

計議第317号議案

京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)
地区計画の決定(京都市決定)
(膏薬辻子地区地区計画)

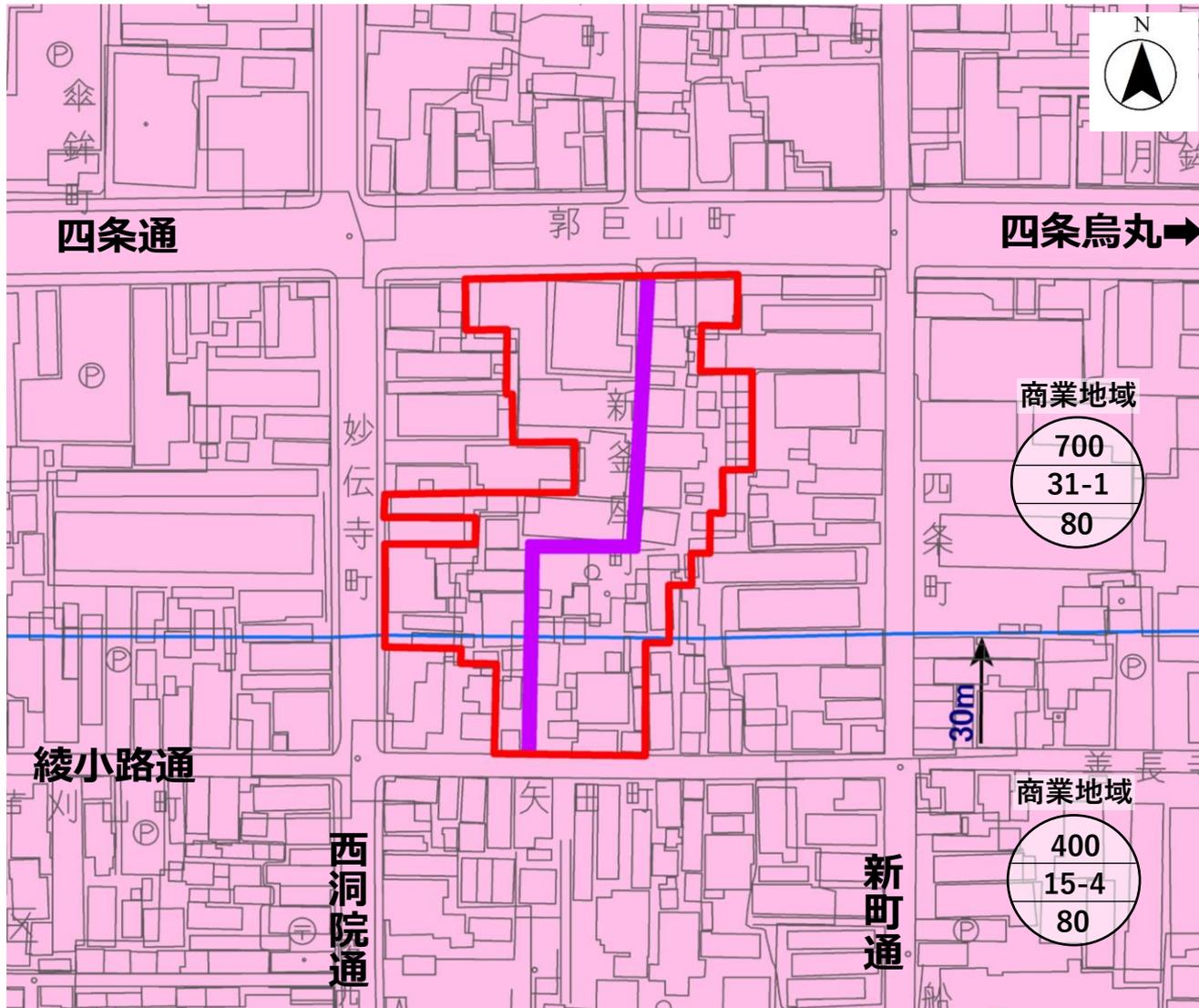
令和3年12月
京都市

1 膏薬辻子地区の概要

地区の名称: 膏薬辻子地区
面積: 約0.7ヘクタール

※辻子（ずし）

平安京の碁盤目の街区に対して、平安時代後期から室町時代にかけて、通りや敷地の間をつなぐように設けられた細い道



凡 例	
	地区計画区域
	膏薬辻子
用途地域	
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;"> 容積率 高度地区 建蔽率 </div>	
景観地区	
【四条通から30mまで】	
・沿道型美観地区	
【それ以外の区域】	
・旧市街地型美観地区	
その他	
【綾小路通から30mまで】	
・職住共存特別用途地区	

