

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
特定用途誘導地区の変更（京都市決定）

都市計画特定用途誘導地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物等の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の高さの最高限度
特定用途誘導地区 （らくなん進都鴨川以北地区） A地区 B地区 小計	約 52 ha 約 157 ha 約 209 ha	別表第1に掲げる要件を満たすと市長が認めたもの	別表第2のとおり	—
特定用途誘導地区 （京都駅南側地区） 合計	約 25 ha 約 234 ha	別表第1に掲げる要件を満たすと市長が認めたもの	10分の90	別表第3のとおり

別表第1

地区名	誘導すべき用途
らくなん進都鴨川以北地区	1 事務所又は研究施設の用途に供する部分の床面積（建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の床面積を除く。以下らくなん進都鴨川以北地区において同じ。）の合計の床面積の合計に対する割合が2分の1を超えること。 2 事務所及び研究施設以外の用途に供する部分の床面積の合計が、建築物の敷地面積に10分の40を乗じて得た面積以下であること。ただし、建築物の敷地が特定用途誘導地区の内外にわたる場合は、特定用途誘導地区内にある建築物の敷地の各部分について建築物の敷地面積に10分の40を乗じて得た面積と特定用途誘導地区外にある建築物の敷地の部分の面積に当該区域の容積率の上限の数値を乗じて得た面積との合計以下であること。 3 事務所、研究施設及び工場以外の用途に供する部分の床面積の合計が、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げる面積以下であること。 (1) 建築物の敷地の全部がA地区内にある場合は、建築物の敷地面積に10分の30を乗じて得た面積 (2) 建築物の敷地の全部がB地区内にある場合は、建築物の敷地面積に10分の20を乗じて得た面積 (3) 建築物の敷地がA地区とB地区の区域にわたる場合（(4)に該当する場

合を除く。)は、A地区の区域内にある建築物の敷地の各部分の面積に10分の30を乗じて得た面積とB地区の区域内にある建築物の敷地の各部分の面積に10分の20を乗じて得た面積との合計

- (4) 建築物の敷地が特定用途誘導地区の内外にわたる場合は、特定用途誘導地区内にある建築物の敷地の各部分について(1)、(2)又は(3)の例により算定した面積と特定用途誘導地区外にある建築物の敷地の部分の面積に当該区域の容積率の上限の数値を乗じて得た面積との合計

4 公共施設の整備を伴うこと。

5 市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること。

6 敷地面積、建築物の配置及び建築面積が次の(1)から(3)までのいずれかに該当すること。

(1) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア 敷地面積が10,000平方メートル以上

イ 敷地内の全ての建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く。）から敷地境界線までの距離（以下らくなん進都鴨川以北地区において「外壁の後退距離」という。）が10メートル以上。ただし、次のいずれかに該当する場合については適用しない。

(ア) 図書館、博物館その他これらに類するもの、店舗、飲食店若しくは診療所の用途に供する建築物又は建築物の部分で、当該建築物又は建築物の部分の地階を除く階数が2以下かつ高さが15メートル以下であるもの

(イ) 守衛所、自転車置場、バス停留所の上屋その他これらに類するもので地階を除く階数が1のもの

(ウ) 決定時に現に存する又は現に建築の工事中である建築物又は建築物の部分

ウ 建築物の建築面積の合計の敷地面積に対する割合（以下らくなん進都鴨川以北地区において「特定建蔽率」という。）が10分の5以下（建築面積の合計からは、敷地境界線からの水平距離が10メートルの範囲内にあるイ(ア)の建築物又は建築物の部分を除く。）

