～　【条例】　用途地域　編　～

１　用途地域の確認

届出住宅の敷地がどの用途地域にあるかを確認しましょう。

なお、住居専用地域には、営業可能日数（家主居住型（P1-9）、認定京町家事業（P11-1）を除く。）、市街化調整区域には、事業実施自体に制限があります。

○　確認方法

◆　インターネットで確認

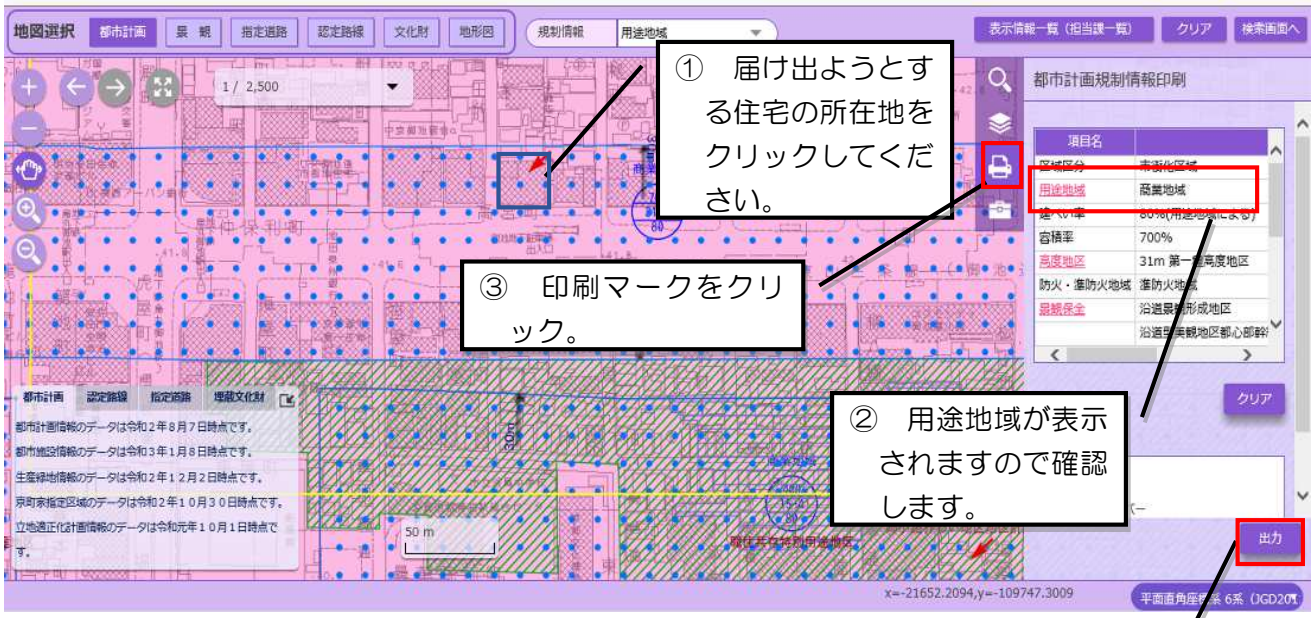
①　次の URL 又は検索サイトでの検索を指定し、京都市のホームページのうち「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」にアクセスしてください。

（URL：http://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/cityplanning/portal/）

②　京都市都市計画情報等検索ポータルサイトのうち、都市計画を選択します。

③　利用条件等を確認のうえ、「同意します」をクリックしてください。

④　届出住宅の場所を検索（町名からや地図など）し、用途地域を確認してください。なお、地番では検索できませんので、表示された用途地域の図面上において、届出住宅の場所がどの用途地域に属しているか御自身で御確認ください。



