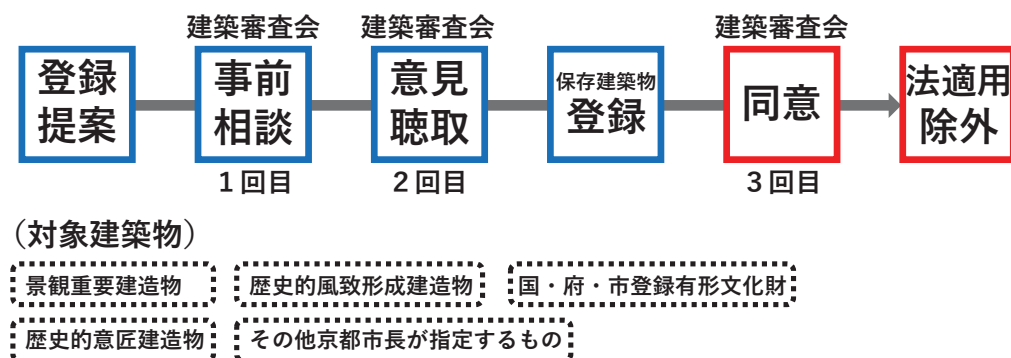


京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

建築基準法適用除外のための
包括同意基準の解説第5回 歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議
平成29年9月28日京都市歴史的建築物の保存及び
活用に関する条例とは

