

京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会

第2回審議会資料

建築指導行政について

平成13年4月9日

## 建築指導行政について

### 1 建築確認制度

建築基準法の目的：建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準

⇒国民の生命、健康、財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資する。

全国一律の制限、敷地単位ごとの制限

建築確認制度：建築主から申請された建築計画の内容が建築基準法等の関係法令に合っているかどうかについて判断し、その合否を宣言することとどまる。

### 2 道路斜線制限と日影規制等<参考資料>

道路斜線制限：前面道路の反対側の境界線から斜めの線で建築物の高さを制限

建築物を道路境界線から後退させた場合は、道路斜線制限の緩和有り。

日影規制：建築物によってできる日影を一定の時間以内になるよう規制

(日影による高さの規制)

高度地区などの高さ規制と一体となって、市街地の住環境を保護

商業地域、工業地域、工業専用地域には規制がない。

容積率制限：道路幅員×0.6が上限

### 3 建築基準法による条例

49条条例：特別用途地区内において、建築物の用途等の制限ができる。

50条条例：用途地域又は特別用途地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で、その地域の特性上必要なものは、条例で付加できる。

68条の2条例：地区計画の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で制限できる。

建築基準条例：路地状敷地での建築制限、大規模建築物の接道要件等を規定<参考図>

\*都市計画と一体となって、地域の特性に見合った制限を条例で定められる。

### 4 京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例<参考資料>

目的：中高層の建築物等の建築に関し、建築主等が配慮すべき事項、建築計画に係る周知の手続、紛争の調整及び調停に関する手続を定め、紛争の予防及び解決を図り、安全で快適な住環境の保全及び形成に資する。

中高層建築物：商業地域では、高さ17mを超える建築物又は高さが10mを超える建築物で商業地域以外の用途地域に日影を生じさせるもの

特定共同住宅：共同住宅の用途に供する建築物のうち階数は3以上で、かつ、住戸の数が15以上のもの

\*上記の対象建築物に対して、建築計画の事前公開、届出及び報告の義務

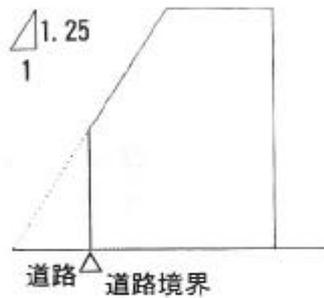
\*問題解決：当事者間で、お互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合いにより解決することが基本

参考資料 1 . 道路斜線制限について

1 道路斜線制限

建築基準法では、前面道路の反対側の境界線からの斜め制限があります。

- ① 用途地域が第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域の場合は、次のように定められています。



- ② 用途地域が近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域の場合は、次のように定められています。

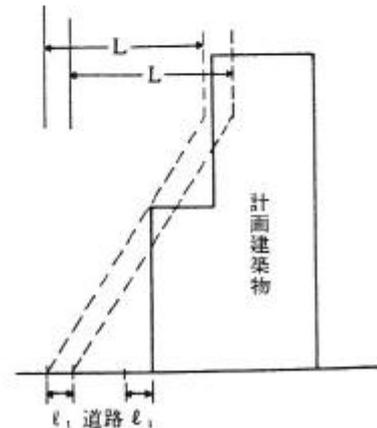
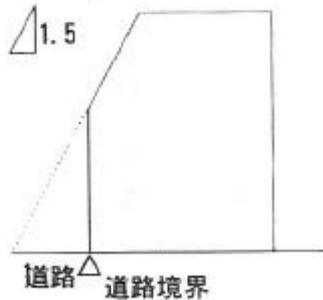


図3-11 セットバックによる道路斜線の緩和

建築物を道路境界線から後退させた場合は、道路斜線制限の緩和があります。

参考資料 2 . 日影規制について

2 日影規制

高い建築物が建築されますと、その北側の建築物の日当たりが悪くなるなど、周囲の住環境に影響を与えます。

そのため、高い建築物を建築する場合には、その建築物によってできる日影を一定の時間以内になるように規制して、周囲の日照を一定確保することを目的とした「日影による高さの規制」があります。

この日影による高さの規制は、これまでに紹介してきました高度地区などの高さの規制と一体となって、市街地の住環境を保護し、住みよいまちをつくっていかうとするものです。

