

令和2年7月30日開催

第71回京都市都市計画審議会議案

京都市都市計画審議会

第 7 1 回 京都市都市計画審議会議事事項

議 事 番 号	議 事 事 項	備 考	頁
計議第 303 号	京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画) 用途地域の変更について (京都市決定)		1
計議第 304 号	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について (京都市決定)	京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区	4
計議第 305 号	京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画) 高度地区の変更について (京都市決定)		6
計議第 306 号	京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画) 高度利用地区の変更について (京都市決定)		15
計議第 307 号	京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画) 地区計画の変更について (京都市決定)	四条通地区地区計画	19

計 議 第 3 0 3 号
都 企 計 第 3 8 3 号
令 和 2 年 3 月 2 4 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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
変更について（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

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）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積			建築物の容積率	建築物の建蔽率	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	1,755	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.7%
	約	7 .0	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.0%
	小計	約	1,762	ha					11.8%
第二種住居地域	約	1,034	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9%
	約	234	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.6%
	小計	約	1,268	ha					8.5%
準住居地域	約	8 .0	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.1%
	約	96	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.6%
	小計	約	104	ha					0.7%
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%
	約	18	ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.1%
	小計	約	982	ha					6.5%
商業地域	約	16	ha	30/10 以下	—	—	—	—	0.1%
	約	484	ha	40/10 以下	—	—	—	—	3.2%
	約	60	ha	50/10 以下	—	—	—	—	0.4%
	約	273	ha	60/10 以下	—	—	—	—	1.8%
	約	191	ha	70/10 以下	—	—	—	—	1.3%
	小計	約	1024	ha					6.8%
準工業地域	約	1,671	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.2%
	約	156	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.0%
	約	26	ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.2%
	小計	約	1853	ha					12.4%
工業地域	約	921	ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.1%
	約	175	ha	30/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.2%
	約	190	ha	40/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.3%
	小計	約	1,286	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、平成 29 年 3 月に策定した京都駅東南部エリア活性化方針及び平成 31 年 3 月に策定した京都駅東部エリア活性化将来構想に掲げる将来像の実現に向けて、本地区において、特別用途地区の指定に合わせて用途地域を変更することにより、文化芸術の創造環境の整備や、京都駅周辺の都市機能を強化する魅力的な施設の誘導を図るものである。

計 議 第 3 0 4 号
都 企 計 第 3 8 4 号
令 和 2 年 3 月 2 4 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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
決定について（付議）

都市計画法第19条第1項の規定に基づき，別紙のとおり貴審議会に付議します。

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）

都市計画特別用途地区（京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区）を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
京都駅東南部等文化芸術 まちづくり推進地区		
A地区	約 17 ha	
B地区	約 1 ha	
合 計	約 18 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、平成29年3月に策定した京都駅東南部エリア活性化方針及び平成31年3月に策定した京都駅東部エリア活性化将来構想に掲げる将来像の実現に向けて、本地区において京都駅東南部等文化芸術まちづくり推進地区を定め、これまで地域が培ってきた多様な人のつながりに、新たに本地区で活動する人や団体などを交え、大学や企業等とも連携し、知恵と力を出し合い、文化芸術の創造環境の整備を図り、若者の移住・定住の促進、まちづくりの担い手の育成にもつなげていくものである。

計 議 第 3 0 5 号
都 企 計 第 3 8 5 号
令 和 2 年 3 月 2 4 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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
変更について（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

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）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
10m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
12m 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
12m 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

12m 第3種高度地区	約 63 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
12m 第4種高度地区	約 74 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。）とする。	近隣商業地域及び商業地域の各一部
15m 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
15m 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

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 1,513 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

20m 第3種高度地区	約 1,115 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 686 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
25m高度地区	約 109 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
31m 第1種高度地区	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
31m 第2種高度地区	約 6.2 ha	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。 (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 (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」	商業地域の一部

		という。)第130条の12に定める建築物の部分を除く。) (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 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。	
31m 第3種高度地区	約 760 ha	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。 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。	工業専用地域の全部及び工業地域の一部

(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 12m高度地区において、軒の高さが12メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが15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15メートルとする。
- 5 15m高度地区において、軒の高さが15メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが18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18メートルとする。
- 6 12m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12メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが15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い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15メートルとする。
- 7 15m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15メートル以下、塔屋等の地盤面からの高さが18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い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18メートルとする。
- 8 31m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。

