

令和5年実施



京都市都市計画見直し

ポイント解説

その1 市街地西部の 工業地域

こんにちは。京都市都市計画課です。

この動画は、京都市が令和5年4月に行った都市計画見直しのポイントについて、設計者や不動産事業者の皆さんに解説を行うものです。

今回は「その1 市街地西部の工業地域」です。

駅から近く
都心部に
すぐ行ける！

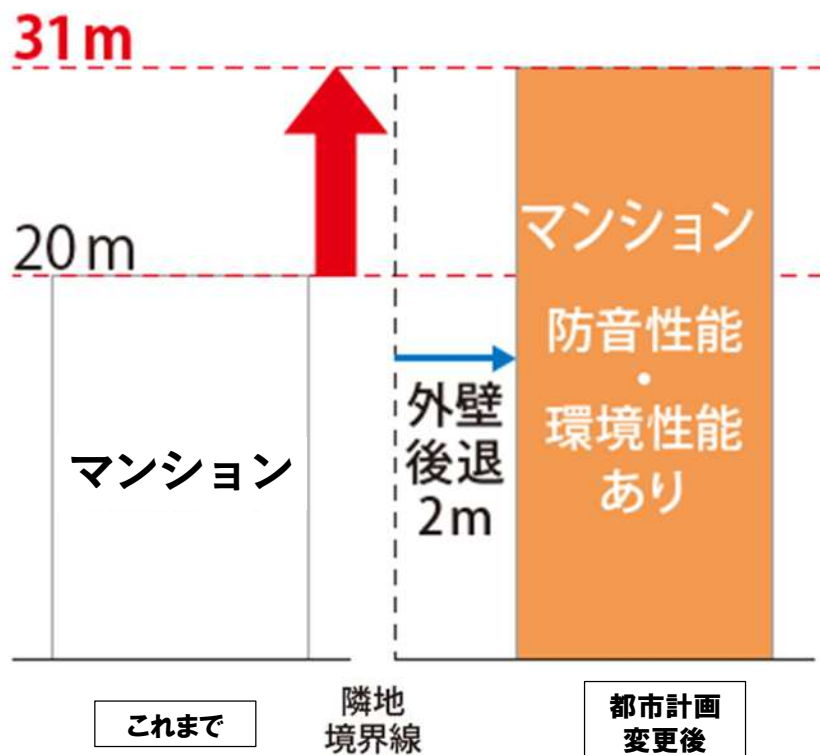


市街地西部の工業地域は、こちらのオレンジ色のエリアのことで、西院駅、西京極駅、西大路駅などがあり、駅に近く、都心にもすぐに行ける、交通アクセス性が高い場所になっています。



京都市では、この地域にもものづくりと調和し、生活利便が整った、居住空間を創出したい、つまりたくさんの方に住んでいただける場所にしていきたいと考えております。

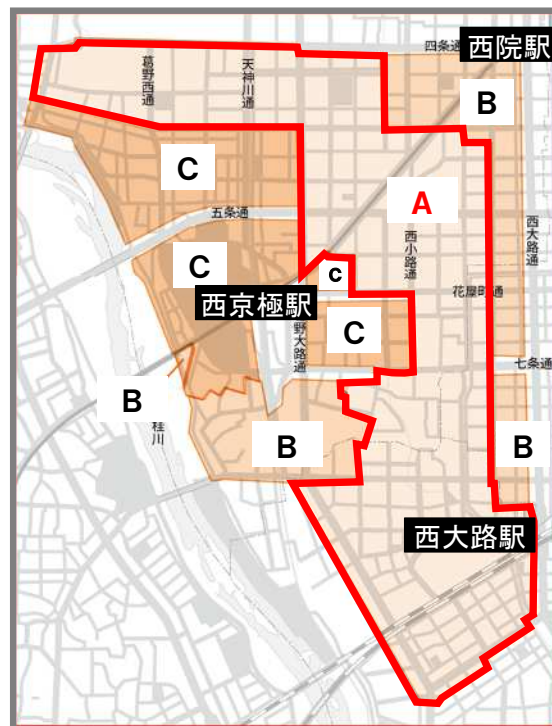
**高度地区
高さ制限**



そのために、この地域では、これまでマンションは20mまでしか建築できませんでしたが、防音への対応や環境への配慮などの一定の条件を満たした場合については、31mまで建てられるような都市計画に変更しました。

