

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

第12条第1項に基づく「建築計画の説明」の範囲に係る認定の手引

京都市都市計画局建築指導部建築指導課

平成30年3月29日適用

# 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

## 第 1 2 条第 1 項に基づく「建築計画の説明」の範囲に係る認定の手引

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「条例」といいます。）では建築主等に対して、近隣住民に建築計画を説明する義務を課していますが、大学、寺社仏閣、工場等の広大な敷地においては、例外的に市長が認める範囲で、説明義務の範囲を緩和できる制度を設けています。

この手引は、上記の認定制度の適用について、複数の具体的事例を用いて例示しておりますので、参考として御活用ください。

なお、具体的な事案については、当手引に示す事例との整合にかかわらず、本市まで御相談ください。

### 1 根拠条文

（建築計画の説明）

条例第 1 2 条第 1 項 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 認定の基準

#### (1) 適用条件

条例第 1 2 条第 1 項の規定に係る認定を受けることができる建築計画は、次の①②を満たすものとします。

- ① 敷地面積が広大な敷地（原則、概ね 5 ヘクタール（50,000 ㎡）以上）であること。
- ② 増築、改築、移転又は用途の変更（以下「増築等」という。）を行う場合であること。

#### (2) 緩和条件

建築計画が(1)の適用条件に合致する場合に、条例第 1 2 条第 1 項の規定により、建築主等が近隣住民への建築計画の説明義務を緩和することができる範囲は、次の①から③までをすべて満たす範囲とします。なお、市長は説明義務の緩和を認めるに当たり、建築主等に対して、別途必要な条件を付すことがあります。

- ① 増築等を行う建築物の部分（以下「増築等部分」という。）の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 1 0 0 m 以上離れていること。ただし、増築等部分が、同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により、当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲においては、この限りでない。
- ② 建築物の増築等（建築物の使用を含む。）に伴う騒音、日照障害、臭気、光害等による近隣住民への直接的な影響を生じさせる特殊要因がないこと。
- ③ 工事（工事車両の通行を含む。）に伴う騒音、粉じん、臭気、振動等による近隣住民への直接的な影響を生じさせる特殊要因がないこと。

3 認定申請に必要な提出図書（条例施行規則第6条の2）

- ① 認定申請書（条例施行規則第4号様式の2）

② 付近見取図

③ 配置図，各階平面図，立面図，2面以上の断面図

④ 日影図

⑤ 周辺状況を示す写真（近隣の住環境や道路等）

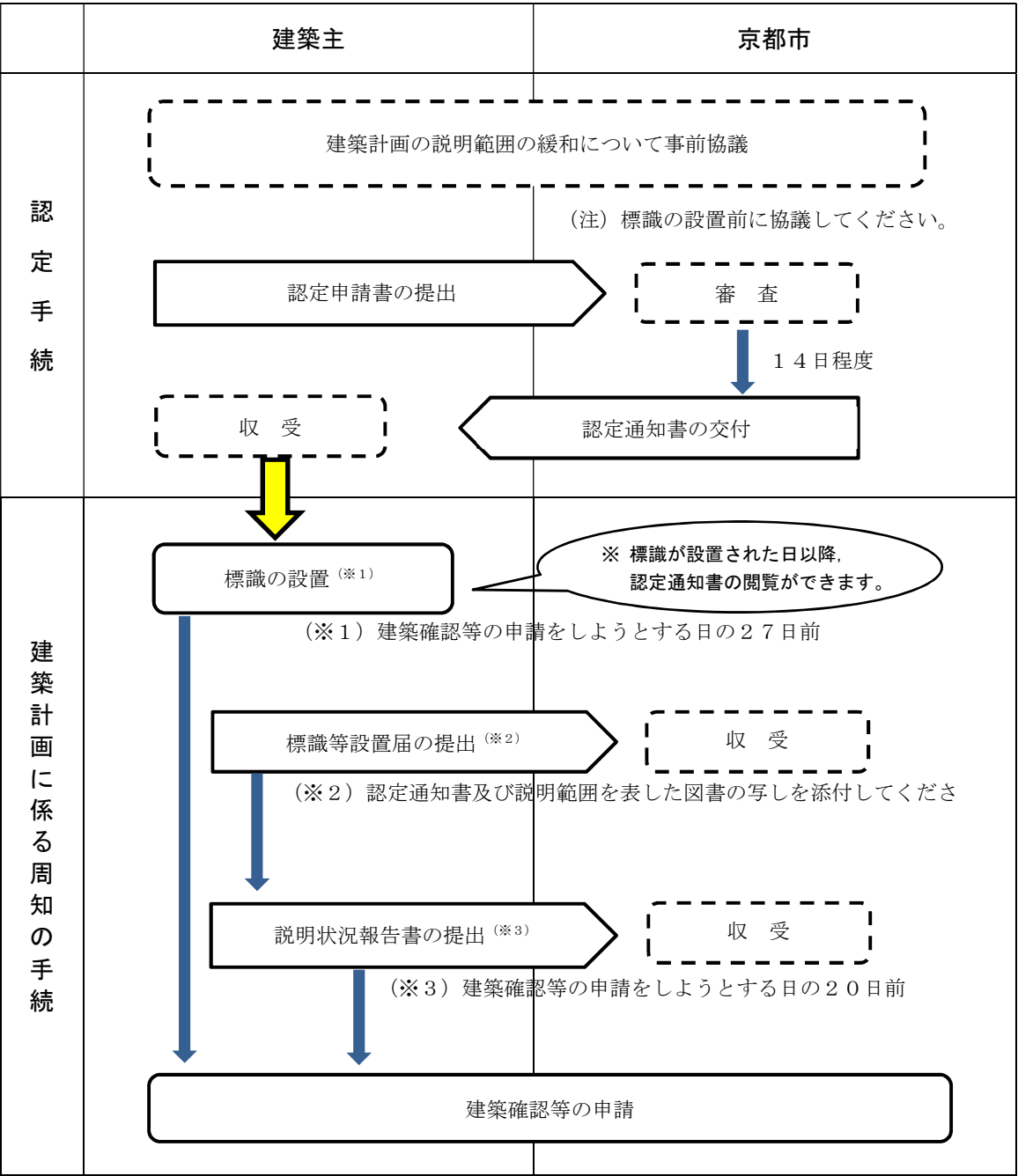
⑥ 説明義務を緩和できる範囲を表す図書

⑦ 工事内容を表す図書（工事車両ルート，工事作業範囲など）

⑧ その他市長が必要と認める図書

正副2部提出してください。

4 手続の流れ（認定手続から建築確認等まで）



## 認定基準の適合性チェックと基準解説

認定基準：適合チェックリスト（条例第12条第1項の規定による認定）

### (1) 適用条件への適合性

|     | 基 準                                              | Y E S       | N O         |
|-----|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 手順1 | 敷地面積が広大な敷地（原則、概ね5ヘクタール（50,000㎡）以上）であるか。（基準(1)の①） | ○<br>(手順2へ) | ○<br>(認定不可) |
| 手順2 | 増築等に当たるか。（基準(1)の②）                               | ○<br>(手順3へ) | ○<br>(認定不可) |

