

令和 5 年実施



京都市都市計画見直し

ポイント解説

その2 東部方面の 外環状線沿道

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2 東部方面の外環状線沿道」です。

**地下鉄東西線の
沿線！
アクセス性◎**



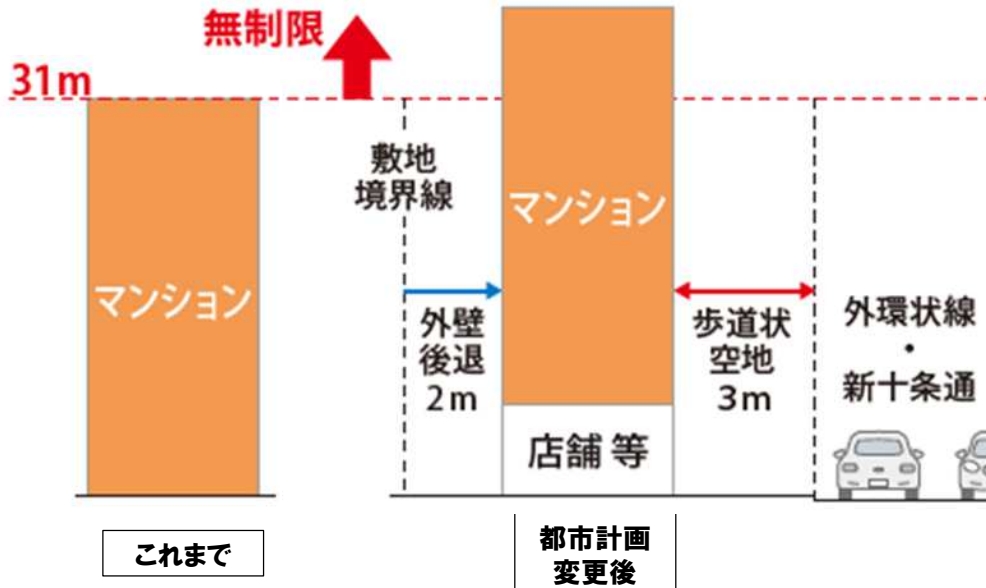
東部方面の外環状線沿道は、こちらのオレンジ色のエリアのことで、地下鉄東西線の沿線であり、交通アクセス性が高いエリアになっています。



