市街化区域周辺の集落のための条例ができました。

条例による区域指定により，市街化調整区域でも一定の条件のもとで，
誰もが戸建て住宅の新築等をできるようになります。

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 制定の趣旨

本市の都市計画マスタープランでは，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ており，空き家の活用に係る基準の新設や地区計画運用基準の改正を行いました。

この度，**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，集落へ新たに移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号に基づく条例を制定しました。

条　例　の　区　域

【条例の区域】

市街化調整区域内の町等で，市街化区域から1kmの範囲内に位置し，おおむね50以上の建築物が連たんしているものであって，**本条例に基づく申出を行って指定を受けたもの**のうち，次のいずれかの土地

・線引き時点※で宅地であった土地
・線引きから令和４年３月３１日までに，建築物が適法に建てられた土地

※市街化調整区域に区分された時点（昭和４６年１２月２８日）

以下に示すものについては区域に含めることができません。

（災害の危険があるエリア）
・災害危険区域　・土砂災害警戒区域
・地すべり防止区域　・浸水被害防止区域
・急傾斜地崩壊危険区域　・浸水ハザードエリア

（保全すべきエリア）
・農振農用地区域　・歴史的風土特別保存地区
・自然環境保全地域　・保安林
・伝統的建造物群保存地区　・特別緑地保全地区

用　途　等

【用途】

・一戸建て住宅　・周辺住民が使用する店舗等を兼用する住宅

【建築行為に係る要件】

・敷地面積120㎡以上　・高さ10ｍ以下かつ軒高７ｍ以下

都市計画法第３４条第１１号って？

市街化調整区域では，開発行為等は，都市計画法第３４条第１号～１４号の行為に限定されています。このうち，第１１号は次のとおり定められています。

（都市計画法第３４条第１１号）
市街化区域に隣接し，又は近接し，かつ，自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち，災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い，都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で，予定建築物等の用途が，開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

