

「持続可能な都市の構築」及び「新景観政策の更なる進化」 に向けた都市計画の見直しについて

【用途地域、特別用途地区（らくなん進都産業集積地区）、高度地区、防火地域・準防火地域、景観地区の変更】

京都市では「持続可能な都市の構築」及び「新景観政策の更なる進化」に向けて、地域の特性に応じて暮らしや営みを生き活きとしたものに誘導し、魅力的で持続可能なまちづくりを推進するため、**令和元年12月6日**に都市計画の見直し等を行いました。（一部、令和2年4月施行予定）

変更箇所の全体概要

1 道路基盤の整備状況等を踏まえ、都市活力や利便性の向上を図ります。

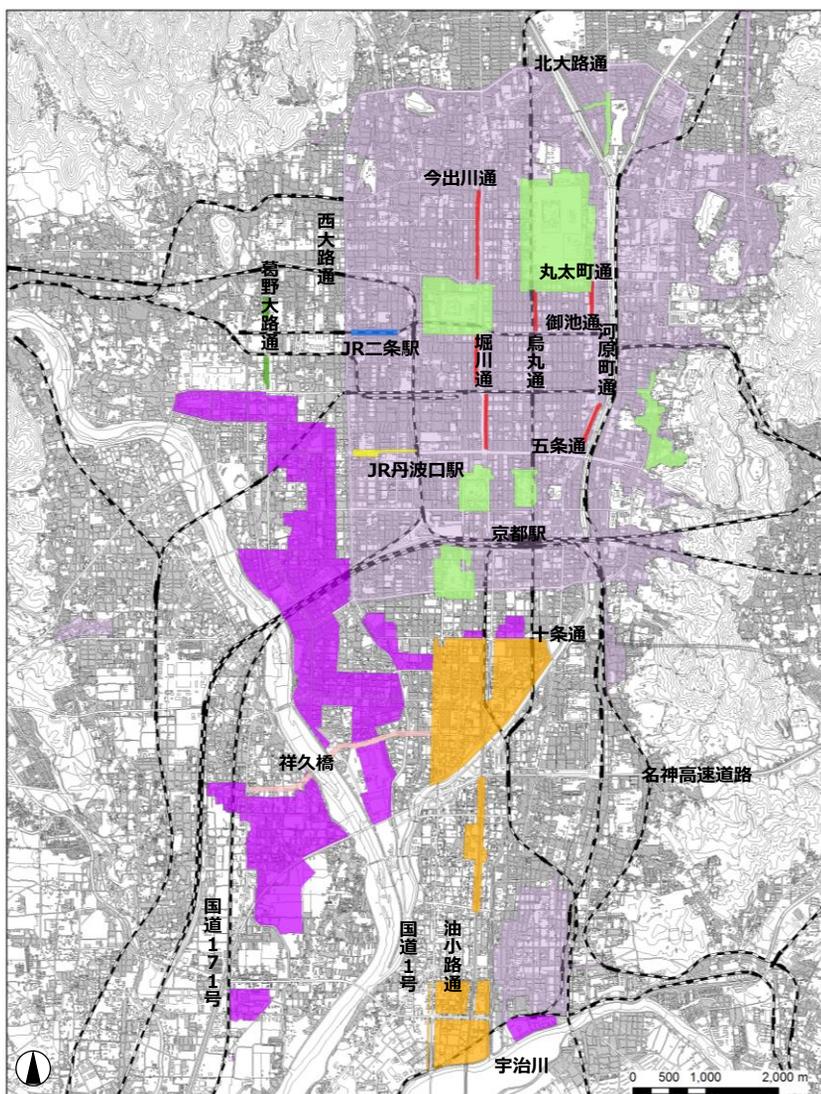
- 五条通沿道 … 2ページ
(JR丹波口駅～西大路通)
- 御池通沿道 … 3ページ
(JR二条駅～西大路通)
- 葛野大路通沿道 … 3ページ
(太子道～天神川、三条通～四条通)
- 国道171号～祥久橋～国道1号 … 4ページ

2 ものづくりをはじめとする産業の集積と働きやすい都市環境の向上を図ります。

- らくなん進都 … 5, 6ページ
- 四条通以南の工業地域等 … 6ページ

3 美観地区等の建物の基準を見直し、地域の特性に応じたきめ細やかな景観形成を図ります。

- 歴史遺産型美観地区（一般地区）における適切な勾配屋根の誘導 … 7ページ
- 幹線道路沿道の地域特性を踏まえたデザイン基準の見直し … 7ページ
- 両側町の「通り景観」に配慮した景観地区の見直し【令和2年4月施行予定】 … 8ページ
- 室外機等の設備機器に関するデザイン基準の見直し【令和2年4月施行予定】 … 8ページ



