
参 考 資 料

- 沿道景観形成計画 P 1
- 特別用途地区について P 2
- 建築協定について P 4
- 地区計画について P 7
- 京都市商い創出事業 P 9
- 新規事業への補助制度 P 10
- 中小企業者・事業組合等への融資制度 P 11
- ベンチャー企業への融資制度 P 12

届出、努力義務の内容（イメージ図）

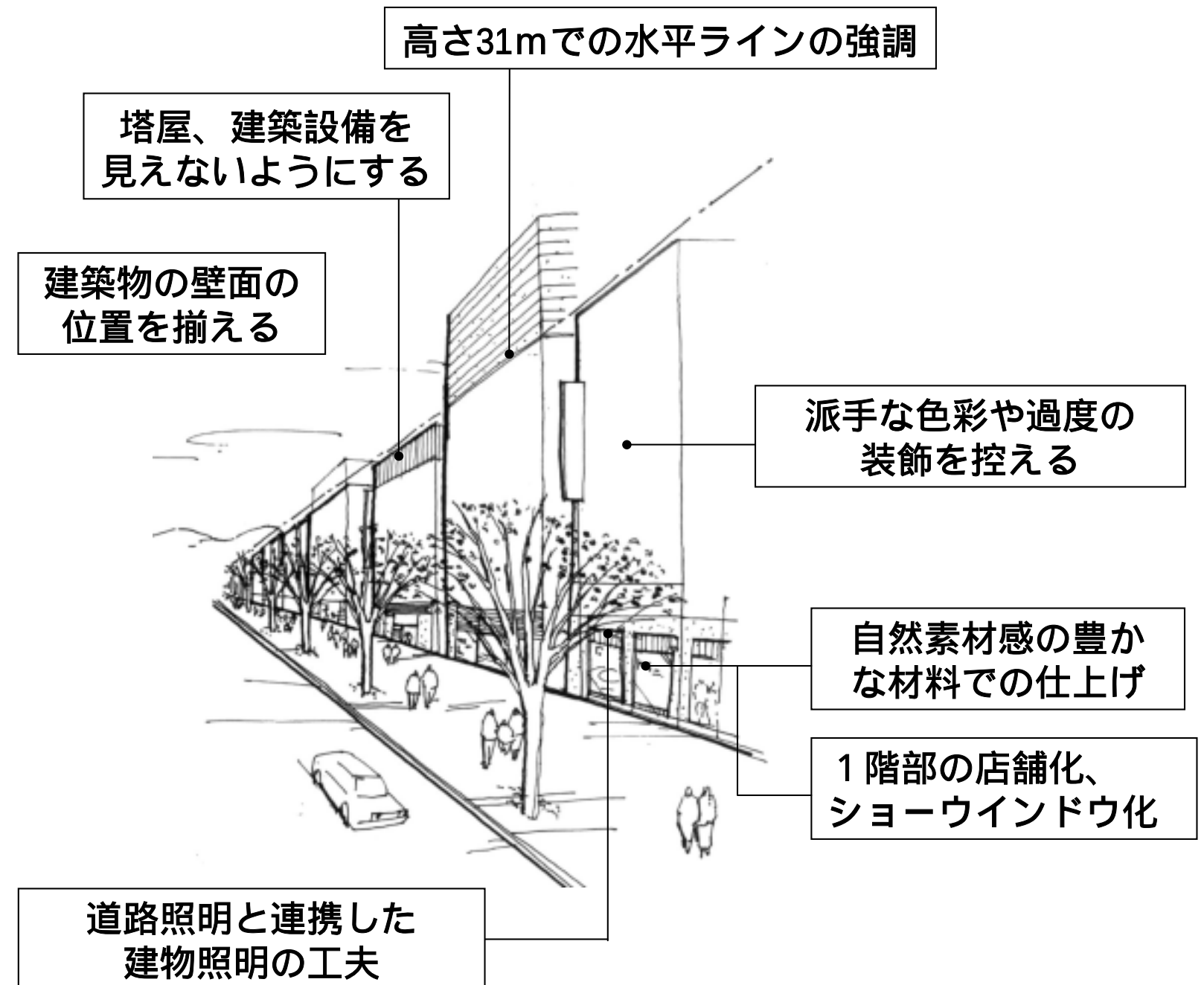
指定年月 平成 1 1 年 6 月

景観形成の
目的

快適な都心の散策が楽しめる道空間として、新しい京都らしさが味わえる都心景観を形成する。

景観形成の
方針

緑の連続
シンプルな路上施設
アート空間の創出
祭の舞台
建築デザインの共鳴



御池通沿道は商業地域、容積率 7 0 0 %、高度地区 4 5 m に指定されている。

● 特別用途地区の概要

特別用途地区とは、地域の特性に応じた特別の目的から、特定の建物の用途を誘導したり、環境の保護を図ったりするために、建築物の用途の制限を強化または緩和する制度である。既存の用途地域の制度を補完するものであり、都市計画で種類や区域を定め、具体的な制限内容は市の条例で定める。特別用途地区の種類・目的については、各自治体で定めることができる。

