

京都市 都市計画制限のあらまし

京都市都市計画局
令和7年5月

用語の解説

■開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

■建築物

土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗等

■敷地

一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地

■敷地面積 S

敷地の水平投影面積

■建築面積 A

建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし等が中心線より1m以上突き出た場合は、その端から1m後退した線）で囲まれる部分の水平投影面積

■床面積

建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積

■延べ面積 F

建築物の各階の床面積の合計（用途地域等による容積率制限では、次の部分の床面積は算入しない。①自動車の車庫その他の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分にあっては、当該建築物の延べ面積の1/5までの部分、②建築物の地階でその天井が地盤面からの高さの1m以下にあるもので住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分にあっては、当該建築物の住宅又は老人ホーム等の用に供する分の床面積の1/3までの部分、③昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分、④その他備蓄倉庫等で建築基準法施行令において定める部分）

■建築物の高さ

地盤面からの高さ（用途地域等による前面道路に対する斜線制限高さは、前面道路の路面の中心からの高さ）

■地盤面

建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（接する位置の高低差が3mを超える場合、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面）

※地階容積率不算入における地盤面については、別途条例で規定

■建蔽率

$A \div S \times 100$ (%)

■容積率

$F \div S \times 100$ (%)

本冊子は、まちづくりの基礎となる制度の概要をまとめたものです。よりよいまちづくりの御参考に市民の皆様に活用していただければ幸いです。

目次・関係担当課

項 目		担 当 課	電話番号 (※)	ページ
I 開 発 行 為 等 に 関 する 制 限				
I—1	市 街 化 区 域 ・ 市 街 化 調 整 区 域	開発指導課	222-3558	1
I—2	宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域			2
I—3	京 都 市 宅 地 開 発 要 綱			3
I—4	京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例	都市計画課	222-3505	4
I—5	都市再生特別措置法（「立地適正化計画」制度）に基づく届出			5
I—6	工業地域における住宅と工場の共存の実現に向けた調和を図るための手続要綱			7
I—7	京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱	建築指導課	222-3620	8
I—8	京都市環境影響評価等に関する条例に基づく手続	環境保全創造課	222-3955	9
II 建 物 用 途 等 の 制 限				
II—1	用 途 地 域	都市計画課 建築指導課 建築審査課	222-3505	10
II—2	特 別 用 途 地 区		222-3620 222-3616	13
II—3	生 産 緑 地 地 区		222-3505	16
III 建 物 の 構 造 及 び 形 態 の 制 限				
III—1	高 度 地 区	都市計画課 建築審査課	222-3505 222-3616	17
III—2	高 度 利 用 地 区	都市計画課	222-3505	21
III—3	特 定 街 区			21
III—4	特 定 用 途 誘 導 地 区			21
III—5	防 火 ・ 準 防 火 地 域 内 の 建 築 制 限	都市計画課	222-3505	21
III—6	地 区 計 画	建築指導課 建築審査課	222-3620 222-3616	21
III—7	建 築 協 定	建築指導課	222-3620	22
III—8	総 合 設 計 制 度			22
III—9	建 築 物 等 の バ リ ア フ リ ー 整 備	建築審査課	222-3616	22
III—10	日 影 に よ る 中 高 層 建 築 物 の 高 さ の 制 限			23
III—11	京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例	建築指導課	222-3620	24
III—12	京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例			27
III—13	京都市地球温暖化対策条例（第7章）に基づく届出	建築審査課	222-3616	28
IV 自 然 景 観 ・ 市 街 地 景 観 を 保 全 す る た め の 制 限				
IV—1	美 観 地 区 ・ 美 観 形 成 地 区 （ 景 観 地 区 ）	景観政策課 ・都市デザイン担当	222-3474	29
IV—2	建 造 物 修 景 地 区			29
IV—3	歴 史 的 景 観 保 全 修 景 地 区			30
IV—4	界 わ い 景 観 整 備 地 区			30
IV—5	伝 統 的 建 造 物 群 保 存 地 区	・町並み保全担当	222-3397	30
IV—6	屋 外 広 告 物 等 の 規 制	広告景観づくり推進課	222-4137	30
IV—7	風 致 地 区	風致保全課	222-3475	30
IV—8	歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区			30
IV—9	自 然 風 景 保 全 地 区			31
IV—10	特 別 緑 地 保 全 地 区 等			31
IV—11	眺 望 景 観 保 全 地 域	景観政策課 ・都市デザイン担当 風致保全課	222-3474 222-3475	31

項 目		担 当 課	電話番号 (※)	ページ
IV—12	事前協議区域（景観デザインレビュー制度）	景観政策課 ・歴史的景観保全担当	222-3397	31
IV—13	地 域 景 観 づ く り 協 議 地 区	景観政策課 ・企画担当	222-3397	31
IV—14	市 街 地 景 観 協 定	景観政策課 ・企画担当	222-3397	31
IV—15	京都市歴史的風致維持向上計画で定める重点区域	景観政策課 ・町並み保全 担当	222-3397	31
IV—16	生 物 多 様 性 維 持 協 定	環境保全創造課	222-3955	32
Ⅴ 都 市 計 画 施 設 等 の 区 域 内 に お け る 制 限				
V—1	都市計画施設等の区域内の建築制限	都市計画課	222-3505	33
V—2	都市計画事業認可区域内の制限			33
V—3	土地区画整理事業施行地区内の制限	市街地整備課	222-3580	33
V—4	駐車場法による届出駐車場	都市計画課	222-3505	33
V—5	京都市駐車場条例による付置義務駐車施設			33
V—6	自転車駐車場の付置義務	自転車政策推進室	222-3565	34
Ⅵ 文 化 財 を 保 護 す る た め の 規 制				
VI—1	史跡・名勝・天然記念物の地区内での現状変更許可申請	文化財保護課	222-3130	35
VI—2	周知の埋蔵文化財包蔵地内での土木工事に伴う届出			35
VI—3	重要文化的景観選定範囲内における現状変更の届出			35
Ⅶ 土 地 の 売 買 に 関 す る 届 出				
VII—1	国土利用計画法に基づく届出	資産管理課	222-3490	35
VII—2	公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出			35
Ⅷ 工 場 等 の 公 害 防 止 に 関 す る 規 制				
VIII—1	大 気 汚 染 防 止 に 関 す る 規 制	環境保全創造課	222-3955	36
VIII—2	水 質 汚 濁 防 止 に 関 す る 規 制			36
VIII—3	騒 音 ・ 振 動 に 関 す る 規 制			36
VIII—4	土 壌 汚 染 対 策 に 関 す る 規 制			36
VIII—5	工 場 立 地 法 に 基 づ く 規 制	企業誘致推進室	222-4239	36
Ⅸ そ の 他				
IX—1	近 畿 圏 整 備 法 に 係 る 区 域	—	—	37

※ 京都市外からおかけの際は、市外局番（０７５）をお付けください。

I 開発行為等に関する制限

I—1 市街化区域・市街化調整区域

都市の無秩序な市街化を防止し、合理的な土地利用を図るためこの区分が設けられています。市街化区域内で一定規模以上の開発行為を行う場合には市長の許可が必要です。市街化調整区域内では市街化を抑制し、自然環境等を保護するため、原則として開発行為（注1）及び建築行為（注2）は制限されています。

市街化区域・市街化調整区域の開発行為の制限

市街化区域	開発行為	A 許可不要のもの	① 500 ㎡未満のもの ② 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち政令で定める建築物を建築する目的で行うもの ③ 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行として行うもの ④ 非常災害の応急措置として行うもの ⑤ 10 ㎡以内の増改築、物置等の附属建築物の建築等を目的として行うもの
		B 許可を要するもの	A 欄に掲げるもの以外のもの ※平成 19 年 11 月 30 日から社会福祉施設、医療施設、学校等の建築物を目的とする開発行為及び国、地方公共団体等が行う開発行為（一部許可不要）は許可が必要となっています。
市街化調整区域	開発行為（土地造成など）	C 許可不要のもの	① A 欄の②～⑤に掲げるもの ② 農林漁業用の政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住用建築物を建築する目的で行うもの
		D 許可可能であるもの	① 開発区域の周辺に居住している者が利用する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活に必要な物品の販売、加工等のための店舗、事業場等の建築を目的とするもの ② 鉱物資源、観光資源等の利益上必要な建築物の建築又は第1種特定工作物（注3）の建設を目的とするもの ③ 農林漁業用の貯蔵、加工等に必要となる建築物の建築又は第1種特定工作物の建設を目的とするもの ④ 中小企業の共同化等に寄与する事業用の建築物の建築又は第1種特定工作物の建設を目的とするもの ⑤ 市街化調整区域における工業と密接な関係を有する事業用の建築物の建築又は第1種特定工作物の建設を目的とするもの ⑥ 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物の建築又は第1種特定工作物の建設を目的とするもの ⑦ 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第1種特定工作物に代わるべき建築物の建築又は第1種特定工作物の建設を目的とするもの（いずれも当該区域外において従前の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。） ⑧ 地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 ⑨ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの ⑩ 区域指定の際、自己の居住又は業務のための建築物を建築する目的で所有していた土地（借地を含む）について、6 箇月以内に届けたものがその目的に従って指定の日から5年以内に行うもの ⑪ 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と開発審査会の議を経たもの ⑫ 運動施設その他の第2種特定工作物の建設を目的とするもの
	建築行為	E 許可不要のもの	① C 欄に掲げる建物 ② 「旧住宅地造成事業に関する法律」の認可を受けた土地に建てる建物 ③ 運動施設その他の第2種特定工作物の新設
		F 許可を要するもの	① D 欄の①～⑨に掲げる建物 ② 区域指定の際、自己の住宅又は業務用建物を建てるため所有（借地も含む）していた土地を、6 箇月以内に届けたものがその目的に従って指定の日から5年以内に建てるもの ③ 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と開発審査会の議を経た建物

注1）開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいう。

注2）建築行為とは、建築物などの新築、改築、用途の変更をいう。

注3）第1種特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物等をいう。

I — 2 宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域

宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積（以下「盛土等」という。）により人家等に被害を及ぼしうる区域を宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域（以下「規制区域」という。）として指定しています。当該規制区域内で盛土等を行う場合は、市長への届出や市長の許可が必要になります。

宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうる区域です。

特定盛土等規制区域

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうる区域です。

規制区域と規制対象

規制区域	行為	市長への届出が必要なもの	市長の許可が必要なもの
宅地造成等工事規制区域	土地の形質の変更	—	① 盛土で高さ 1m 超の崖 ② 切土で高さ 2m 超の崖 ③ 盛土と切土を同時に行って、高さ 2m 超の崖（①、②を除く） ④ 盛土で高さ 2m 超（①、③を除く） ⑤ 盛土又は切土の面積 500 m ² 超（①～④を除く）
	土石の堆積	—	① 堆積の高さ 2m 超かつ面積 300 m ² 超 ② 堆積の面積 500 m ² 超
特定盛土等規制区域	土地の形質の変更	① 盛土で高さ 1m 超の崖 ② 切土で高さ 2m 超の崖 ③ 盛土と切土を同時に行って、高さ 2m 超の崖（①、②を除く） ④ 盛土で高さ 2m 超（①、③を除く） ⑤ 盛土又は切土の面積 500 m ² 超（①～④を除く）	① 盛土で高さ 2m 超の崖 ② 切土で高さ 5m 超の崖 ③ 盛土と切土を同時に行って、高さ 5m 超の崖（①、②を除く） ④ 盛土で高さ 5m 超（①、③を除く） ⑤ 盛土又は切土の面積 3,000 m ² 超（①～④を除く）
	土石の堆積	① 堆積の高さ 2m 超かつ面積 300 m ² 超 ② 堆積の面積 500 m ² 超	① 堆積の高さ 5m 超かつ面積 1,500 m ² 超 ② 堆積の面積 3,000 m ² 超

このほか、規制区域内の土地において、以下のいずれかに該当する場合は、市長に届出が必要です。

- ① 高さが 2 メートルを超える擁壁若しくは崖面崩壊防止施設の全部又は一部を除却するとき
- ② 地表水等を排除するための排水施設若しくは地滑り防止ぐい等の全部又は一部を除却するとき
- ③ 公共施設用地を宅地又は農地等に転用したとき
（①、②については工事着手日の 14 日前までに、③については転用した日から 14 日以内に届出が必要）

I—3 京都市宅地開発要綱

この要綱は、本市の都市計画区域内における宅地開発事業に関し、施行上の原則、公共施設の整備の付加基準、土地の提供その他必要な事項を定めることにより、宅地開発事業を行う区域およびその周辺の無秩序な市街化を防止し、健全で住みよいまちづくりを推進するものです。

