

議第336号

京都市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

京都市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を次のように制定する。

平成23年 2月22日提出

京 都 市 長      門      川      大      作

京都市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

京都市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を次のように改正する。

題名中「建築物」を「建築物等」に改める。

題名の次に次の目次及び章名を付する。

目次

第1章 総則（第1条～第3条）

第2章 建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限（第4条～第12条）

第3章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限（第13条～第22条）

第4章 雑則（第23条）

第5章 罰則（第24条～第27条）

附則

第1章 総則

第1条を次のように改める。

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。以下同じ。）内における建築物の用途、敷地及び構造に関する制限を定めるとともに、景観法第76条第1項の規定に基づき地区計画の区域内における建築物及び工作物の形態又は色彩その他の意匠（以下「形態意匠」という。）に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保し、並びに良好な景観の形成を図ることを目的とする。

第12条中「前条」を「前3条」に、「対しても、同条の刑」を「対して、各本条の罰金刑」に改め、同条を第27条とする。

第11条の前の見出しを削り、同条第1項各号列記以外の部分中「一」を「いずれか」に、「200,000円」を「500,000円」に改め、同項各号中「第4条」を「第5条」に改め、同項に次の3号を加える。

- (5) 第14条第1項の規定に違反して、申請書を提出せず、又は虚偽の申請書を提出した者
- (6) 第14条第4項の規定に違反して、建築物の建築等又は工作物の建設等の工事をした者
- (7) 第15条第1項の規定による命令に違反した者

第11条第2項中「刑」を「罰金刑」に改め、同条を第24条とし、同条の次に次の2条を加える。

第25条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第19条の規定に違反した者
- (2) 第22条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- (3) 第22条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第26条 第20条の規定に違反して届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、100,000円以下の罰金に処する。

第10条の見出しを削り、同条を第23条とし、同条の次に次の章名を付する。

## 第5章 罰則

第9条中「当該建築物又は当該敷地の全部について、この条例」を「その敷地は、全て当該計画地区内にあるものとみなして、第5条及び別表第2（建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度に関する部分に限る。）」に改め、同条を第10条とし、同条の次に次の2条、1章及び章名を加える。

（建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合の措置）

第11条 建築物の敷地が2以上の計画地区にわたる場合においては、その敷地は、全てその敷地の過半が属する計画地区内にあるものとみなして、第5条及び別表第2（建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度に関する部分に限る。）の規定を適用する。

2 前項の規定にかかわらず、建築物の敷地が京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）四条通地区地区計画の区域のうち、地区整備計画においてA地区として区分された区域（以下この項において「四条通A地区」という。）及び他の計画地区（京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）明倫元学区地区地区計画の区域のうち、地区整備計画において烏丸通沿道地区として区分された区域及び京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）烏丸通沿道四条南地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域に限る。）にわたる場合においては、その敷地は、全て四条通A地区内にあるものとみなして、第5条及び別表第2（建築物の用途の制限に関する部分に限る。）の規定を適用する。

3 建築物の敷地が第5条及び別表第2の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける2以上の計画地区にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、当該各計画地区内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

4 建築物の敷地が第5条及び別表第2の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける2以上の計画地区にわたる場合においては、当該建築物

の建ぺい率は、当該各計画地区内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該計画地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

(許可の条件)

第12条 市長は、第6条第1項及び第7条第1項の規定による許可に、建築物又は建築物の敷地を交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる。

### 第3章 景観法に基づく建築物等の形態意匠に関する制限

(建築物等の形態意匠の制限)

第13条 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）大原小出石町地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域（以下この章において「大原小出石町地区」という。）内における建築物及び工作物（建築物及び屋外広告物法第2条第1項に規定する屋外広告物（屋外広告物を掲出する物件を含む。）以外の工作物で、土地又は建築物に定着するものに限る。以下同じ。）（以下この章において「建築物等」という。）の形態意匠は、当該地区整備計画において定められた建築物等の形態意匠の制限に適合するものでなければならない。

(計画の認定)

第14条 大原小出石町地区内において形態意匠の制限を受ける建築物の建築等（建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更をいう。以下同じ。）又は大原小出石町地区内において形態意匠の制限を受ける工作物の建設等（工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更をいう。以下同じ。）をしようとする者は、別に定めるところにより、あらかじめ、その計画が、前条の規定に適合するものであることについて、申請書を提出して市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた建築物等の計画を変更して建築等又は建設等をしよ

