１１号条例のご紹介

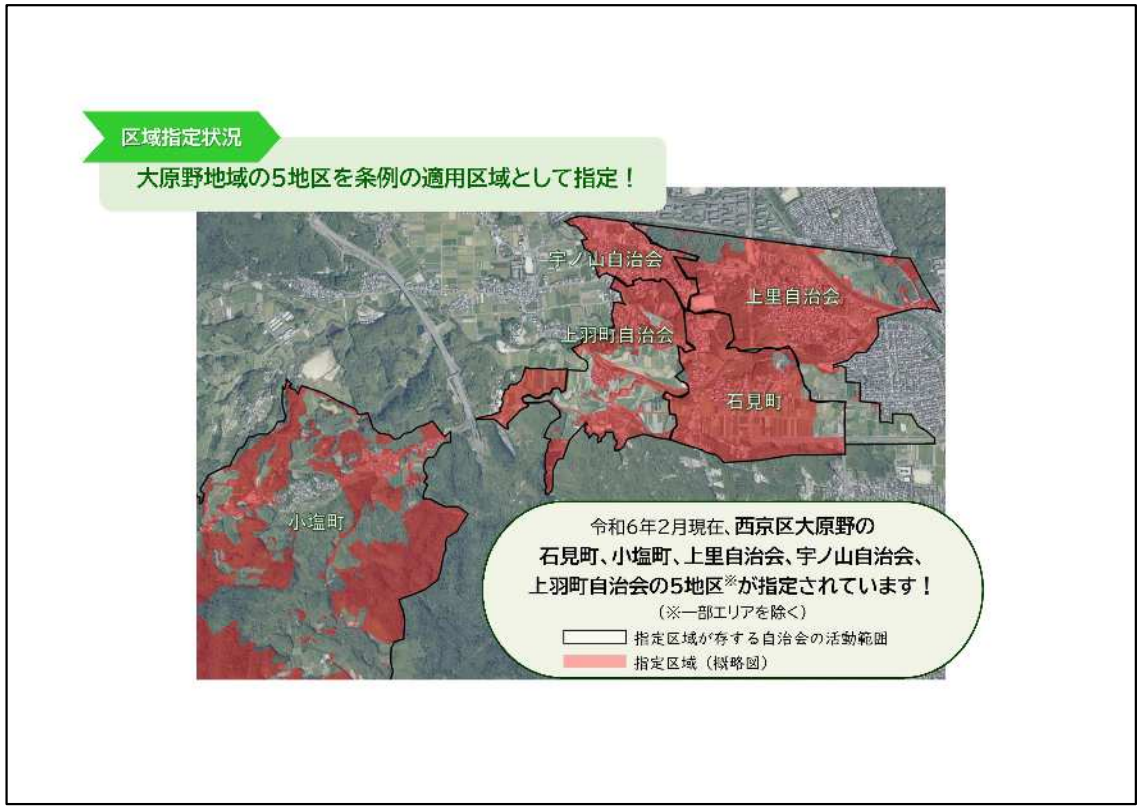
- 今回は大原野地域に移住・定住をしていただき、のびのびライフを始めていただくための、具体の土地の活用方策を御紹介します。

- 都市計画制限の厳しい市街化調整区域の大原野地域において、一定条件をクリアすれば、これまでのような、農業従事者向けの住宅に限定したり、既存の農家用住宅の利活用と言ったものではなく、地区全体で住宅の戸数が増えるよう、農業従事者ではなく普通のサラリーマンでも新築で家が建てられたり、分譲住宅の建築が可能となる条例が制定されました。

- それでは、お手元の資料に基づき、御説明させていただきます。
- お手元に、リーフレット２種類と、少し厚みのあるパンフレットがあろうかと存じます。
- なお、本日の説明につきましては、都市計画の基本的な部分は割愛させていただく形でお話をさせていただきます。
- まずは、カラー写真のリーフレットの方から説明いたします。
- 「のびのびライフはじめませんか？」とキャッチフレーズを掲げて、大原野地域への移住・定住を検討される方々に向けた冊子を作成しました。
- 『大原野地域の市街化調整区域で、住宅の新築が可能になりました！』ということで、具体的には、京都市において、これを可能にする条例、通称：１１号条例を令和４年３月に制定しました。
- しかし、西京区大原野地域の、どこでも、どんな土地でも、というわけではなく、一定の制約条件は存在します。このあと説明していきます。

