

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15年1月15日
発行：太秦地下鉄駅周辺
まちづくり検討会

新年あけましておめでとうございます。

新春を迎え、皆様方のますますの御健勝と御多幸を心からお祈り申し上げます。

本年も太秦地下鉄駅周辺まちづくり検討会は住民の皆様方と共に太秦地下鉄駅周辺整備について考え、より良いまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

本年もよろしくお願い申し上げます。

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～

平成14年9月26日開催の「まちづくり検討会 住民部会」において、低層住宅ゾーンの良好な住環境の整備・保全を目的とした建築物の建て方のルールを検討しました。その内容については、「まちづくりニュース 住民部会版 創刊号」に記載したとおりですが、12月4日開催の「住民部会」において、前回案の改善提案がありました。

住民部会での二つの改善提案

・北側斜線制限

前回提案：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、立上がり7.5m＋斜線勾配1：0.6の斜線内の建築に制限する。

改善提案：前回提案の北側斜線制限は、日照確保等の効果が小さいことから、この制限に代えて、壁面の位置の制限を拡大することにより対応する。

・壁面の位置の制限

前回提案：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。

改善提案：住宅等の壁面の位置について、1、2階にあっては1m以上、3階以上にあっては2m以上、道路境界線から後退させる。

上記の改善提案を受けて、建築物の建て方のルールとしては、建築物の高さの最高限度の制限、壁面の位置の制限、建築物の用途の制限、の三つの制限を行うことになりました。（2～3P参照）

このルールは、低層住宅ゾーンの良好な住環境の整備・保全を目的として定めるものであり、このルールの範囲内で住宅等を建築していただくこととなりますので、御理解いただきますようお願いいたします。

なお、同じ「住民部会」において、建築物の高さの最高限度の制限のゾーン区分について、「公園の東側ゾーン」を20m制限から15m制限に変更できないか、との意見が出されたため、権利者との調整後、次回の「住民部会」で再検討することとなりました。

＜建築物の用途の制限について＞（前回案と同じです。）

工業地域の建築物で用途が制限されている主なもの

- ・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」としての用途制限が適用されています。

今回の提案で用途が制限される主なもの

- ・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御意見等とそれに対する検討会としての考え方等を紹介するコーナーです。

Q 1 壁面の位置の制限においては，1，2階部分の壁面は1m以上，3階以上の壁面は2m以上，道路境界線から後退させる必要があるが，建築計画によっては2階の高さもそれぞれ違うのではないかな？

＜お答え＞

御指摘のとおり，2階といっても建築計画によって全く違う高さになります。例えば，2階建てで10mのものも有り得ます。

したがって，制限の目的を考えますと，実際の地区計画では一般的な住宅の2階相当の高さである6.5m以下の壁面は1m以上，高さ6.5mを超える壁面は2m以上道路境界線から後退させる制限とすることを考えています。

Q 2 地区計画が都市計画決定されるまでは，三つの制限に法的な効力はないとのことだが，それまでの間どこがチェックするのか？

＜お答え＞

建築確認申請の前に，土地地区画整理事業の施行者（京都市：担当 拠点整備課）に対し，土地地区画整理法に基づく申請（土地地区画整理法第76条に基づく許可申請）が必要となりますので，その申請の際に施行者が指導させていただくことになります。

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>

全体ゾーニング図



建築物の用途の制限
(第1種住居地域並みの制限)

10m, 15m, 20m : 建築物の高さの制限

— 壁面後退線
(道路境界線から1・2階：1 m、3階以上：2 m)

／高さ制限を検討調整中

御池通

壁面後退線 —
(道路境界線から
1・2階：1 m,
3階以上：2 m)

20m

境界  春分・秋分の南中太陽位置

冬至の南中太陽位置

B-B断面

春分・秋分の南中太陽位置

冬至の南中太陽位置

道

道

春分・秋分の
南中太陽位置

冬至の南中太陽位置

道

道

道

道

► N

▽GL+10m

▲ GL

 建築可能範圍

※2) 南側宅地に3階建てを建てる場合は、建物を南へ相当寄せる配慮が必要です。

B-B断面

降

冬至の南中太陽位置

道

道

i

► **N**

▼GL+10m

--	--

 建築可能範圍

※2) 南側宅地に3階建てを建てる場合は、建物を南へ相当寄せる配慮が必要です。