

歴史的建築物の活用による地方創生シンポジウム

～国土交通省「歴史的建築物の活用に向けた条例ガイドライン」の普及に向けて～

日時：平成30年10月6日（土）14:00～17:30

場所：津山高校創立100周年記念会館ホール

次 第

1. 開会
主催者挨拶 成藤宣昌（（公社）日本建築士会連合会専務理事）
歓迎挨拶 谷口圭三（津山市長）
2. 制度説明
「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドラインについて」
高木直人（国土交通省住宅局建築指導課企画専門官）
3. 基調講演
（1）「歴史的建築物の活用と建築基準法を両立させる方法」
後藤 治（工学院大学教授・理事長）
（2）「歴史的建築物・町並みの活用と火災安全」
長谷見雄二（早稲田大学教授）
4. パネルディスカッション
後藤 治（コーディネーター・前掲）
長谷見雄二（コメンテーター・前掲）
林 勲太郎（パネリスト・京都市建築指導課企画基準係担当係長）
加藤忠正（パネリスト・（公社）小江戸川越観光協会専務理事）
平岡正宏（パネリスト・津山市教育委員会参事）
中村陽二（パネリスト・（一社）岡山県建築士会岡山県歴史的建造物委員会）
菅 孝能（パネリスト・（株）山手総合計画研究所代表取締役）
5. 閉会
挨拶 塩飽繁樹（（一社）岡山県建築士会副会長）

<配布資料 一覧>

式次第

資料 1－1 国土交通省「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」本編

資料 1－2 国土交通省「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」事例集

資料 1－3 国土交通省「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」普及版

資料 2－1 制度説明資料「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドラインについて」

資料 3－1 基調講演資料「歴史的建築物の活用と建築基準法を両立させる方法」

資料 3－2 基調講演資料「歴史的建築物・町並みの活用と火災安全」

資料 4－1 「京都市における歴史的建築物の保存及び活用に係る取組について」

資料 4－2 「川越における歴史まちづくり」

資料 4－3 「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」

資料 4－4 「岡山県歴史的建造物委員会：旧吹屋小学校他の建築基準法適用除外について」

資料 4－5 「神奈川県内の建築基準法第3条第1項の既定による条例の制定状況等」

資料 5 歴史的建築物の活用による地方創生シンポジウム（チラシ）

別封筒 津山市観光パンフレット

歴史的建築物の活用に向けた 条例整備ガイドラインについて

国土交通省 住宅局 建築指導課
企画専門官 高木 直人



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドラインについて

1. 目的

- 魅力ある観光まちづくりのため、現行の建築基準への適合が難しい歴史的建築物も活用することが重要
- 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た歴史的建築物については、建築基準法の適用を除外する仕組み（建築基準法第3条第1項第3号）が設けられているが、**内容の自由度が高い独自条例の制定など文化財保護条例以外の仕組みにより適用を除外している取組みは限定的**
- このため、**独自条例の制定等の取組みを促進するため、条例制定のプロセスや留意点、安全性確保のための代替措置の事例等を盛り込んだガイドラインについて、パブリックコメント（H30.2.1～3.2）結果を踏まえ公表（H30.3.16）**

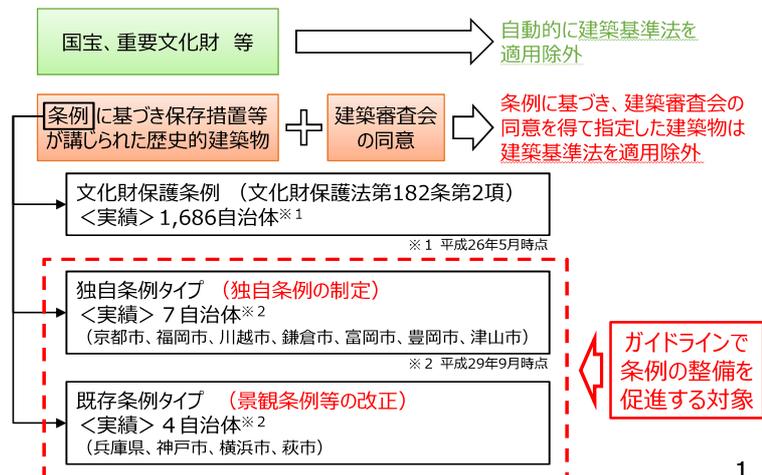
2. 検討体制

地方公共団体、建築の専門家、国で構成する「歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議」を設置（H29.2）し、審議。

【地方公共団体】
 富岡市※ 川越市※ 横浜市※ 鎌倉市※ 藤沢市 小田原市
 氷見市 京都市※ 兵庫県※ 神戸市※ 豊岡市※ 津山市※
 福岡市※
※建築基準法適用除外条例を制定済み

【学識経験者】
 後藤 治（工学院大学建築学部建築デザイン学科 教授）
 長谷見 雄二（早稲田大学理工学部建築学科 教授）
 藤田 香織（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授）

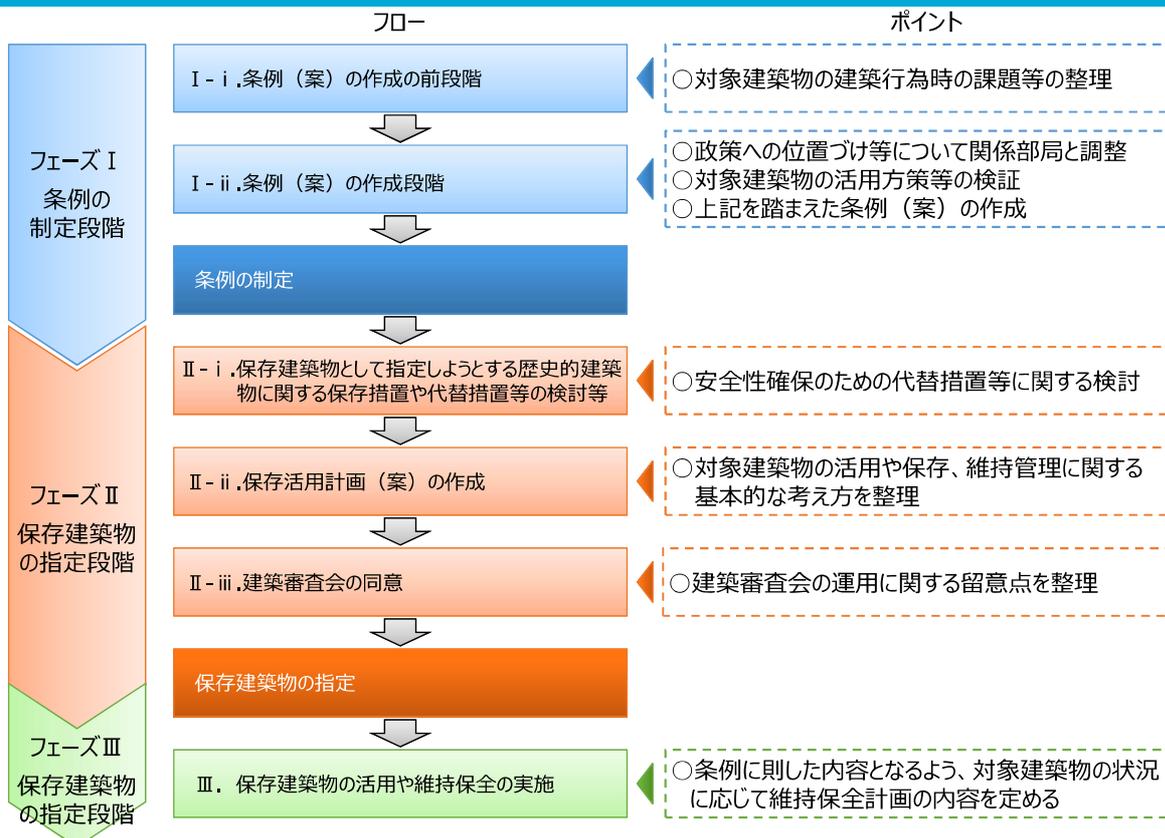
【建築設計関係者】
 公益社団法人 日本建築士会連合会
 一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会
 公益社団法人 日本建築家協会



○ガイドラインは、目的、制度概要、条例の制定から活用までの流れ、条例の制定段階や保存活用計画の作成時の留意事項、代替措置、包括同意基準、支援措置等、別冊事例集で構成

目次	内容
1. ガイドラインの目的と構成	・ガイドラインの目的、構成について
2. 制度概要	・制度趣旨・概要、条例のパターンと特徴 ・現状変更の規制及び保存のための措置に関する基本的な考え方
3. 条例の制定から活用までの流れ	・条例の制定から活用までのプロセスの全体像と各段階における留意事項 ・建築審査会の役割と運用等
4. 条例の制定段階の留意事項	・条例の制定主体が特定行政庁の場合の留意事項 ・条例の制定主体が特定行政庁以外の場合の留意事項
5. 保存活用計画の作成時の留意事項	・保存活用計画の事例解説
6. 代替措置等について	・代替措置の基本的な考え方 ・代替措置の事例解説
7. 包括同意基準について	・包括同意基準のメリット ・包括同意基準の作成・運用に当たっての留意点
8. 支援措置等	・国土交通省・文化庁の取組、関連団体や関連学会の取組紹介
別冊事例集	・実際に制度を適用した事例紹介

条例の制定から活用までの流れ



建築審査会の役割

○建築基準法第3条第1項第3号に基づく保存建築物の指定に当たっては、建築審査会の同意を得る必要があり、建築審査会においては、指定しようとする建築物の歴史的価値や現状変更のための措置等が適切に行われているかの審査等を行う役割を担っている。

建築審査会の運用

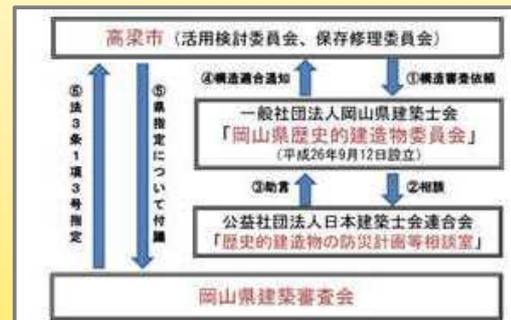
○建築審査会の運用は、建築基準法で定められている事項を除き、条例で定めることが可能
 → 建築審査会の柔軟な運用が可能

具体的な例

- ✓ 歴史的建築物の活用に関する専門家を委員として任命していない
 → 審査会の下に、専門家等により構成される専門WGや小委員会を設ける
- ✓ 技術的な妥当性の判断について、高度な検証が必要
- ✓ 保存建築物は個性が高く、審査内容は様々
 → 審査会の同意を得るタイミングや諮問事項、審議内容、開催回数等について、柔軟に設定する

岡山県建築士会「岡山県歴史的建造物委員会」の事例

○岡山県建築審査会では、保存建築物の指定にあたり、岡山県建築士会「岡山県歴史的建造物委員会」と連携し、審査を実施。
 ○「岡山県歴史的建造物委員会」は、現況の耐震性能の評価及び補強計画の妥当性を審議。



建築基準法第3条第1項第3号に基づく保存建築物の指定に係る包括同意基準について 国土交通省

包括同意基準とは

「建築基準法3条第1項第3号の規定の運用等について（技術的助言）」H26/4/1 国住指第1号

- 法第3条第1項第3号の規定の適用に当たり、歴史的建築物の保存活用が円滑に進むよう、地方公共団体があらかじめ建築審査会の包括的な了承を得て定める、建築審査会の同意のための基準。
- 歴史的建築物について、地方公共団体に設ける委員会等において包括同意基準に適合することが認められた場合にあっては、建築審査会の個別の審査を経ずに、建築審査会の同意があったものとみなすことができる。

基準の策定における留意点とイメージ

留意点

- ・地域における歴史的建築物の実情や要望
- ・歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等の意見を十分踏まえること

イメージ

- (i) 条例で定められた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こと。
- (ii) 建築物の構法、利用形態、維持管理条件、周辺環境等に応じ、地震時等の構造安全性の確保に配慮されていること。
- (iii) 防火上支障がないよう、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止及び消防活動の円滑性の確保に配慮されていること。
- (iv) 在館者の避難安全性の確保に配慮されていること。

策定するメリット

①事前明示性

包括同意基準の対象となる建築物の具体的な基準が明示されるため、所有者等が法第3条第1項第3号の適用除外の措置を受けるに当たって、対象建築物が満たすべき基準を事前に把握することができる。

②審査期間の短縮

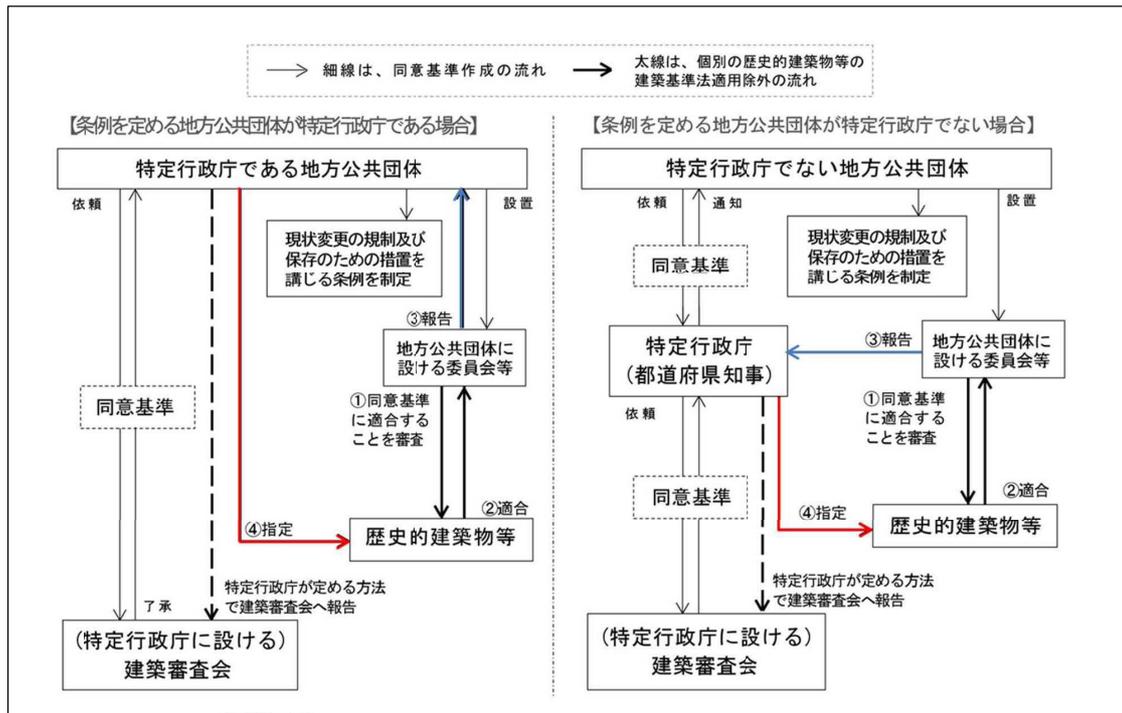
建築審査会による包括的な同意を事前に得ているため、建築審査会の回数を軽減することができ、建築審査会に要する期間を短縮することができる。

