

計議第353号議案

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）

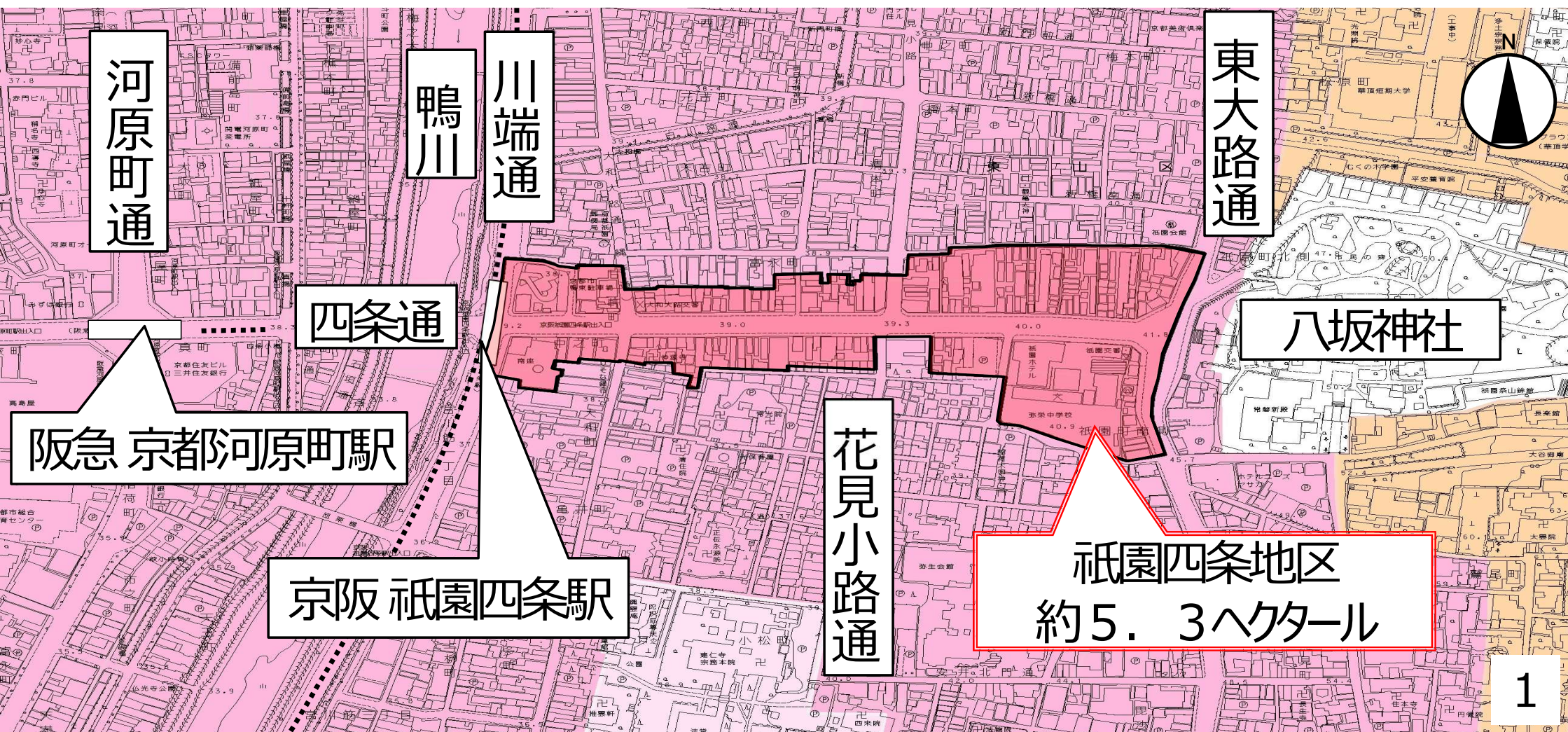
地区計画の変更（京都市決定）

（祇園四条地区地区計画）

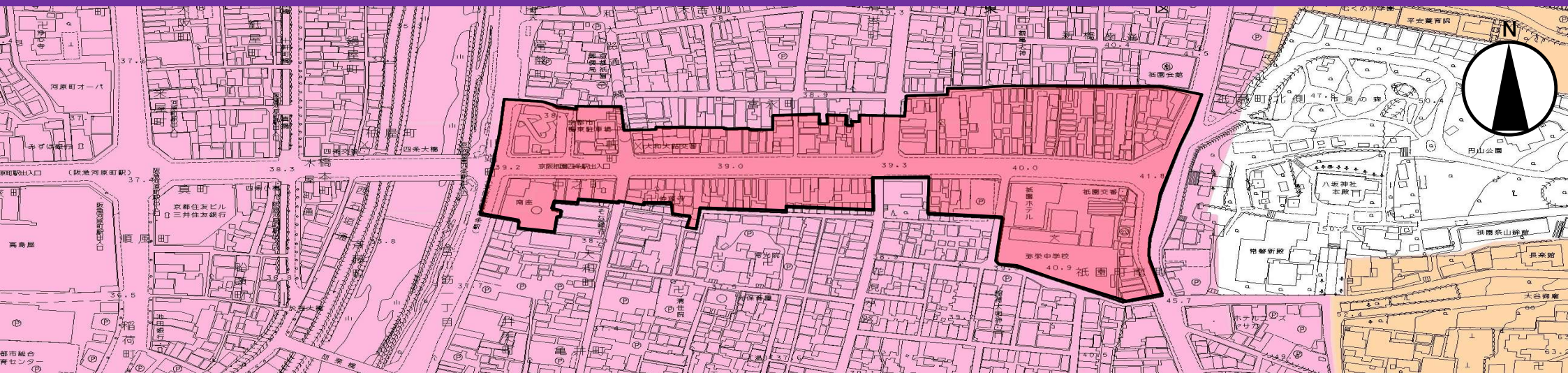
令和5年11月  
京都市

