



良質なオフィス・ラボやマンションを誘導！
— 京都市の新しい都市計画 —

令和6年 改訂版



1 京都市の新しい都市計画

京都市では、若者・子育て世代の減少、オフィス空間の不足等に対応するため、各エリアの特色をいかしながら、住む場所、働く場所を確保することを目指して、都市計画の見直しを行いました（令和5年）。

2 新しい都市計画の特徴

新しい都市計画では、各エリアのまちの将来像の実現に向けて、誘導すべき用途を設定し、その用途に限定して都市計画のインセンティブ（高さ・容積）を付与しています。

3 各エリアのねらい

① 働く場所をつくる

企業のオフィス・ラボを呼び込み、働く場所を創出します。

P3 京都駅南部

P4 らくなん進都（近鉄上鳥羽口駅周辺）

P5 らくなん進都（中央部地区）

P6 JR梅小路京都西駅周辺

P6 竹田駅周辺

② 住む場所をつくる

比較的地価が落ち着いており、都心からアクセス性が高い主要な駅周辺において、住む場所を創出します。

P7 市街地西部の工業地域（JR西大路駅、阪急西院駅、西京極駅周辺）

P9 外環状線沿道（地下鉄山科駅～六地蔵駅）

③ 市境エリアのまちづくり

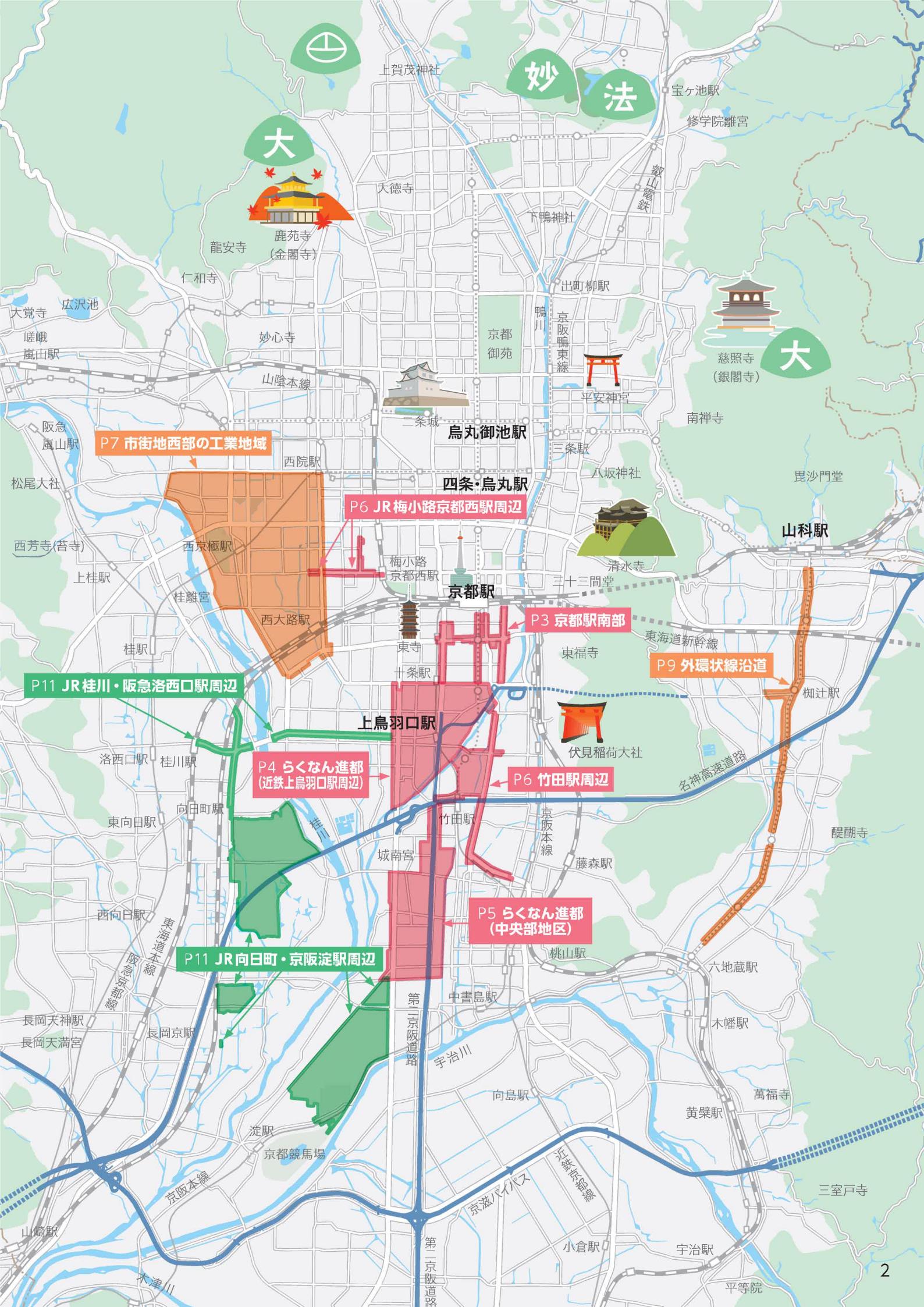
隣接する市町と一体的に住む場所、働く場所を創出します。

P11 JR桂川・阪急洛西口駅周辺