この動画では、その都市計画の内容についてエリアごとに御説明いたします。

A 工業地域（31m第9種）



まず、A工業地域のエリアです。高度地区でいえば、31メートル第9種高度地区に該当するエリアとなります。

A 工業地域（31m第9種） マンション



マンションを建てる場合に限定して、条件について説明させていただきます。

条件は③つあり

①隣地境界線から2mの外壁後退を行うこと

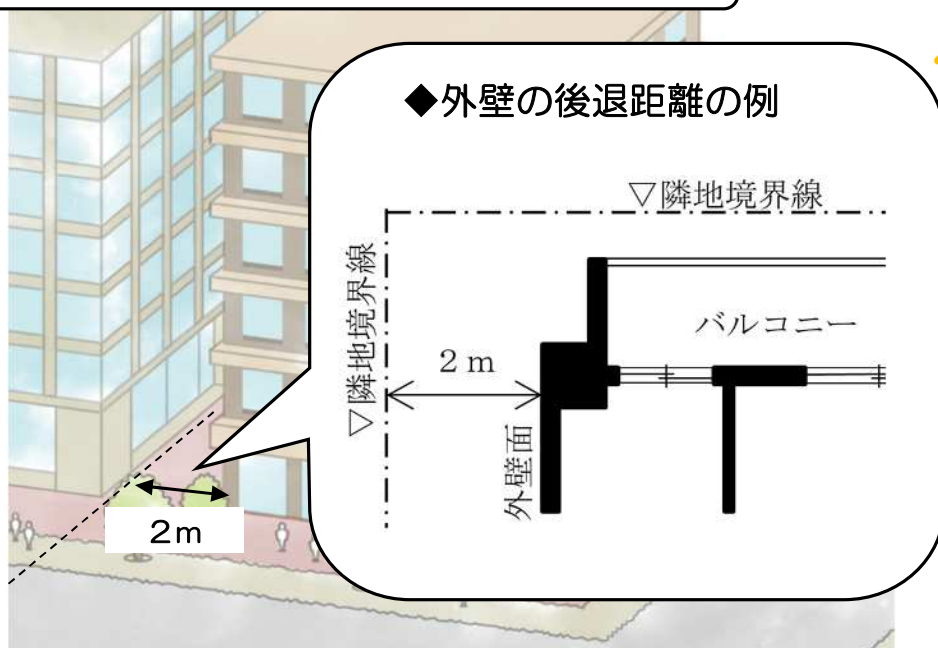
②一定の防音性能を有すること

③一定の環境性能を有すること

です。この①から③について、詳しくご説明いたします。

A 工業地域（31m第9種） マンション

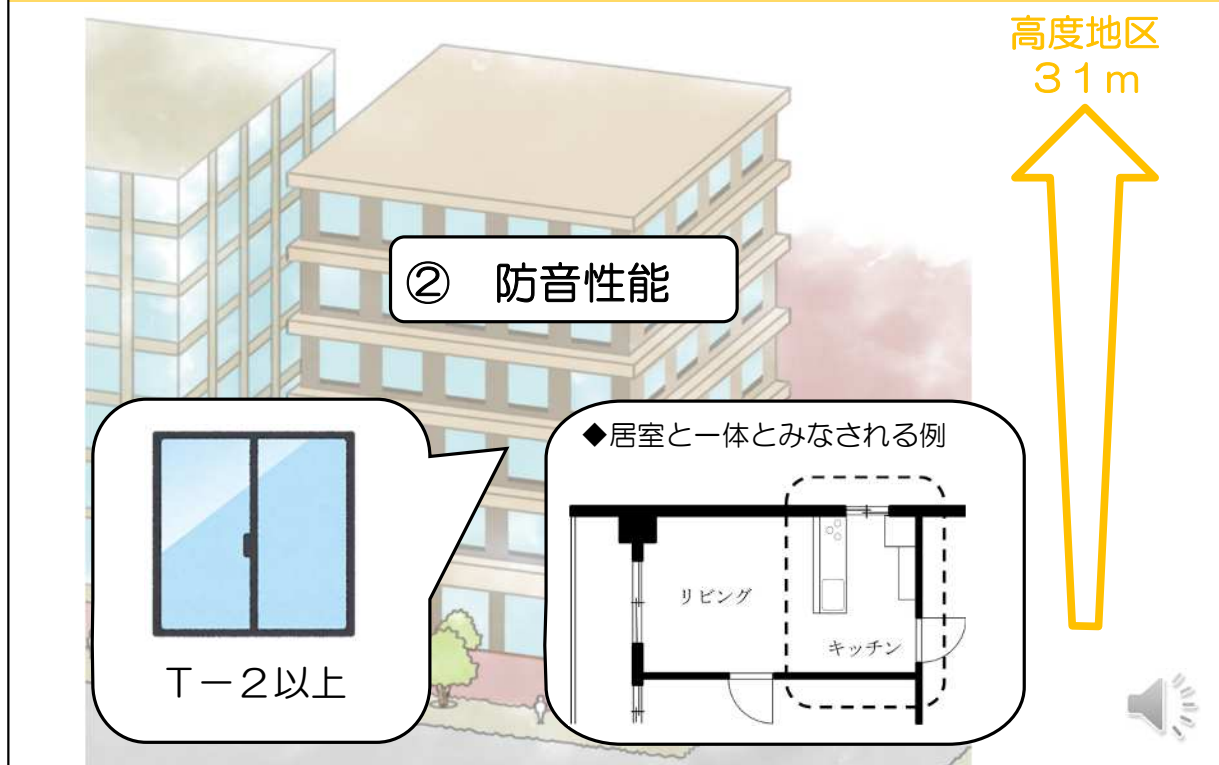
① 隣地境界線から2mの外壁後退



