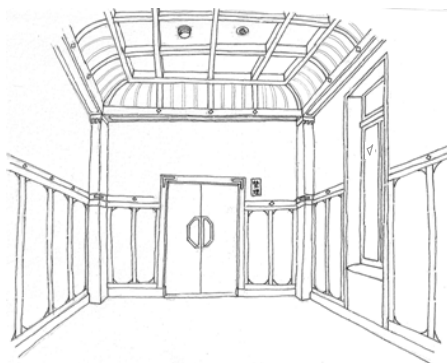


京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

保存建築物の安全性の確保等に関する指針

(非木造建築物版)



	目	次
--	---	---

第1章 はじめに

1 条例の目的	1
2 本指針の位置付け.....	3
3 本指針を活用する際の留意事項.....	4
4 専門家による保存活用計画の評価.....	4

第2章 保存建築物の安全性について..... 6

1 地震に対する安全性の考え方について.....	6
2 火災に対する安全性の考え方について.....	9

第3章 保存対象敷地周辺の環境保全について..... 17

1 保存対象敷地周辺の環境保全について.....	17
2 敷地内建築物の認定について.....	21

1 条例の目的

(1) 条例の制定及び改正の経過

本市では景観的、文化的に特に重要な木造建築物を良好な状態で次世代に継承するため、「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を制定し、平成24年4月1日から施行しています。

一方、市内では鉄筋コンクリート造やれんが造等の近代建築物等が多数存在し、歴史都市・京都の景観的、文化的な重要な要素となっています。

そのため、平成25年11月1日に条例の対象建築物を木造以外の建築物にも拡大する条例改正を行い、条例名称も「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」（以下「条例」といいます。）に改正しました。

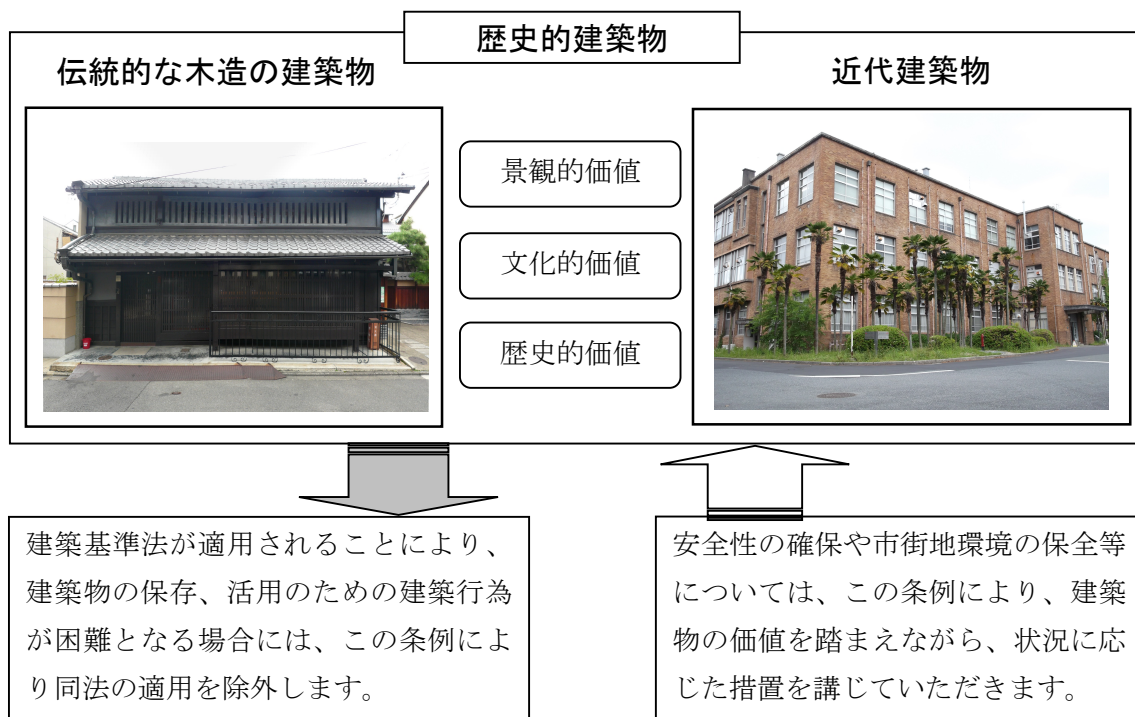
(2) 条例の目的

京都市内には、いわゆる京町家などの、歴史都市・京都の景観を形成し、生活文化を伝える伝統的な木造の建築物が数多く存在しています。また、明治期から戦前までの京都の近代化の過程で建築されてきた鉄筋コンクリート造やれんが造等の建築物も多数存在しています。これらの建築物は、良好な状態で次世代に継承していかなければならない景観的、文化的に貴重な資産です。

しかし、建築基準法（以下「法」といいます。）では、国宝や重要文化財といった特に価値が高いと認められる建築物を除き、既存の建築物に増築や用途変更などの建築行為を行おうとする場合には、現行の法が定める規定に適合させる必要があり、景観的、文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難となることがあります。

そこで、本市では、法第3条第1項第3号の規定を活用することにより、法の施行日である昭和25年11月23日以前に建築された建築物のうち、景観法に基づく景観重要建造物や文化財保護法に基づく登録有形文化財など、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた歴史的な価値を有する建築物について、法の適用を除外し、法の下では困難であった建築行為を可能とする制度を創設しました。

この条例は、法の適用を除外する建築物について、現状変更の規制及び保存のための措置を定めたものです。歴史的な価値を有する建築物であっても、その安全性等を十分に確保する必要があることから、条例では、それぞれの建築物の状態や市街地環境への影響を考慮しながら、建築物の安全性等の維持・向上を図ることとしています。



【参考】建築基準法（抄）

（適用の除外）

第3条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 1 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

（中略）

- 3 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物（次号において「保存建築物」という。）であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

（以下略）

2 本指針の位置付け

この条例は、歴史的な価値を有する建築物の保存、活用に当たり、法の適用を除外し、その代わりにこれらの建築物に適した方法で、その安全性等の維持・向上を図ろうとするものです。

