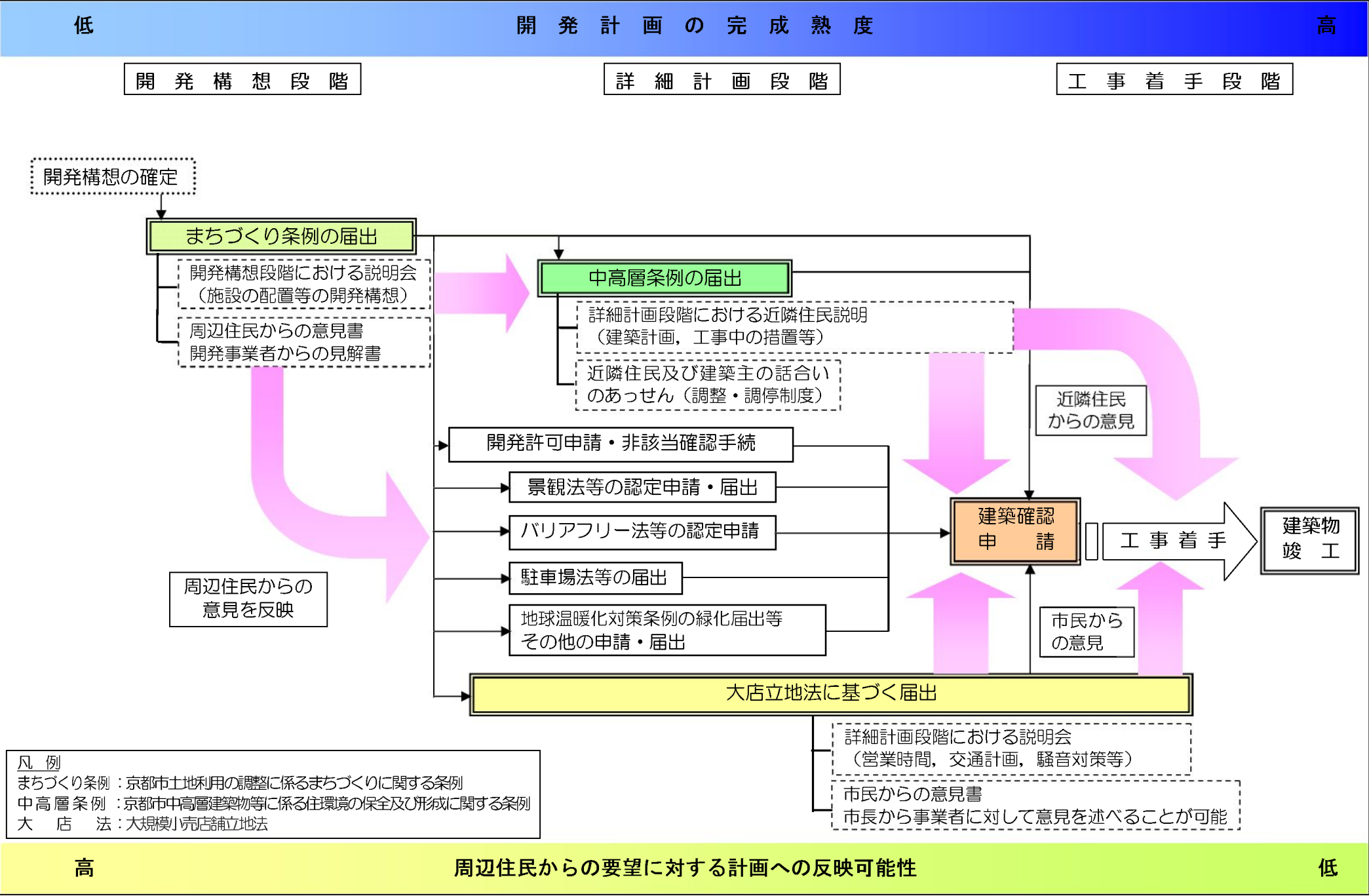


平成25年度第2回 京都市土地利用調整審査会

配布資料目次

- ・資料1 建築物（新築）の竣工までに必要な手続等の流れ（概要）
- ・資料1 （参考資料） まちづくり条例，中高層条例，大店立地法の制度比較
- ・資料2 まちづくり条例運用における意見書及び見解書の概要
- ・資料3 窓口対応等によるまちづくり条例に関する主な意見
- ・資料4－1 まちづくり条例の課題と解決の方向性について（論点整理資料）
- ・資料4－2 まちづくり条例及び規則の改正事項（素案）
- ・資料4 （参考資料1） まちづくり条例における対象用途の拡大検討
- ・資料4 （参考資料2） 緑化推進に係る「京都市緑の基本計画等」に基づく指導内容について

