

計議第307号議案

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)

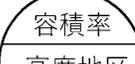
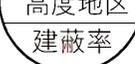
(四条通地区地区計画)

令和2年7月
京都市

1 四条通地区の概要

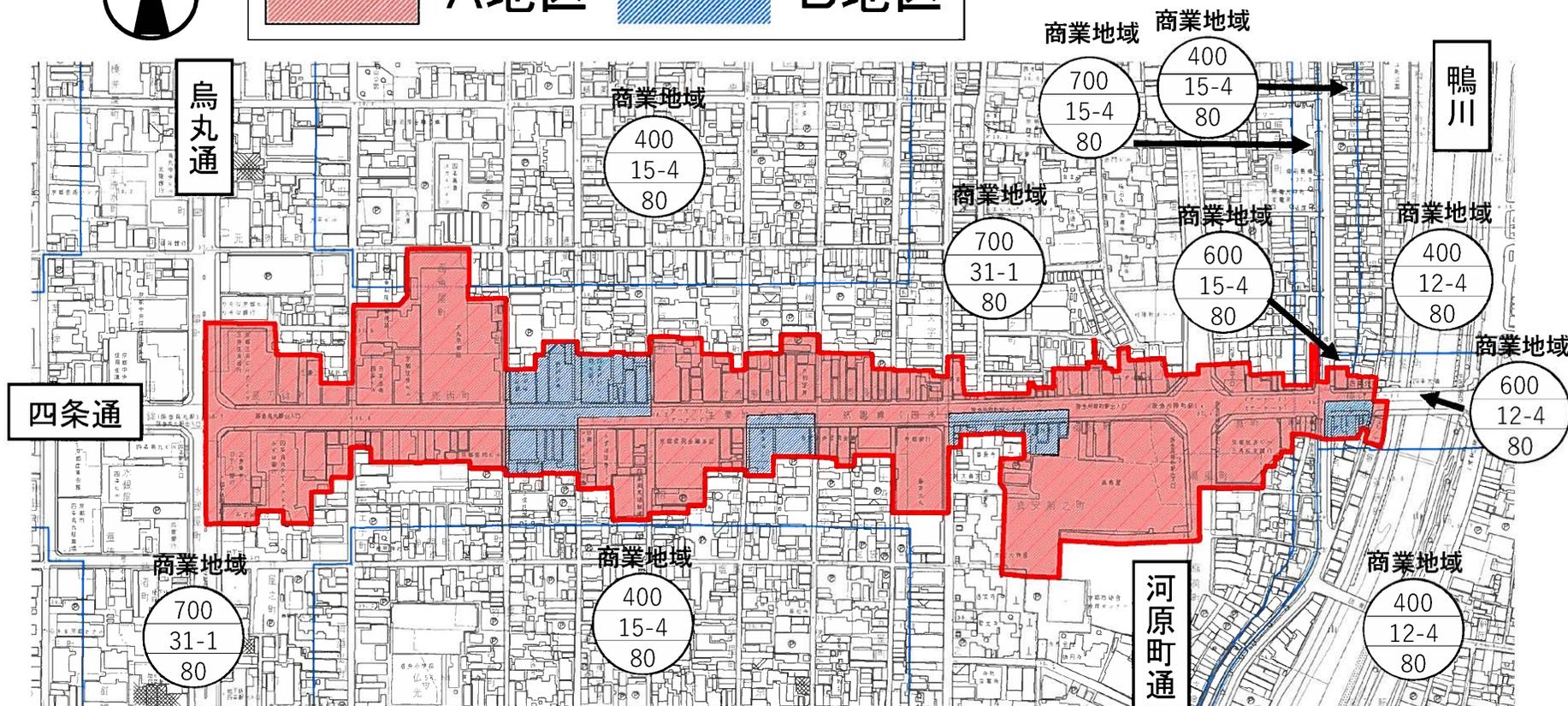
地区の名称：四条通地区

面積：約12.7ヘクタール

凡 例	
	地区計画区域
用途地域	
	容積率
	高度地区
	建蔽率



	A地区		B地区
---	-----	--	-----



2 これまでのまちづくりの取組

平成13年1月 四条繁栄会商店街振興組合が基本理念を制定
→ 新しさと伝統, 独自性を重視した「風格と華やぎ」
のある商店街としての環境整備

平成15年7月 四条通地区地区計画 決定

今回の地元の取組

平成30年～ 近年の社会情勢や地区内環境の変化を踏まえ,
地区計画変更に向けた協議・検討

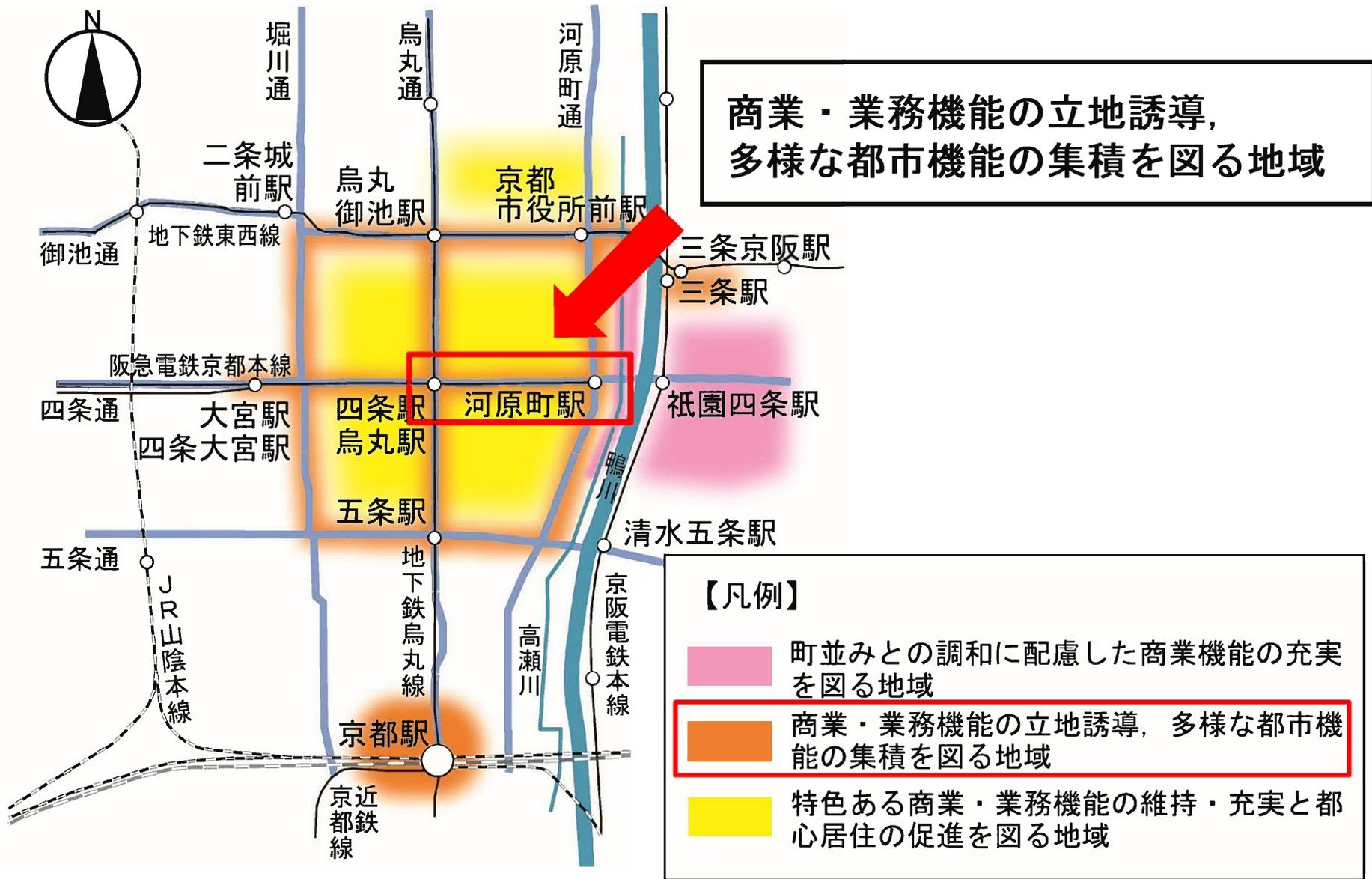
令和2年2月