③改修設計の容易化

包括同意基準を基に改修計画が立案できるため、高度な検証を行わずに改修設計が可能となる。

「建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用等について（技術的助言）」H26/4/1 国住指第1号

包括同意基準制定までの流れ



ガイドライン・別冊事例集の掲載事例①

- 建築基準法の適用を除外するのは、専ら文化遺産としての特殊性を考慮するためのものであるため、建築基準法の適用を除外する代わりに、安全上、防火上及び衛生上の支障が生じないよう、必要な代替措置を講じるとともに、適切に管理することが極めて重要
- ガイドラインでは、建築基準法の適用を除外する際の参考になるよう、実際に建築基準法を適用除外とする制度を適用した事例のうち19事例について、代替措置等を紹介

別冊事例集の掲載事例①（横浜市・旧円通寺客殿）

建築物の概要

- 敷地が風致公園として整備されることを契機に、全ての部材を解体・保管した上で、公園の基盤整備完了後に元の位置に再建
- 創建当時からの茅葺屋根を保存するため、代替措置を講じた上で、建築基準法の適用を除外
- 内外部ともに意匠や造作について、過去に度重なる修繕がなされているものの、概ね良好に維持されているため、構造関係規定については、原則、現行基準に適合するよう補修



適合が困難だった規定

準防火地域内の屋根の構造は、不燃材料で造る等の措置が求められるが、屋根は茅葺き、庇は板葺きで、性能を満たさない



安全性確保の代替措置

自動首振放水銃
炎検知設備等 を設置

別冊事例集の掲載事例②（岡山県高梁市・旧吹屋小学校）

建築物の概要

- 明治33年、同42年に建築された木造の小学校。平成24年度に廃校となるまで111年間校舎として利用されてきた歴史を背景に、学びの拠点として生涯学習や博物館への用途変更を行う併せて、全解体・構造補強による保存修理を実施
- 建築基準法第3条第1項第3号の規定の適用を受けるため、岡山県建築士会「岡山県歴史的建造物委員会」に耐震補強計画を諮り、その結果として妥当である旨の結論を得た**
- 2階で多数の利用者が想定される場合は、**誘導員の配置や人数制限**を実施



本館 全景



2階講堂 内観

適合が困難だった規定

構造強度について、大地震時に倒壊の危険性がある

- 階段の踏面の寸法は用途に応じて26cm以上としなければならないが、寸法が不足している
- 博物館・集会場で延べ面積が500㎡を超える場合、排煙設備を設置しなければならないが、未設置

安全性確保の代替措置

荷重の軽減・建物耐力の確保・水平剛性の確保・直接基礎（べた基礎）の新設（文化財的価値を損なわないように可能な限り見えない位置での耐震補強）

資料館（旧本館）の2階については、**誘導員の配置や人数制限**を行う

8

今後の対応方針

①ガイドラインの通知及び説明会の開催等

- 本ガイドラインについて、特定行政庁に通知するとともに、平成30年4月に特定行政庁の職員向けの説明会を開催し、周知を図った。
- 本ガイドラインのポイントをまとめたパンフレットを平成30年度早期に全ての地方公共団体に発送するとともに、相談窓口（後述）で配布し、周知を図る。

②歴史的建築物の活用促進に向けたシンポジウムの開催

- 平成30年10月に、多数の歴史的建築物を有する岡山県津山市において、歴史的建築物の活用促進に向けたシンポジウム等を開催し、気運の醸成を図った。

【日 程】平成30年10月6、7日
 【開催場所】岡山県津山市
 【対 象】自治体関係者、建築士、歴史的建築物の所有者、NPO法人 等
 【実施内容】1日目：シンポジウム（有識者による基調講演、パネルディスカッション等）
 2日目：津山市内歴史的建築物見学会



③歴史的建築物の活用に関する相談窓口の設置

- 歴史的建築物の所有者からの当該建築物の活用等に関する相談に応じるため、各ブロックの建築士会に相談窓口を設置する。（ヘリテージマネージャー（講習を受けた建築士）が月2回程度対応することを想定。）

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

- 系魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題

② 既存建築ストックの活用

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題

【既存建築ストックの活用イメージ】



改修前(空き家) 改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

- 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要

【木材活用ニーズへの対応】



法律の概要

建築物・市街地の安全性の確保 【1年以内施行】

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

- 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
- 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
- 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化 【1年以内施行】

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

- 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
- 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化 【1年以内施行】

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

- 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
- 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築物等に係る制限の合理化 【1年以内施行】

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

- 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
- 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
- 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他> 【①、②は平成30年9月25日施行。③は1年以内施行/平成30年9月25日施行】

- ① 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
- ② 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等
- ③ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化

等

※施行日：【平成30年9月25日施行】又は【1年以内施行】(公布の日から1年以内)

2018年10月6日

日本建築士会連合会

「歴史的建築物の活用による地方創生シンポジウム」
津山高校創立100周年記念館

歴史的建築物の活用と 建築基準法を両立させる方法

工学院大学総合研究所教授・理事長
全国バーレーン・マナーズ・ネットワーク協議会運営委員長
後藤 治

適用除外 ≠ 安全を軽視 適用除外 (<弾力的適用)>



通常の建築基準法の適用とは
異なる方法で安全性を確保

例えば、

- ハード以外のソフトで対応
- 地域独自の型式の認定
- 通常と異なる設備で対応

※歴史的に価値ある部分 = 弱点になりやすい

国土交通省住宅局建築指導課

2018年3月16日

歴史的建築物の活用に向けた 条例整備ガイドライン

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/buid/jutakukentiku_house_tk_000084.html

2017年2月～2018年3月

歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議
メンバー：兵庫県、京都市、神戸市、横浜市、川崎市他
(学識者)

後藤治(委員長)
長谷見雄二 早稲田大学
藤田香織 東京大学



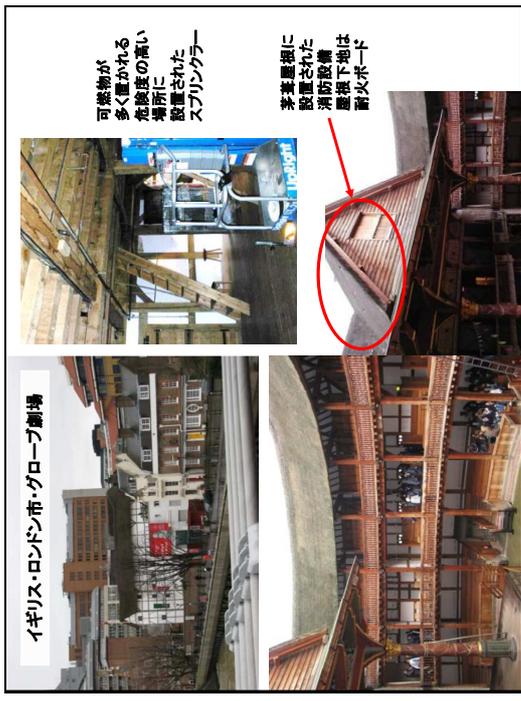
歴史的な仕様や地域的な仕様の多くは、
現代的な性能が証明されていない

法適合させるためには？

⇒ ※実験データ等による証明(告示) / 評定

- 木造(軒裏・外壁) ⇔ 耐火性能
- 伝統工法 ⇔ 排煙・換気
- 近代建築 ⇔ 階段寸法
- 町家 ⇔ 接道要件、道路幅他
- 屋根(茅葺、檜皮) ⇔ 耐火性能

※バリアフリー、省エネルギー(2020年～)



適用除外が必要な建造物

- ※) 国・都道府県・市町村指定の文化財
- 1) 文化財保護法の登録有形文化財
- 2) 歴史まちづくり法の歴史的風致形成建造物
- 3) 伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物
- 4) 景観法等の景観重要建造物
- 5) その他 / 建築基準法導入前のもの
例) 京町家 / 地域特有の形式を持つ建築物
- 3)、4) 国土交通大臣承認で一部適用除外可能
- ⇒ 外観に関わる条文のみ
- ⇒ 耐震関係や内装関係等の適用除外も必要



ドイツ・ヴュルツブルグ市のレジデンス
ホール(展示空間として利用)に置かれた避難誘導灯の例

海外先進諸国における特例適用の例

アメリカ／性能設計と管理設計

NFPA914 (1989年制定) / (1994, 2001, 2007, 2010, 2015年改正)

Code for Fire Protection of Historic Structures

Chapter8 Prescriptive-Based Option

Chapter9 Performance-Based Option

Chapter10 Management Operational Systems

※NFPA = National Fire Protection Association

- ⇒ 1) 法適合を検討 2) 特別な設計・設備を検討
- 3) ソフトの対応を検討



工夫された避難誘導設備
(イギリス・スコットランド)

欧米諸国の法制度は？

既存建築物又は歴史・文化的建築物の特例措置で対応

特例措置の考え方

法令順守が原則 ⇒ 通常とは別の方法で性能を確保する

※別の方法とは？

- 1) 強化できる箇所を弱い箇所を補う
- 2) 利用方法・利用人数の制限 + 部分的な規制の緩和

※1)＝日本における類似例

建築基準法・消防法の性能規定化(平成10年～)にともない導入された火災安全に関する「避難安全検証法」等

⇒ 欧米と比較すると適用が限定的、適用条件が厳しい

※ 欧米＝ソフト面での対応を認める／日本はハードのみ



**円滑な制度運用のために
適用除外のための要件**

- 1) 現状変更の規制
保存のための措置
⇒ 保存(保全)活用計画の策定
- 2) 特定行政庁の建築審査会同意
⇒ 専門家の協力体制

保存活用計画の策定
 保存活用計画 = CMP
 Conservation Management Plan

価値の上で保存すべき個所の特定

性能確保等が必要となる要因・箇所の想定
 ※耐震、防耐火、快適性、省エネルギー、バリアフリー他

可能な限り保存箇所以外で対応
 ※保存箇所 = 適用除外箇所

+

ソフト対策 / 短・中・長期の耐震・防火対策他

計画的な安全対策の実施
 建築基準法では、
 通常の既存建築物でも
 認められている(20年間が目安)

例えば、耐震対策において、
 壁の追加(通常時でも可能)
 ⇒ 瓦屋根の軽量化(屋根替え時に)
 ⇒ 基礎の補強(沈下修正時等に)

不特定多数が利用しない保存建築物では、
 長期的スパンの対応でも良いのでは？

参考となる指針等

重要文化財(建造物)耐震診断指針
http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/kokko_hoijo_taisin1.pdf

伝統的構法データベース（伝統的構法データベース検討委員会）
<http://www.denmoku-db.jp/>

JSCA関西「伝統構法を生かす木造耐震設計マニュアル」

日本火災学会「文化財建造物の火災対策指針とその解説」

改造を受け入れる

活用を助ける保存のしくみ
 一 歴史的建造物における性能確保の事例一



性能の確保
 歴史的建造物にも改造が必要

New Escape Staircase
 in Mineral water Hospital
 Bath市、イギリス (Grade I Listed)

歴史的建造物(文化財)の改造を柔軟に認める姿勢が必要
 ⇒ 文化財保護制度の問題点

どこを減し、どこを変えてよいのか
 明らかにする

構築しての利用を助けるため、新しい階段等の設備を歴史的建造物に付加

ソフトによる対応を認めると、建築基準法の通例と異なる方法で安全を確保することも可能

↓

**ソフトによる対応＝人次第
 管理者の責任意識が重要**

↓

**管理状況の子エックが必要
 各地の条例：定期検査報告
 行政から報告の求め**

**各都道府県建築士会が中心になり
 歴史的建造物の調査・修復を行う
 建築士等の専門家(ヘリテージマネージャー)
 の育成が各地で行われている。**

※2017年現在 42都道府県建築士会
 2政令指定都市(NPO)

**各都道府県建築士会に専門家の組織結成
 相互協力の開始／例)熊本地震後の調査
 2012年 全国協議会の設立
 2015年に岡山県建築士会が歴史的建造物
 委員会(通称「岡山歴建委員会」)を設立**

建築審査会
 メンバーに歴史的建造物保存、構造、防火等の専門家がいない可能性有り
 審査会の審査 ⇒ 専門委員会に委任
 ※国土交通省からの2014年4月1日通知

専門委員会
 市町村レベルで設置できるか？
 (案)都道府県レベル(建築士会等)に設置
 ※建築基準法(旧38条認定)における
建築センターの審査
岡山県建築士会・歴史的建造物委員会

文化財保護法の改正
 2019年4月1日施行(予定)

□ 地方公共団体による計画策定
 歴史文化基本構想の法制化
 計画内物件 → 国登録

※ 教育委員会以外の部局による担当

■ 保存活用計画の法制化
 保存活用計画＝国が承認
 → 地方公共団体への権限移譲他

■ 文化財保存活用支援団体の指定
 + 市町村の文化財保護指導委員

日本建築士会連合会
 歴建活用等特別委員会 の設置

2018年度
 主査 後藤 長谷見雄二 (早稲田大学)、藤田香織 (東京大学)
 委員 中島節子 (京都大学)、宮本慎宏 (香川大学)
 中嶋孝行 (福岡県建築士会)、渡辺育 (新潟県建築士会)
 松竹昭彦 (宮崎県建築士会)、山中保教 (連合会副会長)
 オブザーバー 国土交通省、文化庁

⇒ ストップアツク講習会標準プログラム[®]の検討
 歴建委員会運用マニュアルの検討

⇒ 各都道府県建築士会に歴建委員会準備会の設置を要請

⇒ モデル講習会の実施

■ 地方における古民家再生の動き

■ 都市部でのリノベーションの流行
 ⇒ リノベーションまちづくり
 リノベーションスクール

□ 国の中古住宅の流通促進政策
 ⇒ 既存住宅状況調査技術者の育成

◇ 建築基準法改正
 100→200㎡以下の用途転用＝確認申請不要

歴史的木造建築活用における 防火上の基本的課題

歴史的建築物・町並み の活用と火災安全

早稲田大学創造理工学部建築学科

長谷見 雄二

- 町家・旅館等として建てられた歴史的木造建築には、現代の消防体制をもってしても克服困難な防火的弱点がある場合がある。
- しかし、この弱点は、ほとんどの場合、法不適合。
- 建築基準法適用除外等の制度運用によっても、歴史的木造建築の活用には、まず、この弱点の克服を図らなければならない。

歴史的木造建築に多い防火上の典型的弱点(1) — 天井裏界壁の欠除

- 城崎温泉火災、川越伝建地区火災、糸魚川大火等において、早い段階で急速な延焼を引き起こした。
- 建築基準法上も必要だが、なかなか守られていない。
- 長屋型建物の住戸間の他、旅館等の廊下・居室間の「防火上主要な間仕切り」上部も(札幌の高齢者支援施設火災など)。

