

御池通沿道関係者協議会 - 参考資料 -

< 御池通沿道の概要（詳細は次頁以降を参照） >

現在の管理の状況：街路樹等、歩道照明

美化推進強化区域

放置自転車等対策

用途地域：商業地域

高度地区：4.5m高度地区

建ぺい率：80%

容積率：700%

美観地区：美観2種地域（二条城、鴨川近辺）

美観5種地域（烏丸通）

歴史的意匠建造物：沿道に3件あり

関連条例：

- ・京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例
- ・京都市屋外広告物等に関する条例

1階用途：商業用途を含むものが約半分

建物用途：商業・業務系が約6～7割

街路樹等の管理

- ・ 散水は、適宜実施している。
- ・ 低木の剪定は、1回/年。その他、適宜実施している。
- ・ 除草は、2回/年。その他、適宜実施している。

歩道照明

- ・ 歩道の照明灯は10ルクスを確保するように設置している。



美化推進

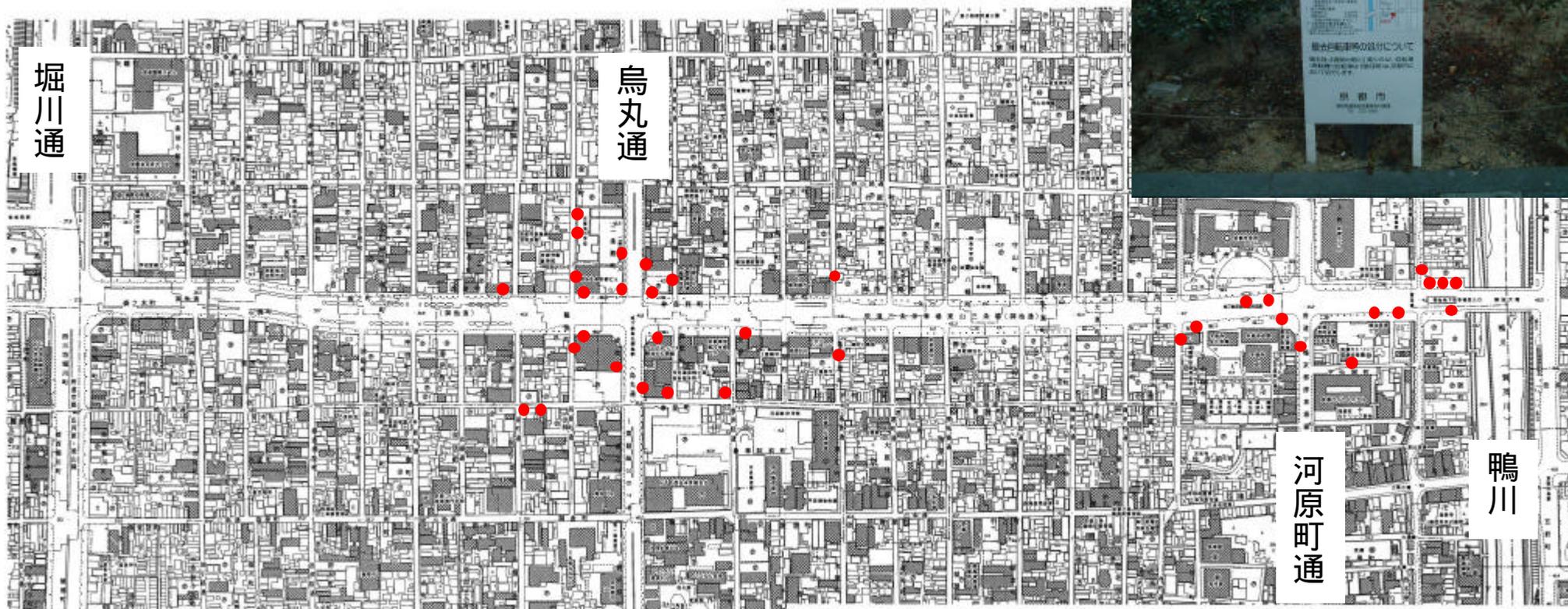
- ・ 京都市美化推進条例（昭和56年10月）において、御池通は美化推進強化区域に指定されている。（平成9年7月に指定）
- ・ それに伴い、ゴミ箱と啓発看板を設置している。



