

京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領・解説版

制定 平成 11 年 5 月 14 日

改正 令和 4 年 4 月 18 日

京 都 市

目	次
---	---

はじめに（制定の背景）	1
-------------------	---

解	説
袋路再生の手法について	2
＜協調建て替え＞について	2
＜修復型袋路整備＞について	4
取扱要領について	6
設計上の留意点	7
管理上の留意点	8
建築基準法上の取扱い	9
既存建築物の取扱い	11
申請等の流れ	12
認定申請図書	14
協定について	17
認定後の増築・建て替え等	19
袋路再生に係る支援策等	21

京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領	23
------------------------------	----

参 考 資 料	
協定書の見本	35
標示板の見本	41
維持管理報告書	42
維持管理責任者変更届	43
維持管理責任者変更届	43

付録・住宅防火マニュアル（抜粋）	46
------------------------	----

本市では、袋路（幅員 4m未満の通り抜けができない路地）に面する住宅の建て替えを支援するため、平成 11 年に「京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領」を制定しました。これは、平成 11 年 5 月 1 日施行の建築基準法改正により、市街地環境の再整備を目的とする「連担建築物設計制度」が創設されたことを受けたものであり、これまで本要領を以って、袋路という京都固有の居住形態を生かしながら、都心定住の促進を図り、更には住民主体のまちづくりを進めてきました。

この度、歴史的な町並みや市街地の状況を継承しつつ、防災性の向上を図る修復型まちづくりを推進する観点から、令和 4 年 4 月に本要領を改正しました。これは、従前の基準に加えて、複数方向への避難が確保される 2 階建て以下の建築物が立ち並ぶ路地に適用できる新たな基準を制定することで、袋路再生の促進を図るものです。

はじめに（制定の背景）

京都の都心部（都心 4 区：上京区、中京区、下京区、東山区）には約 3,000 の袋路が存在し、それらに面する住宅の数は都心 4 区の居住世帯数の約 14%に当たる 15,000 戸を超えると推定されています。

袋路の歴史は古く、その空間特性により細やかなコミュニティを育み続け、そしてそのことを通じて、長きにわたり、京都の都市居住を支えてきましたが、その一方で、今では多くの住宅が老朽化し、更新期を迎えようとしています。

しかし、従来の建築規制のもとでは、これらの住宅を建て替えようとしても、様々な条件が課されるとともに、個々の敷地単位で建蔽率等の規制を満たさなければならないため、ほとんどの場合、従前より小規模なものにならざるを得ませんでした。そしてこのことが一つの要因となって、更新の停滞、住宅の老朽化はもとより、空き家の増加、コミュニティの弱体化といった事態が進行し、ひいては、京都市の都心部そのものが空洞化しつつあると考えられています。

そのような状況をいかに改善していくか、すなわち袋路内の各住宅の適切な建て替えを円滑に進め、袋路全体をいかに＜再生＞していくか、これが、職住共存を通じて都心再生を目指す本市のまちづくりにおける課題の一つであり続けてきました。

これまでも、袋路環境の改善を図るためのものとして、各住宅をひとつの共同住宅へと建て替える＜共同建て替え＞という手法がありましたが、これには、建て替え時期の統一や権利関係の調整等が必要となります。このため、計画及び規制の単位は袋路全体でありながらも建て替えはそれぞれの住宅ごとでよいとする、いわゆる＜協調建て替え＞の実現を支えるような制度が永く待ち望まれていました。それが「連担建築物設計制度」というわけです。

＜袋路再生＞を実現するため、3 階建ての建物を含む袋路全般に広く適用できる＜協調建て替え＞と、2 階建て以下の建物の存する袋路に限定して、路地の風情を継承しながら適用できる＜修復型袋路整備＞の二つの手法を設けています。p2 から p3 までにおいては、平成 11 年に考え方をとりまとめた＜協調建て替え＞について、p4 から p5 までにおいては、この度考え方をとりまとめた＜修復型袋路整備＞について解説します。

●袋路再生の目的

袋路内の＜協調建て替え＞や＜修復型袋路整備＞を実現可能とすることで、「居住環境の改善」はもとより、そのことを通じ、「都心居住の促進」や「住民主体のまちづくりの促進」など、より幅広い視点でのまちづくりに貢献することを目的とします。

連担建築物設計制度は、既存建築物の存在を前提とし、それとの設計調整がなされた場合に、当該既存建築物を含む複数の建築物を一体のものとみなして規制の適用を行うことを可能とする制度です。国では、この制度を、主に一般市街地における土地の有効利用（いわゆる容積移転等）のために用いることを想定していますが、本市においては、これに加え、袋路における＜協調建て替え＞や＜修復型袋路整備＞を支えるものとして、積極的活用を図ります。

●協調建て替えの目的と効果

＜協調建て替え＞とは、一体的計画のもと、通路（路地部分）及びそれに面する複数の敷地を一つとみなし、建築規制を適用する手法です。袋路全体を総合的に計画するのは＜共同建て替え*＞と同じですが、住民や各関係権利者の間で将来計画を含めた協調的ルールを設定することにより、それぞれの住宅を、時期を合わせることなく個別に建て替えることができます。

この＜協調建て替え＞の具体的な効果の一つとして、「袋路全体を一体とみなすことによる住宅の規模や計画の自由度の向上」が挙げられます。そのような効果を生かしながら住宅の適切な更新を進めること、更にそれによって本市における都心定住の促進を図ること、これが本要領制定の大きな目的の一つです。

また＜協調建て替え＞を行うに当たっては、先述のとおり、袋路の住民や各関係権利者の間で建て替え等に関する協調的ルールの設定（協定の締結）が必要となることから、そのことを通じ、＜袋路再生＞を契機として住民主体のまちづくりを推進することも目的としています。

個別建て替えの場合は、一人だけで計画することができる反面、隣にどのようなものが建つかは問われない（分からない）ため、単独の敷地や建築物ごとで一定の環境や防災性能等を満たさなければなりません。

一方、連担建築物設計制度による＜協調建て替え＞の場合は、合意に基づく協調的ルールの設定により、袋路内における各敷地の土地利用や建築計画があらかじめ、かつ、将来にわたり明らかとされていることから、袋路全体にそうした点を評価することが可能であり、その結果、前述のような効果が得られるわけです。とりわけ、通路（路地部分）は、従来規制では道路に準じたものとして取り扱われ、計画の対象外とされていましたが、本制度の適用を受ければ、それを敷地に含める（すなわち、建蔽率・容積率算定の際の母数にプラスする）ことができるとともに、舗石を敷く、芝を配するなど、通行・避難に支障のない範囲で共有スペースとしての質の高い整備をすることもできるようになります。

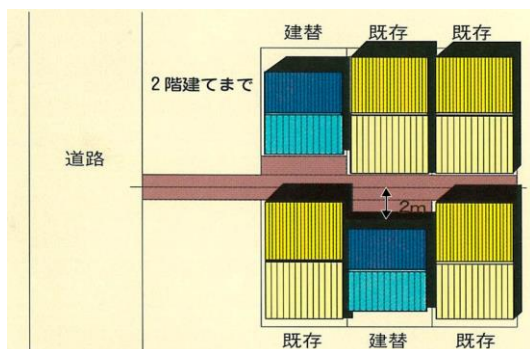
* 共同建て替え：袋路に面する複数の敷地を一つの敷地に集約し、土地・建物の所有者と借主が協力して、複数の建物を一つの建物（共同住宅等）に建て替える手法です。

●協調建て替えのメリット

＜協調建て替え＞については、従来規制（建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可等）による個別建て替えと比較して、次のようなメリットがあります。

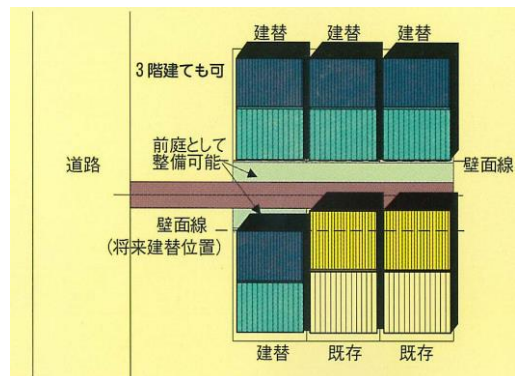
- ・ 袋路全体で規制を満足すればよいため、住宅の規模が増し、計画の自由度が向上
- ・ 一定の防火性能を満たせば3階建てが可能
- ・ 通路（路地部分）を共有スペースとして質の高い整備をすることが可能
- ・ 協調的ルールの設定により、将来にわたり、住民間で住まい方のイメージを共有可能

■従来の制度による個別建て替え



- ・ 通路の中心より2メートル後退。個別に建蔽率などの制限があり、小さな住宅しか建てられない。
- ・ 相互に無関係な建て替え
- ・ 2階建てまで

■連担建築物設計制度による協調建て替え



- ・ 通路幅は2メートル以上で壁面線と合わせ計画内容に応じて設定
- ・ 袋路全体で規制を満たせばよいため、より大きな規模の住宅が確保可能
- ・ 袋路の住民自らが設定する協調的ルールにより、将来の建て替えを含む一体的計画が可能
- ・ 一定の防火性能を満たせば3階建ても可能

●修復型袋路整備について

平成 11 年に制定した＜協調建て替え＞に係る認定基準（以下「一般認定基準」という。）は、袋路において最大で 3 階建ての建築物に建て替えることを目的としていました。しかしながら、袋路には京町家が数多く存在するとともに、路地の幅員が 2m に満たないものなど一般認定基準に適合しないものもあり、計画ごとに「安全上、防火上及び衛生上支障がないか」について検討する必要がありました。

このような課題に対応するため、また「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」の制定（平成 29 年 11 月）や、「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」の改定（令和 3 年 3 月）を背景に、令和 4 年度に＜修復型袋路整備＞に係る認定基準（以下「小規模建築物認定基準」という。）を追加し、路地に立ち並ぶ全ての建築物が 2 階建て以下であること、複数方向への避難を可能とすること等を条件として、幅員の狭い路地においても制度を適用しやすくしています。

小規模建築物認定基準は、一般認定基準と異なり消防用設備等の設置や通路の衛生対策に係る規定を設けています。これは、安全上、防火上及び衛生上の最低限の措置の一例を示すものです。そのため、区域の安全性、防火性又は衛生環境を向上させるための措置を併せて示しているので、これを参考により良い計画とすることが望まれます。

なお、この認定基準で示される消防用設備等は、連担建築物として必要なものです。そのため、消防法により消防用設備等の設置が別途必要になる場合がありますが、消防法の規定により設けるものを、認定基準の規定により設けるものとみなすことは可能です。

●修復型袋路整備の効果

＜修復型袋路整備＞の効果としては、「歴史的な町並みを維持、継承しながら防災性の向上を図れる」ことが挙げられます。そのような効果を生かし、建築物だけでなく袋路全体の適切な保全を以って、都心定住の促進を図ることを目的としています。また、＜協調建て替え＞と同様に、整備等に関する協定の締結により「住民のコミュニティの維持、継承を図れる」効果もあることから、住民主体のまちづくりの推進が期待できます。

