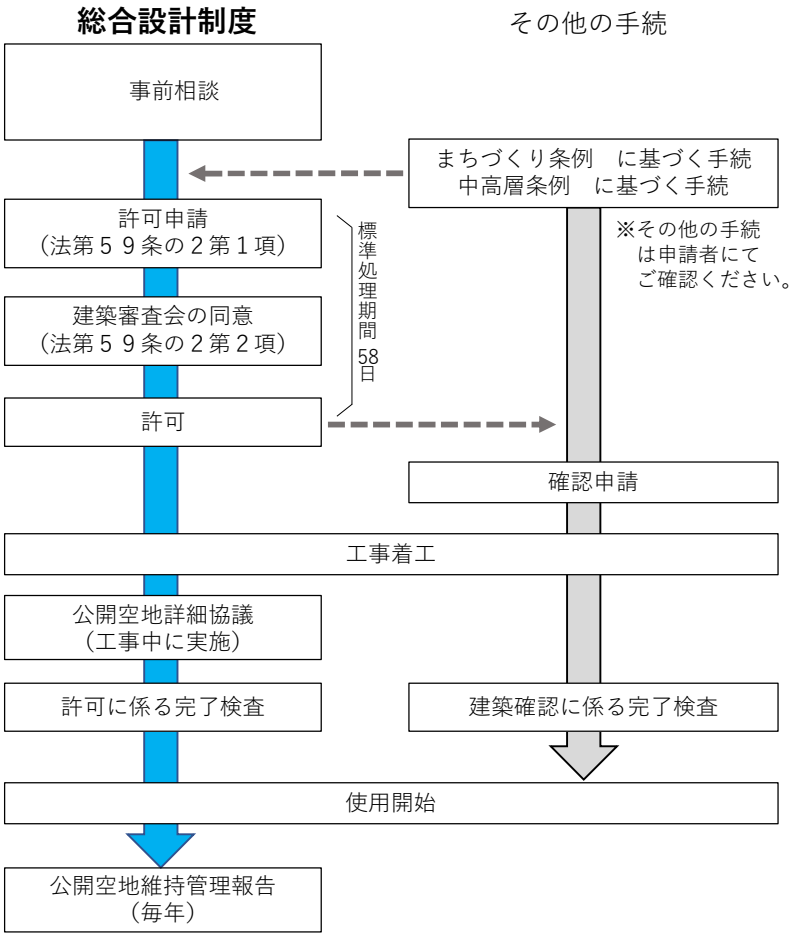
手続の流れ



※　手続の流れの詳細は要領（３３ページ）を参照ください。

■　本市の関連する取組（内容についてはリンク先の所管課にお問い合わせ下さい。）

東部方面の外環状線沿道 空間形成ガイドライン	
京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト 「京都サウスベクトル」	

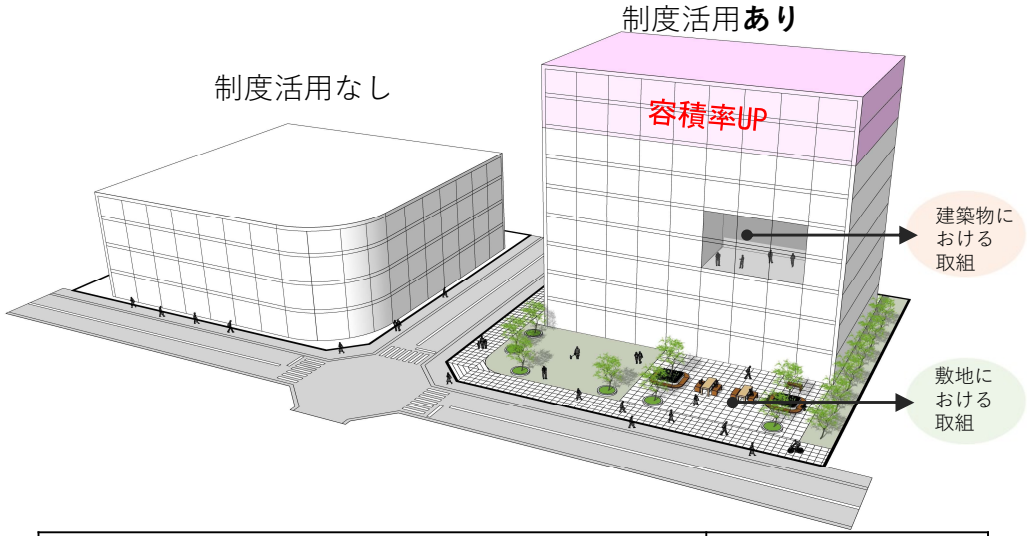
京都市
CITY OF KYOTO
京都市印刷物第０５３１９６号　令和６年３月発行（初版）
発行・問合せ先：京都市都市計画局建築指導部建築指導課　075(222)3620