烏丸御池交差点西側の公衆便所
（点線内のギャラリーは地元で管理）

放置自転車等対策

- ・ 放置自転車等に警告及び撤去を実施。
（放置自転車等撤去警告看板設置箇所は下図参照）
- ・ 月に1～2回撤去している。
- ・ 中立売警察署は、河原町御池及び木屋町御池の交差点
周辺で二輪の駐車違反取締りを実施。



用途地域とは？

市街地にいろいろな用途の建築物が無秩序に建築されると（例えば、都心に危険性が大きい工場ができた）と、住みにくいまちになるため、そのようなことが起こらないよう、地域によって建てられる用途を制限したものが用途地域である。

商業地域とは？

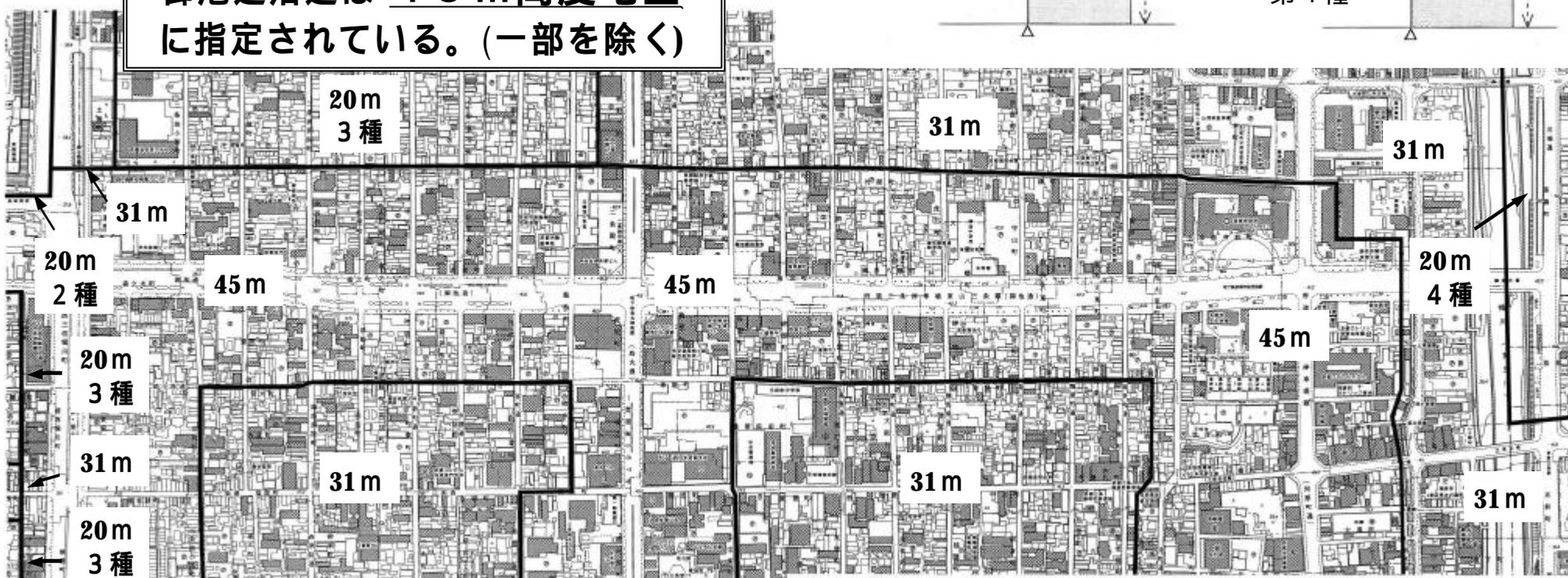
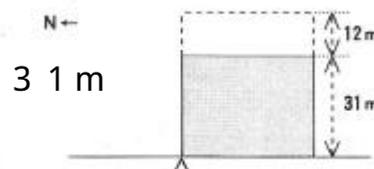
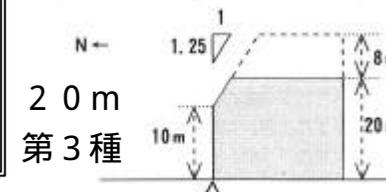
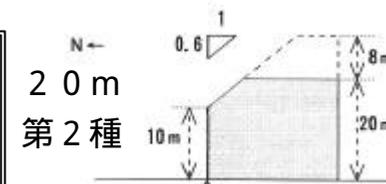
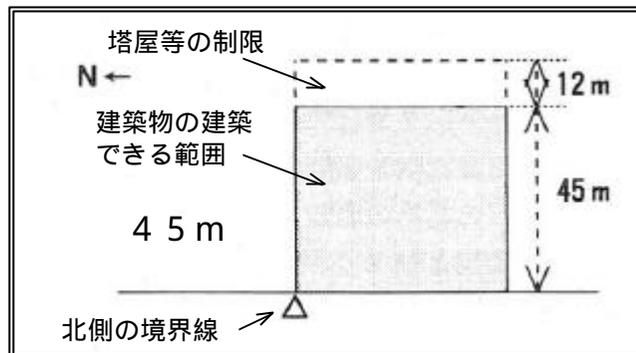
- ・ビルや大型店舗が集まる都心の業務用地として、その利便を増進するために指定された地域。
- ・工場・倉庫等で規模の大きなものなど、一部制限を受ける以外は全ての建築が可能。
- ・ただし、風営法及び条例で制限される用途及び区域が別に設定されている。(次頁参照)



