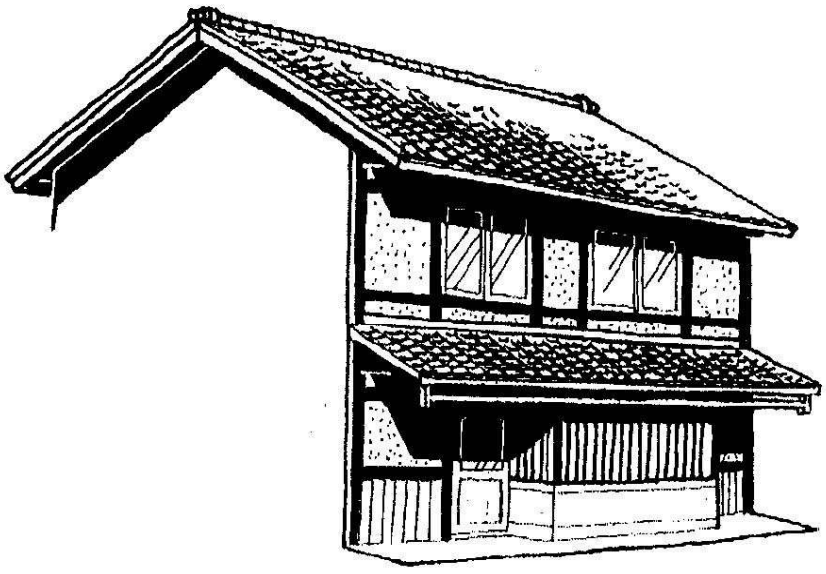
“すべての京町家が対象です”

京町家できること集

― 建築基準法の適用除外制度の紹介と建築基準法の下でできること ―

【令和３年改訂版】



京 都 市

目　　次

はじめに　1

京町家の改修手法 …… 3

第１部　できること編（一般の方向け）
- Ｑ１　京町家等の修繕は適法にできるの？ …… 7
- Ｑ２　外観の整備は適法にできるの？ …… 13
- Ｑ３　増築など大規模な工事はできるの？ …… 18

第２部　解説編（設計者，工務店の方向け）
- 第１　用語の定義，手続，規定の適用について …… 25
  - １　建築行為の種類について
  - ２　手続について
  - ３　既存不適格建築物に適用される規定について
- 第２　大規模の修繕・大規模の模様替 …… 28
  - １　主要構造部の定義について
  - ２　過半の判断について
  - ３　大規模の修繕，大規模の模様替を行うことによる遡及適用について
  - ４　京町家等でよく行われている改修工事について
- 第３　増築 …… 32
  - １　増築の種類について
  - ２　別棟増築の条件及び既存建築物に対する遡及適用について
  - ３　一棟増築を行うことによる遡及適用について
- 第４　用途変更 …… 37
  - １　用途変更に対する建築基準法の準用（法第 87 条）
  - ２　用途変更を行うことにより適用される規定について
- 第５　構造耐力に関する規定 …… 48
  - １　計算方法等について
  - ２　構造耐力上必要な軸組等について
  - ３　伝統的構法の具体例と構造耐力に関する規定への適合方法
  - ４　増築する場合の構造耐力に関する規定について
- 第６　防火に関する規定 …… 51
  - １　防火地域等に求められる建築物の性能について
  - ２　屋根，外壁，軒裏，開口部の法令に適合する仕様について

第３部　資料編
- 事例１，２　土壁の壁倍率に関する実験 …… 60
- 事例３　木製格子を設置した防火設備の防火性能実験 …… 65
- 事例４　木製防火雨戸の大臣認定の取得について …… 66

【改訂履歴】

平成２６年　１月　　初版発行

平成２９年１０月　　改訂版発行

・　平成２８年の法改正の内容を追加
　　令第４２条に追加された柱脚の“だぼ”仕様を追加
・　京都左官協同組合が開発された京土壁仕様を追加

令和　３年１１月　　令和３年改訂版発行

・　建築基準法の適用除外制度の情報を追加
・　木製防火雨戸（大臣認定取得）の情報を追加
・　建築基準法の改正内容を反映
　　法第６条１項１号　１００㎡→２００㎡　等
・　解説内容の充実
・　土壁の壁倍率等の実験事例を第３部【資料編】として編集

【凡例】

・建築基準法→「法」
・建築基準法施行令→「令」

はじめに

京都の町並み，歴史・文化の象徴である京町家には，建物の視点だけではなく，四季折々の自然を感じる生活文化など，暮らしの美学や生き方の哲学が凝縮されています。京都市では，このような貴重な財産を未来へ継承していくため，「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（以下「京町家条例」という。）」を平成２９年に制定し，京町家の保全及び継承を推進するために必要な環境の整備の一つとして，市が指定した京町家の維持管理，修繕及び改修の支援や，京町家の所有者と京町家を活用したい方とのマッチング支援など様々な取組を行っています。

これらの京町家は，昭和２５年の建築基準法施行以前に建築されているため，増築や用途変更などを行う場合，原則として現行の建築基準法に適合させることが求められます。そのため，京都らしい伝統的な意匠形態が失われたり，大規模な改修工事を行わなければならないケースがあることから，改修やその活用を断念されたり，経年等による傷みや不具合，建築物の老朽化による地震や火災等に対する安全性の問題やバリアフリー等が確保されず住みづらいなどの課題を抱えている方もおられるのではないでしょうか。

本解説書は，今ある京町家を“建築基準法に則ってここまで保存・活用することができる”ということや，建築基準法の取扱いで判断に迷われる部分を分かりやすくまとめ，現行の建築基準法に基づいて行うことができる適切な改修方法や手続を解説するために平成２６年１月に発行（平成２９年１０月改訂）しました。

この度，近年の建築基準法の改正内容とともに，歴史的な建築物の保存・活用を目的に建築基準法の適用を除外する制度（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）を活用した京町家の改修方法や，令和３年４月に本市が国土交通大臣の認定を取得した，京町家の外壁の開口部に防火設備として活用できる「木製防火雨戸」の情報も盛り込み，より使いやすい解説書に改訂しました。

京町家を“手を入れながら使い続ける”ために，本解説書が多くの方に御活用いただくものとなり，京町家の保存・活用の一助となれば幸いです。

京都市都市計画局建築指導部
（京町家できること集改訂プロジェクトチーム）

京町家の改修手法

京都の町並み，歴史・文化の象徴である京町家を未来に保全・継承していくためには，手を入れながら使い続けていくことが重要ですが，法律（建築基準法）の規定がかかることで，京町家の良さを残せない又は京町家そのものを残すことが難しい場合があります。そのため京都市では，京町家の良さを活かしながら使い続けていくことを目的に，京町家に適した安全性を確保することで，建築基準法の適用を除外する制度を設けています。
ここでは，建物の「できごと」に応じ，建築基準法の適用除外制度（A）と建築基準法（B）に基づく改修をした場合のメリット・デメリットを紹介します。

で き ご と	1 お風呂が傷んできた	2 京町家を購入	3 屋根の雨漏り＆台風対策		4 建物が使いづらい
工事などの内容	**水回りを増築（建替え）** 一部増築	**他の用途**（例：住宅→店舗など）**に使い方を変える** 用途の変更	**屋根の下地を含めた全面的なやり替え**など 大規模の修繕・模様替	**屋根を構成する一部の材（瓦等）のやり替え**など 法律の適用を受けない工事	**階段の勾配を緩和（バリアフリー化）**など 法律の適用を受けない工事
A **建築基準法の適用除外制度に基づく改修** （P4，P5）	◎ 😊 建物の価値を残しながら活かせる 😊 建築基準法のルールと異なる京都市独自のルールで安全を確保 😣 手続に一定の期間を要する 😣 工事費用が高くなる場合あり	○			
B **建築基準法に基づく改修** （P6～）	△ 😣 建物の価値を損なう改修になる場合あり 😣 防火改修や耐震改修など，法律に適合することが難しい場合あり 😣 手続に一定の期間を要する	○ 😊 規模の小さい建物（200㎡以下）は建築確認の手続が不要（法適合は必要なので注意） 😣 建物の価値を損なう改修になる場合あり	○ 路地奥（×） 😊 近年の法改正により，法律に適合させやすくなった（例：防火改修の規定の改正など） 😣 建物の価値を損なう改修になる場合あり 😣 路地奥の京町家など，工事できない場合あり	○ 😊 工事の期間や費用を抑えられる 😣 部分的な劣化の改修にとどまり，建物全体を健全にできない場合がある	○ 😊 工事の期間や費用を抑えられる

おすすめ！

京町家の改修に適した手法です！
ぜひご活用ください。

A　建築基準法の適用除外制度

（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（３条その他条例））

標準的な規模の京町家については「包括同意基準」により，さらに使いやすい制度となっています。
詳しくは次のページをご覧ください。

京町家の価値を知るに当たって…
京都市景観・まちづくりセンターでは，京町家の所有者にその価値などを伝え，京町家への理解を深めることにより，京町家を継承していただくことを目的として「京町家カルテ」を交付しています。

改修を検討するに当たって…
お住まいの耐震性能を知ることが重要です。まずは耐震診断をしましょう。
京都市では，「京町家耐震診断士派遣事業」を実施しています。ぜひご活用ください。

建築基準法の適用除外制度

（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（３条その他条例））

Ｑ１　建築基準法の適用除外制度で何ができるの？

Ａ１ 京都市独自のルール「建築基準法の適用除外制度」を活用すると，建築基準法のルールと異なる安全対策を選ぶことが可能となり，京町家を保存しながら安全に使い続けることができます！

○ お風呂やトイレが傷んできたので，傷んだ部分を建て替えたい
○ 雨漏りがしてきたので，屋根全体を葺き替えたい
○ 古い建物の良さを活かして，お店などに活用したい

⇩

「法律に適合しないため，そんなことはできない」と言われたことありませんか？
　そんなときは，京町家などの歴史的価値のある建物を残しながら使い続けることを目的に作られた「建築基準法の適用除外制度」の出番です！！

事例１　道路に出た庇

〈事例１〉
法律上，道路に出ている庇を切断しなければならないところ，庇をそのまま残すことができます！

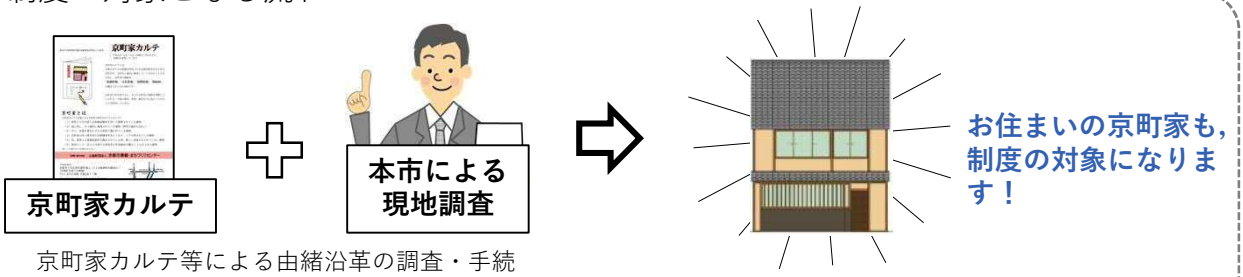
〈事例２〉
法律上，アルミサッシなどに改修しなければならないところ，火に強いガラスや防火雨戸を設置することにより，今まで使ってきた木枠の窓をそのまま残すことができます！

事例２　防火雨戸を設置した木枠の窓

Q２　どんな京町家でも使えるの？

A２ 文化財等の指定を受けていない京町家（昭和２５年以前に建築されたもの）でも対象となり，当制度が使えます！

制度の対象となる流れ



京町家カルテ等による由緒沿革の調査・手続

京町家カルテとは…　京町家が適正に次世代に継承されるために、京町家の価値を京町家カルテとしてまとめたものです。詳しくは京都市景観・まちづくりセンターのHPをご確認ください。

■ 重要京町家，京都を彩る建物や庭園制度の認定を受けた京町家などの場合は，手続なしに制度の対象となります！

景観的・文化的な価値を有する建築物	景観重要建造物／歴史的風致形成建造物／歴史的意匠建造物／界わい景観建造物／伝統的建造物
	府・市指定文化財／府・市登録文化財／京都府暫定登録文化財／国登録有形文化財／京都を彩る建物や庭園制度の認定建物
	重要京町家（個別指定京町家）

より使いやすくなりました！

Q３「包括同意基準」の条件は？

A３ 以下の要件に合う標準的な規模の京町家は，建築基準法の適用除外制度の手続期間を短くし，使いやすくした「包括同意基準」を活用できます！

規模

①～④全てに該当

①１階又は２階建て（地下はなし）
②高さ１０ｍ以下（軒高９ｍ以下）
③延べ面積
２００㎡以下
④長屋でない

用途

①～⑥のいずれかに該当（複数も可）

①住宅
②一定の兼用住宅
③事務所
④物販店舗
⑤飲食店舗
⑥ホテル・旅館（簡易宿所を含む）

行為

①～③のいずれかに該当（複数も可）

①小規模増築（差引１０㎡増以内）
②大規模な修繕，模様替
③用途の変更

建築基準法の適用除外制度の概要や包括同意基準について，より詳細な情報を記載した冊子を用意しています。
詳しくは建築指導課 歴史的建築物保存活用係（電話：０７５－２２２－３６２０）にお問合せください。

第１部　できること編

（一般の方向け）

Q1　京町家等の修繕は適法にできるの？

京町家等の多くは建築基準法上，現行の法律に適合しない部分を有している既存不適格建築物ですが，一定の修繕や模様替を行う場合，原則として，現行法に適合させる必要があります。これを，遡及適用（そきゅうてきよう）といいます。

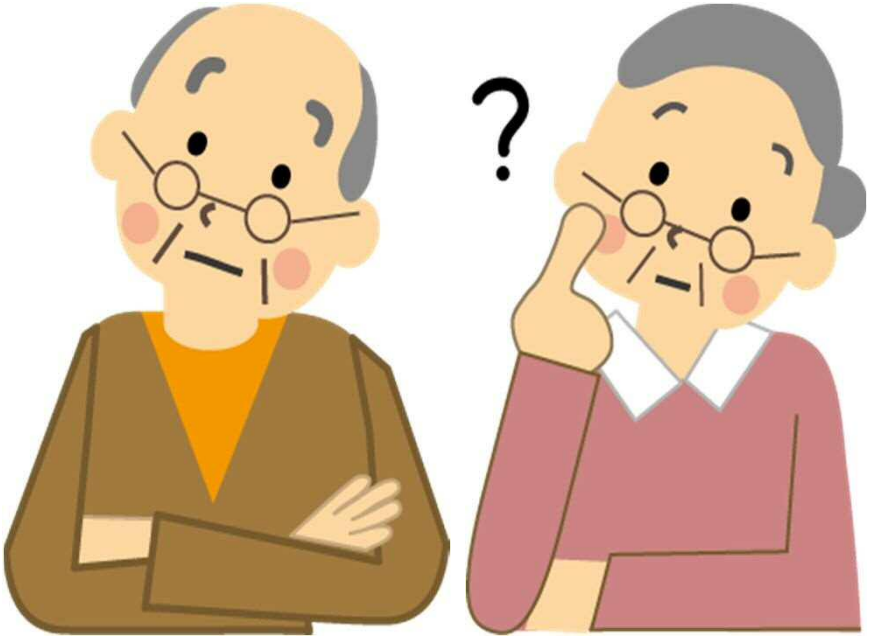
遡及適用を受けることにより，大規模な改修工事が必要となる場合がありますが，ここでは，遡及適用を受けずにできる修繕，改修について紹介します。

①屋根

屋根から雨漏りしているみたい。傷んでいるので屋根全体を修繕したいのだけれど，適法に修繕できるのかな？

②壁

外壁が汚れたり，一部はがれているみたい。傷んでいるし，修繕したいのだけれど，適法に修繕できるのかな？



③階段

階段の勾配が急で危険だから，緩い勾配に付け替えたいのだけれど，適法に模様替できるのかな？

④柱，梁

水回りの柱が腐っていないか心配。腐朽しているのなら取り替えたいのだけれど，適法に修繕できるのかな？

A1　京町家等の修繕は適法にできます！

①屋根

⇒適法に修繕できます。

○屋根瓦の葺き替え

○野地板の全面修繕

○垂木の修繕（屋根面積の半分以下）

⇒　上記の修繕は建築基準法の遡及適用を受けません。

詳細は「屋根を修繕する場合」（P9）を御覧ください。

②壁

⇒適法に修繕できます。

○荒壁の塗り直し

○下地（小舞竹）の修繕（壁面積の半分以下）

⇒　上記の修繕は建築基準法の遡及適用を受けません。

詳細は「壁を修繕する場合」（P10）を御覧ください。

③階段

⇒適法に設置できます。

○階段を設置する

⇒　上記の模様替は建築基準法の遡及適用を受けません。

詳細は「階段を設置する場合」（P11）を御覧ください。

④柱，梁

⇒適法に修繕できます。

○柱，梁の半分以下の修繕

⇒　上記の修繕は建築基準法の遡及適用を受けません。

詳細は「柱，梁を修繕する場合」（P12）を御覧ください。

・・・ A1① 屋根を修繕する場合 ・・・

屋根の葺き替え前

屋根の葺き替え後

瓦，野地板の葺き替えは，屋根を構成する部材の一部の補修であるため，瓦や野地板の全面的な葺き替えを行っても大規模の修繕に当たらず，建築基準法の遡及適用は受けません。

