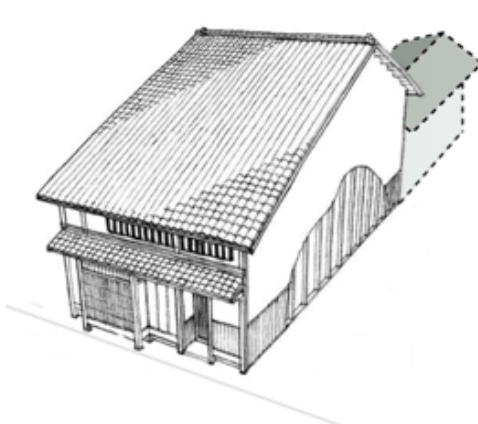


京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

保存建築物の安全性の確保等に関する指針

（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.....	10

第3章 保存対象敷地周辺の環境保全について..... 14

1 保存対象敷地周辺の環境保全について.....	14
2 敷地内建築物の認定について.....	17

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。

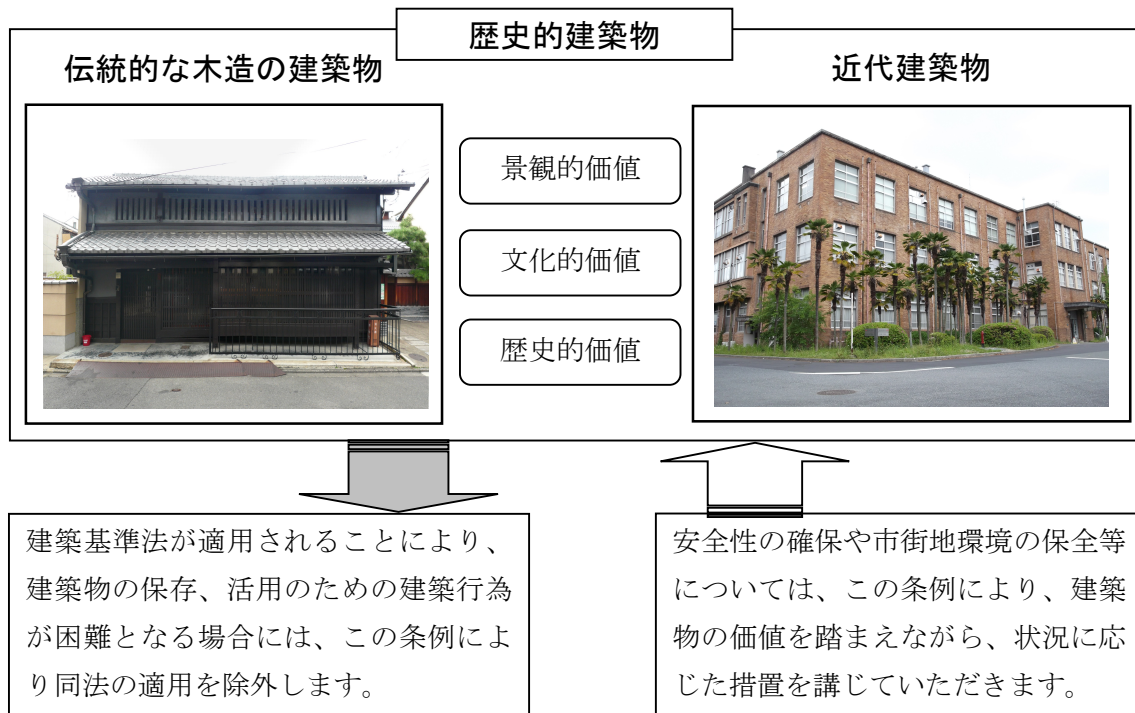
(2) 条例の目的

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。

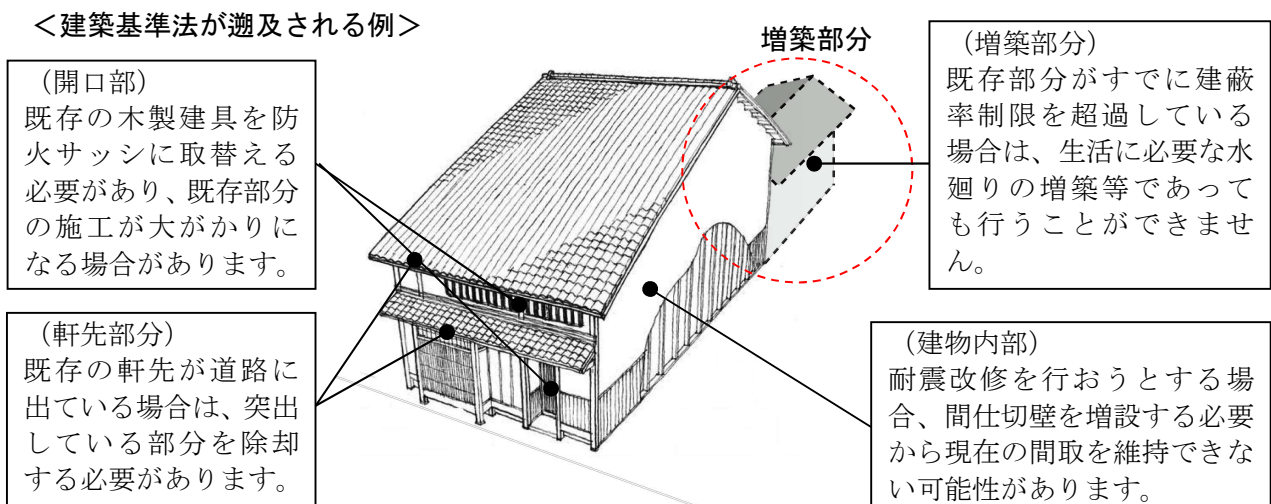


【参考】建築基準法（抄）

(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。

- 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)
- 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（木造建築物版）」（以下「木造指針」といいます。）は、条例の適用に当たり、木造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。（※１）

この条例では、木造の対象建築物を「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、ソフト面の対応などについても一定評価しながら、これらの木造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、木造建築物の構造や形態、周辺状況は様々であることから本木造指針では、木造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、木造建築物の保存及び活用を図る際には、この木造指針に則り、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。

なお、標準的な規模の京町家については、この木造指針の内容を具体的に基準化した「建築基準法第３条第１項第３号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」を平成２９年４月から運用しています。これにより、手続期間を短縮させつつ、当該建築物の安全性等を確保していただくことも可能です。（※２）

