京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
高度地区の変更（京都市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種　類	面　積	建築物の高さの最高限度	備　考
１０m高度地区	約　3,563　ha	建築物の高さは、その最高限度を１０メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物（以下「塔屋等」という。）の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに５メートルを加えたもの以下とする。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全部並びに第一種中高層住居専用地域の一部
１２m 第１種高度地区	約　387　ha	建築物の高さは、その最高限度を１２メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１２メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに７．５メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
１２m 第２種高度地区	約　234　ha	建築物の高さは、その最高限度を１２メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１２メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに１０メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域及び第二種住居地域の各一部

１２ｍ 第３種高度地区	約　63　ha	建築物の高さは、その最高限度を１２メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１２メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に１．２５を乗じて得たものに１０メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
１２ｍ 第４種高度地区	約　74　ha	建築物の高さは、その最高限度を１２メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１２メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	近隣商業地域及び商業地域の各一部
１５ｍ 第１種高度地区	約　1,965　ha	建築物の高さは、その最高限度を１５メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１５メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに７．５メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第二種住居地域の各一部
１５ｍ 第２種高度地区	約　1,360　ha	建築物の高さは、その最高限度を１５メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１５メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに１０メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

１５ｍ 第３種高度地区	約　912　ha	建築物の高さは、その最高限度を１５メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１５メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に１．２５を乗じて得たものに１０メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
１５ｍ 第４種高度地区	約　457　ha	建築物の高さは、その最高限度を１５メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、１５メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
２０ｍ 第１種高度地区	約　816　ha	建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに７．５メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
２０ｍ 第２種高度地区	約　1,372　ha	建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに１０メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

２０ｍ 第３種高度地区	約　998　ha	建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に１．２５を乗じて得たものに１０メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
２０ｍ 第４種高度地区	約　579　ha	建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
２５m高度地区	約　61　ha	建築物の高さは、その最高限度を２５メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、２５メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。	商業地域の一部
３１ｍ 第１種高度地区	約　539　ha	建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
３１ｍ 第２種高度地区	約　6.2　ha	１　次に掲げる⑴から⑶までの全てを満たす建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ⑴　敷地が五条通に２メートル以上接し、かつ、敷地面積が１，０００平方メートル以上の建築物 ⑵　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２メートル以上、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１メート	商業地域の一部

		ル以上の敷地に存する建築物（建築基準法施行令（以下「建基法施行令」という。）第１３０条の１２に定める建築物の部分を除く。） ⑶　事務所若しくは研究施設（以下「事務所等」という。）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建築物 ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	
３１ｍ 第３種高度地区	約　19　ha	１　工場、事務所若しくは研究施設（以下「工場等」という。）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の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	工業地域の一部
３１ｍ 第４種高度地区	約　291　ha	１　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の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその	工業地域の一部

		部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	
３１ｍ 第５種高度地区	約　21　ha	１　次に掲げる⑴及び⑵を満たす建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ⑴　敷地が油小路通、烏丸通、河原町通又は九条大路に６メートル以上接し、かつ、敷地面積が５００平方メートル以上の建築物 ⑵　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。） ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	商業地域の一部
３１ｍ 第６種高度地区	約　21　ha	１　次に掲げる⑴及び⑵を満たす建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ⑴　敷地が油小路通、烏丸通、竹田街道、河原町通又は九条大路に６メートル以上接し、かつ、敷地面積が５００平方メートル以上の建築物	商業地域の一部

		⑵　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。） ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２５メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、２５メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。	
３１ｍ 第７種高度地区	約　11　ha	１　次に掲げる⑴及び⑵を満たす建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ⑴　敷地が七条通又は七本松通に２メートル以上接する建築物 ⑵　１階における建築物の床面積（建築基準法（以下「建基法」という。）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、３１ｍ第８種高度地区第１項第３号、空間創出型高度地区第２項第３号及び備考５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（以下「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っては、その居住の用に供する部分以外の部分）の床面積の合計（以下「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　寄宿舎又は下宿 エ　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。） オ　倉庫その他これに類するもの	商業地域及び準工業地域の各一部

		2　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	
３１ｍ 第８種高度地区	約　25　ha	1　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、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（以下「風俗営業等」という。）以外の用途に供し、次に掲げる⑴から⑶までの全てを満たす建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ⑴　敷地が外環状線に２メートル以上接する建築物 ⑵　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２メートル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。空間創出型高度地区第２項第２号において同じ。）が設けられているもの ⑶　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 2　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	商業地域の一部
３１ｍ	約　262　ha	1　工場等、共同住宅若しくは寄宿舎又は延べ	工業地域の一