詳しくは都市計画局都市景観部開発指導課へお問い合わせください。

要綱の対象		本市の都市計画区域内における宅地開発事業のうち、開発区域の面積が0.1ha以上のもの
整備基準	道路	①舗装すること ②接続道路、交通安全施設の設置 ③並木を設けること（幅員が3m以上の歩道）
	公園	開発区域の面積が0.3ha以上の宅地開発事業にあっては、①開発区域の面積の3%に相当する面積、②計画人口1人につき1㎡を乗じて得た面積、のうちいずれか大きい面積以上の面積を有する公園を設けなければならない。
	給水施設	開発区域が京都市の水道事業計画に定める給水区域に含まれる場合にあっては、給水施設は京都市の事業計画に適合していなければならない。
	終末処理施設	終末処理施設の処理対象人員が、51人（京都市建築基準法施行細則第16条第1項第2号に掲げる区域にあっては、501人）以上の宅地開発事業にあっては、公共下水道その他終末処理施設を有する排水管又は排水きょに汚水を放流する場合を除き、原則として、し尿と雑排水とを合併して処理する終末処理施設を設けなければならない。
	排水施設	防災上必要な限度内において、開発区域内の排水施設の放流先の河川、排水路等を改修しなければならない。
土地の提供	交通施設	宅地開発事業に伴う居住者の輸送に必要な交通施設について、事前に公営企業管理者（交通局長）と協議のうえ、負担に応じなければならない。
		開発区域の面積が0.2ha以上の宅地開発事業にあっては、京都市が必要とする土地が開発区域内にある場合は、当該土地を京都市に譲渡しなければならない。

I—4 京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例

京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例により、一定規模以上の土地において、開発事業（建築物の新築・増築、建築物の用途の変更及びそれらを目的とする土地の区画形質の変更）を行う場合、その事業の構想の段階において、届出や説明会の開催など一定の手続を行うことが必要となります。

手続の流れ

対 象 (敷地面積)		集客施設を含む開発事業		大規模な開発事業
		1, 000 ㎡以上 2, 000 ㎡未満	2, 000 ㎡以上 10, 000 ㎡未満 (小規模建築物の特例あり)	10, 000 ㎡以上 (小規模建築物の特例あり)
情 報		・開発構想届の閲覧	・公告・縦覧（縦覧 2 週間）	
手 続 の 流 れ	事業者	・説明看板の設置 (届出の日から 2 週間) ・求められたら説明会も実施	・説明看板の設置、ビラの配布（公告の日から 2 週間以内） ・説明会の実施（公告の日から 2 週間以内）	
		・市長へ講じた措置の状況報告 (届出の日から 3 週間以内)	・市長へ説明会の報告（公告の日から 3 週間以内）	
	市 民	・説明会等の場で意見を述べる	・説明会等で意見を述べる ・市長へ意見書の提出（公告の日から 3 週間以内）	
	事業者	・説明等により開発事業の構想 について周知 ・市長へ説明状況の報告	・説明等により開発事業の構想について周知 ※意見書の提出があった場合 ・意見書に対する見解書の提出（遅滞なく市長へ提出）	
	市 民	—	・見解書に対する再説明の要求 (見解書の公表の日の翌日から 2 週間以内)	
	事業者	—	※再説明の要求があった場合 ・見解書の内容について再説明 (見解書の公表の日の翌日から 4 週間以内) ・市長へ再説明状況の報告	
	京都市	・まちづくりの方針に適合していない場合は、指導・助言→勧告→公表を行うことができる。		

注 1) 敷地面積が 1,000 ㎡未満の場合は届出対象外となります。

注 2) 集客施設とは、次に掲げる建築物をいいます。

- ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- イ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する別に定める運動施設
- ウ ホテル又は旅館
- エ 遊技場
- オ 劇場、映画館、演芸場及び観覧場
- カ 公衆浴場
- キ 集会場（結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。）
- ク 展示場
- ケ 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で別に定めるものに供するもの

詳しくは都市計画局都市企画部都市計画課へお問い合わせください。

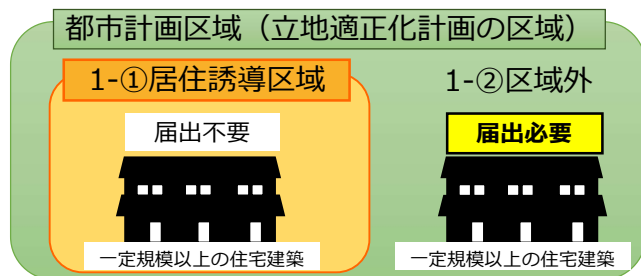
I—5 都市再生特別措置法（「立地適正化計画」制度）に基づく届出

平成 31 年（2019 年）3 月に策定した「京都市持続可能な都市構築プラン」の推進に当たり、都市再生特別措置法（「立地適正化計画」制度）に基づく「居住誘導区域」（生活サービスや地域コミュニティの確保等を目指すエリア）及び「都市機能誘導区域」（産業空間の確保や都市環境の向上を目指すエリア）を定めています。

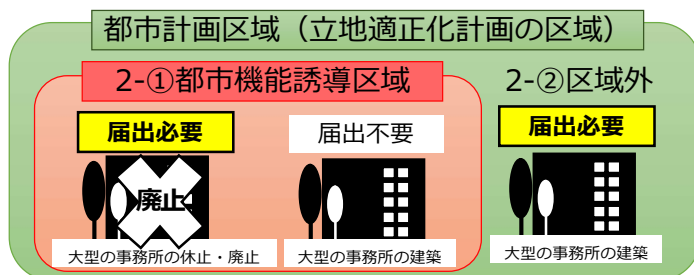
以下の行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、届出が必要となります。

<届出が必要な行為の概要>（詳細は下記<届出が必要な行為の詳細>を御覧ください。）

「1 居住誘導区域」に関して届出が必要な行為	
①区域内	届出不要（届出が必要な行為はありません。）
②区域外	3 戸以上の住宅の建築、住宅の建築目的の開発 等



「2 都市機能誘導区域」に関して届出が必要な行為	
①区域内	大型の事務所の休止、廃止（建築の場合は届出不要）
②区域外	大型の事務所の建築等



<届出が必要な行為の詳細>

1－① 居住誘導区域内

届出が必要な行為はありません。

1－② 居住誘導区域外

一定規模以上の住宅を建築しようとする次の行為は届出が必要です。

（都市再生特別措置法第 88 条）

(1) 開発行為（都市計画法第 4 条第 12 項に規定するもの。以下同じ。）

- ・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- ・ 住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

(2) 建築行為等

- ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

届出が必要な行為

住宅の 戸数	開発行為		建築行為
	1,000 ㎡ 以上	1,000 ㎡ 未満	
1、2 戸	必要	不要	不要
3 戸以上	必要	必要	必要

※ 3 1 m 第 9 種高度地区に指定されている区域内においては、別途「I—7 工業地域における住宅と工場の共存の実現に向けた調和を図るための手続要綱」に基づく手続が必要となります。

2－① 都市計画誘導区域内

本市が定める誘導施設（大型の事務所、詳細は※）を休止又は廃止しようとする行為は届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

2－② 都市機能誘導区域外

本市が定める誘導施設（大型の事務所、詳細は※）を建築等しようとする次の行為は届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条）

(1) 開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

(2) 建築行為等

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し、又は用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

※ 誘導施設

建築基準法に規定する「事務所」の用途に係る施設（誘導用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積（同法第 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）に対する割合が 2 分の 1 を超えるものに限る。）で、かつ、以下の要件を全て満たすもの。

- ① 公共施設の整備を伴うものであること。
- ② 事業の敷地面積が 500 ㎡以上であること。
- ③ 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。
（コワーキングスペース、伝統文化・技術の体験ルーム等）

I—6 工業地域における住宅と工場の共存の実現に向けた調和を図るための手続要綱

工業地域内の住宅等開発事業者並びに住宅等の所有者及び入居者の手続について、必要な事項を定めることで、主として工業の利便の増進を目的とする工業地域における住宅と工場の共存の実現に向け、工場の操業環境の保全・向上はもとより、より一層ものづくりと調和し、生活利便が整った居住環境の創出を図ることを目的とするものです。

対象区域

31m第9種高度地区内

対象行為

住宅等（注1）の建築の用に供する目的で行う開発行為（3戸未満の住宅等の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が1,000㎡以上のものに限る。）又は、3戸以上の住宅等の建築等（注2）

注1）住宅等とは、専用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍及び兼用住宅をいう。

注2）建築等とは、新築し、改築し、又は建築物の用途を変更することをいう。

必要の手続等（以下、対象行為を行う者を「住宅等開発事業者」という。）

1 届出	(1) 住宅等開発事業者は対象行為の着手の30日前までに市長に届け出なければならない。（以下、届出を行った住宅等を「届出住宅」という。）
2 地域特性の説明等	(1) 住宅等開発事業者又は所有者は、届出住宅に入居しようとする者に、次の事項について入居に先立って説明しなければならない。 ア 届出住宅は主として工業の利便の増進を目的とする工業地域に位置しており、当該地域では、周辺の工場の操業に伴って騒音、振動、臭気、排煙等が生じること。 イ 届出住宅は工業地域における住宅と工場の混在が進む地域に位置しており、当該地域では、工場の操業環境の保全・向上はもとより、ものづくりと調和し、生活利便が整った居住環境の創出を図っていること。 (2) 届出住宅の住宅等開発事業者又は所有者は、届出住宅を譲渡する場合、所有しようとする者に、上記(1)及び「4 説明義務の承継等(1)」について譲渡に先立って説明しなければならない。
3 説明状況の報告	(1) 住宅等開発事業者は届出住宅の住戸の10分の8以上について「2 地域特性の説明等」を実施した場合は、速やかに説明状況について市長に報告しなければならない。（10分の8に達しない場合は、建築等の工事の完了の日から1年を経過した日（以下「起算日」という。）までの説明状況を起算日から30日以内に報告）
4 説明義務の承継等	(1) 事業又は所有権の譲渡により新たに届出住宅の住宅等開発事業者若しくは住宅等開発事業者の事業を引き継ぐこととなる者又は所有者となる者は、「2 地域特性の説明等」の義務を承継する。 (2) 事業の譲渡により住宅等開発事業者の事業を引き継ぐこととなる者は、「3 説明状況の報告」の義務を承継する。

I — 7 京都市宿泊施設の建築等に係る地域との調和のための手続要綱

宿泊施設の建築等に関し、構想段階（※）に行う事前説明等の手続を定めて、関係者が信頼関係を構築し、紛争を未然に防止するとともに、地域との調和を図り、地域の活性化及び安心・安全の向上に資することを目的とするものです。

詳しくは都市計画局建築指導部建築指導課へお問い合わせください。

※ 構想段階とは、建物の構造、設備等や営業形態等について概略的なイメージを形づくる段階で、建築確認申請等の設計等に着手する前の段階をいいます。

対象

旅館業法に基づく宿泊施設（旅館・ホテル、簡易宿所）の建築（新築、増築、改築、移転）及び宿泊施設への用途の変更（建築確認申請が不要なものを含みます。）

対象区域

市街化区域全域（住居専用地域、工業地域、工業専用地域は除く。）

構想段階に行う手続

	宿泊施設対策 重点区域	地域まちづくり 協議区域	左記以外の区域
①事前協議	○	○	○
②標識設置 建築確認申請の 90 日前 旅館業営業許可申請の 50 日前 }より前の日まで	○	○	○
③近隣住民等への説明 計画敷地境界から 15m の範囲の土地・建物の所有者、占有者、町内会、商店会	○	○	○ (求めがあった場合)
④地域まちづくり組織への説明	—	○	—
⑤説明状況等報告	○	○	○

配慮事項

- ・近隣住民等の住居の内部が容易に観望されないようにすること。
- ・騒音、臭気及び光害等について周囲への影響を軽減すること。
- ・火災等に対する安全対策を講じること。
- ・当該宿泊施設の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- ・宿泊施設の利用者等が近隣住民に迷惑を及ぼすことがないよう対策を講じること。
- ・その他周辺の環境の保全及び形成に配慮すること。

地域貢献事項

- ・地域の活性化及び安心・安全並びに地域文化の継承に貢献するよう努めること。

I—8 京都市環境影響評価等に関する条例に基づく手続

京都市環境影響評価等に関する条例に基づく対象事業（建築物の新築、宅地の造成等）及びその他対象要件に該当する事業については、事業による環境影響を可能な限り回避・低減するため、事業着手前に事業者自らが環境影響について調査し、その結果を公表して、市民や市長の意見を聴く一連の手続を行う、環境影響評価が義務付けられています。

詳しくは環境政策局環境企画部環境保全創造課へお問い合わせください。

- (1) 計画段階環境配慮手続（配慮書手続） 第1類事業 及び 第2類事業が対象
- (2) 環境影響評価手続（方法書、準備書、評価書手続） 第1類事業のみ対象

主な対象事業

- ・建築物の新築

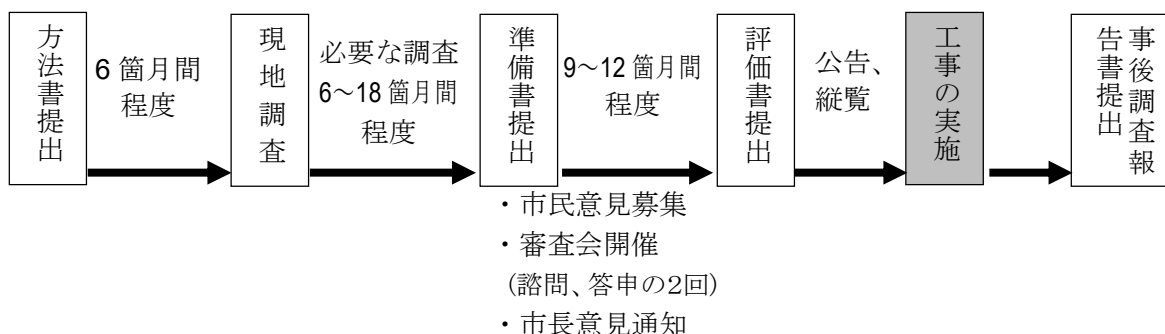
第1類要件：高さ100m超かつ延べ面積5万㎡以上

第2類要件：高さ31m超100m以下かつ延べ面積5万㎡以上

- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を伴う事業

第1類要件：16ha以上（全部又は一部が特定地域内にある場合は8ha以上）

第2類要件：4ha以上



Ⅱ 建物用途等の制限

Ⅱ—1 用途地域

用途地域等で定める制限は、次のとおりです。

用途地域の規模・形態制限

		建蔽率—容積率 (%)	斜 線 制 限			
			前 面 道 路	隣 地	北 側	
住居系	第1種 低層住居専用地域	30—50 40— 60 50—80 60—100				
	第2種 低層住居専用地域	50— 80 60—100				
	第1種 中高層住居専用地域	50—150 60—200 60—300				
	第2種 中高層住居専用地域	60—200 60—300				本市では制限なし (日影規制の 指定があるため)
	第 1 種 住 居 地 域					
	第 2 種 住 居 地 域					
	準 住 居 地 域					
商業系	近 隣 商 業 地 域	80—200 80—300				
	商 業 地 域	80—300 80—400 80—500 80—600 80—700				
工業系	準 工 業 地 域	60—200 60—300 60—400				
	工 業 地 域	60—200 60—300 60—400				
	工 業 専 用 地 域	60—200				
市街化調整区域		60—100 60—200				住居系と同じ