つまり，市街化区域と生活圏を一体とする地域の集落のうち，条例で指定する区域内では，一定の開発行為等が許容されます。

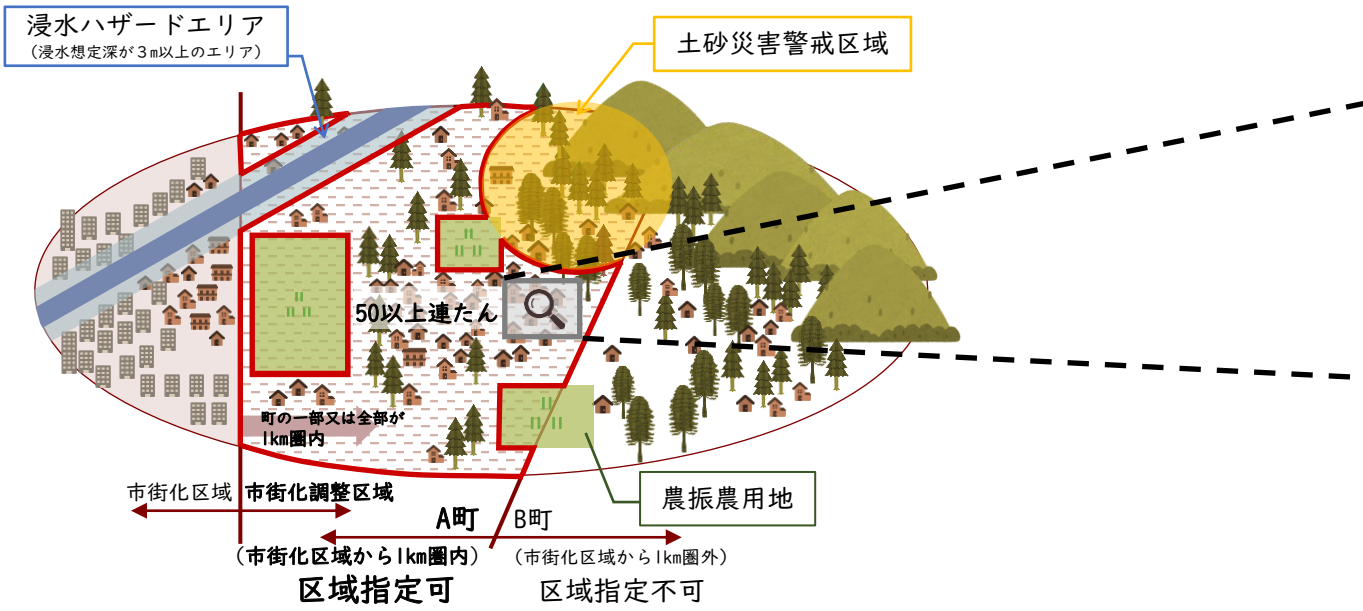
条例を適用できる町

どんな町が申出できるの？うちの土地は適用されるの？

市街化区域から1kmの範囲内に位置し，おおむね50以上の建築物が連たんする市街化調整区域の町が申出を行うことができます。

下図のような地域の場合，**A町が該当**します。

⇒　町の全域から災害の危険があるエリアや保全すべきエリア(1ページ参照)を除いた範囲内 赤線内 が適用され，対象となるのは既存の宅地です。



既存の宅地とは

(1)　線引き時点※1で宅地※2であった土地

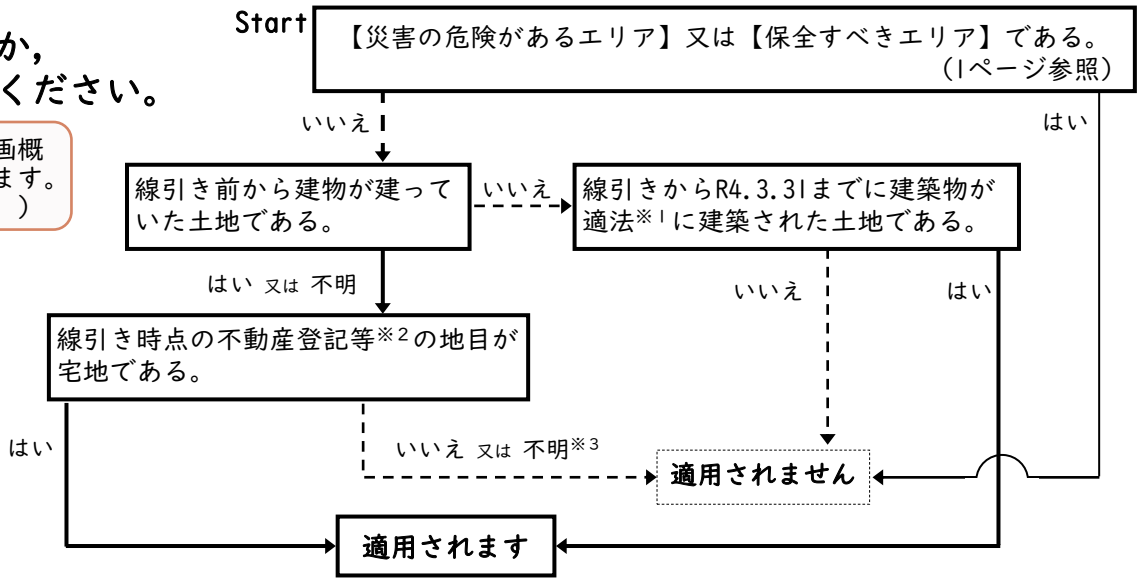
(2)　線引きから令和４年３月３１日までの間に適法に建築物が建築された土地

※１　市街化調整区域に区分された時点(昭和４６年１２月２８日)

