

ERI おこしやす京都支店

2018. Vol. 26



京都支店からのお知らせ

- 京都府、京都市からのお知らせ … P2
- 建築基準法に関するお知らせ … P3 - P7
- 建築物省エネ法(省エネ適判)に関するお知らせ … P8
- 評価部からのお知らせ … P9
- 支店からのお知らせ … P10

京都府、京都市、滋賀県からのお知らせ

■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の一部が改正されました ～太秦安井山ノ内地区 A地区～

1 改正の内容

(1) 壁面の位置の制限の変更

御池通、葛野大路通若しくは河川の境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度

変更前: 御池通及び葛野大路通の境界線にあつては10m、河川の境界線にあつては1m、隣地境界線にあつては2m。ただし、休憩所その他これに類する建築物で、地階を除く階数が1のものについては、この限りでない。

変更後: 10m(隣地境界線(御池通の南側端線から110m外側の線以北の区間に限る。)にあつては、2m)。ただし、休憩所その他これに類する建築物で、地階を除く階数が1のものについては、この限りでない。

(2) 高さの最高限度の追加

変更前: 規制無し

変更後: ①葛野大路通の西側端線から20m外側の線と御池通南側端から110m外側の線との交点を起点とし、順次同線、葛野大路通の西側端から145m外側の線、西高瀬川の北側端線から10m外側の線及び葛野大路通の西側端線から20m外側の線を経て起点に至る線で囲まれた区域・・・31m

②前号の区域以外・・・ 20m

2 施行期日

平成30年6月11日

詳細は下記ホームページよりご確認ください

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000154921.html>

■米原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部が改正されました

1 改正の内容

(1)「高溝六味古地区」及び「中多良西地区」の追加

(2)「顔戸西川地区」「顔戸琵琶田地区」の内容一部改正。

(建築基準法及び同法施行令に表現を合わせるものであり、制限の内容に変更はありません)

2 施行期日

平成30年6月26日

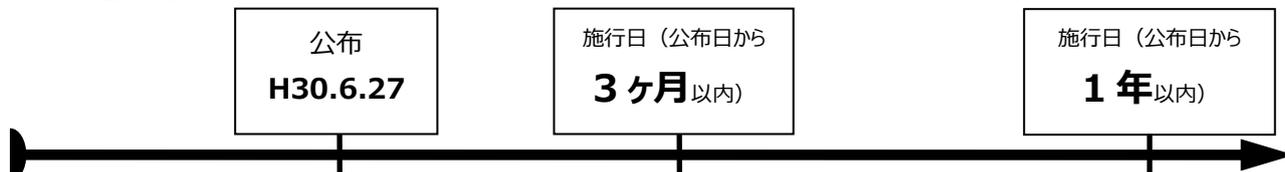
詳細は下記ホームページよりご確認ください

http://www.city.maibara.lg.jp/sangyo/kaihatsu/chiku_keikaku/7897.html

建築基準法改正情報

平成 30 年 6 月 27 日に「建築基準法の一部を改正する法律」が公布されました

【スケジュール】



【改正概要】

（1）法第 6 条第 1 項第一号の改正

公布後 1 年以内施行

・法第 6 条第 1 項第一号中「100 m²」を「200 m²」に改める。（法第 6 条第 1 項第一号）

既存建築ストックの有効活用を促進するため、用途変更の建築確認を要しない範囲を拡大

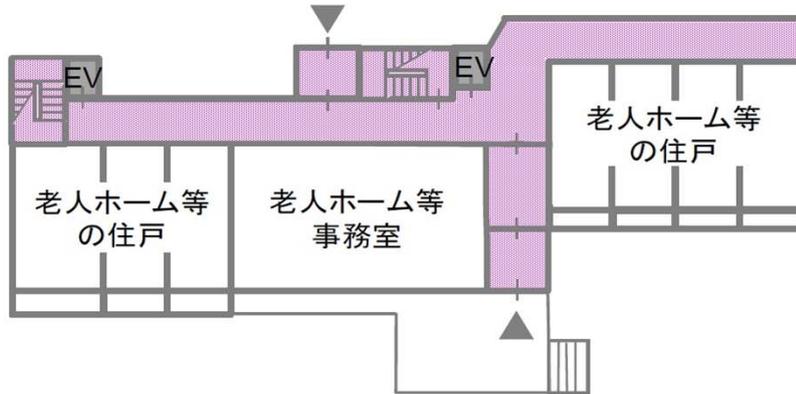
[確認申請が必要な建築物]

