

京都市で建築物の設計業務等を行う際によくある質疑事項

本資料は、本市で建築物の設計業務（設計や確認申請の業務）等を行う方を対象に、設計業務等を行う際によくある質疑を取りまとめたものである。

本市域で設計業務等を行う際には、必ず、本資料と、本市域における法令等の解釈、解説及び本市の指導内容を明確化した「京都市建築法令実務ハンドブック」を確認されたい。

なお、本資料は、全ての分野における質疑を網羅的に取りまとめたものではないことに留意するとともに、項目の追加や削除、回答の修正など、隨時、柔軟に更新することから、ホームページに掲載している最新版を必要に応じて確認されたい。

京都市都市計画局建築指導部建築審査課

（用語の省略）

建築基準法 → 「法」

建築基準法施行令 → 「令」

京都市建築基準条例 → 「市条例」

京都市建築基準法施行細則 → 「市細則」

（用語の解説）

確認申請：法第6条及び法第6条の2に基づき、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けるために建築主が行う申請行為

審査機関：京都市（建築主事）又は指定確認検査機関

特定行政庁：京都市長

2項道路：法第42条第2項に基づき指定されている道路

（更新履歴）

第1版：令和3年6月 第2版：令和4年1月 第3版：令和4年6月

第4版：令和7年4月

質疑一覧

A 確認申請に関すること	5
指定確認検査機関で確認申請を行うが、確認申請の受付はどこか。	5
指定確認検査機関で確認申請を行うが、建築主事や特定行政庁へ申請図書の経由はあるか。 ..	5
個々の建築計画についての相談・協議はどこに行えばよいか。	5
法の規則で定められた図書以外で、確認申請に独自に添付する図書はあるか。	5
事前調査報告書の内容を、京都市で確認してもらう必要はあるか。	5
10m ² 以内の増築をする場合、確認申請は不要か。	5
200m ² 以下の用途変更を今回行うことで、従前からの用途とあわせ、当該用途の面積が200m ² を超えることとなる。今回の用途変更に際し、確認申請は不要か。	5
完了検査を受検していない法施行後の既存建築物に、増改築や用途変更を行いたい。	6
法第12条第5項に基づく報告を、建築主事や特定行政庁に提出したい。	6
確認申請が不要なものは、法の規定がかからないと考えてよいか。	6
京都府の「建築基準法施行条例」は京都市域に適用されるか。	6
高さ15m以下の鉄柱、RC柱の携帯アンテナ新設について、工作物の確認申請が必要か。 ..	6
屋上に工作物を設置する場合の高さはどう考えるか。建築物の一部と見られるか。	6
B 中間検査に関すること	7
中間検査制度とは。	7
中間検査の対象となる建築物は。	7
「2階建て住宅等」とは。	7
「特殊建築物」とは。	7
「その他建築物」とは。	7
中間検査受検のタイミングは。	7
特定工程とは。	7
特定工程後の工程とは。	8
「階数が3以上の共同住宅」の特定工程、特定工程後の工程は。	8
「基礎工事」の工程とは具体的にどのような工程か。	8
「建方工事」の工程とは具体的にどのような工程か。	8
特定工程後の工程とは具体的にどのような工程か。	8
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により2以上の独立部分からなる場合の特定工程は。	8
工区分けを行った場合、先に特定工程に達した最初の工区のみの検査でよいか。	9
その他、参考となる資料はあるか。	9
C 構造耐力に関すること	10
凍結深度は。(令第38条、平成12建告第1347号)	10
積雪荷重を検討する際に必要な数値は。(令第86条)	10
標高はどのように確認するのか。	10
風圧力を検討する際に必要な数値は。(令第87条、平成12建告第1454号)	10