※２　不動産登記の地目などの公的な書類で確認できるもの

適用される土地かどうか，右のフロー図を御確認ください。

許可の有無は建築時の建築計画概要書に記載がある場合があります。（建築審査課で閲覧できます。）



※１　建築物が適法に建築された土地であるかどうかは，許可の有無等によって判断します。

※２　これにより難い場合は，固定資産税課税台帳でも可

※３　公的な書類等により，線引き時点に宅地であったことが確認できる場合，適用される可能性があります。

指定区域内でできる開発行為等

指定されたら何が建てられるの？

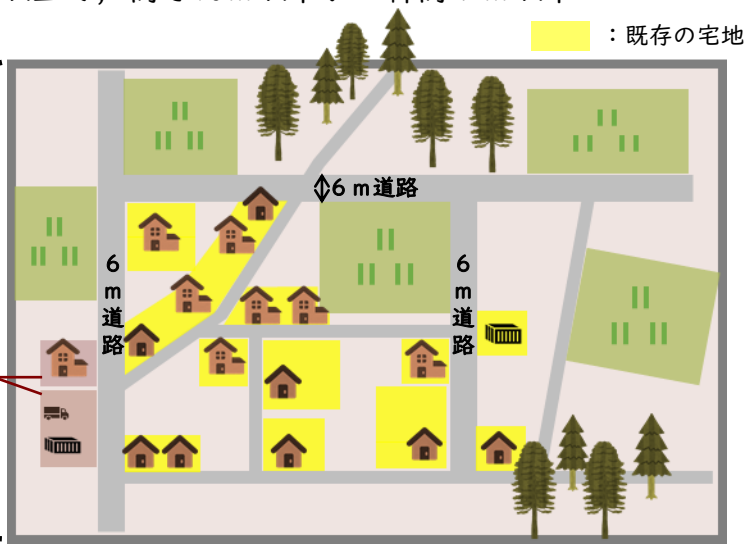
建てられるものは，次のとおりです。

【用途】　(1) 一戸建て住宅
(2) 周辺住民が使用する店舗等※を兼用する住宅

※都市計画法第34条第1号に規定する店舗等

【建築行為に係る要件】　敷地面積120㎡以上で，高さ10ｍ以下かつ軒高７ｍ以下

例えば，Ａ町のこの集落なら？

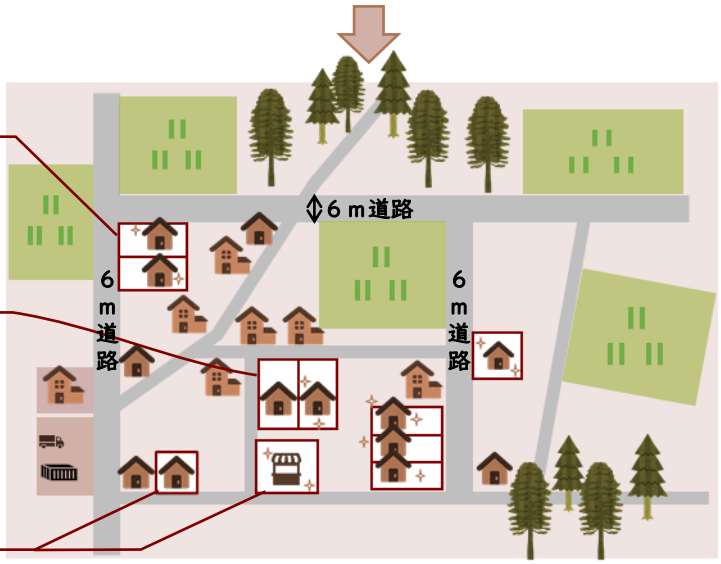


