

京都市都市再生特別措置法に基づく都市計画の決定等の提案に関する要綱

(平成27年3月6日決定 都市計画局長決定)

(令和4年9月27日改正 都市計画局長決定)

(令和5年7月18日改正 都市計画局長決定)

(令和7年12月23日改正 都市計画局長決定)

第1 趣旨

この要綱は、都市再生特別措置法（以下「法」という。）第37条の規定による都市計画の決定又は変更をすることの提案（以下「計画提案」という。）及び法第38条の規定による都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの本市の判断に関することについて必要な事項を定めるものとする。

第2 定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地所有者等 計画提案に係る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置されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者
- (2) 都市再生事業等 都市再生事業又は都市再生事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業（以下「関連公共公益施設整備事業」という。）
- (3) 都市計画素案 計画提案に係る都市計画の素案
- (4) 事業区域 都市再生事業等を施行する土地(水面を含む。)の区域

第3 提案要件

- 1 計画提案は、次の各号のいずれにも該当するものでなければならない。
 - (1) 都市計画の決定又は変更の提案を行おうとする者（以下「提案者」という。）が、都市再生事業等を行おうとする者であること。
 - (2) 都市再生事業にあつては、事業区域の面積が都市再生特別措置法施行令第7条第2項に定める面積以上であること。
 - (3) 計画提案が、法第37条第2項第1号から第3号に該当していること。
 - (4) 都市再生事業等が、環境影響評価法第2条第4項に規定する対象事業に該当する場合は同法第27条に、京都市環境影響評価等に関する条例第2条第1項第2号に規定する事業に該当する場合は同条例第34条第1項に、同条例第2条第1項第3号に規定する事業に該当する場合は同条例第15条第1項に規定する公告がそれぞれ行われていること。

- (5) 都市再生事業等が、京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例第6条に規定する開発事業に該当する場合は、同条例の手続が終了していること。
 - (6) 提案者が、第4第5項に定める通知を受けていること。
- 2 法第37条第2項第2号に規定されている「3分の2以上の同意」は、次の各号のいずれにも該当するものをいう。
- (1) 土地所有者等の権利数については、土地の所有者と借地権を有する者すべてが権利を有しており、土地所有者と借地権を有する者を加えた土地所有者等の総権利数に対して、同意する土地所有者等の権利数が3分の2以上であること。ただし、共有者又は共同借地権者で構成される土地の場合は、当該土地の所有割合又は借地割合に応じて按分して算出し、割合が不明である場合は等分とする。
 - (2) 地積については、所有権ごとの土地の地積とその土地に関する借地権ごとの地積を合計したものを総地積とし、算出された総地積に対して、同意した者が所有する地積が3分の2以上であること。ただし、共有者又は共同借地権で構成される土地の面積は、土地の所有割合又は借地割合に応じて按分して算出し、割合が不明である場合は等分とする。

第4 事前協議

- 1 提案者は、事前協議書（様式1）に次の各号に掲げる書類を添えて、市長と協議しなければならない。
- (1) 付近見取図（方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示したもの）
 - (2) 事業区域内に建築する建築物等の配置図（縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物等の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示したもの）
 - (3) 建築する建築物等の各階平面図
 - (4) 建築する建築物等の着色した立面図
 - (5) 建築する建築物等の断面図
 - (6) 建築する建築物等の屋根伏図
 - (7) 建築する建築物等の外構平面図
 - (8) カラー写真（敷地及び当該敷地の周辺の状況を表示したもの）
 - (9) 着色した完成予想図
 - (10) 景観シミュレーション（敷地周辺の道路及びその他の視点場から見たもの）
 - (11) その他市長が必要と認める資料
- 2 市長は、市街地の美観及び都市の風致の維持その他都市景観の維持及び向上に関して、必要があると認めるときは、提案者に対し、指導及び助言をすることができる。
- 3 市長は、前項の規定に基づく指導及び助言を行う場合は、あらかじめ京都市美観風致審議会景観専門小委員会の意見を聴くものとする。

- 4 提案者は、第2項の規定に基づく指導及び助言を計画提案に反映するよう努めなければならない。
- 5 市長は、事前協議が終了したときは、その旨を提案者に通知する。

