

< 議事内容 >

1 高度利用地区の変更について

(1) 趣旨

京都駅周辺地区は、多くの観光客等が利用する京都の主要な玄関口である京都駅を中心に、商業・業務機能が集積し、中高層建築物の立ち並ぶ地区であるが、今後、建築物等の老朽化により、建築物の建替え等が進むことが想定される地区です。

また、京都駅周辺地区は、大規模災害時の帰宅困難者対策が重要な地区であり、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されている地区でもあります。

本都市計画は、災害時における帰宅困難者対策として、一時滞在施設等を民間活力により確保しやすくするとともに、商業・業務等の用途を誘導し、京都駅の交通結節機能を最大限に活かした土地利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を定めようとするものです。

(2) 変更の概要

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	
高度利用地区 (京都駅周辺地区)	A地区	約 40.5ha	80/10	10/10	8/10	100 m ²
	B地区	約 28.6ha	60/10	10/10	8/10	100 m ²
	C地区	約 11.8ha	45/10	10/10	8/10	100 m ²
	D地区	約 7.8ha	30/10	10/10	6/10	100 m ²
合計	約 88.7ha					

ア 建築物の建ぺい率の最高限度の特例について

(ア) 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法（以下「法」という。）第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあつては 10 分の 1 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 5 項第 1 号に該当する建築物にあつては 10 分の 2 を加えた数値とする。

(イ) 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、前項の規定を準用する。

イ 建築物の敷地が 2 以上の地区にわたる場合の措置について

建築物の敷地が制限の異なる 2 以上の地区にわたる場合においては、当該建築物の容積率については法第 52 条第 7 項の規定を、当該建築物の建ぺい率については、法第 53 条第 2 項の規定をそれぞれ準用する。

ウ 京都駅周辺地区における建築物の容積率の最高限度について

(ア) A地区

a 誘導用途の割合に応じた容積率の最高限度

誘導用途（表に掲げる用途。以下同じ。）に供する部分の床面積の合計の延べ面積（建築基準法第 52 条第 1 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積。以下同じ。）に対する割合が 2 分の 1 以上の建築物については、10 分の 70 を限度とし、2 分の 1 未満の建築物については、10 分の 60 を限度とする。

b 一時滞在施設による割増容積率の加算

一時滞在施設^{*1}を確保する建築物については、誘導用途の割合による容積率の最高限度に一時滞在施設の待機スペース^{*2}の合計面積に10分の4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合で表した数値（以下「一時滞在施設による割増容積率」という。）を加えることができる。ただし、一時滞在施設による割増容積率は10分の10を限度とする。

c 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

上記a及びbの特例の適用を受ける建築物の建築面積が100平方メートル未満の場合にあつては、容積率の最高限度は10分の60を限度とする。

(イ) B地区

a 誘導用途の割合に応じた容積率の最高限度

誘導用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が2分の1以上の建築物については、10分の50を限度とし、2分の1未満の建築物については、10分の40を限度とする。

b 一時滞在施設による割増容積率の加算

一時滞在施設を確保する建築物については、誘導用途の割合による容積率の最高限度に一時滞在施設による割増容積率を加えることができる。ただし、一時滞在施設による割増容積率は10分の10を限度とする。

c 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

上記a及びbの特例の適用を受ける建築物の建築面積が100平方メートル未満の場合にあつては、容積率の最高限度は10分の40を限度とする。

(ウ) C地区

a 誘導用途の割合に応じた容積率の最高限度

誘導用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が2分の1以上の建築物については、10分の40を限度とし、2分の1未満の建築物については、10分の30を限度とする。

b 一時滞在施設による割増容積率の加算

一時滞在施設を確保する建築物については、誘導用途の割合による容積率の最高限度に一時滞在施設による割増容積率を加えることができる。ただし、誘導用途割合による容積率の最高限度が10分の40の場合には10分の5を加えた数値を、10分の30の場合には10分10を加えた数値を限度とする。

c 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

上記a及びbの特例の適用を受ける建築物の建築面積が100平方メートル未満の場合にあつては、容積率の最高限度は10分の30を限度とする。

(エ) D地区

a 一時滞在施設に応じた割増容積率

一時滞在施設を確保しない建築物については、10分の20を上限とする。

一時滞在施設を確保する建築物については、10分の20に一時滞在施設による割増容積率を加えることができる。ただし、一時滞在施設による割増容積率は10分の10を限度とする。

b 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

上記 a の特例の適用を受ける建築物の建築面積が 100 平方メートル未満の場合にあっては、容積率の最高限度は 10 分の 20 を限度とする。

エ 適用除外

次に該当する建築物については、京都駅周辺地区に定める高度利用地区の規定は適用しない。

(ア) 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号に規定する特定街区の区域内の建築物

(イ) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 5 号に掲げる建築物

表 京都駅周辺地区内の誘導用途

1	店舗，飲食店その他これらに類するもの
2	事務所
3	ホテル，旅館
4	病院，診療所
5	学校

※1 一時滞在施設とは、「京都駅周辺地域都市再生安全確保計画」に定める容積率の緩和の適用を受けるための基準に適合する施設をいいます。

※2 待機スペースとは、「京都駅周辺地域都市再生安全確保計画」に定める基準に適合する施設をいいます。

2 土地区画整理事業の変更について（崇仁北部地区土地区画整理事業）

(1) 趣旨

崇仁地区では、改良住宅の建設や高瀬川の付替え、住環境の整備事業等の改良事業を進めてきましたが、事業の長期化に伴う空き地や事業用地の点在等が、地域活力の低下を招いています。

このため、京都市崇仁地区将来ビジョン検討委員会から提出された報告書に基づき、改良事業を早期に完了し、市民や訪問者、事業者等による「創造・交流・賑わい」のまちを実現するため、平成 24 年度から、土地区画整理事業と改良事業の合併施行を進めているところです。

また、崇仁地区は、京都市の中心商業・業務地区の一つである京都駅に近接し、京都駅と東山一帯の観光・文化ゾーンへの動線上にある等、潜在的な発展の可能性を有している地区であるとともに、平成 26 年 1 月に、京都市立芸術大学の移転整備の方針が公表されたことに伴い、地区全体の更なる発展が期待されます。

本都市計画は、崇仁地区のまちづくりの進展を踏まえ、都市基盤の整備や市営住宅の建設を促進し、都市の健全な発展と秩序ある都市空間の形成を図るため、先行して事業を進めている崇仁北部第一地区土地区画整理事業の施行区域を拡大しようとするものです。

(2) 変更の概要

	変更後	変更前
名 称	崇仁北部地区土地区画整理事業	崇仁北部第一地区土地区画整理事業
面 積	約 13.9 h a	約 2.9 h a

3 産業廃棄物処理施設の敷地の位置について（建築基準法第51条ただし書の適用）

京都市伏見区横大路の工業地域において、産業廃棄物の収集運搬と中間処理業を行っている事業所があります。

この度、当該事業所の敷地内において、廃プラスチック類及び木くずの破碎を行うための破碎機を設置することとなりましたが、破碎機の設置は、建築基準法第51条の規制対象となる産業廃棄物処理施設への用途変更に当たるため、同法第87条第2項の規定において準用する同法第51条ただし書の規定に基づき、都市計画審議会の議を経たうえで特定行政庁の許可が必要となることから本審議会に付議するものです。