

「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、高度地区、防火地域・準防火地域の変更

○特別用途地区（外環状線等沿道特別用途地区・産業集積特別工業地区）、特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）の決定

京都市では令和3年に見直した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、暮らしの豊かさや利便性につながる都市機能を集積・充実させるとともに、若年・子育て世代が「京都で住みたい、学びたい、働きたい、子育てしたい」とより一層思える魅力的な空間の創出を図っていくため、都市計画の見直しを行いました。

施行日：令和5年4月25日（一部、令和5年9月施行）

変更箇所図（見直し箇所の全体図）

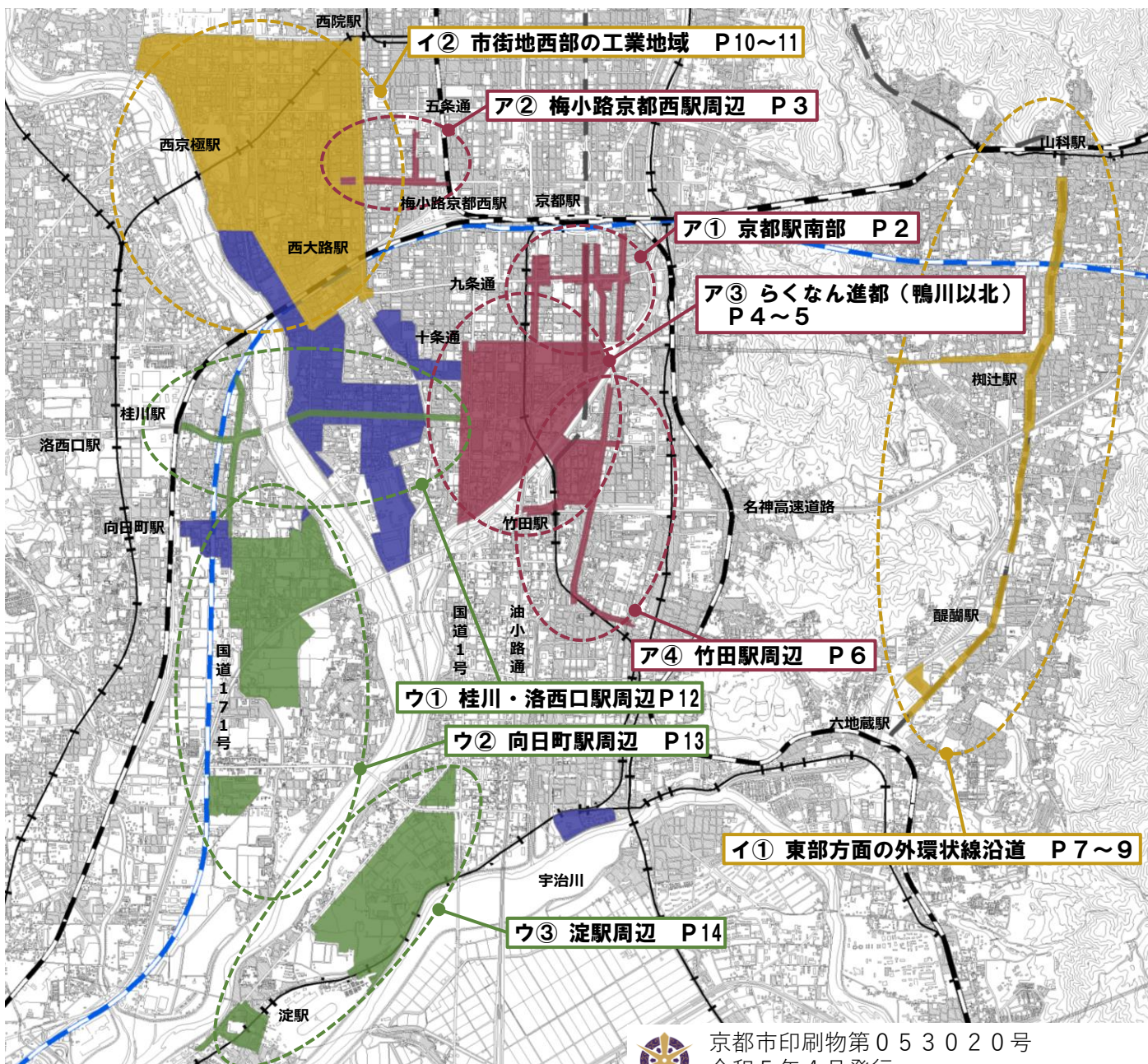
ね
ら
い

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

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

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

エ 工業地域における多様な立地ニーズへの対応



京都市
CITY OF KYOTO

京都市印刷物第053020号

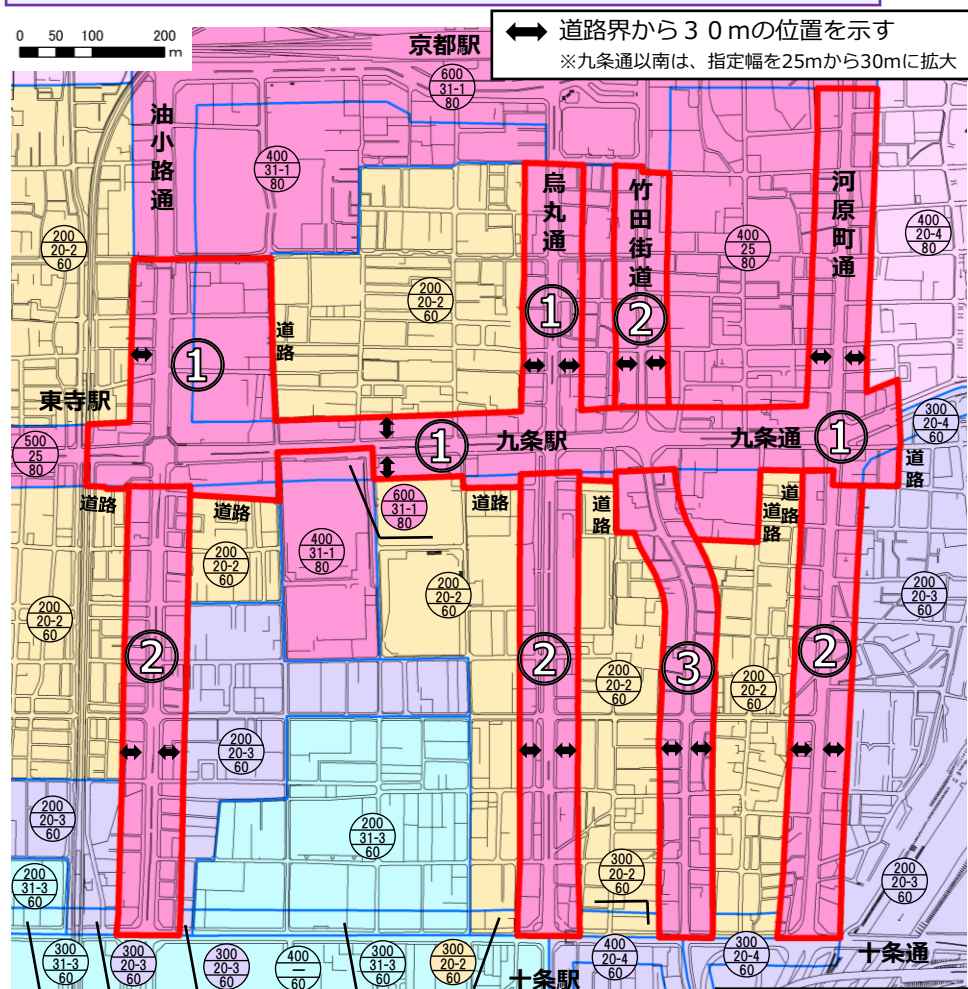
令和5年4月発行

発行：都市計画局都市企画部都市計画課

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

- 京都駅やらか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)



