

陳 情 文 書 表

(都市計画局)

受 理 番 号	3 6 5 9	受 理 年 月 日	令和 7 年 5 月 21 日
件 名	マンション建設の指導（下京区亀屋町）		
要 旨	私は現在、下京区の住宅街に居住しているが、その隣接地においてマンション建設計画が進行している。 なお、対象の建設計画は以下のとおりである。 1 建設場所 京都市下京区高倉通五条上る亀屋町179 2 事業主 東レ建設株式会社（事業主代理：株式会社日本総合開発） 3 建物の概要 9階建てマンション（戸数：24戸、高さ：約29.5メートル） 4 工事期間 2025年9月1日～2026年12月下旬（予定） 5 マンション名 シャリエ五条高倉計画（仮称） この計画に対しては、近隣住民として以下のとおり深刻な懸念を抱いている。 1 日照権の深刻な侵害 施工主（東レ建設株式会社、代理：株式会社日本総合開発）の説明では、特に秋季から春季にかけて、私の住居及び周辺住宅への日照が大幅に遮断されることが明言されている。施工主は当該地域が商業地域であるため、法的な日影規制は適用されないと主張し、配慮も補償も一切行わないとの立場を貫いている。 しかし、2025年5月7日に京都市都市計画局建築指導部建築指導課に相談した際、担当職員からは、たとえ商業地域であっても、住環境への影響を一切考慮しなくてよいとはいえないとの見解をもらった。また、敷地図面を基に、建物を南側にずらすことで影響を軽減できる可能性があるとの指摘もあった。 五条通近辺までは30メートルの高さ制限が適用されるが、万寿寺通より北側では15メートルの高さ制限が適用されている。京都市に高さ規制のグラデーションがないため、そして、当該地域は町家保全の区域でもあるため、当該地域に突如30メートルのマンションが建設されることにより、京都市の景観が更に損なわれることに、深い危機感を抱いている。 2 プライバシー権の侵害 建物の北側に共用廊下やバルコニーが設計されており、これによりマンション建設予定地の北側居住住民の自宅や庭が上層階から丸見えになる構造である。住民からの、目隠し設置、北側バルコニーの撤去、すりガラスへの変更などの要望に対しても、施工主は、不動産価値が下がるため、設計変更は考えにくいと否定的であった。 民法第235条が直接的に適用される状況ではないものの、実質的な視線被害に対する住民の精神的負担は深刻であり、設計段階からの配慮が強く求められる。 3 騒音・工事影響の不安 計画によれば、2025年9月から約1年4か月にわたり、平日・土曜を含む長期工事が行われる予定である。施工主の説明では、騒音や粉じん対策は水まき等最低限で済ませることであり、2025年冬季に行われた解体工事では、事前通知もなく、水まきさえ行われていなかった事実もある。説明会での住民からの苦情に対しても、施工主は具体的な改善策を示しておらず、地域住民の生活環境への影響を軽視している態度が明らかである。 4 住民説明会における無断録音 2025年4月24日に開催された住民説明会において、施工主代理の企業が住民の発言を無断で録音していたことが、説明会中に発覚した。住民からの強い抗議にもかかわらず、施工主は明確な謝罪を行わず、議事録作成のためとして正当化しようとした。この行為は、住民との信頼関係を損ねるものであり、社会的責任を持つ企業の姿勢とはいえないと考える。 5 地域共生意識の欠如 自治会からの要望として、防災協力の観点からマンション住民に対する自治会加入促進の協力を求めたにもかかわらず、施工主は事業主に報告すると述べたのみで、具体的に対応する姿勢は見られなかった。新たに入居する住民と地域社会との連携を図るためにも、施工主による積極的な地域共生の取組が必要不可欠である。 ついては、市民生活の安定と持続可能なまちづくりのため、以下のとおり京都市による行政的な指導・助言を行うことを強く願う。 1 本計画が近隣住環境に与える影響を調査すること。 2 建設計画の設計見直し（高さや階数の制限、建物位置、目隠しの設置等）及び施工主に対する助言又は行政指導を行うこと。 3 説明会における不適切な録音行為に対する市としての評価と再発防止を検討すること。		
陳 情 者			
回付委員会	まちづくり委員会		