この「保存建築物の安全性の確保等に関する指針（非木造建築物版）」（以下「非木造指針」といいます。）は、条例の適用に当たり、木造以外の対象建築物に求める安全性等について、本市の考え方をまとめたものです。

この条例では、対象建築物を「保存しながら、使い続ける」ことを目的として、法の趣旨を踏まえながらも、法の枠組みとは異なるアプローチとして、消防用設備の適切な配置やソフト面の対応などについても一定評価しながら、それぞれの建築物に適した方法で、その安全性等の維持・向上を図ることとしています。

しかし、対象建築物の構造や形態、周辺状況は様々であり、定型的な基準の運用だけでは「保存しながら、使い続ける」という目的を十分に果たせない場合も考えられます。

そこで、本非木造指針では、木造以外の対象建築物に求める安全性及び周辺環境の保全のために必要となる対応等について、本市の考え方をまとめました。この条例を活用し、木造以外の対象建築物の保存及び活用を図る際には、この非木造指針に則り、当該建築物の安全性等を確保していただくこととします。

また、木造以外の対象建築物には不特定多数の者が利用する施設も多く、こうした施設に対しては、より一層の安全性が求められます。対象建築物の特性を活かしながら、安全性の確保を実現するためには、この非木造指針で示す考え方をベースにしながらも、設計や工事監理、維持管理のそれぞれの場面において、配慮や工夫を重ねることが不可欠となります。

そのため、今後、歴史的な価値を有する建築物に関わる研究者や実務者の方々等の協力をいただきながら、内容を充実させ、更新していきたいと考えています。

この非木造指針を一助として、歴史的な価値を有する建築物のより一層の保存、活用が進むことを期待しています。

※ 木造の対象建築物については、別冊の「保存建築物の安全性の確保等に関する指針（木造建築物版）」を御参照ください。

3 本指針を活用する際の留意事項

この条例を活用し、建築基準法の適用を除外したとしても、消防法等の建築基準法以外の法律が、適用除外されるものではありません。そのため、保存活用計画を作成する際には、事前に消防法等の他法令の適用を確認し、保存活用計画にも反映させる必要があります。

また、対象建築物の改修や増築等を計画するにあたり、その建築物が景観重要建造物としての指定や、有形文化財としての登録を受けている状況等により、改修や増築に際して配慮や手続が必要な場合があります。そのため、保存活用計画を作成する際には、事前に景観部局や文化財部局にその建築物の保存を図る箇所、改修等を行う際に配慮する事項や必要な手続等を確認し、保存活用計画に反映させる必要があります。

4 専門家による保存活用計画の評価

構造部材の老朽化が著しい建築物やれんが造等の特殊な構造形式を有する建築物については、耐震診断及び改修に関する明確な判断基準がなく、地震に対する安全性について専門的な判断を要します。このような場合、条例の活用について相談を受けた市長が、耐震診断や改修方法について京都市構造基準適合性調査委員会（※1）等の意見を聴き、必要に応じて保存活用計画に反映することを求める場合があります。

また、多数の方が利用する建築物は、火災に対してより一層の安全性が求められ、法で定める防火・避難規定に適合しない場合、その建築物の防火・避難上の安全性等を判断する際、専門家による高度な知識が必要な場合があります。

そこで、対象建築物の活用のされ方が特殊建築物等の定期報告制度（※2）の対象となる規模・用途の場合や、市長又は京都市建築審査会が必要と認めた場合には、専門家の意見を聴き、必要に応じて保存活用計画に反映することを求める場合があります。

このほか、改修工事の内容等が当該建築物の景観的・文化的な価値を損なわない内容となっているかを判断する際、必要に応じて景観・文化財分野の専門家に意見を聴き、必要に応じて保存活用計画に反映することを求める場合があります。

※ 1 京都市構造基準適合性調査委員会

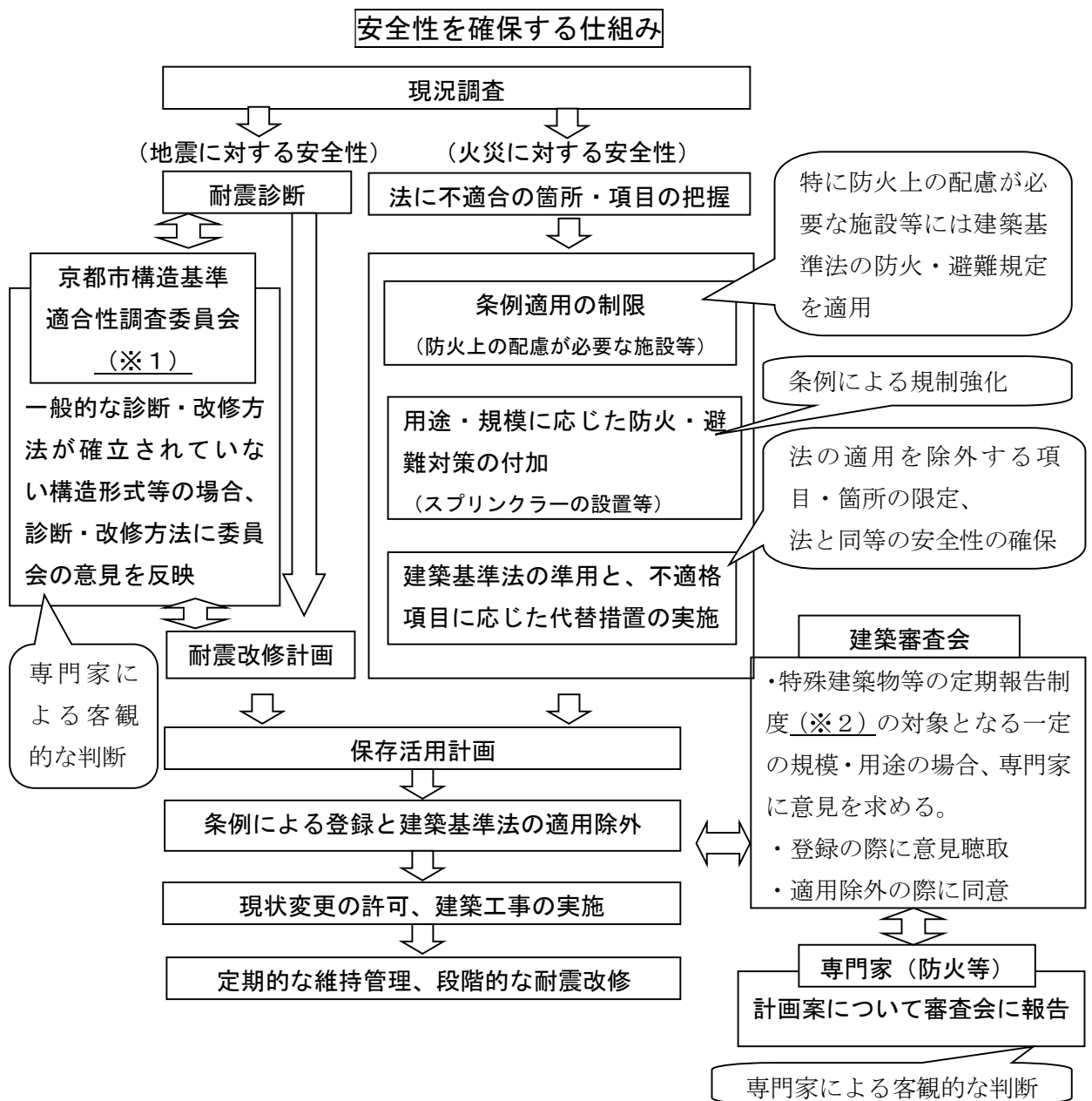
市長の附属機関であり、建築物その他の工作物の構造耐力に係る法令（条例及びこれに基づく規則を含む。）で定める基準に対する適合性に関する事項について、市長の諮問に応じ、調査し、審議します。

