



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5年



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4月）。

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（近鉄上烏羽口駅周辺）
- P5 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）
- P8 外環状線沿道（地下鉄山科駅～六地藏駅）

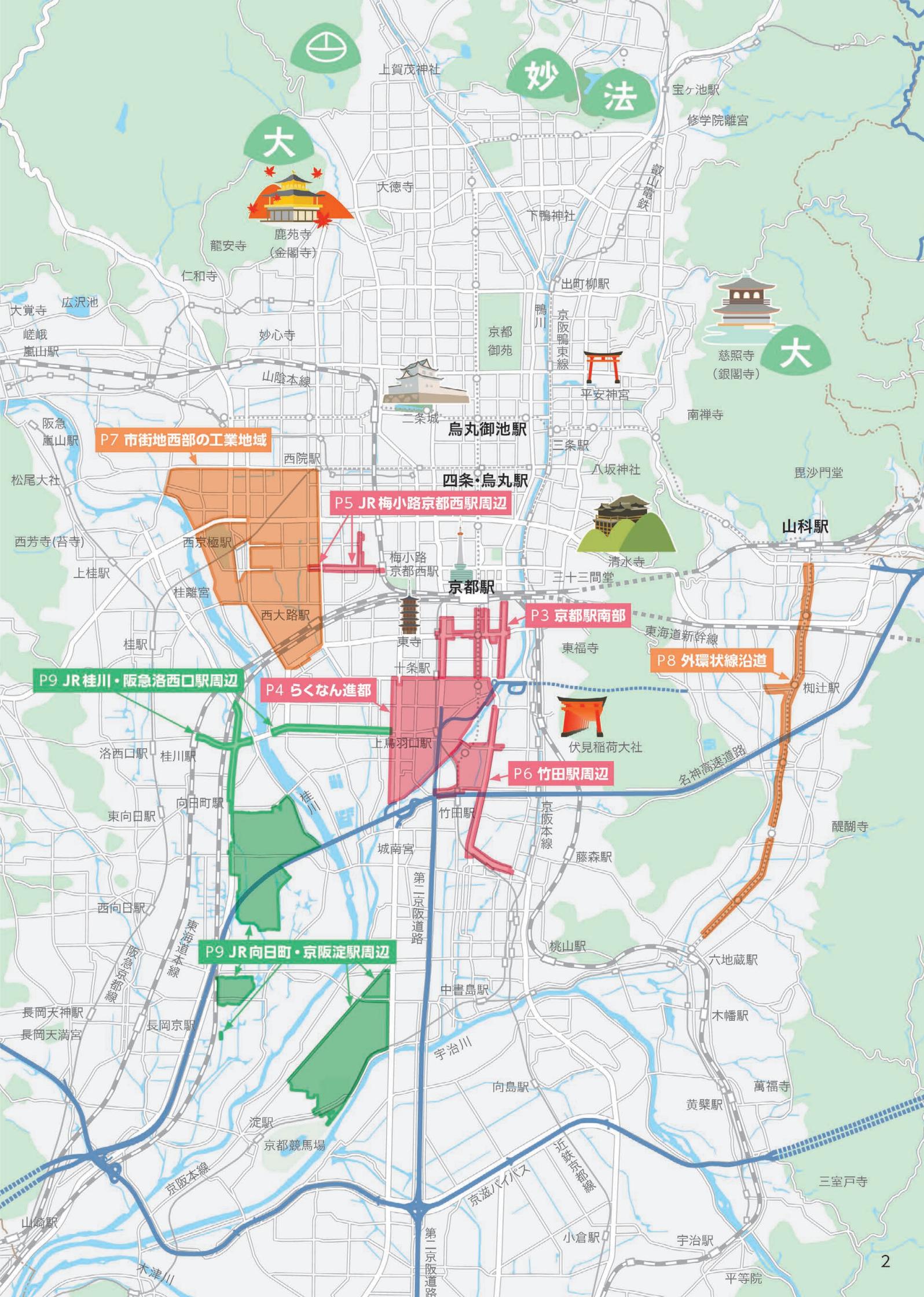
③ 市境エリアのまちづくり

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。

- P9 JR桂川・阪急洛西口駅周辺