- リーフレットを開いていただくと、左側に、「大原野ってどんなところ？」、そして「町なかに近く便利な大原野」と題して、大原野の魅力をＰＲしています。

- 移住・定住を考えておられる方向けのリーフレットなので、まずここで、大原野地域のすばらしさをアピールしています。



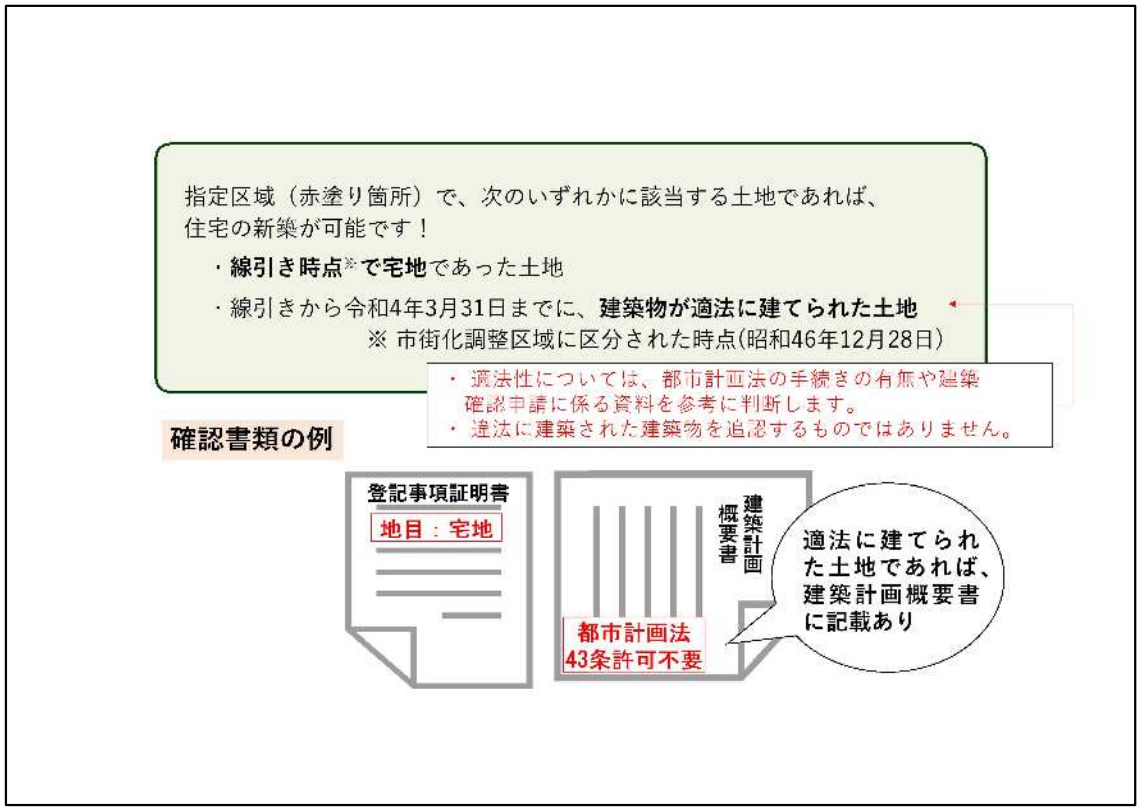
- リーフレット右側を御覧ください。

- 先ほどの１１号条例の説明に戻るのですが、この１１号条例を活用して住宅を新築するためには、その前提として、自治会等からの申し出により、自治会内の住民の合意のもと、条例の適用地区としての区域の指定が必要になります。

- この辺りの区域指定の内容については、お手元の資料のうち、少し厚みのある１１号条例のパンフレットに記載していますので、また御参照ください。

- この区域指定の状況については、現在、大原野地域において、航空写真にて赤塗りした、大原野石見町、小塩町、上里自治会、宇ノ山自治会、上羽町自治会エリアの、計５地区が指定されています。

- この指定区域において、次のスライドに掲げるいずれかに該当する土地であれば、住宅の新築が可能となります。



- １つ目は、「線引き時点、つまり大原野地域が市街化調整区域に区分された昭和46年12月28日時点で、宅地としての実態を伴って利用されていた土地」
- もう１つは、「線引き時点から、この条例ができた令和４年３月31日までに、建築物が適法に建てられた土地」
- この２つの条件のいずれかに該当する土地であれば、住宅の新築が可能となります。

