

京北地域の土地利用ルールの制度化に対する御意見の概要とそれに対する本市の考え方

1 土地利用ルールの制度化全般について

御意見の概要	御意見に対する本市の考え方
<p>○制限の内容は守るべき最小限のものであり、必要と考える。今後は、これをきっかけに、京北地域固有の魅力や歴史を活かした土地利用が進むことが望まれる。</p> <p>○京北地域は、都市住民の癒しの場であり、心の故郷が味わえる地域として残ることが望ましい。</p> <p>○京北地域は、市内とは異なった生活・建築様式を持つ独自の文化圏を形成しており、その魅力を活かす形で開発が進むことが望ましい。</p>	<p>京北地域は、京都市との合併をきっかけとして今後の開発圧力の増大等が心配されていますが、現在、無秩序な開発や建築行為を未然に防止する施策が乏しい状況にあり、こうした状況を踏まえ、平成19年5月に「京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ」が策定されました。</p> <p>今回制定を予定している「建ぺい率」「容積率」「隣地斜線制限」「宅地等開発ルールの充実」「建築確認ルールの住宅等への適用」は、取りまとめに示されたルールのうち、地域の将来像を実現するための第一歩として、無秩序な開発や建築行為をあらかじめ防止するための最低限必要なものとして定めるものです。</p> <p>将来像実現のためのより詳細なルールについては、地区の特性やまちづくりの状況等を踏まえ、今後、更なる取組や検討を行う必要があると考えます。</p>
<p>○家を建てる場合はお互いの配慮が必要である。</p>	<p>今回制度化を予定しているルールは、“暮らしの環境を守り育む”，“無秩序な開発や建築行為を防ぐ”ことを目的としており、建築確認申請等の手続の対象を原則すべての建築物に拡大することにより、これらのルールのより確実な適用ができるものと考えます。</p>
<p>○京北地域の景気を考えると、商業、産業等の発展のため、土地利用ルールの制度化は遅らせてはどうか。地区単位で順次状況を見て制度化を進めれば良いと思う。</p> <p>○ベッドタウン化して欲しいと願っているのに、厳しい条例ができると建築予定の方も困るし、増改築の場合も制限がかかり、京北地域の人口増を止めることに繋がると思う。</p> <p>○大規模開発や人口の急増はあまり考えられない。京北地域の良さを出すため、細かな建築制限は定めない方がよいと思う。</p>	<p>土地利用をコントロールするルールが十分でないまま無秩序な開発や建築行為が行われることは、地域の魅力や価値、活力を損ね、良好な地域の発展を妨げることに繋がると考えています。今回制度化を予定しているルールは、そのような趣旨から平成19年5月の「取りまとめ」において、地域の将来像を実現するための基礎的なルールとして定められたものであり、今後の京北地域の良好な発展の手助けになるものであると考えています。また、ルールの内容は、京都市の市街化区域の住居系用途地域及び市街化調整区域と比べ、特に厳しいものではありません。</p> <p>現在、目に見えた形での開発圧力の増大等は見受けられない状況ではありますが、対応が遅きに失することのないよう、早い時期に制度化する必要があると考えます。</p>