①	変更前	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 第5・6種 【※1】

②	変更前	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 第5・6種 【※1】
その他	準防火地域	防火地域 【※2】

③	変更前	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】 31m第5種高度地区・31m第6種高度地区

以下の要件の適否及び31m高度地区の種別により高さの最高限度は右表のとおりとする。

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。

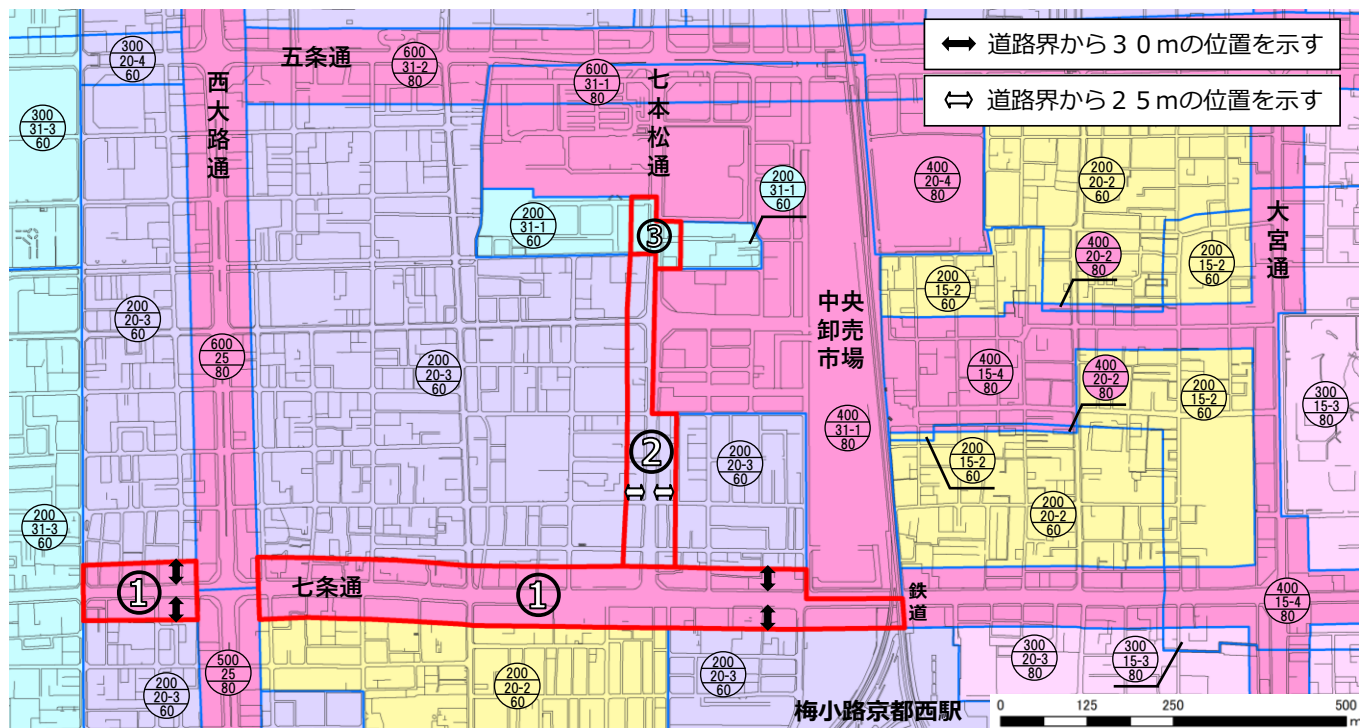
また、共同住宅を併設する場合、その用途に供する部分の床面積は全床面積の3分の1以下であること。）

	第5種 ※右記以外	第6種 ※幹線道路沿線（九条通及び油小路通・烏丸通・竹田街道・河原町通の九条通以北）
要件を満たす	31m	31m
要件を満たさない	20m	25m

【※2】 防火地域の範囲 道路境界線から1.1mの範囲を防火地域に変更（令和5年9月施行予定）

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	変更前	変更後	②	変更前	変更後	③	変更前	変更後
用途地域	商業地域	商業地域	用途地域	準工業地域	準工業地域	用途地域	工業地域	工業地域
高度地区	20m 第4種	31m第7種【※1】	容積率	300%	400%	容積率	300%	400%
			高度地区	20m 第4種	31m第7種【※1】			

