

# 京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区建築条例 について

## 本条例の目的

本市では、「京都市持続可能な都市構築プラン」により、京都駅周辺において、都市活力を牽引し、国内外から訪れる多くの人々の活動を支える京都らしい都市空間の創出を目指すこととしています。

また、第2期京都文化芸術都市創生計画において、「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンの創出を目指すこととし、エリア内のまちづくりの方針（京都駅東南部エリア活性化方針等）を策定するなどし、多層な機能の連携による、文化芸術を基軸としたまちづくりを推進しています。

とりわけ、京都駅東南部エリア活性化方針では、将来像を、

「文化芸術を基軸とした、多くの人々が住み、学び、働き、交流する活気あるまち」

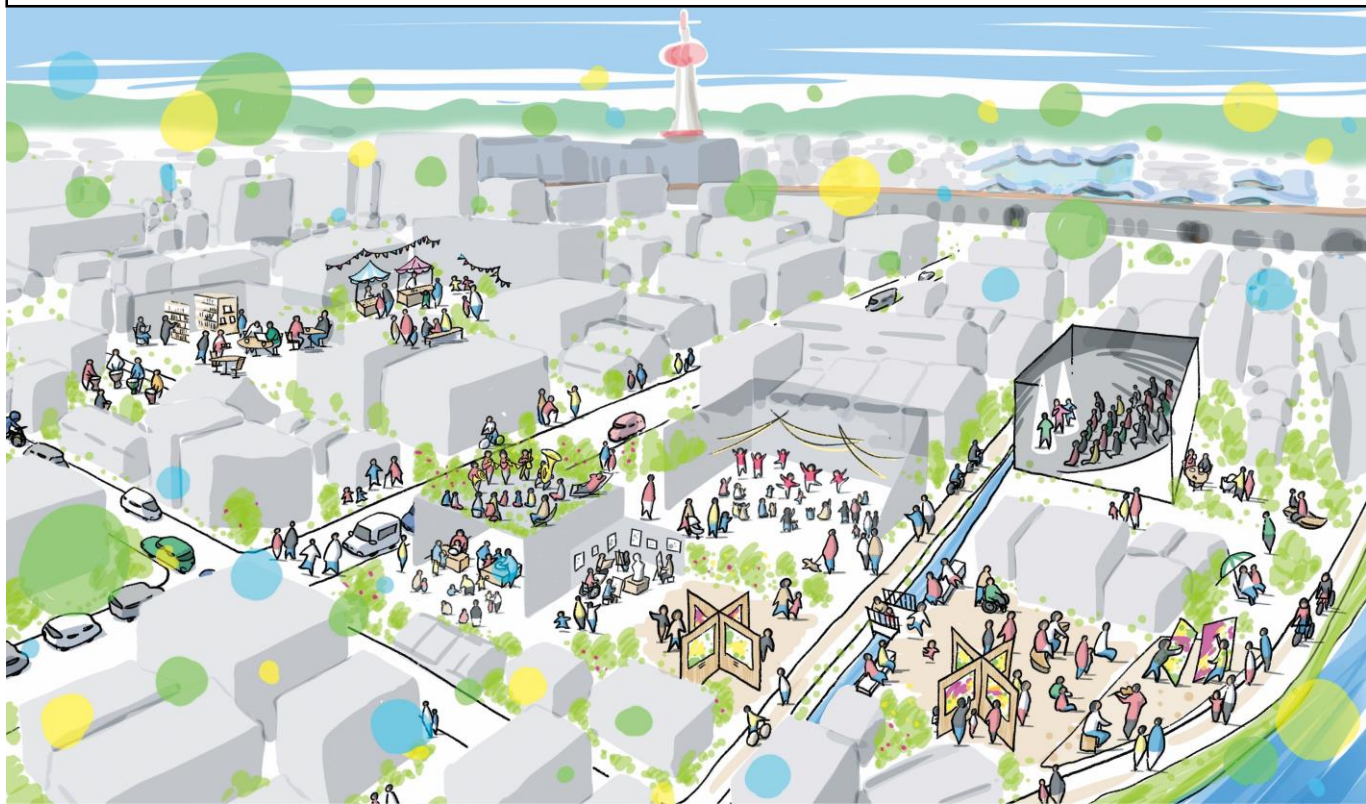
「様々な人が互いの多様性を認め合い、心豊かに住み続けられるまち」 としています。

