

『京都市市街化調整区域における
地区計画運用基準』 活用の手引
【既存集落整備型】

～ 住民主体による住みよいまちづくりのために ～

京都市都市計画局都市企画部都市計画課

平成24年3月

▲▽目次△▼

はじめに 本冊子の使い方	1
第1節 地区計画の活用にあたって	3
1 市街化調整区域における地区計画制度とは	4
2 地区計画が定められると	5
3 3つの原則（基本方針）	6
4 基本的事項	6
第2節 地区計画素案作成までの流れ	7
1 地区計画の活用が可能な場所	9
2 地区計画素案の作成と実現化までの基本的な流れ	10
3 地元組織への支援について	11
《参考》 『大原小出石町』での実際の取組事例	12
第3節 地区計画素案作成の手順と方法	15
STEP1.まちづくりのきっかけ	16
1 まちづくりのきっかけ	16
2 まちづくりの輪を広げる	16
STEP2.地区計画活用の発意	17
1 自分のまちを知る（まちの特徴）	17
2 どのようなまちにしていきたいかを考える	17
3 地区計画を活用するおおむねの区域を考える	17
4 地区計画に含めることができない区域	18
5 京都市との事前協議	19
STEP3.地元組織の設立	22
1 地元組織の役割	22
2 地元組織の構成	22
3 自治会、住民の方への理解	22
STEP4.地区計画素案の検討	23
1 地区計画素案作成の基本的な流れ	23
2 地区計画素案の作成	24
(1)まちづくりビジョンの検討	24
(2)地区計画の目標等の検討	26
(3)地区整備計画の検討	27
①地区整備計画に定める内容	27
②現況調査	28

③既存の宅地の判定	29
④地区計画の区域の検討	30
⑤地区施設（道路）配置の検討	31
⑥地区計画区域の確定	32
⑦建築物等に関する事項の検討	34
⑧京都市の助言・指導，関係機関との協議	39
STEP5.住民との合意形成	40
1 まちづくりビジョン	40
2 地区計画素案（地区計画の区域及び地区整備計画）	42
3 関係権利者の同意	42
STEP6.地区計画素案の作成	43
1 地元最終案のとりまとめ	43
2 地区計画策定の依頼	43
第4節 都市計画の手続	47
1 都市計画決定手続	48
2 地区計画区域内の開発・建築行為	49
巻末用語の解説	51

～ 住民主体による住みよいまちづくりのために ～

皆さんがお住まいになられている市街化調整区域は、市街化を抑制し、緑豊かな自然環境や京都市固有の歴史的風土を保全・育成すべき区域として、開発行為や建築活動が厳しく制限されています。

市街化調整区域が有している優れた環境は、環境対策や景観、癒し、観光・おもてなし、防災など、これからの社会情勢において非常に重要となるものです。

その一方で、皆さんがお住まいの集落の中には、人口減少や高齢化が進み、農林業の後継者不足や地域コミュニティの低下などの課題が生じている地域もございます。

こうした地域の課題を解決するための手法の一つに「地区計画」があり、京都市では、地区計画制度を適正に運用するために必要な基準を定めた『京都市市街化調整区域における地区計画運用基準（以下「運用基準」という。）』を策定し、平成20年7月から運用しています。

本冊子は、運用基準を補足するものとして、住民の皆さんが自分の住むまちをよくしたいという「まちづくり」を発意するところから始まって、地区計画の素案を作成し、京都市に提案するまでの検討の内容や方法などを、実際の活用事例を参考に、手順を追ってまとめた手引です。

皆さんがお住まいの集落のよさを将来に伝え、そして、いつまでも住み続けることのできるまちづくりを進めていくために、この手引をご活用ください。

本冊子は、大きく次のように構成されています。

第1節 地区計画の活用にあたって

地区計画制度を活用するにあたっての基本方針（3つの原則）や基本となる考え方を示しています。

第2節 地区計画素案策定までの流れ

地区計画を活用できる場所（類型）や地区計画の決定に至るまでの基本的な検討のフローを示しています。

また、皆さんが主体となって行っていただく地区計画素案の作成に対して、京都市等による支援体制を示しています。

第3節 地区計画素案作成の手順と方法

地区計画の素案として検討していただく内容やその方法等について、手順を追って具体的に示しています。

第4節 都市計画の手続

素案作成から都市計画決定までの流れ、地区計画指定後の開発や建築に関する手続を示しています。

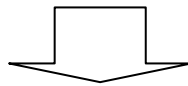
第1節

地区計画の活用にあたって

1 市街化調整区域における地区計画制度とは

○地区計画制度は、集落が抱える課題を解決するために、地域の皆さんが主体となって進める手法の一つです。

- ・地域の皆さん方が、地域の課題を解決するために、自分たちが主体となって、地区にふさわしい目的やルールをまとめていくものです。
- ・地域の合意の元で地区計画を定め、活用することにより、集落の良好な住環境の維持・保全・形成や活性化に向けたまちづくりが可能です。

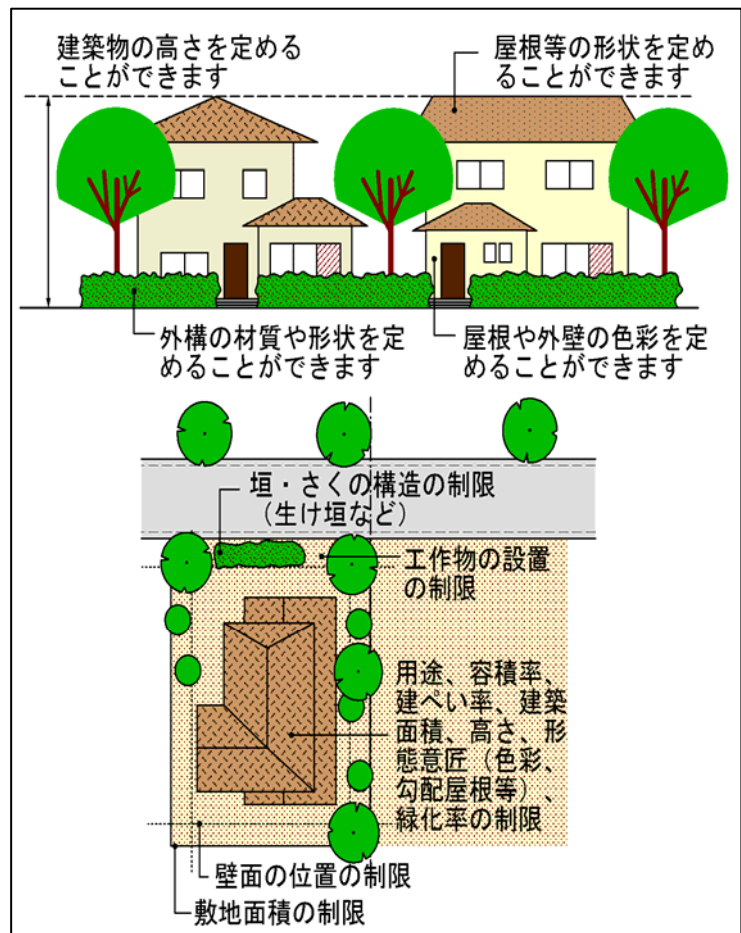


■地区計画の目標、方針を定めます。

- ・地域のまちづくりの目標や方針、すなわち、まちづくりのビジョンを定めます。

■地区整備計画

- ・「建物の用途（住宅や倉庫などの建物の使い道）」
- ・「容積率や建ぺい率」
- ・「敷地面積」
- ・「建築物の高さ」
- ・「建物のデザイン」等の制限を定めます。

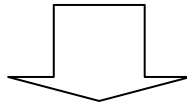


2 地区計画が定められると...

○市街化調整区域における建築行為には、いくつかの制限があります。

- ・市街化調整区域は、自然環境を保全すべき区域として市街化を抑制する区域であり、建築行為等が厳しく制限されます。(以下、京都市開発許可基準一部抜粋)
 - ・農林業にたずさわっている方の住宅
 - ・現在居住されている方の住宅の建て替え
 - ・農家の次男・三男の方など、分家住宅の要件を満たす住宅で、開発審査会が認めたもの

などの建築物しか建てられず、現在地区外にお住まいで、農家以外のサラリーマンの方等が新たに住宅を建築することはできません。



地区計画制度を導入すると・・・

・地区計画の区域内では、地区計画で決められた建物に関するルール等に合ったものであれば、建築が可能となります。

※例えば、農家以外のサラリーマンの方でも家を建てるできるようになります。

- 自分が住むための住宅（農家用の住宅等に限定されません。）
- 日常生活品を販売する小規模な店舗
- 兼用住宅（自分が住むための住宅に限ります。また、兼用用途には制限があります。）であれば、建築することが可能になります。

(※住宅分譲は不可)

3 3つの原則（基本方針）

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や建築の行為に限って認めるものであり、次の3つの原則を定めています。

市街化抑制の原則	「市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域である」という趣旨に沿って活用します。 このため、新たな住宅地開発のみを目的とする場合には、活用できません。
住民合意の原則	地区計画によるまちづくりは、住民や関係権利者等で構成される地元組織を設立し、皆さん自身で行っていただきます。また、地区計画の素案は、関係権利者や住民の合意形成の下に作成していただきます。
地区施設を定めた場合の整備の原則	地区計画に道路や公園等を定めた場合の整備は、地区計画の実現を図る主体である皆さんで行っていただきます。

4 基本的事項

●まちづくりの一つの手法としての地区計画

地区計画の活用は、単に開発や建築の行為を認めることが目的ではなく、「住民主体による住みよいまちづくり」を進めることが大きな目的です。

将来、どのようなまちにしていくべきかを考え、それを実現するためにどんなことに取り組むかなど、まちづくりの目標に向けて、総合的に取り組んでいくことが重要です。

●ルールに基づいたまちづくり

地区計画は、個性を活かしたまちづくりを進めるための手法であり、皆さんのまちの実情に応じてメニューや内容を定めることができます。

市街化調整区域としての性格を踏まえた適正なルールに基づいて、建築活動などを誘導することにより、目指すまちづくりの実現が可能になります。

●地区計画によるメリットとデメリット

地区計画のルールは、新たな建築物だけでなく既存の建築物にも適用され、建て替え等が進むにつれて、地区全体として統一されたまちなみが形成されることとなります。

ただし、これまで建築が可能であった建築物でも建てられなくなる場合も想定されますので、制度を十分に理解していただくとともに、まちの現状を踏まえた上で将来像を描くことが必要です。

第2節

地区計画素案作成までの流れ

第2節 地区計画素案作成までの流れ

1 地区計画の活用が可能な場所

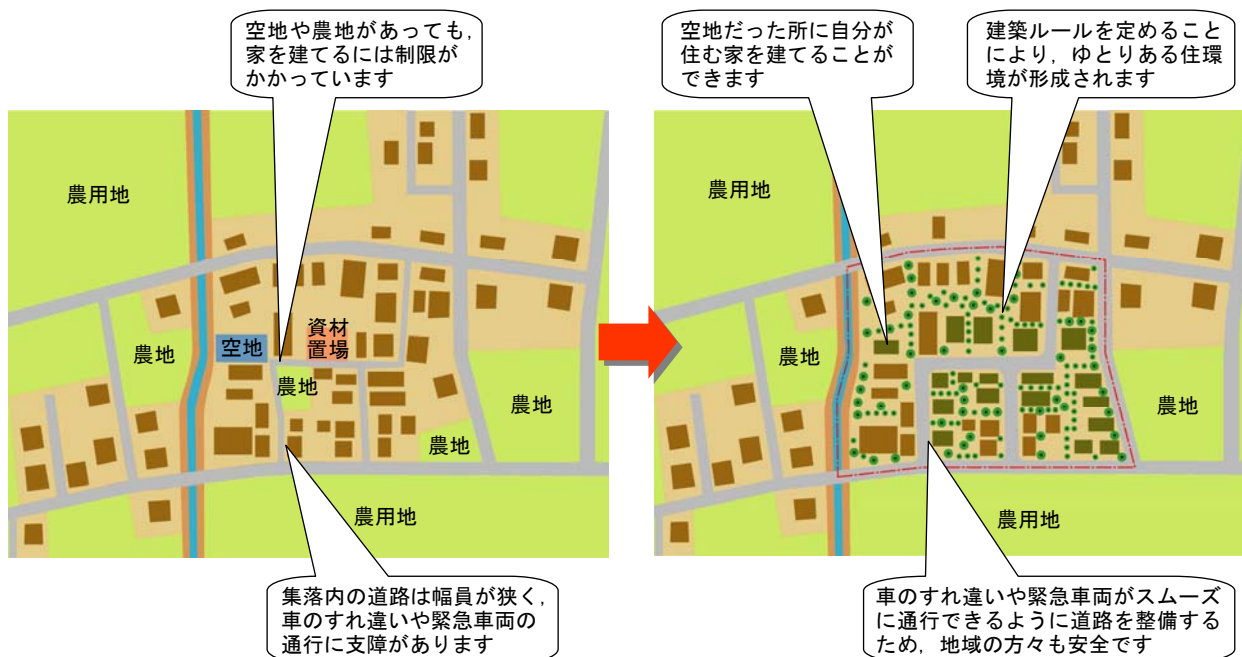
地区計画は、地域が抱える課題に対応し、地域の個性を活かした住民主体のまちづくりを進めるための一つの手法であるため、市街化調整区域であればどこでも活用できるという訳ではありません。

