

特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）における 建築物等の誘導すべき用途の要件に関する考え方

（主旨）

本制度の認定の対象となる誘導施設については、国内外の最先端のものづくり産業をはじめとする企業の知の集積地として必要な機能であると同時に、都市の居住者の共同の福祉又は利便の向上に寄与し、クリエイティブな人々や若い世代をひきつける新たな拠点づくりに貢献できる施設であることとします。

要件4や要件5については、考え方に併せて事例を示しますが、これ以外の提案を妨げるものではありません。

※ 要件とは、計画書の別表第1における付番を示しています。

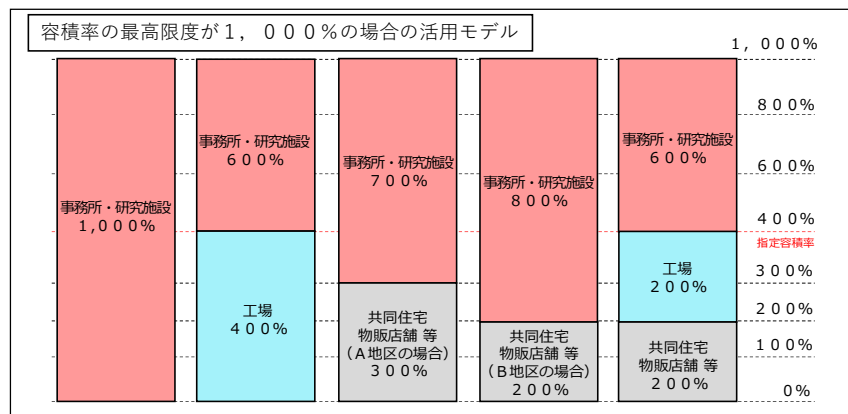
「要件1・2・3 各用途別の床面積」について

誘導施設と認められた場合は、指定容積率である400%を超えることが可能です。働きやすい都市環境の向上を図るため、働く人のために必要となる商業機能やにぎわいを創出する機能の導入も可能です。

※ 用途の判断については、建築基準法における用途に基づくこととします。

【複合要件の概略（①～③のいずれにも該当する必要あり）】

- ① 「事務所及び研究施設」の用途の床面積が全体の2分の1を超えること
- ② 「事務所及び研究施設」以外の用途の床面積 $\leq$ 敷地面積 $\times$ 400%
- ③ 「事務所、研究施設及び工場」以外の用途の床面積
(A地区の場合) $\leq$ 敷地面積 $\times$ 300%
(B地区の場合) $\leq$ 敷地面積 $\times$ 200%



「要件4 公共施設の整備を伴うこと」について

本制度における「公共施設」とは、道路、公園、広場、緑地等で公共の用に供される施設のことをいいます。事業者の負担により整備される一般に開放された部分のことで、京都市に帰属するなど公的に管理される必要はありません。

【 例 】

- ・ 敷地面積の3%程度の芝生広場や屋外イベントスペースを設ける
- ・ 前面道路に沿って歩道状の空地を設ける

「要件5 市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること」について

産業や文化、交流機能に関して、誰でも利用可能であることをわかりやすく情報発信することや、気軽に利用できる工夫を求めます。

【対象となる機能の例】

- ・ コワーキングスペース
- ・ 自社の技術や製品の体験コーナー・展示スペース
- ・ オープンイノベーションや人材育成につながるセミナー・イベント等を開催できるスペース
- ・ ビジネスの共創の場となるロビースペース
- ・ 学生や子どもたちの学びの場
- ・ 敷地内の空地を活用した憩いの場
- ・ 市民やオフィス利用者が共に利用可能なカフェ など

