

京都市建築基準条例の改正について 御意見を募集します。

～更なる建築物の安心安全の向上を目指して～

「歴史都市京都」の建築物の
安心安全の向上を目指します！



本市では、歴史都市京都の都市特性に応じた建築物の安全対策や良好な住環境の形成を目指し、建築基準法（以下「法」といいます。）で定めるもののほか、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限、建築物と道路との関係について必要な制限を京都市建築基準条例（以下「条例」といいます。）に定めています。

この度、以下の3点のことを目的に条例改正を行うこととし、条例の改正案を作成しましたので、市民の皆様の御意見を募集します。

- 1 近年の建築物に関わる事件・事故を受け、ホテル・旅館や個室型店舗等において、建築物の利用者の火災発生時における避難安全性の向上を図ります。
- 2 建築物の敷地と道路との関係について、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、条例で付加する制限の合理化を図ります。
- 3 細街路における道路後退杭の設置の義務付け等、細街路対策としての実効性の確保を図ります。

条例改正の“3つの目的”

1 避難安全性の向上

2 条例で付加する
制限の合理化

3 細街路対策の
実効性の確保

1 避難安全性の向上を図るもの

1-(1) 特殊建築物の避難経路における排煙設備の確保

【改正趣旨】

法では、火災により発生する煙を外に排出し、避難者が煙を吸い込むことがないように、排煙設備の設置を義務付けていますが、小規模な居室や廊下（100㎡以下等）で内装の不燃化等の対策が施された建築物の部分については、排煙設備の設置が免除されます。しかし、火災発生から時間が経過し、火災発生場所から廊下に煙が流れ込んだ場合に避難に支障が生じる可能性があるため、**避難経路となる廊下に排煙設備の設置を条例で定めることにより、避難安全性の向上を図ります。**

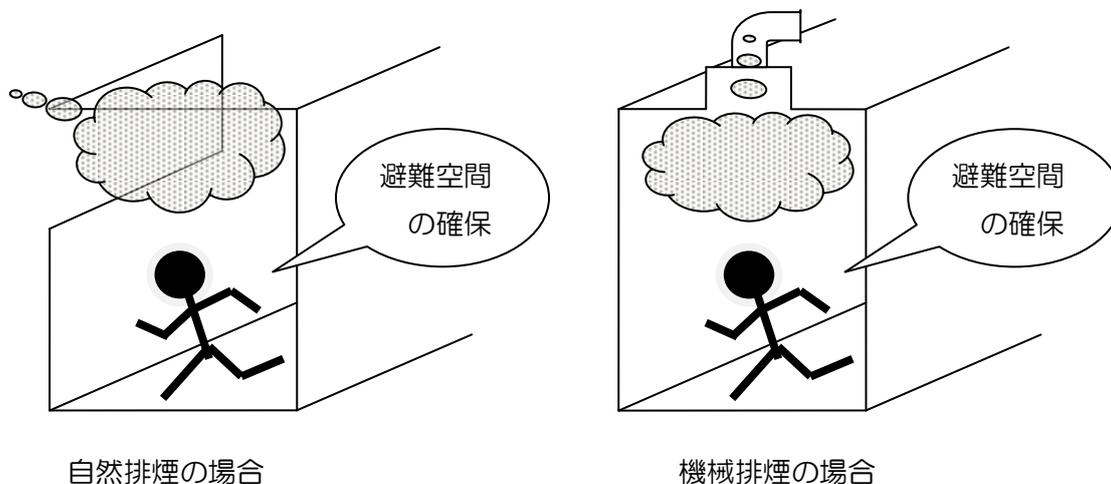
【対象建築物】

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、以下の延べ面積が500㎡を超える建築物を対象とします。

- ホテル又は旅館
- 病院
- 老人ホーム又は認知症高齢者グループホーム等
- 個室ビデオ店、カラオケ店、インターネットカフェ、漫画喫茶、テレフォンクラブその他遊興個室を設け、当該遊興個室において客の遊興の用に供する設備又は物品を利用させる役務を提供する遊技場

