

京都市建築物安心安全実施計画

平成22年3月

京都市

目次

| | |
|------------------------------------|----|
| 第1 はじめに | |
| 1 計画策定の背景・目的等 | 1 |
| 第2 京都市における建築物の安心安全に関する現状と課題 | |
| 1 各種統計データに基づく問題点 | 3 |
| 2 現行の施策 | 12 |
| 3 課題の整理 | 16 |
| 第3 建築物の安心安全の確保に向けた基本的な考え方 | |
| 1 京都市における安心安全の確保に向けた基本的な考え方 | 25 |
| 2 施策目標 | 26 |
| 3 施策目標を実現するためのコンセプト | 27 |
| 第4 京都市の特性を踏まえた、具体的な施策の考え方 | |
| 1 施策目標を実現するための取組 | 28 |
| 2 取組の構成・概要 | 28 |
| 第5 施策目標を達成するための9の取組 | |
| 1 9の取組 | 29 |
| 2 各取組の内容 | 30 |
| 3 その他 | 47 |
| 第6 計画の実現に向けた仕組み | |
| 1 計画推進の方策 | 48 |
| 2 PDCAによる進行管理の体制 | 48 |
| 第7 参考 | |
| 1 策定までのプロセス | 49 |
| 2 用語の解説 | 52 |

第1 はじめに

1 計画策定の背景・目的等

(1) 計画策定の背景

建築物は市民生活や社会活動の基盤であり、その安全性の確保は、健康で文化的な市民生活を維持し、健全な社会活動を継続するうえで欠かせないものである。しかし、阪神・淡路大震災における死者数の約9割が建築物等の倒壊によるものと言われていることから、その安全性に対する社会的関心が高まる中で、平成17年11月に発生した耐震強度偽装事件をはじめとする一連の事件により、建築物の安全性に対する信頼が改めて問われている。

これらを背景として、建築物の安全確保に向けて平成19年6月に建築基準法が大幅に改正された。この法改正で、建築確認及び検査の厳格化、指定確認検査機関の業務の適切化、構造計算審査のダブルチェックなど、建築確認・検査制度が抜本的に見直されるものとなり、新築建築物をはじめとする建築物の安心安全対策のための新たな枠組みに対応した総合的な対策や体制の整備が強く求められている。

一方で、「本格的な少子高齢社会への移行」、「環境制約の一層の高まり」等を背景に、本格的なストック重視型社会、持続可能な社会への転換が目前に迫っている。

さらには、大阪市における個室ビデオ店火災事故（平成20年10月）や京都市におけるエレベーター降下事故（平成20年12月）をはじめとし、吹付けアスベストの飛散問題や各種のエレベーター・エスカレーター事故、外壁タイルの落下事故など、近年、建築物が関係する事件・事故が多発していること等も考えると、既存建築物の安心安全対策が、まちづくり・すまいづくりを進めていくうえでの重要課題となっていると言える。

これらの課題を解決するためには、市民の建築物の安全性確保に対する必要性の認識と責任の自覚が不可欠であり、エンドユーザーとなる市民へ向けた対応も重要となる。同時に、建築行政の実効性をさらに高めるだけでなく、建築物の生産流通から維持管理に関わる全ての事業者等の取組が不可欠である。

(2) 計画策定の目的等

京都市では、全国に先駆けて新たな景観政策に取り組んでいるが、美しい景観を維持・継承していくためには、いつまでも安心して住み続けられることがその基本になければならない。景観政策と建築物の安心安全対策は、本市のまちづくりにおいて両輪となるテーマであり、どちらか一方でも欠けると魅力ある都市の保全・再生・創造は難しい。

また、地球環境の危機が叫ばれている昨今では、安全性を確保した長寿命の建築物をつくり、維持していくことは、環境負荷を低減するという観点から非常に重要なことである。さらに、歴史都市である本市特有の問題として、袋路等の狭あい道路対策や危険建築物対策が、都市防災上における喫緊の課題となっている。これまでも、行政や関係団体で緊急的な課題等について対策を行ってきたが、より有効な対策の着実な実施に向けて、行政と関係団体が一体となって現状を認識し、共通目標を持ち、早急に行動していく必要がある。

このため、だれもが安心していきいきと暮らすことができ、充実した社会活動を展開できるまちの実現を目指して、市民・行政・関係団体等が共通認識を持って、新築建築物・既存建築物の両方向からの建築物の安心安全対策を総合的・計画的に実施していくことを目的に、その指針・アクションプランとなる、「京都市建築物安心安全実施計画」を策定する。

そして、計画に基づく建築物の安心安全対策に係る取組を公民一体で進める体制整備を行うとともに、計画の進行管理を的確に進めることにより、強力かつ総合的に、計画の推進を図る。

なお、本計画の期間は、平成22年度から平成31年度までの10年間とするが、目標の達成状況、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、平成26年度に計画を見直し、計画の継続的な改善を図ることとする。

第2 京都市における建築物の安心安全に関する現状と課題

1 各種統計データに基づく問題点

(1) 建築確認検査に関する状況

安全性の担保がない新築建築物の発生 ～ 低い検査済証交付率

ア 政令指定都市別検査済証交付率の推移

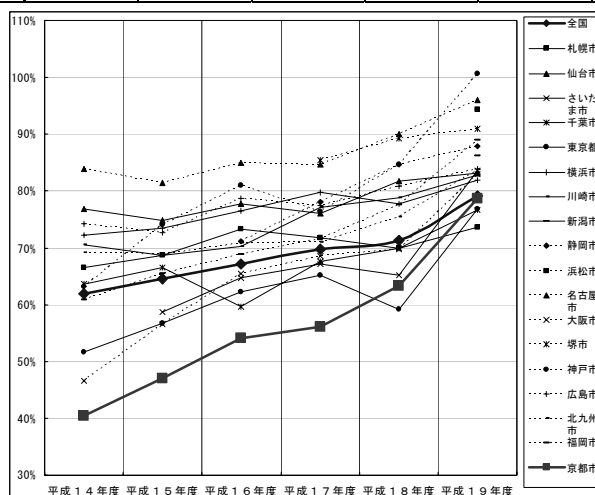
建築物の検査済証交付率の全国平均は、7割程度となっている（平成18年度）。

京都市は平成14年度以降、政令指定都市の中でも最低レベルである。

なお、平成19年度の確認済証交付件数は建築基準法改正等により著しく減少しているため、参考とはならない。（以下の分析及び検討は、平成18年度の数値で行っている。）

【 検査済証交付率他都市比較 [年度集計] 】

| | 平成14年度 | 平成15年度 | 平成16年度 | 平成17年度 | 平成18年度 | 平成19年度 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 全 国 | 62.0% | 64.5% | 67.2% | 69.7% | 71.3% | 79.2% |
| 札幌市 | 66.6% | 68.7% | 73.3% | 71.8% | 69.9% | 73.6% |
| 仙台市 | 76.9% | 74.8% | 77.7% | 76.0% | 81.8% | 83.2% |
| さいたま市 | | 58.7% | 64.7% | 67.2% | 65.2% | 83.6% |
| 千葉市 | 63.6% | 66.6% | 59.7% | 67.6% | 69.9% | 76.7% |
| 東京都 | 51.7% | 56.7% | 62.3% | 65.2% | 59.1% | 76.9% |
| 横浜市 | 72.2% | 73.5% | 76.5% | 79.8% | 77.8% | 81.9% |
| 川崎市 | 70.6% | 68.7% | 70.2% | 77.1% | 78.8% | 82.8% |
| 新潟市 | | | | | | 86.2% |
| 静岡市 | | | 71.2% | 78.0% | 84.7% | 87.9% |
| 浜松市 | | | | | | 94.4% |
| 名古屋市 | 83.9% | 81.5% | 85.0% | 84.6% | 90.1% | 96.0% |
| 大阪市 | 46.6% | 56.6% | 65.4% | 68.6% | 69.7% | 83.0% |
| 堺市 | | | | 85.4% | 89.2% | 91.0% |
| 神戸市 | 63.1% | 74.0% | 81.0% | 76.4% | 84.7% | 100.6% |
| 広島市 | 74.2% | 72.7% | 78.7% | 77.4% | 80.9% | 83.9% |
| 北九州市 | 69.1% | 68.9% | 70.8% | 71.0% | 75.4% | 83.7% |
| 福岡市 | 60.8% | 65.4% | 68.8% | 71.6% | 77.6% | 88.9% |
| 京都市 | 40.5% | 47.1% | 54.1% | 56.1% | 63.3% | 78.6% |



※ 資料：政令指定都市別の建築基準法違反統計

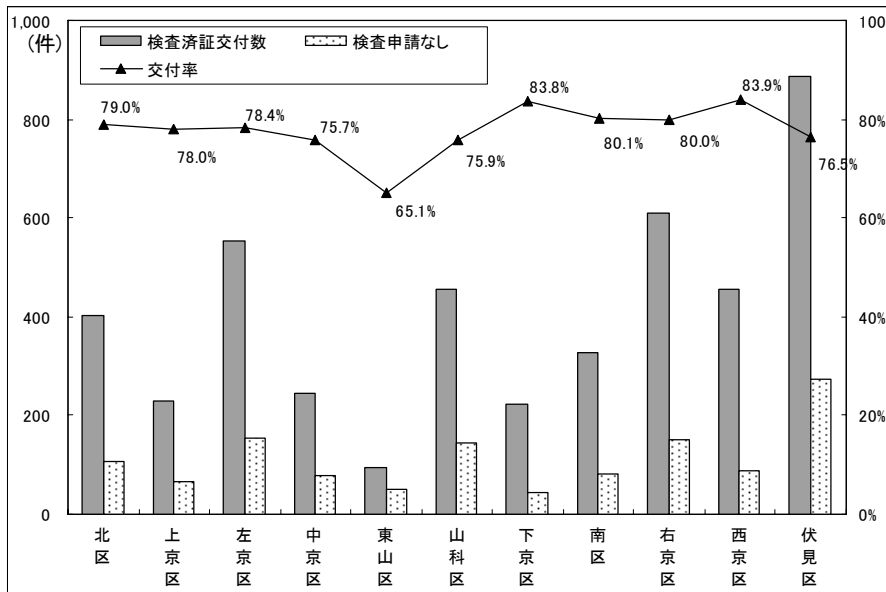
※ 検査済証交付率 [年度集計]：当該年度の確認済証交付件数に対する、当該年度の検査済証交付件数の割合

イ 京都市における検査済証交付率

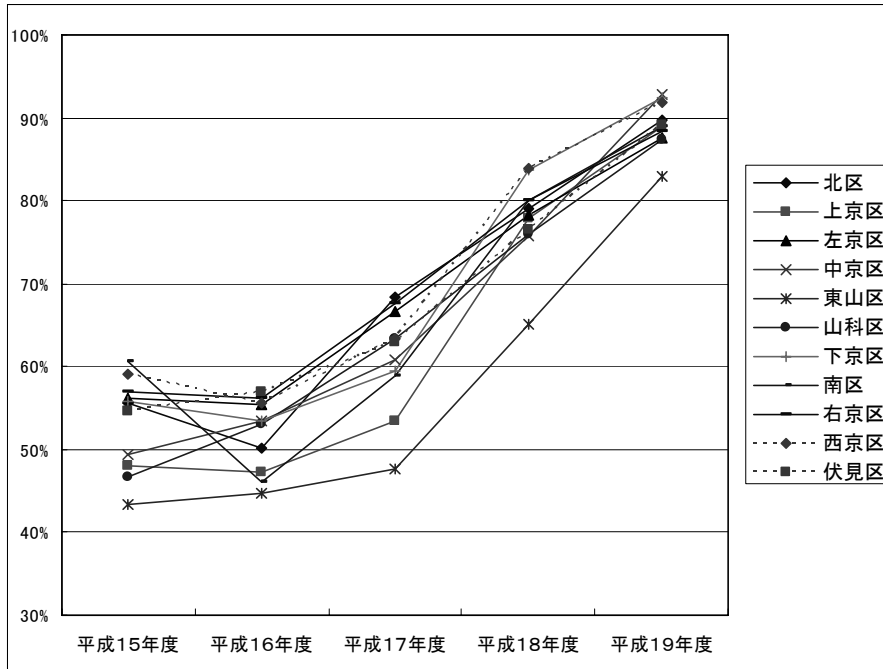
東山区など密集市街地が多い行政区における検査済証交付率が低い。

検査済証交付率を行政区別に見ると、東山区の交付率が65.1%と他の行政区に比べ低い。

【 行政区別検査済証交付率 [追跡集計] (平成18年度) 】



【行政区別検査済証交付率 [追跡集計] の推移】



※ 資料：京都市建築行政データ

※ 検査済証交付率 [追跡集計]：当該年度に確認済証を交付した建築物全てについて検査済証交付の有無を調査して求める、検査済証交付件数の割合

(2) 定期報告に関する状況

他政令市に比べて少ない定期報告対象建築物数 ～ 防火対象物数に対する比率は1.24%

京都市内の特殊建築物に関する定期報告の報告率は約76%である。用途別では、「旅館又はホテル」の報告率が約66%と低い。

防火対象物数に対する定期報告対象建築物数の割合を他の政令指定都市と比較すると、京都市はその比率が1.24%であり、定期報告対象建築物数は極めて少ない。

また、既存建築物の管理状況の捕捉が不十分であるため、その安全性の確認が進んでいない。

【 特殊建築物等における定期報告対象数 】

| 用途又は対象物 | 規模等 | 期間 | 指定件数 | 報告数 | 報告率 |
|---|------------------|-------|------|-----|-------|
| | | | | | |
| 劇場、映画館又は演芸場 | 延べ面積 1,500㎡以上 | 3年に1回 | 6 | 6 | 100% |
| 観覧場、公会堂又は集会場 | 延べ面積 1,500㎡以上 | 3年に1回 | 9 | 6 | 66.7% |
| 病院、診療所、養老院又は児童福祉施設等 | 延べ面積 1,500㎡以上 | 3年に1回 | 134 | 118 | 88.1% |
| 旅館又はホテル | 延べ面積 1,000㎡以上 | 3年に1回 | 236 | 155 | 65.7% |
| 百貨店、マーケット、展示場、 キャバレー、カフェ、バー、ナイトクラブ、 舞踏場、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、 飲食店又は物品販売業を営む店舗 | 延べ面積 1,500㎡以上 | 3年に1回 | 134 | 106 | 79.1% |
| その他（対象外を除く複合用途） | 延べ面積 1,500㎡以上 | 3年に1回 | 31 | 24 | 77.4% |
| 合計 | | | 550 | 415 | 75.5% |

