

歴史まちづくり推進会議 H26.2.21

## 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」について



写真提供: 龍谷大学

京都市都市計画局建築指導部建築指導課

1

■ 建築基準法(抄)

(適用の除外)

第3条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 1 文化財保護法(昭和25年法律第214号)の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物  
(中略)
- 3 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの  
(以下略)

【参考】

文化財保護法第182条第2項の条例に基づく保存建築物  
⇒ 地方公共団体の文化財保護条例による指定文化財

2

## 1 条例の概要

■ 名称 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

■ 背景

- ・ 市内には、京町家や近代建築などの歴史都市・京都の景観を形成し、生活文化を伝える景観的・文化的に重要な建築物が数多く存在
- ・ 増築や用途変更等を行う際、建築基準法の遡及適用を受ける。
- ・ 伝統的な意匠形態等を保存しながら、これらの建築物を良好な状態で使い続けることが困難

■ 制度の概要

- ・ 建築基準法第3条第1項第3号の規定を活用し、景観的、文化的に重要な建築物について、建築基準法の適用を除外
- ・ 条例に基づく「保存活用計画」で、安全性の維持・向上を図る措置等を定める。

⇒これまで困難であった建築行為を可能とし、良好な状態で保存・活用

3

■ 条例改正(条例適用対象の拡大)について

伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例(H24. 4施行)

対象建築物  
建築基準法の施行日(昭和25年11月23日)以前に建築された木造建築物で、景観的、文化的に重要なものとして位置付けられたもの。



当初条例の適用対象イメージ

↓ 条例改正

歴史的建築物の保存及び活用に関する条例(H25. 11施行)

条例改正により新たに対象とする建築物

1. 建築基準法の施行日以前に建築された木造以外の建築物(鉄筋コンクリート造やれんが造など)で、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられたもの。
2. 既に解体され、建築材料が保管されている建築物の原形を再現しようとする場合も条例の適用対象に拡大



条例改正で追加された適用対象のイメージ

4

■ 条例の対象建築物

景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた以下の建築物のうち、**建築基準法の施行(昭和25年11月23日)前に建築された建築物**

景観重要建造物 (景観法)
歴史的風致形成建造物 (地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律)
国登録有形文化財 (文化財保護法)
京都府・京都市登録文化財 (文化財保護条例)
歴史的意匠建造物 (市街地景観整備条例)

その他上記に準じるもので、景観的、文化的に特に重要なものとして市長が指定した建築物

5

■ 条例の仕組み

- 保存活用計画の立案**  
所有者は、保存しながら使い続けるための建築計画や、建築物の安全性向上、維持管理に関する計画を記載した「保存活用計画」を立案
- 市長への登録提案**  
所有者は、保存活用計画を添え、市長に対し、対象建築物を保存建築物として登録するよう提案
- 保存建築物の登録と建築基準法の適用除外**  
  - 市長は、所有者からの提案が適当であると認める場合は、**建築審査会の意見を聴いたうえで**、保存建築物に登録(条例に基づく意見聴取)
  - その後、**建築審査会の同意を得て**建築基準法の適用を除外(建築基準法第3条第1項第3号の指定)
- 建築物の保存・活用、維持管理の報告**  
  - 所有者は、増築等を行う(現状変更)前に、市長の許可を受ける
  - 現状変更後は、適切に維持管理を行い、定期的に市長に報告

6

## 2 条例の適用事例

### (1)「龍谷大学深草町家キャンパス」の概要

■ 施設の位置

京都市伏見区深草 京と伏見を結ぶ街道沿いに立地

- 用途地域: 商業地域・第一種住居地域
- 防火規制: 準防火地域

■ 建物概要

幕末の文久元年(1861年)に建てられた町家。母屋、離れ、廊下、便所及び2棟の蔵からなる。

- 用途: 大学 (元: 店舗併用住宅)
- 敷地面積: 519.20㎡
- 建築面積: 256.61㎡
- 延べ面積: 344.67㎡
- 構造規模: 木造, 2階建

■ 活用方法

築後151年が経過し、近年は空き家となっていたが、改修工事の後、龍谷大学が借り上げ、学習の場及び地域住民との交流の場として使用

7







写真提供: 龍谷大学

二階「なかのま」

13



写真提供: 龍谷大学

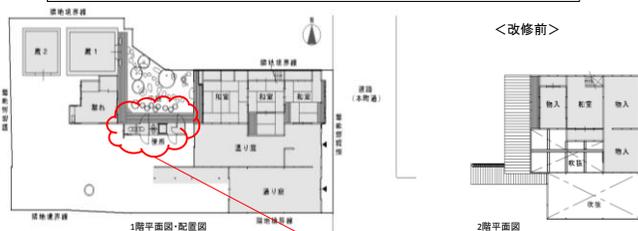
中庭

14

(2) 活用計画と建築基準法との関係

店舗併用住宅から大学施設への転用 **<用途変更>**

修繕工事(屋根の全面葺き替え 等) **<大規模な修繕>**



<改修前>

便所部分の増設 **<増築>**

➡ **建築基準法の  
遡及適用**

➡ **伝統的な構造や意匠が  
維持できない**

15

(3) 建築基準法を適用除外した主な項目

- 外壁や軒裏、木製建具の開口部  
 <防火構造・防火設備とすることが求められる。>
- 道路に突出した庇  
 <道路突出部分を撤去することが求められる。>



16

■ **構造耐力**  
 <法に基づく限界耐力計算等構造計算等を用いて安全性を確認>

伝統構法

石場建て

17

(4) 安全性の維持・向上策

■ **耐震性の向上**  
 耐震診断の実施, 劣化部材の修繕, 屋根の軽量化, 土壁の増設 等

18

■ **防火性能の向上**  
 館内での火気使用の禁止, 消火器等の設置 等

19

■ **避難性能の向上**  
 自動火災報知機の設置, 階段の増設 等

自動火災報知機

非常用照明

■ **維持管理体制の整備**  
 管理マニュアルの整備, 定期的な点検と市への報告 等

20

## (5)活用状況



ミニコンサート



写真展

21

### 3 「歴史的建築物保存・活用推進事業」について (平成26年度予算要求)

条例を活用する際に必要となる「保存活用計画」の作成費用の一部を助成する制度を創設するとともに、条例の対象となる建築物の更なる拡大に向けた調査研究を実施するなど、以下の施策を実施

- 1 保存活用計画作成支援事業  
「保存活用計画」に要する費用の一部を助成
- 2 普及啓発及び活用支援事業  
各種団体や歴史的建築物の所有者に対し、条例活用に向けた働きかけ
- 3 専門家への意見聴取体制の整備  
提出された「保存活用計画」の内容が、地震や火災に対する安全性等が確保されているか、専門家からの意見を聴取し、反映させる体制を整備
- 4 歴史的建築物保存・活用の対象拡大に向けた調査研究  
保存状態が良好な京町家等を条例の適用対象とするため、地震や火災に対する安全性等が確保でき汎用性のある代替措置等について調査研究

22