もうひと解説

- 強風による屋根瓦の飛散や落下を防ぐため，令和4年1月1日から，瓦の緊結方法が強化されます。（昭和46年建設省告示第109号）
- 遡及適用は受けませんが，瓦の葺き替えに伴って改正後の基準で葺き替えることが望ましいです。

垂木，野地板の修繕前

垂木，野地板の修繕後

垂木の部分的な修繕はできます。屋根の面積の半分以下の垂木の修繕であれば，建築基準法の遡及適用は受けません。

もうひと解説

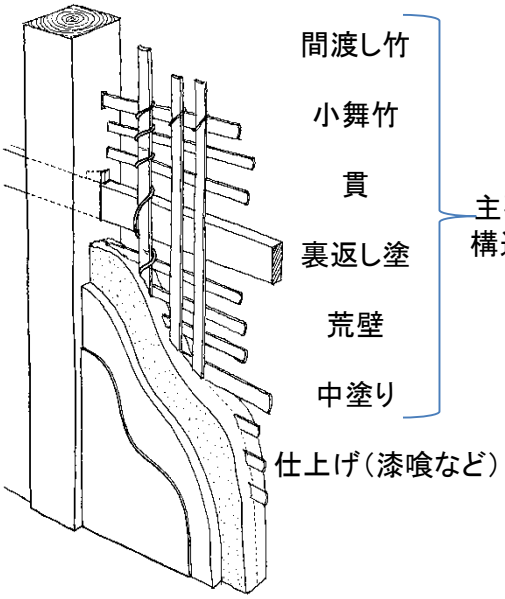
- 京町家の意匠を活かした防火性能を有する軒裏にすると，火災に対する安全性が向上します！詳細は解説編（P54）を御覧ください。
- 不燃材料の木材もあります。

・・・ A1② 壁を修繕する場合 ・・・

壁の修繕前

壁の修繕中

土塗壁の修繕（健全化）は，大規模の修繕に当たらず，建築基準法の遡及適用は受けません。



小舞竹を残して行う荒壁等の塗り替えは，壁を構成する部材の一部の修繕であるため，全面的に行っても大規模の修繕に当たらず，建築基準法の遡及適用は受けません。

もうひと解説

- 京町家の意匠を活かした防火性能を有する外壁にすると，火災に対する安全性が向上します！詳細は解説編（P56）を御覧ください。

・・・ A1③ 階段を設置する場合 ・・・

箱階段や急勾配の階段

現行の規定に適合した緩勾配の階段

京町家等の急勾配の階段については，居住者の高齢化等に対応し，安全確保の観点から安全性の高い階段への改善が望まれます。

法の施行前から存在する急勾配の階段を，現行の規定に適合する階段に取り換える場合（増築に該当する場合を除きます。）は，法の趣旨を鑑み，遡及適用が生じない行為として取り扱います。

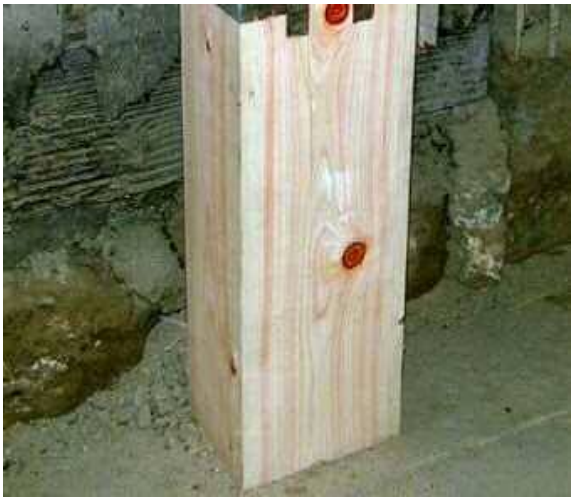
※吹き抜け部分への階段の新設は，増築扱いとなりますのでご注意ください。

・・・ A1④ 柱，梁を修繕する場合 ・・・

梁の補強後

柱，梁の補強ができます。柱，梁に添え柱，添え梁による補強をしても，建築基準法の遡及適用は受けません。

柱の修繕前



柱の修繕後

柱，梁の部分的な修繕ができます。

柱，梁の半数以下（通し柱も，各階ごとに本数を数えます。）の修繕であれば，建築基準法の遡及適用は受けません。

もうひと解説

- 柱や梁等の構造耐力上主要な部分が蟻害や腐朽により劣化している場合，それらの部材を修繕し，健全化するだけでも地震に対する安全性は向上します！

Q2　外観の整備は適法にできるの？

伝統的な意匠を保つための防火に関する研究により，伝統的な意匠を活かした改修ができるようになっています。

ここでは，適法に外観の整備をするための手法について紹介します。

※外観の整備が大規模の修繕，大規模の模様替に該当する場合は，建築基準法上の遡及適用により外観の整備をする部分以外も改修工事が必要となることがあります。用語の定義は解説編（P25）を御覧ください。

①壁

モルタル仕上げの壁を土壁にしたいのだけれど，適法に外観の整備はできるのかな？

②軒裏

モルタル仕上げの軒裏を木材の仕上げにしたいのだけれど，適法に外観の整備はできるのかな？

③建具

防火設備の建具※を木製建具に見せたいのだけれど，適法に外観の整備はできるのかな？

④木製格子

防火設備の建具の外側に木製の格子を設けたいのだけれど，適法に外観の整備はできるのかな？

※法に規定された，火炎を通しにくい建具です。

A2　外観の整備は適法にできます！

①壁

⇒適法に外観の整備ができます。

○モルタル仕上げから土壁に変更

⇒　上記の外観の整備は防火構造の仕様とすることが可能です。

詳細は「このような外観の整備ができます！」(P15)を御覧ください。

②軒裏

⇒適法に外観の整備ができます。

○モルタル仕上げから垂木を表した軒裏に変更

⇒　上記の外観の整備は防火構造の仕様とすることが可能です。

詳細は「このような外観の整備ができます！」(P15)を御覧ください。

③建具

⇒適法に外観の整備ができます。

○認定仕様※の木製防火雨戸を設置する

○告示仕様※の防火設備に木材を張る

⇒上記の外観の整備を行っても防火設備として支障ありません。

詳細は「このような外観の整備ができます！」(P16，17)を御覧ください。

④木製格子

⇒適法に外観の整備ができます。

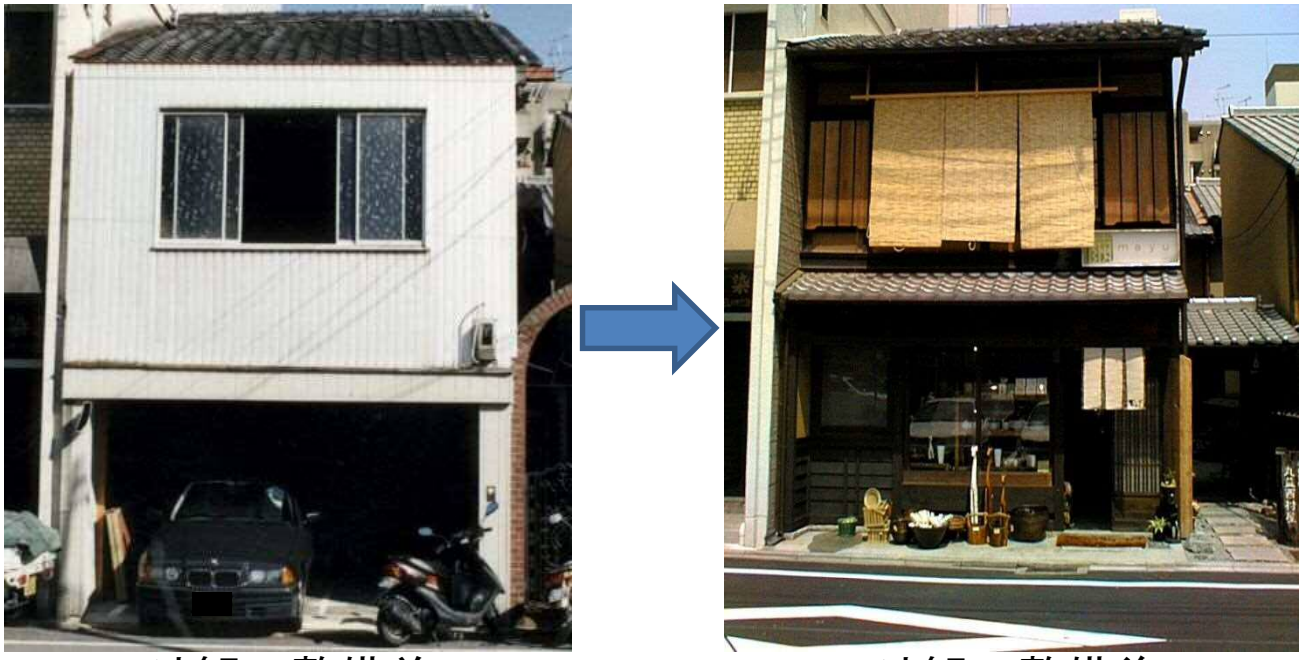
○防火設備の外側に格子を設置する

⇒上記の外観の整備を行っても防火設備として支障ありません。

詳細は「このような外観の整備ができます！」(P17)を御覧ください。

※　防火設備には，法令に規定された寸法等で作成されたもの（告示仕様）と，それと同等の性能があると個別に認定をされたもの（認定仕様）があります。

･･･A2①② このような外観の整備ができます!･･･



外観の整備前　　外観の整備後

道路側の外観の整備工事を行ったとしても，外壁の面積の半分以下であれば，建築基準法の遡及適用を受けることなく外観の整備ができます。

外観の整備前（モルタル外壁）　　外観の整備後（土壁）

京町家等の意匠を活かした土塗壁，軒裏の防火構造の仕様があります。土塗壁，軒裏は国土交通省の告示に定める仕様や，大臣認定を受けた仕様とすることにより，京町家等の意匠を活かした防火構造とすることが可能です。

･･･A2③ このような外観の整備ができます！･･･

アルミサッシに改修された窓

木製防火雨戸による防火改修

木製防火雨戸の設置

既存の木製建具を保存又はアルミサッシを木製建具に復原しながら，認定仕様の木製防火雨戸を設けることにより，京町家の意匠の保存･復原と火災に対する安全性の両立が可能です。

木製防火雨戸の研究開発の経過

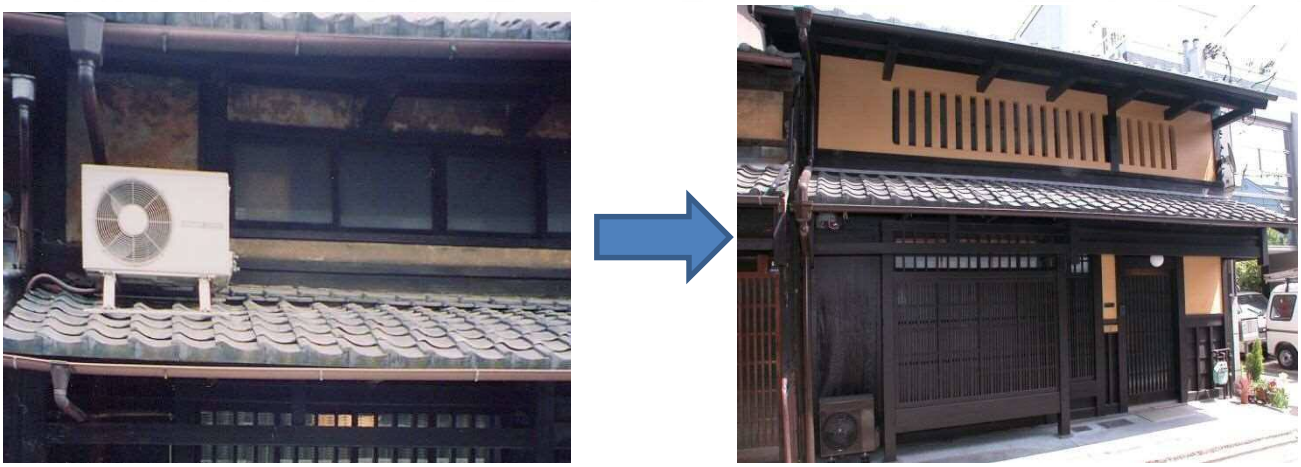
木製防火雨戸の開発に至るまでの検討，実験風景

本市の貴重な財産である京町家の外壁の開口部には，木製の建具が使われていることが多く，外からの火災に対して弱点となっていましたが，これまで開口部の防火性能を向上させるには，アルミサッシや鋼製シャッターなど木製以外のものに改修する方法しかありませんでした。

このような課題を解決するため，産（京都府建築工業協同組合等），学（早稲田大学等），官（京都市等）が連携を取りながら，京町家の意匠の保存･復原と火災に対する安全性の両立が可能となる「木製防火雨戸」の開発を行ってきた結果，令和3年4月27日付けで**国土交通大臣の認定**を取得しました。

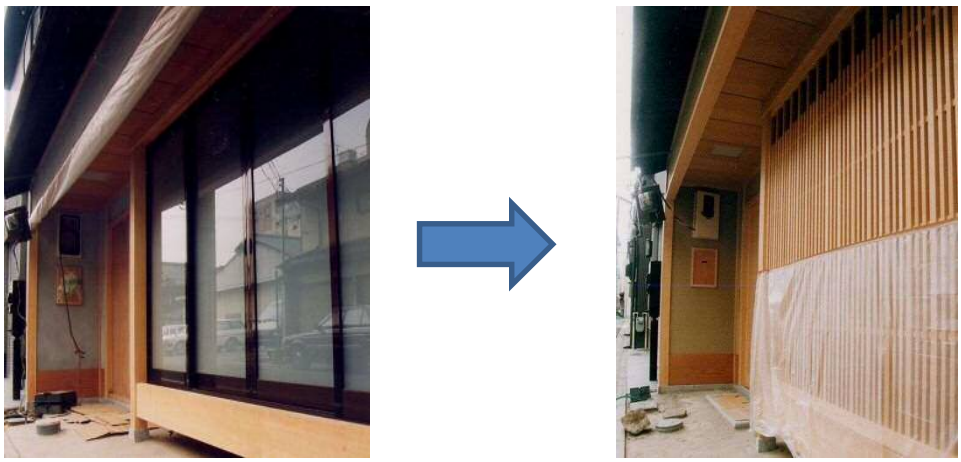
木製防火雨戸に関するお問合せ先
建築指導課 歴史的建築物保存活用係
（電話：075－222－3620）

・・・A2③④ このような外観の整備ができます！・・・



虫籠（ムシコ）窓への改修

虫籠（ムシコ）窓を復元することができます。虫籠（ムシコ）窓を復元する改修をする場合，虫籠（ムシコ）窓の内側に防火設備の建具を設けることにより，防火性能を向上させつつ，外観の整備ができます。



木製格子の設置

告示仕様の防火設備に木材を張ることや，大臣認定を含む防火設備の外側に必要な遮炎性を確保できる形で木製格子を設置することは，防火設備の防火性能を低下させないため，木製建具にみえるような外観の整備ができます。

しかし，採光及び排煙上有効な窓が無い居室となる場合は，注意が必要です。

Q3　増築など大規模な工事はできるの？

　既存不適格建築物であっても，増築，大規模の修繕，大規模の模様替，用途変更を行う場合，様々な規定が適用されます。

　ここでは，建築基準法の遡及適用を受けるものの，一定条件のもとであれば比較的容易な増築，大規模の修繕，模様替，用途変更について説明をします。また，新築についても手法の紹介をします。用語の定義は解説編（P25）を御覧ください。

