

京都市市街化調整区域における地区計画運用基準

(平成 20 年 5 月 都市計画局長決定)

(平成 26 年 3 月 25 日改定 都市計画局長決定)

(令和 3 年 5 月 14 日改定 都市計画局長決定)

(令和 3 年 12 月 27 日改定 都市計画局長決定)

(目的)

第 1 条 この運用基準は、本市の市街化調整区域が農林業や観光等の産業の振興を通じた人々の営み等により、自然的・歴史的環境の保全を図り、地域の生活・文化等が維持・継承されるべき区域であることにかんがみ、豊かな自然的環境が広がり、我が国有数の歴史的資源が豊富に存在し、文化的・地理的特性を有する市街化調整区域において地区計画制度を適正に運用するために必要な事項を定めることにより、良好な住環境の保全・形成及び良好なまちなみ形成を図るとともに、地域振興等に向けた住民等によるまちづくりの支援を目的とする。

(定義)

第 2 条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第 3 条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画について適用する。

(基本方針)

第 4 条 市街化調整区域における地区計画制度は、次に掲げる基本方針に基づき、活用を図るものとする。

(1) 市街化抑制の原則

- ア 市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で活用すること。
- イ 一建築物の建築あるいは一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用しないこと。
- ウ 原則として外部からの定住人口の受け皿となる新たな住宅地開発には活用しないこと。

(2) 住民合意の原則

- ア 地区計画の素案は、区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「関係権利者」という。）の合意形成の下に作成すること。
- イ 地区計画の素案の作成及びこれに伴い必要となる協議等は、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。）が主体となって行うこと。

(3) 地区施設整備の原則

地区施設は、当該地区の住民等、地区計画の実現を図る主体が整備すること。

(活用を図る地区計画の類型)

第 5 条 市街化調整区域において定める地区計画は、次に掲げる類型のいずれかに該当しなければならない。

(1) 地域コミュニティ維持継承型

ア 類型の対象 本市における上位計画に基づく個別具体的な土地利用の方針（以下「特定土地利用方針」という。）として、京都市都市計画マスタープランの地域まちづくり構想が策定されている地域に位置し、区域区分が行わ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

イ 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の特性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。

(2) 計画整備型（街区整備系）

ア 類型の対象 特定土地利用方針として、京都市都市計画マスタープランの地域まちづくり構想が策定されている地域（市長が法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

イ 類型の目的 地域まちづくり構想に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る。

(3) 計画整備型（魅力創出系）

ア 類型の対象 特定土地利用方針として、京都市都市計画マスタープランの地域まちづくり構想が策定されている地域（ただし、地区計画の区域内にホテル等の宿泊施設の建築が予定されている場合、当該施設計画が、京都市上質宿泊施設誘致制度要綱第 8 条第 2 項の規定に基づき上質宿泊施設候補として選定されている場合に限る。）にあって、現に京都市開発技術基準に適合する良好な社会生活を営むに足る水準の道路沿道

イ 類型の目的 歴史的・自然的資源を活かした新たな魅力の創出に資する土地利用を誘導し、地域の振興を図る。

(4) 計画整備型（大学施設整備系）

ア 類型の対象 特定土地利用方針として、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が作成されている地域にあって、現に京都市開発技術基準に適合する良好な社会生活を営むに足る水準の道路沿道

イ 類型の目的 地域が有する自然的環境を保全しつつ、大学のまちとしての土地利用を誘導し、学術研究機能及び交流機能等の充実をもって、地域の振興を図る。

(5) 計画整備型（産業創出系）

ア 類型の対象 特定土地利用方針として、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号。通称：地域未来投資促進法）に基づく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

区域内で同基本計画に則した土地利用調整計画が作成されている地域
イ 類型の目的 高速道路のインターチェンジ周辺など地理的特性を活かし、農地など周辺環境や営農環境との調和を図りつつ、産業分野において地域経済を牽引する事業の用に供する施設を誘導し、新たな雇用の創出や域内経済の好循環を図る。

(区域設定の制限)