第5 計画提案

- 1 提案者は、都市計画提案書（様式2）に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提案するものとする。
 - (1) 都市計画素案
 - ア 総括図（京都市の都市計画区域内の各都市計画（計画提案に係る都市計画を含む。）を表示し、これら相互関係を明らかにした図面をいい、原則として縮尺25,000分の1の地形図を使用したものとする。）
 - イ 計画図（計画提案に係る都市計画の区域の範囲が明確に表示された図面をいい、原則として縮尺2,500分の1の地形図を使用したものとする。）
 - ウ 計画書（都市計画の種類、位置、区域その他の都市計画の内容を表示したものをいう。）
 - エ その他計画提案に関連する図書等（新旧対照図等）
 - (2) 都市再生事業等に関する計画書（都市再生特別措置法施行規則第7条第1項第1号ロに定める様式第5又は同項第2号ロに定める様式第5-2）
 - (3) 付近見取図（方位、道路及び目標となる地物並びに事業区域を表示したもの）
 - (4) 事業区域内に建築する建築物等の配置図（縮尺、方位、事業区域、敷地の境界線、敷地内における建築物等の位置及び事業区域内に整備する公共施設の配置を表示したもの）
 - (5) 建築する建築物等の各階平面図（縮尺、方位及び間取りを表示したもの）
 - (6) 建築する建築物等の各面の着色した立面図（縮尺を表示したもの）
 - (7) 建築する建築物等の二面以上の断面図（縮尺を表示したもの）
 - (8) 建築する建築物等の屋根伏図（縮尺を表示したもの）
 - (9) 建築する建築物等の外構平面図（縮尺を表示したもの）
 - (10) カラー写真（敷地及び当該敷地の周辺の状況を表示したもの）
 - (11) 着色した完成予想図（建築物等及び周辺の状況を表示したもの）
 - (12) 景観シミュレーション（敷地周辺の道路及びその他の視点場から見たもの）
 - (13) 土地所有者等の同意状況一覧表（様式3）
 - (14) 事業区域内の土地の登記事項証明書（発行から3箇月以内のもの）
 - (15) 事業区域内の土地において、土地の上に、借地権者が登記されている建物を所有するときは、その建物に関する登記事項証明書（発行から3箇月以内のもの）
 - (16) 計画提案に係る都市計画の区域を含む公図（隣接地の公図及び合成公図を含む。）

- (17) 仮換地指定図（土地区画整理事業施行中の区域に限る。）
- (18) 計画提案に対する土地所有者等の同意書（様式４）
- (19) 事業区域内の土地所有者等の同意形成過程を記載した書類（協議録等）
- (20) 環境影響評価法第２条第４項に規定する対象事業に該当する場合は同法第２７条に、京都市環境影響評価等に関する条例第２条第１項第２号に規定する事業に該当する場合は同条例第３４条第１項に、同条例第２条第１項第３号に規定する事業に該当する場合は同条例第１５条第１項に規定する公告がそれぞれ行われていることを証する書類
- (21) 計画提案に係る関係機関との協議状況に関する資料
- (22) 計画提案の周辺環境への影響に関する資料
- (23) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料（様式５）
- (24) その他市長が必要と認める資料

第６ 計画提案の取下げ

提案者は、計画提案の取下げを行う場合、都市計画決定等の提案取下書（様式６）を市長に提出しなければならない。

第７ 計画提案の審査

- １ 法第３８条の規定に基づき、都市計画素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画（以下「計画提案を踏まえた都市計画」という。）の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断を行うに当たって必要な事項について検討するため、京都市都市再生特別措置法に基づく都市計画提案検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
- ２ 委員会は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するに当たり、次の各号に掲げる事項について審査する。
 - (1) 都市計画法第１３条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること。
 - (2) 京都基本構想、各行政区基本計画及び京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例施行規則第２条に掲げる本市のまちづくりの方針に適合していること。
 - (3) 事業区域内の土地所有者等及び周辺住民との協議が整っていること。
 - (4) 周辺環境に配慮されていること。
 - (5) 都市計画運用指針に適合していること。
 - (6) その他必要と思われる事項
- ３ 委員会の委員は、都市計画局都市企画部都市計画担当部長、同局都市景観部長、同局建築指導部長及び建設局建設企画部技術企画担当部長とする。
- ４ 委員会には委員長を置く。

- 5 委員長は、都市計画局都市企画部都市計画担当部長をもって充てる。
- 6 委員長は、計画提案を踏まえた都市計画について検討するために必要と認めるときは、委員以外の者を委員会に出席させることができる。