現に宅地でも，**違法に建築物が建築された土地は，適用されません。**

現に開発の基準を満たしており，十分な幅員（次ページ参照）のある道路沿道では，**分譲住宅**が建てられるようになります。

広い住宅の土地を分けて，**自己居住用住宅**が建てられるようになります。

農家用住宅を**賃貸住宅**としたり，周辺住民を対象とした**店舗等との兼用住宅**が建てられるようになります。



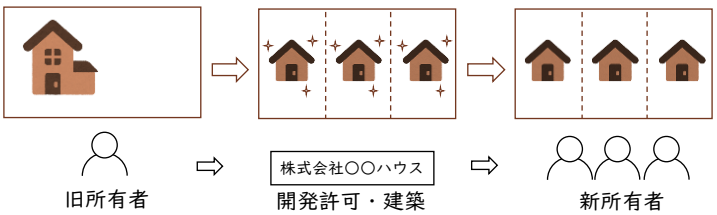
分譲住宅と自己居住用住宅の違い

都市計画法では，分譲住宅と自己居住用住宅で適用される基準が異なります。

分譲住宅

住宅メーカーなどが申請を行い，建築後，売り出す住宅

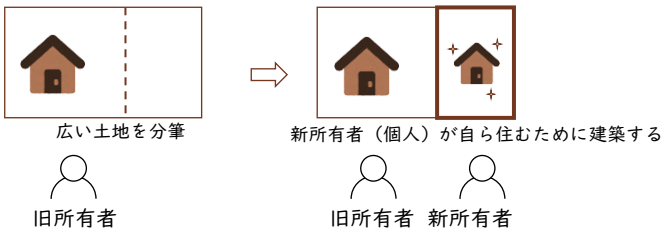
道路の基準が適用されます。（次ページ参照）



自己居住用住宅

申請者が自ら住むために建てる住宅

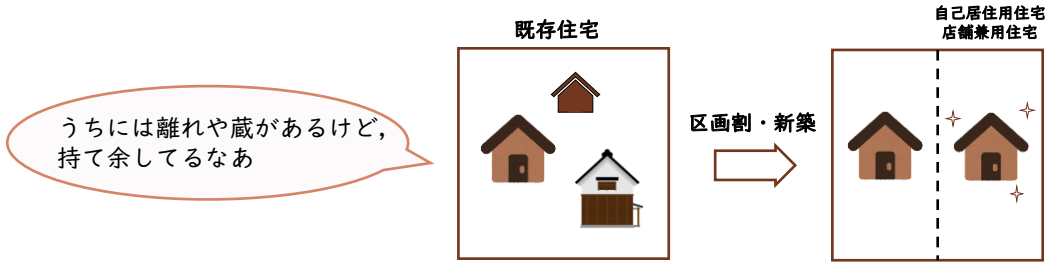
開発の基準が一部適用されないため，十分な幅員がない道路沿道でも自己居住用住宅は建てられる場合があります。



