

岡崎地域活性化ビジョンの実現に向けた 都市計画制限等の見直し素案について

市民の皆様の御意見をお寄せください。



平成23年7月
京都市都市計画局

はじめに

岡崎地域活性化ビジョンの実現に向けた『都市計画制限等の見直しの素案』について

「水」と「緑」が融合し、国内でも類を見ない多くの文化交流施設が集積した岡崎地域は、京都の近代化のシンボリックな地域であり、市民をはじめ、国内外から年間延べ500万人を超える方々が訪れる「国際文化観光都市」京都の顔となる重要な地域です。

京都市では、昨年7月に公募市民、有識者、地元や各界関係者19名からなる「岡崎地域活性化ビジョン検討委員会」を設置し、官民様々な主体が連携しながら岡崎地域を更に魅力的な地域とするためのビジョンの検討を進め、本年3月、『岡崎地域活性化ビジョン～世界の人々が集い ほんものに出会う「京都 岡崎」～』を策定しました。

そしてこの岡崎地域活性化ビジョンの実現に向けて、ビジョンに掲げる「優れた都市景観・環境の将来への保全継承」「世界に冠たる文化・交流ゾーンとしての機能強化」「更なる賑わいの創出」を図るため、都市計画制限等の見直しを行うこととしました。

つきましては、都市計画の変更や条例の制定など、各制度の素案を作成しましたので、市民の皆様の御意見をお寄せください。

※裏表紙に御意見の提出方法や提出先を掲載しています。

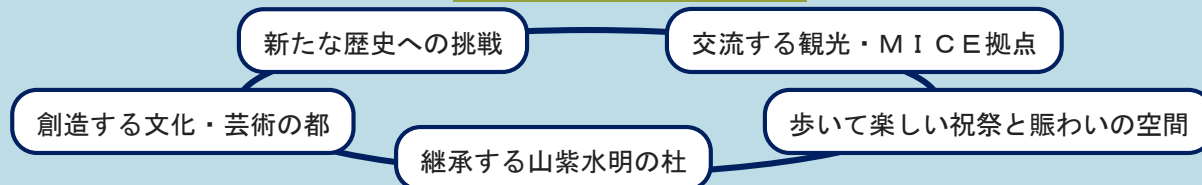


岡崎地域活性化ビジョンにおける対象エリア

見直しの考え方

岡崎地域活性化ビジョンの概要

岡崎地域の将来像



実現のための7つの方策

- 1 岡崎のエリアブランドを構築し、世界に向けて魅力・情報を発信
- 2 山紫水明の岡崎の魅力を生み出す琵琶湖疏水と近代化遺産の保存と活用
- 3 文化芸術、MICE 拠点としての機能強化
- 4 地域資源を結び、岡崎の総合的な魅力を高める、保全・創造の景観・まちづくり**
- 5 多くの人々が訪れたい新たな賑わい創出
- 6 環境モデル都市を牽引する進取の取組の実践
- 7 集客・国際観光拠点としての機能強化

方策4において、

○優れた都市景観を構成する近代建築物群や空間的魅力の継承、○地域の魅力を高める施設機能の強化・新たな賑わいの創出、○歴史的風致の維持向上と近代建築物や街路の保全・修景に向けて、都市計画制限等の見直しを行うとされています。

優れた都市景観を構成する近代建築物群や空間的魅力の継承に向けて



以下の制度を活用します。

地区計画の指定
風致地区特別修景地域の指定
屋外広告物規制区域の種別の変更

地域の魅力を高める施設機能の強化・新たな賑わいの創出に向けて



以下の制度を活用します。

特別用途地区の指定・特別用途地区建築条例の制定
用途地域の変更
地区計画の指定
風致地区特別修景地域の指定

歴史的風致の維持向上と近代建築物や街路の保全・修景に向けて



以下の制度を活用します。

歴史的風致維持向上計画の変更

見直しを行う都市計画制限等の概要

1 特別用途地区の指定・特別用途地区建築条例の制定 … P4

京都会館やみやこめっせなど、多彩な文化・交流施設の集積を生かし、岡崎地域の文化・交流拠点としての機能強化や更なる賑わいの創出を図るため、特別用途地区を指定し、特別用途地区建築条例を制定します。

2 用途地域の変更 … P5

岡崎地域の文化・交流拠点としての機能強化や更なる賑わいの創出を図る特別用途地区の目的と効果を明確にするため、冷泉通北側の区域の用途地域を変更します。

3 地区計画の指定 … P6

岡崎地域の優れた景観を保全するとともに、文化芸術・交流拠点としての賑わいの創出等を図るため、地区計画を指定し、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

4 風致地区特別修景地域の指定 … P12

岡崎地域の広々とした空間と近代建築物などが織りなす優れた景観の特性を継承するため、風致地区特別修景地域に指定し、建ぺい率や緑地率の制限を街区単位で定めます。

5 屋外広告物規制区域の種別の変更 … P13

コアゾーンの東側から東山山麓に至る市街地の景観の保全・継承を図るため、屋外広告物の規制の種別を一般型から歴史遺産型に変更し、表示率や色彩基準を強化します。

6 歴史的風致維持向上計画の変更(重点区域の拡大等) … P14

近代建築物等の歴史的な建造物や街路の保全・修景などの取組を推進するため、岡崎地域及びその周辺の吉田地域を重点区域とします。

1 特別用途地区の指定・特別用途地区建築条例の制定

京都会館やみやこめっせなど、多彩な文化・交流施設の集積を生かし、岡崎地域の文化・交流拠点としての機能強化や更なる賑わいの創出を図るため、特別用途地区を指定し、特別用途地区建築条例を制定します。

特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進など、特別の目的の実現を図るため、当該用途地域を補完するものとして指定するものです。