地震力を検討する際に必要な数値は。(令第88条、平成12建告第1793号)	10
D 道路に関すること	11
道路指定図に桃色で示されている「避難通路」とは何か。	11
避難通路は接道扱いになるか。	11
道路指定図に赤紫色で示されている「特定通路」とは何か。	11
特定通路は接道扱いになるか。	11
道路指定図に赤色で示されている非道路部分を建築物の敷地に含めてよいか。	11
四条通に面した敷地で建築する。	12
すみ切りはどのような場合に必要となるのか。	12
敷地内ですみ切りをした部分は敷地に含まれるのか。	12
接道長さによって、計画できるものが制限されるか。	12
前面道路幅員によって、計画できるものが制限されるか。	12
E 容積率・建蔽率に関すること	13
特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定した区域（法第52条第2項）はあるか。	13
道路の角にある敷地で、建蔽率は緩和されるか。	13
2項道路の角にある敷地でも、建蔽率は緩和されるか。	13
2項道路の角にある敷地の接道長さは、セットバック前の接道長さで考えてい良いか。	13
一定の条件を満たす住宅は、容積率の割り増しがあるのではないか。（法第52条第8項は適用されるか。）	13
風致地区による建蔽率とは何か。	13
風致地区で別途定まっている建蔽率の緩和はあるのか。	13
F 高度地区に関すること	14
高度地区（法第58条）とは。	14
高さの限度（法第55条）と高度地区（法第58条）の関係は。	14
法第56条と法第58条の北側斜線は同じものか。	14
法第58条の北側斜線を天空率で適用除外とできるか。	14
G 都計法等に関すること	15
都市計画情報（用途地域や都市施設等）、景観情報（景観保全や眺望景観等）、建築基準法上の道路種別を示した指定道路情報はどのように確認すればよいか。	15
防火地域、準防火地域は都市計画情報で確認できるが、22条区域はどこか。	15
壁面線の指定（法第46条）や外壁の後退距離（法第54条）は定められているか。	15
建築物の敷地の最低限度（法第53条の2）は定められているか。	15
地区計画の区域内で建築等を行う場合、別途、手続が必要になるか。	15
都市計画で「一団地の住宅施設」と定められている敷地で建築等を行う。（桂川島住宅、醍醐西団地）	16
市街化区域内の500m ² 以上の敷地で建築等を行うが、区画形質の変更がない等、開発許可が必要となる内容ではない。	16
市街化区域内で建築等を行うが、敷地面積が500m ² 未満のため、開発許可は関係ない。 ..	16
H 都市計画区域外、市街化調整区域に関すること	17

都市計画区域外はどこか。	17
都市計画区域外において、いわゆる新2号建築物（いわゆる4号ものから法第6条第1項第2号の建築物となるもの。）の確認申請が必要になるのか。	17
都市計画区域外で法第3条第1項第3号の建築物の確認申請は。	18
都市計画区域外で建蔽率や容積率、高さの制限はあるか。	18
市街化調整区域で建蔽率や容積率、高さの制限はあるか。	19
I 崖付近の建築制限に関するここと.....	20
崖の付近の建築制限がかかる区域はどこか。（市条例第7条）	20
J 建築基準法施行以前に建築された建築物（京町家等）に関するここと.....	21
京町家等に増築したい。	21
京町家等を旅館等へ用途変更したい。	21
京町家等で大規模修繕・大規模模様替えをしたい。	21
京町家等の外観の整備したい。	21
文化財や景観重要建造物等の指定を受けていないが、法の適用を除外する制度を使えるか。 21	21
K 建築主等への説明に関するここと.....	22
この敷地や建物で「建築可能な建物の用途や規模」「必要となる改修の内容や方法」「この計画に対する問題の有無」などを知りたい。	22
この敷地や建物で「再建築や増改築の可否」「建蔽率等の緩和の適用可否」「斜線適用の有無」「かかる規定全て」などを知りたい。	22
不動産取引に係る重要事項説明書の作成や内容確認をしてほしい。	22