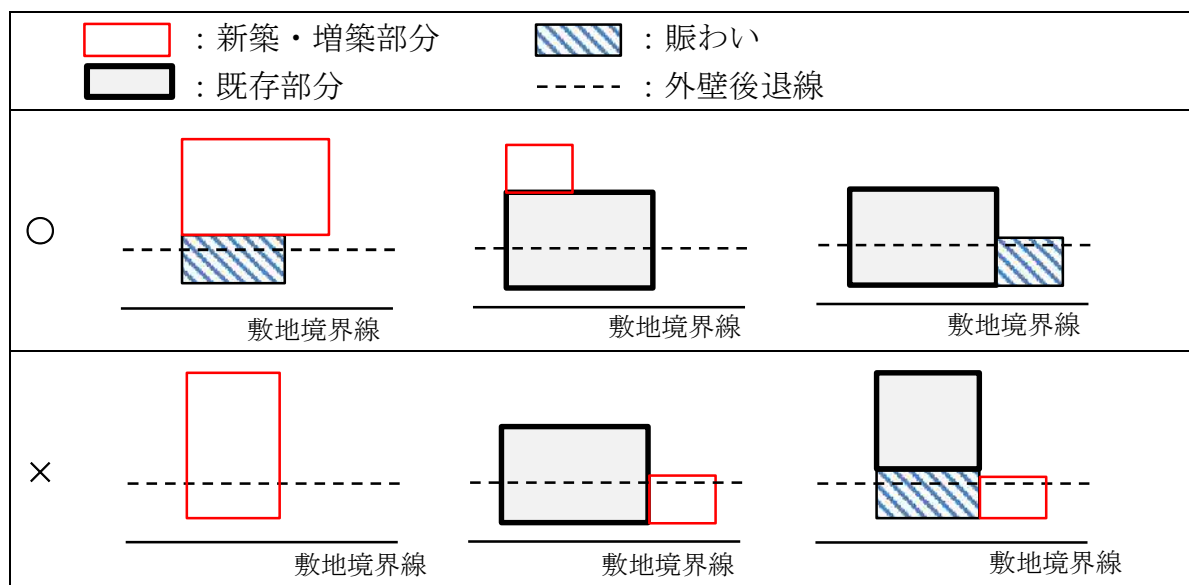
【対象とならない例】

- ・ 事務所に勤務する方のみが利用可能な閉鎖的な空地
- ・ 1年のうちごく僅かな期間のみしか活用できないような機能スペース

「要件6 外壁の後退制限」について

緩和容積率により外壁の後退の制限を定めていますが、店舗や飲食店など働く人のために必要で賑わいを創出するような機能であれば、階数が2以下かつ高さが15m以下であるもの（以下のイメージにおいて「賑わい」と表現しています。）については、制限部分にも配置することが可能です。

また、都市計画決定時（令和5年4月25日）に存する又は工事中であるものについては、適用除外となり増築等が可能です。



「要件 7 当該建築物の存する地域の良い景観の形成に支障がないもの」について

建築物の形態意匠等は、以下のとおり地域の良好な景観の形成に配慮し、新たな拠点づくりにふさわしい質の高いものとしてください。

(1) 良好な眺望景観の形成への配慮

- ・ 周辺エリアからの眺望に配慮し、中高層部をすっきりとした形態とし、長大感を低減するようデザインしてください。加えて、世界遺産東寺などの歴史的資産については、境内の眺めを阻害しないよう特に配慮してください。
- ・ 外壁等に用いる材料は良質なものをを用い、色彩は禁止色※を使用しないでください。
- ・ 屋上に設ける建築設備や塔屋等は周囲から望見されないよう外壁面を立ち上げる等により配慮してください。外壁には原則として設備機器等を露出させないようにしてください。
- ・ バルコニーや屋外階段は、周囲からの見え方に配慮して建築物本体と調和したものとしてください。
- ・ 中高層部の外観照明は、周辺への影響に配慮した良好な夜間景観の形成を図るものとしてください。

※ 禁止色について

京都都市計画景観地区計画書において、主要な外壁に使用してはいけない色彩を定めています。

<京都都市計画景観地区計画書>

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000023108.html>

(2) グラウンドレベルにおける景観形成への配慮

- ・ 低層部において、産業や文化・交流機能等が設けられる部分は、開放感や透明感のあるものとするなど、建物内外に豊かな空間が広がるようデザインしてください。
- ・ 敷地内の空地に設ける植栽や工作物等は、まちなみの良好な景観の創出につながるようデザインしてください。
- ・ 低層部の外観や外構の照明は、良好な夜間景観の創出を図るようデザインしてください。

<景観シミュレーションについて>

周辺エリアからの眺望景観への影響については、フォトモンタージュにより景観シミュレーションを行って検証してください。

- (1) 近景
敷地周辺の道路から
- (2) 中景
近傍交差点・ターミナル（十条駅等）、公園・緑地、鴨川、寺社（城南宮等）から
- (3) 遠景
東寺、伏見旧市街地、清水寺等から