うとする場合についても、同様とする。

- 2 市長は、前項の申請書の提出があった場合においては、当該提出があった日から30日以内に、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて当該規定に適合するものと認めるときは、当該申請書を提出した者（以下この条において「申請者」という。）に認定証を交付しなければならない。
- 3 市長は、前項の規定により審査をした場合において、申請に係る建築物等の計画が前条の規定に適合しないものと認めるとき、又は当該申請書の記載によっては当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間内に申請者に交付しなければならない。
- 4 第1項の申請書に係る建築物の建築等又は工作物の建設等の工事（根切り工事その他別に定める工事を除く。）は、第2項の認定証の交付を受けた後でなければ、することができない。

（違反建築物等に対する措置）

第15条 市長は、第13条の規定に違反した建築物等があるときは、工事主（建築物の建築等又は工作物の建設等をする者をいう。以下この章において同じ。）、当該建築物の建築等若しくは当該工作物の建設等の工事の請負人（請負工事の下請人を含む。以下この章において同じ。）若しくは現場管理者又は当該建築物等の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該建築物等に係る工事の施工の停止を命じ、又は相当の期限を定めて当該建築物等の改築、修繕、模様替え、色彩の変更その他当該規定の違反を是正するために必要な措置を採ることを命じることができる。

- 2 市長は、前項の規定による処分をした場合においては、標識の設置その他別に定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 3 前項の標識は、第1項の規定による処分に係る建築物若しくはその敷地内又は工作物若しくはその存する土地内に設置することができる。この場

合においては、同項の規定による処分に係る建築物若しくはその敷地又は工作物若しくはその存する土地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

4 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命じられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

5 前項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があった場合においては、これを提示しなければならない。

(違反建築物の設計者等に対する措置)

第16条 市長は、前条第1項の規定による処分をしたときは、当該処分が建築物の建築等に係る場合にあつては当該処分に係る建築物の設計者（その者の責任において、設計図書を作成した者をいう。以下この章において同じ。）、工事監理者（建築士法第2条第7項に規定する工事監理をする者をいう。以下この章において同じ。）若しくは工事の請負人又は当該建築物について宅地建物取引業（宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業をいう。）に係る取引をした宅地建物取引業者（同条第3号に規定する宅地建物取引業者をいう。）の氏名又は名称及び住所その他別に定める事項を建築士法、建設業法又は宅地建物取引業法の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、当該処分が工作物の建設等に係る場合にあつては当該処分に係る工作物の工事の請負人の氏名又は名称及び住所その他別に定める事項を建設業法の定めるところにより当該請負人を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に、それぞ

れ通知しなければならない。

(国又は地方公共団体の建築物等に対する認定等に関する手続の特例)

第17条 国又は地方公共団体の建築物等については、前3条の規定は適用せず、次項から第5項までに定めるところによる。

2 大原小出石町地区内において形態意匠の制限を受ける建築物の建築等又は工作物の建設等をしようとする者が国の機関又は地方公共団体（以下この条において「国の機関等」という。）である場合においては、当該国の機関等は、当該行為に着手する前に、その計画を市長に通知しなければならない。次項の規定による認定を受けた建築物等の計画を変更して建築等又は建設等をしようとする場合についても、同様とする。

3 市長は、前項の通知を受けた場合においては、当該通知を受けた日から30日以内に、当該通知に係る建築物等の計画が第13条の規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて、当該規定に適合するものと認めるときにあっては当該通知をした国の機関等に対して認定証を交付し、当該規定に適合しないものと認めるとき、又は当該規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときにあってはその旨及びその理由を記載した通知書を当該通知をした国の機関等に対して交付しなければならない。

4 第2項の通知に係る建築物の建築等又は工作物の建設等の工事（根切り工事その他別に定める工事を除く。）は、前項の認定証の交付を受けた後でなければ、することができない。

5 市長は、国又は地方公共団体の建築物等が第13条の規定に違反すると認める場合においては、直ちに、その旨を当該建築物等を管理する国の機関等に通知し、第15条第1項に規定する必要な措置を採るべきことを要請しなければならない。

(認定の条件)

第18条 市長は、良好な景観を形成するため必要があると認めるときは、そ

の必要の限度において、第14条第1項又は前条第3項の規定による認定に条件を付することができる。

(工事現場における認定の表示等)