第 6 条 地区計画の区域には、次に掲げる土地の区域等を含まないものとする。

- (1) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第 3 条に規定する集落地域（同法第 4 条第 1 項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあっては、同条第 2 項第 1 号に掲げる事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
- (3) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (4) 農村地域工業等導入促進法（昭和 46 年法律第 112 号）第 5 条第 3 項第 1 号に規定する工業等導入地区
- (5) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林又は保安施設地区予定地
- (6) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第 22 条第 1 項に規定する自然環境保全地域
- (7) 京都府環境を守り育てる条例（平成 7 年 12 月 25 日京都府条例第 33 号）第 73 条第 1 項に規定する京都府自然環境保全地域又は同条例第 81 条第 1 項に規定する京都府歴史的な自然環境保全地域
- (8) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項の規定による国立公園内の特別地域
- (9) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 6 条第 1 項に規定する近郊緑地特別保全地区
- (10) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区
- (11) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 27 条第 1 項に規定する重要文化財若しくは同法第 78 条第 1 項に規定する重要有形民俗文化財として指定された建造物又は同法第 109 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の保存に支障を及ぼす区域
- (12) 京都府文化財保護条例第 7 条第 1 項に規定する京都府指定有形文化財若しくは同条例第 36 条第 1 項に規定する京都府指定有形民俗文化財として指定された建造物又は同条例第 43 条第 1 項に規定する京都府指定史跡、京都府指定名勝又は京都府指定天然記念物の保存に支障を及ぼす区域
- (13) 京都市文化財保護条例第 6 条第 1 項に規定する京都市指定有形文化財若しくは同条例第 30 条第 1 項に規定する京都市指定有形民俗文化財として指定された建

造物又は同条例第 36 条第 1 項に規定する京都市指定史跡、京都市指定名勝若しくは京都市指定天然記念物の保存に支障を及ぼす区域

(14) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 29 条第 1 項に規定する特別保護地区

(15) 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域

(16) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域

(17) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(18) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域

(19) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条に規定する砂防指定地

(20) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 20 条第 1 項に規定する造成宅地防災区域

2 前項第 19 号又は第 20 号に規定する土地の区域等で、地区計画の区域に含めることについてそれぞれの土地の区域等に関する許認可等の権限を有する部局の同意が得られたものについては、同項の規定は適用しない。

（区域の設定基準）

第 7 条 地区計画の区域は、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。

(1) 地域コミュニティ維持継承型 次に掲げる事項のいずれにも該当すること。

ア 0.5 ヘクタール以上

イ 原則として当該区域内の既存の宅地面積の合計の 1.5 倍以内。ただし、道路、河川、公園、がけ地その他これらに類するものの面積は、算入しない。

(2) 計画整備型（街区整備系） 1 ヘクタール以上

(3) 計画整備型（魅力創出系） 1 ヘクタール以上

(4) 計画整備型（大学施設整備系） 0.5 ヘクタール以上

(5) 計画整備型（産業創出系） 1 ヘクタール以上。ただし、周辺土地利用の状況から、これにより難い場合においては、この限りでない。

2 地区計画の区域界は、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定める。ただし、これにより難い場合に限り、町界、字界、距離表記等により、地区計画の区域ができる限り整形となるように定めるものとする。

3 地区計画の区域については、原則として、その周辺に円滑な交通を確保することができる道路や十分な流下能力を有する河川・水路等の公共施設が、良好な社会生活を営むに足る水準で既に整備されている、又は整備されることが確実になければならない。

（地区計画の目標等）

第 8 条 地区計画の目標並びに地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）は、特定土地利用方針に基づき、当該地区のまちづ

くりの基本的な方向を示す指針として定めるものであり、地区計画の方針においては、土地利用に関する方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針等、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

(地区整備計画)

第 9 条 地区整備計画においては、次に掲げる事項のうち、地区計画の方針に即して必要な事項を定めるものとする。

(1) 地区施設に関する事項

ア 道路の配置及び規模

イ 公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）その他の公共空地の配置及び規模

(2) 建築物等に関する事項

ア 建築物等の用途の制限

イ 建築物の容積率の最高限度

ウ 建築物の建蔽率の最高限度

エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 壁面の位置の制限

カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

キ 建築物等の高さの最高限度

ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ケ 建築物の緑化率の最低限度

コ 垣又はさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

(地区施設の配置及び規模を定める基準)

第 10 条 地区施設の配置及び規模については、次に掲げる基準により定めるものとする。

(1) 地域コミュニティ維持継承型

ア 道路 既存の道路若しくは通路又はそれらの拡幅によるものとし、当該地区の地区施設の整備方針に即した幅員 4 メートル以上の道路を配置する。ただし、市長が地区計画の目標を達成するために必要で、地域コミュニティの維持・活性化に資すると認めるものについては、この限りでない。

