

# 京北地域の土地利用ルールのあり方

## 取りまとめ

平成17年4月に京都市と合併した京北地域は、光り輝く京都市の新たな魅力として、その潜在力を更に発揮していくことが大いに期待されている地域です。

一方で、京都市への合併に伴う地域イメージの変化や道路整備による交通アクセスの向上等に伴い、今後、従来とは異なる早いテンポや大規模な開発等の土地利用の転換の可能性が高まることが予想される地域でもあります。

しかし、現在の京北地域は、こうした土地利用転換をコントロールする都市計画法等による制限がほぼ存在しない都市計画区域外となっており、地域の魅力や価値、活力を損なうような開発・建築行為を未然に防止する仕組みが極めて脆弱な状況にあります。

こうした状況を踏まえ、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」(以下「検討会」という。)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検討を重ねてきました。

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」(以下「取りまとめ」という。)を策定しました。

この取りまとめは、今後の更なるまちづくりのための資料として、また、京都市における今後の取組の参考とされることを期待します。

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

## 目次

1．検討の過程	3
2．京北地域の土地利用ルールのあり方に関する取りまとめ	5
3．参考資料	21
(1) 現在，京北地域に適用されている主な規制内容	21
(2) 意見募集に寄せられた意見	23

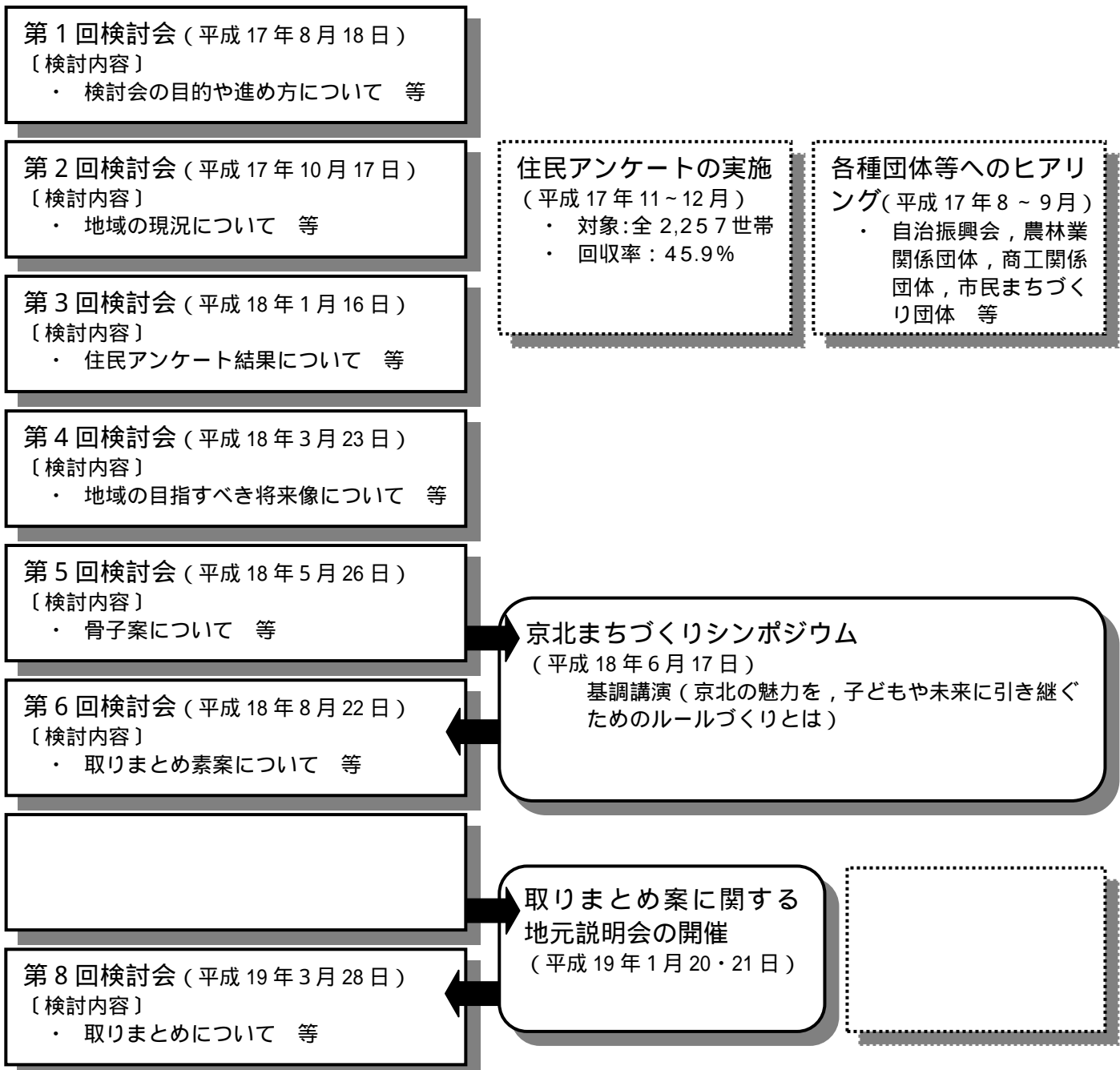
# 1 . 検討の過程

『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』は、平成17年8月から計8回に及ぶ検討を重ねてきました。

検討過程では、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』、取りまとめ案に関する意見募集と地元説明会などの様々な取組を行うとともに、検討会ニュースレターを発行するなど、幅広い住民の皆様からのお声をいただきながら、土地利用ルールのあり方の検討を進めてきました。