高度地区とは？

高層建築物が無秩序に建築されると、日照、通風などが妨げられるばかりか、都市の景観上も良くないため、建築物の高さの最高限度と敷地の北側の隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線からの斜め制限(北側斜線制限)を指定したものが高度地区である。

御池通沿道は **45 m 高度地区** に指定されている。(一部を除く)



建ぺい率とは？

建築物の建築面積(通常の場合、いわゆる1階の建て坪と同じ)の敷地面積に対する割合をいう。

<例> 敷地面積が500㎡で建物の1階面積が400㎡であれば、建ぺい率80%

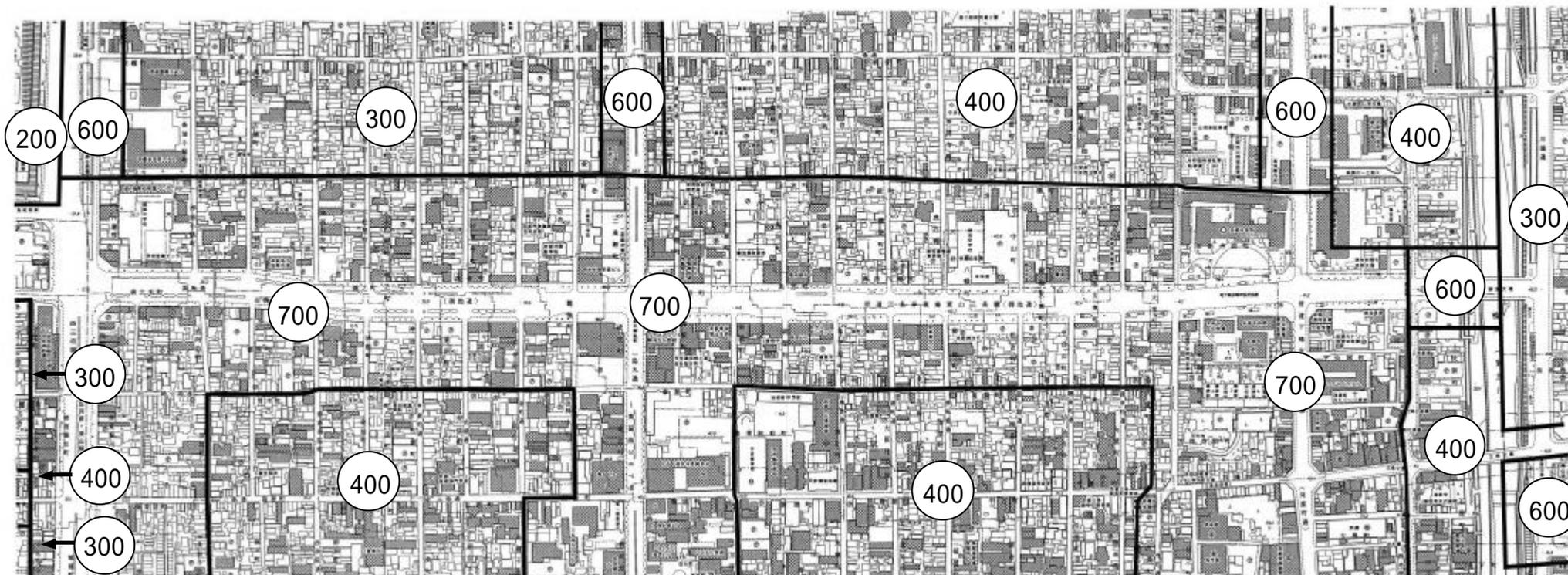
下図の区域は二条城を除き、80% に指定されている。(角地や建築物の防火性能により割増規定がある。)