- ・ 関係権利者説明会の開催
- ・ 変更素案の決定

令和2年3月 **地区計画変更に関する要望書提出**

「風格と華やぎ」のある「京都を代表する商業・業務地区」の形成を目指す中で, 近年の社会情勢や地区内環境の変化への対応を図るため, 十分な広さがない客室の宿泊施設などに関する制限を要望

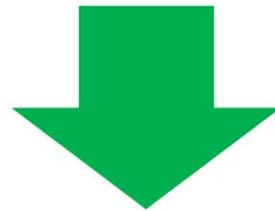
3 都市計画マスタープランでの位置付け



4 地区計画の目標について

■ 地区計画の目標

- ・ 古くから京都の中心的な商業・業務地区として発展
- ・ 沿道には伝統ある老舗や華やぎある店舗・百貨店をはじめ、金融機関や各種事業所の本社屋など都心機能が集積



都心性の高い商業機能や中枢的な業務機能，文化・観光機能等の充実を更に促進するとともに，街路空間や建築空間において都心らしい魅力的な歩行者空間の拡充を推進し，もって「風格と華やぎ」のある「京都を代表する商業・業務地区」として良質な環境と景観を有する都心空間の形成を図る。

変更なし

5 地区計画の方針について

■ 区域の整備，開発及び保全に関する方針

<土地利用の方針>