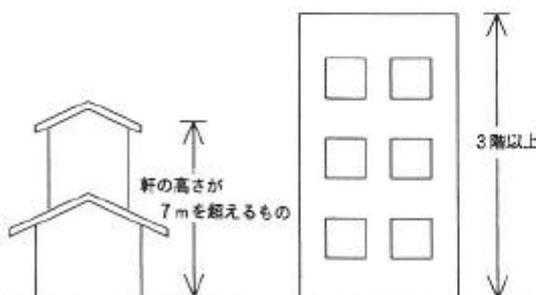
(1) 規制の対象

日影規制の対象となっている地域は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域です。

(2) 規制の対象建築物

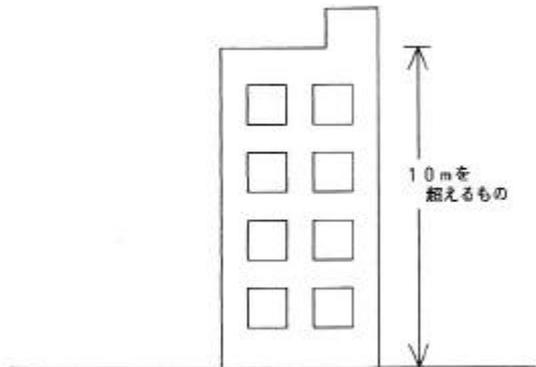
① 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域

第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域では、軒の高さが7メートルを超える建築物、又は3階建て以上の建築物が規制の対象となります。



② その他の地域

第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域を除く7の地域では、高さが10メートルを超える建築物が規制の対象となります。



また、日影規制の対象とならない商業地域や工業地域でも、高さが10メートルを超える建築物を建築する場合で、日影規制のある地域に日影ができるときは、その建築物は、日影規制の対象となります。

(3) 規制の内容

日影となる時間を測定するために、測定する位置を2段階設けています。それぞれの位置に、用途地域に応じて決められている地盤面からの高さにおいて、定められた時間以上の日影が生じないように規制しています。

(測定する位置 次のページの図の (A), (B))

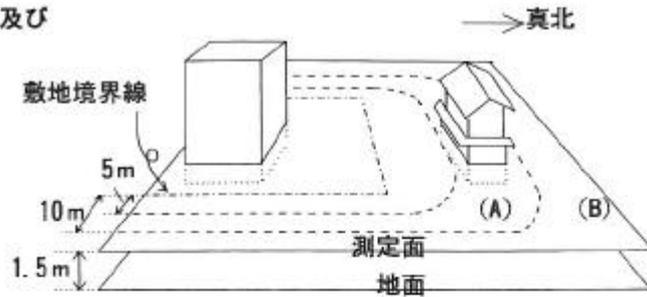
敷地面積から水平距離で5メートルを超え、10メートル以下の部分を (A)とし、10メートルを超える部分を (B)として測定します。

(地盤面からの高さ)

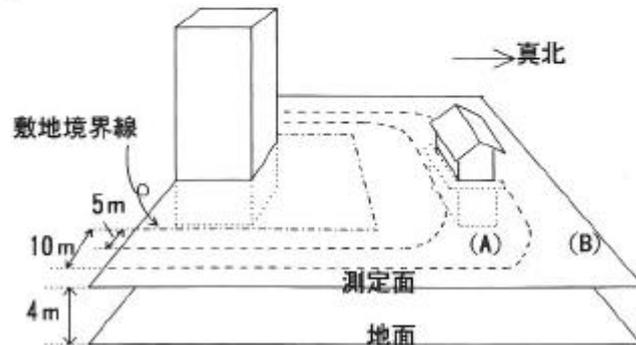
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域では地上1.5メートル(1階部分の窓の高さ程度)、その他の地域では4メートル(2階の窓の高さ程度)とします。