歴史的木造建築に多い防火上の典型的弱点(1) — 天井裏界壁の欠除



城崎温泉火災

糸魚川火災



歴史的木造建築に多い防火上の典型的弱点(2) — 開放的な階段



- 木造旅館等の階段は、どこでも開放的である。
- 階段は、避難経路であるとともに、煙を全館に広げる経路でもある。
- 2階建てでは、窓から避難・救出できるかもしれないが、3階になると、それも難しい。
- 高齢者の避難は更に困難。2階建てでも、対策無しでは火災時に助からないだろう。



植物性屋根の飛び火に対する脆弱性

- 文化財建造物の出火原因の2.6%が飛び火。
- 草葺き、板葺きなど、植物性屋根が被害を受ける場合が圧倒的。
- 草葺きで、飛び火で引火して内部で燃え広がると、消火が難しい。
- 放水銃だけでは不十分。
- 草葺き屋根内部の消火技術を身につけているかどうかで大きく違う。

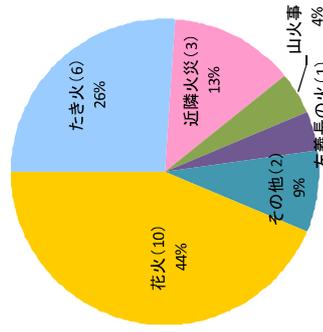


図 1.2-3 飛び火の内訳

歴史的密集市街地に多い防火上の典型的弱点 — 建物背後

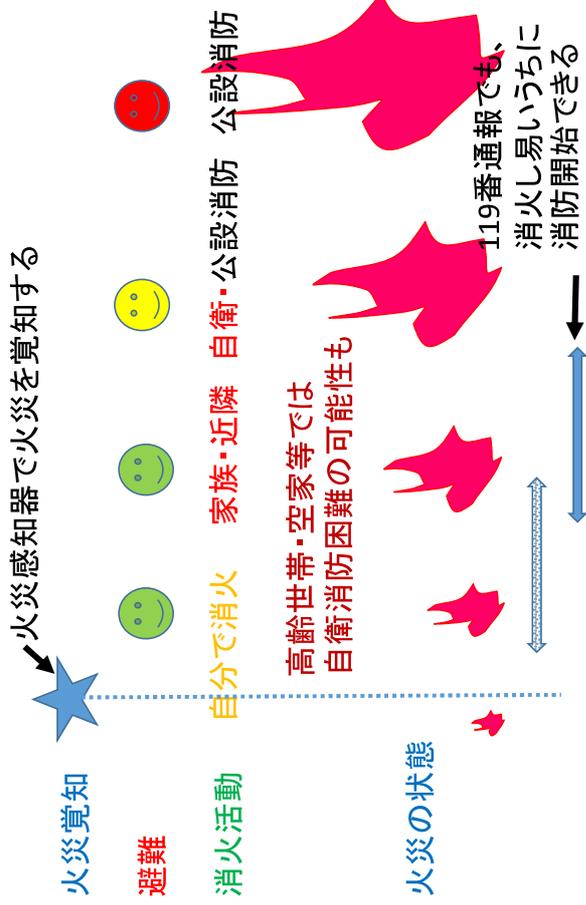


- 城崎温泉火災。密集地区の内部で火災が広がったことがわかる。
- 建物背後は、可燃物の集積等、防災管理が疎かになりがち。
- 人の目が行き届き難く、消防の進入・活動も困難。
- 歴史的市街地の延焼火災は、建物背後から燃え広がった事例が多い。

基本戦略: 火災を早期発見し、被害が広がらないうちに消火できるようにする



延焼する前に火災鎮圧できるよう、火災覚知と消火活動を前倒しする

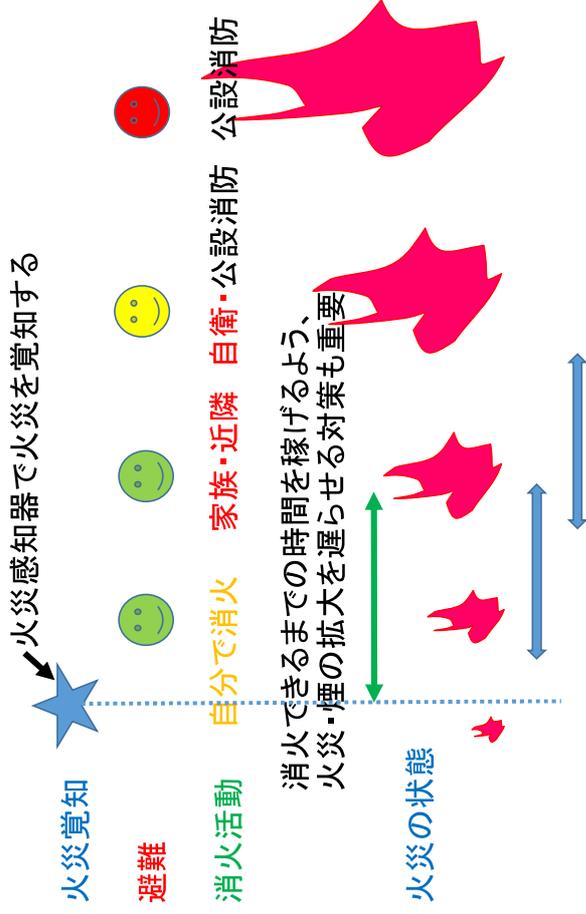


自分で消火できれば良いのだが、年を取ってから訓練を受けても難しい。

- 消火器を使って、フライパンの火を消す訓練。
- 消防団員がお手本を示し、自分の前に何人が消火するのを見ている、やり方がわからず、火も消せていない。
- 訓練の方法の見直しや操作し易い消火器の開発が必要だが、厨房等の簡易な自動消火設備を安価に利用できれば、その方が合理的ではないか。



延焼する前に火災鎮圧できるよう、火災覚知と消火活動を前倒しする

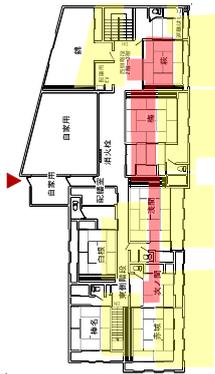


不燃面材補強による天井裏延焼防止の試み



天井裏壁が徹底しないのは、竣工検査が難しい部位であるうえ、既存建造物では、天井裏での準耐火構造の施工がほぼ不可能。現場加工容易な石膏ボードによる補強効果を検証している。

開放的な階段のもとで避難路を確保する



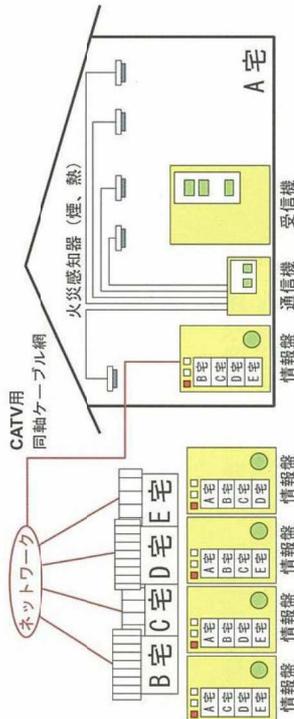
ヨーロッパの古いホテルで、廊下に遮煙扉をよく見かける。ああいうものを設置し、最上階に排煙を設置して安全な避難路形成ができるか？

建物背後の火災対策の構築



- 防災管理の徹底が望ましいが、管理に多くは期待できない。
- 開口部、軒裏等も含め、延焼防止の危険軽減のためには、適当な改修仕様の整備が必要(写真上:軒裏の試験写真下:防火雨戸の開発試験)
- 建物背後で出火すると、近隣へも早く延焼するおそれ大きい。
- 空家、高齢世帯等があると、対応が遅れ、被害が拡大しがち。
- 火災発生時の認識を早く共有することが望ましい。

グループ監視自動火災報知器



- 火災感知器の信号を、数世帯で共有する。A宅で感知器が作動すると、他の住宅では、A宅で感知器が作動したとの警報が出る。火災への早期対応を可能にしている。
- 現在は、無線式や無線式住宅用火災警報器を使用するものなど、多様化している。
- 消防署に直接、信号が送られるシステムも考えられる。

火災に気が付いた人が自力で火災抑制できるようにする設備の例

易操作性1号消火栓(京都市産寧坂伝建地区)



水道の圧力が十分、確保できれば、この方式を検討しても良い。消火栓にホースが繋がれており、一人でホースを引いて放水するだけなので、必要人数が少なく、時間もかからない。

操作性が向上しているB級可搬ポンプ 消防団員+住民有志で活用できないか



- 消火器等で消火できなかつた時に早く確実に火災鎮圧するには、早く消防体制を構築したい。
- 在来型の消防体制では、消防署が近くになれば難しい。小都市以下では対応困難。
- 現在、消防団が使っているB級ポンプは、操作性が向上している。水圧の反動を受ける筒先担当者以外は、それほどの訓練を必要としない。
- 可搬ポンプを整備し、消防団員+住民有志くらいで強力な体制をたちあげたい。

歴史的建造物活用の防災は・・・

- 出火の予防、火災の早期鎮圧による歴史的建造物・町並みの継承
- 火災の拡大防止・早期鎮圧による生活の安全化
- 火災の拡大防止・早期鎮圧による防災ローコスト化
- 出火予防・火災拡大防止・早期鎮圧は、住民の防災意識と共助の実践から

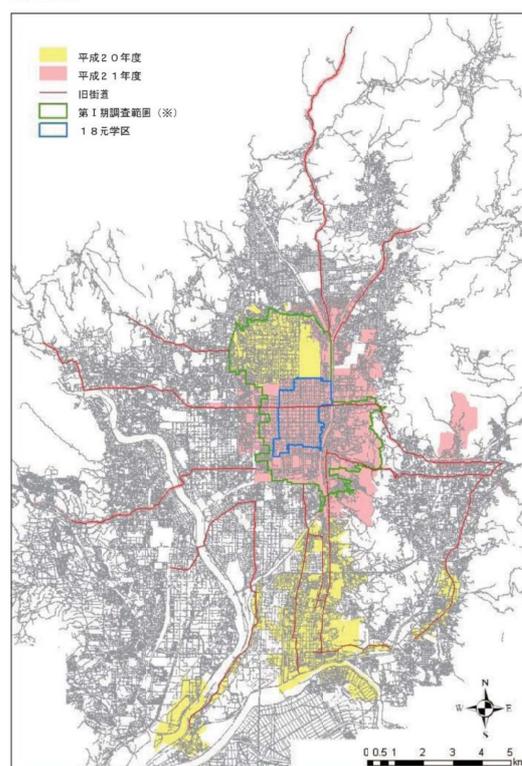
京都市における 歴史的建築物の保存及び活用に係る取組について



1 制度設立の背景 京町家まちづくり調査について



【調査地域】



■ 平成28年度京町家まちづくり調査

□ 調査対象 京都市域に残存する京町家等

□ 調査地域 戦前に市街化された地域，旧街道沿い

市域に約40,000軒の京町家が残存

→ **年間約2%づつ減少**していることを確認

2 制度設立の背景 条例制定について

【背景】

- ・ 市内には、京町家や近代建築などの歴史都市・京都の景観を形成し、生活文化を伝える景観的・文化的に重要な建築物が数多く存在
- ・ 増築や用途変更等を行う際、建築基準法の遡及適用を受ける。
- ・ 伝統的な意匠形態等を保存しながら、これらの建築物を良好な状態で使い続けることが困難



【制定】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(H 24. 4施行)
【改正】京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例(H25. 11施行)

対象建築物

建築基準法の施行日(昭和25年11月23日)以前に建築された建築物で、景観的、文化的に重要なものとして位置付けられたもの。



3

3 包括同意基準の制定

条例に基づく手続の簡素化し、京町家の浴室・便所等の水回りの増築や、簡易宿所等への用途変更などの保存活用を更に促進するため、標準的な規模の京町家について、建築基準法を適用除外する際の技術的基準『包括同意基準』を全国で初めて制定

平成29年1月制定

(対象)階数2以下、高さ10m以下、軒高9m以下、延べ床面積200㎡以内の京町家

(用途)住宅(兼用住宅共)、飲食店、物品販売業を営む店舗、旅館

(行為)・小規模な増築(10㎡以内)
・大規模の修繕・模様替

【基準を適用する場合のメリット】

- ・事前明示性
→事前に何をすればいいのかが分かる
- ・手続きの簡素化
→建築審査会への付議回数が減る

京都市歴史的建築物の
保存及び活用に関する条例

手続きBOOK【技術的基準解説編】～設計者の方向け～
包括同意基準



4

4 適用事例

	名称	建物概要	活用概要
①	龍谷大学深草町家キャンパス →事例	京町家等	京町家を龍谷大学が借り上げ、キャンパスとして保存活用
②	青蓮院大護摩堂外陣	寺社	武徳殿を移築し、護摩堂として保存活用
③	京都府立鴨沂高等学校	非木造	耐震改修等の改修工事を行い保存活用
④	東福寺本坊庫裏	寺社	庫裏本体等について耐震改修して保存活用
⑤	真宗本願寺本願寺御影堂	寺社	休息所建て替えに伴い、接続し遊及適用される御影堂を適用除外
⑥	紫明会館	非木造	一部を老人福祉施設に用途変更し保存活用
⑦	翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡塵庵	京町家等	既存建築物を一部保存活用し、1棟増築してホテル・飲食店として保存活用
⑧	長江家住宅主屋北棟 →事例	京町家等	旅館（簡易宿所）へ用途変更するとともに、一部必要な増築を行い保存活用
⑨	旧美濃幸	京町家等	料亭だった建築物を旅館へ用途変更して保存活用
⑩	旧牧野眼科医院	京町家等	医院だった京町家を旅館及び飲食店に用途変更して保存活用
⑪	元京都市立清水小学校 →事例	非木造	小学校の校舎を一部増築のうえ、ホテルに用途変更し保存活用



5

条例の適用事例① 龍谷大学深草町家キャンパス



■ 施設の位置

京都市伏見区深草 京と伏見を結ぶ街道沿いに立地

- ・ 用途地域：商業地域・第一種住居地域
- ・ 防火規制：準防火地域

■ 建物概要

幕末の1861年（文久元年）に建てられた町家。母屋、離れ、廊下、便所及び2棟の蔵からなる。

- ・ 用途：大学(元:店舗併用住宅)
- ・ 敷地面積：519.20㎡
- ・ 建築面積：256.61㎡
- ・ 延べ面積：344.67㎡
- ・ 構造規模：木造，2階建

- 活用方法 築後151年が経過し、近年は空き家となっていたが、改修工事の後、龍谷大学が借り上げ、学習の場及び地域住民との交流の場として使用
- 現状変更 用途変更（住宅から大学）、大規模な修繕（屋根の全面葺き替え）、増築（水回り）

6

条例の適用事例⑧ 長江家住宅主屋北棟

包括同意基準
初適用！



■ 建物の位置

- 市中心部の旧市街地に立地
- ・ 用途地域：商業地域
 - ・ 防火規制：準防火地域

■ 建物概要（対象は主屋北棟のみ）

1868年（慶応4年）築の京町家。市指定有形文化財。母屋（北棟，南棟），離れ，化粧部屋及び2棟の蔵からなる。

- ・ 用途：旅館（簡易宿所）
- ・ 敷地面積：704.28㎡
- ・ 建築面積：79.61㎡
- ・ 延べ面積：124.96㎡
- ・ 構造規模：木造，2階建

