

計議第 293 号議案～第 298 号議案参考資料 1

計議第 293 号議案	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 用途地域の変更（京都市決定）
計議第 294 号議案	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 特別用途地区の変更（京都市決定） （らくなん進都産業集積地区）
計議第 295 号議案	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 高度地区の変更（京都市決定）
計議第 296 号議案	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 防火地域及び準防火地域の変更（京都市決定）
計議第 297 号議案	京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画） 景観地区の変更（京都市決定）
計議第 298 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（京都市決定） （京都外国語大学地区地区計画）

目次	P. 1	計議第 293 号議案	理由説明書，新旧対照表
	P. 4	計議第 294 号議案	理由説明書，新旧対照表
	P. 6	計議第 295 号議案	理由説明書，新旧対照表
	P. 15	計議第 296 号議案	理由説明書，新旧対照表
	P. 17	計議第 297 号議案	理由説明書，新旧対照表
	P. 51	計議第 298 号議案	理由説明書，新旧対照表

理 由 説 明 書

本市では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進展といった様々な社会経済状況の変化に対応するとともに、これまでの「保全・再生・創造」の土地利用を基本としながら、将来にわたって安心安全で暮らしやすく、魅力や活力のある持続可能な都市構造を目指している。

また、時代とともに絶えず刷新を続ける「新景観政策」の下、社会情勢の変化を勘案し、京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、コミュニティの活動等と連携して地域固有の魅力を高めていくことが必要である。

これらを踏まえ、本都市計画は、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、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るとともに、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ることを目的に、用途地域を変更するものである。

新 旧 対 照 表

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
用途地域の変更（京都市決定）

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
用途地域の変更（京都市決定）

（新）

都市計画用途地域を次のように変更する。

下線が変更箇所

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 148 ha	5/10 以下	3/10 以下	—	100 m ²	10m	1.0%
	約 896 ha	6/10 以下	4/10 以下	—	100 m ²	10m	6.0%
	約 2,003 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	13.4%
	約 496 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	10m	3.3%
小計	約 3,543 ha						23.7%
第二種低層住居専用地域	約 17 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	0.1%
	約 3.7 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	10m	0.0%
小計	約 21 ha						0.1%
第一種中高層住居専用地域	約 94 ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	0.6%
	約 2,190 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.6%
	約 72 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
小計	約 2,356 ha						15.7%
第二種中高層住居専用地域	約 678 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.5%
	約 35 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
小計	約 713 ha						4.7%
第一種住居地域	約 <u>1,772</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>11.8%</u>
	約 7.0 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
小計	約 <u>1,779</u> ha						<u>11.8%</u>
第二種住居地域	約 <u>1,034</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9%
	約 <u>235</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
小計	約 <u>1,269</u> ha						8.5%
準住居地域	約 8.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>0.1%</u>
	約 <u>96</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.6%
小計	約 <u>104</u> ha						<u>0.7%</u>
近隣商業地域	約 198 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3%
	約 766 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.1%
小計	約 964 ha						6.4%
商業地域	約 <u>16</u> ha	30/10 以下	—	—	—	—	0.1%
	約 <u>475</u> ha	40/10 以下	—	—	—	—	<u>3.2%</u>
	約 <u>60</u> ha	50/10 以下	—	—	—	—	0.4%
	約 <u>273</u> ha	60/10 以下	—	—	—	—	<u>1.8%</u>
	約 191 ha	70/10 以下	—	—	—	—	1.3%
小計	約 1015 ha						6.8%
準工業地域	約 <u>1,680</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>11.2%</u>
	約 <u>156</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>1.0%</u>
	約 <u>26</u> ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>0.2%</u>
小計	約 <u>1,862</u> ha						<u>12.4%</u>
工業地域	約 921 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>6.1%</u>
	約 <u>175</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>1.2%</u>
	約 <u>190</u> ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>1.3%</u>
小計	約 <u>1,286</u> ha						8.6%
工業専用地域	約 68 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
合計	約 14,980 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