- P9 JR向日町・京阪淀駅周辺



総合設計制度や地区計画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 P10 をご覧ください。



大法

大

大

P7 市街地西部の工業地域

P5 JR 梅小路京都西駅周辺

P3 京都駅南部

P8 外環状線沿道

P9 JR 桂川・阪急洛西口駅周辺

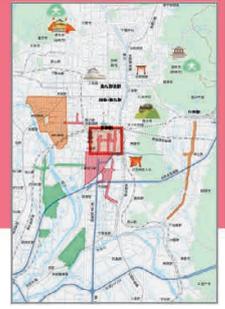
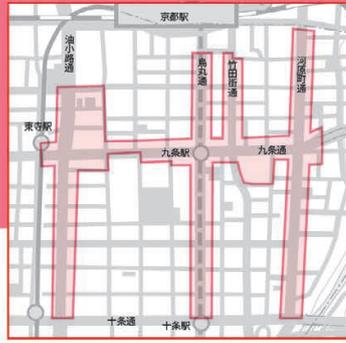
P4 らくなん進都

P6 竹田駅周辺

P9 JR 向日町・京阪淀駅周辺

オフィス・ラボ

京都駅南部

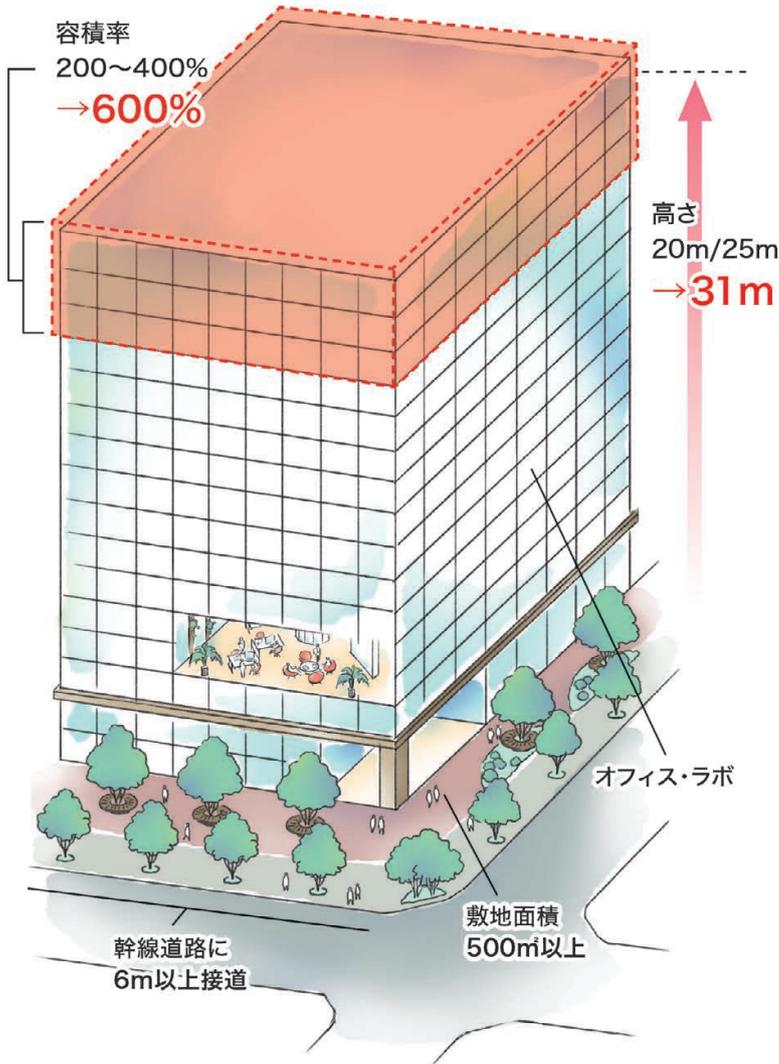


オフィス・ラボは 高さ31mまで建築可能に!

