

国土交通省 平成30年度住宅市場整備推進等事業

## 建築士会歴史的建造物委員会設立マニュアル

平成30年10月

公益社団法人 日本建築士会連合会



## 目 次

1	はじめに	1
2	歴史的建造物委員会設立の目的・主旨	1
3	設立プロセスと検討事項	2
	(1)歴史的建造物委員会設立準備会の設置	
	(2)行政との協議	
	(3)建築士会内の合意形成	
	(4)連合会の支援	
	(5)初回委員会の開催	
4	委員会の運営(審査、アドバイスなど)	9
	(1)歴史的建造物の保存・活用に係る調査及び助言	
	(2)建築審査会の同意のための基準原案の作成	
	(3)個別事案の適合性事前審査	
	(4)有形文化財(建造物)修理にかかる設計監理技術指導等	
	(5)歴史的建造物に関する相談業務の運営	
	(6)その他歴史的建造物の保存・活用促進に関すること	
5	委員会の審査対象となる主な事案	26
6	歴史的建造物に関する相談業務	29
	(1)相談体制の整備	
	(2)相談実務における注意点	
	(3)建造物調査に関する基礎知識	
	(4)調査報告書の作成方法	
7	参考資料	38
	・参考資料 1 国土交通省住宅局建築指導課長発信文書 建築基準法第3号第1項 第3号の規定の運用について(技術的助言)	
	・参考資料 2 建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用についてフロー図	
	・参考資料 3 既存不適格建築物である歴史的建築物の活用(大規模な修繕・ 大規模な模様替え・用途変更等)と建築基準法の緩和規定	
	・参考資料 4 歴史的建造物の保全・活用に関する相談への対応について(連合会)	
	・参考資料 5 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	
	・参考資料 6 歴史的建造物の登録文化財申請に要する調査にかかる業務量算定表	
8	おわりに	55



## 1. はじめに

国土交通省住宅局建築指導課長「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)」(平成26年4月1日国住指第1号)(参考資料1参照)により、建築基準法第3条第1項第3号の規定(建築基準法適用除外規定)の運用に関する考え方が示されたことを受けて、平成28年度に、公益社団法人 日本建築士会連合会(以下、「本会」という)は、技術的助言に示す同意基準の作成やその運用に関し、歴史的建造物委員会を設置するための運営マニュアルである「建築士会歴史的建造物委員会運営・審査マニュアル」を作成しました。各都道府県の建築士会に情報提供しましたが、その後、岡山県建築士会(平成26年9月設立)以外では、当該委員会の設置が進んでおりません。

しかしながら、このほど、国土交通省では、自治体と連携を図り、建築基準法の適用除外に関する条例の制定・活用を促進することを目的として、平成30年3月に「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」をとりまとめました。

そこで、本会では、このような動向を踏まえ、国土交通省の補助を受け、建築士会に設置する「歴史的建造物委員会」の設立方法、相談体制の整備等について検討する「歴建活用等特別委員会」(主査 後藤治工学院大学理事長)を設置し、この特別委員会の指導の下、「建築士会歴史的建造物委員会設立マニュアル」をとりまとめました。

自治体と各都道府県の建築士会との官民連携事業のモデルになり、地域における歴史まちづくりの推進に寄与できる取組と存じます。この冊子及び平成28年3月作成の「建築士会歴史的建造物委員会運営・審査マニュアル」をご活用され、歴史的建造物委員会の設置をご検討下さいますようお願いいたします。

## 2. 歴史的建造物委員会設立の目的・主旨

現行の建築基準法に適合しない歴史的建造物の改修等については、建築確認や建築審査会審査を回避する小規模な改修となり、歴史的建造物の活用が期待するように進まないケースが多いです。また、全国で歴史的建造物の空き家化、解体が進んでいます。

国土交通省では、「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)」(平成26年4月1日国住指第1号)を通知し、同規定の円滑な運用を目指しました。これを受け、本会も、この運用に資する「歴史的建造物委員会運営・審査マニュアル」(以下、「審査マニュアル」という。)を作成し、歴史的建造物委員会の設置を各建築士会に呼び掛けましたが、岡山県歴史的建造物委員会設立後、各建築士会で委員会の設置が進んでおりません。また、自治体でも技術的助言の適用が進んでいない状況です。

前回の審査マニュアルにおいては、技術的助言を踏まえ、包括同意基準原案を作ることを前提としていましたが、今回の場合、歴史的建造物委員会の役割は、建築審査会の下で専門技術ワーキンググループ的な位置づけで包括同意基準の作成支援に拘わることなく、個別事案について、助言するなどの設立マニュアルの作成を目指すことにします。(参考資料2参照)

なお、包括同意基準については、京都市の京町家のように、地域に同じような工法が多数ある地域型工法の住宅等で、頻繁に発生する行為に限定し、同基準を作成し、運用することとします。(京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例については、参考資料5参照。)

### 3. 設立プロセスと検討事項

#### (1) 歴史的建造物委員会設立準備会の設置

歴史的建造物委員会の設立を準備するため、各都道府県の建築士会内に執行役員の了解の下、「歴史的建造物委員会設立準備会」（以下、「準備会」という。）を組織します。

準備会のメンバーは、各都道府県下の歴史的建造物の保存活用の実情に精通された方(学識経験者)、各建築士会役員(ヘリテージマネージャーも含む)、都道府県建築行政部局・文化財行政部局等で構成されます。なお、行政担当者には、オブザーバーとして参加していただきます。

準備会で検討すべき事項は以下の通りです。

##### 1) 歴史的建造物委員会の設置要綱案の検討

都道府県下の歴史的建造物の保存・活用を推進していく上で、建築専門家として、どのような社会的役割を担うべきかを見据えながら、委員会の目的、業務、組織等について、委員会の設置要綱案を作成します。委員会の活動は、主に歴史的建造物の保存活用に関わる助言指導等であり、建築士会事業の執行組織である常設委員会等とは別の組織とします。(設置要綱案の作成例)

#### 〇〇県歴史的建造物委員会設置要綱(案)

##### 1. 目的

本委員会は、〇〇県の歴史的建造物の歴史的価値を評価し、保存・活用に関わる調査及び助言(建築基準規定の代替措置等)により、歴史的建造物の保存・活用を促進するとともに歴史まちづくりの推進に貢献することを目的とする。

##### 2. 業務

本委員会は、次の業務を行う。

- (1) 歴史的建造物の保存・活用にかかる調査及び助言(建築基準規定の代替措置等)
- (2) 建築審査会の同意のための基準原案作成の助言。
- (3) 個別事案における、建築審査会の同意のための基準への適合性の事前評価・助言等。
- (4) 有形文化財(建造物)修理にかかる設計監理者への技術指導等。
- (5) 歴史的建造物の相談業務に関すること。
- (6) その他歴史的建造物の保存・活用促進に関すること。

##### 3. 組織

- (1) 本委員会は、〇名以内をもって組織する。
- (2) 本委員会に専門部会を設けることができる。専門部会の構成員は、委員会の推薦により、会員以外も含めて委員とすることができる。

##### 4. 任期

委員の任期は、〇〇建築士会細則に準拠する。

5. 費用負担

事業に要する費用は、原則、相談等依頼者の負担とする。

6. 事務局、

本委員会の庶務、経理は、建築士会事務局において処理する。

※設置要綱案の作成にあたり、先行する岡山県歴史的建造物委員会設置要綱(資料1)、及び、組織図(図3)を参照下さい。

※委員会の目的に関する事柄については、歴史的建造物の保存・活用促進が主たる目的となりますが、特に達成目標の設定に当たっては、行政が進める文化財保護方針等との整合を図る観点から、行政関係者との綿密な話し合いにより、協働して目標設定について議論することが望ましいです。

※委員会の業務に関する事柄については、建築審査会の下で専門技術ワーキンググループ的な役割を担えるように、個別事案について、専門的立場から助言する体制を構築することが求められます。

個別事案の適合性事前審査等の業務を支援するため、専門部会の設置をご検討下さい。

「専門部会」として、考えられる部会は、「構造部会」、「防火部会」「保存活用部会」等があります。

「専門部会」の役割は、委員会で検討することになった建築基準法適用除外の案件に関する予備審査及び案件の課題整理等を行うことにあります。

「設計監理技術指導」ができるように、歴史的建造物委員会のメンバー構成についてご検討下さい。

「相談業務」の相談対象者は、行政の建築行政部局、文化財行政部局、歴史的建造物の所有者・管理者、ヘリテージマネージャー(設計者・施工者)等を想定します。

※委員の任期については、委員会の位置づけが建築士会内で特別委員会に分類されますので、特に任期を設けず、委員会の目的を達成するまでとする方法も考えられますが、通常の常設委員会の規程に準じるなど、各建築士会でご判断下さい。

※歴史的建造物委員会の審議に必要があると認めたとき、全体を見通した総合的な判断ができる学識経験者をアドバイザーとして、任命することも検討することが望ましい。

※事務局は、委員会運営に伴う事務処理、会計処理を伴うので、建築士会本部事務局が担うことが望ましい。

2) 歴史的建造物委員会の構成メンバー

委員会の構成メンバーについては、次の方が候補と考えられます。地域の実情にあわせ、適宜、組織構成をご検討下さい。先行する岡山県歴史的建造物委員会の構成員名簿(表1)を参照。

- ① 建築士会役員(ヘリテージマネージャーを含む)
- ② 歴史的建造物の意匠、構造、防火避難等に関する専門家(学識経験者)

③ オブザーバー(案件により、適宜、消防の現地関係者、文化財担当部局関係者)  
なお、②の専門家のうち、地域に特定分野の専門家が見当たらない場合には、本会にご相談下さい。

## (2) 行政との協議

歴史的建造物委員会の設置目的や建築審査会への専門技術的立場からの助言等、行政への協力については行政関係者(県建築行政部局・文化財担当部局等)に説明し、理解を求めるとともに歴史的建造物委員会の運営方針、構成メンバーの人選等についても、ご相談下さい。

## (3) 建築士会内の合意形成

設立準備会における協議を踏まえ、委員会の設置要綱案、委員会名簿案をとりまとめ、建築士会内の決議機関(理事会等)に上程し、承認を得ます。

承認後、歴史的建造物委員会開催のための一連の事務処理(委員会候補者への委員委嘱状等の発信)を建築士会事務局が行います。

## (4) (公益社団法人)日本建築士会連合会の支援

本会は、各地の歴史的建造物委員会からの歴史的建造物の保存活用に関する相談内容に助言する組織として、「歴史的建造物の保存活用相談室(従来からある「歴史的建造物の防災計画等相談室」(参考資料4参照)を名称変更)を設置し、建築士会へのバックアップを担います。

また、同相談室の機能を拡充し、歴史的建造物の保存活用に関する各種資料を提供することとして、まず、「歴史的建造物の登録文化財申請に要する調査にかかる業務量算定表」(参考資料6を参照)を提供します。同調査業務を行う際の参考として下さい。

## (5) 初回委員会の開催

委員会の初回時には、歴史的建造物に関する相談業務の実施体制、歴史的建造物の保存・活用にかかる調査及び助言や個別事案の適合性事前審査の手順、審査方法等について意見交換し、その審査要領等について、共通認識を持つことが必要です。



表1

**一般社団法人岡山県建築士会**  
**岡山県歴史的建造物委員会 構成員名簿**

H26.11.1現在

総合アドバイザー	後 藤 治	工学院大学建築学部建築デザイン学科教授 全国ヘリテージマネージャーネットワーク協議会運営委員長	
アドバイザー	江 面 嗣 人	岡山理科大学工学部建築学科教授	
	金 野 幸 雄	一般社団法人ノオト代表理事（元篠山市副市長）	
委員長	藤 井 義 和	岡山県建築士会地域貢献活動センター長 岡山県建築士会会長	
副委員長	中 村 陽 二	岡山県建築士会景観整備・歴史的建造物活用推進委員会委員長 岡山ヘリテージマネージャー	
副委員長	金 光 秀 泰	岡山県建築士会景観整備・歴史的建造物活用推進委員会副委員長 岡山ヘリテージマネージャー	
副委員長	新 谷 雅 之	岡山県建築審査会関係（岡山県・岡山市建築審査会長） 岡山県建築士会副会長	
委員	意匠 (2名)	野 口 弘 行	明治大学理工学部建築学科教授
		横 山 定	岡山県庁文化財課副参事
	構造 (2名)	中 治 弘 行	鳥取環境大学環境学部環境学科准教授
		宮 本 慎 宏	香川大学工学部安全システム建設工学科助教授
	防火 避難 (2名)	樋 本 圭 佑	独立行政法人建築研究所防火研究グループ主任研究員
		秋 山 協 生	岡山市消防局次長
オブザーバー	消 防		現地関係者
	教 育		現地関係者
運営委員	意匠	山 口 正 志	岡山ヘリテージマネージャー
		有 正 典 之	岡山ヘリテージマネージャー
		山 崎 真 由 美	岡山ヘリテージマネージャー
		脇 屋 泰 治	岡山ヘリテージマネージャー
		芥 川 英 佑	寺社番匠、岡山ヘリテージマネージャー養成講師
		有 森 達 也	岡山県庁、岡山ヘリテージマネージャー
	構造	島 村 鐵 二	シマムラ建築工房
		木 村 誠 司	倉敷構造設計室
		森 本 知 宏	一級建築士事務所インドット
		小 川 信 行	一級建築士事務所ヒマラヤ空間工房
		金 光 伸 英	岡山県庁
	防火 避難	皆 木 國 義	岡山市、岡山ヘリテージマネージャー
		三 好 一 彦	岡山県庁

**一般社団法人岡山県建築士会**  
**岡山県歴史的建造物委員会設置要綱**

(目的及び設置)

第1条 一般社団法人岡山県建築士会(以下「本会」という。)は、歴史的建造物に価値を見出し、調査及び活用方法の提案等を行うことにより次に掲げる目標を達成し、もって地域に貢献することを目的に岡山地域貢献活動センター内に岡山県歴史的建造物委員会(以下「岡山歴建委員会」という。)を設置する。

- (1) 岡山県内の重要伝統的建造物群保存地区及び町並み保存地区等の歴史的建造物を官民協働で修復及び修景するとともにそれらの創造的活用を図ることにより、国内において岡山県が一級の歴史的建造物保有県となること
- (2) 伝統的工法に携わる職人が、地域で安定した活動ができ、かつ、技術が継承できる仕組みを整備することにより、誇りを持って意欲的に業務に携わることができる環境を整備すること

(所掌事務)

第2条 岡山歴建委員会は、次に掲げる事項について調査、検討及び作成を行う。

- (1) 国土交通省住宅局建築指導課長の技術的助言(平成26年4月1日付け、国住指第1号)に基づき地方公共団体が定める建築審査会の同意のための基準案の作成
- (2) 個別事案における、同技術的助言に基づいて地方公共団体が定めた建築審査会の同意のための基準への適合性の審査
- (3) 第1号及び前号に定める事項に係る運用
- (4) その他歴史的建造物の保全及び活用促進に関すること

(組織等)

第3条 岡山歴建委員会は、次に掲げる委員15名以内で組織する。

- (1) 岡山地域貢献活動センター長
  - (2) 本会景観整備・歴史的建造物活用推進委員会委員
  - (3) 歴史的建造物の意匠、構造及び防火避難等に関する専門家
- (委員の任期)

第4条 委員の任期は、岡山歴建委員会の目的を達成するまでとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 岡山歴建委員会に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、岡山地域貢献活動センター長が就き、会務を総理し、岡山歴建委員会を代表する。
- 3 副委員長は3名以内とし、委員長が指名する。
- 4 副委員長は委員長を補佐し、第2条各号に掲げる事務を分担して所掌する。また、委

員長に事故があるときは又は欠けたときは、その職務を代理する。

(委員の選定)

第6条 委員は、委員長が指名する。

2 委員長は、個別事案の内容を勘案し、委員の解任又は選任をすることができる。

(会議)

第7条 岡山歴建委員会は、委員長が招集し、委員長は会議の議長となる。

(アドバイザー)

第8条 委員長は、第1条に定める目的を達成するため、学識経験者に依頼し、岡山歴建委員会にアドバイザーを置くことができる。

(オブザーバー)

第9条 委員長は、調査審議のために必要があると認めるときは、オブザーバーとして関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(謝金)

第10条 委員、アドバイザー及びオブザーバーに対して、委員長が別に定めるところにより謝金を支払うことができる。ただし、本会会員を除く。

(実費弁償)

第11条 委員、アドバイザー及びオブザーバーがその職務を行うために必要となった旅費等については、本会費用弁償規程（昭和56年4月1日、岡建士規程第13号）に基づき支給することができる。

(運営委員会の設置)

第12条 委員長は、岡山歴建委員会から付託された事項の検討、同委員会のための資料収集、整理及び作成等のために必要があると認めるときは、岡山歴建委員会に運営委員会を設けることができる。

2 運営委員会の運営については、別に定める。

(会議の公開)

第13条 会議は、原則として公開しない。ただし、会議に出席した委員、アドバイザー及びオブザーバー全員が同意した場合は、公開できる。

(庶務)

第14条 岡山歴建委員会(運営委員会を含む。)の庶務は、本会事務局において処理する。

(委任)

第15条 この要綱に定めるもののほか、岡山歴建委員会に関し必要な事項は、委員長が委員に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成26年9月12日から施行する。



#### 4. 委員会の運営(審査、アドバイスなど)

委員会は、以下の掲げる所管事項について、調査、検討、決定、アドバイスを行います。

##### (1) 歴史的建造物の保存・活用にかかる調査及び助言(建築基準規定の代替措置等)

建物所有者、管理者、設計者等に対して、当該建造物が、建築基準規定に抵触する条項に関する代替措置の助言を行います。

##### (2) 建築審査会の同意のための基準原案の作成

国土交通省住宅局建築指導課長の技術的助言に基づき、地方公共団体が定める建築審査会の同意のための基準の標準的なモデル基準とその考え方について、耐震性能基準と防火基準の場合について、以下に記載します。地域特性による運用面を考慮しつつ、地域の包括同意基準モデルとして、活用して下さい。京都市のように地域型工法の住宅等で頻繁に発生する同じような工法が多数ある行為に限定し、同基準を作成し、運用することが望ましい。

