

# 東九条西山王町地区地区計画

## ○地区計画の目標

当地区は、京都最大のターミナルである京都駅の南側に位置し、道路等の基盤整備が整うなど交通至便な地域で、商業・業務・宿泊機能等の多様な都市機能が集積しており、にぎわいある町並みが形成されている地区であるが、今後、建築物の老朽化等による建替え等が進むことが想定される地区でもある。

また、「京都市都市計画マスタープラン」において、公共交通ネットワークを活用した広域的な拠点としての土地利用や商業・業務機能などの多様な都市機能の集積を図る地区に位置付けるとともに、「新・京都市南部創造まちづくり推進プラン」では、「京都駅南口周辺地区まちづくり指針」に基づき、周辺生活環境との調和を図りつつ、京都の玄関口にふさわしいにぎわいのあるまちづくりを目指すことを位置付けている。

このような地区において、地区計画を策定することにより、多様な都市機能の更なる立地誘導を図りつつ、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新、充実を図ることで京都の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを進める。

## 【区域の整備・開発及び保全の方針】

### ○土地利用に関する方針

京都の玄関口にふさわしい開放感ある町並み形成と周辺環境と調和した空間形成を誘導するとともに、良好な市街地環境の形成を図るため、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図る。

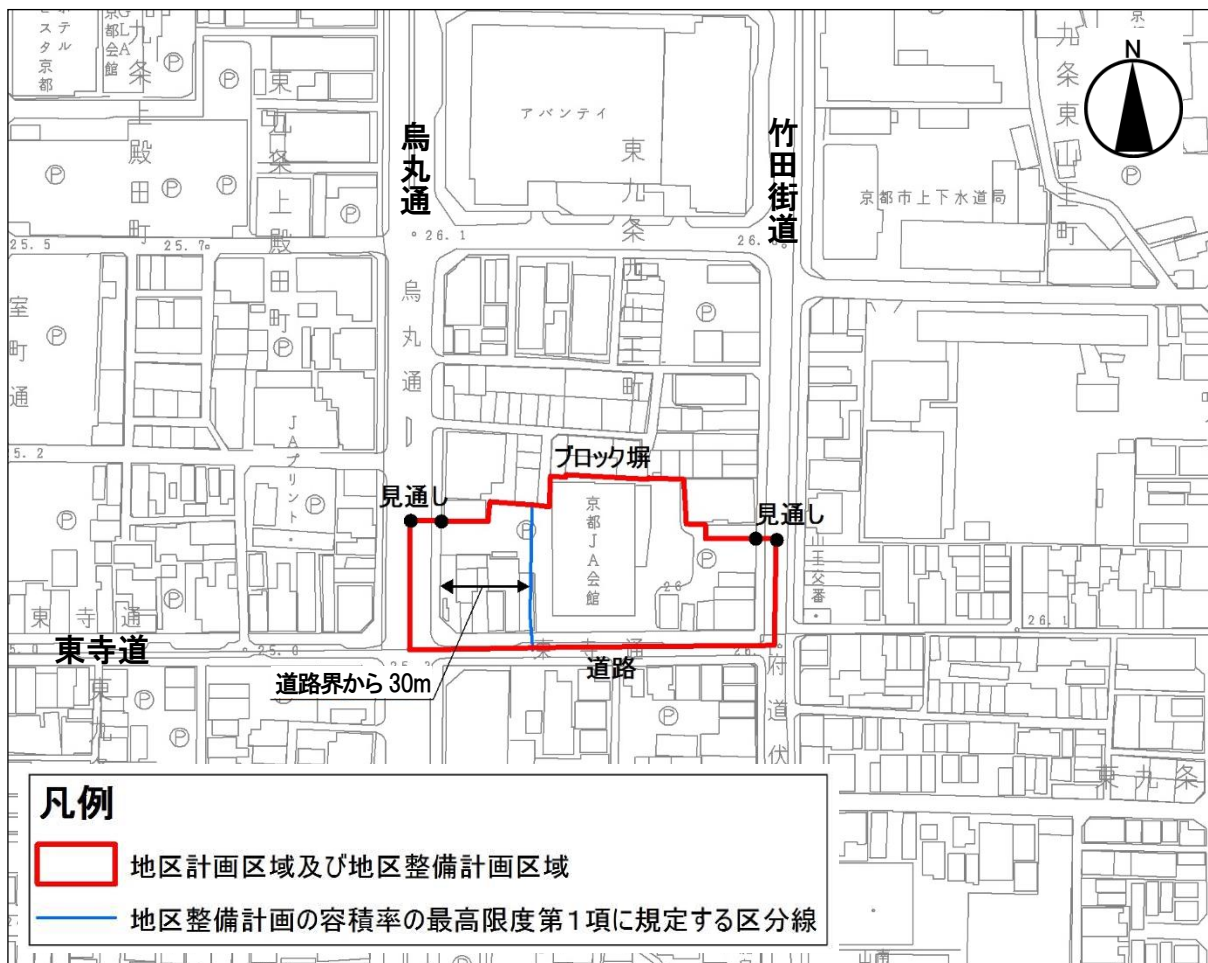
### ○建築物等の整備の方針

交通至便な立地をいかし、京都の玄関口にふさわしい拠点として、商業・業務・宿泊機能等の更新、充実を図るために、特定の用途の建築物や周辺環境との調和に寄与するようなオープンスペースの確保を誘導するため、「容積率の最高限度」、「容積率の最低限度」、「建蔽率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」を定める。

【地区計画 位置図】



【地区計画及び地区整備計画 区域図】



## 【地区整備計画】

### ○容積率の最高限度

- 1 建築物の容積率の最高限度は、烏丸通の道路界から30mまでの範囲内の建築物にあっては、10分の60、烏丸通の道路界から30mを超える範囲内の建築物にあっては、10分の40とする。
- 2 前項の規定の適用については、次の各号に該当する場合、建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値を前項に掲げる数値に加えた数値とする。ただし、(1)、(2)の両方に該当する場合は、(2)のみ適用する。
  - (1) 次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、当該敷地内の建築物の延べ面積（建築基準法（以下「法」という。）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をいう。）の2分の1以上の場合 10分の10  
ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店  
イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗  
ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗  
エ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの  
オ 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗  
カ 事務所  
キ ホテル又は旅館  
ク 病院  
ケ 診療所  
コ 学校
  - (2) (1)の要件を満たし、かつ、建築物（地盤面下の部分は除く。）の壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀（隣地境界線に沿って設けられるものは除く。）から当該敷地が接する前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが2メートル以上の場合 10分の12
- 3 前項の規定は、敷地面積が150平方メートルに満たない建築物には適用しない。

### ○容積率の最低限度

10分の10。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物には適用しない。

- (1) 敷地面積が150平方メートルに満たないもの
- (2) 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
- (3) 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

### ○建蔽率の最高限度

10分の8（(1)又は(2)のいずれかに該当する建築物にあっては10分の9、(1)及び(2)に該当する建築物にあっては10分の10。）。ただし、法第53条第6項各号（同項第1号にあっては、同条第7項の規定により適用される場合を含む。）のいずれかに該当する建築物には適用しない。

- (1) 準防火地域内にある耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。）又は準耐火建築物等（法第53条第3項第1号ロに規定するものをいう。）
- (2) 法第53条第3項第2号に規定する建築物

### ○建築物の建築面積の最低限度

100平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物には適用しない。

- (1) 敷地面積が150平方メートルに満たないもの
- (2) 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
- (3) 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

お問合せ先

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る上本能寺前町 488

TEL (075) 222-3505