

京都市歴史的建築物の 保存及び活用に関する条例

手続 BOOK【手続解説編】～設計者の方向け～



京都市
CITY OF KYOTO

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 手続 BOOK【手続解説編】～設計者の方向け～

目次

1 手続の流れ

2 各種手続

(1) 事前相談	.....	3
(2) 対象建築物指定	.....	5
(3) 事前協議	.....	6
(4) 保存活用計画書の作成	.....	7
(5) 保存建築物登録から法適用除外指定	.....	17
(6) 現状変更許可	.....	19
(7) 保存建築物の登録変更	.....	20
(8) 軽微な変更(条例第 23 条報告)	.....	21
(9) 中間検査	.....	23
(10) 仮使用承認	.....	25
(11) 完了検査	.....	26
(12) 維持管理報告	.....	28
(13) 敷地内建築物認定及び工事完了届	.....	29

作成する資料がたくさん
ありますが、頑張りましょう。
私をご案内します！



さんじょう こ
三条 その子

京都市役所で、建築基準法の
適用除外制度の担当をしている。

手続BOOK内における用語の定義

- ・「法」:建築基準法
- ・「条例」:京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
- ・「規則」:京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例施行規則

1 手続の流れ



2 各種手続 (1) 事前相談

ア 手続の概要

法適用除外制度の活用に向けた協議を進めるため、事前相談調書に必要事項を記入して京都市に提出します。

イ 手続の流れ

所有者

京都市

事前相談調書の提出

ウ 必要図書

(部数 1部)

図書名	備考
事前相談調書(*)	
付近見取図	
現況一般図	配置図、平面図、立面図、断面図
由緒沿革及び歴史的価値を示す資料	京町家カルテ、文献の写し、棟札の写真等 事前相談の時点で資料があれば
現況外観写真	

(*)参考様式あり。HPに掲載しています。

工 様式記載例(事前相談調書)

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 事前相談調書 令和●●年●●月●●日			
相談者住所	京都市中京区●●●●町●●番		
氏名	京都 太郎	TEL 075-●●●●-●●●●	
土地建物住所	京都市中京区●●●●町●●番		
所有者氏名	京都 太郎	TEL 075-●●●●-●●●●	
敷地	地名地番	京都市 中京 区 ●●通●●下る●●●●町●●番	
	用途地域	商業地域	防火地域 <input type="checkbox"/> 防火 <input checked="" type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 指定なし(22条区域)
建築物の概要	建築年代	明治・大正・昭和(後期)年頃	建物種別 <input checked="" type="checkbox"/> 町家 <input type="checkbox"/> 寺社・その他()
	規模/構造	地上 2 階 / 木 造	現在の用途 <input checked="" type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗・その他()
	特徴や歴史	外観、内部意匠の特徴、所有者や使われ方の変遷等： 当家は明治初期から昭和中期まで呉服商を営んでおり、現在は住宅として使われている。 主屋は表通りに店棟を配する表屋造である。玄関の奥に坪庭をつくり、さらに裏には奥座敷を配して京町家の趣をよく残している。また、座敷は床・棚・付書院を備えた格式高いものである。	
	指定等の有無	建物指定(文化財・景観)等： 無・ <input checked="" type="checkbox"/> 有(歴史的風致形成、国登録有形文化財)	
計画の概要	工事種別	<input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input checked="" type="checkbox"/> 用途変更(用途： 飲食店) <input type="checkbox"/> その他()	
	具体の計画	住宅であった京町家を飲食店として活用するに当たり、一部の内装を改修し、厨房部分を増築する。	
	建築物の保存箇所	<input checked="" type="checkbox"/> 外観(屋根、外壁、木製建具、通り景観)、 <input checked="" type="checkbox"/> 内部意匠(具体的に： 玄関やミセノマ、格式の高い座敷の空間構成や意匠、庭との関係性を保存し客席として活用する。) <input checked="" type="checkbox"/> 間取り、 <input checked="" type="checkbox"/> 蔵、 <input checked="" type="checkbox"/> 塀、 <input type="checkbox"/> その他()	
法に適合しない項目	<input checked="" type="checkbox"/> 構造耐力(法20条)、 <input checked="" type="checkbox"/> 内装制限(法35条)、 <input checked="" type="checkbox"/> 排煙設備(法35条) <input type="checkbox"/> 接道(法43条) <input type="checkbox"/> 道路内の建築制限(法44条)、 <input type="checkbox"/> 用途規制(法48条) <input checked="" type="checkbox"/> 開口部の防火設備(法61条)、 <input type="checkbox"/> 軒裏の防火構造、(法61条) <input type="checkbox"/> その他()		
想定する代替措置	地震に対する安全性： <input checked="" type="checkbox"/> 構造部材の健全化(劣化・損傷部材の補修等) <input checked="" type="checkbox"/> 耐震性能の確保(土壁パネルの増設、屋根葺土撤去等の耐震改修) 火災に対する安全性： <input checked="" type="checkbox"/> 電気配線の改修、 <input checked="" type="checkbox"/> 漏電ブレーカーの設置、 <input checked="" type="checkbox"/> 階段手摺の設置 <input checked="" type="checkbox"/> 自動火災報知設備の設置、 <input checked="" type="checkbox"/> 消火器の設置、 <input checked="" type="checkbox"/> 非常用照明の設置 <input checked="" type="checkbox"/> その他(ガスコンロ上部に自動消火設備を設置、自火報連動の消防通報設備の設置、階段の緩勾配化、敷地内禁煙、年2階の避難訓練の実施)		

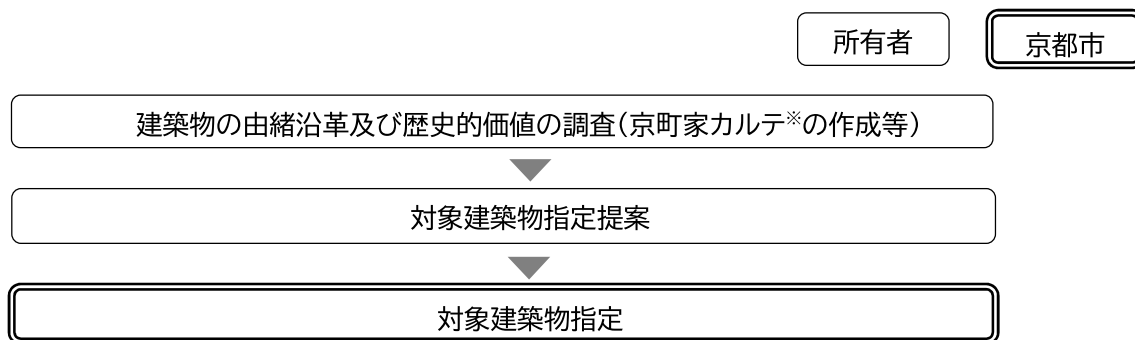
2 各種手続 (2) 対象建築物指定

ア 手続の概要

以下の指定や登録のない建築物であっても、それらに準ずる建築物かつ、建築基準法の施行日(昭和25年11月23日)前に建築された建築物であれば、本手続を行うことによって条例の対象建築物とすることができます。以下の指定や登録がある場合、この手続は不要です。

- ・景観重要建造物 ・歴史的風致形成建造物 ・歴史的意匠建造物 ・伝統的建造物 ・界わい景観建造物
- ・府、市指定有形文化財 ・国、府、市登録有形文化財 ・府暫定登録有形文化財
- ・京都を彩る建物や庭園(認定) ・京町家条例に基づき指定された京町家

イ 手続の流れ



※京町家カルテの作成には一定の時間を要します。
詳細は公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンターにお問い合わせください。

ウ 必要図書

(部数 4部)

図書名	備考
指定提案書(*)	
委任状(*)	
・登記事項証明書(土地・建物) ・公図(敷地の範囲が分かるよう示すこと。)	提案者が登録提案する建築物及びその建築物の存する敷地の所有者であることを証する書面概ね3か月以内に取得したものとすること
付近見取図	
現況一般図	配置図、平面図、立面図、断面図
現況面積表	建築面積、各階床面積
改修計画一般図	平面図、立面図 改修等の概要が分かるもの
由緒沿革及び歴史的価値を示す資料	京町家カルテ、文献の写し、棟札の写真等
確認済証の写し又は建築計画概要書の写し	敷地内の建築物について、左記の図書があれば
現況写真(外観及び内部)	外観全体、内部及び撮影位置が分かるもの

