

京都市建築法令実務ハンドブック

令和5年4月

京都市建築法令実務ハンドブック研究会

京都市建築法令実務ハンドブックの改訂にあたって

建築基準法（以下「法」という。）は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的として制定されている。一方で、建築物は、それぞれの機能や形態、目的、使用材料等が様々なうえ、市街化の進捗状況や豪雪地帯から多雨地域と立地条件も様々で、その計画が建築基準法に適合しているかの具体的内容については、各々の地域で個別に判断をせざるを得ない場合もある。しかし、その適合性を確認するに当たり、設計者である建築士と建築指導行政との間で法の解釈が異なっていたのでは、円滑な確認検査を行うことが困難となる。

そのため、本市では、本市としての法解釈を示す「建築法令実務ハンドブック」を昭和56年に発行した。その後においても、京都の都市特性を踏まえて円滑に確認検査を運用するため、確認業務の民間開放や法改正、全国的な法解釈の統一などといった社会情勢の変化等にも柔軟に対応し、改訂を重ねてきた。

今回の「京都市建築法令実務ハンドブック」の改訂では、法改正への対応や全国及び近畿における法解釈との整合を検証するとともに、本市が発行している「京町家できること集」との連携を図っている。また、設計実務者等にとっての分かりやすさの向上を目的として、本市の独自基準である建築基準条例の解釈の充実や既存項目の再整理及び充実など、大幅に拡充を図っている。

加えて、本市と指定確認検査機関で組織した「京都市建築法令実務ハンドブック研究会」で改訂作業を行うことにより、確認検査の実態も踏まえた本市のまちづくりの方向性に即した法解釈や運用のあり方等を盛り込むことができた。貴重な知見の御提供など、様々な御協力、御助言をいただいた「京都市建築法令実務ハンドブック研究会」参加者の皆様方に、深く感謝を申し上げます。

最後に、設計者である建築士が本書を十分に活用することで、今後ますます京都の都市特性を踏まえた安心で安全な建築物が建築されることを希望する。

令和5年1月
京都市都市計画局

京都市建築法令実務ハンドブック研究会について

目 的： 本市及び指定確認検査機関双方の視点から、本市のまちづくりの方向性に即した建築基準法等の解釈やあるべき姿の共有を行うとともに、設計者及び指定確認検査機関が主体的に設計や確認を行える「京都市建築法令実務ハンドブック」となるよう、「京都市建築法令実務ハンドブック」改訂の作業を行う。

組 織： 本市と本市を業務区域とする指定確認検査機関のうち参加を希望する指定確認検査機関で組織している。

期間	名称（50音順）
令和2年度～令和4年度	(株) I-P E C
	アール・イー・ジャパン (株)
	(株) 確認検査機構アネックス
	(株) 確認検査機構プラン21
	(株) 京都確認検査機構
	京都市
	(株) 西日本住宅評価センター
	日本E R I (株)
	(株) 日本確認検査センター
	(一財) 日本建築総合試験所

京都市建築法令実務ハンドブックについて

○ 適用図書

京都市では、次の図書を次の優先順位（※）で適用する。

優先順位	図書	編集
1	京都市建築法令実務ハンドブック	京都市建築法令実務ハンドブック研究会
	近畿建築行政会議建築基準法共通取扱い集	近畿建築行政会議
2	建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例	日本建築行政会議
	建築物の防火避難規定の解説	日本建築行政会議
	建築設備設計・施工上の運用指針	日本建築行政会議
	建築物の構造関係技術基準解説書	(一財) 建築行政情報センター等
	建築構造審査・検査要領	(一財) 建築行政情報センター

※ 京都市建築法令実務ハンドブック（以下「ハンドブック」という。）と適用図書で記載内容に相違がある場合の優先順位

○ 取扱いの変更について

ハンドブックの取扱い（法律改正に基づくものを除く。）が変更された場合、従前の取扱い適用の際、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が変更後のハンドブックの取扱いに適合せず、又は取扱いに適合しない部分を有する場合においては、適格建築物又は適格建築物の部分として取り扱う（※）。

※ 従前の取扱いに適合した建築物の部分を残したまま、増築、修繕、模様替え及び用途変更が可能。しかし、従前の取扱い部分を撤去した場合は、変更後の取扱いが適用される。