総合設計制度とは

総合設計制度は、建築基準法第５９条の２の規定に基づく許可制度で、市街地の環境の整備改善に資する個別の建築計画に対して、都市計画で定められた指定容積率をベースに**容積率を割増し**したり、斜線制限などを緩和したりすることができる制度です（※）。

令和５年４月には、許可基準である京都市総合設計制度取扱要領を改正し、地域の特性に応じた多様な都市機能や質の高いオープンスペースを有する建築計画に対する容積率割増しのインセンティブを充実しています。

総合設計制度活用による容積率割増しのイメージ



制度活用のための取組	要領での位置付け
敷地における取組 ・　オープンスペースの整備（歩行環境の改善・賑わいの創出など）	公開空地
建築物における取組 ・　建築物の高機能化（脱炭素建築物・高機能オフィスなど） ・　誘導用途の併設（地域施設、文化施設、防災施設など）	施設特例制度

※　このパンフでは、主に**建築基準法の総合設計制度に基づく容積率の割増し（緩和）**について案内しています。以下の基準については要領を参照ください。

・　建築基準法の総合設計制度による斜線制限等の緩和
・　「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」で規定される総合設計制度に基づく容積率の割増し（緩和）

なお、高度地区による高さの最高限度を超える計画とする場合は、高度地区計画書に基づく特例許可又は地区計画による高さの最高限度等の設定が必要です。

パンフレット内での略称は以下のとおりです（各資料のデータは二次元コードから）。
要　領：京都市総合設計制度取扱要領
細　目：京都市総合設計制度取扱要領実施細目
パンフ：本パンフレット

