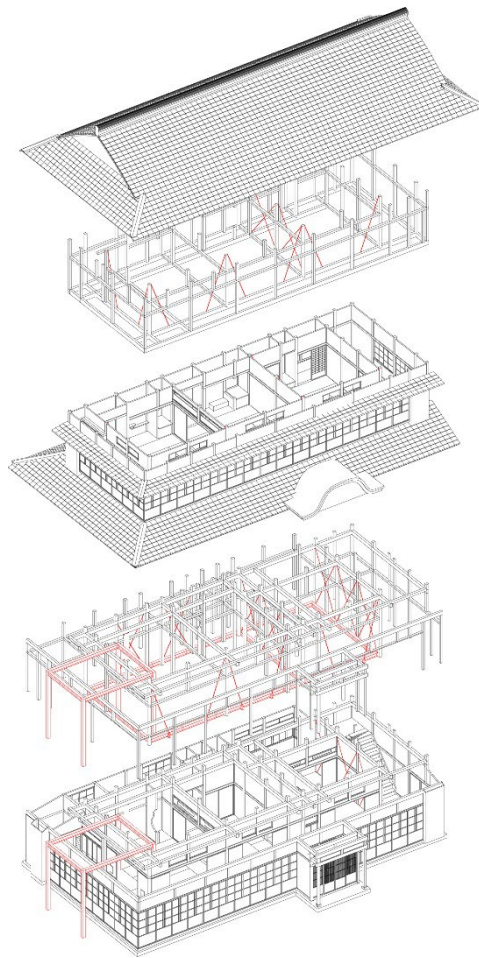


その他条例活用の手引き

～歴史的建築物の活用改修の適切な解法～



令和5年度 卒業論文
津村研究室 村上 莞和

目次

【0章】 条例を知り、そして研究へ至る

【0-1】 その他条例とは何か

【0-2】 研究目的

【0-3】 研究動機

【1章】 条例活用に至る道

【1-1】 条例の趣旨

【1-2】 条例の概要

【1-3】 文化財保護条例（文化財保護法第 182 条第 2 項の条例）

【1-4】 条例活用の現状

【1-5】 条例策定自治体

【1-6】 条例の内容

【1-7】 補助金の活用

【1-8】 活用事例

【1-9】 条例を活用するに至るまで（1章まとめ）

【2章】 条例の適切な解放

【2-1】 適用除外とする規定と要因

【2-2】 京都町家の解法（包括同意基準）

【2-3】 京都市事例分析

【2-4】大規模な木造建築物

【2-5】条例の適切な解法とは？（2章まとめ）

【3章】その他条例を用いた自主設計

【3-1】旧機那サフラン酒製造本舗

【3-2】離れ座敷

【3-3】活用改修計画

【3-4】改修内容

【3-5】条例を活用すべきケースなのか（3章まとめ）

【0章】 条例を知り、そして研究へ至る

この章では、研究の概要、目的、動機、研究へ至るまでを記載する。

【0-1】 その他条例とは何か？

その他条例とは、歴史的建築物を改修しようとする際、「建築基準法」を「適用しない」、つまり、建築基準法に当てはめることなく建築行為※を行うことを可能とする条例である。

建築基準法とは、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資すること」を目的とした法律であり、基本的にすべての建築物に適用され、人の安全等を保護するための守らなくてはならない最低限のルールである。

この法律は、戦後 1950 年（昭和 20 年）に制定されたものであり、その後、建築技術の進歩や地震等の災害に対応するため、改正や新しい規定が追加されながら現在の形に至っている。

それに対して、文化財として指定、登録されている建築物の多くは、戦前に建築されているものがほとんどであるため、基準法に適合していない「既存不適格な建築物※」であることが多い。既存不適格な建築物であると、新たに建築行為を伴う改修を行う際、適合していない箇所を現代のやり方に合わせて改修しなければならない。

