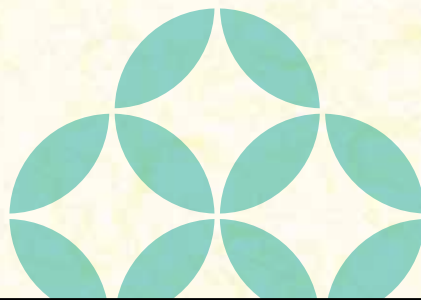




第3章

土地利用の計画

1	都市計画区域と区域区分・地域地区	26
2	用途地域	30
3	特別用途地区	34
4	高度地区	35
5	高度利用地区・特定街区	37
6	防火地域・準防火地域	38
7	生産緑地地区	40
8	駐車場整備地区	40



3-1 都市計画区域と区域区分・地域地区

■ 都市計画区域とは（都市計画法第5条）

都市計画区域とは、都市計画の対象となる土地の範囲のことです。都市の自然、社会条件及び人口・土地利用の動態等によって区域が定められ、指定は、都道府県が行います。

本市は、京都府が指定した区域の一つである京都都市計画区域に含まれています。



京都都市計画区域

本市（北部の一部を除く）のほか向日市、長岡京市、大山崎町の全域と久御山町、八幡市の一部が含まれ、総面積は51,397ヘクタール（うち、京都市域48,051ヘクタール）です。

準都市計画区域

都市計画区域外の区域で、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域について都道府県が指定するものです。準都市計画地域においては、用途地域や特定用途制限地域等の土地利用規制について都市計画に定めることができます。2013（平成25）年3月現在、本市域では指定されていません。

■ 区域区分（都市計画法第7条）

区域区分とは、都市計画区域内について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画に定める「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分のことであり、その区域線で示していることから「線引き」とも呼ばれています。

■ 市街化区域（都市計画法第7条2項）

市街化区域は、既に市街地となっている区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街地とすべき区域です。その区域内において様々な地域地区を定めることにより制限を行い、良好な環境の保全等を図りながら、積極的に都市計画事業が実施されます。

京都都市計画区域では、1971(昭和46)年の当初指定後、社会経済情勢の変化に対応して数次の変更を経て、2007(平成19)年11月に約16,811ヘクタール(うち京都市域約14,987ヘクタール)の市街化区域が指定されています。

■ 市街化調整区域（都市計画法第7条3項）

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域です。

市街化調整区域では、開発行為や建築行為等は原則として禁止されています。

京都都市計画区域では、約34,586ヘクタール(うち、京都市域約33,064ヘクタール)の市街化調整区域が指定されています。

■ 地域地区（都市計画法第9条）

地域地区とは、建築物等に必要な制限を行うことによって都市における適正かつ合理的な土地利用を実現しようとするものです。本市では、市街化区域において、土地利用計画の実現や良好な環境の保全等を図るため、様々な地域地区を定め、建築物の用途（用途地域等）、建築物の規模・形状（容積率、高度地区等）、建築物の構造（防火地域等）等の制限を行っています。

■ 都市計画区域外の地域

都市計画区域外の地域は、都市計画法に基づく土地利用の制限が一定規模以上の開発行為を除き行われていない地域であり、本市においては、左京区花背峠以北及び右京区嵯峨嵯原、嵯峨越畑、京北地域が該当しており、面積は約34,739ヘクタールあり、京都市域面積の約4割を占めています。

この区域外では、景観や森林・農地等の緑の保全に努めるとともに、豊かな自然環境や歴史・文化資源を観光資源としても活用していきます。

また、住民が快適に安心して生活でき、かつ、個性と魅力あふれるまちづくりを進めるため、都市基盤の整備とともに、市民農園等の制度を活用して、都市部との交流や連携を図ります。

京北地域

京北地域では、2007(平成19)年5月に「京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ」を策定し、以下の地域の将来像を実現するための第一歩として、建築物の制限等について、2008(平成20)年6月に「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」を制定しています。

地域の将来像

- 豊かな自然と共生し、ゆったりした暮らしを満喫できるまち
- 農林業等の安定した経済基盤が確立したまち
- 地域の自然・文化等をいかした交流や観光が育まれるまち
- 安心で安全に暮らすことができるまち