## 《検討会による検討》

## 《住民意向把握、住民参加による検討》



「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」の構成

検討会委員		
学識経験者	(座長) 広島工業大学環境学部地域環境学科教授	青山 吉隆
	京都府立大学人間環境学部助教授	宗田 好史
	京都大学大学院工学研究科助教授	神吉 紀世子
	元京都府教育長	川本 邵
地域住民及び事業者	京北自治振興会会長	田中 誠
	京北自治振興会副会長	河原林 成吏(第5回から) 草木 節夫(第5回から) 久保 敏隆(第5回から) 船越 郁正(第4回まで)
	京北商工会会長	石浦 紀(第5回から) 中嶋 明(第4回まで)
	京北森林組合代表理事組合長	北川 義晴
	京都市農業委員会会長職務代理者	安田 一民
	NPO法人 ふるさと京北銚杉塾長	藤野 真澄
行政及び関係機関	都市計画局都市企画部長	田辺 真人
	都市計画局都市景観部長	福島 貞道
	都市計画局建築指導部長	畑中 政治
	右京区区民部長	寺井 正
	産業観光局農林振興室農業計画課長	森脇 俊哉
	産業観光局農林振興室京北農林事務所長	木戸 俊康
	建設局管理部建設総務課京北分室担当課長	西 吉三(第5回まで) 塩谷 孝雄(第4回まで)
	右京区役所京北出張所長	山本 滋生
	(財)きょうと京北ふるさと公社理事長	庄 康彦

## 2．京北地域の土地利用ルールのあり方に関する取りまとめ

# 目指すべき地域の土地利用の将来像

検討会では、まず《目指すべき地域の土地利用の将来像》について検討を行いました。

## 《住民アンケート調査の結果》

### 【地域の魅力について】

約8割の方が「自然環境」を、また、約4割の方が「親密な近所関係」を地域の魅力と考

など

### 【土地利用の課題について】

約半数の方が「空き家や空き店舗の増加」を課題と考

約6割の方が「農地の荒廃等」と「管理されない山林の増加」を課題と考

など

### 【まちの将来像について】

半数近くの方が「地域雇用向上のため、工場進出等の事業用地の供給を進めるべき」と考

また、「山林や農地等の自然環境を保護すべき」と考

約3割の方が「ゆとりを持った建物が建てられている状況を守るべき」と考

など

### 【今後心配されること】

約7割の方が「不法投棄や産業廃棄物処理施設の立地」を危惧している。

約3割の方が「無秩序な住宅開発による防災上の危険性の増加」を危惧している。

など

### 【所有地の今後の利活用】

農地所有者の約3割の方が「所有農地が耕作放棄地になる可能性がある」と考

また、山林所有者のうち「宅地開発」や「売却」を考

など

## 《上位計画・関連計画における土地利用に関する方針等》

京都市・京北町合併建設計画  
京都市過疎地域自立促進計画  
第4次京北町総合振興計画  
京北農業振興地域整備計画書  
京北町森林整備計画

など

## 《団体ヒアリングや検討会での指摘》

### 【農林業について】

自分の農地や山林の管理に不安を抱えている。

農林業の維持により美しい景観は守られてきた。

など

### 【開発について】

新しく転入してくる人にはわからないこともある。(浸水する可能性のある土地に建物を建てる等。)

別荘には、危険箇所への建設や下水、林道の使用、管理不備などの問題がある。

など

### 【土地利用のルール導入について】

地域振興と一体的に考える必要がある。

自然を守るために、一定のルールや開発を禁止する区域をつくることも必要である。

段階的なルール化や見直しの仕組みも必要である。

など

## 《京北地域の現状と動向》

### 【魅力】

豊かな自然環境と貴重な自然資源  
地域に根付く伝統・文化  
自然を背景とした景観  
地域づくりや人づくりの歴史

### 【問題点】

農地の耕作放棄や荒廃  
林地における盛土の増加  
問題のある住宅、別荘等の建築  
中心部の土地利用変化

## 《京北地域をめぐる今後の社会動向》

人口減少と少子高齢化の進展  
環境問題の深刻化と自然志向の高まり  
住民主体のまちづくりの進展

など

## 《目指すべき地域の土地利用の将来像》

### 《全体イメージ》

- 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
  - ・自然との共生を目指した土地利用
  - ・自然環境の破壊や公害等を引き起こさない土地利用
  - ・まちのシンボルである桂川、弓削川の河川景観の保全・創造
- 農林業等の安定した経済基盤が確立したまち
  - ・農林業等の産業環境に配慮した土地利用
- 地域の自然・文化等を生かした交流や観光が育まれるまち
  - ・自然や文化等の資源を活かした地域ブランドを高める土地利用
  - ・子育てや学びの場としての自然環境の保全
- 安心して安全に暮らすことができるまち
  - ・宅地の安全性が確保された土地利用
  - ・構造、設備上問題のある建物の未然防止
  - ・自然災害を起こさない土地利用

### 1 山地

- 美しい森林に抱かれたまち
  - ・自然環境や産業環境に配慮した森林保全と計画的な土地利用
  - ・田園風景の背景となる美しい森林が守られた土地利用
- 自然災害等にも備えた、安心して暮らせるまち
  - ・災害を未然に防ぐ土地利用
  - ・災害防止に配慮した山林保全管理
- いつまでも元気な林業が引き継がれていくまち
  - ・産業環境に配慮した森林保全と計画的な土地利用
- 都市部住民が自然に触れ、癒されるまち
  - ・魅力ある森林としての維持保全



### 2 農地

- 農業が暮らしの中でいつまでも息づくまち
  - ・営農環境に配慮した農地保全
  - ・営農環境に配慮した計画的な土地利用
- 落ち着いた優しい田園風景の広がるまち
  - ・山林や農地などの自然景観に調和した田園景観や集落景観の形成

### 3 宅地

- 安全に安心して暮らせるまち
  - ・建物の安全性の確保
- 快適な日々の暮らしができるまち
  - ・道路や上下水道等が整備された土地利用
- 誇りのもてるまち
  - ・自然と調和した美しい田園風景、集落景観を守り育む土地利用
- 日々の暮らしを支えるサービスが充実したまち
  - ・各種サービス機能の適正な配置
- 触れ合いと賑わいにあふれたまち
  - ・交流サービス機能の適正な誘導
- 住まいと職の場が共存したまち
  - ・住宅と産業施設等がお互いに悪影響を及ぼさない土地利用

## 将来像の実現に向けた土地利用ルールのあり方

検討会では、《目指すべき地域の土地利用の将来像》の実現に向けた、これからの《土地利用上の課題》について整理し、その課題に対応するための《土地利用ルールのあり方》について検討を行いました。

