

京都市歴史的建築物の 保存及び活用に関する条例

手続BOOK【技術的基準解説編】～設計者の方向け～
(包括同意基準)



京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
手続BOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】～設計者の方向け～

目 次

第1章	はじめに	P.1
	「包括同意基準」で何が変わるの？	P.2
	「包括同意基準」ってどんなもの？	P.3
第2章	設計事例	
	設計事例1（飲食店）	P.4
	設計事例2（旅館）	P.7
	設計事例3（事務所兼用住宅）	P.10
第3章	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・同解説	
第1	目的	P.13
第2	用語の定義	P.13
第3	包括同意基準	
1	構造規模	P.15
2	安全基準	P.16
3	維持管理の方法の基準	P.35
第4章	保存活用計画書の添付図書の作成例	P.36
	計画概要の記入例	P.37
	現況調査結果の記入例	P.38
	包括同意基準適合確認チェックリストの記入例	P.40
	設計図書の作成例	P.42
	維持管理に関する事項を記載した書面の作成例	P.51
第5章	付録	
	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	P.55

第1章 はじめに

■ 条例の制定及び改正の経過

本市では景観的、文化的に特に重要な木造建築物を良好な状態で次世代に継承するため、「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を制定し、平成24年4月1日から施行しています。また、平成25年11月1日に条例の対象建築物を木造以外の建築物にも拡大する条例改正を行い、条例名称も「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」（以下「条例」といいます。）に改正しました。

■ 条例の目的

京都市内には、いわゆる京町家などの、歴史都市・京都の景観を形成し、生活文化を伝える伝統的な木造の建築物が数多く存在しています。これらの建築物は、良好な状態で次世代に継承していかなければならない貴重な景観的、文化的な資産です。

しかし、建築基準法（以下「法」といいます。）では、国宝や重要文化財といった特に価値が高いと認められる建築物を除き、既存の建築物に増築や用途変更などの建築行為を行おうとする場合には、現行の法が定める規定に適合させる必要があり、景観的・文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難となることがあります。

そこで、本市では、法第3条第1項第3号の規定を活用することにより、法の施行日である昭和25年11月23日以前に建築された建築物のうち、景観法に基づく景観重要建造物や文化財保護法に基づく登録有形文化財など、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた歴史的な価値を有する建築物について、法の適用を除外し、現行の法の下では困難であった建築行為を可能とする制度を運用しています。

この条例は、法の適用を除外する建築物について、現状変更の規制及び保存のための措置を定めたものです。歴史的な価値を有する建築物であっても、その安全性等を十分に確保する必要があることから、この条例では、当該建築物の状態や市街地環境への影響を考慮しながら、当該建築物の安全性等の維持・向上を図ることとしています。

■ 包括同意基準の目的

法の適用除外に当たっては、法第3条第1項第3号による建築審査会の同意を得る必要があり、これまでは全ての計画において、建築物の状態や市街地環境への影響を考慮しながら、当該建築物の安全性等が確保されているかどうかを個別に審議し、同意が行われてきました。（個別同意）

この度、地域の財産である京都のまちなみを形成する標準的な京町家の保存活用を幅広く促進するため、建築審査会の個別の審議を経ることなく同意を得て法の適用除外指定を行うための、一定の構造規模・安全基準・維持管理の方法の基準からなる技術的基準（包括同意基準）を制定しました。この事前の具体的な基準の明示により、設計者の皆さまにとって保存活用計画作成が行いやすくなり、また、建築審査会の同意のための手続が簡素化されることにより、手続期間が短縮されます。

「包括同意基準」で何が変わるの？

条例のポイント



京町家の意匠を残しながら安全性の確保が可能になります。

建築基準法に定める仕様どおりにすると、京町家の意匠形態の保存が困難でした。

様々な安全性向上の措置を評価することにより、京町家の意匠形態を保存しながら安全性を確保し、活用することが可能になります。



建築基準法では認められなかった増築や大規模の修繕・模様替が可能になります。

建築基準法では増築、大規模の修繕・模様替に伴い遡及適用を受けるため、これらの行為を行うことが困難でした。

行われる増築、大規模の修繕・模様替に応じて保存活用計画を作成するため、増築や大規模の修繕・模様替ができるようになります。

さらに

包括同意基準を適用する場合のメリット

メリット 1 これをすればOKがわかります。

基準がないとき

多様な建築計画に対応するため、具体的な基準を定めていませんでした。

基準があるとき

標準的な京町家の構造規模に限定することで、あてはめ可能な具体的な基準を定めました。これにより、事前に必要な改修内容がわかります。

メリット 2 手続期間が約半分になります。

基準がないとき

建築審査会の審議を3回開催しており、手続に3ヶ月程度の期間を要していました。

基準があるとき

審議が1回に減り、手続期間が約半分になります。

「包括同意基準」ってどんなもの？

標準的な規模の京町家が対象です。

以下の要件に合致する京町家が対象です。

- 1 階数が2以下で、かつ、地階を有しないもの
- 2 建築物の高さが10m以下で、かつ、軒の高さが9m以下のもの
- 3 延べ面積が200㎡以内のもの
- 4 長屋建てでないもの

こんな行為が対象です。

以下の用途が対象です。

- 1 住宅及び一定の兼用住宅
- 2 物品販売業を営む店舗
- 3 飲食店
- 4 ホテル又は旅館（簡易宿所）
- 5 事務所



以下の行為が対象です。

- 1 小規模な増築（10㎡以内）
 - 2 大規模の修繕・模様替
- ※ 小規模な修繕も可能です。

※ 上記の規模、行為以外でも条例の適用は可能です。お気軽にご相談ください。

意匠保存＋安全性確保が両立可能な基準です。

外壁 軒裏

京町家の意匠形態を保存しながら改修できるメニューを用意しました。

窓 出入口

木製建具を活かしながら改修できるメニューを用意しました。

構造

京町家の変形性能を考慮した耐震診断手法で改修していただけます。住宅等は、段階的な改修も可能です。

建蔽率 容積率

建蔽率、容積率の既存不適格でも、現状のまま活用が可能です。

道路 突出

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。

斜線 制限

道路斜線制限、北側斜線制限の既存不適格でも、現状のまま活用が可能です。

日影 規制

既存不適格日影があっても、日影範囲が増加せず、日影時間も増加しない場合は、活用が可能です。

高度 地区

高度地区制限の既存不適格でも、現状のまま活用が可能です。

出火 防止

電気配線の改修、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。

避難 安全

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。

維持管理計画を定めましょう。

ひな形に沿って、簡単に維持管理計画を作成することが可能です。

第2章 設計事例

設計事例1 建築基準法で改修を行う際の課題

飲食店

増築

大規模の修繕

建築基準法に基づいて飲食店への用途変更・増築・大規模の修繕を行う場合、以下のようなハードルがあります。

■敷地建物の概要

敷地面積		171.00㎡
母屋	1階	119.04㎡
	2階	80.47㎡
	計	199.51㎡
延べ面積		199.51㎡ (116.67%)
建築面積		119.04㎡ (69.61%)
■都市計画制限		
用途地域		準工業地域
指定建蔽率		60%
基準容積率		200%
防火地域種別		準防火地域
高度地区		15m第3種高度地区

■現況の課題

屋根（離れを除く。）の老朽化が全体的に進んでおり、屋根全体（垂木含む。）の修繕を行う必要性があるため、建築基準法上の「大規模の修繕」を行う。また、空き家となった住宅の活用を行うため、飲食店への「用途変更」を行うとともに、効率的な動線の確保や階段の緩勾配化が必要であるため、階段の新設（建築基準法上の「増築」）を行う。

主に、準防火地域の制限、道路内の建築制限等への適合と京町家らしい意匠形態との両立が困難である。

■既存不適格条文

- 法第20条（構造耐力）
- 法第44条（道路内の建築制限）
- 法第53条（建蔽率）
- 法第61条（準防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）

■構造

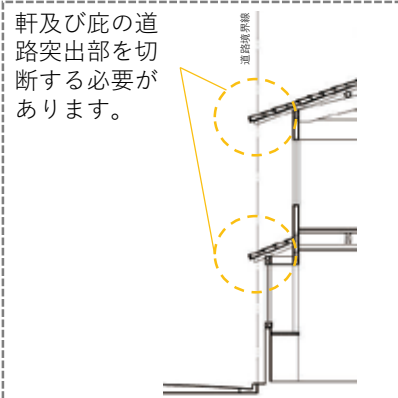
- 屋根
葺き土あり
- 外壁（妻面側）
壁厚40mm・裏返塗りなし
- 外壁（通り・庭側・離れ）
壁厚50mm・裏返塗りあり
- 内壁
壁厚50mm・裏返塗りあり
- 柱
105角（大黒柱を除く）
- 長ぼぞ込み栓
1階柱頭・2階上下とも

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備を設置する必要があり、京町家の意匠を保存することが困難です。

軒底 軒及び底の道路突出部を突出 切断

道路に突出している軒及び底を切断する必要があります。

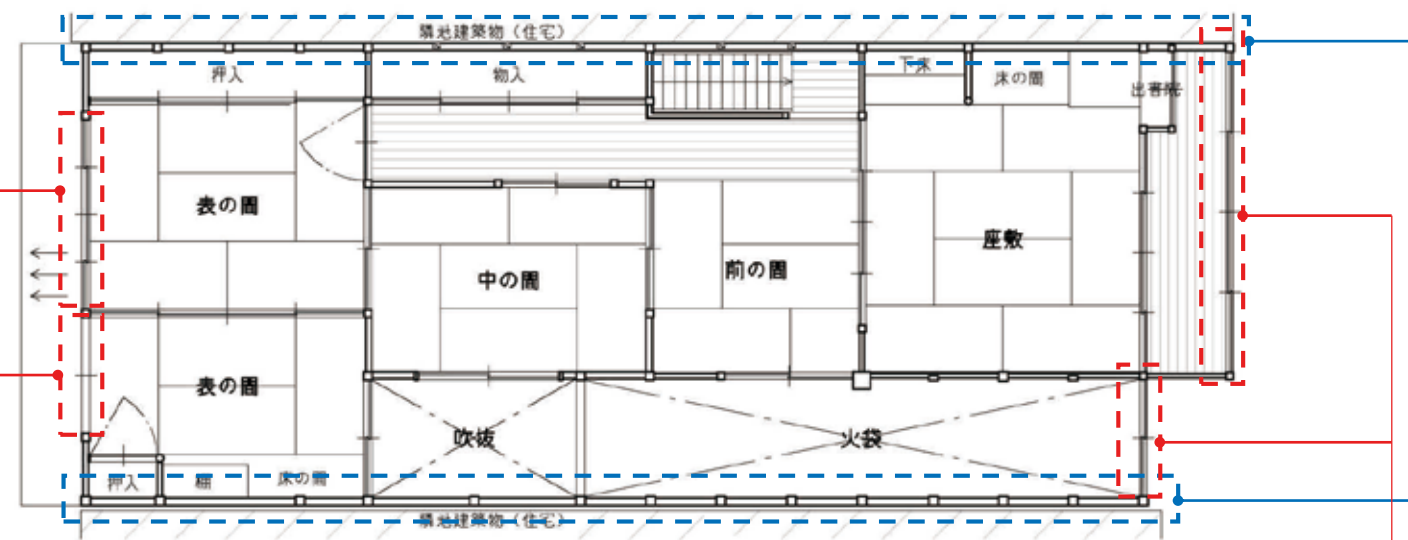


木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備を設置する必要があり、京町家の意匠を保存することが困難です。

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分に防火設備を設置する必要があり、木製玄関戸を防火設備に改修する必要があります。



2階平面図

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備を設置する必要があり、京町家の意匠を保存することが困難です。

軒裏 軒裏を防火構造に改修 改修 する必要があります。

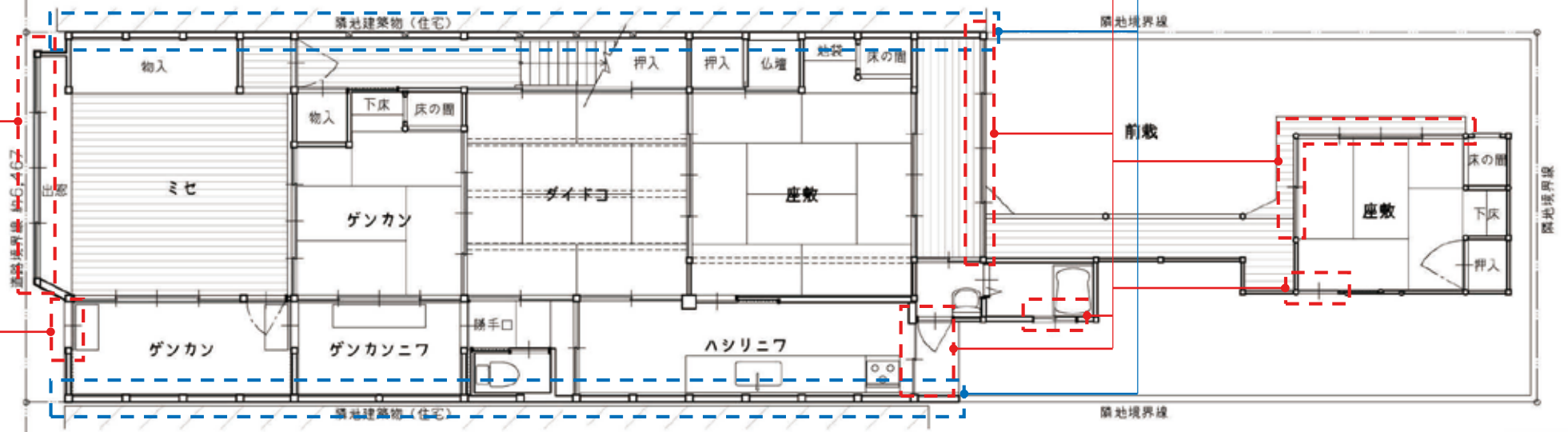
延焼のおそれのある部分の軒裏を防火構造に改修する必要があり、改修が困難な場合があります。

構造 限界耐力計算と呼ばれる高度な構造計算が必要

限界耐力計算による高度な構造計算が要求され、構造計算適合性判定を受けなければならない場合があるなど多大な時間と経費がかかってしまいます。

外壁 外壁を防火構造に改修 改修 する必要があります。

延焼のおそれのある部分の外壁を防火構造に改修する必要があり、隣地建物が近接しているなど屋外側からの施工が困難な場合があります。



1階平面図

建蔽率 建蔽率を超過している超過 部分の減築が必要

建蔽率を超過して建っている場合は、超過部分の面積を減築する必要があります。



設計事例 1 包括同意基準で実現可能な改修事例（平面図）

飲食店 増築 大規模の修繕

京町家の雰囲気を活かした飲食店として活用

住宅から飲食店への用途変更を伴う改修である。壁が少ない開放的な空間構成や吹き抜けを持つ土間空間、畳敷き和室と木製建具で仕切られた中庭など、既存の京町家の雰囲気をできるだけ残しつつ、動線的に無理が生じないよう階段を架け替える計画とした。

また、1階には調理を行う大きな厨房スペースと座敷の客室、2階には高い天井を持つバーカウンターと3つの個室、さらに中庭を挟んで離れの和室というように、それぞれ雰囲気の異なる3つの空間を設けた。

安心安全と使いやすさの両立

機能UP



性能UP

・母屋の屋根の**大規模の修繕**（垂木を含む屋根の葺き替え、葺き土の撤去）を行う。
・階段の架け替え（**増築**）を行う。

・劣化部分の健全化及び耐震改修を行う。
・出火防止・避難安全・都市火災の防止の措置を行う。

土壁 土壁（妻面）はすぐに改修しなくても大丈夫です。

隣家が近接しており、屋外側からの施工が困難であるため、段階的に改修を行います。

既存土壁 土壁を活かした設計が可能です。

厚さ50mmの既存土壁（裏返塗りあり）を活用します。
【H12建告1359】

土壁 土壁（妻面）はすぐに改修しなくても大丈夫です。

隣家が近接しており、屋外側からの施工が困難であるため、段階的に改修を行います。

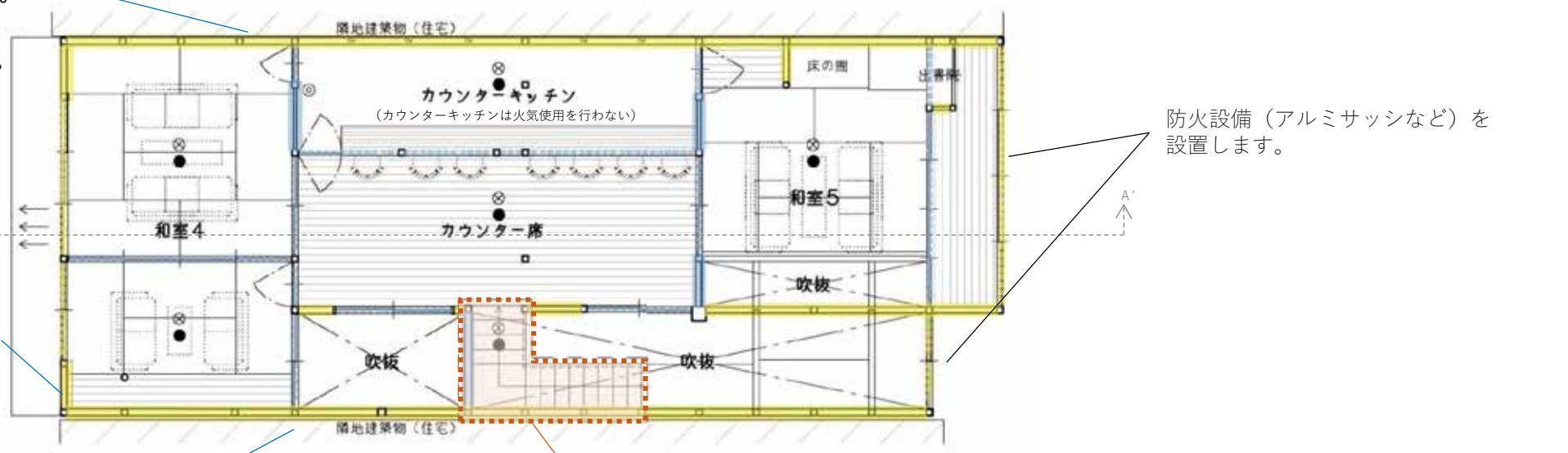
壁及び天井は、準不燃材料とします。（構造耐力を発揮しない仕様で固定）

木製建具 木製建具を活かした設計が可能です。

木製建具に耐熱強化ガラスで造られた建具を設けます。

木製玄関 木製玄関戸を活かした設計が可能です。

木製玄関戸を設置し、玄関付近に消火器を設けます。



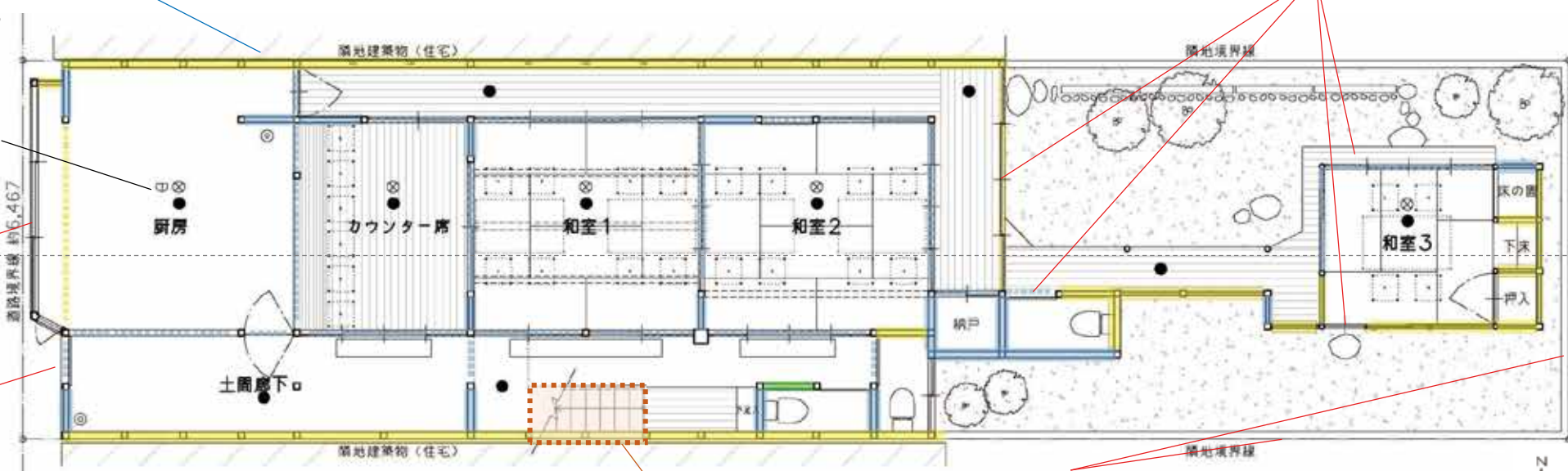
防火設備（アルミサッシなど）を設置します。

増築部分（法適合階段新設）

増築 階段を増築することができます。

木製建具 木製建具を防火扉の設置で実現できます。

防火扉により、延焼線を遮断します。



増築部分（法適合階段新設）

木製建具 木製建具を防火扉の設置で実現できます。

防火扉により、延焼線を遮断します。

■敷地建物の概要／都市計画制限

用途地域	準工業地域
指定建蔽率	60%
基準容積率	200%
防火地域種別	準防火地域
高度地区	15m第3種高度地区
敷地面積	171.00㎡
母屋	1階 119.04㎡ 2階 80.39㎡ 計 199.43㎡
延べ面積	199.43㎡ (116.66%)
建築面積	119.04㎡ (69.61%)

耐震改修 耐震改修は、町家の空間構成と雰囲気を活かして実施。

劣化、腐朽、蟻害などが生じている部材の補修による健全化を行う。
町家の空間構成と雰囲気を活かした飲食店として改修するため、仕口型粘弾性ダンパーを1坪当たり1箇所以内で設けるとともに、内壁については乾式土壁パネルへの入れ替えをすることにより、新たな壁の追加を極力少なくしている。
屋根の葺き土を撤去することで屋根の軽量化を図っている。

既存の土壁 全面壁 小壁(垂・腰)
土壁の増設 全面壁
乾式土壁パネル 全面壁 小壁(垂・腰)
仕口型粘弾性ダンパーの設置

【出火防止・避難安全設備】

避難経路に非常用照明を設置
玄関口と各階に消火器を設置
居室・階段・台所に自動火災報知設備を設置
ガス器具使用室にガス漏れ警報器を設置
漏電ブレーカー及び感震ブレーカーの設置
電気配線の改修

非常用照明
消火器
警報器
警報器

※ 京町家の業務に従事されている設計者が、普及啓発のため、改修内容を視覚的に示すものとして作成した参考図で、実際の手続にあたって必要な検討を全て行ったものではありません。

※ また、都市計画法、消防法等の他法令について検討を行ったものではありません。

設計事例 1 包括同意基準で実現可能な改修事例（立面図・断面図）

飲食店 増築 大規模の修繕

化粧軒裏 軒裏は屋根の架け替えに合わせて改修可能
野地板30mm厚、面戸板45mm厚【H12建告1358】
（屋根全体の改修とあわせて実施）

既存軒裏 軒裏は既存を活かした改修が可能です。
グラスウール充填など【共通基準3（1）ウ】
（既存の野地板及び面戸板を活かして改修）

木製建具 木製建具を活かした設計が可能です。
木製建具に耐熱強化ガラスで造られた建具を設けます。

既存土壁 土壁を活かした設計が可能です。
厚さ50mmの既存土壁（裏返塗りあり）を活用します。【H12建告1359】

木製建具 防火塀の設置で木製建具を実現
防火塀により、延焼線を遮断します。

木製玄関戸 木製玄関戸を活かす設計が可能
木製玄関戸を設置し、玄関付近に消火器を設けます。

道路突出 庇の道路突出部分を残すことが可能です。
通行上支障がなく、庇の道路への突出状況に変更を生じさせていません。

土壁妻面 土壁（妻面）はすぐに改修しなくても大丈夫です。
隣家が近接しており、屋外側からの施工が困難であるため、段階的に改修を行います。

包括同意基準への対応表（設計事例1）

包括同意基準の項目	建築基準法又は条例への適合		設計内容
法第2.2条（法第2.2条地域内の屋根）	—	—	—
法第2.3条（法第2.2条地域内の外壁）	—	—	—
法第3.5条（令第5.章第2節 廊下、避難階段及び出入口）	○	—	—
法第3.5条（令第5.章第3節 排煙設備）	—	—	排煙無窓居室を有しない。
法第3.5条（令第5.章第4節 非常用の照明装置）	○	—	非常用照明を設置する。
法第3.5条（令第5.章第6節 敷地内の避難上及び消火上必要な通路等）	○	—	—
法第3.5条の2（内装制限）	○	—	—
法第3.5条の3（無窓の居室等の主要構造部）	○	—	—
法第3.7条（建築材料の品質）	○	—	—
法第4.3条第1項（接道義務）	○	—	道路に6.46m接道
法第4.8条（用途地域等）	○	—	—
法第5.3条の2（敷地面積の最低限度）	—	—	—
法第5.9条（高度利用地区）	—	—	—
法第6.0条（特定街区）	—	—	—
法第6.1条（防火地域内の建築物）	—	—	—
法第6.2条（防火地域又は準防火地域内の屋根）	○	—	日本瓦葺き
法第6.4条（看板等の防火措置）	—	—	—
法第4.0条の規定に基づく条例	—	—	—
法第4.3条第3項の規定に基づく条例	—	—	—
法第4.3条の2の規定に基づく条例	—	—	—
法第4.9条の規定に基づく条例	—	—	—
法第5.0条の規定に基づく条例	—	—	—
法第6.8条の2の規定に基づく条例	—	—	—
包括同意基準の項目	建築基準法又は代替基準への適合		設計内容
法第2.0条（構造耐力）	—	○	健全化・耐震改修
法第4.3条第1項（接道義務）	—	○	—
法第4.4条（道路内の建築制限）	—	○	突出状況に変更なし
法第5.2条（容積率）	○	—	—
法第5.3条（建蔽率）	—	○	建蔽率の超過状況に変更なし
法第5.6条第1項第1号（道路斜線制限）	○	—	—
法第5.6条第1項第3号（北側斜線制限）	—	—	—
法第5.6条の2（日影規制）	○	—	—
法第5.8条（高度地区）	○	—	—
法第6.1条（準防火地域内の軒裏）	○	○	告示仕様、代替仕様
法第6.1条（準防火地域内の外壁）	○	○	告示仕様、段階改修（妻面側）
法第6.1条（準防火地域内の外壁の開口部）	○	○	認定仕様、代替仕様
包括同意基準の項目	建築基準法への適合又は既存不適格		設計内容
法第3.2条（電気設備）	○	—	電気配線改修を行う。
法第3.5条の3（無窓の居室等の主要構造部）	—	—	—
法第3.6条（令第2.3条から第2.7条まで 階段）	○	—	法適合階段とする。
法第3.6条（令第1.1.5条 煙突）	—	—	—
法第3.6条（令第1.2.9条の3から第1.2.9条の1.3まで 昇降機）	—	—	—