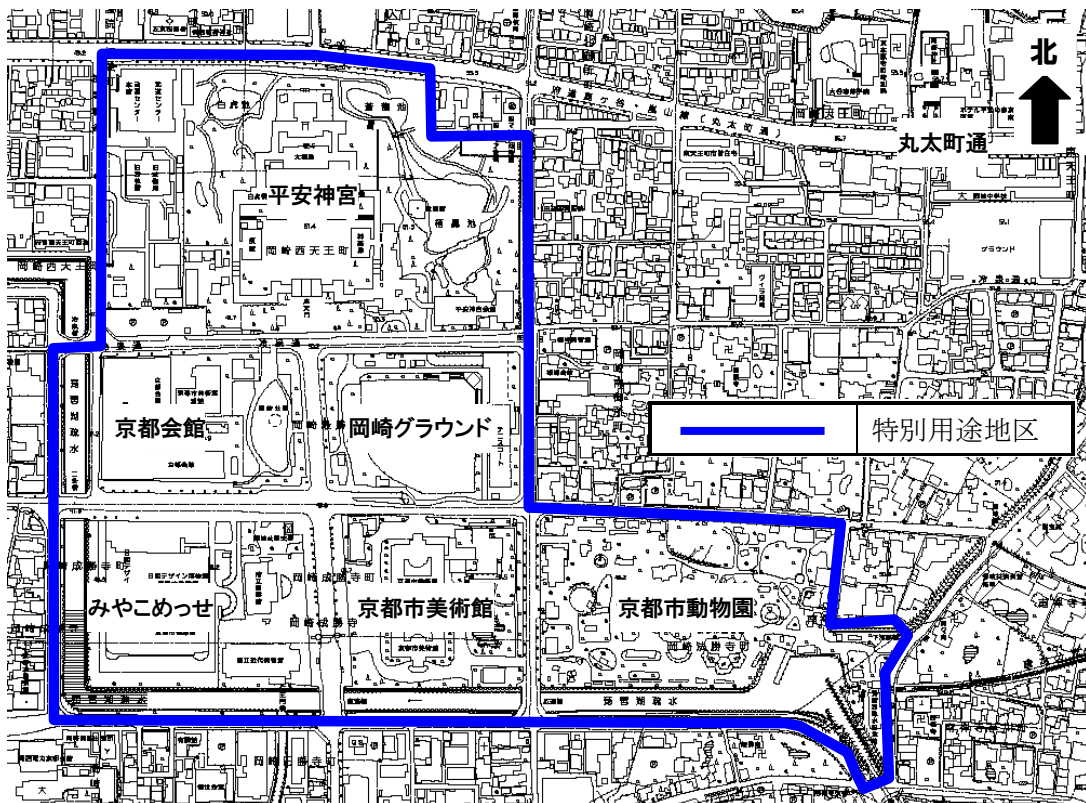
建築基準法に基づく『特別用途地区建築条例』（市条例）で制限又は緩和する建物の用途を定め、対象区域を都市計画で決定します。

特別用途地区の指定により機能強化を図る建物の用途

- 劇場，映画館，演芸場又は観覧場
- 展示場
- 自動車車庫（地階の部分とその用途に供するものに限る。）

【対象区域】

岡崎地域のうち、文化・交流施設が集積する以下の区域とします。



2 用途地域の変更

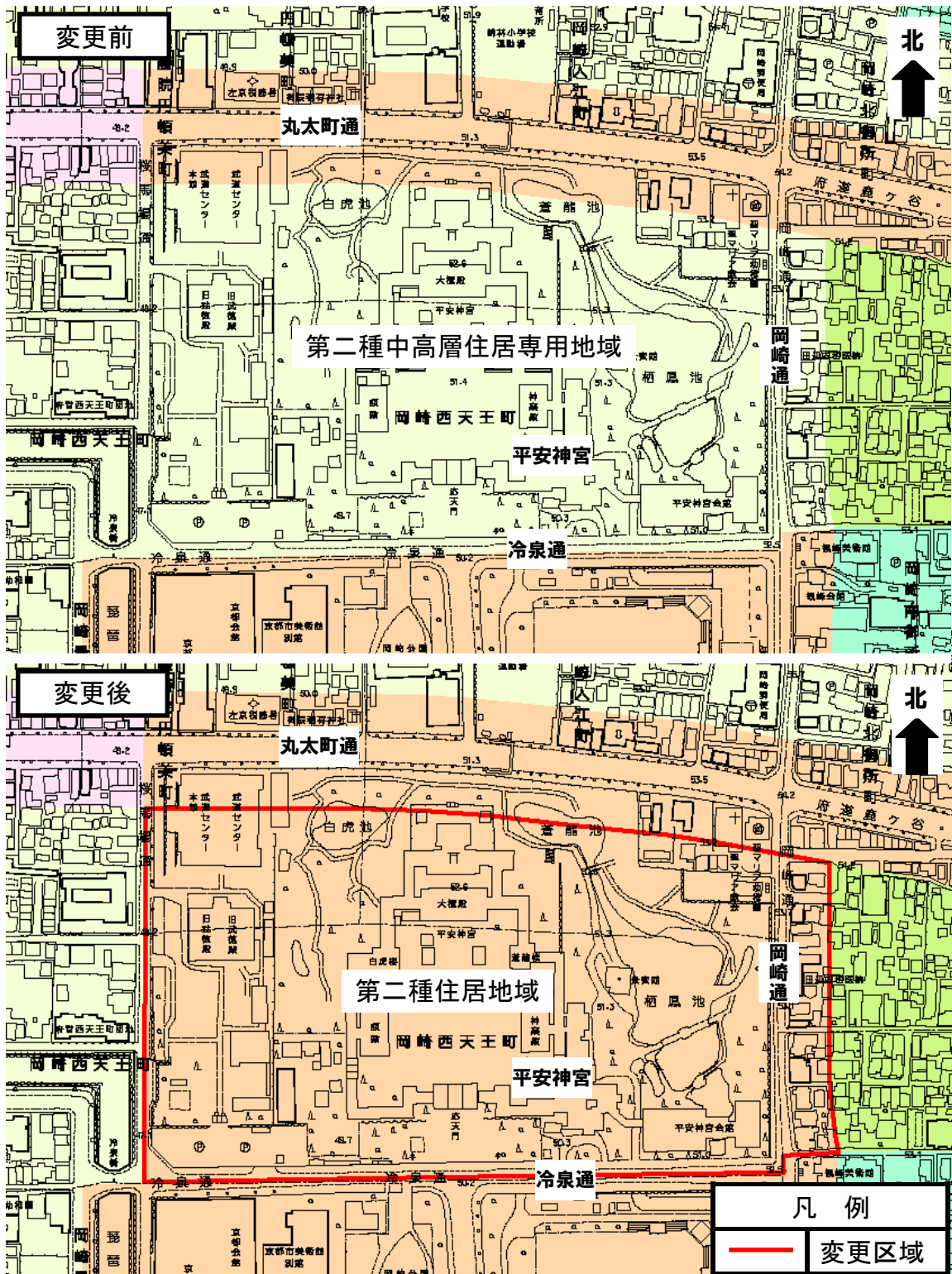
岡崎地域の文化・交流拠点としての機能強化や更なる賑わいの創出を図る特別用途地区の目的と効果を明確にするため、冷泉通北側の区域の用途地域を変更し、冷泉通南側と同じ用途地域である第二種住居地域とします。

