

新景観政策に関する都市計画変更の概要

～ 高度地区・景観地区・風致地区等の変更～

平成19年9月

京都市

都市計画局

～ 平成19年9月1日から実施しています～

京都市では、50年後100年後を見据え、歴史都市・京都の景観を保全・再生することを目指し、高度地区、景観地区及び風致地区等の都市計画の変更を行い、平成19年9月1日から実施しています。

A 高度地区

1 高度地区の種別の変更 建築物の高さを規制する高度地区を、5段階から6段階としました。

(従来の種別) 10m - 15m 20m - 31m **45m**

(新たな種別) 10m **12m** 15m 20m **25m** 31m -

2 変更後の高度地区の種類及び制限の概要

種類	高度地区の制限	種類	高度地区の制限	種類	高度地区の制限
10m 高度地区		15m 第1種 高度地区		20m 第2種 高度地区	
12m 第1種 高度地区		15m 第2種 高度地区		20m 第3種 高度地区	
12m 第2種 高度地区		15m 第3種 高度地区		20m 第4種 高度地区	
12m 第3種 高度地区		15m 第4種 高度地区		20m 第5種 高度地区	
12m 第4種 高度地区		20m 第1種 高度地区		25m 高度地区	
				31m 高度地区	

(注)20m第5種高度地区内の工場等は、()内の数値まで建築可能

破線で示す範囲は、塔屋等の部分の高さを示しており、その高さを超える場合には、建築物の高さの最高限度から塔屋等の部分の高さを差し引き、破線部分の高さを加えたものが建築物の高さの最高限度となります。

3 高さの最高限度の見直しと指定区域の拡大（主なもの）

- ・三方の山々の山ろく部や内縁部の住宅地，幹線道路沿道などで高さの最高限度を見直しました。
- ・歴史的市街地のほぼ全域で高さの最高限度を見直しました。
- ・市街地南部の工業地域の一部において，新たに高度地区を指定しました。

4 高度地区の制限の特例許可

優れた形態及び意匠を有し，地域又は都市全体の景観の向上に資するものや，学校，病院その他の公共，公益上必要な施設等で，市長が，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，建築物の高さの最高限度を超えることができることとしました。

特例許可については，「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」を定めています。

特例許可を受けようとする場合は，本条例に基づき，計画案の周知や京都市景観審査会への意見聴取等の手続が必要となります。

5 都市機能への配慮等

- （1）市街地西部及び南部の工業地域において，工場等の用途については31メートル，その他のものについては20メートルとする20m第5種高度地区を指定しました。
- （2）不適格部分を有する建築物のバリアフリー化のための昇降機等の増築で，市長が認めるものについては，その範囲内で増築工事を可能とします。
- （3）都市計画法に基づく地区計画の区域のうち，地区整備計画において，「用途の制限」，「壁面の位置の制限」，「高さの最高限度」及び「建物の形態又は色彩その他の意匠」が定められている区域内の建築物の高さの最高限度は，当該地区整備計画に定められたものとします。

B 景観地区

1 種別の変更及び地区の指定

市街地の良好な景観の形成を図るための地区として，従来の美観地区の5種類から，新たに定める8つの類型に基づいて景観地区を指定し，各地域の景観特性に合わせ，共通基準及び18種類の形態意匠の制限を定めました。

（従来の種別）

（新たな類型）

美観地区第1種地域 美観地区第2種地域 美観地区第3種地域 美観地区第4種地域 美観地区第5種地域	⇒	（美観地区） 山ろく型美観地区 山並み背景型美観地区 岸辺型美観地区 旧市街地型美観地区	歴史遺産型美観地区 沿道型美観地区 （美観形成地区） 市街地型美観形成地区 沿道型美観形成地区
---	---	--	---

京都市では，景観法施行後も，引き続き景観地区を美観地区と呼んでいます。

2 指定区域の拡大

歴史的市街地全域に美観地区を拡大し，下鴨神社北部地域，西陣北・西地域，二条城南部地域を美観地区に指定するほか，新たに美観形成地区を指定しました。

3 認定の特例

次のいずれかに該当する建築物について、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと認めたものは、その認定の範囲において形態意匠の制限を適用しないことができることとしました。ただし、(2)及び(3)の認定を行うに当たっては、京都市美観風致審議会の意見を聞かなければいけません。

