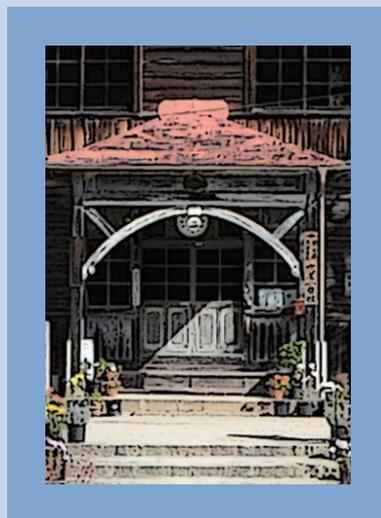
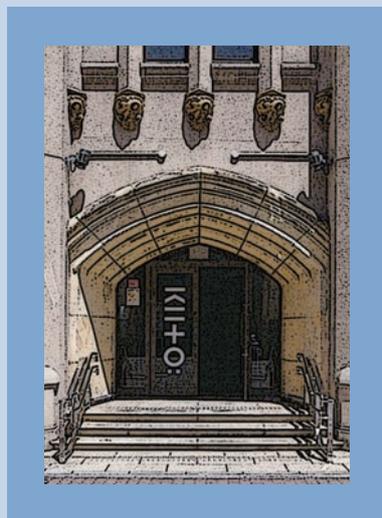
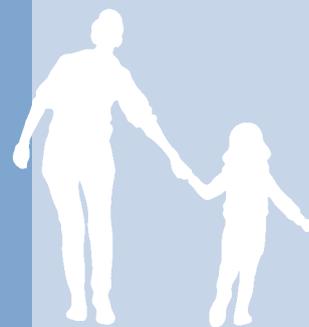
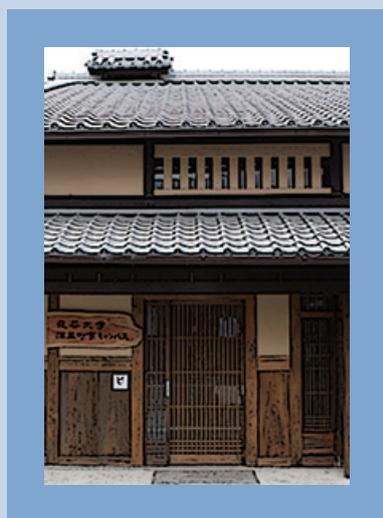


# 歴史的建築物の活用に向けた 条例整備ガイドライン



# ガイドラインの目的・構成

地方創生や魅力ある観光まちづくりを進めるため、地域固有の歴史的・文化的な価値を有する歴史的建築物の活用が全国的に広がっていますが、建築基準に適合させるための改修等を歴史的・文化的な価値を損なうことなく行うことが難しい場合があります。

こうした課題に対応し、歴史的建築物の活用を促進する方策として、地方公共団体が定める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、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した建築物については、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）となっています。

この仕組みでは、文化財保護条例や独自条例の制定、既存条例の改正による対応が考えられますが、現時点では、文化財保護条例以外の条例による取組に限られていることから、文化財保護条例以外の条例の制定や条例制定後の活用を促進することを目的として、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を作成・公表（H30.3.16）しました。

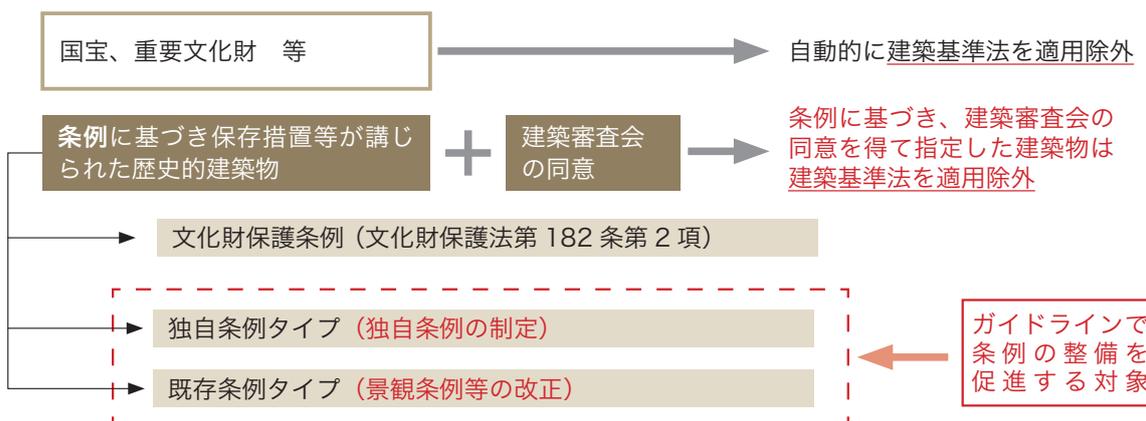
目次	1. ガイドラインの目的と構成
	2. 制度概要
	3. 条例の制定から活用までの流れ
	4. 条例の制定段階の留意事項
	5. 保存活用計画の作成時の留意事項
	6. 代替措置等について
	7. 包括同意基準について
	8. 支援措置等
	別冊事例集



