

**京都市建築基準条例の改正に関する
市民の皆様の主な御意見と御意見に対する本市の考え方**

※以下、建築基準法は「法」、建築基準法施行令は「令」といいます。

1 避難安全性の向上を図るもの（３９件）

(1) 特殊建築物の避難経路における排煙設備の確保（２４件）

市民の皆様の主な御意見		件数	御意見に対する本市の考え方
①	避難経路である廊下部分に排煙設備の設置を義務付けることは、安全上非常に有効だと思うので賛成である。	9	火災発生時には、避難経路の安全確保が重要であるとの考えから、避難経路の排煙設備の確保や個室型店舗の廊下幅の基準を規定し、安全を確保したいと考えております。
②	排煙設備の確保が必要な理由を教えてください。	3	法では、煙の発生を抑え、区画間の煙の移動を防ぐため、室を小規模に区画し内装を不燃化する等のことで、廊下における排煙設備の設置を免除できることとなっております。 しかし、避難経路となる廊下は、廊下という性質上、屋外への出口に至るまでに多くの避難者が通行するため、避難空間の確保がより重要であること、また廊下は多くの部屋と隣接しており、他の部屋からの煙の流入の危険性が高いことから、排煙設備を設置することが必要であるとと考えております。
③	法の規定で安全性は確保されている。	2	
④	維持管理があわせて必要だと思う。	2	維持管理は大変重要であり、法が定める定期報告により、建築設備は毎年、建築物は３年毎に、維持管理状態を確認してまいります。
⑤	対象建築物に、保育所や幼稚園のような乳幼児を収容する施設や、障害者福祉施設、有床診療所など、火災時に通常の避難行動ができない人が多く利用することが想定される施設を追加するべきである。	1	今回の改正では、人の就寝の用に供されること等で、災害発生時に避難開始が遅れる可能性がある建築物を対象としており、保育所や幼稚園等、日中の利用でスタッフが常に配備されているものについては、制限を付加する必要はないと考えております。

⑥	避難安全検証法は、通常の避難行動が行われることを前提とした検証法であるため、避難遅れ等を想定した今回の条例改正の趣旨からすると、適用除外の対象とするべきでない。	1	法に基づく避難安全検証法では、初動の遅れが想定されていることから、御意見のような状況は考慮されていると考えております。
⑦	夜間の火災時などでは自然排煙設備を開放する余裕がないため、機械排煙でないと有効に煙を排出することは難しいのでは。	1	機械排煙は、手動又は自動による開放方法があり、今回の改正は、自動のものまでを求めるものではありませんが、今後、その必要性も含めて検討してまいります。
⑧	新しい業態が出た場合の迅速な対応はどうするのか、教えてほしい。	1	新しい業態については、今回の改正内容に基づき、実態も踏まえ、適切に判断を行うこととします。
⑨	風除室の取扱いについて教えてほしい。	1	改正後の取扱いについては、これまでと同様に取扱集を本市のホームページで公表することにより、周知に努めてまいります。
⑩	複合ビルの取扱いについて教えてほしい。	1	
⑪	今回の改正を行うにあたっては、内容について充分議論して進めてほしい。	2	今回の改正に当たっては、火災発生時において、人的被害の拡大の防止について、他都市の事例等も参考にするなど、十分な議論を行ったうえで、改正案をとりまとめています。

(2) 個室型店舗における廊下の幅等の確保（１５件）

市民の皆様の主な御意見		件数	御意見に対する本市の考え方
①	施設の安全確保は重要であり賛成である。	4	火災発生時には、避難経路の安全確保が重要であるとの考えから、避難経路の排煙設備の確保や個室型店舗の廊下幅の基準を規定し、安全を確保したいと考えております。
②	建築後の維持管理や査察も必要である。	4	維持管理は大変重要であり、法が定める定期報告により、建築設備は毎年、建築物は３年毎に、維持管理状態を確認してまいります。
③	違反した場合の事業者の罰則の強化、事業主が改修するような誘導策、利用者が火災時に早期に気付くような設備設置を検討してほしい。	2	違反對策の強化は、当然ながら必要と考えています。また、誘導策や設備設置については、今後、その必要性も含めて検討してまいります。
④	複合ビルの取扱いについて教えてほしい。	1	改正後の取扱いについては、これまでと同様に取扱集を本市のホームページで公表することにより、周知に努めてまいります。
⑤	新しい業態が出た場合には、迅速に対応してほしい。	1	新しい業態については、今回の改正内容に基づき、実態も踏まえ、適切に判断を行うこととします。
⑥	条例にて対応する内容ではないため、国と調整して法を改正するようにしてほしい。	1	今回の改正については、本市として早急に取り組む必要があるとの判断から、条例を改正するものです。国との連携はこれまでからも行っており、必要に応じ法改正も含めた要望を行う等、今後も連携してまいります。
⑦	出来るだけ内開きの扉を推奨してほしい。	1	避難方向へ開く外開きの扉が、避難上有効であると考えております。
⑧	階段の設置が床面積１００㎡以上から必要というのは、安全上、過剰な規制と感じる。	1	個室型店舗の利用実態を勘案して、避難安全性の確保のうえ、市民の生命を守るため必要な規定であると考えております。