第8 提案者への通知

市長は、法第40条に基づき、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断した時は、都市計画の決定等の提案に関する通知書（様式7）により、提案者に通知する。

第9 庶務

計画提案に関する庶務は、都市計画課が行う。

附 則

この要綱は、決定の日から施行する。

附 則

この要綱は、令和8年1月1日から施行する。

(様式1)

事前協議書

年 月 日

1 提案者

提 案 者	氏 名	(法人又は団体の場合は名称及び代表者氏名)		
	住 所	(法人又は団体の場合は主たる事務所の所在地) 〒		
	連絡先			

2 提案する区域

区 域	所在地			
	面積等	㎡ (少数第3位以下切捨て) 土地所有者等の数 (概数でも可) 人		
現在の 都市計画 の状況	用途地域			
	建ぺい率	%	容積率	%
	地区計画等 の有無			
	都市施設 の状況			
その他の 建築制限				

3 建築する建築物等の概要等

事業の目的				
建築する 建築物等の 概要	敷地面積		延べ面積	
	建築面積		高さ	
	その他			
事業区域 周辺の特性 のまとめ 及び分析				
建築物等の 機能配置				
景観形成 の方針				
その他				

(様式 2)

都市計画提案書

京都市長 様

都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づき、下記のとおり都市計画の決定又は変更について提案します。

年 月 日

提案者

氏 名

(法人又は団体の場合は名称及び代表者氏名)

住 所

(法人又は団体の場合は主たる事務所の所在地)

連絡先

提案する区域に関する内容

名 称	
位 置	
提 案 面 積	m^2 (少数第3位以下切捨て) 筆数 (筆)、土地所有者数 (人)
提 案 理 由	
提 案 の 内 容 (都市計画の種類 及び内容)	

現在の都市計画の状況

参 考 事 項	用 途 地 域			
	建 ぺ い 率	%	容 積 率	%
	地区計画等の 有無			
	都市施設の状況			
	都市計画法以外 の規制の状況			

土地所有者等の同意状況

項 目		区域内総権利数	同意権利者数	割合 (%)
土地所有者等の権利数	所有権			B/A×100= (少数第3位以下切捨て)
	借地権			
	その他			
	合 計	A	B	
項 目		総地積 (㎡)	同意地積 (㎡)	割合 (%)
地 積	所有権			D/C×100= (少数第3位以下切捨て)
	借地権			
	その他			
	合 計	C	D	
備 考				

提案区域内の住民への周知状況

提案区域内の住民への周知方法（□にチェックを入れてください。）

☐チラシ配布 ☐説明会 ☐個別訪問 ☐その他（ ）

日	時	年	月	日	:	～
		年	月	日	:	～
		年	月	日	:	～

具体的な内容

出された意見

○賛成意見

○反対意見

○その他の意見

※説明会等への参加者名簿及び使用した資料一式を添付してください。

(様式 3)

※ 当該土地の権利者が複数の場合、権利者ごとに同じ整理番号に枝番を付け、権利者が複数いることを明記すること。
 ※ 土地について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借地権の権利を持った者について明記すること。
 ※ 計画提案の区域外にある土地の面積等は含めないこと。

同 意 書

(計画提案の名称)

上記の計画提案の内容について同意します。

年 月 日

同意者の住所 (法人又は団体の場合は主たる事務所の所在地)	同意者の氏名 (法人又は団体の場合は名称及び代表者氏名)
	(自筆による署名) ※1

計画提案の区域内の土地の権利内容及び所在地※2

権利内容※3	地名・地番

※1 同意者の氏名欄は、同意者が自筆により署名すること。なお、自筆による署名が難しい場合は、記名のうえ、本人確認書類（写）を添付してください。

本人確認書類…運転免許証、マイナンバーカード等

法人又は団体の場合は、代表者印を記名押印のうえ、印鑑登録証明書等を添付してください。

※2 表の最後には「以下余白」と記入すること。

※3 権利内容の欄には、所有権、地上権又は賃借権のいずれかを記入すること。

(様式5)

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

1 説明会等開催状況

開催回	1回目	2回目
開催年月日	年 月 日 : ~ :	年 月 日 : ~ :
開催場所		
参加人数	人	人
説明会周知方法		
説明会周知範囲		

※ 説明会の参加者名簿及び使用した資料一式を添付してください。

2 参加者からの主な意見及び質問の内容

--

都市計画決定等の提案取下書

京都市長 様

提案者

氏 名

(法人又は団体の場合は名称及び代表者氏名)

