

# 「みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまち」 の実現に向けた都市計画の見直しについて

～用途地域や容積率、高度地区等の見直し（案）について  
市民の皆様のご意見を募集します～

募集期間は、令和4年10月17日（月）～11月16日（水）です！

パブコメくん



全ての世代が暮らしやすい魅力と活力のあるまちの実現に向け、京都のまちを次の世代に引き継ぎ、世界に誇る京都として持続的に発展させていくため、これまで本市の都市計画の基本方針としてきた「保全・再生・創造」の理念の下、取組を進めてきました。

この度「保全・再生」に十分配慮したうえで「創造」的發展が可能となるよう、

- ・暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能の集積や充実
- ・若年・子育て層が京都で住みたい・働きたい・学びたい・子育てしたいと、より一層思っただけの空間の魅力の創出

を目指し、昨年に改定した「都市計画マスタープラン」の方針を踏まえ、有識者で構成される「京都市 駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会」での議論を経て、都市計画の見直し案を取りまとめましたので、市民の皆様のご意見を募集します。

詳細は、京都市HP（京都市情報館）に掲載しております。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000303406.html>



この印刷物が不要になれば  
「雑がみ」として古紙回収などへ！



京都市印刷物第043103号  
令和4年10月発行  
発行：京都市都市計画局都市企画部都市計画課



# 1 これまでの経過

## (1) 都市計画マスタープランの改定（令和3年9月）

### ア 京都市の現状・課題

豊かな自然や歴史的な街並み景観など、古くから受け継いできた大切な財産を市民ぐるみで守り育て、磨きをかけ、新たな価値を創造してきた結果、京都の魅力は飛躍的に向上し、国内外から高い評価を受けています。

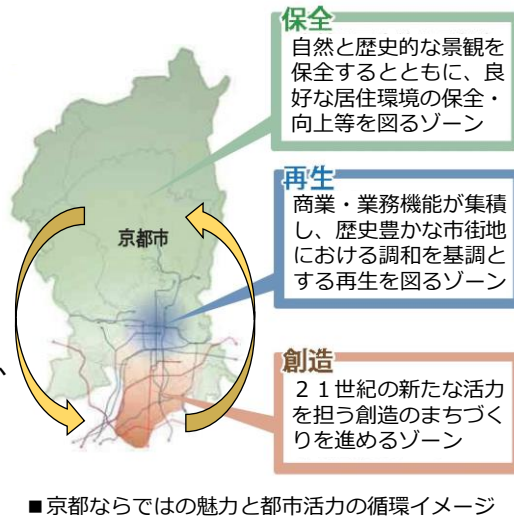
一方、人口減少社会が本格的に到来する中、未来を担う若年・子育て層の減少や働く場として必要となるオフィス空間の恒常的な不足等に、スピード感をもって対応していくことが求められています。特に、三方が山に囲まれて市街地の拡大が地理的に限定されている中、京都の強みを最大限いかして、若い世代はもとより、多様な世代や企業をひきつけるまちとなるため、京都市全体としての発展を目指し取り組んでいくことが重要です。

### イ 前提となる考え方

京都市では、これまでから「保全・再生・創造」という基本方針の下、全国に類を見ない新景観政策をはじめ、市民ぐるみでまちづくりを進めてきました。

今後も、豊かな自然や地域文化をはじめ、魅力の源泉を大切に、京都の景観の守るべき骨格を堅持しつつ、多くの市民が生活する生きた大都市の魅力と活力をさらに向上させていくため、景観の保全・再生と地域経済の活性化の両立を図ることが重要です。

そのため、1200年を超えて歴史を積み重ねてきた京都ならではの魅力を持つ「保全・再生ゾーン」と、「創造・再生ゾーン」で生み出す都市活力を循環させることにより、多様な地域の拠点の活性化や働く場の確保などを実現し、地理的制約への対応と市域全体の持続性を確保することを目指します。



### 拡充した主な内容

#### ○ 新たな3つの視点

##### ① 新たな時代の「職住共存・職住近接」の形成

真のワーク・ライフ・バランスの実現やこれからの暮らし方にも対応した都市を目指すため、都心部への都市機能の集積だけでなく、地域中核拠点エリアをはじめとした周辺部の多様な地域の拠点にも、その特性に応じ、働く場や住む場所を充実させるなど、徒歩圏内で生活と活動の両方を賄えるとともに、様々な人々が活躍するまちづくりを推進します。

##### ② 近隣都市との一体性や相互の効果を踏まえた都市圏の強化

近隣都市との一体性や相互の効果を踏まえ、京都都市圏の中核である本市の魅力と活力の維持・向上を図るとともに、けいはんな学研都市（関西文化学術研究都市）や大阪都市圏も視野に京都独自の求心力を発揮し、東京一極集中への対応、京都ならではの魅力の発信を図ります。

##### ③ これからの「暮らしと営み」に対応したまちづくりの推進

SDGs、ICTへの対応やウィズコロナ・ポストコロナ社会も展望し、関連施策の連動性を深めた総合性の高い方策を推進することで、生活者の目線で未来への希望を実感でき、次世代も愛着を持てる地域の形成や都市の持続性の基礎となるヒューマンスケールな地域の魅力向上を図ります。

#### ○ 方面別指針の策定

多様なポテンシャルを持つ各地域をネットワークさせ、まちづくりの効果を最大限にいかす視点が重要との考えの下、5つの方面（北部、都心部、東部、南部、西部）ごとに将来像やまちづくりの方向性を即地的・総合的に示した「方面別指針」を策定しました。



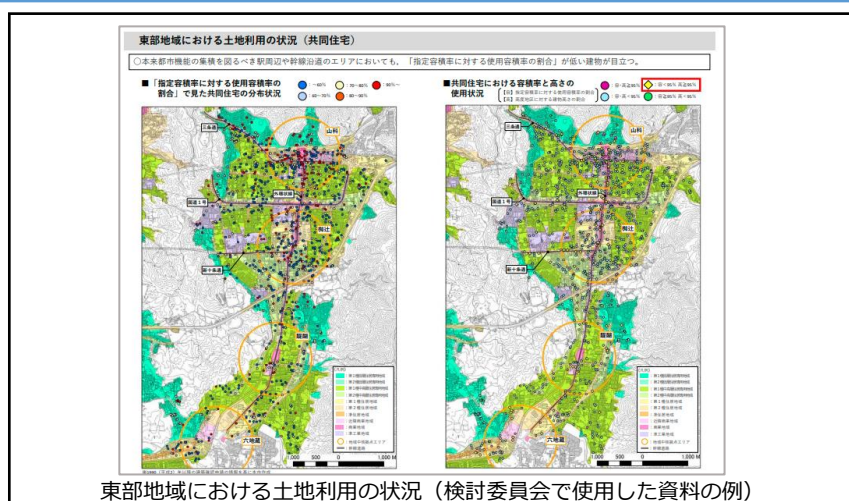
## (2) 検討委員会での議論 (令和3年12月～令和4年8月)

「都市計画マスタープラン」に掲げた課題への対応や将来像の実現に向け、有識者で構成する「京都市 駅周辺等にふさわしい都市機能検討委員会」を設置し、地域ごとの特性を踏まえた「都市機能の集積・充実」や「都市空間の魅力創出」のための都市計画上の方策について検討を行いました。

具体的には、「都市計画マスタープラン」で掲げる都市計画の方針、地域の将来像とのギャップ、土地利用や都市基盤整備の状況等を踏まえ、次の4つの考え方にに基づき、「重点的に都市計画上の方策を講じるべきエリア」を抽出したほか、「市域全体の持続性の確保に向けた方策」についても検討を行いました。

### <基本的な考え方>

- ・ 京都らしさを守り磨く、時代に対応していかす
- ・ 都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成
- ・ 京都の未来を支える若い世代に選ばれる居住環境の創出
- ・ 隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成



令和3年12月から計6回にわたり審議を行い、令和4年9月に答申をいただきました。

※ 答申の具体的な内容は以下のページからご覧いただけます。

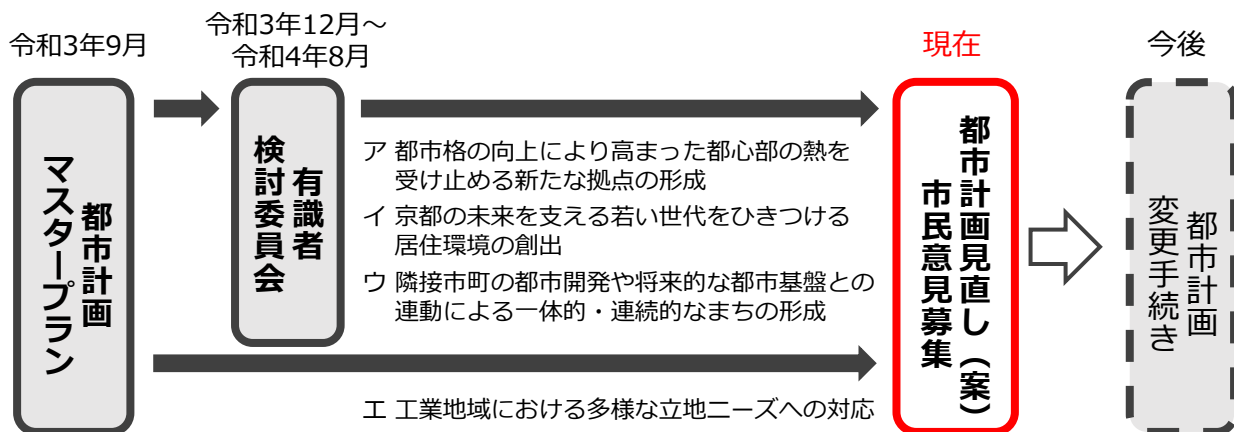
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000303471.html>



	日程	主な議題
第1回	令和3年 12月3日	・ 検討の趣旨 ・ 京都市や都市計画に関連する動向 ・ 各地域の将来像と現況
第2回	令和4年 2月15日	・ 重点的に都市計画上の方策を講じるべきエリアの検討 ・ 各エリアにおける対応の方向性の検討について
第3回	令和4年 3月28日	・ 各エリアの都市計画上の課題と対応の方向性
第4回	令和4年 6月10日	・ 各エリアの都市計画上の課題と対応の方向性
第5回	令和4年 7月15日	・ 答申案の検討
第6回	令和4年 8月19日	・ 答申案の検討
	令和4年 9月6日	・ 答申の市長への提出

### (3) 都市計画変更までの流れ

京都市の都市計画は、その基本方針が示された「都市計画マスタープラン」をもとに進めており、今回の都市計画の見直し（案）は、有識者で構成される検討委員会での議論を踏まえて抽出した重点的に対応すべきエリア（ア、イ、ウ）をはじめ、それと一体的に効果を発現させるべきエリア（エ）についても見直しを行います。



## 2 都市計画の見直しのねらい

### ア 都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成

将来にわたって京都が京都であるためには、都市格にさらなる磨きをかけていくことはもちろん、都市活力を伸ばすための新たな拠点を早急に構築する必要があります。そのため、都心部からの連続性や、新たな拠点を形成できるポテンシャルを考慮したうえで、京都駅周辺（①京都駅南部、梅小路京都西駅周辺、②らくなん進都（鴨川以北）、竹田駅周辺）で都心部の熱を受け止める新たな拠点を形成し、また、その周辺を有機的に結び付けていくことにより、市内の隅々まで熱を波及させ、市域全体の持続性の向上につなげます。

### イ 京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境の創出

これからの京都の未来を担う若年・子育て層が「京都で住みたい、働きたい、学びたい、子育てしたい」と思えるまちづくりを都市全体で進める必要があります。そのため、全国トップレベルの保育・教育環境の維持・向上をさらに図るとともに、とりわけ地価が比較的落ち着いており、アクセス性の高い市内周辺部にある鉄道駅の近傍（③東部方面の外環状線沿道、④市街地西部の工業地域）を中心に、若い世代をひきつける居住環境の創出を図ります。