【変更内容】

下図の で囲まれた範囲の用途地域を、以下のとおり変更します。（建ぺい率、容積率、高さ制限については変更ありません。）

【変更前】 第二種中高層住居専用地域

【変更後】 第二種住居地域





3 地区計画の指定

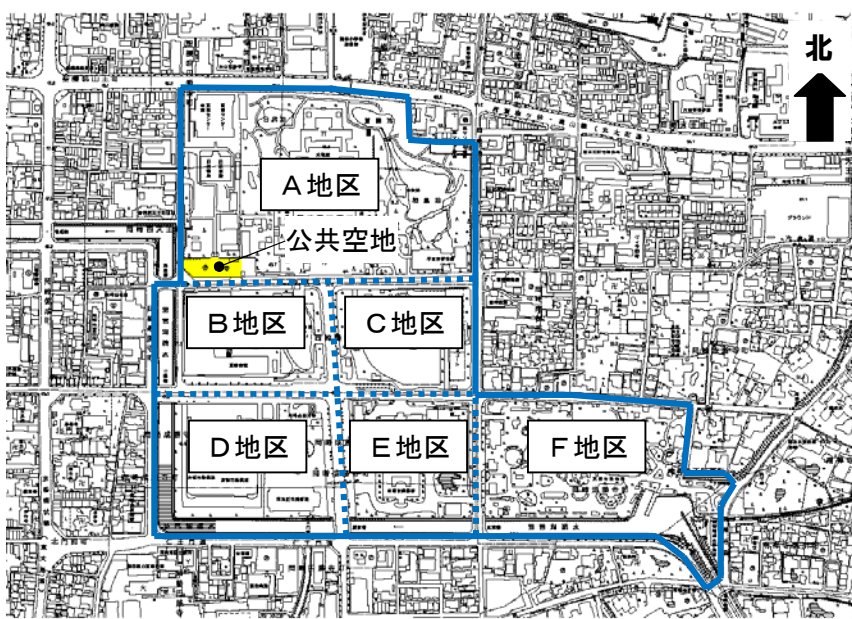
岡崎地域の優れた景観を保全するとともに、文化芸術・交流拠点としての賑わいの創出等を図るため、地区計画を指定します。

地区計画とは、既存の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい制限内容を定める制度です。

■ 指定内容

下図の  で囲まれた範囲をA～Fの6地区に分けて、地区ごとに制限内容を定めます。

また、 で示す岡崎公園バス駐車場について、地区計画で「公共空地」として定めることにより、将来にわたって、建物が建つことのないオープンスペースとして確保します。



地区	主な施設
A	平安神宮、京都市武道センター 岡崎公園バス駐車場
B	京都会館、岡崎公園 京都市美術館別館 平安茶寮（観光情報センター）
C	岡崎グラウンド 岡崎公園地下駐車場
D	みやこめっせ、岡崎公園交番 京都府立図書館 京都国立近代美術館
E	京都市美術館
F	京都市動物園、琵琶湖疏水記念館

① 建築物等の用途の制限

【目的】第二種住居地域で可能な遊技場等の立地を制限し、文化・交流機能に特化した地域の特性に相応しい土地利用の誘導を図ります。

【内容】全ての地区において、次に掲げる建築物は、建築することができません。

- ・ 居住施設（A地区については、その敷地が冷泉通に接するものに限りませぬ。）
- ・ 病院等の福祉施設、ボーリング場等の娯楽施設、パチンコ等の遊戯施設
- ・ 自動車教習所、自動車車庫（地上の床面積の合計が600平方メートルを超えるもの）

② 建築物の敷地面積の最低限度

【目的】東山を借景とした広々とした景観を保全し、疏水沿いの空間などを確保します。

【内容】建築物を建築する際の敷地面積の最低限度を、4,000平方メートル（建築物の高さが15メートル以下の場合、500平方メートル）とします（C地区を除く）。

③ 壁面の位置の制限 ※次ページ参照

【目的】東山を借景とした広々とした景観を保全し、疏水沿いの空間などを確保します。

【内容】地区ごとに、以下のとおりとします。

地区	壁面の位置の制限
A	冷泉通から4メートル
B	冷泉通から4メートル、神宮道・二条通から15メートル、琵琶湖疏水から10メートル
C	冷泉通・岡崎通から4メートル、神宮道から15メートル、二条通から10メートル
D	神宮道・琵琶湖疏水から10メートル、二条通から15メートル
E	神宮道・二条通から10メートル、岡崎通・琵琶湖疏水から4メートル
F	岡崎通から4メートル