## 制度の概要

建築基準法第3条第1項では、第1号に規定する国宝・重要文化財等や、第2号に規定する重要美術品等として認定された建築物については、自動的に建築基準法の適用が除外されますが、第3号に規定する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建築物については、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した場合に、建築基準法の適用が除外される制度となっています。

建築基準法の適用が除外された建築物は、文化遺産としての特殊性を考慮するものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認めるものではないため、代替措置と適切な維持管理により、一定の安全性を担保することが求められます。



# 条例の制定にあたって

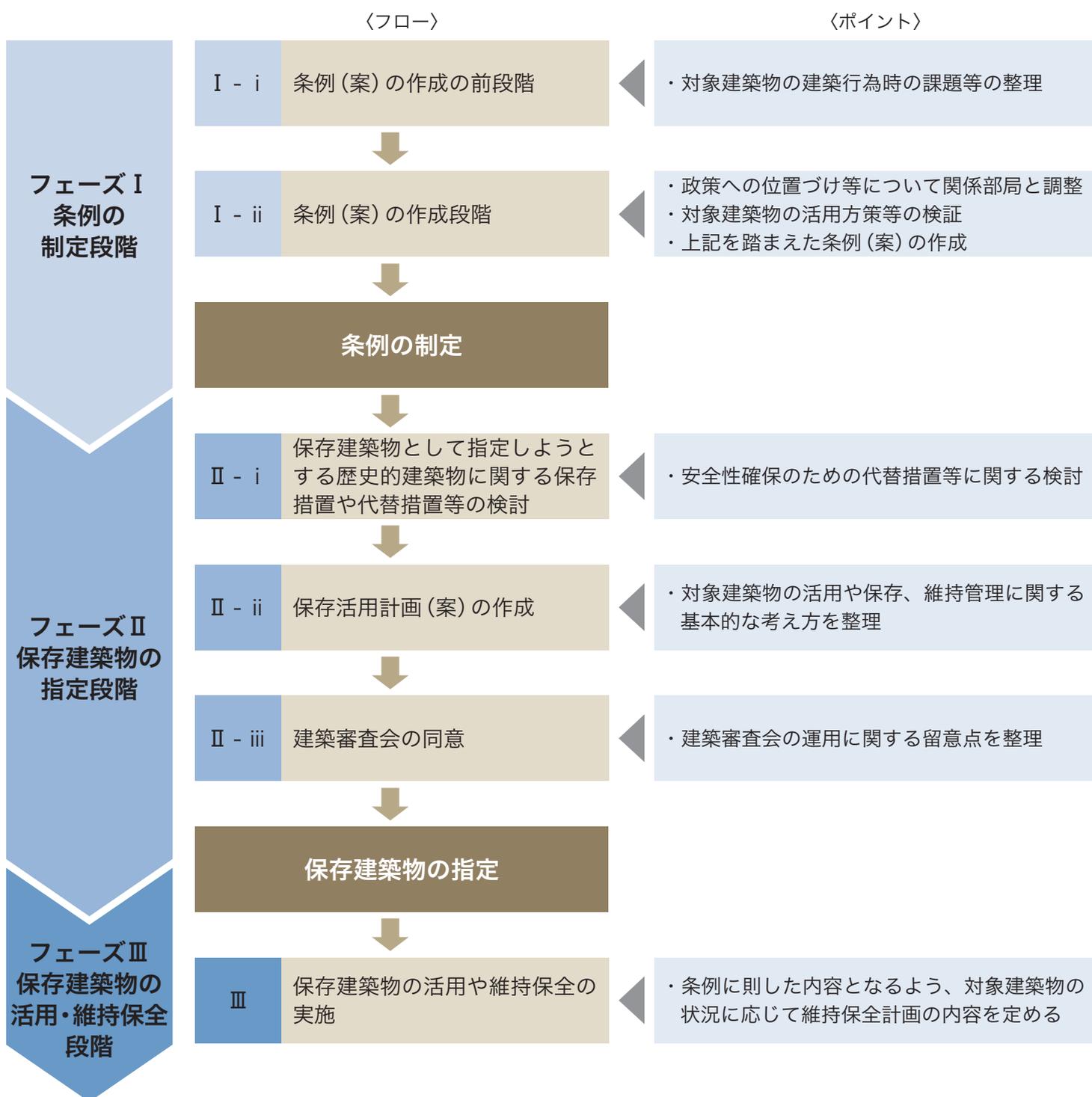
条例の制定にあたっては、当該条例の検討対象範囲が様々な部局に関連することから、条例担当の部局が単独で条例制定の検討を進めることは難しく、条例に関係する様々な部局との調整が必要になります。