### ウ 隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成

京都市が京都都市圏の中核としての役割を発揮し、隣接市町と一体的な発展を目指すためには、市境エリアにおける土地利用の機会を通じて、隣接市町とも好循環を図っていく必要があります。そのため、⑤市境エリアにおいて隣接市町における都市開発等の進展とも十分連動したまちづくりを進めます。

### エ 工業地域における多様な立地ニーズへの対応

工場の操業環境が充実した拠点の創出を図るとともに、業務・生産・流通機能の誘導に取り組む一方で、産業用地が限られる状況の下、現在、市街化調整区域において、産業用地の創出を図る取組を進めています。今後も地理的に制約された中で効率的な土地利用の促進がさらに求められており、工業地域において近年増加する物流倉庫をはじめとする多様なニーズへの対応を図ります。



◆市域全体の持続性の確保に向けた都市計画の基本的な考え方と、今回の見直し対象エリア

## 保全・再生ゾーン（魅力の源泉）


- ① 京都駅南部、梅小路京都西駅周辺
- ② らくなん進都（鴨川以北）、竹田駅周辺

- ④ 市街地西部の工業地域（西院駅・西大路駅・西京極駅周辺）

- ③ 東部方面の外環状線沿道（山科～六地藏駅間）

- ⑤ 市境エリア（向日町駅、桂川・洛西口駅、淀駅周辺）

## 創造・再生ゾーン（都市活力の伸びしろ）

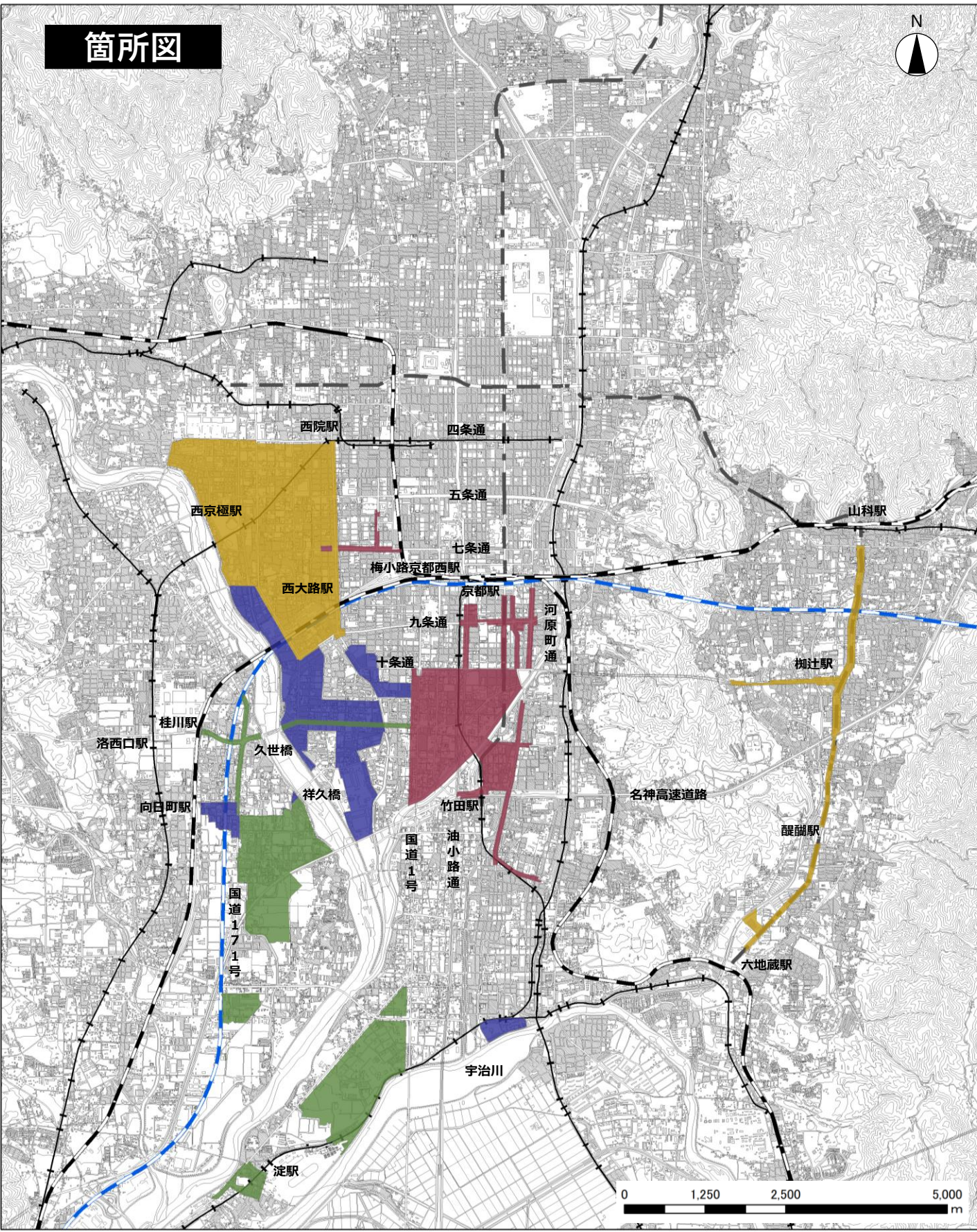
【凡例】  : 今回の見直し対象エリア





# 3 都市計画の見直し (案)

## 箇所図



- | 凡例   | 説明                                     |
|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #800000; border: 1px solid black;"></span> ア | 都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成       |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> イ | 京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境の創出             |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> ウ | 隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black;"></span> エ | 工業地域における多様な立地ニーズへの対応                   |



# 都市計画の見直し（案）の概要

- ア 都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成** … P7～P11
- イ 京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境の創出** … P12～P16
- ウ 隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成** … P17～P19
- エ 工業地域における多様な立地ニーズへの対応** … P20

※ 一定規模以上となる建築物について、地域ごとの特性に応じた景観形成を図るため、景観審査に関する手続きの充実を検討します。

※ 事業者の創意工夫により、より良い建築計画を実現していくため、これまでよりも早い段階で、事業計画を京都市にご相談いただき、より良い計画に誘導していく枠組みについても併せて検討を進めます。

## 地図の見方・用語の説明等（次ページ以降）

- 地図の見方について
  - ・ 現行の用途地域図に見直し箇所を  赤枠で記載しております。
  - ・ 地図の着色は12種類の用途地域を示しています。<sup>ペイ</sup>
  - ・ 図中の円内の表記は、現行の容積率、高度地区、建蔽率を示しています。

<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 第一種低層住居専用地域	<span style="background-color: #FFFF99; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 第一種住居地域	<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 商業地域
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 第二種低層住居専用地域	<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 第二種住居地域	<span style="background-color: #DDA0DD; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 準工業地域
<span style="background-color: #ADFF2F; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 第一種中高層住居専用地域	<span style="background-color: #FFA500; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 準住居地域	<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 工業地域
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 第二種中高層住居専用地域	<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 近隣商業地域	<span style="background-color: #4169E1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> 工業専用地域



- ※ 各ページの注記については、エリアごとにご確認ください。
- ※ 各地図には、各エリアの説明文に示した見直し箇所をそれぞれ記載しています。

### ● 用語の説明

用途地域	第一種低層住居専用地域をはじめ本市では12の種別があり、それぞれ建築できる建築物の用途を定めています。用途地域を適切に配置することにより、バランスある土地利用と環境の保全・形成を図っています。
容積率	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいい、都市計画により、用途地域毎に容積率の上限を指定しています。
建蔽率	建築面積（建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積）の敷地面積に対する割合をいい、都市計画により、用途地域毎に建蔽率の上限を指定しています。
高度地区	将来の土地利用を勘案しつつ、市街地の環境等の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を定めています。
防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域をいい、建築基準法により地域毎に建築物の耐火性能等の構造基準が定められています。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るため、当該地区の用途地域を補完して定める地区をいいます。
特定用途誘導地区	都市機能誘導区域において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行うことで、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地区をいいます。



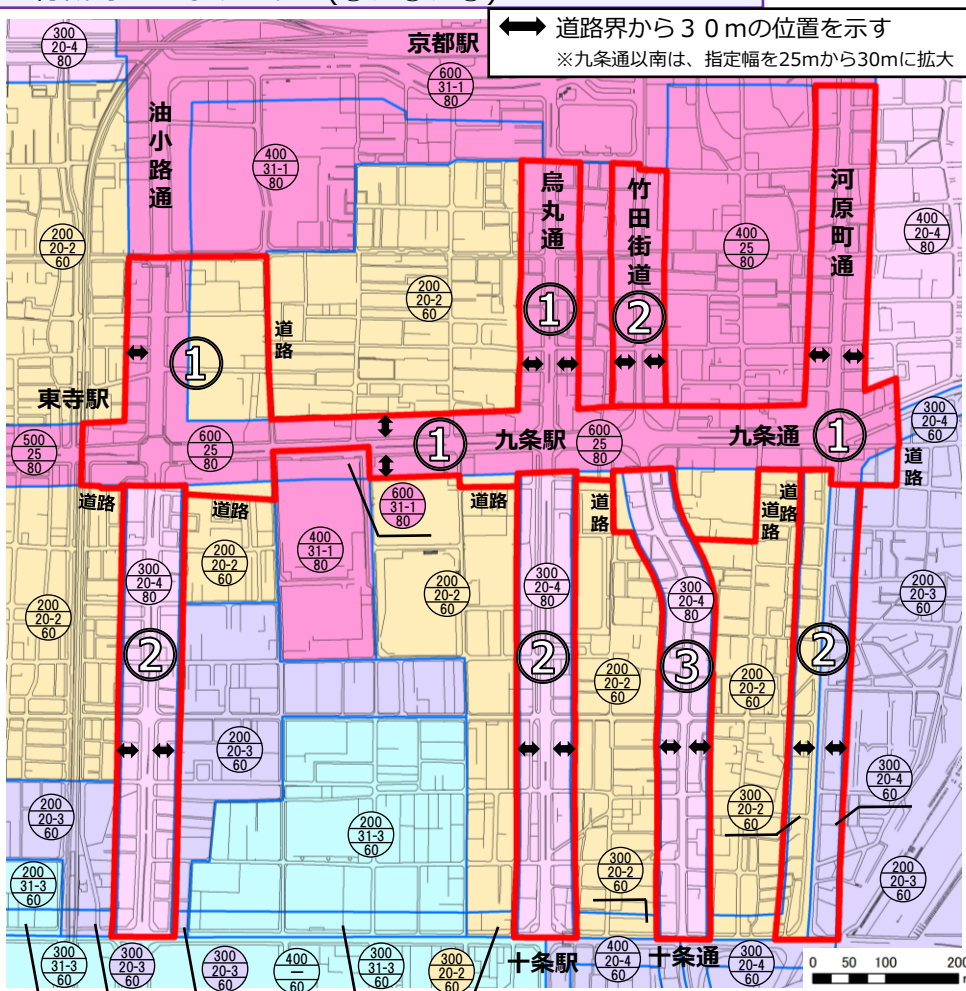
# ア① 京都駅南部

## 新たなオフィスやラボが集積し、南部創造をリードする新たな拠点

- 京都駅やらくなん進都からの近接性をいかして、幹線沿いに新しい土地利用の動きを作りながら、**京都ならではの新たなオフィス・ラボ機能の集積地をダイナミックに形成**するため、働く場や、そこで働く人の利便につながる機能の誘導に向けた用途地域、容積率、高度地区等の見直しを行います。それにより、そこで生まれたクリエイティブな活動の場や多様なイノベーションを、従来からある京町家の活用などとも上手く結びつけながら、多くの人々をひきつける京都都市圏の新たなコアとして、京都の南部創造をリードしていきます。(①、②、③)
- 地下鉄駅周辺を中心にランドマーク的な施設が集積し、特にエリアの都市機能の「顔」となる**交差点の角地から、通りに向けてにぎわいや活動が一体的に創出**されるよう、用途地域、容積率、高度地区等を見直すことにより、幹線道路沿いのクリエイティブな活動を有機的につなげます。(①、②、③)



