

計議第 3 5 4 号議案 参考資料 1

計議第 3 5 4 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）
（西院イノベーション促進地区地区計画）

目	P. 1	計議第 3 5 4 号議案	理由説明書
次	P. 2	計議第 3 5 4 号議案	新旧対照表

理由説明書

本市は、「京都市都市計画マスタープラン」に基づき、ものづくり産業集積エリアにおいて、国際競争力を高める環境整備、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応を図ることとしている。

当該エリアにおいては、平成12年に西院溝崎町地区地区計画を策定し、生産施設の高度化と並行して、敷地内緑地を促進するなど、周辺環境と調和した都市機能の育成を図ってきた。

本都市計画は、本市のものづくり産業の基盤となる生産・研究機能の高度化やオープンイノベーションの促進とともに、地区内の豊かな緑や周辺市街地と調和した魅力的な就労環境及び安全で快適な歩行空間の形成を図るため、地区計画を変更するものである。

(新) 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)

都市計画西院溝崎町地区地区計画を次のように変更する

名 称		西院イノベーション促進地区地区計画
位 置		京都市右京区西院南高田町、西院中水町、西院南寿町、西院西中水町、西院溝崎町及び西院西溝崎町の各一部、下京区西七条掛越町及び西七条八幡町の各一部
面 積		約 8.0 ヘクタール
地 区 計 画 の 目 標		当地区及びその周辺は、京都市都市計画マスタープランにおいて、京都の特性をいかしてオープンイノベーションを促進するため、国際競争力を高める環境整備やものづくり都市を支える活力ある工業地の形成、企業立地支援などを行うとともに、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応、まちの強靱性を高める周辺環境の整備改善・誘導などを図るとされている「ものづくり産業集積エリア」に位置している。 このような当地区に地区計画を策定することにより、本市のものづくり産業の基盤となる生産・研究機能の高度化やオープンイノベーションの促進とともに、地区内の豊かな緑や周辺市街地と調和した魅力的な就労環境及び安全で快適な歩行空間の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	1 A地区及びB地区については、当地区のコアとなるゾーンとし、業務、研究開発及び生産機能を中心としたさらなる高度利用を図るとともに、高度人材が相互に技術を高めあうオープンイノベーション機能の誘導を図る。 2 C地区については、業務、研究開発及び生産機能の集積を図りつつ、周辺市街地と調和した土地利用を図る。 3 既存の敷地内緑地をいかにしながら、緑が豊かで、安全・安心に歩くことができる市街地環境を形成する。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	1 五条通に面する植樹帯を地区施設（緑地）として位置付けることにより、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。 2 佐井通、佐井西通、中堂寺通及び中堂寺南通の沿道に緑道を位置付けることで、うるおいのある都市環境の形成と安全で快適な歩行者空間の創出を図る。なお、緑道の整備に当たり、保安上の観点からかき又はさくを設ける場合は、生垣や透過性のある構造を用いるなど、景観形成に資するものとする。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	1 建築物等の用途の制限を行うことで、業務、研究開発及び生産機能の充実を図る。 2 A地区及びB地区については、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度及び建築面積の最低限度を定めることにより、建築物の高度利用を図るとともに、ゆとりある街区の形成を図る。 3 C地区については、周辺の市街地と調和した街区の形成を図る。 4 壁面の位置の制限を行うことにより、ゆとりある街路環境の形成や隣地への圧迫感の抑制を図る。

(旧) 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)

都市計画西院溝崎町地区地区計画を次のように補正する

名 称		西院溝崎町地区地区計画
位 置		京都市右京区西院溝崎町、同区西院南寿町、同区西院西中水町及び下京区西七条八幡町の各一部
面 積		約 3.2 ヘクタール
地 区 計 画 の 目 標		当地区及びその周辺は、新京都市基本計画において生産機能の高度化とともに、周辺環境と一体的なストラクチャリング（構造転換）を誘導すべき地区として位置付けられている。 このような当地区に地区計画を策定することにより、周辺環境と調和した都市機能の育成を図る。
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	生産施設の高度化と並行して、敷地内緑地を促進する等、周辺環境と調和した土地利用を図る。
	地 区 施 設 の 整 備 方 針	五条通に面する植樹帯を地区施設（緑地）として位置付けることにより、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。
	建 築 物 等 の 整 備 方 針	建築物の用途を生産施設及びその付帯施設等に限定することにより、用途の純化を進め、工業機能の増進を図るとともに、壁面の位置の制限を行うことにより、ゆとりある街区の形成を図る。

