

旧邸御室	
保存建築物登録年	令和3年
価値付け	国登録有形文化財 京都を彩る建物（認定） 個別指定京町家
概要・活用方法等	昭和初期建築の邸宅について、建物の維持修繕費の捻出のため、場所貸しが可能な施設として活用するための用途変更を行う。
工事種別	用途変更



外観

1. 事例の概要

建物概要	活用前	活用後
主要用途	住宅	飲食店（場所貸しが可能な施設）
構造／階数	木造／地上2階建て	同左
建築面積／延べ面積	（保存建築物合計） 287.42㎡／395.06㎡	（保存建築物合計） 同左
建築年	1937年（昭和12年）	
用途地域／防火地域	第一種低層住居専用地域／法第22条区域	
意匠設計者	株式会社KOGA建築設計室 古賀 芳智 氏	
構造設計者	松本一級建築設計事務所 松本 隆宏 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
法第23条	延焼のおそれのある部分の外壁の一部が現行の準防火性能に適合しない。	既存不適格の継続（現状維持、新たな不適合を生じさせない）
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。	自動火災報知設備、消火器、非常用照明の設置、避難はしごによる二方向避難の確保、誘導灯、足元注意喚起標識の設置
法第36条 （令第23条）	階段の踏面寸法が現行規定に適合しない。	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）
法第44条	塀の軒先が道路に突出しているため、突出している軒先部分を切断する必要がある。	施設運営期間、時間の限定、完全予約制による客数の制限、従業員による誘導の徹底等 ※
法第48条	第一種低層住居専用地域で建築できる用途ではない。	

※ 法第48条の適用除外に当たっては、同条の規定による許可と同等の手続を行った。



茶室内観



排煙窓の設置、自動火災報知設備（熱感知器）



誘導灯、階段足元注意喚起、自動火災報知設備（煙感知器）