【※1】 31m第7種高度地区

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とする。

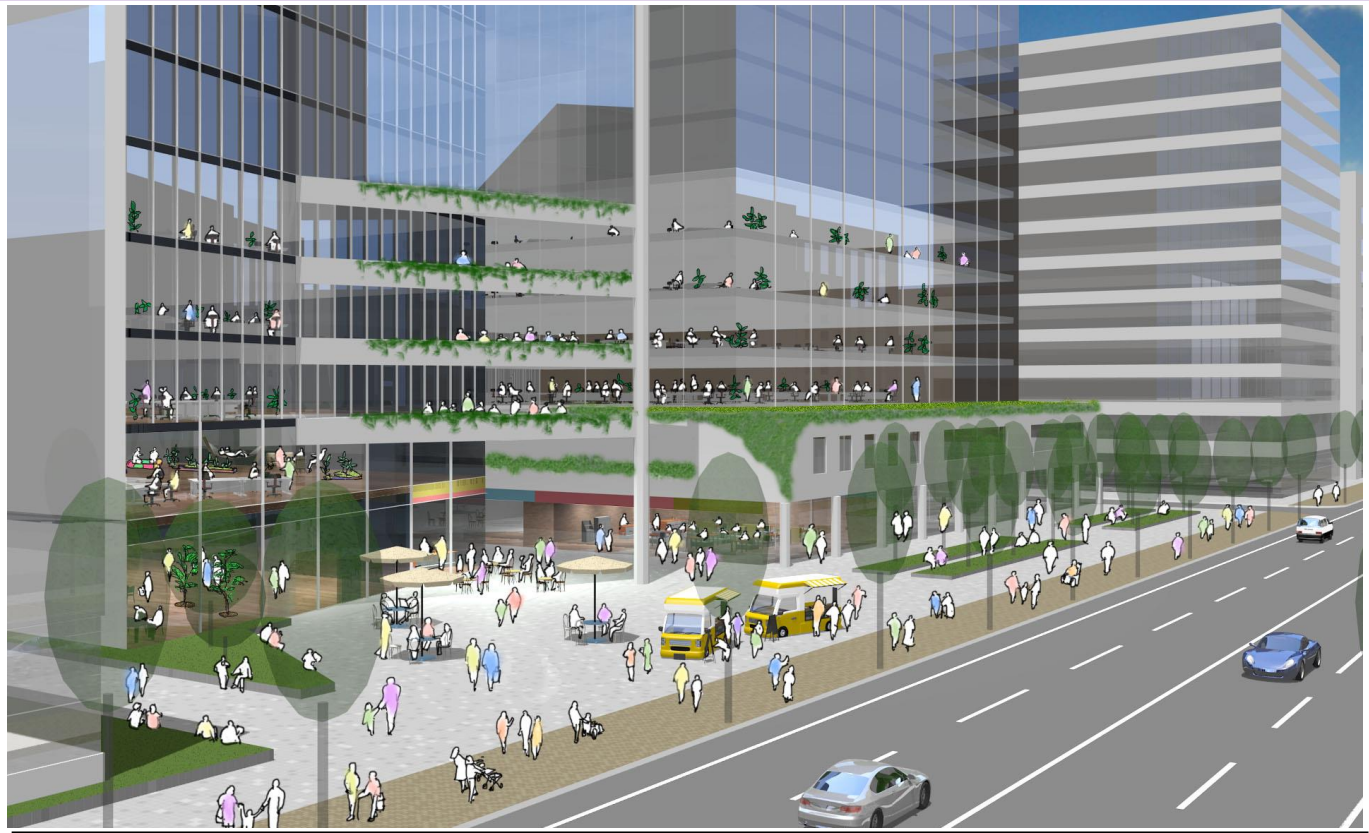
ア 1階の床面積の2分の1以上ににぎわい用途

(住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外)を1階に併設した建築物

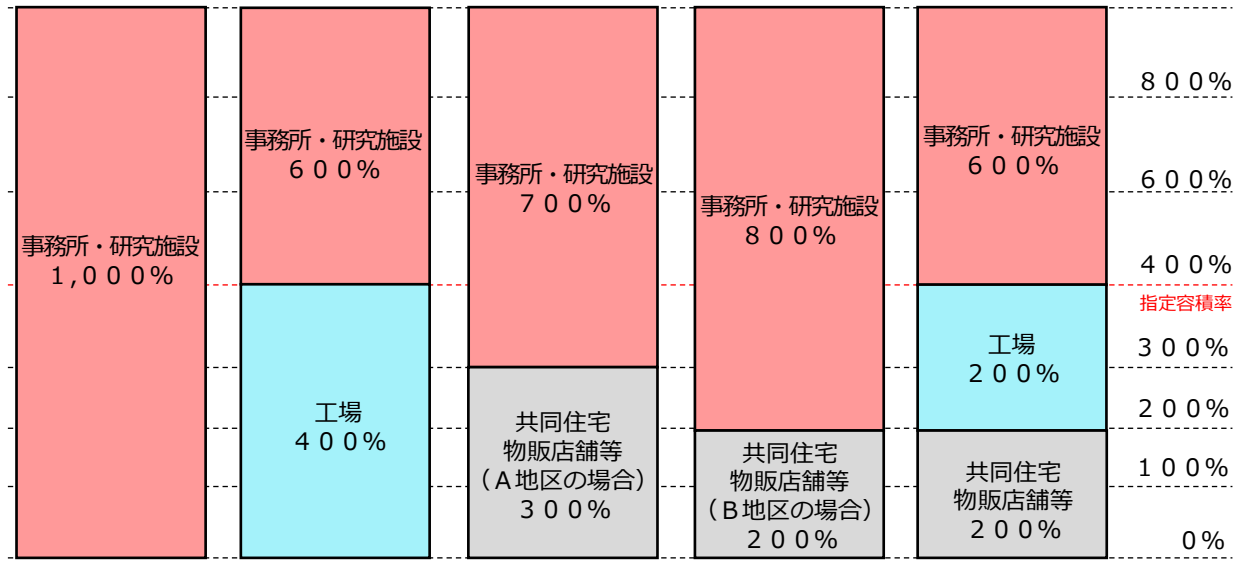
イ 敷地が七条通・七本松通に2m以上接すること。

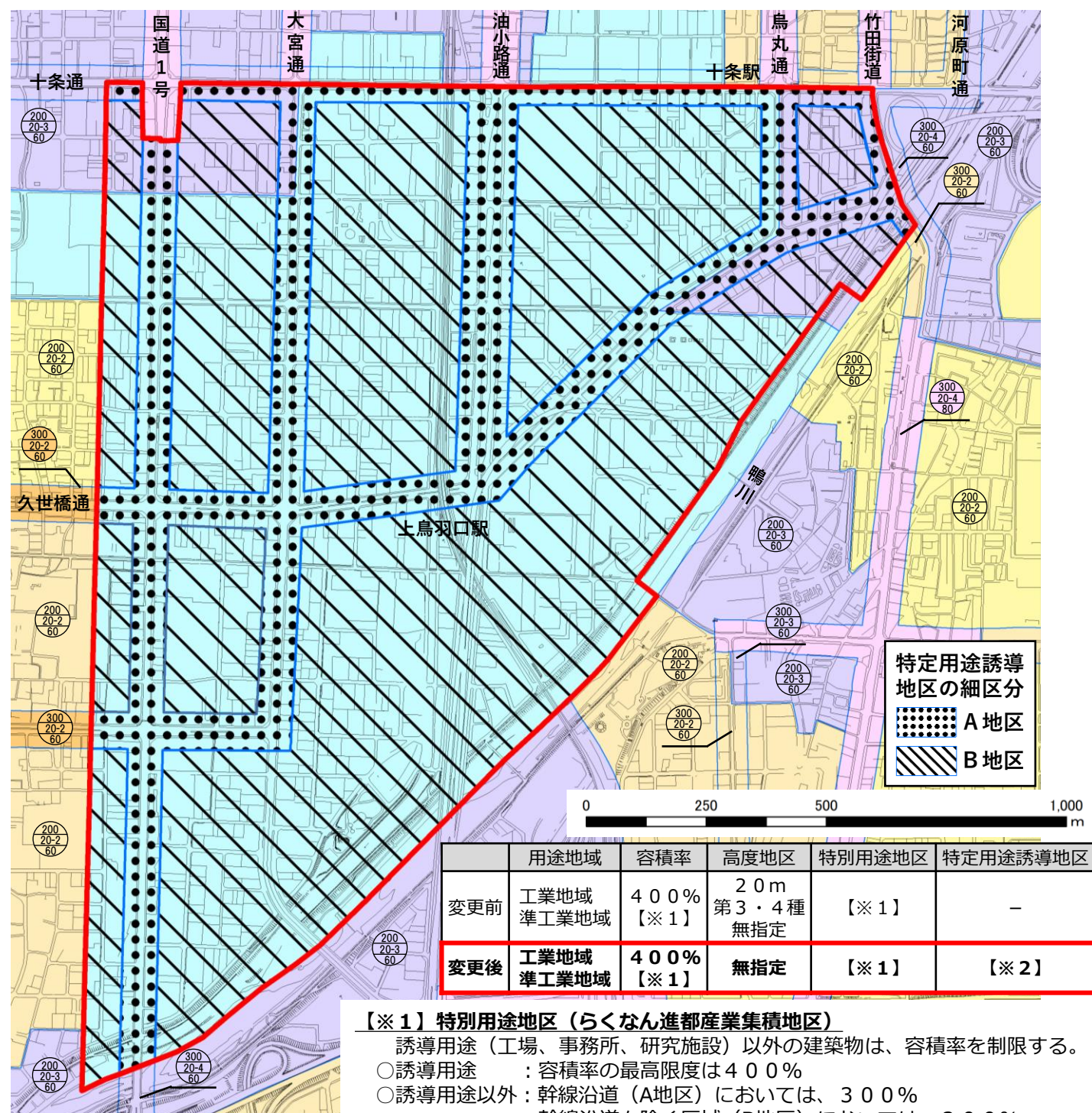
創造的・革新的な企業が集積し、
クリエイティブな人々や若い世代をひきつける新たな拠点

- 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）



活用モデル例 容積率の最高限度が1,000%の場合 1,000%





特定用途誘導地区の細区分
 ●●●● A地区
 ▨▨▨ B地区

	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
変更前	工業地域 準工業地域	400% 【※1】	20m 第3・4種 無指定	【※1】	-
変更後	工業地域 準工業地域	400% 【※1】	無指定	【※1】	【※2】