木造建築物の特性を活かしながら、安全で快適な居住環境等を実現するためには、この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、今後も、木造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。

この木造指針を一助として、景観的、文化的に特に重要な木造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。

※１ 非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（非木造建築物版）」を御参照ください。

※２ 包括同意基準については、別冊の「手続BOOK【技術的基準（包括同意基準）解説編】～設計者の方向け～」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

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/54-12-0-0-0-0-0-0-0-0.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、本市の「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」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。

耐震診断の結果、概ね震度6強から震度7に相当する大地震に対する耐震性能が不足する場合は、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は、柱、梁、土壁等の構造耐力上主要な部分を新築当時の健全な状態に戻すことを基本とします。

この第一段階の健全化工事により、震度6弱に相当する地震に対する耐震性能を確保することとします。

イ アの健全化工事で、震度6強から震度7に相当する地震に対する耐震性能を確保できない場合は、段階的に耐震改修を行うことを許容し、その後の耐震改修工事により、最終的には震度6強から震度7に相当する地震に対する耐震性能を確保することとします。

(2) 具体的な対応

ア 現状調査

- ・ 柱、梁、その他の横架材に対しては、腐朽、蟻害の有無、接合部分の緩みなどについて、壁に対しては、劣化、剥離、横架材まで到達しているかなどを、目視により調査します。
- ・ また、基礎に対する不同沈下の有無や建築物全体に対する傾斜の程度については、計器等を用いて調査します。
- ・ 調査記録は、図面に位置を示し、写真及び記述にて内容を記録します。
- ・ なお、既存建築物については、構造を詳細に調査することが困難な場合もあるため、調査は現状で視認可能な部分において行うことを基本とし、改修工事の施工時等に視認が可能となった場合は、その都度追加調査を実施することとします。

