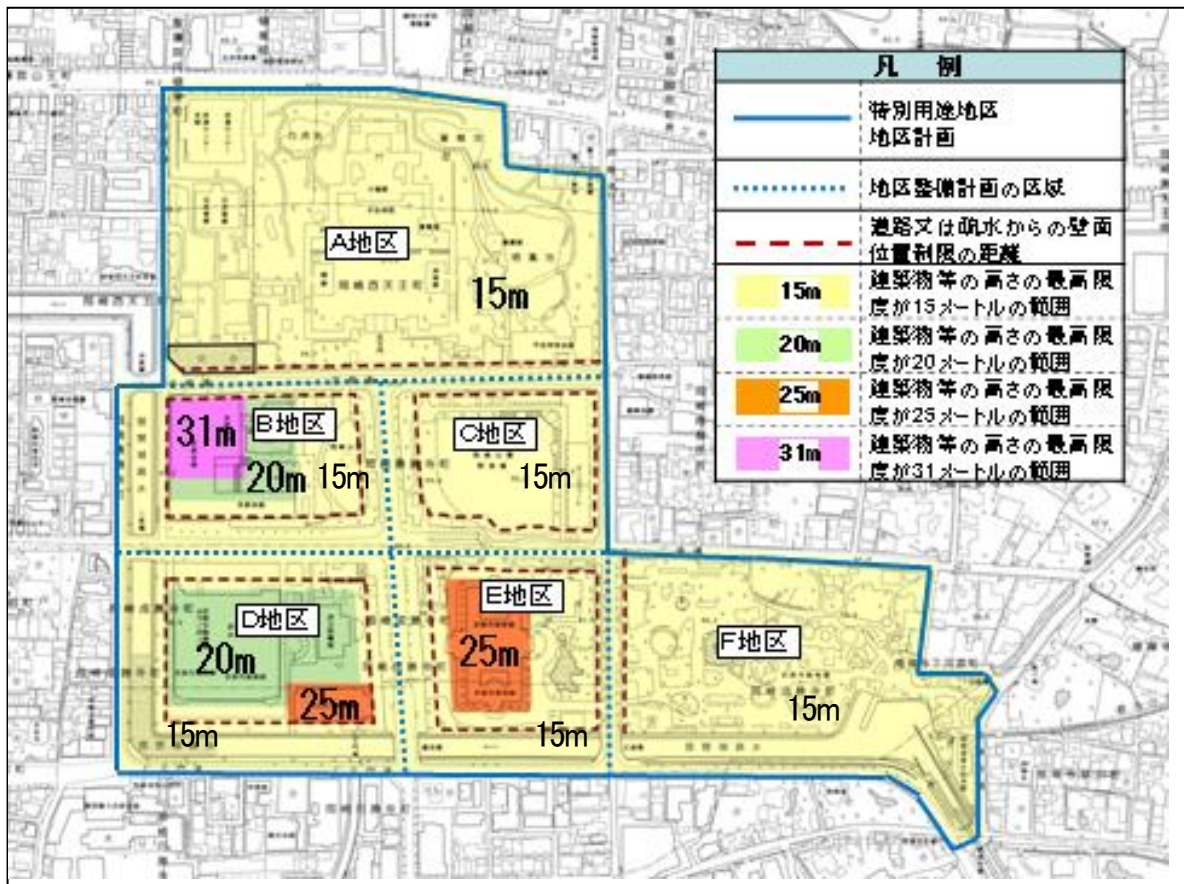
◆ 地区内一律の高さ設定ではなく、きめ細やかに設定します。

- 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。

当該地区の高度地区の高さ制限にも配慮しながら、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ます。

<事例> 岡崎文化・交流地区地区計画での高さ設定

- 今ある空間を最大限確保し、スケールの大きな都市景観を維持しつつ、時代のニーズに応じた施設機能の充実を図ることも踏まえ、既存の建物の高さを基本に必要な最小限の範囲で高さを設定しています。