【※1】 特別用途地区（らくなん進都産業集積地区）

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

【※2】 特定用途誘導地区（らくなん進都鴨川以北地区）

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）～（オ）全てを満たすと市長が認めるものについては、容積率の最高限度を（オ）に示すとおりとする。

- （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、自社の技術や製品の体験コーナー・展示スペース、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） 当該建築物の存する地域の良好な景観の形成に支障がないもの。
- （オ） 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する。）

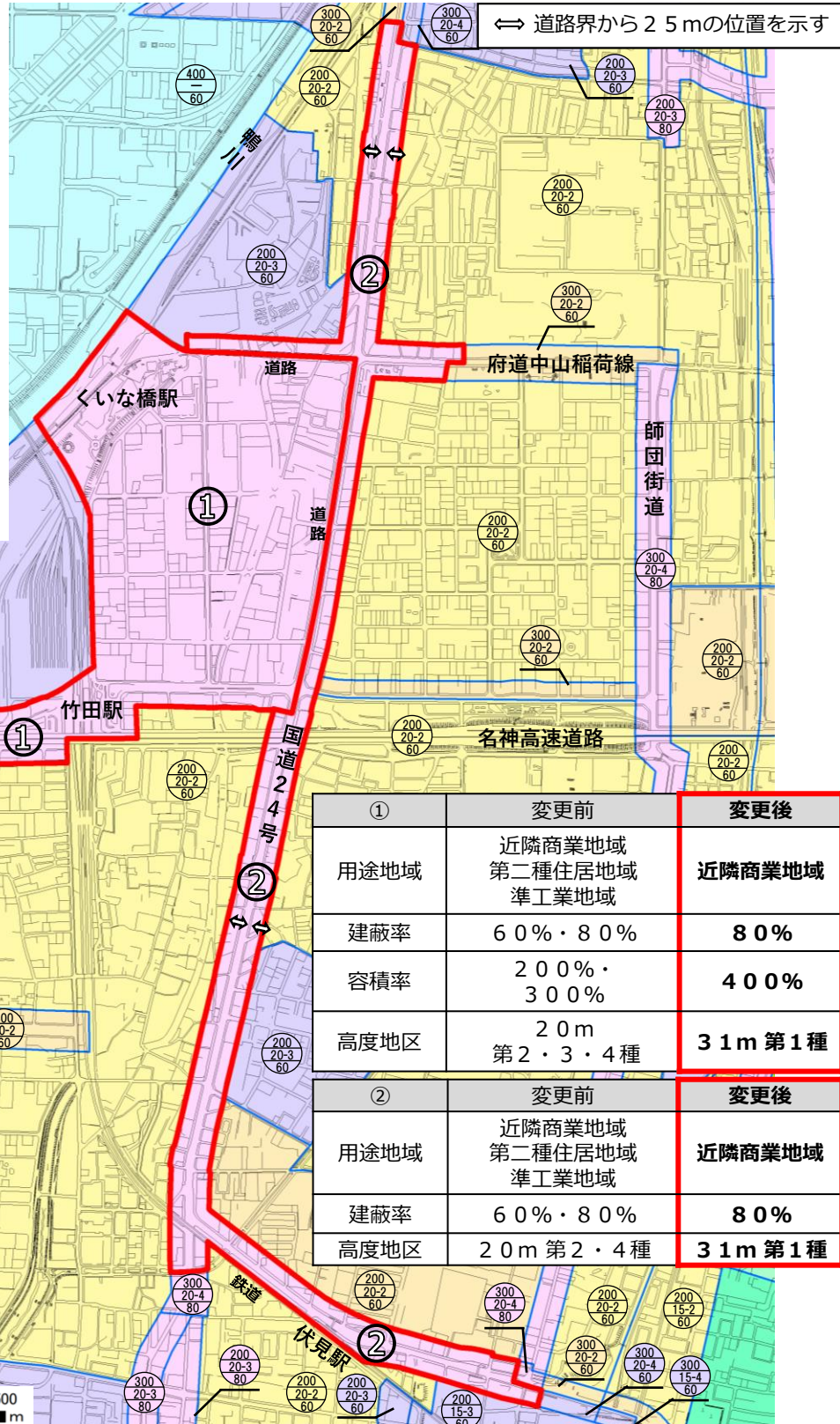
誘導施設の認定制度
 詳細 P16リンク参照

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、近隣のくいな橋駅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)



①	変更前	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	近隣商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%	400%
高度地区	20m 第2・3・4種	31m 第1種
②	変更前	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	近隣商業地域
建蔽率	60%・80%	80%
高度地区	20m 第2・4種	31m 第1種

イ① 東部方面の外環状線沿道

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にし、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・子育て世代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・子育て世代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>

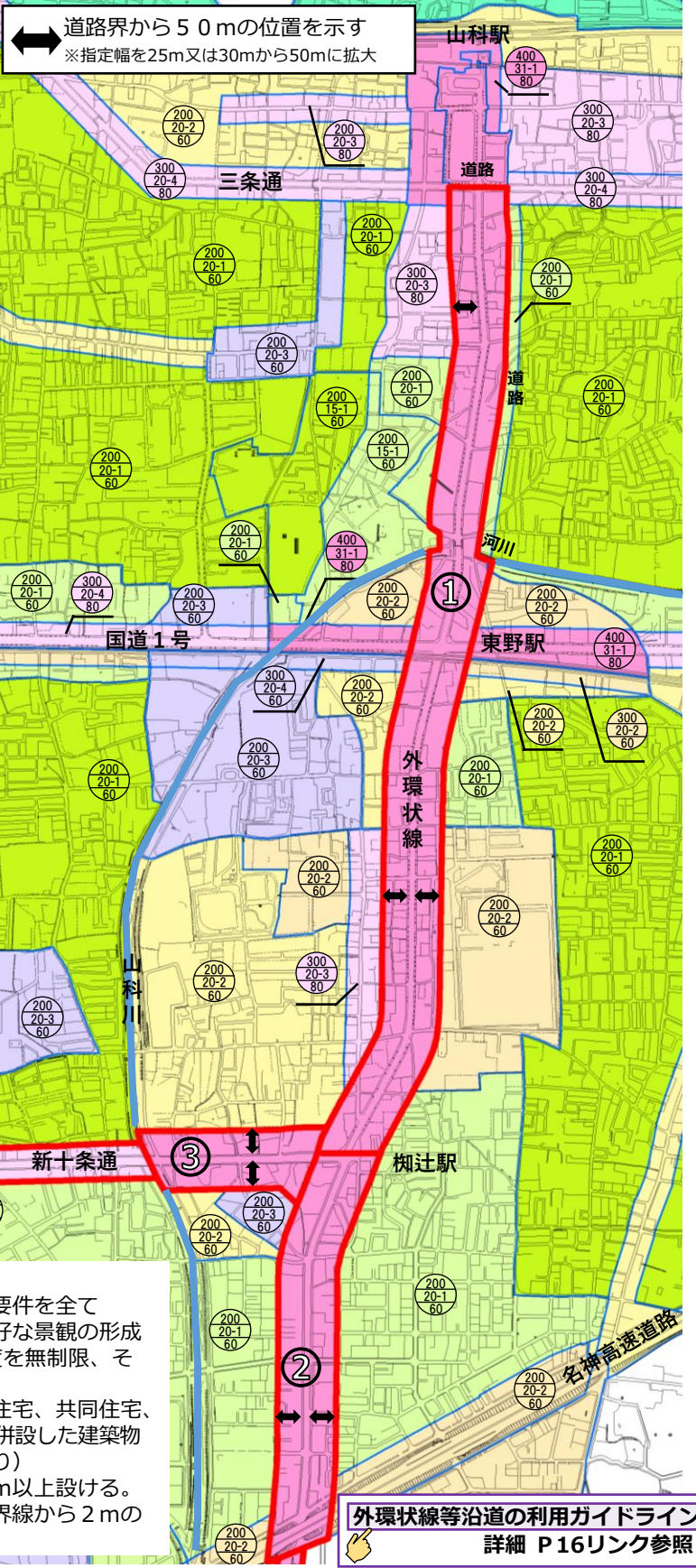
- **新たな価値やにぎわいの創出に資する多様な施設の立地を促進**し、将来にわたって醍醐地域及び京都市全体の魅力・活力を高めるため、用途地域、容積率、高度地区等を見直します。（⑦）



