

京都市建築基準条例
及び
京都市建築基準法施行細則
の一部改正に伴う解説書

京 都 市

本解説書の作成にあたって

本市では、歴史都市京都の都市特性に応じた建築物の安全対策や良好な住環境の形成を目指し、建築基準法で定めるもののほか、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限、建築物の敷地と道路との関係について必要な制限を京都市建築基準条例及び京都市建築基準法施行細則に定めています。

この度、以下の3点を目的に条例及び細則の改正を行いました。

- 1 近年の建築物に関わる事件・事故を受け、ホテル・旅館や個室型店舗等において、建築物の利用者の火災発生時における避難安全性の向上を図ること
- 2 建築物の敷地と道路との関係について、避難及び通行の安全性を確保しつつ、多様な敷地形態や建築物の用途又は規模に対応できるよう、条例で付加する制限の合理化を図ること
- 3 細街路における道路後退杭の設置の義務付け等、細街路対策としての実効性の確保を図ること

京都市内において建築を計画される際には、京都市建築基準条例及び京都市建築基準法施行細則の一部改正の趣旨とその内容を十分に御理解いただき、歴史都市京都が、より安心安全なまちとなるような建築物を建築していただくことを切に願っています。

平成26年3月
京都市都市計画局建築指導部

目次

京都市建築基準条例

第2章 建築物の敷地及び構造

第2条の2	道路境界線の明示	p 1
第3条	道路の角にある敷地内の建築制限	p 2
第5条	路地状部分の建築制限等	p 5
第14条	敷地と道路との関係（体育館等）	p 8
第17条	敷地と道路との関係（劇場等）	p 9
第14条の2	出口等及び通路（体育館等）	p 10
第25条	空地等への避難通路（劇場等）	p 12
第30条	準用（百貨店等）	p 13

第3章 特殊建築物

第33条	排煙設備（病院等）	p 15
第34条	定義（個室型店舗）	p 16
第35条	直通階段の設置、廊下の幅及び戸の構造（個室型店舗）	p 17

第6章 雑則

第43条の2第1項	敷地が2以上の道路等に接する場合の適用の除外（第6条、第14条（第30条及び第31条）及び第17条）	p 20
第43条の2第2項	敷地が2以上の道路等に接する場合の適用の除外（第9条（路地状敷地の建築制限（特殊建築物）））	p 21
第43条の3	避難安全検性能を有する建築物等の適用の除外	p 22
第43条の4第1項	既存の建築物に対する適用の除外（第5条第1項）	p 23
第43条の4第2項	既存の建築物に対する適用の除外（第14条の2、第25条及び第33条）	p 23
第43条の4第3項	既存の建築物に対する適用の除外（第35条）	p 24
第43条の5	特定通路における接道許可	p 25

京都市建築基準法施行細則

第18条第3号	建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例	p 26
第19条の3	路地状部分の建築制限に関する特例	p 29
第19条の5	路地状部分のみで道路に接する敷地における建築物の建築制限に関する特例	p 31

その他

条例附則	施行期日	p 32
細則	細則の改正内容一覧	p 33

【 凡 例 】

[法令略称]

- 「法」：建築基準法
- 「省令」：建築基準法施行規則
- 「条例」：京都市建築基準条例
- 「細則」：京都市建築基準法施行細則

[その他]

条例及び細則の下線引き部分は、「改正部分」を示す。

【 本書の構成 】

本書において解説している内容は、原則として今回改正した条例及び細則の改正部分のみとする。

改正条文ごとに、以下の構成で、改正のポイント、解説等を掲載している。

改正する条文
下線部は、改正した部分を指す。

(○○○○○○○)
第○条の○ 都市計画区域内にお、法第○○条第○項の規定に基づく道路に接する敷地において建築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする者は、別に定めるところにより、建築物の敷地と当該道路との境界線を明示するための杭を設置しなければならない。

【改正のポイント】

- 1 ○○○○○○○○○○○○○○○○○
- 2 △△△△△△△△△△△△△△

改正のポイント
改正する背景や理由を簡潔に説明した。

【解説】
○○○○○○○・・・。

解 説
改正する条文の解釈を簡潔に説明した。
また、必要に応じて、図表化し、わかりやすく説明した。

【Q & A】

Q 1 □□□・・・。

A 1 ○○○○・・・。

Q&A
解釈しにくい内容などについて、Q&A形式でわかりやすく説明した。

京都市建築基準条例

第2章 建築物の敷地及び構造

(道路境界線の明示)

第2条の2 都市計画区域内において、法第42条第2項の規定に基づく道路に接する敷地において建築、大規模の修繕又は大規模の様様替えをする者は、別に定めるところにより、建築物の敷地と当該道路との境界線を明示するための杭を設置しなければならない。

【改正のポイント】

道路後退杭の設置を条例で義務付けることにより、法第42条第2項の規定に基づく道路（以下「2項道路」という。）の拡幅をより確実なものとする。

【解説】

道路後退杭の設置については、将来にわたって道路区域を明確にするため、従前から京都市細街路対策事業実施要綱（以下「要綱」という。）に基づき設置を求めていたところであるが、この度、より実効性を高めるため、条例に規定することで、2項道路の拡幅整備を確実に進めようとするものである。

設置しなければいけない杭については、所定のものを、従前どおり、建築確認申請に先立ち要綱に基づく届出をしていただくことで、受付時に必要本数支給するものとする。

道路後退杭の設置完了後には、要綱に基づく設置報告書を提出すること。

【Q&A】

Q1 本規定に違反した場合の罰則はあるのか。

A1 条例第43条の6の規定により、杭の設置を命ずることがあるとともに、悪質な場合には、条例第46条に基づき、10万円以下の罰金を科するものとする。

(道路の角にある敷地内の建築制限)

第3条 都市計画区域内において、幅員が6メートル未満の道路（法第42条に規定する道路をいう。以下同じ。）が屈曲する角又は幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交わる角（内角が120度以上のものを除く。）に接する建築物の敷地については、当該角及び当該角から道路と敷地との境界線に沿ってそれぞれ2メートル延ばした箇所を結ぶ二等辺三角形の部分（当該道路の中心線の屈曲点又は交点の高さを基準とし、当該基準からの高さ4.5メートルを超える部分を除く。）を空地としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- (1) 法第42条第2項の規定に基づく道路（その一端のみが他の道路に接続したものに限る。）又は同条第3項の規定により水平距離が指定された道路に接する建築物の敷地のうち、市長が安全上支障がないと認めるもの
 - (2) 京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例第5条第1項の規定により指定された歴史的細街路に接する建築物の敷地のうち、当該建築物が伝統的な建築様式によるものであると市長が認めるもの
 - (3) 京都都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）景観地区計画書に規定する岸辺型美観地区（歴史的町並み地区に限る。）、旧市街地型美観地区及び歴史遺産型美観地区内の道路並びに歴史的な街並みの景観を保全し、及び継承するために必要な道路に接する建築物の敷地のうち、当該建築物が安全上支障がなく、町並みの景観の保全及び継承に資するものであると市長が認めるもの
- 2 ひさしその他これに類する建築物の部分で、市長が安全上支障がないと認めるものについては、前項本文の空地に付き出して建築することができる。
- 3 第1項本文の空地には、通行上支障がある工作物の類を築造してはならない。

【改正のポイント】

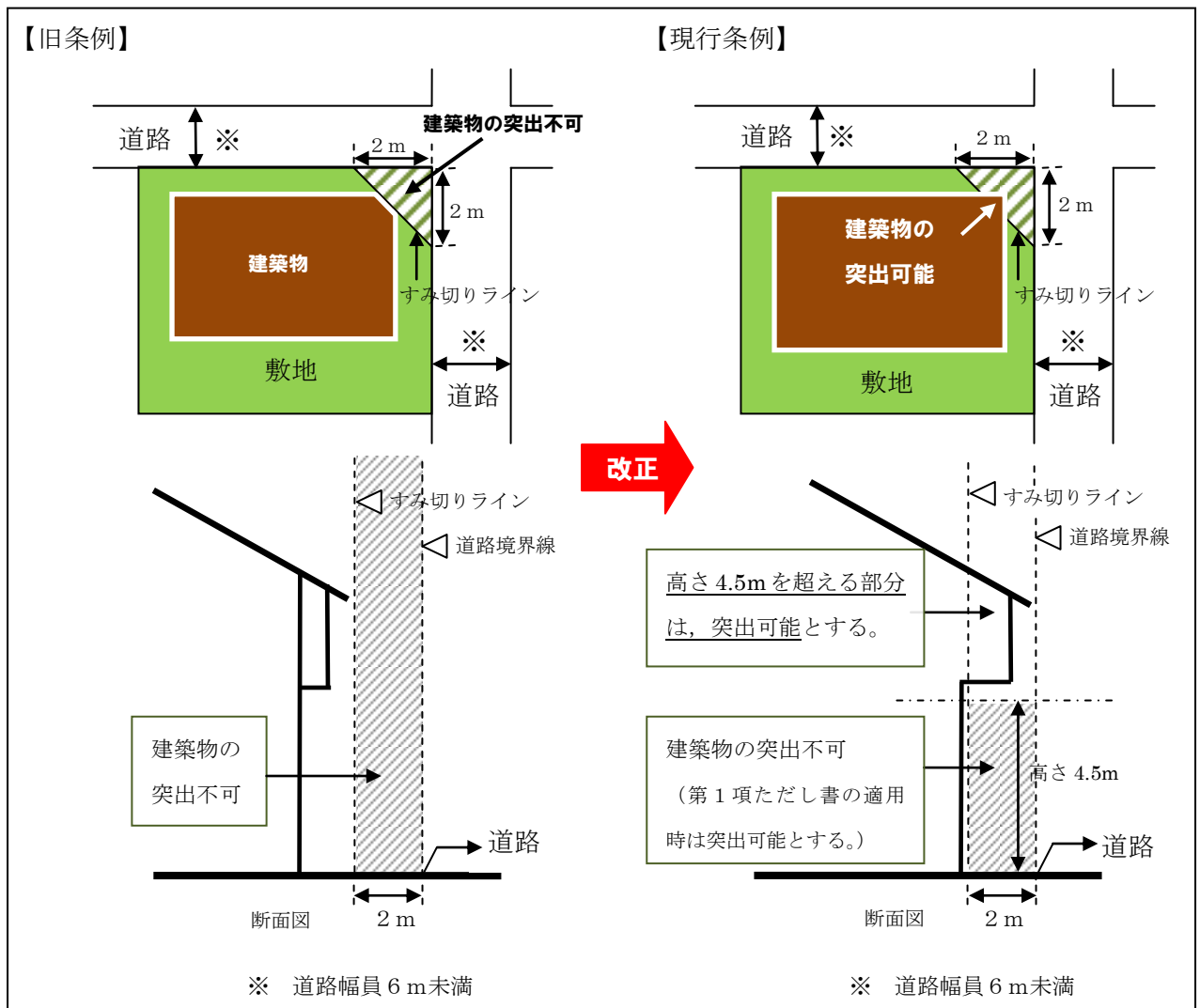
平成26年度から、密集市街地・細街路対策として、細街路による町並みを保全・継承するとともに、道の担保性を高め、市街地の防災性の向上を図るため、これまで非道路であることにより建替え等が困難であった袋路や1.8メートル未満の道を2項道路に指定し、また、道路後退距離を緩和する3項道路指定（法第42条第3項）を積極的に活用していくこととした。