【内容】

避難経路となる廊下部分に、排煙設備の設置を義務付けます。ただし、建築基準法に規定される避難安全検証法により、安全性能が確認された部分は、除きます。



1-(2) 個室型店舗における廊下の幅等の確保

【改正趣旨】

平成20年に発生した大阪市の個室ビデオ店火災等に見られるように、火災による人的被害は、未だ大きいものがあることから、これら被害の軽減のため、以下の対象建築物において、廊下幅の基準を設けるとともに、2方向避難を可能にするため避難階に通じる2つ以上の直通階段の設置を条例で定めます。また、個室の外開き戸にあっては、自動閉鎖装置の設置を条例で定めます。

【対象建築物】

不特定多数の者が利用し、深夜まで営業を行う場合が多い、以下の建築物を対象とします。

- 個室ビデオ店、カラオケ店
- インターネットカフェ、漫画喫茶
- テレフォンクラブ
- その他、遊興個室を設け、当該遊興個室において客の遊興の用に供する設備又は物品を利用させる役務を提供する遊技場

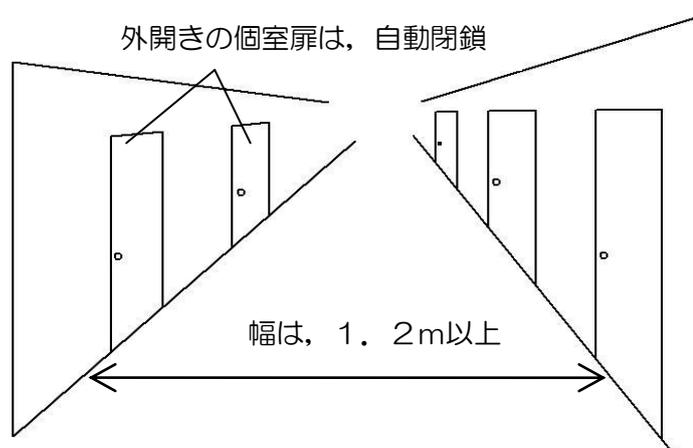
【内容】

ア 廊下の幅を次のとおり規定します。

個室の位置	幅
片側に居室がある廊下	0.9m以上
両側に居室がある廊下	1.2m以上

イ その階の当該用途に供する居室面積の合計が100㎡（木造にあっては50㎡）を超える階に、2方向に避難できるよう2以上の直通階段の設置を義務付けます。

ウ 廊下における避難がスムーズに行えるよう、個室の出入口で外開き戸については、自動閉鎖する構造であることを義務付けます。



2 条例で付加する制限の合理化を図るもの

2-1(1) 敷地と道路の関係（接道長さ・敷地内通路）

【改正趣旨】

敷地が道路に接する長さの必要限度を一律に定める現行条例では、多様な敷地形態に対応することや、安全性が確保された計画と判断できるにも関わらず、建築できない場合があります。また、法では、建築物の出口又は屋外避難階段から道路又は空地等に通じる敷地内通路について、建築物の規模には応じておらず、一律の幅員で定めています。

これらの対策として、建築物の出口等から道路等までに建築物の面積規模に応じた、敷地内通路を設けることにより、敷地が道路に接しなければならない長さの規定の合理化を図ります。

【対象建築物】

不特定多数の者が利用する以下の特殊建築物を対象とします。

- 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場（以下「劇場等」という。）
- 体育館、博物館、美術館、図書館、ポーリング場、スケート場、水泳場及びスポーツ練習場でその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの
- 百貨店、マーケット、物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの

【敷地内通路の内容】

対象建築物の避難階（直接地上へ通じる出入口のある階）の客用の出口から道路又は前面空地に通じる避難通路の幅（現行法 1.5m以上）を次のとおり定めます。

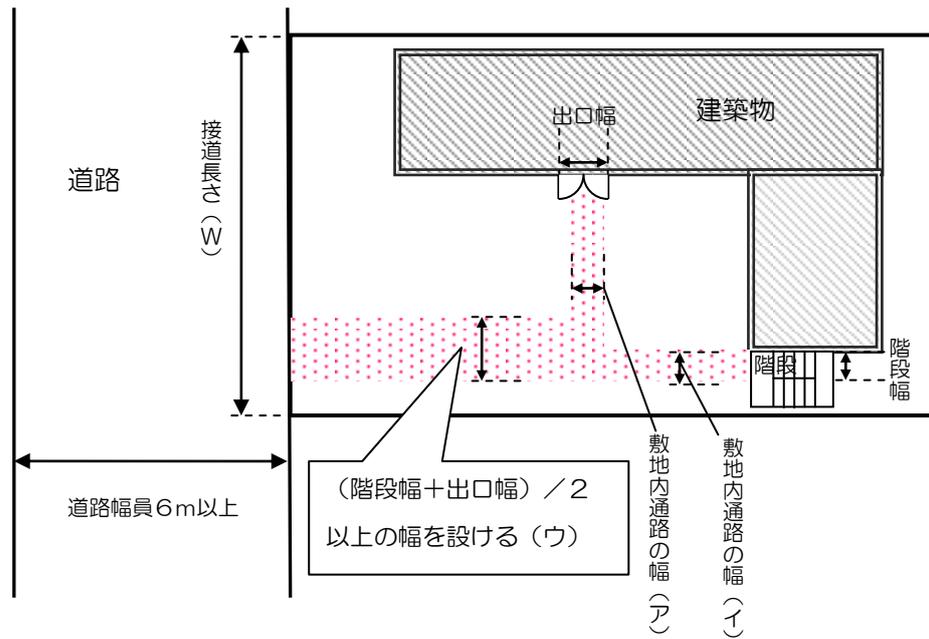
ア 敷地内通路の幅は、2m以上かつ出口の幅の1/2以上設けること。

イ 敷地内通路の幅は、避難時の出口が屋外階段の場合、2m以上かつ階段幅の1/2以上設けること。

ウ 敷地内通路の幅は、敷地内に2以上の避難通路が接する場合、2以上の避難通路の出口又は屋外避難階段の幅の合計の1/2以上設けること。

※ ただし、ア、イ又はウによる敷地内通路のそれぞれの幅員と下表で定める幅のいずれか小さい数値以上であること。

当該用途に供する床面積の合計	敷地内通路の幅
1,000㎡を超え 3,000㎡以下 (劇場等にあつては、3,000㎡以下のものすべて)	4m
3,000㎡を超えるもの	6m



【接道長さの内容】

建物出口から道路までの通路を確保することにより，建物敷地が道路に接しなければならない長さの規定を下表に改めます。

建物規模と接道長さ（条例改正後）

道路幅員	当該用途に供する床面積の合計	接道長さ (W)
6m以上	1,000 m ² を超え 3,000 m ² 以下 (劇場等にあつては，3,000 m ² 以下のものすべて)	12m以上
	3,000 m ² を超えるもの	16m以上