京都を代表する都心幹線沿道地区として，風格ある商業・業務機能の誘導を図るとともに，歩いて楽しい華やぎのある市街地環境の形成を図る。

変更なし

<建築物等の整備の方針>

- 1 京都を代表する商店街を目指して，四条通に面した1階部分は物品販売業や飲食業を営む店舗の立地誘導を図る。
- 2 建築物の用途の制限により，「風格と華やぎ」のあるまちづくりを目指す当地区にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。
- 3 四条通の歩道については，快適な歩行者空間の確保を図る。
- 4 沿道の建築物の外観は圧迫感のないものとし，建築物や看板類，屋外設置物等の形態や色彩等について適切な制限と誘導を図り，当地区にふさわしい「風格と華やぎ」のある市街地景観の形成を図る。

変更なし

6 地区整備計画の変更内容

地区整備計画	変更内容
○建築物等の用途の制限	制限する用途を追加
○地区整備計画の区域	A地区とB地区の区分を一部変更

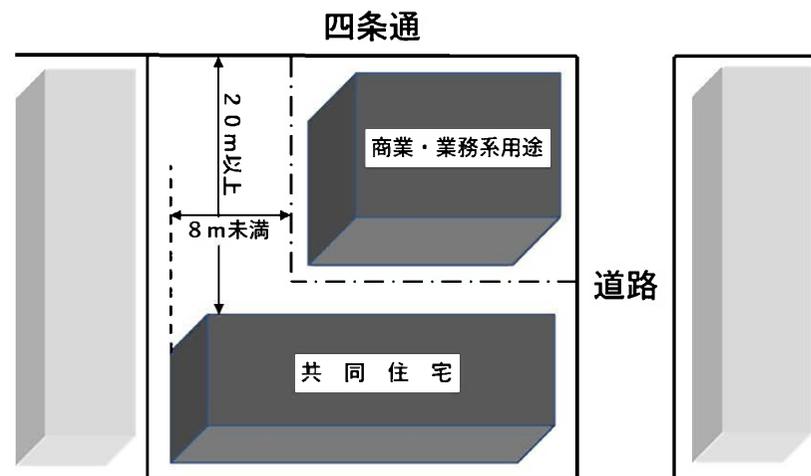
※ 「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」,
「垣又は柵の構造の制限」については変更なし

