

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）外環状線等沿道特別用途地区建築条例（令和5年3月30日京都市条例第49号）（都市計画局建築指導部建築指導課）

建築基準法（以下「法」という。）第49条第1項及び第50条の規定に基づき、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）特別用途地区（外環状線等沿道特別用途地区）（以下「外環沿道特別用途地区」という。）の区域内における建築物の建築の制限及び建築物の敷地の制限に関し必要な事項を定めることにより、市道外環状線、市道大宅西野山線及びこれらの沿道への都市機能の集積を図り、もって良好な居住環境の形成に資することを目的として、この条例を制定することとしました。

この条例の概要は次のとおりです。

1 建築物の用途に関する制限

(1) 外環沿道特別用途地区の区域内においては、次に掲げる用途に供する建築物は、建築してはならないこととしました。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）

第2条第1項に規定する風俗営業

イ 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業

ウ 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業

(2) 外環沿道特別用途地区のうち、第一種地区として定める区域（以下「第一種地区」という。）内においては、原則として、次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならないこととしました。

ア 建築物の敷地の全部が第一種地区内にあり、かつ、その敷地が幹線道路（市道外環状線及び市道大宅西野山線をいう。以下同じ。）に2メートル以上接するものであって、次に掲げるもの

(7) 次のいずれにも該当する建築物

a 建築物の敷地のうち幹線道路境界線（幹線道路と建築物の敷地との境界線をいう。以下同じ。）からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地（建築物を建築し、又は通行上支障がある工作物の類を築造していないものをいう。以下同じ。）が設けられていること。

b 1階における特定用途面積（建築物の床面積（法第52条第1項に規定する建築物の容積率（以下「容積率」という。）の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の床面積を除く。以下同じ。）のうち、特定用途

(注) に供する部分 (事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅にあつては、その居住の用に供する部分以外の部分) の床面積の合計をいう。以下同じ。) が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であること。

注 住宅 (事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。)、共同住宅、寄宿舎又は下宿、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設 (誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。) 及び倉庫その他これに類するもの (これらの用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。) 以外の用途をいう。

- (イ) (7) a 又は b に該当する建築物であつて、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値2 (当該区域の容積率の上限から10分の10を減じた数値をいう。以下同じ。) を乗じて得た面積以下であるもの
- イ 建築物の敷地の全部が第一種地区内にあつて、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値3 (当該区域の容積率の上限から10分の20を減じた数値をいう。以下同じ。) を乗じて得た面積以下であるもの
- ウ 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであり、かつ、その敷地が幹線道路に2メートル以上接するものであつて、次に掲げるもの
 - (7) 次のいずれにも該当する建築物
 - a 建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地が設けられていること。
 - b 1階における特定用途面積が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であること。
- (イ) (7) a 又は b に該当する建築物であつて、建築物の床面積の合計が外環沿道特別用途地区内に属する部分の敷地面積に上限値2 を乗じて得た面積と外環沿道特別用途地区外に属する部分の敷地面積に上限値1 (当該区域の容積率の上限

の数値をいう。以下同じ。) を乗じて得た面積との合計以下であるもの

エ 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであって、建築物の床面積の合計が外環沿道特別用途地区内に属する部分の敷地面積に上限値3を乗じて得た面積と外環沿道特別用途地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であるもの

(3) 外環沿道特別用途地区のうち、第二種地区として定める区域(以下「第二種地区」という。)内においては、原則として、次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

ア 建築物の敷地の全部が第二種地区内にあり、かつ、その敷地が幹線道路に2メートル以上接するものであって、建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地が設けられているもの

イ 建築物の敷地の全部が第二種地区内にあって、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値2を乗じて得た面積以下であるもの

ウ 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであり、かつ、その敷地が幹線道路に2メートル以上接するものであって、建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地が設けられているもの

エ 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであって、建築物の床面積の合計が外環沿道特別用途地区内に属する部分の敷地面積に上限値2を乗じて得た面積と外環沿道特別用途地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であるもの