※ 2 特殊建築物等の定期報告制度

多数の方が利用する建築物について、その所有者等が、専門の技術者に定期的に調査・検査させ、その結果を特定行政庁（京都市長）に報告する制度です。制度の対象となる建築物は以下の本市ホームページをご参照ください。

URL : <https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/54-12-0-0-0-0-0-0-0.html>

（検索サイトで「京都市 定期報告制度」と入力し、御確認ください。）



1 地震に対する安全性の考え方について

(1) 基本的な考え方

地震に対する安全性を評価するに当たっては、工学的な見地を基に評価を行い、その内容に基づき安全性の維持・向上を図っていただくこととします。

具体的には、構造種別に応じ、一般財団法人日本建築防災協会が発行している以下の基準等を活用して耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修工事を行うことを基本的な手順とします。また、同基準以外に他の工学的見地から耐震性を評価することも可能です。

(参考となる基準の例)

鉄筋コンクリート造	: 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説
鉄骨造	: 既存鉄骨造建築物の耐震診断および耐震改修指針・同解説
鉄骨鉄筋コンクリート造	: 既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・改修設計指針・同解説

耐震診断の結果、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」といいます。）」が求める耐震性能が無い場合は、保存活用計画において耐震改修計画を策定し、以下のとおり耐震改修を行います。

- ア 保存建築物に登録された後、最初に行う建築行為の際に、柱、梁、耐震壁等の構造躯体に劣化等がある場合は、当該部分の健全化を行うことを基本とします。
- イ 耐震診断の結果、耐震改修促進法が求める耐震性能が無い場合は、耐震改修を行うこととします。また、非構造部材である外装材や吊り天井材等についても、構造躯体と同程度の耐震性能を有するよう耐震改修を行うこととします。
- ウ 耐震改修の最終目標としては、耐震改修促進法が求める耐震性能を確保することとします。ただし、やむを得ない場合、段階的な改修を行うこととします。
- エ 段階的な改修を行う場合、第一段階の工事により、中地震動に対して、大破や倒壊などの人命に関わる被害はないよう一定の耐震性能を確保

するものとします。

(2) 一般的な基準が適用できない場合

老朽化が著しい場合や不同沈下が著しく構造躯体に亀裂が生じている場合等（上記診断基準等が適用できない場合）やれんが造等のように、一般的な診断・改修方法が確立されていない構造形式については、専門家による耐震診断や耐震改修計画の作成が必要です。