京都市では、この地域に、便利で暮らしやすい、若者子育て世代のニーズに合った居住環境を創出していきたいと考えております。

高度地区 高さ制限

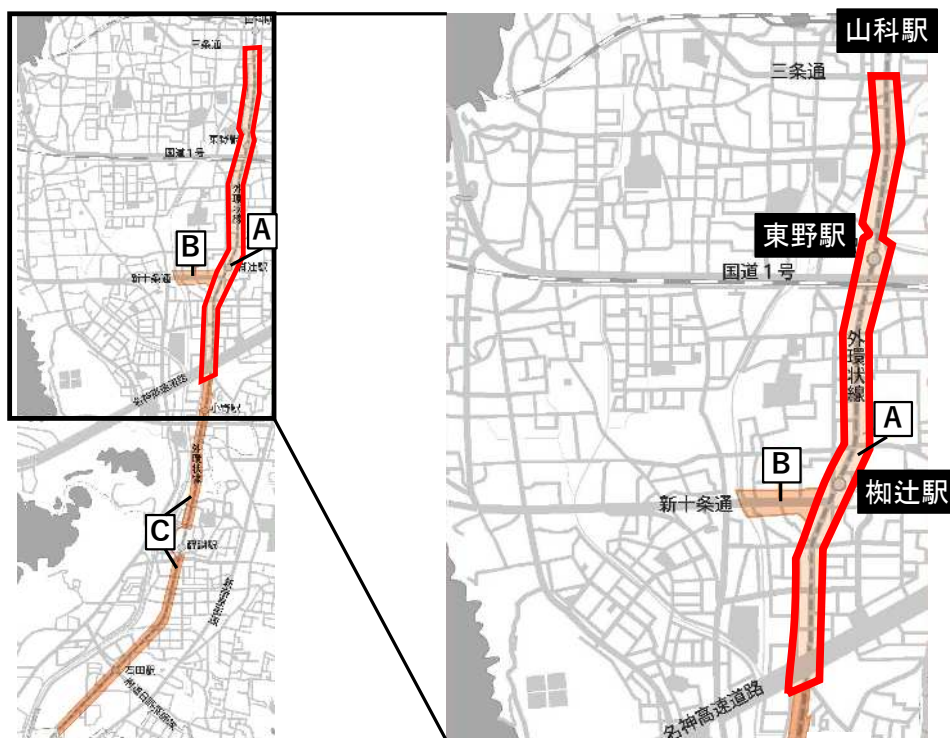
20m→31mも！



そのために、例えば、これまで高さ31mまでしかマンションを建築できなかったエリアにおいて、幹線道路沿いに歩道状の空地を設置することや店舗を併設するといった一定の条件を満たした場合については、高さが無制限となり、さらに、容積率についても上乘せが可能となるような都市計画に変更しました。また、同様の条件で、これまで20mまでしか建築できなかったエリアでは、31mまで建てられるといった変更も行っています。

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 外環状線沿道（名神高速道路より北側）



まず、A外環状線沿道の名神高速道路より北のエリアです。用途地域は商業地域で、指定容積率が700%のエリアとなります。

A 外環状線沿道（名神高速道路より北側）

多くの条件に
適合するほど
自由度がUP！

① 幹線道路に
2m以上接道

② 歩道状空地の設置

③ 1階に
にぎわい用途

④ 2mの外壁後退

⑤ 景観形成への配慮
（認定手続）



高度地区
無制限等

高さや容積率が上積みされる条件は5つあります。

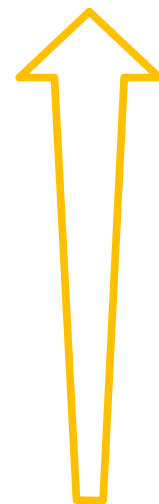
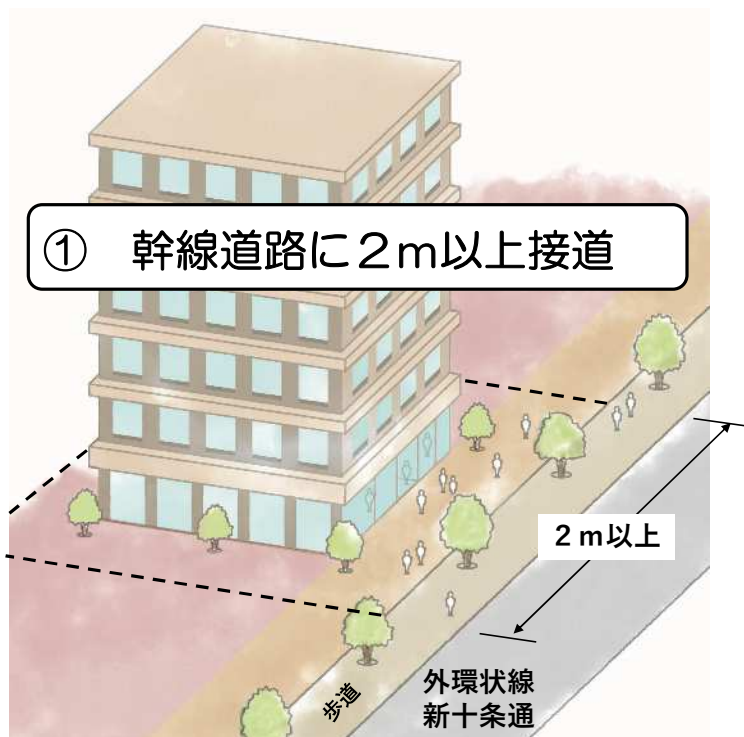
ただし、必ず全てへの条件への適合が必要ではなく、より多くの条件に適合している建物ほど、自由度が上がる形としています。

