



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8

イ 境界確定状況

- ・現区役所敷地の道路境界については、明示されている。
- ・現区役所敷地と伏見中央図書館敷地との境界については、明示されていない。
- ・元宝酒造敷地部分は、すべて明示されている。

ウ 土地の履歴

- ・大正14年宝酒造株式会社が創業に伴い取得。(それ以前は個人の所有地)
- ・平成17年5月京都市土地開発公社が宝酒造株式会社から取得。
- ・土壌汚染の要因となるような薬品等の使用はない旨、宝酒造株式会社から報告を受けている。

エ 地盤の状況

- ・本建物の建設予定地は京都市伏見区東組町他に位置し、既存の地盤調査として以下の4データがある。
 - ①区役所増築工事に伴う地質調査(平成3年8月)
 - ②京都市伏見区中央図書館(仮称)新築工事用地の地質調査(昭和61年6月)
 - ③宝酒造(株)伏見工場廃液処理設備新築工事(昭和60年4月)
 - ④京都市内ボーリングデータ集(宝酒造工場)
- ・①～③はボーリング位置が記載されているが、④については敷地の東側隣接地のものである。ボーリング本数及び深さは各々①1本・10.5m, ②1本・10.5m, ③2本・21.0m・16.0m, ④2本・20.0m・20.0mとなっている。
- ・各データより、多少の相違・ばらつきはあるが、上層より埋土・礫混じり粘土・砂礫・粘土・砂礫の順序で積層している。3番目に表れる砂礫層(GL-2.4m程度)が1データのみ中間で粘土層を挟むが、概ねN値21～60以上を示し、層厚も約8～10m確認されていて建物の支持層としては適当と思われる。ただし、敷地が傾斜していることと下部に粘土層が存在していること等を考慮し、設計に際しては、新たに地盤調査を行い支持地盤の傾斜と粘土層の強度の確認を行い、建物の規模(階数、地下階の有無、構造種別[RC造 or S造])に適した支持地盤と基礎形式を選択する必要がある。
- ・地下水位については概ねGL-4.8mと想定支持層以深であり、地上階での計画であれば構造的な問題はないと考えられる。

オ 地域地区指定及び法的規制

- ・用途地域 準工業地域
- ・防火地域 準防火地域
- ・高度地区 20m第3種高度地区(高さ20mまで、塔屋8mまで)
北側斜線: 10m以上 1:1.25
- ・美観地区 第4種地域(高さ12m以上は承認申請要)
(形態規制基準の概要)
 - ・1階部分に軒・庇が設けられるよう壁面を後退し、4階(町家等一般的な建物の階高を想定)以上の壁面は3階壁面より更に後退すること。

・無光沢の落ち着いた色彩とすること。

- ・ **日影規制** 5時間・3時間 (G L+4. 0 m)
- ・ **容積率** 200%
- ・ **建ぺい率** 60%
- ・ **その他** 京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例に基づく近隣説明
京都市駐車場条例による付置義務 (周辺地区, 特定用途)
京都市建築物のバリアフリーの促進に関する条例に基づく施設整備
京都市みやこユニバーサルデザイン推進条例に基づく施設整備
文化財保護法 (埋蔵文化財包蔵地)
京都市計画段階環境影響評価 (戦略的環境アセスメント) 要綱及び実施細則

