

検討2 条例の対象建築物に関する事項

検討2－(1) 届出対象となる集客施設の用途の追加検討

【現状と課題】 現行のまちづくり条例において集客施設として規定していないパチンコ屋や展示場、結婚式場などの不特定多数の利用がある施設については、近年の法改正等を踏まえた見直しが必要である。

【検討案】 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、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。

(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、場外勝舟投票券発売所</u>

(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、 <u>展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</u> 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： <u>場外勝舟投票券発売所</u> ）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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの

※ ：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

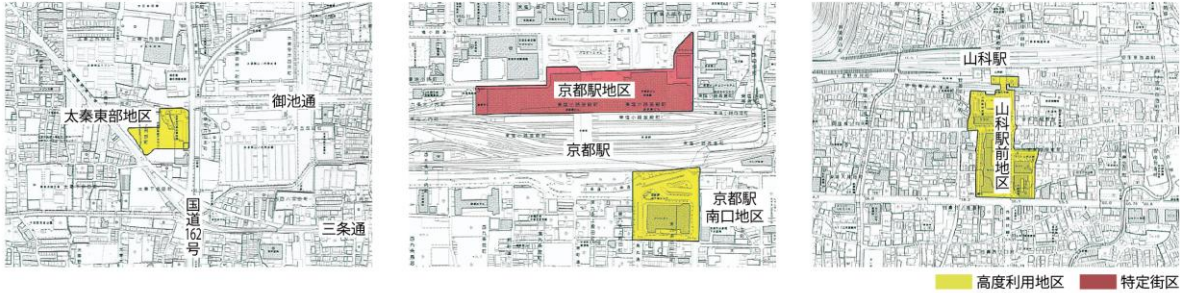
検討2－(2) 届出の適用除外とする区域等の見直し検討

【現状と課題】 法令等に基づき、事前に説明会等の手続が行われたうえで、地域の特性に応じてきめ細かく建築制限が定められた区域（高度利用地区、特定街区等）においては、条例の適用を除外している。

現在、京都駅周辺地域では、大規模災害に発生する帰宅困難者対策としての一時滞在施設等の確保とともに、交通結節機能を活かした土地利用と都市機能の更新を図るため、広範囲において機能更新型の高度利用地区の活用に向けた取組を行っている。

【検討案】 機能更新型の高度利用地区の制度趣旨を踏まえ、京都駅周辺における良好なまちづくりの推進を図る観点から、高度利用地区をまちづくり条例の届出対象とする。

■高度利用地区・特定街区指定図



高度利用地区内の建築制限

	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置 の制限
京都駅南口地区	700%	300%	50%	300㎡	有
山科駅前地区	600%	200%	60%	200㎡	無
太秦東部地区	330%	200%	70%	300㎡	有

特定街区内の建築制限

		容積率 最高限	高さの 最高限度	壁面の位置 の制限	その他
京都駅 地区	A地区	535%	12～60m	有	有効空地 の確保等
	B地区	600%	25～45m		

京都駅周辺における高度利用地区の指定検討

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、業務機能が集積してきた地域において、大規模災害時の帰宅困難者対策としての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つつ、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、高度利用地区の指定を行う手続を進めている。

対象建築物

建築面積が100平方メートル以上の建築物を建築する場合には、容積率の緩和の方法に示すとおり、用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「指定容積率」という。）を超えた容積率緩和が可能となる。

容積率の緩和の方法

容積率の最高限度は、指定容積率の1.5倍以下で、かつ、指定容積率に200%を加えた数値を上限として、以下のとおり定める。

(1) 誘導用途割合による容積率の割増し

A地区、B地区及びC地区においては、誘導用途に係る床面積の合計が延べ床面積の2分の1以上の建築物は、指定容積率に100%を加算することができるものとする。

(2) 一時滞在施設の確保による容積率の割増し

一時滞在施設（「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もの）を確保する場合、以下の式により算出される割増容積率を加算することができるものとする。ただし、割増容積率の上限は100%とする。

割増容積率（%）＝（一時滞在施設の待機スペースの合計面積×0.4／敷地面積）×100

地区名		用途地域	指定容積率	容積率の最高限度	(1) 誘導用途に係る床面積の合計が延べ床面積の2分の1以上の建築物の場合	(2) 一時滞在施設
京都駅周辺地区	A地区	商業地域	600%	800%	+100%	割増容積率=(一時滞在施設の待機スペースの合計面積×0.4/敷地面積)×100 ※ただし、割増容積率の上限は100%
	B地区		400%	600%		
	C地区	近隣商業地域	300%	450%	—	
	D地区	第1種住居地域	200%	300%		