第９種高度地区		面積の２分の１以上を工場等、共同住宅若しくは寄宿舎の用途に供し、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⑴から⑶までの全てを満たす建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ⑴　共同住宅又は寄宿舎の住戸の外壁から隣地境界線までの距離が２メートル以上の建築物 ⑵　共同住宅又は寄宿舎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 ⑶　共同住宅又は寄宿舎にあっては、環境性能を有するものとして市長が定める建築物 ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	部
３１ｍ 第１０種 高度地区	約　89　ha	１　工場等、共同住宅若しくは寄宿舎又は延べ面積の２分の１以上を工場等、共同住宅若しくは寄宿舎の用途に供し、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（共同住宅又は寄宿舎にあっては、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。）の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引	準工業地域の一部

		いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とする。	
３１ｍ 第１１種 高度地区	約　111　ha	１　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⑴及び⑵を満たす建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ⑴　敷地面積が３，０００平方メートル以上の建築物 ⑵　環境性能を有するものとして市長が定める建築物 ２　前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、その最高限度を２０メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが３メートルを超える場合においては、２０メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに３メートルを加えたものとする。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに１０メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域及び第二種住居地域の各一部
空間創出型 高度地区	約　38　ha	１　建築物の高さは、その最高限度を３１メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内、かつ、その部分の高さが４メートルを超える場合においては、３１メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに４メートルを加えたものとする。）とする。 ２　前項の規定は、風俗営業等以外の用途に供し、次に掲げる⑴から⑷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好な景観の形成に支障がないと認	商業地域の一部

		めた建築物については、適用しない。 ⑴　敷地が外環状線又は大宅西野山線に２メートル以上接する建築物 ⑵　建築物の敷地のうち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が設けられているもの ⑶　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 ⑷　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２メートル以上の敷地に存する建築物	

（制限の緩和）

１　北側斜線制限（本計画書に定める北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限。以下同じ。）については、建基法施行令第１３５条の４を準用する。

２　建基法第８６条第１項、同条第２項若しくは同法第８６条の２第１項の規定による認定を受けたもの又は同法第８６条第３項、同条第４項、同法第８６条の２第２項若しくは同条第３項の規定による許可を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。

３　敷地が２以上の高度地区にまたがる場合、それぞれの高度地区の境界（以下「高度地区界」という。）において、高度地区界より北側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値が、当該高度地区より南側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値より大きい場合においては、敷地の全部が当該高度地区界より北側にあるものとみなし、北側斜線制限を適用する。

４　１２m高度地区において、軒の高さが１２メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが１５メートル以下、かつ、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（歴史遺産型美観地区（都市計画法（以下「都計法」という。）第８条第１項第６号に規定する景観地区のうち、歴史遺産型美観地区をいう。以下同じ。）内の建築物を除く。）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１５メートルとする。

５　１５m高度地区において、軒の高さが１５メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが１８メートル以下、かつ、こう配屋根を有する建築物（歴史遺産型美観地区内の建築物を除く。）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１８メートルとする。

６　１２m高度地区内、かつ、歴史遺産型美観地区（一般地区に限る。）内において、軒の高さが１２メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが１５メートル以下、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１５メートルとする。

７　１５m高度地区内、かつ、歴史遺産型美観地区（一般地区に限る。）内において、軒の高さが１５メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが１８メートル以下、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１８メートルとする。

８　３１ｍ第３種高度地区、３１ｍ第４種高度地区又は３１ｍ第９種高度地区において、市長が工業の利便の増進に資するものとして認めた建築物は工場等とみなす。

（適用除外）

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種高度地区内の建築物で次の（１）又は（２）のいずれかに該当するものについては、本計画書の北側斜線制限は適用しない。

⑴　地階を除く階数が２以下の建築物で、軒の高さが６．５メートル以下、かつ、建築物の高さが１０メートル以下でこう配屋根を有するもの

⑵　建築物の高さが６．５メートル以下のもの

２　次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。

⑴　建基法第５５条第２項の規定に基づく認定を受けたもの

⑵　都計法第１２条の４第１項第１号に規定する地区計画の区域のうち、同法第１２条の５第３項に規定する再開発等促進区内にあり、かつ、同条第２項第３号に規定する地区整備計画において、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度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

⑶　都計法第１２条の４第１項第１号に規定する地区計画の区域のうち、同法第１２条の５第２項第３号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全て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

ア　建築物等の用途の制限

イ　壁面の位置の制限

ウ　建築物等の高さの最高限度

エ　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

⑷　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平方メートル以上、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をいう。）の境界線までの距離が５メートル以上の建築物（建基法施行令第１３０条の１２に定める建築物の部分を除く。）

⑸　京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）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の建築物で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの