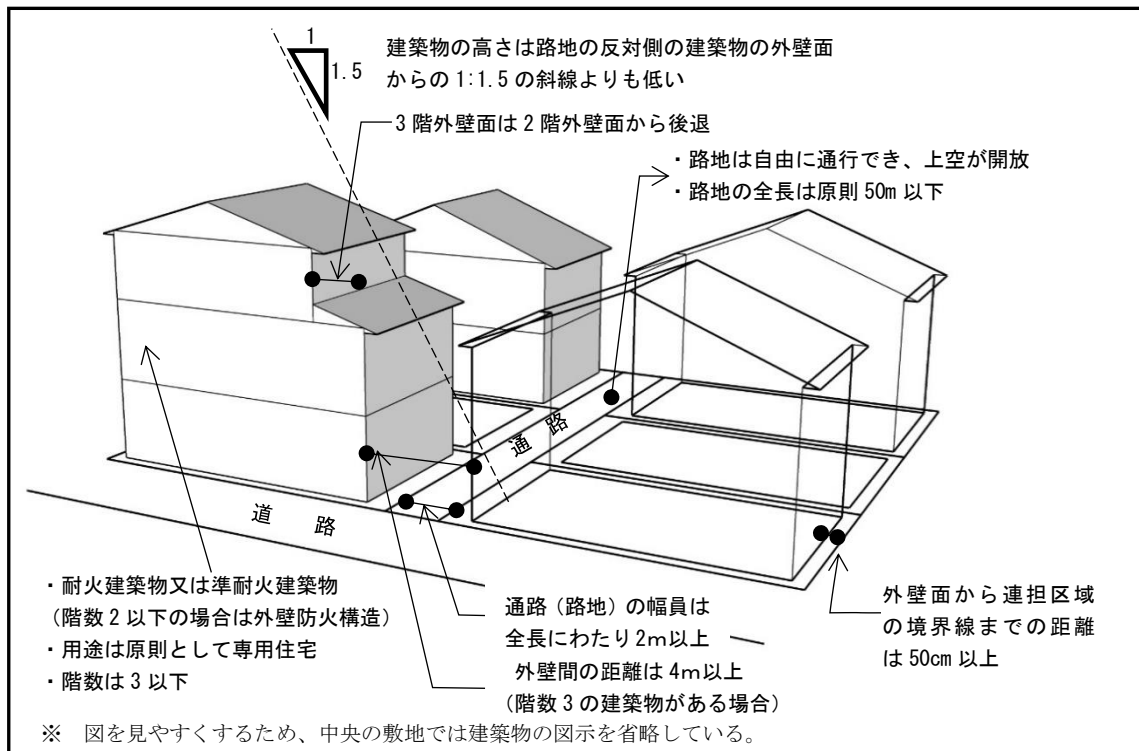
●修復型袋路整備のメリット

小規模な建築物を対象とした＜修復型袋路整備＞は、次のようなメリットがあります。

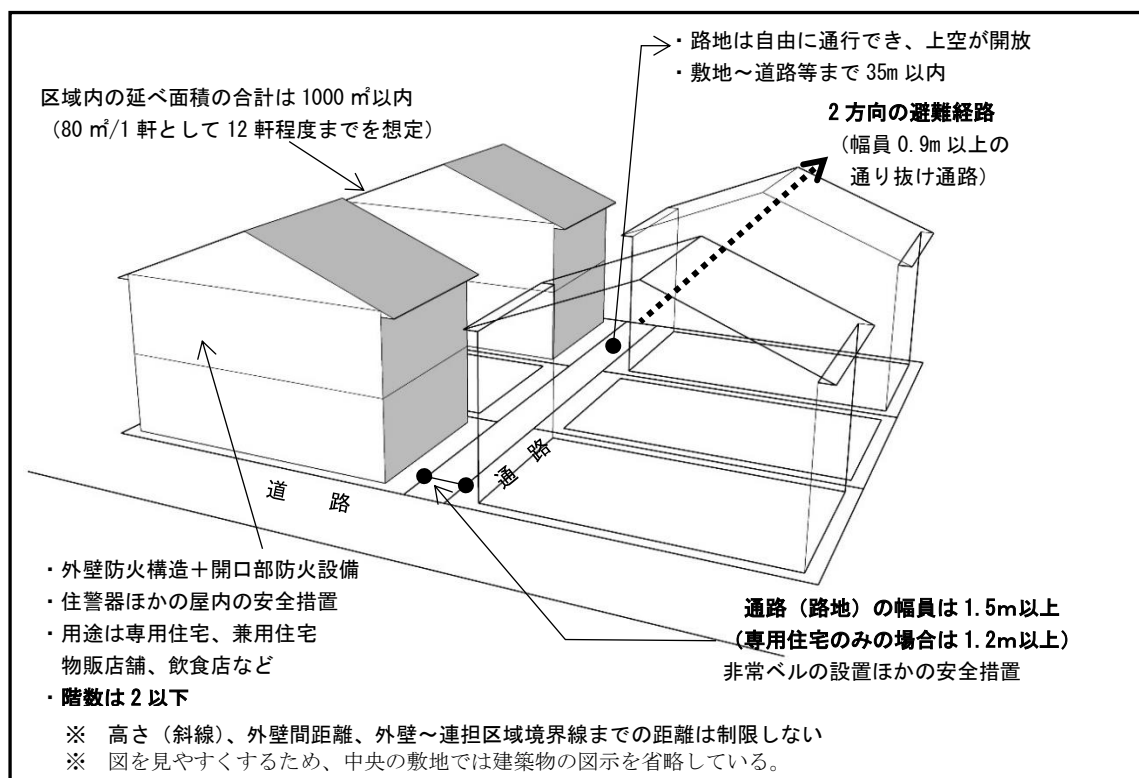
- ・ 幅員の狭い路地における京町家の大規模修繕等が可能
- ・ 路地奥の老朽家屋等の建替え（2 階建て以下の建築物への建替え）が可能
- ・ 一定の防火措置を行えば、事務所や店舗等の住宅以外の用途が可能

袋路再生の手法について

■平成 11 年度に制定している一般認定基準の概念図



■令和 4 年度に追加した小規模建築物認定基準の概念図



＜袋路再生＞を実現する、すなわち連担建築物設計制度の適用を受けるに当たっては、市長の認定が必要となります。その運用を円滑に行うため、本市では、取扱要領を定め、その中で認定基準を設けています。

●取扱要領の目標

取扱要領を定めるに当たっては、袋路固有の特性を生かしながら、都心定住促進に寄与するため、

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 一定の居住水準を満たす耐久性・防火性の高い住宅・ コミュニティの維持・形成が可能となるような空間構成・配置計画・ 協調的計画及び管理による住民主体の良質な環境の実現 |
|--|

を基本的に目指すべき袋路の姿と捕らえ、それが可能となるよう、区域や通路、建築物等の各項目について規定するほか、住民間で締結すべき協定内容についても設定しています。

●認定基準の位置付け

袋路と言いつても、その成り立ちや在り様は様々です。良好に維持管理されているものがあれば、既に空き家化が進んでいるものがあり、また、数件程度の小規模なものがあれば、複雑な形態の中に数多くの住宅を抱えるものもあります。それら様々なタイプの袋路に対し、定型的な基準だけでは適切に対応することができない場合も少なからず想定されます。

そのような認識に基づき、本要領で定める認定基準はあくまでも制度の運用を円滑化するためのものと位置付け、これに適合しないものでも、上記の目標に沿うと認められるものについては、個別に検討を加えたうえで、弾力的な対応を図ることとします。

また、逆の言い方をすれば、この認定基準は、安全上、防火上等の最低基準を定めたものでしかなく、これを満たせばよいというわけではありません。袋路の特質を生かしながら、より安全で快適な住環境を実現するには、この基準をベースとして、住民や事業者自らが設計・管理上の更なる配慮や工夫を行うことが望まれます。そうした配慮や工夫があってはじめて、単なる建て替えではない、真の意味での＜袋路再生＞が達成できるといえるでしょう。

〈袋路再生〉を達成するには住民や事業者自らによる設計・管理上の更なる配慮や工夫が必要であると前述しましたが、その具体策としては、次のようなものが考えられます。

●防火・避難性能の向上

袋路では一般的に高密度な居住環境となるため、個々の住宅の設計に当たっては、防火・避難面での配慮が特に重要となります。認定基準においても、一定の防火措置を求めています。そのほか、更なる安全対策として、以下のような取組が望まれます。

- ・ 家庭用防災機器（住宅用火災警報器等）の設置
- ・ 階段・吹き抜け等の区画
- ・ 内装の不燃化
- ・ 避難器具の設置（それが可能となる開口部の確保：フックが掛けられないため出窓は好ましくない。）

また、3階建ての場合に3階外壁面を2階外壁面より後退させることによって生じる部分については、屋外への一時避難場所としても機能するため、それを踏まえた設計が必要です。

なお、詳細については、巻末に添付した「住宅防火マニュアル」の抜粋を参照するとともに、機器等については、各消防署にお問い合わせください。

●通路（路地）環境の整備

通路（路地）は、住民が通行するのみならず憩い・集うための共有スペースであるとともに、袋路全体の顔ともなるものです。設計に当たっては、この点に留意することが強く望まれます。認定基準では、常時開放すべき部分（共有通路）と庇を出したり容易に撤去できる植木鉢等は置いてよい部分（壁面後退部分）とを分けて設定していますので、これを生かしながら、

- ・ 芝を敷くなど避難・通行に支障のない形で緑化を行う。
- ・ 通路幅や壁面後退の適切な設定により、広場状のまとまりある空間を確保する。
- ・ 軒線を揃えることにより、統一感のある景観形成を図る。

など、より良好な、かつ、自らの誇りとしうるような路地環境を実現してください。

管理上の留意点

管理上の留意点としては、次のものが挙げられます。これらについては、将来にわたり実効性を担保するため、あらかじめ協定内容に盛り込んでおくことをお勧めします。

●通路の管理・所有

通路は、袋路内の住宅と外部をつなぐ文字通りの＜生命線＞であるとともに、そこを介して光や風を取り入れ、更にそこを中心に人々が集い・憩う、いわば生活の＜核＞であるともいえます。そのように多くの重要な機能を担う通路を常に良好に維持管理することが、安全で快適な暮らしを営むうえで不可欠であることは言うまでもないでしょう。

そのためには、住民各自が自覚と責任を持って日頃から維持管理に心掛けるのはもちろんのこと、

- ・意思統一を図るため、袋路内の住民により管理組合を組織する。
 - ・通路のみの移転を防ぐため、所有形態を共有する。

など、通路に関し、より確実な担保策を講じておくことが望まれます。

●自主的防災ルールの設定

前述の「設計上の留意点」では幾つかの防火・避難性能の向上策を紹介しましたが、そのようなハード的対応に加え、ソフト的すなわち人的な対応を住民間であらかじめ取り決めておくことも安全対策上極めて有効です。

取り決めておくべき内容としては、次のようなものが考えられます。

- ・通路に関する配慮（通路に面して燃えやすいものを置かないなど）
 - ・消火・救急活動（緊急時にどのような連絡・協力体制をとるかなど）
 - ・避難経路の確保（玄関口に火災が発生した場合に隣家を避難経路としてよいなど）

また、これはハード面ともいえますが、袋路内の一箇所に消火器や消火バケツをまとめて設けるなどの措置も有効な取組の一例として挙げることができます。

連担建築物設計制度の適用を受けると、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなされるため、建築基準法上の取扱いにおいて、敷地ごとの規制から、次のような緩和・変更が生じます。

●建蔽率・容積率

建蔽率・容積率は、区域全体、すなわち通路（路地）とそれに面する各敷地の合計で満足すればよく、それさえ守っていれば、敷地ごとには法的な制限は課せられません。つまり、計画内容によっては、区域内の各敷地相互間で建蔽率や容積率の移転も制度上は可能なわけです。

とはいえ、あまりに建築規模が偏りすぎることは袋路全体のトータルな住環境からみて好ましくありませんし、また、何らかの取決めもないままでは、先に建て替えた方が得という、いわゆる「容積の先食い」といった事態も考えられます。そのようなことを避けるためにも、計画面・財産面双方の観点から、認定当初に建て替える・建て替えないを問わず、あらかじめ住民や土地の所有者等の合意のもとに各敷地の建築面積・延べ面積の上限を適切に設定（配分）し、その数値を協定で定めておくことが必要となります。

●延焼のおそれのある部分

「延焼のおそれのある部分」とは建築基準法上の用語で、これに該当する建築物の部分については、壁を燃えにくいものにする、窓や戸を防火戸にするなど、一定の防火上の措置が求められます。

延焼のおそれのある部分は、一般規制（敷地ごとの規制）では、1階にあつては敷地境界線から3m、2階以上にあつては5mの範囲と定義されていますが、連担建築物設計制度が適用された場合、区域内においては、隣接する建築物の位置が固定されるため、各建築物の外壁の中心線からそれぞれの距離を測定することになります。

ただし、これはあくまでも一般的な取扱いです。袋路の場合は、概して建築物間の距離がそれほど取れないため、各建築物のほぼすべての部分が延焼のおそれのある部分に該当する、すなわち防火上の措置を必要とすると考えられます。また、たとえそうでなくとも、防火・避難性能の向上のため、延焼のおそれのある部分かどうかにかかわらず、すべての部分に対し防火上の配慮を講じることが望まれます。

●採光規定

建築基準法では、居室の採光を確保するため、窓に面して一定の空地を設けなければならないとされています。一般規制による場合、この空地は敷地境界線からの距離で判断しますが、連担建築物設計制度の適用を受けた場合は、延焼のおそれのある部分と同様、区域内に限り、それを各建築物間の距離に置き換えることができます。

ただし、これもやはり最低基準でしかありません。より快適な住まいを実現するには、採光や通風を十分に確保できるよう、建築物の周囲の多くの空地を設ける方がよいことは言うまでもないでしょう。袋路においては、一般的に密度の高い環境となりがちですが、それらを確保するものとして、通路（路地）を中心とする空間があります。建物の規模とのバランスを取りながら、この空間にもできる限りの余裕を持たせること。また、この空間との関係に留意しながら、各住宅のプランニングを行うこと。設計上の留意点にもつながることで、これが、袋路内で快適な住環境を実現するための、一つの大きな決定要素になるといえるでしょう。

