

路地奥の敷地 (※) に存する京町家の 大規模修繕・模様替が可能になりました！

令和6年4月
京都市都市計画局
建築指導部建築指導課作成

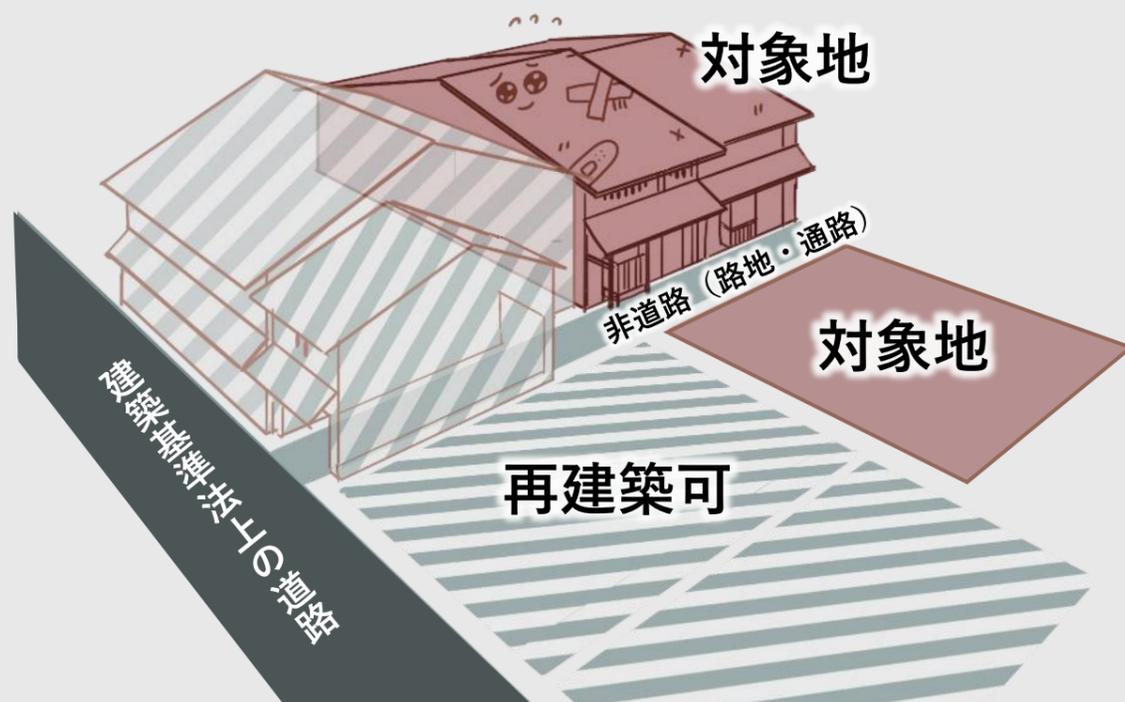
(建築基準法施行令第137条の12第6項に基づく認定制度の御案内)

