

**大岩街道周辺地域の良好な環境づくりに向けた
まちづくりの方針**

平成22年3月

京 都 市

目次

1 策定の目的	1
2 地域の現状	2
(1)現状	
(2)土地利用	
(3)法規制	
3 これまでの取組と残された課題	4
(1)取組の経過	
(2)残された課題	
4 まちづくりの将来像	6
(1)まちづくりの方向性	
(2)地域の将来像	
(3)各エリアの誘導イメージ	
5 まちづくりを推進する仕組み	10
(1)地区計画制度の活用	
(2)岡田山撤去の先行実施	
(3)良好な環境づくりを支援する助成制度の検討	
6 まちづくりの方針(案)に対する市民意見	12
用語解説	17



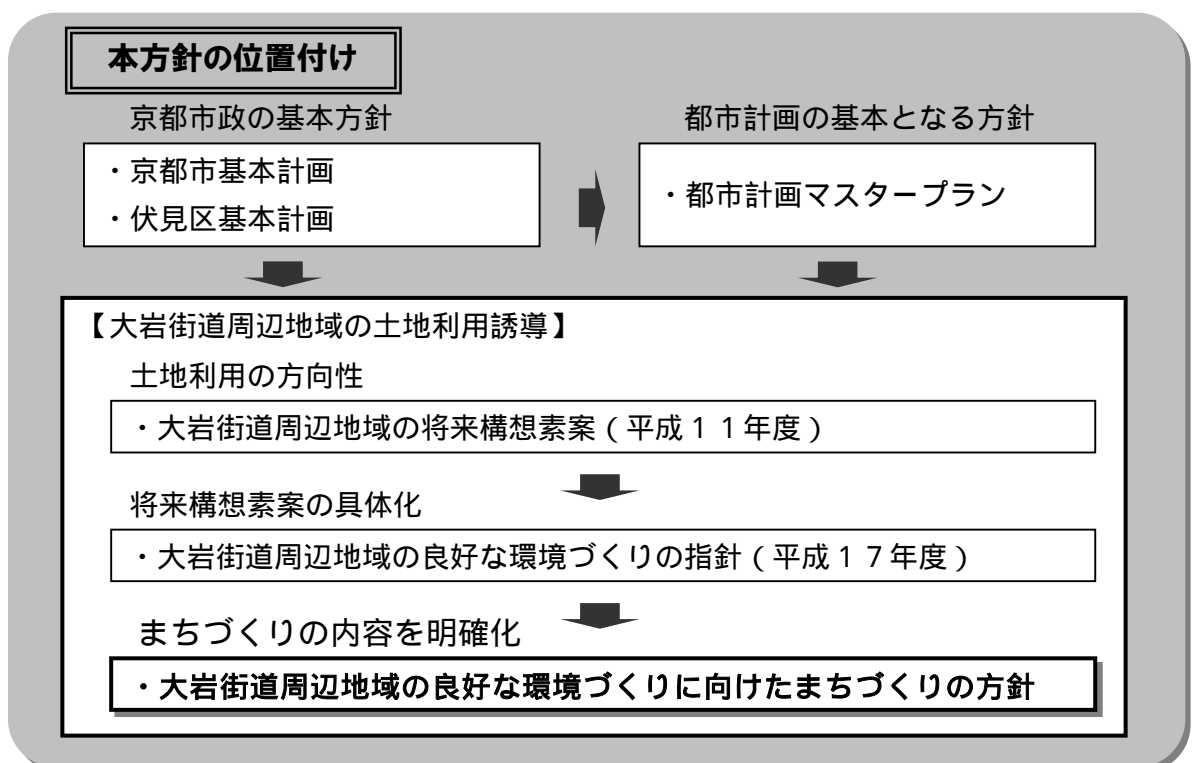
(対象地域全景)

大岩街道周辺地域は、京都市南部地域の東端、深草地域を特徴付ける自然豊かな稲荷山の山ろく部にあります。かつては、大規模な野外焼却などの環境問題を引き起こしていましたが、京都市の全庁を挙げた合同立入調査や現地監視活動等に取り組んだ結果、こうした違法行為は沈静化しました。

しかし、当該地域には、200件余りの違反建築物の無秩序な立地、廃棄物の埋立処分により形成された通称「岡田山」、違法造成による排水不良、違法に建築された住宅や工場からの排水の垂れ流しなどの環境問題は今なお残っています。京都市では、平成18年3月に策定した「大岩街道周辺地域の良い環境づくりの指針」に基づき、違法・不適正な行為を防止し、周辺の自然と調和した良い環境づくりを進めることを目標に、様々な取組を進めていますが、指針に掲げた「周辺の自然と調和した良い環境づくり」を実現していくためには、違反建築物に対する指導、違法・不適正な行為の取締りだけでなく、住民や事業者など地域内の関係者のみなさんが、どのようなまちにしていくのか、いかにして安心安全に住み続けられるまちにしていくのかを自ら計画し、実行していただく必要があります。

