

市街化調整区域で まちづくりを進めるために

～市街化調整区域における地区計画制度のご紹介～

**皆さんがお住まいの集落は、地域コミュニティの維持や
まちなみ保全などについて課題を抱えていませんか？**



市街化調整区域における暮らしやすい生活環境を求める声

**これらは、地区計画制度を活用することによって解決
できるかもしれません。地区計画を活用し住みよいまち
づくりを考えてみませんか。**

地区計画は地域の特性に応じたまちづくりを進める手法です

地区計画は、皆さんがお住まいの集落などのまとまった区域を単位として、地域の課題に応じたまちづくりの計画を定めるものです。

地区計画を定めた区域では、地区計画に定めたルールのもとで、建物の建替え等が進むにつれて、計画的に住みよいまちがつくられていきます。

市街化調整区域における地区計画とは、どんな制度ですか？

緑豊かな自然環境の育成・保全や集落が抱える課題解決のため、住民の皆さん等によるまちづくりを支援する制度です。

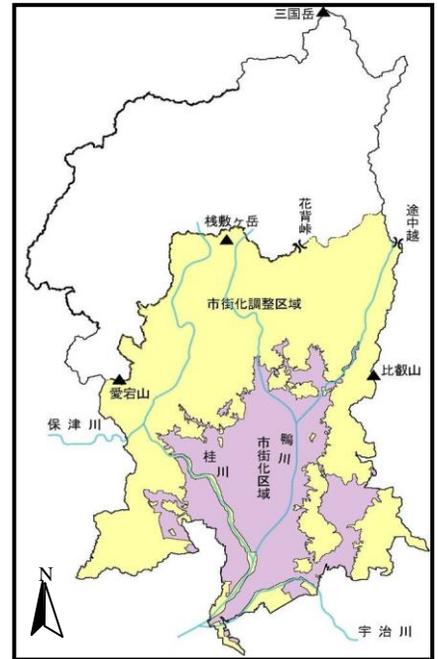
市街化調整区域は、農林業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全する区域です

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であると同時に、農林業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全すべき区域です。そのため、無秩序な市街地の拡大を防ぎ、豊かな自然環境や良好な営農環境を保全するため、開発行為や建築行為が厳しく制限されています。

地域によってはいくつかの課題が見られます

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など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・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。



課題の解決に向けた手法の1つとして地区計画制度があります

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」を策定し、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・継承されることを掲げ、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。

このような状況や地域の課題を解決する手法として、開発許可制度、都市計画法第34条第11号に基づく条例、「市街化調整区域における地区計画制度」の活用が挙げられます。

これら手法の一つである「市街化調整区域における地区計画制度」は、集落等の良好な住環境の保全・形成を図るとともに、地域の活性化等に向けた住民の皆さん等によるまちづくりを支援する制度です。

地区計画では、目標や方針、地区施設の配置や建築物、土地利用規制などについて定めます

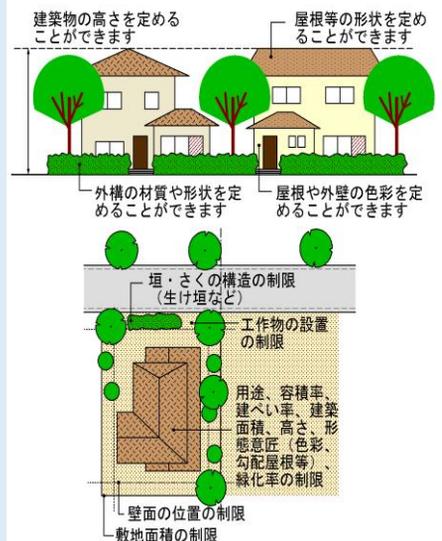
- 地区計画の目標・・・どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
- 地区計画の方針・・・地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
- 地区整備計画・・・道路や公園、緑地、広場等の地区施設の配置及び規模、建築物、土地利用の制限などを定めます。

①地区施設(道路、公園、緑地、広場等)の配置及び規模

②建築物に関する事項

- 用途の制限、容積率の最高限度
- 建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 高さの最高限度
- 形態又は色彩その他の意匠の制限
- 緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限

