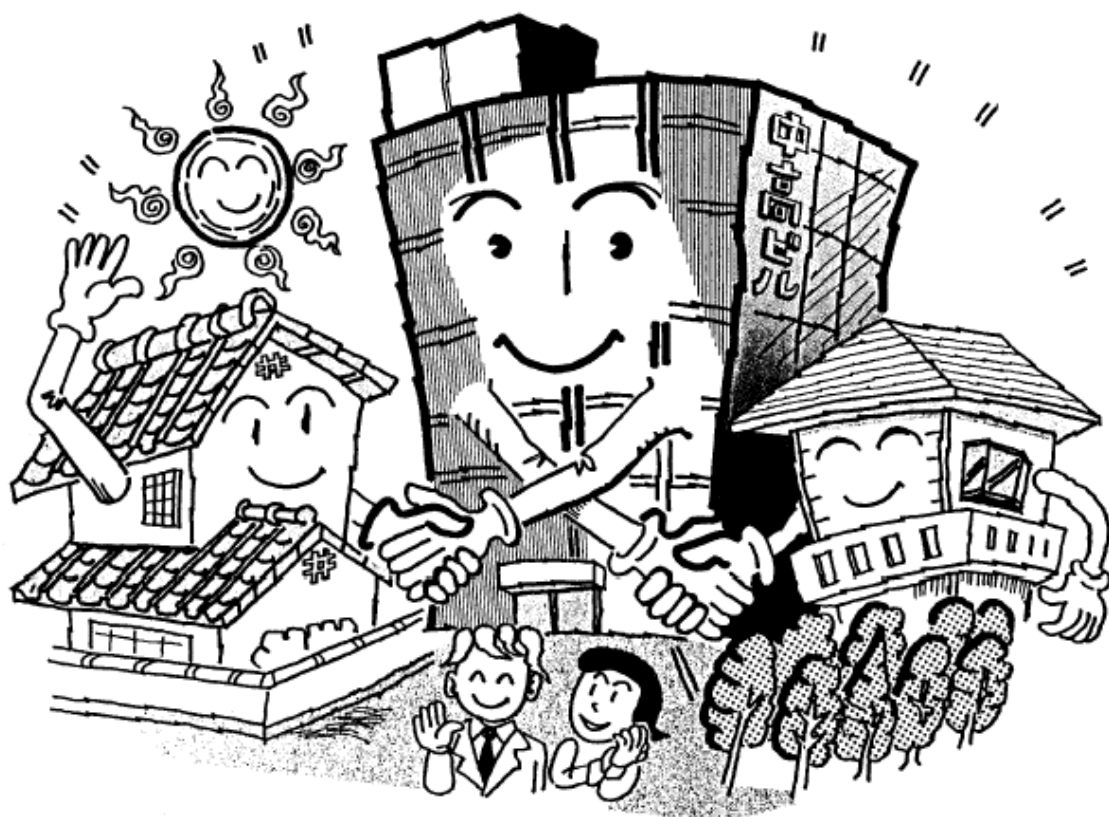


京都市中高層建築物等の建築等に係る 住環境の保全及び形成に関する条例

(あらまし)



平成11年4月(制定)

平成17年6月(改正)

平成17年10月(改正)

平成30年4月(改正)

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について

マンションなどの中高層建築物や不特定多数の人々が利用する建築物が建築される場合には、日照の障害、電波障害、工事中の騒音、振動及び利用方法など様々な問題が生じ、更に、これらの問題をめぐって建築紛争に発展することがあります。

京都市では、平成11年4月に「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」を定め、中高層建築物等の建築をめぐり紛争の予防と解決に努めております。

平成17年6月の改正では、高さにかかわらず対象となる用途、規模の建築物を本条例に追加するとともに、不特定多数の人々が利用する建築物については用途の変更も対象に加えております。

また、平成17年10月の改正では調整・調停制度の拡充を図っております。

○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特定特殊建築物

用途	対象となる建築物の規模
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	左欄の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの （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うち、左欄の用途に供する床面積の合計が100㎡を超えるもの）
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	左欄の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの （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うち、左欄の用途に供する床面積の合計が500㎡を超えるもの）