（旧）

都市計画用途地域を次のように変更する。

下線が変更箇所

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 148 ha	5/10 以下	3/10 以下	—	100 m ²	10m	1.0%
	約 896 ha	6/10 以下	4/10 以下	—	100 m ²	10m	6.0%
	約 2,003 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	13.4%
	約 496 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	10m	3.3%
小計	約 3,543 ha						23.7%
第二種低層住居専用地域	約 17 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	100 m ²	10m	0.1%
	約 3.7 ha	10/10 以下	6/10 以下	—	80 m ²	10m	0.0%
小計	約 21 ha						0.1%
第一種中高層住居専用地域	約 94 ha	15/10 以下	5/10 以下	—	—	—	0.6%
	約 2,190 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	14.6%
	約 72 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
小計	約 2,356 ha						15.7%
第二種中高層住居専用地域	約 678 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.5%
	約 35 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
小計	約 713 ha						4.7%
第一種住居地域	約 <u>1,775</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>11.9%</u>
	約 7.0 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
小計	約 <u>1,782</u> ha						<u>11.9%</u>
第二種住居地域	約 <u>1,041</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9%
	約 <u>233</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
小計	約 <u>1,274</u> ha						8.5%
準住居地域	約 8.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>0.0%</u>
	約 <u>89</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.6%
小計	約 <u>97</u> ha						<u>0.6%</u>
近隣商業地域	約 198 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3%
	約 766 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.1%
小計	約 964 ha						6.4%
商業地域	約 <u>21</u> ha	30/10 以下	—	—	—	—	0.1%
	約 <u>504</u> ha	40/10 以下	—	—	—	—	<u>3.4%</u>
	約 <u>55</u> ha	50/10 以下	—	—	—	—	0.4%
	約 <u>237</u> ha	60/10 以下	—	—	—	—	<u>1.6%</u>
	約 191 ha	70/10 以下	—	—	—	—	1.3%
小計	約 1008 ha						6.8%
準工業地域	約 <u>1,691</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>11.4%</u>
	約 <u>169</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>1.1%</u>
	約 <u>8.0</u> ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>0.0%</u>
小計	約 <u>1,868</u> ha						<u>12.5%</u>
工業地域	約 973 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>6.5%</u>
	約 <u>309</u> ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>2.1%</u>
	約 <u>3.8</u> ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	<u>0.0%</u>
小計	約 <u>1,286</u> ha						8.6%
工業専用地域	約 68 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.5%
合計	約 14,980 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

(適用除外)

1 次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備等（以下、「公共施設等の整備等」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下、「最低敷地面積」という。）の規定に適合する土地若しくは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条の 2 第 3 項の規定により最低敷地面積の規定を適用しないこととされる土地で、公共施設等の整備等に伴い、面積が減少し、かつ、最低敷地面積の規定に適合しないものについては、面積減少後の土地についてその全部を一の敷地として使用し、又は公共施設等により分割された各々を一の敷地として使用する場合には、最低敷地面積の規定を適用しない。ただし、公共施設等の整備等が行われる際、既に最低敷地面積の規定に違反していた敷地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の規定に違反することとなる土地についてはこの限りではない。

- (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。
- (2) 河川、水路その他の公共施設
- (3) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）による都市公園
- (4) 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 2 の 2 第 3 号に該当する通路

2 前項の規定は、公共施設等の整備等の後に、最低敷地面積の規定に適合するに至った建築物の敷地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の規定に適合するに至った土地については適用しない。

理 由

本都市計画は、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、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るとともに、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ることを目的に、用途地域を変更するものである。

(適用除外)

1 次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備等（以下、「公共施設等の整備等」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下、「最低敷地面積」という。）の規定に適合する土地若しくは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条の 2 第 3 項の規定により最低敷地面積の規定を適用しないこととされる土地で、公共施設等の整備等に伴い、面積が減少し、かつ、最低敷地面積の規定に適合しないものについては、面積減少後の土地についてその全部を一の敷地として使用し、又は公共施設等により分割された各々を一の敷地として使用する場合には、最低敷地面積の規定を適用しない。ただし、公共施設等の整備等が行われる際、既に最低敷地面積の規定に違反していた敷地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の規定に違反することとなる土地についてはこの限りではない。

- (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。
- (2) 河川、水路その他の公共施設
- (3) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）による都市公園
- (4) 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 2 第 3 号に該当する通路

2 前項の規定は、公共施設等の整備等の後に、最低敷地面積の規定に適合するに至った建築物の敷地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の規定に適合するに至った土地については適用しない。

