

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よう地区計画制度の運用を見直します。

「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 市民の皆様からの御意見を募集します

意見募集期間：令和2年11月16日（月）～12月15日（火）【必着】

意見募集の趣旨

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。

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、魅力や活力ある持続可能な都市構造を目指した、土地利用の誘導等を図るためのまちづくりの指針として、「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定しました。同プランでは、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、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こととしています。

このような状況を踏まえ、この度、定住人口の確保や地域の将来像の実現にふさわしい土地利用を誘導し、「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よう、「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ましたので、市民の皆様からの御意見を募集します。

【地区計画制度とは】

住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園等の施設配置や建築物等に関する事項について、地区特性に応じてきめ細かなルールを定めるもの。（都市計画法第12条の4）

意見募集期間

令和2年11月16日（月）～令和2年12月15日（火）【必着】

提出方法

御意見は、持参・郵送・FAX・電子メール及び下記の市民意見募集ホームページ内の専用フォームからの送信のいずれかの方法により提出してください。様式は自由ですが、最終ページの御意見記入欄を御活用ください。

＜電子メールアドレス＞ tokeika@city.kyoto.lg.jp

＜市民意見募集ホームページURL＞

<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000276055.html>

御意見の 取扱い

いただきました御意見は、意見募集の終了後に、御意見の概要を取りまとめ、ホームページで公表します。

御意見に対する個別の回答はいたしませんので、御了承願います。
意見募集で収集した個人情報につきましては、「京都市個人情報保護条例」に基づき適切に取り扱い、他の目的に利用することは一切ありません。

今後のスケジュール

令和2年度末に改定運用基準を決定し、令和3年度の施行を予定しています。

提出先 （お問合せ）

京都市都市計画局都市企画部都市計画課

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

TEL：(075) 222-3505 FAX：(075) 222-3472

1. 市街化調整区域における地区計画制度について

< 市街化調整区域における地区計画制度の運用 >

京都市では、市街化調整区域に位置す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向けた住民主体によるまちづくりを支援するため、「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定し、市街化調整区域における地区計画制度を運用しています。

< 地区計画制度の運用見直しの背景 >

(1) 人口減少社会の到来による地域の文化・コミュニティ衰退の危機

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。

このため、既存集落をはじめとする地域からは、若い世代の方が移住や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声が寄せられています。



<まちづくりに関する地域ニーズ>

(2) 「京都市持続可能な都市構築プラン」の策定

京都市では、平成31年3月に、将来にわたって安心安全で暮らしやすく、魅力や活力のある持続可能な都市構築を目指す「京都市持続可能な都市構築プラン」（以下、都市構築プランという。）を策定しました。

都市構築プランでは、市街化調整区域を「緑豊かなエリア」と位置付け、地域の将来像として、農林業や観光等の産業の振興等により、地域の生活・文化等が維持・継承されることを示し、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こととしています。

このような状況を踏まえ、この度、地域のまちづくりニーズに応え、「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よう、「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ました。

2. 運用見直しの基本的な考え方

< 運用見直しの基本方針 >

市街化調整区域では、これまで守ってきた自然環境の良さを守り続けるため、スプロール的な乱開発をしっかりと防がなければなりません。その一方で、既存集落をはじめとする緑豊かなエリアの持続可能な維持・発展には、定住人口の確保や地域の将来像の実現にふさわしい土地利用の誘導が必要です。

これらの両立を図るため、下図のとおり、**無秩序な開発を防止することを前提に3つの基本方針**を定め、地域ニーズに応え、都市構築プランや関連分野の諸計画等との相互連携を踏まえた地区計画制度の運用見直しを行い、農林業や観光等の産業の振興等により、地域の生活・文化等の維持・継承を図ります。

1 移住・定住の
促進に向けた規制
の在り方の検討

2 農林業や地域
資源を活かした
働く場の創出

3 まちづくりの
核となる拠点施設
の誘導

無秩序な開発の防止

<見直しの基本方針>

< まちづくりテーマや目的に応じた細やかな類型化 >

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るものであり、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図り、また、市街化調整区域において秩序ある土地利用の形成を図る観点からも、地区のまちづくりの目標等に応じて、道路や公園等の地区施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画を適切に定められるようにしておく必要があります。

