

議第50号

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
制定について

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を次のように制定する。

令和4年2月17日提出

京 都 市 長 門 川 大 作

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

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（以下「法」という。）の規定に基づき、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している市街化調整区域における開発許可及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定め、もって当該区域における持続可能なまちづくりに資することを目的とする。

(用語)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(法第33条第4項の敷地面積の最低限度に関する制限)

第3条 市街化調整区域（次条第1項に規定する指定区域に限る。）における法第33条第4項に規定する条例で定める敷地面積の最低限度は、予定される建築物の用途が第9条に規定する一戸建ての住宅（別に定めるものを除く。）である場合に限り、120平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、町内会、自治会その他の町の住民が組織する団体

(以下「町内会等」という。)の申出により、市長が指定する区域とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれにも該当しない土地の区域は、指定区域としない。

- (1) 昭和46年12月28日において宅地であり、かつ、同日において建築物が存した土地及び同日において当該土地と一体的に利用されていた土地
- (2) 昭和46年12月28日からこの条例の施行の日の前日までの間に建築物が建築された土地（法及び法に基づく命令並びにこれらに基づく処分に違反して建築された建築物に係る土地を除く。）

(区域指定に係る町内会等の申出等)

第5条 前条第1項の申出に係る土地の区域（以下「申出区域」という。）

は、町内会等の主たる事務所が所在する町の全域とする。ただし、町の区域の一部又は2以上の町の区域を活動範囲とする町内会等が申出を行う場合であって市長が適当と認めるときは、その活動区域の全域をもって申出区域とすることができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる土地の区域は、申出区域とすることができない。

- (1) 地区計画が定められた区域
- (2) 文化財保護法第142条に規定する伝統的建造物群保存地区
- (3) 森林法第25条第1項又は第25条の2の規定により指定された保安林
- (4) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区
- (5) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (6) 自然環境保全法第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25条第1項に規定する特別地区
- (7) 都市緑地法第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区
- (8) 京都府環境を守り育てる条例第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

(9) 災害の発生のおそれのある区域として別に定める土地の区域

- 3 町内会等は、前条第1項の申出を行おうとするときは、あらかじめ、町（第1項ただし書の場合にあっては、町内会等の活動区域。以下この項及び第5項並びに第7条第3項において同じ。）の住民の意見を聴いてまちづくり方針（町におけるまちづくりの目標及び土地利用に関する方針（当該申出に係る方針を含む。）をいう。以下同じ。）を定めなければならない。
- 4 市長は、前条第1項の申出があったときは、速やかに、その旨その他別に定める事項を公告し、申出区域を表示する図面及びまちづくり方針を当該公告の日から2週間縦覧に供しなければならない。
- 5 前項の規定による公告があったときは、指定区域の指定及びまちづくり方針について意見を有する住民その他利害関係人（町内の土地について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を有する者をいう。）は、同項の縦覧期間の満了の日までに、市長に意見書を提出することができる。
- 6 市長は、前項の規定による意見書の提出があったときは、第4項の期間を経過した後速やかに、当該意見書の写しを申出に係る町内会等に送付するものとする。

(指定区域の指定)

第6条 市長は、第4条第1項の申出が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、申出区域を指定区域として指定することができる。

(1) 申出区域が次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 申出区域が存する町の区域（区域の一部を含む。）が市街化区域から1キロメートルの範囲内にあること。

イ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること。

ウ おおむね50以上の建築物（市街化区域内及び前条第2項の規定に基

づき申出区域から除かれた土地の区域内に存するものを含む。) が連
たんしていること。

エ 前条第2項各号に掲げる土地の区域を含まないこと。

(2) まちづくり方針が本市の都市計画に関する基本的な方針に反しないこ
と。

2 市長は、申出区域を指定区域として指定したときは、その旨を告示し、
京都市開発審査会に報告するとともに、指定区域を表示した図書をその事
務所に備えて、一般の縦覧に供しなければならない。

3 市長は、申出区域を指定区域として指定しなかったときは、申出をした
町内会等に対し、その旨及びその理由を書面により通知しなければならない。

(指定区域の追加)

第7条 町内会等は、第5条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土
地の区域が同項各号に掲げる土地の区域に該当しないこととなったときは、
市長に対し、当該除かれた土地の区域を追加して指定区域に指定するよう
申し出ることができる。

2 前2条(第5条第3項を除く。)の規定は、前項の申出について準用す
る。この場合において、前条第1項第1号ウ中「市街化区域内及び前条
第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の区域内」とあるのは、
「市街化区域内、前条第2項の規定に基づき申出区域から除かれた土地の
区域内及び指定区域内」と読み替えるものとする。

3 町内会等は、第1項の申出を行おうとするときは、あらかじめ、町の住
民の意見を聴かななければならない。

(指定の解除)

第8条 町内会等は、市長に対し、指定区域の指定の解除に係る申出をする
ことができる。

2 第5条(第4項から第6項までに限る。)、第6条第3項及び前条第3項

の規定は、前項の申出について準用する。

3 市長は、指定区域の全部又は一部が第5条第2項各号に掲げる土地の区域に該当することとなったときは、当該区域に係る指定区域の指定を解除するものとする。

4 市長は、第1項又は前項の規定により指定区域の指定を解除したときは、その旨を告示し、京都市開発審査会に報告しなければならない。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第9条 法第34条第11号の規定により条例で定める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予定建築物等の用途は、一戸建ての住宅（同条第1号に規定する用途を兼ねるものを含み、自己の居住の用に供しない住宅であって、適正な配置及び規模の公共施設を備えない土地として別に定める土地に建築されるものを除く。）以外の用途とする。

(委任)

第10条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

提案理由

市街化調整区域における開発許可及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定める必要があるので提案する。