京都の玄関口である京都駅から徒歩圏の便利なエリア。駅至近は、オフィス、ホテル等が立ち並んでいる。

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 500㎡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

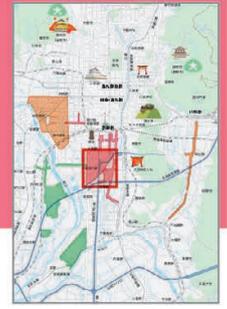


※オフィス・ラボの併設用途は、店舗、飲食店、診療所、マンション等 (マンションは床面積の 1/3 以下まで)



オフィス・ラボ

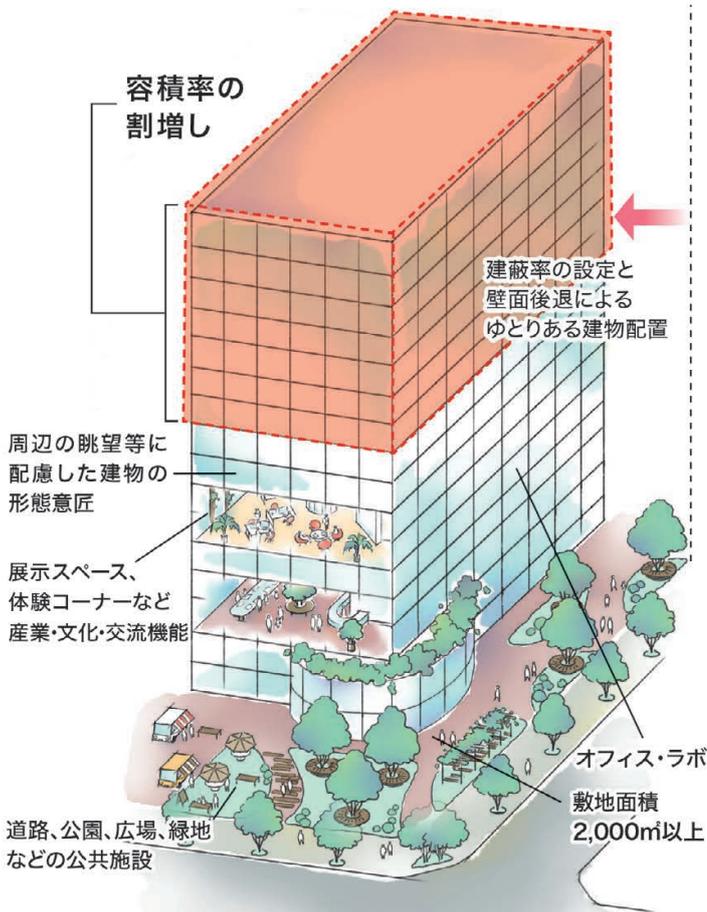
らくなん進都 (近鉄上鳥羽口駅周辺)



オフィス・ラボは 容積率が最大 1,000%に!

京都駅から地下鉄で2駅、私鉄で3駅。中心には高速道路の入口もあり、交通至便なエリア。工場に加え、オフィス・ラボの立地が進んでいる。

容積率 400% → **最大 1,000%** (条件あり)
高さ制限 **無制限**



特定用途誘導地区 適用条件 (認定手続あり)

- 敷地面積 2,000㎡以上
- ゆとりある建物配置
 - ▶ 建蔽率 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	10,000㎡	5,000㎡	2,000㎡
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

1,000%			オフィス・ラボ	オフィス・ラボ
400%	300%	200%		
マンション 物販店舗等 (幹線沿道以外)	マンション 物販店舗等 (幹線沿道)	工場		