■ 京都市における都市計画区域と区域区分



3-2 用途地域

■ 用途地域（都市計画法第8条1項1号）

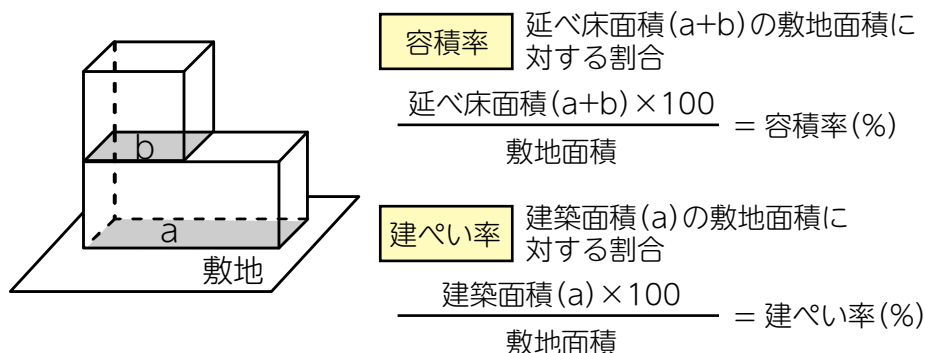
地域地区の根幹的な制度である用途地域は、都市計画マスタープランに定められた将来の土地利用の方針を踏まえ、市街地において住居、商業、工業その他の地域を適切に指定して都市機能の維持増進や居住環境の保全を図っています。具体的には12種類の用途地域があり、それぞれに建てられる建築物の用途等を定めています。

■ 容積率と建ぺい率

容積率とは、それぞれの地域にふさわしい大きさの建物が建てられるように定めるものです。

建ぺい率とは、敷地内にゆとりの空間をつくり、日照や通風を確保したり、防災性を確保するために定めるものです。

都市計画では、市街化区域での用途地域の指定と同時に定めています。



■ 敷地面積の最低限度

第一種及び第二種の低層住居専用地域において、敷地の細分化による過密化を抑制するとともに、敷地内に植栽可能な空地を持つ低層住宅市街地にふさわしい居住環境を確保するため、敷地面積の最低限度を定めています。

■ 建築物の高さの最高限度

同じく第一種及び第二種低層住居専用地域では、建築物の高さの最高限度を10メートルに定めています。

他にも建築基準法で用途地域ごとに前面道路の反対側からの距離や隣地境界線からの距離に応じた高さの限度を定めています。



市街化調整区域における建築のルール

本市では、市街化調整区域における建築のルールのうち、一部の区域を除き、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度及び建築物の各部分の高さの最高限度を定めています。

指定容積率と指定建ぺい率

容積率と建ぺい率は、用途地域を決定するときに、下の表にある建築基準法に定めるいくつかの数値の中から選択し、指定します。これを指定容積率、指定建ぺい率といいます。

用途地域	指定容積率(%)	指定建ぺい率(%)
第一種低層住居専用地域	50, 60, 80, 100 , 150, 200	30, 40, 50, 60
第二種低層住居専用地域	50, 60, 80, 100 , 150, 200	30, 40, 50, 60
第一種中高層住居専用地域	100, 150, 200, 300 , 400, 500	
第二種中高層住居専用地域	100, 150, 200, 300 , 400, 500	30, 40, 50, 60
第一種住居地域		50, 60 , 80
第二種住居地域		
準住居地域		60, 80
近隣商業地域		
商業地域	200, 300, 400, 500, 600, 700 , 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300	80
準工業地域	100, 150, 200, 300, 400 , 500	50, 60 , 80
工業地域	100, 150, 200, 300 , 400	50, 60
工業専用地域	100, 150, 200 , 300, 400	30, 40, 50, 60
無指定地域	50, 80, 100, 200 , 300, 400	30, 40, 50, 60 , 70

※太字については、京都市で定める数値(詳細については、P.32, 33参照)

京都市の用途地域の種類とその概要、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度(2013(平成25)年3月現在)

(の数値は本市における指定面積)