■ 活用方法

敷地内にある複数棟建つ建築物の内，住宅として使用されていた主屋北棟について，改変前の状態に復元し，旅館（簡易宿所）に用途変更し保存活用するもの。包括同意基準を初適用した。

■ 現状変更

旅館への用途変更，水廻りの増築など

9

条例の適用事例⑧ 長江家住宅主屋北棟

建築基準法を適用除外した主な項目

- ・ 道路に突出した庇
＜道路突出部分を撤去することが求められる。＞
- ・ 外壁や軒裏，木製建具の開口部
＜防火構造・防火設備とすることが求められる。＞
- ・ 構造耐力
＜法に基づく限界耐力計算等構造計算等を用いて安全性を確認＞

安全性の維持・向上策

■ 構造部材の健全化・耐震性能の確保

（構造部材の健全化）

- ・ 劣化・損傷している部材について補修等を行う。

（耐震性能の確保）

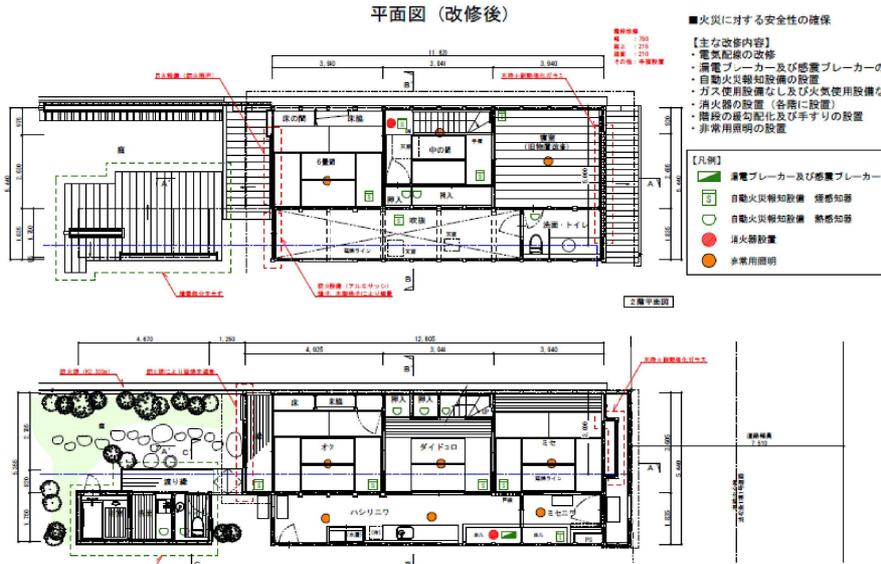
- ・ 土壁を増設や粘弾性ダンパーの設置
- ・ 屋根の葺土を撤去

■ 防火・避難性能の確保

- ・ 電気配線の改修，漏電ブレーカーの設置
- ・ 自動火災報知設備，消火器，非常用照明の設置
- ・ 階段の緩勾配化及び手摺の設置 など

10

条例の適用事例⑧ 長江家住宅主屋北棟



条例の適用事例⑪ 元京都市立清水小学校

計画の概要

元小学校として使用されていた校舎をホテルに用途変更し保存活用する

建物概要

- 用途：ホテル
- 建築年代：1933年（昭和8年）
- 建築面積：2,424.11㎡
- 延べ面積：5,607.13㎡
- 構造規模：鉄筋コンクリート造 地上4階



元京都市立清水小学校について

スパニッシュ瓦などの洋風建築の要素を有するとともに、軒下には和風の木製の腕木が装飾されているなど景観上の外観特色を有し、また、内部についてもデザイン性の高い諸室や廊下のハンチなど細部に工夫が見られる歴史的に価値の高い建築物である。

建築基準法を適用除外した主な項目

内装制限, 排煙設備, 階段踊場の幅, 日影規制, 高度地区, 構造耐力 など

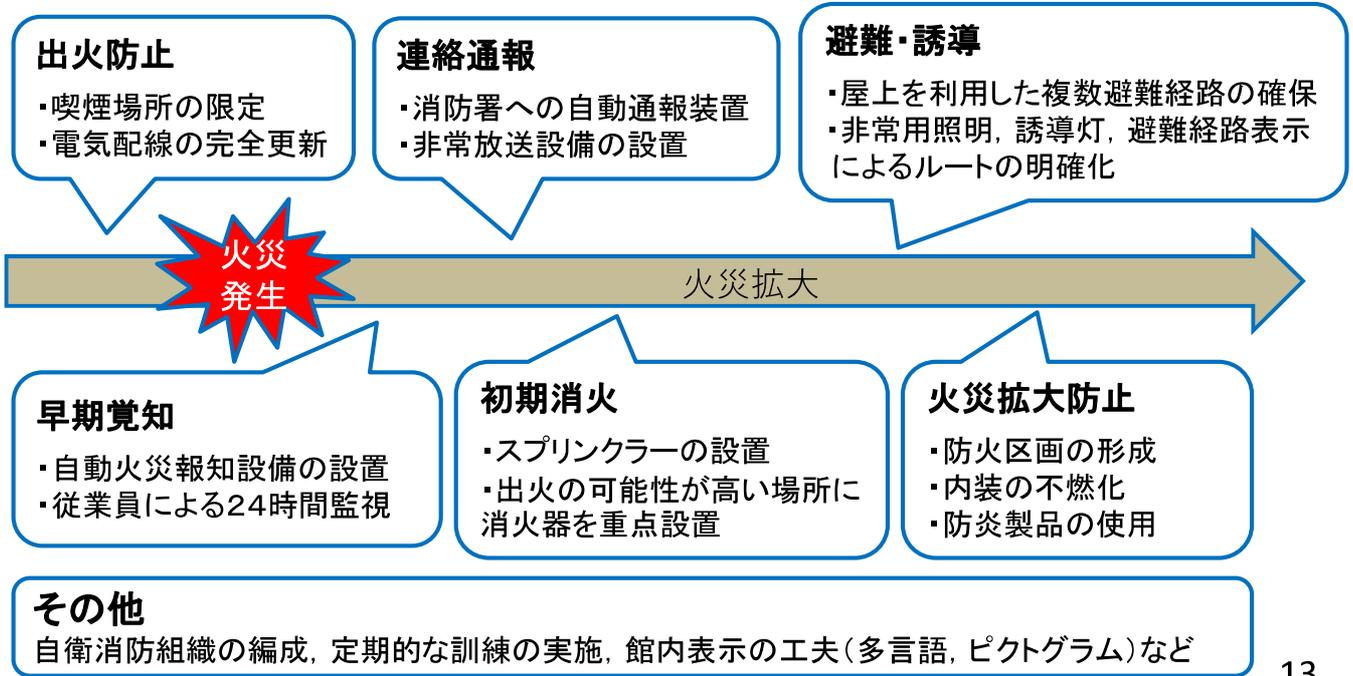


条例の適用事例⑪

元京都市立清水小学校

火災に対する安全性の確保

火災フェーズに対応したハード及びソフト両面の措置にて安全性を確保



13

5 課題や今後の取組

平成30年度の取組！
包括同意基準の拡充

課題: 包括同意基準の拡充, 手続きの簡素化, 普及啓発など

<京町家の意匠形態に合う木製防火建具(防火雨戸)の研究開発>

【背景】

- ・京町家の9割は, 準防火地域等に存在し, 建築物の外壁の開口部については, アルミサッシ等の防火設備の設置が要求されている。
- ・現在認められている告示及び認定仕様では, 京町家の意匠形態が保存できず, 選択肢が無いという課題がある。
- ・京町家の保全継承のため, 京町家の意匠形態に合う木製外部建具の燃焼実験を行い, 必要な性能が確保できる仕様について研究開発を行い 包括同意基準を拡充する。



14

参 考

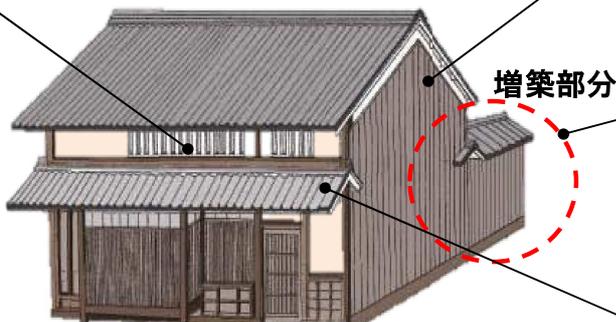
(参考1) 建築基準法の遡及適用による具体的な課題

防 火

防火構造や防火設備等への改修が必要
→伝統的意匠の保持が困難
(防火サッシへの改修等)
→既存建築物全体の防火改修が大掛かり
(新築に比べ時間・コスト面で保存する
メリットが低くなる。)

構 造

伝統構法に対応した構造設計法が未確立
→「限界耐力計算法」等の難解な計算手法
を用いて耐震性能を示すことが必要
→耐震改修に伴う壁の増設により間取り
(プラン)が制約される。



集団規定

<建ぺい率制限>

既に指定建ぺい率を超過
→小規模であっても増築不可

<道路内建築制限>

庇等の道路突出部分
→増築の際に撤去

(参考2) 条例の対象建築物について

景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた以下の建築物のうち、**建築基準法の施行(昭和25年11月23日)前に建築された建築物**

景観重要建造物(景観法)	} 平成30年4月 対象拡大
歴史的風致形成建造物(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律)	
国登録有形文化財(文化財保護法)	
京都府・京都市登録文化財(文化財保護条例)	
歴史的意匠建造物(市街地景観整備条例)	
重要京町家(京町家条例)	
京都府暫定登録文化財(京都府文化財保護条例)	
京都を彩る建物や庭園	
界わい景観建造物(京都市市街地景観整備条例)	
伝統的建造物(京都市伝統的建造物群保存地区条例) など	

その他上記に準じるもので、景観的、文化的に特に重要なものとして市長が指定した建築物。

17

(参考3) 京町家の保全・継承に係る取組について

京都市京町家の保全及び継承に関する条例

京町家を未来に引き継いでいくため、**京都市京町家の保全及び継承に関する条例(京町家条例)**を策定。

(主な内容)

- 行政、所有者及び事業者の責務・役割・協力を規定
- 解体の事前届出制度を創設 等

(制定・施行日)

平成29年11月16日

ただし、解体の届出等は、平成30年5月1日

「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」
(京町家条例)を制定しました

京都の町並み、歴史・文化の象徴である京町家。建築物としての視点だけでなく、お祭りなどの自然を感じる生活文化など、暮らしの営みや生き方の営みが、京町家には継承されています。この貴重な財産を保全し、将来の世代に受け継いでいくため、様々な方々との協働の下に、京町家の保全及び継承を推進することを目的し、この条例を制定しました。

条例の概要

- 京町家を取り壊す場合には、届出が必要となります。
- 事業者団体会とも連携し、相談体制の整備、志願者等の就業や志願者確保とのマッチングを行っています。

この範囲で、京町家とは別府。これらほとんど全部継承を断るのかも知ってください。

近年、京町家の良さが認識され、京町家に生きたい、京町家で暮らしてみたいといった需要が高まっています。一方で、保全・継承について検討することなく、取壊される京町家が少なくありません。

【京都市における京町家の数】

年	京町家の数
1970年	約4000
1980年	約3500
1990年	約3000
2000年	約2500
2015年	約2000

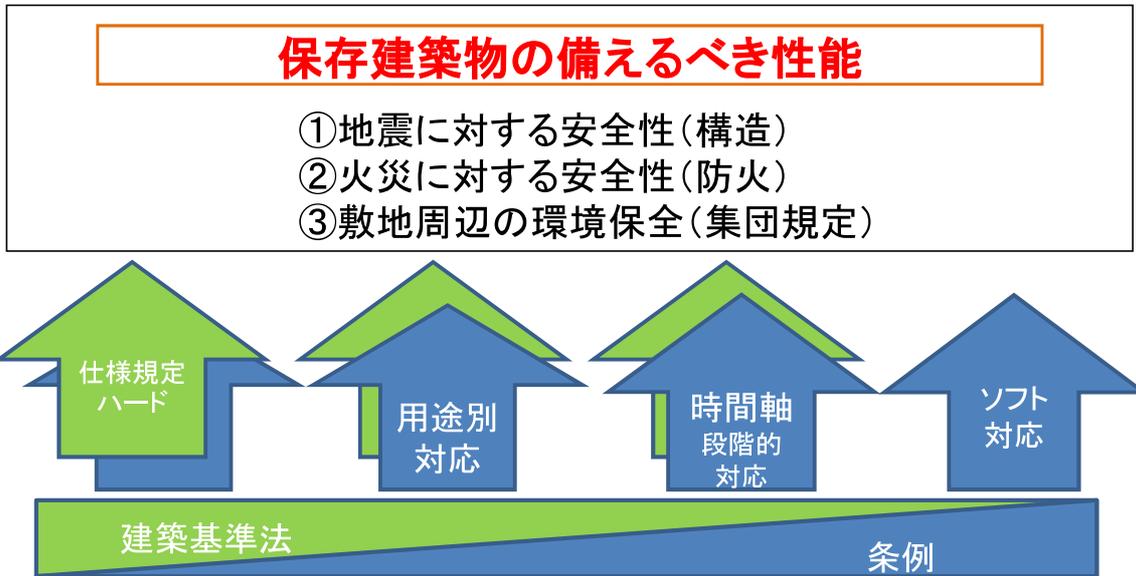
京都市の重大な危機!!

所有者の方々だけでなく、みんなの問題として、京都の貴重な財産である京町家を守り、次の世代に引き継いでいきましょう!