③土地の利用に関する事項



制度活用の際しての基本的な取り決めはありますか？

制度の適正な運用のため、3つの原則があります。

本制度は、本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域にあって、地区計画の内容に適合する開発行為を認めるものであるため、適正な運用が求められます。

このため、京都市では制度活用の基本方針として、次の3つの原則を定めています。

市街化抑制の原則	市街化を抑制すべき市街化調整区域の趣旨に沿って活用します。また、新たな住宅地開発のみを目的とする場合や、一つの建築物の建築、一つの敷地の開発のみを目的とする場合には原則として活用できません。
住民合意の原則	地区計画の素案は土地所有者、借地人などの関係権利者の合意形成の下に作成します。また、地区計画によるまちづくりは、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又は事業者（以下「地元組織等」という。）が主体となって行っていただきます。
地区施設整備の原則	地区計画で定める道路、公園等の地区施設は、地区計画の実現を図る主体となる地区住民の皆さんなどに整備していただきます。

どのような場合にこの制度が使えますか？

地域が抱える課題に応じて、「地域コミュニティ維持継承型」「計画整備型」の2種類があります。

本制度で活用できる類型は以下のとおりです。類型ごとに、地区施設や建築物等に関するルールがあります。詳細は次のページで説明します。

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
対象及び目的	市街化調整区域に定められる前(昭和46年12月28日)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において、地域ニーズを踏まえ、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及び、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を誘導し、地域の生活・文化、コミュニティの維持・継承を図ります。	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において、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。			

※ 以下の地域については、区域に含めることができません。

- ・農業の振興を図るべき地域（農振農用地、農地転用許可が見込まれない農用地等）
- ・自然環境の保全を図るべき地域（保安林、指定文化財の所在地等）
- ・災害発生の恐れがある地域（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域等）

Q 地区施設とは何ですか。

A 地区施設とは、主として地区計画の区域内にお住まいの方が利用するための道路や、公園、緑地、広場その他の公共空地のことです。

地域コミュニティ維持継承型と計画整備型について

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	類型の対象	市街化調整区域に定められる前(昭和46年12月28日)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	<p>○地域まちづくり構想</p> <p>【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。</p>		○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	○土地利用調整計画 【土地利用調整計画とは】 地域経済を牽引する事業の促進を図るための土地利用の調整に関する計画で、「京都市地域未来投資促進基本計画」に即し、京都府の同意を得て京都市が策定します。	
	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	1ha以上 京都市地域未来投資促進基本計画に定められた重点促進区域内	
	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	<p>移住・定住の促進や生活環境の充実を図る施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専用住宅(自己居住用以外も可) ● 共同住宅 ● 一定規模(床面積が150㎡以内)以下で単独の日用品店舗やカフェ等の飲食店等 	<p>農林業の振興施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 主に地域農産物を取り扱う店舗・飲食店等(農産物直売所、農家レストラン) ● 体験施設等 	<p>地域資源を活かした観光等の振興施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土産物店 ● 古民家等を活用した飲食店等 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 物流施設、工場等土地利用調整計画において地域経済牽引事業の用に供する施設として掲げる建築物 ● 上記の施設内に設ける福利厚生施設

*「京都市上質宿泊施設誘致制度」の新規受付は令和4年3月31日をもって終了しました。

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。

Q & A
Q 特定土地利用方針とは何ですか。
A 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の事です。この方針に基づき、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。

Q & A
Q 地区計画の内容について関係権利者全員の同意が必要ですか。
A 京都市に提案する地区計画の内容については、関係権利者(土地所有者及び借地権等を有する利害関係人)全員の同意を得ることが原則ですが、様々な立場の方がおられるため、必ずしも全員の同意が得られない場合も想定されます。できる限り全員の同意が得られるように努めてください。そして、京都市への提案の際に、住民意見の反映や合意形成を図るための住民説明会やアンケート調査等を取りまとめ、関係権利者の同意の状況を示す資料として提出してください。

