

～ 【条例】 避難通路 編 ～

1 避難通路の定義について


京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

(定義)

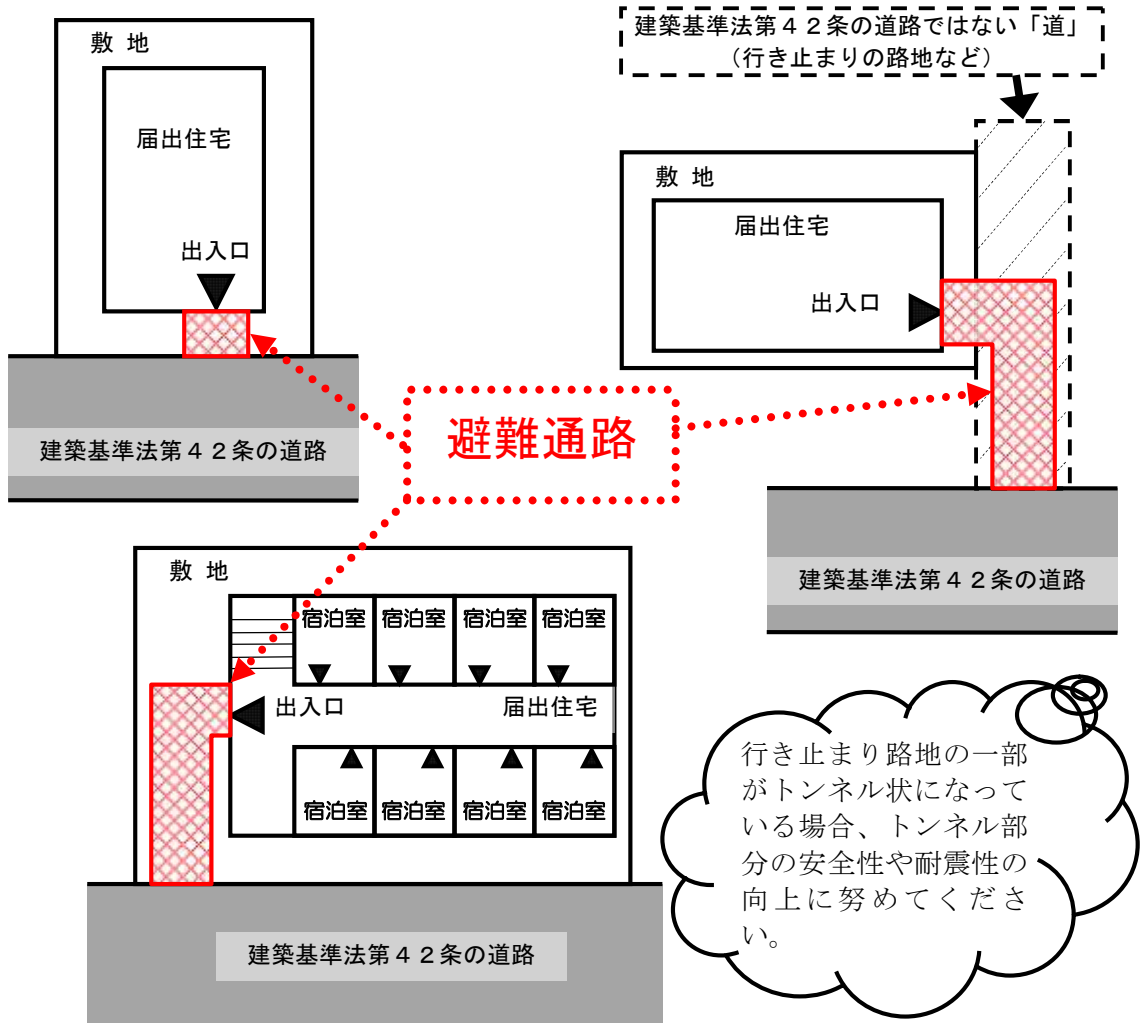
第2条 略

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(6) 避難通路 届出住宅が存する建築物の出入口(当該建築物が複数の出入口を有するものであるときは、当該届出住宅を利用する者が主として利用する出入口に限る。)から建築基準法第42条に規定する道路(以下「道路」という。)、公園その他の空地に通じる通路をいう。