イ 耐震診断

- ・ 本市が発行している「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」等に基づいて耐震診断を行います。
- ・ 同指針以外に、他の工学的見地から耐震性を評価することも可能です。

ウ 耐震改修計画及び耐震改修工事

- ・ 現状調査の結果、腐朽、蟻害などの劣化部分が確認された場合は、当該部分の改修を行い、建築物の健全化を図ります。
- ・ また、最終目標としては震度 6 強から震度 7 相当の耐震性能を確保することとしますが、段階的に耐震改修工事を行うことを許容します。
- ・ 第一段階の改修内容としては、劣化部分の健全化を図ることにより、震度 6 弱相当の地震に対しても倒壊しない耐震性能を確保するものとします。

(3) 標準的な規模の居住用京町家に対する弾力的運用

京町家の約 9 割※は住宅等の用に供されておりますが、住宅はその他の用途と比較して個人所有であることが多く、耐震改修にかかる手間や費用、工期等のほか使い勝手等の制約条件が多くあります。

一方で、来るべき大地震に備え、京町家をはじめとした既存建築物に一定レベルの安全性を速やかに確保することが喫緊の課題となっております。

これらの状況を鑑み、標準的な規模の居住用京町家については、以下の表に掲げる条件を満たす場合には、(1)又は(2)の記載にかかわらず、より柔軟な段階的耐震改修を許容することとします。

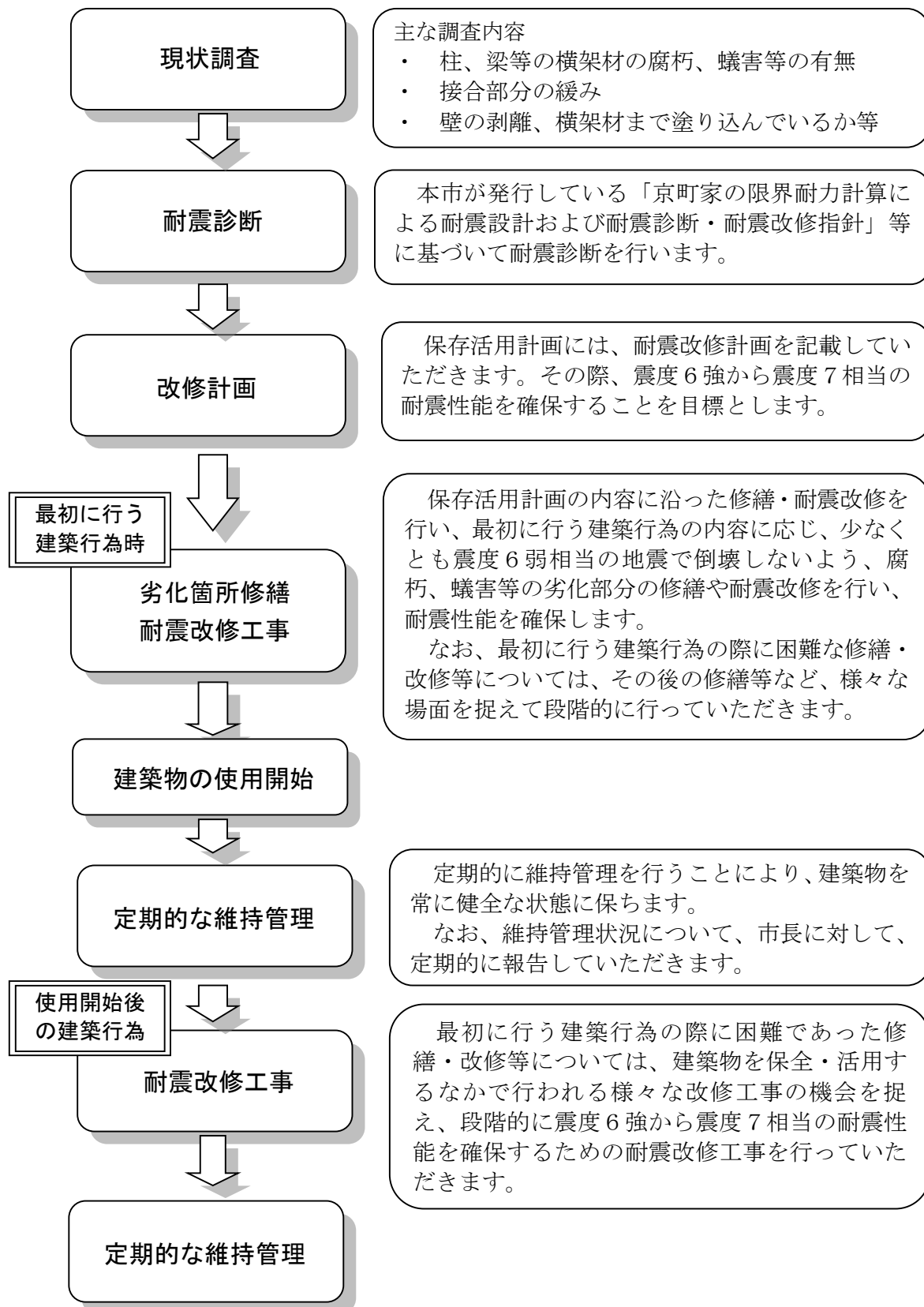
※ 平成 20・21 年度 京町家まちづくり調査におけるアンケート調査では、回答があった 7, 137 軒のうち、6, 439 軒が「住宅専用又は住宅・事業併用」となっています。