※ 資料：京都市建築行政データ

【 防火対象物数と定期報告対象数の比率 】

| | 防火対象物数 (A) [棟] | 定期報告対象数 (B) [棟] | 比率 (B/A) | 防火対象物数の出典 | 法定人口 [人] |
|-------|-------------------|--------------------|-------------|------------|-----------|
| 札幌市 | 不明 | 9,342 | 不明 | | 1,880,863 |
| 仙台市 | 37,570 | 3,616 | 9.62% | ホームページ公表値 | 1,025,098 |
| さいたま市 | 24,288 | 2,063 | 8.49% | 防火対象物実態等調査 | 1,176,314 |
| 千葉市 | 不明 | 1,049 | 不明 | | 924,319 |
| 新潟市 | 22,010 | 2,964 | 13.47% | 防火対象物実態等調査 | 785,134 |
| 横浜市 | 79,723 | 1,569 | 1.97% | 防火対象物実態等調査 | 3,579,628 |
| 川崎市 | 37,924 | 441 | 1.16% | 消防年報 | 1,327,011 |
| 静岡市 | 不明 | 1,136 | 不明 | | 700,886 |
| 浜松市 | 28,436 | 818 | 2.88% | 防火対象物実態等調査 | 804,032 |
| 名古屋市 | 53,062 | 1,510 | 2.85% | 防火対象物実態等調査 | 2,215,062 |
| 大阪市 | 97,735 | 12,699 | 12.99% | ホームページ公表値 | 2,628,811 |
| 堺市 | 不明 | 1,213 | 不明 | | 830,966 |
| 神戸市 | 44,498 | 5,470 | 12.29% | ホームページ公表値 | 1,525,393 |
| 広島市 | 34,555 | 1,020 | 2.95% | 消防年報 | 1,154,391 |
| 北九州市 | 31,737 | 4,117 | 12.97% | 消防年報 | 993,525 |
| 福岡市 | 50,343 | 8,860 | 17.60% | 防火対象物実態等調査 | 1,401,279 |
| 京都市 | 44,320 | 550 | 1.24% | 消防年報 | 1,474,811 |

※ 平成19年3月調査

※ 防火対象物：消防法施行令別表第1（1）項から（16の3）項までに掲げる延べ面積150㎡以上のもの、及び（17）項から（20）項までに掲げるもの

※ 網掛けの自治体は、京都市と人口規模がほぼ同規模の自治体（法定人口約100万人～約190万人）を示す

※ 法定人口：国勢調査（平成17年）による

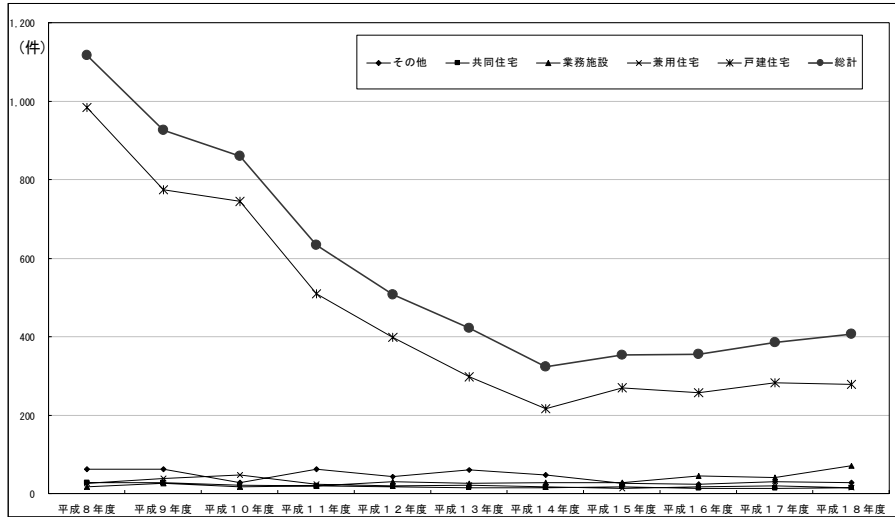
(3) 違反建築物に関する状況

ア 用途別違反指導件数の推移

違反指導件数は減少傾向にあるものの、平成14年度からは横ばい

違反指導件数は年々減少傾向だが、平成14年度からは横ばい状態である。用途別では、戸建住宅に関する違反が最も多い。

【 用途別違反指導件数 】



| 年度 | 用途 | 戸建住宅 [件] [件] | 兼用住宅 [件] [件] | 業務施設 [件] [件] | 共同住宅 [件] [件] | その他 [件] [件] | 総計 [件] |
|--------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------|
| 平成 8年度 | | 983 | 25 | 18 | 28 | 63 | 1,117 |
| 平成 9年度 | | 774 | 39 | 25 | 27 | 61 | 926 |
| 平成10年度 | | 745 | 48 | 17 | 22 | 27 | 859 |
| 平成11年度 | | 509 | 24 | 19 | 20 | 62 | 634 |
| 平成12年度 | | 398 | 20 | 29 | 18 | 42 | 507 |
| 平成13年度 | | 298 | 21 | 26 | 16 | 60 | 421 |
| 平成14年度 | | 216 | 17 | 27 | 16 | 47 | 323 |
| 平成15年度 | | 270 | 13 | 27 | 18 | 26 | 354 |
| 平成16年度 | | 256 | 18 | 44 | 13 | 24 | 355 |
| 平成17年度 | | 283 | 20 | 40 | 12 | 30 | 385 |
| 平成18年度 | | 279 | 14 | 70 | 16 | 28 | 407 |

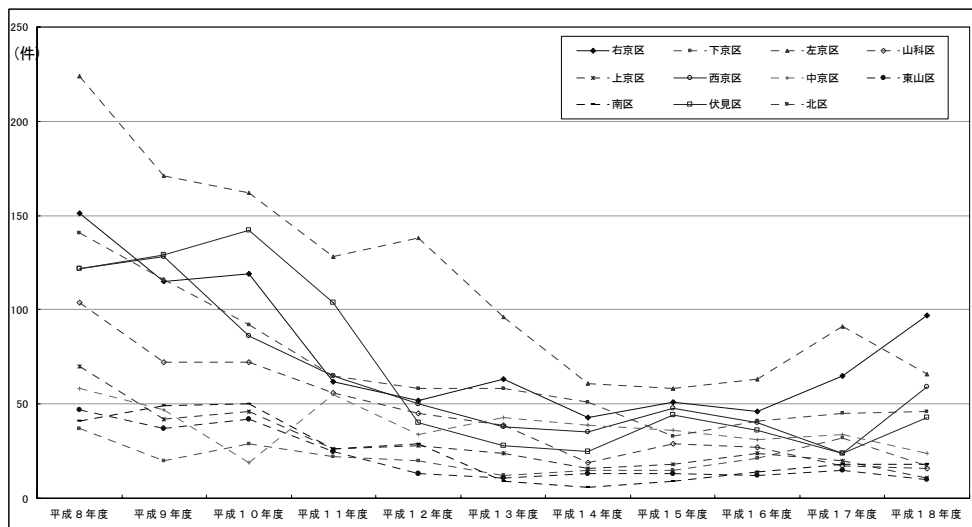
※ 資料：京都市建築行政データ

イ 行政区別違反指導件数の推移

右京区・西京区・伏見区等の郊外における違反指導が増加傾向

行政区別の違反指導件数は、右京区、西京区、伏見区といった郊外で増えている。

【 行政区別違反指導件数 】



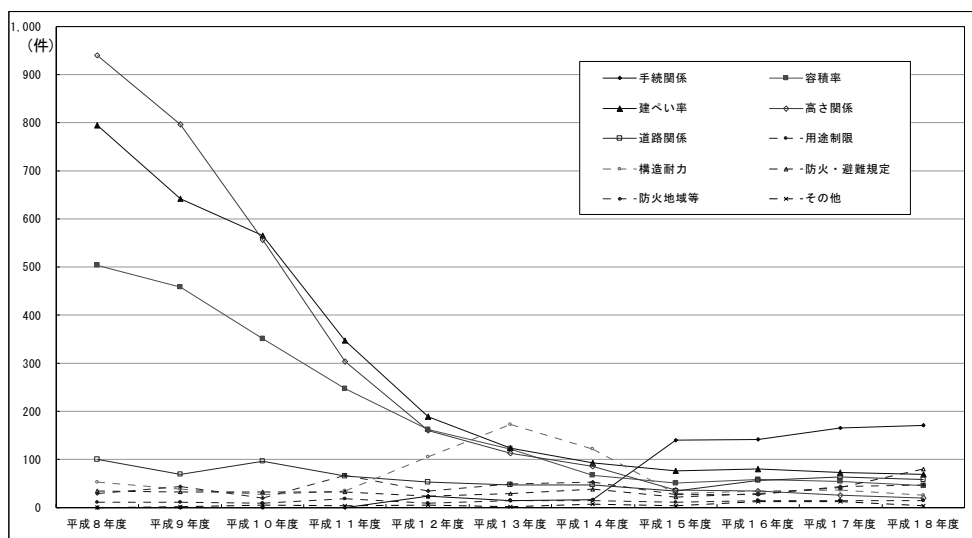
※ 資料：京都市建築行政データ

ウ 違反事項別違反指導件数の推移

木造密集地域が多いため、建ぺい率・道路関係・容積率・高さに関する違反指導が多い

違反事項別の指導内容を見ると、手続に関する事、建ぺい率、道路関係、容積率、高さといった項目が上位を占める。

【 違反事項別違反指導件数 】



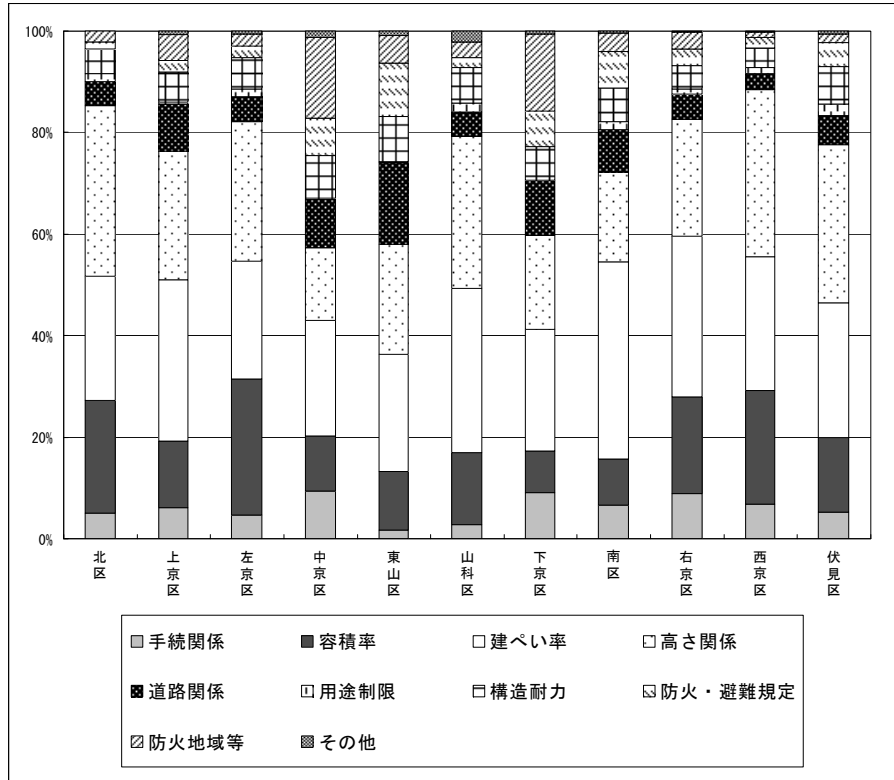
※ 資料：京都市建築行政データ

※ 1の指導案件に複数の違反事項が該当する場合は、それぞれ計上しているため、違反指導総数とは符合しない。

エ 違反事項の行政区別比較

違反事項を行政区別で見ると、中京区、東山区、下京区では道路に関する事項、左京区では容積率に関する事項が多い。

【 違反事項の行政区別比較 】



※ 資料：京都市建築行政データ（平成8年度から平成18年度までの合計値）

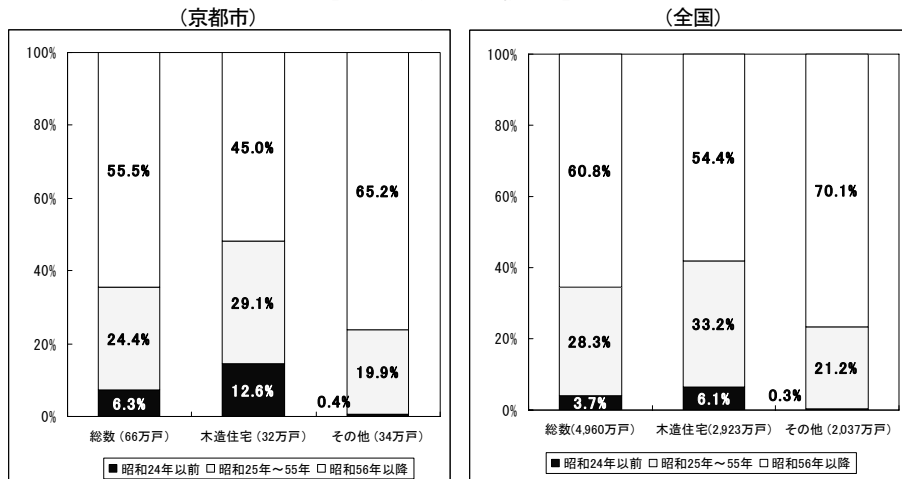
(4) 耐震改修に関する状況

ア 住宅の建築時期別構成

全国に比べて建築時期の古い木造住宅が多い。

京都市にある木造住宅の建築時期は、昭和24年以前（建築基準法施行以前）のものが12.6%と全国平均（6.1%）のおよそ2倍で、築年数の古い木造住宅が際立って多いと言える。

【 住宅の建築時期構成 】



※ 資料：「住宅・土地統計調査」（平成20年）

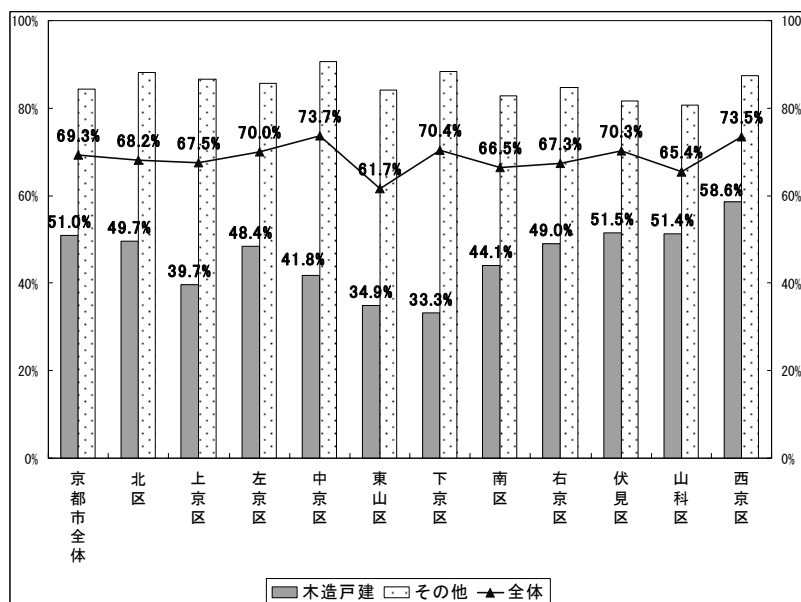
イ 住宅の耐震化率

耐震性が不足した建築物が市内に数多く残り、防災上の問題が大きい（特に木造住宅）

京都市全体における住宅の耐震化率は69.3%だが、木造住宅に限定すると51.0%と低い。

上京区、東山区、下京区の木造住宅では耐震化率が40%を下回っており、中心部の木造住宅の耐震化が進んでいないと言える。

【 行政区別建築物耐震化率 】



※ 資料：「京都市建築物耐震改修促進計画」（平成19年7月）

ウ 特定建築物の耐震化率

地震時に防災活動拠点となる庁舎・病院・学校等の耐震化率が低い。

京都市における特定建築物の耐震化率は82.1%と住宅に比べ高いが、庁舎・病院・学校・体育館等の「地震時に防災活動拠点となる施設」の用途では耐震化率は70.3%と、耐震化が進んでいない。

