

京都市市街化調整区域における地区計画運用基準

(平成 20 年 5 月 都市計画局長決定)

(平成 26 年 3 月 25 日改定 都市計画局長決定)

(目的)

第 1 条 この運用基準は、市街化調整区域が農林業を振興し、自然的・歴史的環境の保全を図るべき区域であることにかんがみ、豊かな自然的環境が広がり、我が国有数の歴史的資源が豊富に存在する本市の市街化調整区域において地区計画制度を適正に運用するために必要な事項を定めることにより、良好な住環境の保全・形成及び良好なまちなみ形成を図るとともに、地域振興等に向けた住民によるまちづくりの支援を目的とする。

(定義)

第 2 条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第 3 条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画について適用する。

(基本方針)

第 4 条 市街化調整区域における地区計画制度は、次に掲げる基本方針に基づき、活用を図るものとする。

(1) 市街化抑制の原則

- ア 市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で活用すること。
- イ 一建築物の建築あるいは一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用しないこと。
- ウ 原則として外部からの定住人口の受け皿となる新たな住宅地開発には活用しないこと。

(2) 住民合意の原則

- ア 地区計画の素案は、区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「関係権利者」という。）の合意形成の下に作成すること。
- イ 地区計画の素案の作成及びこれに伴い必要となる協議等は、複数の関係権利者を構成員とするまちづくり協議会等の組織（以下「地元組織」という。）が主体となって行うこと。

(3) 地区施設整備の原則

地区施設は、当該地区の住民等、地区計画の実現を図る主体が整備すること。

(活用を図る地区計画の種類)

第 5 条 市街化調整区域において定める地区計画は、次に掲げる種類のいずれかに該

当しなければならない。

(1) 既存集落整備型

ア 類型の対象 区域区分が行われる前から相当規模の一団の街区が独立した日常生活圏を形成している既存集落

イ 類型の目的 良好な住環境の保全・形成及び地域コミュニティの維持・活性化を図る。

(2) 地域資源活用型

ア 類型の対象 歴史的建造物が周囲の自然的環境と一体をなしているなど、古都における伝統と文化を象徴的に現している地域にあって、風致地区に指定されており、現に京都市開発技術基準に適合する良好な社会生活を営むに足る水準の道路沿道

イ 類型の目的 歴史的風土と一体をなした自然的環境を保全しつつ、歴史的・自然的資源の有効活用に資する土地利用の誘導及び良好な景観の保全・形成を図る。

(3) 計画整備型

イ 類型の対象 本市における上位計画に基づき個別具体的な土地利用の方針（以下「特定土地利用方針」という。）が定められている地域（市長が法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

ロ 類型の目的 特定土地利用方針に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る。

(区域設定の制限)

第 6 条 地区計画の区域には、次に掲げる土地の区域等を含まないものとする。

(1) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第 3 条に規定する集落地域（同法第 4 条第 1 項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあつては、同条第 2 項第 1 号に掲げる事項の内容に該当する集落地域に限る。）

(2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域

(3) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地

(4) 農村地域工業等導入促進法（昭和 46 年法律第 112 号）第 5 条第 3 項第 1 号に規定する工業等導入地区

(5) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林又は保安施設地区予定地

(6) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第 22 条第 1 項に規定する自然環境保全地域

(7) 京都府環境を守り育てる条例（平成 7 年 12 月 25 日京都府条例第 33 号）第 73 条第 1 項に規定する京都府自然環境保全地域又は同条例第 81 条第 1 項に規定する京都府歴史的な自然環境保全地域

- (8) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項の規定による国立公園内の特別地域
 - (9) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 6 条第 1 項に規定する近郊緑地特別保全地区
 - (10) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区
 - (11) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 27 条第 1 項に規定する重要文化財若しくは同法第 78 条第 1 項に規定する重要有形民俗文化財として指定された建造物又は同法第 109 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の保存に支障を及ぼす区域
 - (12) 京都府文化財保護条例第 7 条第 1 項に規定する京都府指定有形文化財若しくは同条例第 36 条第 1 項に規定する京都府指定有形民俗文化財として指定された建造物又は同条例第 43 条第 1 項に規定する京都府指定史跡、京都府指定名勝又は京都府指定天然記念物の保存に支障を及ぼす区域
 - (13) 京都市文化財保護条例第 6 条第 1 項に規定する京都市指定有形文化財若しくは同条例第 30 条第 1 項に規定する京都市指定有形民俗文化財として指定された建造物又は同条例第 36 条第 1 項に規定する京都市指定史跡、京都市指定名勝又は京都市指定天然記念物の保存に支障を及ぼす区域
 - (14) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 29 条第 1 項に規定する特別保護地区
 - (15) 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域
 - (16) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
 - (17) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - (18) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 8 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
 - (19) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条に規定する砂防指定地
 - (20) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 20 条第 1 項に規定する造成宅地防災区域
- 2 前項第 19 号又は第 20 号に規定する土地の区域等で、地区計画の区域に含めることについてそれぞれの土地の区域等に関する許認可等の権限を有する部局の同意が得られたものについては、同項の規定は適用しない。

