

緑や歴史と調和した まちづくりを目指して

～市街化調整区域における地区計画制度のご紹介～

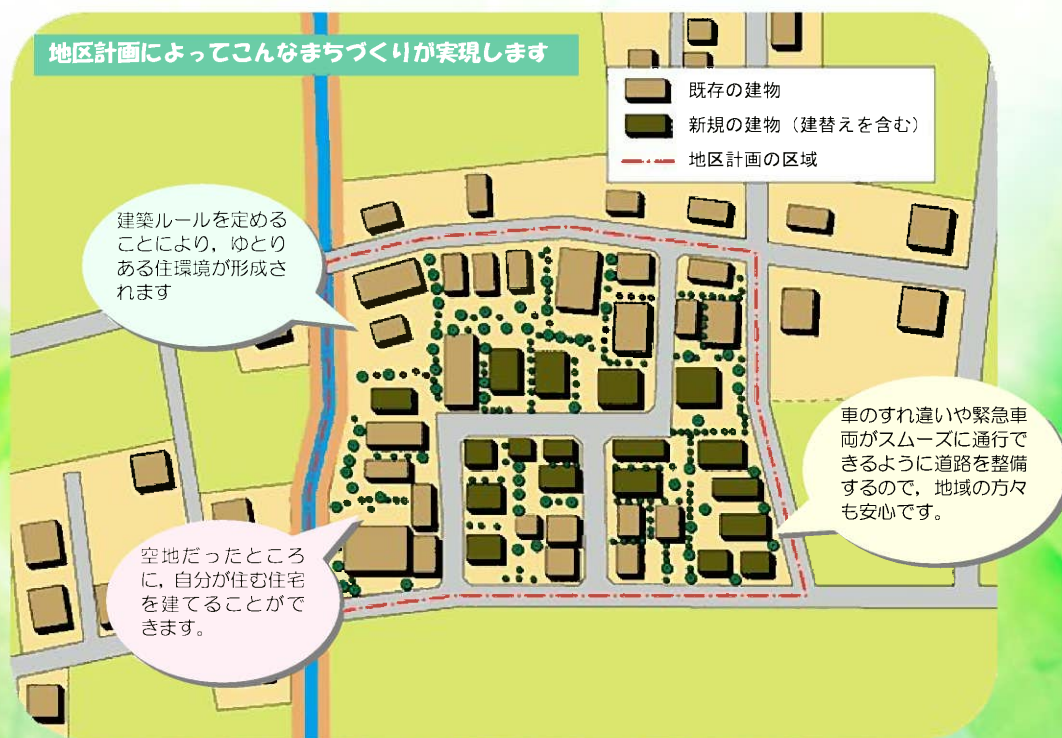
皆さんがお住まいの集落は、地域コミュニティの維持や
まちなみ保全などについて課題を抱えていませんか？

これらは、地区計画制度を活用することによって解決で
きるかもしれません。

地区計画は地域の特性に応じたまちづくりを進める手法です

地区計画は、皆さんがお住まいの集落などのまとまった区域を単位として、地域の課題に応じたまちづくりの計画を定めるものです。

地区計画を定めた区域では、建物の建替え等が進むに連れて、地区計画に定めたルールに従い、計画的に住みよいまちがつくられていきます。



京都市

市街化調整区域における地区計画とは、どんな制度ですか？

緑豊かな自然環境の育成・保全や集落が抱える課題を解決するため、住民の皆さんによる地域づくりを支援する制度です。

市街化調整区域は、農林業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全する区域です

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であると同時に、農林業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全すべき区域です。そのため、無秩序な市街地の拡大を防ぎ、豊かな自然環境や良好な営農環境を保全するため、開発行為や建築行為が厳しく制限されています。

地域によってはいくつかの課題が見られます

既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行しており、農林業の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなどの課題が生じています。