参考資料 2 . 日影規制について

- ① 用途地域が第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の場合



- ② 用途地域が上記の用途地域以外の地域の場合



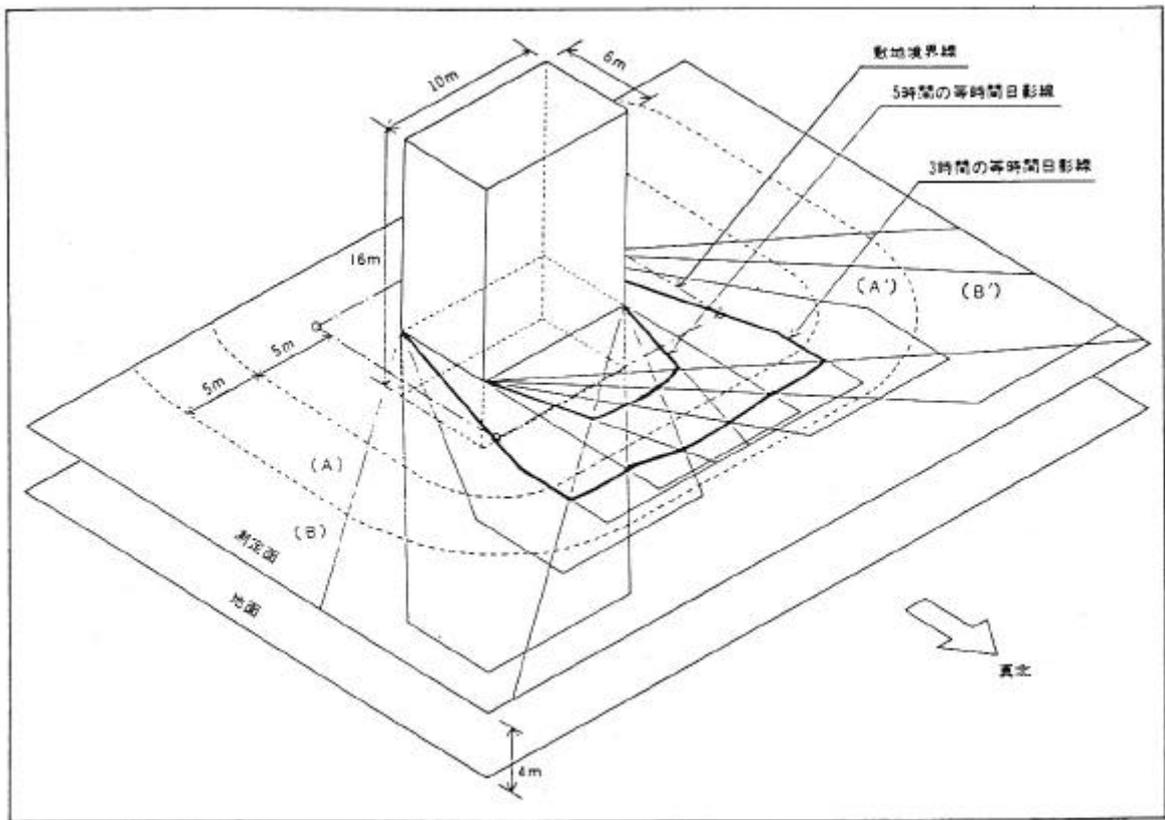
京都府建築基準法施行条例により規制される内容

敷地に指定されている現行の用途地域	規制を受ける建築物の高さ・階数	指定容積率による区域	規制される日影時間		日影を測定する水平面 (地面からの高さ)
			日影を測定する位置		
			5mを超え10m以内の範囲	10mを超える範囲	
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超えるか、又は3階以上の建築物	50%, 60%	3時間以上	2時間以上	地上 1.5m
		80%, 100%	4時間以上	2.5時間以上	
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	150%	3時間以上	2時間以上	地上 4m
		200%	4時間以上	2.5時間以上	
		300%	5時間以上	3時間以上	
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域	高さが10mを超える建築物	200%	4時間以上	2.5時間以上	地上 4m
		300%	5時間以上	3時間以上	
近隣商業地域、準工業地域	高さが10mを超える建築物		5時間以上	3時間以上	地上 4m