建物を建てたり、大規模修繕したりする際には、建築基準法の道路に2m以上敷地が接している必要があります(建築基準法第43条第1項(接道規定))。

路地の多くは建築基準法上の道路ではないことから、路地奥の敷地で大規模修繕・模様替を実施するためには、接道許可が必要です。

このたび、既存建築物の省エネ化及び安全性の確保を目的とした令和6年4月1日付の政令改正により、上記接道許可の他にも接道規定に関する認定制度が創設されました。

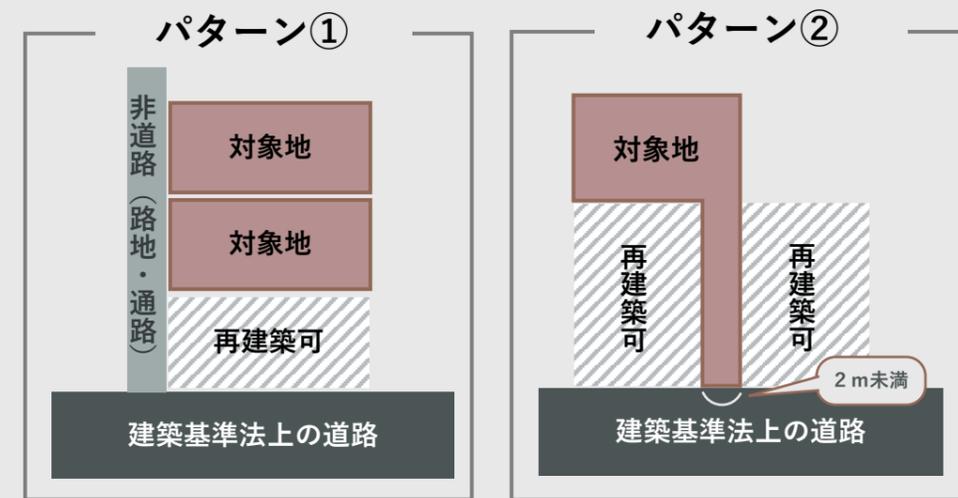
本市では、京都の町並み景観や生活文化の象徴である京町家や、京町家が立ち並ぶ路地の保全を目的とし、基準時(昭和25年11月23日¹⁾)から存在する京町家について、京都市長の認定を受け、火災や地震への対策を実施することで、大規模修繕・模様替ができるように、認定基準を定めました。



路地奥の敷地 (※) とは？

- ① 非道路(路地・通路)のみに面している敷地
- ② 道路には接しているけれど、接する長さが足りない(2m未満)の敷地

の2パターンが対象です！



上記に当てはまらない場合も、周辺の状況や建築物によって、認定が可能な場合があります。

手続の流れ

事前相談

認定申請

認定

1) 都市計画区域のうち、大枝村、旧京北町大字広河原及び旧大原野村の区域を除く京都市の区域での基準時。(旧淀町、旧久我村、旧羽東師村及び旧久世村の区域を含む)。
旧大枝村の区域は昭和25年12月1日、旧京北町大字広河原及び旧大原野の区域は昭和32年5月7日。

認定基準について

パターン①の場合

敷地が幅員0.9メートル以上の通路に接している場合

- 建築基準法上の道路に接続していること。
- 表札門等を除き、通行上支障のあるものがないこと。

通路

- 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。ただし、耐震防火改修したものはこの限りではない。

右の全てに該当すること。

パターン②の場合

敷地が道路に0.9メートル以上で接している場合

- 路地状部分に、工作物その他の通行上支障となるものが設けられていないこと。ただし、表札門等の通行上支障のないものを除く。

敷地

- 路地状部分に、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。ただし、耐震・防火改修を実施したものはこの限りではない。