- ◆ 高度地区の高さの最高限度より低くする場合には、土地利用に対する影響等に配慮します。

【土地利用への配慮】

- 地区内の土地利用の適正な増進に配慮する必要があります。
- 地区内の敷地規模を考慮した高さ制限とします。
- 既に建っている建築物が、適合しないこととなる場合、その取扱いなどに注意を必要とします。

【建物配置とのバランス】

- 建物の用途別の階高を踏まえ、階数を想定した高さを設定します。
- 敷地内の建物配置とのバランスを考慮します。
(敷地境界線からの距離に応じて、制限する高さを変えることなどの検討)

【屋上景観への配慮】

- 勾配屋根を想定する場合、屋根の最頂部の高さではなく、軒の高さを設定するということも検討する必要があります。

◆ 高度地区の高さの最高限度より高くする場合は、次の事項を地区計画に定める必要があります。

- 高度地区による高さの最高限度を超える高さを設定する場合、
 - ① 建築物等の用途の制限、
 - ② 壁面の位置の制限、
 - ③ 建築物等の高さの最高限度、
 - ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることが必須です。

【① 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。

<事例>

○ 岡崎文化・交流地区地区計画では
様々な文化交流施設が集積した当地区にふさわしい賑わいの創出を図るため、以下の用途制限をしています。

- 住宅（平安神宮地区では、その敷地が冷泉通に接するものに限る。）
- 共同住宅、寄宿舍又は下宿（平安神宮地区では、その敷地が冷泉通に接するものに限る。）
- 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- 公衆浴場
- 病院
- 老人センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- 自動車教習所
- ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- カラオケボックスその他これに類するもの
- 建築物に附属する自動車車庫で、地上の床面積の合計が600平方メートルを超えるもの

【② 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づ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。
- また、壁面後退区域に設置することができる小規模な建物などについては、地区の良好なまちづくりやスケール感などに支障とならないよう、あらかじめ検討しておく必要があります。

<事例>

- 西ノ京桑原町地区地区計画では、周辺道路から5mの壁面後退を定めるほか、高さを超える建築物の道路からの圧迫感を低減するために十分な壁面後退を定めています。

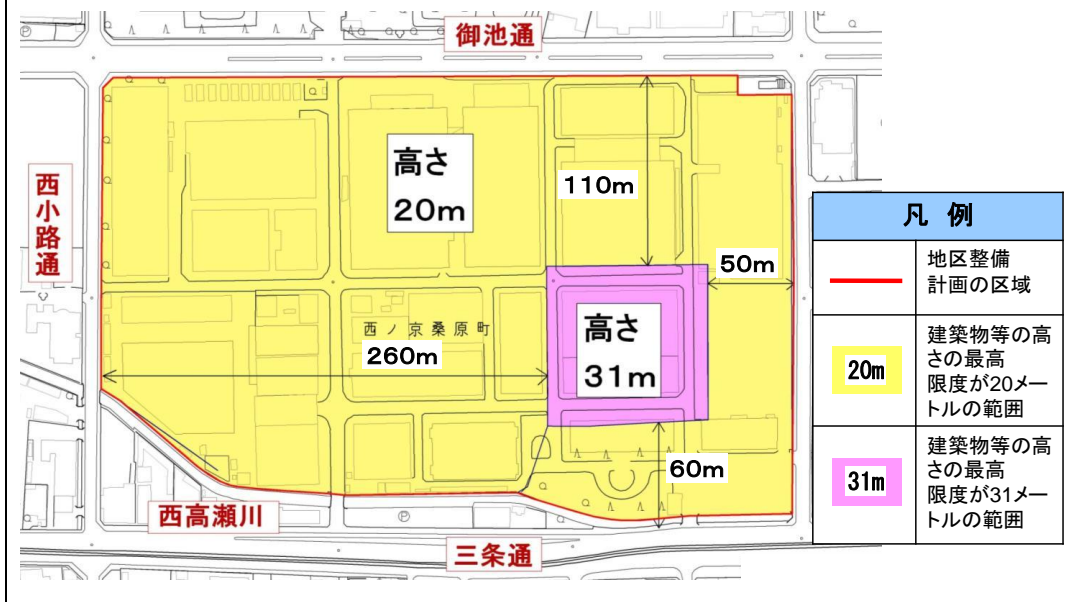


【③ 建築物等の高さの最高限度】

- 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、地区計画により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。