【お問合せ先】

- | | | |
|-----------------------|-------------|--------------|
| ・都市計画の見直しについて | 都市企画部 都市計画課 | 075-222-3505 |
| ・美観地区等の見直し（上記3）について | 都市景観部 景観政策課 | 075-222-3397 |
| ・らくなん進都産業集積地区建築条例について | 建築指導部 建築指導課 | 075-222-3620 |

地図の凡例

地図の着色は、12種類の用途地域を示しています。
また、図中の円内の表記は、容積率、高度地区、建蔽率を示しています。

見直し箇所については、赤枠で記載しています。

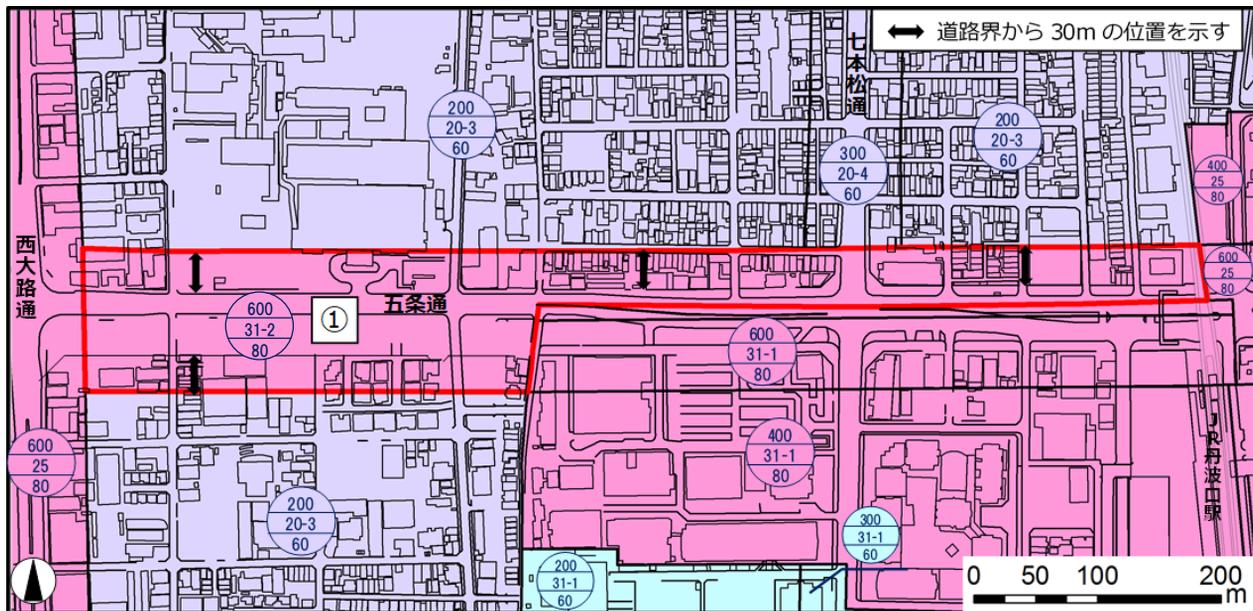
	第一種低層住居専用地域		準住居地域
	第二種低層住居専用地域		近隣商業地域
	第一種中高層住居専用地域		商業地域
	第二種中高層住居専用地域		準工業地域
	第一種住居地域		工業地域
	第二種住居地域		工業専用地域



1 道路基盤の整備状況等を踏まえ、都市活力や利便性の向上を図ります。

五条通沿道（JR丹波口駅～西大路通）

国内外から訪れる多くの人々の活動を支える拠点として都市活力の向上を図るため、オフィスなどが集積するエリアとなるよう、道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性を踏まえつつ、用途地域や容積率等の見直しを行いました。



①	用途地域	容積率	建蔽率	高度地区	防火地域等	景観地区
変更前	準工業地域	200% 300%	60%	20m 第3種 20m 第4種	準防火地域	沿道型美観形成地区 (幹線地区)
変更後	商業地域	600%	80%	31m 第2種 【※1】	防火地域 【※2】	沿道型美観形成地区 (五条通地区) 【※3】

【※1】 31m 第2種高度地区（従来の31m高度地区は、31m第1種高度地区に変更します。）
次の要件を全て満たす建築物は31m、その他の建築物は20mを建築物の高さの最高限度とします。