6 地区整備計画の変更内容

○建築物等の用途の制限

現行の制限

- 風俗営業，店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの
- ナイトクラブ
- マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場，カラオケボックス等
(マージャン屋及びぱちんこ屋については，A地区のみにおける制限であり，B地区においては制限しない。)
- 共同住宅，寄宿舍又は下宿
(ただし，以下の要件のすべてに該当するものは除く。)
 - ① 外壁面が四条通及び烏丸通から20m以上後退していること。
 - ② 外壁面の四条通に接する長さが8m未満であること。



共同住宅等の建物位置の要件 (イメージ)

6 地区整備計画の変更内容

○建築物等の用途の制限

社会情勢や地区内の土地利用状況の変化を踏まえ、「風格と華やぎ」のある商店街にふさわしい土地利用の更なる誘導を図るため、現行の制限に加え、宿泊施設等に関する用途の制限を新たに追加

新たに制限する用途

- ホテル又は旅館
 - ※ ただし、以下の要件をすべて満たすものを除く。
 - ・ 客室面積の最低限度
 - ・ ロビー面積の最低限度
 - ・ 宿泊施設部分を設ける場所の制限
- 住宅宿泊事業の用に供する住宅
- インターネットカフェ、漫画喫茶、個室ビデオ 等
- 公衆浴場（サウナ等）
 - ※ ただし、以下の要件のいずれかを満たすものを除く。
 - ・ ホテル又は旅館に付属するもの
 - ・ 公衆浴場部分の床面積の合計が、建築物の延べ面積の3分の1以下であり、かつ、1,000㎡以下であるもの
- 葬祭場

6 地区整備計画の変更内容

<ホテル又は旅館に求める要件について>

①から③の要件のいずれにも該当すること

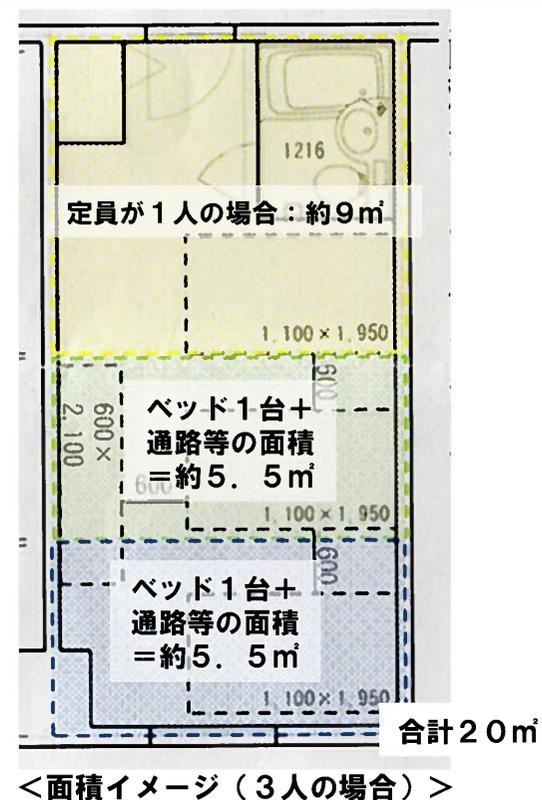
① 客室面積の最低限度

- ・ 宿泊室の定員が1人の場合 : 9m^2
- ・ 宿泊室の定員が2人の場合 : 13m^2
- ・ 宿泊室の定員が3人以上の場合 :
$$X = 5.5(n-1) + 9 \text{ m}^2$$

(n = 当該室の宿泊定員)

■床面積の算定事例(定員3名の場合)