まず①隣地境界線から2mの外壁後退を行うことです。

隣地境界線から外壁まで2mの離隔が必要となります。離隔が必要なのは、住戸の部分のみで、例えば共用の廊下や階段、バルコニーなどの部分は、後退の必要はありません。

A 工業地域（31m第9種） マンション

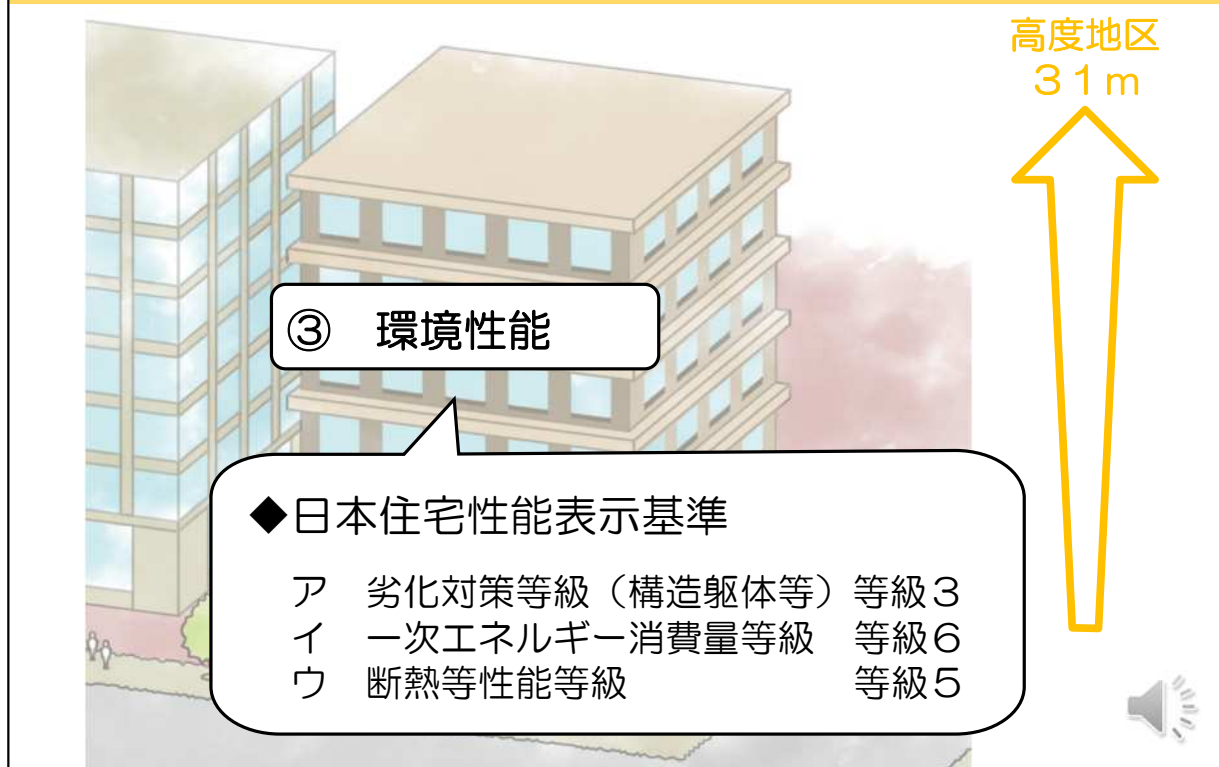


次に②一定の防音性能を有することです。

窓と出入口については、JISに規定する遮音性能がT-2以上の建具、吸排気口等については、音を低減させる性能を有するものとする必要があります。なお、住戸の居室が対象となりますが、居室と一体となった部分、例えば、リビングと一体になったキッチンなどは居室でなかった場合でも対象となります。

また、建物が鉄筋コンクリート造ではない場合には、天井や壁についても規定がありますのでご注意ください。

