

京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 に基づく建築基準法適用除外制度【改訂版】

京都市内には、京町家などの伝統的な木造建築物や、レンガ造などの近代建築物が数多く存在し、歴史都市・京都の景観を形成し、文化を伝えています。

こうした建築物は、増築や用途変更を行おうとする場合に、現行の建築基準法の規定に適合することが求められることから、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。

このような歴史的建築物において、「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」という。)」を活用することで、建築基準法の適用を除外し、それぞれの建築物に適した安全性を確保しながら、次世代へ継承することが可能です。

歴史的建築物

伝統的な木造建築物



近代建築物



歴史的価値

適用除外

建築基準法が適用されることにより、建築物の保存、活用のための建築行為が困難となる場合には、同法の適用を除外。

代替措置

建築基準法の適用を除外する代わりに、建築物の価値を踏まえながら、建物の特性に応じた安全性の確保や市街地環境の保全等の措置を講じる。

第1 条例の目的

この条例は、京都市の歴史的な町並みや文化を形成する重要な要素である歴史的建築物を保存及び活用し、良好な状態で将来の世代に継承するために、建築基準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、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)

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。
一 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)
三 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)

第2 対象建築物

対象建築物は景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物(ただし、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に限る。)となります。

(1)以下の指定や登録のある建築物の場合

- ・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

⇒対象となります。

(2)上記の指定や登録のない建築物の場合

⇒「対象建築物指定」の手続へ。

「対象建築物指定」の手続とは

上記の指定等を受けた建築物に準じるものは対象建築物の指定を受けることによって本制度の対象となります。まずは御相談ください。

※詳しくは「手続BOOK【手続解説編】～設計者の方向け～」を御参照ください。



登場人物

ところ ゆうじ
所 有治

京町家を購入して旅館を開業する予定。
「特徴的な内装や外観を残して魅力的な旅館にしたい！」



せつだ はかる
設田 計



所有者から依頼を受けて京町家を活用した旅館の設計をしている。
「意匠の残し方にはこだわりがあります！」

さんじょう こ
三条 その子



建築基準法の適用除外制度の担当をしている。
「お気軽に御相談ください」

第3 条例活用の判断

活用の計画を立てる。(活用方法、保存方針、費用、スケジュール等)

行おうとする建築行為等は、

住宅の京町家に増築をして
旅館に用途変更しようとすると、
今ある京町家も現在の建築
基準法の規定を守らないと
いけなくなるのか…。



増築に該当
法の遡及を受けますが、
緩和規定があります。

用途変更に該当
法87条が準用されますが、
緩和規定があります。

**法の遡及を
受けない行為**



令和6年に制限の緩和が大幅に拡充されたので、
増築の仕方を工夫すれば、法適合できるかもしれません…！
※「既存建築物の緩和措置に関する解説集」を参
照（国土交通省HP）

遡及等を受けた結果、法に適合しない規定があり、
かつ、改修による法適合もできない。

例えば

法35条の2 内装を不燃化(木製の天井を燃えにくい天井に)しなくてはいけない。
法61条 窓を防火設備(アルミサッシ等)にしなくてはいけない。

YES

例えば

- ・建築当初の木製の天井を残したい。
- ・伝統的な木製建具を残したい。

京町家の伝統的な
意匠を継承して、
旅館の魅力度を向上
したい…。

NO



法に適合する方法で
工事

安全措置を講じて**条例(適用除外制度)を活用**



消防設備の設置 火災報知器の設置

耐震改修 避難訓練の定期実施

「京町家できること集」
には、法に則った改修
工事についての解説が
掲載されています。



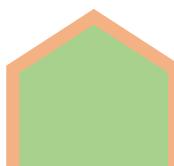
※遡及(そきゅう)とは？：既存の建築物に対して、現在の法への適合を求めること。

例えば

法が制定
される前から
建っている
京町家

現在の法に適合していなくても、
増築や用途変更などがなければ
そのまま使ってOK

増築 →



増

←昔からある京町家でも、
現在の法への適合が必要

←現在の法に則り増築

「法」とは建築基準法を指します。

第4 条例の活用に当たって必要なこと

(1) 建築物の歴史的価値の調査

所有者(設計者)は、建築物の歴史的価値がどのようなところにあるのかを調査し報告書としてまとめ、保存すべき意匠や空間構成並びに継承すべき生活文化などを明確化します。

景観重要建造物や有形文化財などの指定等の際の調査報告書等がある場合は、その資料を提出していただくことも可能です。既存の調査報告書等がない場合は、京町家カルテ又は京建物カルテ※により、歴史的価値を調査する方法もあります。

