

建築基準法第43条第2項の規定に基づく許可基準の手引
(大規模の修繕・大規模の模様替)



京都市都市計画局建築指導部建築指導課

令和4年4月1日適用

建築基準法第 4 3 条の規定について

**建築基準法（以下、「法」という）第 4 2 条
に規定する道路に接しない敷地**



**大規模の修繕，大規模の模様替
（以下、「大規模修繕等」という）
ができません**

道路にはさまざまな重要な役割があることから，法第 4 2 条に規定する道路に接していない敷地では，原則として，建築物の大規模修繕等ができません。しかし，敷地周囲の状況や建築物等の条件により，その計画が許可を受けることで，当該行為が可能となります。

これを「**建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可**」といいます。

対象となる建築物

名称	条件	建築物が立ち並んでいる幅員 1.8m 以上の共用通路（行き止まり）	幅員 1.5m 以上の専用通路
既存不適格京町家等	法適用以前（～昭和 25 年）に新築された京町家等	基準 3-10	基準 3-12
法適合既存建築物	法適用後（昭和 25 年～）に，建築確認済証及び検査済証の交付を得て新築された建築物等（詳細は基準※の用語の定義参照）	基準 3-11	/
	基準 3-9 にて許可済み（平成 25 年～）の建築物		

◆ 「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可に係る基準」（以下、「基準」という）

対象となる建築行為

「大規模の修繕」及び「大規模の模様替」

【用語】

- 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。
- 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。
- 主要構造部 壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいいます。

【注意】

「京町家できること集」で大規模修繕等に該当しない工事の例が確認できます。
 長屋の場合は、一棟で主要構造部の過半の判断をしてください。
 大規模修繕等に加え、増築を行うことはできません。

許可の要件（大規模修繕等）

	既存不適格京町家等	法適合既存建築物
既存建築物の救済	京町家を含む法適用以前に新築された建築物の維持修繕行為を対象とする。	原則として新築時点における法への適合性が確認できる建築物の維持修繕行為を対象とする。
安全性の確保	敷地後退を求めない代わりに、通路側に防火上の措置及び地震に対する構造安全性の強化を行う。	新築時点において既に①敷地後退を行い、かつ②法が求める安全性が確保できている。
通路の担保性	将来にわたる通行の確保・適正な維持管理に対する申請者からの誓約と、通路所有者等の同意により、通路の担保性を確保する。	
防災上の負担	用途を限定し、通路への防災上の負担に配慮する。	

- 本手引に記載された基準に基づいた建築計画の許可は、個別同意として個別に建築審査会に諮り、同意を得たうえで許可を行います。
- 手続の流れについては、「建築基準法第43条第2項の規定に基づく認定及び許可基準の手引」(以下、「新築等の手引」という。)P12参照。
- 以下、表中において下線太字の解説は本手引 P6～用語に掲載

許可基準 3-10（既存不適格京町家等／共用通路）

項目	条件
敷地	基準時 の敷地と同じ範囲であること（隣接する敷地又は更地を合わせて一敷地とする場合を含む。）。 通路に2 m以上接していること。
用途	通路延長が35m未満：専用住宅、 兼用住宅 又は 特定用途建築物 であること。 通路延長が35m以上：専用住宅又は 兼用住宅 であること。 ※ 本許可後に用途変更を行う場合、原則として再許可が必要です。
	兼用住宅 又は 特定用途建築物 の場合は、誓約書を提出すること。
	特定用途建築物 の場合は、以下の全てに該当した計画であること。 (ア) 建築物の想定利用人数が10人程度までであること。 (イ) 火災時の避難誘導等の管理体制が整備されていること。 (ウ) 出火抑制措置が講じられていること。
防火規定	通路に面する1階の外壁面に設けられた開口部を 防火設備（両側遮炎） とすること。 ただし、防火設備（片面遮炎）とできる例外規定（※2）あり。
	通路に面する2階以上の外壁面に設けられた開口部を 防火設備（片面遮炎） 又は 防火設備（両側遮炎） とすること。
	通路に面する軒裏が建築基準法施行令第108条第2号に規定する基準に適合すること（ 同等の防火性能を有する軒裏 を含む）。
構造	屋根の軽量化工事を行うこと（ただし、既に軽量化済みの部分を除く）。
	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こと。
遡及適用	法第86条の7で制限の緩和を受ける規定を除き、法並びにこれに基づく命令及び条例に適合すること（ 遡及適用 ）。
その他	基準時 から本申請までの期間の建築行為について ・ 増築・改築部分を撤去すること。 ・ 大規模修繕等により、構造耐力上の危険性が增大していることが明らかである場合は、これを復元すること。