< 京都市内の例 >

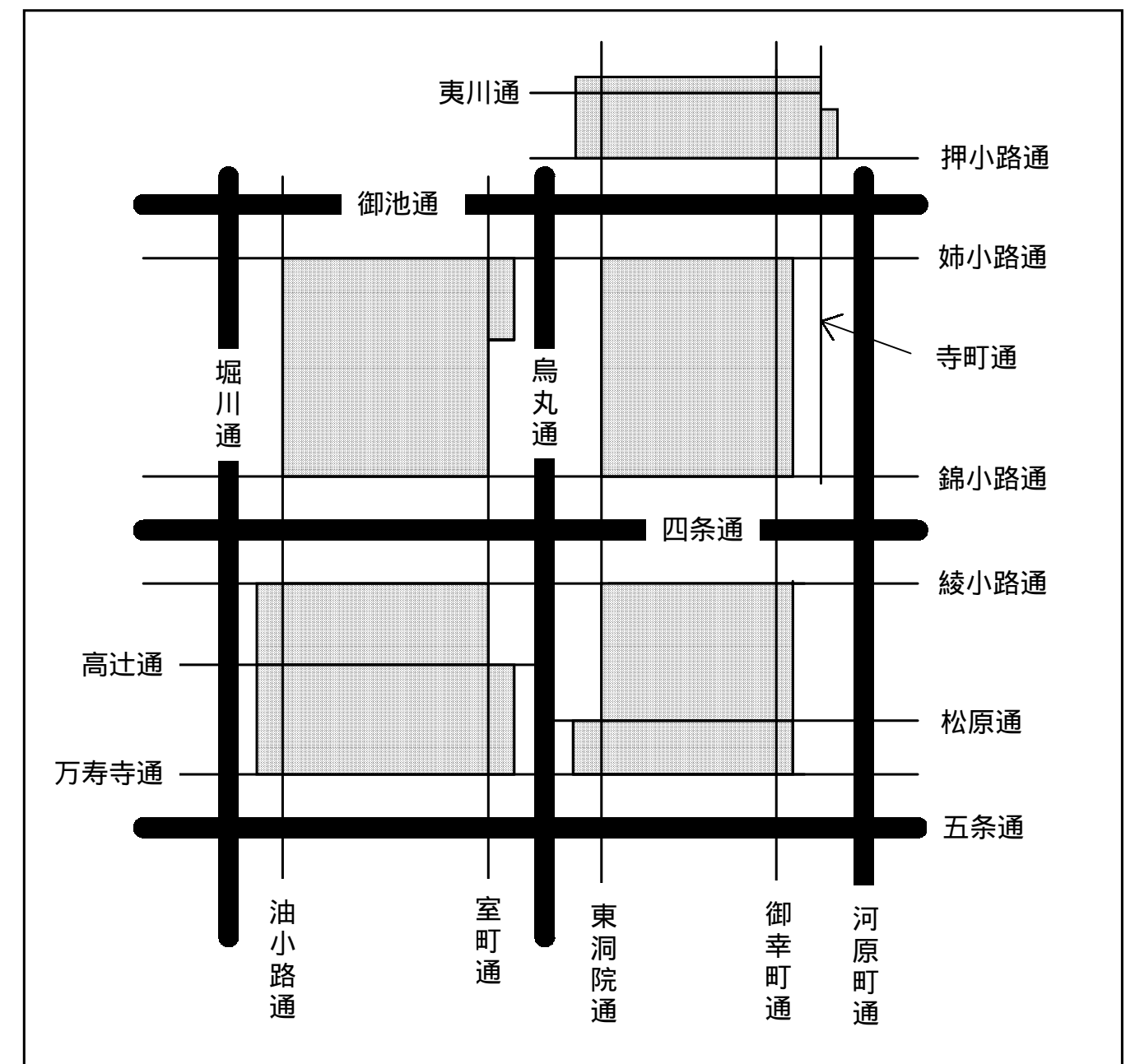
- 職住共存特別用途地区など

● 事例紹介

< 職住共存特別用途地区 >

平成15年4月から条例を施行。

- 職住共存特別用途地区区域図



職住共存地区 (■ の部分)

○ 職住共存特別用途地区の内容

にぎわいへの配慮

中心的商業地域であることとの調和を促進するため、300%を超える共同住宅を建築する場合は、以下に掲げる以外の用途の施設（以下「併設施設」）を併設しなければならないものとする。ただし、延べ面積が1,000㎡未満の建築物については適用しない。

- 「併設施設」の対象とならない用途
 - ・ 共同住宅（これに付属する施設を含む）
 - ・ 自動車車庫、駐輪場その他これらに類するもの
 - ・ 倉庫その他これに類するもの

また、併設施設の面積は、以下の値以上確保しようとするものである。

(併設施設) { (延べ面積) - (敷地面積の300%) } × 1 / 2

建築用途の制限

職住共存地区としての良好な住環境との調和を促進するため、次の用途の制限をしようとするものである。

- 建築してはならない建築物
 - キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
(風俗営業法に準じた用途のもので、普通の料理店等は含まれない。)
 - 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの



「政令で定める建築物」 ノードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの

● 建築協定の概要

建築協定とは、住民がその全員の合意によって、住みよい街づくりのために、または、商店街としての利便を高度に維持・増進するために、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準等を定めて、互いに守りあっていくことを約束する制度である。

