

# 京都市総合設計制度取扱要領

施行	昭和 63 年	4 月	1 日
改正	平成 5 年	10 月	1 日
改正	平成 8 年	5 月	24 日
改正	平成 9 年	6 月	5 日
改正	平成 12 年	3 月	14 日
改正	平成 19 年	9 月	1 日
改正	平成 26 年	5 月	20 日
改正	令和 3 年	4 月	1 日
改正	令和 5 年	4 月	25 日

# 目 次

第 1 趣旨	1
第 2 許可の方針	1
第 3 用語の定義	1
第 4 制度適用の基本方針	8
1 適用区域	8
(1) 適用区域の範囲	
(2) 工業地域及び工業専用地域における適用	
2 計画敷地の要件	8
(1) 敷地面積の下限	
(2) 敷地の範囲（計画道路の部分の制限）	
(3) 前面道路の要件	
3 計画内容の要件	9
(1) 空地率の下限	
(2) 有効公開空地率の下限	
(3) 敷地境界線からの壁面後退距離	
(4) 天空光の検討	
(5) 終日日影	
(6) 共同住宅の場合の要件	
(7) 消防施設等の設置	
4 景観シミュレーション等による検証	10
5 歴史的建造物の保全に係る場合の特例	10
第 5 公開空地等	11
1 公開空地の共通要件	11
2 公開空地等の種別及び要件	11
(1) 一般型公開空地	
(2) アトリウム等屋内空間型公開空地	
(3) 公開空地に準ずる有効な空地	
3 公開空地等の有効係数	14
(1) 種別及び要件並びに前面道路等との高低差による有効係数	
(2) 公開空地等の設えや取組みに関する有効係数	
(3) その他の有効係数	
4 有効公開空地面積の算定	16

<b>第 6</b>	<b>容積率の割増基準</b>	17
1	型式の種別と基準	17
	(1) 型式の種別及びその要件	
	(2) 割増後の容積率の上限	
	(3) 有効公開空地率に乗ずる容積率割増係数	
<b>第 7</b>	<b>施設特例制度による割増基準</b>	20
1	脱炭素建築物特例	20
2	高機能オフィス特例	20
3	住宅特例	20
	(1) ニーズ適合マンション特例	
	(2) その他住宅特例	
4	防災特例	21
5	地域施設特例	21
6	歴史的建造物保全特例	21
7	サテライトコネク特例	22
8	地下空間特例	22
9	都市基盤整備特例	22
10	敷地集約化特例	22
<b>第 8</b>	<b>建築物の高さに係る制限限度</b>	23
1	道路中心線からの後退距離	23
2	建築物の各部分の高さの限度	23
	(1) 隣地斜線制限による建築物の各部分の高さの限度	
	(2) 北側斜線制限による建築物の各部分の高さの限度	
<b>第 9</b>	<b>マンション建替型総合設計等に係る基準</b>	25
1	マンション建替型総合設計の適用要件	25
2	長期優良住宅型総合設計の適用要件	25
3	公開空地等の種別及び要件	25
	(1) 一般型公開空地	
	(2) アトリウム等屋内空間型公開空地	
	(3) 公開空地に準ずる有効な空地	
<b>第 10</b>	<b>天空光の検討</b>	29
1	検討図法	29
2	水平視点投影図の作製上の条件	29

3	作成上の留意点	29
<b>第11</b>	<b>維持管理及び一時使用</b>	<b>30</b>
1	表示等	30
2	公開空地等の維持管理	30
3	定期報告等	30
4	一次使用	31
<b>第12</b>	<b>取扱いにおける特例</b>	<b>31</b>
1	準用	31
2	大規模な計画	31
3	公共空地を設置した建築計画に係る建て替え	31
4	既に本制度による許可を受けた建築物の取扱い	31
<b>第13</b>	<b>補則</b>	<b>33</b>
1	手続きの流れ	33
2	許可申請	34
	(1) 許可申請図書	
	(2) 建築審査会用資料	
3	完了検査	36
4	実施細目等	36
<b>第14</b>	<b>様式</b>	<b>37</b>
<b>附則</b>		<b>37</b>

## 第1 趣旨

この要領は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）第105条第1項又は長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。）第18条第1項の規定に基づく許可制度、いわゆる総合設計制度（以下「本制度」という。）について、きめ細やかな京都らしい運用を図るため、本制度の運用に関する必要な事項を定めるものである。

本制度の活用により、人々の交流や生活を支える豊かな空地又は地域や都市の機能を向上させる用途に供し、若しくは脱炭素社会の実現に寄与する環境性能を有する建築物を整備することで、地域の特性に対応した適切な市街地環境の整備改善と良好な都市基盤、都市機能の整備を誘導し、もって保全、再生、創造を基調とする本市のまちづくりの推進に資することを目的とする。

## 第2 許可の方針

本制度による許可は、敷地、空地、建築物の配置、形態等に対する総合的な判断に基づいて建築計画を審査し、当該建築計画がそれぞれの地域における環境の整備改善に資すると認められるものについて行う。

なお、マンション建替法に基づく総合設計（以下「マンション建替型総合設計」という。）についてはマンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に、長期優良住宅法に基づく総合設計（以下「長期優良住宅型総合設計」という。）については長期優良住宅法第4条第1項により定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に、それぞれ留意すること。

## 第3 用語の定義

この要領において使用する用語は、次の各号に定めるもののほか、法、建築基準法施行令（以下「令」という。）、マンション建替法、長期優良住宅法において使用する用語の例による。

### (1) 基準建蔽率

法第53条又は第68条の2第1項の規定に基づく条例の規定により敷地に建築可能な建築面積の敷地面積に対する割合をいう。

### (2) 容積率

建築物の延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合をいう。

### (3) 基準容積率

法第52条の規定により敷地に建築可能な延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

### (4) 割増容積率

本要領の規定に基づき割増しする容積率をいう。

- (5) 空地率  
空地の面積の敷地面積に対する割合（1から建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を減じたもの）をいう。
- (6) 前面道路  
法第42条に規定する道路で敷地に接するものをいう。
- (7) 幹線道路  
原則として幅員が20メートル以上で、交通上重要な機能を有する道路をいう。
- (8) 建築物の高さ  
令第2条第1項第6号の規定による建築物の高さをいう。
- (9) 斜線制限  
法第56条において定める建築物の各部分の高さの限度をいう。
- (10) 終日日影  
平均地盤面から4メートルの高さの水平面が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、すべて日影となる状態をいう。
- (11) 公開空地  
計画敷地内に設けられ、広く一般の用に供される公共性の高い空地及び空間の全部又は一部をいう。
- (12) 公開空地に準ずる有効な空地  
計画敷地内に設けられ、敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用若しくは通行に専ら供される空地、建築物の屋上又は地下鉄の出入口、駐輪施設その他これらに類する周辺の交通環境の整備改善に資する公益的施設の全部又は一部をいう。
- (13) 公開空地等  
公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地をいう。
- (14) 有効係数  
公開空地等の有効性を判定するために、その位置及び形状等に基づいて定める係数をいう。
- (15) 基準有効係数  
有効係数のうち、公開空地等の種別及び要件により定める基本的な有効係数をいう。
- (16) 有効公開空地面積  
公開空地等の面積に有効係数を乗じて得た面積をいう。
- (17) 有効公開空地率  
有効公開空地面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (18) 高度集積地区  
「京都市持続可能な都市構築プラン～歴史と文化を未来に受け継ぎ新たな価値を創造するまちづくり～（平成31年3月）」（以下「持続可能な都市構築プラン」という。）において「らくなん進都」として位置づけられる、都市機能誘導区域をいう。
- (19) らくなん進都鴨川以北地区  
京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）をいう。

(20) 重点誘導地区

名神高速道路以南、国道1号以東、宇治川以北、近鉄京都線以西、かつ、東高瀬川以西の地域で、京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区（以下「高度地区」という。）において31m第1種高度地区に指定されている地区をいう。

(21) オフィス・ラボ誘導地区

JR東海道新幹線以南、十条通以北、近鉄京都線以東、かつ、鴨川以西のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条1項第1号に規定する商業地域に指定された区域及びらくなん進都鴨川以北地区をいう。