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例とは

法適用除外を行う場合の手続き

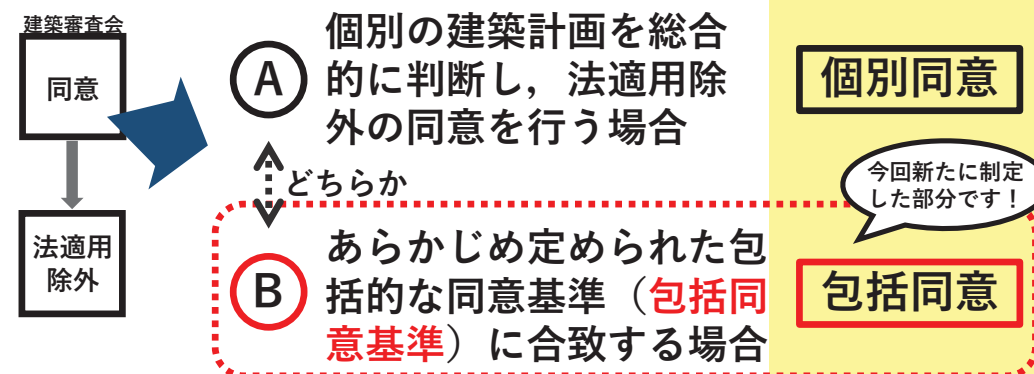
— 条例に基づく手続
— 法に基づく手続

3

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例とは

法適用除外を行う場合の手続き

同意の種類



4

包括同意基準のメリット

包括同意基準のメリット

メリット 1 これをすればOKがわかります。

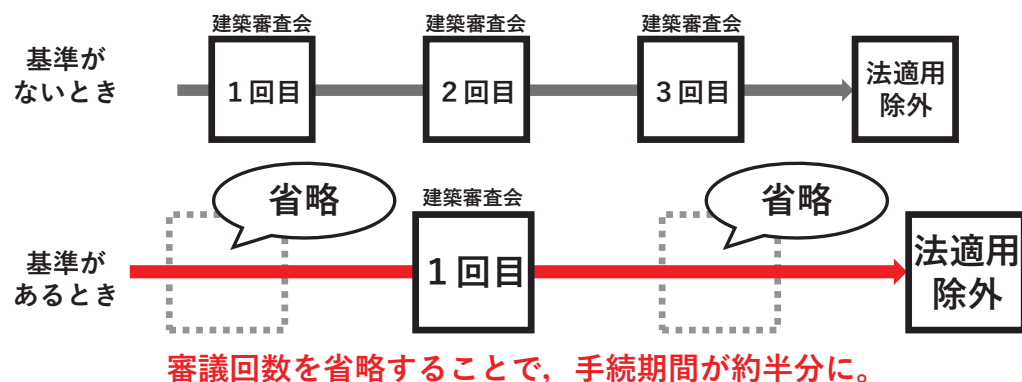
具体的で、あてはめ可能な
基準ですので、何をすれば
よいかが事前にわかります。



6

包括同意基準のメリット

メリット 2 手続期間が約半分になります。



7

包括同意基準の解説

包括同意基準の構成

1 構造規模

標準的な京町家を対象に構造規模を定めています。



2 安全基準

京町家の意匠を保存しながら安全性の確保が可能な基準を定めています。



3 維持管理基準

建物を大切に使うための維持管理の基準を定めています。

項目	基準
1. 建築物の高さ	10m以下
2. 軒の高さ	9m以下
3. 階数	2以下
4. 延べ面積	200㎡以下
5. 長屋建てでないこと	

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 15

9

1

構造規模

2

安全基準

3

維持管理の方法の基準

① 構造規模

以下の要件に合致する京町家は対象です。

1 建築物の高さ：10m以下
軒の高さ：9m以下

3 長屋建てでないこと。

2 階数：2以下で、地階なし

4 延べ面積：200㎡以下

1

3



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 15

11

1

構造規模

2

安全基準

3

維持管理の方法の基準

② 安全基準

安全基準でこんなことができます。（用途編）

「住宅等」

住

- 1 住宅
- 2 一定の兼用住宅

※ 共同住宅及び寄宿舎は含まれません。

「特定用途」

特

- 3 物品販売業を営む店舗
- 4 飲食店
- 5 旅館（簡易宿所）

※ いずれか一種の単独用途に限りです。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

13

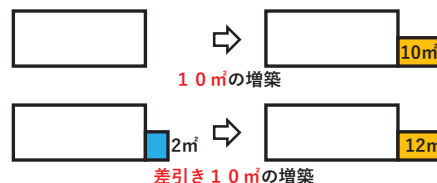
② 安全基準

安全基準でこんなことができます。（行為編）

小規模増築

延べ面積の増加が10㎡以内の増築

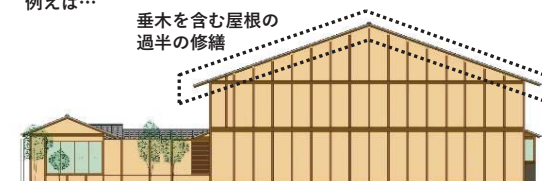
例えば…



大規模の修繕・模様替

主要構造部の過半の修繕・模様替

例えば…



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

14

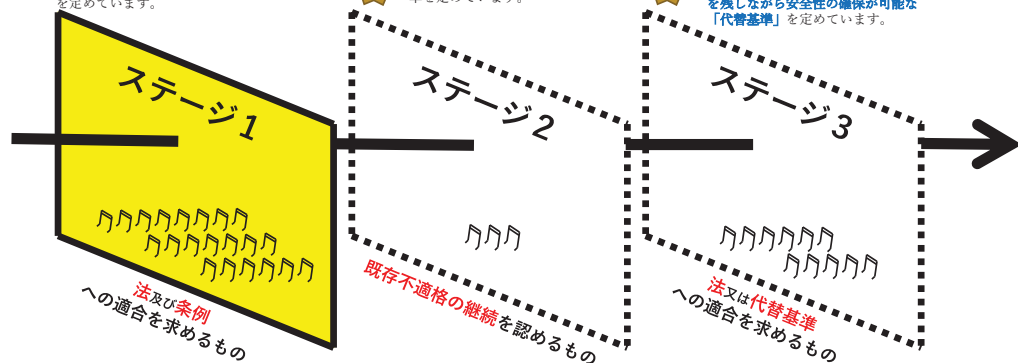
② 安全基準

安全基準は、3つのステージで構成され、全てのステージをクリアする必要があります。

ステージ1は、京町家の保存活用にあたり、
①クリアすることが困難でない基準
②安全性等の確保のために重要な基準
を定めています。

注目 ステージ2は、京町家の保存活用のため、
既存不適格の継続を認める基準を定めています。

注目 ステージ3は、京町家の保存活用を行う上で、
クリアすることが困難な法の規定に対し、京町家の意匠形態を残しながら安全性の確保が可能な「代替基準」を定めています。