A 確認申請に関すること

ID	質疑	回答	更新履歴
A01	指定確認検査機関で確認申請を行うが、確認申請の受付はどこか。	確認申請の受付は、それぞれの指定確認検査機関で受け付ける。	R03.06
A02	指定確認検査機関で確認申請を行うが、建築主事や特定行政庁へ申請図書の経由はあるか。	建築主事や特定行政庁への申請図書の経由はない。	R03.06
A03	個々の建築計画についての相談・協議はどこに行えばよいのか。	個々の建築計画についての相談・協議は、確認申請を提出する予定の審査機関と行われたい。 なお、開発許可など、確認申請の前に本市での手続が必要なものは、別途、本市の担当課に相談・協議を行われたい。	R03.06
A04	法の規則で定められた図書以外で、確認申請に独自に添付する図書はあるか。	確認申請時には、本市の担当課と必要な協議を行い、その協議が終わっている旨を示す、「事前調査報告書」を添付されたい（ホームページからダウンロード可能）。 また、確認申請を提出する審査機関から、計画内容に応じて追加の図書の添付を求められることもあることから、審査機関と協議されたい。	R03.06
A05	事前調査報告書の内容を、京都市で確認してもらう必要はあるか。	事前調査報告書は、設計者自身が、個々の計画に応じて協議等が必要な項目をチェックするものである。本市で、事前調査報告書の内容の確認は行っていない。	R03.06
A06	10 m ² 以内の増築をする場合、確認申請は不要か。	防火地域及び準防火地域内で増築を行う場合は、規模によらず、確認申請が必要である。 なお、確認申請が不要な場合でも、法への適合が必要であることから、設計者の責において、適法な計画となるように設計しなければならない。	R03.06
A07	200 m ² 以下の用途変更を今回行うことで、従前からの用途とあわせ、当該用途の面積が200 m ²	今回、用途を変更することで、当該用途に供する部分の床面積の合計が200 m ² を超えて、今回用途変更を行う部分のみの床面積が200 m ² 以下であるなら、確認申請は不要である。 しかし、当該用途の床面積の合計に応じて法への	R03.06

	を超えることとなる。今回の用途変更に際し、確認申請は不要か。	適合が必要であることから、設計者の責において、適法な計画となるように設計しなければならない。	
A08	完了検査を受検していない法施行後の既存建築物に、増改築や用途変更を行いたい。	<p>完了検査を受検していない既存建築物は、原則、増改築や用途変更ができない。</p> <p>それでも増改築や用途変更を行いたい場合は、建築主や設計者で既存建築物を調査し、全ての条文について適法である旨の証明や適法となる計画を立案したうえで、確認申請の引き受けの可否について個別に審査機関と相談されたい。ただし、調査を行った場合においても、必ず増改築や用途変更できるものではないということに注意されたい。</p> <p>なお、エレベーターの更新や増設など、建築設備の確認申請についても同様である。</p>	R03.06
A09	法第12条第5項に基づく報告を、建築主事や特定行政庁に提出したい。	法第12条第5項に基づく報告とは、建築主事や特定行政庁が、必要に応じて設計者等に求めるものである。設計者等の意思で、手続の一環として提出するものではない。	R03.06
A10	確認申請が不要なものは、法の規定がかからないと考えてよいか。	確認申請という手続が不要なだけであり、法への適合は当然に求められる。設計者の責において、適法な計画となるように設計しなければならない。	R03.06
A11	京都府の「建築基準法施行条例」は京都市域に適用されるか。	京都府の「建築基準法施行条例」第20条の規定により、本市域に同条例は適用されない。本市域においては、「京都市建築基準条例」による。	R03.06
A12	高さ15m以下の鉄柱、RC柱の携帯アンテナ新設について、工作物の確認申請が必要か。	令第138条のとおり、15mを超えないアンテナは、確認申請が必要な工作物ではない。ただし、景観の規制への適合を関係課に確認すること。	R04.01
A13	屋上に工作物を設置する場合の高さはどう考えるか。建築物の一部と見られるか。	基本的には、工作物部分の高さで考える。ただし、建築物の外壁面と同一面であり外壁の一部とみなされる場合や、建築物の柱を延長して工作物を支えているものは、建築物の一部と判断される場合がある。	R04.01