この新たな取組を進めていくに当たり、袋路等について緩和規定を設けることに加え、見通し確保に支障のない上空部分や、地域の景観形成に資する建築計画等について、当該制限の適用範囲を見直した。

【解説】

第1項では、当該空地部分のうち、見通しに支障のない上空部分（道路中心線の屈曲点又は交点の基準点からの高さ4.5メートルを超える部分）を制限対象から除外するし、また、同項各号に掲げるものは、空地部分に突出することができることとした。

また、第2項では、ひさし等の建築物の部分で、市長が安全上支障がないと認めた場合は、建築可能となる。



[図1] すみ切り部分における建築制限 (条例第3条第1項)

(条例第3条第1項第1号)

袋路の2項道路や3項道路については、将来にわたって自動車等の通過交通も限定的であることから、安全上支障がない場合に限り、適用しない規定を設けている。

(条例第3条第1項第2号)

歴史的細街路とは、3項道路のうち、伝統的な建築様式による建築物及びその敷地が接する細街路により形成される町並みの景観を保全し、及び継承する必要があるため、本市の中でも特に、京町家等の伝統的な建築物が多数存在するなど、歴史的景観を形成している地区内において指定されたものである。(現在、東山区祇園町南側の区域内の9路線が指定されている。)

当該道路指定の趣旨に鑑み、歴史的景観の形成を図るため、その沿道の建築計画が、町並み景観の保全・継承に資する伝統的な建築様式によるものと認められる場合は、当該制限を適用しない。

(条例第3条第1項第3号)

都市計画（景観地区計画書）に定められた建築物の形態意匠制限（以下「デザイン基準」という。）を満たす軒庇や大屋根を設置するには、壁面の一部を後退させる必要があるため、連続した通り景観が形成されにくい状況があること、また、当該3地区以外の地区においても、町並み景観の保全のために当該制限を緩和する必要があると考えられることから、安全上支障がなく、町並み景観の保全・継承に資する場合に限り、適用しない規定を設けた。

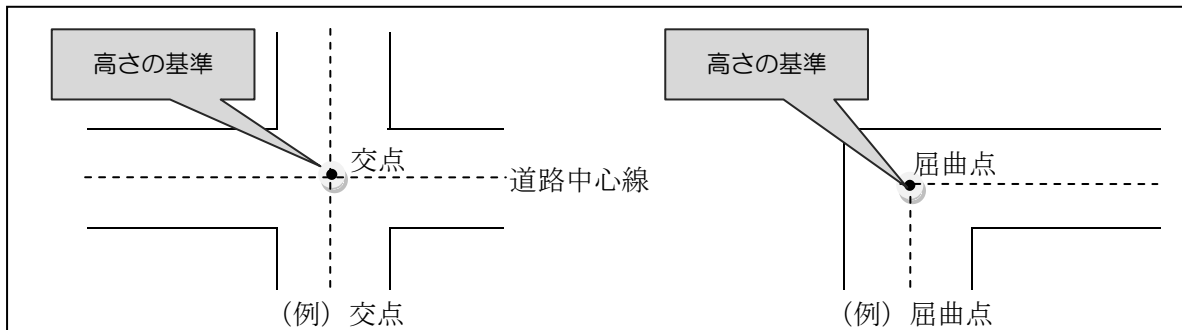
また、地域の景観資産となっており、建築物に附属する塀である既存の高塀や土塀等についても、本体建築物の建築により当該空地を設ける必要はなく、町並み景観の保全に資する建築計画とすることが可能である。

【Q&A】

Q1 高さの基準を「当該道路の中心線の屈曲点又は交点の高さ」としたのはなぜか。

A1 本規定は道路空間における見通しを確保するための規定であり、敷地との高低差を考慮する必要はないためである。

また、4.5メートルの数値については、道路構造令第12条に規定される建築限界に合わせたものである。



〔図2〕 交点及び屈曲点の例

Q2 岸辺型美観地区（歴史的町並み地区）、旧市街地型美観地区及び歴史遺産型美観地区としているのはなぜか（条例第3条第1項第3号）。

A2 この3地区については、京都市景観計画において、京町家等の伝統的な町並み景観との調和を図るため、連続した通り景観の形成を目的に軒庇等のデザイン基準を設けている。デザイン基準を満たしつつ、すみ切りを確保しようとする時、町並み景観との調和を図ることが困難な場合があるためである。

(路地状部分の建築制限等)

第5条 都市計画区域内において、建築物の敷地が幅員が8メートル未満の路地状の部分(以下「路地状部分」という。)のみにより道路に接するときは、路地状部分の1の幅員は、次の表の左欄に掲げる路地状部分の長さに応じ、同表の右欄に掲げる数値以上としなければならない。

20メートル以内のもの	メートル 2
20メートルを超え 35メートル以内のもの	次の式により算出した数値 $2 + \frac{L - 20}{15} -$ Lは、路地状部分の長さ(単位メートル)
35メートルを超えるもの	4

2 前項の路地状部分には、建築物(避難上支障がない門、塀、ひさし、バルコニーその他これらに類するものを除く。)を建築してはならない。ただし、建築物の敷地の路地状部分とその他の部分との関係が別に定める基準に適合するときは、この限りでない。

3 法第43条第1項ただし書の規定による許可又は法第86条第1項から第4項まで若しくは第86条の2第1項から第3項までの規定による認定若しくは許可を受けた建築物(以下「特別許可建築物」という。)については、第1項の規定は、適用しない。

4 建築物又は当該建築物の敷地が別に定める基準に適合する場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるときは、第1項の規定は、適用しない。

【改正のポイント】

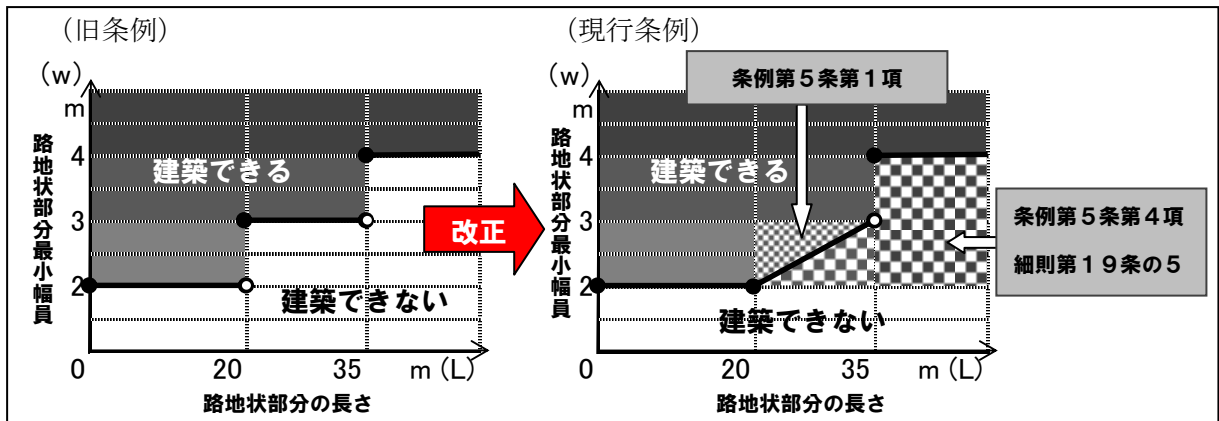
- 1 これまで、路地状部分の長さに応じて段階的に路地の幅員を規定していたために、多様な敷地形態に対応できなかった点について、当該規定を見直した(条例第5条第1項)。
- 2 路地状部分に建築できる避難上支障がない建築物に、ひさし等を追加した(条例第5条第2項)。
- 3 条例第5条第1項に該当しない場合でも、安全基準を定め、市長が認定することで建て替えが可能となる規定を設けた(条例第5条第4項)。

【解説】

(条例第5条第1項)

これまで、路地状部分のみにより接道する敷地(以下「路地状敷地」という。)に建築する場合、路地状部分の長さに応じて路地の幅員の制限を段階的に定め、建築制限を行っていた。このため、敷地形態へのきめ細かな対応ができない場合があった。[図1(旧条例)]

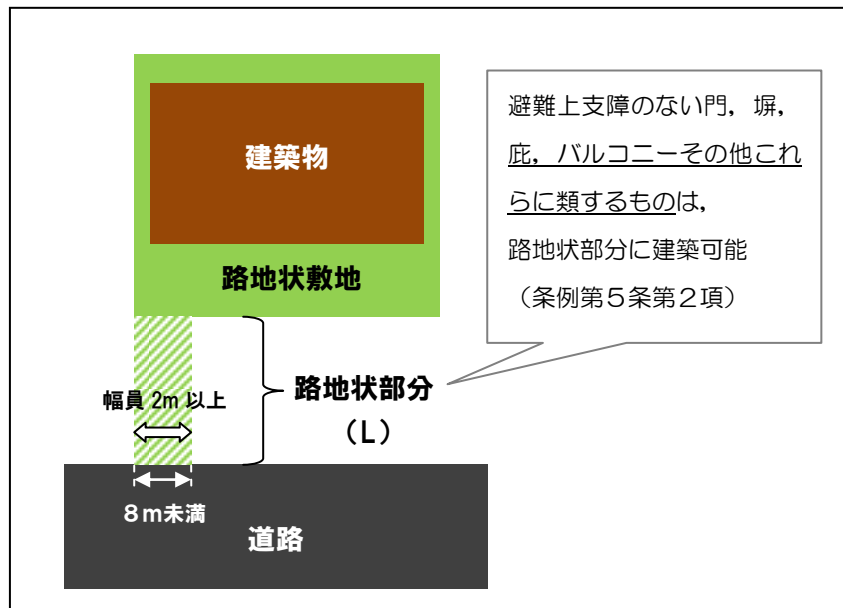
今回、路地状部分の長さ20メートル超から35メートル以内のものについて、その長さに比例した幅員となるように、きめ細やかな基準を定めた。[図1(現行条例)]



[図1] 路地状部分の長さ と 路地状部分の最小幅員の基準 (条例第5条第1項及び第4項)

(条例第5条第2項)

路地状敷地において、路地状部分に建築されても避難上支障がないと判断される「避難上支障がない門」に「ひさし、バルコニーその他これらに類するもの」を加えた。



[図2] 路地状部分の建築制限の適用除外の拡大 (条例第5条第2項)

(条例第5条第4項)