凡　例	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	地区計画区域
	特別用途地区

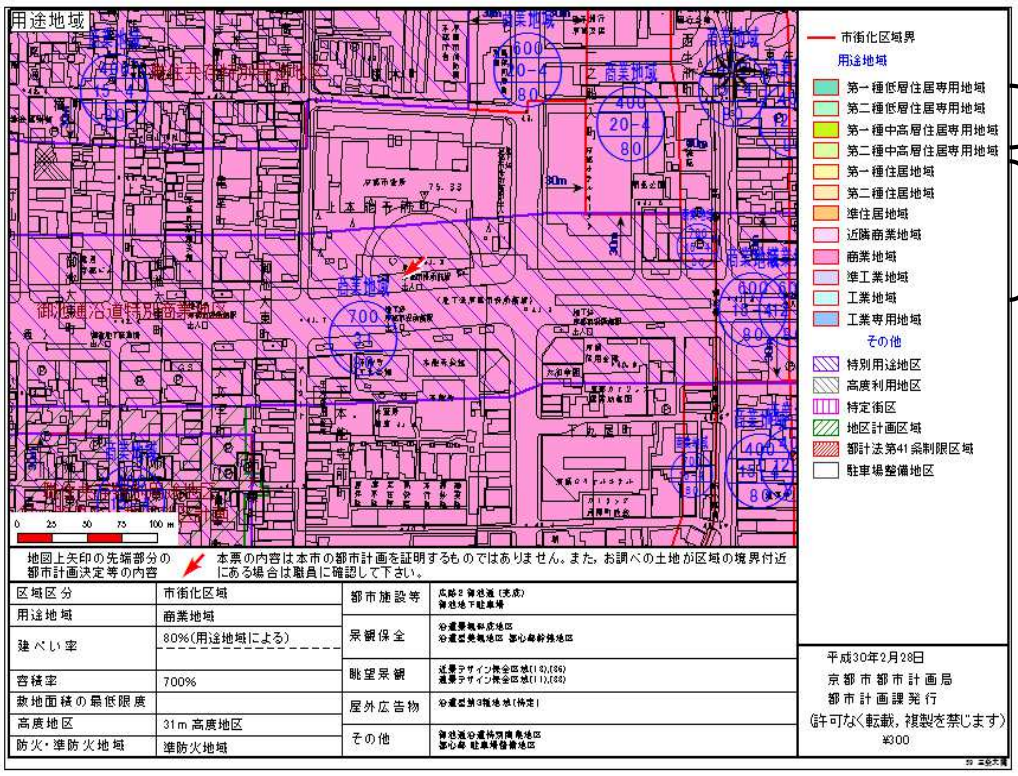
住居専用地域

住居専用地域以外

用途地域とは別に、地区計画、建築協定、マンションでの禁止などにより、住宅宿泊事業ができないことがありますので、必ず制限を確認してください。
→「４　用途地域とは別に届出住宅を制限している地域等の確認（Ｐ８－７）を御覧ください。

上記とは別に、色が塗られていない地域で「市街化調整区域」となっている場合は、「２　市街化調整区域の確認（Ｐ８－５）」を御覧ください。

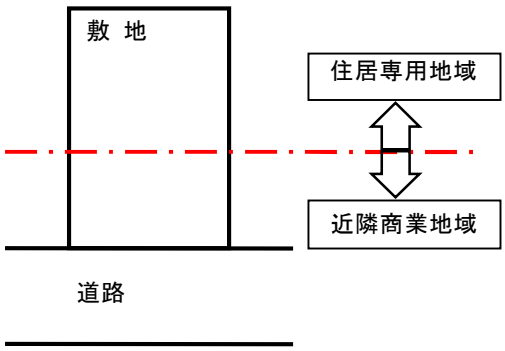
◆　インターネット接続環境をお持ちでない方は、都市計画局都市企画部都市計画課（075-222-3505）窓口にて、下図の形式で、無料で確認できます（検索結果を紙で出力すること（有料）もできます。）。



※　届出住宅の敷地が２つ以上の用途地域等にまたがっている場合は、実際に敷地の大きさやそれぞれの用途地域等の部分の面積を測量する必要があります。

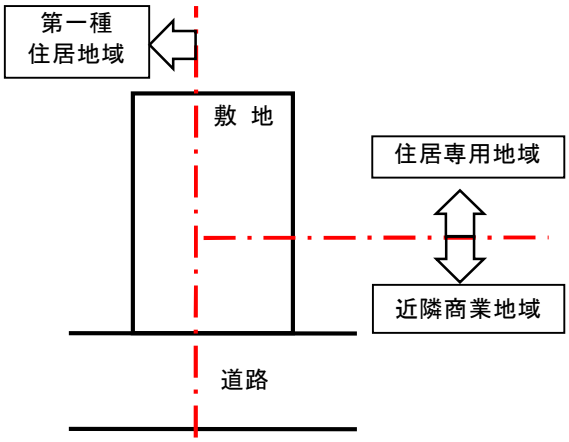
過半を占める用途地域の制限が、敷地全体にかかってきます。

【過半の考え方（例）】



住居専用地域：敷地の６割
→　住居専用地域が敷地の６割
近隣商業地域　　：敷地の４割
→　住居専用地域以外が敷地の４割

過半は、住居専用地域



住居専用地域：敷地の４割
→　住居専用地域が敷地の４割
第一種住居地域　：敷地の４割
近隣商業地域　　：敷地の２割
→　住居専用地域以外の敷地
　４割と２割で、合計６割

過半は、住居専用地域以外

２　市街化調整区域の確認

市街化調整区域においては、住宅として建てられていない建物での実施や家主不在型での実施が制限される場合があります。
家主不在型で住宅宿泊事業を計画する場合は、京都市開発指導課との事前協議が必要です。

○　市街化調整区域で届出前に事前に確認をしておいた方が良い住宅とは

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、原則として住宅の建築や用途の変更が制限されている区域です。