B 中間検査に関すること

ID	質疑	回答	更新日
B01	中間検査制度とは。	鉄筋を配置する工事の工程等の定められた工程（特定工程）を終えた際、受検しなければならないとされている。適法であれば中間検査合格証が交付され、その後の工程（特定工程後の工程）に着手することができる。	R07.04
B02	中間検査の対象となる建築物は。	法で定められている「階数が3以上の共同住宅」と、本市で定めている「2階建て住宅等」、「特殊建築物」及び「その他建築物」が対象である。ただし、本市で定めているものについては、法第85条の適用を受ける建築物等、対象外となるものがある。 詳しくは、京都市告示第446号（令和6年10月10日）又は「中間検査の手引」を参照されたい。	R03.06 R07.04
B03	「2階建て住宅等」とは。	以下の用途、構造、規模に当てはまるものをいう。 (用途) 住宅の用途に供するもの(共同住宅、寄宿舎を除く) (構造) 主要構造部(壁、柱及びはりに限る)の全部または一部が木材である (規模) 階数が2以上又は床面積の合計が50m ² を超えるもの	R03.06 R07.04
B04	「特殊建築物」とは。	法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が100m ² を超えるもの。	R03.06 R07.04
B05	「その他建築物」とは。	「2階建て住宅等」及び「特殊建築物」以外で、階数が2以上又は床面積の合計が200m ² を超えるもの。	R07.04
B06	中間検査受検のタイミングは。	特定工程を終えたときに、中間検査を申請し、受検しなければならない。	R03.06 R07.04
B07	特定工程とは。	特定の工事を終えたときに中間検査を受検しなければならない工程のことである。本市で定めるものについては、原則「基礎工事」の工程と「建方工事」の工程の2段階としている。 ただし、「2階建て住宅等」のうち、階数が3以下、高さ16メートル以下で床面積の合計が300m ² 以下のものは「建方工事」の工程のみである。	R07.04

B08	特定工程後の工程とは。	特定工程後の工程は、中間検査合格証の交付を受けるまで施工してはならない工程のこと。詳細については、「中間検査の手引」を参照されたい。	R07.04
B09	「階数が3以上の共同住宅」の特定工程、特定工程後の工程は。	<p>特定工程1：</p> <p>地中はりの鉄筋を配置する工事の工程</p> <p>特定工程後の工程1：</p> <p>地中はりの鉄筋を、コンクリートその他これに類するもので覆う工事の工程</p> <p>特定工程2：</p> <p>2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程</p> <p>特定工程後の工程2：</p> <p>2階の床及びこれを支持するはりに配置された鉄筋をコンクリートその他これに類するもので覆う工事の工程</p>	R03.06 R07.04
B10	「基礎工事」の工程とは具体的にどのような工程か。	<p>「地中はりの鉄筋を配置する工事の工程」であり、地中はりに定着する部材も設置する必要がある。</p> <p>なお、地中はりがない場合は基礎（基礎ぐいを除く。）が該当する。</p>	R07.04
B11	「建方工事」の工程とは具体的にどのような工程か。	<p>鉄筋コンクリートなど現場で配筋するものにあっては、「2階の床（平家にあっては屋根）及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事」の工程である。</p> <p>木造等、柱や梁を設置し、それらを接合するものにあっては「柱、はり等をボルト、溶接等により接合する工事の工程」である。</p>	R07.04
B12	特定工程後の工程とは具体的にどのような工程か。	<p>特定工程が鉄筋コンクリートなど現場で配筋するものにあっては、コンクリートで覆う工事の工程である。</p> <p>木造等、柱や梁を設置し、それらを接合するものにあっては、当該部分を覆う工事の工程である。ただし、木造の屋根の上部に係る工程は特定工程後の工程に当たらない。</p>	R07.04
B13	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により2以上の独立部分からなる場合の特定工程は。	それぞれの独立部分の工事の工程による。	R07.04

B14	工区分けを行った場合、先に特定工程に達した最初の工区のみの検査でよい。か。	工区分けを行った場合、全ての工区が中間検査の対象となる。	R03.06
B15	その他、参考となる資料はあるか。	京都市HPに、掲載している「中間検査の概要」、「中間検査の手引」を参考にされたい。	R07.04

C 構造耐力に関すること

ID	質疑	回答	更新日
C01	凍結深度は。(令第38条、平成12建告第1347号)	規定していない。	R03.06
C02	積雪荷重を検討する際に必要な数値は。(令第86条)	<p>垂直積雪量 (d) :</p> <p>30 cm以上 (京北区域 (平成17年3月31日前の京北町の区域で旧大字広河原の区域を含まない。) は50 cm以上) かつ下記に掲げる数値 (単位: cm) 以上。詳しくは、市細則第31条を参照されたい。</p> <p>ア 標高が400メートル以下の地域 $d=0.09ls+21$ ls 標高(単位: m)</p> <p>イ 標高が400メートルを超える地域 $d=1.1 (0.09ls+21)$ ls 標高(単位: m)</p>	R03.06
C03	標高はどのように確認するのか。	例えば、国土地理院のホームページ等で確認されたい。	R03.06
C04	風圧力を検討する際に必要な数値は。(令第87条、平成12建告第1454号)	<p>地表面粗度区分 :</p> <p>地表面粗度区分 III (I、II又はIVとして京都市が規則で定める区域はない。)</p> <p>風速 (V0) :</p> <p>32 m/s</p>	R03.06 R04.06
C05	地震力を検討する際に必要な数値は。(令第88条、平成12建告第1793号)	国土交通大臣が定める数値 (Z) : 1.0	R03.06

