

第1次規則改正について (説明会における説明事項の拡充)

1 課題

- これまでの条例運用において、周辺住民から提出された意見書において、「駐車場の出入り口及び交通対策、敷地内の緑化等による環境保全の説明がない」「説明会に事業者の代理人しか出席しておらず、誠実な説明や質疑が行われない」といった意見が複数あった。

2 第2回 京都市土地利用調整審査会における委員からの御意見

- 説明会の内容に事業の意義や趣旨等を説明するといった項目を付け加えると問題は改善できるのではないか。(川崎会長)
- 事業者が地域に進出することにより、地域へ貢献できることなど、地域住民と共存するようなことを説明会において、アピールするようにすれば、必然的に代理者ではなく、事業者の代表者が説明会に出席する。(田中委員)

3 第1次規則改正の内容

- 周辺住民の関心が高い、駐車台数及び車両出入口、緑化の推進等に関する説明を新たに義務付け、開発構想段階における周辺住民との合意形成の円滑化を図る。
- 説明会では届け出た事項を周知することとしている(条例第7条)しているため、届出図書の改正を行った。

【改正内容】 が改正部分

まちづくり条例施行規則

(開発構想の届出)

第4条 条例第6条の規定により届出をしようとする者は、開発構想届(第1号様式)に次の各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図(届出に係る土地の区域を示したもので、縮尺が2,500分の1であるものに限る。)
- (2) 施設の配置に係る構想を示す図面
- (3) 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
- (3)(4) 開発事業に係る区域の土地及びその周辺の状況を示す写真
- (5) 自動車の駐車台数、自動車の出入口の位置その他駐車場の構想の内容を示す図書
- (4)(6) その他開発事業の構想(以下「開発構想」という。)の内容を示す図書

届出様式に「良好なまちづくりを推進するために配慮する事項」欄を追加する。

4 第1次規則改正の公布、施行

- ・平成25年11月29日 公布
- ・平成26年 1月 1日 施行

第1号様式（第4条関係）

開 発 構 想 届

(宛先) 京 都 市 長	年 月 日
届出者の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）	届出者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 電話 —

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例第6条の規定により届け出ます。				
開 発 事 業 者		住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）		
		氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 電話 —		
代 理 者		住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）		
		氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 電話 —		
土 地	地 名 地 番	京都市 区		
	用 途 地 域		防火地域	☐ 防火地域 ☐ 準防火地域 ☐ 指定なし
	その他の地域又は地区	☐ メートル第 種高度地区 ☐ 美観地区（ ） ☐ 建造物修景地区（ ） ☐ 自然風景保全地区（ ） ☐ 眺望景観保全地域（ ） ☐ 風致地区（ ） ☐ 歴史的風土保存区域 ☐ 近郊緑地保全区域 ☐ 宅地造成工事規制区域 ☐ 屋外広告物規制区域（ ） ☐ 屋外広告物等特別規制地区 ☐ その他（ ）		
	土 地 の 面 積	平方メートル		
	指 定 建 ぺ い 率	パーセント	指 定 容 積 率	パーセント
	主 な 用 途		工 事 の 種 別	☐ 新築 ☐ 増築 ☐ 用途変更 ☐ 開発行為
開 発 構 想 の 概 要	階 数			
	建 ぺ い 率	約 パーセント	容 積 率	約 パーセント
	建 築 物 の 高 さ	約 メートル		
		計 画 部 分	既 存 部 分	合 計
	建 築 面 積	約 平方メートル	約 平方メートル	約 平方メートル

	延 べ 面 積	約 平方メートル	約 平方メートル	約 平方メートル
	用途ごとのおおよその面積			
良好なまちづくりを推進するために配慮する事項	開発事業を通じて地域社会の一員として担おうとする役割に係る事項			
	町並みとの調和に係る事項			
	生活環境との調和に係る事項			
	その他地域社会への配慮に係る事項			
説明会の日時			説明会の場所	
必要な申請等の種類				

注 1 該当する□には、✓印を記入してください。

- 2 指定建ぺい率とは敷地に建築可能な建築面積の敷地面積に対する割合を、指定容積率とは敷地に建築可能な延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。
- 3 建ぺい率とは建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を、容積率とは建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。
- 4 説明会の日時の欄及び説明会の場所の欄は、説明会の予定が決まっていない場合については、記入する必要はありません。

第1号様式（第4条関係）

開 発 構 想 届

届出日を記入

（宛先）京 都 市 長	年 月 日
届出者の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地） 京都市〇〇区〇〇町〇〇〇番地	届出者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 株式会社 〇〇 代表取締役 △△△△ 電話 075-×××-××××