まず、土地利用上の課題を、京北地域の大きな特徴である〔自然環境を保全していくための課題〕と、これから地域内で行われる〔開発や建築行為を行ううえでの課題〕とに整理しました。その上で、〔自然環境を保全していくための課題〕については、現在、農地や山林に関する規制により一定の効果をあげているため、今回は、〔開発や建築行為を行ううえでの課題〕への対応について検討を行うこととしました。

次に〔開発や建築行為を行ううえでの課題〕について、最低限守る必要がある「建築や開発行為における『安全』」や、将来のまちづくりにつながる「豊かな『暮らし』の環境」、 「地域の『魅力』」に分類しました。

こうした課題の解決の方法には、一人ひとりが、日々の暮らしの中でマナーとして守ってきたものをルールとしていくことや、地域住民によるまちづくりの取組を通じて作り上げていくルールも含まれます。



## 《目指すべき地域の土地利用の将来像》

### 《土地利用上の課題》

自然環境を保全  
していくための  
課題

開発・建築行為を行ううえでの課題

安全

暮らし

魅力

最低限守る必要があることや、地域活動に応じた枠組

### 《土地利用ルールのあり方》

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
2. 暮らしの環境を守り育むためのルール
3. 地域の景観を守り育むためのルール

現在、既に適用されている開発・建築行為に対する規制は「参考資料」のとおり。

# 具体的土地利用ルール

## 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

### 【安全に関する課題】

#### ～ 建物の立地場所，水道や排水等に問題のある

#### 開発や建築が行われることが心配されます～

以下のような開発や建築については，最低限守られるべき安全性等についての心配があります。

- ・ 造成工事が不十分で，傾いてしまう建物
- ・ 道路が狭く車が近づけない建物
- ・ 水道や排水設備等の維持管理が不適切な建物
- ・ 生活排水が農地に流れこんでしまう開発や建物 など

(現行の規制)

現在，1,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為や 500 m<sup>2</sup>未満の木造 2 階建ての建物などは，届出や建築確認申請を役所等に提出する必要がありません。

### 土地利用ルールのあり方

京北地域は，周囲を緑豊かな山々に囲まれ，魅力的な自然環境を有する地域です。このように自然環境が豊かである一方，傾斜地が多いため，新たに宅地開発等を行う場合は，盛り土等の造成工事を伴うことが多く見られます。また，道路の舗装等の基盤整備が出来ていない場所が多く存在します。

そのため，京北地域において宅地の開発や建築を行う際には，宅地や建物の安全性や，道路，水道，排水設備といった基盤整備への配慮が必要です。これらの配慮が不十分だと，地域全体のイメージを損なうことにもつながりかねません。

京北地域が安全と安心を誇れる地域であり続けるためには，宅地の開発に際しては，宅地の安全性を確保するルールや，道路の舗装などの基盤整備に関するルールを充実させていくことが考えられます。

また，建物を建築する場合に，安全性を確認する仕組みを導入することや，一定の幅や構造が確保された道路に接した敷地で建物を建てるルールなどを充実していくことが考えられます。



### 具体的な土地利用ルールの提案

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

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

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)を確保するルールの，地域の状況に応じた導入

## 2 暮らしの環境を守り育むためのルール

### 【暮らしに関する課題】

#### ～隣近所への配慮を欠いた建物の増加が心配されます～

以下のような建て方で、暮らしの環境に問題が起こることも心配されます

- ・ 敷地一杯に建てられ、隣家との間隔が狭い建物
- ・ 隣地への日照を遮る高い建物・敷地の狭いゆとりのない建物
- ・ 住宅と工場が近接 など

(現行の規制)

現在、場所ごとの用途の制限や、建物の高さ、敷地に対する建物の大きさなどの建物の建て方に関する規制はありません。

### 土地利用ルールのあり方

自然環境に囲まれ、採光や通風が確保され、緑等の自然環境にあふれるゆとりのある暮らしをおくれることが、京北地域の大きな魅力となってします。このような京北地域の暮らしに惹かれて、地域外から移住してきた人も多くおられます。

こうしたゆとりのある暮らしは、個々の宅地に空地があり、建物が周辺への迷惑とならない間隔と高さで建てられていることも、大きな要因と考えられます。また、住宅と工場等の産業施設がお互いに悪影響を及ぼし合わないよう、程よい距離を持って建てられていることも一因と考えられます。

このような住宅等の建て方は、御近所や地域への配慮として、これまで暗黙のルールとして守られてきましたが、ともすれば忘れられることもあります。魅力を考えるうえで、京北地域のゆとりのある暮らし方について、改めて地域住民が見つめ直すことも必要となってきています。

その上で、京北地域にふさわしい暮らしの環境を守り育むために、建築物の高さや大きさなどに関するルールを設けていくことが考えられます。



### 具体的な土地利用ルールの提案

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

過大な建築物を抑えるための『容積率』(200%)の導入

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

### 3 地域の景観を守り育むためのルール

#### 【魅力に関する課題】

～ 周囲の風景やまちなみに調和しない建物が増えると、  
地域のイメージが大きく変わっていくことが心配されます～

以下のように周辺への配慮にかけた建物が増えると、これまで培ってきた地域のイメージが変質することも心配されます。

- ・ 落ち着いた農村風景に不似合いな建物
- ・ 地域の歴史資源を台無しにする建物 など

( 現行の規制 )

現在、建物のデザインや色彩などに関する規制はありません。

#### 土地利用ルールのあり方

豊かな自然環境とともに、常照皇寺や周山城跡、天然記念物の九重桜、百年桜等の歴史的・文化的資源は、京北地域の魅力を支える大きな要因となっています。

また、山林、農地、桂川や弓削川などの自然環境の中に、伝統的な工法による民家が点在する農村風景は、日本の原風景として、多くの人に落ち着きと癒しを与えるとともに、京北地域の魅力を生み出している重要な要素でもあります。

こうした地域の有する魅力を活かし、京北の『良さ』を伸ばすことは、地域に対する誇りと愛着を高めるだけでなく、地域外の人を惹きつけ、地域活力の向上にも繋がると考えられます。