A 工業地域（31m第9種） マンション



最後が③一定の環境性能を有することです。

具体的には、住宅性能表示基準の

ア 劣化対策等級（構造躯体等）等級3

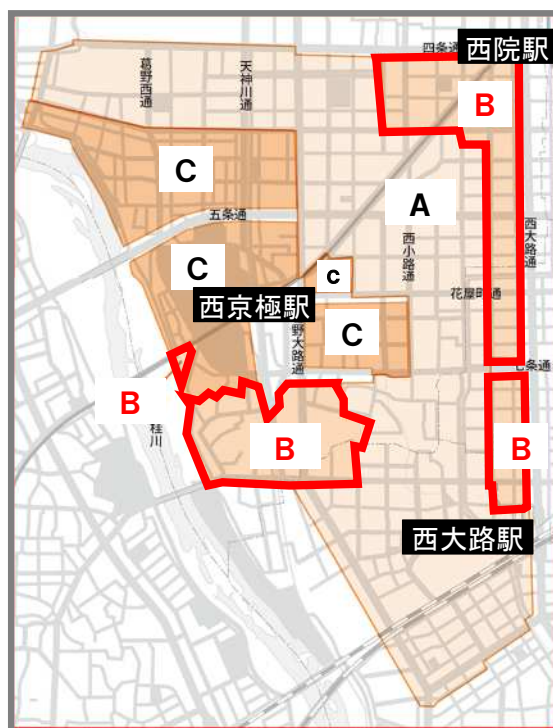
イ 一次エネルギー消費量等級 等級6

ウ 断熱等性能等級 等級5

の3つを満たす性能を有する建築物が対象となります。

工業地域のエリアでは、以上の①～③の条件に合致することで、31mのマンションの建築が可能となります。

B 準工業地域（31m第10種）



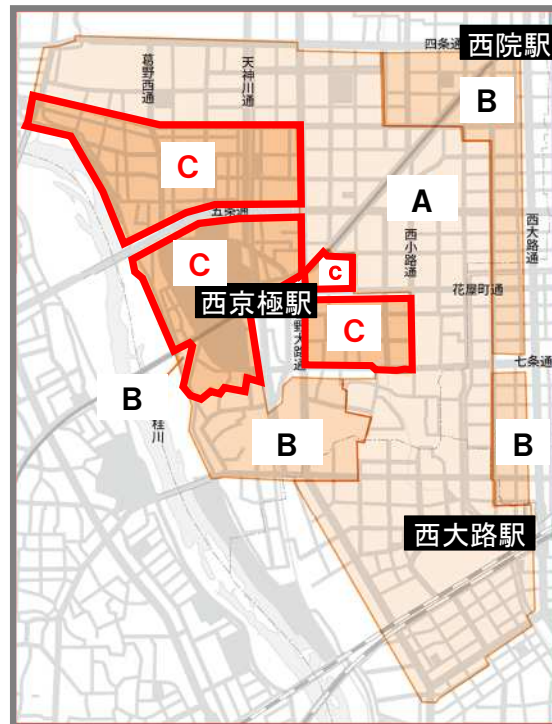
次に、B準工業地域のエリアです。高度地区でいえば、31メートル第10種高度地区に該当するエリアとなります。