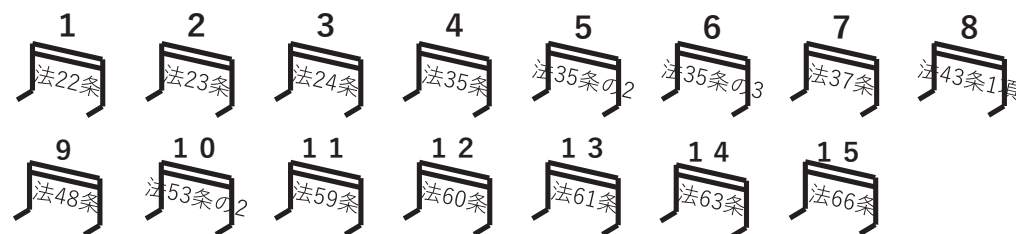


手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16～18,31

15

② 安全基準

ステージ1 法への適合を求めるもの



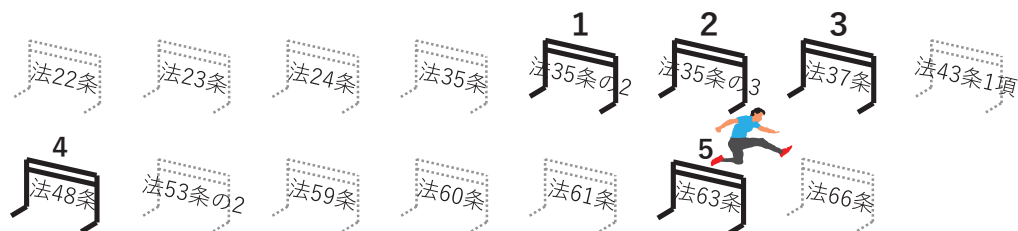
手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

16

② 安全基準

ステージ1 法への適合を求めるもの

<設計事例3（事務所兼用住宅）の場合>

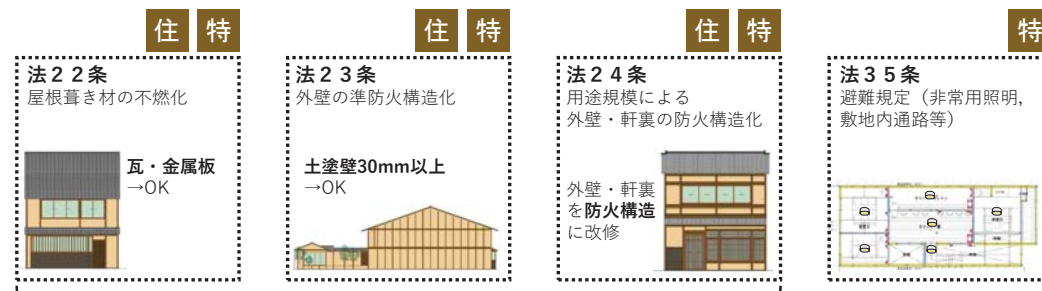


手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

17

② 安全基準

ステージ1 法への適合を求めるもの



防火・準防火地域内の場合は適用されません。

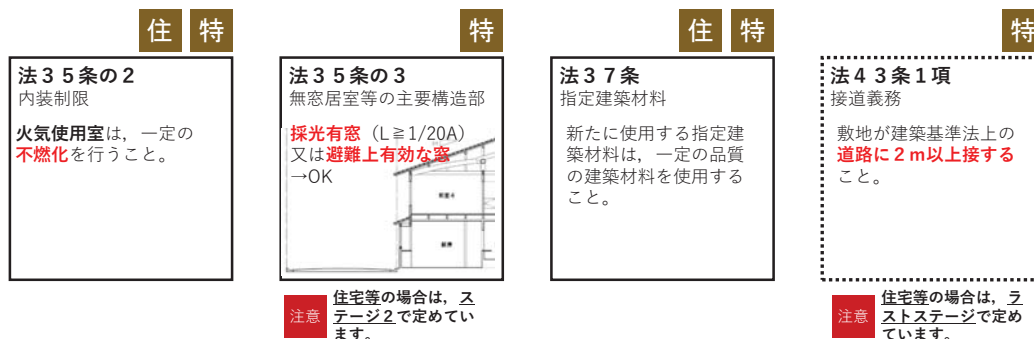
注意 住宅等の場合は、適用されません。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