容積率とは？

建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいう。

<例> 敷地面積が500㎡で建物の延床面積が2000㎡であれば、容積率は400%

御池通沿道は 700% に指定されている。
(鴨川付近のみ600%に指定)



高さ、容積率をとりまく経緯

商業地域では全国一律 31 m の高さ制限
(大正13年～昭和48年)

- ・大正13年～昭和48年の間は、建築基準法(旧市街地建築物法)の規定により、商業地域は全国一律 31 m の高さ制限が課せられていた。



高さ制限の撤廃 容積率制度の導入
都心部幹線道路沿道は 700 % に指定
(昭和48年)

- ・昭和48年から建築基準法による高さ制限が低層住宅地を除き撤廃され、代わりに容積率によるボリュームコントロールが行われることとなった。
- ・御池通を含む都心部の幹線道路沿道は、既に容積率 600 % を超える建築物が多数存在し、また将来の土地利用動向を勘案し、容積率 700 % に指定した。



高度地区の指定
都心部幹線道路沿道は 45 m に指定
(昭和48年)

- ・同時に京都市では住環境と市街地景観の保全を図る観点から、都市計画法に基づく高度地区を指定した。都心部の幹線道路沿道は 45 m の高さ制限を行った。

美観地区制度

京都固有の景観の維持が目的

- ・ 明治時代、大正時代及び昭和時代の景観を継承している旧市街地の町並み景観の整備を図れるように制度を定めた。
- ・ 地域の特徴に応じて、第1種～第5種まで種別を分けている。