区域	用途・構造	規模	工事種別
都市計画区域内外を問わず全域	① 特殊建築物 (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場 (2) 病院、診療所（患者の収容施設のあるもの）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎、児童福祉施設等 (3) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場 (4) 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗（床面積が 10 m ² 以内のものを除く。） (5) 倉庫 (6) 自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ	その用途に供する部分の床面積の合計 > 200 m²	<ul style="list-style-type: none"> ・新築 ・増築 ・改築 ・移転 ・大規模の修繕 ・大規模の模様替え ・特殊建築物への用途変更
	② 木造	次のいずれかに該当 ・階数 ≥ 3 ・延べ面積 > 500 m ² ・高さ > 13m ・軒高 > 9m	
	③ 木造以外	・階数 ≥ 2 または 延べ面積 > 200 m ²	
都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区または知事の指定区域	④ ①～③を除くすべての建築物		<ul style="list-style-type: none"> ・新築 ・増築 ・改築 ・移転

(2) 容積率規制の合理化

公布後 3ヶ月以内施行

・老人ホーム、福祉ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積については、共同住宅と同様に、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しない。(法第52条第3項、第6項)



容積率不算入とする部分

(3) 建蔽率規制の合理化

公布後 1年以内施行

- (1) 延焼防止性能を有する建築物に関する建蔽率規制の合理化
 - ・ 建蔽率に 10%を加えることができる建築物として、防火地域(建蔽率 80%を除く)内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物又は準防火地域内にある耐火建築物、準耐火建築物等が追加される。(法第 53 条第 3 項第一号イ及びロ)
 - ・ 建蔽率を適用しない建築物として、防火地域(建蔽率 80%)内にある耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物が追加される。(法第 53 条第 6 項第一号)
- (2) 前面道路の境界線から後退して壁面線の指定等がある場合の建蔽率規制の合理化
 - ・ 道路境界から後退して壁面線の指定等がある場合、特定行政庁の許可により建蔽率緩和を受けられる。(法第 53 条第 5 項)

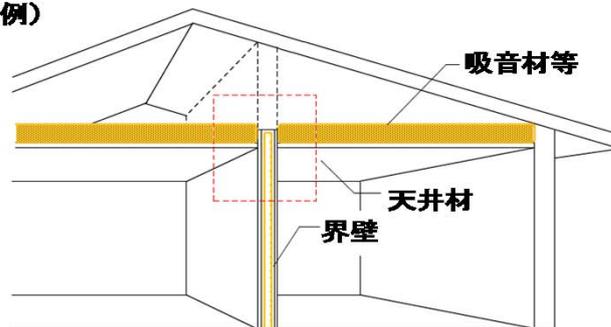
(4) 長屋又は共同住宅の各戸の界壁に関する規制の合理化

法第 30 条 (長屋又は共同住宅の界壁)

公布後 1年以内施行

・ 長屋又は共同住宅の天井の構造が、遮音性能に関して政令で定める技術的基準に適合する場合、各戸の界壁を小屋裏又は天井裏に達するものとしなくてもよい。(法第30条)

(改正例)



(5) 防火地域等内の建築物に関する規制の合理化 公布後 1 年以内施行

法第 61 条（防火地域及び準防火地域内の建築物）、第 67 条（特定防災街区整備地区）

- (1) 防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規制の合理化
防火地域及び準防火地域内にある建築物は、延焼のおそれのある部分を防火設備等とし、延焼防止性能について政令(*)で定める技術的基準に適合することが求められる。対象となる建築物（門・塀含む）には、一律に耐火構造などの性能を要求するのではなく、所定の延焼防止性能の確保が要求される。（法第 61 条）
- (2) 特定防災街区整備地区内の建築物に関する規制の合理化
特定防災街区整備地区内に建築できる建築物として、耐火建築物や準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物が追加される。（法第 67 条第 1 項）