### (2) 緩和条件への適合性

|      | 基 準                                                                                                               | Y E S       | N O          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 手順3  | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が100m以上離れている範囲か。（基準(2)の①）                                                               | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により、当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。（基準(2)の①）<br>(注)                                   | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順4  | 建築物の増築等に伴い、近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の②）<br><br>□ 特殊要因なしの場合 → YES○で手順5へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。<br>(注) | ○<br>(手順5へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順5  | 工事に伴い、近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の③）<br><br>□ 特殊要因なしの場合 → YES○で手順6へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。<br>(注)      | ○<br>(手順6へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順6  | 工事車両の通行ルートに面する範囲を除いているか。<br>(基準(2)の③)                                                                             | ○<br>(認定可)  | ○<br>(認定不可)  |

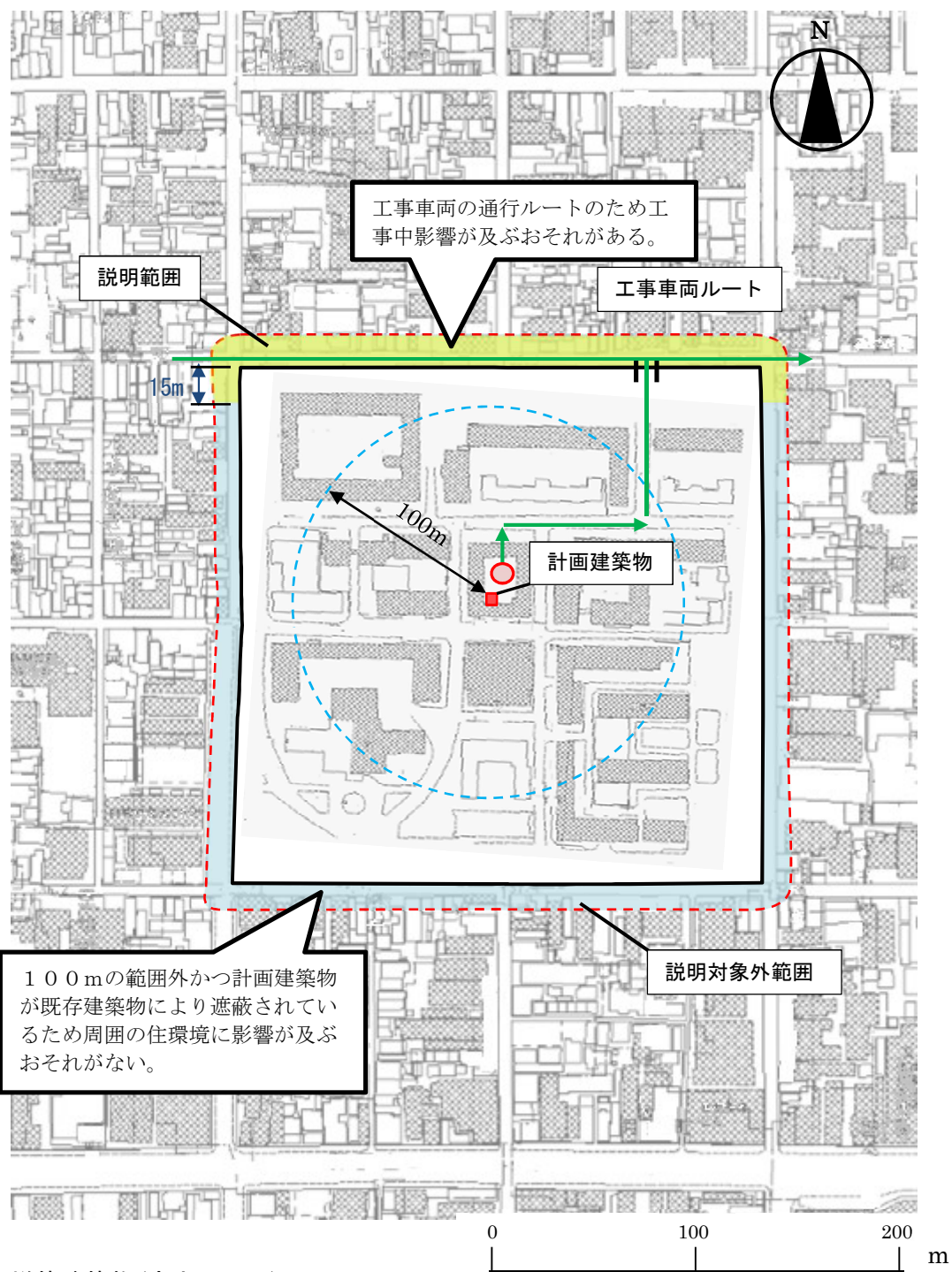
(注) 認定申請に先立ち、京都市と協議をしてください。

## (認定基準の解説)

- 手順1 認定が適用できる敷地は、敷地面積が概ね5ヘクタール（50,000 m<sup>2</sup>）以上の広大な敷地に限ります。
- 手順2 敷地内に既存建築物がない場合における新築は、規模の大小に関わらず認定の対象にはなりません。
- 手順3 一般的に、建築物の増築等により住環境への影響が生じるおそれがなく、かつ、人が視覚的、心理的な影響を受けることがない離隔距離として水平距離100mを設定しています。
- ただし 増築等の建築物が既存建築物に囲まれている場合や、山や擁壁などの遮蔽地物がある等書 理由により、一般的に、その影響が敷地外に生じないような場合は、その影響が生じない範囲において説明義務の範囲を緩和できるものとします。
- 手順4 増築等により、近隣住民に直接的な影響が生じる特殊要因<sup>(※1)</sup>がある場合にあっては、当該影響範囲への説明義務の範囲は緩和できません。
- (※1) 特殊要因の例
- ・ 大型の集客施設、駐車施設、物流倉庫、工場等の増築等により、施設の利用者数や施設に出入りする自動車等の台数が大幅に増加する場合又は利用者動線（人・車）が大幅に変わる場合など
  - ・ 光害、騒音等がより広範囲に生じるおそれのある大規模なナイター照明装置等の設置、野外劇場・屋外競技場等の設置を伴う場合など
- 手順5 工事により、近隣住民に直接的な影響が生じる特殊要因<sup>(※2)</sup>がある場合にあっては、当該影響範囲への説明義務の範囲は緩和できません。
- (※2) 特殊要因の例
- ・ 工事作業スペースが近隣住民に近い位置に設けられ、工事中的影響を直接受けるおそれがある場合など
  - ・ 既存建築物の使用制限により、工事が夜間作業に限られる場合など
- 手順6 工事車両の通行ルートに面する近隣住民は、工事車両等の影響を直接的に受けるため、当該近隣住民への説明義務を除外することはできません。

## 認定の事例と解説

### ケース１：既存建築物の中庭部分へのＥＶ棟の増築（同一棟）



- 増築建築物(高さ15m)
- - - 近隣住民の範囲(敷地境界線から15mの範囲)
- - - 増築建築物から100mの範囲
- ← 工事車両ルート
- 工事作業スペース
- 説明義務が生じる近隣住民
- 説明義務の対象外となる近隣住民