# 1 地区の概要

東大路通から川端通までの四条通沿道を中心とした、面積約5.3haの区域



## 2 現在の都市計画の概要



用途地域	商業地域
建蔽率	80%
容積率	600% (四条通から30m以内の区域)
	400% (上記以外の区域)
高度地区	15m第4種及び12m第4種

- 商業地域
- 祇園四条地区  
(商業地域)
- 第二種住居地域

### 3 都市計画マスタープランでの位置付け

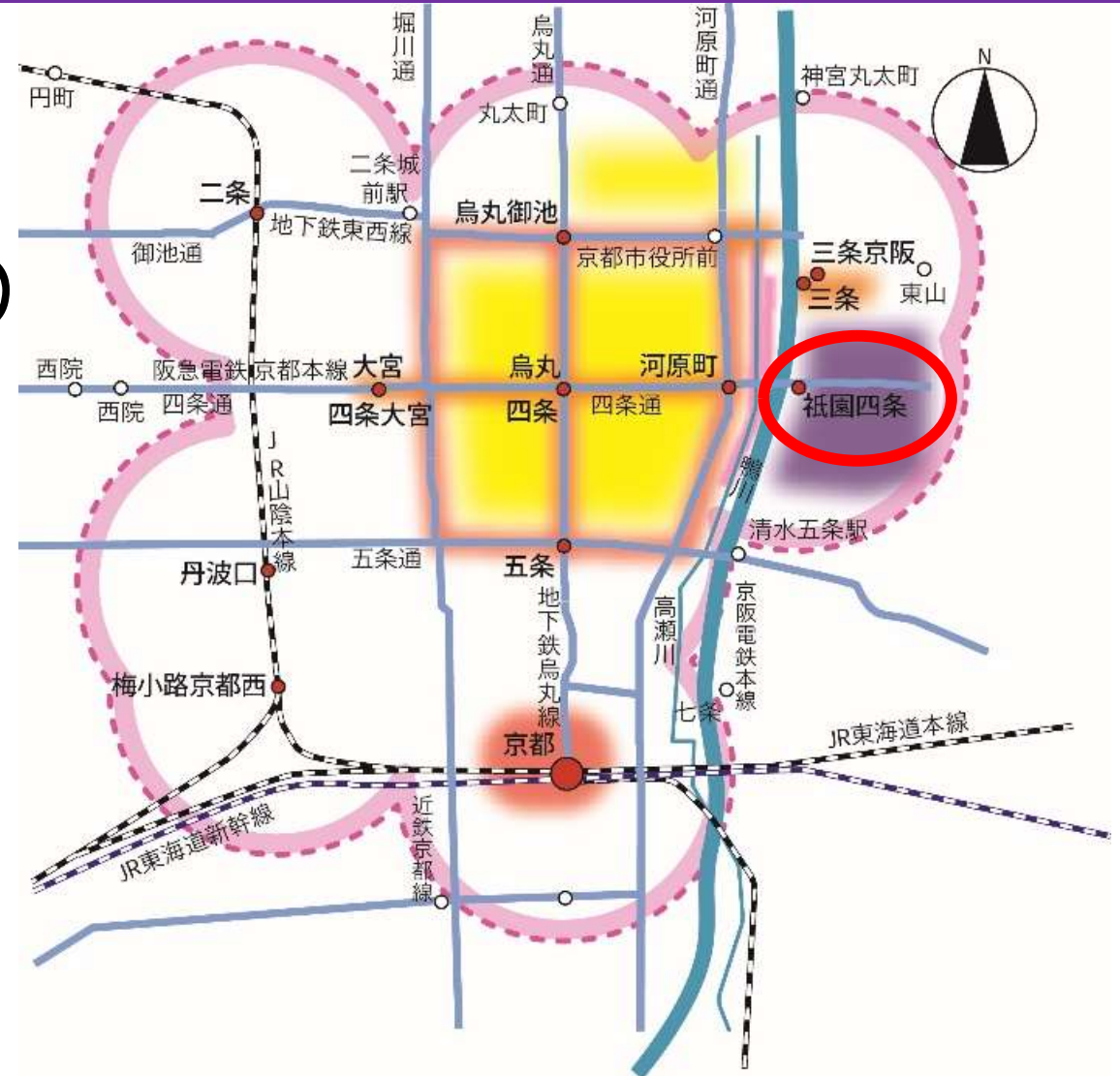
「町並みとの調和に  
配慮した商業機能の  
充実を図る地域」

【凡例】

- 商業・業務機能の立地誘導,  
多様な都市機能の集積を図る地域
- 特色ある商業・業務機能の維持・充実  
と都心居住の促進を図る地域
- 町並みとの調和に配慮した  
商業機能の充実を図る地域