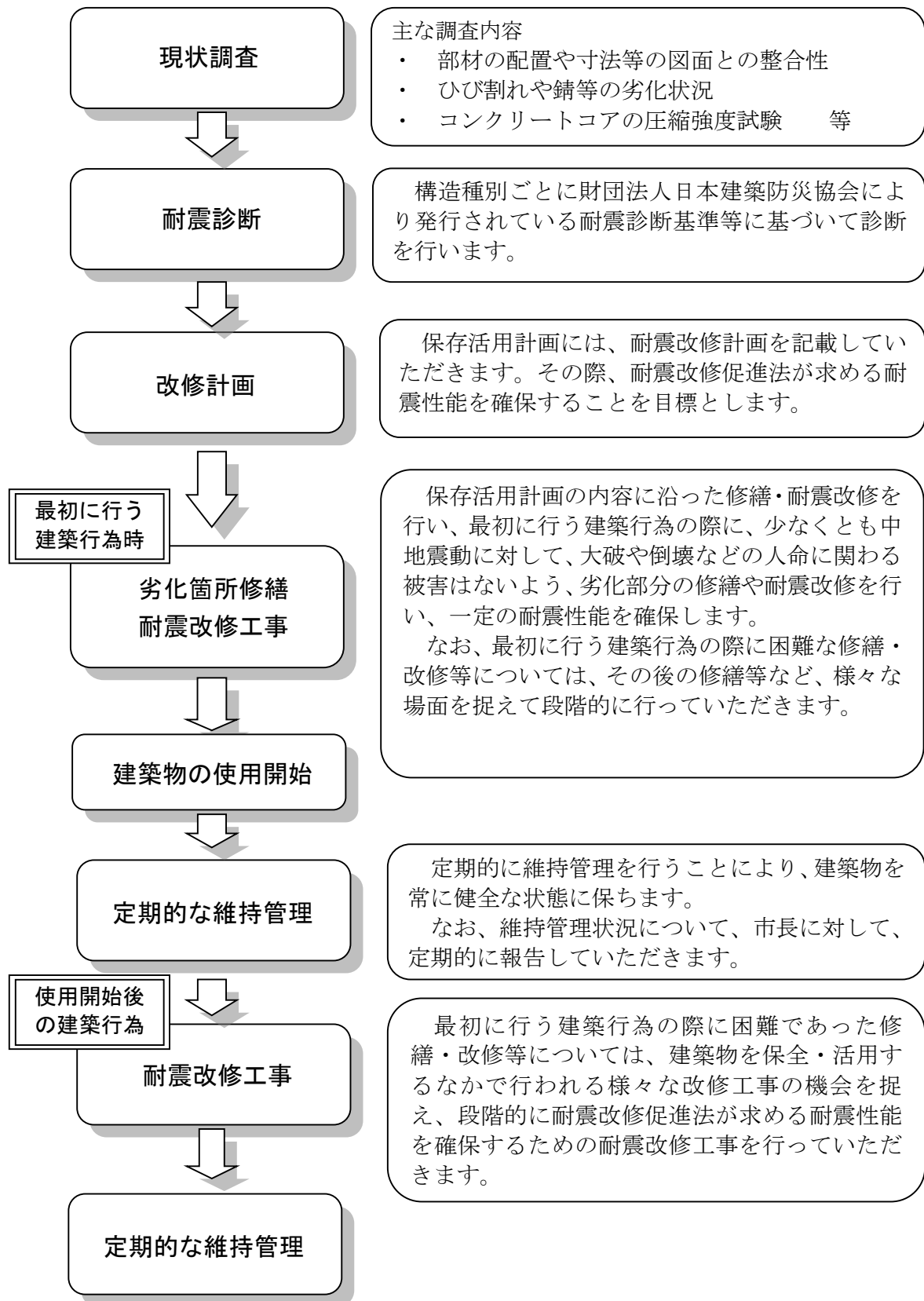
また、第三者機関の評価や評定、学識経験者を含む検討委員会を設置すること等により、耐震診断や耐震改修計画が適切に行われていること確認することが必要な場合もあります。

(3) 増築を行う場合

対象建築物に対して増築を行う場合は、エキスパンションジョイントを設けることを原則とします。ただし、明らかに耐震性能が向上する場合は構造耐力上一体的な増築も認めることとします。

なお、増築部分については建築基準法の構造耐力の規定を準用することを原則とします。

(参考) 地震に対する安全性の評価・向上のフローチャート



2 火災に対する安全性の考え方について

(1) 基本的な考え方

法では、火災に対する安全性を確保するため、建築物の用途や規模、立地に応じて、きめ細かく防火や避難に関する規定が定められています。

しかし、歴史的な価値を有する建築物の多くは、これらの規定に適合しておらず、増築等の際、法の規定に適合させることが現実的に困難な場合や、法の規定に適合させることによりその建築物の有する景観的、文化的な価値が失われる場合があります。

条例の運用に当たり、法で定める防火・避難規定に適合しない対象建築物については、以下のように取り扱います。

① 特に火災に対する配慮が必要な建築物に対しての法の準用

特に火災に対する配慮が必要な一定の建築物については、原則、法で定める防火・避難規定に適合することとします。

② 用途や規模に応じた防火・避難対策の実施

不特定多数の方が利用する施設や大規模な施設は、火災に対し、より一層の安全性の確保が必要となります。このため、対象建築物の利用特性や規模に応じて、必要な防火・避難対策を実施することとし、その内容を保存活用計画に記載していただきます。

③ 法の適用を除外する項目・部分の限定と代替措置による安全性の確保

それぞれの対象建築物の状態に応じ、法で定める防火・避難規定に適合させることが現実的に困難な場合や、適合させることによりその建築物の持つ景観的、文化的な価値が失われる場合には、不適格となる項目や建築物の部分を限定し、法の適用を除外します。

その際には、ハード面とソフト面の両面から代替となる措置を講じることにより、建築物の備えるべき安全性を確保します。

なお、法の規定に適合させることが可能であり、適合させてもその建築物の持つ景観的、文化的な価値が失われるおそれがない部分については、原則として法の規定を適合させます。

<「法の規定に適合させることが現実的に困難な場合」の例>

- ・ 廊下や階段、踊り場の幅に関する規定

廊下や階段及び踊り場の幅に関する規定に適合せず、建築物の構造上適合させる改修工事が困難な場合

- ・ 耐火建築物の主要構造部

立地や規模等により耐火建築物とすることが求められるが、れんが造等で木組の床・梁等の主要構造部を耐火構造とすることが困難な場合

- ・ 非常用の進入口

非常用の進入口や代替となる窓等がなく、新たに設置することが困難な場合

＜「法の規定に適合させることによりその建築物の有する景観的、文化的な価値が失われる場合」の例＞

- ・ 防火区画（堅穴区画）

主階段や吹き抜けのホールなど、意匠上重要な空間において、堅穴区画を形成するために防火扉や防火シャッターの設置が必要な場合

- ・ 外壁の開口部

意匠上重要な扉や窓を、防火設備とすることが必要な場合

- ・ 内装制限

木製の内装材料が使用されている部屋において、内装の仕上げを準不燃材や難燃材等とすることが必要な場合

(2) 特に火災に対する配慮が必要な建築物に対しての法の準用

特に防火上の配慮が必要な、次の建築物については、原則、法で定める防火・避難規定に適合することとします。

ア 危険物の貯蔵又は処理を行う建築物

（法第27条第3項第2号に掲げる建築物）

イ 老人ホームやグループホーム等、主として火災時に自力で避難することが困難な方が利用する建築物

（消防法施行令別表第1（6）項ロの用途に供する施設）

(3) 用途や規模に応じた防火・避難対策の実施

不特定多数の方が利用する施設や大規模な施設は、火災に対し、より一層の安全性の確保が必要となります。このため、対象建築物の利用特性や規模に応じて、必要な防火・避難対策を実施することとし、その内容を保存活用計画に記載していただきます。