$5.5 \times (3-1) + 9\text{m}^2 = 20\text{m}^2$ 以上が必要となる。



② ロビー面積の最低限度

宿泊施設の定員(宿泊室の定員の合計) × 0.4m^2

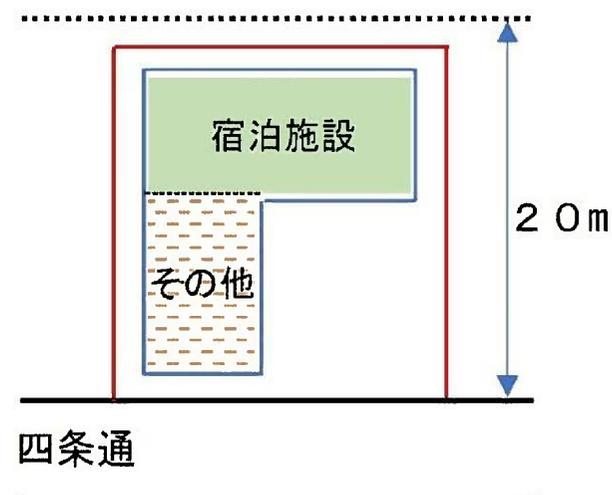
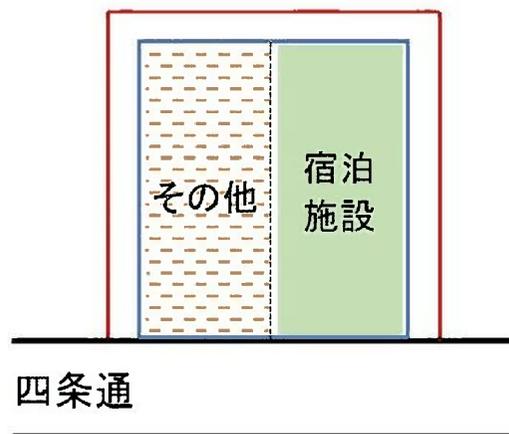
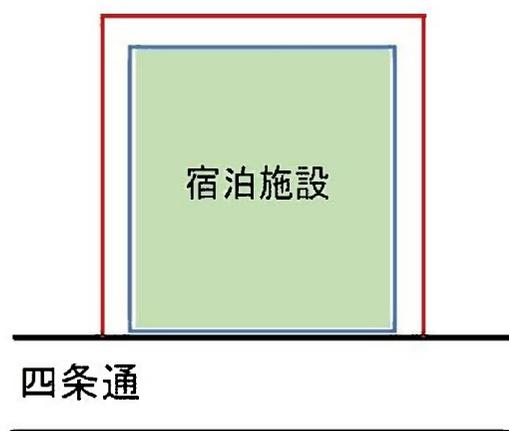
6 地区整備計画の変更内容

③ 宿泊施設部分を設ける場所の制限

宿泊施設の部分(飲食又は物品販売の用に供する部分及び専ら通路として使用される部分を除く。)は、直接地上へ通ずる出入口のある階の四条通に面する部分に設けてはならない。

※ ただし、当該宿泊施設の四条通に面する部分から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上の場合はこの限りでない。

