

計議第 3 6 0 号議案 参考資料 1

計議第 3 6 0 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）
（吉祥院宮ノ東町地区地区計画）

目	P. 1	計議第 3 6 0 号議案	理由説明書
次	P. 2	計議第 3 6 0 号議案	新旧対照表

理由説明書

本市は、「京都市都市計画マスタープラン」に基づき、ものづくり産業集積エリアにおいて、国際競争力を高める環境整備、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応を図ることとしている。

当該エリアにおいては、生産機能の高度化及び集積と、周辺環境と一体的な街区の再構築を図るため、平成21年に吉祥院宮ノ東町地区地区計画を策定した。

本都市計画は、本市のものづくり産業の基盤となる業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、緑豊かで安心・安全な周辺市街地の居住環境の形成及び地域コミュニティの維持向上を図るため、地区計画を変更するものである。

(新)

京都市計画（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）

都市計画吉祥院宮ノ東町地区地区計画を次のように変更する。

※ _____ で示す箇所が変更箇所

名 称	吉祥院宮ノ東町地区地区計画
位 置	京都市南区吉祥院宮ノ東町及び吉祥院宮ノ西町の各一部
面 積	約 2.5 ヘクタール
地区計画の目標	当該地区は、葛野大路通、西大路通等に近接しており、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、工業、流通業務施設等の立地に恵まれた地区である。また、都市計画マスタープランにおいて、周辺の住環境に配慮しながら、 <u>業務・研究開発</u> ・生産機能の高度化及び集積を誘導する地区として位置付けられている。 このような地区に地区計画を策定することにより、周辺環境と一体的な街区の再構築を図り、 <u>業務・研究開発</u> ・生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、 <u>緑化などによる</u> 周辺市街地の良好な居住環境の形成及び地域コミュニティの維持向上を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針 <u>業務・研究開発</u> ・生産施設の高度化と並行して、敷地内緑化を促進するなど、周辺環境と調和した土地利用を図る。 また、 <u>地域開放可能な施設の整備や、災害時に対応可能な設備の整備</u> などにより、周辺市街地の良好な居住環境の形成に合わせた地域コミュニティの維持向上に資する一体的な整備を図る。
	地区施設の整備の方針 敷地周囲に歩行者用通路を定めるとともに、 <u>道路に面して地域住民に開放された緑地</u> を定めることにより、 <u>地域住民の安全性の向上</u> とゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。 また、 <u>敷地外周部に保安上の観点からかき又はさくを設ける場合は、緑地や歩行者用通路より内側に透過性のある構造のさくや生垣を用いるなどにより、良好な景観の形成を図る。</u>
	建築物等の整備の方針 <u>建築物等の用途の制限及び容積率の最高限度を定めることにより、業務・研究開発</u> ・生産機能の充実を図る。 また、 <u>壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることにより、ゆとりある公共空間を創出するなど、周辺環境への配慮を行いながら、工業分野における先進性を表現するデザインを誘導し、ものづくり都市・京都を先導する良好な街区の形成を図る。</u>
地区整備計画	緑地 約 <u>1,500</u> 平方メートル 計画図に表示する区域のうち、出入口等の部分を除く部分とする。 歩行者用通路1号 幅員3メートル、延長約140メートル 歩行者用通路2号 幅員3メートル、延長約130メートル 歩行者用通路3号 幅員3メートル、延長約130メートル 歩行者用通路4号 幅員3メートル、延長約140メートル

(旧)