18

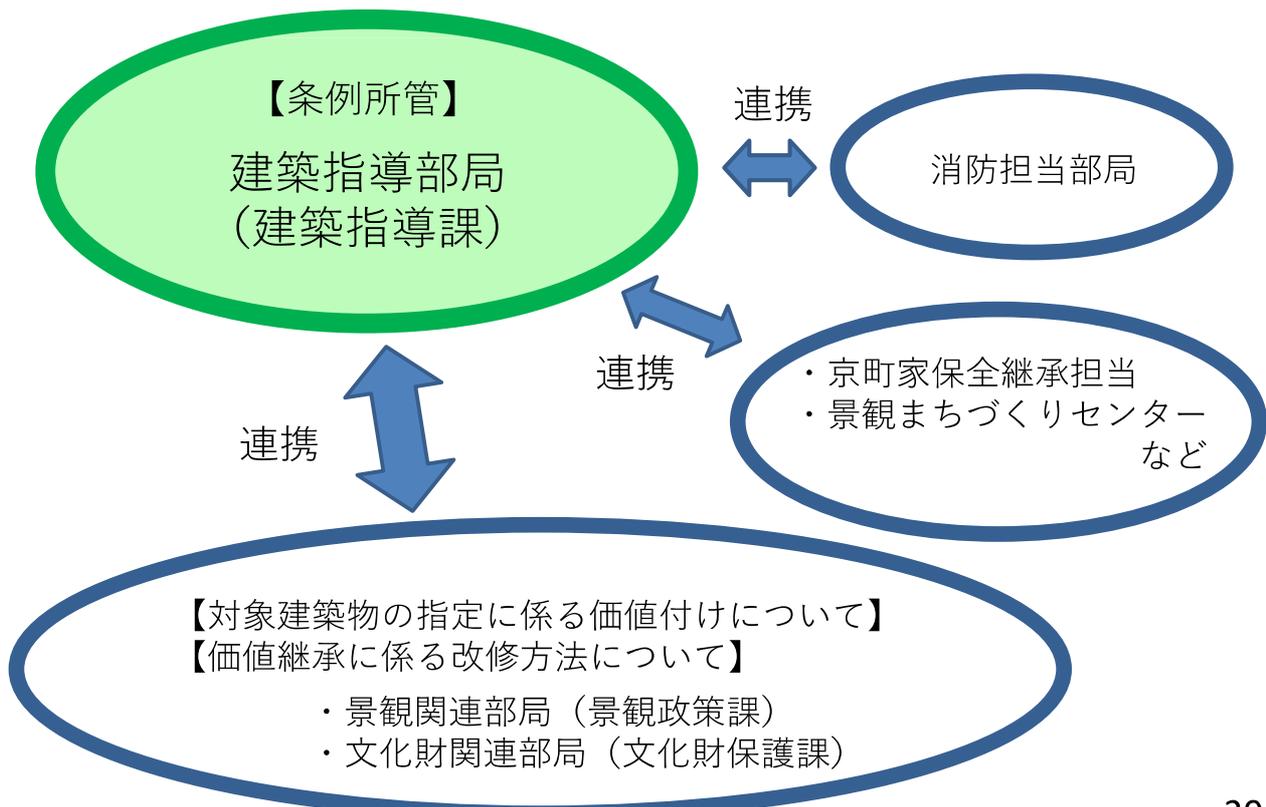
(参考4) 保存活用計画について

保存活用計画に、建築物の現状調査の結果や改修計画、利用計画、維持管理計画等をまとめ、計画に沿って性能を向上させるとともに定期的な点検・報告を義務付け向上させた性能を維持



19

(参考5) 京都市における審査体制について



20

(参考6) その他の取組

- ① 補助金制度で計画作成を支援
- ② アドバイザー制度で技術的な支援
- ③ 工事現場見学会で改修内容を理解
専門家向け実践講習会の実施

(参考6 ①) 補助金制度について

保存活用計画を作成するにあたっては、**保存活用計画の作成費用の補助金制度**を用意しています。

(補助金額)

- ① **木造建築物** (平家又は2階建て、かつ、延べ面積200㎡以下)
補助金の対象となる費用の **2/3**
(上限補助額：**200万円**)
- ② **非木造建築物及び①以外の木造建築物**
補助金の対象となる費用の **2/3**
(上限補助額：**500万円**)



(参考6 ②) 歴史的建築物保存活用アドバイザー制度について

地震に対する安全性，火災に対する安全性，景観的価値及び文化的価値に関して，専門家に相談することができる体制を整備（平成26年9月から運用）することにより，**専門性の補完及び制度運営の迅速性向上を図る。**

専門分野	氏名	役職等
地震に対する安全性 （学識，実務者）	林 康裕	京都大学大学院 工学研究科建築学専攻教授
	橋本 一郎	株式会社エス・キューブ・アソシ エイツ
火災に対する安全性 （学識，実務者）	室崎 益輝	兵庫県立大学大学院教授， 神戸大学名誉教授
	安井 昇	桜設計集団一級建築士事務所
景観的価値（学識）	藤本 英子	京都市立芸術大学教授
文化的価値（学識）	永井 規男	関西大学名誉教授

23

(参考6 ③) 普及啓発の取組について

工事及び完成現場見学会

包括同意基準を活用して建築基準法の適用除外を行った事例で工事現場見学会を開催。

改修の様子を見ながら，建築基準法適用除外の制度や包括同意基準について学びを深めています。

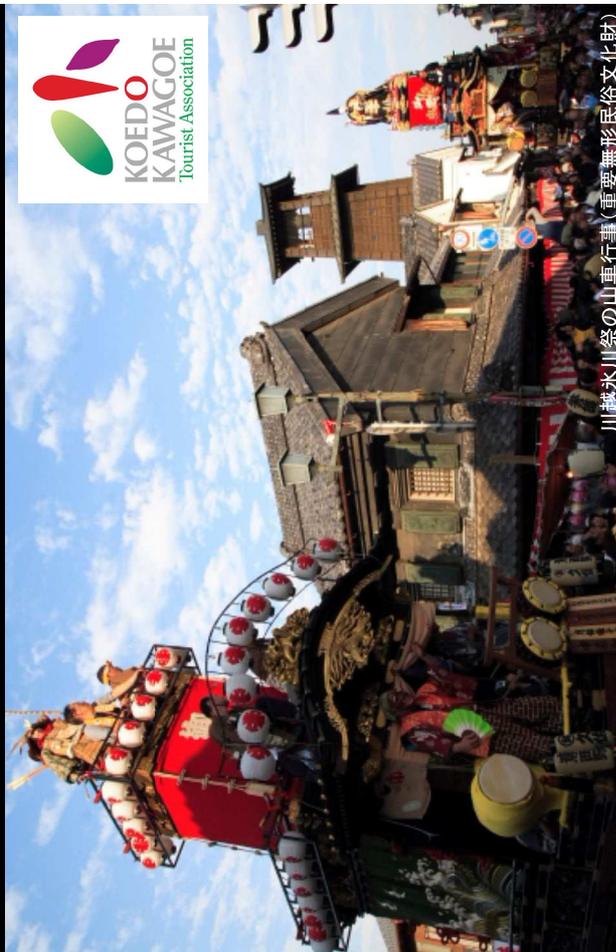


専門家向け実践講習会

設計者を対象に，標準的な京町家を基にした例題を解きながら，包括同意基準を理解し，使えるようになるための実践講習会を実施。



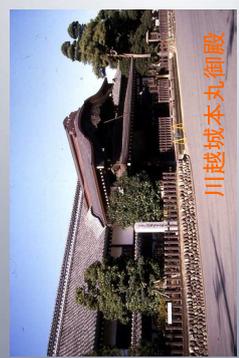
24



川越米川祭の山車行事(重要無形民俗文化財)

歴史的景観エリア

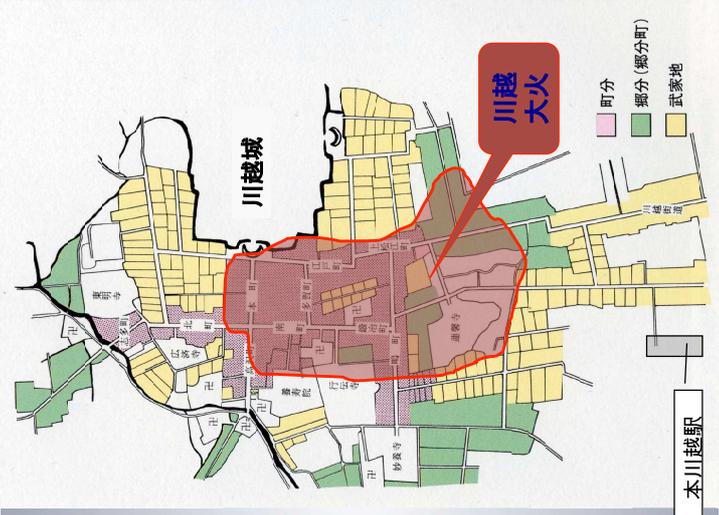
長祿元年(1457) 川越城築城
太田道真・道灌(上杉家家宰)



川越城本丸御殿

寛永15年(1638) 寛永の大火
松平伊豆守信綱の町割り
十力町4門前郷分町

明治26年(1893) 川越大火
蔵造りの町並みの成立



昭和60年(1985)ころ

平成元年(1989)



平成5年(1993)

現在(2008~)

町並みの移り変わり 一番街

保存建築物



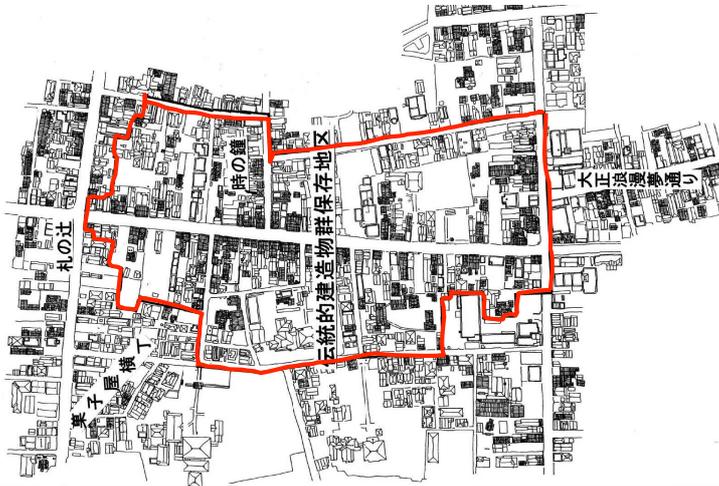
伝統的建造物群保存地区

昭和50年 保存対策調査
 平成11年4月9日 都市計画決定
 12月11日 重要伝統的建造物群保存地区選定

面積 約7.8ha

補助金
 修理基準 4 / 5 \geq 1,600万円 \geq
 修景基準 3 / 5 \geq 600万円 \geq
 景観基準 2 / 5 \geq 300万円 \geq

高さは11m以下

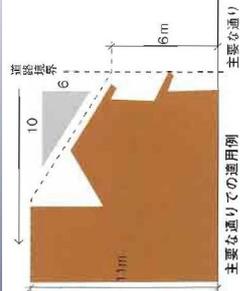


伝建地区の最高高さの設定

最高の高さ=11m
 時の鐘(16m)に敬意を表し、周りに見渡せる高さ

高度斜線=6m+6/10D
 町家の2階の屋根勾配を引用し、奥の3階部分が表の2階建てにより隠れる設定

旧八十五銀行本店はドームトップで25mパラベットトップで16m程度(伝統的建造物は規定なし)



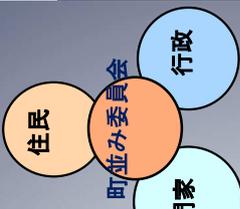
町並み委員会

構成

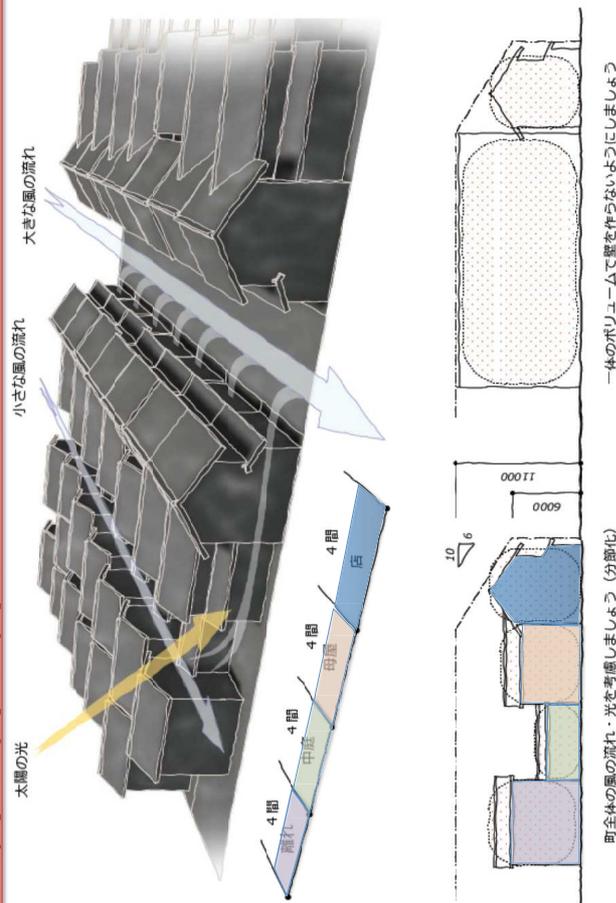
- 1 商店街・関係自治会
- 2 研究者・専門家
(建築・都市計画・建築史等の研究者)
- 3 川越蔵の会デザイン部会
- 4 川越市(都市景観課・商工振興課)、商工会議所

