

計議第 2 8 8 号議案参考資料 1

計議第 2 8 8 号議案 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）

目	P. 1	計議第 2 8 8 号議案	理由説明書
次	P. 2 ～ 4	計議第 2 8 8 号議案	新旧対照表

理由説明書

本都市計画は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）が施行されることを踏まえ、高度利用地区に定める建築物の建蔽率の最高限度について、防火地域等における延焼防止性能の高い建築物等に係る緩和の規定整備を行うため、高度利用地区を変更するものである。

※_____で示す箇所が変更箇所

(新) 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	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
高度利用地区 (七条新千本地区)	約 0.7ha	60/10	10/10	8/10	100 m ²	
合 計	約 93.1ha					

(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（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。

(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（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。

※_____で示す箇所が変更箇所

(旧) 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
高度利用地区 (七条新千本地区)	約 0.7ha	60/10	10/10	8/10	100 m ²	
合 計	約 93.1ha					

(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 5 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おいては、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60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おいては、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おいては、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おいては、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幹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」に定める基幹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

- (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おいては、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おいては、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おいては、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おいては、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幹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」に定める基幹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

(新)

(七条新千本地区における誘導用途の割合に応じた建築物の容積率の最高限度について)
誘導用途（別表第2に掲げる用途。）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60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。

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

別表第2 七条新千本地区内の誘導用途

1	ホテル、旅館
---	--------

「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、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）が施行されることを踏まえ、高度利用地区に定める建築物の建築率の最高限度について、防火地域等における延焼防止性能の高い建築物等に係る緩和の規定整備を行うため、高度利用地区を変更するものである。

(旧)

(七条新千本地区における誘導用途の割合に応じた建築物の容積率の最高限度について)
誘導用途（別表第2に掲げる用途。）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60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。

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

別表第2 七条新千本地区内の誘導用途

1	ホテル、旅館
---	--------

「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、観光資源とともに交通アクセスの優れた京都駅西部エリアにおいて、宿泊機能を誘導し、周辺の観光資源等の活性化を図るため、高度利用地区を定めるものである。

計議第287号議案

京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)
地区計画の変更について(京都市決定)
(東九条西山王町地区)

計議第288号議案

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について(京都市決定)

平成31年3月
京都市

1 これまでの経過について

平成30年6月27日 建築基準法の一部を改正する法律の公布
⇒ 建蔽率の緩和規定の拡充

法改正の経緯

平成28年12月 新潟県糸魚川市の大規模火災

被災地域は「準防火地域」に指定されていたものの、広範囲に延焼が拡大



密集した木造家屋の建替えが進まず、防火の
現行基準を満たさない建築物が多く存在

法改正の趣旨

こうした大規模火災の甚大な被害を踏まえ、防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するため、建蔽率の緩和規定を拡充



→ 公布から1年以内に施行される予定

2 建蔽率に関する改正内容について

防火地域・準防火地域内の建築物について、より一層延焼防止性能の向上を図るため、建蔽率の緩和対象エリアを準防火地域にも拡大するとともに、対象となる建築物の防火要件を合理化する。

<現行の建蔽率の緩和規定>

防火地域	準防火地域
耐火建築物 ➡ 建蔽率10%加算 (80%地域の場合は 建蔽率が適用除外)	緩和なし

<改正後の建蔽率の緩和規定>

防火地域	準防火地域
耐火建築物 又は これと同等以上の性能のもの ➡ 建蔽率10%加算 (80%地域の場合は 建蔽率が適用除外) 防火要件を合理化	耐火建築物 若しくは 準耐火建築物 又は これらと同等以上の性能のもの ➡ 建蔽率 10%加算 緩和対象エリアを拡大

2

3 地区計画の変更について（計議第287号議案）

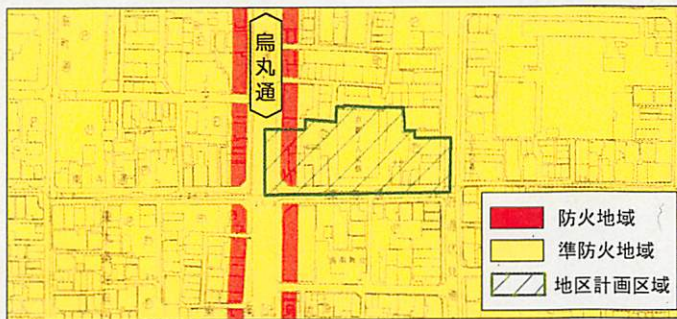
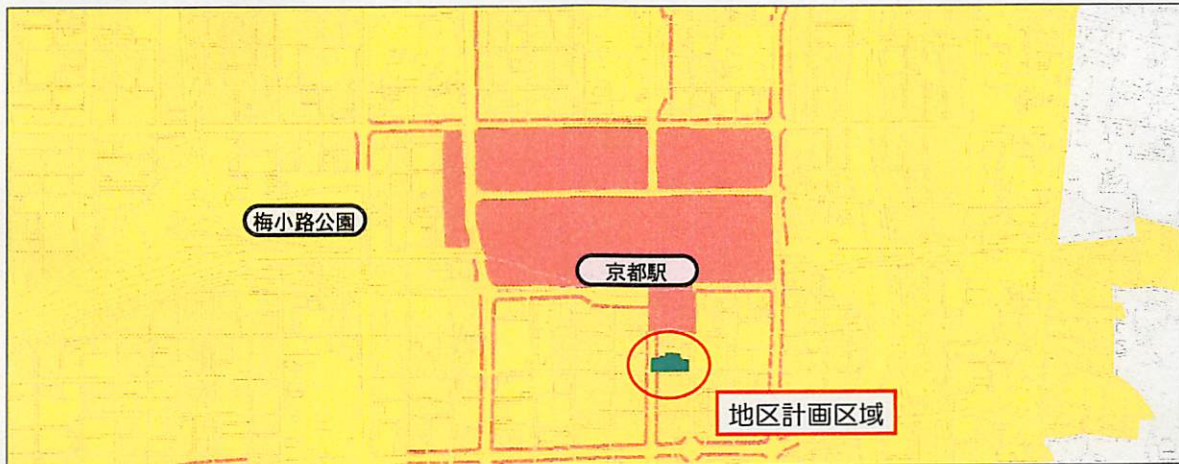
本市で定める地区計画のうち、建蔽率の最高限度を定めており、かつ、その区域が防火地域又は準防火地域に指定されているものは、以下の8地区