協定参加者の代表による運営委員会を組織し、建築協定の運営が行われる。協定期間中は持ち主が代わっても効力は有効である。

< 決める必要のある項目 >

建築物の制限

(建物の用途、壁面の後退距離、建物のデザイン、建物の外壁や屋根の材質、色彩、看板のデザインや取付位置など)

協定する地区の範囲

協定する期間

協定に違反した場合の措置

- 地権者等全員の合意が必要であるため、利害関係の調整等が困難で、締結までに時間がかかる。

< 地区計画との違い >

- 合意しない人達を除いて締結するため、地区内に対象外の敷地等が残ってしまうケースが多い。
- 当事者間の自主規制であるため、建築する際に建築確認等の審査対象とならない。
- 地区計画は、住民の意向を反映しつつ都市計画として定める。建築協定は、住民同志で取り交わす契約であり、よりきめの細かい内容を決めることができる。

< 京都市内の例 >

- 姉小路、釜座町地区など

● 事例紹介

< 中京区姉小路界限地区、中京区松長町地区 >

詳細は次頁以降を参照

< 中京区姉小路界隈地区 >

- 建築物の用途に関する基準（建築できないもの）
 - ・ キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール
 - ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場
 - ・ マージャン屋、パチンコ店、勝馬投票券発売所、場外車券場
 - ・ カラオケボックス
 - ・ 日用品を販売する店舗（営業時間が午前 7 時～午後 10 時までのものは除く）
（24 時間営業のコンビニエンスストアが対象）
 - ・ 共同住宅（全住戸の専用面積が 45 m²以上のもの、当該建築物の所有者の住宅が付属するものは除く）
（ワンルームマンションが対象）
- 建築物の形態等に関する基準
 - ・ 地上階数は 5 階以下。
 - ・ 建築物の最高の高さは地盤面から 18 m を超えないこと（階段室、昇降機塔などを含む）
 - ・ 1 層 2 段以上の自動車車庫及び機械式駐車場は、周囲を壁及び屋根で囲む。