2 本地区の特徴・課題，まちづくりの経緯

町並みの特徴

膏薬辻子は、中世までさかのぼる歴史的な細街路であり、職住一体のまちとして京町家が軒を連ね、落ち着いた景観が形成

課題

- ・ 周辺地域や辻子に面した敷地での商業ビル、マンション、ホテル等の建設
- ・ 人口・世帯数の減少
- ・ 空き家・空き地の発生 等



↓ まちの将来像を理解・共有し、一定のルールのもとにまちづくりに取り組むことが必要

平成25年 「膏薬辻子まちづくりビジョン」策定

↓ 大型ホテルの建設計画が持ち上がったことを契機に、「新釜座町のこれからを考える会」が策定したビジョンを継承

平成29年 「膏薬辻子まちづくり協議会」設立

↓ ビジョンの実現に向けた土地利用や建築に関するルールの検討・合意形成活動の実施

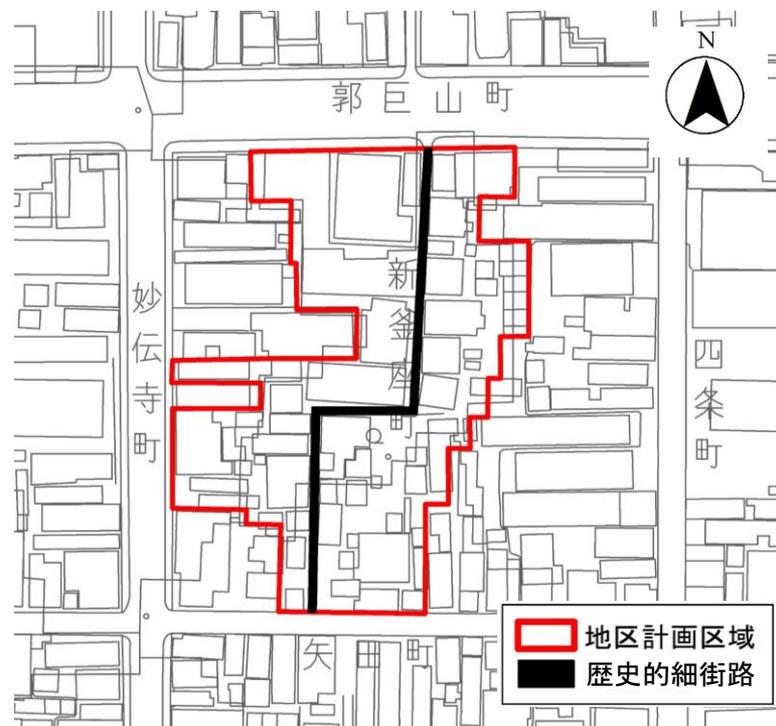
令和3年7月 地区計画策定に関する要望書提出

3 取組において活用する手法について

歴史的細街路※の指定

- ・2項道路による道路中心線からの敷地後退距離を、2mから1.35mに緩和
- ⇒建替え時等に道路が広がり路地の雰囲気that崩れることを防ぐ。

※ 京町家などの伝統的建築物が立ち並ぶ風情ある通り景観を保全するため、「京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例」に基づき、沿道の建築物に対して、防火上必要な制限を定め、道路幅員を2.7m以上4m未満で指定するもの



地区計画(街並み誘導型地区計画)の活用

付議事項

- ・建物の用途や高さ、形態意匠等の制限を設定
 - ・歴史的細街路に指定することで現状より厳しくなる道路斜線制限及び道路幅員による容積率制限(道路幅員×6/10)を緩和(計画ごとに市長の認定が必要)
- ⇒職住共存の良好な居住環境の形成や魅力的な通り景観の保全を図る。