- イメージ図にある  の部分が「避難通路」となります。(届出住宅の出入口から公道(建築基準法第42条の道路)に至るまでの部分)
- 通路上に障害物がある場合は、避難通路となりません。
なお、「門扉」は障害物となりませんが、「門柱」は障害物となります。門柱と門扉の間の固定された部分も障害物となります。庭木、庭園の石は、伐採、撤去、移動をすることにより、避難通路の幅員を確保することも可能です。
自転車、バイク、エアコンの室外機は、障害物となります。
- 1階玄関まで階段がある場合、階段が屋内(屋根がある。)であれば、階段を下りた位置からが避難通路となります。階段が屋外であるときは、御相談ください。

【イメージ図】



2 避難通路の確認と届出の流れ

- ① 避難通路の定義について、確認しましょう。
→ 「1 避難通路の定義について」を御覧ください。

- ② 届出住宅の出入口から建築基準法第42条の道路までのルートを確認しましょう。建築基準法第42条の道路は、京都市のホームページ又は市役所（建築指導課）窓口で確認できます。
→ 「3 道路の確認方法」を御覧ください。

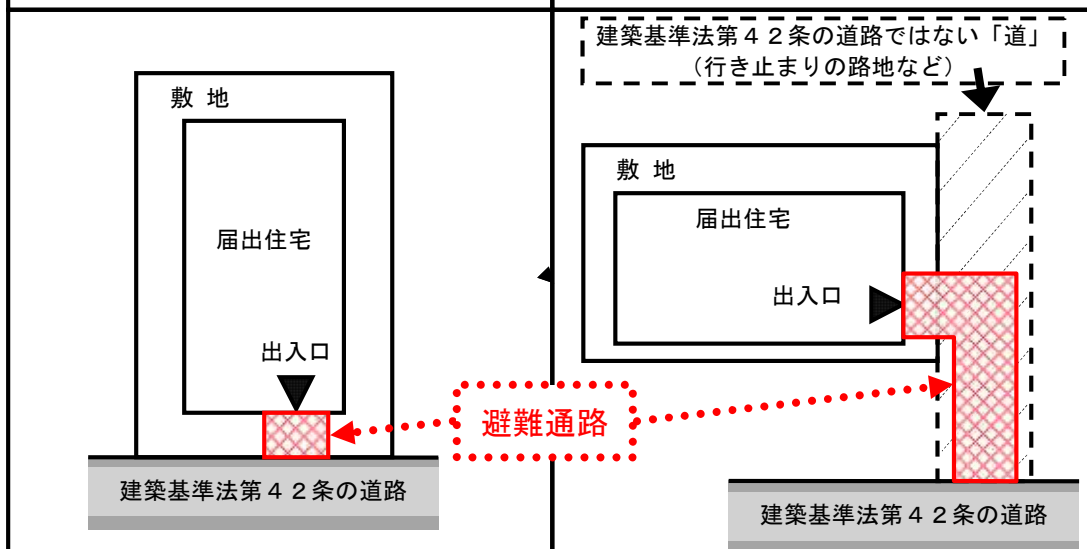
届出住宅の敷地が直接接している道が、建築基準法第42条の道路である。

YES

NO

届出住宅の建物出入口から道路までが「避難通路」となります（共同住宅では、1階共用部エントランスの出入口から道路までが「避難通路」となります。）。

届出住宅の建物出入口から敷地内の「道」も含めて道路までが「避難通路」となります。



③ 避難通路の幅を確認しましょう。



④ 避難通路の間に最も狭くなっている部分の幅員を確認しましょう。
→ 「4 避難通路の幅」を御覧ください。

1. 5メートル以上

1. 5メートル未満



次の事項を遵守しなければなりません(条例第15条)。

- (1) 宿泊者定員5名以下(1組に限る。)
- (2) 家主不在型で、現地対応管理者を置かなければならない場合、同じ町内に駐在させる。
- (3) 避難通路の安全性の向上に努める。
→ 「5 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上」を参考にしてください。
- (4) 耐震性の向上に努める。
→ 「6 届出住宅の耐震性能の向上」を参考にしてください。