イ 公園等 当該地区の地区施設の整備方針に即して、京都市開発技術基準に適合する公園等を配置する。

(2) 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）

ア 道路 当該地区の地区施設の整備方針に即して、京都市開発技術基準に適合する道路を配置する。ただし、「産業創出系」については、重点促進区域内の後続開発に留意し、計画的に道路を配置するものとし、特に、別図に示す重点促進区域内の主要な道路（以下「主要道路」という。）が地区計画の区域内の予定建築物等の敷地に接する範囲にあつては、その幅員が 9 メートル以上となるよう道路を配置し、既にその幅員が 9 メートル以上ある場合には 12 メートル以上

となるよう道路を配置する。また、予定建築物等の敷地に接する範囲外にあって、主要道路を整備する場合、原則として、幅員 9 メートル以上（小区間で通行上支障がない場合は 6 メートル以上）の道路計画とすること。

イ 公園等 当該地区の地区施設の整備方針に即して、京都市開発技術基準に適合する公園等を配置する。

2 前項に掲げる事項のほか、当該地区の特性から、必要に応じて、一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設を配置するものとする。

(建築物等に関する事項を定める基準)

第 11 条 建築物等に関する事項については、次に掲げる事項を定めるほか、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

(1) 地域コミュニティ維持継承型

ア 建築物等の用途の制限 建築物等については、別表(イ)欄に掲げる建築物等のうち、当該地区の建築物等の整備方針に即したものを定める。

イ 建築物の容積率の最高限度 10 分の 10 以下で適切な数値を定める。

ウ 建築物の建蔽率の最高限度 10 分の 6 以下で適切な数値を定める。

エ 建築物の敷地面積の最低限度 150 平方メートル以上で適切な数値を定める。
ただし、地域の状況によりやむを得ない場合においては、120 平方メートル以上とする。

オ 建築物等の高さの最高限度 建築物については、高さの最高限度 10 メートル以下、かつ、軒の高さ 7 メートル以下で適切な数値を定める。ただし、別表(イ)欄(7)に掲げる建築物についてはこの限りでない。

カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境や田園風景との調和及び良好なまちなみ景観の保全・形成が図られるよう定める。

(2) 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）

ア 建築物等の用途の制限 建築物等については、それぞれ次の表の(ア)欄に掲げる類型の区分に応じ、同表の(イ)欄に掲げる建築物等のうち、当該地区の建築物等の整備方針に即したものを定める。

(ア)	(イ)
街区整備系	別表(ろ)欄に掲げる建築物等
魅力創出系	別表(は)欄に掲げる建築物等
大学施設整備系	別表(に)欄に掲げる建築物等
産業創出系	別表(ほ)欄に掲げる建築物等

イ 建築物の容積率の最高限度 建築基準法第 52 条第 1 項第 8 号の規定に基づき特定行政庁が当該地区に指定する数値以下で、当該地区の建築物等の整備方針に即した適切な数値を定める。

ウ 建築物の建蔽率の最高限度 10 分の 6 以下で、当該地区の建築物等の整備方針に即した適切な数値を定める。

エ 建築物の敷地面積の最低限度 当該地区の建築物等の整備方針に即した適切

な数値を定める。ただし、産業創出系については、原則 1 ヘクタール以上とする。

オ 建築物等の高さの最高限度 当該地区の建築物等の整備方針に即した適切な数値を定める。

カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の自然環境や田園風景との調和及び良好なまちなみ景観の保全・形成が図られるよう定める。ただし、産業創出系については、この限りでない。

(地域コミュニティ維持継承型における開発行為の制限)

第 12 条 地域コミュニティ維持継承型の区域内においては、地区整備計画に定められた内容に適合した建築物等の建築の用に供する開発行為であって、道路整備を伴わない開発行為又は道路計画が地区整備計画に定められ、かつ、京都市開発技術基準に適合する道路沿道での開発行為以外の開発行為を行ってはならない。

(地区計画の活用に係る事前協議)

第 13 条 地区住民等は、地区が抱える課題に対して地区計画の活用を発意する場合、地元組織等の設立までに、次に掲げる事項を記した事前協議書を添えて、都市計画部局と事前協議を行うものとする。

- (1) 地区の現状及び課題
- (2) 地区計画活用の目的
- (3) 地区計画を活用するおおむねの区域
- (4) 前号の区域内における第 6 条第 1 項各号に掲げる土地の区域等の指定状況