○ ハンドブックの利用について

確認検査等に係る範囲での利用、その他法令により認められる範囲内での利用を除き、許可無く、複製、改変、編集、転載及び頒布等を行うことは禁止する。

○ 近年における改訂履歴

平成24年	1月	1日	平成30年	5月	1日
平成25年	5月	23日	令和5年	4月	1日
平成26年	4月	11日			
平成28年	7月	1日			

○ 京都市建築法令実務ハンドブックの見方

節 表題

節一番号 表題

〔法第〇条第〇号〕

解釈

関連条文

〔凡例〕

- ・ 建築基準法→「法」
- ・ 建築基準法施行令→「令」
- ・ 京都市建築基準条例→「市条例」
- ・ 京都市建築基準法施行細則→「市細則」

改訂履歴

更新：令和〇年〇月

建築基準法及び京都市建築基準条例上の解釈、法令等の解説を中心にまとめている。
なお、文章中で、「・・・することが望ましい。」「・・・していただきたい。」とあるのは、建築基準法は最低基準であり、有るべき姿を示唆している。「・・・されたい。」「・・・べきである。」とあるのは、当然有るべき姿を示唆している。

解説

解釈の中での重要な部分や注意事項、補足事項、用語等についてまとめている。

例示

解釈や解説の適用事例をまとめている。

QA

よくある質問事項等をまとめている。

関連項目

根拠資料や関連図書、旧ハンドブック（平成30年5月1日改訂版）との関連をまとめている。

目次

基準総則

1 用語の定義（建築物の定義等）

- 総1-1 建築物
- 総1-2 1の建築物
- 総1-3 管理人住宅と共同住宅等の敷地の取扱い
- 総1-4 居室

2 用語の定義（特殊建築物等）

- 総2-1 冠婚葬祭場
- 総2-2 児童福祉施設等
- 総2-3 認可外保育施設
- 総2-4 サービス付き高齢者向け住宅
- 総2-5 スポーツの練習場
- 総2-6 物品販売業を営む店舗・百貨店
- 総2-7 バイク置場
- 総2-8 長屋

3 床面積

- 総3-1 床面積における用語の定義
- 総3-2 ピロティ
- 総3-3 ポーチ・寄り付き
- 総3-4 公共用歩廊・傘型・壁を有しない門型・片持梁構造
- 総3-5 吹きさらしの廊下・バルコニー・ベランダ
- 総3-6 バルコニー下
- 総3-7 屋外階段
- 総3-8 エレベーター・パイプシャフト等
- 総3-9 給水タンク・貯水タンク
- 総3-10 出窓
- 総3-11 機械式駐車場・ラック式駐輪場
- 総3-12 体育館などのギャラリー等
- 総3-13 軒下
- 総3-14 敷地内の通路

4 建築面積

- 総4-1 基本的な建築面積の算定方法
- 総4-2 公共用歩廊・傘型・壁を有しない門型・片持梁構造

- 総4-3 吹きさらしの廊下・バルコニー・ベランダ
- 総4-4 屋外階段
- 総4-5 出窓・軒下

5 高さ及び階数の算定

- 総5-1 高さに算入しない屋上部分
- 総5-2 屋上に設ける建築設備の水平投影面積
- 総5-3 高さに算入しない屋上突出物
- 総5-4 軒の高さ
- 総5-5 階数に算入しない屋上部分
- 総5-6 小屋裏物置等
- 総5-7 地盤面（盛土が行われている場合）
- 総5-8 地盤面（からぼり等がある場合）

単 体 規 定

1 構造耐力

- 単1-1 補強コンクリートブロック造の塀
- 単1-2 3階以上の鉄骨造の建築物の柱の防火被覆

2 採光・換気

- 単2-1 採光有効面積の算定（敷地内に2棟ある場合及び開口部の外側に梁等がある場合）
- 単2-2 採光有効面積の算定（吹きさらしの廊下・バルコニー等に面する居室）
- 単2-3 採光有効面積の算定（縁側等がある場合）
- 単2-4 2室の共通採光及び換気
- 単2-5 換気上有効な開口部
- 単2-6 火を使用する室に設けなければならない換気設備

3 延焼のおそれのある部分

- 単3-1 換気設備等の防火覆い
- 単3-2 主要構造部が不燃材料で造られた付属建築物
- 単3-3 外部空間として取り扱う自動車車庫等
- 単3-4 階段室型共同住宅の階段の屋外側の開放部分

4 耐火構造・準耐火構造等

- 単4-1 耐火建築物の水平ブレース等の耐火被覆
- 単4-2 準耐火構造の軒裏の構造方法
- 単4-3 主要構造部の性能の取扱い
- 単4-4 木三共・木三学の直接外気に開放された廊下等
- 単4-5 木三共の避難上有効なバルコニー