注1) 建蔽率については、一定の条件に当てはまる場合、制限が緩和されます。

注2) 前面道路が12m未満の場合の容積率は、下表の数値以下かつ当該地域に関する都市計画において定められた数値以下となります。

住居系用途地域	その他の用途地域及び市街化調整区域
道路幅員のメートルの数値×4/10※	道路幅員のメートルの数値×6/10※

※ 本市では建築基準法第52条第2項の都市計画審議会の議を経て指定した区域はありません。

注3) 建築物を道路境界線から後退させた場合は、道路斜線制限の緩和があります。

注4) 北側斜線制限については、上記表に記載の建築基準法第56条第1項第3号によるほか、本市では高度地区による制限を定めています。

注5) 本市では田園住居地域を定めていません。

注6) 本市では住宅に関する容積率の緩和要件（建築基準法第52条第8項）の適用地区はありません。

建築物の敷地面積の最低限度（建築基準法第53条の2）

用途地域のうち、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域では、敷地の細分化による過密化を抑制し、建物の周囲に一定の幅を持った植栽可能な空地のある、成熟した低層住宅市街地にふさわしい居住環境を確保するため、平成16年12月20日から、建築物を建築する際の敷地面積の最低限度の制限を定めています。その他、地区計画、建築協定等で敷地面積の最低限度を定めている場合があります。

① 第1種及び第2種低層住居専用地域で、容積率の指定が100%の区域 80㎡

② 第1種及び第2種低層住居専用地域で、容積率の指定が80%以下の区域 100㎡

建築物の外壁の後退距離（建築基準法第54条）

用途地域のうち、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域では、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離の限度を都市計画で定めることができますが、本市ではこの制限を定めておりません。

なお、外壁の後退距離と類似する規制として、街区内における建築物の位置を整えその環境の向上を図るために必要であると認める場合、壁面線を指定することができますが（建築基準法第46条）、本市ではこの壁面線についても指定しておりません。

その他、地区計画、風致地区、建築協定等で外壁の後退距離の限度又は壁面線を定めている場合があります。

建築物の高さの限度（建築基準法第 55 条）

用途地域のうち、第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域では、建築物の高さの限度を 10m に定めています。

なお、高度地区（建築基準法第 58 条）においても高さの限度を定めております（Ⅲ－1 参照）。その他、地区計画、風致地区、建築協定等で高さの限度を定めている場合があります。

都市計画法第 41 条に基づく建築物の建蔽率等の指定

用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について必要があると認めるときは、都市計画法第 41 条に基づき、当該開発区域の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。

本市では、この都市計画法第 41 条に基づく制限区域を伏見区の 2 地区において指定しています。

【参考】

1. 敷地が 2 つの用途地域にまたがる場合の制限

当該敷地の過半を占める地域の用途制限が適用されますが、容積率及び建蔽率については、制限の異なる地域に属する敷地の部分の面積比により加重平均して適用されます。

2. 用途地域とその他の地域・地区（風致地区・地区計画等）が指定されている場合の制限

指定されている地域・地区のうち、最も厳しい制限が適用されます。

用途地域における建築物の制限内容に関しては、都市計画局建築指導部建築審査課にお問い合わせください。

用途地域内における建築物の用途制限

建築できる 建築できない

例 示	専低第 用層 1 地住 域居種	専低第 用層 2 地住 域居種	専中第 用高層 1 地住 域居種	専中第 用高層 2 地住 域居種	住第 居 1 地 域種	住第 居 2 地 域種	地準 住 域居	住田 居 地 域園	地近 隣 商 域業	商業 地 域	地準 工 域業	工業 地 域	地工業 専 域用
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅のうち、店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
幼保連携型認定こども園													
図書館等													
神社、寺院、教会等													
老人ホーム、福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)						1)					
巡査派出所、公衆電話所等													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以下の一定の店舗、飲食店等													9)
2階以下かつ床面積の合計が500㎡以下の一定の店舗、飲食店等								10)					9)
上記以外の店舗、飲食店等				2)	3)	4)	4)					4)	4) 9)
事務所等				2)	3)								
ボーリング場、スケート場、水泳場等					3)								
ホテル、旅館、簡易宿所					3)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎					3)								
遊技場（マージャン屋、パチンコ屋、射的場）、勝馬投票券発売所、場外車券売場等						4)	4)					4)	
上記以外の遊技場（カラオケボックス等）						4)	4)					4)	4)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）													
倉庫業を営まない倉庫				2)	3)			11)					
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							5)						
劇場、映画館、演芸場又は観覧場（客席の部分に限る）、ナイトクラブ等、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの													
キャバレー、料理店等													
個室付浴場業に係る公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの								12)					
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場で危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの								12)					
危険性が多いか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
自動車修理工場					6)	6)	7)		8)	8)			
日刊新聞の印刷所													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2)	3)								
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設													

- 1) 一定規模以下のものに限り建築可能
2) 当該用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下かつ、2階以下に限り建築可能
3) 当該用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
4) 当該用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
5) 当該用途に供する部分の床面積（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が200㎡未満の場合に限り建築可能
6) 作業場の床面積の合計が50㎡以下の場合に限り建築可能
7) 作業場の床面積の合計が150㎡以下の場合に限り建築可能
8) 作業場の床面積の合計が300㎡以下の場合に限り建築可能
9) 物品販売業を営む店舗及び飲食店は建築不可
10) 農産物直売所、農家レストラン等に限り建築可能
11) 農作物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限り建築可能
12) 農作物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生するものを除く）に限り建築可能
※ 本市では田園住居地域を定めていません。

Ⅱ—2 特別用途地区

地域の特性に応じ、用途地域を補完して、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、本市では、13地区で特別用途地区を指定し、建築基準法に基づく条例で建築物の用途の規制を強化又は緩和しています。

1 原谷特別工業地区

原谷地区に特別工業地区を指定して、建築物の建築に一定の制限を加えることにより、次に掲げるような京都の伝統的美術工芸品の保護育成を図ろうとするものです。これ以外の事業を営む工場は第1種住居地域で適格となるものを除いて建築することはできません。

- ① 西陣織を製造するための機織、紋彫、整経その他の工程に係る事業。ただし、糸染業を除く。
- ② 友禅を製作するための手がき、さしその他これらに類する手加工の工程に係る事業。
- ③ 京焼を製造する陶磁器業。ただし、まきがまを使用するものを除く。
- ④ 彫金、鍛金等の技法により、金属工芸品を製造する事業。ただしめっきによるものを除く。
- ⑤ 前各号に掲げるもののほか、京人形、漆器、扇子、木版画その他これらに類する本市における伝統的工芸品を製造する事業。

2 西陣特別工業地区

西陣地区における建築物の建築制限並びに緩和等により、西陣機業の保護育成を図ることを目的として、西陣特別工業地区が指定されています。その制限の概要は次のとおりです。

対象		第1種地区 (準工業地域に指定)	第2種地区 (第1種住居地域、第2種住居地域に指定)
西陣機業及びその関連業種を営む工業	作業場の規模	制限なし	50㎡以下
	原動力	制限なし	2kw以下
	構造規定	なし	防音のための構造規定 (ただし、原動機の出力の合計が0.75kw以下のものを除く)
上記以外の事業を営む工場 建築できるもの		商業地域で適格となるもの	指定された用途地域で適格となるもの

＜西陣機業及びその関連業種＞

- ① 機織並びに製織のための紋彫り、紋編み、ねん糸、練糸、糸染め、糸繰り、整経、そうこう及び整理加工並びに織物に係る裁縫及び製袋並びに組みひも並びにこれらに類する事業で市長が認めるもの
- ② ①に掲げる事業の用に供する機械若しくはその付属器具又はこれらの部品若しくは工具の製造及び修理並びに金銀糸又は金銀切ばくの製造

3 職住共存特別用途地区

都心部のにぎわいと良好な居住環境との調和のとれた土地の利用形態を確保し、都心部の再生を図るため、職住共存特別用途地区を指定しています。その制限の概要は次のとおりです。

(1) 建築物の用途の制限

次の用途に供する建築物は建築できません。

- ① キャバレー、料理店(※)、その他これらに類するもの
- ② 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場等

※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ません。

(2) にぎわいへの配慮

容積率が300%を超える共同住宅を建築する場合は、3階以下の階の部分に、次に掲げる用途以外の用途の施設(併設施設)を併設しなければなりません。(延べ面積が1,000㎡未満の建築物を除く)

- ① 共同住宅(これに付属する施設を含む。)
- ② 自動車車庫、駐輪場その他これらに類するもの
- ③ 倉庫その他これに類するもの

また、併設施設の面積は、次の値以上必要となります。

$$(\text{併設施設}) \geq \{(\text{延べ面積}) - (\text{敷地面積の} 300\%)\} \times 1/2$$

4 御池通沿道特別商業地区

堀川通から鴨川間の御池通沿道について、にぎわいの創出やまちなみの形成を図ることを目的として、御池通沿道特別商業地区を指定しています。その制限の概要は次のとおりです。

- (1) 建築物の1階部分について、床面積の1/2以上を次に掲げる用途以外の用途としなければなりません。(延べ面積が200㎡未満の建築物を除く。)

- ① 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(これに付属する施設を含む。)
- ② 自動車車庫、駐輪場その他これらに類するもの
- ③ 倉庫その他これに類するもの

- (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ストリップ劇場、ラブホテル等一定の風俗営業等に係る建築物は建築できません。

5 らくなん進都産業集積地区

らくなん進都産業集積地区では、産業の集積を図り、本市の経済基盤の強化に寄与する土地利用を促進するために特別用途地区を指定しています。本地区を7つの区域に区分し、次のとおり建築物の建築の制限を定めています。

(1) 第一種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

ア 工場、研究施設、事務所（これらに付属する建築物を含む。）

イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から100%を減じた値以下のもの

(2) 第二種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

ア 工場、研究施設、事務所（これらに付属する建築物を含む。）

イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から200%を減じた値以下のもの

(3) 第三種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

ア 敷地面積が1,000㎡以上の研究施設、事務所（これらに付属する建築物を含む。）

イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から300%を減じた値以下のもの

(4) 第四種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

ア 工場、研究施設、事務所（これらに付属する建築物を含む。）

イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から100%を減じた値以下のもの

(5) 第五種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

ア 工場、研究施設、事務所（これらに付属する建築物を含む。）

イ 上記ア以外のもので、その建蔽率が60%以下のもの

(6) 第六種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

ア 工場、研究施設、事務所（これらに付属する建築物を含む。）

イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から100%を減じた値以下、かつ、その建蔽率が60%以下のもの

(7) 第七種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

ア 工場、研究施設、事務所（これらに付属する建築物を含む。）

イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から200%を減じた値以下、かつ、その建蔽率が60%以下のもの

6 京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区

京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区では、文化芸術に係る土地利用の促進及び住環境の維持を図り、もって幅広い多文化共生や心豊かに住み続けられる活力あるまちの形成に資するために特別用途地区を指定しています。本地区を2つの区域に区分し、それぞれ建築できる建築物及び建築してはならない建築物を定めています。

(1) A地区における制限

ア 建築できる建築物

建築物の敷地面積、用途及び容積率に応じて、以下の建築物を建築することができます。

(ア) 敷地面積が1,000㎡以上の文化芸術の用に供するもの（※）

※ 文化芸術の用に供するものとは、以下に掲げるものをいう（以下同じ。）。

- 1 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- 2 博物館、美術館又は図書館
- 3 展示場
- 4 映画スタジオ又はテレビスタジオ
- 5 音楽練習スタジオ
- 6 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- 7 大学、専修学校又は各種学校
- 8 1から7までに掲げるものに準じるものとして市長が認めるもの
- 9 容積率が200%を超える部分の3/4以上を上記1から8までの用に供する共同住宅

