

都市計画に関連する取組の推進手法について

1 手続による誘導（まちづくり条例）

開発事業の構想をよりよいものにしていくことにより、良好なまちづくりの推進を図るため、市民・事業者・市が十分な協議を行う手続等を定め、まちづくりの方針に適合した土地利用を誘導

※ 敷地面積1,000㎡以上の集客施設の計画又は敷地面積10,000㎡以上の開発事業が対象

2 都市計画手法等による誘導

(1) 地域地区等

※ ◎は、法令に基づき定めることとされているもの。○は必要に応じて任意に定めるもの

	趣旨・目的	用途制限の強化	用途制限の緩和	誘導すべき用途	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	敷地面積の最低限度	形態意匠の制限	本市の指定状況
用途地域	地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を13種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図る				◎		◎					○		14,980(ha)（市街化区域の全域に指定）
高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図る									○	○			14,488(ha)（市街化区域の96.7%に指定）
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図る	○	○											1,143(ha)、11地区（京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区、らくなん進都産業集積地区など）
高度利用地区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る				◎	◎	◎	◎	○					93.1(ha)、4地区（京都駅周辺地区など）
特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区				◎				◎	◎				4.1(ha)、1地区（京都駅地区）
防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除する													防火地域176(ha)、準防火地域7,205(ha)
景観地区	市街地の良好な景観の形成を図る													3,431(ha)、8地区
風致地区	都市の風致を維持する													17,943(ha)、17地区
地区計画	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全する	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	736.4(ha)、67地区
都市再生特別地区	都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域			○	◎	◎	◎	◎	◎	◎				—

上記のほか、建築計画ごとに適用する手法：用途制限の特例許可制度、高度地区の特例許可制度、総合設計制度（容積率・高さの特例）等

(2) 立地適正化計画制度

- 誘導施設の整備に関する支援・誘導

	趣旨・目的	本市の指定状況
都市機能誘導区域	都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地を誘導すべき区域 都市機能誘導区域内で誘導施設を整備する場合、国の金融・税制支援制度あり	京都市持続可能な都市構築プランにおける「広域拠点エリア」及びらくなん進都に指定 本市では以下の要件を満たす事務所を誘導施設に設定 ・公共施設の整備を伴うものであること ・事業の敷地面積が5 0 0 ㎡以上であること ・市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること
居住誘導区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域 居住誘導区域内で、生活サービスや地域コミュニティの確保を緩やかに誘導	市街化区域のうち、工業・工業専用地域、土砂災害特別警戒区域等を除く区域に指定 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合、京都市への届出が必要

- 立地適正化計画に基づく地域地区

※ ◎は、法令に基づき定めることとされているもの。○は必要に応じて任意に定めるもの

	趣旨・目的	用途制限の強化	用途制限の緩和	誘導すべき用途	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限	高さの最高限度	高さの最低限度	敷地面積の最低限度	形態意匠の制限	備考
特定用途誘導地区	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域（用途地域（工業専用地域を除く）が定められている区域に限る）			◎	◎	○		○		○				平成2 6 年8月に施行された制度
居住環境向上用途誘導地区	立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域（用途地域（工業専用地域を除く）が定められている区域に限る）			◎	◎		○		○	○				令和2 年9月に施行された制度

3 施策連携による誘導

- (1) 各種関係分野の諸計画等との連携（歩くまち、住宅、大学、文化、福祉・医療、産業・商業など）

- (2) より具体的な地域のまちづくり方針等との連携