※ 上記表は主な要件であり、詳細は基準本文を確認のこと。

※2 出火抑制措置・火災に対する早期確知対策・初期消火対策をすべて講じることで、**防火設備（両側遮炎）**の代わりに、**防火設備（片面遮炎）**とすることができる。

出火抑制措置の例：電気配線の改修、感震・漏電ブレーカーの設置、IH化の3点セット等

早期確知対策の例：連動型火災警報器の設置等

初期消火措置の例：消火器設置等

許可基準 3-11（法適合既存建築物／共用通路）

項目	条件
敷地	適用時 の敷地と同じ範囲であること（隣接する敷地又は更地を合わせて一敷地とする場合を含む。）。 通路に2 m以上接していること。
用途	専用住宅又は新築時と同じ用途であること。
遡及適用	法第86条の7で制限の緩和を受ける規定を除き、法並びにこれに基づく命令及び条例に適合すること（ 遡及適用 ）。

※ 上記表は主な要件であり、詳細は基準本文を確認のこと。

★許可基準 3-10, 3-11 共通★ 共用通路の担保性について ⇒ 新築の許可基準と同等
（新築等の手引 P10～11 参照）

許可基準 3-12（既存不適格京町家等／専用通路）

項目	条件
敷地	基準時 の敷地と同じ範囲であること（隣接する敷地又は更地を合わせて一敷地とする場合を含む。）。 通路に1.5 m以上接していること。
用途	専用住宅、 兼用住宅 又は 特定用途建築物 であること。 ※ 本許可後に用途変更を行う場合、原則として再許可が必要です。
	兼用住宅 又は 特定用途建築物 の場合は、誓約書を提出すること。 特定用途建築物 の場合は、以下の全てに該当した計画であること。 (ア) 建築物の想定利用人数が10人程度までであること。 (イ) 火災時の避難誘導等の管理体制が整備されていること。 (ウ) 出火抑制措置が講じられていること。
構造	屋根の軽量化工事を行うこと（ただし、既に軽量化済みの部分を除く）。 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こと。
遡及適用	法第86条の7で制限の緩和を受ける規定を除き、法並びにこれに基づく命令及び条例に適合すること（ 遡及適用 ）。
その他	基準時 から本申請までの期間の建築行為について ・ 増築・改築部分を撤去すること。 ・ 大規模修繕等により、構造耐力上の危険性が增大していることが明らかである場合は、これを復元すること。

※ 上記表は主な要件であり、詳細は基準を確認のこと。

許可基準 3-13 (法適合既存建築物/専用通路)

項目	条件
敷地	基準時 の敷地と同じ範囲であること(隣接する敷地又は更地を合わせて一敷地とする場合を含む。) 通路に 1.5m 以上接していること。
用途	専用住宅又は新築時と同じ用途であること。
遡及適用	法第 86 条の 7 で制限の緩和を受ける規定を除き、法並びにこれに基づく命令及び条例に適合すること (遡及適用) 。

※ 上記表は主な要件であり、詳細は基準を確認のこと。

★許可基準 3-12, 3-13 共通★ 専用通路の条件について ⇒ 新築の許可基準 3-9 と同等
(新築等の手引 P8 参照)

.....【用語】.....

基準時・適用時 新築等の手引 P2 参照

兼用住宅

- ◆ 延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供するもの
- ◆ 兼用用途に供する部分の床面積の合計が 50 m² 以下のもの
- ◆ 兼用用途は、次のいずれかとしたもの

①～⑦ 建築基準法施行令第 130 条の 3(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)第 1 号～第 7 号に定める用途

- ① 事務所
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 kW 以下のものに限る。)
- ⑤ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 kW 以下のものに限る。)
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 kW 以下のものに限る。)
- ⑧ 西陣織の機織工場等(西陣特別工業地区に限る。)

