

京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例

目次

- 第1章 総則（第1条～第6条）
- 第2章 建築主等の配慮等（第7条～第10条）
- 第3章 建築計画に係る周知の手続（第11条～第13条）
- 第4章 中高層建築物等に係る指導（第14条・第15条）
- 第5章 調整（第16条～第18条）
- 第6章 調停（第19条～第26条）
- 第7章 建築紛争調停委員会（第27条～第31条）
- 第8章 雑則（第32条～第34条）
- 第9章 罰則（第35条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築等に関し、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その他必要な事項を定めることにより、紛争の予防及び解決を図り、もって安全で快適な住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、建築基準法（以下「法」という。）及び建築基準法施行令（以下「令」という。）において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住環境 市民が日常生活を営むうえで基本となる住居及びその住居を取り巻く環境をいう。
- (2) 中高層建築物 別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物をいう。
- (3) 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以上のものをいう。
- (4) 特定特殊建築物 別表第2に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分（増築する場合又は用途の変更をして同表に掲げる用途に供する建築物にする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、同表に掲げる用途に供する部分）の床面積の合計が、同表の右欄に掲げる面積を超えるものをいう。
- (5) 大規模建築物 延べ面積（増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分の床面積の合計）が1,000平方メートルを超える建築物をいう。
- (6) 中高層建築物等 中高層建築物、特定共同住宅、特定特殊建築物又は大規模建築物をいう。
- (7) 中高層建築物等の建築等 中高層建築物等の建築、建築物（大規模建築物を除く。）の用途の変更（当該用途の変更が令第137条の18に規定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。以下この号において同じ。）をして特定共同住宅若しくは特定特殊建築物にすること又は大規模建築物の用途の変更をして特殊建築物（法第6条第1項第1号に該当するものに限る。）にすることをいう。

- (8) 建築計画 中高層建築物等の建築等の工期、工事概要等に関する計画をいう。
- (9) 建築主等 建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。
- (10) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
- ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が15メートルの範囲内にある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 中高層建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物等の高さに相当する距離の範囲内にある土地の所有者等
- (11) 周辺住民 次に掲げる者（近隣住民を除く。）をいう。
- ア 中高層建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物等の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地の所有者等
- イ 冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に中高層建築物等による日影が生じる範囲内にある土地の所有者等
- ウ 中高層建築物等の建築によりテレビジョン放送（放送法第2条第18号に規定するテレビジョン放送をいう。）の受信の障害（以下「テレビジョン受信障害」という。）が生じ、又は生じるおそれがある区域内に存する建築物の所有者及び占有者
- (12) 近隣関係住民 近隣住民又は周辺住民をいう。
- (13) 紛争 中高層建築物等の建築等が住環境に及ぼす影響に関する中高層建築物等の建築等を行う建築主又は工事施工者と近隣関係住民（以下「関係当事者」という。）との間の紛争をいう。

（適用除外）

- 第3条 災害対策その他これに類する理由により緊急に行う必要がある中高層建築物等の建築等で、市長が公益上やむを得ないと認めるものについては、第3章から第7章までの規定は、適用しない。
- 2 法第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物及び同項、同条第6項前段又は第7項前段に規定する仮設建築物については、この条例の規定は、適用しない。

（本市の責務）

- 第4条 本市は、中高層建築物等の建築等に関し、安全で快適な住環境の保全及び形成が図られるよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適切な調整及び調停に努めなければならない。

（建築主等の責務）

- 第5条 中高層建築物等の建築主等（中高層建築物等の建築等を行う建築主等をいう。以下同じ。）は、当該中高層建築物等の設計及び施工に当たっては、周辺の住環境に十分に配慮し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。

（自主的解決）

- 第6条 関係当事者は、相互の立場を尊重し、自主的に紛争を解決するよう努めなければならない。

第2章 建築主等の配慮等

（建築計画上の配慮）

- 第7条 中高層建築物等の建築主（中高層建築物等の建築等を行う建築主をいう。以下同じ。）は、当該中高層建築物等の建築計画の策定に当たっては、当該中高層建築物等の用途及び規模並びに地域の特性に応じ、次に掲げる措置を講じるよう努めなければならない。
- (1) 近隣住民の住居の日照及び通風に及ぼす影響を軽減すること。
- (2) 近隣住民の住居の居室が容易に観望されないようにすること。

- (3) 当該中高層建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (4) 当該中高層建築物等の居住者、利用者等の自動車（原動機付自転車を含む。）及び自転車の駐車のための施設（以下「自動車等の駐車場」という。）を設置すること。
- (5) 当該中高層建築物等の形態及び意匠を周辺の景観と調和するものとする。