※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

マンション

店舗等

JR 梅小路京都西駅周辺

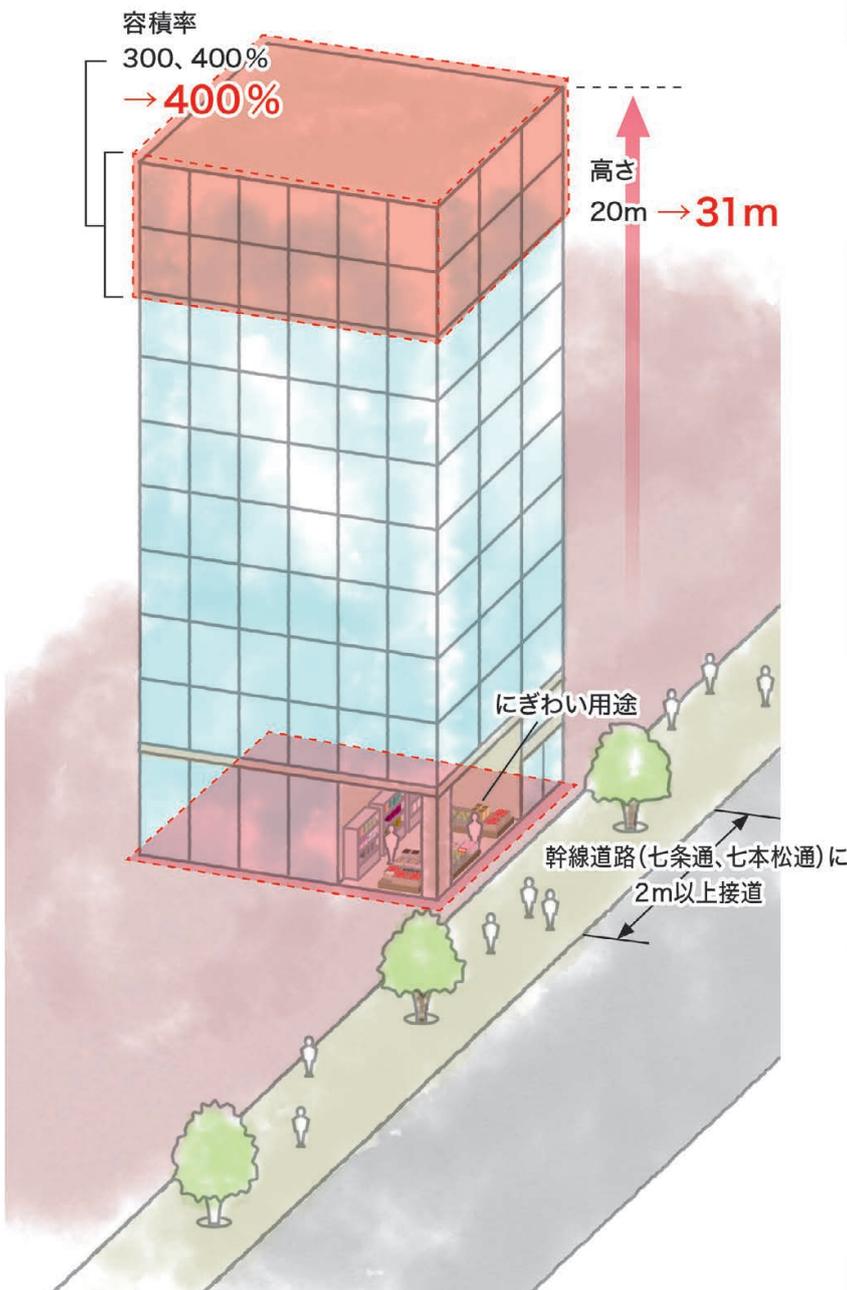


まちににぎわいを生むことで 高さ31mまで建築可能に!

容積率 300、400% → **400%**

高さ制限 20m → **31m** (※エリア以外は、条件あり)

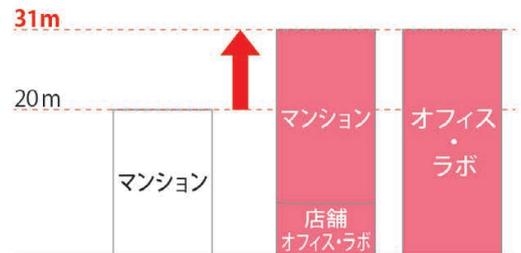
京都駅から JR で1駅。中央卸売市場や、京都リサーチパークにも近く、小規模なラボなどが立地。七条通沿いは商店街となっている。