2 罰則

この条例の規定に違反した建築物の建築主等に対し、罰金刑を科すこととしました。

3 施行期日

この条例は、外環沿道特別用途地区に係る都市計画の決定の告示(以下「告示」という。)があった日から施行する。ただし、上記2の規定は、告示があった日から起算して5月を経過した日から施行することとしました。

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）外環状線等沿道特別用途地区建築条例を公布する。

令和5年3月30日

京都市長 門川大作

京都市条例第49号

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）外環状線等沿道特別用途地区建築条例

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（以下「法」という。）第49条第1項及び第50条の規定に基づき、京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）特別用途地区（外環状線等沿道特別用途地区）（以下「外環沿道特別用途地区」という。）の区域内における建築物の建築の制限及び建築物の敷地の制限に関し必要な事項を定めることにより、市道外環状線、市道大宅西野山線及びこれらの沿道への都市機能の集積を図り、もって良好な居住環境の形成に資することを目的とする。

（適用区域）

第2条 この条例の適用区域は、都市計画法第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく外環沿道特別用途地区に係る都市計画の決定の告示（以下「告示」という。）があった区域とする。

（定義）

第3条 この条例において、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。

- (1) 第一種地区 外環沿道特別用途地区のうち、外環沿道特別用途地区第一種地区として区分された区域をいう。
- (2) 第二種地区 外環沿道特別用途地区のうち、外環沿道特別用途地区第二種地区として区分された区域をいう。
- (3) 幹線道路 市道外環状線及び市道大宅西野山線をいう。
- (4) 幹線道路境界線 幹線道路と建築物の敷地との境界線をいう。

(5) 特定用途 次に掲げる用途（当該用途に供する建築物に付属する施設の用途を含む。）以外の用途をいう。

ア 住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）

イ 共同住宅

ウ 寄宿舍又は下宿

エ 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）

オ 倉庫その他これに類するもの

(6) 特定用途面積 建築物の床面積（法第52条第1項に規定する建築物の容積率（以下「容積率」という。）の算定の基礎となる延べ面積に算入しない建築物の部分の床面積を除く。以下同じ。）のうち、特定用途に供する部分（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅にあつては、その居住の用に供する部分以外の部分）の床面積の合計をいう。

(建築物の制限)

第4条 外環沿道特別用途地区の区域内においては、次に掲げる用途に供する建築物は、建築してはならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業

(2) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業

(3) 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業

2 別表の左欄に掲げる区域内においては、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、市長が良好な居住環境の形成に支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

(意見の聴取及び審査会の同意)

第5条 市長は、前条第2項ただし書の規定による許可（以下「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、特例許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、京都市建築審査会の同意を得なければならない。ただし、特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について特例許可をする場合において、次に掲げる要件に該当するときは、この限りでない。

(1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。

- (2) 増築、改築又は移転後の建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に建築物を建築し、又は通行上支障がある工作物の類を新たに築造していないこと。
- (3) 増築、改築又は移転後の1階及び2階の各階における特定用途面積が、特例許可を受けた際のそれぞれ当該階における特定用途面積を下回らないこと。
- (4) 増築、改築又は移転後の1階及び2階の各階における第3条第5号アからオまでに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際のそれぞれ当該階におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

2 市長は、前項本文の規定により意見を聴取する場合においては、特例許可をしようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を当該期日の3日前までに公告しなければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第6条 この条例の規定の施行又は適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物（現に建築の工事中のものを含む。以下同じ。）で、第4条第1項の規定に適合しないものについては、同項の規定にかかわらず、次に定める範囲内において、増築、改築又は用途の変更をすることができる。

- (1) 増築又は改築が基準時の敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後の延べ面積及び建築面積が基準時の敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項第3号及び第53条第1項第4号の規定に適合すること。
- (2) 増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築、改築又は用途の変更後における当該建築物の第4条第1項の規定に適合しない用途に供する部分の床面積の合計が基準時のその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