これまで、老朽化した既存不適格建築物が、路地状敷地の規定に適合しない敷地に存在した場合、その建て替えが円滑に行えないということが発生していた。

このため、今回の条例改正において、条例第5条第4項を新たに規定し、条例第5条第1項の規定に適合しない路地状敷地であっても、一定の安全基準を定め、市長が認定を行うことで、建て替えを可能とした。

別に定める基準については、細則第19条の3第2項に定めた。

また、各基準については、本解説書 P.31 を参照のこと。

(路地状部分の建築制限に関する特例)**第19条の3**

2 建築基準条例第5条第4項に規定する別に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 法の施行の日において現に建築物が存した敷地であること。
- (2) 建築物の用途が一戸建ての住宅であり、又は従前の建築物若しくは法の施行の日
に現に敷地に存した建築物の用途と同じであること。
- (3) 建築物の階数が2以下であること。
- (4) 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (5) 敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積を敷地面積とみなした場合におい
て、法第52条及び第53条の規定に違反しないこと。

【Q&A】

Q1 条例第5条第2項の「その他これらに類するもの」とはどのようなものか。

A1 例えば、玄関ポーチや建築物に設置される設備ダクトなどが該当する。

なお、建築設備である引き込み柱などは建築できる。

第4節 体育館，博物館，美術館，図書館，ボーリング場，スケート場，水泳場及びスポーツの練習場

(敷地と道路との関係)

第14条 都市計画区域内にある体育館等(これらの用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以内のものを除く。)の敷地は，次の表の左欄に掲げるこれらの用途に供する部分の床面積の合計に応じ，幅員が6メートル以上の道路に同表の右欄に掲げる数値以上で接しなければならない。

1,000平方メートルを超え3,000平方メートル以内のもの	メートル 12
3,000平方メートルを超えるもの	16

【改正のポイント】

これまで，必要な接道長さを敷地の周長さに比例する基準で規定していたために，建築できない場合があったことから，当該接道規定を見直した。

【解説】

これまで，1,000平方メートルを超える大規模な体育館等の場合，非常時の避難等を考慮して，接道する道路の幅員を6メートル以上とし，また，敷地の周囲の長さの5分の1以上の接道を求めるなどとしていた。このため，安全性が確保された計画と判断できる場合でも建築できないなど，多様な敷地形態に対応できないことがあった。

そこで，建築物の出口等から道路等までに建築物の利用人員に応じた幅員の敷地内通路(条例第14条の2)を設けることにより，敷地が道路に接しなければならない長さを，敷地の周囲の長さによらない規定とし，合理化を図った。

[表] 体育館等における接道規定(条例第14条)

道路幅員	当該用途に供する床面積の合計	接道長さ(W)
6 m以上	1,000 m ² を超え3,000 m ² 以下のもの	12 m以上
	3,000 m ² を超えるもの	16 m以上

(接道長さについて)

条例第6条では，その用途を問わず大規模な建築物を対象に接道長さを規定している。

今回，条例第6条に規定される大規模な建築物であるうえ，不特定多数の方が利用する体育館等の用途について，以下の理由から，条例第6条に規定する必要接道長さの2倍の接道長さを確保することとし，それぞれ12メートルと16メートルと定めたものである。

- 1 不特定多数の方が利用するために避難に時間がかかるおそれがあること
- 2 その規模に応じた避難等に供するスペースが必要になること

第5節 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂及び集会場

(敷地と道路との関係)

第17条 都市計画区域内にある劇場等の敷地は、次の表の左欄に掲げるこれらの用途に供する部分の床面積の合計に応じ、幅員が6メートル以上の道路に同表の右欄に掲げる数値以上で接しなければならない。

3,000平方メートル以内のもの	メートル 12
3,000平方メートルを超えるもの	16

【改正のポイント】

これまで、必要な接道長さを敷地の周長さに比例する基準で規定していたために、建築できない場合があったことから、当該接道規定を見直した。

【解説】

これまで、劇場等の場合、その床面積に関わらず、非常時の避難や消火活動を考慮して、接道する道路の幅員を6メートル以上とし、また、敷地の周囲の長さの5分の1以上の接道を求めるなどとしていた。このため、安全性が確保された計画と判断できる場合でも当該規定に適合しないことだけをもって建築できないなど、多様な敷地形態に対応できないことがあった。

そこで、建築物の出口等から道路等までに建築物の利用人員に応じた幅員の敷地内通路（条例第25条）を設けることにより、敷地が道路に接しなければならない長さを、敷地の周囲の長さによらない規定とし、合理化を図った。

【表】劇場等における接道規定（条例第17条）

道路幅員	当該用途に供する床面積の合計	接道長さ（W）
6 m以上	3,000 m ² 以下のものすべて	12 m以上
	3,000 m ² を超えるもの	16 m以上

(接道長さについて)

本解説書P. 8を参照のこと。

【Q&A】

Q1 必要とされる接道長さは、一箇所確保しなければならないのか。

A1 複数箇所での合計ではなく、一箇所確保することが必要である。

(出口等及び通路)

第14条の2 体育館等の避難階（直接地上へ通じる出入口のある階をいう。以下同じ。）における屋外への客用の出口又は令第120条第1項若しくは令第121条第1項の規定による直通階段で屋外に設けるものが地上に接する部分（以下「出口等」という。）は、道路、第16条第1項若しくは第2項の規定による空地、同条第4項の規定による歩廊若しくは避難上有効な空地（以下「道路等」という。）に通じる通路又は道路等に面していなければならない。

2 前項の通路の幅は、次に掲げる要件を満たすものとしなければならない。

(1) 2メートル以上であること。

(2) 出口等の幅（当該通路に面する出口等が2以上ある場合にあっては、その出口等の幅の合計）の2分の1以上であること。

(3) 別個の出口等に面する2以上の通路が敷地内において接続する場合にあっては、その接続する部分から道路等までの区間の幅員が、当該2以上の通路に面する出口等の幅の合計の2分の1以上であること。

3 前項の規定にかかわらず、第1項の通路の幅は、次の表の左欄に掲げる体育館等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、同表の右欄に掲げる数値を最低限度とすることができる。

1,000平方メートルを超え3,000平方メートル以内のもの	メートル 4
3,000平方メートルを超えるもの	6

【改正のポイント】

床面積が1,000平方メートルを超える体育館等について、法では、当該建築物の避難階の出口又は屋外避難階段から道路等に通じる敷地内通路の幅員は、一律に1.5メートル以上としているが、利用人員に応じたものとなるように避難等に有効な敷地内通路の基準を定めた。一方、避難等に有効な敷地内通路の基準を定めることで、接道規定を第14条において、見直したものである。

【解説】

(条例第14条の2第1項)

床面積が1,000平方メートルを超える体育館等について、当該建築物の避難階の客用の出口から道路又は前面空地に通じる敷地内通路（避難通路ともいう。）を設けることを規定した。

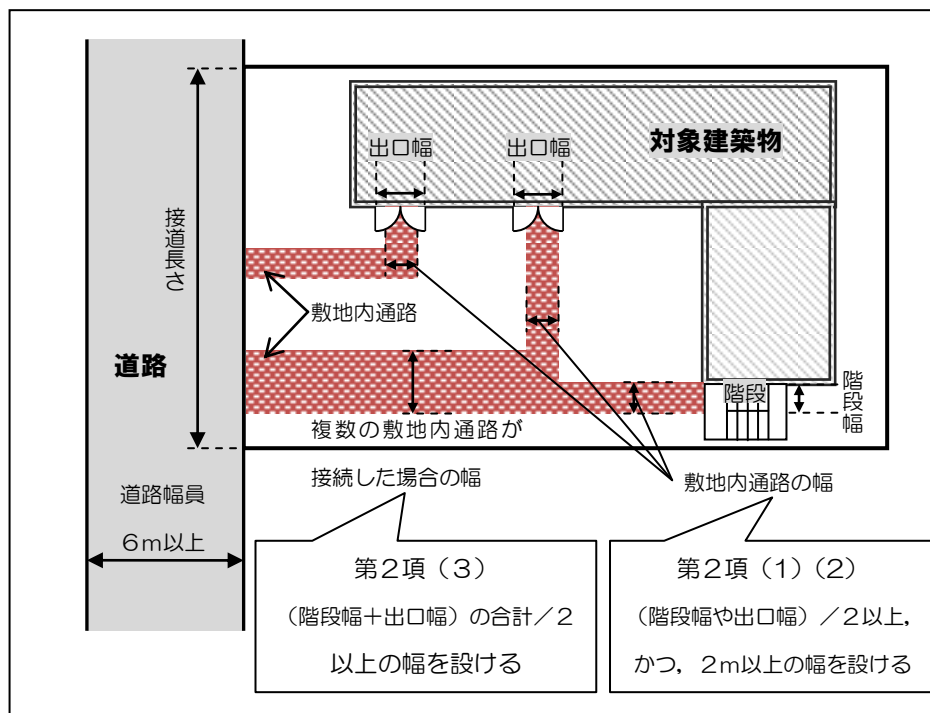
これは、避難に際し、利用人員に応じて有効に機能するように規定したものである。

(条例第14条の2第2項)

敷地内通路は火災時において、避難する人や消火活動等で進入する消防隊が使用することとなるため、避難者2列、進入1列が通れるよう最低の幅を2メートルと定めた。

また、避難者が建築物の出口を通過する場合、敷地内通路に出た後、スムーズに道路等まで避難できるよう、2メートルかつ出口又は屋外階段の幅の2分の1以上の幅の敷地内通路を確保することとした。

これは、当該通路が避難に際し、利用人員に応じて有効に機能するよう規定したものである。



【図】敷地内通路（避難通路）について（条例第14条の2第1項及び第2項）

（条例第14条の2第3項）

当該道路の幅員は、複数の敷地内通路が接続した場合や大規模な出入口があった場合であっても、敷地が接しなければならない道路の幅員に対応して、第3項で定める幅（下表）以上であることとし、過度な幅員としないようにした。

【表】敷地内通路（避難通路）について条例第14条の2第3項で定める幅

体育館等に供する床面積の合計	敷地内通路の幅
1,000 m ² を超え3,000 m ² 以下のもの	4 m
3,000 m ² を超えるもの	6 m

【Q&A】

Q1 敷地内通路（避難通路）とはどのようなものか。上空に建築物を突出させたり、物を置くことはできるのか。

A1 敷地内通路（避難通路）とは、火災時に建築物から道路又は空地等へ避難するための通路となる。よって、避難に支障のない高さの建築物の部分を除き、通路内に建築物を突出させることはできない。

また、容易に移動が可能なものでも、通路内に置くことは避難上好ましくない。

(空地等への避難通路)

第25条 劇場等の出口等は、道路等に通じる通路又は道路等に面していなければならない。

2 前項の通路の幅は、次に掲げる要件を満たすものとしなければならない。

(1) 2メートル以上であること。

(2) 出口等の幅（当該通路に面する出口等が2以上ある場合にあっては、その出口等の幅の合計）の2分の1以上であること。

(3) 別個の出口等に面する2以上の通路が敷地内において接続する場合にあっては、その接続する部分から道路等までの区間の幅員が、当該2以上の通路に面する出口等の幅の合計の2分の1以上であること。