このような京北地域の魅力をこれからも守り育てていくためには、地域の景観の良さを確認し、目指すべきまちの姿を地域住民が共有していくことが大切です。景観も視野に入れた地域住民を中心としたまちづくり活動等に応じて、新たな建物を建てる際のデザインや色彩等に関するルールを設けていくことも考えられます。



#### 具体的な土地利用ルールの提案

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。

# 土地利用ルールの内容

## 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

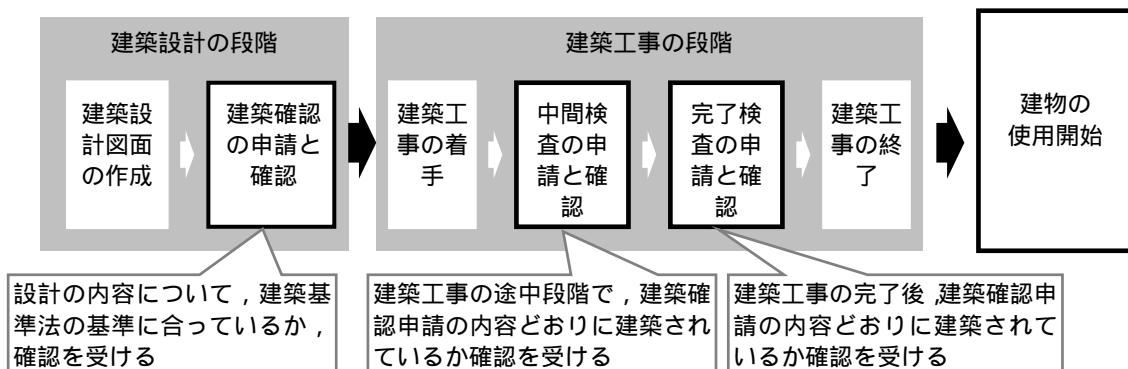
建築物を建築する際は、計画している建築物が、建築基準法に適合した安心で安全な建築物であるかどうかを公的な機関にチェックしてもらうため、必ず、建築確認申請を行うこととします。

<p><b>現 行 の ル ー ル</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法は、国民の生命、健康、財産の保護を図るため建築物の敷地や構造等の基準を定めた法律です。このうち、敷地の衛生や安全性のほか、建築物の構造や防火性能などの安全性、採光や換気などの居住性に関する基準については、全国どこでも守ることが必要で、京北地域にも適用されています。</li> <li>・ 現在、京北地域では、一定の規模・用途の建築物や木造3階建て以上の住宅など比較的大きな建築物を建築する際には、建築確認申請が必要ですが、木造2階建て住宅などは建築確認申請が不要です。</li> </ul> <p>(建築確認申請とは)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築工事の着工前に、施主が設計図を含む申請書を市役所などの公的な機関に提出し、建築基準法に適合しているかどうかの確認を受ける必要があります。</li> <li>・ その他、工事の中間段階で中間検査を、完成段階で完了検査を受ける必要があります。</li> </ul>
<p><b>新たなルール導入の背景</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近年、活動期に入った地震や異常気象等による被害が増加するなか、自然災害に対する十分な備えが必要です。</li> <li>・ また、施主の信頼を裏切るような施工業者の行為により、住宅の安全性が損なわれることを未然に防止することも必要です。</li> <li>・ こうした課題に対し、現在、建築確認申請が不要である住宅等についても、公的な第三者機関に建築基準法に適合しているかどうかを確認してもらうことが必要です。</li> </ul>
<p><b>新たなルールの内容</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則全ての建築物を建築確認申請の対象とし、地域内で建築される建築物の安全性や居住性等を確保します。(ただし、増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物を除く。)</li> </ul>
<p><b>新たなルールにより期待される効果</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全ての建築物について、建築基準法が求める最低限の安全性や居住性が確保されます。</li> </ul>
<p><b>新たなルールに伴う負担等</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認申請を行うために必要な図面や書類の作成費、申請手続及び申請手数料等が必要となります。</li> </ul>

### 〈ルールの解説〉

#### 【建築物を建てる場合の流れ】

建築行為を行おうとする場合は、工事の着工前に建築確認の申請を行い、資格を有する市役所の職員などの確認を得ないと工事を行うことができません。また、中間検査、完了検査の申請・確認を行うことも必要となります。





## 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

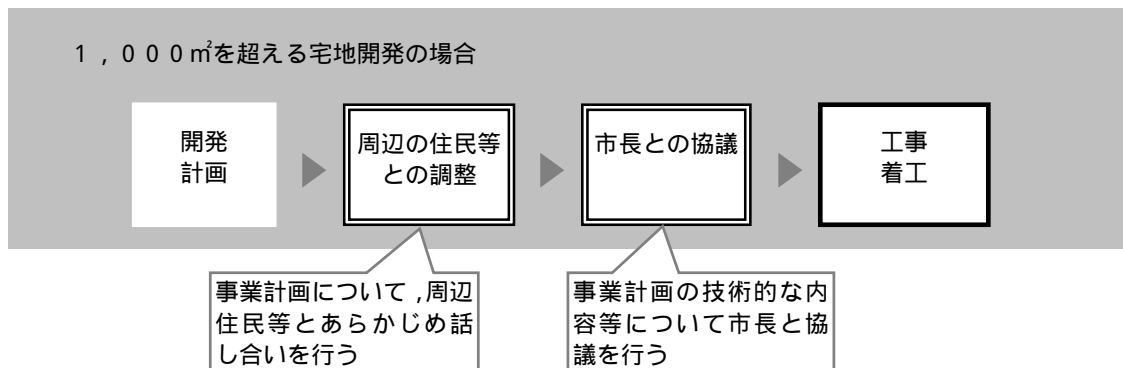
建物を建てる目的で山林等を造成する際に、宅地の安全性をさらに高めるため、「旧京北町宅地等開発行為に関する指導要綱」が適用される開発行為の対象の拡大や擁壁に関する構造基準の追加など、その内容を充実します。