なお、同意のための基準モデルとその考え方についての記述は、「である調」としました。

##### 1) 同意のための基準モデルとその考え方(耐震性能基準)

###### 【耐震性能の基準】

大地震動時に倒壊せず、生命に重大な危害を及ぼさないことを必要耐震性能の基準とする。ただし、規模、利用形態等からみて必要な場合には、大地震動時に機能を維持できることを性能の基準とする。規模、利用形態、維持管理条件、周辺環境等から判断して可能な場合には、文化財としての復旧が可能な範囲で性能の基準を落とすこと、並びに、根本的な対策を行うまでの間の経過的な措置として部分的な補強を行い、将来順次補強を行って基準を満たすことを認める。

建物の耐震性能及び将来目指す性能については、それを保存活用計画に記載する。性能の基準の判断にあたっては、既往の指針、告示等に基づく構造計算又は実験によって、それを満たすことを確認するが、既に計算や実験が行われているものと類似する形式や仕様を用いているものについては、既往の資料を用いること、並びに、評定等の諸手続きを省略することができる。

###### 【耐震等に関する基準の考え方】

歴史的建造物を対象として大規模改修、増改築、用途変更を行おうとする際、当該建造物の持つ特徴や価値を保存しようとする、以下の点などから建築基準法への適合が困難になる場合がある。

- ① 仕様規定への適合困難：建築基準法では想定していない材料や仕様が用いられている場合に、既存部分の構造性能を適切に評価することが困難。
- ② 性能規定への適合困難：特殊で多様な材料や仕様が用いられており、その構造性能を示すデータが不足している場合、バラツキや劣化も含めた定量的な評価の難しさから既存部分の構造性能を適切に評価することが困難。

必要耐震性能の設定は、通常の用途に供している建物については、大地震動時に倒壊せず、生命に重大な危害を及ぼさないことを必要耐震性能の基準とする。ただし、現役の社会生活の基盤となる施設、災害時の防災拠点となる施設、不特定多数が常時利用する大規模な

建物等については、大地震動時に機能を維持できることを性能の基準とする。一方、ほとんど人が立ち入らないか、滞留時間が短い建造物、特定の利用者で建物の強度が関係者に認識されている建造物、或いは利用形態、規模、維持管理条件、周辺環境等から判断して可能な場合（※1）については、大地震動時に倒壊の恐れがあるが文化財としての主要な価値を損なうことなく復旧できることを性能の基準としても良い。

対象とする建物の必要耐震性能の設定については、それを保存活用計画に記載する。耐震性能の検討にあたっては、既往の指針、告示等（※2）に基づく構造計算又は実験によって、それを満たすことを確認するが、既に計算や実験が行われているものと類似する材料・仕様を用いているものについては、既往の資料を用いること、並びに、評定等の諸手続きを省略することができる。

使用状況および費用負担等の観点から根本的な対策を行うことが困難な場合は、経過的な措置として部分的な補強を行い、段階的に補強を行って基準を満たすことを認める。その際には、保存活用計画に段階的な補強計画を具体的に記載する。

※1 例えば、不特定多数の利用が無く、かつ、人の入場もほとんどない小規模な建物で、周辺に十分な余地がある場合等には、所有者等が了解していれば、倒壊など相当程度破損しても文化財として復旧できるのであれば、人々の生命財産に大きな影響を及ぼさない。

#### ※2

文化庁文化財部「重要文化財（建造物）耐震診断に係る指針・要領」平成26年6月改正  
一般財団法人・日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」2012年  
日本建築学会「限界耐力計算による伝統的木造建築物構造計算指針・同解説」2013年2月  
木造軸組構法建物の耐震設計マニュアル編集委員会「伝統構法を生かす木造耐震設計マニュアル」,学芸出版社 2004年3月  
等

## 2) 同意のための基準モデルとその考え方(防火基準)

### 【火災安全性に関する基準】

歴史的建造物について、用途変更、増改築、大規模改修を行おうとする場合に、当該建築物の主要構造部の条件により達成可能な防耐火構造上あるいは排煙・防火防煙区画上の性能、また、当該建築物の持つ特徴や価値の維持との両立の可能性からみて、建築基準法への適合が困難になる場合がある。このような場合に、消防設備の活用、人命安全確保のための諸対策により、建築基準法の防火関係規定が最終的に求めている火災安全性を達成するものとする。

建築基準法の防火関係規定は、基本的には、在館者の人命安全の確保、市街地災害への拡大の抑止、火気使用施設の出火防止を目的とする。それらに対する対策の必要性と内容が、建築物の用途、規模、階数、立地等により異なるため<sup>2)</sup>、法令上の要求も、これら建築物条件によって異なる。一方で、人命安全の確保などについては建築基準法の構成上、規定が困難な技術・方法による改善も可能であると考えられ、市街地の個別的な条件によっては、火災

が市街地に及ぼす影響を建築基準法の基準以外の技術・方法で制御することも不可能ではない。建築基準法における防火関係規定への適合が困難な歴史的建造物については、個々の建造物の条件を分析のうえ、建築基準法には位置づけられなくとも、火災安全上、有効な技術・方法により建築基準法上の不適合を補い、地域の財産である歴史的建造物を積極的に活用しつつ、それに相応しい火災安全性を維持できるようにする必要がある。

なお、歴史的な木造建築物の火災安全上の一般的な課題は、火災が消火器では制御困難な程度に成長してからの火災拡大が急速になる傾向が強いことであり、このことが、人命安全性、市街地災害への拡大抑止を達成するうえで中心的な課題になる場合が多いと考えられる。主要構造部、特に建造物の自立と火災拡大への影響の大きい柱、梁、壁、床について建築基準法への適合が困難な建造物について、この課題を解決するには、一般的に、火災を初期段階で制御できるように、火災発見を早期化し、初期消火の確実性を高める方策の導入が有効である。

注) 人命安全性に係る建築基準法防火関係規定としては、特殊建築物の規制、階数による構造制限などがあり、市街地への影響抑止については、階数・規模による構造制限等がある。特殊建築物や市街地火災は消防の重要な対象でもあり、消防活動を確実にするための建築物の要件も建築基準法で定められている。

#### 【建築基準法 3 条に基づく歴史的木造建造物の特殊建築物活用防火基準の考え方】

対象は、歴史的建造物について、用途変更、増改築・大規模改修等を行おうとする場合に、既存不適格等のままでは対処できない場合を想定する。

歴史的建造物としての特徴との両立や費用負担の大きさから建築基準法への適合が困難になる要因として、

- ① 仕様規定への適合困難: 主要構造部の構造、規模、竪穴区画、排煙規定等の抵触
- ② 性能規定(避難安全検証、耐火性能検証)の適用困難: 耐火建築物非該当、避難時間・煙降下時間等の計算の前提

などが考えられる。性能規定(特にルート C)の安全検証の方法論自体は科学的に合理的であり、仕様規定を含む建築基準法の避難安全規定、(防耐火)構造規定で何を性能的に求めているかも、建築の火災性状から見て合理的に整理されてきている。

一方で、建築基準法では、仕様規定では、個々の部材、建築空間が使われる条件を用途や当該構造からみて利用できるほぼ限界を想定して、要求防火性能を決めていること、性能規定では、対象を耐火建築物に限ったうえで、避難人数、火災荷重等は告示等に示された基準値を用いていることから、特定の建築物を、使い方、利用人数等を限定して活用しようとする場合や、災害対応等に法令の一般的想定より高い水準の体制を構築している場合に、建築基準法等が求めているはずの安全性を担保できるかについては、一般的な判断方法が用意されているわけではない。

既存不適格建築物を安全に利用しようとする場合や、法第 3 条等に基づいて、歴史的建造物活用に関わる防火基準を考える場合は、新築時等とは異なり、現実の建物が現存し、その管理の実績や体制も明確なことが多いことを考えると、建築基準法の防火規定の基本的な考え方を参照しつつ、このように、建築基準法では基準値でしか考えられていない条件

を安全側に設定し、消防設備の導入や施設の活用方法、維持管理等に反映させることが、万人に理解し易く、指針として合理的であり有効と考える。

歴史的建造物活用のうち、鉄筋コンクリート造等の近代建築と木造では、防火対策の要点が相当に異なるので、ここでは、件数が多く、個々にはそれほど大規模ではない木造を想定し、その同意のための防火基準の考え方は以下の通りである。

## 1. 避難安全性

### 1-1 建築物に必要な性能

- ① 出火後、避難完了するまで構造が崩壊しない。
- ② 出火後、建物全体に延焼する前に避難完了できる。

一般的な伝統木造では、火災が消火器等で対処可能な規模を超える程度の段階からは、火災成長が速くなりがちであり、煙も避難経路となる廊下・階段等に拡大し易くなる傾向がある。そのため、火災を出火後早い段階で覚知し、消火や避難誘導にあたる必要が大きい。また、火災成長抑制のため、火気や可燃物の条件・管理も重要である。

### 1-2 歴史的建造物活用における対策の基本的考え方

#### 1) 火災覚知の迅速化

- ① 火災感知器の適正配置のうえ、施設によっては巡回警備など
- ② 火災に対応できる人への火災信号の確実な伝達 防火管理者・災害対応担当者、自衛消防組織、公設消防等への通報システムの構築等

建物内火災については、煙感知器が作動する程度で覚知することができれば、出火室以外の部分で人命安全上、脅威となるまでには相当の時間を確保することができ、消火器程度でも消火できる可能性が高い、このため、大規模な歴史的木造建築物では、確実に迅速な火災覚知ができるかどうか、被害抑止の生命線である。

#### 2) 避難時間の短縮

##### ① 避難開始時間の短縮

旅館の場合、客室への通報方式の確立  
劇場・集会所等の場合、客の避難誘導方法の検討

##### ② 全館避難時間の短縮

旅館の場合、避難弱者の宿泊階の制限  
劇場・集会所の場合、適当な出口・扉数の確保、入場者数の制限、避難弱者の座席位置の配慮

#### 3) 火災・煙拡大の抑制

##### ① 初期消火に必要な機器・体制の構築

火災を早い段階で、人命安全上、大きな脅威とならない程度には抑制できるようにすることは、避難に困難のある施設(特殊建築物等)では基本的に必要である。建物の規模にもよろうが、消火器から易操作消火栓程度まで、火災を発見したり火災信号を受けた施設の災害対応要員が単独でも操作できる消火器・設備を、警戒範囲に漏れがないように配置して、災害対応に当たる要員は、その操作の訓練を受けるものとする。

##### ② 火気・可燃物管理

火気使用室における可燃物の抑制、倉庫等の管理・監視

##### ③ 発熱器具の選定・火気使用者の対策



最近の歴史的建造物火災(特に生活系)では、高齢者による火気使用が出火原因と思われる火災が多い。火気使用者に応じて、発熱器具の選定や、火気使用に伴う出火防止策等を講ずる。

- ④ 煙拡大抑制の検討「不燃区画」程度の方法による煙区画の奨励 → 旅館等では設置が難しいかもしれないが、火気使用室と宿泊部分の間のどこかに設ければ、宿泊者の避難時間を稼ぐのに有効であろう。堅穴回り等に設けられれば効果は大きい。

#### 4) 火災の影響を受け難い避難経路の確保

屋外階段・梯子、屋根を通る避難経路の設置、階段室回りの「区画」などの励行が考えられる。避難経路としての妥当性の評価は必要である(避難困難者の使用の可能性や避難中の転落等)。

## 2. 構造の防耐火性能

### 2-1 建築物に性能

- ① 避難終了までの崩壊防止
- ② 周囲への延焼防止
- ③ 周囲からの延焼防止

このうち、①については、1.避難安全性を参照のこと。②については建築基準法では大規模建築を対象とし、小規模建築には特に明確な要求がない。③は指定地域等で外壁や構造に規定がある。歴史的建造物では、構造自体を変更するのは事実上、不可能であり、①～③の危険要因を緩和できるように、消火等、火災拡大抑制等の対策を講じざるを得ない。

大規模な歴史的木造旅館等が建つ市街地は、指定地域でなくとも、建物が密集し、道路が狭い場合が多く、地域防災は基本的課題である。当該建物の火災対策を充実させることは別に、近隣火災で旅館等が類焼すると、人命安全上の脅威となる上に大規模・中層木造が類焼すれば、更に市街地火災の大規模化につながる危険がある。当該建物の火災が大規模化した場合の近隣への延焼も問題である。建物の外観の保存を前提に考えると、既存の歴史的建造物の外壁の不燃化等は容易ではなく、消防活動に依存せざるを得ない。大規模な歴史的木造建築物や密集した歴史的市街地に建つ歴史的建造物の活用にあたっては、消防活動に関する計画も必要である。

### 2-2 対策の基本的考え方

#### 1) 火災覚知の迅速化

当該建物の出火で周囲に対する影響については、避難安全対策における火災覚知・初期消火等の対策がそのまま有効。密度の高い歴史的市街地では、周囲からの延焼危険に対して、火災覚知の迅速化が必要である。

#### 2) 地域における自主防災組織の構築

歴史的木造建造物では、構造の防耐火性能の向上に限界がある以上、早期消火が市街地火災化防止の重要な鍵となる。そのためには、当該施設だけでなく、市街地レベルでの火災の早期覚知と通報、消防活動の開始が必要で、それには、自営消防活動も含めて、自主防災組織の形成が不可欠ではないか。自主防災組織による夜回り等は、放火等、建物外部の出火防止にも有効である。

### 3) 消防水利の確保

風向や放水の効率を考えると、歴史的な大規模木造や密集市街地では、少なくとも2方向から放水できるようにしておく必要がある。自然水利等の活用も重要。

### 4) 地域の状況に合う消防計画の策定

大規模木造や密集市街地で火災になった場合に延焼を確実に防止するには、相当な体制が必要で、近隣消防との協力関係の構築も必要である。利用可能な消防資源(水利、施設等)、消防組織等を考慮し、条件によっては消防資源の整備も必要ではないか。

### 5) 空き家等の対策

市街地での重要な出火要因として、空き家があげられる。空き家を出さない対策、空き家の管理・出火防止対策などの構築が必要。

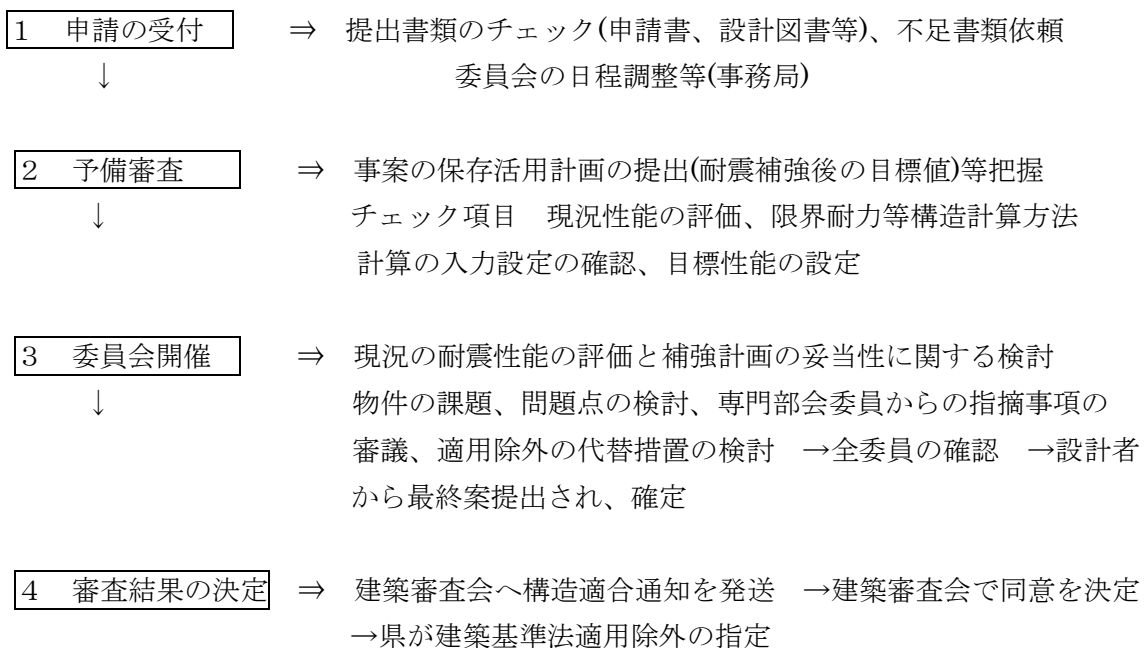
## (3) 個別事案における、建築審査会の同意のための基準への適合性の事前評価・助言等

個別同意の場合は、個別の計画に応じた適用除外適用のための代替措置を検討する必要があります。

委員会は、申請された個別事案の適合性に関する事前審査を行います。

その基本的な考え方は、①審査が明快にかつ公正に行われること。②審査過程がわかりやすいこと。③審査結果が申請者に理解を得られること。などが考えられます。

### 1) 審査手順フロー (事案が構造耐力規定の審査のみの場合を想定)



・委員会開催前：事前に専門分野ごとのワーキンググループで検討内容の論点整理を行うことは必要

・委員会開催中：申請者に対するヒアリング、現地調査により、不明な点を正すこと。

### 2) 審査の要領(ポイント)

#### ① 事案の申請内容把握

個別事案の意匠・構造・防火避難規定のうち、申請内容はどれに該当するのか、どのような問題点、クリアすべき課題等があるのか、提出書類にて、把握に努めます。

委員会開催前の作業となります。必要に応じて、追加の情報提供を求めてください。

申請内容把握のためのチェックシートの作成も有効です。

#### ② 申請内容の課題の検討

物件の目標とする構造耐力の性能が、補強計画として妥当性があるのか、多角的に吟味する必要があります。必要に応じて、申請者、設計者へのヒアリング、委員等が現地視察することも必要な場合があります。

- ・ヒアリングの実施
- ・現地視察の実施

#### ③ 適合性の判定

委員からの指摘事項をどうクリアしたのか、確認をとりながら、検討結果に基づき、代替措置の建築基準との適合性を判定します。書面等で解決できない場合、着工後、疑義のある箇所を委員が確認し、適切な対応を再度審議するなどの付加項目を指示する可能性もあり得ます。基本的に不適格事項を洗い出すのではなく、委員会として、フォローアップする姿勢が重要と思われれます。

##### 【審査に当たっての判定基準について】

- ・耐震性能基準、火災安全性に関する基準等に適合するかどうか、妥当性を判断。

※表 2 及び表 3 岡山県建築士会における審査例「高梁市旧吹屋小学校 建築基準法適用除外について」を参照下さい。

#### ④ 類似の建物形式の審査

たとえば、伝建地区の多数の同様な民家型住宅の審査の場合、あらかじめ定めた指針に基づき、1物件をきちんとチェックすることで、委員会を開催しなくても、事務局で判断できるような体制の構築を目指して下さい。(地域別の型式認定)