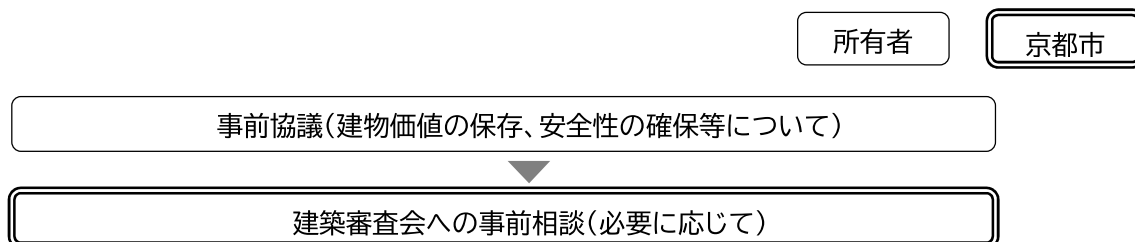
(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

2 各種手続 (3) 事前協議

ア 手続の概要

活用方法や行おうとする建築行為、歴史的価値、適合困難な建築基準法の条文を踏まえ、必要な安全措置についてまとめ、協議します。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

(部数 1部)

図書名	備考
計画概要(*)	
地震に対する安全性の確保について(*)	
火災に対する安全性の確保について(*)	
建築基準法令適否一覧表(*)	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

2 各種手続 (4) 保存活用計画書の作成

ア 保存活用計画書とは

所有者が対象建築物の「保存方法」及び「活用方法」、「安全措置」、「維持管理の措置」についてまとめたもので、所有者はこの計画書に従い、建築物を良好な状態で維持・継承していく必要があります。

イ 必要図書

保存活用計画書 (部数 3部(正本+副本+消防意見照会用))

図書名	備考
概要	
目次	任意
保存活用計画書	規則第2号様式
保存活用計画概要書(正本にのみ添付)	規則第3号様式 付近見取図及び配置図を添付すること
付近見取図	
事前調査報告書	確認申請事前調査報告書
計画概要(*)	
現況調査結果(構造部材、下地材、仕上材)(*)	
地震に対する安全性の確保について(*)	
火災に対する安全性の確保について(*)	
維持管理計画書(*)	
維持管理マニュアル、チェックリスト(*)	
建築基準法令適否一覧表(*)	
消防法令適否一覧表(*)	義務設置、任意設置の別を記載すること
普通階・無窓階算定書	
バリアフリーチェックリスト	バリアフリー条例の対象建築物となる場合
保存方針等	
由緒沿革及び歴史的価値を示す資料	京町家カルテ、文献の写し、棟札の写真等
建築物の特徴(現況写真)	外観、構造形式、特徴的な内外装、空間構成、特に価値のある部分の写真等
保存及び活用に関する方針	・建築物の歴史的価値を踏まえた全体的な保存及び活用に関する基本方針 ・保存(保全)部分と活用(改変を可能とする)部分の分類、改変する場合の考え方等を明示
外部及び内部の保存について	写真等を交えて、部分・部材ごとの保存活用方針を明示
増改築・改修の変遷	当初建築時以降に増改築等がある場合、工事概要の履歴を明示

意匠図(現況・計画共)	
配置図	保存建築物と敷地内建築物との別、隣接する建築物の用途及び概要も明示
敷地面積求積図	
平均地盤面算定表	
各階平面図	
屋根伏図	
建築面積求積図	
床面積求積図	
2面以上の立面図	
2面以上の断面図	
内部・外部仕上表	現況、計画で比較できるとよい
ALVS 算定書	
建具配置図、建具表	
区画図	
延焼防止平面図	
防火、耐火部材リスト	
非常用照明設備図	
避難経路図	
消防設備図	
衛生設備図(給排水, ガス等)	
換気設備図	
シックハウス検討書	
空調設備図	
各種詳細図	
設備機器の説明書	カタログ等
構造図	
特記仕様書	
基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、2面以上の軸組図	
構造詳細図	
使用構造材料一覧表	
構造計算書	
その他	
その他市長が必要と認める図書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

ウ 記載例

計画概要

1 建築物の概要

建物名称	〇〇邸		京町家カルテID	〇〇〇〇〇〇〇-〇〇〇〇			
条例対象建築物種別	条例第2条第2号第1号	キ その他市長が指定するもの					
所有者			用途	飲食店			
地名地番							
敷地面積	432㎡	指定建蔽率	80%	基準容積率	400%		
用途地域	商業地域		防火地域種別	準防火地域			
地域地区							
(改修前)							
	建物名称	構造・階数	1階床面積(㎡)	2階床面積(㎡)	延べ面積(㎡)	建築面積(㎡)	築年代
保存建築物1	主屋	木造・地上2階 地下一階	192.60	173.80	366.40	200.40	明治〇〇年
保存建築物2	蔵	木造・地上2階 地下一階	24.80	24.80	49.60	25.20	明治〇〇年
保存建築物3							
敷地内建築物1	茶室	木造 地上1階 地下一階	15.80	0.00	15.80	15.80	明治〇〇年
敷地内建築物2	塀	木造	0.00	0.00	0.00	0.00	昭和〇〇年
合計			233.20	198.60	431.80	241.40	
(改修後)							
	建物名称	構造・階数	1階床面積(㎡)	2階床面積(㎡)	延べ面積(㎡)	建築面積(㎡)	
保存建築物1	主屋	木造・地上2階 地下一階	243.80	206.30	450.10	248.90	
保存建築物2	蔵	木造・地上2階 地下一階	24.80	24.80	49.60	25.20	
保存建築物3							
敷地内建築物1	茶室	木造 地上1階 地下一階	15.80	0.00	15.80	15.80	
敷地内建築物2	塀	木造	0.00	0.00	0.00	0.00	
合計			284.40	231.10	515.50	289.90	

2 建築基準法への適合が困難な条文

条項	適合が困難な内容
法第20条	構造耐力
法第35条の2(令第128条の5)	特殊建築物等の内装
法第44条	道路内の建築制限
法第53条	建ぺい率
法第61条	準防火地域内の外壁の開口部

3 建築物の由緒沿革及び歴史的価値、意匠上の特徴等

〇〇邸は〇〇通〇〇下るに位置する。当家がこの町に住み始めたのは明治〇〇年で、建築途中であった家屋敷を購入し移ってきたと伝わる。棟上されて以来、昭和〇〇年の廃業に至るまで白生地染呉服を商ってきた。

主屋は、表通りに店棟を配する表屋造である。玄関棟の奥に坪庭をつくり、さらに裏には座敷庭を配して京町家の趣をよく残している。また、座敷は床・棚・付書院を備えた立派なものである。なお、店舗棟2階の建ちが通例より高いが、これは昭和〇〇年にそれまでの厨子2階から総2階に改造したもので、また玄関が2階建てとなっているのも後のものである。外観上の特徴は、表通に面し幕掛けやバツタリ床机が備えられ、外壁を出格子、平格子で構成し、繊細な格子を基調とする切妻棧瓦葺本二階格子造店舗様式の意匠が、京町家の外観の基本形態を有している建築物である。

〇〇邸が位置する〇〇通は、江戸期から室町通と共に高級織物を扱う、京都でも富裕な大商人が集まり殷賑を誇った。現在でも、〇〇通から〇〇通にかけて重厚な趣をもつ町家が残され、京都の都心部の本格的商家群の名残を色濃く残している。〇〇邸はこれの中でも典型的な商家の様式をよく残し、都心部の代表的な通り景観を形成している建築物である。

建築物の歴史的背景やストーリー、様式等を踏まえてどのような価値があるのか結論付けてください。



4 設計コンセプト（保存活用方針）

建築物の由緒沿革及び歴史的価値、意匠上の特徴等を踏まえ、以下のとおり保存活用を行う。

【主要構造部】

・主屋及び蔵の主要構造部は建築当時の状態を維持しており、文化財的価値を有するため、劣化部分の補修、構造補強の上、現状を保存する。また、耐震改修工事及び増築工事に伴い、必要に応じて解体工事を行う範囲は、可能な限り既存部材を再利用する。