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例第6条の規定により届け出ます。

開 発 事 業 者	住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地） 京都市〇〇区〇〇町〇〇〇番地			
	氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 株式会社〇〇 代表取締役 △△△△ 電話 075-×××-××××			
代 理 者	住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）			
	氏名（法人にあっては、名称及び代表者名） 電話 —			
土 地	地名地番	京都市 ▲▲ 区 ▲▲町●●番地		
	用途地域	商業地域(過半), 第2種住居地域	防火地域 ☒ 防火地域 ☒ 準防火地域 ☐ 指定なし	
	その他の地域又は地区	☒ 25 15メートル第 三 種高度地区 ☒ 美観地区（旧市街地型） ☐ 建造物修景地区（ ） ☐ 自然修景保全地区（ ） ☒ 眺望景観（遠景デザイン保全区域） ☐ 風致地区（ ） ☐ 歴史的風土保存区域（ ） ☐ 近郊緑地保全区域（ ） ☐ 宅地造成工事規制区域 ☒ 屋外広告物規制区域（第3種） ☐ 屋外広告物等特別規制地区 ☐ その他（ ）		
	土地の面積	11,000 平方メートル		
開 発 構 想 の 概 要	指定建ぺい率	74 パーセント	指定容積率 480 パーセント	
	主 な 用 途	物品販売業を営む店舗	工 事 の 種 別 ☒ 新築 ☐ 増築 ☐ 用途変更 ☐ 開発行為	
	階 数	3階		
	建 ぺ い 率	約 32 パーセント	容 積 率 約 91 パーセント	
	建 築 物 の 高 さ	約 12 メートル		
		計 画 部 分	既 存 部 分	合 計
	建 築 面 積	約 3,500 平方メートル	約 0 平方メートル	約 3,500 平方メートル
延 べ 面 積	約 10,000 平方メートル	約 0 平方メートル	約 10,000 平方メートル	
用途ごとのおおよその面積	売場面積 約▼▼㎡ その他面積 約××㎡			

敷地に係る全ての用途地域を記載するとともに、用途地域が複数にまたがる場合については過半である用途地域を記入

代理者に委任される場合は記入

地区が複数にまたがる場合は全て記入

敷地が、指定建ぺい率・指定容積率が異なる地域にまたがる場合は按分した数値を記入

売場面積など、建物内の概略内訳面積を記入

良好なまちづくりを推進するために配慮する事項	開発事業を通じて地域社会の一員として担おうとする役割に係る事項	開発事業又は開発事業後の事業活動による、地域社会に対する貢献に関する考え方を記入 (例) 当該開発により立地を予定する店舗は、現在の多様なライフスタイルや消費者ニーズに対応した多様な商品を提供できる複合型店舗であり、この総合スーパーとしての特性をいかし、地域の方々の交流の場として、積極的に祭りやイベント等の地域活動の場としての役割を果たし、地域経済の活性化及びコミュニティ活動の一助も担っていくことを企業方針として、地域社会へ貢献していきます。	
	町並みとの調和に係る事項	建築物、緑地等の配置、連続性その他周辺の町並みに対する配慮に関する考え方を記入 (例) 開発区域である〇〇地域は、〇〇の自然条件や〇〇の歴史的背景などの地域特性を有しており、これらをいかして、建築物の形態、意匠、配置等を総合的に計画してまいります。	
	生活環境との調和に係る事項	駐車場を計画するに当たり、周辺の道路状況を踏まえた配慮に関する考え方や、周辺の土地利用の状況を踏まえた配慮に関する考え方、その他周辺の生活環境に対する配慮に関する考え方を記入 (例) ・開発地域に隣接する〇〇街道は、生活道路かつ通学路にも指定されているため、駐車場の出入口はメイン道路である〇〇道路側のみとします。 ・〇〇通は歩行者や自転車の通行が多いため、駐車場の出入口の見通しを適切に確保し、回転灯等の安全施設を設置し、安全対策を図ります。 ・深夜時間帯における営業も想定していますが、駐車場内において、車両の不要なアイドリング、クラクション及び音ふかしを禁止するよう指導等を行い、周辺環境への対策を徹底します。	
	その他地域社会への配慮に係る事項	地域への丁寧な説明等に係る配慮事項、生態系への配慮事項、地域の歴史及び文化的特性に対する配慮事項など、上記以外の地域への配慮に関する考え方を記入 (例) 工事実施の際には、地元自治会等と協議し、工事時間の順守、ガードマンの配置、道路散水による防塵対策等を適切に実施し、ご意見箱を現地に設置し、周辺の方々の意見を取り入れて工事を行います。	
説明会の日時	平成〇年〇月〇日(△) 19時	説明会の場所	××会館会議室
必要な申請等の種類	建築確認申請、京都市中高層建築条例届出、開発許可申請、大規模小売店舗立地法の届出 等		

まちづくり条例の届出以降の
主な手続を記入

注1 該当する□には、✓印を記入してください。

- 2 指定建ぺい率とは敷地に建築可能な建築面積の敷地面積に対する割合を、指定容積率とは敷地に建築可能な延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。
- 3 建ぺい率とは建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を、容積率とは建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。
- 4 説明会の日時の欄及び説明会の場所の欄は、説明会の予定が決まっていない場合については、記入する必要はありません。