建築基準法に基づいて旅館への用途変更・増築・大規模の修繕を行う場合、以下のようなハードルがあります。

■敷地建物の概要

敷地面積	176.50㎡
母屋	1階 101.15㎡
	2階 65.84㎡
計	166.99㎡
蔵	1階 17.78㎡
	2階 17.78㎡
計	35.56㎡
延べ面積	202.55㎡ (114.76%)
建築面積	118.93㎡ (67.38%)

■都市計画制限

用途地域	第2種住居地域
指定建蔽率	80%
基準容積率	160%
防火地域種別	法第22条地域
高度地区	12m第2種高度地区

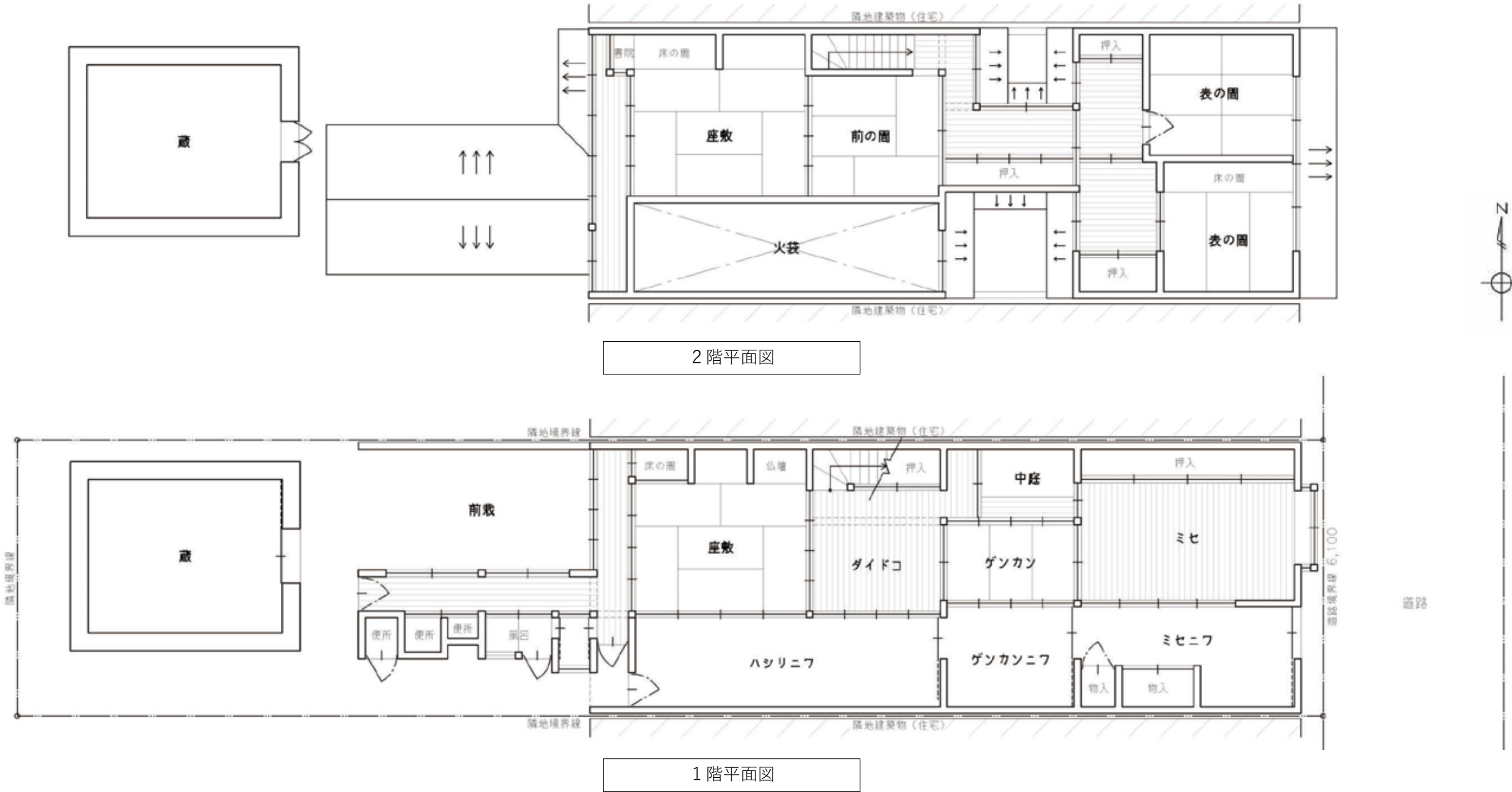
■現況の課題

屋根（離れを除く。）の老朽化が全体的に進んでおり、屋根全体（垂木含む。）の修繕を行う必要があるため、建築基準法上の「大規模の修繕」を行う。また、空き家となった住宅の活用を行うため、旅館への「用途変更」を行うとともに、2階の客室への専用階段を新設（建築基準法上の「増築」）する。

主に、道路斜線制限、道路内の建築制限等への適合と京町家らしい意匠形態の両立が困難という課題を抱えている。

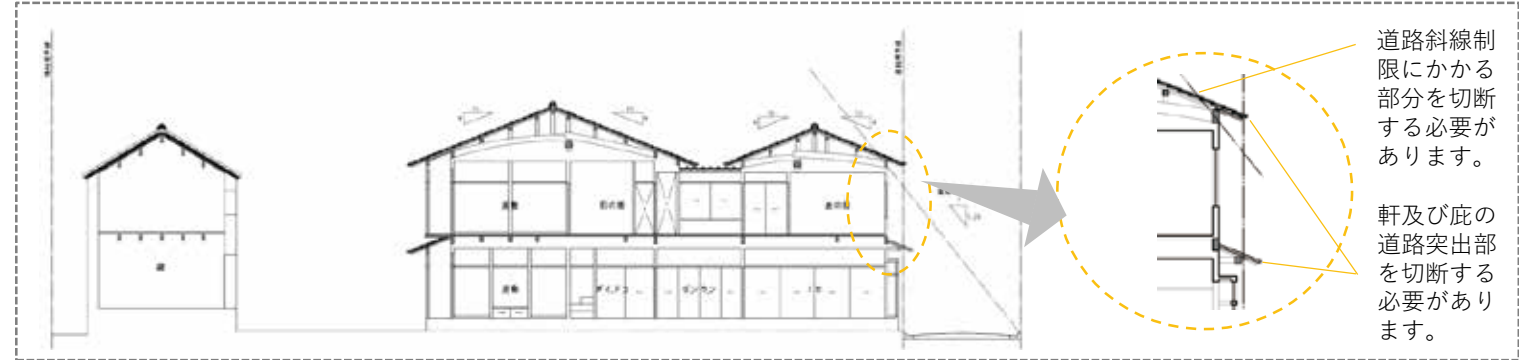
- 既存不適格条文
- 法第20条（構造耐力）
 - 法第44条（道路内の建築制限）
 - 法第56条第1項第1号（道路斜線制限）

- 構造
- 屋根
葺き土あり
 - 外壁（妻面側）
壁厚40mm・裏返塗りなし
 - 外壁（通り・庭側）
壁厚50mm・裏返塗りあり
 - 内壁
壁厚50mm・裏返塗りあり
 - 柱
105角（大黒柱を除く）
 - 長ぼぞ込み栓
1階柱頭・2階上下とも



構造 限界耐力計算と呼ばれる計算 高度な構造計算が必要

限界耐力計算による高度な構造計算が要求され、構造計算適合性判定を受けなければならない場合があるなど多大な時間と経費がかかってしまいます。



道路 道路斜線制限にかかる部分 斜線を切断する必要があります。

道路斜線制限に適合しない場合、適合するように突出部分を切断する必要があります。

軒庇 軒及び庇の道路突出部を突出 切断する必要があります。

道路に突出している軒及び庇を切断する必要があります。

設計事例 2 包括同意基準で実現可能な改修事例（平面図）

旅館 増築 大規模の修繕

京町家ならではの雰囲気を楽しめる旅館

住宅から旅館への用途変更を伴う改修である。1階には、受付・事務と客室2室、蔵（倉庫として利用）、2階には客室2室をそれぞれ計画している。また、2階の客室へはそれぞれの専用階段を新設し、必要によっては2方向への避難ができるように、客室間に非常用の扉を設けている。

前棟と後棟とつなぐ吹き抜け空間となる通り土間や、内玄関・坪庭といった半屋外空間などの既存の空間構成をできるだけ活かした計画としている。

また、状態の良い和室（床の間など）についても既存のまま残すこととし、京町家ならではの雰囲気を楽しめることができるように計画した。

全客室に新たに水回りを設けることで各客室でゆったりと過ごせる計画とした。

安心安全と使いやすさの両立



・母屋の屋根の**大規模の修繕**（垂木を含む屋根の葺き替え、葺き土の撤去）を行う。
・既存階段を撤去し、階段を2か所新設（**増築**）する。

・劣化部分の健全化及び耐震改修を行う。
・出火防止・避難安全の措置を行う。

避難向上 避難はしごの設置で避難安全性が向上

実質的な避難安全性をさらに向上させるため、避難はしごを設置し、避難経路を確保します。

避難向上 避難はしごの設置で避難安全性が向上

実質的な避難安全性をさらに向上させるため、避難はしごを設置し、避難経路を確保します。

防火改修 準防火地域外で、建蔽率等に適合する際は、既存の木製建具でOK

防火地域・準防火地域外の京町家については、建蔽率等に適合する場合は、外壁の開口部の防火改修は必要ありません。

耐震改修 耐震改修は、町家の空間構成と雰囲気を活かして実施

劣化、腐朽、蟻害などが生じている部材の補修による健全化を行う。

京町家の雰囲気を活かした旅館へと改修を行うため、既存土壁をできるだけそのままの状態に残し、水回り等の新設に伴う新設壁（乾式土壁パネル）と差鴨居によって必要な耐力を確保している。

屋根の葺き土を撤去することで屋根の軽量化を図っている。

既存の土壁	全面壁	小壁（垂・腰）
土壁の増設	全面壁	小壁（垂・腰）
乾式土壁パネル	全面壁	小壁（垂・腰）
差鴨居の増設		差鴨居

【出火防止・避難安全設備】

避難経路に非常用照明を設置
玄関口と各階に消火器を設置
居室・階段に自動火災報知設備を設置

非常用照明
消火器
感知器

【その他の措置】

漏電ブレーカー及び感震ブレーカーの設置
電気配線の改修
火気使用設備の不利用（全館禁煙・火を使用しない空調設備の利用）
避難はしごの設置
隣地への避難経路の確保

※ 京町家の業務に従事されている設計者が、普及啓発のため、改修内容を視覚的に示すものとして作成した参考図で、実際の手続にあたって必要な検討を全て行ったものではありません。

※ また、都市計画法、消防法等の他法令について検討を行ったものではありません。

※ 蔵については、法適用除外の対象としていません。

2階平面図

増築 階段を増築することができます。

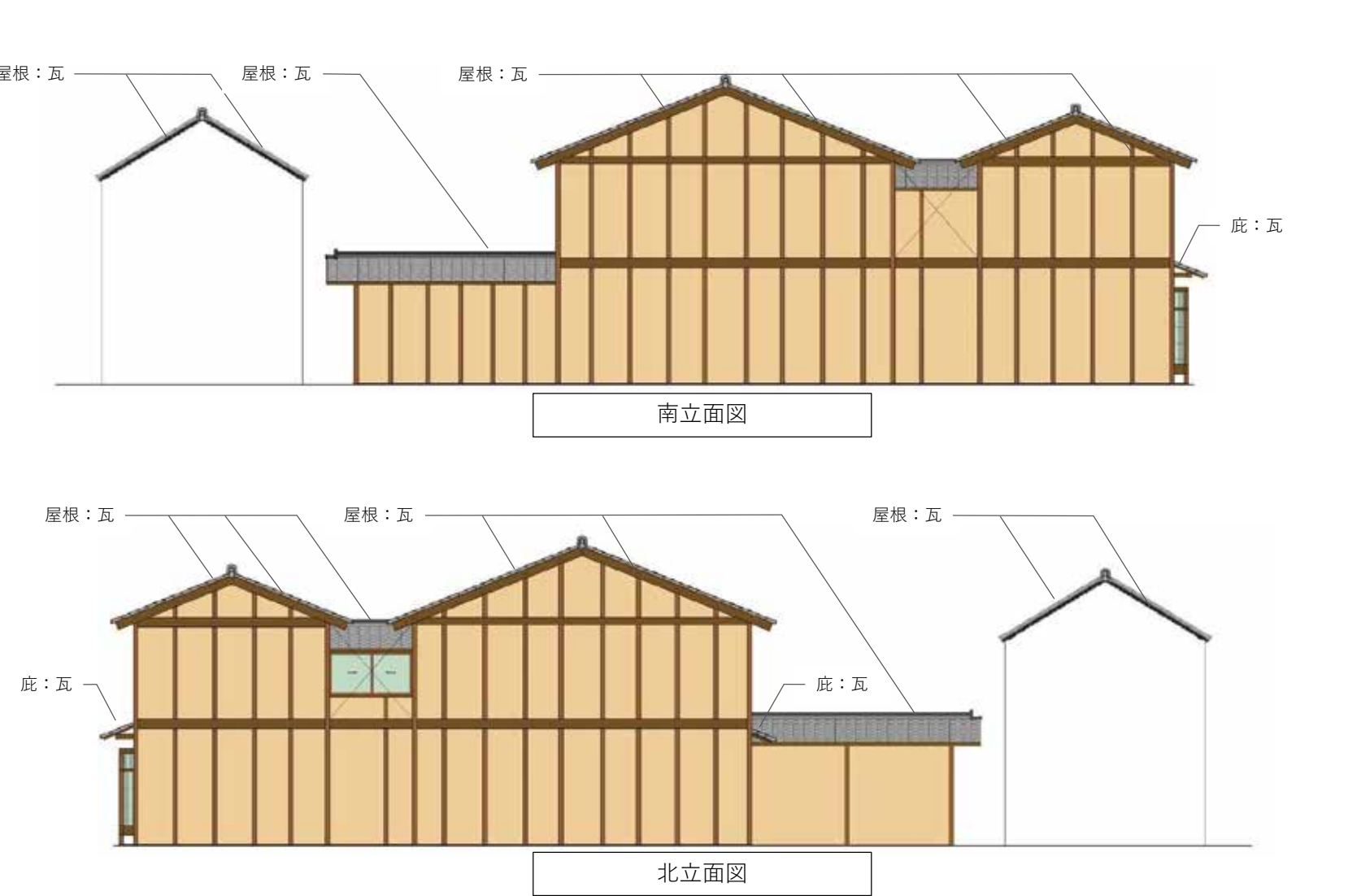
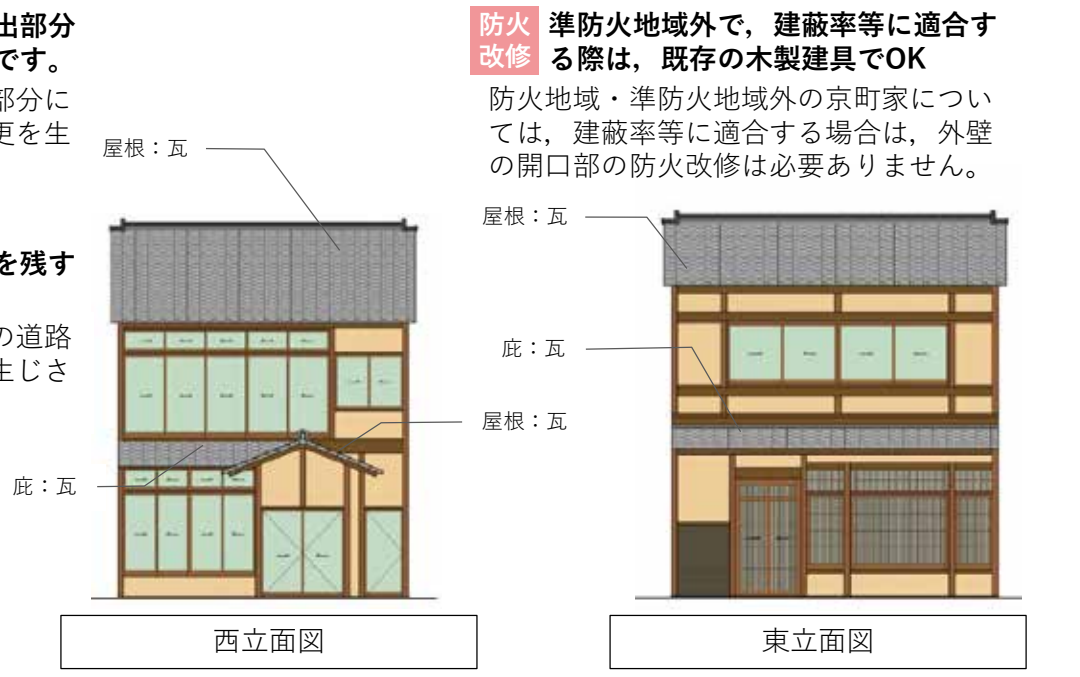
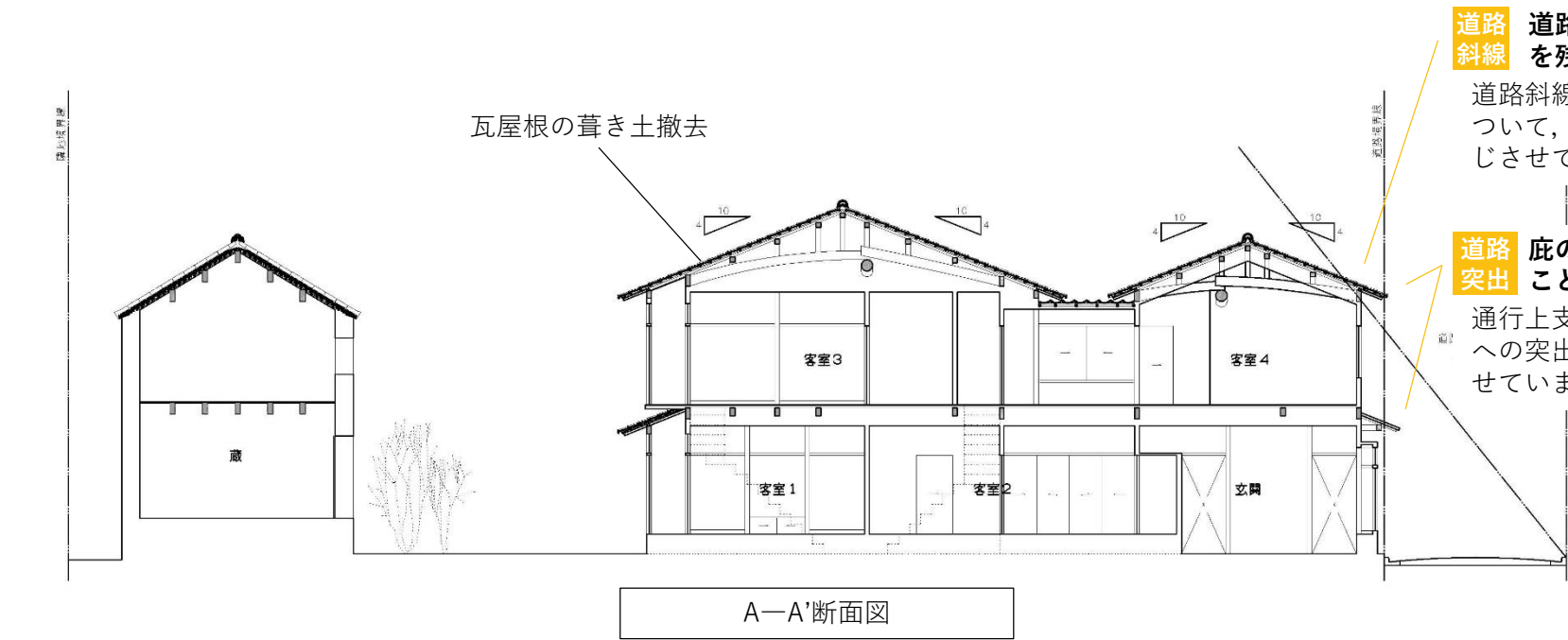
1階平面図

増築部分（法適合階段新設）

設計事例 2 包括同意基準で実現可能な改修事例（立面図・断面図）

旅館 増築 大規模の修繕

防火改修 準防火地域外で、建蔽率等に適合する際は、既存の木製建具でOK
防火地域・準防火地域外の京町家については、建蔽率等に適合する場合は、外壁の開口部の防火改修は必要ありません。



包括同意基準への対応表（設計事例2）

包括同意基準の項目	建築基準法又は条例への適合		設計内容
法第2.2条（法第2.2条地域内の屋根）	○	○	日本瓦葺き
法第2.3条（法第2.2条地域内の外壁）	○	○	告示仕様
法第3.5条（令第5章第2節 廊下、避難階段及び出入口）	○	○	
法第3.5条（令第5章第3節 排煙設備）	○	○	排煙無窓居室を有しない。
法第3.5条（令第5章第4節 非常用の照明装置）	○	○	非常用照明を設置する。
法第3.5条（令第5章第6節 敷地内の避難上及び消火上必要な通路等）	○	○	
法第3.5条の2（内装制限）	○	○	火気使用室を有しない。
法第3.5条の3（無窓の居室等の主要構造部）	○	○	採光無窓居室を有しない。
法第3.7条（建築材料の品質）	○	○	
法第4.3条第1項（接道義務）	○	○	道路に6.10m接道
法第4.8条（用途地域等）	○	○	
法第5.3条の2（敷地面積の最低限度）	○	○	
法第5.9条（高度利用地区）	○	○	
法第6.0条（特定街区）	○	○	
法第6.1条（防火地域内の建築物）	○	○	
法第6.2条（防火地域又は準防火地域内の屋根）	○	○	
法第6.4条（看板等の防火措置）	○	○	
法第4.0条の規定に基づく条例	○	○	
法第4.3条第3項の規定に基づく条例	○	○	
法第4.3条の2の規定に基づく条例	○	○	
法第4.9条の規定に基づく条例	○	○	
法第5.0条の規定に基づく条例	○	○	
法第6.8条の2の規定に基づく条例	○	○	
包括同意基準の項目	建築基準法又は代替基準への適合		設計内容
法第2.0条（構造耐力）	法	代替基準	健全化・耐震改修
法第4.3条第1項（接道義務）	○	○	健全化・耐震改修
法第4.4条（道路内の建築制限）	○	○	突出状況に変更なし
法第5.2条（容積率）	○	○	
法第5.3条（建蔽率）	○	○	
法第5.6条第1項第1号（道路斜線制限）	○	○	突出状況に変更なし
法第5.6条第1項第3号（北側斜線制限）	○	○	
法第5.6条の2（日影規制）	○	○	
法第5.8条（高度地区）	○	○	
法第6.1条（準防火地域内の軒裏）	○	○	
法第6.1条（準防火地域内の外壁）	○	○	
法第6.1条（準防火地域内の外壁の開口部）	○	○	
包括同意基準の項目	建築基準法への適合又は既存不適格		設計内容
法第3.2条（電気設備）	法	既存不適格	電気配線改修を行う。
法第3.5条の3（無窓の居室等の主要構造部）	○	○	電気配線改修を行う。
法第3.6条（令第2.3条から第2.7条まで 階段）	○	○	法適合階段とする。
法第3.6条（令第1.1.5条 煙突）	○	○	
法第3.6条（令第1.2.9条の3から第1.2.9条の1.3まで 昇降機）	○	○	

建築基準法に基づいて住宅等の水回りの建替え（増築）を行う場合、以下のようなハードルがあります。

■敷地建物の概要

敷地面積	166.53㎡	
1階	84.77㎡	
母屋	2階	59.32㎡
計	144.09㎡	
1階	16.52㎡	
蔵	2階	16.52㎡
計	33.04㎡	
延べ面積	177.13㎡（106.37％）	
建築面積	101.29㎡（60.82％）	

■都市計画制限

用途地域	近隣商業地域
指定建蔽率	80％
基準容積率	240％
防火地域種別	準防火地域
高度地区	15m第3種高度地区

■現況の課題

便所、浴室等の老朽化が進み、水回りを中心とした居住機能の向上を行う必要性があり、既存の便所・浴室部分を一旦撤去したうえで新設（建築基準法上の「増築」）を行う。

主に、準防火地域の制限等への適合と京町家らしい意匠形態との両立が困難である。

■既存不適格条文

○法第20条（構造耐力）
○法第61条（準防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）

■構造

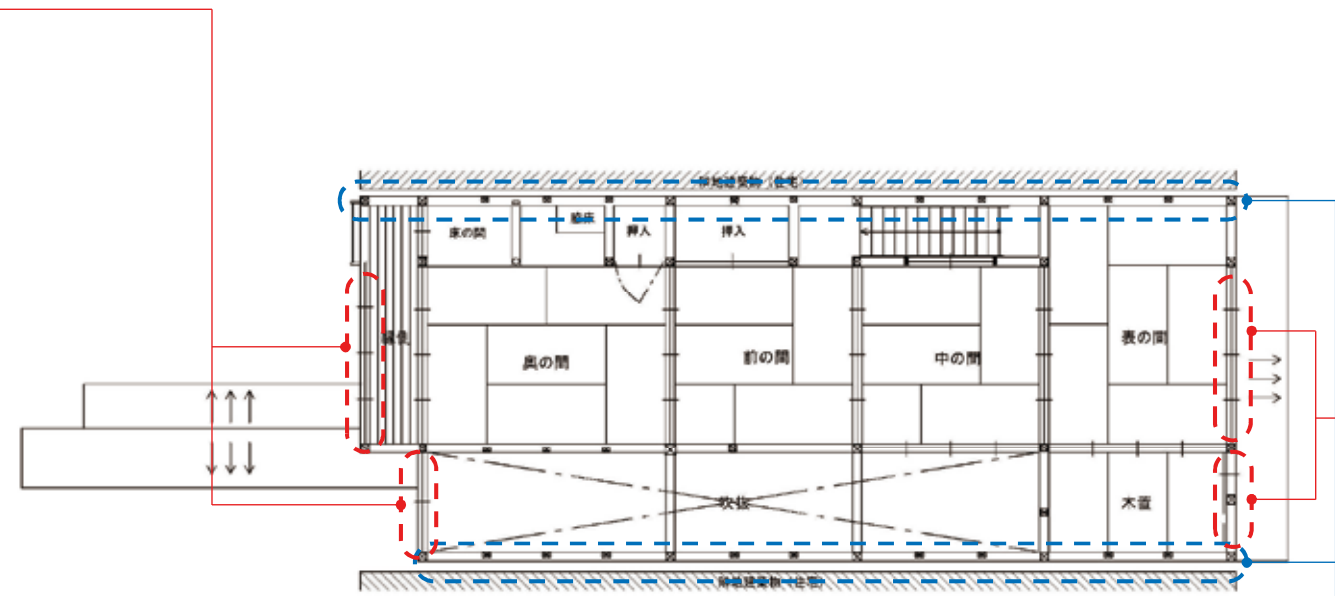
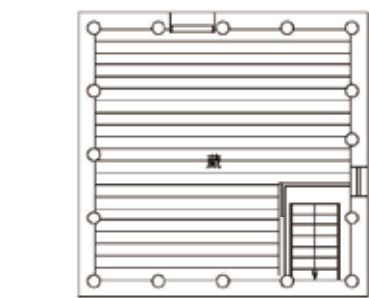
○屋根
葺き土なし
○外壁（妻面側）
壁厚40mm・裏返塗りなし
○外壁（通り・庭側）
壁厚50mm・裏返塗りあり
○内壁
壁厚50mm・裏返塗りあり
○柱
105角（大黒柱を除く）
○長ぼぞ込み栓
1階柱頭・2階上下とも

