

吉田寮現棟改修案（概略）

吉田寮自治会

A、京都市条例適用案

(1) 建築基準法制定以前に建設された吉田寮は、大幅な増改築に際して現行の建築基準法が定める規程に適合させることが求められる。この場合、大規模木造建築である現棟は、例えば木造建築物の面積制限などから価値のある意匠や形態を保存して使用し続けることが困難になる。

こうしたケースに対応して「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」が制定されている。本条例を吉田寮現棟に適用することで、建築基準法のいくつかの制限を適用除外しつつ、吉田寮という個別のケースに適した柔軟な補修を行い、吉田寮現棟の構造・意匠を出来る限り残し、かつ耐震性・耐火性を向上させることができる。

(2) 条例適用と補修工事までのプロセス

① 京都大学が京都市に条例適用について相談する

② 対象建造物に認定

文化財的ないし景観的価値を法で認められていることが条例適用の条件であるが、時間的余裕がない場合等事情によっては、それに値することが確認できればよいとされている。

③ 保存活用計画の作成

工事の基本設計、安全性に関する対策及び維持管理方法等を記載した計画書を作成する。

④ 市長に条例適用を正式に申請する（龍谷大学深草町家キャンパスの事例では、登録提案書提出から現状変更の許可がおりるまで二ヶ月を要している）

⑤ 保存建築物の審議・登録

建築審査会の審議を経て、市長が登録の必要性やそれによる安全性等の支障がないと判断した場合、保存建築物に登録される。

⑥現状変更（建築基準法を適用除外した補修）の許可

⑦補修工事

中間検査及び完了検査を行う必要がある。

⑧保存活用計画に基づく維持管理

(3) 予算の想定

京都市内の工務店に確認したところ、条例を適用した場合の一般的な面積辺り費用で計算すると、約6億円程度だろうと言われている。実際にかかる費用は調査・設計を行わなければ分からないと思われる。

B、RC 接合案

(1) 案の趣旨

既存不適格建築物である吉田寮の大規模補修にあたり、現行建築基準法に適合させ、かつ現在の規模や様態を維持した補修を行う。

具体的には、管理棟と北・中・南寮をRC（鉄筋コンクリート）の建築物を間に挟んで分割し、

各木造部分の面積を建築基準法による制限を受けない程度に小さくする。別棟解釈については別添資料を参照。

(2) 2013年9月に行われた交渉で京大当局から提示された案では、居住棟の東側半分を撤去する（北・中・南寮は単独で面積制限を超過するため）ということだった。しかし北・中・南寮もRC建築物により分割することで、現在と規模を変えることなく改修することは可能だと考える。

(3) RC部分は法制約の点から階段・吹き抜け等になると想定される。トイレ・炊事場など水回りをRC部分に集約することも考えられる。

C、管理棟補修・居住棟建替え案

(1) 管理棟を建築基準法に則って補修する。

(2) 居住棟を建て替える。

- ・歴史的建築群の景観を損なわないよう、階数は現在と同じ2階建てとする。
- ・間取りは現在の居住棟（一本の幅広い廊下に隣接する南向き居室）をベースとし、共同の炊事場とトイレを各棟各階に整備する。
- ・居室の設備は現在と同様、水道・ガスや固定設備は設けない。

(3) キャパシティの拡充策として、南寮裏駐車場に増寮することも視野に入れる。

- ・南寮南、楽友会館東の駐車スペースに新棟を建設する。
- ・構造・設計は他の棟と同じものとする。
- ・北中南寮と南南寮で合わせて全体のキャパシティを30人程度拡充可能。

(4) 工期及び予算の想定

- ・別添資料を参照。