

はじめに

本市では、「京都市都市計画マスタープラン」や「京都市持続可能な都市構築プラン」において、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により、地域の生活・文化等が維持・継承されることを目指しています。

既存集落の維持・定住人口の確保を図り、「緑豊かなエリア」の持続可能で魅力と活力のあるまちづくりが更に進められるよう、集落へ新たにやり住む方の住宅の新築等を可能とする都市計画法第34条第11号に基づく条例を令和4年4月に施行しました。

本マニュアルは、本条例に基づく区域指定を検討している町内会等のため、指定区域の要件や申出までの準備、申出から指定までの流れを解説したものです。本条例のパンフレット「市街化区域周辺の集落のための条例ができました。」と併せて御活用ください。

条例 パンフレット



- ・まず、どんな条例か知りたい。
- ・区域指定されたら何ができるようになるのか知りたい。
- ・地区計画と比較したい。
- ・住民の意見聴取のための説明に使いたい。

区域指定 マニュアル



- ・うちの町は申出できるのか、具体的な要件を知りたい。
- ・申出したいが、何をしたらいいかわからない。
- ・区域指定までの流れを知りたい。
- ・区域の調査方法や提出図書の作り方が知りたい。

目次

はじめに.....	1
第1章 区域指定について.....	2
1 区域指定に係る基準	
(1) 町単位の申出である。.....	2
(2) 町の全部又は一部が市街化区域から1km圏内にかかっている。.....	3
(3) おおむね50以上の建築物が連たんしている。.....	3
(4) 区域に含むことができないエリアが除かれている。.....	4
第2章 申出手続きについて.....	5
1 申出区域の調査・決定.....	6
2 まちづくり方針（素案）の作成.....	6
そのほかの提出図書.....	7
3 住民の方への意見聴取.....	8
4 申出.....	8
5 まちづくり方針・申出区域の縦覧.....	9
6 区域指定の告示.....	9

第1章 区域指定について



まずは、どんな区域が指定できるのか見ていきましょう！

区域指定に係る基準 次のすべての要件を満たす宅地が区域指定の対象です。

- (1) 町単位の申出である。
- (2) 町の全部又は一部が市街化区域から1km圏内にかかっている。
- (3) おおむね50以上の建築物が連たんしている。
- (4) 区域に含むことができないエリア(災害のおそれがあるエリア ⚠️・保全すべきエリア 🌱)が除かれている。

