

**京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)  
地区計画の変更(京都市決定)**

都市計画淀娯楽・レクリエーション地区地区計画を次のように変更する。

名 称	淀娯楽・レクリエーション地区地区計画	
位 置	京都市伏見区横大路神宮寺，横大路松林，納所薬師堂，納所星柳，納所和泉屋，納所中河原，納所大野，納所下野，葭島渡場島町，向島又兵衛，納所岸下及び淀池上町の各一部	
面 積	約83.1ヘクタール	
地区計画の目標	<p>当地区は，京都市の南端に位置しており，大正14年に京都競馬場が開場して以来，競馬の健全な発展を図るとともに，広く全国から幅広い世代が利用できる本市の娯楽・レクリエーションの重要な拠点として発展してきた。</p> <p>また，都市計画マスタープランにおいて，娯楽・レクリエーション等をはじめとする交流機能を高める土地利用を誘導する地区の一つとして位置付けている。</p> <p>このような地区において，周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある街区を形成するとともに，将来にわたり競馬場に特化した娯楽・レクリエーション機能の維持・更新を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>当地区においては，競馬場施設の整備を推進する一方，周辺の既成住宅地や河川との調和も考慮した土地利用を図る。</p> <p>また，当該地をA地区，B地区に二分したうえで，A地区については，観覧席及び馬場を中心とした娯楽施設の整備を図り，B地区については，車による来場者の玄関口として，駐車場を中心とした施設の整備を図る。</p> <p>さらに，敷地内に存する空地については，可能な限り緑化を推進するとともに，馬場とその周辺を隔てる緩衝帯としての緑豊かな樹林地を保全し，周辺環境との調和を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>来場者や地域住民等の憩いの場となる広場を整備し，潤いのある地域環境づくりに貢献する。また，鉄道沿いに通路を整備することで，来場者等の利便性を確保するとともに，広域避難場所に指定されているB地区の駐車場への有効なアクセス機能として，地域の安全性向上に貢献する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の用途の制限を定めることにより，当地区にふさわしい娯楽・レクリエーション機能の充実を図る。</p> <p>また，壁面の位置の制限，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定めることにより，周辺環境との調和及び良好な街並みの形成を図る。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>広場 約10,000平方メートル</p> <p>通路 幅員7メートル 延長約700メートル</p>

