

# 京都市西京区桂坂けやき東・中・西地区建築協定書

## (目的)

第1条 この協定は、建築基準法及び京都市建築協定条例の規定に基づき、第4条に定める区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準について協定し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

## (名称)

第2条 この協定は、京都市西京区桂坂けやき東・中・西地区建築協定と称する。

## (用語)

第3条 この協定において使用する用語は、建築基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

## (協定区域及び建築協定区域隣接地)

第4条 この協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）は、京都市西京区御陵大枝山町1丁目及び2丁目の一部とし、別図の区域とする。

- 2 建築基準法第70条第2項の規定により指定する建築協定区域隣接地の区域は、京都市西京区御陵大枝山町1丁目及び2丁目の一部とし、別図の区域とする。
- 3 協定区域及び建築協定区域隣接地の区域は、東地区、中地区及び西地区に区分し、各地区の範囲は別図による。

## (協定の締結)

第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

- 2 建築協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等がこの協定に加わる場合においては、京都市長に対して書面でその意思を表示することによって、当該土地は前条第1項の協定区域の一部となるものとする。

## (協定の効力継承)

第6条 この協定は、効力を有することとなった日以降において、協定区域内の土地の所有者等になった者に対してもその効力を有する。

## (協定の変更及び廃止)

第7条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとするときは、協定区域内の土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを京都市長に申請してその認可を受けなければならない。

- 2 この協定を廃止しようとするときは、協定区域内の土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを京都市長に申請してその認可を受けなければならない。

## (建築物の敷地等)

第8条 建築物の敷地等は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 建築物の敷地面積は、下表に定める最低限度以上でなければならない。

	東地区	中地区	西地区
建築物の敷地面積の最低限度	420平方メートル	330平方メートル	180平方メートル

- (2) 1区画につき1棟としなければならない。ただし、同一の土地の所有者等に属する連続した2区画以上の区画は1区画として利用することができる。
- (3) 宅地の形状の変更又は擁壁の除去、積み替え若しくは増積みをしてはならない。ただし、次のイ又はロに該当する場合は、この限りではない。
- イ 現況地盤面（協定締結時の地表面をいう。）から高さが0.5メートル以下の切土及び盛土
- ロ 車両出入口及び人の出入口の新設、増設及び拡幅に伴う切土及び盛土で、第19条に定める委員会（以下「委員会」という。）が周囲の環境上支障がないと認めるもの

（建築物の位置等）

第9条 建築物の位置等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 建築物の外壁仕上面の道路（緑道を含む。以下同じ。）境界線からの後退距離は、下表に定める最低限度以上でなければならない。

		東地区	中地区	西地区
道路境界線までの距離の最低限度	1階	3.0メートル	3.0メートル	1.5メートル
	2階	4.8メートル	4.8メートル	2.4メートル

ただし、東地区及び中地区において、敷地が2以上の道路に接している場合は、当該道路のうちの東側又は西側道路に面する2階壁面は、当該道路境界線から3.9メートル以上後退すれば足りるものとする。

また、西地区において、敷地が2以上の道路に接している場合又は変形敷地等やむを得ない場合においては、それぞれの道路に面する2階の外壁仕上面のうち当該各道路に面する1階壁面の長さの2分の1以下の部分に限り、道路境界線から1.5メートル以上後退すれば足りるものとし、その部分については庇を設けるものとする。

- (2) 建築物の外壁仕上面の隣地境界線からの後退距離は、下表に定める最低限度以上でなければならない。

		東地区	中地区	西地区
隣地境界線までの距離の最低限度	1階	2.0メートル	2.0メートル	1.2メートル
	2階東側、西側	2.0メートル	2.0メートル	1.2メートル
	2階南側、北側	3.8メートル	3.8メートル	1.2メートル

- 2 前項の規定は、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。

イ 軒の高さが2.3メートル以下の自動車車庫

ロ 軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下の物置その他これに類するもの

- 3 幹線道路に並行する敷地（下表に定める協定区画番号）については、水路、歩道沿いの植栽帯を変更しないものとし、かつ、植栽帯に建築物、工作物を設置してはならない。

	東地区	中地区	西地区
協定区画番号	東-17～東-22	中-27～中-32	西-1～西-18 西-119～西-122

- 4 道路に面して設ける自動車車庫の出入口及び門扉等の道路境界線からの後退距離は、下表に定める最低限度以上とするとともに、開閉時に道路へ突出しないようにしなければならない。

また、東地区においては、土地の所有者等は電気、電話、CATVの配管配線が埋設されている細街路沿いの幅1.5メートルの部分には、門、門扉、塀、カーポート屋根その他の施設を設けてはならない。ただし、高さ0.5メートル以下の花壇を除く。

