

(案)

令和 8 年●●月●●日制定

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（京都駅南側地区）における建築物等の誘導すべき用途に係る取扱基準

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 本基準は、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）特定用途誘導地区計画書別表第 1 京都駅南側地区の項（以下「別表」という。）に掲げる基準の取り扱いを定めるものである。

（定義）

第 2 条 本基準において使用する用語は、次に掲げるもののほか、建築基準法及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

2 次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 法令等 法律、政令、省令、告示、条例、規則等をいう。
- 二 地域産木材 京都市地球温暖化対策条例第 5 3 条に定める地域産木材をいう。
- 三 従業員等 雇用の形態を問わず、事業所内で職務遂行のためにその場にいる者をいう。

第 2 章 必須要件

（高機能事務所等）

第 3 条 別表第 1 項(1)に定める「空間の開放性及びレイアウトの可変性を有する執務室」は、次のすべてに該当するものとする。

- 一 天井の高さが 2.7 メートル以上であること。ただし、その他の方法により空間の開放性が感じられると市長が認めるものは、この限りでない。
- 二 可動間仕切壁や O A フロアの設置により、レイアウトを容易に変更できるもの。ただし、用途上、可動間仕切壁や O A フロアの設置が困難であって、別の方法によりレイアウトを容易に変更できると市長が認める場合は、この限りでない。

（賑わいに関する用途）

第 4 条 別表第 1 項(2)に定める「商業・文化・学術・交流施設等の賑わいを生み出す施設」（以下「賑わい施設等」という。）は、次のいずれかに該当すると市

(案)

長が認めるものとする。

- 一 物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス店舗等、まちの賑わいを生み出す商業施設
- 二 美術館、博物館、図書館、大学施設、産学連携施設等、文化芸術・学術の関連施設
- 三 コワーキングスペース、MICE 施設、企業の展示スペース、ビジネス交流施設等、多様な働き方やイノベーションの創出に繋がる施設
- 四 屋内のオープンスペース等、多様な人々の憩いを生み出す施設

(低層部の賑わい)

第5条 別表第2項(1)に定める「沿道の賑わい創出に資する施設」は、賑わい施設等であつて、かつ、幅広い人々が利用可能であると市長が認めるものとする。

- 2 別表第2項ただし書に定める「用途上又は機能上やむを得ない部分」とは、通路、車路、機械室等、沿道の賑わい創出に資する施設に該当しないが、当該建築物を使用するうえで、やむを得ず幹線道路沿いに設けることが必要であり、かつ、必要最小限であると市長が認める部分とする。
- 3 別表第2項(2)に定める「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」は、次のすべてに該当すると市長が認めるものとする。
 - 一 壁面の形態又は色彩その他の意匠が適切に分節されるなど、長大感の軽減に配慮したものであること。
 - 二 道路から内部が視認可能な開口部を多く設置することや出入口を設置することなど、まちに開かれたデザインであること。

(自動車等の出入口、自動車車庫等の規模等)

第6条 別表第3項(1)ただし書に定める「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」とは、次のいずれかに該当すると市長が認める場合とする。

- 一 敷地が幹線道路にのみ接している場合
- 二 敷地が幹線道路以外の道路に接しているが、当該道路に接する敷地の間口が著しく狭く、自動車及び自動二輪車（以下「自動車等」という。）又は自転車及び原動機付自転車（特定小型原動機付自転車を含む。以下「自転車等」という。）の出入口の設置が困難な場合
- 三 敷地が幹線道路以外の道路に接しているが、当該道路の幅員が著しく狭いなど、自動車等又は自転車等の出入口の設置が交通上、安全上好ましくない場合
- 四 法令等により自動車等及び自転車等の出入口を幹線道路側に設ける必要

(案)

がある場合

- 五 前各号に掲げるもののほか、地域の交通安全の観点からやむを得ない場合
- 2 別表第3項(2)に定める自動車車庫等及び自転車等駐車場の配置及び構造は、自動車車庫等又は自転車等駐車場を敷地内に設ける場合における転回場所の敷地内設置、道路上における荷捌き等を防止する対策、出入口付近での見通しの確保など、道路の円滑な通行や歩きやすく安全な環境に支障を生じさせないと市長が認めるものとする。
- 3 別表第3項(2)に定める自動車車庫等の規模は、京都市駐車場条例により設置が義務付けられる駐車施設の付置台数を上限とすること。ただし、他の法令等により、これを超える数の駐車施設を設ける必要がある場合は、当該法令等により必要となる範囲に限って駐車施設を設けることができる。

(市民、事業者、学生など、多様な主体の交流を促す機能)

第7条 別表第4項に定める「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」は、次のいずれかに該当し、広く一般の用に供されると市長が認める施設又は空間とする。

- 一 企業の展示スペース
- 二 コワーキングスペース
- 三 交流ラウンジ
- 四 市民や当該施設利用者が共に利用可能なカフェ
- 五 共創の場となるロビースペース
- 六 イノベーションや人材育成等につながるイベント等を開催できるスペース
- 七 子ども達や学生等の学びの場
- 八 敷地内の空地を活用した憩いの場
- 九 前各号に掲げるもののほか、市民、事業者、学生など多様な主体が交流可能な施設又は空間

(歩行者空間)

第8条 別表第5項(4)に定める「歩行者の通行利便に資する公共施設」は、歩行者の通行のための空間（前面道路に歩道がある場合は、歩道と一体となったものとする）とし、工作物及び植栽を設けてはならない。ただし、次のいずれかに該当すると市長が認めるものは、この限りでない。