地域によっては、例外的に認められた建築物等が、道路や公園等の基盤整備が十分に行われないまま多数集積する状況もあります。

課題の解決に向けた手法として地区計画制度があります

これらの課題を解決する手法の一つとして、『市街化調整区域における地区計画制度』があります。この制度は、市街化調整区域における集落等の良好な住環境の保全・形成や良好なまちなみ形成に役立つとともに、地域振興等に向けた住民の皆さんによる地域づくりを支援するものです。

地区計画では、目標や方針、地区施設の配置や建築物、土地利用規制などについて定めます。

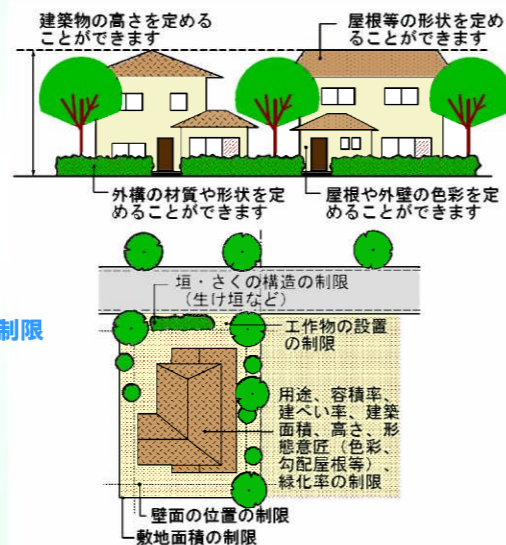
- 地区計画の目標・・・どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
- 地区計画の方針・・・地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
- 地区整備計画・・・道路や公園、緑地、広場等の地区施設の配置及び規模、建築物、土地利用の制限などを定めます。

①地区施設の配置及び規模

②建築物に関する事項

- 用途の制限
- 容積率の最高限度
- 建ぺい率の最高限度
- 敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 高さの最高限度
- 緑化率の最低限度
- 形態又は色彩その他の意匠の制限
- 垣又はさくの構造の制限

③土地の利用に関する事項



制度活用の際の基本的な取り決めはありますか？

制度の適正な運用のため、3つの原則があります。

この制度は、本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域にあって、地区計画の内容に適合する開発行為を認めるものであるため、適正な運用が求められます。このため、制度活用の基本方針として、次の3つの原則があります。

市街化抑制の原則	市街化を抑制すべき市街化調整区域の趣旨に沿って活用します。また、新たな住宅地開発のみを目的とする場合、又は一つの建築物の建築、一つの敷地の開発のみを目的とする場合には原則として活用できません。
住民合意の原則	地区計画の素案は土地所有者、借地人などの関係権利者の合意形成の下に作成します。また、地区計画によるまちづくりは、地元組織（まちづくり協議会等）を設立して行っていただきます。
地区施設整備の原則	地区計画で定める道路、公園等の地区施設は、地区計画の実現を図る主体となる地区住民の皆さんなどに整備していただきます。

どんなところでこの制度が使えますか？

「既存集落整備型」「地域資源活用型」「計画整備型」の3種類があります。

この制度で活用できる地区計画は、目的に応じて3種類あります。それぞれの地区の概要は以下のとおりです。

なお、これらの類型ごとに、地区施設や建築物等に関するルールがあります。

既存集落整備型	市街化区域と市街化調整区域の区域区分（昭和46年12月28日）が行われる前から存在している既存集落
地域資源活用型	自然と歴史的資源が調和している地域にあって、風致地区に指定されている、一定水準以上の道路沿道
計画整備型	京都市基本計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき個別具体的な土地利用の方針が定められている地域

- ※ 以下の地域については、区域に含めることができません。
- ・農業の振興を図るべき地域（農振農用地、農地転用許可が見込まれない農用地等）
 - ・自然環境の保全を図るべき地域（保安林、指定文化財の所在地等）
 - ・災害発生の恐れがある地域（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域等）