また、市街化調整区域で建築が認められている住宅には、特定の権利を有する方が居住していることが必要条件となる「属人性のある建築物（農業者用及び林業者用住宅・その他の住宅等)」が多く存在しています。

このため､｢属人性のある建築物｣において家主不在型で住宅宿泊事業を行うことは、都市計画法に違反することとなります。

そこで、市街化調整区域内において、家主不在型で住宅宿泊事業を行おうと計画されている方は、住宅宿泊事業の届出前に､｢属人性のある建築物」でないことを確認してください。

「属人性のある建築物」には、以下の種類があります。

○　農業者用住宅
○　林業者用住宅　等

○　「住宅の用途」の確認方法

市街化調整区域で、住宅宿泊事業者が家主不在型で住宅宿泊事業を計画されている方は、住宅宿泊事業の届出を行う前に「住宅の用途」を確認してください。

確認方法として、住宅宿泊事業の開設予定場所のわかる地図のほかに次の書類を用意して、都市計画局都市景観部開発指導課の窓口にお越しください。

ア　事業計画の概要を確認できる書類
イ　建物の登記事項証明書
ウ　建築基準法第６条の２第１項の規定による確認済証、建築基準法第７条の２第５項の規定による検査済証及び建築計画概要書
○　ウの資料がない場合は、国土地理院航空写真
（市街化調整区域に指定される前（本市の大部分の地域においては、昭和４６年１２月２８日）から建築物が存在していたことを確認できる写真等)

開発指導課の窓口にて､｢住宅の用途」について、確認をします。確認の結果､｢住宅の用途」を記載した確認書を発行しますので、住宅宿泊事業の届出時に当該確認書を添付してください（まれに、建築時期が古く確認ができない場合があり、不明とすることがあります。)。

○　「住宅」として建てられていない建物

住宅として建てられていない建物の場合は、用途変更の手続が必要となる場合があります。

都市計画局都市景観部開発指導課に事前に確認してください。

３　都市計画区域外について

○都市計画区域外とは

都市計画区域外とは、市街から離れた郊外等で、都市計画法が適用されない区域のことを言います。

都市計画区域外では、住宅宿泊事業の実施が可能ですので、下記の区域に該当しているか確認してください。

※都市計画区域から除外される土地の区域

左京区大原百井町、大原大見町、大原尾越町、花脊別所町、花脊大布施町、花脊八桝町、花脊原地町、久多下の町、久多川合町、久多中の町、久多上の町、久多宮の町、広河原杓子屋町、広河原能見町、広河原下之町、広河原菅原町および広河原尾花町の全域

右京区嵯峨樒原蓮台、嵯峨樒原稲荷元町、嵯峨樒原岡ケ鼻、嵯峨若宮下町、嵯峨樒原清水町、嵯峨樒原高見町、嵯峨樒原橋子、嵯峨樒原宮ノ上町、嵯峨樒原甲北町、嵯峨樒原岩ノ上、嵯峨樒原大水口、嵯峨樒原辻田、嵯峨樒原鎧田、嵯峨樒原西ノ百合、嵯峨樒原大久保、嵯峨樒原縄手下、嵯峨樒原神宝岩、嵯峨樒原東桃原、嵯峨樒原西桃原、嵯峨樒原手取垣内、嵯峨樒原池ノ谷、嵯峨樒原千福田、嵯峨樒原大水上、嵯峨樒原甲脇、嵯峨樒原蓮台脇、嵯峨樒原小山、嵯峨越畑手取垣内、嵯峨越畑正権谷、嵯峨越畑正権条、嵯峨越畑上正権条、嵯峨越畑上新開、嵯峨越畑南下条、嵯峨越畑下新開、嵯峨越畑上中溝町、嵯峨越畑下中溝、嵯峨越畑兵庫前町、嵯峨越畑筋違、嵯峨越畑竹ノ尻、嵯峨越畑荒堀、嵯峨越畑南ノ町、嵯峨越畑中ノ町、嵯峨越畑北ノ町、嵯峨越畑大円、嵯峨越畑大根谷、嵯峨越畑北ノ谷、嵯峨越畑中条、嵯峨越畑鍋浦、嵯峨越畑尻谷、嵯峨越畑中畑、嵯峨越畑向山、嵯峨越畑桃原、嵯峨越畑桃原垣内、嵯峨越畑天慶、嵯峨越畑上大谷、嵯峨越畑下大谷及び京北町の全域