- 続いて、薄いほうのリーフレットで、「市街化区域周辺の集落のための条例ができました。」をご覧ください。

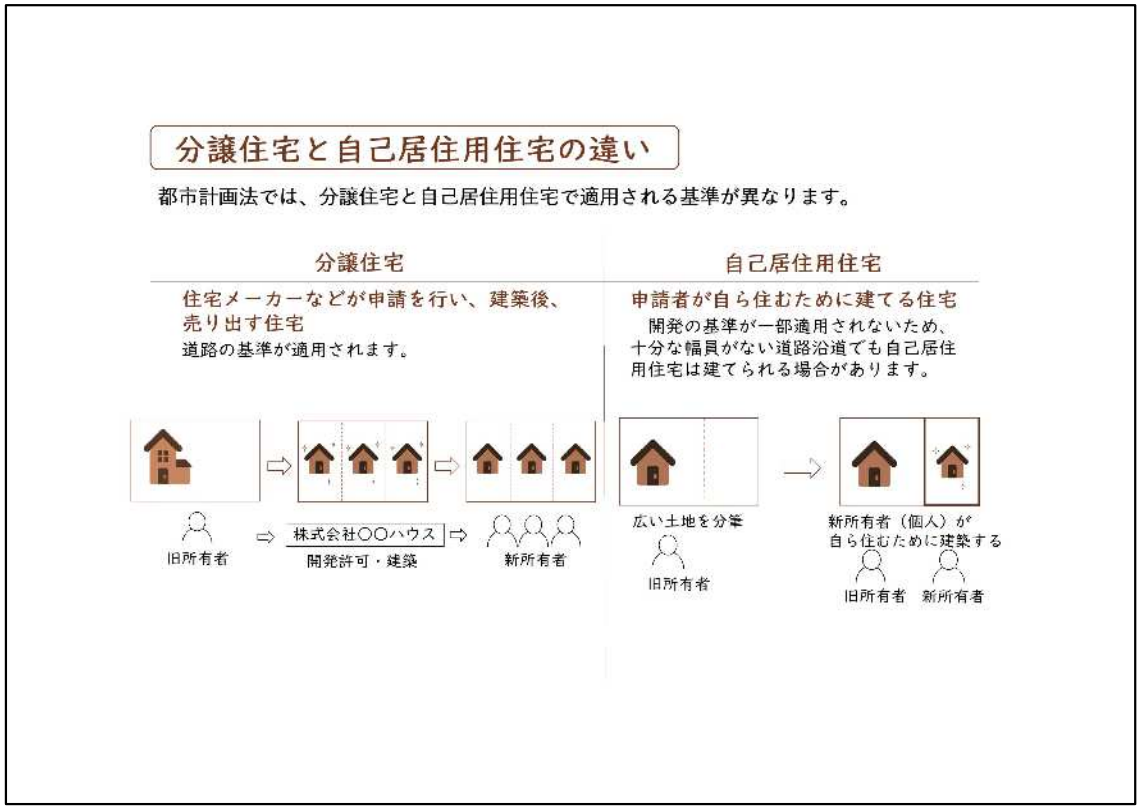
- 区域指定されたら、市街化調整区域でも一定条件のもとで、誰もが戸建て住宅の新築等ができるようになります。そこで、条例活用をイメージいただくために、モデルケースを３ケース用意しました。

- まず、モデルケース①ですが、開発の基準を満たしていて、『十分な幅員のある』道路沿道では、『分譲住宅』が建てられるようになります。

- 次に、モデルケース②ですが、広い既存の住宅の土地を分けて、『自己居住用住宅』が建てられるようになります。

- そして、モデルケース③ですが、用途の変更ということで、農家用住宅を、属人性を外して、賃貸住宅としたり、周辺住民を対象とした店舗等との兼用住宅が建てられるようになります。

- 次のスライド以降で、用語の定義も含め、もう少し説明を深めていきます。



- 御覧のリーフレットで、次のページの下の欄を御覧ください。

- 先ほどの説明で、『分譲住宅』と『自己居住用住宅』の説明をいたしましたが、その違いを説明いたします。

- 『分譲住宅』とは、ハウスメーカーや不動産業者などが、開発等の申請を行い、建物を建築した後に、仲介を行って売り出す住宅のことで、この場合は、一般的な開発行為と同様に、開発審査基準等で定める道路の基準が適用されます。

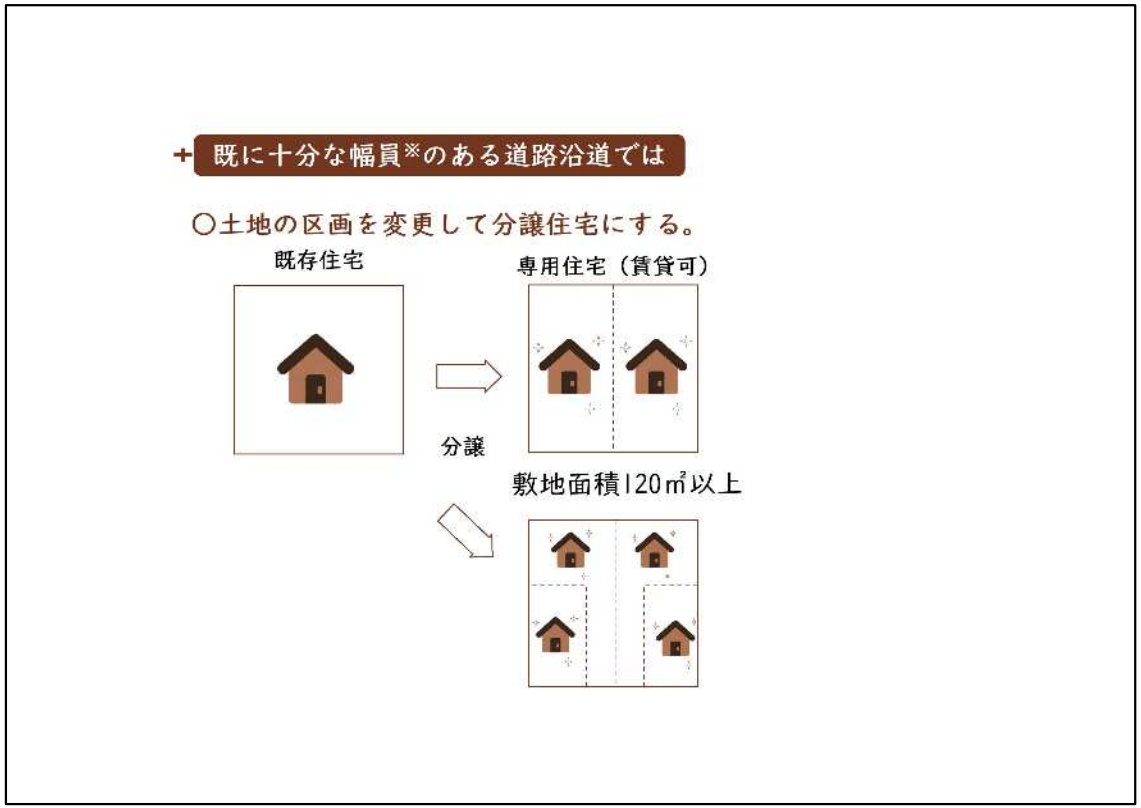
- 一方で、『自己居住用住宅』とは、申請者、つまりは移住等をしてここに住もうとされるかたが、自ら建築主となって建てる住宅のことで、この場合は、道路の基準を一部適用しなくてもよく、十分な幅員がない道路沿道でも、基本的に自己居住用住宅の建築が可能となります。

