

# 建築基準法の適用除外を可能とする 条例により、歴史的建築物を 良好な状態で保存・活用



問い合わせ先 京都市都市計画局建築指導部建築指導課  
☎ 075-222-3620 ■ <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000157989.html>

■ 歴史的建築物について、建築基準法の規制により景観的・文化的な価値が損なわれないよう、同法の適用除外を可能とする独自の条例を制定し、建築物の良好な状態や安全性を維持しながら保存・活用



↑ 条例適用第1号となり、現在は龍谷大学がキャンパスとして活用する町家（幕末の文久元年（1861年）に建造）  
➤ 建物の耐震性向上・火災防止のため、土壁の塗替え、柱の補修、梁の追加、火災報知器・非常用照明の設置などの安全対策を実施

## 取組の背景 歴史的建築物の利活用に当たり、建築基準法への適合が課題に

- 平成20・21年度の京町家まちづくり調査で、京都市内に伝統的な京町家が約48,000軒存在すること及び年間約2%ずつ減少していることが確認された。
- また、景観的・文化的な価値がある鉄筋コンクリートやれんが造などの近代建築物も多数存在しているが、利活用のために増築や用途変更をする場合は、建築基準法の規制に適合させなければならないため、こうした価値の高いデザインや形態が損なわれてしまうことが課題となっていた。

## 取組の概要 建築基準法の適用除外を可能とする条例を制定

- 建築基準法では、条例により、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で、特定行政庁が指定したものは、同法の適用を除外することとされている。
- このため、京都市は、平成24年4月、京町家などの木造建築物を対象とする「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」を新たに制定した。平成25年11月には、条例の対象を非木造建築物にも拡大し、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に改正した。

- 条例の適用の第1号として、市は、平成24年12月、伏見区深草の旧街道沿いに立地する町家について、安全性の向上、維持管理を行いつつ、価値を残しながら現状変更が可能となる保存建築物としての登録を行い、建築審査会の同意を得た上で、建築基準法の適用が除外された。
- この町家は、幕末の文久元年(1861年)に建てられ、築150年以上が経過し、近年は空き家となっていたが、条例による改修工事を経て、龍谷大学が借り上げ、「龍谷大学深草町家キャンパス」として、NPO法人による施設の管理・運営の下、学習や地域住民の交流に幅広く活用されている(左ページ写真)。

## 取組の成果 歴史的建築物の保存と現代のニーズに合った利活用が実現

- 我が国の建築物は、木造を中心に取り壊しを伴う建て替えが一般的である中、条例の制定により、建築基準法の適用除外としながら歴史的建築物を使い続けるために必要な増築・用途変更を行うことが可能となり、歴史的建築物の保存と、現代のニーズに合った利活用が実現した。
- また、建物の耐震・出火防止・避難などに重点を置きつつ、建物の価値を踏まえながら改修を行うことにより、建物の機能や安全性を維持・向上させることが可能となった。
- 歴史的建築物の持つ文化的・教育的価値に着目した文化・教育の拠点としてだけでなく、地域住民のコミュニティスペースとして、また、NPOなどの活躍の場として機能している。

## 地方分権改革との関連

- 歴史的建築物の多くは、現行の建築基準法に適合しない既存不適格建築物となっているものが多く、こうした建築物の増築や用途変更などには、現行法の規定が遡及適用されることから、歴史的建築物の価値や形態などを保存しながら使い続けることが困難となることがある。
- このため、同法第3条第1項第3号により、①文化財保護法に基づき、地方公共団体が自ら文化財を指定する条例などにより、現状変更の規制または保存のための措置を講じ、②建築審査会の同意を得て特定行政庁(建築主事を設置した市町村長など)が指定した建築物について、同法の適用が除外される規定を活用し、京都市は独自の条例を制定した。

コラム

## 京都の特性に即した「撤去せず活用の発想」で 総合的な空き家対策を推進

京都市(京都府)

- 全国的に空き家問題が課題となる中、京都市でも一層の対策が急務となっていた。また、京都市には、「後世に残すべき資産」である京町家が多数存在している。
- 平成25年12月、京町家など古い建物を補修しながら使い続けてきた京都のまちの特性に即し「撤去せず活用の発想」での対策を特徴とする「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」を制定した(平成26年4月施行)。
- 条例に基づき、市・空き家の所有者・地域・事業者など各々の連携の下、総合的な空き家対策として、空き家化の予防のための普及・啓発、空き家の活用方法などのアドバイスを行う専門家の派遣などを推進した。
- これまでに市内32の地域で市民主体の空き家対策が取り組まれるとともに、201人の不動産事業者が「地域の空き家相談員」として空き家所有者の相談に無料で応じていただくなど、空き家対策の機運が高まっている。



↑ 空き家を改修し、障がいをお持ちの方の就労継続支援施設として利活用している

【問い合わせ先】京都市都市計画局まち再生・創造推進室  
☎ 075-222-3503  
■ <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-9-0-0-0.html>