- ア 敷地が五条通に接し、かつ、敷地面積が1,000㎡以上
- イ 五条通の境界線から2m、五条通以外の敷地境界線から1mの壁面後退
- ウ a, bのいずれかの建築物
 - a 事務所又は研究施設
 - b aの機能性を高める利便施設（図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所又は幼保連携型認定こども園）を併設した建築物（aの用途に供する部分の床面積の合計が2分の1以上のものに限る。）

【※2】 防火地域の範囲

五条通の道路境界線から11mの範囲を防火地域に変更

【※3】 景観地区の見直し

「沿道型美観形成地区」の類型として「五条通地区」を新設し、五条通に面して歩行者空間と調和した景観形成を誘導するため、植栽等の基準を定めます。

<植栽等の基準>

敷地面積が1,000㎡以上で、かつ、高さが20mを超える建築物を建築する場合は、五条通に沿って、8mごとに、次のいずれかの植栽等を設けること。

- ① 高さ2.5m以上の高木1本
- ② 高さ1m以上の中木3本
- ③ 8㎡の緑地

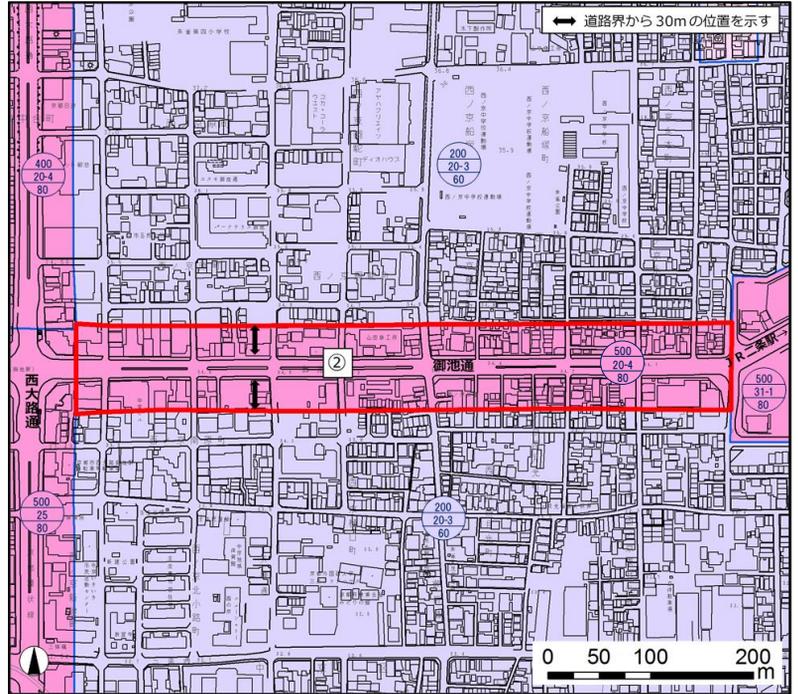