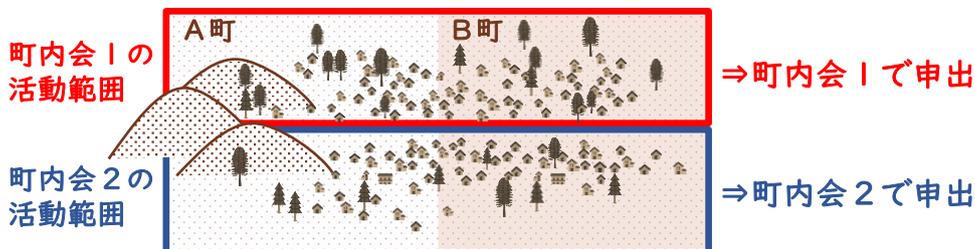
(1) 町単位の申出である。

区域は町単位で申出を行い、指定します。

町全域から(4)のエリアを除いた区域が申出区域となります。
申出区域のうち、既存の宅地が指定区域となります。



うちの町内会は複数の町が混ざってるんやけど、それぞれ申出なあかんの？

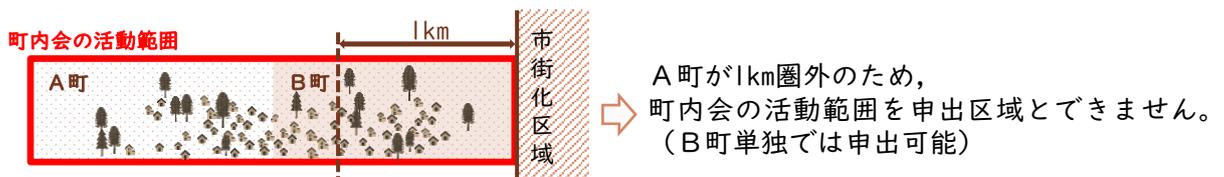


そのような場合は町内会等の活動範囲を申出区域とできます。

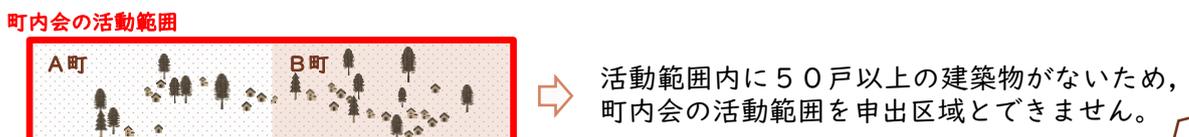


以下の点に御注意ください。

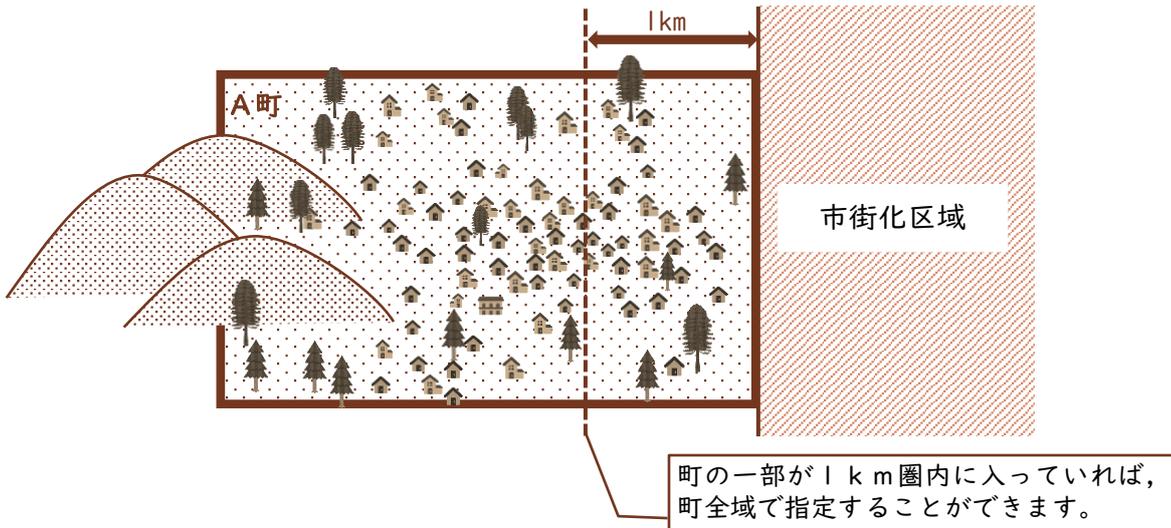
- ① 町内会等の活動範囲とは、町内会へ加入されていない方の土地も含みます。
「その土地が宅地化され、町内会に加入するならどこに入るか」などの点で、隣接する町内会の会長の方や区役所とも確認しながら進めましょう。
- ② 活動範囲が存する町が、それぞれ市街化区域から1km圏内である必要があります。



