

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。

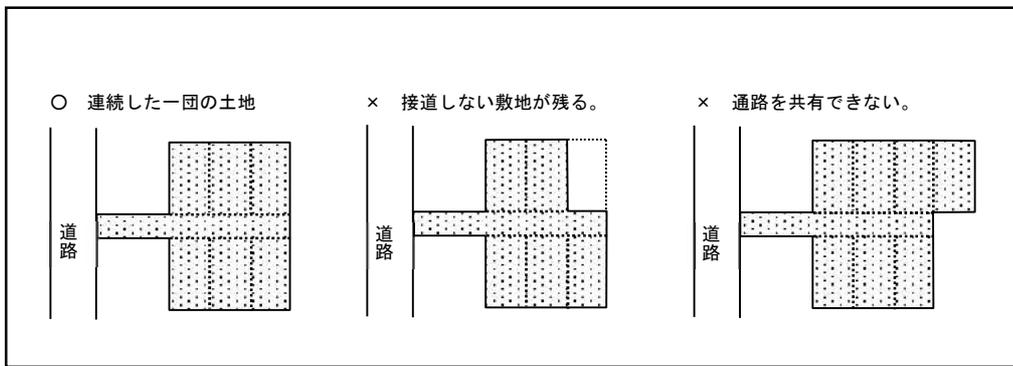
1 区域及び敷地は次のすべてに適合すること。

(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。

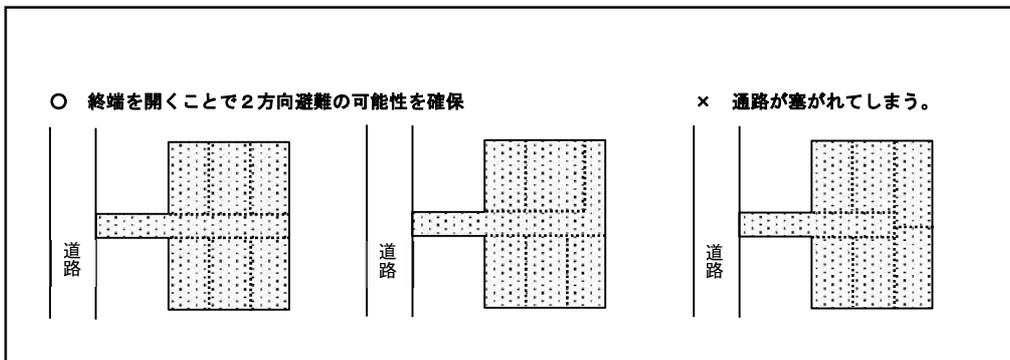
(1) 形態について次に掲げる要件を満たすこと。

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。

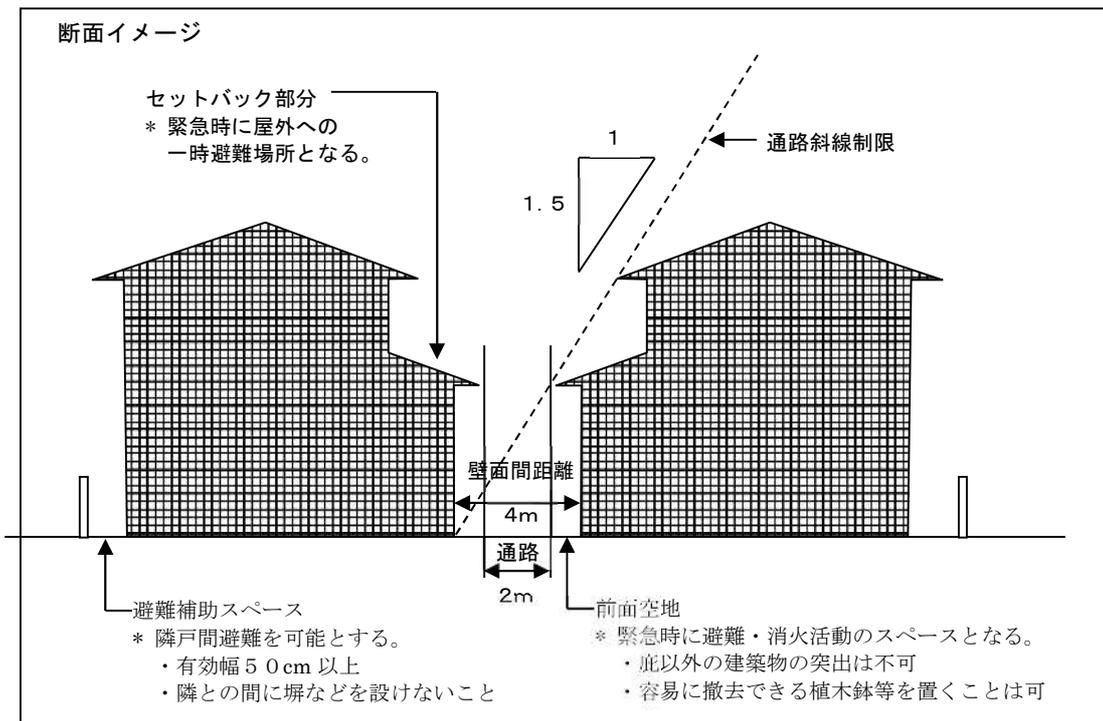
3 建築物は次のすべてに適合すること。

- (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35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51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。こと。 (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	(1) 可燃性の物品を存置しないこと。

		められる場合は、この限りでない。 (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) 門及び扉を設ける場合は、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の措置を講ずること。	

7	通路環境の保全・向上	<p>(1) 区域（通路を除く。）を一の敷地とみなして，法第52条第1項から第13項までの規定に適合すること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p>
---	------------	--	--

(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。