その5つの条件は

- ① 幹線道路に2m以上接道すること
- ② 歩道状の空地を設置すること
- ③ 1階ににぎわい用途を併設すること
- ④ 2mの外壁後退を行うこと
- ⑤ 景観に配慮した建物として認定を取得すること

です。この①から⑤について、詳しくご説明いたします。

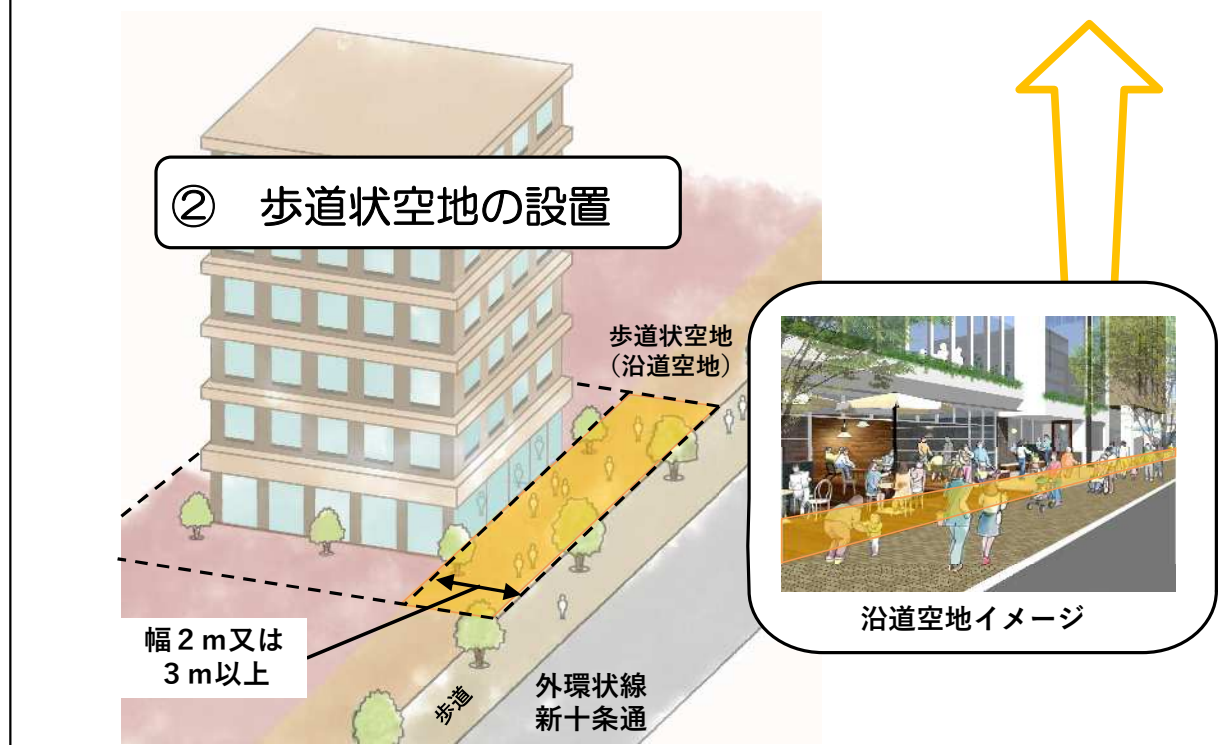
A 外環状線沿道（名神高速道路より北側）



高度地区
無制限等

まず①幹線道路に2 m以上接道することです。
外環状線又は新十条通に2 m以上の接道が求められます。

A 外環状線沿道（名神高速道路より北側）



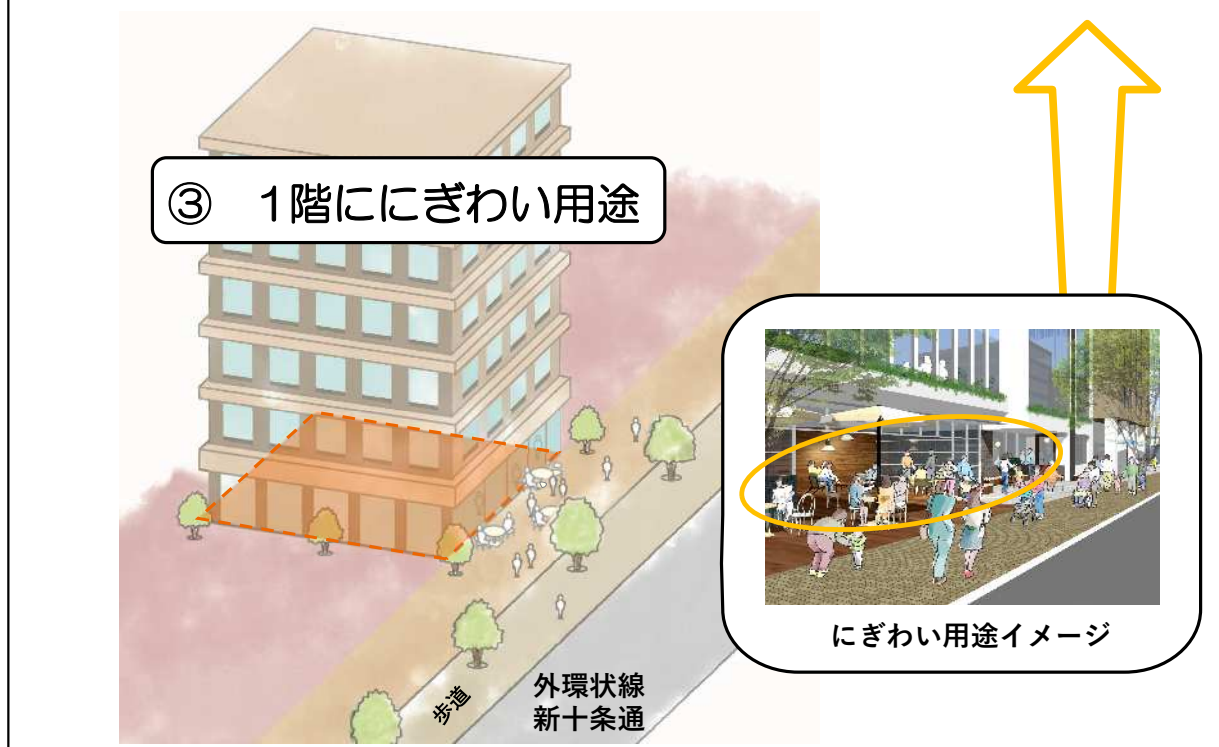
次に②歩道状の空地を設置することです。

これは、外環状線又は新十条通に沿った敷地内に、道路と並行に空地を設けるものです。これを「沿道空地」と呼んでいます。