（区域の設定基準）

第 7 条 地区計画の区域は、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 既存集落整備型 次に掲げる事項のいずれにも該当すること。
 - ア 0.5 ヘクタール以上
 - イ 原則として当該区域内の既存の宅地面積の合計の 1.5 倍以内。ただし、道路、河川、公園、がけ地その他これらに類するものの面積は、算入しない。

- (2) 地域資源活用型 0.5ヘクタール以上
 - (3) 計画整備型 1ヘクタール以上
- 2 地区計画の区域界は、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定める。ただし、これにより難しい場合に限り、町界、字界、距離表記等により、地区計画の区域ができる限り整形となるように定めるものとする。
- 3 地区計画の区域については、原則として、その周辺に円滑な交通を確保することができる道路や十分な流下能力を有する河川・水路等の公共施設が、良好な社会生活を営むに足る水準で既に整備されている、又は整備されることが確実になければならない。

(地区計画の方針)

第8条 地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）においては、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示す指針として、土地利用に関する方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針等、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

(地区整備計画)

第9条 地区整備計画においては、次に掲げる事項のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区施設に関する事項
 - ア 道路の配置及び規模
 - イ 公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）その他の公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 建築物の容積率の最高限度
 - ウ 建築物の建ぺい率の最高限度
 - エ 建築物の敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - キ 建築物等の高さの最高限度
 - ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ケ 建築物の緑化率の最低限度
 - コ 垣又はさくの構造の制限
- (3) 土地の利用に関する事項

(地区施設の配置及び規模を定める基準)

第10条 地区施設の配置及び規模については、次に掲げる基準により定めるものとする。なお、開発許可に際して必要となる地区施設以外の道路や公園等の整備を妨げるものではない。

- (1) 既存集落整備型

ア 道路 既存の道路又は通路の拡幅によることを基本とし、当該地区計画の方針を実現するうえで必要であり、かつ、幅員4メートル以上の道路を配置する。
この場合において、道路は行き止まり道路としてはならない。ただし、当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場若しくは避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。また、道路の平面交差部には、必要に応じて有効なすみ切りを設けるものとする。

イ 公園等 原則として定めない。

(2) 地域資源活用型

ア 道路 当該地区計画の方針を実現するうえで必要であり、かつ、京都市開発技術基準に適合する道路を配置する。

イ 公園等 原則として定めない。

(3) 計画整備型

ア 道路 特定土地利用方針に即して、京都市開発技術基準に適合する道路を配置する。

イ 公園等 特定土地利用方針に即して、京都市開発技術基準に適合する公園等を配置する。

2 前項に掲げる事項のほか、当該地区の特性から、必要に応じて、一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設を配置するものとする。

(建築物等に関する事項を定める基準)

第11条 建築物等に関する事項については、次に掲げる事項を定めるほか、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

(1) 既存集落整備型

ア 建築物等の用途の制限 建築物については、別表(イ)欄に掲げる建築物のうち、地区の特性に応じたものを定める。ただし、別表(イ)欄第6号に掲げる共同住宅については、第4条第1号に規定する市街化抑制の原則により、区域が次のいずれにも該当するもので、市長が必要と認める場合に限る。

(ア) 地区計画の区域と近接する市街化区域の距離が約1キロメートル以上離れており、かつ、市街化を促進するおそれがない地区であること。

(イ) 人口が著しく減少傾向にあり、地域コミュニティの維持が困難であること。

(ウ) 当該地域の将来像とまちづくりの方針が、京都市都市計画マスタープランの地域まちづくり構想に位置付けられていること。

イ 建築物の容積率の最高限度 10分の10以下で適切な数値を定める。

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度 10分の6以下で適切な数値を定める。

エ 建築物の敷地面積の最低限度 150平方メートル以上で適切な数値を定める。

オ 建築物等の高さの最高限度 建築物については、高さの最高限度10メートル以下、かつ、軒の高さ7メートル以下で適切な数値を定める。

カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境や田園風景との調和及び良好なまちなみ景観の保全・形成が図られるよう定める。

(2) 地域資源活用型

- ア 建築物等の用途の制限 建築物については、別表(ろ)欄に掲げる建築物のうち、地区の特性に応じたものを定める。
- イ 建築物の容積率の最高限度 10分の8以下で適切な数値を定める。
- ウ 建築物の建ぺい率の最高限度 当該地区に指定されている風致地区に関して京都市風致地区条例第5条第1項第1号ウ(イ)に規定する制限に準じて定める。
- エ 建築物の敷地面積の最低限度 300平方メートル以上で適切な数値を定めることを基本とするが、市長が地区の特性から適当と認める場合には、150平方メートル以上で適切な数値を定めることができる。
- オ 壁面の位置の制限 当該地区に指定されている風致地区に関して京都市風致地区条例第5条第1項第1号ウ(ウ)に規定する制限に準じたものとする。
- カ 建築物等の高さの最高限度 当該地区に指定されている風致地区に関して京都市風致地区条例第5条第1項第1号ウ(ア)に規定する制限に準じて定める。
- キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 当該地区に指定されている風致地区に関して京都市風致地区条例第5条第1項第1号ウ(カ)に規定する制限に準じて定める。
- ク 垣又はさくの構造の制限 当該地区に指定されている風致地区に関して京都市風致地区条例第5条第1項第1号ウ(カ)に規定する制限に準じて定める。

