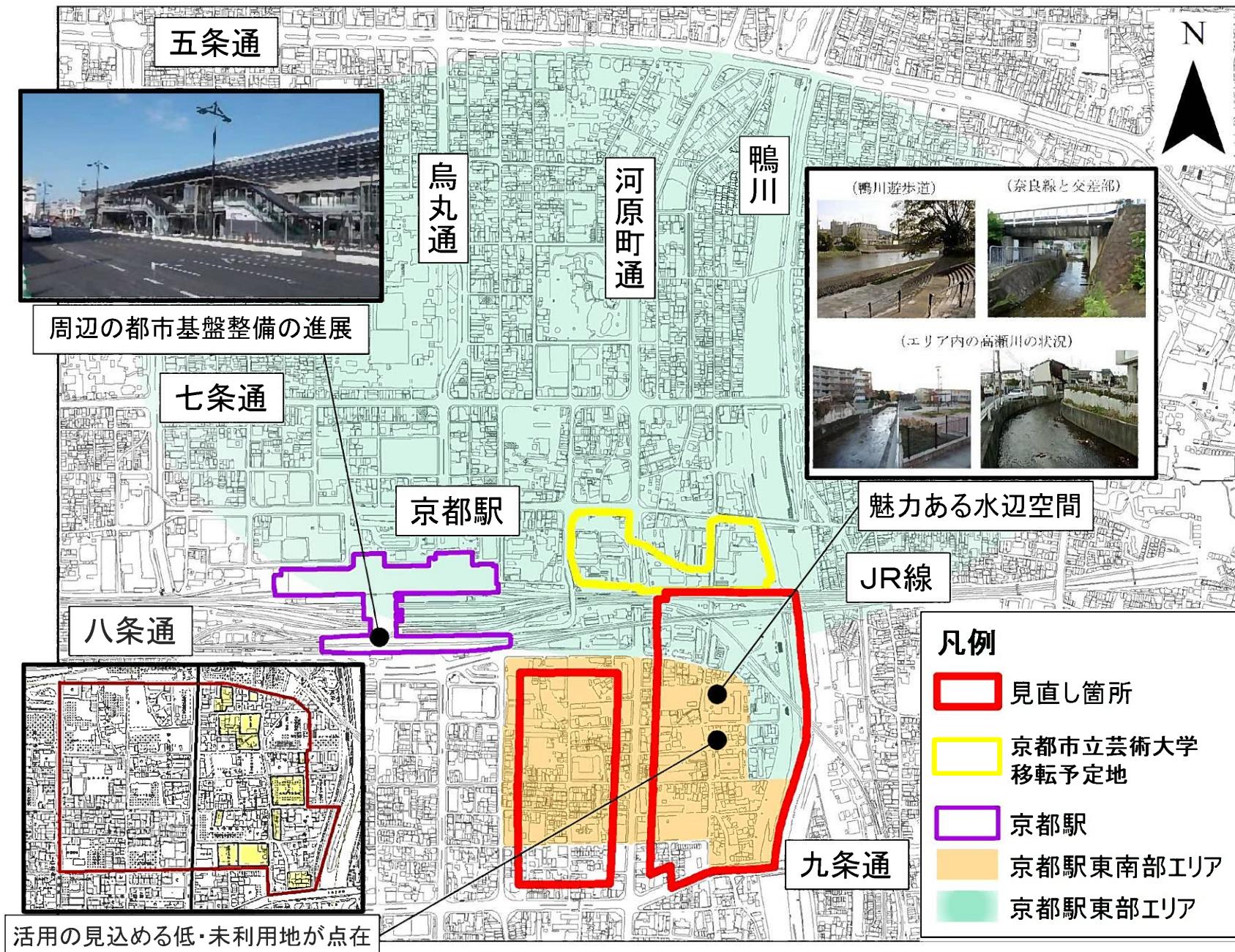


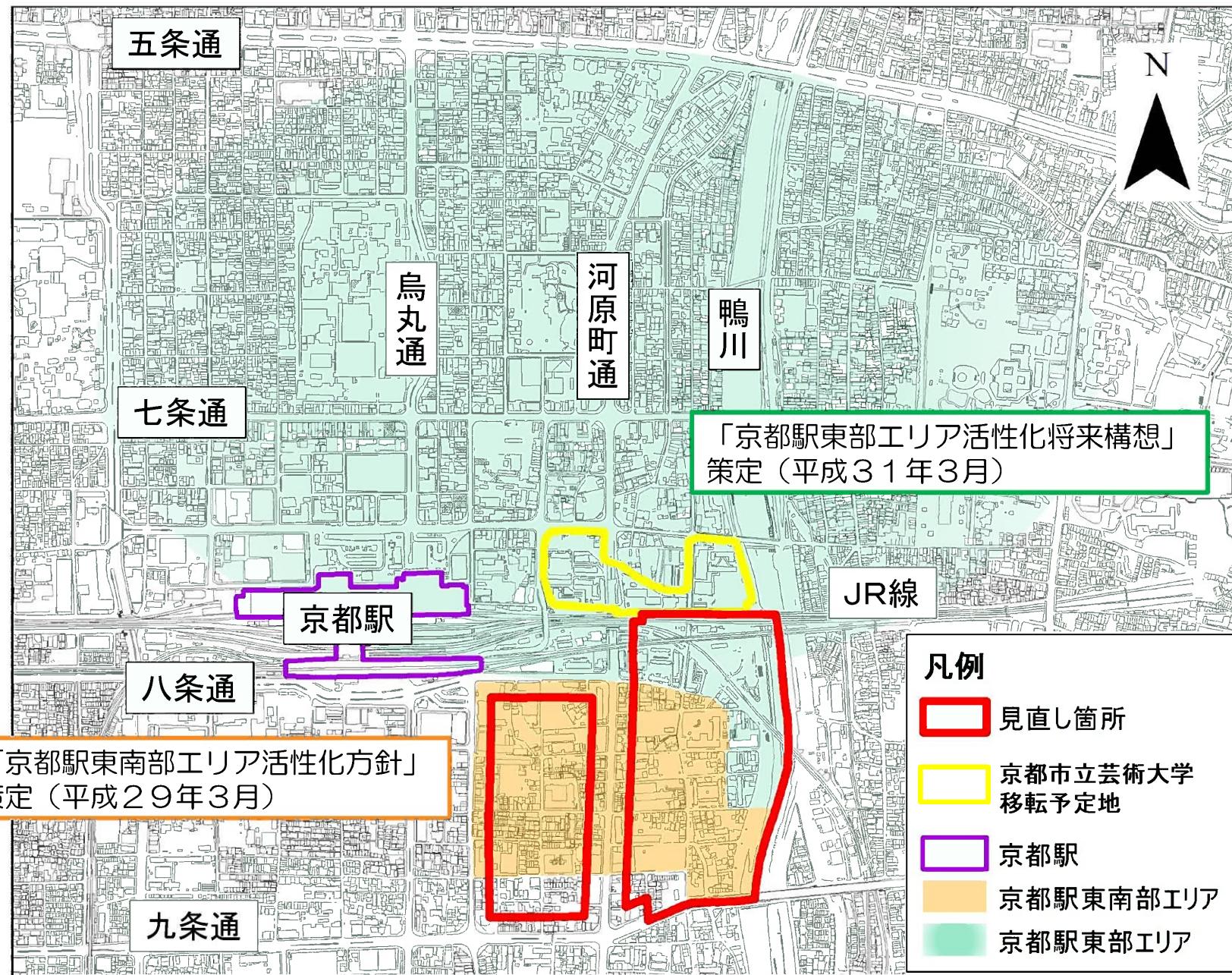
京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)(京都市決定)  
計議第303号議案 用途地域の変更  
計議第304号議案 特別用途地区の決定  
(京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区)  
計議第305号議案 高度地区の変更  
計議第306号議案 高度利用地区の変更

令和2年7月  
京都市

# 都市計画見直しの対象エリア周辺の状況



# 都市計画見直しの対象エリア周辺の動向



# 都市計画見直しの対象エリア周辺の動向

## 京都駅東南部エリア活性化方針

### 【まちづくりの理念・基本的な考え方】

まちづくりに「文化芸術」という新たな視点を取り入れることにより、「若者」を中心とした新たな人の流れを生み出し、本エリアの課題でもある人口減少や高齢化の進展に歯止めを掛けるとともに、本エリアと京都駅周辺地域の活性化の動きが連動することで、京都全体の活性化につなげていくことを目指す。

