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<u>問合せ)</u>

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 >

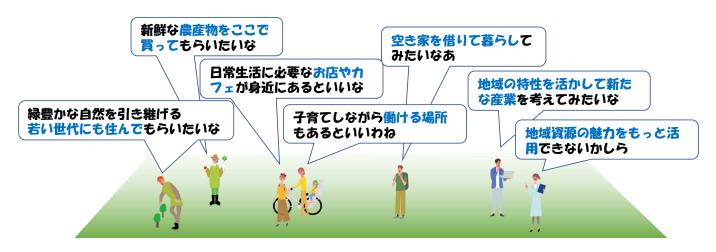
京都市では、市街化調整区域に位置する集落等の良好な住環境の保全・形成や良好なまちなみ形成に向けた住民主体によるまちづくりを支援するため、「京都市市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定し、市街化調整区域における地区計画制度を運用しています。

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

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>

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。

見直

内容

4

		地域コミュニティ維持継承型	計画整備型					
		地域コミューディ維持極承空	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	類型の対象	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	図 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	○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い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	0.5 h a 以上 原則,当該区域内の既存宅地面積の 1.5 倍以内	1 h a以上	1 h a 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			
	*** TIL 0 17 44	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	特定土地利用方針に基 づく適切な土地利用を 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					
	類型の目的	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	誘導し、秩序ある街区 環境の形成を図る	自然や歴史資源を活かし た 新たな魅力の創出	大学のまち としての土 地利用の誘導			
立地可能な施設例		■移住・定住の促進や生活 環境の充実を図る施設 ■農林業の振興施設 ■地域資源を活かした 観光等の振興施設 ○専用住宅 ○農産物直売所 ○農家レストラン ○飲食店(古民家の活用等) ○ 飲食店 (古民家の活用等) 等	○特定土地利用方針に 即した建築物		○研究・交流機能等を 有する大学施設○上記に付属する施設○寄宿舎等	*		
即にし八か恒星のちて光吹沙羊		自己居住用に限定し 主に地域農産物を取り		+				
	こ十分な幅員のある道路沿道 Z地が可能です。また、開発	主 ない専用住宅の立地 扱う店舗・飲食店等の が可能になります。		!資源を活かしたレクリエー? は等,都市計画や関連分野のi				

立地が可能になります。

が可能になります。

古民家等を活用した観光振

興に資する飲食店等の立地

が可能になります。

一定規模以下で単独の日用

品店舗やカフェ等の飲食店

等の立地が可能になります。

※ 産業創出系については、現在、京都市産業戦略ビジョン(平成28年3月策定)に基づき、市街化調整区域内において必要となる産業用地に関する検討が進められており、今後の検討結果を踏まえ、都市計画との整合を図ったうえで、適切な基準を設定する予定です。

5

内

<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



住宅はこの辺いに・・ 緊急車両がスムーズに・・ 敷地はゆといをもって・・・



<地区計画策定後>

農振農用地 6 m道路 農振農用地 幅員6mの道路沿道では、 分譲住宅が建てられます。 自己居住用の専用住宅が 建てられます。 農地 農地 緊急車両がスムーズに 農産物 農地 通行できるように道路を 販売所 整備するので、地域の 方々も安心です。 店舗

農家用住宅を用途変更して賃貸住宅や飲食店等として活用することができます。

幅員6mの道路沿道では、 カフェや日用品販売の 店舗等が建てられます。 ※敷地面積1000㎡未満の場合

幅員6mの道路沿道では、 地域の<mark>農産物等の販売所</mark> が建てられます。 ※敷地面積1000㎡未満の場合 ※農地転用の許可が必要

農振農用地

地区(整備)計画区域 1.4ha₍ 既存宅地面積 1.0ha 新規の建物(建替え含む)

地区施設(道路) 幅員4m

市街化抑制の原則に基づき, 既存宅地面積の1.5倍の 範囲内で区域を定めます。

<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。

地域の皆さんの役割

京都市の役割

地域での話し合いからスタートです。

まずは、地域の皆さんで課題や将来像について話し合います。

将来像の実現のために、 まちづくりの方針を検討し ます。 将来像の実現のために,地区計画の活用を視野に入れたまちづくりの方針を検討し,地域の皆さんの合意形成を図ります。



将来像・まちづくりの方針 を基に、特定土地利用方針 (地域まちづくり構想)を 策定します。

おおむねの区域や目的等 を検討し、京都市と事前協 議を行います。 特定土地利用方針に基づき,地区計画 を策定するおおむねの区域や目的等 を検討し,それらをまとめて,京都市 と事前協議を行います。



事前協議において助言・指 導を行います

地区計画を検討するため の地元組織を立ち上げま す。 事前協議が整った後,地区計画素案 の作成に向けて,地元組織を設立し ます。



地区計画素案を作成し. 関係者等との合意形成を図 ります。 地元組織が主体となり,地区計画の 素案を作成し,関係する機関と協議 を行うとともに,関係権利者の合意 形成及び周辺住民への周知を図りま す。



素案作成にあたっての助 言・指導を行います。

都市計画決定についての 計画素案の要望書を京都市 に提出します。 関係権利者の合意の下に作成した地 区計画の素案について,京都市に都 市計画決定するよう要望を行いま す。



要望された地区計画の素案 に基づき,関係する機関と 協議・調整しながら原案を 作成します。

法的手続を行い、地域の 皆さんでまちづくりを進めま す。

地区計画の決定後は、その内容に従って開発・建築行為を行い、地区の整備を進めます。



都市計画決定のための法的 手続を行います。

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おうとする者は、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。

「地区計画運用基準」改定案に関する御意見

	¦いただく場合は 意見募集期間:							
_								
							パブコ;	/ ///
		皆様か	らのたくさん	んの御意見	をお待ち	しています		
					ない範囲	で御記入	(()印)	ください
【年齡】	1 20歳未済		20代				0代	
【お住まい等】	5 50代 1 京都市在任		60代 京都市内) 3	その他
	ARIE 8 働きがいも 経済成長も	● 産業と打	支術革新の 11 住み	×統けられる	陸の豊かさも 守ろう	17 パートナーシ 日標を達成	ップで	















京都市は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。



この印刷物が不要になれば <u>「雑がみ」</u>として古紙回収などへ!



発行:京都市都市計画局都市企画部都市計画課令和2年11月発行 京都市印刷物第023128号