理 由

本都市計画は、京都駅西部エリアにおいて、用途地域を変更することにより、多彩な地域資源をつなげ、京都の新しい賑わいを創出するまちづくりを進めるものである。

また、第 6 回目の区域区分の変更に伴い、市街化調整区域に編入する区域に指定している用途地域を廃止するものである。

理 由 説 明 書

本市では、らくなん進都（高度集積地区）を、新しい京都の活力を支える南部地域の先導地区として位置付け、「らくなん進都（高度集積地区）まちづくり推進プログラム」（平成21年5月策定）や「らくなん進都まちづくりの取組方針」（平成26年9月策定）に基づき、企業集積や良好な都市環境の形成に向けた取組等を図ってきた。

一方で、若年・子育て層の人口が流出し、市内で働く市民が減少しており、魅力や活力のある持続可能な都市の構築に向けて、更なる産業用地・空間の確保が求められている。

これらを踏まえ、本都市計画は、らくなん進都において、本社オフィスや生産、研究開発、物流施設等、京都にふさわしい産業の更なる集積を図るため、平成27年12月に定めた「らくなん進都鴨川以北産業集積地区」を「らくなん進都産業集積地区」に変更し、区域を拡大するものである。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
特別用途地区の変更（京都市決定）

(新) _____ 下線が変更箇所
都市計画特別用途地区（らくなん進都鴨川以北産業集積地区）を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
<u>らくなん進都産業集積地区</u>		
<u>第一種地区</u>	約 52 ha	
<u>第二種地区</u>	約 161 ha	
<u>第三種地区</u>	約 29 ha	
<u>第四種地区</u>	約 79 ha	
<u>合 計</u>	約 321 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、らくなん進都において、本社オフィスや生産、研究開発、物流施設等、京都にふさわしい産業の更なる集積を図るため、平成27年12月に定めた「らくなん進都鴨川以北産業集積地区」を「らくなん進都産業集積地区」に変更し、区域を拡大するものである。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
特別用途地区の決定（京都市決定）

(旧) _____ 下線が変更箇所
都市計画特別用途地区を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
<u>らくなん進都鴨川以北産業集積地区</u>	約 175 ha	
<u>合 計</u>	約 175 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、新しい京都の活力を支えるものづくり拠点として、駅周辺の利便性をいかし、ものづくり機能の更なる集積と高度利用化を図るため、らくなん進都鴨川以北産業集積地区を定めるものである。

理 由 説 明 書

本市では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進展といった様々な社会経済状況の変化に対応するとともに、これまでの「保全・再生・創造」の土地利用を基本としながら、将来にわたって安心安全で暮らしやすく、魅力や活力のある持続可能な都市構造を目指している。

また、時代とともに絶えず刷新を続ける「新景観政策」の下、社会情勢の変化を勘案し、京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、コミュニティの活動等と連携して地域固有の魅力を高めていくことが必要である。

これらを踏まえ、本都市計画は、地域の特性に応じて暮らしや営みを生き生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、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るとともに、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ることを目的に、高度地区を変更するものである。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
高度地区の変更（京都市決定）

(新) 都市計画高度地区を次のように変更する。 _____ 下線が変更箇所

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
1.0m高度地区	約 3,563 ha	建築物の高さは、その最高限度を10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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全部並びに第一種中高層住居専用地域の一部
1.2m 第1種高度地区	約 387 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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、12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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
1.2m 第2種高度地区	約 234 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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、12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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域及び第二種住居地域の各一部

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
高度地区の変更（京都市決定）

(旧) 都市計画高度地区を次のように変更する。 _____ 下線が変更箇所

種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
1.0m高度地区	約 3,563 ha	建築物の高さは、その最高限度を10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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全部並びに第一種中高層住居専用地域の一部
1.2m 第1種高度地区	約 387 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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、12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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
1.2m 第2種高度地区	約 234 ha	建築物の高さは、その最高限度を12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、12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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域及び第二種住居地域の各一部

(新)