2-2 路地形状の敷地における建築制限

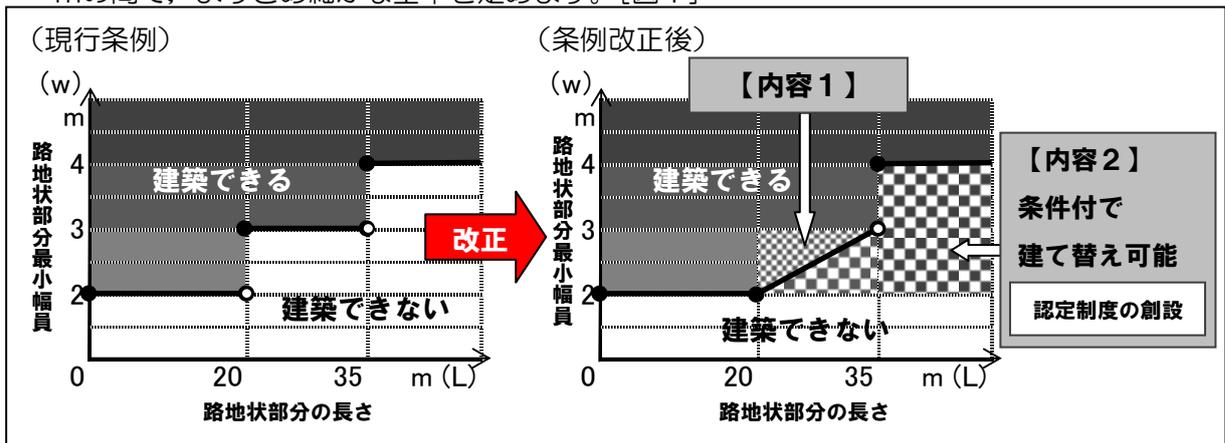
【改正趣旨】

現行条例では、路地状部分（幅員 8m 未満のものに限る。）を有する敷地（以下「路地状敷地」といいます。）に建築される建築物については、路地状部分の長さに応じて路地の幅員の制限を定めていますが、段階的に建築制限を定めていることから、敷地形態へのきめ細かな対応ができず建築できない場合があります。このことは、老朽化した建築物の建て替えが円滑に行えない要因の一つになっています。

- 1 路地状部分の長さと幅員の規定をよりきめ細かなものとし、基準の合理化を図ります。（【内容 1】）
- 2 1 の基準に該当しないものについても、安全基準を定め、個別の建築計画を総合的に判断し、市長が認定を行うことで、建て替えを可能とします。（【内容 2】）

【内容 1】

路地状部分の形状基準において、路地状部分の長さに応じてその最小幅員を 2m から 3m の間で、よりきめ細かな基準を定めます。[図 1]

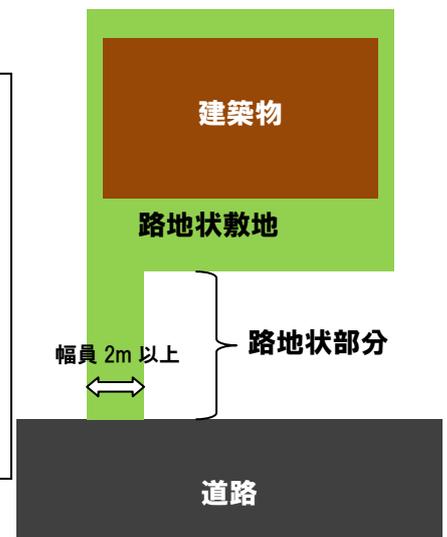


[図 1] 路地状部分の長さ

【内容 2】 建て替えを可能とする安全基準

- 【条件 1】 一戸建ての住宅又は従前の用途であること
- 【条件 2】 階数は 2 以下であること
- 【条件 3】 準耐火建築物又は耐火建築物であること
- 【条件 4】 容積率及び建ぺい率の規定について、
「敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積」
を敷地面積と読み替えた場合に、これらの規定を満足する規模であること

条件をすべて満たす場合 ⇒ 認定 ⇒ 建て替え可能



2-(3) 接道規定と同等の安全性が確認できた建築物の認定

【改正趣旨】

現行条例では、建築物の規模や用途に応じて幅員4m以上の道路への接道の長さを定めており、多様な敷地形態及び建築計画に対して、安全性が確保された計画と判断できるにも関わらず、建築できない場合があります。（【表】）

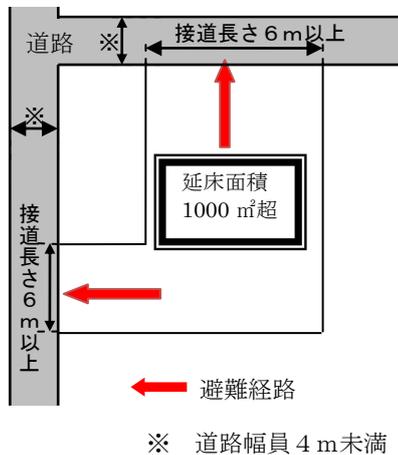
今回の改正では、多様な敷地形態及び建築計画に対して、安全性が確保された建築計画と判断できるものについては、市長が認定を行うことで、建築を可能とします。