B 準工業地域（31m第10種） マンション



こちらで、マンションを建てる場合は、先ほど説明した条件の
③一定の環境性能を有すること
にのみ適合すれば、31mのマンションの建築が可能となります。

C 住居系地域（31m第11種）



次に、C住居系地域のエリアです。高度地区でいえば、31メートル第11種高度地区に該当するエリアとなります。

C 住居系地域（31m第1種） マンション



こちらで、マンションを建てる場合は、先ほど説明した条件の

③一定の環境性能を有すること

に加え、

④敷地面積が3000㎡以上であること

の2つが条件になります。

これらの条件に適合すれば、31mのマンションの建築が可能となります。

高さ31mのマンションが可能となる条件

用途地域		A 工業地域	B 準工業地域	C 住居系地域
①	2m外壁後退 (住戸のみ) 隣地境界線から	○		
②	防音性能 (住戸のみ) 窓、出入口 吸排気口等	○		
③	環境性能 外壁断熱、 一時エネルギー削減、 劣化対策	○	○	○
④	敷地面積 3,000㎡以上			○ 

こちらがこれまで説明した内容をまとめたものです。

Aエリアは①、②、③

Bエリアは③

Cエリアは③、④

への適合が条件となります。

ご注意

この動画は、高度地区に限定して
説明しています。

道路斜線など他の高さ制限については
別途検討が必要です。



ここで注意点です。

この動画は、高度地区に限定して説明しています。

道路斜線など他の高さ制限については別途検討が必要ですのでご注意ください。

建築行為の際の手続き

A、B、C全てのエリア

条件①～④

建築確認申請
の中で審査

③環境性能は、
住宅性能評価書
取得で証明可能

A 工業地域エリアのみ

ア 立地適正化計画に基づく届出

イ 住工調和要綱の届出

京都市
都市計画課
に届出



最後に、実際に建築行為をされる際の手続きの流れです。

まず、これまで説明しました条件①～④の審査は、確認申請の中で行いますので、市役所で別途認定や許可を取得いただく必要はありません。

なお、③一定の環境性能への適合は、設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を取得することで、証明することが可能です。

また、A工業地域のエリアのみ

ア 立地適正化計画に基づく届出

イ 住工調和要綱の届出

を京都市都市計画課にさせていただく必要があります。なお、この手続きは合わせて一つの手続としていただくことが可能です。

建築行為の際の手続き

京都市都市計画課に届出

A 工業地域エリアのみ

ア 立地適正化計画に基づく届出

→配置図や立面図及び各階平面図等を提出。

イ 住工調和要綱の届出

→ものづくりと調和した居住環境の創出を図るため、事業者等からマンションの入居予定者等に、地域の特性を説明。その方法と結果等を届出。



具体的には

ア については、配置図や立面図及び各階平面図等を提出いただくものです。

イ については、工業地域において、ものづくりと調和した居住環境の創出を図るための制度であり、この制度では、事業者等から、マンションの入居予定者等に、このエリアが工業地域における住宅と工場の混在が進む地域であるといった地域の特性を説明していただくこととしており、その方法と結果等を届け出ていただくものです。

都市計画見直しの全般的なこと

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000310821.html>



条件①～④（高度地区の規定）について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000023106.html>



ア 立地適正化計画に基づく届出 イ 住工調和要綱の届出 について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000309987.html>



動画の中で説明しました制度の詳しい規定については、京都市役所のホームページをご覧ください。

最後までご視聴ありがとうございました。