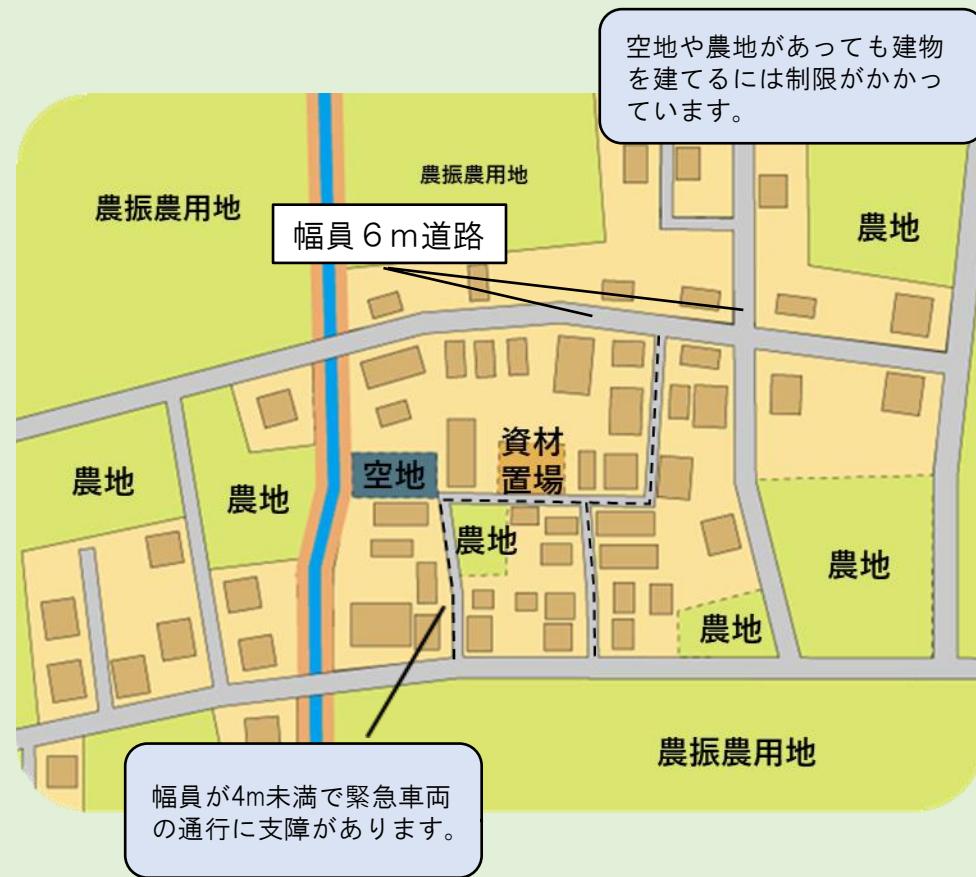
地区計画を活用するとこんなまちづくりが実現します。

地域コミュニティ維持継承型の場合（活用イメージ）

- 住宅や飲食店を建てやすくし、生活道路などの整備や建築ルールを定めることにより、良好な住環境の保全・形成や地域コミュニティの維持・継承を図ります。
- 市街化調整区域に定められる前(昭和46年12月28日)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の活用が可能です。

<現状> (例)

- 周囲を農地に囲まれた約30戸の集落です。
- もともとは農家の人が多かったのですが、最近では、会社に勤める人が増えてきています。
- 農業の跡継ぎがない、子供が成人したが土地はあっても家を建てられないので出て行ってしまう、といった理由で居住者の高齢化が進み、集落の活力が失われつつあります。



緊急車両がスムーズに..

住宅はこの辺りに..