現 行 の ル ー ル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指導要綱は、「地域の秩序ある発展と住民生活の向上、公共の福祉増進に寄与すること」を目的としています。宅地の造成や分割といった開発行為の面積が1,000㎡を超える場合は、指導要綱に基づく手続を行うことが必要です。</li> <li>・ 指導要綱では、開発行為の着手前に市長との協議や事業計画に関する周辺住民等との調整等の手続のほか、開発区域内の道路、排水、環境衛生、給水、防犯灯又は街路灯、消防水利、文化財、傾斜地開発等について守るべき基準が定められています。</li> </ul>
新たなルール導入の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後、国道162号線川東第1工区の平成19年度完成や栗尾トンネルの整備等に伴い開発の圧力が高まることから、指導要綱の果たす役割が一層重要になるものと予想されます。</li> <li>・ また、山地が多い京北地域では、傾斜地での開発行為が増えるものと考えられます。</li> </ul>
新たなルールの内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適用される開発行為の対象を、面積が1,000㎡以上のものに加え、分譲等を目的とする2区画以上のものまで拡大します。</li> <li>・ 擁壁に関する構造基準を追加します。</li> </ul>
新たなルールにより期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小規模な開発行為から、指導要綱の基準に基づく道路や排水などの各種整備等が行われ、より安心・安全な地域づくりを進めることができます。</li> </ul>
新たなルールに伴う負担等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指導要綱の求める各種整備費等にかかる負担が増える可能性があります。</li> </ul>

### 〈ルールの解説〉

#### 【開発行為を行う場合の流れ】

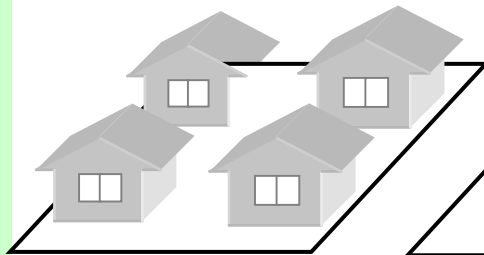
開発行為の面積が1,000㎡を超えるか、又は分譲等を目的とした2区画以上の開発行為を行う場合は、事業計画について、あらかじめ説明会等により開発区域周辺の住民等と必要な調整を行ったうえで、市長との協議を行うことが必要となります。



## 【指導要綱が適用される開発行為】

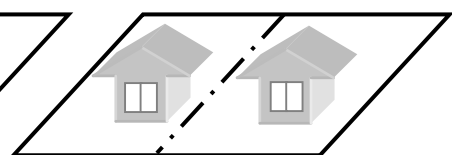
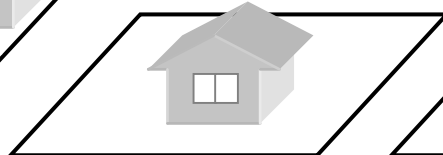
面積が 1,000 ㎡を超える開発

面積が 1,000 ㎡未満の開発



例) 800 ㎡の宅地が 1 区画の場合

例) 400 ㎡の分譲宅地が 2 区画(計 800 ㎡)の場合



従来どおり

区画数に関わらず 指導要綱が適用

従来どおり

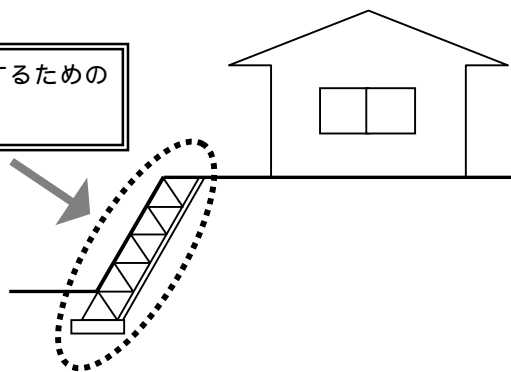
1 区画の場合 指導要綱は適用されない

新ルール

分譲等を目的とした 2 区画以上の開発(離れや分家など、個人が自己居住用として住宅を建てようとする場合は含まれません)は、面積が 1,000 ㎡未満でも指導要綱が適用

## 【擁壁に関する構造基準】

擁壁の安全性を確保するための基準を追加



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

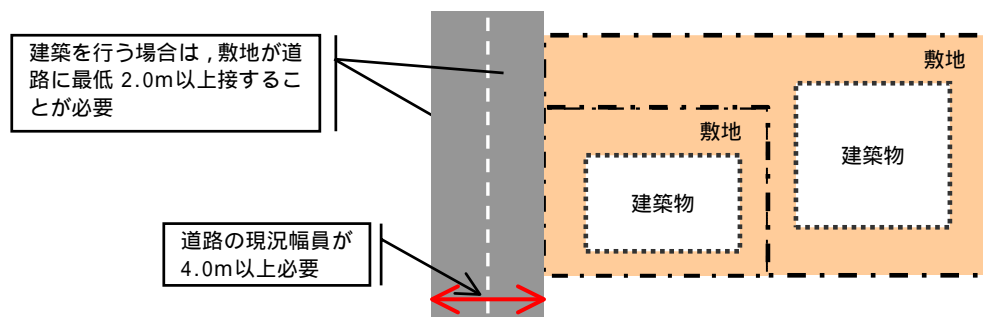
利便性や災害時の避難、消防・救急活動、介護サービス等の経路が確保された、安全で安心な集落環境を形成するため、建築物の敷地の前面道路の幅員を原則4m以上確保するルールを、地域の状況に応じて導入していきます。