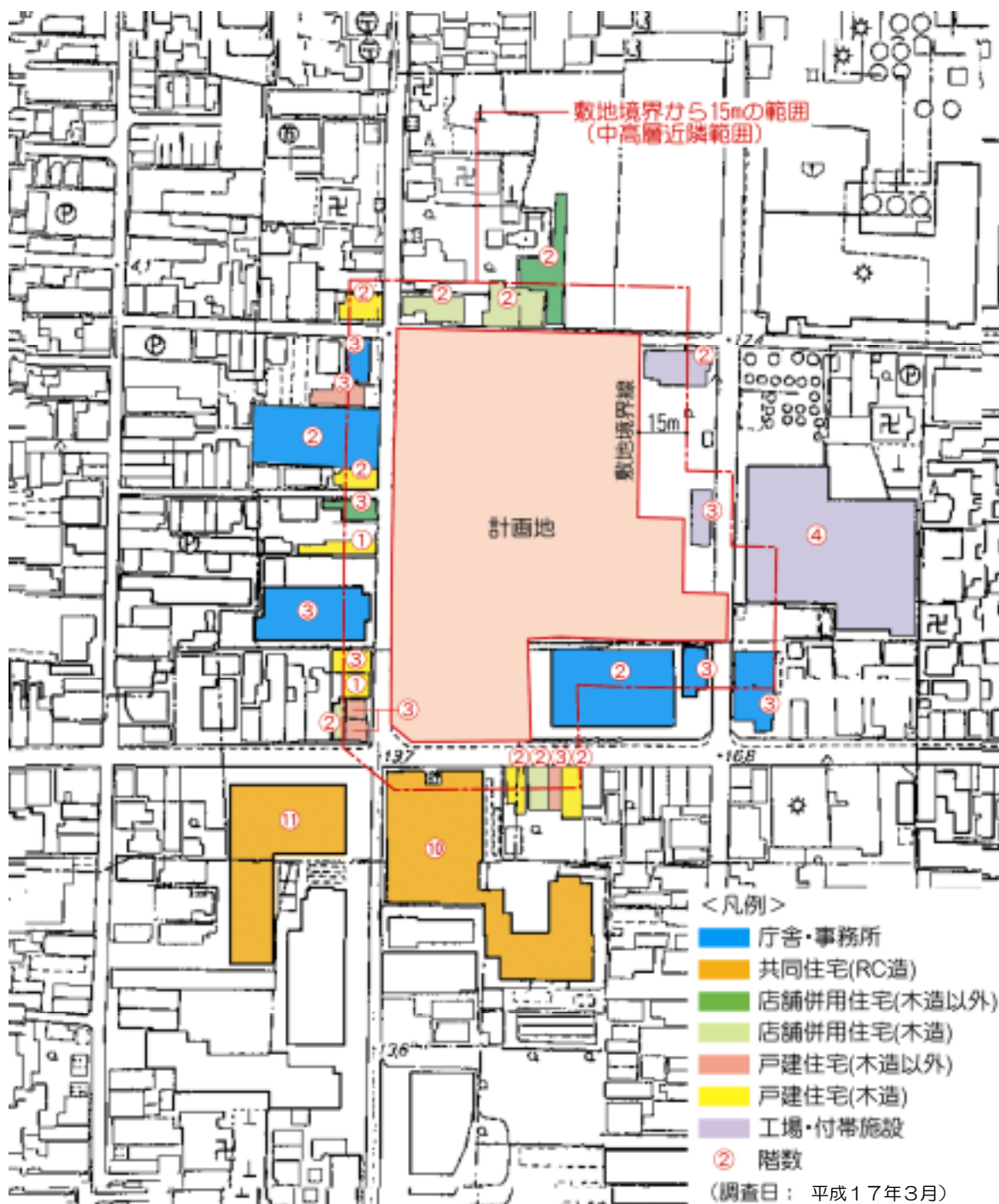
カ 周辺道路現況

- ・敷地前面道路 (四周) は, すべて認定道路である。
- ・建築基準法 4 2 条 2 項道路はなく, 敷地境界線の後退はない。
- ① **東側 (竹中町通)** ^{たけなかつちよう} ・幅員 5. 1 ~ 5. 7 5 m, 歩道なし, 両面通行
 - ・接道長さ 約 1 5 m
 - ・車道幅員自体は約 4 m であるが, 交通量は比較的少ない。
 - ・南側道路 (毛利橋通) ^{もうりばし} との交差点以南は北向き一方通行規制あり。
- ② **北側 (西楽園子通)** ^{さいらくげんし} ・幅員 4. 2 ~ 4. 9 m, 歩道なし, 両面通行
 - ・接道長さ 約 7 7 m
 - ・敷地との高低差がある。(約 0. 7 m ~ 2 m)
 - ・交通量は少ない。
- ③ **西側 (南部町通)** ^{なんぶちよう} ・幅員 6. 0 ~ 6. 8 m, 歩道なし (路側帯あり), 両面通行
 - ・通学路指定
 - ・接道長さ 約 1 2 5 m
 - ・元宝酒造所有地部分敷地との高低差がある。(約 2 m)
 - ・路上駐車車両が多い。
 - ・北約 1 0 0 m で丁字路, 南側道路 (毛利橋通) 交差点以南は幅員狭く南向き一方通行規制。
- ④ **南側 (毛利橋通)** ・幅員 8. 7 ~ 9. 2 m, 両側歩道, 両面通行
 - ・接道長さ 約 3 8 m
 - ・交通量が最も多い。
 - ・道路に沿って区庁舎駐車場として使われている。(1 0 台)
 - ・東側へ約 6 0 0 m で国道 2 4 号線に接続している。

(2) 周辺市街地の現況

ア 土地利用状況 (用途, 階数, 構造, 規模)

(図一3 参照)



図一3 土地利用状況図

イ 景観調査（図－４ 参照）

（ア） 周辺街並み調査

【南北の通り】

- ・ **納屋町通**：西楽図子通～毛利橋通間は旧状をとどめる町家が点在している。大手筋に近い風呂屋町境界は町家を改造・改築した店舗に混じり、西方寺・三寶寺・妙福寺等の寺院が集積している。