活動 原則月1回

伝建地区の住民による自主的な事前審査機関の役割を担っている。まちづくり規範(67項目のルール)に基づく個々の建築行為への助言・指導をおこなう。



四間・四間・四間のルール





修理事例



修理のなかで基礎や壁の構造補強



修理・構造補強事例
仲町観光案内所



修理事例

曳家により基礎造成
軸組の補正・根継 等





「旭舎文庫」



防火区画・防火戸シャッター
火災報知器設備 など



新築修景事例



修景前



修景後



新築・修景事例

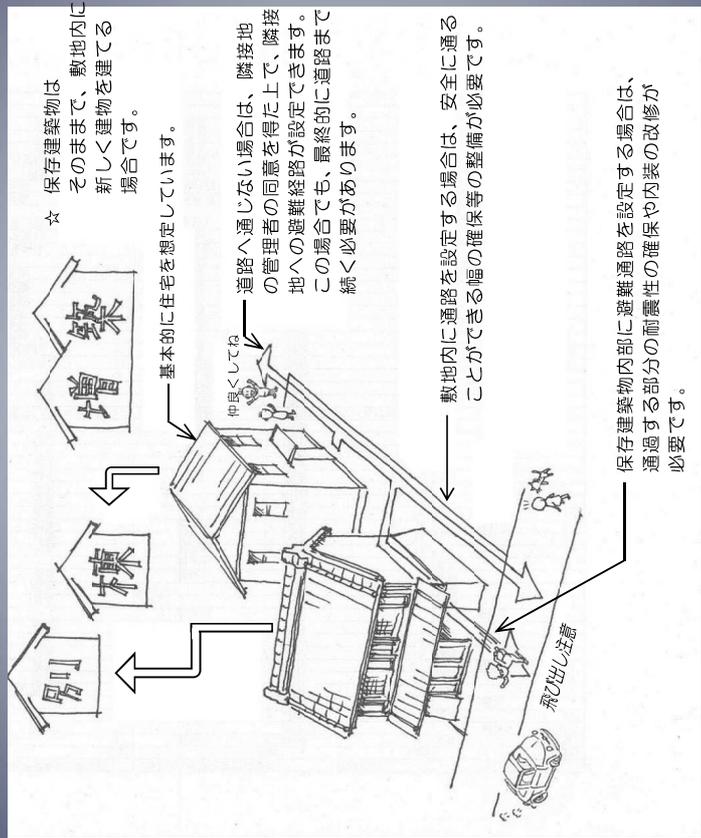


修景前

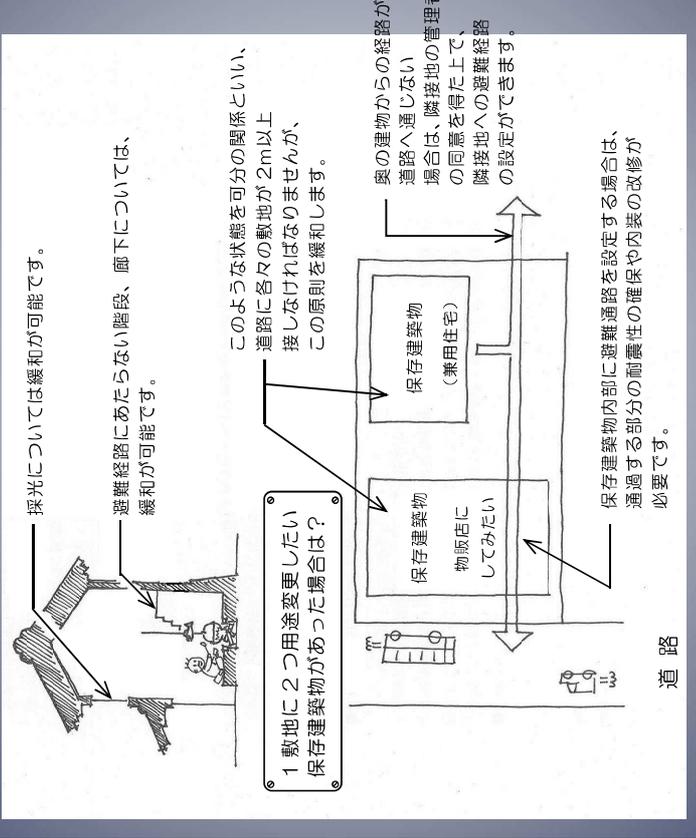
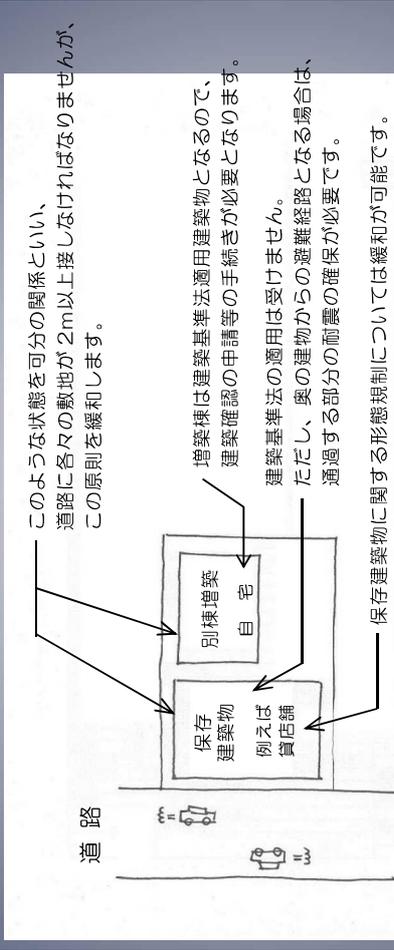


修景後

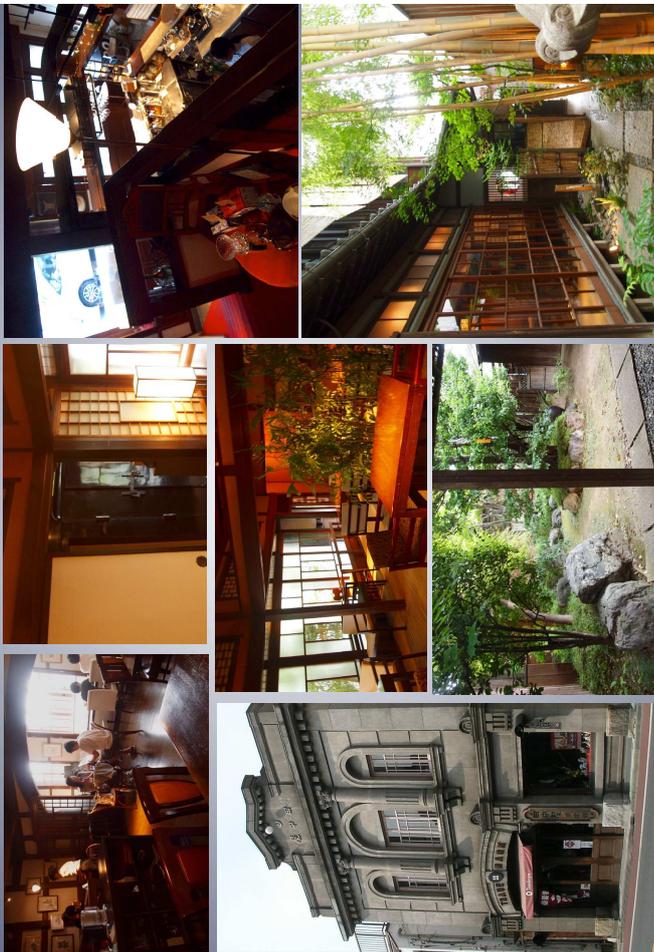
新築・景観事例



可分の緩和



「修理事業～ ex. 町家のモダンな活用」



歴史的建築物の保存及び活用に関する条例(案)の概要

ポイント2 何ができるのか?

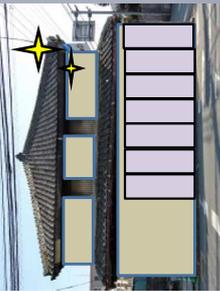
特に重要なものとして位置付けられた歴史的建築物(登録文化財建造物、景観重要建造物、伝統的建造物等)については、建築基準法の適用を受けない建築物に指定することで、建物の意匠的、形態的な価値の保存と活用の両立を図られます。

これまでの改修では・・・



- ① 建築確認が不要な範囲の改修にとどめるため、耐震診断や防火性能の把握を行なわれず、簡易的な外観改修で終わってしまいます。
- ② 延焼の範囲内にある格子窓や木製引き戸をそのまま残す場合は、防火シャッターなどの設備設置が必要です。
- ③ 換気、排煙に必要な開口部を新たに設ける必要があります。
- ④ 裏側に増築しようとする場合、既存の建物も現行法に合わせる必要があります。

条例を活用した改修では・・・



- ① 耐震診断や防火性能の把握を行った上で、工事内容を検討することで、現状よりも安全性の向上を図ることが可能になります。
- ② 防火シャッターや鋼性建具の設置に代わり、内部の防火性能の向上などの措置によって、外観の保全が可能になります。
- ③ 密閉性の低い歴史的建築物の特性を活かし、開口部の新規設置を行なう必要があります。
- ④ 既存建築物の保存活用と増築を両立させ、敷地内に住み続けることを支援します。

歴史的建築物の保存及び活用に関する条例(案)の概要

目的

本市の魅力の一つである歴史的建築物は、良好な状態で将来の世代に継承していかねばならない貴重な資産です。建物を長く保存していくには、きちんと管理しながら、適切に使い続けることが重要です。

現状

建物を使い続けるために、用途を変えたり、増築を希望して建築確認を受けようすると、新築の建物と同じように、全てを現行の建築基準法に合わせて合わせる必要があります。

課題

景観的、文化的に価値があると思われていた意匠や形態が保存出来ない場合があります。

しかし → **結果的に**

所有者の高齢化

町家は残したいけれど、奥にバリアフリーの住居を増築したい。

ニーズの変化

住まいとしては使わないけど、何かに残せるのにな。

保存のための負担の増加

そのままの風情を残して使いたかったのに、大がかりな工事がかりそう。

ポイント1 どんな課題があるのか?

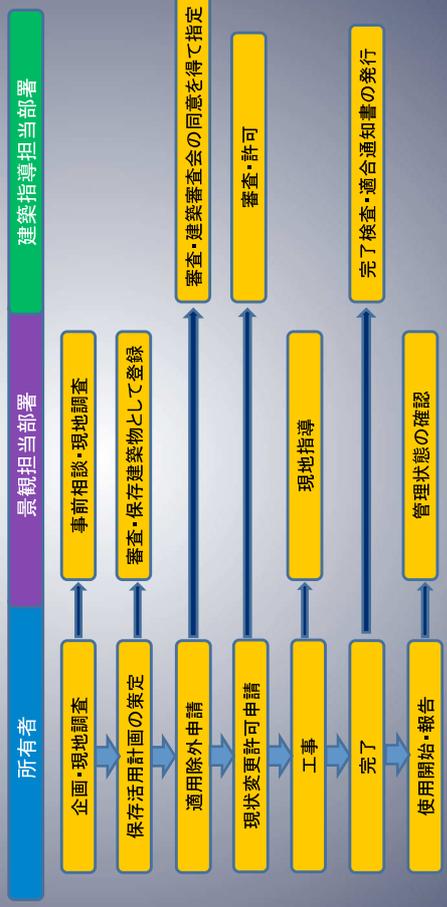
歴史的建築物の所有者は、様々な不便や制限を受けながらも建物の保存にご協力いただいています。助成制度はあるものの、現状では、使い続けてもらうための法的整備が十分ではない状況です。

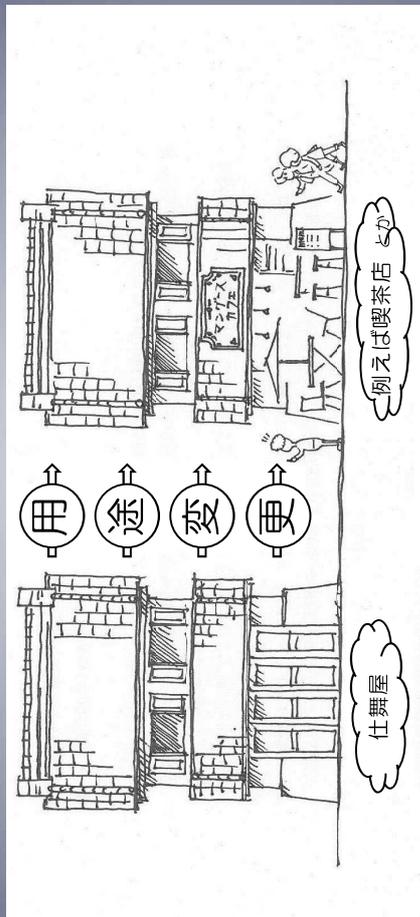
⇒ 保存の断念による滅失に・・・

歴史的建築物の保存及び活用に関する条例(案)の概要

ポイント3 手続きの流れは?

所有者が策定する保存活用計画が適当と認められる場合は、保存建築物として登録を行い、建築審査会の同意を得た上で、建築基準法の適用を受けない建物に指定します。工事終了後は、完了検査を行い、適合通知書を発行することで、適合性を証明します。使用後も引き続き管理状態を確認するために必要に応じて報告を求めます。





歴史的建築物の保存及び活用に関する条例(案)の概要

ポイント4 保存活用計画とは？

歴史的建築物を良好な状態で保存しながら使い続けるために、所有者が、予定する増築等の建築行為の内容や安全性の確保のために講じる措置、維持管理の内容等について立案するものです。

保存活用計画に記載すべき内容

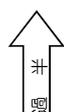
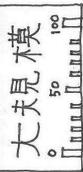
- (1) 建築物の状況調査(耐震診断、不適合部分の確認)
- (2) 保存しながら活用するために必要な工事の内容
- (3) 維持管理に関する事項(管理体制・消火設備等)
- (4) 敷地周辺の環境の保全を図るために必要な事項



ポイント5 保存活用計画策定指針とは？

建築基準法に代わるものとして、保存活用計画の立案に当たり、基準や講ずべき事項の詳細を定めるものです。策定にあたっては、対象となる各歴史的建築物の諮問機関となる都市景観審議会、文化財保護審議会、伝統的建造物群保存地区保存審議会などの有識者の意見を求めながら進めてまいります。

☆ 少し壊れたところを直すという場合、手続はいりません。屋根なら屋根の過半、壁なら壁の過半、模様替をしようとする、建築確認申請が必要となります。すなわち



屋根の葺き替え
壁をラスモタルからサイディングへ

☆ 保存建築物単体での修繕、模様替とは異なり、後年代の建築物が増築されている場合は、既存不適格の状況を詳細に調査する必要があります。

この場合の保存活用計画は、その他の建築物の法適合改修が含まれることとなります。



これらの行為を行う場合、条例で上記の緩和が可能です。



菓子屋横丁の復興

岡山県 津山市の事例

津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

1

本日の報告

- はじめに
- 「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」制定の狙い・目的
- 「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴
 - 対象物件・対象エリア
 - 建築基準法の抵触条項
 - 代替措置
- 運用上の工夫
- その他

2

はじめに

- 津山市の位置



3

はじめに

- 津山市の位置



4

はじめに

○津山市の概要

人口 102,254人
 男性 48,906人
 女性 53,348人
 世帯 45,095世帯

(平成30年1月1日現在)



5

はじめに

○津山市の概要



津山城下惣絵図 享保8年(1723)頃

6

はじめに

○津山市の概要

1603	慶長8年	森忠政美作入封(18万6500石)
1604	慶長9年	瀨山に家城を決め、津山に改名。家城開始、備守神社造営
1616	元和2年	津山城完成 備本町、林田町、勝間田町成立
1626	寛永3年	中之町、西新町、東新町城下に編入
1697	元禄10年	森氏改易
1698	元禄11年	松平氏入封(10万石)
1726	享保11年	6万石に減
1828	文政11年	10万石に増
1898	明治31年	中国鉄道(現JR津山線)開通
1923	大正12年	作備線(現JR姫新線)開通
1929	昭和4年	市制を敷く
1986	昭和61年	津山市景観整備基本計画 城東は「景観形成重点地区」
2005	平成17年	津山市、加茂町、阿波村、勝北町、久米町が合併し現津山市
2009	平成21年	津山市歴史的風致維持向上計画
2013	平成25年	城東地区が重要伝統的建造物群保存地区に選定
2015	平成27年	津山市が景観行政団体となる

7

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」制定の狙い・目的

- <そもそも>
 - 重伝建地区内の特定物件（伝統的建造物）を活用した宿泊施設を行政が計画
- <これまで>
 - 重伝建地区のため、建築物の外観に関して厳しい制限がかかる（元の形状以外に任意に窓を開けることができない）。
 - そのため建築基準法に適合できない。
 - 活用を諦める
 - 空き家のまま放置される
 - 取り壊される建物も出てきている。

8

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」制定の狙い・目的

- <今回>
 - 重伝建地区のため、建築物の外観に関して厳しい制限がかかると（元の形状以外に任意に窓を開けることかできなない）。
 - そのため建築基準法に適合できない。
 - そこで！
 - 建築基準法の適用除外条例を制定し、建築基準法の適用除外を受けた上で歴史的建造物を活用する。
 - 行政が自治体内で先んじて適用除外を受けることにより、民間事業者への波及効果を狙う。
 - これまで有効に活用されてこなかった伝建物などの建築物の活用が促進される。のではないか？