(3) 計画整備型

- ア 建築物等の用途の制限 建築物については、別表(は)欄に掲げる建築物のうち、地区の特性に応じたものを定める。
- イ 建築物の容積率の最高限度 建築基準法第52条第1項第6号の規定に基づき特定行政庁が当該地区に指定する数値以下で、特定土地利用方針に即した適切な数値を定める。
- ウ 建築物の建ぺい率の最高限度 10分の6以下で、特定土地利用方針に即した適切な数値を定める。
- エ 建築物の敷地面積の最低限度 特定土地利用方針に即した適切な数値を定める。
- オ 建築物等の高さの最高限度 特定土地利用方針に即した適切な数値を定める。
- カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境や田園風景との調和及び良好なまちなみ景観の保全・形成が図られるよう定める。

(既存集落整備型における開発行為の制限)

第12条 既存集落整備型の区域内においては、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する開発行為又は都市計画法第29条第1項の許可を要しない開発行為以外の開発行為を行ってはならない。ただし、道路整備を伴わない開発行為又は道路計画が地区整備計画に定められた開発行為(2区画以上の開発行為にあっては、市長が未利用地の規模や形状等から当該未利用地の有効活用を図るうえでやむを得ないと認める土地の分譲を目的とするものに限る。)については、この限りでない。

(地区計画の活用に係る事前協議)

第 13 条 地区住民等は、地区が抱える課題に対して地区計画の活用を発意する場合、地元組織の設立までに、次に掲げる事項を記した事前協議書を添えて、都市計画部局と事前協議を行うものとする。

- (1) 地区の現状及び課題
- (2) 地区計画活用の目的
- (3) 地区計画を活用するおおむねの区域
- (4) 前号の区域内における第 6 条第 1 項各号に掲げる土地の区域等の指定状況

2 都市計画部局は、前項の事前協議書の内容について、関係機関の意見聴取を行うものとする。

(地区計画素案の作成主体)

第 14 条 地区計画の素案は、地元組織が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとする。

(住民等の合意形成)

第 15 条 地元組織は、地区計画の素案の作成に当たって、検討の段階から区域内の住民及び関係権利者の参加の機会を設け、その意見の反映に努めるものとする。

2 地元組織は、地区計画の素案の作成に当たって、検討の段階から区域周辺の住民等の参加の機会を設けるなど、地区計画実現の理解が得られるよう努めるものとする。

3 地区計画の素案の内容については、関係権利者全員の同意を得るものとする。ただし、これにより難しい場合に限り、地区計画の素案の内容に対して反対の意思を表示する関係権利者がいないことの確認をもって代えることができる。

(関係機関との協議)

第 16 条 地元組織は、地区計画の素案の作成までに、当該素案の内容について、開発指導担当部局及び道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者（以下「管理者等」という。）と事前協議を行うものとする。

2 地元組織は、地区計画の素案の作成までに、地区計画の区域に含まれる農用地について、農業委員会と事前協議を行うものとする。

3 前 2 項に掲げる事前協議のほか、地元組織は、地区計画の素案の作成に当たって、関係機関との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(指導又は助言)

第 17 条 市長は、必要があると認めるときは、地元組織に対して、地区計画の素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(地区計画策定の要望)

第 18 条 地元組織は、関係権利者の合意形成の下に作成した地区計画の素案に基づき、市長に対して、地区計画策定の要望書を提出することができる。

(都市計画決定の手続)

第 19 条 都市計画部局は、前条の要望の内容及び第 16 条の協議等の状況を総合的に勘案して必要と認めるときは、都市計画決定の手続を進めるものとする。

2 都市計画部局は、前項の手続に当たって、関係機関との協議又は調整を行うものと

する。

(条例による制限の適用)

第 20 条 地区計画の内容として定められた建築物の敷地，構造，建築設備又は用途に関する事項は，原則として，建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で，これらに関する制限として定めるものとする。

附 則

この運用基準は，平成 20 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この運用基準は，平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

別 表

建築物の用途の制限（第 11 条関係）

(い)	(1) 自己の居住の用に供する専用住宅 (2) 自己の居住の用に供する住宅で，延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し，かつ，次の各号のいずれかの用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるものを除く。） ア 建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に掲げる用途 イ 市長が地区計画の目的を達成するため必要と認め，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 (3) 農業，林業又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 (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 平方メートル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 (6) 共同住宅
(ろ)	(1) 旅館，土産物店，農産物直売所等，市長が地区計画の目的を達成するため必要と認め，かつ，当該地区の歴史的・自然的資源の有効活用に資すると認める建築物 (2) 前号の建築物で住宅の用途を兼ねるもののうち居住の用以外に供する部分の床面積の合計が 30 平方メートル以上のもの (3) 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
(は)	(1) 市長が特定土地利用方針に即した建築物と認めるもの (2) 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