(※) ただし、次に掲げるものについては、この限りではありません。

- ・ 巡査派出所、公衆便所、地下駐車場の出入口の上屋等
- ・ 賑わい施設の部分（地上1階のものに限ります。）で、道路及び琵琶湖疏水から4メートル以上後退しており、道路又は琵琶湖疏水に面する外壁の長さが、道路又は琵琶湖疏水に接する敷地の長さの5分の1以下であるもの

④ 建築物等の高さの最高限度 ※次ページ参照

【目的】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、次の世代に引き継ぐべき近代建築物を保全継承していくため、現代のニーズに応じた施設機能の充実を図ります。

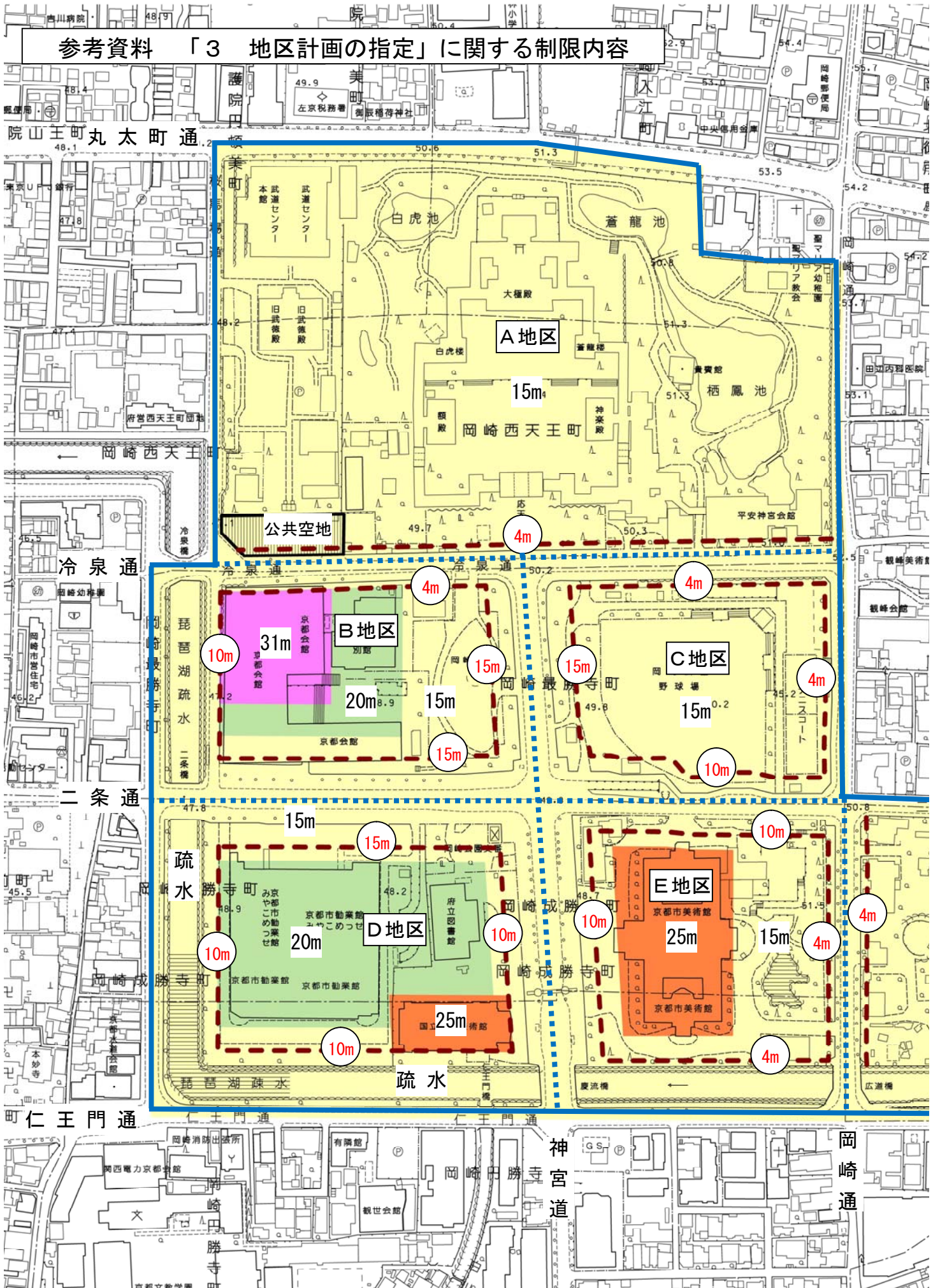
【内容】高度地区による15メートルの高さ制限を基本としつつ、みやこめっせや京都市美術館などの既存建物の高さや「京都会館再整備基本計画」(※)で求められている施設機能の充実に必要な高さを踏まえ、必要最小限の範囲で定めます。なお、以下に定めのない範囲については、高度地区の制限による15メートルが高さの最高限度となります。