種類とその概要	イメージ	京都市で指定する 容積率/建ぺい率 敷地面積の最低限度
第一種低層住居専用地域 約3,550ha 低層住宅に係る良好な住居の環境の保護を目的とする地域。 マンションや小規模なお店を兼ねた住宅、診療所などが建てられます。		50/30 60/40 80/50 100/60 80㎡ 100㎡
第二種低層住居専用地域 約21ha 主として低層住宅に係る良好な住居の環境の保護を目的とする地域。 第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店などが建てられます。		80/50 100/60 80㎡ 100㎡
第一種中高層住居専用地域 約2,358ha 中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護を目的とする地域。 第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、大学や病院、床面積500㎡以下かつ2階以下のお店などが建てられます。		150/50 200/60 300/60
第二種中高層住居専用地域 約713ha 主として中高層住宅に係る良好な住居の環境の保護を目的とする地域。 第一種中高層住居専用地域で建てられるもののほか、床面積が1,500㎡以下かつ2階以下の事務所やお店などが建てられます。		200/60 300/60
第一種住居地域 約1,786ha 住居の環境の保護を目的とする地域。 第二種中高層住居専用地域で建てられるもののほか、床面積が3,000㎡以下のお店や事務所、ホテルなどが建てられます。		200/60 300/60

第二種住居地域 約1,272ha 主として住居の環境の保護を目的とする地域。 第一種住居地域で建てられるもののほか、床面積が10,000㎡以下のお店やカラオケボックスなどが建てられます。		200/60 300/60
準住居地域 約97ha 道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境の保護を目的とする地域。 第二種住居地域で建てられるもののほか、客席が200㎡未満の劇場などが建てられます。		200/60 300/60
近隣商業地域 約939ha 近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便の増進を目的とする地域。 遊技場や劇場などが建てられます。		200/80 300/80
商業地域 約998ha 主として商業その他の業務の利便の増進を目的とする地域。 近隣商業地域で建てられるもののほか、キャバレーなどの風俗店や、一定規模以上の工場などが建てられます。		300/80 400/80 500/80 600/80 700/80
準工業地域 約1,879ha 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を目的とする地域。 環境を悪化させるおそれのある工場を除き、ほとんどの建築物が建てられます。		200/60 300/60 400/60
工業地域 約1,306ha 主として工業の利便の増進を目的とする地域。 工場は建てられますが、学校や病院、ホテル、劇場などは建てられません。		200/60 300/60
工業専用地域 約68ha 工業の利便の増進を目的とする地域。 工場は建てられますが、住宅や学校、福祉施設、お店などは建てられません。		200/60

3-3 特別用途地区（都市計画法第8条1項2号）

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護など、特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完するものとして定める地域地区です。地区内の具体的な制限については、建築基準法の規定（建築基準法第49条）により、地方自治体の条例で定められます。

■ 特別用途地区指定図



- 特別工業地区（原谷・西陣）
- 娯楽・レクリエーション地区（太秦・西京極・淀）
- 京都御苑国際文化交流促進・歴史的環境保全地区
- 職住共存特別用途地区
- 御池通沿道特別商業地区
- 岡崎文化芸術・交流拠点地区

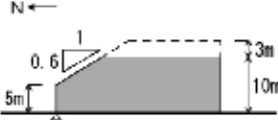
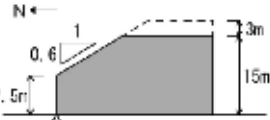
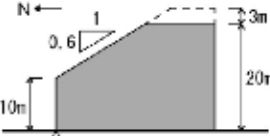
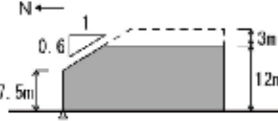
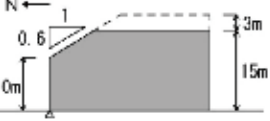
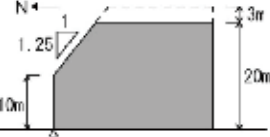
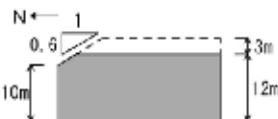
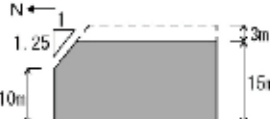
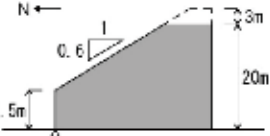
3-4 高度地区（都市計画法第8条1項3号）

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地域地区です。

本市では、2007(平成19)年に、新景観政策として全市的な見直しを行い(53ページ参照)、最高限度を10メートル、12メートル、15メートル、20メートル、25メートル、31メートルの6段階(16種類)設けています。(本市では、建築物の高さの最低限度は定めていません。)