将来のまちのイメージを示したものです。



①	現行	変更後
用途地域	商業地域 第二種住居地域 準工業地域	商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・600%	600%
高度地区	20m 第2・3種 25m	31m (※1)

②	現行	変更後
用途地域	近隣商業地域 第二種住居地域 準工業地域 商業地域	商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%・400%	600%
高度地区	20m 第2・3・4種 25m	31m (※1)
その他	準防火地域	防火地域 (※2)

(※2) 沿道11mの範囲を防火地域に指定します。

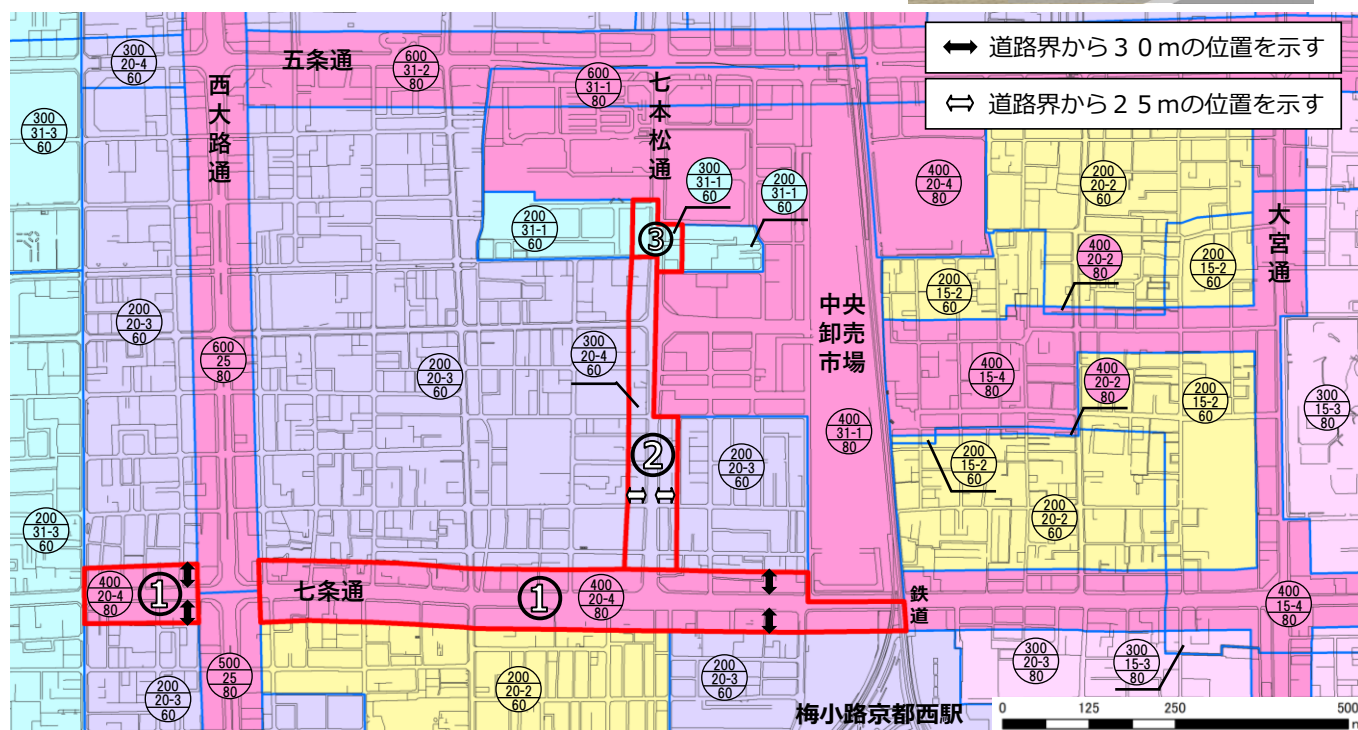
③	現行	変更後
用途地域	近隣商業地域 第二種住居地域	商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%	400%
高度地区	20m 第2・4種	20m 第4種

(※1) 次の要件を全て満たす建築物は高さの最高限度を31m、その他の建築物は現行の高度地区と同じとします。ただし、現行が20m第2種、第3種の箇所は、20m第4種となります。

- ア 敷地面積500㎡以上
- イ 敷地が幹線道路(油小路通・烏丸通・竹田街道(九条通以北)・河原町通・九条通)に6m以上接すること
- ウ a、bのいずれかの建築物
  - a 事務所又は研究施設
  - b a)に便利施設等(店舗、飲食店、保育所、共同住宅等)を併設した建築物  
(aの用途に供する部分の床面積の合計は全床面積の2分の1以上であること。また、共同住宅を併設する場合、その用途に供する部分の床面積は全床面積の3分の1以下であること。)

## 新たな活動やデザインの建築が重なり合い、 まちの活性化と回遊性を生み出す、京都の新しい顔

- 七条通沿道の歴史的な特性をいかし、新たな活動やデザインの建築が重なり合うことにより、沿道の商店街や市場関連施設など個性あふれる町並みが持つ魅力やにぎわいを再生するため、商店街が連続する低層階のにぎわいや、そこで働く人の住宅の誘導に向けた高度地区の見直しを行います。それにより、若者の多様なライフスタイルに対応できる暮らしの場とも融合しながら相乗効果を発揮する、クリエイティブなまちづくりを展開します。(①)
- 五条通沿道におけるクリエイティブなまちづくりの取組と連携したスタートアップのオフィスやラボの創出が進展するとともに、市場の活気や風情とも混じり合う、にぎわいと活力を創出するため、容積率、高度地区の見直しを行います。それにより、エリア全体の活性化と回遊性をダイナミックに生み出し、京都の新しい顔として京都全体の飛躍をリードします。(②、③)



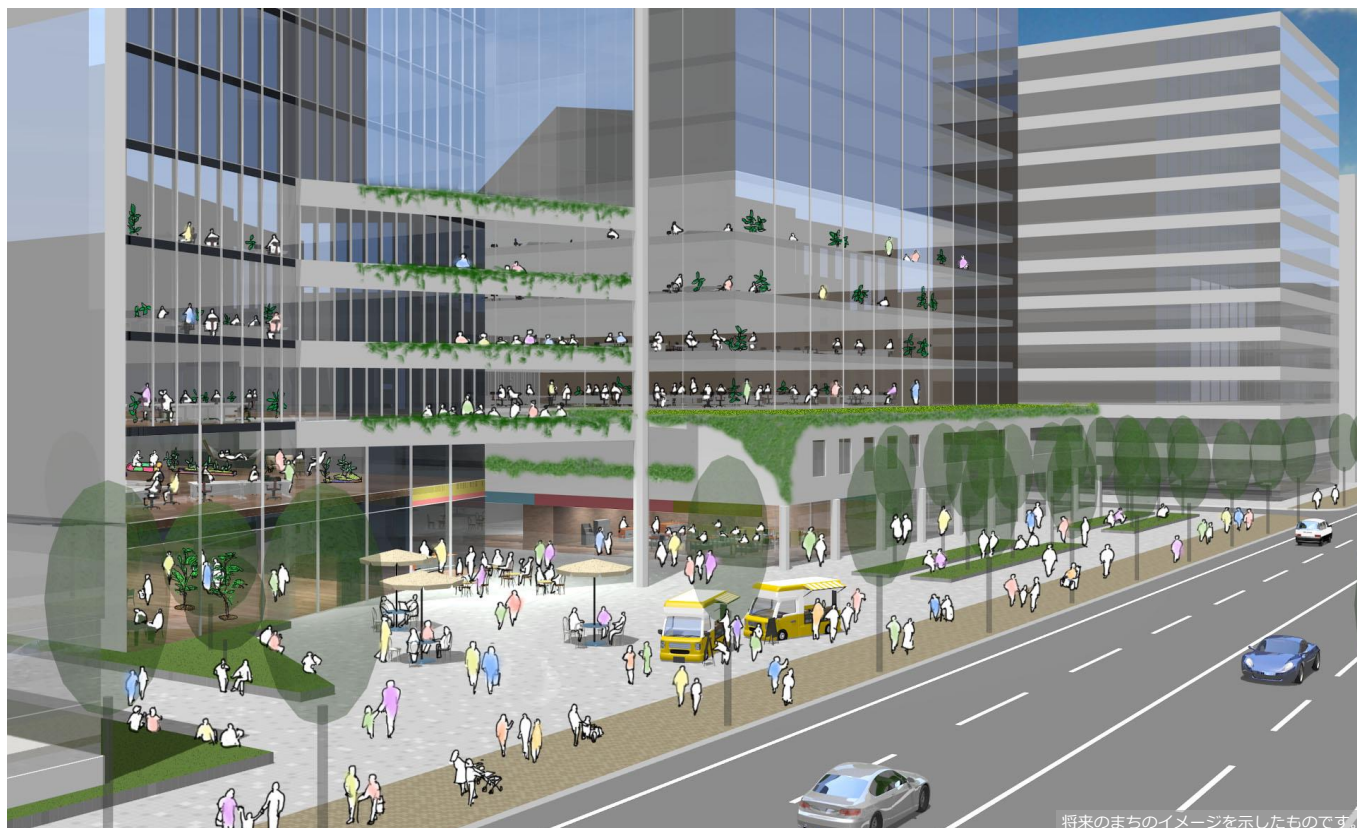
①	現行	変更後	②	現行	変更後	③	現行	変更後
用途地域	商業地域	<b>商業地域</b>	用途地域	準工業地域	<b>準工業地域</b>	用途地域	工業地域	<b>工業地域</b>
高度地区	20m 第4種	<b>31m(※1)</b>	容積率	300%	<b>400%</b>	容積率	300%	<b>400%</b>
			高度地区	20m 第4種	<b>31m(※1)</b>			

(※1) 次の要件を全て満たす建築物は高さの最高限度を31m、その他の建築物は20mとします。  
 ア 1階の床面積の2分の1以上ににぎわい用途(住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外)を1階に併設した建築物  
 イ 敷地が七条通・七本松通に2m以上接すること



創造的・革新的な企業が集積し、  
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

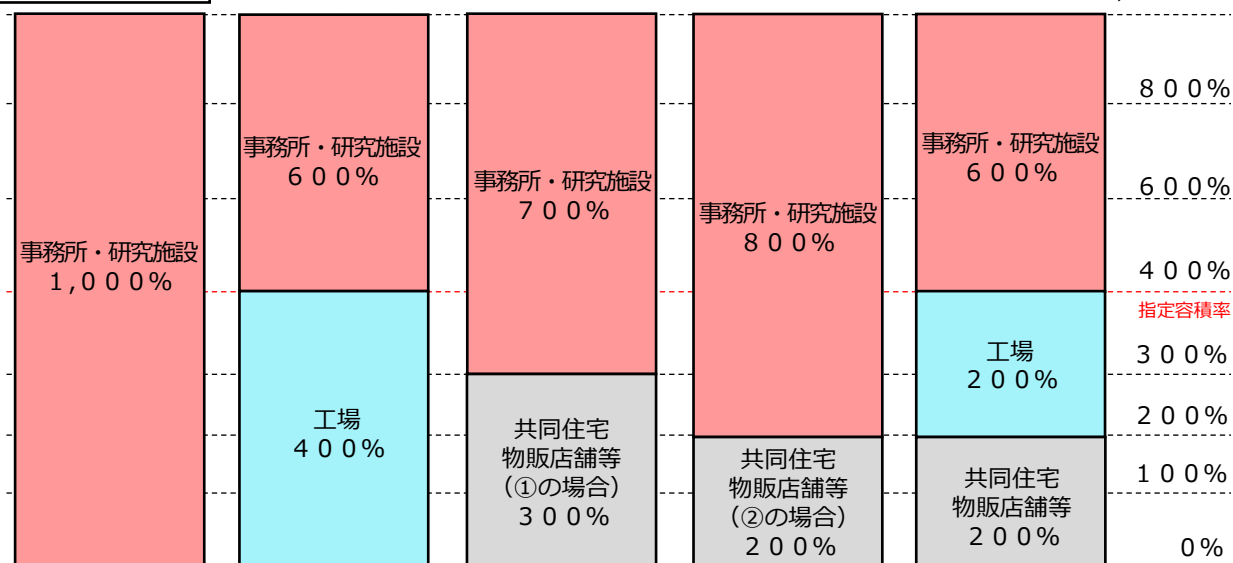
- 都心部に近接するアクセス性をいかした新しい京都を発信するものづくり拠点として、魅力的な都市環境を生み出し、国内外の最先端のものづくり産業をはじめとする企業が、土地の大街区化や高度利用を図るため、**南部創造のまちづくりの先導地区にふさわしいダイナミックな土地利用の促進**に向けて、特定用途誘導地区を活用します。それにより、ゆったりとした本社オフィスや生産、研究開発機能などの集積と併せて、豊かで開放的な空間が確保されることにより、創造的・革新的な企業や、クリエイティブな人々が交流する空間を展開します。（※1、※2）
- 国内外の最先端のものづくり産業をはじめとする企業の知の集積地として、働きやすい都市環境の向上を図るため、**働く人のために必要となる商業機能の誘導や、にぎわいの創出**に向けて特定用途誘導地区を活用することにより、若い世代をひきつける新たな拠点づくりを進めます。（※2）



