

○京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）職住共存特別用途地区建築条例

平成14年12月27日

条例第27号

改正 平成19年10月17日条例第21号

平成29年11月16日条例第10号

（目的）

第1条 この条例は、本市の都心部の特性にふさわしい商業その他の業務及び住居の用途を備えた良好な土地の利用形態が失われつつある状況にあることにかんがみ、建築基準法（以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）特別用途地区（職住共存特別用途地区）（以下「職住共存地区」という。）の区域内における建築物の建築の制限に関し必要な事項を定めることにより、都心部のにぎわいと良好な居住環境との調和のとれた土地の利用形態を確保し、もって本市における都心部の再生に寄与することを目的とする。

（適用区域）

第2条 この条例の適用区域は、都市計画法第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく職住共存地区に係る都市計画の決定の告示があった区域とする。

（風俗営業等に係る建築物の制限）

第3条 職住共存地区の区域内においては、法別表第2（り）項第2号及び第3号に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が良好な居住環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

（共同住宅の用途に供する建築物の制限）

第4条 職住共存地区の区域内においては、共同住宅の用途に供する建築物のうち、3階以下の階の部分（地階にあつては、市長が都心部のにぎわいの確保に資すると認める部分に限る。以下同じ。）に、次の各号に掲げる用途以外の用途（以下「併設用途」という。）に供する部分を有しないものは、建築してはならない。

(1) 共同住宅（これに付属する施設を含む。）

(2) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）

(3) 倉庫その他これに類するもの

2 前項に規定する建築物のうち、併設用途に供する部分の床面積の合計は、当該建築物の延べ面積（法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積をいう。以下同じ。）から敷地面積に10分の30を乗じて得た面積を減じた面積の2分の1を下回ってはならない。

3 次の各号に掲げる建築物については、前2項の規定は、適用しない。

(1) 法第52条第1項に規定する容積率が10分の30以下である建築物

(2) 延べ面積が1,000平方メートル未満である建築物

(3) 第1項各号に掲げる用途に供する部分の全部又は一部が地域住民の生活の利便の増進に寄与すると認められる部分であり、かつ、当該部分及び併設用途に供する部分の床面積の合計が前項の規定により算定される面積以上であるか、又はこれと同程度の面積であり、市長が支障がないと認めて許可した建築物

(4) 災害対策のため緊急に建築する必要がある建築物その他市長が、併設用途に供する部分を有しないことが公益上やむを得ないと認めて許可した建築物

（共同住宅の用途に供する建築物の制限の特例）

第5条 この条例の規定の施行又は適用の際（以下「基準時」という。）現に存する共同住宅の用途に供する建築物（現に建築の工事中のものを含む。）で、前条の規定に適合しないものについて、この条例の規定の施行又は適用の後に建て替え（現に存する建築物を除却するとともに、当該建築物の敷地であった土地の区域に共同住宅の用途に供する建築物を新築することをいう。以下同じ。）をする場合において、建て替え後の建築物の床面積の合計が基準時の建築物の床面積の合計を超えないときは、当該建築物に対しては、同条の規定は、適用しない。

（意見の聴取及び審査会の同意）

第6条 市長は、第3条ただし書又は第4条第3項第3号若しくは第4号の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、特例許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、京都市建築審査会の同意を得なければならない。ただし、第3条ただし書の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について同条ただし書の規定による許可をする場合において、次の各号に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が第3条ただし書の規定による許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築後の第3条本文の規定に適合しない用途に供する部分の床面積の合計が、同条ただし書の規定による許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

2 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、特例許可をしようとする建築物の建築の計

画並びに意見の聴取の期日及び場所を当該期日の3日前までに公告しなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条 基準時に現に存する建築物(現に建築の工事中のものを含む。)で、第3条の規定に適合しないものについては、同条の規定にかかわらず、次に定める範囲内において、増築、改築又は用途の変更をすることができる。

- (1) 増築又は改築が基準時の敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時の敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項第3号及び第53条第1項第4号の規定に適合すること。
- (2) 増築後における床面積の合計が基準時の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築又は用途の変更後における当該建築物の第3条の規定に適合しない用途に供する部分の床面積の合計が基準時のその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

2 基準時に現に存する共同住宅の用途に供する建築物(現に建築の工事中のものを含む。)で、第4条の規定に適合しないものについては、同条の規定にかかわらず、次に定める範囲内において、増築、改築又は用途の変更をすることができる。

- (1) 増築又は改築が基準時の敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時の敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項第3号及び第53条第1項第4号の規定に適合すること。
- (2) 増築後における床面積の合計が基準時の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築又は用途の変更後における共同住宅の住戸の床面積の合計が基準時における共同住宅の住戸の床面積を超えないこと。
- (4) 増築又は用途の変更後における3階以下の階の部分における併設用途に供する部分の床面積の合計が基準時におけるその部分の床面積の合計を下回らないこと。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第9条 第3条又は第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、所有者、管理者、占有者又は設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)は、200,000円以下の罰金に処する。

第10条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。

附 則

この条例は、職住共存地区に係る都市計画の決定の告示があった日から施行する。

(京都市都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)特別用途地区(職住共存地区特別用途地区)に係る都市計画の決定の告示があった日は、平成15年4月1日)

附 則(平成19年10月17日条例第21号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

ただし、第7条の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年11月16日条例第10号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。