

## 政策分野23 建築物

～建築物の安全の確保と質の向上で、  
人にやさしく、安心なまちをつくる～

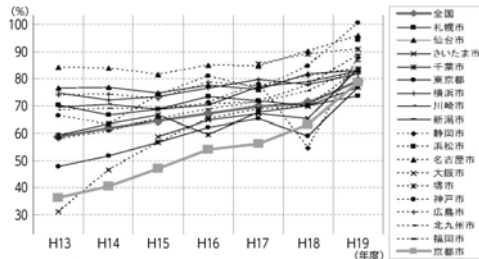
### 基本方針

建築物にかかわる災害や事故から市民を守り、だれもが日々安心し、いきいきとくらすことができ、充実した社会活動を展開できる人にやさしいまちの実現をめざし、公民の役割分担と協働の下で、新築建築物及び既存建築物の両方について、安全で、環境に配慮され、だれもが使いやすい建築物にしていく。建築物の先導的な役割を果たすべき公共建築物においても、適切で計画的な維持管理や有効活用を図る。

### 現状・課題

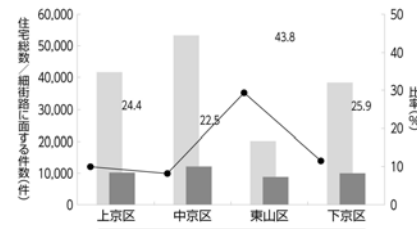
- 建築関係企業の法令遵守によって新築建築物の違反は減少傾向にあるが、安全性や適法性の確認(完了検査)を受けない新築建築物が依然として少なからず建築されている。
- 地震による建築物の倒壊、ビル火災による死傷者の増加、エレベータ等の建築設備における事故の多発、アスベストによる健康被害など、近年、既存建築物における災害や事件事故の被害が増えている。
- 京都市域には、地震発生時に被害を受けると予想される活断層が8箇所ある。京都市特有の状況として、戦前木造住宅が多く、適切に維持管理されていないものは、老朽化し防火性、耐震性に劣る。また市街地に狭い道路が多く、避難上、救助活動上、防災上の問題が大きい。
- 環境に配慮され、バリアフリー化された建築物が少ない。
- 大規模な改修を必要とする建築後30年を経過する公共建築物が今後急増するが、財政難等から計画的な修繕・改修ができていない。

◆安全性が確認されない新築建築物の発生  
(検査済証交付率が他都市比較で最低レベル)



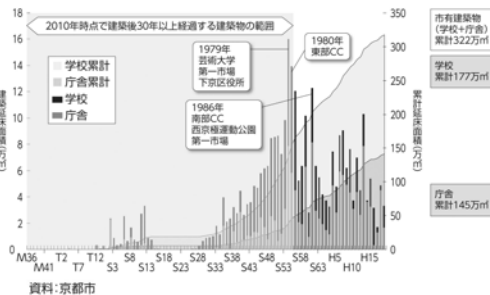
資料:京都市「建築基準法施行関係統計報告書」

◆都心部の細街路に面する住宅が多い



資料:京都市「歴史都市の美しい細街路の維持・保全のための調査研究報告書」及び総務省「住宅・土地統計調査」

◆大規模改修を必要とする公共建築物が急増



資料:京都市

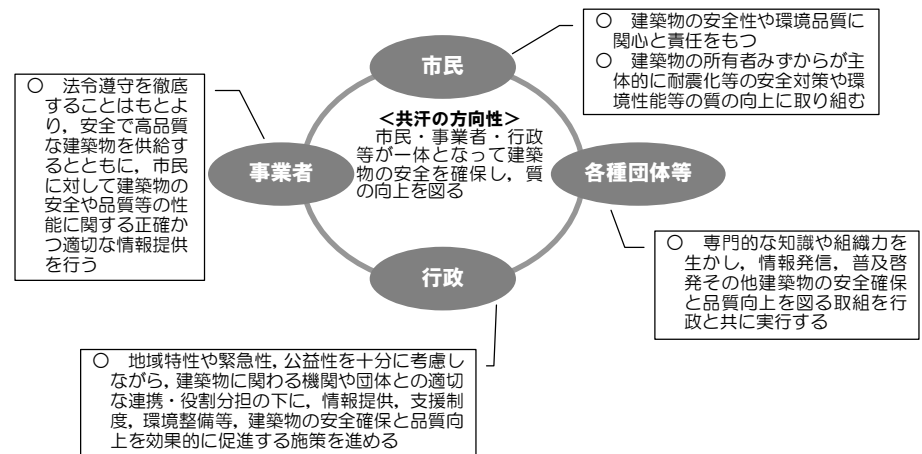
### みんなをめざす10年後の姿

- 1 すべての新築建築物について検査済証が取得されている  
新築建築物については、すべて完了検査が行われ、検査済証が取得されることにより安全性と適法性が確保されている。
- 2 建築物が安全かつ快適に活用されている  
新築建築物については、耐震化、省エネルギー化、長寿命化、バリアフリー化がさらに図られ、既存建築物についても、日常的な維持管理、定期的な点検調査、計画的な改修・修繕が行われることにより、安全かつ快適な状態で有効に活用されている。
- 3 地震・火災・事故による被害が減少している  
建築物の避難や防火等の安全性に関する法律違反や既存不適格の改善が進み、既存建築物における事故の予防及び安全の確保が図られ、地震・火災・事故による被害が減少している。
- 4 災害に強いまちづくりが進んでいる  
袋路等の細街路の整備改善、細街路に面する建築物の耐震性能・防火性能の向上、コミュニティを生かした防災力の強化により、災害に強いまちづくりが進んでいる。