2 基準時に現に存する建築物で、第4条第1項の規定に適合しないものについては、同項の規定にかかわらず、建て替え（現に存する建築物を除却するとともに、当該建築物の敷地であった土地の区域に基準時の用途に供する建築物を新築することをいう。以下この項において同じ。）をすることができる。この場合において、建て替え後の延べ面積は基準時の延べ面積を超えてはならない。

3 基準時に現に存する建築物で、第4条第2項の規定に適合しないものについては、同項の規定にかかわらず、次に定める範囲内において、増築、改築又は用途の変更をする

ことができる。

- (1) 増築又は改築が基準時の敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後の延べ面積及び建築面積が基準時の敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項第3号及び第53条第1項第4号の規定に適合すること。
- (2) 増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築又は改築後の建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に建築物を建築し、又は通行上支障がある工作物の類を新たに築造していないこと。
- (4) 増築又は用途の変更後の1階及び2階の各階における第3条第5号アからオまでに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、基準時のそれぞれ当該階におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。

4 基準時に現に存する建築物で、第4条第2項の規定に適合しないものについては、同項の規定にかかわらず、建て替え（現に存する建築物を除却するとともに、当該建築物の敷地（幹線道路に2メートル以上接するものを除く。）であった土地の区域に同項の規定に適合しない建築物を新築することをいう。以下この項において同じ。）をすることができる。この場合において、建て替え後の延べ面積は基準時の延べ面積を超えてはならない。

（建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたる場合の措置）

第7条 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたる場合における第4条第1項の規定の適用については、当該敷地の過半が当該地区内にあるときは、当該建築物の全部について、同項の規定を適用する。

2 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたる場合における第4条第2項及び別表の規定の適用については、当該建築物の全部について、当該敷地に含まれる区域に関する同表の右欄の規定を適用する。

（委任）

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

（罰則）

第9条 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、所有者、管理者、占有者又は設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）は、200,000円以下の罰

金に処する。

(両罰規定)

第10条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、告示があった日から施行する。ただし、第9条及び第10条の規定は、告示があった日から起算して5月を経過した日から施行する。

(建築物の制限に関する特例)

2 第4条第1項の規定は、告示があった日から起算して5月を経過する日までの間は、適用しない。ただし、次の各号に掲げる区域内においては、それぞれ当該各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 外環沿道特別用途地区のうち、この条例の公布の日（以下「公布日」という。）に法第2条第21号に規定する第一種中高層住居専用地域である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2（は）項各号に掲げるもの以外のもの
- (2) 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に法第2条第21号に規定する第二種中高層住居専用地域である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2（に）項各号に掲げるもの
- (3) 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に法第2条第21号に規定する第一種住居地域である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2（ほ）項各号に掲げるもの
- (4) 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に法第2条第21号に規定する第二種住居地域である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2（へ）項各号に掲げるもの
- (5) 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に法第2条第21号に規定する準住居地域である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2（と）項各号に掲げるもの
- (6) 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に法第2条第21号に規定する近隣商業地域

である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2
(り)項各号に掲げるもの

(7) 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に法第2条第21号に規定する商業地域（以下「商業地域」という。）である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2（ぬ）項各号に掲げるもの

(8) 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に法第2条第21号に規定する準工業地域である区域 第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物であつて、法別表第2（る）項各号に掲げるもの

3 建築物の敷地が前項各号に掲げる区域の内外にわたる場合における前項の規定の適用については、当該敷地の過半が当該区域内にあるときは、当該建築物の全部について、同項の規定を適用する。

4 告示があつた日から起算して5月を経過する日までの間に第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物を建築するときは、その容積率の上限は、当該建築物の敷地が存する区域の公布日における容積率の上限（建築物の敷地が公布日における容積率の上限が異なる区域の内外にわたる場合にあつては、当該各区域の公布日における容積率の上限の数値にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計の数値）とする。