3 前項の規定にかかわらず、第1項の通路の幅は、次の表の左欄に掲げる劇場等の用途に供する部分の床面積の合計に応じ、同表の右欄に掲げる数値を最低限度とすることができる。

3,000平方メートル以内のもの	メートル 4
3,000平方メートルを超えるもの	6

【改正のポイント】

劇場等について、法では、当該建築物の避難階の出口又は屋外避難階段から道路等に通じる敷地内通路の幅員は、一律に1.5メートル以上としているが、利用人員に応じたものとなるように避難等に有効な敷地内通路の基準を定めた。一方、避難等に有効な敷地内通路の基準を定めることで、接道規定を第17条において、見直したものである。

【解説】

劇場等の避難階の客用の出口から道路又は前面空地に通じる敷地内通路（避難通路）の幅（法第128条では、1.5メートル以上）を定めたもので、避難に際し、利用人員に応じて有効に機能するように規定したものである。（条例第14条の2解説図参照）

また、当該通路の幅員は、複数の敷地内通路が接続した場合や大規模な出入口があった場合であっても、敷地が接しなければならない道路の幅員に対応して、第3項で定める幅（下表）以上であることとし、過度な幅員とならないようにした。

〔表〕敷地内通路（避難通路）について条例第25条第3項で定める幅

劇場等に供する床面積の合計	敷地内通路の幅
3,000㎡以下のものすべて	4 m
3,000㎡を超えるもの	6 m

【Q & A】

Q 1 敷地内通路に避難方向を指すサイン等は必要か。

A 1 出口等から道路等が目視できない場合や複数の通路が交わる場合など、誤った方向に避難することを防ぐため、分かりやすいサインを設置することが望ましい。

(準用)

第30条 第4節の規定は、都市計画区域内にある百貨店等(これらの用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以内のものを除く。)の敷地について準用する。

【改正のポイント】

今回の改正の趣旨から、一定規模の百貨店等についても、第4節(条例第14条及び条例第14条の2)を準用することとした。

なお、百貨店等とは、「百貨店、マーケット、展示場、物品販売業を営む店舗(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。)又は卸売市場」を指す。(条例第9条第1項第五号)

【解説】

(条例第14条 [準用])

これまで、1,000平方メートルを超える大規模な百貨店等の場合、非常時の避難等を考慮して、接道する道路の幅員を6メートル以上とし、また、敷地の周囲の長さの5分の1以上の接道を求めることとしていた。このため、安全な計画であっても建築できないなど、多様な敷地形態に対応できないことがあった。

そこで、建築物の出口等から道路等までに建築物の利用人員に応じた幅員の敷地内通路(条例第14条の2)を設けることとともに、敷地が道路に接しなければならない長さを、敷地の周囲の長さによらない規定とした第4節について、百貨店等に準用することとした。

【表1】百貨店等における接道規定(条例第14条 [準用])

道路幅員	当該用途に供する床面積の合計	接道長さ(W)
6m以上	1,000㎡を超え3,000㎡以下のもの	12m以上
	3,000㎡を超えるもの	16m以上

(第14条の2第1項 [準用])

百貨店等でその床面積が1,000平方メートルを超える場合に、当該建築物の避難階の客用の出口から道路又は前面空地に通じる敷地内通路(避難通路ともいう。)を設けることを規定した条例第14条の2を準用することとした。

(第14条の2解説図参照のこと)

(条例第14条の2第2項 [準用])

敷地内通路は火災時において、避難する人や消火活動等で進入する消防隊が使用することとなるため、避難者2列、進入1列が通れるよう最低の幅を2メートルと定めた。

また、避難者が建築物の出口を通過する場合、敷地内通路に出た後、スムーズに道路等まで避難できるよう、2メートルかつ出口又は屋外階段の幅の2分の1以上の敷地内通路を確保することとした。

これは、条例第14条で定める接道長さの規定を見直すとともに、避難に際し利用人員に応じて有効に機能するよう規定したものである。(第14条の2解説図参照のこと)

(条例第14条の2第3項 [準用])

当該通路の幅員は、複数の敷地内通路が接続した場合や大規模な出入口があった場合であっても、敷地が接しなければならない道路の幅員に対応して、第3項で定める幅(下表)以上であることとし、過度な幅員とならないようにした。

[表2] 敷地内通路(避難通路)の幅(条例第14条の2第3項 [準用])

百貨店等に供する床面積の合計	敷地内通路の幅
1,000 m ² を超え3,000 m ² 以下のもの	4 m
3,000 m ² を超えるもの	6 m

第3章 特殊建築物

第8節 病院，診療所，ホテル，旅館等

第33条 病院，診療所，ホテル，旅館，児童福祉施設等（利用者が宿泊の用に供する部分を有するものに限る。）又は老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設の用途に供する建築物で延べ面積が500平方メートルを超えるものの利用者の避難経路となる廊下その他の通路のうち令第126条の2第1項第1号又は第5号に該当するもの（別に定めるものに限る。）には，同項ただし書の規定にかかわらず，排煙設備を設けなければならない。

2 令第126条の3の規定は，前項の排煙設備について準用する。

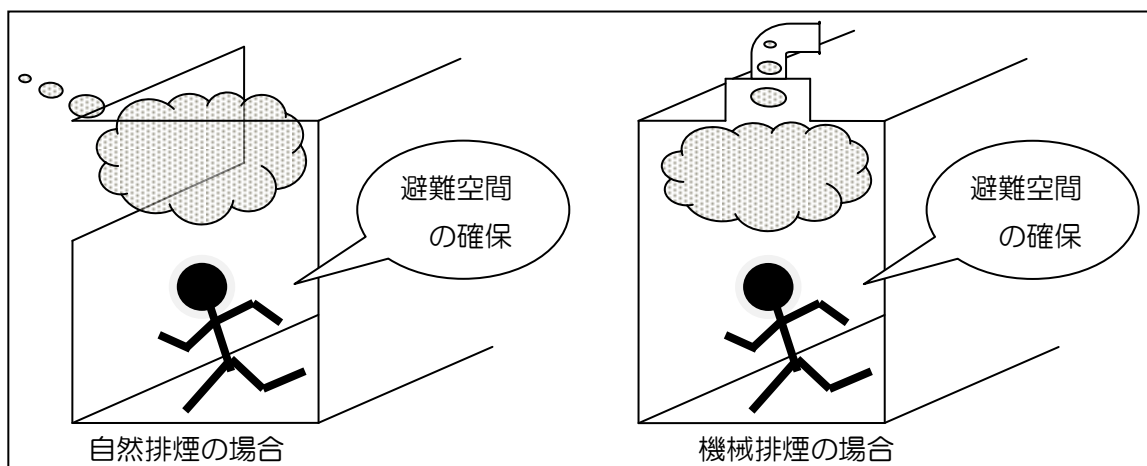
【改正のポイント】

不特定多数の方が宿泊するホテルや病院，避難上の弱者を収容する老人ホーム，深夜営業を行う個室型店舗など，避難の遅れが想定される建築物について避難経路となる廊下に排煙設備の設置を義務付ける規定を設けた。

【解説】

避難経路となる廊下その他の通路は，その性質上，屋外への出口に至るまでに多くの避難者が通行するため，避難空間の確保がより重要であること，また廊下は多くの部屋と隣接しており，他の部屋からの煙の流入の危険性が高いことから，令第126条の2第1項第1号又は第5号（平成12年5月31日建設省告示第1436号第四号ハに限る（京都市告示による））の規定に関わらず，排煙設備の設置を義務付けた。

ただし，条例第43条の4に基づき，法に規定される避難安全検証法により安全性能が確認された部分は，避難安全性能が確保されているため，適用を除外する。



〔図〕排煙設備のイメージ（条例第33条）

【Q&A】

Q1 排煙設備とはどのようなものか。

A1 煙を屋外に排出するためのもので，自然排煙設備と機械排煙設備がある。

第9節 個室型店舗

(定義)

第34条 この節において、「個室型店舗」とは、次に掲げる店舗をいう。

- (1) カラオケボックス
- (2) インターネットカフェ（個室（これに類する施設を含む。以下この節において同じ。）において、インターネットを利用させる役務を提供する業務を営む店舗をいう。）
- (3) 漫画喫茶（個室において、漫画等を閲覧させる役務を提供する業務を営む店舗をいう。）
- (4) テレフォンクラブ（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業を営む店舗をいう。）
- (5) 個室ビデオ（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行令第2条第1号に掲げる興行場（客の性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の映像を見せる興行の用に供するものに限る。）をいう。）
- (6) 前各号に掲げるもののほか、これらに類する遊興の用に供する個室を設け、当該個室において客の遊興の用に供する設備又は物品を利用させる役務を提供する業務を営む店舗

【改正のポイント】

個室型店舗においては、施設利用者が個室に滞在中、遊興に熱中するなどにより、火災等の覚知が遅れ、結果として逃げ遅れるなどの二次的な原因により、被害が拡大する場合がある。このため、個室型店舗について、これまでの火災事故などの発生状況を踏まえ、その対象用途を定め、利用者の安全の確保を図ることとした。

【解説】

第1号から第6号に掲げる用途に供する店舗を、個室型店舗として定義した。

なお、これらの個室型店舗については、2方向避難の確保や、避難経路となる廊下の幅員の最低基準の規定や個室から廊下へ至る戸の構造についての規定などを新たに設けた（条例第35条）。

【Q & A】

Q1 ふすま等で廊下部分と仕切られた居室も個室と解されるのか。

A1 採光や換気等の考え方とは異なり、個室に該当する。

～MEMO～

（参考）[京都市火災予防条例運用基準（平成25年3月改正）から抜粋]

目隠し程度のパーティションで仕切られたものなども個室と解し、床面及び天井面を除いたすべての面が、間仕切り壁、パーティション、建具、カーテン等で囲まれているもので、上下に欄間等の開口部を有するものは個室に含む。

また、出入口に扉等が設けられていないものは、個室とはみなさない。

(直通階段の設置、廊下の幅及び戸の構造)

第35条 個室型店舗は、客の遊興の用に供する個室（以下「遊興個室」という。）を有する階（避難階を除く。）に、当該階から避難階又は地上に通じる2以上の直通階段（傾斜路を含む。以下この条において同じ。）を設けなければならない。ただし、当該遊興個室を有する階が5階以下の階で次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) その階における遊興個室の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、その階に避難上有効なバルコニー、屋外通路その他これらに類するもの及びその階から避難階又は地上に通じる直通階段で令第123条第2項又は第3項の規定に適合するものが設けられているもの

(2) 避難階の直上階又は直下階で、その階における遊興個室の床面積の合計が50平方メートルを超えないもの

2 主要構造部が準耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物に対する前項の規定の適用については、同項第1号及び第2号中「50平方メートル」とあるのは、「100平方メートル」とする。