### <<将来像の実現に向けた方策>>

- 幅広い文化芸術活動が行われる場づくり、日本の文化芸術を牽引し世界の人々を魅了する**創造環境の整備**
- 若者の移住・定住支援、地域活動等への参加の橋渡しや、文化芸術活動等を通じた、若者と地域の交流、まちづくりへの参加促進といった**まちづくりの担い手育成**
- 幅広い多文化共生のまちづくりを尊重し、更に発展させるとともに、様々な団体や地域住民の方々による**これまでのまちづくりと多様な新しい力との融合**

上記の実現に向け、エリアの一部を京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区（以下「文化芸術地区」という。）と定め、文化芸術地区内の建築物の建築の制限を定めるため、本条例を制定しました。

本条例では、文化芸術関連施設や賑わいを創出する施設等を誘導するために容積率の上限をその他の施設よりも高く設定するとともに、住環境の維持のために一部の用途を制限しています。



本条例では

◎ 用途ごとに、容積率の上限を定めています。

◎ 建築できない用途 (制限用途)を定めています。

## 1. 条例で定める用途

### 文化芸術用途

- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・ 博物館、美術館又は図書館 ・ 展示場
- ・ 映画スタジオ又はテレビスタジオ ・ 音楽練習スタジオ
- ・ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- ・ 大学、専修学校又は各種学校
- ・ 上記に準じるものとして市長が認めるもの ※別紙「認定の考え方」参照  
(制限用途又は法別表第2(リ)項各号に掲げるものは除く。)
- ・ 上記に付属するもの

### 賑わい創出用途

- ・ 物品販売業を営む店舗 ・ 飲食店 ・ 事務所 ・ 左記に付属するもの

### 制限用途

- ・ 下記「2. 各地区における条例の制限内容」下段参照

### その他用途

- ・ 文化芸術用途、賑わい創出用途、制限用途以外の用途 ・ 左記に付属するもの

## 2. 各地区における条例の制限内容

◎ 容積率の上限を、上記の用途ごとに定めています。

### A 地区

(区域は裏面参照)

「文化芸術用途」 最大 **400%**

「賑わい創出用途」 最大 **250%**

「その他用途」 最大 **200%**

- ・ 敷地面積が1,000㎡以上の場合  
⇒ 下記要件の ア・ウ・エの全て を満たすことが必要
- ・ 敷地面積が1,000㎡未満の場合  
⇒ 下記要件の イ・ウ・エの全て を満たすことが必要

#### 要件

ア：文＋賑＋他 ≦ 敷地面積 × 400%

イ：文＋賑＋他 ≦ 敷地面積 × 300%

ウ：賑＋他 ≦ 敷地面積 × 250%

エ：他 ≦ 敷地面積 × 200%

### B 地区

(区域は裏面参照)

「文化芸術用途」 最大 **400%**

「賑わい創出用途」 最大 **300%**

「その他用途」 最大 **300%**

- ・ 敷地面積が1,000㎡以上の場合  
⇒ 下記要件の ア・ウの全て を満たすことが必要
- ・ 敷地面積が1,000㎡未満の場合  
⇒ 下記要件の イ を満たすことが必要

#### 要件

ア：文＋賑＋他 ≦ 敷地面積 × 400%

イ：文＋賑＋他 ≦ 敷地面積 × 300%

ウ：賑＋他 ≦ 敷地面積 × 300%

※ 文：「文化芸術用途」 に供する部分の床面積 (㎡)  
賑：「賑わい創出用途」 に供する部分の床面積 (㎡)  
他：「その他用途」 に供する部分の床面積 (㎡) を示します。

(床面積は、  
容積率の算定の基礎となる  
床面積をいいます。)