①大規模の修繕，模様替

　外壁の大部分が傷んでいるんだけれど，容易に修繕できるのかな？

②用途変更

　住宅として，利用している京町家を旅館にしたいのだけれど，容易に用途変更できるのかな？

③増築

　手狭なので増築をしたいのだけれど，容易に増築できるのかな？

④新築

　伝統的な木造建築物の意匠，構造とした建築物を新築がしたいのだけれど，容易に新築できるのかな？

A3　できることがあります！

①大規模の修繕，模様替
⇒容易に修繕できます。

○外壁や下地から全面修繕する場合

○屋根下地から全面修繕する場合

⇒上記の修繕は大規模の修繕に該当します。

建築基準法の遡及適用がありますが，緩和条項もあります。

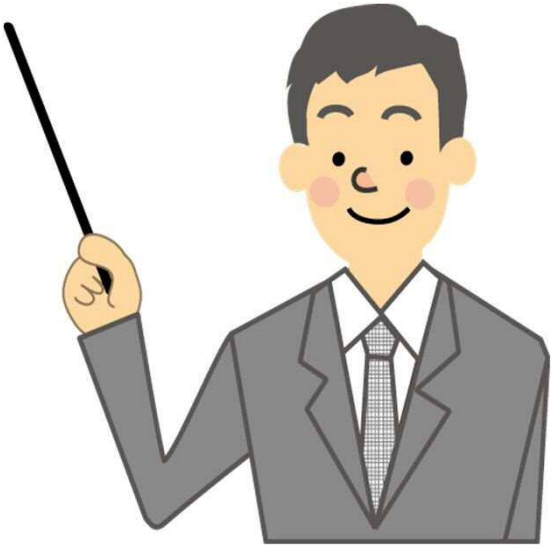
詳細は「大規模の修繕，模様替の事例」（P20）を御覧ください。

②用途変更
⇒容易に用途変更できます。

○京町家を旅館等へ用途変更する場合

⇒上記の用途変更は大がかりな改修を行わずとも，容易に用途の変更ができます。（大規模の修繕，模様替に該当しないことが条件です）

詳細は「用途変更の事例」（P21）を御覧ください。



③増築
⇒容易に増築できます。

○敷地内に離れを別棟増築する場合

⇒上記の増築は既存建築物に単体規定※及び集団規定※の一部が遡及適用されません。

詳細は「別棟増築の事例」（P22）を御覧ください。

なお，長屋の場合は条例の規定により取扱いが異なる場合があるので注意してください。

④新築
⇒新築できます。

○伝統軸組構法によって，京町家等の意匠の建築物を新築をする。

⇒伝統軸組構法による新築については，高度な検証法によって安全性が確認されれば可能です。

詳細は「新築の事例」（P23）を御覧ください。

※「集団規定」は，主に建物とその周囲の環境や安全を守るための規定で，「単体規定」は，主に建物内部の環境や安全を守るための規定です。

･･･A3①　大規模の修繕，模様替の事例　･･･

（準防火地域内の延べ面積100㎡以下，2階以下の住宅の場合）

大規模の修繕，模様替に該当する工事（※1）を行う際には，原則，建築基準法が遡及適用されることにより現行の法律に適合させることが求められます。

しかし，多くの緩和規定が設けられていますので，一定条件のもとで，大規模の修繕，模様替をすることができます。

概要は以下のとおりです。詳しくは，解説編を御参照下さい。

■防火

必見

○ すべての開口部に防火設備を設置する必要がありますが，外壁･軒裏は既存の仕様とすることができます。

○ 内側に防火設備を設ければ，外側を木製格子とすることが可能です。

○ 告示仕様の防火設備は，表面に木材を張ることが可能です。

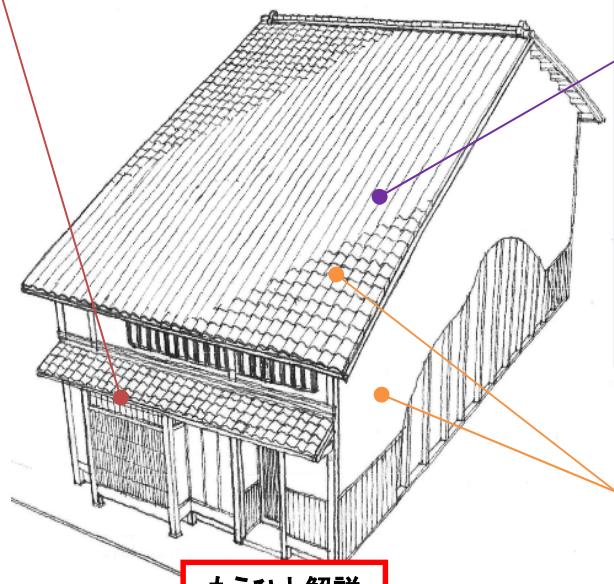
⇒京町家の意匠を活かした修繕ができます。

■手続規定

○ 法第6条1項一号から三号に規定される建築物については，建築確認申請及び完了検査申請が必要です。

○ 法第6条1項四号に規定される建築物については，建築確認申請は不要です。

○ 建築確認申請が不要であっても建築基準法に適合させる必要はあります。



■集団規定

○ 建蔽率，容積率については，遡及適用はかかりません。

○ 高さ規定（道路斜線，隣地斜線，北側斜線，高度地区）については，遡及適用はかかりません。

○ 法に基づく道路に2m以上接する敷地，又は特例許可を受けたものは可能です。

○ 既存建築物が道路内に存している場合は，当該部分を除却する必要があります。

⇒面積，高さの規定については遡及適用がかかりません。

■構造

○ 構造耐力上，危険性が増大しなければ可能

⇒屋根の軽量化，外壁の劣化改修で対応ができます。

※1　大規模の修繕，模様替に該当する工事の例

- 外壁の修繕（外壁の面積の過半）
- 柱の修繕（柱の本数の過半）
- 屋根の修繕（瓦，野地板は除く，屋根の面積の過半）

もうひと解説

大規模修繕，模様替に当たらない工事の例

- 屋根瓦，野地板の葺き替え（※2）
- 階段の設置
- 外壁の荒壁の塗り直し
- 外壁の面積の半分以下の修繕，模様替
- 柱，梁の半分以下の修繕，模様替

※2　強風による屋根瓦の飛散や落下を防ぐため，令和4年1月1日から，瓦の緊結方法が強化されます。（昭和46年建設省告示第109号）

遡及適用は受けませんが，瓦の葺き替えに伴って，改正後の基準で葺き替えることが望ましいです。

・・・A3②　用途変更の事例　・・・

（2階以下，延べ面積200㎡未満の住宅を旅館へ用途変更する場合の事例）

建築物の用途を変更する場合は，建蔽率，容積率の規定，構造耐力の規定は適用されませんが，用途地域の制限や，変更しようとする用途，規模に応じて防火，避難に関する規定が適用されます。

概要は以下のとおりです。詳しくは，解説編を御参照下さい。

■避難規定

○ 客室等に非常用照明が必要となります。

○ 客室等に排煙設備が必要となりますが，既に排煙上有効な窓等が所定の面積を確保できていれば，改修は不要です。

⇒非常用照明と所定の窓等を設ければ用途変更可能です。

■手続規定

○ 床面積200㎡以内の用途変更をする場合は，建築確認申請は不要ですが，建築基準法に適合させる必要があります。

■集団規定

○ 建蔽率，容積率については，遡及適用は受けません。

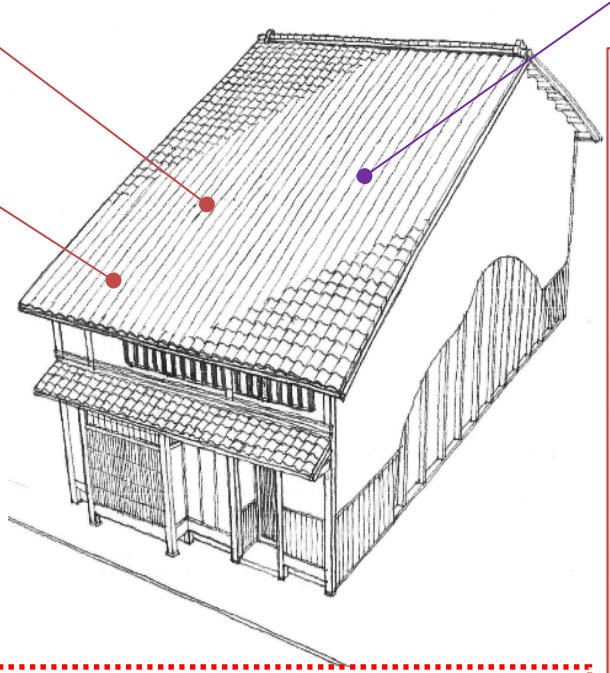
○ 高さ規定（道路斜線，隣地斜線，北側斜線，高度地区）については，遡及適用は受けません。

○ 用途地域の制限は遡及適用を受けます。

■防火規定

○ 既存部分は遡及適用は受けません。

⇒2階以下とし，200㎡未満であれば防火規定は適用されません。



■他の法令

○ 用途変更は，建築基準法以外の他の法令の許認可等が必要になる場合があります。

■主な関係規定

（消防法）

○ 一定規模以上の京町家の場合，避難誘導灯や消火器の設置が必要です。

（旅館業法）

○ 玄関帳場の設置
○ 客室の床面積の制限
○ 入浴施設の設置
○ 洗面設備の設置
○ 便所の設置

等が規模等により求められることがあります。

もうひと解説

防火地域，準防火地域の規定及び構造耐力の規定は，遡及適用されませんが，安心安全な建築物とするため，防火改修及び耐震改修をするように努めてください。

（防火改修のポイントと仕様については，解説編（P51以降）を御覧ください。）

･･･A3③　別棟増築の事例　･･･

（準防火地域内の延べ面積100㎡以下，2階以下の住宅の別棟増築の場合）

別棟を増築する際には，原則，現行の規定に適合させることが求められます。

既存棟の増築であれば，既存部分に対して集団規定，構造，防火，避難規定など単体規定も遡及適用を受けます。

別棟の増築であれば，既存建築物に対して単体規定及び集団規定の一部は遡及適用を受けません。概要は以下のとおりです。詳しくは，解説編を御参照下さい。

なお，長屋の場合は条例の規定により取扱いが異なる場合があるので注意してください。

■集団規定

○ 建蔽率，容積率については，増築部分を加味して適合する必要があります。

○ 高さ規定（道路斜線，隣地斜線，北側斜線，高度地区）について，既存建築物に対する遡及適用は受けません。

○ 法に基づく道路に2m以上接する敷地，又は特例許可を受けたものは可能です。

○ 既存建築物が道路内に存している場合は，道路に存している部分を除却する必要があります。

○ 既存建築物の外壁の開口部に防火設備を設置する規定は遡及適用されません。

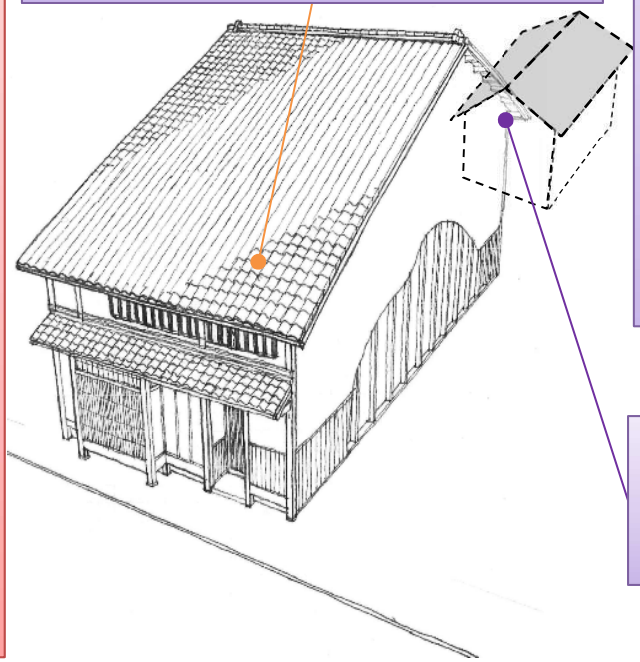
⇒面積，高さ，外壁の開口部に対する防火設備の規定については遡及適用は受けません。

■単体規定（既存建築物）

○ 単体規定（建築基準法第2章の規定）は遡及適用は受けません。

○ 適法であった部分にあっては，増築後も適法である必要があります。

⇒単体規定については，遡及適用は受けません。



■手続規定

○ 原則，建築確認申請，完了検査申請が必要です。

○ 増築する建築物によっては中間検査申請が必要な場合があります。

○ 防火，準防火地域以外の地域で床面積が10㎡以下の増築にあっては，建築確認申請は不要です。

○ 建築確認申請が不要であっても建築基準法に適合させる必要はあります。

■単体規定（別棟増築）

○ 現行の規定が適用されます。

もうひと解説

別棟の条件（以下の全てを満足する必要があります。）

1　構造耐力上，別棟であること。　（それぞれの建物が構造耐力上独立している。）
2　機能上，別棟であること。　（離れと母屋が屋内空間で接続していない。）
3　外観上，別棟であること。　（外観が社会通念上2棟と認識できる。）

･･･A3④　新築の事例　･･･

（準防火地域内，2階以下の住宅の場合）

新築する際には，現行の規定に適合させることが求められます。

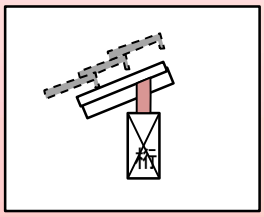
京町家など伝統的な木造建築物においても，構造耐力に関する規定及び防火に関する規定について現行の規定に適合させることが可能な場合があります。

概要は以下のとおりです。構造耐力に関する規定及び防火に関する規定について詳しくは，解説編を御参照下さい。

伝統軸組構法による京町家の新築の例

■防火

○ 木あらわしの軒裏（※1）とすることが可能です。



○ 土塗りや板張りの外壁（※1）とすることが可能です。

○ 内側に防火設備を設ければ，外側を木製格子とすることが可能です。

○ 告示仕様の防火設備は，表面に木材を張ることが可能です。

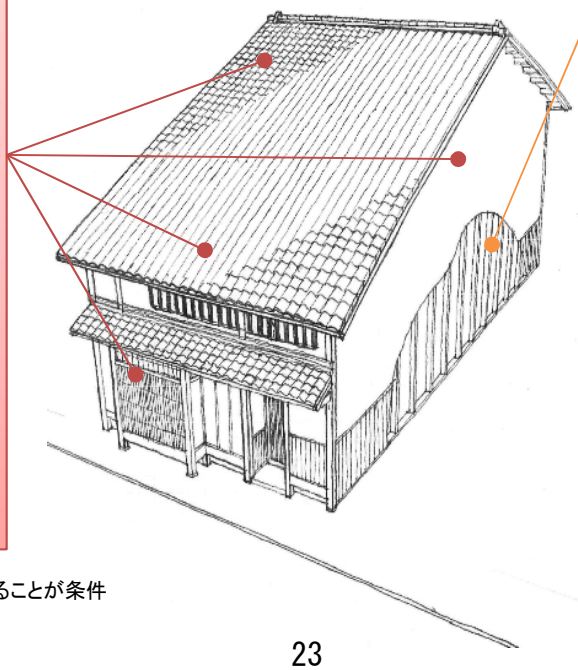
⇒京町家の意匠を活かした新築ができます。

■手続規定

○ 建築確認申請が必要となります。

○ 中間検査申請が必要となります。

○ 完了検査申請が必要となります。



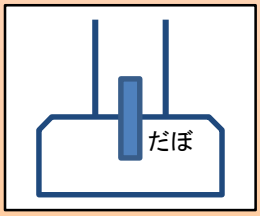
■構造

○ 限界耐力計算によって構造耐力上の安全性が確認されれば，石場建て伝統軸組構法の新築が可能です。

○ 地盤の長期許容支持力が70kN/㎡あるもので，次のいずれかに該当するものは，限界耐力計算によらずとも石場建てが可能です。

・階数が1の建築物で，足固めを使用した場合

・柱と基礎とをだぼ継ぎにより接続し，かつ，構造耐力上支障のある引張力が生じないことが確かめられたもの



○ 告示に土塗壁の構造耐力が定められているので限界耐力計算によらずとも土塗壁の耐力を加味した設計が可能です。

⇒石場建てで伝統軸組構法の新築は可能です。

※1：告示，大臣認定に適合する仕様であることが条件

第２部　解　説　編

（設計者，工務店の方向け）

第１　用語の定義，手続，規定の適用について

建築基準法（以下「法」といいます。）では，新築や増築等，建築行為の種類によって適用される手続，規定が異なります。建築行為の種類毎の手続及び規定は次のとおりです。

１　建築行為の種類について

(1)　**建築**　建築物を新築し，増築し，改築し，又は移転することをいいます。

ア　**新築**　建築物が建っていない土地，若しくは建築物を除却した後に更地となった状態の土地に建築物を建てる行為をいいます。

イ　**増築**　既存の建築物に建て増しを行ない，床面積を増やす工事をいいます。また，同一の敷地内に用途上不可分な建築物を別に建てることも増築といいます。

ウ　**改築**　建築物の全部若しくは一部を除却し，引き続きこれと用途，規模，構造の著しく異ならない建築物を建てることをいいます。

エ　**移転**　曳家を行なう行為をいいます。

(2)　**大規模の修繕**　主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいいます。
なお，修繕とは，性能や品質が劣化した部分を既存のものと概ね同じ位置，材料及び仕様で造り替え，性能や品質を回復する工事をいいます。

(3)　**大規模の模様替**　主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいいます。
なお，模様替とは，性能や品質が劣化した部分を既存のものと，異なる材料や仕様を用いて造り替える工事をいいます。

(4)　**用途変更**　建築物の用途を変更することをいいます。

(5)　**主要構造部**　壁，柱，床，梁，屋根又は階段をいいます。建築物の構造上重要でない建築物の部分は除かれます。「構造上」とは防火構造上の意味を指しています。

２　手続について

(1)　建築に該当する場合の手続

ア　確認申請について

建築をする場合は原則，確認申請が必要です。確認済証の交付を受けたのちでなければ着工することはできません。

なお，旧京北町以外の都市計画区域外で法第 6 条第 1 項第一号，第二号及び第三号以外の建築物を建築する場合は，確認申請が不要です。

また，防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し，改築し，又は移転しようとする場合で，その増築，改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 10 ㎡以内であるときは，確認申請は不要です。