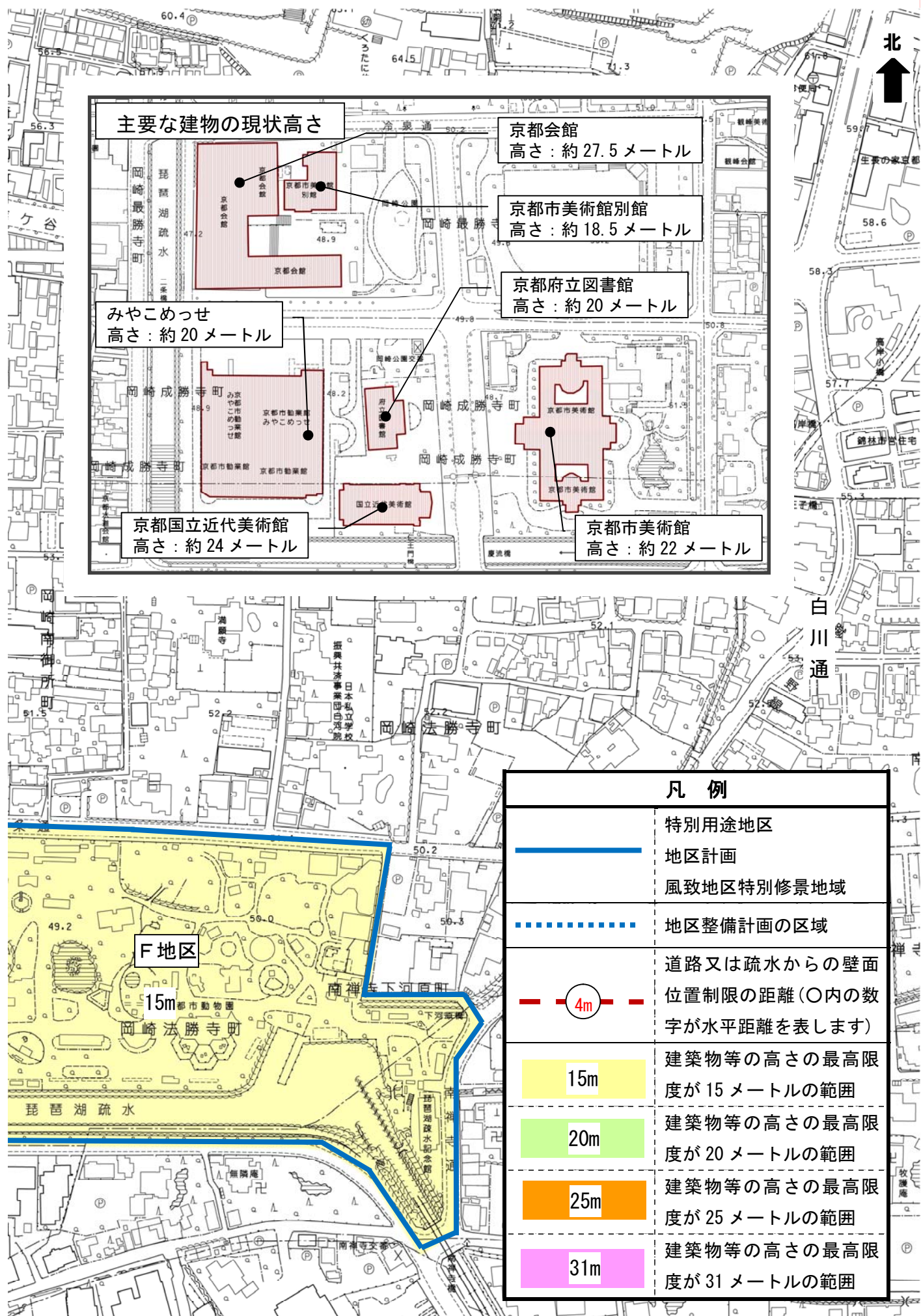
地区	対象範囲	高さの最高限度
B	① 二条通から50メートル、琵琶湖疏水から10メートル、冷泉通から4メートルを超え、琵琶湖疏水から80メートルまでの範囲	31メートル
	② 二条通から30メートル、琵琶湖疏水から10メートル、冷泉通から4メートルを超え、琵琶湖疏水から125メートルまでの範囲（ただし①を除く）	20メートル
	③ ①②以外の範囲	15メートル
D	① 神宮道から10メートル、南側の琵琶湖疏水から10メートルを超え、神宮道から85メートル、南側の琵琶湖疏水から45メートルまでの範囲	25メートル
	② 神宮道から20メートル、二条通から25メートル、西側の琵琶湖疏水から10メートル、南側の琵琶湖疏水から25メートルを超える範囲（ただし①を除く）	20メートル
	③ ①②以外の範囲	15メートル
E	① 神宮道から25メートル、二条通から20メートル、岡崎通から65メートル、琵琶湖疏水から20メートルを超える範囲	25メートル
	② ①以外の範囲	15メートル

ただし、高さの最高限度を15メートルとしている区域において、高さの最高限度を20メートル以上としている区域内の建築物の部分から延長して設ける軒・庇については、この限りではありません。

(※) 京都会館再整備基本計画：建物価値を継承しつつ、施設の老朽化や設備・機能の不足などの課題を解消し、現代の利用需要に適合させることを目的として、平成23年6月に策定

参考資料 「3 地区計画の指定」に関する制限内容





主要な建物の現状高さ

京都会館
高さ：約 27.5メートル

京都市美術館別館
高さ：約 18.5メートル

京都府立図書館
高さ：約 20メートル

みやこめっせ
高さ：約 20メートル

京都国立近代美術館
高さ：約 24メートル

京都市美術館
高さ：約 22メートル

F地区

15m

凡例

	特別用途地区
	地区計画
	風致地区特別修景地域
	地区整備計画の区域
	道路又は疏水からの壁面位置制限の距離（○内の数字が水平距離を表します）
	建築物等の高さの最高限度が15メートルの範囲
	建築物等の高さの最高限度が20メートルの範囲
	建築物等の高さの最高限度が25メートルの範囲
	建築物等の高さの最高限度が31メートルの範囲

⑤ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

【目的】優れた都市景観を構成する近代建築物や東山を借景とした広々とした空間的魅力的継承を図ります。

【内容】地区ごとの特性や中心となる建築物を踏まえて、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めることとします。

A
地区

文化財に指定された平安神宮や武徳殿の歴史性と趣のある建築物と樹木が一体となった風致と調和すること。



大極殿（平安神宮）



武徳殿



応天門（平安神宮）

B
地区

京都会館の近代性と伝統の融合を感じさせる風格と魅力ある建築物と調和すること。



京都会館



京都会館中庭から東山を望む



二条通から京都会館を望む

D地区

京都府立図書館, 国立近代美術館, みやこめっせの現代的な魅力ある建築物と調和すること。



E地区

京都市美術館の近代の重厚な佇まいによる風格と落ち着きのある建築物と調和すること。



F地区

当該地区周辺の建築物や動物の展示空間に配慮しつつ, 疏水沿いや動物園内の緑豊かな風致と調和すること。



4 風致地区特別修景地域の指定

広々とした空間と近代建築物などが織りなす優れた景観の特性を継承するため、風致地区特別修景地域に指定します。指定区域は、下図の青色の線で囲んだ区域とします。

特別修景地域とは、風致地区内において、建築物等の高さや建ぺい率、後退距離、位置、規模、形態及び意匠並びに緑地の位置や形態及び規模について特に配慮が必要な地域について、当該地域の特性に応じた特別な制限を行う地域です。現在、市内で61の特別修景地域を指定しています。