市長の承認が必要

建築物の新築等を行う場合や外観の変更を行う場合には、市長の承認が必要。

歴史的意匠建造物

地域固有の歴史的なデザインを保全し、更に地域の景観整備の核施設として活用し、地域特色の豊かな町並み景観の整備に役立てる。



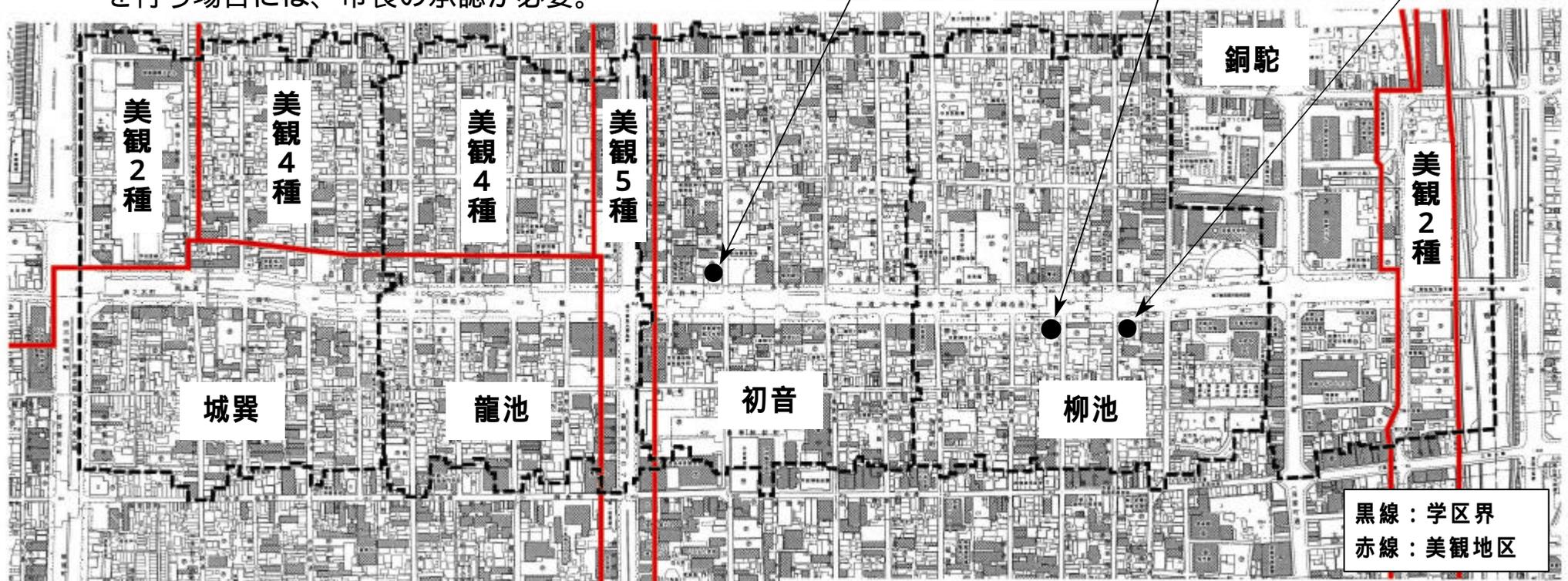
嶋臺



柵家

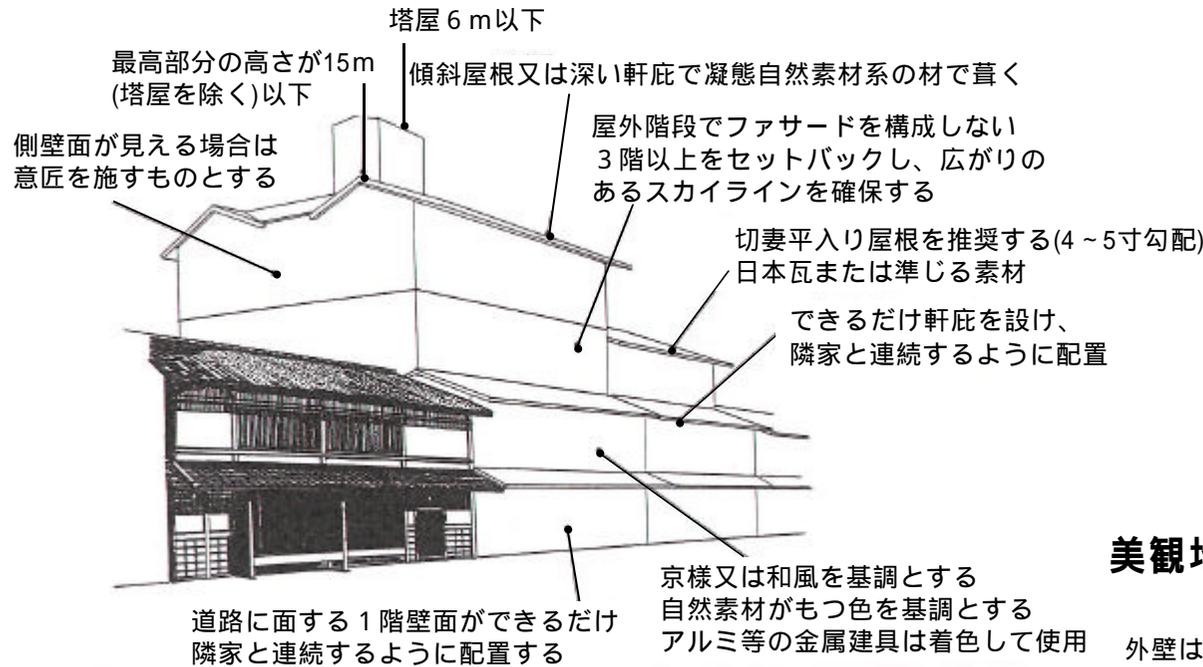


堀邸

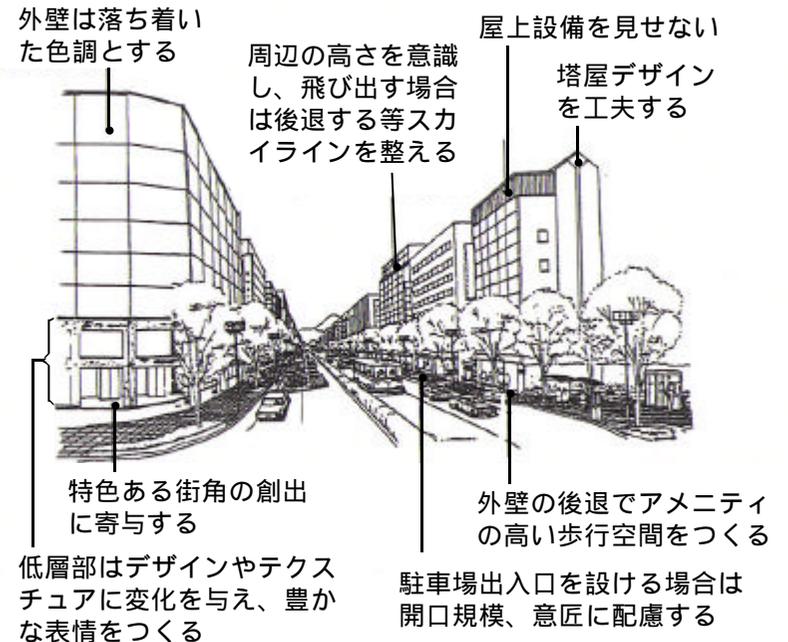


美観地区(第2種,第5種)の内容

美観地区 第2種地域



美観地区 第5種地域



関連条例(中高層、屋外広告物等)

京都市中高層建築物等の建築に係る 住環境の保全及び形成に関する条例 (平成11年5月)

御池通の沿道では以下の建築物が対象となる。

高さが17mを超える建築物又は高さが10mを超える建築物で商業地域、工業地域以外の用途地域に日影を生じさせるもの

共同住宅(他の用途と併せたものを含む)の用途に供する建築物のうち階数が3以上で、かつ、住戸の数が15以上のもの。

建築確認申請の前に以下の手続きが義務づけられている。

1. 事前公開標識の設置

建築物の概要を記載した標識看板の設置

2. 事前公開の届出

標識を設置後、市に届出

3. 近隣住民への説明

建築計画及び障害等について説明

4. 近隣説明の報告

近隣説明の状況を市に報告

京都市屋外広告物等に関する条例 (昭和31年11月) 規制区域の指定等の改正(平成9年2月)