### 【地域の目標・将来像】

- 文化芸術を基軸にあらゆる分野が融合することで新しい価値を創造し、世界中の人々を惹きつけ訪れたくなるまち
- 京都駅の玄関口にふさわしい魅力的な機能が集積するまち
- 多くの人が住み、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

位置付け

# 都市計画見直しの対象エリア周辺の動向

## 京都駅東部エリア活性化将来構想

### 【まちづくりの理念・基本的な考え方】

文化芸術と経済、大学、まちづくり、教育、福祉など、様々な分野との有機的な連携を図り、SDGsの視点を踏まえた持続可能なまちづくりや新たな魅力、価値の創出に取り組むことにより、京都全体の活性化を牽引する。

### 【地域の目標・将来像】

- 京都はもとより、国内、世界の文化芸術をつなぐ拠点となるまち
- 子ども・若者から高齢者まで、安心・安全に暮らし、誰もが集い、交流し、活力のあるまち
- 京都の玄関口・京都駅及びその周辺と東山の文化エリアを結ぶ立地にふさわしい、賑わいのあるまち

位置付け

都市計画マスタープラン 地域まちづくり構想

# 都市計画見直しの概要

## <対象エリア>

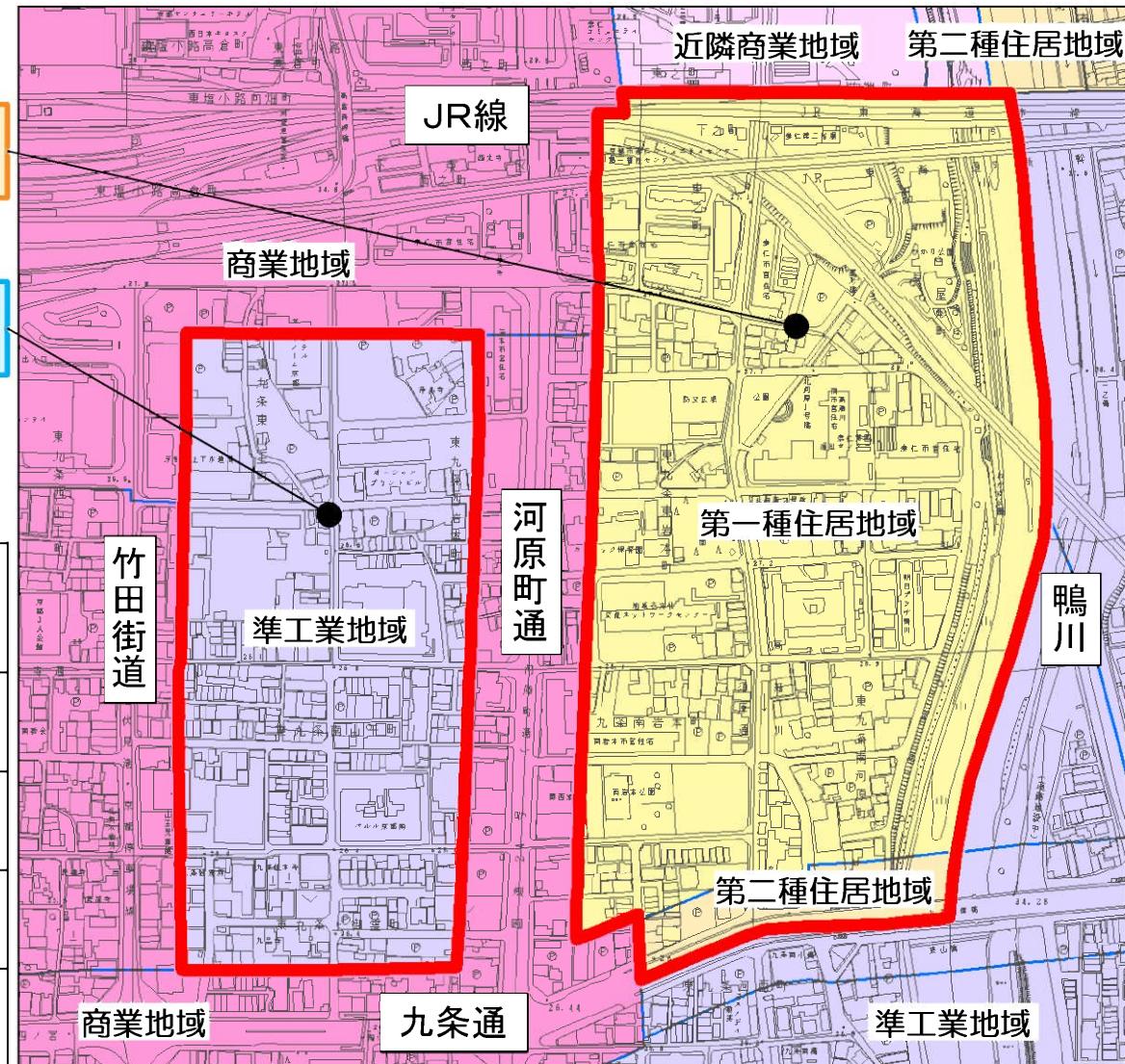
※ 現行の用途地域図

河原町通以東エリア

河原町通以西エリア

### エリアごとの都市計画見直し一覧

	以西 エリア	以東 エリア
計議第303号議案 用途地域の変更	●	●
計議第304号議案 特別用途地区の決定		●
計議第305号議案 高度地区の変更	●	●
計議第306号議案 高度利用地区の変更		●



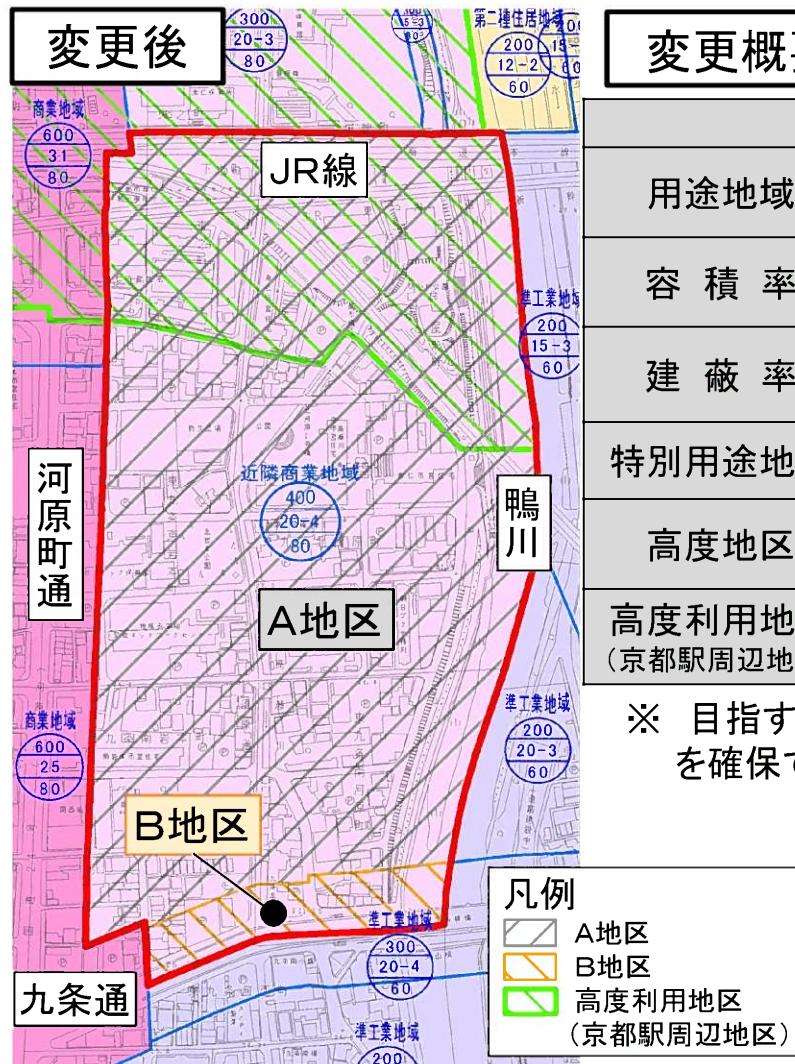
# 河原町通以東エリアの見直し概要

計議第303号議案・計議第304号議案  
計議第305号議案・計議第306号議案

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を整備し、「若者」を中心とした多様な賑わいを創出するとともに、住環境との調和を図る。