広域拠点エリア



## 4 祇園四条地区について

八坂神社



- ・八坂神社の門前町
  - ・祇園の玄関口
- として発展したまち

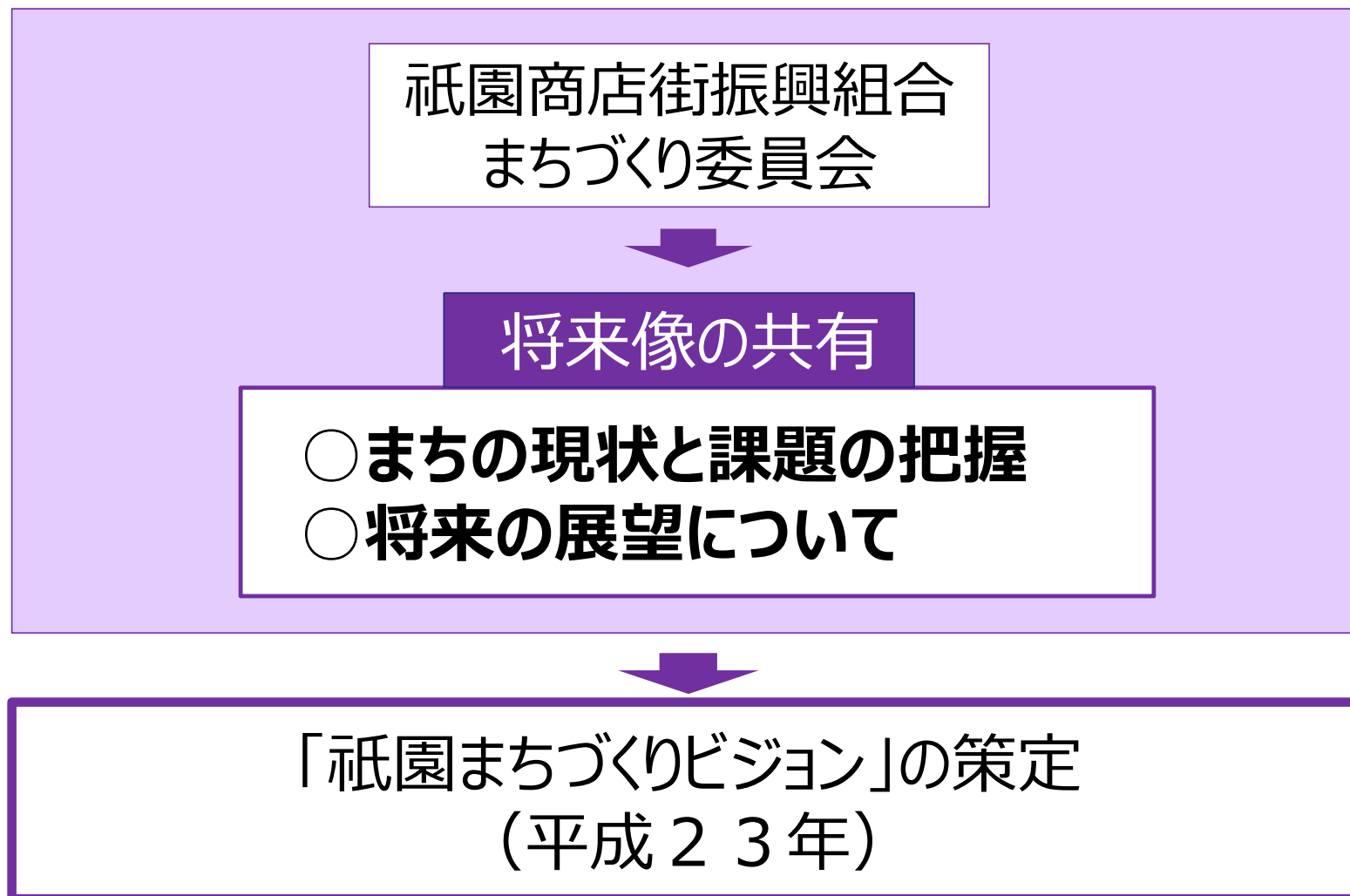


「魅力的なまちであり続けるための方向性を見定める」  
地域のまちづくりの機運が高まる



祇園商店街振興組合まちづくり委員会の設立 （平成22年）

## 4 祇園四条地区について



## 5 祇園まちづくりビジョン

まちづくりビジョン（10年～20年後を見据えたもの）

**日本の美意識と  
出会えるまち**

**清々しき  
八坂神社参道**

実現に向けた取組

○街に住む人、商う人、訪れる人に必要な機能の確保 など

**地区内の建築ルール**

平成24年 都市計画マスタープラン「地域まちづくり構想」に位置付け  
地区計画の策定

## 6 地区計画変更に係る経過

・近年のインバウンドによる観光客の急増や新型コロナウイルス感染症拡大を始めとする**昨今の社会情勢の変化により、商店街を構成する業態等も徐々に変わりつつあることから、規制内容を見直していくことが急務**