## 1. 計画の概要

|       |                                         |
|-------|-----------------------------------------|
| 増築内容  | 工場内の事務所棟(高さ15m)の中庭部分にE V棟(高さ15m)を増築する計画 |
| 敷地面積  | 約6ha(約60,000㎡)                          |
| 既存建築物 | 高さ15m, 5階建て, 床面積5,000㎡, 鉄筋コンクリート造       |
| 増築建築物 | 高さ15m, 5階建て, 床面積100㎡, 鉄骨造               |
| 工期    | 約2箇月                                    |
| 備考    | 本件増築による事務所棟の利用形態に変化はない。                 |

## 2. 適用条件及び除外範囲の解説

|      | 基 準                                                                                                                                                                 | Y E S       | N O          |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 手順1  | 敷地面積が広大な敷地(原則, 概ね5ヘクタール(50,000㎡)以上)であるか。(基準(1)の①)                                                                                                                   | ○<br>(手順2へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順2  | 増築等に当たるか。(基準(1)の②)                                                                                                                                                  | ○<br>(手順3へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順3  | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が100m以上離れている範囲か。(基準(2)の①)                                                                                                                 | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が, 同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により, 当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。(基準(2)の①)<br>(注)                                                                                  | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順4  | 建築物の増築等に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無(基準(2)の②)<br><input checked="" type="checkbox"/> 特殊要因なしの場合 → YES○で手順5へ<br><input type="checkbox"/> 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。(注) | ○<br>(手順5へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順5  | 工事に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無(基準(2)の③)<br><input checked="" type="checkbox"/> 特殊要因なしの場合 → YES○で手順6へ<br><input type="checkbox"/> 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。(注)      | ○<br>(手順6へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順6  | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が, 除外範囲に含まれていないか。(基準(2)の③)                                                                                                                        | ○<br>(認定可)  | ○<br>(認定不可)  |

(注) 認定申請に先立ち, 京都市と協議をしてください。

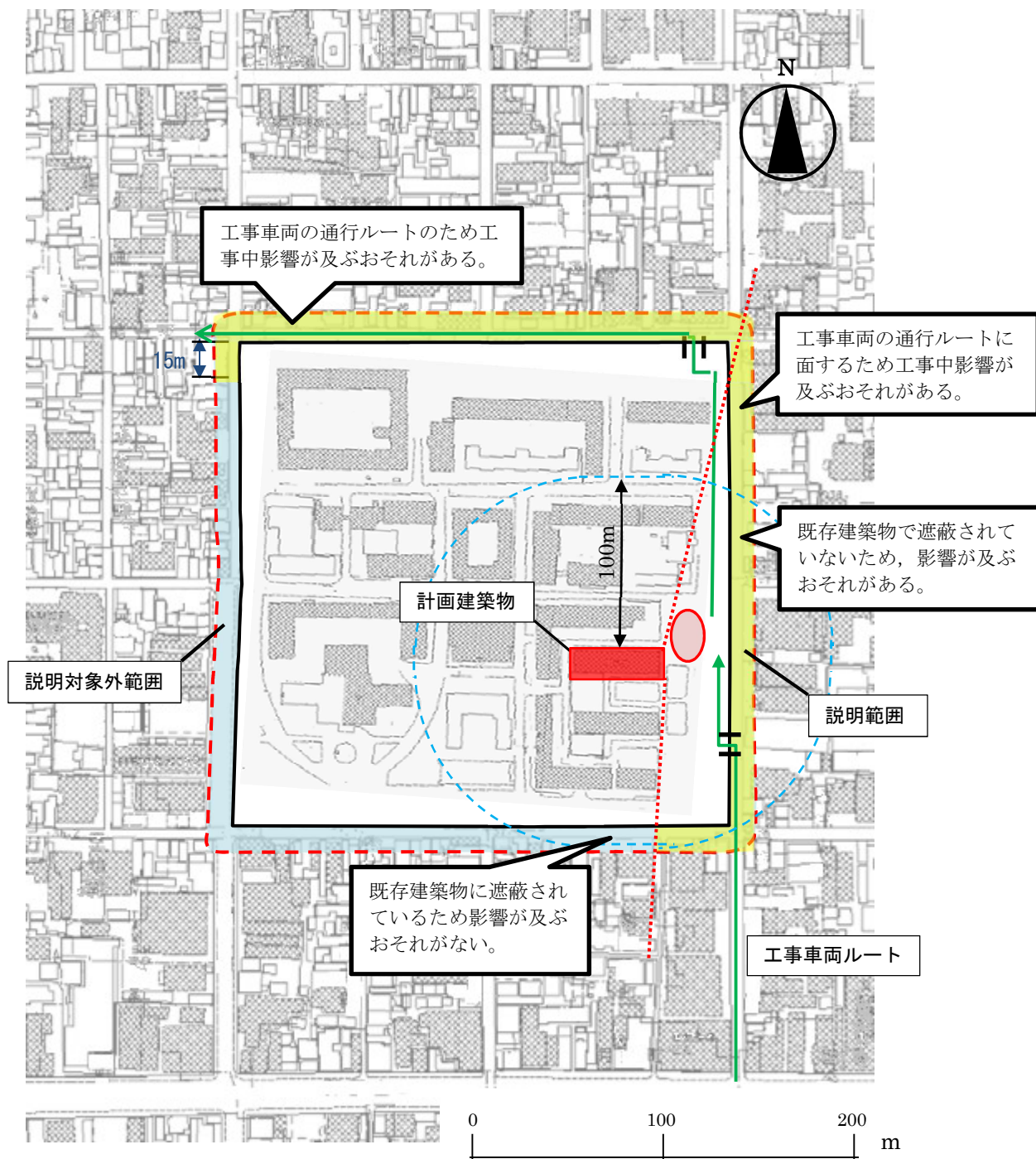
## 3. 認定の際の付帯条件

本件の認定に当たり, 以下の条件を付します。

- ① 説明義務を除外した近隣住民から説明を求められた場合は速やかに説明を行うこと。
- ② 標識設置において, 当該増築建築物の位置等の分かる案内図を併せて設置すること。



## ケース２：既存建築物の建ち並びがある大学構内での教養棟の増築（別棟）



- 増築建築物(高さ15m)
- - - 近隣住民の範囲(敷地境界線から15mの範囲)
- - - 増築建築物から100mの範囲
- ← 工事車両ルート
- 工事作業スペース
- 説明義務が生じる近隣住民
- 説明義務の対象外となる近隣住民
- 敷地内の既存建築物による遮蔽線



## 1. 計画の概要

|       |                                           |
|-------|-------------------------------------------|
| 増築内容  | 既存校舎の建ち並びがある大学構内に教養棟（高さ15m）を別棟増築する計画      |
| 敷地面積  | 約6ha（約60,000㎡）                            |
| 既存建築物 | 各棟の高さ15m 5階建て、床面積 4,000㎡～6,000㎡、鉄筋コンクリート造 |
| 増築建築物 | 高さ15m、5階建て、床面積 5,000㎡、鉄筋コンクリート造           |
| 工 期   | 約13箇月                                     |
| 備 考   | 本件増築による利用者の流れ、生徒数、物流・車両動線に大きな変化はない。       |

