

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
高度利用地区の変更（京都市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考	
高度利用地区 (山科駅前地区)	約 2.8ha	60/10	20/10	6/10	200 m ²		
高度利用地区 (太秦東部地区)	約 0.9ha	33/10	20/10	7/10	300 m ²		
高度利用地区 (京都駅周辺地区)	A地区	約 66.7ha	別表第1 参照	10/10	100 m ² (※1)		
	B地区	約 7.6ha		10/10		8/10	
	C地区	約 9.2ha		10/10		8/10	
	D地区	約 5.2ha		10/10		8/10	
高度利用地区 (七条新千本地区)	約 0.7ha	別表第2 参照	10/10	8/10	100 m ²		
合計	約 93.1ha						

※1 建築物の容積率が、建築基準法（以下「法」という。）第52条第1項第1号から第4号までの規定に基づき用途地域に関する都市計画において定められた建築物の容積率を超える建築物に限り適用する。

別表第1 京都駅周辺地区における建築物の容積率の最高限度について

	(1) 誘導用途（※2）に供する部分の床面積の合計の延べ面積（法第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。以下同じ。）に対する割合が2分の1以上の建築物	(2) (1)以外の建築物
A地区	70/10（※3）	60/10（※3）
B地区	50/10（※3）	40/10（※3）
C地区	40/10（※4）	30/10（※3）
D地区	40/10（※3）	

※2 「誘導用途」とは、以下に掲げるものをいう。

- ・ 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

※3，4 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施設をいう。以下この表において同じ。）を確保する場合の建築物の容積率の最高限度については，表中の数値に関わらず，表中の数値に，「一時滞在施設の待機スペースの合計面積に10分の4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合で表した数値」又は「10分の10（※4の場合は10分の5）」のいずれか小さい方を加えたものを，建築物の容積率の最高限度とする。

別表第2 七条新千本地区における建築物の容積率の最高限度について

(1) 誘導用途（※5）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	(2) (1)以外の建築物
60/10	40/10

※5 「誘導用途」とは，以下に掲げるものをいう。

ホテル，旅館

（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，法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては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つては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。

（建築物の敷地が2以上の地区にわたる場合の措置）

建築物の敷地が制限の異なる2以上の地区にわたる場合においては，当該建築物の容積率については法第52条第7項の規定を，当該建築物の建蔽率については，法第53条第2項の規定をそれぞれ準用する。

（京都駅周辺地区に定める高度利用地区の規定の適用除外）

次の各号に該当する建築物については，京都駅周辺地区に定める高度利用地区の規定は適用しない。

- (1) 都市計画法第8条第1項第4号に規定する特定街区の区域内の建築物
- (2) 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物

「位置，区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画は、平成29年3月に策定した京都駅東南部エリア活性化方針及び平成31年3月に策定した京都駅東部エリア活性化将来構想に掲げる将来像の実現に向けて、本地区において、用途地域の変更及び特別用途地区の指定に合わせて高度利用地区を変更することにより、文化芸術の創造環境の整備を図るものである。