右の全てに該当すること。

避難できる経路を確保するため、通路上を整理してください。
幅員0.9メートル以上の通路が対象です。
トンネル路地は、耐震・防火改修すれば残すことができます。

- 基準時と同じ用途に供するもの。

用途

- 専用住宅であること。
- 用途の変更後に建築物の利用者の増加が見込まれないもの。

右のいずれかに該当すること

専用住宅であれば、認定可能です！
その他の用途についても、ご相談ください。

- 防火上の措置 出火抑制措置、火災に対する早期確知対策及び初期消火対策を講じること。

漏電ブレーカーや感震ブレーカー、住宅用防災警報機器、消火器の設置等の対策が必要です。詳細はご相談ください。

地震に対する安全上の措置

- 耐震診断を実施し、部材の健全化その他の必要な措置を計画的に実施すること。

耐震診断・耐震改修の基本計画作成など、地震に対する安全性確保の措置を計画的に行う必要があります。詳細はご相談ください。

上記に当てはまらない場合も、代替措置を講じることによって、認定が可能な場合があります。また、認定に当たって上記以外の要件を付加する場合があります。

火災や地震への対策例

屋根の軽量化



土葺き

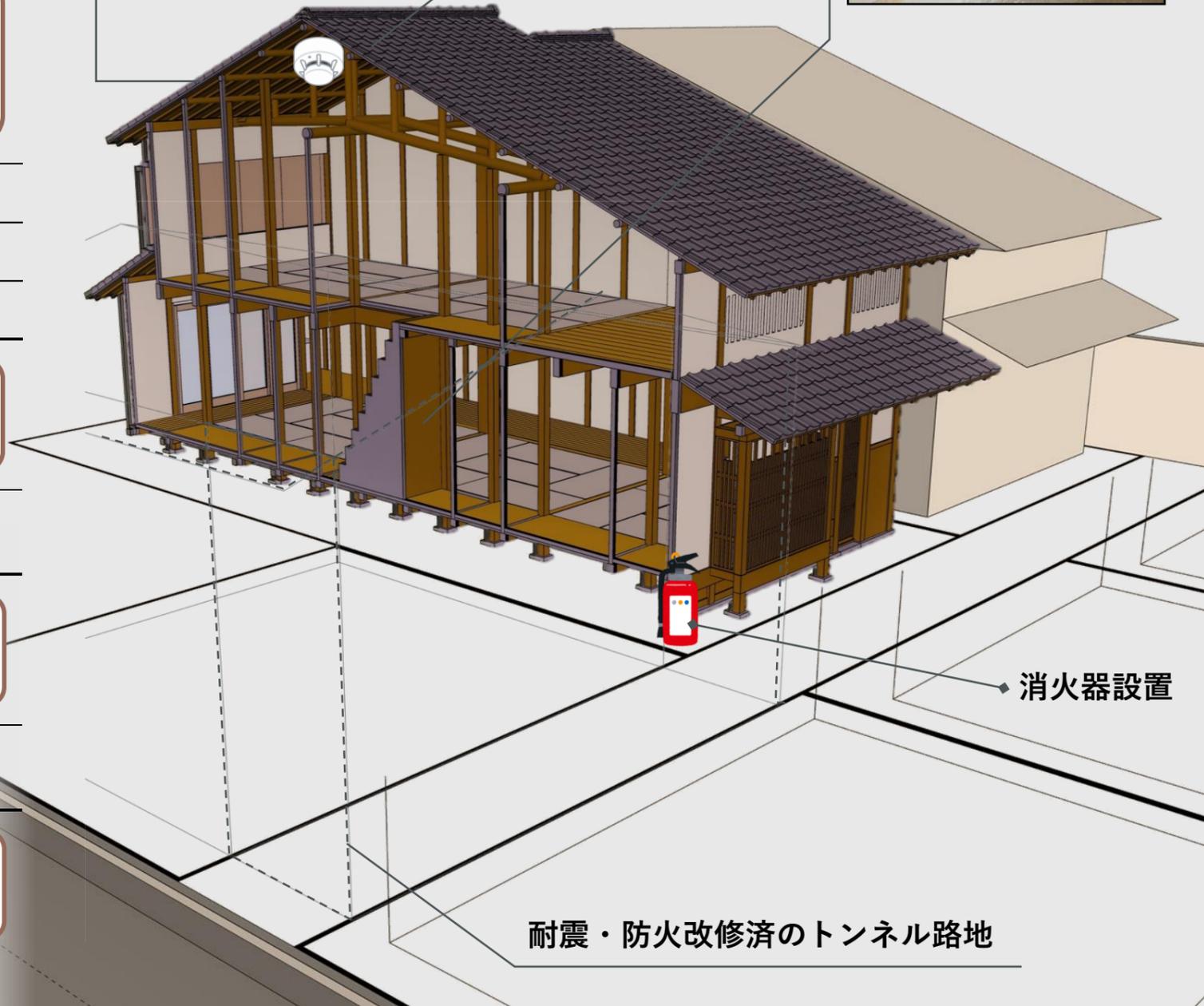


栈葺き

部材の健全化 (根継ぎ補修等)



漏電ブレーカー
感震ブレーカー
住宅用防災警報機器



消火器設置

耐震・防火改修済のトンネル路地