

1 京町家等の大規模修繕・模様替えの許可基準の策定

<概要（目的・趣旨）>

既存建築物の柱・梁・屋根等の主要構造部について、過半の改修等を行う場合は、建築基準法により接道規定が遡及されるため、無接道敷地では接道許可が必要となるが、現行の接道許可基準は、主に建て替えを前提として、前面通路からの敷地後退を許可の要件としているために、接道がない路地奥の京町家の多くは適切な修繕ができなかった。

この度、①既存建築物の安全性の確保と活用の円滑化及び、②歴史都市・京都の歴史文化及び街並みの象徴である京町家の保全・継承の推進を図るため、新たに大規模改修等を対象とした接道許可基準を策定し、路地奥の京町家を始めとした既存建築物の適正な維持管理を可能とする。

<許可の対象用途>

用途	住宅部分	住宅以外の用途（特定用途）の部分
専用住宅	制限なし	—
兼用住宅	延べ面積の1/2以上	延べ面積の1/2以下かつ、50㎡以下
専用住宅・兼用住宅以外	制限なし	50㎡以下 ただし、防災上の負荷が小さい計画の場合75㎡以下

特定用途（①～⑦）：第1種低層住居専用地域内で兼用可能な用途（令第130条の3）

- ① 事務所（会社（法人）・個人事務所、シェアオフィス等）
- ② 近隣住民が日常的に利用すると考えられる店舗等（喫茶店、レストラン、うどん店等の飲食店、雑貨店、文具店、花店、駄菓子店、八百屋等の日用品を販売する店舗）
- ③ 近隣住民が日常的に利用すると考えられるサービス提供を主とする店舗（マッサージ店、写真スタジオ等）
- ④ 近隣住民が日常的に利用すると考えられるサービス提供を主とする店舗で原動機の使用が想定されるもの（自転車店等で修理等のサービス提供を含むもの）
- ⑤ 近隣住民が日常的に利用すると考えられる店舗で原動機の使用が想定されるような製造と販売の両方を行うもの（自家製パン店、自家製ケーキ店等（ただし、製造したものを他の店舗等に卸す場合は含まれない。）
- ⑥ 近隣住民のための社会教育的又は健康増進を目的とした教室等（学習塾、珠算教室、ヨガ教室等（遊興的性格の強い施設は含まれない。）
- ⑦ 美術品・絵画・彫刻・伝統工芸品制作工房等の原動機の使用が想定される業種
- ⑧ 西陣特別工業地区内で建築可能な用途（機織屋等）

（特定の者の利用が想定される用途）
過半が可能な用途

兼用住宅として併設可能な用途

※ その他、地域特性等により立地の妥当性があるものについては個別に判断する

<許可の要件>

建物用途	通路		建築物			
	幅員	延長	避難誘導の管理体制	住宅部分以外の規模	防火上の措置	構造耐力上の措置
専用住宅	1.8m以上	3.5m未満	制限なし	延べ面積の1/2以下かつ50㎡以下	通路に面する軒裏及び開口部の防火改修（1階開口部は、両側遮炎性能を有した建具とすること。ただし、片側遮炎性能（認定木製防火雨戸等）とする場合は、 出火抑制措置 、 早期覚知対策 及び 初期消火対策 *1を講じること。） 下図参照	屋根の軽量化及び構造部材の健全化
兼用住宅 〔住宅が1/2以上左表①～⑧〕			避難誘導等に関する誓約書を提出			
専用・兼用住宅以外 〔特定用途が過半又は特定用途のみ左表①⑥⑦⑧〕			＋利用人数が極少数及び避難誘導等の管理体制の整備	50㎡以下ただし、防災上の負荷が小さい計画であると判断できる場合には、75㎡以下	＋ 出火抑制措置 *2	