具体的には、対象建築物の用途に応じて表1により第1分類から第4分類に分類し、用途の分類と対象建築物の階数に応じて表2の防火・避難対策を実施していただきます。

表 1 建物利用の特性と建物分類

建物分類	利用の特性（用途）
第 1 分類	・ 不特定多数の利用があり、業務就寝の用に供する施設 ・ 避難困難者が利用する施設 （例；ホテル、診療所、保育所など）
第 2 分類	・ 業務就寝の用には供さない施設で不特定で特に多人数の利用がある施設。 （例；劇場、映画館、大規模な飲食店や物品販売店舗 ）
第 3 分類	・ 業務就寝の用には供さない施設で、不特定の利用があるが、利用者数が一定限られる施設 （例；大規模でない飲食店や物品販売店舗など）
第 4 分類	・ 特定の者が居住又は勤務する施設 （例；専用住宅、共同住宅、事務所など）

（「大規模」とは、床面積が 1,500 m²を超える場合をいいます。）

表 2 建物分類に応じた防火・避難対策

防火・避難対策の項目		建物分類（用途分類及び階数）						
		第 1 分類		第 2 分類	第 3 分類		第 4 分類	
		3 階 以上	2 階 以下		3 階 以上	2 階 以下	3 階 以上	2 階 以下
ア 出火防止		○	○	○	○	○	○	△
イ 出火の早期覚知		○	○	○	○	○	○	○
ウ 初期消火								
	スプリンクラー等の自動消火設備の設置	△		△	△		△	
	消火器等の設置、初期消火体制の整備	○	○	○	○	○	○	○
エ 延焼の拡大防止、煙の拡散防止		○	△	○	○	△	△	
オ 避難経路の確保								
	二方向避難の確保	△	△	△	△		△	
	避難経路の明確化、避難誘導体制の整備	○	○	○	○	△	△	△

<凡例について>

○：対策が必要な措置項目

△：原則として対策が必要だが、市長が安全性に支障がないと判断した場合、緩和する可能性のある項目

(表2の対策項目と実施する内容)

ア 出火防止

対象建築物からの出火を防止することを目的として、建築物の状況に応じ、下記の措置を実施します。

- ・ 火気使用室の限定
- ・ 火気使用箇所の不燃化や区画化
- ・ 室内の可燃物量の抑制（防災カーテンや寝具等の使用）
- ・ 電気設備等の更新、漏電ブレーカーの設置 等

イ 出火の早期覚知

建築物の利用者が火災の発生を早く知り、素早く避難や消火活動を行うことを目的として、建築物の状況に応じ、下記の措置を実施します。

- ・ 火災報知機（自動火災報知設備等）の設置 等

ウ 初期消火

出火の初期段階で出火抑制し、火災の拡散を抑えることを目的とし、建築物の状況に応じ、下記の措置を実施します。

- ・ スプリンクラーやドレンチャー等の自動消火設備の設置
- ・ 消火器や屋内消火栓等の設置
- ・ 従業員等による初期消火体制の整備（消火訓練の実施） 等

エ 火災の拡大防止、煙の拡散防止

建築物の利用者の避難時間の確保し、消火活動を容易にするため、建築物の状況に応じ、下記の措置を実施します。

- ・ 防火区画・防煙区画の形成
- ・ 防煙壁の設置
- ・ 排煙窓、排煙設備の設置 等

オ 避難経路の確保

火災時等の確実な避難が出来ることを目的とし、建築物の状況に応じ、下記の措置を実施します。

- ・ 二方向避難の確保（2以上の階段の設置等）
- ・ 安全区画（避難に利用する通路と居室とを不燃材料や自閉式の扉で区画し、有効な排煙設備を設けたもの）等の設置
- ・ 誘導灯や非常用の照明装置の設置等による避難経路の明確化
- ・ 従業員等による避難誘導體制の整備（避難訓練の実施） 等

(4) 防火・避難規定に不適合な部分に対する代替措置

防火・避難規定に不適合な部分については、ハード面とソフト面の両面から代替となる措置を講じることにより、建築物の備えるべき安全性を確保します。

ア 主要構造部の制限（法第 27 条ほか）

(7) 法で求められる主な規定と目的

法第 27 条は、不特定多数や特定多数の人が利用する特殊建築物の安全性の確保を目的としています。

耐火建築物とする必要がある場合、主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根及び階段）を「耐火構造」（火災があっても倒壊しない構造）とする必要があります。

(イ) 課題

れんが造等の建築物で床や梁が木造の場合、耐火構造に改修することは困難です。

(ウ) 代替措置の例

- ・ スプリンクラーの設置による床や梁の延焼を抑制

イ 延焼のおそれのある部分等の制限（法第 61 条ほか）

(7) 法で求められる主な規定と目的

法第 61 条等で求められる防火設備は、主として延焼防止を目的としています。

外壁の開口部（窓や出入口）が延焼のおそれのある部分（敷地境界線等に近い部分）に、防火設備（網入りガラス入りのアルミサッシ等）の設置が必要です。

(イ) 課題

建築物によっては、防火設備に改修が必要な場合があり、外観の文化的・景観的な価値を低下させるケースが想定されます。

(ウ) 代替措置の例

- ・ 既存のサッシに、網入りガラス又はこれと同等以上の遮炎性能を有する建築材料を用いて、一定の遮炎性能を確保

ウ 防火区画の設置（法第 36 条ほか）

(7) 法で求められる主な規定と目的

防火区画は、建築物内部をいくつかの区画して、火災をその区画内に閉じこめてしまい、火災の延焼拡大を防止し被害を最小限度にとどめるとともに、火災規模を抑制することにより避難、消火、救助活動を容易にすることを目的としています。