運用基準では、地区計画の活用が可能な場所として、次の3つの類型に限定しています。

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が行われる（昭和 46 年 12 月 28 日）前から存在している既存集落において運用します。
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おり、かつ、一定水準以上の道路の沿道地域において運用します。
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において運用します。

この手引は、「[既存集落整備型](#)」を中心に構成しています。

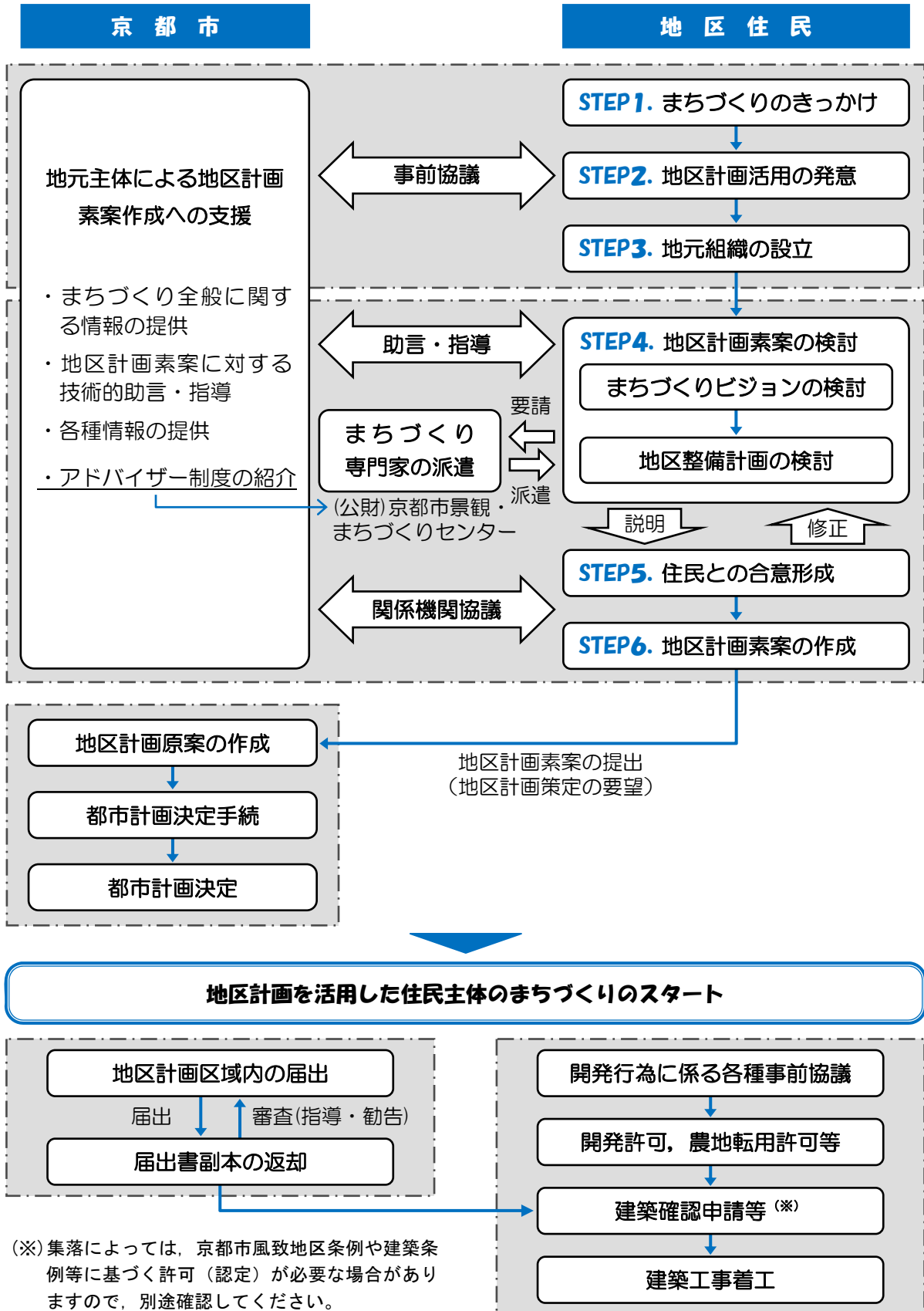
（「地域資源活用型」や「計画整備型」では、調査・検討の項目や制限の内容が一部異なりますので、ご注意ください。）



〈既存集落整備型地区計画の活用イメージ〉

2 地区計画素案の作成と実現化までの基本的な流れ

地区計画の素案は、地元組織（住民）が主体となって検討し、京都市及び関係機関と協議・調整しながら作成します。地元発意から都市計画決定までの期間は、おおむね 2～3 年が目安です。



3 地元組織への支援について

地区計画素案の作成は、住民の皆さん（地元組織）が主体となって、関係権利者や周辺住民の意見を十分に聴き、合意形成を図りながら行うものです。

その際には、一連の調査・検討の内容には専門的な知識や技術を要するものも多いため、行政による支援が必要となることも予想されます。

現在、(公財)京都市景観・まちづくりセンターでは、住民主体のまちづくり活動に対する人的支援や活動助成を行う制度を設けています。地区計画素案の策定についても、まちづくりを考慮の一環として支援することができますので、ぜひご相談ください。

《地区計画に関すること》

- 京都市都市計画局 都市企画部 都市計画課
京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
電話/075-222-3505

《住民主体のまちづくり活動に関すること》

- (公財)京都市景観・まちづくりセンター
京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83番地の1
『ひと・まち交流館 京都』地下1階
電話/075-354-8701

《参考》

『大原小出石町』での実際の取組事例

ここでは、大原小出石町での実際の取組事例を御紹介します。

大原小出石町の住民の皆さんによる取組の経過や、取組過程における住民の皆さんのお声などを御紹介しています。

皆さんが次節の内容に沿って取組を進めていかれる際の参考にしてください。

『取組経過』

- 検討委員会の開催／14回開催
- 全住民の方を対象とした説明会・意見交換会／4回開催
- アンケート調査の実施／3回実施
- まちづくりニュースの発行／8回発行

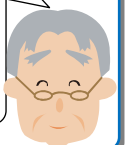
平成20年度

■小出石町ビジョン検討委員会の発足

- ・小出石町の歴史を学ぶ
- ・小出石町の現況と特性を把握



- ・若狭から都への入口（鯖街道の拠点）で、宿もあって活気があった…
- ・町を山林が取り囲み、高野川の源流で水がきれいなところ
- ・八幡宮は約700年前に12軒の氏神として開かれ、今も「12門」が引き継がれている
- ・町全体が家族のような雰囲気がある
- ・伝統行事はなくなってしまった…
- ・高齢化が進んで今後は心配だ…



■ビジョン素案の作成、地区計画活用に関する住民アンケートの実施

- ・小出石の将来像の検討
- ・地区計画制度活用に対する住民アンケート
- ・「小出石まちづくりニュース」の作成、配布



←大原小出石町在住
京都造形芸術大学の
学生さん(当時)が描
いた小出石町の将来像

小出石まちづくりニュース→



↑京都新聞でも紹介されました

小出石

小出石まちづくりニュース
№4

▲小出石の集落ビジョンづくりに向けて「検討委員会」を開催しました。

▲小出石の集落ビジョンづくりに向けて「アンケート調査結果」を掲載します

項目	賛成	反対	その他	合計
地区計画制度の活用	12	2	1	15
地区計画制度の活用	10	3	2	15
地区計画制度の活用	8	4	3	15
地区計画制度の活用	7	5	3	15
地区計画制度の活用	6	6	3	15
地区計画制度の活用	5	7	3	15
地区計画制度の活用	4	8	3	15
地区計画制度の活用	3	9	3	15
地区計画制度の活用	2	10	3	15
地区計画制度の活用	1	11	3	15
地区計画制度の活用	0	12	3	15

■ビジョン素案の提案、地区計画の概ねの区域の検討、住民との意見交換会の開催



- ・住民の意向を反映して区域を考えてほしい
- ・小出石の住まい方やコミュニティに馴染む人に来てほしい
- ・高齢者世代だけでなく子育て世代にも来て欲しい
- ・小出石の自然を活かした集落づくりが必要
- ・廃棄物処理場のような迷惑施設は困る…

「小出石町十一回巻」

小出石の集落ビジョンづくりに向けて、検討委員会を開催しました。この委員会では、町民の意向を反映して、地区計画の概ねの区域を検討し、住民との意見交換会を開催しました。

「地区計画制度の活用」に対するアンケートの結果は、賛成が12票、反対が2票、その他が1票の15票でした。これは、町民の多くが地区計画制度の活用を支持していることを示しています。

また、意見交換会では、住民の意向を反映して、区域を考えてほしい、小出石の住まい方やコミュニティに馴染む人に来てほしい、高齢者世代だけでなく子育て世代にも来て欲しい、小出石の自然を活かした集落づくりが必要、廃棄物処理場のような迷惑施設は困る…などの声が多く聞かれました。

平成二十年三月 小出石町

大原小出石町では、「少子高齢化が進み、小出石町が過疎化していく…」との問題提起から、市街化調整区域における新しい住民の方の定住促進に向けた勉強会を進めてこられてきました。

そして、小出石町の定住促進策の課題を解決する方策の一つとして、町民皆さんの総意のもと、まちの将来構想（まちの将来ビジョン）のもとに、新しい住民によるまちの活性化を図るため、「市街化調整区域における地区計画制度」の活用に向けた検討を行うことになりました。

平成 20 年 10 月からは本格的な検討が始まり、地元検討委員会を立ち上げられ、（公財）京都市・景観まちづくりセンターの支援を受けて、平成 21 年 3 月には、まちづくりビジョン「小出石町十二門暮し」をまとめられました。そして、翌年の平成 22 年 3 月には、「小出石町地区計画素案」を策定のうへ、京都市に対して都市計画決定への要望書を提出されました。（平成 22 年 11 月 26 日に京都市で第 1 号となる「大原小出石町地区地区計画」が都市計画決定）

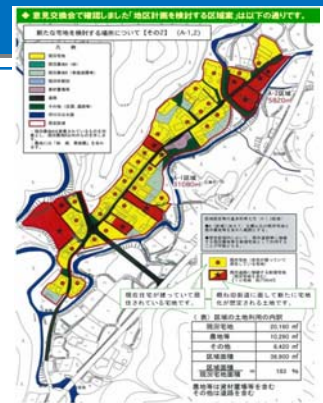
平成 21 年度

■ 地区計画の区域の検討

- ・ 既存宅地の確認
（現地調査、登記簿調査、ヒヤリング）
- ・ 宅地利用可能性の検討（地形、接道条件等）



- ・ 街道沿いの雰囲気を壊さないで新たな人が住める家が建てられればよい
- ・ 区域を広げすぎると道路整備などで費用がかかる
- ・ 区域に入ると必ず建築しないとだめなの？
- ・ 区域に入ると税金が上がるの？



■ 建築ルール（地区整備計画）の検討

- ・ 建築物の用途
- ・ 容積率・建ぺい率の最高限度
- ・ 敷地面積の最低規模
- ・ 建築物の高さの最高限度
- ・ 形態・意匠

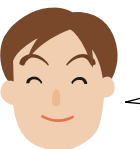


- ・ 小出石の風景に合うようなデザインを考えないといけない
- ・ ゆとりのある暮しができるようにしたい
- ・ 農林業を活かした工房や芸術活動ができるアトリエができるといいわ



