

## 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例施行規則の改正について ～届出図書の拡充及び説明会における説明事項の充実～

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例（以下「条例」という。）では、大規模な土地の土地利用について、構想の段階で事業内容を明らかにし、本市及び市民の意見を反映させるための手続を定めており、一定規模以上の集客施設を含む開発事業及び大規模な開発事業について手続が必要になります。

この度、条例に基づく説明会が開発事業者と周辺住民との良好なまちづくりに向けた話し合いの場として充実が図られることを目的として、以下のとおり条例施行規則を改正し、平成26年1月1日に施行しますのでお知らせします。

### 1 届出図書の拡充

- (1) 条例施行規則第4条（開発構想の届出）において、現在の届出図書のほか、以下の図書の届出が必要となります。

- 自動車の駐車場を設置する場合にあっては、駐車台数、自動車の出入口の位置その他駐車場の設置に係る構想の内容を示す図書
- 開発事業に係る区域の土地における緑地の保全、緑化の推進その他当該区域の周辺の生活環境との調和に係る構想の内容を示す図書

（参考）現在の届出図書

- ・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。）
- ・施設の配置に係る構想を示す図面
- ・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
- ・その他開発事業の構想の内容を示す図書

- (2) 開発構想届（第1号様式及び第3号様式（変更の場合））において、良好なまちづくりを推進するために配慮する事項として、以下の記載欄を追加しました。

- 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

※ 様式の詳細及び記入例は添付資料を御覧ください。

### 2 説明事項の充実

まちづくり条例第7条において、説明会で届け出た事項を周知することとしているため、1の事項についての説明が、新たに必要となります。

### 3 条例施行規則の施行日

平成26年1月1日

### 4 問合せ先

京都市都市計画局都市企画部都市計画課地域担当

TEL：(075) 222-3505

# 開発構想の事前協議の手順

## 市街化区域における開発事業

●集客施設(※2)を含む開発事業  
土地の面積が1,000㎡以上

●大規模な開発事業  
土地の面積が10,000㎡以上

### 開発事業の構想の届出(※3) (第6条)

届出事項 ①開発事業の区域  
②開発構想の概要等

### 届出書の公告・縦覧 (第7条第1項)

3週間の縦覧

### 開発事業者による住民への周知(住民説明会等の開催) (第7条第2項)

届出の日から3週間以内に開催  
※土地の面積が2,000㎡未満の場合は、現地に  
開発構想概要を掲示することで可

公告の日から3週間以内

### 説明会等の状況報告 (第7条第4項)

開発事業者から市長へ報告します

### 意見書の提出 (第8条第1項)

市民は市長に意見書を提出することができます。

### 見解書の提出 (第9条)

開発事業者は市民の意見書について  
見解書を提出します。

### 土地利用調整審査会への諮問 (第16条)

市長は必要に応じ審査会の意見を聴きます

### 指導・助言 (第11条第1項)

市長は事業者に対し必要な指導・助言を行います

### 土地利用調整審査会への諮問 (第16条)

### 勧告 (第12条第1項, 第3項)

### 土地利用調整審査会への諮問 (第16条)

### 公表 (第13条第1項, 第2項)

## 良好なまちづくりの推進

関係図書をご覧することができます

■ : 事業者手続  
■ : 市民手続  
■ : 京都市手続

※1 開発事業とは、土地の区画形質を変更する行為、建築物の新築、増築などを行う行為及び建築物の用途を変更する行為をいいます。

※2 集客施設とは、物品販売業を営む店舗、飲食店、ボーリング場などの運動施設、ホテル、カラオケボックス、映画館、公衆浴場などの不特定多数の人々が利用する施設をいいます。

※3 開発事業の構想とは、開発事業に係る詳細な設計に着手する前の企画の段階にあるものをいいます。

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 ー

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 ー			
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 ー			
土 地	地 名 地 番	京都市 区		
	用 途 地 域	防火地域	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定なし	
	その他の地域又は地区	<input type="checkbox"/> メートル第 種高度地区 <input type="checkbox"/> 美観地区（ ） <input type="checkbox"/> 建造物修景地区（ ） <input type="checkbox"/> 自然風景保全地区（ ） <input type="checkbox"/> 眺望景観保全地域（ ） <input type="checkbox"/> 風致地区（ ） <input type="checkbox"/> 歴史的風土保存区域 <input type="checkbox"/> 近郊緑地保全区域 <input type="checkbox"/> 宅地造成工事規制区域 <input type="checkbox"/> 屋外広告物規制区域（ ） <input type="checkbox"/> 屋外広告物等特別規制地区 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 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 該当する口には、✓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3号様式（第8条関係）

開 発 構 想 変 更 届

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

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10条第1項の規定により届け出ます。				
土地の地名地番		京都市 区		
変更の種類				
		変 更 前	変 更 後	
開 発 事 業 者	住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）			
	氏名（法人にあつては、名称及び代表者名）	電話 ー	電話 ー	
代 理 者	住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）			
	氏名（法人にあつては、名称及び代表者名）	電話 ー	電話 ー	
土 地	地名地番	京都市 区	京都市 区	
	土地の面積	平方メートル	平方メートル	
開 発 構 想 の 概 要	主 な 用 途			
	階 数			
	建 ぺ い 率		約 パーセント	約 パーセント
	容 積 率		約 パーセント	約 パーセント
	建 築 物 の 高 さ		約 メートル	約 メートル
	建 面 積	計 画 部 分	約 平方メートル	約 平方メートル
		既 存 部 分	約 平方メートル	約 平方メートル
		合 計	約 平方メートル	約 平方メートル
	延 面 積	計 画 部 分	約 平方メートル	約 平方メートル
		既 存 部 分	約 平方メートル	約 平方メートル
合 計		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		
変 更 の 理 由				

注 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。

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-XXXX-XXXX

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-XXXX-XXXX
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 —

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

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	<input checked="" type="checkbox"/> 防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定なし
	その他の地域又は地区	<input checked="" type="checkbox"/> 25/15メートル第 三 種高度地区 <input checked="" type="checkbox"/> 美観地区（旧市街地型） <input type="checkbox"/> 建造物修景地区（ ） <input type="checkbox"/> 自然修景保全地区（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 眺望景観（遠景デザイン保全区域） <input type="checkbox"/> 風致地区（ ） <input type="checkbox"/> 歴史的風土保存区域（ ） <input type="checkbox"/> 近郊緑地保全区域（ ） <input type="checkbox"/> 宅地造成工事規制区域 <input checked="" type="checkbox"/> 屋外広告物規制区域（第3種） <input type="checkbox"/> 屋外広告物等特別規制地区 <input type="checkbox"/> その他（ ）		

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

土地の面積	11,000 平方メートル		
指定建ぺい率	74 パーセント	指定容積率	480 パーセント

開発構想の概要	主な用途	物品販売業を営む店舗	工事の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 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▼▼m <sup>2</sup> その他面積 約××m <sup>2</sup>			

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	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">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</div> (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	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">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</div> (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	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">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</div> (例) <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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き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。</li> </ul>	
	その他地域社会への配慮に係る事項	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">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</div> (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 該当する口には、✓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。