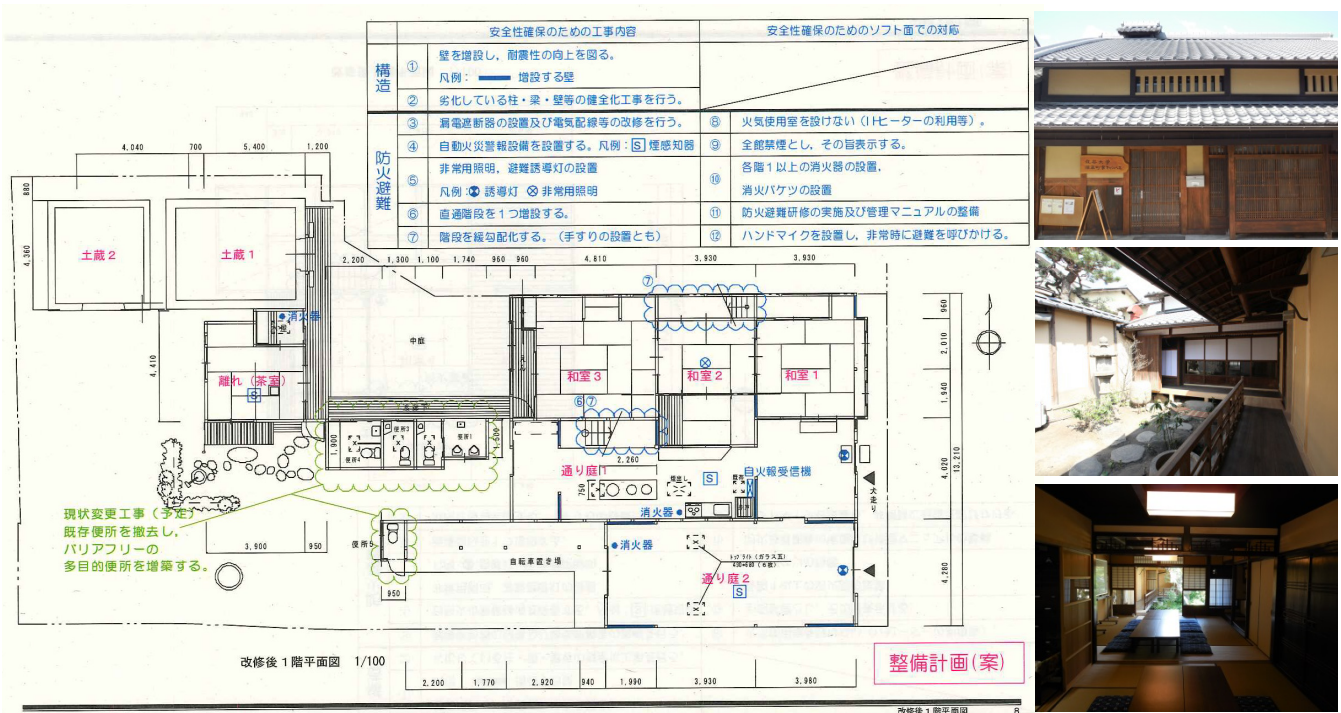


事例 2-1	龍谷大学深草町家キャンパス	所在地	京都府京都市
条例の種類	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例		
抵触事項	法第 20 条／法第 44 条／法第 62 条第 2 項／法第 64 条		
建物概要・活用方法等	築 150 年の京町家（木造 2 階建）を、大学のサテライト施設として活用することを目的に、増築及び修繕を実施した。建物用途は「住宅」から「大学」に変更を行った。		

1. 歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定と主な代替措置の概要

条項	歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定	安全性確保のための主な代替措置
法第 20 条	当該建築物は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、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事）
法第 44 条	道路に突き出して建築をしてはならないが、当該建築物は軒先が道路に突出している。	既存不適格の継続（新たに不適合部分を生じさせない）
法第 62 条 第 2 項	準防火地域内にある木造建築物は延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造としなければならない。当該建築物は、外壁及び軒裏が防火構造ではない。	漏電遮断器の設置、電気配線を改修 自動火災報知設備の設置
法第 64 条	準防火地域内の延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火設備を設置しなければならない。当該建築物は防火設備を有していない。	各階 1 以上の消火器、消火バケツの設置 非常用照明の設置、誘導灯の設置 直通階段の増設、階段の緩勾配化 ハンドマイクの設置（非常時の避難呼びかけ用）



(出典：京都市提供資料)

2. 事例の概要

名称／所在地／特定行政庁	龍谷大学深草町家キャンパス／京都府京都市／京都市	
建築基準法適用除外の根拠／指定年	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第2条第2項第1号キ（その他市長が前条の目的に適合するものとして別に指定するもの）／平成24年	
文化財等の指定状況	景観重要建造物（景観法）	
建築年	1861年（文久元年）	
工事種別	新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替 用途変更	
具体的な工事内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増築／既存便所の建て替え（10㎡） ・ 大規模修繕／屋根の葺き替え、土壁の修繕等 ・ 軸組を残した状態のままでの改修工事を実施 	
建物概要	従前	従後
主要用途	住宅	大学
構造／階数／建物高さ	棟1：木造／地上2階（母屋） 棟2：木造／地上2階 （離れ・廊下・便所・土蔵1） 棟3：木造／地上1階（土蔵2）	棟1：木造／地上2階（母屋） 棟2：木造／地上2階 （離れ・廊下・便所・土蔵1） 棟3：木造／地上1階（土蔵2）
敷地面積	519.20㎡	519.20㎡
建築面積／延床面積	棟1：147.32㎡／247.89㎡ 棟2：66.6㎡／81.28㎡ 棟3：15.50㎡／15.50㎡	棟1：175.84㎡／252.65㎡ 棟2：66.59㎡／83.91㎡ 棟3：15.50㎡／18.02㎡
用途地域等	市街化区域／近隣商業地域（過半 指定建ぺい率80%）／第一種住居地域（指定建ぺい率60%）／準防火地域（指定容積率200%）／15m第二種高度地区／15m第三種高度地区等	
立地環境等	当該建物は、商店と住宅が混在する町並みが形成される地区に立地し、前面道路の幅員は6.8mである（幅員6m以上の道路に13m接している）。	

3. 活用方法

保存活用方針	築150年の京町家（木造2階建）を、伝統文化を肌で感じることができる学びの場（大学のサテライト施設）として活用するため、増築及び修繕を行う。 建物用途は「住宅」から「大学」に用途変更を実施。
活用方法	大学のサテライト施設として活用する（住宅から大学への用途変更）。
開館時間、職員配置等	開館日：火曜日～土曜日 開館時間：10時～21時

4. 代替措置

4-1. 安全性確保のための代替措置の内容

①法第20条

抵触内容		代替措置	
抵触内容と本来必要だった工事内容	構造耐力不足のため、構造計算及び改修工事による安全性の確保が必要である。	措置内容・目的	劣化部分の健全化、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事）
		ソフト対策	-
		結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 京町家の意匠形態を保存することができた ・ 地震に対する安全性が向上した

②法第 44 条

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	軒先の道路突出のため、軒先の道路突出部分の切断が必要である。



代替措置	
措置内容・目的	京町家の意匠形態の保存するため、既存不適格の継続（新たに不適合部分を生じさせない）
ソフト対策	-
結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> 京町家の意匠形態を保存することができた 既存状態の維持 軒先の道路突出部分を切断する工事が抑制された 軒先の道路突出部分を切断する工事に係る費用が抑制された

③法第 62 条第 2 項

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	準防火地域内の外壁及び軒裏の延焼のおそれのある部分の一部が防火構造でないため、延焼のおそれのある部分を全て防火構造とする必要がある。