【特別修景地域の指定により特別な制限を行う事項】

1 地域の特性に応じた形態や意匠の基準を設けます。

近代建築物などによる優れた都市景観を保全・継承するため、建築物等の形態及び意匠については、地区計画で定められた建築物等の形態意匠の制限(10ページ⑤)に適合するものとします。

併せて、道路及び疏水に面した既存樹木で構成される広々とした緑豊かな通り景観等を保全・継承します。

2 街区単位の「建ぺい率」を設定します。 ※下図参照

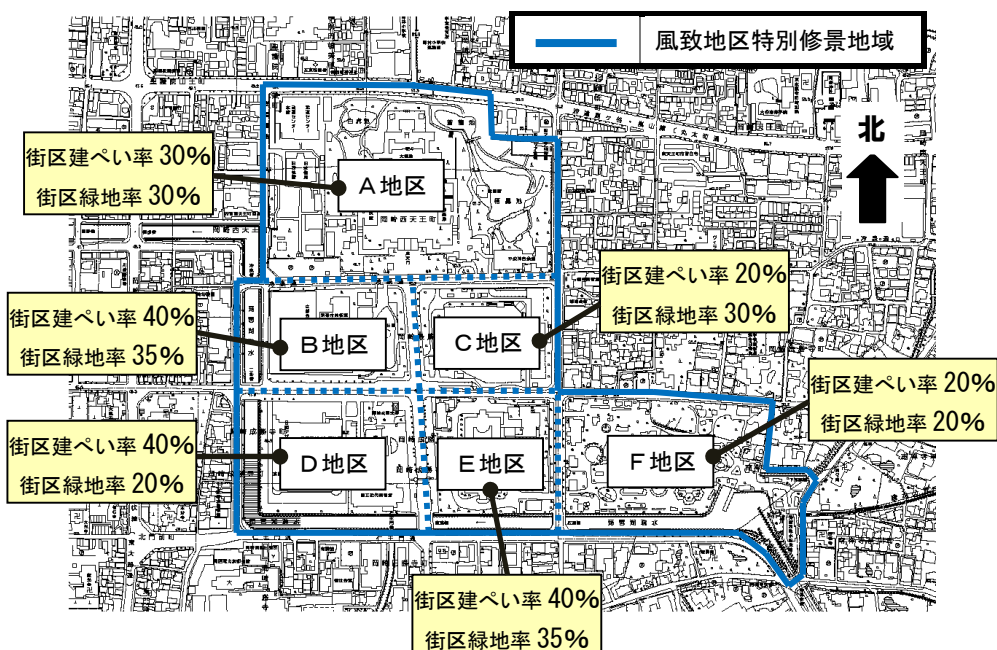
岡崎地域のコアゾーンは、概ね街区単位で広々とした空間的なまとまりを有しており、この特性を生かすため、街区内における建築面積の合計の街区面積(道路等は除く。)に対する割合(「街区建ぺい率」とします。)を街区ごとの特性を踏まえて、40%から20%の範囲で設定します。

3 街区単位の「緑地率」を設定します。 ※下図参照

岡崎地域の豊かな緑を保全・創出するため、街区内における緑地の面積の合計の街区面積(道路等は除く。)に対する割合(「街区緑地率」とします。)を街区ごとの特性を踏まえて、35%から20%の範囲で設定し、主たる建築物の新築等の場合に適用します。

