

(仮称)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の制定について、 (都市計画法第34条第11号に基づく条例)

市民の皆様からのご意見を募集します。 意見募集の趣旨

都市計画法では、都市周辺において宅地が無秩序に拡散することを防止し、道路などの必要な都市基盤を計画的に整備するため、市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分する制度が設けられ、良好な都市環境の形成が図られてきました。

一方、近年の人口減少と少子高齢化に伴い、市街化調整区域では、農林業の後継者不足や地域の文化・コミュニティの維持が困難になるなどの課題が生じています。

本市では、「京都市持続可能な都市構築プラン」を策定し、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^{※1}や地区計画運用基準の改正^{※2}を行ったところです。

※1 5ページ下部参照
※2 5ページ上部参照

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(2ページ参照)に基づく条例案を作成しましたので、市民の皆様からのご意見を募集します。

条例による区域指定により、市街化調整区域で原則建てられなかった
戸建て住宅の新築等が新たに可能となります。

条例の区域

【条例を適用できる区域】

- 市街化区域からおおむね1kmの範囲内に位置し、50以上の建築物が連たんする市街化調整区域の町で、本条例に基づく申出を行って指定を受けた区域

※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
- ・浸水ハザードエリア
- ・急傾斜地崩壊危険区域

(保全すべきエリア)

- ・農振農用地区域
- ・自然環境保全地域
- ・伝統的建造物群保存地区
- ・歴史的風土特別保存地区
- ・保安林
- ・特別緑地保全地区

用途等

【建築できる土地】

- ・線引き時点[※]で宅地であった土地
- ・線引きから条例公布日までに、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)

【用途】

- ・戸建て住宅
- ・住宅と周辺住民が使用する店舗等を併用する建築物

【建築行為に係る要件】

- ・敷地面積120㎡以上
- ・高さ10m以下(地上2階以下)

都市計画法第34条第11号とは



そもそも、どういう条例？



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号の行為に制限されています。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。