(イ) 敷地面積が1,000㎡未満の文化芸術の用に供するもので、その容積率が都市計画で定める容積率から100%を減じた値以下のもの

- (ウ) 物品販売業を営む店舗、飲食店又は事務所で、その容積率が都市計画で定める容積率から 150%を減じた値以下のもの
- (エ) 上記(ウ)、(イ)及び(ウ)以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から 200%を減じた値以下のもの
- イ 建築してはならない建築物
 - (ア) 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
 - (イ) カラオケボックス
 - (ウ) 日刊新聞の印刷所
 - (エ) ナイトクラブ
 - (オ) 自動車車庫で床面積の合計が 300 m²を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（建築物に付属するもので建築基準法施行令第 130 条の 8 に定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）
 - (カ) 自動車教習所又は畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの
- (2) B地区における制限
 - ア 建築できる建築物

建築物の敷地面積及び用途に応じて、以下のとおり建築することができます。

 - (ア) 敷地面積が 1,000 m²以上の文化芸術の用に供するもの
 - (イ) 上記(ア)以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から 100%を減じた値以下のもの
 - イ 建築してはならない建築物
 - (ア) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等又はカラオケボックスで床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの
 - (イ) 日刊新聞の印刷所
 - (ウ) ナイトクラブ
 - (エ) 自動車車庫で床面積の合計が 300 m²を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（建築物に付属するもので建築基準法施行令第 130 条の 8 に定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）

7 産業集積特別工業地区

産業集積特別工業地区では、産業の集積を図り、工場等の操業に資する環境を保全するために特別用途地区を指定しています。本地区を2つの区域に区分し、次のとおり建築物の建築の制限を定めています。

- (1) 第一種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

 - ア 工場、研究施設、事務所、倉庫（これらに付属する建築物を含む。）
 - イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から 100%を減じた値以下のもの
- (2) 第二種地区における制限

次に掲げる建築物以外は建築することができません。

 - ア 工場、研究施設、事務所、倉庫（これらに付属する建築物を含む。）
 - イ 上記ア以外のもので、その容積率が都市計画で定める容積率から 200%を減じた値以下のもの

8 外環状線等沿道特別用途地区

外環状線等沿道特別用途地区では、市道外環状線、市道大宅西野山線及びこれらの沿道への都市機能の集積を図り、もって良好な居住環境の形成に資するために特別用途地区を指定しています。本地区を2つの区域に区分し、それぞれ建築できる建築物及び建築してはならない建築物を定めています。

(1) 第一種地区における制限

ア 建築できる建築物

(イ) 建築物の敷地が市道外環状線又は市道大宅西野山線（以下「幹線道路」という。）に2m以上接するものであって、1階の床面積の2分の1以上を特定用途（※）とするもので、幹線道路沿いに幅2mの空地を設けるもの

(ロ) 建築物の敷地が幹線道路に2m以上接するものであって、1階の床面積の2分の1以上を特定用途（※）とするもの、又は、幹線道路沿いに幅2mの空地を設けるもので、その容積率が都市計画で定める容積率から100%を減じた値以下のもの

※ 特定用途は、次に掲げる用途（付属する施設の用途を含む。）以外のものをいう。

- 1 住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものにあつては、その居住の用に供する部分）
- 2 共同住宅
- 3 寄宿舍又は下宿
- 4 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車場のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）

(ハ) 容積率が都市計画で定める容積率から200%を減じた値以下のもの

イ 建築してはならない建築物

(イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業

(ロ) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業

(ハ) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業

(2) 第二種地区における制限

ア 建築できる建築物

(イ) 建築物の敷地が、幹線道路に2m以上接するものであって、幹線道路沿いに幅2mの空地を設けるもの

(ロ) 容積率が都市計画で定める容積率から100%を減じた値以下のもの

イ 建築してはならない建築物

(イ) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業

(ロ) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業

(ハ) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業

9 その他

本市では、上記のほか、娯楽・レクリエーション地区（太秦、西京極、淀）、京都御苑国際文化交流促進・歴史的環境保全地区、岡崎文化芸術・交流拠点地区を特別用途地区として指定しています。

Ⅱ—3 生産緑地地区

市街化区域内の農地のうち、宅地化すべきものと都市緑地として保全すべきものとの区分を都市計画上明確にしたうえで、保全すべき農地を生産緑地として指定し、計画的な農地の保全を行っています。

生産緑地に指定している土地は農地等として適切に管理しなければなりません。よって生産緑地地区内において、次に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- ③ 水面の埋立て又は干拓

Ⅲ 建物の構造及び形態の制限

Ⅲ— 1 高度地区

土地利用を勘案しつつ、居住環境の維持向上並びに都市景観の保全及び形成を図るために、高度地区を指定しています。

高度地区の種別及び制限

種類	高度地区の制限	種類	高度地区の制限	種類	高度地区の制限
10m 高度地区		15m 第2種 高度地区		20m 第4種 高度地区	
12m 第1種 高度地区		15m 第3種 高度地区		25m 高度地区	
12m 第2種 高度地区		15m 第4種 高度地区		31m 第1種 高度地区	
12m 第3種 高度地区		20m 第1種 高度地区		31m 第2～5種 第7～11種 高度地区	
12m 第4種 高度地区		20m 第2種 高度地区		31m 第6種 高度地区	
15m 第1種 高度地区		20m 第3種 高度地区		空間 創出型 高度地区	

注) 破線で示す範囲は、塔屋等の部分の高さを示しており、その高さを超える場合には、建築物の高さの最高限度から塔屋等の部分の高さを差し引き、破線部分の高さを加えたものが建築物の高さの最高限度となります。

※ 1 31m第2種高度地区について

次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物以外は、高さ20mに制限されます。

- (1) 敷地が五条通に2m以上接し、かつ、敷地面積が1,000㎡以上のもの
- (2) 敷地内の全ての建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通の境界線までの距離が2m以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通以外の敷地境界線までの距離が1m以上の敷地に存する建築物（建築基準法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。）
- (3) 事務所若しくは研究施設（「事務所等」という。この号において同じ。）又は延べ面積の2分の1以上を事務所等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもの

※ 2 31m第3種高度地区について

工場、事務所又は研究施設（「工場等」という。この号において同じ。）又は延べ面積の2分の1以上を工場等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねる建築物以外は高さ20mに制限されます。

※3 31m第4種高度地区について

工場等若しくは倉庫又は延べ面積の2分の1以上を工場等若しくは倉庫の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねる建築物以外は高さ20mに制限されます。（「工場等」は※2と同じ。）

※4 31m第5種高度地区について

次に掲げる(1)及び(2)を満たす建築物以外は、高さ20mに制限されます。

- (1) 敷地が油小路通、烏丸通、河原町通又は九条大路（九条通）に6m以上接し、かつ、敷地面積が500㎡以上の建築物
- (2) 事務所等又は延べ面積の2分の1以上を事務所等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所、幼保連携型認定こども園若しくは共同住宅の用途を兼ねる建築物（共同住宅の用途に供する部分は延べ面積の3分の1以下とする。）（「事務所等」は※1と同じ。）

※5 31m第6種高度地区について

次に掲げる(1)及び(2)を満たす建築物以外は、高さ25mに制限されます。

- (1) 敷地が油小路通、烏丸通、竹田街道、河原町通又は九条大路（九条通）に6m以上接し、かつ、敷地面積が500㎡以上の建築物
- (2) 事務所等又は延べ面積の2分の1以上を事務所等の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所、幼保連携型認定こども園若しくは共同住宅の用途を兼ねる建築物（共同住宅の用途に供する部分は延べ面積の3分の1以下とする。）（「事務所等」は※1と同じ。）

※6 31m第7種高度地区について

次に掲げる(1)及び(2)を満たす建築物以外は、高さ20mに制限されます。

- (1) 敷地が七条通又は七本松通に2m以上接する建築物
- (2) 1階における建築物の床面積（建築基準法第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に算入しない建築物の部分の床面積を除く。この号において同じ。）のうち、次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）以外の用途（「特定用途」という。）に供する部分（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅にあつては、その居住の用に供する部分以外の部分）の床面積の合計（「特定用途面積」という。）が当該階の床面積の2分の1以上であるもの
 - ア 住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）
 - イ 共同住宅
 - ウ 寄宿舍又は下宿
 - エ 自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）
 - オ 倉庫その他これに類するもの

※7 31m第8種高度地区について

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（「風営法」という。この号において同じ。）第2条第1項に規定する風俗営業、風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業（「風俗営業等」という。）以外の用途に供し、次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物以外は、高さ20mに制限されます。

- (1) 敷地が外環状線に2m以上接する建築物
- (2) 建築物の敷地のうち外環状線と建築物の敷地との境界線からの水平距離が2m以下の範囲内にある部分に空地（建築物を建築し、又は通行上支障がある工作物の類を築造していないものをいう。）が設けられているもの
- (3) 1階における特定用途面積が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であるもの（「特定用途面積」、「床面積」は※6と同じ。）

※8 31m第9種高度地区について

工場等、共同住宅若しくは寄宿舍又は延べ面積の2分の1以上を工場等、共同住宅若しくは寄宿舍の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもので次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物以外は、高さ20mに制限されます。（「工場等」は※2と同じ。）

- (1) 共同住宅又は寄宿舍の住戸の外壁から隣地境界線までの距離が2m以上の建築物
- (2) 共同住宅又は寄宿舍の住戸の居室及び居室との間に区画となる間仕切壁又は戸（ふすま、障子その他これらに類するものを除く。）がなく当該居室と一体とみなされる建築物の部分の窓、出入口、排気口、給気口、排気筒、給気筒、屋根及び壁で、直接外気に接するものが、防音上効果がある又は防音上支障がないものとして市長が定める構造である建築物
- (3) 共同住宅又は寄宿舍にあっては、環境性能を有するものとして市長が定める建築物

※9 31m第10種高度地区について

工場等、共同住宅若しくは寄宿舍又は延べ面積の2分の1以上を工場等、共同住宅若しくは寄宿舍の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもの（共同住宅又は寄宿舍にあっては、環境性能を有するものとして市長が定める建築物に限る。）以外は、高さ20mに制限されます。（「工場等」は※2と同じ。）

※10 31m第11種高度地区について

共同住宅又は延べ面積の2分の1以上を共同住宅の用途に供し、かつ、図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねるもので次に掲げる(1)及び(2)を満たす建築物以外は、高さ20mに制限されます。

- (1) 敷地面積が3,000㎡以上の建築物
- (2) 環境性能を有するものとして市長が定める建築物

※11 空間創出型高度地区について

31m第1種高度地区と同じ。ただし、風俗営業等（※7と同じ。）以外の用途に供し、次に掲げる(1)から(4)までの全てを満たすもので、かつ、市長が、当該建築物が存する地域の良い景観の形成に支障がないと認めた建築物は、この制限によりません。

- (1) 敷地が外環状線又は大宅西野山線（新十条通）に2m以上接する建築物
- (2) 建築物の敷地のうち外環状線及び大宅西野山線（新十条通）と建築物の敷地との境界線からの水平距離が3m以下の範囲内にある部分に空地（※7と同じ。）が設けられているもの
- (3) 1階における特定用途面積が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であるもの（「特定用途面積」、「床面積」は※6と同じ。）
- (4) 敷地内の全ての建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が2m以上の敷地に存する建築物

なお、「当該建築物が存する地域の良い景観の形成」への支障の有無（認定）については、事前に景観政策課都市デザイン担当にお問い合わせください。

高度地区の制限の緩和等の概要 ※詳しくは、高度地区計画書を御覧ください。

- 1 10m高度地区、12m第1種高度地区、15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区において、地階を除く階数が2以下の建築物で、軒の高さが6.5m以下、かつ、建築物の高さが10m以下でこう配屋根（10分の3から10分の4.5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根をいう。以下同じ。）を有する建築物、又は、建築物の高さが6.5m以下の建築物は、北側斜線の制限が緩和されます（その場合においても、建築基準法で定めている北側斜線の制限は緩和されません。）。
- 2 12m高度地区（15m高度地区）において、以下の条件を満たす建築物については、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は、15m（18m）とします。

歴史遺産型美観地区 以外の場合	軒の高さが12m（15m）以下、塔屋等の地盤面からの高さが15m（18m）以下、かつ、こう配屋根を有する建築物
歴史遺産型美観地区 （一般地区に限る。）の場合	軒の高さが12m（15m）以下、塔屋等の地盤面からの高さが15m（18m）以下、かつ、こう配屋根を有する建築物であって、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に資すると認めたもの