■ 高度地区の制限

高度地区の制限	10m高度地区	15m第1種高度地区	20m第2種高度地区
			
	12m第1種高度地区	15m第2種高度地区	20m第3種高度地区
			
	12m第2種高度地区	15m第3種高度地区	20m第4種高度地区
			
			20m第5種高度地区
			(注) 20m第5種高度地区内の工場等は、() 内の数値まで建築可能
	12m第3種高度地区	15m第4種高度地区	25m高度地区
			
	12m第4種高度地区	20m第1種高度地区	31m高度地区
			

※破線で示す範囲は、塔屋等の部分の高さを示しています。

3-5 高度利用地区・特定街区

■ 高度利用地区（都市計画法第8条1項3号）

高度利用地区は、市街地における都市空間を有効に利用し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度及び容積率の最高・最低限度等を定める地域地区です。

■ 特定街区（都市計画法第8条1項4号）

特定街区は、市街地の整備改善を図るため、街区の整備又は造成が行われる地区について、建築物の容積率、壁面の位置、高さの最高限度等を定める地域地区です。

■ 高度利用地区・特定街区指定図



■ 高度利用地区の建築制限

	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度	建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置 の制限
京都駅南口地区	700%	300%	50%	300㎡	有
山科駅前地区	600%	200%	60%	200㎡	無
太秦東部地区	330%	200%	70%	300㎡	有

■ 特定街区の建築制限

	容積率 最高限度	高さの 最高限度	壁面の位置 の制限	その他
京都駅 地区 A地区	535%	12～60m	有	有効定地の確保等
B地区	600%	25～45m	有	

3-6 防火地域・準防火地域（都市計画法第8条1項5号）

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域地区で、建築基準法（第61条から第67条）の建築物の防火上の構造制限がかかります。

