

市街化調整区域のギモン

新築はできる？お店はできる？

京都市は、市街化調整区域を「緑豊かなエリア」とし、
農林業や産業等の振興により、
地域の生活・文化等を維持・継承することを目指しています。

新築や建替えはできないの？

のどかな地域で暮らしたい！

お店はできる？

問合せ・申請窓口
京都市都市計画局都市景観部開発指導課
T E L : 075-222-3558
<参考>京都市 開発許可制度の手引

京都市 開発許可制度の手引

検索



京都市
CITY OF KYOTO

京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。



京都市
CITY OF KYOTO

令和2年9月発行 京都市印刷物第024332号



市街化調整区域ってなに？

○市街化調整区域は、無秩序な市街化を防止するため「市街化を抑制する区域」として、建物の新築、建替え、用途の変更等についても厳しく制限されています。



市街化調整区域には建物を建てられるの？

○市街化調整区域では、建築行為が制限されますが、要件を満たし、許可を受ければ、建築できる場合があります。（都市計画法の審査の後に、別途、建築基準法の確認申請が必要です。）

○建築できる一般的な建物等は、下記のとおりです。



市街化調整区域に許可等を受けて建築できる建物

新築

○農林漁業者用住宅（手引P.192）
農林漁業を営む方が居住する建物

○分家住宅（手引P. 214）
既に集落に居住する世帯の家族(分家)が居住する建物



増築・改築

○車庫・物置等（手引P. 194）
既存の建物の敷地内に建築する車庫、物置これらに類する附属建築物（建替え前の延べ床面積の合計の1.5倍以下に限る。）

○住宅の建替え（手引P. 211）
建替え前*の延べ床面積の合計の1.5倍以下、又は175㎡以下のもの（1.5倍を超えても175㎡以下であれば建て替えられる可能性があります。）
※ 市街化調整区域への編入時点（昭和46年12月28日）又はその後許可を受けて建築された時点

用途の変更

○併用住宅 既存の住宅の一部を店舗等と併用する建物（手引P. 194）
・周辺住民のための日常生活物品の販売等のための店舗等
・調整区域居住者が自ら営むもの

○空き家の活用（手引P. 218）
集落の空き家等を移住・定住者用の住宅としたり、一定規模の建替えもできます。

住宅

店舗等

○店舗・飲食店等（手引P. 199）
周辺住民をサービス対象としたもので、それに見合った規模の建物（事例：手引P. 200）コンビニエンスストアなども建てられる場合があります。

○農産物等の処理・貯蔵・加工に係る建築物（手引P. 200）
周辺で生産される農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物

公共施設等

○学校・幼稚園・保育所（手引P. 199）
大学、専修学校、各種学校及び私立を除く学校等

○診療所（手引P. 199）
主として、周辺に居住する方が利用する診療所や助産所

○社会福祉施設（手引P. 199）
・通所系施設（主として、周辺に居住する方が利用するデイサービス等の施設）
・特別養護老人ホーム

宿泊施設

○民泊
既存住宅を活用し、住宅宿泊事業法に基づく民泊を開業できます。

○農家民宿
客室33㎡未満の小規模なもので、一定の要件（一定規模の農家経営面積で、家主居住型であることなど）のもと、既存住宅を活用し、農林漁業者体験民宿を営むことができます。

<参考>京都市 開発許可制度の手引

京都市 開発許可制度の手引

検索

これらは一般的な事例であり、道路幅員等の各種要件を満たさない場合は、許可が得られないことや、案件によっては審査に日数を要することがございます。まずは窓口までご相談ください。

令和2年7月～

市街化調整区域の空き家を活用した新しい基準ができました！

空き家を手離して、
新たな人に住んでほしいのだが・・・



郊外の緑豊かな地域に
移って、広い一軒家に
住みたい・・・

このままでは、また、
空き家が増えてしま
う・・・



移住希望者から
相談を受けてい
るのだが・・・



新しい方は
どんな人かな



空き家を活用し、移住・定住者用の住宅へ用途変更・建替えができます。

※要件については、京都市開発審査会付議基準10（手引P.218）を参照してください。

NEW