注1) 建築する用途地域と異なる用途地域に日影ができる場合は、日影ができるそれぞれの用途地域の日影規制が適用されます。

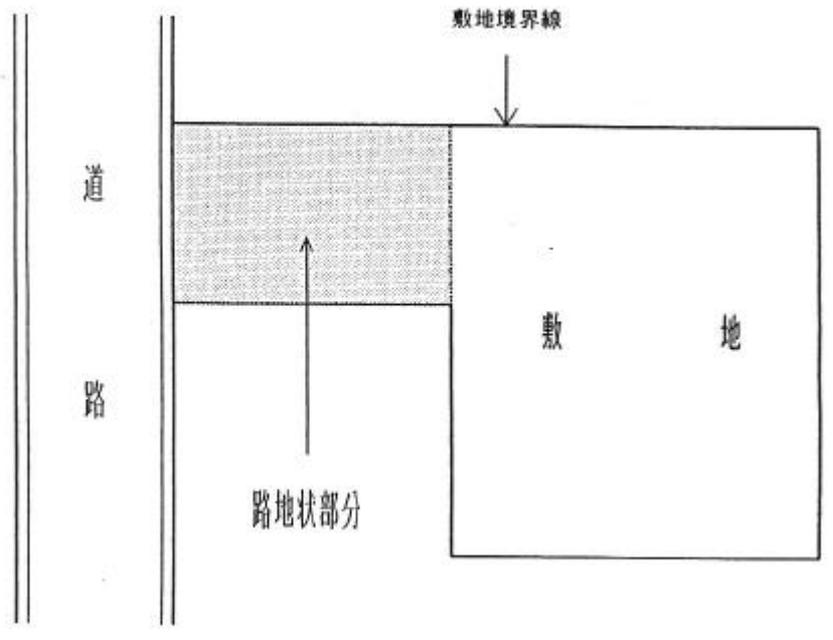
2) 商業地域、工業地域に建築する場合でも、高さが10メートルを超える建築物を建築する場合に限り、その建築物の日影が上の表の用途地域にできる場合は、日影ができるそれぞれの区域の日影規制が適用されます。