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

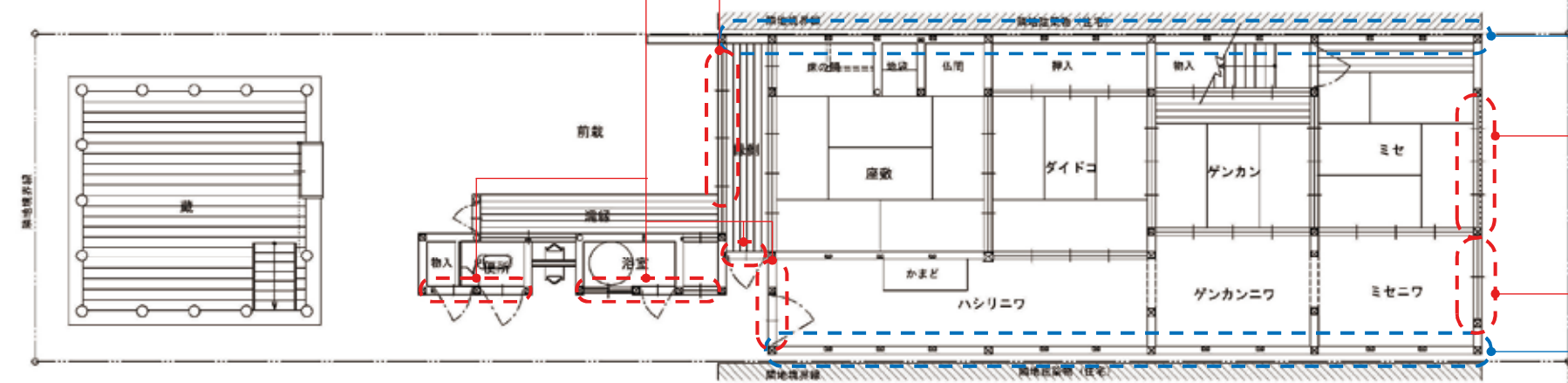
延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備を設置する必要があり、京町家の意匠を保存することが困難です。

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備を設置する必要があり、京町家の意匠を保存することが困難です。



2 階平面図



1 階平面図

軒裏 軒裏を防火構造に改修す改修 する必要があります。

延焼のおそれのある部分の軒裏を防火構造に改修する必要があり、改修が困難な場合があります。

構造 限界耐力計算と呼ばれる計算 高度な構造計算が必要

限界耐力計算による高度な構造計算が要求され、構造計算適合性判定を受けなければならない場合があるなど多大な時間と経費がかかってしまいます。

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備を設置する必要があり、京町家の意匠を保存することが困難です。

外壁 外壁を防火構造に改修す改修 する必要があります。

延焼のおそれのある部分の外壁を防火構造に改修する必要があり、隣地建物が近接しているなど屋外側からの施工が困難な場合があります。

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備を設置する必要があり、京町家の意匠を保存することが困難です。

木枠 全ての延焼のおそれのある不可 部分に防火設備を設置

延焼のおそれのある部分に防火設備を設置する必要があり、木製玄関戸を防火設備に改修する必要があります。

既存の活用と居住機能向上のための増築

専用住宅から、一部（表の一部屋）を事務所としても使用する兼用住宅への改修である。事務所部分は延べ面積の半分未満、50㎡以内の範囲である。

改修計画においては、壁が少ない開放的な空間構成や木製建具で仕切られた前栽など、既存の建物の雰囲気や構造をできる限り活かしつつ、構造上の措置及び防火・防災上の措置を行っている。

また、居住機能の向上を図るため、老朽化していた便所・浴室部分を一旦撤去したうえで新設（増築）するとともに、台所の改修を行っている。

新設した便所・浴室へは濡縁を通らずに入れるように動線を確保するとともに、洗面・脱衣室を新設し、浴室の面積を広げるなどの増改築を伴う計画とした。

安心安全と使いやすさの両立

機能UP

+

性能UP

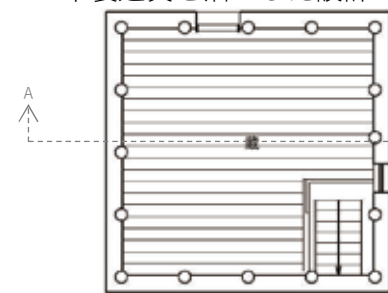
・便所・浴室部分を一旦撤去したうえで新設（増築）する。

・耐震改修については、**まずは劣化状態を解消し、できるところから耐震化に着手することとし、今回の工事では、劣化部分の健全化と屋根の軽量化のみ**を行う。
・土壁の増設などは、段階的に実施することとする。
・出火防止・避難安全・都市火災の防止の措置を行う。

R2年度改正！

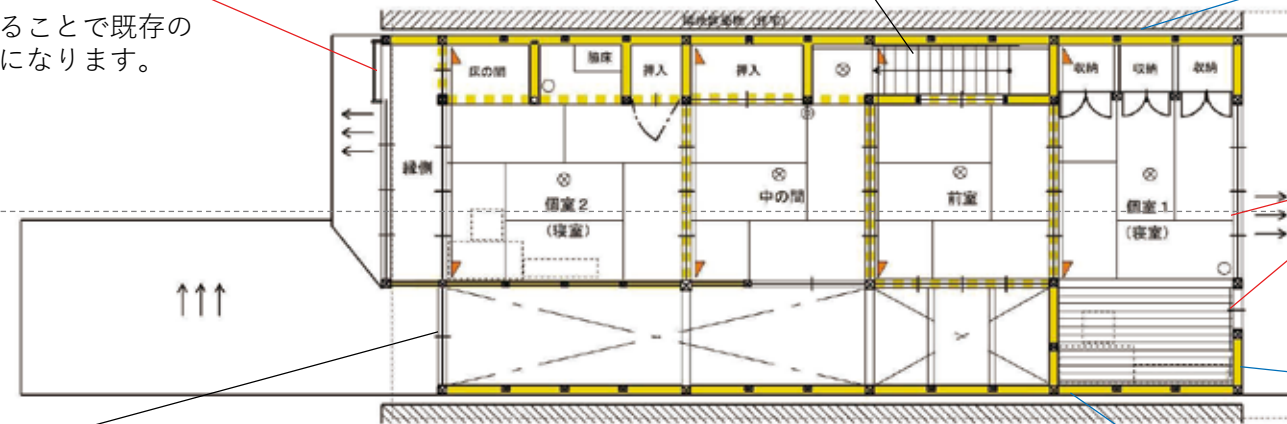
木製建具 防火雨戸の設置で既存の木製建具を活かした設計が可能です。

防火雨戸（防火設備）を設置することで既存の木製建具を活かした設計が可能になります。



防火設備（アルミサッシなど）を設置します。

既存の階段を活かし、手すりを設置します。



2 階平面図

土壁 妻面 土壁（妻面）はすぐに改修しなくても大丈夫です。

隣家が近接しており、屋外側からの施工が困難であるため、段階的に改修を行います。

木製建具 木製建具を活かした設計が可能です。

木製建具に耐熱強化ガラスで造られた建具を設けます。

既存土壁 土壁を活かした設計が可能です。

厚さ50mmの既存土壁（裏返塗りあり）を活用します。
【H12建告1359】

土壁 妻面 土壁（妻面）はすぐに改修しなくても大丈夫です。

隣家が近接しており、屋外側からの施工が困難であるため、段階的に改修を行います。

木製建具 木製建具を活かした設計が可能です。

木製建具に耐熱強化ガラスで造られた建具を設けます。

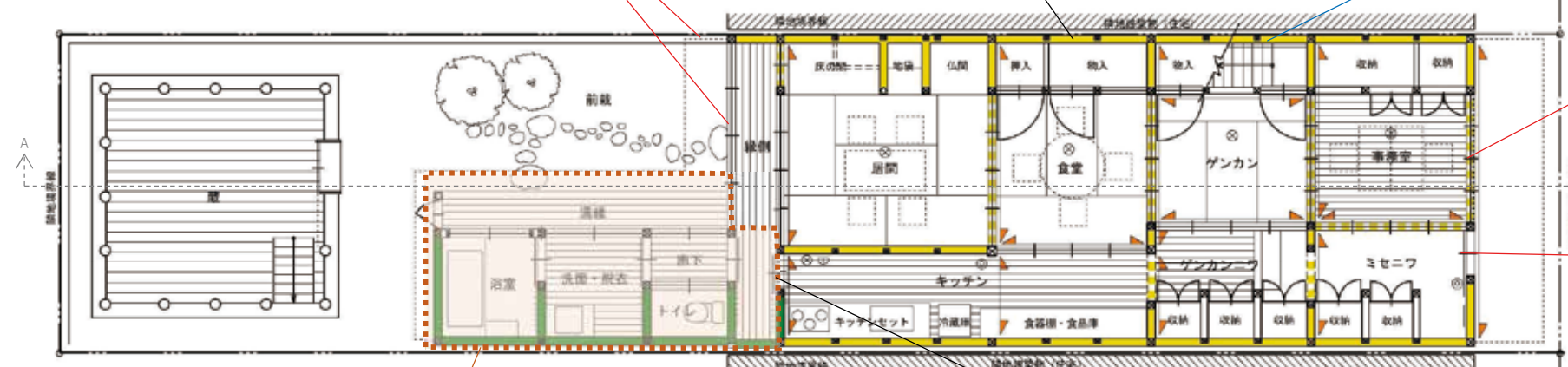
木製玄関戸 木製玄関戸を活かした設計が可能です。

木製玄関戸を設置し、玄関付近に消火器を設けます。

木製建具 木製建具を防火塀の設置で実現できます。

防火塀により、延焼線を遮断します。

既存の柱や耐力壁は存置します。



増築部分

増築 水回り等の増築が可能です。

1 階平面図

既存部分と増築部分はEXP.Jを介して接続します。

■敷地建物の概要／都市計画制限

用途地域	近隣商業地域
指定建蔽率	80%
基準容積率	240%
防火地域種別	準防火地域
高度地区	15m第3種高度地区
敷地面積	166.53㎡
母屋	1階 92.68㎡ 2階 59.32㎡ 計 152.00㎡
蔵	1階 16.52㎡ 2階 16.52㎡ 計 33.04㎡
延べ面積	185.05㎡（111.12%）
建築面積	109.20㎡（65.57%）

耐震改修 耐震改修は、居住者負担を軽減するため、段階的改修を実施

今回の工事では、劣化、腐朽、蟻害などが生じている**構造部材の健全化**と屋根の葺き土を撤去する**屋根の軽量化**を行う。
また、耐震改修基本計画を作成することで、必要な改修内容を把握するとともに、大掛かりな工事を行う際や第三者への売却などの際には耐震改修を実施することを保存活用計画に盛り込んだ。

既存の土壁	全面壁	
	小壁	
既存差鴨居	差鴨居	
新設の土壁（増築部）	全面壁	

【出火防止・避難誘導設備】

携帯用電灯を設置	○
玄関口と各階に消火器を設置	◎
居室・階段・台所に住宅用火災警報器を設置	⊗
ガス器具使用室にガス漏れ警報器を設置	⊕
漏電ブレーカー及び感震ブレーカーの設置	
電気配線の改修	

※ 京町家の業務に従事されている設計者が、普及啓発のため、改修内容を視覚的に示すものとして作成した参考図で、実際の手続にあたって必要な検討を全て行ったものではありません。
※ また、都市計画法、消防法等の他法令について検討を行ったものではありません。
※ 蔵については、法適用除外の対象としていません。

設計事例 3 包括同意基準で実現可能な改修事例（立面図・断面図）

事務所兼用住宅

増築

既存 軒裏 軒裏は既存を活かした改修が可能です。

グラスウール充填など
【共通基準 3（1）ウ】
（既存の野地板及び面戸板を活かして改修）

木製 建具 防火塀の設置で木製建具を実現

防火塀により、延焼線を遮断します。

既存 土壁 土壁を活かした設計が可能です。

厚さ50mmの既存土壁（裏返塗りあり）を活用します。
【H12建告1359】

木製 建具 木製建具を活かした設計が可能

木製建具に耐熱強化ガラスで造られた建具を設けます。

木製 玄関戸 木製玄関戸を活かす設計が可能

木製玄関戸を設置し、玄関付近に消火器を設けます。

土壁 妻面 壁（妻面）はすぐに改修しなくても大丈夫です。

隣家が近接しており、屋外側からの施工が困難であるため、段階的に改修を行います。

化粧 軒裏 増築の際に防火仕様の軒裏に

野地板30mm厚
面戸板45mm厚
【H12建告1358】

包括同意基準への対応表（設計事例 3）

包括同意基準の項目	建築基準法又は条例への適合	設計内容
法第22条（法第22条地域内の屋根）	—	
法第23条（法第22条地域内の外壁）	—	
法第35条（令第5章第2節 廊下、避難階段及び出入口）	—	
法第35条（令第5章第3節 排煙設備）	—	
法第35条（令第5章第4節 非常用の照明装置）	—	
法第35条（令第5章第6節 敷地内の避難上及び消火に必要な通路等）	—	
法第35条の2（内装制限）	○	最上階の台所であるため適用されない。
法第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）	—	
法第37条（建築材料の品質）	○	
法第43条第1項（接道義務）	—	
法第48条（用途地域等）	○	
法第53条の2（敷地面積の最低限度）	—	
法第59条（高度利用地区）	—	
法第60条（特定街区）	—	
法第61条（防火地域内の建築物）	—	
法第62条（防火地域又は準防火地域内の屋根）	○	日本瓦葺き、金属板葺き
法第64条（看板等の防火措置）	—	
法第40条の規定に基づく条例	—	
法第43条第3項の規定に基づく条例	—	
法第43条の2の規定に基づく条例	—	
法第49条の規定に基づく条例	—	
法第50条の規定に基づく条例	—	
法第68条の2の規定に基づく条例	—	
包括同意基準の項目	建築基準法又は代替基準への適合	設計内容
法第20条（構造耐力）	—	健全化・段階的な耐震改修
法第43条第1項（接道義務）	○	道路に5.955m接道
法第44条（道路内の建築制限）	○	
法第52条（容積率）	○	
法第53条（建蔽率）	○	
法第56条第1項第1号（道路斜線制限）	○	
法第56条第1項第3号（北側斜線制限）	—	
法第56条の2（日影規制）	—	
法第58条（高度地区）	○	
法第61条（準防火地域内の軒裏）	○	告示仕様、代替仕様
法第61条（準防火地域内の外壁）	○	告示仕様、段階改修（妻面側）
法第61条（準防火地域内の外壁の開口部）	○	認定仕様、代替仕様
包括同意基準の項目	建築基準法への適合又は既存不適格	設計内容
法第32条（電気設備）	○	電気配線改修を行う。
法第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）	○	採光無窓居室を有しない。
法第36条（令第23条から第27条まで 階段）	—	既存不適格階段（手すり設置）
法第36条（令第115条 煙突）	—	
法第36条（令第129条の3から第129条の13まで 昇降機）	—	

A-A'断面図

西立面図

東立面図

南立面図

北立面図

耐震 改修 屋根の軽量化を実施

第3章 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・同解説

第1 目的

第1 目的

この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る京都市建築審査会の同意に当たり、あらかじめ包括的に同意する基準を定めることにより、手続の簡素化及び迅速化を図るものである。

【解説】

包括同意基準とは、建築審査会の同意に当たり、あらかじめ包括的に同意する基準を定めることにより、当該基準に合致するものについては、個別の審議を省略するもので、これにより手続が簡素化され、手続に要する期間が短縮されます。

なお、本基準は、建築基準法の適用除外を行うための基準であり、建築基準法以外の他法令（消防法、都市計画法、旅館業法等）について適用除外されるものではありませんので、別途、手続を行っていた必要があります。

第2 用語の定義

第2 用語の定義

この基準における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（以下「令」という。）において使用する用語の例による。

- (1) 住宅等 住宅又は住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるものをいう。
- (2) 小規模増築等 保存建築物（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下「条例」という。）第2条第2項第2号に規定する保存建築物をいう。以下同じ。）の延べ面積の増加が10平方メートル以内の増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をいう。
- (3) 特定用途 事務所、物品販売業を営む店舗、飲食店又はホテル若しくは旅館をいう。
- (4) 現状変更 建築物の増築、改築、移転（他の敷地に新築する場合を含む。）若しくは用途の変更、修繕若しくは模様替又はその保存に影響を及ぼす行為をいう。
- (5) 耐震診断 「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」、「京町家型標準設計法による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針」等に定める方法により、地震に対する建築物の安全性を評価することをいう。
- (6) 屋根の軽量化 屋根を葺き替える工事であって非常に重い屋根（土葺瓦）から重い屋根（桟瓦葺等）若しくは軽い屋根（金属板葺）に葺き替えるもの又は重い屋根（桟瓦葺等）から軽い屋根（金属板葺）に葺き替える工事をいう。

【解説】

(1)の「住宅等」の「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるもの」とは、次のものを指します（令第130条の3抜粋）。なお、「住宅」には、共同住宅及び寄宿舍は含まれません。

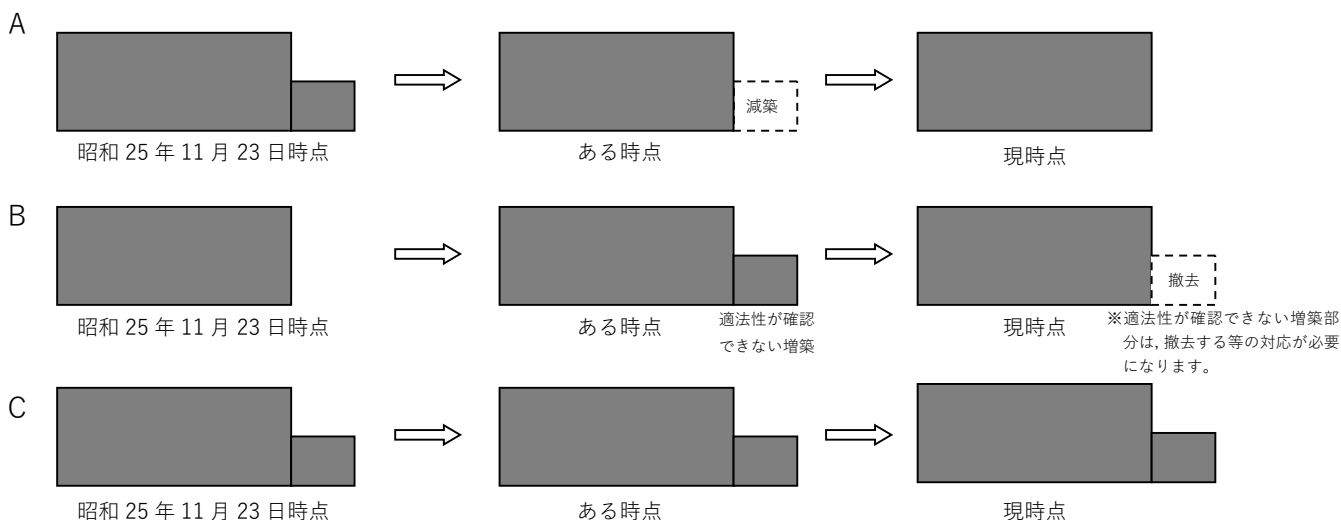
第130条の3 (略) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)とする。

- 一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 二 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
- 三 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を営む店舗
- 四 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を営む店舗(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 五 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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 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つては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

(2)の「小規模増築等」の「延べ面積の増加が10平方メートル以内の増築」とは、増築のみを行う場合は、増築部分の床面積が10㎡以内のものをいい、減築及び増築を行う場合は、減築及び増築部分の床面積の差引きによる延べ面積の増加が10㎡以内のもの(差引きで延べ面積が減少するものを含まず。)をいいます。なお、基本となる延べ面積の考え方は以下のとおりです。

(基本となる延べ面積の考え方)

以下の場合、基本となる延べ面積は、全て「現時点」の延べ面積となります。



第3 包括同意基準

第3 包括同意基準

保存建築物が1の構造規模に該当し、条例第3条第3項に規定する保存活用計画（以下「保存活用計画」という。）が2の安全基準及び3の維持管理の方法の基準に該当するものであること。

【解説】

包括同意基準は、1 構造規模（下記参照）、2 安全基準（P.16参照）、3 維持管理の方法の基準（P.35参照）で構成されており、これらの全てに適合する必要があります。

1 構造規模

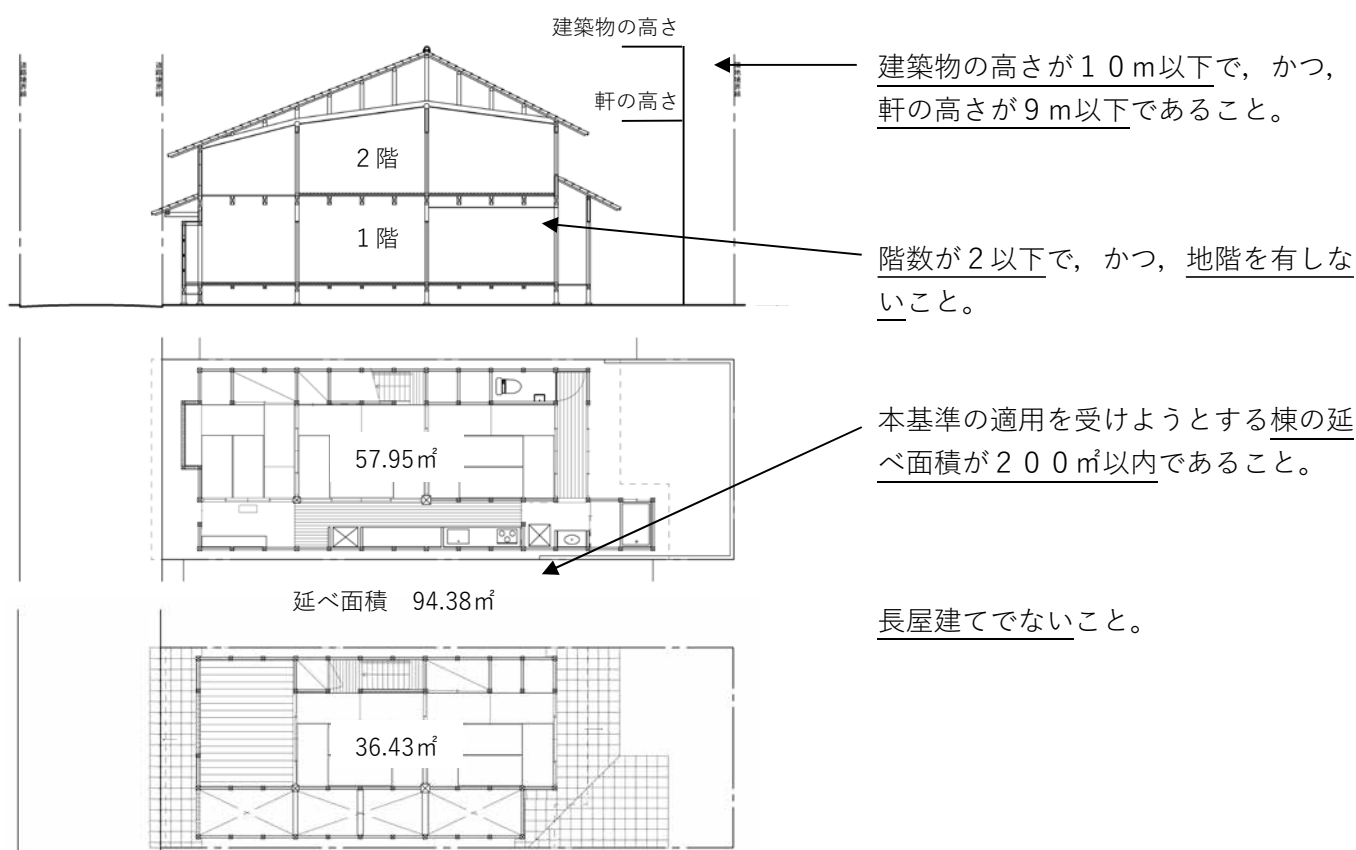
1 構造規模

本市の区域内に存する伝統的な構造及び出格子、虫籠窓、通り庇その他の特徴的な意匠を有する木造の建築物（神社、寺院、教会その他これらに類するものの建築物を除き、法の規定が適用されるに至った際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替の工事中であったものをいう。）であり、次の(1)から(4)までの全てに該当するものであること。

- (1) 階数が2以下で、かつ、地階を有しないもの
- (2) 建築物の高さが10メートル以下で、かつ、軒の高さが9メートル以下であるもの
- (3) 延べ面積が200平方メートル以内であるもの
- (4) 長屋建てでないもの

【解説】

以下の要件に該当する京町家については、包括同意基準の対象となります。



2 安全基準

2 安全基準

次のいずれかに該当するものであること。

(1) 住宅等の安全基準

次のアからキまでの全てに該当するものであること。

ア 住宅等の用途に供すること。

イ 増築、修繕又は模様替を行う場合は、小規模増築等に該当するものであること。

ウ 改築又は移転（他の敷地に新築する場合を含む。）を行わないものであること。

エ 法第22条、第23条、第35条の2、第37条、第48条、第53条の2、第59条、第60条、第61条（同条のうち防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）、第62条及び第64条の規定に適合するものであること。

オ 法第40条、第43条第3項、第43条の2、第49条、第50条及び第68条の2に基づく条例の規定に適合するものであること。

カ 法第20条、第43条第1項、第44条、第52条、第53条、第56条第1項第1号、第56条第1項第3号、第56条の2、第58条及び第61条（同条のうち準防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、別表第1（い）欄に掲げる条文の項ごとに同表（ろ）欄に掲げる基準に適合する場合は、この限りでない。

キ 法第32条、第35条の3及び第36条（同条に掲げる基準のうち令第23条から第27条まで、第115条及び第129条の3から第129条の13までに係る部分に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、法又はこれに基づく命令の規定の施行又は適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分（法又はこれに基づく命令の規定に適合するに至った建築物又は建築物の部分を除く。）に対しては、この限りでない。

(2) 特定用途の安全基準

次のアからキまでの全てに該当するものであること。

ア 特定用途の用途に供すること。

イ 増築、修繕又は模様替を行う場合は、小規模増築等に該当するものであること。

ウ 改築又は移転（他の敷地に新築する場合を含む。）を行わないものであること。

エ 法第22条、第23条、第35条、第35条の2、第35条の3、第37条、第43条第1項、第48条、第53条の2、第59条、第60条、第61条（同条のうち防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）、第62条及び第64条の規定に適合するものであること。

オ 法第40条、第43条第3項、第43条の2、第49条、第50条及び第68条の2に基づく条例の規定に適合するものであること。

カ 法第20条、第44条、第52条、第53条、第56条第1項第1号、第56条第1項第3号、第56条の2、第58条及び第61条（同条のうち準防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、別表第1（い）欄に掲げる条文の項ごとに同表（ろ）欄に掲げる基準に適合する場合は、この限りでない。

キ 法第32条及び第36条（同条に掲げる基準のうち令第23条から第27条まで、第115条及び第129条の3から第129条の13までに係る部分に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、法又はこれに基づく命令の規定の施行又は適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分（法又はこれに基づく命令の規定に適合するに至った建築物又は建築物の部分を除く。）に対しては、この限りでない。

【解説】

安全基準は、用途により、§1住宅等の場合（下記参照）、§2特定用途の場合（P.34参照）の2つに分けられ、用途に関する基準、行為に関する基準及び構造・防火等に関する基準に適合する必要があります。

