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。

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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。

⑸　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。

⑹　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⑴から⑷までの全てに該当するものであること。

⑴　階数が２以下で，かつ，地階を有しないもの

⑵　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

⑶　延べ面積が２００平方メートル以内であるもの

⑷　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。

⑴　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。

⑵　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。

⑴　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。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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。

⑸　地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。
⑹　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。
⑺　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。

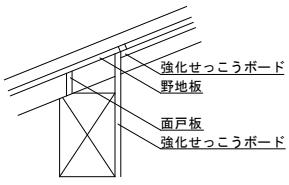
別表第１

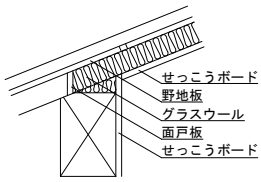
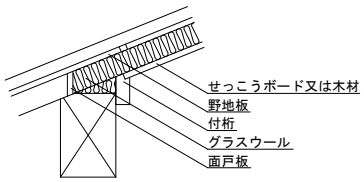
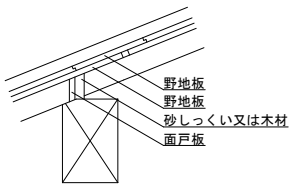
	（い）	（ろ）
１	法第２０条	次の⑴及び⑵に適合すること。 ⑴　構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行うこと。 ⑵　次のア又はイ（住宅等（住宅宿泊事業法第２条第３項に規定する住宅宿泊事業の用に供するものを除く，以下この号において同じ。）以外のものにあってはア）に適合すること。 ア　建築物が，耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性を有すること。 イ　次の(ｱ)～(ｸ)の全てに適合すること。 (ｱ)　屋根の軽量化工事を行うこと。ただし，既に軽量化済の部分を除く。 (ｲ)　現状変更によって，構造耐力上の危険性が増大しないこと。 (ｳ)　条例第４条第１項の規定による登録以前の現状変更によって，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。 (ｴ)　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。 (ｵ)　建築物の耐震診断を実施すること。 (ｶ)　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。 (ｷ)　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。 (ｸ)　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⑴から⑼までの全てに適合すること。

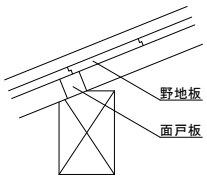
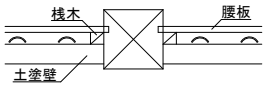
		⑴　建築物の敷地が，法第３章の規定が適用された際現に建築物が立ち並んでいる幅員１．８メートル以上４メートル未満の行き止まり通路（以下「通路」という。）に２メートル以上接していること。 ⑵　通路に門扉等の通行上支障のある物がないこと。 ⑶　通路にけらば，軒先等の軽微な突出を除き，上空に建築物又は工作物がないこと。 ⑷　本市の建築基準法第４３条第２項第２号の規定に基づく許可に係る基準（以下「許可基準」という。）の別表に掲げる通路所有形態の区分に応じ，同表に定める通路権利者の同意を得ること。ただし，許可基準第２章第３第１項第１号ウ㈠から㈤までのいずれかに該当する場合は，通路権利者の同意は要しない。 ⑸　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。 ⑹　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。 ⑺　住宅の用途に供すること。 ⑻　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。 ⑼　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。

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⑴及び⑵に適合すること。 ⑴　現状変更により，建築面積が増加しないものであること。 ⑵　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	⑴　電気配線を改修すること。 ⑵　漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設けること。 ⑶　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。 ⑷　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。 ⑸　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	⑴　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。 ⑵　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） ⑴　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） ⑵　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を，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） ⑶　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(ｱ)又は(ｲ)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。 (ｱ)　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 (ｲ)　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。）