【 用途別建築物耐震化率 】

| 施設区分 | | 総数(棟) | 昭和56年5月以前の建築物(棟) | | 昭和56年6月以降の建築物(棟) | 耐震化率 | |
|-------------------|----------------------|-------|------------------|-------|------------------|-------|-------|
| | | | 耐震性なし | 耐震性あり | | | |
| 地震時に防災活動の拠点となる建築物 | 庁舎, 病院, 学校, 体育館等 | 438 | 202 | 130 | 72 | 236 | 70.3% |
| 災害時の要配慮者が利用する建築物 | 社会福祉施設, 児童福祉施設, 幼稚園等 | 278 | 106 | 65 | 41 | 172 | 76.6% |
| 不特定多数のものが利用する建築物 | 劇場, 物販店舗, 運動施設等 | 1,670 | 652 | 367 | 285 | 1,018 | 78.0% |
| 特定多数のものが利用する建築物 | 事務所, 工場, 賃貸共同住宅等 | 3,578 | 1,067 | 520 | 547 | 2,511 | 85.5% |
| その他 | 緊急輸送道路や避難路等の沿道の建築物等 | 1,130 | 371 | 187 | 184 | 759 | 83.5% |
| 合計 | | 7,094 | 2,398 | 1,269 | 1,129 | 4,696 | 82.1% |

※ 資料:「京都市建築物耐震改修促進計画」(平成19年7月)

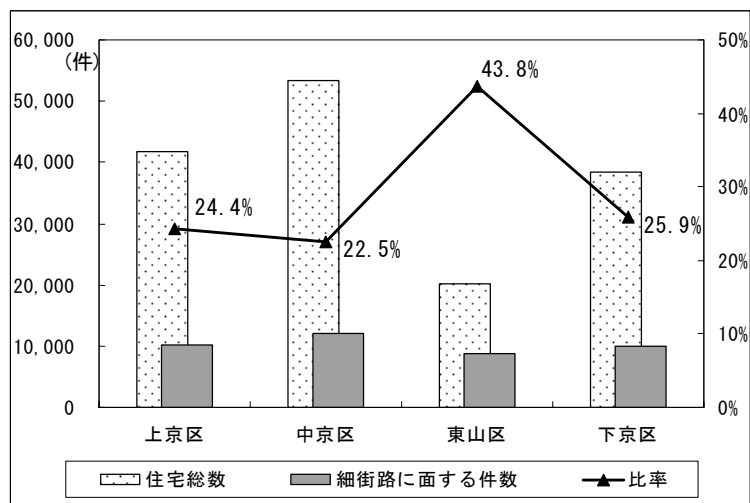
(5) 細街路に関する状況

細街路に面する建築物が多く、避難や防火上の問題が大きい。

京都市の都心4区における細街路に面する住宅数は合計で約4万件にもなり、住宅総数に対する割合では上京区、中京区、下京区ではおよそ2割、東山区では4割になる。

また、地震時には建築物により細街路が閉塞される可能性(細街路の閉塞率)は95.7%(密集住宅地における耐震改修の推進に向けて(国土交通省住宅局)から)と言われている。

【 細街路に面する住宅の割合 】



※ 資料:「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」(平成19年3月)

※ 資料:「住宅・土地統計調査」(平成20年)

(6) 建築物が関係する事件・事故の状況

全国的に建築物が関係する事件・事故が多発しており、社会問題となっている

近年、建築物が関係する様々な事件・事故が全国的に多発している。

ア 主な偽装事件等

| | | |
|------------|----------|--|
| 耐震強度偽装事件 | 平成17年11月 | 建築士による耐震強度偽装が発覚 |
| バリアフリー違反事件 | 平成18年1月 | 横浜市内のホテルで、完了検査合格後にバリアフリー対応の施設を撤去していたことが発覚 |
| 耐火建材偽装事件 | 平成19年10月 | 耐火建材メーカーが、建材の準耐火性能試験等で不正をしながら合格し、大臣認定を受けてきたことが判明 |

イ 主な既存建築物の事件・事故

| | | |
|---------------------|----------|--|
| 窓ガラスの飛散事故 | 平成17年3月 | 福岡県西方沖地震の際に、ビルの窓ガラスが道路に大量に飛散 |
| 外壁タイル等の落下事故 | 平成17年6月 | 東京都中央区のビルで外壁が落下し、負傷者2名 |
| | 平成19年8月 | 京都市右京区の事務所ビルで外壁が落下 |
| 吹付けアスベストによる健康被害 | 平成17年夏 | アスベスト取扱企業の従業員等にアスベストによる健康被害が発生し、大きな社会問題に発展 |
| 大規模空間の天井崩落事故 | 平成17年8月 | 宮城県沖地震の際に、スポーツ施設の天井が崩落し、負傷者多数 |
| 広告板の落下事故 | 平成19年6月 | 東京都新宿区の雑居ビルにおいて広告板が落下し、負傷者2名 |
| 個室ビデオ店・カラオケボックス火災事故 | 平成19年1月 | 宝塚市のカラオケボックスで火災が発生し、死者3名、負傷者5名 |
| | 平成20年10月 | 大阪市浪速区の個室ビデオ店で火災が発生し、死者16名、負傷者9名 |

ウ 主なエレベーター等の建築設備の事件・事故

| | | |
|-----------------|----------|---|
| エレベーターにおける死亡事故 | 平成18年6月 | 東京都内の共同住宅でエレベーターが異常作動(死亡事故) |
| エレベーターかごの異常降下事故 | 平成19年9月 | 堺市内のゲームセンターでエレベーターのかごが異常降下 |
| エスカレーター保護板事故 | 平成19年10月 | 平塚市内の物品店舗のエスカレーターで小学生が手すりとは交差部の保護板に挟まれる |
| エスカレーター異常運転 | 平成20年8月 | 東京都内の展示場のエスカレーターが異常運転(急停止)し、多数の利用者が転倒 |
| エレベーターかごの異常降下事故 | 平成20年12月 | 京都市内の共同住宅でエレベーターのかごが異常降下(重傷事故) |
| エレベーターかごの異常降下事故 | 平成21年6月 | 神戸市営住宅でエレベーターかごが異常作動(重傷事故) |

2 現行の施策

(1) 新築建築物に対する主要な現行施策

多様な団体の連携による検査済証交付率向上策の強化が求められる。

新築建築物に対する現行の施策には、パトロールの実施や、関係機関との連携の場としての会議等の開催、参画がある。

| 施策・取組等の名称 及び開始時期 | 概要 | 補足事項等 |
|---|---|--|
| 京都市違反建築防止 推進会議 平成4年4月～ | 違反建築を防止し、良好な市街地環境の形成寄与を目的に発足 四分科会活動（警察，建設関連，指定確認検査機関，水道・ガス・電気事業者等）を通じた相互協力（5回/年） | 平成20年度からは指定確認検査機関が参画 |
| 建築物の中間パトロールの実施 平成11年11月～ 平成18年11月 | 中間検査を受けていない建築物のパトロール（2回/月） | 中間検査受検率が平成18年度に90%を超えたことを受けて，建築物の完了パトロールへ移行 |
| 完了検査の受検案内 平成15年11月～ | 中間検査に合格した木造住宅（建売住宅を除く）の建築主に対し，完了検査の受検案内文書を郵送 | |
| 建築物の完了パトロールの実施 平成18年11月～ | 特殊建築物を除く中間検査対象建築物についてパトロールを実施（2回/月） | |
| 建築パトロールの実施 昭和47年10月～ | 違反建築防止週間に合わせて行われる一斉公開建築パトロール（1回/年） | 昭和47年10月に建設省（当時）の提唱により「一斉公開建築パトロール」が実施され，京都市も参画 |
| 建築パトロールの実施（京都市独自） 平成7年～ | 京都市独自の建築パトロール（2回/年） | 平成7年度から建築指導部各課合同による建築パトロールを実施 （昭和44年7月から毎月1回建築指導部各課合同建築パトロールを実施，昭和45年からは常時パトロールに変更） |
| 京都府建築物安全・安心推進会議への参画 平成11年10月～ | 京都府，京都市，宇治市等の京都府下の建築関連機関，団体が構成 | |
| 違反建築防止啓発リーフレットの作成，配布 平成4年10月～ | 違反建築防止週間にあわせて啓発リーフレットを配布 | 京都市違反建築防止推進会議の設立に伴いリーフレット作成を開始し，啓発を実施 |
| 京都市・指定確認検査機関連絡会議 京都市・指定確認検査機関実務担当者会議 | 京都市を業務エリアとする指定確認検査機関の担当者が一同に会し，建築確認，中間・完了検査における情報交換，問題の解決等について議論 | 平成21年12月末現在26機関 概ね月1回程度，連絡会議又は実務担当者会議のいずれかを開催 |

(2) 既存建築物に対する主要な現行施策

定期報告制度の拡大・活用による既存違反建築物に対する指導業務の強化が求められる

定期報告制度による特殊建築物を対象とした維持管理状況の把握、消防部局との連携による防災査察の定期的実施、各種対策・制度の運用を行っている。

| 施策・取組等の名称 及び開始時期 | 概要 | 補足事項等 |
|---------------------------------|---|--|
| 定期報告制度 | 特殊建築物を対象（用途、床面積により対象設定）として、建築物の所有者又は管理者から、敷地、構造、防火、避難及び衛生について、定期的（用途別に3年毎）に報告を求める制度 | |
| 建築物防災査察 | 毎年、春と秋の建築物防災週間にあわせ、都市計画局及び消防部局職員が合同で実施 | |
| 京都府防火安全対策 連絡協議会 平成14年11月～ | 京都府下の関係行政機関（京都府、京都市、京都府警、京都府消防長会、宇治市都市整備部建築指導課など）による連携強化策の検討 | |
| 被災建築物の応急危険度判定制度の運用 | 地震被災建築物応急危険度判定士の養成、応急危険度判定協議会への参画（京都府、近畿、全国）等を実施 | 京都市内における地震被災建築物応急危険度判定士登録数：784名（平成21年5月現在） 新潟県中越沖地震（平成19年7月）の際には、判定士である本市職員を7名を派遣 |
| 建築物防災計画の審査 昭和58年度～ | 建築物の計画で、建築物の各部の構造・設備（ハード面）及び維持管理（ソフト面）のそれぞれで安全確保がされていることを審査 | |
| 危険建築物の指導 （保安上危険な建築物等に対する措置） | 家屋の倒壊による道路や隣接する敷地への危険性の高まりから、所有者等に対して、保安上の危険な状態の改善を行うよう指導 | 空き家も多く、改善指導を行うことができない案件も存在 |
| 狭あい道路整備事業 平成19年度～ | 狭あい道路における安心安全確保の観点から、喫緊の課題である拡幅整備を3年間のモデル事業（東山区）として実施 敷地後退にかかる舗装経費の助成、重点区域（六原学区）における違反指導や障害物の撤去指導、自治会を通じた周知活動の実施 | 平成19年7月から補助事業開始 平成20年7月からアンケート調査実施 |
| 事件・事故対策 | 建築物に関する事件・事故を未然に防ぎ、適切な建築物の維持保全を目指した、調査・指導の実施 | 個室ビデオ店等火災、アスベスト飛散防止対策、外壁落下防止対策、エレベーター事故対策等 |

(3) その他（耐震対策など）主要な関連施策

京都市建築物耐震改修促進計画に基づき、京町家耐震診断士の育成・派遣に関する事業、耐震改修に係る費用助成等を実施している。

| 施策・取組等の名称及び開始時期 | 概要 | 補足事項等 |
|----------------------------------|--|--|
| 京都市建築物耐震改修促進計画 平成19年7月～ | 耐震改修促進法の改正施行（平成18年1月）に伴い、建築物の耐震化を計画的かつ効果的に推進し、地震災害に強い都市づくりを進める。（計画期間：平成27年度末までの10年間） 市内の建築物の耐震化の現状分析と、耐震化率の目指す指標の設定及び対応する施策の策定。 | 耐震化率（現状）住宅約70%、特定建築物約83%、市有建築物約68% 耐震化率（目標）全ての用途で90%以上 建築物の耐震診断に基づき、現行の耐震基準を満たすような耐震改修の計画について、認定を実施。 |
| 木造住宅耐震診断士派遣事業 平成8年10月～ | 耐震診断を希望する木造住宅所有者へ木造住宅耐震診断士の派遣を実施し、木造住宅の耐震化の普及、促進 | 木造住宅派遣耐震診断士の登録者数：62名（平成21年12月末現在） |
| 木造住宅耐震改修助成事業 平成16年9月～ | 耐震診断（「木造住宅の耐震診断と補強方法（財）日本建築防災協会発行）」による一般診断又は精密診断の結果を踏まえて実施する、木造住宅の耐震改修工事に対する助成 | 補助率：改修工事費と改修設計費の1/2 補助限度額：60万円/戸 |
| 京町家耐震診断士派遣事業 平成19年9月～ | 耐震診断を希望する京町家所有者へ京町家派遣耐震診断士の派遣を実施し、伝統的な町並みを保全しながら地震に対する安全性の向上を促進 | 「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針（京都市都市計画局発行）」に基づき、京町家派遣耐震診断士2名（構造診断士及び現地調査診断士）1組で耐震診断を実施 京町家派遣耐震診断士の登録者数：構造診断士56名、現地調査診断士50名（平成21年12月末現在） |
| 京町家等耐震改修助成事業 平成19年9月～ | 「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」等による耐震診断の結果を踏まえた、景観重要建造物や景観地区等に立地する京町家等の耐震改修工事に対する助成 | 補助率：改修工事費の1/2 補助限度額：景観重要建造物⇒130万円/戸 その他の京町家⇒90万円/戸 |
| 高齢者等の木造住宅簡易耐震改修等助成事業 平成20年6月～ | 耐震診断の結果を踏まえ、簡易耐震改修等により、応急的に地震に対する安全性を確保しようとする高齢者等の世帯に対する助成 | 補助率：改修工事費と改修設計費の1/2 補助限度額：30万円/戸 |
| 分譲マンション耐震診断助成事業 平成19年9月～ | 分譲マンション・特定建築物の耐震診断費用の一部を助成し、耐震化の普及・促進 | 補助率：診断に要した経費の2/3 補助限度額：2万円/戸 1棟100万円以内 |

| 施策・取組等の名称 及び開始時期 | 概要 | 補足事項等 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 特定建築物耐震診断 助成事業 平成20年6月～ | 特定建築物の耐震診断費用の一部 を助成し，耐震化の普及，促進 | 補助率：診断に要した経費の 2／3 補助限度額：1棟100万円以内 |
| 市民に対する建築・ 住宅分野における総 合的な相談窓口 | 建築相談の実施 | 京都市すまい体験館で「すま いよろず相談」を開設し，木造 住宅の耐震改修等の総合的な 相談を実施 京町家に関する相談を，京都 市景観・まちづくりセンターで 実施 |