居住用京町家に対する弾力的運用の適用条件		
対 象	建物規模	・階数が2以下で、かつ、地階を有しないもの ・延べ面積が200㎡程度までのもの
	用 途	・住宅（住宅宿泊事業の用に供するものを除く）又は兼用住宅
	兼 用 住宅の 場 合	・業務就寝の用に供しないこと ・避難困難者が利用しないこと ・兼用用途の床面積の合計は、延べ面積の過半を超えないこと
	行 為	・延べ面積の増加が20㎡程度までの増築 ・大規模の修繕又は大規模の模様替 ・対象用途への用途の変更
要 件		・第一段階の工事において、構造耐力上主要な部分の健全化及び屋根の軽量化を行うこと（軽量化済みの部分を除く） ・現状変更によって、構造耐力上の危険性が増大しないこと ・保存建築物へ登録される前に行った現状変更によって、構造耐力上主要な部分が撤去され、構造耐力上の危険性が増大していることが明らかである場合は、それを復元すること ・増築を行う場合は、増築に係る部分がそれ以外の部分とエキスパンションジョイント等のみで接すること ・現状の耐震診断を行うこと ・保存活用計画において、将来の耐震改修に向けて、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性を有する耐震改修基本計画（※1）を作成すること ・対象行為に該当しない増築、改築、移転又は用途を変更して対象用途以外とする際に震度6強から震度7に相当する耐震性能を確保することを、保存活用計画に定めていること ・将来的な状況の変化（※2）に応じて震度6強から震度7に相当する耐震性能の確保に努めることを、保存活用計画に定めていること

※1 当該耐震改修基本計画に即して、将来的に耐震改修工事を実施するに当たり、建築物の保存の観点において支障が生じる場合は、工事の実施に先立ち、耐震改修計画の再検討が必要となります。

※2 保存建築物の第三者への売却や貸出しなどによる居住者の転退去の際やリフォーム工事等の際など耐震改修工事の実施が可能となる機会を想定しています。

(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

保存建築物の有する価値の保存に重点を置くため、法の適用を除外しますが、火災安全性能が低下することを容認するわけではありません。

そのため、法で担保している火災安全を5つの目的に分類し、条例の運用に当たっては出火拡大防止策に重点を置き、ハード面とソフト面の両面から目的に応じた措置を講じることとします。