9

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴

- 対象物件・対象エリア
 - 対象物件
 - 景観重要建造物
 - 登録有形文化財
 - 県指定重要文化財
 - 市指定重要文化財
 - 歴史的風致形成建造物
 - 伝建地区内の特定物件
 - その他市長の認めるもの
 - 対象エリア
 - 市内全域

10

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴

- 具体的な対象物件
 - 名称：苺田家付属町家群（4棟）
 - 所有：津山市
 - 場所：津山市林田町
 - 建築物の種類：伝建地区内の特定物件（江戸時代末）

11

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴

- 具体的な対象物件



12

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴

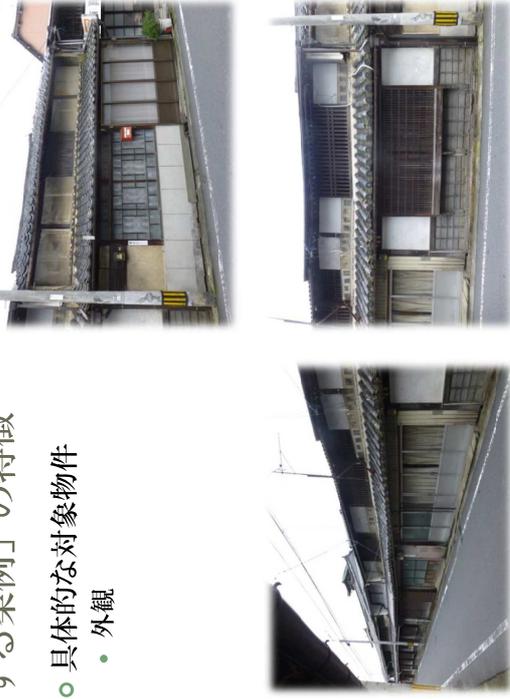
- 具体的な対象物件



13

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴

- 具体的な対象物件
 - 外観



14

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴

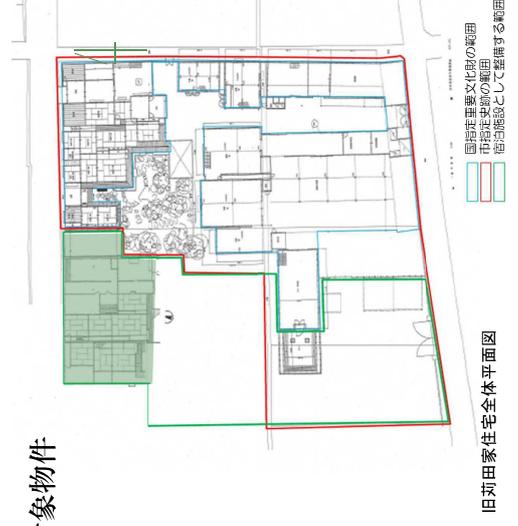
- 具体的な対象物件
 - 内部



15

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の特徴

- 具体的な対象物件
 - 改修前



旧伊田家住宅全体平面図

16

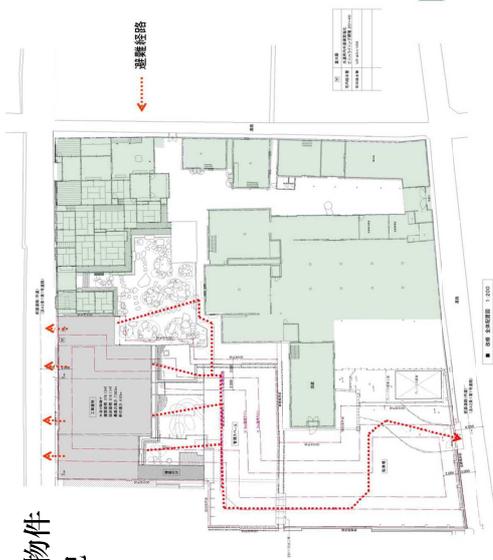
「津山市歴史的建築物の保存及び活用に關する条例」の特徴

- 具体的な対象物件
 - 整備の概要
 - 重文旧荻田家住宅の西側に隣接する江戸末期の町家4棟「荻田家付属町家群」を、一棟貸しの宿泊施設3棟、事務所1棟へ整備すること
 - 城東重要伝統的建造物群保存地区の歴史的建造物に滞在することのできる環境を提供し、地域の活性化と観光振興に資することを目的に整備を行う。
 - 平成25年度に便益施設（トイレ、休憩所等）として整備するため市が取得したが、平成28年度に歴史的建造物の利活用と滞在型観光への転換を目指して、内容を見直し、一棟貸し宿泊施設を整備する方針へ決定。建物の現況調査を実施するとともに、古民家再生事業で著名な専門家（アレックス・カー氏）の助言と監修を得て、整備基本プランを検討した。
 - 平成29年度 実施設計
 - 平成30～31年度の2カ年で改修工事の予定

17

「津山市歴史的建築物の保存及び活用に關する条例」の特徴

- 具体的な対象物件
 - 改修後の状況



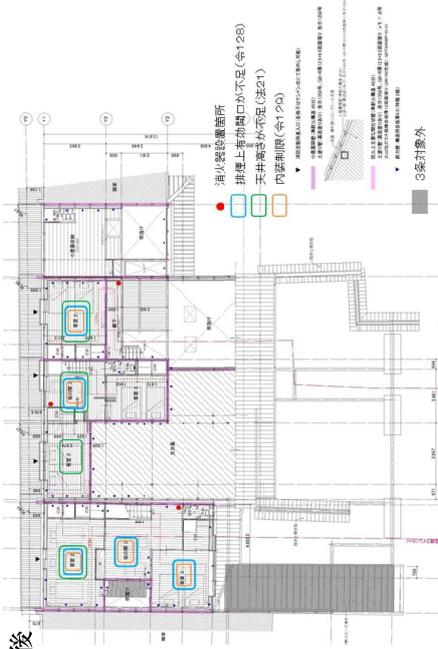
「津山市歴史的建築物の保存及び活用に關する条例」の特徴

- 具体的な対象物件
 - 改修後



「津山市歴史的建築物の保存及び活用に關する条例」の特徴

- 具体的な対象物件
 - 改修後



「岡山県歴史的建造物委員会：旧吹屋小学校他の建築基準法適用除外について」

(一社) 岡山県建築士会 岡山県歴史的建造物委員会

副委員長 中村 陽二

1、 岡山県建築士会と歴史的建造物委員会**1) 岡山士会の歴史まちづくりの推進について**

(一社) 岡山県建築士会における都市デザインや歴史的景観等の本格的な調査活動は、約55年前の「都市問題部会」までさかのぼる。当時、「都市が建築物の集合体であることを理解し、建築等の設計活動が直接都市を建設していることを自覚する会員の協力により、都市問題に対する理解を深め、その活動を通して公共の福祉に寄与することを目的」に設立されており、まさに都市そのものに視点を向けた部会であったことがわかる。

その後、平成5年に部会名称と活動内容の不一致を解消する事と21世紀に向けたまちづくり活動を視野に入れるため、地域づくりフォーラム21と改称し、新たに防災活動やユニバーサルデザインなど時流に合わせた内容を取り入れ、現在まで25年間、都市問題部会からは通算55年間の活動を続けてきている。

2) 岡山県建築士会の歴史的建造物委員会 関連活動内容**■歴史まちづくりの推進事業（基盤的事業）**

- ・人材育成事業（ヘリマネ講座の開催）→岡山ヘリテージマネージャー認証式（OHMO）
- ・岡山県歴史的建造物委員会（岡山歴建委員会）設置（H26）
- ・歴史的建造物活用のための対策→岡山県高梁市より建築基準法（適用除外）関連業務を受託（H26～H27：旧吹屋小学校【県重文】）→構造安定性の確認
- ・普及・啓発シンポジウムの開催（H27/2）
- ・歴史的建造物活用のための対策→岡山県津山市より建築基準法（適用除外）関連業務を受託（H29～H30：旧苅田家住宅【国重文】：（仮称）苅田家付属町家群整備事業）

→構造安定性の確認（基礎、壁、屋根下地材等の検討
（精密診断法1 保有耐力法により検討）

■歴史的建造物の保存・活用の条例化等への協力

- 議会用資料等の作成支援
- ・地域団体等と連携し、歴建の悉皆調査の実施や防災等に関する基礎資料・その他の作成

2. 4 的建造物の保存・活用について**1) 歴史的建造物の災害対策（予防）について****■建築審査会における（岡山版）同意基準の策定**

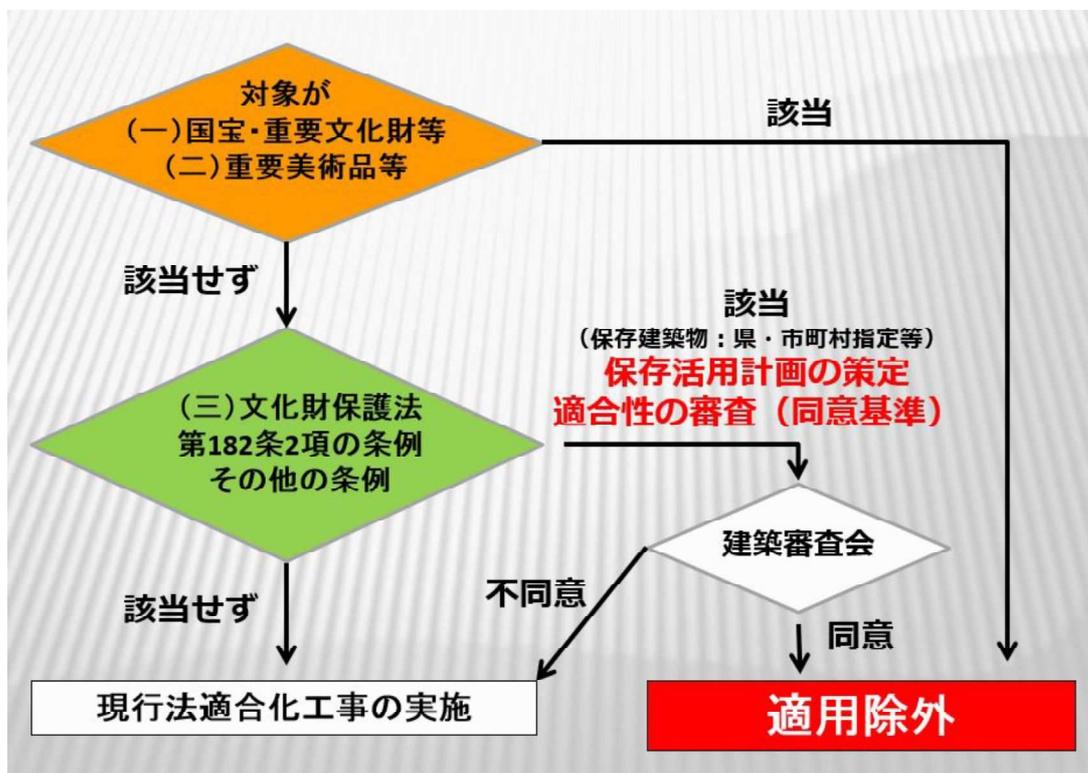
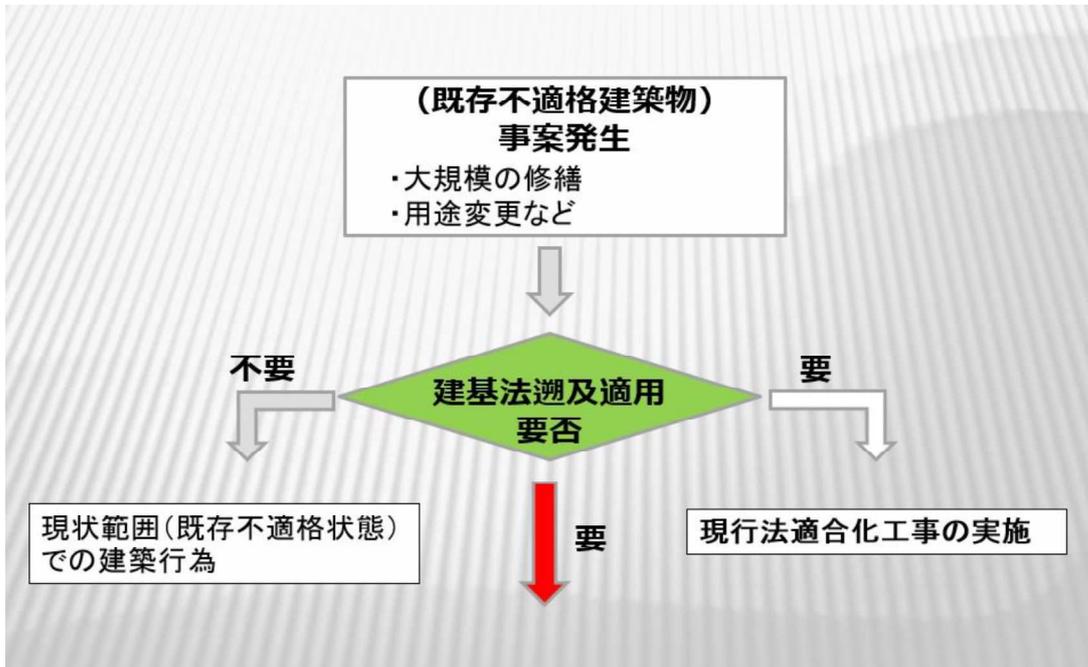
同意基準の策定（建設省通知（平成3年3月30日）「伝統的建築物に対する防火及び構造安全性評価指針」の考え方を参考に

- ① 出火防止→歴建の敷地内等での火気制限等 ②避難安全の確保→比較的開口部が多い(評価)