条例を適用できる区域



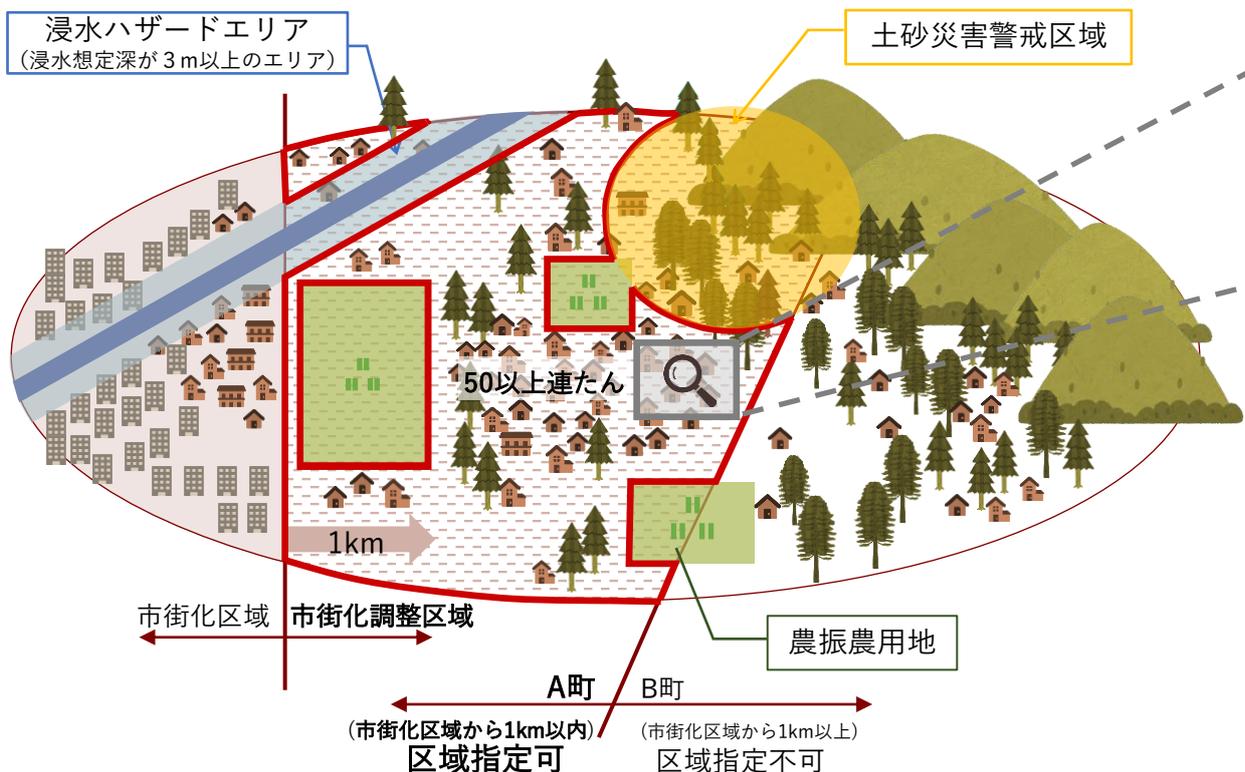
どんな町に適用できるの？



市街化区域からおおむね1kmの範囲内に位置し、50以上の建築物が連たんする市街化調整区域の町で、本条例に基づく申出を行って指定を受けた区域です。

下図のような地域の場合、A町が該当します。

⇒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、赤線で囲われた区域が指定されます。



指定区域内でできる開発行為等



条例の指定区域ならどこでも開発できるの？何が建てられるの？



本条例に基づいた開発行為等ができる土地は、次のいずれかです。

- (1) 線引き※時点で宅地であった土地
- (2) 線引きから条例公布日までに、建築物が適法に建てられた土地

※線引き：市街化区域と市街化調整区域を区分することで、本市では、昭和46年12月28日に行いました。



建てられるものは、次のとおりです。

【用途】

- (1) 戸建て住宅（例:分譲住宅や自己居住用住宅※）
- (2) 住宅と周辺住民が使用する店舗等を併用する建築物

※分譲住宅：住宅メーカーなどが建てた後、売り出す住宅
自己居住用住宅：個人が自ら住むために建てる住宅

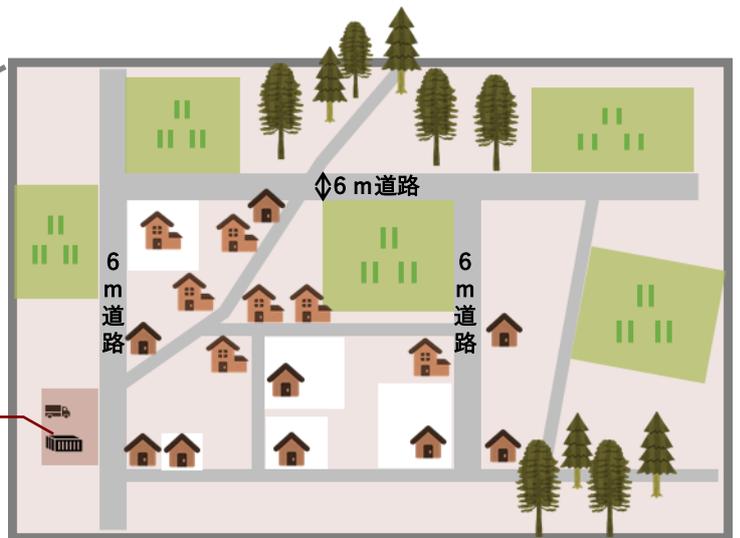
【建築行為に係る要件】

敷地面積120㎡以上で、高さ10m以下（地上2階以下）

例えば、A町のこの集落なら？



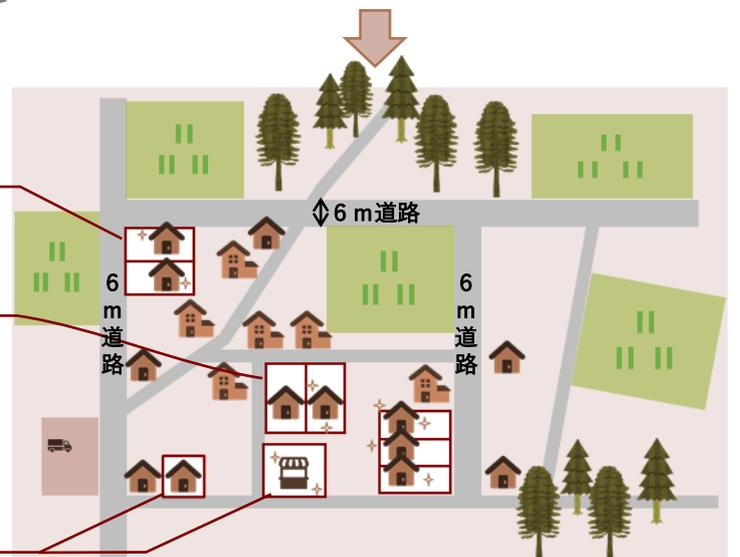
指定された区域内でも、違反建築物の土地は、条例に基づく開発行為等ができない場合があります。



開発の基準を満たしており、幅員12m以上の道路へ繋がる十分な幅員の道路に接している土地では、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。
※都市計画法第34条第1号に規定する店舗等



農業に従事するなどの資格を問わず、誰もが住むことのできる居住環境の形成が図られます。

区域指定の流れ

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。

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あ…

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