- ③ 活動範囲内でおおむね50以上の建築物が連たんしている必要があります。

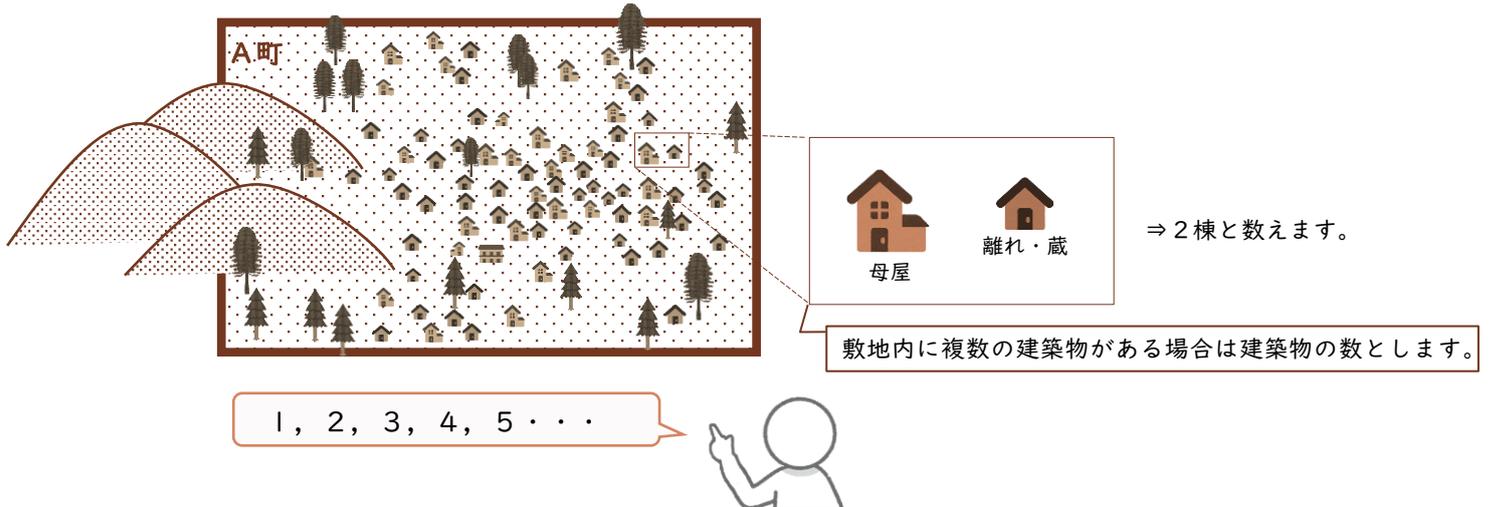


(2) 町の全部又は一部が市街化区域から1km圏内にかかっている。

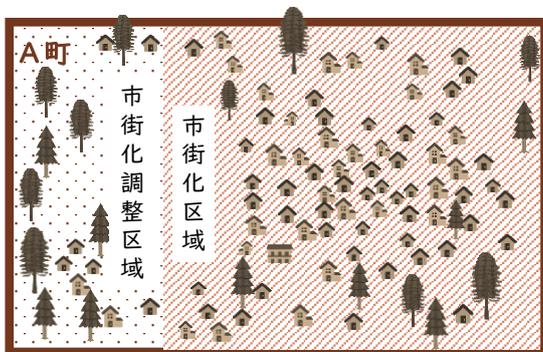


(3) おおむね50以上の建築物が連たんしている。

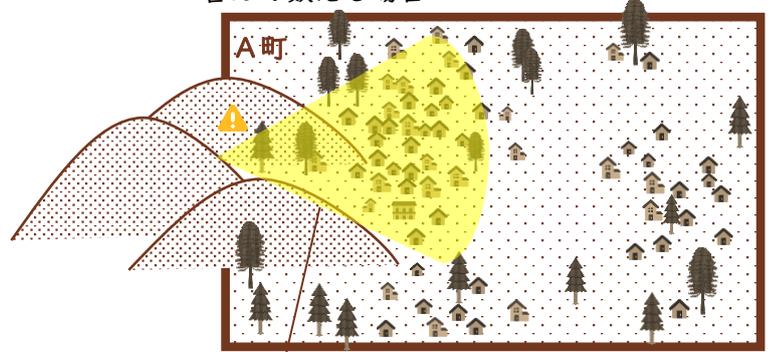
おおむね50以上の建築物（市街化区域^{※1}や区域に含むことができないエリアのため申出区域から除かれた土地^{※2}に存するものを含みます。）があるかどうか、確認してください。