3 課題の整理

(1) 新築建築物における課題

安全性の担保がない新築建築物の発生，中間検査後・完了検査直後の違反行為

新築建築物の安全性は，完了検査等により確認される。しかし，京都市では検査済証の交付率が低く（政令指定都市の中で最低レベル），安全性が十分に確認されないまま使用されている建築物が多数存在している。これは違反建築物の発生につながるとともに，建築物の安心安全，ひいては人命の保護という点でも問題である。

【現状】

平成14年以降，京都市における検査済証交付率は，政令指定都市の中でも最低レベル（平成18年度で63.3%）にある。特に東山区などの密集市街地における交付率が低い。

毎年一定数以上の違反指導を実施しているが，検査済証交付率の低さが違反建築物を生み出す土壌ともなっている。

これまでも，行政主体でこの課題に取り組んでいるが，十分な効果が出ていない。

【主な現行施策】

完了パトロールの実施，完了検査の受検案内，関係団体との連絡会議の開催など

【主な原因】

- 建築主や事業者に，検査済証の意義や必要性に対する認識が共有化されていない。
- 検査未受検でも売買が成立する，検査済証の交付を受けなくても建築物の使用ができるなどの実情がある。
- 検査済証と金融機関における融資，エネルギー利用（電気，ガス，水道等），登記は，趣旨や目的が異なるため必ずしも連動したものとなっていない。
- 設計者や施工者によっては，建築主が行おうとする違反行為について厳格な対応ができていないところがある。
- 工事監理が徹底されていない。
- 都市構造上の制約により敷地が狭く，接道条件や敷地条件（建築主が希望する規模の建築物が敷地の制約により建築できない等）を満たすことができない。

【課題】

- 検査の必要性が建築主等に十分に認識されていない。
- 検査済証交付率が低く，建築物における安全性が十分に確認されないまま使用されている建築物が多数存在している。
- 中間検査や完了検査の直後に，当初の確認申請と異なる構造，用途，規模の工事をすることで違反状態となり，安全性等の確保ができないケースがある。
- 検査済証交付後の違反は，検査により確認された安全性を損なわせる。

【課題の解決に向けて】

京都市の都市構造上，接道条件を満足しない敷地や狭小な敷地が多いことが遠因ではあるが，それ以上に完了検査の必要性や意義が知られておらず，そのことにより，建築物の安全性が損なわれ，違反建築物が生み出されている。

今後は，パトロール活動の強化・重点化，建築主への検査合格時の検査済プレートの配布等の啓発活動といった行政主体の活動強化だけでなく，指定確認検査機関，建築関係団体，不動産流通団体，金融機関，電気・ガス・水道等のエネルギー関係機関など，建築物の生産，流通に関わる多様な機関との連携による検査済証交付率向上策の強化を図っていくことが重要である。

(2) 既存建築物における課題

ア 既存違反建築物の発生

既存建築物では、違反の把握や使用しながらの中での対策が難しいことから、十分に違反指導ができていない。このため、違反の未然予防に加え、既存違反建築物の適法化を図ることで、既存建築物の安全性を確保する必要がある。

また、京都市は歴史都市としての特性により古い建築物が多いことから見ても、既存建築物対策は重要課題である。

【現状】

既存違反建築物の動向を示す正確なデータはない。新築時から違反建築物であったもののほか、無資格者が行う増築、改築、用途変更等により、違反建築物となることが多く存在するとみられる。

【主な現行施策】

消防部局と連携した防災査察の実施、違反建築防止リーフレットの作成、配布による普及啓発、関係団体との連絡会議の開催など

【主な原因】

- 定期報告対象建築物数が極めて少ない。
- 定期報告制度が活用しきれていない。
- 歴史都市・京都は戦災をほとんど受けておらず、古い建築物が多い。
- 建築物の増築、用途変更等について、有資格者による建築基準法による申請、検査の必要性の認識が不足している。
- 費用、規模、法令上の制約（既存建築物に対する現行法令の遡及適用の問題等）により、違法な増築、用途変更等を行ってしまう。

【課題】

- 既存違反建築物の現状把握ができていない。
- 増築、用途変更等が原因で違反建築物となったものは、安全性の確認がされないまま使用されている。
- 既存建築物では違反の把握が難しく、また、対策も難しい。

【課題の解決に向けて】

違反の未然予防に加え、既存違反建築物の是正指導による適法化を進め、その後も日常の適切な維持管理の推進を図ることで、良質な既存建築物としてその建築物を後世に残すことが可能となる。

今後は、違反の未然予防や既存建築物の状況を捕捉するための制度整備、これに基づく重点パトロールの実施、関係団体との一層の連携等の既存違反建築物に対する指導強化が求められる。

イ 建築物の状態の未把握、不適切な維持管理

既存建築物では、建築物の状況を適切に把握し、適切な維持管理を行うことが重要である。このため、定期報告制度を有効に活用することで、建築物の状態の把握、適切な維持管理を行い、既存建築物の安全性を確保する必要がある。

【現状】

定期報告制度は既存建築物の状態を把握する有効な手段だが、京都市が対象としている建築物数は極めて少なく（550件）、管理状態が十分に把握できていないものが多い。また、把握できた情報についても、他の施策に十分に活用できている状況ではない。

【主な現行施策】

定期報告制度、建築物防災査察など

【主な原因】

- 定期報告対象建築物数が極めて少ない。
- 建築物の現状や安全性について十分に認識されていない。
- 定期報告書の記載内容が適切でない場合がある。

【課題】

- 既存建築物の状態が把握されず、適切な維持管理がされていない。
- 定期報告の情報が、他の施策に十分に活用されていない。

【課題の解決に向けて】

既存建築物の状態を把握し安全性を担保するものとして、定期報告制度がある。国土交通省でも既存建築物の安全性向上のため平成20年4月に定期報告制度が見直され、調査や検査の項目、方法、判定基準等が法令上明確になった。

しかし、京都市では定期報告対象建築物数が極めて少なく、既存建築物の状況を把握できていないものが多い。また、定期報告対象建築物以外の建築物では、建築物が定期的に検査されることもほとんどないため、建築物の現状や安全性についての認識がされることも少なく、中には建築物が適切に維持管理されていないものもある。

今後は、定期報告制度の着実な展開と、定期報告対象建築物の見直しを行うことで、既存建築物の安全性をさらに向上させていくことが求められる。

ウ 建築物が関係する様々な事件・事故の発生

近年、建築物が関係する事件・事故（耐震強度偽装事件、個室ビデオ店火災、吹付けアスベスト問題、外壁落下事故、エレベーター事故等）が多発しており、社会問題となっている。建築物の安全性を確保することが、建築物単体だけでなく、地域の安全性を確保することとなる。

【現状】

近年、建築物が関係する事件・事故が、多発しており、社会問題化している。

【主な現行施策】

事件・事故対策、建築物防災査察など

【主な原因】

- 定期報告対象建築物以外の建築物の安全状態を把握する手段が乏しい。
- 定期報告制度が活用できていない。
- 費用、規模、法令上の制約（既存建築物に対する現行法令の遡及適用の問題等）により、老朽化した建築物の建て替えが進みにくい。

【課題】

- 建築物の適切な維持管理がされていない。
- 実効性のある継続的なフォローアップ調査が実施できていない。

【課題の解決に向けて】

新築建築物に対する事件（耐震強度偽装事件等）については、建築基準法が改正されるなど、既に全国レベルでの対策がとられている。

しかし、既存建築物に対する事件・事故（個室ビデオ店火災、吹付けアスベスト問題、外壁落下事故、エレベーター事故等）については、抜本的な対策が確立されておらず、事件・事故に起因する大災害が発生する可能性もある。今後は、同様の事故を未然に防ぐため、既存建築物の状況把握を強化し、維持管理の重要性について普及啓発を行うことが求められる。

エ 耐震診断・耐震改修の遅れ

京都市は戦災を受けていないことから、耐震性が不足した戦前からの建築物が数多く残っている。これらの建築物の安全性を確保することが、建築物単体のみならず地域全体の安全性を確保することとなる。このため、「京都市建築物耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断・耐震改修等を推進する必要がある。

【現状】

京都市内には、耐震性が不足した戦前からの木造建築物が数多く残っている（昭和24年以前に建築されたものが12.6%あり、全国平均のおよそ2倍の割合。）。

【主な現行施策】

木造住宅耐震診断士の育成、派遣に関する事業、耐震診断及び耐震改修に係る費用助成など

【主な原因】

- 耐震診断・耐震改修の必要性が認識されていない。
- 歴史都市・京都は戦災をほとんど受けておらず、古い建築物が多い。
- 耐震改修の費用負担が大きい。

【課題】

- 耐震診断・耐震改修がなかなか進まない。
- 災害発生時に大きな被害が予想される。

【課題の解決に向けて】

耐震診断・耐震改修は、平成19年7月に策定した「京都市建築物耐震改修促進計画」に基づき、着実に実行していく必要がある。

オ 老朽建築物や危険建築物の増加

京都市には戦災を受けていないことから、戦前からの建築物が数多く残っている。その中には、維持管理が十分でないため危険な状態にあるものも多い。これらを放置しておく、防火や避難上の危険性が非常に高まることとなる。危険な状態のものに対する指導と同時に、そうならないための予防的な取組を地域ぐるみで考え、既存建築物の有効活用を図る必要がある。

また、戦前からの木造建築物は京都市らしさを構成する要素のひとつであり、その有効活用が求められているが、用途変更や大規模な修繕等が伴う場合には法令の制約があり、困難な状況がある。

【現状】

適切に活用されていない戦前からの建築物の中には、維持管理が十分でないため老朽化が進み、屋根瓦の落下や家屋自体の倒壊の恐れがあるなどの危険な状態に至るものが多く存在する。所有者等の特定が困難なものもあり、維持管理がされないまま放置されてしまうものもかなり存在している。

【主な現行施策】

老朽危険建築物の指導など

【主な原因】

- 所有者が亡くなるなどの原因で放置され、維持管理が行われていない。
- 所有者が高齢であるなどで、適切な維持管理ができない。
- 歴史都市・京都は戦災をほとんど受けておらず、古い建築物が多い。
- 老朽建築物を適法に再生・活用するには、法令上の制約（既存建築物に対する現行法令の遡及適用の問題等）がある。

【課題】

- 既存建築物が適切に維持管理されないことから、老朽化が進行してしまう。
- 老朽木造建築物の比率が高く、災害発生時等の大きな被害が予想される。
- 密集市街地において、火災や倒壊等の危険性が極めて高い建築物が存在する。
- 法令の遡及適用が障害となり、適切な更新が進みにくい。

【課題の解決に向けて】

空き家となるなどで、適切な維持管理が行われていない建築物では、老朽化から危険建築物となる場合が少なくない。また、これらの建築物は細街路に面していることが多いため、地震等の災害が起きた場合、避難上の危険性が高い状態にある。

危険な状態となった建築物については、危険の程度の判断を客観的に行い、必要な指導を行わなければならないが、同時に危険建築物とならないような予防的な取組を地域ぐるみで考えていく必要がある。また、年月を経た建築物でも、適切な維持管理が行われていれば、良好な既存建築物として活用することが期待できる。

しかし、用途変更や大規模な修繕等が伴う場合には現行法令へ適合させる必要があり、困難な状況がある。全国一律である建築基準法がこのような建築物の状態にそぐわない一面もあるため、既存建築物の合理的な活用・保全に向けた法体系のあり方について、「京町家に係る法規制の合理化に関する調査研究」等を通じ、研究を重ねていく必要がある。

(3) 都市全体に係るもの、その他安心安全を確保する仕組みに係る課題

ア 狭あい道路（細街路のうち、建築基準法第42条第2項に規定されている道路）における危険性

狭あい道路は、避難や救助活動上に問題があり、災害発生時の安全性の確保に懸念がある。また、ほかの課題とも密接に関連している。狭あい道路対策を進めることは、建築物単体のみならず地域全体の安全性を確保することとなる。

【現状】

京都市内には、狭あい道路が多く存在している。これらの道路は、災害時に建築物により道路が閉塞される可能性が高い（細街路の閉塞率は95.7%）と言われている。

狭あい道路に面する建築物には、建て替え時に道路中心から2mの範囲の後退空間を確保する必要があるが、遅々として整備が進んでいない。また、建築基準法では、道路中心から2mの範囲の後退空間の確保を義務付けているが、道路形態における整備を義務付けておらず、建築物に付随しないもの（花壇等）の設置に関する規定がない。

【主な現行施策】

京都市狭あい道路整備事業、建築基準法第42条第3項（水平距離）の指定など

【主な原因】

- 都市構造上の制約により敷地が狭く、後退すると建築物の建て替えができない。
- 都市構造上、袋路等の細街路が多い。
- 建築主に道路後退の必要性は認識されているものの、自分の土地が取られるというマイナスイメージが強い。
- 後退後の部分については、法令による位置付けがない。

【課題】

- 後退空間の確保（道路の拡幅）が進んでいない。
- 災害時には避難や救助活動等に懸念がある。
- 後退空間が広がっても、法令により道路形態における整備を義務付けられていないので、安全性に対する問題がある（制度的な担保、機能としての担保）。

【課題の解決に向けて】

京都市では、都市構造上、狭あい道路が多く、都市防災において問題があるうえに、それが違反建築物や危険建築物を生む原因のひとつともなっている。現行施策は、建築物を更新する機会における制度であるため、道路の拡幅が飛躍的に進むものとはなっていない。

また、狭あい道路問題は様々な課題に直結する問題でもある。今後は、モデル事業である「京都市狭あい道路整備事業」の拡大等について検討を行い、面的、線的な安全性を確保していく必要がある。

また、「京町家に係る法規制の合理化に関する調査研究」等を通じて研究を重ね、建築基準法第42条第3項（水平距離）の機動的、積極的な活用を検討が必要である。

イ その他の細街路（細街路のうち、狭あい道路を除く道）における危険性

風情ある路地としての細街路は、京都らしさの一つの要素でもあるが、避難や救助活動上に問題があり、災害発生時の安全性の確保に懸念がある。また、担保性がないため、街全体の安全性を確保するためにも対策を検討する必要がある。

【現状】

京都市内には、狭あい道路（細街路のうち、建築基準法第42条第2項に規定されている道路）以外に、建築基準法上の道路に該当しない道（その他の細街路（細街路のうち、狭あい道路を除く道））が数多く残っている。これらの道は、災害時に建築物が道を閉塞する可能性が狭あい道路以上に高い。

【主な現行施策】

建築基準法第43条第1項ただし書の許可、建築基準法第86条第2項（連担建築物設計制度）など

【主な原因】

- 法令による位置付けがない。

【課題】

- 災害時には道の閉塞率が極めて高く、安全性の確保（避難や救助活動等）に懸念がある。
- 私道である場合が多く、また、道としての機能の確保や道路形態における整備が義務付けられていないため、将来にわたり安全性に対する担保がない。