### 3) 事務局の役割

事務局は、委員会運営をサポートするための事務処理を担います。

#### 【委員会の運営事務】



- ・各種申請書類等の整備
- ・申請受付窓口業務
- ・特定行政庁との連絡
- ・会計業務
- ・その他

#### 【審査補助業務】

- ・委員会開催準備と案内、スケジュール調整
- ・事前審査書類等の準備と委員への事前送付
- ・委員会当日の事務処理
- ・委員会と申請者への連絡(審査内容の通知等)

表2

高梁市旧吹屋小学校 建築基準法適用除外について

<b>建基法適用除外に関する審査フロー</b>	
<p><b>審査依頼</b> 2014/12/2</p>	<p>高梁市より（一社）岡山県建築士会歴史的建造物委員会に審査依頼あり（意匠・防火・避難規定関係は検討済みのため、構造耐力規定の審査のみ依頼を受ける）</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>事務局：委員会開催日の調整（委員日程等） 事前チェック資料等の提出依頼→設計者など 同上 書類の整理及び委員への郵送</p> </div>
<p><b>予備審査</b> 12/4～12/11</p>	<p>（物件概要の把握） 第1回委員会開催までに各委員に申請内容の事前チェックを行って貰い、問題点などを事務局に返送してもらう。（下記は、主なチェックポイントの例）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 現況性能の評価（耐震診断結果について）</li> <li><input type="checkbox"/> 計算方法について（限界耐力計算）→文化庁診断指針に沿う</li> <li><input type="checkbox"/> 計算の入力、設定に誤りがないか等のチェック</li> <li><input type="checkbox"/> 目標性能の設定など（補強計画について）</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>事務局：各委員からの事前質問事項等を回収し、まとめた上で設計者へ返送 県、市と委員会開催に向けて情報の整理等を行うと共に建築審査会へ向けての事前準備を進める</p> </div>
<p><b>委員会開催</b> 12/13</p>	<p>■ <b>第1回 岡山県歴史的建造物委員会 開催</b>（物件審査）12/13（土）10:00～12:00 （議題：現況性能の評価と補強計画について）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 構造耐力規定（現況の耐震性能の評価、補強計画の妥当性）を審議。 時間内では設計者からの回答が出ず、委員から課題が出され継続審議となる。 （※ 委員会閉会后、岡山県建築審査会委員と共に現地視察を行った）</li> </ul>
<p><b>物件の課題、問題点の検討及び、審査の論点</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>設計者からの説明事項（概要）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 物件概要説明（本館、東館、西館の3棟で検討など）</li> <li><input type="checkbox"/> 計算方法（限界耐力計算）の説明と文化庁指針（層間変形角1/30rad）に基づく目標性能の説明</li> <li><input type="checkbox"/> 変形角の出し方、疑似立体モデルで増分解析した際に使用した代表変位など</li> </ul> </li> <li>・ <b>構造担当委員からの指摘事項等（概要）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 伝統工法の設計法及び性能検証実験検討委員会の最新マニュアルも参照の事。</li> <li><input type="checkbox"/> 接合部は非線形モデル化するにしても、部材は非線形モデル化しない方が良いのでは？</li> <li><input type="checkbox"/> 目標性能は場合により1/30radが難しい様であれば、端部を1/20、中央を1/15とする考え方もある</li> <li><input type="checkbox"/> 現況視察したところ、本館と東、西の接続状況が程度によっては一体ではなくゾーニングでの検討でも構わないのでは。</li> <li><input type="checkbox"/> 計算に当たっては、モデル化、入力、設定に誤りがないか慎重に精査すること</li> <li><input type="checkbox"/> 本館は荒壁補強を基本に限界耐力計算、他の棟は筋交い補強を基本に許容応力度計算で再検討してはどうか</li> </ul> </li> </ul>

**審議の経過**

2014/12/3

～

2015/2月末

**■ 次回以降の作業方法とスケジュールの決定**

委員会当日で審議し尽くす事は出来ず、設計者が指摘事項（委員からの意見）を持ち帰り、改めて検討することになった。

しかし、県・市のスケジュールを考慮すると、3月の岡山県建築審査会に付議する為には、補強計画及び構造計算を2月上旬には歴建委員会で確定しておかなければならない。その為には、1月下旬までには構造担当委員の承認を得た上で資料を完成させておく必要がある。

逆算すると非常にタイトなスケジュールとなるため、第2回 岡山県歴史的建造物委員会の開催を見送り、当面、設計者と構造担当委員の間で直接のやり取りをしながら検討を行う事とし、12月末時点で一旦、設計者から検討状況の報告を岡山県建築士会にしてもらい、1月末には最終段階の資料提出を受け、歴建委員会として他の委員の了承（意見照会による書面審議を実施）も得て最終案の確定とした。



事務局：設計者から返ってきた修正案等を、各委員に送付し意見をもらう。何回か繰り返したのち、委員全員の同意が得られた時点で、建築審査会へ向けての提出準備を進める

**歴建委員会からの審査回答  
(構造適合通知)**

2015/3/5

**■ 岡山県歴史的建造物委員会「旧吹屋小学校構造関係」の審査について（回答）**

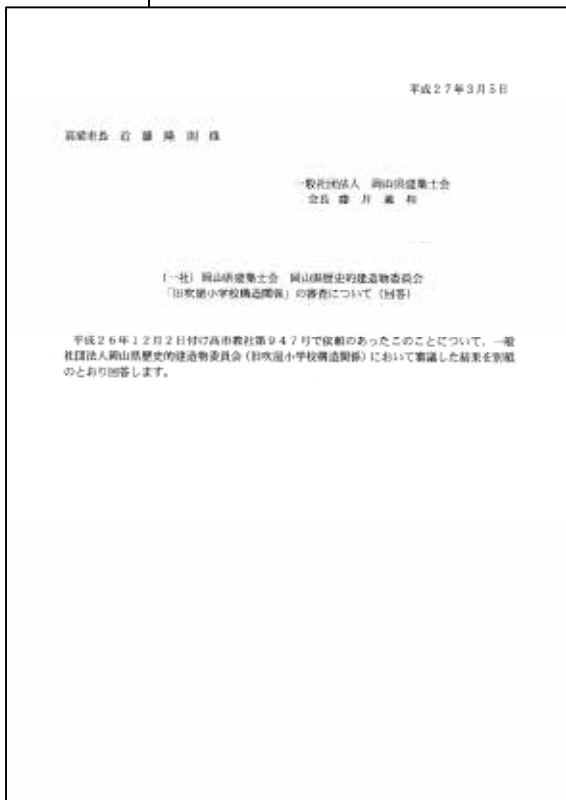
(1) 現況の性能について（審査資料①構造診断、②地盤調査資料、③図面一式）

「妥当と考える」

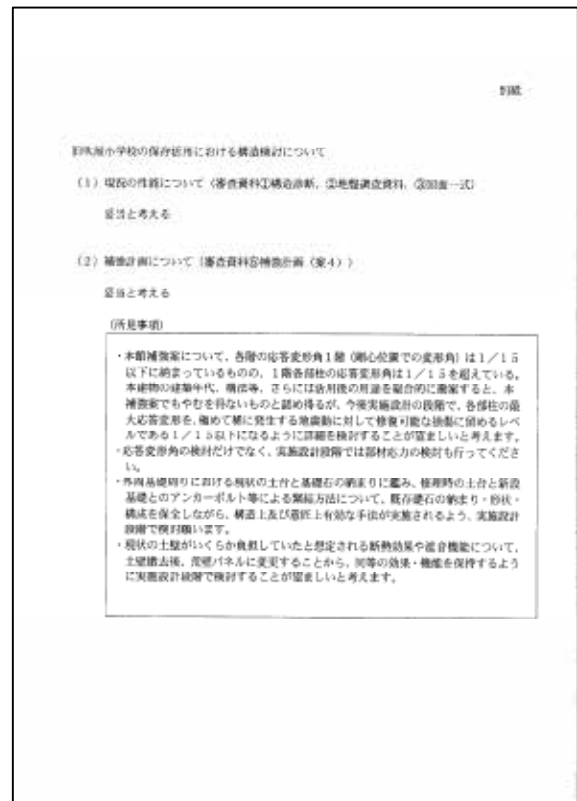
(2) 補強計画について（審査資料⑥補強計画（案4））

「妥当と考える」

・上記を申請者（高梁市）へ送る



通知書



別紙

<p><b>適用除外の代替措置の内容</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本件は、代替措置を検討する必要なし</li> </ul>
<p><b>建築審査会の決定内容</b> 2015/3/17</p>	<p>■ <b>岡山県建築審査会</b>（2回目）（※ 1回目は、2014/10/6に開催）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>決定内容→同意</b></li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p>
<p><b>適用除外指定</b> 2015/3/25</p>	<p>■ <b>岡山県が建築基準法適用除外の指定をする</b></p>
<p><b>今後の課題</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>委員会開催に当たって、各委員の日程調整が大変。→審議期間の長期化</b> 申請者には、かなり余裕を持った工程計画を立ててもらわざるを得ない。特に、一度で委員会を通過しない場合は、相当な時間が掛かる事が予想される。</li> </ul> <p>今回は構造のみであったが、火災や避難計画の審議が同時進行する場合は、手直し部分によっては相関する場合もあり、すべての項目についてクリアさせる場合は、審査過程の合理化もさることながら、申請前に事前チェックリスト等を用意しておき、ある一定のレベル（状態）とした上で提出して貰うことが重要であると思われる。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

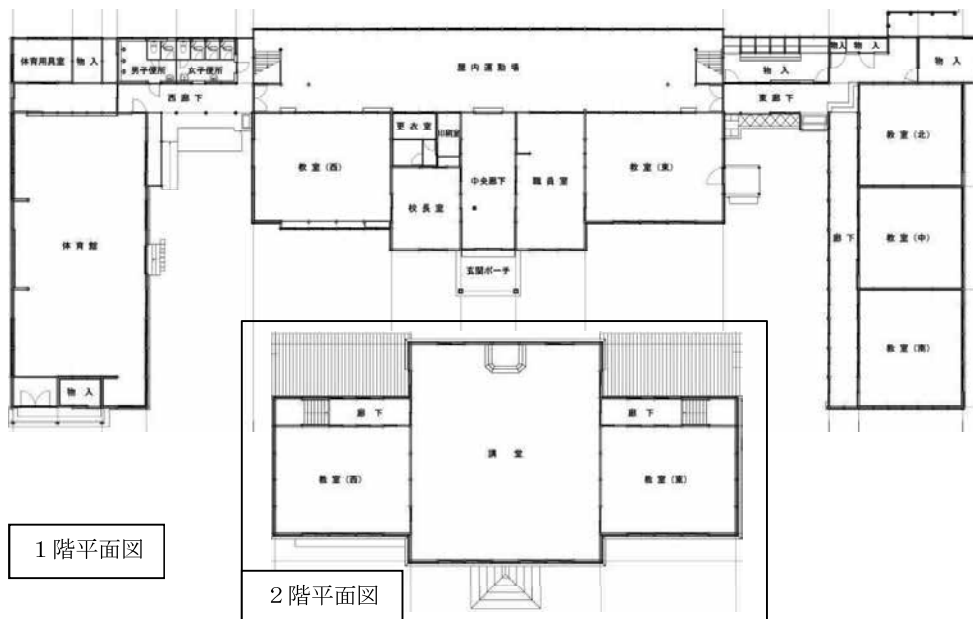
<b>審査フロー 一覧</b>					
2014/12/2 審査依頼	(1週間)	12/11 予備審査	(1日)	12/13 歴建委員会 (1回目)	(指摘事項等整理 10日)
12/22 ~ 2015/2/20 内容検討・修正作業(申請者)	(約2ヵ月)	2/23 ~ 2/27 歴建委員会(書類審査)	(5日)	2/28~3/4 審査回答準備	(5日)
3/5 審査回答	(12日)	3/17 岡山県建築審査会	(1週間)	3/25 建築基準法適用除外指定 (岡山県)	

表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」事例集 (p93~97) 抜粋

事例 7-1	旧吹屋小学校	所在地	岡山県高梁市
条例の種類	岡山県文化財保護条例		
抵触事項	法第 20 条／法第 25 条／法第 26 条／令第 128 条の 5／令第 23 条／令第 126 条の 2		
建物概要・活用方法等	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。あわせて全解体・構造補強による保存修理を実施。		

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	構造強度について、大地震時に倒壊の危険性がある。	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限り見えない位置での耐震補強）
法第 25 条	延べ面積の合計が 1,000 m <sup>2</sup> 超の木造建築物等は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないが、化粧板張りで性能を満たさない。	
法第 26 条	延べ面積が 1,000 m <sup>2</sup> 超の木造建築物等は、防火壁により有効に区画しなければならないが、防火壁の未設置又は構造が準耐火建築物以上ではない。	
令第 128 条の 5	博物館・集会場等の壁等の室内に面する部分の仕上げを難燃材料、居室から地上に通ずる主たる廊下等の壁等室内に面する部分の仕上げを準不燃材料としなければならないが、難燃材料又は準不燃材料で仕上げていない。	自動火災報知設備、消火器、火災通報設備や屋内消火栓 易操作性 1 号消火栓を設置。
令第 23 条	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。	
令第 126 条の 2	博物館・集会場で延べ面積が 500 m <sup>2</sup> 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。	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。



本館全景



西校舎 外観



2階講堂 内観

## 2. 事例の概要

名称／所在地／特定行政庁	旧吹屋小学校／岡山県高梁市／岡山県	
建築基準法適用除外の根拠／推定年	岡山県文化財保護条例／平成 27 年	
文化財等の指定状況	岡山県指定重要文化財（建造物）（岡山県文化財保護条例）	
建築年	1900 年（明治 33 年）（東西校舎・東西廊下）、1909 年（明治 42 年）（本館）	
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	
具体的に実施した工事内容	新築（再建）、用途変更（博物館、集会場、生涯学習施設） 屋根から軸部、基礎石積みまでを取り外して修理し、直接基礎（べた基礎）を新設し、再び組み立て直す解体修理を実施中（平成 32 年 3 月完成予定）	
建物概要	従前	従後
主要用途	学校	博物館、集会場、生涯学習施設
構造／階数／建物高さ	木造／地上 2 階／12.230m	同左
敷地面積	11,686.39 m <sup>2</sup>	同左
建築面積／延床面積	923.0 m <sup>2</sup> ／1,265.76 m <sup>2</sup>	同左
用途地域等	用途地域の指定なし（都市計画区域外）	
立地環境等	岡山県中西部の山間に位置する吹屋は、銅山で発展し、ベンガラの特産地として大いに繁栄した。これを背景に、坑夫集落ができ、街道沿いには問屋、小売商等の街並みが形成され、昭和 52 年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。吹屋小学校は、当該伝建地区に隣接する小学校であった。	

## 3. 活用方法

保存活用方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>部材を全て解体保管し、その際の部材等の調査により工事内容を検討しながら、新たに打設した直接基礎の上に、当初の石積みの基礎を積み直し順次再建する。</li> <li>「学びの拠点」を活用基本方針とし多種多様なプロジェクトを企画し実践する場をつくり、賑わいを創生することを目的に活用していく。</li> </ul>
活用方法	町並み保存地区、点在する鉱山関係施設、豊かな自然が吹屋全体で相互に関連してまとまりを持った「まち全体ミュージアム」と位置付け、その中心施設である「学びの拠点」として校舎の保存修理及び活用を行う。
開館時間、職員配置等	未定

## 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 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	耐震診断の結果、中地震時には変形が生じるものの倒壊の危険性は少ないが、大地震時に倒壊の危険性がある。	措置内容・目的	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を確保するために、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。
		ソフト対策	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耐震補強工事を行う予定であるが、一部見える位置での耐震補強を行う箇所については、文化財的価値に与える影響が少ない部分に設け、周りとの違和感が生じない方法とした。
		結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>創建当初の軸組材を保存することができた。</li> <li>今回の工事にあわせて耐震補強工事を行うことで、建物全体の耐震性の確保ができた。</li> </ul>



②法第 25 条／③法第 26 条／④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	外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造に改修、規定面積以内ごとに防火上有効な構造の防火壁を設置、内装仕上げの防火性能に適合した仕様への改修が必要	措置内容・目的	火災時の拡大防止を目的とした自動火災報知設備、消火器、火災通報設備や屋内消火栓易操作性 1 号消火栓を設置。
		ソフト対策	居室に設置する自動火災報知設備は、差動式分布型感知器（空気管）とし、目立たないように周囲の色と調和した塗装を行う。
		結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 創建当初の外壁及び軒裏、内装材を保存することができた。</li> <li>・ 代替措置を採用することで、建物全体の防火安全性を向上することができた。</li> <li>・ 外壁及び軒裏、内装材の大規模な改修や防火壁の設置による工事費の抑制ができた。</li> </ul>

⑤令第 23 条／⑥令第 126 条の 2

抵触内容		代替措置	
抵触内容と本来必要だった工事内容	資料館（旧本館）の階段の踏面寸法の不足、排煙設備の未設置のため、法適合改修が必要	措置内容・目的	災害時の在館者への避難安全性の確保を目的として、避難に時間を要する資料館（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。
		ソフト対策	-
		結果としての効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 創建当初の資料館（旧本館）の階段を保存することができた。</li> <li>・ 資料館（旧本館）の階段を改修及び排煙設備の設置による工事費の抑制ができた。</li> </ul>

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	耐震診断の結果から、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）の新設を行うことにより構造安全性の確保。
出火防止	建物周辺の裸火の使用の禁止、建物内の禁煙措置、暖房器具使用時の燃料等を管理し、安全性に配慮。
火災拡大防止	新たに屋内消火栓設備として易操作性 1 号消火栓を設置し、火災拡大防止に対処。
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	資料館（旧本館）の 2 階部分で、多数の利用者が想定される場合には、誘導員の配置とともに、一定数の人数制限を行う。
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	未定
--------------	----

## 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	
文化庁の指針に基づく耐震診断を実施し、耐震性能の目標値として「極めて稀に発生する地震（大地震時）」でも倒壊しない耐震性能を確保するための耐震補強を行う。	

##### ②実施内容

実施内容	【耐震診断】 伝統的木造軸組工法の建築物の特性に則し、それぞれの建物を等価な 1 質点系のモデルに置き換え、設定された地震動の応答スペクトルの関係から、等価線形化法（限界耐力計算）による応答を求め、応答値が耐震性能の目標値以下であることを確認した。  【耐震補強】 荷重の軽減・建物耐力の確保・水平剛性の確保・基礎の変更	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"> <li>・ 現行の建築基準法に適合させるための改修を実施</li> <li>・ 現行の耐震診断基準<sup>※1</sup>に適合させるための改修を実施</li> </ul>	
		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 <sup>※2</sup> 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
伝統的木造軸組構法の建物であるため、現行の耐震診断基準に基づく耐震性能評価が困難である。