4 高さの制限は、地区計画で定めた基準を適用します。

広々とした空間をもつ優れた都市景観や環境を継承するため、建築物の高さの制限は、地区計画で定めた建築物等の高さの最高限度の基準(7ページ④)を適用します。



※ 特別修景地域の指定の内容につきましては、京都市景観計画にも反映させます。

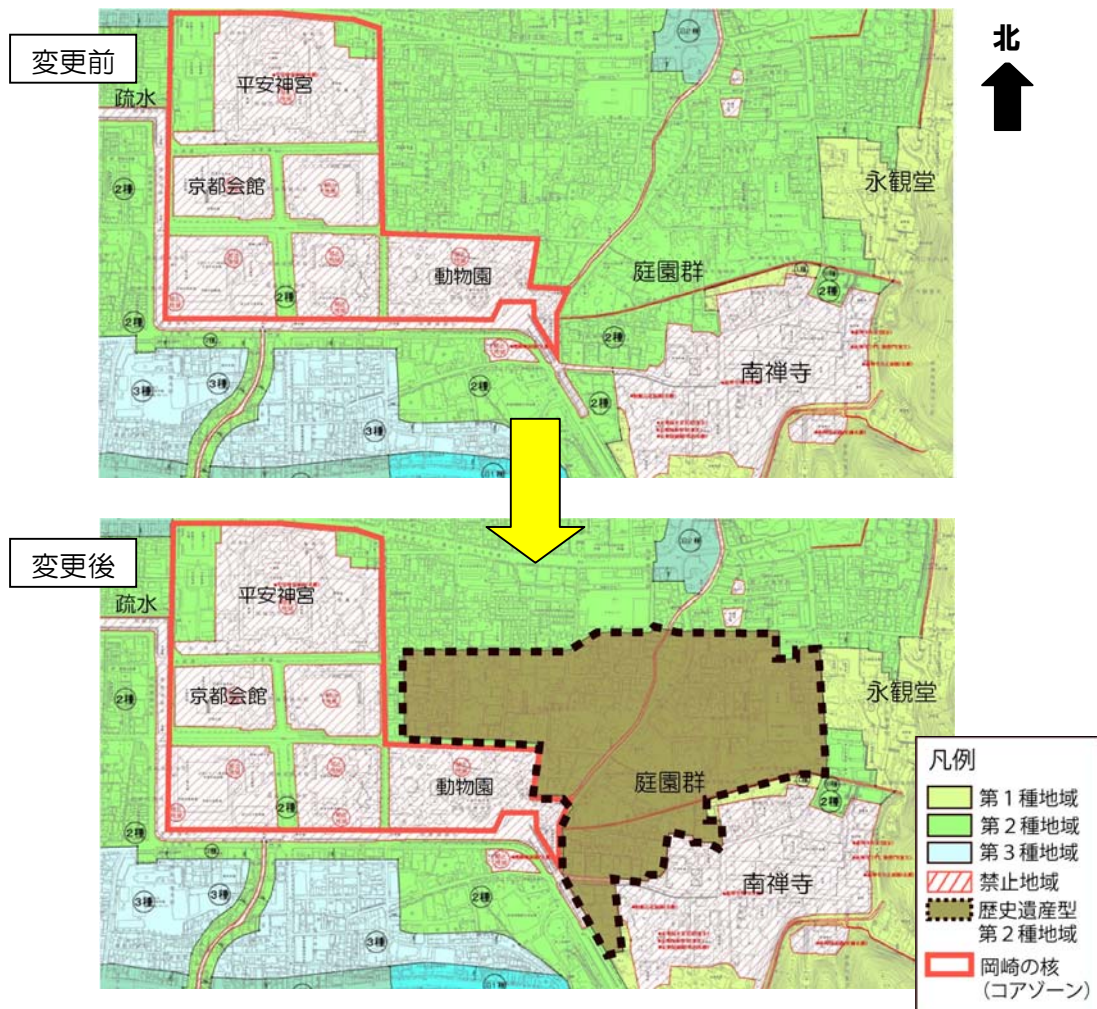
5 屋外広告物規制区域の種別の変更

コアゾーンの東側から東山麓に至る市街地の景観の保全・継承を図るため、屋外広告物の規制の種別を一般型から歴史遺産型第2種地域に変更します。

【変更区域】

屋外広告物規制区域の種別を、歴史遺産型第2種地域に変更する区域は、下図の太い点線で囲まれた区域とします。

(屋外広告物規制区域図)



【基準の主な変更点】

- ・ 1 立面の壁面面積に対する屋外広告物面積の割合（表示率）が15%から10%になります。
- ・ 色彩基準については、現在、屋外広告物の表示面の20%未満までは、鮮やかな色を使用できますが、見直しによって、表示面の20%未満であっても、鮮やかな色は使用できなくなります。

6 歴史的風致維持向上計画の変更（重点区域の拡大等）

近代建築物等の歴史的な建造物や街路の保全・修景などの取組を推進するため、岡崎地域及びその周辺の吉田地域を重点区域とするなど、京都市歴史的風致維持向上計画の変更を行います。

京都市歴史的風致維持向上計画とは、「歴史まちづくり法（正式名：地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律）」に基づき作成し、平成21年11月に国の認定を受けた計画で、その中で、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要である土地の区域を**重点区域**として設定しています。

【主な変更点】

1. 重点区域の拡大

既に重点区域として設定している「歴史的市街地地区」を、「伝統と進取の気風の地」の歴史的風致が形成されている岡崎地域及びその周辺の吉田地域まで拡大します。

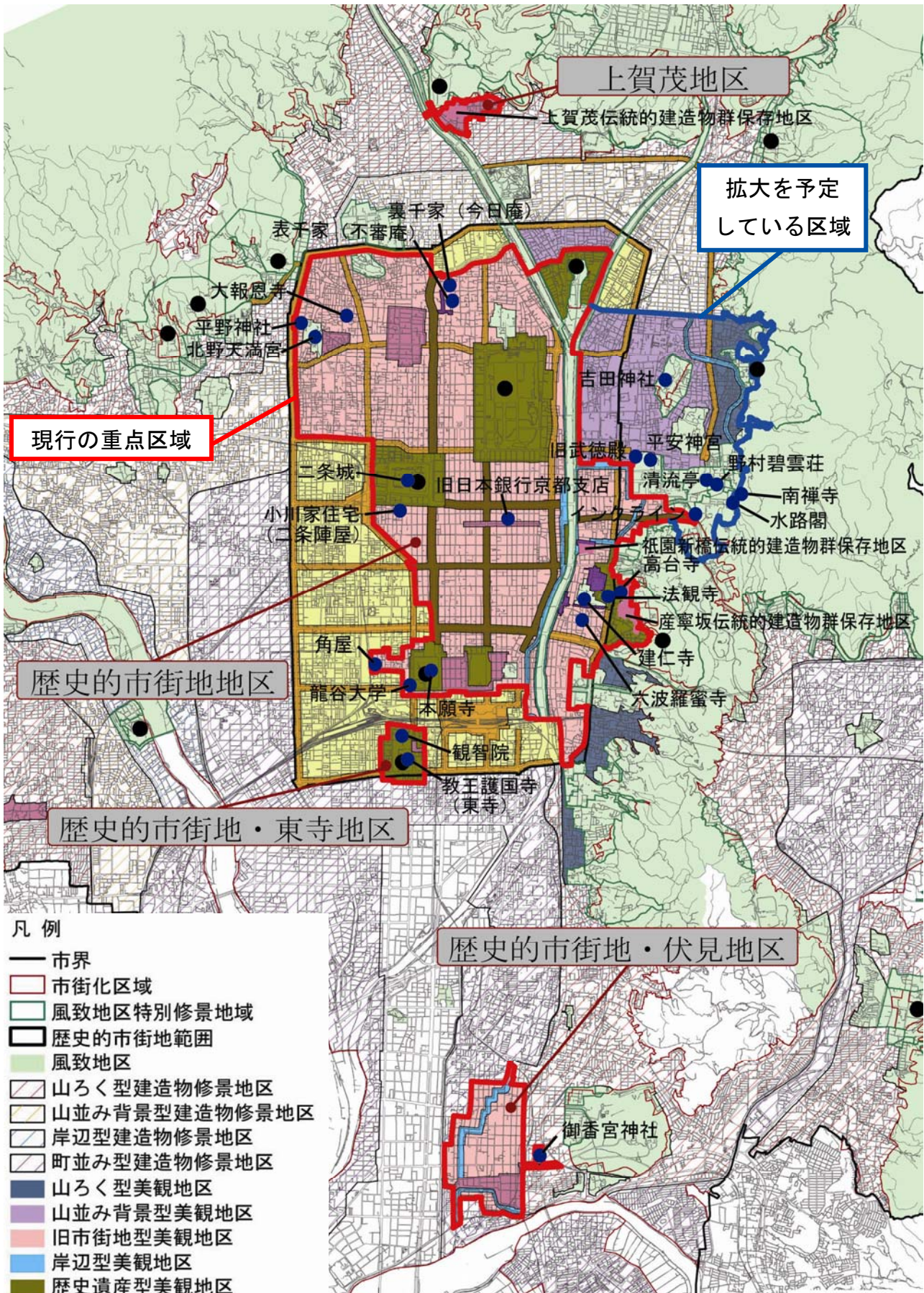
これらの地域には明治以降の近代化を推進した伝統と進取の気風に培われた営みが今も受け継がれ、地域の中核を成している次の施設の位置する区域と、その周辺の市街地を区域として設定します。

