

第68回京都市都市計画審議会次第

◎日 時 平成31年3月25日（月） 午後1時30分から

◎場 所 御所西 京都平安ホテル 1階 「平安の間」
(京都市上京区烏丸通上長者町上ル 電話 075-432-6181)

◎次 第

1 開会

2 議事

- ・ 計議第286号議案
- ・ 計議第287号議案
- ・ 計議第288号議案
- ・ 計議第289号議案

3 閉会

京都市都市計画審議会委員

区 分	氏 名 (敬称略)	備 考
条例第2条第2項第1号委員	板 谷 直 子	立 命 館 大 学 客 員 研 究 員
	川 崎 雅 史	京 都 大 学 大 学 院 教 授 ○
	兒 島 宏 尚	京 都 商 工 会 議 所 専 務 理 事
	佐 藤 由 美	奈 良 県 立 大 学 准 教 授
	島 田 洋 子	京 都 大 学 大 学 院 准 教 授
	須 藤 陽 子	立 命 館 大 学 教 授
	塚 口 博 司	立 命 館 大 学 特 任 教 授 ◎
	中 嶋 節 子	京 都 大 学 大 学 院 教 授
	葉 山 勉	京 都 精 華 大 学 教 授
	牧 紀 男	京 都 大 学 教 授
	宮 川 邦 博	公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター専務理事
同項第2号委員	下 村 あ き ら	ま ち づ く り 委 員 会
	田 中 明 秀	産 業 交 通 水 道 委 員 会
	西 村 義 直	教 育 福 祉 委 員 会
	山 本 恵 一	ま ち づ く り 委 員 会
	井 上 け ん じ	ま ち づ く り 委 員 会
	西 野 さ ち 子	ま ち づ く り 委 員 会
	樋 口 英 明	総 務 消 防 委 員 会
	大 道 義 知	ま ち づ く り 委 員 会
	西 山 信 昌	総 務 消 防 委 員 会
	隠 塚 功	教 育 福 祉 委 員 会
	村 山 祥 栄	総 務 消 防 委 員 会
	菅 谷 浩 平	文 化 環 境 委 員 会
同項第3号委員	森 戸 義 貴	国土交通省近畿地方整備局企画部長
	藤 森 和 也	京 都 府 建 設 交 通 部 長
	小 林 晃	京 都 府 警 察 本 部 交 通 部 長
同項第4号委員	原 小 壽	京都市地域女性連合会副会長
	岡 本 喜 八	京 都 市 消 防 団 協 会 副 会 長
条例第5条第2項委員	小 原 雅 人	持 続 可 能 な 都 市 検 討 部 会 委 員
	八 田 眞 理 子	持 続 可 能 な 都 市 検 討 部 会 委 員

◎会長 ○会長職務代理者

平成31年3月25日開催

第68回京都市都市計画審議会議案

京都市都市計画審議会

第 6 8 回 京都市都市計画審議会議事事項

議 事 番 号	議 事 事 項	備 考	頁
計議第 286 号	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)	淀娯楽・レクリエーション地区地区計画の変更	1
計議第 287 号	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地区計画の変更	6
計議第 288 号	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)	山科駅前地区, 太秦東部地区, 京都駅周辺地区, 七条新千本地区の変更	9
計議第 289 号	京都市持続可能な都市構築プラン(仮称) について(意見聴取)	都市再生特別措置法第 81 条第 17 項に基づく意見聴取	13

計 議 第 2 8 6 号
都 企 計 第 2 5 9 号
平 成 3 1 年 3 月 5 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

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(京都市決定)

都市計画娯楽・レクリエーション地区地区計画を次のように変更する。

名 称		娯楽・レクリエーション地区地区計画
位 置		京都市伏見区横大路神宮寺，横大路松林，納所薬師堂，納所星柳，納所和泉屋，納所中河原，納所大野，納所下野，葭島渡場島町，向島又兵衛，納所岸下及び淀池上町の各一部
面 積		約 83.1ヘクタール
地区計画の目標		当地区は，京都市の南端に位置しており，大正14年に京都競馬場が開場して以来，競馬の健全な発展を図るとともに，広く全国から幅広い世代が利用できる本市の娯楽・レクリエーションの重要な拠点として発展してきた。 また，都市計画マスタープランにおいて，娯楽・レクリエーション等をはじめとする交流機能を高める土地利用を誘導する地区の一つとして位置付けている。 このような地区において，周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある街区を形成するとともに，将来にわたり競馬場に特化した娯楽・レクリエーション機能の維持・更新を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	当地区においては，競馬場施設の整備を推進する一方，周辺の既存住宅地や河川との調和も考慮した土地利用を図る。 また，当該地をA地区，B地区に二分したうえで，A地区については，観覧席及び馬場を中心とした娯楽施設の整備を図り，B地区については，車による来場者の玄関口として，駐車場を中心とした施設の整備を図る。 さらに，敷地内に存する空地については，可能な限り緑化を推進するとともに，馬場とその周辺を隔てる緩衝帯としての緑豊かな樹林地を保全し，周辺環境との調和を図る。
	地区施設の整備の方針	来場者や地域住民等の憩いの場となる広場を整備し，潤いのある地域環境づくりに貢献する。また，鉄道沿いに通路を整備することで，来場者等の利便性を確保するとともに，広域避難場所に指定されているB地区の駐車場への有効なアクセス機能として，地域の安全性向上に貢献する。
	建築物等の整備の方針	建築物等の用途の制限を定めることにより，当地区にふさわしい娯楽・レクリエーション機能の充実を図る。 また，壁面の位置の制限，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定めることにより，周辺環境との調和及び良好な街並みの形成を図る。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場 約10,000平方メートル 通路 幅員7メートル 延長約700メートル