5 告示があつた日から起算して5月を経過する日までの間に第4条第1項各号に掲げる用途に供する建築物を建築するときは、その建蔽率（法第53条第1項に規定する建築物の建蔽率をいう。以下この項において同じ。）の限度は、当該建築物の敷地が存する区域の公布日における建蔽率の限度（建築物の敷地が公布日における建蔽率の限度が異なる区域の内外にわたる場合にあつては、当該各区域の公布日における建蔽率の限度の数値にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計の数値）とする。

6 外環沿道特別用途地区のうち、公布日に商業地域である区域であり、かつ公布日における容積率の上限が10分の60である区域内の建築物（その敷地が幹線道路に2メートル以上接するものを除く。）に対する別表の規定の適用については、告示があつた日から起算して5月を経過する日までの間は、別表第一種地区の項中「上限値3」とあるのは、「10分の60」と読み替えるものとする。

(関係条例の一部改正)

7 京都市都市計画関係手数料条例の一部を次のように改正する。

別表第1(8)の項中

「

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）産業集積特別工業地区建築条例第4条ただし書（法第87条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査	180,000
---	---------

を

」

「

京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）産業集積特別工業地区建築条例第4条ただし書（法第87条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査	180,000
京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）外環状線等沿道特別用途地区建築条例第4条第2項ただし書（法第87条第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築等の許可の申請に対する審査	180,000

に改める。

」

別表（第4条関係）

区 域	建 築 物
第一種地区	<p>(1) 建築物の敷地の全部が第一種地区内にあり、かつ、その敷地が幹線道路に2メートル以上接するものであって、次に掲げるもの</p> <p>ア 次のいずれにも該当する建築物</p> <p>(7) 建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地（建築物を建築し、又は通行上支障がある工作物の類を築造していないものをいう。以下同じ。）が設けられていること。</p>

(イ) 1階における特定用途面積が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であること。

イ ア(ア)又は(イ)に該当する建築物であって、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値2を乗じて得た面積以下であるもの

(2) 建築物の敷地の全部が第一種地区内にあること、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値3を乗じて得た面積以下であるもの

(3) 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであり、かつ、その敷地が幹線道路に2メートル以上接するものであって、次に掲げるもの

ア 次のいずれにも該当する建築物

(ア) 建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地が設けられていること。

(イ) 1階における特定用途面積が当該階の床面積の2分の1以上であること。ただし、1階における特定用途面積と2階における特定用途面積の2分の1に相当する面積との合計が1階の床面積の2分の1以上である建築物については、1階における特定用途面積が当該階の床面積の4分の1以上であること。

イ ア(ア)又は(イ)に該当する建築物であって、建築物の床面積の合計が外環沿道特別用途地区内に属する部分の敷地面積に上限値2を乗じて得た面積と外環沿道特別用途地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であるもの

(4) 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであって、建築物の床面積の合計が外環沿道特別用途地区内に属する部分の敷地面積に上限値3を乗じて得た面積と外環沿道特別用途地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であるもの

第二種

(1) 建築物の敷地の全部が第二種地区内にあり、かつ、その敷地が幹線道路

地区	<p>に2メートル以上接するものであって、建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地が設けられているもの</p> <p>(2) 建築物の敷地の全部が第二種地区内にあつて、建築物の床面積の合計が敷地面積に上限値2を乗じて得た面積以下であるもの</p> <p>(3) 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであり、かつ、その敷地が幹線道路に2メートル以上接するものであって、建築物の敷地のうち幹線道路境界線からの水平距離が2メートル以下の範囲内にある部分に空地が設けられているもの</p> <p>(4) 建築物の敷地が外環沿道特別用途地区の内外にわたるものであって、建築物の床面積の合計が外環沿道特別用途地区内に属する部分の敷地面積に上限値2を乗じて得た面積と外環沿道特別用途地区外に属する部分の敷地面積に上限値1を乗じて得た面積との合計以下であるもの</p>
----	---

備考1 「上限値1」とは、当該区域の容積率の上限の数値をいう。

2 「上限値2」とは、当該区域の容積率の上限から10分の10を減じた数値をいう。

3 「上限値3」とは、当該区域の容積率の上限から10分の20を減じた数値をいう。

(都市計画局建築指導部建築指導課)