(22) 地域中核拠点エリア

持続可能な都市構築プランにおいて位置付けられる地域中核拠点エリアをいう。

(23) 外環沿道特別用途地区

京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）特別用途地区（外環状線沿道特別特別用途地区）の区域をいう。

(24) 住工調和地区

四条通以南、府道太秦上桂線以東、桂川以東、国道171号以北、かつ、西大路通以西の地域で、高度地区において31m第9種高度地区、31m第10種高度地区又は31m第11種高度地区に指定されている地区をいう。

(25) 歴史的建造物

法第3条第1項第1号及び第2号、文化財保護法第182条第2項の条例により指定又は登録される建築物並びに京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成24年3月30日制定）第2条第2項第1号アからキまでに掲げる建築物その他これらに準ずるものをいう。

(26) 帰宅困難者

大規模地震などの発災時に外出している者のうち、公共交通機関の停止や自動車の通行止めなどの影響で帰宅又は宿泊先への帰還（以下「帰宅等」という。）を断念する者をいう。

(27) 一時滞在施設

災害直後、帰宅困難者が休憩若しくは宿泊のできる場所として、帰宅等が可能になるまでの間、一時的に帰宅困難者を収容する施設をいう。

(28) サテライトスペース

計画建築物と別敷地にある建築物で、計画建築物の用途又は計画建築物に附属する用途に供する部分をいう。

## 第4 制度適用の基本要件

本制度の適用を受ける建築計画は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

### 1 適用区域

#### (1) 適用区域の範囲

本制度を適用する区域（以下「適用区域」という。）は、市街化区域のうち、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、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域その他市長が適当であると認める区域とする。ただし、計画敷地が風致地区内にある場合（風致地区内に係る本市の条例による許可を得た場合を除く。）又は計画敷地の周辺の状況等により市長が適当でないと認める場合は、本制度を適用しない。

#### (2) 工業地域及び工業専用地域における適用

本制度を工業地域及び工業専用地域に適用するに当たっては、建築計画が、当該地区における本市の土地利用の方針に適合する計画であるものでなければならない。

### 2 計画敷地の要件

計画敷地の規模及び前面道路は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

#### (1) 敷地面積の下限

敷地面積の下限は、1,000㎡とする。

備考1 マンション建替型総合設計若しくは長期優良住宅型総合設計（以下「マンション建替型総合設計等」という。）又は都心部等における建築計画で、市長が都市整備上有効と認めるものについては、500平方メートルとする。

2 建築物の高さが31mを超える計画であって、京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区の計画書（以下「高度地区計画書」という。）の規定又は法第58条第2項の規定に基づく許可を要するものについては、2,000平方メートルとする。

#### (2) 敷地の範囲（計画道路の部分の制限）

計画敷地が都市計画において定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下「計画道路」という。）に接する場合又は計画敷地内に計画する道路がある場合は、当該計画道路の部分は、敷地面積に算入しない。

#### (3) 前面道路の要件

計画敷地は、次の表の適用区域の区分に応じて、各欄に掲げる数値以上の幅員を有し、幹線道路に有効に接続する前面道路にその全周の8分の1以上が接するものであること。ただし、次のいずれかに該当するもので、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合については、この限りでない。

ア 地区計画等に基づく総合整備計画の一環として行われる計画

イ 都心部等における道路整備等と一体的に行う都市基盤整備上有効な計画

ウ 敷地が2以上の道路若しくは公園、広場その他これらに類する空地に接する計画



エ マンション建替型総合設計等を適用する場合は、道路及び当該道路に沿って設けられる歩道状公開空地（第5 2(1)ア(7)に規定するものをいう。）の幅員を合わせたものを道路幅員とみなした場合、次の表の適用区域の区分に応じて、各欄に掲げる数値以上の幅員を有する計画

オ 周辺の道路状況等を考慮し、敷地内に適切な公開空地等の整備を行う計画

適用区域		容積率の割増しに係る 前面道路幅員	斜線制限のみの緩和に 係る前面道路幅員
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		6m	6m
近隣商業地域 商業地域	職住共存特別 用途地区	6m	6m
工業地域 工業専用地域	上記以外 の地区	8m	6m

- (4) 前号ただし書の規定を適用する場合において、当該計画によって整備される計画敷地内の道路状部分は、前面道路又は前面道路の一部とみなし、当該道路状部分は、敷地面積に算入しない。

### 3 計画内容の要件

建築計画の内容は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

- (1) 空地率の下限

空地率の下限は、下表の計算式により算出される数値とする。

$120 - Co$
$Co$ : 基準建蔽率 (%)

備考 斜線制限のみの緩和を受ける場合は、前の表中、「120」とあるのは「115」とする。

- (2) 有効公開空地率の下限

有効公開空地率( $E_s$ )の下限は、下表の計算式により算出される数値とする。

$70 - 1/2 \times Co$
$Co$ : 基準建蔽率 (%)

備考 斜線制限のみの緩和を受ける場合、又はマンション建替型総合設計等を適用する場合は、有効公開空地率の下限は20%とする。

- (3) 敷地境界線からの壁面後退距離

当該建築物の高さが3.1メートルを超える計画においては、その壁面の位置が敷地境界

線から2メートル以上、かつ、重点誘導地区内の前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のをいう。）の境界線から、5メートル以上後退していること。ただし、周辺の状況等を考慮し、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合については、この限りでない。

(4) 天空光の検討

計画敷地の周辺において、一般規制により確保される天空光と同量以上の天空光を確保すること。

(5) 終日日影

前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線が、商業地域、準工業地域（高度集積地区に限る。）、工業地域及び工業専用地域以外の地域にある場合は、その線上において、終日日影を生じさせないこと。

(6) 共同住宅の場合の要件

計画建築物の用途が共同住宅（その一部が共同住宅であるものを含む。）である場合は、次の要件を満たすこと。

ア 環境性能

計画建築物は、環境性能を有する建築物として、別に定める基準に適合すること。

イ 住戸の専用床面積

専用床面積が65平方メートル以上の住戸の数が全住戸数の3分の2以上であること。ただし、第6 1(1)ウ(7)に定める都市定住型として許可を受ける場合は、この限りでない。

ウ サービス用駐車場

居住者への配達、居住者の送迎その他居住者に対する役務を提供する者の利用に供するため、1台以上の自動車を駐車できる規模の施設を敷地内に設置すること。

エ 自転車置場

原則として、住戸の数以上の台数の自転車を駐車させることができる規模の施設を敷地内に設置すること。

(7) 消防施設等の設置

計画建築物は、京都市消防局の指導に基づき必要とされる消防施設等を整備すること。

#### 4 景観シミュレーション等による検証

本制度の適用を受ける建築計画は、景観シミュレーション等によるビジュアルな資料に基づいて、市街地の環境の整備改善に関する検証を行うものとする。ただし、他法令の規定により景観面の審査を受ける場合は、この限りでない。

#### 5 歴史的建造物の保全に係る場合の特例

建築計画が歴史的建造物の保全に関する配慮を含む場合において、市長が特にその必要を認めるものについては、第4 2及び3に定める要件の一部を緩和することがある。

## 第5 公開空地等

### 1 公開空地等の共通要件

公開空地等は、次の要件を満たすものとする。

- (1) 歩行者用通路、広場、公園、緑地等の形態を取り、終日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あること。ただし、アトリウム等建築物の屋内部分又は地下鉄等への出入口などの地域施設部分で、市長が防犯上、風紀上等からやむを得ない又は機能上支障がないと認める場合は、深夜等一定の時間帯において閉鎖することができる。
- (2) 車両（道路交通法第2条第1項第8号に規定する車両のうち自転車を除くものをいう。）の通行の用途に供するものでないこと。ただし、緊急用又は公共の用に供する目的で使用される場合を除く。
- (3) 前面道路等との高低差が6メートルを超えないこと。ただし、市長が次のアからウまでのいずれかに該当すると認めるときは、この限りでない。
  - ア 当該高低差が地形上の状況等による場合で道路等から自然な形で連続的に変化するもの
  - イ 駅舎のコンコース、横断歩道橋等に有効に接続するもので歩行者の利便に供するもの
  - ウ 良好な複合空間活用が図られる建築計画でアメニティ豊かな質の高い空間を形成するもの
- (4) 建築物の壁面から水平距離で1メートル以下の範囲を、原則、含まないものであること。ただし、市長が、公開空地として有効なものであり、かつ、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めた場合については、この限りでない。