また、条例の運用を円滑に進めるためには、条例の制定段階において、条例の具体的な運用方法等について、関係部局間で議論や意見交換を行い、あらかじめ条例の運用方法等について共通認識を持つことが求められます。

このため、条例の制定から活用までの全体の流れを把握しつつ、各段階における検討、調整等を進めることが重要となります。

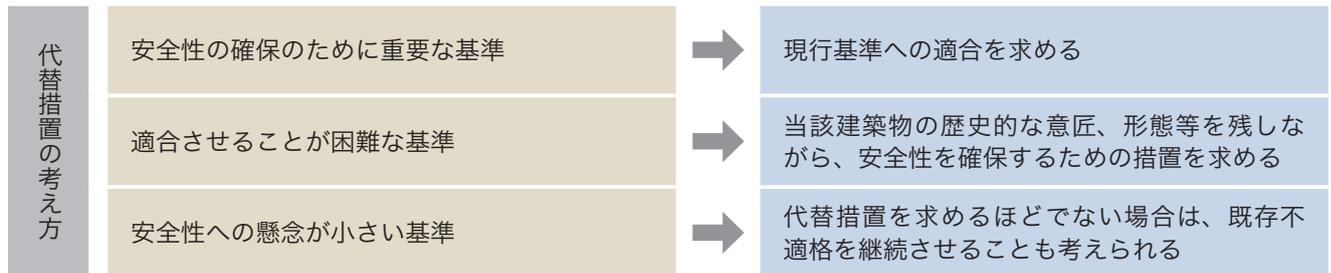
## 条例の制定から活用までの流れ

条例の制定から活用までの流れは、条例の制定段階（フェーズⅠ）、保存建築物の指定段階（フェーズⅡ）、保存建築物の活用・維持保全段階（フェーズⅢ）の3つの段階に分かれます。



## 代替措置の考え方

建築基準法第3条第1項第3号に基づき特定行政庁の指定を受けた歴史的建築物は、建築基準法の適用が除外されますが、代替措置により、一定の安全性を担保することが非常に重要です。



## 建築審査会の役割と運用について

### 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あたっては、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ます。

### 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でき、建築審査会ごとに柔軟な運用が可能です。

#### 具体的な運用例

##### ● 審査会の下に専門家等により構成される専門WG等を設置

**理由** 技術的な妥当性の判断については高度な検証が必要だが、建築審査会に専門家がいないため

##### ● 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

**理由** 保存建築物は個性が高く、その特性に応じた審査が必要なため

##### 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

※事例4 岡山県高梁市・旧吹屋小学校参照

## 包括同意基準について

### 包括同意基準とは

建築審査会の個別の審議を経ることなく同意を得て建築基準法の適用除外指定を行うための技術的基準で、一定の構造規模・安全基準・維持管理の方法等からなるものです。

#### 策定するメリット

##### 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、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

##### 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、手続きに要する期間を短縮することができる

##### 改修設計の容易化

包括同意基準をもと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

#### 基準の策定における留意点と基準イメージ

##### 【留意点】

- 地域における歴史的建築物の実情や要望を十分踏まえること
- 歴史的建築物の保存活用や構造安全性等の専門家の意見を考慮すること

##### 【基準イメージ】

- 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
- 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
- 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
- 在館者の避難安全性の確保に配慮されていること

# ガイドライン・別冊事例集の掲載例

- ◆ 建築基準法の適用を除外するのは、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に、必要な代替措置を講じるとともに、適切に維持管理することが極めて重要です。
- ◆ 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 19 事例について、代替措置を紹介しています。

## 事例 1 横浜市・旧円通寺客殿（旧木村家住宅 主屋）

事例名	根拠条例名	構造・延床面積	活用に伴う工事	従後用途
旧円通寺客殿 (旧木村家住宅主屋)	横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例	木造 140㎡	新築(元の建物を解体・保管後、再建)	公園内施設

### 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予定(現在、公園整備工事中)。公園内施設として保存活用を行う。
- 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。
- 管理者の常時配置や電気炉の使用による出火防止等を実施。



