

○京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区建築条例

令和2年3月30日条例第49号

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、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（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。）の区域内における建築物の建築の制限に関し必要な事項を定めることにより、文化芸術に係る土地利用の促進及び住環境の維持を図り、もって幅広い多文化共生や心豊かに住み続けられる活力あるまちの形成に資することを目的とする。

（適用区域）

第2条 この条例の適用区域は、都市計画法第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく文化芸術地区に係る都市計画の決定の告示があった区域とする。

（定義）

第3条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) A地区 文化芸術地区のうち、京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区A地区として区分された区域をいう。
- (2) B地区 文化芸術地区のうち、京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区B地区として区分された区域をいう。
- (3) 文化芸術用途 次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）をいう。
 - ア 劇場，映画館，演芸場又は観覧場
 - イ 博物館，美術館又は図書館
 - ウ 展示場
 - エ 映画スタジオ又はテレビスタジオ
 - オ 音楽練習スタジオ
 - カ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
 - キ 大学，専修学校又は各種学校

ク 第6号又は法別表第2（り）項各号に掲げるもの以外のものであって、アからキまでに掲げるものに準じるものとして市長が認めるもの

(4) 賑わい創出用途 次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）をいう。ただし、前号クの規定により文化芸術用途として認められたものを除く。

ア 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）

イ 飲食店

ウ 事務所

(5) その他用途 前2号及び次号に規定する用途以外の用途をいう。

(6) 制限用途 建築物の敷地（文化芸術地区内にある部分に限る。）の過半の属する別表第1の左欄に掲げる区域に関する同表の右欄に掲げる建築物の用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）をいう。

(7) 文化芸術用途面積 建築物の床面積（法第52条第1項に規定する建築物の容積率（以下「容積率」という。）の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の床面積を除く。以下同じ。）のうち、文化芸術用途に供する部分の床面積の合計をいう。

(8) 賑わい創出用途面積 建築物の床面積のうち、賑わい創出用途に供する部分の床面積の合計をいう。

(9) その他用途面積 建築物の床面積のうち、その他用途に供する部分の床面積の合計をいう。

(10) 制限用途面積 建築物の床面積のうち、制限用途に供する部分の床面積の合計をいう。

(建築物の制限)

第4条 別表第1の左欄に掲げる区域内においては、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 別表第2の左欄に掲げる区域内においては、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

3 市長が前条第6号若しくは法別表第2（り）項各号に掲げるものであって前条第3号アからキまでに掲げるものに準じるものとして認め、又は公益上やむを得ないと認めて

許可した場合には、前2項の規定は適用しない。

(共同住宅の特例)

第5条 同一敷地内に文化芸術用途に供する建築物が存する共同住宅の用途に供する建築物又は文化芸術用途に供する部分及び共同住宅の用途に供する部分を有する建築物であって、その共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積に10分の20を乗じて得た面積を超えるものであり、かつ、文化芸術用途面積が、文化芸術用途面積及び共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計から敷地面積に10分の20を乗じて得た面積を減じた面積の4分の3以上である場合は、当該建築物の共同住宅の用途に供する部分の床面積のうち、その合計から敷地面積に10分の20を乗じて得た面積を減じた面積は、第3条第7号及び第9号の規定にかかわらず、文化芸術用途面積とみなす。

(意見の聴取及び審査会の同意)

第6条 市長は、第4条第3項の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、特例許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、京都市建築審査会の同意を得なければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について特例許可をする場合において、次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

- (1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
- (2) 増築又は改築後における第4条第1項又は第2項の規定に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）の制限用途面積、その他用途面積並びに賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計が、それぞれ特例許可を受けた際における不適合部分の制限用途面積、その他用途面積並びに賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計を超えないこと。

2 市長は、前項本文の規定により意見を聴取する場合においては、特例許可をしようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を当該期日の3日前までに公告しなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条 この条例の規定の施行又は適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物（現に建築の工事中のものを含む。）で、第4条第1項又は第2項の規定に適合しないものについては、これらの規定にかかわらず、次に定める範囲内において、増築、改築又は用途の変更をすることができる。

- (1) 増築又は改築が基準時の敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後の床面積の合計及び建築面積が基準時の敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項第2号及び第53条第1項第3号の規定に適合すること。
- (2) 増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築又は用途の変更後における当該建築物の不適合部分の制限用途面積、その他用途面積並びに賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計が、それぞれ基準時における当該建築物の不適合部分の制限用途面積、その他用途面積並びに賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(建築物の敷地が文化芸術地区の内外にわたる場合の措置)

第8条 建築物の敷地が文化芸術地区の内外にわたる場合における第4条第1項及び別表第1の規定の適用については、当該敷地の過半が当該地区内にあるときは、当該建築物の全部について、同表の右欄の規定を適用する。

