

京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ案に対する 意見の概要とこれに対する検討会の考え方

平成19年5月

京北地域の土地利用の規制・誘導のあり方に関する検討会

取りまとめ案全般について

類型	主なご意見等	回答
総論	<p>乱開発防止のためにしっかりしたルールを作る必要がある。</p> <p>安全で快適な環境を保全する最低限のルールだと思う。</p> <p>適当な規制は必要である。</p> <p>無防備に近い京北地域にとって、土地利用ルール作りは必要な政策で、一日も早い取りまとめと実施を望む。こうした取組は遅きに失することが多いが、今回は事前の早い時期での対応であり、少しは安心安全な地域に通じるなど評価している。</p> <p>進出企業等による地域振興、開発も重要な政策ではあるが、現在検討中の土地利用ルールの内容はそれを妨げるものではなく、土地の価値を低下させるものではないと思われる。</p> <p>京北地域で生まれ育った優秀な人材が地域に居住できる方策を提案してほしい。</p>	<p>京北地域は、合併等をきっかけとして、今後の開発圧力の増大等が心配されている地域ですが、現在は都市計画区域外にあり、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ます。また、人口減少や地域活力の低下が地域における大きな課題となっています。検討会では、こうした地域の状況を踏まえ、目指すべき地域の土地利用の将来像を実現するためのまちづくりの第一歩として、開発行為に対しては道路等の基盤整備に関するルールの充実を、建築行為に対しては事前に建築物の安全性を確認する仕組みや建築物の高さ、大きさ等に関するルールの新設をご提案しています。これらのルールは、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度の歯止めとして、できるだけ早い時期に導入しておくことが有効だと考えています。</p> <p>豊かな自然環境の中でゆったりとした暮らしができるなど、その魅力を高め続けていくことにより、人や物が集まり、ひいては優秀な人材が地域で暮らし続けていくことにもつながるものと考えます。今回ご提案するルールは、そのための最低限度のルールと考えています。</p>

検討に際しての考え方について	京北地域において少子高齢化が一層進み、農地、林地の放棄が心配されているなかで、栗尾トンネル等の道路整備が少々進んでも開発されることは考えにくいのではないか。	京北地域では、過去にも安全性等に問題があると思われる住宅地の開発やバンガローの建設等が行われており、今後もそうした開発が促進される可能性が十分にあります。また、京都市都市計画課の窓口まで京北地域の土地利用ルールの現況を調べに来られる方が増えています。こうしたことから、目に見えた形での開発圧力の増大等はまだ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、早い時期にルールを導入しておくことが有効だと考えています。
検討に際しての考え方について	開発行為の規制がルール作りの主な出発点なのか。	今回ご提案するルールは、京北地域がその魅力や活力を高めていくための最低限度のルールであると考えており、地域特性に応じたまちづくりの第一歩になるものと考えています。

目指すべき地域の土地利用の将来像について

類型	主なご意見等	回答
----	--------	----

<p>目指すべき地域の土地利用の将来像について</p>	<p>「住宅と産業施設等が互いに悪影響を及ぼさない土地利用」とあるが、具体的にどの程度の悪影響を阻止するのかわからない。</p>	<p>「目指すべき地域の土地利用の将来像」は、住民アンケート調査や各種団体ヒアリング等の結果、あるいは第4次京北町総合振興計画等の上位計画等を踏まえ、京北地域が目指す将来の姿を示したものです。ご指摘の箇所につきましては、産業施設のうち、業務上やむを得ず騒音や振動を発生するものや、昼夜を問わず作業を行う必要があるもの等が、安らぎの場となる住宅と近接すること等を懸念したものです。しかしながら、現在京北地域では、こうした状況は見受けられないことから、今回は、これに関する具体的なルールのご提案はしておりません。今後の開発の進捗状況等により、必要性が高まった場合には、ルールの具体化へ向けた検討を行うことが望ましいと考えます。</p>
<p>目指すべき地域の土地利用の将来像について</p>	<p>山紫水明の京北の地が荒廃するので、絶対に近代産業の誘致、進出を阻止しなければならない。雇用は少ないかもしれないが、京北の自然が守られる伝統、文化産業を誘致すべきである。</p>	<p>検討会で行った住民アンケートの結果では、「山林や農地等の自然環境を保護すべき」と考える方が約半数おられた一方で、「地域雇用向上のため、工場進出等の事業用地を供給すべき」と考える方も約半数おられました。これを踏まえ、検討会では、これらが両立できるまち、うまく住み分けられるまちが望ましいものと考え、取りまとめ案における『目指すべき地域の土地利用の将来像』の全体イメージにおいて、「豊かな自然と共生し、ゆったりとした暮らしを満喫できるまち」や「農林業等の安定した経済基盤が確立したまち」等を掲げています。また、近代産業の全てを否定するのではなく、望ましいまちづくりにふさわしいものは受け入れることも必要と考えます。</p>
<p>提案</p>	<p>農業の発展する雇用を考えるためにも、全国の成功例の研</p>	<p>京都市において、ご意見を踏まえ、様々な工夫を凝らした</p>