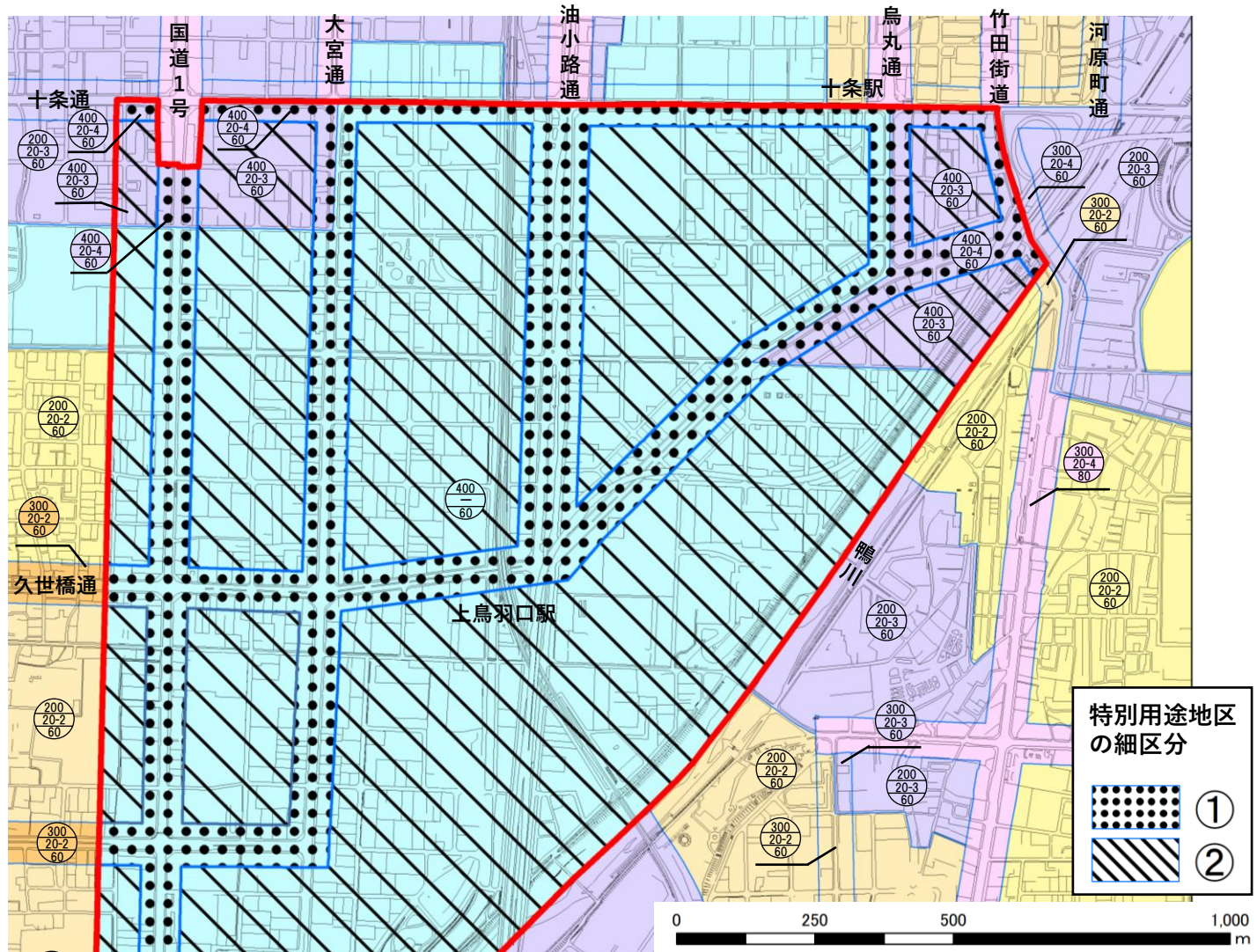
将来のまちのイメージを示したものです。

活用モデル例

容積率の最高限度が1,000%の場合







	用途地域	容積率	高度地区	特別用途地区	特定用途誘導地区
現行	工業地域 準工業地域	400%	20m 第3・4種 無指定	(※1)	-
変更後	工業地域 準工業地域	400%	無指定	(※1)	(※2)

(※1) 誘導用途（工場、事務所、研究施設）以外の建築物は、容積率を制限します。  
 ○誘導用途：容積率の最高限度は400%  
 ○誘導用途以外：幹線沿道（①）においては、300%  
 幹線沿道を除く区域（②）においては、200%

(※2) 誘導施設については、容積率を上乘せします。  
 建築物全体に占める事務所、研究施設の床面積の割合が2分の1を超え、建築物の敷地や建築物の配置等に関する以下の要件（ア）～（エ）全てを満たすと市長が認めるもの（＝誘導施設）については、容積率の最高限度を（エ）に示すとおりとします。

- (ア) 公共施設の整備を伴うものであること  
 （道路、公園、広場、緑地 など）
- (イ) 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  
 （コワーキングスペース、伝統文化や先端技術の体験ルーム・展示場、学生や子どもたちの学びの場、オープンイノベーションや人材育成につながるセミナー・イベント等を開催できるスペース、ビジネスの共創の場となるロビースペース、敷地内の空地を活用した憩いの場 など）
- (ウ) 建蔽率が50%以下であるもの
- (エ) 建築物の敷地及び建築物の配置が次の要件を満たすもの  
 （容積率の最高限度により異なる要件を設定します。）

容積率の最高限度	1,000%	800%	600%
敷地面積の最低限度	10,000㎡	5,000㎡	2,000㎡
敷地境界線からの外壁の後退距離*	10m	5m	-

\*併設の店舗部分（2階以下）や別棟の自転車置き場、増築時の既存部分等については、適用除外とします。

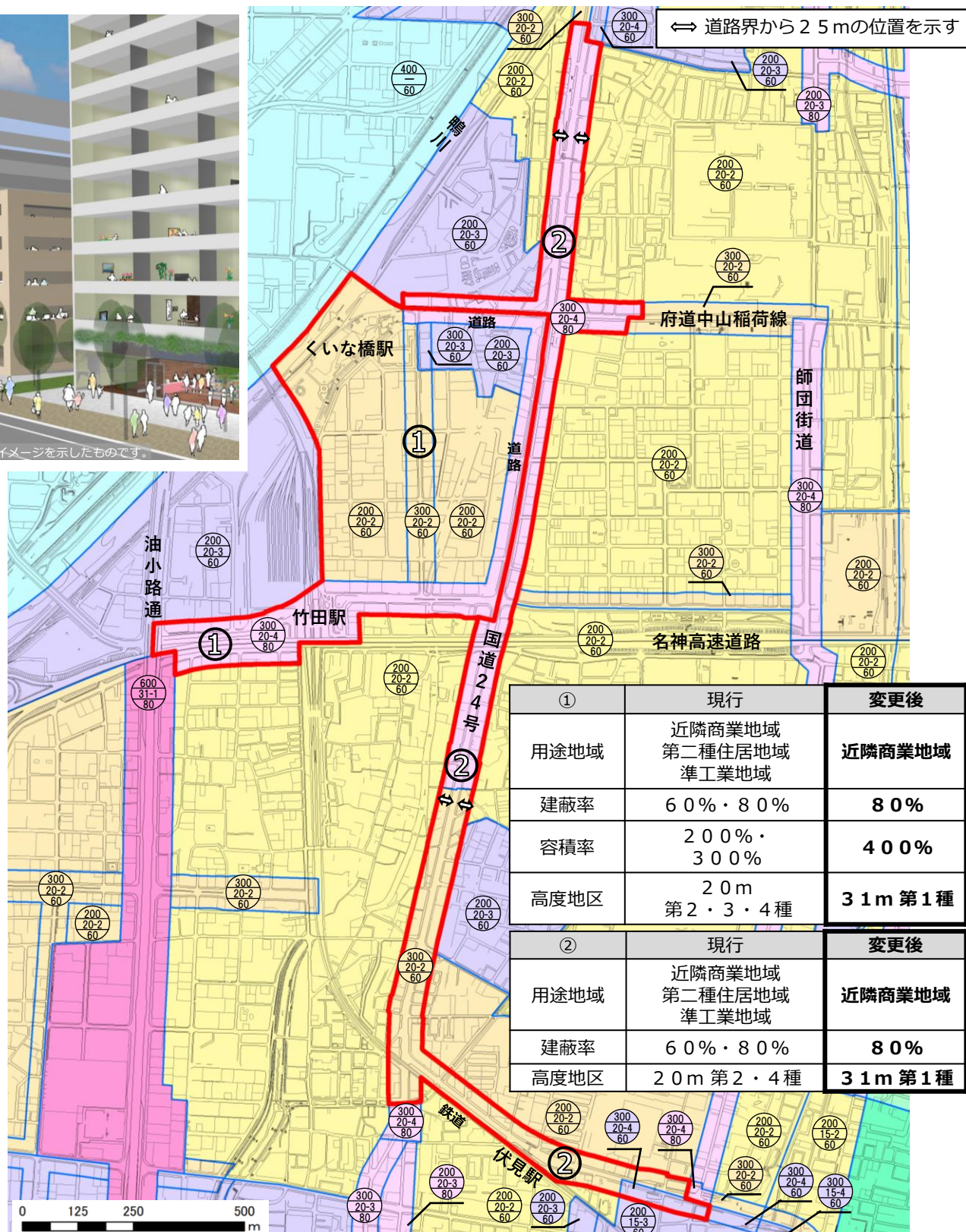


## 商業・業務機能が集積する南部創造の新たな拠点、 居住環境が充実した良好な市街地

- 地下鉄、近鉄が結節するターミナル機能をいかし、近隣のくいな橋周辺のまちづくりとも連携しながら、商業・業務機能などを集積するため、用途地域、容積率、高度地区等を見直すことにより、南部創造の新たな拠点づくりを進めます。(①)
- 鉄道駅を中心とした地域の拠点形成と併せて、近隣の日常生活を支える幹線沿道とも一体的に、利便性の高い良質な居住環境の充実を図るため、日常の暮らしに不可欠な生活サービス機能の維持・向上に向けた用途地域、高度地区等に見直すことにより、駅周辺のにぎわいと活力に満ちた良好な住宅市街地へ発展させていきます。(②)



将来のまちのイメージを示したものです。





## 若い世代をひきつける新たな魅力を創出・発信する にぎわいと潤いあふれる、地域のコミュニティや文化の創造拠点

### <外環状線沿道（共通）、新十条通（共通）>

- 地下鉄東西線や新十条通の整備などにより高まった市内中心部や南部方面、近隣都市などへのアクセス性をいかし、幹線沿道・沿線を中心に、**新たな魅力の創出や活力の向上に資する多様な都市機能や、若年・子育て世帯のニーズに合った居住環境を創出するとともに、まちに暮らす人々が行き交い、安心・快適で歩きたくなるようなにぎわいと潤いある都市空間を形成**するため、用途地域、容積率、高度地区等の見直しを行います。それにより、京都の東の玄関口として、若い世代をひきつける新たな魅力を創出・発信します。（①、②、③、④）

