

4 土地利用等

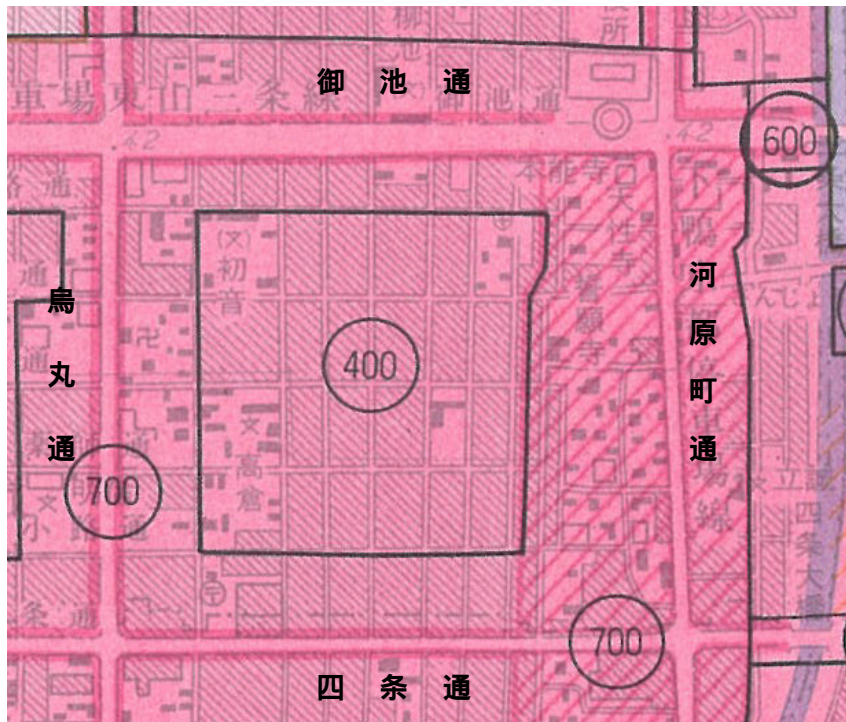
(1) 用途地域・高度地域

本地区は全て「商業地域」に指定されています。なお、容積率については、各幹線道路の沿道について700%、地区内部について400%とされています。

高度地区については、各幹線道路の沿道について45m高度地区、地区内部について31m第一種高度地区が指定されています。

なお、地区内部の高度地区は、平成15年度に、まちなみ再生・保全を図るための3つの新しい建築ルールの一つとして導入されたものです(p12)。

対象地区の用途地域



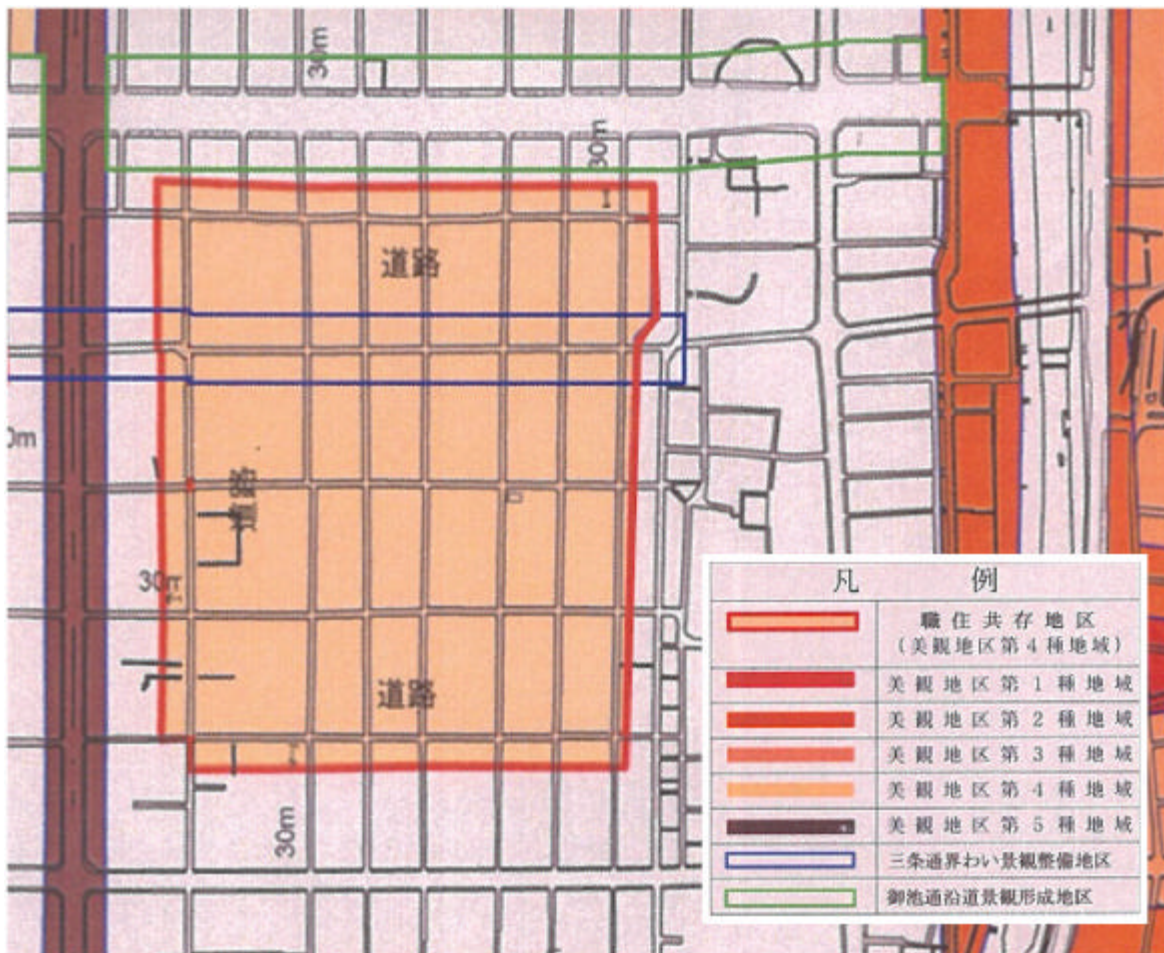
凡 例	
	商 業 地 域 COMMERCIAL DISTRICT
	上記地域以外の用途地域における容積率制限(%) (第一種高度地区、商業地域、第二種高度地区、第一種高度地区、第二種高度地区、第一種高度地区、第二種高度地区) なお、この数字は50%の倍数で表示される。