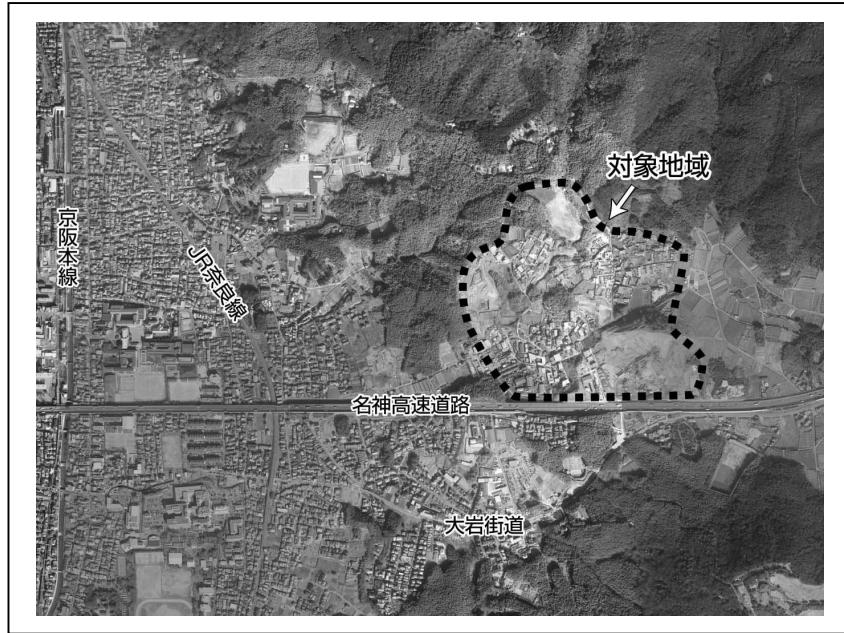
また、近年は、深草地域の名所・旧跡を巡る「深草トレイル（散策路）」の市民参加による整備、大岩山での不法投棄根絶を目指した一斉清掃活動が行われるなど、深草の美しい里山の再生に対する市民の関心・期待も高まりを見せています。

そのため、京都市では、大岩街道周辺地域の目指すべき地域の将来像や、まちづくりを実行する場合の理念や考え方、更には、まちづくりを推進するための方策を明らかにし、地域内の関係者のみなさんが、自らまちづくりを進めていただくための方針を策定しました。この「まちづくりの方針」に基づき、関係者のみなさんによる自主的な取組を京都市として力強く支援することにより、「共汗」によるまちづくりを推進して行きます。



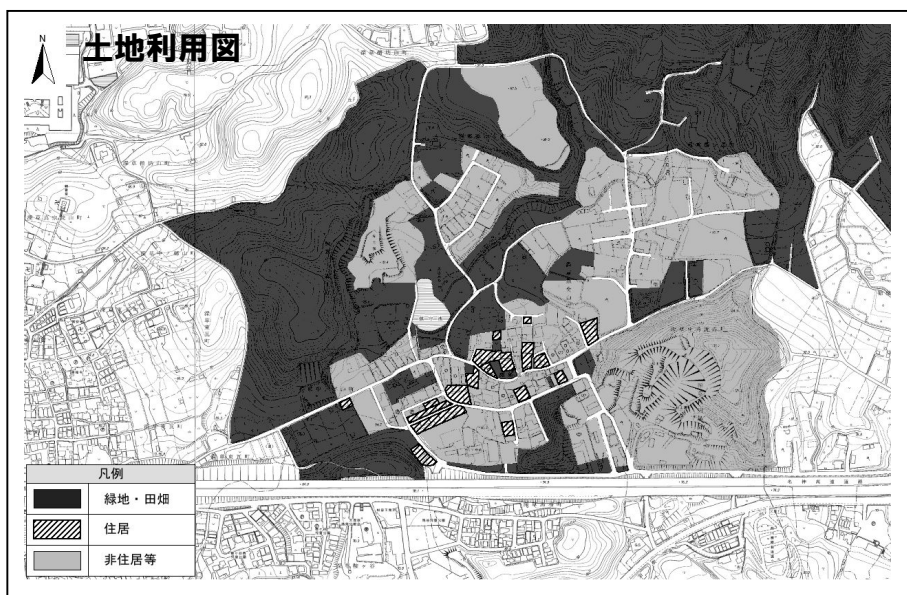
(1) 現状

大岩街道周辺地域は、東山連峰の最南端にあたる稲荷山の山ろく部に位置しています。鉄道駅や深草の中心的な市街地から離れ、稲荷山周辺の緑豊かな自然に恵まれた場所にあります。伏見区、山科区の市街地を結ぶ大岩街道に近接しますが、名神高速道路や山並みにより周囲と隔絶された立地にあり、人目に付きにくく、アクセスしにくい状況にあります。