### <外環状線沿道（山科駅～柳辻駅）、新十条通の山科川より東側>

- 幹線沿道との一体的な土地利用を促進し、幹線沿道における土地の計画自由度の向上を図ることにより、事業者の創意工夫を引き出し、**後背地の住環境や、山科川をはじめとする自然環境との調和にも配慮した、若年・子育て世帯のニーズに合った居住環境と、人と人のつながりを促す広場空間を創出**するため、用途地域、容積率、高度地区等の見直しを行います。それにより、個々の土地利用の機会を通じて、まちの価値や持続性を高め、地域のコミュニティや文化の創造拠点として発展していく都市空間を創造します。（①、②、③）

### <新十条通の山科川より西側>

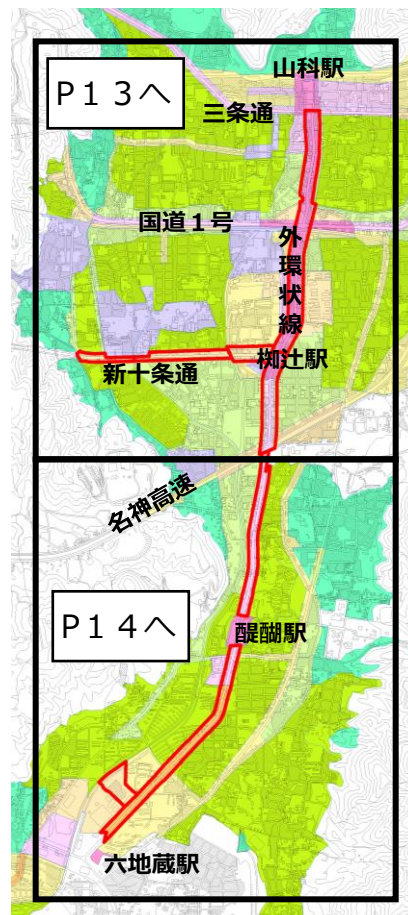
- 稲荷山トンネルが無料化されたことにより、市内中心部や南部方面等へのアクセス性が高まっているエリアであることから、**幹線沿道を中心に、新たな魅力と活力の創出に資する多様な都市機能を集積**するため、用途地域、高度地区等を見直します。（⑤、⑥）

### <大規模な低未利用地>

- **新たな価値やにぎわいの創出に資する多様な施設の立地を促進**し、将来にわたって醍醐地域及び京都市全体の魅力・活力を高めるため、用途地域、容積率、高度地区等を見直します。（⑦）



将来のまちのイメージを示したものです。



図郭割



①	現行	変更後
用途地域	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域 近隣商業地域 商業地域	商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%・ 400%・600%	700%
高度地区	20m 第1・2・3・4種 31m 第1種	要件を満たす場合に無制限(※1)
特別用途地区	—	(※2)

②	現行	変更後
用途地域	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域 近隣商業地域 商業地域	商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%・ 400%	700%
高度地区	20m 第1・2・3・4種 31m 第1種	要件を満たす場合に無制限(※1)
特別用途地区	—	(※2)
その他	準防火地域	防火地域(※3)

③	現行	変更後
用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域 準工業地域	商業地域
建蔽率	60%	80%
容積率	200%・300%	500%
高度地区	20m 第2・3種	要件を満たす場合に無制限(※1)
特別用途地区	—	(※2)
その他	準防火地域	防火地域(※3)

(※3) 沿道11mの範囲を防火地域に指定します。

(※1) 敷地が外環状線・新十条通に2m以上接し、次の要件を全て満たす建築物は高さの最高限度を無制限、その他の建築物は31mとします。

- ア 1階の床面積の2分の1以上にぎわい用途(住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外)を1階に併設した建築物(2階にぎわい用途を設けた場合の一部緩和有り)
- イ 外環状線・新十条通沿いに歩道状の空地为幅3m以上設ける
- ウ 外環状線・新十条通以外の道路境界線・隣地境界線から2mの外壁後退

(※2)

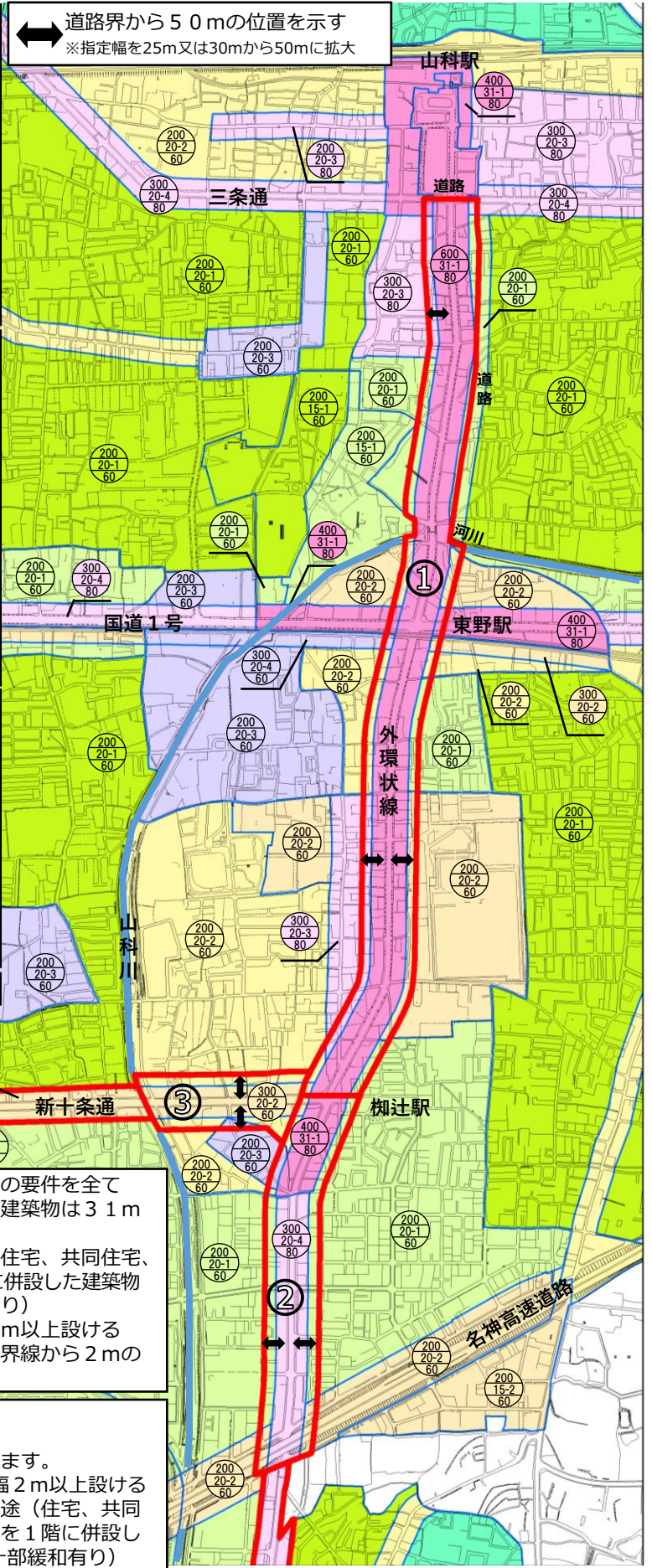
- ア 風俗営業を禁止
- イ 要件により、容積率が最大700%まで加算されます。

要件1 外環状線・新十条通沿いに歩道状の空地为幅2m以上設ける  
 要件2 1階の床面積の2分の1以上にぎわい用途(住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外)を1階に併設した建築物(2階にぎわい用途を設けた場合の一部緩和有り)

※いずれの場合も敷地が外環状線・新十条通に2m以上接すること

要件1		○	○	×	×
要件2		○	×	○	×
加算後の容積率(%)	①・②	700	600	600	500
	③	500	400	400	300

道路境界から50mの位置を示す  
 ※指定幅を25m又は30mから50mに拡大





道路界から30mの位置を示す  
 ※指定幅を25mから30mに拡大

④	現行	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域	商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%	400%
高度地区	15m 第1・2種 20m 第1・2・3・4種	31m (※4)
特別用途地区	—	(※5)

⑤	現行	変更後
用途地域	第二種住居地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
高度地区	20m 第2種	20m 第3種

⑥	現行	変更後
用途地域	第二種住居地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
高度地区	15m 第2種	15m 第3種

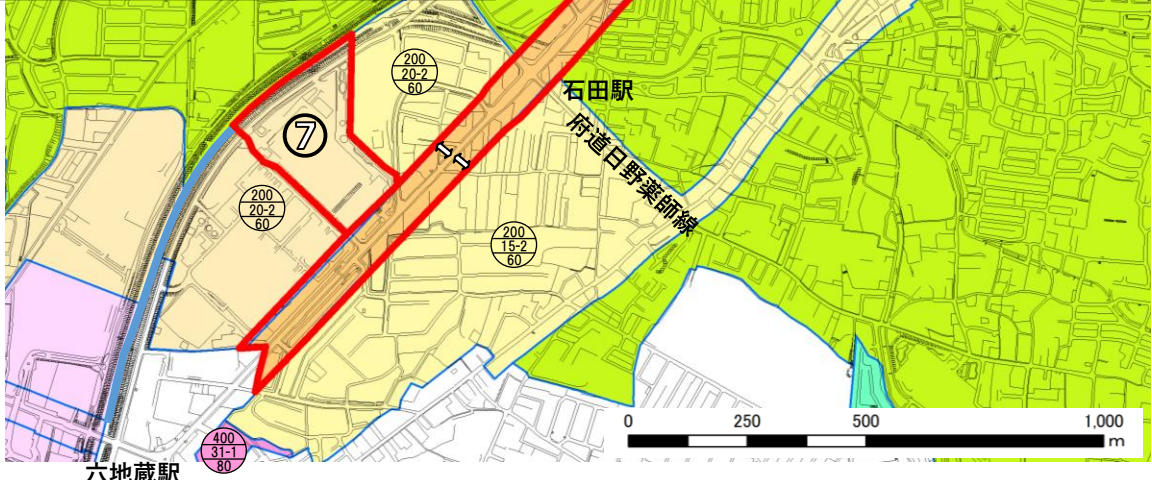
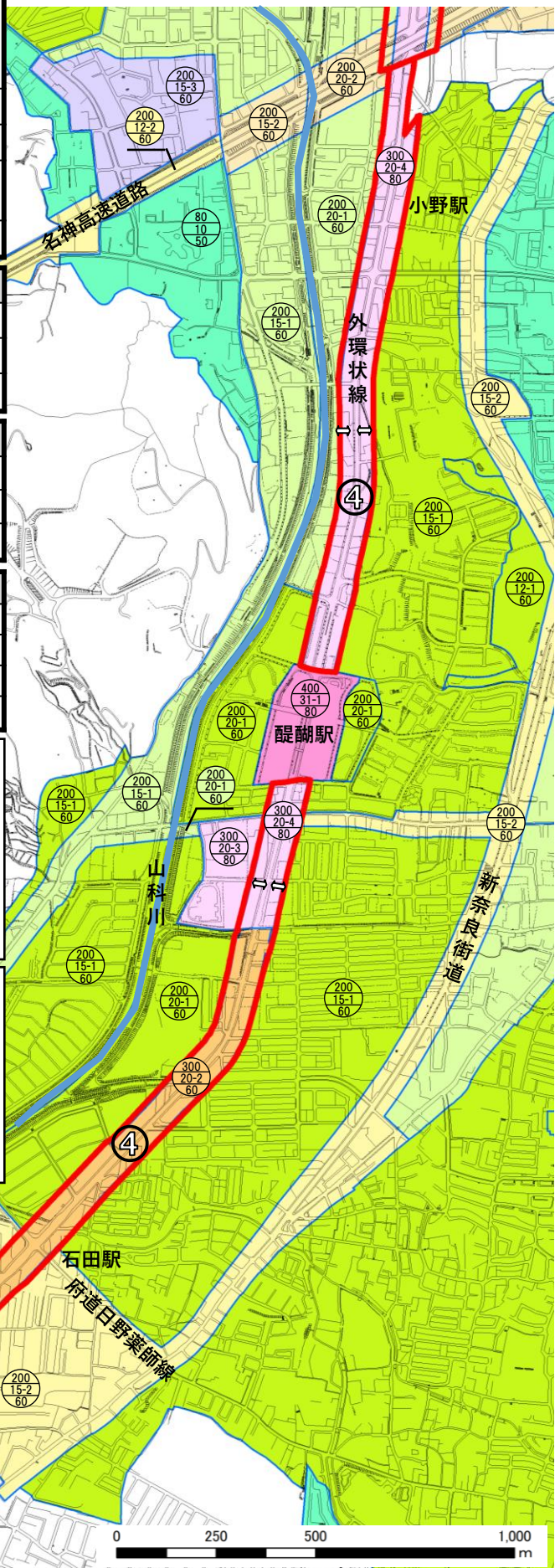
⑦	現行	変更後
用途地域	第二種住居地域	商業地域
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	400%
高度地区	20m 第2種	31m 第1種