このため、新たな運用基準では、前述の見直しの基本方針や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を設定し、細やかに類型化します。

<テーマ別の類型化>

現 行	既存集落 整備型	地域資源 活用型	計画整備型			
	地域コミュニティ 維持継承型		計画整備型			
改 定 案	【テーマ】 ○移住・定住の促進や生活環境の充実 ○農林漁業の振興 ○地域資源を活かした観光等の振興		街区整備系 【テーマ】 ○秩序ある街区環境の形成	魅力創出系 【テーマ】 ○自然・歴史資源を活かした新たな魅力の創出	大学施設整備系 【テーマ】 ○大学のまちとしての土地利用の誘導	産業創出系 【テーマ】 ○地理的特性を活かした産業の創出

3. 「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

< 運用見直しのポイント >

(1) 特定土地利用方針の策定

地区計画を定めようとする地域について、秩序ある土地利用を促すため、京都市都市計画マスタープラン及び都市計画と連携する関連分野の諸計画等と整合した土地利用の計画（特定土地利用方針）を定め、その方針に基づき、区域の設定や地区施設、建物用途の制限等を地区計画に具体的に定めることとしています。

(2) 既存集落における建物用途の拡充

「地域コミュニティ維持継承型」では、市街化調整区域に定められる前からの既存集落を対象に、地域のニーズも踏まえ、移住・定住の促進や生活環境の充実を目的とした住宅や店舗等、また、農林漁業や地域資源を活かした観光等の産業の振興を促すための農産物直売所や飲食店等の建物用途を拡充し、地域の生活・文化、コミュニティの維持・継承を図ります。

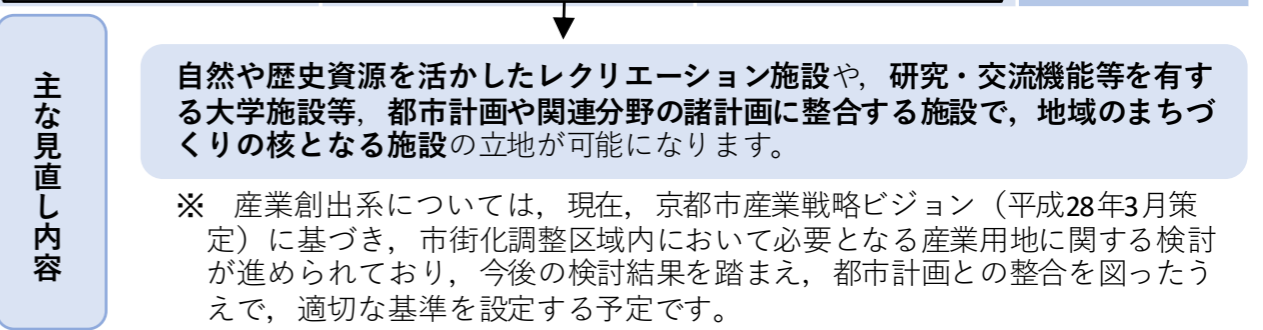
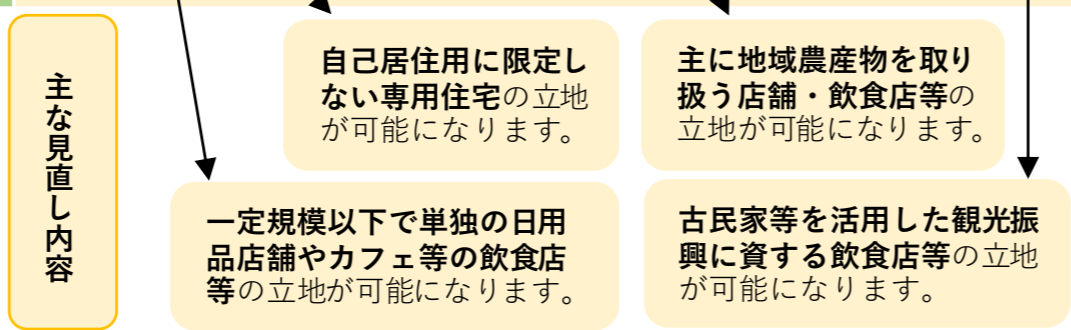
(3) 地域のまちづくりの核となる拠点施設の誘導

