ＥＲＩ おこしやす京都支店

2013.06　Vol.3

京都市建築法令実務ハンドブックの修正及び追加について

平成25年5月24日に、京都市建築法令実務ハンドブックが一部修正及び追加されました。主な変更点及び追加項目は以下の通りです。

1. 解釈編 １－１０　「構造を異にする建築物の棟」
2. 解釈編 ４－４　「敷地内の通路」
3. 解釈編 ４－８　「避難上有効なバルコニー」
4. 解釈編 ７－４　「道路と敷地の間に水路等がある場合の接道」
5. 解釈編 ９－１　「床面積の算定方法」
6. 解釈編 １０－２　「外壁の開口部」
7. 解釈編 １０－６　「中空壁に設置するコンセント等について」
8. 質疑応答編 ３－１８「日影規制の測定線」
9. 質疑応答編 ４－２　「小屋裏等利用の収納庫」

適用図書について

京都市建築法令実務ハンドブックでは，次の図書が適用されます。

・日本建築行政会議発行 「建築確認のための基本総則･集団規定の適用事例」

・ぎょうせい発行 「建築物の防火避難規定の解説2005（第6版）」

記載内容に相違がある場合の優先順位

1.京都市建築法令実務ハンドブック

2.建築確認ための基本総則･集団規定の適用事例

3.建築物の防火避難規定の解説2005（第6版）

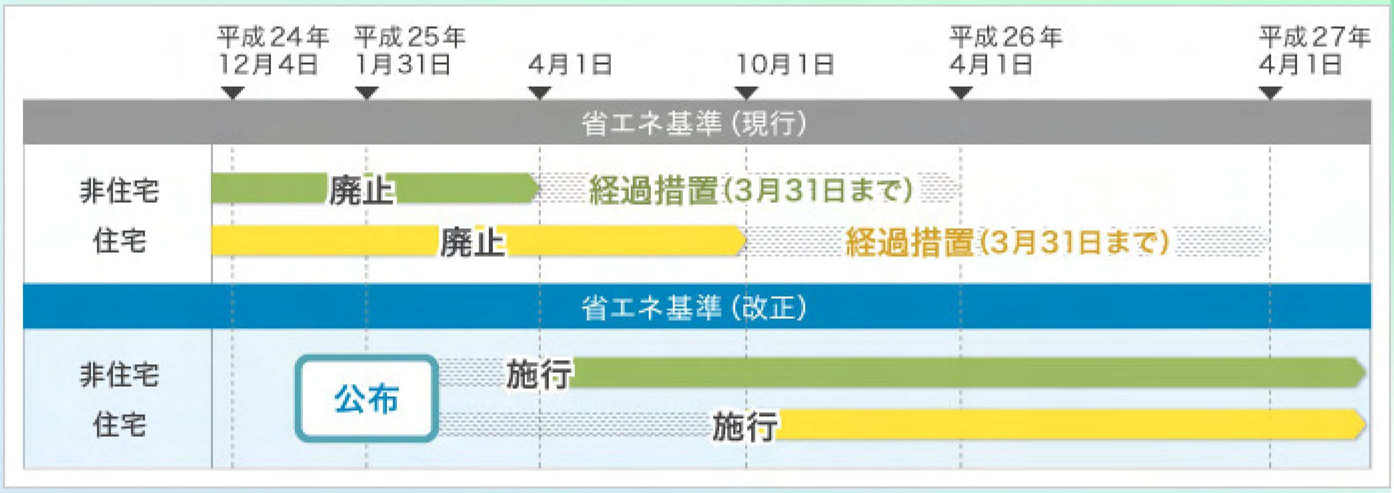
詳細につきましては下記ホームページをご覧ください。

http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000149795.html

【新しい制度のお知らせ】

省エネ基準の改正スケジュールのお知らせ

省エネ基準改正に伴い下記スケジュールで変更されます。
今後各種申請時にご注意願います。
詳細は国土交通省住宅局発行の **住宅･建築物の省エネルギー基準 平成25年改正のポイント** にてご確認願います。