【課題の解決に向けて】

京都市内に数多く残っているその他の細街路は、生活空間の一部であり、また、それが京都らしさの一つの要素でもある。しかし、細街路のうち幅員が1.8mに満たないその他の細街路は、災害時には非常に危険であり、都市防災上問題がある。さらに、これらの細街路に面している建築物は、基本的に再建築が認められず、老朽化した建築物の更新が進みにくい。

解決策として、建築基準法第43条第1項ただし書の許可、建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）、建築基準法第86条第2項（連担建築物設計制度）等を用いて再建築することも可能な案件もあるが、担保性の確立等、実際の適用面や運用面における課題がある。

これらの細街路の課題等を解決することは非常に難しく、また、時間も必要とする。しかし、他の様々な課題にも直結するものであるため、ねばり強く取り組む必要がある。

今後は、現行法令の制度を総合的に活用していくとともに、法令等による位置付けや、細街路に見合った建築規制、将来にわたる担保性等について検討を行うため、「京町家に係る法規制の合理化に関する調査研究」等を通じて研究を重ね、法令改正の国家要望等を行っていく必要がある。

ウ 建築物の安心安全を推進する体制の確立

建築物の安心安全確保のために、公民一体となって施策を着実に進める体制整備を行う必要がある。また、明確な目標を掲げ、定期的に進ちよく状況を確認し、次の段階へのフィードバックを行う必要がある。

【現状】

これまでも、新築建築物と既存建築物の両方の安心安全対策は、行政や関係団体が対策を行っている。しかし、行政と関係団体が連携して取り組む推進体制が弱く、施策が十分に効果を発揮できていない。

【主な原因】

- 実現すべき目標、指標が不明確である。
- 行政と関係団体が連携して取り組む推進体制が弱い。

【課題】

- 行政や関係団体における、単独の対策で解決できる問題ではない。

【課題の解決に向けて】

建築物の安心安全に関する施策を着実に実行するためには、行政単独の施策実施ではなく、施策内容に関連する多様な機関との連携が不可欠である。

地域、各種事業者、関係機関が、建築物の安心安全に対して共通の課題・目標・指標を持ち、施策の役割分担と連携を行い、施策を実行する必要がある。

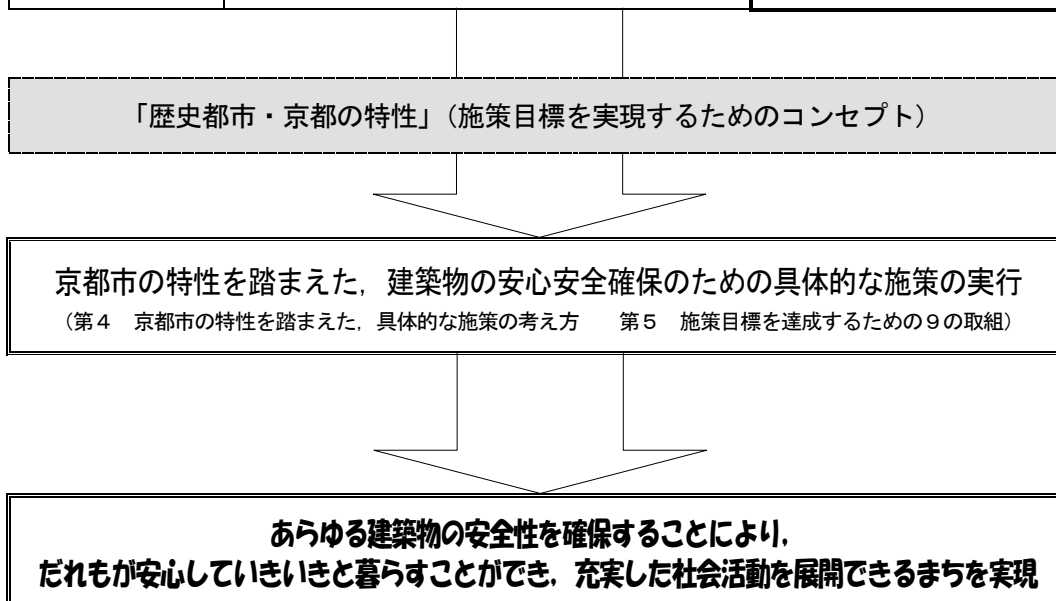
また、施策の進行管理では、計画の改善や合意形成や役割分担の見直しなどを円滑に実施するため、連絡調整の場を設ける必要がある。

第3 建築物の安心安全の確保に向けた基本的な考え方

1 京都市における安心安全の確保に向けた基本的な考え方

本市における様々な課題を解決するためには、効果的に施策を展開する必要がある。その施策の目指すべきものを「施策目標」として整理し、京都らしい具体的な施策の実行を行う。

| 京都市における課題 (第2 京都市における建築物の安心安全に関する現状と課題) | | 施策目標 |
|--|--|--------------------------|
| 新築建築物における課題 | 安全性の担保がない新築建築物の発生 中間検査後・完了検査直後の違反行為 | (1)安全な新築建築物を生み出す |
| 既存建築物における課題 | 既存違反建築物の発生 | (2)既存建築物を安全なものにしていく |
| | 建築物の状況の未把握, 不適切な維持管理 | |
| | 建築物が関係する様々な事件・事故の発生 | |
| | 耐震診断・耐震改修の遅れ | |
| 都市全体に係るもの, その他安心安全を確保する仕組みに係る課題 | 老朽建築物や危険建築物の増加 | (3)施策を効果的に推進するための環境を形成する |
| | 狭あい道路における危険性 | |
| | その他の細街路における危険性 | |
| | 建築物の安心安全を推進する体制の確立 | |



2 施策目標

(1) 安全な新築建築物を生み出す

建築物の新築時は、建築物のライフサイクルにおける入口となる部分である。

この時点で検査済証が取得されず、安全性が十分に確認されないまま建築物が使用されているということは、ライフサイクルの中における最低限の安全性を確保することができないということであり、人命の保護という点でも問題である。また、検査済証交付率の低さは、違反建築物の発生にもつながっている。

そのため、新築される建築物の安全性を確保するとともに、違反建築物の発生を防ぐことで、安全な建築物を生み出すことを目標とする。

(2) 既存建築物を安全なものにしていく

建築物を使用している状態は、建築物のライフサイクルの中で、最も長い時間、人命と密接に関連している状態である。

新築時に安全性が確認されていても、増築、改築、用途変更等の際に違反を行えば、安全性の担保がされないこととなる（既存違反建築物）。建築物の適切な維持管理を怠れば、安全性が確保されないだけでなく、社会問題化している事件・事故の原因ともなり、また、老朽化に起因する危険度も高くなる。そのほか、既存不適格建築物では、現行法令への適合を推進し、さらなる安全性の確保を図っていくことが重要である。

そのため、既存違反建築物の適法化を促すとともに、老朽建築物への維持管理指導、定期報告制度を活用する建築物の適切な維持管理と現行法令への適合の推進により、既存建築物の安全性を確保することを目標とする。

(3) 施策を効果的に推進するための環境を形成する

各施策を効果的に実行するためには、施策を推進していくための体制整備が必要であり、市民と共に安心安全を進めていくモデルエリアの設定、既存法制度の枠を超えたものに対する法制度研究、そして施策の進行管理が重要となる。

そのため、施策を効果的に推進するための環境を形成し、新築建築物、既存建築物双方の施策効果を向上させることを目標とする。

3 施策目標を実現するためのコンセプト

「歴史都市・京都」という特性を踏まえつつ、施策展開を行う際に求められる、留意すべき事項、求められる基本的姿勢を、7のコンセプトとして提示する。

(1) メリハリのある施策展開

施策の展開に当たっては、優先順位と費用対効果も考慮し、波及効果の大きいものから着手することが必要である。悪質な違反等に対しては断固とした措置を講じることができるよう、制度の強化や、指導対象の重点化・絞り込みなどを的確に展開する。

(2) きめ細やかなPR

建築物の安心安全を確保するためには、市民や事業者等に対し、安心安全を確保するための建築基準法等の法律や各種情報をPRし、意識啓発を図ることが重要である。必要な情報提供をきめ細やかに、かつ、的確に行うことで、建築物の安心安全への関心を高める。

(3) 関係者の協働

計画策定の段階から、市民、事業者、行政で連携を強化し、課題を共有し、必要な施策を議論することで、実効性のある計画とすることができる。また、実際の施策の実行に際し、関係者が連携して協働することで、効果的な施策の実行が可能である。

(4) コミュニティの視点

京都市ならではの「地域コミュニティ」の力に着目し、地域単位における安心安全確保の取組を支援、誘導する。モデルエリアにおける安心安全の実現という成功事例の積み上げと広報活動により、全市的な波及を目指す。

(5) 長期的な視点

短期的な視点だけではなく、住教育の強化や、住宅産業分野における適法モデルの普及促進、さらに関係法制度の研究など、長期的な視点からの取組を息長く継続する。

(6) 予防の視点

近年の事件・事故の多発により、行政をはじめ建築生産に関わる全ての分野において、危機管理の重要性が認識されている。事後の対処による膨大な経済的負担、所有者や被害者等の苦痛は計り知れず、将来発生する恐れのある危険や違反を未然に防ぐことが必要である。未然に事件・事故を予防し適切な維持管理を行うことで、京都市ならではの良質な建築物を活用していく。

(7) 進行管理

計画の推進には、「いつまでに・誰が・どこまで」という明確な目標を掲げることが重要である。定期的に施策の進行状況を把握し、課題については改善策を検討し、施策を着実に実行する必要がある。

第4 京都市の特性を踏まえた、具体的な施策の考え方

1 施策目標を実現するための取組

建築物の安心安全確保のために必要な施策は多数考えられる。しかし、施策を単独で実行するのでは限定的な効果しかなく、前章でまとめた施策目標を実現するためには、様々な施策を体系的に実行する必要がある。最大限の効果を上げ、施策目標を達成するために、体系的に実行すべき複数の施策を1グループ（取組）とし、取組単位で目標指標を設定し、それを達成するために具体的に施策を実行する。

2 取組の構成・概要

(1) 分野別の基本的な考え方

新築建築物に対する施策では、多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主・事業者等の意識改革が重要となる。

既存建築物に対する施策では、既存違反建築物対策の強化、事件・事故対策の推進、耐震診断・耐震改修関連施策の着実な展開、危険建築物対策の強化により、既存建築物の安全性を確保する取組が必要である。

また、新築建築物に対する施策と既存建築物に対する施策の実行に当たり、効果的に施策を行う基礎となるものとして、定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進、地域との連携強化、法制度の研究、施策実行体制の確立等を行う必要がある。

(2) 時系列に基づく基本的な考え方

施策目標の実現に向けた各施策では、現行施策の継続・強化・改善により取組を展開することが可能なものもあれば、現段階における実施には課題が多いものであっても、中長期的に実現に向けた検討や各種団体との調整を継続していくべき施策もあり、それらを網羅する形で施策体系として整理することが重要である。

時系列の考え方として、「短期的に新たに行う施策、現行施策の充実」「中長期的に新たに行う施策」のふたつに分類し、施策を実行する。

第5 施策目標を達成するための9の取組

1 9の取組

■ 安全な新築建築物を生み出す（新築建築物への対策）

- (1) 多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主・事業者等の意識改革による安全性の確保

■ 既存建築物を安全なものにしていく（既存建築物への対策）

- (2) 定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進
- (3) 既存違反建築物対策の強化
- (4) 事件・事故対策の推進
- (5) 耐震診断・耐震改修関連施策の着実な展開
- (6) 危険建築物対策の強化

■ 施策を効果的に推進するための環境を形成する（施策を効果的に推進するための取組）

- (7) モデルエリアにおける各種施策の展開
- (8) 各種法制度や京都基準策定の研究、建築基準法の円滑な運用に対する検討等
- (9) 関係団体との連携による情報提供・環境形成の推進

■ その他

2 各取組の内容

(1) 多様な機関の連携による完了検査の徹底と建築主・事業者等の意識改革による安全性の確保

ア 背景・ねらい

検査済証交付率は政令指定都市の中でも最低レベルが続いている。検査済証の交付が建築物の安全確保を担保することを勧奨すると、喫緊の対策が必要である。

これまでの取組により中間検査合格証は9割を超える交付率となったため、次は検査済証交付率を高めることに力を注いでいく。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策, 「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実, 「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|---|
| ●建築主への普及啓発強化 | |
| ①確認済証交付時等に, わかりやすいパンフレットの作成, 配布 | ●市リーフレットをベースに, 違反防止を目的とした建築確認と検査制度のわかりやすいパンフレットの作成, 配布 ➢ 指定確認検査機関との連携 |
| ②完了検査受検案内の実施 | ・物件の一部に対して完了検査受検案内はがきを送付 ●全物件を対象とした完了検査受検案内文書の送付 ●完了検査未受検の物件に対する, 電話における督促 ➢ 指定確認検査機関との連携 |
| ③検査済証プレートの支給 | ●検査済証を受けたことを建築物に表示するためのプレート支給の検討 ➢ 指定確認検査機関との連携 |
| ④完了検査パトロールの実施 | ・木造3階建住宅や重点事業者を対象に, 完了検査パトロールの実施 ●完了検査パトロールの対象物件の選定見直しと充実 ○建築パトロール員の業務委託等による, パトロール体制の強化 ➢ 建築関係団体, 不動産流通団体との連携 |
| ⑤広報活動(建築基準法のPR)の実施 | ・ホームページ, パンフレット, 市民しんぶん等を活用した広報活動 ●ホームページ, パンフレット, 市民しんぶん, シンポジウム等を活用した広報活動の充実 ➢ 指定確認検査機関, 建築関係団体, 不動産流通団体との連携 |
| ⑥啓発活動の実施(工事監理の必要性, コンプライアンス向上等) | ●建築主に向けた啓発活動や講演会等の実施 ➢ 建築関係団体, 不動産流通団体との連携 |