D 道路に関すること

ID	質疑	回答	更新日
D01	道路指定図に桃色で示されている「避難通路」とは何か。	避難通路は、法上の道路ではないが、市条例第4条に定める道内の建築制限を受ける。詳しくは、建築指導課に確認されたい。	R03.06
D02	避難通路は接道扱いになるか。	避難通路は、建築基準法上の道路ではなく、接道要件を満たさない。そのため、敷地と避難通路の境界は、道路境界線ではなく隣地境界線となる。	R03.06
D03	道路指定図に赤紫色で示されている「特定通路」とは何か。	特定通路は、建築基準法上の道路ではないもののうち、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして指定した道。指定道路図に赤紫色と「T T 0 0 0 0」等で示されている。	R03.06
D04	特定通路は接道扱いになるか。	<p>特定通路は、建築基準法上の道路ではなく、接道要件を満たさない。そのため、敷地と特定通路の境界は、道路境界線ではなく隣地境界線となる。</p> <p>また、特定通路にのみ接する敷地で建築する際には、当該通路を道路とみなした場合に適用される法及び条例の規定全てに適合する計画であれば、法第43条第2項第2号の許可により、建築は可能である。</p> <p>なお、この場合には、市条例第43条の5の規定により、建築確認申請がなされた時点で法第43条第2項第2号の許可申請があつたものとみなされるため、別途、許可申請をする必要はなく、許可に係る手数料も不要である。</p>	R03.06
D05	道路指定図に赤色で示されている非道路部分を建築物の敷地に含めてよいか。	<p>道路の形状をしており他者が通行するなど、建築物のある土地と一団の土地と見ることができない形状や使い方を行う部分は、当然、建築物の敷地ではない（所有権の有無は問わない。）。</p> <p>また、例えば非道路部分を塀で囲い専用の庭にするなど、建築物のある土地と非道路部分を一団の土地とした場合でも、民事を含め多くのトラブルが想定される（例：非道路を取り込むことにより他の敷地が違反状態となる、他の敷地が再建築不可になる、他者の権利が侵害される等）ため、建築主、設計者において、その土地の経緯等も鑑みながら、慎重に判断されたい。</p>	R03.06

D06	四条通に面した敷地で建築する。	四条通の概ね四条大宮～八坂神社間で、市街地建築物法に基づき、道路幅の境界線より2尺（約60.6cm）後退した位置に建築線が指定されている。 (大正11年9月15日 京都府告示第426号、昭和2年6月3日 京都府告示第256号) これらの建築線は、現在でも、法附則第5項の規定に基づき位置指定道路（法第42条第1項第5号）とみなされる。詳しくは、建築指導課に確認されたい。	R03.06
D07	すみ切りはどのような場合に必要となるのか。	原則として、幅員が6m未満の道路同士が交差（屈曲）する場合に必要となる。詳しくは、市条例第3条を参照されたい。	R03.06
D08	敷地内ですみ切りをした部分は敷地に含まれるのか。	すみ切りをした部分に建築制限が課せられるが、道路である部分を除き、敷地に含まれる。建蔽率や容積率等の計算を行う際には、このすみ切り部分を含んだ敷地の面積で算定する。	R03.06
D09	接道長さによって、計画できるものが制限されるか。	用途、規模等によって制限される。詳しくは、市条例第5条、第6条、第9条、第14条、第17条、第30条、第31条を参照されたい。	R03.06
D10	前面道路幅員によって、計画できるものが制限されるか。	用途、規模等によって制限される。詳しくは、市条例第3条、第6条、第14条、第17条、第30条、第31条、第32条を参照されたい。	R03.06