制度活用のための主な要件

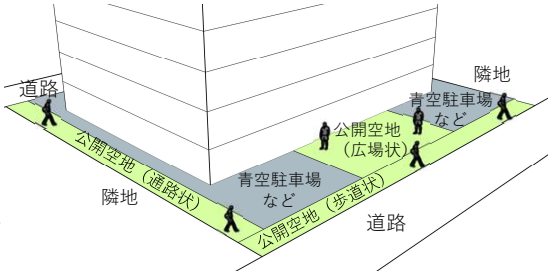
1　敷地の要件

用途地域：第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外

敷地面積：１,０００㎡以上
※立地等によって500㎡以上、建築物の高さによって2,000㎡以上の場合があります。

前面道路：幅員８ｍ以上
※用途地域によって6m以上の場合があります。

接道長さ：敷地の周長の1／8以上



2　空地の要件

空地率：(120－基準建蔽率)％以上
→　と　の合計（建築物を建てない範囲）

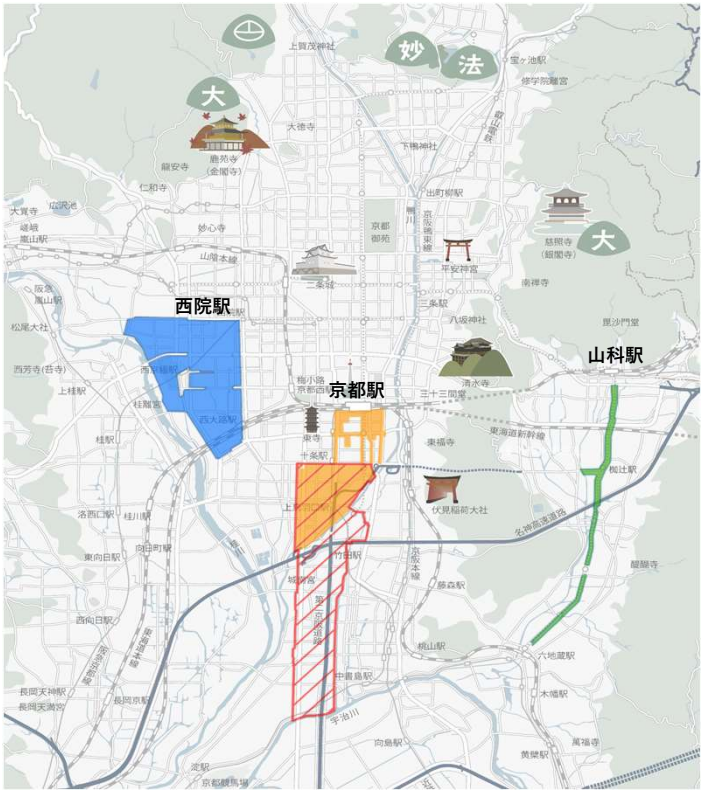
有効公開空地率：(70－0.5×基準建蔽率)％以上
→　の合計（オープンスペースの範囲）

有効公開空地率の算定については3・4ページを参照

【具体例】
都市計画の建蔽率が60%、角地緩和+10%適用ありの場合
・基準建蔽率は、70%
・空地率は、120−70＝50%以上必要
（計画建築物の建蔽率は、50%以下とする必要）
・有効公開空地率は、70−0.5×70＝35%以上必要

※上記は立地や建物規模などで決まる基本的な要件です。計画の詳細についての要件は要領（８ページ～）を参照ください。

3　主な活用可能エリアと誘導型式



住工調和地区
住宅供給型（住工調和型）
最大＋２２５％
（基準容積率300%の場合）

オフィス・ラボ誘導地区
機能誘導型
最大＋２５０％
（基準容積率600%の場合）

高度集積地区（らくなん進都）
高度機能集積型の場合
最大＋４００％
機能誘導型の場合
最大＋２００％
（基準容積率400%の場合）

外環沿道特別用途地区
住宅供給型（外環沿道型）
最大＋３００％
（基準容積率700%の場合）

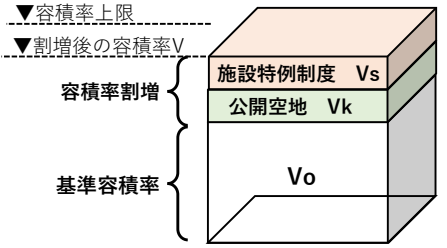
※　割増後の容積率の上限は基準容積率によって異なります。（詳細は要領１８ページ）
※　上記は容積率の割増しが大きいエリアを示していますが、その他の場所でも制度活用は可能です。

容積率の割増基準について

割増後の容積率（V）は、基準容積率（Vo）に公開空地による容積率割増（Vk）と、施設特例制度による容積率割増（Vs）を加算した値となります。

※　割増後の容積率は、誘導型式（エリア）と基準容積率によって上限が定められています。（詳細はパンフ２ページ、要領１８ページ）

V（割増後の容積率）＝ **Vo**（基準容積率）＋ **Vk**（公開空地による容積率割増）＋ **Vs**（施設特例制度による容積率割増）



公開空地による容積率割増　Vk

①公開空地の量 ②公開空地の形状や質など ③立地（誘導型式）などにより容積率割増を行います。（詳細はパンフ５ページ、要領１１ページ～、細目１ページ～）

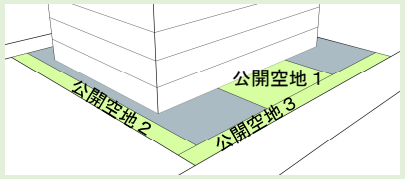
評価方法

Ｅｓ：有効公開空地率（敷地内の全ての公開空地の①×②の合計）

$$\left(①\ \frac{\text{公開空地の面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \times ②\text{公開空地の形状や質などの評価（Ks×Ks'×Ks''×Ks'''）}\right)_{\text{公開空地 1, 2, 3, …}} \times ③\text{立地などによる評価} = \text{容積率割増（％）}$$