第19条 大原小出石町地区内において形態意匠の制限を受ける建築物の建築等又は工作物の建設等の工事（第14条第1項又は第17条第3項の規定による認定を受けたものに限る。次項において同じ。）の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、別に定めるところにより、工事主、設計者、工事施工者（建築物等に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。以下この章において同じ。）及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る計画について第14条第1項又は第17条第3項の規定による認定があった旨の表示をしなければならない。ただし、設計者の表示については、やむを得ない事情により、表示することが困難であると認められるときは、この限りでない。

2 大原小出石町地区内において形態意匠の制限を受ける建築物の建築等又は工作物の建設等の工事の施工者は、当該工事に係る第14条第1項又は第17条第3項の規定による認定を受けた計画の写しを当該工事現場に備えて置かなければならない。

(完了等の届出)

第20条 第14条第1項又は第17条第3項の規定による認定を受けた者は、当該認定に係る行為が完了したときは、別に定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 第14条第1項又は第17条第3項の規定による認定を受けた者は、当該認定に係る行為を中止したときは、別に定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(適用除外)

第21条 第13条から前条までの規定は、次に掲げる建築物等又はその部分については、適用しない。



- (1) 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物等
  - (2) 京都市市街地景観整備条例第38条第1項に規定する歴史的意匠建造物に指定された建築物等
  - (3) 文化財保護法の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物等
  - (4) 文化財保護法第142条に規定する伝統的建造物群保存地区内にある建築物等
  - (5) 京都府文化財保護条例第7条第1項の規定により京都府指定有形文化財に指定され、又は同条例第43条第1項の規定により府指定史跡名勝天然記念物に指定された建築物等
  - (6) 京都市文化財保護条例第6条第1項の規定により京都市指定有形文化財に指定され、又は同条例第36条第1項の規定により市指定史跡名勝天然記念物に指定された建築物等
  - (7) 第3号、第5号又は前号に掲げる建築物等であったものの原形を再現する建築物等で、市長がその原形の再現がやむを得ないと認めたもの
  - (8) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為に係る建築物等
  - (9) 地下に設ける建築物等
  - (10) 祭礼又は慣例的行事のために必要な仮設の建築物等で、祭礼等の期間中に限り存続するもの
  - (11) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で別に定めるものに係る建築物等
- 2 この条例の形態意匠の制限に関する規定（以下この条において「当該規定」という。）の施行又は適用の際現に存する建築物等又は現に建築等の工事中の建築物若しくは建設等の工事中の工作物が、当該規定に適合しない場合又は当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築

物等又はその部分に対しては、第13条から前条までの規定は、適用しない。

3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物等又はその部分に対しては、適用しない。

(1) 当該規定が改正された場合における改正後の当該規定の適用の際、改正前の当該規定に違反している建築物等又はその部分

(2) 当該規定が施行され、又は適用された後に増築、改築又は移転の工事に着手した建築物等又はその部分（景観の形成に支障がないものとして市長が認める建築物等又はその部分を除く。）

(3) 当該規定が施行され、又は適用された後に外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更の工事に着手した建築物等の当該工事に係る部分

(4) 当該規定に適合するに至った建築物等又はその部分

(報告及び立入検査)

第22条 市長は、この章の規定の施行に必要な限度において、建築物等の所有者、管理者若しくは占有者、工事主、設計者、工事監理者若しくは工事施工者に対し、建築物の建築等又は工作物の建設等に関する工事の計画若しくは施工の状況に関し報告させ、又はその職員に、建築物の敷地若しくは工作物の存する土地若しくは工事現場に立ち入り、建築物等、建築材料その他建築物等に関する工事に関係がある物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### 第4章 雑則

第8条中「第4条」を「第5条」に、「用途の制限、容積率の最高限度又は壁面の位置の制限に関する部分に限る」を「敷地面積の最低限度に関する部分を除く」に改め、同条を第9条とする。

第7条中「第4条」を「第5条」に改め、同条に次の1項を加える。

2 地盤面下の部分については、第5条及び別表第2（壁面の位置の制限に関する部分に限る。）の規定は、適用しない。

第7条を第8条とする。

第6条第1項中「第4条」を「第5条」に改め、同条第2項中「建築基準法施行令（以下「令」という。）」を「令」に、「第4条」を「第5条」に改め、同条第3項各号列記以外の部分中「以下」の右に「この条において」を加え、同条を第7条とする。