- 1) 琵琶湖疏水と関連施設群（邸宅群、浄水場など）
- 2) 文教施設群（岡崎の文化施設や吉田の教育施設など）

2. 計画期間の延長

本計画の計画期間を平成32年度まで延長します。

本計画は、本市の都市経営の基本となる「京都市基本計画」の分野別計画に位置付けられるものです。この度、新たな基本計画として平成23年度から10年間の京都の未来像と主要政策を示す「はたけ未来へ！ 京プラン」を策定したことを受け、計画期間を延長します。



凡例

- 市界
- 市街化区域
- 風致地区特別修景地域
- 歴史的市街地範囲
- 風致地区
- 山ろく型建造物修景地区
- 山並み背景型建造物修景地区
- 岸边型建造物修景地区
- 町並み型建造物修景地区
- 山ろく型美観地区
- 山並み背景型美観地区
- 旧市街地型美観地区
- 岸边型美観地区
- 歴史遺産型美観地区
- 歴史遺産型美観地区（歴史的景観保全修景地区）
- 歴史遺産型美観地区（界わい景観整備地区）
- 沿道型美観地区
- 沿道型美観形成地区
- 市街地型美観形成地区
- 世界遺産・御苑・離宮
- 重点区域内の国指定文化財（例示）

MEMO

A series of horizontal dashed lines for writing.

□ 今後のスケジュール(予定)

○特別用途地区建築条例について

平成23年11月 条例改正案を市会に提案

平成24年 2月 改正条例の施行

○特別用途地区, 用途地域, 地区計画について

平成23年11月 都市計画案の縦覧, 意見書の受付

平成24年 1月 都市計画審議会への付議

2月 都市計画の決定告示

○風致地区特別修景地域について

平成23年10月 美観風致審議会への諮問

平成24年 2月 特別修景地域の告示

○屋外広告物規制区域について

平成23年10月 美観風致審議会への諮問

平成24年 2月 種別の変更の告示

○歴史的風致維持向上計画について

平成23年10月 美観風致審議会への諮問

11月 国への認定申請

□ 説明会の開催

『岡崎地域の都市計画制限等の見直し素案』について、以下のとおり説明会を行います。

○ 日時：第1回 平成23年8月6日(土) 午前10時~12時

第2回 平成23年8月9日(火) 午後6時30分~8時30分

○ 場所：京都市国際交流会館 特別会議室(第1回・第2回とも 定員120名)

(住所) 京都市左京区栗田口鳥居町2-1

(交通) 京都市営地下鉄東西線「蹴上」駅下車 北へ徒歩6分

京都市営バス「京都会館美術館前」下車 東へ徒歩10分

※ 事前申し込みは不要ですが、会場の定員(120名)の都合で入場できない場合があります。

※ 当日の受付は、説明会開始の20分前から行います。

『岡崎地域の都市計画制限等の見直し素案』への御意見をお寄せ下さい。

1 募集期間

平成23年7月26日（火）から8月22日（月）まで（消印有効）

2 提出方法

御意見を具体的に記述した文書を、下記のあて先に、郵送、持参、FAX又は電子メールでお送りください。（持参される場合は、開庁日の午前8時45分から午後5時30分までの間をお願いいたします。）

3 御意見の提出先

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京都市都市計画局 都市企画部 都市総務課 （京都市役所北庁舎5階）

FAX 075-222-3689

電子メール tokeika@city.kyoto.jp

お問い合わせ先

○ 特別用途地区建築条例に関すること

都市計画局 建築指導部 建築指導課 電話 075-222-3620

○ 特別用途地区、用途地域、地区計画に関すること

都市計画局 都市企画部 都市計画課 電話 075-222-3505

○ 風致地区特別修景地域に関すること

都市計画局 都市景観部 風致保全課 電話 075-222-3475

○ 屋外広告物規制区域に関すること

都市計画局 都市景観部 市街地景観課 電話 075-222-3474

○ 歴史的風致維持向上計画に関すること

都市計画局 都市景観部 景観政策課 電話 075-222-3397

本パンフレットは、上記お問い合わせ先各課、市役所案内所、各区役所・支所、京都市景観・まちづくりセンターで配布しています。また、下記ホームページにも掲載しています。

建築指導課 <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-3-1-0-0.html>

都市計画課 http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-1-3-0-0_4.html

風致保全課 <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-3-0-0.html>

市街地景観課 http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-2-0-0_11.html

景観政策課 <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-2-1-0-0.html>