区域指定の申出は町の自治組織で行います。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、町内で検討します。

【本条例と地区計画との比較】

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が良い。

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。

まちづくり方針の作成

A町ってこんなまちだよな！

こういうまちにしたい！

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○×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、―――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。
―――
―――

申出する区域の調査 申出区域の決定

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！

申出する区域について分かりやすく図化します。

【A町の申出区域】



【A町の各土地の地目】



まちづくり方針と申出区域について、町内で合意

決定したまちづくり方針と申出区域について、町内の住民や土地の所有者などの関係者で合意形成を図ります。

京都市に申出

A町は良さそうところだな。移住してもあたたかく迎えてくれそうだし！

A町まちづくり方針

区域指定されました！

縦覧後、指定・告示

新しい人が引っ越してくるのが楽しみ！

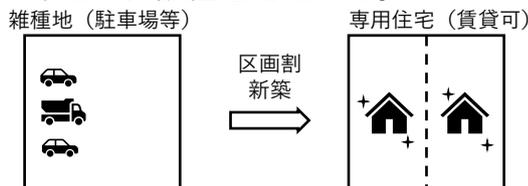


地区計画とどう違うの？

地区計画制度では、本条例でできることに加え、例えば以下のようなことができます。さらに、地域の中でルールを作り、制限を加えることもできます。



○駐車場に分譲住宅を建てる。



○共同住宅を建てる。



○住宅や駐車場を飲食店や物販店にする。



○農地に農家レストランや農産物直売所を建てる。



などなど

※ 開発に当たっては、用途や規模に応じて道路幅員等の基準を満たす必要があります。

今年5月に京都市市街化調整区域における地区計画運用基準を改正しており、既存集落における建物用途の拡充を行い、更に使いやすい制度になりました。

京都市 地区計画運用基準

検索

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、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。

