

事例 4 : 京都市東山区祇園町南側地区

位置図



○活用している制度名称 :

- ・街並み誘導型地区計画 / ・三項道路
- ・基準法第 43 条の 2 条例

○地区計画区域 : 約 6.1ha

○三項道路指定 : 幅員 2.7m、9 路線

○指定等の年月 : 平成 18 年 3 月

○担当課 : 京都市都市計画局建築指導部指導課

背景・経緯

- ・京都市内の伝統的建築物が建ち並ぶ細街路では、二項道路を拡幅すると、風情のある町並みが壊されてしまうことが問題となっていた。
- ・平成 15 年の建築基準法改正で 43 条の 2 条例が追加されたことや、平成 16 年の国土交通省の技術的助言で三項道路の歴史的市街地への活用が示されたことを受けて、京都市は平成 16 年から三項道路指定に係る調査を開始した。
- ・調査はまず、京都市市街地景観整備条例で指定された地区など、三項道路活用の可能性がある 17 地区を対象に、ハード面、ソフト面の複数の条件について概略調査を行い、すべてをクリアする地区として祇園町南側地区を抽出した。
- ・次に、祇園町南側地区を対象に詳細調査を行い、建築制限について具体的に検討するとともに、指定にあたっての課題を整理した。
- ・その後、パブリックコメントや地元説明会等を経て、平成 18 年 3 月に関連条例の制定や改正、9 路線の三項道路の指定、地区計画の変更に至った。

検討体制

- 関係部署（都市計画課、都市景観課、消防局予防部指導課、所轄消防署、文書課、広報課、等）との会議を適宜開催し、協議、調整を行った。
- 地元住民：祇園町南側地区協議会（平成 8 年結成）

外部委託

- ・外部委託は行っていない。
- ・建築指導部（指導課、審査課、監察課）の職員で現地調査等の全ての業務を行った。

合意形成の手法

- ・もともと地元協議会から、三項道路指定の強い要望が出されていた。
- ・地元説明会や制限付加条例に関するパブリックコメントが行われた。

制度導入のポイント

- ・安全上、防火上の観点から、法第 43 条の 2 に基づき、建物の防火基準の付加や階数の制限を行う「京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例」を制定した。制限を付加する三項道路は、条例に基づく「歴史的細街路」に位置付ける。防火上の制限は、居室の壁や天井の内装を難燃材料とすることなど建物内部の制限としており、歴史的な町並み景観に配慮している。
- ・本地区は、すでに「京都市伝統的景観保全に係る防火上の措置に関する条例」の「伝統的景観保全地区」に指定され、独自の防火基準の適用と併せて準防火地域等が解除されており、上記の条例による防火上の制限は、この伝統的景観保全地区の規制内容と整合したものとなっている。
- ・三項道路を指定すると容積率と道路斜線制限の不適合が生じる建物が多いため、街並み誘導型地区計画を併用した。
- ・京都市では、建築基準条例により角敷地に対して角切り部分の建築制限を行っているが、角切りが町並み景観を壊すおそれがあることから、建築基準条例を改正し、歴史的細街路に接する建築物の敷地で、伝統的な建築様式であると市長が認めたものについては、角切りしなくてもよいことになった。

実績・効果

- ・建替え実績 3 件（平成 31 年 4 月末現在）

三項道路指定の考え方

【地区の選定】

地区については、二項道路に沿って伝統的な建築物の建ち並びがあり、その景観を保全するための施策が講じられていること（景観保全）、地区住民によりまちづくり協議会等の地元組織があり、指定についての要望や合意があること（地元合意）、消防に関する基盤が整っており、地域防災活動が行われていること（防災面）などの総合的観点から、選定を行った。