2 条例で付加する制限の合理化を図るもの（68件）

(1) 敷地と道路の関係（接道長さ・敷地内通路）（13件）

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
① 道路と敷地の関係を合理化することにより、敷地が有効に活用され、賛成である。	3	避難及び通行の安全性を確保しつつ、多様な敷地形態や建築物の用途又は規模に対応できるよう、努めてまいります。
② 敷地内通路の幅において、通路の長さや通路横の壁の耐火性に応じて、緩和してほしい。	4	通路の幅や長さの制限は、避難の安全性を確保し、市民の生命を守るため必要な規定であると考えております。
③ 敷地内通路2mの根拠を教えてください。 法で求められる1.5m以上でかつ出口の幅による強化でいいのではないかと。	2	火災発生時において通路は、避難する人、消火活動等で侵入する消防隊が使用することとなるため、避難者2列、進入1列が通れるよう最低の幅を2mとしております。
④ 改正する場合は、4mと6mの根拠をしっかりと示すべきである。	1	敷地内から道路への避難を円滑に行うため、建築物の規模に応じて前面道路の幅員の4m及び6mとしております。
⑤ 敷地内に4mや6mの通路を計画するのは、土地の資産価値が下がってしまうので、反対である。	1	
⑥ 別棟を増築する場合は、既存不適格になるのか。	1	今回の改正では、現に存する建築物について、建築物又は敷地の部分に不適合が生じる場合においては、その部分には、当該規定を適用しないように経過措置を設けることとしております。
⑦ 今回の改正案が定める要件を満たせば、現行条例の接道要件と同等の安全性になるのか。	1	現行条例の規定では、多様な敷地形状に対応できない場合があります。そのような敷地においても、敷地内に避難用の通路の確保を行い、避難上支障がない接道長さを定めることで同等の安全性が確保されるものと考えております。

(2) 路地形状の敷地における建築制限（１３件）

市民の皆様の主な御意見		件数	御意見に対する本市の考え方
①	土地利用できない路地形状の敷地も多いため、条件付で建替え可能となるなど、柔軟な対応になることは賛成である。	7	避難及び通行の安全性を確保しつつ、多様な敷地形態や建築物の用途又は規模に対応できるよう、努めてまいります。
②	戸建て住宅や従前の用途に限るのは土地利用上望ましくない。 また、従前の用途が宿泊施設や飲食店や物販店舗でも、認められるのか。	2	宿泊施設などの特殊建築物については、その用途上、安全性の確保の観点から、今回の改正の対象とはしておりません。
③	階数２以下とは、地下１階地上２階は不可ということか。	1	避難及び通行の安全性を確保しつつ、多様な敷地形態や建築物の規模に対応するという目的から、原則として地階は建築できませんが、地階の安全性が確認できる場合等は、状況を総合的に考慮したうえで、個別に判断することとします。
④	耐火建築物の場合は、準耐火建築物よりも基準を一部優遇するなど、耐火建築物を誘導する仕組みにはされないのか。	1	火災時の避難安全性の確保の観点から、準耐火建築物以上を求めています。耐火建築物への誘導については、今後その必要性も含めて検討してまいります。
⑤	容積率・建ぺい率算定の際、路地状の部分を敷地面積から減じることで、住宅の狭小化を招き、不良ストックが再生産されることを懸念する。	1	容積率及び建ぺい率は敷地に対する建築物の床面積等の割合です。通路部分は専ら通行の用に供するものであることから、周辺家屋と同条件となるよう、通路部分は除くこととしております。
⑥	安全性の確保という条件だけで接道要件を緩めると、大規模な建築物が出現し、地域の住環境を破壊してしまうので、地域の建築秩序に沿うかの検証も、緩和要件に加えるべきである。	1	認定に当たっては、お示ししております４つの条件をはじめ、周辺環境との調和しているかについても加味し、認定することとしております。