代替措置	
措置内容・目的	漏電等による火災の防止、火災の早期覚知、初期消火、避難経路の安全性の確保、避難経路の明確化、2 方向避難の確保等のため、次の措置を取った。 <ul style="list-style-type: none"> 漏電遮断器の設置、電気配線の改修 自動火災報知設備の設置 各階 1 以上の消火器、消火バケツの設置 非常用照明の設置、誘導灯の設置 直通階段の増設、階段の緩勾配化 ハンドマイクの設置
ソフト対策	-
結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> 京町家の意匠形態を保存することができた 早期覚知等の措置を行うことにより、安全性を確保した 準防火地域内の外壁及び軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造とする工事が抑制された 準防火地域内の外壁及び軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造とする工事に係る費用が抑制された

④法第 64 条

抵触内容と本来必要だった工事内容	準防火地域内の外壁の開口部の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ため、防火設備を設置する必要がある。
------------------	---

4-2. 併せて実施したその他の工事、ソフト対策等

地震時等の構造安全性の確保	・ 用途変更のため、構造適及は無いが、極めて稀に発生する地震（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した
出火防止	・ 全館禁煙、火気等の管理
火災拡大防止	-
近隣への延焼防止	・ 外部からの火災の延焼の要員となる以下の改修を実施、延焼防止性能向上を図る。 □ 屋根瓦の改修、野地板の改修 □ 面戸板の改修 □ 土壁と軸組のちり切れ補修 □ 土壁の塗り補修 □ 建具枠と建具の隙間を防ぐ改修
消防活動の円滑性の確保	・ 幅員 6.8m の道路に約 13m 接しており、消防隊による消火活動上特に支障はないと判断
避難安全性の確保	・ 防火避難研修の実施、保存建築物所有者又は管理者による点検（年 1 回） ・ 管理マニュアルの整備
その他の配慮事項	・ 無し

4-3. 代替措置の内容の担保方法

代替措置の内容の担保方法	・ 現状変更許可、検査等 ・ 定期点検及び定期報告
--------------	------------------------------

5. 構造関係規定（建築基準法第 20 条構造耐力等）に対する措置

5-1. 概要

（1）耐震対策に係る基本方針及び実施内容

①基本方針

法第 20 条等に対する措置の基本的な考え方
極めて稀に発生する地震（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。（「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示）

②実施内容

実施内容	【耐震診断】 「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」に準拠し耐震設計及び耐震診断・耐震改修を実施	パターン	耐震診断の方法		耐震補強として実施した措置			
	【耐震補強】 屋根の軽量化、桁行方向の壁量不足を補うための土壁増設等	①A×(a)	A	耐震改修促進法（告示）に基づく方法で、耐震診断を実施	○	(a)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の建築基準法に適合させるための改修を実施 ・ 現行の耐震診断基準^{※1}に適合させるための改修を実施 	○
		②B×(b)	B	A で示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施		(b)	学術的に上記と同等と認められる性能を有する改修を実施	
③B×(c)	(c)	一定の耐震性 ^{※2} を確保するための改修を実施						

※1：耐震診断基準：耐震改修促進法に定められた値（Is 値 0.6 以上等）

※2：一定の耐震性：極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いこと

(2) 既存建築物の構造上の問題・課題等

①構造上の問題・課題

構造上の問題・課題など	
「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」に準拠して耐震診断を実施した結果、現状の架構では、「極めて稀に発生する地震（震度6強から震度7に相当する地震）」に対する耐震性能は確保できていなかった。	

②現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況

現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況について	
「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示しており、法第20条への適合性確認は必要としていない。	

5-2. 耐震対策等の具体的な内容

■棟1

(1) 耐震診断

診断方法・診断結果 (安全性に係る課題等)	<p>【診断方法】 「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」に準拠して実施した。</p> <p>【診断結果】 現状の架構では、「極めて稀に発生する地震（震度6強から震度7に相当する地震）」に対する耐震性能が確認できない。</p>
--------------------------	---

(2) 耐震計画

耐震計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 京町家の形態的、空間的特性を損なわない範囲で補強を実施する。
------	---

(3) 耐震補強

実施内容	<p>概要 当該建築の文化的価値を活かすために行った工夫点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 京町家の形態的、空間的特性を損なわない範囲で、「極めて稀に発生する地震（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状態に改修する。 <ul style="list-style-type: none"> □ 一部土葺きであった屋根を引掛葺き工法に変更し、屋根の軽量化を図る。 □ 桁行方向の壁量不足を補うため、新たに土壁を増設する。 □ 柱・梁接合部の緩みをしめなおす。 □ 蟻害のある梁は部材の取り換え、柱は根継ぎ補修を行う。
今後の方針	—

■棟2、3

(1) 耐震診断

診断方法・診断結果 (安全性に係る課題等)	<p>【診断方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法第20条への適合性の確認。 <p>【診断結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 劣化、腐朽が確認された。
--------------------------	---

(2) 耐震計画

耐震計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 劣化、腐朽箇所を修繕し、建築物の健全化を図る。 ・ 当該建築物の価値を踏まえたうえで、構造耐力を向上させる改修を実施する。
------	--

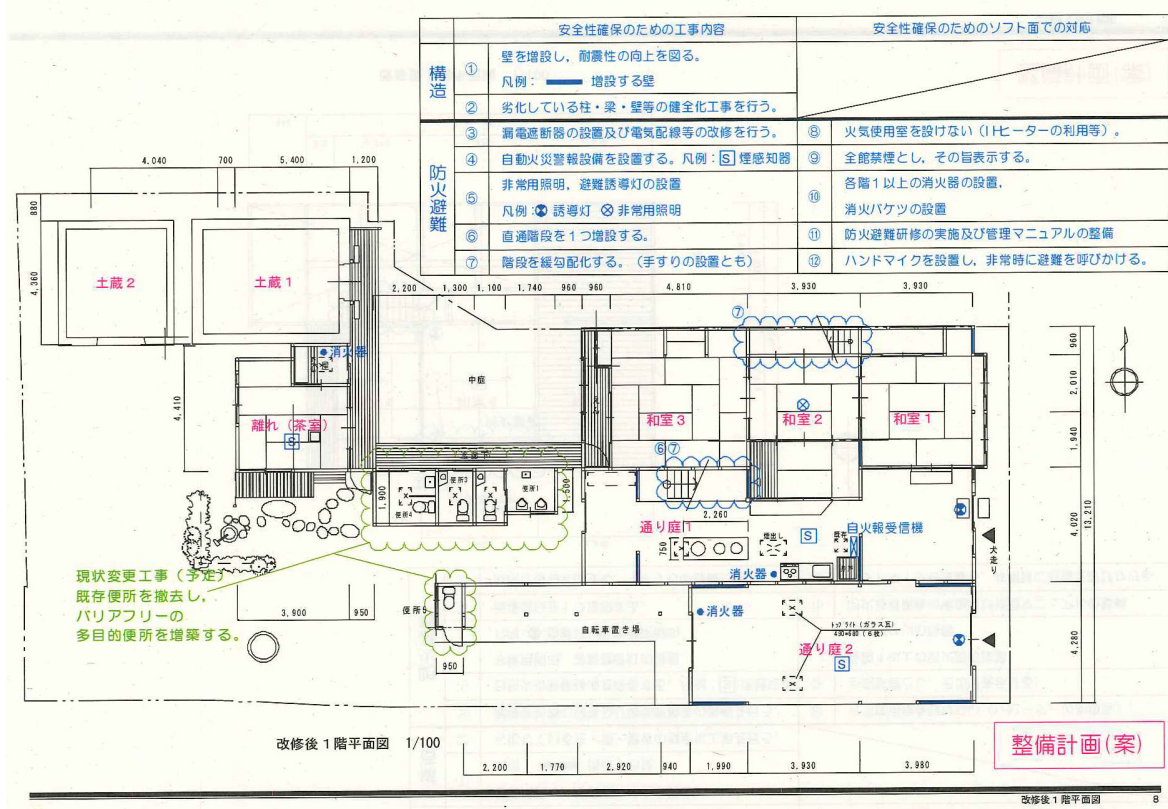
(3) 耐震補強

実施内容	<p>当該建築の文化的価値を活かすために行った工夫点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 瓦の葺き替え、土壁の塗り補修。 ・ 床下には根がらみを、小屋裏には火打材を設置して架構の安定性を確保。
今後の方針	—

