

3 1 m高度地区・空間創出型高度地区

高度地区計画書の解説

目次

3 1 m第2種高度地区<五条通>	2
3 1 m第3種高度地区<工業地域の一部（倉庫は対象外）>	5
3 1 m第4種高度地区<工業地域の一部（倉庫も対象）>	6
3 1 m第5種高度地区<京都駅南部（条件非該当時 20m）>	7
3 1 m第6種高度地区<京都駅南部（条件非該当時 25m）>	9
3 1 m第7種高度地区<梅小路京都西駅周辺>	11
3 1 m第8種高度地区<東部方面の外環状線沿道（名神以南）>	14
3 1 m第9種高度地区<市街地西部の工業地域（工業地域）>	18
3 1 m第10種高度地区<市街地西部の工業地域（準工業地域）>	21
3 1 m第11種高度地区<市街地西部の工業地域（住居系用途地域）>	23
空間創出型高度地区<東部方面の外環状線沿道（名神以北）>	25

令和5年4月

京都市

< 31m第2種高度地区 >

解説

五条通沿道をエリアとし、オフィス等を集積することを目的としています。高さの最高限度を31mとできる条件は表31-2のとおりです。表31-2以外の建築物の高さの最高限度は20mです。

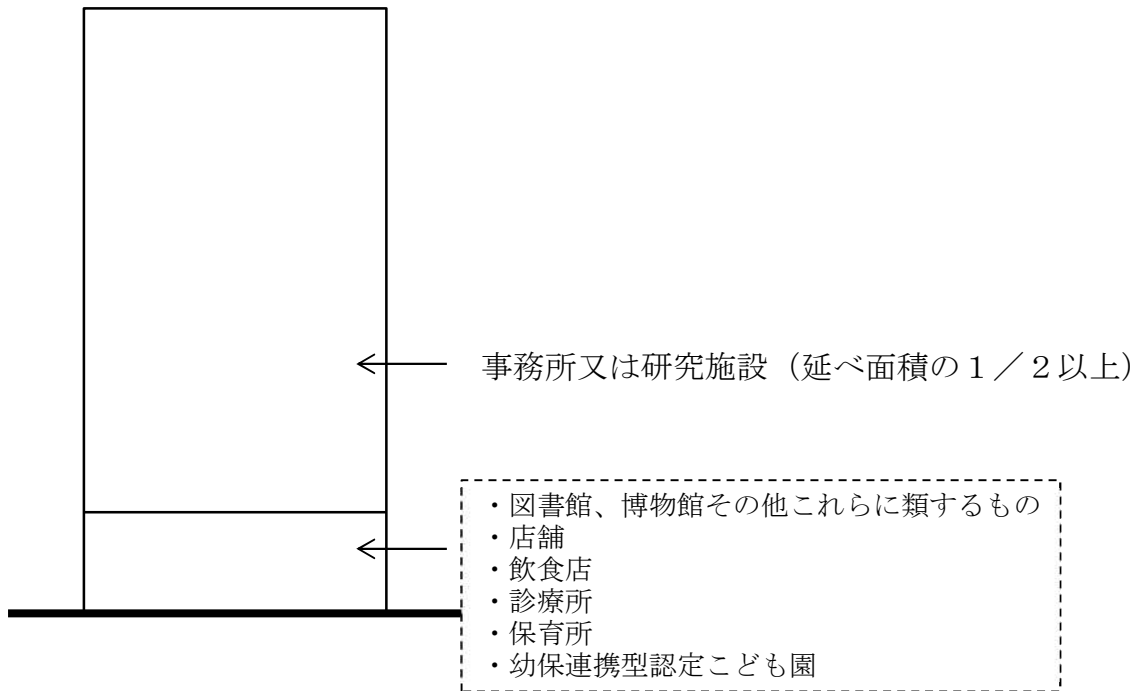
表 31-2

制限	内容
接道長さ	五条通に2メートル以上
敷地面積	1,000平方メートル以上
五条通の境界線までの距離	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2メートル以上 (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。)
五条通以外の敷地境界線までの距離	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1メートル以上 (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。)
建築物の用途	①又は②の用途にのみ供する建築物 ① 事務所又は研究施設 ② 延べ面積の2分の1以上を「事務所又は研究施設」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを兼ねる建築物 ・ 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

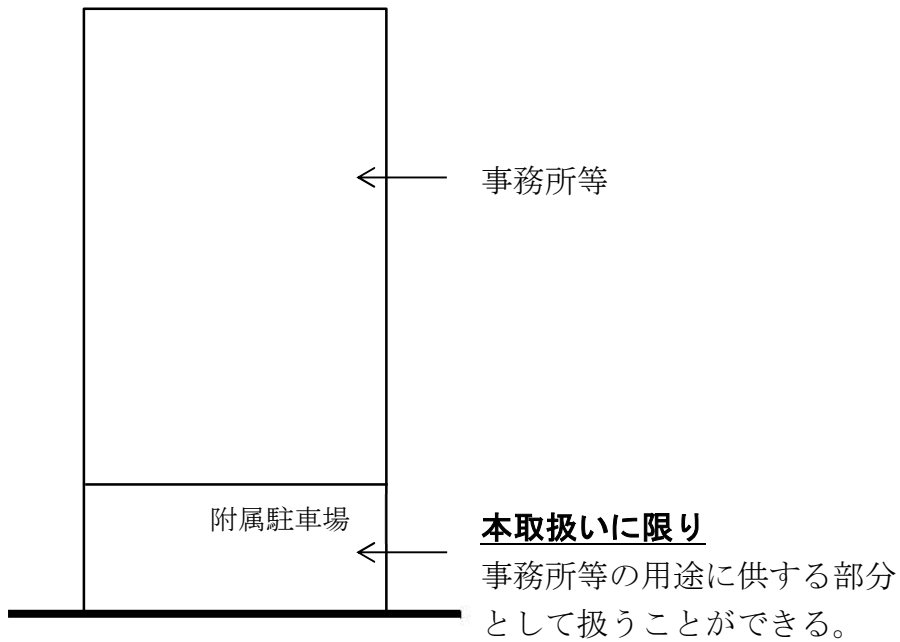
補足説明

- 「接道長さ」及び「敷地面積」には、本高度地区の地区外の敷地の部分を含みます。
- 「接道長さ」の制限において、「2 m以上」とは、一カ所で2 m以上接道する必要があります。
- 京都市建築基準条例等において、高度地区とは別に「接道長さ」が規定されている場合は、当該規定にも適合させる必要があります。
- 20メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、20メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、立地する工場等や、その近くで働く就業者、周辺住民の滞在スペースや交流空間及び、立地する企業が自らの分野を活かして展示等を行うスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、08438、08440、08456、08458、08460を指します。
- **本取扱いに限り**、「事務所若しくは研究施設」又は「事務所若しくは研究施設」に併設する用途に附属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。