##### 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
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、岡山県建築士会の「岡山県歴史的建造物委員会」に耐震補強計画について諮り、その結果として妥当である旨の結論を得た。そのため、建築基準法第 20 条は遡及されないことから、法令及び施行令ごとの適合状況の確認は行っていない。

## 5-2. 耐震対策等の具体的な内容

### (1) 耐震診断

<p>診断方法・診断結果 (安全性に係る課題等)</p>	<p>【診断方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>文化庁の指針(「重要文化財(建造物)耐震診断指針」)及び「重要文化財(建造物)基礎診断実施要領」に基づき耐震診断を行った。</li> <li>保存修理工事着手前に非破壊で外形的な調査で得られた情報をもとに耐震性能の評価を行った。保存修理工事に着手し、建物の解体を進めていく上で、柱や梁等の仕口や接合部、壁の内部等の構造を確認し、詳細な耐震性能の評価を行った。</li> </ul> <p>【診断結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性能の目標値は「伝統的構法の設計作成及び性能検証実験」検討委員会HP公開の平成24年度事業報告書・設計法案を参考とした。</li> <li>上記から、「極めて稀に発生する地震(大地震時)」の1質点時の層間変形角を1/20rad以下、各部の最大層間変形角を1/15rad以下とする耐震性能の目標値で耐震診断を実施した結果、耐震性能を満足しないことが判明した。</li> </ul>
----------------------------------	--

### (2) 耐震計画

<p>耐震計画</p>	<p>本建物は、岡山県指定重要文化財に指定されており、平成27年から平成32年まで保存修理工事が行われおり、柱、梁及び土壁等の構造耐力上主要な部分を健全な状態に戻す予定である。 また、文化財の価値を恒久的に維持するために、創建当初の材料、仕様、工法及び意匠を損なわない範囲で構造補強を実施する予定である。</p>
-------------	--

### (3) 耐震補強

<p>実施内容</p>	<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"> <li>保存修理工事に伴い耐震補強工事を予定しているため、柱や梁等のうち、腐朽及び破損部分は根継ぎ等の補修を行い、腐朽及び破損の著しいものは取替えを行っている。</li> <li>伝統的な耐震要素を用いた軸組構法の建築物であるため、文化財的価値を損なわないよう耐震性能が不足する土壁部分を荒壁パネル(土壁を乾式ボード化した建築材料)に置換える予定。</li> <li>修理工事前は、屋根全面に瓦を固定するために下地に土葺きが行われていたが、今回の修理工事で、下地に土を用いない空葺きに変更し、屋根重量を軽減する予定。</li> <li>資料館(旧本館)2階の多目的スペース(旧講堂)は、保存活用計画より収容人員の制限を行い、積載荷重の軽減を行う予定。</li> </ul>
<p>今後の方針</p>	<p>特になし。</p>	

### (4) その他の災害対策

#### ●耐風対策

<p>診断方法と診断結果等</p>	<p>建築基準法施行令第87条及び平成12年建設省告示第1454号風荷重及び地震荷重を比較し、風荷重の方が小さかったため、診断は行っていない。</p>
<p>実施した補強内容</p>	<p>—</p>
<p>その他ソフト対策等</p>	<p>—</p>

#### (4) 有形文化財(建造物)修理にかかる設計監理者への技術指導等

文化庁の文化財補助金の交付を受けて行う登録有形文化財(建造物)修理の設計監理業務(設計監理料 1/2 補助)は、文化庁が承認した者による技術指導が必要です。全国各地のヘリテージマネージャーがこうした文化財補助金を活用して設計監理を行うにあたり、当該都道府県の歴史的建造物委員会が、文化庁が承認した設計監理技術指導者の役割を担うようなしくみづくりを講じていく必要があります。また、美しい日本探訪のための文化財建造物活用と事業(美装化事業)等の文化財補助金を活用する場合にも、適切な文化財建造物の修理が行われるように、設計監理や技術指導ができるよう、同様のしくみづくりを進めることが必要です。

本会では、各地の歴史的建造物委員会の設置に併せ、改めて、関係の建築士会共々、文化庁に対して同委員会の活用を要請することとします。

なお、歴史的建造物委員会のこの役割に関し、同委員会未設置の建築士会に対しては、本会の「歴史的建造物の保存活用相談室」が代替することで、文化庁と相談します。

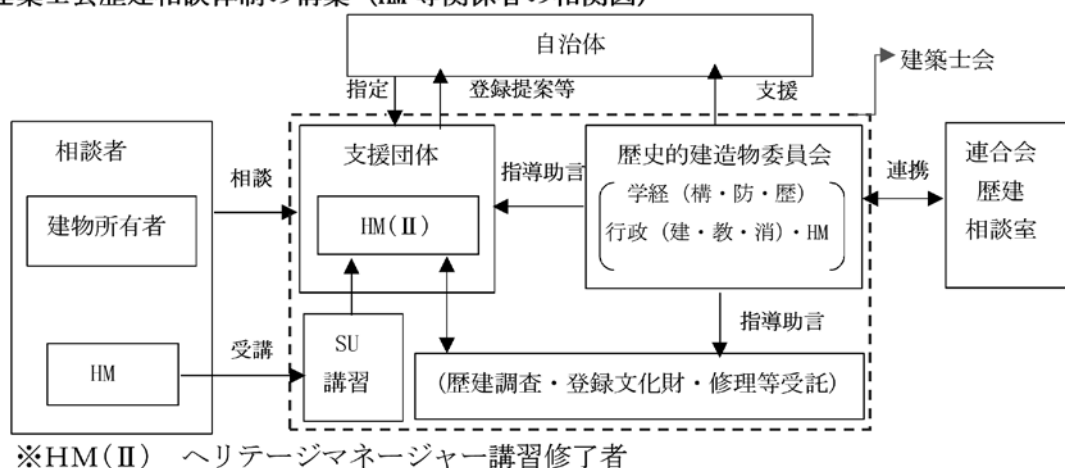
#### (5) 歴史的建造物の相談業務に関すること

行政の建築行政部局、文化財行政部局や歴史的建造物の所有者あるいは管理者または、ヘリテージマネージャー(設計者・施工者)からの各種相談に対応できるように相談窓口を開設し、歴史的建造物の保存と安全確保の方法等を助言する相談員の確保と養成及び相談体制の構築を講じる必要があります。

委員会の下に設置する専門部会が各種相談に対応する体制も考えられますが、歴史的建造物の相談業務に対応する組織のあり方については、地域の実情に応じてご判断下さい。

相談業務を担う相談員の基礎的素養に関する内容として、相談時における注意点、建造物調査に関する基礎知識等について、6項で解説します。

#### 参考 建築士会歴建相談体制の構築 (HM 等関係者の関連図)



#### (6) その他歴史的建造物の保存・活用促進に関すること

その他、委員会の仕事として、歴史的建造物に関する調査研究等、文化財の保存活用に係る様々な活動が求められています。

##### 1) 歴史的建造物の保存・活用に関する調査研究

歴史的建造物の改修・活用にあたり、まず、建築基準法、消防法、都市計画法等において、

いかにして歴史的な意匠、形態等を保存しながら、法適合性を確保できるかが、課題となります。それらの法的適合性の検討をした上で、建築基準法適用除外規定の運用を検討することになります。建築基準法適用除外で採られる各地での個別事案ごとの代替措置の事例の収集、研究により、建物所有者・管理者からの相談に対して、代替措置の有効な方法を提案できるように調査研究を行うことが求められています。

また、歴史的建造物の指定後、当該歴史的建造物を活用し、計画的に維持保全を進めることが重要です。維持保全の内容を保存活用計画において個別に定める場合における計画の作成方法等についても、課題を整理の上、都道府県下のヘリテージマネージャー等に周知することも重要と考えます。

※建築基準法適用除外の運用にあたって、手順としては、建築基準法第3条2項(緩和措置)で対応できるかどうかを比較検討してからとなりますが、歴史的建造物の活用と建築基準法の緩和規定の関係を別表で整理していますので、参考資料3を参照下さい。

※国土交通省では、このほど、建築基準法の適用除外に関する条例の制定・活用を促進することを目的とした「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」における議論を踏まえ、「歴史的建造物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を平成30年3月にとりまとめました。ガイドラインの「別冊事例集」は、代替措置の事例の参考とすることができます。

(参考)国土交通省HP 「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」  
( [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000084.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000084.html) )

## 2) 地方公共団体における文化財保護指導員設置への協力

従来、文化財建造物のパトロールは各都道府県に所在する文化財保護指導員が行って来ました。しかし、この度の文化財保護法の改正で、市町村にも文化財保護指導員を置くことが可能となり、ますます文化財保護指導員が必要とされています。そこで、歴史的建造物委員会・建築士会は、市町村等と連携をはかり、ヘリテージマネージャーを文化財保護指導員として文化財建造物の保存・活用、管理に積極的に活用することが望ましいと考えます。

## 3) 文化財保存活用支援団体の指定

文化財保護法の改正により、市町村の教育委員会(条例により文化財行政を教育委員会以外が所管する場合は、市町村)は、法人その他これに準じるものとして文部科学省で定める団体であって、文化財保護法に規定する業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により文化財保存活用支援団体として指定することができることになりました。文化財保存活用支援団体の業務としては、歴史的建造物の保存・活用に関する調査研究や文化財の保存及び活用を図るための事業を行う者に対して情報の提供、相談その他の援助等と定められており、歴史的建造物委員会の活動は文化財保存活用支援団体の活動ともいえます。このため、都道府県の建築士会は、ヘリテージマネージャー(Ⅱ)(※下記参照)の人材養成・確保とともに、歴史的建造物委員会を設置し、市町村の教育委員会に対し、建築士会の文化財保存活用支援団体の指定を働きかけることが望まれます。

※ヘリテージマネージャースキルアップ講習標準プログラムに基づく講習修了者

## 5 委員会の審査対象となる主な事案

### (1)対象となる建築物

委員会の審査対象となる主な事案は、建築基準法第3条第1項第3号に規定されている「保存建築物」ということとなります。その他に、建築基準法第3条第1項第4号では、1号から3号であったものの原形を再現する建築物についても、特定行政庁の建築審査会の同意を要件に、適用除外を認めることになっていますので、それも審査の対象になりえます。

「保存建築物」は、文化財保護法第182条第2項の条例と「その他の条例」で、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す。具体的には、まず、都道府県や市区町村が文化財保護条例で指定している建築物が、該当します。ただし、市区町村の文化財保護条例のなかには、現状変更の規制や保存のための措置が講じていないものもありますので、その場合には、指定された建築物であっても「保存建築物」にはなりません。

これまで、京都市、横浜市をはじめ、いくつかの自治体で「その他の条例」が制定されています。それらをみると、その他の条例において「保存建築物」となるものには、次のようなものが考えられます。

- a) 国が文化財保護法で登録した登録有形文化財
- b) 景観法に基づく景観条例で指定された景観重要建造物
- c) 文化財保護法に基づく条例で指定された伝統的建造物群保存地区にある伝統的建造物
- d) 地域の歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称「歴史まちづくり法」）で市区町村長が指定した歴史的風致形成建造物
- e) 市区町村が独自の条例で特定した歴史的建築物
- f) 上記のa)～e)と同等の価値を持つと市区町村町が特別に認めた建築物
- g) 地域特有の形式をもった地域の歴史・文化を顕著に示す建築物

bとcは、建築基準法第85条の2、85条の3で、国土交通大臣の承認があれば、同法の一部が適用除外できることになっています。けれども、建築物の外観に関わる規定だけが対象であるため、その利活用を進める場合には、伝統木造の耐震性能確保をはじめ、他の規定についても特例的な措置が必要となるので、「その他の条例」の対象になります。

gは、京都市の京町家や、豊岡市の城崎温泉地区の木造旅館のような、地域独自の型式をもった建築物が該当します。

対象となる建築物は、条例の内容によってかわってきますので、各市区町村においては、自らの地域内の歴史的建造物で、適用除外の措置が必要となる事案を想定し、それぞれにあった条例を制定し、その運用を図る必要があります。委員会の審査においても、このことを念頭におく必要があります。

### (2)想定される審査事案

想定される事案としては、構造安全性、安全な避難、延焼防止や抑制（受害、加害とも）、出火の防止、消防活動等に対して、建築基準法で規定している方法とは異なる措置を含めて、どのように配慮が払われているのかを審査することが想定されます。建築基準法の規定通りの対応がかかれないものについて、それに代替する措置を評価することになります。この時に、建築基準法では、建築物の性能を規定していますが、歴史的建築物の場合には、建築物だけで性能を確保することが困難な場合があります。その際には、周辺環境や管理方法を含む人的な措置を含め、評

価をしていくことが必要になります。

こうした審査の対象となる事案の性能は、建築物の用途によってかわってきますので、対象となる建築物の用途をどのように扱うのかも、審査の事案になるものと考えられます。同様に、建築物の用途のように、特定行政庁の建築主事の裁量に負う部分が多いものについては、法に適合できる場合であっても、委員会の審査による判断を仰ぐことで、より主事の判断に客観性を持たせることができるといえるでしょう。この他、事案によっては、適用除外が必要と思われたものが、工夫によって、法適合が可能になることもあるでしょう。委員会の審査においては、単に申請を審査するというだけではなく、安全性の確保のために、考えられる様々な解決策について助言を行うことも必要になるでしょう。こうした助言は、相談窓口を設置し、その事前相談において行い、事業の方向性を決めておくと、審査の手続きが円滑になると考えられます。

京都市の京町家のように、地域特有の形式をもち、類似の規模、形式をもつものが多数残されているものについては、個別の審査ではなく、包括的な審査基準をつくって、特定行政庁の建築審査会の手続きを簡略化することが考えられます。その場合に、委員会で行う審査では、包括的な審査基準が妥当かどうかを、まず審査することになるものと考えられます。審査基準が認められた場合には、申請される個別案件が審査基準にあてはめることが妥当かどうかと、審査基準に沿って適正に申請がなされているのかどうかのチェックを審査することになるでしょう。

審査の事案の多くは、建築確認の申請が必要な工事で、建築基準法で規定している方法をとることが困難な工事であると考えられます。

一方、建築確認の申請が不要な工事であっても、例えば、用途変更の場合には、変更にあわせて法規に適合させることが求められています。こうした場合に、歴史的建築物でそれを実現することは容易なことではありません。

また、検査済証が必要な場合に、古い建築物では、建築基準法が制定される前に竣工しているものも多いですから、検査済証が無いこともしばしばだと思われれます。こうした場合の代替措置が既に法で定められていますが、歴史的建築物では、その措置を講じることすら難しい場合があるかもしれません。

こうした場合に、建築基準法の適用除外措置を受けることによって、建築基準法による要件の代替とすることが考えられます。用途転用の際の法適合や検査済証の発行は、金融機関の融資の条件となっている場合もあります。適用除外の措置をもって要件にかえることは、法適合を前提とする様々な条件の代替措置としても有効だと考えられます。

この他に、歴史的建築物の利活用を進めるためには、歴史的建造物に対して工事を行うだけでなく、同一敷地内に新築や増築を行うと、より使いやすくなるので、委員会に申請される案件には、こうした事例も多くなることが予測されます。適用除外の措置が無いと、新築や一定規模以上の増築と歴史的建築物は一体の建築物とみなされてしまい、歴史的建築物にも法適合が求められるので、こうした工事は容易に行えないのが実状でした。歴史的建築物の適用除外措置があると、こうした工事が行いやすくなるわけです。その際に、新築や増築の部分に関しては、現行法規に沿って安全性を確保するだけでなく、歴史的建築物の不足する性能を補うようなものとするのが望まれます。委員会の審査にあたっては、こうした方向性を示すことが重要だと思われれます。そうすると、適用除外措置があることによって、歴史的建築物の利活用が進むだけでなく、安全面の性能向上も見込めるようになるわけです。

建築基準法では、第 42 条の道路に関する建築審査会の同意や、48 条の用途地区における用途

の特例が規定されています。これらの措置は、法で規定はされていても、市区町村内でその運用を図りにくくなってしまう場合も多いのではないかと思います。歴史的建築物に関する適用除外の審査を、これらの運用とあわせて検討するといった方法も考えられるのではないのでしょうか。最後にそのことも付け加えておきたいと思います。



## 6 歴史的建造物に関する相談業務

### (1) 相談体制の整備

歴史的建造物を所有・管理している方々への相談窓口を設置し、歴史的建造物の保存と安全確保や活用方法等についての相談業務を行うための体制づくりに着手する必要があります。相談業務の内容としては、建築審議会からの要請に基づく建物所有者・管理者等へのヒアリング、登録文化財の登録申請に関わる相談、建物の不具合、用途変更等に伴う相談等があります。相談業務に携わる相談員（ヘリテージマネージャー）の対応能力のレベルを一定に保持するためにも相談員の確保、養成は重要な課題です。

歴史的建造物の保存・活用への助言方法を指導できる講師の確保と養成も求められています。相談員の養成に当たっては、歴史的建造物委員会の指導の下に、相談実務（面接相談、現場相談）における注意点や建物調査に関する基本的知識、調査報告書の作成方法等を理解することを目標に養成のための研修を実施する必要があります。