●斜線制限

建築基準法では、道路斜線、北側斜線、隣地斜線の3つの斜線制限が規定されており、京都市では、これらに加え、ほぼ市全域において高度地区による高さ規制を定めています。

通常、これらの制限はそれぞれの敷地ごとに検討しなければなりません。連担建築物設計制度の場合は、その他の規定と同様、区域を一つの敷地とみなして制限を適用すればよいことになります。つまり、各斜線は区域境界線のみから生じることになるわけです。

しかし、だからといって、これによりすべてが緩和の方向に作用するわけではありません。道路斜線については、道路に直接面さない敷地にもその制限が及ぶとともに、緩和のための後退距離も区域全体で判断されることになるので、注意が必要です。

なお、通路については、敷地の一部とみなされるため、従来規制（法第43条第2項第2号の規定に基づく許可等）と異なり、そこからの道路斜線は適用されませんが、通路の空間的広がり等を確保することを目的に、一般認定基準の中で、別途、斜線制限を設けています。

連担建築物設計制度の適用を受けるには、区域全体で「安全上、防火上及び衛生上支障がない」と認められなければなりません。つまり、建て替える物件の計画のみならず、区域に含まれている既存建築物の状態も場合によっては問われることになるわけです。

既存建築物の取扱いについては、以下に記すように、それが建築基準法の施行日（一般的には昭和 25 年 11 月 23 日）以前から存在するかどうかによって異なります。

●建築基準法の施行以後に建てられたもの

建築基準法の施行以後に建てられたものであれば、当然、すべての部分が法に適合していなければなりません。もし、そうでない部分があるなら、それは違反ということになります。この場合に認定を受けるに当たっては、連担建築物設計制度の適用により違反の状態が解消される部分を除き、すべてを法に適合するよう改善（改修・修繕・除却等）をする必要があります。

●建築基準法の施行以前に建てられたもの

先に建物があり、後から法律ができたため、いわば事後的に法に適合しないものとなってしまった。そのような状態を「既存不適格」といいます。この場合の取扱いは、規制の内容に応じて、以下のとおりとなります。

【集団規定】（建蔽率、容積率、斜線制限等、主に建物のボリュームに関する規定）

集団規定に関しては、連担建築物設計制度の適用により、その判断ベースが個々の敷地から区域全体へと改められるわけですから、制度適用後も法に適合しない部分があったのでは、それはもはや既存不適格といえなくなります。つまり、認定を受けるに当たっては、区域認定や計画内容等を工夫して不適格部分の解消を図るとともに、それでも法に適合しない部分が残る場合は、当該部分を改善することが必要となります。

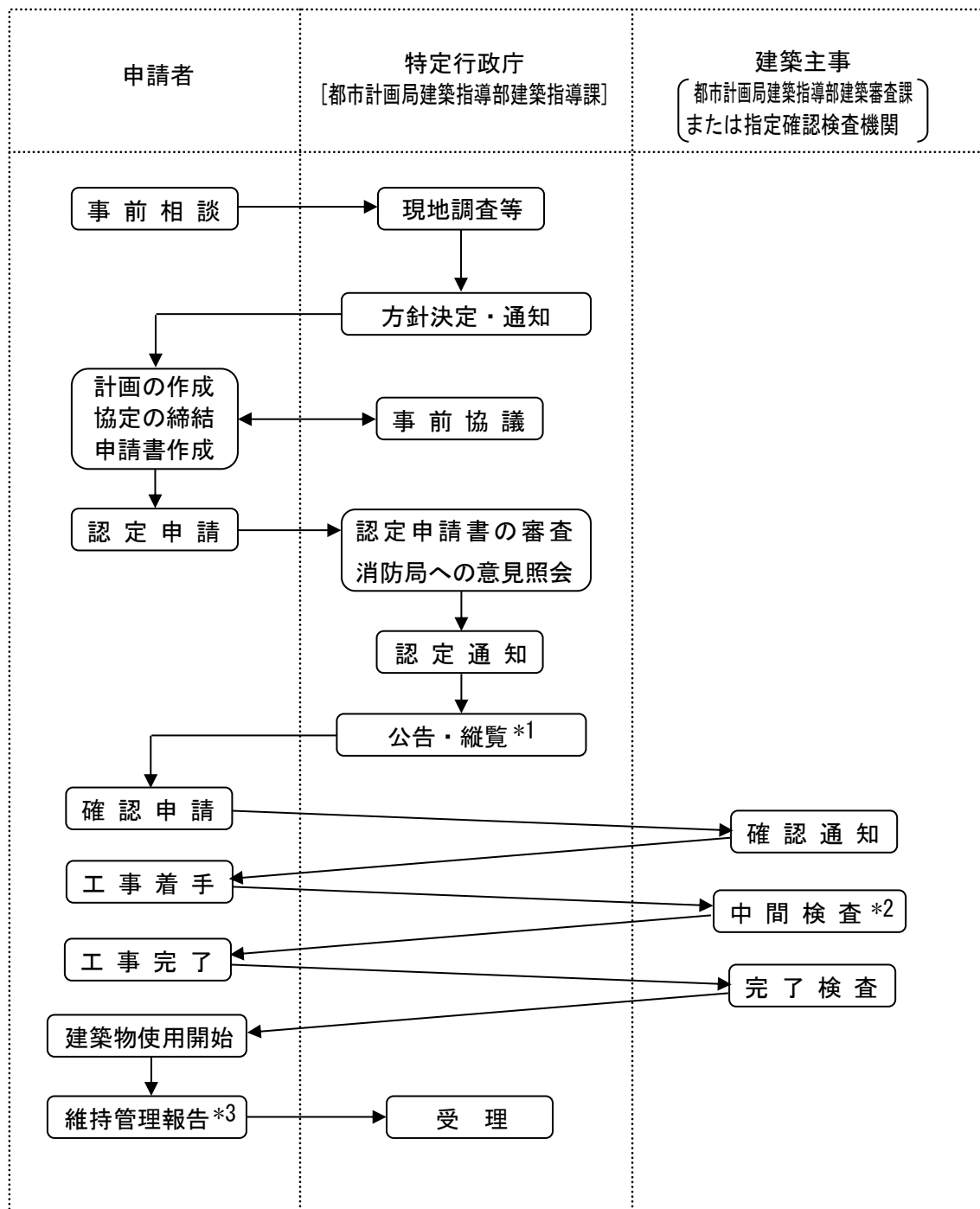
【単体規定】（防火、構造、採光等、主に建物自体の安全・衛生に関する規定）

単体規定に関しても、すべての不適格部分を改善することが望ましいことはいうまでもありませんが、諸般の事情により、それが困難な場合も少なからず想定されます。

このため、単体規定については、個々の具体的状況に照らし、「安全上、防火上及び衛生上支障がない」と認められるための最低限の措置（例えば、通路に面する部分の防火改修等）を認定条件として求めたうえで、それ以上の改善は、自己責任に基づく「努力規定」として取扱うこととします。

申請等の流れ

連担建築物設計制度の適用を受け、実際に建物を使用するに至るまでの申請等の流れは、概ね以下のとおりです。計画の作成及び協定の締結に進むに当たっては、言うまでもなく、権利者間での合意形成が整っていなければなりません。



【左図の注】

*1： 「公告」とは認定した旨を広く一般に知らせることをいい、具体的には区域等を京都市公報に登載します。また、「縦覧」とは計画概要等を記した図書を市役所（建築指導課内）に備え、誰もが自由に閲覧できるようにすることを指します。これらの手続は、連担建築物設計制度が土地の利用を固定・制限する性格をも有することから、土地取引の安全性の確保等を目的に建築基準法第 86 条第 6 項で定められたものです。同条第 7 項では、この公告がなされないと認定の効力が生じないとされており、したがって、これらの手続が終了するまで、建築主事は確認通知を行うことができません。

また、同様の観点から、宅地建物取引業法においても、当該制度の認定を受けた旨が不動産取引を行う場合の重要事項説明の対象に追加されております。

*2： 建築基準法第 7 条の 3 に基づく中間検査の対象となるものは京都市告示（平成 11 年 9 月 30 日告示第 245 号）で指定されており、すべての建築物が中間検査を受けなければならないというわけではありません。

ただし、中間検査対象にならないものであっても、認定の際の条件として、既存建築物等の改善を求め、その実施状況の検査を工事途中に行う場合があります。この場合の検査は、建築主事ではなく、特定行政庁（建築指導課）が実施することになります。

*3： 連担建築物設計制度の適用により実現された安全で快適な住環境を将来にわたって確保するには、実際に住まいはじめてからの維持管理がなによりも重要となります。このため、日頃からそのような意識を持っていただくとともに、京都市に対し、認定を受けた袋路の、とりわけ建築物及び通路の状況について、定期的に報告していただく必要があります。

認定の申請に当たっては、事前協議の内容に基づき計画を作成したうえ、認定申請書（建築基準法施行規則第 61 号様式）の正本、正本の写し及び副本に、それぞれ次に掲げる図書を添え、都市計画局建築指導部建築指導課に提出してください。

【添付図書 1（共通）】

- ① 委任状
- ② 認定計画書（建築基準法施行規則別記第 64 号様式）
- ③ 協定書

印鑑登録証明書及び壁面線の位置等を示した別紙と合わせて、原本を申請書副本に、写しを正本及び正本の写しに添付する。

- ④ 土地及び家屋の登記簿謄本

原本を申請書正本に、写しを正本の写し及び副本に添付する。

- ⑤ 公図
- ⑥ 付近見取図

縮尺 2500 分の 1 の都市計画地図を利用し、方位及び区域の位置・範囲を明示する。

- ⑦ 配置図

（明示すべき事項）

縮尺／方位／申請区域の境界線／申請区域内の各建築物の敷地境界線、用途、延べ面積、位置及び構造／申請に係る建築物と申請区域内の他の建築物との別／申請区域内の各建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び位置／土地の高低／申請区域内の各建築物の各部分の高さ／申請区域の接する道路の位置及び幅員／申請区域内に設ける通路の位置、延長、幅員及び各敷地との境界の明示方法／壁面線の位置／通路に設ける消防用設備等の位置及び構造

- ⑧ 区域面積求積図

各敷地及び通路それぞれについて求積を行う。

- ⑨ 各階平面図

新築、既存等を問わず、区域内のすべての建築物について必要。

（明示すべき事項）

縮尺／方位／外壁の開口部の位置及び構造／申請区域内の各建築物が同一敷地内にあるものとみなされた場合における延焼のおそれのある部分の外壁の構造／壁面線の位置（申請に係る建築物の 1 階平面図のみ）／建築物に設ける住宅用防災機器等（住宅用防災警報機器、住宅用下方放出型自動消火装置など。）又は消防用設備等の位置及び構造

⑩ 2面以上の立面図

新築、既存等を問わず、区域内のすべての建築物について必要

(明示すべき事項)

縮尺／開口部の位置及び構造／申請区域内の各建築物が同一敷地内にあるものとみなされた場合における延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造

⑪ 隣接する2以上の建築物を含む断面図

(明示すべき事項)

縮尺／開口部の位置／軒の高さ／建築物の高さ／各建築物間の距離

⑫ 通路を介して相対する2以上の建築物を含む断面図

(明示すべき事項)

縮尺／開口部の位置／軒の高さ／建築物の高さ／各建築物間の距離／通路斜線／壁面線の位置

⑬ 認定表示板計画図

⑭ 住宅用防災機器等・消防用設備等設置計画一覧表

(明示すべき事項)

建築物の構造、延べ面積及び無窓階の有無／各階の床面積、用途及び収容人数／消防法又は火災予防条例の規定により建築物又は共用通路に設置する住宅用防災機器等（住宅用防災警報機器、住宅用下方放字型自動消火装置など。）又は消防用設備等の種類／取扱要領の規定により建築物又は共用通路に設置する住宅用防災機器等又は消防用設備等の種類／

※床面積算定書、有無窓判定書、収容人数算定書等を適宜添付してください。

※消防法又は火災予防条例の規定により設置する設備と取扱要領の規定により設置する設備の別が分かるように記載してください。

⑮ その他

申請区域の現況及び建築物の用途、規模、形態等により市長が必要と認める資料

【添付図書2（小規模認定基準適用時）】

⑯ 通り抜け通路の配置図

(明示すべき事項)

申請区域が接続する通り抜け通路の位置、延長及び幅員／通り抜け通路が接続する道路等の位置及び幅員

⑰ 通り抜け通路の利用同意書

通り抜け通路の土地の所有者等が当該部分の通行について同意したことを示す図書

⑱ 安全上の措置を示す各階平面図

(明示すべき事項)

取扱要領別表第 1 に定める設備の構造及び設置位置／各室及び各室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の仕上げ材料の種別／

