

令和 5 年実施



京都市都市計画見直し

ポイント解説

**その3 らくなん進都
鴨川以北**

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3 らくなん進都（鴨川以北地区）」です。

京都駅から 2～3 駅の 好アクセス



らくなん進都（鴨川以北地区）は、こちらのピンク色のエリアのことで、京都駅から所要時間約5分程度でアクセスできる近鉄上鳥羽口駅、地下鉄十条駅がある、非常に便利なエリアとなっています。

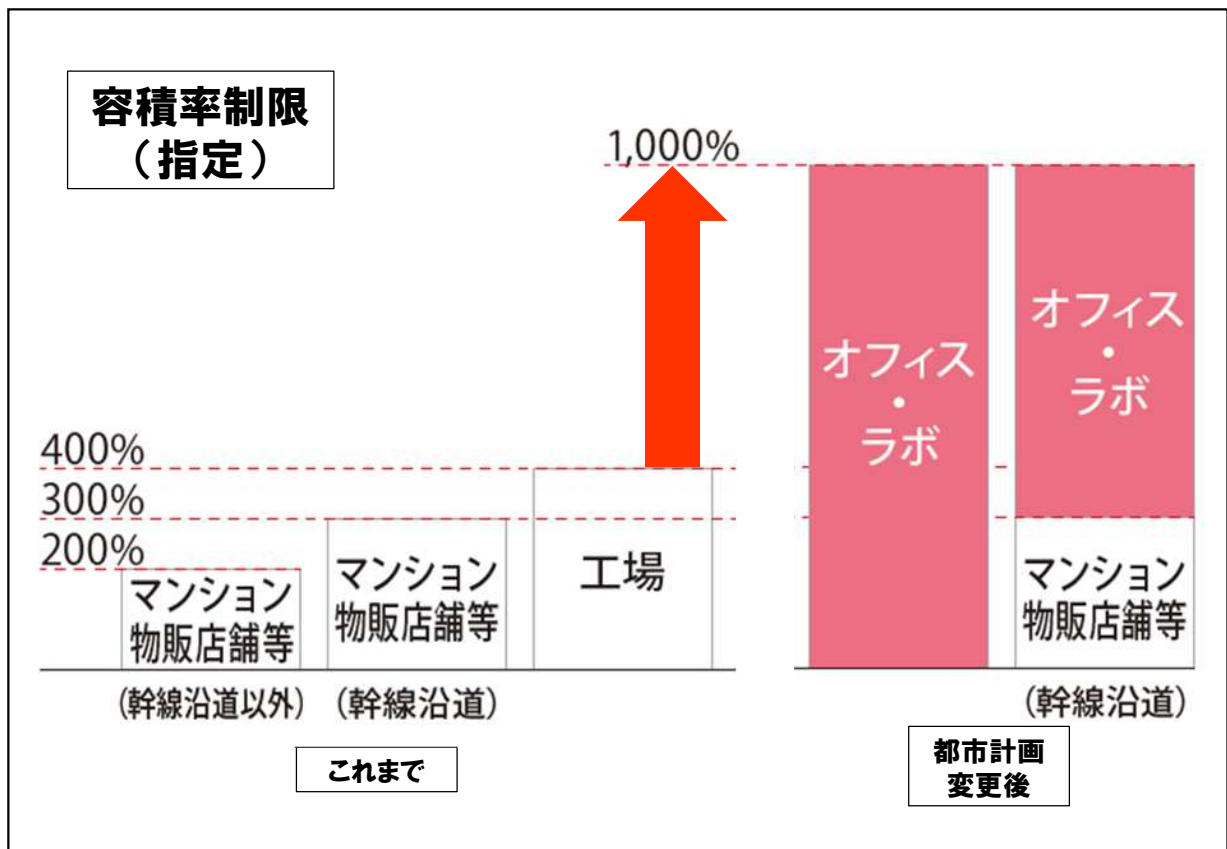
[illegible]

なお、「らくなん進都」とは、このオレンジ色のエリアのことで、新しい京都を発信するものづくりの拠点として、最先端の技術を持った企業が多く立地しており、さらなる企業立地を促進する様々な取組が進められています。今回のエリアは、このらくなん進都の鴨川より北の地区であることから、鴨川以北地区と呼んでいます。