地区整備計画	地区 の 区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約58.5ヘクタール
	建築物等の 用途の制限	<p>建築基準法別表第2（へ）項各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（いずれも競馬の実施に関する業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>(2) 前号の建築物に付属するもの</p> <p>(3) 京都市娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限の緩和に関する条例別表都市計画において娯楽・レクリエーション地区第1種地区と定められた区域の項に規定する建築物に付属するもの</p>	
	壁面の位置の 制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から敷地境界線（宇治川の境界線部分に限る。以下、この項において同じ。）までの距離の最低限度は3メートルとする。ただし、地階を除く階数が1の建築物であつて、次の(1)及び(2)のいずれにも該当するものにあつては、1メートルとする。</p> <p>(1) 当該建築物の全部を競馬の実施の用に供するものであること。</p> <p>(2) 当該建築物の部分のうち、敷地境界線までの距離が3メートルに満たないものの水平投影の敷地境界線に面する長さと同該建築物以外の建築物の部分のうち、敷地境界線までの距離が3メートルに満たないものの水平投影の敷地境界線に面する長さを合計して得た数値を敷地境界線の長さで除して得た数値が10分の1以下であること。</p> <p>2 壁面から敷地境界線（前項に規定するものを除き、地区整備計画区域の境界線上のものに限る。）までの距離の最低限度は3メートルとする。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する公共用歩廊で、地階を除く階数が2以下のものについては、この限りでない。</p>	
建築物等の 高さの 最高限度	<p>1 計画図に示す区域A-1における建築物の高さについては、その最高限度を35メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物（以下「塔屋等」という。）の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、35メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）とする。</p> <p>2 計画図に示す区域A-2における建築物の高さについては、その最高限度を20メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが3メートルを超える場合においては、20メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに3メートルを加えたものとする。）とする。</p> <p>3 計画図に示す区域A-3における建築物の高さについては、その最高限度を15メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが3メートルを超える場合においては、15メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに3メートルを加えたものとする。）とする。</p> <p>4 計画図に示す区域A-4における建築物の高さについては、その最高限度を10メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが3メートルを超える場合においては、10メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに3メートルを加えたものとする。）とする。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 高さが20メートルを超える建築物の屋根の形状は、外壁上部に水平線を強調する庇状のものを設けるなど、良好な屋上の景観及びまとまりのある良好なスカイラインの形成に資するものとする。</li> <li>2 高さが20メートル以下の建築物の屋根の形状は、勾配屋根又は良好な屋上の景観に配慮されたものとする。</li> <li>3 屋根の材料は、地域特性を踏まえた良好な屋上の景観に配慮されたものとする。</li> <li>4 計画図に示す区域A-1及びA-2における建築物の屋根の色彩は、原則として光沢のない灰色、光沢のない黒及び光沢のない濃い茶色とすること。</li> <li>5 計画図に示す区域A-3における建築物の屋根の色彩は、原則として光沢のない濃い灰色、光沢のない黒及び光沢のない濃い茶色とすること。</li> <li>6 計画図に示す区域A-4における建築物の屋根の色彩は、原則として光沢のない濃い灰色、光沢のない黒及び光沢のない濃い茶色とすること。ただし、周囲の植栽等に馴染む濃い緑色で、機能上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。</li> <li>7 地区内の他の建築物との調和に配慮し、まとまりのある良好な景観の形成に資するものとする。</li> <li>8 道路及び河川に面する外壁は、周辺への圧迫感の低減を図るため、当該道路及び河川からの十分な後退や外壁面の分節等の配慮を行うこと。</li> <li>9 建築物の主要な外壁には、次に掲げる色彩を使用すること。ただし、着色を施していない自然素材を用いる場合又は計画図に示す区域A-4において、周囲の植栽等に馴染む濃い緑色で、機能上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) R（赤）系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上8.5以下であるもの</li> <li>(2) YR（黄赤）系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上8.5以下であるもの</li> <li>(3) Y（黄）系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上8.5以下であるもの</li> <li>(4) N（無彩色）系の色相で、明度が4以上8.5以下であるもの</li> </ol> </li> <li>10 主要な外壁に使用する材料は、光沢のないものとする（ガラス及び自然素材を除く。）。</li> <li>11 塔屋等の位置、規模及び形態意匠については、建築物の本体と均整がとれたものとする。</li> <li>12 塔屋等の高さ（当該塔屋等が周囲の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。）は、3メートル（計画図に示す区域A-1においては4メートル）以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高の高さからの塔屋等の最上部までの高さが3メートル（計画図に示す区域A-1においては4メートル）を超えず、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りでない。</li> <li>13 屋上及び公共の用に供する空地に面して設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し、建築物の本体と調和したものとする。</li> <li>14 公共の用に供する空地に面し、駐車場、駐輪場等を設ける場合は、地区内の植栽及び建築物と調和した門、塀又は植栽等により町並みの連続性に配慮すること。</li> <li>15 土地に定着する工作物の高さは20メートル以下とすること。ただし、機能上必要であり、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場</li> </ol>
--------	------------	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>合は、この限りでない。</p> <p>16 建築物に定着する工作物の高さは、当該建築物の最上部を超えないものとする。</p> <p>17 工作物の規模及び形態意匠は、地区内の建築物と調和するとともに、周辺の景観に違和感を与えないものとする。</p> <p>18 建築物に定着する工作物にあっては、位置、規模及び形態意匠について建築物の本体と均整がとれたものとする。</p> <p>19 工作物のうち、携帯電話用アンテナは、建築物の外壁面に設置する場合、その色彩を当該外壁面の色彩に合わせる。</p> <p>20 工作物のうち、太陽光発電装置は、屋根材と一体となったものとし、その色彩が屋根の色彩と同様で景観上支障がないものとする。ただし、公共の用に供する空地から容易に望見できない場合は、この限りでない。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>計画図に示す敷地境界線に沿って垣又は柵を設置する場合には、生垣又は鉄柵、フェンス等透視可能なものに植栽を施したものでなければならない。また、同様に、コンクリート造等による塀を設置する場合には、地盤面からの塀の高さは3メートル以下のもので、かつ高木から形成される植樹帯を併設しなければならない。</p>
	土地の利用に関する事項		<p>1 計画図に表示する区域については、樹林地として保全する。</p> <p>2 保全する樹林地の区域には建築物その他の工作物を建築、築造又は設置してはならない。ただし、競馬を実施するうえでやむを得ない行為についてはこの限りでない。</p>
	地区の区分	地区の名称	B地区
		地区の面積	約24.6ヘクタール
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	壁面から敷地境界線までの距離の最低限度は5メートルとする。
垣又は柵の構造の制限		<p>計画図に示す敷地境界線に沿って垣又は柵を設置する場合には、生垣又は鉄柵、フェンス等透視可能なものに植栽を施したものでなければならない。また、隣地境界線に沿ってコンクリート造等による塀を設置する場合には、地盤面からの塀の高さは2メートル以下のもので、かつ高木から形成される植樹帯を併設しなければならない。</p>	

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、建築物等の高さの最高限度の区域、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限の区域、垣又は柵の構造の制限の位置及び樹林地の区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

本都市計画は、新たに広場や通路の地区施設、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び土地の利用に関する事項を定めるなどにより、周辺環境と調和した緑豊かで潤いのある街区を形成するとともに、将来にわたり競馬場に特化した娯楽・レクリエーション機能の維持・更新を図るものである。