(4) その他の災害対策

※特になし。

■安全性確保のための工事内容 (①、②の箇所が構造補強箇所)



■写真



柱及び壁の腐食例



土壁の増設と柱の根継ぎ補修



根継ぎ補修

(出典：京都市提供資料)

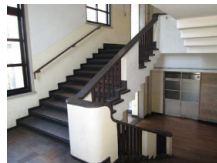
事例 2-2	京都府立鴨沂高等学校 本館棟 (旧称：管理棟 (本館))	所在地	京都府京都市
条例の種類	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例		
抵触事項	法第 20 条 / 令第 119 条		
建物概要・活用方法等	学校施設の耐震化にあたり、教育環境の整備 (耐震化) と歴史的価値の継承を両立させることを目的に、昭和初期の RC 造学校校舎の一部について歴史的価値を継承しながら耐震改修等の改修工事を行って保存活用を図った。その他の部分は解体・建替えを行った。		

1. 歴史的建築物の活用にあたり適が困難だった現行規定と主な代替措置の概要

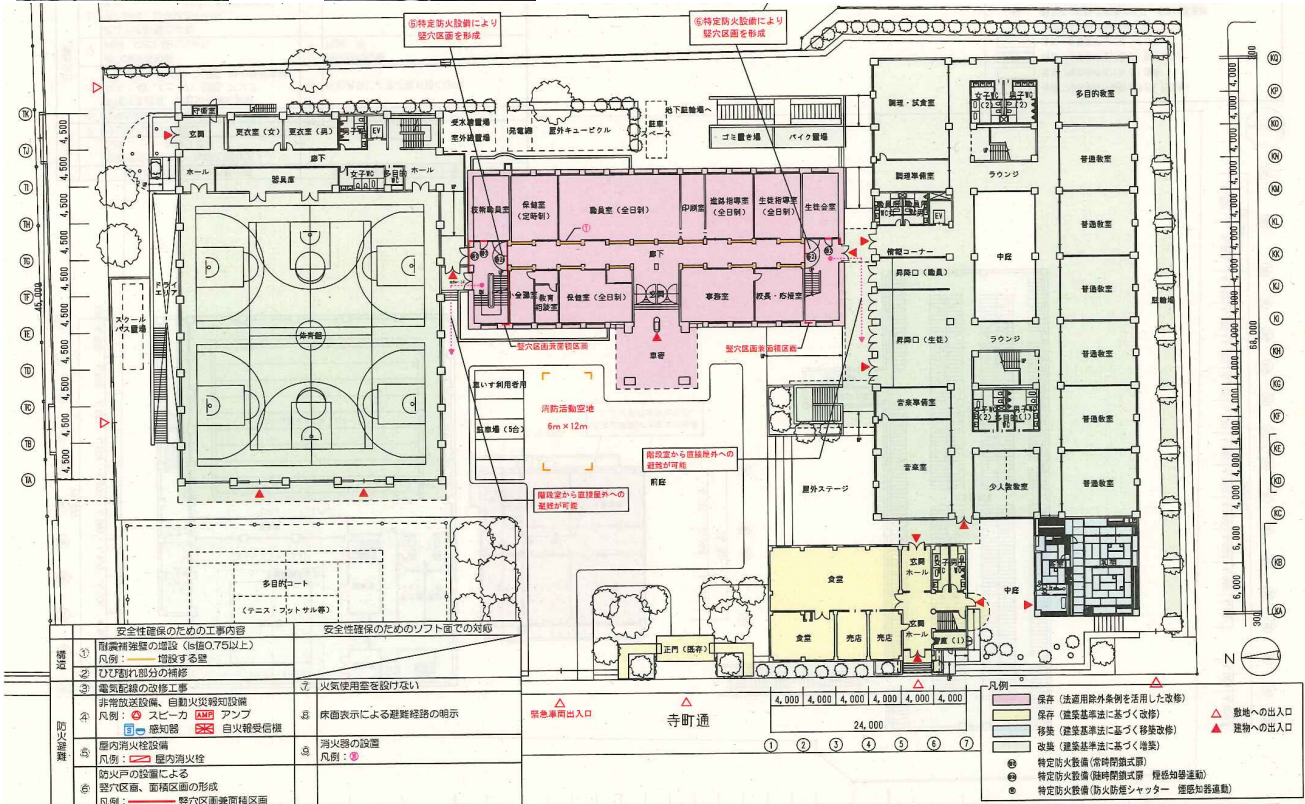
条項	歴史的建築物の活用にあたり適が困難だった現行規定	安全性確保のための主な代替措置
法第 20 条	当該建築物は政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。	劣化部分の健全化、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保 (耐震改修工事)
令第 119 条	高等学校であるため、両側に居室がある廊下の場合、2.3m 以上の有効幅が必要だが、廊下の柱間の幅が 2.2m しか確保されていない。	電気配線を改修 自動火災報知設備を設置 屋内消火栓・消火器・連結散水設備を設置 非常放送設備を設置 床面表示による避難経路の明示 防火戸の設置による堅穴区画・面積区画の形成



外観



内観



(出典：京都市提供資料)

2. 事例の概要

名称／所在地／特定行政庁	京都府立鴨沂高等学校 本館棟（旧称：管理棟（本館））／京都府京都市／京都市	
建築基準法適用除外の根拠／指定年	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第2条第2項第1号キ（その他市長が前条の目的に適合するものとして別に指定するもの）／平成26年	
文化財等の指定状況	-	
建築年	1934年（昭和9年）	
工事種別	新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替 用途変更	
うち、代替措置に関する工事の内容	建築物の一部については解体・建替え。保存部分については、耐震改修工事、階段室の堅穴区画、面積区画工事等を行う。	
建物概要	従前	従後
主要用途	高等学校	同左
構造／階数／建物高さ	RC造一部鉄骨造／地上3階・地下1階	同左
敷地面積	10,340.16㎡	同左
建築面積／延床面積	1,067.99㎡／2,881.73㎡	同左
用途地域等	市街化区域／第二種中高層住居専用地域（指定建ぺい率60%、指定容積率200%）／準防火地域／15m第一種高度地区 等	
立地環境等	京都御苑の東側に位置し、四方を道路に囲まれた敷地で、消火活動上良好な状態。	

3. 活用方法

保存活用方針	歴史的価値を残しながら建築物全体の耐震改修を行うことが困難であったことから、本館棟を残し歴史的価値を継承しながら、耐震改修等を行う。
活用方法	歴史的価値を継承しつつ耐震性を確保し、高等学校として継続利用する。
開館時間、職員配置等	高等学校としての利用（平日8時30分～21時）。

4. 代替措置

4-1. 安全性確保のための代替措置の内容

①令第119条

抵触内容		代替措置	
抵触内容と本来必要だった工事内容	高等学校であるため、両側に居室がある廊下の場合、2.3m以上の有効幅が必要だが、廊下の柱間の幅が2.2mしか確保されておらず、廊下幅が0.1m不足していたため、規定に合うように柱を削り取る等の工事が必要。	措置内容・目的	漏電等による火災の防止、火災の早期覚知、初期消火、避難経路の明確化、延焼拡大の防止等のため、次の措置を取った。 <ul style="list-style-type: none"> 電気配線の改修 自動火災報知設備の設置 屋内消火栓・消火器・連結散水設備の設置 非常放送設備の設置 床面表示による避難経路の明示 防火戸の設置による堅穴区画・面積区画の形成 廊下幅が法の水準よりも低いため、出火防止、火災の早期覚知、初期消火、避難経路の明確化、延焼拡大の防止等を行うことで、避難安全性能を確保した。
		ソフト対策	-
		結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建築物の意匠形態を保存することができた。 早期覚知等の措置を行うことにより、安全性を確保した。 廊下幅の規定に合うように柱を削り取る工事が抑制された。