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



オフィス・ラボ

マンション

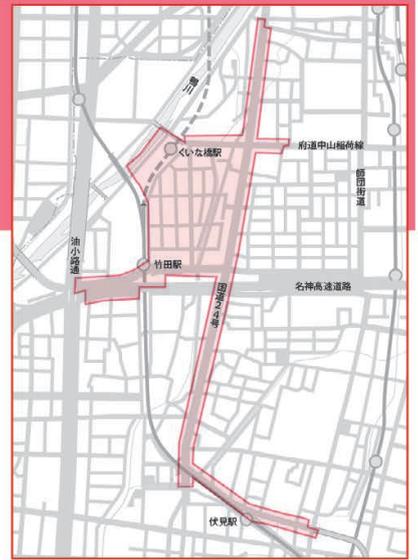
店舗等

竹田駅周辺

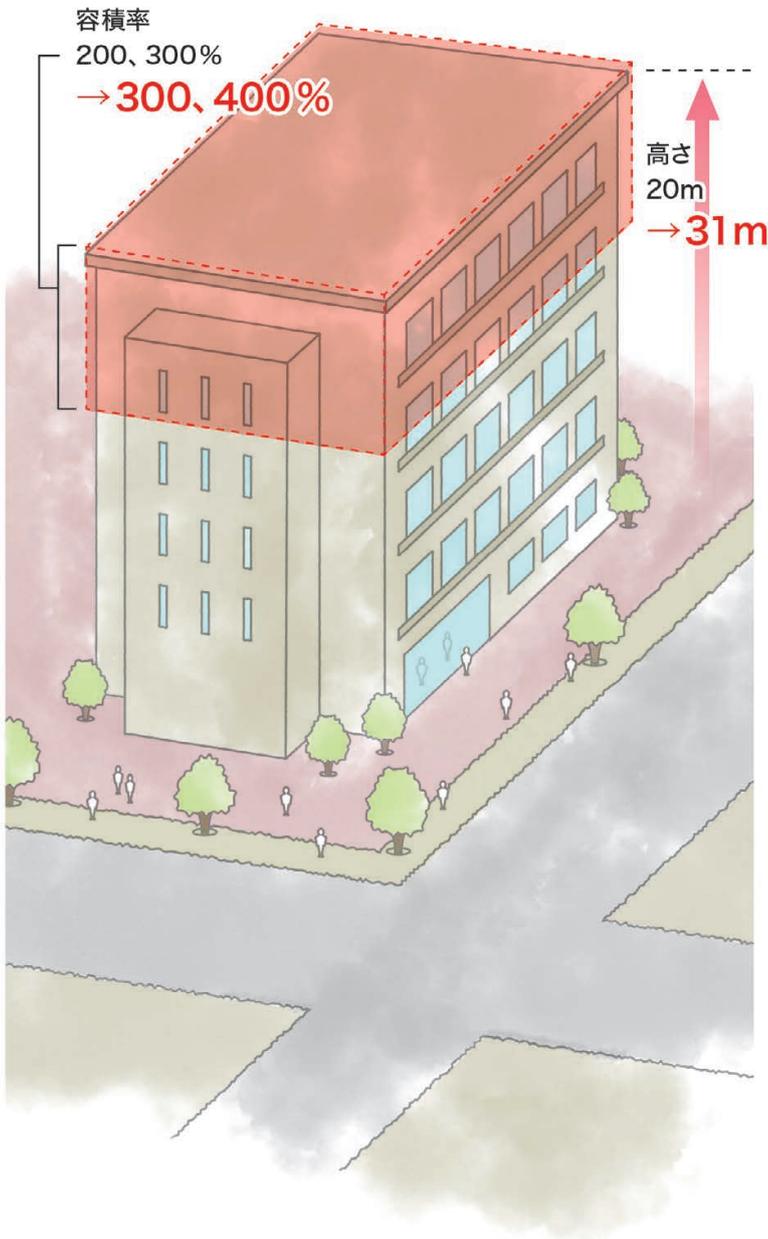
これまでよりも大規模な
オフィス、マンションが建築可能に！

容積率 200、300% → **300、400%**

高さ制限 20m → **31m**



京都駅から地下鉄、
私鉄で4駅。便利な
駅前のエリア。



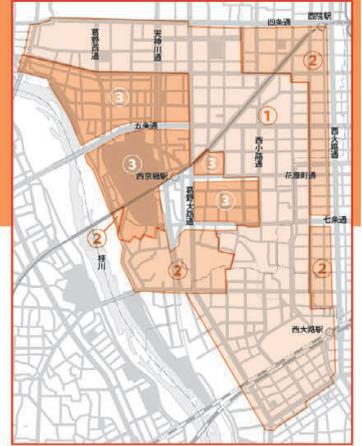
マンション

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%**

高さ制限 20m → **31m** (条件あり)