京都市では、この地域を、創造的・革新的な企業が集積する京都の新たな拠点として、たくさんの方が働く場所にしていきたいと考えています

。



そのために、このエリアでは、もともと容積率が建物の用途に応じて200%から400%でしたが、ゆとりある建物配置といった一定の条件を満たしたオフィス・ラボについては、容積率を上乗せし、最大1,000%まで建てられるような都市計画に変更しました。

なお、このエリアは、京都市では珍しく高さ制限が無制限のエリアとなっております。

この動画では、その都市計画の内容について御説明いたします。

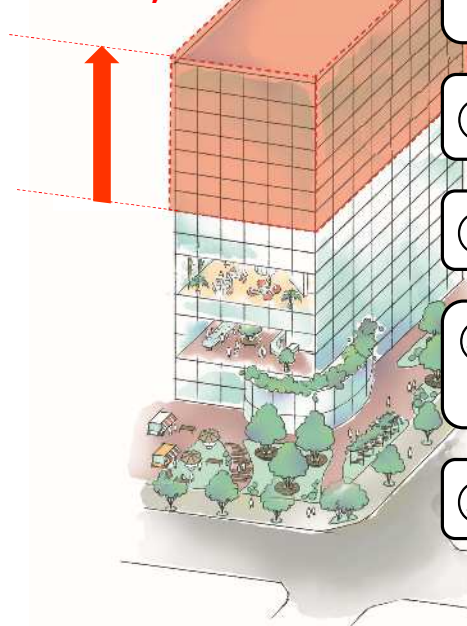
らくなん進都（鴨川以北）



具体的なエリアは、十条通より南、鴨川より北で、西側は国道1号線の沿道までを含むエリアとなります。用途地域は工業地域又は準工業地域で、指定容積率が400%のエリアとなります。

らくなん進都（鴨川以北）

敷地面積等に応じて
最大1,000%



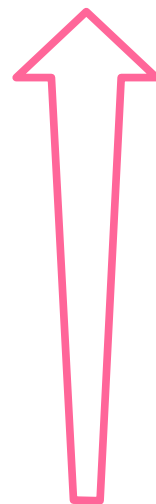
① 敷地面積が
2,000㎡以上

② ゆとりある建物配置

③ 公共的な施設を整備

④ 産業・文化・交流
機能を整備

⑤ 景観形成への配慮



容積率
上限

容積率が上乘せされるオフィス・ラボの条件は5つあります。

5つの条件は

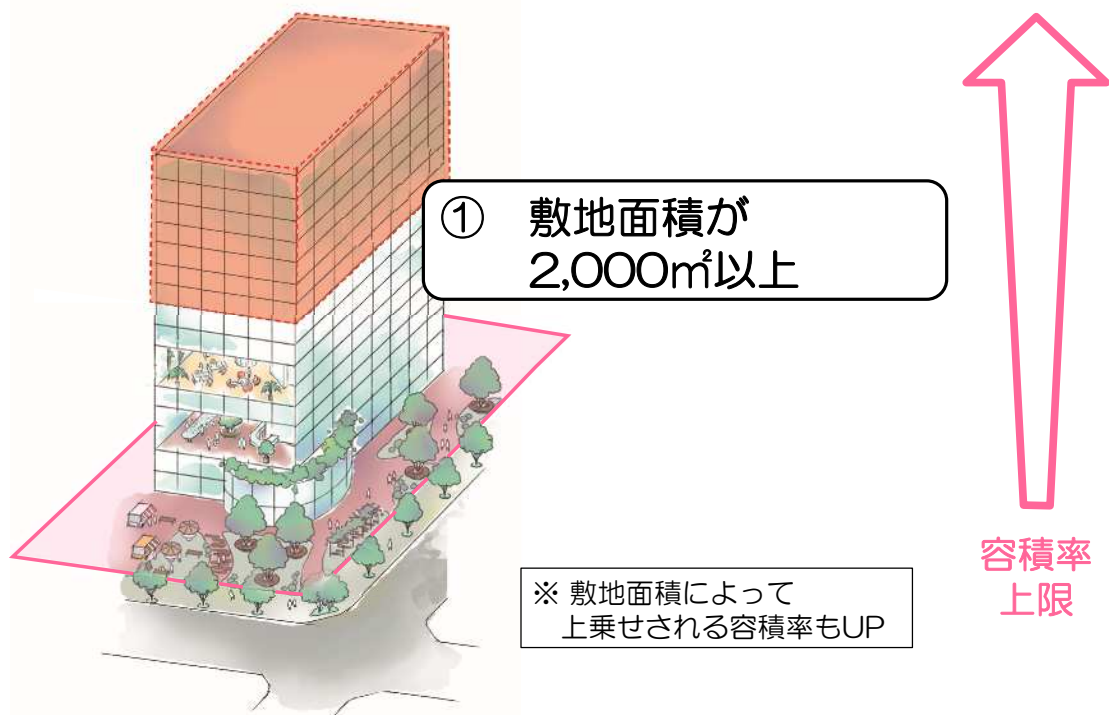
- ①敷地面積が2000㎡以上であること
- ②ゆとりある建物配置とすること
- ③公共的な施設を整備すること
- ④産業・文化・交流機能を整備すること
- ⑤景観に配慮した建物とすること