3 個室型店舗の客用の廊下（令第119条の規定の適用を受けるものを除く。）の幅は、それぞれ次の表に掲げる数値以上としなければならない。

両側に居室がある廊下における場合	センチメートル 120
その他の廊下における場合	90

4 個室型店舗の遊興個室の避難通路（客の避難経路となる廊下その他の通路をいう。）に面して設ける戸（外開きのものに限る。）は、自動的に閉鎖する構造としなければならない。ただし、当該戸を開放した場合において、当該避難通路の有効幅員が前項の廊下の幅以上であるときは、この限りでない。

【改正のポイント】

近年の個室ビデオ店火災等に見られるように、火災による人的被害は、未だ大きいものがあることから、これら被害の軽減のため、条例第34条に掲げる個室型店舗について、廊下幅の基準を設けることとともに、2方向避難を可能にするため避難階に通じる2つ以上の直通階段の設置を規定した。

また、避難経路となる廊下に対して、避難の支障となる、個室の外開き戸については、自動閉鎖する構造とすることを規定した。

【解説】

ア 2以上の直通階段の設置（第35条第1項、第2項）

法では、建築物の用途、規模、階数に応じて、避難階に通じる直通階段を2以上設けることが義務付けられているが、居室の床面積の合計が200平方メートル以下（準耐火建築物の場合等）で階数が5階以下の個室型店舗については、2以上の直通階段は求められない。

しかし、病院や児童福祉施設等については、当該用途に供する階でその階におけ

る病室や児童福祉施設等の主たる用途に供する居室の床面積の合計が100平方メートル（準耐火建築物の場合等）を超える場合、2以上の直通階段の設置が求められており、これらの用途の居室等よりも収容人員の密度が高くなるおそれのある個室型店舗においては、これらと同規模のものから2以上の直通階段を設けることとし、その階の当該用途に供する居室面積の合計が50平方メートル（主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている建築物にあっては100平方メートル）を超える階に、2方向に避難できるよう2以上の直通階段の設置を義務付けるものである。

なお、これらの適用を受けない、ただし書の要件は、次のとおりである。

次の【条件1】を満たし、かつ、【条件2】又は【条件3】を満たす場合は、この限りではない。

【条件1】 当該遊興個室を有する階が5階以下の階であること

かつ、

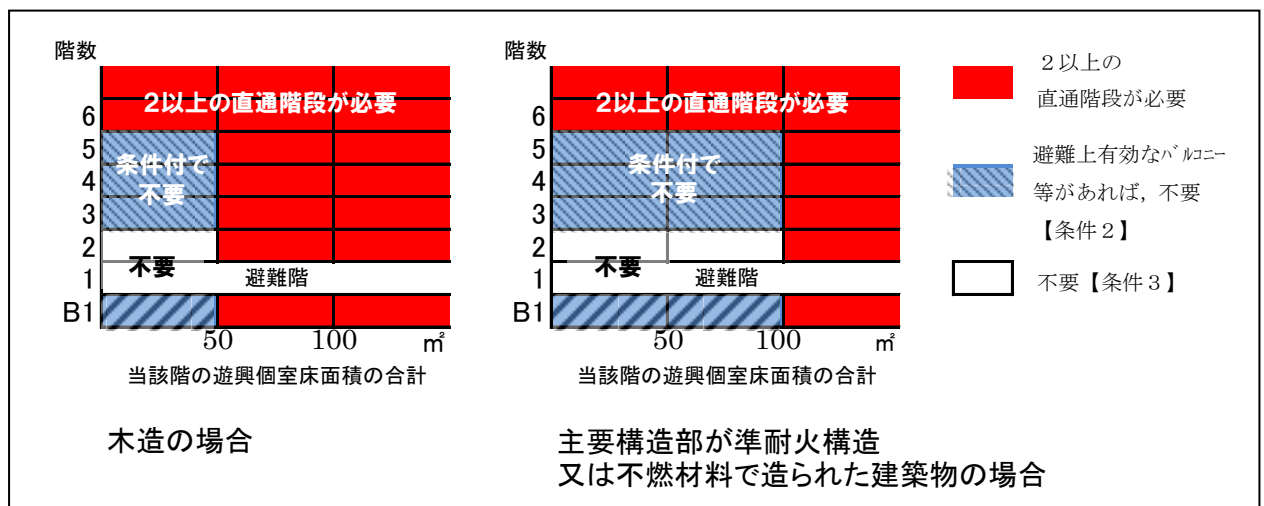
次の【条件2】、【条件3】のいずれかを満たすもの

➤ 【条件2】

その階における遊興個室の床面積の合計が50平方メートル(主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている建築物の場合は、100平方メートル)を超えず、かつ、その階に避難上有効なバルコニー、屋外通路及び直通階段(令第123条第2項又は第3項の規定に適合するもの)が設けられているもの

➤ 【条件3】

避難階の直上階又は直下階で、その階における遊興個室の床面積の合計が50平方メートル（主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている建築物の場合は、100平方メートル）を超えないもの



[図1] 2以上の直通階段の要否（条例第35条第1項及び同第2項）

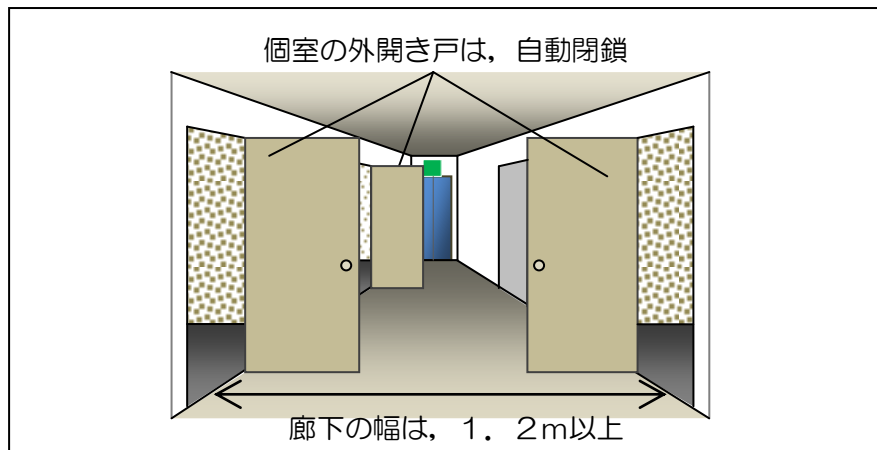
イ 廊下の幅（条例第35条第3項）

両側に居室がある廊下については、両側の居室の戸が同時に開いた場合においても避難に支障のない幅員として、廊下の幅1.2メートル以上を規定した。

また、片側に居室のある廊下については、通常の戸（幅0.8メートル程度）を廊下側に開けた場合でも、廊下の壁に接触しない寸法（戸が廊下の壁に挟まってしまうことを防止できる寸法）で、避難安全上も必要な幅として、廊下の幅0.9メートル以上を規定した。

ウ 個室の出入口（条例第35条第4項）

廊下における避難がスムーズに行えるよう、個室の出入口で外開き戸については、自動閉鎖する構造であることを義務付けた。これは、避難の際、開いたままの扉が避難の支障とならないようにするものである。



〔図2〕 個室型店舗における廊下のイメージ（条例第35条第4項）

【Q&A】

- Q1 個室の出入口は内開きの扉でも構わないか。
- A1 内開き、外開きはどちらでも構わない。しかし、避難経路にある扉は、避難上、外開き（避難方向に開くこと）が望ましい。
- Q2 個室の戸を開けた場合において、戸の幅を除いた当該廊下の有効幅員が規定される幅以上である場合でも、その戸は自動閉鎖する構造としなければならないか。
- A2 避難上支障とならないと判断されるため、外開きの戸であっても、自動閉鎖する構造とする必要はないものの、自動閉鎖する構造とすることが望ましい。

第6章 雜則

(敷地が2以上の道路等に接する場合の適用の除外)

第43条の2 建築物の敷地が2以上の道路又は公園、広場その他これらに類する空地に接する場合において、市長が避難上及び通行上支障がないと認めるときは、第6条、第14条（第30条又は第31条において準用する場合を含む。）及び第17条の規定は、適用しない。

2 建築物の敷地が2以上の道路又は公園、広場その他これらに類する空地に接する場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるときは、第9条の規定は、適用しない。

【改正のポイント】

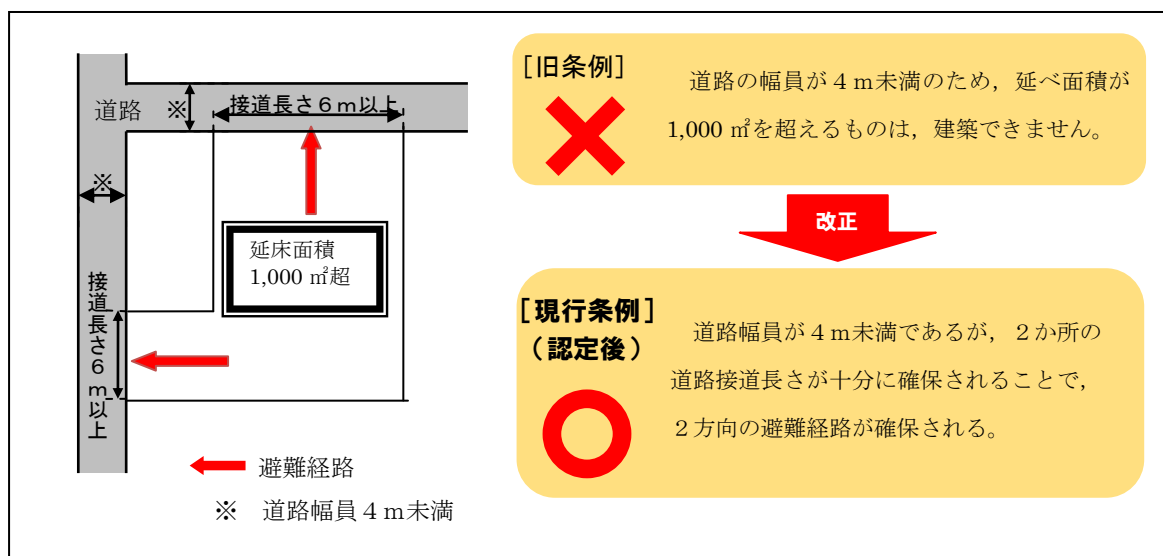
これまででは、大規模建築物に係る接道規定や路地状部分のみにより接道する敷地等に関する規定について、敷地とその建築計画について安全性が確認できる場合であっても適用除外できる認定制度がなかった。このため、安全性が確保された建築計画と判断できるものは、市長が認定を行うことで、多様な敷地形態及び建築計画に対しても建築を可能とした。

【解説】

(条例第43条の2第1項)

敷地の形態とその建築計画について、一定の認定基準を満たし、市長が避難上及び通行上支障がないと認めるとき、次の規定を適用しないというものである。

- 条例第6条 (大規模建築物の敷地と道路の関係)
- 条例第14条 (敷地と道路との関係)
(条例第30条又は第31条において準用する場合を含む。)
- 条例第17条 (敷地と道路との関係)