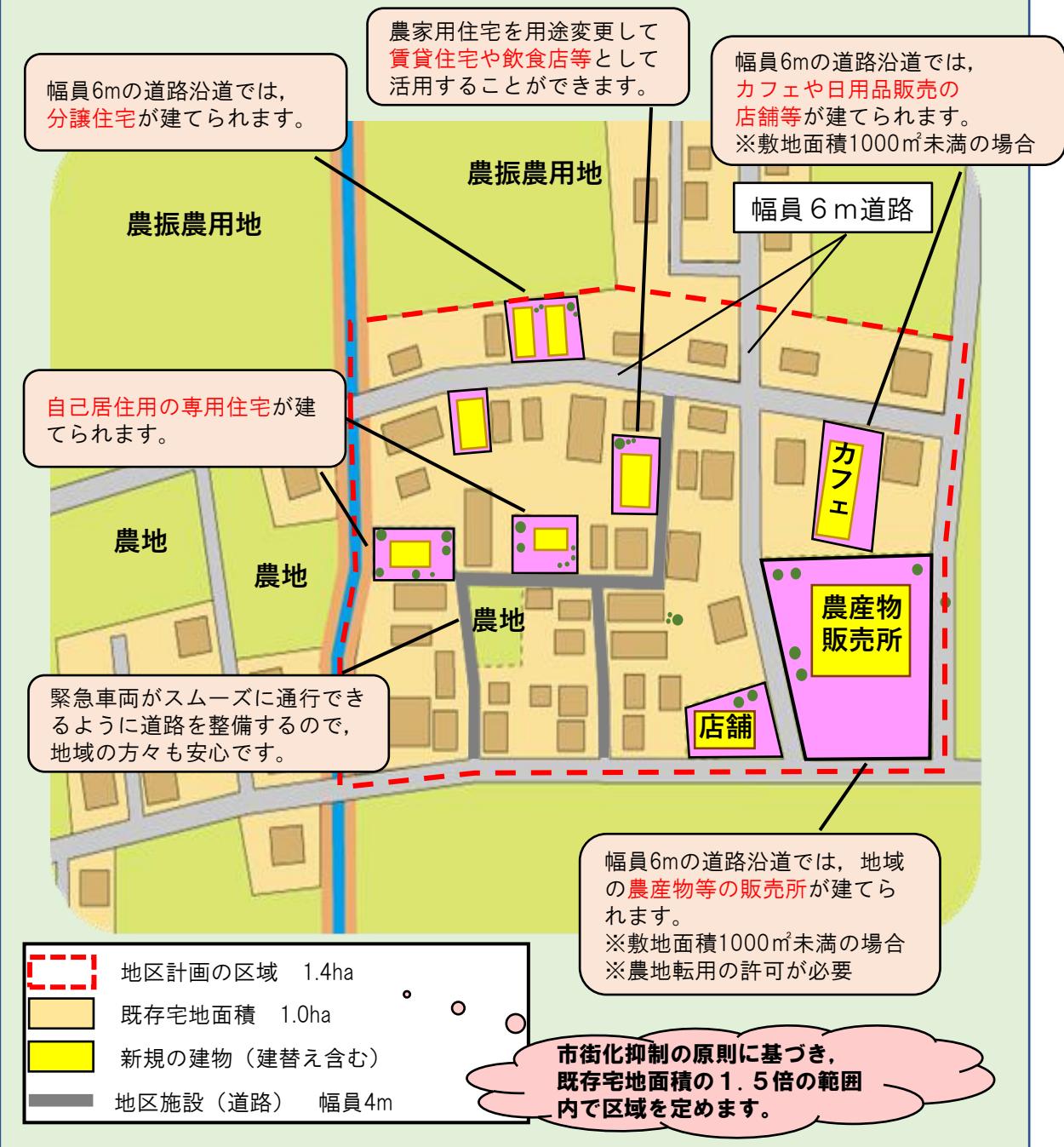


お店は広い道路のある..

敷地はゆとりをもって..