<事例>

○ 西ノ京桑原町地区地区計画では、周辺環境への配慮を踏まえ、高度地区の高さの最高限度を超える範囲を、できるだけ地区の中央に配置しています。



【④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

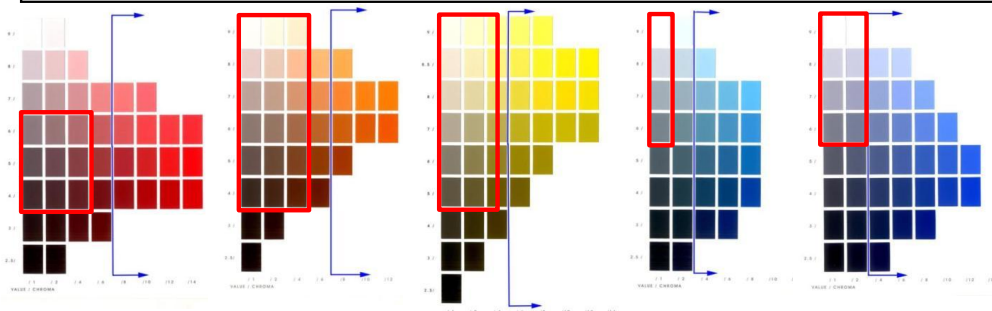
- 部分的に高さを超える計画であっても、地区全体として、良好な景観づくりにつながる計画を誘導するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める必要があります。
- 当該地区が属する景観計画の地域別方針を踏襲するとともに、できるだけ具体的なデザイン規制となるようにします。
例えば、地区内に既に規範となるデザインがある場合、当該デザインとの調和を基調とすることなどが考えられます。
- 当該地区が、建造物修景地区内にある場合、建造物修景地区に定めている形態意匠の制限に関する項目は、すべて定めることが必須となります。
また、景観地区や風致地区でも、それぞれの地区で定めている項目は、すべて定めることが望ましいと言えます。
- 形態意匠の制限は、当該地区計画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。

<事例>

○ 西ノ京桑原町地区地区計画では

建築物等の形態意匠は、ものづくり都市・京都を先導するにふさわしいものとし、環境負荷の低減に努め、地区内の建築物相互の調和を図り、周辺地域の良好な景観形成に寄与するものとする、との方針で、例えば、外壁について、以下のような制限を定めています。

道路に面する外壁は、十分な後退又は分節等を行う。
主要な外壁の色彩は、自然素材を除き、以下のとおり。



R (赤) 系 彩度：4以下 明度：4～6	YR (黄赤) 系 彩度：4以下 明度：4～9	Y (黄) 系 彩度：3以下 明度：5～9	B (青) 系 彩度：1以下 明度：6～9	PB (青紫) 系 彩度：2以下 明度：6～9
N (無彩色) 系は、明度：6～9 材料は、光沢のないもの				