⑲ 安全衛生上の措置を示す配置図

(明示すべき事項)

通路の舗装の仕様並びに排水設備の位置及び排水経路／通路に設ける門扉又は蹴破り戸の構造／通路に設ける避難口誘導標識又は通路誘導標識の位置

⑳ 小規模認定基準適合チェックリスト

【認定手数料】

連担建築物設計制度の申請を行うには、通常の確認手数料とは別に、認定手数料が必要となります。その額は、78,000 円をベースにして、建て替える建築物の数が 1 を超えるときは、超える建築物の数ごとに 28,000 円を加えた額となります。

(例)

建て替える建築物の数が 1 の場合	78,000 円
〃 2 の場合	$78,000 + 28,000 \times 1 = 106,000$ 円
〃 3 の場合	$78,000 + 28,000 \times 2 = 134,000$ 円

協定については、これまでも折に触れ述べてきましたが、改めて以下に整理を行います。

●意義・目的

連担建築物設計制度では、複数の関係権利者の存在を前提としているため、その申請に当たっては、トラブルの回避等を目的に、あらかじめ、建築計画について、それら関係者全員の同意を得なければならないと定められています（法第 86 条第 6 項）。袋路再生においては、この規定を基に協定の締結を求めていくわけですが、単なる同意ではなく協定とする理由は、次の 2 つです。

一つは、単発の計画ではなく、順次建て替わっていくことが想定される袋路再生のようなケースにおいては、将来的に建て替わるものについても、どのような計画であれば認定されるのか、あるいはまた、どの程度の規模まで建築可能なかを、権利者全員の合意のもと、最初の認定時点で明らかにしておくことが必要になるため。そうでないと、自己の建て替えについては定かでないまま他人の建て替えに同意しなければならないという事態が生じたり、通路の拡幅等の担保がないため最初の認定さえ困難となったりする場合もあり得ます。

そしてもう一つは、より積極的なこととして、住民自らにより＜まちづくり＞の推進を図るため。協定には、上記に加え、建築計画や維持管理に関する協調的ルールを定めるという大きな意義があります。このルールを定めるに当たっては、それに先立って、あるいは、その決定プロセスを通じて、袋路の全体的な将来像を明確にし、各人でそれを共有できていなければなりません。こうした点から、袋路再生とは、小さな規模であるとはいえ、住民自らで考え実践する＜まちづくり＞にほかならないといえるでしょう。協定は、その契機であり、また、ひとつの成果でもあるのです。

●締結に当たっての留意点

協定は、一義的には民事上の契約となるため、書式や内容等について法律上確固たる決まり事があるわけではありません。とはいえ、認定申請の中で、協定書は、前述のとおり、建築基準法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 3 号に定める同意書を兼ねるとともに、建築計画等の担保性を判断するひとつの指標となることから、その締結に当たっては、幾つかの留意すべき点があります。次ページにそれを述べます。

【協定の締結者】

協定の締結は、区域内の＜土地の所有者＞及び＜建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を＜有する者＞の全員によって行われなければなりません。一つの土地又は建築物について複数の所有者が存在する場合は登記簿に記載されている所有者全員の、た、登記簿に記載されている所有者が亡くなったにもかかわらず所有者の移転手続が済んでいない場合は法定相続人全員の署名・実印が、原則として、必要になります。

なお、通路の一部しか所有していないなど、事実上、建築計画や協定内容にかかわりがない土地の所有者については、協定への参加ではなく、自己所有地の使用に対する同意のみを求めるということも現実的な対応として考えられます。

【協定の内容】

協定の内容については、締結すべき事項を取扱要領の中で定めています。また、これを基に作成した協定書の見本を巻末に添付しています。ただし、これらは認定に当たって最低限必要となる事項を示したものにすぎません。自らの創意発案のもと、これらを参考にして、単に契約にとどまらない、それぞれの袋路に相応しいコミュニティ・ルールを創出してください。

【添付図書】

協定書に添付すべき書類は、一般的には次の通りです。

① 協定締結者及び維持管理責任者証明書

各協定締結者が住所・氏名を記したうえで実印により押印するとともに、その中から選出された維持管理責任者の住所・氏名を特記する。

② 協定区域の位置図及び区画割図

位置図には、協定区域の位置範囲を示し、区画割図には、通路及び各敷地の境界線のほか、各敷地面積や壁面線等を記入する。

③ 印鑑登録証明書

④ その他

法定相続人が協定締結者に含まれる場合は、その者が相続人であることを証明する戸籍等の書類が必要。

連担建築物設計制度の認定を受けた後に、区域内で増築や建て替え等を行う場合は、改めて認定が必要です。また逆に、一定要件を満たせば、認定そのものを取り消すことも可能です。

●増築・建て替え（法第 86 条の 2）

連担建築物設計制度は、将来計画（すべてが建て替わった状態）ではなく、あくまでも認定時点でも計画内容（当面の建て替えが 1 軒のみなら、その 1 軒が建て替わった状態）を直接の認定対象とします。つまり、「安全上、防火上及び衛生上支障がない」かどうかは、増築や建て替えが行われる都度、その時点での状態を基に判断されますので、認定申請も、建築基準法第 86 条の 2 により、その度ごとに改めて提出しなければならないと定められています。

このときの手続きは、協定の締結を除き、概ね 10 ページに記したのと同様の流れとなります。

なお、建築基準法第 86 条の 2 に基づく認定申請を行う場合は、同法施行規則第 10 条の 16 第 2 項により、「区域内の土地の所有者等に対し建築計画に関する説明を講じた措置を記載した書面」が求められます。これについては、協定書の中で、当該建築計画が協定内容の範囲内であることを前提に、添付を省略できるよう定めることも可能です。（協定書の見本第 18 条参照）

●取消し（法第 86 条の 5）

一度は認定を受けたものの、それを白紙に戻して各々の土地を自由に使いたい…そのような場合に措置として、建築基準法第 86 条の 5 により「認定の取消し」という手続きが定められています。

この「取消し」を行うには、市長の認定が必要であるとともに、以下の要件を満たしていることが前提となります。

- ・ 認定を取り消すことに関し、区域内の土地の所有者又は借地権を有する者（すなわち協定締結者）の全員の合意があること。
- ・ 認定が取り消された場合における各建築物及びその敷地が、建築基準関係規定に適合していること。

このうち、袋路において、特に問題となるのは後者です。元々が個々では接道しない状況に対応するために連担建築物設計制度を用いるわけですから、もとの無接道状況を別の方法で解消しない限り、認定の取消しはできないということになります。制度適用の選択に当たっては、この点に十分留意してください。

●区域の拡大・縮小

認定を受けた以後に、建築物だけでなく、区域自体を変更することも可能です。このときの手続や要件は、拡大・縮小に応じて、以下のとおりとなります。

【拡大する場合】

手続：拡大した区域で改めて建築基準法第 86 条第 2 項の認定

要件：変更前の区域のすべてを含むとともに（一部でも外れるときは、縮小する場合と同様の手続が必要です。）、拡大後の区域・状況が認定基準に適合していること。

【縮小する場合】

手続：取消しの認定と併せ、縮小した区域で改めて建築基準法第 86 条第 2 項の認定

要件：縮小後の区域・状況が認定基準に、かつ、除外された建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していること。

なお、ここでいう拡大・縮小は、建築物の追加・除外等を伴うものであり、そうでないものについては、区域境界線のみの変更として、個々の状況や計画に応じ、これらとは違った手続や要件が求められる場合があります。

●まちづくり活動支援事業

（公財）京都市景観・まちづくりセンターでは、住民主体のまちづくり活動（景観の保全・創造、質の高い快適な居住空間の形成を目的とした地域環境の整備及び地域コミュニティの活性化を行うこと）に対し、以下のような形で支援事業を行っています。

【専門家派遣】

法制度等に関する専門的知識の解説や計画作成のアドバイスを行う専門家を派遣します。

【活動費助成】

住民等によりまちづくり活動のための協議会を作り、財団が認めた場合に、その活動費の一部を助成します。

住民が主体となって行われる袋路再生も、もちろんこの事業の対象となります。立場や状況が異なる各関係者が互いによく話し合い、合意形成を図るとともに、それに基づき袋路全体の将来イメージを具体化すること。これまでも述べてきたように、それは袋路を単位としたひとつの〈まちづくり活動〉にほかならないわけですから。

なお、詳細については、（公財）京都市景観・まちづくりセンターに直接お問い合わせください。

●まちづくり融資（総合的設計協調建替え事業）

袋路内の建て替えについては、一般的に敷地規模等の条件がネックとなって、住宅金融公庫の融資を受けることは困難でしたが、平成 11 年春に創設された「都市居住再生融資」（現：まちづくり融資）という新制度によって、それらの条件が一部緩和されることになりました。

「まちづくり融資」とは、まちづくり事業を行う場合に、事業の初動期から完了までの各段階の資金ニーズに対応する融資制度です。詳しくは独立行政法人住宅金融支援機構にお問い合わせください。

平成11年5月14日制定

令和4年4月18日改正

京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領

第1 趣旨

この要領は、建築基準法（以下「法」という。）第86条第2項の規定に基づく認定制度、いわゆる連担建築物設計制度（以下「本制度」という。）について、歴史的な町並みや市街地の状況を継承しつつ、防災性の向上を図る修復型のまちづくりを推進する観点から、袋路（行き止まり通路）における協調建て替えや京町家の保全及び活用の促進を図るために必要な基本的事項を定めるものであり、袋路における適切な住宅ストックの更新及び居住環境の整備改善を誘導し、もって本市における都心居住推進に資することを目的とする。

なお、区域内の各建築物が一斉に建て替えられる場合は法第86条第1項の規定を適用することとなるが、本要領は、この場合にも準用する。

第2 用語の定義

この要領における用途の定義は、次の各号に定めるもののほか、法、建築基準法施行令（以下「令」という。）、消防法、消防法施行令及び京都市火災予防条例において使用する用語の例による。

- (1) 区域 法第86条第2項に規定する一定の一団の土地の区域をいう。
- (2) 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- (3) 道路等 道路又は公園、広場その他の空地をいう。
- (4) 通路 敷地から道路へ通ずる区域内の道をいう。
- (5) 通り抜け通路 区域から道路等へ通ずる区域外の道、空地その他これらに類するものをいう。
- (6) 小規模建築物 階数が地上2階以下である建築物をいう。
- (7) 建替え建築物等 新築、増築若しくは改築（以下「建築等」という。）を行う建築物をいう。
- (8) 特定用途 令第130条の3第1号及び第3号から第7号までに規定する用途並びに令第130条の5の3第2号に規定する用途をいう。

第3 認定の方針

袋路における本制度の認定は、区域、敷地、建築計画の内容、周辺状況等を踏まえたうえで、第4に定める一般認定基準又は第5に定める小規模建築物認定基準に適合すると認められるものについて行う。ただし、袋路の成り立ちや区域の状況等から、これによることが必ずしも適切ではないと考えられる場合には、総合的な判断に基づいて弾力

的な運用を図ることとする。

第4 一般認定基準

本制度を袋路に適用する際の建築計画に係る一般基準は、次のとおりとする。

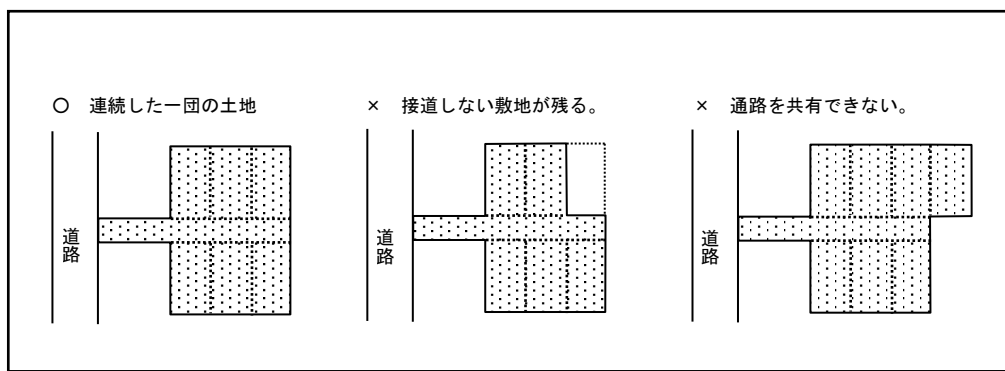
1 区域及び敷地は次のすべてに適合すること。

(1) 区域について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 現に存する通路（原則として、法第3章の規定の適用時（昭和25年11月23日）において現に建築物が立ち並んでいるもの）を含み、それに面する連続した一団の土地であること。

