

2023年 11月 29日

京都市長

株式会社ツルハ

代表取締役社長 八幡 政浩

北海道札幌市東区北24条東20丁目1-21

(仮称)ツルハドラッグ西京溝浦店新築工事 まちづくり条例に基づく開発構想に関する意見への見解

記

条例第9条に基づき提出されました本開発構想に対します意見書につきまして、以下に見解を示します。

意見の概要	意見に対する見解
【1】当該開発地は、敷地面積の過半が近隣商業地域であり本計画が適法に計画されていることは理解しますが、敷地内の北側が第一種低層住居専用地域であり、計画前の西京都病院が建設される時にも北側に配慮され十分な空地がございました。また、当該開発地北側には崖条例影響範囲との記載が有りますが、条例の建築制限が解除となる条件を開示してください。擁壁は、現状は安全であると思われませんが、今後京都市にも大地震が発生する可能性も十分にございます。また、境界中央付近には樹齢を重ねた桜の老木が存在し、その根の一部が擁壁の下部に食い込んでおります。本計画において、この桜の老木を伐採する計画と思えますが、擁壁が地震等にて崩壊した場合には当該計画施設への影響を与え、その後の復旧及び通常のメンテナンス等を鑑みて十分な空地を確保することを望みます。尚、本計画にて建設される場合においては、桜の老木伐採時に擁壁への安全が十分に確保。更に伐採復旧工事前には、施工計画を十分に説明し、現在安全な状況に影響のないよう申し入れ致します。	がけ条例の建築制限解除となる条件は別紙の京都市建築実務法令ハンドブックの条-15、例示2-(2)建築物の構造による対策を参照下さい。当該建物計画では北側外壁面を一部鉄筋コンクリート造にて計画を予定しております。 計画建物北側擁壁（近隣様敷地内所有物）の安全性が確認できないことから別紙によるがけ条例、建築制限を適用する計画としております。 ご指摘の擁壁については、北側隣地内にある北側隣地所有者様の所有物であり、復旧作業やメンテナンス等の必要が生じたとしても、原則として当該作業は北側隣地において行われるべきものであるため、当該敷地に空地を設ける予定はございません。 桜の老木（当該開発地内）については二本とも腐敗が進んでおり、計画建物を建築する際に伐採する予定です。なお、木の根は周囲に広がっている可能性が有るため、周辺地盤への影響を考慮しつつ伐採は慎重に行う予定です。また、伐採にあたっては、施工計画を事前に説明した上で実施する予定です。

【2】敷地東側に地盤面から4.80mの鉄筋コンクリート擁壁を建設し駐輪場(44台)を計画していますが、この駐輪場を従業員が使用するのか来店客員が使用するのか不明です。どちらが使用するのかは問題ではないが、この駐輪場から店舗へは一度東側道路へでてから敷地北側又は南側道路を迂回して店舗へ向かい利用する事となり、大変不便であると考えます。当該敷地の北側には東側道路から西側一方通行道路へ横断できる階段及び通路が出来ていた経緯もあります。 階段及び通路を残すことにより近隣住民の多くの皆さんへの配慮となるとおもいますので、ご検討お願い致します。	駐輪場については最優先でお客様の利用を前提としておりますが、従業員の通勤手段によっては従業員が利用する可能性もあります。 また、階段について近隣様にはご不便をおかけしますが、現時点では敷地東側に階段を設ける予定はございません。何卒ご理解頂きますようお願い致します。
【3】建物北西部にダンボール庫及び倉庫が予定されていますが、西側一方通行道路境界線から外壁までは、1.0m程しかありません。倉庫は販売品のバックヤードと思われますし、納品時やダンボール等の排出時に説明会では、道路にトラック等の自動車を停車して作業するようには考えていないと説明がありましたが、必ずしも約束ができるとの話まではございませんでした。従って、敷地北西部に納品用のトラック又は、ダンボール等の排出用のトラック等が駐車出来て各作業が十分に出来るようなスペースを確保するよう申し入れ致します。	倉庫への搬入は建物南側或いは西側の駐車場に搬入車両を駐車して荷捌きを行います。 ダンボール庫の搬出も同様の駐車場に搬出車両を駐車して搬出を行います。 依って当該敷地北西側に駐車スペースを設ける予定はございません。
【4】敷地北東部に高圧受電設備(キュービクル)を設置予定であると説明がありました。キュービクルは一般に低周波や一定のうなり音と振動を発生する可能性があるため、健康被害を考慮して敷地境界から少なくとも5.0m程度離して設置するよう申し入れ致します。	頂いたご意見の通り、当該敷地の北側隣地境界線から5.0m程離れた場所にキュービクルを配置するよう再検討致します。

