

「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」改定案に関する 市民意見募集の結果について

京都市では、これまでから、市街化調整区域における集落等の良好な住環境の保全・形成等を図るとともに、地域の活性化等に向けた住民によるまちづくりの支援を目的として、「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」に基づき、地区計画制度を運用してきました。また、平成31年3月に、人口減少・少子高齢化の進行といった課題に対して、将来にわたって暮らしやすく、魅力や活力のある持続可能な都市構造を目指した、「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定し、市街化調整区域を「緑豊かなエリア」と位置付けて、持続可能な都市構造を目指した地域の将来像を示しています。

市民・事業者の皆様と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ため、「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」の改定案を取りまとめ、市民の皆様幅広く御意見を募集いたしました。

この度、市民意見募集の結果を取りまとめましたので、御報告いたします。

1 市民意見募集の概要

(1) 募集期間

令和2年11月16日（月）から12月15日（火）まで

(2) 周知方法

ホームページ掲載、市民しんぶん全市版（令和2年12月1日号）、市民意見募集冊子の配布（都市計画課窓口、市役所案内所、各区役所・支所、情報公開コーナー、（公財）京都市景観・まちづくりセンター及び各市立図書館等）等

(3) 意見募集結果

ア 意見書数及び意見数

意見書数：210通 意見数：490件

イ 御意見をいただいた方の属性

別紙1のとおり

ウ 御意見の内訳

項 目	意見数
1 改定案全般について	1 5 5
2 市街化調整区域における地区計画制度について	7 4
3 運用見直しの基本的な考え方について	4 8
4 「市街化調整区域における地区計画運用基準」改定案の概要について	1 5 2
5 その他の御意見・御提案	6 1
合 計	4 9 0

エ 主な御意見の内容と御意見に対する本市の考え方

別紙2のとおり

2 今後の予定

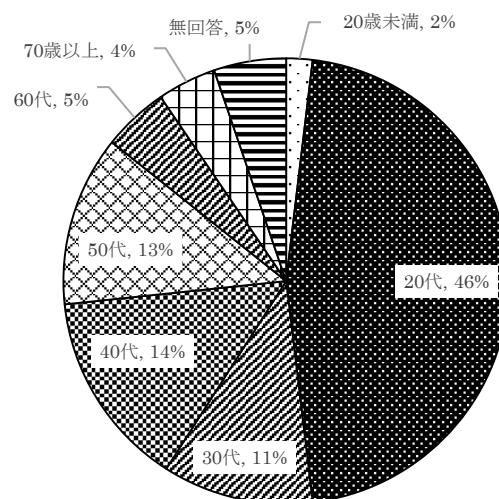
令和3年3月頃 京都市都市計画審議会への報告（市民意見募集の結果及び改定案）

同年4月～ 運用基準の改正・施行

「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」改定案に関する
御意見をいただいた方の属性

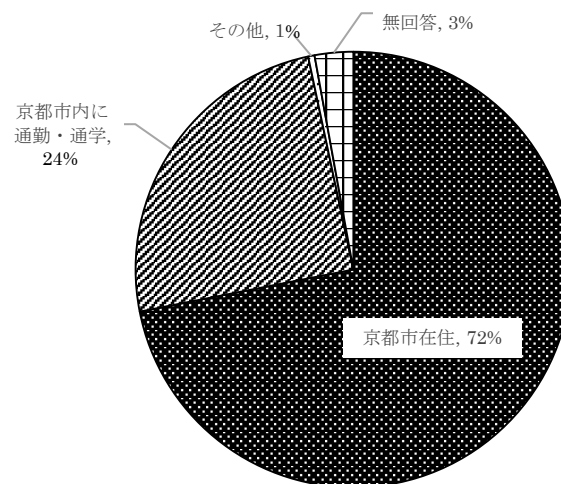
1 年齢

区分	通数	割合(%)
20歳未満	4	2
20代	97	46
30代	23	11
40代	30	14
50代	26	13
60代	10	5
70歳以上	9	4
無回答	11	5
合計	210	100