(6) 防火に関する規定の合理化

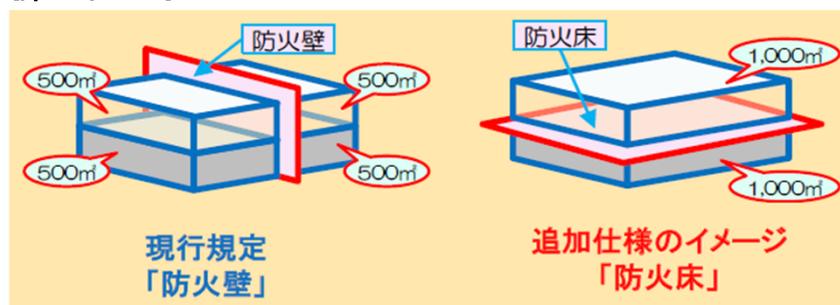
公布後 1 年以内施行

※法第 24 条削除のみ 3 ヶ月以内施行

法第 2 条第六号、法第 21 条第 1 項、法第 24 条、法第 26 条、法第 27 条第 1 項 等

- (1) 「延焼のおそれのある部分」の定義の見直し（建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて国土交通大臣が定める部分を「延焼のおそれのある部分」の対象外とする）。
- (2) 法第 21 条（耐火構造等とすべき木造建築物）の対象及び規制内容の見直し
【対象】①高さ 13m・軒高 9m超→高さ 16m超・階数 4 以上、②周囲に十分な空地がある場合も対象外【規制内容】木造あらし等の耐火構造以外の構造も可とする予定）。
- (3) 法第 24 条の廃止（木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止）
- 公布後 3 ヶ月以内施行
- (4) 延べ面積が 1000 m²超である建築物を区画する方法として防火壁だけでなく「防火床」による区画も認める。[図 1]（法第 26 条）
- (5) 耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象の緩和（階数が 3 で延べ面積が 200 m²未満の建築物を耐火建築物等としなければならない特殊建築物の対象から除外（法別表第 1 (イ) 欄二項に掲げる用途で政令で定めるものについては一定の警報設備を設けたものに限る））。（法第 27 条）

[図 1] 防火床のイメージ



7) 仮設建築物及び用途変更に関する規定の整備

公布後 3 ヶ月以内施行と 1 年以内施行の両方あり

法第 85 条第 6 項及び第 7 項、第 87 条の 2（新設）、第 87 条の 3（新設）

(1) 仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例

特定行政庁は、国際的規模の協議会等に供する等の理由により、1 年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、建築を許可することができる。（法第 85 条第 6 項及び第 7 項）

公布後 3 ヶ月以内施行

(2) 2 以上の工事に分けて用途変更に伴う工事を行う場合の制限緩和

既存不適格建築物を 2 以上の工事に分けて用途変更を伴う工事を行う際の全体計画認定制度が定められる。（第 87 条の 2）

公布後 1 年以内施行

(3) 用途変更により一時的に他用途の建築物として使用する場合の制限緩和

建築物の用途を変更して一時的に他の用途として使用する場合、仮設建築物と同様の法適用除外が認められる。（第 87 条の 3）

公布後 1 年以内施行

(8) 接道規制に関する規定の整備

公布後 3 ヶ月以内施行

法第 43 条（敷地等と道路との関係）

(1) 接道規制の適用除外に係る手続きの合理化

その敷地が幅員 4 m 以上の道（第 43 条第 1 項に規定する道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な一定の基準に適合するものに限る。）に 2 m 以上接する建築物のうち、利用者が少数であり、その用途及び規模に関し一定の基準に適合するもので、特定行政庁が認めるものについては、建築審査会の同意を要しない。（法第 43 条第 2 項第一号）

(2) 接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大

地方公共団体は、その敷地が袋路状道路にのみ接する建築物で、延べ面積が 150㎡を超えるもの（一戸建ての住宅を除く。）について、その用途、規模又は位置の特殊性により、避難又は通行が困難であると認めるときは、条例で、その敷地又は建築物と道路との関係に関して必要な制限を付加できる。（法第 43 条第 3 項第五号）

