

○高度利用地区（京都駅周辺地区）における 都市計画制限について

多くの観光客等が利用する京都の主要な玄関口である京都駅を中心に商業、業務機能の集積により、発展してきた京都駅周辺地区において、災害時における帰宅困難者対策としての一時滞在施設等を民間活力により確保しやすくするとともに、商業・業務等の用途を誘導しつつ、京都駅の交通結節機能を最大限に活かした土地利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を定めたものです。

1 対象建築物

- **建築面積が100平方メートル以上**の建築物を建築する場合には、「2 容積率の緩和の方法」に示すとおり、用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「指定容積率」といいます。）を超えた容積率緩和が可能となります。
- **建築面積が100平方メートル未満**の建築物は、容積率の緩和を受けることはできません。

2 容積率の緩和の方法

(1) 誘導用途（※1）の割合に応じた容積率の最高限度

A地区、B地区及びC地区においては、誘導用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が2分の1以上の建築物は、指定容積率に10分の10を加算したものを容積率の最高限度とします。

※1 誘導用途：店舗、飲食店その他これらに類するもの、事務所、ホテル、旅館、病院、診療所、学校
（店舗の例：百貨店、物品販売業を営む店舗、サービス業を営む店舗、銀行の支店など）

(2) 一時滞在施設の確保による容積率の加算

一時滞在施設（「京都駅周辺地域都市再生安全確保計画」に定める容積率の緩和の適用を受けるための基準に適合するもの）を確保する場合、以下の計算式により算出される容積率を10分の10を上限に加算することができるものとします。ただし、C地区において誘導用途の割合に応じた容積率の場合は、割増容積率の上限は10分の5とする。

$$\text{割増容積率（％）} = \left(\text{一時滞在施設の待機スペース（※2）の合計面積} \times 0.4 / \text{敷地面積} \right) \times 100$$

※2 待機スペース：屋内空間にあって、多目的ホール、宴会場、食堂、会議室その他これらに類する建築物の部分で閉鎖された空間であり、常時使用されず災害発生時には優先的に使用できるもの

地区名	用途地域	指定容積率	加算できる割増容積率		容積率の最高限度
			(1) 誘導用途に供する部分の床面積の合計が延べ床面積の2分の1以上の建築物の場合	(2) 一時滞在施設を確保する場合	
京都駅周辺地区	A地区	商業地域	600%	+100%	割増容積率 = (一時滞在施設の待機スペースの合計面積 × 0.4 / 敷地面積) × 100 ※割増容積率の上限は100%とする。ただし、C地区において(1)を適用する場合は、割増容積率の上限を50%とする。
	B地区		400%		
	C地区	300%			
	D地区	400%			
		近隣商業地域		-	500%

○容積率における注意事項

- ※ 建築物の敷地の状況によっては、建築基準法（以下「法」という。）により容積率が制限される場合があります。
- ※ 建築物の敷地が、容積率の制限の異なる2以上の地区にわたる場合は、容積率は、異なる地区に属する敷地の部分の面積比により加重平均した数値とします。

3 容積率の最低限度及び建蔽率の最高限度

土地の高度利用を促進するため、下表のとおり定めます。

地区名	用途地域	指定容積率	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度*
京都駅周辺地区	A地区	商業地域	100%	80%
	B地区			
	C地区	400%		
	D地区	300%		
		近隣商業地域		
				400%

※ 建築物の建蔽率の最高限度の特例

- 1 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。
- 2 建築物の建蔽率の最高限度は、法第53条第6項第2号又は第3号に該当する建築物については適用しない。
- 3 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。）であるときは、その敷地は、全て防火地域内にあるものとみなして、第1項の規定を適用する。

次に掲げる各号の一に該当する建築物については、高度利用地区の制限が適用されません。（建築基準法第59条第1項）

- (1) 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って、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの
- (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- (3) 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁（京都市）が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

4 高度利用地区内の建築物の規定による適用除外

次に掲げる各号に該当する建築物については、高度利用地区の制限が適用されません

- (1) 特定街区内の建築物
- (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

5 その他（経過）

- 当初決定 昭和51年8月24日 京都駅南口地区
面積約2.2㏊
- 第1回変更 平成26年5月20日 京都駅周辺地区（名称の変更及び区域拡大）
面積約88.7㏊（A地区約40.5㏊、B地区約28.6㏊、C地区約11.8㏊、D地区約7.8㏊）
- 第2回変更 平成27年12月1日 京都駅周辺地区（用途地域の変更に伴う各地区の面積の変更）
面積約88.7㏊（A地区約66.7㏊、B地区約7.6㏊、C地区約9.2㏊、D地区約5.2㏊）
- 第3回変更 令和元年6月25日 京都駅周辺地区（建築基準法の改正に伴う「建築物の建蔽率の最高限度の特例」の変更）
- 第4回変更 令和2年8月7日 京都駅周辺地区（用途地域の変更に伴う変更）

（お問合せ先）

○都市計画の制限について

京都市都市計画局都市企画部都市計画課
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上ル上本能寺前町488番地
TEL: 075-222-3505 FAX: 075-222-3472

○京都駅周辺地域都市再生安全確保計画について

京都市都市計画局まち再生・創造推進室
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上ル上本能寺前町488番地
TEL: 075-222-3503 FAX: 075-222-3478