御池通沿道は、沿道型屋外広告物規制地域の第1種地区に指定されている。

規模、意匠、色彩等に関する許可基準が設置されている。

< 規制・誘導方針 >

- ・ サイズや色彩の抑制
- ・ 数を減らす工夫
- ・ スカイラインへの配慮
- ・ 1～2階部分において歩行者に快適で楽しい環境を用意

建物の1階の状況

< 全体概況 >

- ・商業用途またはそれを含む建物が約半分を占めている。
- ・さらに業務系用途を合わせると、約7割にのぼる。

< 烏丸通以西の状況 >

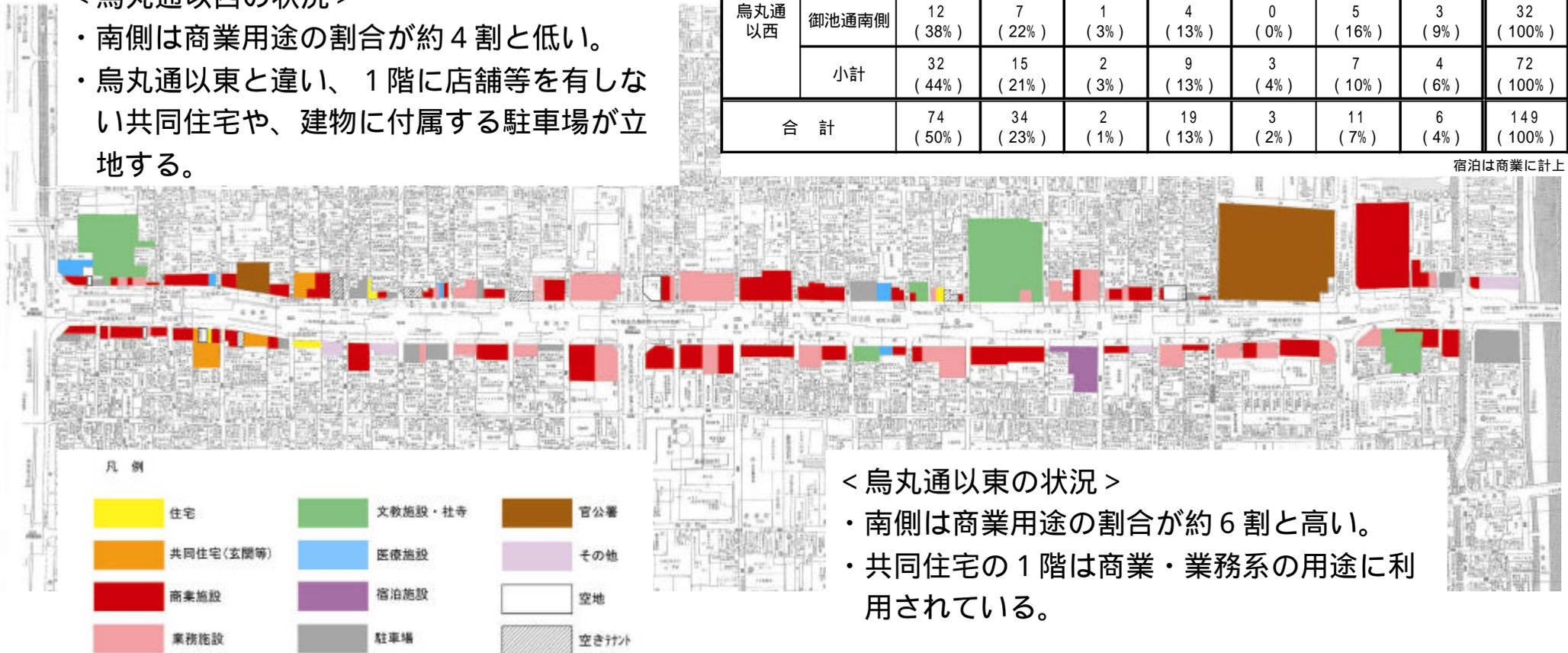
- ・南側は商業用途の割合が約4割と低い。
- ・烏丸通以東と違い、1階に店舗等を有しない共同住宅や、建物に付属する駐車場が立地する。

御池通沿道建物の1階用途の状況

(件)

		商業	業務	共同住宅 (エントランス)	その他	建物の付 属駐車場	駐車場	空き地	計
烏丸通 以東	御池通北側	24 (50%)	12 (25%)	0 (0%)	7 (15%)	0 (0%)	3 (6%)	2 (4%)	48 (100%)
	御池通南側	18 (62%)	7 (24%)	0 (0%)	3 (10%)	0 (0%)	1 (3%)	0 (0%)	29 (100%)
	小計	42 (55%)	19 (25%)	0 (0%)	10 (13%)	0 (0%)	4 (5%)	2 (3%)	77 (100%)
烏丸通 以西	御池通北側	20 (50%)	8 (20%)	1 (3%)	5 (13%)	3 (8%)	2 (5%)	1 (3%)	40 (100%)
	御池通南側	12 (38%)	7 (22%)	1 (3%)	4 (13%)	0 (0%)	5 (16%)	3 (9%)	32 (100%)
	小計	32 (44%)	15 (21%)	2 (3%)	9 (13%)	3 (4%)	7 (10%)	4 (6%)	72 (100%)
合計		74 (50%)	34 (23%)	2 (1%)	19 (13%)	3 (2%)	11 (7%)	6 (4%)	149 (100%)