御池通沿道（JR二条駅～西大路通）

道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性などを踏まえ、容積率等の見直しを行いました。

②	用途地域	容積率	防火地域等
変更前	商業地域	300%	準防火地域
変更後	商業地域	500%	防火地域【※4】

【※4】防火地域の範囲

御池通の道路境界線から11mの範囲を防火地域に変更

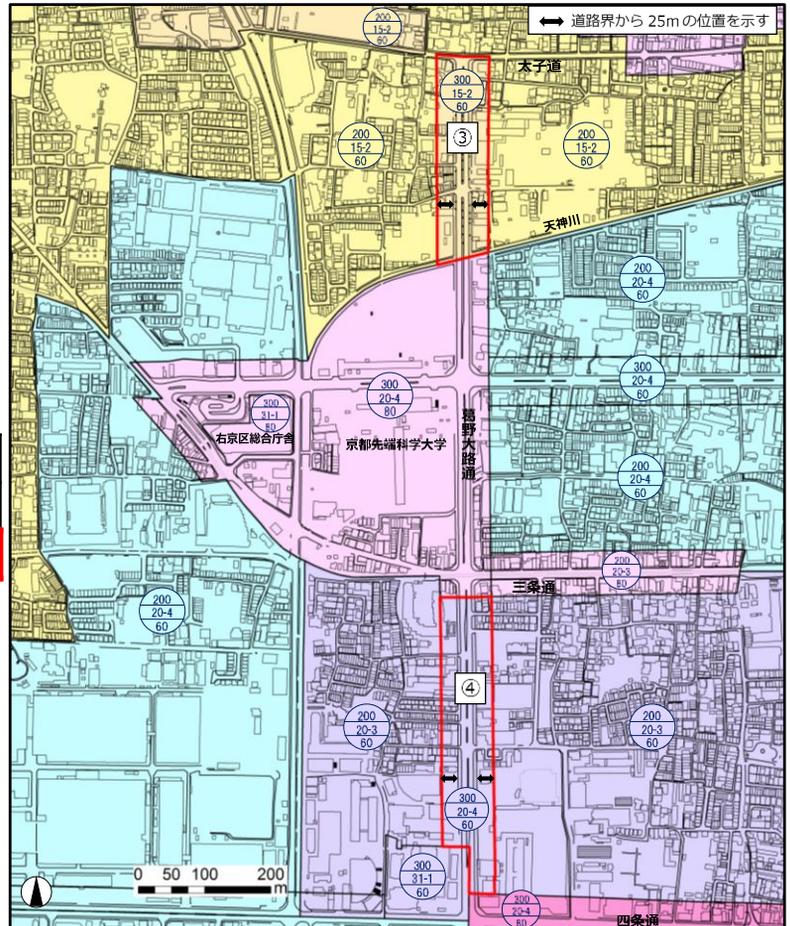


葛野大路通沿道（太子道～天神川，三条通～四条通）

道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性などを踏まえ、用途地域や容積率等の見直しを行いました。

③	用途地域	容積率
変更前	第一種住居地域	200%
変更後	第二種住居地域	300%

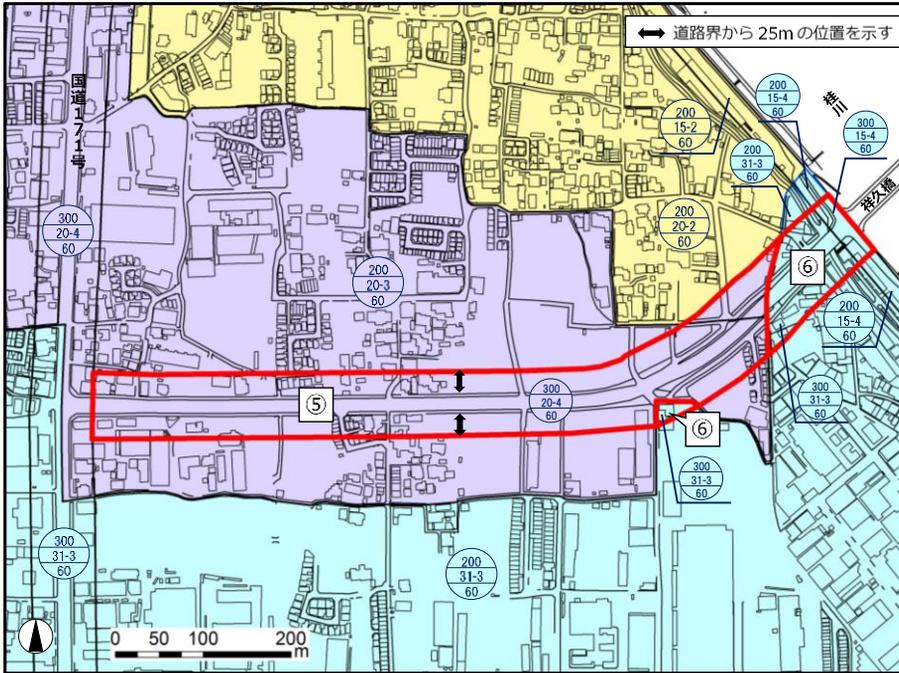
④	用途地域	容積率	高度地区
変更前	準工業地域	200%	20m第3種
変更後	準工業地域	300%	20m第4種