【外部】

・主屋の屋根は建築当時の状態を維持しているため、保存する。外壁の一部は後年に板金張りに改修されているため、土壁塗りに復元する。その他の建築当時の仕上は補修の上、保存する。

・蔵の土壁は建築当時の意匠をそのまま残しているため、意匠を継承し、剥離等危険な箇所は塗り直しを行う。

・増築箇所（厨房）と隣接する角出しは濡れ縁を介して庭の景観を良好に形成しているため、外観のうち、座敷からみえる部分は保存し、増築に際して必要な改修は最小限とする。

・前庭、坪庭、奥庭は京町家の構成要素として特に重要であるため、植栽や灯籠、景石等の構成は保存し、剪定等の整備を行う。

【内部】

・主屋の間取は現状を維持し、特に格式の高い1階及び2階の座敷及びこの建築物が店舗様式であることを迎えるために重要な構成要素である前庭及び玄関、店の間の空間構成や材料は保存を原則とし、劣化している箇所等は必要に応じて補修を行った上で客席として活用する。

・2階の居室は空間構成や意匠を極力保存し、飲食店の客席として必要な機能を整備する。

・スタッフルームやトイレは活用に合わせて更新する。

・なお、構造補強部材の露出及び設備の新設は許容するが、既存意匠に配慮したものとする。

建築物の価値や保存状態を踏まえ、どの程度保存するのか方針を定めます。また、活用に必要な整備内容を記載します。



5 改修工事等の概要

スケジュール	年	月	工事着工	年	月	工事完了
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅であった京町家を飲食店に用途変更し、厨房設備整備のための増築を行う。 ・2階の居室は飲食店の客室として活用するため、床や照明の改修、カウンターの設置を行う。 ・スタッフルームの内装改修及びトイレや空調等の設備を更新する。 ・外観は劣化部分の補修工事を行い、一部復元工事を行う。 ・火災に対する安全性の確保のため、消防設備（自動消火設備及び消火器、自動火災報知機、自動火災報知機連動消防通報設備、非常用照明、誘導灯）の設置の他、開口部及び軒裏の防火改修、更新箇所の内装不燃化を行う。 ・地震時の安全性確保のため、部材の健全化及び耐震改修工事を行う。 						

3 地震に対する安全性の確保について

耐震診断の概要

建築物の名称	<input checked="" type="checkbox"/> 主屋 <input type="checkbox"/> 離れ <input type="checkbox"/> 土蔵 <input type="checkbox"/> その他 (
耐震診断手法	<input checked="" type="checkbox"/> 京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針 <input type="checkbox"/> その他 (
構造計算記載事項	<input checked="" type="checkbox"/> 耐震診断概要総括表
	<input checked="" type="checkbox"/> 総合所見
	<input checked="" type="checkbox"/> 木造軸組工法建物の限界耐力計算チェックリスト
	<input checked="" type="checkbox"/> 固定荷重、積載荷重の根拠
	<input checked="" type="checkbox"/> 構造計算方針
	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の荷重の根拠
	<input checked="" type="checkbox"/> 申請地の地盤、加速度増幅率に関する説明書
<input type="checkbox"/> その他 (
<input type="checkbox"/> その他 (
<input type="checkbox"/> その他 (

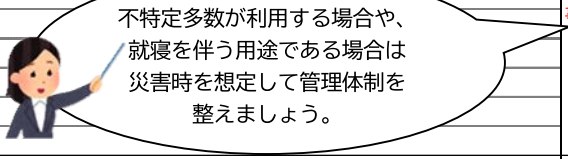
耐震診断結果と耐震改修計画の概要




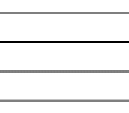
耐震診断の結果	
<p>実験に基づく単位フレームの復元力特性モデルを実情に応じて換算した復元力特性を用いて、耐震性能評価を行い、各階各方向ともに設計クライテリアを満足することを検証した。</p> <p>設計クライテリアは、極めて稀に発生する地震に対して最大応答変形角1/15rad以下に設定する。</p> <p>計算の結果、張り間方向における最大応答値は、極めて稀に発生する地震に対して1階1/12rad、2階1/14radとなり、設計のクライテリアを満足していない。また、桁行方向についても、極めて稀に発生する地震に対して1階1/11rad、2階1/13radとなり、設計のクライテリアを満足していない。</p>	

耐震改修工事の概要

改修内容	
<input checked="" type="checkbox"/> 耐震要素の増設	桁行方向の壁量不足を補うため、土壁、荒壁パネルを増設する。
<input checked="" type="checkbox"/> 耐震要素の増設	仕口タイプ粘弾性制震ダンパーを増設する。(○箇所)
<input checked="" type="checkbox"/> 耐震要素の増設	差し鴨居を設置する。(○箇所)
<input checked="" type="checkbox"/> 部材の健全化	蟻害のある梁は部材の取り換え、柱は根継ぎ補修を行う。
<input checked="" type="checkbox"/> 柱脚部の安定化(礎石の改良)	地震時の柱脚の移動により、柱が礎石から落下しないように、コン
<input checked="" type="checkbox"/> 柱脚部の安定化(柱脚部の補強)	足固めを柱脚部に設置する。その際、礎石と接する部分で柱の回転
<input checked="" type="checkbox"/> 柱の軸力保持機能強化	添え柱により、軸力保持機能を強化する。
<input checked="" type="checkbox"/> 仕口の一体化	接合部のゆるみを解消する。
<input checked="" type="checkbox"/> 屋根の軽量化	一部土葺きであった屋根を引掛棧葺き工法に変更し、屋根の軽量化
<input type="checkbox"/> その他	
<input type="checkbox"/> その他	
<input type="checkbox"/> その他	

