



-都市計画法に基づく開発許可制度-

# 既存集落まちづくり 区域指定制度



都市近郊にありながら

豊かな自然環境と地域資源に恵まれた集落の

～地域活力や地域コミュニティの維持・活性化を目指して～



令和元年 1 2 月

亀岡市都市計画課

## ■ 制度概要

市街化調整区域内の既存集落では、市街化区域の市街地に比べて人口減少や少子高齢化が進行しており、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退が懸念されています。

そのため、既存集落における地域活力や地域コミュニティの維持・活性化を図るため、市長が区域と予定建築物の用途を指定して、指定区域内で自己用住宅等の指定用途の建築物の立地（開発・建築許可）を可能とする制度※が「既存集落まちづくり区域指定制度」です。

※本制度は、都市計画法第34条第12号の規定に基づく開発許可制度（市街化調整区域での開発許可の立地基準の一つ）で、亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に基づく「市街化調整区域の既存集落の区域指定」制度です。

～ 地域でこんな声が聞こえたことはありませんか？ ～



※この制度は、こうした課題に対する地域のまちづくりを支援する手段の一つです。

## ■ 制度活用にあたっての基本的事項

### ＜対象地域＞

- 本制度は、亀岡市域の市街化調整区域に存する既存集落を対象としたものです。
- 市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域で、農林業を振興し、緑豊かな自然環境を育成・保全すべき区域です。そのため、無秩序な市街地の拡大を防ぎ、豊かな自然環境や営農環境を保全するため、開発行為や建築行為が一定規制されている地域です。
- 既存集落とは、市街化区域と市街化調整区域との区分（線引き）が行われた昭和46年12月28日以前から存在している集落です。

市街化区域と市街化調整区域との区分状況  
(亀岡市)



### ＜基本方針＞

- 線引き制度の趣旨を逸脱しないこと（あくまで市街化を抑制すべき区域であること、積極的な公共施設整備や住宅地開発を促進するためのものではないこと など）
- 集落の地域活力や地域コミュニティの維持・活性化を目的としたものであること
- 地域の合意形成がなされたものであること

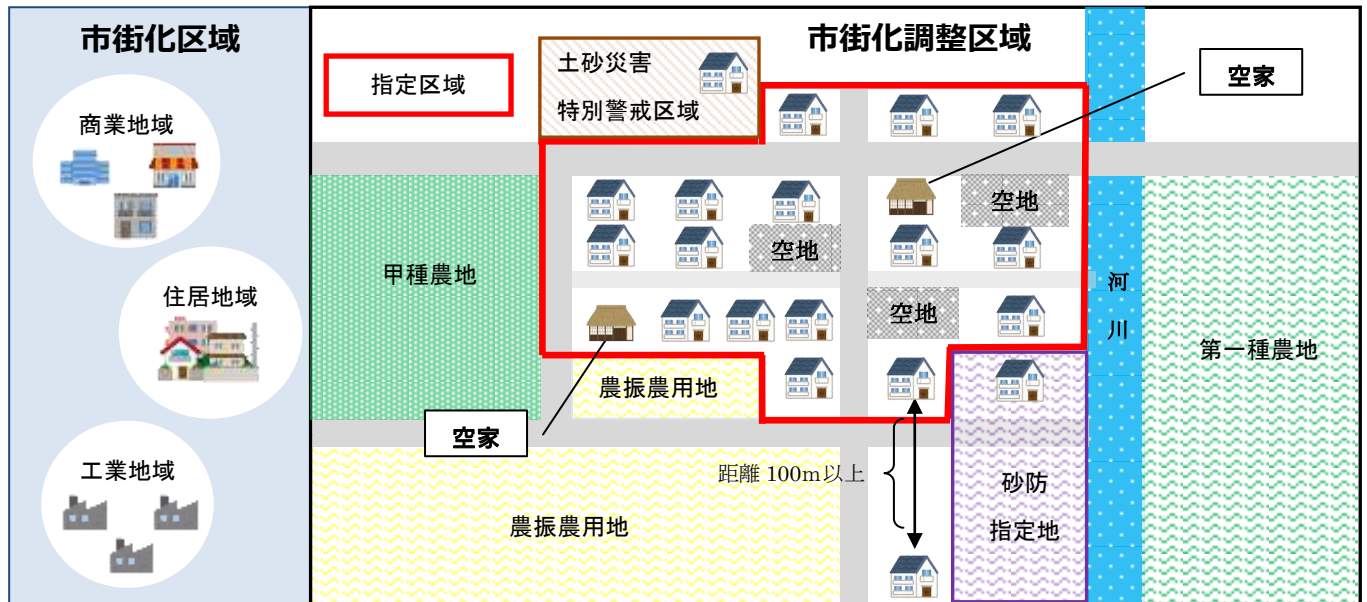


## ■市街化調整区域における既存集落の指定区域の概念図

### <指定区域の要件>

- 人口減少等により地域コミュニティの維持が困難な区域であること
- 敷地間隔が100m以内にある概ね50以上の建築物が連たんする区域であること
- 道路、上下水等の公共施設が概ね整備されている区域であること
- 災害の発生の恐れのある区域や農用地等として保全すべき土地の区域を含まないこと