E 容積率・建蔽率に関すること

ID	質疑	回答	更新日
E01	特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定した区域（法第52条第2項）はあるか。	本市域で、指定している区域はない。	R03.06
E02	道路の角にある敷地で、建蔽率は緩和されるか。	道路の角（内角135度以下）にある200m ² 以下の敷地で1/4以上がこれらの道路に面している等、市細則第15条に適合する場合に建蔽率の緩和が適用される。	R03.06
E03	2項道路の角にある敷地でも、建蔽率は緩和されるか。	2項道路のセットバックが路線全体で完了していなくても、市細則第15条の規定に適合すれば、本市においては建蔽率の緩和が適用される。	R03.06
E04	2項道路の角にある敷地の接道長さは、セットバック前の接道長さで考えていい良いか。	セットバック後の道路境界線の長さで判断する。	R03.06
E05	一定の条件を満たす住宅は、容積率の割り増しがあるのではないか。（法第52条第8項は適用されるか。）	本市では、法第52条第8項で対象となる用途地域全てを適用が除かれる区域として指定しているため、本規定は適用されない。	R04.06
E06	風致地区による建蔽率とは何か。	法第53条の建蔽率の他に、風致地区内では、別途、風致地区による建蔽率が規定されている。双方の建蔽率はそれぞれ別の規定であり、双方の規定を満たす必要がある。	R03.06
E07	風致地区で別途定まっている建蔽率の緩和はあるのか。	風致地区の建蔽率の詳細は、風致保全課に確認されたい。	R03.06

F 高度地区に関すること

ID	質疑	回答	更新日
F01	高度地区（法第58条）とは。	本市では、市内の大部分の地区で、建築物の絶対高さ等を制限する高度地区を定めている。詳しくは、京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）における高度地区計画書や、高度地区に関する取扱い、高度地区に関する取扱い・解説版を参照されたい。	R03.06
F02	高さの限度（法第55条）と高度地区（法第58条）の関係は。	双方とも建築物の絶対高さを定めているが、それぞれ別の規定である。 なお、双方の規定が適用される地区では、双方の制限値は一致している。	R03.06
F03	法第56条と法第58条の北側斜線は同じものか。	それぞれ別の規定である。法第58条の北側斜線の方が厳しく、法第58条の北側斜線が適用除外とされた場合でも、法第56条の北側斜線は適用除外とならない。	R03.06
F04	法第58条の北側斜線を天空率で適用除外とできるか。	できない。天空率が使えるのは、法第56条のみである。	R03.06

G 都計法等に関すること

ID	質疑	回答	更新日
G01	都市計画情報（用途地域や都市施設等）、景観情報（景観保全や眺望景観等）、建築基準法上の道路種別を示した指定道路情報はどのように確認すればよいか。	<p>「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」をインターネットで公開している。</p> <p>また、市役所の各担当課の窓口に備え付けている地図等でも確認が可能である。各自で、調査したい場所の情報を確認されたい。</p> <p>なお、市役所においては、各担当課の窓口来課以外の方法による問合せ（電話、FAX、メール等）は、錯誤が生じた場合の影響が大きいため、対応していない。</p>	R03.06
G02	防火地域、準防火地域は都市計画情報で確認できるが、22条区域はどこか。	<p>防火地域、準防火地域以外の区域のうち、旧久多村、旧花背村及び旧京北町（旧大字広河原の区域を含む。）を除いた区域が22条区域である。</p> <p>「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」の凡例を確認されたい。</p>	R03.06
G03	壁面線の指定（法第46条）や外壁の後退距離（法第54条）は定められているか。	<p>市域全体で定めているものはない。</p> <p>ただし、地区計画や建築協定、風致地区で定められている場合があるため、まずは、「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」等で当該地区に該当しているかを確認し、該当している場合は、各課のホームページで確認されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画：都市計画課 (地区計画条例については建築指導課) 建築協定：建築指導課 風致地区：風致保全課 	R03.06
G04	建築物の敷地の最低限度（法第53条の2）は定められているか。	<p>第一種及び第二種低層住居専用地域では、平成16年12月20日から、建築物の敷地の最低限度を定めている。</p> <p>なお、当時と同一の敷地で建て替える場合などは、敷地の面積が建築物の敷地の最低限度を下回っていても建築が可能な場合がある。詳細は、「京都市建築法令実務ハンドブック」を確認されたい。</p>	R03.06
G05	地区計画の区域内で建築等を行う場合、別途、手続が必要になるか。	地区計画が定められている区域内（地区整備計画が定められている区域）で建築等の行為を行う場合、当該行為に着手する日の30日前までに京都市長への届出が必要となる（都計法第58条の2第1項）。	R03.06