Ｋｉ：容積率割増係数（③）

係数



ks：平面形状

歩道状	1.0～1.5
通路状	0.8～1.0
広場状	1.0～1.2
緑地状	0.5～1.0
屋内空間型	0.6～0.8

ks'：空間形式

青空型	1.0
ピロティ型	0.6～1.0

ks''：道路からの高低差

高い場合	0.4～1.0
低い場合	0.6～1.0

ks'''：質の評価（通行や賑わいの促進など：**最大２倍**）

A	２．０
B	１．５
C	１．２
D	１．０
E	０．８

例）Ki：誘導型式と基準容積率により算出

誘導型式	基準容積率	Ki
機能誘導型	400%	1.75
住宅供給型	300%	1.8
	700%	3
高度機能集積型	400%	2.8

具体例

敷地内に４０％の公開空地を計画 ➡ Ks～Ks''はすべて1.0として計画
Ks'''は賑わいを高める取組（B評価）を行うことでKs'''＝1.5として計画
（有効公開空地率：40％×1.5） ➡ 機能誘導型、基準容積率400％の場合、Ki=1.75
（容積率割増：40％×1.5 ×1.75） ➡ 容積率割増Vkは＋１０５％

施設特例制度による容積率割増　Vs

建築物の高機能化や誘導施設の併設などの取組により容積率割増を行います。（詳細はパンフ６ページ、要領２０ページ～、細目６ページ～）

容積率割増は下表の特例による容積率割増の合計となります。

評価方法

特例制度の種別	容積率割増（Ｖｓ）
脱炭素建築物特例	省エネ等で最大　５０％ 木材利用で最大１００％
高機能オフィス特例	最大１００％
住宅特例	最大５０％

特例制度の種別	容積率割増（Ｖｓ）
防災特例	最大１００％
地域施設特例	最大５０％
歴史的建築物保全特例	保全する建築物の容積率
サテライトコネクト特例	５０％

特例制度の種別	容積率割増（Ｖｓ）
地下空間特例	最大５０％
都市基盤整備特例	適宜
敷地集約化特例	Ki×Es（％） ※上記は敷地面積5,000㎡以上の場合。 敷地面積1,000㎡以上から適用可。

具体例

オフィスビルの計画で、脱炭素建築物特例（＋５０％）、高機能オフィス特例（＋１００％）が適用される場合 ➡ 容積率割増Vsは＋１５０％

※　本ページは要領・細目による基準を簡略化して示したものです。実際の計画に当たっては、要領・細目の内容をご確認ください。

公開空地・施設特例制度

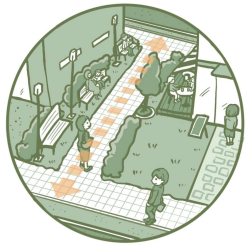
公開空地

公開空地は、日常的にだれもが自由に通行又は利用できるように一般に開放されるものです。

歩道状公開空地

- **幅２ｍ以上**
- 前面道路に沿って**全面にわたり**設ける
- 良好な歩行者空間を創出

通路状公開空地



- **幅２ｍ以上**
- ２以上の前面道路、他の空地、公園や広場と有効に接続
- **自由に通り抜け**ができる

広場状公開空地

- **幅１０ｍ以上**
- ひとまとまりの面積**２００㎡以上**
（近隣商業地域及び商業地域は**１００㎡以上**）
- 道路、他の空地と有効に接続し、そこからおおむね全体が見通せるもの

一般緑地状緩衝緑地状公開空地

- **幅４ｍ以上**で**緑地状**のもの
＜一般緑地＞
- ひとまとまりの面積**２００㎡以上**
（近隣商業地域及び商業地域は**１００㎡以上**）
＜緩衝緑地＞
- 周囲との緩衝的空間として設けられるもの