ア　敷地面積が２，０００平方メートル以上のもの

イ　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６メートル以上のもの（建基法施行令第１３０条の１２に定める建築物の部分を除く。）

ウ　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っては１０分の６以下）の敷地内におけるもの

⑹　高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で、当該都市計画において定められた内容に適合しない部分（以下「不適格部分」という。）を有する建築物で、次のアからエまでのいずれかに該当するもの

ただし、高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。

ア　昇降機等の増築で、市長が、高齢者、障害者等が円滑に利用するためのものと認めるもの

イ　新たに不適格部分を生じさせない増築で、市長が、用途上又は構造上やむを得ないもので、

かつ、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るもの

ウ　塔屋等の屋上部分の高さが３メートル（２５m高度地区、３１m高度地区又は空間創出型高度地区に存する建築物（建築物の高さの最高限度が２０メートルの建築物を除く。）にあっては４メートル）を超え、かつ、当該塔屋等が存しないとした場合の建築物の高さが、本計画書に定める建築物の高さの最高限度以下である建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。）

エ　建築物の高さが北側斜線制限（高度地区の種類の変更によるものを除く。）にのみ適合しない建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。）

（許可による特例）

1　次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が、当該建築物が存する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、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。

⑴　優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するもの

⑵　学校、病院その他の公共、公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要なもの

⑶　京都市のまちづくりの方針及び当該建築物が存する地域のまちづくりに関する方針に適合し、土地利用、建築物の位置、規模、形態、意匠、敷地内の空地等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域の良好な景観形成及びまちづくりの推進に貢献する建築物

⑷　良好な沿道景観の形成に資するもの（北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。）

⑸　特例許可を受けた建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの）

⑹　災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの

2　市長は、上記１の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成、市街地の環境の整備改善又はまちづくりの推進を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

（備考）

1　本計画書において使用する用語は、別に定めるもののほか、建基法及び建基法施行令において使用する用語の例による。

2　前項の規定にかかわらず、建築物の高さの算定については、良好な景観の形成を図るために建築物の屋上に設ける修景装置（以下「屋上に設ける修景装置」という。）で次に掲げる⑴から⑷までの全てに適合するもの及び建築設備で次に掲げる⑴に適合するものの高さは、北側斜線制限を除き、当該建築物の高さに算入しない。

⑴　屋上に設ける修景装置及び建築設備を除いた部分(以下「本体部分」という。)の最高の高さから当該屋上に設ける修景装置及び建築設備の最上部までの高さが３メートル（２５m高度地区、３１m高度地区又は空間創出型高度地区に存する建築物（建築物の高さの最高限度が２０メートルの建築物を除く。）にあっては４メートル）を超えないこと。

⑵　本体部分と構造上分離されていること。

⑶　外観が本体部分の外壁面と一体となるものでないこと。

⑷　屋上に設ける修景装置の下部の空間が、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他これらに類する用途に供されるものでないこと。

3　敷地が３１m第２種高度地区第１項第１号、３１m第５種高度地区第１項第１号、３１m第６種高度地区第１項第１号、３１m第７種高度地区第１項第１号、３１m第８種高度地区第１項第

１号、３１ｍ第１１種高度地区第１項第１号又は空間創出型高度地区第２項第１号に規定する接道長さ又は敷地面積の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、接道長さ又は敷地面積については、その他の地区の敷地の部分を含む。

４　建築物が３１ｍ第２種高度地区第１項第３号、３１ｍ第３種高度地区第１項、３１ｍ第４種高度地区第１項、３１ｍ第５種高度地区第１項第２号、３１ｍ第６種高度地区第１項第２号、３１ｍ第８種高度地区第１項本文、３１ｍ第９種高度地区第１項本文、３１ｍ第１０種高度地区第１項、３１ｍ第１１種高度地区第１項本文又は空間創出型高度地区第２項本文に規定する建築物の用途の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、建築物の用途については、その他の地区の当該建築物の部分を含む。

５　敷地が３１ｍ第７種高度地区第１項第２号、３１ｍ第８種高度地区第１項第３号又は空間創出型高度地区第２項第３号に規定する特定用途面積及び床面積の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、特定用途面積及び床面積については、その他の地区の部分を含む。

６　建築物が３１ｍ第９種高度地区第１項第２号若しくは第３号、３１ｍ第１０種高度地区第１項又は３１ｍ第１１種高度地区第１項第２号に規定する防音上効果がある若しくは防音上支障がない構造又は環境性能の制限を受ける地区とその他の地区にまたがる場合においては、当該構造又は性能の制限は、その他の地区の当該建築物の部分にも適用する。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　由

本都市計画は、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集積・充実させるとともに、若者・子育て世代が「京都で住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を図ることを目的に、高度地区を変更するものである。