■ 地区計画素案に対する住民意向の確認、関係権利者との合意形成

- ・ 意見交換会の開催
- ・ アンケート調査の実施
- ・ 地権者・居住者等への意向確認



- ・ 街道に面した区域になっており良い案だと思う
- ・ 多くの人に住んでもらうためにこれを契機にもっと考えよう
- ・ 若者が地区から出て行かない環境づくりが必要
- ・ 大きく変化しないで、ゆっくり少しずつ人が増えるのがいいな

- ・ 地区計画はまちづくりの第一歩だ
- ・ 家は建てられるようになるけど、町が元気になるために、これからもみんな考えていこう



第3節

地区計画素案作成の手順と方法

▶STEP1. まちづくりのきっかけ

まちづくりは、地域への想いを共有することから始まります。ここでは、皆さんが自分のまちに関心をもっていただき、その輪を広げていく過程を説明しています。

1 まちづくりのきっかけ

もっと住みやすい環境にしたい、子供たちに住み続けてほしい、まちを活性化したいなど、まちを良くしたいという想いは、誰もがもっておられると思います。

皆さんのおひとりおひとりが自分の地域を見つめ直し、“こんなまちにしたい”という“想い”が、まちづくりの「きっかけ」になります。

例えば…

「若い世代が外に出ていってしまった」
「遊休地はあるが子供の家を建てられない」
「まちに活気がなくなってきた」
「祭りや行事ができなくなってきた」

「いい環境や資源を上手く活かしたい」
「のどかな農村風景を守りたい」
「緑豊かなまちにしたい」
「道が狭くて危ない」
「緊急車両が家の前までは入れない」

“まち”に対する想いは人それぞれであり、それぞれがまちづくりの「きっかけ」です。

2 まちづくりの輪を広げる

まちについて日頃から皆さんが感じていることを、話し合ってみましょう。

同じ想いをもっている人もおられるでしょうし、新たにお気づきになれる点もあるかもしれません。

お互いの意見を交換しながら、「どんなことが問題になっているか」「どんなまちにしたいか」「どんなことが必要か」のようなイメージをどんどん膨らませていきましょう。

地区計画の活用は、皆さんが主体的に進めるまちづくりのための一つの手法であり、全ては、まちづくりの「きっかけ」とその「輪を広げる」ところから始まります。

▶ STEP2. 地区計画活用の発意

ここでは、地区計画を活用した住民主体のまちづくりを発意し、具体的な検討を進めるために京都市と事前協議を行っていただくまでの流れを説明しています。

1 自分のまちを知る（まちの特徴）

住みよいまちづくりを進めるためには、まず、皆さんがお住まいの地域について、よく知っていただくことが大切です。

次のような視点を参考に、皆さんがお住まいの地域について、見つめ直してみましよう。

- まちの位置、交通条件など
- まちの歴史・成り立ち
- 人々の結び付き（コミュニティ）
- 人口や世帯数の推移
- 土地利用の状況
- 周辺の環境や特性

2. どのようなまちにしていきたいかを考える

まちの特性や課題を踏まえて、将来、どのようなまちにしていくのか＝「まちづくりの目標」を考えてみましょう。

まちの特徴や課題などを踏まえ、様々な視点からまちのあり方をイメージしていきます。

3. 地区計画を活用するおおむねの区域を考える

「1」や「2」で検討した内容をもとに、実際に地区計画を活用したまちづくりを進める区域を考えてみましょう。

理想や希望を含めた、おおむねの区域で構いませんが、元々の既存集落としての一体性に配慮して、区域が拡大しすぎないように注意してください。（区域の大きさによっては、道路や公園などを住民の皆さんの負担で整備していただくことが必要になる場合があります。）

また、18 ページに示す土地の区域については、地区計画の区域に含めることができませんので御注意ください。

4 地区計画に含めることができない区域

特に優れた自然環境や本市固有の歴史的環境を保全するため、以下に示す土地の区域については地区計画に含めることができませんので、17 ページで考えた区域における指定の有無を各担当窓口でご確認ください。

制限の要件	調査・確認の主な方法
①集落地域	(京都市域での指定なし)
②農用地区域	京都市農政企画課に聞き取り
③農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地	京都市農業委員会に聞き取り(区域の設定に合わせて確認します)
④農村工業等導入地区	(京都市域での指定なし)
⑤保安林及び予定森林, 保安施設地区及び予定地	(制度活用において該当なし)
⑥原生自然環境保全地域, 自然環境保全地域	(制度活用において該当なし)
⑦京都府自然環境保全地域, 京都府歴史的環境保全地域	(制度活用において該当なし)
⑧国立公園特別地域	(京都市域での指定なし)
⑨近郊緑地特別保全地区	(制度活用において該当なし)
⑩特別緑地保全地区	(制度活用において該当なし)
⑪重要文化財・重要有形民俗文化財指定の建造物, 史跡名勝天然記念物の保存に支障を及ぼす区域	京都府及び京都市文化財保護課に聞き取り
⑫京都府指定有形文化財・京都府指定有形民俗文化財指定の建造物, 京都府指定史跡, 京都府指定名勝, 京都府指定天然記念物の保存に支障を及ぼす区域	
⑬京都市指定有形文化財・京都市指定有形民俗文化財指定の建造物, 京都市指定史跡, 京都市指定名勝, 京都市指定天然記念物の保存に支障を及ぼす区域	
⑭鳥獣保護特別保護地区	(京都市域での指定なし)
⑮災害危険区域	(京都市域での指定なし)
⑯地すべり防止区域	京都府土木事務所に聞き取り (土砂災害特別警戒区域の指定については, 順次調査を実施中)
⑰急傾斜地崩壊危険区域	
⑱土砂災害特別警戒区域	
⑲砂防指定地	(京都市域での指定なし)
⑳造成宅地防災区域	

(※平成 23 年 10 月現在の指定状況を元にしてしています。)

ただし、上記の制限要件のうち、実際にこの制度活用が想定される既存集落における指定は限定されますので、都市計画課にて確認・相談を行ってください。

◀ 区域の制限に関する相談窓口 ▶

■京都市都市計画局 都市企画部 都市計画課
電話/075-222-3505

5 京都市との事前協議

1から4（17～18ページ）の内容が概ね整理できましたら、検討を進めていくうえで配慮すべきことなどについて、京都市にご相談ください。（事前協議）

事前協議は、以下の内容を整理した「事前協議書」に基づいて行います。次頁の20～21ページに事前協議書の例がございますのでご活用ください。

《事前協議書の内容》

- 地区の現状及び課題
- 地区計画活用の目的
- 地区計画を活用するおおむねの区域
- 地区計画に含めることができない土地の指定状況

地区計画を活用するおおむねの区域を示す図面については、住宅地図等のコピーでも構いませんが、今後、地区計画の検討を進めていくうえで、できるだけ本市で作製した「都市計画基本図」（縮尺2,500分の1）を使用してください。都市計画基本図については、都市計画課にお問い合わせください。

なお、京都府建築士会で購入することも可能です。

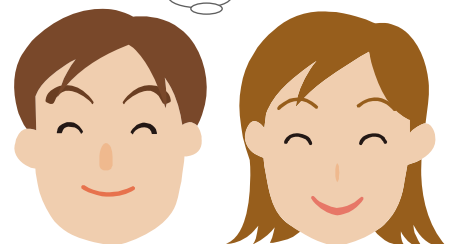
《事前協議窓口》

- 京都市都市計画局 都市企画部 都市計画課
電話／075-222-3505

《購入先》

- 社団法人 京都府建築士会
電話／075-211-2857

地区計画を活用したまちづくりを
検討するための準備ができたよ！



＜市街化調整区域の地区計画素案の作成に係る事前協議書の例＞

京都市 都市計画課 様

平成 年 月 日

京都市〇〇区〇〇地区において、地区計画の活用を検討したいので、京都市市街化調整区域における地区計画運用基準第 13 条の規定に基づき、事前協議書を提出いたします。

代表者氏名

印

地区の現状	
地区の課題	
地区計画活用の目的	

20 ページの例に示す事前協議書に、地区計画の活用を考える「おおむねの区域図」、18 ページに示す「制限区域の指定状況」のほか、地区の概要を説明するものとして、人口や土地利用の状況、交通条件・道路整備の状況などを記載した資料を添付してください。

地区計画の活用を考える概ねの区域	
制限区域の指定状況	

< 参考資料（例） >

地区の概要	人口・世帯数	
	土地利用状況	
	まちなみ特性	
	交通・道路条件	

▶ STEP3. 地元組織の設立

地区計画を活用したまちづくりは、住民の皆さんの合意や協力により進められるものであり、その活動の基本となる地元組織づくりはとても重要なステップです。

1. 地元組織の役割

地元組織は、地区計画の内容を考え、住民との調整や合意形成を図るだけでなく、集落の将来像やまちづくりの進め方などを総合的に検討していただく組織です。

「〇〇町まちづくり協議会」のような名前にすると、住民の方にとってもわかりやすくなります。

集落のあり方に関わる検討を行うことになるため、自治会や町内会等との連携が重要です。

◀ 地元組織の役割 ▶

- 集落の将来像や活性化のあり方など、「まちづくり」を考える組織です。
- まちづくりの将来ビジョンや地区計画素案を検討する主体となります。
- 関係権利者^(※)との調整とともに、住民への情報発信、意見収集、合意形成を行います。
- 京都市都市計画課や関係部局・機関等との協議を行います。

(※) 関係権利者とは、土地所有者のほか、建物所有者や借地権を有する利害関係者をいいます。

2 地元組織の構成

地元組織は、予定区域内の関係権利者や地域住民などにより構成します。予定区域内の関係権利者全員の方にメンバーになっていただくことが理想ですが、調査・検討や合意形成が円滑に行われるよう、ある程度の人員を確保していただくことが望ましいです。

地元組織が決まったら、組織の名称、代表者の氏名及び連絡先、その他の構成メンバーの氏名等を京都市にもお知らせください。

◀ 地元組織の構成メンバーの考え方 ▶

- 予定区域内の関係権利者や地域住民を中心に構成します。
- まちづくりの観点からは、集落の成り立ちに詳しい方や集落の将来を担う子ども達など多くの意見を反映させるため、年齢層や性別にも配慮することが重要です。

3 自治会、住民の方への理解

まちづくりに関する検討を一部の関係権利者や住民の間だけで行うのではなく、広く住民の合意形成を図りながら進める必要があるため、地元組織の設立に際しては、自治会や町内会など、関係する地域の方にもあらかじめ理解を得ておくことが重要となります。

◀ 地元組織設立に際しての留意点 ▶

- 地元組織が、地区計画素案の作成をはじめ、集落のまちづくりのあり方を検討する代表であると住民の方に理解いただくことが重要です。
- 規約等を作成し、組織の構成、委員の任期、活動内容等を明確化してください。

