

京町家の軒先や出格子などが道路に突き出して建っている場合でも、大規模の修繕・模様替が可能です！ (建築基準法施行令第137条の12第12項に基づく認定制度についての御案内)

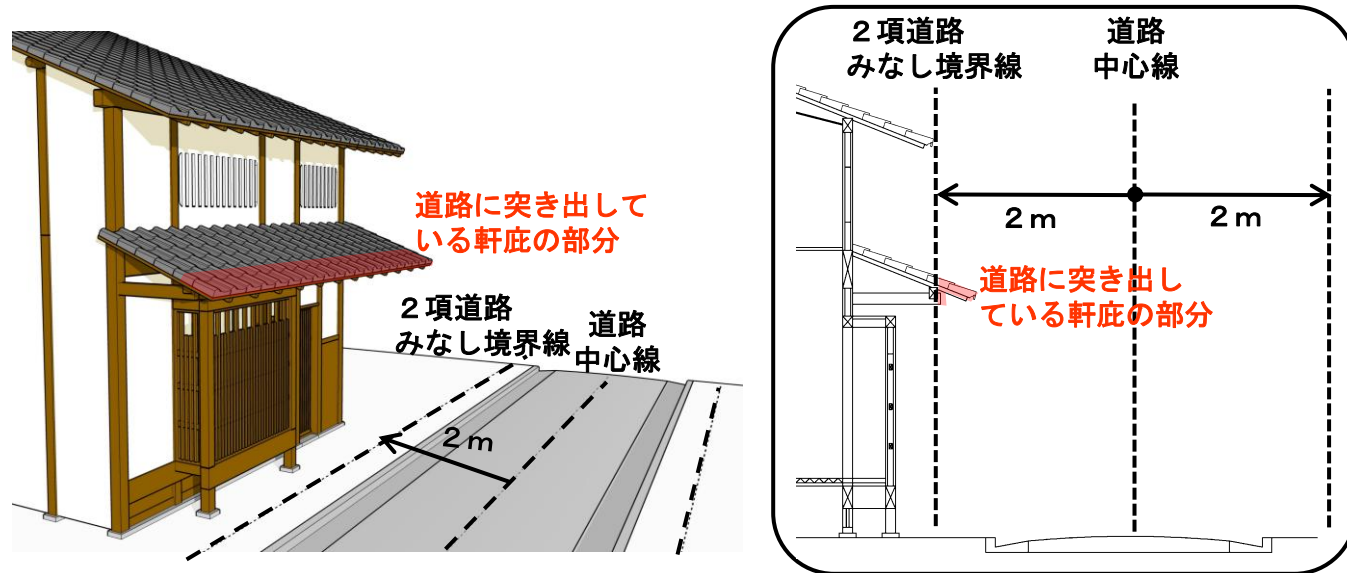
令和7年11月
京都市都市計画局
建築指導部建築指導課

制度の概略

これまで、建築基準法施行以前から建っている京町家（下図）など、道路に突き出して建っている建築物について大規模の修繕・模様替を行う際は、突き出している部分を撤去する必要がありました（建築基準法第44条第1項の規定）。

この度、令和6年4月1日施行の建築基準法改正により、特定行政庁（京都市長）の認定を受ければ、突き出している部分を残したまま、大規模の修繕・模様替ができることとなりました。

これによって、省エネ改修、長寿命化のための京町家の改修がさらにやりやすくなります！



認定の基準

- 道路に突き出している建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合であること。
 - 軒、庇その他これらに類するもの（以下「軒庇等」という。）について、道路に突き出している場合
 - 出窓その他これに類する建築物の部分について、建築基準法第42条第2項の規定による道路に突き出している場合
 - 門又は塀のうち軒庇等に相当する部分について、建築基準法第42条第2項の規定による道路に突き出している場合

- 当該建築物のうち、道路に面していない建築物の部分を除き、形態の変更を伴わないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。
 - 軒庇等を支持する横架材等の施工による形態の変更
 - 省エネ改修や耐震・防火性能の向上のための改修で、構造上やむを得ない工事による形態の変更

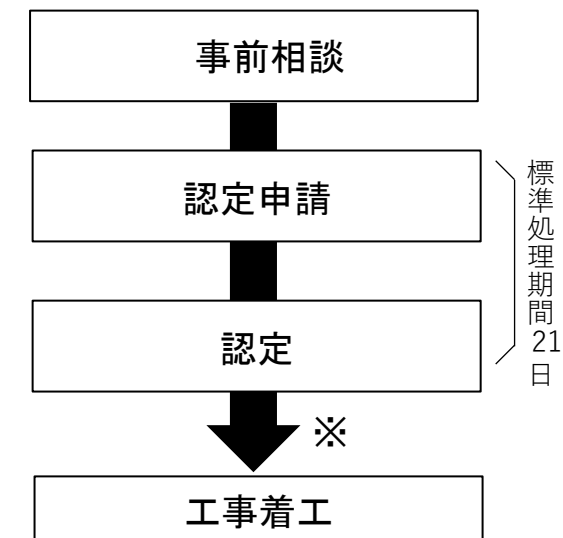
- 地震に対する安全性を調査し、部材の健全化その他の必要な措置を計画的に実施すること。

※ 外壁が道路に突き出している場合など上記に該当しない場合でも、建築物や道路の状況によって、認定が可能な場合があります。

※ また、認定にあたって上記以外の要件を付加する場合があります。

⇒ まずは、御相談ください！

認定の手続の流れ



※ 令和7年4月以降、「階数2以上」又は「延べ面積が200㎡を超える」建築物の場合は、認定後、工事着工までに大規模の修繕・模様替の建築確認申請を行う必要があります。

認定の基準の説明

- 道路に突き出している通り庇などを残したまま大規模の修繕・模様替をすることが可能です！
- 2項道路に突き出している出格子などを残したまま大規模の修繕・模様替をすることが可能です！
- 門や土塀の、2項道路に突き出している瓦屋根部分を残したまま大規模の修繕・模様替をすることが可能です！

道路に面している部分（道路に突き出している通り庇など）は形態を変更しないことが基本ですが、通り庇を支持する腕木の補強など、改修の仕方によっては認められる場合があります（詳細は御相談ください）。

耐震診断・耐震改修の基本計画の作成をするなど、地震に対する安全性確保のための措置を計画的に行っていく必要があります（詳細は御相談ください）。