		<p>また、地元との協議等が必要となる場合もあるため、都市計画課に確認されたい。</p> <p>なお、地区計画において定められている地区整備計画の制限等のすべてが「京都市地区計画の区域内における建築等の制限に関する条例」に定められている場合、届出は不要である。</p>	
G06	都市計画で「一団地の住宅施設」と定められている敷地で建築等を行う。(桂川島住宅、醍醐西団地)	<p>一団地の住宅施設とは、適切な居住機能の確保、都市機能の増進を目的として、道路や公園等の生活施設の整った住宅施設をひとまとまりの土地に集団的に建設する都市施設である。当該都市施設内で建築等を行う際には、都計法第53条の許可が必要となる場合があるため、都市計画課に確認されたい。</p>	R03.06 R04.06
G07	市街化区域内の500m ² 以上の敷地で建築等を行うが、区画形質の変更がない等、開発許可が必要となる内容ではない。	<p>開発許可の要不は、開発指導課での判断が必要であるため、確認申請前に、同課と協議されたい。</p> <p>また、開発許可が不要である場合、都市計画法施行規則第60条に基づく書面（開発行為に該当しないことを証する書面や29条許可不要証明等）の交付申請も同課で受け付けている。</p>	R03.06
G08	市街化区域内で建築等を行うが、敷地面積が500m ² 未満のため、開発許可は関係ない。	<p>敷地面積が500m²未満でも、開発行為等が連続して行われることが想定されるなど、当該敷地とその隣接地が「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」に記載のある「開発行為の一体性について」の基準に抵触する場合は、都計法第29条の開発許可が必要となることがあるため、確認申請の前に開発指導課と協議されたい。</p> <p>なお、設計者等で開発許可は関係ないと判断し確認申請を行っても、開発行為に該当することが判明した場合、確認済証は交付されないことを留意されたい。</p>	R03.06

H 都市計画区域外、市街化調整区域に関すること

ID	質疑	回答	更新日
H01	都市計画区域外はどこか。	<p>左京区花背峠以北及び右京区嵯峨檜原、嵯峨越畠、京北地域が該当する。</p>	R03.06
H02	都市計画区域外において、いわゆる新2号建築物（いわゆる4号ものから法第6条第1項第2号の建築物となるもの。）の確認申請が必要になるのか。	<p>令和7年4月1日施行の法改正により、新2号建築物については、都市計画域外においても確認申請が必要となる。</p>	R07.04

H03	<p>都市計画区域外で法第3条第1項第3号の建築物の確認申請は。</p>	<p>都市計画区域外である京北区域（旧京北町の区域の編入の日前（平成17年3月31日）の同町の区域）は、法第6条第1項第3号の規定に基づく区域に指定（京都府知事指定）されているため、法第6条第1項第3号の建築物も確認申請が必要である。</p> <p>また、京北区域外でも、土砂災害特別警戒区域内で居室を有する建築物を建築する場合は、原則確認申請が必要である（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第25条）。</p> <p>これらの区域外で法第6条第1項第3号の建築物を建築する場合、確認申請は不要であるが、法への適合は必要であることから、設計者の責において、適法な計画となるように設計しなければならない。</p>	R03.06 R04.01 R07.04
H04	<p>都市計画区域外で建蔽率や容積率、高さの制限はあるか。</p>	<p>都市計画区域外では、集団規定は適用されない。ただし、京北区域（旧京北町の区域の編入の日前（平成17年3月31日）の同町の区域）全域においては、下記の制限が定められている。詳しくは、「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」を参照されたい。</p> <p>容積率：20／10 建蔽率：6／10 高さ：20mを超える部分を有する建築物については、各部分の高さの制限</p>	R03.06