P11 JR向日町・京阪淀駅周辺

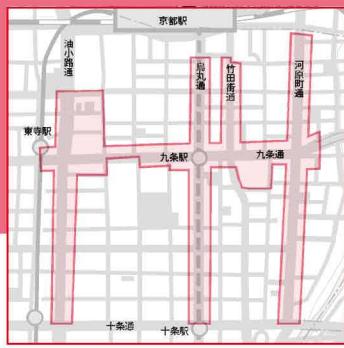


地区計画制度や総合設計制度等を活用することで、さらに容積率等の上乗せが可能となる場合があります。詳しくはP12をご覧ください。



オフィス・ラボ

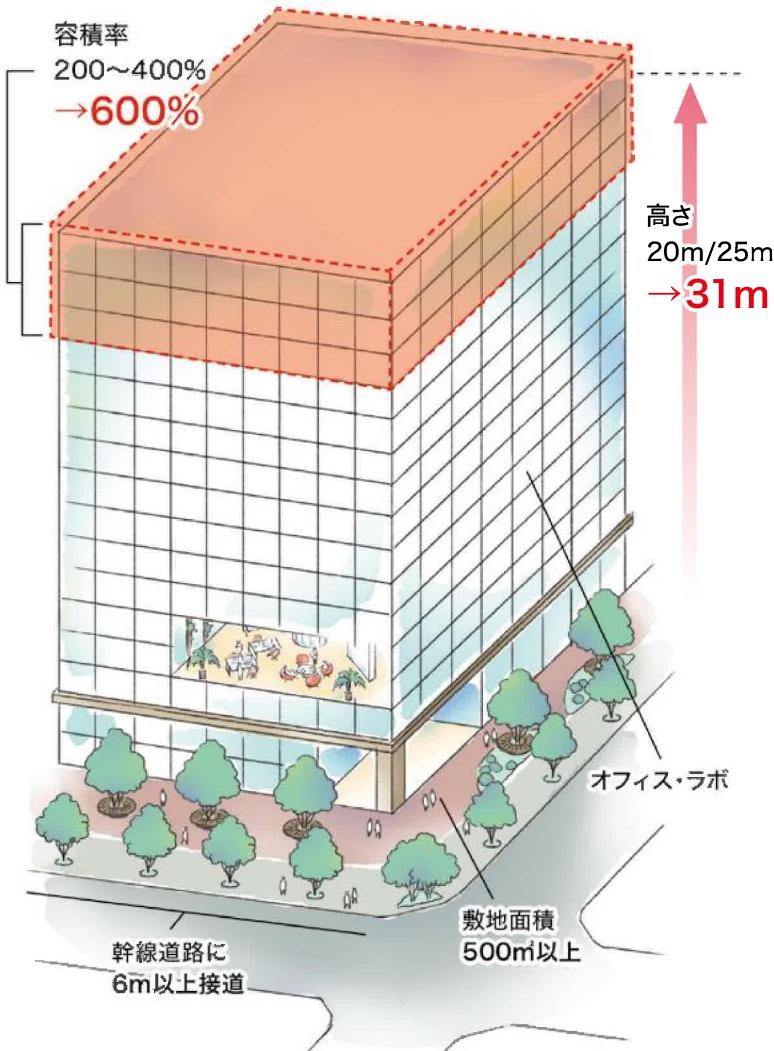
京都駅南部



オフィス・ラボは
高さ 31mまで建築可能に！

容積率 200、300、400 % → 600 %

高さ制限 20、25 m → 31m (条件あり)



適用条件

- 敷地面積 500m²以上
 - 幹線道路への接道長さ 6m 以上
 - 用途がオフィス・ラボ
 - ▶ オフィス・ラボの床面積が1/2 以上
- ※用途を併設する場合は条件あり

用途別高さ規制



※オフィス・ラボの併設用途は、店舗、飲食店、診療所、マンション等（マンションは床面積の1/3 以下まで）



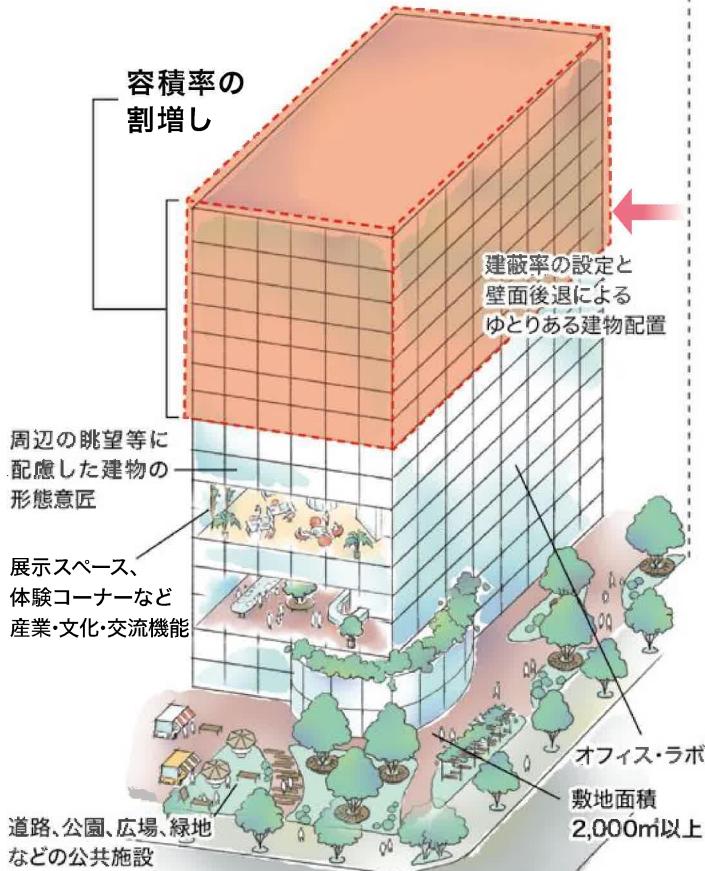
オフィス・ラボ

らくなん進都 (近鉄上鳥羽口駅周辺)



オフィス・ラボは 容積率が最大 1,000%に!

容 積 率 400 % → 最大 1,000 % (条件あり)
高さ制限 無制限



Vision

創造的・革新的な企業が集積する新たな拠点!