【表】

建築物の規模による
接道長さの規定（現行）

延床面積	接道長さ	道路幅員
1,000㎡を超え3,000㎡以下	6m	4m以上
3,000㎡を超えるもの	8m	

【認定例1】



[現状] 道路の幅員が4m未満のため、延べ面積1000㎡を超えるものは、建築できません。

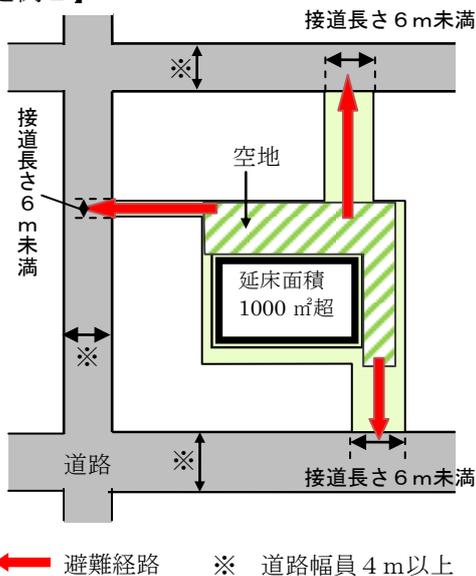


改正

[認定] 道路幅員が4m未満ですが、接道長さが十分に確保されることで、消防活動が容易になるとともに、2つの道路に接することで、2方向の避難経路が確保されます。
⇒現行条例が求める安全性と同等なものとして、大規模建築物の建築を認めます。



【認定例2】



[現状] 全ての道路に対する接道長さが6m未満であるため、延べ面積1000㎡を超えるものは、建築できません。



改正

[認定] 建築物の周囲に空地を設けることで、敷地内に一時的な避難場所を確保するとともに、敷地が道路に複数接することで、空地から道路への避難経路が確保されます。
⇒現行条例が求める安全性と同等なものとして、大規模建築物の建築を認めます。