条例の指定区域内でできるようになること

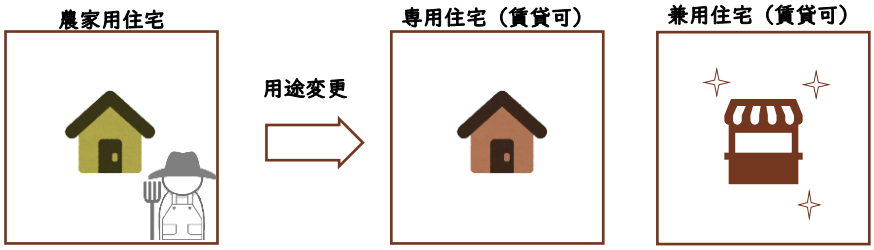
新築・改築

○既存の宅地の一部を活用して自己居住用住宅や店舗兼用住宅を建てる。



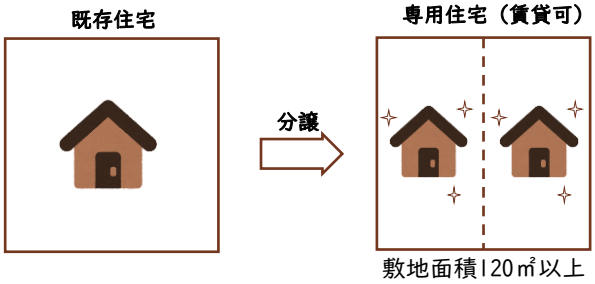
用途の変更

○農林漁業者用住宅などの自己居住用住宅を住宅や店舗兼用住宅にする。



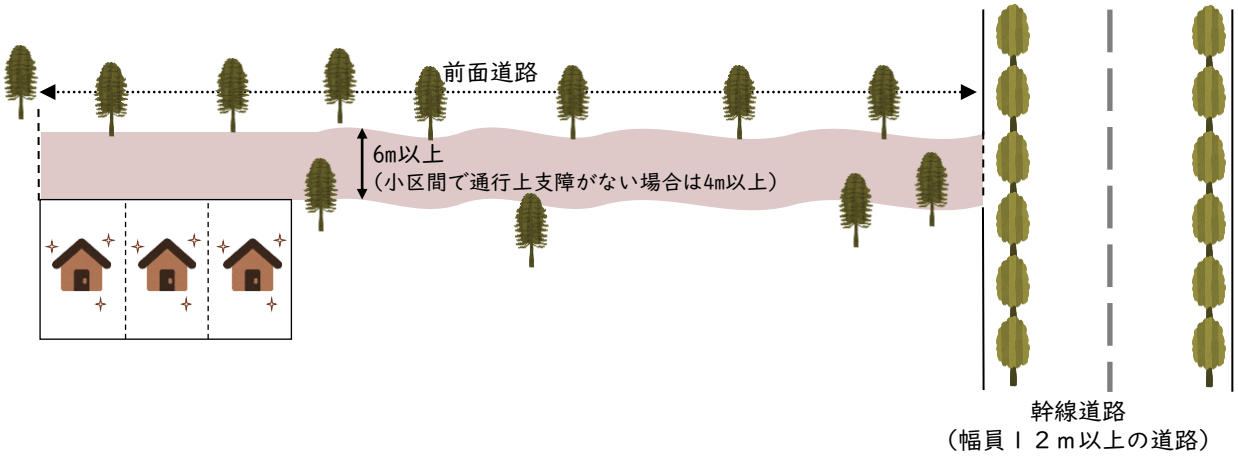
＋ **既に十分な幅員※のある道路沿道では**

○土地の区画を変更して分譲住宅にする。



※十分な幅員とは

分譲住宅等の開発は，原則として，下図のような道路幅員の基準を満たす必要があります。
小区間で通行上支障がない場合など，緩和基準が適用できる場合がありますので，
具体的な計画については別途窓口まで御相談ください。
なお，自己居住用住宅については，十分な幅員がない道路沿道でも建てられる場合があります。

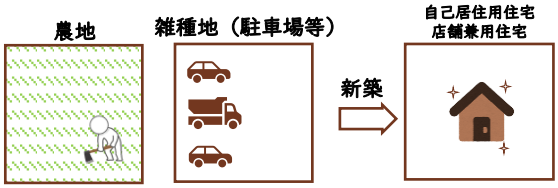


地区計画とどう違うの？

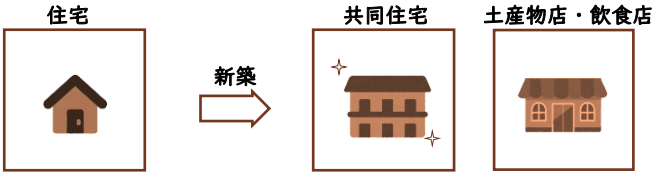
参考　地区計画で，更にできるようになること（例）

新築・改築・用途変更

○農地や雑種地を活用して自己居住用住宅や店舗兼用住宅を建てる。

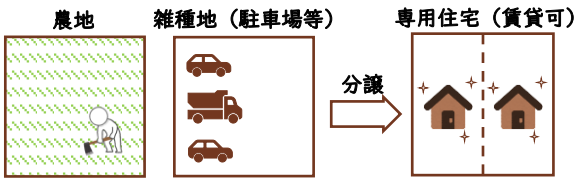


○既存の住宅を共同住宅や土産物店・飲食店にする。



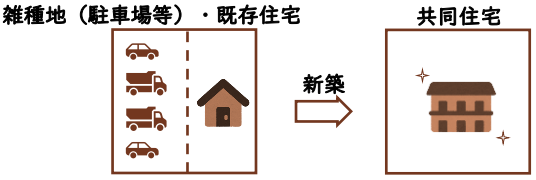
＋ **既に十分な幅員のある道路沿道では** 又は **地区施設に位置付け，整備した道路沿道では**

