

(まちづくり委員会要求資料)

令和8年8月
都市計画局

1 京町家の軒数の推移について

2 陳情第4836号「監督義務の著しい不履行」に係る説明資料

1 京町家の軒数の推移について

	残存軒数	滅失軒数	滅失率
平成20、21年度	47,735 軒	—	—
平成28年度	40,146 軒※	(7年間で) 5,602 軒 (年 平 均) 約 800 軒	(7年間で) 11.7%
令和6年度	34,580 軒	(8年間で) 5,566 軒 (年 平 均) 約 700 軒	(8年間で) 13.9%

※調査不能物件等 (1,987 軒) を除く。

(参考) 調査概要

1 調査範囲

上記調査の調査範囲は、京町家等の残存が推測できた以下の地域を対象に調査を行っている。

① 戦前に市街化された地域

- ・都心部（主に上京区、中京区、東山区及び下京区）及びその周辺（北区及び左京区の一部）
- ・伏見旧市街地

② 旧街道沿い

若狭街道、鞍馬街道、奈良街道、渋谷街道、旧東海道、伏見街道、鳥羽街道、竹田街道、西国街道、周山街道、愛宕街道及び山陰街道

2 調査方法

- ・平成20、21年度及び平成28年度の調査は、京町家の専門家や関係団体の方々、多くの市民の協力を得て、現地踏査により調査を実施した。
- ・令和6年度の調査は、地理空間情報システム（GIS）を活用し、データ上で残存状況を確認した。

2 陳情第4836号「監督義務の著しい不履行」に係る説明資料

(1) 陳情者等

ア 陳情者

イ 陳情の概要

自宅に隣接するマンションの擁壁の危険性、京都市の過去の審査・通報に対する対応について、陳情しているもの

(2) 現地の状況（別紙イメージ図を参照）

- ・ 陳情者宅に隣接するマンション敷地の地盤は、陳情者宅から1メートル高く、その境界は擁壁となっている。
- ・ 擁壁の上には高さ1.6メートルの塀が設置されている。
塀の構造：コンクリートブロック製
鉄筋コンクリート製の支柱あり（設置間隔：約3.4メートル）

(3) 陳情に至る経緯

- ・ マンションの分譲事業者が、過去に分譲したマンション内に現存する既存ブロック塀について、安全性の一層の向上を図る観点から、アルミフェンスへ改修しているところ。
- ・ 今回、分譲事業者とマンション管理組合が本件ブロック塀を改修するに当たり、近隣住民への工事説明を行ったところ、令和8年3月3日、陳情者から本市に、「擁壁及びブロック塀が違法かつ危険である」と通報があった。
- ・ 当該通報を受け、本市から分譲事業者に事情を聴取した。その際、「安全性の一層の向上を図りつつ、マンションの維持管理を行うため、今回の改修を自主的に実施する」旨、確認している。