18

② 安全基準

ステージ1 法への適合を求めるもの



注意 住宅等の場合は、ステージ2で定めています。

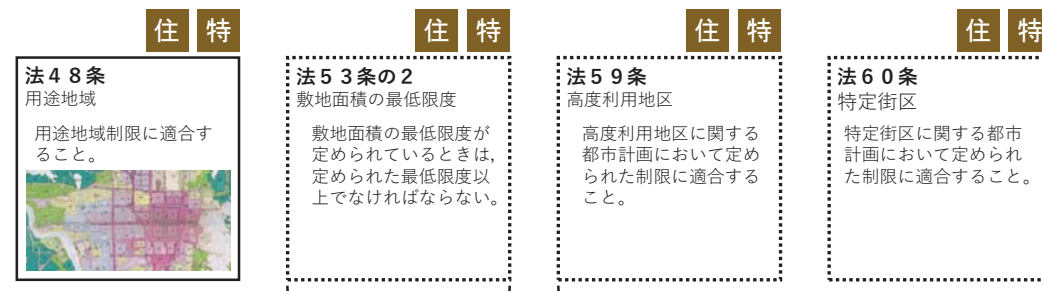
注意 住宅等の場合は、ラストステージで定めています。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

19

② 安全基準

ステージ1 法への適合を求めるもの



定められていない場合は適用されません。 上記地区等に該当しない場合は適用されません。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

20

② 安全基準

ステージ1 法への適合を求めるもの

住 特	住 特	住 特
法61条 防火地域 耐火建築物又は準耐火建築物にすることが求められており、 適合させることが困難です。そのため、防火地域内の建築物を法適用除外する場合は、個別同意になります。	法63条 防火・準防火地域の屋根 瓦・金属板 →OK 	法66条 防火地域内の看板等 防火地域内の看板等 で、屋上に設けるもの又は高さ3mを超えるものは、 不燃材料 で造り、又はおおわなければならない。

防火地域外の場合は適用されません。法22条地域の場合は適用されません。防火地域外の場合は適用されません。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

21

② 安全基準

ステージ1 条例への適合を求めるもの

1	2	3	4	5	6
法40条	法43条2項	法43条の2	法49条	法50条	法68条の2
住 特	住 特	住 特	住 特	住 特	住 特
法40条 に基づく条例 京都市建築基準条例等	法43条2項 に基づく条例 京都市建築基準条例等	法43条の2 に基づく条例 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等	法49条 に基づく条例 京都市都市計画（京都国際文化観光都市建設計画）職住共存特別用途地区建築条例等	法50条 に基づく条例 京都市斜面地等における建築物等の制限に関する条例等	法68条の2 に基づく条例 京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例等

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

22

② 安全基準

安全基準は、3つのステージで構成され、全てのステージをクリアする必要があります。

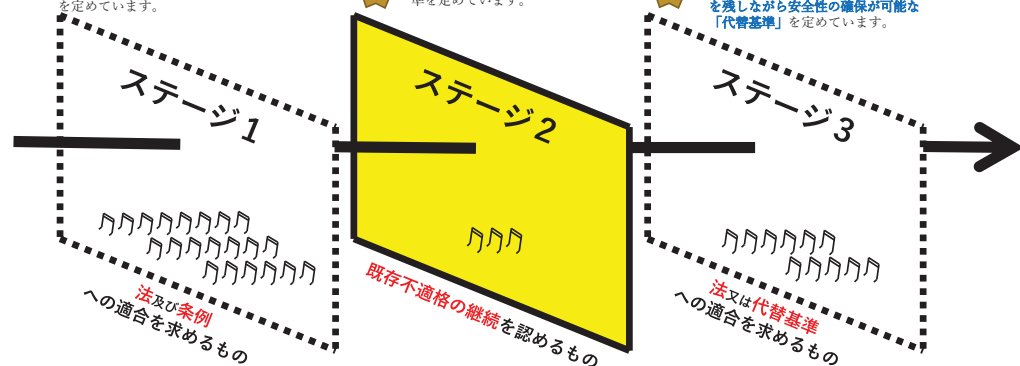
ステージ1は、京町家の保存活用にあたり、
①クリアすることが困難でない基準
②安全性等の確保のために重要な基準
を定めています。

注目

ステージ2は、京町家の保存活用のため、**既存不適格の継続**を認める基準を定めています。

注目

ステージ3は、京町家の保存活用を行う上で、クリアすることが困難な法の規定に対し、**京町家の意匠形態を残しながら安全性の確保が可能な「代替基準」**を定めています。