※指定区域の境界は、原則として道路・河川等の地形地物界で設定します。



## ■指定区域内（指定既存集落区域内）で許容される建築行為のイメージ

地域の皆さまとともに検討して指定をした予定建築物の用途（市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難なもの等に限る）に供する建築物の立地（開発、建築許可）が可能となります。例）自己用住宅、兼用住宅、小規模店舗など

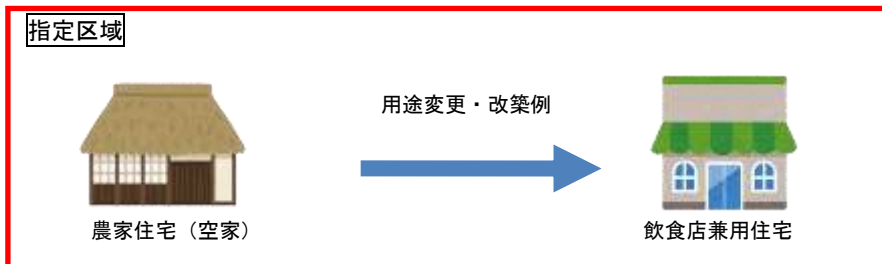
※指定する予定建築物の用途は、指定区域毎に異なりますので注意して下さい。

指定区域内であれば、許可を得て、空地等に誰でも自己用住宅等の指定用途の建築物を建築できます。



※指定区域外では、農家住宅等、一定の条件を満たす場合でなければ自己用住宅を建築することはできません。

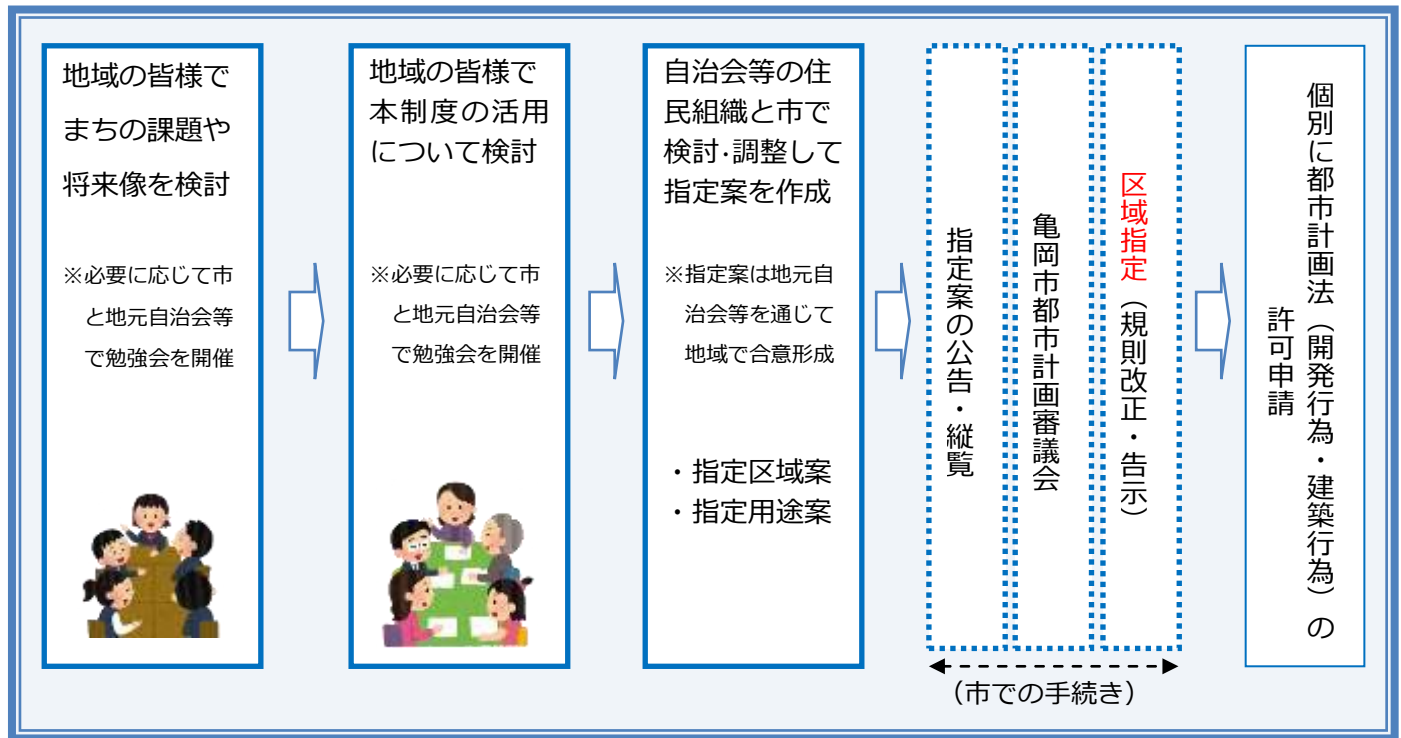
指定区域内であれば、許可を得て、空家を誰でも店舗兼用住宅等の指定用途の建築物として活用できます。