§1 住宅等の場合

§1-1 用途に関する基準

住宅等（P.13参照）の用途に供すること。

§1-2 行為に関する基準

次の1)及び2)の要件に適合する計画とすること。

- 1) 増築、修繕又は模様替を行う場合は、小規模増築等（P.13参照）に該当するものであること。
- 2) 改築又は移転（他の敷地に新築する場合を含む。）を行わないものであること。

§1-3 構造・防火等に関する基準

次の1)から4)までの全てに適合する計画とすること。（下線：特定用途の場合との相違点）

1) 法への適合を求めるもの（既存不適格の継続を認めないもの）

法第22条（法第22条区域内の屋根）、第23条（法第22条区域内の外壁）、第35条の2（内装制限）、第37条（建築材料の品質）、第48条（用途地域等）、第53条の2（敷地面積の最低限度）、第59条（高度利用地区）、第60条（特定街区）、第61条（防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）、第62条（防火地域又は準防火地域内の屋根）及び第64条（看板等の防火措置）の規定については、現行規定に適合する計画とする必要があります。

2) 法への適合を求めるもの（既存不適格の継続を一部認めるもの）

法第32条（電気設備）、第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）及び第36条（階段、煙突及び昇降機）の規定については、現行規定に適合する計画とする必要がありますが、既存不適格の場合は、その継続が可能です。

なお、階段については、①新たに階段を設ける場合及び既存階段の位置を変える場合は、法に適合する階段とする必要があります。また、②既存階段を従前のまま存置する場合及び既存階段の位置を変えずに緩勾配化する場合は、法に適合する階段とまではしなくてもよいこととしますが、本基準中の別の規定により、階段の緩勾配化が求められる場合があります。

3) 条例への適合を求めるもの

法第40条（京都市建築基準条例）、第43条第3項（京都市建築基準条例、京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例等）、第43条の2（京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例等）、第49条（京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）職住共存特別用途地区建築条例等）、第50条（京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例等）及び第68条の2（京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例等）に基づく条例の規定については、現行規定に適合する計画とする必要があります。

4) 法又は代替基準への適合を求めるもの

法第20条（構造耐力），第43条第1項（接道義務），第44条（道路内の建築制限），第52条（容積率），第53条（建蔽率），第56条第1項第1号（道路斜線制限），第56条第1項第3号（北側斜線制限），第56条の2（日影規制），第58条（高度地区）及び第61条（準防火地域内の外壁，軒裏及び外壁の開口部）の規定については，現行規定又は代替基準（別表第1）に適合する計画とする必要があります。

上記の各規定についての共通基準を①から③まで（P.18～26参照）に，別に定める代替基準を④から⑬まで（P.27～33参照）に示します。

① 出火防止のための共通基準

包括同意基準の別表第2		
1	出火防止	(1) 電気配線を改修すること。 (2) 漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設けること。 (3) 住宅用防災警報機器又は自動火災報知設備を設けること。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，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。 (4) 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。 (5) 消火器（能力単位の数値が1以上のものに限る。）を建築物の階ごとに，1以上設けること。

【解説】

火災が発生した場合，匂いや物音等で異変に気づき，異変の原因を確かめようと周りの様子を調べ，火災の発生を覚知することになりますが，火災の拡大の防止や避難のためには，早期覚知と覚知後の初期消火が重要となるため，ここでは，早期覚知，初期消火等の出火防止に関する基準を定めています。

- (1)は，劣化している部分等の電気配線を改修することを定めています。
- (2)は，漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設置することを定めています。
- (3)は，全ての居室，階段（2階に居室がある場合のみ）の上端及び台所に住宅用防災警報器等を設置することを定めています。
- (4)は，コンロ等のガスを使用する設備又は器具を設けた室に，ガス漏れ警報器等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置することを定めています。
- (5)は，消火器（能力単位の数値が1以上のもの）を，各階に1つ以上設置することを定めています。

このほか，設計上の配慮により，内装の不燃化等による火災の拡大防止の措置，禁煙，火を使用しない空調設備の利用等による出火防止の措置などが望まれます。

② 避難安全のための共通基準

包括同意基準の別表第2

2	避難安全	(1) 次のア及びイ（住宅等の階段にあってはイのみ）に適合する階段を1以上設けること。 ア 階段及びその踊り場の幅が75センチメートル以上で、かつ、階段のけあげ及び踏面の寸法が、それぞれ23センチメートル以下及び15センチメートル以上であること。 イ 手すりを設けること。 (2) 寝室に携行用電灯を設置すること。ただし、寝室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路（採光上有効に直接外気に開放された通路を除く。）及びこれらに類する建築物の部分で照明装置の設置を通常要する部分に、非常用の照明装置を設ける場合は、この限りでない。
---	------	---

【解説】

火災を覚知し、必要に応じて初期消火が行われた後、避難が開始されますが、避難の際は、避難経路の安全性や視認性、2方向の避難経路の確保等が重要となるため、ここでは、火災が発生した際の避難安全に関する基準を定めています。

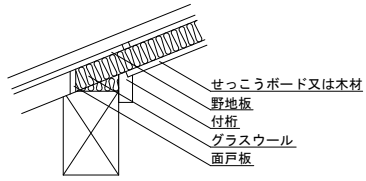
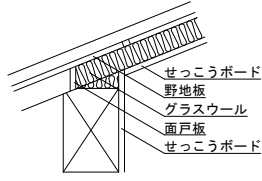
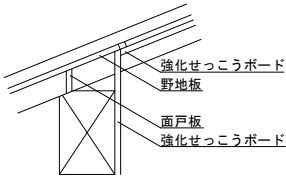
(1)は、①階段を緩勾配化（住宅の階段の基準）すること及び②手すりを設置すること（住宅等の階段にあっては、②手すりの設置のみ）を定めています。

(2)は、寝室に携行用電灯（懐中電灯）を設置することを定めています。ただし、寝室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路に非常用照明を設置する場合は、この限りではありません。

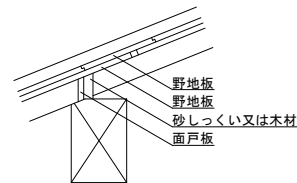
さらに、避難安全性の向上のためには、2方向の避難経路の確保（確実に避難可能な経路が1つは確保されること）や避難経路が明確で、連続していること等が重要となります。そのため、上記のほか、設計上の配慮により、階段を増設する、庭側の窓に縄梯子を用意しておく、家具の転倒防止措置を行う、下屋の上部を通る避難を可能としておく、庭から隣地への避難経路を確保しておく等の避難安全性をさらに向上させるための措置が望まれます。

③ 都市火災の防止のための共通基準

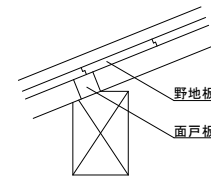
包括同意基準の別表第2		
3	都市火災の防止	(軒裏に係る基準) (1) 軒裏の延焼のおそれのある部分について、次のアからオまでのいずれかの仕様に適合し、取合い等の部分を、当該取合い等の部分にたるき欠きを設ける等当該建築物の内部への炎の侵入を有効に防止することができる構造とすること。 ア 野地板（厚さが12ミリメートル以上のものに限る。）及びたるきを木材で造り、これらと外壁（軒桁を含む。）とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、たるきが現しとなるように厚さ12.5ミリメートル以上の強化せっこうボードを張ったもの イ 野地板（厚さが12ミリメートル以上のものに限る。）及びたるきを木材で造り、これらと外壁（軒桁を含む。）とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、たるき間に厚さ50ミリメートル以上のグラスウール（10キログラム毎立方メートル以上）を充てんし、たるき及び軒桁を覆うように厚さ12.5ミリメートル以上のせっこうボードを張ったもの ウ 野地板（厚さが12ミリメートル以上のものに限る。）及びたるきを木材で造り、これらと外壁（軒桁を含む。）とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、たるき間に厚さ50ミリメートル以上のグラスウール（10キログラム毎立方メートル以上）を充てんし、たるきを覆うように天井仕上げ材として厚さ12.5ミリメートル以上のせっこうボード又は厚さ15ミリメートル以上の木材を張り、室内側の軒桁が現しになるように切り欠きを設けた厚さ30ミリメートル以上の付桁を見切り材として設けたもの



エ 野地板（厚さが24ミリメートル以上のものに限る。）及びたるきを木材で造り、これらと外壁（軒桁を含む。）とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、面戸板の屋内側に厚さ20ミリメートル以上の砂しっくいを塗ったもの又は厚さ30ミリメートル以上の木材を張ったもの



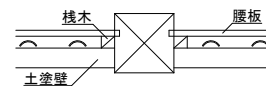
オ 野地板（単板で厚さが18ミリメートル以上のものに限る。）及びたるきを木材で造り、これらと外壁（軒桁を含む。）とのすき間に厚さが45ミリメートル以上の木材の面戸板を設けたもの



（外壁に係る基準）

- (2) 外壁の延焼のおそれのある部分について、土塗真壁腰板張りで、次のアからウまでの仕様に適合し、軸組との取合いの部分で、当該取合いの部分にちりじゃくりを設ける等当該建築物の内部への炎の侵入を有効に防止することができる構造とすること。ただし、建築物の周囲の状況により、これによることが困難である場合で、その状況が解消された際に適合させることが定められている場合については、この限りでない。

ア 柱が120ミリメートル角以上で、柱の相互の間隔が2000ミリメートル以下であること。



イ 腰壁部分の高さが、1500ミリメートル以下であり、当該腰壁部分が、厚さ12ミリメートル以上の腰板（腰板裏面と柱の取合い部に27ミリメートル角以上の桟木が設けられたものに限る。）の屋内側に塗厚さが40ミリメートル以上の土塗壁（裏返塗りなしで、腰板と独立したものに限る。）が設けられたものであること。

ウ 腰壁部分以外の部分が、塗厚さが40ミリメートル以上の土塗壁（裏返塗りをしたものに限る。）であること。

（外壁の開口部に係る基準）

- (3) 次のア又はイに適合すること。

ア 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分について、建築物の周囲において発生する通常の火災時による加熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間当該加熱

		面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものとして京都市長が認めるものを設けること。 イ 前面道路に面する外壁の開口部で延焼のおそれのある部分について、次の(7)又は(4)のいずれかの建具を設け、建具が枠又は他の建具と接する部分は相じゃくりとし、又は定規縁若しくは戸当たりを設ける等閉鎖した際にすき間が生じない構造とすること。 (7) 木材及びガラス（網入ガラスその他これと同等以上の遮炎性能を有するガラスに限る。）で造られた建具 (4) 木材又は木材及びガラスで造られた建具で主要な出入口に設けるもの（当該出入口付近に消火器が設けられたものに限る。）
--	--	---

【解説】

ここでは、建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するための基準として、軒裏、外壁及び外壁の開口部の基準を定めています。代替基準では、法で認められていない仕様についても、法で求められる性能について、実験で検証が行われたものについては、採用しています。なお、法で認められている仕様を選択していただくことも可能です。

・ 軒裏

法で認められた仕様では、以下の①から③までの仕様などがありますが、いずれも既存の京町家を前提に考えた場合に、既存野地板の厚みがこれらの仕様に適合しないケースが多くあります。

- ① 野地板（30mm以上）及びたるきが木材で造られたものに、45mm以上の木材の面戸板を設ける仕様（H12建告第1358号第5第2号ニ 取扱いについては、「京都市建築法令実務ハンドブック（平成30年5月1日）」質疑応答編1-11参照）
- ② 野地板（30mm以上）及びたるきが木材で造られたものに、12mm以上の木材の面戸板の屋内側に40mm以上のしっくい等を塗った仕様（R1国交告第195号第5第3号イ）
- ③ 野地板（30mm以上）及びたるきが木材で造られたものに、30mm以上の木材の面戸板の屋内側又は屋外側に20mm以上のしっくい等を塗った仕様（R1国交告第195号第5第3号ロ）

そこで、軒裏の代替基準では、法で認められた仕様のほか、アからオまでの5つの仕様を用意しています。

アからウまでの仕様については、屋根の葺き替えを伴わずに、既存木製野地板や既存木製面戸板を存置したまま屋内側から改修可能な仕様となっています。エ及びオの仕様については、屋根の葺き替え等の改修を行う場合に活用しやすい仕様となっています。

アからオまでの仕様については、「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）も御参照ください。

・ 外壁

法で認められた仕様では、以下の①から④までの仕様などがありますが、いずれも既存の京町家を前提に考えた場合に、これらの仕様に適合させることが困難なケースがあります。

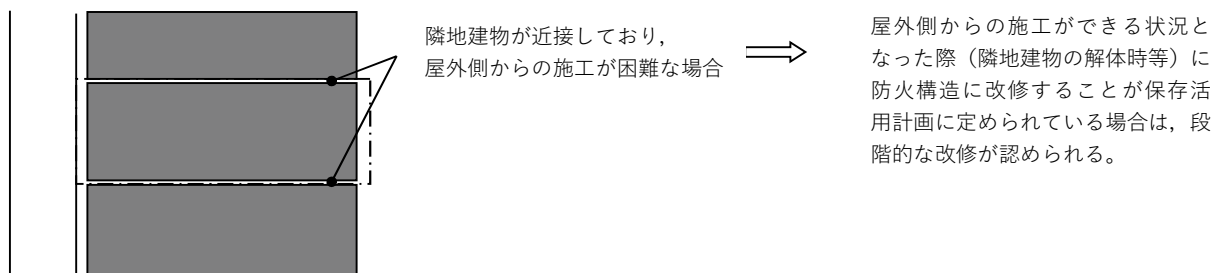
- ① 土塗真壁造で、塗厚さ40mm以上（裏返塗りあり）の仕様（H12建告第1359号第1第1号ホ(2)）
- ② 土塗真壁造で、塗厚さ40mm以上（裏返塗りなし）で柱の屋外側の部分と土壁とのちりが15mm以下の仕様（H12建告第1359号第1第1号ホ(2)）
- ③ 土塗真壁造で、塗厚さ40mm以上（裏返塗りなし）で柱の屋外側に15mm以上の木材を張る仕様（H12建告第1359号第1第1号ホ(2)）
- ④ 土塗壁で30mm以上（裏返塗りなし）の屋外側に12mm以上の下見板を張る仕様（H12建告第1359号第1第1号ホ(3)）

外壁の代替基準では、法で認められた仕様のほか、京町家のファサード部分によく使われている「土塗真壁腰板張り」仕様を用意しています。

条文中の「内部への炎の侵入を有効に防止することができる構造」は、条文に例示された「ちりじゃくり」のほか、「ノレン打ち」「ヒゲコ打ち」「栈木」等の方法があります。また、腰板同士の接合部分は、経年劣化による隙間が生じにくい相じゃくり等とし、腰板が焼け落ちた場合に土塗壁と一緒に脱落しないように、土塗壁の竹小舞等の下地は腰板に直接留めつけない構造とする等の工夫を行ってください。

当該仕様については、「既存伝統木造住宅の防火改修設計・施工マニュアル技術解説書」（関西木造住文化研究会）も御参照ください。

また、建築物の周囲の状況により、屋外側からの施工が困難である場合で、その状況が解消された際（隣地建物の解体時等）に防火構造とすることが保存活用計画に定められている場合については、段階的な改修を認めることとします。



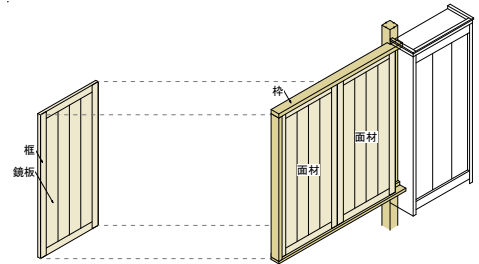
・ 外壁の開口部

法では、延焼のおそれのある部分の外壁の開口部全てに防火設備を設置する必要がありますが、外壁の開口部の代替基準では、法で認められた仕様のほか、以下の仕様とすることが可能です。なお、防火塀・防火そで壁（令第109条第2項の外壁、そで壁、塀その他これらに類するもの）を設置することで防火設備を省略する方法、木製建具の裏に防火設備を忍ばせる二重サッシによる方法、意匠上目立たないように防火シャッターを設置する方法などにより、法の範囲で適合させる方法もあります。

① 延焼防止性能※を有するものとして京都市長が認めるもの

ア 木製防火雨戸について

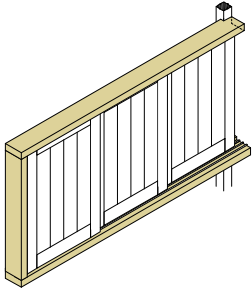
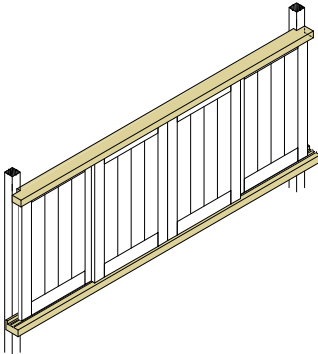
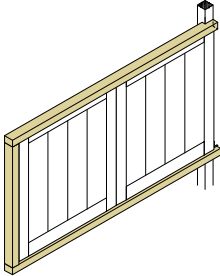
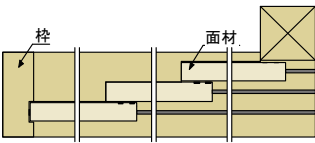
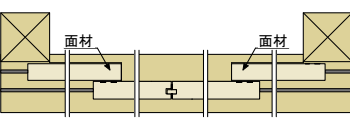
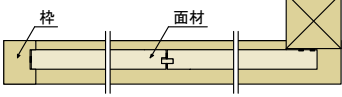
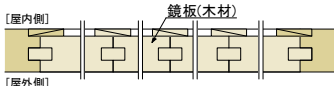
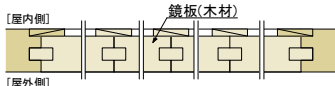
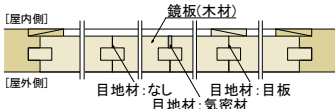
京町家等の歴史的建築物には、伝統的に防雨、防風、防犯等のための木製雨戸が設置されているものが数多く存在します。この伝統的な形式である木製雨戸に延焼防止性能を付与することで、既存の木製建具を保存しながら、周辺からの延焼防止性能を高めることが可能となります。木製防火雨戸の仕様については、次表のほか、木製防火雨戸仕様書を御参照ください。



全体に共通することですが、京町家には出入り大工による定期的な修繕や衛生掃除など、伝統的な維持管理の文化が根付いていました。現代においても、木製防火雨戸を日常的に使いながら動作性の確認を行ったり、定期的に雨戸の劣化状況を点検するなど、定期的な維持管理を行うことで、建物を大切に扱い、安全性を保った状態で活用することが重要です。



木製防火雨戸の仕様一覧

対応種別		掃き出し窓及び腰窓	腰窓	
仕様名称		二本溝以上（片引き） 二本溝 三本溝 四本溝	二本溝以上（両引き）	一本溝
透視図				
構造概略図（枠・面材）				
開口内法	高さ寸法	1820mm以下	1095mm以下	1095mm以下
	幅寸法	上限なし （面材戸幅の上限に合わせて、 面材数（溝数）を増やすこと） ＜参考＞ 二本溝の場合：1924mm以下 三本溝の場合：2880mm以下 四本溝の場合：3836mm以下	上限なし （面材戸幅の上限に合わせて、 面材数（溝数）を増やすこと） ＜参考＞ 二本溝の場合：3867mm以下	1954mm以下
錠種別 （中央部1箇所）		戸尻：カマ錠 面材同士：ネジ締め錠	戸尻：カマ錠 面材同士：ネジ締め錠	戸尻：カマ錠
面材	概略図			
	高さ寸法	1863mm以下	1200mm以下	1200mm以下
	戸幅寸法	1016mm以下	1016mm以下	1000mm以下
	目地 処理材	目板	目板	「目板／気密材／なし」 から選択
	鏡板 幅寸法	176mm以下	176mm以下	200mm以下
	留付材 ^{注1}	ビス ^{注1}	ビス ^{注1}	クギ

注1：クギは引っ張りに強くないが、ビスは引っ張りに強いので、クギとビスとして設計している。

- 適用条件

実大実験にて延焼防止性能※が確認できているのは、木製防火雨戸仕様書で示された枠・面材・可動部を組み合わせた場合となります。どこか一部でも木製防火雨戸仕様書の内容と異なる場合は延焼防止性能の担保ができません。

- 雨戸の開閉方法

一般的な雨戸は、一本溝であり、戸袋内に収納された戸を順次手前に引出しながら、レール（溝）に載せる方法ですが、性能確認を行った木製防火雨戸については、戸一枚当たりの重量が最大 23kg

程度あるため、操作性を考慮し、複数レール（溝）を設けて、戸を常時レールに乗せたままにすることで、容易に戸を出し入れできることを目指して開発したものです。

特に、掃き出し窓については、複数溝での使用を前提とした仕様となっているため、一本溝仕様には対応していません。

・ 戸袋の設置

戸袋に関する仕様は定めていませんが、日光や雨風による戸の経年変化防止のため、設置することが望ましいです。

イ ア以外の使用について

ア以外にも延焼防止性能※を有することが実験等によって検証された仕様については、認められる場合がありますので、御相談ください。

※ 延焼防止性能とは、建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱が加えられた場合に、加熱開始後20分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さない性能をいいます。

② 前面道路に面する外壁の開口部について

前面道路に面するファサード部分の外壁の開口部については、ガラス部を網入ガラスや耐熱強化ガラス等とすることで、木製建具を使用することが可能です。該当箇所と建具の要件は次表のとおりです。

該当箇所	木質部の要件	ガラス部の要件	取合い部の要件	その他の要件
前面道路に面する窓又は出入口（主要な出入口を除く。）	木材	網入ガラス又は同等以上の遮炎性能を有するガラス※1	建具が枠又は他の建具と接する部分は相じゃくりとし、又は定規縁若しくは戸当たりを設ける等閉鎖した際にすき間が生じない構造	－
前面道路に面する主要な出入口	木材	網入ガラス又は同等以上の遮炎性能を有するガラス※1		－
	木材	なし※2		出入口付近に消火器を設置

※1 「耐熱板ガラス品質規格（一般社団法人建築開口部協会 板硝子協会 ガラスブロック工業会）」の「確認済 耐熱板ガラス一覧表」に性能が確認された耐熱板ガラスの種類、商品名、品種、板厚、最大寸法（見付寸法）が掲載されています。

（参考）http://www.cw-fw.or.jp/Portals/0/cwfw/bouka_k/fukukosei/glass.pdf

※2 ガラスを使用せず、木材のみで造られた建具でも可能です。

④ 法第20条（構造耐力）の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
1	法第20条	次の(1)及び(2)に適合すること。 (1) 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。 (2) 次のア又はイ（住宅等（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ものを除く、以下この号において同じ。）以外のものにあつてはア）に適合すること。 ア 建築物が、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性を有すること。 イ 次の(ア)～(ケ)の全てに適合すること。 (ア) 屋根の軽量化工事をを行うこと。ただし、既に軽量化済の部分を除く。 (イ) 現状変更によって、構造耐力上の危険性が增大しないこと。 (ロ) 条例第4条第1項の規定による登録以前の現状変更によって、構造耐力上主要な部分が撤去されたことで、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にあっては、それを復元すること。 (ハ) 増築を行う場合にあっては、増築に係る部分がそれ以外の部分とエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接すること。 (ニ) 建築物の耐震診断を実施すること。 (ホ) 将来の耐震改修の実施に向けて、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性を有する耐震改修の基本計画を作成すること。 (ヘ) 小規模増築等に該当しない増築、改築、移転（他の敷地に新築する場合を含む）又は用途を変更して住宅等以外のものとする際にアに適合させることが定められていること。 (コ) 将来的な状況の変化に応じて、アへの適合に努めることが定められていること。

【解説】

地震に対する安全性を確保するための基準です。

ここでは、工学的な見地を基に評価を行い、その内容に基づき安全性の維持・向上を図ることを定めています。

- ・ **健全化・・・(1)**

柱、梁及び土壁等の構造耐力上主要な部分を新築当時の健全な状態に戻すことを基本とします。腐朽、蟻害、ひび割れ、欠損、沈下、傾斜、たわみ、継手・仕口の緩み、割れ等の劣化部分は改修を行う必要があります。

- ・ **耐震性能の確保・・・(2)ア**

「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」等に基づいて耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修工事を行います。これらの指針以外に、他の工学的見地から耐震性を評価することもできます。

- ・ **居住用京町家に対する弾力的な運用（令和3年2月1日施行）・・・(2)イ**

京町家の多くは住宅等の用に供されていますが、住宅はその他の用途と比較して個人所有であることが多く、耐震改修にかかる手間や費用、工期等のほか使い勝手等の制約条件が多くあります。

一方で、来るべき大地震に備え、京町家をはじめとした既存建築物に一定レベルの安全性を速やかに確保することが喫緊の課題となっています。

これらの状況を鑑み、住宅等（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ものを除く。）については、(2)イ(ア)から(ク)の全てに適合させることにより、柔軟な段階的耐震改修を許容することとします。

(ア)の屋根の軽量化工事とは、屋根を葺き替える工事であって非常に重い屋根（土葺瓦）から重い屋根（桟瓦葺等）若しくは軽い屋根（金属板葺）に葺き替えるもの又は重い屋根（桟瓦葺等）から軽い屋根（金属板葺）に葺き替える工事のことをいいます（P.13参照）。段階的に耐震改修する場合であっても、最初に行う改修工事で実施することを求めています。

(イ)は、今回の改修等により、既存の柱や壁など構造耐力上主要な部分を撤去しないことを求めています。

(ウ)は、過去の改修等により、柱や壁などが撤去されたことが明らかな場合に、それらの部材を復元することを求めています。

(エ)は、今回の増築部分が既存部分に構造上の影響を及ぼさないことを明らかにするために、増築部分の規模に関わらず、増築部分と既存部分はエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法で接続することを求めています。

(オ)(カ)は、居住者に現状の耐震性能と将来必要な改修内容を把握してもらうために、耐震診断を行い、将来的な耐震改修工事の基本計画を作成することを求めています。

(キ)(ク)は、将来の本格的な耐震改修工事の実施を担保するため、大掛かりな工事や売買等の所有者の変更時などの機会を捉えて、最終的な耐震性能を確保する旨を、保存活用計画に定めることを求めています。

⑤ 法第43条第1項（接道義務）の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
2	法第43条第1項	次の(1)から(9)までの全てに適合すること。 (1) 建築物の敷地が、法第3章の規定が適用された際現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8メートル以上4メートル未満の行き止まり通路（以下「通路」という。）に2メートル以上接していること。 (2) 通路に門扉等の通行上支障のある物がないこと。 (3) 通路にけらば、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。 (4) 本市の建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る基準（以下「許可基準」という。）の別表に掲げる通路所有形態の区分に応じ、同表に定める通路権利者の同意を得ること。ただし、許可基準第2章第3第1項第1号ウ⁽⁷⁾から⁽ⁱ⁾までのいずれかに該当する場合は、通路権利者の同意は要しない。 (5) 建築物の敷地は、法第3章の規定が適用された際における建築物の敷地と同じ範囲のものであること。 (6) 建築物の敷地は、通路の中心線から水平距離2メートル後退した線（当該通路がその中心線から水平距離2メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するもの又は法第43条第1項の規定に適合する敷地（以下「崖地等」という。）に沿う場合にあっては、当該崖地等の通路の側の境界線から水平距離4メートル後退した線）とし、後退後の敷地境界線を明示すること。 (7) 住宅の用途に供すること。 (8) 別表第2の1の項、2の項及び準防火地域内の建築物の規定又は同表の3の項に適合すること。 (9) 通路（後退後の通路の境界線から通路の反対側に水平距離4メートルの位置までの部分）が、道路であった場合に適用される法（第53条第3項、第56条第2項及び第7項を除く。）及び条例の規定に適合すること。ただし、通路が道路であった場合の本表（い）欄に記載の各条文については、各項の（ろ）欄に掲げる基準に適合する場合は、この限りでない。