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16～18,31

23

② 安全基準

ステージ2 既存不適格の継続を認めるもの

1	2	3
法32条	法35条の3	法36条

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

24

② 安全基準

ステージ
2

既存不適格の継続を認めるもの

住 特

法32条 電気設備

既存不適格部分は、その継続が可能ですが、新たに設ける電気設備は、電気事業法等の定めに従って施工する必要があります。

注意 別途電気配線の改修が求められる場合があります。

住

法35条の3 無窓居室等の主要構造部

採光有窓 (L≧1/20A) 又は避難上有効な窓 →OK

既存不適格の場合は、その継続が認められます。

住 特

法36条 階段

既存不適格部分は、その継続が可能ですが、新たに階段を設ける場合等は、法適合階段とする必要があります。

注意 別途階段の緩勾配化等が求められる場合があります。

住 特

法36条 煙突

既存不適格部分は、その継続が可能ですが、新たに煙突を設ける場合は、法に適合する必要があります。

煙突を設けない場合は適用されません。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16,17,31

25

② 安全基準

安全基準は、3つのステージで構成され、全てのステージをクリアする必要があります。

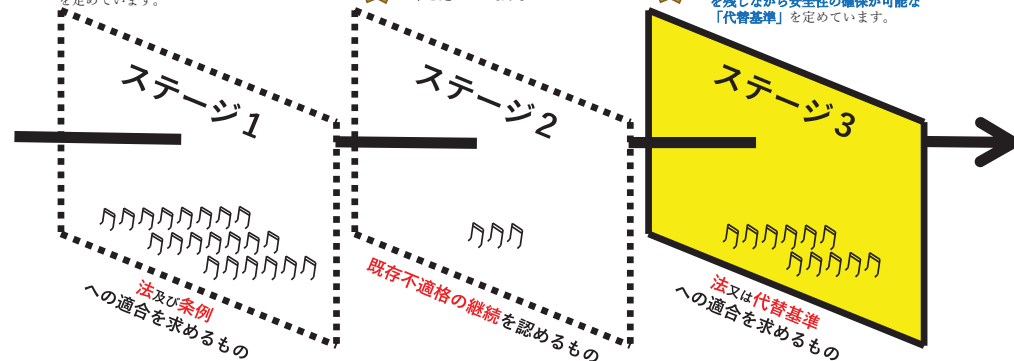
ステージ1は、京町家の保存活用にあたり、
①クリアすることが困難でない基準
②安全性等の確保のために重要な基準
を定めています。

注目

ステージ2は、京町家の保存活用のため、
既存不適格の継続を認める基準を定めています。

注目

ステージ3は、京町家の保存活用を行う上で、クリアすることが困難な法の規定に対し、京町家の意匠形態を残しながら安全性の確保が可能な「代替基準」を定めています。



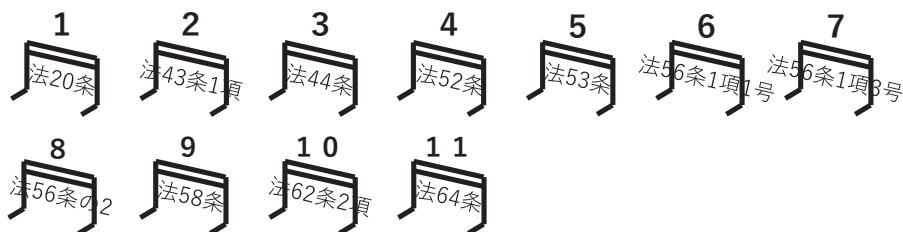
手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16～18,31