です。

なお、条件の①の敷地面積や②の建物配置によって、建築可能な容積率は変わり、最大1,000%まで上乘せされる形となります。

この①から⑤について、詳しくご説明いたします。

らくなん進都（鴨川以北）

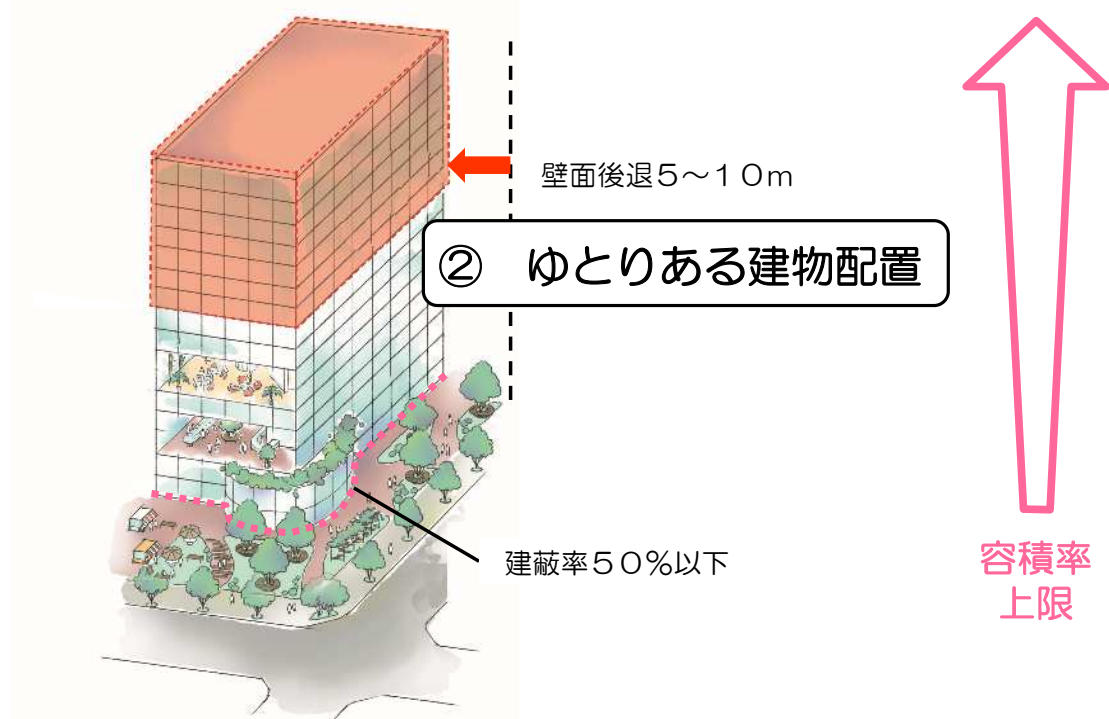


まず①敷地面積が2000㎡以上であることです。

計画されるオフィス・ラボの敷地面積が2000㎡以上である必要があります。

なお、敷地面積によって上乗せされる容積率も段階的に大きくなります。詳しくは後程御説明いたします。

らくなん進都（鴨川以北）

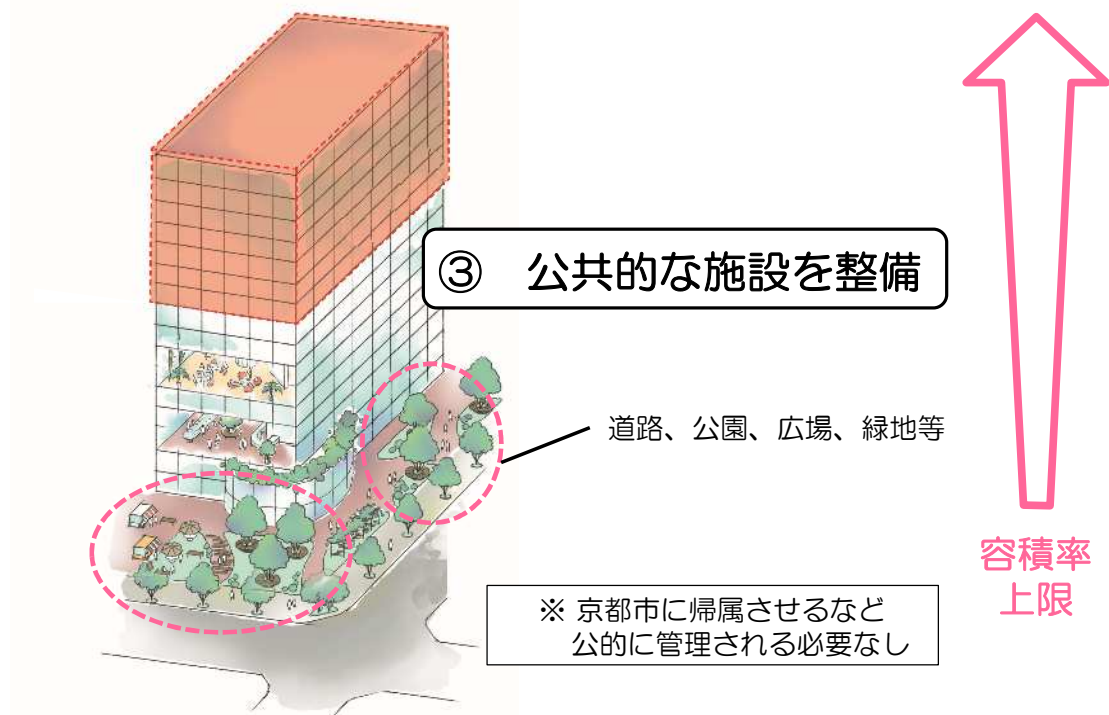


次に②ゆとりある建物配置とすることです。

まず、建蔽率を50%以下とする必要があります。

次に、上乗せされる容積率によっては、敷地境界線から外壁まで、5m又は10mの外壁後退が必要となります。詳しくは後程御説明いたします。

らくなん進都（鴨川以北）

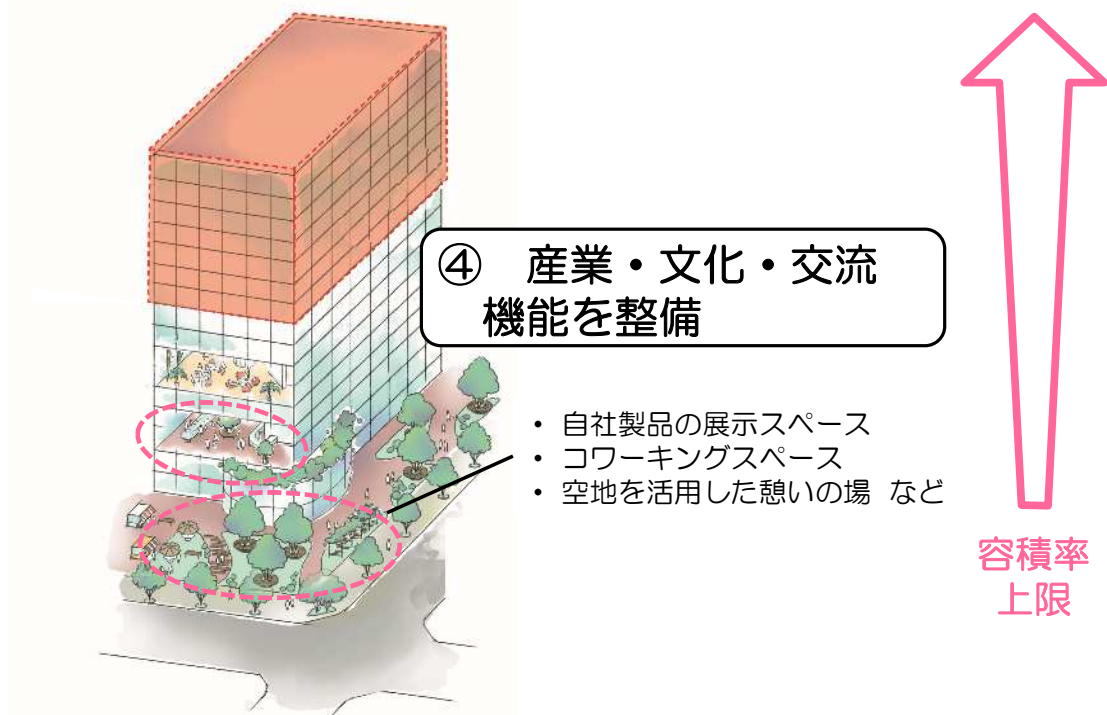


次に③公共的な施設を整備することです。

これは、敷地内に、道路や公園、緑地といった公共的な施設の整備を求めるものです。

なお、これらの施設は、京都市に帰属させるなど、公的に管理される必要はありません。

らくなん進都（鴨川以北）



次に④産業・文化・交流機能を整備することです。

これは、敷地内に、市民や事業者、学生など、一般の方も利用できる、交流機能の設置を求めるものです。

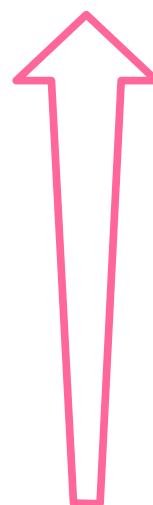
例えば、自社製品の展示スペース、コワーキングスペースや