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約58.5ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2（へ）項各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（いずれも競馬の実施に関する業務に従事する者の居住の用に供するものに限る。） (2) 前号の建築物に付属するもの (3) 京都市娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限の緩和に関する条例別表都市計画において娯楽・レクリエーション地区第1種地区と定められた区域の項に規定する建築物に付属するもの
		壁面の位置の制限	1 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から敷地境界線（宇治川の境界線部分に限る。以下、この項において同じ。）までの距離の最低限度は3メートルとする。ただし、地階を除く階数が1の建築物であって、次の(1)及び(2)のいずれにも該当するものにあつては、1メートルとする。 (1) 当該建築物の全部を競馬の実施の用に供するものであること。 (2) 当該建築物の部分のうち、敷地境界線までの距離が3メートルに満たないものの水平投影の敷地境界線に面する長さ当該建築物以外の建築物の部分のうち、敷地境界線までの距離が3メートルに満たないものの水平投影の敷地境界線に面する長さを合計して得た数値を敷地境界線の長さで除して得た数値が10分の1以下であること。 2 壁面から敷地境界線（前項に規定するものを除き、地区整備計画区域の境界線上のものに限る。）までの距離の最低限度は3メートルとする。ただし、専ら歩行者の通行の用に供する公共用歩廊で、地階を除く階数が2以下のものについては、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	1 計画図に示す区域A-1における建築物の高さについては、その最高限度を35メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物（以下「塔屋等」という。）の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、35メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）とする。 2 計画図に示す区域A-2における建築物の高さについては、その最高限度を20メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが3メートルを超える場合においては、20メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに3メートルを加えたものとする。）とする。 3 計画図に示す区域A-3における建築物の高さについては、その最高限度を15メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが3メートルを超える場合においては、15メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに3メートルを加えたものとする。）とする。 4 計画図に示す区域A-4における建築物の高さについては、その最高限度を10メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが3メートルを超える場合においては、10メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに3メートルを加えたものとする。）とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 1 高さが20メートルを超える建築物の屋根の形状は、外壁上部に水平線を強調する庇状のものを設けるなど、良好な屋上の景観及びまとまりのある良好なスカイラインの形成に資するものとする。 2 高さが20メートル以下の建築物の屋根の形状は、勾配屋根又は良好な屋上の景観に配慮されたものとする。 3 屋根の材料は、地域特性を踏まえた良好な屋上の景観に配慮されたものとする。 4 計画図に示す区域A-1及びA-2における建築物の屋根の色彩は、原則として光沢のない灰色、光沢のない黒及び光沢のない濃い茶色とすること。 5 計画図に示す区域A-3における建築物の屋根の色彩は、原則として光沢のない濃い灰色、光沢のない黒及び光沢のない濃い茶色とすること。 6 計画図に示す区域A-4における建築物の屋根の色彩は、原則として光沢のない濃い灰色、光沢のない黒及び光沢のない濃い茶色とすること。ただし、周囲の植栽等に馴染む濃い緑色で、機能上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。 7 地区内の他の建築物との調和に配慮し、まとまりのある良好な景観の形成に資するものとする。 8 道路及び河川に面する外壁は、周辺への圧迫感の低減を図るため、当該道路及び河川からの十分な後退や外壁面の分節等の配慮を行うこと。 9 建築物の主要な外壁には、次に掲げる色彩を使用すること。ただし、着色を施していない自然素材を用いる場合又は計画図に示す区域A-4において、周囲の植栽等に馴染む濃い緑色で、機能上やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。 (1) R（赤）系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上8.5以下であるもの (2) YR（黄赤）系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上8.5以下であるもの (3) Y（黄）系の色相で、彩度が3以下かつ明度が4以上8.5以下であるもの (4) N（無彩色）系の色相で、明度が4以上8.5以下であるもの 10 主要な外壁に使用する材料は、光沢のないものとする（ガラス及び自然素材を除く。）。 11 塔屋等の位置、規模及び形態意匠については、建築物の本体と均整がとれたものとする。 12 塔屋等の高さ（当該塔屋等が周囲の屋根又は床と接する位置の平均の高さにおける水平面からの当該塔屋等の最上部までの高さをいう。）は、3メートル（計画図に示す区域A-1においては4メートル）以下とすること。ただし、機能上必要であり、かつ、建築物の最高の高さからの塔屋等の最上部までの高さが3メートル（計画図に示す区域A-1においては4メートル）を超えず、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場合は、この限りでない。 13 屋上及び公共の用に供する空地に面して設ける建築設備は、ルーバー等で適切に修景し、建築物の本体と調和したものとする。 14 公共の用に供する空地に面し、駐車場、駐輪場等を設ける場合は、地区内の植栽及び建築物と調和した門、塀又は植栽等により町並みの連続性に配慮すること。 15 土地に定着する工作物の高さは20メートル以下とすること。ただし、機能上必要であり、地域の良好な景観の形成に支障がないと認められる場
--------	------------	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	合は、この限りでない。 16 建築物に定着する工作物の高さは、当該建築物の最上部を超えないものとする。 17 工作物の規模及び形態意匠は、地区内の建築物と調和するとともに、周辺の景観に違和感を与えないものとする。 18 建築物に定着する工作物にあつては、位置、規模及び形態意匠について建築物の本体と均整がとれたものとする。 19 工作物のうち、携帯電話用アンテナは、建築物の外壁面に設置する場合、その色彩を当該外壁面の色彩に合わせる。 20 工作物のうち、太陽光発電装置は、屋根材と一体となったものとし、その色彩が屋根の色彩と同様で景観上支障がないものとする。ただし、公共の用に供する空地から容易に望見できない場合は、この限りでない。
		垣又は柵の構造の制限	計画図に示す敷地境界線に沿って垣又は柵を設置する場合には、生垣又は鉄柵、フェンス等透視可能なものに植栽を施したものでなければならない。 また、同様に、コンクリート造等による塀を設置する場合には、地盤面からの塀の高さは3メートル以下のもので、かつ高木から形成される植樹帯を併設しなければならない。
	土地の利用に関する事項		1 計画図に表示する区域については、樹林地として保全する。 2 保全する樹林地の区域には建築物その他の工作物を建築、築造又は設置してはならない。ただし、競馬を実施するうえでやむを得ない行為についてはこの限りでない。
	地区の区分	地区の名称	B地区
		地区の面積	約24.6ヘクタール
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	壁面から敷地境界線までの距離の最低限度は5メートルとする。
		垣又は柵の構造の制限	計画図に示す敷地境界線に沿って垣又は柵を設置する場合には、生垣又は鉄柵、フェンス等透視可能なものに植栽を施したものでなければならない。 また、隣地境界線に沿ってコンクリート造等による塀を設置する場合には、地盤面からの塀の高さは2メートル以下のもので、かつ高木から形成される植樹帯を併設しなければならない。