「計画整備型」では、区分ごとに定める特定土地利用方針に基づき、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新たな魅力を創出する施設や、研究・交流機能等を有する大学施設等、まちづくりの核となる拠点の土地利用を誘導し、地域の振興を図ります。

< 地区計画運用基準改定案の概要 >

類型	地域コミュニティ維持継承型	計画整備型					
		街区整備系	魅力創出系	大学施設整備系	産業創出系		
対象要件	市街化調整区域に定めら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で、地域まちづくり構想が定められている地域	京都市都市計画マスタープラン等の上位計画や政策方針に基づく特定土地利用方針が定められている地域					
特定土地利用方針として定めるもの	<ul style="list-style-type: none"> ○地域まちづくり構想 【地域まちづくり構想とは】 住民・事業者・行政をはじめとした地域の多様な主体の働きかけによって成立するもので、地域の「将来像」と「まちづくりの方針」について、京都市が都市計画審議会に報告したうえで、都市計画マスタープランに位置付けます。 	○地域まちづくり構想	○地域まちづくり構想 ○（宿泊施設を含む場合は）「京都市上質宿泊施設誘致制度」に基づく上質宿泊施設計画	○「京都市大学施設整備支援・誘導のためのガイドプラン」に基づく施設整備マスタープラン	※		
区域の設定基準	0.5ha以上 原則、当該区域内の既存宅地面積の1.5倍以内	1ha以上	1ha以上 現に開発技術基準に適合する道路沿道	0.5ha以上 現に開発技術基準に適合する道路沿道	※		
類型の目的	住環境・生活環境の充実、農林漁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・継承を図る	特定土地利用方針に基づく適切な土地利用を誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る	まちづくりの核となる拠点の土地利用を誘導し、地域の振興を図る				
立地可能な施設例	<ul style="list-style-type: none"> ■移住・定住の促進や生活環境の充実を図る施設 ○専用住宅 ○共同住宅 ○日用品店舗 ○飲食店 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■農林業の振興施設 ○農産物直売所 ○農家レストラン ○体験施設 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■地域資源を活かした観光等の振興施設 ○土産物店 ○飲食店(古民家の活用等) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ○特定土地利用方針に即した建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ○レクリエーション施設（野球場、サッカー競技場等の運動・レジャー施設で第二種特定工作物相当） ○宿泊施設 ○上記に付属する店舗、飲食店等 	<ul style="list-style-type: none"> ○研究・交流機能等を有する大学施設 ○上記に付属する施設 ○寄宿舍 等 	※

既に十分な幅員のある道路沿道で立地が可能です。また、開発に必要な道路要件を満たすよう地区施設に位置付け、整備された道路沿道での立地が可能です。
※ その他の許可基準を満たす必要があります。



<参考1> 地域コミュニティ維持継承型の活用イメージ

対象地域：

市街化調整区域に定めら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で、地域まちづくり構想が定められている地域