＜専門家との協議について＞

本制度の認定を受けようとする建築物については、設計段階で、優良デザイン促進制度を活用して専門家と協議を行ってください。

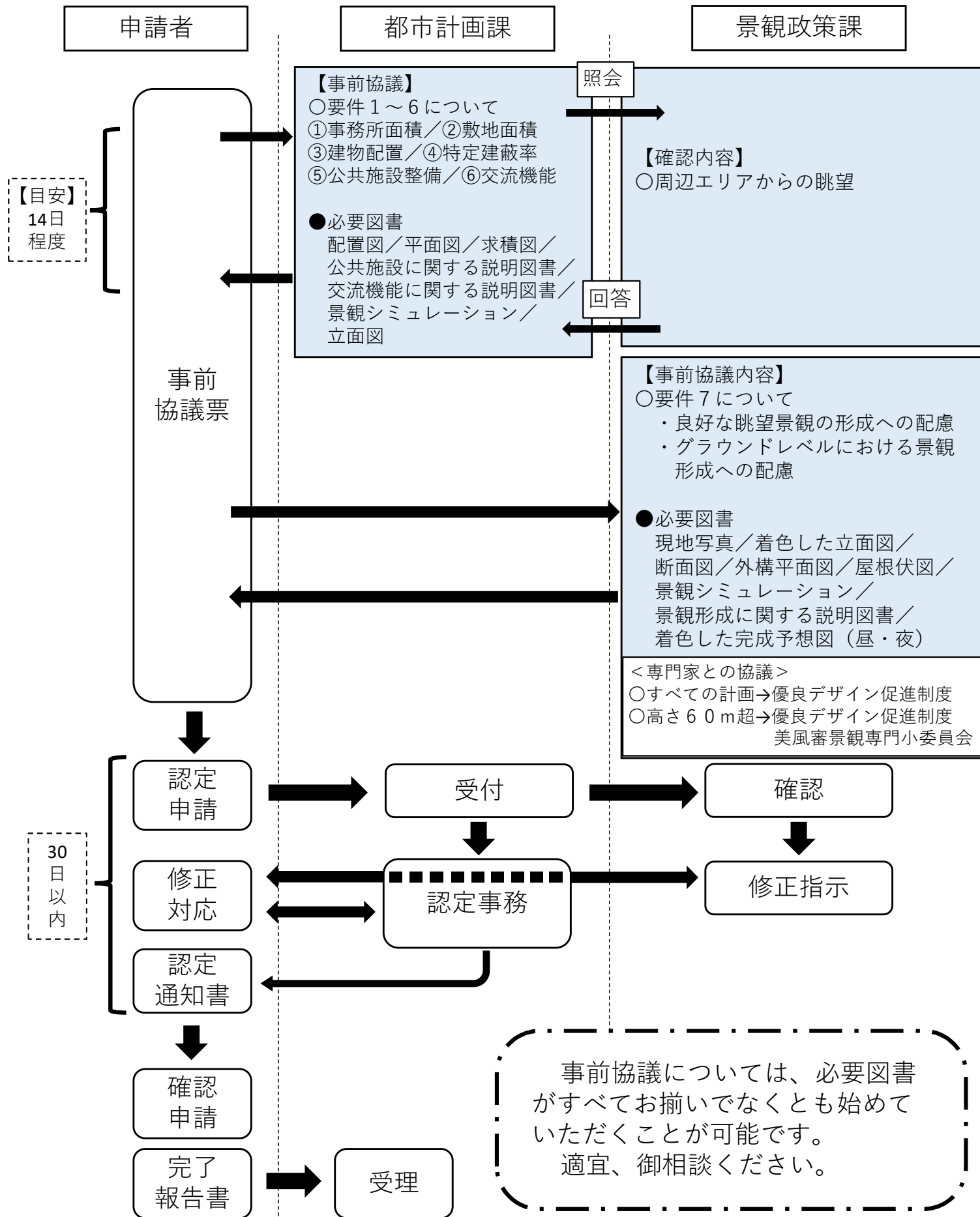
建築物の高さが60メートルを超えるものや、地域の良好な景観形成を図るうえで必要と認めるものについては、美観風致審議会（景観専門小委員会）において協議を行います。

○ 事前協議について

- ・ 事前協議については、必要図書がすべてお揃いでなくても開始していただくことが可能です。
- ・ 終了の通知は、それぞれの窓口から行います。

お問合せ先・協議の窓口				
要件 1 ～ 6	都市企画部	都市計画課	0 7 5 － 2 2 2 － 3 5 0 5	
要件 7	都市景観部	景観政策課	0 7 5 － 2 2 2 － 3 4 7 4	

特定用途誘導地区 認定手続きのフロー



お問合せ先・協議の窓口

要件1～6	都市企画部	都市計画課	075-222-3505
要件7	都市景観部	景観政策課	075-222-3474