### 2 公開空地等の種別及び要件

公開空地等の種別及び要件は、次に掲げるところによる。ただし、マンション建替型総合設計等を適用する場合は、この限りでない。

#### (1) 一般型公開空地

ア 平面形状による種別及び要件

##### (イ) 歩道状公開空地

幅が2メートル以上で、車道と適切に分離され既設の歩道と一体的に整備するなど良好な歩行者空間を創出するもので、前面道路に沿って全面にわたり設けられる歩道状の公開空地をいう。

##### (ロ) 通路状公開空地

幅が2メートル以上であり、2以上の前面道路に接続する公開空地又は他の公開空地、公園、広場その他これらに類する空地と有効に接続する通路状の公開空地で、歩行者が自由に通り抜けられるものをいう。

##### (ハ) 広場状公開空地

幅が10メートル以上で、かつ、一まとまりの面積が次の表の左欄の区分に応じて、右欄に掲げる数値以上であり、その全周の長さの6分の1以上が幅員6メートル以上

の道路、道路に沿って設けられた他の公開空地又は一般への開放性が高く動線上無理のない形態で設けられた公開空地又は一般への開放性が高く動線上無理のない形態で設けられた通路状公開空地に有効に接続する広場状の公開空地で、当該道路等からおおむね全体が見通せるものをいう。

適用区域	一の公開空地の面積
近隣商業地域及び商業地域	100 m <sup>2</sup>
その他の地域	200 m <sup>2</sup>

(エ) 一般緑地状公開空地

幅が4メートル以上で、かつ、面積が次の表の左欄の区分に応じて、右欄に掲げる数値以上あり、その全周の長さの8分の1以上が道路、公園（他の用途に転用することができるものを除く。）又は他の公開空地に接する緑地状の公開空地をいう。

適用区域	一の公開空地の面積
近隣商業地域及び商業地域	100 m <sup>2</sup>
その他の地域	200 m <sup>2</sup>

(オ) 緩衝緑地状公開空地

幅が4メートル以上あり、計画敷地とその周囲との緩衝的空間として設けられ、一般の利用に供される緑地状の公開空地で、次のaからcのいずれかに該当するものをいう。

- a 他の公開空地などを通じて出入りが可能なもの
- b 細街路、袋路等に接続するなど、市長が地域の環境整備及び都市防災上有効と認めるもの
- c 地区計画等により、総合的整備が進められ、又は進められようとしている地区における建築計画で、その土地利用方針に適合するもの

(カ) その他の公開空地

上記に定める公開空地以外のもので、市長が敷地又は建築物の部分が市民の憩いの場として、あるいは、隣接する細街路、袋路等に有効に連絡する通路等として地域の環境整備に寄与すると認めるもの

イ 空間形式による種別及び要件

(7) 青空型公開空地

建築物等により覆われていないものをいう。

(イ) ピロティー型公開空地

建築物等によりその上部が覆われ、前面道路及び他の公開空地に沿っておおむね全面にわたって開放されるものをいう。ただし、天井等の高さ（天井があるときは天井の高さを、天井がないときは床版下の高さをいう。ただし、天井等の高さが5メートル未満で、かつ、直上階のはり下が天井より下方にある場合には、当該はり下の高さをいう。以下同じ。）が3メートル未満のもの又は天井部分の高さが10メートル未

満のものうち奥行が天井等の高さの2倍を超える部分は、有効公開空地面積として算入しない。

(2) アトリウム等屋内空間型公開空地

建築物の内部に設けられる通路的又は広場的空間で、前面道路又は他の公開空地と有効に接続し、次の表の左欄の利用形態に応じて、右の欄の要件をすべて満たすものをいう。

利用形態	要件
通路的空間	天井等の高さ 3 m以上
	幅 4 m以上
広場的空間	天井等の高さ 6 m以上
	面積 100 m <sup>2</sup> 以上

(3) 公開空地に準ずる有効な空地

公開空地に準ずる有効な空地は、次に掲げるところによる。ただし、空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、地被類、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、ア及びイにおいては非常時以外において車両が通行する通路を除く。

ア 中庭状空地

一まとまりの面積が300平方メートル以上であり、周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地で、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に計画されたものをいう。

イ 屋上空地

道路に面して設けられており、当該道路からの高さが12メートル以下、かつ、当該道路幅員以下の屋上部分で、緑化を図る等修景上良好に計画され、面積が次の表の左欄の区分に応じて、右欄に掲げる数値以上のものをいう。

適用区域	一の空地の面積
近隣商業地域及び商業地域	100 m <sup>2</sup>
その他の地域	200 m <sup>2</sup>

ウ 周辺の交通環境を整備改善する公益的施設

地下鉄の出入口、駐輪施設その他これらに類する周辺の交通環境の整備改善に資する公益的施設のうち以下に掲げるものを設ける部分をいう。

- (7) 地下鉄等の出入口に係る施設
- (イ) 建築物の利用者以外も利用可能な駐輪施設
- (ロ) 自転車シェアリングの駐輪施設
- (ハ) 路線バス等の停留所
- (ニ) 敷地周辺の店舗等と共同で利用する荷捌きのための駐車施設
- (ホ) カーシェアリングのための駐車施設
- (ヘ) (ア)から(カ)までに掲げるものに類する公益的施設

### 3 公開空地等の有効係数

公開空地等の有効係数は、次に掲げるところによる。

(1) 種別及び要件並びに前面道路等との高低差による有効係数 (ks、ks'、ks'')

公開空地等の種別及び要件並びに前面道路等との高低差に応じて、下表に掲げる数値とする。

公開空地等の種別	公開空地	一般型	平面形状	歩道状	道路境界線から 4m 以内の部分 道路境界線から 4m を超える部分	1.5 1.0	ks
				通路状	幅が 2m 以上 4m 未満のもの 幅が 4m 以上のもの	0.8 1.0	
				広場状	面積が 300 m <sup>2</sup> 未満のもの 面積が 300 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 未満のもの 面積が 500 m <sup>2</sup> 以上のもの	1.0 1.1 1.2	
				一般緑地状	道路からの見通しがおおむね面積の 3 分の 2 未満のもの 道路からの見通しがおおむね面積の 3 分の 2 以上のもの	0.5 1.0	
				緩衝緑地状	幅が 4m 以上 8m 未満のもの 幅が 8m 以上のもの	0.8 1.0	
				その他	地域の特性、建築計画の内容等により個別に評価	0.4~1.0	
				空間形式	青空型	1.0	
		ピロティ型	天井等の高さが 3m 以上 5m 未満のもの 天井等の高さが 5m 以上 10m 未満のもの 天井等の高さが 10m 以上のもの		0.6 0.8 1.0		
		屋内空間型	通路的空間 天井等の高さが 5m 未満又は幅が 6m 未満のもの 天井等の高さが 5m 以上かつ幅が 6m 以上のもの		0.6 0.8		
		アトリウム等	屋内空間型	広場的空間 天井等の高さが 12m 未満又は面積が 300 m <sup>2</sup> 未満のもの 天井等の高さが 12m 以上かつ面積が 300 m <sup>2</sup> 以上のもの	0.6 0.8	ks	
				中庭状空地	0.5		
		公開空地に準ずる有効な空地	公開空地に準ずる有効な空地	屋上空地	0.3	ks	
				周辺の交通環境を整備改善する公益的施設	1.0		
前面道路等との高低差	前面道路から高い場合 高低差が 1.5m 以内の場合 高低差が 1.5m を超え 3.0m 以内の部分 高低差が 3.0m を超え 6.0m 以内の部分			1.0 0.6 0.4	ks''		
前面道路から低い場合 高低差が 3.0m 以内の部分 高低差が 3.0 を超え 6.0m 以内の部分	1.0 0.6						