## 2. 適用条件及び除外範囲の解説

|      | 基 準                                                                                                                                  | Y E S       | N O          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 手順1  | 敷地面積が広大な敷地（原則、概ね5ヘクタール（50,000㎡）以上）であるか。（基準(1)の①）                                                                                     | ○<br>(手順2へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順2  | 増築等に当たるか。（基準(1)の②）                                                                                                                   | ○<br>(手順3へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順3  | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が100m以上離れている範囲か。（基準(2)の①）                                                                                  | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が、同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により、当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。（基準(2)の①）<br><b>・ 同一敷地内の既存建築物により計画建物が遮蔽されている部分は敷地外部に影響が及ばない。</b> （注） | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順4  | 建築物の増築等に伴い、近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の②）<br>☑ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○で手順5へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。（注）                         | ○<br>(手順5へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順5  | 工事に伴い、近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の③）<br>☑ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○で手順6へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。（注）                              | ○<br>(手順6へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順6  | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が、除外範囲に含まれていないか。（基準(2)の③）                                                                                          | ○<br>(認定可)  | ○<br>(認定不可)  |

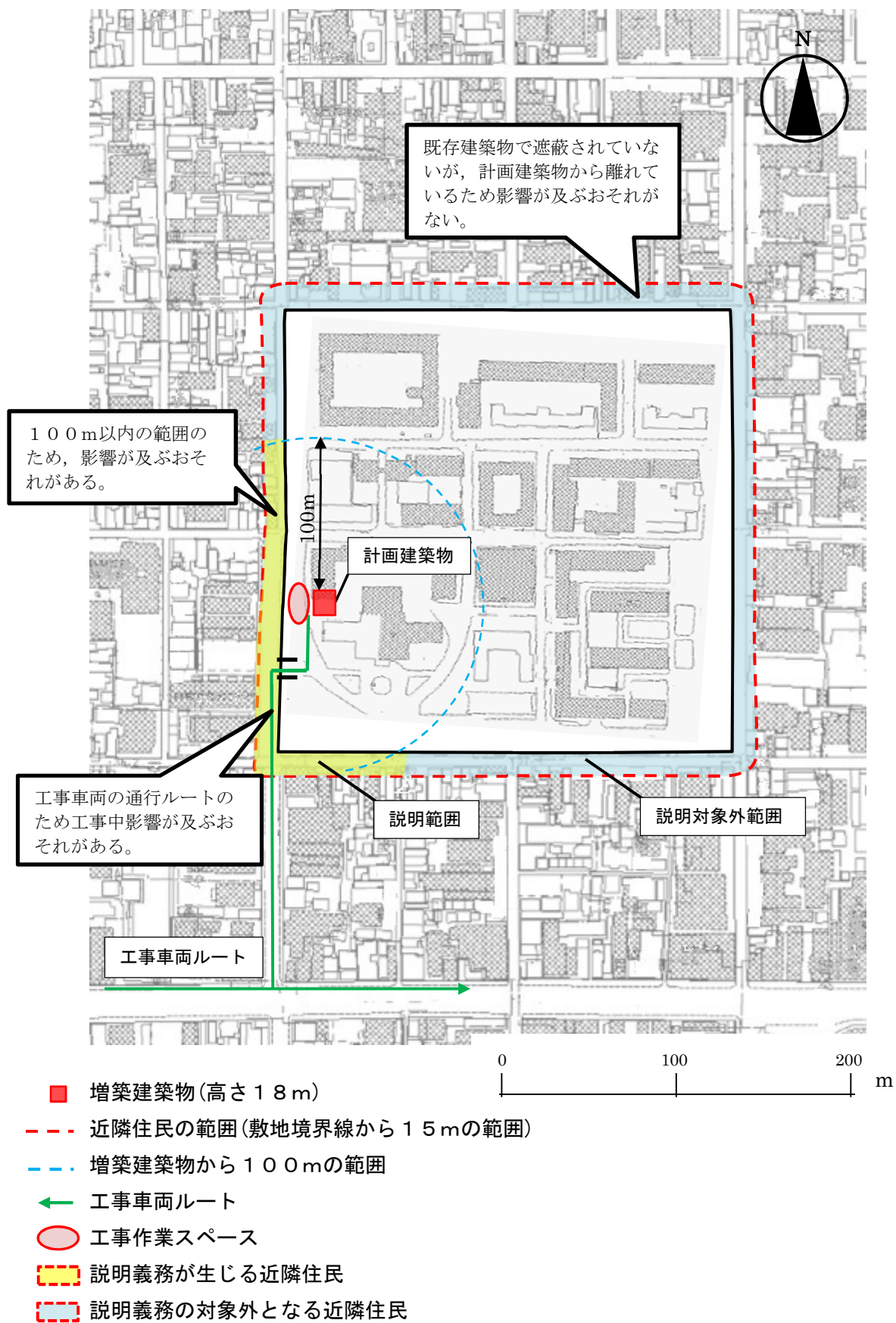
（注） 認定申請に先立ち、京都市と協議をしてください。

## 3. 認定の際の付帯条件

本件の認定に当たり、以下の条件を付します。

- ① 説明義務を除外した近隣住民から説明を求められた場合は速やかに説明を行うこと。
- ② 標識設置において、当該増築建築物の位置等の分かる案内図を併せて設置すること。

### ケース３：病院既存棟への病棟増築（同一棟）



## 1. 計画の概要

|       |                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 増築内容  | 総合病院内の病棟に同一棟の増築をする計画                                  |
| 敷地面積  | 約 6 ha (約 60,000 m <sup>2</sup> )                     |
| 既存建築物 | 高さ 13 m, 4 階建て, 床面積 20,000 m <sup>2</sup> , 鉄筋コンクリート造 |
| 増築建築物 | 高さ 18 m, 5 階建て, 床面積 900 m <sup>2</sup> , 鉄筋コンクリート造    |
| 工 期   | 約 11 箇月                                               |
| 備 考   | 本件増築による利用者の流れ, 利用者数, 車両動線に大きな変化はない。                   |

## 2. 適用条件及び除外範囲の解説

|            | 基 準                                                                                                                                                                         | Y E S         | N O          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 手順 1       | 敷地面積が広大な敷地 (原則, 概ね 5 ヘクタール (50,000 m <sup>2</sup> ) 以上) であるか。(基準(1)の①)                                                                                                      | ○<br>(手順 2 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 2       | 増築等に当たるか。(基準(1)の②)                                                                                                                                                          | ○<br>(手順 3 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 3       | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 100 m 以上離れている範囲か。(基準(2)の①)                                                                                                                      | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| た だ し<br>書 | 増築等部分が, 同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により, 当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。(基準(2)の①) (注)                                                                                             | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 4       | 建築物の増築等に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の②)<br><input checked="" type="checkbox"/> 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 5 へ<br><input type="checkbox"/> 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。 (注) | ○<br>(手順 5 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 5       | 工事に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の③)<br><input checked="" type="checkbox"/> 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 6 へ<br><input type="checkbox"/> 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。 (注)      | ○<br>(手順 6 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 6       | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が, 除外範囲に含まれていないか。(基準(2)の③)                                                                                                                                | ○<br>(認定可)    | ○<br>(認定不可)  |