(2) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア 敷地面積が5,000平方メートル以上

イ 外壁の後退距離が5メートル以上。ただし、(1)イ(ア)から(ウ)までのいずれかに該当する場合については適用しない。

ウ 特定建蔽率が10分の5以下（建築面積の合計からは、敷地境界線からの水平距離が5メートルの範囲内にある6(1)イ(ア)の建築物又は建築物の部分を除く。）

(3) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア 敷地面積が2,000平方メートル以上

イ 特定建蔽率が10分の5以下

7 当該建築物の存する地域の良い景観の形成に支障がないもの

京都駅南側地区	1 次に掲げる要件を全て満たすこと。 (1) 事務所又は研究施設（空間の開放性及びレイアウトの可変性を有する執務室が主たる部分を占めるものに限る。以下京都駅南側地区において「高機能事務所等」という。）の用に供する部分の床面積の合計の、床面積の合計に対する割合が2分の1を超えること。 (2) 高機能事務所等及び商業・文化・学術・交流施設等の賑わいを生み出す施設の用に供する部分の床面積の合計の、床面積の合計に対する割合が3分の2以上であること。 2 建築物の1階は、次に掲げる要件を全て満たすこと。ただし、用途上又は機能上やむを得ない部分については、この限りでない。 (1) 八条通、油小路通、烏丸通、竹田街道又は河原町通（以下京都駅南側地区において「幹線道路」という。）に面する全ての部分に沿道の賑わい創出に資する施設を設けること。 (2) 道路に面する部分の形態又は色彩その他の意匠は、沿道の賑わい創出、長大感の軽減又は開放感の創出に資するものとする。 3 自動車車庫その他の専ら自動車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下京都駅南側地区において「自動車車庫等」という。）及び自転車等駐車場は、次に掲げる要件を全て満たすこと。ただし、敷地が接する道路の位置又は幅員その他の状況によりやむを得ない場合であって、安全に配慮されていると市長が認める場合は、この限りでない。 (1) 自動車又は自転車等の出入口は、幹線道路に接する部分に設けないこと。 (2) 自動車車庫等又は自転車等駐車場の規模、配置及び構造は、公共交通の優先、道路の円滑な通行及び周辺の歩きやすく安全な環境の創出のために支障のないものとする。 4 市民、事業者、学生など、広く一般の用に供される、産業や文化、交流機能を備えること。 5 敷地面積、敷地が接する道路の幅員及び建築物の配置は、次に掲げる要件を全て満たすこと。 (1) 敷地面積が500平方メートル以上 (2) 敷地が幅員9メートル以上の道路に8メートル以上接していること。 (3) 建築物の壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く。以下京都駅南側地区において「壁面」という。）から道路境界線までの距離が、次に掲げる前面道路の区分に応じ、それぞれ次に掲げる距離以上であること。 - ア 幹線道路 3メートル（建築物の敷地と幹線道路との境界線の幹線道路の側の地面の高さにおける水平面からの高さが6メートルを超える部分にあっては2メートル） - イ 幹線道路以外の道路 1.5メートル (4) 道路境界線から前号に規定する距離までの土地の区域は、前面道路と
----------------	---

	一体となった歩行者の通行利便に資する公共施設として整備を行うこと。 6 地球温暖化対策及び緑化の促進、防災対策の促進並びにバリアフリーの促進に資するものとする。 7 京都駅南側の良好なまちづくりの実現に寄与する施設として、次の各号のいずれかに該当するものを設けること。 (1) 広場、公園等の広く一般の滞留の用に供する施設 (2) 歩行者の回遊性又は通行利便の向上に資する施設 (3) 災害時における帰宅困難者の一時滞在施設 (4) 周辺の交通負荷の軽減に資する施設 (5) 京都の強みをいかした施設 (6) 高機能事務所等の用に供する部分の床面積の合計の、床面積の合計に対する割合が3分の2以上であるもの。 (7) 前各号に掲げるもののほか、京都駅南側の良好なまちづくりの実現に寄与するものとして市長が認めるもの
--	---

別表第2

建築物の容積率の最高限度は、次に掲げる数値とする。 (1) 別表第1に該当すると認めたもののうち、同表6(1)に該当する建築物は、10分の100 (2) 別表第1に該当すると認めたもののうち、同表6(2)に該当する建築物は、10分の80 (3) 別表第1に該当すると認めたもののうち、同表6(3)に該当する建築物は、10分の60
--

別表第3

1 建築物の高さは、その最高限度を45メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、45メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）とする。 2 前項の規定の適用については、良好な景観の形成を図るために建築物の屋上に設ける工作物（以下「屋上に設ける工作物」という。）で次に掲げる(1)から(4)までの全ての要件に適合するもの及び建築設備であって次に掲げる(1)に適合するものの高さは、当該建築物の高さに算入しない。 (1) 屋上に設ける工作物及び建築設備を除いた部分（以下「本体部分」という。）の最高の高さから当該屋上に設ける工作物及び建築設備の最上部までの高さが4メートルを超えないこと。 (2) 本体部分と構造上分離されていること。 (3) 外観が本体部分の外壁面と一体となるものでないこと。 (4) 屋上に設ける工作物の下部の空間が、居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の陳列、保管又は格納その他これらに類する用途に供されるものでないこと。
--

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本都市計画は、当地区に特定用途誘導地区を指定することにより、都市機能の集積及び豊かな公共空間の創出を図り、京都駅前の更なる魅力の向上を目指すものである。