イ 上記アの通路に接するすべての敷地を含むこと。

（参考図1 適用区域のイメージ）



(2) 敷地について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 各敷地は、原則として、下記2で定める通路に2メートル以上接すること。

イ 敷地の数は、従前より増加しないこと。

2 通路は次のすべてに適合すること。

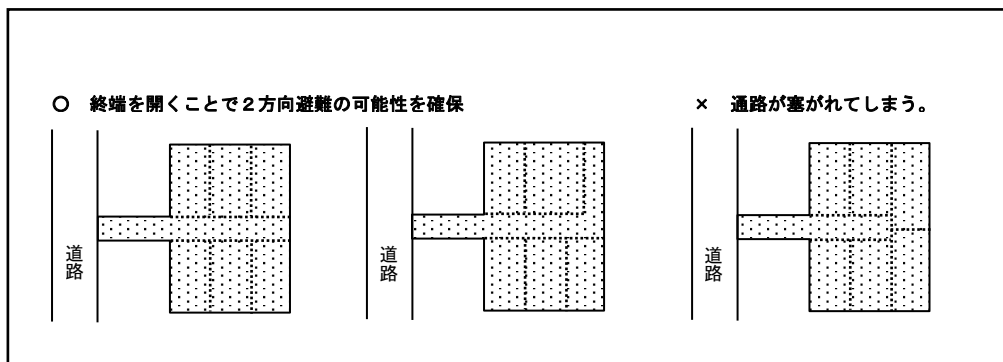
(1) 形態について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 各建築物（道路に接する敷地内のものは除く。）の出入口から、区域が接する道路まで通じるものであること。

イ 動線形態が複雑でないこと。

ウ 終端が区域の境界線に接するものであること。

（参考図2 通路形態のイメージ）



(2) 幅員及び延長について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 幅員は全長にわたり２メートル以上であること。

イ 延長は５０メートル以下であること。ただし、有効な形で通り抜けが確保できる場合は、この限りでない。

(3) 利用等について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 自由に通行できるものであること。

イ 上空が開放されたものであること。

3 建築物は次のすべてに適合すること。

(1) 用途及び階数について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 用途は、原則として住宅（住宅宿泊事業法第２条第３項に規定する住宅宿泊事業の用に供する住宅を除く。以下同じ。）であること。

イ 階数は、３以下であること。

(2) 配置について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 各建築物の出入口は、通路に面して設けること。

イ 通路に面する各建築物の外壁又はこれにかわる柱の面（以下「外壁面」という。）相互の距離は、階数に応じて、下表に掲げる数値以上とすること。

階 数	外壁面間の距離
すべての建築物の階数が１又は２の場合	３ m
区域内に階数３の建築物がある場合	４ m

ウ 外壁面から区域の境界線までの距離は、５０センチメートル以上とすること。

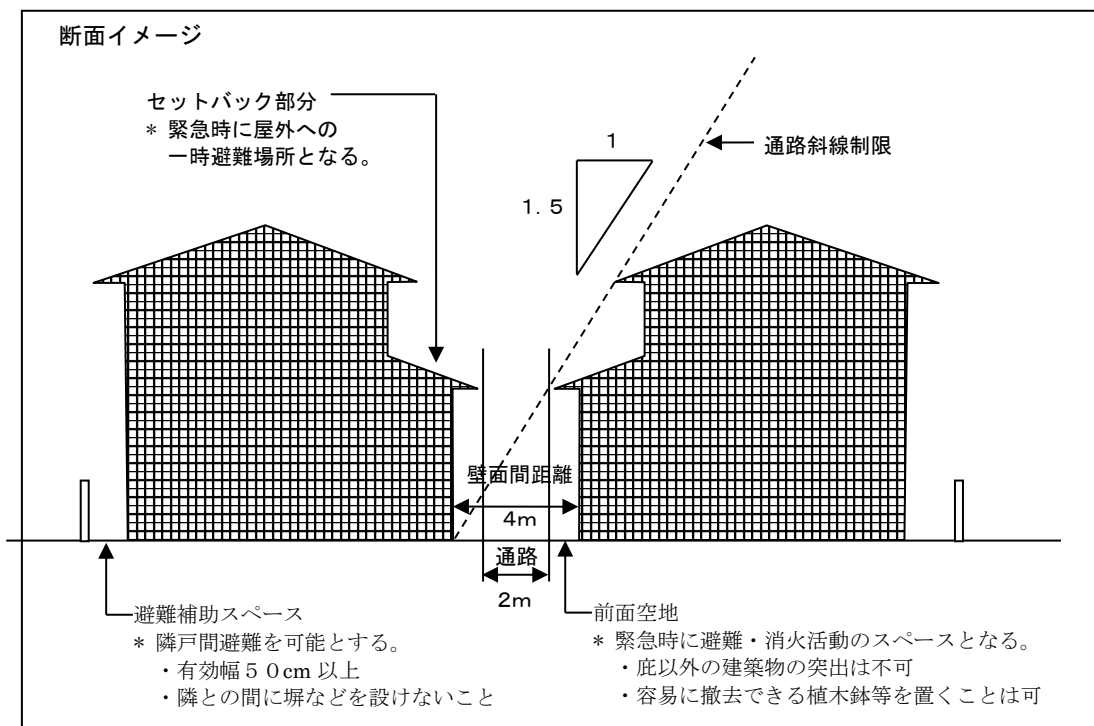
(3) 構造等について次に掲げる要件を満たすこと。

ア 各建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、階数が１又は２である場合は、外壁を防火構造とすれば足りるものとする。

イ 建築物の各部分の高さは、通路の反対側の建築物の外壁面からの水平距離に１．５を乗じて得られた数値以下とすること。

ウ 階数が３の建築物にあつては、３階の外壁面が２階の外壁面よりも後退していること。

(参考図 3 断面イメージ)



4 第4 1から3までの基準に準じると特定行政庁が認める場合においては、これらの基準は適用しない。

第5 小規模建築物認定基準

区域内のすべての建築物が小規模建築物である場合は、以下のとおりとする。

1 第4 1の基準に適合すること。この場合において、1(2)ア中「下記2」とあるのは「第5 4」と読替える。

2 建替え建築物等については次のすべてに適合すること。

(1) 用途が次のいずれかであること。

ア 住宅

イ 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、特定用途を兼ねるもの（特定用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）

ウ 特定用途に供するもので、その部分が次のいずれかに該当するもの。

(ア) 床面積の合計が50平方メートル以下のもの

(イ) 床面積の合計が100平方メートル以下のものであって、防災上の負荷が小さい建築計画であると市長が認めるもの

エ アからウまでの建築物に付属するもの（令第130条の5に定めるものを除く。）

(2) 外壁、軒裏及び外壁の開口部は次に掲げる基準に適合すること。

ア 外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分並びに通路に面する部分は、防火構

造とすること。ただし、増築又は改築を行うものについては、外壁及び軒裏で延焼のおそれがある部分並びに通路に面する部分の内次に掲げる部分を防火構造とすること。

(ア) 増築又は改築に係る部分

(イ) 大規模の修繕又は大規模の模様替え（以下「大規模修繕等」という。）に係る部分

イ 延焼のおそれのある部分及び通路に面する部分の外壁の開口部に、20分間防火設備（令第137条の10第4号に規定するものをいう。以下同じ。）を設けること。

(3) 別表1の1の項から3の項までの安全基準を満たすこと。ただし、建替え建築物等用途が(1)ア、イ又はエ（ア又はイに付属するものに限る。）に該当する場合は、別表1の1の項第2号及び3の項第3号の安全基準を除く。

3 区域内の各建築物（建替え建築物等を除く。）が次のすべてに適合すること。

(1) 用途が2(1)アからエまでのいずれかであること。

(2) 外壁、軒裏及び外壁の開口部は次に掲げる基準に適合すること。

ア 大規模修繕等をする場合は、当該部分のうち外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分及び通路に面する部分を防火構造とすること。

イ 大規模修繕等をする場合は、延焼のおそれのある部分及び通路に面する部分の外壁の開口部に、20分間防火設備を設けること。

ウ 用途を変更して2(1)ウに該当する用途とする場合は、当該変更に係る部分のうち通路に面する部分の外壁の開口部に、20分間防火設備を設けること。

(3) 各建築物が次の安全基準を満たすこと。

ア 大規模修繕等又は用途の変更を行う建築物は、別表1の1の項から3の項までの安全基準を満たすこと。ただし、建築物の用途が2(1)ア、イ又はエ（ア又はイに付属するものに限る。）に該当する場合は、別表1の1の項第2号及び3の項第3号の安全基準を除く。

イ その他の建築物は別表1の1の項、2の項（第2号を除く。）及び3の項（第2号及び第3号を除く。）の安全基準を満たすこと。ただし、建築物の用途が2(1)ア、イ又はエ（ア又はイに付属するものに限る。）に該当する場合は、別表1の1の項第2号の安全基準を除く。

4 通路は次のすべてに適合すること。

(1) 通路の形態が次の基準に適合すること。

ア 各建築物（道路に接する敷地内のものは除く。）の敷地から、区域が接する道路まで通じるものであること。

イ 終端が区域の境界線に接するものであること。

ウ 各建築物の敷地から区域が接する複数の道路等又は通り抜け通路へ通じていること。ただし、各建築物から区域が接する道路へ至る経路が2以上ある場合は、

この限りでない。

- エ 敷地から通路又は通り抜け通路を介して道路等の一に至る歩行距離が3.5メートルを超える敷地がある場合は、次の基準を満たすこと。
 - (ア) 建替え建築物等及び大規模修繕等を行う建築物の用途が2(1)ア、イ又はエ（ア又はイに付属するものに限る。）であること。
 - (イ) 建替え建築物等及び大規模修繕等を行う建築物が次のいずれかに該当すること。
 - a 火気の使用がない
 - b 耐火建築物又は準耐火建築物
 - (ウ) 建築物の用途を2(1)ウに該当する用途に変更しないこと。
 - オ 各敷地から道路等の一に至る経路は、通路の屈曲する角その他避難先の見通しを妨げる箇所が1以内であること。
 - カ 道路に接続する部分の適当な位置に、通路の名称を示した銘板を設置すること。
- (2) 各建築物（道路に接する敷地内のものは除く。）の敷地から区域が接する道路までの経路のうち1以上が次のすべてに適合すること。
- ア 通路の幅員が1.5メートル以上であること。ただし、区域内のすべての建築物の用途が2(1)ア又はエ（アに付属するものに限る。）に該当する場合は、その幅員を1.2メートル以上とすることができる。
 - イ 門扉等の通行上支障のあるものがないこと。ただし、道路との境界に設けられるもので避難上支障のないもの（施錠装置付きの戸、蹴破り戸その他避難時に開錠又は破壊を必要とするものを除く。）はこの限りでない。
 - ウ けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。
- (3) 各建築物（道路に接する敷地内のものは除く。）の敷地から区域が接する道路等又は通り抜け通路までの経路で、(2)に規定する経路以外の経路のうち1以上が次のすべてに適合すること。
- ア 通路の幅員が0.9メートル以上であること。
 - イ 門扉等の通行上支障のあるものがないこと。ただし、道路等又は通り抜け通路との境界に設けられるもので、避難上支障のないものはこの限りでない。
 - ウ けらば、軒先等の軽微な突出を除き、上空に建築物又は工作物がないこと。
- エ 通り抜け通路は、次のすべてに適合すること。
- (ア) 当該通路の所有者に通行の同意を得ていること。
 - (イ) 当該通路の幅員が0.9メートル以上であること。
 - (ウ) 当該通路の形態及び構造は、避難上支障がないものであること。
- (4) 別表2の1の項から3の項までの安全基準を満たすこと。
- 5 建築物の規模等に係る次の基準に適合すること。
- (1) 区域を一の敷地とみなして、法第52条第1項から第13項までの規定に適合すること。

- (2) 区域を一の敷地とみなして、法第53条第1項又は第2項の規定に適合すること。
- (3) 区域内の建築物の延べ面積の合計が1,000平方メートル以下であること。
- 6 法第86条第2項の認定を受けようとする者は、区域内の建築物及び通路について別表3に定める基準に適合させ、その他区域の安全衛生を担保し、通路の環境を保全又は向上させるために必要な措置を採るよう努めなければならない。
- 7 第5 1から5までの基準に準じると特定行政庁が認める場合においては、これらの基準は適用しない。

第6 協定

建築基準法施行規則第10条の16第1項第3号に定める同意を得たことを証する書面として、次の事項について、原則として協定を締結したことを示す書面を市長に提出すること。