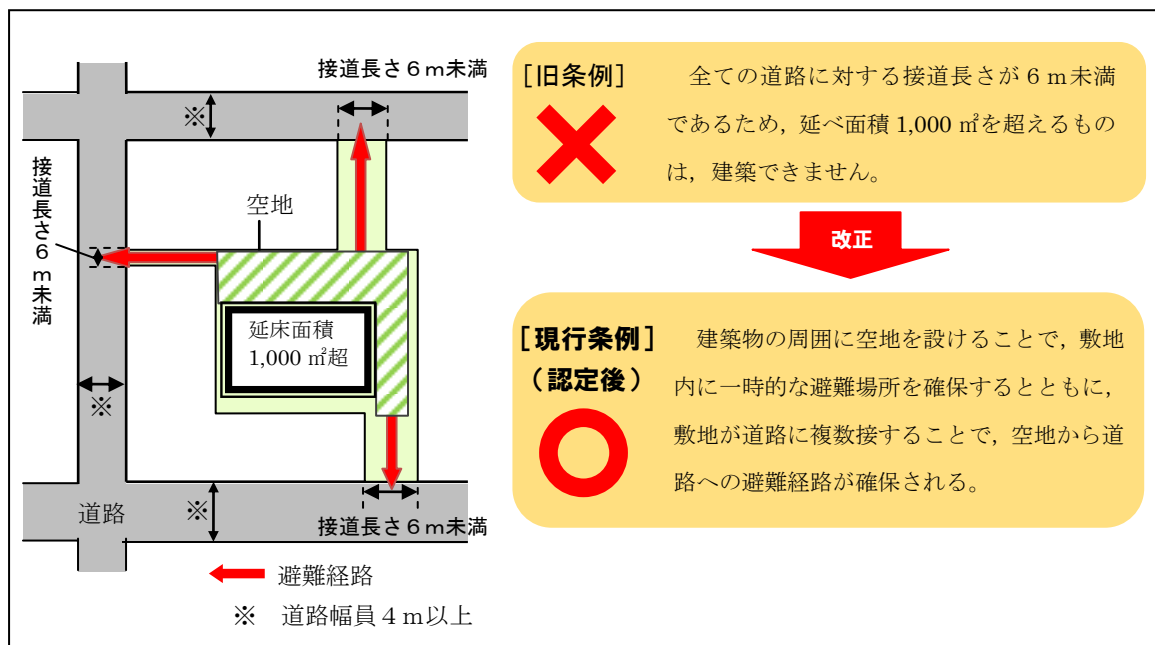


【図1】 認定例1 (条例第43条の2第1項)

(条例第43条の2第2項)

敷地の形態とその建築計画について、一定の認定基準を満たし、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるとき、次の規定を適用しないというものである。

条例第9条（路地状部分のみで道路に接する敷地での建築制限）



[図2] 認定例2（条例第43条の2第2項）

【Q&A】

Q1 どのような場合に、認定されるのか。

A1 例えば、条例第6条（接道長さ）の規定に適合しない場合であっても、当該規定と同等に避難上及び通行上に支障がないと認められる措置等が確保されていると客観的に判断できる一定の条件などを、別途、認定要件としてまとめている。

当該建築計画について、市長が当該認定要件を満たしていると判断した場合、認定することとなる。

各認定要件については、「京都市建築法令実務ハンドブック」（平成26年4月改正予定）を参照のこと。

(避難安全性能を有する建築物等の適用の除外)

第43条の3 令第129条の2第1項の規定により階避難安全検証法に基づき階避難安全性能を有することが確認された階若しくは国土交通大臣の認定を受けた階又は令第129条の2の2第1項の規定により全館避難安全検証法に基づき全館避難安全性能を有することが確認された建築物若しくは国土交通大臣の認定を受けた建築物については、第11条第2項、第18条(第3号を除く。)、第19条(第2号及び第3号を除く。)、第20条(第3号を除く。)、第21条、第22条第1項、第23条、第24条第2項、第33条(第36条において準用する場合を含む。))並びに第35条第3項及び第4項規定は、適用しない。

【改正のポイント】

避難安全検証法で安全性能を確かめることにより適用が除外される避難規定を定めた。

【解説】

避難安全検証法は火災時の避難行動及び煙・ガスの性状を予測し、避難経路の各部分において利用者の避難が終了するまで煙やガスにより危険な状態とならないことを確認することにより、避難安全を確保することができる。

このため、避難安全検証法により安全性能が確認された部分については、条例による廊下の幅等の規制に関する規定の適用は除外する。

〔表〕 避難安全検証法により、条例において適用除外される避難規定一覧

条例第11条第2項	学習塾(階段及び廊下)
条例第18条(第3号を除く。)	劇場等(客席部からの出口)
条例第19条(第2号及び第3号を除く。)	劇場等(客用の廊下)
条例第20条(第3号を除く。)	劇場等(劇場等の出入口)
条例第21条	劇場等(客用の階段)
条例第22条第1項	劇場等(避難階段等)
条例第23条	劇場等(共用階段)
条例第24条第2項	劇場等(避難階における通路)
条例第33条 (条例第36条において準用する場合を含む。)	病院、診療所、ホテル、旅館等 及び個室型店舗(排煙設備)
条例第35条第3項及び同第4項	個室型店舗(直通階段の設置、 廊下の幅及び戸の構造)

(既存の建築物に対する適用の除外)

第43条の4 法第3条第2項の規定により第5条第1項の規定の適用を受けない建築物について増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替え（以下この条において「増築等」という。）をする場合においては、法第3条第3項第3号の規定にかかわらず、第5条第1項の規定は、適用しない。

2 法第3条第2項の規定により第14条の2（第30条又は第31条において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）、第25条及び第33条（第36条において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分については、第14条の2、第25条及び第33条の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第35条の規定の適用を受けない建築物の第34条第1項に規定する個室型店舗の用途に供する部分以外の部分について増築等をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、当該増築等をする部分以外の部分については、第35条の規定は、適用しない。

【改正のポイント】

条例改正に伴い、既存不適格となる条項についての適用除外について規定した。

【解説】

(条例第43条の4第1項) (路地状部分のみにより接道する敷地について)

本項は、旧条例第5条第2項の規定を移行したものである。

適用の除外を受ける規定

条例第5条第1項(路地状部分のみにより接する敷地における路地状部分の長さとの幅員の関係を規定したもの)

(適用例)

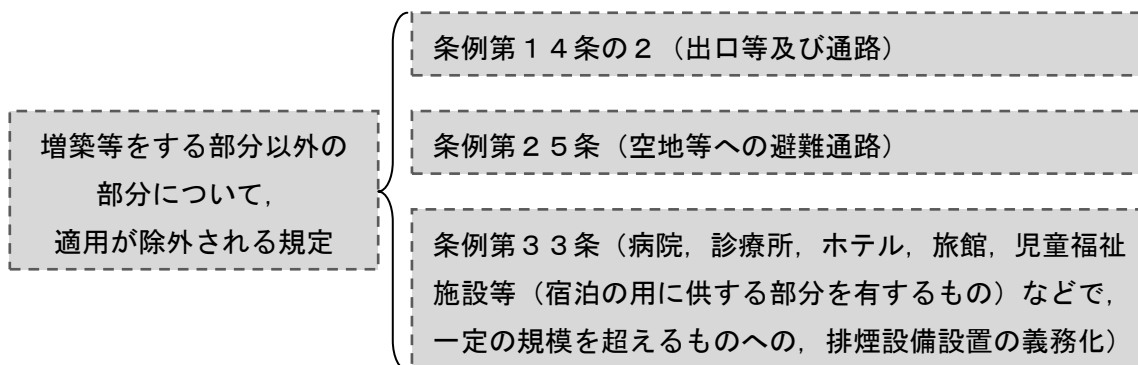
基準時(京都府建築基準条例の施行日(昭和26年7月10日))において既に存する路地状敷地に、基準時から存する建築物であって、条例第5条第1項(路地状敷地における路地状部分の形態制限)に適合していない建築物又はその敷地において、増築等をする場合、引き続き当該規定は遡及適用されない。

(条例第43条の4第2項) (避難階の出口等及び排煙設備)

条例中、建築物の部分において適用する規定について、当該増築等をする部分にのみ当該条文を適用し、既存不適格部分には適用しないこととするものである。

これは、当該増築等をする部分以外の部分については、条例第14条の2(出口等及

び通路), 同第25条(空地等への避難通路)及び同第33条(排煙設備設置の義務化)の規定の適用を受けないというものであり, 既存不適格部分への過度な改修を課さない趣旨である。



(適用例1)

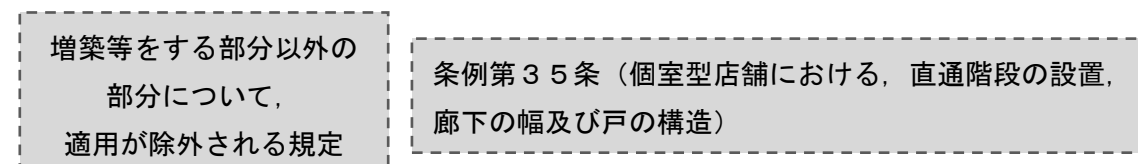
条例第14条の2に関しての既存不適格建築物である美術館において, 別棟の収蔵庫を増築する場合については, 既存不適格建築物の部分には, 当該規定は遡及適用されない。

(適用例2)

条例第33条に関しての既存不適格建築物である有料老人ホーム(宿泊部門あり)とデイサービスセンター(宿泊なし)の複合施設において, デイサービスセンターについての増築等の際, 既存不適格建築物である有料老人ホームの部分には, 当該規定は遡及適用されない。

(条例第43条の4第3項)(直通階段の設置等)

条例中, 建築物の部分において適用する規制について, 当該増築等をする部分にのみ当該条文を適用し, 既存不適格部分には適用しないこととするものである。



(適用例)

条例第35条に関しての既存不適格建築物において, 個室型店舗の存する階(部分)について増築等を行う場合は, 当該階(部分)にのみ同第35条が適用され, その他の階(他の用途のある部分など)については, 適用遡及されない。

(特定通路における接道許可)

第43条の5 特定通路（建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）第2条の規定の施行の日において現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8メートル以上の道のうち、市長が指定したものをいう。）に2メートル以上接する土地を敷地とする建築物（法第43条第1項本文の規定に適合しているものを除く。）に係る法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請があったときは、法第43条第1項ただし書の規定による許可の申請があったものとみなす。この場合において、建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の4第1項に規定する申請書は、市長に提出することを要しない。

2 指定確認検査機関は、前項の建築物に係る法第6条の2第1項の規定による確認の申請があったときは、速やかにその旨を市長に通知しなければならない。

3 市長は、第1項の規定により法第43条第1項ただし書の規定による許可の申請があったものとみなされたときは、許可又は不許可を決定し、省令第10条の4第2項又は第3項の規定にかかわらず、付近見取図を添えて、その旨を申請者に通知するものとする。