2 京都市京北区域における建築物の制限に関する条例（仮称）の制定案について

	御意見の概要	御意見に対する本市の考え方
(1) 建ぺい率	<p>○建ぺい率については、一括して定めず、敷地面積に応じて段階的に設けることが望ましい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 50 坪以下…60%, 50～80 坪…50%, 100 坪以上…40% (敷地が広いほど厳しくすべき) 50 坪以下…50%, 70 坪以下…60%, 100 坪以下…70% (敷地が狭いほど厳しくすべき) 	<p>建ぺい率について、敷地が広いほど厳しくすべきとの御意見と、逆に、敷地が狭いほど厳しくすべきとの御意見をいただきました。</p> <p>建ぺい率は、敷地内に空地を確保し、採光・通風の保持や火災発生時の延焼防止を図ることを主たる目的としており、一定の区域内では敷地規模にかかわらず同一の数値とすることが基本です。</p> <p>京北地域における建ぺい率については、京都市の市街化区域内の住居系用途地域及び市街化調整区域における建ぺい率の指定状況との整合性や、現在の暮らしの環境を損なわないための最低限度の歯止めとしての制限であることを総合的に勘案した結果、「取りまとめ」において、その上限を 60%と定められたものです。</p>
(2) 容積率	<p>○容積率は 200%で良いと思う。</p> <p>○国道 162 号線の一部沿道（477 号交差点～太田信号の区間）については、将来性を見込み容積率を 300%としてはどうか。</p>	<p>京北地域における容積率については、京都市の市街化区域内の住居系用途地域及び市街化調整区域における容積率の指定状況との整合性や、現在の暮らしの環境を損なわないための最低限の歯止めとしての制限であることを総合的に勘案した結果、「取りまとめ」において、その上限を 200%と定められたものです。</p> <p>地区特性に応じた容積率の導入については、今後のまちづくりの動向を踏まえ、更なる取組や検討を行う必要があると考えます。</p>
(3) 隣地斜線制限	<p>○隣に迷惑をかけることは許されないと思うので、隣地斜線制限はぜひ定めて欲しい。</p>	<p>隣地斜線制限は、隣地境界線からの距離に応じて建築物の高さを制限するもので、御指摘のとおり、隣地への配慮を通じ、現在の暮らしの環境を維持するために必要なルールとして考えています。</p>

3 宅地等開発行為に関する指導要綱の改正について

御意見の概要	御意見に対する本市の考え方
<p>○荒れた山や盛土した土地から土砂が河川へ流失している。森林における開発規制については京都府の条例があるが、その網の目をくぐり抜ける開発行為を規制して欲しい。面積にかかわらず、濁水が著しく流失し被害が出る場合は、土地、山林、農地の埋立ての際、濁水の沈殿槽設置を義務付けてはどうか。</p>	<p>建築行為の伴わない森林開発につきましては、これまでどおり森林法や「京都府豊かな緑を守る条例」に基づく規制によることとなりますが、建築行為の伴う森林開発である場合は、今回予定している指導要綱の改正により小規模開発や擁壁の設置について、より細かな対応が可能になると考えております。</p> <p>なお、指導要綱には排水施設の整備基準がありますが、沈殿槽の設置につきましては、過大な負担になるため対応は困難であると考えます。</p>

4 建築確認申請等の対象となる建築物の範囲の拡大について

御意見の概要	御意見に対する本市の考え方
<p>○制度化により、これまでより経費がかかり、安く住宅を建てることができなくなる。また、昔ながらの工事もできなくなる。</p>	<p>建築基準法のうち建築物単体に係る構造や防火性能等の安全性、採光や換気等の居住性に関する基準については、規模や用途にかかわらず、現在の京北地域においても適用されているもので、別途特別な工事が必要になるようなものではありません。</p> <p>ただし、建築確認申請等の手続については、木造2階建ての住宅など比較的小規模な建築物は対象外であることから、安全性や居住性をより確かなものとするために、今回、これらの建築物も建築確認申請等の対象にしようとするものです。これは、京北地域において安心安全のまちづくりを進めるためにも必要であると考えます。</p>

