

外環状線等沿道特別用途地区建築条例について

本条例の目的

本市では、令和3年9月に「京都市都市計画マスタープラン」の見直しを行い、多様な地域の拠点の活性化、住む場所や働く場所の確保などを実現し、市域全体の持続性を確保することを目指しています。

その中で、東部方面の外環状線沿道においては、若年・子育て世帯のニーズに合った居住環境を創出するとともに、安心・快適で歩きたくなるような都市空間を形成することとしています。

本条例は、建築物の建築の制限及び建築物の敷地の制限に関し必要な事項を定めることにより、市道外環状線、新十条通（市道大宅西野山線）及びこれらの沿道への都市機能の集積を図り、もって良好な居住環境の形成に資することを目的として、策定しました。

1. 条例の制限内容

(1) 要件に応じて、容積率の上限を以下のとおりに定めています。

要件
① 幹線道路沿いに幅2 m以上の空地を設けていること

要件
② 特定用途を1階に設けており、その面積が1階の床面積の1/2以上であること

- ※ 「幹線道路」とは、市道外環状線又は市道大宅西野山線（新十条通）をいいます。
- ※ 「特定用途」とは、住宅（兼用住宅の場合は居住部分）・共同住宅・寄宿舍・下宿・自動車車庫・駐輪場・倉庫・これらに付属するもの、以外の用途をいいます。
- ※ 特定用途面積は、「1階の特定用途面積」と「2階の特定用途面積の1/2」の合計が、「1階の床面積の1/2以上」であれば、要件②の「1/2」を「1/4」とします。床面積は、容積率の算定の基礎となる床面積をいいます。

第一種地区（名神高速以北）

ア 敷地が幹線道路に2 m以上接している場合

要件①②に、

- ・ いずれにも適合するもの 最大 **700%***
- ・ いずれかに適合するもの 最大 **600%***
- ・ いずれにも適合しないもの 最大 **500%***

イ 敷地が幹線道路に2 m以上接していない場合

最大 **500%***

※指定容積率が500%の区域は、700%,600%,500%が、500%,400%,300%となります。

第二種地区（名神高速以南）

ア 敷地が幹線道路に2 m以上接している場合

要件①に、

- ・ 適合するもの 最大 **400%**
- ・ 適合しないもの 最大 **300%**

イ 敷地が幹線道路に2 m以上接していない場合

最大 **300%**

(2) **制限用途**：以下に掲げる用途は、建築できません。（第一種地区・第二種地区共通）

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

2. 手続き

建築指導課での**手続きは不要**です。（条例第4条第2項ただし書の規定による特例許可を取得しようとするものは除く。）
条例の制限内容への適合は、建築確認申請において審査されます。

3. 敷地が特別用途地区の内外にまたがっている場合

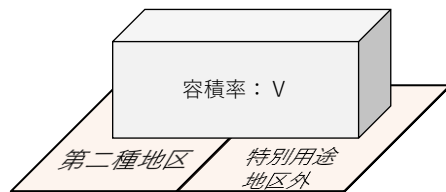
○ **容積率の上限**は、それぞれの敷地面積・容積率に応じた**面積按分**となります。

(1) 第一種地区と地区外にまたがる場合



第一種地区内の敷地面積 : A(m²) 地区外の指定容積率 : N(%)
地区外の敷地面積 : C(m²)

(2) 第二種地区と地区外にまたがる場合



第二種地区内の敷地面積 : B(m²) 地区外の指定容積率 : N(%)
地区外の敷地面積 : C(m²)

- 敷地が、幹線道路に2m以上接する場合
要件①②(表面参照)に、
ともに適合するもの : アに適合が必要
どちらかに適合するもの : イに適合が必要
どちらにも適合しないもの : ウに適合が必要

- 敷地が、幹線道路に2m以上接しない場合
ウに適合が必要

ア : $V \leq A \times 700\% + C \times N$
イ : $V \leq A \times 600\% + C \times N$
ウ : $V \leq A \times 500\% + C \times N$

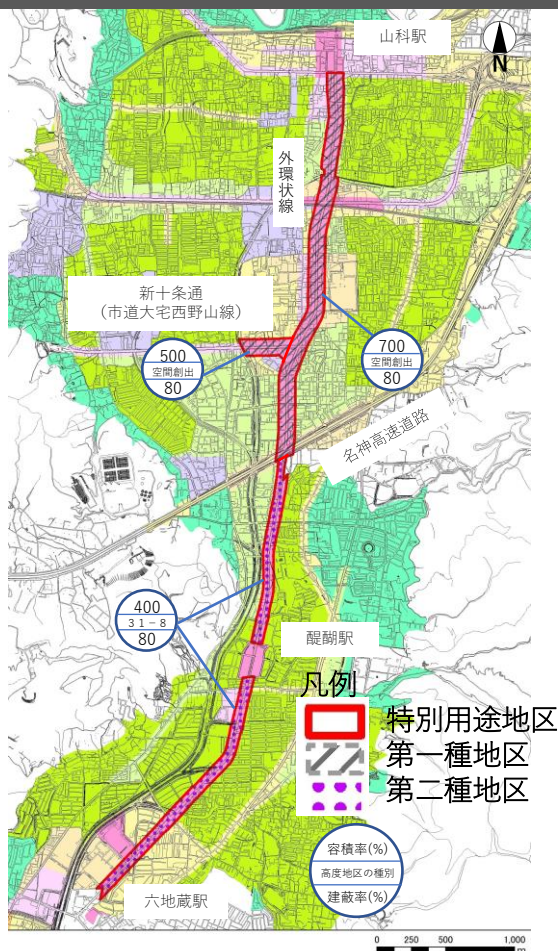
※指定容積率が500%の区域は、700%,600%,500%が、500%,400%,300%となります。

- 敷地が、幹線道路に2m以上接する場合
要件①(表面参照)に、
適合するもの : エに適合が必要
適合しないもの : オに適合が必要

- 敷地が、幹線道路に2m以上接しない場合
オに適合が必要

エ : $V \leq B \times 400\% + C \times N$
オ : $V \leq B \times 300\% + C \times N$

4. 適用区域



5. その他

沿道空間形成ガイドライン



東部方面の外環状線及び新十条通沿道に整備される空地を中心に、快適で歩きたくするような空間や、人と人のつながりを促す広場空間を生まだし、京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境を創出するため、その具体的ななしつらえや利用方法について示したものです。

<問い合わせ先>

- ・ **条例の制限内容**について
建築指導部 建築指導課 TEL (075) 222-3620
- ・ **適用区域・ガイドライン**について
都市企画部 都市計画課 TEL (075) 222-3505

<令和5年4月 京都市都市計画局>