（工事中の措置）

第8条 中高層建築物等の建築主等は、当該中高層建築物等の工事による騒音、振動、粉じん等（以下「騒音等」という。）により近隣住民の日常生活に著しい被害が生じ、又は生じるおそれがあるときは、その被害を受け、又は受けるおそれがある近隣住民と協議したうえ、その騒音等の発生を防止し、又は被害を軽減するために必要な措置を講じなければならない。

（テレビジョン受信障害に対する措置）

第9条 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築によりテレビジョン受信障害が生じ、又は生じるおそれがあるときは、受信の状態の調査を行い、その被害を受け、又は受けるおそれがある者と協議したうえ、共同の受信設備の設置その他テレビジョン受信障害を防止し、又は解消するために必要な措置を講じなければならない。

（緑化の推進）

第10条 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等及びその敷地について、高木又は草花の植栽その他の方法により緑化に努めなければならない。

第3章 建築計画に係る周知の手続

（標識の設置）

第11条 中高層建築物等の建築主は、建築計画を近隣関係住民に周知させるため、次に掲げる日のうち最も早い日の27日前までに、別に定めるところにより、当該建築計画の概要を記載した標識を設置しなければならない。

- (1) 法第6条第1項若しくは第6条の2第1項（これらの規定を法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は法第18条第2項若しくは第4項（これらの規定を法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による通知をしようとする日
 - (2) 法又はこれに基づく条例の規定による許可又は認定のうち別に定めるものの申請をしようとする日
 - (3) 中高層建築物等の建築等の工事に着手しようとする日
- 2 中高層建築物等の建築主は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる時まで、前項の標識を設置しなければならない。
- (1) 前項第1号に規定する申請をする者 法第89条第1項の規定による表示をする時
 - (2) 前項第1号に規定する通知をする者 法第18条第3項又は第4項（これらの規定を法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受ける時
 - (3) 前2号に掲げる者以外の者 中高層建築物等の建築等の工事に着手する時
- 3 中高層建築物等の建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、第13条第1項の規定による報告をしようとする日以前に、別に定めるところにより、標識を設置した旨及び建築計画の概要を市長に届け出なければならない。
- 4 中高層建築物等の建築主は、第1項の標識に記載した事項に変更があったときは、速やかに、標識の記載を改めるとともに、その旨を市長に届け出なければならない。

(建築計画の説明)

- 第12条 中高層建築物等の建築主等は、建築計画について、別に定める事項を近隣住民（道路、水路等の用に供する土地その他市長が中高層建築物等の建築等により住環境を害されるおそれがないと認める土地の所有者等を除く。第4項において同じ。）に説明しなければならない。
- 2 中高層建築物等の建築主等は、建築計画について、周辺住民の求めがあるときは、前項の別に定める事項を当該周辺住民に説明しなければならない。
- 3 中高層建築物等の建築主等は、建築計画について、近隣関係住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。
- 4 中高層建築物等の建築主等は、第1項の別に定める事項に変更があったときは、速やかにその旨を近隣住民に説明しなければならない。
- 5 近隣住民は、中高層建築物等の建築主等から第1項又は前項の規定による説明の申出があったときは、当該申出に応じるよう努めなければならない。

(報告)

- 第13条 中高層建築物等の建築主は、第11条第1項各号に掲げる日のうち最も早い日の20日前までに、前条第1項の規定による説明の状況を市長に報告しなければならない。
- 2 中高層建築物等の建築主は、前条第2項の規定による説明をしたときは、速やかにその状況を市長に報告しなければならない。

第4章 中高層建築物等に係る指導

(中高層建築物の高さの制限に関する指導)

- 第14条 市長は、中高層建築物の建築に係る紛争を未然に防止し、安全で快適な住環境の保全及び形成を図るため必要があると認めるときは、高さが17メートルを超える中高層建築物を建築しようとする建築主に対し、別に定めるところにより、当該中高層建築物の高さの制限に関する指導をすることができる。

(特定共同住宅に係る指導)

- 第15条 市長は、特定共同住宅の建築（用途の変更をして特定共同住宅にすることを含む。）に係る紛争を未然に防止し、安全で快適な住環境の保全及び形成を図るため必要があると認めるときは、当該特定共同住宅の建築主に対し、次に掲げる事項に関し、別に定める基準に従い、必要な措置を講じるよう指導をすることができる。
- (1) 特定共同住宅の建築計画に関すること。
 - (2) 特定共同住宅の管理に関すること。
 - (3) 自動車等の駐車場の設置に関すること。
 - (4) その他市長が必要と認める事項