- ・ **南部町通**：下板橋通～西楽図子通間の鷹匠町には大黒寺・金札宮等の寺社が集積しており、樹木や塀により良好な景観を形成している。西楽図子通～毛利橋通間（計画地西側）は事務所ビルや空地が中心で景観資源となるものは少ない。毛利橋通以南の南部町には両側に高層マンションが連なり、西側は歩道状空地が連続している。さらに南側は駐車場等空地が多く、壁面線の揃わない街並みとなっている。
- ・ **竹中町通**：下板橋通～毛利橋通間（計画地北東～東側）は宝酒造の工場群に囲まれており毛利橋通以南を含め景観資源となるものは少ない。
- ・ **新町通**：下板橋通～毛利橋通間は寺院・町家・宝酒造の煉瓦壁等の景観要素が点在している。毛利橋通以南には空地も多く景観資源となるものは少ない。

【東西の通り】

- ・ **下板橋通**：竹中町通以西は事務所ビルが多く景観資源となるものは少ない。竹中町通～新町通間北側は寺院の塀・石垣や長屋が連続した街並みを形成している。
- ・ **西楽図子通**：納屋町通～南部町通間は旧状をとどめる町家や伝統的なデザインの住宅が点在している。南部町通以東は宝酒造の工場群に囲まれ、景観資源となるものは少ない。
- ・ **毛利橋通**：納屋町通～竹中町通間は旧状をとどめる町家が連続して建ち、高層共同住宅の低層部分はこれらの街並みに配慮した伝統的デザインを採用している。竹中町通の東には計画地周辺で唯一の伝統的デザインの酒蔵がある。

（イ） 眺望景観について

計画地周辺の眺望景観としては桃山御陵及び伏見桃山城が挙げられるが、計画地近辺においてこれらを見通せる地点がないことから、本計画による眺望景観上の影響は少ないと考えられる。

ウ 公共交通機関によるアクセス

- ・ 交通機関としては、計画地東約400mの所に京阪電鉄及び近鉄丹波橋駅があり徒歩約5分で行ける。
- ・ 路線バスは、市バス、京阪バス、近鉄バスがあり、西約250mのところ以最寄のバス停（市バス 肥後町）がある。路線の特色としていずれの系統も南北を結ぶものが主で、東西方向を結ぶ路線は運行されていない。