

市内3箇所の用途地域等を見直します

～市民の皆様のご意見を募集します～

平成20年8月15日
発行:京都市都市計画局
都市企画部都市計画課
〒604-8571
京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
電話 075 222-3505 ファックス(075)222-3472
電子メール tokeika@city.kyoto.jp
京都市印刷物第205005号



持続可能なまちづくりの実現に向けて、都市計画の『用途地域』等を見直します

平成19年11月30日に改正都市計画法が全面施行されました。これは、人口減少や超高齢社会の到来を見据えた、「コンパクトなまちづくり」を実現するための改正です。

京都市においても、人口減少や超高齢社会に対応できる持続可能なまちづくりを目指して、都市計画法の改正(以下「法改正」という。)を受けた用途地域等の見直しを進めています。

この度、用途地域等の見直し素案を作成しましたので、これらに対する市民の皆様のご意見を募集します。

都市計画では、土地の利用について制限を定めており、今回見直す制限は、次の「用途地域」及び「高度地区」です。

用途地域 第一種低層住居専用地域をはじめ12の種別があり、それぞれで建築できる建築物の用途や形態(建ぺい率、容積率等)が定められています。

高度地区 用途地域内において、将来の土地利用を勘案しつつ、市街地の環境等の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を定めています。

都市計画法改正の趣旨について

今回の法改正は、人口減少や超高齢社会に対応できる持続可能なまち、歩いて暮らせるまち、自動車に過度に依存しない環境負荷の低いまちづくりを目指したものであり、主な改正内容は次のとおりです。

大規模集客施設が立地可能な用途地域の制限強化

広域にわたり都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設(店舗や映画館等の床面積の合計が1万㎡を超える大規模な集客施設)のことで、詳しくは下表参照。以下同じ)が立地可能な用途地域が、改正前の6地域(第二種住居、準住居、準工業、工業、近隣商業及び商業地域)から3地域(準工業、近隣商業及び商業地域)になりました。

『開発整備促進区』の創設

上記で大規模集客施設の立地制限が強化される用途地域(第二種住居、準住居及び工業地域)において、公共施設の整備や建築物の制限を定めることにより、大規模集客施設の立地を可能とする新たな地区計画制度『開発整備促進区』が創設されました。

準都市計画区域での大規模集客施設の立地の制限強化

都市計画区域外の地域において、準都市計画区域を指定し、用途地域を定めた場合、と同じ制限が適用されます。また、用途地域の定めのない準都市計画区域を指定すると、当該区域内においては大規模集客施設が立地できなくなります。

開発許可の対象の拡大

従来は開発許可が不要であった学校、病院、社会福祉施設等が開発許可の対象となりました。

法改正に伴う建築物の用途制限の変更

今回の法改正に伴い、第二種住居地域、準住居地域、工業地域における大規模集客施設の立地が制限されます。

下表は、用途地域における店舗面積の規制を参考に示したものです。

改正前 (店舗面積の制限)	用途地域等	改正後 (店舗面積の制限)
50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	50㎡超不可
150㎡超不可	第二種低層住居専用地域	150㎡超不可
500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域	500㎡超不可
1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域	1,500㎡超不可
3,000㎡超不可	第一種住居地域	3,000㎡超不可
制限なし	第二種住居地域	10,000㎡超不可 これらの指定区域は、2ページの図のとおりです。
	準住居地域	
	工業地域	
	近隣商業地域	
	商業地域	
不可	準工業地域	制限なし
	工業専用地域	不可
原則不可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	原則不可 (病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする)

なお、建築できる建築物の用途や規模は、用途地域ごとに定められています。
■は今回改正されたところです。

制限の対象となる大規模集客施設の例

用途	具体的な施設の例	備考
劇場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール	客席部分が1万㎡を超えるもの
映画館	映画館(シネマコンプレックスを含む)	
演芸場、観覧場	客席等のある演芸場	売場等のほか、通路、バックヤード等を含み、その用途部分の床面積が1万㎡を超えるもの 駐車場は含まない
店舗	物販店舗、サービス店舗(銀行のATM、クリーニング店を含む)	
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント施設、メッセ	
遊技場	マーチャン屋、パチンコ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス	
勝馬投票券発売所、場外車券売場等	競馬の券売場、競輪、オートレースの場外の券売場等	