【解説】

法第43条第1項の代替基準は、建築物の敷地に関する基準、通路に関する基準及び建築物に関する基準で構成されており、これらの全てに適合する必要があります。

・ 建築物の敷地に関する基準

(1)は、建築物の敷地が、昭和25年11月23日時点で、現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の行き止まり通路（以下「通路」といいます。）に2m以上接していることを求めています。

(5)は、建築物の敷地が、昭和25年11月23日時点における建築物の敷地と同じ範囲のものであることを求めています。

(6)は、建築物の敷地は、通路の中心線から水平距離2m後退した線とし、後退後の敷地境界線を明示することを求めています。当該通路がその中心線から水平距離2m未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するもの又は法第43条第1項の規定に適合する敷地（以下「崖地等」といいます。）に沿う場合にあっては、当該崖地等の通路の側の境界線から水平距離4m後退した線に、後退後の敷地境界線を明示してください。

・ 通路に関する基準

(2)は、通路に門扉等の通行上支障のある物がないことを求めています。

(3)は、通路にけらば、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を求めています。

(4)は、本市の「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「許可基準」といいます。）の別表に掲げる通路所有形態の区分に応じ、同表に定める通路権利者の同意を得ることを求めています。ただし、許可基準第2章第3第1項第1号ウ⁽⁷⁾から⁽¹⁾までのいずれかに該当する場合は、通路権利者の同意は要しません。

・ 建築物に関する基準

(7)は、住宅の用途に供することを求めています。兼用住宅は、これに含まれません。

(8)は、①出火防止のための共通基準（P.18参照）、②避難安全のための共通基準（P.19参照）及び準防火地域内の建築物の規定又は③都市火災の防止のための共通基準（P.20参照）の項に適合することを求めています。

(9)は、通路が、道路であった場合に適用される法（角地における建蔽率の緩和、建築物の後退による道路斜線制限の緩和、天空率による緩和は適用できません。）及び条例の規定に適合することを求めています。ただし、通路が道路であった場合の法第44条（道路内の建築制限）、法第52条（容積率）、法第56条第1項第1号（道路斜線制限）については、それぞれ⑥法第44条の代替基準（P.31参照）、⑦法第52条の代替基準（P.31参照）、⑨法第56条第1項第1号の代替基準（P.32参照）に適合する場合は、この限りではありません。

⑥ 法第44条(道路内の建築制限)の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
3	法第44条	現状変更により、法第44条に基づく道路内の建築制限について、新たに不適合部分を生じさせないこと。

【解説】

道路に通行上支障がない軒や庇が突出している場合は、現状変更により、その既存不適格を増大させない（新たに不適合部分を生じさせない）こととしています。

⑦ 法第52条(容積率)の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
4	法第52条	現状変更により、延べ面積が増加しないものであること。

【解説】

容積率の既存不適格の場合は、現状変更により、その既存不適格を増大させない（新たに不適合部分を生じさせない）こととしています。

減築及び増築を行う場合は、減築及び増築部分の床面積の差引きによる延べ面積が増加しないものであることを求めています。なお、基本となる延べ面積の考え方は、第2（P.14 参照）と同様です。

※ 基準容積率以内の場合は、10㎡以内の増築は可能です。

⑧ 法第53条(建蔽率)の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
5	法第53条	次の(1)及び(2)に適合すること。 (1) 現状変更により、建築面積が増加しないものであること。 (2) 別表第2の1の項、2の項及び準防火地域内の建築物の規定又は同表の3の項に適合すること。

【解説】

(1)は、建蔽率の既存不適格の場合は、現状変更により、その既存不適格を増大させない（新たに不適合部分を生じさせない）こととしています。

減築及び増築を行う場合は、減築及び増築部分の差引きによる建築面積が増加しないものであることを求めています。なお、基本となる建築面積の考え方は、第2（P.14 参照）と同様です。

(2)は、①出火防止のための共通基準（P.18 参照）、②避難安全のための共通基準（P.19 参照）及び準防火地域内の建築物の規定又は③都市火災の防止のための共通基準（P.20 参照）の項に適合することとしています。

※ 指定建蔽率以内の場合は、10㎡以内の増築は可能です。

⑨ 法第56条第1項第1号（道路斜線制限）の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
6	法第56条第1項第1号	現状変更により、法第56条第1項第1号に基づく高さ制限について、新たに不適合部分を生じさせないこと。

【解説】

道路斜線制限の既存不適格の場合は、現状変更により、その既存不適格を増大させない（新たに不適合部分を生じさせない）こととしています。

⑩ 法第56条第1項第3号（北側斜線制限）の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
7	法第56条第1項第3号	現状変更により、法第56条第1項第3号に基づく高さ制限について、新たに不適合部分を生じさせないこと。

【解説】

北側斜線制限の既存不適格の場合は、現状変更により、その既存不適格を増大させない（新たに不適合部分を生じさせない）こととしています。

⑪ 法第56条の2（日影規制）の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
8	法第56条の2	現状変更により、法第56条の2に基づく日影制限について、制限時間以上日影となる部分の日影時間が増加せず、かつ、その部分が増加しないこと。

【解説】

日影規制の既存不適格の場合は、現状変更により、その既存不適格を増大させない（新たに不適合部分を生じさせない）こととしており、以下の2つに適合することを求めています。

- ・ 制限時間以上日影となる部分の日影の範囲が増加しないこと。
- ・ 制限時間以上日影となる部分の日影時間が増加しないこと。

⑫ 法第58条（高度地区）の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
9	法第58条	現状変更により，法第58条に基づく高さ制限について，新たに不適合部分を生じさせないこと。

【解説】

高度地区の既存不適格の場合は，現状変更により，その既存不適格を増大させない（新たに不適合部分を生じさせない）こととしています。

⑬ 法第61条（準防火地域内の外壁，軒裏及び外壁の開口部）の代替基準

包括同意基準の別表第1

	(い)	(ろ)
10	法第61条（同条のうち準防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）	別表第2の1の項，2の項及び3の項に適合すること。

【解説】

準防火地域内の外壁，軒裏及び外壁の開口部の既存不適格の場合は，①出火防止のための共通基準（P.18参照），②避難安全のための共通基準（P.19参照）及び③都市火災の防止のための共通基準（P.20参照）の項に適合することを求めています。

§2 特定用途の場合

§2-1 用途に関する基準

特定用途（P.13参照）の用途に供すること。

§2-2 行為に関する基準

次の1) 及び2) の要件に適合する計画とすること。

- 1) 増築、修繕又は模様替を行う場合は、小規模増築等（P.13 参照）に該当するものであること。
- 2) 改築又は移転（他の敷地に新築する場合を含む。）を行わないものであること。

§2-3 構造・防火等に関する基準

次の1) から4) までの全てに適合する計画とすること。（下線：住宅等の場合との相違点）

1) 法への適合を求めるもの（既存不適格の継続を認めないもの）

法第22条（法第22条区域内の屋根）、第23条（法第22条区域内外壁）、第35条（避難施設等）、第35条の2（内装制限）、第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）、第37条（建築材料の品質）、第43条第1項（接道義務）、第48条（用途地域等）、第53条の2（敷地面積の最低限度）、第59条（高度利用地区）、第60条（特定街区）、第61条（防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）、第62条（防火地域又は準防火地域内の屋根）及び第64条（看板等の防火措置）の規定については、現行規定に適合する計画とする必要があります。

2) 法への適合を求めるもの（既存不適格の継続を一部認めるもの）

法第32条（電気設備）及び第36条（階段、煙突及び昇降機）の規定については、現行規定に適合する計画とする必要がありますが、既存不適格の場合は、その継続が可能です。

なお、階段についての考え方は、§1-3-2)（P.17参照）と同様です。

3) 条例への適合を求めるもの

§1-3-3)（P.17参照）と同様です。

4) 法又は代替基準への適合を求めるもの

法第20条（構造耐力）、第44条（道路内の建築制限）、第52条（容積率）、第53条（遮蔽率）、第56条第1項第1号（道路斜線制限）、第56条第1項第3号（北側斜線制限）、第56条の2（日影規制）、第58条（高度地区）及び第61条（準防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）の規定については、現行規定又は代替基準（別表第1）に適合する計画とする必要があります。

上記の各規定についての共通基準を§1-3-4) ①から③まで（P.18～26参照）に、別に定める代替基準を§1-3-4) ④から⑬まで（P.27～33参照）に示します。

3 維持管理の方法の基準

3 維持管理の方法の基準

保存活用計画に、次の各号に掲げる維持管理の内容が定められており、かつ、当該各号に掲げる維持管理の内容について5年ごと（第2号については1年ごと）に条例第11条に規定する報告を行うことが定められていること。

- (1) 建築物及びその敷地並びに建築設備等について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、5年に1回以上点検を行うこと。
- (2) 昇降機について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、1年に1回以上点検を行うこと。
- (3) 避難経路及び消防用設備等について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、6箇月に1回以上点検を行うこと。
- (4) 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこと。
- (5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- (6) 建築物の劣化状況に応じて、維持管理の方法についての見直しを行うこと。
- (7) 保存活用計画に変更があった場合、必要に応じて維持管理の方法の変更を行うこと。

【解説】

古くは、出入りの大工が家の不具合を見つけては修繕するといったシステムや衛生掃除と呼ばれた町内一斉の大掃除では畳を上げ、床下の状況を点検する機会がありました。京町家にはこのような伝統的な維持管理の文化が根付いていました。現代においても、このような定期的な維持管理により、建物を大切に扱っていくことが重要であることから、ここでは、保存活用計画に下記の(1)から(7)までの内容と、京都市長に対し、5年ごと（昇降機については1年ごと）に条例第11条に規定する報告を行うことを定めるよう求めています。

(1)は、建築物及びその敷地並びに建築設備等について、これらの部位に応じて、それぞれ点検の項目（沈下、傾斜、欠損、ひび割れ、腐朽、蟻害、剥がれ、漏水等）を適切に定め、5年に1回以上点検を行うことを求めています。

(2)は、昇降機について、これらの部位に応じて、それぞれ点検の項目（作動状況、性能の確認等）を適切に定め、1年に1回以上点検を行うことを求めています。

(3)は、避難経路及び消防用設備等について、これらの部位の仕様に依拠して、それぞれ点検の項目（避難経路の確保、非常用照明の点灯確認、消火設備の使用期限の確認等）を適切に定め、6箇月に1回以上点検を行うことを求めています。

(4)は、(1)から(3)までに基づいて行った点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うことを求めています。

(5)は、建築物が、一定程度以上の地震や台風の外力を受けた場合には、臨時点検をすることを求めています。

定められた維持管理の計画は、ある想定された条件を前提に定められるものであり、実際は様々な要因によって、前提としていない状況になることも考えられます。

(6)及び(7)は、劣化状況や保存活用計画そのものの変更があった場合等に、必要に応じて、維持管理の方法の見直しや変更を行うことを求めています。

第4章 保存活用計画書の添付図書の作成例

建築基準法の適用除外の手続にあたっては、登録提案書関係図書、保存活用計画書関係図書等を提出していただく必要があります。

この章では、保存活用計画書の添付図書の作成例を示しています。なお、本作成例は、添付図書のイメージを示すものとして作成した参考図で、実際の手続きにあたって必要な内容を網羅しているものではありません。また、建築計画によって必要な明示事項が変わりますので、参考としてご活用ください。

※ 手続に必要な書類、様式等は右記「手続BOOK【手続解説編】」をご参照ください。



手続BOOK【手続解説編】

■ 保存活用計画書に添付する必要がある主な図書

図書の種類		図書の名称
工事の内容に関する事項を記載した書面		計画概要
安全性等の確保に関する事項を記載した書面	現況調査結果について	現況調査結果（構造部材）
		現況調査結果（下地材・仕上材）
	地震に対する安全性の確保について	耐震診断書等
	火災に対する安全性の確保について	包括同意基準適合確認チェックリスト等
現況図面	意匠図	付近見取図、敷地求積図、配置図、各階平面図、屋根伏図、建築面積求積図、床面積求積図、立面図、断面図
計画図面	意匠図	同上
	構造図	基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、軸組図、構造詳細図
維持管理に関する事項を記載した書面		維持管理計画書

建築物名称 ○○邸

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 保存活用計画

書式リスト

		書式名称	対象部分
■	—	計画概要	敷地全体
■	—	工事工程表	(敷地全体)
■	1	現況調査結果 (構造部材)	(敷地全体)
■	2	現況調査結果 (下地材・仕上材)	(保存建築物1: 母屋)
■	3	地震に対する安全性の確保について	(保存建築物1: 母屋)
■	4	火災に対する安全性の確保について	(保存建築物1: 母屋)
□	1	現況調査結果 (構造部材)	(保存建築物2: 母屋)
□	2	現況調査結果 (下地材・仕上材)	(保存建築物2: 母屋)
□	3	地震に対する安全性の確保について	(保存建築物2: 母屋)
□	4	火災に対する安全性の確保について	(保存建築物2: 母屋)
□	1	現況調査結果 (構造部材)	(保存建築物3: 母屋)
□	2	現況調査結果 (下地材・仕上材)	(保存建築物3: 母屋)
□	3	地震に対する安全性の確保について	(保存建築物3: 母屋)
□	4	火災に対する安全性の確保について	(保存建築物3: 母屋)
■	5	維持管理に関する事項を記載した書面	敷地全体

図面リスト

現況	改修後	図面名称	縮尺	現況	改修後	図面名称	縮尺
■	■	付近見取図		□	□		
■	■	敷地求積図		□	□		
■	■	配置図		□	□		
■	■	各階平面図		□	□		
■	■	屋根伏図		□	□		
■	■	建築面積求積図		□	□		
■	■	床面積求積図		□	□		
■	■	立面図		□	□		
■	■	2面以上の断面図		□	□		
■	■	基礎伏図		□	□		
■	■	各階床伏図		□	□		
■	■	小屋伏図		□	□		
■	■	軸組図		□	□		
■	■	構造詳細図		□	□		
■	■	使用構造材料一覧表		□	□		

計画概要

1 建築物概要

建物名称	○○邸	京町家カテド	○○○○○○○—○○○○
条例対象建築物種別	第2条第2号第1号	キ	その他市長が指定するもの
所有者	○○ ○○	用途	一戸建ての住宅
構造	木造	階数	地上 2 階 地下 階
由緒、沿革等 ・築年代 ・意匠上の特徴 ・建築形式 等	○○○○○		○○○

2 敷地概要

地名地番	京都市〇〇区〇〇〇〇〇〇〇				
敷地面積	90.18 m ²	指定建築率	60 %	基準容積率	240 %
用途地域	近隣商業地域	防火地域種別	準防火地域		
地域地区	15m第3種地域				

3 改修工事等の概要

・ 既存の母屋に便所及び風呂がないため、離れとして存在する便所及び風呂を解体し、母屋の延側に風呂及び洗面所を一体増築するとともに、現代のライフスタイルに合わせ、通り庭に床を張る等の改修を行う。 ・ 母屋の外観は、建路側からの形状はそのまま残し、新たに一体増築する部分は、従前の中庭形式を活かしつつ、生活動線や採光、通風等にも配慮を行う。 ・ 内部についても、できる限り京町家の空間構成を保存した改修とする。 ・ 劣化部分については、健全化及び耐震改修を行うことにより、地震に対する安全性を確保する。
--

4 建築基準法への適合が困難な条文

条項	適合が困難な内容
法第20条	構造耐力
法第44条	道路内の建築制限
法第53条	建築率
法第61条	準防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開閉部

5 スケジュール (※詳細は工事工程表による)

○○ 年 ○○ 月	工事着工
○○ 年 ○○ 月	工事完了・使用開始

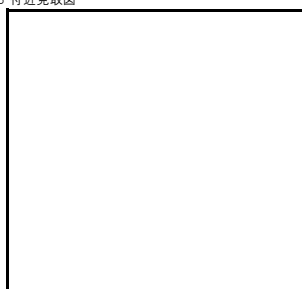
6 敷地内の建築物の概要 (改修前)

	建物名称	1階床面積(m ²)	2階床面積(m ²)	延べ面積(m ²)	建築面積(m ²)	築年代
保存建築物1	母屋	52.99	36.43	89.42	54.15	明治○○年築
保存建築物2						
保存建築物3						
敷地内建築物1	離れ	4.96		4.96	4.96	明治○○年築
敷地内建築物2						
合計		57.95	36.43	94.38	59.11	

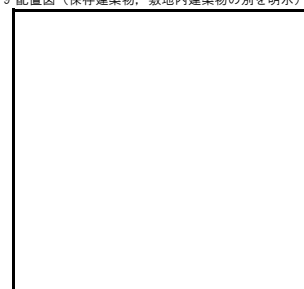
7 敷地内の建築物の概要 (改修後)

	建物名称	1階床面積(m ²)	2階床面積(m ²)	延べ面積(m ²)	建築面積(m ²)	築年代
保存建築物1	母屋	57.95	36.43	94.38	59.11	明治○○年築
保存建築物2						
保存建築物3						
敷地内建築物1						
敷地内建築物2						
合計		57.95	36.43	94.38	59.11	

8 付近見取図



9 配置図 (保存建築物、敷地内建築物の別を明示)



建物名称 (母屋)
保存建築物番号 (1)

1 現況調査結果 (構造部材)

	仕様等	劣化及び損傷の有無	特記事項	
基礎	地盤調査	☐ なし ☒ あり		
	不同沈下		☒ なし ☐ あり	
	近隣地盤状況	状況 ()		
	基礎	☒ 独立礎石 ☒ 布石 (地覆石) 礎石	平坦度: ☐ 玉石 ☒ 切石 ☐ その他	
		☐ 布基礎 (鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造)	滑り幅: (30mm)	
柱	☐ べた基礎	平滑度: ☒ びしゃん ☐ パーナー	☐ その他	
	☐ その他 ()	ひび割れ ☒ なし ☐ 各所にあり ☐ 局所的		
	樹種 (すぎ) 寸法 (105) mm × (105) mm	損傷、傾斜等 ☐ なし ☒ あり	一部柱について蟻害を確認した。 一部柱について亀み、傾斜を確認した。	
	樹種 (まつ) 寸法 (105) mm × (105) mm	損傷、傾斜等 ☐ なし ☒ あり	一部梁について蟻害を確認した。 一部梁について亀み、たわみを確認した。 通り屋上部の剥離に亀みを確認した。	
	仕口	☐ 短ほぞ ☒ 長ほぞ ☐ その他 ()	状態: ☐ 良 ☒ 部分的に不良 ☐ 不良	一部仕口について不良があることを確認した。
柱・梁	継手	☐ 短ほぞ ☒ 長ほぞ ☐ その他 ()	状態: ☐ 良 ☒ 部分的に不良 ☐ 不良	一部継手について不良があることを確認した。
	楔・栓		継み等 ☐ なし ☒ あり	一部込み栓にゆるみを確認した。
	土台	☒ なし ☐ あり (樹種)	損傷等 ☐ なし ☐ あり	
	土台と基礎の固定	☒ 固定なし ☐ 鉛直固定 ☐ 水平固定	損傷等 ☐ なし ☐ あり	
	柱脚と基礎の固定	☒ 固定なし ☐ 鉛直固定 ☐ 水平固定	損傷等 ☐ なし ☐ あり	石基礎でであり、鉛直・水平ともに固定されていない。
壁	土台がない場合 (礎石)	柱脚部つなぎ ☒ なし ☐ あり ()	損傷等 ☐ なし ☐ あり	
	種類	☐ 筋かい ☒ 土塗壁 ☐ 板壁 ☐ その他	損傷、傾斜等 ☐ なし ☒ あり	一部の壁について、ひび割れ、欠損、漏水等の跡を確認した。また、傾斜によるちり切れ、上塗りの剥落を確認した。
	仕様 (厚みなど)	(60) mm		
	小壁	高さ (170) mm ~ (740) mm	損傷、傾斜等 ☐ なし ☒ あり	一部の壁について、ひび割れ、欠損、漏水等の跡を確認した。
	腰壁	高さ (485) mm ~ (705) mm	損傷、傾斜等 ☐ なし ☒ あり	一部の壁について、ひび割れ、欠損、漏水等の跡を確認した。
床	火打ち	☒ なし ☐ あり ()	損傷等 ☐ なし ☐ あり	
	床板		損傷、傾斜等 ☐ なし ☒ あり	一部に著しい沈み、割れ、欠損、剥がれ、腐食、接合部の割れを確認。
	吹抜け	☐ なし ☒ あり (通り庭部分に吹抜けあり)	接合状況 1階 ☐ 良 ☒ 不良 2階 ☐ 良 ☒ 不良	
屋根	仕様	☒ 桧瓦 ☐ 本瓦 ☐ 軽量屋根葺材 ☐ その他 ()	損傷、傾斜等 ☐ なし ☒ あり	老朽化が進み、瓦の割れ、欠損、ずれ、剥がれ等が生じ、雨漏りが生じていることを確認した。また、雨水浸入により、一部の野地板、垂木に腐みが生じていることを確認した。
	葺き土	葺き土 ☒ あり ☐ なし	損傷等 ☐ なし ☒ あり	
	野地板	(12) mm ~ (12) mm	野地板の接合状況 ☐ 良 ☒ 不良	接合状況に不良箇所があることを確認した。
	垂木	(45) mm × (45) mm	垂木の接合状況 ☐ 良 ☒ 不良	
	その他		雨漏り跡 ☐ なし ☒ あり	垂木付近に雨漏り跡を確認した。

基礎が劣化している場合は、その位置を図面等に明示してください。

柱・梁が劣化している場合は、その位置を図面等に明示してください。

接合部の不良、ゆるみ等がある場合は、その位置を図面等に明示してください。

壁が劣化している場合は、その位置を図面等に明示してください。

床が劣化している場合は、その位置を図面等に明示してください。

屋根が劣化している場合は、その位置を図面等に明示してください。

2 現況調査結果 (下地材・仕上材)

部位	仕上げ		厚さ (mm)		仕上げの状態		仕上げの劣化状況等		備考
	下地	日本瓦 野地板	厚さ (mm)	厚さ (mm)	下地	日本瓦 野地板	厚さ (mm)	厚さ (mm)	
屋根			-	12	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	老朽化が進み、瓦の割れ、欠損、ずれ、剥がれ等が生じ、雨漏りが生じていることを確認した。
軒裏		野地板・垂木現し	-	-	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	雨水侵入により、一部の野地板、垂木に痛みが生じていることを確認した。
外壁		土塗壁 竹小舞	60	-	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	一部の壁について、ひび割れ、欠損、漏水等の跡を確認した。また、傾斜によるちり切れ、上塗りの剥落を確認した。
開口部		木製建具 —	-	-	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	☐ 良好 ☐ 概ね良好※	2階道路側：虫籠窓一部剥落していることを確認した。

※仕上げの状態が「概ね良好」の場合、改修の必要性について「経過観察」「将来補修の必要性有」等の所見を備考欄に記入してください。

階数	室名	床		壁		天井		備考	階数	室名	床		壁		天井（屋根）		備考
		仕上	厚さ(mm)	仕上	厚さ(mm)	仕上	厚さ(mm)				仕上	厚さ(mm)	仕上	厚さ(mm)	仕上	厚さ(mm)	
1階	みせにわ	下地	厚さ(mm)	土壁	60	なし (野地板現し)	下地	厚さ(mm)		つし	下地	厚さ(mm)	土壁	60	杉板	12	野地板現し
		土間コン	厚さ(mm)	竹小舞	60		土壁	厚さ(mm)			竹小舞	厚さ(mm)					
													下地	厚さ(mm)			
	台所	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60	杉板	12	野地板現し				
														土間コン	厚さ(mm)	土壁	厚さ(mm)
		畳	厚さ(mm)	土壁	60		大和天井	畳	厚さ(mm)	土壁				60			
															杉板	厚さ(mm)	竹小舞
	みせのま	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60	おくのま	下地	厚さ(mm)	土壁	60	木軸	不明
		土間コン	厚さ(mm)	竹小舞	60		大和天井	杉板	厚さ(mm)	竹小舞		厚さ(mm)					
													下地	厚さ(mm)	竹小舞		
	なかのま	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60	階段	下地	厚さ(mm)	土壁	60	杉板	9
		畳	厚さ(mm)	土壁	60		大和天井	畳	厚さ(mm)	土壁		60					
													杉板	厚さ(mm)	竹小舞		
	おくのま	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60	木軸	不明
土間コン		厚さ(mm)	竹小舞	60	大和天井		杉板	厚さ(mm)	竹小舞	厚さ(mm)							
												下地	厚さ(mm)	竹小舞	厚さ(mm)		
縁側	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60	野地板現し	下地	厚さ(mm)	土壁	60	杉板		
																	土間コン
	土間コン	厚さ(mm)	竹小舞	60		大和天井	杉板	厚さ(mm)	竹小舞		厚さ(mm)						
												下地	厚さ(mm)	竹小舞			厚さ(mm)
階段	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60	木軸		
																	土間コン
	土間コン	厚さ(mm)	竹小舞	60		大和天井	杉板	厚さ(mm)	竹小舞		厚さ(mm)						
												下地	厚さ(mm)	竹小舞			厚さ(mm)
	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60			
																	土間コン
	土間コン	厚さ(mm)	竹小舞	60		大和天井	杉板	厚さ(mm)	竹小舞		厚さ(mm)						
												下地	厚さ(mm)	竹小舞			厚さ(mm)
	下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60		下地	厚さ(mm)	土壁	60			
																	土間コン
	土間コン	厚さ(mm)	竹小舞	60		大和天井	杉板	厚さ(mm)	竹小舞		厚さ(mm)						
												下地	厚さ(mm)	竹小舞			厚さ(mm)