(3) 接道規定と同等の安全性が確認できた建築物の認定（２１件）

市民の皆様の主な御意見		件数	御意見に対する本市の考え方
①	細街路の多い京都では、こうした緩和も必要で、柔軟な対応になり、賛成する。 また、使いやすい制度にしてほしい。	５	避難及び通行の安全性を確保しつつ、多様な敷地形態や建築物の用途又は規模に対応できるよう、努めてまいります。
②	認定審査に必要な資料を教えてほしい。	１	認定に当たっては、避難経路等が確認できる資料が必要になります。また、認定建築物の増築等に当たっては、その安全性の確認も含めた認定の手続が必要となります。 手続については、今後、明確にしてまいります。
③	認定後に増築や改築を行う場合、再度認定が必要となるのか。手続を簡略化してほしい。	１	
④	認定例１について、緊急車両等の乗入れ等のための空地を確保するなど、建物正面方向での建物の後退距離（３ｍ位）を明確にしてほしい。	１	
⑤	認定例２について、１．５ｍ通路でも３方向あれば建築可とするのではなく、路地状通路の基準を超える４ｍの確保や、３方向の通路幅員合計を１２ｍ以上とする等の基準を要望する。	１	
⑥	認定例１と認定例２が複合する場合など、柔軟に対応してほしい。また、避難安全性の確保だけを緩和要件とすると、京町家等が立ち並ぶ街区の内側に大型マンションの計画が持ち上がるなど、紛争問題に発展する事態も想定されるので、避難安全性に加え、周辺との調和、周囲への配慮事項なども認定要件に追加すべきである。	１	
⑦	接道長さについては、避難経路に隣接する建物の外壁の仕様やそれが災害時に倒壊しないか等も加味してほしい。	１	

⑧	消防車等の敷地付近までの到達は可能か。また、消防車等が行けない（安全性が確保できない）建物に確認時に消防同意をするのか。	1	市内の全ての地域において、消防活動は可能であり、消防同意についても支障はありません。
⑨	細街路の3項指定の道路においても認定の緩和の対象になるのか。	1	3項道路に接する敷地においては、別途、建築制限をかけることとしております。
⑩	消防との（事前）協議が必要としてほしい。2項道路で消防活動等が行えるのか。	3	認定に当たっては、消防部局等、関係部局としっかりと連携してまいります。 なお、2項道路においても消防活動は可能です。
⑪	開発されずに残ってきた古い町家などのある場所がなくなることを懸念する。町並みを残すための政策と連携して進めてほしい。	1	認定に当たっては、避難、安全上支障がないか、また、周辺環境と調和しているかについても加味し、認定することとなります。
⑫	街区に巨大な建築物が建設され周囲の景観にそぐわない結果になるという、過去にもみられた問題が生じないか。	1	
⑬	周辺住民は、大きな建築物は建たないと思っているので、認定建築物の建築に当たっては、丁寧な説明が必要である。	1	
⑭	反対である。	1	多様な敷地形態や建築物の用途又は規模に対応できるよう、必要な規定と考えています。
⑮	2項道路について、「現に4m」を記さない場合は「現に」の取扱いを付記してほしい。	1	改正後の取扱いについては、これまでと同様に取扱集をホームページで公表することにより、周知に努めてまいります。

(4) 道路角の敷地における敷地角部分の建築制限（２１件）

市民の皆様の主な御意見		件数	御意見に対する本市の考え方
①	条例で付加する制限内容を合理化することは、当然であり、賛成である。	4	通行の安全性を確保しつつ、多様な敷地形態に対応できるようにしてまいります。
②	すみ切り部の２階突出は、景観上好ましくないものが出現すると思う。	6	景観につきましては、景観政策に基づき適切に指導を行っているため、景観上好ましくないものは、建築されないものと考えております。
③	すみ切りを不要とする等、より緩和できるよう検討してほしい。	4	必要最低限の基準として、高さ４．５ｍ未満の部分の建築を制限し、見通しを確保することで、市民の通行の安全を守ることができると考えております。
④	４．５ｍ未満で、「安全上支障がない場合」との考え方は、どう判断されるのか。	3	個別の計画を確認し、見通しの確保において問題がなければ、安全上支障がないものと判断することになります。
⑤	すみ切りの規定を条例で定めている法の根拠は何か。	1	法第４０条における、建築物の敷地に関して安全上必要な制限と考えております。
⑥	４．５ｍ未満に突出可能とすると、通行できなくなるのではないのか。	1	敷地内のすみ切りは、通行の用に供するための規制ではなく、道路の見通しの確保を目的としております。
⑦	狭い道の電信柱の撤去をしてほしい。	1	いただいた御意見につきましては、必要に応じて、関係機関にお伝えしてまいります。
⑧	すみ切り部の２階突出は、構造上の観点から望ましくありません。	1	構造につきましては、法及び令の規定に適合させる必要があるため、支障ないものと考えております。