○農地や雑種地を分譲住宅にする。

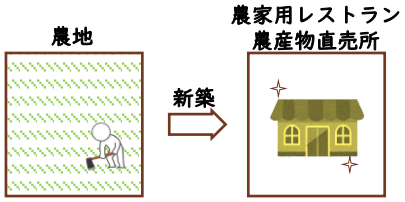


敷地面積150㎡以上
（地域事情に応じて120㎡以上）

○土地の範囲を変更して共同住宅を建てる。



○農地に農家用レストラン・農産物直売所を建てる。



地区計画のほうができることが幅広いな！でも町内にはいろんな考え方の人がいるし，皆で話し合おうか。

別途，建築基準法や風致地区条例等の他法令を満たす必要があります。

地区計画は自由度が高いのに対して，本条例は，新たに建てられる用途を住宅に限定しているので，地域の合意のスピードアップが図られるなどのメリットがあります。
本条例は，将来的に地区計画を目指すまちづくりのステップとしても活用できます。

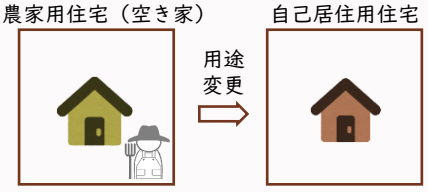
ちなみに・・・

令和２年７月に空き家の活用に係る基準を新設しました。

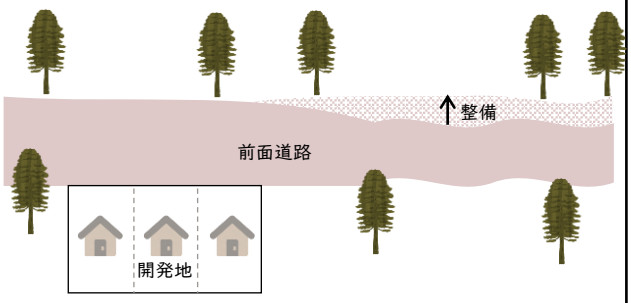
５０以上の建築物が連たんする集落で，自治組織が京都市の移住促進の制度を活用したことがある又は申請者が当該集落に１箇月以上居住若しくは１年以上就労したことがあるなど，一定の要件を満たす場合，開発審査会の議を経たうえで，空き家となっている農家用住宅を新しく移り住む方のための住宅に変更できます。

詳しくは，
「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」
をご覧ください。

京都市　開発許可制度の手引　検索



ほかにも，本条例と地区計画制度では，下記のような違いがあります。
本条例ではできない道路整備を，地区計画では行うことができます。
さらに，地域の中でルールを作ることもできます。

	本条例	地区計画　（地域コミュニティ維持継承型）
主な目的	既存集落の維持・定住人口の確保	移住・定住の促進や生活環境の充実 農林漁業や地域資源を活かした観光等の産業の振興
区域指定できる地域	市街化区域から1kmの範囲内に位置し， おおむね50以上の建築物が連たんする町	線引き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
区域の範囲・土地	町単位で，既存の宅地のみ	0.5ha以上のまとまりのある区域で， 農地（甲種農地や第一種農地を除く）や雑種地も可 ※当該区域内の既存宅地面積の1.5倍以内であること
除外するエリア	・農振農用地　・保安林 ・地すべり防止区域　・急傾斜地崩壊危険区域 **・土砂災害警戒区域　・浸水ハザードエリア** など 条例の区域には土砂災害警戒区域が入れられないから，うちの町にあるのかどうか，調べないといけないな…	・農振農用地　・保安林 ・地すべり防止区域　・急傾斜地崩壊危険区域 **・土砂災害特別警戒区域**　など 調べたうえで，皆で相談した方が良いよね。
立地可能な用途	・専用住宅 ・周辺住民が使用する店舗等を兼用する住宅	移住・定住の促進や生活環境の充実を図る施設：・専用住宅　・共同住宅 ・日用品店舗・飲食店 農林業の振興施設：・農産物直売所 ・農家レストラン ・体験施設 地域資源を活かした観光等の振興施設：・土産物店 ・飲食店 （古民家の活用等） など
独自のルール	作れません。	 この町独自のルールを作ってより良い町にしていきたい！ 基準の範囲内で， 地域で独自のルールを作ることができます。
ルールの適用対象	本条例に基づき住宅を建てる場合のみに， 最低敷地面積と高さの要件が適用されます。	全ての建築行為に作ったルールが適用されます。
用途		上記の用途の中から選択
意匠・形態		壁面後退，色彩の指定など
最低敷地面積	120㎡以上	150㎡以上（地域の状況によりやむを得ない場合，120㎡以上）
高さ	高さ10m以下かつ軒高7m以下	高さ10m以下かつ軒高7m以下
公共施設の整備	整備できません。 （現に十分な幅員のある道路沿道では開発行為ができます。）	 地区施設に位置付けたうえで，地域や事業者が主体となり，整備できます。 狭い道路を広げたい！
合意形成の範囲	町全域の住民 （区域から除外される方も含む）	 区域内の関係権利者 （土地や建物の所有者など）