※指定区域外では、線引き前宅地等、一定の条件を満たす場合でなければ店舗兼用住宅へ用途変更することはできません。

## ■市街化調整区域における既存集落の区域指定の手続き

本制度は、以下のように地元自治会等の住民組織との合意形成を経て指定手続きを行います。  
※定住促進等に積極的に取り組まれている地域から順次、指定に向けた取り組みを進めています。



## ■指定状況

- 最新の指定状況（地区名、指定区域の概ねの範囲、指定する予定建築物の用途(許容用途)）は、下記の亀岡市都市計画課ホームページで確認できます。



検索

【 <http://www.city.kameoka.kyoto.jp/sangyo/kenchiku/kaihatsu/index.html> 】

- なお、指定区域、許容用途の詳細は、都市計画課の窓口に備え置きの「縦覧図書」でご確認下さい。

## ■注意事項

- 市街化調整区域では、建物の新築や改築、用途の変更、敷地範囲の変更に制限があるため、本制度を活用して建築物の新築等をする場合も、原則、都市計画法に基づく許可が必要です。
- 本制度を活用して開発行為や建築行為を行おうとする場合も、別途、計画内容に応じた接道要件等の許可基準（技術基準）を満たす必要があるため、指定区域内であればどこでも指定した予定建築物の用途の開発行為や建築行為が行えるわけではありません。
- 建築物の建築をしようとする場合は、別途、建築基準法の建築確認が原則必要となるほか、計画地や計画内容によっては、他法令上の制約や許認可等の手続きを要する場合があります。
- 必要な手続きは案件により異なりますので、具体の計画は亀岡市都市計画課へご相談下さい。

## ■よくあるご質問

### Q 1 将来的に指定区域の範囲を変更することは可能か。それはどのような場合が想定されるか。

所定の手続きを経た上で区域の範囲を変更することは可能ですが、将来にわたって定期的に見直しを行っていくことは考えておりません。

想定される指定区域の範囲の変更としては、例えば、①当初に区域を指定した際に指定区域内に穴抜き状で存在することとなった農用地区域について、農地法上の指定が解除されるに至った場合に当該土地を指定区域に編入する場合、②指定区域の境界としていた道路等の地形地物の位置や形状が変更された場合にそれに伴って指定区域の境界の変更を行う場合等が想定されます。

### Q 2 農地法上の農用地区域の指定が解除されれば、指定区域に編入できますか。

農地法上の農用地区域の指定が解除された場合でも、指定要件を満たす場合でなければ指定区域に編入することはできません。想定される指定区域の範囲の変更は Q 1 のとおりです。

### Q 3 指定区域内で許容する予定建築物の用途（指定用途）はどのような基準や考え方で指定されるのでしょうか。

指定用途は、都市計画法で「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」と規定されています。また、本制度の目的に即したものである必要があります。

従って、一般的には自己用住宅や小規模店舗等が想定されますが、各地域の特徴やご意向をもとに、各自治会等の住民組織と本市で検討調整の上、所定の手続きを経て指定します。

### Q 4 指定用途の建築物であれば指定区域内のどこでも建築できるようになるのでしょうか。

本制度は、市街化調整区域であっても、指定区域内に限って例外的に開発や建築許可ができる建築物の用途（開発許可の立地基準）を定めたものにすぎません。従って、指定区域内であっても、個々の計画内容によっては、別途、敷地が接する前面道路等の基準（開発許可の技術基準）を満たす必要があります。また、建築基準法や農地法等の他法令上の制約がある場合がありますので、指定区域内であればどこでも自由に建築ができるようになるわけではありません。