- ◆ 高度地区の高さ規制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します。

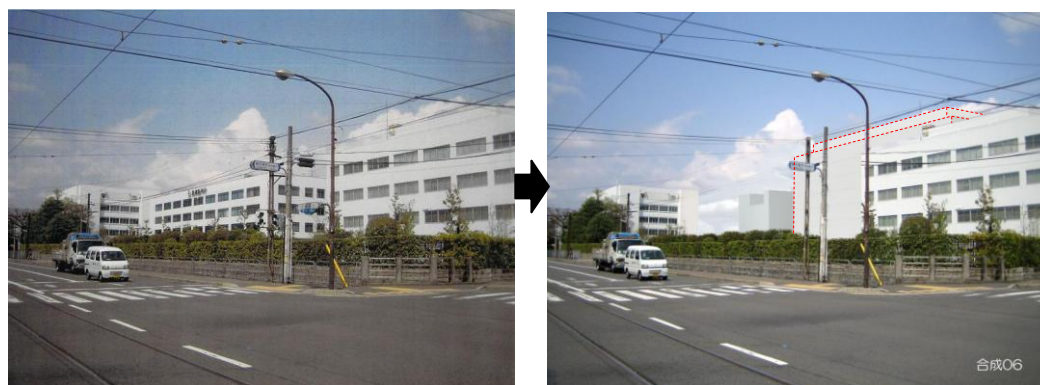
【見え方をチェックする場合の留意点】

近景	当該地区の周辺にある道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
中景	当該地区から少し離れた場所にある主要な道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
遠景	眺望景観創生条例に定める遠景デザイン保全区域の視点場のうち、チェックすることが適切な場所からの見え方をチェックする。

- ・ 京都は、盆地景であること、南から北に向かって標高が高くなっていることなどを踏まえ、近景で見えないから中景でも見えない、と決めつけずに、それぞれの公共空間からの見え方をチェックする必要があります。
- ・ 眺望景観創生条例の眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域に該当する場合は、それぞれの視点場からの見え方もチェックする必要があります。

<事例>

○ 西ノ京桑原町地区地区計画では三条通からの近景での見え方などをチェックしています。



オ その他の配慮事項

- ◆ 地区整備計画で定めることができる項目は、できるだけ定めるほか、関係法令との整理も必要です。

【地区施設の配置及び規模】

- 地区施設については、まちづくりを考えるうえで、その必要性を十分に検討したうえで設置することが必要です。
- 地区内の緑化についても、良好なまちづくりを目指すうえで、大変重要な要素であることから、その必要性を十分に検討したうえで配置することが必要です。