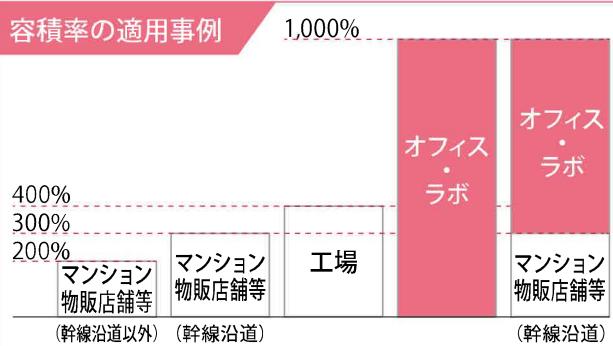
特定用途誘導地区 適用条件 (認定手続あり)

- 敷地面積 2,000m²以上
- ゆとりある建物配置
 - ▶ 建ぺい率 50% 以下、敷地境界線からの壁面後退
- 公共的な施設の整備
 - ▶ 道路、公園、広場、緑地など
- 産業・文化・交流機能の整備
 - ▶ 展示スペース、体験コーナーなど
- 用途がオフィス・ラボ
 - ▶ オフィス・ラボの床面積が 1/2 超
- 景観形成への配慮
 - ▶ 周辺の眺望等に配慮した建物の形態意匠

敷地面積と壁面後退距離ごとの容積率の最高限度

容積率の最高限度	1,000%	800%	600%
敷地面積の最低限度	10,000m ²	5,000m ²	2,000m ²
敷地境界線からの外壁の後退距離	10m	5m	—

容積率の適用事例



*オフィス・ラボに用途を併設する場合は、オフィス・ラボ、工場以外の用途は300%(幹線沿道以外では200%)まで、工場の用途は400%まで。

オフィス・ラボ

工場

らくなん進都 (中部地区)



オフィス・ラボ・工場は 容積・建ぺい率がUP!

容積率 600 %

→ 700 %
(①のエリア)

200、300、400 % → 400 %
(②、③のエリア) (一部を除き条件あり)

建ぺい率 60 %

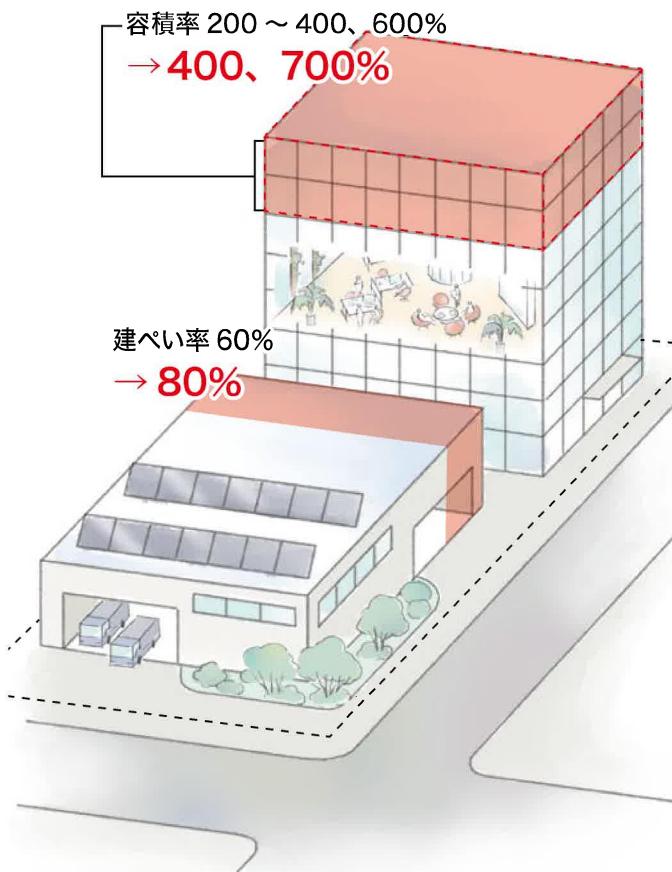
→ 80 %
(②、③のエリアは条件あり)
(①のエリアは当初から 80%)

※②、③の準工業地域について、日影規制の対象外となりました

①の商業地域については当初から対象外。ただし、中高層条例に基づき指導を行う場合があります。詳しくは右記の二次元コードからご確認ください。



準工業地域等での
日影の制限について



適用条件 (誘導用途)

①のエリア

■敷地面積が 1,000m²以上の事務所、研究施設

②、③のエリア

■事務所、研究施設、工場

容積率の適用事例



容積率 400% が活用可能な例 (②、③のエリアの例)

○高さ制限について

■②のエリア 無制限

■①、③のエリア 条件付無制限
(条件: 1000m²以上の敷地で幅員が最大の道路から 5 m セットバック)



イメージ

Vision

ものづくり産業の本社・工場、オフィス・ラボのさらなる集積!

オフィス・ラボ

マンション

店舗等

JR 梅小路京都西駅周辺



まちににぎわいを生むことで
高さ 31mまで建築可能に！

容積率 300、400 % → 400 %

高さ制限 20 m → 31 m (※エリア以外は、条件あり)

適用条件(高さ規制)