⑧ 西陣特別工業地区建築
条例に規定される西陣織の
製造に係る工場

特定用途建築物

- ◆ 下記用途に供する建築物（住宅を兼ねるものを含む。ただし兼用住宅除く。）
- ◆ 下記用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²以下のもの。（ただし、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は 75 m²以下）

- ① 事務所（ただし、不特定の者が利用するものを除く。）
- ② 学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設
- ③ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 kW 以下のものに限る。）
- ④ 西陣織の機織工場等（西陣特別工業地区に限る。）

防火設備（両側遮炎）

- ◆ 建築基準法施行令第 109 条の 2 に規定する基準に適合する防火設備。

防火設備（片側遮炎）

- ◆ 建築基準法施行令第 137 条の 10 第 4 号に規定する防火設備。木製防火雨戸（大臣認定）等。

同等の防火性能を有する軒裏

- ◆ 「建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」別表第 2 の 3 の項に規定する基準に適合するもの。

遡及適用

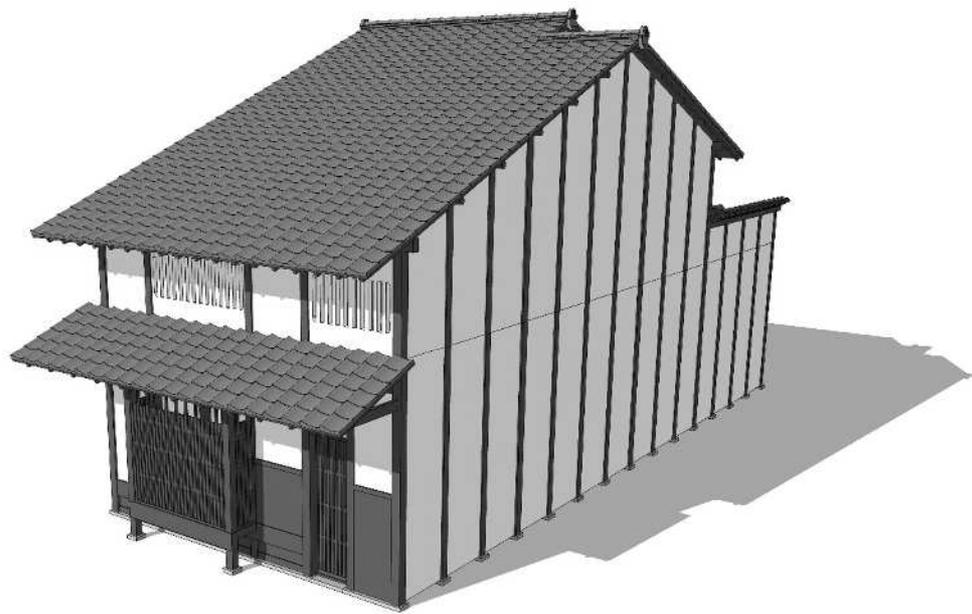
- ◆ 大規模修繕等を行う場合、建築物及び敷地を原則、現行の法律に適合させる必要があります。例えば既存部分が現行の法律に適合していない場合は、既存部分を改修し、現行の法律に適合させる必要があります。これを遡及適用といいます。
- ◆ ただし、一定の大規模修繕等については、既存の建築物に対する制限の緩和が法律で定められている場合があります。→遡及適用されない主な規定については「京町家できること集」参照。

【遡及適用の一例】

- ・ 準防火地域の場合、許可条件の他に遡及適用として、延焼ライン内の開口部に防火設備設置等が必要になります。
- ・ 法 2 2 条区域の場合、許可条件の他に遡及適用として、延焼ライン内の外壁に準防火性能が必要になります。
- ・ 構造耐力上の危険性が増大しない場合（考え方は国土交通省策定の全体計画認定に係るガイドライン等参照。）には、法第 20 条（構造）の適合は不要です。
- ・ 長屋の場合、棟全体で法適合させる必要があります。

「京町家できること集」には、
京町家らしさを大切に改修のポイント
も載っているよ。見てね！





パンフレット内容のお問合せ、道路に関する相談等は次の担当部署に御連絡ください。
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地（分庁舎2階）
京都市都市計画局建築指導部建築指導課（道路担当）電話075-222-3620
ホームページアドレス <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-3-1-0-0.html>



京都市はSDGsを支援しています