京都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
地区計画の補正（京都市決定）

都市計画吉祥院宮ノ東町地区地区計画を次のように補正する。

※ _____ で示す箇所が変更箇所

名 称	吉祥院宮ノ東町地区地区計画
位 置	京都市南区吉祥院宮ノ東町及び吉祥院宮ノ西町の各一部
面 積	約 2.5 ヘクタール
地区計画の目標	当該地区は、葛野大路通、西大路通等に近接しており、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、工業、流通業務施設等の立地に恵まれた地区です。また、都市計画マスタープランにおいて、周辺の住環境に配慮しながら、生産機能の高度化及び集積を誘導する地区として位置付けられている。 このような地区に地区計画を策定することにより、周辺環境と一体的な街区の再構築を図り、生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、周辺市街地の良好な居住環境の形成及び地域コミュニティの維持向上を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 生産施設の高度化と並行して、敷地内緑化を促進するなど、周辺環境と調和した土地利用を図る。 また、 <u>環境学習の場として活用し、災害時に対応できる設備を整備すること</u> などにより、周辺市街地の良好な居住環境の形成に合わせた地域コミュニティの維持向上に資する一体的な整備を図る。
	地区施設の整備方針 敷地周囲に歩行者用通路を定めるとともに、 <u>道路等の公共空間と一体的に調和した緑地</u> を定めることにより、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。 また、 <u>これら地区施設や建築物に環境学習に関する展示を行うなど、環境啓発教育を目指すことにより、地域コミュニティの維持向上を図る。</u>
	建築物等の整備方針 <u>建築物の用途を生産施設及びその付帯施設等に限定することにより、用途の純化を進め、工場機能の増進を図るとともに、壁面の位置の制限等を行うことにより、周辺市街地の良好な居住環境の形成とゆとりのある街区の形成を図る。</u> また、 <u>屋上庭園を設け、自然と触れ合うことのできる環境学習の場として活用することや災害時の一時避難場所である宮ノ森児童公園に建築物から給水等を行えるよう整備することなど</u> を図る。
地区整備計画	緑地 約 <u>1,000</u> 平方メートル 計画図に表示する区域のうち、出入口等の部分を除く部分とする。 歩行者用通路1号 幅員3メートル、延長約140メートル 歩行者用通路2号 幅員3メートル、延長約130メートル 歩行者用通路3号 幅員3メートル、延長約130メートル 歩行者用通路4号 幅員3メートル、延長約140メートル

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	A地区	
		区分	地区の面積	約1.8ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <u>(1) 住宅</u> <u>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</u> <u>(3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの</u> <u>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</u> <u>(5) 建築基準法(以下「法」という。)</u> 別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの		
		建築物の容積率の最高限度	<u>10分の40</u>		
		建築物の容積率の最低限度	<u>10分の10。ただし、法第59条第1項第1号又は第2号に規定する建築物については、この限りでない。</u>		
		建築物の建蔽率の最高限度	<u>10分の5(次の各号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の6、次の各号のいずれにも該当する建築物にあつては10分の7)。ただし、法第53条第6項第2号又は第3号に該当するものについては、この限りでない。</u> <u>(1) 耐火建築物等(法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。)</u> 又は <u>準耐火建築物等(法第53条第3項第1号ロに規定するものをいう。)</u> <u>(2) 法第53条第3項第2号に規定する建築物</u>		
		建築物の建築面積の最低限度	<u>500平方メートル(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積が500平方メートル)。ただし、法第59条第1項第1号又は第2号に規定する建築物については、この限りでない。</u>		
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面」という。)から、道路(八条通を除く。)の境界線までの距離の最低限度は、 <u>吉祥院経12号線の境界線にあつては5メートル、吉祥院経8号線及び吉祥院緯4号線の境界線にあつては7メートルとし、B地区との地区境界線までの距離の最低限度は3メートルとする。</u> ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 <u>(1) 地盤面下の部分</u> <u>(2) 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</u> 2 壁面から、八条通の境界線までの距離の最低限度は、 <u>9メートル</u> とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	A地区	
		区分	地区の面積	約1.8ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>1 住宅</u> <u>2 共同住宅、寄宿舎又は下宿</u> <u>3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの</u> <u>4 カラオケボックスその他これに類するもの</u> <u>5 建築基準法別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの</u>		
		(新設)	<u>(新設)</u>		
		(新設)	<u>(新設)</u>		
		(新設)	<u>(新設)</u>		
		(新設)	<u>(新設)</u>		
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面」という。)から、道路(八条通を除く。)の境界線までの距離の最低限度は、 <u>3メートルとする。</u> ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 <u>ア 地盤面下の部分</u> <u>イ 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</u> 2 壁面から、八条通の境界線までの距離の最低限度は、 <u>1.6メートル</u> とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 <u>ア 地盤面下の部分</u> <u>イ 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</u>				