2 お住まい等

区分	通数	割合(%)
京都市在住	151	72
京都市内に通勤通学	52	24
その他	1	1
無回答	6	3
合計	210	100



「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」改定案に関する
 主な御意見の内容と御意見に対する本市の考え方（案）について

（御意見の内訳）

項	目	意見数
1	改定案全般について	155
	改定の趣旨に賛同する御意見	84
	その他の御意見	71
2	市街化調整区域における地区計画制度について	74
	市街化調整区域における地区計画制度の運用	22
	地区計画制度の運用見直しの背景	52
3	運用見直しの基本的な考え方について	48
	運用見直しの基本方針	38
	まちづくりテーマや目的に応じた細やかな類型化	10
4	「市街化調整区域における地区計画運用基準」改定案の概要について	152
	地域コミュニティ維持継承型	131
	計画整備型	21
5	その他の御意見・御提案	61
合 計		490

1 改定案全般について（155件）

主な御意見（要旨）	件数	御意見に対する本市の考え方
<p>【改定の趣旨に賛同する御意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域ということで何も活用できないというのではなく、地域なども納得したうえで、将来を見据えた発展につながるよう取り組むことはいいことである。 ・ 市内の緑を守り、育ててきた方々の声を聞き、暮らしやすい環境を形成する基準改定に賛成する。 ・ 人口減少、少子高齢化を食い止めるためには、若い世帯の誘致が必要である。 ・ 地区計画制度の範囲内で、地域の魅力・持続性を高める目的での一定の開発は認められてもよい。 ・ 基準改定は、一歩間違えれば開発が進む危うさがあるが、京都市がしっかり手綱を握り、自然と共生してきた集落の生活文化を守り継承してほしい。 ・ 昔からの集落で地域の生活文化を継承されている地域は、住民の生活が成り立つような取組が必要である。 など 	84	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域等の市内周辺部では、特に人口減少と少子高齢化が進行し、農林業の後継者不足や地域の文化・コミュニティの維持が困難となる等の状況が深刻化する課題が生じています。「京都市持続可能な都市構築プラン」では、こうした課題への対応として、目指すべき地域の将来像に「農林業や観光等の産業の振興等により、地域の生活・文化等を維持・継承」していくことを掲げており、市民や事業者の皆様とともに、持続可能で魅力と活力あるまちづくりが進められるよう改定案をとりまとめました。
<p>【その他の御意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域は、市周辺の緑を守り農林業を保存・育てるという趣旨で定められており、その観点からは、改定案に反対する。 ・ 今回の改定により、豊かな緑が次々と失われ、住宅や工場、学校が建ち並んでいくことが心配される。 ・ 地区計画は、地域主体の取組であり、「地域まちづくり構想」の策定など工程が増えることから、行政の相談・助言を受けやすくするなどの工夫が必要である。 	71	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の改定は、市街化調整区域において、人口減少や少子高齢化の進行等により深刻化する農林業の後継者不足、コミュニティの弱体化等の課題への対応として、農林業の後継者や子育て世代等の地域社会の担い手となる方々が移住・定住しやすい住環境の整備や、店舗やカフェ等が立地する暮らしやすい生活環境を求める地域の声に応え、地区計画制度を活用し、地域の合意プロセスを経て策定したまちづくり方針等に基づき、住民主体の持続可能で魅力と活力あるまちづくりが進められるよう、市街化調整区域における地区計画運用基準を充実

<ul style="list-style-type: none"> 地域活性化の実現には、地域住民にとって多くの時間と労力が必要であり、地域をコーディネートする専門家派遣等の制度が必要である。 <p style="text-align: right;">など</p>		<p>させようとするものです。</p> <p>具体的には、類型の対象や、区域の設定基準等の対象要件を満たしたうえで、地域の合意のもと、建物用途に関するルール等を定めることにより、市街化を抑制し、緑豊かな環境を守りながら地域の将来像を実現する計画的な土地利用を誘導していくことができます。</p> <p>本市は、地域が主体となった「地域まちづくり構想」の策定に向けた取組等に対し、関係各局が連携し、段階に応じて助言を行うとともに、京都市景観・まちづくりセンターの専門家派遣制度による支援を行うなど、今後とも地域主体の取組を支援してまいります。</p>
---	--	--