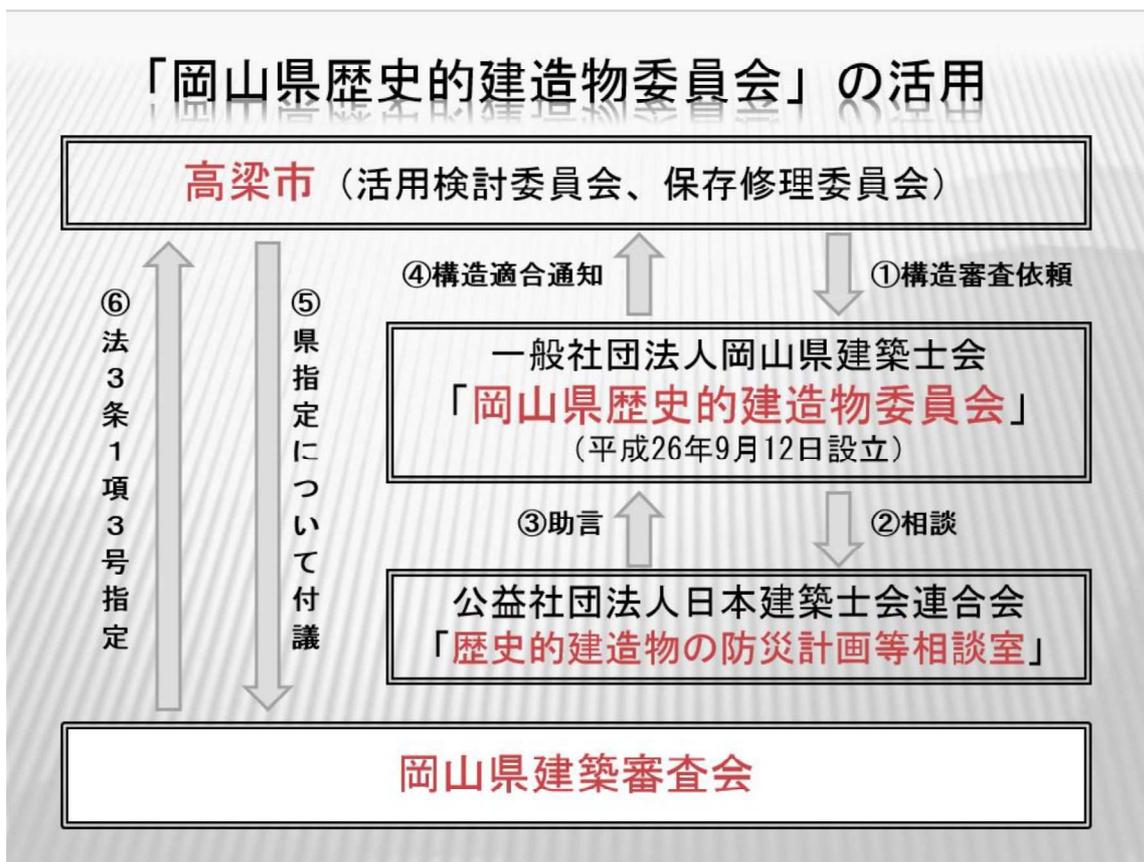
- ③ 近隣への延焼防止→離隔距離確保、消防設備 ④ 消防活動の確保→街区も含めた活動現況の確認
- ⑤ 構造安全性→構造計算あるいは実証実験で確認

2) 建築基準法適用除外について

建築基準法第3条「適用除外」 フロー



「岡山県歴史的建造物委員会」の活用



3. 事例紹介

建築審査会への適合審査事例 【岡山県高梁市立旧吹屋小学校】

———建築基準法第3条1項3号の適用について———

【建築物概要】

名称：旧吹屋小学校

建築年：

- ・明治33年「東校舎・西校舎」
- ・明治42年「本館」江川三郎八

文化財指定：

- ・平成14年 成羽町指定文化財 (本館・東校舎)
- ・平成15年 県指定重要文化財 (本館・東校舎)
- ・平成16年 県指定重要文化財 (西校舎)

構造規模：

- ・本館 木造2階建 766㎡
- ・東西校舎 木造平屋計 499㎡





現役で使用されている日本最古の小学校校舎として知られていたが、2011年度(2012年3月)末での廃校が決定。現在、耐震改修を含めた保存修理工事の為、解体修理中。2020年度には、復元されたうえで新たに資料館として開館する予定。

用途変更・大規模な修繕 → 基準法適用除外の必要性が出てきた為、建築審査会にて同意を受ける準備に入る → 岡山県建築士会に協力依頼。



歴建委員会開催の様子（高梁市役所にて）

委員会の審査状況については、発注者（高梁市）、行政（県、市）、構造設計者、意匠設計者を交えたうえで、歴建委員会の構造ワーキングの委員から、構造計算書や補強計画図等について、審査を行った。委員会より出た質疑に「対する回答は、後日、設計者から委員会へ送られて来る。

岡山県建築審査委員会による現地視察の様子



(建物外部)



(建物内部)

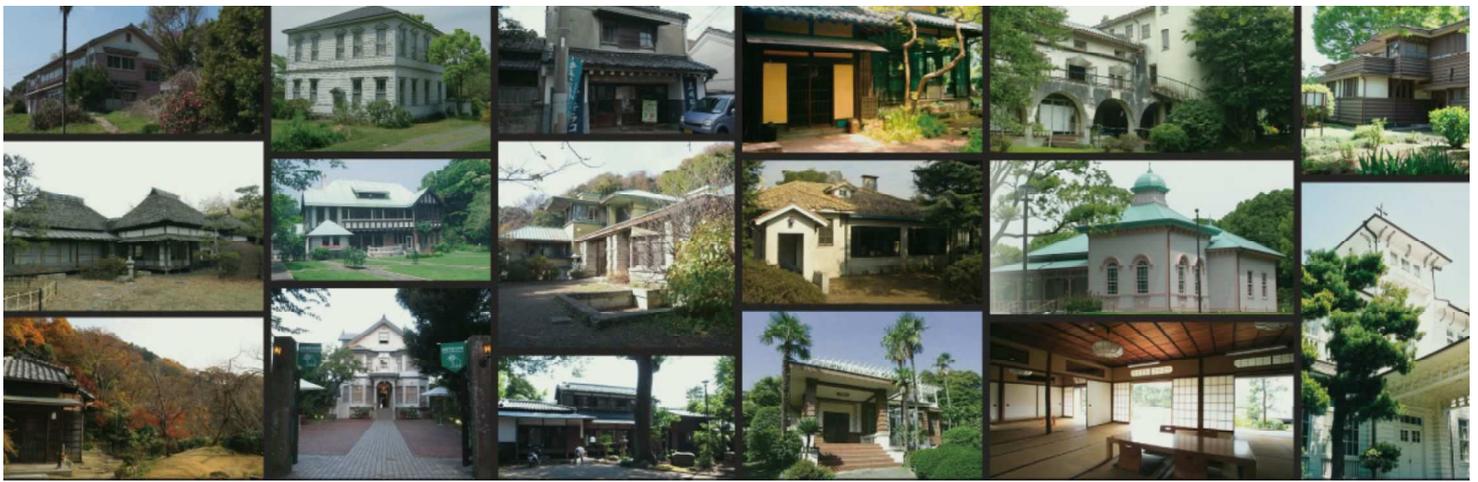
建築審査会に先立ち、建築審査会メンバーによる現地視察が開催された。現地視察では、岡山士会の歴建委員会の構造ワーキングのメンバーが審査対象となるポイントなどを説明した。

この後、歴建委員会を数回開催。設計者等との調整が重ねられ、最終的に委員会から建築審査会へ審査結果（同意基準に適合する旨の通知）を送付。

それを受け、建築審査会が開催され、その結果（同意）が県へ送られ、県知事（特定行政庁）により適用が除外された。

以上

自治体	横浜市	鎌倉市	箱根町	藤沢市
条例の名称	横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例	鎌倉市歴史的建造物の保存及び活用に関する条例	箱根町文化財保護条例	藤沢市建築規準等に関する条例
制定日	H25.03.22.改正 (施行 H25.10.01)	H28.10.24.制定 (施行 H28.10.24)	H29.12.25.改正 (施行 H29.12.25)	H30.06.22.制定 (施行 H31.04.01.予定)
制定方法	景観条例を改正	新規に制定	文化財保護条例を改正	新規に建築規準条例の中に制定
制定の目的	地域の個性である歴史的建造物と市民等の豊かな発想が調和した質の高い都市の実現。 歴史的景観が暮らしの中に息づく、横浜らしい都市景観が市民の財産として共有されること。 「歴史を生かしたまちづくり要綱」に拠る保存活用を担保する手法として。	歴史的価値を有する建築物を保存・活用し、地域の資産として、良好な状態で将来の世代に継承する。	文化財として価値を有する歴史的建築物を登録する。登録有形文化財の歴史主たる対象は、登録有形文化財の歴史的大規模木造宿泊施設の保存・活用。	これまで建築規準条例に依拠してきたものを新規に市条例として制定したのを機会に、市内の数少ない歴史的建造物の保存・活用の推進を図る。
条例における保存建築物の対象	<ul style="list-style-type: none"> 特定景観形成歴史的建造物として市長が指定したもの 但し、以下を除く。 <ul style="list-style-type: none"> 重要文化財(文化財法第27条第1項) 神奈川県指定重要文化財(県文化財保護条例第4条第1項) 横浜市指定有形文化財(市文化財保護条例第6条第1項) 景観重要建造物(景観法第19条第1項) 	<ul style="list-style-type: none"> 景観重要建造物(景観法第19条第1項) 景観重要建築物等(鎌倉市都市景観条例) 登録有形文化財(文化財保護法第57条第1項) 神奈川県指定重要文化財(県文化財保護条例第4条第1項) 鎌倉市指定有形文化財(市文化財保護条例第11条第1項) 上記に準ずるものとして市長が認めたもの 	<ul style="list-style-type: none"> 登録有形文化財(文化財保護法第57条第1項) その他町長が特に認めたもの 	<ul style="list-style-type: none"> 景観重要建造物のうち、市長が歴史的価値を有すると認めたもの(景観法第19条第1項) 登録有形文化財(文化財保護法第57条第1項) 神奈川県指定重要文化財(県文化財保護条例第4条第1項) 藤沢市指定重要文化財(市文化財保護条例第3条第1項) 上記の他、市長が歴史的価値を有すると指定したもの
適用事例	<ul style="list-style-type: none"> 円通寺客殿(古民家) 屋根茅葺き一放水銃 旧藤本家住宅(古民家) 屋根茅葺き一放水銃 排烟開口無し一開口新設、建具常時開放 天井内装制限一天井に不燃材同等品使用 		<ul style="list-style-type: none"> 富士屋ホテル <p>但し、町は特定行政庁ではないので、建築基準法第3条による適用除外は、県の建築審査会の同意が必要となるので、町と県の調整が必要。</p>	



「その他条例」を中心とした歴史的建造物利活用に係る研究会

我が国の建築市場は、人口減少と経済縮小の見通しを踏まえ、スクラップ&ビルドからストック&リユース・リノベーションに大きく舵を切りつつあります。そして、歴史的建造物についても、その手法が保存から利活用に、保全活用の担い手も行政主体から民間事業者主体に、軸足が移りつつあります。

そのような状況の中、民間事業者にとってインセンティブとなる制度として、建築基準法第3条1項3号に基づく「その他条例」が注目され、制定する自治体がでてきました。

そこで、「その他条例」を中心とした歴史的建造物利活用に係るさまざまな知見を学び、疑問点や乗り越えるべき課題の解決に向けて協議していく研究会を平成28年度より始めました。平成28年度は県内の自治体を中心に関係課職員の参加を得て、建築基準法第3条1項3号その他条例の制度について知見を広めてきました。平成29年度は、その他条例の具体的な運用の仕方、具体的な建物での運用の実態と課題等について更に知見を深め、専門家等とネットワークを築いていく取組をしたいと考えています。

奮ってご参加下さいますようお願い申し上げます。

- 主催 : 湘南邸宅文化ネットワーク協議会 (代表幹事: 後藤 治工学院大学建築学科教授)

共催 : HARNET 歴史的建築物活用ネットワーク
近代住宅遺産継承実践委員会 (住宅遺産トラスト)

後援 : 横浜市

事務局: (株) 山手総合計画研究所

湘南邸宅文化ネットワーク協議会 2001年の「湘南・小田原・箱根の別荘文化を考えるシンポジウム」をきっかけに2003年に設立された。



邸園文化圏再生構想

神奈川県南部・西部及び隣接地域にある歴史的な住宅や別荘(これらを邸園と呼ぶ)を地域固有の文化として尊重し、次代へ継承するために、この問題に関わる人々が相互に交流を深め、共通の課題について研究協議することによって、社会における湘南地域の邸宅文化の理解を深め、その保存と活用の推進に資する事を目的に活動している。

毎年、湘南各地でシンポジウムを行う他、会員団体相互の情報交換とその活動支援、湘南邸園文化祭への協力等を行っている。14の団体会員と21名の個人会員で組織、会長はNPO旧モーガン邸を守る会代表、副会長はNPO葉山環境文化デザイン集団代表、代表幹事は後藤治工学院大学教授である。

- 参加者: 県内を中心に自治体の関係部課職員・歴史的建造物の保存活用に携わる建築士等。

平成28年度 75名 (県内12自治体職員、県外10自治体職員、国交省、文化庁からも参加)

平成29年度 91名 (県内7自治体職員、県外6自治体職員、文化庁、建築士43名参加)

● 平成 28 年度のプログラム

「その他条例」導入の理由、自治体の事情に応じた条例の性格と内容、条例の検討経過、運用の基本的考え方等

第 1 回 テーマ 歴史的建造物の保全活用の動向

講師／後藤 治 工学院大学建築学科教授
コメンテーター／津村泰範 長岡造形大学准教授

第 2 回 テーマ 川越市の「その他条例」制定の取り組み

講師／加藤忠正（公社）小江戸川越観光協会専務理事
コメンテーター／菅井 稔 横浜市建築局建築情報課長

第 3 回 テーマ 横浜市の特定景観形成歴史的建造物制度とその運用について

講師／小田嶋鉄朗 横浜市都市整備局都市デザイン室係長
コメンテーター／村島正章 神奈川県庁総務局施設整備課長

第 4 回 テーマ 鎌倉市歴史的建造物の保存及び活用に関する条例について

講師／征矢剛一郎 鎌倉市都市調整部長
近藤裕二 鎌倉市都市調整部建築指導課長
コメンテーター／尾谷恒治 弁護士

第 5 回 テーマ 藤沢市建築条例による歴史的建造物の保存活用制度案について

講師／濱野高好 藤沢市街なみ景観課長
金子昌義 藤沢市建築指導課長
コメンテーター／尾谷恒治 弁護士

● 平成 29 年度のプログラム

「その他条例」の具体的な運用の仕方・仕組み、具体的な建物での運用の実態と課題等

第 1 回 テーマ 既存不適格建造物としての歴史的建造物のリノベーションと課題

講師／大野 敏 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院教授
津村泰範 長岡造形大学建築・環境デザイン学科准教授
コメンテーター／後藤 治 工学院大学建築学科教授

第 2 回 テーマ 木造歴史的建造物の耐震診断と構造補強

講師／藤田香織 東京大学大学院工学系研究科准教授
佐藤孝浩 （株）桜設計集団一級建築士事務所
コメンテーター／後藤 治 工学院大学建築学科教授

第 3 回 テーマ 歴史的建造物の防災と歴史的意匠

講師／竹市尚広 （株）竹中工務店設計本部防災計画グループ長
関沢 愛 東京理科大学大学院国際防災科学研究科教授
コメンテーター／後藤 治 工学院大学建築学科教授

第 4 回 テーマ RC 造歴史的建造物の耐震診断と構造補強

講師／楠 浩一 東京大学地震研究所災害科学研究部門准教授
須賀順子 （株）竹中工務店設計大阪本店設計部構造部門課長
コメンテーター／後藤 治 工学院大学建築学科教授

第5回 テーマ 用途変更と集団規定の取り扱い

講師／小田嶋鉄朗 横浜市都市整備局都市デザイン室

池田麗子 川越市都市計画部都市景観課副主幹

コメンテーター／尾谷恒治 弁護士

後藤 治 工学院大学建築学科教授

第6回 テーマ 包括同意基準と個別審査

講師／高木勝英 京都市都市計画局建築指導課長

小田嶋鉄朗 横浜市都市整備局都市デザイン室係長

コメンテーター／後藤 治 工学院大学建築学科教授