(新)

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<u>緑地1号 約787平方メートル</u> <u>2号 約579平方メートル</u> <u>緑道1号 幅員3メートル、延長約 67メートル</u> <u>2号 幅員3メートル、延長約 88メートル</u> <u>3号 幅員3メートル、延長約 89メートル</u> <u>4号 幅員3メートル、延長約 87メートル</u> <u>5号 幅員3メートル、延長約 86メートル</u> <u>6号 幅員3メートル、延長約 86メートル</u> <u>7号 幅員3メートル、延長約 86メートル</u> <u>8号 幅員3メートル、延長約 38メートル</u> <u>9号 幅員3メートル、延長約 84メートル</u> <u>10号 幅員3メートル、延長約 84メートル</u> <u>11号 幅員3メートル、延長約 87メートル</u> <u>12号 幅員2メートル、延長約 50メートル</u> <u>13号 幅員2メートル、延長約116メートル</u> <u>14号 幅員2メートル、延長約126メートル</u> <u>15号 幅員2メートル、延長約 85メートル</u> <u>16号 幅員2メートル、延長約114メートル</u> <u>17号 幅員2メートル、延長約106メートル</u> <u>18号 幅員2メートル、延長約 51メートル</u> <u>19号 幅員2メートル、延長約125メートル</u> <u>20号 幅員2メートル、延長約 32メートル</u> <u>21号 幅員2メートル、延長約 29メートル</u> <u>22号 幅員2メートル、延長約116メートル</u> <u>23号 幅員2メートル、延長約117メートル</u>
	地区の区分	地区の名称	<u>A地区</u>
	地区の区分	地区の面積	<u>約1.4ヘクタール</u>
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> <u>(1) 住宅</u> <u>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</u> <u>(3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</u> <u>(4) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。）</u> <u>(5) マージャン屋、ばちんこ屋、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</u> <u>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</u> <u>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の6の2に定める運動施設</u> <u>(8) 自動車教習所</u> <u>(9) 畜舎</u> <u>(10) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）</u>
		建築物等の容積率の最高限度	<u>10分の40</u>

(旧)

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<u>緑地 約 0.16 ヘクタール</u>
	(新設)	(新設)	(新設)
	(新設)	(新設)	(新設)
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<u>建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物は建築してはならない。</u>
		(新設)	(新設)

(新)

		建築物等の容積率の最低限度	<u>10分の10。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</u> <u>(1) 建築基準法（以下「法」という。）第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</u> <u>(2) 自動車庫、物置、機械室、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</u> <u>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</u>
		建築物等の建蔽率の最高限度	<u>10分の6（次の各号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の7、次の各号のいずれにも該当する建築物にあつては10分の8）。ただし、法第53条第6項各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</u> <u>(1) 耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。）又は準耐火建築物等（法第53条第3項第1号ロに規定するものをいう。）</u> <u>(2) 法第53条第3項第2号に規定する建築物</u>
		建築物等の建築面積の最低限度	<u>500平方メートル（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積が500平方メートル）。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</u> <u>(1) 法第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</u> <u>(2) 自動車庫、物置、機械室、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</u> <u>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</u> <u>(4) 歩廊又は渡り廊下</u>
		壁面の位置の制限	<u>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線までの距離の最低限度については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。</u> <u>(1) 佐井通及び佐井西通の境界線 3メートル</u> <u>(2) 中堂寺通及び中堂寺南通の境界線 2メートル</u> <u>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、壁面の位置の制限を適用しない。</u> <u>(1) 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</u> <u>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</u>
		(削除)	(削除)

(旧)

		(新設)	(新設)
		(新設)	(新設)
		(新設)	(新設)
		壁面の位置の制限	<u>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から春日通及び春日西通までの距離の最低限度は3メートルとする。</u> <u>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画公園名倉公園までの距離の最低限度は1メートルとする。</u> <u>3 守衛所、自転車置場その他これらに類するもので地上階数が1のもの及び玄関ポーチその他これに類する建築物の部分については、壁面の位置の制限にかかわらず建築することができる。</u>
		かき又はさくの構造の制限	<u>敷地境界線に沿ってかき又はさくを設置する場合には、次の各号の一に掲げるもので、高さは1.8メートル以下でなければならない。ただし、門及び施設管理上やむを得ないと認められるものについては、この限りではない。</u> <u>1 生垣</u> <u>2 高さ60センチメートル以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したもの</u> <u>3 柵と植栽を組み合わせたもの</u>