包括同意基準適合確認チェックリスト（記入例）		
1 構造規模		
要件	確認欄	説明欄
本市の区域内に存する伝統的な構造及び出格子、虫籠窓、通り庇その他の特徴的な意匠を有する木造の建築物（神社、寺院、教会その他これらに類するものの建築物を除き、法の規定が適用されるに至った際に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替の工事中であったものをいう。）であるか。	☒	つし2階建ての京町家である。 説明欄には、以下のいずれかを記入してください。 ☒ 適合する場合 ☐ 適用しない（されない）場合 説明欄には、各規定に対する説明を記入し、必要に応じて図面に示してください。 京町家はこれに該当します。
階数が2以下で、かつ、地階を有しないものであるか。	☒	地上2階建てで、地下を有しない。
建築物の高さが1.0m以下で、かつ、軒の高さが9m以下であるか。	☒	建築物の高さは7.259mであり、最高の軒の高さは、5.150mである。
延べ面積が2.00㎡以内であるか。	☒	延べ面積は、94.38㎡である。
長屋建てでないか。	☒	長屋建てではない。
2 安全基準		
ア 用途に関する要件		
住宅等の用途に供するものであるか。	☒	専用住宅である。
特定用途の用途に供するものであるか。	☐	特定用途ではない。
イ 行為に関する要件1		
増築、修繕又は模様替を行う場合は、小規模増築等（既存建築の延べ面積の増加が1.0㎡以内の増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をいう。）に該当するものであるか。	☒	小規模増築等（延べ面積の増加が4.96㎡の増築）に該当する増築を行う。
ウ 行為に関する要件2	☒	改築又は移転（他の敷地に新築する場合を含む。）を行わないものであるか。
エ 建築物に関する制限1		
法第22条（法第22条地域内の屋根）の規定に適合しているか。	☐	法第22条地域ではない。
法第23条（法第22条地域内の外壁）の規定に適合しているか。	☐	法第22条地域ではない。
法第35条（令第5章第2節 廊下、避難階段及び出入口）の規定に適合しているか。	☐	特定用途ではない。
※ 特定用途の場合のみ		
法第35条（令第5章第3節 排煙設備）の規定に適合しているか。	☐	特定用途ではない。
※ 特定用途の場合のみ		
法第35条（令第5章第4節 非常用の照明装置）の規定に適合しているか。	☐	特定用途ではない。
※ 特定用途の場合のみ		
法第35条（令第5章第6節 敷地内の避難上及び消火上必要な通路等）の規定に適合しているか。	☐	特定用途ではない。
※ 特定用途の場合のみ		
法第35条の2（内装制限）の規定に適合しているか。	☐	令第128条の3の2に該当する居室を有さず、また、火を使用する設備又は器具を使用しないため、適用されない。
法第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）の規定に適合しているか。	☐	特定用途ではない。

※ 特定用途の場合のみ記入		
法第37条（建築材料の品質）の規定に適合しているか。	☒	
法第43条第1項（接道義務）の規定に適合しているか。	☐	特定用途ではない。
※ 特定用途の場合のみ		
法第48条（用途地域等）の規定に適合しているか。	☒	一戸建ての住宅は、法別表第2（ち）欄の近隣商業地域内に建築してはならない建築物に該当しない。
法第53条の2（敷地面積の最低限度）の規定に適合しているか。	☐	敷地面積の最低限度が定められていない。
法第59条（高度利用地区）の規定に適合しているか。	☐	高度利用地区ではない。
法第60条（特定街区）の規定に適合しているか。	☐	特定街区ではない。
法第61条（防火地域内の建築物）の規定に適合しているか。	☐	防火地域ではない。
法第62条（防火地域又は準防火地域内の屋根）の規定に適合しているか。	☒	日本瓦（H12建設第1400号第3号）葺きである。
法第64条（看板等の防火措置）の規定に適合しているか。	☐	看板、広告塔、装飾塔その他これらに類する工作物を設けない。
オ 建築物に関する制限2		
法第40条の規定に基づく条例の規定に適合しているか。	☐	建築物の敷地、構造等により、適用される規定がない。
法第43条第3項の規定に基づく条例の規定に適合しているか。	☐	建築物の敷地、構造等により、適用される規定がない。
法第43条の2の規定に基づく条例の規定に適合しているか。	☐	建築物の敷地、構造等により、適用される規定がない。
法第49条の規定に基づく条例の規定に適合しているか。	☐	特別用途地区ではない。
法第50条の規定に基づく条例の規定に適合しているか。	☐	建築物の敷地、構造等により、適用される規定がない。
法第68条の2の規定に基づく条例の規定に適合しているか。	☐	地区計画が定められていない。
カ 建築物に関する制限3		
法基準による場合（本文規定）		代替基準による場合（ただし書規定）
確認欄	説明欄	確認欄
法第20条（構造耐力）の規定に適合しているか。	☐	☐
住宅等の場合は、どちらの基準を採用するか選択してください。		(1) 劣化部分について、健全化を行う。 (2) ア 「京町家型補修設計法」による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針」による。
		(1) 劣化部分について、健全化を行う。 (2) イ(ア) 屋根の軽量化を行う。 (2) イ(イ) 構造耐力上の危険性が增大しない計画とする。 (2) イ(ウ) 以前に構造耐力上主要な部分を撤去していない。 (2) イ(エ) 増築部分はEXPJで接続する。 (2) イ(オ) 耐震診断を行う。 (2) イ(カ) 耐震改修の基本計画を作成する。 (2) イ(キ) 増築等や用途変更の際には(2)アに適合させることを計画に定める。

代替基準を適用する場合、各規定に対する説明を記入し、必要に応じて、図面で示してください。

法第43条第1項（接道義務）の規定に適合しているか。 ※住宅等の場合のみ	■	法第42条第1項第3号道路に対し、5.612m接している。	(2)イ(ク) 将来的な状況の変化に応じて、(2)アに適合させることを計画に定める。
法第44条（道路内の建築制限）の規定に適合しているか。	□		通行上支障がなく、通り庇の道路への突出状況に変更を生じさせない。（新たに不適合部分を生じさせない。）
法第52条（容積率）の規定に適合しているか。	■	104.66% ≦24.0%（基準容積率）	(1) 65.55%>60%（指定建築率）で、既存不適格であるが、減築及び増築の差引きによる建築面積が増加しない計画とする。 (2) 法第62条第2項及び法第64条の欄に記載する内容と同じ。
法第53条（建築率）の規定に適合しているか。	□		建築率及び容積率を求積図等で示してください。
法第56条第1項第1号（道路斜線制限）の規定に適合しているか。	■	断面図参照	断面図等で示してください。
法第56条第1項第3号（北側斜線制限）の規定に適合しているか。	□	制限地域ではない。	適用されない場合は、両方に□が入ります。
法第56条の2（日影規制）の規定に適合しているか。	□	建築物の高さが7.259mであるため、適用されない。	適用されない場合は、両方に□が入ります。
法第58条（高度地区）の規定に適合しているか。	■	建築物の高さが7.259mであるため、15m以下である。北側斜線制限についても、建築物の高さが10m以下であるため、適合する。	代替基準を適用する場合、各規定に対する説明を記入し、必要に応じて、図面示してください。
法第61条（準防火地域内の軒裏）の規定に適合しているか。	■	野地板30mm、面戸板45mmとする。（H12建告第1358号第5第2号二） 隙間が生じている部分については、隙間を塞ぐ補修を行う。	1(1) 電気配線の改修を行う。 1(2) 漏電ブレーカー兼感震ブレーカーを設置する。 1(3) 住宅用火災警報器を設置する。 1(4) ガスを使用する設備又は器具を使用しない。 1(5) 消火器（能力単位の数値が1以上のもの）を各階に設置する。 2(1)イ 手すりを設置する。 2(2) 壁面に携行用電灯を設置する。 3(1) 共通基準3(1)Oを適用する。
法第61条（準防火地域内の外壁）の規定に適合しているか。 両方に■が入る場合もあります。	■	土塗真壁造40mm以上（真返塗りあり）、土塗真壁造40mm以上（真返塗りなし）で、柱の外側の部分と土壁のちりが15mm以下である。（平12建告第1359号第1第1号ホ(2)） 隙間が生じている部分について	1～2 同上 3(2)ただし書 建築物の妻面のうち、隣地建築物が近接している部分については、屋外側からの施工が困難であるため、段階的に改修を行うこととし、防火改修が行える状況となった際に改修することとする。
位置及び仕様を図面に示してください。	■		位置及び仕様を図面に示してください。

法第61条（準防火地域内の外壁の開口部）の規定に適合しているか。	■	底側の1階の窓は、防火扉（令第109条第2項の外壁、そで壁、扉その他これらに類するもの）を設置することと延焼線を遮断し、底側の2階の窓は、防火雨戸（防火設備）を設置する。	1～2 同上 3(3) 隙間が生じている部分については、隙間を塞ぐ補修を行う。 3(3)ア 前面道路側の窓を木材及び断熱強化ガラスとし、玄関戸を木製戸とし、付近に消火器を設置する。 3(3)イ 左欄のとおり
位置及び仕様を図面に示してください。	■		位置及び仕様を図面に示してください。

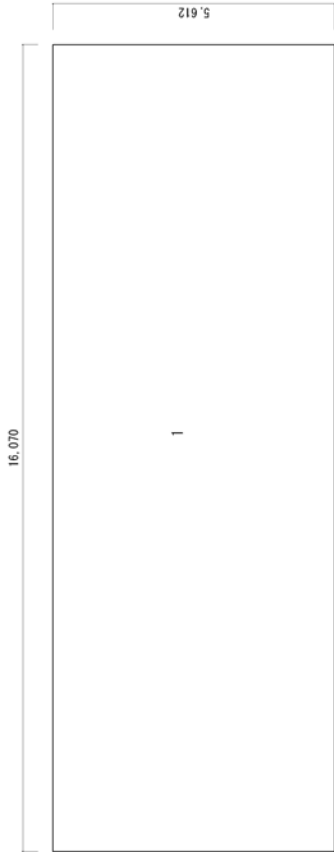
キ 建築物に関する制限4

法基準による場合（本文規定）		既存不適格の場合（ただし書規定）	
確認欄	説明欄	確認欄	説明欄
法第32条（電気設備）の規定に適合しているか。	■ 電気配線の改修を行う。	□	
法第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）の規定に適合しているか。 ※住宅等の場合のみ	■ 令第111条第1号の開口部を有する。	□	令第111条第1号又は第2号に該当する開口部を有することの根拠を図面に示してください。
法第36条（令第23条から第27条まで 階段）の規定に適合しているか。	□	■	既存不適格のため、階段は存置するが、令第25条に適合する手すりを設ける。
法第36条（令第115条 煙突）の規定に適合しているか。	□ 煙突を設置しない。	□	
法第36条（令第129条の3から第129条の13 昇降機）の規定に適合しているか。	□ 昇降機、小荷物専用昇降機等を設置しない。	□	

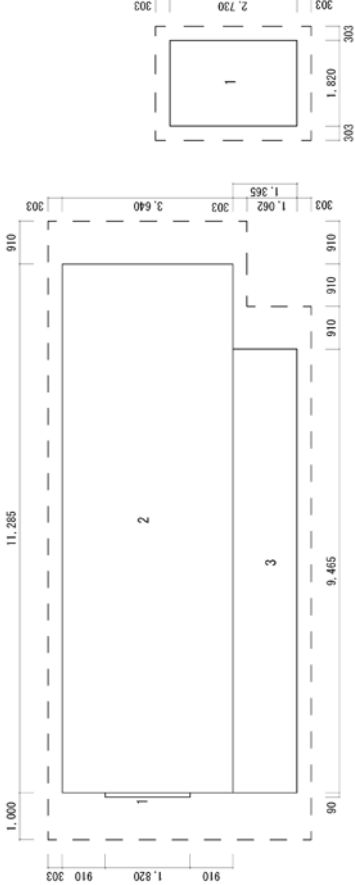
3 維持管理の方法の基準

要件	確認欄	説明欄
5年ごと（昇降機については1年ごと）に京都市長に対し、条例第11条に規定する報告を行うことが定められているか。	■	定められている。
建築物及びその敷地並びに建築設備等について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、5年に1回以上点検を行うことが定められているか。	■	定められている。
昇降機について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、1年に1回以上点検を行うことが定められているか。	■	定められている。
避難経路及び消防用設備等について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、6箇月に1回以上点検を行うことが定められているか。	■	定められている。
点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うことが定められているか。	■	定められている。
地震時及び台風時に臨時点検を実施することが定められているか。	■	定められている。
建築物の劣化状況に応じて、維持管理の方法についての見直しを行うことが定められているか。	■	定められている。
保存活用計画に変更があった場合、必要に応じて維持管理の方法の変更を行うことが定められているか。	■	定められている。

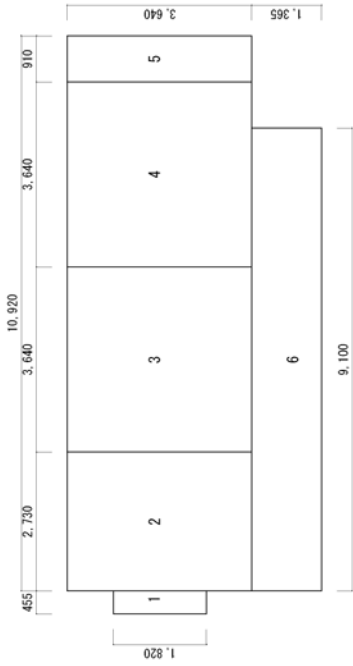
敷地面積求積図



建築面積求積図



1階床面積求積図



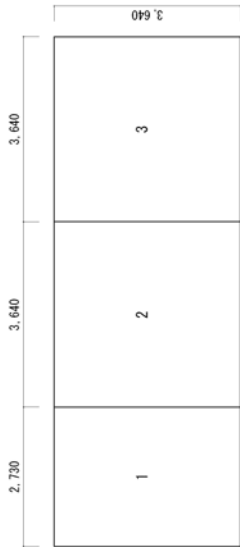
敷地面積算定表

記号	Y(m)	X(m)	面積(m ²)	合計(m ²)
1	5.612	16.070	90.184	90.18

床面積算定表

階	記号	Y(m)	X(m)	面積(m ²)	合計(m ²)		容積率(%)
母屋	1	1.820	0.455	0.828	52.99	94.38	104.66
	2	3.640	2.730	9.937			
	3	3.640	3.640	13.249			
	4	3.640	3.640	13.249			
	5	3.640	0.910	3.312			
	6	1.365	9.100	12.421			
2階	1	3.640	2.730	9.937	36.43	4.96	
	2	3.640	3.640	13.249			
	3	3.640	3.640	13.249			
離れ	1	2.730	1.820	4.968			

2階床面積求積図

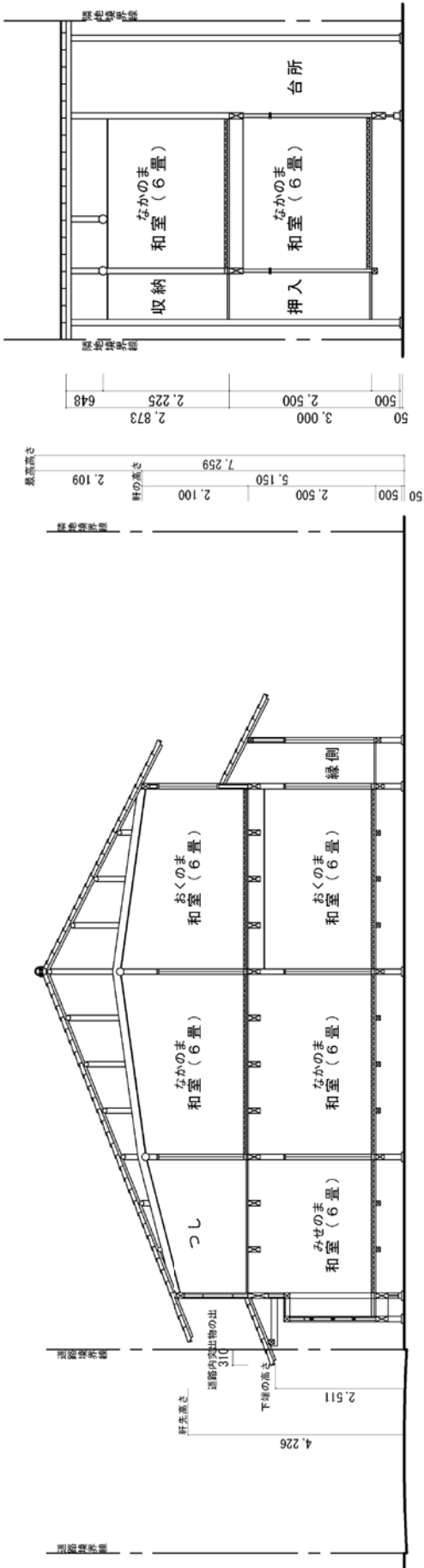


建築面積算定表

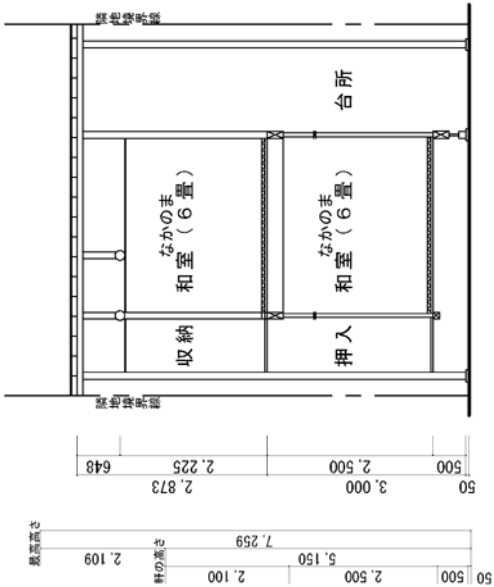
階	記号	Y(m)	X(m)	面積(m ²)	合計(m ²)		建築率(%)
母屋	1	0.090	1.820	0.163	54.15	59.11	65.55
	2	11.285	3.640	41.077			
	3	1.365	9.465	12.919			
離れ	1	2.730	1.820	4.968			

改修前	建築士事務所名称／登録番号	構造設計者／建築士番号	
	建築物名称	図面番号	
	求積図・求積表 (改修前)		建築審査会資料番号

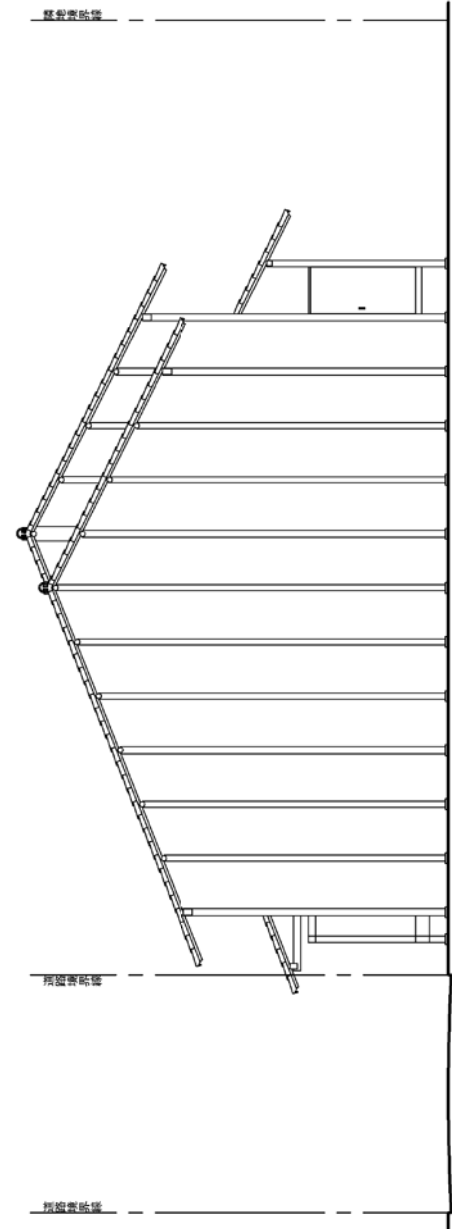
A-A'断面図



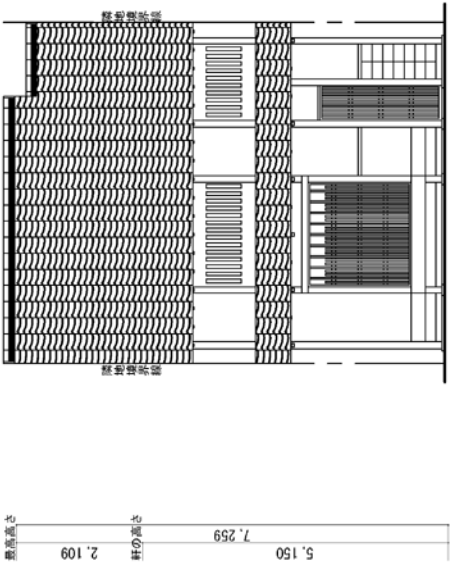
B-B'断面図



南立面図



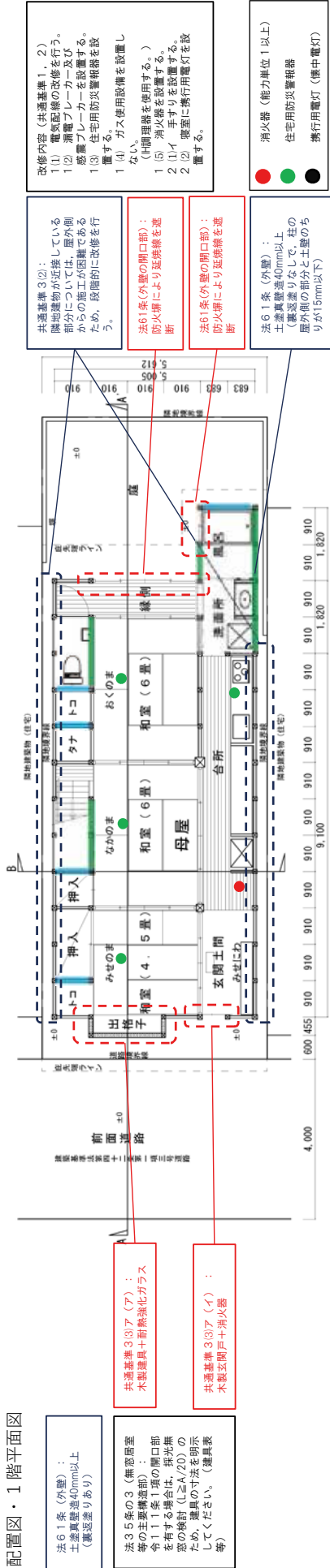
西立面図



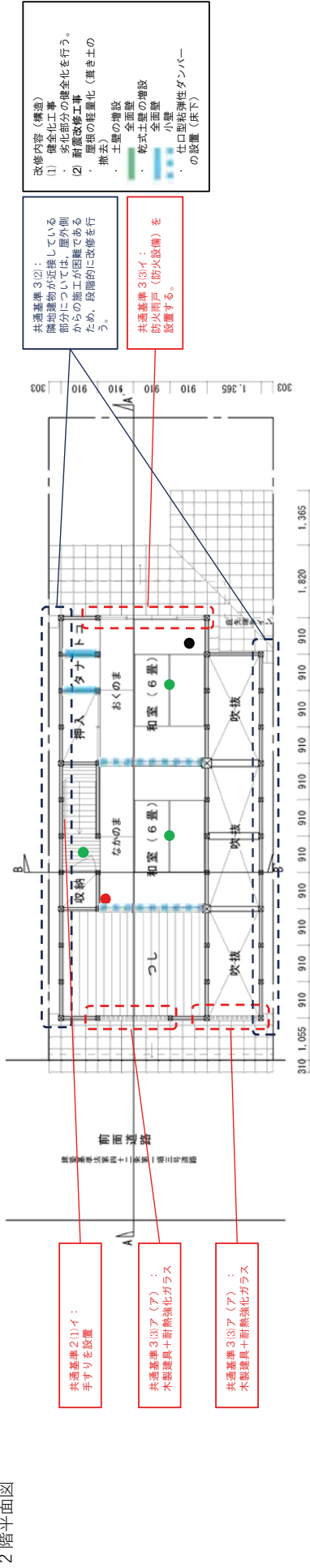
※ 東及び北立面図も用意していただく必要があります。

改修前	建築士事務所名称/登録番号		意匠設計者/建築士番号		構造設計者/建築士番号	
	建築物名称		図面名称		図面番号	
			断面図・立面図 (改修前)		建築審査会資料番号	

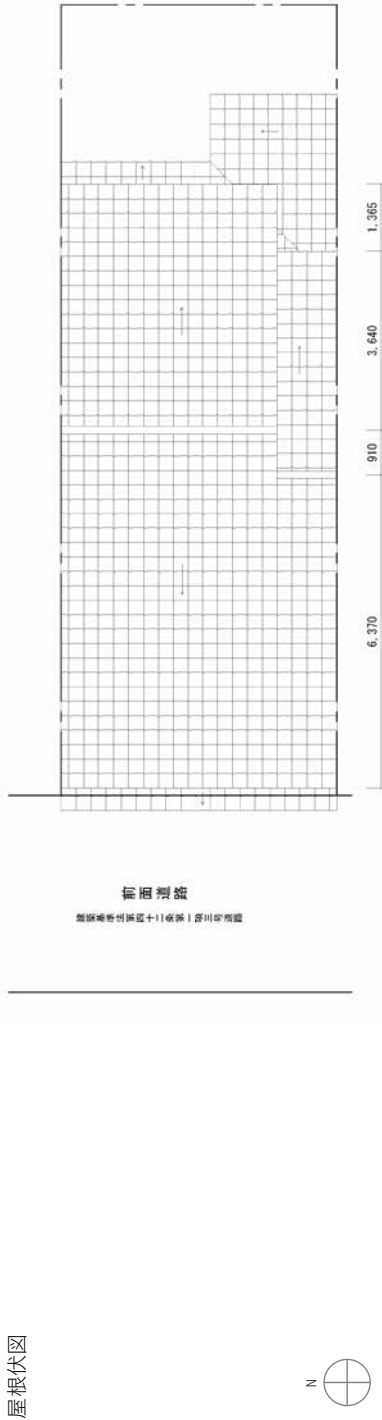
配置図・1階平面図



2階平面図

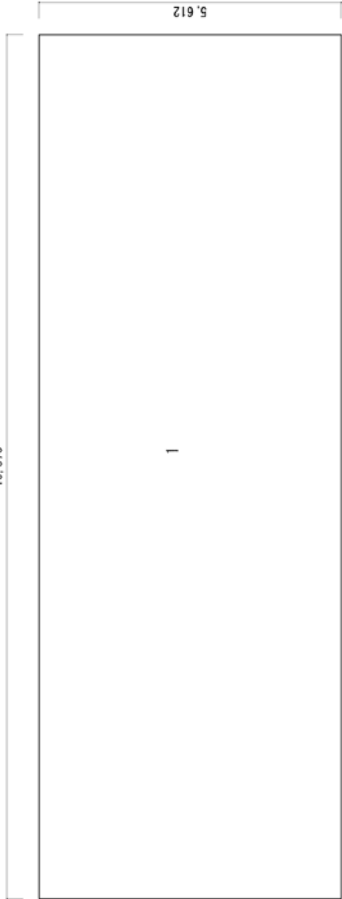


屋根伏図

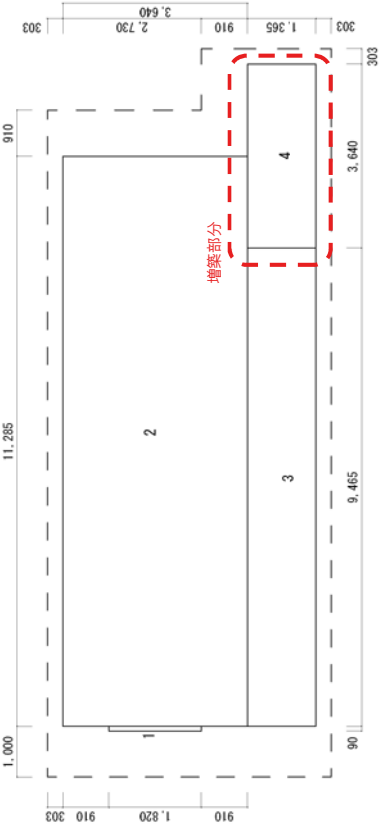


改修後	建築士事務所名称/登録番号		構造設計者/建築士番号	
	建築士事務所名称		意匠設計者/建築士番号	
	図面名称		図面番号	
	配置図・平面図(改修後)		建築審査会資料番号	