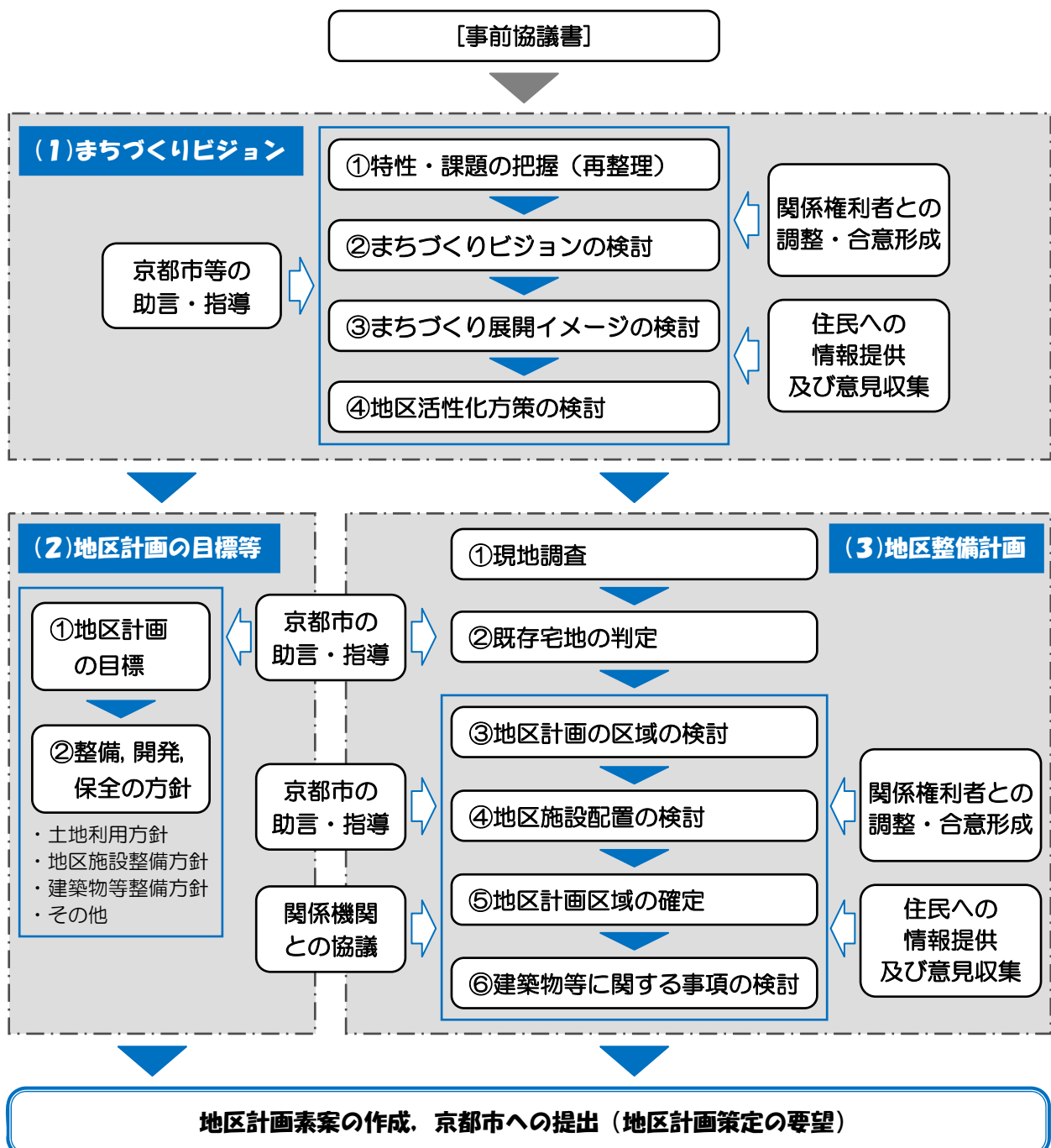
▶ STEP4. 地区計画素案の検討

ここからは、地区計画素案の作成に向けた具体的な検討内容について、順を追って説明しています。

※「既存集落整備型」を対象としています。

1 地区計画素案作成までの基本的な流れ

地区計画素案として検討する内容は、「地区計画の目標」や「土地利用・建築物等の整備方針」などを定めるうえで基本となる『まちづくりビジョン』と、建築物に関する具体的な「ルール」等を定める『地区整備計画』に分かれており、おおむね次のような流れに沿って検討を進めます。



2 地区計画素案の作成

(1) まちづくりビジョンの検討

まずは、地区計画の活用によるまちづくりの目標や集落の将来像（まちづくりビジョン）を検討します。（STEP 1・2で検討した内容を基に行います。）

①まちの特性・課題の把握

集落の個性を活かしたまちづくりは、自分の住む集落をよく知っていただくことから始まります。

まち歩きや勉強会（ワークショップ）などを開催し、集落の良いところなど、「まちの特徴」などについて、みんなで話し合みましょう。

また、たくさんの人の意見を聞くためには、住民全員を対象としたアンケート調査を行うことも有効です。

②まちづくりビジョン（目標や将来像）の検討

集落の特性・課題を踏まえ、「将来どのようなまちにしていくなのか」＝「まちづくりの目標・将来像」について話し合みましょう。

《まちづくりビジョンの視点の例》

- 緑豊かでのどかな農村風景の継承
- まちに根付いている歴史や伝統文化の継承
- 住民のコミュニティや絆の向上
- まちの資源を活かした活性化

③まちづくり展開イメージの検討

まちづくりビジョンの実現に向けて、“どこで”，“どんなこと”に取り組んでいくかなどを、具体的に考えてみましょう。

図面上に「絵」として書き込むことにより、より具体的なイメージが連想できます。

④実現化に向けた取組の検討

地区計画が指定されても、それだけで集落の課題がすべて解決される訳ではありません。まちづくりビジョンは、そこに住んでおられる住民の皆さんの“まちづくり活動”によって実現されるものです。

まちの歴史や伝統文化などを継承するとともに、個性を活かした新たな取組などについて考えてみましょう。

また、集落のPRとともに、新しく居住される方々とのコミュニティ形成の方法なども考えてみましょう。

⑤まちづくりビジョンの事例：「小出石町十二門暮し」（左京区大原小出石町）

「小出石町十二門暮し」

小出石の町は豊かな自然環境に包まれ、いにしえから京と若狭を結ぶ街道筋に位置する山あいの集落として歴史を刻んできました。

小出石の町はお宮さんとお寺さんを中心に、千年の永きにわたり、集落の暮らしとなりわいを紡ぎつつ、その風情を守り続けています。

この小出石の町において町の良さを守りつつ、新しい息吹を吹き込み、小出石のまちづくりを進めます。

この小出石のまちづくりを語り続けるため、「小出石新風土記」として、八幡宮に関わる「十二門」の由来を活かし、「小出石町十二門暮し」としてまとめ、発信いたします。

一、八百年前、建礼門院の発願で、十二軒の氏子により開かれた小出石の八幡宮、現在も十二門（屋号）の名称を引き継いでいます。

二、山あいの集落として、独自の自治と文化を育み、今に伝えています。

三、いにしえより京と若狭をつなぐ街道の中継地として、行き交う旅人のやすらぎの場を提供してきました。

四、山の豊かな緑や高野川の源流は、町の暮らしをおおらかに包み、町もまたその自然を大切に守り続けてきました。

五、集落回りの田畑と背景の自然が一体となって、四季折々の風情が満喫できます。

六、中世から神社と寺を町のシンボルに、ほどよい町の大きさを守り続けています。

七、毎月の八幡宮の神事は、町衆が今も大切に守り続けています。

八、伊勢講・愛宕講が今も生き続け、昔からの風習を大切に継承しています。

九、町には互助の精神が満ちあふれ、人のつながりを大切にしています。

十、町のごとは町じゅう総出で協力しながら取り組んでいます。

十一、多世代の人が互いの立場を尊重しつつ、ゆつたりと支え合う関係を大切にしています。

十二、古き伝統と文化をみんなで育む小出石の町に、新しい人と新しい活動を迎えて、新しい小出石の門を開きます。

平成二十二年三月

小出石町ビジョン検討委員会



(2) 地区計画の目標等の検討

まちづくりビジョンに基づいて、実際に地区計画を活用することにより目指す地区の目標、土地利用のあり方や建築物等の整備に関する方針を定めます。

①地区計画の目標

まちづくりビジョンで描いた集落の目標や将来像などに基づいて、具体的にどのようなまちを目指すのかを整理します。

定める項目	記載する内容（例）
地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none">・ 予定地区の位置、最寄りの駅や交通機関、代表的な場所などの位置関係を記述します。・ 地区計画を定めることとなった集落の背景、動機、まちづくりの課題などを記述します。・ 地区計画を定める目的、まちづくりの目標、将来像などを記述します。

②区域の整備、開発及び保全の方針

区域の整備、開発及び保全の方針は、予定地区が目指すまちづくりの基本的な方針を示すものであり、次のような事項を定めます。

定める項目	記載する内容（例）
土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none">・ 予定地区の現在の土地利用の状況や課題を整理します。・ 課題に対する対応方針とともに、目標を実現するための土地利用の方針などを記述します。
地区施設整備の方針	<ul style="list-style-type: none">・ 予定地区内の現在の道路の整備状況や課題を整理します。・ 課題に対する対応方針とともに、将来のまちの環境を改善するために必要な道路の整備方針を記述します。・ 住民合意のもと、公園を整備することとした場合は、その整備方針を記述します。
建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none">・ 予定地区内に現在立地している建築物等の状況や特徴、課題を整理します。・ 課題に対する対応方針とともに、工作物や垣・さくなども含めて、現在の環境を保全・改善するために必要な整備方針を記述します。
その他の方針 (必要に応じて定める)	<ul style="list-style-type: none">・ 予定地区内における良好な自然環境の状況や課題を整理します。・ 将来のまちの環境を保全・改善するため、その良好な自然環境の保全や活用方針を記述します。

(3) 地区整備計画の検討

地区整備計画とは、地区のまちづくりの内容（ルール）を具体的に定める計画であり、開発や建築の行為に際して法的拘束力を持ちます。

①地区整備計画に定める内容

集落の特性やまちづくりビジョン、地区計画の目標を踏まえ、以下の項目のうち必要なものを定めます。

地区整備計画に定めることができる事項		定めの有無 (既存集落整備型)
地区施設の配置及び規模	道路	○
	公園等	×
	雨水貯留施設	△
建築物等に関する事項	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	●
	形態又は色彩その他の意匠の制限	●
	緑化率の最低限度	△
	垣又はさくの構造の制限	△
土地の利用に関する事項	現存する樹林地等の保全に関する事項	△

●：必ず定める ○原則として定める △：必要に応じて定める ×：原則として定めない

《地区整備計画の検討における留意点》

○地区整備計画は、まちづくりビジョンに基づいて定められた地区計画の目標や方針の実現化を図るために、地区計画区域における建築物等の具体的なルールを定めるものです。

○皆さんの生活にもっとも大きく関わる部分であることから、関係権利者をはじめ住民の皆さんと十分に意見を交換しながら検討を進めていくことが不可欠となります。

②現況調査

集落の特性を活かした地区整備計画の内容を検討するため、土地の利用や建築物の現況などについて、個別に詳細な調査・確認を行います。

緑豊かな農山村地域にふさわしい、また、集落の特性を活かしたルールを定めるため、現況調査として次のような事項を把握します。

各調査の目的は下記のとおりですが、その具体的な方法等については、該当するページをご覧ください。

調査の内容	調査の目的	調査の方法
土地利用現況調査 (29 ページ参照)	地区計画の区域設定の基礎となる「既存の宅地」を判定するとともに、新たな宅地利用としての可能性を検討します。	現地調査 住民の方への聞き取り 登記簿謄本等
道路整備状況調査 (31 ページ参照)	建築物を建てる際に必要となる道路の整備状況（接道要件）を把握するとともに、新たな宅地利用としての可能性を検討します。	現地調査 市への聞き取り
建築物用途現況調査 (34 ページ参照)	区域内で建築することが可能な建築物の用途に関するルールを定めるうえでの参考とするため、現在立地している建築物の用途を把握します。	現地調査
容積率/建ぺい率調査 (36 ページ参照)	容積率及び建ぺい率の最高限度を定めるうえでの参考とするため、現況の宅地について容積率及び建ぺい率の状況を把握します。	住民の方への聞き取り 図上計測
敷地現況調査 (37 ページ参照)	宅地としての敷地利用の最低限度を定めるうえでの参考とするため、現況の宅地及びその他の土地の区域の面積を把握します。	住民の方への聞き取り 図上計測
その他まちなみ調査 (38～39 ページ参照)	緑豊かな農山村地域にふさわしいまちなみを形成するうえで必要となる配慮事項を調査します。（高さ、壁面の位置、形態意匠、色彩、垣・柵など）	現地調査 市への聞き取り

《現況調査に当たっての留意点》

○登記簿謄本など一部個人情報扱う調査がありますので、調査に当たっては、使用の目的などを関係住民に対してあらかじめ十分に説明し、同意を得ておくことが重要です。

これらの調査結果については、都市計画基本図（縮尺 2,500 分の1）上に整理しておくこと、検討の際に便利です。

③既存の宅地の判定

「既存集落整備型」の場合は、区域の面積には上限があります。
ここでは、区域設定の基礎となる「既存宅地」の判定の仕方を説明しています。

既存の宅地かどうかは、「実際に建築物の敷地として利用されているかどうか」が基本的な判断基準となり、おおむね次のような流れで調査・判定を行います。

この調査は、「既存の宅地」を判定するほか、将来的に宅地利用が考えられる場所、30ページの④（iii）に示す「農業委員会との協議」で農地転用の許可の見込みの有無を確認するための調査を兼ねて行います。