	<p><u>(1)</u> 地盤面下の部分</p> <p><u>(2)</u> 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p> <p><u>(3)</u> 八条通の境界線までの距離が3メートル以上である1又は2以上の建築物（<u>(1)</u>若しくは<u>(2)</u>に掲げる建築物又はその部分を除く。）のうち、八条通の境界線までの距離が<u>9</u>メートルの範囲内にある部分の床面積の合計が20平方メートル以内であるもの</p>
<u>(削除)</u>	<u>(削除)</u>
建築物等の高さの最高限度	<u>4.5</u> メートル（吉祥院経12号線の境界線からの水平距離が <u>4.0</u> メートルの範囲内の区域にあつては、 <u>3.1</u> メートル）
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p><u>1</u> 建築物は、直線的で秩序ある構成を基本とし、端正でまとまりのある形態とすること。</p> <p><u>2</u> 建築物の屋根の材料は、地域特性を踏まえた良好な屋上の景観に配慮されたものとする。</p> <p><u>3</u> 建築物の屋根の色彩は、光沢のない灰色、光沢のない黒色又は光沢のない濃い茶色とすること。</p> <p><u>4</u> 塔屋等の高さ（塔屋等が周囲の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。）は、<u>4</u>メートル以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高の高さからの塔屋等の最上部までの高さが<u>4</u>メートルを超えず、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りではない。</p> <p><u>5</u> 塔屋等の位置、規模及び形態意匠は建築物全体として均整がとれたものとする。</p> <p><u>6</u> 建築物の外壁は、周辺への圧迫感の低減を図るため、道路からの十分な後退又は外壁面の分節等を行うこと。</p> <p><u>7</u> 建築物の主要な外壁に使用する材料は、光沢のないものとする。ただし、ガラス及び自然素材については、この限りではない。</p> <p><u>8</u> 建築物の主要な外壁の色彩は、次に掲げる色彩とすること。ただし、着色を施していない自然素材については、この限りではない。</p>

	<p><u>ウ</u> 八条通の境界線までの距離が3メートル以上である1又は2以上の建築物（<u>ア</u>若しくは<u>イ</u>に掲げる建築物又はその部分を除く。）のうち、八条通の境界線までの距離が<u>1.6</u>メートルの範囲内にある部分の床面積の合計が20平方メートル以内であるもの</p>
<u>かき又はさくの構造の制限</u>	<p>敷地境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合には、次の各号のいずれかに該当するもので、高さは<u>1.8</u>メートル以下でなければならない。ただし、門及び施設管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。</p> <p><u>1</u> 生け垣</p> <p><u>2</u> 高さ<u>60</u>センチメートル以下のレンガ積み又は石積みなどの上に植栽を施したもの</p> <p><u>3</u> さくと植栽を組み合わせたもの</p>
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>
<u>(新設)</u>	<u>(新設)</u>