< 中京区松長町地区 >

- 建築物の用途に関する基準（建築できないもの）
 - ・ キャバレー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール
 - ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場
 - ・ マージャン屋、パチンコ店、勝馬投票券発売所、場外車券場
 - ・ カラオケボックス
 - ・ 日用品を販売する店舗（営業時間が午前 7 時～午後 10 時までのものは除く）
（24 時間営業のコンビニエンスストアが対象）
- 建築物の形態等に関する基準
 - ・ 地上階数は 6 階以下。
 - ・ 建築物の最高の高さは地盤面から 20 m を超えないこと（階段室、昇降機塔などを含む）
 - ・ 1 層 2 段以上の自動車車庫及び機械式駐車場は、周囲を壁及び屋根で囲む。
- 建築物の位置に関する基準
 - ・ 建築物の外壁の後退距離は、道路境界線から 2.0 m 以上、隣地境界線から 0.5 m 以上とする。地下を設ける場合は、隣地境界線から 1.0 m 以上とする。（木造は含まない）

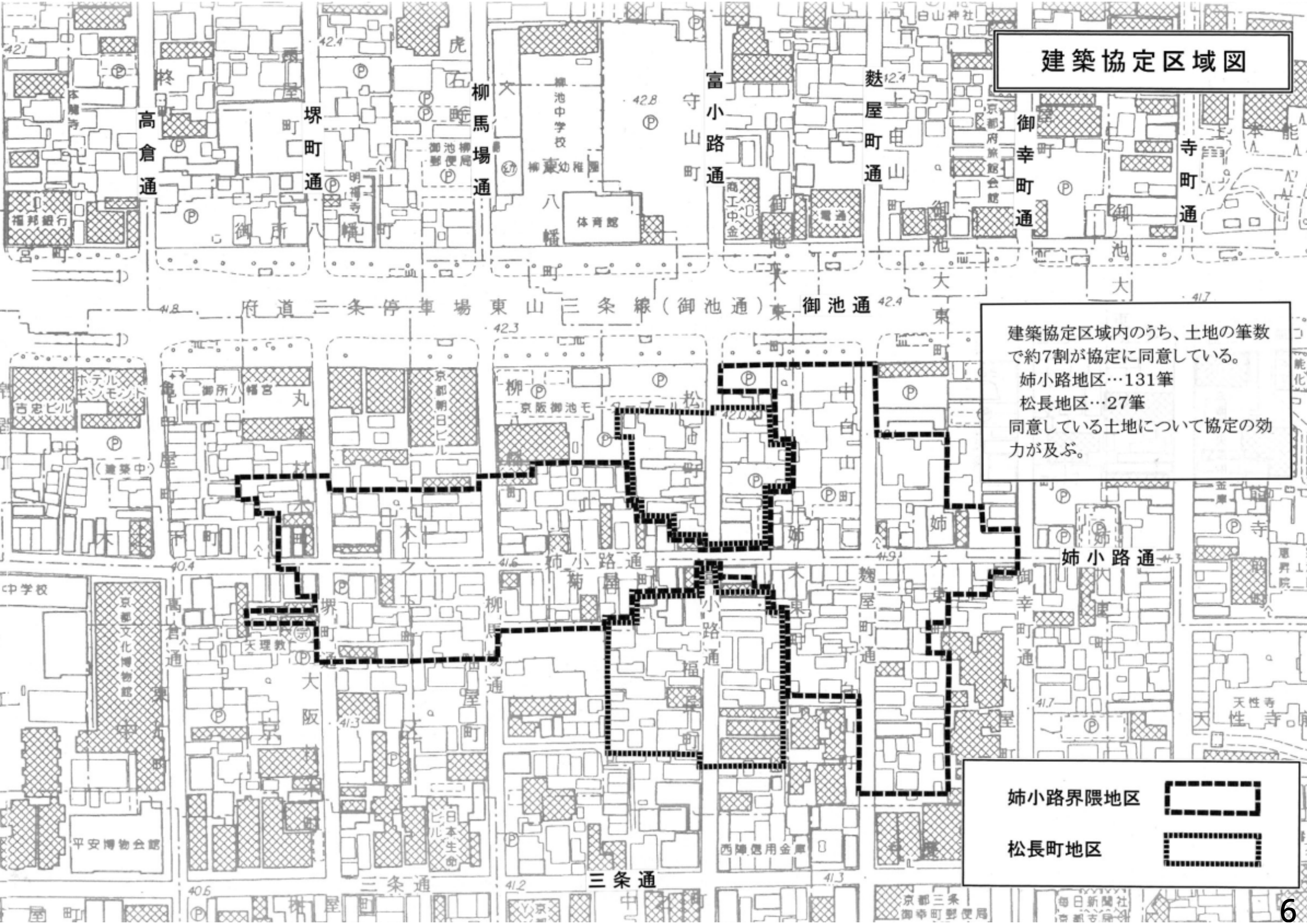
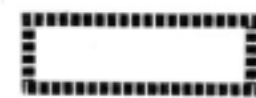
建築協定区域図

