

(広報資料)

平成20年7月4日

都市計画局

〔担当 建築指導部建築指導課〕

電話 222-3620

「京北区域における建築物の制限等に関する土地利用ルールの制度化」について

京都市では、「京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ」に示された地域の将来像を実現するための第一歩として、下記のとおり、建築物の制限等に関する土地利用ルールを制度化しましたので、別紙リーフレットを添えてお知らせします。

記

1 制度化した土地利用ルールの概要

(1) 建築物の制限に関するルール

適正かつ合理的な土地利用を図るため、「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例(平成20年6月20日京都市条例第8号)」を定め、容積率等の建築物に関する制限を導入します。

ア 過大な建築物を抑えるための「容積率」(200%)の導入

イ 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

ウ 周囲に迷惑をかける高い建築物を抑えるための「隣地斜線制限」の導入

(2) 建築物の安全性を確保するためのルール

建築物の安全性や居住性等を確保するため、建築確認申請等の対象となる建築物の範囲を拡大し、これまでは不要であった木造2階建ての住宅等、小規模な建築物についても、原則として建築確認申請及び検査が必要となります。

(3) 無秩序な開発行為を防ぐためのルール

宅地開発の安全性をさらに高めるため、「宅地等開発行為に関する指導要綱」の内容を充実し、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基準を追加します。

2 施行期日

平成21年1月1日

(参考)

「京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ」について

学識経験者や地元住民の方々等で構成する「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」(平成17年8月設置)において、地域にふさわしい土地利用のあり方について検討を重ね、その成果として平成19年5月に策定されました。

◇京北区域における建築物の制限等に関する 土地利用ルールを制度化しました◇

平成17年4月に京都市と合併した京北区域は、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一方、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より、今後、大規模な開発や土地利用転換等が進む可能性が危惧されています。

こうした状況を踏まえ、京都市では、平成17年8月に学識経験者や地元住民の方々等で構成する「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」を設置し、平成19年5月には、その成果として「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。

この度、この「取りまとめ」を受けて、地域の将来像を実現するための第一歩として、建築物の制限等について、新たに条例を制定するなど、土地利用ルールを制度化しました。

1 「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」の制定

(1) 適用区域 京北区域（旧京北町の区域の編入の日前の同町の区域）全域とします。

(2) 制限内容

① 容積率

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ルールとして、**容積率※の上限を200%**とします。

※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。

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

② 建ぺい率

敷地いっぱいには建築物が建つことを抑えるためのルールとして、**建ぺい率※の上限を60%**とします。

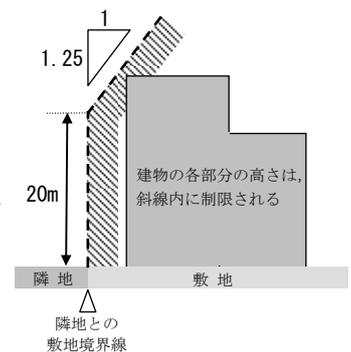
※建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積（建築物を真上から見下ろして、壁及び柱の中心線で囲まれた部分の面積）の割合です。

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

③ 隣地斜線制限

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、**隣の敷地からの距離に応じて建築物の高さを制限**します。

建築物の高さが20mを超える場合、高さが隣の敷地との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ことはできません。



(3) 緩和措置等

① 既存の建築物に対する制限の緩和

条例の施行前から既に存在する建築物で、上記の制限を超えるものについては、建替えや増築を行わない限り直ちに改善する必要はなく、また、修繕や模様替えも可能とします。

② 公益上必要な建築物に対する特例

学校や病院などの公共公益施設で機能上必要なものについては、特例許可を受けることで上記制限を緩和可能とします。

(4) 施行期日 平成21年1月1日

◇「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」に関するお問い合わせ先◇

京都市建築指導部建築指導課 TEL 075-222-3620

2 建築確認申請等の対象となる建築物の範囲の拡大

建築物の安全性や居住性等を確保するため、これまでは建築確認申請*が不要であった平家建ての倉庫や木造2階建ての住宅等、小規模な建築物についても、原則として建築確認申請や完了検査（工事の完成段階で行う検査）が必要となります。

また、一定規模以上の木造住宅については、中間検査（工事の中間段階で行う検査）の対象ともなります。

※建築確認申請

建築物を建築する際は、工事の着手前に、計画している建築物が建築基準法に適合しているかどうか公的な機関の確認を得る必要があります。

【施行期日】 平成21年1月1日



◇「建築確認申請等」に関するお問い合わせ先◇

京都市建築指導部建築審査課 TEL 075-222-3616

3 宅地等開発行為に関する指導要綱の内容の充実

建築物を建てる目的で宅地等を造成する際に、宅地の安全性をさらに高めるため、「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基準の追加など、その内容を充実します。

- 【概要】
- ・ 指導要綱が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。
 - ・ 擁壁に関する構造基準を追加します。

【施行期日】 平成21年1月1日



◇「宅地等開発行為に関する指導要綱」に関するお問い合わせ先◇

京都市都市景観部開発指導課 TEL 075-222-3558

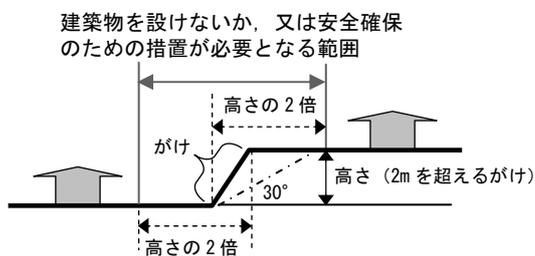
（参考）がけの付近の建築制限の見直し（京都市全域での見直し）

傾斜度30度、高さ2mをそれぞれ超えるがけに近接した敷地においては、「京都市建築基準条例」に基づき、がけの高さの2倍以内の範囲に建築物を設けないか、擁壁を設けるなど安全確保のための措置が必要ですが、同条例を改正し、これらの措置に、土質試験等によりがけ自体の安全性を確認する方法を追加しました。

【概要】 がけ自体の安全性が確認された次に掲げるがけ面については、そのがけの高さの2倍以内の範囲においても、建築物を設けることができます。

- ・ 切土をした土地に生ずるがけで、その土質により定められた角度を超えないがけ面
- ・ 土質試験等に基づき地盤の安定計算を行い、安全が確かめられたがけ面

【施行期日】 平成20年8月1日



◇「がけの付近の建築制限（京都市建築基準条例）」に関するお問い合わせ先◇

京都市建築指導部建築審査課 TEL 075-222-3616