26

② 安全基準

ステージ
3

法又は代替基準への適合を求めるもの



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16～18,31

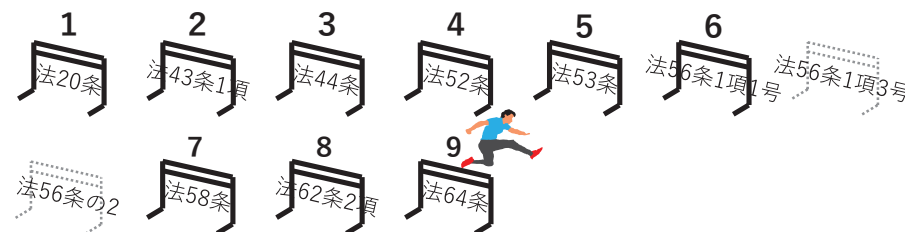
27

② 安全基準

ステージ
3

法又は代替基準への適合を求めるもの

<設計事例3（事務所兼用住宅）の場合>



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 16～18,31

28

② 安全基準

ステージ 3 構造耐力 法20条又は代替基準への適合を求めるもの

住 特 1 法20条

法 or 代替基準

法20条 (構造耐力) に適合すること

1 構造部材の健全化
劣化している部分を健全な状態に戻すこと。

2 耐震診断・耐震改修
耐震診断を行い、地震に対する安全性を確保すること。



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 25

29

② 安全基準

ステージ 3 接道義務 法43条1項又は代替基準への適合を求めるもの

住 2 法43条1項

法 or 代替基準

法43条1項 (接道義務) に適合すること

1 建築物の敷地に関する基準
敷地が、昭和25年11月23日時点で建築物が立ち並んでいる1. 8m以上の行き止まり通路に2m以上接すること。他

2 通路に関する基準
通路に門扉等がないこと。通路所有者の同意を得ること。他

3 建築物に関する基準
住宅の用途に供すること。（※兼用住宅はこれに含まれません。）
出火防止・避難安全・都市火災の防止のための共通基準に適合すること。他

道路に2m以上接すること

後ほど説明します。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 26

30

② 安全基準

ステージ 3 道路内の建築制限 法44条又は代替基準への適合を求めるもの

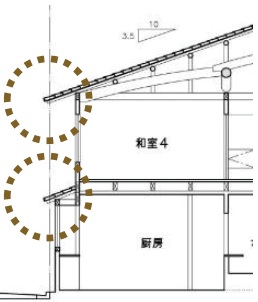
住 特 3 法44条

法 or 代替基準

法44条 (道路内の建築制限) に適合すること

道路内の建築制限の既存不適格部分について、新たに不適合部分を生じさせないこと。（突出状況に変更を生じさせないこと。）

道路に突出しないこと



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 28

31

② 安全基準

ステージ 3 容積率 法52条又は代替基準への適合を求めるもの

住 特 4 法52条

法 or 代替基準

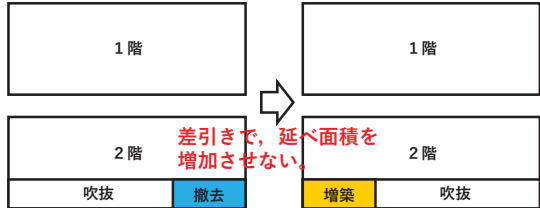
法52条 (容積率) に適合すること

減築及び増築部分の床面積の差引きで、延べ面積を増加させないこと。

例えば…

基準容積率以内であること

※10㎡以内の増築は可能です。



手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 28

32

② 安全基準

ステージ 3 建ぺい率 法53条又は代替基準への適合を求めるもの 住 特 5 法53条

法 or 代替基準

法 5 3 条 (建ぺい率) に適合すること

指定建ぺい率以内であること

※10㎡以内の増築は可能です。

1 差引きで、建築面積を増加させないこと。
2 出火防止・避難安全・都市火災の防止のための共通基準に適合すること。

例えば… 指定建ぺい率60%に対し、80%で超過して建っている場合

解体 増築

差引き0㎡の増築+出火防止、避難安全、都市火災の防止のための措置

後ほど説明します。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 28

33

② 安全基準

ステージ 3 道路斜線制限 法56条1項1号又は代替基準への適合を求めるもの 住 特 6 法56条1項1号

法 or 代替基準

法 5 6 条 1 項 1 号 (道路斜線制限) に適合すること

道路斜線制限の既存不適格部分について、新たに不適合部分を生じさせないこと。（突出状況に変更を生じさせないこと。）

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 29

34

② 安全基準

ステージ 3 北側斜線制限 法56条1項3号又は代替基準への適合を求めるもの 住 特 7 法56条1項3号

法 or 代替基準

法 5 6 条 1 項 3 号 (北側斜線制限) に適合すること

一・二低専のみ確認要

北側斜線制限の既存不適格部分について、新たに不適合部分を生じさせないこと。（突出状況に変更を生じさせないこと。）

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 29

35

② 安全基準

ステージ 3 日影規制 法56条の2又は代替基準への適合を求めるもの 住 特 8 法56条の2

法 or 代替基準

法 5 6 条 の 2 (日影規制) に適合すること

軒高7m超の場合のみ確認要

1 制限時間以上日影となる部分の範囲が増加しないこと。
2 制限時間以上日影となる部分の日影時間が増加しないこと。

既存不適格日影の範囲が増加しないこと。
既存不適格日影の時間が増加しないこと。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 29