沿道空地の幅は、建物の高さによって、道路と並行に幅 2 m 以上または幅 3 m 以上必要となります。

沿道空地は、歩道と一体的な歩行空間として、またにぎわいを生む空間として活用することを意図したもので、建物を建てたり、塀などを設置したりすることができません。

A 外環状線沿道（名神高速道路より北側）



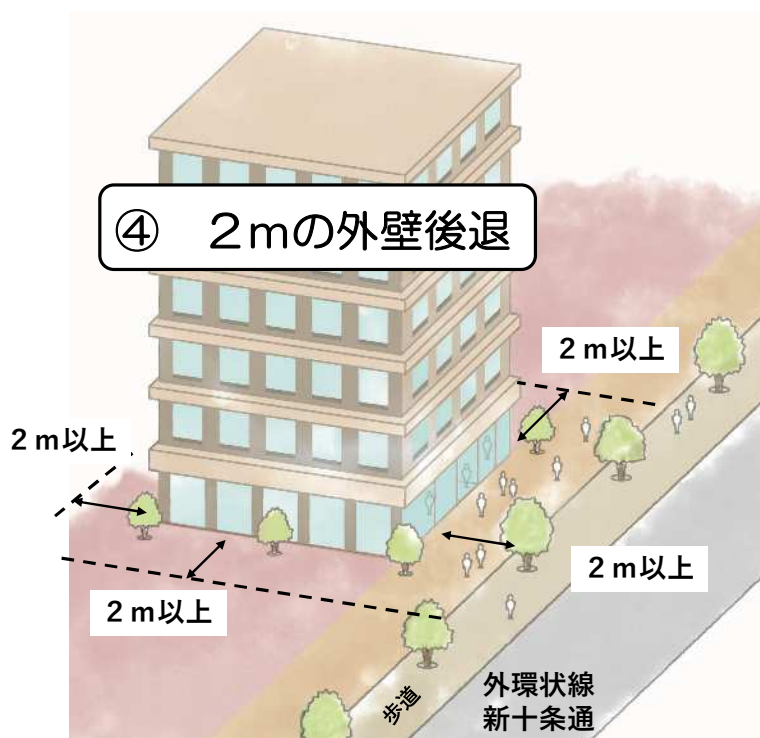
次に③ 1階ににぎわい用途を併設することです。

これは、幅建物の1階に、通りに賑わいを生む物販店舗や飲食店といったにぎわい用途を併設することを求めるものです。

1階の床面積の1／2以上をにぎわい用途とする必要があります。

なお、にぎわい用途は、事務所や診療所なども対象となります。また、2階ににぎわい用途を設置した場合は、1階の設置面積の緩和があります。

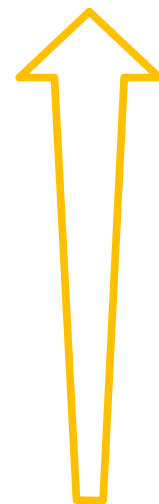
A 外環状線沿道（名神高速道路より北側）



高度地区
無制限等

次に④ 2 mの外壁後退を行うことです。
道路境界線を含む、すべての敷地境界線から 2 mの後退を求めています。
。

A 外環状線沿道（名神高速道路より北側）



高度地区
無制限等

最後が⑤景観に配慮した建物とすることです。

これは、地域の良い景観の形成に支障がないものとして、市長の認定を受けていただくものです。

A 外環状線沿道（名神高速道路より北側）

建築可能 となる建物	高さ	無制限	31m以下			
	容積率	700%	700%	600%	500%	
①	幹線道路に接道 (2 m以上)	○	○	○	○	
②	歩道状空地 の設置	○ 幅 3 m	○ 幅 2 m		○ 幅 2 m	
③	にぎわい用途 (1 階)	○	○	○		
④	外壁後退 (敷地境界から 2 m)	○				
⑤	景観への配慮 (認定手続)	○				