建築物（新築）の竣工までに必要な手続等の流れ（概要）



まちづくり条例，中高層条例，大店立地法の制度比較（概要）

	まちづくり条例	中高層条例	大店立地法														
目的	<u>良好なまちづくりの推進を図るため</u> ，本市，事業者及び市民の責務を明らかにするとともに， <u>開発事業の構想について本市及び市民の意見を反映させるための手続等を定めることにより</u> ， <u>まちづくりの方針に適合した土地利用を促し</u> ，もって都市の健全な発展と市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。	<u>中高層建築物等の建築等に関し</u> ， <u>建築主等が配慮すべき事項</u> ， <u>建築計画に係る周知の手続</u> ， <u>紛争の調整及び調停に関する手続</u> その他必要な事項を定めることにより， <u>紛争の予防及び解決を図り</u> ，もって安全で快適な住環境の保全及び形成に資することを目的とする。	大規模小売店舗の立地に関し， <u>その周辺の地域の生活環境の保持のため</u> ， <u>大規模小売店舗を設置する者によりその施設の配置及び運営方法について適正な配慮がなされることを確保することにより</u> ， <u>小売業の健全な発達を図り</u> ，もって国民経済及び地域社会の健全な発展並びに国民生活の向上に寄与することを目的とする。														
対象	○開発事業に係る区域の <u>土地の面積が 10,000 m²以上</u> であるもの ○ <u>集客施設の設置を含む開発事業で土地の面積が 1,000 m²以上 10,000 m²未満</u> であるもの	○中高層建築物：以下に掲げる建築物 <table><tr><th>区分（用途地域）</th><th>建築物の高さ</th></tr><tr><td>一低層，二低層</td><td>7m超</td></tr><tr><td>一中高，二中高，一種住居，二種住居，準住居，近隣商業，準工業</td><td>10m超</td></tr><tr><td>商業，工業</td><td>17m超</td></tr></table> ○大規模建築物： <u>延べ面積 1,000 m²を超える建築物</u> ○特定特殊建築物 <table><tr><th>区 分</th><th>床面積の合計</th></tr><tr><td>劇場，映画館，観覧場，集会場（結婚式場，葬祭場）体育館，博物館，美術館，図書館，スポーツ練習場 等</td><td>100 m²</td></tr><tr><td>百貨店，展示場，物品販売業を営む店舗，キャバレー，遊技場，飲食店，公衆浴場</td><td>500 m²</td></tr></table> ○特定共同住宅：階数が 3 以上で，かつ，住戸の数が 15 以上の共同住宅	区分（用途地域）	建築物の高さ	一低層，二低層	7m超	一中高，二中高，一種住居，二種住居，準住居，近隣商業，準工業	10m超	商業，工業	17m超	区 分	床面積の合計	劇場，映画館，観覧場，集会場（結婚式場，葬祭場）体育館，博物館，美術館，図書館，スポーツ練習場 等	100 m ²	百貨店，展示場，物品販売業を営む店舗，キャバレー，遊技場，飲食店，公衆浴場	500 m ²	○建物内の小売業（飲食店業を除くものとし，物品加工修理業を含む。）を行うための <u>店舗の用に供される床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの</u>
区分（用途地域）	建築物の高さ																
一低層，二低層	7m超																
一中高，二中高，一種住居，二種住居，準住居，近隣商業，準工業	10m超																
商業，工業	17m超																
区 分	床面積の合計																
劇場，映画館，観覧場，集会場（結婚式場，葬祭場）体育館，博物館，美術館，図書館，スポーツ練習場 等	100 m ²																
百貨店，展示場，物品販売業を営む店舗，キャバレー，遊技場，飲食店，公衆浴場	500 m ²																
説明会等	○届出の日から 3 週間以内に，周辺住民を対象とする説明会を開催 ○開催回数：特に定めなし（通常 1 回） ○説明内容：開発構想届により届け出た事項	○近隣関係住民に対して個別の説明 〔※説明会の開催要望がある場合は開催するよう努めなければならない。〕 ○説明内容：建築物の規模，構造及び用途，日照及び通風に及ぼす影響，工事の内容及び影響 等	○届出の日から 2 箇月以内に，市内に居住する者等を対象とする説明会を開催 ○開催回数：1 回又は 2 回（上限 3 回） ○説明内容：届出及び添付書類の内容														

■まちづくり条例運用における意見書及び見解書の概要(1／2)