備考 1 空間形式において、市長が上部を覆われていることがその利用上アメニティの向上に有効と認めるものについては、別途評価する。

2 前面道路等との高低差が 1(3)のただし書の要件に該当するものについては、別途評価する。

(2) 公開空地等の効果を高める取組みに関する有効係数（ks<sup>'''</sup>）

表1左欄に掲げる公開空地等の種別に応じ、右欄の内容について別に定めるところにより評価し、表2に掲げる評価の区分に応じた数値とする。

表1

公開空地等の種別	内容
歩道状公開空地	安全で快適な歩行環境若しくは沿道の賑わいの創出又はそれらを保全する機能等
通路状公開空地	安全で快適な歩行環境若しくは通路沿いの賑わいの創出、移動における利便性の向上又はそれらを保全する機能等
広場状公開空地	安全で快適な滞留環境若しくはイベント利用による賑わいの創出又はそれらを保全する機能等
一般緑地状公開空地及び緩衝緑地状空地	自然環境の保全若しくは創出、快適な歩行環境若しくは滞留環境の創出、敷地周辺への配慮又はそれらを保全する機能等
アトリウム等屋内空間型公開空地	通路的空間については通路状公開空地に、広場的空間については広場状公開空地に準ずる
その他の空地	空地の安全性、利便性、快適性、美観性又は周辺環境の保全若しくは改善等

表2

評価	有効係数
A	2.0
B	1.5
C	1.2
D	1.0
E	0.8

(3) その他の有効係数（ks<sup>'''</sup>）

ア 文化財の保全に係るものは次の数値とする。

有効係数 1.2

イ 歩道状公開空地において、地区計画その他の整備計画に基づき、建築物の道路境界線からの壁面の位置が定められ、街区単位で連続して設けられる見込みがある場合（市長が建築協定の締結などによって、これと同等のものが設けられると認める場合を含む。）で、既設の歩道と合わせた幅員が6メートル以上で、当該歩道との段差がないもの（既設の歩道がない場合は除く。）は次の数値とする。

有効係数 1.3

#### 4 有効公開空地面積の算定

有効公開空地面積(S)は、下表の計算式により算定するものとする。ただし、アトリウム等屋内空間型公開空地面積及び公開空地に準ずる有効な空地面積の合計が、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分は、有効公開空地面積の算定から除外する。

$S = s_1 \times (k_s \times k_{s'} \times k_{s''} \times k_{s'''} \times k_{s''''}) +$ $s_2 \times (k_s \times k_{s'} \times k_{s''} \times k_{s'''} \times k_{s''''}) + \dots +$ $s'_{11} \times (k_s \times k_{s'} \times k_{s''} \times k_{s'''} \times k_{s''''}) + \dots +$ $s''_{11} \times (k_s \times k_{s'} \times k_{s''} \times k_{s'''} \times k_{s''''}) + \dots$	
S	: 有効公開空地面積(m <sup>2</sup> )
s <sub>1</sub> 、s <sub>2</sub> …	: 一の一般型公開空地の実面積(m <sup>2</sup> )
s' <sub>1</sub> …	: 一のアトリウム等屋内空間型公開空地の実面積(m <sup>2</sup> )
s'' <sub>1</sub> …	: 一の公開空地に準ずる有効公開空地の実面積(m <sup>2</sup> )
k <sub>s</sub>	: 基準有効係数
k <sub>s'</sub>	: 公開空地の空間形式による有効係数
k <sub>s''</sub>	: 公開空地の前面道路等との高低差による有効係数
k <sub>s'''</sub>	: 公開空地等の設えや取組みに関する有効係数
k <sub>s''''</sub>	: その他の有効係数(該当する場合のみ計算)



## 第6 容積率の割増基準

割増後の容積率（V）は、公開空地等及び特例制度等の内容に基づき、下表の計算式により算定する。ただし、当該計算式により算出した数値が、次の1(2)の割増後の容積率の上限値を超える場合においては、当該上限値を割増後の容積率とする。

なお、市長が計画敷地の周辺の状況等により容積率を割増しすることが適当でないとする場合は、この限りでない。

$V = V_0 + V_k + V_s + V_s' + \dots$	
V	: 割増後の容積率 (%)
V <sub>0</sub>	: 基準容積率 (%)
V <sub>k</sub>	: 公開空地等による割増容積率 (%) ( $V_k = K_i \times E_s$ )
V <sub>s</sub> , V <sub>s'</sub>	: 施設特例等による割増容積率 (%)
K <sub>i</sub>	: 容積率割増係数
E <sub>s</sub>	: 有効公開空地率 (%)

### 1 型式の種別と基準

容積率の割増しに係る型式の種別、要件等は、次に掲げるところによる。

#### (1) 型式の種別及びその要件

##### ア 一般型

第4に定める基本要件を満たすものに適用する。

##### イ 機能誘導型

第4に定める基本要件を満たし、かつ、次のいずれかに該当するものに適用する。

#### (7) 都市機能誘導型として、次にいずれかに該当するもの

- a 計画敷地の全部又は一部が立地適正化計画における都市機能誘導区域に属し、かつ、当該都市機能誘導区域における誘導施設の用に供するものであること。
- b 計画敷地の全部又は一部がオフィス・ラボ誘導地区に属し、かつ、事務所、研究施設その他当該地区において誘導する施設の用に供するものであること。

#### (4) 地域中核拠点型として、次に掲げる要件を満たすもの

- a 計画敷地が地域中核拠点エリア内にあること。
- b 都市計画マスタープランにおける地域の将来像の形成に資する計画であると市長が認めるものであること。

##### ウ 住宅供給型

延べ面積の過半を、市内定住の促進のために有効な住宅の用に供すると市長が認めるもので、かつ、次のいずれかに該当するものに適用する。

#### (7) 都市定住型

第4に定める基本要件のほか、次に掲げる要件を満たすもの。この場合において、第4 3(6)イに定める住戸の専用床面積については、50平方メートルと読み替える。

- a 計画敷地が東大路通、北大路通、西大路通及び九条通に囲まれた区域内にあり、市長が職住共存の都市整備又は都市居住の環境整備に寄与すると認めるものであること。
- b 1階を含む低層部が、商業、業務施設（風俗営業関連施設を除く。）、地域における居住関連施設等として整備されるなど、適切な複合空間活用が図られるものであること。

(f) 外環沿道型

第4に定める基本要件を満たし、かつ、計画敷地の全部又は一部が外環沿道特別用途地区に属するもの。

(g) 住工調和型

第4に定める基本要件を満たし、かつ、計画敷地の全部又は一部が住工調和地区に属するもの。

ウ 高度機能集積型

第4に定める基本要件を満たし、かつ、次に掲げる要件を満たすものに適用する。

- (7) 計画敷地の全部又は一部が高度集積地区に属すること。
- (f) 地区計画その他の整備計画に基づく建築計画で、市長が都市の高度な発展に寄与する良好なものと認めるものであるもの。

(2) 割増後の容積率の上限

割増後の容積率（V）の上限値は、次の表の型式の種別の区分に応じて、同表の計算式により算出される数値とする。

型式の種別	割増後の容積率（V）の上限値 （いずれか小さいほうの数値）
一般型	$(1.5V_0)$ 又は $(V_0+200)$
機能誘導型	$(1.5V_0)$ 又は $(V_0+250)$
住宅供給型	$(1.75V_0)$ 又は $(V_0+300)$
高度機能集積型	$(2.0V_0)$ 又は $(V_0+400)$
備考 $V_0$ : 基準容積率 (%)	

(3) 有効公開空地率に乗ずる容積率割増係数

有効公開空地率（Es）に乗ずる容積率割増係数（Ki）は、次の表の誘導形式の種別の区分に応じて、同表の数値又は計算式により算出される数値とする。

型式の種別	容積率割増係数（Ki）		
	基準容積率 200%未満	基準容積率 200%以上 700%未満	基準容積率 700%以上
一般型	$V_o/200$	1	
前面道路幅員が15m以上の場合	$0.6 + V_o/500$	2	
機能誘導型	$0.75 + 1.25V_o/500$	2.5	
住宅供給型	$0.9 + 1.5V_o/500$	3	
高度機能集積型	$1.2 + 2.0V_o/500$	4	
V <sub>o</sub> ：基準容積率（%）			