①	変更前	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 【※2】
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%・ 400%・600%	700% 【※2】
高度地区	20m 第1・2・3・4種 31m 第1種	空間創出型 【※1】
特別用途地区	—	外環第一種【※2】

②	変更前	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 【※2】
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%・ 400%	700% 【※2】
高度地区	20m 第1・2・3・4種 31m 第1種	空間創出型 【※1】
特別用途地区	—	外環第一種【※2】
その他	準防火地域	防火地域【※3】

③	変更前	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 【※2】
建蔽率	60%	80%
容積率	200%・300%	500%【※2】
高度地区	20m 第2・3種	空間創出型 【※1】
特別用途地区	—	外環第一種【※2】
その他	準防火地域	防火地域【※3】



道路界から50mの位置を示す
※指定幅を25m又は30mから50mに拡大

外環状線等沿道の利用ガイドライン
詳細 P16リンク参照

【※1】空間創出型高度地区

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もので、かつ、当該建築物が存する地域の良好な景観の形成に支障がないと市長が認めた建築物は高さの最高限度を無制限、その他の建築物は31mとする。
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・新十条通沿いに歩道状の空地を幅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】外環状線等沿道特別用途地区 第一種地区

ア 風俗営業を禁止
令和5年9月施行予定（一部）
イ 要件の適否により、容積率は右表のとおり最大700%

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

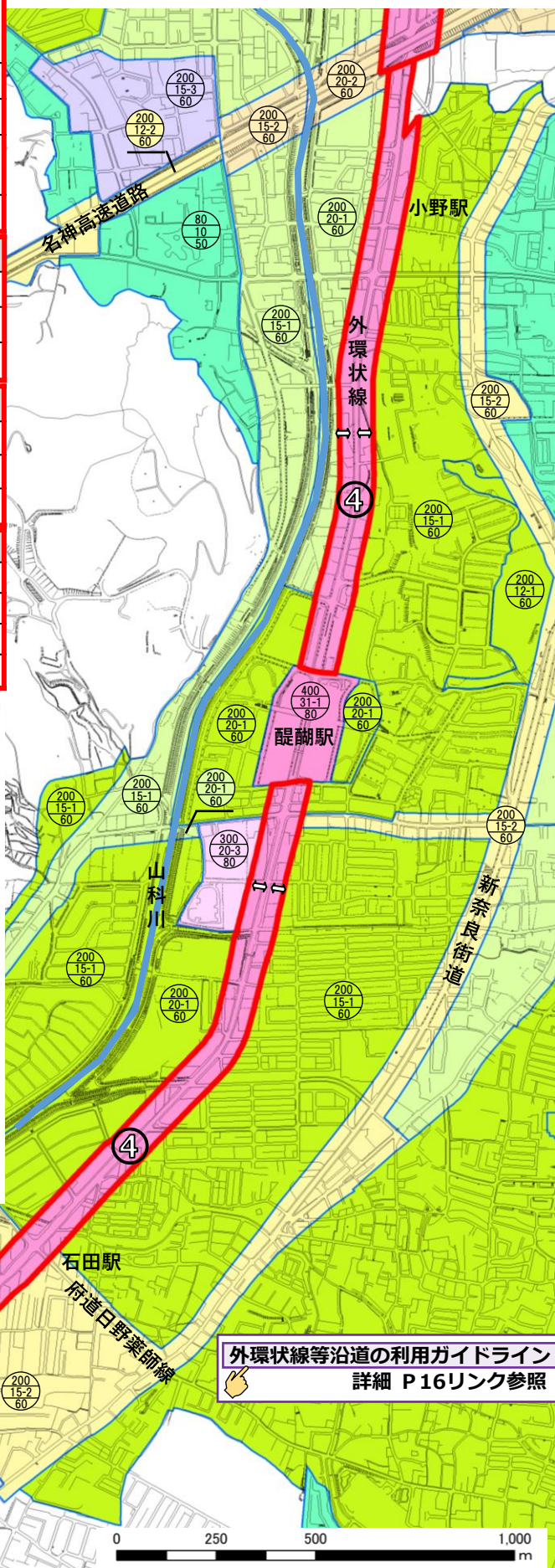
要件1 外環状線・新十条通沿いに歩道状の空地を幅2m以上設ける
要件2 1階の床面積の2分の1以上にぎわい用途（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、車庫、駐輪場、倉庫以外）を1階に併設した建築物（2階にぎわい用途を設けた場合の一部緩和有り）
※いずれの場合も敷地が外環状線・新十条通に2m以上接すること。

【※3】防火地域の範囲 道路境界線から11mの範囲を防火地域に変更（令和5年9月施行予定）

外環状線・新十条通に2m以上接道しない敷地のみ
令和5年9月施行予定

↔ 道路界から30mの位置を示す
※指定幅を25mから30mに拡大

④	変更前	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 【※5】
建蔽率	60%・80%	80%
容積率	200%・300%	400%【※5】
高度地区	15m 第1・2種 20m 第1・2・3・4種	31m 第8種【※4】
特別用途地区	—	外環第二種【※5】
⑤	変更前	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	変更前	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	変更前	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】 31m第8種高度地区

- 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】 外環状線等沿道特別用途地区 第二種地区

- ア 風俗営業を禁止
- イ 要件により、容積率は最大400%

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

* 敷地が外環状線に2m以上接すること。

外環状線等沿道の利用ガイドライン
詳細 P16リンク参照

①② 市街地西部の工業地域

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	変更前	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 第9種 【※1】

②	変更前	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	200%・300%	300%
高度地区	31m 第3種	31m 第9種 【※1】

③	変更前	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	変更前	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	変更前	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 第10種 【※2】