単4-6 耐火建築物等とすることを要しない特定小規模特殊建築物

5 防火区画等

単5-1 昇降路の堅穴区画

単5-2 堅穴区画適用外の一戸建ての住宅

単5-3 特定小規模特殊建築物で必要となる堅穴区画

単5-4 防火区画の中空壁に設けるコンセント等

単5-5 防火上主要な間仕切壁

単5-6 煙突の屋根面からの垂直距離

単5-7 ボイラーの煙突に関する構造基準

6 避難階段・出入口

単6-1 令第117条第2項第1号区画の配管貫通

単6-2 直通階段

単6-3 2以上の直通階段

単6-4 避難上有効なバルコニー

単6-5 屋外階段

単6-6 避難階段

単6-7 避難階段とP S

単6-8 屋外への出口

単6-9 維持管理上常時鎖錠状態にある出口

単6-10 バルコニー等に設ける手すりの高さ

7 排煙

単7-1 開口部と外部空間の関係

単7-2 天井から下方80cm以内の距離

単7-3 排煙設備の設置免除

単7-4 排煙方式が異なる異種排煙の区画

単7-5 防煙区画

単7-6 排煙設備の構造

8 その他避難施設等

単8-1 非常用の照明装置

単8-2 非常用の進入口が面する道又は通路

単8-3 非常用の進入口及び代替進入口の屋外からの進入を妨げる構造

単8-4 非常用の進入口と代替進入口

単8-5 敷地内の通路

9 内装制限

単9-1 床面積が50㎡を超える居室

10 建築設備等

- 単10-1 飲料用給水タンク等の安全上及び衛生上支障のない構造
- 単10-2 エレベーターの種別（用途・構造）と設置条件
- 単10-3 エレベーター機械室
- 単10-4 エレベーターの非常用連絡装置
- 単10-5 共同住宅に設置するエレベーターの防犯対策
- 単10-6 非常用エレベーターの乗降ロビー

集 団 規 定

1 道路と敷地

- 集1-1 道路幅員に含まれる範囲
- 集1-2 法第42条第2項による道路の後退
- 集1-3 敷地の接道長さ
- 集1-4 敷地の接道

2 用途規制

- 集2-1 第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅
- 集2-2 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
- 集2-3 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域内の建築物の用途の扱い
- 集2-4 社会福祉関連施設
- 集2-5 敷地が3種以上の用途地域の内外にわたる場合

3 容積率・建蔽率

- 集3-1 旧法での容積率及び建蔽率（昭和45年法改正）
- 集3-2 容積率を算定する場合の前面道路の幅員
- 集3-3 建蔽率の角地緩和

4 最低敷地面積

- 集4-1 敷地面積の最低限度

5 道路斜線

- 集5-1 道路斜線（1の前面道路に接する場合）
- 集5-2 道路斜線（2以上の前面道路に接する場合）
- 集5-3 道路斜線（セットバック緩和）
- 集5-4 旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区における道路斜線制限の緩和

6 日影

- 集6-1 日影の対象区域及び日影時間
- 集6-2 日影の検討対象とする建築物の高さ
- 集6-3 2以上の建築物がある場合の日影
- 集6-4 規制時間の異なる区域の内外にわたる場合の日影

- 集 6-5 対象区域の内外にわたる場合の日影
- 集 6-6 日影を測定する水平面
- 集 6-7 日影を測定する測定線
- 集 6-8 敷地が隣地、連接地より 1 m 以上低い場合のみなし地盤面

7 高度地区

- 集 7-1 2 以上の高度地区にまたがる場合
- 集 7-2 勾配屋根を有する建築物の高さの緩和
- 集 7-3 高度地区における屋上に設ける塔屋、建築設備の高さ
- 集 7-4 高度地区の北側斜線適用除外

雑 則 等

1 手続き

- 雑 1-1 昇降機の確認申請
- 雑 1-2 一敷地に複数の建築物がある場合の仮使用
- 雑 1-3 用途の変更
- 雑 1-4 工作物への準用（小規模な無線アンテナ）
- 雑 1-5 消防長等の同意を要する住宅

2 緩和事項

- 雑 2-1 吹きさらしの廊下等に設けるルーバー、格子等
- 雑 2-2 屋外階段に設けるルーバー、格子等
- 雑 2-3 里道・水路等の空地による緩和
- 雑 2-4 令第 128 条に規定されているその他の空地

3 その他

- 雑 3-1 別棟と扱う構造を異にする建築物の棟
- 雑 3-2 特殊な形式の倉庫

市 条 例

1 建築物の敷地及び構造

- 条 1-1 道路の角にある敷地内の建築制限
- 条 1-2 路地状敷地における建築制限
- 条 1-3 路地状部分における建築制限
- 条 1-4 「現に」幅員が 4 m 以上の道路
- 条 1-5 現に幅員が 4 m 以上の道路への「接道」
- 条 1-6 崖の付近の建築制限
- 条 1-7 長屋の敷地内の通路
- 条 1-8 長屋の側面に設ける空地