	防 火 地 域 (集団防火) FIRE PROOF AREA
	防 火 地 域 (路線防火) FIRE PROOF LINE

(2) 景観制度（美観地区・沿道景観形成地区・建造物修景地区，界わり景観整備地区）

景観制度については，地区内部について美観地区（4種），御池通沿道について沿道景観形成地区，烏丸通沿道について美観地区（5種），その他の幹線道路の沿道について建造物修景地区（第2種）の指定がなされるとともに，三条通沿道（寺町通～新町通間）について上乘せとして界わり景観整備地区の指定がなされ，建築物等の景観保全・形成のための規制・誘導が行われています。

なお，地区内部の美観地区の指定は，平成15年度に，まちなみ再生・保全を図るための3つの新しい建築ルールの一つとして導入されたものです（p12）。

対象地区の景観制度の指定状況



美観地区及び沿道景観形成地区以外については，建造物修景地区（第2種）が指定されている。

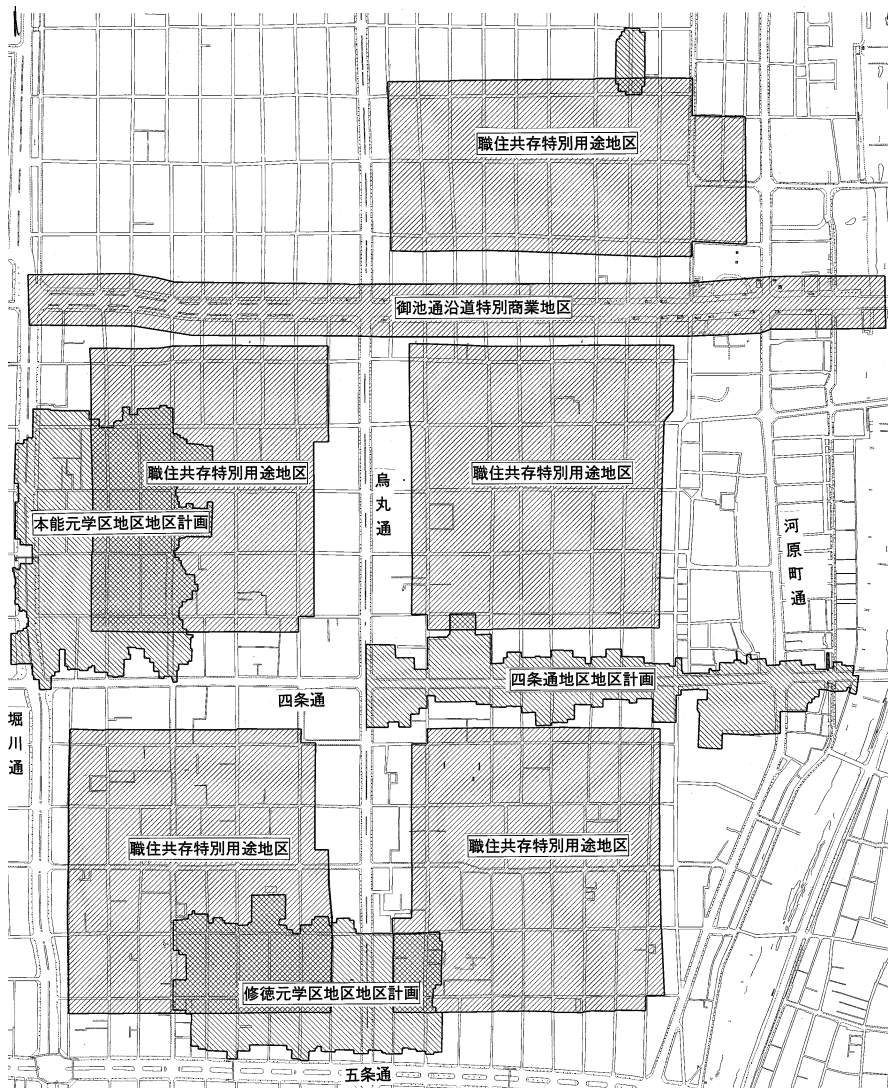
(3) 詳細計画制度等(地区計画・特別用途地区)