### Q 5 開発区域や建築物の敷地が指定区域の内外にまたがる場合はどうなるのでしょうか。

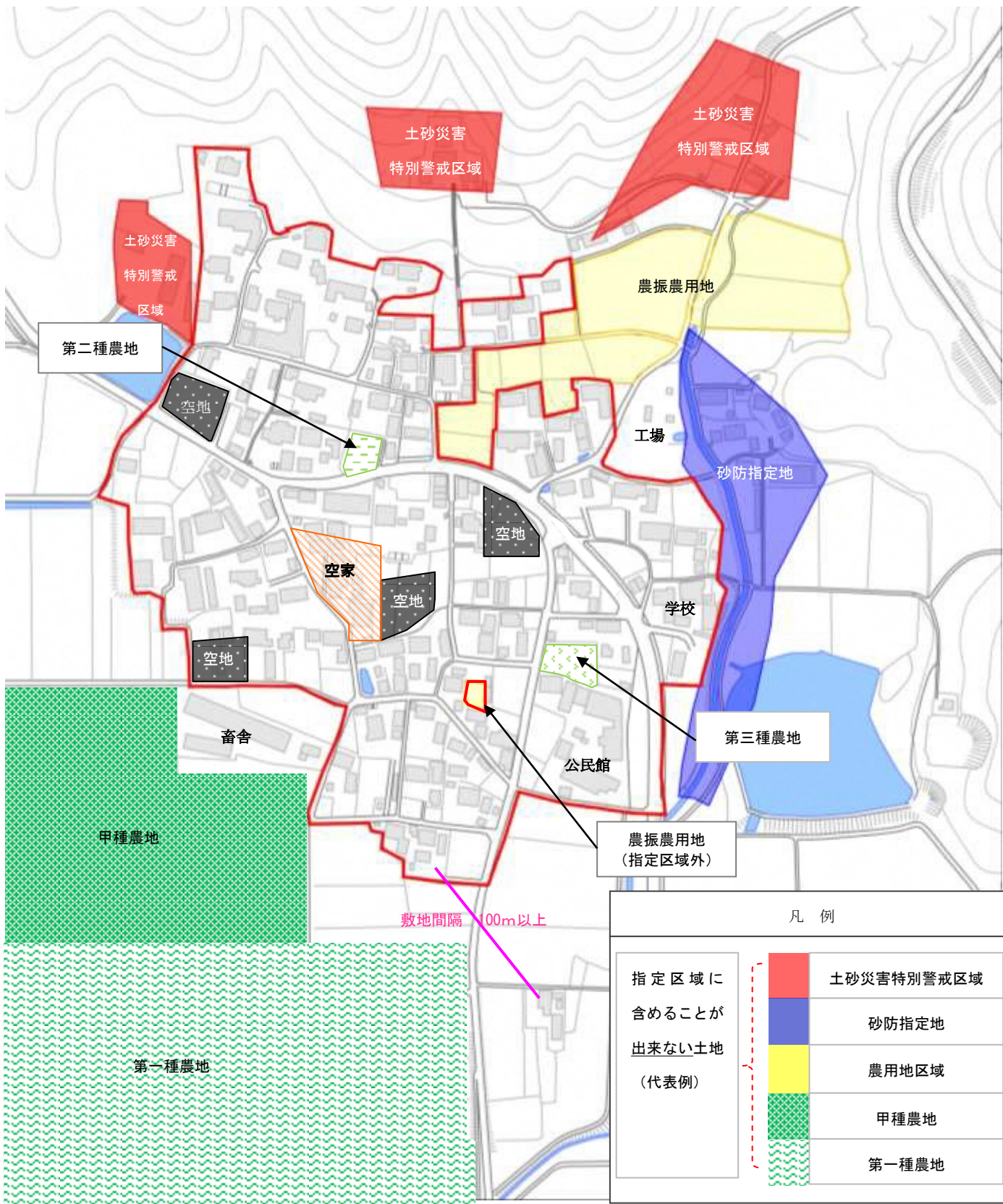
本制度を活用して開発許可や建築許可を得ようとされる場合は、開発区域や建築物の敷地の全部が指定区域内に収まっている必要があります。

### Q 6 指定区域に含まれることとなった農地ではこれまでどおり耕作を継続してもよいのか。

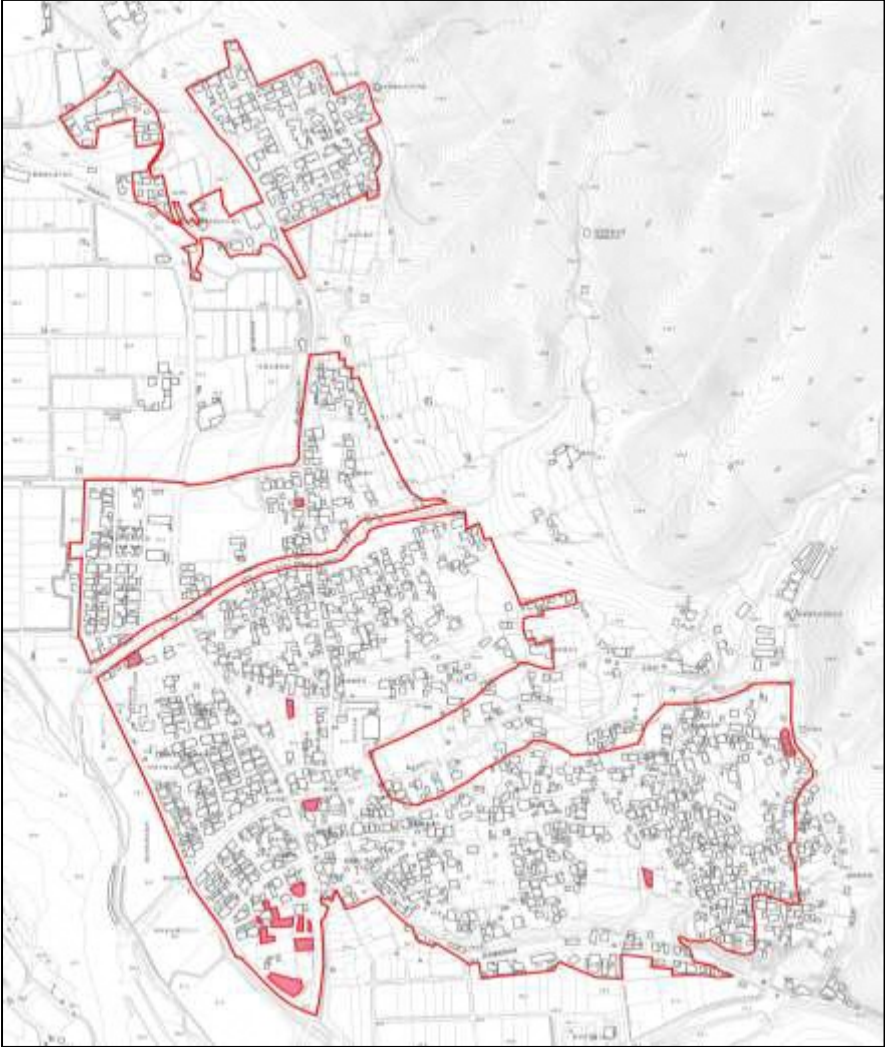
支障ありません。本制度は、市街化調整区域であっても、指定区域内に限って開発許可や建築許可をすることができる建築物の用途（開発許可の立地基準）を定めたものにすぎませんので、個々の土地に対して新たな義務が発生したり、個々の土地の利用方法の変更を促すものではありません。