【５】説明会の再度開催を要望します。 令和５年１０月１３日に開催された説明会には、開発事業者が出席しておらず、参加者の質問に対する内容のある解答がされませんでした。説明会参加者からは開業後の営業時間帯、ゴミ収集の作業位置等の質問が出されましたが、土地所有者の答弁が不十分であり、地元住民が聞きたいことに対応できておらず、実質的に内容のある説明会とはなりませんでした。 上述の経緯から開発事業者が出席する説明会の開催を強く要望します。	店舗開店後の営業時間については、頂いたご意見を参考に社内協議致します。 また、ゴミ収集の作業位置について、説明会でお伝えした通り、建物南側或いは西側の駐車場にゴミ収集車を駐車して作業を行う計画としております。 再説明会については「再説明要求書」が京都市に提出されれば、適切な手順で開催させていただきます。
【６】建物の配置について。 当該敷地の北側敷地境界線から約１ｍのところまで建物が予定されていますが、従前の位置(西京都病院建物の設置位置)への設置をご指導ください。 当該敷地西約３３３ｍのところには、樫原断層(活断層)が通っており、地震被害の多い地域です。阪神淡路大震災の際も西京区内では多くの建物に大きな被害が出ました。当該敷地北側の民家との境界には、石垣(約３ｍ)があり、その上にブロック塀(約１ｍ)が乗っている擁壁があります。境界との間に１ｍ程度の空地がない状態では、災害が発生し、石垣や擁壁に影響が出た際の復旧ができません。１ｍの空地に重機を入れることは困難です。 また、当該敷地北側には高さ約７ｍの桜の木が２本存在しており、その根は当該敷地北側民家擁壁の下(地中)に広い範囲に渡って伸びています。その根が擁壁を補強している状態となっています。 計画建物を当該敷地北側境界から南へ約１ｍのところまで設置した場合、桜の根は枯れてしまい、擁壁の強度に影響が出ます。	桜の木、段ボール倉庫については【１】、【３】の見解に同じ ご指摘の擁壁については、北側隣地内にある北側隣地所有者様の所有物であり、復旧作業等の必要が生じたとしても、原則として当該作業は北側隣地において行われるべきものであるため、当該敷地に空地を設ける予定はございません

当該敷地北西角にダンボール倉庫(ゴミとして収集されるダンボール等の保管庫)が設置されており、ゴミ収集車がダンボールを含むゴミを収集に来ることになります。収集車が路上に駐車し、作業を行うことが予想されます。西京都病院時代は、当該敷地北側が広く空地となっておりゴミ収集車はこの空地に入り西行をしていましたが、本件では当該敷地の北側には車の入る余地はありません。依って、当該敷地西側の道幅の狭い道路にゴミ収集車が駐車し、作業することになり、交通事情が悪化します。 この点からも、当該敷地北側に従前通り空地を確保することを求めます。	
【7】民家近接場所へキュービクル設置について 説明会席上、開発事業者代理者から当該敷地北東部(民家との境界付近)にキュービクルを設置予定との回答がありました。 キュービクルについては、低周波及び騒音による健康被害が問題となっていることは周知の事実です。民間敷地境界近くへの設置は避けるよう、京都市から指導をお願い致します。特に当該敷地北側は第一種低層住居専用地域であり、住民は静謐な環境を求めて当該地域に居住しています。	【4】の見解に同じ
【8】粉塵被害について 令和5年5月頃から当該敷地上、旧西京都病院の解体工事がされていますが、地元住民は、ひどい粉塵被害に苦慮しています。説明会でも「窓を開けることができない。洗濯物が干せない。粉塵でエアコンの室外機が目詰まった」「水を撒いてほしいが、普通のホースで少しの水しか撒いていない」等の意見が出ていました。高圧散水車で十分な量の散水をするようご指導ください。	解体作業に伴い発生した粉塵で近隣様にご迷惑をおかけしており、誠に申し訳ございません。解体工事業者には適切な散水を実施し、十分注意を払い粉塵対策を継続するよう伝えさせていただきます。