地元組織で調査・確認を行う部分

（i）現地調査に基づく土地利用現況の把握（既存の宅地の1次判定）

- ・現地調査に基づき、予定区域内の土地の利用について以下の分類で把握し、都市計画基本図（縮尺2,500分の1）上に着色します。

分類	土地の利用の状況・判断方法	着色(例)
a.宅地	現に建築物が建っている、建替え中など、明らかに宅地として利用していることが分かるもの	黄色刈
b.田・畑	現に営農中の田又は畑	緑色刈
c.休耕地	現在は営農していない田又は畑（農地転用許可の可能性を把握するため、「b」とは区別します）	水色刈
d.家庭菜園	「b」又は「c」以外の畑（自己消費を目的に栽培等を行うもの）	黄緑刈
e.公共用地	道路、公園・広場、公民館、その他の公共公益施設	灰色刈
f.その他空地	平面駐車場、資材置場等	橙色刈
g.未利用地	荒地等	茶色刈

（ii）判断に迷う箇所のピックアップと登記簿謄本による確認（既存宅地の2次判定）

- ・（i）の調査において、「a.宅地」に含まれるかどうかの判断に迷った土地について、次のような方法により「地目」を確認します。
 - （ア）関係権利者への聞き取り（納税通知書等による確認）
 - （イ）法務局より登記簿謄本を入手する
- ・上記に基づき、「a.宅地」に含まれるかどうかを判断します。
- ・（iii）の京都市による確認のため、必要に応じて現況写真を用意してください。

（iii）京都市による確認（既存の宅地の最終判定）

- ・地元組織から提示された既存の宅地の判定案について、京都市が最終確認を行い、既存の宅地面積を確定します。

④地区計画の区域の検討

「既存集落整備型地区計画」の場合の区域の面積は、③で判定した「既存の宅地」の面積の合計の 1.5 倍以内 とすることが原則です。

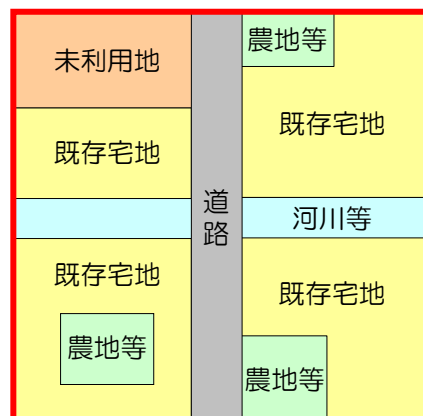
(i) 区域設定の考え方

「市街化抑制の原則」から、一団の農地等を含めて大きく宅地を増加させるような区域の設定はできません。

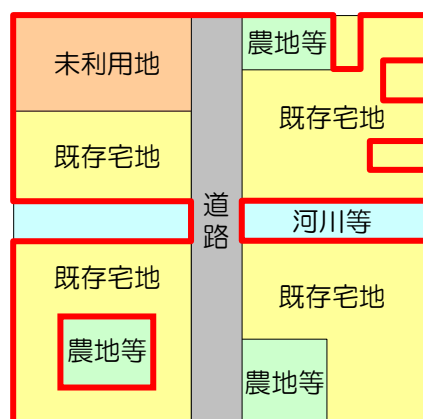
地区計画の区域面積は、「0.5ha 以上、かつ、原則として既存の宅地面積の合計の 1.5 倍以内」と運用基準で規定されています。

地区計画の区域全体、すなわち、区域内の道路や河川等を含むすべての土地の面積の合計が、既存の宅地面積の合計の概ね 1.5 倍程度に納まるよう区域を検討してください。

区域面積A



ただし、面積基準だけを満たしていればよいというものではなく、「既存集落としての一体性」を確保し、かつ、できる限り上図のような「整形」とする必要がありますので、右図のような区域設定は避け、適正な区域となるように検討してください。



≪区域設定が認められない場合の例≫

- 区域が道路等でしかつながらない場合
(集落としての一体性がないと判断される場合)
- 穴抜けや著しい凹凸が生じる場合

なお、原則はあくまで「既存の宅地面積の合計の 1.5 倍以内」ですが、地形条件や道路等の基盤整備の状況などは集落によって様々であり、1.5 倍以内に収めることが著しく困難あるいは合理性を欠く場合も想定されますので、京都市にご相談ください。

(ii) 既存の宅地その他の土地の区域の面積算定

既存の宅地その他の土地の区域の面積、地区計画として設定する区域の面積については、都市計画基本図（縮尺 2,500 分の 1）以上の縮尺の図面を用いて、概ねの面積を算定してください。

(iii) 農業委員会との協議

予定区域内に比較的まとまった農地が含まれる場合には、農地転用の許可の見込みについて、農業委員会に照会して確認を得ます。

農地転用の見込みがないと判断された場合には、区域を再検討することになりますので、現在、営農をされている農地を含める場合には、十分に配慮しておくことが必要です。

⑥地区施設（道路）配置の検討

地区施設（道路）とは、道路の計画線をあらかじめ決めておくことで、建築物の建築等を適正に誘導し、道路用地を確保するとともに、計画的な居住環境の形成などを図るために定めます。

（i）建築物の敷地と道路との関係（建築基準法第43条第1項）

地区計画の指定の有無に関わらず、敷地が幅員4m以上の道路に2m以上接していなければ、建築物を建築することができません。（例外規定がありますので、詳細につきましては、都市計画課にご相談ください。）

（ii）道路整備状況調査

区域内の道路の状況について、以下の内容を現地調査や京都市への聞き取りにより把握します。

《道路整備に関して把握する内容》

○現況調査により把握するもの

- ・道路の幅員別整備状況／4m未満の区間、4m以上6m未満の区間、6m以上の区間

○京都市への確認により把握するもの

- ・認定道路（国道・府道・市道）の状況
- ・二項道路^(※)の有無

(※) 4m未満の道で京都市が建築基準法上の道路とみなして指定したもの

（iii）地区施設として定める道路

地区施設として定める道路は、区域内の既存の道路又は通路の拡幅を基本として、幅員が「4m以上」となるようにします。（開発許可との関係で幅員「6m以上」の道路が必要となる場合があります。）

《地区施設として道路を定めた場合の注意点》

○道路の整備に係る費用は、原因者（関係住民又は開発事業者等）の負担となります。

○地区施設として道路を定めた土地の区域には、建築物等を建築できません。

○地区施設として道路を定めた土地の区域が道路として整備又は予定道路として指定された場合は、敷地面積として算入されませんので、注意が必要です。

⑥地区計画区域の確定

地区計画の指定後に行われる建築物の建築等や土地の売買などに際してのトラブルを防止する観点から、区域の境界は明確にしておく必要があります。

(i) 地区計画の区域の確定

地区計画の区域に含まれるかどうかは、誰もが容易に判断できる必要があります。都市計画基本図（縮尺 2,500 分の 1）上に境界とする線を引きます。

また、地区計画の区域は、可能な限り「整形」とするとともに、明確な地形地物等を境界とすることを基本としていますので、皆さんが検討された区域案を元に、京都市との協議により、下記によるもので区域の境界を定めます。

《区域の境界とするもの》

- 原則として、道路その他の都市施設、河川その他の地形、地物等とします。
- 上記が困難な場合に限り、町界、字界等を用います。

ただし、区域の境界とすべき明確な地形地物がない場合や土地の境界が明確になっていない場合も想定されます。

町界や字界等とする場合には、今後の建築行為や土地の売買等に際してのトラブルを防止する観点から、できるかぎり境界を確認することが望ましいですが、確定が困難な場合は、法務局より「旧土地台帳附属地図（公図）」を入手し、境界とした字地番等を「都市計画基本図」に明示してください。

(ii) 関係権利者のリストアップ

27 ページで説明致したとおり、地区計画の内容は法的拘束力をもつため、STEP6（43 ページ）で京都市に提案する地区計画素案については、関係権利者全員の同意を得る必要があります。

地区計画の区域が確定したら、当該区域内の土地を字地番単位で拾い出し、関係権利者のリストアップを行ってください。

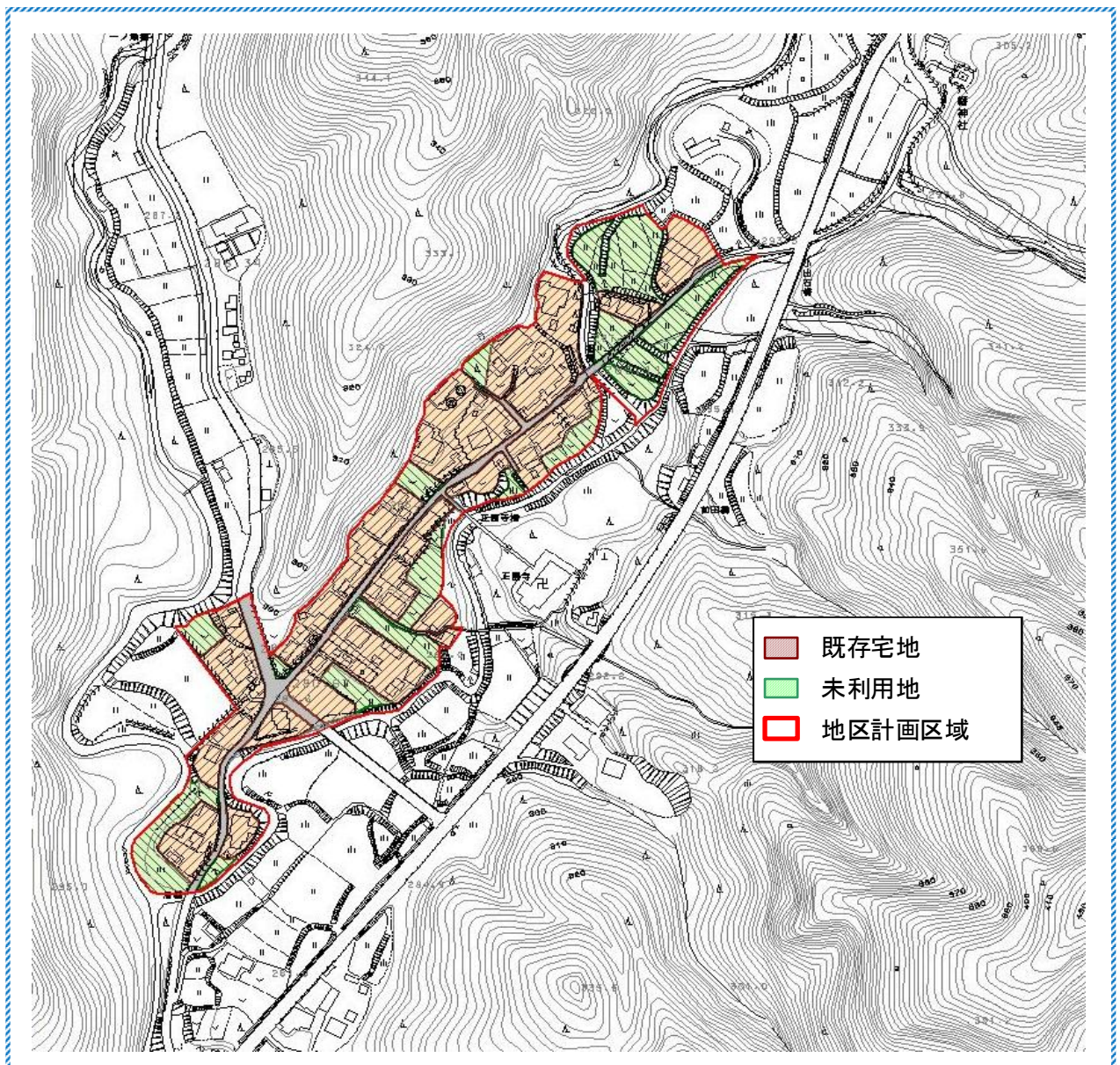
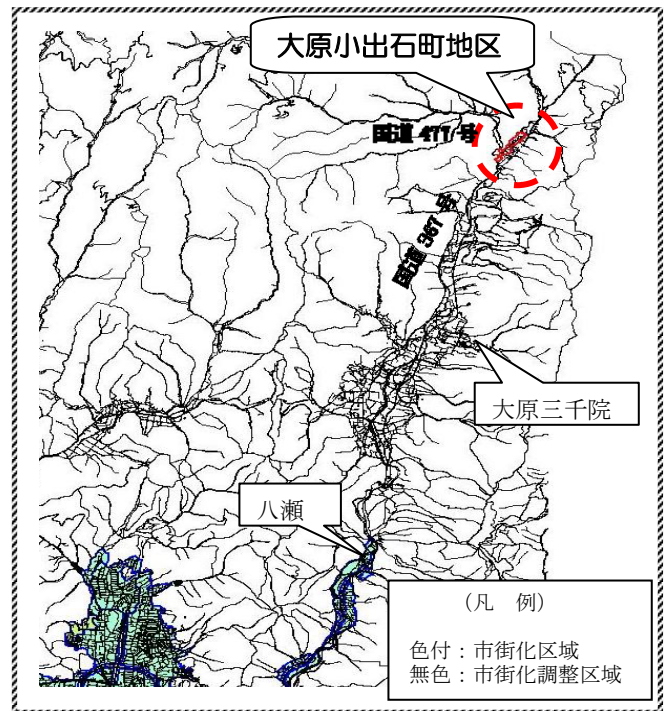
《関係権利者とは》