※ 京町家カルテ又は京建物カルテとは
京町家及び歴史的な建物の価値を「基礎情報」「文化情報」「建物情報」「間取図」の構成でまとめた資料。
問合せ先:公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター



(2) 建築物の活用計画

所有者(設計者)は、用途や増築規模、運営・管理方法についてまとめ、建築物にとって防火・避難・構造等の観点でどのような影響を及ぼすかを見定めていきます。

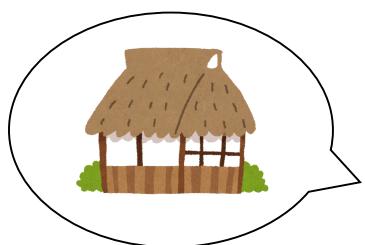


お客様が多いと、避難に時間がかかるてしまうけど、従業員数が多ければ、避難誘導がスムーズだね。



(3) 法に適合することが困難な規定の調査

所有者(設計者)は、建築物の活用に当たり、歴史的価値を保存するために建築基準法に適合することが困難な規定について調査し、適合しない規定を建築物の防火・避難・構造上の弱点として把握します。

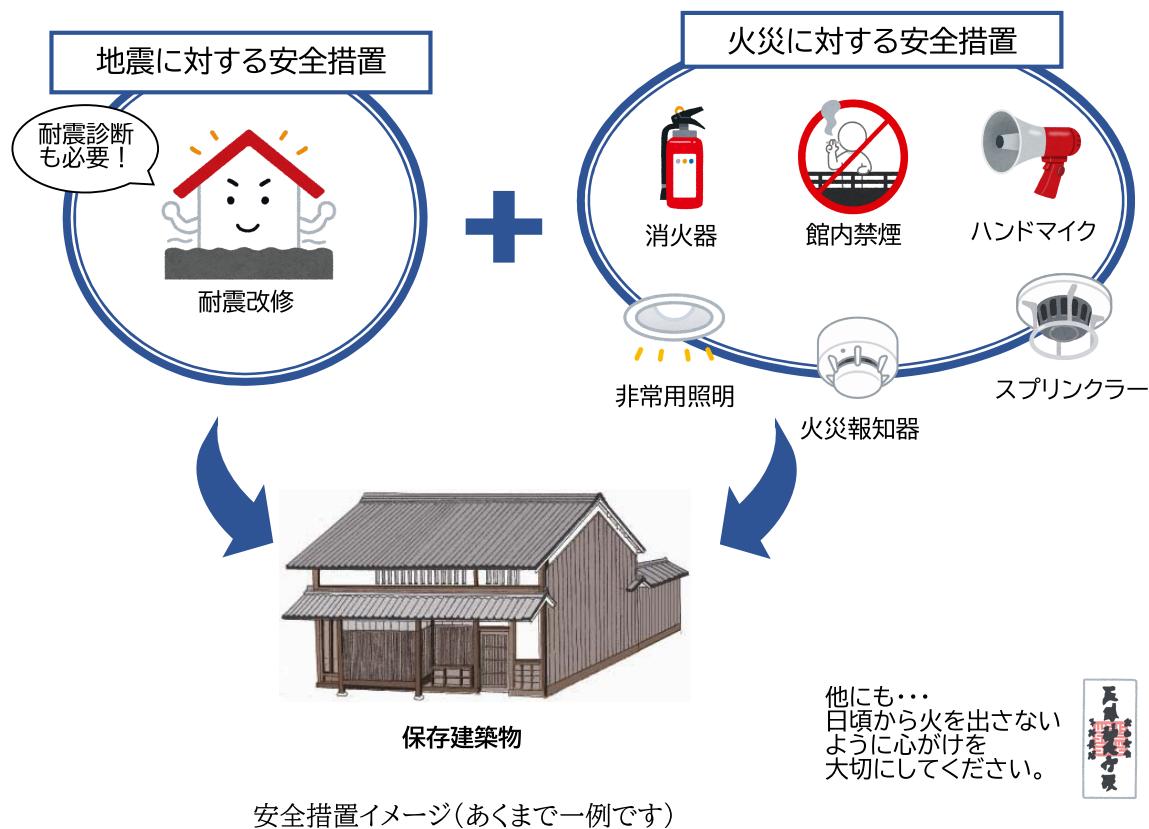


所有者(設計者)と
京都市とで協議・検討
しながら、調査や計画
を進めます。

(4) 建築物を安全に活用するための措置(安全措置)の計画

所有者(設計者)は、京都市と協議しながら、建築物の歴史的価値、活用計画を踏まえ、建築基準法の適用を除外する代わりに、安全措置を講じます。

建築物の特徴的な意匠を守りつつ、安全措置を講じることによって、建築物の歴史的価値の保存を可能にします。



(5) 保存活用計画の策定

保存活用計画とは、対象建築物を良好な状態で保存しながら活用するために、建築物の現況調査(劣化状況や敷地内の建築物の概要)や予定する増築等の建築行為の内容、安全措置、維持管理の内容等についてまとめたものです。