住 所

(法人又は団体の場合は主たる事務所の所在地)

都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づく下記の都市計画提案書を取り下げます。

記

- 1 都市計画提案書の提出年月日
- 2 計画提案の名称
- 3 計画提案の内容

(様式7)

第 号
年 月 日

申請者

京都市長

都市計画の決定等の提案に関する通知書

都市再生特別措置法第37条第1項に基づき、 年 月 日付けで提案のあった件について、
(下記の理由により) 都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したので通知します。

記

(理 由)

都市再生事業に関する計画書

1 事業の名称

2 事業の目的

3 事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4 建築物及びその敷地の整備に関する事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物 番号	階数	高さ (m)	建築面積 (m^2)	延べ面積 (m^2)	敷地面積 (m^2)	延べ面積の 敷地面積に 対する割合	建築面積の 敷地面積に 対する割合
合計							

注1 「建築物番号」の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

2 「階数」の欄には、「地上〇階」と記載し、地階がある場合には「地下〇階、地上〇階」と記載してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用途

[建築物番号]
[構造方法]
[設備]
[用途]

注1 すべての建築する建築物について建築物ごとに作成してください。

2 [構造方法]の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

3 [設備]の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

4 [用途]の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

5 公共施設の種類及び規模

[公共施設番号]
[公共施設の種類]
[公共施設の規模]

注1 [公共施設番号]の欄には、添付する事業区域内に建築する建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

2 すべての整備する公共施設について、公共施設ごとに作成してください。

3 [公共施設の規模]の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。

6 工事着手の時期及び事業施行期間

[事業の着手の予定年月日]	年	月	日
[事業の完了の予定年月日]	年	月	日

7 資金計画

	内 訳	金 額(百万円)
支出	用地費 除却費 整地費 建築費 事務費 借入金利息 ○ ○ ○	
	計	
収入	自己資金 借入金 (借入先) ○ ○ ○	
	計	

関連公共公益施設整備事業に関する計画書

1 関連公共公益施設整備事業の名称

2 関連公共公益施設整備事業の目的

3 関連公共公益施設整備事業の事業区域

(1) 位置

(2) 面積 m^2

4 関連公共公益施設整備事業の概要

5 工事着手の時期及び事業施行期間

[事業の着手の予定年月日]	年	月	日
[事業の完了の予定年月日]	年	月	日

6 資金計画

	内 訳	金 額(百万円)
支出	用 地 費 除 却 費 整 地 費 建 築 費 事 務 費 借入金利息 ○ ○ ○	
	計	
収入	自 己 資 金 借 入 金 (借入先) ○ ○ ○	
	計	

7 関連公共公益施設整備事業に係る都市再生事業の名称

8 当該都市再生事業の目的

9 当該都市再生事業の事業区域

- (1) 位置
- (2) 面積 m^2

10 当該都市再生事業の概要

(1) 建築物の建築面積等

建築物 番号	階数	高さ (m)	建築面積 (m^2)	延べ面積 (m^2)	敷地面積 (m^2)	延べ面積の 敷地面積に 対する割合	建築面積の 敷地面積に 対する割合
合計							

注1 「建築物番号」の欄には、添付する当該都市再生事業の事業区域内の当該都市再生事業に係る建築物の配置図において建築物ごとに付した番号を記入してください。

2 「階数」の欄には、「地上〇階」と記載し、地階がある場合には「地下〇階、地上〇階」と記載してください。

(2) 建築物の構造方法、設備及び用途

[建築物番号]
[構造方法]
[設備]
[用途]

注1 すべての都市再生事業に係る建築物について建築物ごとに作成してください。

2 [構造方法]の欄には、「鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・その他」の別を記入してください。

3 [設備]の欄には、設置する設備ごとに構造等を記入してください。

4 [用途]の欄には、建築基準法施行規則別紙の表の用途の区分に従い用途をできるだけ具体的に記入してください。

11 当該都市再生事業に係る公共施設の種類及び規模

[公共施設番号]
[公共施設の種類]
[公共施設の規模]

注1 [公共施設番号]の欄には、添付する当該都市再生事業の事業区域内の当該都市再生事業に係る建築物の配置図において公共施設ごとに付した番号を記入してください。

2 すべての都市再生事業に係る公共施設について、公共施設ごとに作成してください。

3 [公共施設の規模]の欄には、公共施設の規模を公共施設の種類に応じて適宜記入してください。