



検討会ニュースレター

第9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6月

『京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ』を策定しました

平成17年8月に設置された、学識経験者、地元住民、行政等による「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」では、京北地域にふさわしい土地利用ルールのあり方について、約2年にわたり検討を重ねてきました。

検討過程では、皆さんにご協力いただきました住民アンケートや各種団体ヒアリング、検討の中間段階における『京北まちづくりシンポジウム』の開催、取りまとめ案に関する意見募集や地元説明会の実施等の様々な取組を行うとともに、検討会ニュースレターの発行等により、幅広く住民の皆さんとの合意形成を図りながら、土地利用ルールのあり方の検討を進めてまいりました。

こうした検討を経て、この度、検討会では「京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ」を策定いたしました。取りまとめでは、京北地域独自の土地利用ルールを提案しています。

今後は、この取りまとめを受けて、住民の皆さんや京都市、事業者等が協働して、京北地域のまちづくりを進めていくこととなります。

その第一歩として、京都市では、現在、取りまとめで提案されている土地利用ルールの実現に向けた作業を開始しています。

これまで、アンケートやヒアリング、シンポジウム、地元説明会等でご協力いただき、誠にありがとうございました。今後も、京北地域のまちづくりの取組にご理解、ご協力をお願いいたします。

『京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ』の入手・閲覧方法について

取りまとめは、京都市都市計画局都市計画課又は右京区役所京北出張所の窓口で配布するとともに、都市計画課ホームページ（<http://www.city.kyoto.jp/tokei/tokeika/keihoku-p.htm>）に掲載しています。

取りまとめに関する意見募集の結果について

平成18年12月25日（月）から平成19年2月9日（金）までの約1箇半月にわたり実施した取りまとめ案に関する意見募集では、10通の意見書を提出いただきました。

いただいたご意見・ご質問に対する検討会の考え方につきましては、紙面の関係で割愛しておりますが、取りまとめの中に掲載するとともに、上記の都市計画課ホームページに掲載していますので、そちらをご覧ください。

たくさんの貴重なご意見等をいただき、誠にありがとうございました。

取りまとめの概要（具体的な土地利用ルールへの提案）

取りまとめでは、旧京都市域の規制をそのまま適用するのではなく、京北地域独自の土地利用ルールをご提案しています。

1 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

① 建築物の安全性等をチェックする建築確認ルールの住宅等への適用

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、必ず、建築確認申請を行うこととします。

② 宅地開発の安全性の向上に向けた『旧京北町宅地等開発行為に関する指導要綱』の内容の充実

建物を建てる目的で山林等を造成する際に、宅地の安全性をさらに高めるため、「旧京北町宅地等開発行為に関する指導要綱」が適用される開発行為の対象の拡大（分譲等を目的とする2区画以上の開発行為は面積に関係なく適用）や擁壁に関する構造基準の追加など、その内容を充実します。

③ 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

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原則4m以上確保するルールを、地域の状況に応じて導入していきます。



2 暮らしの環境を守り育むためのルール

④ 敷地いっぱいの建築物を抑えるための『建ぺい率』（60%）の導入

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。

⑤ 過大な建築物を抑えるための『容積率』（200%）の導入

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（総床面積）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。

⑥ 周囲に迷惑をかける高い建築物を抑えるための『高さの制限』の導入

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。



3 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が必要です。



第8回検討会を開催しました

第8回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を、平成19年3月28日に京都府中小企業会館で開催いたしました。

