

Ⅺ号条例を活用してみませんか？

～京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例（Ⅺ号条例）のご紹介～



区域指定※されたらなにができる？

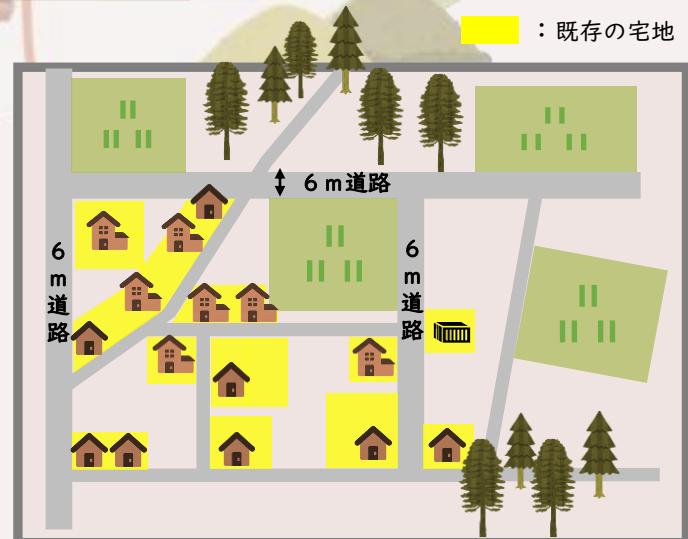
※Ⅺ号条例の区域指定状況は最後のページを参照

市街化調整区域でも一定の条件のもとで、

誰もが戸建て住宅の新築等ができるようになります！



条例の活用イメージ図



モデルケース①

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。

モデルケース②

広い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。

モデルケース③

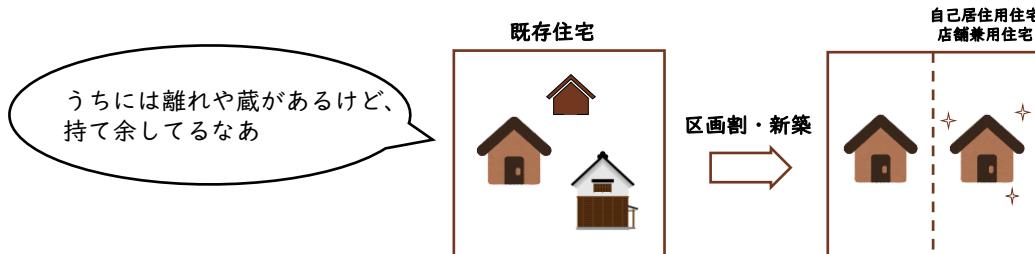
農家用住宅を賃貸住宅としたり、
周辺住民を対象とした店舗等との
兼用住宅が建てられるようになります。



条例の指定区域内でできるようになること

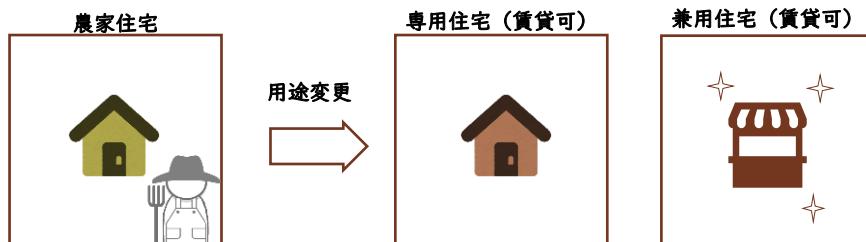
新築・改築

- 既存の宅地の一部を活用して自己居住用住宅や店舗兼用住宅を建てる。



用途の変更

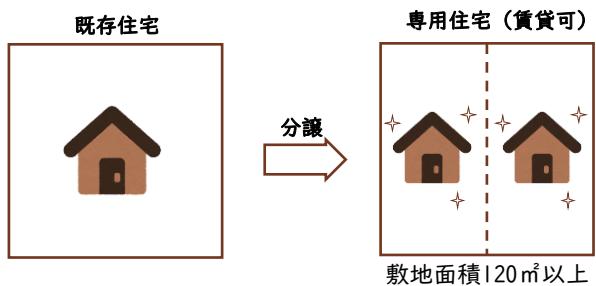
- 農林漁業者用住宅などの自己居住用住宅を住宅や店舗兼用住宅にする。



+ 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。

※ 分譲住宅の開発を行うには、12m以上の道路から幅員6m以上の道路が続いているという条件を満たす必要があります。小区間で通行上支障がない場合など、緩和基準が適用できる場合がありますので、具体的な計画については別途窓口までご相談ください。