2 都市計画部局は、前項の事前協議書の内容について、関係機関の意見聴取を行うものとする。

(地区計画素案の作成主体)

第 14 条 地区計画の素案は、地元組織等が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとする。

(住民等の合意形成)

第 15 条 地元組織等は、地区計画の素案の作成に当たって、検討の段階から区域内の住民及び関係権利者の参加の機会を設け、その意見の反映に努めるものとする。

2 地元組織等は、地区計画の素案の作成に当たって、検討の段階から区域周辺の住民等の参加の機会を設けるなど、地区計画実現の理解が得られるよう努めるものとする。

3 地区計画の素案の内容については、関係権利者全員の同意を得るものとする。ただし、これにより難い場合に限り、地区計画の素案の内容に対して反対の意思を表示する関係権利者がいないことの確認をもって代えることができる。

(関係機関との協議)

第 16 条 地元組織等は、地区計画の素案の作成までに、当該素案の内容について、開発指導担当部局及び道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者（以下「管理者等」という。）と事前協議を行うものとする。

2 地元組織等は、地区計画の素案の作成までに、地区計画の区域に含まれる農用地に

ついて、農業委員会と事前協議を行うものとする。

- 3 前2項に掲げる事前協議のほか、地元組織等は、地区計画の素案の作成に当たって、関係機関との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(指導又は助言)

第17条 市長は、必要があると認めるときは、地元組織等に対して、地区計画の素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(地区計画策定の要望)

第18条 地元組織等は、関係権利者の合意形成の下に作成した地区計画の素案に基づき、市長に対して、地区計画策定の要望書を提出することができる。

(都市計画決定の手続)

第19条 都市計画部局は、前条の要望の内容及び第16条の協議等の状況を総合的に勘案して必要と認めるときは、都市計画決定の手続を進めるものとする。

- 2 都市計画部局は、前項の手続に当たって、関係機関との協議又は調整を行うものとする。

(条例による制限の適用)

第20条 地区計画の内容として定められた建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項は、原則として、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、これらに関する制限として定めるものとする。

附 則

この運用基準は、平成20年7月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和3年5月14日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和3年12月27日から施行する。

別 表

建築物等の用途の制限（第11条関係）

(い)	(1) 専用住宅
	(2) 住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げるいずれかの用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるものを除く。）
	ア 建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途
	イ 市長が地区計画の目標を達成するため必要と認め、かつ、当該地区周辺の市街化を促進するおそれがなく地域コミュニティの維持・活性化に資すると認める用途
	(3) 共同住宅
	(4) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号

	に掲げるもの (5) 次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの ア 建築基準法施行令第 130 条の 9 の 4 各号に掲げる用途（ただし、同条第一号中「田園住居地域」とあるのは「地区計画区域」とする。） イ 体験施設、工房等、市長が地区計画の目標を達成するため必要と認め、かつ、当該地区周辺の市街化を促進するおそれがなく地域資源の有効活用に資すると認める用途 (6) 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 各号に掲げる建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以内のもの (7) 公益上必要な建築物で都市計画法施行令第 21 条各号に掲げるもの (8) その他、市長が地区計画の目標を達成するため必要と認め、かつ、当該地区周辺の市街化を促進するおそれがなく地域コミュニティの維持・活性化に資すると認める用途
(ろ)	(1) 市長が地区計画の目標を達成するため必要と認め、かつ、当該地区周辺の市街化を促進するおそれがなく秩序ある街区環境の形成に資すると認めるもの (2) 公益上必要な建築物で都市計画法施行令第 21 条各号に掲げるもの
(は)	(1) 市長が地区計画の目標を達成するため必要と認め、かつ、当該地区周辺の市街化を促進するおそれがなく歴史的・自然的資源を活かした新たな魅力の創出に資すると認める建築物等で、次のいずれかに該当するもの ア 都市計画法施行令第 1 条第 2 項に規定する第二種特定工作物 イ キャンプ場、ピクニック緑地又は観光農園等のレクリエーション施設 ウ 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物 エ ホテル又は旅館 オ アからエまでの建築物等に機能上関連する建築物又は付属する建築物
(に)	(1) 大学 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 前 2 号の建築物に付属する建築物 (4) バス停留所の上屋
(ほ)	(1) 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 (2) 上記の施設内に設ける福利厚生施設