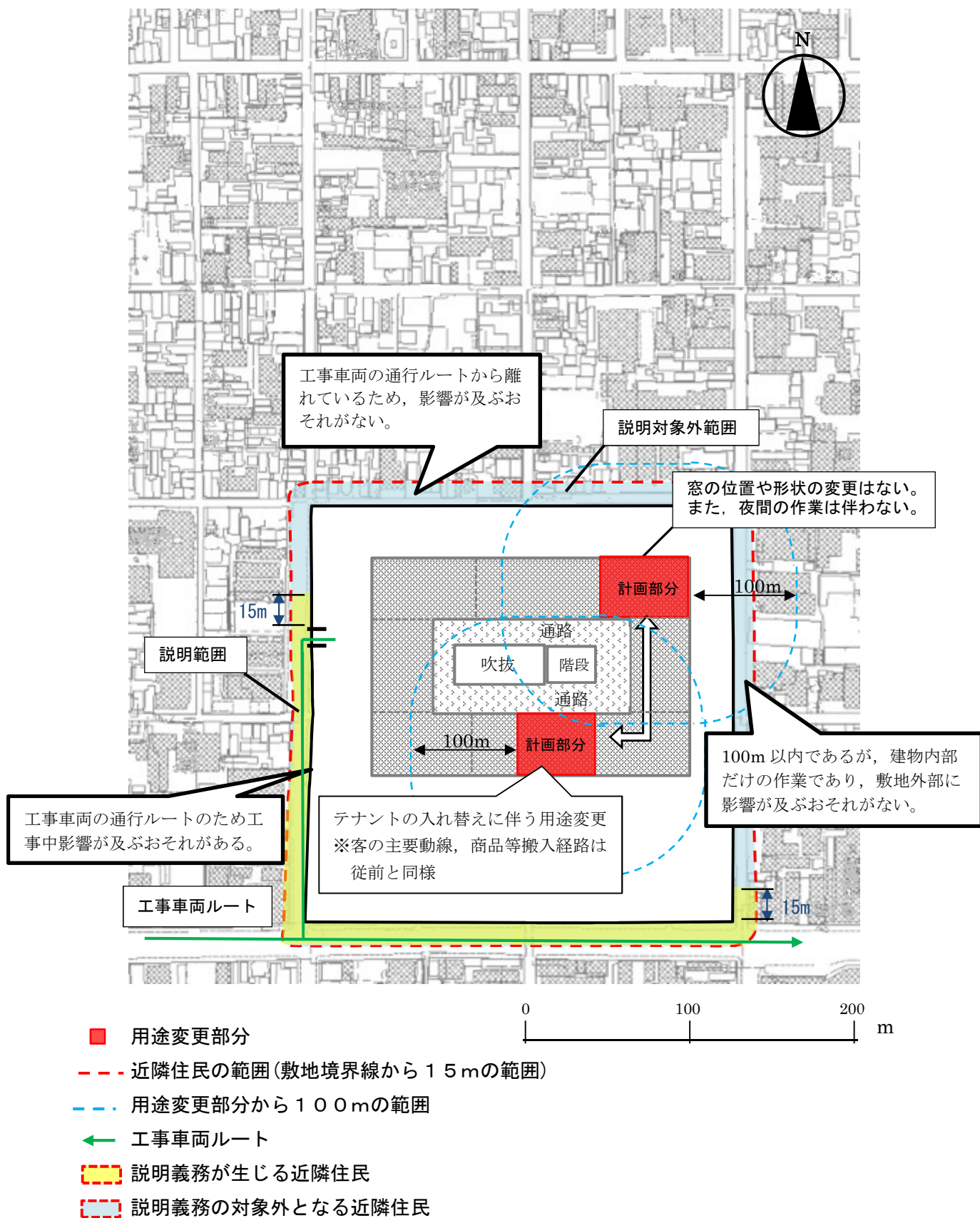
(注) 認定申請に先立ち, 京都市と協議をしてください。

## 3. 認定の際の付帯条件

本件の認定に当たり, 以下の条件を付します。

- ① 説明義務を除外した近隣住民から説明を求められた場合は速やかに説明を行うこと。
- ② 標識設置において, 当該増築建築物の位置等の分かる案内図を併せて設置すること。

#### ケース４：複合用途の商業施設においてテナントの入れ替えに伴う用途変更の事例



## 1. 計画の概要

|       |                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 変更内容  | 複合用途の商業施設（高さ25m）内のテナントの配置換えに伴い、飲食店から物販店舗に用途の変更をする計画 |
| 敷地面積  | 約6ha（約60,000㎡）                                      |
| 既存建築物 | 高さ25m，5階建て，建物用途 物販店舗及び飲食店                           |
| 計画部分  | 床面積1,100㎡，飲食店から物販店舗に用途変更をする。                        |
| 工 期   | 約3箇月                                                |
| 備 考   | 本計画による利用者の流れ，利用者数，車両動線に変化はない。                       |

## 2. 適用条件及び除外範囲の解説

|      | 基 準                                                                                                                     | Y E S       | N O          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 手順1  | 敷地面積が広大な敷地（原則，概ね5ヘクタール（50,000㎡）以上）であるか。（基準(1)の①）                                                                        | ○<br>(手順2へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順2  | 増築等に当たるか。（基準(1)の②）                                                                                                      | ○<br>(手順3へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順3  | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が100m以上離れている範囲か。（基準(2)の①）                                                                     | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が，同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により，当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。（基準(2)の①）<br>(注)<br>・建物内部における作業のみであり，敷地外部に影響を及ぼすおそれがない。 | ○<br>(手順4へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順4  | 建築物の増築等に伴い，近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の②）<br>☑ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○で手順5へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。（注）            | ○<br>(手順5へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順5  | 工事に伴い，近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の③）<br>☑ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○で手順6へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。（注）                 | ○<br>(手順6へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順6  | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が，除外範囲に含まれていないか。（基準(2)の③）                                                                             | ○<br>(認定可)  | ○<br>(認定不可)  |