建築協定区域内のうち、土地の筆数で約7割が協定に同意している。
 姉小路地区…131筆
 松長地区…27筆
 同意している土地について協定の効力が及ぶ。

姉小路界限地区



松長町地区



● 地区計画の概要

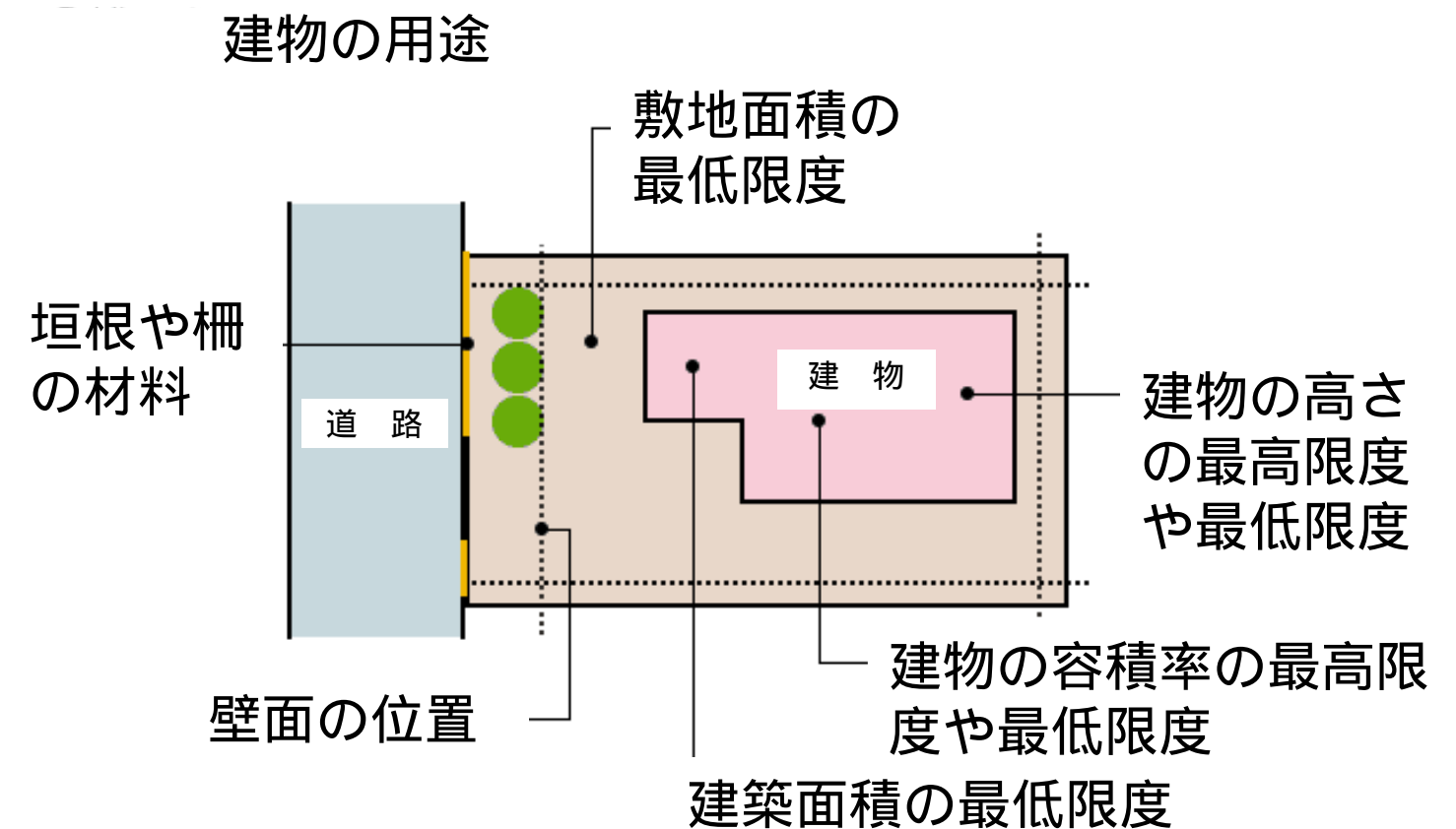
地区計画とは、地区単位として、道路・公園の配置や建物の用途・高さ、容積率の制限などについて、地区の特性に応じて住民主体できめ細かく定める地区独自のまちづくりのルールとなるものである。