2 特殊建築物

- 条2-1 路地状敷地における特殊建築物の建築制限
- 条2-2 体育館等、劇場等、百貨店等の敷地内通路
- 条2-3 劇場等、百貨店、マーケット又は物品販売業を営む店舗の前面空地
- 条2-4 劇場等の客席部とその他の部分の区画
- 条2-5 自動車車庫又は自動車修理工場の出入口の位置
- 条2-6 個室型店舗に必要な直通階段

3 緩和事項

- 条3-1 敷地と道路との関係についての認定
- 条3-2 路地状敷地における特殊建築物の建築制限についての認定
- 条3-3 既存の建築物に対する適用除外

他 条 例

1 京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例

- 他1-1 斜面地条例における建築物の水平投影線
- 他1-2 斜面地条例における建築物の特定部分

2 京都市伝統的景観保全に係る防火上の措置に関する条例

- 他2-1 敷地が伝統的景観保全地区の内外にわたる場合

3 特別用途地区に関する条例

- 他3-1 敷地が特別用途地区の内外にわたる場合
- 他3-2 敷地が特別用途地区内に設定された地区にわたる場合
- 他3-3 原谷特別工業地区の建築制限

参考：京都市建築法令実務ハンドブック新旧項目対照表

－ キーワード検索 －

全てのキーワードを網羅しているものではないことに注意されたい。

キーワード		該当項目
あ エ	縁側等	単 2-3
	延焼のおそれのある部分	単 3-1、3-2、3-3、3-4 雑 2-3
	煙突	総 3-8 単 5-6、5-7
オ	屋外階段	総 3-7、4-4 単 6-5、6-8 雑 2-2
	屋外避難階段	単 6-5、6-6、6-7
	屋外への出口	単 6-8
	屋内避難階段	単 6-6、6-7
か カ	外気に有効に開放された部分	単 6-5
	外気に有効に開放されている部分	総 3-1、3-5 単 8-1 雑 2-1
	階数	総 5-5 雑 3-2
	階段室型共同住宅	単 3-4
	外壁の開口部	単 3-2、3-3、3-4
	開放廊下	単 4-4、8-1
	学習塾	単 8-1 条 2-1
	崖	条 1-6
	ガス機器の設置	単 6-7
	ガソリンスタンド	集 2-3
	学校	単 4-4、7-3、8-1 条 2-1
	角地緩和	集 3-3
	からぼり等（ドライエリア）	総 5-8
	仮使用	雑 1-2

	換気に有効な部分	単 2-5、7-1
	冠婚葬祭場	総 2-1 条 2-1
	換気設備	単 2-6、3-1
	管理人住宅	総 1-3
キ	北側斜線	雑 2-3
	給水タンク等	総 3-9 単 10-1
	居室	総 1-4
ク	空地	条 1-8、3-1
	区画貫通	単 6-1、7-6
ケ	劇場等	条 1-4、1-5、2-1、2-2、2-3、2-4
	建築設備	総 5-1、5-2、5-5 集 7-3
	兼用住宅	単 5-2 集 2-1
	建蔽率（建築面積）	総 4-1、4-2、4-3、4-4、4-5 集 3-1、3-3
コ	公園	雑 2-3
	高度地区	総 5-1、5-2、5-3 集 7-1、7-2、7-3、7-4
	個室型店舗	条 2-6
	小屋裏	総 5-4、5-6
さ	採光	単 2-1、2-2、2-3、2-4、8-1 雑 2-3
	最低敷地面積	集 4-1
	サービス付き高齢者向け住宅	総 2-4
	里道	集 1-1、1-4、3-2 雑 2-3
シ	敷地境界線の明示	条 1-2
	敷地内の通路	単 4-5、6-4、8-5 雑 2-4 条 1-7、2-2
	敷地の内外にわたる場合	他 2-1、3-1、3-2
	敷地面積の最低限度	集 4-1