H05	<p>市街化調整区域で建蔽率や容積率、高さの制限はあるか。</p>	<p>市街化調整区域では、開発行為や建築行為等が厳しく制限されており、立地基準及び技術基準を満足するものでなければ、これらの行為を行うことはできないため、確認申請の前に開発指導課と協議されたい。建築が許可等された場合は、以下の制限内で計画されたい。(平成28年12月22日付け京都市告示第476号を参照。指定容積率については「京都市都市計画等検索ポータルサイト」において確認できる。)</p> <p>容積率：10／10又は20／10</p> <p>建蔽率：6／10</p> <p>道路斜線： 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの</p> <p>隣地斜線： 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが20メートルを超える部分を有するものにあっては、それぞれの部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに20メートルを加えたもの</p>	R03.06
-----	-----------------------------------	---	--------

I 崖付近の建築制限に関すること

ID	質疑	回答	更新日
I01	崖の付近の建築制限がかかる区域はどこか。（市条例第7条）	適用される区域が指定されているものではなく、市内全域が対象である。対象となる崖があれば、市条例第7条が適用される。	R03.06

J 建築基準法施行以前に建築された建築物（京町家等）に関すること

ID	質疑	回答	更新日
J01	京町家等に増築したい。	<p>道路からのセットバックが不要な状況で有効に接道しているものは、別棟での増築が可能な場合があるため、「京町家できること集」を参照されたい。</p> <p>また、京町家等の伝統的な意匠形態を残しながら、同一棟に増築したい場合は、その建築物に適した安全性を確保したうえで、建築基準法の適用を除外する本市独自の条例（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）がある。詳しくは、建築指導課に相談されたい。</p>	R03.06
J02	京町家等を旅館等へ用途変更したい。	<p>変更しようとする用途や形態に即して法に適合する必要があり、小規模なものであれば用途変更が可能な場合があるため、「京町家できること集」を参照されたい。</p> <p>また、京町家等の伝統的な意匠形態を残しながら、用途変更したい場合は、その建築物に適した安全性を確保したうえで、建築基準法の適用を除外する本市独自の条例（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）がある。詳しくは、建築指導課に相談されたい。</p>	R03.06
J04	京町家等で大規模修繕・大規模模様替えをしたい。	<p>京町家で大規模修繕・大規模模様替えを行う場合の取扱いは、「京町家できること集」を参照されたい。</p> <p>また、京町家等の伝統的な意匠形態を残しながら、大規模修繕・大規模模様替えをしたい場合は、その建築物に適した安全性を確保したうえで、建築基準法の適用を除外する本市独自の条例（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）がある。詳しくは、建築指導課に相談されたい。</p>	R03.06
J05	京町家等の外観の整備したい。	京町家等の意匠を活かした土塗壁、軒裏の防火構造の仕様等があり、外観の整備は可能であるため、京町家できること集を参照されたい。	R03.06
J06	文化財や景観重要建造物等の指定を受けていないが、法の適用を除外する制度を使えるか。	文化財や景観重要建造物等の指定を受けていない京町家等であっても、所有者等による提案を受け、市長が指定する京町家等については、制度を活用することができる。詳しくは、建築指導課に相談されたい。	R03.06

K 建築主等への説明に関すること

ID	質疑	回答	更新日
K01	この敷地や建物で「建築可能な建物の用途や規模」「必要となる改修の内容や方法」「この計画に対する問題の有無」などを知りたい。	設計業務の一環であるため、審査機関ではなく建築士で責任をもって調査・判断し、建築主等に説明されたい。審査機関は、確認申請の手続のなかで、建築士が行った判断が法に適合しているかを確認する。	R03.06
K02	この敷地や建物で「再建築や増改築の可否」「建蔽率等の緩和の適用可否」「斜線適用の有無」「かかる規定全て」などを知りたい。	建築士や宅地建物取引士で責任をもって調査・判断し、建築主等に説明されたい。審査機関は、確認申請の手続のなかで、建築士が行った判断が法に適合しているかを確認する。	R03.06
K03	不動産取引に係る重要事項説明書の作成や内容確認をしてほしい。	宅建業法に基づく重要事項説明は、法令に基づき、有資格者である宅地建物取引士の責務である。重要事項説明に必要な重要事項説明書は、宅地建物取引士が責任をもって対象物件の調査・判断を行い、作成されたい。	R03.06