## → 用途地域の変更及び特別用途地区の指定等

変更後



変更概要

( )書きは、九条通沿道(B地区)の内容を示す。

	現行	変更後
用途地域	第一種住居地域 (第二種住居地域)	近隣商業地域 ( " )
容積率	200% (300%)	400% ( " )
建蔽率	60% ( " )	80% ( " )
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(※) ( " )(※)
高度地区	20m第2種 ( " )	20m第4種 ( " )
高度利用地区 (京都駅周辺地区)	容積率及び建蔽率の変更に伴う規定整備	

※ 目指すまちづくりの方向性に沿った用途の建物について、より多くの床面積を確保できるよう、建物用途に応じて、容積率を段階的に設定



# 河原町通以東エリア(建物用途に応じた容積率の設定)

※ 「京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区建築条例」において規定

## 文化芸術用途 文化芸術の創造環境の整備及びまちづくりの担い手育成のために必要な用途

### ○文化芸術の創造発信のために必要な用途

- 1 劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場
- 2 博物館, 美術館又は図書館
- 3 展示場
- 4 映画スタジオ又はテレビスタジオ
- 5 音楽練習スタジオ
- 6 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

### ○その他, 文化芸術に係る土地利用の促進に寄与するもの

- 9 1から7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

【A地区・B地区】

容積率最大  
**400%**

### ○若者や芸術家の移住・定住促進のために必要な用途

- 7 大学, 専修学校又は各種学校
- 8 1から7まで及び9の用途を含んだ共同住宅【A地区のみ】

(容積率が200%を超える部分の3/4以上を1から7まで及び9の用途に供するものに限る)

〔 敷地面積1,000m<sup>2</sup>未満  
の場合は300% 〕

## 賑わい創出用途 賑わいを創出するために 必要な用途

- ・物販店舗
- ・飲食店, カフェ
- ・オフィス, 事務所

【A地区】

容積率最大  
**250%**

【B地区】

容積率最大  
**300%**  
(現行どおり)

## その他用途

- ・共同住宅
- ・ホテル
- ・倉庫
- ・工場 等

【A地区】

容積率最大  
**200%**  
(現行どおり)

【B地区】

容積率最大  
**300%**  
(現行どおり)

