

資料 8－3

計議第 354 号議案 参考資料 2

計議第 354 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 次	P. 1 計議第 354 号議案 都市計画提案素案
--------	---------------------------

西院イノベーション促進地区地区計画（素案）

①地区計画の目標及び方針

		(旧)	(新)
地区計画の目標		<p>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リ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ます。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ります。</p>	<p>当地区及びその周辺は、京都市都市計画マスタープラン及び京都市持続可能な都市構築プランにおける「ものづくり産業集積エリア」として位置づけられており、ものづくり産業の基盤となる工業の集積地や知恵産業の創出にも貢献する研究開発拠点において、京都の特性を生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、企業立地支援を行うため、操業環境の保全・向上や生産機能の高度化への対応、強靭性を高める周辺環境の整備改善・誘導などを図る。このような当地区に地区計画を策定することにより、本市の産業基盤となる生産・研究機能の高度化及びオープンイノベーションの促進、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。</p>
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ります。	<p>1 A地区及びB地区については、当地区的コアとなるゾーンとし、業務機能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。</p> <p>2 C地区については、生産・研究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。</p> <p>3 既存の敷地内緑地を活かしながら、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。</p>
	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ります。	<p>1 五条通に面する植樹帯を地区施設（緑地）として位置づけることにより、ゆとりとうるおいのある都市環境の形成を図る。</p> <p>2 春日通、春日西通、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、生垣や透視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。</p>
	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、ゆとりのある街区の形成を図ります。	<p>1 建築物等の用途の制限を行うことで、良好な操業環境及び就労環境を確保する。</p> <p>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、建築物の高度化を図るとともに、ゆとりある街区の形成を図る。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

②地区整備計画

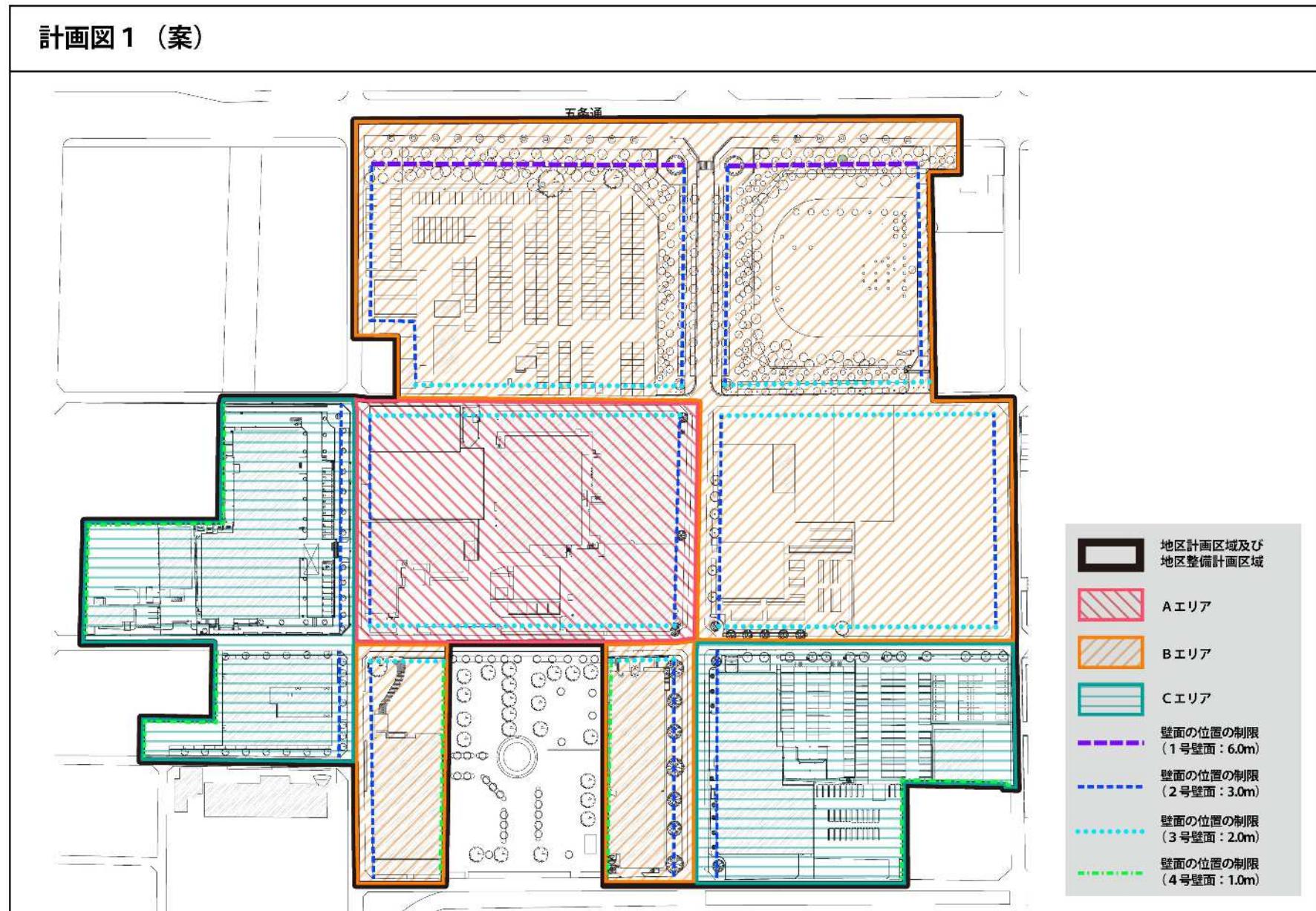
		(旧)	(新)		
地区施設の配置及び規模	地区	緑地 (約 0.16ha)	緑地 1 号 (約 787 平方メートル) 緑地 2 号 (約 579 平方メートル) 緑道 1 号 (幅員: 3 メートル、延長: 67 メートル) 緑道 2 号 (幅員: 3 メートル、延長: 88 メートル) 緑道 3 号 (幅員: 3 メートル、延長: 89 メートル) 緑道 4 号 (幅員: 3 メートル、延長: 87 メートル) 緑道 5 号 (幅員: 3 メートル、延長: 86 メートル) 緑道 6 号 (幅員: 3 メートル、延長: 86 メートル) 緑道 7 号 (幅員: 3 メートル、延長: 86 メートル) 緑道 8 号 (幅員: 3 メートル、延長: 38 メートル) 緑道 9 号 (幅員: 3 メートル、延長: 84 メートル) 緑道 10 号 (幅員: 3 メートル、延長: 84 メートル) 緑道 11 号 (幅員: 3 メートル、延長: 87 メートル) 緑道 12 号 (幅員: 2 メートル、延長: 50 メートル) 緑道 13 号 (幅員: 2 メートル、延長: 116 メートル) 緑道 14 号 (幅員: 2 メートル、延長: 126 メートル) 緑道 15 号 (幅員: 2 メートル、延長: 85 メートル) 緑道 16 号 (幅員: 2 メートル、延長: 114 メートル) 緑道 17 号 (幅員: 2 メートル、延長: 106 メートル) 緑道 18 号 (幅員: 2 メートル、延長: 51 メートル) 緑道 19 号 (幅員: 2 メートル、延長: 125 メートル) 緑道 20 号 (幅員: 2 メートル、延長: 32 メートル) 緑道 21 号 (幅員: 2 メートル、延長: 29 メートル) 緑道 22 号 (幅員: 2 メートル、延長: 116 メートル) 緑道 23 号 (幅員: 2 メートル、延長: 117 メートル)		
		—	A エリア (約 1.4 ヘクタール)	B エリア (約 4.5 ヘクタール)	C エリア (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	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。	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、寄宿舎及び下宿 (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 (5) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（1階のみを当該用途に供するもので、かつ、当該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。） (6) ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に定める運動施設	1 工業地域内にあっては、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、寄宿舎及び下宿 (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 (5) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（1階のみを当該用途に供するもので、かつ、当該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。） (6) ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に定める運動施設	