(※4) 敷地が外環状線に2m以上接し、次の要件を全て満たす建築物は高さの最高限度を31m、その他の建築物は20mとします。  
 ア 1階の床面積の2分の1以上にぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を1階に併設した建築物（2階にぎわい用途を設けた場合の一部緩和有り）  
 イ 外環状線沿いに歩道状の空地を幅2m以上設ける

(※5)  
 ア 風俗営業を禁止  
 イ 要件により、容積率が400%まで加算されます。

外環状線沿いに歩道状の空地を幅2m以上設ける*	○	×
加算後の容積率 (%)	400	300

\* 敷地が外環状線に2m以上接すること





## 未来を支える若い世代の市内居住のニーズを受け止め、ものづくりと調和しながら環境負荷にも配慮したサステナブルなまち

- 鉄道駅に近接しているアクセス性の高い工業地域のポテンシャルをいかし、**工場の操業環境の保全・向上はもとより、ものづくりと調和し、生活利便が整った居住環境の創出**を図るため、容積率、高度地区等の見直しを行います。それにより、環境負荷にも配慮した職住近接のサステナブルなまちづくりを展開します。(①、②)
- 西京極駅の北東エリアにおける住工共存の進展も見据え、**工場やオフィスの集積を図ることと併せて、良質な住宅や生活に身近な商業施設などの充実**を図るため、用途地域、高度地区等の見直しを行います。それにより、定住人口の求心力となる駅の拠点性を確保し、人々が緑やスポーツに親しみながら快適に暮らし、働くことのできる都市空間を形成します。(③、④)
- 都心部や、大阪方面への利便性をいかし、**商業・業務・居住などの多様な機能の複合的な集積**を図ることにより、職住が近接したゆとりある働き方を求める、若者や子育て世代の市内居住のニーズを受け止めるとともに、**周辺の業務機能や工場の操業環境と調和した潤いある居住環境を創出**するため、容積率、高度地区の見直しを行います。それにより、新たな価値やライフスタイルを先導する西部方面の拠点づくりを進めます。(⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩)

①	現行	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	300%	400%
高度地区	31m 第3種	31m (※1)

②	現行	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	200%	300%
高度地区	31m 第3種	31m (※1)

③	現行	変更後
用途地域	商業地域	商業地域
高度地区	20m 第4種	31m 第1種

④	現行	変更後
用途地域	第二種住居地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
高度地区	20m 第2種	31m 第1種

⑤	現行	変更後
用途地域	準工業地域	準工業地域
容積率	200%	300%
高度地区	20m 第3種	31m (※2)



⑥	現行	変更後
用途地域	準工業地域	準工業地域
容積率	300%	400%
高度地区	20m 第4種	31m (※2)

⑦	現行	変更後
用途地域	商業地域	商業地域
高度地区	25m	31m 第1種

①、②の地域内において一定規模（3戸以上等）の住宅等の開発行為又は建築行為をする場合は、届出が必要となります。また、当該住宅等の事業者及び所有者は、入居予定者に対して、当該地域が工業地域における職住共存を目指す地域であること等の事前説明が必要となります。

(※1) 次の要件の全てを満たす建築物は高さの最高限度を31m、その他の建築物は20mとします。

ア a、bのいずれかの建築物

a 工場、事務所、研究施設、共同住宅、寄宿舍

b aに利便施設（店舗、飲食店、保育所等）を併設した建築物

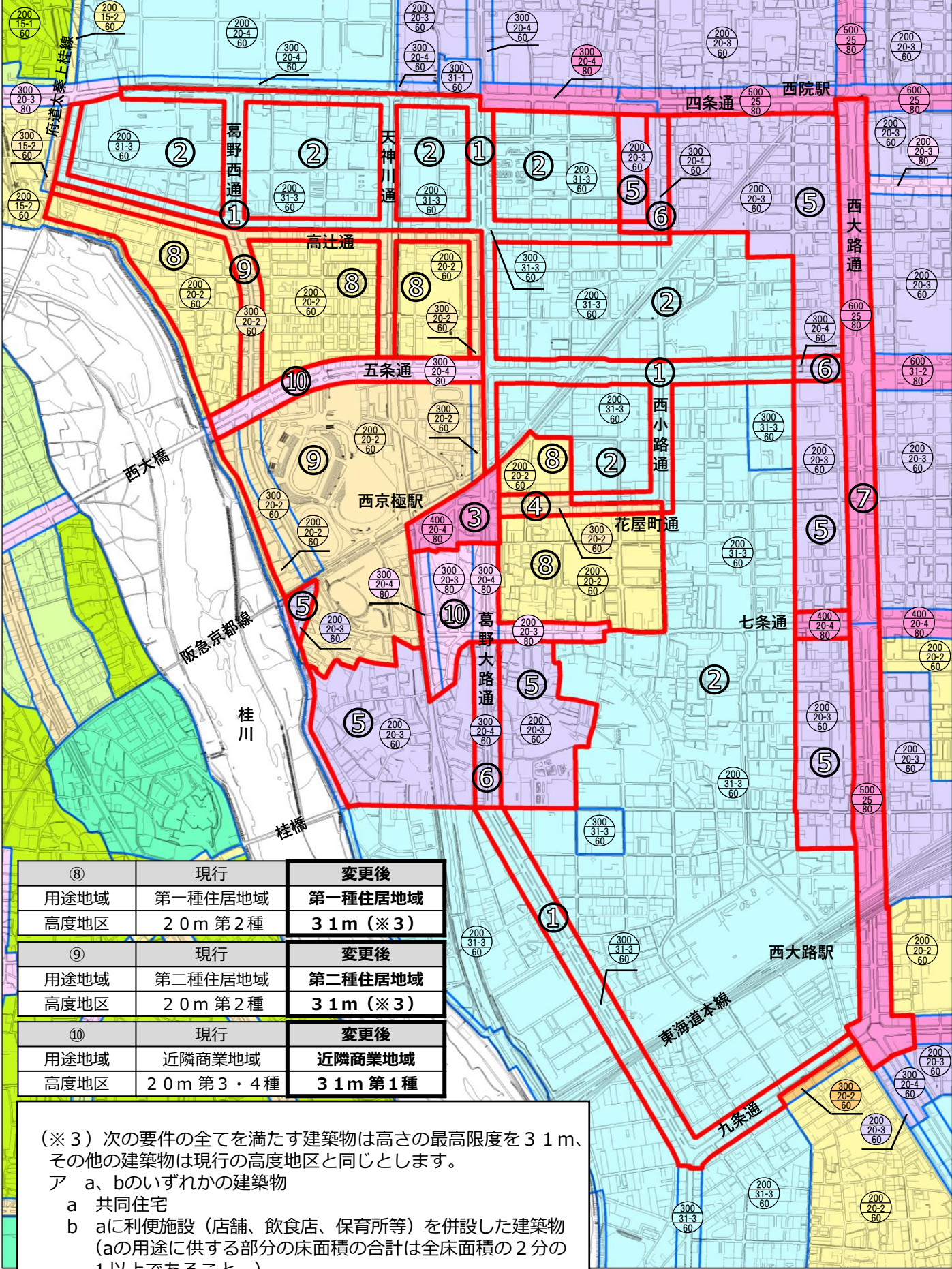
(aの用途に供する部分の床面積の合計は全床面積の2分の1以上であること。)

イ 外壁から隣地境界線までの距離が2m以上であること（共同住宅、寄宿舍の住戸等が対象）

ウ 窓、出入口、給排気口等に遮音対策等を講じること（共同住宅、寄宿舍の住戸等が対象）

(※2) 上記(※1)アのa、bのいずれかの建築物は高さの最高限度を31m、その他の建築物は20mとします。





⑧	現行	変更後
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域
高度地区	20m 第2種	31m (※3)
⑨	現行	変更後
用途地域	第二種住居地域	第二種住居地域
高度地区	20m 第2種	31m (※3)
⑩	現行	変更後
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
高度地区	20m 第3・4種	31m 第1種

(※3) 次の要件の全てを満たす建築物は高さの最高限度を31m、その他の建築物は現行の高度地区と同じとします。

ア a、bのいずれかの建築物

    a 共同住宅

    b aに利便施設(店舗、飲食店、保育所等)を併設した建築物(aの用途に供する部分の床面積の合計は全床面積の2分の1以上であること。)

イ 敷地面積3,000㎡以上

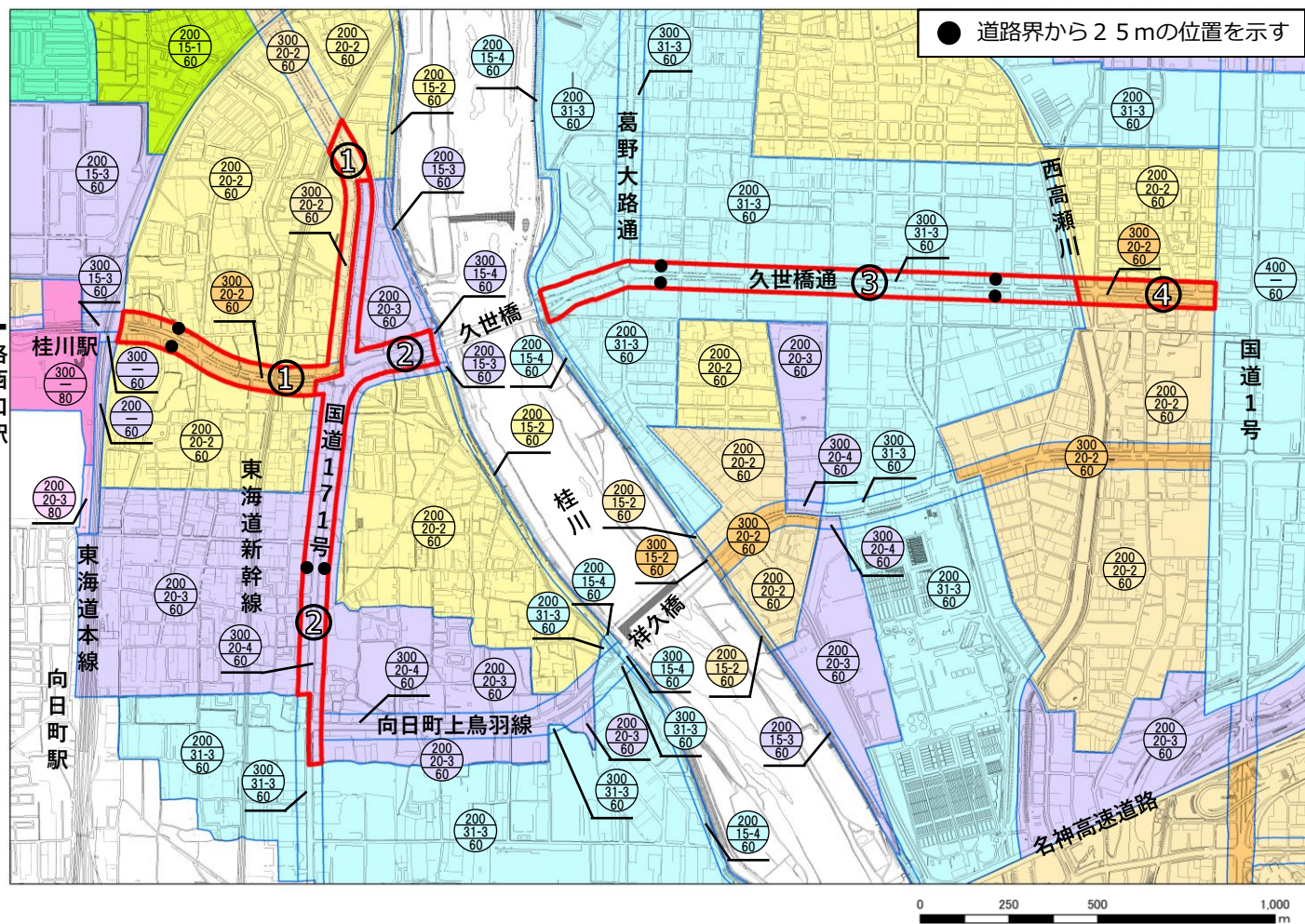
ウ 一定の環境性能を満たしていること(断熱性能や劣化軽減といった環境性能に関する認定等の要件化を予定)