【９】店舗営業時間について 説明会では開発事業者代理人から「８時から２４時」との回答がありました。地元住民からは、当該敷地に近接する同業他社店舗を巡って問題が生じており、若者がたむろして騒ぎを起こし、警察が臨場する事態が生じる環境となっており、早朝から深夜までの営業は困るとの意見が出されました。また、夜遅くまで明かりが点いた状況では、寝ることもままならない、との意見も出されました。当該敷地に第一種低層住居専用地域が隣接している事実は大きく、この事実を照らし、営業時間を短縮するようご指導ください。	店舗開店後の営業時間については、頂いたご意見を参考に社内協議致します。
【１０】当該敷地内に「通り抜け通路」について 従前、西京都病院敷地内には、同敷地を東西に通る抜けの通路があり、地元住民は同通路を生活通路として利用してきました。地元住民には必要な生活道路となっており、また、今後店舗開業に伴う交通事情の悪化が見込まれる中地元住民が安心して通ることのできる通り抜け通路を残すよう、ご指導ください。	【２】の見解に同じ

以上

崖付近の建築制限

京都市建築基準条例（抜粋）

（崖の付近の建築制限）

第 7 条 高さが 2 メートルを超える崖（地表面が水平面に対し 30 度を超える角度をなす土地をいい、小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖の下端から水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層の崖の下端があるときは、その上下の崖は、一体のものとみなす。以下同じ。）の下端及び上端からそれぞれ崖の方向に水平距離が当該崖の高さの 2 倍以内の位置に建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- （1）当該崖を含む土地の区域における宅地造成に関する工事又は開発行為について、宅地造成等規制法第 8 条第 1 項又は都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けたとき。
- （2）当該崖が急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第 12 条第 1 項又は第 12 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による急傾斜地崩壊防止工事により整備されているとき。
- （3）当該崖の地表面に、令第 138 条第 1 項第 5 号に規定する擁壁に係る基準に適合する擁壁その他これと同等以上の安全性を有する擁壁が設けられているとき。
- （4）当該崖の地表面が宅地造成等規制法施行令第 6 条第 1 項第 1 号イ又はロに該当するとき。
- （5）建築物の構造により安全上支障がないとき。

条1-6 崖の付近の建築制限

〔法第40条、市条例第7条〕

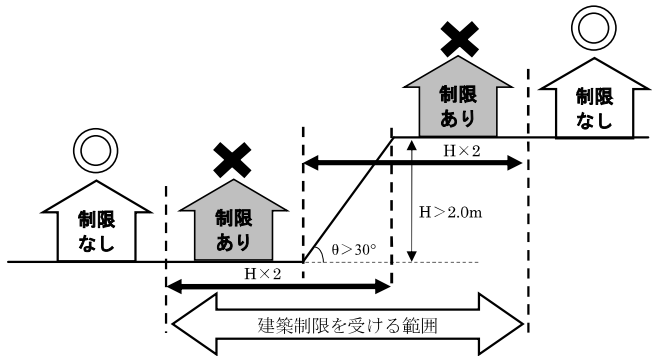
更新：平成30年5月、令和5年4月

解釈

1 崖の定義

市条例第7条に規定される崖とは、勾配が30度（安息角という。）を超える斜面をいう。法第19条第4項に規定される建築物の安全性を確保するため、原則として、建築物と高さ2mを超える崖の間に一定距離を保たなければならない。ただし、安全確保のための措置がなされている場合については建築制限が解除される。

なお、市条例第7条の規定が適用され、土砂災害特別警戒区域にも指定されている場合、土砂災害特別警戒区域内の居室を有する建築物については、市条例第7条の規定に適合したうえで、令第80条の3の規定にも適合する必要がある。



2 条例による建築制限が解除となる条件

以下のいずれかに該当する場合、崖付近の建築制限が解除される。

なお、既存の擁壁については、適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれているものに限る。

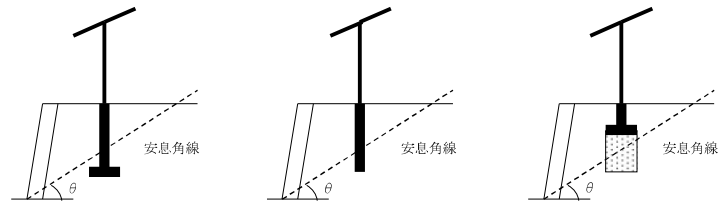
市条例第7条ただし書	解説	関連条文
第1号 崖を含む土地の区域が宅地造成工事又は開発行為の許可を受けたとき	宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事や都市計画法における開発行為の許可を受け、工事完了検査（検査済証の交付）を受けている場合。	宅地造成等規制法第8条第1項／都市計画法第29条第1項