- 基本的には、土地の所有者、建物所有者や借地権を有する利害関係者が対象です。
- 地権者と建物の居住者（借家人の方を含む）が異なる場合なども想定されますので、地区の実情を踏まえて関係権利者を把握していただく必要があります。
- 住民への聞き取りで確認できる部分もありますが、正確な情報を得るため、法務局より「登記簿謄本」を入手して確認してください。
- 関係権利者が遠方におられる場合も想定されますので、意向確認の方法を検討しておいてください。

(iii) 地区計画の活用事例(参考)

「大原小出石町地区地区計画」

- 住所：京都市左京区大原小出石町
- 面積：約4.1ヘクタール
- 計画決定：平成22年11月26日



⑦建築物等に関する事項の検討

まちの特性やまちづくりビジョンなどを踏まえて、建築物の用途やデザインの制限などに関するルールを検討します。

(i) 建築物用途の制限 **必須項目**

(ア) 建築物用途現況調査

地区計画の区域内における建築物用途の現況を、現地調査により把握します。

地区計画の指定に伴う「既存不適格建築物」の発生状況を的確に把握するためにも、次の分類を参考に、できる限り詳細に把握してください。

《建築物用途現況の分類の例》

- | | | |
|---------------|------------|----------|
| ○自己居住用の専用住宅 | ○単独の店舗・事務所 | ○学校・保育園等 |
| ○住宅と店舗・事務所の兼用 | ○単独の工場・作業場 | ○医療施設 |
| ○住宅と作業場等の兼用 | ○公民館・集会所等 | ○神社・仏閣等 |

(イ) 建築物用途の制限

地区計画の区域内で建築することができる建築物の用途は、35 ページの表に示すとおりですが、地区の環境を維持・向上するうえで必要なものを定めます。

このうち、兼用住宅で「市長が必要と認めるもの」については、「良好な居住環境の保全・形成」、「地域コミュニティの維持・活性化」の観点から具体的な用途を検討し、京都市にご相談ください。

(ウ) 用途の制限に関する不適格建築物に対する措置

地区計画により用途が不適格となった既存の建築物については、一定の緩和措置があります。

なお、緩和措置については、用途が不適格となった日、すなわち地区計画が決定された日を基準として適用されます。(以降の項目について同様です。) 緩和措置の詳細につきましては、京都市にご相談ください。

《既存集落整備型地区計画において定めることができる建築物の用途》

運用基準別表 (い) 項		用途の例示
(1) 自己の居住の用に供する専用住宅		農家用住宅
		分家住宅
		上記以外の自己居住用住宅
(2) 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の1/2以上(※)を居住の用に供し、かつ、ア又はイに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下に限ります)	ア 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所 ・日用品の販売店,食堂,喫茶店 ・理髪店, クリーニング取次店, 質屋 ・洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店, 家庭電気器具店 ・パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋 ・学習塾, 華道教室, 囲碁教室 ・アトリエ, 工房
	イ 市長が地区計画の目的を達成するために必要と認め、かつ、当該地区の良好な住環境の保全・形成を図るうえで支障がなく、地域コミュニティの維持・活性化に資すると認める用途	<ul style="list-style-type: none"> ・上記以外で市長が認めるもの(京都市と協議して特定します)
(3) 農業, 林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に規定するもの		<ul style="list-style-type: none"> ・畜舎, 温室, 育種苗施設, 孵卵育雛施設, 搾乳施設, 集荷施設 ・堆肥舎, 種苗貯蔵施設, 農機具等収納施設, 貯蔵施設 ・家畜診療所 ・用排水機, 取水施設 ・建築面積90㎡以内の建築物
(4) 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売, 加工, 修理等の業務を営む店舗, 事業所その他これらの業務の用に供する建築物で, その延べ面積が50㎡以内かつ当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むもの		
(5) 公益上必要な建築物で都市計画法施行令第21条各号に規定するもの		<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設 ・郵便局 ・電気, ガス関連施設 ・水道, 下水道関連施設 ・図書館, 博物館 ・公民館 ・火葬場 ・と畜場 ・し尿処理施設, ごみ処理施設

※ 開発行為が伴う場合は、自己の居住の用に供する部分の面積は、延べ面積の7/10以上が必要です。

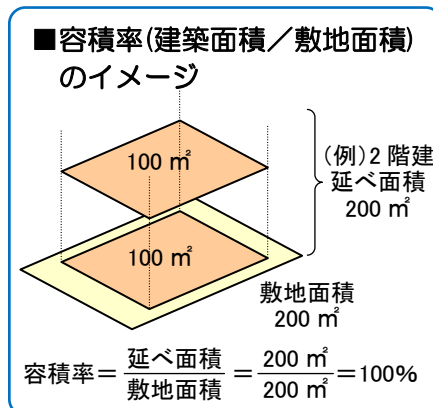
■容積率の最高限度 必須項目

(i) 容積率現況調査

容積率とは、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」のことで、右図のように算出することができます。

既存の建築物の容積率は、次のような方法により、おおむねの値を把握してください。

- ・関係権利者への聞き取り
(納税通知書又は建築確認申請図書等の活用)
- ・都市計画基本図を用いた図上計測



(ii) 容積率の最高限度

周辺の自然環境や田園風景との調和を図り、ゆとりある住環境の保全・形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、100%を上限として、まちの実情や周辺の制限状況などに応じて適切な数値を定めてください。

(iii) 容積率の制限に関する不適格建築物に対する措置

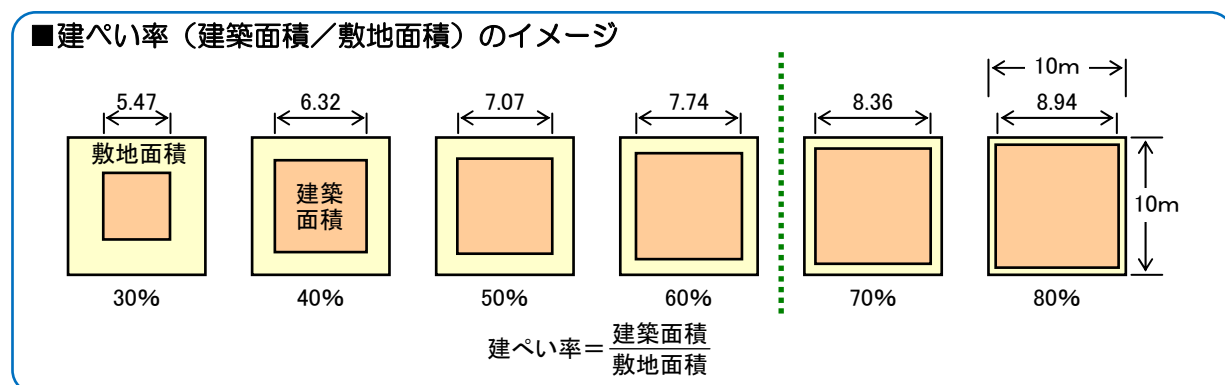
地区計画により容積率に関して既存不適格となる建築物については、一部を除き緩和措置がありませんので、新築又は増改築時には定めた基準以下とする必要があります。緩和措置の詳細につきましては、京都市都市計画課にご相談ください。

■建ぺい率の最高限度 必須項目

(i) 建ぺい率現況調査

建ぺい率とは、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」のことで、敷地に占める割合は下図のようなイメージになります。

建ぺい率の現況は、容積率と同様の方法により、おおむねの値を把握してください。



■高さの最高限度 **必須項目**

(i) 建築物等の高さの現況調査

建築物の高さは、現況調査により階数を把握し、住宅については、1階あたり約2.5m～3mとみなして、おおむねの高さを把握してください。

関係権利者への聞き取りにより確認できるようであれば、可能な限り行ってください。

(ii) 建築物等の高さの最高限度

市街化調整区域内の既存集落においては、農家住宅を基本として低層のまちなみが形成されており、既存の集落環境との調和を図るため、高さの最高限度10m以下、かつ、軒の高さ7m以下で、まちの実情や周辺の制限状況などに応じて適切な数値を定めてください。

(iii) 高さの制限に関する不適格建築物に対する措置

地区計画により高さに関する既存不適格となった建築物等については、緩和措置を設けておりませんので、新築又は増改築時には、基準以下とする必要があります。

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 **必須項目**

周辺の自然環境や田園風景と調和し、良好なまちなみ景観の形成を図るうえで、建築物の形態意匠や色彩が与える影響は大きいことから、必ず定める必要があります。

一般的には、外観のデザインや屋根の形状、壁や屋根の色彩などを制限することが考えられ、まちの個性を活かすうえで重要と考えられる項目を定めてください。そのためには、まず、地域の景観特性を十分に把握しておく必要があります。また、既に風致地区等の景観規制がかけられている場合は、その制限内容との整合を図る必要があります。

■壁面の位置の制限 **任意項目**

まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するうえで、前面道路や隣接する敷地との境界から建築物の壁面を後退することは重要であり、区域内の道路の状況や敷地の規模などを勘案しながら、必要に応じて定めてください。

■壁面後退区域における工作物の設置の制限 **任意項目**

壁面後退区域により生み出された空間については、まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するとともに、災害時における避難空間としての役割も果たすことから、必要に応じて定めてください。

■建築物の緑化率の最低限度 **任意項目**

山並みや田園に囲まれた緑豊かな環境との調和を図るとともに、良好なまちなみ景観の形成を図るうえで、建築物の周りや敷地内を緑化することは重要であり、必要に応じて定めてください。

■垣又はさくの構造の制限 任意項目

周辺の自然景観とまちなみが緩やかにつながり、ゆとりある景観の形成を図るうえで、敷地を取り囲む垣又はさくの構造を制限することは重要であり、必要に応じて定めてください。

■土地の利用に関する事項 任意項目

区域内に現存する草地、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹木、生け垣などのうち、地区の良好な居住環境を確保するうえでこれらを保全することが必要である場合に定めます。

内容としては、樹木の伐採や埋立てなどの土地の形質の変更を制限することが可能となります。



⑧京都市の助言・指導，関係機関との協議

地区計画の素案について，京都市のまちづくり方針，運用基準や各種法令等と適合した内容とするため，京都市と協議・調整を行います。

皆さんが検討される地区計画素案の内容については，都市計画課に適宜ご相談ください。

地区計画素案の作成にあたりましては，道路・河川・景観・開発・農林等が関係する場合がありますので，素案作成の段階において，関係部局と協議を行っていただく必要がございます。各種法令によって，関係部局が異なりますので，都市計画課と事前に相談を行ってください。

▶ STEP 5. 住民との合意形成

地区計画は、目指すまちづくりビジョンを実現するための手法の一つであり、地区計画区域の内外を含めた集落全体の中で合意形成を得ることが重要です。ここでは、住民の合意形成が必要な場面やその主な方法を説明しています。

1. まちづくりビジョン

まちをよくするための取組は、集落全体として行っていくことが重要であり、集落の特性や課題を踏まえて、どのようなまちを目指し、その目標達成のために取り組むことなどをまちづくりビジョンとして定めることは、最も基本的な作業となります。