- 次の説明に移ります。リーフレットのこのページの上の方の『条例の指定区域内でできること』の説明をいたします。

- まず、『新築・改築』ということで、最もよくあるパターンかと思いますが、離れや蔵があるような、広い宅地の一部を分割して、『自己居住用住宅』を建てることができます。

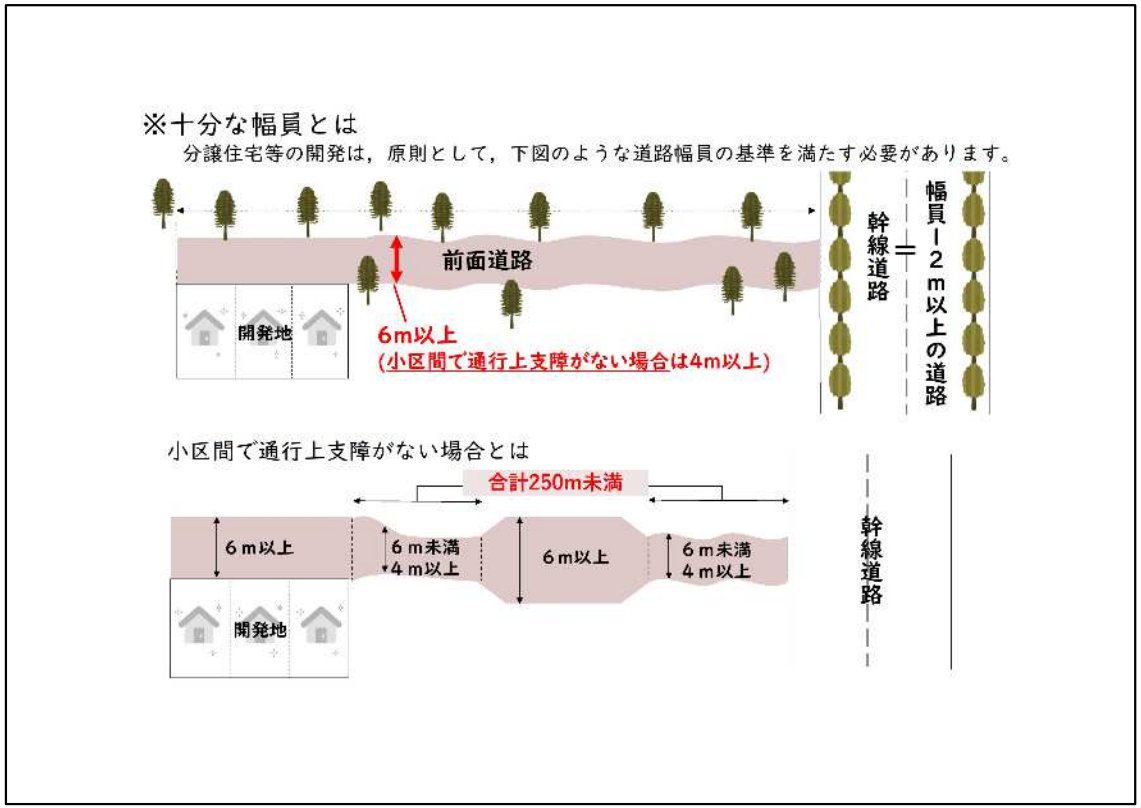
- それから、『用途の変更』ということで、農家用住宅など、通常簡単に売買できないものを、誰でも住める住宅としたり、建替えて周辺住民を対象とした『店舗兼用住宅』にすることができます。