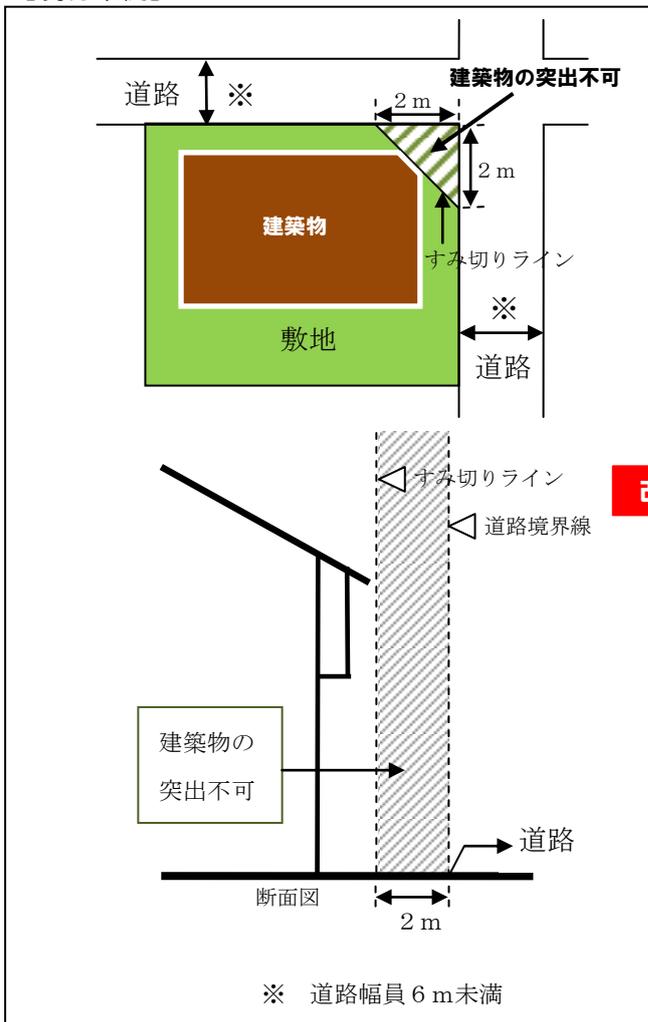
2-(4) 道路角の敷地における敷地角部分の建築制限

【改正趣旨】

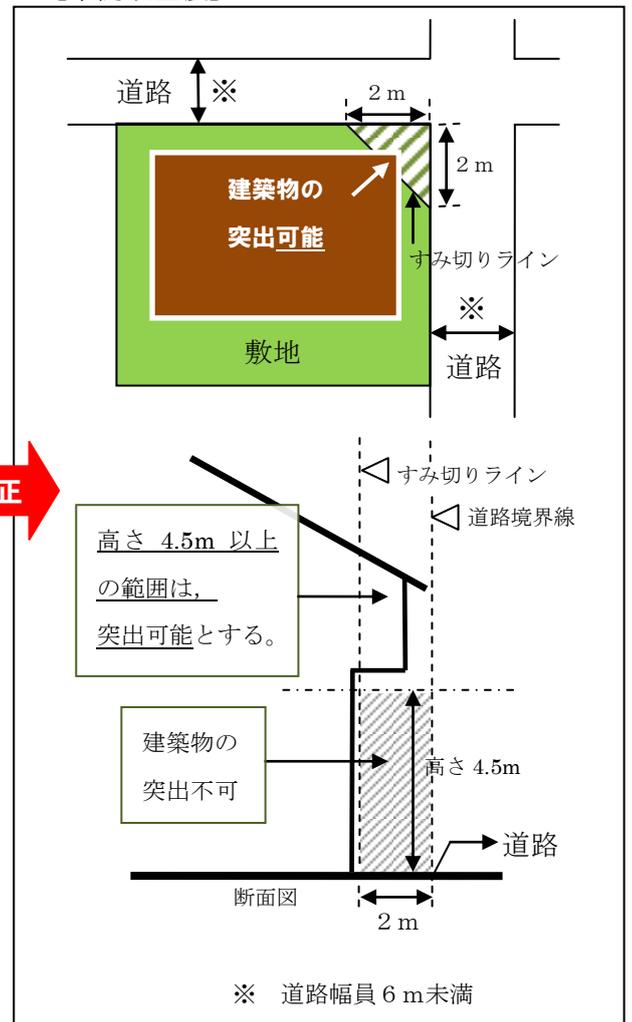
現行条例では、幅員が6m未満の2つの道路の角にある敷地において、通行の安全上、見通しを確保するため、当該角部への建築物の突出を禁止していますが、通行上及び安全上支障のない高さ4.5m以上の部分については、適用を除外することにより、軒庇の突出等を可能とします。