(9) 日影規制の適用除外に係る手続の合理化

公布後 3 ヶ月以内施行

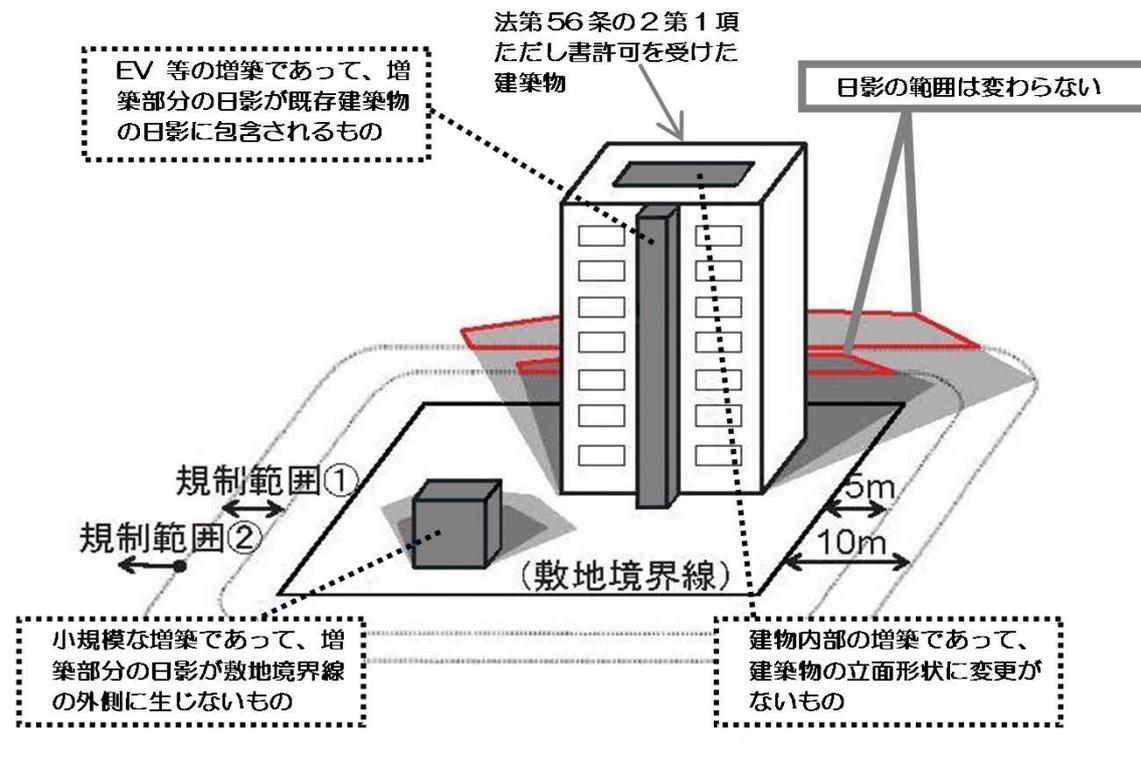
法第 56 条の 2（日影による中高層の建築物の高さの制限）

- ・ 法第 56 の 2 条第 1 項ただし書許可を受けた建築物について、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして、政令の定める位置及び規模の範囲内で増築等する場合は、日影規制の適用を除外する。（法第 56 の 2 条第 1 項）

■日影に影響のない増築として検討された例

※以下は法案検討時に除外例として検討されたものです。

政令により定められる要件は下記例と異なることもあります。



(10) 用途規制の適用除外に係る手続の合理化

公布後 1 年以内施行

法第 48 条（用途地域等）

- ・ 日常生活に必要な建築物で、騒音又は振動の発生等による住居の環境の悪化を防止するために必要な措置が講じられているものの建築について第 48 条第 1 項から第 7 項までの規定のただし書の規定による許可をする場合は、建築審査会の同意を要しない。（法第 48 条第 16 項第二号）

(11) 建築物の維持保全に関する規定の整備

公布後 1 年以内施行

法第 8 条第 2 項（維持保全）

- ・ 大規模倉庫等を想定して維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大。
- ・ 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導・助言の創設。

建築物省エネ法(省エネ適判)に関するお知らせ

省エネ適判に関するよくある質問

Q 4 - 1 確認申請書四面の用途は工場のみですが、工場の一角に事務所があり、工場モデルと事務所モデルを適用して計算が実施されました。料金はどのようになりますか。