- なお、11号条例を適用して、単独の店舗を建築することはできませんので御注意ください。

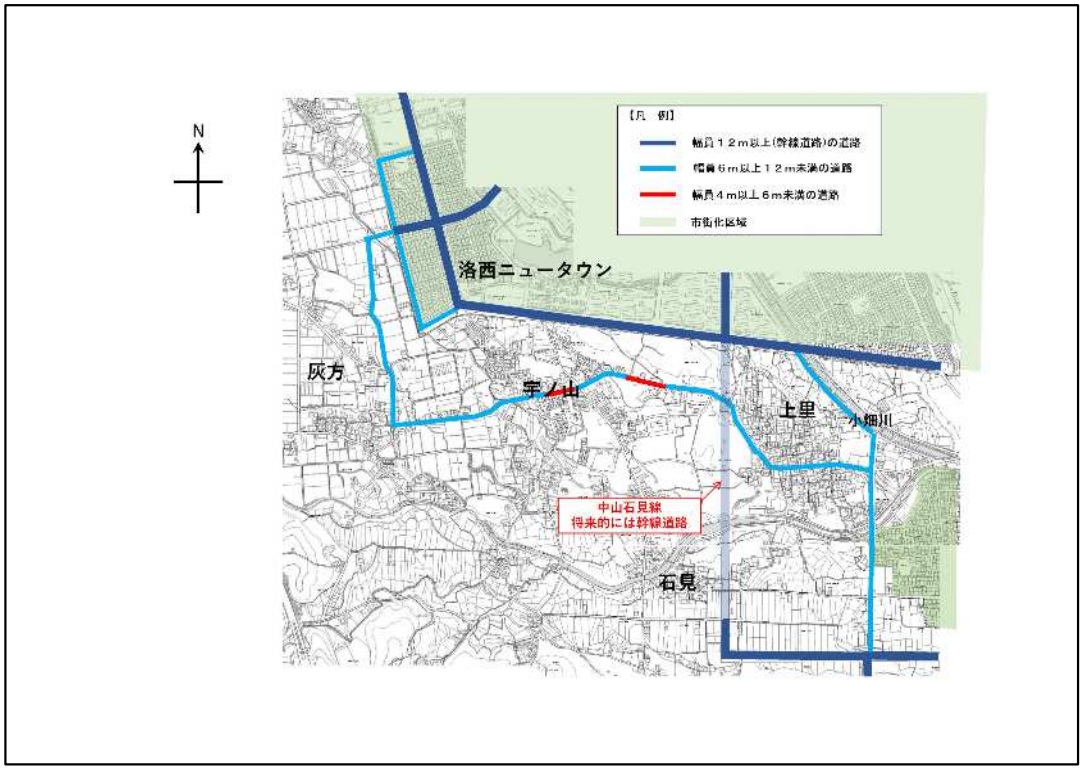


・　そして、さらに、既に十分な幅員のある道路沿道では、土地の区画を変更して、分譲住宅にすることができます。賃貸住宅にすることも可能です。

・　また、一敷地の面積が１２０㎡以上であれば、３区画、４区画以上に土地を分割して、分譲住宅にすることも可能です。



- ここで、『十分な幅員』について説明いたします。
- 『分譲住宅』を建てる場合には、先ほど説明したように、「道路の基準」が適用されます。
- 原則として、上の図のような、前面道路の幅員を満たす必要があります。
- 具体的に説明しますと、計画地から『幹線道路』と呼ばれる、幅員12メートル以上の道路までの道が、ずっと幅員６メートル以上で続いていることが必要となります。
- しかし、一部分だけ６メートルを下回っているけれども、それが小区間で通行上支障がない場合は、緩和基準があります。
- 下の図をご覧ください。幹線道路に至る道のうち、「幅員６メートルはないが、４メートル以上はある」という部分が一部あり、それを積み上げて計250メートル未満であれば、緩和基準を適用でき、「道路の基準」を満たすものとして、分譲住宅を建てることができます。



- 大原野東部地域でケーススタディを行ってみます。

- 京都市の道路台帳のデータを参考に作成しましたので、あくまでも参考の数値ですが、濃い青色の道が幅員12メートル以上の幹線道路です。

- 水色の道が幅員６メートル以上の道路です。６メートル以上の道路はもっとたくさんありますが、この通りを例に説明します。一部赤色のところは、６メートル未満ですが４メートル以上はある道です。

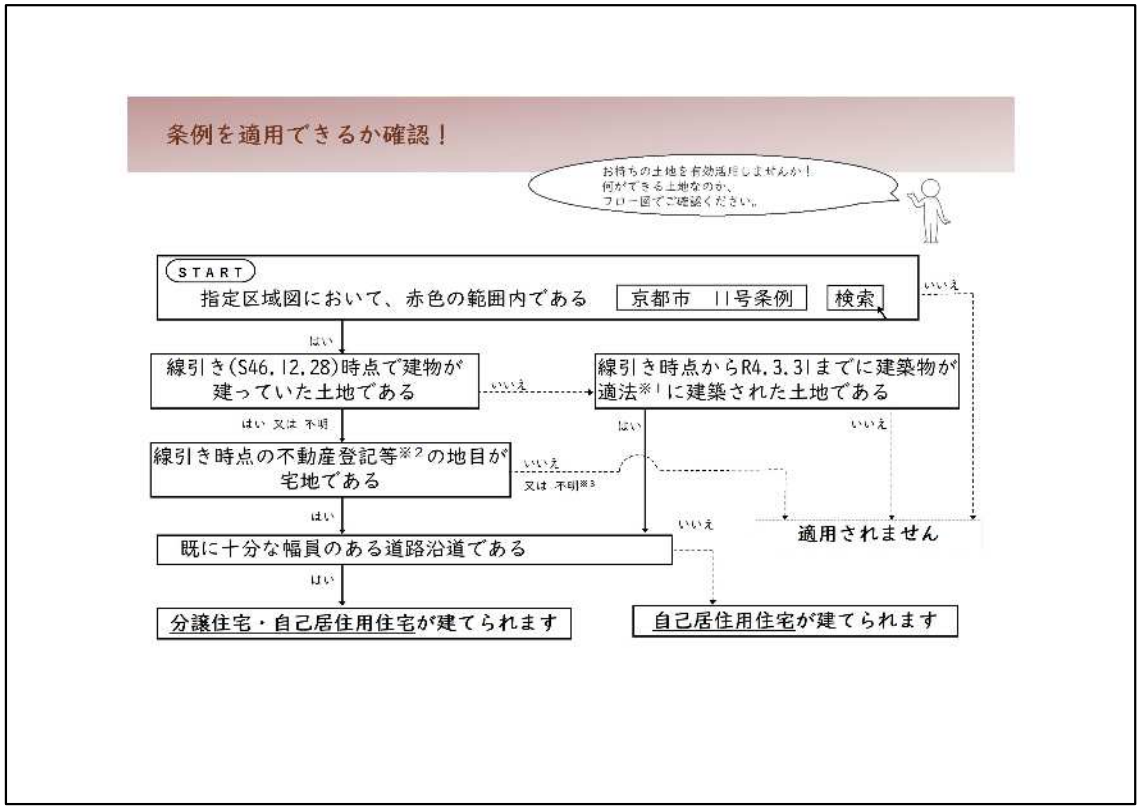
- 濃い青色の幹線道路に出るまで水色の道が続いている土地であれば、分譲住宅が建てられます。一部４メートル未満の赤色の部分があっても計２５０メートル未満である土地であれば、分譲住宅が建てられます。

