

元京都市立清水小学校	
保存建築物登録年	平成30年
対象建築物となる根拠	条例第2条第2項第1号キ
概要・活用方法等	小学校の校舎をホテルに用途変更して活用するため、既存の意匠や空間構成を保存しつつ、増築等によりホテルに必要な施設の整備を実施。
工事種別	用途変更、増築、修繕、模様替え



外観

1. 事例の概要

建物概要	活用前	活用後
主要用途	小学校	ホテル
構造/階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造/地上4階建て	同左
建築面積/延べ面積	1,699.58㎡/4,192.46㎡	2,433.49㎡/5,622.00㎡
建築年	1933 (昭和8年) 頃	
用途地域/防火地域	第二種住居地域/法第22条区域	
意匠設計者	株式会社大林組大阪本店一級建築士事務所 松原 知三 氏 株式会社東急設計コンサルタント関西支店 阪口 太志 氏	
構造設計者	株式会社大林組大阪本店一級建築士事務所 田中 達彦 氏	

2. 歴史的建築物の保存活用に当たり適合が困難だった主な規定と代替措置

条項	適合困難だった主な規定	安全性確保のための主な代替措置
法第20条	政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。	劣化部分の健全化、耐震改修工事  【ハード面での措置】 消火器及びスプリンクラーの設置、避難器具の設置、屋上利用による複数避難経路の確保、多言語対応の非常放送設備の設置 等 【ソフト面での措置】 喫煙場所の限定、防災教育の徹底、ホテル従業員による24時間監視 等
法第35条 (令第126条の2、3) 法第40条 (京都市建築基準条例第33条)	自然排煙口の開口面積について、防煙区画部分の床面積1/50以上の面積を有する必要がある。	
法第35条 (令第126条の6、7)	非常用出入口の幅を1.2m以上確保する必要がある。	
法第35条の2 (令第128条の5)	天井及び壁の仕上げを準不燃材料又は難燃材料とする必要がある。	
法第36条 (令第23条)	階段踊り場の幅を1.2m以上確保する必要がある。	
法第56条の2	規定の範囲において、一定時間以上の日影を生じさせてはならない。	
法第58条	12m第2種高度地区内であり、建物高さを12m以下とする必要がある。	
		既存不適格の継続 (現状維持、新たな不適合部分を生じさせない) 既存不適格の継続及び新たに12mを超えるバリアフリー対応のEVの塔屋部分については適用除外



客室 (非常用照明、スプリンクラー設備)



階段室の縦穴区画形成



増築部の廊下