

○京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例

平成20年6月20日 条例第8号
平成29年11月16日 条例第10号
平成30年3月29日 条例第66号
令和7年3月27日 条例第54号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（以下「法」という。）第68条の9第1項の規定に基づき、京北区域（旧京北町の区域の編入の日前の同町の区域をいう。以下同じ。）内における建築物の敷地及び構造に関する制限に関し必要な事項を定めるものとする。

(適用区域)

第2条 この条例の適用区域は、法第6条第1項第3号の規定に基づき京都府知事が指定する区域のうち京北区域とする。

(定義)

第3条 この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（以下「令」という。）において使用する用語の例による。

2 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) 容積率 法第52条第1項に規定する容積率をいう。
- (2) 接地位置 建築物が周囲の地面と接する位置をいう。この場合において、次のいずれかに該当するときは、それぞれ次に掲げる位置において建築物が周囲の地面と接するものとみなす。
 - ア 建築物の部分で地面の上部に張り出しているもの（柱その他これに類するもののみで地面に接しているものを含み、軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するものにあつては、別に定めるものに限る。）があるとき 当該張り出している部分の地面に対する水平投影の外周線が地面と接する位置
 - イ 建築物の周囲に当該建築物と一体的な構造のからぼりがあるとき 当該からぼりの周壁が当該からぼりの外側の地面と接する位置
- (3) 建蔽率 法第53条第1項に規定する建蔽率をいう。

(容積率)

第4条 建築物の容積率は、10分の20以下でなければならない。

- 2 斜面又は段地である建築物の敷地で、その高低差が3メートルを超えるものにおいては、法第52条第3項に規定する地盤面は、接地位置のうち最も低い位置の高さにおける水平面とする。
- 3 建築物の敷地が京北区域と京北区域以外の建築物の容積率に関する制限を受ける区域にわたるときは、当該建築物の容積率は、当該各区域内の建築物の容積率の限度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以下でなければならない。
- 4 次の各号のいずれかに該当する建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、前3項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする。ことができる。
 - (1) 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
 - (2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第24条に規定する建築物で、同条に規定する基準に適合するもの
 - (3) その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物
- 5 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、京都市建築審査会の同意を得なければならない。

(建蔽率)

第5条 建築物の建蔽率は、10分の6以下でなければならない。

- 2 建築物の敷地が京北区域と京北区域以外の建築物の建蔽率に関する制限を受ける区域にわたるときは、当該建築物の建蔽率は、当該各区域内の建築物の建蔽率の限度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以下でなければならない。
- 3 前2項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの内にある建築物にあつては、第1項に定める数値に10分の1を加えたものをもって同項に掲げる数値とする。
- 4 前3項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
 - (1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
 - (2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの
- 5 前条第5項の規定は、前項第2号の規定による許可をする場合について準用する。

(建築物の各部分の高さ)

第6条 高さが20メートルを超える部分を有する建築物の各部分の高さは、当該各部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20メートルを超える部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20メートルを加えたもの以下でなければならない。

2 前項の場合において、建築物の敷地が公園(都市公園法施行令第2条第1項第1号に規定する都市公園を除く。)、広場、水面その他これらに類するものに接するときは、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

3 第1項の場合において、建築物の敷地の地盤面(令第2条第2項に規定する地盤面をいう。以下同じ。)が隣地の地盤面(隣地に建築物がない場合にあつては、当該隣地の平均地表面)より1メートル以上低いときは、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

4 前3項の規定は、高架の工作物内に設ける建築物で、市長が周囲の状況により交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、適用しない。

(一の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第7条 法第86条第1項の規定による認定を受けている同項に規定する1又は2以上の建築物に対する前3条の規定の適用については、当該認定に係る一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。

2 法第86条第2項の規定による認定を受けている一定の一団の土地の区域内に存することとなる各建築物に対する前3条の規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

3 前2項の規定は、法第86条の2第1項の規定による認定を受けている建築物について準用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第8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。)で、第4条から第6条までの規定に適合しないものについて大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途の変更をする場合においては、これらの規定は、適用しない。

2 基準時に現に存する建築物(現に建築の工事中のものを含む。)で、第4条第1項又は第3項の規定に適合しないものについては、これらの規定にかかわらず、次に掲げる要件のいずれにも該当するときは、増築又は改築をすることができる。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に令第2条第1項第4号に規定する専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(以下「自動車車庫等」という。)の用途に供するものであること。

(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の5分の1(改築の場合において、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の5分の1を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計)を超えないものであること。

(適用除外)

第9条 公益上必要な建築物で、市長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については、その許可の範囲内において、第4条から第6条までの規定は、適用しない。

2 第4条第5項の規定は、前項の規定による許可をする場合について準用する。

(許可の条件)

第10条 市長は、この条例の規定による許可をする場合において、建築物又は建築物の敷地を交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができる。

(委任)

第11条 この条例において別に定めることとされている事項及び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12条 第4条第1項若しくは第3項、第5条第1項若しくは第2項又は第6条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、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、500,000円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

3 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、第1項の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、同項の刑を科する。

附 則

この条例は、市規則で定める日から施行する。

(平成20年7月4日規則第25号で平成21年1月1日から施行)

附 則（平成29年11月16日条例第10号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成30年3月29日条例第66号）

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（令和7年3月27日 条例第54号）

（施行期日）

この条例は、令和7年4月1日から施行する。