そこで、文化財の中で重要文化財以上の価値付けの建造物は、基準法が自動的に適用除外となり、基準法に適合させる義務が生じない。しかし、登録有形文化財といった重要文化財未満の文化財は、現代の建築物と同様に基準法に照らし合わせながら改修をしなければならない。そのため、新たな改修が困難であったり、無理に現代のやり方に合わせたりしたために、歴史的価値が失われた文化財風建築物になってしまうという現状がある。

そこで、これらの建築物を「既存不適格なままで改修・活用する」ために作られたものが、本稿で取り扱う「その他条例」である。

※建築行為…建築物を新築、増改築、用途変更又は大規模な修繕・模様替えのこと

※既存不適格な建築物…建築する際には合法であったが、現行の法律においては不適合な部分が生じる建築物のこと

【0-2】 研究の目的

この条例の課題として、近年できた条例のため活用事例がまだまだ少なく、具体的な活用方法が明示化されていないため、個々の事例の個別解の状態でも止まっており、条例の活用が進んでいない。

そこで本稿では、各事例の個別解の状態を分析し、又は条例を活用した設計シミュレーションを通して、一般解としてまとめ直すことを目標とする。

条例は法令がやもすれば陥りやすい画一的な都市づくり行政や個別法である法令が基本的に持っている縦割り行政の限界を乗り越える手段であり、地域の独自性に根ざした多様な都市づくりや地方自治体の持っている総合的な行政展開の可能性を活かした都市づくり行政を展開す

るための重要な仕組みである（引用：条例による総合的まちづくり 小林重敬）。

この条例を活用することで、登録文化財といった地域により根差した文化財を地域の特色に合わせた活用改修を行い、文化財をより良い状態で後世に継承しながら、多様なまちづくりへと繋げてほしい。

【0-3】研究動機

本研究は主に“登録有形文化財”を保存活用していくためにある。登録有形文化財とは、近年の国土開発や都市計画の進展、生活様式の変化等によって、社会的評価を受けるまもなく消滅の危機に晒されている多種多様かつ、大量の近代等の文化財建造物を後世に幅広く継承するために作られたものである。

登録制度は、従来の指定制度（重要文化財等）とは異なり、緩やかな保護措置を講じものである。強い規制がないため、活用のための大きな改修が可能である反面、先述に記載してある通り、既存不適格な部分を含めた建築基準法への適応化が必要となる。そこには、歴史的・文化的価値を損なう工事や多額の費用が掛かる工事もあり、登録文化財の活用促進の妨げとなっているといえる。

登録有形文化財を筆頭に、その他条例の対象となる歴史的建築物は、文化財の中では最近価値が認められ始めたものであり、文化財としてはまだ若く、これからも価値が醸成されていく可能性のある貴重な建築物である。しかし、現状ではまだまだその価値の認知が広がらず、滅失していくケースも多々ある。そこで、その価値を失わせないように、そして価値を醸成していくためにも保存だけでなく、多様な活用改修が求められていると思う。登録有形文化財の可能性を広げるため、全国の価値のある建築物たちを将来に残していくためにその他条例の研究が必要なのである。



登録有形文化財

【1章】条例活用に至る道

この章では、条例の成り立ちから条例を活用するに至るまでを条例を制定している全自治体の条例から分析していく。そして、その他条例を活用するには、どのようなプロセスで、そしてその他条例の活用対象にはどのようなになるのか、条件はあるのか等をまとめていく。

【1-1】条例の趣旨

歴史的建築物※の活用保存を図る場合、建築物に何らかの改変※を加える必要があり、建築行為を行うには、その建築物の既存不適格な部分も建築基準法の現行基準に適合させることが原則となっている。

しかし、既存不適格な部分の全面的な適合化は事実上不可能な場合が多く、歴史的建造物のもつ独特な雰囲気や魅力が失われる場合も少なくない。これらの法的な規定が、歴史的建造物の保存活用促進の大きな障害となっている。

そこで、基準法では規定を杓子定規に適用することが適切でない対象建築物に対して、法3条1項3号において一定の要件を定め、これに該当する建築物について建築基準法を適用除外することを可能とすることとしている。