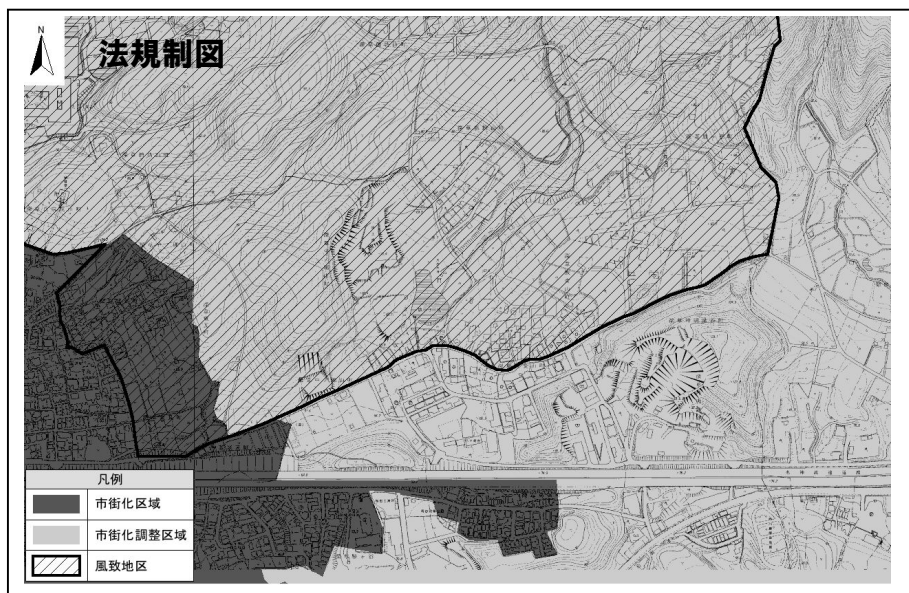
(2) 土地利用

住居や資材置場、リサイクル施設、産業廃棄物処理施設などが混在しています。地域内の道路はほとんどが私道で、幅員は約4～6m程度です。とりわけ建設資材や産業廃棄物を扱う事業者が集中している付近は舗装されておらず、下水道等の整備も行われていません。造成、建築され始めてから数十年経過しており、今後、まち全体が老朽化し、荒廃していくことが危惧されます。



(3) 法規制

全域が市街化調整区域であるため、原則として開発や建築ができない地域となっています。また、稲荷山の山ろく部は風致地区に指定しており、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等について、きめ細やかな規制を行っています。



(1) 取組の経過

大岩街道周辺地域は、対象面積約40ヘクタール弱の広大な地域で、昭和40年代以降、これまで様々な違法行為が行われてきました。当該地域が市街化調整区域、宅地造成工事規制区域、風致地区にあるにもかかわらず、無許可での造成、違法な住宅や工場等の建築、廃自動車や家屋の解体に伴う木くず、がれき類などの産業廃棄物の持ち込み、解体や堆積、埋め立て、野外焼却などが繰り返されました。とりわけ、野外焼却については、恒常的に行われ、周辺地域に悪臭や粉塵等の被害を及ぼすことになりました。

こうした状況の速やかな改善を求める周辺地域のみなさんの長年にわたる要望を受け、京都市では全庁的な組織である「違法開発等対策会議」において取り組むこととし、平成9年1月からは現地監視事務所を設置して強力な是正指導を行うとともに、将来的な土地利用構想を策定する方針を決定しました。

この方針に基づき、全庁体制による現地監視活動と適正処理指導に取り組んだ結果、野外焼却は終息し、その後、この指導により設置された数基の焼却施設も規制強化によって廃止となり、また市道の不法占用についても解消されてきました。

一方、土地利用構想については、平成11年6月に、産業廃棄物の違法・不適正な処理や違反建築物などによる地域環境の悪化がもたらされない地域とするため「大岩街道周辺地域の将来構想（土地利用の方向性）素案」を策定しました。「素案」策定後は、地元関係者のみなさんとの意見交換も行い、平成18年3月に、土地利用上の課題を踏まえ、この「素案」をより具体化する「違法行為を許さない良好な地域環境づくりの方向性を示す指針」を策定しました。この指針において、周辺環境との調和を基調に、「違法・不適正な行為の再発を防止し、周辺の自然と調和した良好な環境づくりを進める」という目標を設定し、指針に基づき、まちづくりの取組を具体化するための「まちづくりの方針」策定に向けて、広く地元関係者のみなさんとの意見交換やパブリック・コメントを進めてきたところです。

平成 7年 11月	大岩街道周辺地域における野焼き等の違法状態を排除するための対策決定
平成 7年 12月	大岩街道周辺地域将来構想検討委員会設置
平成 8年 11月	京都市取組方針決定（京都市違法開発等対策会議） ・ 野外焼却など悪質・重大な違法行為の排除 ・ 将来的な土地利用構想の策定
平成 9年 1月	現地監視事務所を拠点に現地監視を開始
平成 11年 6月	「大岩街道周辺地域の将来構想（土地利用の方向性）素案」を策定 ・ 各種の土地利用条件や整備方針を考え合わせ、 3つのゾーンを設定（整備検討ゾーン）

平成16年 5月	「良好な環境づくりの指針」策定に向け地元との意見交換
平成18年 3月	「違法行為を許さない良好な地域環境づくりの方向性を示す指針」を策定
平成20年 3月	「まちづくりの方針」(案)の策定
平成20年 5月	「まちづくりの方針」策定に向け地元との意見交換
平成20年 8月	パブリック・コメント
平成22年 3月	「まちづくりの方針」の策定

(2) 残された課題

指針に示した目標を実現していくには、改善すべき環境問題が残っています。

ア 事業所・生活排水による七瀬川の汚濁・異臭

十分な污水处理がされることなく、相当数の居住や事業活動が行われています。そのため、ここから排出された排水は直接、七瀬川に流れ出ることとなり、地域内や下流域で水質汚濁や異臭の問題が起こっています。

イ 排水施設の未整備による道路・宅地の冠水と降雨に伴う土砂の流出

違法に開発されたために規格に合った道路・側溝が整備されていません。そのため、土砂が流れ出て側溝が詰まることもあり、雨が降れば雨水を処理しきれず、地域内での冠水や土砂が下流に流出することがあります。

ウ 風致と調和しない乱雑な土地利用による自然的景観の喪失

当該地域の山側は風致地区第2種地域に指定されており、稲荷山山ろくにふさわしい自然的景観の保全を図るべき場所にありながら、簡易な建築物が建てられ、敷地が鋼製塀で囲われた状態で利用されています。

エ 不法投棄や廃棄物の不適正な処理

周囲と隔絶され、人目につきにくい立地条件、立ち入りにくい雰囲気にあるため、不法投棄や廃棄物の不適正な処理などが行われる危険性を抱えています。

オ 岡田山の崩落の危険等に対する安全対策

岡田山は、かつては許可を得た廃棄物の最終処分場でしたが、締め固められていない部分や急斜面の部分があります。過去に崩落したこともあり、周囲に危険を及ぼすことが危惧されます。