※上記の地域に該当がない場合、または、御不明な点がございましたら、都市計画局都市企画部都市計画課（075-222-3505）にお尋ねください。

４　用途地域とは別に民泊を制限している地域等の確認

用途地域の制限とは別に、以下の制度を活用して民泊を制限している地域等がありますので、次ページ以降の方法で御確認ください。

【地区計画・建築協定】

用途地域とは別に、都市計画法や建築基準法に基づき、地域のまちのルールを定める「地区計画」や「建築協定」の制度を用いて、届出住宅を制限している場合があります。

【地域景観づくり協議会】

本市独自の制度として「地域景観づくり協議会」が認定されている地域があります。地域によっては民泊等事業の開始に先立って、当該協議会との意見交換を求めている場合があります。

【宿泊業を禁止している分譲マンションについて】

分譲マンションでは管理規約や総会又は理事会の決議等により宿泊業を禁止している場合がありますので、管理組合に十分に確認してください。

※　御不明な点等については、下記の担当窓口に御連絡ください。

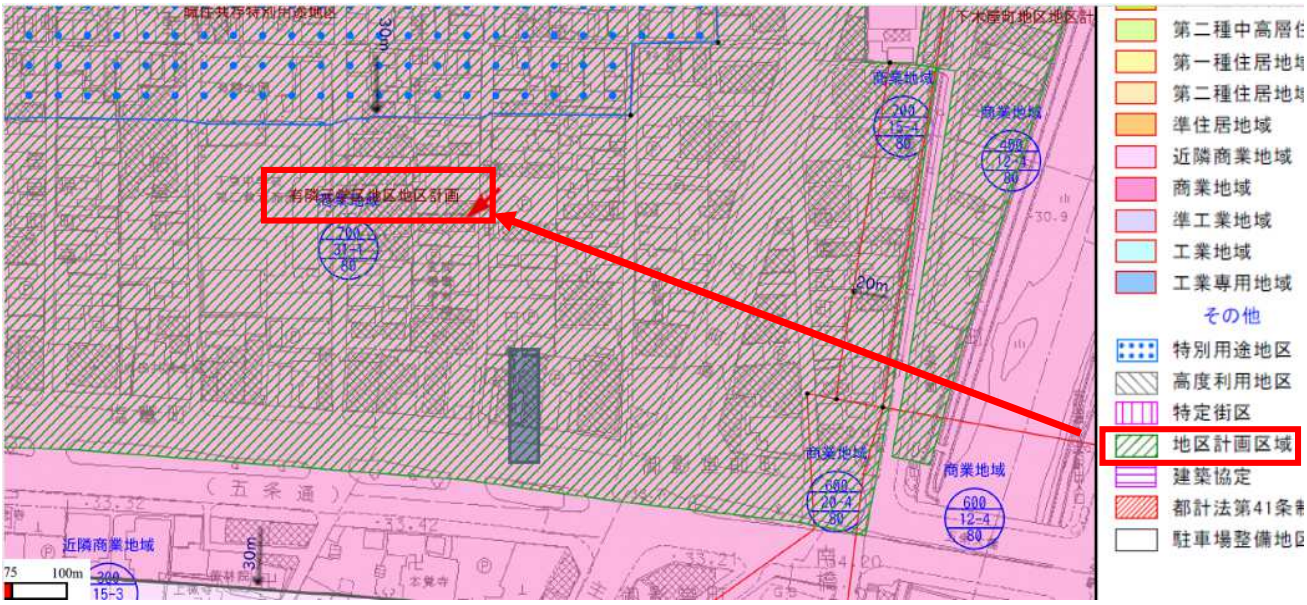
【問合せ先】

制度名	担当課	連絡先
地区計画	都市計画局都市企画部都市計画課	075-222-3505
地域景観づくり協議会	都市計画局都市景観部景観政策課	075-222-3397
建築協定	都市計画局建築指導部建築指導課	075-222-3620

○　確認方法

◆　地区計画の確認方法

①　地区計画が定められている場合は、「京都市都市計画情報検索システム」において、都市計画情報の用途地域の画面に、地区計画名称と斜線が表示されます。
（システムについて→　用途地域編　１　用途地域の確認　参照）



②　各地区計画の制限内容ついては、検索サイトで下図のとおり入力して検索し、京都市のホームページのうち「地区計画」にアクセスしてください。

京都市　地区計画　　検索

③　ページ内の「地区計画の決定状況一覧表」をクリックすると、一覧が表示されますので、該当する地区計画名称をクリックしてください。進んだ先のページ内にあるＰＤＦファイルを表示することで詳細を御確認いただけます。

トップページ | 暮らしの情報 | 観光・文化・産業 | 健康・福祉・教育 | まちづくり | 市政情報

現在位置： トップページ ▸ まちづくり ▸ 都市計画 ▸ 地区計画の決定状況 ▸ 地区計画の決定状況一覧表

地区計画の決定状況一覧表

ページ番号154220　　ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます　ツイート　シェア　2017年4月7日