ただし、建築基準法を適用除外するからといって、安全な建築物でなくてよいということではない。適用除外とするのは、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り、建築基準法の趣旨に沿って、安全上、防火上及び衛生上必要な措置を講じるとともに、適切に管理することが極めて必要である。

※歴史的建築物…歴史的価値のある建築されてから50年以上経過している建築物

※改変…建築基準法における建築行為のことであり、確認申請を要する行為のこと

参照：歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン 国土交通省住宅局建築指導課

：建築基準法3条1項3号の「その他条例」について 小沢英明

【1-2】条例の概要

その他条例とは、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”が講じられた建築物について、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である。

ここにおける“現状変更の規制及び保存のための措置”とは何かというと、歴史的建築物の歴史的・文化的な価値を保存するため、増改築等の現状を変更するような行為について、現状を変更することへ規制を課しているものである。さらに、歴史的建築物について、現状変更の規制による行為規制のみでは、その価値を存続させるために、十分でないため、併せて保存のための措置を求めているものである。

条例に定められている内容としては、条例の目的や対象となる建築物、価値基準、登録、建築許可などが定められ、それぞれの自治体の特色に合わせた条例が策定されている。具体的に対象となる建築物は法令に明記されているわけではないが、国登録有形文化財や地方公共団体によ

る指定文化財等が想定されている。

なお、建築基準法が適用除外となっても、消防法や旅館営業法等の建築基準法以外の法令の適用が除外されることがないため、設計を進めていく上で注意する必要がある。

また、なぜ建築基準法を適用除外する条例を「その他条例」と呼称するのかということ、建築基準法の条文に以下のように書かれているためである。

その他条例は、厳密に言えば「歴史的建築物の保存活用に関する条例」という名前で制定される場合が多いが、この条文から一般的に「その他条例」と呼称されている。

参照：歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン 国土交通省住宅局建築指導課

条文：建築基準法 3条1項

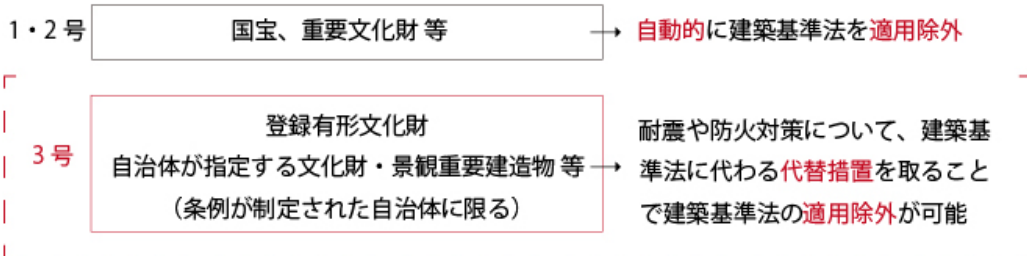
第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百四号）の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物

三 文化財保護法第八十二条第二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建築物（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

建築基準法条文

条文：建築基準法 3条1項



条文要約

【1-3】文化財保護条例（文化財保護法第182条第2項の条例）

建築基準法を適用除外する条例は、2種類に分けられ、その他条例の他に文化財保護法第百八十二条第二項の条例（文化財保護条例）が存在する。

文化財保護条例とは、文化財保護法で指定を受けた文化財（国宝・重要文化財等）以外の文化財で、地方公共団体の区域内に存するものの内、その地方公共団体にとって重要なもの（県・市指定文化財等）を保護するために制定される条例である。文化財の定義や指定の手続き、保存や管理のための措置、現状変更の規制等が規定されており、当該条例に基づく建築基準法を適用除外された建築物の事例は多い。平成28年度建築基準法施工状況調査によると、1686団体で制定され、98団体、314建築物に適用されている。