現 行 の ル ー ル	・ 京北地域では、現在、建築物の敷地と道路の関係に関するルールはありません。
新 た な ル ー ル 導 入 の 背 景	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢化が進行するなか、今まで以上に暮らしの安心・安全を維持・向上させるため、緊急車両や介護車両等が敷地まで寄り付くことのできるまちづくりを進める必要があります。</li> <li>・ 車社会の進展のなか、車を利用しやすいまちづくりも必要です。</li> </ul>
新 た な ル ー ル の 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後は、建築物の敷地の前面道路の幅員を4m以上確保するため、以下の要件を設けます。            建築物を建築する敷地は、下記の場合を除き、幅員4m以上の道路に接していること。            現に建築物が建ち並んでいる幅員1.8m以上4.0m未満の道路に接している敷地の場合は、敷地を道路の中心線から2.0m後退して建築すること。</li> <li>・ 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4.0m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。</li> </ul> <p>上記のいずれの場合も、敷地は前面道路に2.0m以上接することが必要となります。</p>
新 た な ル ー ル に よ り 期 待 さ れ る 効 果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物や敷地の利用の便宜や災害時の避難、消防・救急活動、介護サービス等の経路が確保された安心・安全な建築物を誘導することができます。</li> </ul>
新 た な ル ー ル に 伴 う 負 担 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原則として、現況幅員が1.8m未満の道路にしか接していない敷地での建築はできなくなります。</li> <li>・ 既存建築物の建替え等で、敷地の周囲に広い空地を有するなど、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がない場合に対する救済措置を検討します。</li> <li>・ 道路の中心線から2.0m後退した部分の土地は、道路として提供することとなり、後退時に石積みや塀等の工作物を取り除く必要が生じます。また、建ぺい率等を計算する際の敷地面積に加えることができなくなります。</li> </ul>
備 考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ このルール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。</li> </ul>

### 〈ルールの解説〉

#### 【幅員4.0m以上の道路に接している敷地の場合】

その道路に敷地が最低2.0m以上接することが必要となります。

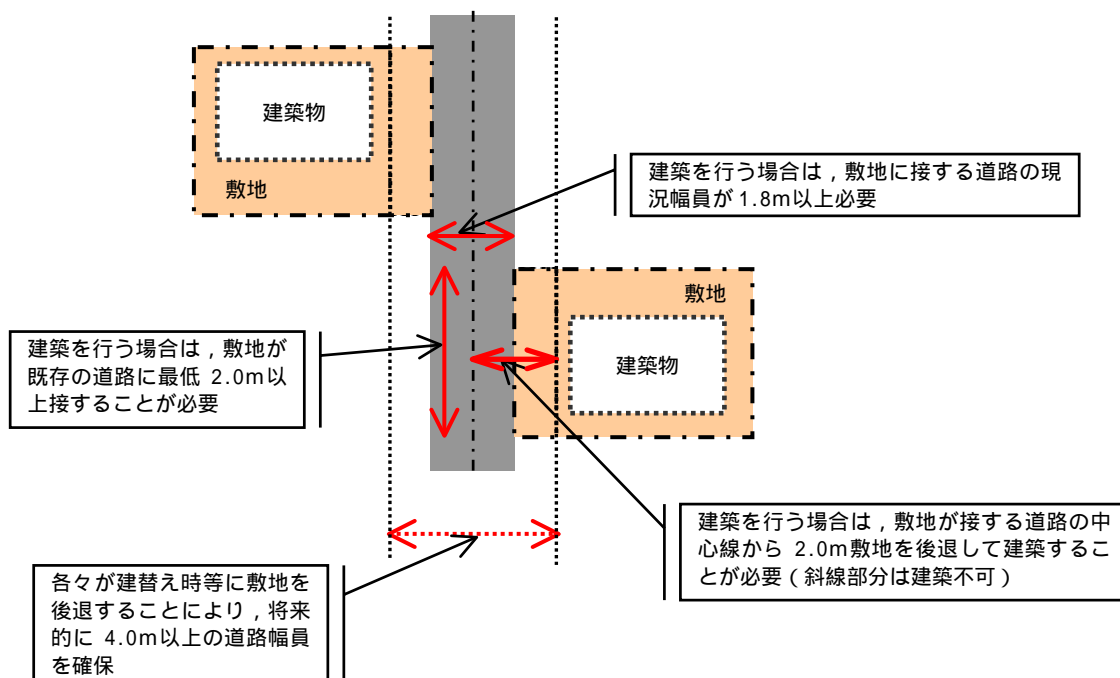




### 【幅員 1.8 m 以上 4.0 m 未満の既存道路に接している敷地の場合】

将来的に幅員 4.0m の道路を実現するため、新築や建替えの際に、道路の中心線から 2.0m、敷地を後退します。この際、後退した部分は道路として扱うこととなります。

また、その道路に敷地が最低 2.0m 以上接することが必要となります。



## 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。

現 行 の ル ー ル	・ 京北地域には、現在、建ぺい率に関するルールはありません。
新 た な ル ー ル 導 入 の 背 景	・ 今後、国道162号線川東第1工区の平成19年度完成や栗尾トンネルの整備等に伴い、宅地開発の圧力が高まるのが危惧される中で、小規模な宅地開発において、敷地いっぱいの住宅建築等が行われる可能性があるため、あらかじめ最低限度の制限を設けておく必要があります。
新 た な ル ー ル の 内 容	・ 建ぺい率を60%以下とするルールを設けます。
新 た な ル ー ル に よ り 期 待 さ れ る 効 果	・ 敷地内に適当な空地を確保することで、隣接する建築物との間に適当な間隔が保たれ、採光、通風が確保されるとともに、火災時の延焼を防止するなど、防災上の安全性が確保されます。 ・ 現在の暮らしの環境を維持するうえでふさわしくない建築物を防ぐ最低限度の歯止めとなります。
新 た な ル ー ル に 伴 う 負 担 等	・ 建ぺい率60%を超える建築行為ができなくなります。
備 考	・ このルール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。