1.2 m 第3種高度地区	約 63 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.2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、1.2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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに1.0メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
1.2 m 第4種高度地区	約 74 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.2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、1.2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。	近隣商業地域及び商業地域の各一部
1.5 m 第1種高度地区	約 1,966 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.5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、1.5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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第二種住居地域の各一部
1.5 m 第2種高度地区	約 1,363 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.5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、1.5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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに1.0メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

(旧)

1.2 m 第3種高度地区	約 63 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.2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、1.2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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに1.0メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
1.2 m 第4種高度地区	約 74 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.2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、1.2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。	近隣商業地域及び商業地域の各一部
1.5 m 第1種高度地区	約 1,966 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.5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、1.5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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第二種住居地域の各一部
1.5 m 第2種高度地区	約 1,363 ha	建築物の高さは、その最高限度を1.5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、1.5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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに1.0メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

(新)

15m 第3種高度地区	約 910 ha	建築物の高さは、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。)とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
15m 第4種高度地区	約 457 ha	建築物の高さは、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。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
20m 第1種高度地区	約 882 ha	建築物の高さは、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。)とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
20m 第2種高度地区	約 <u>1,531</u> ha	建築物の高さは、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。)とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

(旧)

15m 第3種高度地区	約 910 ha	建築物の高さは、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。)とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
15m 第4種高度地区	約 457 ha	建築物の高さは、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。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
20m 第1種高度地区	約 882 ha	建築物の高さは、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。)とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの以下とする。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の各一部
20m 第2種高度地区	約 <u>1,537</u> ha	建築物の高さは、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。)とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の各一部

(新)

20m 第3種高度地区	約 <u>1,124</u> ha	建築物の高さは、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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
20m 第4種高度地区	約 <u>668</u> ha	建築物の高さは、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。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
<u>20m</u> <u>第5種高度地区</u>	<u>(抹消)</u>	<u>(抹消)</u>	<u>(抹消)</u>
25m高度地区	約 100 ha	建築物の高さは、その最高限度を25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4メートルを超える場合においては、25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。	商業地域の一部
<u>31m</u> <u>第1種高度地区</u>	約 400 ha	建築物の高さは、その最高限度を31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4メートルを超える場合においては、31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。	近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の各一部

(旧)

20m 第3種高度地区	約 <u>1,134</u> ha	建築物の高さは、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。）とし、かつ、当該建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	近隣商業地域及び準工業地域の各一部
20m 第4種高度地区	約 <u>658</u> ha	建築物の高さは、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。	近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業地域の各一部
<u>20m</u> <u>第5種高度地区</u>	<u>約 760 ha</u>	<u>建築物の高さは、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。</u> <u>ただし、工場、事務所又は研究施設（以下「工場等」という。）の用途にのみ供する建築物の高さは、その最高限度を31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4メートルを超える場合においては、31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。</u>	<u>工業専用地域の全部及び工業地域の一部</u>
25m高度地区	約 100 ha	建築物の高さは、その最高限度を25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4メートルを超える場合においては、25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。	商業地域の一部
<u>31m高度地区</u>	約 400 ha	建築物の高さは、その最高限度を31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4メートルを超える場合においては、31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。	近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の各一部

(新)

<p>31m 第2種高度地区</p>	<p>約 6.2 ha</p>	<p>1 次に掲げる(1)から(3)までの全てを満たす建築物の高さは、その最高限度を31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4メートルを超える場合においては、31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。</p> <p>(1) 敷地が五条通に接し、かつ、敷地面積が1,000平方メートル以上のもの</p> <p>(2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通の境界線までの距離が2メートル以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から五条通以外の敷地境界線までの距離が1メートル以上の建築物（建築基準法施行令（以下「建基法施行令」という。）第130条の12に定める建築物の部分を除く。）</p> <p>(3) 事務所若しくは研究施設（以下「事務所等」という。）又は延べ面積の2分の1以上を事務所等の用途に供し、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もの</p> <p>2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、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。</p>	<p>商業地域の一部</p>
<p>31m 第3種高度地区</p>	<p>約 760 ha</p>	<p>1 工場、事務所若しくは研究施設（以下「工場等」という。）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の高さは、その最高限度を31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4メートルを超える場合においては、31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。</p> <p>2 前項に掲げる建築物以外の建築物の高さは、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。</p>	<p>工業専用地域の全部及び工業地域の一部</p>

(旧)