- 備考1 マンション建替型総合設計を適用する場合で、(1)の規定に適合するものについては、表の数値に1.5を乗じて得た数値（高度機能集積型の項を除く。）とする。
- 2 長期優良住宅型総合設計を適用する場合で、(1)の規定に適合するものについては、表の数値に（別に定める認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積）を乗じて得た数値とする。ただし、高度機能集積型以外の誘導形式は、当該数値にさらに1.5を乗じて得た数値を適用する。

## 第7 施設特例制度による割増基準

特例ごとのそれぞれの表に掲げる区分に応じそれぞれの数値又は計算式により算出される数値に相当する容積率を、別に定める基準に基づき割増しすることができる。

### 1 脱炭素建築物特例

建築物の省エネルギー性能の向上若しくは再生可能エネルギーの利用により一次エネルギー消費量の削減を図るもの、建築物の木材利用の促進を図るものなど、脱炭素社会の実現に資するもの

区分	取組ごとの割増容積率の上限値
脱炭素に係る取組を行うもの	30%
脱炭素に係るすぐれた取組を行うもの	50%
脱炭素に係る特にすぐれた取組を行うもの	100%

### 2 高機能オフィス特例

市街地において不足する高機能オフィスを供給するもので、利用者の健康、快適性、利便性や建築物の安全性等、近年の需要や潮流に応じた施設整備をするもの

区分	割増容積率の上限値
高機能オフィスに係る取組を行うもの	50%
高機能オフィスに係るすぐれた取組を行うもの	100%

備考1 敷地の全部又は一部がオフィス・ラボ誘導地区に属する場合に限る。それ以外の場合は、「50%」とあるのは「30%」と、「100%」とあるのは、「50%」とする。

2 対象となる施設の用に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合（以下、「対象施設容積率」という。）が、上表に掲げる割増容積率の上限値を下回る場合は、当該上限値は、対象施設容積率の数値とする。

### 3 住宅特例

#### (1) ニーズ適合マンション特例

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等を支援する共同住宅を供給するもので、近年の需要や潮流に配慮し整備するもの

区分	割増容積率の上限値
ニーズ適合マンションに係る取組を行うもの	30%
ニーズ適合マンションに係るすぐれた取組を行うもの	50%

備考 対象施設容積率が、上表に掲げる割増容積率の上限値を下回る場合は、当該上

限値は、対象施設容積率の数値とする。

(2) その他住宅特例

計画敷地が防火地域又は準防火地域内にあり、計画建築物の延べ面積の3分の2以上を住宅として計画しているもの。

基準容積率	200%未満	200%以上
割増容積率の上限値	$1/500 \times V_o \times E_s$	$0.4 \times E_s$
$V_o$ : 基準容積率 (%) $E_s$ : 有効公開空地率 (%)		

備考 対象施設容積率が、上表に掲げる割増容積率の上限値を下回る場合は、当該上限値は、対象施設容積率の数値とする。

4 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

基準容積率	400%未満	400%以上
取組ごとの割増容積率の上限値	$1/4 \times V_o$	100%
$V_o$ : 基準容積率 (%)		

備考 対象施設容積率が、上表に掲げる取組ごとの割増容積率の上限値を下回る場合は、当該上限値は、対象施設容積率に2を乗じて得た数値とする。

5 地域施設特例

地域における集会場、文化的行事の祭具等の収蔵庫等の地域施設、図書館、博物館等の文化施設、地域中核拠点における将来像の実現に寄与する拠点施設などを整備するもの

基準容積率	400%未満	400%以上
取組ごとの割増容積率上限値	$1/8 \times V_o$	50%
$V_o$ : 基準容積率 (%)		

備考 対象施設容積率が、上表に掲げる取組ごとの割増容積率の上限値を下回る場合は、当該上限値は、対象施設容積率の数値とする。

6 歴史的建造物保全特例

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。

割増容積率上限値	原則、歴史的建造物の延べ面積の敷地面積に対する割合
----------	---------------------------

## 7 サテライトコネク特例

歴史的建造物をサテライトスペースとして利用するものその他計画建築物と連携を図ること  
 で生まれる相乗的な効果が、計画建築物の機能の向上に寄与するもの。

割増しする容積率	50%
----------	-----

## 8 地下空間特例

公共地下空間と有効に連携する地下空間活用計画又は地下を有効に活用することにより安  
 全で快適な空間を生み出す計画など、市長が地下空間の適切な有効活用に寄与すると認める  
 もの。

基準容積率	400%未満	400%以上
割増容積率の上限値	$1/8 \times V_0$	50%
V <sub>0</sub> : 基準容積率 (%)		

備考 割増容積率の上限値は、当該地下部分の床面積に1/4を乗じて得た面積に相当する  
 容積率を上限とする。

## 9 都市基盤整備特例

計画敷地内にある計画道路又は計画敷地に接する計画道路を、都市基盤整備上有効な空地  
 として先行的に整備しようとする場合において、市長が当該整備が周辺の道路状況等を考慮  
 して支障がないと認めるときは、当該計画道路の部分を前面道路又は前面道路の一部とみな  
 し、当該整備に係る部分に応じて容積率を割増しすることがある。この場合において、当該  
 計画道路の部分については、本市との間で地上権を設定するなど、土地利用上及び管理上の  
 担保措置が講じられなければならない。

## 10 敷地集約化特例

らくなん進都鴨川以北地区、重点誘導地区若しくは外環沿道特別用途地区に敷地の全部が  
 属するもの又はらくなん進都鴨川以北地区、重点誘導地区若しくは外環沿道特別用途地区に  
 敷地の一部が属し、かつ、敷地の全周の8分の1以上が幹線道路（敷地の一部が重点誘導地区  
 に属するものについては油小路通）に接するもの。

敷地規模	特例による割増容積率
5,000 m <sup>2</sup> 以上	$K_i \times E_s$
5,000 m <sup>2</sup> 未満	$K_i \times E_s \times \{(A-1,000) / (5,000-1,000)\}$
K <sub>i</sub> : 容積率割増係数 E <sub>s</sub> : 有効公開空地率 (%) A : 敷地規模 (m <sup>2</sup> )	

## 第8 建築物の高さに係る制限

法第56条の規定による高さの限度を超えようとする建築物は、次の各号に適合すること。

### 1 道路中心線からの後退距離

法第56条第1項第1号の規定による高さの限度を超えようとする建築物は、計画敷地が属する次の表の基準容積率の区分に応じて、すべての前面道路の中心線から右欄の数値以上後退していること。ただし、市長が計画の内容が当該前面道路との関係において特に支障がないと認める場合については、この数値を緩和することがある。

なお、当該後退部分には、建築物、工作物その他これらに類するもの（公益上必要な軽微なものを除く。）を設けてはならない。

基準容積率	道路中心線からの後退距離
300%未満	4m
300%以上 700%未満	5m
700%以上	6m

### 2 建築物の各部分の高さの限度

法第56条の規定による限度を超える計画建築物（高度集積地区における高度機能集積型の適用を受ける建築計画を除く。）の各部分の高さは、次に掲げる数値以下とする。ただし、市長が古都の景観保全又は市街地の環境に支障があると認める場合は、別に限度を定めることがある。

#### (1) 隣地斜線制限による建築物の各部分の高さの限度

隣地斜線制限による建築物の各部分の高さの限度は、次の表の左欄の区分に応じて、右欄の計算式により算出される数値とする。

なお、計画建築物の壁面は、近隣商業地域及び商業地域において、商業・業務施設を建築する場合を除き、隣地境界線から2メートル以上後退しなければならない。

適用区域	高さの限度の計算式 (m)
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	$20 + 3 \times Lb$
その他の地域	$31 + 4 \times Lb$
Lb：計画建築物の各部分から隣地境界線までの距離 (m)	

