

市街化区域周辺の集落のための条例ができました。

条例による区域指定により、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をできるようになります。



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 制定の趣旨

本市の都市計画マスタープランでは、市街化調整区域を「緑豊かなエリア」と位置付け、地域の将来像として、農林業や観光等の産業の振興等により、地域の生活・文化等が維持・継承されることを示しており、空き家の活用に係る基準の新設や地区計画運用基準の改正を行いました。

この度、既存集落の維持・定住人口の確保を図り、「緑豊かなエリア」の持続可能で魅力と活力のあるまちづくりが更に進められるよう、集落へ新たに移り住む方の住宅の新築等を可能とする都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定しました。

条例の区域

【条例の区域】

市街化調整区域内の町等で、市街化区域から1kmの範囲内に位置し、おおむね50以上の建築物が連たんしているものであって、本条例に基づく申出を行って指定を受けたもののうち、次のいずれかの土地

- ・線引き時点※で宅地であった土地
- ・線引きから令和4年3月31日までに、建築物が適法に建てられた土地

※市街化調整区域に区分された時点(昭和46年12月28日)

以下に示すものについては区域に含めることができません。

(災害の危険があるエリア)

- ・災害危険区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・浸水被害防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水ハザードエリア

(保全すべきエリア)

- ・農振農用地区域
- ・歴史的風土特別保存地区
- ・自然環境保全地域
- ・保安林
- ・伝統的建造物群保存地区
- ・特別緑地保全地区

用途等

【用途】

- ・一戸建て住宅
- ・周辺住民が使用する店舗等を併用する住宅

【建築行為に係る要件】

- ・敷地面積120㎡以上
- ・高さ10m以下かつ軒高7m以下



都市計画法第34条第11号って？

市街化調整区域では、開発行為等は、都市計画法第34条第1号～14号の行為に限定されています。このうち、第11号は次のとおり定められています。

(都市計画法第34条第11号)

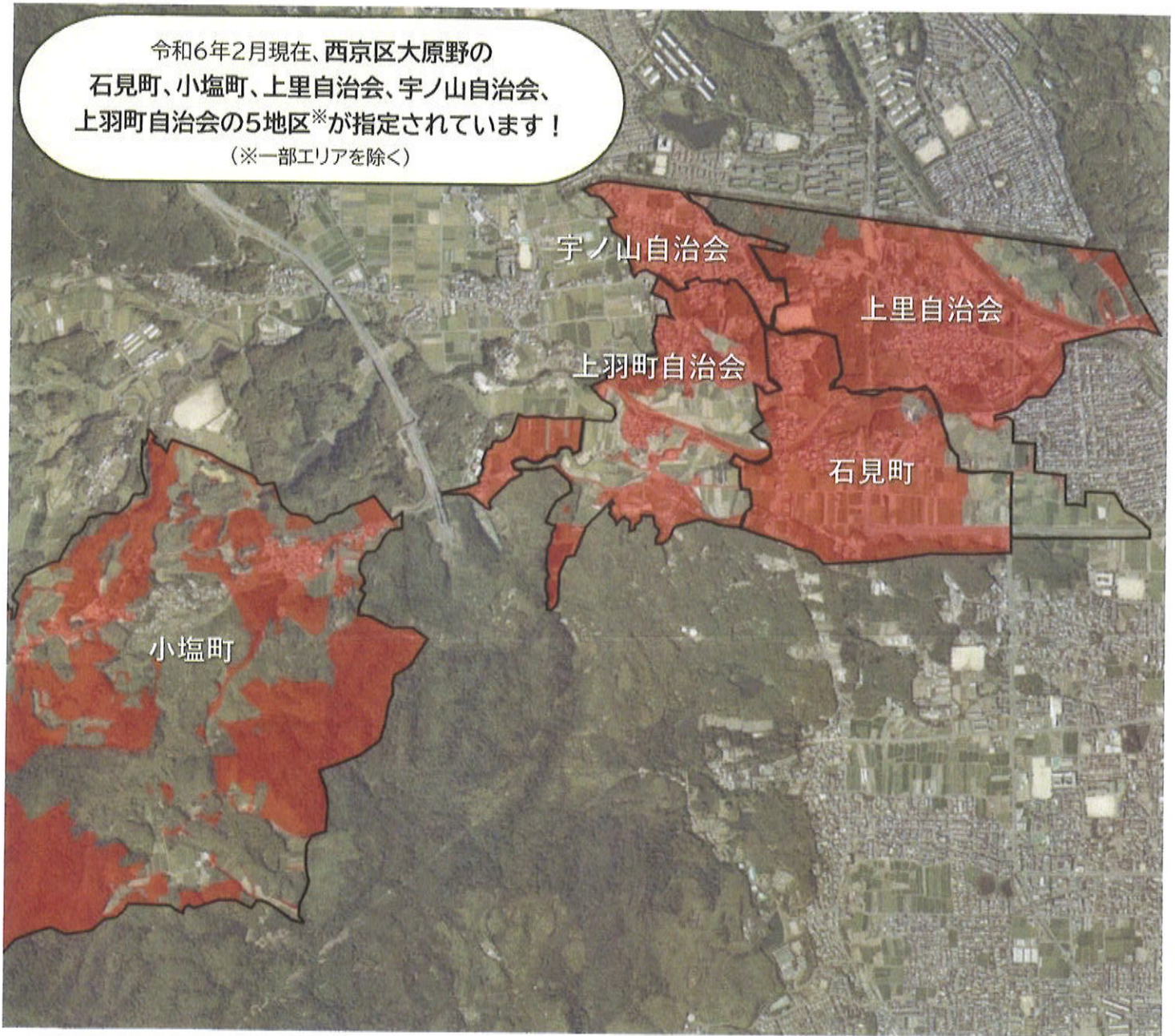
市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

つまり、市街化区域と生活圏を一体とする地域の集落のうち、条例で指定する区域内では、一定の開発行為等が許容されます。

区域指定状況

大原野地域の5地区を条例の適用区域として指定！

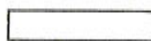
令和6年2月現在、西京区大原野の
石見町、小塩町、上里自治会、宇ノ山自治会、
上羽町自治会の5地区※が指定されています！
(※一部エリアを除く)




指定区域（赤塗り箇所）で、次のいずれかに該当する土地であれば、
住宅の新築が可能です！

- ・ 線引き時点※で宅地であった土地
- ・ 線引きから令和4年3月31日までに、建築物が適法に建てられた土地

※ 市街化調整区域に区分された時点(昭和46年12月28日)

 指定区域が存する自治会の活動範囲

 指定区域（概略図）

11号条例やより詳しい区域図についてはHPまで

京都市 11号条例

検索 