床や壁、防火設備で建物内を防火上有効に区画することが必要です。

特に 3 階以上の建築物の場合、堅穴区画（吹抜き、階段、昇降機の昇降路等）が必要となります。

(イ) 課題

階段と廊下・ホールの上に防火設備がなく、堅穴区画がなされてい

ないケースが多く見られます。

建築物の状況によっては、防火設備の設置が困難なケースや、設置により文化的な価値等を低下させるケースも想定されます。

(ウ) **代替措置の例**

- ・ 可能な範囲での防火改修
- ・ 堅穴区画が設置できない場合の平面区画の設置
- ・ 防煙壁・排煙設備の設置（煙の進入抑制）
- ・ 警報設備の設置
- ・ スプリンクラー等の消火設備の設置
- ・ 避難器具の設置
- ・ 多数の者が利用する部分の限定や、利用者数の人数制限
- ・ 避難誘導のマニュアル策定
- ・ 室内可燃物量の抑制、火気使用箇所の限定
- ・ 適切な管理運営体制の整備

エ 内装材料の制限（法第35条の2ほか）—————

(7) **法で求められる主な規定と目的**

建築物の内装制限は、初期火災の拡大を遅延させ、火災の初期における安全避難を実現させるとともに、火災が拡大しても、煙の発生を少なくし、避難を妨げないようにすることを目的としています。

部屋や廊下、階段等の壁や天井に用いる内装材料を準不燃材料や難燃材料に制限しています。

(イ) **課題**

技術的には改修は可能ですが、内装を改修することにより、文化的な価値を低下させるケースも想定されます。

(ウ) **代替措置の例**

- ・ スプリンクラー等の消火設備の設置
- ・ 火気使用の抑制
- ・ 警報設備の設置
- ・ 室内の可燃物量の抑制
- ・ 適切な管理運営体制の整備

オ 避難施設等の設置（法第35条ほか）—————

(7) **階段の幅員や詳細寸法**

a 法で求められる主な規定と目的

階段の規定は、階段の昇降に際して、転倒や転落を防ぎ、移動時の安全性を確保することを目的としています。

階段や踊り場の幅員（劇場の場合1.4m以上等）等を規定しています。

b 課題

幅員等の基準を満たさない場合、改修は困難です。

c 代替措置の例

- ・ 避難経路の明示
- ・ 避難器具の設置
- ・ 二方向避難の確保（それぞれの階段の幅員を合計して評価）

(イ) 非常用進入口等の設置

a 法で求められる主な規定と目的

非常用進入口は、災害時に、公共消防等が、救出、消火活動を行う場合に、直接屋外から外壁の窓等の開口部を通じて行うことを目的としています。

3階以上の階の道路側に面する部分に、非常用進入口（バルコニー等を併設）を設置するか、代替となる窓等の開口部の設置が必要です。

b 課題

新たに非常用進入口や、規定の寸法を持った代替となる開口部（窓等）を設置することは困難な場合があります。

また、建築物の景観的、文化的な価値を低下させるケースも想定されます。

c 代替措置の例

- ・ 消防局と協議し、具体的に想定される消防の進入計画に即した有効な進入経路や消防活動のための空地を確保
- ・ 消防の進入経路や、消防活動のための空地の適切な維持管理

(ウ) 排煙設備

a 法で求められる主な規定と目的

排煙設備は、火災時に発生する煙やガスを建築物内部から屋外に排出することを目的とし、一定以上の特殊建築物等に設置を義務付けています。

煙の拡散を防止するため、防煙壁等による排煙区画の形成、排煙窓、機械排煙の設置が必要です。

b 課題

建築物の状況によっては、排煙設備や防煙区画の設置が困難なケースや文化的な価値等を低下させるケースも想定されます。

c 代替措置の例

- ・ 可能な範囲での防煙壁、排煙設備等の設置
- ・ 警報設備の設置
- ・ スプリンクラー等の消火設備の設置

- ・ 避難設備の設置
- ・ 室内の可燃物量の抑制や、部屋ごとの利用者数の制限、火気使用箇所の限定
- ・ 適切な管理運営体制の整備を行います。

(I) 前面空地

a 法で求められる主な規定と目的

前面空地は、京都市建築基準条例に基づく規制であり、不特定多数の人が利用する建築物において、火災時などの避難が行われた場合の屋外の待機場所を敷地内で確保することを目的にしています。

劇場や一定規模以上の物品販売店舗の敷地には、主要な出入口の前面に一定の幅員（3 m等）の空地を設けなければなりません。

b 課題

現状で空地がない場合、当該規定を満たすことは困難です。

c 代替措置の例

- ・ 可能な範囲での敷地内の空地の確保
- ・ 公園など屋外の避難場所等も想定した管理者による避難誘導体制の整備
- ・ 定期的な避難訓練の実施

(5) 防火・避難規定が厳しくなる建築物への用途変更や増築について

対象建築物を従前の用途から変更することや、増築して従前より規模が大きくなることにより、新たに防火・避難規定が適用される場合や、従前より厳しい防火・避難規定の適用を受ける場合は、原則として、当該規定に適合させることとします。

ただし、十分な代替措置等を実施することにより、市長が安全性に支障がないと判断した場合には、この限りではありません。

<用途変更により防火・避難規定が厳しくなる例>

ア 2以上の直通階段の設置

2以上の直通階段が不要なく、階段が1つの事務所ビルをホテル等へ用途変更し、2以上の直通階段が必要となる場合。

イ 前面空地

京都市建築基準条例に規定されている前面空地が必要ない事務所ビルを映画館等へ用途変更し、前面空地が必要となる場合。

1 保存対象敷地周辺の環境保全について

(1) 基本的な考え方

都市において、建築物相互間の関係性の適正化を図ろうとする場合、建築物のボリュームや用途等を敷地周辺の市街地環境に適合させることが必要となります。

条例の運用に当たっては、法や法に基づく京都市建築基準条例（以下「基準条例」という。）の規定と同様に、対象建築物のみならず保存敷地内のすべての建築物を対象として、周辺に対する影響について考慮することとします。