5 今後制度化予定のルールについて

	御意見の概要	御意見に対する本市の考え方
(1) 接道ルール	<p>○緊急車両等が住宅に寄り付けるよう最低限の道幅（原則 4m）は広すぎる。市街地と異なり各家が点在しているので、道幅は 3m とすべきである。緊急車両は 3m あれば十分に対応できると思う。</p>	<p>近年、高齢化の進行や異常気象による自然災害の多発など、これまで以上に介護車両や緊急車両等が宅地に寄り付くことができる道路の必要性が高まっており、そのような課題に対応するため「京北地域における土地利用ルールの取りまとめ」において、「緊急車両等が宅地へ寄り付けるよう最低限の道幅（原則 4m）を確保するルールの、地域の状況に応じた導入」の提案がなされました。</p> <p>これを受け、平成 19 年度、20 年度の 2 箇年で、京北地域全域の道や建築物の状況に関する調査を行っており、今後、その調査結果やいただいた御意見、「取りまとめ」で示された趣旨等を踏まえながら、京北地域に相応しい接道ルールを検討していく予定です。</p>
	<p>○接道ルールは、私道について考慮されるのか。</p>	<p>現在、都市計画区域内で既に導入されている接道ルールでは、4m 未満の幅員の道に面した宅地での建て替え等を可能とするため、建築基準法の施行時（昭和 25 年等）に既に建築物が建ち並んでいた道のうち、1.8m 以上の幅員があり、通り抜けがあるものは私道であっても道路としての指定がなされています。</p> <p>京北地域の接道ルールについても、上記の規定を参考に検討を進めていく予定です。</p>
	<p>○現在建築できる土地であっても、接道ルールの内容によっては、今後建築できなくなる可能性がある。以前に、比較的容易に建築可能との思いから土地を取得し、未建築のまま所有している土地と、今後取得される土地とは一線を画し、暫定的に緩和措置を設けるなど考慮しなければ、不平等や非利益、トラブルが発生する。業者の責任義務等の解決方法の指導等、詳しく説明を聴き、話をする場を早急に与えてほしい。あやふやな状態で施行することのないようにしてほしい。</p>	<p>接道ルールは、宅地や建築物の安全確保を目的に定めるものであるため、建築可能な道であるか否かについては、土地の取得目的や時期等からではなく、道や沿道建築物の状況によって判断することが基本となります。</p> <p>接道ルールの導入に当たっては、住民の方々や地域の建築関係の方々の御意見を十分にお伺いし、また、ルールの実施に当たっては、一定の周知期間を確保するなど十分な御理解を得ながら、円滑な接道ルールの導入に努める予定です。</p>

(2) 景観ルール	<p>○今の町並みや景観、歴史や魅力、価値を損なわないよう旧京北町の持ち味を活かした“風致地区”として欲しい。</p>	<p>京北地域は自然環境に恵まれた地域であるとともに、その豊かな自然環境の中に、伝統的な工法による民家が点在する農村風景が地域の魅力を生み出している重要な要素ともなっていますが、地区ごとに景観の様相は異なり、それぞれ独自の特性を有しています。</p> <p>今後、これらの特性を十分把握し、景観形成に向けた方針の策定やルールの具体化を進めてまいりたいと考えています。</p>
-----------	---	---

6 その他

御意見の概要	御意見に対する本市の考え方
<p>○山を削ったり、自然を壊すようなことはしないで欲しい。</p> <p>○美しい景観や交通の向上よりも、農地と山林を守る方が大事だと思う。</p> <p>○土地が安いからといって工場や会社が進出し、働くところができたとしても、若者は都市の方へ出て行くと思う。娯楽や買い物ができず、それができたとしても本当の街へ出て行くと思う。</p> <p>○府の建物や旧小学校を改築して、老人ホームやケアホームを増やしてはどうか。長寿社会であり、近くにそのようなところがあればうれしい。</p> <p>○外国産木材ばかりでなく国産木材を使うよう、京都市から働きかけて欲しい。</p> <p>○北部流域地域については、浄化槽の処理基準を 10ppm に見直す必要があると思う。</p>	<p>今回制度化を予定しているルールは、「京北地域における土地利用ルールの取りまとめ」で示された地域の将来像を実現するための第一歩として、“暮らしの環境を守り育む”，“無秩序な開発や建築行為を防ぐ”ことを目的に、主に建築行為に関して必要な基準を定めるものであるため、いただいた御意見につきましては、今後のまちづくり等の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、現在、森林の保全については「森林法」や「京都府豊かな緑を守る条例」、農地の保全については「農地法」や「農業振興地域の整備に関する法律」の規制があり、それらにより一定の効果が得られていると考えています。</p> <p>また、国産木材の利用については、本市では、市内産木材の普及と需要拡大に向け、市内産木材を使ったリフォームの普及等を目的とした「京の山杣人工房事業」や、市内産木材に認証マークを明示してその利用を推奨する『「みやこ杣木」認証制度』など、様々な取組を行っており、今後も、市内の森林・林業の活性化を図っていきます。</p>