

検討会ニュースレター

第8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19年2月

取りまとめ案に関する説明会を開催しました

検討会では、平成19年1月20日(土)、21日(日)に京北地域内6会場(下表参照)において、『京北地域の土地利用ルールのある方取りまとめ案』の内容を皆さんに正確にお伝えし、ご意見を伺うための説明会を開催しました。説明会には合わせて160名近くの方にご参加いただき、多くの方に様々な角度からご質問やご意見をいただきました。貴重なご意見をいただきましたことに厚くお礼申し上げます。

今後検討会では、説明会や意見募集でいただきましたご意見を踏まえ、平成19年3月28日開催予定の検討会で最終的な取りまとめを行う予定です。

《京北地元説明会開催概要》

曜日	時間	会場
1月20日(土)	14時~	細野会場(細野グリーン会館)
		黒田会場(黒田基幹農業トレーニングセンター)
	19時半~	周山会場(中央公民館)
		山国会場(自治会館)
1月21日(日)	14時~	弓削会場(弓削会館)
	19時半~	宇津会場(宇津ふれあい会館)

説明会での主なご意見・ご質問

説明会でいただいた『取りまとめ案』の内容に関する主なご意見やご質問をご紹介します。

なお、各ルールの具体的な内容については、事前に配布しております取りまとめ案をご覧ください。

1. 取りまとめ案全般について

今回の提案は行政の提案なのか？

検討会のご提案です。

小野郷や中川でも似たようなルールはあるのか？

小野郷や中川には今回のご提案と同様のルールが既に適用されています。また、これらの地域は市街化を抑制する市街化調整区域に入っており、こうしたルールに加えて開発や建築行為が厳しく制限される地域となっています。



黒田会場の様子

地域振興に歯止めがかかる恐れがあるのでは？

検討会では、人口減少や地域活力の低下が地域の大きな課題であると考えています。このため、今回は、皆さんの生命や財産を守るためのルールや、現在の暮らしの環境を守るための最低限の歯止めとなるルールをご提案しています。

「目指すべき地域の土地利用の将来像」にある宅地の部分にのみルールが適用されるのか？無秩序な開発や建築行為をあらかじめ防止する観点から、京北地域全体への適用をご提案しています。

「自然環境を保全していくための課題については一定の効果をあげている」とあるが、具体的にはどのような効果か？

農地については「農地法」で、森林の保全や伐採については「森林法」で、残土処分については京都府の「豊かな緑を守る条例」で、産業廃棄物処理施設の立地については「産業廃棄物の処理及び清掃に関する法律」で一定の効果が得られていると考えています。

ルール導入により都市計画税が課税されることになるのではないかと。

今回のご提案は京北地域を都市計画区域に入れようとするものではないため、都市計画税は課税されません。

たくさんのルールが提案されているが、大きな影響を与えることが予想されるルールについては、じっくり考えてもらいたい。

特に大きな影響を与えると考えられる道路に関するルールについては、来年度から2箇年で現況調査を行ったうえで具体的な制度設計を行うこととしています。

残土等に関する処分について、府の「豊かな緑を守る条例」では、小規模（1000㎡未満）は対象外となる。河川の汚濁等が起きている中で、自然環境の保全に対する認識を改めてもらい、京都市でもルールを作る等の対応をしてもらいたい。

平成19年3月28日に開催予定の検討会にご意見をご報告させていただきます。



細野会場の様子



山国会場の様子

2. 「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

仕口と金物の関係など、伝統工法の建物はどうなるのか？

ご指摘の内容は、京都市では従来から京町家の保全・再生を図る上で大きな課題となっており、国に対して対応を求めているところです。一方、国においても、現在は伝統工法の良が見直されつつあり、法の整備等に向けた調査・検討が進められています。

（参考）建築基準法では、限界耐力計算という構造計算手法を用いることで、伝統工法による建物を建てることは可能です。ただし、この手法には高度な専門的知識が必要となり、また、データ収集に多額の費用が必要となります。

ガレージや簡単な小屋なども建築確認申請が必要なのか？

基本的に屋根や壁又は柱があるものは建築物となり、新築の場合は全て、増改築又は移転の場合は床面積が10㎡を超えるものについて建築確認申請が必要となります。

ルールが適用される時に建築中の建物も、建築確認申請が必要となるのか？

このルールが適用された日以降に建築が行われるものについては、建築確認申請が必要となります。適用時に建築中の建物については不要です。

建築確認申請の費用はどのくらいかかるのか？

計画建物の床面積により異なりますが、例えば床面積が150㎡の住宅を例にとると、確認申請手数料が約27,000円、中間検査申請手数料が約17,000円、完了検査手数料が約18,000円です。なお、これは市役所に申請する場合の例であり、民間確認検査機関では別途料金が設定されています。この他にも、申請には図面が必要となるため、この作成を工務店や設計事務所に委託した場合、その費用は最低でも数万円かかる場合があります。

3. 「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

例えば990㎡の別荘開発などは規制できないのではないかと？

2区画以上かつ分譲等を目的とする場合には要綱が適用されることとなりますが、1区画の場合は適用対象外となります。また、いずれの場合であっても、建物の建築に際しては建築確認申請による審査が行われ、敷地や建物の安全性が確認されることとなります。

4. 「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」について

道路の定義を教えてください。林道や農道は道路になるのか？

建築基準法では幅員1.8m以上の道のうち一定の基準を満たすものが道路として扱われることとなりますが、来年度から2箇年で道路に関する現況調査を行う予定であり、この結果を踏まえて条例上の道路の定義についても検討する予定です。