## 若年・子育て層のニーズに合った 多様な住まい方を選択できる職住近接のまち

- 本市及び隣接市の双方における定住人口の求心力となる駅周辺の暮らしを支えることはもとより、南部創造のまちづくりが先導されるらん進都のまちづくりの進展を見据え、オフィスや住宅など多様な機能を適切に配置するため、住宅や働く場のほか、そこで活動する人の利便や企業の生産性につながる機能の誘導に向けた用途地域、容積率、高度地区等に見直します。(①、②、③、④)



①	現行	変更後
用途地域	第二種住居地域 準住居地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
高度地区	20m 第2種	31m 第1種

②	現行	変更後
用途地域	準工業地域	準工業地域
容積率	300%	400%
高度地区	20m 第4種	31m 第1種

③	現行	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	300%	400%

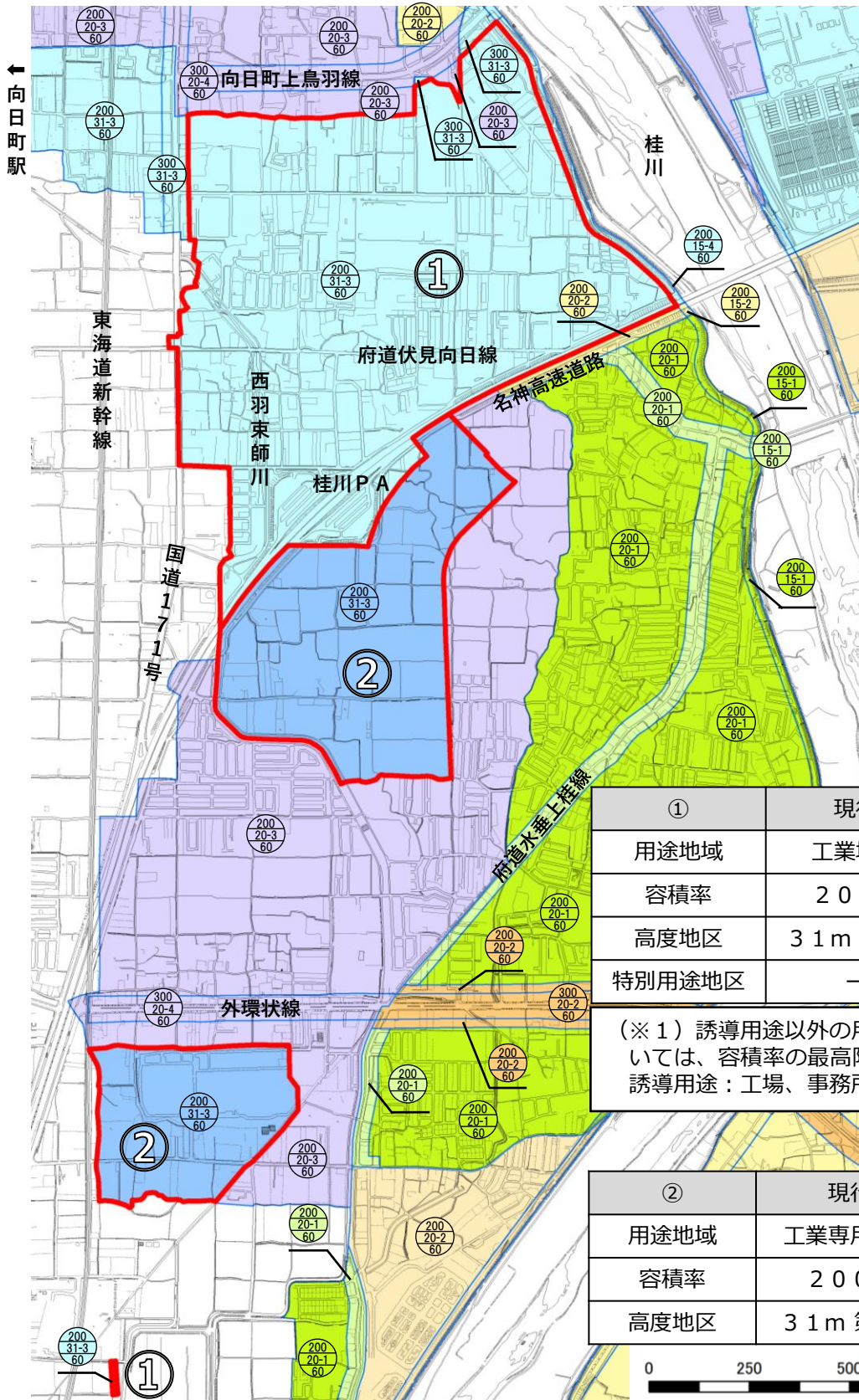
  

④	現行	変更後
用途地域	準住居地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
高度地区	20m 第2種	31m 第1種



隣接市町と相互に高め合うことにより好循環を生み出し、「京都市圏」としての求心力を高める新たな拠点

- 新たな産業拠点づくりが進展する隣接市町との連携をこれまで以上に強めながら、相互に高め合う環境を整えるため、隣接市町との一体的な都市機能の集積に向けた容積率、高度地区等に見直します。(①、②)



①	現行	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	200%	400%
高度地区	31m 第3種	無指定
特別用途地区	—	(※1)

(※1) 誘導用途以外の用途に供する建築物については、容積率の最高限度を200%とします。  
誘導用途：工場、事務所、研究施設、倉庫

②	現行	変更後
用途地域	工業専用地域	工業専用地域
容積率	200%	400%
高度地区	31m 第3種	無指定



駅周辺の新しいまちづくりの進展に合わせ、  
「京都都市圏」としての求心力を高める新たな拠点

- 娯楽・レクリエーション機能や、大阪方面への利便性をいかしつつ、駅周辺の土地区画整理事業や、隣接市町における職住近接などの新しいまちづくりの進展に合わせて、**駅周辺の商店街などの商業機能が充実し、住環境とも調和しながら働く場の立地を促進**するため、用途地域、容積率、高度地区等を見直します。(①、②、③、④)

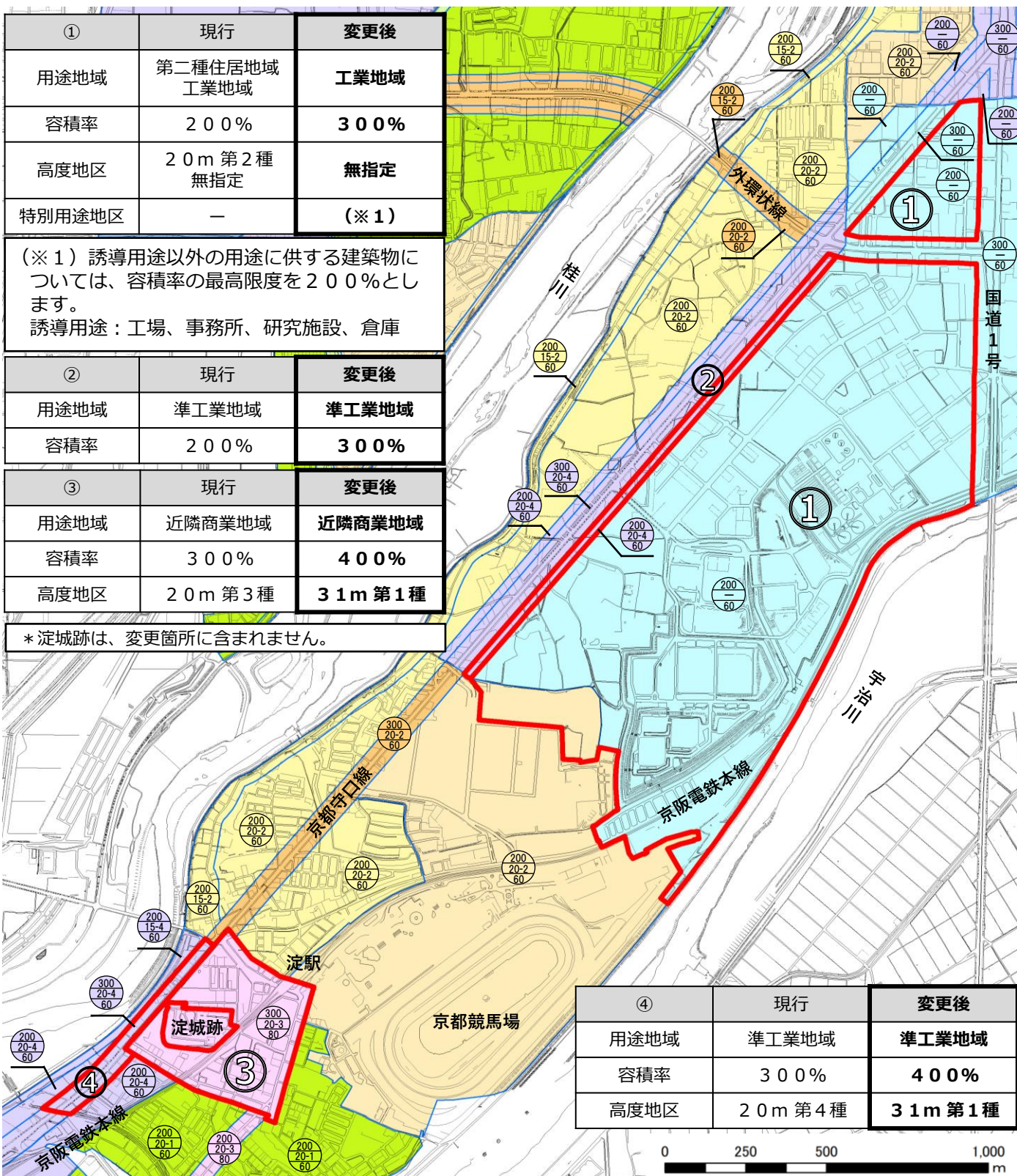
①	現行	変更後
用途地域	第二種住居地域 工業地域	<b>工業地域</b>
容積率	200%	<b>300%</b>
高度地区	20m 第2種 無指定	<b>無指定</b>
特別用途地区	—	(※1)

(※1) 誘導用途以外の用途に供する建築物については、容積率の最高限度を200%とします。  
誘導用途：工場、事務所、研究施設、倉庫

②	現行	変更後
用途地域	準工業地域	<b>準工業地域</b>
容積率	200%	<b>300%</b>

③	現行	変更後
用途地域	近隣商業地域	<b>近隣商業地域</b>
容積率	300%	<b>400%</b>
高度地区	20m 第3種	<b>31m 第1種</b>