◆ 最高限度が31mとなる用途の考え方



◆ 附属する駐車場の考え方



< 3 1 m 第 3 種 高 度 地 区 >

解 説

工業地域の一部をエリアとし、ものづくり産業などの集積地における土地利用を推進することを目的としています。高さの最高限度を 3 1 m とできる条件は表 3 1 - 3 のとおりです。表 3 1 - 3 以外の建築物の高さの最高限度は 2 0 m です。

表 3 1 - 3

制限	内容
建築物の用途	①又は②の用途にのみ供する建築物 ① 工場、事務所又は研究施設 ② 延べ面積の 2 分の 1 以上を「工場、事務所又は研究施設」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを兼ねる建築物 ・ 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

補 足 説 明

- 2 0 メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、2 0 メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、立地する工場等や、その近くで働く就業者、周辺住民の滞在スペースや交流空間及び、立地する企業が自らの分野を活かして展示等を行うスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、0 8 4 3 8、0 8 4 4 0、0 8 4 5 6、0 8 4 5 8、0 8 4 6 0 を指します。
- **本取扱いに限り**、「工場、事務所若しくは研究施設」又は「工場、事務所若しくは研究施設」に併設する用途に附属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。(3 1 m 第 2 種高度地区の図を参照してください。)

< 3 1 m 第 4 種高度地区 >

解説

工業地域の一部をエリアとし、ものづくり産業などの集積地における土地利用を推進することを目的としています。高さの最高限度を 3 1 m とできる条件は表 3 1 - 4 のとおりです。表 3 1 - 4 以外の建築物の高さの最高限度は 2 0 m です。

表 3 1 - 4

制限	内容
建築物の用途	①又は②の用途にのみ供する建築物 ① 工場、事務所、研究施設又は倉庫 ② 延べ面積の 2 分の 1 以上を「工場、事務所、研究施設又は倉庫」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを兼ねる建築物 ・ 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

補足説明

- 2 0 メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、2 0 メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、立地する工場等や、その近くで働く就業者、周辺住民の滞在スペースや交流空間及び、立地する企業が自らの分野を活かして展示等を行うスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、0 8 4 3 8、0 8 4 4 0、0 8 4 5 6、0 8 4 5 8、0 8 4 6 0 を指します。
- **本取扱いに限り**、「工場、事務所、研究施設又は倉庫」又は「工場、事務所、研究施設又は倉庫」に併設する用途に附属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。(3 1 m 第 2 種高度地区の図を参照してください。)

< 3 1 m 第 5 種 高度 地区 >

解説

京都駅南部をエリアとし、オフィス・ラボ機能の集積地を形成するため、働く場やそこで働く人の利便につながる機能を誘導することを目的としています。高さの最高限度を 3 1 m とできる条件は表 3 1 - 5 のとおりです。表 3 1 - 5 以外の建築物の高さの最高限度は 2 0 m です。

表 3 1 - 5

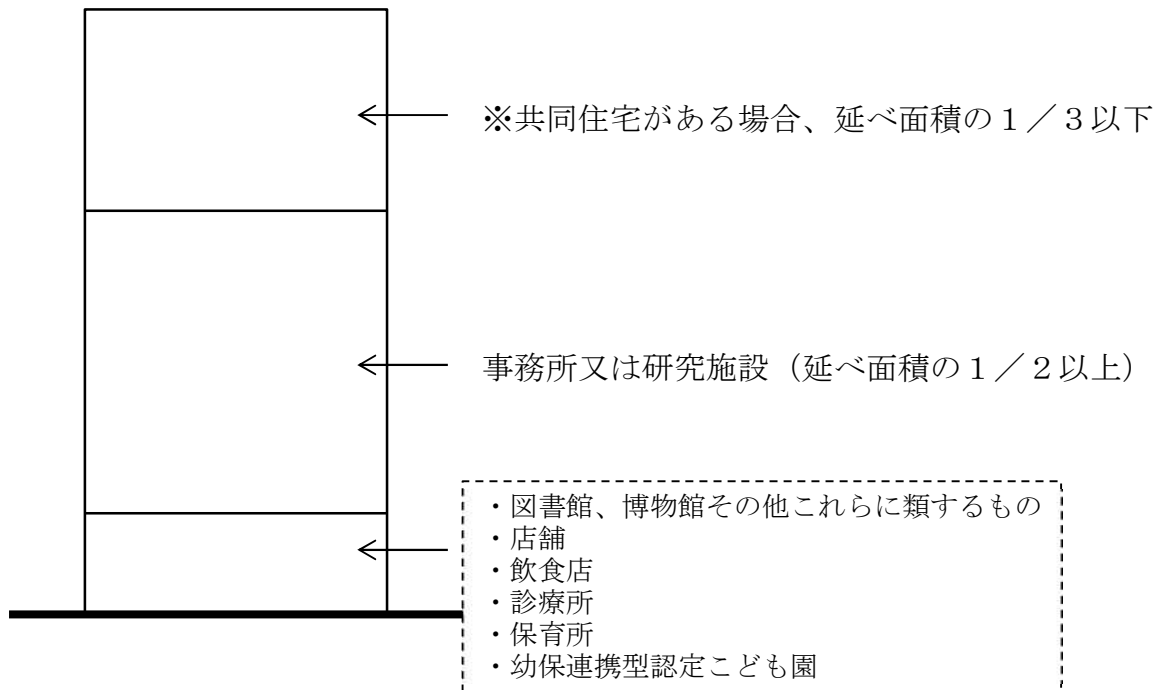
制限	内容
接道長さ	油小路通、烏丸通、河原町通又は九条大路（九条通）に 6 メートル以上
敷地面積	5 0 0 平方メートル以上
建築物の用途	①又は②の用途にのみ供する建築物 ① 事務所又は研究施設 ② 延べ面積の 2 分の 1 以上を「事務所又は研究施設」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを兼ねる建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館、博物館その他これらに類するもの ・ 店舗 ・ 飲食店 ・ 診療所 ・ 保育所 ・ 幼保連携型認定こども園 ・ 共同住宅（延べ面積の 3 分の 1 以下に限る。）

