

まちづくりニュース

～市民と行政とのパートナーシップによるまちづくり～

平成14年11月1日
発行：太秦地下鉄駅周辺
まちづくり検討会

低層住宅ゾーンの住環境保全の対策について～地区計画の制定に向けての提案～

低層住宅ゾーンについて、将来にわたり良好な住環境を整備・保全するため、建築物の建て方のルールを定めるため、9月26日開催の「まちづくり検討会 住民部会」に4つの提案がありました。

また、このルールを確実なものとするため、都市計画法及び建築基準法に基づく『地区計画』の制定を目指していることも説明されました。

住民部会での4つの提案（裏面参照）

建築物の高さの最高限度を制限

土地利用の方針に従って各ゾーンごとに建築物の高さの最高限度を制限する。

（低層住宅ゾーン：10m，中層ゾーン：15m，中高層ゾーン：20m）

北側斜線制限

低層住宅ゾーンの北側の敷地に対する影響を軽減するため、各敷地の北側部分に、立ち上がり7.5m＋斜線勾配1：0.6の斜線内の建築に制限する。

（斜線勾配1：0.6は、冬至の南中時の太陽角度と同程度の角度になります。）

壁面位置の制限

北側の住宅に日照を一定確保し、道の両側の空間を確保するため、住宅等の壁面を道路境界線から1m確保する。

建築物の用途の制限（最後の頁も参照してください。）

低層住宅ゾーンについて、現在の用途地域は「工業地域」であるので、住宅地としての環境を守るため、隣接地と同じ「第1種住居地域」並の建築物の用途制限とする。

以上の制限について住み続けるうえで、問題はないか、十分なのか等をみんなで検討していきます。今後、関係課及び中層ゾーンの権利者とも協議し、さらに検討を深め、地区計画の原案を再度提示します。なお、原案の確定は11月末頃を予定しています。

地区計画とは…？

建築物を建築する場合に、大きく関わる法律として都市計画法と建築基準法があります。

都市計画法は都市全体としての土地利用上の一般的な制限が、建築基準法は敷地ごとの建築物に対する安全上、防火上、衛生上の最低限の基準が定められています。

しかし、その地域の特性や住民の思いがこれらの制限だけでは実現できない場合に、両法による制限を強化、緩和することができ、その制度を『地区計画』といいます。

（地区計画の制定には都市計画決定と条例化が必要です。）

<建築物の用途の制限について>

工業地域で制限されている主な建築物の用途

- ・幼稚園，小学校，中学校，高等学校
- ・大学，高等専門学校，専修学校
- ・病院
- ・ホテル，旅館
- ・劇場，映画館，演芸場，観覧場
- ・キャバレー，料理店(飲食店は可能)，
ナイトクラブ，ダンスホール等

現在は「工業地域」での
用途制限がかかります。

今回の提案で制限されている主な建築物の用途

- ・工業地域で制限されているもの
- ・大規模な物品販売を営む店舗，飲食店
- ・大規模な事務所
- ・大規模なボーリング場，スケート場，水泳場等
- ・マージャン屋，パチンコ屋，
射的場，勝馬投票券販売所等
- ・カラオケボックス等
- ・営業用倉庫等
- ・床面積が50㎡以上の工場等
- ・自動車修理工場

この制限は「第一種住居地域」並
の用途制限です。

Q&Aコーナー

検討会で寄せられた皆様のご意見を紹介するとともに，検討会としての考え方をお答えしていくコーナーです。

Q 1 1 mの壁面後退をさせるとした場合，その分を上積みして換地されるのか，それとも自主的にさげるといふことか？

<お答え>

後退分を換地で上積みすることはできませんが，もともと，建ぺい率等の関係で敷地いっぱいには建物を建てられませんので(当地区では4割の空地が必要)，その空地を決まった位置に出し合えば日照が確保されるという提案です。

Q 2 今後，このような形での検討をどのように行うのか？

<お答え>

現在は原案をつくる段階で，京都市からの提案やそれに対する議論をお願いしているところです。9月26日に開催した住民部会での検討で特に異論が出ないようでしたので，市の関係課等と協議を進め，中層ゾーンの地権者とも協議を行います。

そして，原案を整理のうえ，もう一度住民部会で検討し，方針を決定します。

まちづくりについてのご意見をお寄せください

連絡先(事務局): 京都市建設局都市整備部拠点整備課

住所: 京都市中京区西ノ京星池町37-1

TEL: 075-822-7453

FAX: 075-822-7180

メールアドレス: yuabi703@city.kyoto.jp

<京都市の都市整備ホームページ>

URL: <http://www.city.kyoto.jp/kensetu/toshiseibi/index.htm>