令和5年4月 祇園商店街振興組合が地区計画の変更を要望

## 7 地区計画の内容

### 目 標

変更なし

- 文化・観光機能や都心性の高い商業機能の充実
- 良質な環境と景観を有する魅力的な歩行者空間の形成
- 八坂神社参道にふさわしい市街地環境の向上

### 土地利用の方針

変更なし

- 高質な商業・文化・観光機能の誘導
- 八坂神社門前にふさわしい美しさ、清々しさを感じられる、歩いて楽しい市街地環境の形成

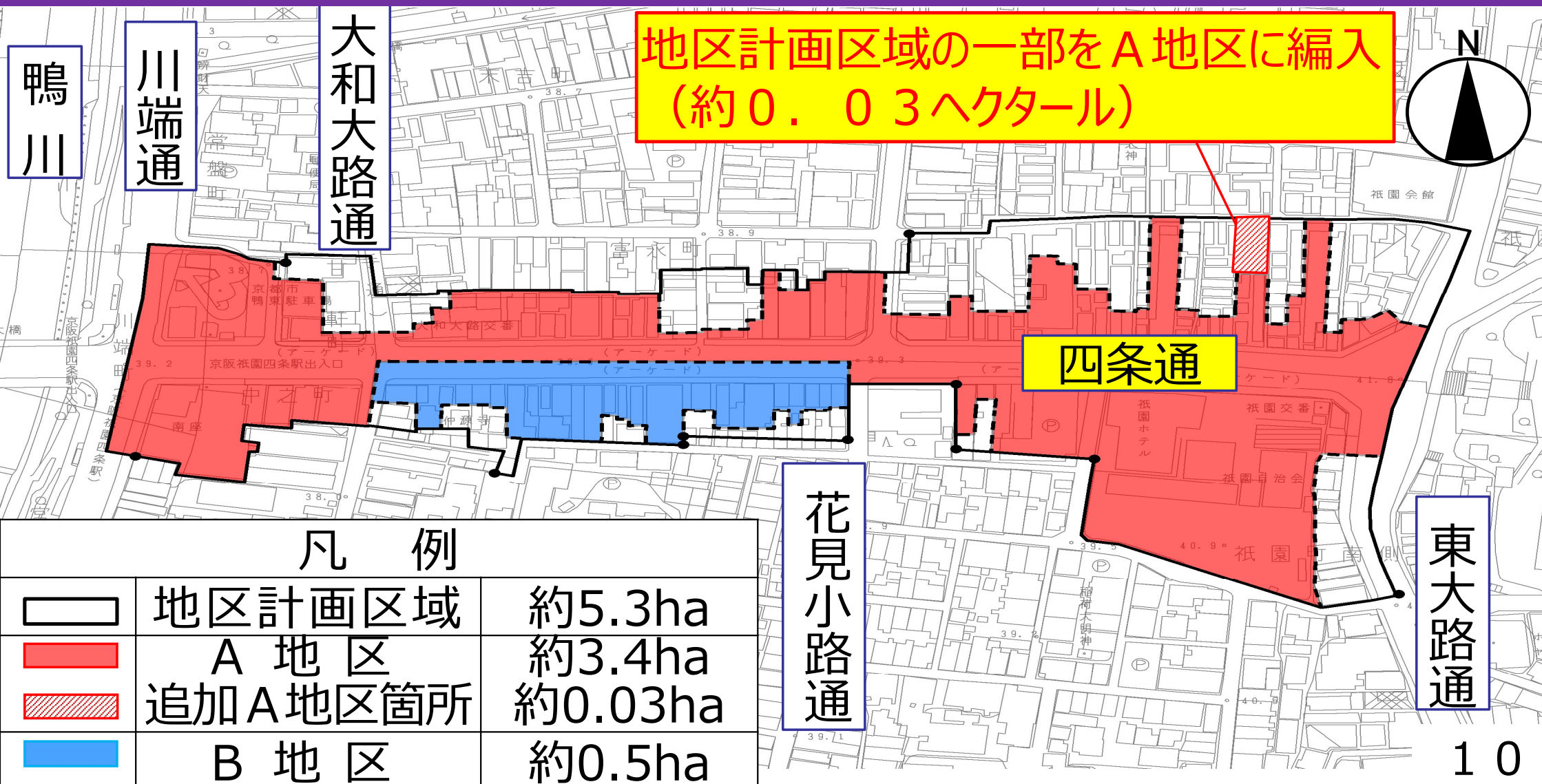
## 7 地区計画の内容

### 建築物等の整備方針

変更なし

- 建築物の用途の制限による、清々しい参道を目指す当地区にふさわしい建築物の整備・誘導
- 四条通における快適な歩行者空間の確保
- 四条通沿道の1階部分への物販店舗等の立地誘導
- 四条通沿道の建築物等の形態意匠・色彩について適切な誘導