また、高さ4.5m未満の部分の建築計画において、安全上支障がないと市長が認めるものについては、高さ4.5m未満の部分の建築を可能とします。

【現行条例】



【条例改正後】

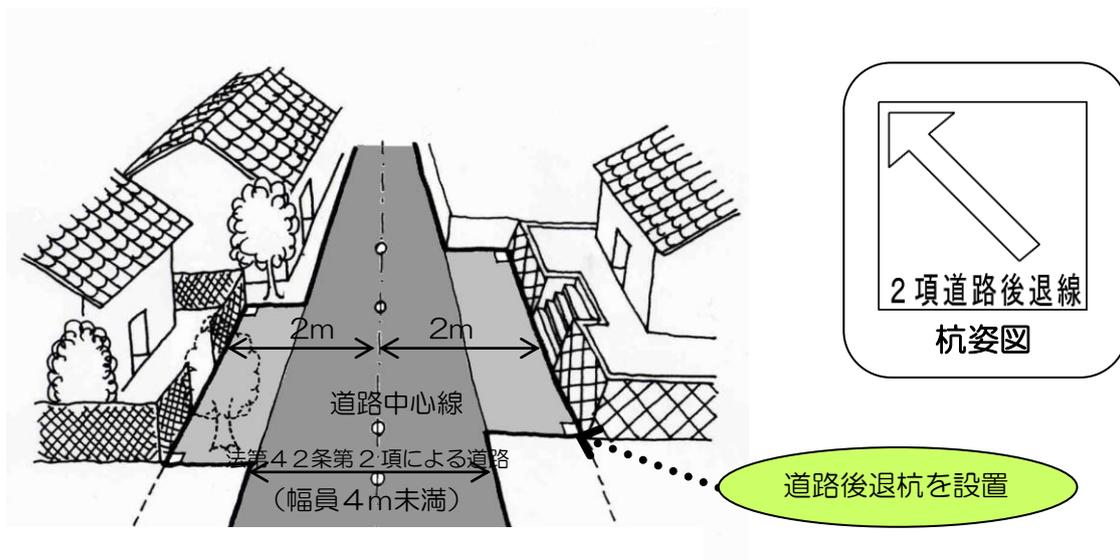


3 細街路対策として実効性を確保するために必要なもの

3-1(1) 道路後退杭の設置

【改正趣旨】

法第42条第2項道路（狭あい道路）に接する敷地における建築物の建て替え等の際には、道路後退部分を明確にするため、道路後退杭の設置を条例で定めます。



3-1(2) 特定通路に係る手続

【改正趣旨】

特定通路（※）に接する敷地において、建築確認申請があった場合に、指定確認検査機関から特定行政庁への通知の手続を条例で定めます。

※特定通路とは、建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）第2条の規定の施行の日において、現に建物が立ち並んでいる幅員1.8メートル以上の道のうち、市長が指定したものをいいます。

施行時期について

今回の改正内容については、平成26年2月市会に条例案を提案し、市会の議決を経た後、条例で付加する制限の合理化に関する内容（2-(2)路地形状敷地、2-(3)認定制度、2-(4)敷地角の建築制限）については速やかに（平成26年4月）、またその他については、周知期間を経て、平成26年9月からの施行を予定しています。

京都市建築基準条例の改正 に関する御意見の提出について

京都市建築基準条例の改正に関する皆様の御意見を多数お待ちしております。
お寄せいただいた御意見の主旨とそれに対する京都市の見解等については、個人に関する情報を除き、公開させていただくことがありますので、あらかじめ御了承ください。

なお、御意見に対しては個別の回答はいたしませんので、あわせて御了承ください。

■御意見の募集期間

平成25年10月7日（月）から平成25年11月7日（木）まで（当日消印有効）

■御意見の提出方法

御意見は、郵送、FAX又は電子メールの方法により、御提出ください。

■御意見の提出先・問合せ先

京都市都市計画局建築指導部建築審査課

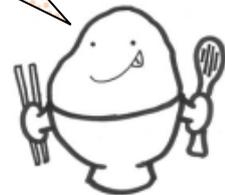
住 所：〒604-8571（住所の記載は不要です。）

電 話：075-222-3616

F A X：075-212-3657

電子メール：建築審査課の京都市建築基準条例の改正に関する御意見募集のホームページの専用フォーム（平成25年10月7日開設予定）から送信できます。

御意見
大募集！



パブコメ君





京都市建築基準条例の改正に関する御意見提出用紙
(募集期限 平成 25 年 11 月 7 日(木))

1 避難安全性の向上を図るもの

2 条例で付加する制限の合理化を図るもの

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

4 その他の御意見

御意見を取りまとめる際の参考にしますので、

差し支えなければ以下の項目に当てはまる番号に「○」を御記入ください。

【お住まい】 1 京都市在住 2 京都市通勤・通学（京都市在住を除く。） 3 1, 2以外

FAX 075-212-3657 都市計画局建築指導部建築審査課

募集期限 平成25年11月7日(木)までにお願ひします。
なお、郵送の場合は、上記日消印有効とさせていただきます。