この条例もその他条例と同様に建築基準法を適用除外とするものであるが、対象となる建築物と現状変更の規制に関する規定が異なる。対象としている建築物は、地方版重要文化財というべき歴史的建造物を対象としており、条例で指定された建造物には国に指定された重要文化財と同等の規制が及ぶことが多く、活用よりも“保存”に重きを置いた条例であるといえるだろう。

【1-4】条例活用の現状

条例を制定している自治体は全国で26自治体あり、未竣工事例も含めた活用事例件数は32件である。内19件が京都市の事例であり、ついで、兵庫県、神奈川県自治体が多く条例を活用している。文化財保護条例と比較すると条例の制定数、活用件数共に雲泥の差があり、活用がまだまだ進んでいないといえるだろう。

また、活用事例がある自治体が10団体と条例を制定しても半数以上の自治体がまだ条例を活用していないという現状である。条例を活用する物件がない、若しくは条例を活用することにまだまだハードルがあるということだろう。



【1-5】 条例策定自治体

条例を策定する自治体には共通する特徴はあるのだろうか。そこで条例制定自治体を年表でまとめた。年表をみると、条例タイプや策定している自治体の規模に変化が生まれていることがわかった。

条例ができ始めた当初は、萩市や神戸市等、既存条例タイプの条例が多く、平成 24 年に京都市に初めて独自条例タイプの条例ができてからは、独自条例タイプで策定されることがほとんどとなっている。

また、条例を制定している自治体の規模にも変化が出ている。当初は自治体に建築審査会のある比較的規模の大きい自治体が多くであったが、富岡市をはじめ、勝央町や大磯町といった建築審査会のない小規模な自治体も条例を制定するようになってきている。建築審査会が自治体になく、県の建築審査会の同意を得る必要があるが、県の建築審査会にその他条例の専門家がいるとも限らない。建築審査会のメンバーは 5~7 人程度で構成され、任期 2 年であり、高校教師や弁護士等、専門的な知識を持ち合わせていない人員しか配置されていない場合も多い。その場合、自治体で専門委員会を設置することが求められる。条例策定自治体に建築審査会がある地域と比較すると手間がかかるが、地域の規模の大小によって、条例策定への障害にはならないようだ。

さらに、自治体の特徴として重要伝統的建造物群保存地区や世界遺産がある地域が条例を制定しているのかと考えたが、重文や世界遺産のない自治体も多く条例を制定しているため、特に条例を制定している自治体に共通する特徴はないようである。

条例策定自治体年表

	自治体	制定日※			自治体	制定日※	
1	山口県萩市 (既存改正)	H19.4.1	Ⓜ,Ⓢ	14	千葉県佐倉市 (新規)	H31.4.1	
2	兵庫県神戸市 (既存改正)	H23.1.20	Ⓜ	15	石川県金沢市 (新規)	R1.10.1	Ⓜ
3	京都府京都市 (新規)	H24.4.1	Ⓜ,Ⓢ	16	大阪府羽曳野市 (新規)	R1.7.1	Ⓢ
4	兵庫県 (既存改正)	H25.10.	Ⓜ,Ⓢ	17	奈良県奈良市 (新規)	R2.4.1	Ⓢ
5	神奈川県横浜市 (既存改正)	H26.7.1		18	兵庫県姫路市 (新規)	R2.4.1	Ⓢ
6	福岡県福岡市 (新規)	H27.4.1		19	熊本県熊本市 (新規)	R2.6.24	
7	埼玉県川越市 (新規)	H28.10.1	Ⓜ	20	神奈川県大磯町 (新規)	R2.12.1	

8	神奈川県鎌倉市 (新規)	H28.10.24		21	岡山県勝央町 (新規)	R2.12.8	
9	兵庫県豊岡市 (新規)	H29.4.1	Ⓢ	22	新潟県長岡市 (新規)	R3.2.1	
10	群馬県富岡市 (新規)	H29.4.1	Ⓢ	23	富山県高岡市 (新規)	R3.4.1	Ⓢ
11	岡山県津山市 (新規)	H29.10.1	Ⓢ	24	神奈川県小田原市 (新規)	R3.4.1	
12	神奈川箱根町 (既存改正)	H29.10.17		25	大阪府泉佐野市 (新規)	R3.10.1	
13	福島県喜多方市 (新規)	H31.4.1	Ⓢ	26	北海道厚真町 (新規)	R5.4.1	