## 8 地区整備計画の内容（地区の区分）



## 9 地区整備計画の内容（建築物等の用途の制限）

＜ **A地区** **B地区** 共通で制限する用途＞ **下線部**は新たに制限する用途

- キャバレー、ナイトクラブなど（お茶屋などについては、その敷地が四条通に接するものに限る）
- ストリップ劇場、テレフォンクラブなど
- 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- マージャン屋、勝馬投票券発売所など
- カラオケボックスその他これに類するもの
- 葬祭場
- 学習塾
- 自動車車庫（自動車の出入口が四条通に接するものに限る）
- 宿泊施設（宿泊施設及び浴室等の位置の制限）
- 住宅宿泊事業の用に供するもの
- インターネットカフェ、漫画喫茶、個室ビデオ等
- 畜舎（ペットショップ等）
- 日刊新聞の印刷所・自動車修理工場

## 9 地区整備計画の内容（建築物等の用途の制限）

＜**A地区**のみ制限する用途＞

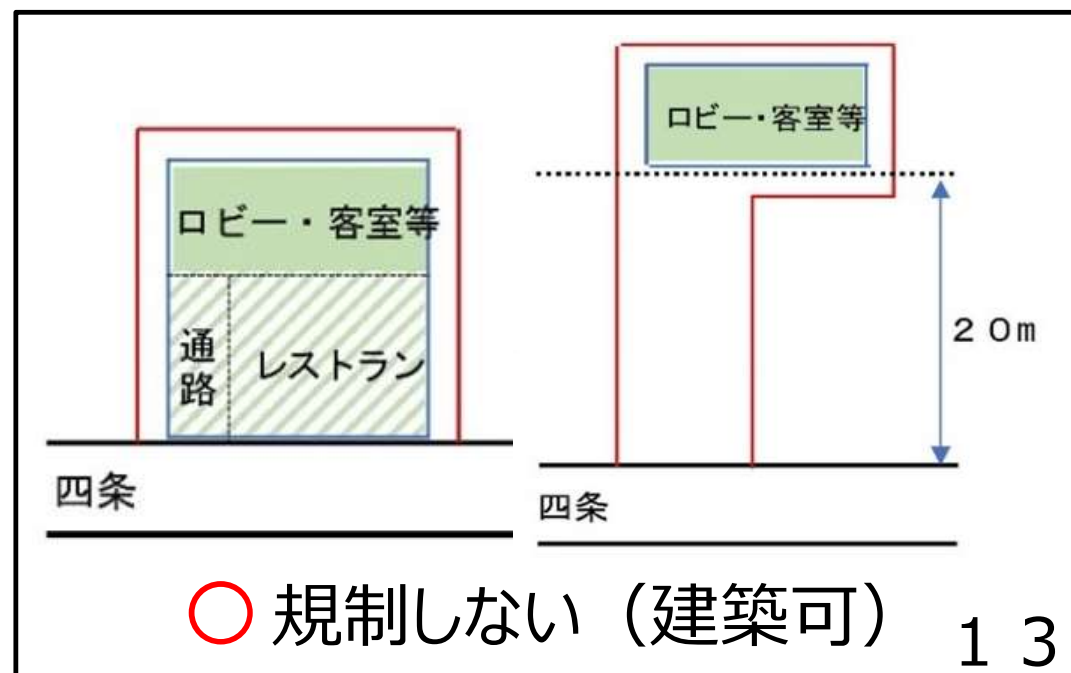
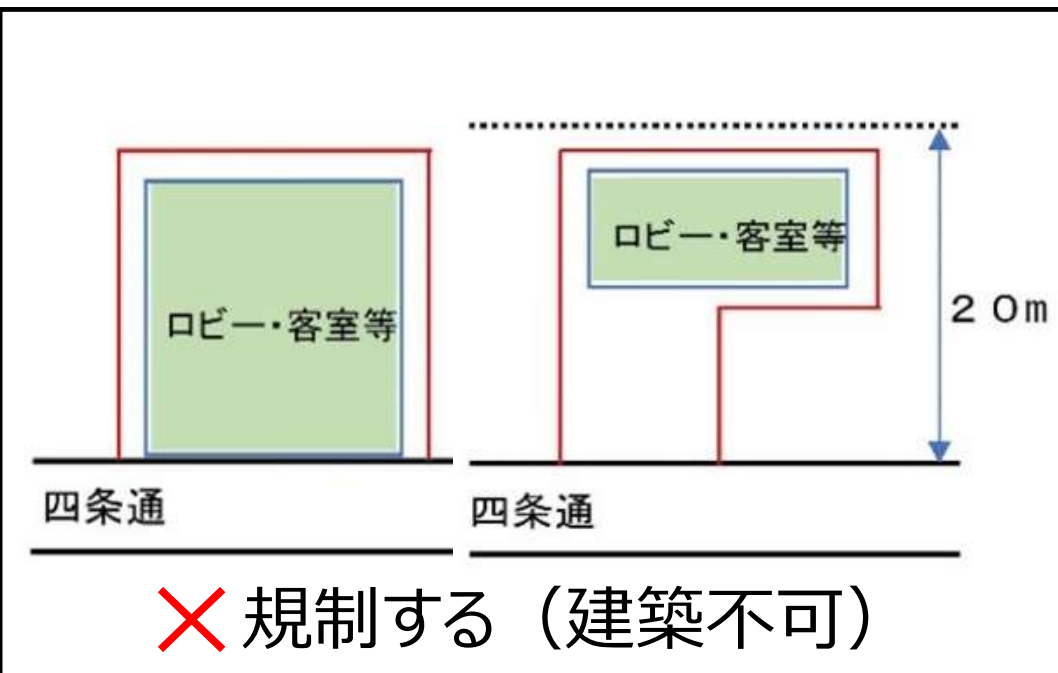
**下線部**は新たに制限する用途