■まちづくりビジョンとして検討すべき内容

○まちの特性

- ・集落の特性を活かしたまちづくりを進める上で、根拠となる特徴や条件等を把握します。
(例)集落の歴史や成り立ち、人口推移、土地利用条件、交通条件、町並みの特徴、文化や祭り、人情やコミュニティなど

○まちづくりの課題

- ・住民主体でまちづくりを進めていく上での課題を、ハード・ソフトの両面で抽出します。
(例)若者が減ってきた、空き家・空き地が増えてきた、活気がなくなってきた、道が狭くて危険など

○まちづくりの目標

- ・集落の特性や課題を踏まえ、目指すべき集落像や住民主体による取組姿勢などを、まちづくりの目標として定めます。

○まちづくりの展開、実現化に向けた取組

- ・まちづくりの目標を実現するために、住民自らが主体的に取り組むべき具体的な内容を検討します。(地区計画は、そのための一つの手法であり、まちなみの誘導や道路の整備、住宅用地の確保による定住の促進などを図るものです。)

まちづくりビジョンの作成は、「地元組織」が中心となって行うものですが、集落全体に係るまちづくりのあり方を検討するものであるため、可能な限り多くの地域の声を反映させることが重要となります。

これは、地区計画素案の内容に対する合意形成を円滑に進めるだけでなく、まちづくりに対する地域の意識啓発を図り、住民主体によるまちづくりを推進するうえでも不可欠と言えます。

住民意見の反映及び合意形成を図るための手法としては、41 ページに示すような方法が一般的ですが、地域の想いは多種多様であり、十分に意見を交換しながら、協議・調整の場を設けることが必要となります。

■住民意見の反映及び合意形成を図るための手法の例

○まち歩き

- ・町並みの様子や土地利用の状況、優れた資源や隠れたスポット、危険箇所や改善すべき場所など、まちの状況を的確に把握するためには、実際に自分の足で歩いて見て回ることが重要です。
- ・自分の住むまちでありながら、新たに気付かされることも多いでしょう。



まち歩きの例

○まちづくりワークショップ

- ・住民が公平な立場で平等に意見を出し合い、それらを元にとりまとめていく方法としては、ワークショップ手法があります。
- ・様々な視点で検討するためには、年齢層や性別に配慮して、可能な限り幅広い層からの意見集約を図ることが重要です。



まちづくり検討委員会

○まちづくり検討委員会

- ・関係する住民の方の中には、まちづくりに対する関心が少ない方、どうやって進めればよいのか・何をすればよいのかが分からない方などもいらっしゃると思います。
- ・住民主体によるまちづくりを進めるためには、その必要性を住民の方に理解していただくことが不可欠です。

○アンケート調査

- ・より多くの住民の方からの意見集約を図るためには、アンケート調査が有効です。
- ・アンケート調査により、様々な意見を数多く集めることができ、意思決定の拠り所とすることができます。

○まちづくりニュース

- ・現在検討されている取組の内容を周知できるとともに、最終的な合意形成を円滑に進めるためにも、検討の過程を住民の方に周知していくことが重要です。
- ・ワークショップやアンケートの結果などをまちづくりニュースとして取りまとめ、定期的に発行しましょう。



まちづくりニュースの例
(小出石町)

○住民全体説明会

- ・まちづくりビジョンは、今後、地域として進むべきまちづくりの方向性を決定するものであることから、住民の皆さんで十分に話し合いを行うことにより、合意形成を得ることが重要です。
- ・まちづくりビジョン検討に関する節目となる場面などにおいて、適宜説明会を開催しましょう。



住民全体説明会
(小出石町)

2 地区計画素案（地区計画の区域及び地区整備計画）

地区計画素案の内容についても、関係権利者（土地所有者及び借地権等を有する利害関係人）はもちろん、その周辺を含めた集落全体の中での合意形成が重要です。

その方法については、まちづくりビジョンと同様に、41 ページのような手法を繰り返すことが基本となりますが、今後の開発や建築の行為に直接的な影響が及ぶことから、特に以下のような場面において、合意形成を図ることが重要となります。

場 面	協議・調整すべき主な内容
地区計画区域の検討	区域の設定に関する基準（18 ページ、30 ページ、32 ページ）を踏まえつつ、既存集落としての一体性が確保されるよう、適正な区域を定めます。 将来的な営農意欲や建築・土地活用の意向などを把握するとともに、地区計画によるメリット・デメリットも十分に説明いただくことが必要です。
地区整備計画の検討 （地区施設の配置）	地区施設（道路）は、区域内の既存の道路又は通路の拡幅が基本であり、比較的まとまった土地を分譲する場合などにおいて、地区施設として新たに道路を配置します。 地区施設の整備は、関係住民の負担で行うことになるため、概算費用を算出し、整備の方法や時期、費用負担のあり方などを検討しながら、関係者の合意形成を図ることが重要となります。
地区整備計画の検討 （建築物のルール）	建築物のルールは、まちづくりビジョンの実現に向けた具体的な制限事項を定めるものであり、まちの特性や実状を踏まえるとともに、周辺環境等にも配慮し、適切な内容で定めることが重要です。

3 関係権利者の同意

京都市に提案（43 ページ参照）する地区計画素案の内容については、関係権利者（土地所有者及び借地権等を有する利害関係人）全員の同意を得ることが原則ですが、様々な立場の方がおられるため、必ずしも全員の同意が得られない場合も想定されます。

STEP5（40～41 ページ）に示すような合意形成の場面を繰り返し、できる限り全員の同意が得られるように努めてください。

そして、京都市への素案提案の際に、住民意見の反映や合意形成を図るための住民説明会やアンケート調査等を取りまとめ、関係権利者の同意の状況を示す資料として提出してください。

▶ STEP6. 地区計画素案の作成

地区計画の素案がまとまったら、都市計画に定めることを京都市に要望します。
ここでは、地区計画策定の要望に必要な事項を説明しています。

1 地元最終案のとりまとめ

これまでに皆さんが検討された内容を基に、地区計画素案の最終とりまとめを行います。

地区計画の計画書の標準的な書式を44ページに示していますので、これを参考に必要な事項を記入します。

また、最初に検討した「まちづくりビジョン」は、今後皆さんが主体的に行うまちづくり活動の“指針”としての役割を果たしますので有効に活用しましょう。

2 地区計画策定の依頼

地元組織は、「地区計画素案」とともに次のような書類等を京都市に提出し、都市計画として定めることを要望します。

◀地区計画策定の依頼に必要な書類・資料▶

- ① 地区計画策定の要望書（45ページ参照）
- ② 事前協議書：予定区域図、制限区域の指定状況
- ③ 地区計画の素案
 - 計画書（44ページ参照）
 - 関係図面：区域図、計画図（地区施設の配置計画など）、公図写し（区域境界を明示）
- ④ 関係権利者等の同意の状況を示す資料
 - 関係権利者の一覧表
 - 関係権利者及び地区住民への説明の経緯
 - アンケート調査結果など
- ⑤ その他、地区計画素案の内容又は集落の状況を示す資料など

みんなの思いが一つに
まとまったね！



《市街化調整区域における地区計画の計画書の書式（例）》

名 称			
地区計画の類型		<input type="checkbox"/> 既存集落整備型 <input type="checkbox"/> 地域資源活用型 <input type="checkbox"/> 計画整備型	
位 置			
面 積			
地区計画の目標		<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content;">26 ページで検討した内容に基づいて記入します</div>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針		
	地区施設整備の方針		
	建築物等の整備の方針		
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	
		公園等	
		雨水貯留施設	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	
		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	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content;">27～39 ページで検討した内容に基づいて記入します</div>
		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	
		建築物等の高さの最高限度	
		建築物の形態又は意匠の制限	
	垣又はさくの構造の制限		
	土地の利用に関する事項	樹林地，草地等の保全に関する事項	

《地区計画策定の要望書の例》

京 都 市 長 様

京都市〇〇区〇〇地区において、地区計画の素案を作成しましたので、京都市市街化調整区域における地区計画運用基準第 18 条の規定に基づき、地区計画策定の要望書を提出いたします。

なお、提出書類等については事実と相違ないことを申し添えます。

記

添付書類

1. 事前協議書（必要に応じて）
 - (1) 事前協議書
 - (2) 予定区域図
 - (3) 地区計画に含めることができない区域の指定状況
2. 地区計画の素案
 - (1) 計画書
 - (2) 関係図面（区域図，計画図，公図写し）
3. 関係権利者等の合意形成に関する資料
 - (1) 関係権利者の一覧表
 - (2) 関係権利者及び地区住民への説明の経緯
 - (3) アンケート調査結果
4. その他関係資料
()