<制限の対象となる例>



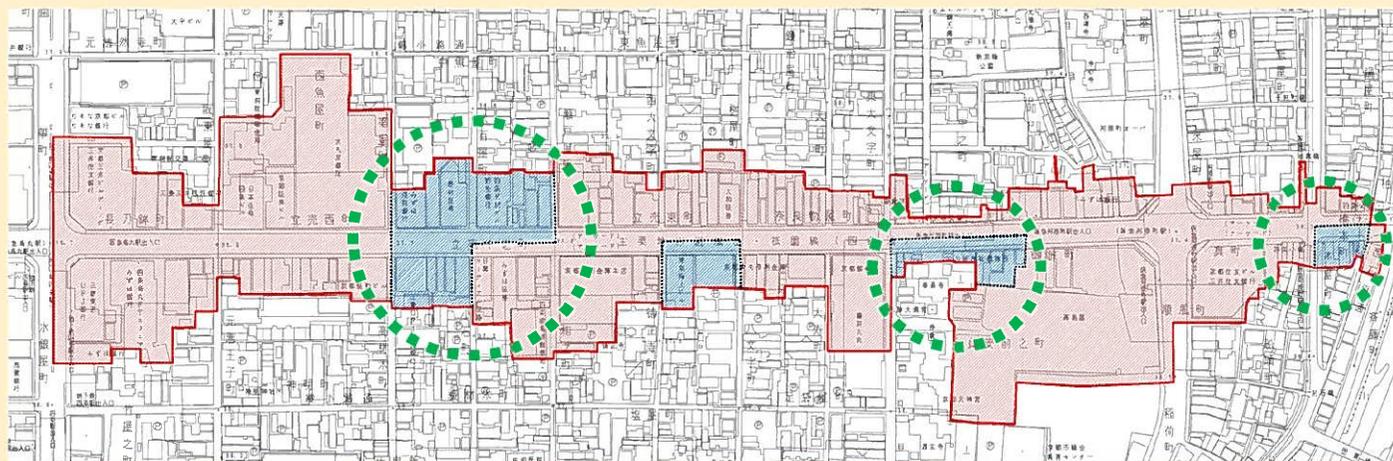
-  : 宿泊施設の部分
-  : その他の用途 (飲食店, 物販店等)

6 地区整備計画の変更内容

○地区整備計画の区分の変更

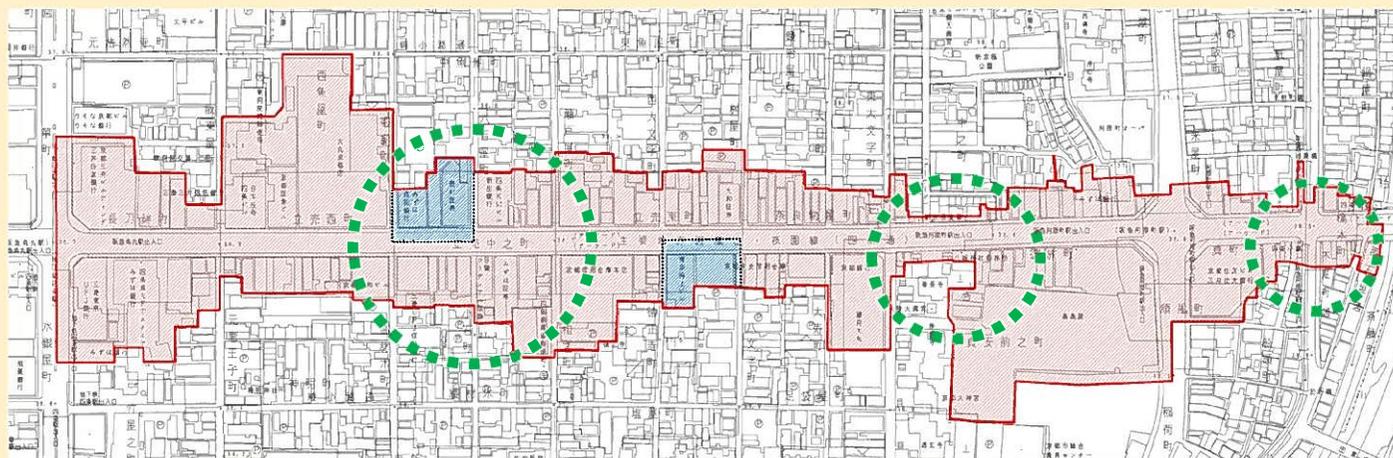
マージャン屋・ぱちんこ屋の立地を認めているB地区の一部について、土地利用の状況等を踏まえ、A地区に変更

( :A地区  :B地区)



現行

(A地区：約11.3ha
B地区：約 1.4ha)



変更後

(A地区：約12.1ha
B地区：約 0.6ha)