2 建築物の敷地が文化芸術地区の内外にわたる場合における第4条第2項及び別表第2の規定の適用については、当該建築物の全部について、当該敷地に含まれる区域に関する同表の右欄の規定を適用する。

(建築物の敷地がA地区とB地区にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地がA地区とB地区にわたる場合における第4条第1項及び別表第1の規定の適用については、当該建築物の全部について、当該敷地の過半の属する区域に関する同表の右欄の規定を適用する。

2 建築物の敷地がA地区とB地区にわたる場合における第4条第2項及び別表第2の規定の適用については、当該建築物の全部について、同表B地区の項の規定を適用する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第11条 第4条第1項又は第2項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、所有者、管理者、占有者又は設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）は、200,000円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第12条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法

人又は人の業務に関して前条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。

別表第1（第4条関係）

区 域	建 築 物
A地区	(1) マージャン屋，ぱちんこ屋，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 (2) カラオケボックス (3) 日刊新聞の印刷所 (4) ナイトクラブ (5) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は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。） (6) 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平方メートルを超えるもの
B地区	(1) マージャン屋，ぱちんこ屋，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用途に供するもの又はカラオケボックスでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの (2) 日刊新聞の印刷所 (3) ナイトクラブ (4) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は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。）

別表第2（第4条関係）

区 域	建 築 物
A地区	(1) 建築物の敷地の全部がA地区内にあつて、次のアからエまでに掲げるもの ア 文化芸術用途のみに供する建築物であつて、次のいずれかに該当するもの

	<p>(7) 敷地面積が1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値2を乗じて得た面積以下であること。</p> <p>イ 賑わい創出用途のみに供する建築物であって、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値3を乗じて得た面積以下であるもの</p> <p>ウ その他用途のみに供する建築物であって、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値4を乗じて得た面積以下であるもの</p> <p>エ アからウまでの建築物以外の建築物であって、敷地面積が1,000平方メートル以上の場合にあつては次の(4)及び(7)に、敷地面積が1,000平方メートル未満の場合にあつては次のいずれにも該当するもの</p> <p>(7) 床面積の合計が敷地面積に上限値2を乗じて得た面積以下であること。</p> <p>(4) 賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計が敷地面積に上限値3を乗じて得た面積以下であること。</p> <p>(7) その他用途面積が敷地面積に上限値4を乗じて得た面積以下であること。</p> <p>(2) 建築物の敷地が文化芸術地区の内外にわたるものであつて、次のアからエまでに掲げるもの</p> <p>ア 文化芸術用途のみに供する建築物であつて、次のいずれかに該当するもの</p> <p>(7) 敷地面積が1,000平方メートル以上であること。</p> <p>(4) 建築物の床面積の合計が文化芸術地区内に属する部分の敷地面積に上限値2を乗じて得た面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であること。</p> <p>イ 賑わい創出用途のみに供する建築物であつて、建築物の床面積の合計が次に掲げる面積の合計以下であるもの</p> <p>(7) 文化芸術地区内に属する部分の敷地面積に上限値3を乗じて得た面積</p> <p>(4) 文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た</p>
--	--

	<p>面積</p> <p>ウ その他用途のみに供する建築物であって、建築物の床面積の合計が次に掲げる面積の合計以下であるもの</p> <p>(7) 文化芸術地区内に属する部分の敷地面積に上限値 4 を乗じて得た面積</p> <p>(8) 文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値 1 を乗じて得た面積</p> <p>エ アからウまでの建築物以外の建築物であって、敷地面積が 1, 0 0 0 平方メートル以上の場合にあつては次の(8)及び(9)に、敷地面積が 1, 0 0 0 平方メートル未満の場合にあつては次のいずれにも該当するもの</p> <p>(7) 床面積の合計が文化芸術地区内に属する部分の敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値 1 を乗じて得た面積との合計以下であること。</p> <p>(8) 賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計が文化芸術地区内に属する部分の敷地面積に上限値 3 を乗じて得た面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値 1 を乗じて得た面積との合計以下であること。</p> <p>(9) その他用途面積が文化芸術地区内に属する部分の敷地面積に上限値 4 を乗じて得た面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値 1 を乗じて得た面積以下であること。</p>
B地区	<p>(1) 建築物の敷地の全部がB地区内であって、次のアからエまでに掲げるもの</p> <p>ア 文化芸術用途のみに供する建築物であって、次のいずれかに該当するもの</p> <p>(7) 敷地面積が 1, 0 0 0 平方メートル以上であること。</p> <p>(8) 建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積以下であること。</p> <p>イ 賑わい創出用途のみに供する建築物であって、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積以下であるもの</p> <p>ウ その他用途のみに供する建築物であって、建築物の床面積の合計が</p>

敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積以下であるもの

エ アからウまでの建築物以外の建築物であって、敷地面積が 1,000 平方メートル以上の場合にあつては次の(イ)に、敷地面積が 1,000 平方メートル未満の場合にあつては次のいずれにも該当するもの