第2号	崖が急傾斜地崩壊防止工事により整備されているとき	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき知事が指定した急傾斜地崩危険区域内において、急傾斜地崩壊防止工事による擁壁の設置工事等が実施されており、崖の崩壊が防止されている場合。	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第12条第1項、第13条第1項及び第2項
第3号	崖の地表面に擁壁に係る基準に適合する擁壁が設けられているとき	令第138条第1項第5号に該当し、令第142条の規定に適合する擁壁であり、検査済証が交付されている場合など。	令第138条第1項第5号、令第142条、平成12年建設省告示第1449号第3
第4号	擁壁が必要のない崖面に該当するとき	宅地造成等規制法施行令に規定されている土質と勾配の関係を満足することを調査により確認できる場合。	宅地造成等規制法施行令第6条第1項第1号イ及びロ
第5号	建築物の構造により安全上支障がないとき	（崖上対策） 当該建築物の基礎等の根入れを崖の下端からの安息角線（土砂を積み上げたとき、自発的に崩れることなく安定を保つ斜面の最大角度。一般的に30度。）より深くするとともに、基礎部の応力及び水平力が崖に影響を及ぼさないように計画する場合（例示1を参照）。 なお、安息角線は土質調査結果により異なる（宅地造成等規制法施行令別表1及びQ5を参照）。 （崖下対策） 安息角を超える範囲の土砂が崩壊した際に、建築物又は塀（いわゆる待受け擁壁）に生じる外力に対して安全な計画とする場合（例示2を参照）。また、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分等には、原則として開口部を設けることはできない。	宅地造成等規制法施行令別表1

例示

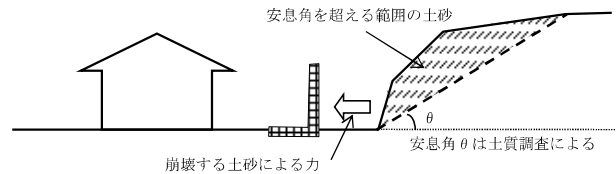
1 建築物の構造により安全上支障がないとき（崖上対策の具体例）

- (1) 基礎フーチング下端を安息角線以深まで打ち込む方法
 (2) 杭基礎先端を安息角線以深まで打ち込む方法
 (3) 地盤改良底を安息角線以深まで打ち込む方法

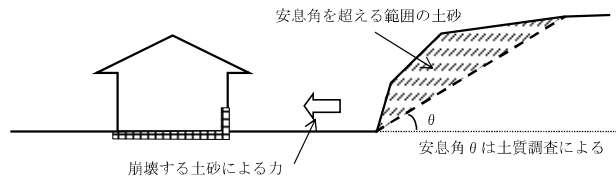


2 建築物の構造により安全上支障がないとき（崖下対策の具体例）

(1) 待受け擁壁による対策



(2) 建築物の構造による対策

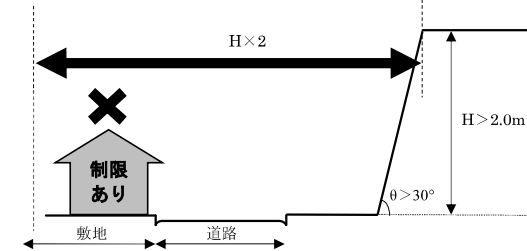


なお、その他工学的に適切と考えられる手法を用いることもできる。

QA

Q 1 崖が敷地外にある場合も、建築制限を受けるのか。

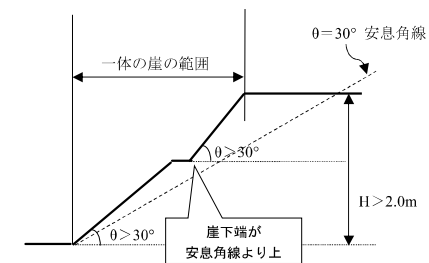
A 1 敷地内外にかかわらず建築制限を受ける。例えば、下図のように道路等を挟んで崖が存在する場合も、崖の高さの2倍の範囲内は、建築制限を受ける。