※1 市街化区域に存するものを含んで数える場合



※2 申出区域から除かれた土地に存するものを含んで数える場合



区域指定されない市街化区域や災害の危険があるエリア[▲]などの建築物も、数えることができます。

(4) 区域に含むことができないエリアが除かれている。

指定後、区域内では、一定の開発が進む可能性があることから、

申出区域には、以下の災害のおそれがあるエリア ⚠️ や保全すべきエリア 🌱 , 地区計画が定められた区域を含むことができません。



各区域の調査方法については、当該区域の所管部局にお問い合わせください。

災害危険区域, 浸水被害防止区域, 原生自然環境保全地域, 京都府自然環境保全地域は本市の市街化調整区域にありません。

区域名	本市の市街化調整区域内における所在 (令和4年4月1日時点)	所管部局・連絡先	調査方法
⚠️ 災害のおそれがあるエリア			
地すべり防止区域	西京区大原野の一部	京都府乙訓土木事務所施設保全課 (075)931-2157	窓口
急傾斜地崩壊危険区域	左京区上賀茂の一部 左京区北白川の一部 西京区松室の一部 西京区大枝の一部	京都府京都土木事務所施設保全・用地課 (左京区上賀茂・北白川, 西京区松室) (075)701-0124	窓口
		京都府乙訓土木事務所施設保全課 (西京区大枝) (075)931-2157	
土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	市内全域に散在	京都府建設交通部砂防課 (075)414-5315	窓口・Web
浸水ハザードエリア (浸水想定深が3m以上のエリア)	市内全域に散在	桂川	窓口・Web
		宇治川	
		木津川	国土交通省近畿地方整備局淀川河川事務所調査課 (072)843-2681
		その他の河川	国土交通省ハザードマップポータルサイト
		京都府建設交通部砂防課 (075)414-5315	窓口・Web
		京都府マルチハザード情報提供システム	
🌱 保全すべきエリア			
保安林	市内全域に散在	京都府京都林務事務所治山課 (075)451-5725	窓口
農振農用地区域	市内全域に散在	京都市産業観光局農林振興室農林企画課 (075)222-3351	窓口
歴史的な自然環境保全地域	西京区大原野の一部	京都府府民環境部自然環境保全課 (075)414-4706	窓口・Web
		京都府・市町村共同統合型地理情報システム	
伝統的建造物群保存地区	右京区嵯峨鳥居本の一部	京都市都市計画局都市景観部景観政策課 (075)222-3397	窓口・Web
		京都市都市計画情報等検索ポータルサイト	
歴史的風土特別保存地区	市内全域に散在	京都市都市計画局都市景観部風致保全課 (075)222-3475	窓口・Web
		京都市都市計画情報等検索ポータルサイト	
特別緑地保全地区	左京区吉田の一部 西京区大原野の一部	同上	