#### (2) 北側斜線制限による建築物の各部分の高さの限度

北側斜線制限による建築物の各部分の高さの限度は、法第56条の規定による。ただし、計画建築物の壁面が、北側隣地境界線から2メートル以上後退しているもので、市長が法第56条に規定する高さを超える部分についてその部分が良好な屋上景観の整備に寄与し、日影規制、天空光等について支障がないと認めるものについては一定の範囲で緩和する。

#### (3) 道路斜線制限による建築物の各部分の高さの限度

道路斜線制限による建築物の各部分の高さの限度は、次の表の左欄の区分に応じて、右

欄の計算式により算出される数値とする。

適用区域	高さの限度の計算式 (m)
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	$3 \times Lb'$
その他の地域	$4 \times Lb'$
Lb' : 計画建築物の各部分から前面道路の中心線までの距離 (m)	



## 第9 マンション建替型総合設計等に係る基準

### 1 マンション建替型総合設計の適用要件

次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、特定行政庁が要除却認定マンションの除却又は建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。
- (2) 住宅用途以外の用途に供する部分（別に定める施設に供する部分を除く。以下同じ。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が増加する計画又は敷地が位置する地域の土地利用の方針に適合すると市長が認める計画については、この限りでない。
- (3) 住宅用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。
- (4) 法第55条第1項及び第56条の規定に適合すること。

### 2 長期優良住宅型総合設計の適用要件

次に掲げる要件を満たすものとする。

- (1) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。
- (2) 認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。
- (3) 法第55条第1項及び第56条の規定に適合すること。

### 3 公開空地等の種別及び要件

マンション建替型総合設計等を適用する場合における公開空地等の種別及び要件は、次に掲げるところによる。

#### (1) 一般型公開空地

ア 平面形状による種別及び要件

##### (7) 歩道状公開空地

幅が1.5メートル以上で、車道と適切に分離され、既設の歩道と一体的に整備するなど良好な歩行者空間を創出するもので、前面道路に沿って全面にわたり設けられる歩道状の公開空地をいう。

##### (4) 通路状公開空地

幅が2メートル以上であり、2以上の前面道路に接続する公開空地又は他の公開空地、公園、広場その他これらに類する空地と有効に接続する通路状の公開空地で、歩行者が自由に通り抜けられるものをいう。

(g) 広場状公開空地

幅が10メートル以上で、かつ、一まとまりの面積が敷地面積の10分の1以上（当該算定値が次の表の左欄の区分に応じて、右欄に掲げる数値を超える場合は当該数値以上。）あり、その全周の長さの6分の1以上が幅員6メートル以上の道路、道路に沿って設けられた他の公開空地、一般への開放性が高く動線上無理のない形態で設けられた公開空地又は一般への開放性が高く動線上無理のない形態で設けられた通路状公開空地に有効に接続する広場状の公開空地で、当該道路等からおおむね全体が見通せるものをいう。

適用区域	一の公開空地の面積
近隣商業地域及び商業地域	100 m <sup>2</sup>
その他の地域	200 m <sup>2</sup>

(i) 一般緑地状公開空地

幅が3メートル以上で、面積が敷地面積の10分の1以上（当該算定値が次の表の左欄の区分に応じて、右欄に掲げる数値を超える場合は当該数値以上。）、かつ、50平方メートル以上であり、その全周の長さの8分の1以上が道路、公園（他の用途に転用することができるものを除く。）又は他の公開空地に接する緑地状の公開空地をいう。

適用区域	一の公開空地の面積
近隣商業地域及び商業地域	100 m <sup>2</sup>
その他の地域	200 m <sup>2</sup>

(f) 緩衝緑地状公開空地

幅が3メートル以上であり、計画敷地とその周囲との緩衝的空間として設けられ、一般の利用に供される緑地状の公開空地で、次のaからcまでのいずれかに該当するものをいう。

- a 他の公開空地などを通じて出入りが可能なもの
- b 細街路、袋路等に接続するなど、市長が地域の環境整備及び都市防災上有効と認めるもの
- c 地区計画等により、総合的整備が進められ、又は進められようとしている地区における建築計画で、その土地利用方針に適合するもの

(h) その他の公開空地

上記に定める公開空地以外のもので、市長が敷地又は建築物の部分が市民の憩いの場として、あるいは、隣接する細街路、袋路等に有効に連絡する通路等として地域の環境整備に寄与すると認めるもの

イ 空間形式による種別及び要件

(7) 青空型公開空地

建築物等により覆われていないものをいう。

(i) ピロティ型公開空地

建築物等によりその上部が覆われ、前面道路及び他の公開空地に沿っておおむね全面にわたって開放されるものをいう。ただし、天井等の高さ（天井があるときは天井の高さを、天井がないときは床版下の高さをいう。ただし、天井等の高さが5

メートル未満で、かつ、直上階のはり下が天井より下方にある場合には、当該はり下の高さをいう。以下同じ。)が3メートル未満のもの又は天井部分の高さが10メートル未満のものうち奥行が天井等の高さの2倍を超える部分は、有効公開空地面積として算入しない。

(2) アトリウム等屋内空間型公開空地

建築物の内部に設けられる通路的又は広場的空間で、前面道路又は他の公開空地と有効に接続し、次の表の左欄の利用形態に応じて、右の欄の要件をすべて満たすものをいう。

利用形態	要件
通路的空間	天井等の高さ 3m以上 幅 4m以上
広場的空間	天井等の高さ 6m以上 面積 100 m <sup>2</sup> 以上

(3) 公開空地に準ずる有効な空地

公開空地に準ずる有効な空地は、次に掲げるところによる。ただし、空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、地被類、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、ア及びイにおいては非常時以外において車両が通行する通路を除く。

ア 中庭状空地

一まとまりの面積が敷地面積の10分の1以上（当該算定値が300平方メートルを超えるときは300平方メートル以上。）、かつ、100平方メートル以上であり、周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地で、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に計画されたものをいう。

イ 屋上空地

道路に面して設けられており、当該道路からの高さが12メートル以下、かつ、当該道路幅員以下の屋上部分で、緑化を図る等修景上良好に計画され、面積が敷地面積の10分の1以上（当該算定値が次の表の左欄の区分に応じて、右欄に掲げる数値を超える場合は当該数値以上。）、かつ、50平方メートル以上のものをいう。

適用区域	一の空地の面積
近隣商業地域及び商業地域	100 m <sup>2</sup>
その他の地域	200 m <sup>2</sup>

ウ 周辺の交通環境を整備改善する公益的施設

地下鉄の出入口、駐輪施設その他これらに類する周辺の交通環境の整備改善に資する公益的施設（建築物の部分を含む。）のうち以下に掲げるものを設ける部分をいう。

- (7) 地下鉄等の出入口に係る施設
- (イ) 建築物の利用者以外も利用可能な駐輪施設
- (ロ) 自転車シェアリングの駐輪施設
- (ハ) 路線バス等の停留所
- (ニ) 敷地周辺の店舗等と共同で利用する荷捌きのための駐車施設
- (ホ) カーシェアリングのための駐車施設

(イ) (ア)から(カ)までに掲げるものに類する公益的施設

## 第10 天空光の検討

第4 3(4)に定める天空光については、本制度の適用を受けようとする者において十分検討した後、次に掲げる図法により作製した立面投影図を提出しなければならない。ただし、法第56条の規定に適合する計画については、当該規定への適合することの確認に必要な図書に代えることが出来る。

### 1 検討図法

検討図面は、水平視点投影図法により作製すること。

### 2 水平視点投影図の作製上の条件

水平視点投影図は、次の条件により作製すること。

(1) 投影画面

計画敷地の各辺上の鉛直面

(2) 投影線

地盤及び画面に対して垂直な面上

(3) 視点の位置

計画敷地の各辺から、次の表の左欄の区分に応じて右欄に掲げる距離を後退した計画敷地と同一の高さの水平線上

検討事項	計画敷地各辺からの後退距離	
隣地斜線制限	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	16m
	その他の地域	12m
北側斜線制限		8m
道路斜線制限	道路斜線制限の適用を受ける前面道路の幅員の数値	

### 3 作製上の留意点

- (1) 地盤に高低差がある場合には、計画敷地の各辺ごとに平均を取り、作図すること。
- (2) 計画敷地が整形でない場合においても、可能な限り実際の形状に合わせて作図すること。