4-2. 併せて実施したその他の工事、ソフト対策等

地震時等の構造安全性の確保	・ 耐震改修促進法が求める耐震性能を確保する。
出火防止	・ 火気使用室無し、全館禁煙
火災拡大防止	-
近隣への延焼防止	-
消防活動の円滑性の確保	-
避難安全性の確保	・ 階段室の常時閉鎖式特定防火設備の設置により、堅穴区画と面積区画を形成(階段室の堅穴区画及び面積区画が未形成であり令第112条に抵触していたが、適合工事を実施)。 ・ 床面表示を行い、避難ルートを明確化。
その他の配慮事項	-

4-3. 代替措置の内容の担保方法

代替措置の内容の担保方法	・ 現状変更許可、検査等 ・ 定期点検及び定期報告
--------------	------------------------------

5. 構造関係規定（建築基準法第20条構造耐力等）に対する措置

5-1. 概要

(1) 耐震対策に係る基本方針及び実施内容

①基本方針

法第20条等に対する措置の基本的な考え方
「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」に基づいた耐震診断・補強設計を実施し、耐震改修促進法が求める耐震性能を確保した。 (「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示)

②実施内容

実施内容	<p>【耐震診断】 「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」に基づいた耐震診断・補強設計断を実施。</p> <p>【耐震補強】 耐震壁の追加を行った。</p>	パターン	耐震診断の方法		耐震補強として実施した措置		
		①A×(a)	A	耐震改修促進法(告示)に基づく方法で、耐震診断を実施	○	(a)	○
		②B×(b)	B	Aで示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施		(b)	学術的に上記と同等と認められる性能を有する改修を実施
③B×(c)	(c)	一定の耐震性 ^{※2} を確保するための改修を実施					

※1：耐震診断基準：耐震改修促進法に定められた値(Is値0.6以上等)

※2：一定の耐震性：極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いこと

(2) 既存建築物の構造上の問題・課題等

①構造上の問題・課題

構造上の問題・課題など
長辺方向の壁量が少なく、柱断面も小さいことから、1・2階で耐震性能が不足していた。

②現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況

現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況について
「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示しており、法第20条への適合性確認は必要としていない。

5-2. 耐震対策等の具体的な内容

(1) 耐震診断

診断方法・診断結果 (安全性に係る課題等)	【診断方法】 「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」に基づいた耐震診断・補強設計を実施 【診断結果】 長辺方向の壁量が少なく、柱断面も小さいことから、1・2階で耐震性能が不足していた。
--------------------------	--

(2) 耐震計画

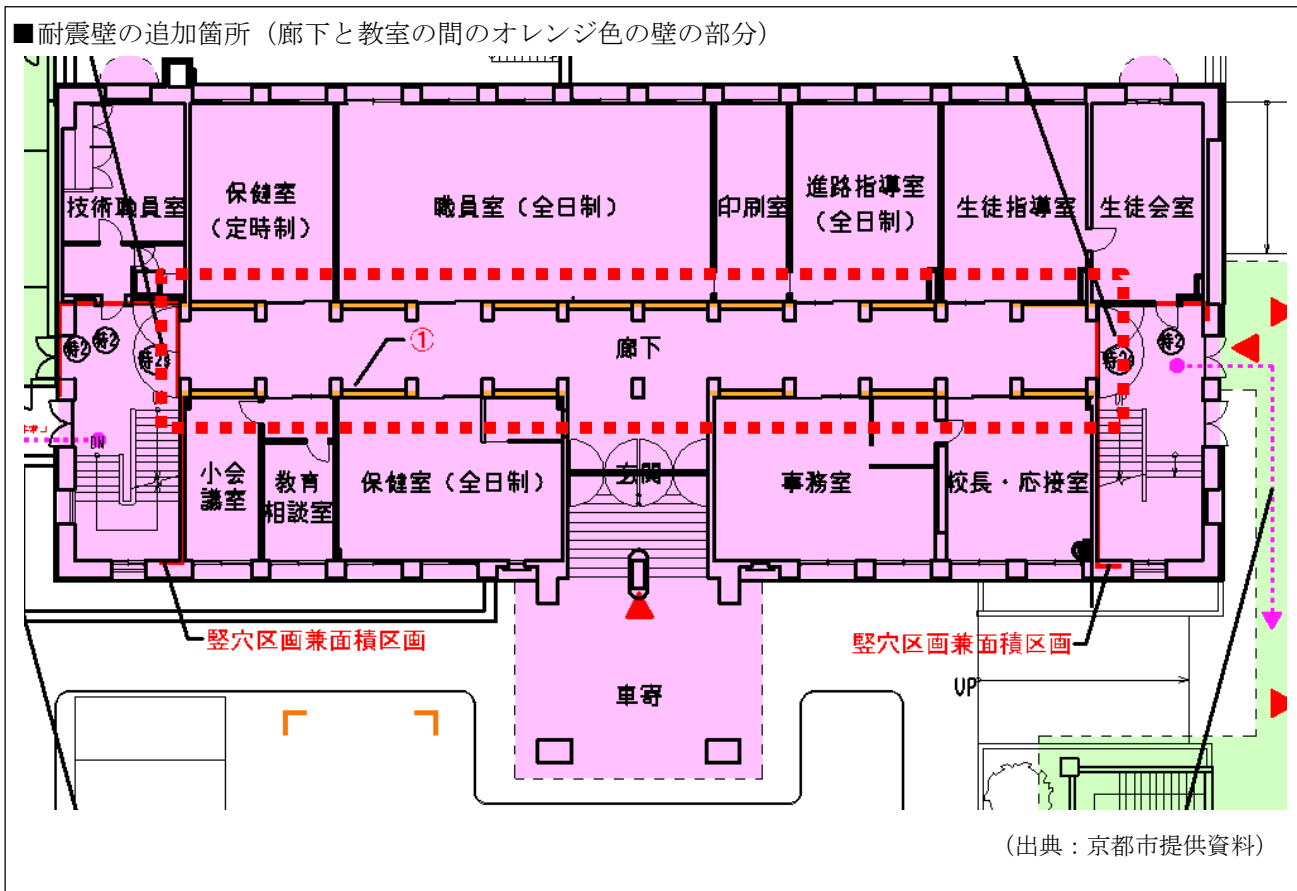
耐震計画	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進法が求める耐震性能を確保する状態に改修するため、耐震壁を追加する。
------	---

(3) 耐震補強

実施内容	概要 当該建築の文化的価値を活かすために行った工夫点	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の意匠形態や用途に合わせて、耐震壁は、建物内部の教室と廊下の間に配置し、平面的にバランスよく配置した。
今後の方針	—	

(4) その他の災害対策

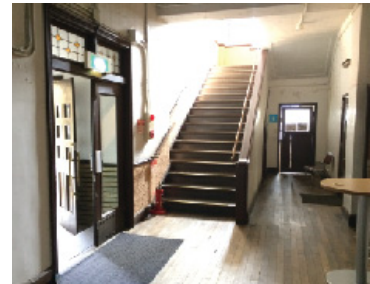
※特になし



事例 2-3	紫明会館	所在地	京都府京都市
条例の種類	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例		
抵触事項	法第 20 条／令第 128 条の 5		
建物概要・活用方法等	昭和初期に学校施設（教育会館）として建設された近代建築（RC 造 3 階建（一部木造））で、スペイン瓦が要所に使用されて、スパニッシュを基調とした外観デザイン、室内は装飾的要素が少ないが 1 階の諸室には一部にアール・デコ風の装飾が施されている。戦前の雰囲気をもそのまま残している貴重な建物を事務所として利用すると共に、一部を老人福祉施設として用途変更し、活用する。		