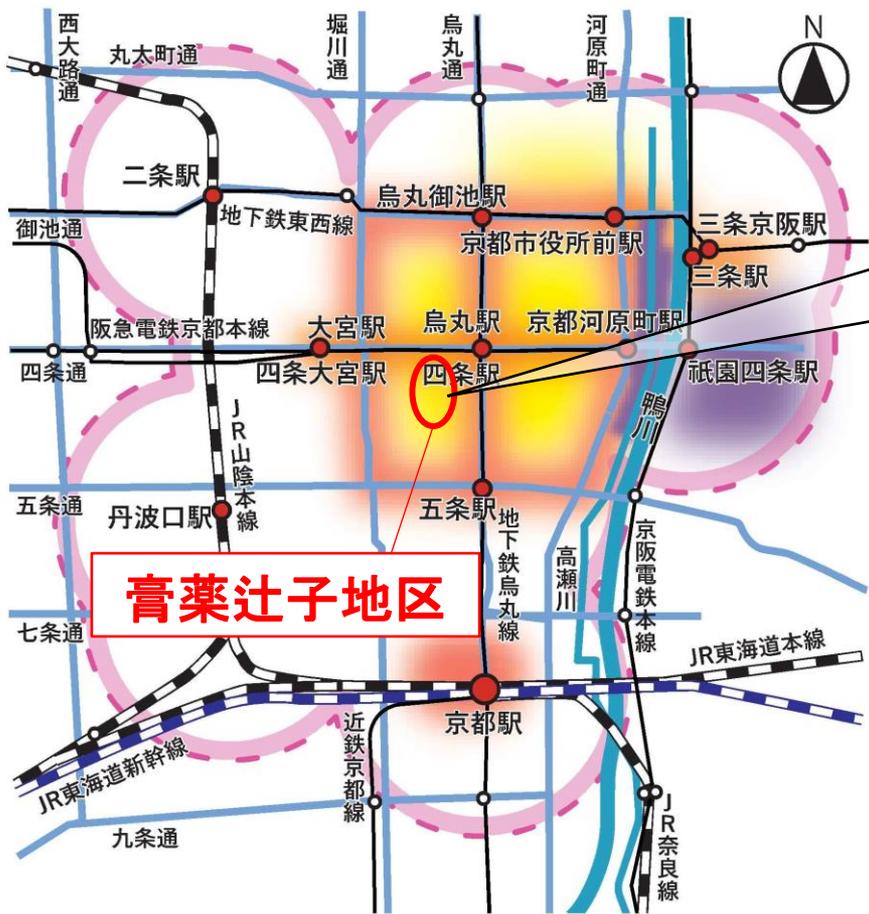
4 地区計画の目標について

地区計画の目標

- ・膏薬辻子は、中世までさかのぼる歴史ある道
- ・明治以降は繊維関係の仕事に携わる人々の職住一体のまちとして、京町家が軒を連ね、落ち着いた景観が形成されてきた歴史的細街路
- ・都心部にありながらも、今なお歴史的な風情が感じられる路地として、貴重な空間を保っている。

歴史に培われた静かで活力ある歴史的細街路の
町並みの維持・継承を目指す。

5 都市計画マスタープランでの位置付け



特色ある商業・業務機能の維持・充実と都心居住の促進を図る地域（職住共存地区）

《商業・業務の集積地等における土地利用》

職住共存地区では、既存の町並みや住環境、防災性能の向上に配慮しつつ、京町家等をはじめとする既存ストックの活用等による、特色ある商業・業務機能の維持・充実と都心居住の促進を図る。

《密集市街地等に関する対策の推進》

京都らしさを維持しながら都市防災上の安全性を向上させるため、個々の細街路の特性に応じた実効性の高い細街路対策を推進する。

	商業・業務機能の立地誘導，多様な都市機能の集積を図る地域
	特色ある商業・業務機能の維持・充実と都心居住の促進を図る地域
	町並みとの調和に配慮した商業機能の充実を図る地域
	広域拠点エリア

職住共存地区

7 地区整備計画の内容

地区整備計画

地区ごとに以下の項目を定める。

		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
1	建築物等の用途の制限	○	○	○	○	○
2	容積率の最高限度	○	—	—	—	—
3	建築物の敷地面積の最低限度	○	○	○	—	—
4	壁面の位置の制限	○	○	○	○	○
5	壁面後退区域における工作物設置の制限	○	○	○	○	○
6	建築物の高さの最高限度	○	○	○	—	—
7	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○	○

※道路斜線制限の緩和の適用には上記3～6, 道路幅員による容積率の緩和の適用には上記2～6の項目を地区整備計画に定めることが必要(3, 4, 6はあわせて条例化が必要)

7 地区整備計画の内容

1 建築物等の用途の制限【全地区】

- ・ キャバレー，待合，ゲームセンター等（風営法※第2条第1項）
- ・ ソープランド，ファッションヘルス等（風営法※第2条第6項）
- ・ テレクラ（風営法※第2条第9項）
- ・ 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
その他これらに類するもの
- ・ 劇場，映画館，演芸場又は観覧場
- ・ インターネットカフェ，漫画喫茶，カラオケボックスその他これらに類するもの
（個室型店舗）