国道171号～祥久橋～国道1号間の道路の沿道

道路基盤の整備状況や周辺の土地利用との一体性を踏まえ、用途地域や容積率等の見直しを行いました。

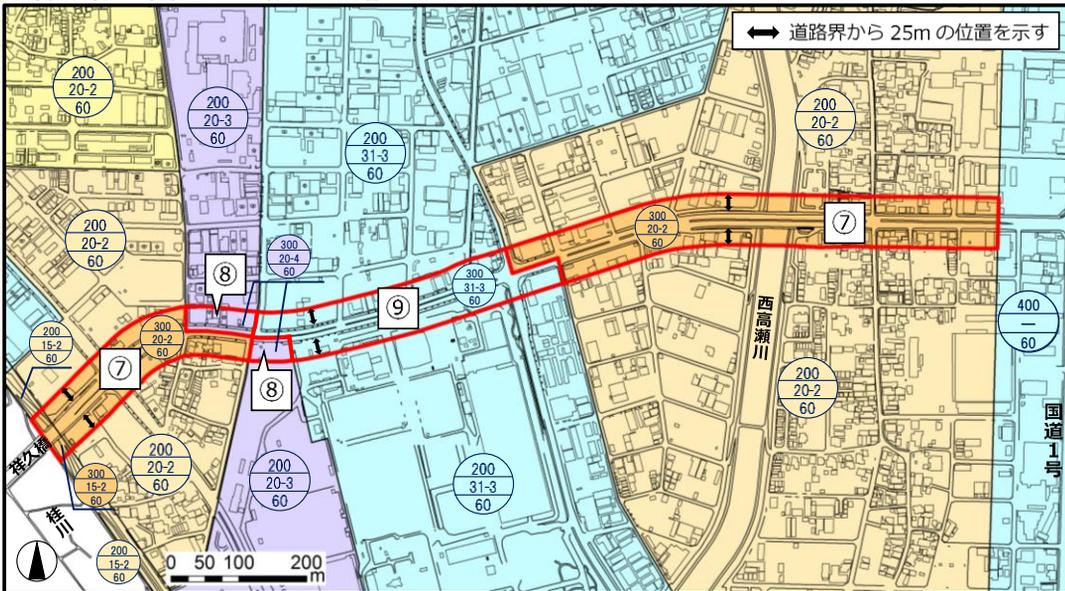
・国道171号～祥久橋間の道路の沿道



⑤	用途地域	容積率	高度地区
変更前	準工業地域 第一種住居地域	200%	20m第3種 20m第2種
変更後	準工業地域	300%	20m第4種

⑥	用途地域	容積率
変更前	工業地域	200%
変更後	工業地域	300%

・祥久橋～国道1号間の道路の沿道



⑦	用途地域	容積率
変更前	第二種住居地域	200%
変更後	準住居地域	300%

⑧	用途地域	容積率	高度地区
変更前	準工業地域	200%	20m第3種
変更後	準工業地域	300%	20m第4種

⑨	用途地域	容積率
変更前	工業地域	200%
変更後	工業地域	300%

2 ものづくりをはじめとする産業の集積と働きやすい都市環境の向上を図ります。

らくなん進都

産業の集積や働きやすい都市環境の向上を図るため、容積率や特別用途地区（らくなん進都産業集積地区）等の見直しを行いました。

・鴨川以北の工業地域等の幹線沿道

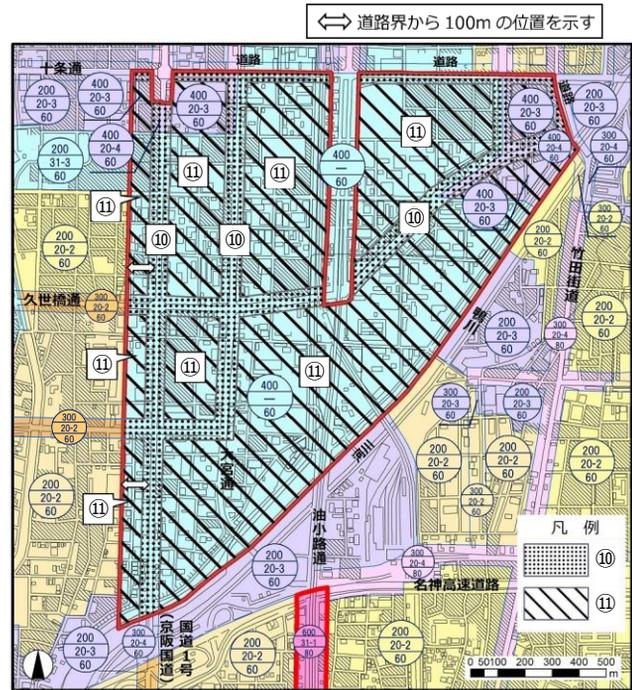
⑩	用途地域	容積率	特別用途地区
変更前	工業地域 準工業地域	300%	—
変更後	工業地域 準工業地域	400%	誘導用途400%【※5】 その他300%

・鴨川以北の工業地域等のうち、幹線沿道を除く区域

⑪	用途地域	容積率	特別用途地区
変更前	工業地域 準工業地域	300%	誘導用途300%【※5】 その他200%
変更後	工業地域 準工業地域	400%	誘導用途400%【※5】 その他200%