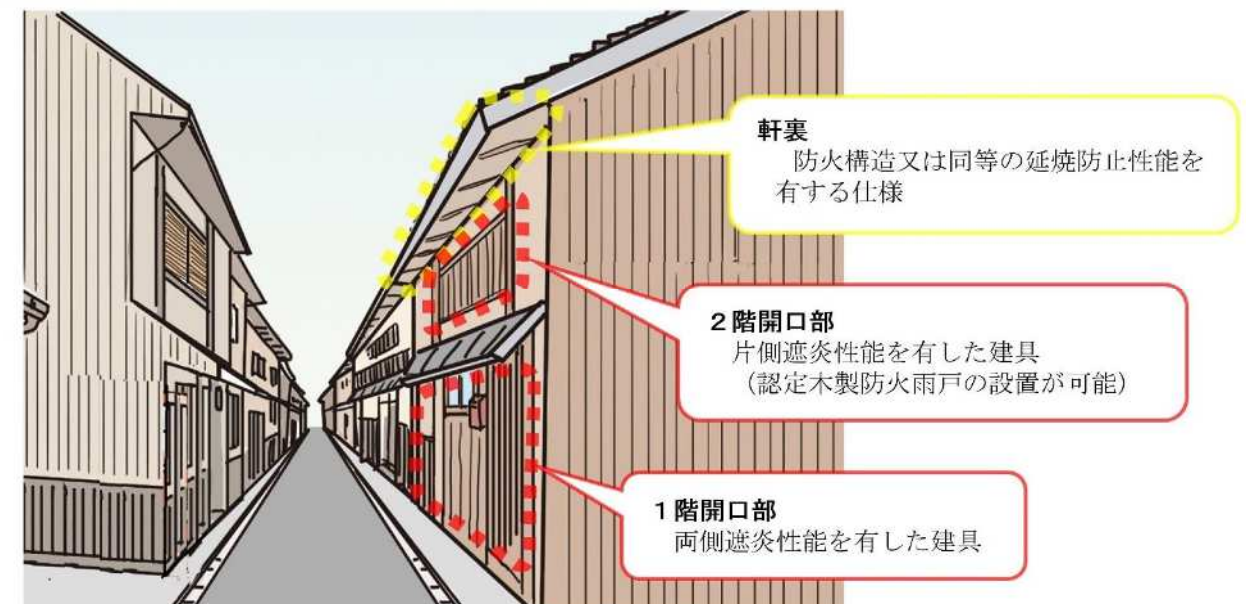
※1 <対策の具体例>

- ・ 出火抑制措置：電気配線の改修、感震・漏電ブレーカーの設置、IH化等
- ・ 早期覚知対策：連動型火災警報器の設置等
- ・ 初期消火対策：消火器設置等

※2 <対策の具体例>

- ・ 出火抑制措置：電気配線の改修、感震・漏電ブレーカーの設置、IH化等

（防火改修のイメージ）



2 通路権利者からの同意手続きの更なる合理化

<概要（目的・趣旨）>

接道許可に当たっては、通路の担保性を確保するため、通路権利者からの同意を許可の要件としているが、近年の空き家の増加問題と同様に、通路権利者の不在によって同意を得ることができない事例が多く発生しており、とりわけ、高度経済成長期の急激な都市のスプロール化により形成された周辺部の大規模な非道路住宅地では、この問題は深刻である。

このことから、都市のスプロール化に対応するため設けられた都市計画法（開発許可制度）の適用時（昭和46年）において存する道については、半世紀にわたって道としての利用実態があるものとして、その継続性の実績を評価し、基準時（昭和25年）通路と同様に通路権利者からの同意を一部不要とする許可基準の改正を行い、より一層の円滑な建替えを推進していく。