※制定日…施工された、又は条例を改正された日付を記載

※重…重要伝統的建造物保存地区のある地域

※世…世界遺産に指定されている建造物がある地域

参照：歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン 国土交通省住宅局建築指導課

地方自治研究機構 歴史的建築物保存及び活用に関する条例

http://www.rilg.or.jp/htdocs/img/reiki/058_historic_building.htm

【1-6】 条例の内容

この節では、条例の内容について、自治体ごとの特徴や共通点の分析を行う。

【1-6-1】 条例の成り立ち

条例の成り立ちとしては「独自条例タイプ」と「既存条例タイプ」の2つのタイプに分類される。

独自条例タイプとは、法を適用除外とするために、新たに地方公共団体が独自の条例を新設するタイプである。このタイプでは、「現状変更の規制及び保存のための措置」について、既存の条例に捉われることなく、新規に条例内容を定めることが可能であり、対象とできる建築物も多岐にわたる。実際に条例を制定している26地域の内、21地域がこのタイプである。

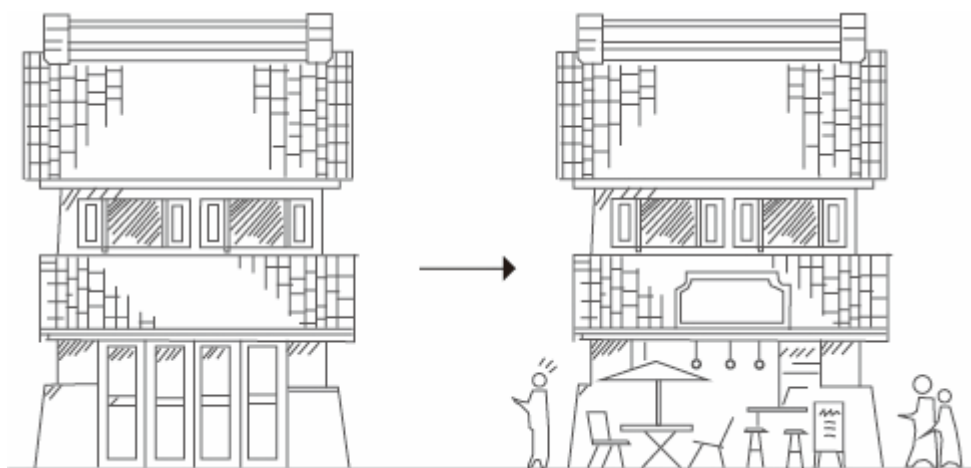
既存条例タイプは、既存の「景観条例」や「伝統的建造物群保存地区保存条例」等の条例に、必要な「現状変更の規制及び保存のための措置」等に関する規定を追加するタイプである。条例の対象は、景観条例を基としていれば、景観形成重要建造物等の景観に関する建築物のみであり、伝統的建造物保存地区保存条例であれば、その地区内の伝統的建造物のみとなり、独自条例と比較すると、対象となる建築物の範囲は限定的であるといえる。そのため、このタイプの条例を制定している地域は5地域のみとなっている。

【1-6-2】 条例の制定理由

条例の制定理由としては、主に2つのパターンに分類された。

1つは、京都市の京町家や豊岡市の木造3階建て旅館など地域の特徴的な歴史的建築物が減少・滅失したことから歴史的建築物の保存への危機感を感じ条例を制定するパターンである。減少している主な要因としては、保存していくための多額の維持費や改修費といった経済的な問題と、活用する用途の制限があるという機能的な問題あり、相続などが契機となってその建物を持ち切れず、駐車場やホテルといった高収益が見込まれる用途へと建て替えられているようだ。