第2章 区域指定の申出手続き

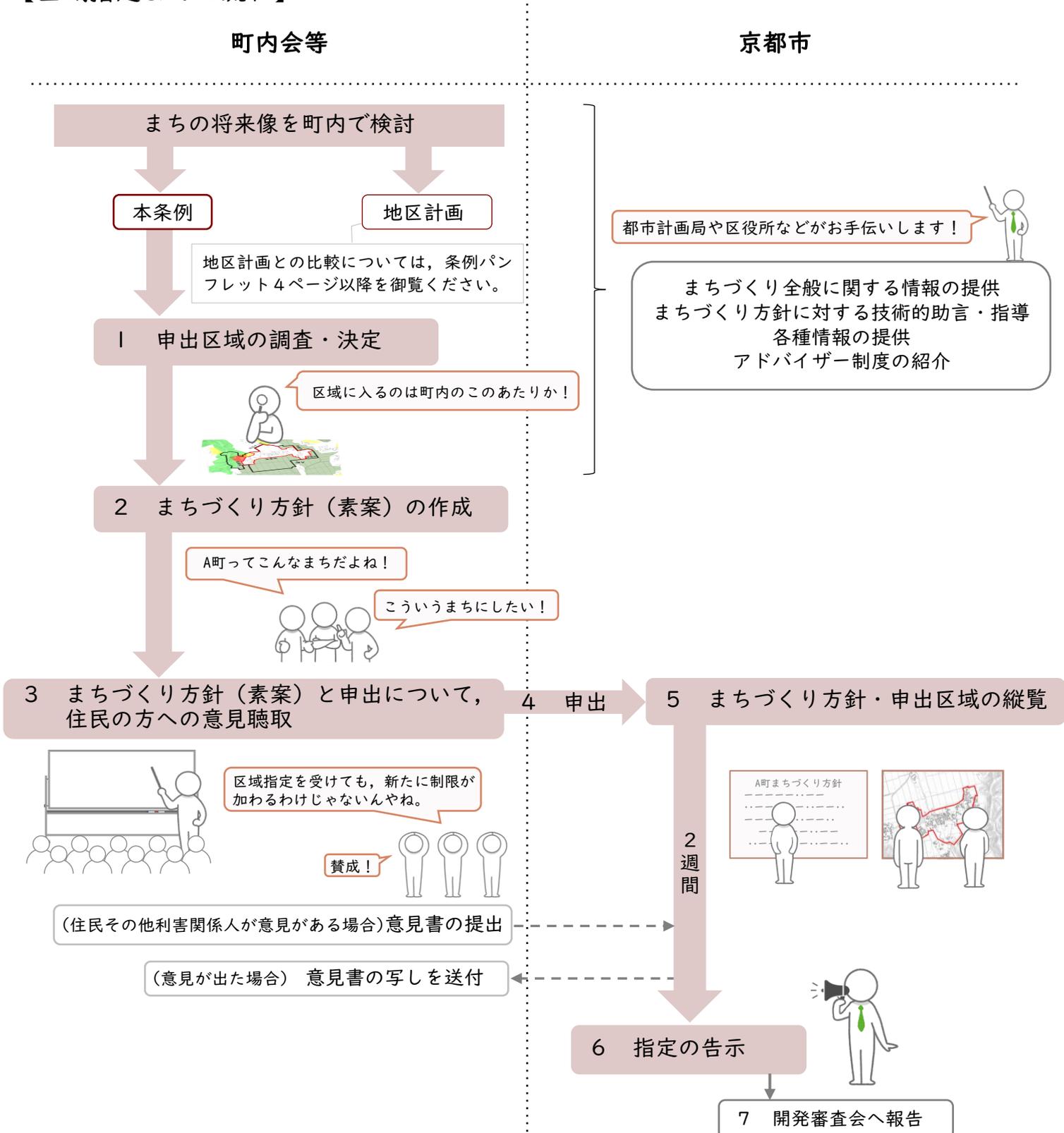
次は申出のための準備について見ていきましょう。



申出は町内会等（町内会、自治会その他の町の住民が組織する団体）が行います。

一個人や事業者ではなく、町内会等でまちづくり方針を策定し、地域全体で移住者の受入れを望んでいることを公表することによって、移住される方にとっても移住しやすい雰囲気を醸成しましょう。

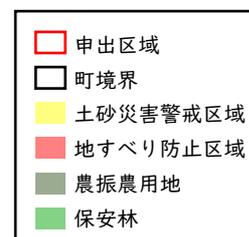
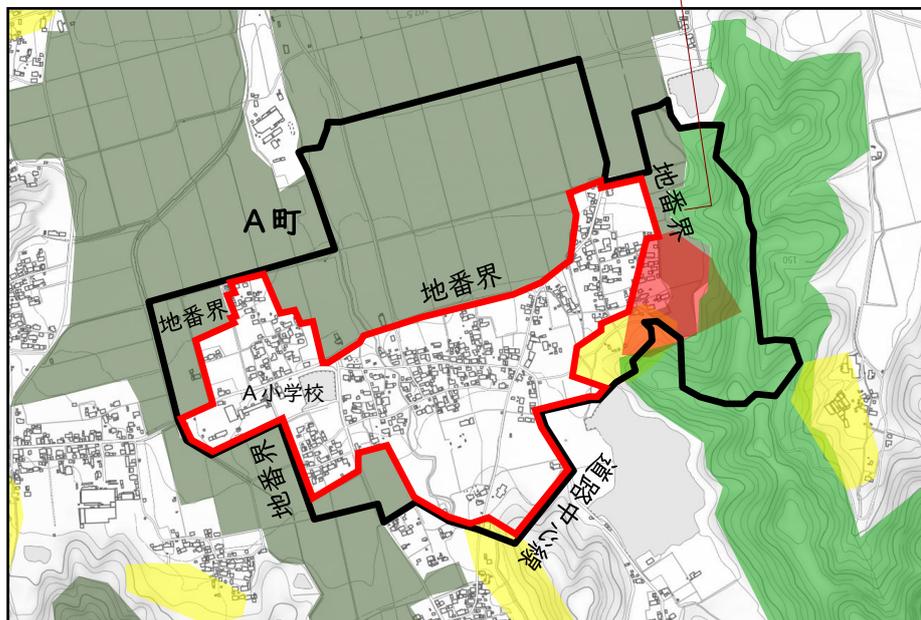
【区域指定までの流れ】



1 申出区域の調査・決定

4ページを参考に、町の境界と区域に含むことができないエリアを調査し、申出区域を図化します。このうち、既存の宅地が指定区域として指定されます。

区域の境界とすべき土地の境界などが明確になっていない場合も想定されます。町界や字界等とする場合には、今後の建築行為や土地の売買等に際してのトラブルを防止する観点から、できるかぎり境界を確認することが望ましいですが、確定が困難な場合は、「旧土地台帳附属地図（公図）」（法務局）や「森林計画図」（京都林務事務所）を入手し、境界とした字地番界等を明示してください。