<地区計画策定後>

地区計画によってこんなまちづくりが進められます。



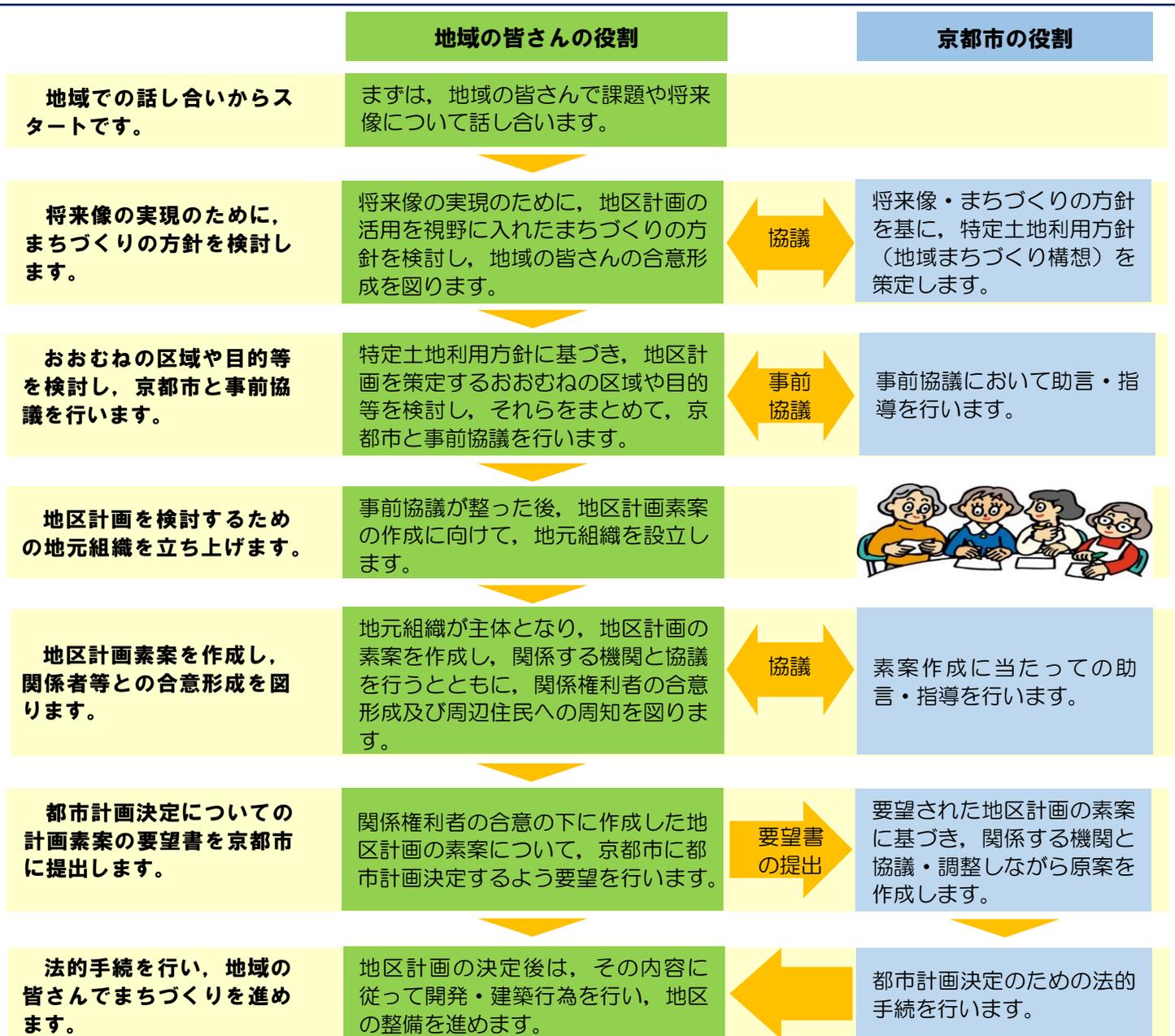
Q 地区計画の区域の境界に関する基準はありますか。

A 地区計画の区域の境界は、単なる権利区画によるものではなく、川や道路などの地形等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めます。ただし、これが難しい場合に限って、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画に地区施設として定めることとなる道路、公園等の配置及び規模を勘案して、町界、字界、地番界又は距離表記により、地区計画の区域ができる限り整形となるように定めます。

どうやって計画をつくっていくのですか？ (地域コミュニティ維持継承型の場合)

地区計画は、地域の皆さんでつくるまちづくりの計画です。

まずは、地域での話し合いから始めましょう。



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。



発行：令和4年4月
 京都市都市計画局都市企画部都市計画課
 住所：〒604-8571
 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
 電話：075-222-3505 FAX：075-222-3472
 京都市印刷物第043009号