補足説明

- 「接道長さ」及び「敷地面積」には、本高度地区の地区外の敷地の部分を含みます。
- 「接道長さ」の制限において、「6 m 以上」とは、一カ所で 6 m 以上接道する必要があります。
- 京都市建築基準条例等において、高度地区とは別に「接道長さ」が規定されている場合は、当該規定にも適合させることが必要です。
- 2 0 メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、2 0 メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、立地する工場等や、その近くで働く就業者、周辺住民の滞在スペースや交流空間及び、立地する企業が自らの分野を活かして展示等を行うスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、0 8 4 3 8、0 8 4 4 0、0 8 4 5 6、0 8 4 5 8、0 8 4 6 0 を指します。
- **本取扱いに限り**、「事務所若しくは研究施設」又は「事務所若しくは研究施設」に併設する用途に附

属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。（31m第2種高度地区の図を参照してください。）

◆ 最高限度が31mとなる用途の考え方



< 3 1 m 第 6 種 高度 地区 >

解説

京都駅南部をエリアとし、オフィス・ラボ機能の集積地を形成するため、働く場やそこで働く人の利便につながる機能を誘導することを目的としています。高さの制限を 3 1 m とできる条件は表 3 1 - 6 のとおりです。表 3 1 - 6 以外の建築物の高さの最高限度は 2 5 m です。

表 3 1 - 6

制限	内容
接道長さ	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 6 メートル以上
敷地面積	5 0 0 平方メートル以上
建築物の用途	①又は②の用途にのみ供する建築物 ① 事務所又は研究施設 ② 延べ面積の 2 分の 1 以上を「事務所又は研究施設」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを兼ねる建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 共同住宅（延べ面積の 3 分の 1 以下に限る。）

補足説明

- 「接道長さ」及び「敷地面積」には、本高度地区の地区外の敷地の部分を含みます。
- 「接道長さ」の制限において、「6 m 以上」とは、一カ所で 6 m 以上接道する必要があります。
- 京都市建築基準条例等において、高度地区とは別に「接道長さ」が規定されている場合は、当該規定にも適合させることが必要です。
- 2 5 メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、2 5 メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、立地する工場等や、その近くで働く就業者、周辺住民の滞在スペースや交流空間及び、立地する企業が自らの分野を活かして展示等を行うスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、0 8 4 3 8、0 8 4 4 0、0 8 4 5 6、0 8 4 5 8、0 8 4 6 0 を指します。
- **本取扱いに限り**、「事務所若しくは研究施設」又は「事務所若しくは研究施設」に併設する用途に附

属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。(3 1 m第2種高度地区の図を参照してください。)

< 3 1 m 第 7 種 高 度 地 区 >

解 説

梅小路京都西駅周辺をエリアとし、1階に店舗等のにぎわいを生む用途（特定用途）がある建築物を連続させることで、商店街のにぎわいを再生することやこのエリア全体を活性化することを目的としています。共同住宅単独の建築物や、セットバックした建築敷地の通り沿いに駐車場が設置されること等によるにぎわいの連続性の分断を防ぐことを意図しています。高さの最高限度を3 1 mとできる条件は表 3 1 - 7 のとおりです。表 3 1 - 7 以外の建築物の高さの最高限度は2 0 mです。

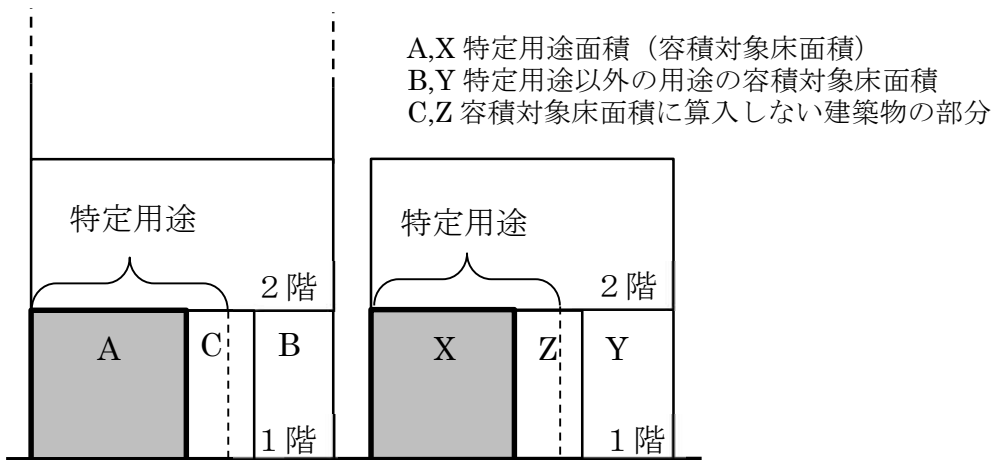
表 3 1 - 7

制限	内容
接道長さ	七条通又は七本松通に2メートル以上
1階の用途	1階における建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積対象床面積」という。）の2分の1以上の容積対象床面積を下記以外 [□] の用途（特定用途）に供する <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。） ・ 共同住宅 ・ 寄宿舍又は下宿 ・ 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のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。） ・ 倉庫その他これに類するもの