<事例>

- 西ノ京桑原町地区地区計画では、周辺との調和を図るために、地区の周囲に緑地を配置しています。



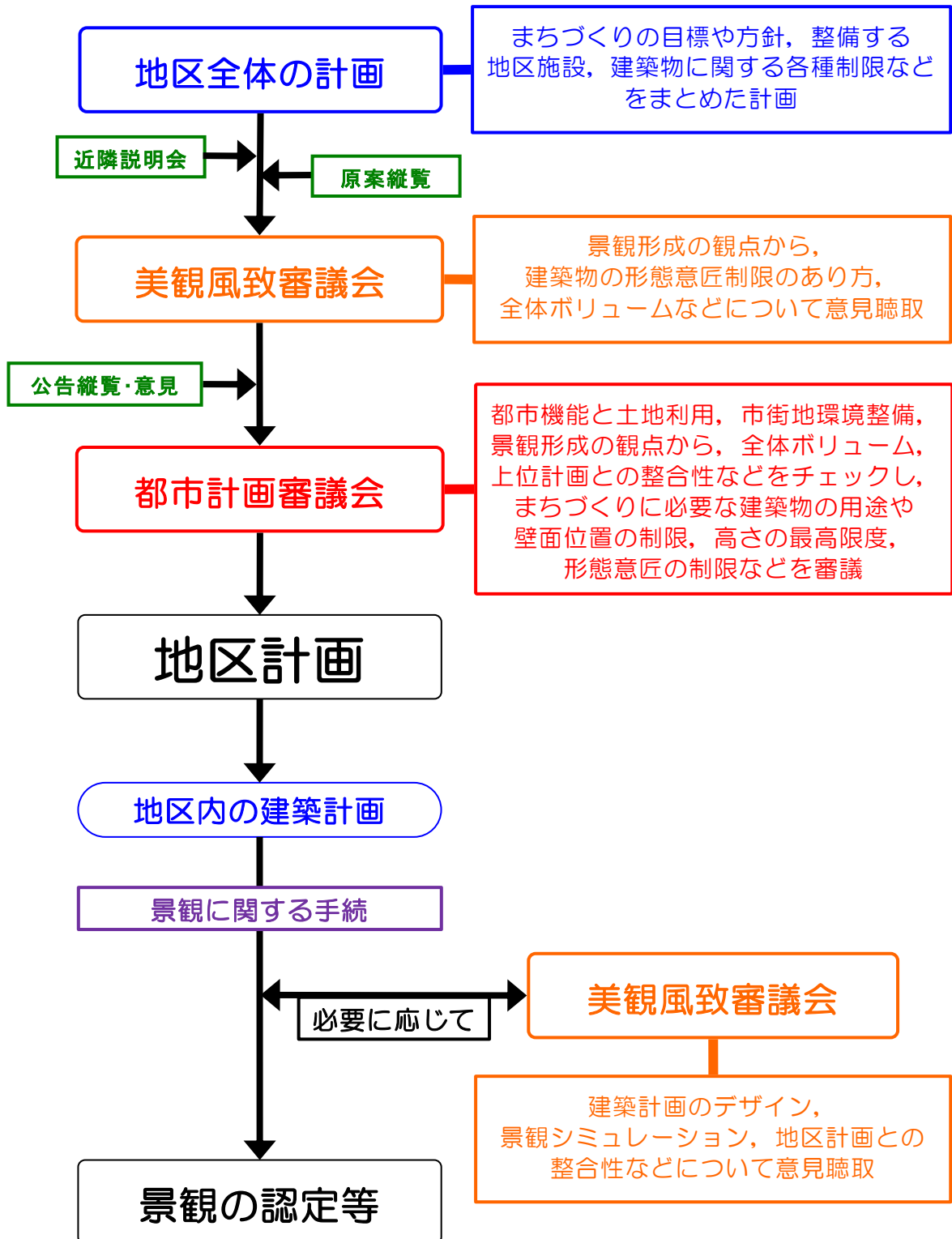
【建築物の容積率の最高限度，建築物の建ぺい率の最高限度】

- 建物のボリュームを決定付ける要素であり，周辺環境との調和を考慮しながら，定めることが必要です。

【敷地面積の最低限度】

- 高さを含めた空間構成を考えるうえで，敷地の大きさは，重要な要素となることから，土地の細分化により，地区計画の目標などに反する計画となるおそれがある場合には，敷地面積の最低限度の設定をしておくことも必要です。

カ 地区計画による高さ設定の手続



(3) 特例許可制度

ア 特例許可とは？

◆ 地域の特性や地域の将来像を十分に考慮したうえで、建築活動を良好なものへと誘導し、優れた都市景観の形成と都市の活力との調和を図るため、個々の建築物について、一定の範囲で高度地区の高さの最高限度を超えることを認める制度です。

・ 高度地区計画書（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) 良好な沿道景観の形成に資するもの（北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。）

(4) 不適格部分を有する建築物又は変更前の本計画書に規定された特例許可を受けた建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの）。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。

(5) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの

2 市長は、上記1の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成又は市街地の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。

イ 高さの最高限度を超える建築計画

- ◆ 「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」については、保全・再生・創造の各ゾーンの特性を考慮することが必要です。

【保全・再生・創造の各ゾーンの特性を考慮した建築計画】

（保全ゾーンの建築計画）

- ・ 自然環境や歴史的資源に恵まれた保全ゾーンにおける建築計画では、景観の保全・形成や住環境の保全・整備に留意する必要があります。
- ・ 世界遺産の周辺や京都市眺望景観創生条例に基づき標高により高さ規制を行う「眺望空間保全区域」においては、原則として、特例許可は適用できません。

（再生ゾーンの建築計画）

- ・ 京町家が点在する街区や現代的な建築物が立ち並ぶ都心部の幹線道路沿道、ものづくり都市の中核的役割を果たしている市街地西部工業地域などの再生ゾーンにおいては、商業やものづくりの活性化をはじめとする都市機能の増進、都市景観の保全・形成、住環境などの市街地環境の保全・整備の調和に留意したものとする必要があります。
- ・ 特に、世界遺産の周辺や伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区など歴史的な町並みが保全されている地区の周辺においては、現行の高度地区の高さの最高限度を超える建築計画とする場合、世界遺産や歴史的町並みが保全されている地区からの眺めや建物の高さの格差などに細心の注意を払うことが必要となります。