【京都市内の地区計画の決定状況】

京都市内では現在，地区計画を65地区（合計約712.9ヘクタール）指定しています。

各地区の詳細については，下表から御覧いただけます。

地区計画一覧表　平成29年4月7日現在

No	地区計画名称	決定年月日 （）は当初	面積 （ha）	58条の2 の届出※	行政区
1	西京桂坂地区計画	H29.4.7(S61.5.1)	142.9		西京区
2	大枝北福西町二丁目地区計画	H8.5.24(S63.1.7)	14.2		西京区
3	府庁地区官庁街地区計画	S63.4.22	6.6	○	上京区
4	大枝南福西町二丁目・三丁目地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	20.6		西京区
5	大原野西竹の里町一丁目西地区地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	5.8		西京区
6	大枝西新林町六丁目北地区地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	1.5		西京区
7	大原野西境谷町一丁目北地区地区計画	H8.5.24(H3.1.17)	2.5		西京区
8	大原野西境谷町一丁目南地区地区計画	H8.5.24(H4.3.12)	2.5		西京区

トップページ | 暮らしの情報 | 観光・文化・産業 | 健康・福祉・教育 | まちづくり | 市政情報

現在位置： トップページ ▸ まちづくり ▸ 都市計画 ▸ 地区計画の決定状況 ▸ 2 大枝北福西町二丁目地区計画

2 大枝北福西町二丁目地区計画

ページ番号154257　　ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます　ツイート　シェア　2013年10月15日

大枝北福西町二丁目地区計画

行政区 ： 西京区

面積（約） ： 14．2ヘクタール

計画決定年月日 ： 昭和63年1月7日

最終変更年月日 ： 平成8年5月24日

※この地区計画では，下表に○印のある制限項目を定めています。詳しくは，地区整備計画を御覧ください。

地区整備計画に定めている制限項目

地区施設		建築面積の最低限度		緑化率の最低限度	
用途の制限	○	壁面の位置の制限		かき又はさくの制限	
容積率の最低・最高限度		工作物設置の制限		その他土地利用の制限	
建ぺい率の最高限度		高さの最低・最高限度	○	その他	
敷地面積の最低限度	○	形態又は意匠の制限			

▸ 地区整備計画

地区整備計画

・ 大枝北福西町二丁目地区計画(PDF形式, 1.07MB)

Get ADOBE READER

大枝北福西町二丁目地区計画

【区域の整備・開発及び保全の方針】

○地区計画の目標

大枝北福西町二丁目地区は，西京区の西部，大枝地区に位置し，京都市が新住宅市街地開発法に基づき計画的な住宅地形成を図ってきた洛西ニュータウンの一角にあります。地区東部には開発以前からの竹林が保全されるとともに公園，街路等が整備され，緑豊かな自然環境と閑静な生活環境に恵まれた地区です。

今後ともこの良好な居住環境を保全するとともに，より良い市街地形成を図ることを本地区の地区計画の目標とします。

○土地利用の方針

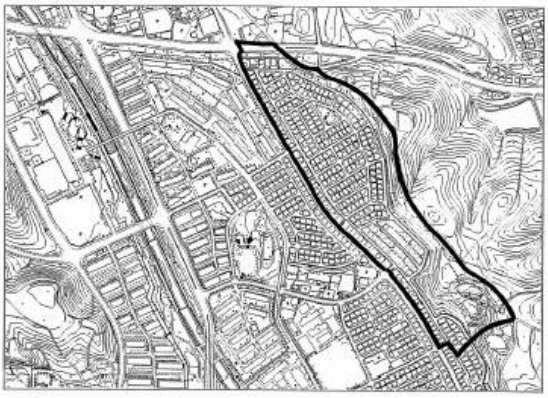
低層の住宅地を主体とした土地利用を図ります。

○建築物等の整備方針

低層住宅地として良好な居住環境を保全・整備するため，用途の混在や敷地の細分化の防止を図ります。

【地区計画の区域】

【地区整備計画】



建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

1 一戸建専用住宅
2 診療所（住宅を兼ねるものを含む）
3 建築基準法施行令第１３０条の３に規定する兼用住宅のうち
(1)事務所
(2)日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
(3)理髪店，美容院，質屋，貸衣裳屋，家庭電気器具店，クリーニング取次ぎ店
(4)学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設
4 巡査派出所，公衆電話所その他建築基準法施行令第１３０条の４に規定する公益上必要な建築物
5 １～４に掲げる建築物に付属する建築物