- 1階ににぎわい用途
▶ 1階床面積の1/2 以上
- 幹線道路への接道長さ
2m 以上

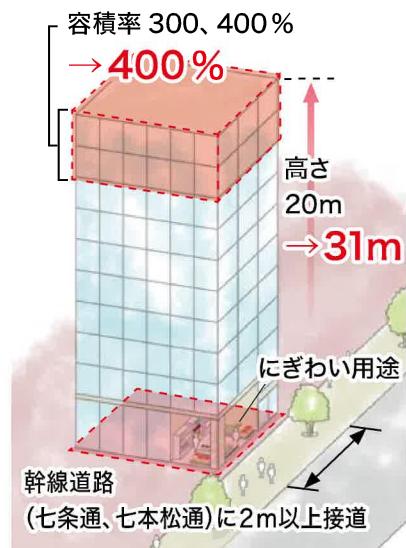
用途別高さ規制



※にぎわい用途とは、オフィス・ラボ、物販店舗、飲食店、サービス店舗等

Vision

まちの回遊性を生む、京都の新しい顔！

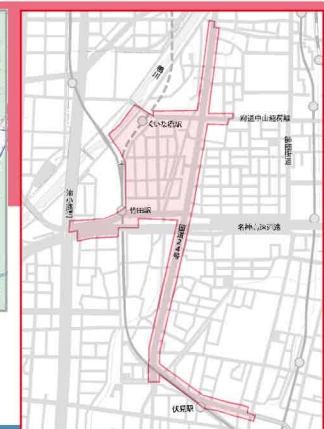


オフィス・ラボ

マンション

店舗等

竹田駅周辺



これまでよりも大規模な
オフィス、マンションが建築可能に！

容積率 200、300 % → 300、400 %

高さ制限 20 m → 31 m



Vision

商業・業務機能、居住環境が充実した市街地！

京都駅から地下鉄、私鉄で4駅。便利な駅前のエリア。

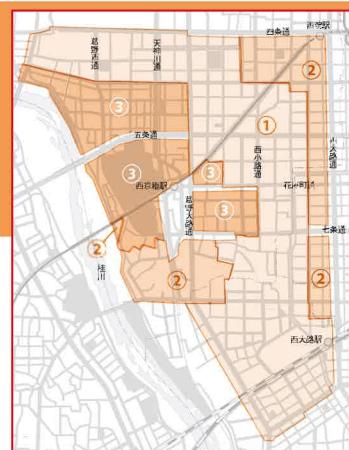
マンション

オフィス・ラボ

工場

市街地西部の工業地域

(JR 西大路駅、阪急西院駅、西京極駅周辺)



**環境性能や防音性能を有する
マンションは31mまで建築可能に!**

① 工業地域 / ② 準工業地域 / ③ 住居系地域

容積率 200、300 % → **300、400 %**

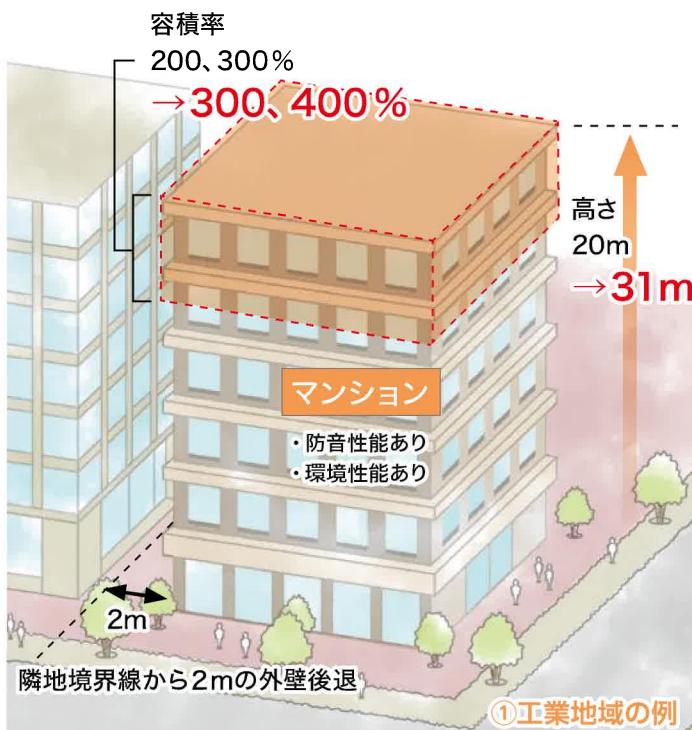
(①、②のエリア)

高さ制限 20 m → **31 m** (条件あり)

都心直結の私鉄の駅やJRの駅もある便利なエリア。

① 工業地域で、工場や住宅が立地している。

②③ 工業地域の周辺に位置するエリア。準工業地域では、工場と住宅、住居系地域では比較的戸建て住宅の立地が多い。



適用条件 (高さ規制)

用途がマンション、寄宿舎、工場、

オフィス・ラボ (③住居系地域はマンションのみ)

▶上記用途の床面積が1/2以上

※用途を併設する場合は条件あり

用途地域別の31mマンションが可能となる要件

用途地域	① 工業地域	② 準工業地域	③ 住居系地域
2m外壁後退(住戸のみ) 隣地境界線から	○		
防音性能(住戸のみ) 窓、出入口、吸排気口等	○		
環境性能 外壁断熱、一次エネルギー削減、劣化対策	○	○	○
敷地面積3,000m ² 以上			○



用途別高さ規制

31m

20 m

店舗等
外壁後退
2 m

マンション
防音性能
環境性能
あり

マンション
環境性能
あり

マンション
環境性能
あり

隣地
境界線 ①工業地域 ②準工業地域 ③住居系地域

※マンション、寄宿舎、工場、オフィス・ラボの併設用途は、店舗、飲食店、診療所等

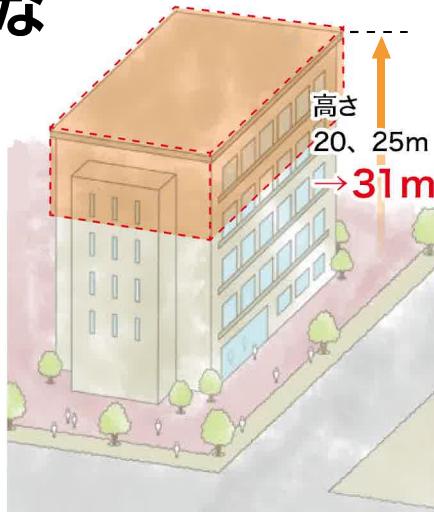
Vision

ものづくりと調和した居住環境の創出!

これまでよりも大規模な オフィス、マンションが 建築可能に！

④商業系地域

高さ制限 20 m、25 m
→ 31 m



④幹線沿道や駅の周辺で商業施設と住宅の立地が多い。

①のエリア（工業地域）においては住工調和のための手続が必要です

住宅と工場が共存・調和できるよう、新たに住まれることとなる方などを対象に不動産分譲・売買時等にエリアの特性を説明するルールが定められています。

売買時等の対応や制度詳細については必ずこちらからご確認ください。



(1) 対象となる建物

- 3戸以上の共同住宅、寄宿舎の住戸
- 3戸以上同時に開発された住宅 等

(2) 必要な対応の例

新築等するとき

事業者

- Ⓐ 京都市に事業を行う届出をする
- Ⓑ 購入者に説明をする

説明内容 (3) A B



入居者（賃貸）へ説明をする

説明内容 (3) A

- Ⓐ 京都市に説明を行った旨の報告をする

新築時

開発・建築等の計画

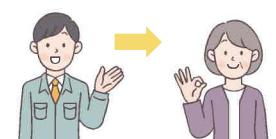
ア 届出

開発・建築行為の着手



契約（売却・賃貸）

イ 入居予定者への説明



入居



ウ 報告

(3) 説明内容

A 地域特性

この地域は、主として工業の利便の増進を目的とする工業地域であり、周辺の工場の操業に伴って騒音、振動、臭気、排煙等が生じる地域である一方で、住宅と工場の混在が進んでいます。そのため、この地域では、工場の操業環境の保全・向上はもとより、ものづくりと調和し、生活利便が整った居住環境の創出を図っています。