宿泊は商業に計上



< 烏丸通以東の状況 >

- ・南側は商業用途の割合が約6割と高い。
- ・共同住宅の1階は商業・業務系の用途に利用されている。

建物の用途の状況

< 全体概況 >

- ・ 業務系が約 4 割を占め、最も多い。
- ・ 商業系と合わせると約 6 ~ 7 割を占める。

< 烏丸通以西の状況 >

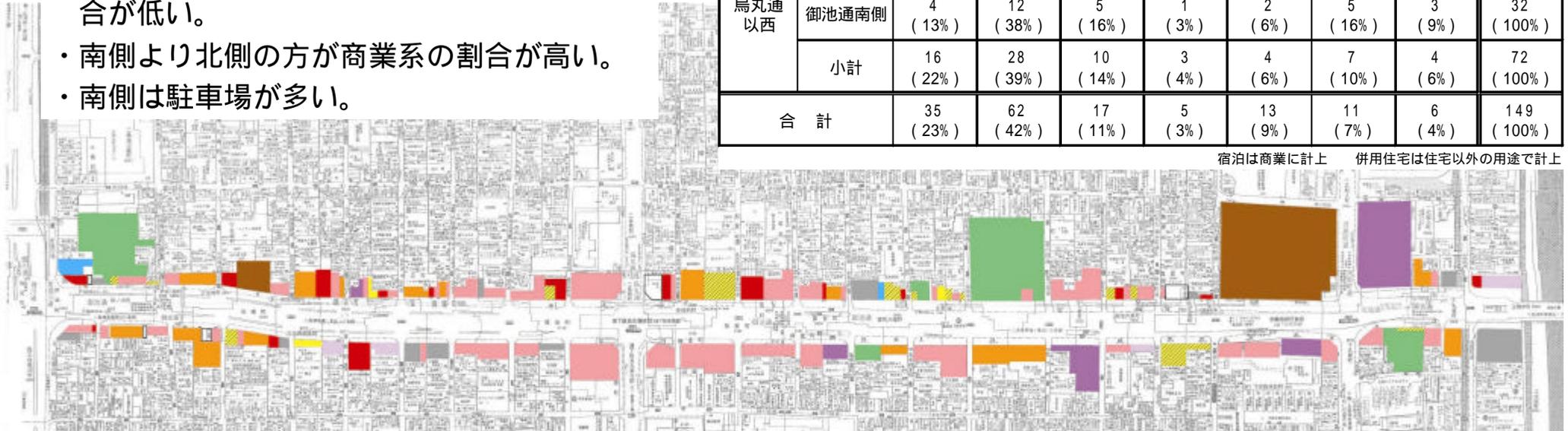
- ・ 商業・業務系が約 6 割、住宅系が約 2 割を占め、烏丸通以東よりも商業・業務系の割合が低い。
- ・ 南側より北側の方が商業系の割合が高い。
- ・ 南側は駐車場が多い。

御池通沿道建物の主用途の状況

(件)

		商業	業務	共同住宅	住宅	その他	駐車場	空地	計
烏丸通 以東	御池通北側	14 (29%)	17 (35%)	4 (8%)	2 (4%)	6 (13%)	3 (6%)	2 (4%)	48 (100%)
	御池通南側	5 (17%)	17 (59%)	3 (10%)	0 (0%)	3 (10%)	1 (3%)	0 (0%)	29 (100%)
	小計	19 (25%)	34 (44%)	7 (9%)	2 (3%)	9 (12%)	4 (5%)	2 (3%)	77 (100%)
烏丸通 以西	御池通北側	12 (30%)	16 (40%)	5 (13%)	2 (5%)	2 (5%)	2 (5%)	1 (3%)	40 (100%)
	御池通南側	4 (13%)	12 (38%)	5 (16%)	1 (3%)	2 (6%)	5 (16%)	3 (9%)	32 (100%)
	小計	16 (22%)	28 (39%)	10 (14%)	3 (4%)	4 (6%)	7 (10%)	4 (6%)	72 (100%)
合 計		35 (23%)	62 (42%)	17 (11%)	5 (3%)	13 (9%)	11 (7%)	6 (4%)	149 (100%)

宿泊は商業に計上 併用住宅は住宅以外の用途で計上



凡 例

専用住宅	業務施設	駐車場
併用住宅	文教施設・社寺	官公署
共同住宅	医療施設	その他
商業施設	宿泊施設	空地

< 烏丸通以東の状況 >

- ・ 商業・業務系が約 7 割、住宅系が約 1 割を占める。
- ・ 北側よりも南側の方が約 1 割ほど商業・業務系の割合が高い。(特に業務系)