| ●事業者向けの普及啓発強化 | |
|------------------------------|--|
| ⑦広報活動の実施（工事監理徹底，コンプライアンス向上等） | <ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ，パンフレット等を活用した広報活動の実施 ●広報活動の充実 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 指定確認検査機関，建築関係団体，不動産流通団体との連携 |
| ⑧完了検査合格に向けた情報の発信 | <ul style="list-style-type: none"> ●完了検査合格に向けた情報ホームページの作成 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 指定確認検査機関，建築関係団体との連携 |
| ⑨会員向け研修会等の実施 | <ul style="list-style-type: none"> ・関係団体による実務者向け研修会等の実施 ●コンプライアンス向上，工事監理徹底，完了検査合格のための研修会等の実施 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体，不動産流通団体との連携 |
| ⑩研修会等への強制受講又は優良会員の受講免除の実施 | <ul style="list-style-type: none"> ●研修会等への違反会員の強制受講又は優良会員の受講免除等の実施 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体，不動産流通団体との連携 |
| ●工事監理の徹底 | |
| ⑪工事監理者向けの啓発 | <ul style="list-style-type: none"> ・着工までに工事監理者を選定するよう指導 ●工事監理者選定指導の徹底 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 指定確認検査機関，建築関係団体，不動産流通団体との連携 ●全物件の工事監理者に中間・完了検査制度について啓発文書の送付 |
| ⑫罰則適用の可能性についての研究 | <ul style="list-style-type: none"> ・悪質業者の情報を蓄積 ●不適切な監理者の情報を京都府と共有 ○不適切な監理者等の処分 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 京都府，国との連携 |
| ●各種申請・手続における検査済証の要件化等 | |
| ⑬建築関連各種補助制度における検査済証提示の義務付け | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物に関連する各種補助制度における検査済証提示の義務付け ●建築物に関連する各種補助制度における検査済証提示の義務付けの拡充 |
| ⑭外部機関における検査済証活用の促進 | <ul style="list-style-type: none"> ・各種団体に，検査済証取得のためのパンフレットの配布を依頼 ●住宅ローン取扱時の，より積極的な働きかけ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 金融機関との連携 ●重要事項説明で検査済証の有無を明確に説明 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 不動産流通団体との連携 ●各種保険等における検査済証の要件化 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 国との連携 ●各種団体との連携強化 |
| ●検査済証の有無によるメリット⇔ペナルティの検討 | |
| ⑮エネルギー供給保留の実施 | <ul style="list-style-type: none"> ・京都市からの要請に基づくエネルギー供給保留の実施 ●エネルギー関係機関との連携体制の強化 <ul style="list-style-type: none"> ➢ エネルギー関係機関との連携 |

| ●事業者情報の公表，顕彰制度の検討 | |
|---|--|
| ⑩優良事業者顕彰の実施検討 | ●優良事業者顕彰の実施検討 ➤ 建築関係団体，不動産流通団体との連携 |
| ⑪違反者及び違反の処分情報の公表 | ・命令処分情報の公表 ●団体会員の処分情報等の公表 ➤ 建築関係団体，不動産流通団体との連携 |
| ●新たな制度の研究 | |
| ⑫検査済証取得後の定期点検等についての研究 | ●検査済証取得後の定期点検制度についての研究 ➤ 指定確認検査機関との連携 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|----------------------|---|
| 指 標 | 検査済証交付率 [追跡集計] |
| 現 況 (H 1 8) | 78.3% |
| 目 標 値 | 3年後 (平成24年度末) までに：90% 5年後 (平成26年度末) までに：100% |
| 管 理 方 法 等 | 年度毎に，検査済証交付率を把握 |
| 見 直 し 方 法 | 用途別，地域別等の検査済証交付率を把握し，各年度において重点施策を修正 |

(2) 定期報告制度の対象建築物拡大と調査データ活用の促進

ア 背景・ねらい

既存建築物の状況を把握し安全性を担保するものとして、定期報告制度がある。国土交通省では、既存建築物の安全性向上のため、平成20年4月に定期報告制度が見直され、調査や検査の項目、方法、判定基準等が法令上明確になった。

京都市の定期報告対象建築物数は極めて少なく、政令指定都市の中でも最低レベルである。対象建築物の見直しを行うことでより多くの既存建築物の状態を把握し、他の施策にも反映させることで、既存建築物の安全性をさらに向上させることを目的とする。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策、「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実、「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|---|
| ●定期報告制度の着実な実施 | |
| ①定期報告率向上対策の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ●定期報告制度の周知啓発 ●定期報告実施の有無によるメリット、デメリットの付与について検討 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体との連携 |
| ●定期報告対象建築物拡大の検討、実施 | |
| ②定期報告対象建築物の拡大 | <ul style="list-style-type: none"> ・定期報告制度の運用 ●定期報告建築物の拡大：多くの市民に影響を与える建築物（不特定多数が利用する建築物や、事件・事故が多発している用途の建築物）や、自力避難困難者が利用する建築物における適切な維持管理及び事件・事故を未然に防止するため、これらの建築物を定期報告対象に加え、同時に、現在の対象建築物の報告義務付け面積も引下げる ○定期報告制度の実効性のある運用：審査体制等を整備し、火災時や事故の際に人命を守るために建築基準法で定められている規定（避難防火規定等）が適用される規模まで報告義務付け面積を引下げる |
| ③定期報告対象建築物台帳（既存建築物台帳）の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・定期報告対象建築物の台帳整備 ●対象建築物の拡大に伴う台帳の補充 ○既存建築物台帳の整備：定期報告対象建築物台帳の情報に加え、事件・事故情報、各種指導情報等を統合 |
| ●定期報告記載内容の正確性の追求 | |
| ④パンフレット等を利用した普及啓発の実施 | <ul style="list-style-type: none"> ・ホームページによる情報発信、対象建築物の所有者等への通知文の送付等 ●一般的な記載例等を載せたパンフレットの作成と配布 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 指定確認検査機関、建築関係団体との連携 |

| ●審査体制等の検討，整備 | |
|---|--|
| ⑤定期報告審査体制の整備 | <ul style="list-style-type: none"> ・京都市において審査を実施 ●京都市における審査や調査体制の検討，外部委託等も含めた体制の検討（現地確認による記載内容との整合性確認等） |
| ●定期報告書の積極的な活用についての検討 | |
| ⑥定期報告書の違反指導への活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・違反指導に使用 ●違反指導への活用強化 |
| ⑦定期報告書の既存不適格建築物対策への活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・防災査察に使用 ●防災査察への活用強化 ○既存不適格項目の重要度に応じた対策を検討 |
| ⑧定期報告書の危険建築物対策への活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・危険建築物対策に使用 ●危険建築物対策への活用強化 |
| ⑨定期報告記載内容の公開 | <ul style="list-style-type: none"> ・概要書の閲覧 ○定期報告記載内容の公開を検討 ○重要事項説明書への記載や活用等の検討 ➢ 不動産流通団体との連携 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|------------------|--|
| 指 標 | 定期報告提出率，定期報告対象建築物数 |
| 現 況（H18） | 定期報告提出率：79.2% |
| 目 標 値 | 定期報告提出率：10年後（平成31年度末）までに：85% 定期報告対象建築物数：対象用途の拡大，面積基準の引下げ等 |
| 管 理 方 法 等 | 毎年度，定期報告対象建築物数と提出率を算出し，進行管理を実施 |
| 見 直 し 方 法 | 提出率向上対策，対象建築物の更なる拡大検討などを実施 |

(3) 既存違反建築物対策の強化

ア 背景・ねらい

歴史都市としての特性から狭小敷地や細街路が多く、法令上の制約等（遡及適用）により建て替え等ができない建築物が多い。また、所有者等の認識不足により、増築や用途変更等で違反建築物となる物件も多く存在する。

工事中の建築物に対する違反对策については一定の成果が挙げられているが、既存違反建築物については違反の把握や対策が難しい面があるため、違反指導は十分とはいえない。

特に不特定多数が利用する特殊建築物等を中心として、強力かつ効果的な指導を行う。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策、「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実、「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|---|
| ●情報の伝達 | |
| ①既存違反建築物の把握 | ●消防部局及び各団体と連携した、違反建築物情報の伝達体制の構築 ➢各団体との連携 |
| ●適切な維持管理の推進 | |
| ②違反の未然予防の推進 | ●テナントビル入居者に対する適法な維持管理の啓発 ➢不動産流通団体との連携 ●入居者やオーナー向けに適法な管理を促すパンフレットの作成、配布 ○既存不適格建築物と違反建築物の線引きの明確化 ➢建築関係団体、不動産流通団体との連携 |
| ●業務内容と業務執行体制の検討 | |
| ③業務内容と業務執行体制の検討 | ●効果的、効率的な指導方法、指導フローと業務執行体制の検討 ○既存建築物の維持管理に係る相談窓口の一元化と整理（ワンフロア化等） |
| ●指導基準の作成 | |
| ④指導基準の作成 | ●消防部局との連携により、基礎資料収集を実施 ○既存違反建築物に対する指導基準の作成を行う |
| ●査察の強化、重点化 | |
| ⑤建築物防災査察の実施 | ・地震、火災、水害などあらゆる災害による被害を最小限に食い止めるため、防災査察（年2回）の実施 ・庁内の情報共有のためのネットワーク（安全・安心の建築・まちづくり庁内ネットワーク）の活用 ●消防部局との連携により、違反建築物情報の共有を行い、事件・事故調査結果のフィードバックの実施（庁内の情報共有のためのネットワーク（安全・安心の建築・まちづくり庁内ネットワーク）の強化） ●消防部局との連携による、強化した防災査察を実施 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|------------------|--|
| 指 標 | 改善指導件数 |
| 現況（H19） | 22件（建築物防災査察によるもの） |
| 目 標 値 | 改善指導件数の拡大と既存建築物対策の総合的、体系的な施策展開 |
| 管 理 方 法 等 | 毎年度、調査内容等を整理し、データベース化して管理する（定期報告制度と連動） |
| 見 直 し 方 法 | 毎年度、指導効果や是正度合い等を検討し、適宜手法等を修正 |

※ 既存違反建築物対策の強化と事件・事故対策の推進は連携して取り組む必要があるため、同じ目標となる。

(4) 事件・事故対策の推進

ア 背景・ねらい

個室ビデオ店火災、アスベスト問題、構造偽装、外壁落下事故、エレベーター事故等、建築物に関わる様々な事件・事故が近年多発している。類似事故を未然に防ぐために必要な調査を行い、維持管理の重要性についての普及啓発を行うと共に、維持管理の適切化と指導の強化などを行う。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策、「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実、「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|--|
| ●事件・事故対策の強化 | |
| ①事件・事故対策（アスベスト、エレベーター等） | <ul style="list-style-type: none"> ・フォローアップ調査や指導、アスベスト除去等助成事業の実施 ●従来の事件・事故に対する調査実施に加え、定期報告書等の活用によるフォローアップ調査の強化 |
| ●事件・事故情報の告知、広報 | |
| ②事件・事故情報公開の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ●事件・事故に対する公開可能な情報と公開手法についての検討 ○事件・事故情報について公開 ●事件・事故対策に優れた事例の紹介について検討 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体との連携 |
| ●査察の強化、重点化 | |
| ③事件・事故発生後の適時パトロール | <ul style="list-style-type: none"> ・個室ビデオ店、カラオケボックス、ホテル等の緊急パトロールの実施 ●消防部局との連携により事件・事故発生後に適宜パトロールを実施 ●事件・事故調査結果から危険と判断された物件の現地確認・予防措置の実施 |
| ④建築物防災査察 | <ul style="list-style-type: none"> ・地震、火災、水害などあらゆる災害による被害を最小限に食い止めるため、防災査察（年2回）の実施 ・庁内の情報共有のためのネットワーク（安全・安心の建築・まちづくり庁内ネットワーク）の活用 ●消防部局との連携により、違反建築物情報の共有を行い、事件・事故調査結果のフィードバック（庁内の情報共有のためのネットワーク（安全・安心の建築・まちづくり庁内ネットワーク）の強化） ●消防部局との連携による、強化した防災査察を実施 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|----------------------|---|
| 指 標 | 改善指導件数 |
| 現 況 (H 1 9) | 22件 (建築物防災査察によるもの) |
| 目 標 値 | 改善指導件数の拡大と既存建築物対策の総合的、体系的な施策展開 |
| 管 理 方 法 等 | 毎年度、調査内容等を整理し、データベース化して管理する (定期報告制度と連動) |
| 見 直 し 方 法 | 毎年度、指導効果や是正度合い等を検討し、適宜手法等を修正 |

※ 既存違反建築物対策の強化と事件・事故対策の推進は連携して取組む必要があるため、同じ目標となる。

(5) 耐震診断・耐震改修関連施策の着実な展開

ア 背景・ねらい

古い木造住宅が多く存在する等の歴史都市特有の市街地特性により、地震発生時には甚大な被害が想定されている。そのため、地震による死傷者数及び経済被害額を最小限に止めるために、早急に建築物の耐震化を進め、地震災害に強い都市づくりを推進する必要がある。

平成18年1月の耐震改修促進法の改正施行に伴い、京都市では建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（京都市建築物耐震改修促進計画）を策定している（平成19年7月策定）。

イ 具体的内容

下記内容については、京都市建築物耐震改修促進計画（計画期間：平成19年7月から平成27年度末まで）に基づき、耐震化を進める。

| | |
|---|--|
| ●耐震診断・改修の促進を図るための支援策 | |
| ①耐震診断の支援策 | |
| ②耐震改修の支援策 | |
| ●耐震化に関する意識啓発及び知識の普及に関する取組 | |
| ③地震ハザードマップ等の活用 | |
| ④マスメディア・広報誌等の活用 | |
| ⑤パンフレットの作成・配布 | |
| ⑥講習会の開催 | |
| ⑦各地域における耐震化の普及啓発 | |
| ⑧維持管理の重要性に関する普及啓発 | |
| ●耐震化を促進するための環境整備の取組 | |
| ⑨専門家の育成・認定・登録制度 | |
| ●その他の安全対策に関する取組 | |
| ⑩エレベーターの地震防災対策の推進 | |
| ⑪事件・事故対策 | |
| ⑫ブロック塀の安全対策 | |
| ⑬がけ崩れ等に対する安全対策 | |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|------------------|---|
| 指 標 | 耐震化率 |
| 現 況（H18） | 住宅：69.3%，特定建築物：82.1%，市有建築物：67.7%（一部除く） |
| 目 標 値 | 平成27年度末までに 住宅：90%，特定建築物：90%，市有建築物：90%（一部除く） |
| 管 理 方 法 等 | 段階別にアンケート調査等を行い、計画の進行管理を実施 |
| 見 直 し 方 法 | 京都市建築物耐震改修促進計画で検討 |

※ 「京都市建築物耐震改修促進計画」で進行管理を実施

(6) 危険建築物対策の強化

ア 背景・ねらい

京都市内には、歴史都市としての特性から古い木造住宅が多く存在し、これらの木造住宅では、居住者の死亡や次の居住者がいないなどで空き家となることにより、建築物の老朽化が進むという状況が多く見られる。

これらの老朽建築物は、放置しておく最終的には倒壊に至り、周辺に被害を及ぼす恐れもある。また、所有者の特定が困難なものは指導が難しく、維持管理がされないまま老朽化が進行し、危険性が高まるという状況がある。