Q & A

- Q 地区施設とは何ですか
 A 地区施設とは、主として地区計画の区域内にお住まいの方が利用するための道路や、公園、緑地、広場、その他の公共空地のことです。

地区計画を活用するとこんなまちづくりが実現します。

◆既存集落整備型の場合(活用のイメージ)

- ・ 自分が住む住宅などを建てやすくし、生活道路などの整備や建築ルールを定めることにより、良好な住環境の保全・形成や地域コミュニティの維持・活性化を図ります。
- ・ 市街化区域と市街化調整区域の区域区分（昭和46年12月28日）が行われる前から存在している既存集落での活用が可能です。

地区計画策定前の集落（例）

- ・ 周囲を農地に囲まれた約30戸の集落です。
- ・ もともとは農家の人が多かったのですが、最近は、会社に勤める人が増えてきています。
- ・ 農業の跡継ぎがない、子供が成人したが土地はあっても家を建てられないので出て行ってしまう、といった理由で居住者の高齢化が進み、集落の活力が失われつつあります。



地区計画によってこんなまちづくりが進められます

- ・ 農家やその分家以外にも、自分が住む住宅を建てることができるので、若い世代が住み、地域の活性化につなげることができます。
- ・ 車のすれ違いや緊急車両がスムーズに通行できるように道路を整備するとともに、建築ルールに沿った建物の建替え等を進めるので、ゆとりある住環境を形成することができます。



安心・安全で快適に住み続けられる集落環境の実現に向けて地区計画に取り組みました。



地区計画によるまちづくりが進められたあとのまちなみのイメージ



Q & A

Q 地区計画の区域の規模に関する基準はありますか

A 地区計画の区域は、道路や公園等の地区施設の配置及び規模を勘案して、その規模がおおむね0.5ヘクタール以上となるよう定めます。

なお、地区計画の区域の設定に当たっては、市街化抑制の原則から、まちづくりに必要かつ適正な範囲とする必要があり、前述の規模要件を満足させるために、不必要に農地や空地等を含めることは避けなければなりません。

これを踏まえ、既存集落整備型については、原則として既存の宅地面積の合計の1.5倍を超えないよう、地区計画の区域を設定します。

◆地域資源活用型の場合(活用のイメージ)

- ・ 旅館やみやげ物店などの施設を建てやすくし、自然や歴史的資源の有効活用に役立つ土地利用の誘導と良好な景観の保全・形成を図ります。
- ・ 自然と歴史的資源が調和している地域にあって、風致地区に指定されており、一定水準以上の道路沿道での活用が可能です。

地区計画策定前の地区(例)

- ・ 緑に囲まれ、社寺などの歴史的資源が点在する観光地の幹線道路沿道の地区で、みやげ物店や駐車場、農地などが点在しています。
- ・ 観光地なので、幹線道路沿道にみやげ物店等の建築や沿道景観の形成を図りたいのですが、市街化調整区域なので建築行為等が制限されています。



地区計画によってこんなまちづくりが進められます

- ・ 旅館やみやげ物店、農産物の直売所などが建築できるようになり、観光地として地域の活性化につなげることができます。
- ・ 建築ルールに沿った建物の建替え等を進めることにより、周囲の自然や歴史的環境と調和した沿道景観を整えることができます。