(ア) 床面積の合計が敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積以下であること。

(イ) 賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計が敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積以下であること。

(2) 建築物の敷地が A 地区と B 地区の区域にわたるものであつて、次のアからエまでに掲げるもの（次号に該当するものを除く。）

ア 文化芸術用途のみに供する建築物であつて、前号ア(ア)又は(イ)のいずれかに該当するもの

イ 賑わい創出用途のみに供する建築物であつて、建築物の床面積の合計が次に掲げる面積の合計以下であるもの

(ア) A 地区の区域内に属する部分の敷地面積に上限値 3 を乗じて得た面積

(イ) B 地区の区域内に属する部分の敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積

ウ その他用途のみに供する建築物であつて、建築物の床面積の合計が次に掲げる面積の合計以下であるもの

(ア) A 地区の区域内に属する部分の敷地面積に上限値 4 を乗じて得た面積

(イ) B 地区の区域内に属する部分の敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積

エ アからウまでの建築物以外の建築物であつて、敷地面積が 1,000 平方メートル以上の場合にあつては次の(イ)及び(ウ)に、敷地面積が 1,000 平方メートル未満の場合にあつては次のいずれにも該当するもの

(ア) 床面積の合計が敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積以下であること。

(イ) 賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計が A 地区の区域内

に属する部分の敷地面積に上限値 3 を乗じて得た面積と B 地区の区域内に属する部分の敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積との合計以下であること。

(7) その他用途面積が A 地区の区域内に属する部分の敷地面積に上限値 4 を乗じて得た面積と B 地区の区域内に属する部分の敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積との合計以下であること。

(3) 建築物の敷地が文化芸術地区の内外にわたるものであって、次のアからエまでに掲げるもの

ア 文化芸術用途のみに供する建築物であって、次のいずれかに該当するもの

(7) 敷地面積が 1, 0 0 0 平方メートル以上であること。

(8) 建築物の床面積の合計が文化芸術地区内に属する部分の敷地面積に上限値 2 を乗じて得た面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値 1 を乗じて得た面積との合計以下であること。

イ 賑わい創出用途のみに供する建築物であって、建築物の床面積の合計が次に掲げる面積の合計以下であるもの

(7) 文化芸術地区内に属する敷地の部分について第 1 号イの例により算定した面積又は前号イの例により算定した面積を合計したもの

(8) 文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値 1 を乗じて得た面積

ウ その他用途のみに供する建築物であって、建築物の床面積の合計が次に掲げる面積の合計以下であるもの

(7) 文化芸術地区内に属する敷地の部分について第 1 号ウの例により算定した面積又は前号ウの例により算定した面積を合計したもの

(8) 文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値 1 を乗じて得た面積

エ アからウまでの建築物以外の建築物であって、敷地面積が 1, 0 0 0 平方メートル以上の場合にあっては次の(7)及び(8)に、敷地面積が 1, 0 0 0 平方メートル未満の場合にあっては次のいずれにも該当するもの

- (7) 床面積の合計が文化芸術地区内に属する敷地の部分について第1号エ(7)又は前号エ(7)の例により算定した面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であること。
- (4) 賑わい創出用途面積及びその他用途面積の合計が文化芸術地区内に属する敷地の部分について第1号エ(4)又は前号エ(4)の例により算定した面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であること。
- (5) その他用途面積が文化芸術地区内にある敷地の部分について第1号エ(5)又は前号エ(5)の例により算定した面積と文化芸術地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であること。

備考1 「上限値1」とは、当該区域の容積率の上限の数値をいう。ただし、建築物の敷地が京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）高度利用地区（京都駅周辺地区）（以下「京都駅周辺高度利用地区」という。）内にある場合においては、京都駅周辺高度利用地区の容積率の最高限度の数値とする。

2 「上限値2」とは、当該区域の容積率の上限から10分の10を減じた数値をいう。ただし、建築物の敷地が京都駅周辺高度利用地区内にある場合においては、京都駅周辺高度利用地区の容積率の最高限度から10分の10を減じた数値とする。

3 「上限値3」とは、当該区域の容積率の上限から10分の15を減じた数値をいう。ただし、建築物の敷地が京都駅周辺高度利用地区内にある場合においては、京都駅周辺高度利用地区の容積率の最高限度から10分の15を減じた数値とする。

4 「上限値4」とは、当該区域の容積率の上限から10分の20を減じた数値をいう。ただし、建築物の敷地が京都駅周辺高度利用地区内にある場合においては、京都駅周辺高度利用地区の容積率の最高限度から10分の20を減じた数値とする。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、文化芸術地区に係る都市計画の決定の告示があった日から施行する。

（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（京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区）に係る都市計画の決定の告示があった日は、令和2年8月7日）