① 都心直結の私鉄の駅やJRの駅もある便利なエリア。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、寄宿舍、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

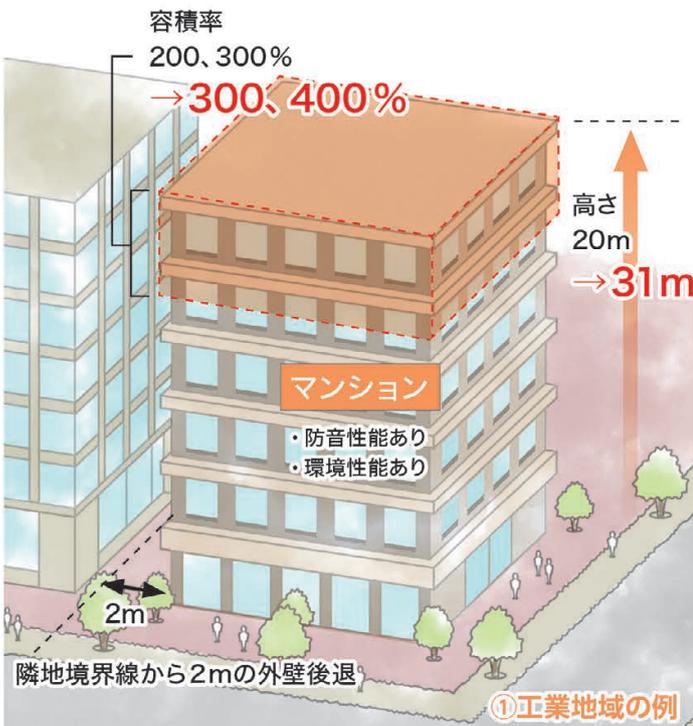
用途地域	① 工業地域	② 準工業地域	③ 住居系地域
2m外壁後退 (住戸のみ) 隣地境界線から	○		
防音性能 (住戸のみ) 窓、出入口、吸排気口等	○		
環境性能 外壁断熱、一次エネルギー削減、劣化対策	○	○	○
敷地面積3,000㎡以上			○

用途別高さ規制



住工共存のための手続が必要です

①工業地域にマンション等を建築をする場合には事前の届出や入居予定者に対する事前説明等の手続が必要です。



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!

都心に直結の地下鉄東西線沿線で、東部エリアのメインストリートの沿道。駅の近くはマンションや店舗が立ち並んでいる。

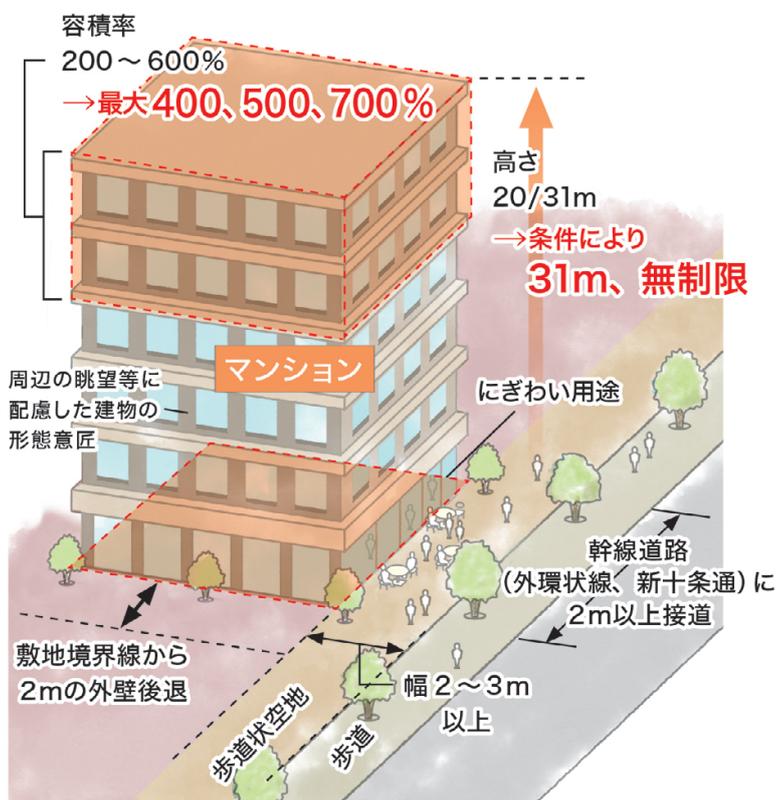


容積率 200、300、400、600% → **最大400、500、700%** (条件あり)