(注) 認定申請に先立ち，京都市と協議をしてください。

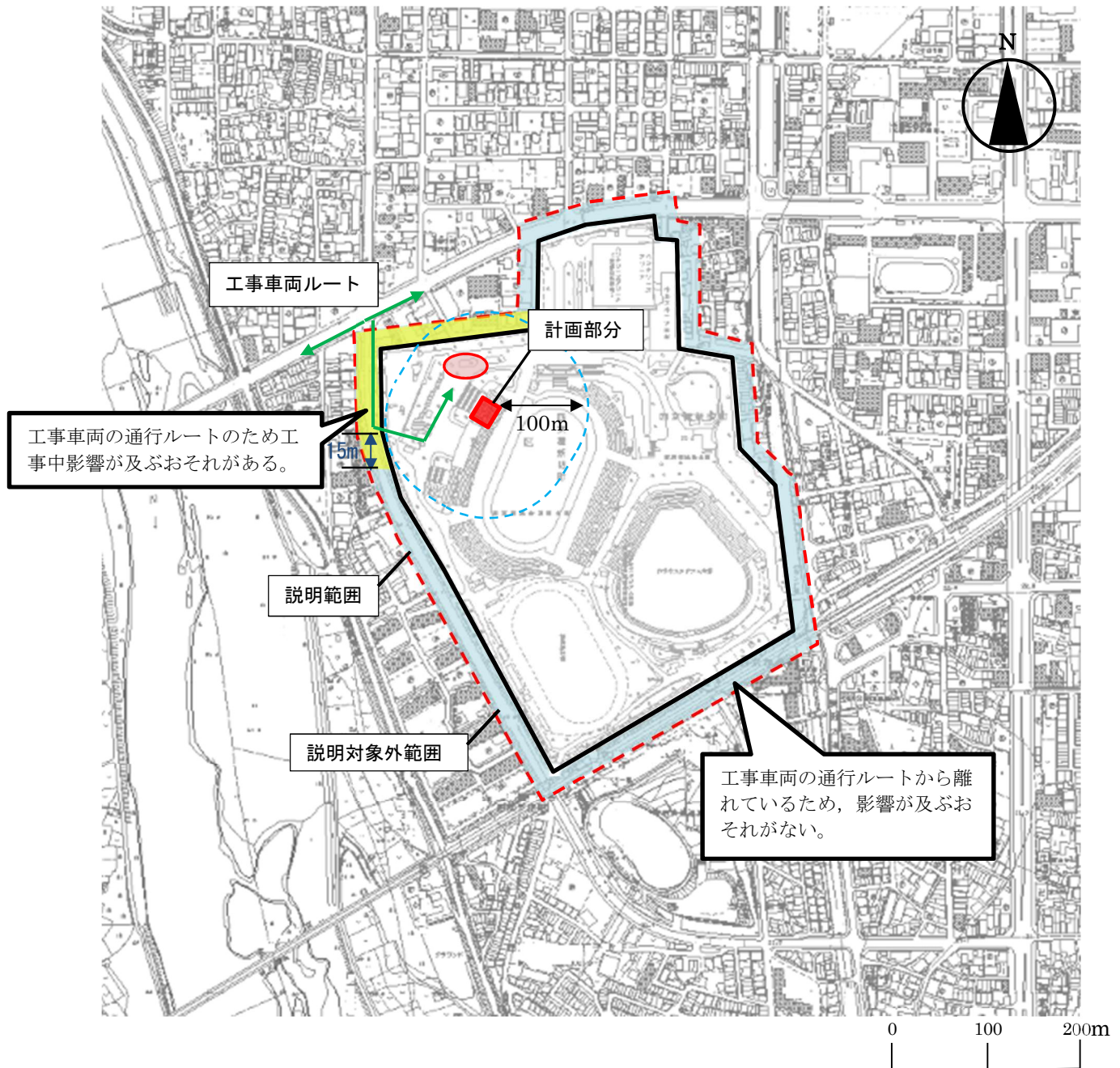
## 3. 認定の際の付帯条件

本件の認定に当たり，以下の条件を付します。

- ① 説明義務を除外した近隣住民から説明を求められた場合は速やかに説明を行うこと。
- ② 標識設置において，当該増築建築物の位置等の分かる案内図を併せて設置すること。



ケース５：既存陸上競技場の観覧席に上屋を増築する事例（近隣住民に与える影響が限定される案件）



- 増築建築物（高さ20m）
- - 近隣住民の範囲（敷地境界線から15mの範囲）
- - 増築建築物から100mの範囲
- ← 工事車両ルート
- 工事作業スペース
- 説明義務が生じる近隣住民
- - 説明義務の対象外となる近隣住民

## 1. 計画の概要

|       |                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 増築内容  | 運動公園内の陸上競技場の青空観覧席に上屋を増築する計画                           |
| 敷地面積  | 約 16 ha (約 160,000 m <sup>2</sup> )                   |
| 既存建築物 | 高さ 18 m, 3 階建て, 床面積 60,000 m <sup>2</sup> , 鉄筋コンクリート造 |
| 増築建築物 | 高さ 20 m, 2 階建て, 床面積 800 m <sup>2</sup> , 鉄筋コンクリート造    |
| 工 期   | 約 4 箇月                                                |
| 備 考   | 本計画による利用者の流れ, 利用者数, 車両動線に変化はない。                       |

## 2. 適用条件及び除外範囲の解説

|      | 基 準                                                                                                                                                                        | Y E S         | N O          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 手順 1 | 敷地面積が広大な敷地 (原則, 概ね 5 ヘクタール (50,000 m <sup>2</sup> ) 以上) であるか。(基準(1)の①)                                                                                                     | ○<br>(手順 2 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 2 | 増築等に当たるか。(基準(1)の②)                                                                                                                                                         | ○<br>(手順 3 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 3 | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 100 m 以上離れている範囲か。(基準(2)の①)                                                                                                                     | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が, 同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により, 当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。(基準(2)の①) (注)                                                                                            | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 4 | 建築物の増築等に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の②)<br><input checked="" type="checkbox"/> 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 5 へ<br><input type="checkbox"/> 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。(注) | ○<br>(手順 5 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 5 | 工事に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の③)<br><input checked="" type="checkbox"/> 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 6 へ<br><input type="checkbox"/> 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。(注)      | ○<br>(手順 6 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 6 | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が, 除外範囲に含まれていないか。(基準(2)の③)                                                                                                                               | ○<br>(認定可)    | ○<br>(認定不可)  |