- (1) 建築物の建替え等を行う場合に敷地の規模、形状等により形態意匠の制限に適合させることが困難と認められる場合(軒やけらばの出の寸法、3階以上の階の壁面後退、開放された駐車スペースに設ける門又は塀の設置等)。ただし、歴史的景観保全修景地区は除きます。
 - (2) 優れた形態意匠を有するもので、土地利用、建築物の位置及び規模等について総合的な配慮がなされていることにより、地域の景観の向上に資すると認められるもの
 - (3) 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と認められるもの
 - (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要があるもの
- 上記の認定を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成又は市街地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ます。

C 風致地区

山ろく部の世界遺産等に隣接する既成市街地等において風致地区を拡大し、併せて種別の変更を行いました。

D 用途地域(洛西ニュータウンの容積率)

洛西ニュータウンまちづくりビジョンに基づき、洛西ニュータウンの第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内の容積率の変更を行いました。

新しい制限の適用について

平成19年9月1日から実施しています。

その他

- ・変更後の各都市計画の内容や新景観政策等については、ホームページでもご覧いただけます。

【新景観政策】

URL : <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000015333.html>

【都市計画地図】

URL : <http://www5.city.kyoto.jp/tokeimap/>

E 新景観政策の制度上の枠組み

	規制等	都市計画・条例等の主な変更内容等
高さ	高度地区	（都市計画の変更） <ul style="list-style-type: none"> 高さ規制の制限事項の設定及び当該制限区域を指定 高さの特例許可制度（景観誘導型許可制度）を規定
		（特例許可の手続に関する条例の制定） <ul style="list-style-type: none"> 高さに関する許可制度の公平性・透明性を確保するための計画案の周知の手続，市民意見を反映させる手続，審査の手続等を規定
高さ・デザイン	風致地区	（都市計画の変更） <ul style="list-style-type: none"> 風致地区の拡大エリア等を指定
		（風致地区条例の一部改正） <ul style="list-style-type: none"> 風致地区の許可対象物の拡大，許可基準の変更，建築物等の形態意匠等の特別な基準を適用する「特別修景地域」を設ける旨の規定，風致保全緑地の登録制度等の規定を整備 風致地区の種別及び特別修景地域を指定 デザイン基準（共通許可基準及び地域別基準）を規定
	眺望景観の保全のための規制	（眺望景観創生条例の制定） <ul style="list-style-type: none"> 眺望空間における建築物等の高さ，形態及び意匠について必要な事項を規定 眺望景観保全地域についての市民からの提案制度を規定 眺望景観保全地域の指定，建築物の高さ及びデザイン基準を規定
デザイン	景観地区 建造物修景地区	（都市計画の変更） <ul style="list-style-type: none"> 景観地区（美観地区，美観形成地区）の区域及び建築物の形態意匠の制限事項の変更
		（景観計画の変更） <ul style="list-style-type: none"> 建造物修景地区の区域の拡大及び建築物，工作物の形態意匠の制限事項等の変更（2種類4種類） 景観地区及び建造物修景地区等に関する景観の整備方針の追加
		（市街地景観整備条例の一部改正） <ul style="list-style-type: none"> 景観地区における工作物に関する制限，植栽の基準及び完了届の義務付け，建造物修景地区における行為の届出等に関する規定の整備
緑地	自然風景保全地区	（自然風景保全条例の一部改正） <ul style="list-style-type: none"> 許可対象範囲の拡大及び確保すべき自然風景保全緑地の面積の算定方法の変更
屋外広告物	屋外広告物等の規制	（屋外広告物等に関する条例の一部改正） <ul style="list-style-type: none"> 規制区域の種別の再編（9種類 21種類），各種別の許可基準の策定，屋上広告物・点滅照明の禁止，完了届の義務付け，優良意匠屋外広告物の指定制度，特例許可制度の導入 規制区域の種別の指定

【 お問い合わせ 】

新たな景観政策について	都市計画局都市景観部景観政策課	電話 075-222-3397
高度地区，用途地域の変更について	都市計画局都市企画部都市計画課	電話 075-222-3505
美観地区等の変更について	都市計画局都市景観部市街地景観課	電話 075-222-3474
風致地区の変更について	都市計画局都市景観部風致保全課	電話 075-222-3475