第5章 調整

(調整の申出等)

- 第16条 関係当事者は、第6条の規定に基づく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、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。
- 2 市長は、前項の規定による申出を受けたときは、調査したうえ、必要があると認めるときは、調整を行わなければならない。

- 3 市長は、調整を行うため必要があると認めるときは、関係当事者に対し、出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

（調整の打ち切り）

- 第17条 市長は、調整に係る紛争について、関係当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

（調整の非公開）

- 第18条 調整の手続は、公開しない。

第6章 調停

（調停の申出）

- 第19条 関係当事者は、調整によっても紛争の解決に至らなかったときは、当該紛争の調停を市長に申し出ることができる。
- 2 前項の規定による申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の工事の着手前（第8条、第9条又は第15条（第2号に係る部分に限る。）の規定による措置に係る紛争にあっては、当該工事の完了前）に、行わなければならない。

（委員会への付託）

- 第20条 市長は、前条第1項の規定に基づき、関係当事者の双方から調停の申出があったとき、又は関係当事者の一方から調停の申出があった場合において他の関係当事者がこれに同意したときは、第27条に規定する委員会（以下この章において「委員会」という。）による調停に付さなければならない。
- 2 市長は、前項の場合のほか、前条第1項の規定に基づき関係当事者の一方から調停の申出があったにもかかわらず、他の関係当事者がこれに同意しなかった場合において、当該申出に相当の理由があると認めるときは、委員会による調停に付することができる。
- 3 市長は、前項の規定により調停に付そうとするときは、あらかじめ、委員会の意見を聴かなければならない。

（調停前の措置）

- 第21条 委員会は、次の各号のいずれかに該当する場合において、調停を効果的に実施するため特に必要があると認めるときは、調停前に、関係当事者に対し、期間を定めて、中高層建築物等の工事の着手を延期し、又はその施工を停止し、その他調停の内容となる事項の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為を制限することを勧告することができる。
- (1) 中高層建築物等の建築主が第7条各号に掲げる措置を講じないため、近隣関係住民との間の紛争の解決に著しい支障が生じ、又は生じるおそれがあると認めるとき。
- (2) 中高層建築物等の建築主等が第8条に規定する必要な措置を講じようとしなないとき。
- (3) 中高層建築物等の建築主が第9条に規定する必要な措置を講じようとしなないとき。
- (4) 中高層建築物等の建築主等が、第12条第1項、第2項又は第4項の規定による建築計画の説明をしなないとき。
- (5) 中高層建築物等の建築主等が、当該中高層建築物等の建築計画についての十分な説明又は第12条第3項の規定による説明会の開催をしなないため、近隣関係住民との間の紛争の解決に著しい支障が生じ、又は生じるおそれがあると認めるとき。
- (6) 関係当事者の一方が中高層建築物等の工事に関する措置に係る取決めに締結することを申し

出たにもかかわらず、他の関係当事者が正当な理由がなくこれを拒んだとき、又は関係当事者がその相互の間であらかじめ定めた中高層建築物等の工事に関する措置に係る取決めの内容に従わないとき。

- 2 委員会は、前項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告の対象となる関係当事者にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(調停のための意見の聴取等)

- 第22条 委員会は、調停を行うため必要があると認めるときは、関係当事者に対し、出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(調停案の受諾の勧告)

- 第23条 委員会は、関係当事者間に合意が成立することが困難であると認める場合において、相当であると認めるときは、一切の事情を考慮して調停案を作成し、関係当事者に対し、相当の期限を定めて、その受諾を勧告することができる。

- 2 前項の調停案は、委員会の委員の過半数の意見で作成しなければならない。

(調停の打ち切り)

- 第24条 委員会は、調停に係る紛争について、関係当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

- 2 前条第1項の規定による勧告がされた場合において、同項の期限までに関係当事者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、調停は、打ち切られたものとみなす。

(報告)

- 第25条 委員会は、調停が終わったときは、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

(調停の非公開)

- 第26条 調停の手続は、公開しない。

第7章 建築紛争調停委員会

(委員会)

- 第27条 この条例の規定により調停を行うとともに、紛争の調停に関する重要事項について、市長の諮問に応じ、調査し、及び審議するため、京都市建築紛争調停委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(委員会の組織)

- 第28条 委員会は、委員6人以内をもって組織する。

- 2 委員は、法律、建築又は環境の分野に関し優れた学識経験がある者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

(委員の任期)

- 第29条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(秘密を守る義務)

第30条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(小委員会)