4 市長は、第2項の規定による通知があった建築物について、前項の規定による通知を行ったときは、付近見取図を添えて、当該建築物につき法第43条第1項ただし書の規定による許可又は不許可をした旨を指定確認検査機関に通知するものとする。

【改正のポイント】

特定通路における接道許可の手続きの特例について、指定確認検査機関からの通知を義務付ける規定を設けるとともに、許可の手続きの特例を定めた。

【解説】

法第43条第1項は、建築物の敷地は、道路に接しなければならないと定められているが、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したものについてはこの限りでない。この許可手続について、建築基準法施行規則第10条の4で申請及び通知の様式が定められているところであるが、市長が指定した特定通路に接する敷地については、当該規定が適用されないものとし、さらに、条例による手続を定めたものである。

【Q&A】

Q1 法第18条第2項の規定による計画の通知の場合は、本規定の対象となるのか。

A1 ならない。本規定は、あくまでも、確認申請に対する手続の規定である。

なお、計画通知の場合は、法第43条第1項ただし書の規定による許可の申請は必要となる。

京都市建築基準法施行細則

第5章 特例及び緩和

(建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例)

第18条 令第130条の12第5号の規定により市長が定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

(1)及び(2) (略)

(3) 道路に沿って設けられる軒又はひさし(軒又はひさしの先端から建築物の外壁方向への水平距離が1メートルの範囲内にある部分に限る。以下「軒等」という。)で、次のいずれにも該当するもの

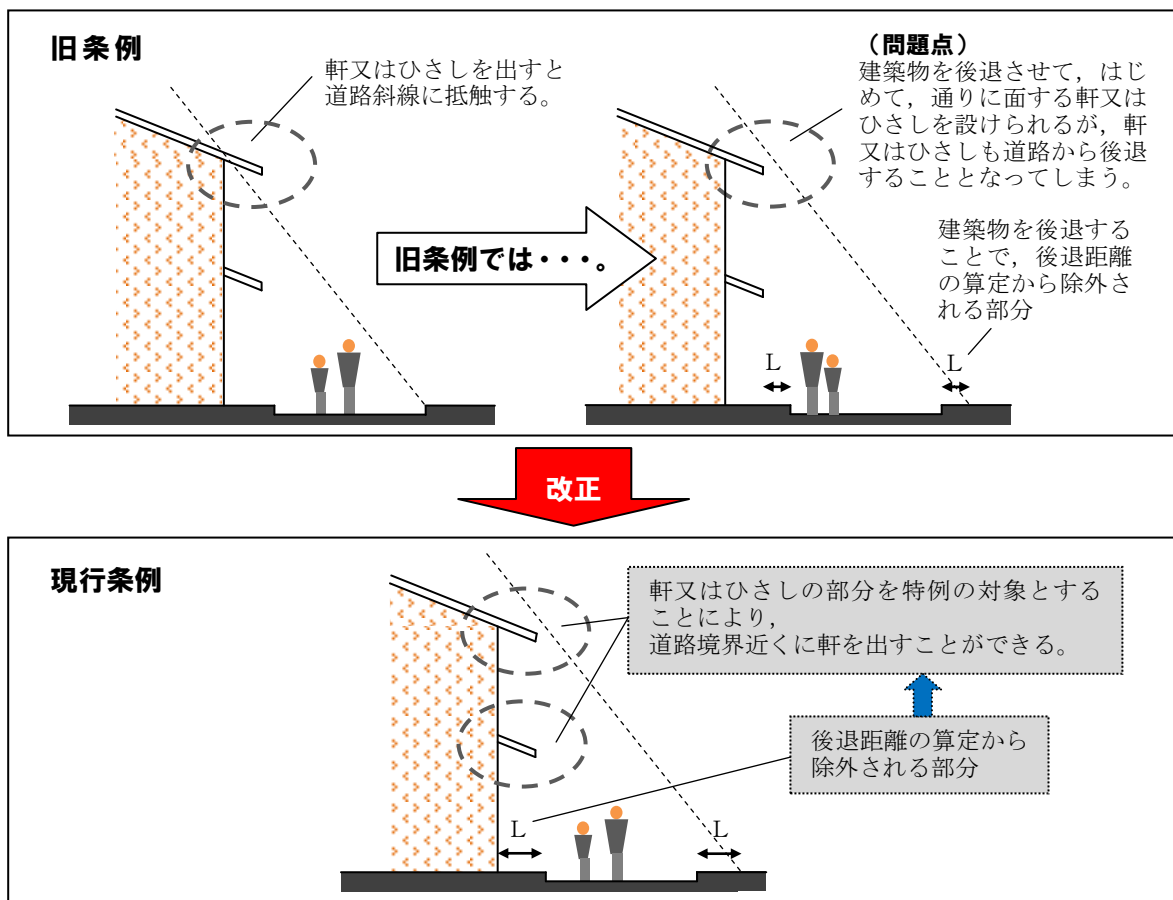
ア 当該道路の路面の中心からの高さが2.1メートル以上6.5メートル以下であること。

イ 軒等の先端から当該道路と敷地との境界線までの水平距離が1メートル以下であること。

ウ 京都都市計画(京都国際文化観光都市建設計画)景観地区の計画書に規定する旧市街地型美観地区又は歴史遺産型美観地区内にあること。

【改正のポイント】

道路に近傍して設けられる軒又はひさしのうち、一定の高さにある部分については、令第130条の12第5号の規定により市長が定める建築物の部分として、道路斜線制限に係る後退距離の算定から除外できることとした。



[図1] 建築物の後退距離の算定の特例(細則第18条(3))


【解説】

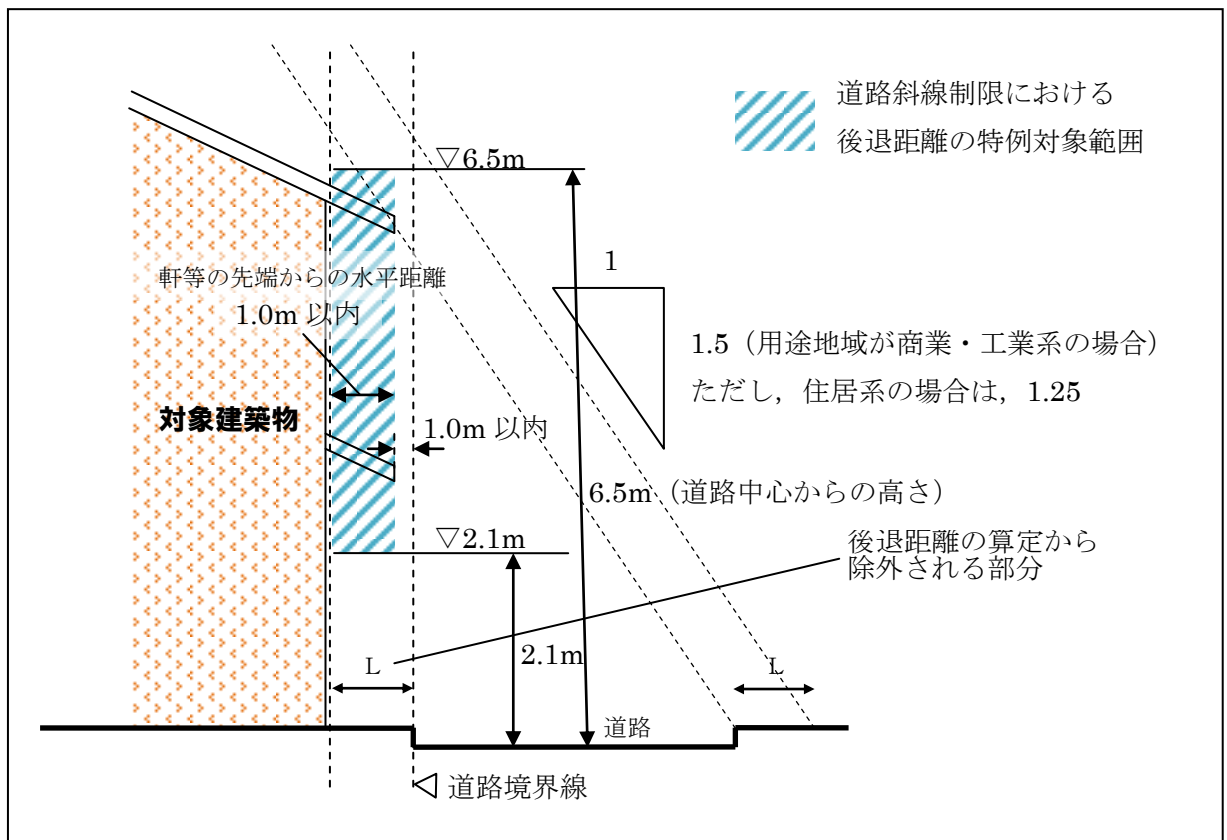
本市では、建築物の軒が連なる通り景観の形成のため、市内中心部を主として、通りに面して軒や通り庇を有する建築物を誘導している。しかし、これらの地域では前面道路幅員の狭い地域が多く、道路側に軒を設けることにより道路斜線の後退緩和が適用されず、結果として、建築物が前面道路から後退せざるを得ない事態が生じている。このため、京町家等に代表される「通りに面した深い軒庇」といった、京都の気候・風土が生み出した建築様式や通り景観が継承されにくい状況となっていた。

そこで、道路に近傍して設けられる軒又はひさしは、一定の高さにある部分については、歩廊に準じるものとして、令第130条の12第5号の規定により市長が定める建築物の部分とした。(細則第18条第3号を追加)

(条件(ア)と(イ)について)

道路に沿って設けられる軒又はひさしが、道路中心線からの高さが2.1メートル以上かつ6.5メートル以下の範囲にあり、かつ、軒又はひさしの道路側の先端から当該道路境界線までの水平距離が1メートル以下であることが、条件となる。

つまり、下図の  部分にある、軒又はひさしが対象となる。



〔図2〕条件(ア)及び(イ)について(細則第18条(3))

(条件(ウ)について)

本市においては、地域の特性に応じた景観政策を進めており、特に建築物の軒が連なる通り景観の形成を図るために指定した旧市街地型美観地区及び歴史遺産型美観地区に限定している。

～MEMO～

旧市街地型美観地区は、歴史的市街地内において、生活の中から生み出された特徴のある形態意匠を有する建築物が存在し、趣のある町並みの景観を形成している地区である。

また、歴史遺産型美観地区は、世界遺産や伝統的な建築物等によって趣のある町並みの景観を形成している地区である。

(路地状部分の建築制限に関する特例)