地区計画名（当初決定年月日）	
・府庁地区官庁街（S63.4.22） ・九条西洞院地区（H4.10.20）（※1） ・京都第二赤十字病院・梅屋小学校跡地地区（H8.5.24） ・山科駅地区（H8.5.24） ・京都外国語大学地区（H16.4.12） ・京都市高度医療・保健衛生福祉地区（H19.2.8）（※2） ・太秦安井山ノ内地区（H25.7.23） （※1）京都テルサ （※2）京都市立病院 ↓ ・大学や病院などといった拠点整備を図るための地区計画 ・周辺の市街地環境や景観との調和等を目的に、一定のオープンスペースを定め、建蔽率を指定の数値より厳しく制限	・東九条西山王町地区（H28.11.25） ↓ 法改正の趣旨に即した 地区計画の変更

3

3 地区計画の内容について（計議第287号議案）

東九条西山王町地区地区計画



地区整備計画

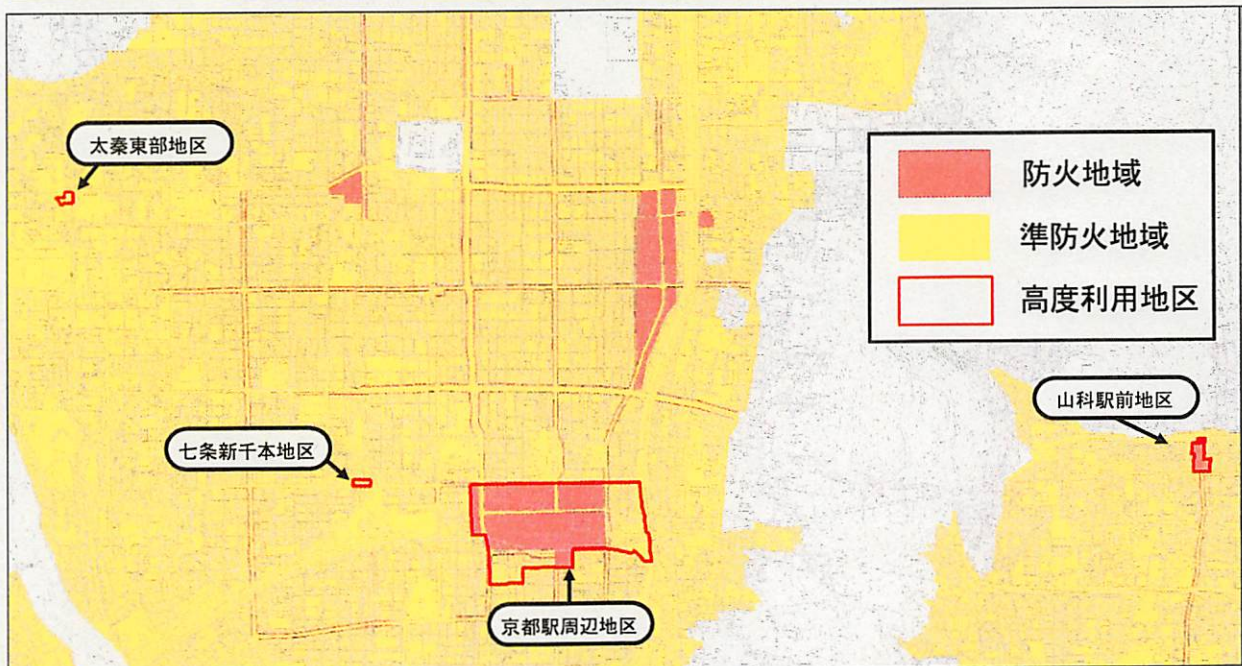
- ↳ 建築物等に関する事項
- ↳ 建蔽率の最高限度

法改正の趣旨に沿った規定整備

4

4 高度利用地区の変更について（計議第288号議案）

本市で定める高度利用地区は、以下の4地区（それぞれ、建蔽率の最高限度を定めており、かつ、その区域が防火地域又は準防火地域に指定されている）



建築物の建蔽率の最高限度の特例

法改正の趣旨に沿った規定整備

5