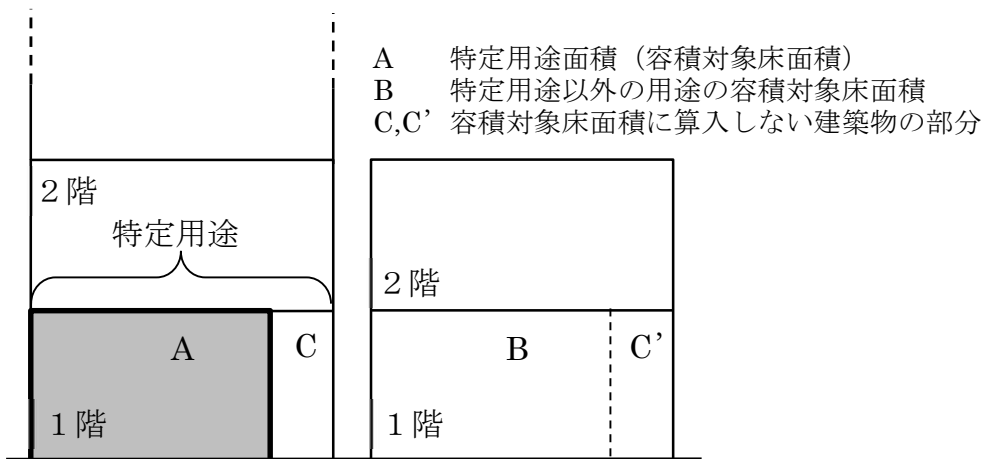
補 足 説 明

- 「接道長さ」には、本高度地区の地区外の敷地の部分を含みます。
- 「接道長さ」の制限において、「2 m以上」とは、一カ所で2 m以上接道する必要があります。
- 京都市建築基準条例等において、高度地区とは別に「接道長さ」が規定されている場合は、当該規定にも適合させる必要があります。
- 敷地内に複数の建築物がある場合、「1階における建築物の容積対象床面積」とは、敷地内の全ての建築物の1階における容積対象床面積の合計です。
- 「特定用途」の具体的な例としては、物販店舗、飲食店、オフィス、診療所等があげられます。
- 「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、「事務所、店舗その他これらに類する用途」部分のみ特定用途に該当します。
- 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のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）は特定用途に附属するものであつても特定用途には含みません。
- 特定用途と特定用途以外の用途の共用部分は、それぞれの床面積に応じて案分して算定してください。

◆ 敷地内に複数の建築物がある場合の考え方

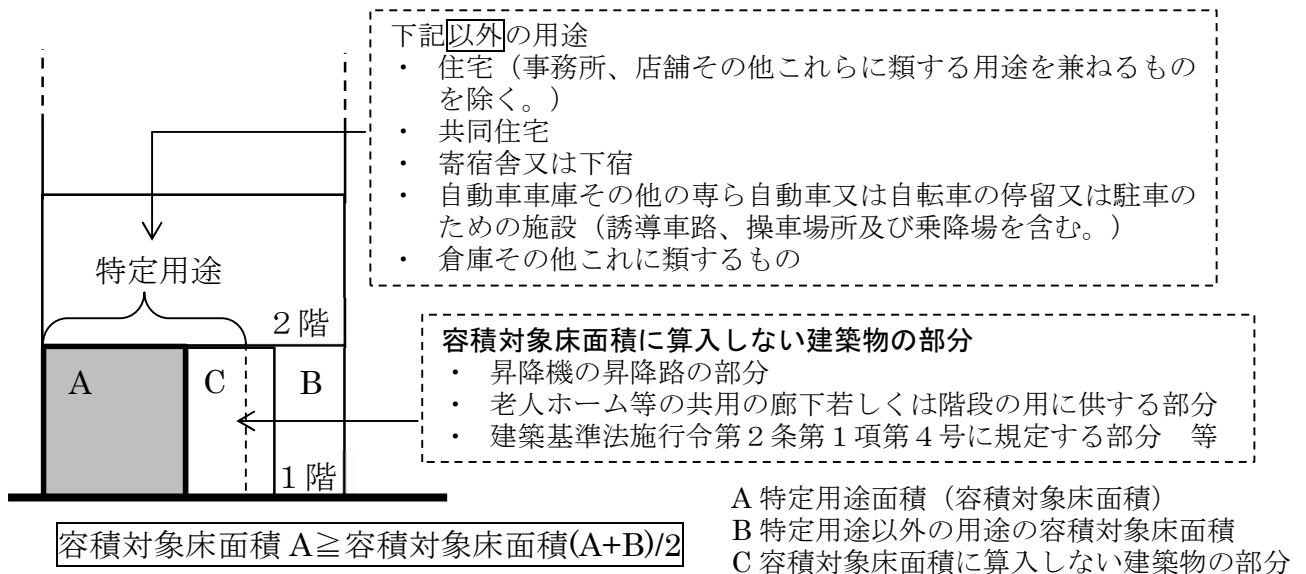


容積対象床面積 $A+X \geq$ 容積対象床面積 $(A+B+X+Y)/2$



容積対象床面積 $A \geq$ 容積対象床面積 $(A+B)/2$

◆ 特定用途と床面積の考え方



< 3 1 m 第 8 種 高 度 地 区 >

解 説

東部方面の外環状線沿道（名神以南）をエリアとし、通り沿いに空地を設けて、圧迫感を軽減させるとともに、店舗等の立地を誘導し、安心・快適で歩きたくなるようなぎわいを創出することを目的としています。高さの最高限度を 3 1 m とできる条件は表 3 1 - 8 のとおりです。表 3 1 - 8 以外の建築物の高さの最高限度は 2 0 m です。