イ　中間検査について

特定工程に該当する工事が含まれている場合には，中間検査申請が必要です。中間検査に合格しなければ工程を進めることはできません。

ウ　完了検査について

工事を完了した際は，完了検査申請を行う必要があります。完了検査済証の交付を受けたのちに，建築物の使用が認められます。

(2)　大規模の修繕，大規模の模様替に該当する場合の手続

法第 6 条第 1 項第一号，第二号及び第三号に該当する建築物について，大規模の修繕，大規模の模様替をする場合は，確認申請が必要です。工事を完了した際は，完了検査申請を行う必要があります。完了検査済証の交付を受けたのちに，建築物の使用が認められます。

法第 6 条第 1 項第四号に該当する建築物について，大規模の修繕，大規模の模様替をする場合は，確認申請は不要です。

(3)　用途変更に該当する場合の手続

建築物の用途を変更して法第 6 条第 1 項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合は，確認申請が必要です。

ただし，当該用途の変更が類似の用途相互間におけるものである場合，確認申請は不要です。

工事を完了した際は，工事完了届を建築主事に提出する必要があります。

３　既存不適格建築物に適用される規定について

(1)　建築，大規模の修繕，大規模の模様替に該当する場合の規定

新築，増築，改築，大規模の修繕，大規模の模様替については，建築物，敷地を原則，現行の法律に適合させる必要があります。

既存の部分が現行の法律に適合していない場合は，既存部分を改修し，現行の法律に適合させる必要があります。これを，遡及適用といいます。

ただし，一定の増築，改築，大規模の修繕，大規模の模様替については，既存の建築物に対する制限の緩和が法律で定められている場合があります。

なお，確認申請を要しない工事（法第 6 条第 1 項第四号に掲げる建築物の大規模修繕，大規模の模様替や防火地域及び準防火地域以外における床面積の合計が 10 ㎡以内の増築等）であっても現行の法律に適合させる必要があります。

(2)　移転に該当する場合の規定

同一敷地内の移転及び令第 137 条の 16 第二号の認定を受けた移転については，遡及適用はされません。ただし，現に適合している法律，着工時に適用されていた法律に関しては移転後も適合させる必要があります。

(3)　用途変更に該当する場合の規定

用途変更の際に準用する条文が規定されています。

また，既存の部分が現行の法律に適合していない場合は，一部の条文に関して，遡及適用されます。

なお，確認申請を要しない工事（床面積の合計が 200 ㎡以内の用途変更等）であっても現行の法律に適合させる必要があります。

第２　大規模の修繕・大規模の模様替

１　主要構造部の定義について

主要構造部の一種以上の過半の修繕をすることが大規模の修繕，主要構造部の一種以上の過半の模様替をすることが大規模の模様替とされています。

（法第２条第十四号，第十五号）

主要構造部は，壁，柱，床，梁，屋根又は階段をいい，建築物の構造上重要でない間仕切壁，間柱，附け柱，揚げ床，最下階の床，廻り舞台の床，小梁，ひさし，局部的な小階段，屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとされています。

２　過半の判断について

過半の判断については，屋根は水平投影面積，壁にあっては見付面積によって，柱，梁にあっては本数によって判断します。

なお，柱について，通し柱は１階を１本，２階を１本，合計２本として，それぞれ各階ごとに本数を数えます。

３　大規模の修繕，大規模の模様替を行うことによる遡及適用について

大規模の修繕，大規模の模様替を行うと，原則，遡及適用されますが，一定の条件を満たせば，遡及適用されない規定があります。以下にその主な規定を列挙します。（建築基準法施行令（以下「令」といいます。）第 137 条の 12）

大規模の修繕，大規模の模様替を行う場合に，遡及適用されない主な規定

遡及適用されない規定		条件
法第 20 条	構造耐力	構造耐力上の危険性が増大しないこと。
法第 26 条 法第 27 条 法第 30 条	防火壁等 耐火建築物等としなければならない特殊建築物 長屋又は共同住宅の各戸の界壁	条件は特にありませんが，性能を向上させる改修が望まれます。
法第 28 条の 2	石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置	大規模の修繕，大規模の模様替に係る部分について，建築材料に石綿等を添加せず，石綿等をあらかじめ添加した建築材料を使用しないことが必要です。また，大規模の修繕，大規模の模様替に係る部分以外の部分を封じ込め等の措置をする必要があります。
法第 47 条 法第 52 条第 1 項 法第 52 条第 2 項 法第 52 条第 7 項 法第 53 条第 1 項 法第 53 条第 2 項 法第 54 条第 1 項 法第 55 条第 1 項 法第 56 条第 1 項 法第 56 条の 2 第 1 項 法第 58 条 法第 68 条第 1 項 法第 68 条第 2 項	壁面線による建築制限 容積率 〃 〃 建蔽率 〃 低層住居専用地域等内における外壁の後退距離 低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度 建築物の各部分の高さ 日影による中高層の建築物の高さの制限 高度地区 景観地区 〃	条件は特にありません。
法第 48 条第 1 項から第 13 項	用途地域等	用途変更を伴わない大規模の修繕，大規模の模様替

法第 61 条	防火地域及び準防火地域内の建築物	延焼のおそれのある部分にある，全ての外壁開口部に令第 137 条の 10 第四号の規定に基づく 20 分間防火設備※を設置する必要があります。

※　延焼のおそれのある部分の開口部に設置する通常の防火設備で対応できます。

４　京町家等でよく行われている改修工事について

屋根の修繕，土壁の塗直し及び階段の取り換えについて，解説します。

(1) 屋根の修繕

屋根の葺き材，野地板にあっては，主要構造部を構成する部分のうち構造上重要な部分の一部であり，構造上重要な部分の全てを修繕することに当たらないので，全てを修繕しても大規模の修繕に当たりません。

垂木まで修繕した場合は，屋根の修繕に該当し，修繕部分が屋根の面積の過半であれば大規模の修繕に当たります。

(2) 土壁の塗直し

中塗りから荒壁までにあっては，主要構造部を構成する部分のうち構造上重要な部分の一部であり，構造上重要な部分の全てを修繕することに当たらないので，中塗りから荒壁まで全てを塗り直ししても大規模の修繕に当たりません。

小舞竹まで修繕した場合は，壁の修繕に該当し，修繕部分が壁の面積の過半であれば大規模の修繕に当たります。

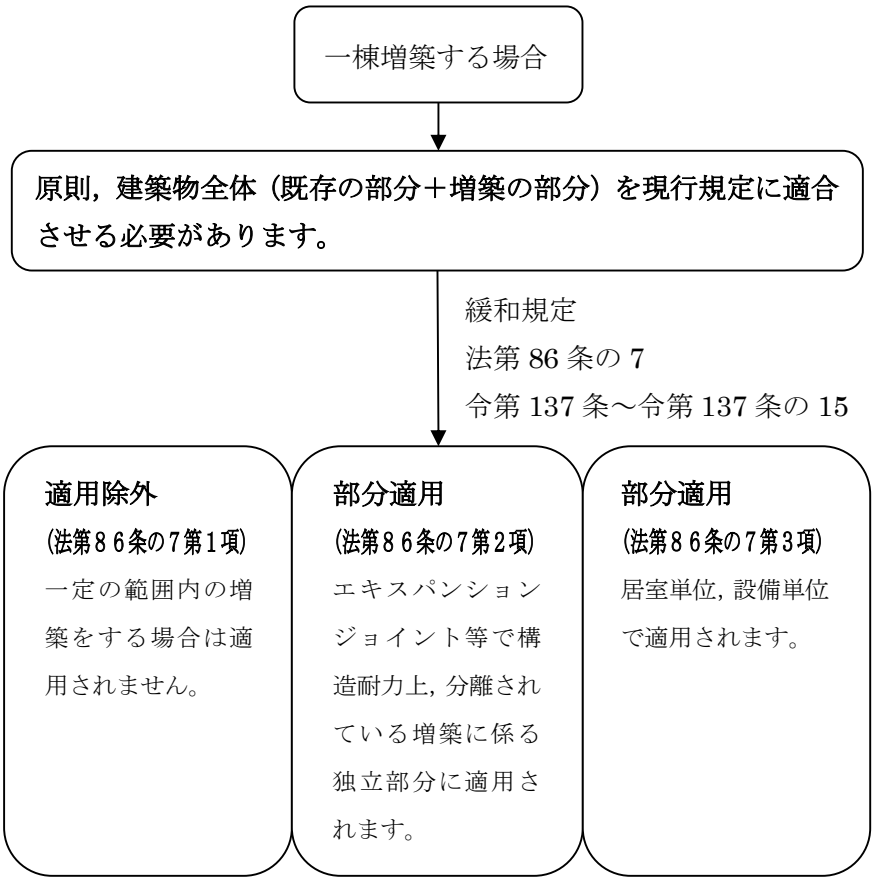
(3) 階段の取り換え

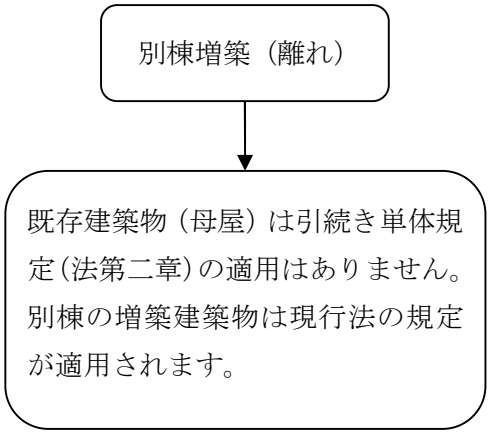
階段は主要構造部であり，その過半の修繕又は模様替は大規模の修繕，大規模の模様替に当たります。大規模の修繕，大規模の模様替に該当すれば，原則，遡及適用が生じますが，本市では，法の趣旨を鑑み京町家等の現行の規定に適合しない急勾配の階段を，現行の規定に適合する階段に架け替える場合は遡及適用が生じないものとして取り扱います。

第３　増築

１　増築の種類について

増築には，一棟増築の場合と，同一敷地内での別棟増築の場合とがあり，それぞれ適用される条項が異なります。





２　別棟増築の条件及び既存建築物に対する遡及適用について

別棟（離れ）となる場合は，以下の場合です。この条件を全て満たした増築は，別棟増築となり，既存建築物（母屋）は単体規定と集団規定の一部の遡及はありません。

ア　構造耐力上，別棟であること。　（それぞれの建物が構造耐力上独立している。）
イ　機能上，別棟であること。　（離れと母屋が屋内空間で接続していない。）
ウ　外観上，別棟であること。　（外観が社会通念上２棟と認識できる。）

別棟（離れ）を増築する場合，既存建築物（母屋）に遡及適用される主な集団規定

遡及適用される規定		解説
法第 43 条	敷地と道路との関係	2m以上の接道が必要です。
法第 44 条	道路内の建築制限	法第 42 条第 2 項に規定する道路の後退部分の建築制限等が適用されます。
法第 52 条	容積率	現行の容積率の規定が適用されます。 政令で定める緩和規定があります。
法第 53 条	建蔽率	現行の建蔽率の規定が適用されます。
法第 56 条の 2	日影による中高層の建築物の高さの制限	敷地内の既存建築物に日影規制をうける建築物があれば，増築しようとする建築物も日影規制の対象となります。 また，増築しようとする建築物が日影規制の対象となるのであれば既存建築物も日影規制の対象となります。
法第 61 条	準防火地域内の建築物	増築によって生じた延焼のおそれのある部分（従前からの延焼のおそれのある部分であった部分の内，増築によっても延焼のおそれのある部分となる部分を含む。）の外壁及び軒裏は防火構造等にする必要があります。 ただし，既存建築物と増築しようとする建築物の延べ面積の合計が 500 ㎡以内の場合は一の建築物と扱われます。
	外壁の開口部の防火戸	増築によって生じた延焼のおそれのある部分（従前からの延焼のおそれのある部分であった部分の内，増築によっても延焼のおそれのある部分となる部分を含む。）の外壁の開口部を防火設備等にする必要があります。 ただし，既存建築物と増築しようとする建築物の延べ面積の合計が 500 ㎡以内の場合は一の建築物と扱われます。

３　一棟増築を行うことによる遡及適用について

一棟増築（2 階建，延べ面積 100 ㎡程度の一戸建ての住宅を想定した場合）を行う場合，原則，遡及適用されますが，一定の条件を満たせば，遡及適用されない規定があります。それぞれ主な規定は以下のとおりです。（法第 3 条，法第 86 条の 7）

一棟増築をする場合に，遡及適用される主な規定

遡及適用される規定		解説
法第 22 条	法第 22 条区域内の屋根不燃	既存部分が瓦屋根であれば支障ありません。
法第 23 条	法第 22 条区域内の外壁防火措置	延焼のおそれのある部分について，既存部分が土塗真壁造で，塗厚 30 ㎜以上かつ，土塗壁と間柱，桁との取合いの部分について内部への炎の侵入を有効に防止できる構造であれば支障ありません。
法第 61 条	準防火地域内の外壁の防火構造	既存が土塗真壁造で，塗厚 40 ㎜以上であれば支障ありません。ただし，裏返塗りのされていないものは，間柱の屋外側の部分に厚さ 15 ㎜以上の木材を張るなどの措置が必要です。
	準防火地域内の軒裏の防火構造	延焼のおそれのある部分の軒裏は，防火構造等への改修が必要です。防火に関する規定の項を参考にしてください。
	準防火地域内の開口部措置	延焼のおそれのある部分の開口部は，防火設備等への改修が必要ですが，防火設備の外側に木製の格子等を取付けることができます。
法第 62 条	防火地域及び準防火地域内の屋根	既存が瓦屋根であれば支障ありません。

一棟増築をする場合に，遡及適用されない主な規定

遡及適用されない規定		条件
法第 20 条	構造耐力	構造耐力に関する規定（P50）を御参照ください。
法第 28 条	居室の採光及び換気	増築する部分及び増築する部分と一体の居室以外への遡及適用はありません。
法第 28 条の 2 第三号	シックハウス	増築する部分及び増築する部分と一体の居室以外への遡及適用はありません。また，建築物として 5 年経過したものは規定の対象外です。
法第 35 条の 3	無窓の居室等の主要構造部	増築する部分及び増築する部分と一体の居室以外への遡及適用はありません。

法第 61 条	防火地域内の建築物	既存の外壁及び軒裏が防火構造であって，基準時以後の敷地内の増築面積の合計が 50 ㎡以下で，基準時における建築物の延べ面積の合計を超えなければ増築が可能です。増築後の階数は 2 以下であり，増築部分の外壁，軒裏は防火構造であることが必要です。また，延焼のおそれのある部分にある，全ての外壁開口部に令第 137 条の 10 第四号の規定に基づく 20 分間防火設備※を設置する必要があります。

※　延焼のおそれのある部分の開口部に設置する通常の防火設備で対応できます。

【参考】　建築基準法の適用除外制度を活用した一棟増築について

建築基準法の適用除外制度を活用し，一棟増築（2 階建て，延べ面積 100 ㎡程度の一戸建ての住宅を想定した場合）を行う場合，法と異なる運用とすることが可能です。それぞれの主な規定は以下のとおりです。

一棟増築をする場合，法の規定と異なる運用とする主な規定

主な規定		解説
法第 20 条	構造規定	構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行う必要があります。 京町家の変形性能を考慮した耐震改修手法を用いて改修します。（一定の条件を満たす標準的な規模の居住用京町家の場合，第一段階の耐震改修で，構造部材の健全化及び屋根の軽量化など，できる範囲での安全性の確保を求め，その後の居住者の状況を踏まえ，継続して耐震改修を行っていただけます。）
法第 44 条	道路内の建築制限	道路に軒・庇が突出していても，そのまま存置することが可能です。
法第 52 条	容積率	容積率が既存不適格でも，現状のまま活用が可能です。
法第 53 条	建蔽率	出火防止（※１），避難安全（※２），都市火災の防止（※３）のための措置を講じていただく必要があります。 建蔽率が既存不適格でも，現状のまま活用が可能です。
法第 56 条第 1 項第一号	道路斜線	道路斜線が既存不適格でも，現状のまま活用が可能です。
法第 56 条第 1 項第三号	北側斜線	北側斜線が既存不適格でも，現状のまま活用が可能です。
法第 61 条	準防火地域内の建築物	出火防止（※１），避難安全（※２），都市火災の防止（※３）のための措置を講じていただく必要があります。

※１　出火防止のための措置
　電気配線の改修，漏電・感震ブレーカー，住宅用火災警報器，消火器等の設備の設置による出火防止を評価します。
※２　避難安全のための措置
　階段の緩勾配化，手すり，懐中電灯の設置による避難経路の安全性確保を評価します。
※３　都市火災の防止のための措置
　軒裏，外壁及び外壁の開口部について，京町家の意匠形態を活かしながら改修できるメニューから改修方法を選択し，改修します。

上記の方法で改修を行う場合，建築基準法の適用除外制度の手続が必要となりますので御注意ください。詳細等は，建築指導課 歴史的建築物保存活用係（電話：０７５－２２２－３６２０）まで御相談ください。