なお、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・・・

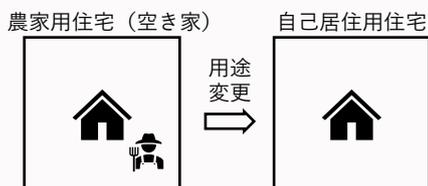
令和2年7月に空き家の活用に係る基準を新設しました。

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。

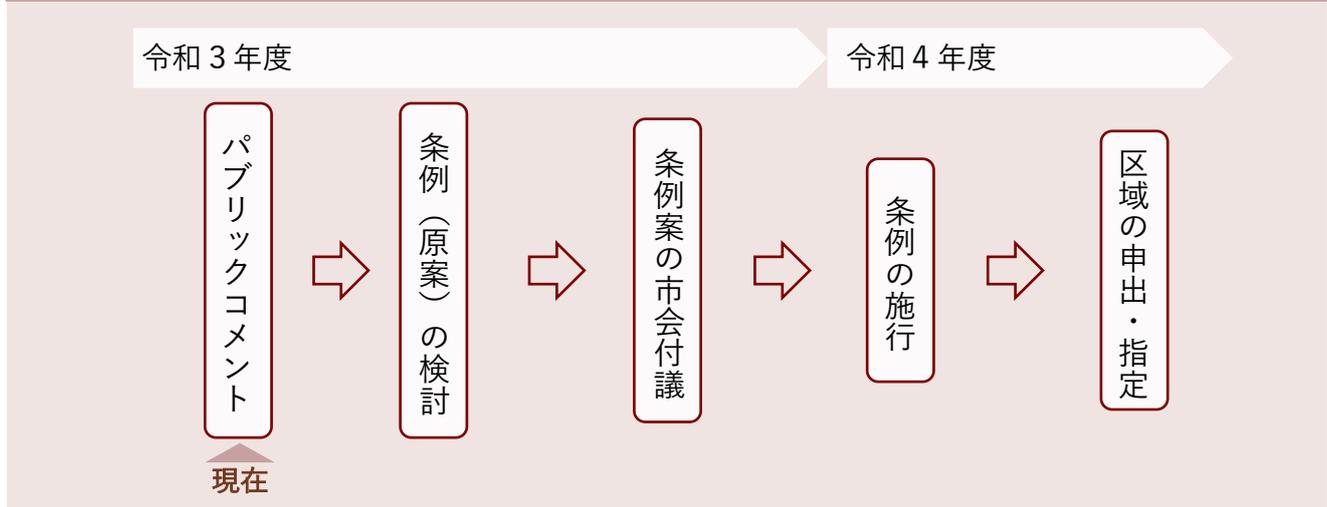
詳しくは、「都市計画法に基づく開発許可制度の手引」をご覧ください。

京都市 開発許可制度の手引き

検索



今後の予定



ご意見の募集期間

令和3年8月18日(水)～令和3年9月17日(金) 【必着】

ご意見の応募方法

次のいずれかの方法によりご提出ください。

(7ページの意見募集用紙をご利用ください。なお、他の用紙でも結構です。)

① 意見応募フォームの場合 (右の二次元コードをご利用ください。)

https://sc.city.kyoto.lg.jp/multiform/multiform.php?form_id=4757

② 電子メールの場合 kaishi@city.kyoto.lg.jp

③ FAXの場合 075-213-0156

④ 郵送の場合 下記の提出先にお送りください。

⑤ 持参の場合

平日の午前8時45分から午後5時30分までの間に下記の提出先にご持参願います。

※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、できる限り①～④の方法をご利用ください。



ご意見の取扱い

いただきましたご意見は、意見募集の終了後に、ご意見の概要を取りまとめ、ホームページで公表します。

意見募集で収集した個人情報につきましては、「京都市個人情報保護条例」に基づき適切に取り扱い、他の目的に利用することは一切ありません。

また、ご意見に対する個別の回答はいたしませんので、ご了承願います。

提出先(お問合せ先)

京都市都市計画局都市景観部開発指導課

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

TEL: (075) 222-3558 FAX: (075) 213-0156

(仮称)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の制定に関するご意見

※ F A X 等でご提出いただく場合は、この用紙をお使いください。

F A X 番号：075-213-0156

(ご意見記入欄) 意見募集期間：令和3年8月18日(水)～令和3年9月17日(金) 【必着】

Large empty area with horizontal dotted lines for writing opinions.

※ご意見をまとめる際に参考にします。差し支えない範囲でご記入(○印)ください。

【年 齢】 1 20歳未満 2 20代 3 30代 4 40代
5 50代 6 60代 7 70歳以上

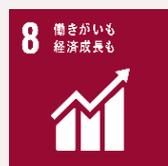
【お住まい等】 1 京都市在住 (市街化区域・市街化調整区域・都市計画区域外 に在住)
2 京都市内に通勤・通学(市外在住) _____市に在住
3 その他

皆様からのたくさんのご意見をお待ちしています。





京都市は、市街化調整区域を「緑豊かなエリア」とし、
農林業や産業等の振興により、
地域の生活・文化等を維持・継承することを目指しています。



京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

この印刷物が不要になれば
「雑がみ」として古紙回収などへ！



発行：京都市都市計画局都市景観部開発指導課
令和3年8月発行 京都市印刷物第XXXXX号