### 〈ルールの解説〉

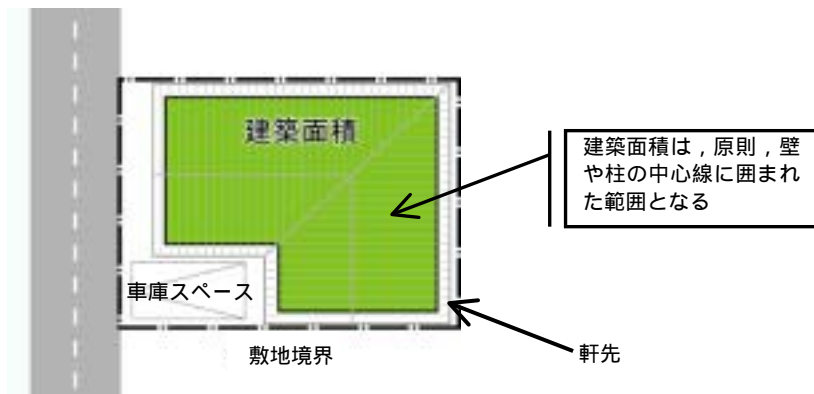
#### 【建ぺい率】

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積(建物を真上から見下ろして、壁及び柱の中心線で囲まれた部分の面積)の割合です。建ぺい率の上限を定めることは、敷地内に一定の空地を確保することを意味します。

$$〔建ぺい率〕 = 〔建築面積〕 \div 〔敷地面積〕 \times 100$$

建ぺい率60%の場合、敷地面積165㎡(約50坪)の敷地では、建築面積が99㎡(約30坪)までの建築物を建てることができます。

建ぺい率60%で建てた場合のイメージ  
(50坪の敷地に、1台の駐車スペースと建築面積30坪の建築物を建てた場合)



## 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。

現 行 の ル ー ル	・ 京北地域には、現在、容積率に関するルールはありません。
新 た な ル ー ル 導 入 の 背 景	・ 今後、状況によっては、リゾート地に見られる高層のマンションやホテルなど、土地の高度利用を目的とした建築が行われる可能性があるため、あらかじめ最低限度の制限を設けておくことが必要です。
新 た な ル ー ル の 容	・ 容積率を200%以下とするルールを設けます。
新 た な ル ー ル に よ り 期 待 さ れ る 効 果	・ 当該土地において建築可能な延床面積の上限を定めることで、低層住宅を基調とする地域環境に見合った規模の建築物を誘導することができます。 ・ 現在の暮らしの環境を維持するうえでふさわしくない建築物を防ぐ最低限度の歯止めとなります。
新 た な ル ー ル に 伴 う 負 担 等	・ 容積率200%を超える建築行為ができなくなります。
備 考	・ このルール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。

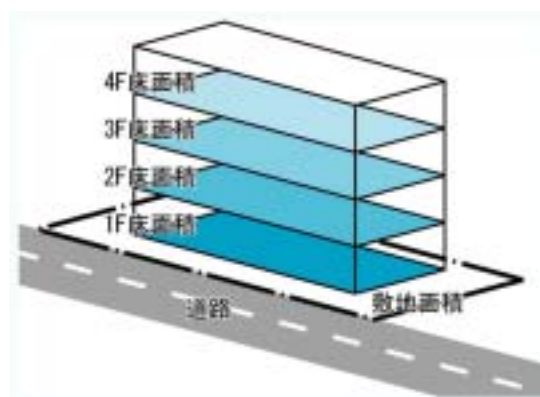
### 〈ルールの解説〉

#### 【容積率】

容積率とは、敷地面積に対する延べ床面積（建築物の各階の床面積の合計）の割合です。

$$〔容積率〕 = 〔各階床面積の合計〕 \div 〔敷地面積〕 \times 100$$

容積率200%とは、敷地面積165㎡（約50坪）の敷地の場合、延床面積が330㎡（約100坪）までの建築物を建てることができます。



## 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

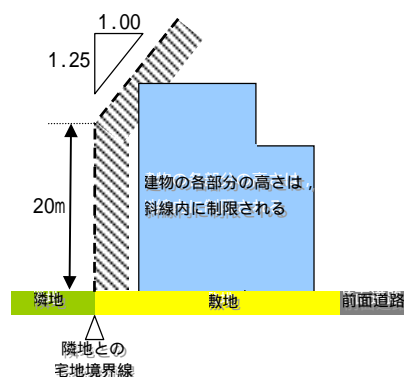
日照や通風，採光の面で周囲に迷惑をかける高い建築物を抑えるため，隣の敷地や敷地の前面道路からの距離に応じて建築物の高さを制限します。

現 行 の ル ー ル	・ 京北地域には，現在，建築物の高さに関するルールはありません。
新 た な ル ー ル 導 入 の 背 景	・ 京北地域では，低層の建物が多く，比較的ゆとりのある建て方で建築物が建てられていますが，今後，国道162号線川東第1工区の平成19年度完成や栗尾トンネルの整備等に伴い，宅地開発の圧力が高まるのが危惧される中で，周囲に迷惑をかけるような高さを持つ建築物が建つことも懸念されます。
新 た な ル ー ル の 内 容	・ 隣の敷地との境界線からの距離に応じて建築物の各部分の高さを一定に抑えるルール（隣地斜線制限）を設けます。 ・ ルール の導入に併せて，敷地の前面道路からの距離に応じて建築物の各部分の高さを一定に抑えるルール（道路斜線制限）を設けます。
新 た な ル ー ル に よ り 期 待 さ れ る 効 果	・ 現在の暮らしの環境を維持するうえでふさわしくない建築物を防ぐ最低限度の歯止めとなります。
新 た な ル ー ル に 伴 う 負 担 等	・ 隣の敷地や前面道路からの距離に応じた一定の高さを超える建築行為ができなくなります。
備 考	・ このルール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，現状のままで問題ありません。

### 【ルールの解説】

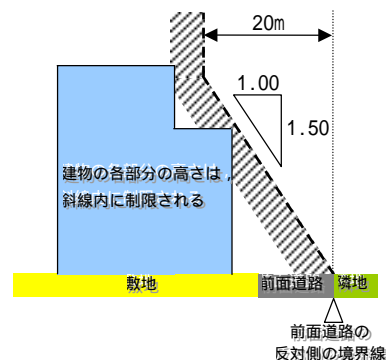
#### 【隣地斜線制限】

建築物の高さが20mを超える場合，高さが隣の敷地との宅地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得られる数値を超えて建築物を建てるできません。



#### 【道路斜線制限】

前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以内においては，高さが前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得られた数値を超えて建築物を建てるできません。