B 義務の継承

住宅を譲渡する場合は、説明義務が譲受人に承継されます。

マンション

店舗等

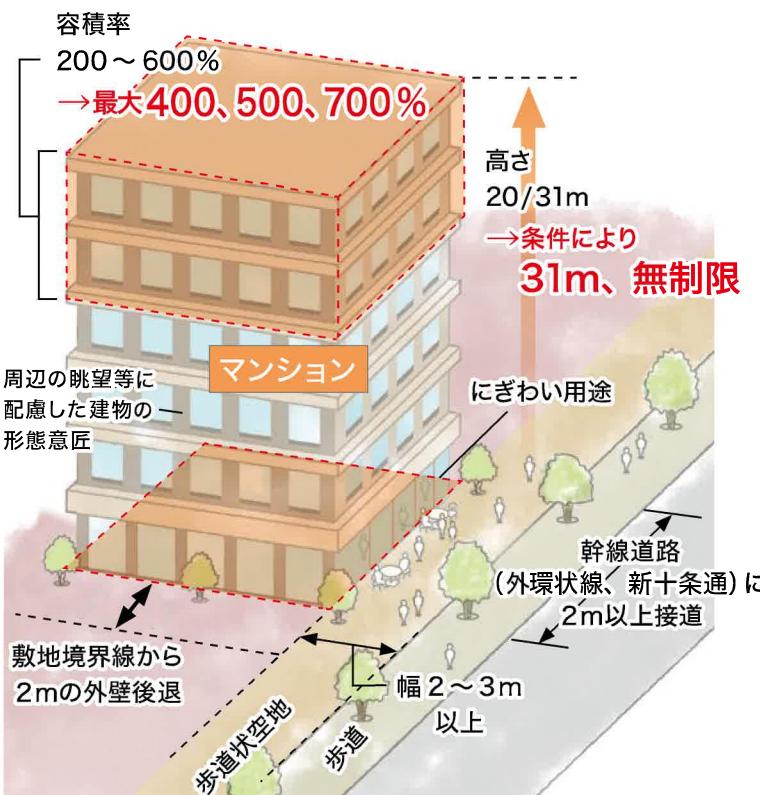
外環状線沿道 (地下鉄山科駅~六地蔵駅)

歩道状空地等の設置により
容積最大700%、高さ無制限に!



容積率 200、300、400、600 % → 最大 400、500、700 % (条件あり)
(③のエリア) (②のエリア) (①のエリア)

高さ制限 20、31 m → 31 m、無制限 (条件あり)
(③のエリア) (①、②のエリア)

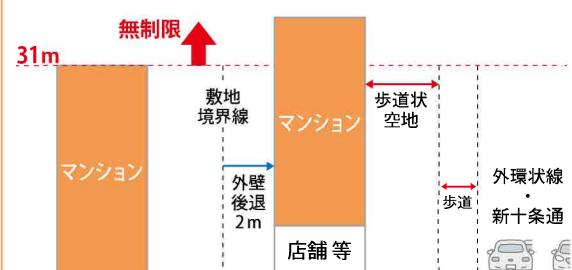


適用条件 (高さ、容積)

- ア 1階ににぎわい用途
 - ▶ 1階床面積の1/2以上 ※緩和規定あり
- イ 歩道状空地の設置
 - ▶ 要件により幅2m又は3m
- ウ 幹線道路への接道長さ2m以上
- エ 2mの外壁後退
 - ▶ 幹線道路以外の敷地境界線から
- オ 景観形成への配慮 (認定手続)
 - ▶ 周辺の眺望等に配慮した建物の形態意匠

用途別高さ規制

①②名神高速以北



*にぎわい用途とは、オフィス・ラボ、物販店舗、飲食店、サービス店舗等。
2階ににぎわい用途を設置した場合、1階の面積緩和規定あり

エリア	パターン		要件					
	高さ(m)	容積率(%)	ア	イ	ウ	エ	オ	
①、② 名神高速 以北	無制限	700 (500)	○	○ 3m	○	○	○	
	31 以下	700 (500)	○	○ 2m	○			
		600 (400)		○ 2m	○			
		600 (400)	○		○			
		500 (300)						
③ 名神高速 以南	20 超～31	400	○	○ 2m	○			
	20 以下	400		○ 2m	○			
		300						

②新十条通の場合、容積率は()内の数値となる。



イメージ

(1) 外環沿道の将来イメージ

にぎわいあふれる 歩きたくなる空間

地下鉄が走り、都心部へのアクセス性の優れた外環沿道に、にぎわいを生む店舗や歩行空間などに利用できる空地（オープンスペース）を誘導することで、若者・子育て世代が「住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」と思えるまちを目指します。



イメージ

(2) オープンスペースの役割

にぎわいあふれる歩きたくなる空間（将来像）の実現のためには、まち並みの形成だけではなく、沿道のオープンスペースの活用が欠かせません。オープンスペースは、具体的には次の2つの役割を担い、これによって、建物のにぎわいがまちに広がっていくことを目指しています。