(1) まちづくりの方向性

野外焼却等の直接的な被害を及ぼす違法行為が沈静化した今、この地域の抱える上記5つの課題を抜本的に解消していくための新たな誘導策として、ここに住まれ、活動されている住民や事業者など地域内の関係者のみなさんが主体となった「まちづくり」の取組が必要です。

この「まちづくり」の取組では、自然環境の再生をはじめ、周辺地域と調和した地域に再整備することが求められます。そこで、住民や事業者など地域のみなさんがまちづくりを行う際に守るべき理念、全般的な考え方を以下のように設定します。

ア 緑豊かな環境の回復・保全

- ・敷地内緑化等により緑地の面積を増やし、緑豊かな環境を回復すること
- ・農地や竹林・樹林などを減らす行為は行わないこと

イ 市街地拡大の抑制

- ・既存の敷地を前提とし、不必要に未利用地の宅地化や既存の敷地の細分化を行わないこと
- ・道路などの公共施設の整備は、周辺敷地での新たな開発行為を招くおそれが少ない規模・配置とすること

ウ 安全で円滑な交通処理

- ・地区全体の自動車交通量を大幅に増加させないことを基本に、周辺の道路に負荷をかけず、安全で円滑な交通処理を行うこと

エ 安全な暮らしを支える施設整備

- ・開発を行う場合は、雨水排水を確実に処理できる排水計画を策定し、調整池の整備をはじめ、道路や公園などの必要な施設整備を行うこと

オ 地域住民が安心してらせる土地利用

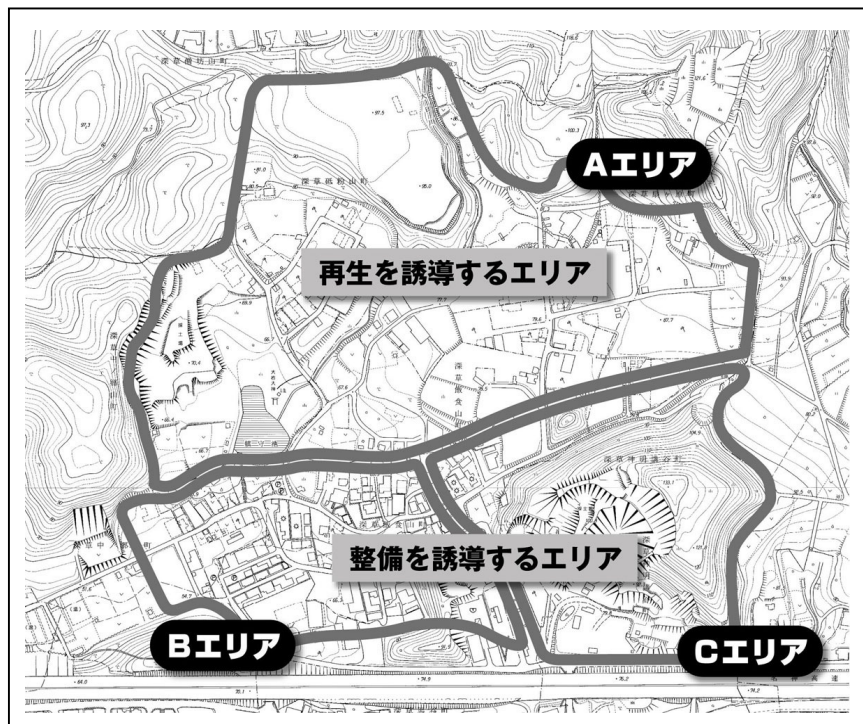
- ・土地利用（特に廃棄物処理系）については、自然景観との調和や農地・緑地の保全、違法行為の根絶に向けた取組経過、さらに周辺地域のみなさんの思いを考慮すること

地域内の関係者のみなさんが道路などの公共施設を整備し、建築物の建替え等を行うことにより、順次、違法状態が解消されていくとともに、下水道等も含めた一体的な地域再整備を誘導することで、稲荷山を背景とした豊かな地域環境を保全・再生し、地域内のみなさんと周辺地域のみなさんが、共に安心してらせるまちの実現を目指します。併せて、まちづくりの担い手となる住民や事業者など地域内のみなさんによる、不法投棄をはじめとする違法・不適正な行為に対する日常的な環視などの自主的なまちづくり活動を支援していきます。

(2) 地域の将来像

このようなまちづくりの方向性や考え方をもとに、稲荷山の豊かな自然環境に抱かれた場所にあること、大岩街道からの距離や接続道路の幅員、七瀬川の治水計画との整合など対象地域の特性を踏まえ、地域の目指すべき将来像を次のとおりとします。

まず、緑の連続性を重視し、山側を「再生を誘導するエリア」、周辺の住宅市街地と近接する範囲を、必要最低限度の開発や建築行為を認め「整備を誘導するエリア」に大きく分けます。さらに、「整備を誘導するエリア」では、岡田山の安全性を確保しながら進める必要があるため、既存の集落と岡田山に分けて、2つのエリアを設定します。



注) 図のエリアの境界線は、将来像を示す上で目安として設定しているものです。

Aエリア 稲荷山と連続した緑豊かな環境の再生を誘導する。

農地や竹林・樹林地などの自然的な土地利用の保全とともに、周辺環境と調和した土地利用への転換などにより、背景となる稲荷山の竹林や樹林と一体となった緑豊かな環境の再生を誘導します。