## ■既存集落の指定区域のイメージ図（参考）

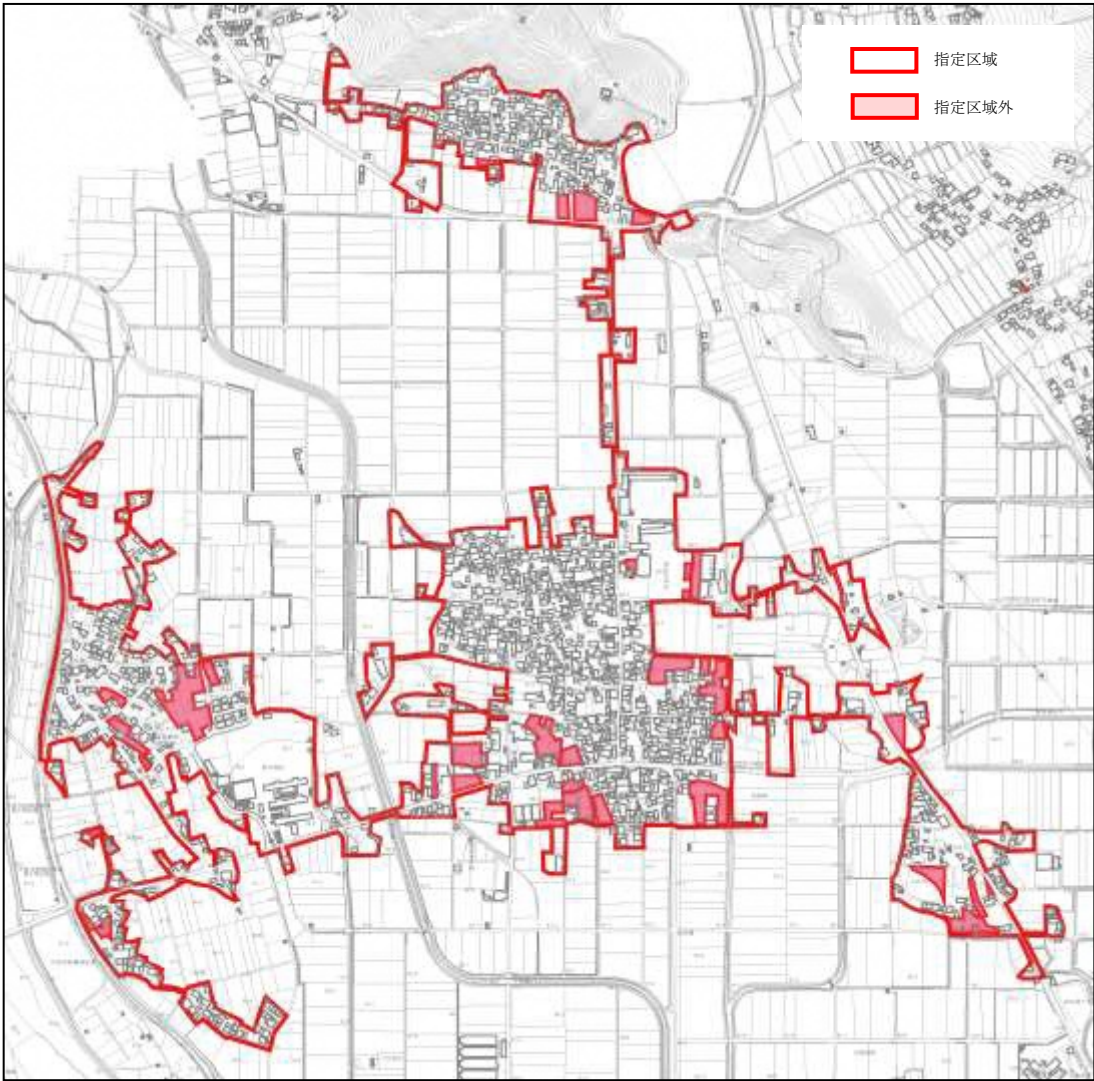


# ■既存集落まちづくり区域指定制度の指定区域

|                                                               |                                                                                                                         |                              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 指定区域の名称                                                       | 保津地区                                                                                                                    |                              |
| 指定年月日                                                         | 平成30年4月1日                                                                                                               |                              |
| 指定区域の土地の位置及び土地の区域                                             | <div><div>指定区域<br/>指定区域外</div></div> |                              |
| 許容する建築物の用途<br><br>※用途の詳細は、亀岡市都市計画法に基づく開発許可等に関する条例施行規則をご覧ください。 | 自己用住宅、自己用兼用住宅                                                                                                           | 敷地面積150㎡以上（新築の場合）            |
|                                                               | 非自己用住宅、非自己用兼用住宅<br>（都市計画法第29条に基づく開発行為に限る）                                                                               | 敷地面積300㎡以上                   |
|                                                               | 店舗、飲食店                                                                                                                  | 延床面積150㎡以下、2階以下              |
|                                                               | 農産物直売所、農家レストラン                                                                                                          | 延床面積500㎡以下、2階以下              |
|                                                               | アトリエ、事務所                                                                                                                | 延床面積50㎡以下<br>（用途変更の場合150㎡以下） |
|                                                               | 診療所                                                                                                                     |                              |
|                                                               | 簡易宿所（用途変更に限る）                                                                                                           |                              |

|         |                  |
|---------|------------------|
| 指定区域の名称 | 馬路地区             |
| 指定年月日   | 平成 3 1 年 4 月 1 日 |

