

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）
高度利用地区の変更（京都市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類		面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (山科駅前地区)		約 2.8ha	60/10	20/10	6/10	200 m ²	
高度利用地区 (太秦東部地区)		約 0.9ha	33/10	20/10	7/10	300 m ²	
高度利用地区 (京都駅周辺地区)	A 地区	約 66.7ha	別表第 1 参照	10/10	8/10	100 m ² (※ 1)	
	B 地区	約 7.6ha		10/10	8/10		
	C 地区	約 9.2ha		10/10	8/10		
	D 地区	約 5.2ha		10/10	8/10		
高度利用地区 (七条新千本地区)		約 0.7ha	別表第 2 参照	10/10	8/10	100 m ²	
合 計		約 93.1ha					

※ 1 建築物の容積率が、建築基準法（以下「法」という。）第 52 条第 1 項第 1 号から第 4 号までの規定に基づき用途地域に関する都市計画において定められた建築物の容積率を超える建築物に限り適用する。

別表第 1 京都駅周辺地区における建築物の容積率の最高限度について

	(1) 誘導用途（※ 2）に供する部分の床面積の合計の延べ面積（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。以下同じ。）に対する割合が 2 分の 1 以上の建築物	(2) (1)以外の建築物
A 地区	70/10（※ 3）	60/10（※ 3）
B 地区	50/10（※ 3）	40/10（※ 3）
C 地区	40/10（※ 4）	30/10（※ 3）
D 地区	40/10（※ 3）	

※ 2 「誘導用途」とは、以下に掲げるものをいう。

- ・ 店舗、飲食店その他これらに類するもの
- ・ 事務所

- ・ ホテル、旅館
- ・ 病院、診療所
- ・ 学校

※ 3、4 一時滞在施設（「京都駅周辺・京都南部油小路沿道地域都市再生安全確保計画」に定める容積率の緩和の適用を受けるための基準に適合する施設をいう。以下この表において同じ。）を確保する場合の建築物の容積率の最高限度については、表中の数値に関わらず、表中の数値に、「一時滞在施設の待機スペースの合計面積に 10 分の 4 を乗じて得た数値の敷地面積に対する割合で表した数値」又は「10 分の 10（※ 4 の場合は 10 分の 5）」のいずれか小さい方を加えたものを、建築物の容積率の最高限度とする。

別表第 2 七条新千本地区における建築物の容積率の最高限度について

(1) 誘導用途（※ 5）に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が 2 分の 1 以上の建築物	(2) (1)以外の建築物
60/10	40/10

※ 5 「誘導用途」とは、以下に掲げるものをいう。

ホテル、旅館

（建築物の建蔽率の最高限度の特例）

- 1 建築物の建蔽率の最高限度は、法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあつては 10 分の 1 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあつては 10 分の 2 を加えた数値とする。
- 2 建築物の建蔽率の最高限度は、法第 53 条第 6 項第 2 号又は第 3 号に該当する建築物については適用しない。
- 3 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物等（法第 53 条第 3 項第 1 号イに規定するものをいう。）であるときは、その敷地は、全て防火地域内にあるものとみなして、第 1 項の規定を適用する。

（建築物の敷地が 2 以上の地区にわたる場合の措置）

建築物の敷地が制限の異なる 2 以上の地区にわたる場合においては、当該建築物の容積率については法第 52 条第 7 項の規定を、当該建築物の建蔽率については、法第 53 条第 2 項の規定をそれぞれ準用する。

（京都駅周辺地区に定める高度利用地区の規定の適用除外）

次の各号に該当する建築物については、京都駅周辺地区に定める高度利用地区の規定は適用しない。

- (1) 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号に規定する特定街区の区域内の建築物
- (2) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 5 号に掲げる建築物
- (3) 京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）特定用途誘導地区（京都駅南側地区）の区域内の建築物で、当該特定用途誘導地区において定められた建築物等の誘導すべき用途に該当するもの

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

本都市計画は、高度利用地区を変更することにより、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。