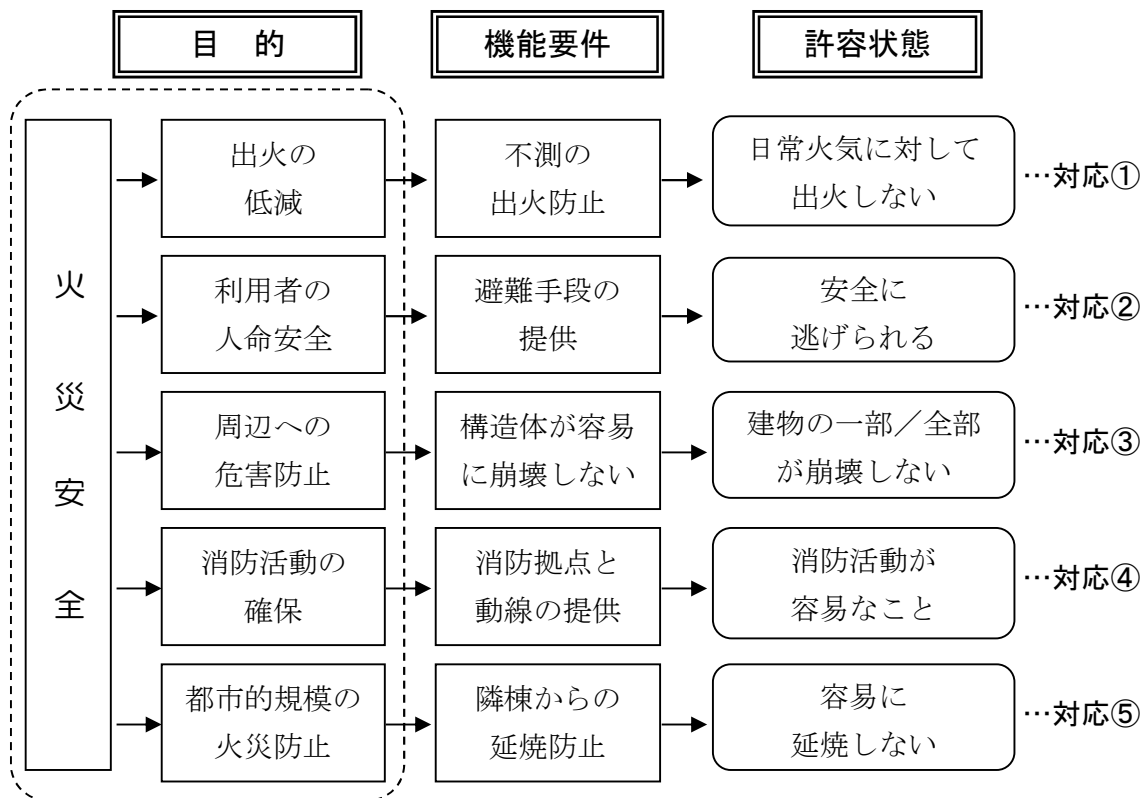


図1 火災安全性能 (出典 建設省建築研究所資料)

(2) 具体的な対応

ア 現状調査

- ・ 遮炎上の有効性や出火、延焼の危険性等の把握のため、軒裏や外壁等の構造（使用材料や材の厚さ、収まり等）や内装の仕様、火気使用室の位置等について調査します。
- ・ 調査の記録は、図面に位置を示し、写真及び記述にて内容を記録します。

イ 出火の低減（対応①：日常火気に対して出火しないこと）

- ・ 人が社会生活を営むうえで、一定の火気や熱源を扱うことは避けられません。しかし、これらをうまくコントロールすることで、不用意な出火を防ぐことができます。
- ・ 条例の運用に当たっては、出火源を最小化し、出火を低減させるための措置として、以下のような対応を行います。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 火気使用部分（台所や喫煙場所など）の限定・ 消火器の設置・ 火気廻り（コンロ廻りなど）の不燃化や漏電のおそれのある部分の改修・ 不特定多数の利用がある施設等については、管理マニュアルを備えるなど、出火を防ぐ適切な管理運営体制の整備 等 |
|--|

ウ 利用者の人命安全（対応②：安全に逃げられること）

出火の低減策を講じていても、出火のすべてを防ぐことはできません。万が一の出火の際に利用者の人命の安全を確保することを目標に、建築物の利用状況、避難困難度及び出火等の危険性の度合いに応じて、対象建築物の用途を3分類（表1）に分けて、人命安全確保に係る3つの考え方（表2）に基づく措置を講じることとします。