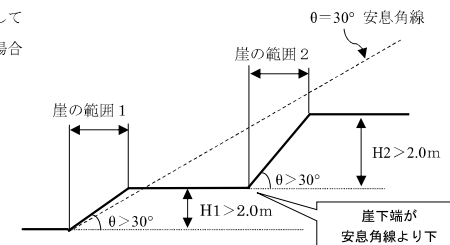
Q 2 多段となる崖の考え方はどのようなになるか。

A 2 下図に、「一体の崖として扱われる場合」、「一体の崖として扱われない場合」の例を示す。

一体の崖として
扱われる場合



一体の崖として
扱われない場合

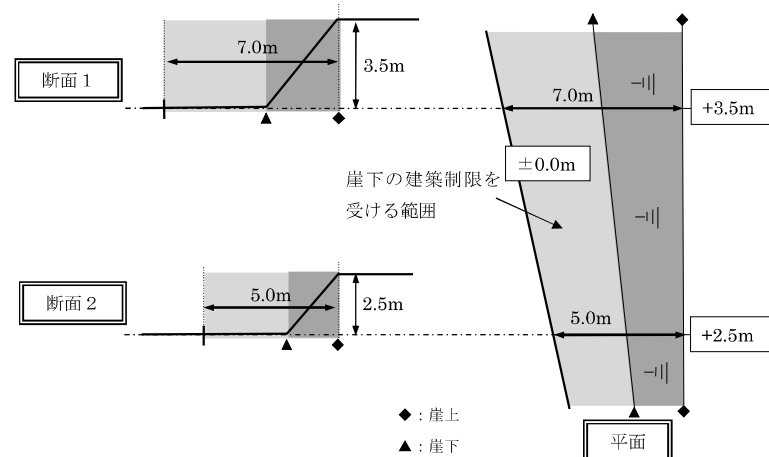


Q 3 平面的に不連続な崖についての考え方はどのようなになるか。

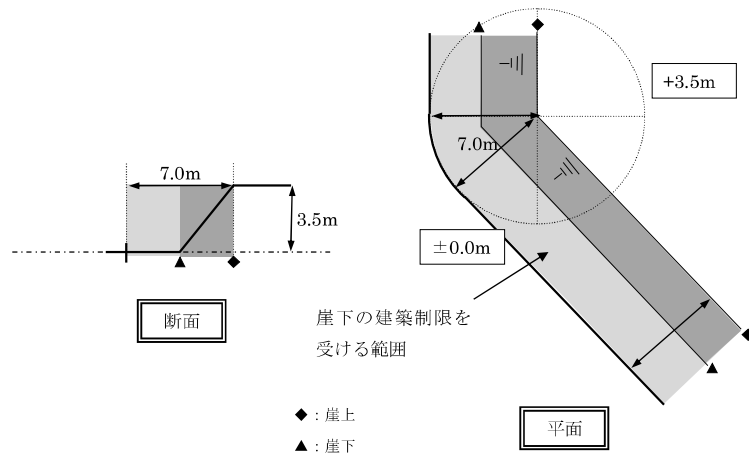
A 3 下図に、不連続な崖による崖下の建築制限を受ける範囲の考え方を示す。斜面を任意の位置で断面を切り、それぞれの箇所で高低差を考慮し、範囲を決定する。

※ 崖上についても同様に建築制限を受けるが、図の簡略化のため記載していない。

【崖の高さが異なる場合】



【崖上に角がある場合】

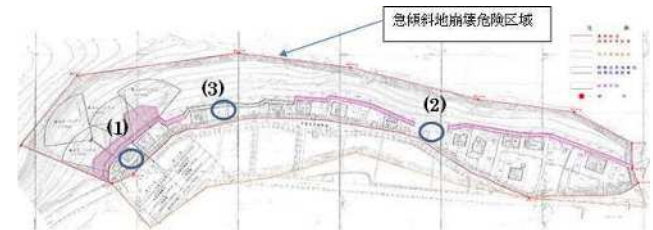


条-17

Q 4 市条例第7条ただし書第2号に該当するかどうかはどのように考えればよいか。

A 4 京都府の砂防課若しくは土木事務所で、区域の指定状況や急傾斜地崩壊防止工事の実施状況を確認した上で、区域に含まれている場合は、下記のいずれかによって崖付近の建築制限の規定に適合していることを示すことが必要である。

急傾斜地崩壊防止 工事の状況	必要な対応
実施済み 下図(1)	当該建築物にかかる崖について、急傾斜地崩壊防止工事が完了している。確認申請時には、そのことを示す図書(実施状況図等)を添付する。(市条例ただし書第2号に該当。)
実施予定なし 下図(2)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されていないため、下記の対応が必要。 ○ 調査の結果、崩壊防止工事が不要ないと判断されている箇所の場合 → 確認申請時に、急傾斜地崩壊危険区域指定時の調査結果等の資料を添付 ○ 調査時に家屋がなかった等により調査範囲外だった箇所の場合 → 別途対策が必要となるため、対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付
未実施 下図(3)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されているが未実施であるため、別途対策が必要。対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付。