- 地区独自のまちづくりの方針とルールを都市計画として定める。
- 身近な単位を対象とした地区ごとの計画である。
- 地権者や住民等が中心となって話し合い、計画内容を定めていく。

< 建築協定との違い >

- 建築規制の条例化により、建築確認の審査対象となる。

定められる事項の例



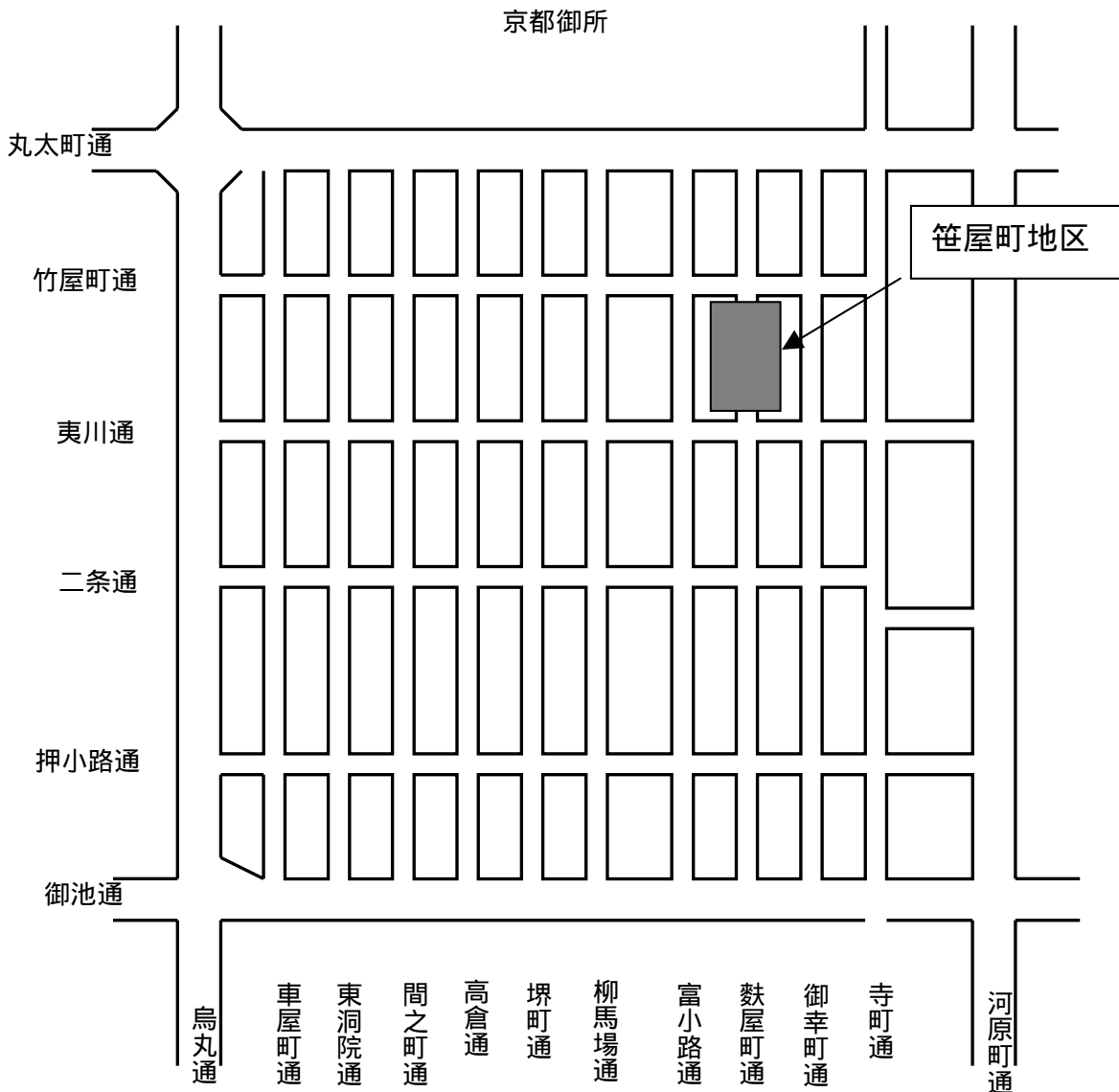
○中京麩屋町通笹屋町地区計画など

＜中京麩屋町通笹屋町地区計画＞（麩屋町夷川上る）

- ・ 寄宿舍又は下宿の用途に供する部分を有する建築物で地階を除く階数が3以上のもの
- ・ 床面積（床，壁又は戸で1の住戸として区画された部分の床面積をいう）が39㎡未満である住戸の数が住戸の総数の3分の1以上である共同住宅
- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・ 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの
- ・ 個室付き浴場業に係る公衆浴場

- ・ 15 m (商業地域内にあつては20 m)

位置図



● 趣旨

京都市では、商業分野での起業支援を目的とする「商い創出事業（VIS：商業ベンチャー・インキュベーション・ショップ）」を募集している。

この事業は、開業率の向上及び京都市経済の活性化を図ることを目的とし、商業における優れたビジネスプランを有する起業希望者に対して、開業後の店舗賃借料、広告宣伝費に対する助成や中小企業診断士による経営コンサルティング等の事業スタートアップ支援、人材育成を行うものである。

< 募集対象者 >

新たに京都市内で小売や飲食を営む店舗を開店する方で、次の条件を満たす者。

（１）事業者について