そのため、地域や関係機関等と連携して空き家の発生を防ぐとともに、実効性のある指導を行うための条件等を検討したうえで、強力かつ効果的な指導や措置を行う。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策、「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実、「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|---|
| ●適切な維持管理の促進 | |
| ①危険建築物の把握 | ●消防部局及び各団体と連携し、危険建築物情報の市への伝達体制を構築 ➢ 指定確認検査機関、金融機関、エネルギー関係機関、建築関係団体、不動産流通団体との連携 |
| ②広報活動の実施 | ●既存建築物の適切な維持管理に関する事項、危険建築物に関する情報についてPR ➢ 建築関係団体との連携 |
| ③専門職能の育成 | ○維持管理ホームドクター（地域により選任を想定）の職能育成、派遣（モデルエリアにおける各種施策の展開と連携） ➢ 建築関係団体との連携 |
| ④既存不適格建築物対策の推進 | ○リフォーム時等の機会をとらえ、既存不適格建築物の現行法令への適合を誘導 ➢ 建築関係団体との連携 |
| ●地域における活動を中心とした関係機関の連携 | |
| ⑤地域における活動を中心とした空き家を発生させない取組 | ・東山区危険建築物対策連絡会議の開催 ●地域や関係機関等との情報の共有化と連携による、空き家を発生させない地域ぐるみの取組の推進 ➢ 関係機関等との連携 |
| ⑥相談窓口の設置 | ・建築相談 ・京町家なんでも相談の実施 ・すまいよろず相談の実施 ●既存建築物の適切な維持管理に関する事項、危険建築物に関する相談等を受付、適切なアドバイスを行う相談窓口の設置 ➢ 建築関係団体、不動産流通団体との連携 |

| ●業務内容と業務執行体制の検討 | |
|---|--|
| ⑦業務内容と業務執行体制の検討 | ●地域や関係機関等との連携により，危険建築物に対する対策を実施していくうえでの指導内容，指導フローの検討 |
| ⑧指導基準の作成 | ●損傷の状況や危険建築物の固有の事情（所有者が特定できないなど）に応じた指導基準の作成 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|------------------|---|
| 指 標 | 早期解決率 |
| 現 況（H19） | 63.0% |
| 目 標 値 | 空き家発生日防の推進 早期解決率：3年後（平成24年度末）までに：75% |
| 管 理 方 法 等 | 毎年度，受理案件の内容や指導方法を精査し，データベース化して管理 |
| 見 直 し 方 法 | 毎年度，指導方法や効果等を検討し，適宜手法等の修正 |

※ 早期解決率：当該年度における危険建築物の通報受理件数に対する，1年以内に指導終了となる件数の割合

※ 平成19年度における，危険建築物の通報受理件数に対する，2年以内に指導終了となる案件の割合は70.4%

(7) モデルエリアにおける各種施策の展開

ア 背景・ねらい

建築物単体の安心安全対策だけではなく、まとまったエリア（区単位、学区単位等）での取組が複合的に実施されなければ、安心安全のまちづくりの実現は困難である。

特に、市民の実感によるところの「安心」を向上させていくためには、市民への普及啓発だけでなく、市民が主体となる安心安全のまちづくりの取組へと充実、発展させていく必要がある。

公民協働で施策を集中実施するエリアを選定し、各取組から得られた知見を、施策の見直し・他地域への展開に活用する。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策、「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実、「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|--|
| ●まちづくりサポーターの発掘、啓発の実施（出前講座など） | |
| ①エリア単位における住民意識啓発活動の実施（出前講座） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 出前講座の実施 ● 出前講座を活用し、各建築物単体ではなくエリア単位における安心安全のまちづくりの必要性（確保されない場合のリスク（資産価値の目減り等））についての住民意識啓発活動の実施 |
| ②地元サポーターの発掘 | <ul style="list-style-type: none"> ● 啓発活動を通じて、安心安全のまちづくりに向けた地元サポーターの発掘と育成 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体との連携 |
| ●公民協働によるモデルエリアの設定 | |
| ③安心安全に係る施策を重点的に進めるエリアの設定と、施策の実行 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 各種事業におけるエリア設定（狭あい道路整備事業等） ● 安心安全に係る施策を重点的に進めるエリア（区単位、学区単位等）を設定し、施策を実施 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 各種団体との連携 |
| ④地元発意による市との共働が可能な地域の発掘 | <ul style="list-style-type: none"> ● 取組の優良なエリア、地元住民の合意・市と地元のパートナーシップの構築が可能なエリアを発掘し、モデルエリアや、既存各種事業等のエリア設定等に反映 |
| ●モデルエリアの地域課題と将来像の共有、施策検討と役割分担 | |
| ⑤モデルエリアへの専門家の派遣 | <ul style="list-style-type: none"> ● ボランティアによる地域活動への参加 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体、不動産流通団体との連携 ● 消防部局・警察等との連携による地域課題（防災、防犯など）の研究サポート |
| ⑥地元及び専門家との共働作業による実施計画策定 | <ul style="list-style-type: none"> ○ エリア住民参加によるワークショップ等の実施により、モデルエリアにおける課題抽出、課題解決のための実施計画策定 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体、不動産流通団体との連携 |

| ●モデルエリアにおける取組の広報と告知，優良取組の表彰 | |
|---|---|
| ⑦地元発意による事業の実施 | ○モデルエリアにおける事業実施の支援を関係団体との連携により実施 ➤ 建築関係団体，不動産流通団体との連携 |
| ⑧行政における優良取組の顕彰 | ○安心安全の取組内容を広報し，エリア外の市民・事業者等への普及啓発を行うとともに，建築物の安心安全向上に寄与する優良な取組についての顕彰を検討 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|------------------|---|
| 指 標 | 公民協働のモデルエリアの設定 |
| 現 況（H19） | なし |
| 目 標 値 | 公民協働のモデルエリアの選定：1エリアの設定（例：1学区等） |
| 管 理 方 法 等 | 「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」で点検と評価を実施 |
| 見 直 し 方 法 | 選定したモデルエリアにおける活動状況，地元サポーターの発掘状況，関連事業との連携可能性を踏まえ，モデルエリア選定の更なる拡大検討などを実施 |

(8) 各種法制度や京都基準策定の研究，建築基準法の円滑な運用に対する検討等

ア 背景・ねらい

戦災にあわなかった京都の市街地には，京町家等の戦前からの木造住宅が多く残っている。また，細街路も数多く存在している。

既存建築物の再生・活用を行う際には，全国一律である建築基準法が京都の特性に合致しない一面もあるため，既存建築物の再生・活用に支障をきたすことがある。

歴史都市・京都の風情を生かしつつ建築物の安心安全を推進するには，京都の特性を踏まえた法制度や京都市独自の基準等について研究を重ね，国への要望等を行っていく必要がある。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策，「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実，「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|--|
| ●既存建築物を良好に維持，再生させるための方策検討 | |
| ①法規制の合理化に関する調査研究（構造，防火避難，集団（道路），遡及適用），京都の地域性を踏まえた，独自基準の研究 | <ul style="list-style-type: none"> ・連担建築物設計制度の活用 ・建築基準法第42条第3項道路指定 ・エリア限定の防火条例の適用 ●京町家等に代表される伝統構法を用いた既存建築物の再生・活用のために，「京町家に係る法規制の合理化に関する調査研究（防火，構造，細街路等）」を通じて，京都の地域性を踏まえた独自基準の研究 ○既存建築物を再生・活用させるための方策として，京町家に係る法規制の合理化の提案，既存不適格建築物に対する救済措置，家賃書の作成義務付け等の検討 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築関係団体，不動産流通団体，国土交通省との連携（NPO団体，学識経験者含む） |
| ●国への要望活動の展開 | |
| ②国への要望活動の展開 | <ul style="list-style-type: none"> ・要望活動の実施 ●既存建築物を再生・活用させるための方策検討結果を踏まえて，各団体と連携のうえ，国に対する要望活動の展開を積極的かつ機動的に実施 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 各団体との連携 |
| ●建築基準法の円滑な運用に対する検討等 | |
| ③建築基準法の円滑な運用に対する検討等 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築法令実務ハンドブックの改正 ・京都市独自における建築行政データベースの運用 ・指定建築確認検査機関の支援，監督や調査の実施 ・建築審査会事務局の整備と運用 ・京都市狭あい道路整備事業のモデル実施 ●建築基準法の円滑な運用が図られるよう，建築法令実務ハンドブックの適宜見直し ●全体計画認定の柔軟な運用（期間延長，緩和等）についての検討 ●建築行政共用データベース有効活用についての検討 ●京都市狭あい道路整備事業の推進 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| | |
|----------------------|---|
| 指 標 | 研究の実施, 要望活動の実施 |
| 現 況 (H 1 9) | 建築法令実務ハンドブックの改正, 新景観政策の施行, 京都市狭あい道路整備事業のモデル実施 |
| 目 標 値 | 法規制の合理化の実現 |
| 管 理 方 法 等 | 京町家等に係る法規制の合理化に関する調査研究や国家予算要望を通じ, 法規制の合理化を目指す |
| 見 直 し 方 法 | なし |

(9) 関係団体との連携による情報提供・環境形成の推進

ア 背景・ねらい

施策の効果的な展開を行ううえで、行政単独の取組では限界がある。建築物の安心安全に関係する団体と連携し施策実行体制を確立することで、着実に施策を推進していく必要がある。

そのうえで、公民一体となった情報提供で普及啓発を進め、同時に優良な建築物の供給を促進する環境を形成することで、違反建築物や危険建築物等を減少させる。

イ 具体的内容

| 【「・」は現行施策、「●」は短期的に新たに行う施策又は現行施策の充実、「○」は中長期的に新たに行う施策を示す】 | |
|---|--|
| ●事業者や各種団体による自主的な活動の促進、連携 | |
| ①推進体制の構築 | ●各団体と一体となった「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」を定期的で開催し、各施策の推進体制を構築 ➤ 各団体との連携 |
| ②取組情報の広報のための会誌の作成 | ・各団体で事業者向けの機関紙等の発行 ●各団体と一体となった「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」における会誌等の発行 ➤ 各団体との連携 |
| ③取組情報の広報のためのホームページ作成とリンクの設定 | ・各団体で事業目的のホームページ等の設置 ●各団体が取り組んでいる安心安全の各取組について情報発信するため、各団体における情報発信に加え、各団体と一体となった「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」ホームページの作成 ➤ 各団体との連携 |
| ●適切な建築物が流通するための市場環境形成 | |
| ④重要事項説明等における情報の明示 | ●既存不適格物件については、重要事項説明で明示 ➤ 不動産流通団体との連携 ○既存建築物評価の仕組みづくり（既存不適格判定、診断事業者制度の創設（新しい業務分野の拡大））に着手 ➤ 不動産流通団体、建築関係団体との連携 |
| ⑤融資の厳格化等の検討 | ●違反建築物に対する融資の厳格化等の検討 ➤ 金融機関との連携 |
| ⑥消費者への対応 | ●消費者に対する相談窓口の設置 ➤ 消費生活センター等との連携 |
| 凡例： 重点施策を示す 一般的な施策を示す | |

ウ 目標指標

| 指 標 | 施策推進体制の構築 |
|-----------|-----------------------------------|
| 現 況 | 定期的な情報交換会開催：1回/年（京都市違反建築防止推進会議） |
| 目 標 値 | 毎年、施策の進行状況について点検と評価を行い、各種施策の実行を推進 |
| 管 理 方 法 等 | 「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」で管理を実施 |
| 見 直 し 方 法 | 「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」で状況に応じて修正 |

3 その他

(1) 災害時の対応

大地震や大規模火災等の災害時においては、行政職員が迅速かつ的確な行動がとれることが必要である。京都市では現在、大地震や大規模火災等の災害時に京都市が行うべき防災対策の実施等に係る基本方針を示す、地域防災計画を策定している。

特に、建築物の安心安全に係る建築行政では、消防部局等の他部局や関係団体との連携及び応急危険度判定の初動体制の整備等が必要となる。現在、京都市地震被災建築物応急危険度判定実施本部業務マニュアル（案）等を整備し、迅速かつ的確な行動がとれるように準備を行っているが、今後、関連部局や関係団体等との連携を強化していく必要がある。

(2) 行政能力の向上、行政内部の執行体制の整備

建築や住宅行政に係る業務は多様化かつ増大しており、果たすべき社会的な役割はさらに大きなものとなっている。京都市では、現在、その社会的役割に応え、効率的な業務の遂行を行うために、職員の能力向上のための様々な研修や、業務内容の変化にあわせた執行体制の整備（平成21年4月に建築安全推進課を創設等）を行っている。

しかし、平成17年度の日本建築行政会議における調査では、建築基準適合判定資格者の大半をいわゆる団塊世代が占めており、その方達の退職と共に行政内部における建築基準適合判定資格者は急激に減少していくことが予見されており、京都市でも同様の課題を抱えている。建築基準適合判定資格者である職員を確保することは、建築主事を置くことが特定行政庁の要件であることからしても極めて重要であり、技術力の継承という点からも喫緊の課題である。

そのため、時代の変化に即した執行体制の整備とともに、職員の行政能力向上のための機会創出や職務責任に応じた処遇改善等を通し、若い世代の職員への技術力の継承及び職員全体のさらなる能力向上について、今後検討していく必要がある。

第6 計画の実現に向けた仕組み

計画に掲げる施策や取組をどのように進めていくべきかについて、取組方策や進行管理の考え方、推進の体制などについて示す。特に市民・事業者・関係団体・行政等が協働する仕組みづくり、役割分担について示す。

1 計画推進の方策

(1) 目標指標の設定による進行管理の実施

本計画で位置付けた施策目標の達成状況について、取組ごとに目標指標を設定し、施策の進行管理を行うことで、施策の着実な実行を図る。

(2) PDCAサイクルによる適切な計画の推進

本計画について、PDCAサイクル（Plan（計画）、Do（実施・実行）、Check（点検・評価）、Act（処置・改善））に基づき、進行状況の把握に加えて、取組内容に対する点検と評価を実施する。課題や問題点については改善策を検討し、実行する。

なお、取組の目標指標として定量的な目標を定めているものについては、数値目標に基づいた進行管理を行うことはもとより、必ずしも数値に表れない実態を把握しつつ、それぞれの施策の実効性を検証することに留意する。

(3) 多様な機関の連絡調整による計画推進に向けた適切な合意形成・役割分担

目標指標の進行管理、適切な計画の推進を図るには、関連する多様な機関との連携が不可欠である。進行管理のための情報交換、取組の適宜改善、計画の見直しへの合意形成や役割分担の見直しなどを円滑に実施するための、多様な機関による連絡調整の場を設ける。

2 PDCAによる進行管理の体制

PDCAによる進行管理、多様な機関の連絡調整の場として、本計画の策定委員会の発展形となる「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」を設置し、年に1回程度、進行状況の報告及び計画推進に向けて議論を行うことで、施策を着実に実行する。

- Plan（計画）
本計画の策定
- Do（実施・実行）
計画に沿って施策の実行
- Check（点検・評価）
1年に1回程度、本計画の策定委員会の発展形となる「京都市建築物安心安全実施計画推進会議」で、点検と評価の実施
- Act（処置・改善）
適切な時期に、実績や将来の予測などをもとにし、計画の修正及び再検討

第7 参考

1 策定までのプロセス

本計画の策定には、平成19年度から有識者、行政を含む関係者が中心となる検討会議等で京都市の現状把握等の基礎調査を行ってきた。この基礎調査を元に、平成20年度には、有識者、市民委員、行政を含む関係者等（関係部局、確認検査機関、事業者、関係団体等）を中心として構成された「京都市建築物安心安全実施計画策定委員会」で、効果的な施策や施策実行体制等の議論を行った。