### 3. 参考資料

#### (1) 現在、京北地域に適用されている主な規制内容

##### 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

###### 建築基準法

建築基準法は、国民の生命、健康、財産の保護を図ることを目的とした法律です。このうち、個々の建築物の安全性や居住性を確保するための下にあげる基準については全国どこでも守ることが必要で、京北地域においても既に全ての建築物に適用されています。

- ・ 建築物の敷地の衛生と安全性に関する技術的基準
- ・ 構造耐力上の安全性に関する技術的基準
- ・ 建築物の用途や規模による使用上の安全性に関する技術的基準
- ・ 防火性や耐火性に関する技術的基準
- ・ 耐久性や耐候性に関する技術的基準
- ・ 建築材料に対する規制に関する技術的基準
- ・ 特殊建築物に対する避難や消火に関する技術的基準

###### 建築確認申請

建築物を建築する際は、木造 2 階建ての住宅などを除き、建築確認申請が必要です。

###### 旧京北町宅地等開発行為に関する指導要綱

1,000 m<sup>2</sup>を超える開発を行う場合には、事前に市長との協議が必要です。

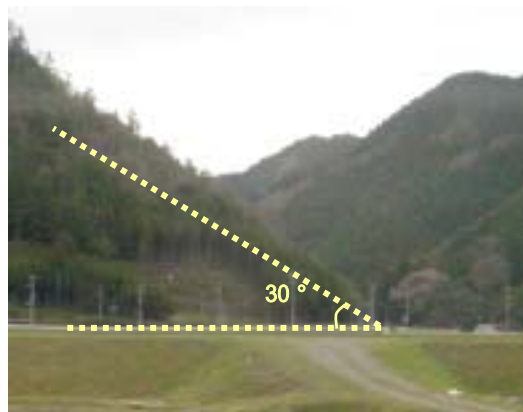
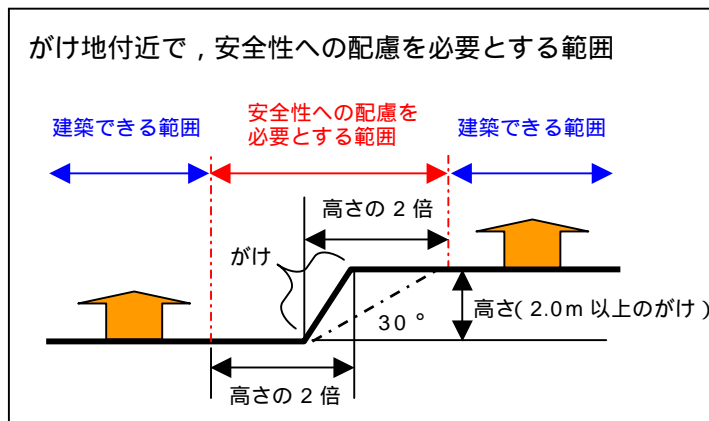
###### 京都市建築基準条例（建築基準法の運用に必要な事項を定めた京都市の条例）

###### ア がけの付近の建築制限

次の図に示すようながけ地の付近で建築物を建築する場合、擁壁を設けるなどの安全性に配慮した処置を行う必要があります。

< 擁壁を設けるなどの安全性に配慮した処置を行う必要がある範囲 >

傾斜度が 30 度を超える高さ 2m 以上のがけがあり、その上端及び下端からそれぞれがけの方向に水平距離が当該がけの高さの 2 倍以内の位置では、安全性に配慮した処置を行う必要があります。



(がけ地のイメージ)

#### イ 不特定多数の人が集まる建築物の規制

その他，不特定又は多数の人が集まる学校，学習塾，劇場，映画館，演芸場，観覧場，公会堂及び集会場を建築する際には，同条例に定められた各々に対する技術的基準を守る必要があります。

#### 砂防三法（砂防法，急傾斜地法，地滑り等防止法）

土砂災害（土砂流出，土石流，地すべり，がけ崩れ）を起こす要因があるとして指定される砂防指定地，急傾斜地崩壊危険区域，地すべり防止区域において切土，盛土などの行為を行う際は，知事の許可が必要です。

#### 京都市建築物等のバリアフリーの促進に関する条例

病院やホテル，物品販売店舗等の不特定多数の方が利用する建築物等を建築する際は，当該施設のバリアフリー整備について，事前に市長との協議が必要です。

---

### **暮らしの環境を守り育むためのルール**

#### 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例

1,000 m<sup>2</sup>以上の大規模建築物などを建築する際は，建築計画を近隣住民に事前周知する必要があります。

---

### **地域の景観を守り育むためのルール**

#### 京都市屋外広告物等に関する条例

屋外広告物の表示や掲出物件の設置に際して，市長の許可が必要となります。また，汚れ等により景観に著しい悪影響を及ぼしたり，破損等により公衆に危害を及ぼすおそれがある屋外広告物の表示や掲出物件の設置が禁止されています。

## (2) 取りまとめ案に関する意見募集に寄せられた意見

### 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。 安全で快適な環境を保全する最低限のルールだと思う。 適当な規制は必要である。 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。 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>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>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>

<p>検討に際しての考え方について</p> <p>検討に際しての考え方について</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
	<p>開発行為の規制がルール作りの主な出発点なのか。</p>	<p>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。</p>

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、全国の成功例の研究や、</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農業振</p>

	試作等を行う組織や研究所を作るべきである。	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事です。

「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

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1m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、4m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4m未満の道路を将来的に幅員4m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4m未満の前面道路が、その中心線から水平距離2m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4m後退することとなります。</p>
	<p>前面道路の幅員が4m未満であっても、道路中心線から2m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4m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2m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4m未満の場合に道路中心線から2m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4m未満の道路を道路後退により少しづつ幅員4m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えてもらえれ</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しいものと考え</p>

	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。	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。	<p>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。</p> <p>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。</p>

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	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

	か。思い切った規制を望む。	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が検討すれば、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。	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。	

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。</p> <p>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。</p> <p>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>



がけ地付近の建築制限について	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。	「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。
がけ地付近の建築制限について	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。	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。
下水工事について	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。	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、その際、雨天時に管きょや処

		<p>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>
--	--	--