- ア 事業者が個人の場合、開業日時時点で18歳以上であること。
- イ 大企業者でないこと。
- ウ 支援期間終了後も同地で引き続き営業を行う意志を持っていること。

（２）店について

- ア 移転販売など店舗を固定しない営業形態や、インターネット販売や通信販売など店頭で消費者と相対しない営業形態でないこと。
- イ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律適用の業種でないこと。

ウ 申請日までに店舗物件の確保が確実なこと。

エ 平成15年4月1日から同年10月1日の間に開業すること。

オ フランチャイズ契約に基づくフランチャイジー（加盟店）としての出店でないこと。

< 募集期間・対象者数 >

- ・平成15年5月27日～平成15年6月30日（必着）
- ・10名程度

< 支援内容 >

- 支援期間中の店舗賃借料と広告・宣伝費の2分の1を最長1年間で60万円を限度額に補助（ただし、半年間で限度額30万円を単位とする）。

支援期間とは、平成15年10月1日から平成16年3月末日（同年9月末日まで延長可能）。ただし、閉店等により支援事業が途中で終了した場合は、その時点までとする。

広告・宣伝費の補助については、支援事業についての広告・宣伝費のみを対象とする。

支援期間中であっても、選考時点の事業内容について、重要な変更があった場合は、支援を中止することがある。

- 経営コンサルティング
- 支援対象者等の情報交換交流会の実施

京都市ベンチャー企業育成支援補助金

< 目的 >

京都市の区域内において事業所を新設する中小企業に対し、補助金を交付することにより、当該企業の育成を図り、本市における経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