## 第11 維持管理及び一時使用

本制度による許可を受けた建築物（以下「許可建築物」という。）の建築主、所有者又は管理者は、許可建築物及び公開空地等の適正かつ良好な維持管理に関する義務を十分認識し、その責務を果たさなければならない。

### 1 表示等

- (1) 許可建築物の建築主又は所有者（以下「建築主等」という。）は、公開空地等に関し、公開空地等・特例施設表示板（第1号様式）（以下、「表示板」という。）を設置しなければならない。
- (2) 許可建築物の建築主等は、第6 1(2)ウ(7)に定める都市定住型又は第7 3から8までに定める特例制度の適用を受けた場合については、表示板に許可の条件として設置された施設（以下「特例施設」という。）及びその位置を明示しなければならない。
- (3) 表示板は、公開空地等の外部から容易に識別ができる場所に設置し、確実に固定しなければならない。
- (4) 表示板は、表示項目が明確に表示され、周辺環境と調和し、耐候及び耐久性に富むよう、意匠、材質、仕上げ等に十分配慮しなければならない。

### 2 公開空地等の維持管理

- (1) 本制度の許可を受けようとする建築主は、公開空地等及び特例施設（以下「特例施設等」という。）の維持管理責任者を定め、その許可申請書に、特例施設等維持管理責任者選任届（第2号様式）及び特例施設等維持管理誓約書（第3号様式）を添付しなければならない。この場合において、建築主が他の者を特例施設等維持管理責任者に選任したときは、当該特例施設等維持管理責任者の特例施設等維持管理誓約書を添付しなければならない。
- (2) 許可建築物の建築主等又は管理者は、特例施設等維持管理責任者に変更があったときは、速やかに特例施設等維持管理責任者変更届（第4号様式）を市長に提出しなければならない。
- (3) 許可建築物の建築主等又はその敷地の所有者は、許可建築物又はその敷地を譲渡する場合は、特例施設等の設置の趣旨及び維持管理義務を伴うことを譲渡を受けるものに対して明示するとともに、重要事項説明書、管理規約、売買契約書等に、次の事項を記載しなければならない。
  - ア 許可建築物であること。
  - イ 特例施設等の変更及び転用の禁止
  - ウ 特例施設等の概要
- (4) 許可建築物又はその敷地の譲渡を受けた者は、特例施設等維持管理誓約書及び建築主等の名義変更届（第5号様式）を市長に提出しなければならない。

### 3 定期報告等

- (1) 特例施設等の維持管理責任者は、1年に1回、特例施設等維持管理報告書（第6号様式）

により特例施設等の維持管理状況を市長に報告しなければならない。

- (2) 市長は、(1)に定める定期報告とは別に、必要に応じて許可建築物の建築主、所有者又は管理者にその維持管理状況について報告を求めることがある。

#### 4 一時使用

- (1) 特例施設等を一時的に占有し使用しようとするものは、特例施設等一時使用届（第7号様式）を提出しなければならない。ただし、別に定める公共性の高い短期間利用についてはこの限りでない。
- (2) 別に定める特例施設等の使用方針に適合する使用方法により使用する場合は、前号の規定を適用しない。
- (3) 特例施設等の使用方針を定め、又はこれを変更する場合は、建築主等により特例施設等使用方針計画書（第8号様式）を提出しなければならない。
- (4) (2)の規定により特例施設等を使用する場合は、その使用状況について、3(1)の規定に基づく維持管理状況の報告にあわせて、その使用実績を報告すること。

### 第12 取扱いにおける特例

#### 1 準用

法第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項の規定（以下「一団地型総合設計制度」という。）に基づく許可（特例対象規定の適用に係る事項を除く。）については、本要領を準用する。

#### 2 大規模な計画

住宅団地その他大規模な計画に対する本制度による許可の取扱い及び基準並びに計画敷地における規制等が一律でない場合等の取扱い及び基準は、この要領に定める事項のほか、別に定めるものとする。

#### 3 公共空地を設置した建築計画に係る建て替え

公共空地（本制度の適用を受ける建築物の整備と一体的に計画された公園、広場等の空地で、事業者から本市に無償で譲渡されたもの又は無償で貸し付けられたもので、都市計画決定されたもの又は本市により管理されるものをいう。）を設置し、これを計画敷地の一部として本制度による許可及び法第6条第1項の規定による確認を受けた建築物の建て替えに際しては、当該建て替え計画が本制度の適用を受ける場合に限り、当該公共空地を計画敷地の一部として取り扱うことができるものとする。

#### 4 既に本制度による許可を受けた建築物の取扱い

この要領の実施前に本制度による許可（一団地型総合設計制度並びに建築基準法の一部を改正する法律（昭和51年11月15日法律第83号）による改正前の法第52条第3項及

び第56条第3項の規定による許可を含む。以下「旧許可」という。)を受けた建築物について許可の内容を変更する場合の取り扱いは、次に掲げる事項による。

- (1) 旧許可を受けた建築物で、改正前の高度地区計画書により高度地区の制限が適用除外とされていた建築物について許可の内容を変更しようとする場合においては、この要領に定める事項のほか、改正後の高度地区計画書に基づく制限を適用する。
- (2) 旧許可を受けた建築物で、改正前の要領により高さの最高限度の特例の適用を受け高度地区の制限を超えている建築物について許可の内容を変更する場合においては、改正前の要領による高さの限度の特例を受ける際に設けなければならない有効公開空地率を下回ってはならない。ただし、公開空地の有効性から市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。
- (3) 旧許可を受けた建築物について許可の内容を変更しようとする場合においては、既存部分に限って、次のアからウまでに掲げる事項を除き、この要領は適用せず、改正前の要領による基準を適用する。ただし、有効公開空地面積を拡大するなどの改善に努めたにもかかわらず、なおこれらの事項を満たすことができない場合において、市長がやむを得ないと認めたときは、当該事項は適用しない。

ア 有効公開空地率の下限

(7) 第4 3(2)に定める有効公開空地率の下限

(4) 第6 1(1)に定める容積率の割増しに係る要件

イ 公開空地等及び特例施設等の内容に基づく容積率の割増し

ウ 第7 2に定める建築物の各部分の高さの限度(ただし、旧許可により制限の緩和を受けた部分を除く。)