【※5】誘導用途

工場，事務所，研究施設及びこれらに付属する建築物



・鴨川以南の商業地域

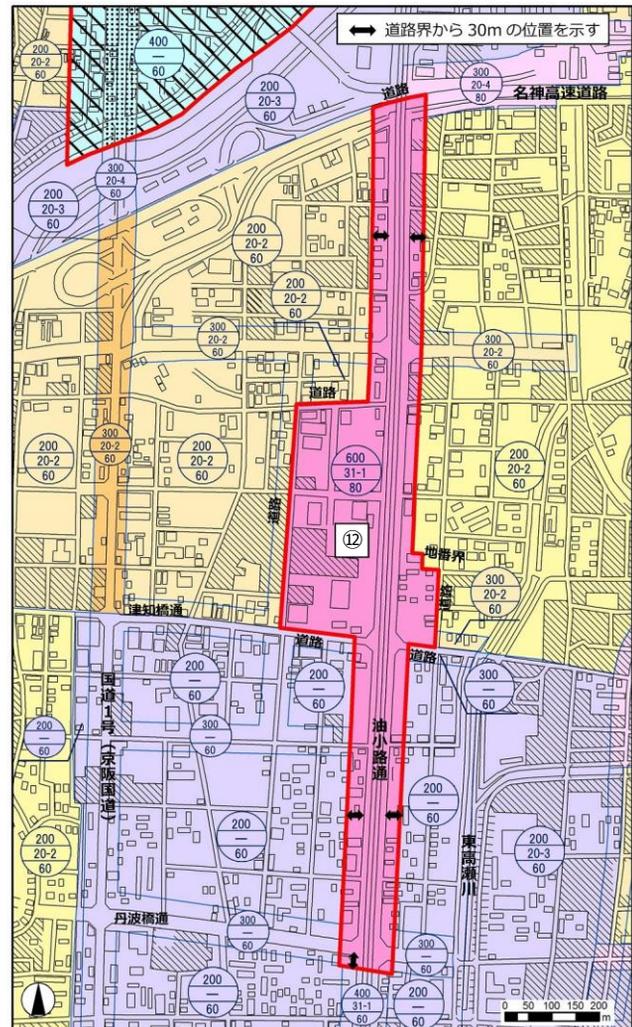
⑫	用途地域	容積率	特別用途地区	防火地域等
変更前	商業地域	400%	—	—
変更後	商業地域	600%	誘導用途600%【※6】 その他400%	防火地域【※7】

