

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	建築物の建ぺい率の最高限度	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	80/10	10/10	8/10	100 m ²
	B地区	約 7.6ha	60/10	10/10	8/10	100 m ²
	C地区	約 9.2ha	45/10	10/10	8/10	100 m ²
	D地区	約 5.2ha	30/10	10/10	6/10	100 m ²
合計	約 92.4ha					

(建築物の建ぺい率の最高限度の特例)

- 1 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法（以下「法」という。）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 5 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であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、前項の規定を準用する。

(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、当該建築物の建ぺい率については、法第 53 条第 2 項の規定をそれぞれ準用する。

(京都駅周辺地区における建築物の容積率の最高限度について)

1 A地区

(1) 誘導用途の割合に応じた容積率の最高限度

誘導用途（別表第 1 に掲げる用途。以下同じ。）に供する部分の床面積の合計の延べ面積（建築基準法第 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 以上の建築物については、10 分の 70 を限度とし、2 分の 1 未満の建築物については、10 分の 60 を限度とする。

(2) 一時滞在施設による割増容積率の加算

一時滞在施設※1を確保する建築物については、誘導用途の割合による容積率の最高限度に一時滞在施設の待機スペース※2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（以下「一時滞在施設による割増容積率」という。）を加えることができる。ただし、一時滞在施設による割増容積率は10分の10を限度とする。

(3) 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

前各号の特例の適用を受ける建築物の建築面積が100平方メートル未満の場合にあつては、容積率の最高限度は10分の60を限度とする。

2 B地区

(1) 誘導用途の割合に応じた容積率の最高限度

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以上の建築物については、10分の50を限度とし、2分の1未満の建築物については、10分の40を限度とする。

(2) 一時滞在施設による割増容積率の加算

一時滞在施設を確保する建築物については、誘導用途の割合による容積率の最高限度に一時滞在施設による割増容積率を加えることができる。ただし、一時滞在施設による割増容積率は10分の10を限度とする。

(3) 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

前各号の特例の適用を受ける建築物の建築面積が100平方メートル未満の場合にあつては、容積率の最高限度は10分の40を限度とする。

3 C地区

(1) 誘導用途の割合に応じた容積率の最高限度

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以上の建築物については、10分の40を限度とし、2分の1未満の建築物については、10分の30を限度とする。

(2) 一時滞在施設による割増容積率の加算

一時滞在施設を確保する建築物については、誘導用途の割合による容積率の最高限度に一時滞在施設による割増容積率を加えることができる。ただし、誘導用途割合による容積率の最高限度が10分の40の場合には10分の5を加えた数値を、10分の30の場合には10分10を加えた数値を限度とする。

(3) 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

前各号の特例の適用を受ける建築物の建築面積が100平方メートル未満の場合にあつては、容積率の最高限度は10分の30を限度とする。

4 D地区

(1) 一時滞在施設に応じた割増容積率

一時滞在施設を確保しない建築物については、10分の20を上限とする。

一時滞在施設を確保する建築物については、10分の20に一時滞在施設による割増容積率を加えることができる。ただし、一時滞在施設による割増容積率は10分の10を限度とする。

(2) 特例の適用を受ける建築物の建築面積の制限

前号の特例の適用を受ける建築物の建築面積が100平方メートル未満の場合にあつては、容積率の最高限度は10分の20を限度とする。

※1 一時滞在施設とは、「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。

※2 待機スペースとは、「京都駅周辺地域都市再生安全確保計画」に定める基準に適合する施設をいう。

5 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(イ)項第5号に掲げる建築物

別表第1 京都駅周辺地区内の誘導用途

- 1 店舗，飲食店その他これらに類するもの
- 2 事務所
- 3 ホテル，旅館
- 4 病院，診療所
- 5 学校

「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、交通拠点の周辺に都市機能を集積させ、利便性の向上を図るとともに、地球環境への負荷が少ないエコ・コンパクトな都市構造を実現するため、用途地域の変更に併せて京都駅周辺地区を変更するものである。