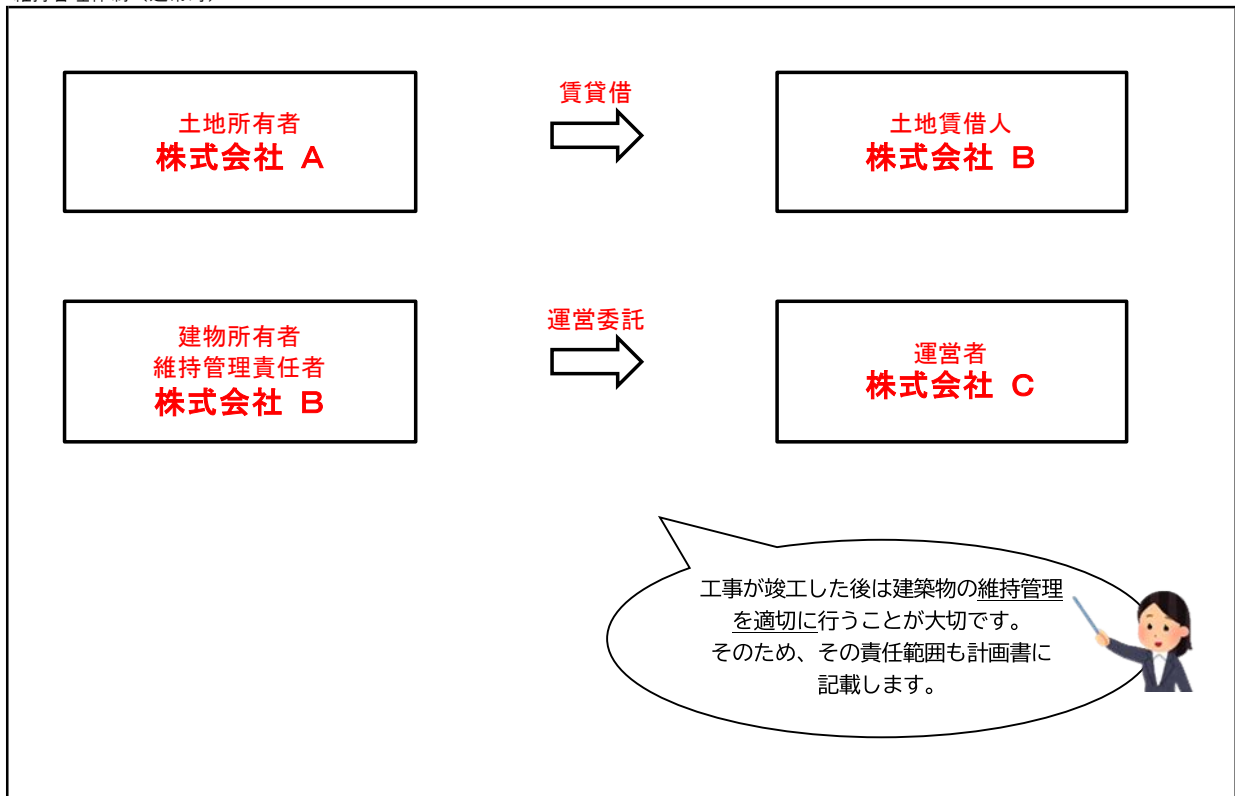
4 火災に対する安全性の確保について

目的	機能要件	A. 現況の調査結果及び課題	B. 改善等の方針
1 出火の低減	出火防止	火気使用室の有無 建築物内での喫煙の有無 敷地内での喫煙の有無	火気使用範囲および喫煙範囲を限定し、出火防止に努める。 老朽化した電気配線を更新し、漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設置し、有事の二次火災防止に努める。
2 利用者の人命安全	早期覚知	住宅用火災警報器○箇所設置済み。	外国人利用客を含む施設利用者を想定し、多言語対応の非常放送設備を設置し、火災の早期覚知を可能にする。
	初期消火	消火設備の設置がなく、初期消火が困難。	就寝室へパッケージ型自動消火設備を、共用部分へは消火器を設置し、初期消火に努める。
	避難安全	2階各室において2方向避難が確保されていない。 内装が不燃化されていない。(具体的に記載) 階段が急勾配であり、避難に支障がある。	階段の緩勾配化、非常用照明、誘導灯の設置により、避難安全性を向上させる。特に2階の各居室には避難ロープを設置し、2方向非難を確保する。 更新箇所の内装は不燃化し、延焼の遅延を図る。
	通報連絡		自動火災報知設備と連動した通報装置を設置し、速やかな通報連絡が行われるようにする。
	火災拡大防止		防火区画及び防火上主要な間仕切壁の形成により、火災拡大防止を図る。
3 の 止 危 害 防 止 へ	倒壊防止	用途()、階数()、延べ面積(m ²) につき、建築基準法及び他法令において耐火性能及び準耐火性能を必要としない規模の建築物である。	
4 消 防 活 動	消防活動		敷地内に消防活動空地を設け、迅速な消火活動が行われるようにする。
5 都 市 的 規 模 の 火 災 防 止	延焼防止	・屋根：屋根瓦、野地板の劣化及び破損あり。 ・軒裏：延焼のおそれのある部分が防火構造となっていない。 ・外壁：延焼のおそれのある部分が防火構造となっていない。 ・開口部：延焼のおそれのある部分に防火設備が設置されていない。 ・その他	延焼の恐れのある部分の軒裏を準耐火構造同等に、開口部を防火設備同等に改修し、屋内への延焼を防ぐ。
6 そ の 他	人員管理 予防管理	 <p>不特定多数が利用する場合や、 就寝を伴う用途である場合は 災害時を想定して管理体制を 整えましょう。</p>	従業員による24時間体制の監視体制を構築し、有事の際は避難誘導を行う。
	その他		連絡・通報・消火・避難訓練の実施により、従業員への防災教育を徹底する。

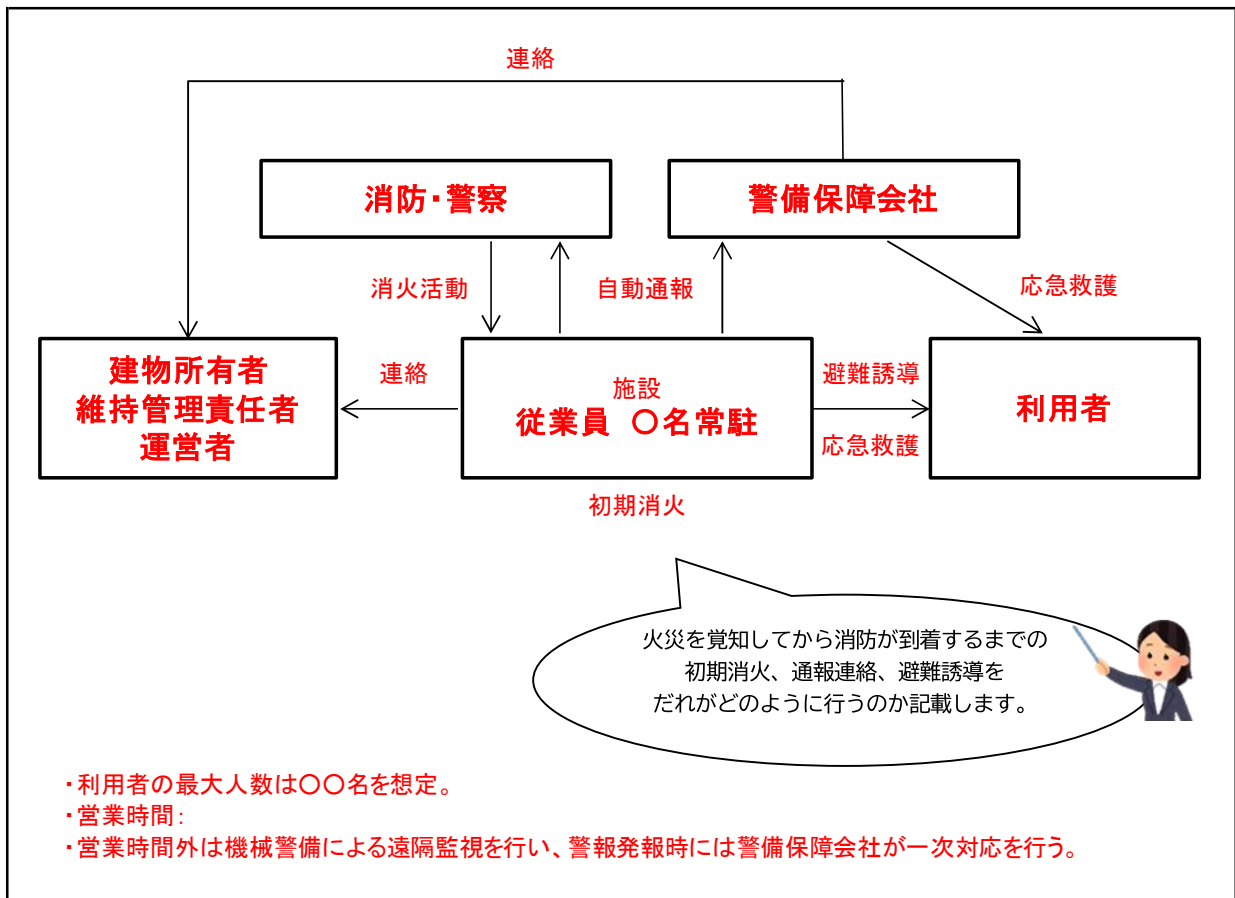
C. 具体的な対応策	
■ 火気不使用（IHヒーターの利用等）、火気使用範囲の限定、火気使用時間の限定	 <p>火気を使用しないことで 出火リスクが大きく低減されます！ 施設の使い方をよく検討しましょう。</p>
■ 喫煙場所の限定（建物内、敷地内）	
■ 電気配線の改修	
■ 漏電ブレーカーの設置、感震ブレーカーの設置	
■ 防災物品（カーテン、カーペット）および防災製品（寝具など）を使用する。	
■ その他：	
■ 自動火災報知設備の設置	
■ ガス漏れ警報器を〇〇に設置する。	
■ 非常放送設備の設置（多言語対応）	
■ その他：監視カメラの設置	
■	 <p>避難がしやすいことはとても大切！ ただし、価値の高い階段などは、 緩勾配化を優先するのか保存を優先 するのかは慎重に検討しましょう。</p>
■ 消火器、パッケージ型消火設備の強化設置（1階〇箇所、2階〇箇所）	
■ 屋内消火栓、自動消火設備（自動スプリンクラー設備、補助散水栓設備、パッケージ型自動消火設備）の設置	
■ 消火具の設置	
■ 井戸の復旧による消火水利の確保	
■ その他：	
■ 2方向避難の確保（避難器具（避難はしご、避難ロープ）の設置、階段の増設、隣地への避難経路の確保など）	
■ 非常用照明、誘導灯、ハンドマイク、避難サイン（多言語、ピクトグラム）の設置	
■ 内装の不燃化（厨房の火気使用周りなど具体的に記載）	
■ 階段の緩勾配化（幅 〇〇mm、蹴上 〇〇mm、踏面 〇〇mm、手すり <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無）	
■ 排煙 <input type="checkbox"/> 令第116条の2第1項第二号の開口部 <input type="checkbox"/> 自然排煙 <input type="checkbox"/> 機械排煙	
■ 懐中電灯を設置する。	 <p>地域の防災力や周辺の水利など、 建築基準法では評価されない ようなものでも評価できるのが 適用除外制度の特徴です。</p>
■ その他：	
■ 自動火災報知設備と連動した、消防署（及び警備会社）への通報装置を設置する。	
■ その他：	
■	
■ 防火区画（ドレンチャラーの設置による区画）、防煙区画の形成	
■ 防火上主要な間仕切壁の準耐火構造化	
■ 小屋裏界壁の改修	
■ その他：	
■ 用途（ ）、階数（ ）、延べ面積（ m ² ） につき、建築基準法及び他法令において耐火性能及び準耐火性能を必要としない規模の建築物である。	
■ その他：	
■ 敷地内に消防活動空地を確保する。	
■ 非常用の進入口を設ける。	
■ 消防署からの距離 約〇km（約〇分）	
■ 前面道路は消防活動上良好な状況である。（前面道路幅員〇m）	
■ 敷地内、敷地周辺の消防水利（屋外消火栓設備、放水銃、防火水槽、消火栓など）	
■ その他：	
■ 屋根：屋根瓦の改修を行う。内容：	
■ 軒裏：準耐火構造（防火構造）へ改修する。（面戸板〇mm、野地板〇mm）	
■ 外壁：準耐火構造（防火構造）へ改修する。（土壁両面裏返し塗り有 〇mm）	
■ 延焼のおそれのある部分に防火扉（1階）防火設備の設置（2階）、ガラスを網入り又は耐熱ガラスに改修する。	
■ 開口部：延焼のおそれのある部分の換気口等にFDを設置する。	
■ その他：	
■ 利用者数の限定（具体的に記載）	
■ 要支援者の対応（具体的に記載）	
■ 日常的及び定期的な維持管理（具体的に記載：避難経路の管理、防火設備の開閉確認、可燃物の管理など）	
■ 従業員による24時間監視（夜間も含め〇名以上は常駐）	
■ 防火管理者を配置する。警備会社との連携による初期対応。	
■ その他：	
■ 自衛消防組織の体制の確立、避難マニュアルの作成	
■ 消火、通報及び避難に係る訓練の実施（年に2回）、従業員への防災教育の徹底	
■ その他：	

