

# 御池通沿道における特別用途地区について

## (御池通沿道特別商業地区)

平成16年7月1日から施行されています。

- 京都市では、御池通をシンボルロードと位置付け、「市民の皆様親しまれ、生活に潤いと安らぎを与える道路として、また、世界の人々を魅了する京都のメインストリートとして、新たなときめきにぎわいの空間となる。」ことをコンセプトにしています。
- シンボルロードにふさわしい通り景観の形成を目指し、京都都心としての商業・業務機能の集積を図るとともに、都心としての良質なにぎわいを創出することを目的として、御池沿道特別商業地区を定めました。

令和元年12月

京都市都市計画局

## 特別用途地区を定める目的

- 「御池通及びその沿道にふさわしい商業その他の業務に係る機能の集積を図る。」
- 「にぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。」

これらを実現するために、特別用途地区として御池通沿道特別商業地区を定めることとし、その地区内での建築物の用途に関する基準を条例で決めました。

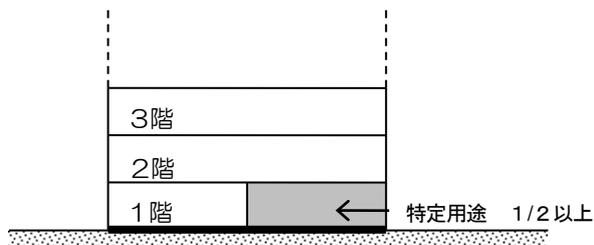
### ※特別用途地区

都市計画法及び建築基準法に基づき、地域の特性に応じた特別の目的から、建築物の用途の制限を定める地区

## 用途規制の概要

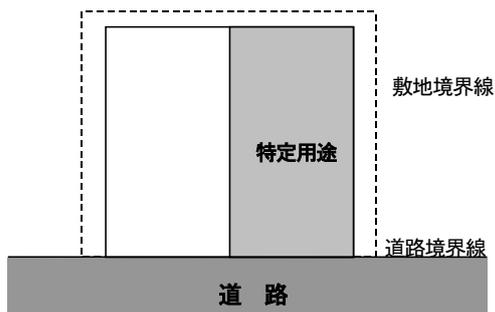
- 対象区域内においては、原則として、建築物の用途について、1階の一定割合以上を住宅、駐車場、倉庫等以外の用途（特定用途）とすることを義務付けます。

### < 建物を道路側から見た場合（立面図） >



- 「特定用途」  
商業地域で建築できる用途のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、自動車車庫、駐輪場、倉庫以外の用途を「特定用途」と定義します。
- 1階の一定割合以上の特定用途の義務付けは、1階における特定用途の床面積の合計（特定用途面積）が1階床面積の1/2以上とします。

### < 建物の1階部分を上から見た場合（平面図） >



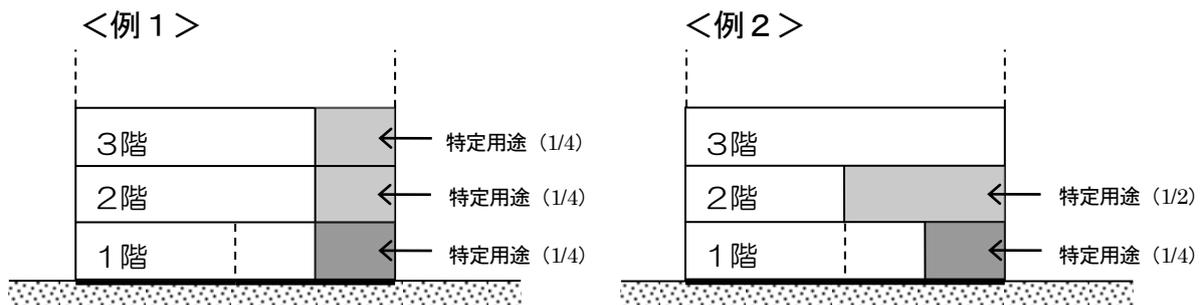
- ※ 建築物全体の床面積が200㎡未満の建築物は適用除外とします。
- ※ 御池沿道特別商業地区におけるにぎわいの確保に支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、市長が許可できる制度を設けています。  
(許可の際には公開による意見の聴取、京都市建築審査会の同意等の手続が必要です。)

## 【 2階や3階に特定用途がある建築物について 】

1階床面積の1/2以上を特定用途とすることが困難な場合も考えられるため、2階や3階に一定割合以上の特定用途が設けられている建築物については、1階における特定用途面積を1/2以上から1/4以上に緩和します。

### 緩和が受けられる建築物

$$\begin{aligned} & \left[ \text{1階における特定用途面積} \right] + \left[ \text{2, 3階における特定用途面積} \right] \times 1/2 \\ & \geq \left[ \text{1階の床面積の} 1/2 \right] \quad \text{となる建築物} \end{aligned}$$



## 【 既存不適格の建築物について 】

本条例の施行又は適用の際（基準時）に既に存在している建築物で、本条例の規定に適合しないものについては、以下に定める範囲内で増築、改築又は用途の変更ができます。

- ・ 増築又は改築が基準時の敷地内におけるものであり、建蔽率、容積率に適合すること。
- ・ 増築後の延べ面積が、基準時の延べ面積の1.2倍を超えないこと。
- ・ 増築又は用途の変更後の3階以下の各階における特定用途面積が基準時の当該各階における特定用途面積を下回らないこと。