- 水色や赤色の道路は、スライドでお示しした箇所以外にももっとたくさんありますので、具体の建築をお考えの際には、道路台帳等で幅員をご確認いただきますようお願いします。

- 将来的に中山石見線が開通した際には、対象となる土地がより増えると予想されます。

- また、このような幅員がない沿道の土地であっても、先ほど申しましたとおり、自己居住用住宅の建築であればできるかもしれません。

- 細かい解釈については、具体の事例とともに、開発指導課の窓口までご相談ください。



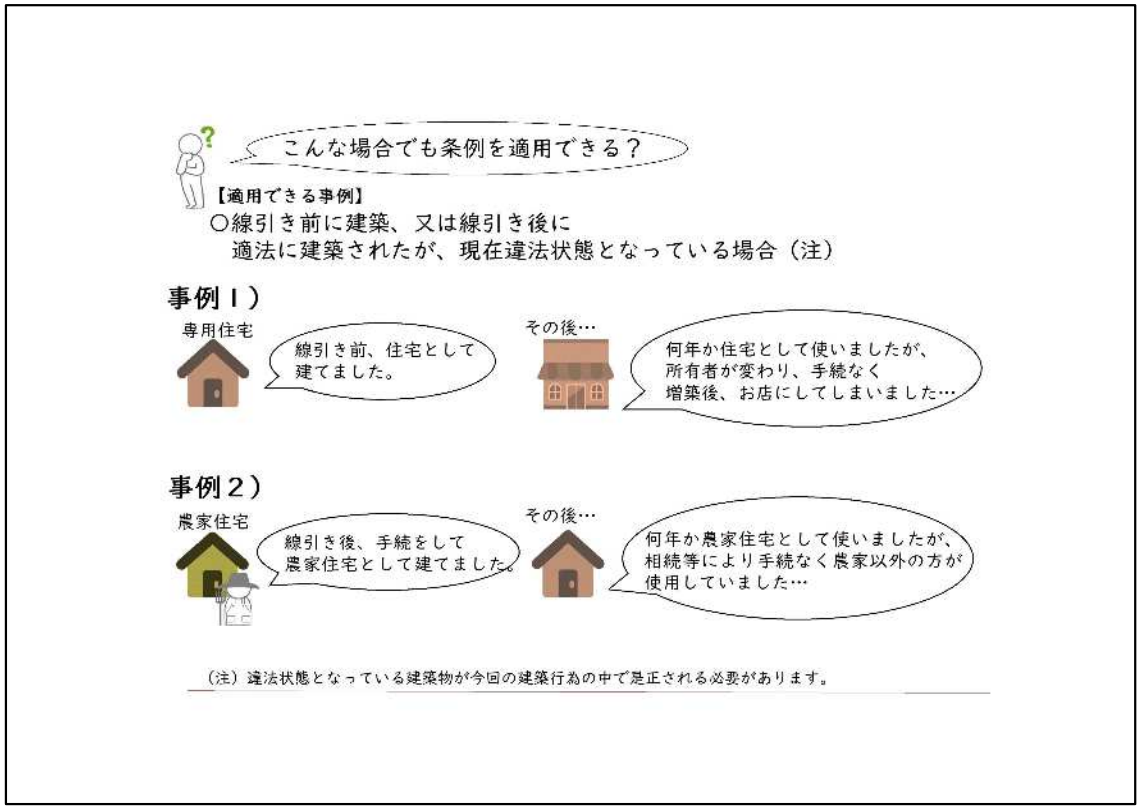
- リーフレット３ページ目を御覧ください。条例を適用できるか確認するためのフロー図を掲載しております。

- 具体の物件が出てきた場合には、このフロー図をもとに、何ができる土地なのか、ご確認ください。

- まず、スタートとして、お持ちの土地が、冒頭にお見せした、１１号条例の指定区域かどうかを確認します。検索サイトで「京都市　１１号条例」で検索いただくと京都市のホームページから、１１号条例の詳しい区域図を御覧いただくことができます。