避難通路の確認は、完了です。

上記(1)~(4)の遵守により、
避難通路の確認は、完了です。



⑤ 届出の書類を作成しましょう。作成した書類は届出書に添付してください。

→ 「7 届出書類の作成」を御覧ください。

3 道路の確認方法

避難通路が通じる先の道路を確認しましょう。

確認方法は、インターネットで確認する方法と、市役所の窓口で確認する方法があります。

◆ インターネットで確認

- ① 次のURL又は検索サイトでの検索をして、京都市のホームページのうち「京都市都市計画情報等検索ポータルサイト」にアクセスしてください。
URL:<https://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/cityplanning/portal/>

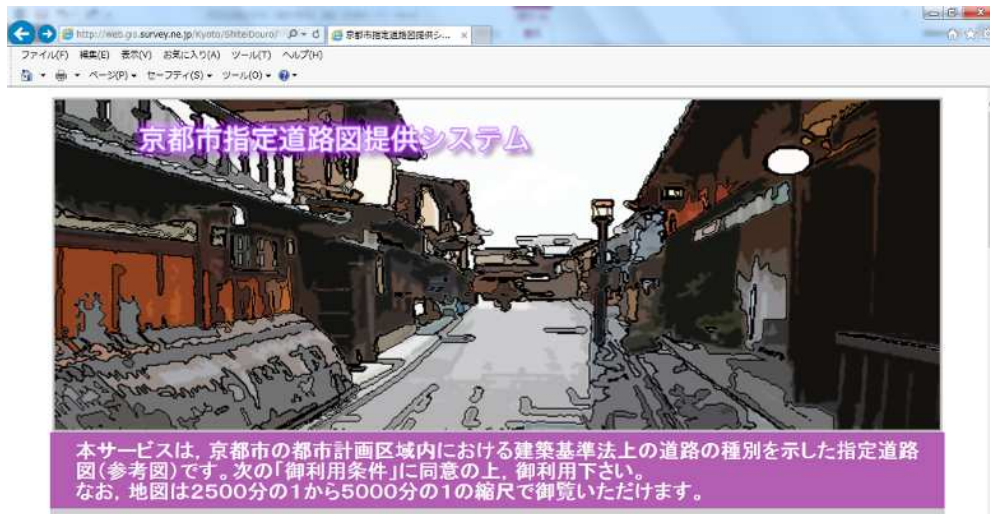
京都市 都市計画

検索

- ② 指定道路（建築基準法による道路）をクリックしてください。



- ③ 操作方法、利用条件を確認のうえ、「同意します」をクリックしてください。



- ④ 届出住宅の場所を検索（目的地一覧や地図から探す。）し、届出住宅が接している部分の道路の色を確認してください。



このアイコンをクリックすると印刷のアイコンが表示されます。



線色	色
	緑色
	茶色
	橙色
	黄色
	水色
	水色(薄)
	青色
	桃色
	赤紫色 ※
	赤色
	黒色

左図のうち、桃色、赤色及び黒色の線以外のは、建築基準法第42条の道路に該当します（※赤紫色については、下記を御参考ください）。

※ 色が塗られていない道については、都市計画局建築指導部建築指導課の窓口にて御相談ください。

ただし、認定路線で、通行可能な範囲の幅員が4m以上の道路明示済みの道であって、法上の道路から連続して明示済みとなっている場合は、建築基準法

上の道路となります。

※ 認定路線については、上記画面の左上の「認定路線」をクリックして検索することができます。

※ 赤紫色で示す道は、通称「特定通路」と呼ばれていますが、住宅宿泊事業法の届出に当たっては、建築基準法第42条の道路と同等に扱います。

⑤ 検索した画面は、カラー印刷をしておいてください。

◆ 市役所の窓口で確認