赤字:交通処理, 駐車場等に関すること 青字:説明会に関すること 緑字:緑化等に関すること _____:中高層条例, 大店立地法等に関すること

No.	開発事業者	主な用途 及び種別	場所	立地場所の 用途地域	隣接地の 用途地域	届出日	意見書 提出数	意見書の主な内容	見解書の概要
1	(株)島津製作所	物販店舗新築 (イオンモール 京都五条)	右, 西院追分町	工業	工業	H12.6.30	1,057通	○事業反対及び見直しについて(商業施設不要, 施設ボリュームの低減) ○ 周辺交通環境への影響 について(道路混雑, 事故増加, 通学児童の安全対策) ○ 駐車場 について(生活道路側に出入口を設けないように。周辺道路での 駐車違反対策。) ○環境対策について(騒音, 臭気, 電波障害, 日照, 光害) ○事業賛成意見	○当初計画のとおり進め, 地域の消費者の皆様の利益に貢献したい。 ○関係機関と協議を速やかに行い, 弊社の考え方を大店立地法の説明会 や自治連合会を通じて説明する。 ○ 駐車場 については, 地域の皆様のご意見を伺うとともに, 関係機関との協 議ならびに建物の配置計画等を総合的に検討の上, 決定する。 ○環境への影響を極力減らす策を検討の上, 実施する。 ○地域発展に寄与する活動を行う。
2	睦備建設	マンション・ 宅地開発 (パデシオン山 科夢ヶ丘他)	山, 上花山桜谷	第2種住居 第1種中高 層住居専用	第2種住居	H15.7.9	13通	○敷地内道路について(開発区域内の陸橋の取り扱いについて) ○施設計画, 交通計画 について(高さ低減。国道からの進入路とすること により, 生活道路に車が流れないようにすること。) ○ 説明会の内容 について(形式的なものであった。よりよい地域づくりを目指 すという姿勢が見られない。)	○より長期に陸橋を維持及び管理できるよう検討する。 ○施設計画及び 交通計画 ともに安全性等の観点から, 変更せず計画のと おりとする。 ○ 説明会 時には, 模型等を利用した詳細な説明を行い, その後質疑応答と し, その場で見解を述べる等で対応し, 説明会 としては有効である。計画自 体も条例の主旨に即したものである。
3	麒麟麦酒	商業施設開発 (麒麟社跡地 開発)	南, 久世高田町	商業	準工業 工業	H15.7.25	30通	○施設計画について(公園緑地の設置 。建物高さの低減。公共施設及び福 祉施設の計画を。) ○ 交通環境 について(開発交通量の予測や十分な駐車場の確保) ○ 説明会の開催内容 について(内容が不十分。今後も話し合いの場をもつこ と。)	○「水とみどり」をテーマとした 周辺環境計画 に取組んで参りたいと考える。 ○ 交通計画 を具体的に検討し, 関係機関との協議を速やかに行い, 弊社の 考えを大規模小売店舗立地法説明会を通じて説明する。 ○今回の 説明会 は早期の段階の開発計画の内容であるため, 今後検討を 進めていくなかで, 他の手続による説明会にて説明を行う。 ○工事計画については具体化した段階で説明会を開催する。
4	西日本旅客鉄 道(株)	商業施設増築	下, 烏丸通塩小 路下る東塩小路 町	商業	商業	H16.8.3	2通	○これ以上の商業施設は不要。 ○建物により線路上の車両を見えなくなることがないよう配慮を。	○お客様の多様なニーズに応えるための開発を行うことは, 当該エリアを利用 する方々の利便性が向上し, 良好なまちづくりに貢献できる。
5	学校法人 立命館	小学校新築	北, 小山西上総 町	第1種中高 層住居専用 近隣商業	第1種低層 住居 近隣商業	H16.8.11	18通	○ 説明会の内容 について(意見書の提出手続きの説明がなく失望した。配 布資料がほしかった。) ○建物について(高さの低減。グランド砂塵対策。植栽は虫がつかず落ち葉 のないもの。 植栽を行うこと 。) ○周辺環境への影響について(騒音, 防音, 防犯対策等) ○ 交通・駐車対策 について(送迎・駐車対策) ○地域との関わりについて(近隣影響する内容(騒音, 照明, 安全確保等) は引き続き話し合いを行うこと)	○ 説明会 では, 条例の趣旨に沿って現段階の構想について説明したと考 え, 詳細については今後, 中高層条例による説明会で説明する。 ○ 緑豊かな キャンパスにしたいと考える。 ○近隣への影響を減らすよう配慮する。 ○生徒及び教職員の登下校の車利用禁止や来客用・緊急用以外の 駐車場 は計画しない。 ○地域との共生を図り, 憩談の場を設けるように考える。
6	学校法人 同志社	小学校新築	左, 岩倉大鷲町 地内 ほか	第2種中高 層住居専用 第1種低層 住居専用	第1種低層 住居	H16.10.7	1通	○ 駐車場, 乗降用スぺース の確保について	○ 駐車可能スペースや旋回場 等を計画する。
7	(株)イチバンコー ポレーション	パチンコ店新 築	伏, 淀生津町	準工業	準工業	H17.12.12	13通	○出店反対 ○風紀, 住環境の悪化について ○ 説明会 について(態度が不誠実, 資料不足, 代表者の出席がない)	○営業を認めていただきたい。 ○自治会活動に積極的に協力し, 周辺の清掃, 防犯活動を行い環境保全 に努める。 ○誠実に 説明会 を行った所存であるが, 不快にさせたことは謝罪する。今後 は, 自治会と協議のうえ, 中高層条例による説明会で具体的な資料を提示 し, 説明する。
8	MID都市開発(株)	商業施設新築 (イオンモール KYOTO)	南, 西九条北ノ 内町	商業	商業 第2種住居	H18.4.3	17通	○周辺環境への影響について(緑地帯の設置 。隣接民家への日照, 風, 電 波要害の考え方は。) ○ 交通量増加による影響 について(駐車場台数が少ない。駐車場は不要。 駐車場出入口の位置について。) ○工事期間中の対策について ○ 説明会 について(説明不足, 資料不足, 内容が曖昧, 案内範囲が狭い。)	○ 緑化 については, 市の緑地政策に基づき, 適正に配置する。周辺環境へ の影響については, 個別に住民理解を得るべく協議する。 ○ 駐車場 の付置義務は満足させ, かつ公共交通機関利用促進や荷捌き車 の集約化等, 車両台数の低減化に努める。 ○工事着手前に説明会を実施し, 安全に配慮した工事計画を策定する。 ○必要に応じて 近隣説明会 を開催していく。