アトリウム等屋内空間型公開空地

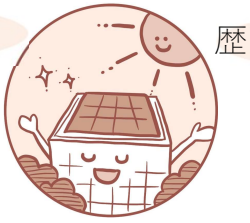
- 天井高さ**６ｍ以上**かつ面積**１００㎡以上**など
- 屋内に設ける通路的、広場的空間
- 道路、他の空地と有効に接続

※詳細は要領（１１ページ~）を参照ください。

施設特例制度

地域の特性に応じた建築物における多様な取組を評価します。

脱炭素建築物特例



- エネルギー消費性能の向上等により、一次エネルギー消費量を削減するもの
- 建築物における木材利用の促進を図るもの

歴史的建築物保全特例

計画敷地内において歴史的建造物の保全を計画するもの

高機能オフィス特例

- 利用者の快適性等、近年の需要や潮流に応じた施設整備をするもの

サテライトコネクト特例

歴史的建造物を計画建築物のサテライトスペースとして利用するなど、計画建築物の機能向上に寄与するもの

住宅特例

若年・子育て世帯向けの居住環境の向上又は多世代の交流や新たなライフスタイルの実現を支援する共同住宅を供給するもの　など

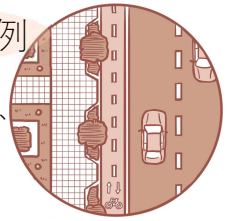
地下空間特例

- 公共地下空間と有効に連携するもの
- 地下空間の適切な有効活用に寄与するもの

防災特例

帰宅困難者対策や地域の防災施設など、市街地の防災機能を向上させる施設を設置するもの

都市基盤整備特例

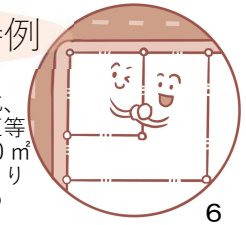


計画敷地内にあるか敷地に接する計画道路を、都市基盤整備に有効な空地として先行的に整備するもの

地域施設特例

地域施設（地域における集会場、文化的行事の祭具等の収蔵庫等）や文化施設（図書館、博物館等）などを整備するもの

敷地集約化特例



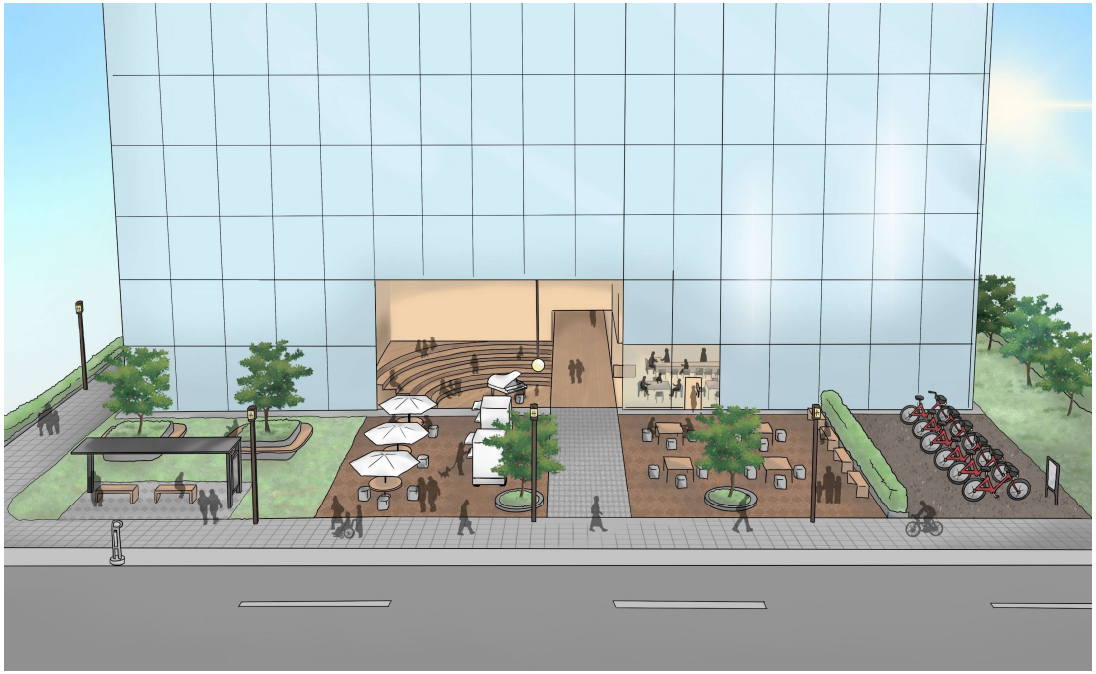
らくなん進都鴨川以北、外環沿道特別用途地区等で敷地規模が１,０００㎡以上など、ひとまとまりの敷地で計画するもの