第19条の3 建築基準条例第5条第2項ただし書に規定する別に定める基準は、次のとおりとする。

(1) 建築物の敷地の路地状の部分（以下「路地状部分」という。）が次のいずれかに該当すること。

ア 最も狭い部分の幅員（以下「最小幅員」という。）が次の式により算出した数値（単位メートル）以上であること。

$$2 + \frac{L}{10}$$

Lは、路地状部分の長さ（単位メートル）

イ 最小幅員が6メートル以上であること。

(2) 次のいずれかに該当すること。

ア 路地状部分の最小幅員が建築物の敷地の路地状部分以外の部分（以下「路地状以外部分」という。）の最も広い部分の幅員の2分の1に相当する数値以上であること。

イ 路地状部分の面積が路地状以外部分の面積の2分の1に相当する数値以上であること。

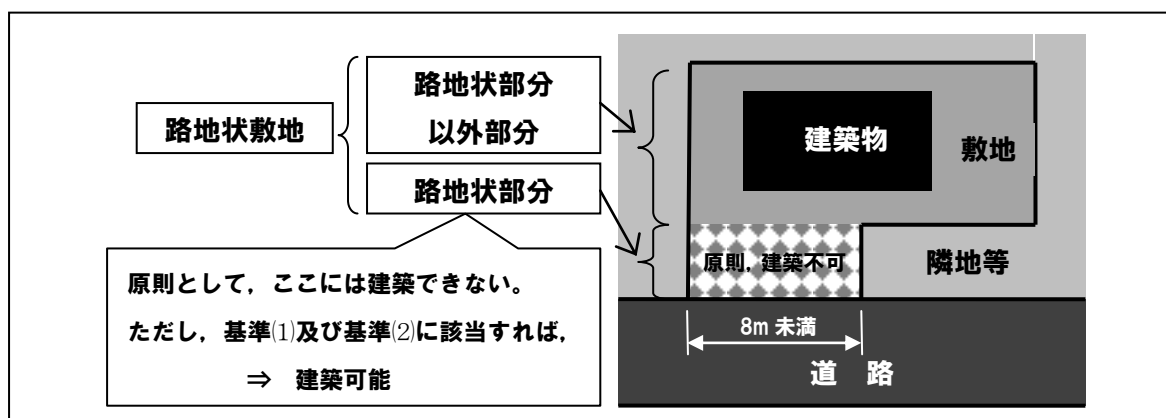
【改正のポイント】

条例第6条の路地状部分の形態制限の見直しにあわせ、路地状部分の建築制限について、きめ細やかな基準に改正した。

【解説】

これまで、路地状部分のみにより接道する敷地においては、火災時には路地状部分を通して避難するため、旧細則の基準に該当しない路地状部分に対して、建築を制限していた。

しかし、これまでの基準では多様な敷地形状に十分に対応できず、合理的でない場合があったため、多様な敷地形状に対応できるよう当該基準をきめ細かなものとした。



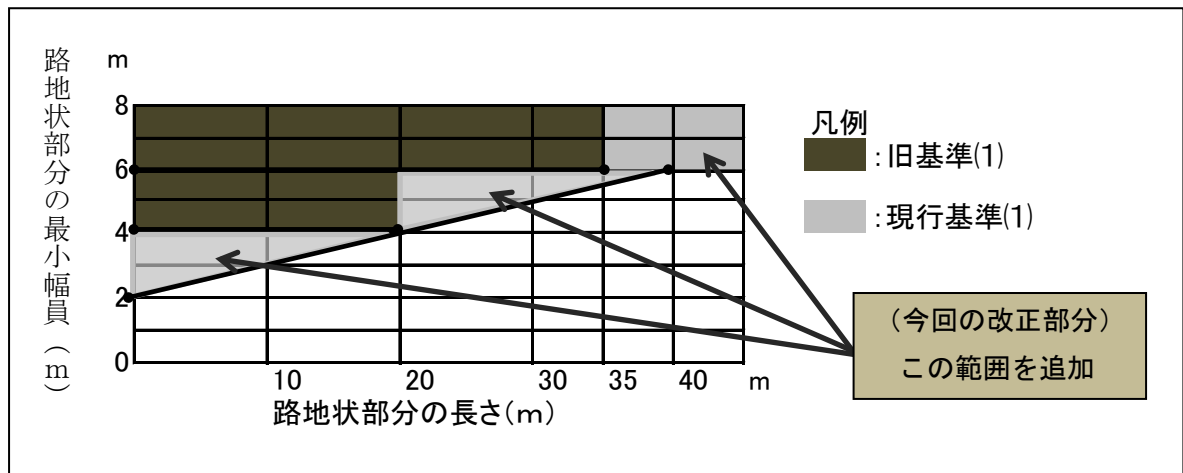
〔図1〕路地状敷地のイメージ（細則第19条の3）

条例第5条第2項ただし書に規定する別に定める基準として、次の基準(1)及び基準(2)を定め、これらに該当する場合は、路地状部分に建築することができることとした。

【基準(1)】 路地状部分の形状が、次のグラフの着色部分に相当すること。

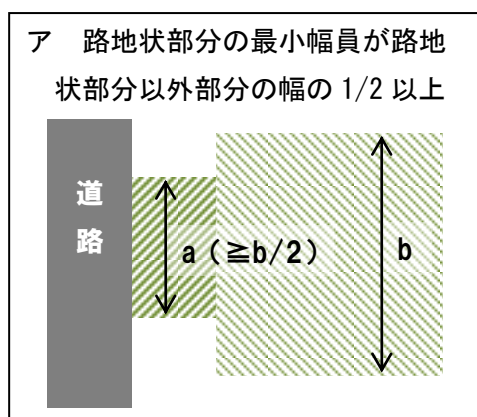
旧基準(1)では、下図に示す階段状の範囲において、路地状部分への建築制限をしていたが、現行基準(1)のようにきめ細やかな基準に改正する。

なお、路地状部分の最小幅員が6メートル以上の場合は、その路地状部分の長さを問わないものとした。

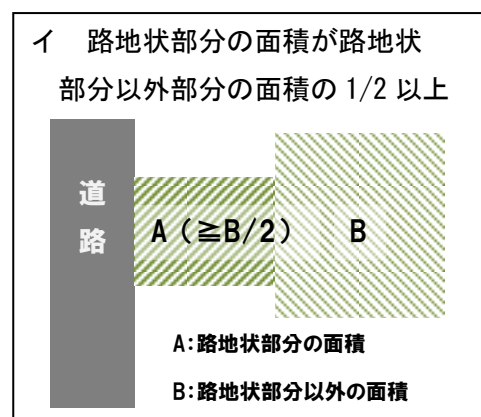


〔図2〕 基準(1) (細則第19条の3)

【基準(2)】 路地状部分及び路地状以外の部分の形状が、次のア又はイのいずれかに該当すること。(旧基準から変更なし)



〔図3〕 基準(2)ア
(細則第19条の3)



〔図4〕 基準(2)イ
(細則第19条の3)

(路地状部分の建築制限に関する特例)

第19条の3

2 建築基準条例第5条第4項に規定する別に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 法の施行の日において現に建築物が存した敷地であること。
- (2) 建築物の用途が一戸建ての住宅であり、又は従前の建築物若しくは法の施行の日
に現に敷地に存した建築物の用途と同じであること。
- (3) 建築物の階数が2以下であること。
- (4) 耐火建築物又は準耐火建築物であること。
- (5) 敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積を敷地面積とみなした場合において、法第52条及び第53条の規定に違反しないこと。

【改正のポイント】

路地状敷地における建て替えに係る認定制度を条例第5条第4項に規定し、別に定める基準を本条第2項に定めた。

【解説】

現行基準に適合しない長い路地状部分を有する敷地では、基準時以前から存在する老朽化した建築物の建て替えができない状況が生じていた。

そこで、新たに設けた認定基準では、準耐火建築物等にすることや、建ぺい率等の算定時に、路地状部分を敷地面積に算入しないことで、敷地内に一定の空地を確保し、延焼を抑制するなど、耐火性能を高めるとともに、階数制限を設け、建築物のボリュームを抑えることで、これら建築物の建て替えを可能とし、安全なまちづくりをめざすため認定制度を設けた。

また、第2号については、既存不適格建築物としての権益を配慮したものである。

【Q&A】

Q1 建て替えにおける基準の中で、従前の用途とあるが、既に取り壊され、現在駐車場になっているような場合も、再建築できるか。

A1 現在、更地になってしまっている場合であっても、従前に建築物があったことが確認でき、その用途と同一であれば、その計画の内容により、認定することは可能である。

Q2 建て替えにおける基準の中で、階数2以下とあるが、地階1階地上2階の場合は再建築できないのか。

A2 路地状敷地における安全性を確保するためのボリューム制限の趣旨から、階数を2までと定めており、階数が2を超える建築物を建築することはできない。

よって、地下1階を設ける場合は地上1階までとなる。

(その他) 条例附則 (施行期日)

主な改正条文の施行日は、次の表のとおりである。

[表] 施行期日一覧 (予定)

条文	項目	施行日
条例第2条の2	道路境界線の明示	平成26年10月1日
条例第3条	道路の角にある敷地内の建築制限	平成26年4月1日
条例第5条	路地状部分の建築制限等	
条例第14条	敷地と道路との関係	平成26年10月1日
条例第17条		
条例第14条の2	出口等及び通路 (空地等への避難通路)	
条例第25条		
条例第30条	準用	
条例第33条	排煙設備の設置	
条例第34条	個室型店舗の定義	
条例第35条	直通階段の設置, 廊下の幅及び戸の構造	
条例第43条の2	敷地が2以上の道路等に接する場合の適用の除外	
条例第43条の3	避難安全性能を有する建築物等の適用の除外	
条例第43条の4	既存の建築物に対する適用の除外	
条例第43条の5	特定通路における接道許可	平成26年4月1日

(その他) 細則の改正内容一覧について

細則の主な改正内容及び施行日は、次の表のとおりである。

[表] 細則改正の主な内容等

条文	項目	改正内容	施行日
細則第3条第2号	(確認申請書の添付図書) 建築設備概要書	削除	平成 26 年 4 月 1 日
細則第3条第3号	(確認申請書の添付図書) 受水槽等に関する図書	削除	
細則第3条第7号	(確認申請書の添付図書) 条例のがけの規定に関する図書	改正(規定整備)	
細則第3条	(確認申請書の添付図書) 法第53条の2第3項に関する図書	追加(第11号)	
細則第10条の2	特定通路の手続の特例, 様式	改正(条例改正に伴うもの)	
細則第18条第3号	道路斜線に係る建築物の後退距離の算定の特例	追加(軒又はひさしの歩廊部分の距離)	
細則第19条の3第1項第1号	路地状部分の建築制限に関する特例	改正(条例改正と同様に, 合理的な内容に変更)	
細則第19条の3第2項	路地状部分の建築制限に関する特例	追加(条例改正に伴うもの)	
細則第25条	工事の施工計画及び施工結果の報告	削除	
細則第27条	工事の施工状況の報告	削除	

京都市建築基準条例及び京都市建築基準法施行細則の一部改正に伴う解説書

編集 京都市都市計画局建築指導部建築審査課