- (1) 区域の範囲
- (2) 通路の位置及び形態
- (3) 建築物及び敷地に関する次の事項
 - ア 各建築物の位置
 - イ 各建築物の用途
 - ウ 各建築物の階数
 - エ 各建築物の構造
 - オ 各敷地における建築面積及び延べ面積の上限
- (4) 維持管理に関する次の事項
 - ア 維持管理方法及び責任者
 - イ 建て替え等を行う場合の手続
 - ウ 協定の承継
 - エ 共用部等における清掃活動の実施
- (5) 防災活動に関わる次の事項
 - ア 建築物及び通路への消防用設備等の設置及び定期点検
 - イ 火気の使用に関する制限
 - ウ 避難訓練の実施
 - エ 火災予防活動の実施

第7 維持管理等

本制度による認定を受けた建築物（以下「認定建築物」という。）の建築主、所有者又は管理者は、認定建築物及び通路等の適正かつ良好な維持管理に関する義務を十分に認識し、その責務を果たさなければならない。

- 1 認定建築物の建築主又は所有者は、区域内の適当な位置に、対象区域の範囲及び通路の位置を示したうえで、各建築物が本制度の認定を受けたものである旨の標示板を

設置しなければならない。

- 2 認定建築物の建築主，所有者又は管理者は，維持管理に関する責任者を定め，１年に１度，別に定める様式により，対象区域内の各建築物及び通路等の維持管理状況を市長に報告しなければならない。

附 則（令和４年４月１８日）

（施行期日）

この要領は，公布の日から施行する。

別表１ 建築物に係る安全上の措置

1	出火防止	(1) 漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設けること。 (2) かまど，こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けた室（以下，「火気使用室」という。）には，住宅用下方放出型自動消火装置を設置すること。
2	火災感知・初期消火	(1) 住宅用防災警報機器又は自動火災報知設備（以下，「住宅用防災警報機器等」という。）（特定用途に供する部分を有するものは，自動火災報知設備に限る。）を設けること。ただし，この場合において，住宅用防災警報器，住宅用防災報知設備の感知器又は自動火災報知設備の感知器は，就寝の用に供する居室，特定用途に供する部分の居室，階段（２階に居室がある場合に限る。）の上端及び台所に設けること。 (2) 住宅用防災警報機器等は区域内の通路へ報知する機能又は隣接する敷地の建築物の住宅用防災警報器等と連動して報知する機能を有すること。 (3) ガスを使用する設備又は器具を設けた室に，ガス漏れ警報器その他のガス漏れを早期に検知し，自動により建築物の利用者等に報知するための設備又は器具を設けること。 (4) 消火器（能力単位の数値が１以上のものに限る。以下同じ。）を建築物の階ごとに，１以上設けること。ただし，特定用途に供する階に設けるものは，住宅用消火器以外とすること。 (5) 固定電話付近等に１１９番通報要領を備え付けること。
3	避難安全	(1) 寝室に携行用電灯を設置すること。 (2) 道路等又は通路に面して出入口があること。 (3) 居室から地上に通ずる廊下，階段その他の通路には令第１２６条の５に定める構造の非常用照明を設けること。

（備考）

- 1 住宅用消火器は，消火器の技術上の規格を定める省令（昭和３９年自治省令第２７号）に定めるものをいう。

別表 2 通路に係るその他の安全衛生上の措置

1	火災感知・初期消火	(1) 非常ベルを 1 以上設けること。 (2) 消火器を 1 以上設けること。
2	避難安全	(1) 区域と道路等又は通り抜け通路との境界に、門扉、蹴破り戸等の設置があるときは、当該部分に避難口誘導標識を設けること。 (2) 直接道路等又は通り抜け通路が見通せない位置には、通路誘導標識を設けること。
3	衛生対策	(1) 路面を舗装すること。 (2) 側溝等を設置し排水措置を講じること。

別表 3 区域の安全衛生の担保及び通路環境の保全・向上のための措置

		(い) 建築物に係る措置	(ろ) 通路に係る措置
1	出火防止	(1) 火気を使用しないこと。用途上やむを得ず火気を使用する室（以下、「火気使用室」という。）を設ける場合は、その壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料とすること。 (2) 居室（火気使用室を除く。）の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを難燃材料とすること。 (3) 居室から地上に通ずる主たる廊下、階段その他通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料とすること。 (4) 就寝用途に供する室において使用するふとん、毛布、まくら、敷布その他の寝具類は、防災性能を有するものとする。 (5) 火気使用室における排気ダクト等は、火炎伝送防止装置を設け、当該装置は自動消火装置とすること。ただし、京都市火災予防条例第 3 条の 4 第 1 項第 2 号エただし書に準ずる構造又は設置状況と認められる場合は、この限りでない。	(1) 可燃性の物品を存置しないこと。

		(6) 防災対象物品は、消防法第8条の3に定める基準以上の防火性を有するものとする。	
2	火災感知・初期消火		(1) 消火バケツを設置すること。
3	避難安全	(1) 避難はしごを設置すること。 (2) 居室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路には、足元照明その他夜間における避難を円滑に行うための照明を設置すること。 (3) 建替え建築物等については、無窓階を設けないこと。 (4) 建築等を行う部分の外壁及び軒裏で通路に面する部分は、準耐火構造とすること。	(1) 幅員は1.5m以上とすること。 (2) 各敷地から直接道路が見通せること。 (3) ポケットパークを設けること。 (4) 外灯その他夜間における避難を円滑に行うための照明を設置すること。
4	自衛消防活動・消防隊支援		(1) 屋外消火栓設備を設けること。
5	衛生対策	(1) 外壁面の位置は、通路の中心線から1階にあつては1.5メートル以上、2階にあつては2メートル以上後退した位置とすること。 (2) 門及び塀を設ける場合は、通路の通風に配慮すること。 (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から通路の反対側に位置する建築物の外壁面までの水平距離に1.5を乗じて得たもの以下とすること。	
6	都市火災の防止	(1) 袖壁、うだつ、防火壁その他これらに類する延焼を防止するため措置を講ずること。	
7	通路環境の保	(1) 区域（通路を除く。）を一の敷地とみなして、法第52条第1項か	(1) 通路の舗装は、区域内の建築物と調和する意匠とすること。

	全・向上	ら第13項までの規定に適合すること。 (2) 区域（通路を除く。）を一の敷地とみなして、法第53条第1項又は第2項の規定に適合すること。 (3) 通路に面する外観は、区域内の他の建築物と調和する意匠とすること。	
--	------	--	--

（備考）

- 1 1の項第2号の適用における、壁及び天井の部分の取り扱いについては、令第128条の5第1項の取扱いに準じる。

＜協定書の見本＞

〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定書

（目的）

第 1 条 この協定は、第 4 条に定める区域内において、建築基準法（以下「法」という。）第 86 条第〇項の規定に基づき行われる複数建築物の総合的設計及び維持管理等に関する基準を定め、住民及び各地権者の合意のもと、良好な住環境を実現・保持することを目的とする。

（名称）

第 2 条 この協定は、「〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定」と称する。

（用語の定義）

第 3 条 この協定において使用する用語は、法及び建築基準法施行令並びに京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領において使用する用語の例による。

（協定区域）

第 4 条 この協定の目的となる区域（以下「協定区域」という。）は、京都市△△区〇〇〇〇とし、別紙に定める範囲とする。

（協定の締結）

第 5 条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意によって締結する。

2 この協定書は、法第 86 条第〇項の規定に基づく認定申請時に、その写しを京都市長に提出するものとする。

（協定区域内の通路）

第 6 条 協定区域内には、別紙に定める位置に共用の通路（以下「共用通路」という。）を設けるものとする。

2 共用通路は、協定区域内の建築物の敷地と区別できるよう明示をするものとする。

3 共用通路には、建築物、工作物その他通行上支障となるようなものを設け、又は置いてはならない。

4 建築物の戸及び門扉は、その開放時に共用通路に突出してはならない。

5 共用通路は、協定区域内の土地の所有者の全員で合意するものとする。この場合において、各共有者の持分は、その所有する敷地の地積の割合によるものとする。

6 協定区域内の土地の所有権は、共用通路の持分と分離して移転してはならない。

（建築物等の位置に関する基準）

第7条 協定区域内の建築物等の位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物（軒及びひさは除く。）、工作物その他通行上支障となるようなものは、別紙に定める壁面線を越えて設けないこと。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区域の境界線までの距離は、50センチメートル以上とすること。
- (3) 共用通路に面する3階部分の外壁面は、2階の外壁面よりも〇〇センチメートル以上後退すること。ただし、開放性のあるバルコニー等については、この限りでない。
- (4) 建築物の各部分から共用通路までの距離は、〇センチメートル以上とすること。

（備考）

- ・小規模認定基準においては、(1)から(3)までの項目は設定しないことも可能です。
- ・区域内の土地所有者で共用通路部分について将来像を共有するために、(4)として共用通路から庇等までの離隔を規定することをお勧めします。既存の庇等が通路に出ている場合などでも、建替え時には敷地内に収める必要があります。

（建築物の用途に関する基準）

第8条 協定区域内の建築物の用途は、それぞれ下表に掲げるものとする。

地 番	用途
〇〇〇の1号地	
〇〇〇の2号地	
〇〇〇の3号地	
〇〇〇のn号地	

（備考）

一般認定基準については、専用住宅に限ります。

（建築物の階数に関する基準）

第9条 協定区域内の建築物の階数は、3以下とする。

（備考）

小規模認定基準については、2階以下に限ります。

（建築物の構造等に関する基準）

第10条 協定区域内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、階数が1又は2である場合は、外壁を防火構造とすれば足りるものとする。

- 2 外壁の開口部には、防火設備を設けなければならない。

（建築物の延べ面積及び建築面積に関する基準）

第11条 協定区域内の各建築物の延べ面積及び建築面積は、それぞれ下表に掲げる数値以下としなければならない。

地 番	延べ面積 (㎡)	建築面積 (㎡)
〇〇〇の 1 号地		
〇〇〇の 2 号地		
〇〇〇の 3 号地		
〇〇〇の n 号地		
合 計		

(塀又は柵に関する基準)

第 12 条 区域内の各敷地間には、塀又は柵を設けてはならない。ただし、位置、構造等により避難上支障がない場合は、この限りでない。

(自動車の駐車に関する基準)

第 13 条 共用通路及び共用通路の境界線から壁面線までの間には、自動車を駐車してはならない。

(防火避難及び防災活動に関する基準)

第 14 条 各建築物には消火設備、警報設備又は避難設備（以下「消防用設備等」という。）を適切に設けること。

- 2 共用通路には消防用設備等を適切に設けること。
- 3 消防用設備等の位置又は仕様を変更する場合は、事前に京都市と協議すること。
- 4 消防用設備等は 1 年に 1 度定期点検を実施すること。
- 5 別紙に定める位置を除き火気の使用はしないこと。
- 6 協定区域内の建築物の所有者、管理者又は占有者（以下「建築物の所有者等」という。）は避難方法や消防用設備等の使用方法を確認する等の避難訓練を定期に実施すること。
- 7 建協定区域内の建築物の所有者等は火の用心の声掛け等の火災予防活動を定期に実施すること。

(備考)

建築物又は共用通路に設置した消防用設備等については別添の図面等に記載し、適切に維持保全する必要があることを共有してください。

(維持管理)

第 15 条 協定区域内の土地の所有者等は、この協定に定めた内容が適正に保持されるよう建築物及び通路等を維持管理する義務を負うものとする。

- 2 協定区域内の土地の所有者等又は建築物の所有者等は、共用部分の清掃活動を定期に実施すること。

(管理組合)

第 16 条 この協定の運営に当たり、協定区域内の土地の所有者等の全員による管理組合を組織する。

2 管理組合とは、建築物及び通路等の維持管理に関する責任者（以下「維持管理責任者」という。）を互選により選出するものとする。

3 管理組合は、法第 86 条第○項及び第 86 条の 2 の規定に基づく認定通知書及び申請に係る図書を保管しなければならない。

(標示板)

第 17 条 協定区域内の適当な位置に、法第 86 条第○項の規定に基づく認定を受けた旨を記載した標示板（以下「標示板」という。）を設置しなければならない。

2 道路に接続する部分の適当な位置に、共用通路の名称を示した銘板（以下「銘板」という。）を設置しなければならない。

3 標示板は、管理組合がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理するものとする。

(定期報告)

第 18 条 維持管理責任者は、1 年に 1 度、協定区域内の各建築物及び通路等の維持管理状況を市長に報告しなければならない。

(建て替え等を行う場合の手続)

第 19 条 協定区域内で法第 86 条の 2 の規定による認定の申請をしようとする場合において、申請に係る計画がこの協定に適合するときは、建築基準法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 3 号又は第 2 項第 2 号に規定する書面として、この協定書の写しを添付すれば足りるものとする。

(協定の承継)

第 20 条 協定区域内の土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を第三者に移転する場合は、当該第三者にこの協定を承継するとともに、その者から同意書を徴しなければならない。