(新)

	地区の区分	地区の名称	B地区
		地区の面積	約4.5ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 準工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（幼保連携型認定こども園を除く。） (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。） (6) 病院 (7) 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 (8) カラオケボックスその他これに類するもの (9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ若しくは令第130条の7の3に定めるもの (10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (11) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2に定める運動施設 (12) ホテル又は旅館 (13) 自動車教習所 (14) 畜舎 (15) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。） 2 工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。） (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2に定める運動施設 (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）
		建築物等の容積率の最高限度	10分の40

(旧)

	(新設)	(新設)	(新設)
		(新設)	(新設)
	(新設)	(新設)	(新設)
		(新設)	(新設)

(新)

		建築物等の容積率の最低限度	<u>10分の10。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</u> <u>(1) 法第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</u> <u>(2) 自動車庫、物置、機械室、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</u> <u>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</u>
		建築物等の建蔽率の最高限度	<u>10分の5（次の各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の6、次の各号のいずれにも該当する建築物にあっては10分の7）。ただし、法第53条第6項各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</u> <u>(1) 耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。）又は準耐火建築物等（法第53条第3項第1号ロに規定するものをいう。）</u> <u>(2) 法第53条第3項第2号に規定する建築物</u>
		建築物等の建築面積の最低限度	<u>500平方メートル（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、それぞれの建築面積が500平方メートル）。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</u> <u>(1) 法第59条第1項第1号又は第2号に規定するもの</u> <u>(2) 自動車庫、物置、機械室、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</u> <u>(3) 守衛所で地階を除く階数が2以下のもの</u> <u>(4) 歩廊又は渡り廊下</u>
		壁面の位置の制限	<u>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線又は隣地境界線（地区計画区域界である隣地境界線に限る。）までの距離の最低限度については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。</u> <u>(1) 五条通の境界線 6メートル</u> <u>(2) 佐井東通、佐井通及び佐井西通の境界線並びに隣地境界線（都市計画公園名倉公園との隣地境界線を除く。） 3メートル</u> <u>(3) 中堂寺通及び中堂寺南通の境界線 2メートル</u> <u>(4) 都市計画公園名倉公園との隣地境界線 1メートル</u> <u>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、壁面の位置の制限を適用しない。</u> <u>(1) 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</u> <u>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</u>

(旧)

		(新設)	(新設)
		(新設)	(新設)
		(新設)	(新設)
		(新設)	(新設)

(新)

	地区の区分	地区の名称	C地区
		地区の面積	約2.1ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 準工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（幼保連携型認定こども園を除く。） (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。） (6) 病院 (7) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (8) カラオケボックスその他これに類するもの (9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ若しくは令第130条の7の3に定めるもの (10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (11) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2に定める運動施設 (12) ホテル又は旅館 (13) 自動車教習所 (14) 畜舎 (15) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。） 2 工業地域内においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公衆浴場（蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。） (5) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) ボーリング場、スケート場、水泳場又は令第130条の6の2に定める運動施設 (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供する部分が1階のみに存するものであり、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の2分の1以下であるものを除く。）

(旧)

	(新設)	(新設)	(新設)
	(新設)	(新設)	(新設)
	(新設)	(新設)	(新設)

(新)

		壁面の位置 の制限	<u>1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線又は隣地境界線（地区計画区域界である隣地境界線に限る。）までの距離の最低限度については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる距離とする。</u> <u>(1) 佐井通及び佐井西通の境界線 3メートル</u> <u>(2) 隣地境界線 1メートル</u> <u>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、壁面の位置の制限を適用しない。</u> <u>(1) 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの</u> <u>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</u>
備	考		

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画は、本市のものづくり産業の基盤となる生産・研究機能の高度化やオープンイノベーションの促進とともに、地区内の豊かな緑や周辺市街地と調和した魅力的な就労環境及び安全で快適な歩行空間の形成を図るため、地区計画を変更するものである。

(旧)

		(新設)	(新設)
備	考		

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）の施行に伴い、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限について、記載内容の補正を行うものである。