\* 淀城跡は、変更箇所に含まれません。



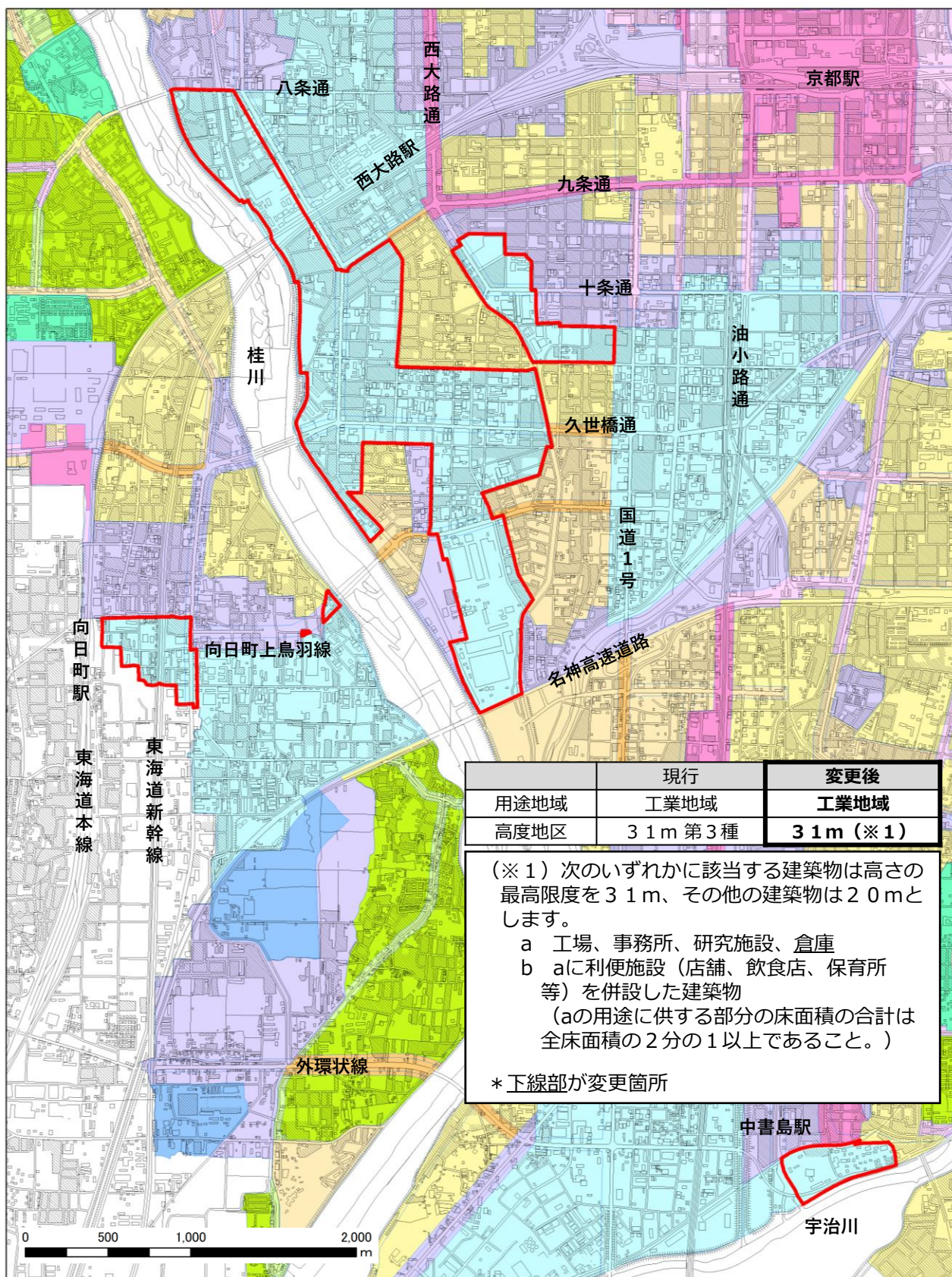
④	現行	変更後
用途地域	準工業地域	<b>準工業地域</b>
容積率	300%	<b>400%</b>
高度地区	20m 第4種	<b>31m 第1種</b>





近年増加する物流倉庫をはじめとする多様なニーズに対応

- ものづくり産業の操業環境が充実した拠点の創出を図るため、近年増加する物流倉庫をはじめとする多様なニーズに対応した高度地区に見直します。





# 説明会の開催・出前パブリックコメントの実施について

今回の見直し案に関する説明会を開催するとともに、出前パブリックコメントを実施します。

## ●説明会

開催日時		場所（所在地）
令和4年 11月 7日（月）	19:00～ 20:30 （18:30開場）	京都市立久世西小学校 体育館 （南区久世上久世町454番地）
11月 8日（火）		京都市立西京極小学校 体育館 （右京区西京極芝ノ下町31番地）
11月 9日（水）		下京区役所 4階会議室 （下京区西洞院通塩小路上る東塩小路町608番地の8）
11月10日（木）		京都市立山階小学校 体育館 （山科区西野大手先町21番地）
11月11日（金）		伏見区役所 1階ホール （伏見区鷹匠町39番地の2）

※ 会場に駐車スペースはございませんので、公共交通機関をご利用ください。

※ 事前の申込みは不要ですが、会場の定員の都合で入場できない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、会場においてはマスクの着用及び咳エチケットの徹底などにご協力をお願いします。また、咳や発熱等の症状がある場合は参加をご遠慮ください。

※ 新型コロナウイルス感染症のまん延防止重点措置や、緊急事態措置の適用など、状況によっては、急遽、事前のお知らせなく、中止とさせていただく場合があります。その場合は、当日、会場での資料の配布を行います。

## ●出前パブリックコメント

担当職員が出向いて、ご意見を直接伺います。

開催日時		場所
令和4年 11月 7日（月）	9:30～11:30	北区役所本庁舎 1階ロビー
	13:30～15:30	伏見区役所深草支所 1階ロビー
11月 8日（火）	9:30～11:30	上京区役所 1階ロビー
	13:30～15:30	右京区役所 1階MACHIKO
11月 9日（水）	9:30～11:30	左京区役所 1階区民ロビー
	13:30～15:30	西京区役所 1階エレベーター前
11月10日（木）	9:30～11:30	伏見区役所醍醐支所 2階ロビー
	13:30～15:30	山科区役所 2階第2会議室
11月11日（金）	9:30～11:30	下京区役所 1階ロビー
	13:30～15:30	伏見区役所 1階ホール前
11月14日（月）	9:30～11:30	東山区役所 北館1階展示ホール前ロビー
	13:30～15:30	西京区役所洛西支所 2階A会議室
11月15日（火）	9:30～11:30	中京区役所 1階区民ホール
	13:30～15:30	南区役所 1階地域力推進室 まちづくり推進担当待合スペース

※ 新型コロナウイルス感染症のまん延防止重点措置や、緊急事態措置の適用など、状況によっては、急遽、事前のお知らせなく、中止とさせていただく場合があります。その場合は、当日、会場での資料の配布を行います。



# 意見募集期間・提出方法・今後の手続きの流れ

## 意見募集期間

令和4年10月17日(月)～11月16日(水)【必着】

## 提出方法

次のいずれかの方法によりご提出ください。

(様式は自由です。裏面には、ご意見記入用紙を添付しています。)

- ① ホームページ内送信フォームの場合 (右の二次元コードをご利用ください。)  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000303406.html>
  - ② 電子メールの場合  
tokeika@city.kyoto.lg.jp
  - ③ FAXの場合 075-222-3472
  - ④ 郵送の場合 下記の提出先にお送りください。
  - ⑤ 持参の場合 平日の午前8時45分から午後5時30分までの間に  
下記の提出先にご持参願います。
- ※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、できる限り①～④の方法をご利用ください。



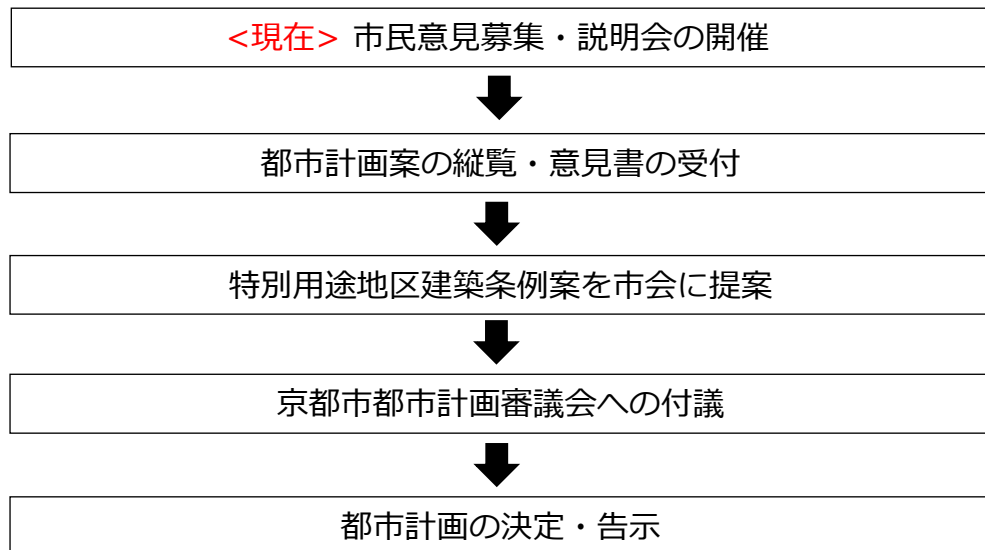
## ご意見の 取扱い

- ◆ いただきましたご意見につきましては、意見募集の終了後に、ご意見の概要を取りまとめ、上記のホームページで公表します。
- ◆ ご意見に対する個別の回答はいたしませんので、あらかじめご了承ください。
- ◆ この意見募集で収集した個人情報につきましては、「京都市個人情報保護条例」に基づき適切に取り扱い、他の目的に利用することは一切ありません。

## 提出先・ お問合せ先

京都市都市計画局都市企画部都市計画課 (京都市役所分庁舎2階)  
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地  
TEL: 075-222-3505  
FAX: 075-222-3472

## 今後の 手続きの 流れ



**「みんなが暮らしやすい魅力と活力のあるまち」  
の実現に向けた都市計画の見直しに対するご意見記入用紙**

FAX等で提出いただく場合は、この用紙をお使いください。 FAX：075-222-3472  
募集期間：令和4年10月17日（月）～11月16日（水）【必着】

※ご意見のある項目のみの記入で差支えありません。

**① 都市格の向上により高まった都心部の熱を受け止める新たな拠点の形成  
について（P7～P11）**

（該当する項目を☑してください）

- |   |     |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> 京都駅南部            | P7  |
| <input type="checkbox"/> 梅小路京都西駅周辺        | P8  |
| <input type="checkbox"/> らくなん進都<br>（鴨川以北） | P9  |
| <input type="checkbox"/> 竹田駅周辺            | P11 |

**② 京都の未来を支える若い世代をひきつける居住環境の創出  
について（P12～P16）**

（該当する項目を☑してください）

- |                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> 東部方面の外環状線沿道 | P12 |
| <input type="checkbox"/> 市街地西部の工業地域  | P15 |

**③ 隣接市町の都市開発や将来的な都市基盤との連動による一体的・連続的なまちの形成  
について（P17～P19）及び ④ 工業地域における多様な立地ニーズへの対応（P20）**

（該当する項目を☑してください）

- |                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> 桂川・洛西口駅周辺 | P17 |
| <input type="checkbox"/> 向日町駅周辺    | P18 |
| <input type="checkbox"/> 淀駅周辺      | P19 |
| <input type="checkbox"/> 工業地域の一部   | P20 |

**その他、ご意見・ご提案がございましたらご記入ください。**

※いただいたご意見をまとめる際に参考にします。差支えない範囲でご記入（○印）ください。

年齢            1 20歳未満 | 2 20代            | 3 30代            | 4 40代  
                  5 50代            | 6 60代            | 7 70歳以上

お住まい等   1 市内在住   | 2 京都市内に通勤・通学（市外在住） | 3 その他