2 市街化調整区域における地区計画制度について（74件）

主な御意見（要旨）	件数	御意見に対する本市の考え方
<p>【市街化調整区域における地区計画制度の運用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 合意形成について、関係権利者全員の同意が原則となっているが、一部の反対で地区計画が廃案となってしまうのか。 地区計画の策定にあたり、住民全員の合意を得ることは、なかなか困難である。 <p style="text-align: right;">など</p>	22	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画は、まちづくりの手法として、一敷地単位ではなく、街区あるいは集落単位等一定の規模を有する区域で、道路等の施設の配置や建築物等に関するルールを定めるものです。 <p>このため、地元組織において関係権利者全員の意向調査を行っていただくなど、原則として区域内の関係権利者全員の合意形成を必要としており、その合意形成の過程で、関係権利者の方々とまちの将来像を共有するとともに、地域のまちづくりに対する意識を高めることは、将来像を実現するための重要な取組であると考えています。</p>
<p>【地区計画制度の運用見直しの背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域を活性化させるためには、市街化区域に編入すればよいのではないか。 市街化区域になれば、若者の働く場所も増えて、大原野の過疎化が止まると思う。 	52	<ul style="list-style-type: none"> 本市においては、一定のまとまりのある市街地が既に形成され、都市基盤も一定整う中で、人口減少社会を迎え、既存の都市基盤を最大限に活用し、持続可能なまちづくりを進めていくために、市街地（市街化区域）の規模は拡大しないことを基本としております。

など		市街化調整区域においては、地区計画制度を活用し、地区の特性に応じた、持続可能で魅力と活力あるまちづくりが進められるよう、運用基準の見直しを行うものです。
----	--	--

3 運用見直しの基本的な考え方について（４８件）

主な御意見（要旨）	件数	御意見に対する本市の考え方
【運用見直しの基本方針】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑豊かなエリアとしての魅力が守られるよう、乱開発を防ぐ制度設計をしてもらいたい。 ・ これまで建てられなかった建築物が新たに建てられるようになることは、地域で生まれ、保全されてきた環境が改変されるおそれがあることを十分認識のうえ、運用してほしい。 など	38	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用見直しに当たっては、「無秩序な開発を防止すること」を前提に、「移住・定住の促進に向けた規制の在り方」、「農林業や地域資源を活かした働く場の創出」、また「まちづくりの核となる拠点施設の誘導」を基本方針としています。 この基本方針のもと、自然環境の良さを守り続けながら、既存集落をはじめとする緑豊かなエリアの持続可能で魅力と活力あるまちづくりが進められる制度の運用に努めてまいります。
【まちづくりテーマや目的に応じた細やかな類型化】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画整備型が細分化され、具体的なイメージが湧き、活用しやすく整理されている。 ・ テーマ別に類型化され、テーマが設定されており、京都市の今後の課題が分かりやすく示されている。 など	10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画は、地区の特性に応じてきめ細かくまちづくりのルールを定め、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るものです。 改定案では、見直しの基本方針や「京都市持続可能な都市構築プラン」の将来像等を見据えたまちづくりのテーマに応じてわかりやすく類型化し、地区計画の対象となる地域や区域の設定基準、建物用途の制限等の基準を定めることとしています。

4 「市街化調整区域における地区計画運用基準」改定案の概要について（１５２件）

主な御意見（要旨）	件数	御意見に対する本市の考え方
【地域コミュニティ維持継承型】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 若い世代の移住や定住を促進し、人口減少の緩和と地域コミュニティの維持を図ることは必要なことと思う。 ・ 地元の農家で生産された作物を利用することは、その土地への愛着を持つことに繋がり、町のPRにもなる。 	131	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存集落において、住環境・生活環境の充実、農林業及び地域資源を活かした観光等の産業の振興をもって、地域の生活・文化、コミュニティの維持・継承を目的とする「地域コミュニティ維持継承型」の地区計画では、カフェ等の「生活環境の充実を図る施設」や地域農産物を取り扱う農家レ