(注) 認定申請に先立ち, 京都市と協議をしてください。

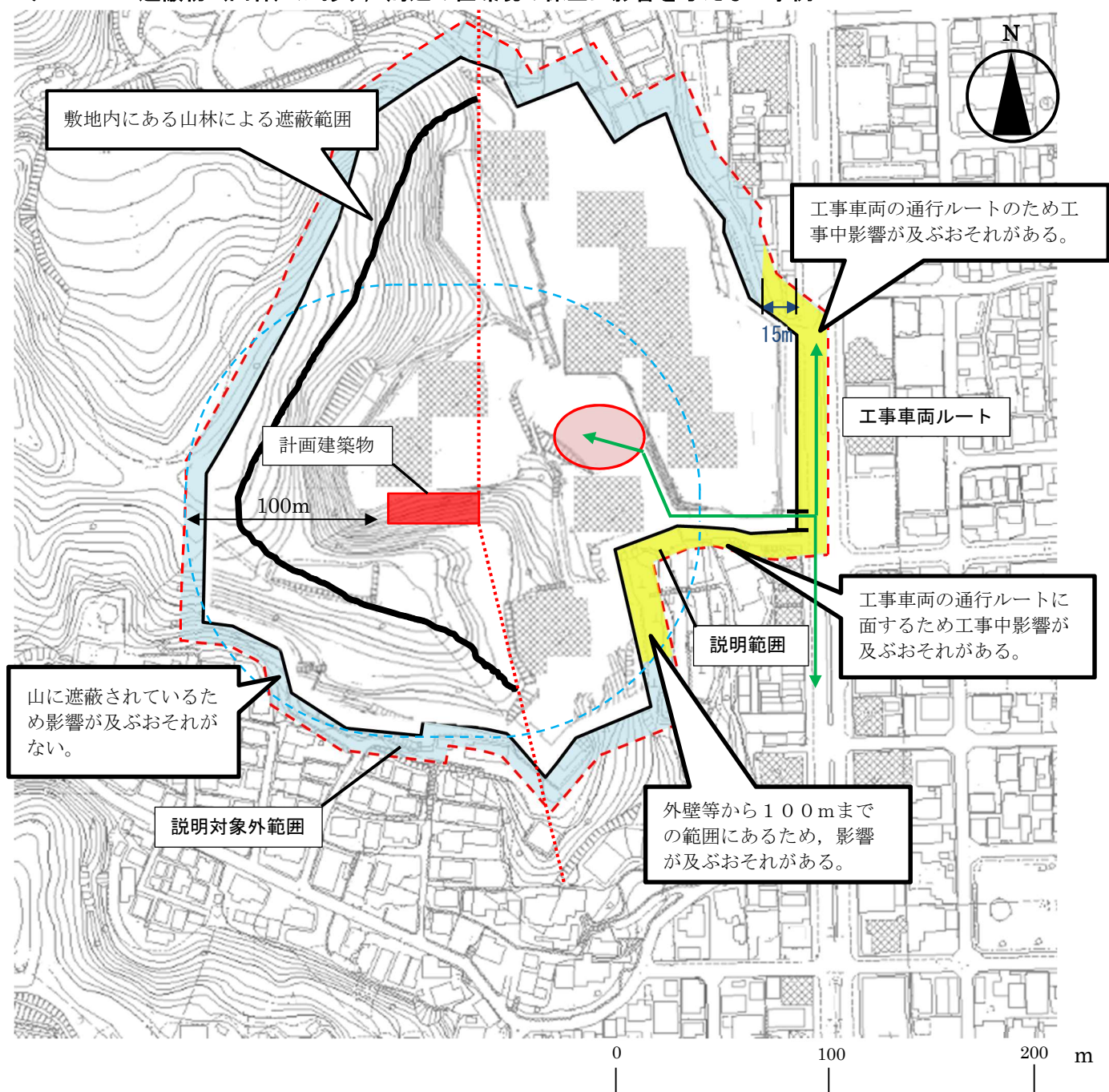
## 3. 認定の際の付帯条件

本件の認定に当たり, 以下の条件を付します。

- ① 説明義務を除外した近隣住民から説明を求められた場合は速やかに説明を行うこと。
- ② 標識設置において, 当該増築建築物の位置等の分かる案内図を併せて設置すること。



ケース6：遮蔽物（山林）があり，周辺の住環境の保全に影響を与えない事例



- 増築建築物(高さ15m)
- - 近隣住民の範囲（敷地境界線から15mの範囲）
- - 増築建築物から100mの範囲
- ← 工事車両ルート
- 工事作業スペース
- 説明義務が生じる近隣住民
- 説明義務の対象外となる近隣住民
- ..... 敷地内の山林による遮蔽線

## 1. 計画の概要

|       |                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------|
| 増築内容  | 山裾に囲まれた敷地において事務所を増築する計画                               |
| 敷地面積  | 約 7 ha (約 70,000 m <sup>2</sup> )                     |
| 既存建築物 | 高さ 15 m, 4 階建て, 床面積 18,000 m <sup>2</sup> , 鉄筋コンクリート造 |
| 増築建築物 | 高さ 15 m, 4 階建て, 床面積 1,800 m <sup>2</sup> , 鉄筋コンクリート造  |
| 工 期   | 約 12 箇月                                               |
| 備 考   | 本計画による利用者の流れ, 利用者数, 車両動線に変化はない。                       |

## 2. 適用条件及び除外範囲の解説

|      | 基 準                                                                                                                                       | Y E S         | N O          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 手順 1 | 敷地面積が広大な敷地 (原則, 概ね 5 ヘクタール (50,000 m <sup>2</sup> ) 以上) であるか。 (基準(1)の①)                                                                   | ○<br>(手順 2 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 2 | 増築等に当たるか。 (基準(1)の②)                                                                                                                       | ○<br>(手順 3 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 3 | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 100 m 以上離れている範囲か。 (基準(2)の①)                                                                                   | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が, 同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により, 当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。 (基準(2)の①) (注)<br>・山林に遮蔽されている部分は, 100m 以上離れていなくても当該増築部分により影響が生じるおそれはない。 | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 4 | 建築物の増築等に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の②)<br>☑ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 5 へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。 (注)                        | ○<br>(手順 5 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 5 | 工事に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の③)<br>☑ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 6 へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。 (注)                             | ○<br>(手順 6 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 6 | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が, 除外範囲に含まれていないか。 (基準(2)の③)                                                                                             | ○<br>(認定可)    | ○<br>(認定不可)  |

(注) 認定申請に先立ち, 京都市と協議をしてください。

## 3. 認定の際の付帯条件

本件の認定に当たり, 以下の条件を付します。

- ① 説明義務を除外した近隣住民から説明を求められた場合は速やかに説明を行うこと。
- ② 標識設置において, 当該増築建築物の位置等の分かる案内図を併せて設置すること。

ケース 7 : 100mを超えて住環境への影響が及ぶおそれがある事例 (認定できないケース)



- 増築建築物(高さ20m)
- - - 近隣住民の範囲(敷地境界線から15mの範囲)
- - - 増築建築物から100mの範囲
- ← 工事車両ルート
- 工事作業スペース
- 説明義務が生じる近隣住民
- - - 説明義務の対象外となる近隣住民
- ← 運動公園の出入口 利用者の流れ

## 1. 計画の概要

|       |                                                    |
|-------|----------------------------------------------------|
| 増築内容  | 運動公園内にアリーナ（体育館）を別棟で増築する計画                          |
| 敷地面積  | 約 16 ha（約 160,000 m <sup>2</sup> ）                 |
| 既存建築物 | 高さ 18 m，3 階建て，床面積 60,000 m <sup>2</sup> ，鉄筋コンクリート造 |
| 増築建築物 | 高さ 20 m，2 階建て，床面積 8,300 m <sup>2</sup> ，鉄筋コンクリート造  |
| 工 期   | 約 16 箇月                                            |
| 備 考   | 本計画による車両動線に変化はないが，利用者の流れ及び利用者数は増加する。               |