なお、具体的な対応については、法や基準条例の趣旨を踏まえながらも歴史的な建築物の価値や市街地環境の状況等を加味することとします。

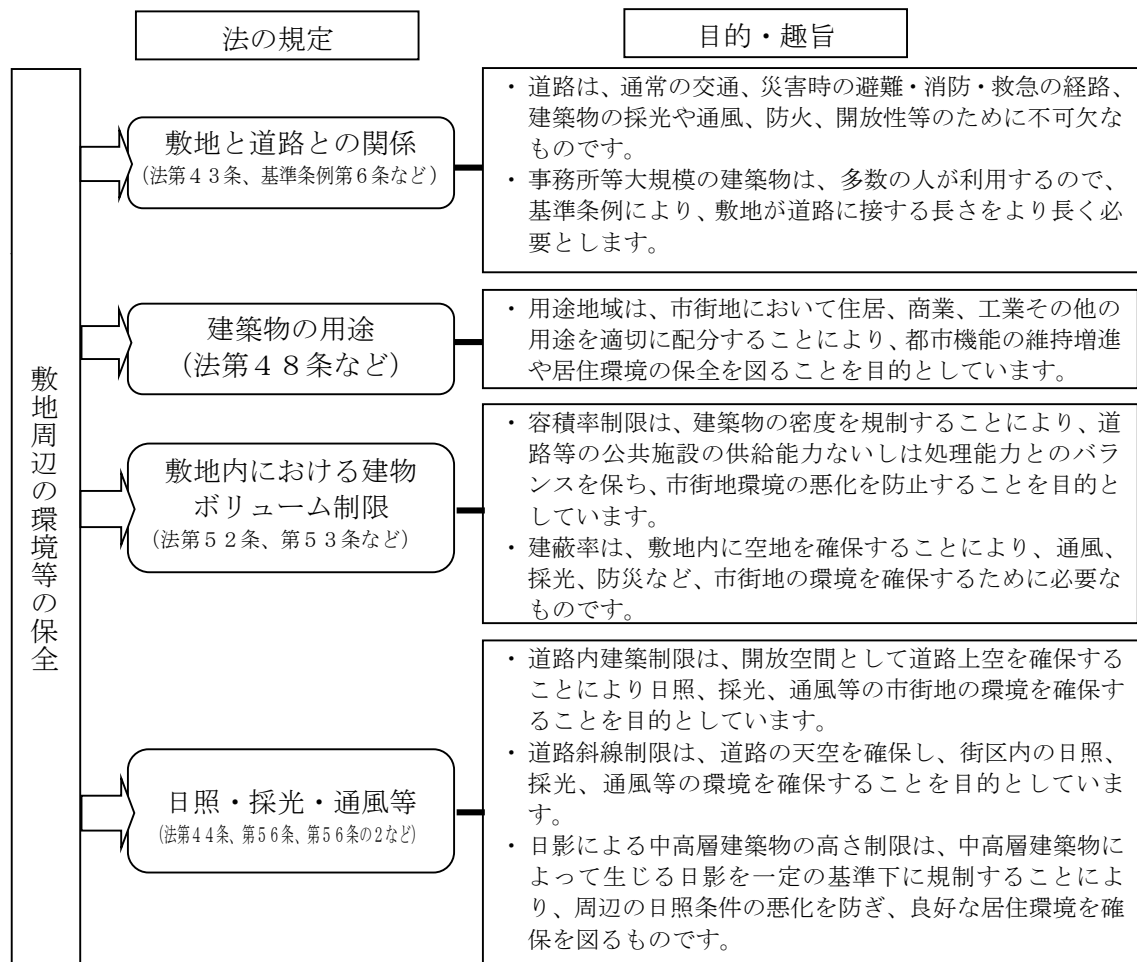


図1 敷地周辺の環境等の保全

(2) 具体的な対応

ア 敷地と道路との関係（法第43条関係）

道路は、災害時における避難安全性の確保や対面建物間の延焼の抑制など、都市の防災性を支える重要なものです。そのため、保存対象敷地は、原則として法上の道路に2m以上接することとします。

イ 大規模建築物の敷地と道路との関係（基準条例第6条）

大規模建築物は多数の人が利用するものであり、災害時への対応等のため、法の求める接道長さよりさらに接道長さがが必要です。

しかし、既存の状態でこの規定を満足できない場合、安全な避難に支障がない場合に限り、既存の状態を認めます。

ウ 道路内建築物制限（法第44条関係）

道路内建築制限は、建築行為による道路交通の支障の発生防止、開放空間として道路上空を確保することによる日照、採光、通風等の市街地の環境確保、さらに道路内の建築行為によって他の建築物の安全性等が妨げられないようにすることを目的としています。

法の趣旨を踏まえ、基本的に道路空間の確保を図ることとしますが、保存建築物の価値を保存するために必要と認められる場合は、道路内に突出している建築物の部分については残すことを許容します。

エ 道路斜線制限（法第56条関係）

道路斜線制限の主たる目的は、市街地における重要な開放空間である道路及び沿道建築物の採光、通風等の環境の保持ですが、対象建築物の件数が少なく、市街地環境に著しく影響を及ぼすことは少ないと考えられるため、この条例の運用に当たり、道路斜線制限については、原則適用しないこととします。

オ 容積率制限（法第52条関係）・建蔽率制限（法第53条関係）

容積率制限は、建築物の密度を規制することにより、道路等の公共施設の供給能力ないしは処理能力とのバランスを保ち、市街地環境の悪化を防止することを目的としています。

建蔽率制限は、敷地内に一定の空地を確保することにより、採光、通風の確保による市街地環境の確保や火災発生時の延焼防止を図ることを主たる目的としています。

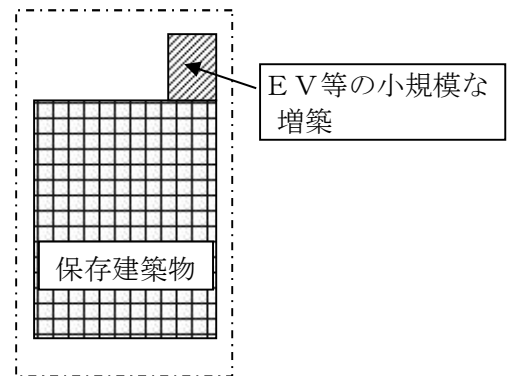
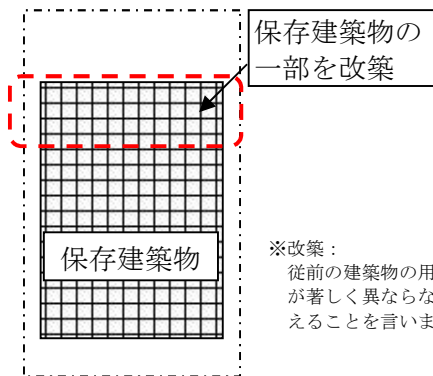
法施行以前に建築されている対象建築物については、容積率や建蔽率の制限を超過しているものもあります。