2 管理組合は、前項の同意書を、京都市が定める変更届とともに京都市長に提出するものとする。

(協定の変更)

第 21 条 この協定に定める事項を変更しようとするときは、京都市と協議のうえ、協定区域内の土地の所有者等の全員の合意をもって、その旨を定めるものとする。

2 管理組合は、前項の変更後、改めて協定書を作成し、京都市長に提出するものとする。

（賃貸人の義務）

第 22 条 土地の所有者等が建築物を他の者に貸す場合、賃貸借契約等により、この協定書に定められた内容を借主に遵守させること。

附 則

- 1 この協定の締結の日以前から協定区域内に存する建築物及び敷地については、第 7 条から第 10 条まで及び第 12 条の規定を適用しない。ただし、それ以後に増築、改築、移転又は用途変更をする場合は、その部分について、これらの規定を適用する。
- 2 この協定は、法第 86 条第 6 項の規定に基づく公告があった日以後、効力を有する。

（備考）

区域の将来を考慮して規定した内容について、現状で協定の内容に適合しない部分がある場合に規定することで、増築、改築、移転等の工事を行う際に協定の内容に合うよう計画すれば足りようになります。

協定締結日 年 月 日

（別紙）

〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定地区 位置図及び区画割図

〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定締結者及び維持管理責任者証明書

私たちは、〇〇〇〇における協調建て替えに関する協定を締結するとともに、下記の者が当該協定区域の維持管理責任者であることを証明します。

協 定 締 結 者	物件の表示
住所 京都市△△区〇〇町□□番地	地名地番 京都市△△区〇〇町□番地の▽ 京都市△△区〇〇町□番地の▼
氏名 京都 一郎 ⑩	権利の種類 借地権 京都 一郎
住所 京都市△△区〇〇町◎◎番地	地名地番 京都市△△区〇〇町◎◎番地の▽
氏名 袋路 太郎 ⑩	権利の種類 所有権 袋路 太郎 1/2 袋路 花子 1/2
住所 京都市△△区〇〇町◎◎番地	地名地番
氏名 袋路 花子 ⑩	権利の種類
住所 印鑑登録をしている住所	地名地番 登記簿に記載の地名地番
氏名 実印 → ⑩	権利の種類 登記簿に記載の権利者全員

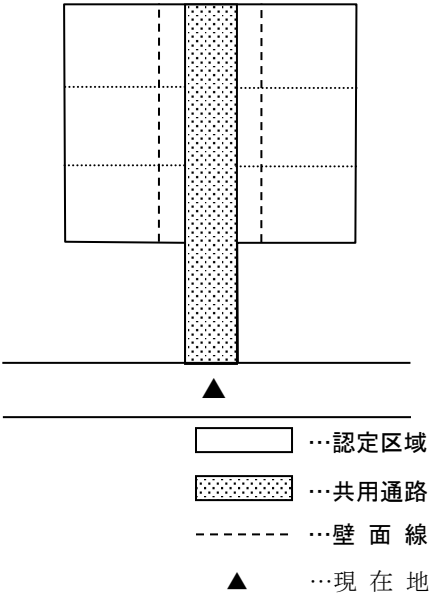
■維持管理責任者の表示

住 所：京都市△△区〇〇町□□番地

氏 名：京都 一郎

連絡先：(〇〇〇) - △△△ - □□□□

<標示板の見本>

建築基準法第86条第 項の規定に基づく認定標示板	
これらの建築物は、袋路における協調建て替えとして、総合的に計画がなされ、建築基準法第86条の規定に基づいて認定されたものです。 当該認定区域内では、再度、市長の認定を受けなければ、建築物の増改築や土地利用の変更等を行うことはできません。 年 月 管理者氏名（又は管理組合名）	（作図例）  …認定区域 …共用通路 …壁面線 …現在地

- （注） 1 大きさは、横 30 センチメートル以上、縦 20 センチメートル以上としてください。
- 2 材質は、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しないものとしてください。
- 3 文字及び図面は、エッチング、焼付塗装等の耐候性、耐久性に富み、消失しにくい仕様としてください。
- 4 取付け方法は、土地又は建築物に堅固に固定することとし、容易に撤去できないようにしてください。
- 5 設置位置は、担当課と協議のうえ、決定してください。

認定建築物及び通路等維持管理報告書

(あて先) 京 都 市 長	年 月 日
認定建築物及び通路等維持管理責任者 住所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)	
氏名 (法人にあっては、名称及び代表者名)	
電話 () ー	

京都連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領に基づき認定された区域内の建築物及び通路等について、維持管理状況を下記のとおり報告します。				
区 域 の 概 要	区 域 の 名 称			
	区 域 の 所 在 地	京都市 区		
	区域内の土地の所有者等の氏名及び所有物件の地名地番	氏 名	所有物件の地名地番	
	当初認定年月日・番号	年 月 日・第	号	
最終認定年月日・番号	年 月 日・第	号		
最終確認年月日・番号	年 月 日・第	号		
敷 地 の 数	区画	建 築 物 の 数	棟	
通 路 の 概 要	通 路 の 付 帯 施 設	☐ 対象区域標示板 ☐ 防火壁等防火設備 ☐ その他 ()		
	概 況 等	※問題点がある場合は、それを具体的に示したうえで、改善方策を記入してください。		
変 更 の 予 定	※建て替え・増築等の予定がある場合にその概要を記入してください。			

年 月 日

認定建築物及び通路等維持管理責任者変更届

(あて先) 京都市長

届出者 (変更前の維持管理責任者)

住所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)

氏名 (法人にあっては、名称及び代表者名)

電話 () —

下記の認定建築物及び通路等について、維持管理責任者を変更しましたので、届け出ます。

記

- 1 区域の所在地
- 2 認定年月日・番号 (当初)
(最終)
- 3 土地の所有者等 (変更がある場合にのみ記入又はリストを添付)

認定建築物及び通路等維持管理責任者 (変更後の維持管理責任者)

住所 (法人にあっては、主たる事務所の所在地)

氏名 (法人にあっては、名称及び代表者名)

電話 () —

私は、上記の認定建築物及び通路等について、適正に維持管理することを誓約します。

住宅用防災機器・消防用設備等設置計画一覧表

棟 番 号 等	構 造 ※ 1	延べ 面積 (㎡)	階	用途	床面積 (㎡)	収 容 人 数	無 窓 階 ※ 2	消防法又は火災予 防条例の規定によ る設置設備※3	連担建築物設計制度取 扱要領の規定による設 備※3	備考
記載例										
建 物 1	木 造	60	1	事務所	60	8	無 窓	消火器 誘導灯	消火器 自動火災報知設備 漏電ブレーカー 感震ブレーカー 非常用照明	
建 物 2	木 造 ラ ス 有	90	1	飲食店	60	16	有 窓	消火器 誘導灯 漏電火災警報器	消火器 自動火災報知設備 住宅用下方放出型自動 消火装置 ガス漏れ警報器 漏電ブレーカー 感震ブレーカー 非常用照明	契 約 電 流 60A
			2	飲食店	30	8	無 窓			
建 物 3	木 造	60	1	住宅	60	4	有 窓	住宅用火災警報器	住宅用消火器 漏電ブレーカー 感震ブレーカー 懐中電灯 消火器	
共 用 通 路	-	-	-	-	-	-	-	-	消火器 非常ベル 誘導標識	

※1 鉄網入りの壁、床、天井などを有する場合はその旨を記載してください。

※2 建築物ごとに有無窓判定書を添付してください。

※3 消火器等消防法令の規定と取扱要領の規定の両方により設置が必要になる設備は、両方の欄に記載してください。

注1 区域内のすべての建築物及び共用通路について記載してください。

家庭用防災機器を設置しよう

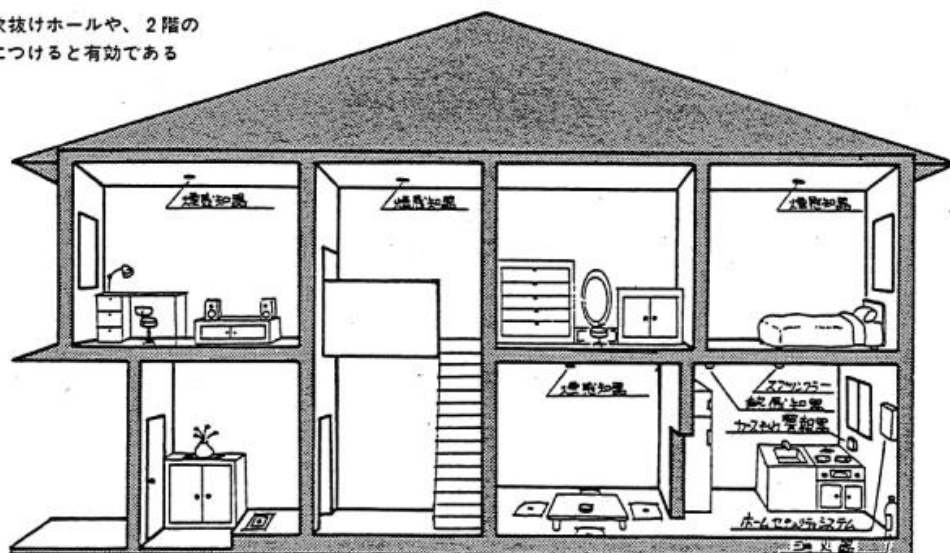
住宅で火事を発見・通報したり消火したりするための設備機器が最近、次々と開発されています。これらの設備機器を設置すると、就寝中の火事をいち早く知らせてくれたり、出火しやすいところに取りつけた消火装置が自動的に消火してくれたりします。

これらの設備さえつけければ他の防火対策は必要ないというわけではありませんが、火災の発生率や火災による死者を減らすことにつながることは確かですので、それぞれの機能を理解して効果のある機器を設置することが望ましいと考えられます。

感知・通報・初期消火等に関する設備機器の例

	種類	機能等
感知設備	煙感知器	炎が大きくなるまでに、煙で火災の発生をすばやく感知する。
	熱感知器（差動式）	温度が急に上昇する状況をすばやく感知する。
	熱感知器（定温式）	一定の温度以上になると感知する。
感知・ 警報設備	ガス漏れ警報器	わずかなガス漏れを感知して警報を鳴らす。
	住宅用火災警報器	熱又は煙を感知するとその場で警報を鳴らす。
	自動火災報知設備	熱又は煙感知器と警報装置が連動する。
通報設備	非常通報装置	感知器等と連動して近隣に通報する。
	H Aシステム	数棟の自動火災報知設備の発報が相互に表示できるようにし、近隣からの救助等をはかる。
消火設備	住宅用消火器	天ぷら油火災などの住宅内における火災に適した初期消火専用の消火器で、軽量で簡単に操作できる。
	簡易型自動消火装置	火災を感知して容器から自動的に消火剤を放出する。
	住宅用スプリンクラー設備	火災を感知してヘッドから自動的に水を放出する。
システム	ホームセキュリティシステム	最近のエレクトロニクス技術を用いて、防災、防犯のためのセンサー等の監視機能、警報ブザー・ランプ等の通報機能及び集中電源制御機能等を組み込んだ住宅用の防災システム。

※煙感知器は、吹抜けホールや、2階の階段上の天井につけると有効である



台所は内装全体の不燃化を

コンロの周辺は内装の不燃化を

天ぷら油等食用油の過熱は住宅での重大な出火原因となっています。コンロ自体の発熱量は大きく見積っても5kW程度なので炎に直接可燃物を接触しない限り大した危険はありませんが、食用油が過熱により着火すると、一般的に、50～100kW程度の発熱になり炎の長さも80～150cm程度になります。この場合コンロ上の収納棚や天井に火災が届き、また周囲への放射熱も強くなります。したがって、台所の内装は不燃材料、準不燃材料とされていますが、台所やその周辺は不燃材料の内装とすることが賢明です。

油火災も不燃化で着火防止

家庭で通常用いられる程度の量の食用油は過熱で着火しても5～10分程度で燃え尽きますので、この時間内で内装等が着火をしないで耐えられれば、部分焼程度で火災を止められる可能性が高くなります。キッチン等の空間が小さい時には部屋全体の温度が上昇するので部屋全体の天井、壁の内装をできる限り不燃性の高いものにすることが望ましいでしょう。またコンロ上には換気装置を設けており、燃焼ガスを排出するので温度を下げる効果があります。ファンの羽根がプラスチックの場合は火熱で溶融したり、燃焼したりして換気扇の効果はなくなる可能性があります。それでも浮力換気により換気口からの熱の排出の効果はある程度残るでしょう。

