



検討会ニュースレター

第7号

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

平成18年12月

検討会の取りまとめ案ができました

検討会では、平成17年8月の立ち上げ以来、京北地域にお住まいの皆様へのアンケートや各種団体へのヒアリングなどの各種調査結果、第4次京北町総合振興計画などの各種計画、京北まちづくりシンポジウムの結果などを踏まえ、京北地域の魅力や活力を維持・向上し続けていくために必要な『土地利用ルールのあり方』について検討を重ねてきました。

こうした1年3箇月にわたる検討を経て、この度、『京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ案』を作成しました。

『取りまとめ案』は別冊で配布いたしております。

取りまとめ案に対するご意見の募集と地元説明会を行います

検討会では、『取りまとめ案』の内容を、京北地域にお住まいの皆様にご覧いただけるように丁寧、また正確にお伝えするため、平成19年1月中下旬頃に、京北の6支部ごとに説明会を開催する予定にしておりますので、奮ってご参加いただきますようお願いいたします。

また、『取りまとめ案』に対する皆様のご意見をいただくため、説明会と併せて、平成18年12月25日（月）から平成19年2月9日（金）までの間、『取りまとめ案』について市民の皆様からのご意見を募集いたしますので、忌憚ないご意見をいただきますようお願いいたします。

これらの詳細は別紙でご案内しております。

取りまとめ案作成に向けた第7回検討会が開催されました

上記でご報告いたしました『取りまとめ案』作成に向けた第7回検討会は、10月30日に府立ゼミナールハウスで開催されました。

検討会では、前回に引き続き、『具体的な土地利用ルール』について活発な議論が行われました。その結果、第7回検討会ではルール『指導要綱を充実するルール』とルール『最低限の道幅を確保するルール』を除く4つのルールについて概ね承認されました。残るルールとルールについては、再度行政内部で協議を行ったうえで、事務局が修正案を作成し、後日、委員の皆様方にご確認いただくこととされました。その後、この修正案について11月28日までに委員の皆様方からご承認いただき、検討会としての正式な案として取りまとめられました。ルールの内容については2頁を参照してください。

また、検討会では、今回承認いただいた『取りまとめ案』について、今後、市民の皆様からご意見を募集することが確認されました。

次回検討会は、来年3月に開催し、いただいたご意見を踏まえ、最終的な『土地利用ルールの取りまとめ』を行う予定です。

取りまとめ案で提案している具体的な土地利用ルールの概要

無秩序な開発行為を防ぎ、建物の安全性を確保するためのルール

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

【概要】建築物を建築する際は、計画している建築物が、建築基準法に適合した安心で安全な建築物であるかどうかを公的な機関にチェックしてもらうため、建築確認申請を行うこととします。

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

【概要】建築物を建てる目的で山林等を造成する際に指導要綱が適用される開発行為の対象を「1,000㎡以上の開発行為」に加えて「分譲等を目的とする2区画以上の開発行為」まで拡大するほか、擁壁に関する構造基準を追加するなど、指導要綱の内容を充実します。緊急車両等が宅地へ寄り付けるよう最低限の道幅(原則4m)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

【概要】利便性や災害時の避難、消防・救急活動、介護サービス等の経路が確保された、安全で安心な集落環境を形成するため、建築物の敷地の前面道路の幅員を4m以上確保するルールを導入します。併せて、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4m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(幅員4m以下)を確保するためのルールを導入していきます。

暮らしの環境を守り育むためのルール

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

【概要】敷地にゆとりがあり、自然環境を暮らしの中で満喫できる京北地域において、敷地いっぱいに建築物が建つことを抑えるための最低限のルールとして、敷地面積に対する建築面積(建坪)の割合である建ぺい率の制限を導入し、その上限を60%に定めます。

過大な建築物を抑えるため『容積率』(200%)を導入します

【概要】自然環境と調和した木造の住宅が建ち並ぶ京北地域において、過大な建築物が建ち、隣接地に迷惑をかけることを抑えるための最低限のルールとして、敷地面積に対する延べ床面積(総面積)の割合である容積率の制限を導入し、その上限を200%に定めます。