それでは、Aのエリアでこれらの条件に適合する場合に、建築可能となる建物について、御説明いたします。

まず①～⑤すべてに該当する場合

高さは無制限、容積率は700%となります。

次に①～③に該当する場合

高さは31mまで、容積率は700%となります。

次に①に該当し、さらに②、③のいずれかに該当する場合

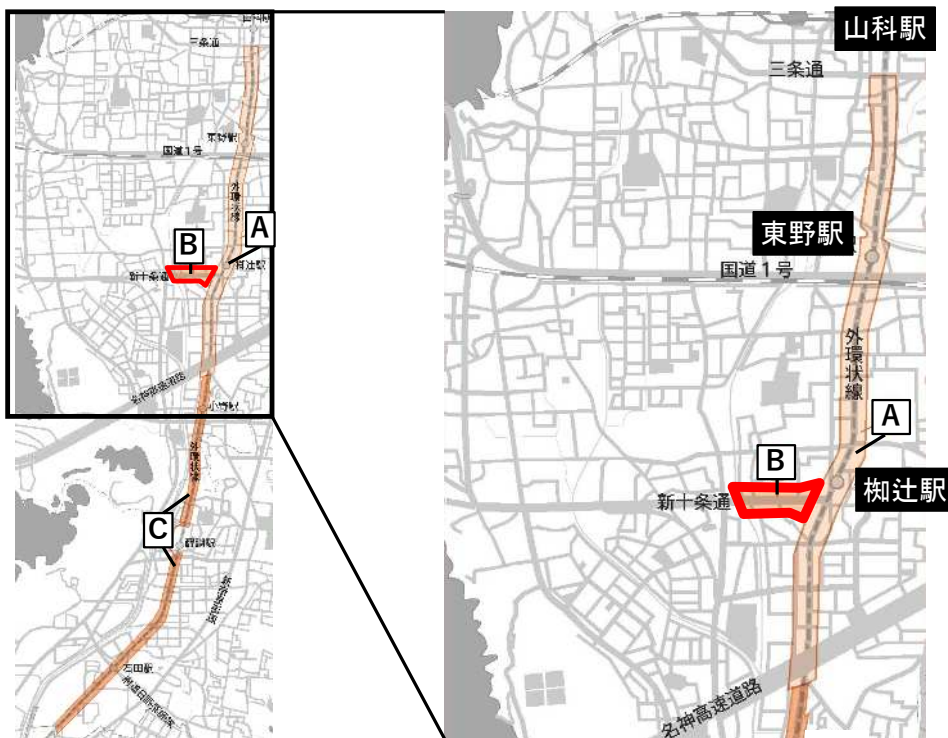
高さは31mまで、容積率は600%となります。

最後に①～⑤のいずれにも該当しない場合は

高さは31mまで、容積率は500%となります。

なお③の歩道状空地の幅は、高さが無制限となる場合のみ幅3m以上、それ以外の場合は幅2m以上必要です。

B 新十条通沿道



次に、B新十条通沿道のエリアです。用途地域は商業地域で、指定容積率が500%のエリアとなります。

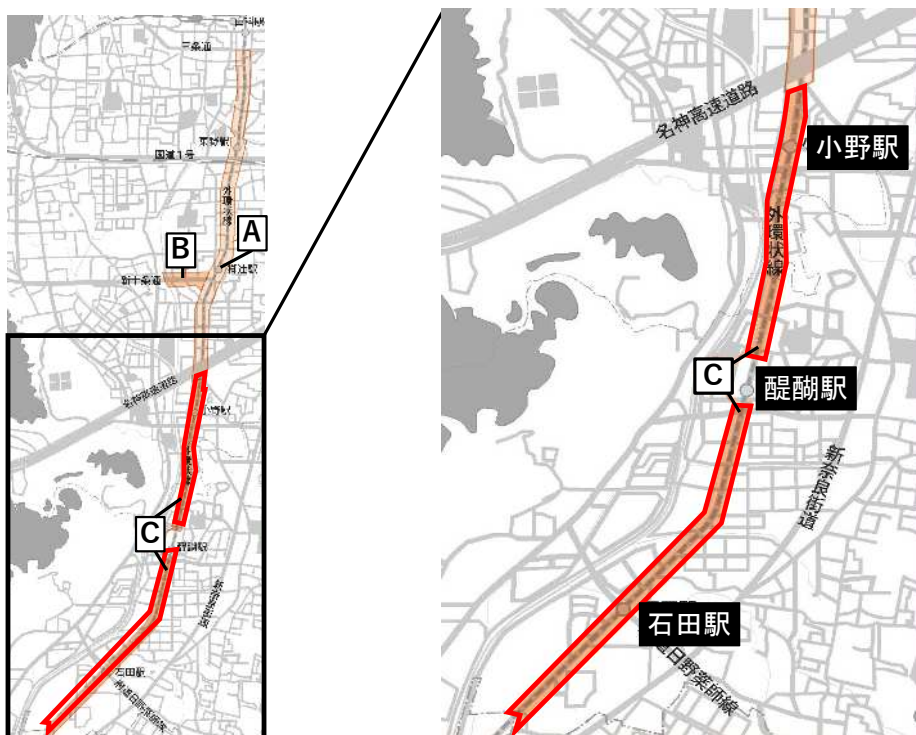
B 新十条通沿道

建築可能 となる建物	高さ	無制限	31m以下			
	容積率	500%	500%	400%	300%	
①	幹線道路に接道 (2 m以上)	○	○	○	○	○
②	歩道状空地 の設置	○ 幅 3 m	○ 幅 2 m		○ 幅 2 m	
③	にぎわい用途 (1 階)	○	○	○		
④	外壁後退 (敷地境界から 2 m)	○				
⑤	景観への配慮 (認定手続)	○				

こちらで、建物を建てる場合に、高さや容積率が上積みされる条件は先ほど説明したAのエリアと同じ①～⑤の組み合わせで決まります。ただし、建築可能となる容積率のみAのエリアと違う形となります。

具体的には各条件に適合した場合の容積率が、それぞれ、200%低い形となります。建てられる高さについてはAのエリアと同じです。

C 外環状線沿道（名神高速道路より南側）



最後に、C外環状線沿道の名神高速道路より南のエリアです。用途地域は商業地域で、指定容積率が400%のエリアとなります。

C 外環状線沿道（名神高速道路より南側）

建築可能 となる建物	高さ	31m以下	20m以下	
	容積率	400%	400%	300%
①	幹線道路に接道 （2 m以上）	○	○	
②	歩道状空地 の設置	○ 幅 2 m	○ 幅 2 m	
③	にぎわい用途 （1 階）	○		

高さや容積率が上積みされるのは、先ほど A，B のエリアで説明した条件のうち①から③のみが対象となります。また、建築可能となる容積率、高さも違ってきます。

まず①～③すべてに該当する場合

高さは31 mまで、容積率は400%となります。

次に①、②に該当する場合

高さは20 mまで、容積率は400%となります。

最後に①～③のいずれにも該当しない場合は