（創造ゾーンの建築計画）

- ・ 新しい都市機能の集積を図る創造ゾーンにおいては、現代的な都市景観の形成やゆとりとうるおいのある良好な市街地環境の形成に留意するとともに、建築物の高さも含めた建築の自由度も一定認められますが、商業やものづくり、学術・研究などの都市機能の充実・誘導に資する建築計画とする必要があります。

- ◆ 「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」については，以下のような建築計画とすることが考えられます。

【良好な景観形成につながる建築計画】

- ・ 優れたデザインであり，地域や都市の景観の向上につながるとともに，建物の位置やボリューム，土地利用など総合的に周囲の市街地環境への配慮がなされている，敷地単位の建築計画であることが必要です。

＜事例＞ 片岡安設計の洋館移築計画



- ◆ 「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」については，以下のような建築計画が考えられます。

【都市機能の確保に必要な建築計画】

- ・ 公共・公益性がある学校や病院等を整備する建築計画であり，都市景観や市街地環境に配慮されている，敷地単位の建築計画であることが必要です。

<事例>

京都大学吉田キャンパス病院構内整備計画



京都第一赤十字病院（3期，4期整備計画）



- ◆ 「良好な沿道景観の形成に資するもの」、「不適格部分を有する建築物又は変更前の本計画書に規定された特例許可を受けた建築物の増築」、「災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの」については、以下のような建築計画が考えられます。

【良好な沿道景観に資する計画】

- ・ 北側斜線部分だけが対象となります。
- ・ 北側斜線制限により、斜めの壁面が生じて、かえって景観上好ましくない外観となる場合があり、北側への環境面への影響を十分考慮した計画であることが必要です。

＜事例＞ 現時点では、なし。

【不適格部分を有する建築物への増築】

- ・ 増築部は高さの基準を超えない計画であることが必要です。

＜事例＞

- ・ 国民生活金融公庫京都支店改修計画
- ・ 頂法寺会館別館 WEST18 増築計画
- ・ COCON 烏丸ビルにおける自転車置場の増築計画
- ・ 京都ブライトンホテル増築計画
- ・ 京都市立西陣中央小学校校舎増築計画
- ・ 京都医療センター病棟増築計画
- ・ 洛陽総合高等学校における校舎整備計画
- ・ 京都市立北総合支援学校校舎等整備計画

【災害対策等で緊急に建て替えを要するもの】

＜事例＞ 現時点では、なし。

ウ 特例許可における高さの設定

◆ 具体的な建築計画では、以下の事項について、総合的に検討することが必要です。

【高さを超える必要性】

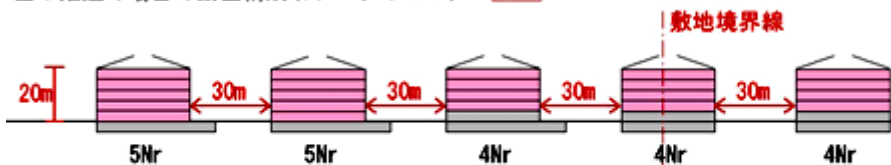
- 特例許可により高さを超えることができるのは、主に、優れたデザインの場合と、学校・病院等の公共公益施設です。
- これらの場合でも、高さを必要とする理由は、明確で合理性があるものでなければなりません。
- 単にデザイン上必要、機能上必要ということではなく、敷地の場所と地域性なども含めて、総合的な見地からの必要性が必須です。