参考資料 2 . 日影規制について



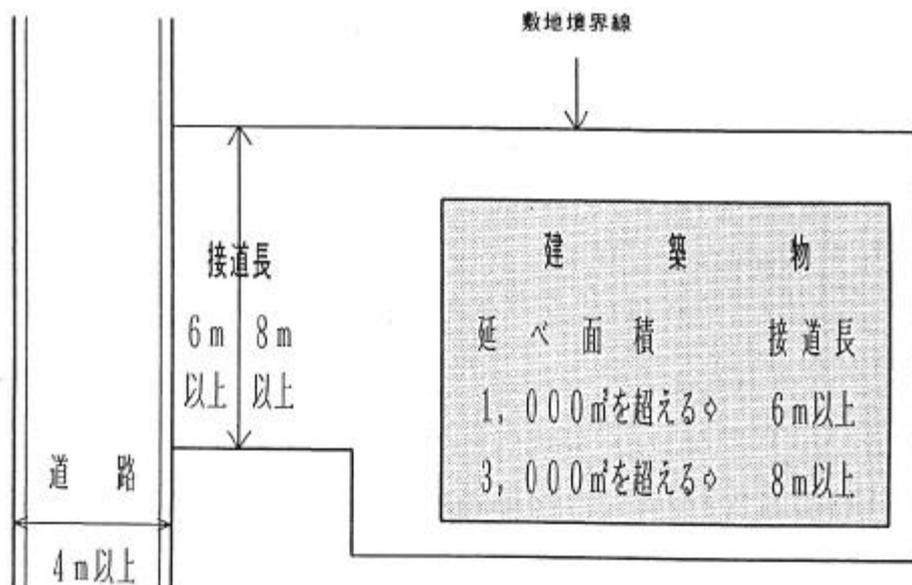
参考図

路地状敷地



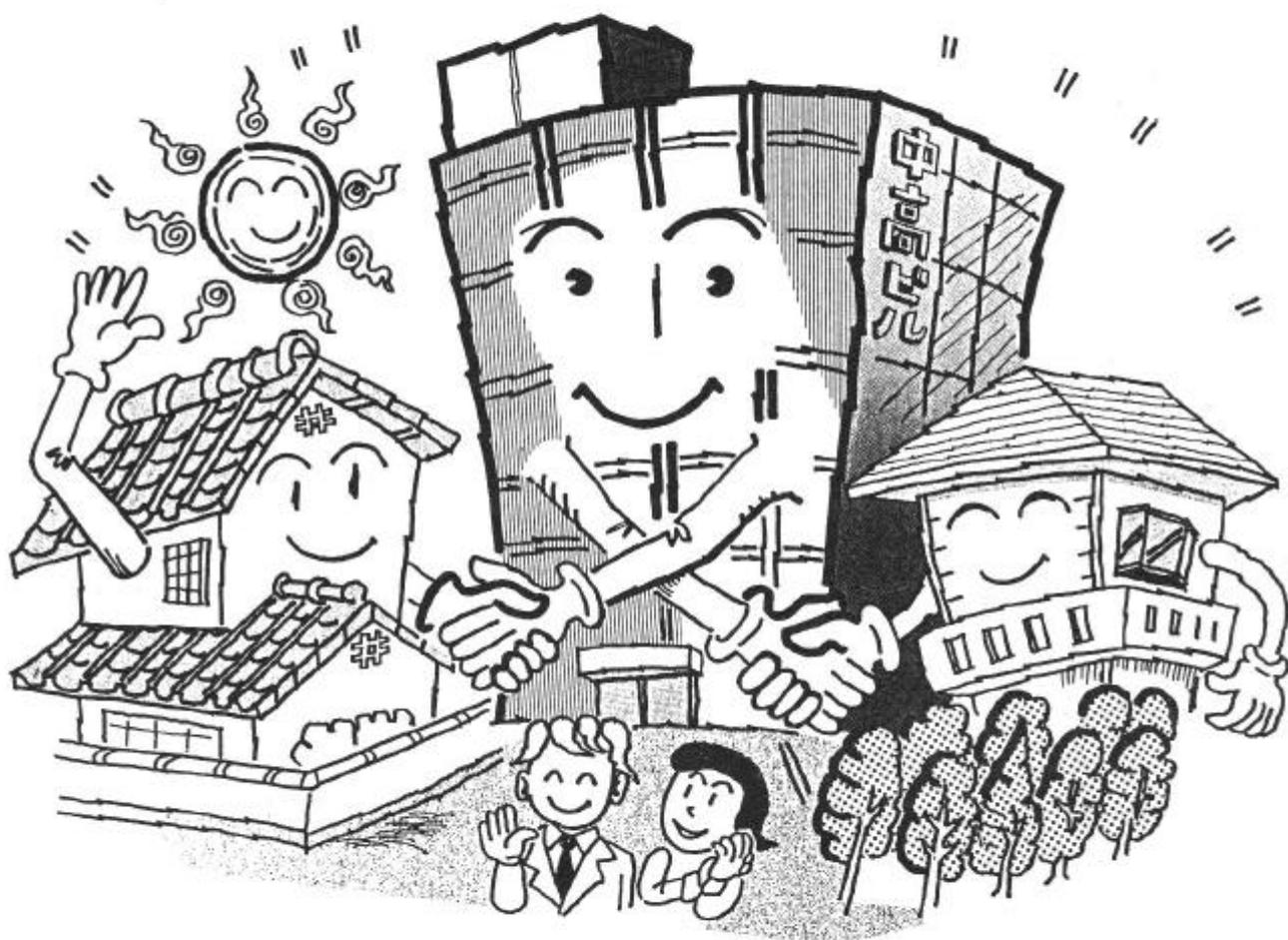
< 参考図 1 >

大規模建築物の接道要件



< 参考図 2 >

京都市中高層建築物等の建築に係る  
住環境の保全及び形成に関する条例  
(あらまし)



京 都 市

ひと・まち・ロマン  元気都市・京都

## 中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成について

高い建物や、規模の大きい共同住宅が建築されると、周辺住宅の日照を妨げたり、テレビが見えにくくなったり、工事騒音や振動などによって、建築主と近隣の方々との間で紛争が生じることが少なくありません。このため、事前に建築計画の説明などを建築主に義務付け、正確な情報と問題に対する正しい知識を理解していただくために「京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例」を制定しました。（平成11年5月1日施行）