周囲に迷惑をかける高い建築物を抑えるため『高さの制限』を導入します

【概要】日照や通風、採光の面で周囲に迷惑をかける高い建築物を抑えるため、隣の敷地や敷地の前面道路からの距離に応じて建築物の高さを制限します。なお、後者については、ルールが導入された場合に適用されることとなります。

地域の景観を守り育むためのルール

景観については、これから京北地域が、住民主体の地域づくりをどのように進めていくのか、その方向性に応じて考えていくことが必要です。また、一言で景観といっても、京北地域内の各地区ごとにその様相は異なり、それぞれ独自の特性を有しています。

そのため、今後の地域のまちづくりの状況に応じて、景観形成に向けた方針やルールを具体化していくこととします。

ルール、容積率、高さの制限に適合していない既存の建築物は、建替え等を行わない限り、現状のまま問題ありません。

検討会での主な意見

第7回検討会では、具体的な土地利用ルールについて、活発な意見交換が行われました。ここでは、検討会で議論された内容をお知りいただくため、委員から出された主な意見をご紹介します。

(:委員の意見, :事務局の回答)

ルール について

建築確認申請を出すことで、がけ地の付近に建物を建てることは今後一切だめになるのか。傾斜度30度以上高さ2m以上のがけ地の近くに建物を建てる場合に、安全性を確保するためのルールは、建築確認申請を出す、出さないに関わらず、合併前から既に適用されています。すなわち、建築物は、がけからの距離を離すか擁壁を設けることで建てることができます。ただし、合併以降適用されている京都市の条例は京都府の条例と違い、がけの状況を加味する項目等が不足しているため、その点は見直しを検討する予定です。