インターネット接続環境をお持ちでない方は、都市計画局建築指導部建築指導課の窓口にあるシステムにて確認することができます（検索結果の印刷は、有料となります。）。

4 避難通路の幅

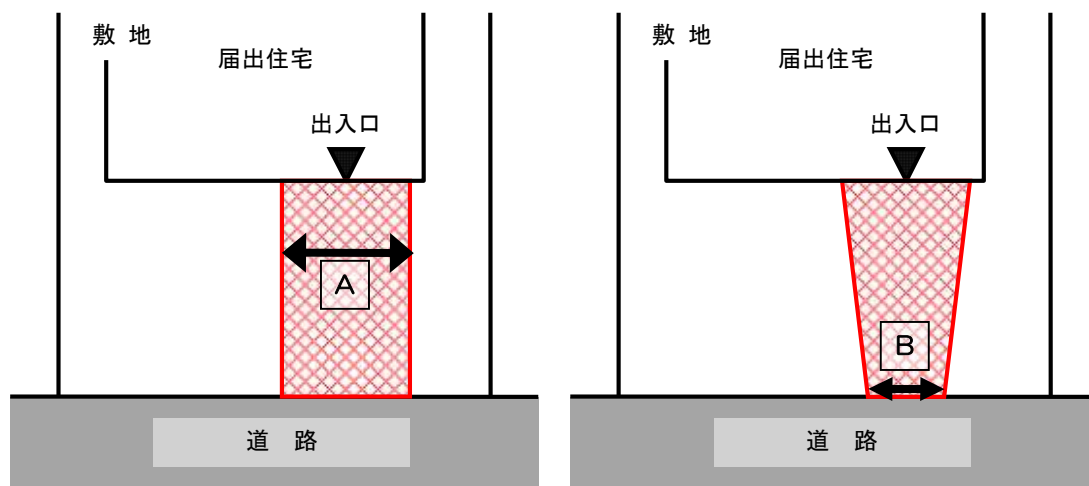
京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

(避難通路の幅員が1.5メートル未満である届出住宅における住宅宿泊事業の適正な実施)

第15条 届出住宅の避難通路の最も狭い部分の幅員が1.5メートル未満であるときは、当該届出住宅において住宅宿泊事業を営む住宅宿泊事業者は、次に掲げる事項(住宅宿泊管理者にあっては、第4号に掲げる事項を除く。)を遵守しなければならない。

- (1) 宿泊の形態を、1回の宿泊について、5人以下で構成される1組に限ること。
- (2) 当該届出住宅に係る住宅宿泊管理業務が住宅宿泊管理者により行われるときは、当該届出住宅が存する町(京都市区の所管区域条例に規定する町をいう。)内又は災害時における宿泊者の安否の確認及び避難誘導を適切に行うことができる範囲として市長が認める範囲内に現地対応管理者を置くこと。
- (3) 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上に努めること。
- (4) 当該届出住宅の耐震性能の向上を図るよう努めること。

- 避難通路の幅員は、原則として、1.5m確保してください。
- 門扉がある場合は、扉がないと仮定した場合の柱間の幅員を1.5m確保してください。
- 避難通路の幅員の測り方は、下図を参考にしてください。



- 届出住宅の出入口から道路までの間に、人が通行可能な空間(赤色のハッチングの範囲)の幅Aを測ってください。地上から概ね1.8mくらいまでの高さの間で、最も狭いところを計測してください。
- 避難通路の幅が一定ではないケースでは、最も狭くなっているところの幅Bとなります。
- 自転車やバイク等が駐車しているため1.5m確保できない場合は、駐車することのないようにしてください。
- 避難通路の幅員が、1.5m未満の場合は、上記(1)から(4)までを遵守しなければなりません。
- なお、幅員が1.5m以上の場合でも、避難安全性と耐震性能の向上に努めていただきますよう、御理解と御協力をお願いします。