<事例>

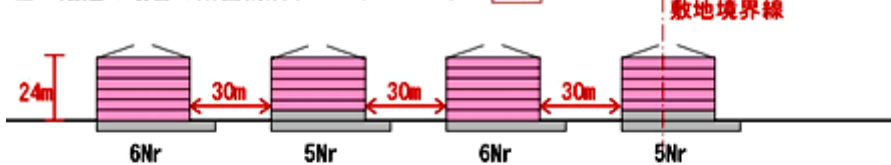
京都大学吉田キャンパス病院構内整備計画

- 病院に求められている病床数と看護単位（Nr）を限られた敷地の中で、プライバシー確保の観点から病棟間隔が 30m 必要であることから、8階建てを必要とする。

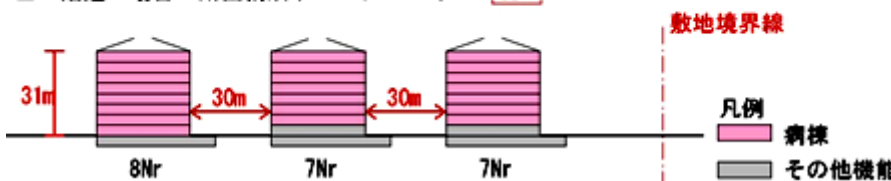
□ 5階建の場合の断面構成（1フロア 5Nr） 22Nr



□ 6階建の場合の断面構成（1フロア 4Nr） 22Nr



□ 8階建の場合の断面構成（1フロア 3Nr） 22Nr



【高さを超える建物の配置】

- 敷地の中で、高さを超える建物がどこに位置するのかは、重要なポイントです。
- 特に、当該建築物が存する地域の良い景観の形成に支障がないとする点において、建物が建つ場所が重要になります。

【道路などの公共空間からの見え方】

- 建物が建つ場所を検討するうえでの1つのポイントになるのが、道路などの公共空間からの見え方になります。
- しっかりと存在感を見せることにより、良い景観を形成するケースと、周辺との調和を踏まえ、存在感をできるだけ少なくすることにより良い景観を形成するケースがあります。高さを超える理由と矛盾しないのはもちろんのこと、目指す方向が明確であることが必須です。

【周辺の建物との関係】

- 周辺の建物が、実際どの程度の高さで建っているのかを考慮する必要があります。
- 例えば、高度地区による高さ規制が20mであっても、実際に建っている建物の全てが20mとなっているわけではなく、10mのものもあれば、15mのものもあります。
- 周りの建物とのバランスも検討を要する事項となります。

【見え方をチェックする場合の留意点】

- 当該建築物が存する地域の良好な景観形成及び周囲に市街地の環境に支障がないということを確認するためには、近景、中景、遠景からの見え方をしっかりとチェックする必要があります。

近景	当該地区の周辺にある道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
中景	当該地区から少し離れた場所にある主要な道路や公園などの公共空間からの見え方をチェックする。
遠景	眺望景観創生条例に定める遠景デザイン保全区域の視点場のうち、チェックすることが適切な場所からの見え方をチェックする。

- 京都は、盆地景であること、南から北に向かって標高が高くなっていることなどを踏まえ、近景で見えないから中景でも見えない、と決めつけずに、それぞれの公共空間からの見え方をチェックする必要があります。
- 眺望景観創生条例の眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域に該当する場合は、それぞれの視点場からの見え方もチェックする必要があります。

<事例>

京都大学吉田キャンパス病院構内整備計画

○ 鴨川河川敷からの景観シミュレーション

— 申請建物ライン



※ 見えている建物は、鴨川に近いところにある既存建物

エ その他の配慮事項

◆ 具体的な建築計画では、敷地全体の計画も含め、次のような事項に配慮することが必要です。

【建築物のデザイン】

- 優れたデザインによる特例許可はもちろんのこと、公共公益施設の場合、あるいは、不適合部分を有する建築物への増築の場合でも、当該部分のデザインについては、配慮が必要です。
- 公共公益施設の場合では、機能上の必然性からデザインが制限されてしまうこともあります。周辺との調和も考慮しながら、デザインする必要があります。特に、機能面から必要となる設備関連機器などの設置場所、目隠しなど附属するものの配慮も必要です。
- 不適合部分を有する建築物への増築については、既存建築物とのデザインを合わせることを基本としつつも、周辺への影響も考慮する必要があります。