③大規模建築物

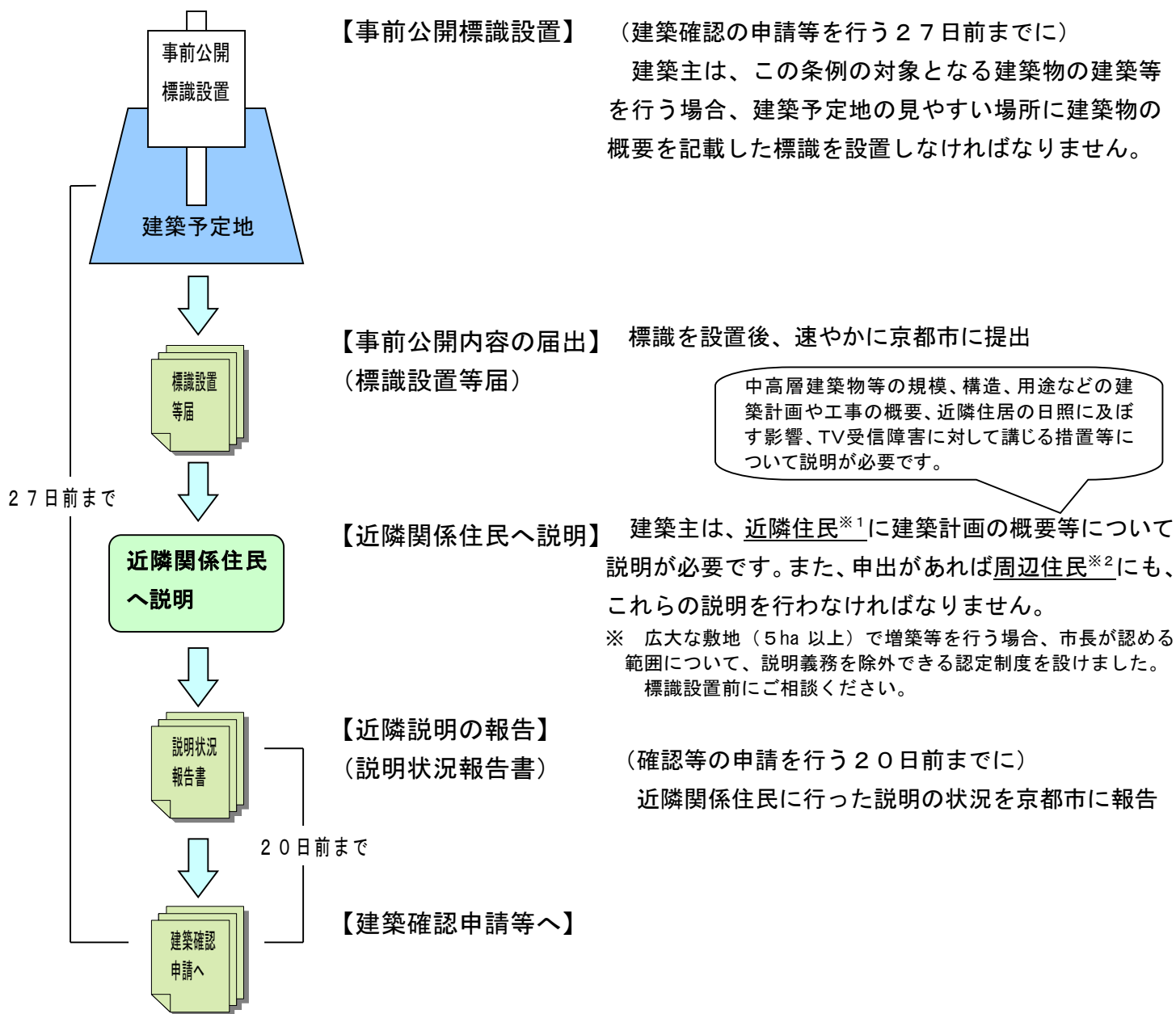
延べ面積が1,000㎡を超える建築物 （増築又は用途の変更をする場合にあっては、当該増築又は用途の変更に係る部分のうち、床面積の合計が1,000㎡を超えるもの）

④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

○建築確認の申請等の前に、次のような手続が必要です。



※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

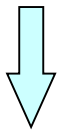
周辺住民

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

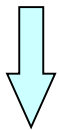
問題解決のために

【当事者同士の話し合い】



中高層建築物等による日照の阻害や、工事中の騒音などをめぐる紛争は、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。お互いの立場を尊重し、譲り合い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】



関係当事者は、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場合に、紛争の調整を市長（建築指導部建築指導課が担当します。以下同じ。）に申し出ることができます。

市長は、関係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。調整会議では、京都市の立会いのもとお互いの立場を尊重し、譲り合いの精神をもって当事者双方で話し合ってください。

【調 停】

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場合に、調停の申出を行うことができ、当事者双方の申出又は同意があった場合、あるいは当事者一方からの申出があり、市長が必要と認めた場合に、建築紛争調停委員会の意見を聴き、調停に付すことができます。

また、調停の申出は、建築計画に関するものについては工事の着手前まで、調停の内容が工事中の措置等に関するものについては当該工事の完了前まで行えます。

調整・調停制度

調整及び調停の制度は、関係当事者の申出により、調整については市長が、調停については学識経験者等で組織する建築紛争調停委員会が、公平かつ中立な立場で、関係当事者の意見を聴取し、助言を行うことにより、紛争の解決を図ろうとするものです。

なお、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なく、建築確認の審査とは別に進められます。

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建築指導課（建築相談係）

☎ 075-222-3620

ホームページ <http://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/54-7-1-0-0-0-0-0-0-0.html>