5 維持管理計画

1 維持管理体制（通常時）



2 火災時・緊急時の対応



3 維持管理計画表

対象		点検時期	点検項目	適切な状態に維持するための措置	
(1)	敷地	3年に1回	沈下等	<注> 構造部材については、主に木造についての点検対象と項目を記載しているため、構造種別に応じて適切に設定すること。 ・左記の時期のほか、地震時及び台風時には臨時点検を行う。 ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行う。 ・建築物の劣化状況等に応じて、維持保全の方法について、見直しを行う。	
			擁壁		ひび割れ、欠損、沈下、水抜穴のふさがり等
			塀		傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、ひび割れ、欠損等
	構造部材	3年に1回	基礎		ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆び、蟻道等
			土台		基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽・蟻害等
			床組		腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動等
			軸組		傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害等
			壁		仕上の維持保全状況、防火上主要な間仕切壁の状況
			天井		仕上の維持保全状況
			小屋組		雨漏り等の跡、小屋組みの接合部の割れ、隔壁の状況等
	・屋 開 根 口 ・部 外 等 壁	3年に1回	屋根		ずれ、剥がれ、浮き、割れ、雨漏り、変形等
			外壁		割れ、欠損、剥がれ等
			雨樋		破損、詰まり、はずれ、ひび割れ、軒樋の垂れ下がり等
			軒裏		腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ等
	避難経路	6箇月に1回	開口部		建具周囲の隙間、建具の開閉不良、居室の排煙確保の状況等
			階段		避難経路の確保等
			廊下		避難経路の確保等
			防火設備		防火扉、防火シャッター等の設置状況、動作確認
			排煙設備		自然排煙口、排煙機の維持保全状況の確認、防煙壁の状況確認等
			非常用照明		点灯確認等
(2)	3年に1回	消防設備等	消火設備、警報設備、避難設備の検査等		
		敷地内の通路	避難経路の確保等		
		(3) 建築設備等	1年に1回	防火設備	防火扉、防火シャッター等の動作確認、連動機構の検査等
				排煙設備	排煙機の動作確認、排煙風量の確認、可動防煙壁の動作確認等
				非常用照明	点灯確認、予備電源の状況確認等
換気設備	換気風量の確認、防火ダンパーの検査等				
(4)	3年に1回	給水・給湯設備	漏水、赤水、給水流量の不足等		
		排水設備	漏水、排水の滞留等		
(5)	1年に1回	昇降機	エレベーター・エスカレーター・小荷物専用昇降機の性能確認等		
対象		時期	管理運営の方法	適切な状態に維持するための措置	
(6)	管理運営などのソフト面による対応	使用日	毎日、建築物内を巡回し、火気管理を行う。	火気管理、消火及び避難の訓練の実施状況に応じて、管理運営の方法の見直しを行う。	
		1年に2回	消火、通報及び避難の訓練を行う。		

※ 点検者：一級建築士、二級建築士（ただし、建築物、防火設備、建築設備及び昇降機にあつては、それぞれ、特定建築物調査員、防火設備検査員、建築設備検査員及び昇降機等検査員による点検を可能とする。）
 ※ 消防設備等の定期点検等は、消防法に基づき実施する。


4 条例第11条の規定に基づく維持管理の報告の時期及び方法

・上記の項目の点検結果について、下表のとおり、京都市長に対し、維持管理に関する報告を行う。

該当	報告対象	報告年
■	建築物（上記(1)、(4)、(6)）	竣工年度の翌年度から3年ごと
■	防火設備（上記(2)）	竣工年度の翌年度から毎年
■	建築設備（上記(3)）	竣工年度の翌年度から毎年
■	昇降機（上記(5)）	竣工年度の翌年度から毎年
□	その他（上記該当■項目以外）	竣工年度の翌年度から3年ごと