第31条 委員会は、必要があると認めるときは、小委員会を置くことができる。

2 委員会は、その定めるところにより、小委員会に調停を行わせることができる。

第8章 雑則

(監督処分)

第32条 市長は、第11条第1項の規定に違反した者に対し、相当の期限を定めて、同項に規定する標識を設置することを命じることができる。

(公表)

第33条 市長は、中高層建築物等の建築主が正当な理由がなくて第13条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、第16条第3項又は第22条の規定により出席を求められた関係当事者が正当な理由がなくてこれを拒んだときは、その旨を公表することができる。

3 市長は、関係当事者が正当な理由がなくて第21条第1項の規定による勧告に従わないときは、その旨を公表することができる。

4 市長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由がなくてその命令に従わないときは、その旨を公表することができる。

5 市長は、第3項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、第21条第1項の規定による勧告に従わない関係当事者にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

6 関係当事者が前項の規定により意見を述べたときは、市長は、第3項の規定による公表の際、当該意見を併せて公表しなければならない。

(委任)

第34条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

第9章 罰則

第35条 次の各号の一に該当する者は、100,000円以下の罰金に処する。

(1) 第13条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(2) 第32条の規定による命令に違反した者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同項の刑を科する。

附 則

この条例は、平成11年5月1日から施行する。

附 則 (平成17年3月25日条例第32号) 抄
(施行期日)

- 1 この条例は、京北町の区域の編入の日（平成17年4月1日）から施行する。

附 則（平成17年3月25日条例第51号）

この条例は、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成16年法律第67号）の施行の日から施行する。

（建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成16年法律第67号）の施行の日は、平成17年6月1日）

附 則（平成17年6月8日条例第14号） 抄

（施行期日）

- 1 この条例は、市規則で定める日から施行する。
（平成17年6月13日規則第27号で平成17年6月15日から施行）
（適用区分）

- 2 この条例による改正後の京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例（以下「改正後の条例」という。）第3章の規定は、この条例の施行の日以後において市規則で定める日以後に改正後の条例第11条第1項第1号若しくは第2号に規定する申請若しくは通知がされ、又は同項第3号に規定する工事に着手される改正後の条例第2条第2項第7号に規定する中高層建築物等の建築等（以下「対象建築等」という。）について適用し、同日前に当該申請又は通知がされる中高層建築物等の建築については、なお従前の例による。

（市規則で定める日は、平成17年6月13日規則第28号で平成17年7月12日）

（経過措置）

- 3 この条例の施行の日前に対象建築等に係る次の各号に掲げる行為に相当する行為がされたときは、当該相当する行為は、それぞれ当該各号に掲げる行為とみなす。
- (1) 改正後の条例第11条第1項の規定による標識の設置
 - (2) 改正後の条例第11条第3項の規定による届出
 - (3) 改正後の条例第12条第1項の規定による説明
 - (4) 改正後の条例第12条第2項の規定による説明
 - (5) 改正後の条例第13条第1項の規定による報告
 - (6) 改正後の条例第13条第2項の規定による報告

附 則（平成17年10月21日条例第32号）

この条例は、平成17年12月15日から施行する。

附 則（平成23年11月11日条例第16号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年 3月29日条例第67号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年10月26日条例第20号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年11月14日条例第11号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年11月8日条例第12号）

（施行期日）

- 1 この条例は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和6年法律第53号。以下「整備法」という。）第7条の規定の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

（適用区分）

- 2 この条例による改正後の京都市都市計画関係手数料条例の規定は、整備法第7条の規定の施行の日以後の申請に係る手数料について適用し、同日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

別表第 1 (第 2 条関係)

区分	建築物
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが 7 メートルを超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが 10 メートル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 17 メートルを超える建築物又は高さが 10 メートルを超える建築物で商業地域及び工業地域を除く用途地域に冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において平均地盤面から 4 メートルの高さの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)に日影となる部分を生じさせるもの

備考

- 1 建築物がこの表の区分の欄に掲げる地域の 2 以上にわたる場合においては、同表中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。
- 2 増築しようとする場合においては、この表中「建築物」とあるのは、「増築しようとする建築物の増築に係る部分」とする。

別表第 2 (第 2 条関係)

区分	床面積の合計
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場(結婚式場、葬祭場その他これらに類する用途に供するものを含む。)、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場	平方メートル 100
百貨店、マーケット、展示場、物品販売業を営む店舗、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、待合、料理店、飲食店又は公衆浴場	500

備考 2 以上の用途に供される建築物の場合においては、各用途ごとの床面積(共用部分がある場合は、当該共用部分の床面積を各用途ごとの床面積に応じて按分した床面積を加算した床面積)とする。