【※6】誘導用途

事務所，研究施設及びこれらに付属する建築物（敷地面積が1,000㎡以上の建築物に限る。）

【※7】防火地域の範囲

上記変更のほか、油小路通の道路境界線から11mの範囲を防火地域に指定

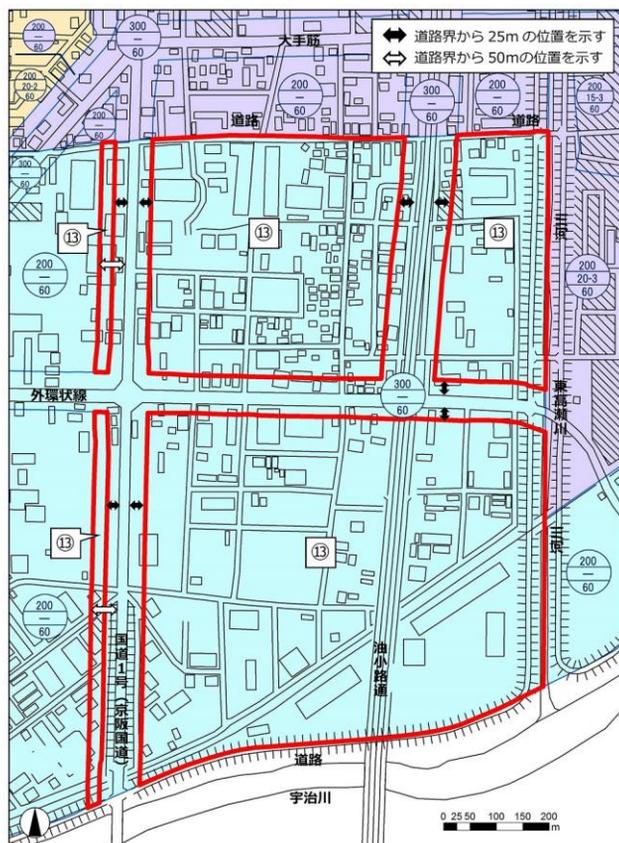


・鴨川以南の工業地域のうち、幹線道路を除く区域

⑬	用途地域	容積率	特別用途地区
変更前	工業地域	200%	—
変更後	工業地域	300%	誘導用途300%【※8】 その他200%

【※8】誘導用途

工場、事務所、研究施設及びこれらに付属する建築物

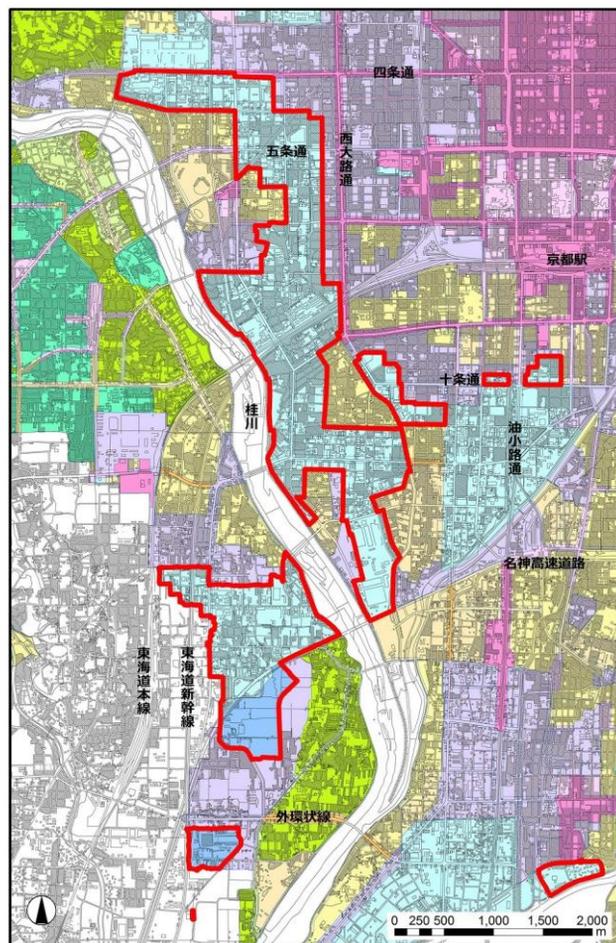


四条通以南の工業地域等（従来の20m第5種高度地区の区域）

産業の集積や働きやすい都市環境の向上を図るため、高度地区の見直しを行いました。

従来の20m第5種高度地区の充実

	高度地区の名称	建築物の高さの最高限度
変更前	20m第5種	<ul style="list-style-type: none"> 工場、事務所又は研究施設（以下「工場等」という。）の用途のみに供する建築物 31m 上記以外の建築物 20m
変更後	31m第3種	<ul style="list-style-type: none"> 工場等又は延べ面積の2分の1以上を工場等の用途に供し、かつ図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店、診療所、保育所若しくは幼保連携型認定こども園の用途を兼ねる建築物 31m 上記以外の建築物 20m



3 美観地区等の建物の基準を見直し、地域の特性に応じたきめ細やかな景観形成を図ります。

歴史遺産型美観地区（一般地区）における適切な勾配屋根の誘導

〈高度地区の見直し〉

御所、二条城、本願寺、東寺等の周辺の市街地に指定している歴史遺産型美観地区（一般地区）内の12m及び15m高度地区において、建築物の規模等に応じた適切な勾配屋根による良好な景観へと誘導するため、認定制度を設けました。

屋根形状も含めてデザインが優れていると認められる建築物については、3mを限度に勾配屋根の一部が高さ規制を超えることを認めることとしておりますが、この認定制度の適用を受けようとする場合は、事前協議を行っていただくことになります。詳しくは、担当窓口にて御相談ください。

幹線道路沿道の地域特性を踏まえたデザイン基準の見直し

美観地区内での下表の幹線道路の沿道では、幹線道路付近の歴史的資産や岸辺の景観に配慮し、かつ、幹線道路にふさわしい良好な沿道景観を形成するため、建築物の軒庇の設置や、外壁等の後退に関する基準を一部適用しない、ただし書き規定を設けました。

このただし書き規定の適用を受けようとする場合は、事前協議を行っていただくことになります。詳しくは、担当窓口にて御相談ください。

〈景観地区のデザイン基準の見直し〉

以下の幹線道路沿道を対象に、建築物の軒庇の設置や、外壁等の後退に関する基準を見直しました。

▼対象となる幹線道路沿道

歴史遺産型 美観地区 (一般地区)	河原町通、烏丸通、堀川通、 今出川通、丸太町通、 押小路通（堀川通以西に限る）、 御池通（堀川通以東に限る） 又は九条通
岸辺型 美観地区 (一般地区)	川端通

