

**要望事項 (優先順位 6)**

市街化調整区域における大幅な住宅建設規制の緩和

**要 旨**

当地域は市街化調整区域・農業振興地域の指定を受け、地域住民のみならず移住希望者等の住宅建築は不可能な状況にあります。一方、少子高齢化による小学校の統廃合が2年後に迫り、このままでは地域の存続が危うい状況にあります。

過去の回答では、地区計画の説明がされていますが、条件的に困難です。また、昨年、空き家対策として新規事業を起し、補助金の交付を受け前向きな取組を行っていますが、やはり難しさを感じています。

これまで数年来継続して要望し、一定の回答は得られましたが、地域が望むものとの隔たりが大きく具体的な実施が困難な状況です。以下について、より明確な地域に見合った回答と指導をお願いいたします。

- 1 地区計画についての説明、樹立に向けての行政の支援はどこまでいただけるか、効果は期待できるのか、踏み込んだ指導、助言をお願いします。大原地域の先例を見ると、かなりの困難さを感じます。
- 2 市街化調整区域の見直しや大幅な住宅建設規制の緩和ができないか。  
制定当時と今日との社会情勢や時代の乖離があまりにも大きく、住民のニーズと大きく異なっています。また、人口減少と少子高齢化が激しく小学校の統廃合が2年後に迫っており、住宅建設の可否が地域存続の重要な課題となっています。

**回 答****(都市計画局)**

## 1 地区計画策定に向けた支援について

静原学区において、移住・定住を進め、地域が抱える課題を解決し、地域の目標を実現するためには、地域の皆さんが主体となって取り組む地区計画制度が最も有効と考えております。

地区計画は、「条件的に困難」とされていますが、地域で開催される説明会や勉強会等の場で、地区計画の有効性や策定に係る課題の解決策などについて共に考え、地域の実情に寄り添った支援を行ってまいります。

また、地域の皆さんが主体のまちづくりの推進については、関係各局が連携して支援するほか、京都市景観・まちづくりセンターの専門家派遣制度を活用することで、専門家による情報提供や専門的なアドバイス等の支援を受けることもできます。

※ 都市計画法，建築基準法等：都市計画局 都市計画課，開発指導課など  
農地法等：産業観光局農林振興室 など

## 2 市街化調整区域の見直し、大幅な規制緩和について

静原学区を含む市街化調整区域及び都市計画区域外については、平成31年3月に策定した「京都市持続可能な都市構築プラン（※別添参照）」において、「緑豊か

なエリア」と位置づけ、地域の将来像として、農林業や観光等の振興により、地域の生活・文化等を維持・継承されることを示し、市民・事業者・行政が地域の将来像を共有し、協働のまちづくりを進めていくこととしています。

また、大幅な住宅建設の規制緩和については、諸法令の規定上困難ですが、市街化調整区域の地区計画制度では、制度の運用等について、建築できる住宅の条件を見直すなど運用の変更を検討しております。また、土地利用規制の制度では、地域コミュニティの維持・活性化を目的として、平成28年度から既存建築物や空き家を小規模な店舗・飲食店等に活用することを可能とする開発審査会付議基準を策定し運用を行っており、更に、既存集落における空き家を活用した、移住・定住者用の「自己居住用住宅」への用途変更を可能とする開発審査会付議基準を策定し、令和2年7月から運用を開始しています。