#### <参考>政策指標例

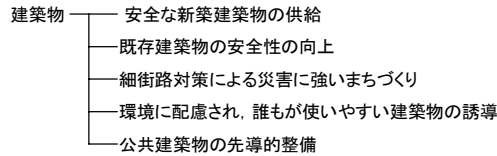
- ◆ 検査済証の交付率 78.3% (H18) → 100%
  - ◆ 特定建築物<sup>※1</sup>の耐震化率 78.8% (H18) → 90%
  - ◆ 定期的に安全点検された既存建築物件数 約600件 (H21) → 約1万件
  - ◆ キャスビー京都<sup>※2</sup>の届出件数 - → - (検討中)
  - ◆ バリアフリー優良建築物の件数 - → - (検討中)
- ※1 特定建築物とは、多数の者が利用する建築物等をいう(建築物耐震改修促進法第6条)。この場合において市有建築物を含んでいる。  
※2 京都らしい環境配慮建築物を適切に評価・誘導するための京都独自のシステムとして、新たに定めた基準。

### 市民と行政の役割分担と共汗



## 推進施策

### 施策の体系



#### 1 安全な新築建築物の供給

新築建築物の耐震や防火等の安全性確保と違反防止の推進のために、警察、消防、金融機関、指定確認検査機関、建築関係団体などの多様な関係機関と連携し、工事監理及び完了検査の更なる徹底を図る。また、建築主及び事業者に対して、検査済証の意義や必要性についての意識啓発の取組を強化する。

#### 2 既存建築物の安全性の向上

既存建築物における災害や事故を未然に防ぐため、建築物の劣化等の状況把握及び査察に積極的に取り組み、安全指導と違反是正を徹底する。また、既存建築物の安全性の向上に対する所有者等の意識を啓発し、適切な維持管理、定期的な安全点検及び計画的な改修・修繕の促進を図る。特に、新耐震基準施行以前の建築物については、耐震診断を実施し、耐震基準に満たない建築物の耐震改修を推進する。

さらに、京都の歴史・文化の象徴である京町家等を安心安全な建築物として次代に継承し、かつ、都市防災性能を確保するため、法制度の見直しや京都の地域性を踏まえた独自基準の策定等に向けて取組を進めることにより、京町家等の円滑かつ適切な保全・再生を目指す。

#### 3 細街路対策による災害に強いまちづくり

都市防災上の安全性の向上を目指すため、火災や地震時などの緊急時の避難や救助活動の支障となる2項道路※への対策を促進するとともに、道路台帳を整備することにより、2項道路の状況を的確に捕捉し、当該対策の実効性を確保する。また、京都らしさの一つの要素である一方で都市防災上の課題でもある袋路等の細街路については、地域の状況に応じた建築制限の強化・緩和を可能とするような法制度の整備等に向けて取組を進めるとともに、地域防災力の強化により、町並み保全と都市防災性の確保の両立を目指す。

#### 4 環境に配慮され、誰もが使いやすい建築物の誘導

京都の地域性を配慮した環境配慮建築物の普及・促進を図るために、建築物の総合的な環境性能を評価するシステムに、京都独自の基準を組み込んだ制度を活用することなどにより、建築物を、京都らしさを盛り込んだ長寿命の環境配慮建築物へと誘導する。また、建築物が安全かつ快適に活用されることを目指し、建築物のバリアフリーに関する制度の見直しを行うことなどにより、人にやさしく、誰もが使いやすい建築物を誘導する。

#### 5 公共建築物の先導的整備

既存公共建築物の長寿命化やライフサイクルコスト(建設、運用、撤去に係る総経費)の縮減、維持修繕費用の平準化を目指した最適維持管理の取組を推進するため、耐震化、省エネルギー化、バリアフリー化を含めた計画的改修・修繕を行い、施設の安全性の確保と質の向上を先導的に行う。公共建築物の整備に当たっては、京都らしい環境配慮建築物とすること及び景観政策のモデルとなるよう率先的に取り組む。

## 関連する分野別計画

京都市建築物安心安全実施計画（平成22年度～31年度）

京都市建築物耐震改修促進計画（平成19年度～27年度）

※ 細街路のうち、建築基準法施行時(本市の大部分の区域においては昭和25年)に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4.0m未満の通り抜けている道路(建築基準法第42条第2項に規定)。