5 災害時における宿泊者の避難上の安全性の向上

- ・ 路地と呼ばれている細街路（幅員 4 m 未満の道）には、京町家等が立ち並び、こまやかなコミュニティが息づくなど、地域の暮らしに根差した魅力がたくさんあります。路地の奥などで住宅宿泊施設を営む場合には、こうした路地の魅力をいかしながら、宿泊者と住民双方にとって安全かつ安心な環境を確保することが必要です。
- ・ まずは、地震や火災等が起きたときに、宿泊者が安全に道路等まで避難できるように、避難通路の防災性を高める措置ができないか検討してください。
- ・ 路地が避難通路となっている場合、次のような措置が考えられます。周辺にお住まいの方の協力が必要な場合は、一緒に路地全体の安全性の向上に取り組むよう、周辺にお住まいの方への働き掛けに努めてください。

■避難通路以外からも避難できるようにし、2方向へ避難できる経路を確保する。 **事例1**
 (公園その他の空地に通じる避難扉の設置など)

■避難通路と道路が接続する角にある建物等を地震や火災に強くする。 **事例2**
 (・避難通路を建物がトンネル状に覆っている部分の耐震・防火改修又は除却
 ・路地の入口にある表札門等の工作物の改修、除却など)

■避難通路に面した老朽化したブロック塀等を除却し、それに替わる塀や生け垣を新設する。 **事例3**

事例1 避難通路以外からも避難できるようにし、2方向へ避難できる経路を確保する。



事例2 避難通路と道路が接続する角にある建物等を地震や火災に強くする（路地入口のトンネル部分を耐震・防火改修）。



事例3 避難通路に面する老朽化したブロック塀等を除却し、それに代わる塀や生け垣を新設する。



◆ 届出住宅の改修等に利用できる補助制度

京都市では、密集市街地・細街路対策として路地やまちの安全性を高めるために利用できる補助制度（緊急避難経路整備事業、袋路等始端部における耐震・防火改修事業、袋路等始端部整備事業、危険ブロック塀等改善事業）を設けています。上記の事例で挙げた整備工事については、これらの補助制度の対象となる場合があります。全額補助（ただし、上限あり。）となっていますので、是非御検討ください。詳しくは、下記の問合せ先又はホームページを御確認ください。

【問合せ先】

都市計画局まち再生・創造推進室 075-222-3503

【ホームページ（京都市情報館）アドレス】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-15-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

6 届出住宅の耐震性能の向上

- 条例第15条第1項第4号に基づき、避難通路の最も狭い部分の幅員が1.5m未満であるときは、宿泊者の安心・安全を確保するため、以下の順序で耐震性能の向上を図るよう努めてください。
- なお、幅員が1.5m以上の場合でも、避難安全性と耐震性能の向上に努めていただきますよう、御理解と御協力をお願いします。

① 耐震診断の実施

耐震改修工事を行う前に、耐震診断を必ず行うようにしてください。

② 耐震改修計画の作成

無計画な改修工事は、耐震性能を低下させることもあります。耐震診断の結果を踏まえ、耐震基準に適合するよう、適切な耐震改修計画を作成してください。

③ 耐震改修工事の実施

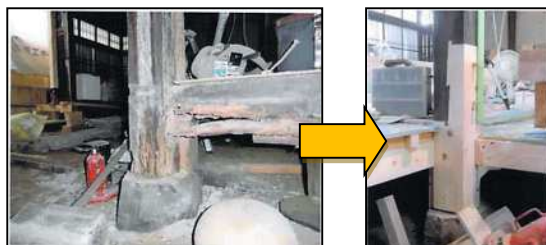
耐震改修計画に基づいた耐震改修工事を行ってください。なお、費用等の問題で、一度の耐震改修工事では耐震基準に適合できない場合は、最終的に耐震基準に適合することを前提に、できるところから段階的に耐震改修工事を行ってください。