第４　用途変更

１　用途変更に対する建築基準法の準用（法第 87 条）

(1)　手続について

法第 6 条第 1 項第一号の特殊建築物とする場合は，建築確認申請が必要です。この場合，建築主事に対して，工事完了届を提出する必要があります。

(2)　用途変更の際に適用される規定について

建築物の用途を変更する場合は，変更しようとする用途，形態に即して法に適合する必要があります。加えて，法第 87 条の規定により，用途変更であっても，建築行為に関する規定が適用されたり（法第 87 条第 2 項），既存不適格の遡及（法第 87 条第 3 項）が適用されたりします。主な規定として，用途規制（法第 48 条），京都市建築基準条例（法第 40 条，法第 43 条第 3 項）に適合する必要があります。

単体規定は，耐火建築物の規定（法第 27 条），採光や換気の規定（法第 28 条），避難の規定（法第 35 条），内装の規定（法第 35 条の 2）に適合する建築物とする必要があります。これらの規定は，既存不適格建築物であっても遡及適用を受けるため，現行の規定に適合させる必要があります。

また，現在，既存不適格の条項で，用途変更により遡及適用を受けない条項については，過去に適合していた時点の規定に用途変更後も適合する必要があります。加えて，現行の建築基準法に適合している建築物の部分については，用途変更，改修後も適合する必要があります。

詳しくは，法第 87 条に照らし合わせて御確認ください。

（法第 87 条第 2 項）（法第 87 条第 3 項）

用途変更の際に適用される主な条項

条項	内容
法第 27 条	耐火建築物等としなければならない特殊建築物
法第 28 条第 1 項 第 3 項	居室の採光及び換気
法第 29 条	地階における住宅等の居室
法第 30 条	長屋又は共同住宅の各戸の界壁
法第 35 条	特殊建築物等の避難及び消火に関する技術的基準
法第 35 条の 2	特殊建築物等の内装
法第 35 条の 3	無窓の居室等の主要構造部
法第 36 条中 法第 28 条第 1 項 法第 35 条に関する部分	居室の採光面積
法第 40 条	地方公共団体の条例による制限の附加 （京都市建築基準条例等）
法第 43 条第 3 項	敷地等と道路との関係
法第 43 条の 2	その敷地が４メートル未満の道路にのみ接する建築物に対する制限の付加
法第 48 条	用途地域等
法第 49 条	特別用途地区
法第 68 条の 2 第 1 項	市町村の条例に基づく制限
法第 68 条の 9 第 1 項	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限

２　用途変更を行うことにより適用される規定について

よくあるケース（旅館，老人福祉施設，飲食店，寄宿舎，住宅又は事務所）で適用される規定について解説します。

ケース１　旅館への用途変更（2 階建て　床面積 300 ㎡未満）

適用される規定		解説
法第 28 条	居室の採光及び換気	火気使用がある場合は換気設備を設置する必要があります。
法第 35 条	廊下，階段，出入口，避難施設	避難階以外の階の宿泊室の床面積の合計が 100 ㎡を超える場合は，2 以上の直通階段を設ける必要があります。（令第 121 条） 居室の床面積が 200 ㎡を超える階では，廊下の幅が 1.2m（両側に居室のある廊下は 1.6m）以上である必要があります。（令第 119 条）
	非常用の照明装置	居室及び居室から地上に通ずる廊下，階段その他の通路には非常用照明を設置する必要があります。ただし，「避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障がないものその他これらに類するもの」（平 12 建告 1411 号）に該当する場合は，設置が不要となります。（令第 126 条の 4）
	排煙設備	令第 116 条の 2 第 1 項第二号に該当する窓その他の開口部を有しない居室は，排煙設備を設置する必要があります。ただし，火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分に該当する居室等であれば排煙設備を設置する必要はありません。（令第 126 条の 2）
	敷地内通路	出口から道等に通じる幅員 1.5m（階数が 3 以下で延べ面積が 200 ㎡未満の建築物の敷地内にあっては，90cm）以上の通路を設ける必要があります。（令第 128 条）
法第 35 条の 2	特殊建築物等の内装制限	旅館の床面積の合計が 200 ㎡以上ある場合や，火気使用室がある場合は，壁及び天井の仕上げを防火上支障がないようにしなければなりません。
法第 35 条の 3	無窓の居室等の主要構造部	政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（採光無窓居室）がある場合は適用されます。

法第 36 条	建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁	防火上主要な間仕切壁は，準耐火構造とし，小屋裏又は天井裏に達する必要がありますが，建築物の延べ面積が 200 ㎡までであれば，旅館の居室と旅館の廊下の間の間仕切壁は，防火上主要な間仕切壁とはなりません。ただし，長屋又は共同住宅の各戸の界壁は，防火上主要な間仕切壁に当たります。
法第 48 条	用途地域等	適用されます。

※　京町家等の規模では適用されることが考えにくい条項は，記載を省略しています。
　　建築基準法以外にも，規制がかかる場合があります。
　　主な関係法令とその窓口は以下の通りです。
　　詳しくはそれぞれの窓口までお問い合わせください。

　　〇旅館業法による旅館業営業許可申請　　：京都市医療衛生センター
　　〇京都市旅館業施設指導要綱による事前指導　：同上
　　〇食品衛生法による営業許可申請　　：同上
　　〇消防法　　：各行政区の消防署予防課

ケース２　老人福祉施設への用途変更（2 階建て　床面積 300 ㎡未満）

適用される規定		解説
法第 28 条	居室の採光及び換気	政令で定める居室については，採光のための窓その他の開口部を設け，採光に有効な部分の面積を床面積に対して所定の割合以上設ける必要があります。 火気使用がある場合は，換気設備を設置する必要があります。
法第 35 条	廊下，階段，出入口，避難施設	避難階以外の階の老人福祉施設の床面積の合計が 50 ㎡を超える場合は，2 以上の直通階段を設ける必要があります。（令第 121 条） 居室の床面積が 200 ㎡を超える階では，廊下の幅が 1.2m（両側に居室のある廊下は 1.6m）以上である必要があります。（令第 119 条）
	非常用の照明装置	居室及び居室から地上に通ずる廊下，階段その他の通路には非常用照明を設置する必要があります。ただし，「避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障がないものその他これらに類するもの」（平 12 建告 1411 号）に該当する場合は，設置が不要となります。（令第 126 条の 4）
	排煙設備	令第 116 条の 2 第 1 項第二号に該当する窓その他の開口部を有しない居室は，排煙設備を設置する必要があります。ただし，火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分に該当する居室等であれば排煙設備を設置する必要はありません。（令第 126 条の 2）
	敷地内通路	出口から道等に通じる幅員 1.5m（階数が 3 以下で延べ面積が 200 ㎡未満の建築物の敷地内にあっては，90cm）以上の通路を設ける必要があります。（令第 128 条）
法第 35 条の 2	特殊建築物等の内装制限	老人福祉施設の床面積の合計が 200 ㎡以上ある場合や，火気使用室がある場合は，壁及び天井の仕上げを防火上支障がないようにしなければなりません。

法第 35 条の 3	無窓の居室等の主要構造部	政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（採光無窓居室）がある場合は適用されます。
法第 36 条	建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁	防火上主要な間仕切壁は，準耐火構造とし，小屋裏又は天井裏に達する必要がありますが，建築物の延べ面積が 200 ㎡までであれば，老人福祉施設の居室と老人福祉施設の廊下の間の間仕切壁は，防火上主要な間仕切壁とはなりません。ただし，長屋又は共同住宅の各戸の界壁は，防火上主要な間仕切壁に当たります。
法第 48 条	用途地域等	適用されます。

※　京町家等の規模では適用されることが考えにくい条項は，記載を省略しています。
建築基準法以外にも，規制がかかる場合があります。
主な関係法令とその窓口は以下の通りです。
詳しくはそれぞれの窓口までお問い合わせください。

〇介護保険法による介護サービス事業の事前協議　：京都市介護ケア推進課
〇老人福祉法による「老人居宅生活支援事業開始届」　：同上
〇高齢者の医療の確保に関する法律　：京都市保険年金課
〇消防法　：各行政区の消防署予防課

ケース３　飲食店への用途変更（2 階建て　床面積 300 ㎡未満）

適用される規定		解説
法第 28 条	居室の採光及び換気	火気使用がある場合は，換気設備を設置する必要があります。
法第 35 条	廊下，階段，出入口，避難施設	避難階以外の階の居室等の床面積の合計が 200 ㎡を超える場合は，2 以上の直通階段を設ける必要があります。（令第 121 条） 居室の床面積が 200 ㎡を超える階では，廊下の幅が 1.2m（両側に居室のある廊下は 1.6m）以上である必要があります。（令第 119 条）
	非常用の照明装置	居室及び居室から地上に通ずる廊下，階段その他の通路には非常用照明を設置する必要があります。ただし，「避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障がないものその他これらに類するもの」（平 12 建告 1411 号）に該当する場合は，設置が不要となります。（令第 126 条の 4）
	排煙設備	令第 116 条の 2 第 1 項第二号に該当する窓その他の開口部を有しない居室は，排煙設備を設置する必要があります。ただし，火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分に該当する居室であれば排煙設備を設置する必要はありません。（令第 126 条の 2）
	敷地内通路	出口から道等に通じる幅員 1.5m（階数が 3 以下で延べ面積が 200 ㎡未満の建築物の敷地内にあっては，90cm）以上の通路を設ける必要があります。（令第 128 条）
法第 35 条の 2	特殊建築物等の内装制限	飲食店の床面積の合計が 200 ㎡以上ある場合や，火気使用室がある場合は，壁及び天井の仕上げを防火上支障がないようにしなければなりません。
法第 35 条の 3	無窓の居室等の主要構造部	政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（採光無窓居室）がある場合は適用されます。
法第 48 条	用途地域等	適用されます。

※　京町家等の規模では適用されることが考えにくい条項は，記載を省略しています。
建築基準法以外にも，規制がかかる場合があります。
主な関係法令とその窓口は以下の通りです。
詳しくはそれぞれの窓口までお問い合わせください。

〇食品衛生法による営業許可申請　：京都市医療衛生センター
〇消防法　：各行政区の消防署予防課

ケース４　寄宿舎（シェアハウス）への用途変更（2 階建て　延べ面積 300 ㎡未満）

適用される規定		解説
法第 28 条	居室の採光及び換気	政令で定める居室については，採光のための窓その他の開口部を設け，採光に有効な部分の面積を床面積に対して所定の割合以上設ける必要があります。火気使用がある場合は換気設備を設置する必要があります。
法第 35 条	廊下，階段，出入口，避難施設	避難階以外の階の寝室の床面積の合計が 100 ㎡を超える又は居室等の床面積の合計が 200 ㎡を超える場合は，2 以上の直通階段を設ける必要があります。（令第 121 条） 居室の床面積が 200 ㎡を超える階では，廊下の幅が 1.2m（両側に居室のある廊下は 1.6m）以上である必要があります。（令第 119 条）
	非常用の照明装置	居室及び居室から地上に通ずる廊下，階段その他の通路には非常用照明を設置する必要がありますが，寝室には設置する必要はありません。また，「避難階又は避難階の直上階若しくは直下階の居室で避難上支障がないものその他これらに類するもの」（平 12 建告 1411 号）に該当する場合は，設置が不要となります。（令第 126 条の 4）
	排煙設備	令第 116 条の 2 第 1 項第二号に該当する窓その他の開口部を有しない居室は，排煙設備を設置する必要があります。ただし，火災が発生した場合に避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分に該当する居室等であれば排煙設備を設置する必要はありません。（令第 126 条の 2）
	敷地内通路	出口から道等に通じる幅員 1.5m（階数が 3 以下で延べ面積が 200 ㎡未満の建築物の敷地内にあっては，90cm）以上の通路を設ける必要があります。（令第 128 条）
法第 35 条の 2	特殊建築物等の内装制限	火気使用室がある場合は，壁及び天井の仕上げを防火上支障がないようにしなければなりません。 寄宿舎の床面積の合計が 200 ㎡以上ある場合は，壁及び天井の仕上げを防火上支障がないようにしなければなりません。

法第 35 条の 3	無窓の居室等の主要構造部	政令で定める窓その他の開口部を有しない居室（採光無窓居室）がある場合は適用されます。
法第 36 条	建築物の界壁、間仕切壁及び隔壁	防火上主要な間仕切壁は，準耐火構造とし，小屋裏又は天井裏に達する必要がありますが，建築物の延べ面積が 200 ㎡までであれば，寄宿舎の居室と寄宿舎の廊下の間の間仕切壁は，防火上主要な間仕切壁とはなりません。ただし，長屋又は共同住宅の各戸の界壁は，防火上主要な間仕切壁に当たります。
法第 48 条	用途地域等	適用されます。

※　京町家等の規模では適用されることが考えにくい条項は，記載を省略しています。
建築基準法以外にも，規制がかかる場合があります。
主な関係法令とその窓口は以下の通りです。
詳しくはそれぞれの窓口までお問い合わせください。

〇消防法　：各行政区の消防署予防課

ケース５　住宅又は事務所への用途変更(2 階建て　延べ面積 300 ㎡未満　一戸建て)

適用される規定		解説
法第 28 条	居室の採光及び換気	政令で定める居室については，採光のための窓その他の開口部を設け，採光に有効な部分の面積を床面積に対して所定の割合以上設ける必要があります。 火気使用室を設ける場合は換気設備を設置する必要があります。
法第 35 条の 2	特殊建築物等の内装	火気使用室を設ける場合は，壁及び天井の仕上げを防火上支障がないようにしなければなりません。
法第 48 条	用途地域等	適用されます。

※　「長屋」,「無窓居室がある」場合は別途確認が必要な条項がありますのでご注意ください。
京町家等の規模では適用されることが考えにくい条項は，記載を省略しています。
建築基準法以外にも，規制がかかる場合があります。
主な関係法令とその窓口は以下の通りです。
詳しくはそれぞれの窓口までお問い合わせください。

〇消防法　：各行政区の消防署予防課

第５　構造耐力に関する規定

１　計算方法等について

⑴　耐久性等関係規定に適合し，限界耐力計算によって構造計算を行い安全性が確保されたものについては，石場建てによる新築が可能です。（令第 36 条第 2 項第二号）

⑵　地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が 70kN/㎡以上（地盤改良を行ったものにあっては改良後の長期許容応力度）の場合であって，次のいずれかに該当するものは，限界耐力計算による構造計算を行わずとも石場建てで新築することができます。（令第 38 条第 3 項，令第 42 条第 1 項）

- 階数が 1 の建築物で，足固めを使用した場合
- 柱と基礎とをだぼ継ぎにより接合し，かつ，当該柱に構造耐力上支障のある引張応力が生じないことが確かめられたもの

⑶　なお，床面積が 50 ㎡を超える建築物にあっては壁量計算を満足する必要があります。（令第 46 条第 4 項）

⑷　また，JAS 材など一定の木材を使用し，国土交通大臣が定める基準に従った構造計算により安全性を確認した場合は，壁量計算によらないことができます。土塗壁，貫などの構造耐力，剛性を加味した設計が可能です。（令第 46 条第 2 項）

２　構造耐力上必要な軸組等について

⑴　壁量計算を行う際，告示（昭和 56 年建設省告示 1100 号）に適合する軸組は，告示の壁倍率を採用します。告示に示されていない土塗壁については，第三者機関による実験等で性能が評価され，下地の仕様，土の強度，塗厚など施工方法，施工管理の仕様書が明確にされているものに関しては，告示の壁倍率に準じた数値などを採用することができます。その際，本市と協議をする必要があります。

⑵　また，構造計算（許容応力度計算）を行う際の鉛直構面については，「木造軸組工法住宅の許容応力度設計（(公財）日本住宅・木材技術センター)」において，壁倍率に応じた剛性及び許容せん断耐力を算出することとされています。このほか，実験その他の特別な調査又は研究の結果に基づき，適切に評価された剛性及び許容せん断耐力を採用することができます。

⑶　さらに，高度な構造計算（限界耐力計算等）を行う際の構造耐力上主要な部分については，実験その他の特別な調査又は研究の結果に基づき，復元力特性を設定することができます。

資料編（P60～P64）に実験事例を紹介しています。事例の詳細については，各団体へお問い合わせください。

３　伝統的構法の具体例と構造耐力に関する規定への適合方法

京町家を伝統的構法で建築する場合，構造計算により安全性を確保する方法や仕様規定のただし書に適合させる方法を用いて，構造耐力に関する規定に適合させる必要がある場合があります。下表では，伝統的構法の具体例と関係する規定への適合方法を○構造計算による方法と●構造計算以外の方法に分けて記載しています。

条項	伝統的構法の具体例	適合方法
令第 38 条第 3 項（基礎の構造）	石場建てとし，柱を基礎に緊結しない。	○構造計算による方法 －限界耐力計算 －許容応力度計算（令第 38 条第 4 項） ●構造計算以外の方法 －地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が 70kN/㎡以上の場合であって，令第 42 条第 1 項ただし書の規定により土台を設けないものとする。
令第 42 条第 1 項（土台）		○構造計算による方法 －限界耐力計算 －柱と基礎とをだぼ継ぎにより接合し，かつ，当該柱に構造耐力上支障のある引張応力が生じないことを確かめる。 （令第 42 条第 1 項ただし書） ●構造計算以外の方法 －平屋とし，足固めを使用する。 （令第 42 条第 1 項ただし書）
令第 46 条第 3 項（火打ち材等）	火打ち材等を設置しない。	○構造計算による方法 －限界耐力計算 －許容応力度計算等(令第 46 条第 3 項ただし書)
令第 46 条第 4 項（壁量計算）	間口方向に開口部を多く設ける。	○構造計算による方法 －限界耐力計算 ●構造計算以外の方法 －平屋とし，かつ，延べ面積を 50 ㎡以下とする。
令第 47 条（継手又は仕口）	伝統的な継手又は仕口を用いる。	○構造計算による方法 －限界耐力計算 －許容応力度計算（平 12 建告 1460 号ただし書） ●構造計算以外の方法 －かすがい打，込み栓打その他の構造方法により継手又は仕口の存在応力を伝えるように緊結させる。（平 12 建告 1460 号第 3 号）