建物外観



自動首振放水銃  
(イメージ)



炎検知設備  
(イメージ)

### 適合が困難だった規定

法第 63 条	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、炎検知設備を設置
消火用エンジンポンプや地下貯水槽を別棟の新築棟に設置

## 事例 2 神戸市・旧神戸生糸検査所

事例名	根拠条例名	構造・延床面積	活用に伴う工事	従後用途
旧神戸生糸検査所	神戸市都市景観条例	RC 造 13,800㎡(2棟計)	増築、用途変更	博物館、美術館、集会所、事務所、物販・店舗、飲食店

### 建築物の概要

- 近代神戸の歴史を物語る貴重な近代化建築遺産である建物を保存・改修し、クリエイターや市民・事業者が訪れ、利用する拠点施設として整備(用途変更を実施)し、利活用を図る。
- 構造関係規定については、耐震診断の結果、耐震基準を満たさなかったため、現行の基準に適合させる改修(耐震壁の新設・増打ち補強、部分的な減築等)を実施。
- 火気使用の制限、全館禁煙等の利用制限、24時間体制での監視を実施。



旧館 外観



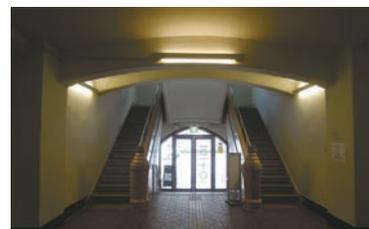
新館 外観

### 適合が困難だった規定

令第 23 条	直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える建築物は階段の幅員が1,200mm以上でなければならないが、当該建築物の旧館中央階段の幅員は1,200mm未満である。
令第 128 条の 5	特殊建築物のため内装制限がかかるが、旧館3階の一部居室(ワークショッブルーム、セミナールーム)は内装制限に不適合となっている。 ※平成28年度改修工事においてスプリンクラー設備を設置し、適合となった。

### 安全性確保の代替措置

幅員が不足する階段が同一の階段室に2つあるが、2つの階段の幅員を足し合わせると最低必要幅員を大きく上回るため、安全上支障はないと判断
火災が生じた際にその階にいる人が煙にさらされずに直通階段まで避難できることを計算(階避難安全検証法に準じた検証方法)で確認



旧館 中央階段

## 事例3 京都市・龍谷大学町家キャンパス

事例名	根拠条例名	構造・延床面積	活用に伴う工事	従後用途
龍谷大学町家キャンパス	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	木造 350㎡ (3棟計)	増築、大規模の修繕、用途変更	大学

### 建築物の概要

- 築150年の京町家(木造2階建)を、大学のサテライト施設として活用することを目的に、増築及び修繕を実施。建物用途は「住宅」から「大学」に変更を行った。
- 京町家の形態的・空間的特性を損なわない範囲で、極めて稀に発生する地震(震度6強から震度7に相当する地震)に対する耐震性能を確保(屋根の軽量化、桁行方向の壁量不足を補うための土壁増設等)。
- 出火防止として、全館禁煙、火気等の管理、防火避難研修をあわせて実施。



外観



中庭



和室

### 適合が困難だった規定

法第20条	当該建築物は政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。
法第44条	道路に突き出して建築をしてはならないが、当該建築物は軒先が道路に突出している。
法第62条第2項	準防火地域内にある木造建築物は延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造としなければならない。当該建築物は、外壁及び軒裏が防火構造ではない。
法第64条	準防火地域内の延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火設備を設置しなければならない。当該建築物は防火設備を有していない。

### 安全性確保の代替措置

劣化部分の健全化、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保(耐震改修工事)
既存不適格の継続(新たに不適合部分を生じさせない)
漏電遮断器の設置、電気配線を改修
自動火災報知設備の設置
各階1以上の消火器、消火バケツの設置
非常用照明の設置、誘導灯の設置
直通階段の増設、階段の緩勾配化
ハンドマイクの設置(非常時の避難呼びかけ用)

## 事例4 岡山県高梁市・旧吹屋小学校

事例名	根拠条例名	構造・延床面積	活用に伴う工事	従後用途
旧吹屋小学校	岡山県文化財保護条例	木造 1,300㎡	新築(元の建物を解体・保管後、再建)	博物館、集会場、生涯学習施設

### 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。あわせて全解体・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

### 適合が困難だった規定

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。
法第25条	延べ面積の合計が1,000㎡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㎡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。
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㎡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)
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
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

ガイドラインは以下からダウンロードが可能です。

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_000084.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000084.html)

問い合わせ先



国土交通省住宅局建築指導課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 TEL: 03-5253-8111