※（ ）内は15m高度地区の場合

- 3 建築基準法第55条第2項による認定を受けた建築物は、この制限によりません。
- 4 地区計画の地区整備計画に、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限が定められている区域内の建築物で当該地区計画の内容に適合するものは、この制限によりません。
- 5 名神高速道路以南、国道1号線以東、宇治川以北、近鉄京都線以西、かつ、東高瀬川以西の地域において、31m第1種高度地区かつ、商業地域又は準工業地域にあり、敷地面積が1,000㎡以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの）の境界線までの距離が5m以上の建築物（建基法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。）は、この制限によりません。
- 6 ①優れた形態及び意匠を有し、地域又は都市全体の景観の向上に資するものや、②学校、病院その他の公共、公益上必要な施設、③京都市のまちづくりの方針、地域ごとのビジョンに適合し、まちづくりの推進に貢献する建築物等で、市長が、地域の良好な景観の形成及び周囲の市街地の環境に支障がないと認めて許可したものは、その許可の範囲内において、建築物の高さの最高限度を超えることができることとします。
6の特例許可を受けようとする場合は、「京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区の計画書の規定による特例許可の手続に関する条例」に基づき、計画案の周知や京都市景観審査会への意見聴取等の手続が必要となります。
詳しくは、景観政策課都市デザイン担当又は風致保全課にお問い合わせください。
- 7 向島ニュータウン地区地区計画の区域のうち、地区整備計画において駅前商業地区、センター商業地区又は高層住宅地区として区分された区域内で、次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物は、この制限によりません。
 - (1) 敷地面積が2,000㎡以上
 - (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が6m以上のもの（建基法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。）
 - (3) 建基法第53条第1項に規定する建築物の建蔽率が10分の5以下（建基法第53条第3項第2号の規定により市長が指定する敷地にあつては10分の6以下）の敷地内におけるもの
- 8 洛西ニュータウン・タウンセンター地区地区計画の区域内で、次に掲げる(1)及び(2)のいずれも満たす建築物は、この制限によりません。
 - (1) 1階における次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）以外の用途に供する部分の床面積の合計（以下この号において「特定用途面積」という。）が1階の床面積の3分の2以上であり、かつ1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の合計が3,000平方メートル以上であるもの
 - ア 共同住宅
 - イ 寄宿舎又は下宿
 - ウ 自動車庫庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含み、アからエに掲げる用途以外の用途に付属する専ら貨物の積卸しその他これに類する業務のための施設を除く。）
 - エ 倉庫その他これに類するもの
 - (2) 建築物（建基法施行令第2条第2項に規定する地盤面上15メートル以下にある部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その面積の合計）の敷地面積に対する割合が10分の4以下の敷地内におけるもの

Ⅲ—2 高度利用地区

市街地における土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、本市では、京都駅周辺地区、七条新千本地区、山科駅前地区及び太秦東部地区の4地区に高度利用地区を指定しています。

1 京都駅周辺地区

当該地区は、商業・業務機能を誘導するとともに、大規模災害時の帰宅困難者対策として、一時滞在施設等を民間活力により確保しやすくするため、以下の2つの場合において、容積率の最高限度を一定割り増します。

- (1) 誘導用途（店舗、事務所等）に供する部分の床面積の合計が2分の1以上の建築物の場合
- (2) 一時滞在施設を整備する場合

詳細については、都市計画局都市企画部都市計画課へお問い合わせください。

2 七条新千本地区

当該地区は、宿泊機能を誘導し、周辺の観光資源等の活性化を図るため、ホテル又は旅館に供する部分の床面積が2分の1以上の建築物については、容積率の最高限度を割り増して600%とします。

3 山科駅前地区・太秦東部地区

当該地区は、市街地再開発事業に伴い、建築物の容積率の最低限度及び最高限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（太秦東部地区のみ）を定めた地区です。

Ⅲ—3 特定街区

特定街区は、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について、その街区区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区です。

本市では、京都駅地区特定街区（約4.1ha）を指定しています。

Ⅲ—4 特定用途誘導地区

特定用途誘導地区は、誘導施設を有する建築物について容積率等を緩和する地区です。

本市では、らくなん進都鴨川以北地区を指定し、一定の機能を有するオフィス等を誘導施設として定め、容積率を緩和しています。

Ⅲ—5 防火・準防火地域内の建築制限

市街地の防災を目的として防火・準防火地域を指定しています。

防火・準防火地域の建築物の制限

	防火地域			準防火地域		
	延べ面積 50 ㎡以下	延べ面積 50 ㎡超え 100 ㎡以下	延べ面積 100 ㎡超え	延べ面積 500 ㎡以下	延べ面積 500 ㎡を超え 1, 500 ㎡以下	延べ面積 1, 500 ㎡超え
4 階建て以上	耐火建築物等			耐火建築物等		
3 階建て				耐火建築物等 又は準耐火建 築物等		
2 階建て						
平家建て						
その他	小規模な建築物や、建築物に付属する門又は塀等については別途規定があります。					

Ⅲ—6 地区計画

地区計画は、都市全体の視点から定める都市計画と個々の敷地レベルでの建築規制との中間の街区や地区レベルにおいて、開発や建築行為を計画的にコントロールし、より良い都市環境の形成を図ろうとするものです。現在、71地区で地区計画を決定しています。

地区計画が定められている地区内で土地の区画形質の変更や建築行為等をする場合は、建物の用途や高さ等、地区ごとに異なる制限があります。詳しくは都市計画局都市企画部都市計画課へお問い合わせください。

Ⅲ―７ 建築協定

住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進するために、住民の合意によって建築協定を結び、建物の用途や形態などに基準を設けることができます。現在、74 地区で建築協定が結ばれ、地区の住環境等を保全する基準が定められています。

建築協定が結ばれている区域内で建築行為等をする場合は、建築確認申請や工事着手の前に当該建築協定の運営委員会の承認が必要です。詳しくは、都市計画局建築指導部建築指導課へお問い合わせください。

Ⅲ―８ 総合設計制度

総合設計制度とは、市街地環境の整備改善を図ることを目的とした、建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく制度です。

この制度では、建築物の敷地内に公園、緑地、広場等日常一般に開放された公共的な空地（公開空地）を確保することにより、市街地環境の整備改善に資する良好な建築計画と認められる場合に、建築物の容積率や各部分の高さ制限について総合的に判断することが可能となります。

本市では、より京都の特性に即した建築計画の誘導を図るため、昭和 63 年 4 月 1 日に独自の「取扱要領」を定め、以後、これに基づき運用を行っています。（最終改正：令和 5 年 4 月 25 日）

詳しくは、都市計画局建築指導部建築指導課へお問い合わせください。

なお、高度地区の制限を超えようとする場合は、別途、高度地区の特例許可を受ける必要があります。

Ⅲ―９ 建築物等のバリアフリー整備

高齢者や身体に障害のある方をはじめ、誰もが安心して円滑に利用できる建築物等の施設整備を進めるため、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」や「京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例（バリアフリー条例）」により、病院やホテル、物品販売店舗等の不特定多数の方が利用する建築物等について、敷地内の通路や出入口、階段、エレベーター、便所等のバリアフリー整備が義務付けられています。

対象となる建築物を建築したり、対象となる用途への変更をしようとする場合は、あらかじめその計画について市長と協議することが必要です。

詳しくは、都市計画局建築指導部建築審査課へお問い合わせください。

Ⅲ—10 日影による中高層建築物の高さの制限

建築基準法及び京都市建築基準条例の規定に基づく対象区域及び日影時間は下表のとおりです。

規制対象区域及び日影時間

用途地域	指定されている容積率	規制される日影時間		制限を受ける建築物	日影を測定する水平面の高さ
		敷地境界線からの距離			
		5mを超え10m以下の範囲	10mを超える範囲		
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	50%・60%の区域	3時間	2時間	軒の高さが7mを超える建築物 又は地上3階以上の建築物	平均地盤面から1.5mの高さ
	80%・100%の区域	4時間	2.5時間		
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	150%の区域	3時間	2時間	高さが10mを超える建築物	平均地盤面から4mの高さ
	200%の区域	4時間	2.5時間		
	300%の区域	5時間	3時間		
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	200%の区域	4時間	2.5時間		
	300%の区域	5時間	3時間		
近隣商業地域 準工業地域 (らくなん進都産業集積地区 第5種地区・第6種地区・ 第7種地区を除く。)	200%・300%・ 400%の区域	5時間	3時間		
準工業地域 (らくなん進都産業集積地区 第5種地区・第6種地区・ 第7種地区に限る。) 商業地域 工業地域	日影規制の対象区域ではありません。 ※ 建築物の規模等により「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」により住環境の保全のために配慮を求める場合がありますので、Ⅲ－11をご確認ください。				
指定のない地域 (市街化調整区域等)	日影規制の対象区域ではありません。				

注1) 日影を測定する時期については、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間です。

注2) 建築する場所と異なる区域に日影が生じる場合は、日影が生じるそれぞれの区域の日影時間によります。

注3) 商業地域、準工業地域（らくなん進都産業集積地区第5種地区・第6種地区・第7種地区に限る）、工業地域、工業専用地域又は市街化調整区域に建築する場合でも、高さが10mを超える建築物で、冬至日に日影が対象区域に生じる場合は、日影の生じるそれぞれの区域の日影時間が適用されます。

注4) 本市では田園住居地域を定めていません。

Ⅲ—11 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例

中高層建築物等の建築等に関し、建築主等が配慮すべき事項及び建築計画に係る周知の手続、紛争の調整及び調停その他必要な事項を定めて、良好な近隣関係を保持し、併せて住環境の保全と住みよいまちづくりを進めることを目的とするものです。

①中高層建築物

用途地域	対象となる建築物の規模
第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域 第 2 種 低 層 住 居 専 用 地 域	軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物
第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 第 1 種 住 居 地 域 第 2 種 住 居 地 域 準 住 居 地 域 近 隣 商 業 地 域 準 工 業 地 域	高さが 10m を超える建築物又は地階を除く階数が 4 以上の建築物
商 業 地 域 工 業 地 域	高さが 17m を超える建築物又は高さが 10m を超える建築物で商業地域、工業地域以外の用途地域に日影を生じさせるもの

②特定特殊建築物

用 途	対象となる建築物の規模
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場（結婚式場、葬祭場、その他これらに類する用途に供するものを含む）、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツ練習場	左欄の用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡を超えるもの （増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、左欄の用途に供する床面積の合計が 100 ㎡を超えるもの）
百貨店、マーケット、展示場、物品販売業を営む店舗、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店、飲食店又は公衆浴場	左欄の用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの （増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、左欄の用途に供する床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの）

③大規模建築物

延べ面積が 1,000 ㎡を超える建築物 （増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、床面積の合計が 1,000 ㎡を超えるもの）

④特定共同住宅

共同住宅（他の用途と併せたものを含む。）の用途に供する建築物のうち、階数が 3 以上で、かつ、住戸の数が 15 以上のもの

建築計画に係る周知の手続

対象建築物の建築確認の申請等を提出しようとする日の 27 日前までに、建築計画の概要を示す標識を建築予定地の近隣住民の見やすい位置に掲示すること、また建築確認の申請を提出しようとする日の 20 日前までに近隣住民に説明を行った旨の説明状況報告書を提出することとされています。

また、説明状況報告書の提出前に標識設置等届の提出が必要です。

商業地域、工業地域、準工業地域の日影の制限

日影規制のない商業地域（容積率が 400% 以下の地域に限る。）、工業地域及び準工業地域（らくなん進都産業集積地区第 5 種地区・第 6 種地区・第 7 種地区に限る。）内で、高さが 17m を超える建築物を建築しようとする場合は、住環境の保全を図るため、平均地盤面から 4m の高さの水平面に、建築物の敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲において、5 時間以上の日影を生じさせないように配慮を求めています。

詳細は都市計画局建築指導部建築指導課へお問い合わせください。

電波障害及び工事中の諸問題

周辺地域のテレビジョン電波の受信障害や工事中の騒音、振動等により近隣住民の日常生活に著しい障害が生じるおそれがあるときは、障害を防止する措置を講じなければなりません。

緑化の推進

建物周囲の空地に、できるだけ植樹するなどして、建物全体の緑化に努めなければなりません。

建築紛争の調整・調停

建築主等と地元住民が自主的な解決の努力を尽くしても、紛争の解決に至らなかったときは、市職員による調整を行い、その後紛争調停委員会に調停を申し出ることができる制度が設けられています。

特定共同住宅の指導

特定共同住宅の建築に関し、より良質で、かつ、よりよい市街地環境と地域コミュニティの形成に寄与できる建設を推進するため、地域一律でなく、地域の環境（用途地域）や規模に応じた管理や建物に整備すべき内容等を定めて指導しています。

(1) 建築計画に関する基準

- ・管理人室を設置
 - 1. 室名表示板
 - 2. 応対窓
 - 3. 管理事務が行える規模
 - 4. 出入口の近くに位置
- ・住戸の専用面積は16㎡以上
- ・居室の天井の高さは2.3m以上
- ・集会室の設置（50戸以上は、30㎡以上のものを設置）
- ・ごみ保管場所の設置 ※環境政策局循環型社会推進部まち美化推進課(222-3952)との事前協議が必要
- ・隣地境界線からの外壁後退の確保（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域内においては50cm以上）
- ・戸数が50以上のものは専用面積が25㎡以下の住戸を建築計画全体の住戸の数の半数以下とする
- ・緑地、広場等の設置（戸数が100以上又は敷地面積が3,000㎡以上）
緑地、広場等の規模（敷地面積に下表の数値を乗じて得た面積以上）

用途地域	敷地面積	
	3,000㎡以上	3,000㎡未満
近隣商業地域、商業地域	3/100	2/100
工業地域	4/100	
その他の用途地域	3/100	

(2) 管理に関する基準

- ・管理人を置くこと
- ・管理人の氏名及び連絡先並びに管理人室の位置の表示
- ・居住者と近隣関係住民との間の連絡に利用することができる掲示板の設置
- ・管理のための規約を作成し、居住者に遵守させること

(3) 自動車等の駐車場の設置に関する基準

- ・住戸の数以上の自転車の置場を設置
- ・居住者、来客用、サービス用の自動車の駐車場所を確保

①居住者用駐車場の算定

○公共交通機関の利便性の高い地区

- ・北大路通、西大路通、九条通、東大路通の沿道から外側 25m 以内のエリア
- ・鉄道駅（年間を通じて運行していないものを除く。）から、500m 以内のエリア