※　上記は規定の一部であり，その他の規定にも適合させる必要があります。

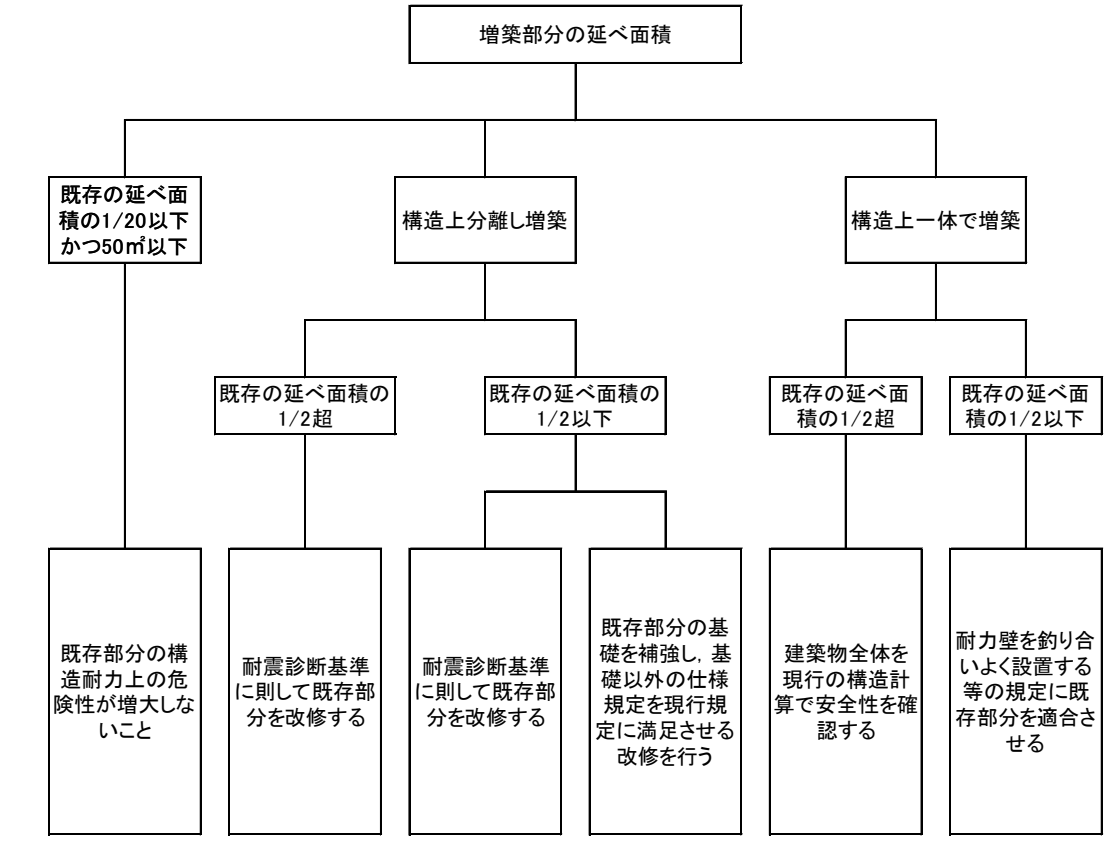
４　増築する場合の構造耐力に関する規定について

⑴　一棟増築を行う場合は，既存部分も遡及適用を受けることになりますが，一定の増築行為については緩和が設けられています。（令第 137 条，令第 137 条の 2）

⑵　増築部分の延べ面積が，既存部分の延べ面積の 1/20 以下かつ，50 ㎡以下であれば既存部分の構造耐力上の危険性が増大しなければ増築が可能です。

⑶　また，増築部分と既存部分を構造耐力上分離すれば，既存部分を耐震診断基準（平成 18 年国土交通省告示 184 号）に適合させることで増築が可能になります。ここで，耐震診断基準は昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築基準法にかかる規定に適合していることを含みます。

⑷　増築部分と構造耐力上一体となる場合でも，延べ面積が，既存部分の延べ面積の 1/2 以下であれば，土台と基礎が緊結されている場合で，柱の小径が所定の寸法以上あるものは，耐久性等関係規定及び壁量計算の基準に適合すれば増築が可能です。



小規模な構造上分離増築なら，構造計算をせずとも伝統的構法で建築可能な場合がある。

例えば，既存不適格部分と構造上分離して水回り等を増築する場合，増築部分が延べ面積 50 ㎡以下の平屋で，以下の仕様に適合させることで増築部分の構造計算を必要としない場合があります。

・地盤の長期に生ずる力に対する許容応力度が 70kN/㎡以上ある。（令第 38 条第 3 項）
・足固めを使用する。（令第 42 条第 1 項）
・耐力壁を釣合い良く配置する。（令第 46 条第 1 項）
・小屋ばり組の隅角に火打ち材を使用する。（令第 46 条第 3 項，平成 28 年国土交通省告示 691 号）
・仕口にあっては込み栓（長ほぞ差し込み栓打等）により緊結する。
（令第 47 条第 1 項，平成 12 年国土交通省告示 1460 号）

なお，増築部分の規模に応じて，既存不適格部分には上記フローに示す規定が適用されます。

第６　防火に関する規定

１　防火地域等に求められる建築物の性能について

防火地域，準防火地域内の建築物，法第 22 条区域の建築物は，それぞれ地域，区域に応じた防火に関する規定がかかります。

準防火地域内の建築物は，屋根は「市街地における火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能」を，延焼のおそれのある部分の外壁，軒裏は，防火性能等が，延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に準遮炎性能等が求められます。（法第 61 条，法第 62 条）

法第 22 条区域の建築物は，屋根は「通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能」が，延焼のおそれのある部分の外壁は準防火性能が求められます。（法第 22 条，法第 23 条）

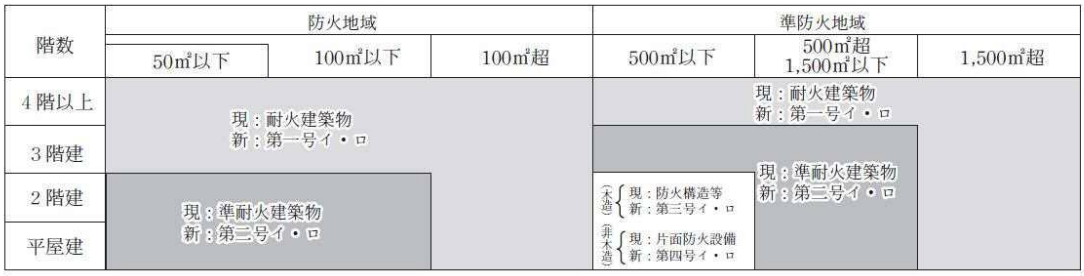


図　防火地域・準防火地域における規制対象建築物の規模

※上記は，令第 136 条の 2 の号等を表しています。

２　屋根，外壁，軒裏，開口部の法令に適合する仕様について

京町家等をはじめとする伝統的な木造建築物の意匠を活かした屋根，外壁，軒裏，開口部は，近年，防耐火性能を有する仕様が開発されています。外壁及び軒裏については告示又は大臣認定の仕様になっています。

部位別の防火改修のポイントと準耐火構造，防火構造等の仕様について紹介します。

Ａ．屋根（天窓含む）

不燃材料で葺く，又は造る必要があります。（P53）

Ｂ．一般外壁・化粧軒裏

外壁は，告示の仕様に改修することで防火構造への適合が可能です。

軒裏は，告示又は大臣認定の仕様に改修することで準耐火構造，防火構造への適合が可能です。（P54～P56）

Ｃ．一般窓

木製建具の屋内側，又は屋外側に防火設備（※）を設置することで防火規定に適合することが可能です。（P57）

Ｄ．ムシコ窓

屋内側に防火設備（※）を設置することで防火規定への適合が可能です。

（雨仕舞に注意が必要です。）

Ｅ．木製格子

格子の屋内側に防火設備（※）を設置することで，防火規定への適合が可能です。（P57）

Ｆ．土壁真壁腰板張り

建物の隅角部は地震時の応力が集中する構造耐力上重要な部位のため，腰板張り内側の土壁を裏返し塗りにして防火構造の耐力壁に改修することが望まれます。

Ｇ．出入口木製建具

防火設備（※）と引戸を併用した二重建具とすることで防火規定に適合することが可能です。

屋内側：防火設備（※）

屋外側：木製建具

Ｈ．雨戸用木製戸袋

建物の隅角部は地震時の応力が集中する構造耐力重要な部位のため，木製戸袋（柱に外付けタイプ）を保全しながら，その屋内側に防火構造の耐力壁を設置することが望まれます。

※防火設備　防火戸その他の政令で定める防火設備に関して政令で定める技術的基準に適合するもの（法第２条九号の二）で，木造住宅向けの防火設備としては，国土交通大臣の認定を受けたアルミサッシや木製サッシ等が普及しています。防火設備と軸組の取合い部分を法令上，必要な遮炎性が確保できる納まりにする必要があります。

図　京町家等の伝統的な意匠を活かした防火改修のポイント

（１）屋根

天窓は不燃材料で作られたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものを使用してください。

表　屋根の防耐火構造の仕様

		屋外側の葺き材・仕上げ材	屋内側の防火被覆 （次のいずれかの仕様とすること）
準耐火構造	告示	● 不燃材料（瓦・金属板・平板スレート等）で葺く，又は造る	● 強化せっこうボード 12mm厚以上 ● せっこうボード 12ｍｍ厚以上を張った上に 50ｍｍ厚以上のロックウール（かさ比重 0.024 以上）又はグラスウール（かさ比重 0.024 以上）を充填 ● 硬質木片セメント板 12mm厚以上 ● せっこうボード 12ｍｍ厚以上の上に金属板張り ● 木毛セメント板の上にモルタル又は漆喰 15mm厚以上 ● モルタルの上にタイルを張ったもので総厚 25mm以上 ● セメント板の上にモルタルを塗ったもので総厚 25mm以上 ● ロックウール保温板 25ｍｍ厚以上の上に金属板張り ● 鉄網モルタル 20mm厚以上 ● 繊維混入ケイ酸カルシウム板を２枚以上張ったもので総厚 16mm以上
	認定	● QF030RF－	
法第 22 条 法第 62 条	告示	● 屋外側の葺き材・仕上げ材について，不燃材料（瓦・金属板・平板スレート等）で葺く，又はつくる	
	認定	● NM－	

（２）軒裏

① 平成 16 年の告示改正により，木造建築物の伝統的意匠である木材をあらわしとした軒裏の化粧軒裏が防火補強することにより防火構造（準耐火構造）として利用可能となりました。

② 軒裏の防火規定はケラバ部分も対象となります。

③ 防火性能を確保するには野地板などは軒裏部分のみならず，屋内部分の一定範囲まで基準を適用する必要があります。そのため，屋根の改修と併せて，軒裏の防火改修を行うと効率的です。

④ 野地板の厚さは重ねた場合の厚みが 30 ㎜以上あれば適合しています。

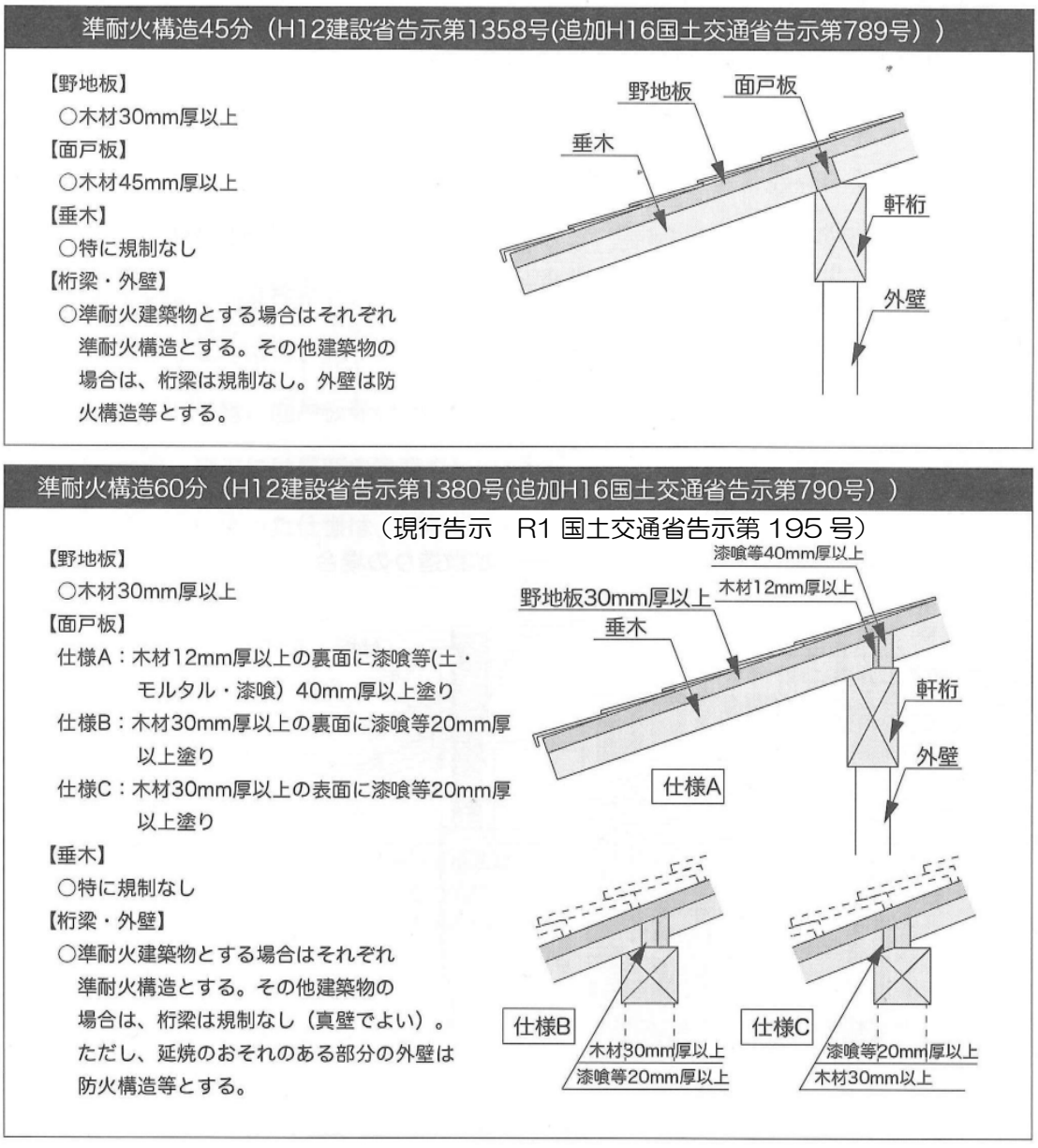


図　木材あらわし軒裏の準耐火構造の仕様（国土交通省告示仕様）

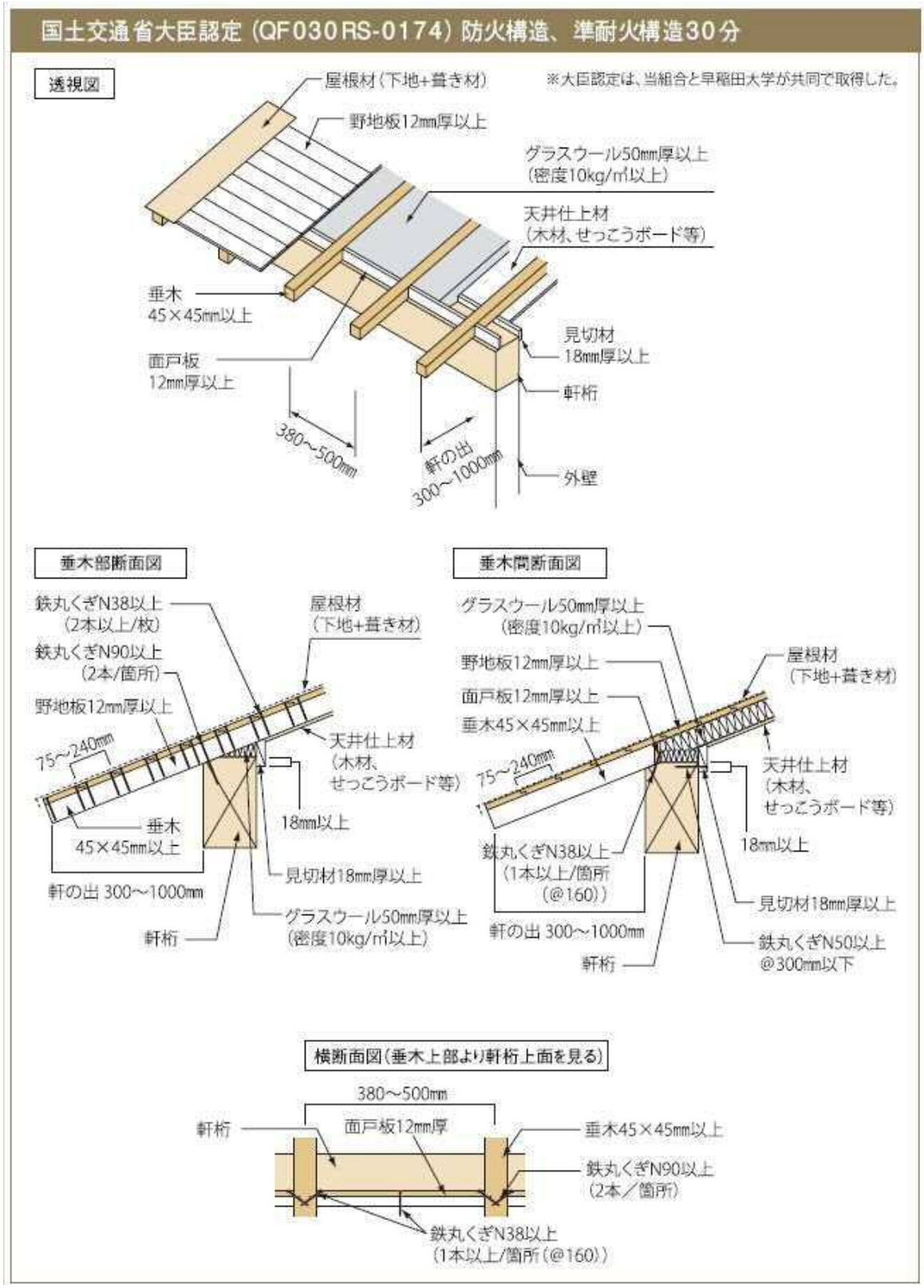


図　木材あらわし軒裏の準耐火構造，防火構造の仕様
（国土交通大臣認定仕様）

（３）外壁

① 平成 16 年の告示改正により，土塗壁の防耐火構造の仕様が増えた結果，京町家等の伝統的な土塗壁の仕様を防火補強することによって法令に適合できるようになりました。