- ぱちんこ屋
- 公衆浴場（サウナを含む）
- 宿泊施設（客室面積の制限）**

## 9 地区整備計画の内容（建築物等の用途の制限）

### ○ 宿泊施設の位置の制限 **A地区** **B地区**

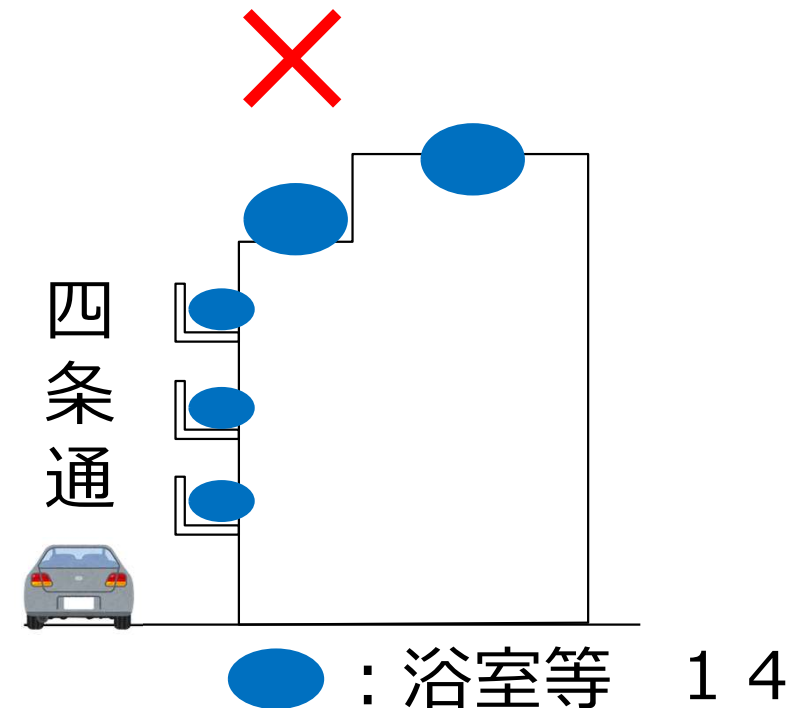
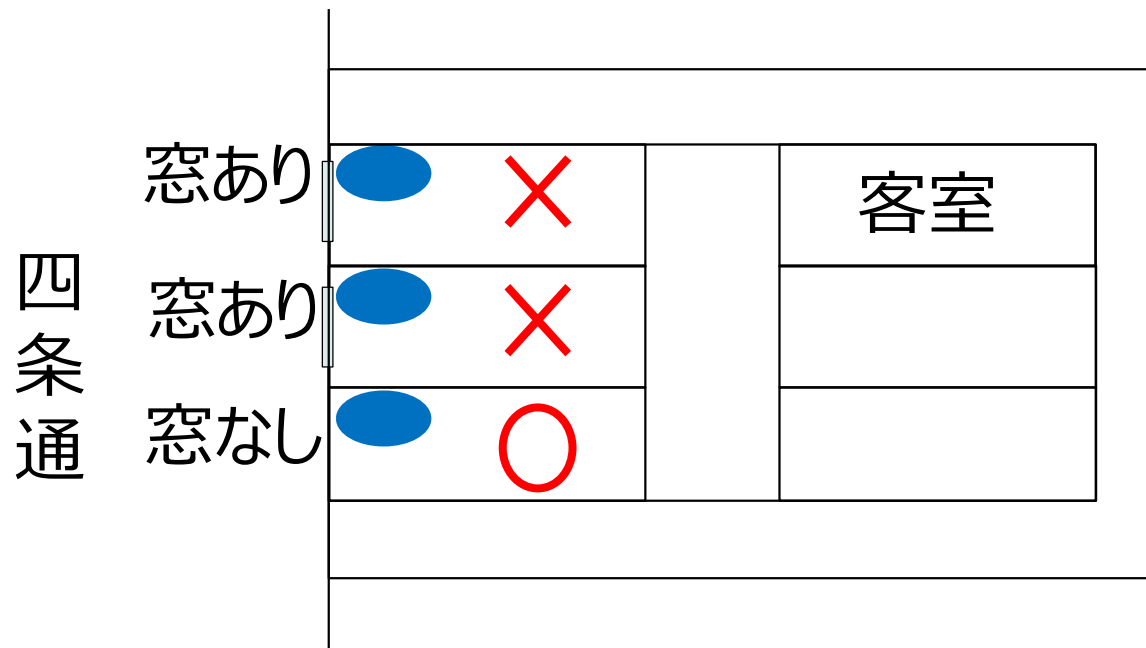
- ・ 建物の1階等において宿泊施設の部分が、**四条通に面していないこと。**
- ※ 1階等とは「直接地上に通ずる出入口のある階」のことをいう。
- ※ 宿泊施設のうち、飲食店や物販店舗、通路の部分は除く。
- ※ 四条通までの距離が20m以上の場合を除く。



## 9 地区整備計画の内容（建築物等の用途の制限）

### ○宿泊施設の浴室等の位置の制限 **A地区** **B地区**

- ・ 浴室の部分が四条通に面していないこと。  
※窓等を四条通に面して設けない場合は除く。
- ・ 宿泊施設の屋上及び四条通に面するバルコニーを  
浴場及び脱衣場としないこと。



## 9 地区整備計画の内容（建築物等の用途の制限）

### ○客室面積の制限 **A地区** (最低限度)

①宿泊室の定員が1人の場合：9 m<sup>2</sup>

②宿泊室の定員が2人の場合：13 m<sup>2</sup>

③宿泊室の定員が3人以上の場合  
：  $X = 5.5(n - 1) + 9$  m<sup>2</sup>  
（n = 当該室の宿泊定員）

例. 定員3人の場合

$$5.5(3 - 1) + 9 = 20 \text{ m}^2$$

<面積イメージ>