⑥	変更前	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10種 【※2】

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

入居予定者に対する事前説明の制度

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】 31m第9種高度地区

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とする。

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、寄宿舎

b aに便利施設（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、寄宿舎の住戸等が対象）

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、寄宿舎の住戸等が対象）

エ 一定の環境性能を満たしていること。（共同住宅、寄宿舎が対象）

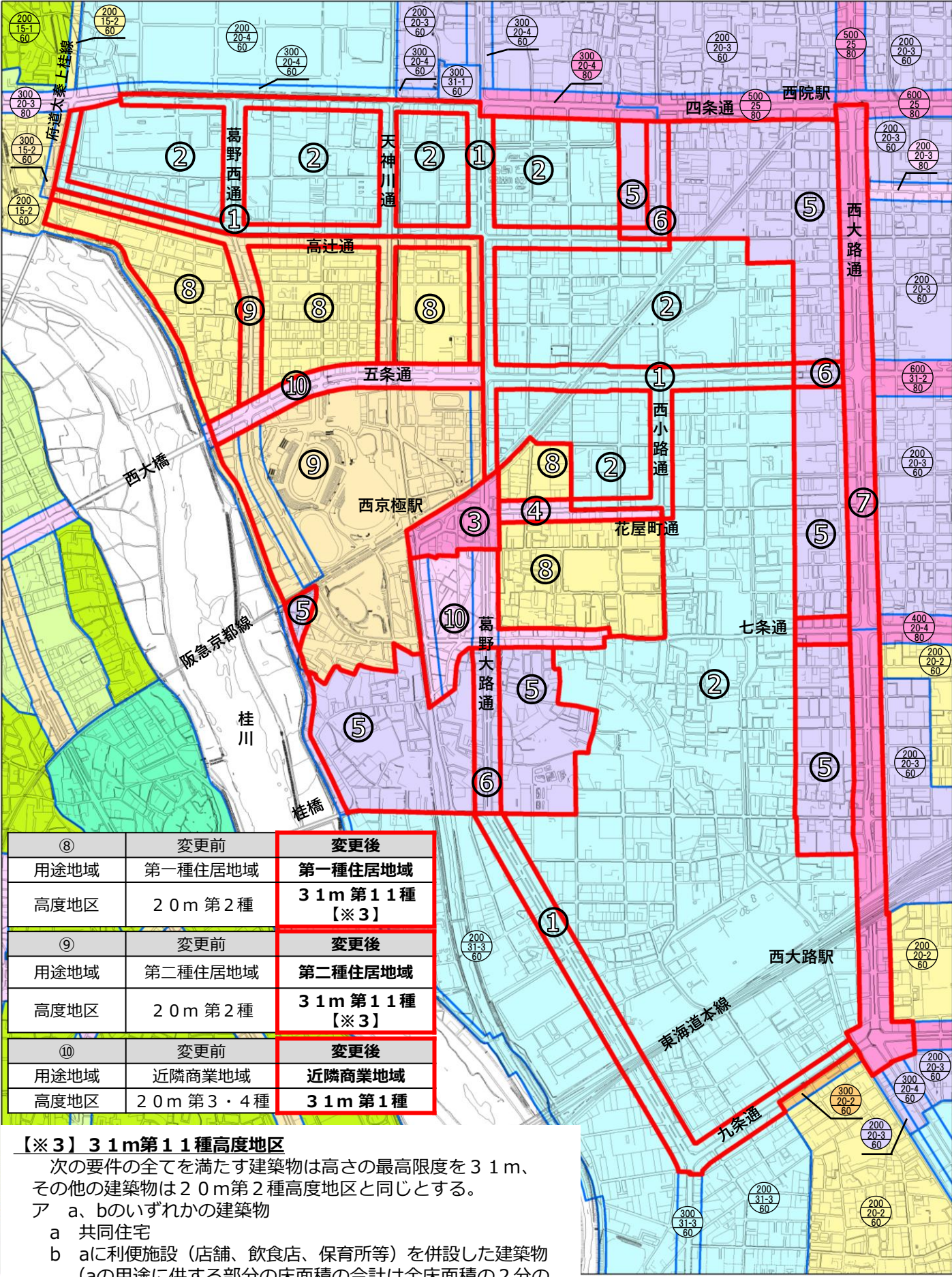
【※2】 31m第10種高度地区

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。（共同住宅、寄宿舎の場合は、エを満たしていること。）

事前説明の制度について
詳細 P16リンク参照

遮音対策等について
詳細 P16リンク参照

環境性能について
詳細 P16リンク参照



⑧	変更前	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 第11種 【※3】
⑨	変更前	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 第11種 【※3】
⑩	変更前	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】 31m第11種高度地区

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第2種高度地区と同じとする。

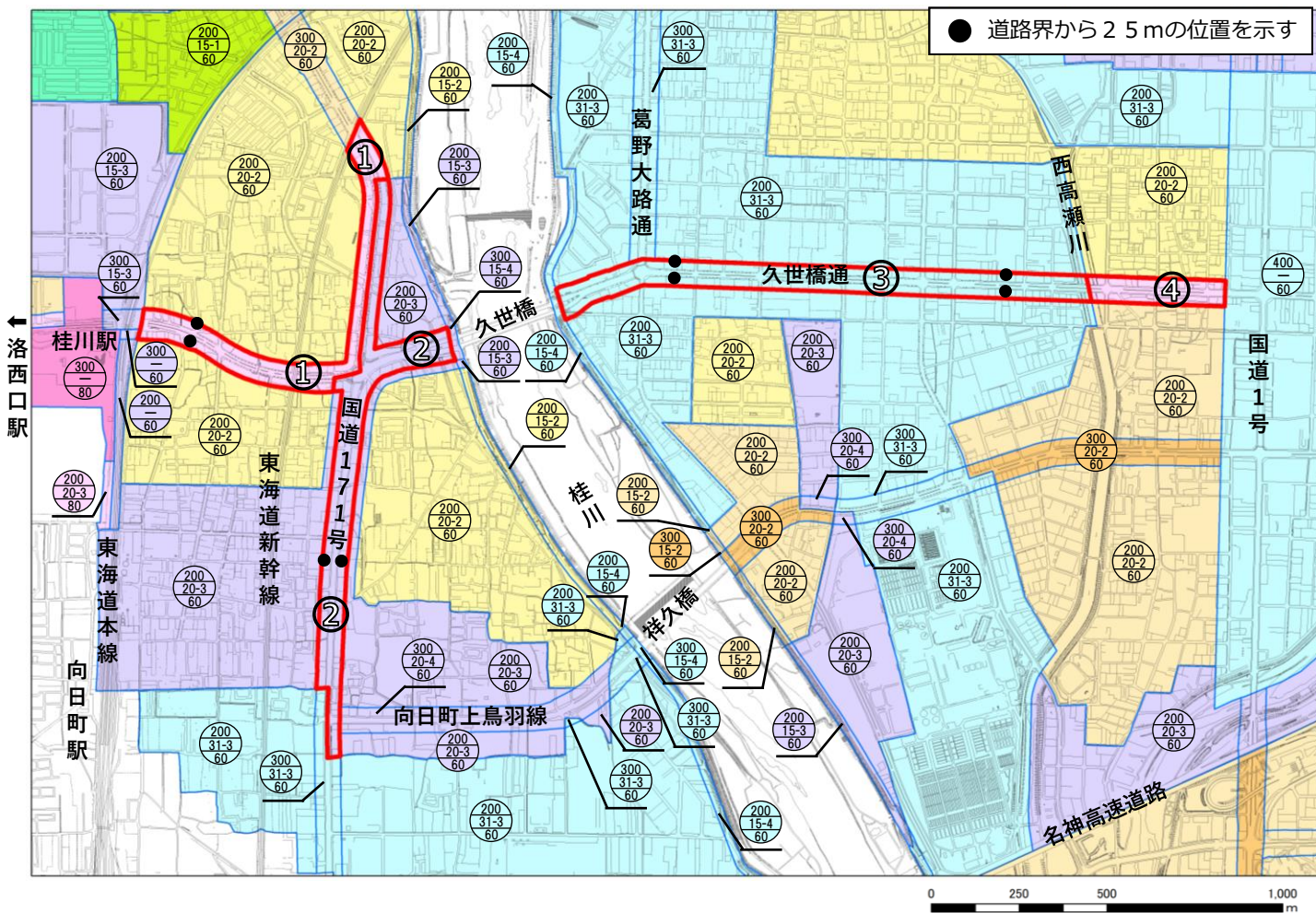
- ア a、bのいずれかの建築物
 - a 共同住宅
 - b aに便利施設（店舗、飲食店、保育所等）を併設した建築物（aの用途に供する部分の床面積の合計は全床面積の2分の1以上であること。）
- イ 敷地面積3,000㎡以上
- ウ 一定の環境性能を満たしていること。

環境性能 について
詳細 P16リンク参照

ウ① 桂川・洛西口駅周辺

若年・子育て世代のニーズに合った 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くな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	変更前	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