② 告示に規定されている準耐火構造及び防火構造の仕様に仕上げとして，木の板を張っても準耐火構造及び防火構造の仕様に適合しています。

③ 裏返し塗なしの仕様は防火性能，耐震性能上，ぜい弱な状態であるため，施工が可能な場合は，裏返し塗の仕様にすることが望ましいです。

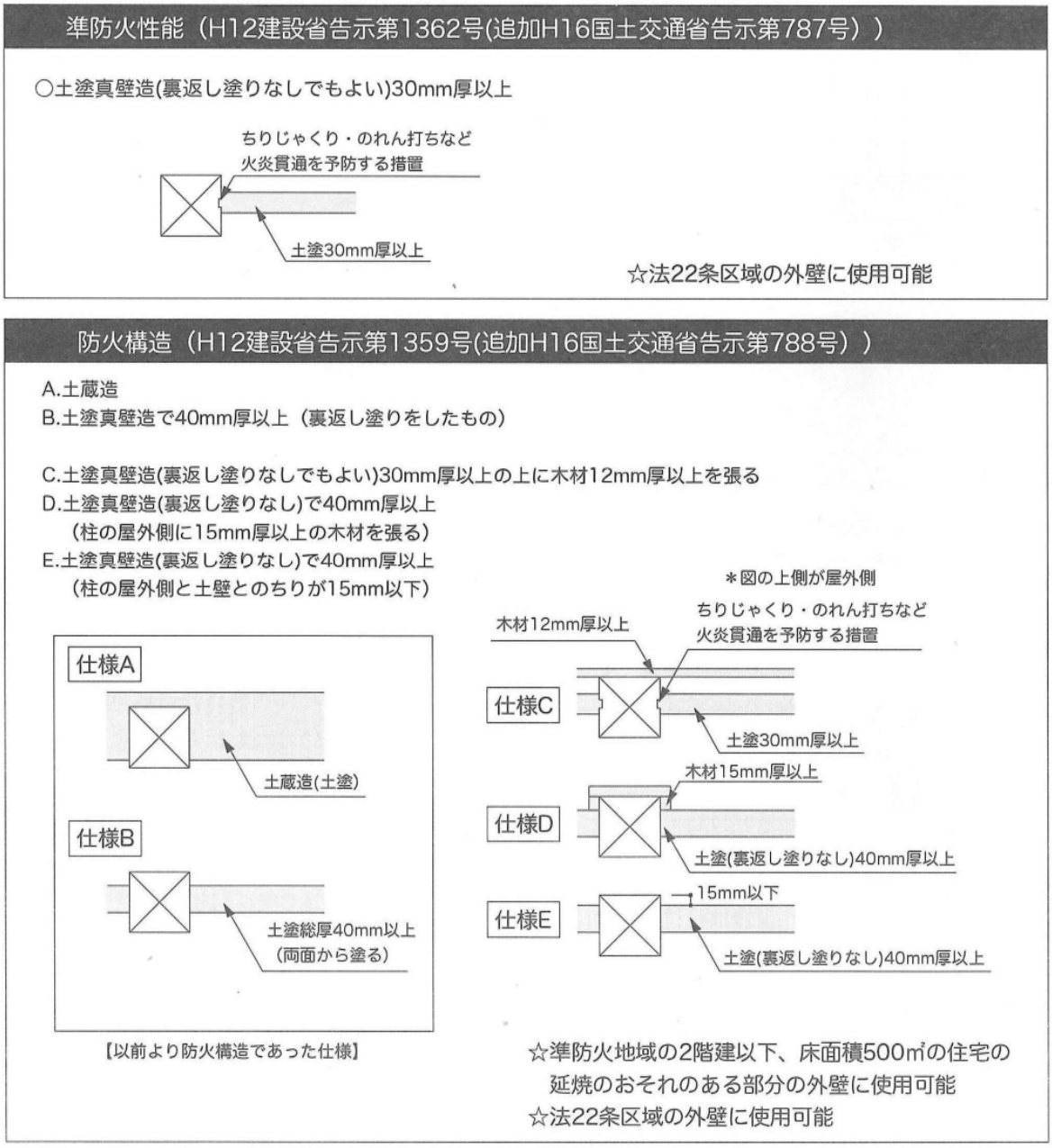


図　土塗壁の防火構造及び準防火性能の仕様

（４）　開口部

ア　概要

延焼の恐れのある部分にある開口部には，防火設備の設置が必要ですが，その外側に木製の格子を取付けるといった外観の整備が可能です。

イ　防火設備による対応方法

①　防火設備の種類

防火設備には告示仕様（平成 12 年建設省告示第 1360 号）のものと国土交通大臣の認定を受けたもの（以下「認定防火設備」という。）があり，それぞれ規定が異なります。

②　告示仕様の防火設備による対応

防火設備に木材を貼ることや木製格子を設置することができます。ただし，木製格子等を設置した際に採光及び排煙上有効な窓が無い居室となる場合は注意が必要です。また，告示の規定により，防火設備の屋内側 15cm 以内の建具等を不燃材料にしなければならないものもあることから，障子等を設ける際は注意が必要です。

③　認定防火設備による対応方法

(a)　認定防火設備を木製建具の屋外側に取り付ける場合等（防火シャッター等）

軸組との取合い部分を法令上必要な遮炎性を確保できる納まりとした場合は，所要の防火性能が確保できます。

認定の中で「防火設備の屋内側 15cm 以内の建具を不燃材料にしなければならない」といった規定のないものを選定してください。

(b)　認定防火設備の屋外側に木製格子を取り付ける場合

軸組との取合い部分を法令上必要な遮炎性を確保できる納まりとした場合は，木製格子が認定防火設備の防火性能に悪影響を与えず，かつ，木製格子があった方が延焼防止に有利になることが既往の実験で確認されています。

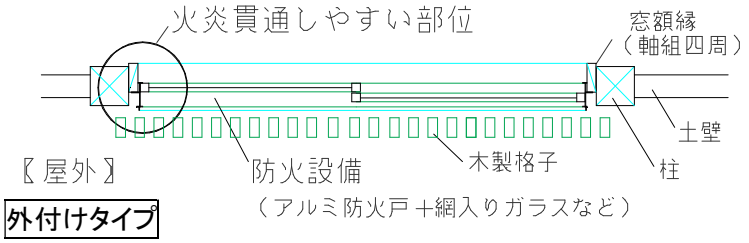
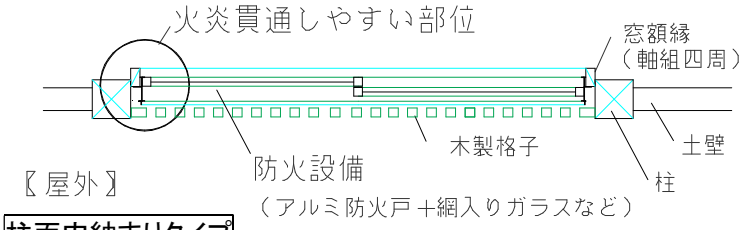
ただし，認定防火設備に木製格子を接して取り付けることは，認定防火設備の認定仕様と異なることとなるため，できません。木製格子は告示仕様の外壁，柱に接して設ける等，性能を損なわないよう設けてください。

ウ　その他の対応方法

延焼のおそれのある部分に火炎から開口部を有効にさえぎる防火構造の外壁，袖壁，塀等を設置した場合は，当該，外壁等が防火設備とみなされるので，開口部に防火設備の設置は不要です。

また，外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に P16 で紹介している木製防火雨戸を設けた場合においても，開口部に防火設備の設置は不要であり，京町家の意匠の保存・復原と火災に対する安全性の両立が可能です。

表　木製格子を防火設備と組み合わせる際の防火改修のポイント

分類	防火改修の要点
平格子タイプ	①一般に多く見られる型式として、格子が柱の外側につく「外付タイプ」と、柱の面内につく「柱面内納まりタイプ」がある。 ②柱面内納まりタイプの場合は、防火戸が通常より屋内寄りに取り付くため、防火戸と柱・桁等の軸組との取合い部四周の遮炎性が低下し易くなるため注意する。  外付けタイプ  柱面内納まりタイプ 平格子の柱面内納まりタイプの例

第３部　資　料　編

事例１　H15 年KARTH（特定非営利活動法人関西木造住文化研究会）実験仕様

連絡先：（TEL）075-411-2730，（FAX）075-411-2725，（MAIL）info@karth.sakura.ne.jp

		告示仕様（下記条件以外は壁倍率 0.5）		H15 年 KARTH 実験仕様
		壁厚 70mm 以上、荒壁・中塗土：両面塗	壁厚 55mm 以上 70mm 未満、荒壁土：両面塗	壁厚 60mm（荒壁裏返塗 42＋中塗土 9×2）、荒壁・中塗土：両面塗、柱 105mm角背割り入り
壁倍率		1.5	1.0	1.0
荒壁土	土	荒木田土・荒土・京土その他これらに類する粘性のある砂質粘土		荒土：京都深草大亀谷土、ワラスサ入り市販練り土
	配合	土 100ℓ：わらスサ 0.4～0.6kg、又はこれと同等以上の強度をもつもの（＊最大圧縮強度 0.30N/mm^2 以上）に限る。		・土の品質、施工条件等により異なる。 （目安例　荒土100ℓ：スサ 1.5kg 程度） ・水合せ 12 日間（8 月）、圧縮強度 0.30N/mm^2
中塗土	土	荒壁土と同条件		・京都深草大亀谷土、荒壁用土を2分目のふるいにかけた土
	配合	土 100ℓ：砂 60～150ℓ：もみスサ 0.4～0.8kg、又はこれと同等以上の強度をもつもの（＊最大圧縮強度 0.55N/mm^2 以上）に限る。		・土の品質、施工条件等により異なる（目安例（容積比）土 5：スサ 2：砂1程度）・圧縮強度 0.90N/mm^2
間渡し竹		・幅 20mm 以上の割竹、又は小径 12mm 以上の丸竹、＊@芯々300mm内外		・真竹の割竹、肉厚 3～9mm程度、幅 24～30mm程度（壁厚で異なる）、@内法 W296×H216mm程度
小舞竹		下記又は下記と同等以上の耐力をもち、土と一体の壁を構成する上で支障ないものに限る。 ・割竹　幅 20mm 以上、@芯々45mm 以下		・真竹の割り竹、肉厚 3～9mm程度、幅 12～18mm程度（壁厚で異なる）、@内法 W22～34×H29～52mm程度（狭すぎると両面の土が剥離し易くなる）

＊（財）日本住宅・木材技術センター、「土塗壁・面格子壁・落とし込み板壁の壁倍率に係る技術解説書」より

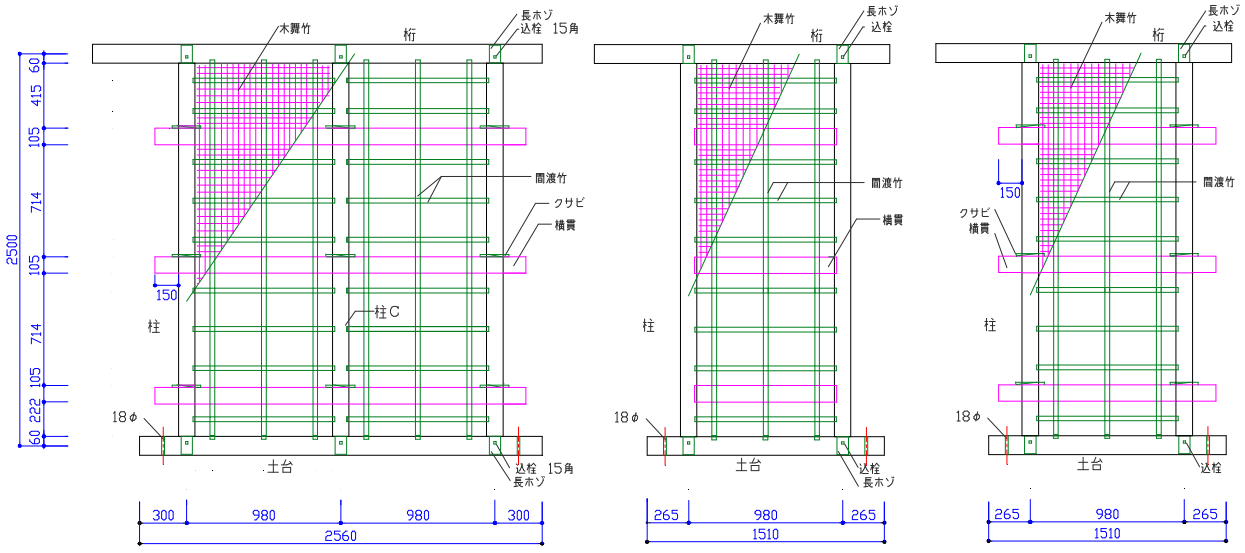
実験結果

イ)壁倍率は公的な評価機関の評価法に準じて、最終破壊をさせた押し側包絡線のデータで評価した。

①1 間幅試験体(Aタイプ):今回の評価では、据付時に初期破損した１体(柱と桁の接合部の柄部分と土塗壁の一部に亀裂)の結果を修正することなく取り入れて壁倍率を算定した。そのため、最終的な壁倍率は 2.13 と評価された。

②半間幅試験体(Bタイプ)　計4体　:差し込み貫タイプと通し貫タイプを区別して実験を行ったが、荷重－変形関係から判断して著しい違いはないと考えられたため、壁倍率の評価は両タイプ混みで行った。その結果、1間幅の基準壁に比べて一般に評価値が低くなる半間幅の単体壁でも壁倍率は2.45と評価された。

ロ）全試験体（計 7 体）はいずれも柱の傾きが 1/10～1/12rad になっても、貫部分での壁土の割れや軸組隅角部の壁土の圧壊は生じても、塗土が崩落することはなく、最終の耐力は最大耐力の 90%程度を保持し、粘りのある復元力特性を示した。主な要因は以下の点が推察できる。①荒壁土と中塗土に粘性の高い同じ土を使用していることが両者の付着力を高め、中塗土の剥落を防ぐことができた。②全体の塗り工程を通して、十分鏝圧をかけて薄く塗り重ねた施工方法が壁土の充填密度を高め、圧縮強度の向上につながった。