都市計画基本図に区域を書き込んでいきましょう。



2 まちづくり方針（素案）の作成

まちづくり方針とは、まちの特徴やまちづくりの目標、区域指定を行うなどの土地利用に関する方針を定めたものです。すなわち、町内会議等で地域の魅力や将来像等を話し合った結果をまとめたものであり、区域指定とともに公表するため、移住される方にとって移住先を検討する材料にもなるものです。

(例)

A町まちづくり方針

A町内会

A町は京都市内の〇〇区〇×山のふもとに開けた丘陵地に位置しています。△△駅から車で約×分の立地でありながら、山や川、田畑と趣のある古民家が多くあり、昔ながらの田園風景が残っていて、緑豊かな自然を慈しむ人たちが暮らしています。古くは××時代から――の歴史がある〇×寺があり、地元の人々にも愛されています。

春には△△が採れ、夏には〇×祭、秋は里山の紅葉、冬は田畑に積もる雪が美しく――四季折々感じる自然を大切に暮らしています。

毎年4月頃に咲く〇×は、町民に春の訪れを感じさせます。

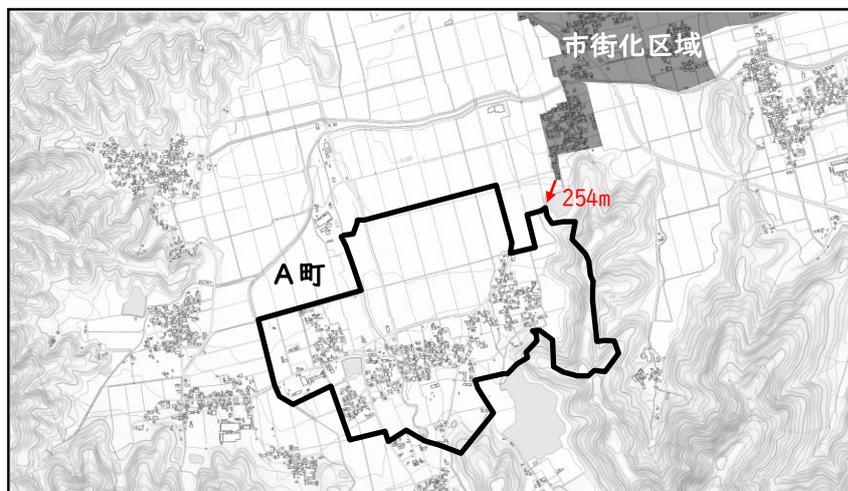
名産の△△は、甘みが強く、――知る人ぞ知る京都の逸品です。

そんな魅力あるA町は、京都市市街化調整区域における開発許可等の基準を定める条例に基づく区域指定の申出を行い、地域の担い手となる新たに移り住む方を受け入れるための住宅の開発を認め、周辺環境と調和した良好な低層住宅地を目指します。