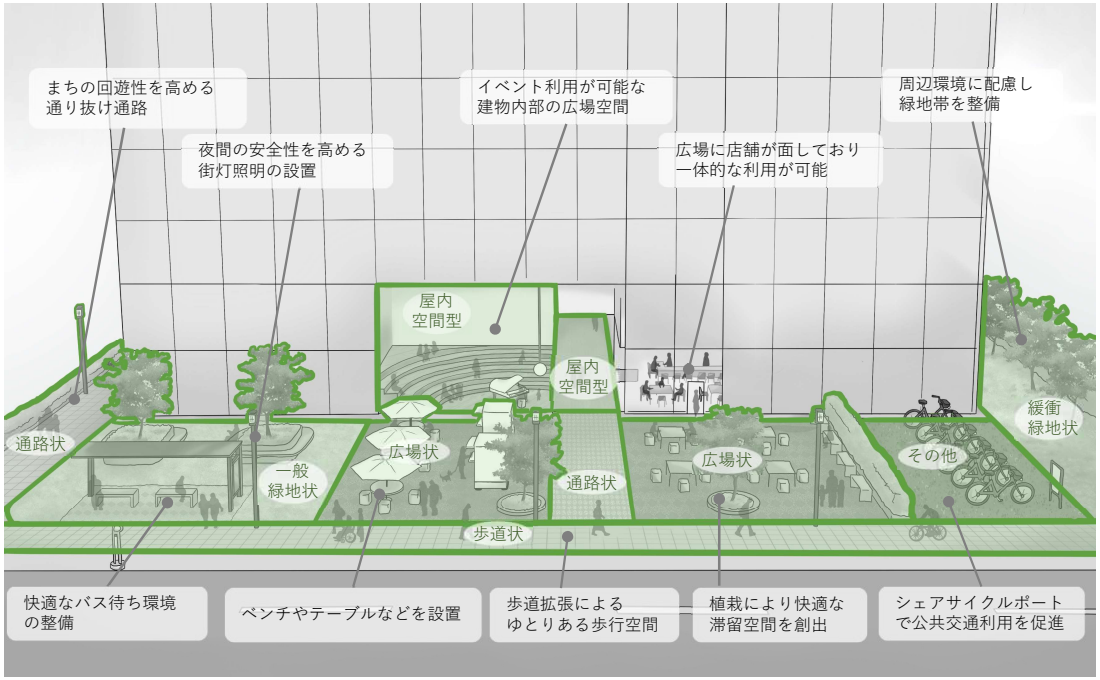
※詳細は要領（２０ページ~）を参照ください。

公開空地のしつらえの例

公開空地のしつらえを工夫いただくことで、だれもが利用しやすい場になります。

総合設計制度では、公開空地の質（５段階評価）に応じて、最大で２倍の容積率の割増を受けることができます。（詳細は要領１５ページ、細目１ページ~）





公開空地のしつらえのポイント

歩道状

- ☞ 前面道路の歩道と一体的に整備
- ☞ 有効歩行幅員を1.5m以上確保
- ☞ ベンチなど滞留可能な什器を設置
- ☞ 概ね４ｍ以上の高木を適切な間隔で配置
- ☞ 歩道状空地の舗装を意匠的に工夫
- ☞ 周辺環境と調和する街灯照明を設置
- ☞ 無電柱化の地上機器を空地に設置するなど、歩行環境を改善