- 一 歩行者の通行に支障のない工作物又は植栽
- 二 前面道路に歩道がある場合で、歩道上の専ら歩行する空間が連続して幅員4m以上の歩行者のための空間が確保されており、当該空間以外の部分に設

(案)

ける、歩いて楽しい環境の創出に資する工作物又は植栽

- 2 前面道路に歩道がある場合は、別表第5項(4)に定める公共施設の舗装仕上げは、歩道と統一感をもたせること。
- 3 前2項の規定にかかわらず、別表第3項に基づき設置される自動車等又は自転車等の出入口に通ずる車路が当該公共施設を横断する場合において、舗装の連続性や段差の解消など、歩行者の安全確保及び通行の利便に配慮された構造であると市長が認める部分は、当該公共施設の一部とみなすことができる。

(環境性能、地域産木材の利用、緑化)

第9条 別表第6項に定める「地球温暖化対策及び緑化の促進」は、次のすべてに該当するものとする。

- 一 設計一次エネルギー消費量（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第一号イに定める設計一次エネルギー消費量をいう。）を基準一次エネルギー消費量（同号イに定める基準一次エネルギー消費量をいう。）で除して得た割合を50パーセント以下とすること。なお、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年1月29日国土交通省告示第265号）（最終改正令和6年6月28日国土交通省告示第975号）において算定の対象にならない取組であってもエネルギー消費量を確認できると市長が認めるものは、本基準における設計一次エネルギー消費量に算入することができる。
- 二 京都市地球温暖化対策条例第53条の規定により定める量の1.5倍以上の地域産木材を利用すること。
- 三 幹線道路沿道の低層部に連続性のある緑化を施すなど、潤いある都市環境の形成に資すると市長が認めるものとする。

(施設内待機計画)

第10条 別表第6項に定める「防災対策の促進」は、次に掲げるすべての内容を含む、災害時の従業員等の施設内での待機に関する計画（災害時の帰宅困難者の一斉帰宅に伴う混乱を抑制するため、施設の安全を確認したうえで、従業員等を一定期間施設内で待機させるための、「建物の耐震・安全性」、「備蓄品の確保」、「災害時組織体制」、「従業員への計画の周知」等を定めた計画をいう。）を策定することとする。

- 一 従業員等が3日間施設内で待機するための、次に掲げる物品の備蓄
 - ア 飲料水、食料
 - イ 毛布、衛生用品、簡易トイレ

(案)

- ウ 懐中電灯、ランタン等の照明器具
- 二 緊急時の連絡体制の整備
- 三 次に掲げる内容についての従業員等への周知
 - ア 一斉帰宅抑制に関すること
 - イ 段階的帰宅計画に関すること

(バリアフリー)

第11条 別表第6項に定める「バリアフリーの促進」は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例への適合に加え、前面道路に歩道がある場合は、敷地内の歩行者空間及び当該歩行者空間と当該歩道との間に、高齢者、障害者等の円滑な移動等を妨げる段差等を設けないこととする。

第3章 選択要件

(屋内外広場)

第12条 別表第7項(1)に定める「広場、公園等の広く一般の滞留の用に供する施設」は、次のすべてに該当する屋内又は屋外の広場（以下「屋内外広場」という。）とする。

- 一 敷地面積の100分の3以上の規模を有するもの
 - 二 あらゆる人が利用しやすいと市長が認めるもの
- 2 前項の屋内外広場は、別表第5項(4)に定める公共施設と兼ねることはできない。
- 3 屋内外広場を複数設ける場合は、第1項第一号に規定する規模は、全ての屋内外広場の面積の合計とする。

(歩行者ネットワーク)

第13条 別表第7項(2)に定める「歩行者の回遊性や通行利便の向上に資する施設」は、広く一般の用に供され、終日自由に通行できるバリアフリー化された歩行者空間のうち、まちの回遊性や通行利便性の向上に特に寄与するものとして、次のいずれかに該当すると市長が認めるものとする。ただし、防犯上、風紀上からやむを得ない又は機能上支障がないと市長が認める場合は、深夜等の一定の時間帯において閉鎖することができる。

- 一 別表第5項(4)に定める公共施設に加えて、更に大規模な歩行者空間
- 二 京都駅に通ずる地下直結通路
- 三 敷地内貫通通路
- 四 前各号に掲げるもののほか、歩行者ネットワークの拡充に資するもの

(案)

(帰宅困難者対策)

第14条 別表第7項(3)に定める「災害時における帰宅困難者の一時滞在施設」は、本市と災害発生時における観光客等に対する施設利用等の協力に関する協定を締結した一時滞在施設とする。

(周辺交通負荷の軽減)

第15条 別表第7項(4)に定める「周辺の交通負荷の軽減に資する施設」は、次のいずれかの施設の設置により、交通量の低減や歩行者空間の拡大など、周辺の交通負荷の軽減につながると市長が認めるものとする。

- 一 共同荷捌き場
- 二 京都駅周辺における道路上の駐輪場等を敷地内に移設するもの
- 三 前各号に掲げるもののほか、周辺の交通負荷の軽減につながるもの

(京都の強みをいかした施設)

第16条 別表第7項(5)に定める「京都の強みをいかした施設」は、訪れる人が京都らしさを感じられる施設として次のいずれかに該当すると市長が認めるものとする。

- 一 文化芸術関連施設
- 二 学術関連施設
- 三 文化発信やビジネス交流に寄与する施設であって、京都の強みをいかしたもの

附 則

(適用期日)

- 1 この基準は、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（京都駅南側地区）に係る都市計画の決定の告示があった日から適用する。