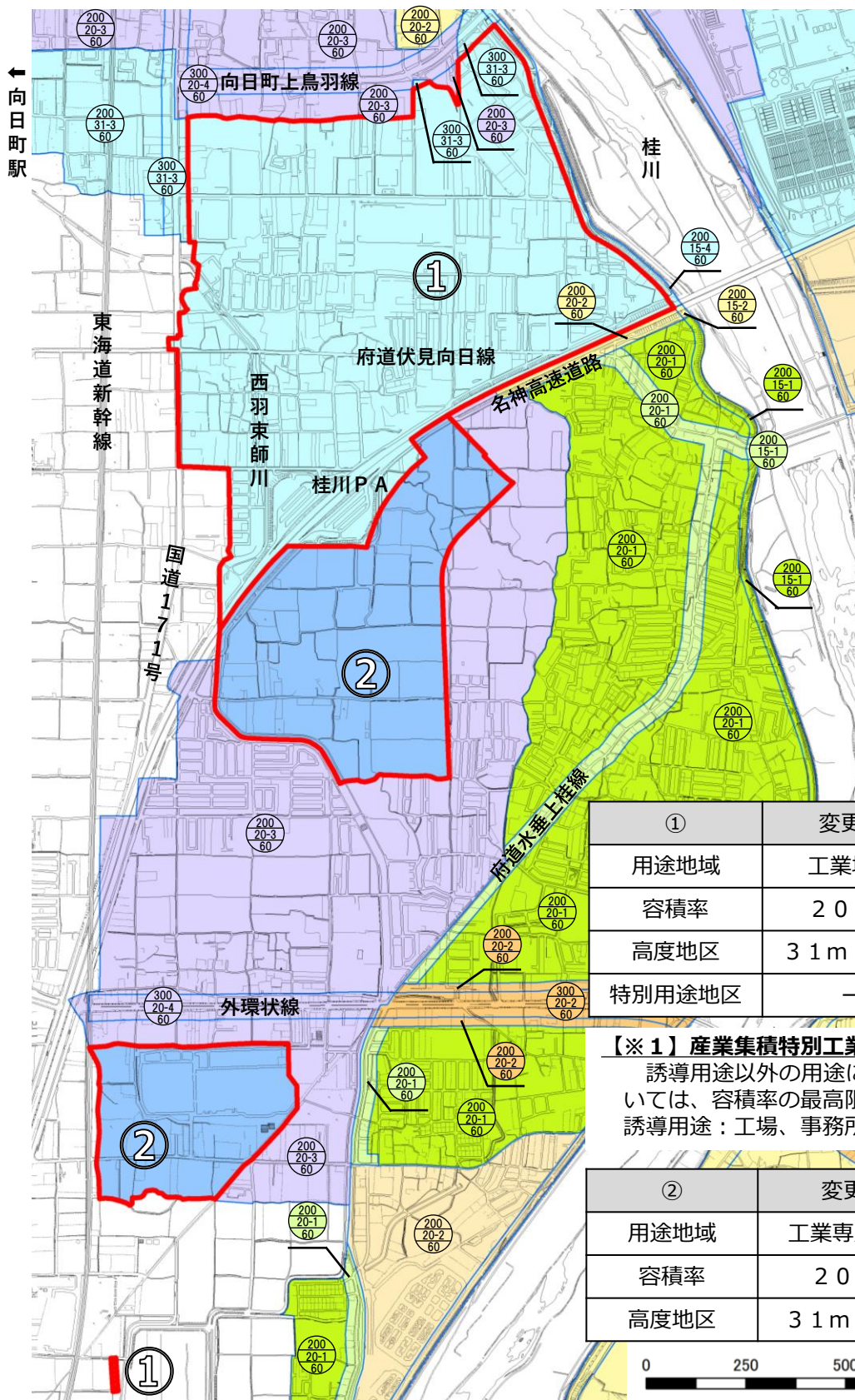
②	変更前	変更後
用途地域	準工業地域	準工業地域
容積率	300%	400%
高度地区	20m 第4種	31m 第1種

③	変更前	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	300%	400%

④	変更前	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	変更前	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
容積率	200%	400%【※1】
高度地区	31m 第3種	無指定
特別用途地区	—	産業二種【※1】

【※1】産業集積特別工業地区 第二種地区
 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%とする。
 誘導用途：工場、事務所、研究施設、倉庫

②	変更前	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

ウ③ 淀駅周辺

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

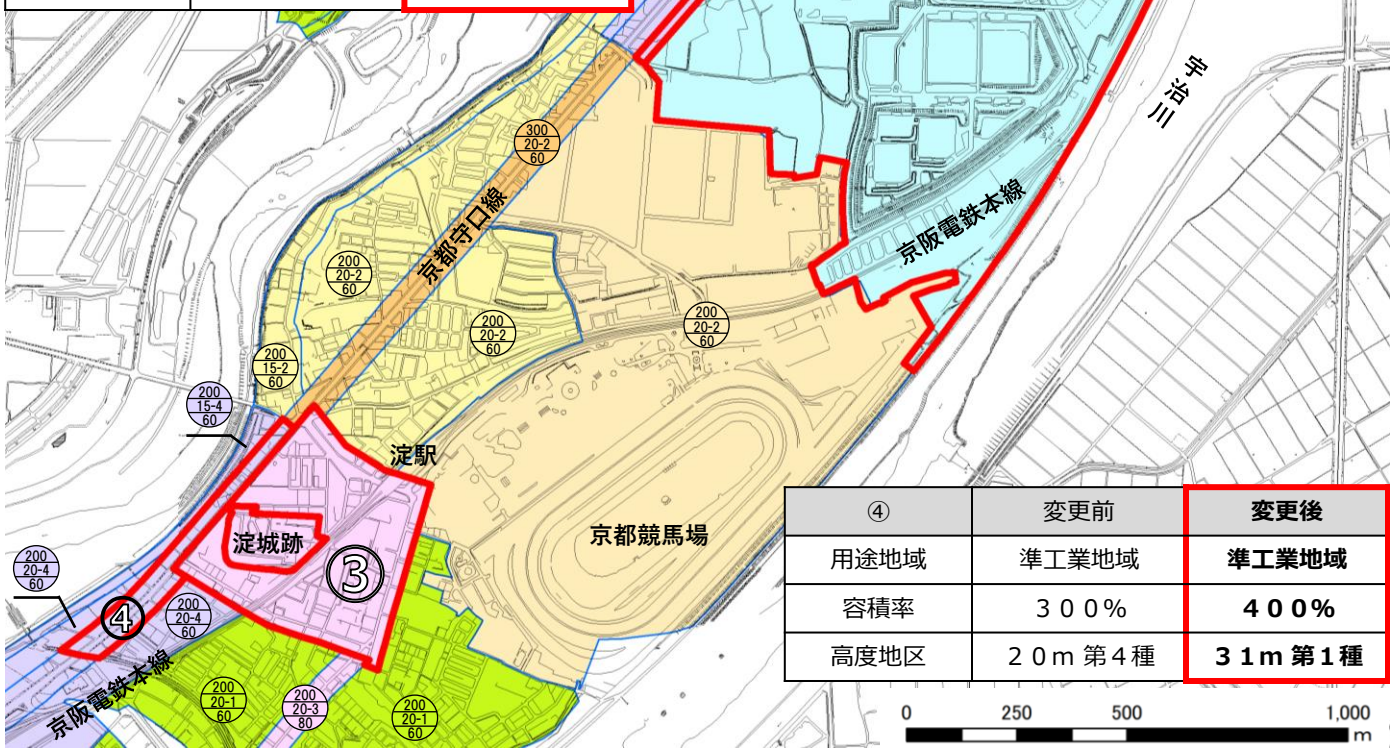
○ 娯楽・レクリエーション機能や、大阪方面への利便性をいかしつつ、駅周辺の土地区画整理事業や、隣接市町における職住近接などの新しいまちづくりの進展に合わせて、**駅周辺の商店街などの商業機能が充実し、住環境とも調和しながら働く場の立地を促進**するため、用途地域、容積率、高度地区等を見直します。(①、②、③、④)