もう一つのパターンとしては、具体的に保存活用を考えている歴史的建築物があるが、基準法に適合させることが困難なため、活用できる用途が制限されることや、歴史的価値が失われるような改修計画となるため条例を制定したパターンである。ここでは主に用途変更を伴う改修を行うため制定しているようである。



用途変更：住宅から旅館や飲食店、等

【1-6-3】 対象建築物の条件

条例の対象建築物の条件としては、大きく先述1項に記載してある条例の成り立ちによって大きく変わってくる。

既存改正タイプの対象建築物は、基となっている条例の文化財的価値付けがそのまま対象建築物となっており、対象となる歴史的建築物は限定的である。

独自条例タイプの対象建築物は、幅広く定めている自治体から限定的な自治体まで様々である。共通している点としては、登録有形文化財とその他市長が条例の趣旨に適していると認めたものに関しては、どの自治体においても基本的に対象建築物に含まれている。そこから自治体に存する歴史的建築物によって、景観条例や伝建地区条例によって指定される歴史的建築物も含まれている。また、さらに京都市や鎌倉市では、文化財保護条例を活用できる文化財も対象としており、幅広く対象建築物を定めている。

具体的な対象建築物は、地域ごとの歴史的特色ごとに様々である。武家屋敷や町家から庁舎や

学校など幅広い。傾向としては、自治体の規模が比較的小さいものほど地域観光の目玉となるシンボリックな建築物を想定していることが多い。これは金銭面での問題が大きく関係しており、重要文化財の工事のように多く補助金が出ないため、必然的に各自治体にかかる負担が大きくなるためであると思われる。文化庁の補助金で地域のシンボリック建築物の改修工事には補助金ができるようであるため、そういった点も関係しているのかもしれない。

条例の制定理由・対象建築物

1	山口県萩市 (既存改正)	<p>条例の制定理由</p> <p>…伝健地区内の「旧山村家住宅」を「町並み交流館」として用途変更して活用するに当たり、歴史的価値を維持したまま活用するため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…伝統的建造物</p> <p>(活用事例：旧山村家住宅 1件)</p>
2	兵庫県神戸市 (既存改正)	<p>条例の制定理由</p> <p>…神戸市内には、開港以降に建てられた近代建築物や地域の文化を伝える古民家(茅葺民家)など、「神戸らしさ」を象徴する歴史的建築物が数多く存在し、それらが地域を特徴づけ、個性ある都市景観を形づくっている。歴史的建築物は、所有者の方たちの努力で新たな用途・機能を組み込まれるなどして良好に保存活用される事例がある一方で、経済面や機能面などの問題から、残念ながら消滅していく事例もみられる。そうした市民の資源・財産である歴史的建築物を、その価値を保ちながら、私たちの生活や様々な活動の中で上手に活かして 使い続けていくため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…景観形成重要建築物として市長が指定したもの</p> <p>(活用事例：旧神戸生糸検査場、旧ドレウエル邸 2件)</p>
3	京都府京都市 (新規)	<p>条例の制定理由</p> <p>…H19.H20年度に実施した「京町家まちづくり調査」において、京都市内に京町家が約48000軒存在すことを確認。前回調査との比較により、年間2%ずつ減失が進行していることも確認され、京町家の保存活用のための制度制定が喫緊の課題であると考えた。</p> <p>条例の対象</p> <p>…景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、歴史的意匠建造物、界わい景観建造物、伝統的建造物、国登録有形文化財、府指定有形文化財、府登録有形文化財、府暫定登録有形文化財、市指定有形文化財、市登録有形文化財、認定された建物や庭園(京都市民が公募にて京都の財産として残したいと思うもの)</p> <p>(活用事例：長江家住宅、旧唐滝家住宅等 19件)</p>
4	兵庫県 (既存改正)	<p>条例の制定理由</p> <p>…景観形成重要建造物を保存活用するにあたり、建築基準法に適合させることが困難であったため。</p> <p>条例の対象</p>

