

京町家の改修手法



京都の町並み、歴史・文化の象徴である京町家を未来に保全・継承していくためには、手を入れながら使い続けていくことが重要ですが、法律（建築基準法）の規定がかかることで、京町家の良さを残せない又は京町家そのものを残すことが難しい場合があります。そのため京都市では、京町家の良さを活かしながら使い続けていくことを目的に、京町家に適した安全性を確保することで、建築基準法の適用を除外する制度を設けています。

ここでは、建物の「できごと」に応じ、建築基準法の適用除外制度（A）と建築基準法（B）に基づく改修をした場合のメリット・デメリットを紹介します。

できごと	1 お風呂が傷んできた	2 京町家を購入	3 屋根の雨漏り&台風対策		4 建物が使いづらい
工事などの内容	水回りを増築（建替え） 一部増築	他の用途（例：住宅→店舗など） に使い方を 変える 用途の変更	屋根の下地を含めた 全面的なやり替えなど 大規模の修繕・模様替	屋根を構成する一部の 材（瓦等）のやり替えなど 法律の適用を受けない工事	階段の勾配を緩和 （バリアフリー化）など 法律の適用を受けない工事
A 建築基準法の適用除外制度に基づく改修 (P4, P5)	◎	○	京町家の改修に適した手法です！ ぜひご活用ください。		
	☺ 建物の価値を残しながら活かせる ☺ 建築基準法のルールと異なる京都市独自のルールで安全を確保 ☹ 手続に一定の期間を要する ☹ 工事費用が高くなる場合あり	A 建築基準法の適用除外制度 (京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（3条その他条例）) 標準的な規模の京町家については「包括同意基準」により、さらに使いやすい制度となっています。 詳しくは次のページをご覧ください。			
B 建築基準法に基づく改修 (P6～)	△	○	○	○	○
	☹ 建物の価値を損なう改修になる場合あり ☹ 防火改修や耐震改修など、法律に適合することが難しい場合あり ☹ 手続に一定の期間を要する	☺ 規模の小さい建物（200㎡以下）は建築確認の手続が不要（法適合は必要なので注意） ☹ 建物の価値を損なう改修になる場合あり	☺ 近年の法改正により、法律に適合させやすくなった（例：防火改修の規定の改正など） ☹ 建物の価値を損なう改修になる場合あり ☹ 路地奥の京町家など、工事できない場合あり	☺ 工事の期間や費用を抑えられる ☹ 部分的な劣化の改修にとどまり、建物全体を健全にできない場合がある	☺ 工事の期間や費用を抑えられる
改修を検討するに当たって… お住まいの耐震性能を知ることが重要です。まずは耐震診断をしましょう。京都市では、「京町家耐震診断士派遣事業」を実施しています。ぜひご活用ください。					

京町家の価値を知るに当たって…
 京都市景観・まちづくりセンターでは、京町家の所有者にその価値などを伝え、京町家への理解を深めることにより、京町家を継承していただくことを目的として「京町家カルテ」を交付しています。