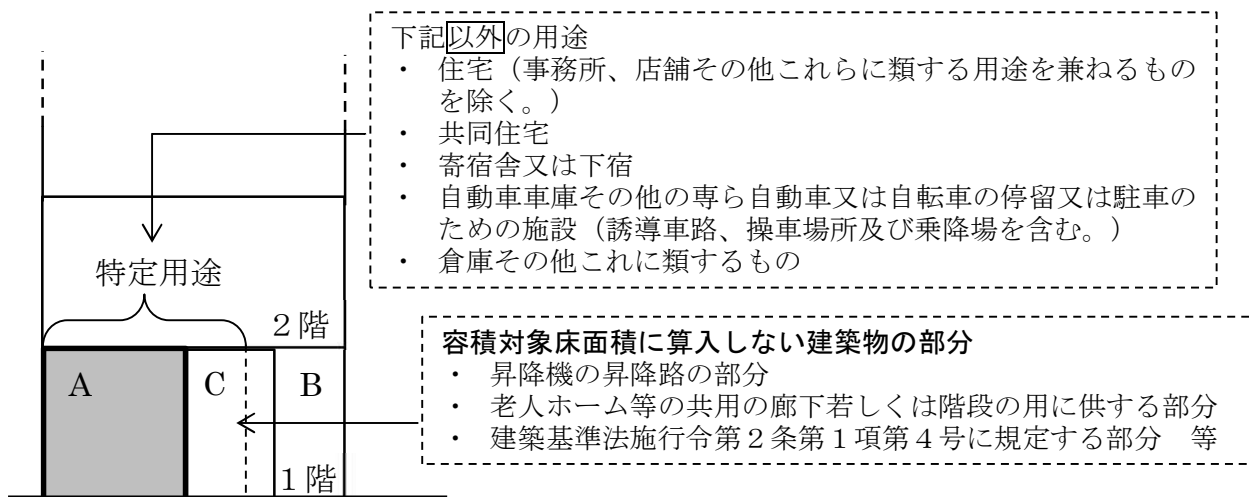
表 3 1 - 8

制限	内容
接道長さ	外環状線に 2 メートル以上
沿道空地	外環状線と建築物の敷地との境界線からの水平距離が 2 メートル以下の範囲内にある部分に空地（※）を設ける。 ※ 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
建築物の用途	以下の営業 ^{以外} の用途に供する建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 風営法第 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 ・ 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
1 階 2 階の用途	①又は②の用途に供する ① 1 階における建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積対象床面積」という。）の 2 分の 1 以上の容積対象床面積を下記 ^{以外} の用途（特定用途）に供する ② 1 階における下記 ^{以外} の用途（特定用途）の容積対象床面積と 2 階における下記 ^{以外} の用途（特定用途）の容積対象床面積の 2 分の 1 に相当する面積の合計が、1 階の容積対象床面積の 2 分の 1 以上である。この場合、1 階における下記 ^{以外} の用途（特定用途）の容積対象床面積は 1 階の容積対象床面積の 4 分の 1 以上とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。） ・ 共同住宅 ・ 寄宿舍又は下宿 ・ 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のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。） ・ 倉庫その他これに類するもの

補足説明

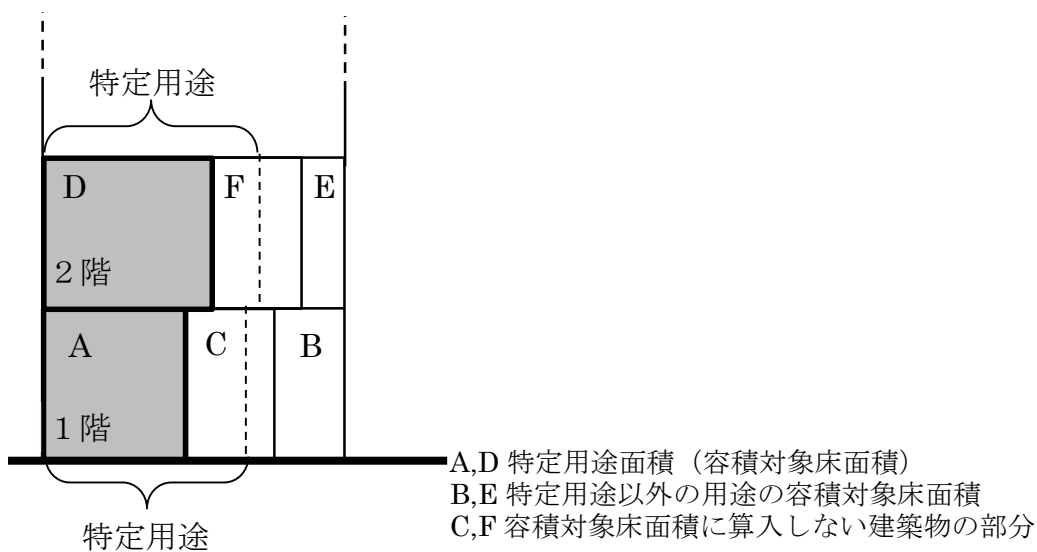
- 「接道長さ」には、本高度地区の地区外の敷地の部分を含みます。
- 「接道長さ」の制限において、「2 m以上」とは、一カ所で2 m以上接道する必要があります。
- 京都市建築基準条例等において、高度地区とは別に「接道長さ」が規定されている場合は、当該規定にも適合させる必要があります。
- 20メートルを超える建築物が敷地内にある場合、「沿道空地」の制限が適用されます。
- 「沿道空地」については別途「沿道空間利用ガイドライン」を参照してください。
- 20メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、20メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」の制限を受けません。
- 敷地内に複数の建築物がある場合、「1階における建築物」及び「1階及び2階における建築物」の容積対象床面積とは、敷地内の全ての建築物の容積対象床面積の合計です。
- 「特定用途」の具体的な例としては、物販店舗、飲食店、オフィス、診療所等があげられます。
- 「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、「事務所、店舗その他これらに類する用途」部分のみ特定用途に該当します。
- 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のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）は特定用途に附属するものであつても特定用途には含みません。
- 特定用途と特定用途以外の用途の共用部分は、それぞれの床面積に応じて案分して算定してください。