36

② 安全基準

高度地区
ステージ 3
法58条又は代替基準への適合を求めるもの

住 特 9
法58条

法 or 代替基準

法58条
(高度地区)に適合すること

高度地区の既存不適格部分について、新たに不適合部分を生じさせないこと。(突出状況に変更を生じさせないこと。)

南側隣地 北側隣地

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 30

37

② 安全基準

準防火地域内の外壁及び軒裏
ステージ 3
法62条2項又は代替基準への適合を求めるもの

住 特 10
法62条2項

法 or 代替基準

法62条2項(準防火地域内の外壁及び軒裏)に適合すること

出火防止・避難安全・都市火災の防止(外壁及び軒裏)のための共通基準に適合すること。

外壁・軒裏を防火構造に改修

後ほど説明します。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 30

38

② 安全基準

準防火地域内の外壁の開口部
ステージ 3
法64条又は代替基準への適合を求めるもの

住 特 11
法64条

法 or 代替基準

法64条(準防火地域内の外壁の開口部)に適合すること

出火防止・避難安全・都市火災の防止(外壁の開口部)のための共通基準に適合すること。

外壁の開口部を防火設備に改修

この後説明します。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 30

39

② 安全基準

出火防止に関する共通基準
ステージ 3

接道義務
建ぺい率
外壁・軒裏
外壁の開口部の
代替基準

共通基準

- 劣化している電気配線を改修すること。
- 漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設置すること。
- 全ての居室・階段の上端・台所に住宅用火災警報器又は自動火災報知設備を設置すること。
- ガス使用室にガス漏れ警報器を設置すること。
- 各階に消火器を設置すること。

設計事例1 1階平面図

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 18

40

② 安全基準

ステージ
3

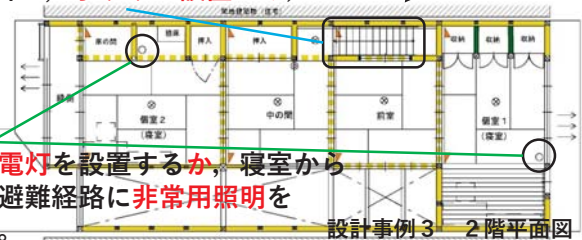
避難安全に関する共通基準

避難安全に関する共通基準

- 1 階段の緩勾配化及び手すりを設置すること。
(住宅等の場合は、手すりの設置のみ)

住宅等の
場合は、
箱階段を
残せます。

- 2 寝室に携行用電灯を設置するか、寝室から
地上に通ずる避難経路に非常用照明を
設置すること。



接道義務
建ぺい率
外壁・軒裏
外壁の開口部
の
代替基準

共通
基準

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 19

41

② 安全基準

ステージ
3

都市火災の防止に関する共通基準

軒裏

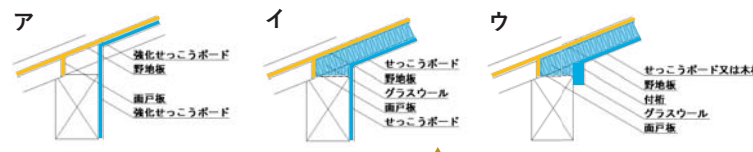
外壁

開口部

軒裏の延焼のおそれのある部分について、**アからオまでのいずれかの仕様**に適合し、取合いを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。

屋内側から改修可能なメニューを追加しました。

既存野地板・面戸板
新たに設置する部材



※ 法で認められた防火構造でも可能です。

続く

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 20～22

42

② 安全基準

ステージ
3

都市火災の防止に関する共通基準

軒裏

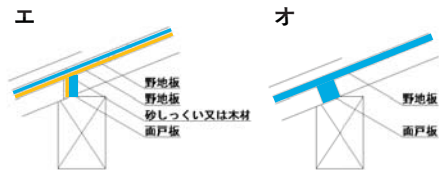
外壁

開口部

軒裏の延焼のおそれのある部分について、**アからオまでのいずれかの仕様**に適合し、取合いを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。