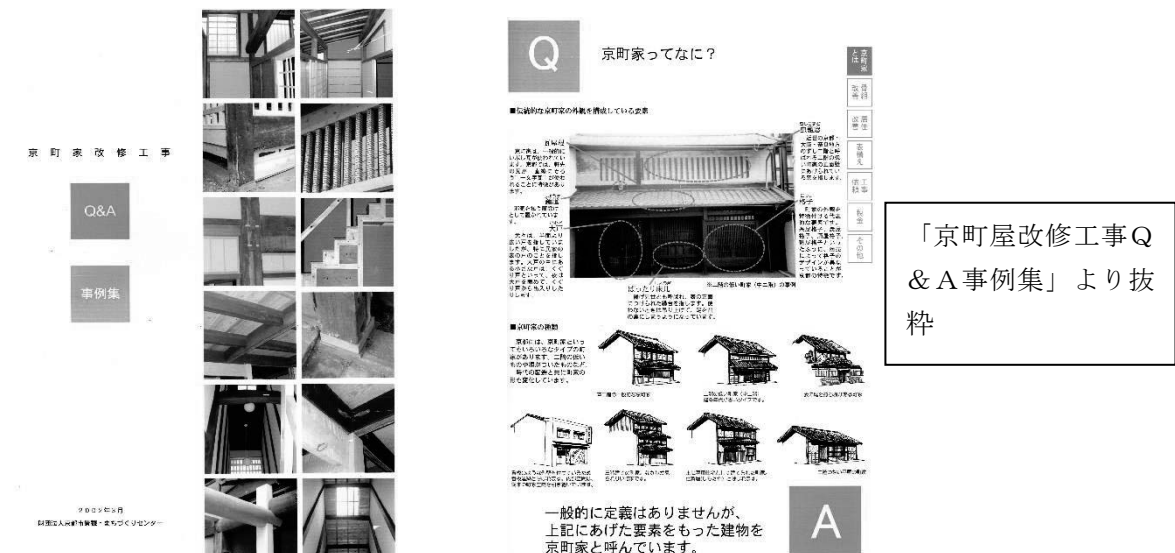
また、歴史的建造物の所有者あるいは管理者である相談者からの相談内容により、相談料を無料の場合と有料の場合の区分を明確にする必要があります。

### (2) 相談実務における注意点

#### 1) 相談実務と相談員

歴史的建造物の所有者・管理者からの相談については多種多様な内容であることは間違いありません。文化財にしたい、修理したいが費用はどれくらいかかるか、耐震性や防火性能はどうか、レストランや宿泊所にしたい等の保存・活用に関しての相談もあれば、維持管理や相続問題で所有できないので売りたい、寄附したいといった相談も想定しておく必要があります。また、相談の対象となる歴史的建造物についても木造伝統軸組構法、組積造、鉄骨造、RC造等、多種に及ぶことを考慮しておかなければなりません。

このように広範囲の相談要件について相談員（ヘリテージマネージャー）は相談者に対して的確で信頼される対応が求められます。相談において不確定な事項については即答を避け、専門家や歴史的建造物委員会に委ね、後日、回答することになります。また、相談内容の記録として、相談実務用のカルテや歴史的建造物の保存・活用を行う上でのQ&Aを準備しておくことも必要でしょう。財団法人京都市景観・まちづくりセンターでは相談者向けに「京町家改修工事 Q&A 事例集」が作成され、相談者のガイドブックとして活用されています。



## 2) 修復についての心得と作法

相談員の相談実務のなかで歴史的建造物の意匠や形態を保存しながら法的適合性をどう担保するかが課題となります。法的適合性を担保することや活用することに重きを置き過ぎて、意匠や形態を改変してしまえば歴史的建造物の持つ価値が失われ、文化財としての将来性まで絶たれることになってしまいます。相談員は相談者に対して修復についての適切な助言が求められることとなります。そのためにも歴史的建造物の修復についての基本的な考え方も身につけておく必要があります。

修復の基本は文化財としての価値を担保することが第一です。歴史的建造物は将来の指定文化財候補であることも認識しておかなければなりません。また、歴史的建造物の保存とは継続して修理することであり、次回の修理を想定しておく必要があります。それから、修理部分、復原部分、整備部分の仕分けとそれぞれの明確な根拠を示さなければなりません。修復する上で次のように修理、復原、整備についての作法を念頭に入れて相談実務を行います。

### 【修理】

- ・可能な限り旧材を再使用し、交換材は同技法を用い、同種材料とします。また、交換材の見え隠れに烙印や墨書で修理年を入れておき、新補材を区別しておきます。
- ・分解した部材は元の位置に戻しますので番付をします。
- ・次世代への資料となりますので旧部材が全くない部位をつくらず、一つでも残します。
- ・特に痕跡の多い柱は残します。建造物の改変の情報が詰まっています。
- ・材の繕い（継木、矧木）部分の新材は旧材に損傷を与えないように一分増しとします。

### 【復原】

- ・当初材、中古材、新規材を仕分けします。
- ・痕跡を調査し、読み解きます。複数の痕跡がある場合、矛盾が生じますので注意して復原します。
- ・古写真、古図面、文書等の史料を探します。
- ・建造物の履歴を明確にします。
- ・地域の類例調査も必要になります。
- ・復原が不明な場合に現状復旧に留め、無理に復原しないことが大切です。根拠が明確なものには復原し、不明確なものは整備することになります。

### 【整備】

- ・過度の整備は文化財の価値を落とすこととなります。
- ・整備部分と文化財部分を明確に判るようにします。無理に古く見せたり、周りと揃えることはしません。
- ・整備した部分は将来、容易に撤去できるように可逆的に造ります。
- ・地域にないものは造りません。整備する格子や窓などは地域にある形を参照します。

## 3) 相談実務の注意点（面接相談と現場相談）

相談実務を行うにあたり、相談窓口を設置し、所有者・管理者に対して広報し、広く相談を受ける必要があります。また、行政の関係部署にも相談し、周知しておくことも必要です。相談日を定期的に行うか否かについては地域の実情に応じて計画して下さい。

相談者が直接、窓口に来られて相談される面接相談と相談員が相談者の所有・管理する歴史的建造物の現場に行って相談を受ける現場相談とがあります。それぞれについての注意点について概説します。

### 【面接相談】

面接相談では次のようなことに注意する必要があります。

- ①相談員は相談内容の聞き漏れがないように複数名で担当します。
- ②相談は1度きりとは限りません。相談用のカルテ等を活用し、面接相談及び現場相談を複数回行う場合を想定して共用できるものを作成しておくとうまいかと思ひます。
- ③相談の事前に知っておくことがあります。相談者氏名、住所、連絡先、職業等、事前に提出していただきましよう。歴史的建造物の所在地、構造形式、規模、建築年代、用途など相談の主たる内容事項、必要に応じて略図、図面、写真等。
- ④相談内容で個人情報の取り扱いについても検討しておき、事前に相談者に伝えておく必要があります。

### 【現場相談】

現場相談では、面接相談後、現場相談になる場合もあれば、直接現場相談になる場合もあることを想定しておく必要があります。現場相談の注意点は面接相談の①～④に加えて次のようになります。

- ⑤相談内容によっては部屋内部を見ることがや写真撮影することを相談者に事前に了解が必要です。
- ⑥相談内容が事前に判っていれば、その対応として専門家等に同行してもらひます。
- ⑦現場相談終了時には建造物の特徴や素晴らしさを伝えることも役割です。
- ⑧現場では想定できないことが起きます。臨機応変に対応して下さい。

## (3) 建造物調査に関する基礎知識

### 1) 調査の目的と種類

調査は歴史的建造物の持つ文化財としての価値を明確にするために行う学術調査で、その目的と種類があります。調査目的によって調査の仕方が変わります。全体把握のための悉皆調査、登録や指定文化財のための調査、修理や修復のための調査、維持管理のための調査等があり、次のようにその目的に応じた調査が必要となります。

### 【調査の目的と種類】

- ①全体把握のための悉皆調査（リスト作成）
  - ・類型の把握－建造物の実測調査（平面、架構、構造形式、細部）
  - ・建立年代の整理
- ②登録・指定・選定のための調査
  - ・現状の把握－建造物の実測調査（図面作製）
  - ・建立年代の把握
  - ・建造物の変遷（復原とその後の改変）－痕跡調査、史料・聞取調査等
  - ・建造物の特徴の明確化－類例調査
  - ・建設された背景－史料・聞取調査等
- ③修理・復原のための調査（修理前・修理中）
  - ②に加えて
    - ・破損調査、技法調査、番付調査、化学調査（材料・成分等）、発掘調査
    - ・地盤調査、耐震調査等
- ④維持管理のための調査
  - ・保存管理計画、環境保全計画、防災計画、保存活用計画

登録・指定文化財に向けた調査は②の調査となり、また、それを修理・復原するためには②と③の調査が必要となります。なかには解体除却のため調査しておく場合もありますが②の調査をしておくといいでしょう。

## 2) 登録・指定のための調査

ここでは、木造伝統軸組構法の民家の登録に向けた調査について概説します。調査は建造物の実測調査、建立年代の調査、痕跡調査（建造物の変遷）、史料調査、聞取調査で写真撮影も含まれます。民家の場合、多くが住家ですから所有者や管理者が苦にならないようなスケジュールを組み、出来れば1～2日で終わらせたいものです。調査で見落としは後日、まとめて行うこととします。また、調査の内容や個人情報の取り扱いについて事前に伝えておく必要があります。

調査時に次のようなことを心得ておくことが必要です。

### 【調査時の心得】

- ・古い民家には必ず仏間、仏壇があります。建設されたご先祖に敬意をはらう意味からも手を合わせ、今から調査することを報告して下さい。
- ・古くからの敷居、畳の縁は家の顔といいます。調査の折には敷居や畳の縁を踏まないように心掛けてください。
- ・所有者や管理者はあまり人に見せたくない部屋があります。家の方をお願いして案内をしてもらおうとトラブルなく見ることが出来ます。
- ・写真撮影やボイスレコーダーなどの使用はあらかじめ所有者や管理者の了解が必要です。
- ・調査終了時に調査の感想を述べ、建造物の素晴らしさを伝えることもヘリテージマネージャーの役割であることを忘れてはなりません。

### 【調査道具】

調査には次のような道具を準備します。

- ・A3バインダー・野帳（1 m/m、5 m/m 方眼紙）・筆記用具（鉛筆、3色ボールペン、消しゴム）・巻き尺（尺付 コンベックス7.5 m）・さげ振り（重りの下端から1 mの箇所印を付ける）・矩尺2本（丸柱や小屋梁の採寸）・チョーク・刷毛・懐中電灯・双眼鏡・カメラ（三脚）・服装（作業できる服装、ヘルメット、帽子、安全靴、マスク 等）・ビニールシート・脚立・必要に応じて雨具

### 【調査票】

調査にあたり、建造物の履歴調査票（表4）を作成しておく必要があります。調査をする上で整理し易くなり、聞取調査もそれによってスムーズに進めることができます。

### 【実測調査】

実測調査では配置図、各階平面図、断面図、詳細図、痕跡図、復原図をフリーハンドでスケッチします。

- ・配置図 屋根伏で描き、屋敷地内の門、塀、樹木、庭園等も描き入れ、複数の建物がある場合は建物名も描きます。住宅地図や航空写真等も利用します。
- ・平面図 畳割りを考慮して半間1 cm、1間を2 cmなど決めます。まずは全体の規模を把握し、基準線、間仕切、柱、壁・建具、目地、部屋名、寸法、方位の順に描きます。これと同時に梁・長押・差鴨居・天井の竿方向や柱間装置の材料や建具の略記号（表5）も入れていきます。痕跡図を改めて描くこともありますが平面図と一緒に描く方が判り易いと思います。（図2）また、架構を意識して平面を描き、隅木や棟木の位置も入れて

おくと後で作図し易くなります。寸法は実測寸法で書き入れます。できるだけ寸法を使い、mmの場合は数字を丸めないように心掛けてください。X方向を赤色、Y方向を青色にすると判り易くなります。寸法には畳割による内法制と柱による心々制がありますので計画寸法を出す場合に注意が必要です。

- ・断面図 基準高さをどこにするかになります。石口上端か、板床かを決めます。また、周辺地盤面の高さもおさえておきます。内法高さも鴨居下端もあれば内法長押下端や、天井高さの決め方に廻縁下端もあれば上端もありますので実測の時に注意して下さい。小屋梁の採寸には矩尺2本を組み合わせて使います。半間毎に採寸します。
- ・詳細図 床の間や床脇の意匠的に大事な箇所を採ります。また、他に類例がなく、ここにしかない意匠等を描きます。平面図や断面図と一緒に描いてもよいかと思えます。
- ・痕跡図 復原するための大事な根拠となります。仕口、鴨居、柱の溝、柄穴、貫穴、木舞穴、釘穴、風食等から架構や柱間装置等を復原することができます。柱も当初材、中古材、新規材に仕分けすることによって建築当初からの改変の様子が判明していきます。復原図はできるだけ現地で作製するよう心掛けて下さい。

#### 【建立年代及び史料調査】

建立年代を示すものには棟札、墨書（棟木や大黒柱）、鬼瓦の刻銘、普請帳、古写真、古図、家相図、絵図面、古文書などがあります。図書館には地元の地誌があり、その史料を調べることも必要です。どうしてもこれらが見当たらない場合は周辺にある建物の類例や所有者や管理者への聞取調査や役所の資産台帳から推定することになります。ここで注意することがあります。史料と対象建造物が一致するかどうか慎重に検討しなければなりません。

#### 【聞取調査】

聞取調査は聞き漏れがないように複数人で行います。また、所有者、管理者の了解を得てボイスレコーダーを使用するのも良いでしょう。所有者や管理者が気持ち良く答えられるような会話を心掛けする必要があります。相続のこと等、所有者や管理者があまり答えたくないこともあります。その時は無理をせず、さらりと流して下さい。昔の間取りを聞くときや、家系などを聞くときに大き目のメモ帳があればとても便利です。また、元号・西暦が書かれた年表をもっていると何かと役に立ちます。家の記録とヒアリングの内容が異なるときがあります。その場で修正せずに両方を書き留めてください。（明治10年（ヒア）、明治12年（記録）など）家相図、墨書などは所有者の了解を得て必ず写真撮影して下さい。

### (4) 調査報告書の作成方法

#### 1) 調査報告書

調査報告書は調査と同様、目的によって変わります。ここでは(3)-2で紹介した木造伝統軸組構法の民家の登録に向けた調査に沿って調査報告書の作成について概説します。

- ・調査報告書は現地で調査したことを報告書としてとりまとめるもので、調書・図面・写真から構成されます。
- ・調書は建立年代と根拠・構造形式と規模・来歴・建造物の特徴・復原と後世の改変・評価の項目となります。
- ・図面は配置図（屋根伏）、現状各階平面図、復原各階平面図が必要です。また、必要に応じて現状立面図や断面図、復原立面図を作製する場合があります。登録の申請には床面積等

が必要で面積算定図、面積表も併せて作製しておくのも良いでしょう。

- ・写真は、建造物の印象を直接的に表す手段となります。お見合い写真と思って撮影します。できれば露出も関係してきますので三脚やストロボを使用することを薦めます。外部、内部、細部の写真となります。内部は部屋毎に撮影します。建造物を撮影枠で垂直、水平を考慮します。特に柱を垂直にすることを心掛けて下さい。

## 2) 調書の項目と書き方

調書は現地で記録した履歴調査票をもとに書いていきます。建造物が複数ある場合は棟ごとに調書を書きます。調書の項目は次のようになります。

### 【調書の書き方】

- ①名称（建造物名、〇〇家住宅主屋、土蔵）→ふりがなも
- ②員数（〇棟）
- ③所在地→ふりがなも
- ④所有者・管理者名→ふりがなも
- ⑤所有者・管理者 住所、連絡先
- ⑥種類・用途（農家・町家・神社・寺院・洋館・その他（ ））
- ⑦建築年代と根拠→建築年代の根拠となる棟札、墨書、普請帳等により  
例 明治10年（1847）棟札  
江戸時代後期（19世紀）  
江戸時代前期・中期・後期・末期  
明治前期・明治後期・大正・昭和前期・後期
- ⑧設計者・建設者（大工等）
- ⑨構造形式及び規模→住宅の場合 桁行（正面）〇.〇m、梁間（側面）〇.〇m  
屋根：入母屋造り 棧瓦葺き  
突出部があればその部分も桁行、梁間寸法、屋根構造、仕上げ  
神社の場合 〇間社流造、檜皮葺き
- ⑩沿革・来歴→建造物の使われ方や履歴等
- ⑪配置→地域の歴史的に関係する道（街道）、山等から
- ⑫建造物の特徴  
平面・構造・外観・細部など→平面 類例と比較  
構造 架構を平面に落とし、断面図を描く  
外観 景観、類例と比較  
細部 床の間や天井の意匠や材料、そこにしかない意匠
- ⑬復原と後世の改変→痕跡による平面の変遷や年表等
- ⑭評価→建築の特徴、建築史上の特徴、景観上の特徴、背景や物語、保存活用等を中心に  
評価、類例と比較
- ⑮調査員と調査日

伝統的建造物履歴調査票 [演習3-3] 私が見つけた登録有形文化財

福岡県ヘリテージマネージャー養成講習会

調査日		年 月 日 / 調査者		ヒアリング対象者		建物の様式		現状		旧状・変更時期	
建築物種別		主屋・離れ座敷・土蔵・倉庫・その他 ( ) / 敷地種別		町家型・屋敷型		様形式		平入・妻入 / 直屋・鍵屋・T字型 / 破風 ( )			
文化財の有無 ( )		(町内会)		通称 ( )		階数		平屋・つし2階・本2階・3階			
所在地		( )		( )		屋根形式		入母屋・切妻・寄棟			
現在の用途		専用住居・店舗併用住居・店舗・工場・倉庫・空き家・その他 ( )		( )		屋根葺き材		檜瓦・本瓦・草葺き(茅・藁)鉄板葺せ、妻飾り(木連格子・釜込、そのほか)			
居住者		居住の世帯主名 ( ) 旧居住者名 ( ) 所有者 ( )		( )		下屋		なし			
		電話番号 ( ) 居住開始年 ( )		( )		前下屋		あり : 軒切り なし			
		所有者の変遷 ( )		→		袖下屋		なし : 軒切り あり (軒切り時期)		軒切り幅	
				→				なし・あり (右側・左側)		軒切り前の様子	
所有関係		土地		所有者名		住所		垂木露し・釜込			
		建物		所有者名		住所		真壁・大壁 / 漆喰・粗・モルタル・縦板・横板			
建物の由緒		建築主		名前 / 家業 / 屋号				縦板・横板・モルタル洗出・トタン			
		建築年代		江戸 ( )、明治、大正、昭和 年				単窓・連窓・虫籠窓 / 鉄扉・木製建具・7尺3寸・格子(木・鉄)			
		建築年代の判断根拠		家伝・墨書・棟札・家屋台帳・登記・記憶				雨戸・戸袋・水切庇・手摺り			
		建てた大工		名前 / 居住地				垂木露し・釜込			
		建築に関わる資料		家相図・普請帳・棟札・古写真・設計図				真壁・大壁 / 漆喰・粗・モルタル・縦板・横板 / 袖壁			
建築後の変遷		用途・業種等の変遷						縦板・横板・モルタル洗出・トタン			
		後世の改変						部・十太戸・木製建具・7尺3寸・雨戸・戸袋			
								木製建具・7尺3寸・出格子・平格子(木・鉄)・水切庇			
								木製建具・7尺3寸・出格子(木・鉄)・水切庇			
外観		特色(改変度:大・小・なし)						垂木露し・釜込			
								真壁・大壁 / 漆喰・粗・モルタル・縦板・横板 / もやい			
								縦板・横板・モルタル洗出・トタン			
内部		特色(改変度:大・小・なし)						漆喰壁・鉄扉・板扉・木製建具・7尺3寸・格子・雨戸・戸袋			
								水切庇・手摺り・虫籠窓・			
								垂木露し・釜込			
塗装他		塗装・彩色・錆金物						真壁・大壁 / 漆喰・粗・モルタル・縦板・横板 / もやい			
材種		柱 ( ) 大黒柱 ( ) 指物 ( ) 他 ( )		( )				縦板・横板・モルタル洗出・トタン			
		柱 ( ) 大黒柱 ( ) 大柱 ( )		( )				玉石・割石・切石(花崗岩・そのほか)		コンクリート・コンクリート布基礎	
寸法		柱間:2間 ( ) 場所 ( )		( )							
		欄内法高: ( ) 場所 ( )		( )							
		天井高(まわり線下端まで): ( ) 場所 ( )		( )							
基礎											
使われ方・習俗											
仏教宗派・祭神											
復原考察											