具体的には、出火をすばやく覚知し、迅速かつ安全に避難できるような対策をとることとしています。

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：旅館、診療所、老人デイサービスセンター及び保育所など)
第 2 分類	不特定多数の利用があるが、業務就寝の用には供さない施設 (例：集会場、飲食店及び物品販売店舗など)
第 3 分類	特定の者が居住又は勤務する施設 (例：専用住宅、寄宿舍、下宿及び事務所など)

表 2 建物分類に応じた利用者の人命安全に関する措置項目の例

措置項目の例	建物分類		
	第 1 分類	第 2 分類	第 3 分類
ア 出火の早期覚知 (火災警報器の設置等)	○	○	○
イ 避難経路の明確化 (非常用照明の設置、2 方向避難の確保等)	○	△	
ウ 避難経路及び居室の安全性確保 (階段の緩勾配化等)	○	△	

〈凡例 ○必要な措置 △規模・用途等による〉

エ 周辺への危害防止（対応③：建築物の一部又は全部が崩壊しないこと）

法では、第 27 条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物）の規定により、一定の用途と規模の建築物については耐火建築物等とすることを義務付けています。

その目的は、不特定多数の人が集まる施設や就寝する施設など、避難上の問題が大きいものや防災上の配慮が重視される建築物については、火災により建築物の構造体が容易に崩壊しないようにするためです。

このため、条例の運用に当たっても、法第 27 条の規定の趣旨を踏まえ、当該規定に適合しない用途への変更等は認めないこととします。

法第 27 条に規定される特殊建築物の例

- ① 3 階以上の階を旅館、集会場や診療所として使用されるもの
- ② 2 階に患者の収容施設があり、2 階の診療所用途の床面積が 300 m²以上のもの
- ③ 飲食店や物販店舗で 2 階の当該用途部分の床面積が 500 m²以上のもの

等

オ 消防活動の確保（対応④：消防活動が容易なこと）

消火活動や利用者の避難が円滑に行える基本的な条件として、対象敷地は、原則として法上の道路に2 m以上接することとします。（法第43条の規定を準用）

カ 都市的規模の火災防止（対応⑤：容易に延焼しないこと）

都市的規模の火災を防止する観点から、隣棟からの延焼を防止するため容易に延焼しないような措置を講じることとします。

ただし、保存しながら活用するという観点から、最初に行う建築行為の際に行うことが困難な改修等については、段階的な改修を認めることとし、その後の小規模な修繕・模様替など、様々な場面を捉えて段階的に延焼防止性能の向上を図ることとします。

【最初に行う建築工事の際に行う内容の例】

- ・ 土壁と軸組のちり切れ補修や軒裏の改修などの防火改修（施工可能な範囲）

【将来的に改修等工事を行う際に行う内容の例】

- ・ 各種部材の防火改修（軒裏の改修、網入ガラスへの交換など）

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、法の趣旨を踏まえながらも伝統的な木造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。