(1) 京都市建築物安心安全実施計画策定委員会の構成（所属及び役職については平成20年度のもの）

ア 委員長（敬称略）

- ・ 異 和夫 京都大学名誉教授，京都市建築審査会会長（建築計画学）

イ 学識委員（50音順，敬称略）

- ・ 高田 光雄 京都大学大学院教授，京都市住宅審議会会長（居住空間学）
- ・ 西川 賢二 弁護士，北陸大学客員教授，元京都市建築審査会会長代理（法律学）
- ・ 藤田 きみゑ 滋賀県立大学大学院教授（公衆衛生学）

ウ 市民委員

- ・ 市民公募委員

エ 関係機関委員

- ・ 関係機関代表者（警察，指定確認検査機関，金融機関，電気・ガス・水道事業者，建築・宅地関係団体）

オ 行政委員

- ・ 都市計画局建築指導部（部長，関係課長）消防局予防部（指導課長）

カ 事務局

- ・ 都市計画局建築指導部建築指導課，建築審査課，建築監察課
- ・ 調査研究受託機関

(2) 京都市建築物安心安全実施計画策定委員会の検討過程

ア 第1回委員会

開催日 平成20年10月24日（金）

主な内容 建築物安心安全に関する現状，課題，方向性，取組例の確認

イ 第2回委員会

開催日 平成20年12月2日（火）

主な内容 京都市建築物安心安全実施計画（素案）の審議

ウ 第3回委員会

開催日 平成21年3月27日（金）

主な内容 京都市建築物安心安全実施計画（案）の審議

(3) 京都市建築物安心安全実施計画策定委員会設置要綱

(目的及び設置)

第1条 本格的な少子高齢社会への移行等を背景に、既存建築物を重視する社会の到来が目前にせまっている。しかし近年、既存建築物における事件・事故が多発しており、既存建築物対策が重要課題となってきた。また、新築建築物においても、安全性を確保するために建築基準法が大幅に改正され、新たな枠組みに対応した総合的な対策や体制の整備が、自治体にも求められている。

本市では、全国に先駆けて新たな景観対策に取り組んでいるが、美しい景観を維持・継承していくためには、新築建築物、既存建築物双方の安心安全対策が不可欠である。

そこで、今後の本市における建築物の安心安全対策を有効に実施していくための指針となる「(仮称)京都市建築物安心安全実施計画」の策定を行うに当たり、建築物の安心安全を確保するために必要な施策等の検討を行うことを目的として、学識委員、市民委員、建築物の安心安全に関わる関係団体委員及び関連部局の行政委員による委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(委員会)

第2条 委員会は、別表第1に掲げる委員をもって構成する。

2 委員会には委員長を置き、委員の互選により選任する。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、委員の互選により、その職務を代理する者を選任する。

5 委員会は、委員長及び委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

6 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

7 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(事務局)

第3条 本委員会の事務局は、京都市都市計画局建築指導部に置く。

(補足)

第4条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附則

この要綱は、平成20年10月24日から施行する。

別表第1 京都市建築物安心安全実施計画策定委員会 委員名簿

| | 所属 | 役職 | 委員名 | 備考 | |
|--------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|--------|--|
| 委員長 | 京都大学 | 名誉教授 | 巽 和夫 | | |
| 学識委員 | 京都大学大学院 | 教授 | 高田 光雄 | | |
| | 北陸大学 | 客員教授 | 西川 賢二 | | |
| | 滋賀県立大学大学院 | 教授 | 藤田 きみゑ | | |
| 市民委員 | | | 水口 靖彦 | | |
| | | | 相良 昌世 | | |
| 関係機関 委員 | 警察 | 京都府警察本部生活環境課 | 課長 | 鈴木 泰年 | |
| | 指定 確認 検査 機関 | 株式会社京都確認検査機構 | 代表取締役 | 樫田 攻 | |
| | | 株式会社I-P E C | 代表取締役 | 岡崎 秀昭 | |
| | | 株式会社確認検査機構アネックス | 代表取締役 | 稲垣 雄一 | |
| | | 日本E R I 株式会社京都支店 | 支店長 | 小林 重吉 | |
| | 金融 機関 | 社団法人京都銀行協会 | 専務理事 | 岡田 博邦 | |
| | | 京都府信用金庫協会 | 京都中央信用金庫 理事 総務部長 | 西村 信三 | |
| | 電気・ ガス・ 水道 事業者 | 関西電力株式会社京都支店お客様室リビング営業グループ | チーフマネージャー | 酒井 偉 | |
| | | 大阪ガス株式会社リビング事業部京滋リビング営業部 | マネージャー | 中俣 吉也 | |
| | | 京都市上下水道局水道部 | 部長 | 佐藤 守 | |
| | | 京都市上下水道局下水道部 | 部長 | 大楽 尚史 | |
| | 建築 関係 団体 | 社団法人京都府建築士会 | 理事 法制委員会委員長 | 森山 哲朗 | |
| | | 社団法人京都府建築士事務所協会 | 会長 | 上野 浩也 | |
| | | 京都建築設計監理協会 | 情報交流部会部会長 | 木邑 公一郎 | |
| | | 日本建築家協会近畿支部京都会 | 京都副会長 | 川口 成人 | |
| | | 社団法人京都府建設業協会京都支部 | 副支部長（建築担当） | 田中 俊介 | |
| | | 社団法人全国中小建設業協会全中建京都 | 安全担当理事 | 井上 義昭 | |
| | 宅 地 関係 団体 | 社団法人京都府宅地建物取引業協会 | 業務対策運営委員会 副委員長 | 伊藤 良之 | |
| | | 社団法人全日本不動産協会 京都府本部 | 教育研修委員会 副委員長 | 延谷 均 | |
| | 行政委員 | 京都市都市計画局 | 建築指導部長 | 本田 徹 | |
| | | 京都市都市計画局建築指導部 | 建築指導課長 | 奥 美里 | |
| | | 京都市都市計画局建築指導部建築指導課 | 建築防災担当課長 | 初井 太計司 | |
| | | 京都市都市計画局建築指導部 | 建築審査課長 | 溝上 省二 | |
| 京都市都市計画局建築指導部建築審査課 | | 建築審査担当課長 | 園 孝裕 | | |
| 京都市都市計画局建築指導部 | | 建築監察課長 | 佐藤 洋 | | |
| 京都市消防局予防部 | | 指導課長 | 福森 茂 | | |
| <事務局> | 京都市都市計画局建築指導部 | ・ 建築指導課 ・ 建築監察課 | ・ 建築審査課 ・ 調査研究受託機関 | | |

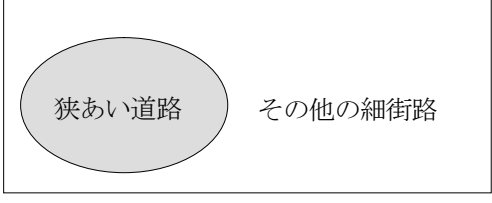
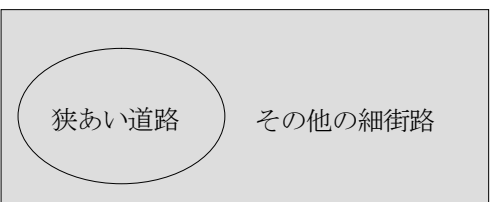
(敬称略, 学識委員は50音順)

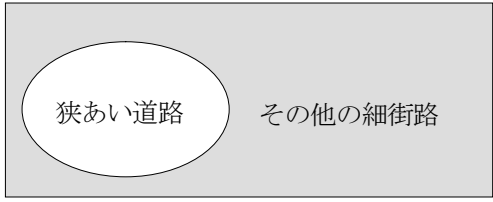
(所属及び役職については平成20年度のもの)

2 用語の解説

[五十音順]

| | 用語 | 解説 |
|----|------------------------|--|
| あ行 | 空き家 | 居住世帯のない住宅のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸又は売却用の住宅や、居住者が長期不在、又は取り壊し予定の住宅等を除くもの。 |
| | アスベスト | 石綿（アスベスト）は、天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれるもの。 繊維が極めて細いため、研磨機、切断機などの施設における使用や飛散しやすい吹付け石綿などの除去等において所要の措置を行わないと石綿が飛散して人が吸入してしまうおそれがある。 |
| | 安全・安心の建築・まちづくり庁内ネットワーク | 安全・安心の建築・まちづくり指導関係部長会議の庁内ネットワーク。 建築物の安全・安心に係る法令の所管部局が連携し、事件・事故等に迅速に対応することを目的とし、平成18年度末から運用している。 |
| | 維持管理ホームドクター | 建築物の日常的な維持管理に必要な情報等の提供、相談等が行える専門家（建築士、工務店、管理会社等）。 |
| | 違反建築物 | 建築基準法や都市計画法などに違反している建築物。 |
| | 違反事項別違反指導 | 建築基準法の条項別に、違反内容を分類。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 手続関係（5条の4（設計者・工事監理者の選定）、7条（完了検査）、7条の3（中間検査）、7条の6（使用制限）、89条（確認済表示板の掲示）） ・ 容積率（52条） ・ 建ぺい率（53条） ・ 高さ関係（55条、56条、56条の2、57条、58条） ・ 道路関係（43条、44条） ・ 用途制限（48条） ・ 構造耐力（20条） ・ 防火・避難規定（21～23条、27条、35条、35条の2、36条） ・ 防火地域等（61条、62条、63条、64条） ・ その他 |
| か行 | 完了検査 | 建物が完成したときに、その建物が建築基準法と関連規定に適合しているかどうかを検査するもの。 |
| | 既存違反建築物 | 建築後に増改築や用途変更を行った結果、建築基準法や都市計画法などに違反している建築物。 |

| | 用語 | 解説 |
|----|-----------------------|--|
| か行 | 既存不適格 | <p>既存不適格＝きぞんふてきかく</p> <p>建築時には適法に建てられた建築物であっても、その後の法令の改正や都市計画変更等によって不適格な部分が生じた建築物。そのまま使用していても直ちに違法というわけではないが、増築や建て替え等を行う際には、法令に適合するよう建築しなければならない。</p> |
| | 狭あい道路 | <p>細街路のうち、昭和25年当時、建築物が立ち並んでいた幅員1.8m以上4.0m未満の道路（建築基準法第42条第2項に規定）。</p> <p style="text-align: center;">細街路</p>  |
| | 京都市建築物耐震改修促進計画 | <p>京都市では、市内の住宅や建築物の耐震化を進めることにより、地震災害に強い安心安全なまちづくりを進めてきたが、これまで以上により積極的に耐震化を推進するために、平成27年度末までの10年間の目指すべき指標を設定。</p> |
| | 京町家に係る法規制の合理化に関する調査研究 | <p>京町家とそれを中心とする景観を将来にわたって保全・再生していくために、京町家等の建て替えや増築等の可能性の追求と建築基準法の規制の合理化のために行う調査研究。</p> <p>特に、防火関係規定、構造関係規定、集団規定（細街路等）を重点項目とし、建築基準法の関係規定の整備が図られるよう、関係機関等とも連携して国家要望を行っていくための基礎資料とする予定。</p> |
| | 検査済証 | <p>「建築物及びその敷地が建築基準関連規定に適合している」ことを証する文書。建築基準法第7条第5項に定められたもので、特定行政庁、又は指定確認検査機関で交付。</p> <p>完了検査は、建築確認申請の必要な建築行為のうち、用途変更を除く全ての行為に義務付けられている。完了検査申請は原則として完了後4日以内に行わなければならない。</p> |
| さ行 | 細街路 | <p>幅員4m未満の道路・道</p> <p style="text-align: center;">細街路</p>  |
| | 指定確認検査機関 | <p>平成10年の建築基準法改正により、創設された機関。これまで特定行政庁の建築主事が行ってきた建築確認及び検査の業務を行うことができるものとして、都道府県知事又は国土交通大臣から指定された、必要な審査能力を備える公正な民間機関。</p> |

| | 用語 | 解説 |
|----|----------|--|
| さ行 | 遡及適用 | 遡及適用＝そきゅうてきよう 建築時には適法に建てられた建築物であった既存不適格建築物も、増築や大規模な模様替等を行う際には、現行の法律が適用されることとなる。 |
| | その他の細街路 | 細街路のうち、狭あい道路を除く道 <div style="text-align: center;"> <p>細街路</p>  </div> |
| た行 | 耐震化率 | 建築基準法の耐震基準を満たしている建築物の割合。 |
| | 耐震強度偽装事件 | 平成17年11月17日に、国土交通省が千葉県の上級建築士（その後、免許取消処分）が地震などに対する安全性の計算を記した構造計算書を偽造していたことを公表したことに始まる一連の事件。 |
| | 地域コミュニティ | 地域住民が生活している場所、すなわち消費、生産、労働、教育、衛生・医療、遊び、スポーツ、芸能、祭事に関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。 |
| | 中間検査 | 安全な建物を実現するために工事の中間段階で検査を実施し、基準を満たしていることを確認する検査。 建物の構造の安全性を事前に確認するのが主な目的。 |
| | 定期報告 | 特殊建築物を対象（用途、床面積により対象設定）として、建築物の所有者又は管理者が、敷地、構造、防火、避難及び衛生の状況について検査を行い、定期的（用途別に3年毎）に特定行政庁に報告を行うもの。 建築基準法第12条1項又は3項に基づく制度。 |
| | 伝統構法 | 柱、梁（はり）等の主要構造部が木材で造られており、貫（ぬき）、差し（さし）鴨居（がもい）又は土壁等が多く用いられている木造軸組構法。京町家等に代表される、主に戦前に建築された建築物に用いられている。 壁の多くが土壁で、壁に筋かいがない、土台は敷設されていないといった特徴がある。 |
| | 特殊建築物 | 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物。戸建住宅、事務所などは特殊建築物に含まれない。 建築基準法第2条2項で定められたもの。 |
| | 都心4区 | 上京区、中京区、東山区、下京区 |

| | 用語 | 解説 |
|----|---------|--|
| は行 | ハザードマップ | <p>災害予測図，危険範囲図，災害危険箇所分布図ともいい，洪水，土砂災害，津波によって想定される浸水状況などの被災状況やそれら災害時における避難場所，避難ルートなどの防災情報を盛り込んだ地図。</p> <p>通常は，過去の災害の解析に基づき，地形・地質・植生・土地利用等の条件により危険度を判定し，危険度のランク付けがなされている。</p> |
| | 防火対象物 | <p>消防法施行令別表第1(1)項から(16の3)項までに掲げる延べ面積150㎡以上のもの，及び(17)項から(20)項までに掲げる用途の建築物。</p> |
| ま行 | 密集市街地 | <p>都心部周辺において，戦後の人口急増期に形成された市街地で，倒壊危険性の高い老朽木造住宅が狭い敷地に数多く存在し，道路・公園等の整備も不十分であることから，災害危険性が高い地区。</p> |
| 英字 | NPO | <p>Non-Profit Organization(民間非営利組織)の略。営利を目的とせず，社会貢献活動を行っている民間の事業体。</p> <p>現在，日本では民間の非営利団体，その中でも特に市民が主体となって社会貢献活動を行っている団体を指してNPOと呼ぶことが多い。</p> <p>NPO法に基づく「特定非営利活動法人」を示す場合と，任意団体などを含めた広い意味での民間非営利組織を示す場合がある。</p> |



2010（平成22）年3月

発行 京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課
京都市印刷物 第 213193 号