平成 年 月 日

要望者（地元組織名）

代表者 住所 _____
氏 名 _____ 印
連絡先 _____

第4節

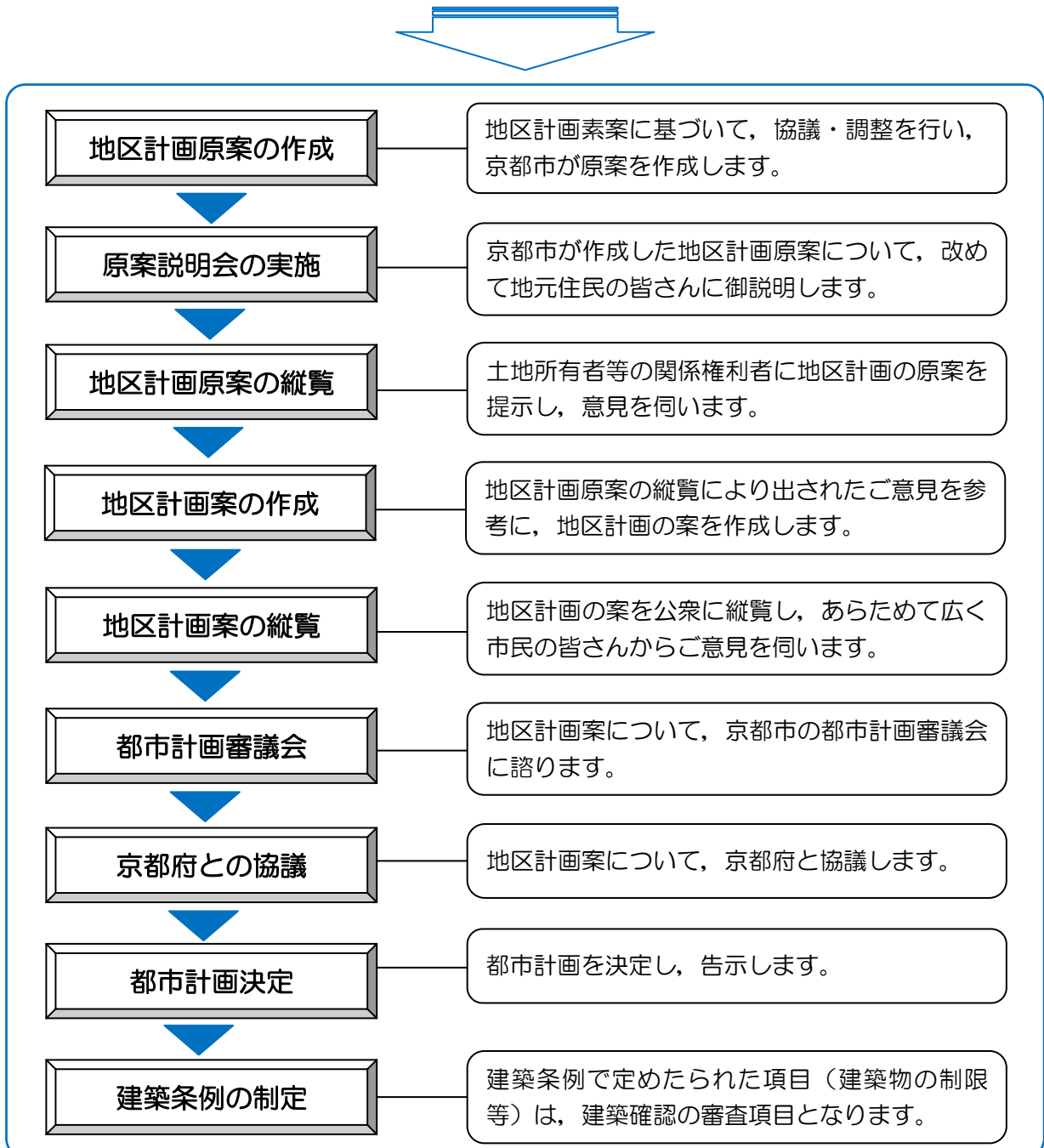
都市計画の手續

1 都市計画決定手続

地区計画の策定に関する皆さんからの要望を受けて、京都市が都市計画法に基づく地区計画策定の手続を行います。

京都市が要望を受けてから、最終的な都市計画決定までには、おおむね半年～1年を要します。また、案の縦覧や都市計画審議会等において、意見や指摘が出る場合もあります。

地区計画素案の作成（地元組織）



2 地区計画区域内の開発・建築行為

地区計画が定められた区域内において、開発や建築の行為を行う場合には、あらかじめ京都市への届出等が必要です。

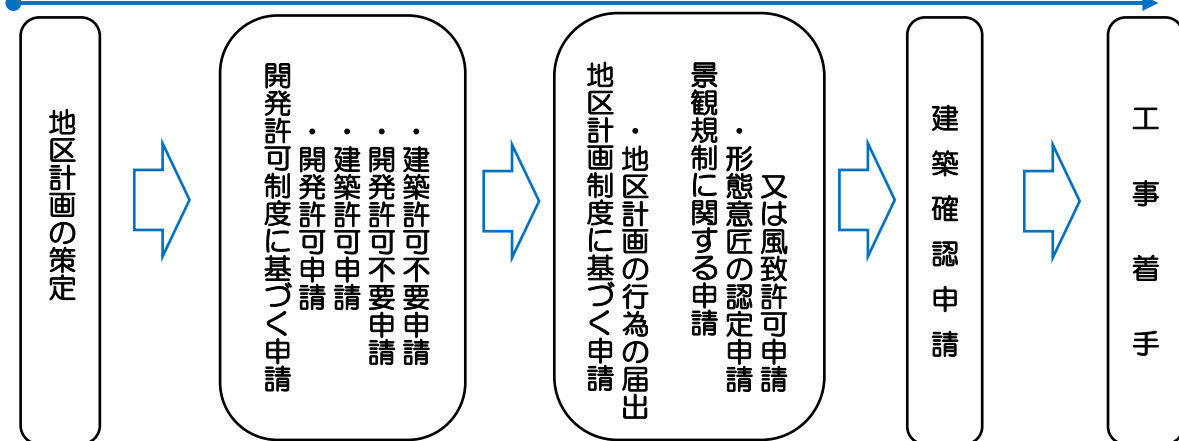
地区計画が定められると、区域内で建築物等の建築や開発の行為を行う場合には、開発許可申請や建築確認申請などに加えて、地区計画制度に基づく届出が必要になります。

京都市は、届出された内容が地区計画の内容に沿っているかどうかを審査し、適合しないと判断した場合には、指導の上、設計変更などの勧告を行います。

また、地区整備計画で定めた事項のうち、建築条例（「京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」）に定められたものについては、形態意匠の制限を除き、建築確認の審査項目となり、内容に適合しない場合は建築できなくなります。形態意匠の制限については、風致許可又は条例に基づく認定の手続きが必要です。

これによって、地区計画で定めたルールが守られ、開発や建築の行為が進むにつれて、目指すべき将来像＝「まちづくりビジョン」に近づいていきます。

■地区計画が策定された後の建築等の手続きの流れについて



《開発許可制度に基づく協議・申請窓口》

■京都市都市計画局 都市景観部 開発指導課
電話／075-222-3558

《地区計画制度に基づく申請（地区計画の行為の届出）についての協議・申請窓口》

■京都市都市計画局 都市企画部 都市計画課
電話／075-222-3505

《景観規制に関する申請についての協議・申請窓口》

■京都市都市計画局 都市景観部 風致保全課
電話／075-222-3475

《建築条例に関する協議窓口》

■京都市都市計画局 建築指導部 建築指導課
電話／075-222-3620

《建築確認に関する協議窓口》

■京都市都市計画局 建築指導部 建築審査課（または民間の指定確認検査機関）
電話／075-222-3616

卷末

用語の解説

か行

■開発許可制度

都市計画法における開発行為に対する許可制度のことをいう。都市計画区域内において、開発行為をしようとする者は、あらかじめ許可を受けなければならない。開発許可は、都市計画区域における市街化の要因となる開発行為を規制・誘導することによって、スプロール化を防止し、段階的、計画的なまちづくりを図ることを目的としている。

市街化調整区域における開発行為は、一定の技術基準に適合しており、かつ、周辺にお住まいの方のための日用品店舗、周辺の農産物を加工するための工場等や開発審査会の議を経たものなど特定のもののみが許可される。

■開発行為

主として建築物等の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことである。土地の区画形質の変更とは、土地の利用範囲の変更、切土、盛土、宅地以外の土地を宅地とすることなどをいう。

■既存不適格建築物

建築当時は適法であったものの、その後の法改正等により、現状の基準に適合しなくなった建築物のことをいう。

なお、建築物を建て替える場合（増築や改築等、）などは、原則として現状の基準に適合させることが求められる。

■京都府（歴史的）自然環境保全地域

府環境を守り育てる条例に基づいて指定し、適正な保全を行う地域。自然環境が歴史的遺産と一体になって、優れた歴史的風土を形成している地域を「京都府歴史的な自然環境保全地域」に、また、原生的な自然として各種多様な生物種を保存する学術上高い価値を持つ自然環境を「京都府自然環境保全地域」に指定している。

■近郊緑地特別保全地区

近郊緑地保全区域内で、特に保全の必要性が高い地区について都市計画に定めることができる地区。

近郊緑地保全区域は、首都圏近郊緑地保全法に基づき指定されたものと、近畿圏の保全区域の整備に関する法律に基づき指定されたものがあり、いずれも大都市圏に存在する良好な緑地を保全するため国土交通大臣により指定されるもので、指定された緑地の管理（行為規制、土地の買い上げ等）は都道府県（一部は市町村）が行う。

■建築確認申請

都市計画区域内の建築物，特定の用途または一定規模以上の建築物を建築しようとする場合に，その計画が建築基準法の規定に適合するものであることの確認を求めて，事前に京都市及び民間の建築確認審査機関に提出する必要がある。

■国立公園特別地域

国立公園内の「風致を維持」するため，公園計画に基づき指定される保護地域（海域は含まれない）。

この場合の「風致の維持」とは，単に自然風景の保護を意味するのではなく，人の五感によって感じられる様々な環境要素（例えば，せせらぎの音，鳥の声，植物の香り，など）を維持することと解されている。

国立公園については環境大臣が，自然公園法の規定により指定するが，これにより土地の形状変更，工作物の設置，木竹の伐採など自然環境を改変する各種行為についての規制効力が発生する。また，国立公園の特別地域では環境大臣の許可を得なければならないとされている。

特別地域はその規制の厳しさにより，第1種特別地域，第2種特別地域，第3種特別地域に区分され，保護規制の運用が行われている。

さ行

■市街化区域・市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち，既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街区域という。

これに対して，市街化を抑制する区域を市街化調整区域といい，この2つの区域を基礎として，各種の都市計画を定めるとともに開発許可制度を併用することによって計画的，段階的な都市の発展を図ろうとするものである。

■自然環境保全地域

自然環境保全法に基づき環境大臣が指定する，優れた天然材，特異な地形，地質，貴重な湖沼，湿原など自然環境を保全することが特に必要な地域。

特に重要な区域は特別地区に指定され，建築物の新築，土地の形質の変更，木竹の伐採等の行為は，原則として禁止される。それ以外の普通地区においては行為の届出が義務付けられる。

これとは別に，原生状態を維持していることにより特に自然環境の保全が必要な区域は，原生自然環境保全地域に指定され，都道府県においても条例に基づき都道府県自然環境保全地域を定めることができる。

た行

■地区施設

都市計画法に基づく地区計画等のなかで定められる施設。主として街区内の居住者が利用するための道路，公園，緑地，広場，その他の公共空地で，都市計画施設は含まない。

■特別緑地保全地区

都市緑地法第12条に規定された制度。2004年の旧都市緑地保全法の改正（同改正により法律名も改称）により、従前の都市緑地保全地区の規定が、都市緑地保全地域及び特別都市緑地保全地区の規定として改められている。都市計画区域内で良好な自然環境を形成している緑地のうち、市町村が都市計画に「地域地区」のひとつとしてその区域を定めた緑地。神社、寺院等と一体となって文化的意義を有するもの、風致・景観が優れ、地域住民の生活環境として必要なもの、動植物の生息地または生育地で保全する必要があるものなどが設定される。

■都市計画基本図

都市計画基本図は、都市計画法第14条が規定する都市計画の図書としての総括図、計画図等の基本となる地形図。京都市では、従来のアナログ方式からデジタルマッピング方式により地図情報の数値化を図り、より精度の高い都市計画基本図（1/2,500）の作成を行っている。都市計画基本図は、京都市役所西館1F京都市情報公開コーナーでの閲覧、又は社団法人京都府建築士会で購入が可能。

な行

■二項道路

建築基準法第42条第2項で規定されている道路のこと。建築基準法では原則として幅員が4m以上ないと「道路」と認められないが、幅員が4m未満でも、建築基準法の施行前から使われていた既存道路で、京都市が指定を行った場合には「道路」とみなされる。建築基準法第42条第2項で規定されていることから、「二項道路」といい、「みなし道路」ともいわれる。

二項道路に接している敷地に建築する場合は、敷地内において、反対側の状況に応じてセットバックを行い、道路として4m以上確保する必要がある。

■認定道路

認定道路とは、国又は地方自治体が「道路法」に基づいて認定及び維持管理をしている道路のこと。そのため、たとえ、土地所有者であっても認定道路の区域内であれば道路法により私権が制限されている。

■農村地域工業等導入地区

農村地域工業等導入促進法第5条の規定に基づく地区。農村地域工業等導入促進法では、農村地域への工業等の導入を積極的かつ計画的に促進することを目的とし、都道府県又は市町村は農村地域内の一定の地区を定め、当該地区への工業等の導入に関する実施計画を定めることができる。

■農地転用

農地を農地以外の目的に転用することであり、農地を農地以外の目的に転用する場合は、農地法第4条・第5条により農林水産大臣（4ha を超える場合）又は京都府（4ha 以下の場合）の許可が必要である。

権利者自身が農地を転用する場合は、農地法第4条に規定されており、所有権の移転や貸借によって農地を転用する場合は、農地法第5条に規定されている。

は行

■風致地区

都市計画法に基づく地域地区の一種。都市の風致を維持するために設けられる。

風致地区内においては、建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採などの行為について、条例により、都市の風致を維持するために必要な規制が課せられ、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ許可を受けなければならない。

■保安施設地区

森林法第25条第1項第1号から7号に掲げる目的（水源のかん養と災害の防備）を達成するために、国又は都道府県が行う森林の造成事業又は森林の造成若しくは維持に必要な事業（保安施設事業）を行う必要があると認められるとき、必要な限度において、農林水産大臣が保安指定する地区。

保安施設地区の指定有効期間は、7年以内（必要に応じ3年以内の延長可）であり、指定有効期間の満了時に森林であるものは保安林に転換される。森林所有者等は、指定有効期間内の保安施設事業の実施と維持管理行為（期間終了後10年以内まで）を拒むことはできない。

■保安林

水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。保安林では、それぞれの目的に沿った森林の機能を確保するため、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制される。

『京都市市街化調整区域における 地区計画運用基準』 活用の手引 【既存集落整備型】

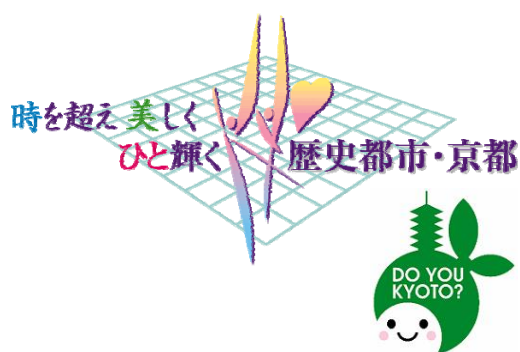
第1版 平成24年 3月30日作成

発行者：京都市都市計画局都市企画部都市計画課

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

電話 (075) 222-3505

FAX (075) 222-3472



京都市印刷物番号第233259号