分譲住宅と自己居住用住宅の違い

都市計画法では、分譲住宅と自己居住用住宅で適用される基準が異なります。

分譲住宅

住宅メーカーなどが申請を行い、
建築後、売り出す住宅
道路の基準が適用されます。



自己居住用住宅

申請者が自ら住むために建てる住宅

開発の基準が一部適用されないため、十分な幅員がない道路沿道でも自己居住用住宅は建てられる場合があります。



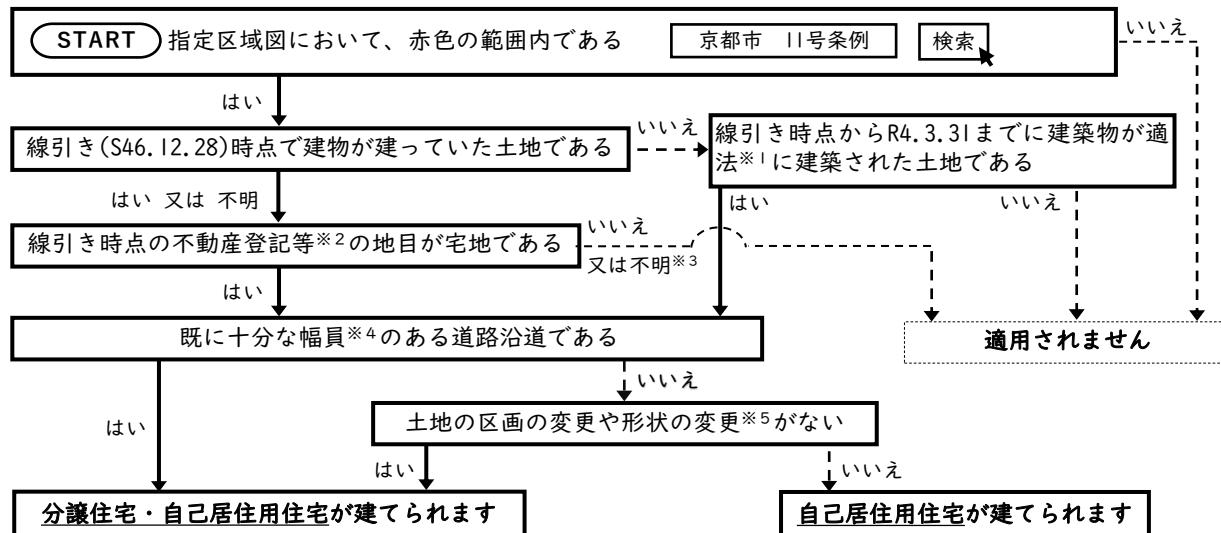
条例を適用できるか確認！

建てられるものは、次のとおりです。

- 【用途】
 - (1) 一戸建て住宅
 - (2) 周辺住民が使用する店舗等を兼用する住宅

【建築行為に係る要件】 敷地面積120m²以上で、高さ10m以下かつ軒高7m以下

お持ちの土地を有効活用しませんか！
何ができる土地なのか、フロー図でご確認ください



※ 1 建築物が適法に建築された土地であるかどうかは、許可の有無等によって判断します。
許可の有無は建築時の建築計画概要書に記載がある場合があります。

※ 2 不動産登記又は固定資産税課税台帳の地目が宅地であるもの

※ 3 宅地造成及び特定盛土等規制法、旧住宅地造成事業に関する法律又は建築基準法等に基づく宅地利用を証する書類、農地転用の許可等の公的な書類により、線引き時点に宅地であったことが確認できる場合、適用される可能性があります。

※ 4 分譲住宅を建てるには、12m以上の道路から幅員6m以上の道路が続いている必要があります。なお、緩和基準が適用できる場合がありますので、具体的な計画については別途窓口までご相談ください。

※ 5 区画の変更とは、敷地内に別の住宅を建築するために、敷地を分割すること等をいいます。

形状の変更とは、造成行為（切土や盛土）があり、土地の物理的形状を変更することをいいます。

【適用できる事例】

- 線引き前に建築、又は線引き後に適法に建築されたが、現在違法状態となっている場合（注）

事例1)



線引き前、住宅として
建てました。

その後…



何年か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、お店にしてしまいました…

事例2)



線引き後、手続をして
農家住宅として建てました。

その後…



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
使用していました…

（注）違法状態となっている建築物が今回の建築行為の中では正される必要があります。

- 線引き時点の建築物の規模や用途が不明の場合

事例3)



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。



線引き時点で宅地であることが
わかれれば、住宅への建て替えが
できます！

本条例の区域指定状況について

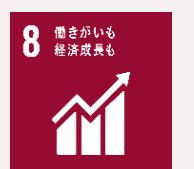
現在の区域指定状況や詳しい区域図については
HPまで

京都市 11号条例

検索



京都市は、市街化調整区域を「緑豊かなエリア」とし、
既存集落の住環境・生活環境の充実、農林業や産業などの振興をもって、
地域の生活・文化、コミュニティの維持・継承を図ります。



京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

ご不明な点や詳しい内容は都市計画局都市景観部開発指導課
(TEL075-222-3558 FAX075-213-0156)までお気軽にお問い合わせください。