	究や，試作等を行う組織や研究所を作るべきである。	農業振興の取組が進められることが望ましいと考えます。
--	--------------------------	----------------------------

将来像の実現に向けた土地利用ルールのあり方について

類型	主なご意見等	回答
自然環境の保全について	農地と山林を守れたらいいと思う。	農地や山林の保全については，現在，農地については「農地法」や「農業振興地域の整備に関する法律」，森林については「森林法」や「京都府豊かな緑を守る条例」等により一定の効果が得られていると考えており，今回は新たなルールのご提案はしておりません。これらの規制を所管する京都市等の行政機関において，今後も適切な保全が図られるものと考えます。

「建築物の安全性等をチェックする建築確認ルールを住宅等にも適用します」について

類型	主なご意見等	回答
質問	申請が必要でないのはどのような場合か。	増築，改築又は移転に係る床面積の合計が10㎡以内の場合には必要ありません。（新築は全て必要となります。）

	申請時に付帯的に必要となる資料は。	建築確認申請に添付が必要となる図書は建築基準法施行規則第1条の3に規定されており、建物の用途や規模等により異なります。例えば、今回のルール適用により新たに建築確認申請が義務付けられる建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物（木造2階建て住宅等）については、付近見取り図、配置図、各階平面図、し尿浄化槽見取り図を添付する必要があります。なお、京都市においては、木造2階建て住宅等について、中間検査を効率的に行うため、申請時に構造関係図書の添付が求められます。
	申請時に前面道路に関する境界図又は道路区域明示図が必要か。	建築確認申請において、前面道路との境界に疑義がある場合等に、道路区域明示図等の添付が求められる場合があります。
	建築確認申請の事前協議は必要か。	法的には必要ありませんが、計画段階において法的判断に疑義がある場合等は、建築確認申請の手続きの円滑化を図るため、正式な申請に先立ち、市役所や民間の確認検査機関と事前協議を行うことが望ましいと考えます。

「宅地開発の安全性の向上に向け『旧京北町宅地等開発行為に関する指導要綱』の内容を充実します」について

類型	主なご意見等	回答
質問	擁壁に関する構造基準とは。	擁壁の安全性を確保するために、その形態や材料強度、構造計算等に関して定める基準のことです。

「緊急車両等が宅地へ寄り付けるよう最低限の道幅（原則 4 m）を確保するルールを，地域の状況に応じて導入していきます」について

類型	主なご意見等	回答
地球温暖化について	車が利用しやすいまちづくりを進めれば，地球温暖化も進む。	地球温暖化防止の観点から，車に過度に依存しないまちづくりは京都市における大きな政策目標となっています。一方で，安心・安全なまちづくりも大切な政策目標であり，本ルールは，後者の視点からのご提案となっており，決して車に過度に依存したまちづくりを目指すものではありません。
道幅を拡げる対象について	長年の歴史を持つ幅 1 m 以下の小道は大事な文化財として残すべきだと思う。	ご意見のとおり，長年の歴史を持つ小道は，地域の景観にとって重要な要素であると考えます。その一方，建築基準法では，安全上の観点から，建築物の敷地は，4 m 以上の道路に接しなければならないと定められています。京北地域においては，平成 19 年度，平成 20 年度に実施予定の道路に関する現況調査の結果を踏まえ，景観と地域防災等の安全性の双方の観点から，道路に関する規定を検討していくことが望ましいと考えます。
ルールの運用について ルールの運用について	町時代は道路沿いの排水溝を開発者が設置していたが，京都市となっても開発者が設置しなければならないのか。	本ルールは，現況幅員が 4 m 未満の道路を将来的に幅員 4 m とするため，新築や建替え等をされる際に敷地を後退していただくことで，その予定地を確保しようというものです。道路整備事業ではないため，排水溝の設置が義務付けられるものではありません。なお，一般的に，道路の現状を変更する場合に必要な費用は，その変更を行おうとする者が負担することとなります。