※風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

2 容積率の最高限度【A地区】

200%

3 建築物の敷地面積の最低限度【A・B・C地区】

60m²

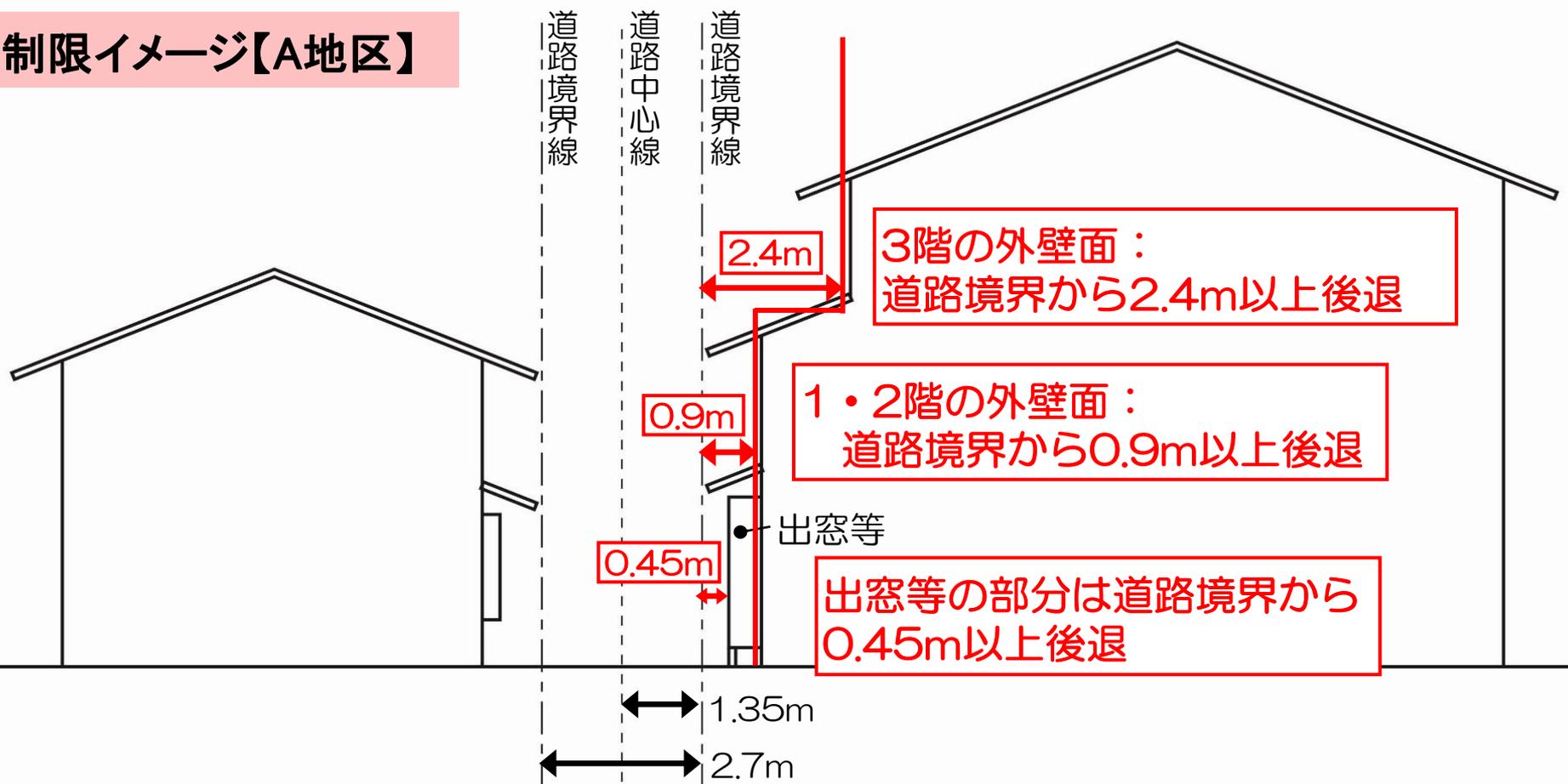
7 地区整備計画の内容

4 壁面の位置の制限【全地区】

※歴史的細街路の境界線から壁面までの距離を制限
※出窓については0.45mに緩和

対象部分(地盤面からの高さ)	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
6m以下の部分(1・2階部分)	0.9m	0.9m	0.9m	0.9m	0.3m
6mを超える部分(3階以上)	2.4m	5.9m	5.9m	1.8m	0.3m