■まちづくり条例運用における意見書及び見解書の概要(2/2)

赤字:交通処理, 駐車場等に関すること 青字:説明会に関すること 緑字:緑化等に関すること ____:中高層条例, 大店立地法等に関すること

9	睦備建設	マンション・宅地開発	伏, 桃山町因幡	準住居 第1種住居	第1種低層 住居専用 第1種住居	H18.8.2	10通	○ 駐車場の出入口の位置 について(幹線道路側からの出入りとする。) ○通風・日照等が悪化する。 ○工事での影響について(工事時間, 騒音対策, 工事車両の進入待機について) ○ 緑化 を多く行ってほしい。 ○施設計画について(開発公園 の位置, 面積が不適切)	○関係法令及び京都市による指導を仰ぎながら対応する。 ○近隣住民の生活への障害を発生させるものではないと考える。 ○工事期間中においては, 極力周辺への影響を少なくするようにする。 ○十分に 緑化 の確保ができていると考える。 ○施設計画について, 計画変更は致しかねる。
10	松原興産	飲食店・パチンコ店新築	右, 西京極大門町	工業地域	工業	H19.2.13	1通	○ 敷地周辺および屋上の緑化 について ○店舗は近隣住宅より40m以上離すこと。 ○ 周辺環境への影響 について(奇抜なデザインにしない。光害, 騒音の対策。)	○周辺の 緑化 は考慮するが, 屋上は 駐車場を計画しているため, 屋上緑化 はできない。 ○近隣住宅との距離や周辺環境への影響については可能な限り考慮する。
11	島津製作所	社員寮増築	右, 西院春栄町	準工業地域	準工業地域	H20.8.20	1通	○住宅地への圧迫感を抑えるため, 計画位置を移動されたい。 ○ 周辺環境への影響 について(電波、地盤沈下)	○可能な限りの配慮をすべく, 近隣住民と協議する。 ○工事に起因する障害には対応するが, 長期的な地盤沈下は生じないと考えている。
12	学校法人 真宗大谷学園	大学増築	北, 小山上総町	第1種中高層 住居専用 近隣商業	第1種低層 住居専用 近隣商業	H20.10.10	1通	○住宅地への圧迫感を抑えるため, 計画位置を移動されたい。 ○ 周辺環境への影響 について(日照, 騒音、電波、死角が発生することによるプライバシー。)	○計画位置の変更には応じられない。 ○対応できるものに関しては対応し, その他については配慮する。
13	(株)ヨドバシカメラ	商業施設新築	下, 烏丸通七条 下ル東塩小路町	商業	商業	H20.12.5	10通	○ 駐車場の出入口位置及び台数の低減 について ○ 交通量調査 の実施による周辺道路への負荷の検証を行うべき。 ○ 説明会 の時間が短時間で打ち切られた。 ○建設賛成及び早期着工を要望	○ 駐車場の出入口 については十分な対策をとることとするが, 台数 は付置義務台数等で定められた台数としているため, 低減はできない。 ○ 交通量調査 は実施済みであり, 今後関係各所と十分協議し, 適切な措置を講じる。 ○ 説明会 としては, 可能な限り実施したと考えている。今後, 法定以外の近隣説明会を開催したいと考える。
14	オリックス不動産 (株)・ 西日本旅客鉄道 (株)	公園施設増築 (京都水族館)	下, 観喜寺町	準工業	商業 準工業	H21.7.8	186通	○市民意見反映措置の充実について ○広域避難場所の別途確保, 避難動線の確保等について ○ 交通量増加への対応 について ○生活環境への影響について(排出物, 騒音, 地下水等) ○事業内容について(緑化の要望 ., 事業そのものの必要性ない。)	○ご意見を基に市とも十分協議し, よりよい施設づくりに努める。 ○京都駅からの徒歩や公共交通機関の利用を積極的に呼び掛け, 交通量増加 を抑制するようにする。 ○市が定めた 公園再整備 の方向性(案)に基づき検討する。 ○より一層の 緑の増加 に努める。