そのため、この条例の運用に当たっては、原則として、容積率制限や建蔽率制限を準用することとしています。次の【図2】及び【図3】の場合で、かつ、周辺の市街地環境に対して支障がないと認められる場合には、法で定める容積率や建蔽率の限度を超えることができることとします。

【図2】 保存建築物について

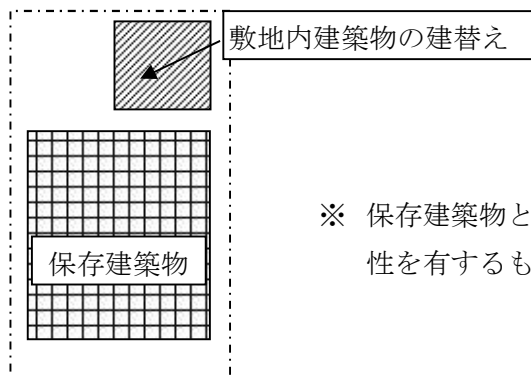
① 保存建築物の価値を踏まえつつ、改築する場合

② バリアフリー化のために必要なEV等の小規模な増築や耐震改修による建築面積、床面積等の増加（延べ面積の1/20、かつ、50㎡程度まで）を行う場合



【図3】 敷地内の他の建築物について

法施行前に建築された敷地内建築物を従前と同規模で建替える場合



カ 日影による中高層の建築物の高さ制限（法第56条の2）

日影制限は、住居系用途地域等において、中高層建築物によって生じる日影を一定の基準下に規制することにより、地区レベルの良好な居住環境を保ち、あわせて通風、採光等の確保を図るものです。

既存建築物により生じる日影が制限を超える場合、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認める場合は、現状の不適格日影を認めます。

キ 用途地域（法第４８条関係）

用途地域は、市街地において住居、商業、工業その他の用途を適切に配分することにより、都市機能の維持増進や居住環境の保全を図ることを目的としています。

そのため、保存建築物の用途は用途地域内の建築制限を基本としますが、保存活用計画により周辺の市街地環境を害するおそれがないと認められる場合は、保存建築物として登録することとします。

ク その他

地区計画や建築協定など、地域ごとに独自にまちづくりのルールが定められている場合については、この条例の運用に当たり、これらの内容に考慮した計画としていただきます。

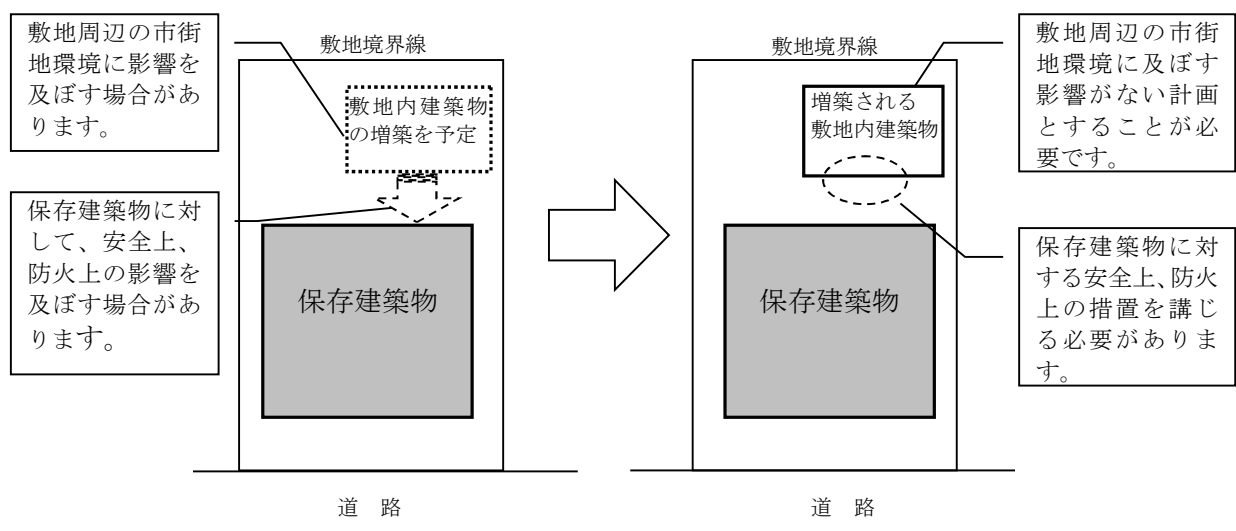
2 敷地内建築物の認定について

(1) 認定の考え方について

法に基づき、保存対象敷地における建蔽率や容積率を算出する場合に、法の適用が除外された保存建築物は、法上では算出の対象とはなりません。これでは、敷地の周辺と比べてボリュームの大きな敷地内建築物が建築できることとなり、市街地の防災上、衛生上等に支障を来たします。

このため、この条例では、敷地全体で市街地環境や保存建築物への影響等を考慮することとし、敷地内建築物の建築や用途変更等を行う場合には事前に市長の認定を受ける必要があることを定めています。

具体的には、敷地内建築物の建築確認申請を行う前（建築確認申請が不要な場合は、その建築行為の前）に認定申請を行い、支障がない旨の市長の認定を受ける必要があります。



発行 京都市（都市計画局建築指導部建築指導課） 令和３年２月



京都市印刷物第023189号