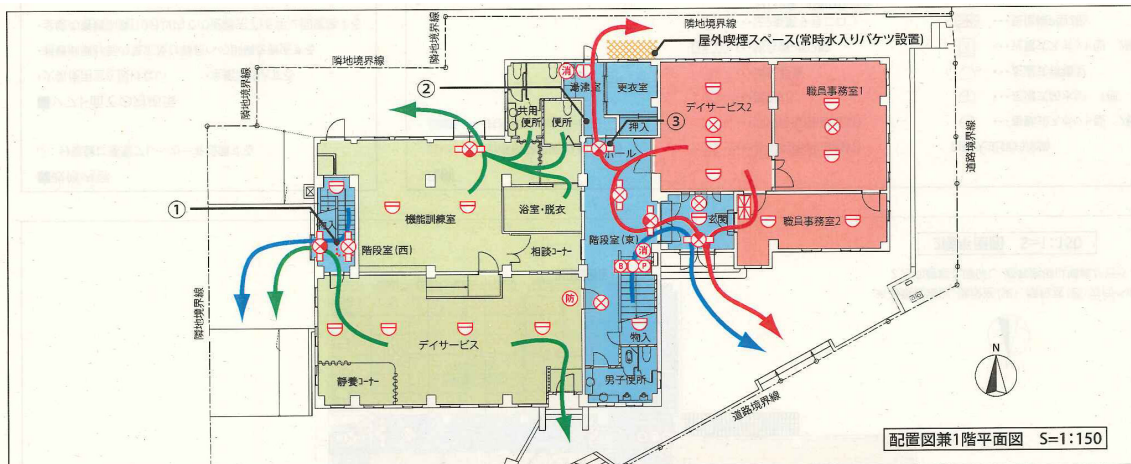
1. 歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定と主な代替措置の概要

条項	歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定	安全性確保のための主な代替措置
法第 20 条	当該建築物は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、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事） <ul style="list-style-type: none"> 感震ブレーカーの設置 非常用照明の設置 誘導灯の設置 自動火災報知設備の設置 消火器の設置
令第 128 条の 5	耐火建築物、準耐火建築物以外の建築物でかつ、サービス部分の床面積が 200 ㎡以上のため、内装制限（居室の天井・壁の仕上げを難燃材料にしなければならない）がかかるが、現状は不適合である。	



左から、外観、内観（講堂）、内観（階段）

（出典：京都市提供資料）



- 改修内容
- ①：北西階段 1 階降り場に防煙垂れ壁を設置する
 - ②：分電盤に感震ブレーカーを設置する
 - ③：誘導灯を設置する
- ソフト面での対応策
- 火気使用室を設けない 全館禁煙とする
 - 避難訓練計画の策定及び職員への訓練を徹底する
 - 全館の避難訓練(10分以内での避難完了)を年 2 回実施する

- 凡例
- 新設サービス範囲 (90.89㎡) (利用定員10名、車椅子2名/日想定)
 - 既存サービス範囲 (164.60㎡) (利用定員30名、車椅子2名/日想定)
 - 共用部分 (79.98㎡)
 - 既存サービス利用者避難経路
 - 新設サービス利用者避難経路
 - 2~3階利用者避難経路 (最大2階30人、3階50人)
 - ⊗ 非常用照明(白熱灯)
 - ⊗ 非常用照明(蛍光灯)
 - ⊗ 誘導灯
 - ⊗ 消火器具
 - ⊗ 総合盤P型2級
 - ⊗ 法2条第9号二口 令112条14項の性能をもつ防火設備
- 自動火災報知設備
- ⊗ 差動式スポット型 2種
 - ⊗ 定温式防水型 1種
 - ⊗ 定温式特種型
 - ⊗ 光電式スポット型 2種
 - ⊗ 受信機P型2級

2. 事例の概要

名称／所在地／特定行政庁	紫明会館／京都府京都市／京都市	
建築基準法適用除外の根拠／指定年	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第2条第2項第1号キ（その他市長が前条の目的に適合するものとして別に指定するもの）／平成24年	
文化財等の指定状況	国登録有形文化財（文化財保護法）	
建築年	1932年（昭和7年）	
工事種別	新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替 用途変更	
うち、代替措置に関する工事の内容	用途変更（1階部分の一部を老人福祉施設に用途変更）	
建物概要	従前	従後
主要用途	事務所（平成25年以前は学校）	老人福祉施設（1階） 事務所（2、3階）
構造／階数／建物高さ	鉄筋コンクリート造一部木造／地上 3階／最高高さ13.18m	同左
敷地面積	788.55㎡	同左
建築面積／延床面積	335.47㎡／821.33㎡	同左
用途地域等	市街化区域／第二種住居地域（指定建ぺい率60%、指定容積率300%）／準防火地域／15m第二種高度地区	
立地環境等	当該建物は、京都教育大学付属京都中学校に隣接して立地し、全面道路（紫明通）の幅員は48.1mである。	

3. 活用方法

保存活用方針	昭和初期に学校施設（教育会館）として建設された近代建築（RC造3階建（一部木造））で、スペイン瓦が要所に使用され、スパニッシュを基調とした外観デザインである。室内は装飾的要素が少ないが、1階の諸室には一部にアール・デコ風の装飾が施されている。 戦前の雰囲気をもそのまま残している貴重な建物を事務所として継続利用すると共に、一部を老人福祉施設として用途変更し、活用する。
活用方法	1階部分の一部を老人福祉施設に用途変更し、保存しながら活用する。
開館時間、職員配置等	開館日：月曜日～土曜日 開館時間：9：30～16：40 開館時は、7名以上の職員が常駐する。

4. 代替措置

4-1. 安全性確保のための代替措置の内容

①令第128条の5

抵触内容		代替措置	
抵触内容と本来必要だった工事内容	耐火・準耐火建築物以外の建築物で、かつ、デイサービス部分の床面積が200㎡以上のため内装制限対象となり、居室の天井・壁の仕上げを難燃材料にする必要がある。	措置内容・目的	漏電等による火災の防止、火災の早期覚知、避難経路の明確化、初期消火等のため、以下の措置を取った。 <ul style="list-style-type: none"> 感震ブレーカーの設置 非常用照明の設置 誘導灯の設置 自動火災報知設備の設置 消火器の設置
		ソフト対策	-
		結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建築物の意匠形態を保存することができた。 早期覚知等の措置を行うことにより、安全性を確保した。 内装改修工事が抑制された。 内装改修工事に係る費用が抑制された。

4-2. 併せて実施したその他の工事、ソフト対策等

地震時等の構造安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 用途変更のため、構造遡及は無いが、耐震改修促進法が求める耐震性能を確保する。「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示
出火防止	<ul style="list-style-type: none"> 火気使用室を設けない。全館禁煙。
火災拡大防止	-
近隣への延焼防止	-
消防活動の円滑性の確保	-
避難安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> 避難訓練計画の策定及び避難訓練の実施（年2回）
その他の配慮事項	-

4-3. 代替措置の内容の担保方法

代替措置の内容の担保方法	<ul style="list-style-type: none"> 現状変更許可、検査等 定期点検及び定期報告
--------------	--

5. 構造関係規定（建築基準法第 20 条構造耐力等）に対する措置

5-1. 概要

(1) 耐震対策に係る基本方針及び実施内容

①基本方針

法第 20 条等に対する措置の基本的な考え方	
耐震改修促進法が求める耐震性能を確保する。（「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示）	