自然と歴史資源が調和する観光地にふさわしい道路沿いの景観づくりに向けて地区計画に取り組みました。



地区計画によるまちづくりが進められたあとのまちなみのイメージ



Q
A

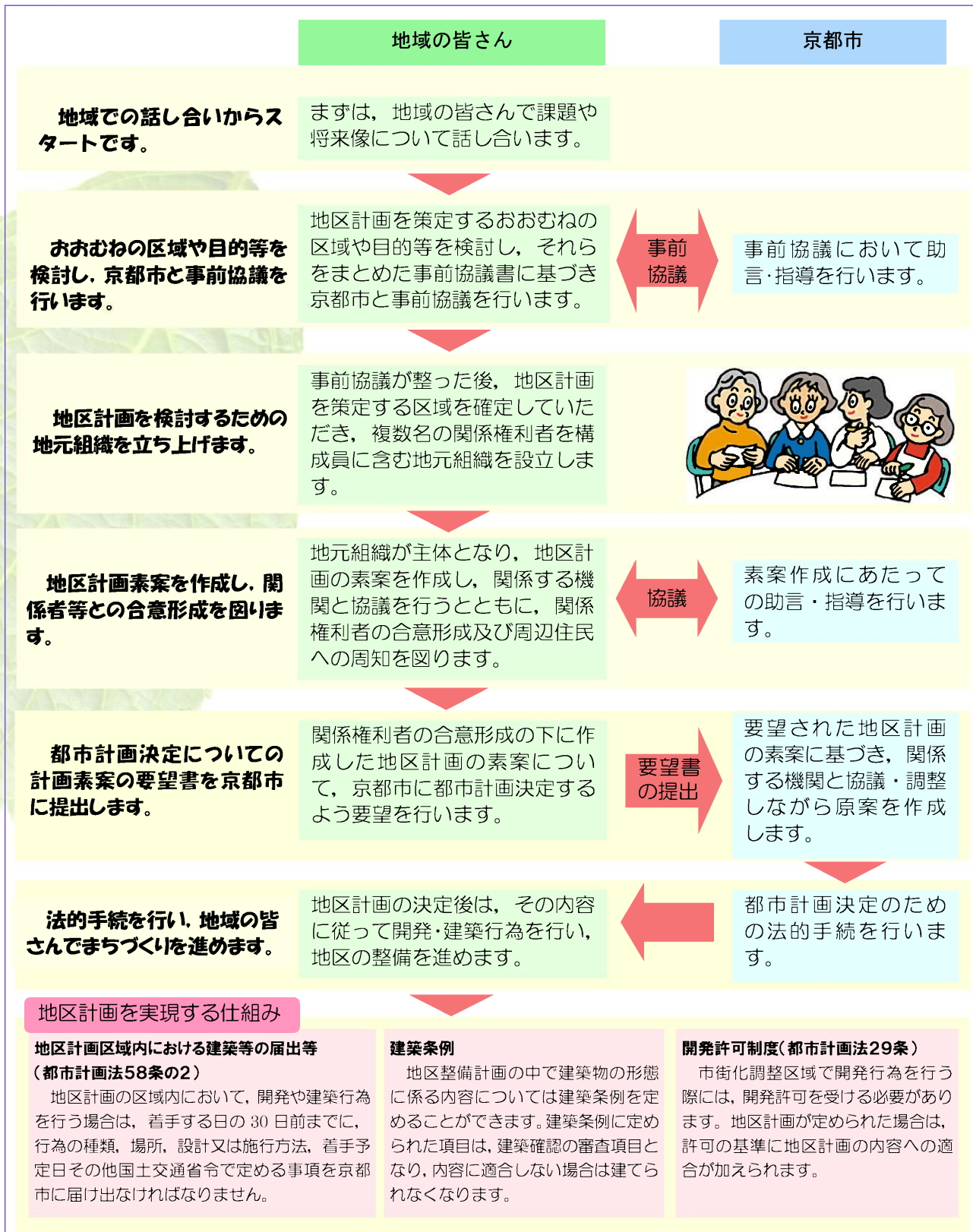
Q 地区計画の区域の境界に関する基準はありますか。

A 地区計画の区域の境界は、単なる権利区画によるものではなく、川や道路などの地形等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めます。ただし、これが難しい場合に限って、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画に地区施設として定めることとなる道路、公園等の配置及び規模を勘案して、町界、字界、地番界若しくは距離表記により、地区計画の区域ができる限り整形となるように定めます。



どうやって計画をつくっていくのですか？

地区計画は、地域の皆さんでつくるまちづくりの計画です。
まずは、地域での話し合いから始めましょう。



発行：京都市都市計画局都市企画部都市計画課

京都市印刷物第193220号