表5

# 柱間装置の記号

柱間装置の種類	図と記号	備 考	
壁	土 壁(真壁)	土、カ	
	板 壁(真壁)	イ、カ	
	板戸はめこりし	イ、ハ、コ、シ	
	大 壁		記号は真壁の場合と同じ。なまて壁、しっくい塗などの表面仕上については、適宜文字で表示する。
	外部大壁 内部真壁		同 上。
	カヤ壁	カ、カ	あじろ壁、藁の壁なども、左図にならい、適宜文字で表示する。
	開	引違い戸 (板戸2枚の例)	イ
開き戸			記号は引違い戸の場合と同じ。
引込み戸		イ、イ、カ	記号は引違い戸の場合と同じ、根台がまえ(P.64参照)大戸のときは、(根台構え)(大戸)と表示する。
雨戸および戸袋		ア、マ、ド	
口	窓 (ガラス窓の例)	ガ、マ	建具の記号は上に同じ。
	出窓および書院		出窓は(ア、マ、ド)書院は(シ、オ、イ、ン)とする。

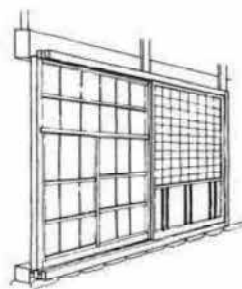
開	格子類		むしこ、など類似のものも左図にならい文字で表示する
	その他の窓	(下地)	その他、下地窓、はめこりしの窓、回転窓などは適宜文字で表示する。
口	建具の入っていない場合	建具なし	敷居、鴨居があっても、建具が入っていない場合。
	開放の場合	開放	
敷居・鴨居の形式、溝数	敷居、鴨居類	サ	(サ)は差物(差物についてはP.142参照)
		カ	(カ)は普通の鴨居
		ツケ	(ツケ)はつけひばたの場合(つけひばたについてはP.145参照)
	敷居、鴨居の溝	ツキドメ	(ツキドメ)はつきどめ溝、矢印はその引出す方向
		カマチ	(カマチ)はかまちの場合、ふつうの敷居のときはとくに表示する必要はない。
		2ミ	敷居、鴨居の溝数が同じ場合
敷居、鴨居の溝	上3.下2	敷居、鴨居の溝数がちがうとき。上は鴨居、下は敷居の溝を表わす。数字は溝数。敷居が改造で新しくされたときなどに生ずる。	
	上3.下2		
注 意	柱間装置の記載は、現状図のうちでもとくに重要であるから、上のような記号を各種並用して正確に記録するようにする。柱は野帳では図のように白抜きで表示したほうがよいが、墨入図面で消書するときは、黒く塗りつぶしてもよい。		

「民家のみかた調べかた」より

## 柱間装置

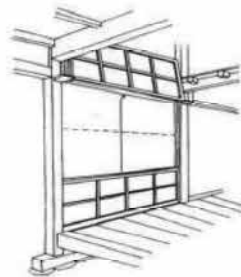
### 大戸

土間の出入口にある幅の広い戸を大戸という。



### 揚戸

両脇の柱に縦に溝を通し、建具を上へ引あげる。



揚戸(鈴木家住宅)  
板戸3枚を柱の溝に建て込んでいる。収納は上方に引きあげて、手前の板戸掛にかける。

### 部



### 扉

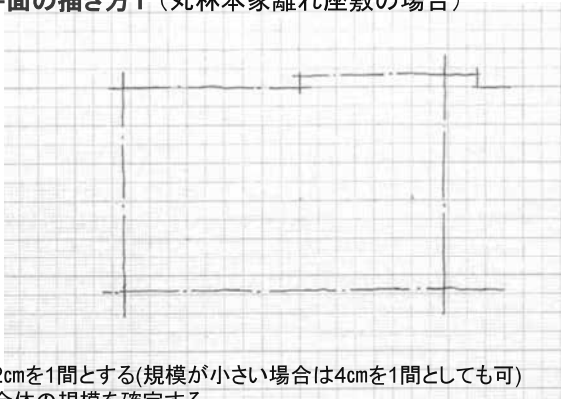
戸框と柱に金具を取付けて開閉する。





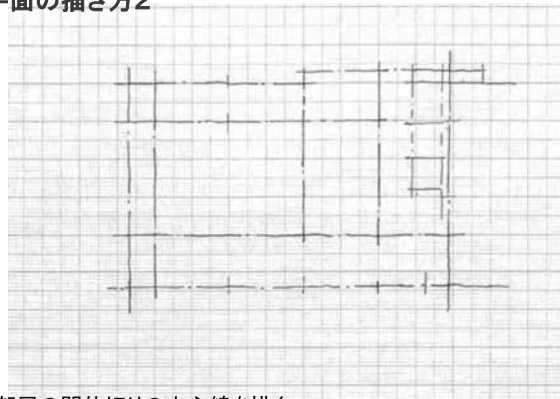
## 図2 平面図の描き方（調査時）

### 平面の描き方1（丸林本家離れ座敷の場合）



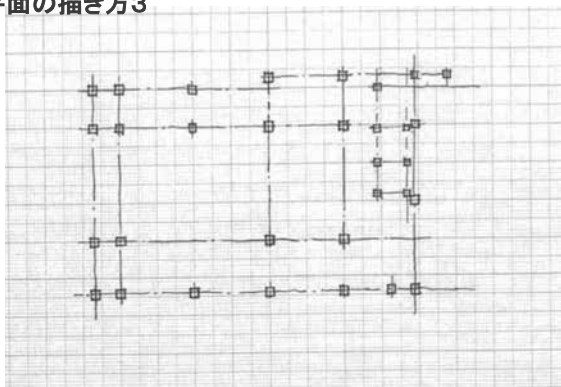
- 2cmを1間とする(規模が小さい場合は4cmを1間としても可)
- 全体の規模を確定する
- 柱から描かない
- 建物名、実測年月日、実測者名を記入する

### 平面の描き方2



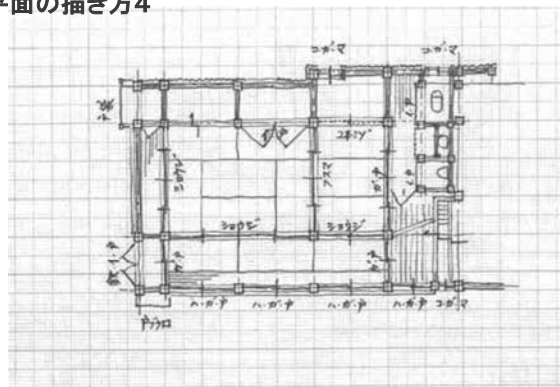
- 部屋の間仕切りの中心線を描く
- 全体の規模に間違いがないか、再度確認する
- 隅木がある場合は描くと上屋と下家の区別が付きやすい

### 平面の描き方3



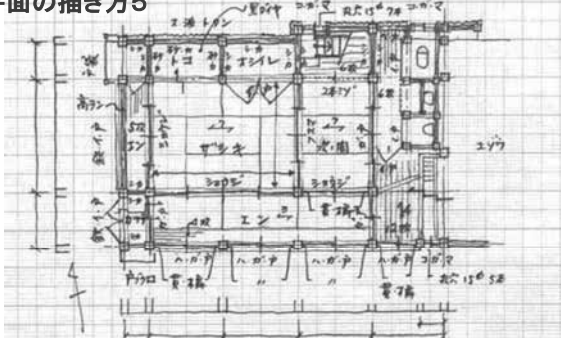
- 柱を描く
- 柱の大きさは実際より大きくかいても構わない

### 平面の描き方4



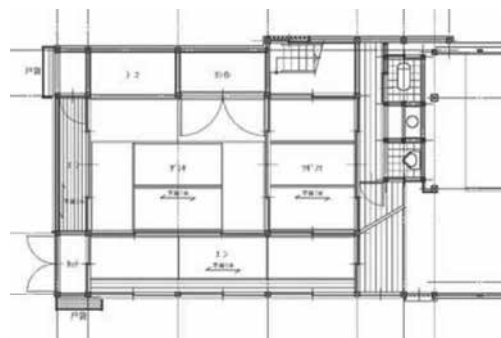
- 柱間装置(建具・壁)を描く
- 建具の略名を書き込む
- 目地を描く

### 平面の描き方5



- 寸法、柱間仕上げを書き込む
- 聞き取り調査で得られた部屋名をカタカナで書く
- 天井竿の方向、長押を描く
- 図面が描けるか、特に正面側面の寸法を確認する
- 判る範囲で痕跡を描く(解体調査でより確認する)

### 平面の描き方6



- 平面の描き方 6
- 犬走りなどを書き込む(場合による)
  - 図面名、方位、スケールを書き込む

## 7 参考資料

- 参考資料 1 国土交通省住宅局建築指導課長発信文書 建築基準法第3号第1項第3号の規定の運用について(技術的助言)
- 参考資料 2 建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用についてフロー図
- 参考資料 3 既存不適格建築物である歴史的建築物の活用(大規模な修繕・大規模な模様替え・用途変更等)と建築基準法の緩和規定
- 参考資料 4 歴史的建造物の保全・活用に関する相談への対応について(連合会)
- 参考資料 5 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
- 参考資料 6 歴史的建造物の登録文化財申請に要する調査にかかる業務量算定表

国住指第1号  
平成26年4月1日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

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）

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第3条第1項第3号の規定により、文化財保護法（昭和25年法律第214号）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指定文化財等のほか、古民家、武家屋敷、庄屋等の歴史的建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したものについては、法並びにこれに基づく命令及び条例の規定は適用しないこととされており、「都市計画法及び建築基準法の一部の改正等について」（平成5年6月25日付け都計発第90号事務次官通知）、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（平成5年6月25日付け住指発第224号住宅局長通知）及び「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（平成5年6月25日付け住指発第225号・住街発第94号建築指導課長・市街地建築課長通知）においてこの扱いを定めているところである。

今般、「国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針」（平成25年10月18日 日本経済再生本部決定）（別紙1）を踏まえ、古民家等の歴史的建築物の保存活用に向け、制度の円滑化を図る観点から、法第3条第1項第3号の規定の運用に関して、下記のとおり通知する。

なお、今回の措置を有効に活用していただくため、本規定の適用の考え方について疑問があれば、国土交通省住宅局建築指導課に対しご相談いただきたい。

また、今後、全国で実施された本規定の適用事例を収集し全国に情報提供する予定であるので、事例提供にご協力いただくとともに、条例が定められた場合にあっては、その内容、手続き等について国土交通省住宅局建築指導課までご報告いただくようお願いする。

貴職におかれては、貴管内の地方公共団体に対してもこの旨周知いただくようお願いする。なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言であることを申し添える。

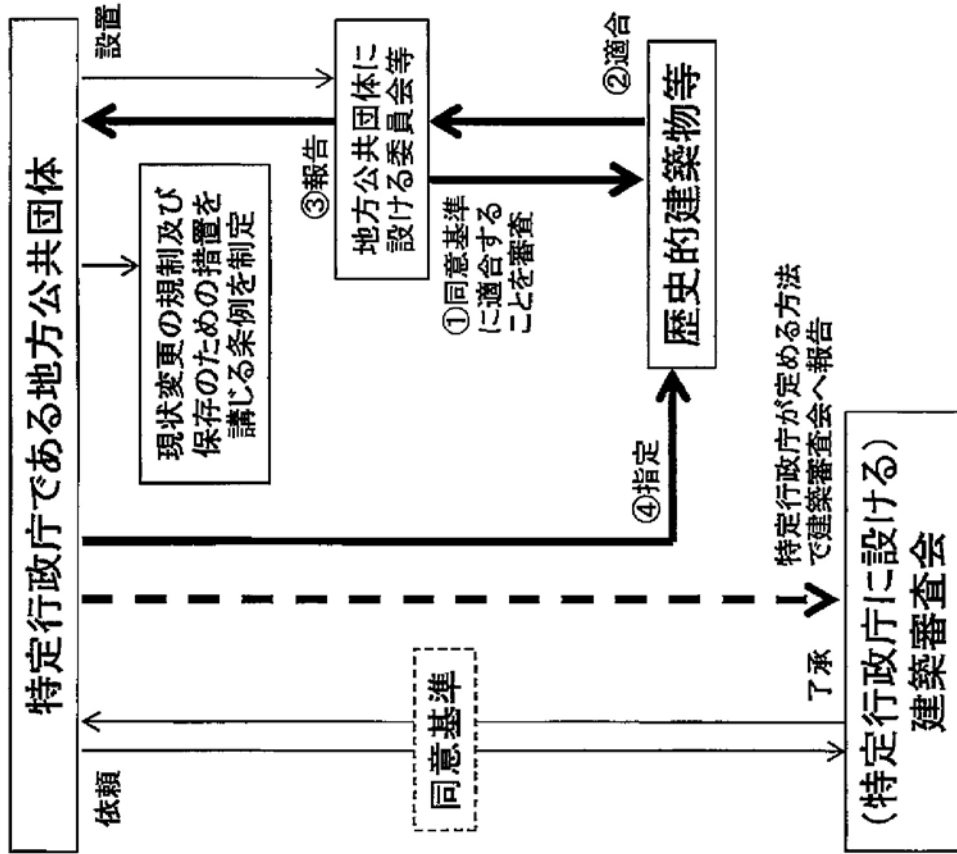
## 記

1. 法第3条第1項第3号の規定の適用に当たっては、歴史的建築物の保存活用が円滑に進むよう、地方公共団体が建築審査会の同意のための基準（以下「同意基準」という。）を定め、当該同意基準についてあらかじめ建築審査会の包括的な了承を得ることにより、別途、地方公共団体に設ける歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等により構成される委員会等において個別の歴史的建築物について同意基準に適合することが認められた場合にあつては、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つたものとみなすことができること。
2. 建築審査会における同意基準の策定に当たっては、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て対応すること。  
また、同意基準の内容としては、次のような事項を定めることが考えられること。
  - 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。
3. 条例を定める地方公共団体が特定行政庁でない場合、特定行政庁である都道府県知事は、当該地方公共団体の意向を十分踏まえ対応すること。  
なお、条例を定める地方公共団体が、特定行政庁である場合と特定行政庁でない場合のそれぞれの手続きの流れについて、別紙2のとおり整理したので参考にされたい。