※届出や定期報告の対象となる建物の規模や対象行為に変更はありません。

【各行政の取扱いについてお知らせします】

建ぺい率の緩和について(滋賀版)

■ 法第53条第3項第二号の規定による建ぺい率の緩和について

行政によって異なるその判断基準を紹介します。

建築基準法第53条第3項第二号 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で　特定行政庁が指定するものの内にある建築物 該当する建築物にあっては第1項各号に定められた建ぺい率の数値に1/10を加えた数値とする

○ 東近江市、彦根市、近江八幡市、守山市、長浜市、その他滋賀県下

法第53条第3項第二号の規定により知事(市長)が指定する敷地
(滋賀県建築基準法等施行細則　第15条ほか)

①幅員が**<u>6m以上の道路</u>**によってできた隅角120°未満の**<u>角敷地</u>**で、
道路に接する部分の長さが、周長の1/3以上のもの
②幅員が**<u>6m以上の2の道路</u>**の間にある敷地で、
道路に接する部分の長さが、周長の1/3以上のもの
③公園、広場、湖、沼、河川またはこれら類するものに接する敷地で、
安全上、防火上および衛生上支障がないと認められるもの

○ 大津市

法第53条第3項第二号の規定により市長が指定する敷地
(大津市建築基準法等施行細則　第14条より)

①幅員が**<u>6m以上の道路</u>**によってできた隅角120°未満の**<u>角敷地</u>**で、
幅員が6m以上の道路に接する部分の長さが、周長の1/3以上のもの
②幅員が**<u>6m以上の2の道路</u>**の間にある敷地で、
幅員が6m以上の道路に接する部分の長さが、周長の1/3以上のもの
③国、滋賀県または大津市が管理する幅及び奥行き等が6m以上である
公園、広場、湖、沼、河川またはこれらに類するものは、
幅員が6m以上の道路とみなすことができる
④国、滋賀県または大津市が管理する
公園、広場、湖、沼、河川またはこれらに類するものの奥行き等は、
道路の幅員に算入することができる

○ 草津市

法第53条第3項第二号の規定により市長が指定する敷地
(草津市建築基準法等施行細則　第12条より)

①**<u>各幅員が6m以上</u>**で、内角120°以下の道路によってできた**<u>角地</u>**で、
それらの道路に接する敷地の長さが、敷地周囲の1/3以上のもの
②**<u>各幅員が6m以上</u>**で、その**<u>間隔が35m以内の2つの道路</u>**にはさまれた敷地で、
それらの道路に接する敷地の長さが、敷地周囲の1/3以上のもの
③国または地方公共団体が管理する幅及び奥行き等が6m以上である
公園、広場、湖、沼、河川またはこれらに類するものは、
④幅員が6m以上の道路とみなすことができる
国または地方公共団体が管理する
公園、広場、湖、沼、河川またはこれらに類するものの奥行き等は、
道路の幅員に算入することができる

【皆様からのよくある質問にお答えします】

@ERI倶楽部　建築確認申請　Q&A

Q　用途変更で建築物の一部を改修する場合確認申請は必要ですか？

A　最近は、建築物の用途を変更したり、建築物内外を変更したりする計画が多いようです。改築とか改修という言葉も良く使われますが、建築基準法でいう工事種別で、法第6条又は第6条の2にて確認申請の必要の有無を判断します。建築（新築・増築・改築）、大規模の修繕、大規模の模様替に該当しない場合で、法第87条に該当した場合が用途変更で確認申請が必要になり、令第137条の9の2の類似の用途間であれば除かれます。

Q　木造2階建ての住宅の屋根のリフォームをするのですが確認申請は必要になりますか？

A　屋根の全面葺き替えや外壁の全面張替えは、主要構造部の１種以上について行う過半の行為なので大規模の修繕や大規模の模様替となります。ただし、法第6条第1項四号建築物については、大規模の修繕や大規模の模様替の場合は確認申請は必要ありません。