オープンスペースの役割

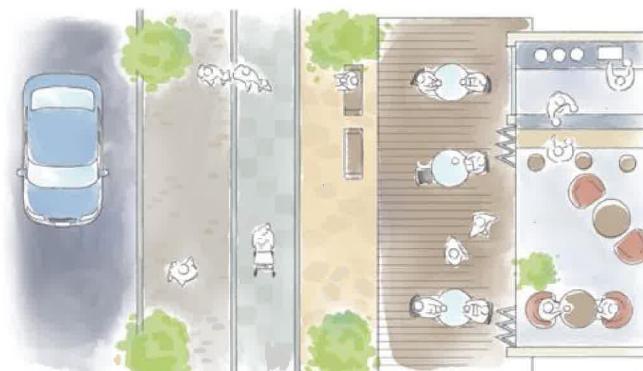
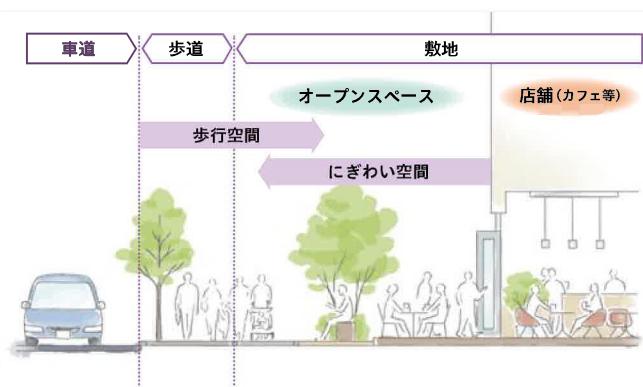
① 歩行空間

- 歩道と一緒に歩くことができる空間

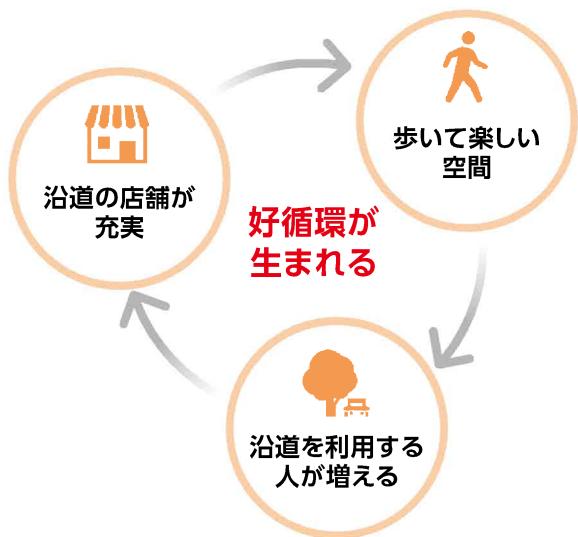
② にぎわい空間

- 建物のにぎわいをまちに広げる空間

(3) オープンスペースの役割のイメージ



※適用条件である2m又は3m幅の空地部分と敷地内の空間を一体的にオープンスペースとして活用するイメージを示しています。



外環沿道の将来イメージ等の詳細は、
こちらをご覧ください。



Vision

若者・子育て世代に合った居住環境を創出！

オフィス・ラボ

マンション

工場・倉庫

店舗等

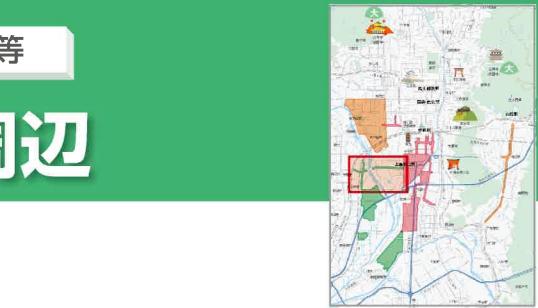
JR 桂川・阪急洛西口駅周辺

これまでよりも大規模な
マンション、工場が建築可能に！

① 近隣商業地域 / ② 準工業地域

容積率 300 % → 300、400%

高さ制限 20 m → 31 m



③ 工業地域

容積率 300 % → 400%

Vision

住まい方を選択できる
職住近接のまち！

オフィス・ラボ

工場・倉庫

JR 向日町・京阪淀駅周辺

オフィス・ラボ、工場、倉庫は
容積率が 300 ~ 400% に！

○ 工業地域、工業専用地域



容積率 200 % → 300、400% (工業地域の場合)
(条件あり)

高さ制限 31 m → 無制限

適用条件(容積)