そのほかの提出図書

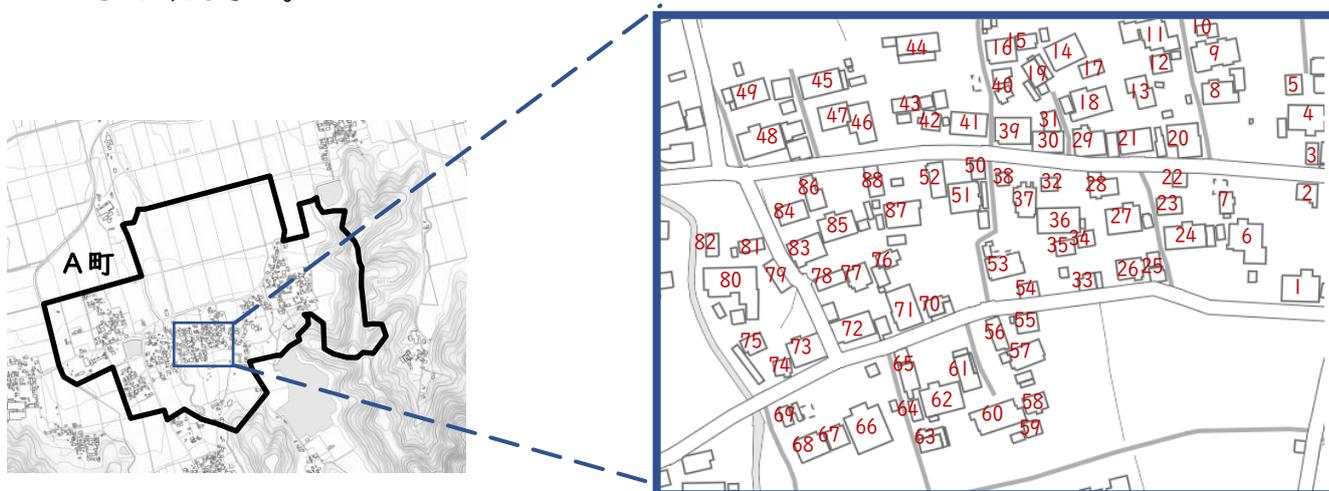
申出区域を明示した図面とまちづくり方針のほか、申出の際には、下記の図書を準備します。

(1) 町の境界及び市街化区域からの距離を明示した図面



(2) おおむね50以上の建築物を明示した図面

おおむね50以上の建築物がわかる図面（都市計画基本図や住宅地図など）を添付してください。



(3) 住民の意見が聴取されたことを確認できる図書

意見聴取の方法に応じて、下記のような資料を提出いただきます。

- ・ 区域指定に関する説明会の開催 ⇒ 説明会の議事録・参加者一覧
- ・ 住民アンケートの実施 ⇒ 集計結果
- ・ 個別説明 ⇒ 個別説明の記録

(4) 区域指定申出書

ホームページに掲載されている様式に御記入ください。

そのほか、必要に応じて、追加図書を求める場合があります。

書類が準備できたら、住民の方への意見聴取を行い、申出です。



3 まちづくり方針（素案）と申出について、住民の方への意見聴取

区域指定は町全体の土地利用に係ることであるため、まちづくり方針（案）とともに区域指定の申出について、その町の住民の方々へ十分に説明し、御意見を聴いていただきます。

意見聴取する住民

・町内（町内会の活動区域を指定する場合、当該活動区域内）にお住まいの方々

町内会への加入の有無や住民票の有無によらず、取り残される方がおられないよう幅広く意見を聴き、理解を深めてください。

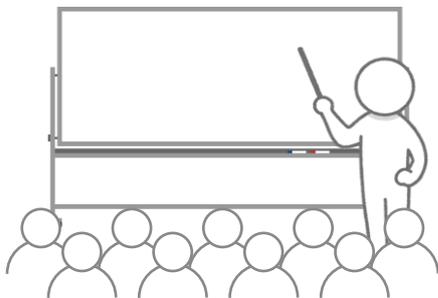
（災害のおそれがあるエリアなどのため、申出区域から除かれる土地の方を含みます。）

なお、申出後、指定までに住民とその他利害関係人が京都市に意見書を提出する機会を設けています。後々のトラブルを避けるため、住民ではない店子や連絡がつく土地所有者などにも事前にできるだけ意見聴取することが望ましいです。（次ページ参照）

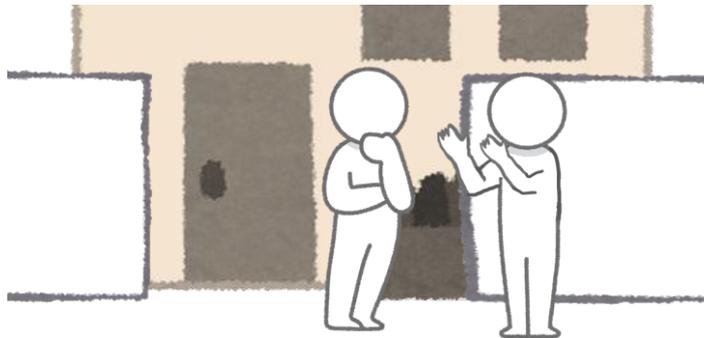
意見を聴く方法としては、次のような方法があります。
複数の方法を組み合わせるなど、幅広く意見を聴いてください。