15	京都東山ホスピ タリティアセット特定 目的会社	ホテル新築 (東山ホテル)	東山区妙法院前 側町	第1種中高層 住居専用 第2種住居	第1種中高層 住居専用 第2種住居	H23.4.8	6通	○ 周辺交通への影響 について(現状も交通の流れが悪く, より悪化する。 駐車場の入り口 は生活道路及び大学生の通学路であり, 安全面に問題。) ○既存の病院を存続してほしい。 ○ 説明会の内容 について(開催の通知が不十分。行政も出席すべき。)	○ 関係各所との協議 を行い, 調整する。 ○住民との協議を進めていく所存であるが, 病院の存続は困難である。 ○ 説明会 の開催公示は所定のとおり実施しており, 実施内容も現段階でできる内容は十分に説明し, 質疑にも対応したと考える。
16	(株)しょうざん	ホテル新築 (しょうざんホテル)	北区衣笠鏡石町	第2種住居	第1種中高層 住居専用 第2種住居 第1種住居	H24.3.16	1通	○地元自治会と協議する機会を持つことを要望	○地元自治会との協議・話し合いの機会・場を設ける。
17	三井不動産レジ デンシャル(株)	マンション・ 戸建住宅新築	京都市西京区桂 御所町	第1種中高層 住居専用	第1種中高層 住居専用	H24.9.18	4通	○マンションの配置について(既存住宅と新築マンション間に6m道路を設置するなど離隔距離を確保してほしい。) ○既存住宅に対する, 圧迫感, 日照, 風通し等の対策について協議されたい。 ○マンション駐車場出入口は 交通事故, 渋滞発生に配慮 した配置を願う。	○離隔距離をとるための道路設置による敷地減少は事業の根源に繋がる問題であり対応困難。離隔距離は今後の中高層条例で協議する。 ○日照等の意見は, 中高層条例に基づき協議する。 ○ マンション駐車場出入口 は, 中高層条例に基づき協議する。
18	(株)ホテルパートナ ース	遊技場(ぱちんこ店)増築	京都市左京区高 野西開町	近隣商業	第一種住 居 第二種住 居	H24.12.6	49通	○出店反対(隣接地は良好な住宅や公園。パチンコ店は繁華街で営業すべき。周辺環境悪化につながる。) ○事業内容について(健康増進施設等の地域貢献事業を検討されたい。) ○ 交通問題 について(交通量調査を実施しない理由及び交通渋滞が発生しない根拠の提示。駐車場出入口が幹線道路に面していない。) ○ 周辺環境への影響 について(年少者の健全育成の視点からも問題。騒音, 治安, ごみのポイ捨て等不安。) ○ 説明会の内容 について(交通量調査, 駐車台数等の説明がない。事業者の代表者がでてくるべき。)	○事業内容等の計画見直しには, 応えられない。 ○ 交通負荷のシミュレーション を行い計画に反映する考えである。 ○周辺環境への影響を低減させるために, 様々な対策を講じる考えである。 ○条例に即した内容は十分に 説明 できていると考え, 手続上, 道義上問題ないと御理解している。計画案がまとも次第, 中高層条例に基づく説明等で詳細に行く。
19	京阪電鉄不動産・名鉄不動産・山陽電気鉄道	マンション(ダイエー藤森店跡地)	京都市伏見区深 草キトロ町	第2種住居	近隣商業 第2種住居	H25.3.7	2通	○建物形状について(敷地西側の建物高さ等の低減を要望) ○ 空地の緑化 の要望について ○自治会への参加依頼	○単純な規模縮小を前提とした計画変更は受けれない。 ○敷地内の空地はできる限り植樹を行い 緑化に努める 。 ○開発事業者から購入者に自治会参加要請があることを説明する。