今回が最終回となった検討会では、取りまとめ案に関する意見募集に寄せられたご意見等の確認とこれに対する検討会の考え方について議論いたしました。

また、意見募集の結果、取りまとめ案を反対するご意見がなかったことから、取りまとめ案の内容を基本として、検討会の最終的な取りまとめを行いました。

さらに、取りまとめを受けた平成19年度以降の京都市の取組について、事務局より説明されました。その概要は、次頁に掲載していますので、ご覧下さい。

【委員からの主なご意見の要旨】

- ・ 旧京都市域の規制をそのまま適用するのではなく、京北地域独自のルールを提案していることを、ニュース等で住民にわかりやすく伝えていただきたい
- ・ 今後は、まちづくりにいかに自分たちが関わっていけるかという課題が返ってきたという気持ちをしっかりとたなければいけないと思っている
- ・ 都市計画局だけでまちづくりができるわけではなく、取りまとめの内容を京都市の関係部署全てで共有してほしい
- ・ 政令指定都市である京都市に編入されたのだから、全国的なレベルのまちづくり活動、例えば常照皇寺を世界遺産に追加登録するくらいのテーマを掲げて良いのではないかと
- ・ 今回の取組は、合意形成が難しい開発と保全というテーマに関して、どういう体制やプロセスであれば合意形成にたどり着けるのかという全国的なモデルケースとなるような気がする



今後の取組の予定

今回検討会により策定された取りまとめを受け、京都市では、検討会により提案されている土地利用ルールの実現に向けた作業をはじめています。

今後の取組の予定は以下のとおりです。

建築確認ルールについては、京都府にもご協力いただきながら、ルールを適用する区域を京北地域全域に指定いたします。

また、建ぺい率、容積率、隣地斜線制限ルールについては、上記指定地域の範囲内を対象として条例を定めることができるという建築基準法の規定を活用し、新たに条例を制定いたします。

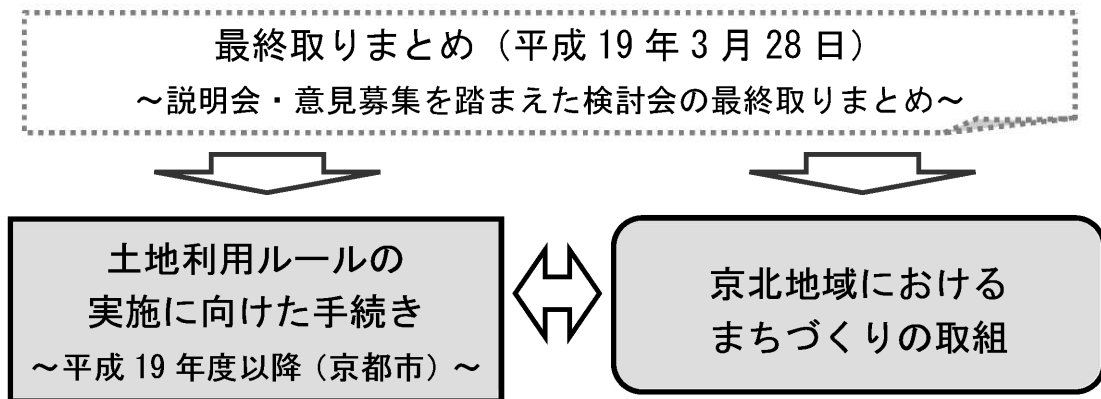
さらに、開発指導要綱の充実については、現在の要綱を改正いたします。

以上のルールは、一体的なものとして、パブリックコメントや市会への上程等、必要な手続を経て、平成19年度中の一斉施行を目指します。

道路に関するルールについては、平成19年度から2箇年で、京北地域の道路に関する現況調査を行い、地域の状況を十分に踏まえた検討を行った上で、条例を制定する予定です。

なお、道路斜線制限ルールについては、道路に関するルールと同時に施行いたします。

景観ルールについては、まだ具体的な時期等は決まっていますが、必要な調査等を行った上で、住民の皆さんとの協働により、その内容等を検討していきたいと考えています。



おわりに

今回の取りまとめにより、約2年にわたる検討会の取組が終了いたしました。これに伴い、今回をもって、検討会ニュースレターの発行を終了いたします。

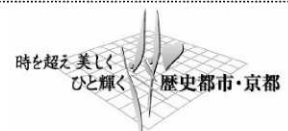
これまで、検討会の取組にご理解・ご協力いただきまして、ありがとうございました。

今後も、京北地域のまちづくりの取組へのご理解・ご協力をお願いいたします。

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：竹村，神谷，横田）

Tel 075-222-3505 fax 075-222-3472



京都市印刷物第194072号