区分	住戸の数	公共交通機関の利便性の高い地区の台数	左記以外の台数
第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域	15 又は 16	2	3
	17 以上 20 以下	2	4
	21 以上 24 以下	3	5
	25 以上 28 以下	3	6
	29	4	7
	30 以上 49 以下	住戸数×1.5/10	住戸数×3/10
	50 以上	住戸数×2/10	住戸数×4/10
第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域 第 1 種住居地域 第 2 種住居地域 準住居地域 準工業地域 工業地域	15 又は 16	1	2
	17 以上 23 以下	2	3
	24 以上 28 以下	2	4
	29	3	5
	30 以上 49 以下	住戸数×1/10	住戸数×2/10
	50 以上	住戸数×1.5/10	住戸数×3/10
	50 以上	住戸数×1/10	住戸数×2/10
近隣商業地域 商業地域	50 以上	住戸数×1/10	住戸数×2/10

※ 本市では田園住居地域を定めていません。

※ 「居住者用駐車場」は、自動二輪車、自転車、カーシェアリング用駐車場に振り替えることができます。

②来客用駐車場・サービス駐車場の算定

○公共交通機関の利便性の高い地区内の来客用駐車場の台数

- ・30 戸までは 1 台以上（サービス駐車場と兼用）
- ・31 戸以上は 2 台以上（うちサービス駐車場 1 台）

○上記地区以外に来客用駐車場の台数

- ・30 戸までは 1 台以上（サービス駐車場と兼用）
- ・31 戸以上は 40 戸増えるごとに 1 台加算（うちサービス駐車場 1 台）

※ 「サービス駐車場」とは、宅配や社会福祉施設送迎用車両の利用等を想定した業務車両用駐車場です。

※ 公共交通機関の利便性の高い地区内の敷地（用途地域が商業及び近隣商業地域に限る。）において、通りに面した 1 階部分に、「にぎわい用途」を駐車場 1 台分（15 m²以上）相当拡充する場合、「来客用駐車場」1 台分の設置に代えることができます。（「サービス駐車場」と兼用する場合を除く。）

※ 「にぎわい用途」：共同住宅（これに付属する施設を含む。）、自動車車庫その他の専ら自動車、自動二輪車、原動機付自転車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）及び倉庫その他これに類するもの以外の用途。

機械式駐車場を設置する場合の安全性の確保

機械式駐車場への進入に伴う道路上での自動車の駐停車を防止し、道路交通の円滑化及び安全性確保を図るため、機械式駐車場の前面空地の確保を求めています。また、「サービス駐車場」、「来客用駐車場」は、平地での確保を求めています。

Ⅲ—12 京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例

この条例は、建築基準法の規定に基づき、斜面地等（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）における建築物等の制限に関し必要な事項を定めることにより、斜面地等に建築される建築物等とその周辺地域の市街地環境との調和を図るとともに、斜面地等及びその周辺地域の土地の安全性を確保することを目的とします。

適用区域

(1) 建築物の接地位置の高低差の制限及び特定部分の高さの制限

用途地域	高度地区
第1種低層住居専用地域	すべての区域
第2種低層住居専用地域	
第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域のうち	12m第1種高度地区又は 15m第1種高度地区が指定されている区域
第1種住居地域のうち	12m第2種高度地区又は 15m第2種高度地区が指定されている区域
第2種住居地域のうち	12m第2種高度地区、 15m第1種高度地区又は 15m第2種高度地区が指定されている区域
準住居地域のうち	15m第2種高度地区が指定されている区域
近隣商業地域のうち	12m第3種高度地区、 12m第4種高度地区又は 15m第3種高度地区が指定されている区域
準工業地域のうち	12m第3種高度地区又は 15m第3種高度地区が指定されている区域

(2) 住宅の用途に供する建築物の容積率の算定に係る地盤面の設定 都市計画区域内

制限の内容

(1) 建築物の接地位置の高低差の制限

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は、6mを超えてはならないものとします。

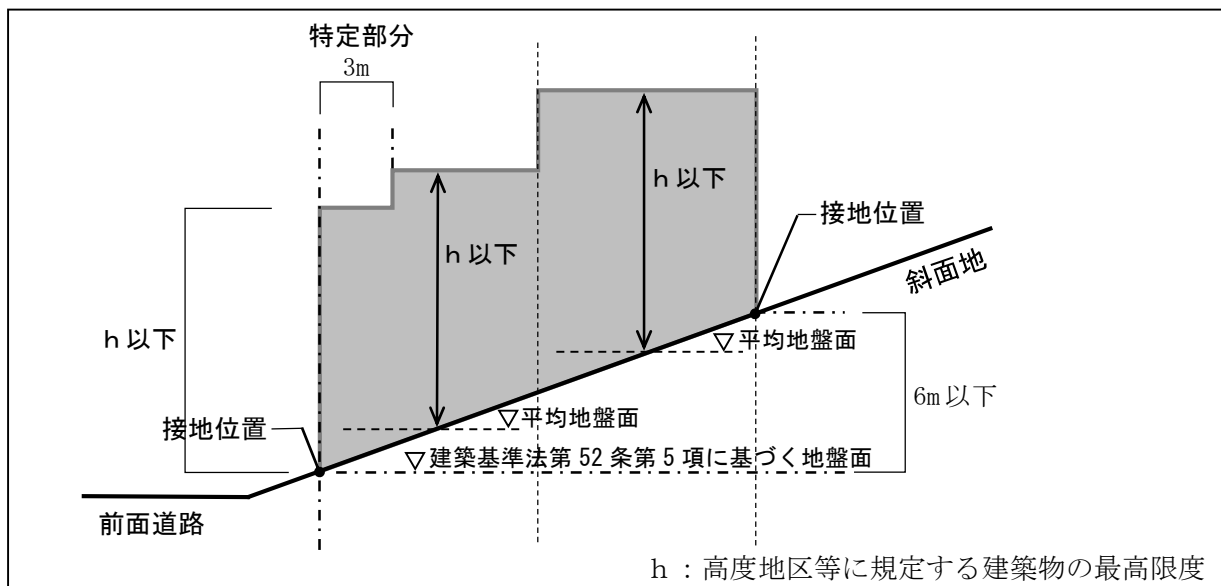
(2) 特定部分の高さの制限

斜面地等において、建築物の各特定部分（前面道路の境界線からの水平距離が最も短い建築物の外壁又はこれに代わる柱の部分を通過する平行線（境界線と平行する線をいう。）から当該建築物の内側に向かって3m平行に移動した線と境界線との間に存する建築物の部分）の最も低い接地位置からの高さは、当該特定部分が存する地域における高度地区等で定められた高さの最高限度*を超えてはならないものとします。

（最高限度*：京都市風致地区条例、京都市地区計画条例及び京都市市街地景観整備条例において、別に建築物の高さの制限が定められている場合は、その最高限度を含みます。）

(3) 住宅の用途に供する建築物の容積率の算定に係る地盤面の設定

都市計画区域内の斜面地等において、住宅の用途に供する建築物の容積率の算定に係る地盤面は、最も低い接地位置の高さにおける水平面とする



Ⅲ—13 京都市地球温暖化対策条例（第7章）に基づく届出

地球温暖化を防止し、持続的な発展が可能となる脱炭素社会の実現を図るため、京都市地球温暖化対策条例を定めており、京都市内の市街化区域内（風致地区等を除く。）で敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築、改築をする際には、建築確認の申請を行う日の30日前までに、「緑化計画書」を提出する必要があります。

また、京都市内で延べ面積2,000㎡以上の建築等（増築等の場合は、当該部分の延べ面積が2,000㎡以上。以下この項目について同じ。）を行う際には、その工事着手日から起算して21日以上前に、当該建築物に関する環境配慮事項を届け出る「建築物排出量削減計画書」と、建築物に利用する京都地域産木材及び再生可能エネルギー利用設備の設置を届け出る「地域産木材利用及び再生可能エネルギー利用設備設置届出書」を提出する必要があります。

その他、京都市内で延べ面積300㎡以上2,000㎡未満の建築等を行う際には、再生可能エネルギー利用設備を設置し、その工事の完了後に「再生可能エネルギー利用設備設置完了届」を提出する必要があります。（当該説明義務のお問合せ先は環境政策局地球温暖化対策室（222-4555））

それらに加えて、京都市内で延べ面積10㎡以上の建築等を行う際には、設計者から建築主に対して再生可能エネルギー利用設備の設置に関する説明を行い、その資料を保管する必要があります。

詳しくは都市計画局建築指導部建築審査課へお問い合わせください。

■新築・増築

① 延べ面積 10㎡以上

	期限	義務規定
再生可能エネルギーの導入・設置に関する説明書	工事完了後から3年間 説明書の保管	設計者から建築主への説明

② 延べ面積 300㎡以上 2,000㎡未満（準特定建築物）（令和4年4月1日以降に確認申請等をするもの）

	期限	義務規定
再生可能エネルギーの導入・設置に関する説明書	工事完了後から3年間 説明書の保管	設計者から建築主への説明
再生可能エネルギー利用設備設置完了届	工事完了後速やかに	再生可能エネルギー利用設備の設置 3万 MJ

③ 延べ面積 2,000㎡以上（特定建築物）

	期限	変更届	完了届	義務規定・基準
再生可能エネルギーの導入・設置に関する説明書	工事完了後から3年間 説明書の保管			設計者から建築主への説明
建築物排出量削減計画書	工事着手21日以上前	変更後速やかに	工事完了後速やかに	CASBEE 京都による評価
地域産木材及び再生可能エネルギー利用設備設置届	工事着手21日以上前	変更後速やかに	なし	再生可能エネルギー利用設備の設置 6万～45万 MJ （＝延べ面積×30 MJ）
建築物環境配慮性能の表示	表示後速やかに	変更後速やかに	なし	工事現場に表示 広告の表示

■新築・改築

① 敷地面積 1,000㎡以上（特定緑化建築物等）

	期限	変更届	完了届	義務規定
緑化計画書	確認申請の30日以上前	変更後速やかに	工事完了後速やかに	緑化面積の算出基準 緑化計画の手引書による

IV 自然景観・市街地景観を保全するための制限

IV—1 美観地区・美観形成地区（景観地区）

美観地区は、市街地の美観の維持向上を目的としており、歴史的な景観や風情のある町並みなどを保全するため、おおむね昭和初期に市街地が形成されていた北大路通、東大路通、九条通、西大路通に囲まれた地域及び伏見の旧市街地などのうち、京町家などが多く残る職住共存地区、京都御所や二条城等の歴史的資産及びその周辺地域、鴨川から東に位置する鴨東地域等の地区を、それぞれの地区の特性に合わせて6つの美観地区に指定しています。また、美観地区の周辺地域などを、良好な市街地景観の創出を図るため、それぞれの地区の特性に合わせて2つの美観形成地区に指定しています。両地区内において建築物等の建築等を行うおうとする場合は、あらかじめ市長の認定が必要となります。

美観地区及び美観形成地区内における建築物等の形態意匠等の制限に関する事項

地区の種別	建築物			建築物以外の工作物			
	申請 対象	制限		申請 対象	制限		
		形態・意匠	色彩		高さ	形態等	
山ろく型 美観地区	すべて	景観地区における建築物の形態意匠の制限に適合した建築物とすること	景観地区における建築物の形態意匠の制限に記載された禁止色を用いないこととし、それぞれの地区と調和する色彩とすること等	第2類工作物 ※高架工作物は協議対象	土地に定着する工作物にあつては、高さが15m以下であること	規模及び形態が、歴史的な建造物及び公共施設の外観並びに周辺の町並みの景観と調和し、かつ、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地から見て山並みその他の背景を大幅に覆い隠さないこと等	
山並み背景型 美観地区							
岸辺型 美観地区				第1類 工作物	建築物に定着する工作物にあつては、当該工作物の最上部が当該建築物の最上部を超えないこと等		
旧市街地型 美観地区							
歴史遺産型 美観地区							
沿道型 美観地区							
市街地型 美観形成地区							
沿道型 美観形成地区							

IV—2 建造物修景地区

建造物修景地区は、市街地の特色ある景観の形成を目的としており、良好な市街地景観の形成を図るため、三方の山々の内縁部や南部地域など、景観地区及び風致地区以外の市街地のほぼ全域を、それぞれの地区の特性に合わせて4つの建造物修景地区に指定しています。

建造物修景地区における行為の制限に関する事項

地区の種別	建築物			建築物以外の工作物	
	申請対象	制限		申請対象	制限
		形態等	色彩		高さ
山ろく型建造物修景地区	すべて	京都市景観計画に定める建造物修景地区における行為の制限に関する事項に適合した建築物とすること等	京都市景観計画に定める建造物修景地区における行為の制限に関する事項に記載された禁止色を用いないこととし、それぞれの地区と調和する色彩とすること等	第2類工作物 高架工作物	土地に定着する第2類工作物にあつては、高さが20mを超えないこと
山並み背景型建造物修景地区	高さが10mを超えるもの又は1戸建て専用住宅を除く延べ面積が200㎡を超えるもの			高さが10mを超える第2類工作物及び高架工作物	建築物に定着する工作物にあつては、当該工作物の最上部が当該建築物の最上部を超えないこと等
岸辺型建造物修景地区					
町並み型建造物修景地区					

注) 第1類工作物：高さが1mを超える自動販売機又はこれに類する工作物及び面積の合計が5㎡を超える軒先テント又はこれに類する工作物（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。）を除く。）

第2類工作物：高さが1.5mを超える垣、柵、煙突、電波塔、高架水槽、彫像、観覧車その他の工作物（携帯電話用のアンテナ及び太陽光発電装置については、1.5m以下のものを含む。）。（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。）を除く。）