第5条を第6条とし、第4条を第5条とする。

第3条各号列記以外の部分中「の各号」を削り、同条第2号中「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）」を「容積率」に改め、同条第3号中「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）」を「建ぺい率」に改め、同条を第4条とする。

第2条を第3条とし、同条の次に次の章名を付する。

## 第2章 建築基準法に基づく建築物の用途等に関する制限

第1条の次に次の1条を加える。

(用語)

第2条 この条例において使用する用語は、この条例において定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（以下「令」という。）において使用する用語の例による。

別表第1中「第2条関係」を「第3条関係」に改め、同表瓜生山学園地区の項の次に次の1項を加える。

大原小出石町地区	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）大原小出石町地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
----------	---------------------------------------------------------

別表第2中「第4条関係」を「第5条関係」に改め、同表瓜生山学園地区の項の次に次の1項を加える。

大原小出石町地区	建築物の用途の制限	建築することができる建築物 (1) 住宅 (2) 住宅で、延べ面積の10分の7以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。） ア 令第130条の3各号に掲げる用途 イ 農産物販売所 ウ 診療所 エ 保育所 (3) 都市計画法施行令第20条各号に掲げる建築物 (4) 第2号アからエまでのいずれかに掲げる用途に供する建築物（床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。） (5) 図書館又は公民館 (6) 前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5に規定するものを除く。）
	容積率の最高限度	10分の6
	建ぺい率の最高限度	10分の4（角敷地等内にある建築物にあっては、10分の5）
	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル
	建築物の高さの最高限度	10メートル（軒の高さについては、7メートル）

別表第2中京麩屋町通笹屋町地区の項中「未満」を「以上」に、「3分の1以上」を「3分の2未満」に改め、同表京都市高度医療・保健衛生福祉A地区の項及び京都市高度医療・保健衛生福祉B地区の項中「。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない。」を削り、同表吉祥院宮ノ東町A地区の項中「。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない。」を削り、「次に掲げる」を「八条通の境界線から壁面までの距離が3メートル以上である1若しくは2以上の建築物又はその部分（地盤面下の部分を除

く。)で、八条通の境界線までの距離の最低限度に満たない距離にあるものの床面積の合計が20平方メートル以内である」に改め、「ア 地盤面下の部分」及び「イ 八条通の境界線から壁面までの距離が3メートル以上である1若しくは2以上の建築物又はその部分（アに掲げるものを除く。）で、八条通の境界線までの距離の最低限度に満たない距離にあるものの床面積の合計が20平方メートル以内であるもの」を削り、同表吉祥院宮ノ東町B地区の項中「。ただし、地盤面下の部分については、この限りでない。」を削り、同表備考10を次のように改める。

10 容積率の算定の基礎となる延べ面積は、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とする。

別表第2備考15中「13」を「14」に改め、同備考15を同備考16とし、同備考14中「13」を「14」に改め、同備考中14を15とし、13を14とし、12を13とし、11を12とし、10の次に次のように加える。

11 斜面又は段地である建築物の敷地でその高低差が3メートルを超えるものにおいては、容積率の算定に係る法第52条第3項に規定する地盤面は、接地位置のうち最も低い位置の高さにおける水平面とする。

#### 附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に附則別表の左欄に掲げるこの条例による改正前の京都市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「改正前の条例」という。）の規定による許可の申請を行った者であって、この条例の施行の際許可又は不許可の処分を受けていないものは、同表の右欄に掲げるこの条例による改正後の京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（以下「改正後の条例」という。）の規定による許可の申請を行った者とみなす。

- 3 施行日前に附則別表の左欄に掲げる改正前の条例の規定による許可を受けた者は、同表の右欄に掲げる改正後の条例の規定による許可を受けた者とみなす。

(関係条例の一部改正)

- 4 京都市都市計画関係手数料条例の一部を次のように改正する。

別表第1(8)の項中「京都市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第5条第1項」を「京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第6条第1項」に改める。

#### 附則別表

第5条第1項	第6条第1項
第6条第1項	第7条第1項

#### 提案理由

大原小出石町地区に係る地区計画の決定に伴い、新たに地区整備計画が定められた区域内における建築物等に係る景観法の規定に基づく形態意匠に関する制限その他の制限を定める等の必要があるので提案する。