ルール について

指導要綱を充実する項目が不確定であったため、充実項目を整理のうえ、後日、委員個別に確認していただくこととなりました。

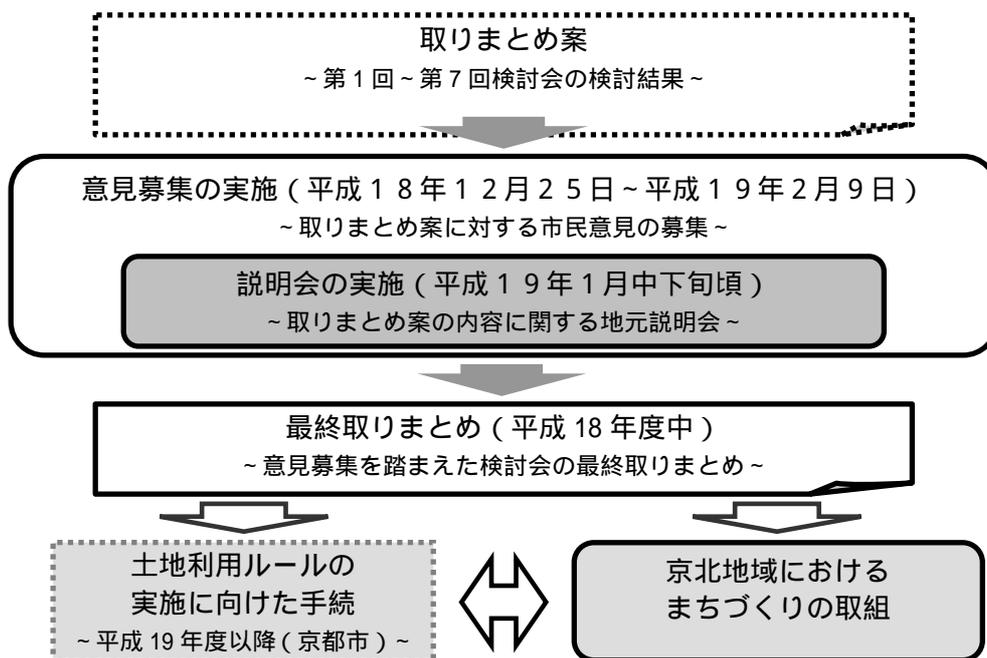
ルール について

道幅を4mとした場合、狭い道路に接する旧集落と新規開発とで同じ扱いになるため無理ではないか。旧集落に必要な道路幅員については、景観や防災上の地域の状況に応じて検討すべきであり、まちづくりの取組の中でしっかり議論した上で決めるべきではないか。狭い道を広げることは日本中の集落の課題でもある。道を広げることは高齢化の進行で車に頼らざるを得なくなるため必要となるが、行政には期待できない状況でもある。地域の将来のため、みんなで自分の敷地を削って道を広げていくことがあってもよいと思う。建物の敷地ではなく農地に面した部分の道幅が広がらないのでは賛成は得られないのではないか。農地に面した部分の道幅が建物の建替えによって広がらないのは課題だが、原則として道を広げるということを決めておくことが必要ではないか。ご意見を踏まえて、4mの道幅に関しては「原則」であることを追記し、導入時期については「地域の状況に応じて」という記載を追記します。

ルール , , について

周山の商店街で建ぺい率60%を越えるところがないのかが一番心配だ。縮尺1/2500の地図で確認したところ、抽出した5件程度の建物の建ぺい率の平均は、図上計測で59.6%でした。ただし、地図は屋根を含んでいるので、実際はもう少し低い数字となります。後の調査では、建ぺい率60%を超えている建物が、少数ながら存在することも判明しました。容積率200%は、京北地域においては緩すぎるのではないか。左京区下鴨などの住宅地等、京都市街の面積の30%以上が建ぺい率50%、容積率80%となっている。周山の商店街ですらほとんどが建ぺい率60%を使っていないのだから、建ぺい率60%、容積率200%は格段に緩い制限であり、京北地域には建ぺい率50%、容積率80%がふさわしいと思う。ゆったりとした京北地域には建ぺい率は40%や50%であって欲しいと思う。山を越えたら別世界が広がるような遠大な計画が欲しいと思っている。

今後のスケジュールについて



素朴な疑問のコーナー

- 鮎 子: いよいよ具体的な土地利用ルールの案が提案されたのね。
- 杉 男: 京都市のそれまでのルールを、そのまま京北に持ち込むのではなく、地域にふさわしいルールを考えるため多くの時間がかかったようだよ。
- 鮎 子: まず、地域のことで見えているものや見えないものまで、良く知らないといけないということで、様々な形での現地調査や、地域の団体へのヒアリングやアンケート調査が行われたのよね。
- 杉 男: 京都市の担当者は、地域のことを良く知った上でルールを考えたいと言っていたそうよ。
- 鮎 子: シンポジウムでは、高齢化や林業の低迷などの心配な状況もあるけど、子供や未来に引き継ぐ京北の魅力や価値として自然豊かなゆったりとした暮らしの営みなどの話がされ、京北って本当に良いところだということを確認したわね。
- 杉 男: パネリストの方々など、京北の人材の豊富さも改めて感じたね。今後のルール案がシンポジウムで話されたような京北の魅力や活力の向上に役立つものであって欲しいね。
- 鮎 子: この前、新聞記事で具体的なルールの案が出て驚いたけど、土地利用ルールの案は、そうした観点から、様々な積み重ねの結果まとめられてきたのね。
- 杉 男: 新聞に載ったのが先だったのは、あの段階では検討会として提案する案となっていなかったもので、それを固めた上で、住民に提案するためだったようだよ。その後、検討会の場だけでなく、再度地元委員の声を聞きに来て今回のルール案が確認されたらいいよ。
- 鮎 子: 決め細やかな協議が行われた結果なのね。
- 杉 男: 検討会では、できる限りこのルールを知ってもらうための説明会を開催することを考えているそうだよ。
- 鮎 子: 何でも6支部でやるそうよ。意見募集は1ヶ月半かけるそうよ。
- 京都市: 様々な皆さんの思いを踏まえ提案させていただくルールの案です。より多くの人に知っていただき、今回のルールの案が京北地域の将来にとってどういった意味を持っているのかをお伝えするとともに、住民の方々の生の声をお聞かせいただきたいと思います。
- 鮎子, 杉男: ぜひとも説明会には行かせていただきます。
- 京都市: よろしくお願いいいたします。

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 事務局

京都市都市計画局都市企画部都市計画課地域担当 (担当: 松本正, 神谷, 横田)

075-222-3505 fax 075-222-3472



京都市印刷物第 184405 号