指定区域の土地の位置及び土地の区域

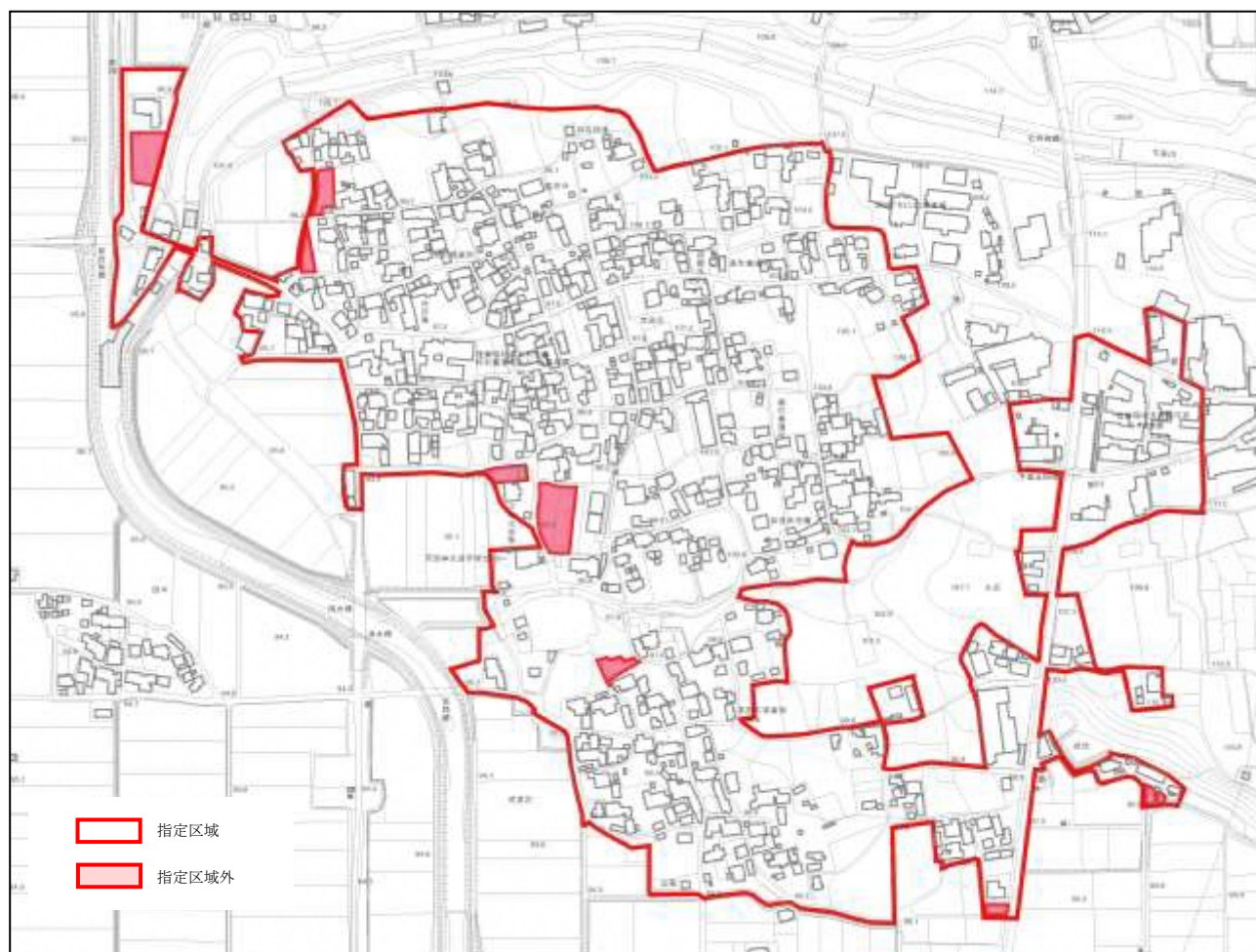


|                                                                                   |                                              |                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 許容する建築物<br>の用途<br><br>※用途の詳細は、亀岡<br>市都市計画法に基づく<br>開発許可等に関する<br>条例施行規則をご覧<br>ください。 | 自己用住宅、自己用兼用住宅                                | 敷地面積 1 5 0 m <sup>2</sup> 以上（新築の場合）                             |
|                                                                                   | 非自己用住宅、非自己用兼用住宅<br>（都市計画法第 2 9 条に基づく開発行為に限る） | 敷地面積 3 0 0 m <sup>2</sup> 以上                                    |
|                                                                                   | 店舗、飲食店                                       | 延床面積 1 5 0 m <sup>2</sup> 以下、2 階以下                              |
|                                                                                   | 農産物直売所、農家レストラン                               | 延床面積 5 0 0 m <sup>2</sup> 以下、2 階以下                              |
|                                                                                   | アトリエ、事務所                                     | 延床面積 5 0 m <sup>2</sup> 以下<br>（用途変更の場合 1 5 0 m <sup>2</sup> 以下） |
|                                                                                   | 診療所                                          |                                                                 |
|                                                                                   | 簡易宿所（用途変更に限る）                                |                                                                 |



|         |           |
|---------|-----------|
| 指定区域の名称 | 河原林町河原尻地区 |
| 指定年月日   | 平成31年4月1日 |