	東地区	中地区	西地区
道路境界線までの距離の最低限度	1.5メートル	1.5メートル	0.6メートル

- 5 自動車車庫の出入口は、道路の隅切部分及びそこから5メートル以内の場所に設けてはならない。

(建築物の用途及び形態等)

第10条 建築物の用途及び形態等は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 次のイからホまでに掲げる建築物（東地区及び中地区においては、ロ及びニを除く。）以外の建築物は、建築してはならない。
- イ 1戸建て専用住宅
  - ロ 診療所（獣医院を除く。）
  - ハ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
  - ニ 集会所（地域住民の自治会等の活動の用に供するものに限る。また、敷地の位置は、御陵大枝山町一丁目10番1に限る。）
  - ホ イからニまでに掲げる建築物に付属するもの
- (2) 建築物の用途を変更する場合には、前号の規定を準用する。
- (3) 階数は地階を除き、2以下とすること。
- (4) 建築物の最高の高さは10メートルを、最高の軒の高さは7メートルをそれぞれ超えないこと。（ただし、付属建築物の最高の高さは3メートルを超えないこと。）
- (5) 建築物の建築面積は敷地面積の10分の5を超えないこと。
- (6) 建築物の延べ面積は敷地面積の10分の8を超えないこと。
- (7) 屋根の勾配は10分の3以上とすること。（ただし、付属建築物を除く。）
- (8) 軒及び庇の出は、外壁仕上面より0.45メートル以上とすること。（ただし、付属建築物を除く。）
- (9) 屋根及び外壁の形式、使用する材料、色は周辺の風致の状況と著しく不調和とならないものとし、その取扱いは下表に定める基準によるものとする。（ただし、付属建築物は、色の取扱いについてのみ、この基準によるものとする。）

	屋 根	外 壁
形 式	切妻、寄棟、入母屋	大壁、真壁
材 料	和瓦（棧瓦・平瓦） セメント瓦（棧瓦・平瓦） 着色無石綿スレート平板 銅版、金属板（折版型を除く）	リシン搔落し、色モルタル搔落し タイル、吹付けタイル、スタッコ サイディングボード等
色	黒色系統、灰色系統 濃茶色系統 すべてつや消し	じゅらく色系統、灰色系統 薄茶色系統、白色系統 すべてつや消し

※ 屋根の上に太陽光発電装置（太陽熱温水器を含む。）を設置する場合は、次の基準に適合すること。

- ・屋根材と一体に見えるもので、その色彩が屋根の色彩と調和したものであること。  
ただし、道路、公園等の公共の用に供する空地から容易に見えない場合は、この限りではない。
- ・太陽光発電装置等の最上部が、建築物の最上部を超えないこと。

(10) 道路に並行して設ける擁壁の材料及び色彩は、下表に定める基準によるものとする。

材 料	自然石の練石積（くずれ石、野面石、玉石） 現場打ちコンクリート（仕上を洗い出し、はつり仕上げ、砂壁状吹き付け、タイル貼りとしたものに限る。）
色	灰色系統、じゅらく色系統、薄茶色系統 すべてつや消し

(植栽及び外柵等)

第11条 植栽及び外柵等は次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 植栽部分の面積の敷地面積に対する割合は、下表に定める数値以上とすること。

	東地区	中地区	西地区
植栽部分の面積の敷地面積に対する割合	10分の3	10分の3	10分の2

(2) 道路境界線に並行して設ける柵は、生垣、竹垣、土塀、石塀、冠瓦付きコンクリートブロック（仕上を目地潰しの上砂壁状吹付け、タイル貼りとしたものに限る。）その他これらに類するもので、自然素材の使用を原則とし、周辺の風致を損なわないものとする。

なお、コンクリートブロック素地、擬石コンクリートブロック、万年塀等は使用してはならない。

(広告物)

第12条 敷地内に看板等の広告物を設置し又は掲示してはならない。ただし、屋外広告物法及び京都市屋外広告物等に関する条例に適合し、かつ、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りではない。

(1) 協定区域内の宅地及び住宅の販売に供する一時的なもの

(2) 次に定める基準に適合するもの

イ 土地の所有者等の自己の用に供するもの

ロ 敷地1区画につき看板等の表示面積の合計が1平方メートル（診療所にあつては、5平方メートル）以下のもの

ハ 看板等が敷地境界線から0.9メートル以上後退したもの（診療所を除く。）

(テレビアンテナ等)

第13条 この協定の区域内において、屋外にテレビアンテナ等（衛星放送受信用のパラボラアンテナは除く。）を設置してはならない。

(公共施設等)