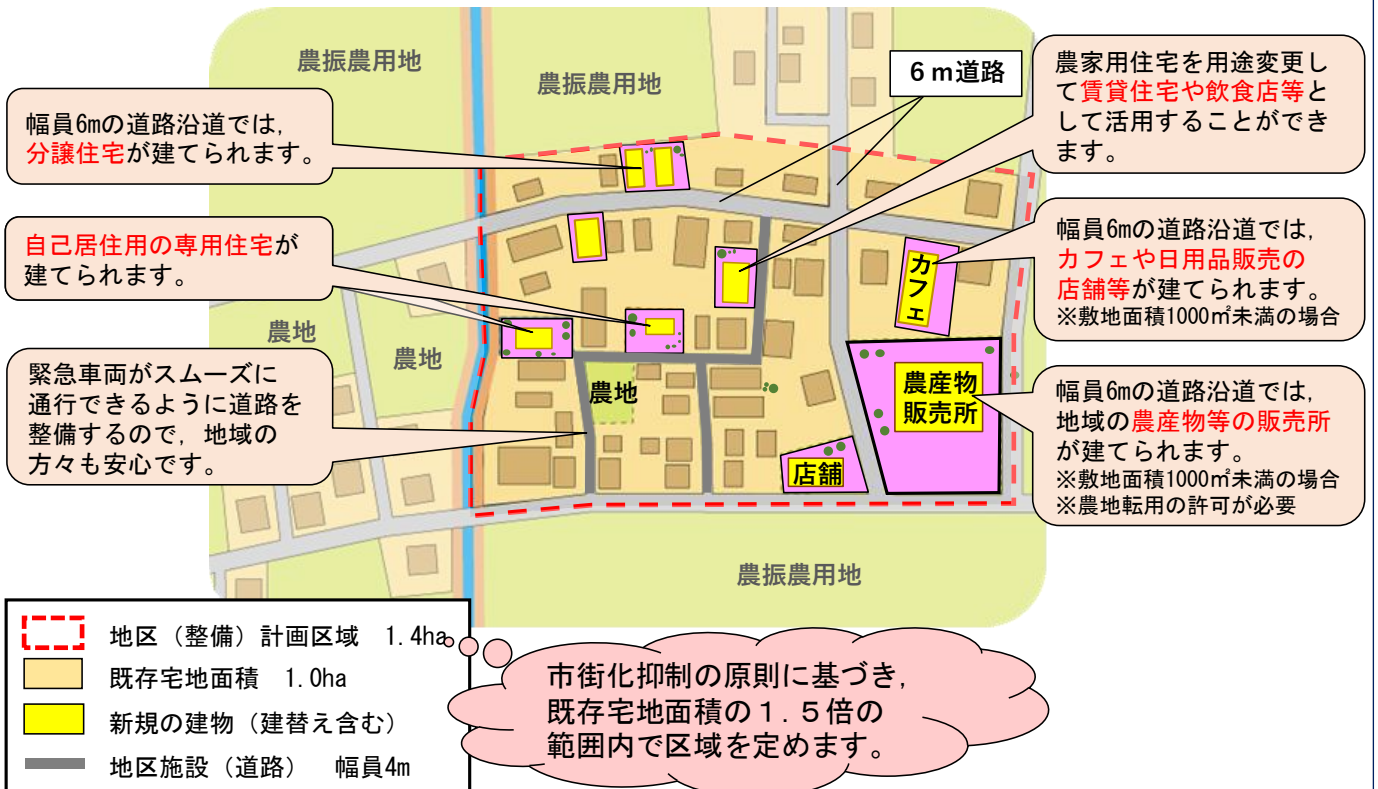
<地区計画策定前>



住宅はこの辺りに..
緊急車両がスムーズに..
お店は広い道路のある..
敷地はゆとりをもって..