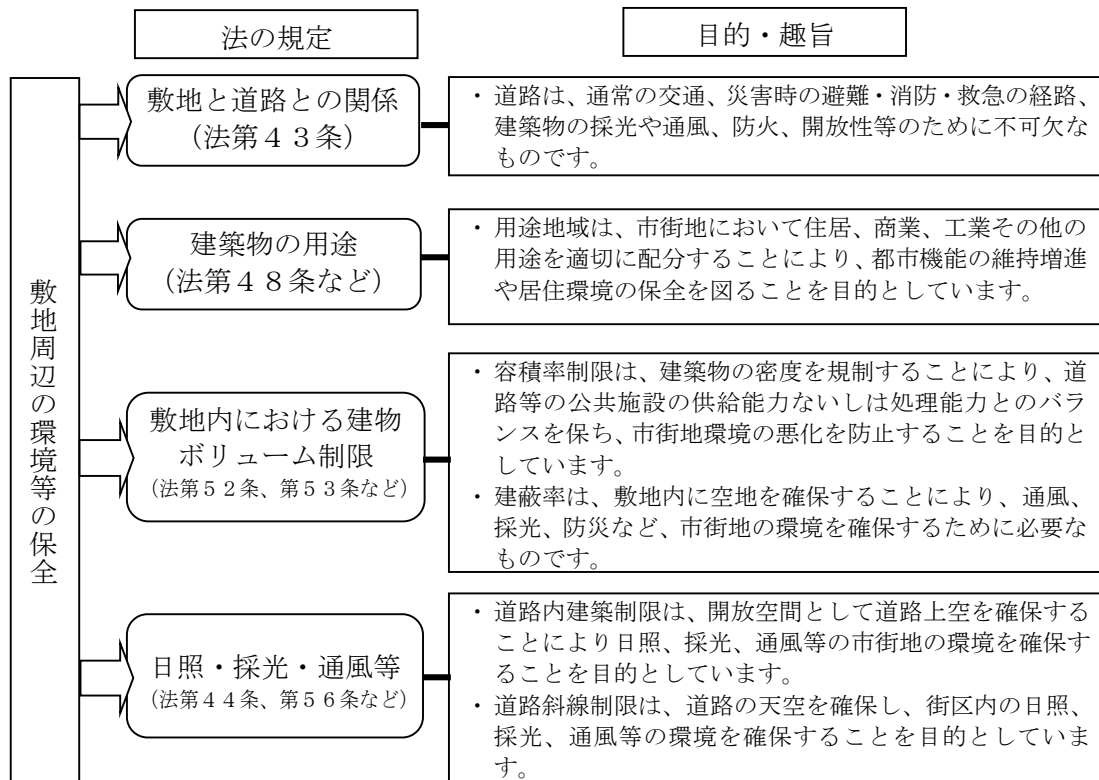


図2 敷地周辺の環境等の保全

(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 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恐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。

ウ 容積率制限（法第５２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。

そのため、この条例の運用に当たっては、建築物の密度が過剰に集積することがないように、敷地内のすべての建築物に対する容積率制限は、法第５２条の規定を準用することとします。

エ 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庇等については残すことを許容します。

オ 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。

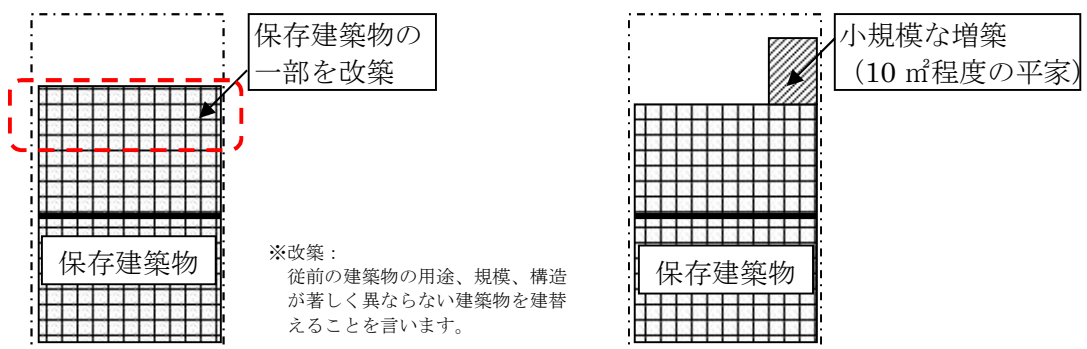
カ 建蔽率制限（法第５３条関係）

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、指定建蔽率を超過するものもあります。

そのため、原則として、敷地内の建築面積の敷地面積に対する割合は、指定建蔽率を超えてはならないこととしますが、次の場合で、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ついては、指定建蔽率の限度を超えることができることとします。