		…認定景観形成重要建造物 (活用事例：西脇小学校 不明件)
5	神奈川県横浜市 (既存改正)	条例の制定理由 …魅力ある都市景観の創造を推進する上で特に重要な社寺、古民家、近代建築、西洋館、近代和風建築などの建築物を特定景観形成歴史的建造物として歴史的景観の魅力を生かした、文化・観光施設や飲食店など都市の魅力向上や活力創出に資する施設への利活用を推進するため。 条例の対象 …特定景観形成歴史的建造物として市長が指定したもの (活用事例：旧木村家住宅、旧藤本家住宅 2件)
6	福岡県福岡市 (新規)	条例の制定理由 …国家戦略特区指定が契機。戦前の建築物においては、老朽化に伴う改修や設備更新には多額の改修費用が掛かることなどの理由により、空き家化や解体が進展。一方歴史的建築物の意匠や空間を生かし、地域活性化や国際観光に貢献させたいニーズがあるとして検討開始。 条例の対象 …国又は市の登録有形文化財、またはその他市長が指定するもの (活用事例：なし)
7	埼玉県川越市 (新規)	条例の制定理由 …都市景観条例に基づき景観保存の了解を得ていた建物が、相続をきっかけに滅失。早急に対処すべきとして、歴史的建築物の活用における建築基準法の緩和の必要性を指摘。 条例の対象 …登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、伝統的建造物(川越市伝統的建造物群保存地区保存条例)その他市長が指定するもの (活用事例：なし)
8	神奈川県鎌倉市 (新規)	条例の制定理由 …近隣商業地域に立つ昭和初期の木造家屋を保存活用したいとの相談があり、建築基準法の適用除外を前提として進めていた。結果的にこの計画は中止となったが、多くの歴史的建築物がある古都鎌倉において、これらを地域資源として後世に承継できるようにするため。 条例の対象 …登録有形文化財景観重要建造物、景観重要建造物等、神奈川県指定重要文化財、鎌倉市指定文化財、その他市長が上記に掲げるものに準じるもの (活用事例：なし)
9	兵庫県豊岡市 (新規)	条例の制定理由 …豊岡市の城崎温泉は木造3階建て旅館が多数現存している。建物老朽化、また観光客等の社会的ニーズに対応するために増築や用途変更を余儀なくされるが、現行の建築基準法が遡及するため、計画を断念し、駐車場とするケースもあり、街並み景観の存続に危機感が募っていったため。

		<p>条例の対象</p> <p>…城崎温泉地区に存する木造建築物（認定歴史的建築物）のうち、登録有形文化財、県指定文化財、景観重要建造物、その他市長が指定するもの</p> <p>(活用事例：不明)</p>
10	群馬県富岡市 (新規)	<p>条例の制定理由</p> <p>…富岡製糸場が世界遺産となり、歴史的建築物を活用したまちづくりの気運が高まっている。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。市内の登録有形文化財の敷地内に住宅を新築したいが、2項道路に面して古い塀が残っており、新築にあたり道路後退が必要となるが、壊したくないと相談。</p> <p>条例の対象</p> <p>…建築基準法の規定が適用される際に現に存じ、登録有形文化財、景観重要建造物、その他市長が指定するもの</p> <p>(活用事例：富岡倉庫2号倉庫 1件)</p>
11	岡山県津山市 (新規)	<p>条例の制定理由</p> <p>…これまでの「20年以上街並み保存に取り組む中で、江戸時代の町家、昭和初期の近代建築物の利活用において、特殊建築物(店舗、集会所等)への用途変更の希望があるものの、建築基準法への適合困難なケースが多く、小規模な利活用にとどまっていた。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、景観形成重要建造物、歴史的風致形成建造物、岡山県指定重要文化財、伝統的建造物群保存地区内の特定物件、その他市長が条例の目的に適合すると認めるもの</p> <p>(活用事例：旧苅田家付属町家群 1件)</p>
12	神奈川県箱根町 (既存改正)	<p>条例の制定理由</p> <p>…箱根町にある富士屋ホテルを適用除外とするため。木造4階建ての大規模宿泊施設であり、本館などが国の有形登録文化財として登録されているが、既存不適格の建物群であった。文化財として登録されている本館・食堂を既存遡及せず歴史的価値を残したまま改修するため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、その他町長が指定したもの</p> <p>(活用事例：富士屋ホテル 1件)</p>
13	福島県喜多方市 (新規)	<p>条例の制定理由</p> <p>…蔵などの歴史的建築物が多数存在し、長年人々の暮らしの場であるとともに、本市固有のまち並みを形成し、文化や観光資源としても大切な役割を担ってきた。このような蔵などの歴史的建築物の積極的な活用が課題となっている中、歴史的建築物の多くは、現行の建築基準法に適合しない既存不適格建築物となっているものも見られる。既存不適格建築物は、増築や用途変更などの際に、現行法の規定が遡及適用されることから、歴史的建築物の価値や形態などを保存しながら使い続けることが困難となる事態も生じていたため。</p> <p>条例の対象</p>