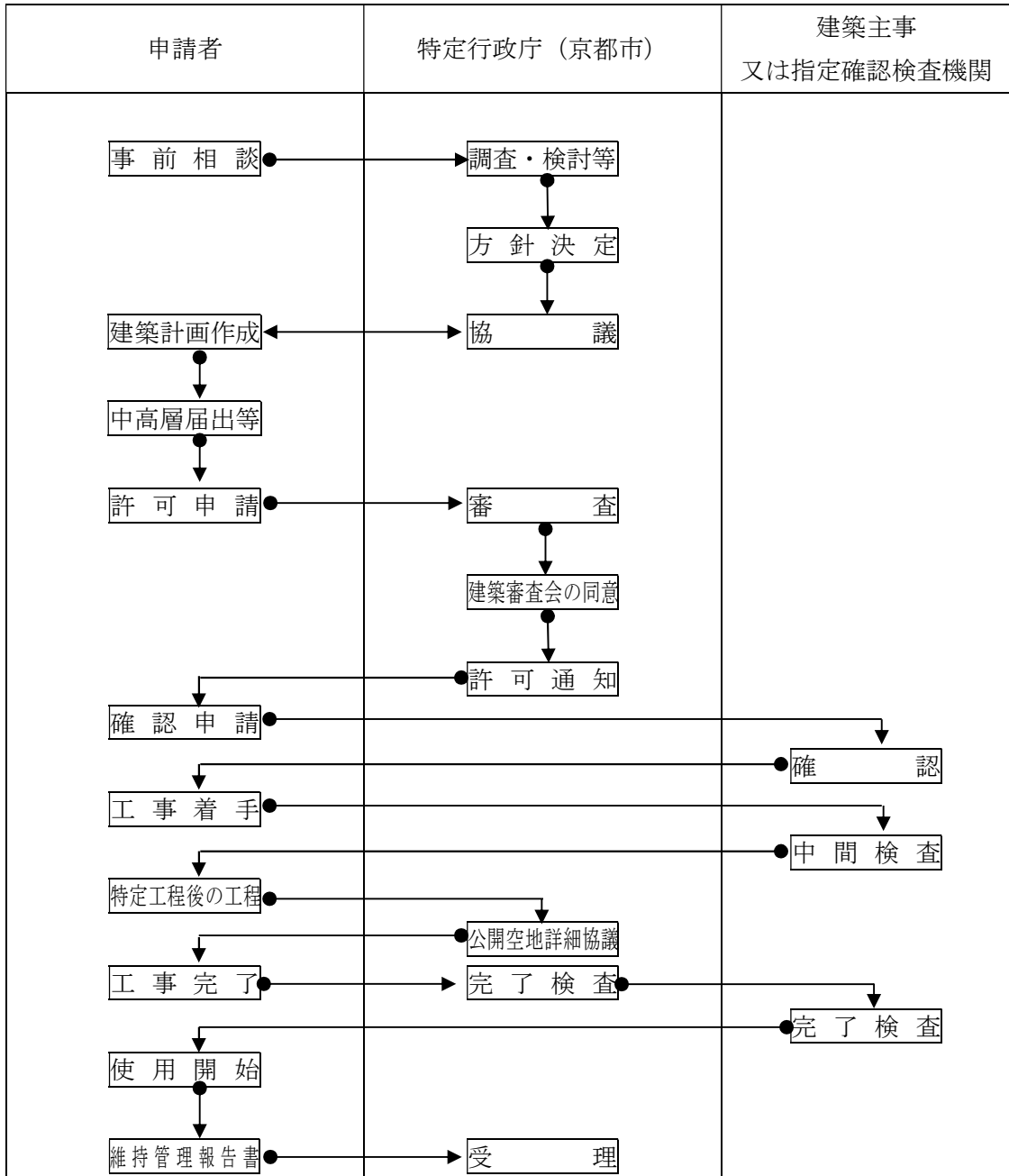
エ 第10 3に定める維持管理及び4に定める一時使用



### 第13 補則

#### 1 手続きの流れ

建築計画を進める前に、総合設計制度を適用できる敷地であるのかどうか、提供しようとする公開空地が地域に有効であるのかどうか等、事前に担当者と協議する。



総合設計制度の許可申請前に、あらかじめ、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例及び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に基づく手続きが完了している必要がある。また、都市計画法に基づく許可、各景観制度に基づく許可、認定、承認又は届出等について各関係機関と協議するほか、消防施設について所轄の消防署と協議する必要がある。

## 2 許可申請

### (1) 許可申請図書

許可申請書の正本及び副本並びに消防用控に、それぞれ京都市建築基準法施行細則第9条第1項第2号及び同条第2項により市長が必要と認める次に掲げる図書を添え、A4版に製本し、提出する。

なお、付近見取図及び配置図を除く図面の縮尺は、100分の1とする。ただし、建築物の規模により図面の大きさが長大になる場合そのほかこれに類する場合についてはこの限りでない。

ア 委任状

イ 理由書

当該建築計画が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、周辺の市街地の環境の整備改善に役立つものであることを詳細に明記したもの。

ウ 一時滞在施設の施設利用等に係る協定書の写し

エ 総合設計制度概要書（第9号様式）

オ 特例施設等維持管理誓約書

カ 特例施設等維持管理責任者選任届

維持管理責任者が未定の場合は、建築主が記名したもの。

キ 公開空地等表示板詳細図及び特例施設表示板詳細図

ク 付近見取図

縮尺1/2500の都市計画地図を利用し、都市計画図(用途地域)にならい着色したもの。

ケ 配置図

縮尺、方位、敷地の境界線及びその明示方法、敷地内における建築物の位置及び用途、特例施設等の位置及び用途、敷地が接する道路の位置及び幅員並びに隣接する建築物の用途及び概要を記載したもの。

コ 敷地面積求積図

サ 公開空地等計画図及び特例施設計画図

公開空地等の種別及び仕上方法、特例施設の用途及び間取り、植栽計画等を記載し、空地部分を仕上材料に近い色で着色し、公開空地等の範囲を朱書で区分したもの。

なお、公開空地等（屋上空地を除く。）が接する階の平面図も記載するものとする。

シ 公開空地等面積求積図

公開空地等の平面形状ごとに次の表に掲げる区分に応じて色分けし、凡例並びに公開空地等の各辺長、実面積及び有効面積を記載したもの。

なお、公開空地の空間形式及び道路との高低差による違いが分かるように表現するものとする。

歩道状	通路状	広場状	一般緑地状	緩衝緑地状	中庭状	屋上
赤	青	茶	緑	黄緑	紫	桃

ス 動線計画図

歩行者、自転車、一般車、緊急自動車及びごみ収集車の動線等を次の表の区分に応じ

て色分けして表示し、凡例を記載したもの。

歩行者	自転車	一般車	緊急自動車	ごみ収集車
緑	紫	青	赤	黄

セ 各階平面図

縮尺、方位、寸法、間取り、各室の用途並びに壁及び開口部の位置を記載したもの。

ソ 立面図

4面以上とし、縮尺、開口部の位置、外壁及び軒裏の構造及び仕上材料を記載したもの。

タ 断面図

2面以上とし、縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出、軒の高さ、建築物の高さ、塔屋を含む高さ並びに断面位置を記載したもの。

チ 建築面積求積図

ツ 床面積求積図

テ 日影図

法第56条の2の規定に基づき、敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲（以下「5メートルライン」という。）における日影時間、敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲（以下「10メートルライン」という。）における日影時間、終日日影の日影曲線、5メートルライン及び10メートルラインを次の表の区分に応じて色分けして表示し、凡例を記載したもの。

5mラインにおける日影時間の日影曲線	10mラインにおける日影時間の日影曲線	終日日影の日影曲線	5mライン	10mライン
青	緑	紫	赤	桃

ト 天空光検討図

ナ パース

建築物及び各公開空地について鳥瞰及びアイレベル

ニ その他

敷地の現況及び建築物の用途、規模、形態、特例制度の適用等により必要と認める資料

(2) 建築審査会用資料

申請者は、建築審査会に提出する資料として、次に掲げる図書を、建築審査会開催日の1週間前までに提出するものとする。

なお、必要図書については、事前に担当者と協議をするものとする。

ア 表紙及び(1)のクからトまで（コ、チ及びツを除く。）に掲げる図書並びにその他市長が必要と認める資料について、表紙を除く資料の右下に通し番号を付し、A3版に製本したもの 20部

イ アに掲げる図書についてPDF形式によりデータ化し、CD-ROMその他の記録媒体に記録したもの 1部

### 3 完了検査

法第7条第1項又は第7条の2第1項の規定による完了検査の受検に先立ち、市長の検査を受検し、完了の承認を得るものとする。

### 4 実施細目等

この要領において別に定めることとされている事項及びこの要領の施行に関し必要な事項は、都市計画局建築指導部長が定める。

## 第14 様式

届出書、報告書、計画書等の様式は次の表に掲げるところによる。

名称	様式
公開空地等・特例施設表示板	第1号様式
特例施設等維持管理責任者選任届	第2号様式
特例施設等維持管理誓約書	第3号様式
特例施設等維持管理責任者変更届	第4号様式
建築主等の名義変更届	第5号様式
特例施設等維持管理報告書	第6号様式
特例施設等一時使用届	第7号様式
特例施設等使用方針計画書	第8号様式
総合設計制度概要書	第9号様式

附 則

この要領は、平成5年11月1日から実施する。

附 則

この要領は、平成8年5月24日から実施する。

附 則

この要領は、平成9年6月5日から実施する。

附 則

この要領は、平成12年3月14日から実施する。

附 則

この要領は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区に関する都市計画の変更の日（平成19年9月1日）から適用する。

附 則

この要領は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度利用地区に関する都市計画の変更の日（平成26年5月20日）から適用する。

附 則

この要領は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度地区に関する都市計画の変更の日（令和5年4月25日）から適用する。