既存野地板・面戸板
新たに設置する部材

屋根の葺き替
えを伴う場合
に改修可能な
メニューを追
加しました。



※ 法で認められた防火構造でも可能です。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 20～22

43

② 安全基準

ステージ
3

都市火災の防止に関する共通基準

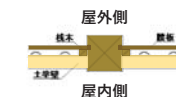
軒裏

外壁

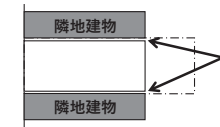
開口部

外壁の延焼のおそれのある部分について、**土塗真壁腰板張り仕様**とし、取合いを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。

土塗真壁腰板張り仕様を
追加しました。



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。



隣地建物が近接している等屋外側からの施工が困難な場合は、施工が可能な状況となった際に改修すればよい。

※ 法で認められた防火構造でも可能です。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 21,23

44

② 安全基準

ステージ
3

都市火災の防止に関する共通基準

軒裏

外壁

開口部

接道義務
建ぺい率
外壁・軒裏
外壁の開口部
の
代替基準

共通
基準

- 1 前面道路に面する外壁の開口部について、
以下のいずれかの建具を設け、建具の周りにすき間が生じない構造とすること。
・ 木製枠 + 「網入ガラス or 耐熱強化ガラス or その他同等性能のガラス」
・ 木製建具 + 消火器（玄関のみ）

- 2 1以外の外壁の開口部
に防火設備を設けること。

設計事例 3 1階平面図



※ 前面道路側に法で認められた防火設備を設置することも可能です。

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 21～24

45

③ 維持管理の方法の基準

- 1 構造部材等を5年に1回以上点検すること。

- 2 避難経路、消防設備等を
半年に1回以上点検すること

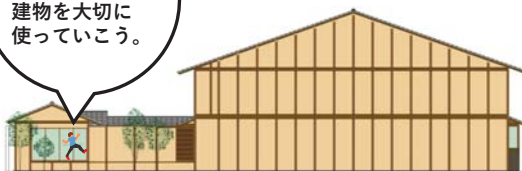
- 3 点検の結果を踏まえ、必要に応じて、
調査、修繕又は改修を行うこと。

- 4 地震時及び台風時に
臨時点検を実施すること。

- 5 劣化状況、計画の変更に応じて、
維持管理計画の見直しを行うこと。

- 6 5年ごとに京都市長に対し
報告を行うこと。

定期的に維持
管理を行って、
建物を大切に
使ってこよう。



維持管理計画表			
区分	点検項目	点検頻度	点検結果
1 構造部材等	1 基礎	5年	
	2 柱	5年	
	3 梁	5年	
	4 床	5年	
	5 屋根	5年	
	6 外壁	5年	
2 避難経路、消防設備等	1 避難経路	半年	
	2 消防設備	半年	
	3 避難器具	半年	
	4 消火器	半年	
	5 防煙設備	半年	
	6 その他	半年	
3 調査、修繕又は改修	1 調査	5年	
	2 修繕	5年	
	3 改修	5年	
	4 点検	5年	
	5 報告	5年	
	6 その他	5年	

※手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P.50

手続きBOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】P. 32

47

① 構造規模

② 安全基準

③ 維持管理の方法の基準

1 構造規模

標準的な京町家を対象に構造規模を定めています。



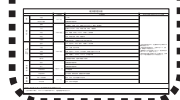
2 安全基準

京町家の意匠を保存しながら安全性の確保が可能な基準を定めています。



3 維持管理基準

建物を大切に使うための維持管理の基準を定めています。



① 構造規模

② 安全基準

③ 維持管理の方法の基準

包括同意基準に適合する場合は、手続きが簡素化され、
手続き期間が短縮されます。是非ご活用ください。



48

補助金のご案内

補助金のご案内

保存活用計画を作成するにあたっては、**保存活用計画の作成費用の助成制度**を用意しておりますので、是非ご活用ください。

(補助金額)

①**木造建築物** (平家又は2階建て、かつ、延べ面積200㎡以下)
補助金の対象となる費用の **2/3** (上限補助額: **200万円**)

②**非木造建築物**及び①**以外の木造建築物**
補助金の対象となる費用の **2/3** (上限補助額: **500万円**)



50

手続きBOOK【技術的助言（包括同意基準）解説編】について

技術的基準の詳細は、手続きBOOK包括同意基準解説編で説明しております。下記アドレスで公開中です。

その他、条例の条文、指針、リーフレット類も下記アドレスからダウンロードすることが可能です。

京都市都市計画局建築指導部建築指導課
TEL: 075-222-3620
ホームページ: <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000157989.html>

京都市 建築指導課

検索



51