◎ 制限用途：以下に掲げる用途は、原則として建築できません。

A  
地  
区

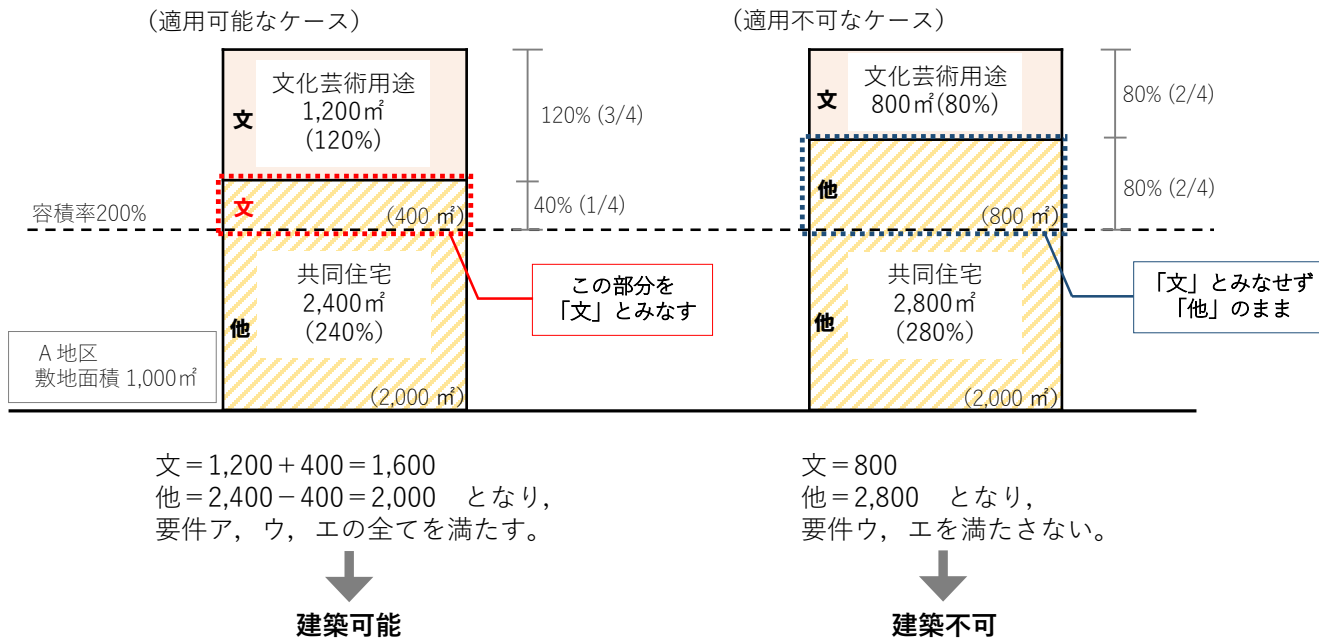
- ・ マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの・カラオケボックス
- ・ 日刊新聞の印刷所・ナイトクラブ・自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に付属するもので建築基準法施行令第130条の8に定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。)
- ・ 自動車教習所又は畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

B  
地  
区

- ・ マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等又はカラオケボックスで床面積の合計が10,000㎡を超えるもの・日刊新聞の印刷所・ナイトクラブ・自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に付属するもので建築基準法施行令第130条の8に定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。)

### 3. 文化芸術用途を併設する共同住宅の取扱い（※対象はA地区のみ）

容積率が200%を超える部分の3/4以上を文化芸術用途とする共同住宅の場合は、共同住宅の用に供する部分のうち、200%を超える部分の床面積を「文化芸術用途に供する部分の床面積（文）」とみなします。

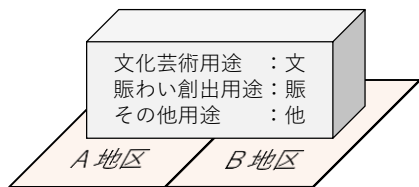


### 4. 敷地がA地区とB地区や特別用途地区の内外にまたがっている場合

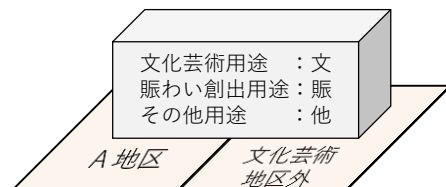
○ 容積率の上限は、それぞれの敷地面積・容積率に応じた面積按分となります。

(1) A地区とB地区にまたがる場合

(2) 文化芸術地区の内外にまたがる場合



A地区内の敷地面積 :  $\alpha$  (㎡)      B地区内の敷地面積 :  $\beta$  (㎡)



A地区内の敷地面積 :  $\alpha$  (㎡)      指定容積率 : N (%)  
文化芸術地区外の敷地面積 :  $\gamma$  (㎡)