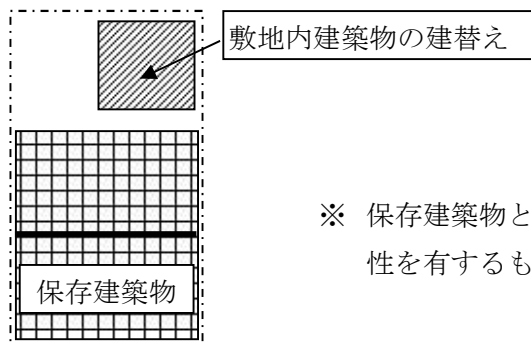
【保存建築物について】

- ① 保存建築物の価値を踏まえつつ、改築する場合
- ② 保存建築物を活用するために必要な小規模な増築（10 m²程度の平家）を行う場合



【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建替える場合



※ 保存建築物と敷地内建築物は、用途上相互に関係性を有するものであること

キ 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。

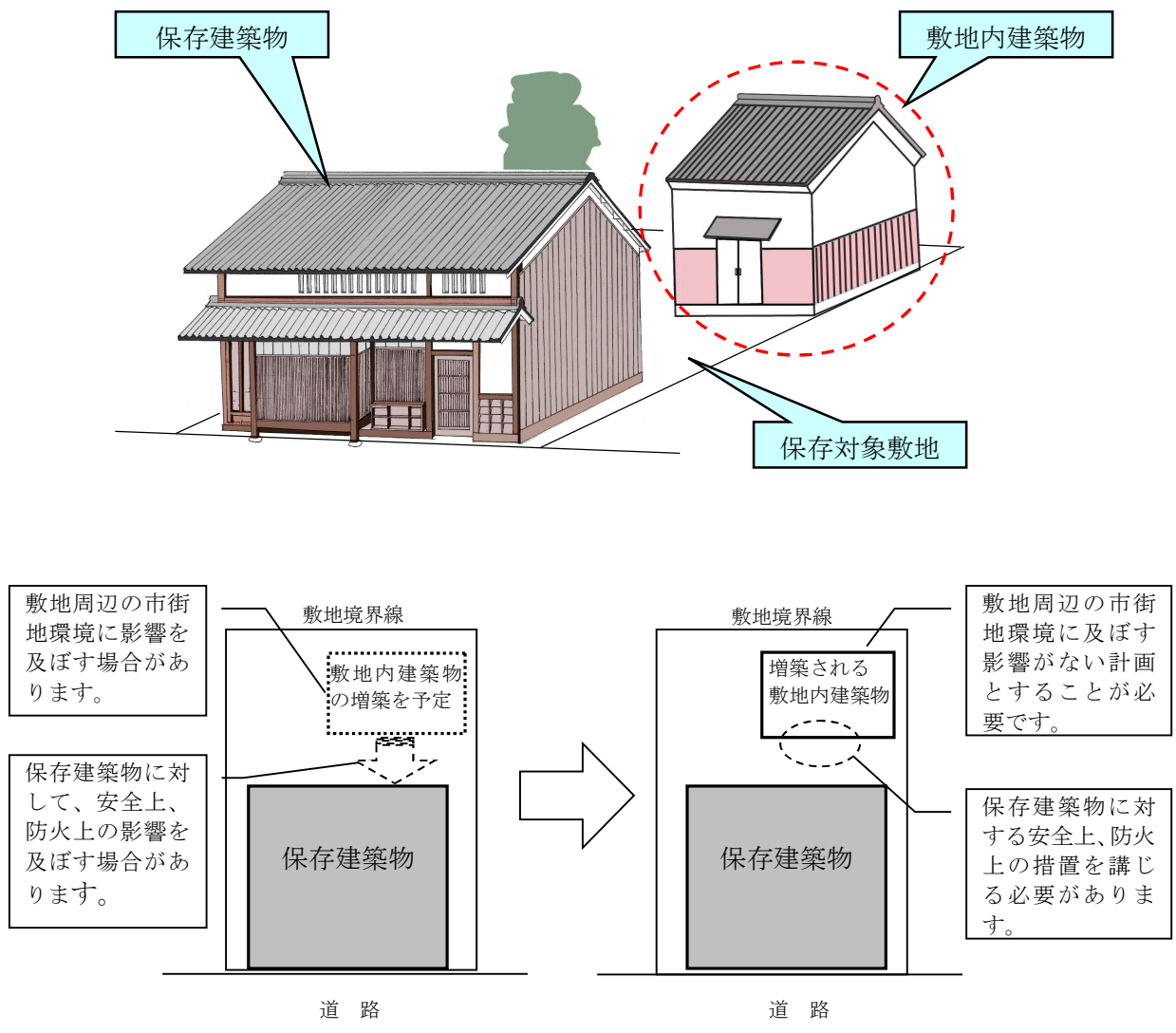
2 敷地内建築物の認定について

(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023186号