<注>
 建築基準法第12条に基づく定期報告制度の対象建築物の要件を準用し建築物、防火設備、建築設備、昇降機のそれぞれについて、該当状況をチェックすること。

維持管理の報告を忘れないように気を付けましょう。

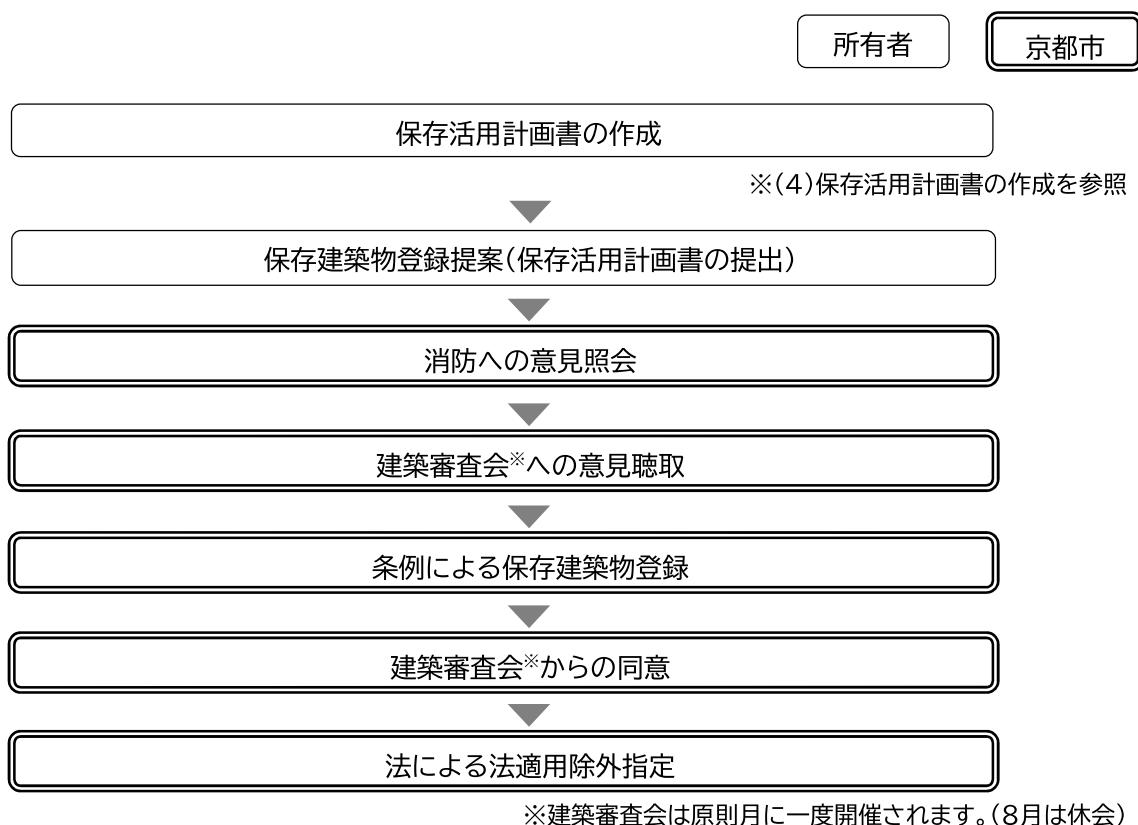


2 各種手続 (5) 保存建築物登録から法適用除外指定

ア 手続の概要

所有者が作成した保存活用計画書に定めた計画内容が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められれば、建築審査会の意見聴取を行ったうえで、対象建築物を保存建築物に登録することができます。その後、建築審査会の同意を得て法の適用除外を行うことができます。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

保存建築物登録提案 (部数 3部(正本+副本+消防意見照会用))

図書名	備考
登録提案書	規則第1号様式
委任状(*)	
対象建築物であることを証する書面 (文化財登録証、指定通知書の写し等)	複数の指定等を受けている場合は全て提出すること
・登記事項証明書(土地・建物) ・公図(敷地の範囲が分かるよう示すこと。)	提案者が登録提案する建築物及びその建築物の存する敷地の所有者であることが分かるもの概ね3か月以内に取得したものとする
当該提案の内容について同意を得たことを証する書面 (*)	提案者以外に対象建築物が存する敷地について所有権又は借地権を有する者がある場合のみ必要 実印による押印及び印鑑証明書を添付すること
保存活用計画書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

※対象建築物が既に解体されている場合：

当該提案の日現在の対象建築物を再現する敷地の状況及び解体される前の対象建築物の状況を示した上記表の図書を提出してください。

※保存活用計画において対象建築物を他の敷地に新築することとする場合：

当該提案の日現在の当該敷地及び対象建築物の状況を示した上記表の図書を提出してください。

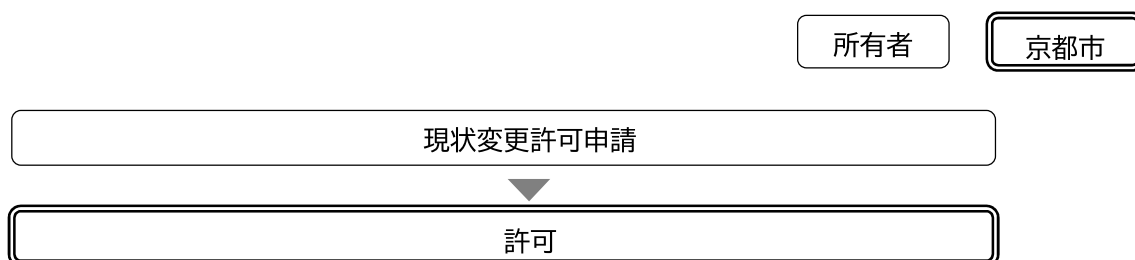
※都市計画法第29条第1項に適合することの確認のために開発指導課へ照会を行う場合があります。

2 各種手続 (6) 現状変更許可

ア 手続の概要

現状変更許可の手続は法における「確認申請」に相当する手続で、現状変更(保存建築物の増築、改築、移転(他の敷地に新築する場合を含む。))若しくは用途の変更又は修繕若しくは模様替え並びに保存に影響を及ぼす行為)を行おうとする場合、事前に許可を受ける必要があります。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

(部数 2部(正本+副本))

図書名	備考
現状変更許可申請書	規則第5号様式
委任状(*)	
保存活用計画書の写し	保存建築物登録提案の手続で返却された副本の写しとすること(「登録済」印が押印されているもの) 担当者と協議の上、省略できる図書もある

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

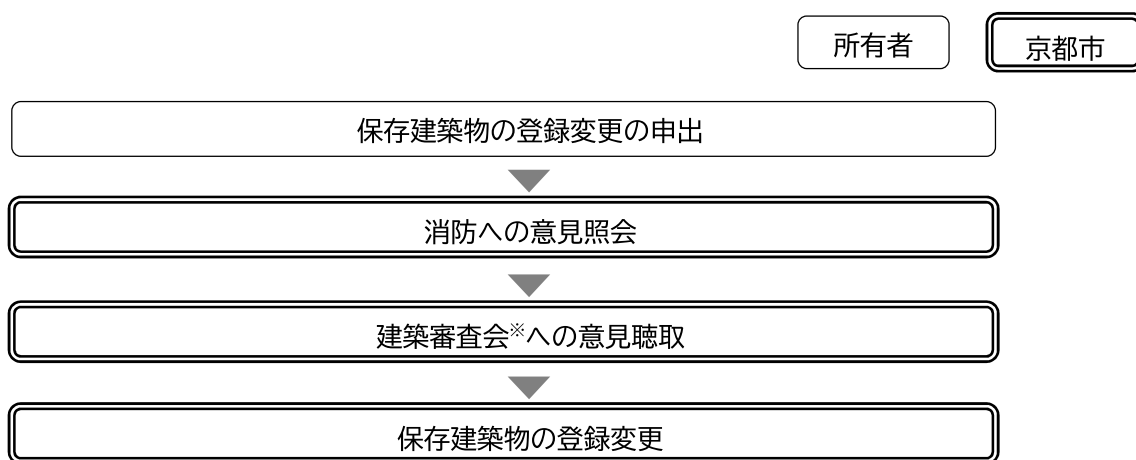
2 各種手続 (7) 保存建築物の登録変更

ア 手続の概要

保存活用計画書の内容を変更しようとする場合は、保存建築物の登録変更の手続を行う必要があります。変更後の計画内容が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められれば、保存建築物の登録変更を行うことができます。

なお、変更しようとする内容が軽微な場合は、次項の軽微な変更(条例第23条報告)を行ってください。変更内容が軽微かどうかは担当者と協議してください。

イ 手続の流れ



※建築審査会は月に一度開催されます。(8月は休会)

ウ 必要図書

(部数 3部(正本+副本+消防意見照会用))

図書名	備考
登録変更申出書	規則第4号様式
委任状(*)	
変更後の保存活用計画書	規則第2号様式
変更箇所一覧	変更内容、変更理由及び保存上及び安全上等に支障がないことを示す所見を明示
変更前後の図書	変更前の図面は変更箇所が分かるように囲う等図示
当該提案の内容について同意を得たことを証する書面(*)	提案者以外に対象建築物が存する敷地について所有権又は借地権を有する者がある場合のみ必要 実印による押印及び印鑑証明書を添付すること
変更後の保存活用計画概要書	記載内容に変更が生じる場合
その他市長が必要と認める図書	