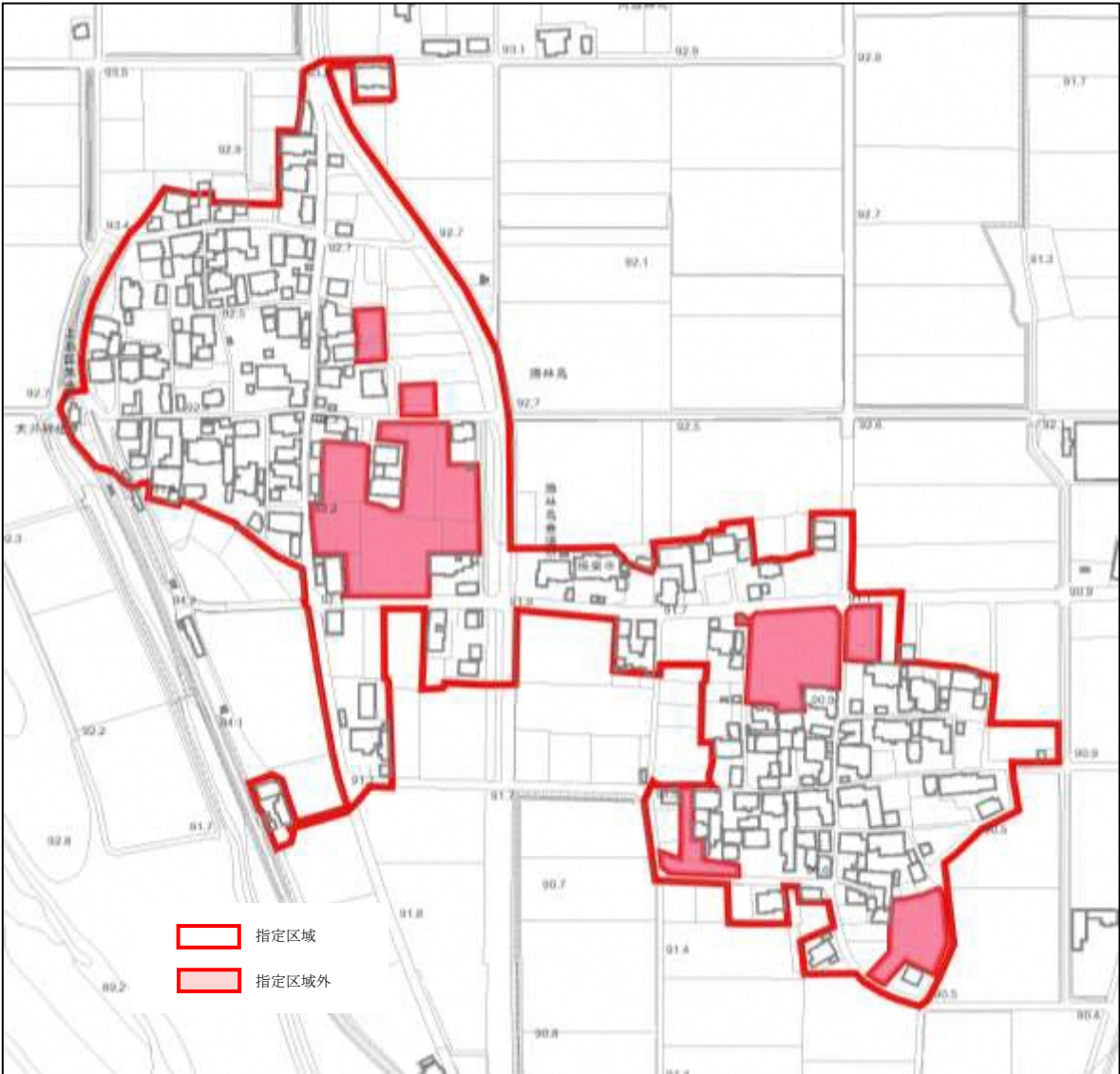
指定区域の土地の位置及び土地の区域



|                                                                      |                |                          |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| <p>許容する建築物の用途</p> <p>※用途の詳細は、亀岡市都市計画法に基づく開発許可等に関する条例施行規則をご覧ください。</p> | 自己用住宅、自己用兼用住宅  | 敷地面積200㎡以上（新築の場合）        |
|                                                                      | 店舗、飲食店         | 延床面積150㎡以下、2階以下          |
|                                                                      | 農産物直売所、農家レストラン | 延床面積500㎡以下、2階以下          |
|                                                                      | アトリエ、事務所       | 延床面積50㎡以下（用途変更の場合150㎡以下） |
|                                                                      | 簡易宿所（用途変更に限る）  |                          |

|         |           |
|---------|-----------|
| 指定区域の名称 | 河原林町勝林島地区 |
| 指定年月日   | 平成31年4月1日 |

指定区域の土地の位置及び土地の区域



|                                                                                   |                |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| 許容する建築物<br>の用途<br><br>※用途の詳細は、亀岡<br>市都市計画法に基づく<br>開発許可等に関する<br>条例施行規則をご覧<br>ください。 | 自己用住宅、自己用兼用住宅  | 敷地面積150㎡以上（新築の場合）        |
|                                                                                   | 店舗、飲食店         | 延床面積150㎡以下、2階以下          |
|                                                                                   | 農産物直売所、農家レストラン | 延床面積500㎡以下、2階以下          |
|                                                                                   | アトリエ、事務所       | 延床面積50㎡以下（用途変更の場合150㎡以下） |
|                                                                                   | 診療所            |                          |
|                                                                                   | 簡易宿所（用途変更に限る）  |                          |