◆ 特定用途と床面積の考え方



$$\text{容積対象床面積 } A \geq \text{容積対象床面積}(A+B)/2$$

- A 特定用途面積（容積対象床面積）
 B 特定用途以外の用途の容積対象床面積
 C 容積対象床面積に算入しない建築物の部分

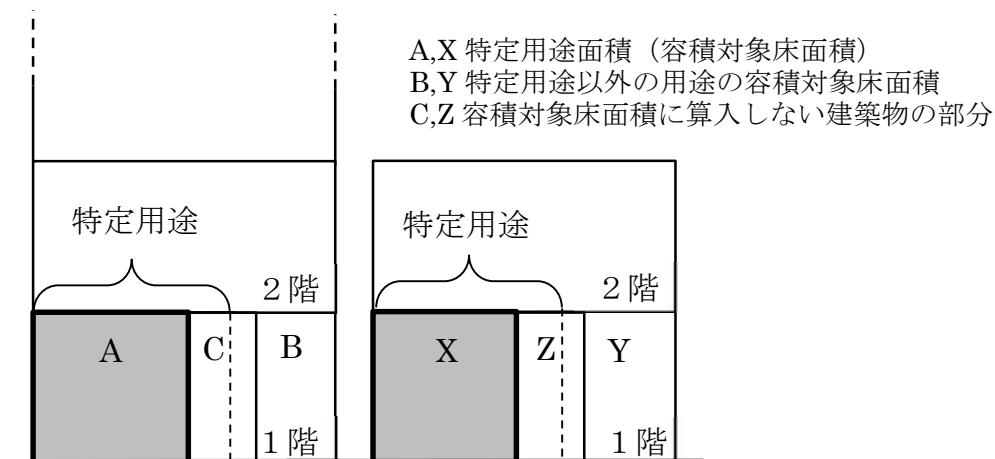


$$\text{容積対象床面積 } A+D/2 \geq \text{容積対象床面積}(A+B)/2$$

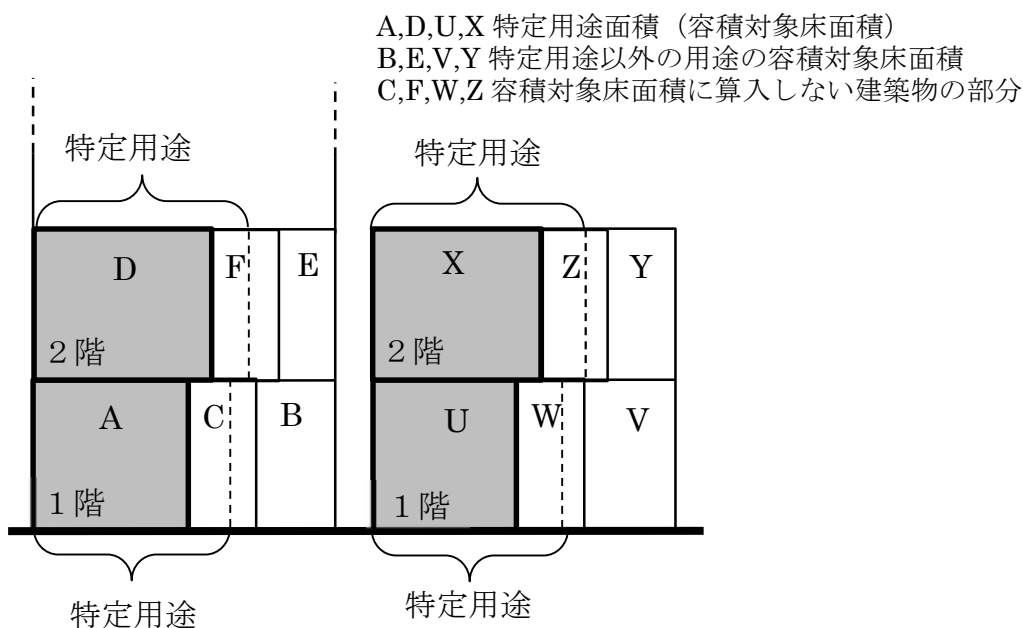
かつ

$$\text{容積対象床面積 } A \geq \text{容積対象床面積}(A+B)/4$$

◆ 敷地内に複数の建築物がある場合の考え方



$$\text{容積対象床面積 } A+X \geq \text{容積対象床面積}(A+B+X+Y)/2$$



$$\text{容積対象床面積 } A+U+(D+X)/2 \geq \text{容積対象床面積}(A+B+U+V)/2$$

かつ

$$\text{容積対象床面積 } A+U \geq \text{容積対象床面積 } (A+B+U+V)/4$$

< 3 1 m 第 9 種 高 度 地 区 >

解 説

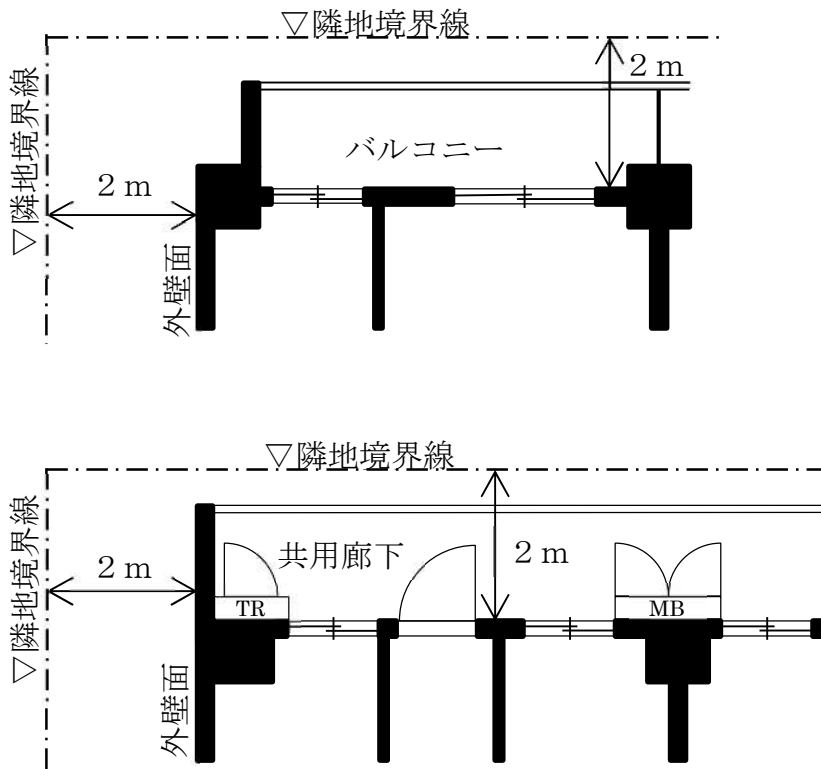
市街地西部の工業系地域のうち、工業地域をエリアとし、共同住宅又は寄宿舎にセットバック、防音性能及び環境性能を求め、工場の操業環境の保全・向上とともに、良質な住環境を創出し、工業地域における住工共存を実現することを目的としています。高さの最高限度を3 1 mとできる条件は表3 1－9のとおりです。表3 1－9以外の建築物の高さの最高限度は2 0 mです。