制限イメージ【A地区】

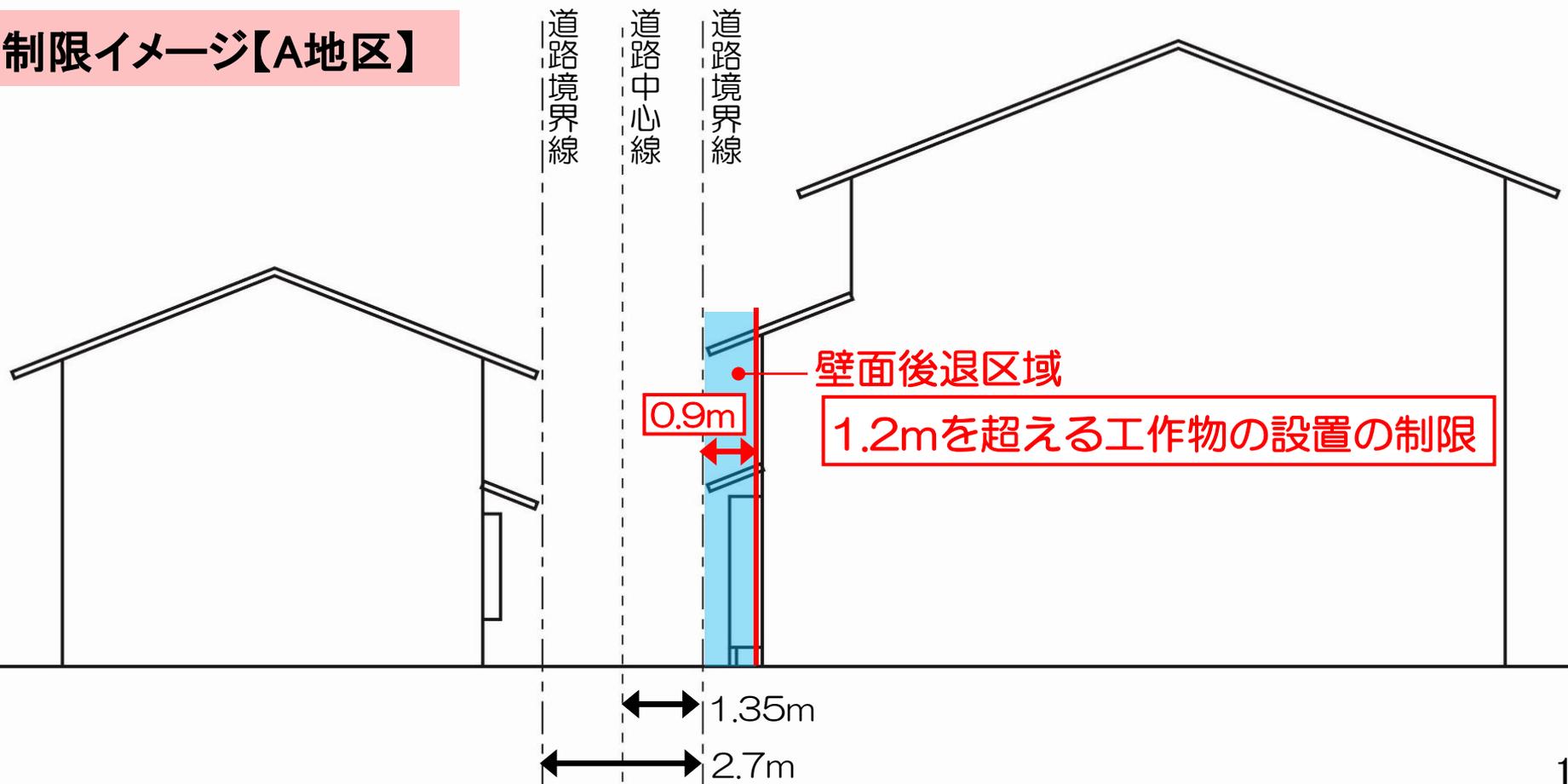


7 地区整備計画の内容

5 壁面後退区域における工作物設置の制限【全地区】

壁面後退制限がかかる土地の区域には、地盤面からの高さが1.2mを超える工作物を設置できないこととする。

制限イメージ【A地区】

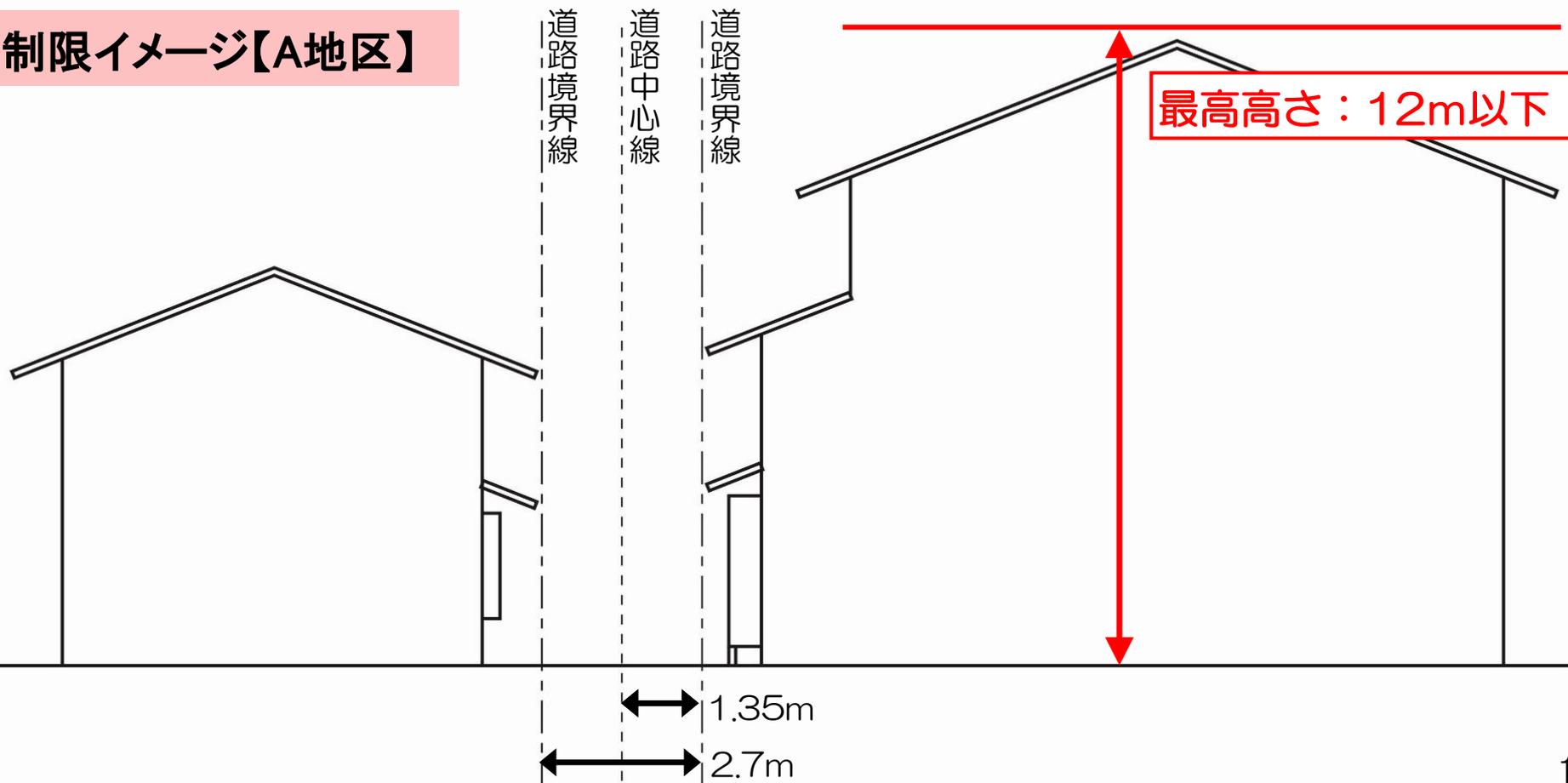


7 地区整備計画の内容

6 建築物の高さの最高限度【A・B・C地区】

A地区	12m
B地区	綾小路通から北側に30mまでの範囲:15m その他:31m
C地区	31m

制限イメージ【A地区】



7 地区整備計画の内容

7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限【全地区】

現状の景観地区の制限に加えて、屋根の形状や軒の出、軒の高さの制限など、外壁面や軒が連続した路地の趣のあるまちなみ景観を維持するための制限を追加

制限イメージ【A地区】