保存活用計画を作成するうえで参考となる資料

- 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／非木造建築物版)
- 手続BOOK【手続解説編】～設計者の方向け～
- 手続BOOK【技術的基準(包括同意基準)解説編】～設計者の方向け～
(京都市のホームページからダウンロードできます。)



第5 条例活用の流れ

事前相談

第4 条例の活用に当たって必要なこと(1)~(4)

所有者(設計者)は、対象建築物の価値を残しながら増築や用途変更などを行おうとする場合、保存したい建築物の価値や希望する工事内容を整理して事前相談を行います。



京町家を増築して
旅館にできれば...

「保存活用計画」の立案

第4 条例の活用に当たって必要なこと(5)

所有者(設計者)は、建築物の現況調査(劣化状況や敷地内の建築物の概要)や予定する増築等の建築行為の内容、安全措置、維持管理の内容等についてまとめた「保存活用計画」を立案します。



保存
活用

保存建築物の登録提案

所有者(設計者)は、保存活用計画を添え、市長に対し、対象建築物を保存建築物として登録するよう提案します。

建築基準法の適用除外

市長は、建築審査会※の意見を踏まえ、所有者(設計者)からの提案が適当であると認める場合は、保存建築物に登録します。さらに、建築審査会の同意を得たうえで建築基準法の適用を除外します。

※建築審査会:建築基準法の施行に関する重要事項を調査審議するための組織

現状変更の許可

所有者(設計者)は、保存建築物の現状変更をする前に、市長の許可を受け、工事に着手します。

中間検査・完了検査

所有者(設計者)は、指定工程がある場合は中間検査を、工事完了後は完了検査を受けます。



京町家でお客さんに
喜ばれる旅館ができた！

定期的な維持管理等

所有者(設計者)は、工事完了後は、建築物の維持管理状況を定期的に市長に報告する必要があります。また、工事完了後も変更事項がある場合は、市長に申出又は報告を行います。

活用事例

これまでに「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の制度を活用し、保存建築物に登録された歴史的建築物を御紹介します。

【保存建築物一覧】(令和7年3月末現在)