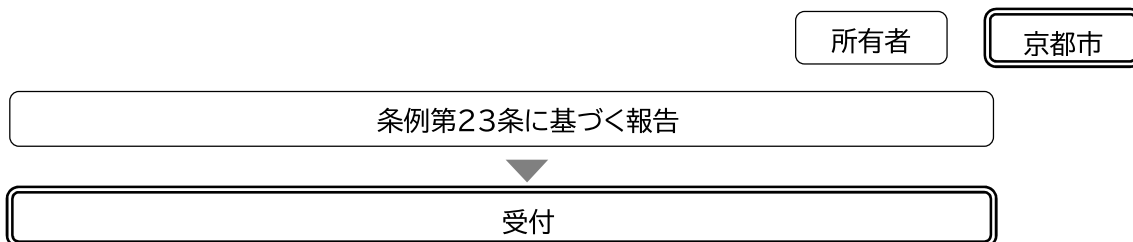
(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

2 各種手続 (8) 軽微な変更(条例第23条報告)

ア 手続の概要

保存活用計画書の変更内容が軽微である場合は、条例第23条に基づく報告により、変更内容を報告してください。変更後の計画内容が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなければ、報告を受け付けます。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

(部数 3部(正本+副本+消防意見照会用))

図書名	備考
条例第23条に基づく報告書(*)	
委任状(*)	
変更箇所一覧	変更内容、変更理由を明示
変更箇所に対する見解	保存すべき価値の棄損がないこと及び地震に対する安全性、火災に対する安全性について支障がないことを示す設計者の見解
変更前後の図書	変更前の図面は変更箇所が分かるように囲う等図示
変更後の保存活用計画概要書	規則第3号様式
その他市長が必要と認める図書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

変更箇所に対する設計者見解

価値保存に影響のある場合は、
その影響について
見解を記載します。



変更① 増築部分のプラン変更

本変更は、工事着手後、プラン変更を行うこととなったものであるが、増築部分であり、プラン変更によりその外観の形状や仕様が変わるものではない。よって、本変更が既存部分である主屋や庭へ与える影響は極めて少なく、既存部分の主屋の価値を棄損するものではない。また、変更後も避難経路は確保されており、安全上支障はない。

変更② 建具の形状変更

解体工事後の詳細調査により、新設予定の建具形状を変更する必要が発生したため、変更するものである。建具の寸法を現場に合わせたものに変更するが、仕様は変更しない(木製建具+耐熱強化ガラス)ため、防火上支障はない。

地震・火災に対する安全性に
影響のある場合は、
その影響について
見解を記載します。



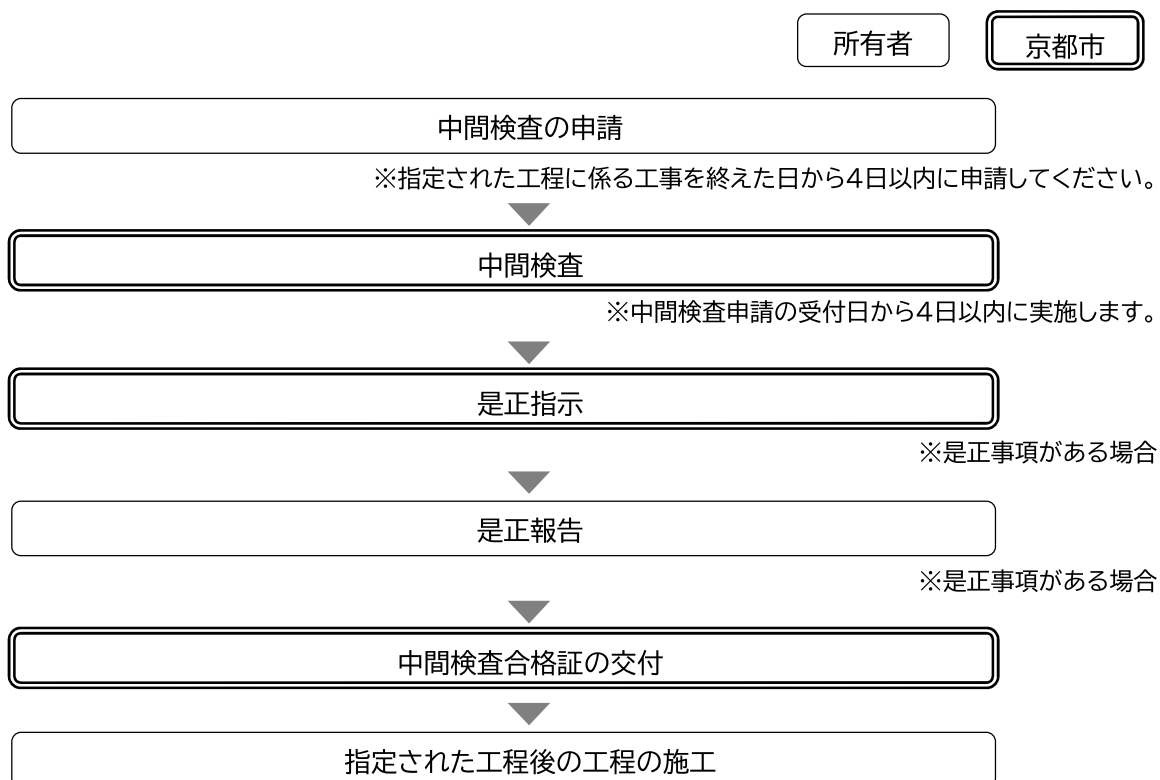
令和〇年〇月〇日
設計者 〇〇設計事務所
〇〇

2 各種手続 (9) 中間検査

ア 手続の概要

現状変更許可の際に指定された工程に係る工事を終えたときは、中間検査の申請及び受検を行ってください。中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、指定した工程後の工程を施工してはいけません。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

中間検査申請

(部数 1部)

図書名	備考
中間検査申請書	規則第11号様式
委任状(*)	
位置図	検査対象範囲(工区)がわかるもの
その他市長が必要と認める図書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

中間検査受検(確認する書類の一例)

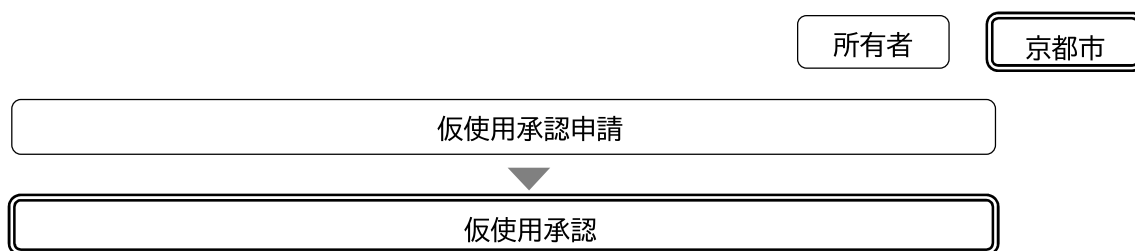
図書名	備考
工事施工写真	着工又は直近の中間検査以降から、当該中間検査までの工事工程分のもの 隠ぺい部の写真(位置、寸法及び仕様が確認できるもの)等
各種材料規格証明書	各種ミルシート、出荷証明書、納品書、製品カタログ等
各種試験報告書	各種材料試験、超音波探傷試験(引張試験)、コンクリート圧縮試験、コンクリート塩化物量試験、鉄筋ガス圧接試験、鉄骨精度測定、あと施工アンカー引張試験等
各種試験実施状況写真	現地で実施する試験に限る
その他市長が必要と認める図書	地盤調査報告書、杭施工報告書、鉄骨製作要領書、コンクリート配合計画書、施工図等

2 各種手続 (10) 仮使用承認

ア 手続の概要

現状変更許可の手続後、検査済証の交付を受けなければ保存建築物を使用することはできませんが、安全上、防火上及び避難上支障がないと認められれば仮使用の承認を受けることによって保存建築物を使用することができます。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

(部数 2部(正本+副本))

図書名	備考
仮使用承認申請書	規則第15号様式
委任状(*)	
配置図	
各階平面図	
安全計画書	工事中に講じる安全上、防火上及び避難上必要な措置の概要を明示すること。
その他市長が必要と認める図書	