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、建築物等の高さの最高限度の区域、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限の区域、垣又は柵の構造の制限の位置及び樹林地の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、新たに広場や通路の地区施設、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び土地の利用に関する事項を定めるなどにより、周辺環境と調和した緑豊かで潤いのある街区を形成するとともに、将来にわたり競馬場に特化した娯楽・レクリエーション機能の維持・更新を図るものである。

計 議 第 2 8 7 号
都 企 計 第 2 6 0 号
平 成 3 1 年 3 月 5 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

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（京都市決定）

都市計画東九条西山王町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		東九条西山王町地区地区計画
位 置		京都市南区東九条西山王町の一部
面 積		約 0.6 ヘクタール
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。
及 区 び 域 の 整 備 の 方 針 開 発	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」、「建ぺい率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」を定める。
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	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つては、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つては、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

地区整備計画	建築物等に関する事項		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つては10分の9、(1)及び(2)に該当する建築物にあつては10分の10。）。ただし、法第53条第6項各号（同項第1号にあつては、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

「区域及び地区整備計画の区域等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、地区整備計画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に係る緩和の規定整備を行うため、地区計画を変更するものである。

計 議 第 2 8 8 号
都 企 計 第 2 6 1 号
平 成 3 1 年 3 月 5 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

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 ㎡	
高度利用地区 (太秦東部地区)		約 0.9ha	33/10	20/10	7/10	300 ㎡	
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 ㎡	
	B 地区	約 7.6ha	60/10	10/10	8/10	100 ㎡	
	C 地区	約 9.2ha	45/10	10/10	8/10	100 ㎡	
	D 地区	約 5.2ha	30/10	10/10	6/10	100 ㎡	
高度利用地区 (七条新千本地区)		約 0.7ha	60/10	10/10	8/10	100 ㎡	
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。

(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 (い) 項第 5 号に掲げる建築物

(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。

計 議 第 2 8 9 号
都 企 計 第 2 6 2 号
平 成 3 1 年 3 月 5 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

京都市持続可能な都市構築プラン（仮称）について（照会）

都市再生特別措置法第81条第17項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会の意見をお聴きします。

京都市持続可能な都市構築プラン（仮称）について

資料1 京都市持続可能な都市構築プラン（仮称）のとおり