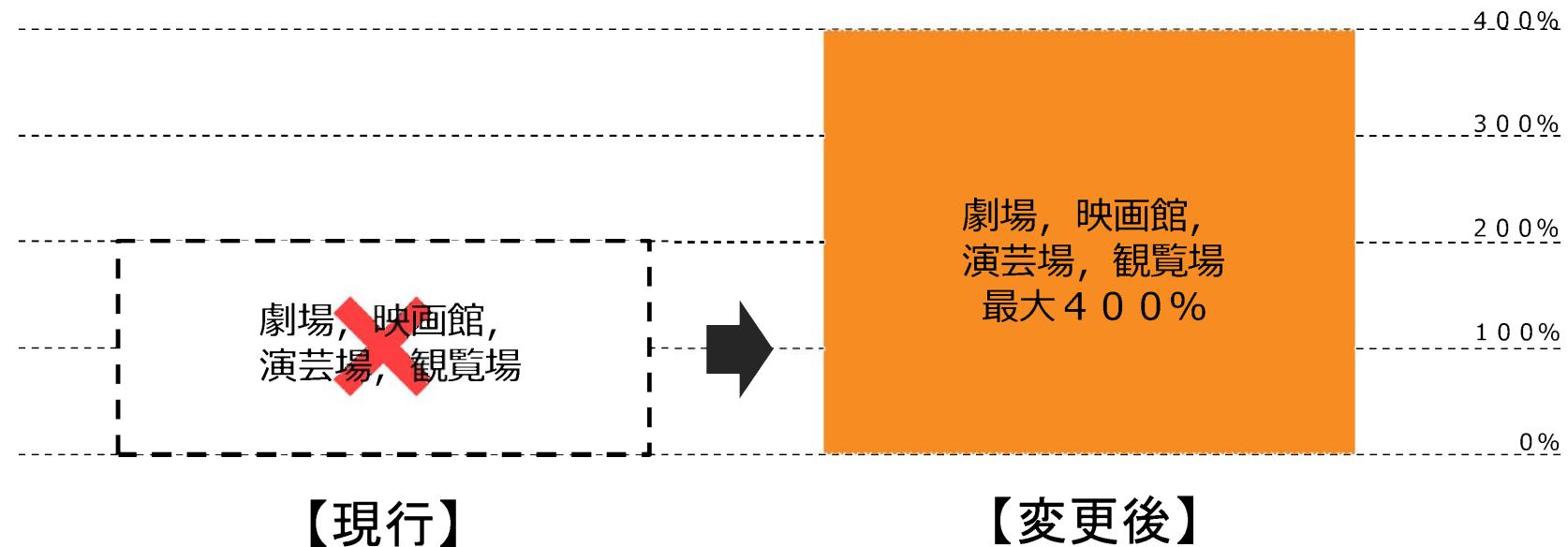
## 制限する用途 住環境の維持を図るため, 引き続き制限する用途

- ・3階以上又は床面積が300m<sup>2</sup>を超える自動車車庫
  - ・日刊新聞の印刷所
  - ◎床面積が3,000m<sup>2</sup>を超える自動車教習所, 畜舎
    - ◇マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場等
    - ◇カラオケボックス
  - ・ナイトクラブ
- ◎: A地区のみ禁止  
◇: A地区のみ禁止, B地区は10,000m<sup>2</sup>まで建築可能