表 3 1－9

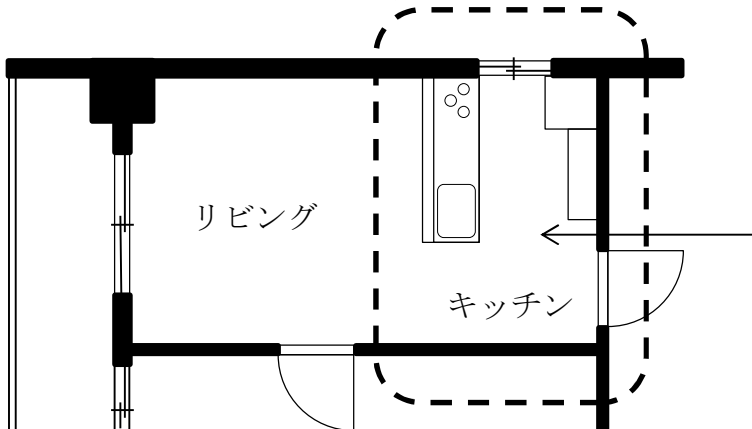
制限	内容
建築物の用途	<p>①又は②の用途にのみ供する建築物</p> <p>① 工場、事務所、研究施設、共同住宅又は寄宿舎</p> <p>② 延べ面積の2分の1以上を「工場、事務所、研究施設、共同住宅又は寄宿舎」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを兼ねる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館、博物館その他これらに類するもの ・ 店舗 ・ 飲食店 ・ 診療所 ・ 保育所 ・ 幼保連携型認定こども園
隣地境界線までの距離	共同住宅又は寄宿舎の住戸にあつては、住戸の外壁から2メートル以上
建築物の防音性能	<p>共同住宅又は寄宿舎の住戸にあつては、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。）がなく居室及び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以下の構造をみたすもの</p> <p>《令和5年京都市告示第78号》</p> <p>1 防音上効果がある又は防音上支障がない構造</p> <p>(1) 窓及び出入口</p> <p style="padding-left: 2em;">次のア又はイに該当するもの</p> <p style="padding-left: 2em;">ア J I S 4 7 0 2 に規定する遮音性能がT－2、T－3又はT－4のもの</p> <p style="padding-left: 2em;">イ J I S 4 7 0 6 に規定する遮音性能がT－2、T－3又はT－4のもの</p> <p>(2) 排気口、給気口、排気筒及び給気筒</p> <p style="padding-left: 2em;">開閉装置又はガラスウール等により音を低減させる性能を有するもの</p> <p>(3) 屋根及び壁</p> <p style="padding-left: 2em;">屋根にあつては天井があるもの、壁にあつては内壁があるもの。ただし、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物においては、この限りでない。</p>

制限	内容
建築物の環境性能	<p>共同住宅又は寄宿舍にあっては、市長が定める環境性能を有するものとして次を満たすもの</p> <p>《令和5年京都市告示第78号》</p> <p>2 環境性能を有する建築物</p> <p>平成13年国土交通省告示第1346号に規定する日本住宅性能表示基準における、劣化対策等級（構造躯体等）の等級3及び一次エネルギー消費量等級の等級6に相当する対策が講じられ、かつ、断熱等性能等級の等級5に相当する断熱性能を有すること。</p>

◆ 住戸の外壁面の例



◆ 居室と一体みなされる建築物の部分の例



居室と一体とみなされる建築物の部分は、建築物の防音性能の制限が適用されます。

補足説明

- 20メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、20メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」、「隣地境界線までの距離」、「建築物の防音性能」及び「建築物の環境性能」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、立地する工場等や、その近くで働く就業者、周辺住民の滞在スペースや交流空間及び、立地する企業が自らの分野を活かして展示等を行うスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、08438、08440、08456、08458、08460を指します。
- **本取扱いに限り**、「工場、事務所、研究施設、共同住宅若しくは寄宿舍」又は「工場、事務所、研究施設、共同住宅若しくは寄宿舍」に附属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。（31m第2種高度地区の図を参照してください。）
- 住戸の「外壁」とは、共用廊下、バルコニー、袖壁及び柱型等を除く住戸の外壁面をいいます。
- 「隣地境界線までの距離」の制限の対象は、「隣地境界線」からのみで、「道路境界線」からの制限はありません。
- 共用の廊下又は階段、管理事務室、寄宿舍の食堂等は「住戸」に含みませんので、「隣地境界線までの距離」及び「建築物の防音性能」の制限の適用はありません。
- **本取扱いに限り**、「居室及び居室と一体とみなされる建築物の部分」とは、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。）がないものであり、垂れ壁等のみで区切られている空間は「一体とみなされる建築物の部分」となります。
- 建築物の防音性能について、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認める構造の給排気口等には、開閉装置付又はグラスウール等により音を低減させる性能を有する防音型フード、防音型ベントキャップ等を設けてください。ただし、常時開放が必要な24時間換気設備の給排気口等については、防音型フード、防音型ベントキャップ等による対策をしてください。
- 建築物の防音性能について、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認める構造は、平面図等に仕様等を明示してください。
- 建築物の環境性能について、市長が定める環境性能を有するものは、確認申請時、完了検査時に、それぞれ設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書を添付することにより、適合を示すことができます。

< 31m第10種高度地区 >

解説

市街地西部の工業系地域のうち、準工業地域をエリアとし、工場やオフィスの集積を図ることと併せて、環境に配慮した良質な住宅を提供することを目的としています。高さの最高限度を31mとできる条件は表31-10のとおりです。表31-10以外の建築物の高さの最高限度は20mです。

表 31-10

制限	内容
建築物の用途	<p>①又は②の用途にのみ供する建築物</p> <p>① 工場、事務所、研究施設、共同住宅又は寄宿舍</p> <p>② 延べ面積の2分の1以上を「工場、事務所、研究施設、共同住宅又は寄宿舍」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを用途を兼ねる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
建築物の環境性能	<p>共同住宅又は寄宿舍にあつては、市長が定める環境性能を有するものとして次を満たすもの</p> <p>《令和5年京都市告示第78号》</p> <p>2 環境性能を有する建築物</p> <p>平成13年国土交通省告示第1346号に規定する日本住宅性能表示基準における、劣化対策等級（構造躯体等）の等級3及び一次エネルギー消費量等級の等級6に相当する対策が講じられ、かつ、断熱等性能等級の等級5に相当する断熱性能を有すること。</p>

補足説明

- 20メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、20メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」及び「建築物の環境性能」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、立地する工場等や、その近くで働く就業者、周辺住民の滞在スペースや交流空間及び、立地する企業が自らの分野を活かして展示等を行うスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、08438、08440、08456、08458、08460を指します。
- **本取扱いに限り**、「工場、事務所、研究施設、共同住宅若しくは寄宿舍」又は「工場、事務所、研究施設、共同住宅若しくは寄宿舍」に併設する用途に附属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。（31m第2種高度地区の図を参照してください。）
- 建築物の環境性能について、市長が定める環境性能を有するものは、確認申請時、完了検査時に、それぞれ設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書を添付することにより、適合を示すことができます。

< 3 1 m 第 1 1 種高度地区 >

解説

市街地西部の工業系地域に隣接した住居系地域をエリアとし、環境に配慮した良質な住宅を提供することを目的としています。高さの最高限度を3 1 mとできる条件は表3 1 - 1 1のとおりです。表3 1 - 1 1以外の建築物の高さの最高限度は2 0 m（2 0 m第2種高度地区と同じ規定）です。