ス セ ソ	自動車車庫・自動車修理工場	単3-3 条2-1、2-5
	自動車車庫・自動車修理工場の出入口	条2-5
	児童福祉施設等	総2-2、2-3、2-4 単5-3、5-5、7-3 集2-4 条2-1
	地盤面	総5-7、5-8 集6-8 他1-1
	斜面地	他1-1、1-2
	集会場	総2-1 条1-4、1-5、2-1、2-2、2-3、2-4
	修景装置	総5-1、5-2、5-3 集6-2、7-3
	小規模な倉庫	総1-1
	昇降機	総3-8 単5-1、10-2、10-3、10-4、10-5、 10-6 雑1-1、3-2
	水路	集1-1、1-4、3-2、3-3、5-1、5-2 雑2-3
	スポーツの練習場	総2-5 単7-3 条2-1
	すみ切り	条1-1
	接道	集1-3、1-4
	接道長さ	集1-3 条1-5、3-1、3-2
	前面空地	条2-3
	前面空地にかわる歩廊	条2-3
	線路敷	雑2-3
	倉庫	雑3-2
遡及適用	条3-3	

た	タ	体育館等	条1-4、1-5、2-1、2-2	
		耐火被覆	単4-1	
チ		高さ	総5-1、5-2、5-3 集7-1、7-2、7-3、7-4	
		堅穴区画	単5-1、5-2、5-3、7-5	
		中央管理室	単7-6、10-4	
テ		直接外気に開放	単4-4	
		直通階段	単5-3、6-2、6-3 条2-6	
ト		出窓	総3-10、4-5	
		伝統的景観保全地区	他2-1	
		動物病院	集2-3	
		道路境界明示	集1-2	
		道路斜線	集5-1、5-2、5-3、5-4	
		道路幅員（42条）	集1-1	
		道路幅員（現に4m（6m）以上）	条1-4、1-5、3-1	
		道路幅員（道路斜線）	集5-1、5-2、5-3	
		道路幅員（容積率）	集3-2	
		特殊建築物	総2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、2-6、 2-7 条2-1、3-2	
		特定小規模特殊建築物	単4-6、5-3	
	ナ		特定通路	集3-3
		特別用途地区	他3-1、3-2、3-3	
		土砂災害特別警戒区域	条1-6	
		内装制限	単9-1	
		長屋	総2-8 単5-5	
		長屋の敷地内の通路	条1-7	
		長屋の側面に設ける空地	条1-8	
ニ			2項後退	集1-2
			2室1室	単2-4、9-1
			日影	集6-1、6-2、6-3、6-4、6-5、6-6、 6-7、6-8
			認可小規模保育施設	総2-3

ノ	軒裏	単4-2	
	軒の高さ	総5-4	
ハ	法敷	集1-1、1-4	
	排煙機	単7-6	
	排煙口	単6-5、7-1、7-2、7-5、7-6	
	排煙告示1436	単7-4	
	バイク置場	総2-7	
	バルコニーの手すり	単2-2、6-10	
	ヒ	非常用EV	単10-4、10-6
		非照告示1411	単8-1
非常用の照明		単8-1	
非常用の進入口		単8-2、8-3、8-4	
避難階段		単6-6、6-7	
避難上有効なバルコニー		単4-5、6-4	
避難通路		雑2-3	
避難はしご等		単4-5、6-4	
避難ハッチ等		単4-5、6-4	
ビニールハウス		総1-1	
百貨店		総2-6 条1-4、1-5、2-1、2-2、2-3	
火を使用する室		単2-6	
フ		風除室	単7-3
		吹きさらしの廊下等	総3-5、4-3 単2-2 雑2-1
		物品販売業を営む店舗	総2-6 条1-4、1-5、2-1、2-2、2-3
		ブロック塀	単1-1
ヘ	別棟	総1-2 雑3-1	
	ホ	防煙区画	単7-4、7-5
防火上主要な間仕切壁		単5-5	
放課後児童クラブ		総2-2	
放課後等デイサービス		総2-2	
防火設備		単3-1、3-2、3-3、3-4	

ま	防火被覆	単1-2	
	ホテル・病院	単5-5、6-3、7-3 条2-1	
	マーケット	条1-4、1-5、2-1、2-2、2-3	
	目隠し	総5-1、5-2、5-3 集6-2、7-3 雑2-1、2-2	
	モ	木三共	単3-4、4-4、4-5
		物置	総1-1
		盛土	総5-7
	や	容積率（延べ面積） （床面積）	総3-1、3-2、3-3、3-4、3-5、3-6、 3-7、3-8、3-9、3-10、3-11、 3-12、3-13、3-14 集3-1、3-2 雑3-2
		用途上不可分の関係	総1-3
		用途地域	集2-1、2-2、2-3、2-4、2-5
ら		用途変更	雑1-3
		幼保連携認定こども園	総2-2
		43許可	雑2-4
	リ	隣地斜線	雑2-3
	ロ	路地状敷地	条1-2、2-1、3-2
		路地状部分	条1-3、2-1
	わ	ワ	渡り廊下