建築  
不可

# 河原町通以東エリア( 想定される建物モデルの事例 )

これまで制限されていた劇場などの文化芸術施設ができる。



※全体の容積率が300%を超えるのは、  
敷地面積が1,000m<sup>2</sup>以上の場合のみ

# 河原町通以東エリア( 想定される建物モデルの事例 )

文化芸術施設と賑わい施設の複合施設の計画もできる。



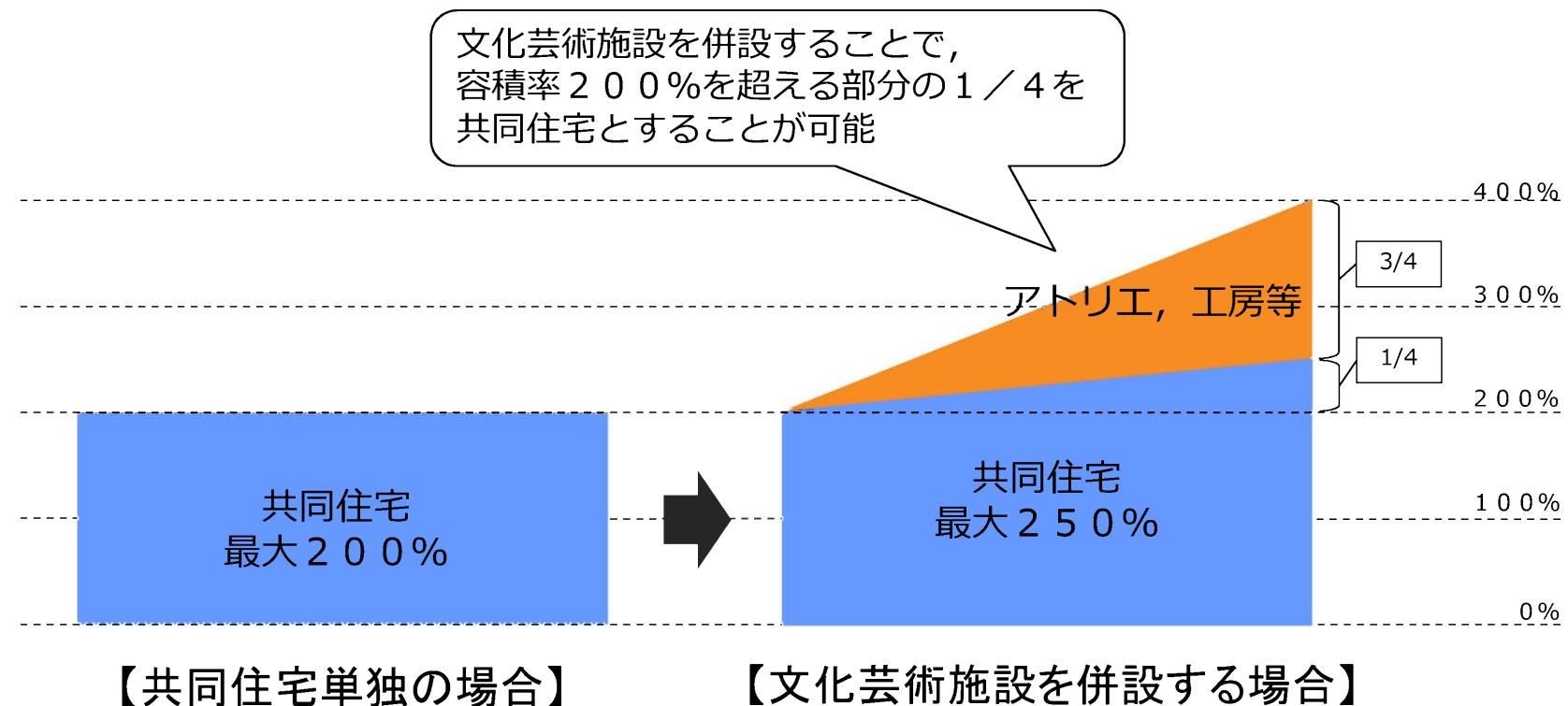
## 【変更後】

※図は、A地区の場合

※全体の容積率が300%を超えるのは、  
敷地面積が1,000m<sup>2</sup>以上の場合のみ

# 河原町通以東エリア(想定される建物モデルの事例)

文化芸術施設を併設すれば、これまでよりも規模の大きな共同住宅ができる。



※図は、A地区の場合

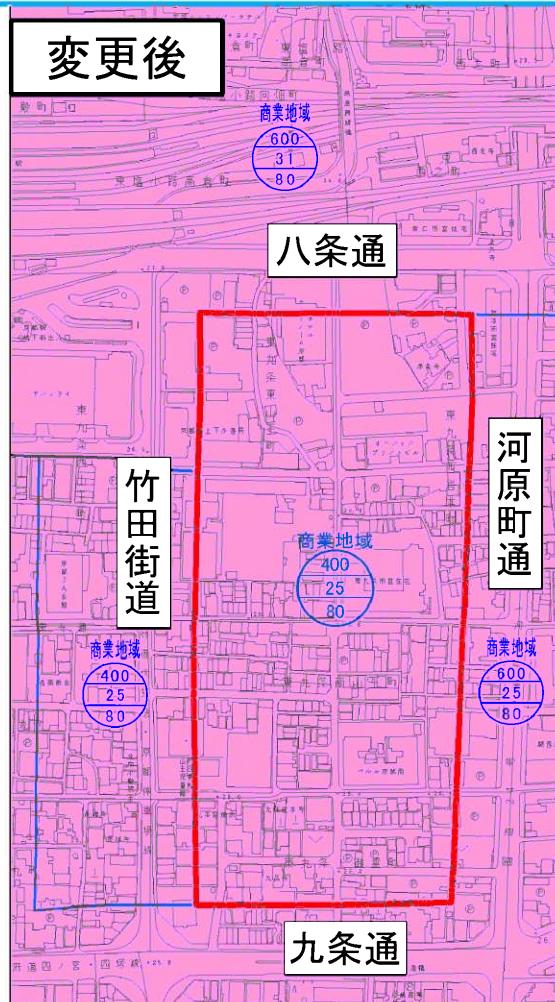
※全体の容積率が300%を超えるのは、  
敷地面積が1,000m<sup>2</sup>以上の場合のみ

# 河原町通以西エリアの見直し概要

計議第303号議案・計議第305号議案

京都駅周辺が「文化芸術都市・京都」の新たな文化ゾーンとして、これまで以上に、国際的に様々な人が集い、交流するようになっていくことを見据え、京都駅から至近の立地を活かし、地域や市民生活の利便にも資する、魅力的な商業・業務・サービス機能等の集積を図る。

## → 用途地域及び高度地区等の変更



## 変更概要

	現行	変更後
用途地域	準工業地域	商業地域
容 積 率	200%	400%
建 蔽 率	60%	80%
高度地区	20m第3種	25m