<ul style="list-style-type: none"> 規制により利用できないまま古びていく古民家等を再利用して、店舗にするといった手法は賛成である。 近くにお店やカフェなどが立地していることで、住民同士のコミュニティが形成され、若者の定住にも繋がる。 もう少し区域の設定基準を小さくして、数軒単位で建物が建てられるようにならないか。 区域の設定基準について、「0.5ha以上」や「原則、既存宅地面積の1.5倍」を、地域の実情に鑑みて、柔軟に対応してほしい。 地区計画区域内においては、開発許可制度上の道路幅員等の基準を緩和してほしい。 集落内で交通量の少ない道路沿道では、既存の道路幅員のまま、住宅の立地が認められないか。 地区施設に位置付ける道路について、土地を提供する地権者はあっても、整備及びその後の管理を地元負担で行うことは難しい。 狭い道路を地区施設に位置付けても、地域で拡幅するのは困難である。 など 		<p>ストラン等の「農林業の振興施設」、古民家を活用した飲食店等の「地域資源を活かした観光等の振興施設」の立地を可能とすることで、農林業の後継者や子育て世代等の地域社会の担い手となる方々の移住・定住を促進できるよう制度の運用に努めてまいります。</p> <p>地区計画の区域については、一定のまとまりある地区としてルールを適用する必要があり、現に存する小規模集落の規模を考慮して「0.5ha以上」とし、また、市街化を抑制する観点から「原則、既存宅地面積の1.5倍以内」としています。ただし、区域界は、道路や河川等、土地の範囲を明示するのに適切な地形地物等により定めることとしており、地域の実情に応じた運用を行ってまいります。</p> <p>なお、地区計画の区域内においても、良好な街並みの形成を図っていくため、予定建築物等の敷地に接する道路について、環境保全や災害防止、通行安全等の観点から、必要な幅員等の基準を定める開発許可基準等については順守していただく必要があります。また、地区施設の整備は、原則として地元住民等の負担で行っていただく必要がありますが、本市としても、円滑な整備や管理に向け、助言等を行ってまいります。</p>
<p>【計画整備型】</p> <ul style="list-style-type: none"> 大学を都市計画の核に位置付け、まちづくりを推進すれば、若い世代が京都に魅力を持ち、卒業後も住み続けると思う。 野球場等の施設やキャンプ場の運用は、地域の特産物の消費等、集落の人との交流のきっかけにもなるので推進してもらいたい。 京都市では、地域に根付いたスポーツ施設がまだまだ足りていないと思 	2 1	<ul style="list-style-type: none"> 街区整備系、魅力創出系、大学施設整備系といった区分ごとに定める特定土地利用方針に基づく土地利用を誘導し、地域の振興を図ることを目的とする「計画整備型」の地区計画では、地域が有する自然的環境を保全しつつ、自然や歴史資源を活かしたレクリエーション施設や、研究交流機能等を有する大学施設等、地域のまちづくりの核となる施設の立地により、地域の働く場の創出や、多くの来訪者による交流を通じ、地域が活性化し、市域全体の潤いと豊かさ

<p>う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内の土地利用は、産業用途や大学用途など、整備する側が交通アクセス等を適切に確保できる場合に限定すべきと考える。 <p style="text-align: right;">など</p>		<p>にも寄与するものと考えております。</p> <p>なお、施設の立地は、計画整備型の区分ごとに定める特定土地利用方針に基づき、開発技術基準に適合する道路沿道に定める区域内に限って可能となります。</p>
---	--	---

5 その他の御意見・御提案（61件）

主な御意見（要旨）	件数	御意見に対する本市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 海外では、自然豊かな環境の中に、環境に配慮された美術館や博物館が建築されているところもある。 学生は、通学している街に対して、もっとこうあってほしい、魅力あるまちであって欲しいと皆関心を持っていると思う。 公共交通機関、高齢者でも運転しやすい安全な幅員の道路を京都市主体で早急に実現させた上で、病院や店舗等の設置が必要である。 市街化調整区域では、小中一貫校を核にまちづくりを考えてはどうか。山村留学や寮などを設け、ふるさととなって定住も考えられる。 <p style="text-align: right;">など</p>	61	<ul style="list-style-type: none"> いただいた多くの御意見について、関連する部局と共有し、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。