窓口対応等によるまちづくり条例に関する主な意見

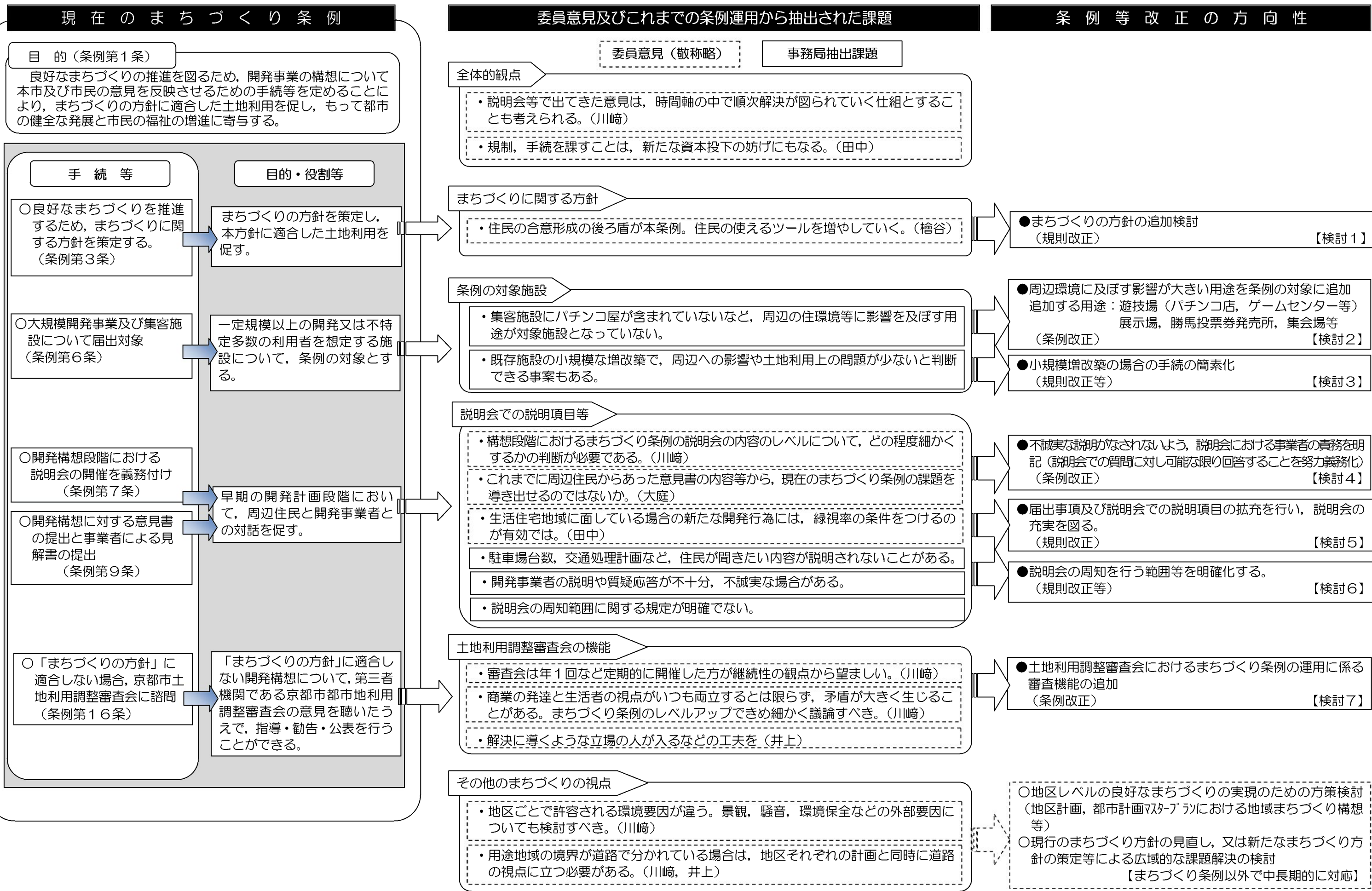
1 周辺住民側からの主な意見

- 1) 計画される建築物は周辺地域にそぐわないため、計画を中止するよう、事業者を指導して欲しい。
- 2) 説明会における事業者の対応が不十分であるため、再度説明会を開催させるよう、事業者を指導して欲しい。
- 3) 説明会に行ったところ代理者しか出席していなかった。事業者自身が出席するべきではないのか。
- 4) 説明会では工事中の対応など、具体的な事項について説明があると思っていたのに、計画概要の簡単な説明しかなかった。説明としては不十分ではないのか。

2 事業者側からの主な意見

- 1) 周辺住民から、説明会を1回でまとめて欲しいと言われたが、まちづくり条例の説明会と中高層条例の説明を一度に行うことはできないのか。
- 2) 周辺住民に対して、「まちづくり条例の説明会は開発構想段階における説明会である。」といくら説明しても理解が得られず、詳細設計内容や工事時の対応など、中高層条例において説明する予定の内容まで説明を求められる。
- 3) 現行のまちづくり条例は敷地面積の大小で届出の対象を規定しているため、既存の大学、病院、工場、神社仏閣などにおいて、周辺に与える影響や土地利用上の問題が少ないような一定規模の増築をしようとする場合においても手続の対象となる場合があるので、そのような場合には手続を簡素化できないか。
- 4) コンビニエンスストアなど、敷地面積と比較して小規模な建築物を計画する場合は、まちづくり条例の手続を簡素化できないか。
- 5) 現行のまちづくり条例や施行規則では、説明会の開催周知範囲が明記されていないため、手続を明確化して欲しい。
- 6) 10,000㎡を超える開発区域においては、あらゆる開発行為がまちづくり条例の手続対象となっているが、このうち敷地の一部について切土を行うなど、小規模な開発行為については、まちづくり条例の届出の対象外としても良いのではないか。