(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（25m高度地区又は31m高度地区に存する建築物（31m第2種高度地区又は31m第3種高度地区に存する建築物の高さの最高限度が20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。）

（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（2.5 m 高度地区又は 3.1 m 高度地区に存する建築物（3.1 m 第 2 種高度地区又は 3.1 m 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、平成 29 年 3 月に策定した京都駅東南部エリア活性化方針及び平成 31 年 3 月に策定した京都駅東部エリア活性化将来構想に掲げる将来像の実現に向けて、本地区において、用途地域の変更及び特別用途地区の指定に合わせて高度地区を変更することにより、文化芸術の創造環境の整備や、京都駅周辺の都市機能を強化する魅力的な施設の誘導を図るものである。

計 議 第 3 0 6 号
都 企 計 第 3 8 6 号
令 和 2 年 3 月 2 4 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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
の変更について（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
高度利用地区の変更（京都市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (山科駅前地区)	約 2.8ha	60/10	20/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (太秦東部地区)	約 0.9ha	33/10	20/10	7/10	300 m ²	
高度利用地区 (京都駅周辺地区)	A 地区	別表第 1 参照	10/10	8/10	100 m ² (※ 1)	
	B 地区		10/10	8/10		
	C 地区		10/10	8/10		
	D 地区		10/10	8/10		
高度利用地区 (七条新千本地区)	約 0.7ha	別表第 2 参照	10/10	8/10	100 m ²	
合 計	約 93.1ha					

※ 1 建築物の容積率が、建築基準法（以下「法」という。）第 52 条第 1 項第 1 号から第 4 号までの規定に基づき用途地域に関する都市計画において定められた建築物の容積率を超える建築物に限り適用する。

別表第 1 京都駅周辺地区における建築物の容積率の最高限度について

	(1) 誘導用途（※ 2）に供する部分の床面積の合計の延べ面積（法第 52 条第 1 項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積。以下同じ。）に対する割合が 2 分の 1 以上の建築物	(2) (1)以外の建築物
A 地区	70/10（※ 3）	60/10（※ 3）
B 地区	50/10（※ 3）	40/10（※ 3）
C 地区	40/10（※ 4）	30/10（※ 3）
D 地区	40/10（※ 3）	

※ 2 「誘導用途」とは、以下に掲げるものをいう。

- ・ 店舗、飲食店その他これらに類するもの
- ・ 事務所

- ・ ホテル，旅館
- ・ 病院，診療所
- ・ 学校

※3，4 一時滞在施設（「京都駅周辺地域都市再生安全確保計画」に定める容積率の緩和の適用を受けるための基準に適合する施設をいう。以下この表において同じ。）を確保する場合の建築物の容積率の最高限度については，表中の数値に関わらず，表中の数値に，「一時滞在施設の待機スペースの合計面積に10分の4を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合で表した数値」又は「10分の10（※4の場合は10分の5）」のいずれか小さい方を加えたものを，建築物の容積率の最高限度とする。

別表第2 七条新千本地区における建築物の容積率の最高限度について

(1) 誘導用途（※5）に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が 2分の1以上の建築物	(2) (1)以外の建築物
60/10	40/10

※5 「誘導用途」とは，以下に掲げるものをいう。

ホテル，旅館

（建築物の建蔽率の最高限度の特例）

- 1 建築物の建蔽率の最高限度は，法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1を，同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。
- 2 建築物の建蔽率の最高限度は，法第53条第6項第2号又は第3号に該当する建築物については適用しない。
- 3 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において，その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等（法第53条第3項第1号イに規定するものをいう。）であるときは，その敷地は，全て防火地域内にあるものとみなして，第1項の規定を適用する。

（建築物の敷地が2以上の地区にわたる場合の措置）

建築物の敷地が制限の異なる2以上の地区にわたる場合においては，当該建築物の容積率については法第52条第7項の規定を，当該建築物の建蔽率については，法第53条第2項の規定をそれぞれ準用する。