参考1 京町家の構造特性

京町家は伝統構法で建築されていることから、耐震改修工事を行う際には、京町家に適した方法で行うことが望ましいとされています。京都市では、「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」を定めていますので、参考にしてください。

参考2 京町家の耐震改修の事例

京町家の耐震性能を向上させるためには、土壁を増設するなどの補強工事や屋根を軽くする工事のほか、劣化部分を修繕することでも耐震性能は向上します。専門家とよく相談しながら、この機会にできる限りの耐震改修に努めてください。



柱の劣化部分の修繕



屋根の軽量化（葺き土を撤去する工事）

◆ 届出住宅の耐震改修に利用できる支援制度

京都市では、木造住宅の耐震化に利用できる支援制度を設けています。届出

住宅についても、これらの支援の対象となる可能性がありますので、詳しくは下記ホームページを御確認ください。

【問合せ先】

都市計画局建築指導部建築安全推進課 075-222-3613

【ホームページ（京都市情報館）アドレス】

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/54-13-2-0-0-0-0-0-0.html>

7 届出書類の作成

京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例

(届出の際に行う報告等)

第9条 届出予定者は、法第3条第1項の規定による届出をする際に、当該届出をしようとする住宅ごとに、別に定めるところにより、次に掲げる事項を市長に報告しなければならない。

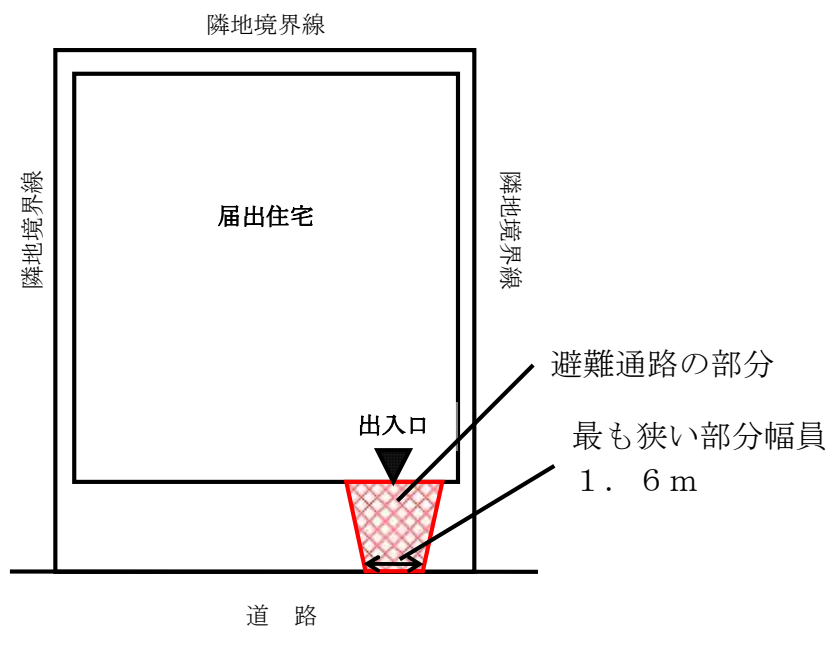
(8) 避難通路の最も狭い部分の幅員

2 届出予定者は、前項の規定による報告の際に、法第3条第1項の規定による届出をしようとする住宅ごとに、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

(7) 当該届出をしようとする住宅の避難通路の最も狭い部分の幅員を確認することができる書類

- 届出の際に、避難通路が確保できているかについて、報告をしていただきます。
- 報告に当たっては、避難通路の最も狭い部分の幅員を確認することができる書類を提出していただきます。
- 書類に、配置図や1階平面図に、
 - ・ 敷地、建物、道路の位置や形状
 - ・ 出入口の位置
 - ・ 避難通路となる部分と最も狭い部分の幅員が記入されていることが必要となります。

【記入例】



- また、建築基準法上の道路を確認した際の検索画面（「京都市指定道路図」）を印刷して添付してください。