

○高度利用地区（京都駅周辺地区）における 都市計画制限について

多くの観光客等が利用する京都の主要な玄関口である京都駅を中心に商業、業務機能の集積により、発展してきた京都駅周辺地区において、災害時における帰宅困難者対策としての一時滞在施設等を民間活力により確保しやすくするとともに、商業・業務等の用途を誘導しつつ、京都駅の交通結節機能を最大限に活かした土地利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を定めたものです。

1 対象建築物

- **建築面積が100平方メートル以上**の建築物を建築する場合には、「2 容積率の緩和の方法」に示すとおり、用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「指定容積率」といいます。）を超えた容積率緩和が可能となります。
- **建築面積が100平方メートル未満**の建築物は、容積率の緩和を受けることはできません。

2 容積率の緩和の方法

(1) 誘導用途（※1）の割合に応じた容積率の最高限度

A地区、B地区及びC地区においては、誘導用途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以上の建築物は、指定容積率に10分の10を加算したものを容積率の最高限度とします。

※1 誘導用途：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、診療所その他これらに類するもの、学校

(2) 一時滞在施設の確保による容積率の加算

一時滞在施設（「京都駅周辺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もの）を確保する場合、以下の計算式により算出される容積率を10分の10を上限に加算することができるものとします。ただし、C地区において誘導用途の割合に応じた容積率の場合は、割増容積率の上限は10分の5とする。

割増容積率（%）＝（一時滞在施設の待機スペース（※2）の合計面積×0.4／敷地面積）×100

※2 待機スペース：屋内空間にあって、多目的ホール、宴会場、食堂、会議室その他これらに類する建築物の部分で閉鎖された空間であり、常時使用されず災害発生時には優先的に使用できるもの

地区名	用途地域	指定容積率	加算できる割増容積率		容積率の最高限度
			(1) 誘導用途に供する部分の床面積の合計が延べ床面積の2分の1以上の建築物の場合	(2) 一時滞在施設を確保する場合	
京都駅周辺地区	A地区	商業地域	600%	+100%	800%
	B地区				400%
	C地区	近隣商業地域	300%	-	450%
	D地区	第1種住居地域	200%		300%

○容積率における注意事項

- ※ 建築物の敷地の状況によっては、建築基準法により容積率が制限される場合があります。
- ※ 建築物の敷地が、容積率の制限の異なる2以上の地区にわたる場合は、容積率は、異なる地区に属する敷地の部分の面積比により加重平均した数値とします。

3 容積率の最低限度及び建ぺい率の最高限度

土地の高度利用を促進するため、下表のとおり定めます。

地区名	用途地域	指定容積率	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度
京都駅周辺地区	A地区	商業地域	100%	80%
	B地区			
	C地区	近隣商業地域		
	D地区	第1種住居地域		200%

次に掲げる各号の一に該当する建築物については、高度利用地区の制限が適用されません。
(建築基準法第59条第1項)

- (1) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの
- (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- (3) 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁（京都市）が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

4 高度利用地区内の建築物の規定による適用除外

次に掲げる各号に該当する建築物については、高度利用地区の制限が適用されません

- (1) 特定街区内の建築物
- (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

(お問合せ先)

○都市計画の制限について

京都市都市計画局都市企画部都市計画課

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上ル上本能寺前町488番地

TEL: 075-222-3505 FAX: 075-222-3472



○京都駅周辺地域都市再生安全確保計画について

京都市都市計画局まち再生・創造推進室

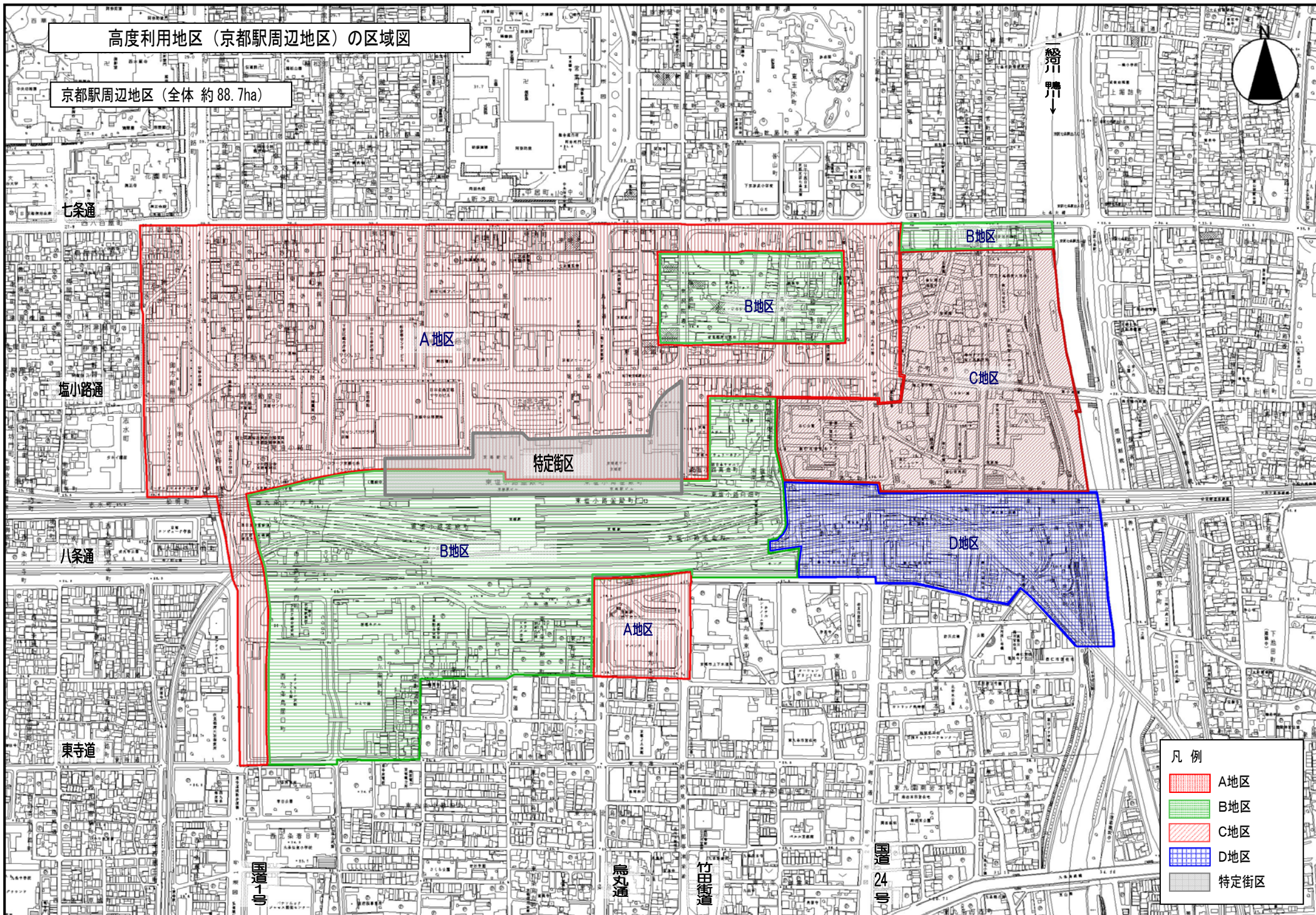
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上ル上本能寺前町488番地

TEL: 075-222-3503 FAX: 075-222-3478



高度利用地区（京都駅周辺地区）の区域図

京都駅周辺地区（全体 約 88.7ha）



凡例

	A地区
	B地区
	C地区
	D地区
	特定街区