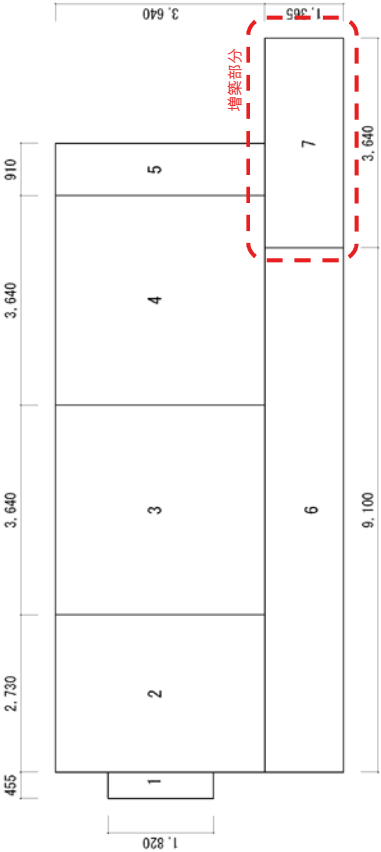
敷地面積求積図



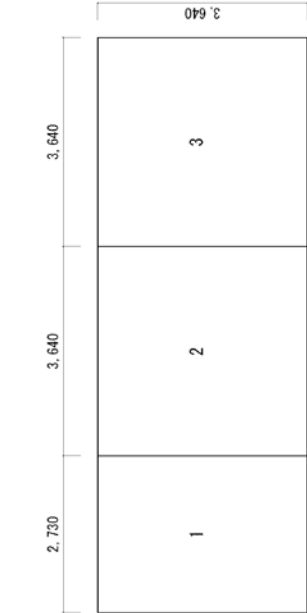
建築面積求積図



1階床面積求積図



2階床面積求積図



敷地面積算定表

記号	Y(m)	X(m)	面積(m ²)	合計(m ²)
1	5,612	16,070	90,184	90,184

床面積算定表

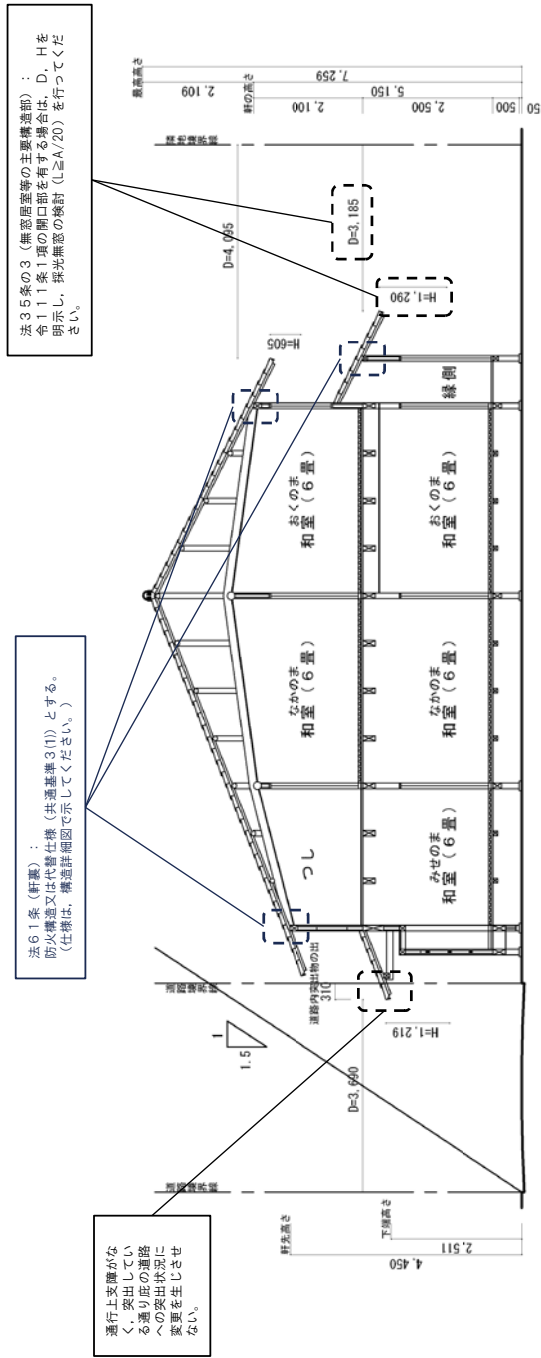
階	記号	Y(m)	X(m)	面積(m ²)	合計(m ²)		容積率(%)
					1階	2階	
母屋	1	1,820	0,455	0,828			104.66
	2	3,640	2,730	9,937			
	3	3,640	3,640	13,249			
	4	3,640	3,640	13,249			
	5	0,910	3,640	3,312			
	6	1,365	9,100	12,421			
	7	1,365	3,640	4,968			
増築部分	1	3,640	2,730	9,937			
	2	3,640	3,640	13,249			
	3	3,640	3,640	13,249			
合計					57,95	36,43	

建築面積算定表

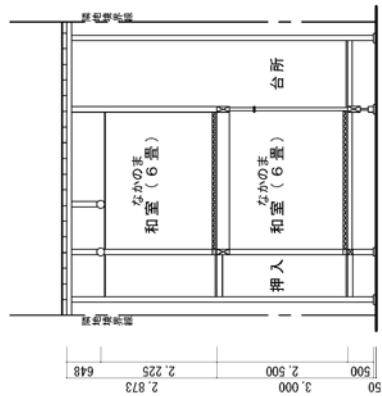
階	記号	Y(m)	X(m)	面積(m ²)	合計(m ²)		建築率(%)
					母屋	増築部分	
母屋	1	0,090	1,820	0,163			65.55
	2	3,640	11,285	41,077			
	3	9,465	1,365	12,919			
	4	1,365	3,640	4,968			
合計					54,15	4,96	

改修後	建築士事務所名称／登録番号	意匠設計者／建築士番号	構造設計者／建築士番号	
	建築物名称	図面名称	図面番号	建築審査会資料番号
		求積図・求積表（改修後）		

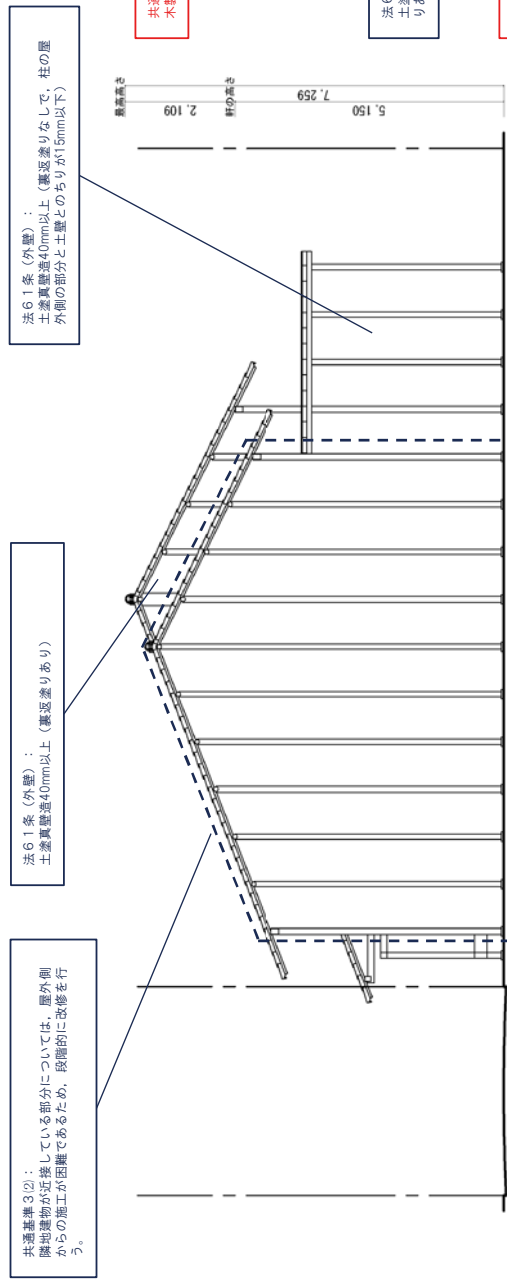
A - A'断面図



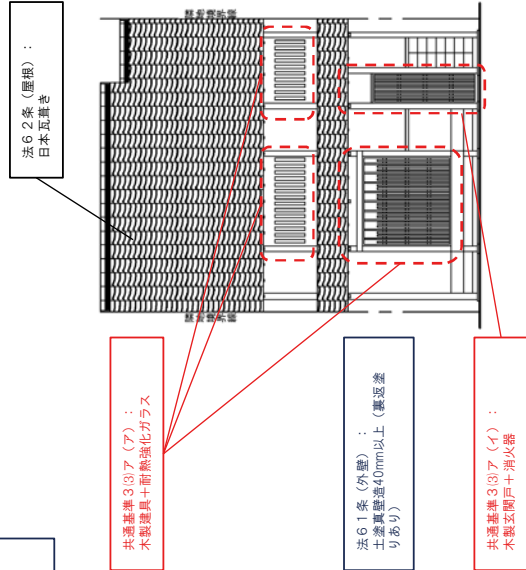
B - B'断面図



南立面図



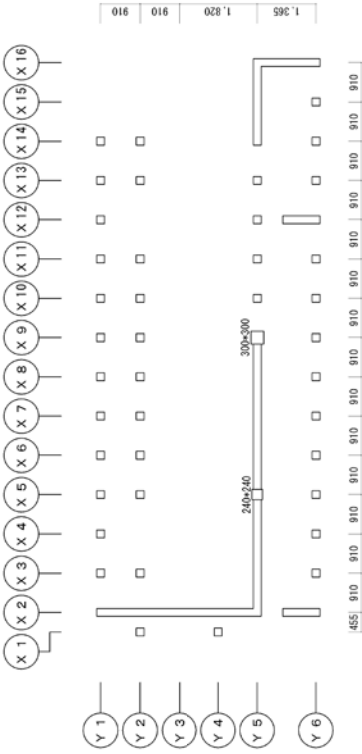
西立面図



※ 東及び北立面図も用意してください。

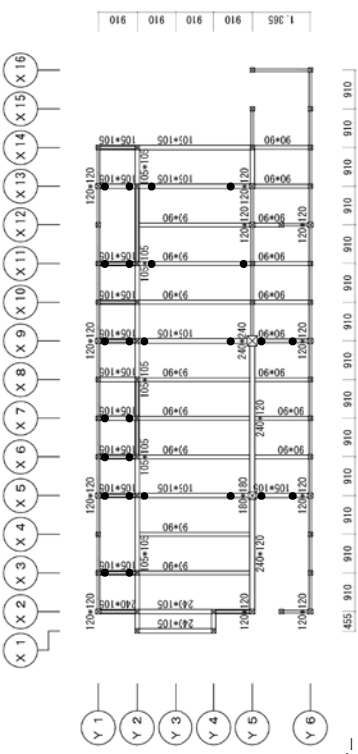
改修後	建築士事務所名称／登録番号	意匠設計者／建築士番号	構造設計者／建築士番号
	建築物名称	図面名称	図面番号
		断面図、立面図（改修後）	
			建築審査会資料番号

基礎伏図



※ 特記なき限り、礎石の幅は180mmとする。

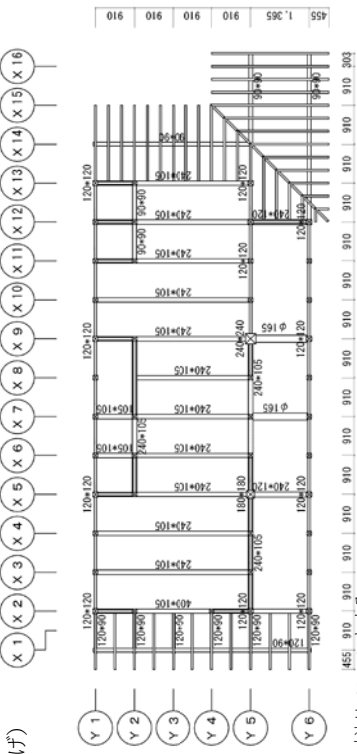
1 階床伏図（見下）



● 仕口粘弾性ダンパー

※ 特記なき限り、柱の寸法は105×105とする。

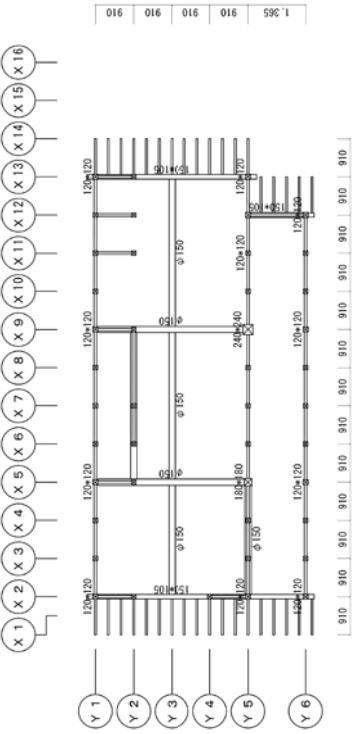
2 階床伏図（見下げ）



※ 特記なき限り、柱の寸法は105×105とする。

※ 垂木は、全て45×45とする。

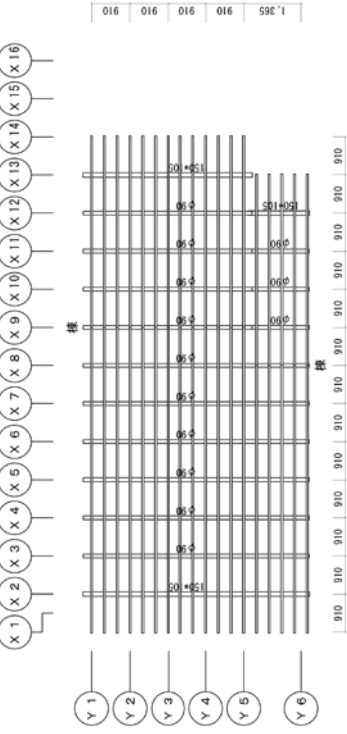
小屋組伏図（見上げ）



※ 特記なき限り、柱の寸法は105×105とする。

※ 垂木は、全て45×45とする。

屋根面伏図（見下げ）



※ 垂木は、全て45×45とする。

※ 屋根は、葺き土なしとする。

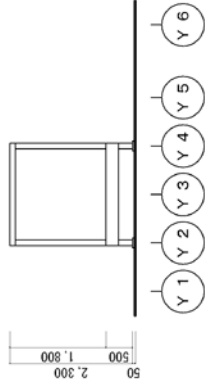
特記事項

※ 壁の仕様は、軸組図による。

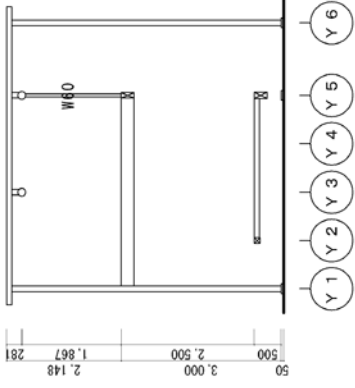
※ 樹種 柱、実、大引、母屋、垂木 スギ 梁 マツ

改修後	建築士事務所名称／登録番号		意匠設計者／建築士番号		構造設計者／建築士番号	
	建築物名称		図面名称		図面番号	
			構造伏図（改修後）		建築審査会資料番号	

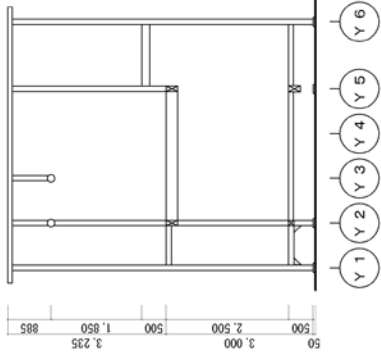
X 1 通



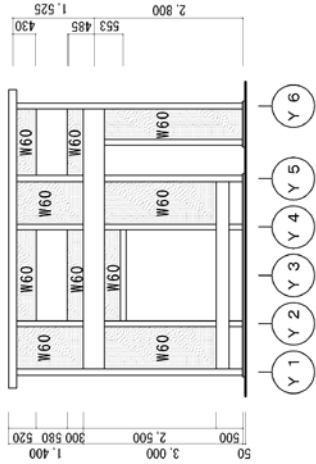
X 4 通



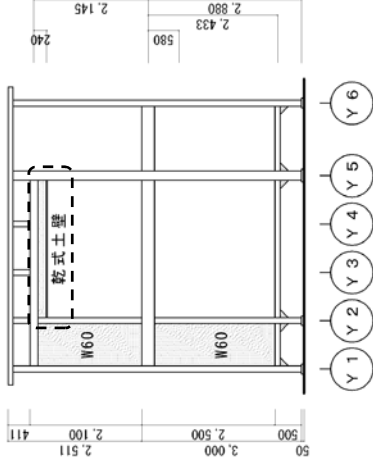
X 7 通



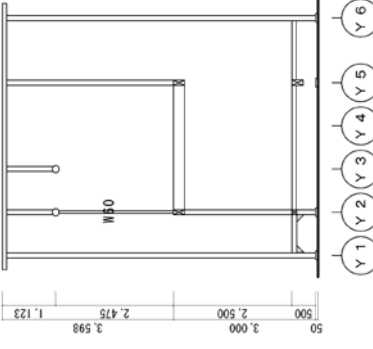
X 2 通



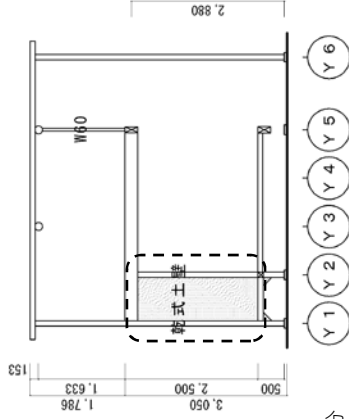
X 5 通



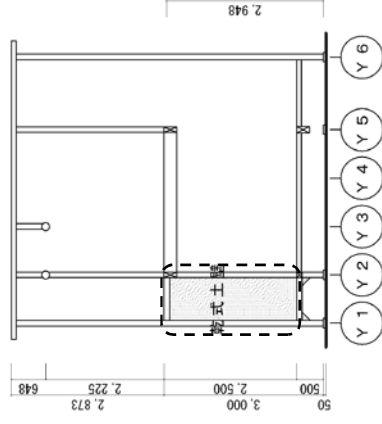
X 8 通



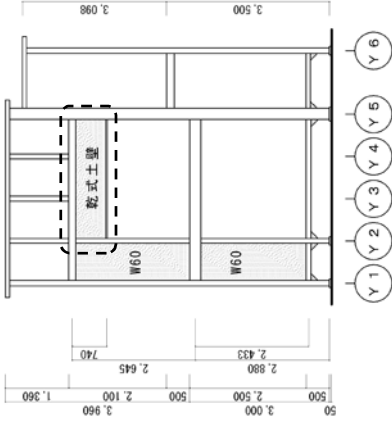
X 3 通



X 6 通

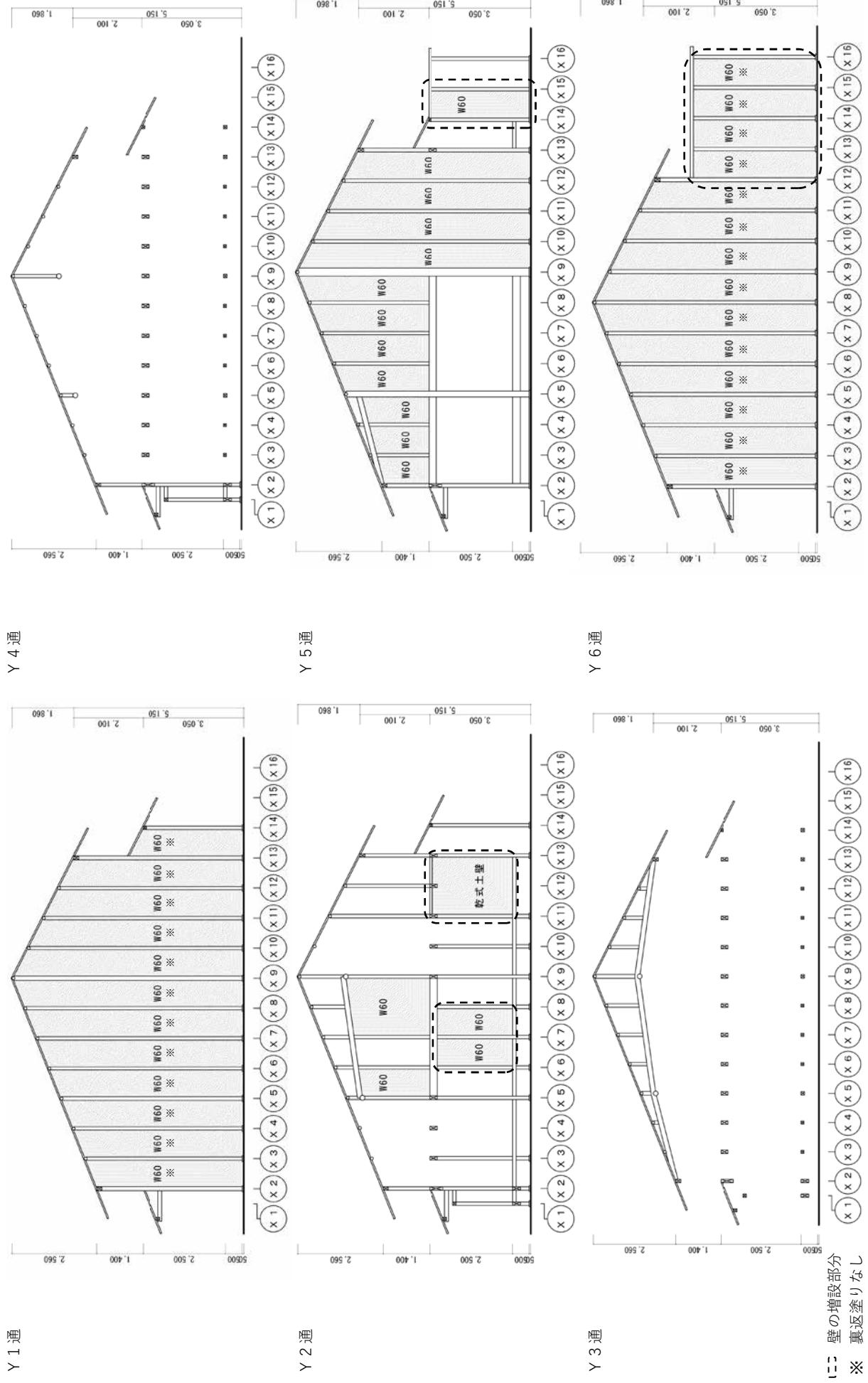


X 9 通



改修後
壁の増設部分
仕口型粘弾性ダンパー
他の通りの軸組図も用意していただく必要があります。

改修後	建築士事務所名称/登録番号	意匠設計者/建築士番号	構造設計者/建築士番号
建築物名称	図面名称	図面番号	建築審査会資料番号
建築士番号	X 通軸組図 (改修後)		



二 壁の増設部分
※ 裏返塗りなし

改修後		建築士事務所名称／登録番号		意匠設計者／建築士番号	
		建築物名称		図面名称	
		Y 通軸組図 (改修後)		図面番号	
				建築審査会資料番号	

この維持管理計画書は建物内の
わかりやすい箇所に備え付ける。

〇〇邸 維持管理マニュアル
(京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例)

1 一般事項

名称	〇〇邸
所在地	京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇〇〇他
用途	住宅
検査済証交付日	令和〇年〇月〇日
備考	・ 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第2条第2項第2号に規定する「保存建築物」 保存建築物登録番号 第 〇〇〇 号
	・ 京都市京町家の保全及び継承に関する条例に規定する「個別指定京町家」
	・ 景観法第19条第1項に規定する「景観重要建造物」
	・ 「京都を彩る建物や庭園」(選定・認定)
	・ 京町家カルテID: 〇〇〇〇〇〇〇-〇〇〇〇

2 火災対策

(1) 火気管理

- ・ 火気（ガスコンロ、カセットコンロ、石油ストーブ等）を使用しない、安全装置（センサー、タイマー等）付機器の使用等
- ・ IHヒーターなどの加熱調理機や暖房器具の周りに燃えやすいものを置かない。油跳ねなどは放置せず、日々清掃を行う。
- ・ 放火対策（家の周りに燃えやすい物を置かない、建物の周囲等は夜間に照明を点灯しているか、等）を行う。

(2) 消防設備ほか防災に関する情報

- ・ 配置図及び平面図（消火器、水バケツ、防火戸、自動火災報知設備、住宅用火災警報器、懐中電灯等の位置、電気配線の系統）【別添】
- ・ 消火器についての説明資料【別添】
- ・ 自動火災報知設備、火災通報装置、住宅用火災警報器についての説明資料【別添】
- ・ 漏電ブレーカー、感震ブレーカーについての説明資料【別添】
- ・ 防災製品についての説明資料【別添】

点検内容		実施年月日					
避難経路、消防設備等の 点検（6箇月に1回）	令和4年	月	日	令和9年	月	日	
	令和4年	月	日	令和9年	月	日	
	令和5年	月	日	令和10年	月	日	
	令和5年	月	日	令和10年	月	日	
	令和6年	月	日	令和11年	月	日	
構造部材、建築設備等の 点検（5年に1回）	令和6年	月	日	令和11年	月	日	
	令和7年	月	日	令和12年	月	日	
	令和7年	月	日	令和12年	月	日	
	令和8年	月	日	令和13年	月	日	
	令和8年	月	日	令和13年	月	日	
京都市長への報告 （5年に1回）	令和9年	月	日	令和14年	月	日	
	令和9年	月	日	令和14年	月	日	

日常的、定期的に点検を行い、点検結果を記録として残す。
以降、同様の期間ごとに点検、報告を実施するものとする。

【注意】この参考様式は、一般的に必要なと思われる内容を記載している
もので、保存建築物ごとの適切な内容となるよう、設置されてい
ない設備等についての記載は削除し、不足するものについては追記する
ようにしてください。（この注意書きは削除してください）

令和〇〇年〇月

(3) 夜間や長期間不在とする時の対応

- ・ 防火雨戸を閉める。
- ・ ガスの元栓を閉める。

(4) 火災発生時の対応

ア 避難及び避難誘導

- ・ 発見者は火災発生を大声で知らせる。
- ・ 一度避難したら再び出火建物に戻らない。
- ・ 逃げ遅れの者がいないか、人員の確認をする。

イ 通報連絡

- ・ 発見者等は119番通報する。(火災通報装置の専用電話機により消防機関に通報する。)
- ・ 通報内容は「火事です。ここは、〇〇区〇〇町〇丁目〇〇番地。〇〇邸です。」

ウ 消火活動

- ・ 発見者を中心に消火器、水バケツ、水道ホース等を使用して初期消火を行う。
- ・ 天井に燃え移った場合や身の危険を感じる場合は初期消火を中止し避難する。

エ 近隣での火災発生時

- ・ 防火雨戸を閉める。
- ・ 身の危険を感じる場合は避難する。

3 建築物の維持・保全

(1) 日常的な維持管理【別添：チェックリスト①】

『なるほど！「京町家の改修」～住みつづけるために～』（公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター 編）の下記該当ページに記載の内容等を参考に、日常的に確認する。