(③のエリア) (②のエリア) (①のエリア)

高さ制限 20、31m → **31m、無制限** (条件あり)

(③のエリア) (①、②のエリア)

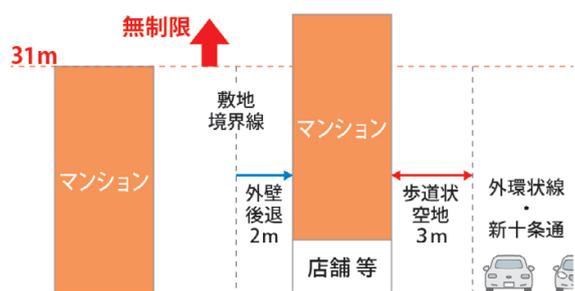


適用条件 (高さ、容積)

- 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

①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	○		
		400		○ 2m	○		
	20 以下	300					

②新十条通の場合、容積率は()内の数値となる。



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 20m → **31m**



都心直結の私鉄の駅やJR駅がある便利なエリアとその周辺の幹線道路沿道。

③ 工業地域

容積率 300% → **400%**

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



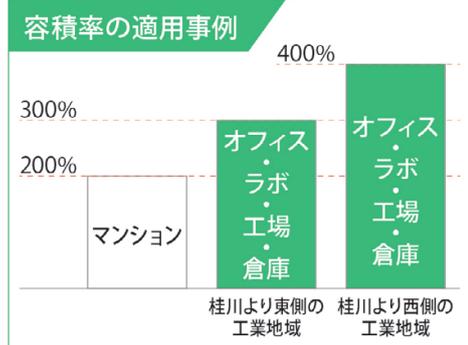
隣接市である向日市や久御山町との市境に位置する工業地域。

容積率 200% → **300、400%** (工業地域の場合) 条件あり

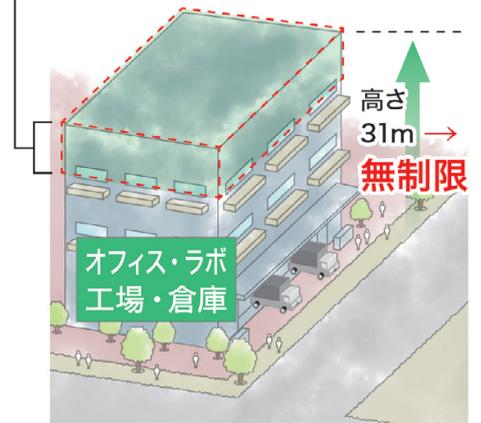
高さ制限 31m → **無制限**

適用条件 (容積)