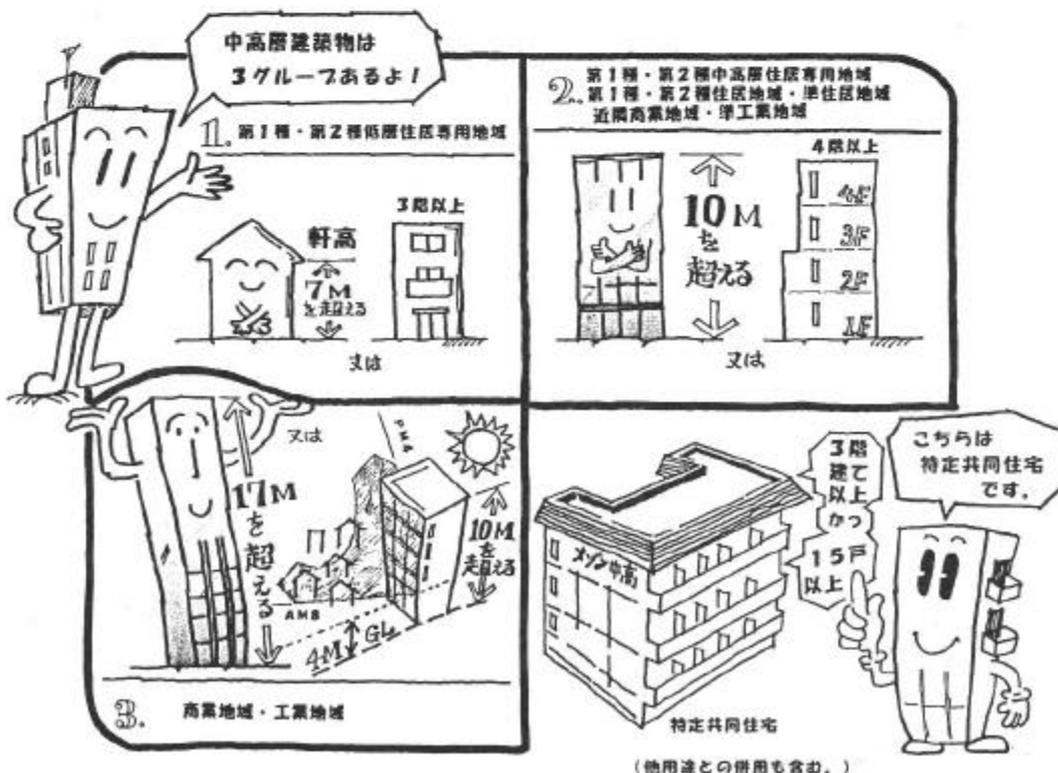
○この条例の対象となる建築物（中高層建築物等）は次のものです。

### ①中高層建築物

第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物
商業地域 工業地域	高さが17mを超える建築物又は高さが10mを超える建築物で商業地域、工業地域以外の用途地域に日影を生じさせるもの