（京都駅周辺地区に定める高度利用地区の規定の適用除外）

次の各号に該当する建築物については，京都駅周辺地区に定める高度利用地区の規定は適用しない。

- (1) 都市計画法第8条第1項第4号に規定する特定街区の区域内の建築物
- (2) 建築基準法別表第2（い）項第5号に掲げる建築物

「位置，区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画は、平成２９年３月に策定した京都駅東南部エリア活性化方針及び平成３１年３月に策定した京都駅東部エリア活性化将来構想に掲げる将来像の実現に向けて、本地区において、用途地域の変更及び特別用途地区の指定に合わせて高度利用地区を変更することにより、文化芸術の創造環境の整備を図るものである。

計 議 第 3 0 7 号
都 企 計 第 9 3 号
令 和 2 年 7 月 1 3 日

京都市都市計画審議会
会長 塚口 博司 様

京都市長 門川 大作

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
変更について（付議）

都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、別紙のとおり貴審議会に付議します。

**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）**

都市計画四条通地区地区計画を次のように変更する。

名	称	四条通地区地区計画
位	置	京都市中京区筭町，大文字町，柏屋町，米屋町，中之町，瀬戸屋町，八百屋町，帯屋町，阪東屋町，栴屋町及び西魚屋町の各一部 京都市下京区立売西町，長刀鉾町，奈良物町，橋本町及び御旅宮本町 京都市下京区相之町，小石町，高材木町，元悪王子町，立売中之町，貞安前ノ町，大壽町，八文字町，徳正寺町，立売東町，斎藤町，順風町，稲荷町，真町，御旅町及び水銀屋町の各一部
面	積	約 12.7 ヘクタール
地区計画の目標		当地区は，古くから京都の中心的な商業・業務地区として発展し，沿道には伝統ある老舗や華やぎある店舗・百貨店をはじめ，金融機関や各種事業所の本社屋など都心機能が集積し，まさに京都のメインストリートとしての「風格と華やぎ」を備えている。 このような地区において，地区計画を定めることにより，都心性の高い商業機能や中枢的な業務機能，文化・観光機能等の充実を更に促進するとともに，街路空間や建築空間において都心らしい魅力的な歩行者空間の拡充を推進し，もって「風格と華やぎ」のある「京都を代表する商業・業務地区」として良質な環境と景観を有する都心空間の形成を図る。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	京都を代表する都心幹線沿道地区として，風格ある商業・業務機能の誘導を図るとともに，歩いて楽しい華やぎのある市街地環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	1 京都を代表する商店街を目指して，四条通に面した1階部分は物品販売業や飲食業を営む店舗の立地誘導を図る。 2 建築物の用途の制限により，「風格と華やぎ」のあるまちづくりを目指す当地区にふさわしい建築物の整備・誘導を図る。 3 四条通の歩道については，快適な歩行者空間の確保を図る。 4 沿道の建築物の外観は圧迫感のないものとし，建築物や看板類，屋外設置物等の形態や色彩等について適切な制限と誘導を図り，当地区にふさわしい「風格と華やぎ」のある市街地景観の形成を図る。

地区の区分	地区の名称	A地区		B地区	
		地区の面積		地区の面積	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	約 12.1 ヘクタール		約 0.6 ヘクタール	
		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの (2) ナイトクラブ (3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物 (4) 共同住宅、寄宿舍又は下宿。ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものを除く。 ア 当該建築物及びこれに付属するもの(門及び塀を除く。以下同じ。)の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「外壁等」という。)から四条通及び烏丸通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上であること。 イ 当該建築物の敷地が四条通に接する場合には、当該建築物及びこれに付属するものの外壁等の四条通(当該建築物の敷地が接する部分に限る。)に面する長さの合計が8メートル未満であること。 (5) 公衆浴場(蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。以下同じ)。ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当するものを除く。 ア 公衆浴場が、ホテル又は旅館(次号アからオまでに掲げる要件のいずれにも該当するものに限る。)に付属するもの イ 公衆浴場の用に供する部分の床面積の合計が、建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業(マージャン屋及びびばちんこ屋を除く。)、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの (2) ナイトクラブ (3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物(マージャン屋及びびばちんこ屋を除く。) (4) 共同住宅、寄宿舍又は下宿。ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものを除く。 ア 当該建築物及びこれに付属するもの(門及び塀を除く。以下同じ。)の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「外壁等」という。)から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上であること。 イ 当該建築物の敷地が四条通に接する場合には、当該建築物及びこれに付属するものの外壁等の四条通(当該建築物の敷地が接する部分に限る。)に面する長さの合計が8メートル未満であること。 (5) 公衆浴場(蒸気、熱気その他湯水以外のものを使用して公衆を入浴させる施設を含む。以下同じ)。ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当するものを除く。 ア 公衆浴場が、ホテル又は旅館(次号アからオまでに掲げる要件のいずれにも該当するものに限る。)に付属するもの イ 公衆浴場の用に供する部分の床面積の合計が、建築物の	