Q 5 市条例第7条ただし書第4号の規定に該当するのは、どのような場合か。

A 5 以下の条文(宅地造成等規制法施行令)イ、ロに規定されている、擁壁の設置の必要がない土質及び勾配に該当する場合をいう。

【宅地造成等規制法施行令第6条第1項第一号】

第6条 法第9条第1項の政令で定める技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次のとおりとする。

- 一 切土又は盛土(第3条第4号の切土又は盛土を除く。)をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。

条-18

イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第 1 上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面

- (1) その土質に応じ勾配が別表第 1 中欄の角度以下のもの
- (2) その土質に応じ勾配が別表第 1 中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離 5 m 以内の部分に限る。）

ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面

【宅地造成等規制法施行令別表第 1（第 6 条関係）】

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	6 0 度	8 0 度
風化の著しい岩	4 0 度	5 0 度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	3 5 度	4 5 度

※ 安定計算等については、「宅地防災マニュアルの解説（宅地防災研究会）」を参照。

Q 6 市条例第 7 条ただし書第 5 号の「建築物の構造により安全上支障がないとき」とは、どのようなときか。

A 6 安息角を超える土砂範囲を考慮し、建築物の壁等を補強する（2 第 5 号を参照）、令第 8 0 条の 3（土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法）の規定を準用する等の対応が考えられる。

Q 7 令第 8 0 条の 3 を準用した対応とは、どのようなものか。

A 7 土砂災害特別警戒区域の指定がない箇所であっても、基礎調査の結果や H 1 3 国交告第 3 3 2 号の式を用いること等により、令第 8 0 条の 3 に準じた検討を行うことが考えられる。

Q 8 道路、河川又は鉄道等の整備による崖（擁壁）も市条例第 7 条の対象となるか。

A 8 市条例第 7 条の対象となる。ただし、当該擁壁の下部に建築する場合で、以下のいずれかに該当する崖（擁壁）については、適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれているものは、条例で規定する崖に当たらない。

なお、当該擁壁の上部に建築する場合においては、築造時の想定以上の荷重が擁壁にかかる可能性があり、建築することについて、管理者への確認や構造上の安全性の確認が必要である。

道路法	道路区域内の法面
河川法	河川区域内の堤防、護岸
鉄道事業法、軌道法	鉄道敷きの法面

Q 9 既存擁壁の許可や確認済証があれば、市条例第 7 条ただし書第 1 号又は第 3 号に該当するのか。

A 9 許可や確認済証があることに加えて、検査済証等により、許可又は確認を受けた計画に基づき適切に施工されていることが確認でき、設計者による現地調査により劣化等が生じておらず適切に維持保全されていることが確認できれば、市条例第 7 条ただし書第 1 号又は第 3 号に該当する場合がある。

なお、これらの確認ができない場合は、既存擁壁の安全性を検討する等の対応が必要となる。

○ 既存擁壁の例

- ・ 宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事によるもの
- ・ 都市計画法における開発行為によるもの
- ・ 建築基準法における工作物

築造時の確認申請図書等の有無を確認する方法として、所有者等に問い合わせることが考えられる。所有者等が図書を保管していない場合、工作物の築造計画概要書においては具体的な擁壁の位置を特定することができないことがある。

Q 1 0 市条例第 7 条の規定は、いつから施行されているのか。

A 1 0 京都府建築基準施行条例により、昭和 3 5 年 8 月 5 日に施行されている。

Q 1 1 市条例第 7 条の対象区域はどこか。

A 1 1 対象区域は京都市の全域である。

Q 1 2 市条例第 7 条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合も市条例第 7 条の適用を受けるのか。

A 1 2 市条例第 4 3 条の 4（既存の建築物に対する適用の除外）の規定により、市条例第 7 条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更のみの行為を行う場合は、市条例第 7 条は適用されない。

Q 1 3 市条例第 7 条に該当しない斜面や高さが 2 m 以下の崖に近接して建築する場合は対策が不要か。

A 1 3 法第 1 9 条第 4 項に規定されているとおり、建築物が崖崩れ等による被害を受けるおそれがある場合は、擁壁の設置その他の安全上適当な措置を講じる必要がある。

関連項目

・旧ハンドブック 質 2－2 9 げけの付近の建築制限