区域指定の流れ

区域指定の手続きについて，詳しくは「区域指定マニュアル」を御覧ください。

まちの将来像を町内で検討

この町は，どういう良いところがあるやろか。
もっと良くしていきたいな。

区域指定の申出は町内会等で行います。
市街化調整区域でできることを増やすには，地区計画制度を活用するという手段もありますので，どちらを活用するか，検討します。（4～6ページ参照）

【本条例と地区町内で計画との比較】

本条例

移住・定住の促進
- 誰もが住める戸建て住宅が欲しい。
- 農業の新たな担い手が住める賃貸住宅が欲しい。
- 集落のための日用品店舗で良い。

地区計画

まちづくり・活性化
- 地域が協力して道路を広げたい。
- 戸建て住宅だけでなく，共同住宅も建てたい。
- 地域活性化のための地域農産物や観光資源を活かした飲食店や店舗等が欲しい。

遠くから人が集まるようなお店は要らないけど，新たに越してくる人が住めるような住宅が増えたらなぁ…

共同住宅やレストランも建てて，まちをもっと活性化したい！

今ある道は狭くて危ない。
災害のことも考えると，緊急車両も通れるように広くしたい！

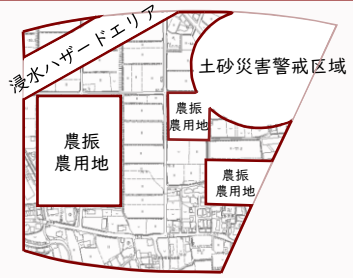
本条例

地区計画

申出する区域の調査 申出区域の決定

申出する区域について調査します。

【A町の申出区域】

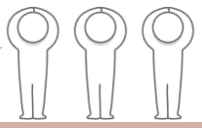


申出区域のうち，既存の宅地が指定されます。

区域に入るのは町内のこのあたりか！

区域指定を受けても，新たに制限が加わるわけじゃないんやね。

賛成！



まちづくり方針（素案）を作成

区域指定を受けようとする町単位でまちづくりの目標と住宅の開発を認める方針をまとめます。

（例）

A町まちづくり方針

A町は〇×山のふもとに位置し，田畑と趣のある古民家が多くあり，春には△△が採れ，ーーー‥
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。
ーーーーー‥ーー‥
ーーーーー‥ーー‥

A町ってこんなまちだよね！

こういうまちにしたい！

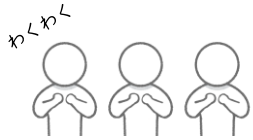
まちづくり方針（素案）と申出について，住民の意見聴取

まちづくり方針（素案）と申出を行うことについて，町内の住民の意見を聴き，適宜意見を反映させます。

京都市に申出

A町は良さそうなところだな。移住してもあたたかく迎えてくれそうだし！

区域指定されました！



新しい人が引っ越してくるのが楽しみ！

縦覧後，指定・告示

A町のまちづくりはつづく。

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

令和4年3月発行　京都市印刷物第033263号