Bエリア 道路や下水道等の生活基盤が整った地域環境への改善を誘導する。

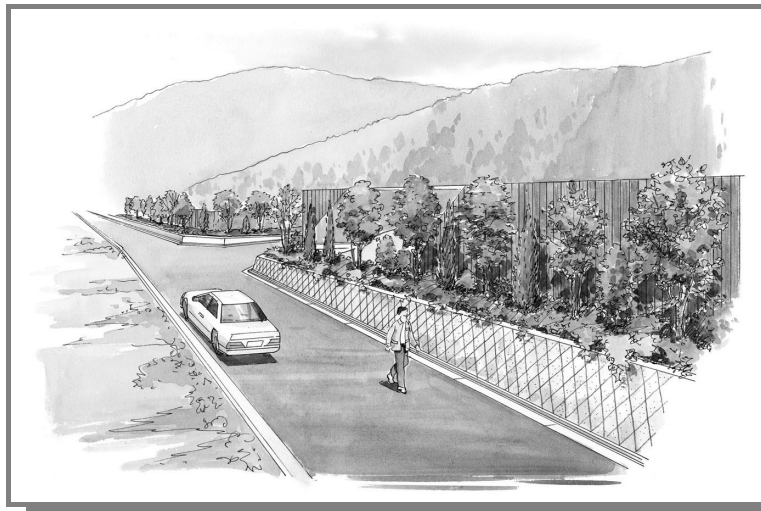
道路や排水施設など必要な公共施設が整った、低層低密で緑豊かな落ち着きを感じるまちへの改善を誘導します。道路や排水施設の計画の確定後、七瀬川下流域の生活環境・水質保全のための下水道等の整備により、住宅地を中心とした地区整備を誘導します。

Cエリア 岡田山の撤去と、撤去後の地区全体の環境整備を誘導する。

岡田山を撤去し、利用可能な形態とするための産業廃棄物処理施設の立地を許容します。撤去後の跡地利用として、周辺の地域環境との調和を条件に、Aエリアからの産業廃棄物を扱う施設等の移転を容認し、資源の有効利用の推進に資する地区に誘導します。

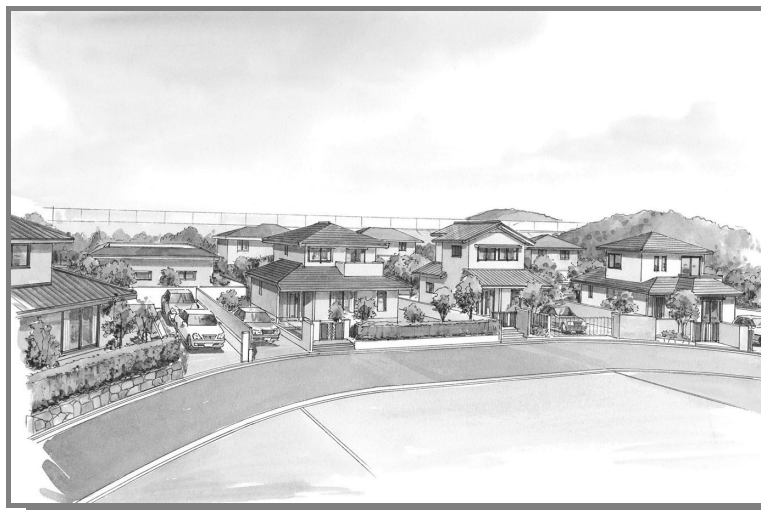
(3) 各エリアの誘導イメージ

ア Aエリアの誘導イメージ



- ・ 自然環境の保全・再生を優先した風致地区にふさわしい土地利用とします。
 - ・ 塀等は自然的景観と調和したデザインとします。がけ面等の安全な状態への改修，排水路の整備により，適切に排水処理できる状態とします。
- (Aエリアは風致地区第2種地域であり，緑地率の基準(30%以上)や堆積物に関する規制(高さ3m以下，範囲500㎡以下)等があります。宅地造成工事規制区域では，30°を超えるがけ面については擁壁で覆う等の規制があります。)

イ Bエリアの誘導イメージ



- ・ 現況の細街路の拡幅，雨水・汚水の排水施設など，開発の規模や土地利用に見合った水準の公共施設が整備された状態とします。
- ・ 既に宅地として利用されている部分を活用し，住宅や兼用住宅のほか住環境に影響を与えない範囲の作業場や事務所などの立地も許容します。
- ・ 建築物は平屋もしくは2階建て程度とします。隣家とのスペースを十分確保し，道路側での生け垣設置など敷地内を緑化するものとします。

上記のイメージ図は，敷地面積の最低限度：200㎡，建ぺい率：40%，容積率：

60%、建築物の高さの最高限度：10mとの想定で作成しています。

ただし、エリア内北側の風致地区第2種地域の範囲にあっては、建ぺい率や緑地率、建築物の形態意匠などについて、別途、制限が設けられています。

ウ Cエリアの誘導イメージ



- ・ Cエリア全体のまちづくりに先行して、岡田山を撤去するものとします。
- ・ 岡田山撤去後の土地利用としては、産業廃棄物の再生利用を主眼とした処分業を行う処理施設の立地を許容します。産業廃棄物は原則として有害性・危険性のないもので、周辺の生活環境への影響を抑制できる構造・設備を有した建築物の中で処理するものとします。
- ・ 道路は、幅員を9m以上にするなど、大型車が通行できる構造とします。増加する交通量を適切に処理できるよう、大岩街道に接続する道路の見通し確保、円滑にすれ違いできるように改修され、またAエリアの交通量も考慮して現況細街路も改修した状態とします。
- ・ 敷地の外周の緑化や緩衝帯の設置により、建築物等が道路から見えない状態とします。建築物は、風致地区第2種地域との連続性に配慮したものとします。