- ・敷地面積 ( $\alpha + \beta$ ) が1,000㎡以上の場合 ⇒ア, ウ, エの全てを満たすことが必要
- ・敷地面積 ( $\alpha + \beta$ ) が1,000㎡未満の場合 ⇒イ, ウ, エの全てを満たすことが必要

#### 要件

$$\begin{aligned} \text{ア} : \text{文} + \text{賑} + \text{他} &\leq \alpha \times 400\% + \beta \times 400\% \\ \text{イ} : \text{文} + \text{賑} + \text{他} &\leq \alpha \times 300\% + \beta \times 300\% \\ \text{ウ} : \text{賑} + \text{他} &\leq \alpha \times 250\% + \beta \times 300\% \\ \text{エ} : \text{他} &\leq \alpha \times 200\% + \beta \times 300\% \end{aligned}$$

- ・敷地面積 ( $\alpha + \gamma$ ) が1,000㎡以上の場合 ⇒ア, ウ, エの全てを満たすことが必要
- ・敷地面積 ( $\alpha + \gamma$ ) が1,000㎡未満の場合 ⇒イ, ウ, エの全てを満たすことが必要

#### 要件

$$\begin{aligned} \text{ア} : \text{文} + \text{賑} + \text{他} &\leq \alpha \times 400\% + \gamma \times N \\ \text{イ} : \text{文} + \text{賑} + \text{他} &\leq \alpha \times 300\% + \gamma \times N \\ \text{ウ} : \text{賑} + \text{他} &\leq \alpha \times 250\% + \gamma \times N \\ \text{エ} : \text{他} &\leq \alpha \times 200\% + \gamma \times N \end{aligned}$$