地区整備計画する事項	建築物等の用途の制限	の3分の1以下であり、かつ、1,000平方メートル以下であるもの (6) ホテル又は旅館（以下「宿泊施設」という。）。ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものを除く。 ア 一の客室の定員が1人の場合にあつては、当該客室の床面積が9平方メートル以上であること。 イ 一の客室の定員が2人の場合にあつては、当該客室の床面積が13平方メートル以上であること。 ウ 一の客室の定員が3人以上の場合にあつては、当該客室の床面積が5.5平方メートルに当該定員から1人を減じて得た数値を乗じ、9平方メートルを加えて得た数値以上であること。 エ ロビーの床面積が客室の定員の合計に0.4平方メートルを乗じて得た数値以上であること。 オ 当該建築物及びこれに付属するものの直接地上へ通ずる出入口のある階における宿泊施設の部分（飲食又は物品販売の用に供する部分及び専ら通路として使用される部分を除く。）が、四条通（当該建築物の敷地が接する部分に限る。以下同じ。）に面していないこと。 ただし、当該宿泊施設の四条通に面する部分から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上の場合、この限りでない。 (7) 住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む住宅宿泊事業の用に供する住宅 (8) 京都市建築基準条例第34条第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げる店舗（第1号、第2号	延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）の3分の1以下であり、かつ、1,000平方メートル以下であるもの (6) ホテル又は旅館（以下「宿泊施設」という。）。ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものを除く。 ア 一の客室の定員が1人の場合にあつては、当該客室の床面積が9平方メートル以上であること。 イ 一の客室の定員が2人の場合にあつては、当該客室の床面積が13平方メートル以上であること。 ウ 一の客室の定員が3人以上の場合にあつては、当該客室の床面積が5.5平方メートルに当該定員から1人を減じて得た数値を乗じ、9平方メートルを加えて得た数値以上であること。 エ ロビーの床面積が客室の定員の合計に0.4平方メートルを乗じて得た数値以上であること。 オ 当該建築物及びこれに付属するものの直接地上へ通ずる出入口のある階における宿泊施設の部分（飲食又は物品販売の用に供する部分及び専ら通路として使用される部分を除く。）が、四条通（当該建築物の敷地が接する部分に限る。以下同じ。）に面していないこと。 ただし、当該宿泊施設の四条通に面する部分から四条通の境界線までの水平距離のうち最小のものが20メートル以上の場合、この限りでない。 (7) 住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む住宅宿泊事業の用に供する住宅
------------	------------	---	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	及び第3号に規定するものを除く) (9) 葬祭場	(8) 京都市建築基準条例第34条第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げる店舗(第1号、第2号及び第3号に規定するものを除く) (9) 葬祭場
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	四条通に面して、自動車車庫等の自動車の出入口を設けないこと。	
	垣又は柵の構造の制限	建築物等の用途の制限の第4号ただし書を適用する場合には、法令等の制限のため門又は塀を設置することができないときを除き、四条通に面して光沢のない落ち着いた色合いの門又は塀を設けること。	
備考		建築物及びこれに付属するものの外壁等の四条通(当該建築物の敷地が接する部分に限る。)に面する長さとは、建築物及びこれに付属するものの外壁等で囲まれた部分の水平投影の各部分から四条通の境界線に対して垂直に下ろした線(隣地境界線と交わるものを除く。)と四条通の境界線との交点の間の距離のうち最大のものをいう。	

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、近年の社会情勢や地区内環境の変化を踏まえて、建築物等の用途の制限について新たに対象用途を追加するとともに、地区整備計画の区域を一部見直すことにより、「風格と華やぎ」のあるまちづくりを目指す本地区にふさわしい建築物の更なる整備・誘導を図るものである。