3 細街路対策として実効性を確保するために必要なもの（２８件）

(1) 道路後退杭の設置（２８件）

市民の皆様の主な御意見	件数	御意見に対する本市の考え方
① 細街路において、建替え等の際に後退杭の設置を義務付け、所有者や近隣住民にその意味を理解してもらうことは重要だと思う。是非進めてほしい。	7	２項道路の拡幅整備を促進し、安心で安全なまちづくりを進めるため、平成２２年６月から全市を対象に要綱に基づいて道路後退杭等の支給や、道路後退部分の整備費の一部補助を行う事業を実施しております。 今回の条例化により、さらに道路後退の実効性が高まるものと考えております。
② 現行の２項道路後退杭は大きさが小さく、文字も分かりにくい。耐久性も必要と思われる。	4	杭の仕様につきましては、いただいた御意見を参考に、改良の必要性も検討したうえ、告示で規定させていただきます。
③ 敷地境界付近には設置しにくい。また、みんなが２項後退すれば、境界付近に２つ並ぶことになる。個別に対応できる「但し」書を付加してほしい。	4	２項道路の後退は、通常は敷地単位の建築行為の際に行われます。 通常の杭の設置方法が困難な場合は、確認申請の前に、建築指導課に御相談いただきますようお願いいたします。
④ 一律に同じデザインの道路後退杭や中心鋺を設置することは、地域の町並み景観に調和しない場合がある。	4	全市で一律に適用される２項道路の後退部分や中心を明示することを目的としているため、杭等のデザインは統一する必要があると考えております。
⑤ 設置した後の杭の管理責任は誰にあるのか。また、道路杭で明示しても、敷地として利用される場合があり、あまり効果的でないと思う。	3	道路後退部分の管理は、あくまで杭を設置した建築主や道路後退部分の土地の所有者の責任において行っていくことになると思います。 道路後退杭で明示することにより、後退部分が道路であることが明確になることで、より適正に管理されるものと考えております。
⑥ 道路中心位置の表示の方が望ましいように思う。	2	本市の要綱において、建築主等が調査のうえ、隣接する土地の所有者等が協議を行い、道路中心について合意していただくことで、本市が中心鋺を支

			給する制度も定めております。
⑦	後退道路部分においても舗装設置を検討するべきです。側溝を整備させる制度を構築してほしい。	2	狭あい道路整備事業において、道路後退部分の整備費を対象にした助成制度を設けております。引き続き、側溝整備も含め、道路状に拡幅整備を進めるため、施策の拡充に努めてまいります。
⑧	土地家屋調査士、不動産鑑定士、弁護士等専門家へ意見照会等はあるのか。	1	関係団体には周知を行っております。また、京都市建築物安心安全実施計画推進会議等の場において、専門家の方々の御意見を伺っております。
⑨	敷地外のことについて、なぜ建築基準条例で義務付けできるのか。罰則はあるのか。	1	法を施行するために必要であり、道路拡幅の実効性の確保は、重要であるとの判断から新たに設ける規定です。悪質な違反の場合については、罰則を設けることとしております。

(2) 特定通路に係る手続

意見なし

4 その他の御意見（24件）

市民の皆様の主な御意見		件数	御意見に対する本市の考え方
①	実状に合わせて規制（条例）の合理化を図ることは賛成である。	8	いただいた御意見及び条例の趣旨を踏まえ、規制の合理化等に努めてまいります。
	建築物の利用者の火災発生時における避難安全性の確保は当然必要で賛成である。	2	
	細街路対策としての実効性の確保を図ることに賛成である。	1	
②	内容が専門的なため、技術的な見地で技術者、教授、実験結果等から検討すべきである。	3	今回の改正は、建築物の事件事故に係る市内の対象施設の実態調査の結果及びこれまでの相談案件等の分析等により行うもので、必要な改正と考えています。
③	全体的に数値の根拠がなく、安全上必要か、過剰な規制か、判断できない。	2	
④	ずっと満足して住み続けられる都市のための建築条例であってほしい。	1	建築条例を適切に施行することにより、市民の皆様の安心安全を確保してまいります。
⑤	既存不適格となった建物の是正に市のサポート（財的）を望む。	1	いただいた御意見につきましては、本市の建築行政の運営の参考とさせていただきます。
⑥	がけ条例の改正を望む。	1	
⑦	第1種低層専用地域の建ぺい率、容積率制限、第1種高度地区の北側高さ制限及び日影規制等を緩和できないか。	1	
⑧	建設後の維持管理（日常点検、火の管理等のソフト面含む）の徹底を望む。	2	維持管理は大変重要であり、法が定める定期報告により、建築設備は毎年、建築物は3年毎に、維持管理状態を確認してまいります。
⑨	建築指導部局と景観部局が一緒になり、美しい京都を創造するために仕事をしてほしい。	1	今回の改正に当たっては、関係する部署と協議をしており、今後も連携して取り組んでまいります。
⑩	法の解釈等が人によって違ったり、時代によって違ったりしているので、一貫してほしい。	1	法の解釈等について、本市の見解は統一しており、その内容についてはホームページで公開しております。