②実施内容

実施内容	【耐震診断】		【耐震補強】	
	「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」に基づいた耐震診断・補強設計を実施		耐震壁の開口閉塞、耐震スリットの追加	
	パターン	耐震診断の方法	耐震補強として実施した措置	
	①A×(a)	A 耐震改修促進法（告示）に基づく方法で、耐震診断を実施	○ (a)	○ ・ 現行の建築基準法に適合させるための改修を実施 ・ 現行の耐震診断基準※ ¹ に適合させるための改修を実施
②B×(b)	B A で示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施	(b)	学術的に上記と同等と認められる性能を有する改修を実施	
③B×(c)		(c)	一定の耐震性※ ² を確保するための改修を実施	

※1：耐震診断基準：耐震改修促進法に定められた値（Is 値 0.6 以上等）

※2：一定の耐震性：極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いこと

(2) 既存建築物の構造上の問題・課題等

①構造上の問題・課題

構造上の問題・課題など
X・Y方向の1階に極脆性柱が存在し、X方向の1階で耐震性能不足していた。

②現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況

現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況について
「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示しており、法第 20 条への適合性確認は必要としていない。

5-2. 耐震対策等の具体的な内容

(1) 耐震診断

診断方法・診断結果 (安全性に係る課題等)	<p>【診断方法】</p> <p>「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」に基づいた耐震診断・補強設計を実施</p> <p>【診断結果】</p> <p>X・Y方向の1階に極脆性柱が存在し、X方向の1階で耐震性能不足していた。</p>
--------------------------	--

(2) 耐震計画

耐震計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁の開口部を閉塞する。 ・ 耐震スリットを追加する。
------	---

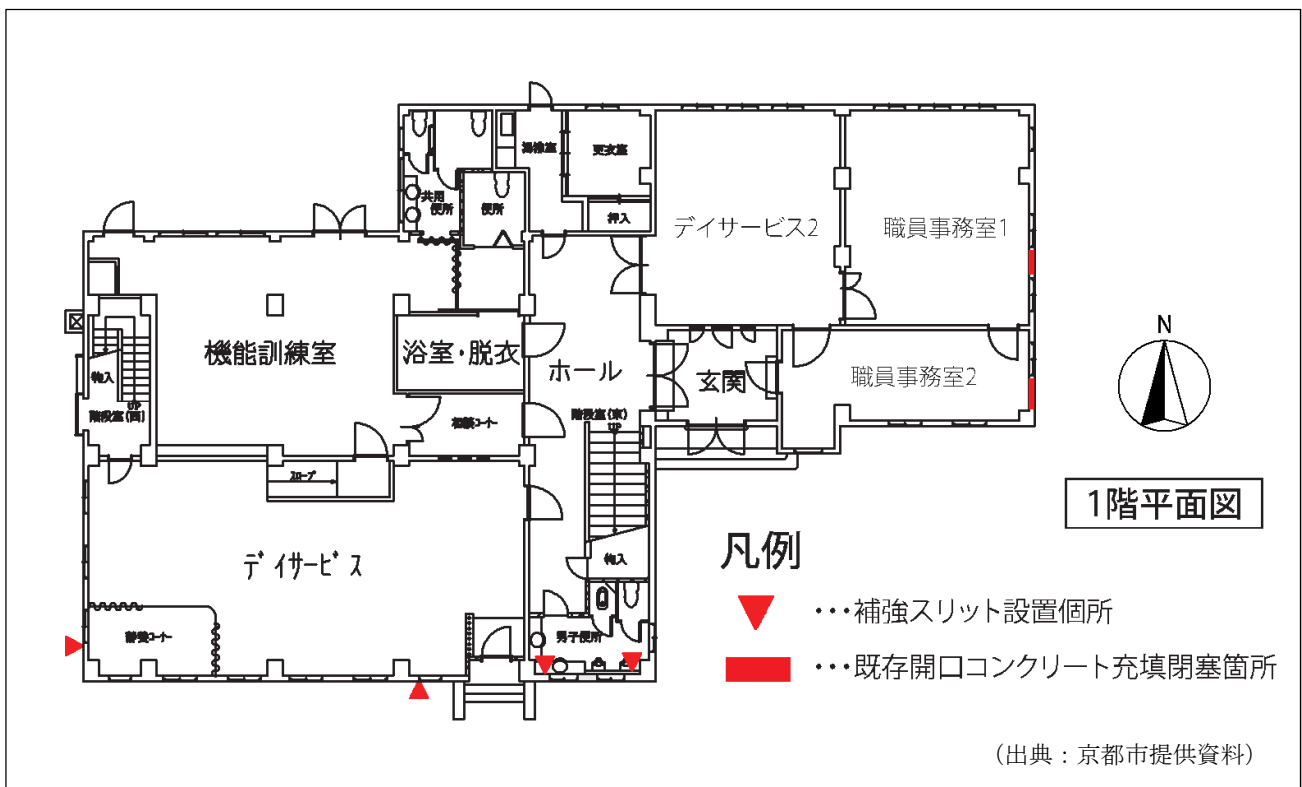
(3) 耐震補強

実施内容	<p>概要</p> <p>当該建築の文化的価値を活かすために行った工夫点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修促進法が求める耐震性能を確保する状態に改修する。 ・ 建築物の意匠形態を極力損なわないように、壁の開口部を閉塞し、耐震スリットを追加した。
今後の方針	—	

(4) その他の災害対策

※該当なし

■耐震補強設置箇所

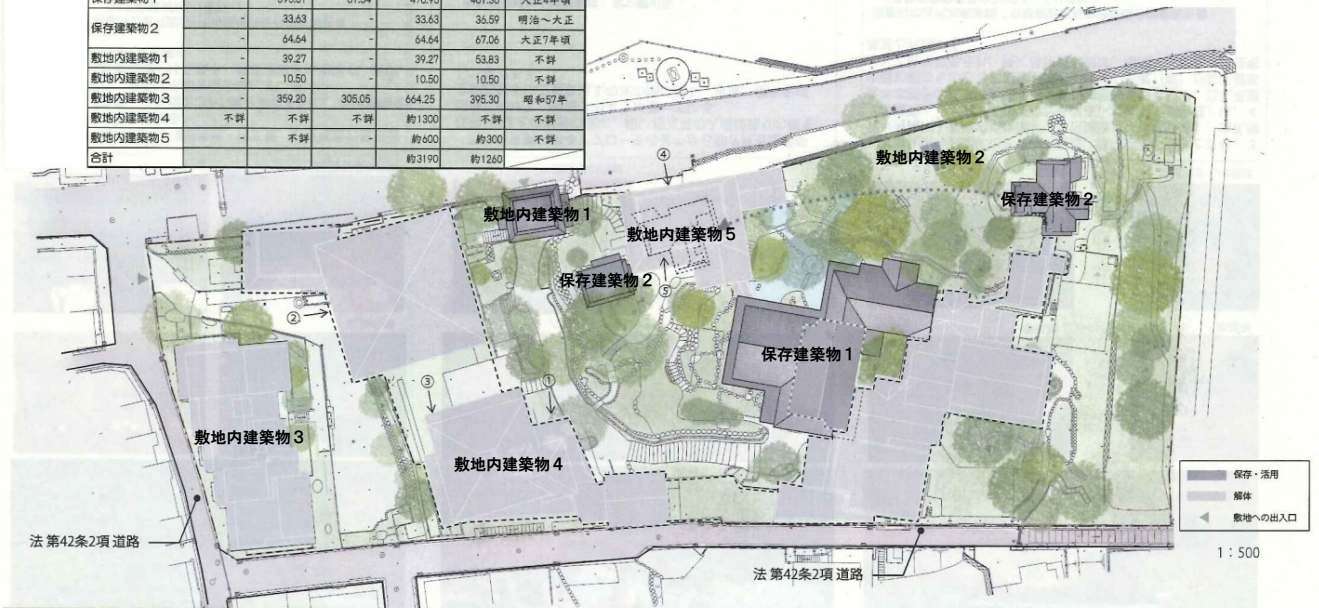


事例 2-4	翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡盧庵	所在地	京都府京都市
条例の種類	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例		
抵触事項	法第 20 条／法第 21 条／法第 27 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 21 条／令第 114 条		
建物概要・活用方法等	敷地内に位置する建物群は、西本願寺別邸であった経歴を持つ木造建築物で、昭和 24 年から料亭として営業し現在に至っており、京都の貴重な景観・文化的資産を継承している。これらの建物について、翠紅館は元々の平屋の姿に復元すると共に、茶室等（3 棟）は改修することにより飲食店・料理店用途として利用する。		