- 指定区域図で赤色の範囲内であった場合、その土地が線引き時点で建物が建っていた土地であるかどうかでフローが分岐します。「いいえ」、すなわち、線引き時点で建物が建っていなかった場合には、線引き以降、令和３年度末までに建築物が適法に建築された土地であるかどうかがポイントとなります。

- このような形でフローを進めていき、分譲住宅と自己居住用住宅のどちらでも建てられるか、自己居住用住宅のみ建てられるか、あるいは１１号条例が適用されないか、定まっていきます。



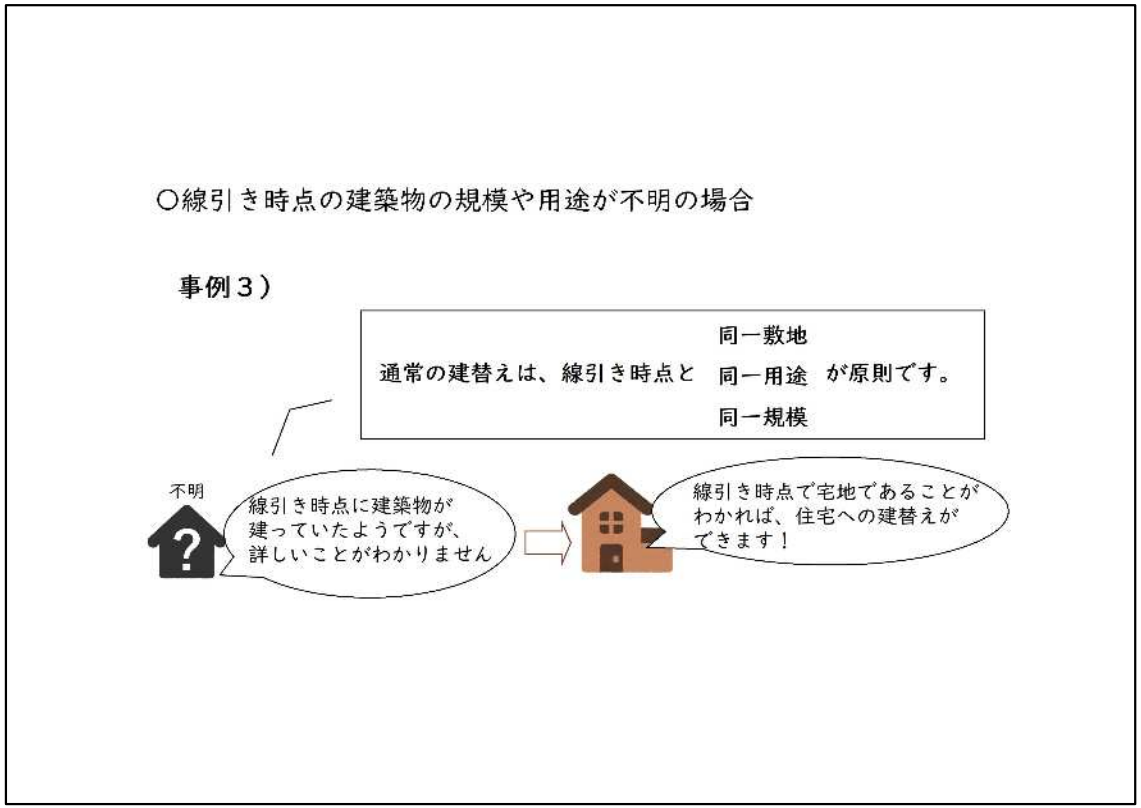
- 次に、「こんな場合でも条例を適用できる？」として、３例掲げています。違反物件や建築当時の情報がわからないものです。

- まず、事例１と２は、当初は適法に建築されたのですが、現在は違法状態となっている場合です。

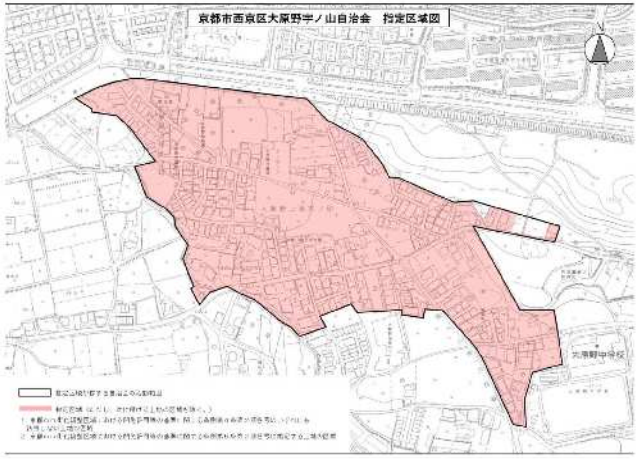
- 事例１は、線引き前に住宅として建てて、その後、何年かは住宅として使いましたが、所有者が変わり、手続なく増築後、お店にしてしまった事例です。こういった、現在違反状態にあるものであっても、是正することを前提として、１１号条例を適用することができます。もちろん違法なお店を続けることはできませんが、建替え等を行って、専用住宅や店舗兼用住宅にすることができます。