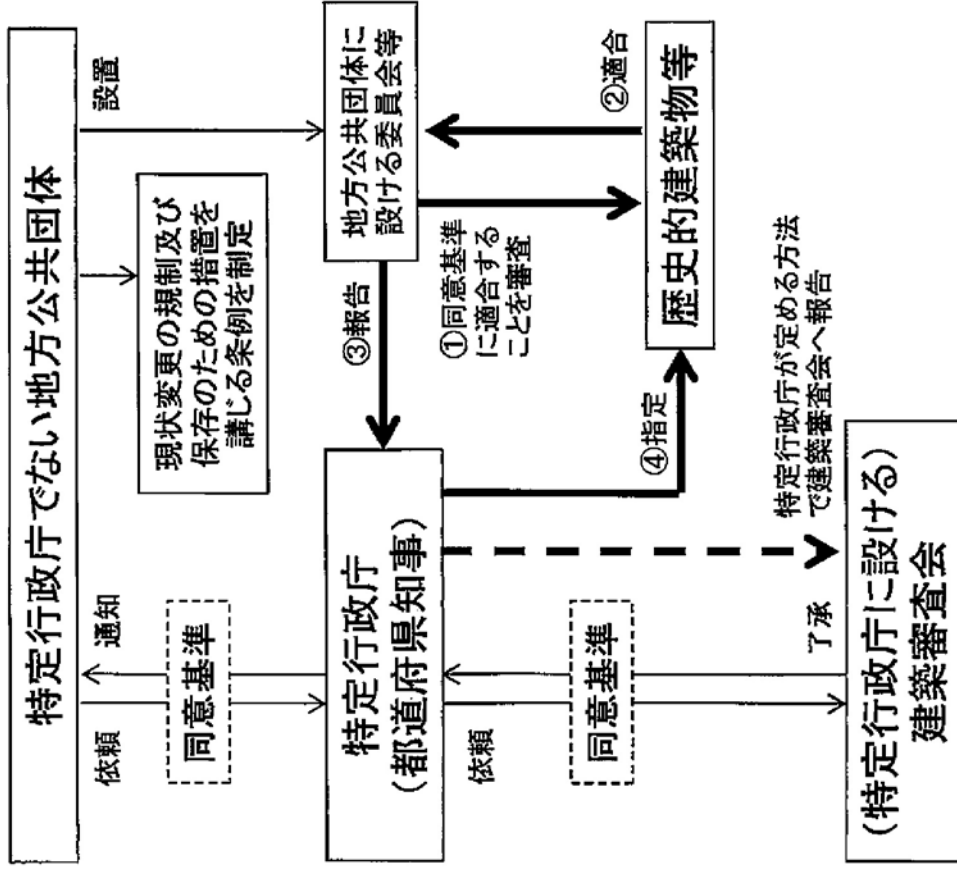
太線は、個別の歴史的建築物等の  
建築基準法適用除外の流れ

細線は、同意基準作成の流れ

【条例を定める地方公共団体がある場合】



【条例を定める地方公共団体が特定行政庁でない場合】

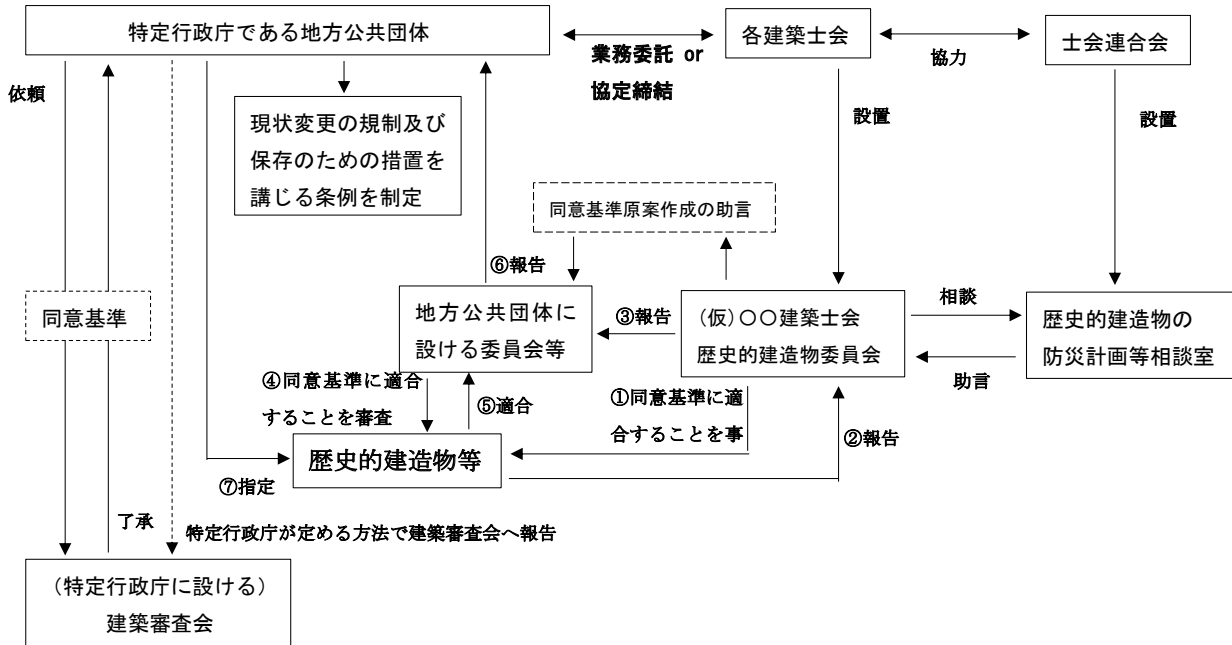


【同意基準の例】

- 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。

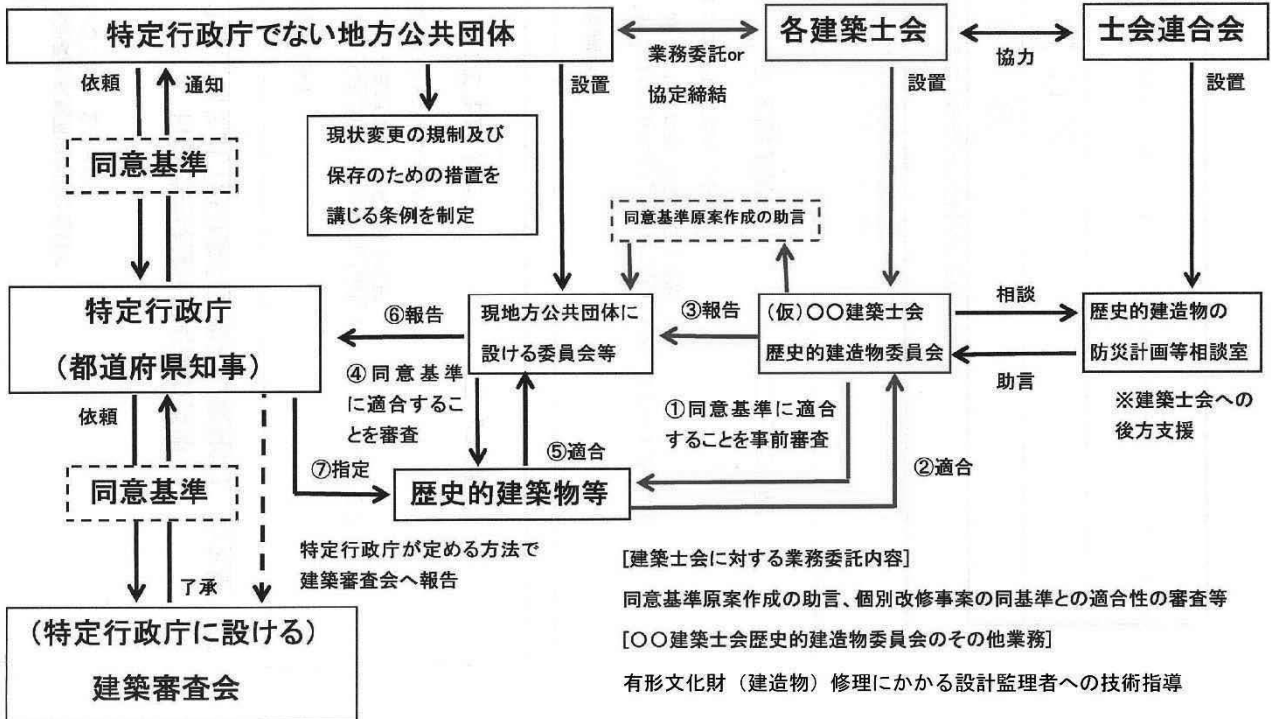
建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用についてフロー図

【条例を定める地方公共団体が特定行政庁である場合】



建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用についてフロー図

【条例を定める地方公共団体が特定行政庁でない場合】



既存不適格建築物である歴史的建築物の活用(増築・改築・大規模な修繕・大規模な模様替え・用途変更)と建築基準法の緩和規定  
 建築行為の種類と緩和規定( ☆印は遡及 ○は政令で定める条件に適合する場合に限り不遡及 ●印は不遡及 )

緩和規定 関係法	概要	緩和規定 関係政令	増築・改築・大規模な修繕・大規模な模様替え(増築等) :法86条の7関係			用途変更 :法87条関係		
			法86条の7 第1項	法86条の7 第2項	法86条の7 第3項	法87条 第3項	法86条の7 第2項準用	法87条 第4項
法20条	構造耐力		○	○	○	○	○	
法26条	防火壁		○	○	○	○	○	
法27条	耐火特殊建築物		○	○	○	○	○	
法28条	採光	令19条~20条	☆	☆	☆	○	○	
法28条の2	居室換気	令20条の2	☆	☆	☆	○	○	
法28条の3	居室換気	令20条の3	☆	☆	☆	○	○	
法28条の4	石綿等使用制限	令20条の4	○	○	○	○	○	
法28条の5	石綿等以外、シツクハウス	令20条の5~9	☆	☆	☆	○	○	
法29条	地下居室	令22条の2	☆	☆	☆	○	○	
法30条	長屋・共同住宅の界壁	令22条の3	☆	☆	☆	○	○	
法31条~32条	便所・電気設備	令32条	☆	☆	☆	○	○	
法34条	昇降機	令129条の3~	○	○	○	○	○	
法35条	非常用昇降機	令129条の1302~	○	○	○	○	○	
法35条の2	廊下、避難階段、出入口	第15章2節 令117条~126条	☆	☆	☆	○	○	
法35条の3	非常用照明	第15章4節 令126条の2~3	☆	☆	☆	○	○	
法35条の4	特殊建築物の内装制限	第15章4節 令126条の4~5	☆	☆	☆	○	○	
法35条の5	無窓居室等の主要構造部	令126条の302~4129条	☆	☆	☆	○	○	
法36条	法第19条から35条の3までの敷地・構造・設備の補足基準	令111条	☆	☆	☆	○	○	
法39条	災害危険区域条例	令19条~令129条の15	☆	☆	☆	○	○	
法40条	接道条件付加		○	○	○	○	○	
法43条	接道条件付加		○	○	○	○	○	
法43条の2	4m未満接道の制限付加条例	令144条の6	○	○	○	○	○	
法47条	壁面線による建築制限		○	○	○	○	○	
法48条	用途地域制限		○	○	○	○	○	
法49条~50条	用途地域制限		○	○	○	○	○	
法52条	容積率	令130条の2	○	○	○	○	○	
法53条	1項・2項 建ぺい率		○	○	○	○	○	
法54条	1項 一底住専の外壁後退		☆	☆	☆	○	○	
法55条	1項 一底住専の高さ限度		☆	☆	☆	○	○	
法56条	1項 斜線制限		☆	☆	☆	○	○	
法56条の2	1項 日影規制		☆	☆	☆	○	○	
法57条の4	1項 特別容積地区の高さ限度		☆	☆	☆	○	○	
法57条の5	1項 高層住居誘導地区		☆	☆	☆	○	○	
法58条	1項・2項 高度地区		☆	☆	☆	○	○	
法59条	1項・2項 高度利用地区		○	○	○	○	○	
法60条	1項・2項 特定街区		○	○	○	○	○	
法60条の2	1項・2項 都市再生特別地区		○	○	○	○	○	
法60条の3	1項・2項 特定用途誘導地区		○	○	○	○	○	
法61条	1項 防火地域		○	○	○	○	○	
法62条	1項 準防火地域		○	○	○	○	○	
法67条の3	1項・5項~7項 特定防災街区整備地区		○	○	○	○	○	
法68条	1項・2項 景観地区		○	○	○	○	○	
法68条の2	1項 条例による用途制限		☆	☆	☆	○	○	
法68条の3	7項 条例による用途制限の緩和		☆	☆	☆	○	○	
法68条の9	1項 条例による集団規定制限		☆	☆	☆	○	○	

## 歴史的建造物の保全・活用に関する相談への対応について

### 1 趣旨

歴史的建造物の保全・活用に関し、その所有者等からの相談に応えられるよう、当面、本会に相談窓口を設置し、以下の対応を講ずる。

### 2 相談窓口の名称及び担当者

名称を「歴史的建造物の防災計画等相談室」、担当者を本会事務局の秦正之とする。

### 3 相談体制

個別の相談事案に応じ、その事案ごとに、関係の専門家から成る相談チームを構築し、本会において、所要の技術的アドバイスなどを行う。

### 4 相談に係る相談者の費用負担

当分の間、無料とする。但し、現地調査など追加的な費用は相談者の負担とする。

### 5 専門家に対する謝礼

専門家一人、相談一回（2時間程度）一万円とする。本年度予算のタスクフォース運営経費の一部を充てる。

### 6 第1回の相談

- ① 相談日 平成 24 年 10 月 12 日
- ② 相談者 大和郡山市教育委員会
- ③ 相談事案 木造三階建て遊郭遺構（大正期）の保存活用のための防災計画等
- ④ 専門家 後藤治氏、長谷見雄二氏及び関沢愛氏



京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 保存建築物の登録等（第3条～第6条）
- 第3章 保存建築物等に関する制限
  - 第1節 現状変更の規制（第7条・第8条）
  - 第2節 保存のための措置（第9条～第12条）
  - 第3節 建築物に関する検査等（第13条～第16条）
- 第4章 雑則（第17条～第25条）
- 第5章 罰則（第26条～第30条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、歴史的な価値を有する建築物が、歴史的な町並みその他の市民及び地域の文化を形成する重要な要素であり、当該建築物の保存及び活用が本市固有の趣ある市街地の景観の保全及び文化の向上に資することに鑑み、当該建築物を保存し、及び活用し、並びにその安全性の向上及び維持を図るための措置に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物を良好な状態で将来の世代に継承することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、次項に定めるもののほか、建築基準法（以下「法」という。）及び建築基準法施行令において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 対象建築物 法の規定が適用されるに至った際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった建築物のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 文化財保護法第57条第1項の規定により登録された登録有形文化財

イ 景観法第19条第1項に規定する景観重要建造物

ウ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項に規定する歴史的風致形成建造物

エ 京都市市街地景観整備条例第38条に規定する歴史的意匠建造物

オ 京都府文化財保護条例第52条第1項の規定により登録された文化財

カ 京都市文化財保護条例第41条第1項の規定により登録された文化財

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

(2) 保存建築物 対象建築物のうち、第4条第1項の規定による登録を受けた建築物をいう。

(3) 保存対象敷地 保存建築物が存する敷地（次条第3項の保存活用計画（第5条第2項の規定による変更登録があった場合にあっては、変更後のもの）において、保存建築物を他の敷地に新築することとする場合にあっては、当該敷地）をいう。

- (4) 増築等 建築物の増築，改築，移転（他の敷地に新築する場合を含む。以下同じ。）若しくは用途の変更又は修繕若しくは模様替えをいう。

## 第2章 保存建築物の登録等

（所有者等による登録の提案）

第3条 対象建築物の所有者は，当該対象建築物の保存及び活用を図るため，法第3条第1項第3号の規定に基づく指定が行われる必要があると認めるときは，別に定めるところにより，市長に対し，当該対象建築物を保存建築物として登録することを提案することができる。

2 景観法第9条第1項に規定する景観整備機構（以下「機構」という。）又は地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第3条第1項に規定する歴史的風致維持向上支援法人（以下「支援法人」という。）は，対象建築物のうち保存を図る必要があるものについて，別に定めるところにより，市長に対し，当該対象建築物を保存建築物として登録することを提案することができる。

3 第1項又は前項の提案を行おうとする者は，別に定めるところにより，次に掲げる事項を定めた当該対象建築物の保存及び活用に係る計画（以下「保存活用計画」という。）を記載した書面を市長に提出するとともに，当該提案者以外に当該対象建築物が存する敷地（保存活用計画において，当該対象建築物を他の敷地に新築することとする場合にあっては，当該敷地。第6号において同じ。）について所有権又は借地権を有する者がいるときは，あらかじめ，当該提案の内容（保存活用計画の内容を含む。）について，これらの者の同意を得なければならない。

(1) 当該対象建築物の名称及び概要

(2) 当該対象建築物の所有者（所有者が2人以上いるときは，その全員。次条第3項及び第6項，第5条第1項並びに第6条第3項において同じ。）の氏名及び住所（法人にあっては，名称及び代表者名並びに主たる事務所の所在地）

(3) 当該対象建築物の保存を図りながら，これを活用するために必要な増築等の工事の内容

(4) 当該対象建築物の安全性に関する事項

(5) 当該対象建築物の維持管理に関する事項

(6) 前各号に掲げるもののほか，市長が当該対象建築物の良好な保存及び活用並びに当該対象建築物が存する敷地の周辺の環境の保全を図るために必要と認める事項

（保存建築物の登録等）

第4条 市長は，前条第1項又は第2項の提案を受けた場合において，当該提案に係る対象建築物の保存及び活用を図るために法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を行う必要があり，かつ，当該提案に係る保存活用計画の内容について交通上，安全上，防火上及び衛生上支障がないと認めるときは，当該提案に係る対象建築物を市長がその事務所に備える保存建築物登録原簿に登録することができる。

2 市長は，前項の規定による登録をしようとするときは，あらかじめ，京都市建築審査会の意見を聴かなければならない。

3 第1項の規定による登録を受けた保存建築物の所有者又は占有者は，当該保存建築物に係る保存活用計画に従って，当該保存建築物の保存及び活用を図らなければならない。

4 市長は，第1項の規定による登録をしたときは，遅滞なく，その旨を公告するとともに，保存対象敷地及び当該保存対象敷地内に存する建築物の位置その他別に定める事項を表示した図

書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

- 5 第1項の規定による登録は、前項の規定による公告によりその効力を生じる。
- 6 市長は、第1項の規定による登録をしたときは、当該保存建築物の所有者（当該登録が前条第2項の規定による提案に基づくものであるときは、当該保存建築物の所有者及び当該提案に係る機構又は支援法人）に対し、遅滞なく、登録証書を交付しなければならない。
- 7 市長は、第4項の規定による公告をしたときは、当該保存建築物について、法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を行うため、遅滞なく、京都市建築審査会に諮らなければならない。

（登録の変更）

第5条 前条第1項の規定による登録を受けた保存建築物の所有者及び当該登録に係る提案をした機構又は支援法人（以下「所有者等」という。）は、保存活用計画の内容の変更（別に定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、市長に対し、登録の内容を変更するよう申し出なければならない。この場合において、当該申出をしようとする者以外に当該保存対象敷地について所有権又は借地権を有する者があるときは、あらかじめ、当該申出に係る保存活用計画の変更の内容について、これらの者の同意を得なければならない。

- 2 市長は、前項の申出を受けた場合において、当該申出の内容が当該保存建築物の保存及び活用を図るために必要であり、かつ、変更後の保存活用計画の内容について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該保存建築物の登録の内容の変更（以下「変更登録」という。）をすることができる。
- 3 前条第2項から第6項までの規定は、変更登録について準用する。この場合において、同条第2項中「前項の規定による登録」とあるのは「変更登録」と、同条第3項から第5項までの規定中「第1項の規定による登録」とあるのは「変更登録」と、同条第6項中「第1項の規定による登録」とあるのは「変更登録」と、「当該保存建築物の所有者（当該登録が前条第2項の規定による提案に基づくものであるときは、当該保存建築物の所有者及び当該提案に係る機構又は支援法人）」とあるのは「変更登録を申し出た所有者等」とする。

（登録の抹消）

第6条 市長は、保存建築物について、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、遅滞なく、当該保存建築物の登録を抹消しなければならない。

- (1) 法第3条第1項第1号又は第2号に規定する建築物に該当するに至ったとき。
- (2) 滅失、毀損その他の事由によりその登録の理由が消滅したとき。

- 2 市長は、保存建築物について、公益上の理由その他の特別な理由があると認めるときは、その登録を抹消することができる。
- 3 市長は、前2項の規定により保存建築物の登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を公告するとともに、当該抹消を受けた保存建築物の所有者に通知しなければならない。

### 第3章 保存建築物等に関する制限

#### 第1節 現状変更の規制

（増築等の許可等）

第7条 何人も、市長の許可を受けなければ、保存建築物の増築等又はその保存に影響を及ぼす行為をしてはならない。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で別に定めるもの及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

- 2 市長は、前項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る行為が、保存活用計画に照らして当該保存建築物の保存に支障があると認めるときは、同項の許可をしてはならない。
- 3 市長は、第1項の許可の申請があった場合において、当該保存建築物の保存のために必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。
- 4 市長は、第1項の規定による許可をしたときは、速やかに、第4条第4項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。

(敷地内建築物の工事に係る認定等)