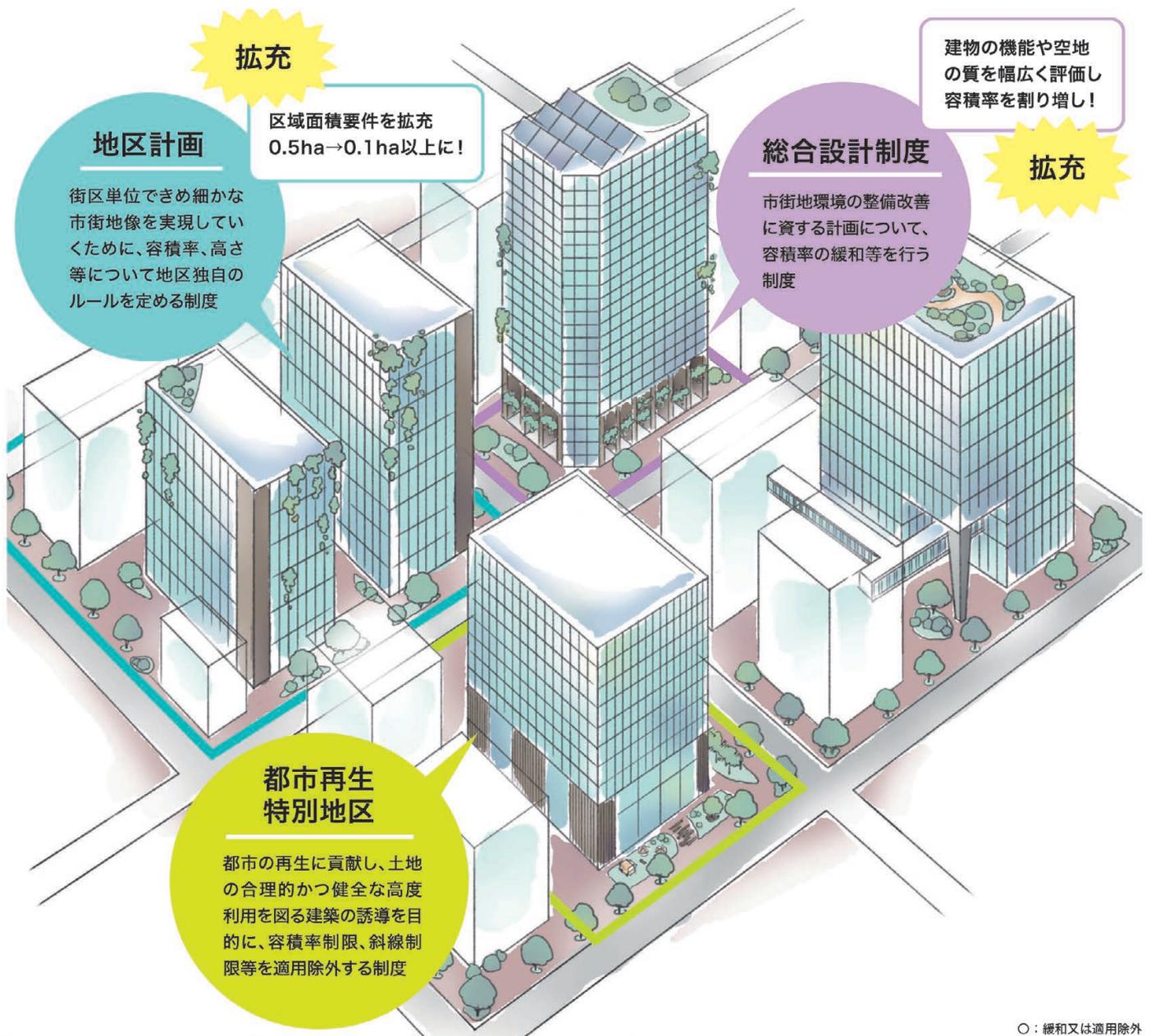
- 用途がオフィス・ラボ、工場、倉庫



容積率 200% → **300、400%**



個別プロジェクトに対する規制緩和



拡充

区域面積要件を拡充
0.5ha→0.1ha以上に!

地区計画

街区単位できめ細かな市街地像を実現していくために、容積率、高さ等について地区独自のルールを定める制度

総合設計制度

市街地環境の整備改善に資する計画について、容積率の緩和等を行う制度

拡充

建物の機能や空地の質を幅広く評価し容積率を割り増し!

都市再生特別地区

都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築の誘導を目的に、容積率制限、斜線制限等を適用除外する制度

○：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		
建築基準法に基づく制度	総合設計制度	・敷地面積：1,000㎡以上 ・原則、幅員8m以上の道路に接道（敷地周長の1/8以上）	○	—	○	
都市計画法に基づく制度	都市再生特別地区	・区域：都市再生緊急整備地域内 ・区域面積：5,000㎡以上	○ ※1	○ ※1	○	
	地区計画	・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：1,000㎡以上 ※2	○ ※3	○ ※3	○ ※3	

※制度の活用にあたっては、構想段階からご相談いただけます。
 ※1、3：地区の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。
 ※2：記載の区域以外においては、5,000㎡以上。
 ※3：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。

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。