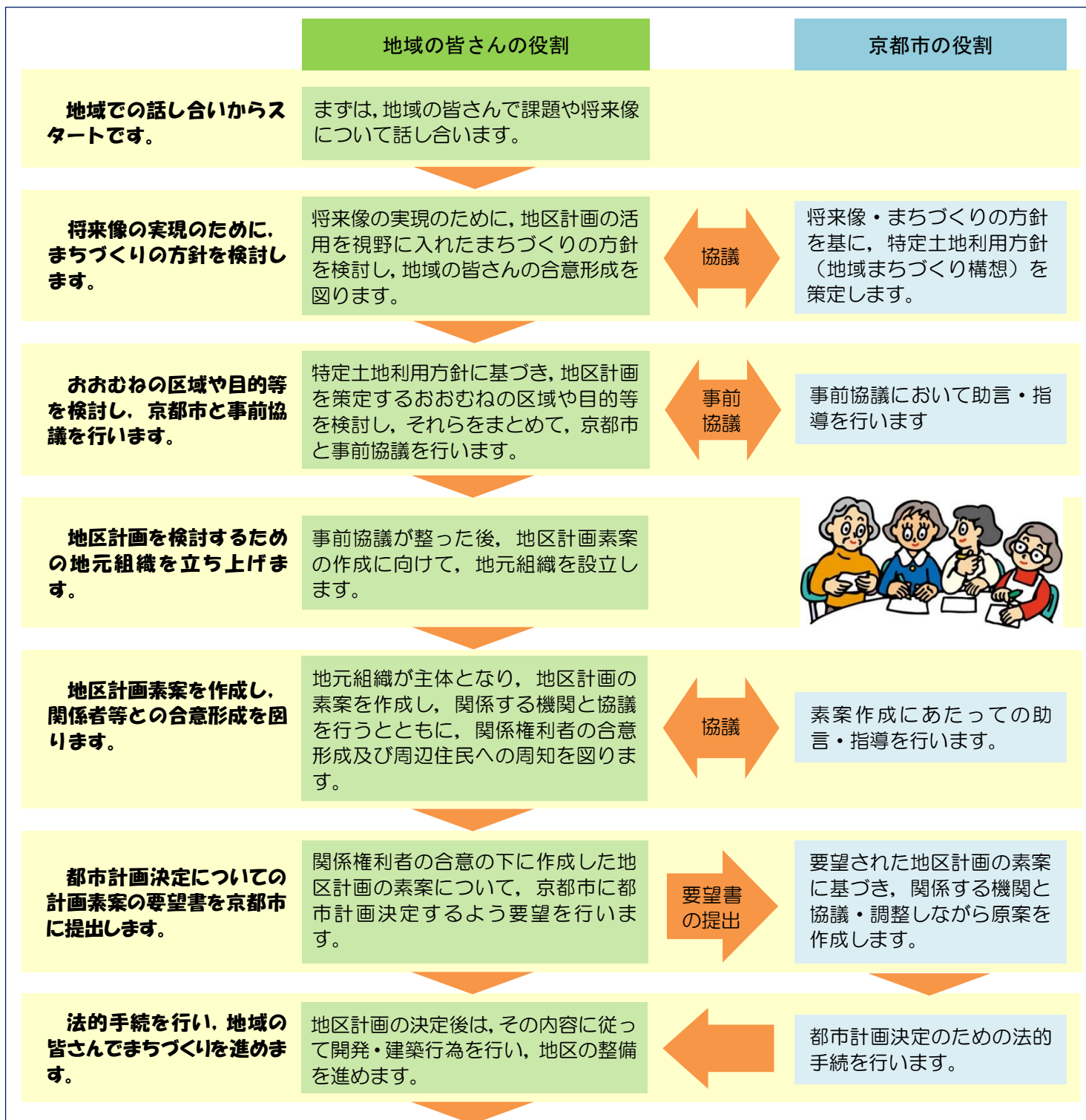


<地区計画策定後>



<参考2> 地区計画実現までの流れの例【地域コミュニティ維持継承型の場合】

地域コミュニティ維持継承型の地区計画によるまちづくりは、おおむね以下の流れによって実現されます。



地区計画によるまちづくりを実現する仕組み

地区計画区域内における建築等の届出等（都市計画法58条の2）

地区計画の区域内において、開発や建築行為を行うおとす者は、着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を京都市に届け出なければなりません。

地区計画の建築条例

地区整備計画の中で建築物の用途、敷地及び構造に係る内容については建築条例を定めることとしています。建築条例に定められた項目は、建築確認の審査項目となり、より実効性が高まります。

開発許可制度（都市計画法29条）

市街化調整区域で開発行為を行う際には、開発許可を受ける必要があります。地区計画が定められた場合は、開発許可の基準に地区計画の内容への適合が加えられます。