■ 用途がオフィス・ラボ、
工場、倉庫

Vision
向日町駅
周辺

隣接市町との好循環
を生む新たな拠点！

Vision
淀駅周辺

住環境と調和しながら
働く場の立地を促進！

容積率の適用事例

300%

200%

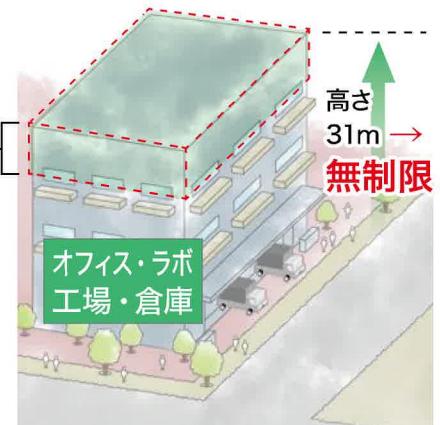
マンション

400%

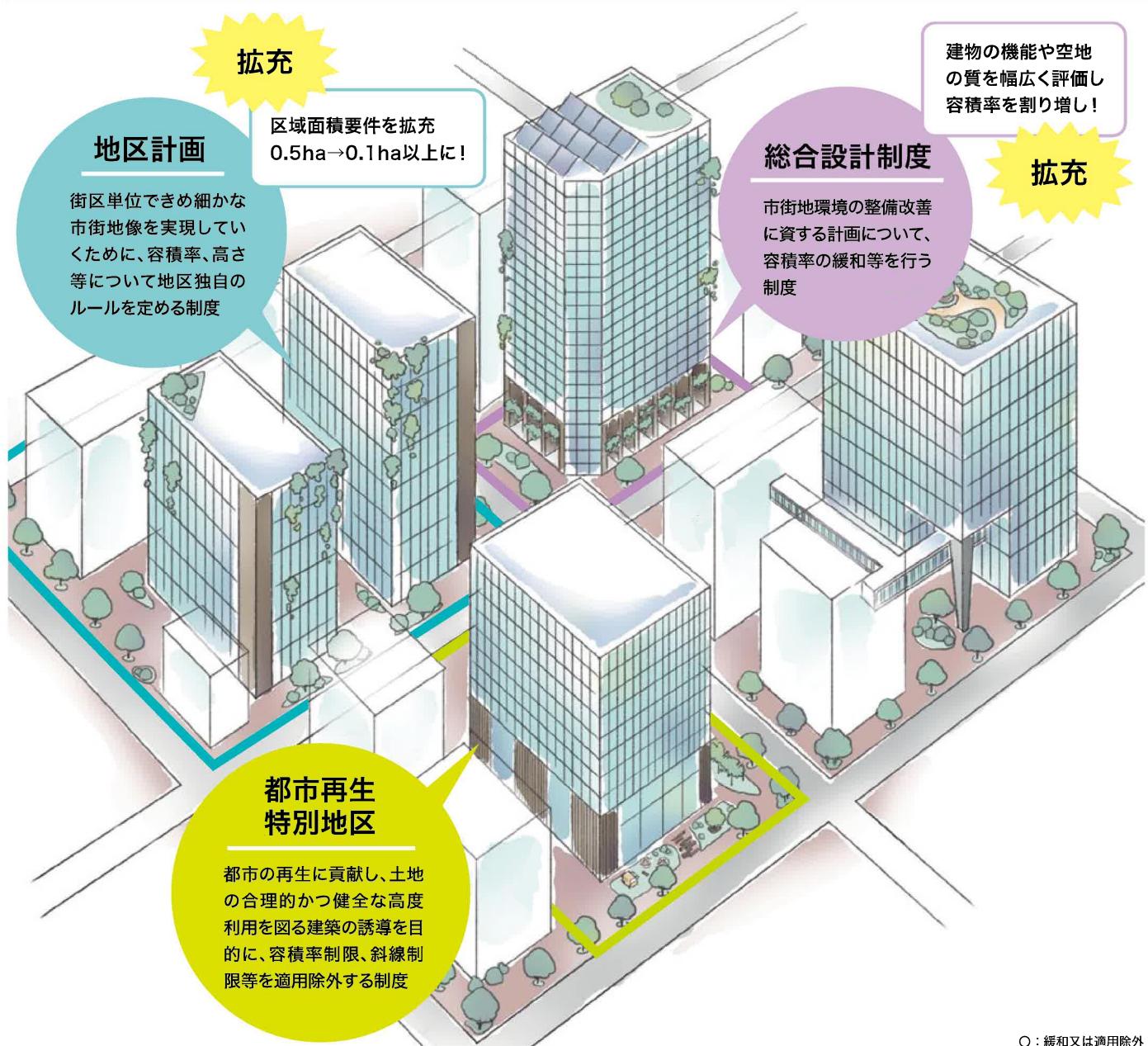
オフィス
ラボ
工場
倉庫

桂川より東側の
工業地域
桂川より西側の
工業地域

容積率
200%
→ 300、400%



個別プロジェクトに対する規制緩和



○：緩和又は適用除外

制度	要件	緩和できる主な事項			各制度の詳細	
		容積率	高さ制限			
			高度地区	斜線制限		
都市計画法に基づく制度	地区計画 (詳細はP13)	● 区域：都市機能誘導区域、居住誘導区域、市長が指定する区域 ● 区域面積：1,000m ² 以上 ※1	○ ※2	○ ※2	○ ※2	
	都市再生特別地区 (詳細はP14)	● 区域：都市再生緊急整備地域内 ● 区域面積：5,000m ² 以上	○ ※3	○ ※3	○	
建築基準法に基づく制度	総合設計制度	● 敷地面積：1,000m ² 以上 ● 原則、幅員8m以上の道路に接道（敷地周長の1/8以上）	○	—	○	

※制度の活用に当たっては、構想段階からご相談いただけます。

※1：記載の区域以外においては、5,000m²以上。

※2：適用する地区計画の種類ごとに、別途壁面位置その他の制限を定める必要があります。

※2, 3：地区的特性やまちづくりの貢献内容を総合的に評価して緩和の値を決定します。

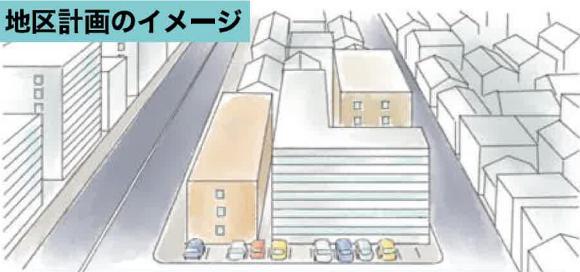
地区計画（提案制度の活用）

1 地区計画とは

地区単位で将来ビジョンと
その実現に向けたルールを定める制度

（ルール：用途、高さの制限、デザイン、歩道や広場など）

地区計画のイメージ



地区計画策定前

社屋の建て替えを計画しているが、土地が限られており難しい。周辺の住まれている方からは、狭い道の改善や広場の設置などのニーズがあがっている。



地区計画を策定！

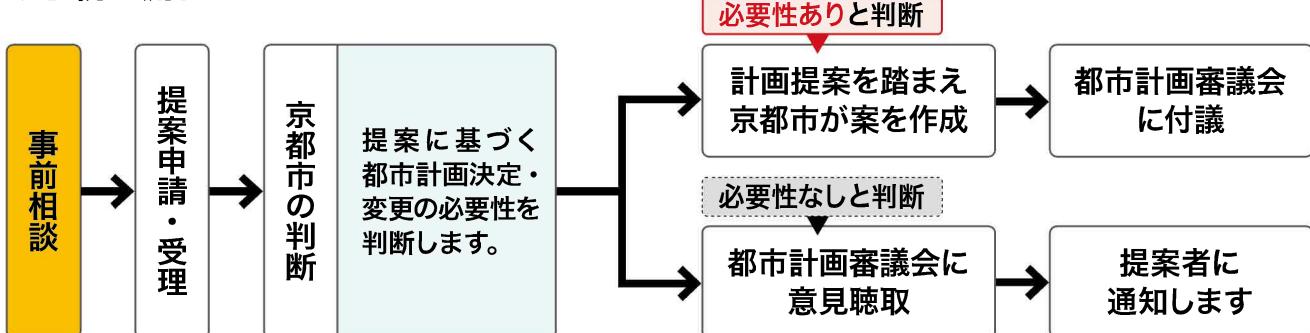
社屋の建て替えに合わせて、地区計画を策定。将来ビジョンを決め、敷地内への広場や歩道の設置とともに、高さやデザインを規定。