高さは20 mまで、容積率は300%となります。

まとめ

エリア		A 外環状線沿道（名神高速道路より北側） B 新十条通沿道				C 外環状線沿道 （名神高速道路より南側）		
建築可能 となる建物	高さ	無制限	31m以下			31m以下	20m以下	
	容積率		A:700% B:500%	A:700% B:500%	A:600% B:400%	A:500% B:300%	400%	400% 300%
①	幹線道路に接道 （2 m以上）	○	○	○	○	○	○	○
②	歩道状空地 の設置	○ 幅 3 m	○ 幅 2 m		○ 幅 2 m		○ 幅 2 m	○ 幅 2 m
③	にぎわい用途 （1 階）	○	○	○			○	
④	外壁後退 （敷地境界から 2 m）	○						
⑤	景観への配慮 （認定手続）	○						

こちらがこれまで説明した内容をまとめたものです。

②歩道状の空地を 3 m以上設置すること、⑤景観に配慮した建物として認定を取得することが求められるのは、高さ制限が無制限となる場合のみです。

注意点

この動画は、高度地区や特別用途地区条例の容積率の制限に限定して簡略化して説明しています。

その他の規定、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、高度地区や特別用途地区条例の容積率の制限に限定して説明しています。

その他の規定、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

A、Bのエリア

高さ31mを超える場合のみ

条件⑤



京都市
景観政策課
で認定手続

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のうち、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。

高さが31mを超える場合に必要となる条件⑤についてのみ京都市景観政策課で、認定を取得していただく必要があります。

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>



条件⑤（景観認定）について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000311273.html>



外環状線等の沿道空間形成ガイドラインについて

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000309986.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。