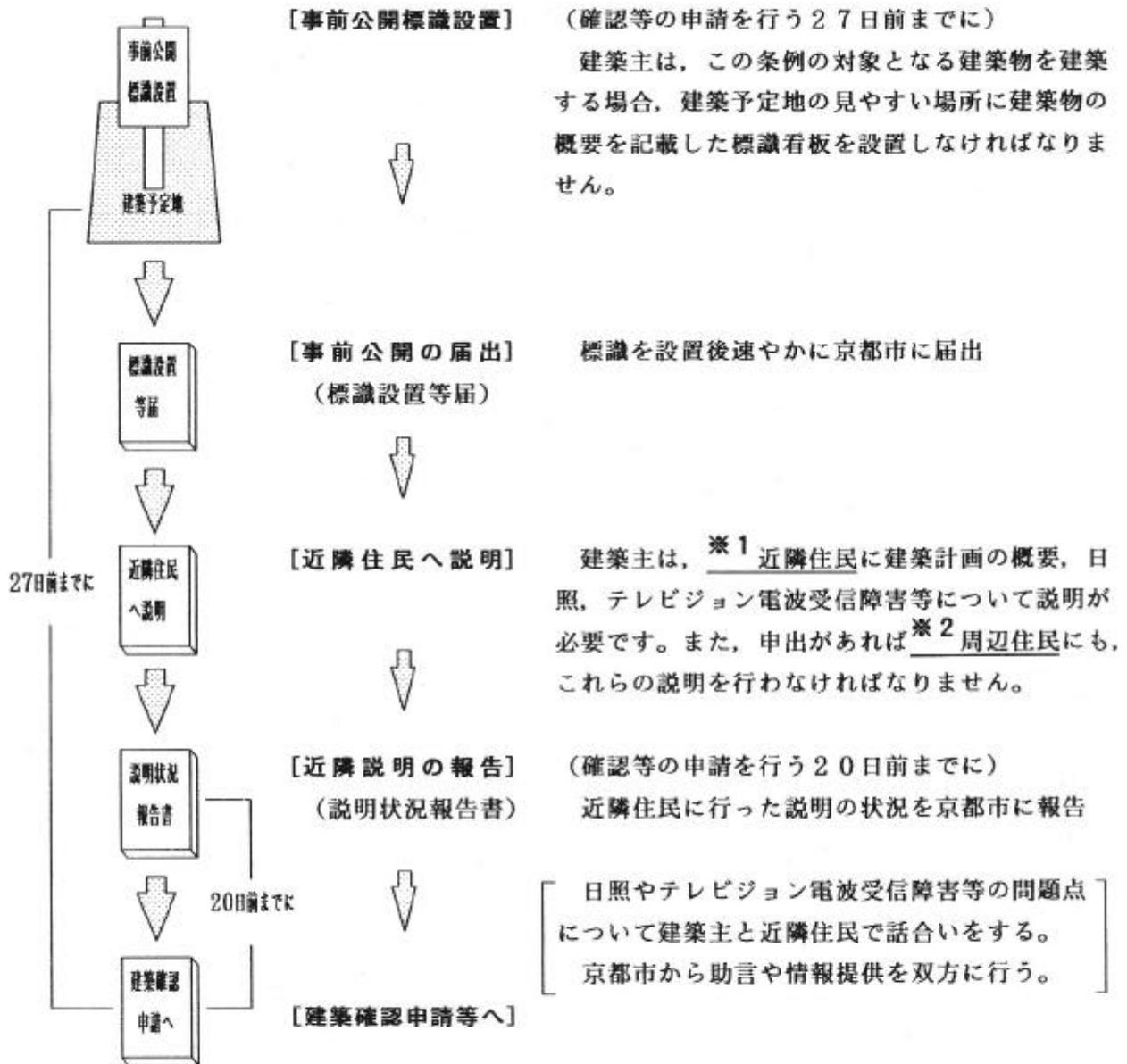
### ②特定共同住宅

共同住宅（他の用途と併せたものを含む）の用途に供する建築物のうち階数が3以上で、かつ、住戸の数が15以上のもの



## 建築計画の事前公開、届出及び報告について

○建築確認の申請の前に、次のような手続が取られます。



※1

近隣住民

建築主に説明を義務付けています。

- ア 敷地境界線から15m以内の土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者 (以下「土地の所有者等」という。)
- イ 建築物の外壁から建築物の高さに相当する距離の範囲内にある土地の所有者等

※2

周辺住民

申出により建築主から説明を受けることができます。

- ア 建築物の外壁から建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地の所有者等
- イ 冬至日において、午前9時から午後3時までに日影が生じる範囲にある土地の所有者等
- ウ テレビジョン電波の受信障害が生じ、又は生じるおそれがある区域内の建築物の所有者及び占有者

## 問題解決のために

### [当事者同士の話し合い]



条例で取り扱う紛争の内容は、本来、民事上の問題（私人間の問題）です。したがって、問題が生じた場合には、まず、当事者間でよく話し合ってください。当事者の中で、お互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合いにより解決していただくことが基本です。

### [調 整]



当事者同士の自主的な解決の努力を尽くしても紛争の解決に至らなかったときは、紛争の調整を市長に申し出ることができます。

市長は、当事者から調整の申出を受け、必要があると認めるときは、調整を行います。

### [調 停]

調整によっても紛争の解決に至らなかったときは、関係当事者の双方からの申出により、建築紛争調停委員会が専門的な立場から調停を行います。

関係当事者の一方から調停の申出があった場合でも、相手方の同意があれば調停を行います。

## Q & A

#### Q. 建築確認の手続との関係は

A. 条例に基づく調整や調停の規定は、建築主の建築確認を申請する権利を束縛するものではありません。調整や調停は、建築確認の審査とは別に進められます。

#### Q. 日照権・眺望権との関係は

A. 中高層建築物の建築に伴い日照や眺望などが阻害されることがあります。

建築基準法で規制の対象とならないようなこれらの被害に関して、建物の一部の工事の差止めを求める場合、あるいは損害賠償を求める場合は、建築主と影響を受ける住民との間の民事裁判により裁判所が個々の状況に応じて判断するものです。

お問い合わせは

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488番地

京都市都市計画局建築指導部指導課

☎ 075-(222)-3620

京都市印刷物第110119号