	<p>農業用水路が道路と敷地の間を通っている場合などは敷地の後退はどのようにするのか。</p>	<p>個々の状況により判断することになりますが、一般的には、現況幅員 4 m未満の前面道路が、その中心線から水平距離 2 m未満でがけ地や川、線路敷地等に沿っているなどやむをえない場合には、原則として、当該がけ地等の道路の側の境界線から水平距離 4 m後退することとなります。</p>
	<p>前面道路の幅員が 4 m未満であっても、道路中心線から 2 m後退しなければならないルールが適用されない場合があると聞いたが、どのような場合か。</p>	<p>取りまとめ案では、「景観特性や地域防災などのまちづくりの状況から鑑み、幅員 4 mの道路がふさわしくないと考えられる地区については、地域特性を踏まえ、適切な道路幅員を確保するためのルールを導入していきます」としています。これは、土地の状況によりやむをえない場合に京都市が 2 m以内で後退距離を別に指定した場合には、その距離だけ道路の中心線から後退すればよいというものです。ただし、やむをえない場合がどのような場合なのかについては、平成 19 年度、20 年度に実施予定の道路に関する現況調査の結果を踏まえ、景観特性や地域防災等のまちづくりの状況から十分検討した上で判断することとなります。</p>
<p>ルールの運用について</p>	<p>前面道路の幅員が 4 m未満の場合に道路中心線から 2 m後退した部分の土地の維持管理は誰がするのか。</p>	<p>本ルールは、現況幅員が 4 m未満の道路を道路後退により少しずつ幅員 4 mにしていこうというものです。この後退部分の土地は建築基準法上道路としてみなされることとなりますが、所有権の移転は行われませんので、後退後もそれまでの所有者が管理することとなります。</p>
<p>提案</p>	<p>平成 19 年度、20 年度の 2 箇年で道路に関する現況調査を行うと聞いたが、その時は地域住民と共に現地を見て考</p>	<p>京都市で実施される予定の道路に関する現況調査において、様々な観点から地域の実情の把握に努めることが望ま</p>

	えてもらえれば,もう少しこの土地利用の問題が住民に浸透すると思う。	しいものと考えます。
--	-----------------------------------	------------

「敷地いっぱいの建築物を抑えるため『建ぺい率』(60%)を導入します」について

類型	主なご意見等	回答
提案	一定規模の建築までは建ぺい率100%とし,それ以上は許可制度を導入してはどうか。	建ぺい率は建築物の外壁等の中心線で計算するもので,軒やけらばの部分はその出が1mまでは含まれません。そのため,外壁等からの出が大きい軒等を有する建築物を建ぺい率60%で建てた場合でも敷地をいっぱいに使っているように見えることとなります。なお,建ぺい率60%は,京都市では住宅系用途地域だけでなく,工業地域や準工業地域においても指定されている数字であり,京北地域らしさを損なわないための最低限度の歯止めとして,小規模なものまで対象とするべきだと考えております。 けらばとは,切妻屋根の妻側の端部のことをいい,桁端(けたばし),傍軒(そばのき)ともいう。

地域の景観を守り育てるためのルールについて

類型	主なご意見等	回答
新たな景観政策について	現在京都市では新たな景観政策が検討されているが,京北地域も“三方の山々と山麓部周辺”として適応されれば良いのではないかと。思い切った規制を望む。	京都市の進める新たな景観政策は,市の市街部を中心とした美しい景観が日ごとに変容している状況に対し,速やかに実効ある取組を進めようとするものです。一方,京北地

		域では、今後の開発圧力の増大等が心配されているものの、これにより京北の優れた景観が急速に変容することは想定されにくいとの判断から、今回のご提案では、景観に関しては、今後、十分な議論を重ねながら、景観の保全・形成に向けた方針やルールを具体化していくこととしています。なお、新たな景観政策における屋外広告物規制の見直し対象区域に、京北地域が含まれています。
今後の取組に対する提案	『望ましい景観写真展』を開催し、いいと思われる写真に投票してもらい、投票の多かった写真をもって、住民の望ましい景観はどのような物か検討すれば、啓発しながらより具体的施策が打ち出せるのではないかと。	今後のまちづくりの中で、ご意見のような様々な工夫を凝らして望ましい景観を明らかにしていくことも重要だと考えています。そうしたことを踏まえ、今後、景観形成に向けた方針やルールを具体化していきたいと考えています。