高架工作物：高架の鉄道又は道路、跨線橋その他これらに類する高架の工作物

Ⅳ―３ 歴史的景観保全修景地区

歴史的景観保全修景地区は、歴史的景観を形成している建造物群が存する地域で、その景観を保全し、又は修景する必要がある地域を指定するもので、現在、祇園縄手・新門前地区、祇園町南地区、上京小川地区の３箇所を指定しています。

Ⅳ―４ 界わい景観整備地区

界わい景観整備地区は、まとまりのある地域色豊かな景観の特性を示している市街地の地域で、市街地景観の整備を図る必要がある地区を指定するもので、現在、伏見南浜、三条通、先斗町等の８箇所を指定しています。

Ⅳ―５ 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれらと一体となってその価値を形成している環境を保存するために指定する地区で、現在、産寧坂地区、祇園新橋地区、嵯峨鳥居本地区及び上賀茂地区の４地区を指定しています。同地区内において建築物等の新築等を行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります。

Ⅳ―６ 屋外広告物等の規制

都市の景観の維持及び向上を図るとともに、公衆に対する危害を防止するため、市内全域を２１種類の規制区域と７地区の特別規制地区に指定して「高さ」、「色彩」、「面積」等の基準を定めています。屋外広告物を表示し、又は掲出物件を設置しようとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります。

また、窓ガラス等の内側から公衆に向けて表示する「特定屋内広告物」にも色彩等の制限があり、表示しようとする場合は、市長への届出が必要です。

Ⅳ―７ 風致地区

風致地区は、都市の風致を維持していくことによって、都市全体の美しさを保全するとともに、市民の生活環境を保持していくことを目的とした地区で、市街地を取り巻く山々と歴史的遺産の集積地、更に山裾から広がる緑の豊かな住宅地を風致地区として指定しています。

同地区内において建築物の新築等を行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります。

許可の基準として、第１種から第５種までの種別ごとの段階的な基準のほか、建築物等の形態及び意匠については、すべての種別に共通の基準を設けています。また、世界遺産の周辺等の地域では、それぞれの地域の特性に合わせた規制を行うため、「特別修景地域」を指定し、別途、許可基準を設けています。

風致地区内の種別に応じた建築物の基準

地域の種別	形態及び意匠	高さ	建蔽率	壁面の後退距離		緑地の規模
				道路側	その他の部分	
第１種地域	当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと	8m 以下	20%以下	3m 以上	2m 以上	40%以上
第２種地域		10m 以下	30%以下	2m 以上	1.5m 以上	30%以上
第３種地域		10m 以下	40%以下	2m 以上	1.5m 以上	20%以上
第４種地域		12m 以下	40%以下	2m 以上	1.5m 以上	20%以上
第５種地域		15m 以下	40%以下	2m 以上	1.5m 以上	20%以上

Ⅳ―８ 歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区

歴史上意義を有する建造物、遺跡等が周囲の自然的環境と一体をなして古都における伝統と文化を具現し、形成している地域を歴史的風土保存区域に指定し、その中で特に枢要な地域を都市計画として歴史的風土特別保存地区に指定しています。歴史的風土特別保存地区では、市長の許可を得て行う既存建築物の建替えなど一部の行為を除き、原則として現状変更行為を禁止しています。特別保存地区以外の保存区域で現状変更行為を行おうとする場合は、あらかじめ市長への届出が必要となります。

IV—9 自然風景保全地区

市街地を取り巻く緑豊かな山並みの風景を保全し、緑を守り育て将来の世代に継承することを目的として、自然風景保全地区を指定しています。同地区内において現状変更行為を行おうとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります。

自然風景保全地区内の制限

地 区 別	許可が必要となる土地の面積	基準の内容（主なもの）
第1種 自然風景保全地区	現状変更行為を行おうとする土地の面積が 50 ㎡を超える場合	・計画区域の面積から 50 ㎡を差し引いた面積の 7 割以上の保全緑地を設けること ・建築物等の高さが 15m 以下であること ・自然風景に悪影響を与えないこと 等
第2種 自然風景保全地区	現状変更行為を行おうとする土地の面積が 300 ㎡を超える場合	・計画区域の面積から 300 ㎡を差し引いた面積の 5 割以上の保全緑地を設けること ・建築物等の高さが 15m 以下であること ・自然風景に悪影響を与えないこと 等

IV—10 特別緑地保全地区等

都市におけるまとまった緑地を保全するために特別緑地保全地区を指定しています。また、都市近郊における樹林地を保全するため近郊緑地保全区域を指定し、その中で特に重要な箇所を近郊緑地特別保全地区として指定しています。特別保全地区では原則として現状変更行為は禁止されています。特別保全地区以外の保全区域で現状変更行為を行おうとする場合は、あらかじめ市長への届出が必要となります。

IV—11 眺望景観保全地域

京都の優れた眺望景観・借景を保全、創生するため、眺望景観保全地域として眺望空間保全区域、近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域を指定しています。眺望景観保全地域内で建築物等の建築等を行おうとする場合、眺望空間保全区域内では、あらかじめ市長の認定が必要となり、近景デザイン保全区域又は遠景デザイン保全区域内では、あらかじめ市長への届出が必要となります。

IV—12 事前協議区域（景観デザインレビュー制度）

視点場及び近景デザイン保全区域（IV—11 参照）のうち、世界遺産や大規模な寺社等の周辺において、自然、歴史的資産、町並み、伝統、文化等との調和を踏まえ、地域ごとの特性に応じた眺望景観の創生を図るため、事前協議区域を指定しています。事前協議区域内で建築物等の新築等を行おうとする場合、IV-1～IV-5 及びIV-7～IV-11 の地区内における申請、協議、通知又は届出に先立って、市長との協議が必要となります。

建築物等の詳細な計画を行う前に、できるだけ早い段階（構想段階）で協議を行ってください。

IV—13 地域景観づくり協議地区

地域景観づくり協議会は、地域の方々が想いや方向性を共有し、更には、新たにその地域で建築等をしようとする方々と一緒になって地域の景観づくりを進めていくことを目的とした制度です。

「地域景観づくり協議地区」において建築等をしようとする事業者等は、景観関係の手続（美観地区での認定、屋外広告物条例の許可等）に先立ち、建築等の計画内容について、協議会と意見交換をしなければなりません。できるだけ早い段階で意見交換を実施してください。

IV—14 市街地景観協定

一定のまとまりのある区域内の土地所有者等は地域のより良い景観を維持増進するために、住民の合意によって市街地景観協定を結び、建築や工作物の形態意匠などに基準を設けることができます。

市街地景観協定の区域内で建築等をする方は、協定を締結している方々との意見交換が必要となります。

IV—15 京都市歴史的風致維持向上計画で定める重点区域

京都市歴史的風致維持向上計画で定める重点区域では、歴史的風致形成建造物に指定された建造物の増築、改築、移転又は除却を行う場合、着手する 30 日前までに市長に届出が必要となります。指定されていない建造物への制限はありません。

IV—16 生物多様性維持協定

地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律に基づき、連携増進活動実施計画の認定を受けた市町村は、認定連携活動実施者及びその認定連携増進活動実施計画に係る区域内の土地所有者等と協定を締結し、当該土地の区域内の連携地域生物多様性増進活動を行うことができます。当該協定を締結した場合には、承継効が規定されており、協定締結後に、相続等や売買により土地の所有者等が変わった場合にも、協定の効力が及ぶこととなります。当該協定の区域内で建築等をする方は、環境政策局環境企画部環境保全創造課へお問い合わせください。

V 都市計画施設等の区域内における制限

V—1 都市計画施設等の区域内の建築制限

道路、公園等の都市計画施設の区域、又は土地区画整理事業などの市街地開発事業の施行区域内において、建築物を建築しようとする場合は、あらかじめ市長の許可が必要です（都市計画法第53条第1項）。

審査基準は次のとおりです。ただし、京都高速道路関連区域（久世橋線、西大路線及び関連施設の区域）についてはこの限りではありません。

審査基準（主なもの）

次の1又は2に該当するもの

- 1 当該建築物が都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合していること。
- 2 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。
 - (1) 階数が3以下（都市計画事業の施行が近い将来に見込まれる区域等については、階数が2以下とする。）で、かつ、地階を有しないこと。
 - (2) 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ること。

詳しくは都市計画局都市企画部都市計画課へお問い合わせください。

V—2 都市計画事業認可区域内の制限

都市計画事業施行区域内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設、又は移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行う場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります（都市計画法第65条第1項）。

V—3 土地区画整理事業施行地区内の制限

土地区画整理事業施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行う場合は、あらかじめ市長の許可が必要となります（土地区画整理法第76条第1項）。

詳しくは建設局都市整備部市街地整備課へお問い合わせください（施行地区により、担当課が異なりますので、担当窓口を御案内することがあります。）。

V—4 駐車場法による届出駐車場

都市計画区域内で、「駐車のために供する部分（車を止めておく部分）の面積が500㎡以上で、不特定多数の方が利用する駐車場」を設置する場合は、駐車場法による技術基準に適合させる必要があり、そのうち、駐車料金を徴収する場合には、あらかじめ市長への届出が必要となります。また、変更・廃止するときも同様に届出が必要です。

V—5 京都市駐車場条例による付置義務駐車施設

一定規模以上の建築物を新築、増築又は用途変更等をする場合には、その建築敷地内に設置基準に基づいた自動車及び自動二輪車の駐車施設を設置することを義務付けており、建築確認申請をする前に市長への届出が必要となります。また、変更するときも同様に届出が必要です。

なお、増築や用途変更の場合においては、既存部分の建築時期や規模を整理していただき、届出の必要性を確認してください。詳しくは都市計画局都市企画部都市計画課へお問い合わせください。

条例による自動車の付置義務台数の算定（新築の場合）

	駐車場整備地区・商業地域・近隣商業地域	周辺地区
特 定 用 途 (商業施設、事務所、工場、倉庫等)	延べ面積が2,000㎡を超えるとき $\frac{(\text{延べ面積}) - 2,000 \text{ ㎡}}{A \text{ ㎡}} \text{ 台}$	延べ面積が3,000㎡を超えるとき $\frac{(\text{延べ面積}) - 3,000 \text{ ㎡}}{B \text{ ㎡}} \text{ 台}$
非 特 定 用 途	延べ面積が3,000㎡を超えるとき $\frac{(\text{延べ面積}) - 3,000 \text{ ㎡}}{600 \text{ ㎡}} \text{ 台}$	届出不要

(建築物の各用途区分別の基準値)

地 区 等	A：駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域			B：周辺地区		
建築物の用途区分	商業系施設	事務所等	その他	商業系施設	事務所等	その他
基 準 値	300 m ²	350 m ²	400 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²

条例による自動二輪車の付置義務台数の算定（新築の場合）

	駐車場整備地区・商業地域・近隣商業地域	周辺地区
特 定 用 途 (商業施設、事務所、工場、倉庫等)	延べ面積が 2,000 m ² を超えるとき $\frac{(\text{延べ面積}) - 2,000 \text{ m}^2}{C \text{ m}^2} \text{ 台}$	延べ面積が 3,000 m ² を超えるとき $\frac{(\text{延べ面積}) - 3,000 \text{ m}^2}{8,000 \text{ m}^2} \text{ 台}$
非 特 定 用 途	届出不要	

(建築物の各用途区分別の基準値)

地 区 等	C：駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域	
建築物の用途区分	百貨店その他の店舗	左記以外の特定用途
基 準 値	3,000 m ²	8,000 m ²

注 1) 算定表において「延べ面積」とは、建築敷地内の建築物の総床面積から、駐車のに供する部分などの床面積を除いた面積をいい、「周辺地区」とは第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいいます。

注 2) 特定用途と非特定用途の両方を有する建築物を建築する場合や、増築、用途変更等の場合、又は建物用途が事務所の場合などで算定台数が異なることがあります。(共同住宅を計画する場合は、「京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例」(P. 22 参照)に従ってください。)

注 3) その他、駐車施設の位置や規模に関する特例、既存駐車施設の規模の特例、適用除外建築物等があります。詳しくは都市計画局都市企画部都市計画課へお問い合わせください。

V—6 自転車駐車場の付置義務

市街化区域内において、一定の施設を新設、増床する場合は、「京都市自転車等放置防止条例」により、自転車駐車場の設置及び届出が義務付けられています。

自転車駐車場の設置が義務付けられている施設の種別及び設置しなければならない自転車駐車場の規模は下表のとおりです。

(平成 21 年 10 月 1 日改正)

施 設 の 種 別	施設面積	自転車駐車場の規模
食 料 品 等 小 売 店 舗	300 ㎡以上	施設面積 20 ㎡までごとに 1 台
食料品を取り扱わない小売店舗		
飲 食 店		
学 習 施 設		
コ ン ビ ニ エ ン ス ス ト ア	150 ㎡以上	
遊 技 場	250 ㎡以上	施設面積 15 ㎡までごとに 1 台
ス ポ ー ツ 施 設		
レ ン タ ル ビ デ オ 店		
銀 行	400 ㎡以上	施設面積 25 ㎡までごとに 1 台
病 院 等		
官 公 署		
博 物 館 等	1,050 ㎡以上	施設面積 70 ㎡までごとに 1 台
郵 便 局	150 ㎡以上	施設面積 10 ㎡までごとに 1 台
映 画 館	450 ㎡以上	施設面積 30 ㎡までごとに 1 台
カ ラ オ ケ ボ ッ ク ス		