Q　完了検査を受ける予定の建築物に店舗の用途がありますが、スケルトンの状態のままで検査を受けてもよいでしょうか？

A　工事が完成していないものは完了検査を受けることができません。「スケルトン」の意味がよくわかりませんが、「躯体あらわし仕上げ」のような店舗で、確認申請図書の内容どおり工事が完成していて基準法上の検査項目に関わる箇所の確認ができる場合は、完了検査を受けることができます。

Q　完了検査時に外構等はどこまでできていなければいけないのでしょうか？

A　完了検査では原則として申請図書と同じ状態であることを確認します。特に外構等については、基準法上の高さ制限や地盤面などの主に集団規定が確認できるかが重要になります。たとえば、道路斜線制限で後退距離による緩和をうける場合、後退距離の範囲内にも構築できる塀等が令第130条の12に定められていますが、申請された計画にそのような塀等があれば、それらの工事が完了していなければなりません。また、都市緑地法の規制を受ける建築物の場合は植栽工事が完了していないと完了検査が受けられない場合もあります。

Q　用途変更の工事が完了しましたが、完了検査申請を受け付けてもらえませんでした。

A　用途変更の確認申請に係る工事については、法第7条第1項中「建築主事の検査を申請しなければならない」とあるのは、「建築主事に届け出なければならない」と読み替えられるため、建築主（もしくは代理者）は工事完了時に工事完了届を建築主事に提出することになり、完了検査を受ける必要はありません。指定確認検査機関が確認済証を交付した建築物についても同様です。なお、用途変更以外に増築や大規模の模様替え等の部分が含まれる場合は当該部分について完了検査が必要となります。

ERIからのお知らせ

京都市認定路線網図提供システムのご案内

平成24年5月1日から、京都市認定路線網図提供システムの運用が開始されました 。
京都市が管理している認定路線(道路法に基づき認定された道路)の経路や名称などの情報が地図上でご確認いただけます。
詳細につきましては下記ホームページをご覧ください。

http://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000113440.html

京都支店セミナー開催のお知らせ

京都支店において支店セミナーを開催します。

■ テーマ　京都市建築法令実務ハンドブックの修正及び追加について
■ 内　容　5月に改正された京都市建築法令実務ハンドブックの修正及び追加内容等
■ 場　所　京都支店会議室
■ 日　時　平成25年8月1日(木)　18:30～19:30
■ 定　員　約10名(先着順)
■ 参加費　無料

申し込みはメール及びお電話で京都支店の村上宛てにお願いします。

@ERI倶楽部 ☆京都版☆は2月より内容を充実させ、新たな体裁で偶数月の末にお届けさせていただきます。

上記以外のニュースは日本ERI株式会社のホームページをご覧下さい。
http://www.j-eri.co.jp/
@ERI倶楽部についてもぜひご登録をお願いいたします。
ご登録は　http://www.j-eri.co.jp/ericlub/ericlub_top.html　より
ご登録いただきますと本社よりメールマガジンの配信等をさせていただきます。

【編集関係】内容に対するご意見やお問い合わせ、ニュースの投稿など
E-mail:　kyoto@j-eri.jp　宛にご連絡ください。

◆京都支店へお車でご来社の方は京都市営御池地下駐車場をご利用ください。「一時間の無料駐車券」を差し上げます。
案内地図はこちらから　http://www.j-eri.co.jp/　の支店からのお知らせより京都支店からのお知らせのページをご覧下さい。

編集・発行:日本ERI株式会社　京都支店
〒604-0847　京都市中京区烏丸通押小路上る秋野々町535番地　日土地京都ビル　2階
TEL　075-257-4663　　FAX　075-211-1106　　E-mail:　kyoto@j-eri.jp