1. 歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定と主な代替措置の概要

条項	翠紅館	送陽亭 翠紅庵 胡盧庵	歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置
法第 20 条	●	●	当該建築物は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、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事） ・ 電気配線の改修 ・ 感震ブレーカーの設置 ・ 自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 ・ 消火器、スプリンクラーの設置 ・ 誘導灯の設置 ・ 非常用照明の設置 ・ 厨房周りの不燃化
法第 21 条	●		高さが 13m 又は軒の高さが 9 m を超える木造建築物は、主要構造部を耐火構造にしなければならないが、当該建築物は使用構造部が耐火構造ではない。	
法第 27 条	●		3 階以上にホテル用途を有する建築物は主要構造部を耐火構造にしなければならないが、当該建築物は主要構造部が耐火構造ではない。	
令第 126 条の 2	●	●	ホテル用途を有する特殊建築物で、延べ面積が 500 ㎡を超えるもの、階数が 3 以上で延べ面積が 500 ㎡を超える建築物は、排煙設備を設けなければならないが、当該建築物は排煙設備を有していない。	
令第 128 条の 5	●		ホテル用途（200 ㎡）を有する特殊建築物では、壁天井の室内に面する内装の仕上げを防火上支障がないようにしなければならない。が、当該建築物は不燃材を使用していない。	
令第 21 条		●	居室の天井の高さは 2.1m 以上でなければならないが、当該建築物は居室の天井高さが 2.1 m 未満である。	
令第 114 条	●		ホテルの用途に供する建築物の部分は、防火上必要な間仕切り壁を準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達しなければならない。また、建築面積が 300 ㎡を超える建築物の小屋組が木造である場合は、小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければならないが、当該建築物は準耐火構造の隔壁が無い。	

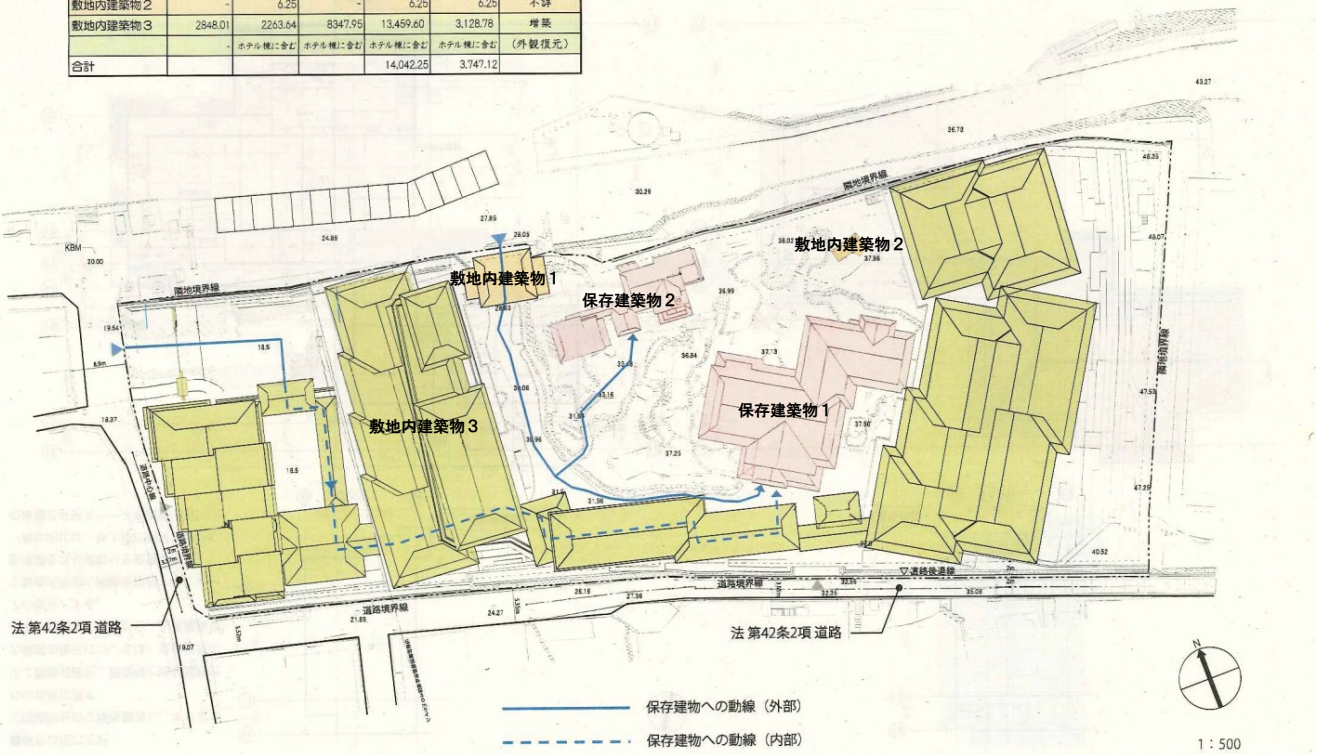
	地下1階 床面積 (㎡)	1階床面積 (㎡)	2階床面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	築年代
保存建築物1	-	395.61	81.34	476.95	401.30	大正4年頃
保存建築物2	-	33.63	-	33.63	35.59	明治～大正
敷地内建築物1	-	64.64	-	64.64	67.06	大正7年頃
敷地内建築物2	-	39.27	-	39.27	53.83	不詳
敷地内建築物3	-	10.50	-	10.50	10.50	不詳
敷地内建築物4	-	359.20	305.05	664.25	395.30	昭和57年
敷地内建築物5	不詳	不詳	不詳	約1300	不詳	不詳
敷地内建築物5	-	不詳	-	約600	約300	不詳
合計	-	-	-	約3190	約1260	-



①敷地内建築物4 (入口) ②敷地内建築物4 (西) ③敷地内建築物4 (北) ④敷地内建築物5 (北) ⑤敷地内建築物5 (南)

(出典：京都市提供資料)

	地下1階 床面積 (㎡)	1階床面積 (㎡)	2階以上 床面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	築年代
保存建築物1	-	419.47	-	419.47	433.05	大正4年頃
保存建築物2	-	117.66	-	117.66	125.21	大正7年頃
敷地内建築物1	-	39.27	-	39.27	53.83	不詳
敷地内建築物2	-	6.25	-	6.25	6.25	不詳
敷地内建築物3	2848.01	2263.64	8347.95	13,459.60	3,128.78	増築
合計	-	ホテル棟に含む	ホテル棟に含む	ホテル棟に含む	ホテル棟に含む	(外観復元)
				14,042.25	3,747.12	



(出典：京都市提供資料)