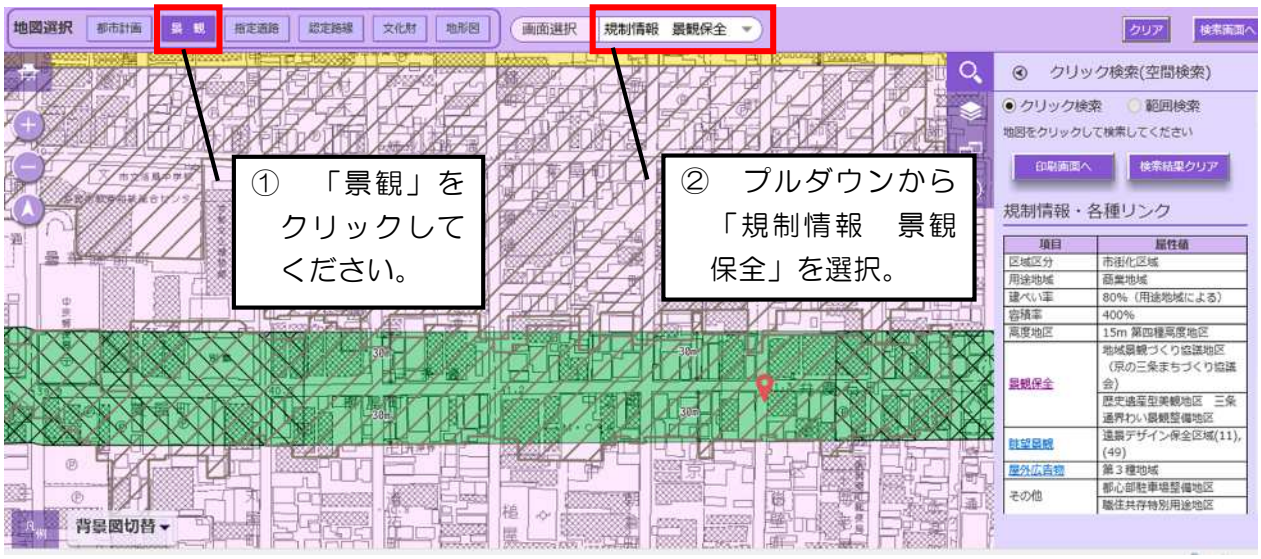
建築物の高さの最高限度　１０ｍ
軒の高さについては７ｍ

建築物の敷地面積の最低限度　１７０㎡

お問い合わせ先
京都市都市計画局都市企画部都市計画課
〒６０４－８５７１
京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488
℡（０７５）２２２－３５０５

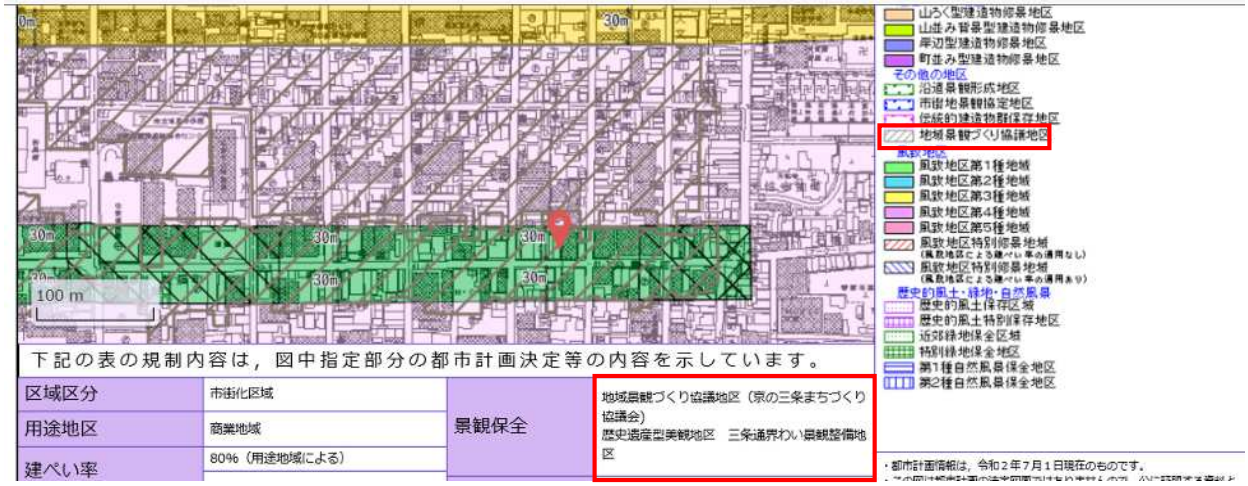
◆　地域景観づくり協議会の確認方法

①　地域景観づくり協議会を確認する場合は、「京都市都市計画情報検索システム」の画面上部の「景観」をクリックして図面を切り替えてください。地域景観づくり協議会が認定されている場合は、その名称と斜線が表示されます。