避難対策をする

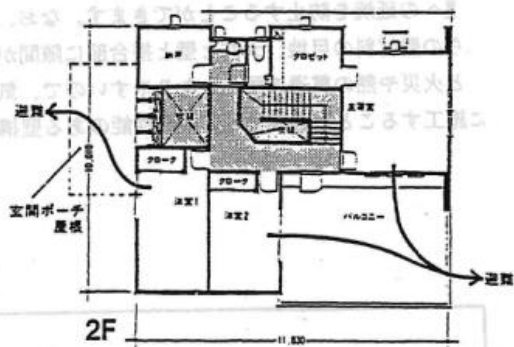
発見の遅れ等が致命的

住宅火災による死者の発生経過として最も多いのが、逃げ遅れによるものです。熟睡中や泥酔の場合には特に発見が遅れ、気がついたときは逃げ道がなくなっていたり動けなくなっていたりします。

また、高齢者や病人などの身体の機能が低下している人は火災のときの対応力も低く、着衣に火が点いて消せなかったり、消火しようとして逃げる機会を失ったりして多くの人が亡くなっています。また、幼児も的確な判断ができず行動能力も低いので、火に巻き込まれて死亡するケースが目立っています。

このほか、物を持ち出すことに気をとられたり、人を助けようとして逃げる機会を失ったことなどが原因となっています。

一般住宅においても二方向から避難できる構造が望まれます。特に2階建や3階建の場合は、できれば階段を2つ設けるのが理想ですが、できない場合も階段とは別に、窓からバルコニー、玄関ポーチの屋根や1階窓の庇等を通じて避難できるように工夫し、また、「避難用ハシゴ」などを備えることが望ましいといえます。



【解説】

1階で出火した場合に階段室が早期に煙によって汚染される恐れがあるが、バルコニー、屋根等を経て安全に避難することができる。

2F洋室1は直下の室が火災になり、炎が開口から噴出していると逃げられないこともある。洋室1、洋室2の前に右に大きなバルコニーに連絡するベランダを設けてあったり、ホールを経ずに洋室2や納戸に通じ、そこから脱出できるようになっていると安全性は高くなる。

室間の壁、ドア等を耐火的なものに

室間の区画を火に強く

日常生活上の目的と調和させながらできる部分について可能な限り防火性能の向上を図りたいものです。この意味で各室間を区切る床、壁等の区画の耐火性を高めることは火災室以外への延焼を遅延させますから、財産保全ばかりでなく、避難や救助活動上も効果的な対策となります。

区画の性能

住宅の一室でフラッシュ・オーバーが生してもその部屋で盛んな燃焼が継続する時間は通常20～30分程度です。区画壁を通しての延焼を防止するためには、火災による燃え抜け、熱破壊、伝熱が防げるような壁構法としなければなりません。木質の構造材はおおむね毎分1mmの割合で奥に燃え進んで行きますので30分の延焼防止性能を確保するためには30mm以上の厚さが必要となります。厚さ12mmの石膏ボードを両側から貼った壁だと約45分程度隣の部屋への延焼を防止することができます。なお、これらの壁材料の目地、天井と壁と接合部に隙間があると火災や熱の貫通の弱点となりやすいので、気密に施工することが必要です。耐火性能のある壁構法

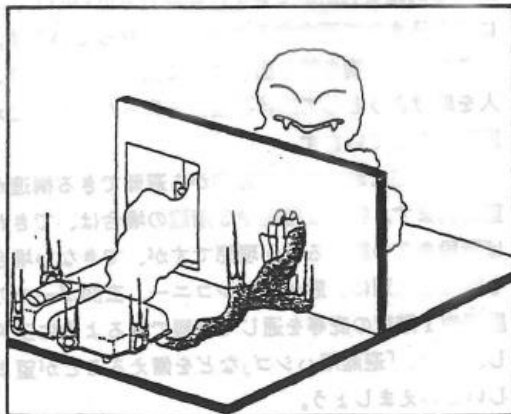
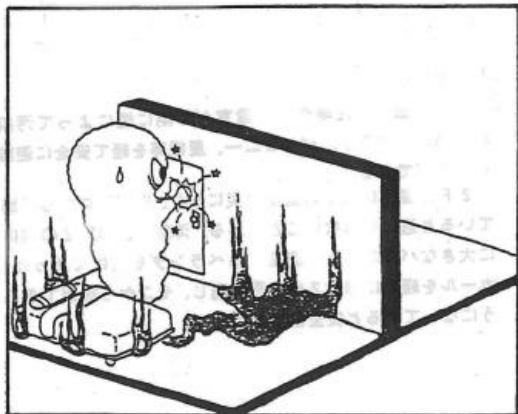
はたくさん開発されていますのでこれらの中から好みにあったものを選択すると良いでしょう。

開口部は延焼防止上の弱点

ただし、延焼防止の最も大きな弱点は扉等の開口部です。ここが弱ければ壁ばかり強固にしても十分な効果を期待することはできません。開口部の延焼防止対策としては防火戸等を設けることが考えられますが、注意すべきは住宅では扉周囲に可燃物がかなりあることも多いので火災のみでなく熱の通過も防げるように断熱的なものでなければ十分な効果は上がらないことです。因みにある住宅火災では鉄扉の防火戸が閉まっていた室でも延焼を受けて結局燃えてしまった例があります。

天井や屋根が強いと人命安全上も有利

2階建住宅では1階の屋根は、2階居室からの避難経路や救助のための進入経路として実質的に役立つ場合が多いと考えられます。したがって上に居室がなくても下階の居室部分の天井、屋根等はある程度耐火的な仕様にすることが望ましいといえるでしょう。



階段・吹抜けは居室と区画する

階段は煙の通り道

2階以上の住宅では当然内部階段が設けられ、また近年はデザイン上の趣向で吹抜けを意図的に設けることも多くなってきています。

しかしこれらの縦長の空間は下階で出火した場合、煙突ようになって、煙の流動経路となる恐れがあることには注意が必要です。この流れは熱い煙の浮力によって生ずるもので煙突効果と呼ばれています。煙突効果は空間の高さが大きいほど強くなるので、3階建の住宅では2階住宅より危険はさらに深刻となります。特に上階部分に寝室等が設けられる場合には、気がついた時に階段が避難に使用できないということも十分心配されます。

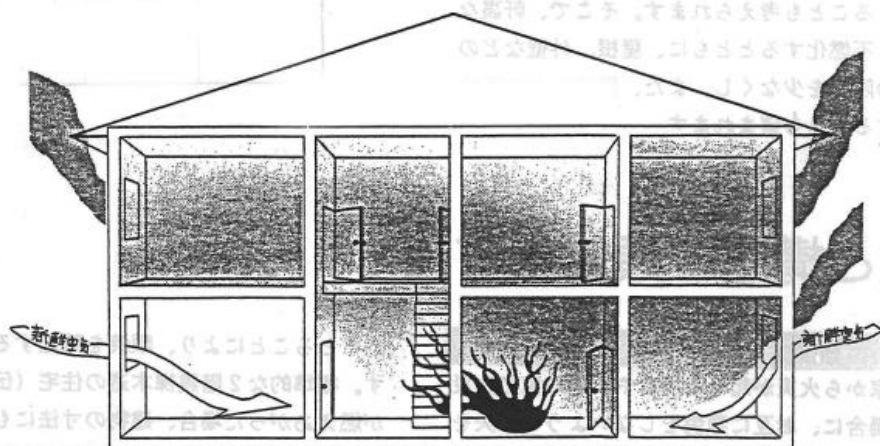
階段は区画するのが望ましい

したがって階段や吹抜けとその他の部分との間の開口部には扉を設けて就寝時には閉鎖する習慣にす

ることが望ましいといえます。扉と扉枠の間には通常若干の隙間ができます。この隙間を通る煙の量はなお安全上無視できませんが、開放の場合に比較すれば格段に少ない量となります。階段や吹抜けの上・下には両方に扉を設けるのが最善ですが、どちらか一方だけでも、それなりに煙伝播の緩和の効果があります。

階段や吹抜けが開放の場合は避難経路を確保

どうしても扉を設けたくないような計画の場合には、各寝室からバルコニー等を経由して屋外に避難できるような経路を確保する計画とすることが賢明です。なお上階が火災になった場合の下階への煙の伝播はそれ程深刻な問題とはなりません。したがって可能なら寝室などは上階より下階に設ける方がそれだけ防火上の安全性は高いといえます。



【解説】 2階では窓周辺に逃げても危険

階段室・ホールと火災室との間の扉が開いており、2階に若干の開口があると、煙は高温で浮力もあるので瞬間に階段から上階を侵してしまう。2階の居室と階段室の間の扉が閉っていたれば、ある程度の間は煙の流入を防ぐからその間に窓等から逃げる必要がある。図のような状態になると新鮮な空気は1階から供給され、煙は2階の窓から噴出するので、2階の窓周辺にいても新鮮な空気にふれることはできず酸欠

死や中毒死したりする。

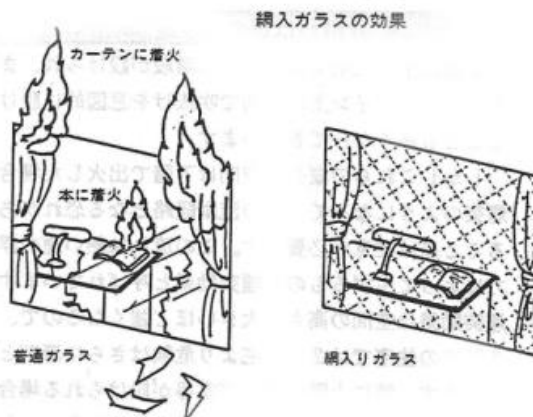
煙の危険性は温度、毒性、見通しを失うの3点である。

火災室がフラッシュ・オーバーになると多量の一酸化炭素など有毒ガスが発生するので大変危険であることは前にも述べている。この他、建築材料や家具、衣類などの中には、燃えて塩素やシアンなどの有毒ガスを発生するものもある。このようなガスにより、逃げられなくなったり判断力を失ったりすることも少なくないといわれる。

類焼防止の弱点は開口部・軒裏

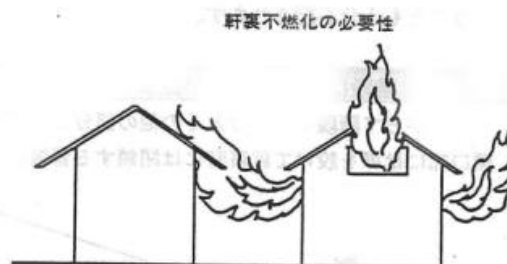
窓と窓周辺を守る

類焼を防ぐために外壁を防火的な構造として着火しないようにしても、その面にある窓などの開口部が弱点となって容易に類焼してしまうことが過去の多くの火災で見られました。窓ガラスが熱によって破れて、室内のカーテン等の可燃物に着火するのです。これを防止するためには、網入りガラスを使用して熱によりガラスが落下しないようにするとか、鉄板製の防火雨戸等で少しでも熱放射を遮断するなどの方法が考えられます。延焼のおそれのある部分にある開口部の大きさをお互いに小さくすることも効果があります。また、周辺のカーテンや内装などを難燃化・不燃化することも対策の一つです。



軒裏の防火対策を

また、隣棟間隔がより狭い場合、出火した家の窓から噴出する炎が隣家の軒裏に直接当たって隣家に着火しやすくなります。隣棟間隔が十分あったとしても、火の粉が飛んで屋根の瓦の隙間や樋に入り込めば類焼することも考えられます。そこで、軒裏などの部分も不燃化するとともに、屋根、外壁などの建物周囲の隙間を少なくし、また、屋根などの下地も不燃化することも望まれます。



距離と構造で類焼を防ぐ

類焼防止対策は双方で

自分の家から火災が起った場合や、隣の家で火災が起った場合に、お互に類焼をしないような工夫をしておくことが望ましいことはいうまでもありません。法律でも、市街地大火となることを防止するために、延焼のおそれのある部分については、種々の防火的措置をするように規定されています。

外壁をモルタル等耐火的なものに

ところで、熱放射の強さは、距離をとるほど弱まるので、敷地に余裕があればお互いの家の間隔を十

分にとることにより、類焼を防止することができます。標準的な2階建裸木造の住宅（伝統木造家屋）が燃えあがった場合、建物の寸法にもよりますが約10m程度の距離をとれば熱放射の強さが木材を着火させないぐらいに弱まります。

でも、市街地の住宅で約10mもの隣棟間隔をとることはなかなか難しいのが現実です。その場合は、なるべく隣棟間隔をとる努力をした上で、建物の外側に着火しやすい木材を露出しないようにモルタルを塗ったりして防火的な構造として、放射熱がより大きくても着火しないようにします。

(住宅防火マニュアル[住宅防火対策推進協議会]より)