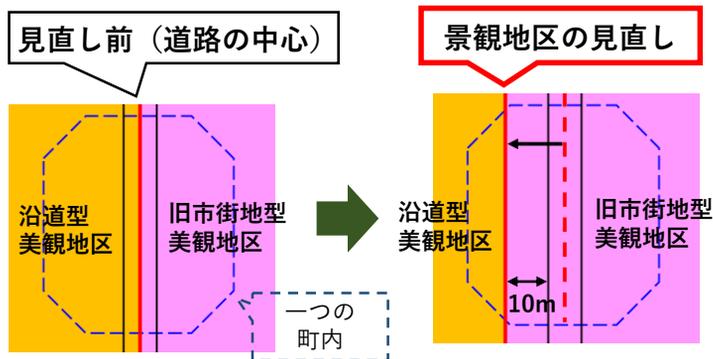


両側町の「通り景観」に配慮した景観地区の見直し【令和2年4月施行予定】

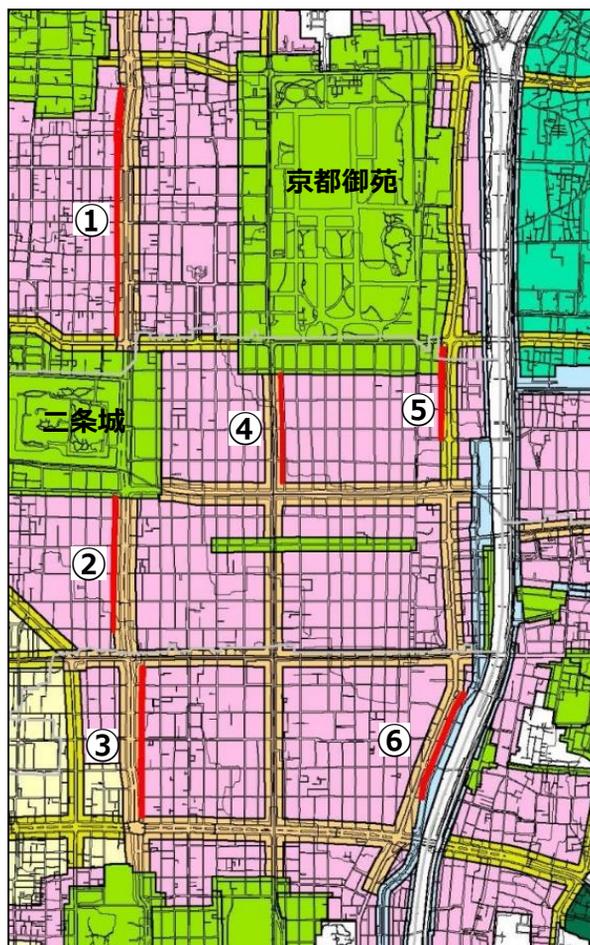
道路を挟んで同じ町内なのに、デザイン基準が異なる地域では、両側町の「通り景観」に配慮し、通りの両側に同一の景観基準が適用されるよう、景観地区指定を見直しました。

〈景観地区の指定の見直し〉

以下の見直し箇所について、両側町の通りを中心にデザイン基準が異なる地域を対象に、景観地区の指定を見直しました。



箇所	景観地区
① 葎屋町通の東側 (元誓願寺通～丸太町通)	「沿道型美観地区」から 「旧市街地型美観地区」 に見直し
② 岩上通の東側 (御池通～四条通)	
③ 醒ヶ井通の西側 (四条通～五条通)	
④ 車屋町通の西側 (竹屋町通～御池通)	
⑤ 新椹木町通の東側 (丸太町通～二条通)	「沿道型美観形成地区」から 「旧市街地型美観地区」 に見直し
⑥ 西木屋町通の西側 (綾小路橋付近～万寿寺通)	「沿道型美観地区」から 「 <u>岸边型美観地区(歴史的 町並み地区)</u> 」に見直し



室外機等の設備機器に関するデザイン基準の見直し【令和2年4月施行予定】

景観地区(美観地区及び美観形成地区)において、道路等から隣地越しに見えるエアコン室外機等の設備機器についても、格子の設置や色彩を建築物と合わせる等、景観へ配慮していただくようデザイン基準を見直します。

〈景観地区のデザイン基準の見直し〉