表 3 1 - 1 1

制限	内容
敷地面積	3, 0 0 0平方メートル以上
建築物の用途	<p>①又は②の用途にのみ供する建築物</p> <p>① 共同住宅</p> <p>② 延べ面積の2分の1以上を「共同住宅」の用途に供し、かつ、下記の用途のみを兼ねる建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
建築物の環境性能	<p>市長が定める環境性能を有するものとして次を満たすもの</p> <p>《令和5年京都市告示第78号》</p> <p>2 環境性能を有する建築物</p> <p>平成13年国土交通省告示第1346号に規定する日本住宅性能表示基準における、劣化対策等級（構造躯体等）の等級3及び一次エネルギー消費量等級の等級6に相当する対策が講じられ、かつ、断熱等性能等級の等級5に相当する断熱性能を有すること。</p>

補足説明

- 「敷地面積」には、本高度地区の地区外の敷地の部分を含みます。
- 20メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、20メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」及び「建築物の環境性能」の制限を受けません。
- **本取扱いに限り**、「図書館、博物館その他これらに類するもの」とは、周辺住民の滞在スペースや交流空間となるスペース等を含みます。
- 「店舗」とは、建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号の、08438、08440、08456、08458、08460を指します。
- **本取扱いに限り**、「共同住宅」又は「共同住宅」に併設する用途に附属する駐車場は、これらの用途に供する部分とすることができます。（31m第2種高度地区の図を参照してください。）
- 建築物の環境性能について、市長が定める環境性能を有するものは、確認申請時、完了検査時に、それぞれ設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書を添付することにより、適合を示すことができます。

<空間創出型高度地区>

解説

東部方面の外環状線沿道（名神以北）をエリアとし、通り沿いに空地を設けて、圧迫感を軽減させるとともに、人と人とのつながりを促す広場空間を創出することや、店舗等の立地を誘導し、歩きたくなるようなにぎわいある都市空間を創出することを目的としています。高さを無制限とできる条件は表 空間創出型のとおりです。表 空間創出型以外の建築物の高さの最高限度は31mです。

表 空間創出型

制限	内容
接道長さ	外環状線又は大宅西野山線に2メートル以上
沿道空地	外環状線及び大宅西野山線と建築物の敷地との境界線からの水平距離が3メートル以下の範囲内にある部分に空地（※）を設ける。 ※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
建築物の用途	以下の営業 ^{以外} の用途に供する建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 風営法第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 ・ 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
1階2階の用途	①又は②の用途に供する <p>① 1階における建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積（以下「容積対象床面積」）の2分の1以上の容積対象床面積を下記^{以外}の用途（特定用途）に供する</p> <p>② 1階における下記^{以外}の用途（特定用途）の容積対象床面積と2階における下記^{以外}の用途（特定用途）の容積対象床面積の2分の1に相当する面積の合計が、1階の容積対象床面積の2分の1以上である。この場合、1階における下記^{以外}の用途（特定用途）の容積対象床面積は1階の容積対象床面積の4分の1以上とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。） ・ 共同住宅 ・ 寄宿舎又は下宿 ・ 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のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。） ・ 倉庫その他これに類するもの
敷地境界線までの距離	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2メートル以上
景観	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

補足説明

▶ 「接道長さ」には、本高度地区の地区外の敷地の部分を含みます。

- 「接道長さ」の制限において、「2 m以上」とは、一カ所で2 m以上接道する必要があります。
- 3.1メートルを超える建築物が敷地内にある場合、「沿道空地」及び「敷地境界線までの距離」の制限が適用されます。
- 京都市建築基準条例等において、高度地区とは別に「接道長さ」が規定されている場合は、当該規定にも適合させる必要があります。
- 「沿道空地」については別途「沿道空間利用ガイドライン」を参照してください。
- 3.1メートルを超える建築物が敷地内にある場合でも、3.1メートルを超えない建築物については、「建築物の用途」の制限を受けません。
- 敷地内に複数の建築物がある場合、「1階における建築物」及び「1階及び2階における建築物」の容積対象床面積とは、敷地内の全ての建築物の容積対象床面積の合計です。
- 「特定用途」の具体的な例としては、物販店舗、飲食店、オフィス、診療所等があげられます。
- 「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、「事務所、店舗その他これらに類する用途」部分のみ特定用途に該当します。
- 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のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）は特定用途に附属するものであつても特定用途には含みません。
- 特定用途と特定用途以外の用途の共用部分は、それぞれの床面積に応じて案分して算定してください。
- 原則として、門又は塀については「建築物の外壁又はこれに代わる柱」に該当しないので、敷地境界線から2メートル未満の部分に建築することができますが、沿道空地には建築できません。
- 「当該建築物が存する地域の良好な景観の形成」への支障の有無については、認定証を取得し、それを添付することで適合を示すことができます。

【用途変更に関する注意点】

用途を変更することで、高度地区における「建築物の用途」等の制限を満たさなくなるなど、高度地区の高さの制限に不適合となるものは認められません。

【建築計画概要書への明記】

31m第2種から11種までの高度地区において20m（第6種高度地区においては25m）を超える建築物、空間創出型高度地区内において31mを超える建築物の建築確認申請を行う場合は、建築計画概要書第二面【その他必要な事項】欄に、以下の事項を記載してください。

高度地区の類型	建築計画概要書第二面【その他必要な事項】への記載事項
31m第2種	高度地区による接道長さ、敷地面積、壁面後退、用途の制限あり
31m第3種、4種	高度地区による用途の制限あり
31m第5種、6種	高度地区による接道長さ、敷地面積、用途の制限あり
31m第7種	高度地区による接道長さ、用途の制限あり
31m第8種	高度地区による接道長さ、沿道空地、用途の制限あり
31m第9種	高度地区による用途、壁面後退、防音性能、環境性能の制限あり
31m第10種	高度地区による用途、環境性能の制限あり
31m第11種	高度地区による敷地面積、用途、環境性能の制限あり
空間創出型	高度地区による接道長さ、沿道空地、用途、壁面後退、景観の制限あり

【参考】建築基準法施行規則別記様式別紙に定める用途を示す記号

用途を示す記号	建築物又は建築物の部分の用途の区分
08438	日用品の販売を主たる目的とする店舗
08440	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（前項に掲げるもの、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うもの並びに田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とするものを除く。）
08456	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服店、質屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農作物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものを除く。）で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
08458	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
08460	物品販売業を営む店舗以外の店舗（前2項に掲げるものを除く。）