<p>(新設)</p>	<p>(新設)</p>	<p>(新設)</p>	<p>(新設)</p>
<p>(新設)</p>	<p>(新設)</p>	<p>(新設)</p>	<p>(新設)</p>

(新)

(制限の緩和)

- 1 北側斜線制限（本計画書に定める北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限。以下同じ。）については、建基法施行令第135条の4を準用する。
- 2 建築基準法（以下「建基法」という。）第86条第1項、同条第2項若しくは同法第86条の2第1項の規定による認定を受けたもの又は同法第86条第3項、同条第4項、同法第86条の2第2項若しくは同条第3項の規定による許可を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。
- 3 敷地が2以上の高度地区にまたがる場合、それぞれの高度地区の境界（以下「高度地区界」という。）において、高度地区界より北側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値が、当該高度地区より南側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値より大きい場合においては、敷地の全部が当該高度地区界より北側にあるものとみなし、北側斜線制限を適用する。
- 4 1.2m高度地区において、軒の高さが1.2メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが1.5メートル以下、かつ、こう配屋根（10分の3から10分の4.5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根をいう。以下同じ。）を有する建築物（歴史遺産型美観地区（都市計画法（以下「都計法」という。）第8条第1項第6号に規定する景観地区のうち、歴史遺産型美観地区をいう。以下同じ）内の建築物を除く。）については、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は1.5メートルとする。
- 5 1.5m高度地区において、軒の高さが1.5メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが1.8メートル以下、かつ、こう配屋根を有する建築物（歴史遺産型美観地区内の建築物を除く。）については、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は1.8メートルとする。
- 6 1.2m高度地区内、かつ、歴史遺産型美観地区（一般地区に限る。）内において、軒の高さが1.2メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが1.5メートル以下、かつ、こう配屋根を有する建築物であって、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に資すると認めたものについては、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は1.5メートルとする。
- 7 1.5m高度地区内、かつ、歴史遺産型美観地区（一般地区に限る。）内において、軒の高さが1.5メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが1.8メートル以下、かつ、こう配屋根を有する建築物であって、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に資すると認めたものについては、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は1.8メートルとする。
- 8 3.1m第3種高度地区において、市長が工業の利便の増進に資するものとして認めた建築物は工場等とみなす。

(旧)

(制限の緩和)

- 1 北側斜線制限（本計画書に定める北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの制限。以下同じ。）については、建築基準法施行令（以下「建基法施行令」という。）第135条の4を準用する。
- 2 建築基準法（以下「建基法」という。）第86条第1項、同条第2項若しくは同法第86条の2第1項の規定による認定を受けたもの又は同法第86条第3項、同条第4項、同法第86条の2第2項若しくは同条第3項の規定による許可を受けたものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。
- 3 敷地が2以上の高度地区にまたがる場合、それぞれの高度地区の境界（以下「高度地区界」という。）において、高度地区界より北側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値が、当該高度地区より南側の敷地の部分に対する北側斜線制限の数値より大きい場合においては、敷地の全部が当該高度地区界より北側にあるものとみなし、北側斜線制限を適用する。
- 4 1.2m高度地区において、軒の高さが1.2メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが1.5メートル以下、かつ、こう配屋根（10分の3から10分の4.5までの傾きをもつ、切妻、寄棟、入母屋その他これらに類する屋根をいう。以下同じ。）を有する建築物（都市計画法（以下「都計法」という。）第8条第1項第6号に規定する景観地区のうち、歴史遺産型美観地区内の建築物を除く。）については、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は1.5メートルとする。
- 5 1.5m高度地区において、軒の高さが1.5メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが1.8メートル以下、かつ、こう配屋根を有する建築物（都計法第8条第1項第6号に規定する景観地区のうち、歴史遺産型美観地区内の建築物を除く。）については、北側斜線制限を除き、建築物の高さの最高限度は1.8メートルとする。
- 6 2.0m第5種高度地区において、市長が工業の利便の増進に資するものとして認めた建築物は工場等とみなす。

(新)

(適用除外)