注) 上表に掲げる自転車駐車場の規模については、施設面積が非常に大規模になる場合、基準時に現に設置されている既設の施設を増床する場合、特定の業種(食料品を取り扱わない小売店舗及び飲食店の場合のみ)となる場合であって、条件に合致する場合には、緩和措置を設けています。

詳しくは、建設局自転車政策推進室へお問い合わせください。

VI 文化財を保護するための規制

VI—1 史跡・名勝・天然記念物の地区内での現状変更許可申請

国指定の史跡・名勝・天然記念物の地域内で現状変更（解体・新築・改築・工作物設置等）を行う場合は、文化庁長官の許可が必要です。必ず許可を受けてから現状変更を行ってください。

詳しくは、文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課へお問い合わせください。

VI—2 周知の埋蔵文化財包蔵地内での土木工事に伴う届出

周知の埋蔵文化財包蔵地内で土木工事等を行う場合は、土木工事等による発掘届出書を工事等に着手する60日前までに提出してください（文化財保護法第93条）。

詳しくは、文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課へお問い合わせください。

VI—3 重要文化的景観選定範囲内における重要な構成要素の現状変更の届出

重要文化的景観に選定されている地区において、その重要な構成要素の現状変更（解体・新築・改築・工作物設置等、景観を大きく変更する行為）を行う場合は、着手の30日前までに文化庁長官への届出が必要です（文化財保護法第139条）。

詳しくは、文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課へお問い合わせください。

VII 土地の売買に関する届出

VII—1 国土利用計画法に基づく届出

適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、以下に該当する土地取引をした場合、権利取得者は、契約を結んだ日から2週間以内に市長への届出が必要となります。

(1)市街化区域 2,000 m²以上

(2)市街化調整区域 5,000 m²以上

(3)その他の区域 10,000 m²以上

個々の取引面積は小さくても、上記に該当する規模の一団の土地にかかる取引の場合、届出が必要な場合があります。

届出のあった土地の利用目的が、都市計画等に適合しない場合等、助言又は勧告を行う場合があります。

VII—2 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出

この法律は、公共団体が道路、公園等の公共の目的に必要な土地を優先的に取得することによって、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進を図るために施行されました。

以下に該当する土地を有償で譲渡しようとする場合、契約前に市長への届出が必要となります。

(1)市街化区域で5,000 m²以上の土地

(2)面積が200 m²以上で次に該当する土地を含む土地

- ・都市計画で定められた道路、公園、学校等の予定区域内の土地
- ・高速道路、飛行場、新幹線などの予定区域として、法律の手続により定められた区域内の土地
- ・史跡、名勝、天然記念物の区域内の土地で、公報で公告された土地
- ・土地区画整理促進区域内の土地についての土地区画整理事業の施行区域及び住宅街区整備事業の施行区域内に所在する土地
- ・生産緑地地区の区域内に所在する土地 など

届出のあった土地に対して、京都市が買取協議を行う場合があります。

なお、都市計画区域内の土地で、200 m²以上の土地を京都市に買い取ってほしいときは、申し出ることができます。

Ⅷ 工場等の公害防止に関する規制

Ⅷ－１ 大気汚染防止に関する規制

ばい煙や粉じん等を発生する施設を設置する工場等は、大気汚染防止法及び京都府環境を守り育てる条例により、市長への届出、ばい煙等の測定及び排出基準等の遵守が義務付けられています。

また、京都市大気汚染対策指導要綱により、大気汚染防止法対象のばい煙を発生する施設に加え、同法の対象外である小規模ボイラーについても使用燃料に関する指導を行うとともに、一定規模以上の工場等については公害防止に関する協定を締結しています。

Ⅷ－２ 水質汚濁防止に関する規制

工場等に特定施設を設置して公共用水域に水を排出する場合は、水質汚濁防止法、瀬戸内海環境保全特別措置法、湖沼水質保全特別措置法、京都府環境を守り育てる条例及び京都市水質汚濁防止対策指導要綱により、市長への届出又は申請、排水水の測定、排水基準等の遵守が義務付けられています。

また、工場等に有害物質使用特定施設等を設置しようとするときは、水質汚濁防止法により、市長への届出及び構造基準等の遵守が義務付けられています。

一方、住宅の新築などに伴い浄化槽を設置する場合は、建築基準法に基づく建築確認申請の際にし尿浄化槽概要書を添付し、その確認を受けることが必要となり、既設の住宅などに浄化槽を設置する場合では、浄化槽法による市長への届出が必要となります。

Ⅷ－３ 騒音・振動に関する規制

騒音や振動を発生する施設を設置する工場等は、騒音規制法、振動規制法及び京都府環境を守り育てる条例により、市長への届出及び規制基準の遵守が義務付けられています。

また、建設・解体作業のうち、著しい騒音や振動を発生させる作業についても、騒音規制法及び振動規制法により、市長への届出及び規制基準の遵守が義務付けられています。

Ⅷ－４ 土壌汚染対策に関する規制

工場等に設置されている有害物質を使用する特定施設の使用を廃止した場合又は当該施設における有害物質の使用を廃止した場合は、土壌汚染対策法により、土地所有者等にその敷地の土壌汚染の状況を調査する義務が生じます。

また、3,000 ㎡以上の土地の形質の変更を行う際には、工事等に着手する 30 日前までに同法による市長への届出が義務付けられており、審査の結果、土壌汚染の状況調査が必要となる場合があります。

なお、工場等に有害物質を使用する特定施設を設置している又は設置していた場合（上記調査義務が一時的に免除されている場合を含み、調査義務を履行した場合を除く。）においては、900 ㎡以上の土地の形質の変更を行う際に届出が必要となります。

調査の結果、汚染が判明した場合には、同法に基づく区域に指定され、汚染の除去等の対策等が必要となる場合や土地の形質変更に制限が生じる場合があります。

Ⅷ－５ 工場立地法に基づく規制

工場立地が環境保全を図りつつ適正に行われるようにするため、一定規模の工場の新設・増設等を行う場合、工場立地法により環境施設及び緑地の設置が定められています。また、その内容について、事前の市長への届出が義務付けられています。

なお、環境施設及び緑地の必要面積について、計画内容により特例措置を受けられる場合があります。

詳しくは、産業観光局企業誘致推進室へお問い合わせください。

●届出対象工場（特定工場）

- ・業種 製造業、電気・ガス・熱供給業者（水力、地熱及び太陽光発電所は除く）
- ・規模 敷地面積 9,000 ㎡以上 又は 建築面積 3,000 ㎡以上

●届出の提出期限

- ・特定工場の新設または増設をする場合は、工事着工の 90 日前までに届出が必要です。（届出から 90 日間は着工できません。）ただし、当該期間を短縮できる場合があります。

●法律で定められた基準

- ・生産施設面積の割合 （敷地面積に対して）30～65%以内（業種によって 7 段階に区分されています。）
- ・緑地面積の割合 （敷地面積に対して）20%以上
- ・環境施設面積（緑地を含む。）の割合 （敷地面積に対して）25%以上

※工場立地法の施行（昭和 49 年）以前に設置された工場については、環境施設及び緑地の必要面積が別で定められています。

Ⅸ その他の区域

Ⅸ―１ 近畿圏整備法に基づく区域

近畿圏の整備に関する総合的な計画を策定し、その実施を推進することにより、首都圏と並ぶ我が国の経済、文化等の中心としてふさわしい近畿圏の建設とその秩序ある発展を図ることを目的として、既成都市区域、近郊整備区域、都市開発区域（京都市内には指定なし）、保全区域が指定されています。

なお、近畿圏整備法に係る区域に関して、重要事項説明書に記載すべきと規定されている以下の事項に該当する箇所は、京都市内にはありません。

- ①工業団地造成事業により造成された工場敷地に該当した場合における権利の処分に関する事項（近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律第 34 条第 1 項）
- ②緑地の管理等に係る管理協定区域に該当した場合における同区域内での制限事項（近畿圏の保全区域の整備に関する法律第 14 条）

【都市計画情報の提供について】

■インターネットを活用した情報提供

○都市計画課ホームページ

京都市都市計画審議会の開催、都市計画手続における案の縦覧時期や公聴会の開催等の情報を随時提供しています。

【URL】 <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-1-3-0-0.html>

○京都市都市計画情報等検索ポータルサイト

都市計画情報等の概要（用途地域などの地域地区や都市計画道路等）を「京都市情報館」の「まちづくり」の「都市計画」内の「都市計画地図」アイコンからアクセスし、御確認頂けます。

【URL】 <http://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/cityplanning/portal/>

■都市計画情報プリントアウトサービス

都市計画情報等の概要（用途地域などの地域地区や都市計画道路等）を市民に分かりやすく提供するために、本市では都市計画情報システムを導入し、2002（平成14）年5月からプリントアウトサービスを開始しています。

○設置場所：京都市役所分庁舎2階 都市計画課内

○プリントアウトサービス：1枚 300円

■京都市都市計画マスタープランの販売

○販売価格

1冊 1,200円

○販売場所

京都市情報公開コーナー（祝日・年末年始を除く、月～金曜日）

京都市役所北庁舎1階（電話 075-222-3215）

■都市計画関連地図のデータ公開

本市ホームページにおいて、地図データを公開しています。

大判の紙地図の販売は行っていないので、これらが必要な方は、公開するPDFデータを用いて御自身で印刷会社へ依頼してください。

【URL】 <https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/55-3-0-0-0-0-0-0-0.html>

【その他関連情報の提供について】

■京都市遺跡地図の販売

○販売価格

1部 300円

○販売場所

1 京都市考古資料館（年末年始を除く、火～日曜日、ただし月曜日が祝日の場合翌日休館）
京都市上京区今出川通大宮東入元伊佐町 265-1

2 京都市情報公開コーナー（祝日・年末年始を除く、月～金曜日）
京都市役所西庁舎1階（電話 075-222-3215）

※郵送販売を御希望の場合は、京都市情報公開コーナーまでお問い合わせ下さい。

■京都市遺跡地図のデータ公開

○京都市遺跡地図提供システム

周知の埋蔵文化財包蔵地の有無について、「京都市情報館」の「観光・文化・産業」の「文化財保護」内の「埋蔵文化財（発掘調査に関することなど）」アイコンからアクセスし、御確認頂けます。

【URL】 <https://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/kyotogis/iseki/main>

（令和7年5月21日現在）

【都市計画区域において定める各種都市計画】（令和7年5月21日現在）

 ：京都市域で定めているもの
 ：京都市域で定めていないもの

■地域地区

用途地域	特別用途地区	特定用途制限地域	特例容積率適用地区
高層住居誘導地区	高度地区	高度利用地区	特定街区
都市再生特別地区	居住調整地域	居住環境向上用途誘導地区	特定用途誘導地区
防火地域	準防火地域	特定防災街区整備地区	景観地区
風致地区	駐車場整備地区	臨港地区	歴史的風土特別保存地区
緑地保全地域	特別緑地保全地区	緑化地域	流通業務地区
生産緑地地区	伝統的建造物群保存地区	航空機騒音障害防止地区	航空機騒音障害防止特別地区

■促進区域

市街地再開発促進区域	土地区画整理促進区域	住宅街区整備促進区域	拠点業務市街地整備 土地区画整理促進区域
------------	------------	------------	-------------------------

■遊林土地転換利用促進地区

遊林土地転換利用促進地区

■被災市街地復興推進地域

被災市街地復興推進地域

■都市施設

（交通施設）

道路	都市高速鉄道	駐車場	自動車ターミナル	その他
----	--------	-----	----------	-----

（公共空地）

公園	緑地	広場	墓園	その他
----	----	----	----	-----

（供給施設又は処理施設）

水道	電気供給施設	ガス供給施設	下水道	汚物処理場
ごみ処理場	その他			

（水路）

河川	運河	その他
----	----	-----

（教育文化施設）

学校	図書館	研究施設	その他
----	-----	------	-----

（医療施設又は社会福祉施設）

病院	保育所	その他
----	-----	-----

（市場等）

市場	と畜場	火葬場
----	-----	-----

（一団地施設）

一団地の住宅施設	一団地の官公庁施設	流通業務団地	一団地の津波防災拠点市街地形成施設
一団地の復興再生拠点市街地形成施設	一団地の復興拠点市街地形成施設	その他	

（その他）

電気通信事業の用に供する施設	防風の施設	防火の施設	防水の施設
防雪の施設	防砂の施設	防潮の施設	

■市街地開発事業

土地区画整理事業	新住宅市街地開発事業	工業団地造成事業	市街地再開発事業
新都市基盤整備事業	住宅街区整備事業	防災街区整備事業	

■市街地開発事業等予定区域

新住宅市街地開発事業の予定区域	工業団地造成事業の予定区域	新都市基盤整備事業の予定区域
一団地の住宅施設の予定区域	一団地の官公庁施設の予定区域	流通業務団地の予定区域

■地区計画等

地区計画	再開発等促進区	開発整備促進区	市街化調整区域等地区計画
防災街区整備地区計画	歴史的風致維持向上地区計画	沿道地区計画	集落地区計画

※ 本表のうち、京都市域で定めているものは、都市計画情報等検索ポータルサイトの「都市計画」で確認できます。

京都市 都市計画制限のあらまし

編集・発行 京都市都市計画局都市企画部都市計画課

TEL (075) 222-3505

令和 7 年 5 月 発行

この印刷物が不要になれば
「雑がみ」として古紙回収等へ！

