

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 第2回 討議要旨（案）

日時：平成29年3月27日(月)16:00～18:00

場所：合同庁舎3号館11階特別会議室

（ガイドラインの対象について）

- ガイドラインの対象となる建築物がどのような建築物であることを示してほしい。
- 歴史的な建築物が単独である場合と、1つの地域に複数存在している場合では、異なる条例とすべきではないか。既に伝建地区等が整備されている場合、本ガイドラインの代替措置との整合の取り方についても考慮すべきではないか。
- 本ガイドラインが何のためのものであるかタイトルで明確にすべき。
- 本ガイドラインを活用することになる対象者について明確にすべき。
- ガイドラインにより条例を制定しようとする行政庁は、自治体によって能力に差があることから、あまり能力がない自治体を対象とすべき。
- 条例制定のプロセスにおいて、歴まち法の歴史的風致形成建造物の指定プロセスにおける行政庁内の関係部局間の調整についても解説してほしい。

（代替措置等について）

- 歴史的な建築物では特に、水回りの機能やバリアフリーの機能について、規定を満足できない場合が多いことから、そのような場合の代替措置の検討が必要。町屋のように間口が狭く、奥行きが深い建築物において、表が店舗、裏が住居として、別の用途で使おうとした場合、裏は接道していないものと扱われてしまい、災害対策を行おうとしてもできない場合がある。そうした場合は適用除外により、対策を行えるようになるため逆に安全となる場合も考えられる。
- 京都市では、包括同意基準の中の代替措置としてハード面での措置や単独の敷地で行える措置だけでなく、複数の棟が連なる場合に、それらの棟の一連の所有者が集団で行う防火訓練なども代替措置として評価できる仕組みになっている。また、接道していない場合に、敷地の裏側の隣地の所有者と非難に関する同意が得られている場合は、2方向避難としてみなすことができるのではないかと考えている。
- 多雪地域では通り土間がもともと半公共空間的な位置づけになっており、通り土間を避難路とか消防用通路の代替措置として扱えるのではないか。

ただし、通り土間に避難上、消防上の妨げになるものが置かれていないことをどのように担保するかが問題。

- 代替措置等については、いろいろな自治体に実態をヒアリングし、事例を多くしていただきたい。
- 2方向避難などの防火避難関係の代替措置(主要構造部である階段を移動した場合に現行法を満足できない場合)を示してほしい。
- 代替措置は、大きく分けて構造と防火の関係があるが、事例の中には特殊な補強方法を行ったものもあり、その事例を特に重視してほしい。
- 耐震改修促進法の既存不適格の特例に併せて、防火避難規定に関する代替措置が認められれば、実質的に安全性向上が進むと思う。
- 神戸市の旧神戸生糸検査所のように階段の取り替えが必要でコストがかかるところを、弾力的な運用により、階段を取りかえるコストが必要なくなったというように、現行法規に適合させた場合、コストがかかる物について、代替措置により、歴史的な価値の保存と、保存にかかる費用負担の軽減が可能となる事例があり、このような事例を紹介してほしい。

(専門委員会について)

- 特に特定行政庁でない市町村においては、専門委員を市町村でそろえることが困難であることが考えられ、県の協力が必要である。また、県内の事情を把握している有識者が必要。
- 歴史的建造物などは伝統で防火をやっている人が限られるため、学会などにおいて専門家の育成が必要になる。防火と、構造の専門家の連携が重要で、ガイドラインに関する議論とは異なるが、いろいろな団体と情報を共有しながら進める必要がある。

(包括同意基準について)

- 歴史的な建築物でも、ある程度仕様がパターン化できるようなもの(京町家など)については、包括同意基準により構造安全性の検証を簡略化するだけでなく、実験により安全性を検証することも必要ではないか。
- 地域でスケール感や、寸法等がばらばらである場合の包括同意基準についてガイドラインで解説できないか。

(連携体制について)

- 学会など公益的な役割を果たす団体とも協力して、ガイドラインに関する知見をもつOBを活用することも大切ではないか。
- 建築士会には「ヘリテージマネージャー」、家協会には「修復塾」という

制度があり、専門知識・ガイドラインを活かせるようにしてほしい。

- 歴史的建築物を旅館やホテルに改修した場合、旅館業法の許可をとる場合には、保健所等の関係部局との事前調整を行うことが望ましい旨を記載してほしい。

(次回の検討会に向けた課題)

- 資料3-1「建築基準法第3条第1項第3号に基づく条例の制定状況整理表」について、部局ごとに、どの段階で、どのようなことを調整したのか整理する。
- 代替措置について、事例を紹介・ケーススタディーするため情報収集を行う。(文化財保護条例など第3条に限らず幅広く収集する。)
- 代替措置については技術面だけでなく、安価に済む方法であることも念頭に事例を収集していきたい。

(その他)

- 国交省では既存不適格建築物対策に積極的に取り組んでおり、3条1項3号の規定によらなくても、対応できるものもあるということも大事。
- 比較的新しいものについても、特殊な仕様である場合などは、適用除外の対象となるということを周知すべき。
- グレーゾーンに近い事例についても紹介できるものは積極的に紹介していただきたい。
- 100㎡を超える建築物の用途変更や、特建への用途変更を行う場合、過去に様々な用途で使われてきた経緯がある建築物の場合、どの程度過去の用途履歴まで考慮しなくてはならないのか整理すべき。
- 伝建地区など行政として積極的に残していこうという建築物と3条条例で所有者等が自主的に保存するという物はあるが、行政の関係があるものは、積極的に補助金を活用できるが、自主的に保存するものは所有者等の負担となるため、費用的な部分についても考える必要がある。
- 将来、文化財になると思われる建築物について、昭和40年代までの建築物について検査済証がないものもあり、そうした建築物の救済措置についても検討いただきたい。

—以上—