第14条 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物及び集会所（これらに付属する工作物を含む。）については、第8条から第12条まで（第10条（1）を除く。）に定める規定は適用しない。

(土地の所有者等の責務)

第15条 協定区域内の土地の所有者等は、建築物の外観を洗練された繊細なものとし、周辺の風致と著しく不調和とならないよう努めなければならない。

2 協定区域内の土地の所有者等は、建築物等の新築、増築、改築、工作物の設置その他この協定に定める事項に関する工事を行う場合は、あらかじめ委員会の承認を受けなければならない。

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、10年間とする。ただし、有効期間の満了6ヵ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがない限り、更に10年間延長するものとする。

2 この協定の違反者の措置に関しては、有効期間満了後においてもなお効力を有する。

(違反者の措置)

第17条 この協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があつたときは、第19条に定める委員長（以下「委員長」という。）は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間をつけて、当該違反行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

(裁判所への出訴)

第18条 前条に規定する請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対して工事施工の停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟に要する費用は、違反者の負担とする。

(委員会)

第19条 この協定の運営のため、委員会を設置し、次の委員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
委員	若干名
会計	1名

2 委員は、協定区域内の土地の所有者等の互選とする。

3 委員長は、委員の互選とし、協定の運営のための会務を総括し、委員会を代表する。

4 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が委嘱する。

5 副委員長は、委員長に事故のあるときはこれを代理する。

6 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第20条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2 委員は再任することができる。

(協定外事項)

第21条 この協定に定めのない事項、又は取扱いに疑義等が生じた事項については、そのつど委員会にて審議のうえ決定する。

(補則)

第22条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

(付則)

1 この協定は、平成22年3月26日（以下「基準時」という。）から効力を発する。

2 基準時に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物については、この協定の規定を適用しない。

3 この協定の証として本書3通を作成し、2通を京都市長に提出し、1通を委員長が保管し、その写しを協定区域内の土地の所有者等の全員が保管するものとする。

別紙 京都市西京区桂坂けやき東・中・西地区建築協定区域図

# 京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例

制定 昭和61年5月1日条例第4号

最終改正 平成23年11月11日条例第19号

## 目次

第1章 総則（第1条～第3条）

第2章 建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限（第4条～第12条）

第3章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限（第13条～第22条）

第4章 雑則（第23条）

第5章 罰則（第24条～第27条）

附則

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 この条例は、建築基準法（以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。以下同じ。）内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めるとともに、景観法第76条第1項の規定に基づき地区計画の区域内における建築物及び工作物の形態又は色彩その他の意匠（以下「形態意匠」という。）に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保し、並びに良好な景観の形成を図ることを目的とする。

（中略）

### （適用区域）

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区（以下「計画地区」という。）に適用する。

## 第2章 建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限

### （建築物の用途、敷地及び構造に関する制限の事項）

第4条 この条例において定める計画地区内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 建築物の用途の制限
- (2) 容積率の最高限度
- (3) 建ぺい率の最高限度
- (4) 建築物の敷地面積の最低限度
- (5) 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）の位置の制限
- (6) 建築物の高さの最高限度

### （建築物の用途、敷地及び構造に関する制限）

第5条 計画地区内においては、建築物は、それぞれ別表第2の右欄に掲げる建築物の用途、敷地及び構造に関する制限に適合するものでなければならない

（以下略）

## 別表第1（第3条関係）

注）当該地区を抜粋

桂坂けやき西地区	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）西京桂坂地区計画（以下「桂坂地区計画」という。）の区域のうち、地区整備計画において桂坂けやき西地区として区分された区域
桂坂けやき中地区	桂坂地区計画の区域のうち、地区整備計画において桂坂けやき中地区として区分された区域
桂坂けやき東地区	桂坂地区計画の区域のうち、地区整備計画において桂坂けやき東地区として区分された区域

## 別表第2（第5条関係）

注）当該地区を抜粋

桂坂けやき西地区	建築物の用途の制限	建築することができる建築物 (1) 1戸建て専用住宅 (2) 診療所 (3) 巡査派出所等 (4) 集会所 (5) 前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5に規定するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	180 平方メートル
桂坂けやき中地区	建築物の用途の制限	建築することができる建築物 (1) 1戸建て専用住宅 (2) 巡査派出所等 (3) 前2号の建築物に付属するもの（令第130条の5に規定するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	330 平方メートル
桂坂けやき東地区	建築物の用途の制限	建築することができる建築物 (1) 1戸建て専用住宅 (2) 巡査派出所等 (3) 前2号の建築物に付属するもの（令第130条の5に規定するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	420 平方メートル