上記のイメージ図は、建ぺい率：40%、壁面の位置の制限：道路から5m、緑地の規模：緑地率20%以上、緩衝帯：幅5m以上との想定で作成しています。

ただし、エリア内の一部の風致地区第2種地域の範囲にあっては、建ぺい率や緑地率、建築物の形態意匠などについて、別途、制限が設けられています。

(1) 地区計画制度の活用

地域の関係者のみなさんが主体となった「まちづくり」を支援する制度として、市街化調整区域の地区計画制度の活用を想定します。当該地域は市街化調整区域にあり、原則、開発を抑制していますが、B・Cエリアにおいて、地区計画制度をもとにした質の高い開発や建築行為を内容とする「まちづくり」を許容します。

この地域のまちづくりにおいて、地区計画制度を活用する場合、エリア内の関係者のみなさんが、道路などの公共施設を整備し、建築物の建替え等を行うことにより、違反建築物の解消など、地域環境が順次、改善されていくこととなります。そのためには、関係者のみなさんが自ら、まちのあり方を考え、十分に議論し、合意形成を図った上で地区計画の素案をとりまとめ、取組を進めていくことが大切です。

なお、Aエリアについては、B・Cエリアでの進ちょく状況を踏まえて、地区計画制度の活用を検討していきます。

【地区計画制度を活用したまちづくりの流れ】

11ページを参照

【地区計画づくりに対する支援】

このように地区計画づくりの過程では、技術的・専門的な知識が必要になります。そのため、京都市では、地域内の関係者のみなさんが主体となった地区計画づくりを支援するため、まちづくりに関するノウハウを有するコンサルタント等の専門家を派遣します。地区計画検討の進捗に応じて、まちづくりに対する情報提供や助言を行います。

(2) 岡田山撤去の先行実施

Cエリアにおいて地区計画を活用したまちづくりを本格的に進めるには、まず崩落の危険がある岡田山の撤去が先行的に行われる必要があります。そのため、事業者による岡田山の撤去を誘導するものとし、撤去に必要となる産業廃棄物処理施設の設置や処分業を許容するとともに、撤去と連動したエリア内の関係者のみなさんの地区計画づくりを支援します。

(3) 良好な環境づくりを支援する助成制度の検討

まちづくりはエリア内の関係者のみなさんが主体となって実行していくものですが、地域内及び周辺地域のみなさんが安心してくらせる環境づくりに向けたまちづくりに対する京都市の助成制度（公共性が高いと判断できる道路などの公共施設の改修や生け垣設置などの緑化の推進に対する助成等）について、まちづくりの進ちょくや地域のみなさんとの協議を踏まえうたうえで、検討していきます。

<地区計画を活用したまちづくりの流れ>

まちづくりの方針

～まちづくりの理念や考え方，地域の将来像を提示～

《地域の取組》・自主的なまちづくり活動に着手

【組織づくり】

まちづくりの発意（1人～少人数）
エリア内の関係者への声掛け
（全員参加を基本）

まちづくり組織の立ち上げ

まちづくりの検討
・活動の目的や取組内容，対象範囲の協議確認
まちづくりの宣言

《京都市の取組》

まちづくりに対する助言
コンサルタントの派遣



【計画づくり】

地区整備マスタープランの作成
～方針をもとにした具体的な事業計画を示すもの～
<主な記載事項>
・地区整備の方針
・開発計画，建築計画
（道路等の公共施設の規模配置や建築物の具体的な規制
内容が確認できるレベルのもの）
・交通処理計画，排水処理計画
・整備スケジュール
・廃棄物処理や工業的利用にあつては，生活環境
への影響，具体的な配慮事項など
関係者の合意形成
（違反是正の確約）

周辺地域への説明

《京都市の取組》

計画づくりに対する相談
コンサルタントの派遣
特定土地利用方針の検討

特定土地利用方針の決定



【決定手続き】

地区計画素案の作成，提案

《京都市の取組》

提案内容の確認

都市計画決定手続き（縦覧等）
都市計画決定・告示



【まちづくり】

地区計画・地区整備マスタープランの内容に則して
地区の再整備，違反建築物の除去

《京都市の取組》

助成の検討等

6

まちづくりの方針（案）に対する市民意見

(1) 募集期間

平成20年8月18日（月）から9月30日（火）まで

(2) 説明会

平成20年8月28日（木）午後7時から 伏見区役所深草支所

平成20年9月 7日（日）午後2時から 伏見区役所深草支所

(3) 意見数

意見書数 25通

意見件数 62件

まちづくりの方向性について (12件)	まちづくりの方向性を評価	6件
	その他意見	6件
各エリアの将来像について (31件)	Aエリア	9件
	Bエリア	4件
	Cエリア	8件
	新たな将来像の提案	10件
まちづくりの進め方・促進施策について(11件)	まちづくりの進め方・促進施策について	11件
質疑等(8件)	質疑等	8件

(4) 意見の概要と市の考え方

ア まちづくりの方向性について【12件】

(ア) まちづくりの方向性を評価(6件)