(4) 陳情の要旨

ア 擁壁に水抜き穴がなく、危険な増し積み擁壁である。

イ マンション敷地内の擁壁及びブロック塀に対して、京都市が過去に不正な審査を行った。

ウ 何度も京都市に通報しているものの何も対応しない。

(5) 陳情内容に対する本市の考え方

ア 擁壁の法適合性について

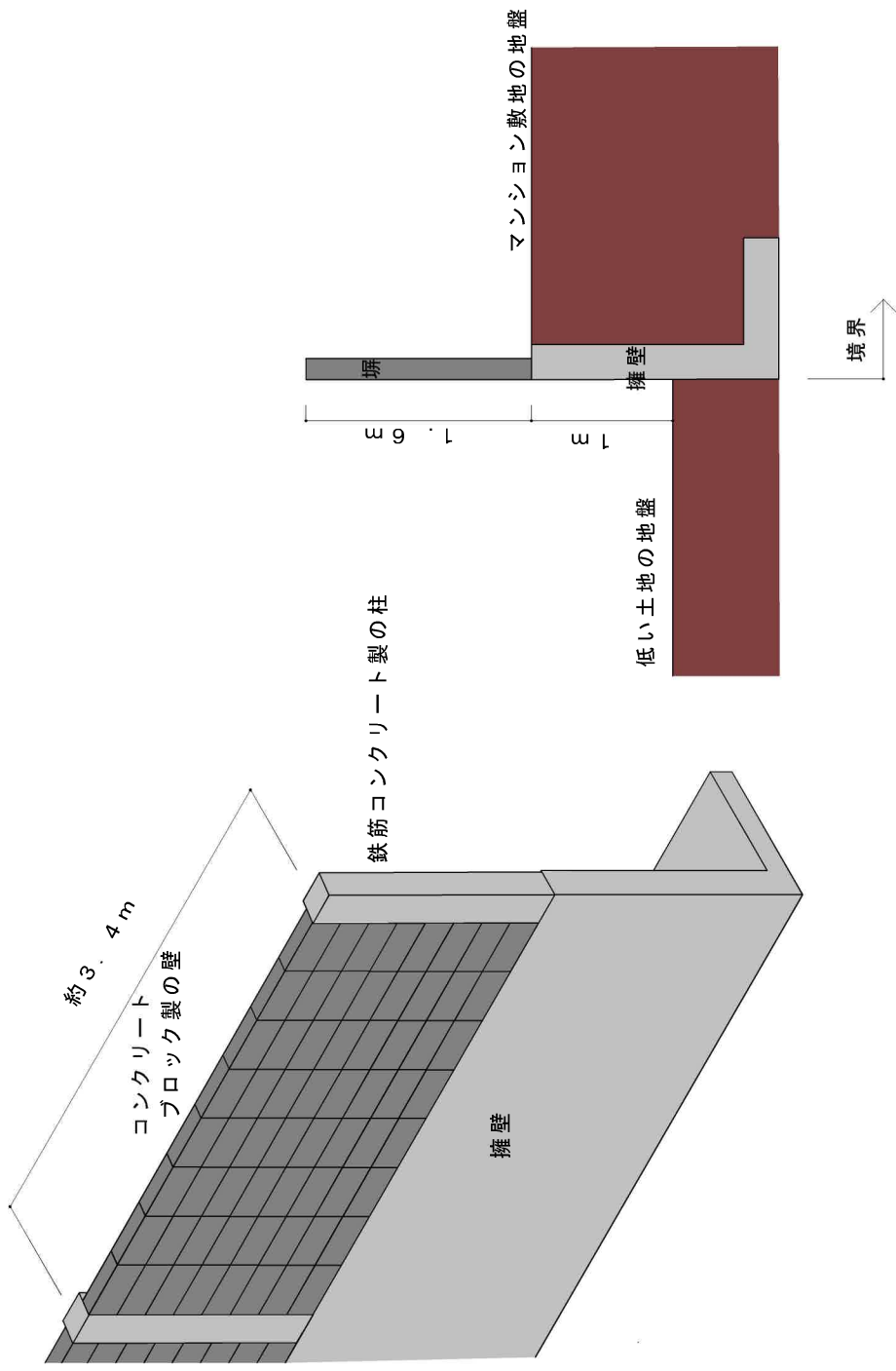
- ・ 高さが2メートル以下の擁壁は、新築時においても建築確認申請が不要な工作物（建築基準法第88条）であり、同法における構造基準の適用外である。
- ・ 水抜き穴は、擁壁の高さが1メートルを超える場合に、その設置を求めている（京都市開発技術基準）。

イ 過去の審査について

- ・ マンション新築工事は、昭和62年3月、建築確認申請を受け付け、翌年3月に完了検査を経て検査済証が交付されている。
- ・ 擁壁及びブロック塀はマンション建設以前から存在していた。
- ・ 上記のとおり、擁壁は構造基準の適用外、ブロック塀は当時の構造基準に適合するものとして手続及び審査が行われた。

ウ 所管課（建築安全推進課）における対応

- ・ 違反及び危険な建築物等への指導業務を所管している建築安全推進課では、市民等からの通報等を受けて、現場調査や必要に応じて工事関係者から事情を聴取するなど、適切に対応している。
- ・ 本件に関わらず、個人情報保護に関する法律及び地方公務員法における守秘義務の理由から、通報者には、違反の有無を含め調査内容や指導状況等についてはお伝えできない。
- ・ 陳情者に対しても、上記を説明している。併せて、本件に関しては、擁壁及びコンクリートブロック塀に関する技術的な考え方について説明するなど、答えられる範囲で丁寧に対応した。



立面図

断面図