なお、防火地域及び準防火地域外の市街地でも、建築基準法（第22条）や伝統的景観保全地区※に指定された区域内では、防火上の構造制限がかかります。

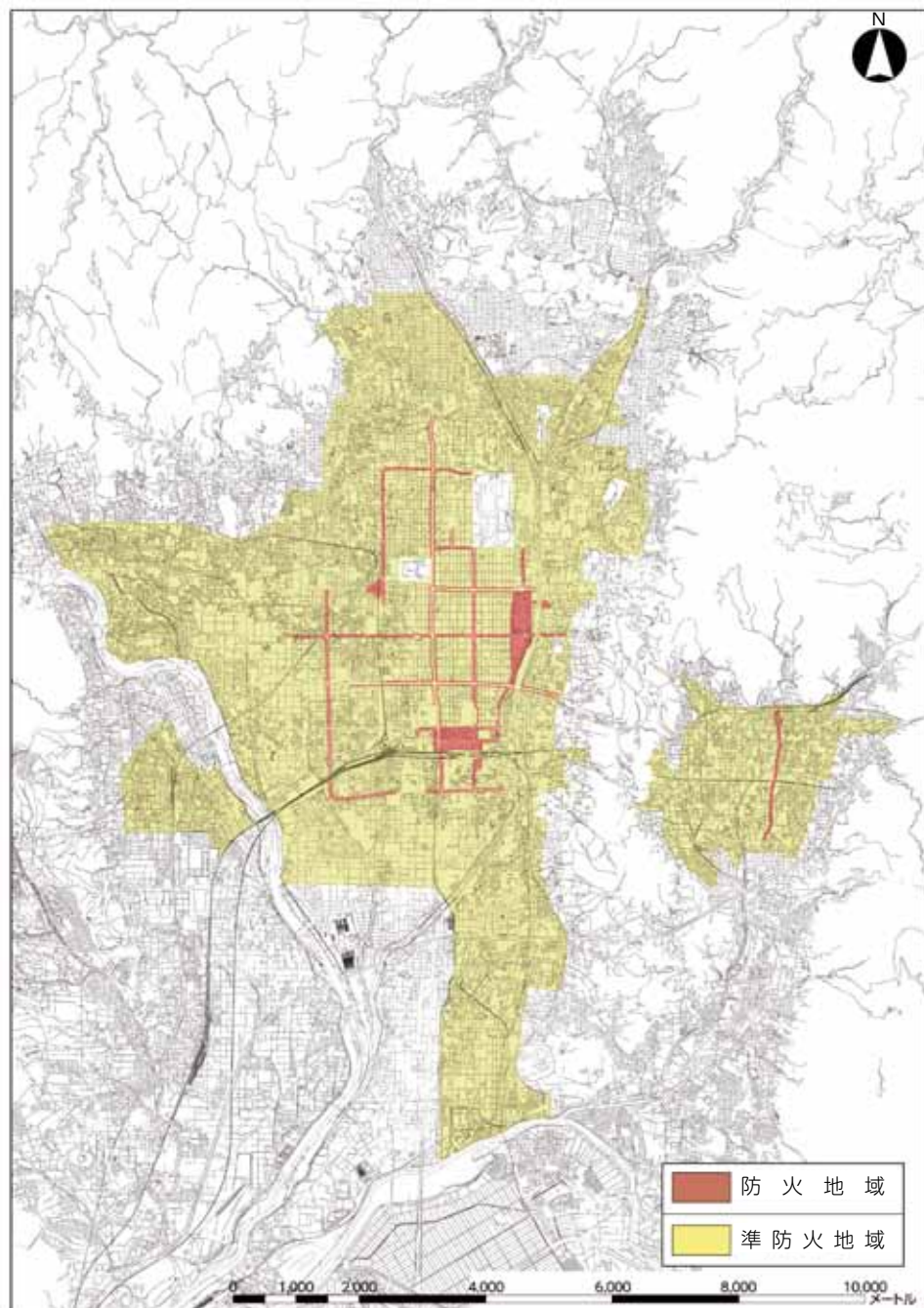
伝統的景観保全地区



※「京都市伝統的景観に係る防火上の措置に関する条例」の第3条に基づき指定された地区をいい、2003（平成15）年に「祇園町南側，小松町の一部」が指定されています。



■ 防火地域・準防火地域指定図



3-7 生産緑地地区（都市計画法第8条1項14号）

生産緑地地区は、市街化区域内で一定の要件に該当する農地を都市計画に定め、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成と将来公共施設等の敷地として保全する地域地区です。

■ 生産緑地地区



2013(平成25)年3月末現在、約643.70ヘクタール(2,227地区)を指定しています。

3-8 駐車場整備地区（都市計画法第8条1項8号）

駐車場整備地区は、自動車が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し円滑な道路交通を確保する必要がある区域です。2010(平成22)年6月の「京都市駐車施設に関する基本計画」と「京都市駐車場整備地区における駐車場整備計画」の改定を踏まえて、2011(平成23)年5月に京都市駐車場条例を改正しました。この改正により、駐車需要に応じた駐車施設の適切な配置を図るとともに、歩くことを中心としたまち及び暮らしを目指して、一定規模の建築物に駐車場の配置を義務付けている付置義務駐車場制度をこの目的に沿うよう見直しました。

■ 駐車場整備地区



付置義務駐車場制度見直しの概要

・建築物用途の細分化

建築物用途に見合った駐車台数を義務付けるため、用途を細分化しました。

・付置義務基準の見直し

駐車場1台当たりの建築物の床面積を見直しました。

例：商業地域に商業施設を建築する場合

床面積200平方メートルに1台⇒床面積300平方メートルに1台

・建築物の規模の見直し

付置義務駐車場の対象となる建築物の面積を見直しました。

例：商業地域に商業施設を建築する場合

床面積1,500平方メートル以上⇒床面積2,000平方メートル以上

・駐車場整備地区における隔地制度の緩和

建築物の敷地外に付置義務駐車場を確保する隔地駐車場制度について、適用条件である建築物から駐車施設までの距離制限を見直し、駐車場整備地区の建築物に限り、その距離を200メートルから500メートルに延長しました。

・歴史的都心地区の設定

烏丸通、河原町通、御池通及び四条通に囲まれた地区を歴史的都心地区と位置付け、自動車流入の抑制に関する施策を実施することになりました。

隔地駐車場を同地区外で確保していただくことにより、駐車施設の配置誘導を図っています。

・公共交通利用促進策による付置義務台数の引き下げ

本市では、商業や業務機能が集積する鉄道駅などの公共交通拠点の周辺において、より一層都市の活力を向上させるため、商業、業務機能の更なる集積や向上を目指しています。

その取組の一環として、駐車場条例は鉄道駅から半径500メートル程度の範囲内に位置する建築物を対象に、公共交通機関の利用促進に資する取組（公共交通機関利用者へのサービスの付与など）を実施される場合、付置義務駐車場の台数を引き下げることができる規定を設けています。