地区内部については、平成 15 年度に、3 つの新しい建築ルール(p12)の一つとして、特別用途地区(内容は、容積率 300%以上の共同住宅は 300%を超える部分の 2 分の 1 以上を店舗・事務所等とする、近隣商業並みにキャバレー等を禁止する)が指定されています。

なお、地区近隣の修徳学区、本能学区については、平成 10 年 4 月策定の「職住共存地区整備ガイドプラン」に基づき、地域協働型地区計画がそれぞれ平成 13 年 4 月、平成 14 年 8 月に策定されています。

また、御池通沿道について特別用途地区(内容は、共同住宅は 1 階を店舗・事務所等とする、近隣商業並みにキャバレー等を禁止する)、四条通沿道については地区計画(パチンコ店を禁止する)がそれぞれ平成 16 年 7 月、平成 17 年 4 月(パチンコ店禁止)、平成 15 年 7 月(当初)に策定されています。

対象地区の詳細計画の策定状況



(4)(参考) 3つの新しい建築ルール(平成15年度)

美観第4種地区の指定を行います。

- 承認を必要とする行為
 - ※ 高さ12mを超える建築物の新築等又は模様替等
 - ※ 高さが20mを超えるものは、美観風致審議会への諮問が必要。
 - ※ 高さが12m以下の建築物の新築等、承認を要しない行為である場合、下記の承認基準に適合するよう努めることが必要。
- 主な承認基準
 - (ア) 原則として、4階以上の道路側壁面が、3階部壁面よりセットバックしていること。
 - (イ) 道路側に面した1階部分には軒・庇の類が設けられていること。
 - (ウ) 道路側に空地等が設けられる場合は、併その他の処置により通り景観への配慮がなされていること。
 - (エ) けはけはしい色彩や過度の装飾がないこと。
 - (オ) 建築設備が道路等から容易に見えないこと。又、屋上に設けるものについては適切な修景措置が施されていること。
- その他
 - 高さが10mを超える工作物(建築物に定着するものは、地盤面から15mを超えるもの)も承認が必要。

新しい建築のルールで誘導する
共同住宅のイメージ

美観地区の指定

特別用途地区の指定

職住共存特別用途地区の指定を行います。

- キャバレー等の一部の風俗営業の施設について、建築を禁止します。
- 共同住宅で容積率が300%を超える床面積の2分の1以上は、店舗・事務所等のにぎわいの施設とすること。
(床面積が1,000㎡未満の場合は適用除外とします。また、既存不適格の共同住宅の場合で、住戸部分の面積が増加しない増改築の場合は適用除外とします。)

新しい高度地区の適用

- 隣地の通風、採光の条件等を改善するため、階地斜線を適用します。(20mを超える部分の壁面後退による緩和があります。)
(例示)

〈側面から見た場合〉

- 通り景観を整えるため、建築物の高さの最高限度は、道路に面する高さでセットバックした絶対高さを段階的に定めます。
(例示)

〈側面から見た場合〉