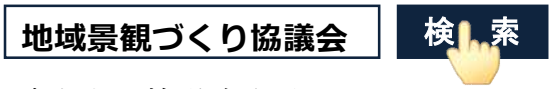


…景観規制の範囲

（印刷画面）



②　各協議会との意見交換となる行為や手続、意見交換の流れについては、検索サイトで下図のとおり入力して検索し、京都市のホームページのうち「地域景観づくり協議会」にアクセスしてください。



③　該当する協議会名称をクリックしてください。進んだ先のページ内にある「意見交換の概要」のＰＤＦファイルを表示することで詳細を御確認いただけます。

各協議会の連絡先については、京都市景観政策課（075-222-3397）までお問合せください。

■地域景観づくり計画書

協議会の活動区域における景観の保全及び創出のための方針を「地域景観づくり計画書」としてまとめ，平成27年3月31日付で京都市の認定を受けています。

姉小路界隈まちづくり協議会の活動区域内で建築行為等を考えておられる場合は，意見交換の前にご覧いただき，建築計画等に活かしてください。

地域景観づくり計画書

・姉小路界隈地域景観づくり計画書(PDF形式，2.02MB)

Get ADOBE READER

PDFファイルの閲覧には Adobe Reader が必要です。同ソフトがインストールされていない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Reader をダウンロード（無償）してください。

姉小路界隈まちづくり協議会は，姉小路界隈のまちの魅力や協議会の活動についてホームページにて発信されています。

姉小路界隈まちづくり協議会のホームページはこちら

http://www.aneyakouji.jp/welcome/ 外部リンク

■手続と意見交換の流れ

意見交換の概要

・中京区　姉小路界隈まちづくり協議会～意見交換の概要～(PDF形式，344.29KB)

Get ADOBE READER

PDFファイルの閲覧には Adobe Reader が必要です。同ソフトがインストールされていない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Reader をダウンロード（無償）してください。

地域景観づくり協議会

中京区　姉小路界隈まちづくり協議会

～意見交換の概要～

（1）意見交換の対象となる範囲（地図は裏面）

京都市中京区京都市中京区下白山町，福長町，油屋町，姉大東町，菊屋町，丸屋町及び木之下町

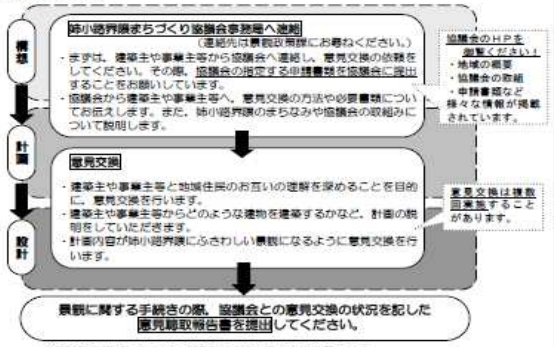
京都市中京区弁慶石町，中之町，天性寺前町，大文字町，中白山町，松下町，柳八幡町，丸木材木町，大阪材木町，亀甲屋町，東片町，綿屋町，笹屋町，蟇草院前町，梅屋町，車屋町及び桝屋町の各一部

（2）意見交換の対象となる行為

① 地区内における京都市市街地景観整備条例第 47 条に基づく建築物の新築・増改築、外観・外構の変更、広告物・工作物の設置、土地形状の変更など、その他景観に影響を与える行為を行う場合

② 地区内において、新たに営業行為、または業種変更を行う場合

（3）意見交換の方法



※建築協定区域に入っている場合も意見交換の方法は同じです。
建築協定運営委員会による事前審査は、意見交換において同時に行います。

（4）協議会の概要

姉小路界隈まちづくり協議会は，京町家等の連なる風情ある町並みや静かで落ち着いた住環境によって構成される姉小路通界隈の景観を守り育て，お互いに協力しながら，地域固有の暮らしとなりわい，文化が継承される町並みの景観形成を推進することを目的として活動されています。

幅広い地域の住民等と連携しながら，地域の景観・まちづくりの活動等について地域の内外に発信する活動や，地域に相応しい景観・まちづくりになるような相談活動を行われています。

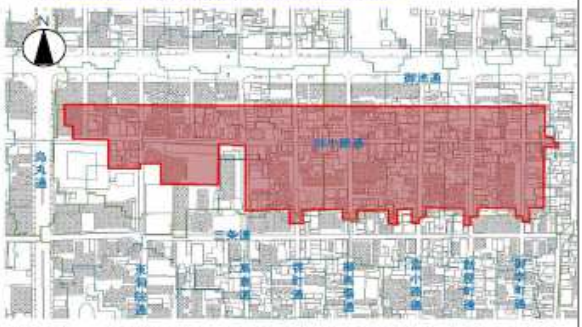
（5）計画書の概要

姉小路界隈は，「居住」「なりわい」「文化性」のバランスを大切に育むとともに，風情ある「町並み」やここちよい「みち」の形成を目指しています。計画書では，姉小路界隈の景観特性，まちづくりの現状や課題を読みといたうえで，将来の姿を展望し，その実現に向けて「大事にすること」をまとめています。