		(旧)	(新)
		<p>あり、かつ、当該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。)</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 畜舎</p> <p>(9) マージャン屋、パチンコ屋、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</p> <p>(10) カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 畜舎</p> <p>(9) マージャン屋、パチンコ屋、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</p> <p>(10) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>2 準工業地域内にあっては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎及び下宿</p> <p>(3) 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）</p> <p>(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 病院</p> <p>(7) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（1階のみを当該用途に供するもので、かつ、当該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。）</p> <p>(8) ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設</p> <p>(9) ホテル又は旅館</p> <p>(10) 自動車教習所</p> <p>(11) 畜舎</p> <p>(12) マージャン屋、パチンコ屋、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</p> <p>(13) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(14) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(15) 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建築基準法施行令第130条の7の3に定めるもの</p>
建築物等の容積率の最高限度	—	10分の40	—
建築物等の容積率の最低限度	—	<p>10分の10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物には適用しない。</p> <p>(1) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階に有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p> <p>(3) 物置、機械室、自動車車庫、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</p> <p>(4) 守衛室その他これに類するもので地階を除く階数が2以下のもの</p>	—
建築物等の建蔽率	—	<p>10分の6 ((1)又は(2)のいずれかに該当する建築物にあっては10分の7、(1)及び</p>	<p>10分の5 ((1)又は(2)のいずれかに該当する建築物にあっては10分の6、(1)及び(2)に</p>

		(旧)	(新)
の 最高限度		<p>(2)に該当する建築物にあっては 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建築物には適用しない。</p> <p>(1) 準防火地域内にある耐火建築物等 (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。)</p> <p>(2) 法第 53 条第 3 項第 2 号に規定する建築物</p>	<p>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 (同項第 1 号にあっては、同条第 7 項の規定により適用される場合を含む。) のいずれかに該当する建築物には適用しない。</p> <p>(1) 準防火地域内にある耐火建築物等 (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。)</p> <p>(2) 法第 53 条第 3 項第 2 号に規定する建築物</p>
建築物等 の建築面 積の最低 限度	—	<p>500 平方メートル</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない</p> <p>(1) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が 2 以下で、かつ、地階に有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p> <p>(3) 物置、機械室、自動車車庫、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</p> <p>(4) 守衛室その他これに類するもので地階を除く階数が 2 以下のもの</p> <p>(5) 歩廊、渡り廊下その他これらに類するもの</p>	—
壁面の位 置の制限	<p>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 3m とする。</p> <p>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 1m とする。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(1) 春日通及び春日西通の境界線 3 メートル</p> <p>(2) 中堂寺通及び中堂寺南通の境界線 2 メートル</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p>	<p>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。</p> <p>(1) 五条通の境界線 6 メートル</p> <p>(2) 春日通、春日西通及び春日東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は除く) 3 メートル</p> <p>(3) 中堂寺通及び中堂寺南通の境界線 2 メートル</p> <p>(4) 都市計画公園名倉公園との隣地境界線 1 メートル</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p>

	(旧)	(新)
かき又は さくの構 造の制限	<p>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1.8m以下でなければならぬ。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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生垣 2 高さ60cm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 3 柵と植栽を組み合わせたもの 	<p>(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</p> <p>(2) 玄関ポーチその他これに類する建築物の部分</p>

計画図 1 (案)



計画図 2 (案)