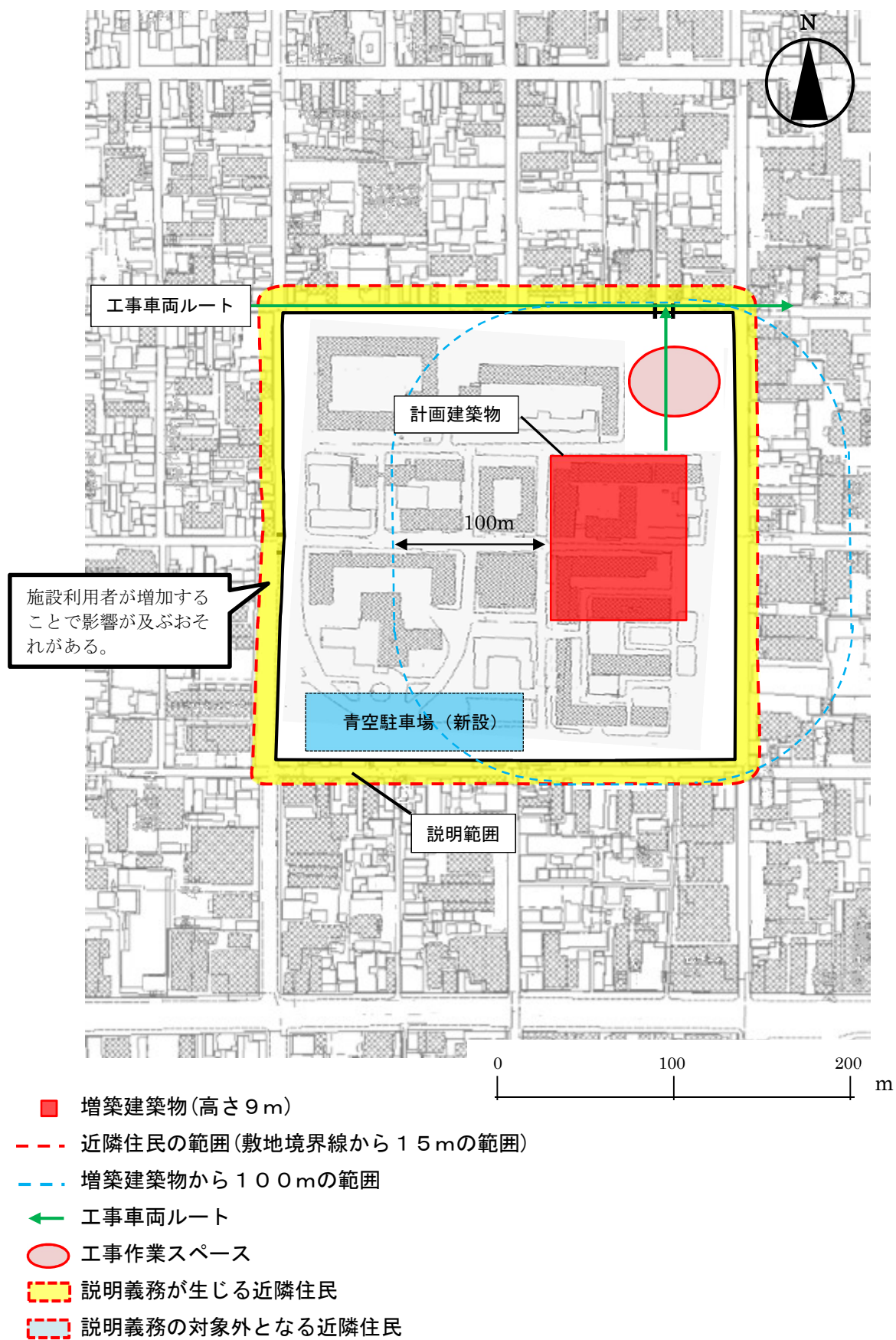
## 2. 適用条件及び除外範囲の解説【認定できない理由】

|      | 基 準                                                                                                                                                              | Y E S         | N O          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 手順 1 | 敷地面積が広大な敷地（原則，概ね 5 ヘクタール（50,000 m <sup>2</sup> ）以上）であるか。（基準(1)の①）                                                                                                | ○<br>(手順 2 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 2 | 増築等に当たるか。（基準(1)の②）                                                                                                                                               | ○<br>(手順 3 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 3 | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 100 m 以上離れている範囲か。（基準(2)の①）                                                                                                           | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が，同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により，当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。（基準(2)の①）<br>(注)                                                                                 | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 4 | 建築物の増築等に伴い，近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の②）<br>□ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 5 へ<br>☑ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。（注）<br><b>・施設利用者の流れが増加することで，近隣住民に与える影響が全範囲に及ぶため。</b> | ○<br>(手順 5 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 5 | 工事に伴い，近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無（基準(2)の③）<br>□ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○ で手順 6 へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。（注）                                                       | ○<br>(手順 6 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 6 | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が，除外範囲に含まれていないか。（基準(2)の③）                                                                                                                      | ○<br>(認定可)    | ○<br>(認定不可)  |

(注) 認定申請に先立ち，京都市と協議をしてください。



## ケース 8 : 工場施設を新たに増築する事例（認定できないケース）



## 1. 計画の概要

|       |                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 増築内容  | 工場施設を新たに別棟で増築する計画                                                    |
| 敷地面積  | 約 6 ha (約 60,000 m <sup>2</sup> )                                    |
| 既存建築物 | 高さ 13 m, 4階建て, 床面積 60,000 m <sup>2</sup> , 鉄筋コンクリート造                 |
| 増築建築物 | 高さ 9 m, 平屋建て, 床面積 10,000 m <sup>2</sup> , 鉄骨造<br>(付属施設として青空駐車を新設する。) |
| 工 期   | 約 10 箇月                                                              |
| 備 考   | 本計画によって施設利用者(従業員)が増加し, 車両も増加する。                                      |

## 2. 適用条件及び除外範囲の解説【認定できない理由】

|      | 基 準                                                                                                                                                                           | Y E S         | N O          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 手順 1 | 敷地面積が広大な敷地(原則, 概ね 5ヘクタール (50,000 m <sup>2</sup> ) 以上)であるか。(基準(1)の①)                                                                                                           | ○<br>(手順 2 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 2 | 増築等に当たるか。(基準(1)の②)                                                                                                                                                            | ○<br>(手順 3 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 3 | 増築等部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 100 m以上離れている範囲か。(基準(2)の①)                                                                                                                         | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(ただし書へ) |
| ただし書 | 増築等部分が同一敷地内の既存建築物に囲まれている等の理由により, 当該増築等部分の影響が敷地の外部にまで及ぶおそれがない範囲か。(基準(2)の①) (注)                                                                                                 | ○<br>(手順 4 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 4 | 建築物の増築等に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の②)<br>□ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○で手順 5 へ<br>☑ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。 (注)<br>・増築規模が大きく, 施設利用(従業員の増加及び通勤車両の増加等)により近隣住民に与える影響が全範囲に及ぶため。 | ○<br>(手順 5 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 5 | 工事に伴い, 近隣住民に直接的な影響を生じさせる特殊要因の有無 (基準(2)の③)<br>□ 特殊要因なしの場合 → Y E S ○で手順 6 へ<br>□ 特殊要因ありの場合 → 影響の範囲を除いているか。 (注)                                                                  | ○<br>(手順 6 へ) | ○<br>(認定不可)  |
| 手順 6 | 工事車両の通行ルートに面する近隣住民が, 除外範囲に含まれていないか。(基準(2)の③)                                                                                                                                  | ○<br>(認定可)    | ○<br>(認定不可)  |

(注) 認定申請に先立ち, 京都市と協議をしてください。