➤ 対象区域内においては、一定の風俗営業等に係る建築物の建築はできないこととします。

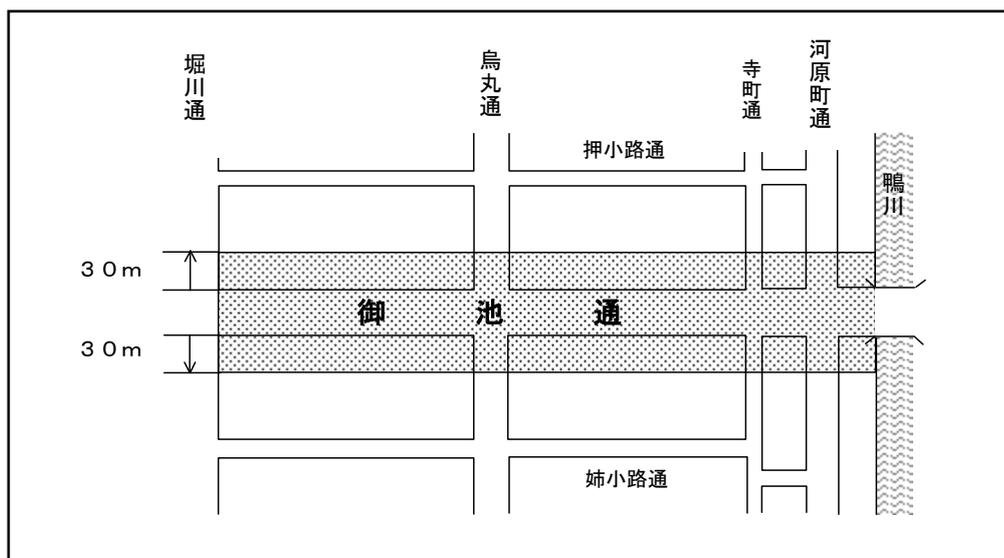
個室付浴場業に係る公衆浴場、ストリップ劇場、ラブホテル等一定の風俗営業等に係る建築物は建築できません。

（※建築基準法別表第2(ウ)項第3号に掲げる建築物を対象としています。）

- ・ 本条例は建築基準法に基づく条例であり、建築基準法に基づく確認申請の際の審査対象となります。したがって、条例の規定に適合しない計画の場合、確認済証の交付が受けられず、建築工事を行うことはできません。
- ・ 条例の規定に違反した建築物の建築主、所有者、管理者、占有者又は設計者には、罰則が課せられます。

## 対象区域

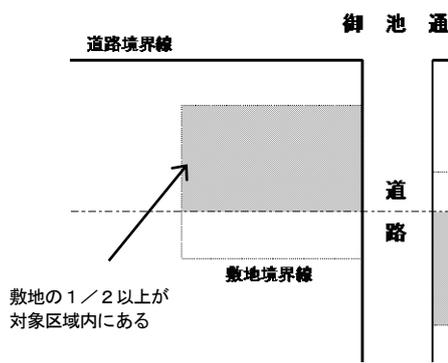
御池シンボルロード（鴨川～堀川通）区間の沿道30メートルまでの範囲を対象とします。



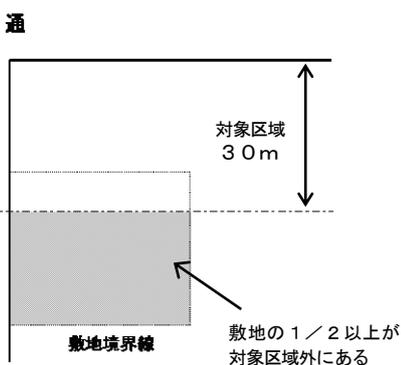
特別用途地区の対象区域（の部分）

※ 建築物の敷地が対象区域の内外にわたる場合には、敷地の過半が対象地区内にあるとき又は敷地が御池通に接するときに条例の規定を適用することとします。

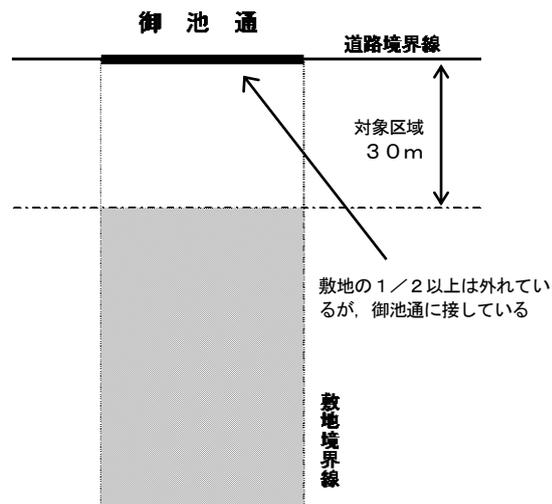
① 適用される



② 適用されない



③ 適用される



## いつから適用されるのか

○平成16年7月1日から適用されています。

【 お問い合わせ 】

特別用途地区建築条例について

建築指導部建築指導課

電話 075-222-3620