

新 旧 対 照 表

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）

（新） 都市計画特定用途誘導地区を次のように変更する。 ※ _____で示す箇所が変更箇所

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	<u>建築物の高さの最高限度</u>
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 <u>小計</u>	 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	<u>＝</u>
<u>特定用途誘導地区（京都駅南側地区）</u>	<u>約 25 ha</u>	<u>別表第 1 に掲げる要件を満たすと市長が認めたもの</u>	<u>1 0 分の 9 0</u>	<u>別表第 3 のとおり</u>
<u>合計</u>	<u>約 234 ha</u>			

別表第 1

<u>地区名</u>	誘導すべき用途
<u>らくなん進都鴨川以北地区</u>	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 5 2 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 <u>らくなん進都鴨川以北地区において</u> 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 1 0 分の 4 0 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 1 0 分の 4 0 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 1 0 分の 3 0 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 1 0 分の 2 0 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

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決定（京都市決定）

※ _____で示す箇所が変更箇所

（旧）都市計画特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）を次のように決定する。

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	<u>備考</u>
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 <u>合計</u>	 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	<u>（新設）</u>
<u>（新設）</u>	<u>（新設）</u>	<u>（新設）</u>	<u>（新設）</u>	<u>（新設）</u>
<u>（新設）</u>	<u>（新設）</u>			

別表第 1

<u>（新設）</u>	誘導すべき用途
<u>（新設）</u>	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 5 2 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 1 0 分の 4 0 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 1 0 分の 4 0 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 1 0 分の 3 0 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 1 0 分の 2 0 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

(新)	1 0 分の 3 0 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 1 0 分の 2 0 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 1 0, 0 0 0 <u>平方メートル</u>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<u>(地盤面下の部分を除く。)</u>から敷地境界線までの距離（以下<u>らくなん進都鴨川以北地区において</u>「外壁の後退距離」という。）が 1 0 <u>メートル</u>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 1 5 <u>メートル</u>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<u>らくなん進都鴨川以北地区において</u>「特定建蔽率」という。）が 1 0 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 1 0 <u>メートル</u>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, 0 0 0 <u>平方メートル</u>以上 イ 外壁の後退距離が 5 <u>メートル</u>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 1 0 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 <u>メートル</u>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, 0 0 0 <u>平方メートル</u>以上 イ 特定建蔽率が 1 0 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
-----	---

(旧)	1 0 分の 3 0 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 1 0 分の 2 0 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 1 0, 0 0 0 <u>m²</u>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から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）が 1 0 <u>m</u>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 1 5 <u>m</u>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「特定建蔽率」という。）が 1 0 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 1 0 <u>m</u>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, 0 0 0 <u>m²</u>以上 イ 外壁の後退距離が 5 <u>m</u>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 1 0 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 <u>m</u>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, 0 0 0 <u>m²</u>以上 イ 特定建蔽率が 1 0 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
-----	---

(新)

京都駅南側 地区	<u>1 次に掲げる要件を全て満たすこと。</u>
	<u>(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。</u>
	<u>(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。</u>
	<u>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。</u>
	<u>(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。</u>
	<u>(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。</u>
	<u>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。</u>
	<u>(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。</u>
	<u>(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。</u>
	<u>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。</u>
	<u>5 敷地面積、敷地が接する道路の幅員及び建築物の配置が次に掲げる要件を全て満たすこと。</u>
	<u>(1) 敷地面積が500平方メートル以上</u>
	<u>(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。</u>
	<u>(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。</u>
	<u>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つては2メートル）</u>
	<u>イ 幹線道路以外の道路 1.5メートル</u>
	<u>(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</u>

(旧)

(新設)	(新設)

(新)

	<u>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。</u>
	<u>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。</u>
	<u>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。</u>
	<u>(1) 広場、公園等の広く一般の滞留の用に供する施設</u>
	<u>(2) 歩行者の回遊性又は通行利便の向上に資する施設</u>
	<u>(3) 災害時における帰宅困難者の一時滞在施設</u>
	<u>(4) 周辺の交通負荷の軽減に資する施設</u>
	<u>(5) 京都の強みをいかした施設</u>
	<u>(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。</u>
	<u>(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</u>

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

<u>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。</u>
<u>2 この場合において、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。</u>
<u>(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。</u>
<u>(2) 本体部分と構造上分離されていること。</u>
<u>(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。</u>
<u>(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。</u>

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

(旧)

--	--

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

(新設)

(新設)

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

(新)

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、京都駅前のも更なる魅力の向上を目指すものである。

(旧)

理 由

本都市計画は、国内外の最先端のものづくり産業をはじめとする企業の知の集積地として、クリエイティブな人々や若い世代をひきつける新たな拠点の形成が図られるよう、土地の大街区化や高度利用により事務所及び研究施設を力強く誘導することを目的に、「特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）」を定めるものである。