今後の進め方について

類型	主なご意見等	回答
ルール導入の時期について	土地利用ルールの設定は時期早尚である。行政は自治会等と連絡を密にし、すぐ対応できる準備はしつつも、平成26年の栗尾トンネル完成まで様子を見てほしい。	目に見えた形での開発圧力の増大等はまだ見受けられない状況ではありますが、京都市都市計画課の窓口まで京北地域の土地利用ルールの現況を調べに来られる方が増えていることから、対応が遅きに失することのないよう、早い時期に今回ご提案しているルールを導入しておくことが有効だと考えています。なお、道路に関するルールについては、京都市において平成19年度、20年度に実施される予定の道路に関する現況調査の結果を踏まえ、具体的な制度設計を行なうことが望ましいと考えます。
ルール導入の時期について	出来ればルールの適用まで2、3年の期間を置き、その間にもっと住民が関心を持つようにする方がよいのではないかと。	

その他

類型	主なご意見等	回答
産業廃棄物等について	<p>不法投棄に対する規制もほしい。 だまされて産業廃棄物業者に土地を転売した場合、無効となる条例を作るべき。 個人所有の土地の産業廃棄物問題も気になる。</p>	<p>産業廃棄物等の課題に関しては、住民アンケートでも多くのご意見をいただいております。地域住民の最大の関心事であると理解しています。廃棄物の不法投棄については、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」で規制されています。また、京都市では、この法律の規定を補完するものとして、平成16年4月に、「京都市産業廃棄物の不適正な処理の防止等に関する条例」が施行され、自社の産業廃棄物の保管用地の届出や、産業廃棄物処理施設の維持管理情報の閲覧・施設自体の公開が求められています。</p>

<p>がけ地付近の建築制限について</p> <p>がけ地付近の建築制限について</p>	<p>急傾斜地の擁壁工事の必要性の判断は誰がするのか。宅地の裏が急傾斜の山林の場合、町時代は行政が補助金によって用地買収と工事をしたと聞いているが、今後も行政がしてくれるのか。</p> <p>昔の家はがけの付近に建てられた場合が多いため、住民の希望に応じて危険な場所、建物に暮らせるルールが必要ではないか。</p>	<p>「京都市建築基準条例第7条」では、傾斜度30度以上で高さが2m以上のものをがけと定義し、この付近で建築する場合には、がけの高さの2倍以上の水平距離だけがけから離れて建築するか、あるいはがけ面に擁壁を設ける等の安全上の措置が必要となります。すなわち、計画段階において、建築を行おうとする者ががけから離れるか、あるいは擁壁工事等を行うかの判断をすることになります。また、建築確認申請が必要な建築物については、京都市や民間の確認検査機関によって同条例に基づくチェックが行われ、必要に応じて、擁壁工事が求められる場合もあります。なお、行政が擁壁工事を行う例としては、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく急傾斜地崩壊対策事業があり、京北地域にも同事業により設置された擁壁が存在しますが、その実施に係る判断は個々の建築計画に左右されるものではありません。</p>
<p>下水工事について</p>	<p>雨水などが下水道に流れると自然環境は悪影響を受ける。排水の質を調べてから下水工事を行うべきと思う。</p>	<p>近年の気候変動の激化に伴う自然災害の増加等から生命や財産を守ることは、重要な政策的課題です。こうした観点から、本人の希望のあるなしに関わらず、安心して安全な地域に暮らしていただくことが必要であり、危険な土地における居住は避けられるか、あるいはがけ面に擁壁を設ける等の安全上の措置を講じられた上で居住される必要があるものと考えます。</p> <p>家庭などからの排水と雨水をいっしょに一本の管で集める方式の『合流式下水道』については、ご指摘のように、雨が降ると一時的に流れ込む水の量が急激に増え、その</p>

		<p>際、雨天時に管きょや処理場の能力を超える量の水は、未処理の状態では河川に放流されるという問題があります、しかし、京北地域では『分流式下水道』が整備されており、雨水は下水道を介さず、排水溝から河川等へ放流されています。</p>
--	--	---