

荒川家住宅	
保存建築物登録年	令和4年
価値付け	条例第2条第2項第1号キ
概要・活用方法等	住宅として使用されていた京町家を、起業家を目指す人が集うシェアハウス及びコミュニティカフェ等として活用するため、一部増築及び用途変更を行う。
工事種別	増築、用途変更



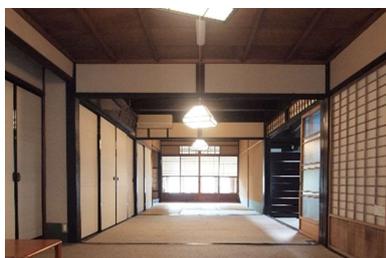
外観

1. 事例の概要

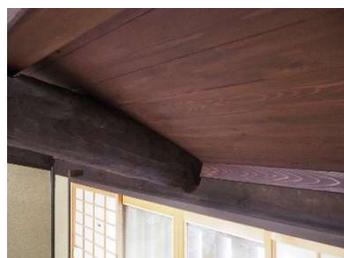
建物概要	活用前	活用後
主要用途	住宅	飲食店、物販店舗、寄宿舎及び住宅
構造／階数	主屋 木造／地上2階建て 蔵 木造／地上2階建て	同左
建築面積／延べ面積	(保存建築物合計) 270.16㎡／ 401.32㎡	(保存建築物合計) 270.16㎡／ 403.84㎡
建築年	主屋 1903年(明治36年) 1914年(大正3年)及び1933年(昭和8年)に一部増築 蔵 1914年(大正3年)	
用途地域／防火地域	第一種住居地域／準防火地域	
意匠設計者	株式会社KOGA建築設計室 古賀 芳智 氏	
構造設計者	木四郎建築設計室 奥田 辰雄 氏	

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。	<b>劣化部分の健全化、耐震改修工事</b>  <b>【ハード面での措置】</b> 自動火災報知設備、ガス漏れ警報器、消火器、非常用照明、誘導灯の設置、里道及び隣地を經由した2方向避難経路の確保 等  <b>【ソフト面での措置】</b> 防火避難マニュアルの作成、従業員及び居住者への防災訓練の実施、愛宕山のお札による火災に対する意識付けなどの減災文化の継承 等
法第28条	採光上、換気上有効な開口部を設けることができない。	
法第35条 (令第126条の2、3)	排煙上有効な開口部を設けることができない。	
法第35条 (令第128条)	敷地奥にある蔵の出口から幅員1.5m以上の通路を確保できない。	
法第35条の2 (令第128条の4、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21条)	居室の天井の高さを2.1m以上確保する必要がある。	
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。	
法第44条	道路に突出している軒先部分を切断する必要がある。	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) 防火塀、防火設備、木枠+耐熱強化ガラスの設置、ドレンチャー設備の設置 等
法第61条	延焼のおそれのある部分の軒裏を防火構造、外壁の開口部に防火設備を設置する必要がある。	



主屋1階内観



軒先、開口部防火改修



木製建具保存(ドレンチャー設備)