まちづくり条例の課題と解決の方向性について（論点整理資料）



まちづくり条例及び規則の改正事項（素案）

検討 1 まちづくり方針の追加

●考え方

まちづくり条例制定後に新たに策定された本市の基本方針等を追加する。

- 現行：①整備，開発及び保全の方針（京都府策定），都市再開発の方針等
②京都市都市計画マスタープラン
③商業集積ガイドプラン
④京都市緑の基本計画
⑤京都市住宅マスタープラン
⑥職住共存地区整備ガイドプラン
⑦高度集積地区整備ガイドプラン

□改正：新たに策定されたまちづくり方針を追加

例 京都市 MICE 戦略，「歩くまち・京都」総合交通戦略 等

検討 2 集客施設の対象拡充

●考え方

まちづくり三法の改正による大規模集客施設の立地規制及びまちづくり条例制定後の本市の取り組みを踏まえ，届出対象建築物を拡充（土地面積 $1,000\text{ m}^2 \leq A < 10,000\text{ m}^2$ ）

■現行：集客施設（条例第 2 条で定義）

- ①物品販売業を営む店舗又は飲食店
②ホーリング 場，スケート場，水泳場及びこれらに類するもの
③ホテル又は旅館
④カラオケボックスその他これに類するもの
⑤劇場，映画館，演芸場又は観覧場

□改正：集客施設に次の用途を追加

- ⑥遊技場（マージャン屋，パチンコ屋，ゲームセンター，射的場），展示場，勝馬投票券発売所等
⑦集会場（結婚式場，葬祭場等）

…資料 4 参考資料 1

検討 3 小規模改築時の手続の簡素化

●考え方

小規模開発時（条例第 19 条第 3 項）の取扱いの規定を規則化し，改築等による周辺環境等への影響の少ない場合に手続を簡素化（届出書の縦覧，説明会，意見書の提出等を省略）する。

■現行：「著しく小規模」の対象を，「既存建築物の延べ面積の 1 割以内の増築」として運用

□改正：現行の運用を規則化するなどとともに，要件を緩和

これまでの運用実績等を踏まえ，「既存建築物の延べ面積の 2 割以内の増築」は手続を簡素化する。

検討 4 説明会における事業者の責務の明確化

●考え方

まちづくり条例運用の中で提出された意見書の内容を踏まえ，説明会において事業者による丁寧な説明に努めるよう求めることにより，まちづくりの課題の解決を促進する。

■現行：説明会における事業者の対応について，条例で明文化していない。

□改正：開発事業者に対して，説明会での質問に対して可能な限り回答するよう努力義務化する。

検討 5 届出事項及び説明会での説明事項の拡充

●考え方

まちづくり条例運用の中で提出された意見書の内容等を踏まえ，届出事項及び説明会における説明事項の拡充を図る。

■現行：規則第 4 条で届出図書を規定

- ①付近見取図
②施設の配置に係る構想を示す図面
③土地及びその周辺の状況を示す写真
④その他開発事業の構想の内容を示す図書

□改正：以下の図書を追加

- ⑤自動車の駐車台数，自動車の出入口その他設置する駐車場の構想の内容を示す図書
⑥開発事業に係る区域の土地における緑地の保全，緑化の推進その他周辺環境との調和に係る構想の内容を示す図書

…資料 4 参考資料 2

検討 6 説明会の周知範囲の明確化

●考え方

説明会の開催周知範囲が明確でないため，今回規定する。

■現行：説明会の周知範囲を窓口にて口頭指導
（物販店舗は半径 300m，それ以外は半径 250m にビラを配布等）

□改正：上記を規則等において規定

検討 7 審査会における審査機能の追加

●考え方

土地利用調整審査会の審査機能の拡充を図ることで，条例運用の機能強化を図る。

■現行：まちづくりの方針に適合しない場合における指導助言，勧告，公表その他市長が必要と認める事項について，市長の諮問に応じ，審査会は調査審議する。

□改正：これまでの調査審議機能だけでなく，まちづくり条例の運用についての審査機能を追加し，年度毎に，届出された計画について諮問し，審査を行うことができるようにする。

まちづくり条例における対象用途の拡大検討

平成 18 年のまちづくり三法（都市計画法，大規模小売店舗立地法及び中心市街地の活性化に関する法律）の改正に伴い，都市構造に広域的に大きな影響を与える大規模集客施設が新たに建築基準法に規定されるとともに，立地可能な用途地域が制限された。