- 1 10m高度地区、12m第1種高度地区、15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区内の建築物で次の(1)又は(2)のいずれかに該当するものについては、本計画書の北側斜線制限は適用しない。
 - (1) 地階を除く階数が2以下の建築物で、軒の高さが6.5メートル以下、かつ、建築物の高さが10メートル以下でこう配屋根を有するもの
 - (2) 建築物の高さが6.5メートル以下のもの
- 2 次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。
 - (1) 建基法第55条第2項の規定に基づく認定を受けたもの
 - (2) 都計法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域のうち、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内にあり、かつ、同条第2項第3号に規定する地区整備計画において、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの
 - (3) 都計法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域のうち、同法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全ての制限が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 壁面の位置の制限
 - ウ 建築物等の高さの最高限度
 - エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - (4) 名神高速道路以南、国道1号線以東、宇治川以北、近鉄京都線以西、かつ、東高瀬川以西の地域において、31m第1種高度地区にあり、敷地面積が1,000平方メートル以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路(前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のものをいう。)の境界線までの距離が5メートル以上の建築物(建基法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。)
 - (5) 高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で、当該都市計画において定められた内容に適合しない部分(以下「不適格部分」という。)を有する建築物で、次のア、イ又はウのいずれかに該当するもの
 - ただし、高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。
 - ア 昇降機等の増築で、市長が、高齢者、障害者等が円滑に利用するためのものと認めるもの
 - イ 塔屋等の屋上部分の高さが3メートル(2.5m高度地区又は3.1m高度地区に存する建築物(3.1m第2種高度地区又は3.1m第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が2.0メートルの建築物を除く。)にあっては4メートル。)を超え、かつ、当該塔屋等が存しないとした場合の建築物の高さが、本計画書に定める建築物の高さの最高限度以下である建築物の増築(新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。)
 - ウ 建築物の高さが北側斜線制限(高度地区の種類の変更によるものを除く。)にのみ適合しない建築物の増築(新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。)

(旧)

(適用除外)

- 1 10m高度地区、12m第1種高度地区、15m第1種高度地区又は20m第1種高度地区内の建築物で次の(1)又は(2)のいずれかに該当するものについては、本計画書の北側斜線制限は適用しない。
 - (1) 地階を除く階数が2以下の建築物で、軒の高さが6.5メートル以下、かつ、建築物の高さが10メートル以下でこう配屋根を有するもの
 - (2) 建築物の高さが6.5メートル以下のもの
- 2 次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。
 - (1) 建基法第55条第2項の規定に基づく認定を受けたもの
 - (2) 都計法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域のうち、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区内にあり、かつ、同条第2項第3号に規定する地区整備計画において、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの
 - (3) 都計法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域のうち、同法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全ての制限が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 壁面の位置の制限
 - ウ 建築物等の高さの最高限度
 - エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - (4) 名神高速道路以南、国道1号線以東、宇治川以北、近鉄京都線以西、かつ、東高瀬川以西の地域において、31m高度地区にあり、敷地面積が1,000平方メートル以上、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路(前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のものをいう。)の境界線までの距離が5メートル以上の建築物(建基法施行令第130条の12に定める建築物の部分を除く。)
 - (5) 高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で、当該都市計画において定められた内容に適合しない部分(以下「不適格部分」という。)を有する建築物で、次のア、イ又はウのいずれかに該当するもの
 - ただし、高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。
 - ア 昇降機等の増築で、市長が、高齢者、障害者等が円滑に利用するためのものと認めるもの
 - イ 塔屋等の屋上部分の高さが3メートル(2.5m高度地区及び3.1m高度地区にあっては4メートル。)を超え、かつ、当該塔屋等が存しないとした場合の建築物の高さが、本計画書に定める建築物の高さの最高限度以下である建築物の増築(新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。)
 - ウ 建築物の高さが北側斜線制限(高度地区の種類の変更によるものを除く。)にのみ適合しない建築物の増築(新たに不適格部分を生じさせる場合を除く。)

(新)

(許可による特例)

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成及び周囲の市街地の環境に支障がないと認めて許可したものは、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。
 - (1) 優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するもの
 - (2) 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要なもの
 - (3) 良好な沿道景観の形成に資するもの（北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。）
 - (4) 不適格部分を有する建築物又は変更前の本計画書に規定された特例許可を受けた建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの）

ただし、高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。
 - (5) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの
- 2 市長は、上記1の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成又は市街地の環境の整備改善を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