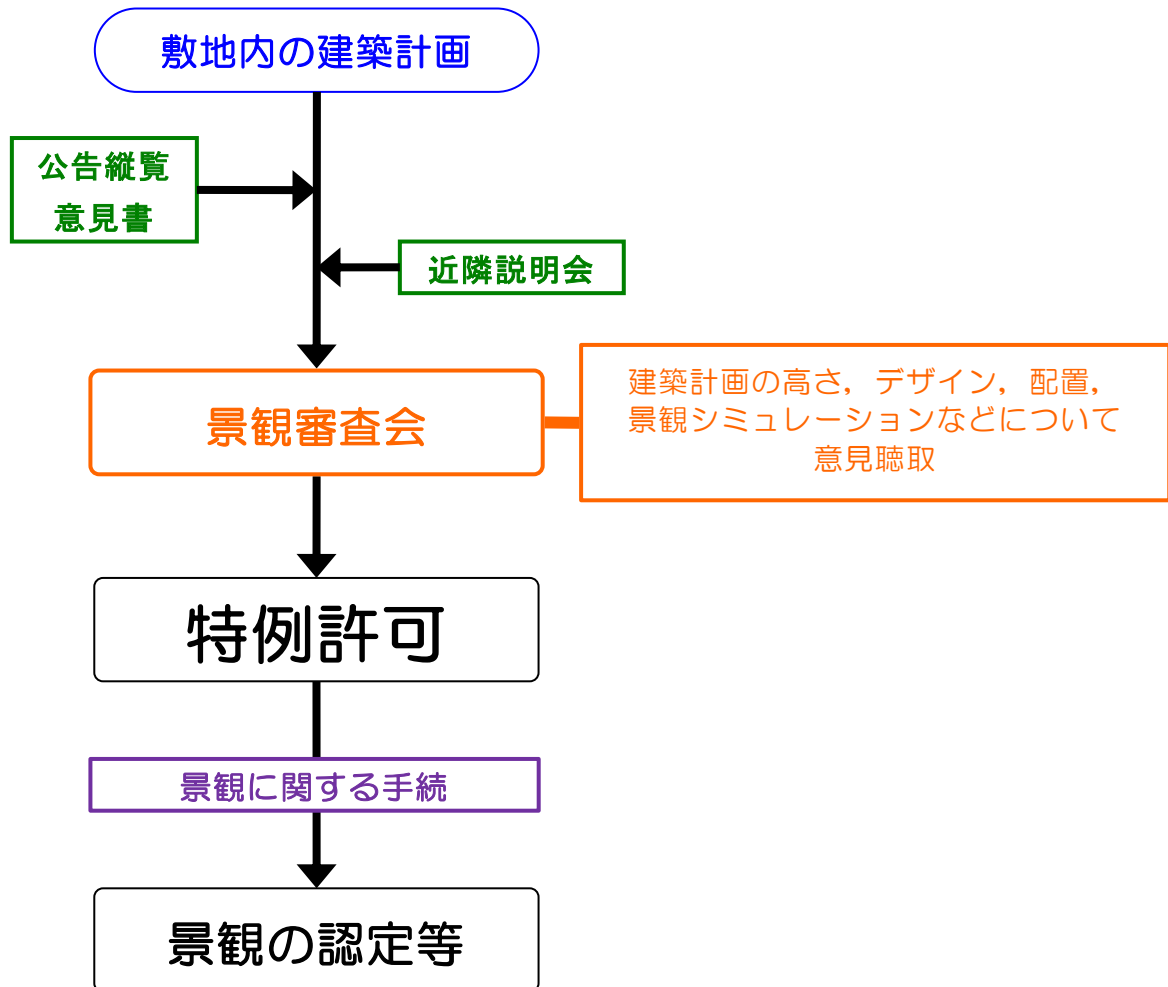
【敷地内の空地等の確保】

- 高さを超える建物の配置、公共空間からの見え方などを考慮して、敷地内に空地を設定するケースがありますが、将来的にどのように担保していくのか、全体計画として定めておく必要があります。

【敷地内の緑化等、環境への配慮】

- 市街地の環境への配慮を考えると、敷地内の緑化は非常に有効になると考えています。積極的な緑化に努めることは望ましいことですが、単純に緑を配置するのではなく、その必要性やイメージどおりとなる時期などもしっかりと想定することが必要です。

オ 特例許可の手続



<参考> 地区計画と特例許可の使い分け