そこで，今回，まちづくり条例を見直すに当たり，上記の法改正を踏まえ，集客施設について，法律上で位置付けられたものの，現行のまちづくり条例では集客施設に位置付けられていない建築物の用途（遊技場，展示場，勝馬投票券発売所等）を新たに条例の集客施設に追加し，条例の対象用途とすることとする。また，特定多数の人が利用する葬祭場等の集会場についても，道路交通等の都市構造に影響を及ぼす恐れがあることから，新たに条例の集客施設に追加することとする。

（平成 18 年建築基準法改正）

用途地域	改正前	改正後
第二種住居地域	制限なし	大規模集客施設（※）の立地が制限
準住居地域		
工業地域		

建築基準法に規定する大規模集客施設

劇場，映画館，演芸場若しくは観覧場又は店舗，飲食店，展示場，遊技場，勝馬投票券発売所，場外車券売場 その他これらに類する用途で政令で定めるもの（政令で定めるもの：場外勝舟投票券発売所）で，その用途に供する部分（劇場，映画館，演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては，客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの

※：現行のまちづくり条例では集客施設に位置付けられていない建築物の用途

（まちづくり条例の見直し案）

現 行	見直し案
集客施設 次に掲げる建築物をいう。 ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店 イ ボーリング場，スケート場，水泳場その他これらに類する別に定める運動場 ウ ホテル又は旅館 エ カラオケボックスその他これに類するもの オ 劇場，映画館，演芸場又は観覧場 カ 公衆浴場	集客施設 次に掲げる建築物をいう。 ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店 イ ボーリング場，スケート場，水泳場その他これらに類する別に定める運動場 ウ ホテル又は旅館 エ <u>遊技場</u> オ 劇場，映画館，演芸場又は観覧場 カ 公衆浴場 キ <u>展示場</u> ク <u>集会場（結婚式場，葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。）</u> ケ <u>勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類する別に定めるもの</u>

緑化推進に係る「京都市緑の基本計画等」に基づく指導内容について

本市では、「京都市緑の基本計画」及び「第1次京（みやこ）のみどり推進プラン」において、『緑被率』、『緑視率』という指標を用いて緑の状況を把握すると共に、将来の目標を設定し、緑化を推進している。

○「第1次京のみどり推進プラン」における『緑被率』及び『緑視率』の目標（抜粋）

項 目	指 標 (総合指標)	H21年度末の 実績	第1次推進プラン の目標（H27末）	緑の基本計画の 目標（H37末）
市街地の緑の創出	緑被率	35%	36%	37%
人々がまちなかで 目にする緑の創出	緑視率 (※1)	10%未満の計 測地点13箇所 (※2)	市内の緑視率10% 以上の確保を目指 す	— (※3)

※1：緑視率の内容や目標等の詳細は「第1次京のみどり推進プランー資料編」を参照。

※2：緑視率の実績は平成22年度のもの（調査地点総数：37箇所）

※3：H37末の緑視率の目標は、第1次推進プランの総括点検（H26）の結果（達成状況）を踏まえて設定する。

（第2次推進プラン策定時に設定）

緑被率向上に向けて

本市では緑被率を35%から**37%**にするため、年間1万本の高木の植樹に相当する量の創出を目標としている。

建築物の緑化や樹木植栽の際には、緑化助成制度（次項参照）を設け、緑化の促進を図っている。

緑視率向上に向けて

緑視率を向上させることで、人々の心にうるおいと安らぎを与え、緑に対する満足度を向上させることができることから、下の写真の様に既存樹木を大きく育てたり、**建物の外周部の緑化（ブロック塀を生垣にする）・壁面緑化**など、敷地内を積極的に緑化するよう指導助言。

現況写真（D-13 伏見区役所付近／緑視率：8.9%）※下段は計測対象となる緑を着色した写真



緑化推進の展開イメージ（緑視率：28.3%）



ブロック塀を生垣に

既存の樹木を大きく育てる

ブロック塀を生垣に

○緑化に関する助成制度について

「京（みやこ）のまちなか緑化助成事業」

本市では、個人や事業者の方が建築物の屋上・壁面や、自宅・事業所の庭・駐車場等の道路に面する敷地において、新たに樹木の植栽などの緑化を行う際に、設置費用などを助成する「京のまちなか緑化助成事業」を実施。

平成24年度から、より使いやすい制度とするために、申請時期を通年にするとともに、助成対象範囲を広げ、本市の市街化区域全域で行う緑化を助成対象としている。

助成金額

緑化の種類	①		②	助成金額	上限額
屋上緑化	10,000円/㎡	× 緑 化 面 積	助 成 対 象 と な る 総 経 費 の 1/2	① と ② の う ち 低 い 方 の 金 額	30万円
壁面緑化	5,000円/㎡				15万円
地上緑化	5,000円/㎡				15万円

※ 助成金額はそれぞれ千円未満切捨

※ 緑化の種類を重複して申請することは可能。合計助成金額の上限は30万円。