○ 制限用途は、(1)(2)ともに、敷地の過半が属する区域の規定が適用されます。

### 5. 敷地が高度利用地区内の場合

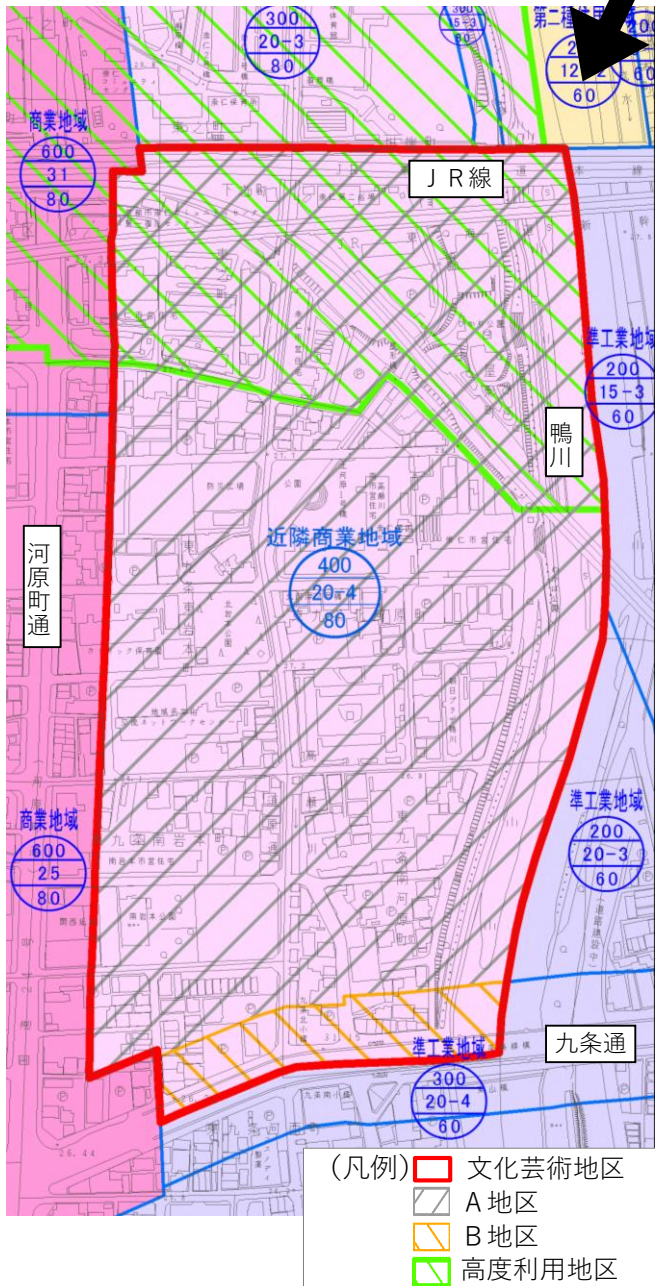
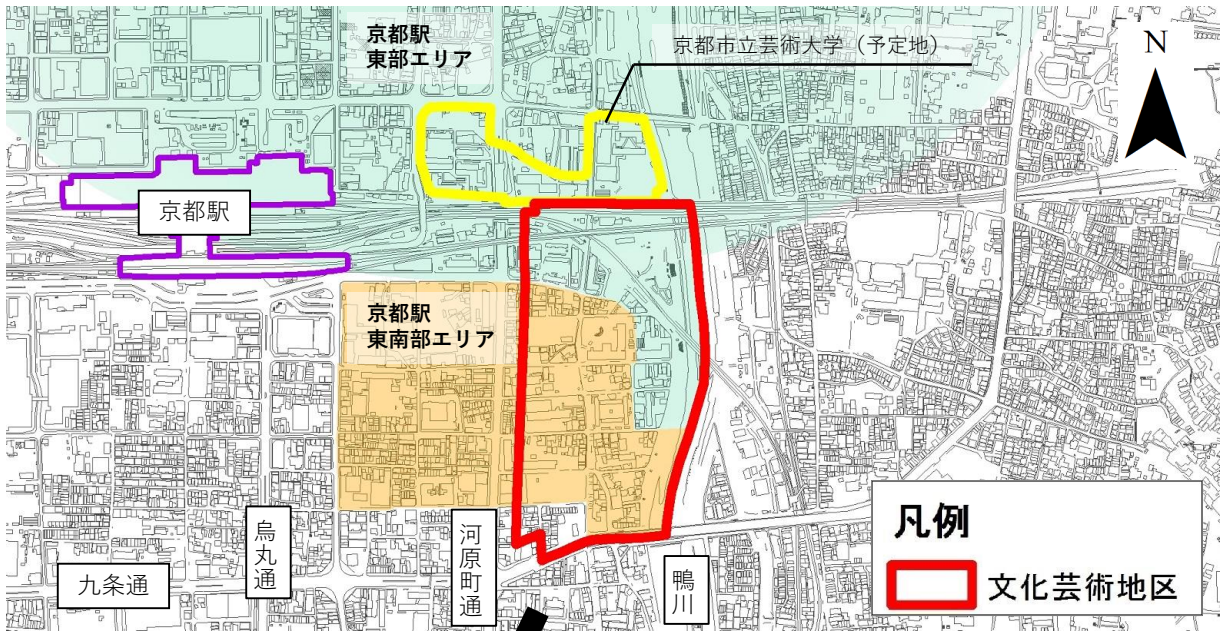
高度利用地区（京都駅周辺地区）内（区域は裏面参照）の場合は、条例内の「当該区域の容積率の上限」は、高度利用地区（京都駅周辺地区）の「建築物の容積率の最高限度」（※）となります。

※ 京都市 高度利用地区

検索



## 6. 適用区域



### 京都駅東南部エリア活性化方針 (平成29年3月策定)

<方針に掲げる将来像>

- 1 文化芸術を基軸に、伝統産業、観光、教育などのあらゆる分野と融合することにより、新しい価値を創造し、世界中の人々を惹きつけ、訪れたいまち
- 2 京都の玄関口にふさわしい魅力的な機能が集積するまち
- 3 若者を中心に、多くの人々が住み、学び、働き、交流する活気のあるまち
- 4 高齢者や子ども、障がいのある人、国籍や文化的背景の異なる人など、様々な人が互いの多様性を認め合い、心豊かに住み続けられるまち

京都市 東南部エリア活性化方針

検索

### <問い合わせ先>

- ・ 条例の制限内容について  
建築指導部 建築指導課  
TEL (075) 222-3620
- ・ 適用区域について  
都市企画部 都市計画課  
TEL (075) 222-3505
- ・ 活性化方針について  
総合企画局 プロジェクト推進室  
TEL (075) 222-4178