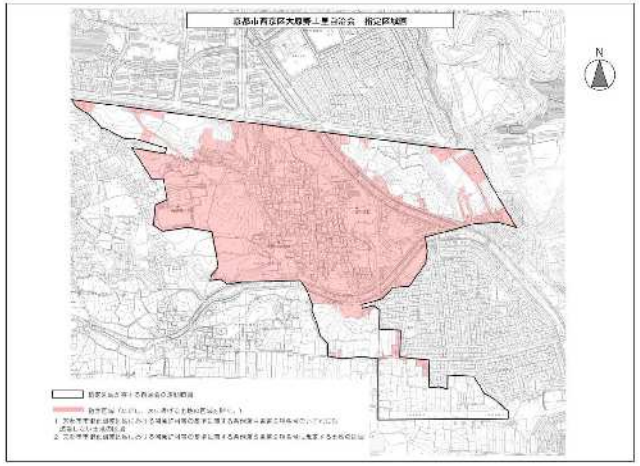
- 続いて、事例２です。線引き後、手続をして農家住宅として建てて、何年か農家住宅として使いましたが、相続等により手続なく農家以外の方が使用していた事例です。通常、農家住宅を農家以外の方が使うことは、「農家住宅として適法に10年以上使われていたが廃業した場合」であるとか、「農業を営んでおられた方が亡くなられた場合」など、やむを得ない理由がなければできません。やむを得ない理由があったとしても、開発審査会へ付議し、行為の妥当性について審議することとなり、手続きに期間を要します。

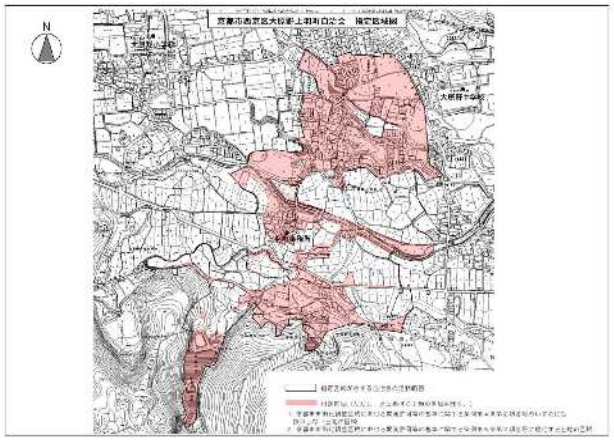
- これが、１１号条例を適用すれば、普通の住宅へ用途変更や、同時に建替えなどもできるようになります。開発審査会への付議も不要です。事例１、２いずれにしても、前提として、違法状態となっている建築物が今回の建築行為の中で是正される必要があります。

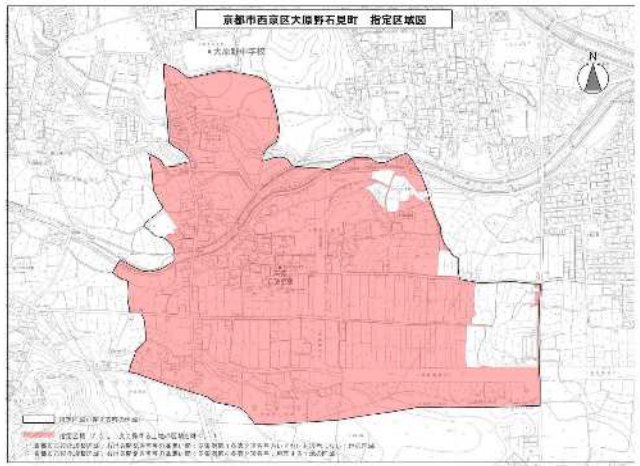


- そして、事例３は、線引き時点での建築物の規模や用途が不明の場合です。
- 線引き時点に建築物が建っていたようですが、詳しいことがわかりません、という場合です。
- この場合、建替えのハードルが高くなります。通常の建替えの場合は、線引き時点と同一の敷地、同一の用途、同一の規模であることが前提となります。線引き以前の建物の建築確認などがないと、これらが不明のためです。
- これが１１号条例が適用できる場合には、土地登記や固定資産税課税台帳を確認し、線引き時点の敷地の地目が宅地であれば、線引き以前の建物の建築確認がなくても住宅への建替えが可能となります。









※指定図は包括的に色塗りをしています。赤塗りの中で、さらに条例を適用できる土地かどうか詳細をお調べの方はお問い合わせください。

- 詳細の区域指定図をホームページで御案内していますので、「京都市　１１号条例」と検索して御覧ください。

- 最後となりますが、リーフレットの背表紙を御覧ください。

- 下の方に、「たけにょん」というマスコットが、「ホームページで大原野の魅力を発信しているにょん！」と語って、ホームページを御案内しています。大原野に移住・定住を考えている方に向けたサイトとなっていますので、また一度ご覧いただければ、そして、移住をお考えのお客様に御紹介いただけると幸いです。

- 不動産業者の皆様が、実際の不動産の取引を進める中で、１１号条例の活用を検討するようなことがございましたら、開発指導課までお気軽に御連絡ください。個々の物件の内容を踏まえる形で、わかりやすく、説明や相談を受けさせていただきます。