< 対象者 >

中小企業経営革新支援法第2条第1項に規定する中小企業者であって、次のいずれかの要件を満たす者。

京都市ベンチャー企業目利き委員会において「Aランク」に認定された者。

京都市創業支援工場及び創業支援研究施設に入居している若しくは入居したことがある企業で、本市の審査で認定された者。

< 対象事業 >

事業所の新設

< 事業要件 >

補助対象事業の指定を受けた日から2年以内に事業を完了するとともに、4年以内に補助対象事業に係る事業所の操業又は営業を開始しなければならない。

< 対象地域 >

京都市内

< 助成金額 >

新たに取得した固定資産（土地を除く）に係る固定資産税及び都市計画税並びに事業所税（新設に係るものを除く）の2年分相当額。

< 実施期間 >

平成14年4月1日～平成19年3月31日
（一部経過措置あり）

京都市中小企業振興融資制度

< 目的 >

必要な事業資金を融通し、金融の円滑化を図り、企業の振興発展並びに組合組織の強化及び育成に資することを目的とする。

例： ○ 一般事業資金

< 融資対象 >

市内に所在する中小企業者及び事業協同組合等で、京都信用保証組合の保証対象となり、同一事業を6ヶ月以上営んでいる者

< 融資条件 >

- ア．融資限度 1 企業 1 億円以内
 1 組合 2 億円以内
- イ．融資利率 年 2 . 8 %
- ウ．融資期間 運転資金 7 年以内
 設備資金 1 5 年以内
- エ．その他

例： ○ 特別小口資金

< 融資対象 >

常時使用する従業員の数が20人以下の小規模事業者で、京都信用保証組合の保証対象となり、同一事業を6ヶ月以上営んでいる者

< 融資条件 >

- ア．融資限度 1 企業 4 , 0 0 0 万円以内
- イ．融資利率 年 2 . 7 %
- ウ．融資期間 運転資金 5 年以内
 設備資金 7 年以内

8 ベンチャー企業への融資制度

（財）京都市中小企業支援センター貸付

例： 開業資金融資

< 目的 >

開業しようとする者に必要な資金の一部を融資することによって、資金上の隘路を取り除き、事業活動の育成を図るとともに、市内中小企業の振興に寄与しようとすることを目的とする。

< 申込人の資格 >

- ・ 市内において工場又は店舗を設け、事業を営むことができる。
- ・ 開業に必要な資金総額の2分の1以上を自己資金として所有していること。
- ・ 開業するための適切かつ確実な事業計画と有し、これを実行する経営能力があること。
- ・ 25歳以上で、市内に5年以上住所を有する者。 等

< 融資条件 >

- （1）融資金額 1,000万円以内
- （2）融資金利 融資期間 3年以内 年3.9%
3年超 年4.3%
- （3）その他

「きらめき企業支援融資」・「ものづくり元気融資」

○きらめき企業支援融資（運転資金、設備融資）

< 対象者 >

- ・ ベンチャー企業目利き委員会Aのランク認定企業
- ・ バリュートクリエーション支援制度のオスカー認定企業

< 融資条件 >

- （1）融資金額 2億円以内（うち運転資金8,000万円以内）
- （2）融資金利 年1.5% 固定金利
- （3）融資期間 運転5年以内、設備10年以内

< 対象者 >

京都起業家学校・京おんな塾の修了者、市指定のインキュベート施設入居者

< 融資条件 >

- （1）融資金額 1,500万円以内
- （2）融資金利 年1.5% 固定金利
- （3）融資期間 運転5年以内、設備7年以内

○ものづくり元気融資（設備資金主体）

京都のものづくりを担う中小企業者の方々が設備投資に必要とする資金を低利で融資しする制度

< 融資条件 >

- （1）融資金額 8,000万円以内
- （2）融資金利 年1.5% 固定金利
- （3）融資期間 10年以内