No.	名称	年度	行政区	用途	建築内容	活用概要
1	龍谷大学 深草町家キャンパス	H24	伏見	大学	用途変更 増築	京町家を大学キャンパスとして活用
2	青蓮院大護摩堂外陣	H25	東山	寺社	増築	旧武徳殿を移築し護摩堂として活用
3	京都府立鴨沂高等学校 本館棟	H26	左京	学校	増築	高校本館を増築して活用
4	東福寺本坊庫裏	H26	東山	寺社	増築	庫裏に厨房等を増築して活用
5	真宗本廟東本願寺 御影堂（※）	H27	下京	寺社	増築	御休息所建て替えに伴う御影堂の適用除外
6	紫明会館	H27	北	複合	用途変更	近代洋風建築の一部を老人福祉施設として活用
7	翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡蘆庵	H28	東山	飲食店	増築	近代和風建築を敷地内移転し、ホテル(パークハイアット京都)・飲食店(山荘京大和)として活用
8	長江家住宅 主屋北棟	H29	下京	旅館	用途変更	京町家を宿泊施設として活用【包括基準】
9	旧美濃幸	H29	東山	旅館	用途変更	料亭だった数寄屋建築を旅館(SOWAKA)として活用
10	旧牧野眼科医院	H30	上京	旅館/飲食店	用途変更	医院だった京町家を旅館及び飲食店(おおきに迎賓館黒門中立売邸)として活用
11	元京都市立清水小学校	H30	東山	ホテル	用途変更 増築	元番組小学校の校舎をホテル(ザ・ホテル青龍 京都清水)として活用
12	旧小林家住宅	H30	右京	飲食店	用途変更	茅葺屋根の摂丹型民家を飲食店(パンとエスプレッソと嵐山庭園)として活用
13	旧伴家住宅	R01	中京	ホテル	用途変更 増築	市登録有形文化財の京町家をホテル(カンデオホテルズ京都烏丸六角)のレセプション棟として活用
14	旧唐瀧家住宅	R01	中京	飲食店	用途変更 増築	京町家を飲食店として活用【包括基準】
15	文化庁新庁舎 (京都府警察本部本館)	R01	上京	庁舎	増築	元京都府警の庁舎を文化庁新庁舎として再整備
16	栗原家住宅	R02	左京	寄宿舎	用途変更 増築	数寄屋建築をシェアハウスとして活用(予定)
17	祇園甲部歌舞練場	R02	東山	劇場・学校	増築	現歌舞練場を劇場・学校として耐震改修して再整備
18	旧邸御室	R03	右京	飲食店	用途変更	和風邸宅建築を飲食店として活用
19	松永医院	R03	伏見	診療所	増築	医院の京町家を増床して活用
20	郭巨山町会所	R03	下京	町会所	増築	祇園祭郭巨山の町会所を増床して活用
21	真宗大谷派岡崎別院	R03	左京	寺社	増築	庫裏建て替えに伴い本堂の一部を増床して活用
22	服部家住宅	R03	左京	住宅	増築	京町家を二世帯住宅として活用
23	荒川家住宅	R03	北	飲食店・寄宿舎・住宅等	用途変更 増築	京町家をシェアハウス等(HATCH 京都)として活用
24	湯川秀樹旧宅	R04	左京	大学	用途変更 増築	湯川博士の自宅兼書斎を会談・接客の場(京都大学下鴨休影荘(湯川秀樹博士旧宅))として活用
25	旧大渡家住宅 (旧鳴滝寮)	R05	右京	ホテル	用途変更 増築	元交通局の保養所を上質宿泊施設(Hotel 宇多野京都別墅)として活用
26	旧小川家住宅	R05	東山	飲食店	用途変更 増築	伝統的建造物の京町家を観光客向けの飲食店として活用(予定)
27	西陣頭町の町家	R06	上京	簡易宿所	増築	京町家をハイエンドな宿泊施設として活用(予定)
28	旧大澤家住宅	R06	東山	物販店	増築	伝統的建造物の京町家を海外ラグジュアリー・ブランドの店舗として活用(予定)

(上記の保存活用事例は京都市HPに掲載しています。 <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000273762.html>)

※重要文化財指定により登録抹消

歴史的建築物の保存及び活用に関するその他の取組

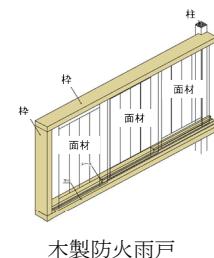
「保存活用計画」作成費用の助成

条例を活用し、建築基準法適用除外を受ける際に必要となる**保存活用計画の作成費用の一部を補助します。**(上限:200万／400万円 ※ただし、交付額は予算の範囲内とします。)

木製防火雨戸の大臣認定取得

延焼ライン内の木製開口部の防火対策としていた「木製防火雨戸」は、法適用除外制度に限定した活用ではなく、法に適合する防火設備としての**国土交通大臣の認定を取得しました。**

「木製防火雨戸」を御活用いただく場合は、京都市又は京都市が公開している製作者リストに記載の登録者にお問合せください。



認定番号 EC-0256

製作者リストの URL

https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000291/291405/boukaamado_tourokubo.pdf

完成事例の紹介、講習会等の開催

制度への理解を深めていただくために、実際に条例を活用し、工事をした歴史的建築物の事例紹介や講習会等を実施しています。

詳しくは、下記ホームページ等を御参照ください。

その他、条例に関する御相談や各種問合せは
隨時受け付けております。いつでもお気軽に御相談ください。



【問合せ先】

○「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に関すること

都市計画局 建築指導部 建築指導課

電話 075-222-3620

ホームページ <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000157989.html>

京都市 歴史的建築物 検索



トップページ

事例集

【関係部署】

○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、界わい景観建造物 伝統的建造物に関するこ

都市計画局 都市景観部 景観政策課 電話 075-222-3397

○文化財、京都を彩る建物や庭園に関するこ

文化市民局 文化芸術都市推進室 文化財保護課 電話 075-222-3130

○「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」に基づく京町家に関するこ

都市計画局 まち再生・創造推進室 電話 075-222-3503

○京町家カルテ又は京建物カルテに関するこ

公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター 電話 075-354-8701



<本事業は宿泊税を活用しています。>



京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
に基づく建築基準法適用除外制度【改訂版】
発行：京都市都市計画局建築指導部建築指導課
京都市印刷物第063152号 令和7年3月発行