ぜひ，計画書をお読みいただき，地域の景観に対する想いを感じてください。

計画書は，景観政策課の窓口で縦覧し，ホームページでも公開しています。

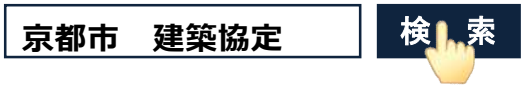
（http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000180293.html）。



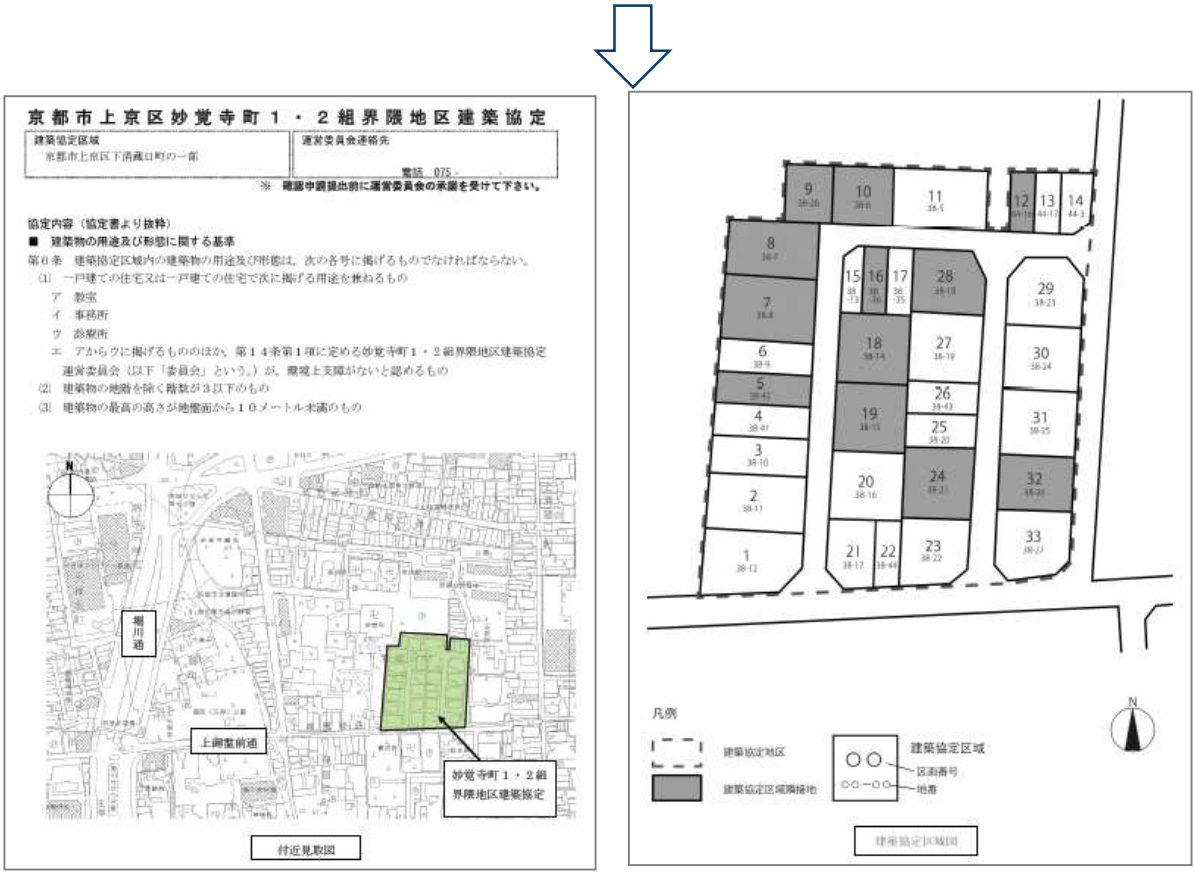
問合せ先　：　都市計画局 都市景観部 景観政策課　TEL 075・222・3397

◆　建築協定の確認方法

①　検索サイトで下図のとおり入力して検索し、京都市のホームページ「京都市内の建築協定」にアクセスしてください。



②　ページ内の該当の行政区をクリックしてください。建築協定が締結されている地区がある場合、その名称と町名を確認することができます。お調べの地域の町名が該当する場合、建築協定の概要と区域をＰＤＦファイルで確認することができます。



③　建築協定は各地区において運営委員会が組織されています。計画地が建築協定区域に含まれる場合、運営委員会との事前手続が必要です。各運営委員会の連絡先は京都市建築指導課（075-222-3620）までお問合せください。