(備考)

- 1 本計画書において使用する用語は、別に定めるもののほか、建基法及び建基法施行令において使用する用語の例による。
- 2 前項の規定にかかわらず、建築物の高さの算定については、良好な景観の形成を図るために建築物の屋上に設ける修景装置（以下「屋上に設ける修景装置」という。）で次に掲げる(1)から(4)までの全てに適合するもの及び建築設備で次に掲げる(1)に適合するものの高さは、北側斜線制限を除き、当該建築物の高さに算入しない。
 - (1) 屋上に設ける修景装置及び建築設備を除いた部分(以下「本体部分」という。)の最高の高さから当該屋上に設ける修景装置及び建築設備の最上部までの高さが3メートル（2.5m高度地区又は3.1m高度地区に存する建築物（3.1m第2種高度地区又は3.1m第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が2.0メートルの建築物を除く。）にあつては4メートル。）を超えないこと。
 - (2) 本体部分と構造上分離されていること。
 - (3) 外観が本体部分の外壁面と一体となるものでないこと。
 - (4) 屋上に設ける修景装置の下部の空間が、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他これらに類する用途に供されるものでないこと。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、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、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るとともに、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ることを目的に、高度地区を変更するものである。

(旧)

(許可による特例)

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成及び周囲の市街地の環境に支障がないと認めて許可したものは、その許可の範囲内において、本計画書の規定による建築物の高さの最高限度を超えることができる。
 - (1) 優れた形態及び意匠を有し、土地利用、建築物の位置、規模及び各部分の高さ等について総合的に配慮がなされていることにより、当該地域又は都市全体の景観の向上に資するもの
 - (2) 学校、病院その他の公共、公益上必要な施設で、当該地域の景観に配慮し、かつ、その機能の確保を図るうえで必要なもの
 - (3) 良好な沿道景観の形成に資するもの（北側斜線制限以外は本計画書の規定による高さの最高限度を超えない場合に限る。）
 - (4) 不適格部分を有する建築物又は変更前の本計画書に規定された特例許可を受けた建築物の増築（新たに不適格部分を生じさせず、用途上又は構造上やむを得ないもの）

ただし、高度地区に関する都市計画の決定又は変更の際、当該決定又は変更後の都市計画において定められた内容に相当する従前の都市計画において定められた内容に違反している建築物については、この規定は適用しない。
 - (5) 災害対策その他これに類する理由により緊急に建替えを行う必要があるもの
- 2 市長は、上記1の許可を行うに当たっては、良好な景観の保全、形成又は市街地の環境の整備改善を図る観点から、必要な範囲において条件を付することができる。

(備考)

- 1 本計画書において使用する用語は、別に定めるもののほか、建基法及び建基法施行令において使用する用語の例による。

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、第6回目の区域区分の変更に伴い、市街化調整区域に編入する区域に指定している高度地区を廃止するものである。

理 由 説 明 書

本市では、人口減少社会の到来や少子高齢化の進展といった様々な社会経済状況の変化に対応するとともに、これまでの「保全・再生・創造」の土地利用を基本としながら、将来にわたって安心安全で暮らしやすく、魅力や活力のある持続可能な都市構造を目指している。

また、時代とともに絶えず刷新を続ける「新景観政策」の下、社会情勢の変化を勘案し、京都の景観の守るべき骨格を堅持しながら、コミュニティの活動等と連携して地域固有の魅力を高めていくことが必要である。

これらを踏まえ、本都市計画は、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、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るとともに、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ることを目的に、用途地域の変更に合わせて防火地域及び準防火地域を変更するものである。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
防火地域及び準防火地域の変更（京都市決定）

(新) _____ 下線が変更箇所
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 <u>176</u> ha	
準 防 火 地 域	約 <u>7,205</u> ha	
合 計	約 <u>7,381</u> ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、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、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るとともに、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ることを目的に、用途地域の変更に併せて防火地域及び準防火地域を変更するものである。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
防火地域及び準防火地域の変更（京都市決定）

(旧) _____ 下線が変更箇所
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 <u>169</u> ha	
準 防 火 地 域	約 <u>7,208</u> ha	
合 計	約 <u>7,377</u> ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画課は、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、防火地域及び準防火地域を変更するものである。