A 4 - 1 業務規程上は確認申請書四面の記載用途で料金種別を判断することとしています。従って、確認申請書四面の用途が工場のみであれば、事務所モデルを適用していたとしても料金種別はC種を選択することとなります。他の用途についても考え方は同様です。なお、四面が工場と事務所の場合はB種となります。

別表4 用途分類

確認申請書第四面に記載する用途区分コードにより以下の分類とする。

分類	適合性判定の対象となる建築物の確認申請書第四面に記載される用途	用途区分コード
	図書館その他これに類するもの	08140
	博物館その他これに類するもの	08150
	神社、寺院、教会その他これらに類するもの	08160
	老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これに類するもの	08170
	助産所	08190
	児童福祉施設等(前3項に掲げるものを除く。)	08210
	公衆浴場(個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。)	08230

Q 4 - 2 工場モデルのみを適用した結果、計算対象部分がない場合、料金はどのようになりますか。

A 4 - 2 工場の場合にこのようなケースが起こることが多いですが、工場モデルに限らず、モデル建物法で評価対象室がない場合で、適合性判定の手続きのみが必要となる場合は、料金は30,000円(税別)となります。この時、計画書五面については、下記の通り記載するようにしてください。

【4. 非住宅部分のエネルギー消費性能】	
<input type="checkbox"/> 基準省令第1条第1項第1号イの基準	<input checked="" type="checkbox"/> 基準省令第1条第1項第1号ロの基準
基準一次エネルギー消費量	G J/年
設計一次エネルギー消費量	G J/年
BEI (—)	
<input type="checkbox"/> 国土交通大臣が認める方法及びその結果	
(—)	
【5. 備考】	計算対象部分なし

モデル建物法を選択

BEIは算出できないので—を記載

備考欄に計算対象部分がないことをメモ

評価部からのお知らせ

長期優良住宅の認定申請書 窓口の変更について

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定等の審査・受取窓口等が変更されていますのでお知らせします。(対象:京都市、宇治市を除く府内の市町村)

主な手続等と変更の有無・変更の内容

- 認定申請書申請窓口 (変更なし) 審査状況の電話問合せも所管土木事務所に
- 認定通知書受取窓口 ⇒ 所管土木事務所に**変更**
認定等に係る審査窓口も同様です。 現行の窓口は住宅課
- 完了報告書提出窓口 ⇒ 所管土木事務所に**変更**
現行の窓口は住宅課
- 認定申請書等の宛名 ⇒ 所管土木事務所長に**変更**
現行の宛名は京都府知事
- 標準処理期間 ⇒ 12日に**変更**※1
現行の期間は14日※1
- 認定申請等手数料 (変更なし)

※1登録住宅性能評価機関が発行した適合証を添付した新築戸建て住宅の場合

市町村別 所管土木事務所・連絡先等一覧

住宅の位置	申請書受付窓口	所在地・連絡先
向日市、長岡京市、大山崎町	乙訓土木事務所 建築住宅室	向日市上植野町馬立8 電話:075-931-2478
城陽市、八幡市、京田辺市、久御山町、井手町、宇治田原町	山城北土木事務所 建築住宅室	京田辺市田辺明田1 電話:0774-62-2246
木津川市、笠置町、和束町、精華町、南山城村	山城南土木事務所 建築住宅室	木津川市木津上戸18-1 電話:0774-72-9521
亀岡市、南丹市、京丹波町	南丹土木事務所 建築住宅室	南丹市園部町小山東町藤ノ木21 電話:0771-62-0364
舞鶴市、綾部市	中丹東土木事務所 建築住宅室	綾部市川糸町丁畠10-2 電話:0773-42-8785
福知山市	中丹西土木事務所 建築住宅室	福知山市篠尾新町1丁目91 電話:0773-22-5144
宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町	丹後土木事務所 建築住宅室	宮津市宇吉原2586-2 電話:0772-22-2703

※住宅の位置が京都市、宇治市である場合は、各市担当部局

申請書の宛名は、このように変わります



お問合せ先 京都府建設交通部住宅課 TEL 075-414-5358
FAX 075-414-5359 E-mail jutaku@pref.kyoto.lg.jp