第8条 保存対象敷地内において、保存建築物以外の建築物（以下「敷地内建築物」という。）について増築、改築、移転又は用途の変更をしようとする者は、あらかじめ、その計画が、当該保存建築物の位置、構造及び用途との関係において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の市長の認定を受けなければならない。当該認定を受けた後に申請の内容を変更しようとする場合（別に定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）についても、同様とする。

- 2 前項の規定による認定は、法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定（法第87条第1項前段において準用する場合を含む。）による確認の申請又は法第18条第2項の規定（法第87条第1項前段において準用する場合を含む。）による通知を要するものであるときは、当該申請又は通知をしようとする日までに受けなければならない。
- 3 第1項の規定による認定に係る工事は、当該認定を受けた後でなければ、これを施工してはならない。
- 4 前条第4項の規定は、第1項の規定による認定をした場合に準用する。

#### 第2節 保存のための措置

(保存建築物の管理義務等)

第9条 保存建築物の所有者は、当該保存建築物を適切に管理しなければならない。

- 2 保存建築物の所有者が変更したときは、新たに所有者となった者は、別に定める届出書により、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。
- 3 保存建築物の所有者は、当該保存建築物の管理に関する責任者（以下「保存管理責任者」という。）を選任することができる。
- 4 保存建築物の所有者は、前項の規定により保存管理責任者を選任したときは、別に定める届出書により、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。保存管理責任者を解任し、又は変更したときも、同様とする。
- 5 保存建築物の所有者又は保存管理責任者は、その氏名又は住所（法人にあっては、名称、代表者名又は主たる事務所の所在地）を変更したときは、別に定める届出書により、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。
- 6 市長は、保存建築物の所有者又は保存管理責任者に対し、当該保存建築物を保存するために必要な助言を行うことができる。
- 7 第7条第4項の規定は、第2項、第4項及び第5項の規定による届出を受けた場合に準用する。

(管理に関する勧告及び命令)

第10条 市長は、保存建築物の構造若しくは建築設備又は保存対象敷地の管理が適当でないた

め当該保存建築物の損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険な状態となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該保存建築物若しくは当該保存対象敷地の所有者又は保存管理責任者に対し、相当の猶予期限を付けて、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を採ることを勧告することができる。

- 2 市長は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなく、当該勧告に係る措置を採らなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る措置を採ることを命じることができる。

(維持管理の報告)

第11条 保存建築物の所有者又は保存管理責任者は、当該保存建築物について、当該保存建築物に係る保存活用計画の維持管理に関する事項に従い、定期的にその状況の調査（当該保存建築物の構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）を行い、その結果を市長に報告しなければならない。

(権利義務の承継)

第12条 所有者の変更により新たに保存建築物の所有者となった者は、この条例の規定により市長が行った助言、勧告又は命令その他の処分による当該所有者でなくなった者の権利及び義務を承継する。

### 第3節 建築物に関する検査等

(中間検査)

第13条 市長は、第7条第1項の規定による許可に係る保存建築物の増築等の工事の内容に応じ、当該工事の工程のうち当該工事の施工中に当該保存建築物が当該許可の内容に適合しているかどうかを検査することが必要なものを指定するものとする。

- 2 保存建築物の建築主は、前項の規定により指定された工程に係る工事を終えたときは、その日から4日以内に市長に到達するように、別に定めるところにより、市長の検査を申請しなければならない。ただし、申請をしなかったことについて別に定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。
- 3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に市長に到達するようにしなければならない。
- 4 市長は、第2項の規定による申請があったときは、当該申請を受け付けた日から4日以内に、当該申請に係る増築等の工事中の保存建築物が当該許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければならない。
- 5 市長は、前項の規定による検査をした場合において、増築等の工事中の保存建築物が当該許可の内容に適合していると認めたときは、別に定めるところにより、当該保存建築物の建築主に対して中間検査合格証を交付しなければならない。
- 6 第1項の規定により指定した工程後の工程に係る工事は、前項の規定による中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、これを施工してはならない。

(完了検査)

第14条 保存建築物の建築主は、第7条第1項の規定による許可に係る保存建築物の増築等の工事を完了したときは、別に定めるところにより、市長の検査を申請しなければならない。

- 2 前項の規定による申請は、同項の工事が完了した日から4日以内に市長に到達するようにし

なければならない。ただし、申請をしなかったことについて別に定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

- 3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から4日以内に市長に到達するようにしなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定による申請があったときは、当該申請を受け付けた日から7日以内に、当該申請に係る保存建築物が当該許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければならない。
- 5 市長は、前項の規定による検査をした場合において、同項の保存建築物が当該許可の内容に適合していることを認めるときは、別に定めるところにより、当該保存建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。

(検査済証の交付を受けるまでの保存建築物の使用制限)

第15条 保存建築物の増築等をする場合においては、当該保存建築物の建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該増築等に係る保存建築物を使用し、又は使用させてはならない。ただし、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたときは、検査済証の交付を受ける前においても、仮に当該保存建築物を使用し、又は使用させることができる。

- 2 前項ただし書の規定に基づき、市長の仮使用の承認を受けようとする建築主は、別に定めるところにより、市長に申請しなければならない。

(敷地内建築物の工事に関する完了の届出)

第16条 敷地内建築物(法第6条第1項、第6条の2第1項又は第18条第3項の規定(法第87条第1項前段において準用する場合を含む。))による確認を受けるものを除く。)の建築主は、第8条第1項の規定による認定に係る工事を完了したときは、別に定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

#### 第4章 雑則

(建築物の設計及び工事監理)

第17条 第7条第1項の規定による許可を受けた保存建築物の工事のうち、建築士法第3条第1項(同条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。)、第3条の2第1項(同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。)又は第3条の3第1項(同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。)に規定する建築物の工事は、それぞれ当該各条に規定する建築士の設計によらなければ、することができない。

- 2 第7条第1項の規定による許可を受けた保存建築物の工事のうち、建築士法第2条第6項に規定する構造設計図書による同法第20条の2第1項の建築物の工事は、構造設計一級建築士(同法第10条の2第4項に規定する構造設計一級建築士をいう。以下同じ。)の構造設計(同法第2条第6項に規定する構造設計をいう。以下同じ。)又は当該保存建築物が構造関係規定(同法第20条の2第2項に規定する構造関係規定をいう。)に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によらなければ、することができない。
- 3 第7条第1項の規定による許可を受けた保存建築物の建築主は、第1項に規定する工事をする場合においては、それぞれ建築士法第3条第1項、第3条の2第1項又は第3条の3第1項

に規定する建築士である工事監理者を定めなければならない。

(工事現場における許可の表示等)

第18条 第7条第1項の規定による許可に係る保存建築物の増築等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、別に定めるところにより、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る同項の許可があった旨の表示をしなければならない。

2 第7条第1項の規定による許可に係る保存建築物の増築等の工事の施工者は、当該工事に係る設計図書を当該工事現場に備えておかななければならない。

(工事現場の危害の防止)

第19条 第7条第1項の規定による許可に係る保存建築物の増築等の工事の施工者は、当該工事の施工に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用の工作物の倒壊等による危害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

(消防長等の意見の聴取)

第20条 市長は、第4条第1項の規定による登録又は第5条第2項の規定による変更登録をしようとする場合においては、消防長又は当該登録若しくは変更登録をしようとする建築物の所在地(当該登録又は変更登録に係る保存活用計画において、保存建築物を他の敷地に新築することとする場合にあっては、当該敷地の所在地)を管轄する消防署長に意見を聴くことができる。

(監督処分)

第21条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、工事の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、建築物の外観の変更、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用禁止、使用制限その他違反を是正するために必要な措置を採ることを命じることができる。

(1) この条例の規定又はこれに基づく許可若しくは認定に違反した保存建築物又は敷地内建築物(以下「保存建築物等」という。)の建築主、当該保存建築物等に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下同じ。)若しくは現場管理者又は当該保存建築物等若しくは保存対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者

(2) この条例による許可に付された条件に違反した保存建築物の建築主、当該保存建築物に関する工事の請負人若しくは現場管理者又は当該保存建築物若しくは保存対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者

2 市長は、この条例の規定若しくはこれに基づく許可若しくは認定又は当該許可に付された条件に違反することが明らかな増築等の工事中の保存建築物等については、緊急の必要があつて京都市行政手続条例第14条第1項に規定する意見陳述のための手続を取ることができない場合に限り、当該手続によらないで、当該保存建築物等の建築主又は当該工事の請負人若しくは現場管理者に対し、当該工事の停止を命じることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対し、当該工事に係る作業の停止を命じることができる。

3 市長は、前2項の規定による処分をしたときは、標識の設置その他別に定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項又は第2項の規定による処分に係る保存対象敷地内に設置することが

できる。この場合においては、当該保存建築物等又は当該保存対象敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(違反建築物の設計者等に対する措置)

第22条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による命令をした場合においては、別に定めるところにより、当該命令に係る保存建築物等の設計者、工事監理者若しくは工事の請負人又は当該保存建築物等についての宅地建物取引業に係る取引をした宅地建物取引業者の氏名又は名称及び住所その他別に定める事項を、建築士法、建設業法又は宅地建物取引業法の定めるところによりこれらの者を監督する国土交通大臣又は都道府県知事に通知しなければならない。

(報告又は資料の提出)

第23条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、保存建築物等の建築主、設計者、工事監理者若しくは工事施工者又は当該保存建築物等若しくは保存対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対し、当該保存対象敷地、当該保存建築物等の構造若しくは建築設備又は建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況その他必要な事項について報告又は資料の提出を求めることができる。

(立入調査等)

第24条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市長が指定する職員に、保存対象敷地若しくは保存建築物等に立ち入り、その状況を調査させ、必要な検査をさせ、又は関係者に質問させることができる。ただし、住居に立ち入るときは、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入調査、立入検査又は質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査、立入検査又は質問の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(委任)

第25条 この条例において別に定めるところとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

## 第5章 罰則

第26条 第21条第1項又は第2項前段の規定による命令に違反した者は、1年以下の懲役又は500,000円以下の罰金に処する。

第27条 第13条第6項の規定に違反して工事を施工した者は、6月以下の懲役又は300,000円以下の罰金に処する。

第28条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

(1) 第7条第1項の規定に違反して、許可を受けず、保存建築物の増築等又はその保存に影響を及ぼす行為をした者

(2) 第7条第3項の規定により許可に付された条件に違反した者

(3) 第8条第3項の規定に違反して工事を施工した者

(4) 第10条第2項の規定による市長の命令に違反した者

(5) 第15条第1項前段の規定に違反して保存建築物を使用し、又は使用させた者

(6) 第21条第2項後段の規定による市長の命令に違反した者



第29条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第13条第2項又は第14条第1項の規定による申請をせず、又は虚偽の申請をした者
- (2) 第23条の規定による報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- (3) 第24条第1項の規定による立入調査若しくは立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述せず、若しくは虚偽の陳述をした者

第30条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して第26条から前条までに規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現に解体され、その建築材料の全部又は一部が保管されている建築物(木造のものに限る。)で、当該建築材料の全部又は一部を用いてその原形を再現しようとするものについては、解体されていないものとみなして、この条例の規定を適用する。

附 則 (平成25年11月1日条例第16号)

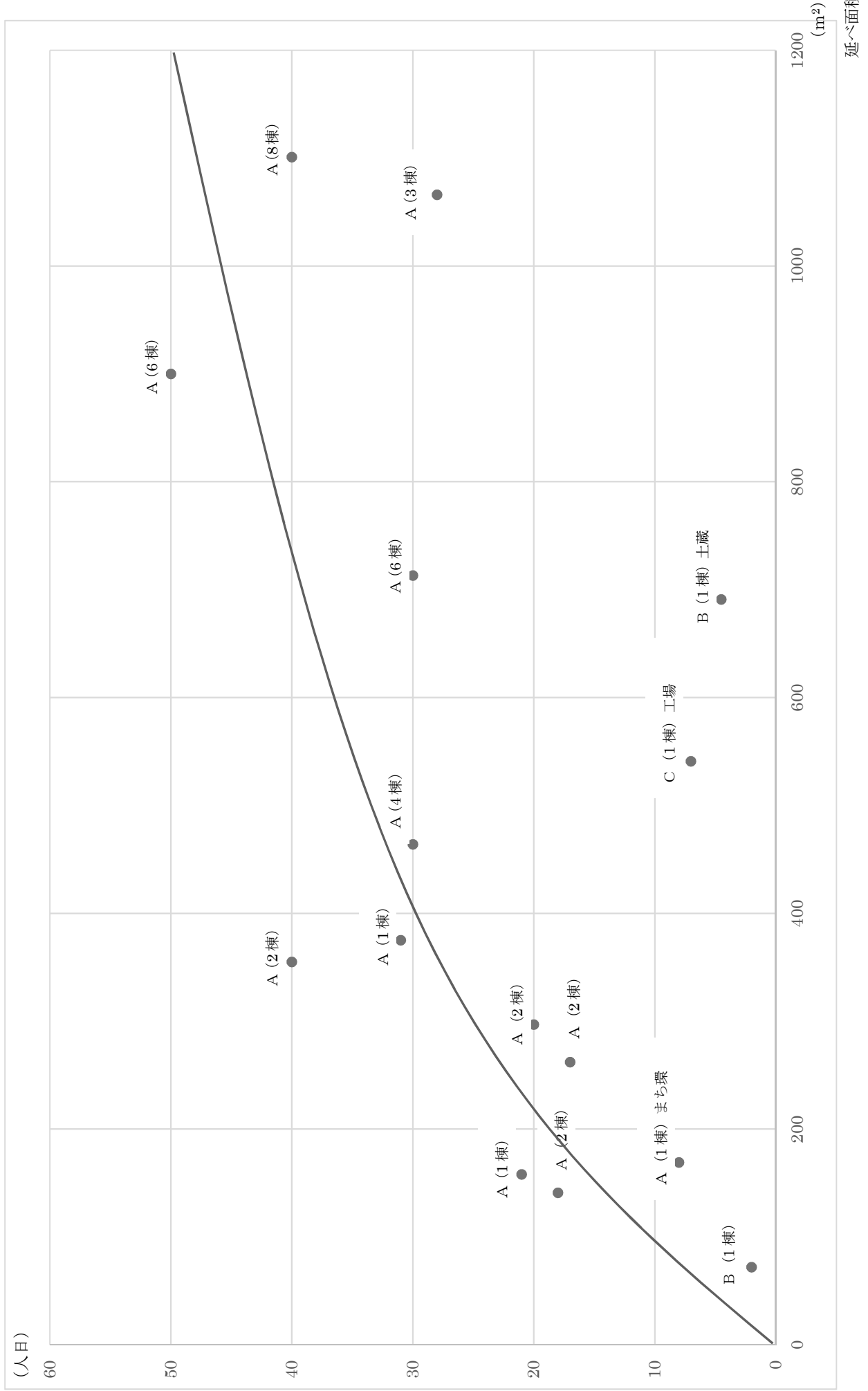
(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現に解体され、その建築材料の全部又は一部が保管されている建築物(木造以外のものに限る。)で、当該建築材料の全部又は一部を用いてその原形を再現しようとするものについては、解体されていないものとみなして、この条例による改正後の京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の規定を適用する。

歴史的建造物の登録文化財申請に要する調査にかかる業務量算定表 (注)Aは、(図面作成+申請書作成) Bは、図面作成 Cは、申請書作成を表示



## 8 おわりに

重要文化財までには至らない各地の古民家等のいわゆる「歴史的建造物」(町家、武家屋敷、庄屋等)については、現在、空き家化、解体等が進展しています。他方で、宿泊施設、レストラン等、積極的に有効活用し、地域活性化や国際観光に貢献させたいとのニーズが飛躍的に高まっています。こうした中で、より多くの歴史的建造物の活用が円滑に行われるよう、建築基準法適用除外等を認める仕組みを工夫することが課題です。

これまで、行政では、建築基準法適用除外事案が発生するたびに建築審査会を開催しています。また、その委員のほとんどは、構造・防火の専門技術者でないため、構造・防火に係る審査は外部評価機関に依存しています。

そこで、岡山県建築士会に設置されたような構造・防火の専門家で構成する「建築士会歴史的建造物委員会」を建築審査会の外部評価機関の専門技術的なワーキンググループ的な位置づけで、個別事案について、助言する委員会組織を各地の建築士会に設置することは、公益的な事業を展開する建築士会として、委員会の役割は重要と考えます。

今回、国土交通省の補助を受け、新潟県、富山県、大阪府、奈良県、和歌山県、愛媛県、福岡県、大分県、宮崎県、鹿児島県の10建築士会に対し、歴史的建造物委員会の設置準備費を助成し、今年度中には、本マニュアル等に基づく同委員会の設置を進め、同委員会の設置による歴史的建造物の保存活用に関する相談窓口が整備されることとなります。

今後、本マニュアル等をご活用され、他の都道府県の建築士会におかれましても、歴史的建造物委員会の設置への取り組みが開始され、推進されることを願っております。

国土交通省により、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」がとりまとめられたことにより、地方公共団体の対応も積極的になっていると思料しますので、各建築士会におかれましては、本マニュアルを利用され、行政の建築行政部局、文化財行政部局等に設置方の働きかけを是非お願いいたします。

全国各地で、歴史的建造物委員会の設置・活用が進み、ヘリテージマネージャーが活躍できる場が拡大することを期待するとともに、さらなる支援策を講じていきたいと考えます。

「歴建活用等特別委員会」構成員名簿

主査	後藤 治	工学院大学・日本建築士会連合会理事・東京建築士会会員
委員	長谷見雄二	早稲田大学・日本建築士会連合会理事
	藤田 香織	東京大学
	宮本 慎宏	香川大学
	中嶋 節子	京都大学・大阪府建築士会副会長
	渡辺 斉	(株)グリーンシグマ・新潟県建築士会前常務理事
	中島 孝行	中島孝行アトリエ・福岡県建築士会まちづくり委員長
	松竹 昭彦	松竹建築設計事務所・宮崎建建築士会会長・日本建築士会連合会 歴史まちづくり部会長
	山中 保教	日本建築士会連合会副会長
オブザーバー		
	高木 直人	国土交通省住宅局建築指導課企画専門官
	梅津 章子	文化庁 文化資源活用課 整備活用部門 文化財調査官

国土交通省 平成30年度住宅市場整備推進等事業  
建築士会歴史的建造物委員会設立マニュアル

編集：公益社団法人 日本建築士会連合会

発行：公益社団法人 日本建築士会連合会

〒108-0014 東京都港区芝 5-26-20 建築会館 5階

電話 03-3456-2061 F A X 03-3456-2067