①	変更前	変更後
用途地域	第二種住居地域 工業地域	工業地域
容積率	200%	300%【※1】
高度地区	20m 第2種 無指定	無指定
特別用途地区	—	産業一種【※1】

【※1】 産業集積特別工業地区 第一種地区
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	変更前	変更後
用途地域	準工業地域	準工業地域
容積率	200%	300%

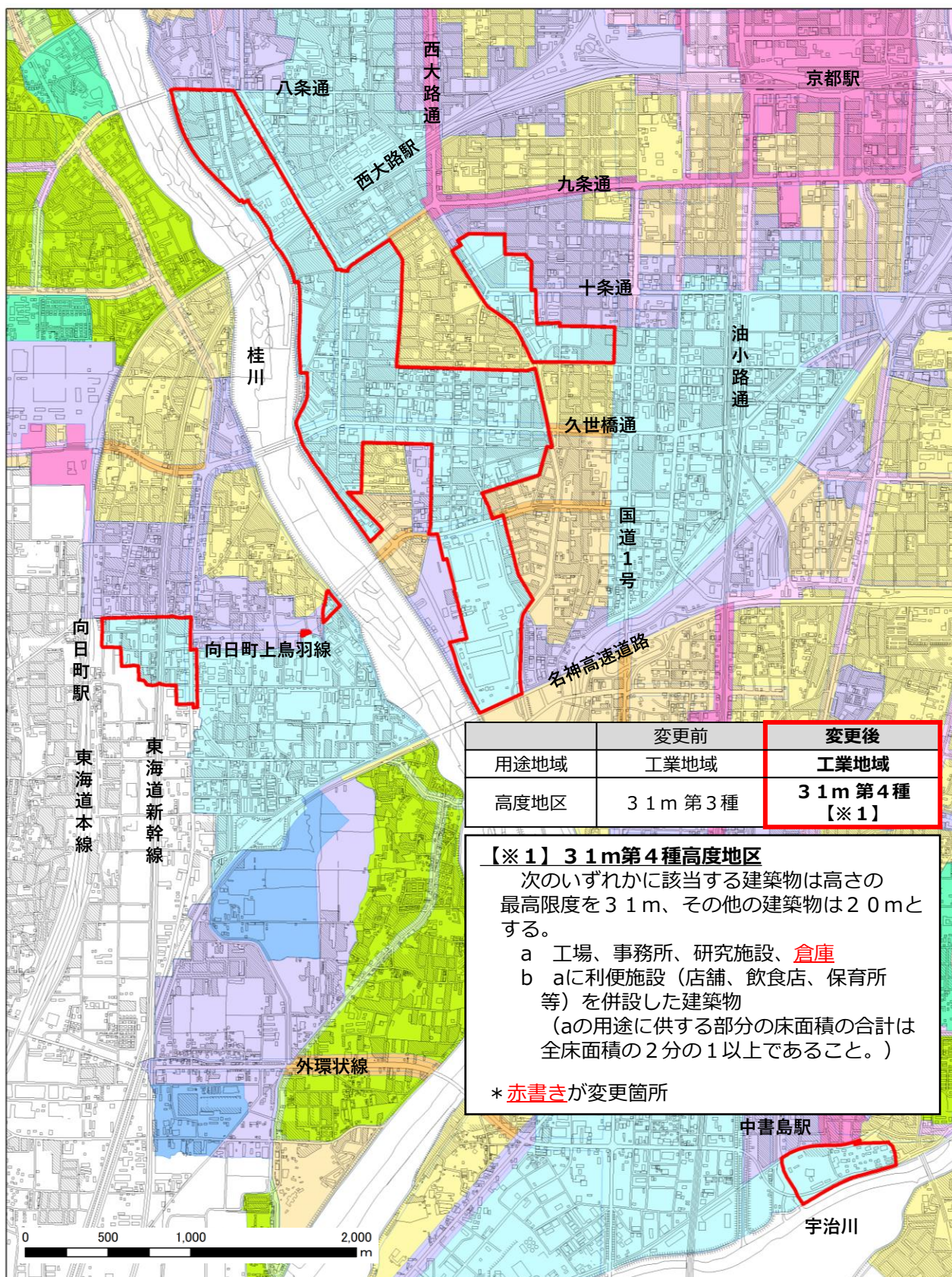
③	変更前	変更後
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
容積率	300%	400%
高度地区	20m 第3種	31m 第1種



④	変更前	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

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。



	変更前	変更後
用途地域	工業地域	工業地域
高度地区	31m 第3種	31m 第4種 【※1】

【※1】 31m第4種高度地区
 次のいずれかに該当する建築物は高さの最高限度を31m、その他の建築物は20mとする。
 a 工場、事務所、研究施設、**倉庫**
 b aに便利施設（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。）
 * **赤書き**が変更箇所

地図の凡例

地図の着色は、12種類の用途地域を示しています。
また、図中の円内の表記は、容積率、高度地区、
建蔽率を示しています。

 第一種低層住居専用地域	 準住居地域
 第二種低層住居専用地域	 近隣商業地域
 第一種中高層住居専用地域	 商業地域
 第二種中高層住居専用地域	 準工業地域
 第一種住居地域	 工業地域
 第二種住居地域	 工業専用地域



見直し箇所については、赤枠で記載しています。

本見直しにおける新規事項

高度地区の種類の新設

高度地区計画書について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000023106.html>



31m第4種高度地区	エ 工業地域の一部	P15
〃 第5種高度地区	ア① 京都駅南部（変更前の20m高度地区）	P2
〃 第6種高度地区	ア① 京都駅南部（変更前の25m高度地区）	P2
〃 第7種高度地区	ア② 梅小路京都西駅周辺	P3
〃 第8種高度地区	イ① 東部方面の外環状線沿道（名神以南）	P9
〃 第9種高度地区	イ② 市街地西部の工業地域（工業地域）	P10・11
〃 第10種高度地区	イ② 市街地西部の工業地域（準工業地域）	P10・11
〃 第11種高度地区	イ② 市街地西部の工業地域（住居系用途地域）	P10・11
空間創出型高度地区	イ① 東部方面の外環状線沿道（名神以北）	P8



特定用途誘導地区における誘導施設の認定制度（関連P5）

特定用途誘導地区について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000309985.html>



外環状線等沿道の利用ガイドライン（関連P8・9）

外環状線等沿道の利用ガイドライン

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000309986.html>

外環状線等沿道の空間創出型高度地区における景観形成に関する認定制度

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000311273.html>



事前説明の制度 遮音対策等 環境性能（関連P10・11）

市街地西部の工業地域におけるものづくりと調和した

サステナブルなまちづくりを目指した取組

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000309987.html>



一定の周知期間を設けて施行する規定（令和5年9月施行予定）

制限を強化する規定については、
周知期間を確保したうえで施行します。

以下の注記を入れていきます。

令和5年9月施行予定

お問合せ先

・都市計画の見直しについて	都市計画課	075-222-3505
・特別用途地区建築条例（外環状線・産業集積）について	建築指導課	075-222-3620
・景観認定制度（外環状線）について	景観政策課	075-222-3474