・ 区域指定に関する住民説明会の開催

・ 住民アンケートの実施



・ 個別説明



納得してくれない人がいる時はどうしたらいいですか？

うちの建替えの時に制限がかかるんは嫌や！
町内で乱開発が進むとちやう？

申出については、住民の合意が得られていることが基本です。

条例の制度や趣旨、まちづくりの方向性などについて、住民の方が事前にしっかりと理解し、議論いただくことが大切です。

区域指定により新たに制限が加わったり、無秩序な開発が進むようなものではないことを十分に御説明いただき、反対される方には、その具体的な理由を聞き、皆さんで意見を出し合いながら、後の地域コミュニティの維持に支障がないと判断されるのであれば、申出いただいで結構です。

判断に迷う場合は、京都市に御相談ください。



4 申出

資料が揃ったら、開発指導課に提出し、市長に対して申出します。

5 まちづくり方針・申出区域の縦覧

2週間の縦覧（申出区域やまちづくり方針を開発指導課や区役所などで掲示し、誰でも見られるようにすること）を行います。

その間、住民と利害関係人は、区域指定やまちづくり方針についての意見書を京都市に提出することができます。

縦覧中、京都市に意見書を提出できる住民と利害関係人

- ・町（町内会の活動区域を指定する場合、当該活動区域）内の住民
- ・町内の土地について

所有権 建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権 建物の所有を目的とする対抗要件を備えた賃借権	} 有する者	不動産登記上の土地又は建物所有者の方 地上権登記又は賃借権登記をしている方 などが該当します。
---	--------	---



意見書が提出されたら、区域指定できないの？

今後のまちづくりの参考にするために意見書の提出の機会を設けており、提出された意見は町内会に送付します。

もし、区域指定への反対意見が提出された場合においても、その内容を吟味し、地域コミュニティの維持に支障がないと本市と町内会の双方で判断される場合は、指定手続きを進めていくこともあります。

後のトラブルを避けるためにも、また、まちづくりをより良くするためにも、意見を聴く対象は住民だけにとられず、連絡がつく土地所有者などにも事前にできるだけ意見聴取することが望ましいです。



6 区域指定の告示

ホームページにも掲載します！

区域指定とまちづくり方針を告示し、広く周知します。



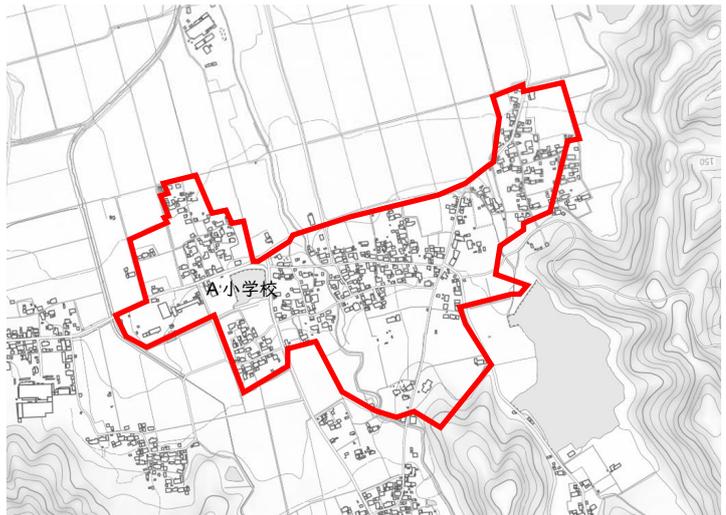
京都市告示〇×号

次の区域を京都市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例の規定により
都市計画法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域として指定します。

××年××月××日
京都市長

A町まちづくり方針

----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----
 ----- .. -----



指定区域※

- ※次の土地の区域は、指定区域としない。
- 1 条例第4条第2項第1号又は第2号のいずれにも該当しない土地の区域
 - 2 条例第5条第2項に規定する土地の区域

自然豊かなA町で子育てしよう！



より良いA町を次の世代に引き継いでいけるといいな！



賑やかなまちになるとよいの～

京都市は、市街化調整区域を「緑豊かなエリア」とし、既存集落の住環境・生活環境の充実、農林業や産業などの振興をもって、地域の生活・文化、コミュニティの維持・継承を図ります。



京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

発行：京都市都市計画局都市景観部開発指導課
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）222-3558 FAX（075）213-0156