## ■ 指定区域別許容する予定建築物の用途一覧（概要）

| 許容する用途                                                                              | 保津地区                                     | 馬路地区                                     | 河原林町<br>河原尻地区                            | 河原林町<br>勝林島地区                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 自己用住宅<br>自己用兼用住宅                                                                    | ○<br>(新築)敷地面積<br>: 150 m <sup>2</sup> 以上 | ○<br>(新築)敷地面積<br>: 150 m <sup>2</sup> 以上 | ○<br>(新築)敷地面積<br>: 200 m <sup>2</sup> 以上 | ○<br>(新築)敷地面積<br>: 150 m <sup>2</sup> 以上 |
| 非自己用住宅<br>非自己用兼用住宅<br>※開発行為に限る                                                      | ○<br>敷地面積 : 300 m <sup>2</sup> 以上        | ○<br>敷地面積 : 300 m <sup>2</sup> 以上        | ×                                        | ×                                        |
| 店舗、飲食店<br>延べ面積 : 150 m <sup>2</sup> 以内<br>2 階以下                                     | ○                                        | ○                                        | ○                                        | ○                                        |
| 農産物直売所<br>農家レストラン<br>延べ面積 : 500 m <sup>2</sup> 以内<br>2 階以下                          | ○                                        | ○                                        | ○                                        | ○                                        |
| アトリエ、事務所<br>(新築) 延べ面積 : 50 m <sup>2</sup> 以内<br>(用途変更) 延べ面積 : 150 m <sup>2</sup> 以内 | ○                                        | ○                                        | ○                                        | ○                                        |
| 診療所                                                                                 | ○                                        | ○                                        | ×                                        | ○                                        |
| 簡易宿所<br>※用途変更に限る                                                                    | ○                                        | ○                                        | ○                                        | ○                                        |

※許容用途の詳細は亀岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則のとおり

※指定状況（地区名、指定区域の概ねの範囲、指定する予定建築物の用途（許容用途））は、下記の亀岡市都市計画課ホームページで確認できます。

<http://www.city.kameoka.kyoto.jp/sangyo/kenchiku/kaihatsu/index.html>



問い合わせ先： 亀岡市 まちづくり推進部 都市計画課（電話）0771-25-5047

（建築基準法に関する問い合わせ先） 京都府南丹土木事務所 建築住宅室（電話）0771-62-0364