「まちづくりの方針」(案)の方向性は良いと思う。
 基本的な考え方は、まちづくりを促進することにある。大いに頑張ってもらいたい。
 まちづくりが実現するよう、協力していきたい。
 環境をより良くするには、後戻りすることなく確実に前進することだと思う。
 道路や排水施設等の基盤整備を行い、落ち着いた感じられるまちに早くする必要がある。
 稲荷山の緑が守れ、景観がよくなると、来訪者が増え、街も活性化すると思う。

(市の考え方)

様々な問題を抱えるこの地域の抜本的な環境改善を目指し、まちづくりを誘導する取組方針を明らかにしたところです。この地域に居住される住民や事業者の方々から、住みよくしたい、まちをきれいにしたいと発意されることが何より大切です。市民のみなさんの期待に応えるため、住民や事業者の方々のまちづくりを支援する取組を展開していきます。

(イ) その他意見(6件)

「まちづくりの方針」には反対である。市は責任を持って産廃業者を撤退させる必要がある。

産廃業者を保護する前に住民の思いを考慮し、安全かつ健康な暮らしを第一に考えて欲しい。

違法な建物を完全に撤去すべきである。

まだ不法投棄しているところがあるので、取締りを強化すべきである。

この地域は伏見の上流に位置し、地下水にも悪い影響を与えるので、ゴミの問題は深刻である。

現地では悪臭を感じるので、対策をとって欲しい。

(市の考え方)

この地域で良好な環境づくりを実現するには、この地域の住民や事業者の方々が主役となって、まちづくりの取組を進めることが前提となります。まちづくりの発意を促進し、その活動を支援することで、地域内のみなさんと周辺地域のみなさんが、共に安心してらせる状態にしていきます。現状のまま違反建築物を追認するというものではありません。

また、現地監視活動により、不法投棄を監視しています。なお、かつて野外焼却が行われていた経過から、ダイオキシン類の土壌調査及び大気調査を定期的実施しています。さらに、七瀬川での水質調査も定期的実施しています。

イ 各エリアの将来像について【31件】

(ア) Aエリア(9件)

用途が更に制限されるのでは、地権者をまとめるのは難しいのではないかと。

地権者や事業者間で不公平が生じる方針は問題である。

事業者間で不公平にならない様、Aエリアの規制を緩和することが必要である。

エリアの線引きに平等性がなく、Aエリアは極端に不利益がある。

多額の費用が掛かるうえに、建築物を認めないのでは、いくら環境が良くなるとはいえ協力しがたい。

外周に緑化を行うのはよいが、敷地内の汚いものを隠すことになる。

一部の道路は、農業に関係のない車ばかりが通行して道は凸凹になっているので、通行を制限して欲しい。

道幅を狭くし、一部を通行止めにするなど、軽車両以外は通行できないようにして欲しい。

Aエリアは緑地を再生するような土地利用がよい。

(市の考え方)

風致地区第2種地域に指定しているAエリアについては、稲荷山の山ろく部として、風趣ある地域にすることが求められていることから、緑の再生を基調とする方針とし、B・Cエリアでの進ちょく状況を踏まえて、地区計画制度の活用を検討していきます。

このエリアのほとんどの道路は私道であり、その利用については、土地所有者や利用者の方々に、話合っただく必要があります。

(イ) Bエリア(4件)

和風建造物しか建てられないようにして、地域の良さを活かした住み良いまちにしてもらいたい。

この「将来の誘導イメージ」が実現したら、住みやすくなると思う。

最低敷地面積が200㎡以上とあるが、既存不適格になるのは困る。

下水道等の整備はあたりまえである。

(市の考え方)

Bエリアは、下水道などの生活基盤が整った、住宅地を中心とした地区整備を誘導する方針です。整備計画の作成やまちづくりの実行は、エリア内の住民や事業者の方々が主体となって進めるものです。最低敷地面積等の具体的な規制数値については、計画が具体化する中で確定していきます。

(ウ) Cエリア(8件)

廃棄物処理や資源の有効利用等の用地は都市機能の一部として今後も必要である。

岡田山の安全確保と、利用可能な形態となることを強く望んでいる。

岡田山崩落危険安全対策が必要と感じられる。敷地外周でのフェンスの設置や高木による目隠しの設置等を事業者が義務づけることが大切である。

Aエリアの産廃業者をCエリアに移動させるのはどうか。Aエリアさえ良くなればよいわけではない。

Cエリアのまちづくり案は良いと思うが、岡田山を取り払う手段がよくわからない。

岡田山の整地に当たっては、事前にボーリング調査を行い、安全性を確認すべき。

岡田山の整地に当たっては、埋め立てされている燃え殻等が持ち出されると、周辺地域に分散することになり、環境汚染が危惧される。

岡田山の土壌や地下水について何ら調査をしないまま、廃棄物処理施設の立地集中場所として利用するのは是認し難い。

(市の考え方)

Cエリアでは、地区計画を活用したまちづくりを本格的に進めるため、まず岡田山を撤去する必要があります。そのため、撤去に必要な産業廃棄物処理施設の設置や処分場を、一定の条件を付して容認することにしました。撤去に係る安全性の確保等の問題については、まちづくりに取り組む事業者の方々の協力を得て、撤去作業の工程の中で、京都市としても調査・確認に関わっていきます。

(エ) 新たな将来像の提案 (10件)