<改正の内容>

（現行基準）

一体の筆の場合、

基準時（昭和25年）以前から存在する道であれば
通路権利者（始端部敷地を除く）からの同意不要

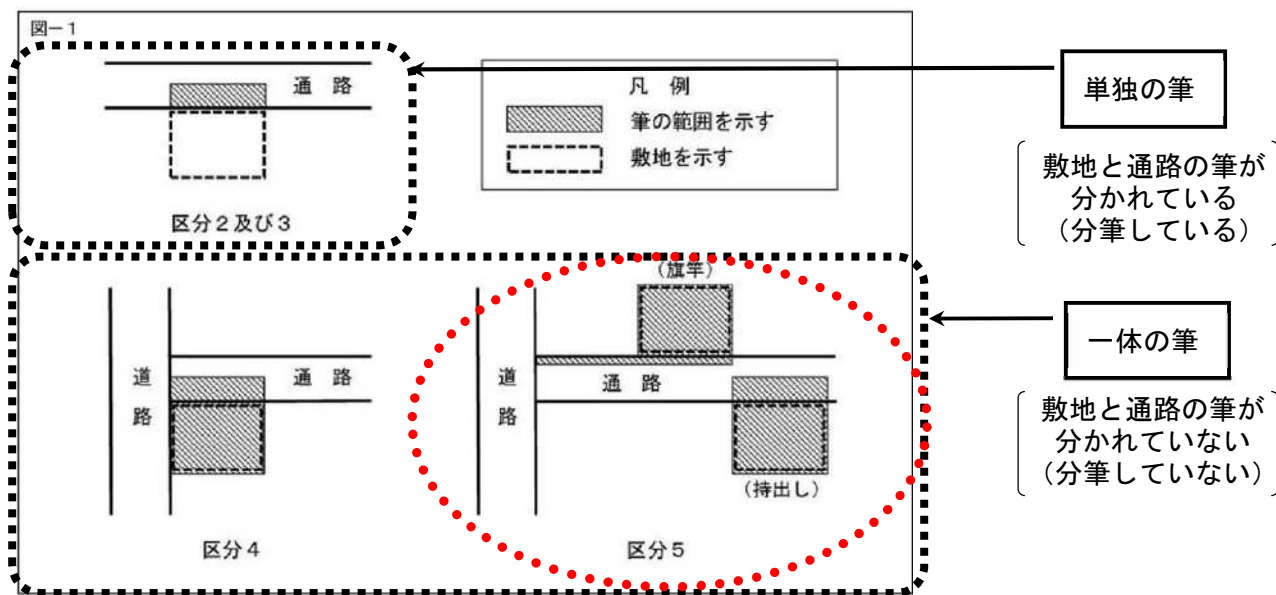
見直し 昭和25年から46年までに築造された道についても同意は不要に

（改正後）

一体の筆の場合、

昭和46年以前から存在する道であれば
通路権利者（始端部敷地を除く）からの同意不要

<同意の要否>（現行の許可基準手引き（P11）参照）



区分	通路所有形態		基準時通路	適用時通路
1	官地等		-	-
2	単独の筆	共有（二人以上の所有）	-	-
3		一人の所有（申請者を含む。）	○	○
4	単独の筆	始端部権利者	○	○
5		関係権利者（申請者を含む。）	-	○

※ 昭和46年までに建築物が立ち並んでいる通路の場合同意不要に見直し

3 計画建築物に関する制限の一部緩和

<概要（目的・趣旨）>

建築物の計画に一定の幅を持たせられるよう、計画建築物に対する制限を見直し、円滑な建替えを更に推進する。

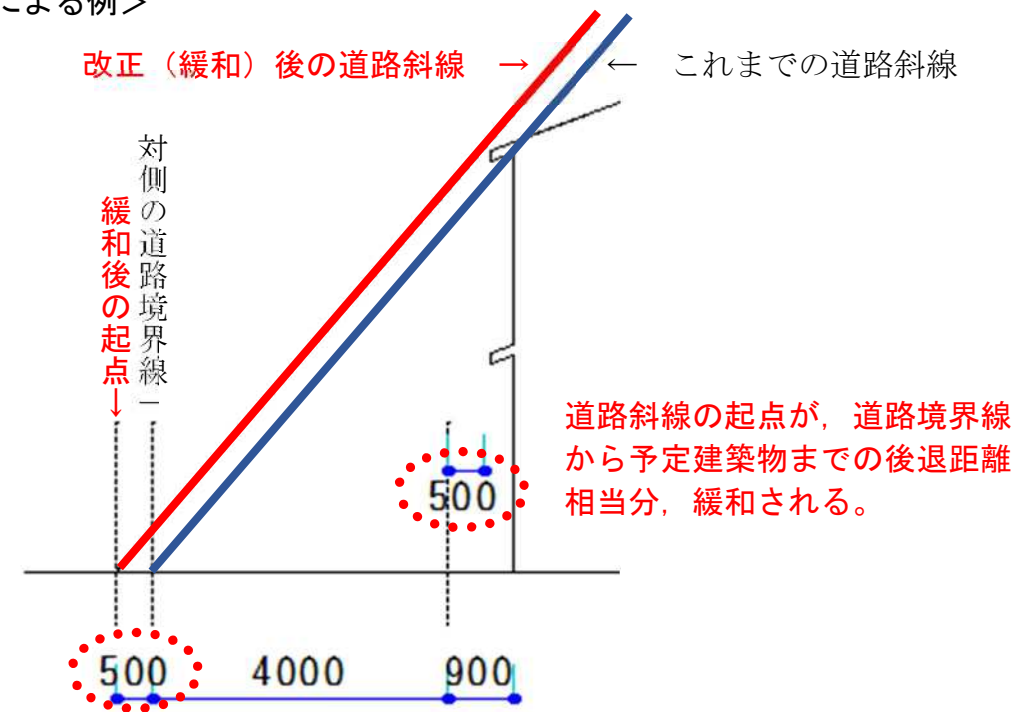
① 道路斜線制限の後退緩和及び天空率*による緩和の適用

※ 道路斜線を適用した場合と同等以上の採光、通風が確保されているものとして、当該制限の適用を除外することが可能となる緩和規定
任意の道路の測定ポイントから建築物を天空に投影し、平面上に正射影した場合に、円の面積に対する当該建築物を除いた空の面積割合

<改正の内容>

これまで適用していなかった、建築基準法第56条第2項（道路斜線制限の後退緩和）及び第7項（天空率）の規定の準用を適用可とする。

<後退緩和による例>



② 勾配屋根とする場合の切妻・寄棟等、形態制限の廃止

<改正の内容>

2階以下に制限している場合に、事実上3階建ての規模とならないよう設けていた、計画建築物の要件の改正

（現行基準）

- 屋根の形状は以下のいずれか
 - ・勾配屋根の場合：切妻、寄棟、方形又は入母屋かつ、勾配10分の5以下
 - ・片流れ屋根の場合：軒の高さの差は1.5m以下
- 高さは10m以下かつ、軒の高さは7m以下

見直し 屋根形状の制限を廃止

（改正後）

- 高さは10m以下かつ、軒の高さは7m以下