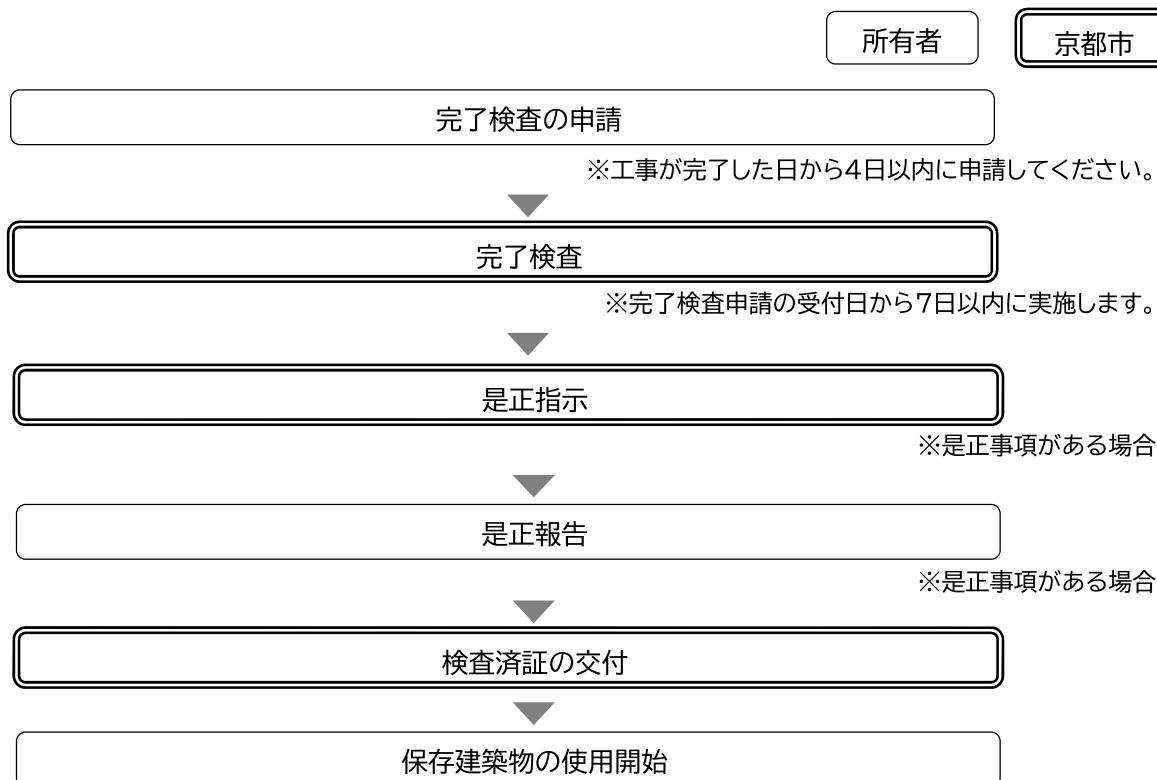
(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

2 各種手続 (11) 完了検査

ア 手続の概要

現状変更許可に係る工事を完了したときは、完了検査の申請を行い、当該許可の内容に適合していることが認められれば、検査済証が交付され、保存建築物を使用することができます。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

完了検査申請

(部数 1部)

図書名	備考
完了検査申請書	規則第13号様式
委任状(*)	
その他市長が必要と認める図書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

完了検査受検(確認する書類の一例)

図書名	備考
工事施工写真	直近の中間検査以降から、完了検査までの工事工程分のもの 隠ぺい部の写真(位置、寸法及び仕様が確認できるもの)等 ※特に必要な防火性能や不燃性能等が確保されていることが確認できるよう写真を整理してください。 (例えば、下地の留め付け方法や土壁や塗料の厚み等に規定があるものは、適正に施工されていることが確認できる写真が必要です。)
各種材料規格証明書	各種ミルシート、出荷証明書、納品書、製品カタログ等(防火・不燃性能及び仕上の仕様、設備性能等が確認できるもの)
各種試験報告書	各種材料試験、超音波探傷試験(引張試験)、コンクリート圧縮試験、コンクリート塩化物量試験、鉄筋ガス圧接試験、鉄骨精度測定、あと施工アンカー引張試験、非常用照明照度測定、機械排煙及び機械換気設備風量測定等
各種試験実施状況写真	現地で実施する試験に限る
その他市長が必要と認める図書	地盤調査報告書、杭施工報告書、鉄骨製作要領書、コンクリート配合計画書、施工図等

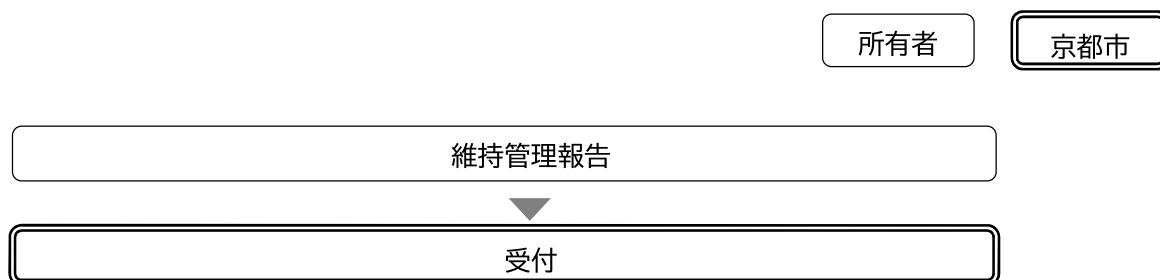
2 各種手続 (12) 維持管理報告

ア 手続の概要

維持管理報告の手続は法における「定期報告」に相当する手続で、建築物の調査結果及び避難訓練等のソフト面の安全対策の運用状況並びに改善状況等を本市に報告するものです。

ハード面及びソフト面において適切に維持管理されていることが建築物の安全性確保及び歴史的価値の継承につながるため、維持管理報告を機に、適切な維持管理の再徹底を行ってください。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

(部数 1部)

図書名	備考
維持管理報告書	規則第10号様式
委任状(*)	
定期報告調査報告書(第二面以降)	保存建築物が法第12条第1項及び第3項による報告が必要な規模・用途に該当する場合
チェックリスト(*)	
調査結果図	平面図等に写真撮影位置、指摘箇所及びその概要を示したもの
関係写真	写真を撮影した日付
直近の消防用設備等点検結果報告書の写し	保存建築物が防火対象物の場合
改善計画、改善状況(*)	調査の結果、指摘箇所がある場合
その他市長が必要と認める図書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

2 各種手続 (13) 敷地内建築物認定及び工事完了届

ア 手続の概要

敷地内に保存建築物以外の建築物(敷地内建築物)の増築、改築、移転又は用途変更を行う際には建築確認申請提出前に敷地内建築物認定を受ける必要があります。保存建築物への火災延焼の危険性の有無や、敷地内の建物ボリューム等について適切な計画であるかどうかを踏まえて審査します。

敷地内建築物認定の内容に変更が生じる場合は認定の取り直しを行ってください。なお、変更内容が軽微である場合は(7) 軽微な変更(条例第23条報告)により変更することができます。

イ 手続の流れ



ウ 必要図書

敷地内建築物認定申請

(部数 2部(正本+副本))

図書名	備考
認定申請書	規則第6号様式
委任状(*)	
配置図(1/100 程度)	
各階平面図(1/100 程度)	
建築面積求積図	
床面積求積図	
2面以上の立面図(1/100 程度)	
2面以上の断面図(1/100 程度)	
保存活用計画概要書	
その他市長が必要と認める図書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。

工事完了届

(部数 1部)

図書名	備考
工事完了届	規則第16号様式
委任状(*)	
その他市長が必要と認める図書	

(*)参考様式あり。担当者よりデータを提供します。



京都市
CITY OF KYOTO

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

2030年に向けて
世界が共有して
「持続可能な開発目標」です

京都市はSDGsを支援しています。



発行：京都市都市計画局建築指導部建築指導課

平成 28年4月 初版

令和 8年3月 改訂(最終)

京都市印刷物第072140号

<本事業は宿泊税を活用しています。>