			<p><u>(1) YR (黄赤) 系、Y (黄) 系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上であるもの</u></p> <p><u>(2) P (紫) 系、PB (青紫) 系の色相で、彩度が2以下かつ明度が4以上であるもの</u></p> <p><u>(3) N (無彩色) 系の色相で明度が4以上のもの</u></p> <p><u>9 建築物の外壁は、傾斜した壁（柱を含む）としないこと。</u></p> <p><u>10 建築物にバルコニー及び屋外階段を設ける場合は、位置、規模及び形態意匠は建築物本体と均整がとれたものとする。</u></p> <p><u>11 屋上及び公共の用に供する空地から望見される位置に設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し、建築物本体と均整がとれたものとする。</u></p> <p><u>12 公共の用に供する空地に面して門、塀又は生垣等を設置する場合は、建築物本体との調和を図るとともに、周辺の景観と調和したものとする。</u></p> <p><u>13 道路に沿って緑地帯を設けるなど、緑豊かな潤いのある町並み景観の形成に向けた植栽等を行うこと。</u></p> <p><u>14 建築物の屋上に設ける太陽光発電装置は建築物の本体と均整がとれたものとする。</u></p> <p><u>15 工作物のうち、土地に定着するものは、高さが20メートルを超えないものとする。また、建築物に定着するものは、当該建築物の最上部を超えないものとする。</u></p> <p><u>16 工作物の規模及び形態意匠は、地区内の建築物と調和するとともに、周辺の町並み景観に違和感を与えないものとする。</u> <u>また、建築物に定着するものは、建築物の本体と均整がとれたものとする。</u></p> <p><u>17 工作物の色彩は8に掲げる色彩を基調とすること。また、建築物に定着するものは、建築物との調和に配慮した色彩とすること。</u></p> <p><u>18 工作物のうち、携帯電話用アンテナを建築物の外壁面に設置する場合は、その色彩を当該外壁面の色彩に合わせる。</u></p> <p><u>19 工作物のうち、土地に定着する太陽光発電装置は、色彩その他意匠が周辺の町並みの景観に違和感を与えるものではないこと。</u></p>
--	--	--	---

--	--	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	B地区	
		区分	地区の面積	約0.2ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <u>(1)</u> カラオケボックスその他これに類するもの <u>(2)</u> 法別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの		
		壁面の位置の制限	<u>壁面</u> から、道路の境界線までの距離の最低限度は、3メートルとする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 <u>(1)</u> 地盤面下の部分 <u>(2)</u> 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分		
		<u>(削除)</u>	<u>(削除)</u>		
地区の	地区の名称	C地区			
区分	地区の面積	約0.5ヘクタール			
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 <u>(1)</u> 住宅 <u>(2)</u> 共同住宅、寄宿舎又は下宿 <u>(3)</u> カラオケボックスその他これに類するもの <u>(4)</u> 法別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの				

「地区計画区域、地区整備計画区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画は、本市のものづくり産業の基盤となる業務・研究開発・生産機能の高度化及び集積を誘導するとともに、緑豊かで安心・安全な周辺市街地の居住環境の形成及び地域コミュニティの維持向上を図るため、地区計画を変更するものである。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の名称	B地区	
		区分	地区の面積	約0.2ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>1</u> カラオケボックスその他これに類するもの <u>2</u> 建築基準法別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの		
		壁面の位置の制限	<u>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面</u> から、道路の境界線までの距離の最低限度は3メートルとする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 <u>ア</u> 地盤面下の部分 <u>イ</u> 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分		
		<u>かき又はさくの構造の制限</u>	<u>敷地境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合には、次の各号のいずれかに該当するもので、高さは1.8メートル以下でなければならない。ただし、門及び施設管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。</u> <u>1</u> 生け垣 <u>2</u> 高さ60センチメートル以下のレンガ積み又は石積みなどの上に植栽を施したもの <u>3</u> さくと植栽を組み合わせたもの		
地区の	地区の名称	C地区			
区分	地区の面積	約0.5ヘクタール			
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>1</u> 住宅 <u>2</u> 共同住宅、寄宿舎又は下宿 <u>3</u> カラオケボックスその他これに類するもの <u>4</u> 建築基準法別表第2(わ)項第7号及び第8号に掲げるもの				
備 考					

「地区計画区域、地区整備計画区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)の施行に伴い、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限について、記載内容の補正を行うものである。