空地を活用した憩いの場などを想定しています。

らくなん進都（鴨川以北）



⑤ 景観形成への配慮

- 地域の良好な景観の形成に配慮
- 新たな拠点づくりにふさわしい質の高いもの



容積率
上限

最後が⑤景観に配慮した建物とすることです。

建築物の形態意匠等は、地域の良好な景観の形成に配慮し、新たな拠点づくりにふさわしい質の高いものとする必要があります。

①敷地面積、②ゆとりある建物配置と容積率

容積率の 最高限度	1,000%	800%	600%
①敷地面積	10,000㎡ 以上	5,000㎡ 以上	2,000㎡ 以上
②ゆとりある 建物配置 (外壁の後退距離)	10m 以上	5m 以上	—

※ 建蔽率はいずれの場合も50%以下

先ほどご説明しましたとおり、①敷地面積と②ゆとりある建物配置については、上乘せする容積率は決まっております。

詳しくは、表のとおりで

敷地面積が2,000㎡以上の場合

容積率は600%となります。

この場合、外壁後退の要件はありません。

敷地面積が5,000㎡以上の場合、5m以上の外壁後退で

容積率は800%となります。

敷地面積が10,000㎡以上の場合、10m以上の外壁後退で

容積率は1,000%となります。

なお建蔽率はいずれの場合も50%以下とする必要があります。

まとめ

容積率の 最高限度	1,000%	800%	600%
①敷地面積	10,000m ² 以上	5,000m ² 以上	2,000m ² 以上
②ゆとりある 建物配置	後退10m 以上 建蔽50% 以下	後退5m 以上 建蔽50% 以下	— 建蔽50% 以下
③公共的な施設を 整備	○		
④産業・文化・交流 機能を整備	○		
⑤景観形成への配慮	○		

こちらがこれまで説明した内容をまとめたものです。

①から⑤の条件に該当すれば

敷地面積と、外壁後退の距離に応じて

通常400%の容積率が、600%から最大1000%まで
上乗せされます。

注意点

この動画は、特定用途誘導地区の
容積率等について
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、特定用途誘導地区という制度に基づく容積率や高度地区に
限定して説明しています。

実際に使用できる容積率や道路斜線など他の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

特定用途誘導地区
(条件①～⑤)



都市計画課・景観政策課
事前協議の上認定

まずは、都市計画課に
お問い合わせください。

最後に、実際に建築行為をされる際の手続きの流れです。

これまで説明しました条件については、京都市都市計画課、景観政策課と事前協議の上、認定を取得いただく必要があります。

必要書類がすべてそろっていない状況でも、お気軽に御相談いただけますので、まずは、都市計画課にお問合せください。



都市計画見直しの全般的なこと

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



特定用途誘導地区(条件①～⑤)について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000309985.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。