など

通路状

- ☞ 道路から他の道路などへ通り抜けを確保
- ☞ 行先を示す標識を見やすい位置に設置
- ☞ 有効歩行幅員を1.5m以上確保
- ☞ ベンチなど滞留可能な什器を設置
- ☞ 空地に面して店舗などを計画
- ☞ 概ね４ｍ以上の高木を適切な間隔で配置
- ☞ 周辺環境と調和する街灯照明を設置

など

広場状

- ☞ イベントなど利用方法を想定したしつらえ
- ☞ ベンチ、テーブルなど滞留可能な什器を設置
- ☞ 植栽等による木陰の創出など快適な滞留空間を創出
- ☞ 空地に面して店舗等を計画
- ☞ 概ね４ｍ以上の高木を複数配置
- ☞ ２つ以上の道路に面して広場を配置
- ☞ 駅舎のコンコースや地下鉄の出入口と接続

など

一般緩衝緑地状

- ☞ ヒートアイランド対策など緑化修景の計画
- ☞ 園路・遊歩道など歩行空間を整備
- ☞ ベンチ・テーブルなど滞留可能な什器を設置
- ☞ 植栽等による木陰の創出など快適な滞留空間を創出
- ☞ 概ね４ｍ以上の高木を複数配置
- ☞ 土、石、地被植物、水面など自然素材の採用

など

屋内空間型

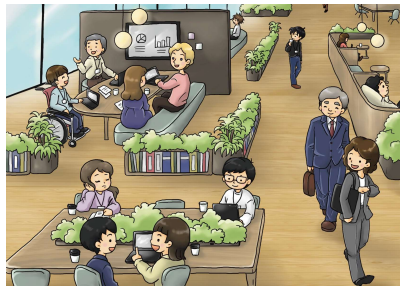
- ☞ イベント利用など、利用方法を想定したしつらえ
- ☞ ベンチ、テーブルなど滞留可能な什器を設置
- ☞ 植栽等により快適な滞留空間を創出
- ☞ 空地に面して店舗などを計画
- ☞ 空地に面して中庭や吹き抜けを設置
- ☞ 夜間においても開放
- ☞ 駅舎のコンコースや地下鉄の出入口と接続

など

※記載の内容は整備を推奨するものの例であり、必ずしも全てを満たしている必要はありません。（詳細は細目１ページ~）

施設特例制度活用例 －オフィスを事例に－

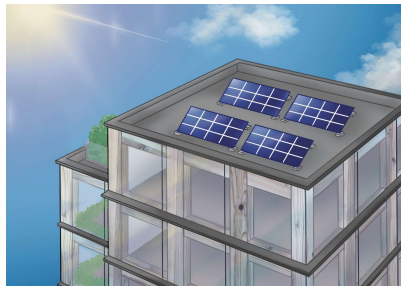
高機能オフィス特例



主な要件
・基準階の床面積が１，０００㎡以上
・基準階の天井高さが２．７m以上
・執務室のレイアウト変更が容易な建築計画　など

+100%
最大

脱炭素建築物特例



・建物の全部又は一部を木造化（木材利用）
　又は基準階の床面積に応じた積極的な木材利用
・ＺＥＢ Ready又はOriented以上の性能（省エネ）

省エネ
+50%
最大

木材利用
+100%
最大

防災特例

・帰宅困難者の一時滞在施設を設ける
・地域防災拠点として整備する
・拠点備蓄倉庫、雨水貯留施設、消防水利など

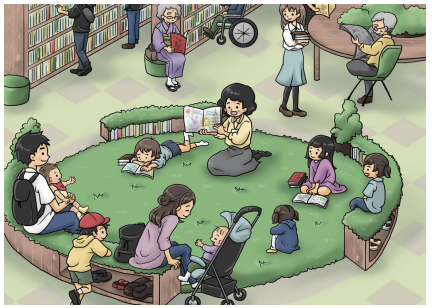
+100%
最大

サテライトコネクト特例

・敷地外の歴史的建造物に計画建築物の機能
　を向上させるサテライトスペースを設ける

+50%

地域施設特例



・地域における集会場、地域住民の交流を
　促す施設の整備
・図書館、博物館等の文化施設の整備

+50%
最大

※記載の内容は主な整備内容を示したものです。（詳細は細目６ページ～）