2. 事例の概要

名称／所在地／特定行政庁	翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡廬庵／京都府京都市／京都市	
建築基準法適用除外の根拠／指定年	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第2条第2項第1号キ（その他市長が前条の目的に適合するものとして別に指定するもの）／平成24年	
文化財等の指定状況	-	
建築年	翠紅館：1915年（大正4年） 送陽亭：明治～大正、翠紅庵・胡廬庵：1918年（大正7年）	
工事種別	新築・増築・改築・移転・大規模の修繕・大規模の模様替 用途変更	
うち、代替措置に関する工事の内容	翠紅庵・胡廬庵の解体移転（条例上の「移築」）を実施。 翠紅館は増築部分の2階を撤去し、既存等との分離部分の屋根を復元。 併せて敷地内にホテル棟を増築。	
建物概要	従前	従後
主要用途	翠紅館：飲食店・料理店 送陽亭：茶室 翠紅庵、胡廬庵：茶室	翠紅館：飲食店・料理店 送陽亭、翠紅庵、胡廬庵：飲食店・料理店
構造／階数／建物高さ	翠紅館：木造／地上2階／最高高さ5,985m、軒高さ3,505m 送陽亭：木造／地上1階／最高高さ3,765m、軒高さ1,485m 翠紅庵・胡廬庵：木造／地上1階／最高高さ3,860、軒高さ2,860m 木造／地上1階	翠紅館：木造／地上1階／最高高さ5,985m、軒高さ3,505m 送陽亭、翠紅庵・胡廬庵：木造／地上1階／最高高さ3,860、軒高さ2,385m 木造／地上1階
敷地面積	8,796.47 m ²	同左
建築面積／延床面積	翠紅館：401.30 m ² ／476.95 m ² 送陽亭：36.59 m ² ／33.63 m ² 翠紅庵・胡廬庵：67.06 m ² ／64.64 m ²	翠紅館：419.47 m ² ／433.05 m ² 送陽亭、翠紅庵・胡廬庵：117.66 m ² ／125.21 m ²
用途地域等	市街化区域／第二種住居地域（指定建ぺい率60%→風致規制により40%、指定容積率200%）／法第22条区域／12m第二種高度地区	
立地環境等	京都市東山の第三種風致地区（清水寺周辺特別修景地域）内で、高台寺の南側に位置している。敷地の南側及び西側の道路の一部は法第42条2項道路である。	

3. 活用方法

保存活用方針	敷地内に位置する建物群は、西本願寺別邸であった経歴を持つ木造建築物で、昭和24年から料亭として営業し現在に至っており、京都の貴重な景観・文化的資産を継承している。これらの建物のうち翠紅館は元々の平屋の姿に復元すると共に、茶室等については改修することにより飲食店・料理店用途として利用する。
活用方法	翠紅館：増築部分の2階を撤去し、オリジナルの状態に戻すと共に、2階撤去部分、既存棟との分離部分の屋根の復元については、全体意匠の継承と統一性の観点から、入母屋屋根での復元とする。また、飲食店用途の機能を担保するため一部増築を含め間取りを変更する。 送陽亭、翠紅庵・胡廬庵：送陽亭はオリジナルの姿を最大限に保存すると共に、翠紅庵・胡廬庵と接続し、飲食用途として一体利用を図る。また、老朽化した水回り・基礎を更新する。
開館時間、職員配置等	昼 11:30～15:00、夜 17:00～21:00（予定） 建物全体はホテル用途 避難マニュアルにおいて、防火管理者を指定

4. 代替措置

4-1. 安全性確保のための代替措置の内容

①法第 21 条／翠紅館

抵触内容	
抵触内容と本来必要だった工事内容	主要構造部が耐火構造でないため、主要構造部を耐火構造とする。

②法第 27 条／翠紅館

抵触内容と本来必要だった工事内容	特殊建築物の構造制限があり、耐火建築物にする。
------------------	-------------------------

③令第 126 条の 2／

翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡廬庵

抵触内容と本来必要だった工事内容	排煙設備が抵触しており、排煙設備の設置を有する。
------------------	--------------------------

④令第 128 条の 5／翠紅館

抵触内容と本来必要だった工事内容	内装制限があるため不燃材とする。
------------------	------------------

⑤令第 21 条／

送陽亭、翠紅庵・胡廬庵

抵触内容と本来必要だった工事内容	居室の天井の高さが足りないため、高さの確保が求められる。
------------------	------------------------------

⑥令第 114 条／翠紅館

抵触内容と本来必要だった工事内容	防火上必要な間仕切り壁の未設置のため、間仕切り壁の設置が求められる。
------------------	------------------------------------

代替措置	
措置内容・目的	漏電等による火災の防止、火災の早期覚知、初期消火、避難経路の安全性の確保、避難経路の明確化等を目的に、以下の措置を実施。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 電気配線の改修 ・ 感震ブレーカーの設置 ・ 自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 ・ 消火器、スプリンクラーの設置 ・ 誘導灯の設置・非常用照明の設置 ・ 厨房周りの不燃化
ソフト対策	-
選択理由・検討経緯結果としての効果	歴史的建築物の意匠形態を保存することができた。早期覚知等の措置を行うことにより、安全性を確保した。主要構造部を耐火構造とする工事が抑制された。主要構造部を耐火構造とする工事に係る費用が抑制された。

4-2. 併せて実施したその他の工事、ソフト対策等

地震時等の構造安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地震に対する安全性の確保は、「極めて稀に発生する地震に対して倒壊しないこと」を目標とし、翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡廬庵について耐震診断を実施し、耐震改修工事を実施。⇒5. 構造関係規定に対する措置参照 ・ 併せて、有事の際の避難の安全性を担保するために、山門について基礎の新設、壁の補強により、耐震補強を実施。
出火防止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 火気使用室の限定（厨房のみ）、喫煙場所の指定
火災拡大防止	-
近隣への延焼防止	-
消防活動の円滑性の確保	-
避難安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 避難訓練、消火訓練の実施（年 2 回） ・ 避難マニュアルの整備
その他の配慮事項	-

4-3. 代替措置の内容の担保方法

代替措置の内容の担保方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状変更許可、検査等 ・ 定期点検及び定期報告
--------------	--

5. 構造関係規定（建築基準法第 20 条構造耐力等）に対する措置

5-1. 概要

（1）耐震対策に係る基本方針及び実施内容

①基本方針

法第 20 条等に対する措置の基本的な考え方
極めて稀に発生する地震（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。（「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示）

②実施内容

実施内容	<p>【耐震診断】 「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」に基づいた耐震診断・補強設計を実施</p> <p>【耐震補強】 土壁、貫、耐震リングの追加</p>	パターン	耐震診断の方法		耐震補強として実施した措置			
		①A×(a)	A	耐震改修促進法（告示）に基づく方法で、耐震診断を実施	○	(a)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の建築基準法に適合させるための改修を実施 ・ 現行の耐震診断基準※¹に適合させるための改修を実施 	○
		②B×(b)	B	A で示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施		(b)	学術的に上記と同等と認められる性能を有する改修を実施	
③B×(c)	(c)	一定の耐震性※ ² を確保するための改修を実施						

※1：耐震診断基準：耐震改修促進法に定められた値（Is 値 0.6 以上等）

※2：一定の耐震性：極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いこと

（2）既存建築物の構造上の問題・課題等

①構造上の問題・課題

構造上の問題・課題など
既存状態の耐震診断は行っていない。

②現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況

現行の建築基準法（耐震診断基準）の適合の判断状況について
「保存建築物の安全性確保等に関する指針」中で、地震に対する安全性の考え方を明示しており、法第 20 条への適合性確認は必要としていない。

5-2. 耐震対策等の具体的な内容

(1) 耐震診断

診断方法・診断結果 (安全性に係る課題等)	<ul style="list-style-type: none"> 既存状態の耐震診断は行っていない。
--------------------------	---

(2) 耐震計画

耐震計画	<ul style="list-style-type: none"> 土壁を追加する。 貫を追加する。 耐震リングを追加する。 屋根の葺き土を撤去する。 2階部分(近年増築された部分)を撤去する。
------	---

(3) 耐震補強

実施内容	<p>概要 当該建築の文化的価値を活かすために行った工夫点</p> <ul style="list-style-type: none"> 本建築物の建築当時の意匠形態を極力損なわないように、「極めて稀に発生する地震(震度6強から震度7に相当する地震)」の耐震性を概ね確保する状態に改修する。 土壁、貫、耐震リングを追加し、2階部分及び屋根の葺き土を撤去した。
今後の方針	—

(4) その他の災害対策

※該当無し