景観に寄与している石垣等でも潰さなくてはならないのか？

来年度から実施する道路現況調査の結果を踏まえ、景観や地域防災の考え方などの状況から鑑み、幅員4mがふさわしくないと考えられる地区については、地域特性を踏まえた適切な道路幅員を確保するためのルールを検討していきます。

敷地を2m後退させる場合、どこから後退させるのか？

原則として、敷地が接する前面道路の中心線から2m後退することになります。

敷地を後退した場合、後退した部分は無償提供となるのか、また、その所有権はどうなるのか？

所有権はそのままとなります。

○道路の中心線から2mの距離まで後退した部分にある塀だけを一度壊して作り直す場合はどうなるのか？

一度壊して再度作り直す場合、塀だけであってもルールが適用され、道路の中心線から2mの距離まで後退していただくこととなります。

地域で適切な道路幅員の合意形成を図ろうとする場合に支援や補助はあるのか？

現時点では具体的な考えはありませんが、来年度から実施する道路現況調査の結果も参考に、今後検討していきたいと考えています。



周山会場の様子



弓削会場の様子

5. 「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

○ガレージや小屋なども建築面積に含まれるのか？

基本的には屋根のあるガレージや小屋等も建築面積に含まれます。

6. 「過大な建築物を抑えるため『容積率』(200%)を導入します」について

特にご意見・ご質問はありませんでした

7. 「周囲に迷惑をかける高い建築物を抑えるため『高さ制限』を導入します」について

○谷が多い地域であり、隣の敷地の方が高い場合がある。普通の建物でも日陰になることがあるが、対応できないのか？

隣地斜線制限は主に中高層の建物を想定して、これらの建物周辺部の通風や採光を確保するための最低限のルールとして提案しているものです。このルールは建物の絶対高さが20mを超えるものから適用されることとなりますが、個々の敷地間の高低差は考慮されないため、ご指摘の場合には対応できません。



宇津会場の様子

8. 今後の進め方について

ルールはいつから適用されるのか？

検討会の最終的な取りまとめを受け、京都市では来年度からルール化に向けた手続きを開始し、来年度中の適用開始を目指すこととなります。ただし道路に関するルールについては、来年度から2箇年で道路の現況調査を行った上で、具体的な制度設計を行う予定です。

ルールが導入される前に、再度、意見募集等の機会は設けてもらえるのか？

条例案ができた時点等適切な段階で意見募集を実施し、皆様のご意見をお聞きしたいと考えています。

9. その他

○京都市の条例にがけ地付近の建築制限に関するルールがあるが、川べりで河川に悪影響を与えるような建物を規制できないのか？

このルールはがけ地付近に立地する建物の安全性を確保するためのルールであって、河川への悪影響を防ぐ視点に立ったルールではありません。

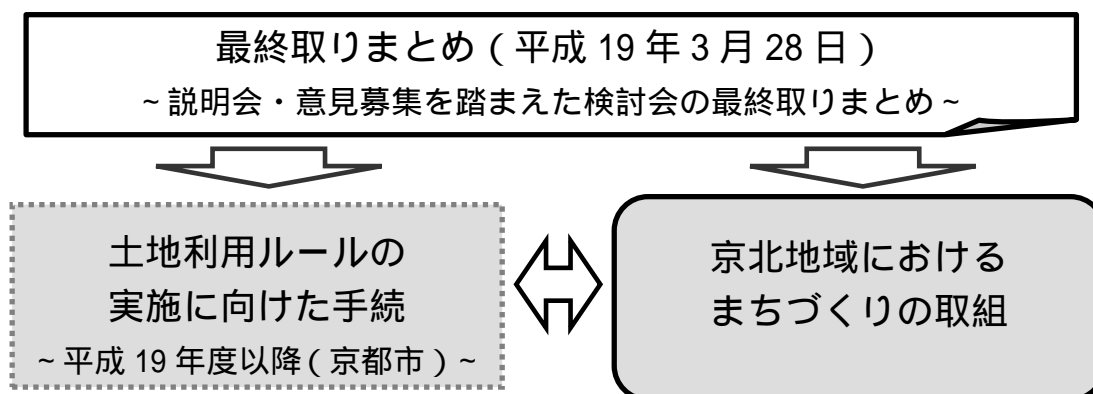
取りまとめ案に関する意見募集について

平成 18 年 12 月 25 日から平成 19 年 2 月 9 日までの約 1 ヶ月半の間実施していた、取りまとめ案に関する市民の皆さんからのご意見の募集が終了いたしました。平成 19 年 2 月 2 日現在で 8 通のご意見をいただいております。ご協力ありがとうございました。

いただきましたご意見は、平成 19 年 3 月 28 日に開催予定の検討会でご報告させていただき、これを踏まえたうえで取りまとめを行う予定です。

また、ご意見の取りまとめ結果と回答につきましては、平成 19 年 2 月下旬頃に京都市都市計画課ホームページ（URL:<http://city.kyoto.jp/tokei/tokeika/keihoku-p.htm>）に掲載したいと考えています。

今後のスケジュールについて



第 8 回検討会を開催します

日時 平成 19 年 3 月 28 日（水）午前 10 時から

場所 京都府中小企業会館 7 階 709 会議室（右京区西院東中水町 17 番地）

当日は午前 9 時 40 分から傍聴の受付を行う予定です。詳しくは下記の事務局までお問い合わせください。（会場の都合で人数制限をする場合がありますのでご了解ください。）

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 184479 号