大岩街道沿いを臨時ゴミ処理場にして、埋め立て地化したらどうか。
公共施設や学校，福祉施設，企業等を誘致してはどうか。
企業の保養地や宗教団体の施設を誘致し，団体の資金を使って，環境を整備してはどうか。
高速道路のパーキングエリアを誘致し，地域の活性化につなげてはどうか。
高齢化社会に対応する施設を設けてもらいたい。
鎮守池を含めた自然運動公園を整備するべきである。
Aエリアで公園整備をして欲しい。
高齢化や農業離れによる里山の荒廃について対策を考えるべきである。
東山トレイルコースに大岩山からコースをつなげ，ハイキングコースを作って欲しい。
コミュニティバス等を参考にして，アクセスの整備を考慮して欲しい。

(市の考え方)

当該地は，市街地から離れた市街化調整区域にあるため，新たに市街地として整備し，都市機能を誘致するには馴染まない場所にあると考えます。事業所や住宅からの生活排水による七瀬川の汚濁・異臭など残された課題を解消するため，今お住まいの方々や事業をされている方々に，良好なまちづくりを進めていただくための方針としています。

また，深草の地域資源をネットワークする「深草トレイル」の整備や里山再生の取組をはじめ，深草の特徴である自然を生かした地域活性化にも取り組んでおり，今後ともその取組を充実させていきます。

ウ まちづくりの進め方・促進施策について【11件】

行政が主体となり，責任を持ってまちづくりをするべきである。
岡田山と焼却炉を早急に撤去し，京都市が本気でこの地域の改善をするという姿勢を示すべきである。
目標とする日付の記載がないので，計画の実現性に欠ける。
誘導する事業者に対し，社会的な責任やルールを守るよう指導して欲しい。
地元住民や地権者に負担が掛からないような整備手法にして欲しい。
個人の力では，基盤整備や緑豊かな環境の再生は無理である。
地域の人々が一致団結するような仕組みは理解できるが，利害関係の違いはあると思う。
京都市の財源でまかなえないのであれば，国に助成金等を求めてはどうか。地権者の負担だけでは整備は不可能である。
国の補助金を得て区画整理事業を行うか，刑務所の増設を国に依頼すればよいと思う。
区画整理等事業等で建築も可能になるような案であれば協力する。
Aエリアを良くするには区画整理事業等を行う方が良い。

(市の考え方)

この方針でいう「まちづくり」とは，今お住まいの方々や事業をされている方々が主体となって，計画を作成し，実行していくものです。京都市では，こうした関係者の方々が取り組むまちづくりの方向性を明らかにするとともに，その機運を高めることが

ら、方針を示しました。関係者の方々の負担は軽くありませんが、京都市も、この地域のみなさんの機運の高まりや取組状況を踏まえ、方針に示したまちづくりを推進する仕組みをもって機動的に対応・支援します。

エ 質疑等【8件】

Bエリアは、市街化区域になるのか。

整備後の換地の確保や建物工事、引越し費用等はどうなるのか。

まちづくりの今後の作業等について教えてもらいたい。

途中の生活や整備後の状態など、心配な点がたくさんあるので説明して欲しい。

説明会での質疑内容等を教えて欲しい。

方針について、地元住民や地権者の理解は得られているのか。

Cエリアは、計画が不明瞭なまま整備が進んでいる。透明性のある公平な指針として欲しい。

大岩街道の大型通行禁止の時間帯に通行が見られる。まちづくりを進めるうえで、手抜きにならないよう、対応を講じる必要がある。

(市の考え方)

当該エリアは市街化調整区域にあり、原則、開発や建築行為を抑制していますが、地区計画制度を用いることにより、市街化調整区域のままで、住民や事業者の方々が主体となって取り組むまちづくりが実行できるようになります。費用の確保も含めた計画づくりは、住民や事業者の方々がこれから話し合い、決めていただく必要があります。

用語解説 (50音順)

か行

建ぺい率

建築物の外壁，又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた水平投影面積（建築面積）の敷地面積に対する割合のこと。

{建ぺい率} = {建築面積} ÷ {敷地面積} × 100

緩衝帯

工場の騒音，振動などによる周辺地域への影響を緩和するため，敷地の境界などに沿って配置される緑地帯などのこと。

た行

特定土地利用方針

伏見区基本計画などの京都市の上位計画に基づき，特定の地域について定められた，個別具体的な土地利用の方針のこと。

宅地造成工事規制区域

宅地造成に伴いがけ崩れ又は土砂の流出を生じるおそれの著しい市街地又は市街地となろうとする土地であるとして指定した区域。

地区計画制度

ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に，開発・建築行為に対して，その地区の実情に合ったきめ細かい規制を行う都市計画制度。

調整池

宅地開発などによる雨水流出の増大に対して，一時的に雨水をため，徐々に放流させる流出調整用の池のこと。

は行

深草トレイル

自然や歴史の豊かな深草の魅力を，深草内外に発信するために整備した散策路。案内看板や解説看板，道標などを設置し，散策マップを作成。（平成21年2月作成）

風致地区

都市の風致（樹林地，水辺地などで構成された良好な自然的景観）を維持するために，都市計画に定められる地域地区のこと。

京都市では，地域の特性に応じて，第1種地域から第5種地域の5種類に分類。

や行

容積率

建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のこと。

{容積率} = {延べ面積} ÷ {敷地面積} × 100

ら行

緑化率

建築物の敷地面積に対する緑化面積の割合のこと。

大岩街道周辺地域の良好な環境づくりに向けたまちづくりの方針

平成22年4月発行

京都市 伏見区役所深草支所 区民部 大岩街道周辺地域環境整備課

〒612-0861 京都市伏見区深草向畑町 93-1

TEL 075-642-3175 FAX 075-641-0672

URL http://www.city.kyoto.lg.jp/fushimi/soshiki/22-6-3-0-0_2.html