ア 外部（P44～45）

- ・ 雨漏りはしていませんか？
- ・ 屋根に草が生えていませんか？
- ・ 軒先は真っ直ぐそろっていますか？
- ・ 樋から水があふれていませんか？
- ・ 壁はひび割れていませんか？
- ・ 建具がスムーズに開け閉めできますか？

イ 内部（P46～47）

- ・ 土間は湿っていませんか？
- ・ 排水管から水漏れはありませんか？
- ・ 壁と柱に隙間が空いていませんか？
- ・ 建具がスムーズに開け閉めできますか？
- ・ 床がフワフワしていませんか？
- ・ 雨の日、何か変な音はしませんか？
- ・ 水漏れ点検をしたことがありますか？
- ・ お風呂の排水はきちんと流れていますか？
- ・ 床下の柱、束、土台などの木部に土が接していたり、変色や結露はありませんか？
- ・ 本棚などの家具は転倒防止の措置をしていますか？

ウ シロアリ対策（P26～27）

＜家庭でできる対策方法（特に湿気の多い時期）＞

- ・ 室内…窓の棧に防虫剤を散布しましょう。
- ・ 床下…床下換気口の前に物を置いていませんか？
- ・ 庭……木の切れ端などを放置していませんか？

＜自分で点検する方法＞

- ・ 床下の基礎や束、柱の根元に蟻道はありませんか？

＜大工さんをお願いする対策＞

- ・ 定期的に防蟻剤を散布すると効果的です。
- ・ 床下に湿気が溜まりやすい場合は、床下換気口の設置を検討しましょう。

(2) 臨時点検【別添：チェックリスト②】

地震、台風の後や、隣家の解体・建て替えの前後には、以下の点に留意して点検を実施し、必要に応じて応急的な措置を行う。
（必要に応じて建築士や大工に依頼し、実施）

- ・ 柱梁などの主要な構造部材の傾斜や破損
- ・ 雨漏り及びその原因となる屋根の破損
- ・ 壁の亀裂や剥落箇所
- ・ 地盤の変化（不同沈下の状況等）
- ・ 点検の結果に踏まえ改善計画（内容、時期）を策定し、改善する。

(3) 定期的な維持管理

ア 避難経路、消防設備等の点検（必要に応じて消防設備士や消防設備点検資格者に依頼し、又は所有者により半年ごとに実施）【別添：チェックリスト③】

- ・ 階段、廊下の整理整頓、扉の鍵、建付けを点検し、避難の支障にならないようにしておく。
- ・ 住宅用火災警報器、自動火災報知設備の作動確認、火災通報装置との連動確認を行い、電池切れの場合は電池の交換、機器本体の故障の場合は機器本体の交換を行う。
- ・ 携行用電灯の作動確認を行い、適宜、電池の交換等を行う。
- ・ 消火器を確認し、使用期限を過ぎている場合及び腐食、キズ、変形などが見られる場合は、直ちに交換する。

イ 構造部材、建築設備等の点検（建築士や大工に依頼し、5年に1回実施）【別添：チェックリスト④】

- ・ 柱梁などの主要な構造部材、地盤の状況等について点検を行い、点検の結果を踏まえ必要な改善計画（内容、時期）を策定し、計画的に改善を行う。
- ・ 給排水設備等の建築設備について点検を行い、必要に応じて改善を行う。

ウ 段階的改修の実施（建築士や大工に依頼し、事前に京都市長に相談のうえ実施）

- ・ 隣地建物が除却された場合など、屋外側からの施工が可能になった際には、妻面の外壁を防火構造に改修するとともに、トタンを杉板等に改修する。

エ 維持管理の方法の見直し（建築士や大工に依頼し、実施）

- ・ 建築物の劣化状況に応じて、維持管理の方法の見直しを行う。
- ・ 保存活用計画に変更があった場合は、必要に応じて維持管理の方法の見直しを行う。

(3) 記録

保存建築物の維持管理情報（点検の実施内容、改善内容等）については、記録に残す。

(4) 報告（必要に応じて建築士や大工に依頼し、実施）

5年に1回、京都市長に対し、上記の維持管理の内容について報告を行う。

4 別添

- (1) 維持管理計画
- (2) チェックリスト（①日常、②臨時、③定期（6箇月）、④定期（5年）、⑤改善計画）
- (3) 配置図及び平面図
- (4) 消火器、自動火災報知設備、漏電ブレーカー、防災製品等についての説明資料（使用方法や注意点など）

参考（建築物に関する問い合わせ先）

- 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に関すること
京都市 都市計画局 建築指導部 建築指導課
電話 075-222-3620
- 個別指定京町家に関すること
京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室（京町家保全継承担当）
電話 075-222-3503
- 景観重要建造物、歴史的風致形成建造物等に関すること
京都市 都市計画局 都市景観部 景観政策課
電話 075-222-3397
- 国登録文化財、京都市指定・登録文化財及び「京都を彩る建物や庭園」等に関すること
京都市 文化市民局 文化財保護課
電話 075-222-3130
- 京町家の保全・活用を促進するための相談・セミナー、京町家まちづくりファンド（改修助成）及び京町家カルデに関すること
公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター
電話 075-354-8701

維持管理計画

		点検時期	点検項目	適切な状態に維持するための措置
敷地	地盤	5年に1回	沈下等	・左記の時期のほか、地震時及び台風時には臨時点検を行う。 ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行う。 ・建築物の劣化状況等に応じて、維持保全の方法について、見直しを行う。 ・保存活用計画に変更があった場合は、必要に応じて維持管理の方法の変更を行う。
	擁壁		ひび割れ、欠損、沈下、水抜穴のふさがり等	
	塀		傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、ひび割れ、欠損等	
構造物材	基礎	5年に1回	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆び、蟻道等	
	土台		基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害等	
	床組		腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動等	
	軸組		傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害等	
	小屋組		雨漏り等の跡、小屋組みの接合部の割れ等	
・屋 開口・外部等壁	屋根	5年に1回	ずれ、剥がれ、浮き、割れ、雨漏り、変形等	
	外壁		割れ、欠損、剥がれ等	
	雨樋		破損、詰まり、はずれ、ひび割れ、軒樋の垂れ下がり等	
	軒裏		腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ等	
	開口部		建具周囲の隙間、建具の開閉不良等	
避難経路	階段	6箇月に1回	避難経路の確保等	
	廊下		避難経路の確保等	
	非常用照明		点灯確認等	
	消防設備等		消火設備、警報設備、避難設備の検査等	
	敷地内の通路		避難経路の確保等	
建築設備等	換気設備	5年に1回	換気風量の確認等	
	給水・給湯設備		漏水、赤水、給水流量の不足等	
	排水設備		漏水、排水の滞留等	
	昇降機設備		作動状況、性能の確認等	

条例第111条の規定に基づく維持管理の報告の時期及び方法

・上記の項目に関し、5年ごと（昇降機については1年ごと）に京都市長に対し、維持管理の報告を行う。

平成29年1月13日制定
平成29年7月14日改正
平成30年10月26日改正
平成31年3月8日改正
令和元年7月12日改正
令和3年1月8日改正

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

第1 目的

この基準は、建築基準法（以下「法」という。）第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る京都市建築審査会の同意に当たり、あらかじめ包括的に同意する基準を定めることにより、手続の簡素化及び迅速化を図るものである。

第2 用語の定義

この基準における用語の定義は、次の各号に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（以下「令」という。）において使用する用語の例による。

- (1) 住宅等 住宅又は住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるものをいう。
- (2) 小規模増築等 保存建築物（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下「条例」という。）第2条第2項第2号に規定する保存建築物をいう。以下同じ。）の延べ面積の増加が10平方メートル以内の増築、大規模の修繕又は大規模の模様替をいう。
- (3) 特定用途 事務所、物品販売業を営む店舗、飲食店又はホテル若しくは旅館をいう。
- (4) 現状変更 建築物の増築、改築、移転（他の敷地に新築する場合を含む。）若しくは用途の変更、修繕若しくは模様替又はその保存に影響を及ぼす行為をいう。
- (5) 耐震診断 「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」、「京町家型標準設計法による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針」等に定める方法により、地震に対する建築物の安全性を評価することをいう。
- (6) 屋根の軽量化 屋根を葺き替える工事であって非常に重い屋根（土葺瓦）から重い屋根（桟瓦葺等）若しくは軽い屋根（金属板葺）に葺き替えるもの又は重い屋根（桟瓦葺等）から軽い屋根（金属板葺）に葺き替える工事をいう。

第3 包括同意基準

保存建築物が1の構造規模に該当し、条例第3条第3項に規定する保存活用計画（以下「保存活用計画」という。）が2の安全基準及び3の維持管理の方法の基準に該当す

るものであること。

1 構造規模

本市の区域内に存する伝統的な構造及び出格子、虫籠窓、通り庇その他の特徴的な意匠を有する木造の建築物（神社、寺院、教会その他これらに類するものの建築物を除き、法の規定が適用されるに至った際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替の工事中であったものをいう。）であり、次の(1)から(4)までの全てに該当するものであること。

- (1) 階数が2以下で、かつ、地階を有しないもの
- (2) 建築物の高さが10メートル以下で、かつ、軒の高さが9メートル以下であるもの
- (3) 延べ面積が200平方メートル以内であるもの
- (4) 長屋建てでないもの

2 安全基準

次のいずれかに該当するものであること。

(1) 住宅等の安全基準

次のアからキまでの全てに該当するものであること。

- ア 住宅等の用途に供すること。
- イ 増築、修繕又は模様替を行う場合は、小規模増築等に該当するものであること。
- ウ 改築又は移転（他の敷地に新築する場合を含む。）を行わないものであること。
- エ 法第22条、第23条、第35条の2、第37条、第48条、第53条の2、第59条、第60条、第61条（同条のうち防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）、第62条及び第64条の規定に適合するものであること。
- オ 法第40条、第43条第3項、第43条の2、第49条、第50条及び第68条の2に基づく条例の規定に適合するものであること。
- カ 法第20条、第43条第1項、第44条、第52条、第53条、第56条第1項第1号、第56条第1項第3号、第56条の2、第58条及び第61条（同条のうち準防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、別表第1（い）欄に掲げる条文の項ごとに同表（ろ）欄に掲げる基準に適合する場合は、この限りでない。
- キ 法第32条、第35条の3及び第36条（同条に掲げる基準のうち令第23条から第27条まで、第115条及び第129条の3から第129条の13までに係る部分に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、法又はこれに基づく命令の規定の施行又は適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分（法又はこれに基づく命令の規定に適合するに至った建築物又は建築物の部分を除く。）に対して

は、この限りでない。

(2) 特定用途の安全基準

次のアからキまでの全てに該当するものであること。

ア 特定用途の用途に供すること。

イ 増築、修繕又は模様替を行う場合は、小規模増築等に該当するものであること。

ウ 改築又は移転（他の敷地に新築する場合を含む。）を行わないものであること。

エ 法第22条、第23条、第35条、第35条の2、第35条の3、第37条、第43条第1項、第48条、第53条の2、第59条、第60条、第61条（同条のうち防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）、第62条及び第64条の規定に適合するものであること。

オ 法第40条、第43条第3項、第43条の2、第49条、第50条及び第68条の2に基づく条例の規定に適合するものであること。

カ 法第20条、第44条、第52条、第53条、第56条第1項第1号、第56条第1項第3号、第56条の2、第58条及び第61条（同条のうち準防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、別表第1（い）欄に掲げる条文の項ごとに同表（ろ）欄に掲げる基準に適合する場合は、この限りでない。

キ 法第32条及び第36条（同条に掲げる基準のうち令第23条から第27条まで、第115条及び第129条の3から第129条の13までに係る部分に限る。）の規定に適合するものであること。ただし、法又はこれに基づく命令の規定の施行又は適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分（法又はこれに基づく命令の規定に適合するに至った建築物又は建築物の部分を除く。）に対しては、この限りでない。

3 維持管理の方法の基準

保存活用計画に、次の各号に掲げる維持管理の内容が定められており、かつ、当該各号に掲げる維持管理の内容について5年ごと（第2号については1年ごと）に条例第11条に規定する報告を行うことが定められていること。

- (1) 建築物及びその敷地並びに建築設備等について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、5年に1回以上点検を行うこと。
- (2) 昇降機について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、1年に1回以上点検を行うこと。
- (3) 避難経路及び消防用設備等について、点検の対象となる部分に応じた点検の項目を定め、当該項目に関し、6箇月に1回以上点検を行うこと。
- (4) 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこと。

- (5) 地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
- (6) 建築物の劣化状況に応じて、維持管理の方法についての見直しを行うこと。
- (7) 保存活用計画に変更があった場合、必要に応じて維持管理の方法の変更を行うこと。

附則

上記の基準は、平成29年4月1日から適用する。

附則

上記の基準は、平成29年7月14日から適用する。

附則

上記の基準は、平成30年10月26日から適用する。

附則

上記の基準は、平成31年4月1日から適用する。

附則

上記の基準は、令和元年7月12日から適用する。

附則

上記の基準は、令和3年2月1日から適用する。

別表第1

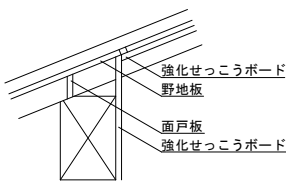
	(い)	(ろ)
1	法第20条	次の(1)及び(2)に適合すること。 (1) 構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行うこと。 (2) 次のア又はイ（住宅等（住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業の用に供するものを除く、以下この号において同じ。）以外のものにあつてはア）に適合すること。 ア 建築物が、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性を有すること。 イ 次の(ア)～(ケ)の全てに適合すること。 (ア) 屋根の軽量化工事を行うこと。ただし、既に軽量化済の部分を除く。 (イ) 現状変更によって、構造耐力上の危険性が増大しないこと。 (ロ) 条例第4条第1項の規定による登録以前の現状変更によって、構造耐力上主要な部分が撤去されたことで、構造耐力上の危険性が増大していることが明らかである場合にあっては、それを復元すること。 (ハ) 増築を行う場合にあっては、増築に係る部分がそれ以外の部分とエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接すること。 (ニ) 建築物の耐震診断を実施すること。 (ホ) 将来の耐震改修の実施に向けて、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性を有する耐震改修の基本計画を作成すること。 (ヘ) 小規模増築等に該当しない増築、改築、移転（他の敷地に新築する場合を含む）又は用途を変更して住宅等以外のものとする際にアに適合させることが定められていること。 (コ) 将来的な状況の変化に応じて、アへの適合に努めることが定められていること。
2	法第43条第1項	次の(1)から(9)までの全てに適合すること。

		(1) 建築物の敷地が、法第3章の規定が適用された際に建築物が立ち並んでいる幅員1.8メートル以上4メートル未満の行き止まり通路（以下「通路」という。）に2メートル以上接していること。 (2) 通路に門扉等の通行上支障のある物がないこと。 (3) 通路にけらば、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。 (4) 本市の建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る基準（以下「許可基準」という。）の別表に掲げる通路所有形態の区分に応じ、同表に定める通路権利者の同意を得ること。ただし、許可基準第2章第3第1項第1号ウ^⑦から^⑩までのいずれかに該当する場合は、通路権利者の同意は要しない。 (5) 建築物の敷地は、法第3章の規定が適用された際における建築物の敷地と同じ範囲のものであること。 (6) 建築物の敷地は、通路の中心線から水平距離2メートル後退した線（当該通路がその中心線から水平距離2メートル未満で崖地、川、線路敷地その他これらに類するもの又は法第43条第1項の規定に適合する敷地（以下「崖地等」という。）に沿う場合にあっては、当該崖地等の通路の側の境界線から水平距離4メートル後退した線）とし、後退後の敷地境界線を明示すること。 (7) 住宅の用途に供すること。 (8) 別表第2の1の項、2の項及び準防火地域内の建築物の規定又は同表の3の項に適合すること。 (9) 通路（後退後の通路の境界線から通路の反対側に水平距離4メートルの位置までの部分）が、道路であった場合に適用される法（第53条第3項、第56条第2項及び第7項を除く。）及び条例の規定に適合すること。ただし、通路が道路であった場合の本表(イ)欄に記載の各条文については、各項の(ロ)欄に掲げる基準に適合する場合は、この限りでない。
--	--	---

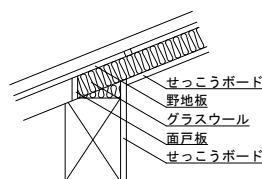
3	法第44条	現状変更により、法第44条に基づく道路内の建築制限について、新たに不適合部分を生じさせないこと。
4	法第52条	現状変更により、延べ面積が増加しないものであること。
5	法第53条	次の(1)及び(2)に適合すること。 (1) 現状変更により、建築面積が増加しないものであること。 (2) 別表第2の1の項、2の項及び準防火地域内の建築物の規定又は同表の3の項に適合すること。
6	法第56条第1項第1号	現状変更により、法第56条第1項第1号に基づく高さ制限について、新たに不適合部分を生じさせないこと。
7	法第56条第1項第3号	現状変更により、法第56条第1項第3号に基づく高さ制限について、新たに不適合部分を生じさせないこと。
8	法第56条の2	現状変更により、法第56条の2に基づく日影制限について、制限時間以上日影となる部分の日影時間が増加せず、かつ、その部分が増加しないこと。
9	法第58条	現状変更により、法第58条に基づく高さ制限について、新たに不適合部分を生じさせないこと。
10	法第61条（同条のうち準防火地域内にある建築物に係る規定に限る。）	別表第2の1の項、2の項及び3の項に適合すること。

別表第2

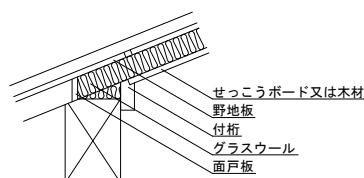
1	出火防止	(1) 電気配線を改修すること。 (2) 漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設けること。 (3) 住宅用防災警報機器又は自動火災報知設備を設けること。この場合において、住宅用防災警報器、住宅用防災報知設備の感知器又は自動火災報知設備の感知器は、居室、階段（2階に居室がある場合に限る。）の上端及び台所に設けること。 (4) ガスを使用する設備又は器具を設けた室に、ガス漏れ警報器その他のガス漏れを早期に検知し、自動により建築物の利用者等に報知するための設備又は器具を設けること。 (5) 消火器（能力単位の数値が1以上のものに限る。）を建築物の階ごとに、1以上設けること。
2	避難安全	(1) 次のア及びイ（住宅等の階段にあつてはイのみ）に適合する階段を1以上設けること。 ア 階段及びその踊り場の幅が75センチメートル以上で、かつ、階段のけあげ及び踏面の寸法が、それぞれ23センチメートル以下及び15センチメートル以上であること。 イ 手すりを設けること。 (2) 寝室に携行用電灯を設置すること。ただし、寝室から地上に通ずる廊下、階段その他の通路（採光上有効に直接外気に開放された通路を除く。）及びこれらに類する建築物の部分で照明装置の設置を通常要する部分に、非常用の照明装置を設ける場合は、この限りでない。
3	都市火災の防止	（軒裏に係る基準） (1) 軒裏の延焼のおそれのある部分について、次のアからオまでのいずれかの仕様に適合し、取合い等の部分を、当該取合い等の部分にたるき欠きを設ける等当該建築物の内部への炎の侵入を有効に防止することができる構造とすること。 ア 野地板（厚さが12ミリメートル以上のものに限る。）及びたるきを木材で造り、これらと外壁（軒桁を含む。）とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、たるきが現しとなるように厚さ12.5ミリメートル以上の強化せっこうボードを張ったもの イ 野地板（厚さが12ミリメートル



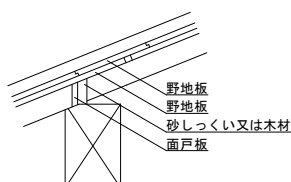
ル以上のものに限る。)及びたるきを木材で造り、これらと外壁(軒桁を含む。)とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、たるき間に厚さ50ミリメートル以上のグラスウール(10キログラム毎立方メートル以上)を充てんし、たるき及び軒桁を覆うように厚さ12.5ミリメートル以上のせっこうボードを張ったもの

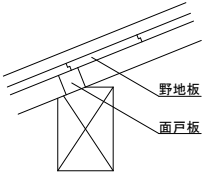
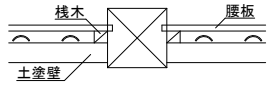


ウ 野地板(厚さが12ミリメートル以上のものに限る。)及びたるきを木材で造り、これらと外壁(軒桁を含む。)とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、たるき間に厚さ50ミリメートル以上のグラスウール(10キログラム毎立方メートル以上)を充てんし、たるきを覆うように天井仕上材として厚さ12.5ミリメートル以上のせっこうボード又は厚さ15ミリメートル以上の木材を張り、室内側の軒桁が現しになるように切り欠きを設けた厚さ30ミリメートル以上の付桁を見切り材として設けたもの

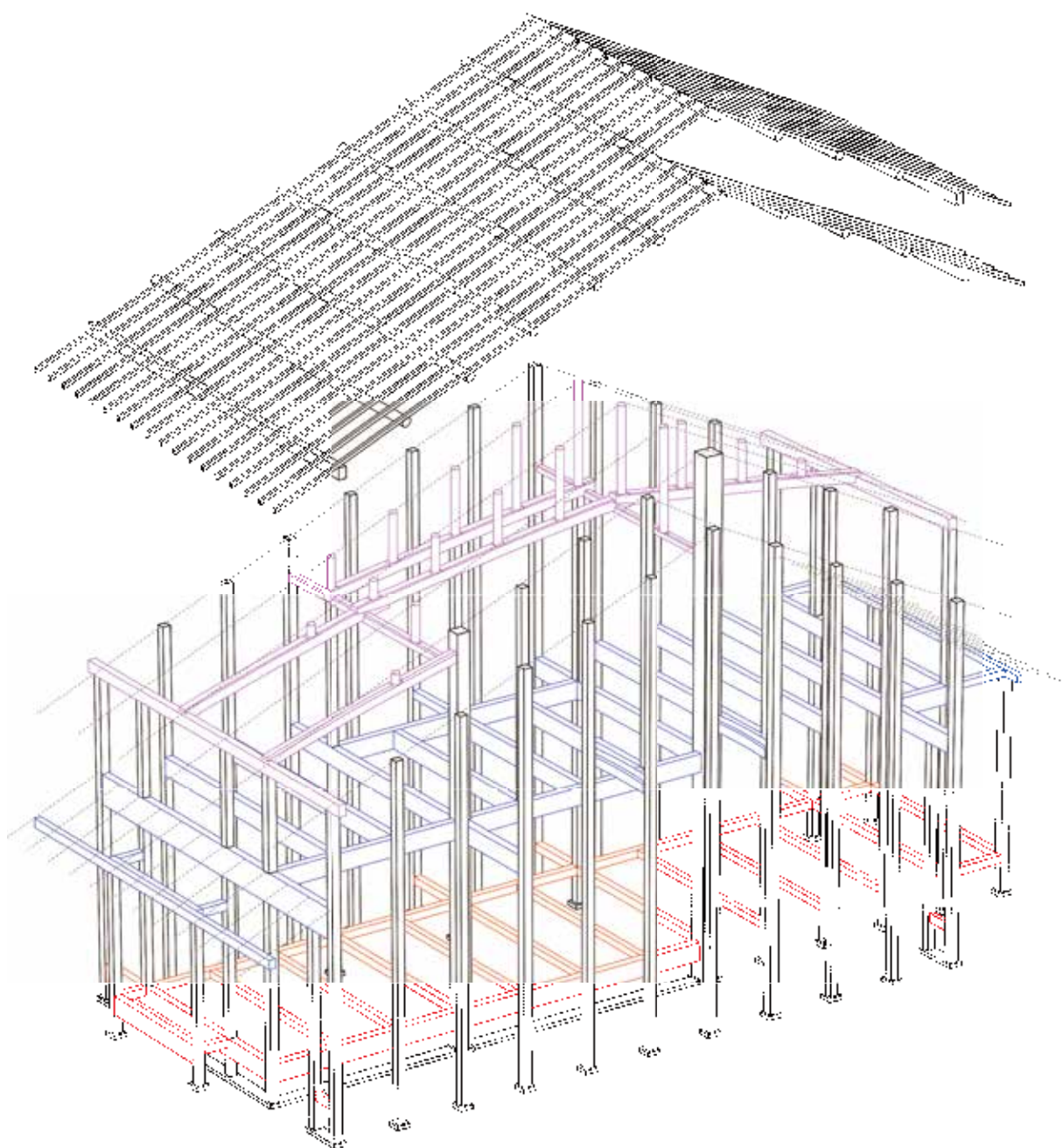


エ 野地板(厚さが24ミリメートル以上のものに限る。)及びたるきを木材で造り、これらと外壁(軒桁を含む。)とのすき間に厚さ12ミリメートル以上の面戸板を設け、面戸板の屋内側に厚さ20ミリメートル以上の砂しっくいを塗ったもの又は厚さ30ミリメートル以上の木材を張ったもの



	オ 野地板（単板で厚さが18ミリメートル以上のものに限る。）及びたるきを木材で造り，これらと外壁（軒桁を含む。）とのすき間に厚さが45ミリメートル以上の木材の面戸板を設けたもの （外壁に係る基準） (2) 外壁の延焼のおそれのある部分について，土塗真壁腰板張りで，次のアからウまでの仕様に適合し，軸組との取合いの部分で，当該取合いの部分にちりじゃくりを設ける等当該建築物の内部への炎の侵入を有効に防止することができる構造とすること。ただし，建築物の周囲の状況により，これによることが困難である場合で，その状況が解消された際に適合させることが定められている場合については，この限りでない。 ア 柱が120ミリメートル角以上で，柱の相互の間隔が2000ミリメートル以下であること。 イ 腰壁部分の高さが，1500ミリメートル以下であり，当該腰壁部分が，厚さ12ミリメートル以上の腰板（腰板裏面と柱の取合い部に27ミリメートル角以上の棧木が設けられたものに限る。）の屋内側に塗厚さが40ミリメートル以上の土塗壁（裏返塗りなしで，腰板と独立したものに限る。）が設けられたものであること。 ウ 腰壁部分以外の部分が，塗厚さが40ミリメートル以上の土塗壁（裏返塗りをしたものに限る。）であること。 （外壁の開口部に係る基準） (3) 次のア又はイに適合すること。 ア 外壁の開口部で延焼のおそれのある部分について，建築物の周囲において発生する通常の火災時による加熱が加えられた場合に，加熱開始後20分間当該加熱面以外の面（屋内に面するものに限る。）に火炎を出さないものとして京都市長が認めるものを設けること。	 
--	---	--

		イ 前面道路に面する外壁の開口部で延焼のおそれのある部分について、次の⑦又は④のいずれかの建具を設け、建具が枠又は他の建具と接する部分は相じゃくりとし、又は定規縁若しくは戸当たりを設ける等閉鎖した際にすき間が生じない構造とすること。 ⑦ 木材及びガラス（網入ガラスその他これと同等以上の遮炎性能を有するガラスに限る。）で造られた建具 ④ 木材又は木材及びガラスで造られた建具で主要な出入口に設けるもの（当該出入口付近に消火器が設けられたものに限る。）
--	--	--



この印刷物は、不要になりましたら
「雑がみ」としてリサイクルできます。
コミュニティ回収や古紙回収等にお
出してください。



発行：京都市都市計画局建築指導部建築指導課
平成29年3月 初版
令和4年3月 改訂（最終）
京都市印刷物 第033246号



京都市は持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

