

建築審査課でよくいただくご質問と回答

1 はじめに

この資料では、建築審査課でよくいただくご質問について記載しております。

用途地域、建蔽率、容積率などの指定は「[京都市都市計画情報等検索ポータルサイト](#)」から確認することができます。

各制限の概要は、「都市計画制限のあらまし」、「不動産取引の重要事項説明に関連する建築基準法の基礎知識」を御覧ください。

○(A) [京都市都市計画情報等検索ポータルサイト](#)

<https://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/cityplanning/portal/>

次の方法でお調べください。

① 「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」を開く。

② 「都市計画」をクリック。

※サイトの利用方法は、利用条件の最下段の「[本システムのご利用方法](#)」をクリック。

○(B) 都市計画制限のあらまし

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000020250.html>

○(C) 「不動産取引の重要事項説明に関連する建築基準法の基礎知識」(近畿建築行政会議)

<http://kinki-cba.jp/information/2021/12/08-105015.html>

2 建蔽率

(1) 特定行政庁が指定した角地における緩和

建蔽率の緩和規定のうち、特定行政庁が指定した角地については、次の PDF ファイルをご確認ください。

本緩和規定では、風致地区で規定された建蔽率については緩和されませんのでご注意ください。

角地緩和関係条文等

[角地緩和関係条文等 \(PDF 形式, 103.66KB\)](#)

3 最低敷地面積

(1) 最低敷地面積

ア 建替え時の最低敷地面積の取扱い

建替え時に敷地面積が、最低敷地面積を下回る場合の取扱いについては、次の PDF をご確認ください。

建替え時の最低敷地面積の取扱い

[建替え時の最低敷地面積の取扱い \(PDF 形式, 389.11KB\)](#)

(参考 1) 用途地域容積率により一律に指定がされています。

第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域で、容積率の指定が 100%の区域	80 m ²
第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域で、容積率の指定が 80%以下の区域	100 m ²

4 条例による制限

(1) 京都市建築基準条例による制限

京都市域においては、京都市建築基準条例による規制があります。

なお、京都府建築基準条例の規定は適用されません。

○京都市建築基準条例

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000165372.html>

条例に関し、よくご質問をいただく条文の解説は下記の通りです。

ア すみ切(条例第3条 道路の角にある敷地内の建築制限)

道路が屈曲する角又は道路が交わる角でいずれの幅員も6メートル未満の場合に適用されます。詳細は、次のPDFファイルを御覧ください。

すみ切(条例第3条 道路の角にある敷地内の建築制限)

[すみ切 \(条例第3条 道路の角にある敷地内の建築制限\) \(PDF形式, 166.57KB\)](#)

イ 路地状敷地(条例第5条 路地状部分の建築制限等, 条例第9条)

幅員が8メートル未満の路地状(道路付近が狭く、奥が広がった形状で、「旗ざお敷地」と言われる場合もある。)の部分のみで道路に接する建築物の敷地に適用されます。詳細は、次のPDFファイルを御覧ください。

路地状敷地(条例第5条 路地状部分の建築制限等, 条例第9条)

[路地状敷地 \(条例第5条 路地状部分の建築制限等, 条例第9条\) \(PDF形式, 371.51KB\)](#)

ウ がけ条例(条例第7条 がけ付近の建築制限)

高さ2mを超えるがけ付近において適用されます。詳細は次のホームページをご確認ください。

がけ条例(条例第7条 崖付近の建築制限)

[がけ条例 \(条例第7条 崖付近の建築制限\) \(PDF形式, 686.80KB\)](#)

エ 大規模建築物の敷地と道路との関係

建築物の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が1,000平方メートルを超える場合において適用されます。

大規模建築物の接道(条例第6条 大規模建築物の敷地と道路との関係)

[大規模建築物の接道 \(条例第6条 大規模建築物の敷地と道路との関係\) \(PDF形式, 184.40KB\)](#)