2 提案制度とは

0.1ha以上の区域※について、土地所有者などが、市に地区計画等の策定を提案できる制度

※都市機能誘導区域、居住誘導区域、市長が指定する区域以外は 0.5ha 以上
※地区計画以外の都市計画の提案については 0.5ha 以上

▼手続の流れ



▼ポイント

- 良好な環境の形成・保持、秩序ある開発・建築につながるもの
- 周辺住民の理解や、周辺環境との調和、地域への貢献

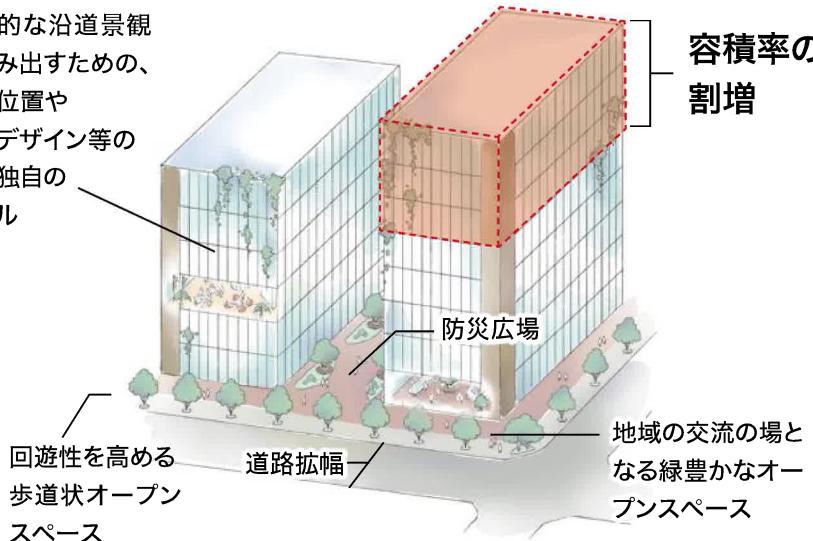
3 適用事例

魅力的な沿道景観を生み出すための、壁面位置や建物デザイン等の地区独自のルール

容積率の割増

活用のポイント

- 質の高いオープンスペースの整備
- 防災性の向上
- 緑化の推進
- エリアの回遊性の向上
- 地区独自のルール策定
- 敷地外の公共空間の整備



割増後の容積率

指定容積率の1.5倍程度を目安に
地域特性などを総合的に評価して値を決定

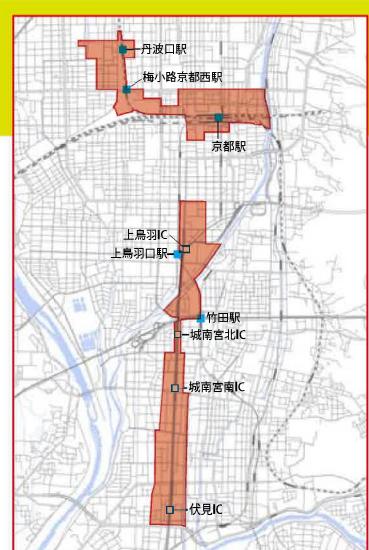
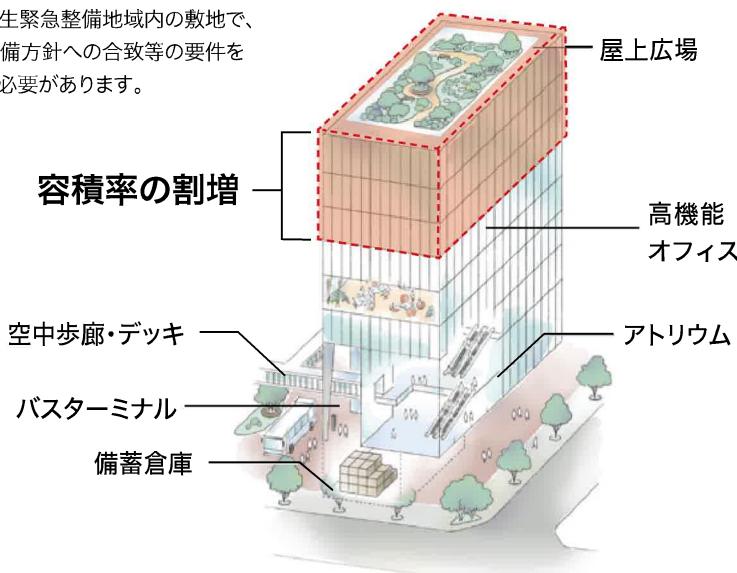
<参考>下記の4条件を規定する地区計画を策定した場合、高度地区は適用除外となります。

- ①用途
- ②壁面位置
- ③高さの最高限度
- ④意匠（デザイン）

都市再生特別地区

まちづくりの貢献内容を総合的に評価して
容積率を割り増します。

※都市再生緊急整備地域内の敷地で、
地域整備方針への合致等の要件を
満たす必要があります。



活用のポイント

- 質の高いオープンスペースの整備
- エリアの回遊性の向上
- 敷地の共同化の実施
- 脱炭素化の推進
- 交通施設の整備
- 防災性の向上
- 高機能オフィスの整備

- 都市再生緊急整備地域内で都市再生事業を行う場合は、一定の要件を満たす場合、金融支援や税制支援を受けることも可能です。

割増後の容積率

総合的に評価して値を決定
指定容積率の1.5倍を超えることも可能

都市計画制度の詳細

本パンフレットは制度の概要を説明したものであり、各エリアの制度の詳細については、ホームページをご覧ください。

みんなが暮らしやすい 都市計画変更

検索



企業立地支援の詳細

補助金や現地見学サポート、用地や人材の確保に向けた支援など、ワンストップで対応しています。

詳細はホームページをご覧ください。

Kyo-working

検索



お問合せ先

都市計画全般について

京都市都市計画課

075-222-3505

企業立地支援について

京都市企業誘致推進室 075-222-4239



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。