Ａタイプ　　Ｂタイプ（差込み貫）　　Ｂタイプ（通し貫）

事例２　京都左官協同組合京土壁仕様

		告示仕様（下記条件以外は壁倍率 0.5）		
				京都左官協同組合京土壁仕様
		・壁厚 70mm 以上， ・荒壁・中塗土：両面塗	・壁厚 55mm 以上 70mm 未満， ・荒壁土：両面塗	・壁厚55～60mm 程度 ・荒壁・中塗土：両面塗
壁倍率		1.5	1.0	1.0
荒壁土	土	荒木田土，荒土，京土その他これらに類する粘性のある砂質粘土		京都深草産もしくはそれと同等の粘性のある砂質粘土で，土壁に適した使用実績のあるもの
荒壁土	配合	土 100ℓ：わらスサ 0.4～0.6kg，又はこれと同等以上の強度をもつもの（＊最大圧縮強度 0.30N/mm^2 以上）に限る		・土の品質により異なる ・最大圧縮強度 0.30N/mm^2 以上
中塗土	土	荒壁土と同条件		荒壁土と同条件
中塗土	配合	土 100ℓ：砂 60～150ℓ：もみスサ 0.4～0.8kg，又はこれと同等以上の強度をもつもの（＊最大圧縮強度 0.55N/mm^2 以上）に限る		・土の品質，使用材料の種類及び上塗りの種類等により異なる ・最大圧縮強度 0.55N/mm^2 以上
間渡し竹		・幅 20mm 以上の割竹，又は小径 12mm 以上の丸竹 ・＊@芯々300mm 内外		・幅 24～30mm程度の割竹 ・@内法 300mm 程度
小舞竹		下記又は下記と同等以上の耐力をもち，土と一体の壁を構成する上で支障ないものに限る ・割竹　幅 20mm 以上，@芯々45mm 以下		・幅 12～20mm 程度の割竹 ・@内法 30mm程度

＊（財）日本住宅・木材技術センター，「土塗壁・面格子壁・落とし込み板壁の壁倍率に係る技術解説書」より

京都工芸繊維大学実験結果の概要

本実験結果に基づく土壁を使用する場合は基本仕様書および解説等を準備していますので，京都左官協同組合に問い合わせて下さい．

連絡先：(TEL) 075-353-7335，(FAX) 075-353-7290，(MAIL) info@kyotosakan.com

試験体

試験体は全面土壁で両面中塗り仕上げの半間壁（以下 1P と呼ぶ．）と一間壁（以下 2P と呼ぶ．）を用意して，それぞれ５事業所（A ～ E 社）が製作した．1P 試験体は D 社のみ３体で他社は１体のみ，2P 試験体は各社３体ずつである．図１に軸組の基本寸法を示す．軸組の柱は 105mm 角のヒノキ，土台は 105mm 角（A ～ C 試験体），120mm 角（D，E 試験体）のヒノキ，桁は 105×210mm のベイマツである．柱には背割りがある．横貫は 15×105mm のスギの差し込み貫が３段で柱に釘２本で留め，2P 試験体では縦貫がある．柱–土台と柱–桁仕口は長枘込み栓打ちで込み栓は 15mm 角のカシである．竹小舞，荒壁と中塗りの仕様は各社により若干異なる．最終的な塗り厚は 55 ～ 60mm 程度を目標として各社で統一した．各社ともチリ廻りについて，布連やひげこは用いていない．C 社のみ共チリ廻りを行っている．これらの試験体に対して，文献 1) と同等の載荷方式で，19.6kN(2tonf) の鉛直荷重を桁上から鋼製錘を吊り下げて作用させ，繰り返し載荷実験を行った．

壁倍率

各試験体の実験曲線から壁倍率を求めた．壁倍率はばらつき係数を考慮し，考えられる耐力低減の要因を評価する係数である低減係数 $\alpha^{2)}$ を事故的な水がかりによる耐久性，施工性，建物重量への影響を考慮して 0.75 として算定した．

壁倍率で評価すると，５事業所で仕様に違いがあるが，1P 試験体（５社７体）で 1.76，2P 試験体（５社 15 体）で 1.75 であった．

京土壁の設計用荷重–変形角モデル

本実験では，壁倍率の設定と共に，限界耐力計算等で用いる設計用荷重–変形角モデルを作成した．実験報告書[3] では，既往の実験結果を収集した土壁データベースから一間幅および半間幅の京土壁の荷重–変形角包絡曲線を実験曲線に近い形で推定する方法を述べている．ここでは，それらを用いた設計用荷重–変形角モデルについて示す．なお，土壁データベースでは，2016 年度までに報告された実験報告の結果を用いている．

以下の (a) は実験結果等に基づき変形角毎の荷重値を結ぶ曲線モデルの場合，(b) は文献 1)，2) で示される完全弾塑

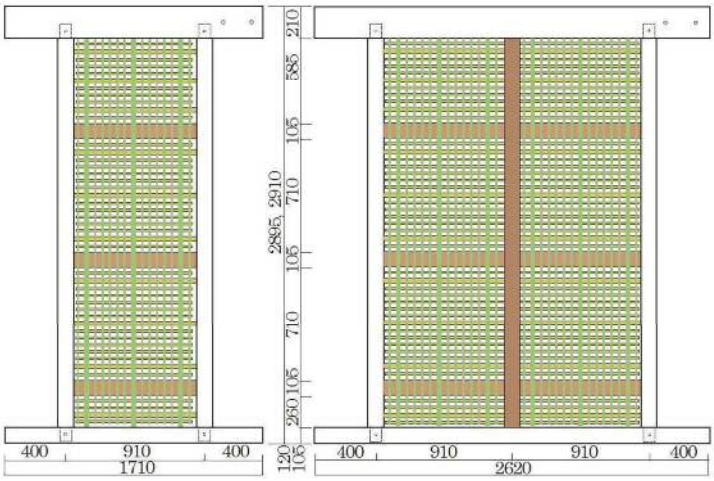


図１　試験体の基本寸法

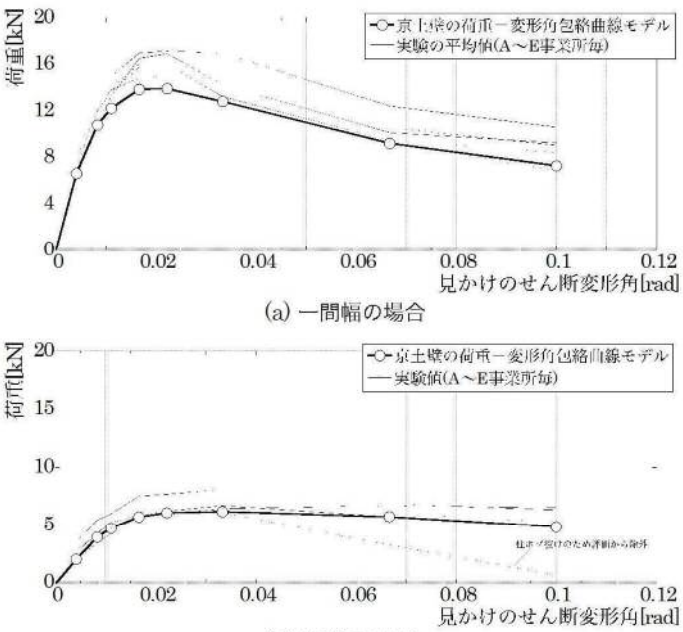


図２　京土壁の荷重–変形角包絡曲線モデル

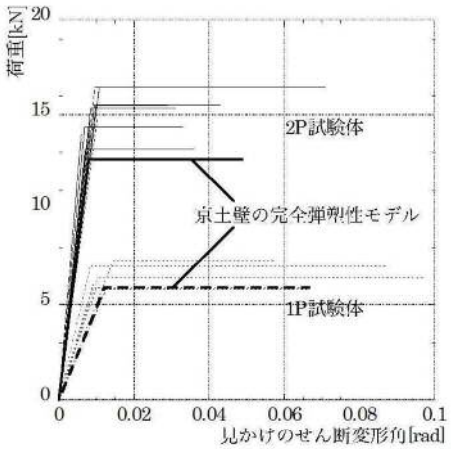


図３　京土壁の荷重–変形角包絡曲線モデル

表１　京土壁の荷重–変形角包絡曲線

壁長　　変形角[rad]	1/480	1/240	1/120	1/90	1/60	1/45	1/30	1/15	1/10
一間幅　壁土強度を下限値とした荷重[kN]	–	6.6	10.8	12.2	13.9	13.9	12.8	9.2	7.3
半間幅　壁土強度を下限値とした荷重[kN]	–	2.0	4.0	4.7	5.7	6.1	6.2	5.7	4.9

性モデルを作成した場合である．

(a) 壁土の強度を告示技術解説書[2)]の下限値とした荷重–変形角包絡曲線モデル

土壁では，製作する事業者により壁土強度は異なるので，ここで，壁土の圧縮強度を文献2)の荒壁土0.30N/mm²，中塗り土0.55N/mm²の下限値とし，実験と同じ壁厚55mm（荒壁厚30mm，中塗り厚25mm）の一間幅および半間幅京土壁の荷重–変形角包絡曲線モデルを求めると図２のようになる．ここでは，軸組の耐力はこれまでと同様に別途行った軸組のみの実験結果を用いている．また，表１に図２のそれぞれの変形角毎の荷重値を示す．

(b) 壁土の強度を告示技術解説書の下限値とした荷重–変形角包絡曲線の完全弾塑性モデル

図２で求めた京土壁の荷重–変形角包絡曲線モデルは実験結果の下限値近くとなっているため，安全性を考慮した値であるともいえる．そこで，このモデルで完全弾塑性モデルを作成した結果を図３に示す．図中には本実験の結果の完全弾塑性モデルも細実線で示している．一間幅の完全弾塑性モデルでは，終局耐力が12.6kN，降伏点の変形角が0.0080(1/124)rad，終局変形角0.048(1/20)radとなり，半間幅では，終局耐力が5.7kN，降伏点の変形角が0.012(1/82)rad，終局変形角0.067(1/15)radとなった．完全弾塑性モデルにおいて終局耐力は実験値のほぼ下限値に近い耐力となっている．なお，このモデルでは，一間幅の場合には終局変形角が1/20となることから，半間幅と同様の1/15radまでとすることはできない．

参考文献

1)　(財) 日本住宅・木造技術センター：木造軸組工法住宅の許容応力度設計（2008年版），第４版，2008
2)　土塗壁等告示に係る技術解説書作成編集委員会：土塗壁・面格子壁・落とし込み板壁の壁倍率に係る技術解説書，(財) 日本住宅・木造技術センター，2004
3)　村本　真，森迫清貴：左官５事業所が製作した京土壁の繰り返し載荷実験報告書，京都左官協同組合，2017.5

事例３　木製格子を設置した防火設備の防火性能実験

実験では，加熱を受け始めて木製格子の断面が十分に小さくなるまでは，木製格子の屋外面と屋内面が同時に燃えることはありませんでした。また，室内に対しては，木製格子が燃え落ちる 12 分頃まで外部の火炎からの放射熱を木製格子が遮る効果があることが確認されました。

写真　加熱前の試験体の様子

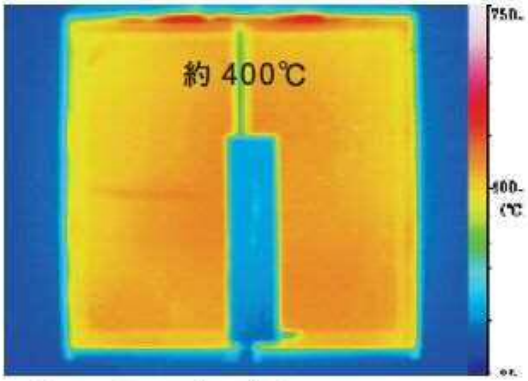


写真　格子の無い場合の
ガラス面の熱映像(加熱１０分時)

写真　加熱中の試験体の様子
＊格子の外側は燃えるが，裏側はすぐには燃えない。

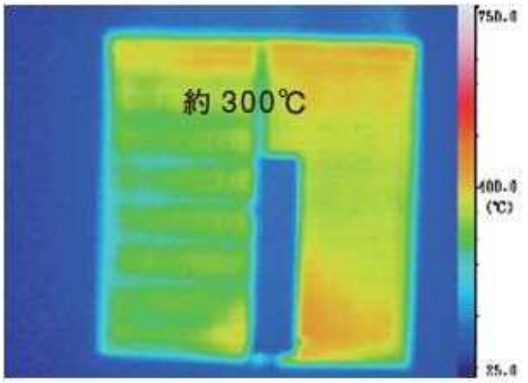


写真　格子がある場合のガラス面の
熱映像(加熱１０分時)
＊格子がない場合よりもガラス面の温度が低い

アルミサッシ（防火設備）の外側に木製格子を取り付けた場合の防火性能

事例４　木製防火雨戸の大臣認定の取得について

平成 30 年度及び平成 31 年度に開発した木製防火雨戸について，開発当初は建築基準法の適用除外制度のみの活用に限定していましたが，燃焼実験の結果，十分な延焼防止性能が確認できたことから，汎用性をより向上させるために，令和 2 年度には大臣認定の取得に向けて取り組みました。

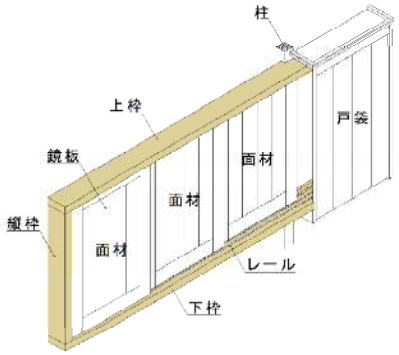
大臣認定を取得するために行われた性能評価試験では，試験体は加熱 20 分時点で火炎の貫通は生じず，試験に合格し，令和 3 年 4 月に大臣認定を取得しました。

この大臣認定の取得によって，建築基準法施行令第 137 条の 10 第 4 号の規定に基づく「20 分間防火設備」として位置付けられたことから，防火地域又は準防火地域内にある，一定の用途や一定規模以下の建築物※の外壁の開口部の延焼のおそれのある部分に設置できます。

これにより，一般の京町家（約 4 万軒）の大規模修繕で防火改修が必要になった場合等に，広く活用することが可能となります。

※　防火地域内にある火災のおそれの少ない用途の建築物又は延べ面積が 50 ㎡以内の平家建ての附属建築物，準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が 2 以下で延べ面積が 500 ㎡以下のもの　など

木製防火雨戸の主な仕様

規格	イメージ図（3 枚戸）
● 枠高さ　2.000m以下 ● 枠幅　3.030m以下 （1 枚の戸幅　1.016m以下） ● 鏡板の厚さ　30mm以上 ※　2 枚戸又は 3 枚戸 枠高さ，枠幅は最大で大臣認定を取得したので，それ以下の大きさであれば，活用できます	

※　大臣認定仕様の木製防火雨戸には，性能確保のための規定やその他の細かい仕様等が定められていますので，使用に当たっては，必ず建築指導課 歴史的建築物保存活用係（電話：０７５－２２２－３６２０）にご相談ください。

あとがき

京町家等は，今なお京都市内に多く存在しており，京都らしい魅力的な都市空間を構成するための重要な要素です。しかし，京町家等は建築基準法に適合しない部分を有しているなどの様々な課題を抱えており，年々，その数は減少しています。

本書は，現行の制度の下においても，京町家等を維持・継承するための建築行為が可能であることを御理解いただくために，京町家等を活用する方々や，これらの建築物に携わる設計者，施工者の方々に焦点を当てて作成しました。

作成に当たっては，京町家等にお住いの方々，京町家等を所有されている方々，市民団体，大工・職人さん，建築士，学識経験者，関係各機関，各界各層の方々に，多数の写真や資料の提供，更には，御経験に基づく貴重な御助言などをいただきました。特に，京都府建築工業協同組合，京都左官協同組合及び関西木造住文化研究会には，これまでに蓄積された成果を御提供いただくなど，多大な御協力をいただきました。この場をお借りして，皆様に厚く御礼申し上げます。

多くの皆様に，京町家等に対する御理解を深めていただき，京町家等の保存・活用がより一層進むことを願っています。

平成２６年１月

京都市都市計画局建築指導部

【参考文献・出典】

「土塗壁と化粧軒裏の防火マニュアル　～京町家様式で建築する～」

京都府建築工業協同組合・早稲田大学長谷見雄二研究室　2011 年

Ｐ５４　図　木材あらわし軒裏の準耐火構造の仕様（国土交通省告示仕様）

Ｐ５５　図　木材あらわし軒裏の準耐火構造，防火構造の仕様（国土交通大臣認定仕様）

Ｐ５６　図　土塗壁の防火構造及び準防火性能の仕様

Ｐ６５　アルミサッシ（防火設備）の外側に木製格子を取り付けた場合の防火性能

「既存伝統木造住宅の防火改修設計・施工マニュアル」　NPO 法人関西木造住文化研究会　2010 年

Ｐ５２　写真

Ｐ５８　表　木製格子を防火設備と組み合わせる際の防火改修のポイント

Ｐ６０　H15 年KARTH（特定非営利活動法人関西木造住文化研究会）実験仕様

Ｐ６１　実験結果

「京都左官協同組合京土壁仕様」　京都左官協同組合　2016 年

Ｐ６２　京都左官協同組合京土壁仕様

Ｐ６３，Ｐ６４　京都工芸繊維大学実験結果の概要

「平成 30 年改正　建築基準法・同施行令等の解説」　ぎょうせい　2019 年

Ｐ５１　図　防火地域・準防火地域における規制対象建築物の規模

京町家できること集

―　建築基準法の適用除外制度の紹介と建築基準法の下でできること　―

平成２６年　１月
平成２９年１０月　改訂版
令和　３年１１月　令和３年改訂版

監修・発行　京都市都市計画局建築指導部

※本書の収録内容の無断転載，複写，引用等を禁じます。