【路線の指定】

路線については、景観の保全・再生が必要なものであることに加え、住民の合意形成状況や、構造・規模・用途・建替状況など沿道建築物の実態を踏まえ、指定を行った。

京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例

敷地が歴史的細街路にのみ2m以上接する建築物の構造の制限

- (1) 地上階数3以下
- (2) 居室の壁及び天井の室内に面する部分は難燃材料で仕上げすること
- (3) 3階の居室から屋外の出口に通じる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分は、準不燃材料で仕上げすること

祇園町南側地区地区計画の概要

面積	6.1 ha		
地区整備計画の主な内容	用途制限	<p>規制内容（A地区、約2.8 ha）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風俗営業等の禁止（当初の地区計画ではこれのみ定めていた） 	<p>検討内容、規制値の根拠</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良質な商業・サービス機能の誘導、良好な商環境・居住環境の形成のため
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・15m 	<ul style="list-style-type: none"> ・高度地区は31mだが、併せて指定されている美観地区第2種地域の高さに合わせた
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さ6.5m以下の部分は0.6m、高さ6.5m超の部分は3m ・但し以下の各号に該当する建築物は0.6m <ul style="list-style-type: none"> ① 2階以下の軒の高さが6.5m以下 ② 3/10～4.5/10の傾きの勾配屋根を有する ③ 道路境界線から3m以内の範囲、かつ高さ6.5mを超える部分に地上3階以上の部分を含まない 	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区に指定されている美観地区及び歴史的保全修景地区（京都市市街地景観整備条例に基づく）の認定基準では、1・2階の軒の連続性の確保と、3階以上の部分を道路から見えにくくすることを目的として、軒の出を0.9m確保する一方、3階以上の部分の壁面を3m以上道路から後退させることとしている。その基準を踏まえ、1階及び2階については、出格子等の付加物を考慮し軒の出から0.3mを除いた0.6m、3階については、上記基準と同様に3mとした
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・80㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の敷地が概ね80㎡以上であり、これより小さい敷地への分割は、間口が小さくなるなど、連続した町並みへの影響が危惧されるため
	工作物の設置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが1.2mを超える工作物の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・犬矢来や駒寄せなどの高さ1.2m以下のものは認める

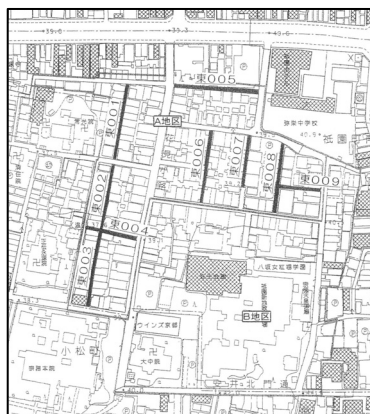


図 5-6 三項指定道路

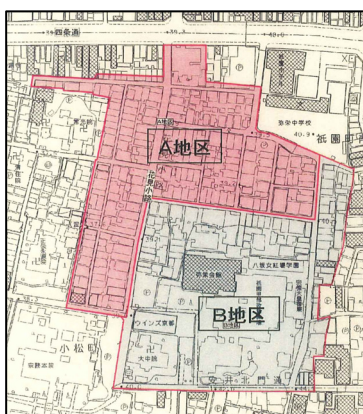


図 5-7 地区計画区域

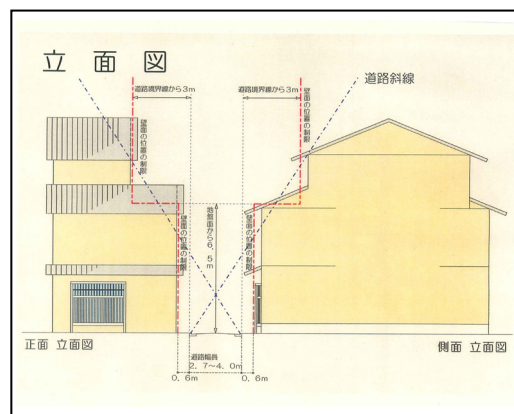


図 5-8 街並み誘導型地区計画の内容