		<p>…登録有形文化財、景観重要建造物、伝統的建造物群保存地区内の特定物件、前記の同一敷地内にあり、市長が認めるもの (活用事例：旧甲斐家蔵住宅（未竣工） 1件)</p>
14	千葉県佐倉市 (新規)	<p>条例の制定理由 …市内の歴史的建築物の歴史的・文化的な外観や形態等を次代へ継承するため、建築基準法の適用を除外することで歴史的・文化的な外観や形態等を維持しながらの改修を可能とし、歴史的建築物の保存、活用を推進するため。</p> <p>条例の対象 …登録有形文化財、景観重要建造物、佐倉市登録有形文化財、その他市長が指定するもの (活用事例：なし)</p>
15	石川県金沢市 (新規)	<p>条例の制定理由 …近年、歴史的建築物をその価値を活かしながら、飲食店や宿泊施設、集会所等へ用途を変更し、活用する動きが広がっている。これらの歴史的建築物の多くは建築基準法施行以前に建てられており、改修の際に、工事の内容によって、同法の現行基準への適合が求められる場合がある。このとき建築物の歴史的な価値を残すことが困難となり、歴史的建築物の活用をあきらめ、建替に至ることもあったため。</p> <p>条例の対象 …登録有形文化財、景観重要建造物、石川県指定文化財、歴史的風致形成建造物、金沢市指定文化財、伝統的建造物群保存地区内の特定物件、こまちなみ保存建造物、 (活用事例：不明)</p>
16	大阪府羽曳野市（新規）	<p>条例の制定理由 …羽曳野市が取得した浅野家住宅（旧オキナ酒造場）について、その歴史的に価値のある意匠や形態等を保存及び活用するための措置並びに安全性の向上及び維持を図るため。</p> <p>条例の対象 …市長が保存建築物として登録を認めたもの (活用事例：浅野家住宅（旧オキナ酒造場）（未竣工） 1件)</p>
17	奈良県奈良市 (新規)	<p>条例の制定理由 …奈良市の旧市街「ならまち」の町家などの保存・活用を進めようとするため。市奈良町にぎわい課によると、条例の対象となる建築物は229件存在し、建築基準法に適法させると膨大な改修費がかかり、風情も失われる可能性があった。(朝日新聞デジタル)</p> <p>条例の対象 …登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、県指定有形文化財、奈良市指定文化財、伝統的建造物、その他市長が指定するもの (活用事例：なし)</p>
18	兵庫県姫路市 (新規)	<p>条例の制定理由 …姫路市内の歴史的建築物の歴史的・文化的な外観や形態等を次代へ継</p>

		<p>承するため、建築基準法の適用を除外することで歴史的・文化的な外観や形態等を維持しながら改修を可能とし、歴史的建築物の保存・活用を推進すること。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、景観重要建造物、兵庫県登録有形文化財、都市景観重要建築物等、その他市長が認めるもの</p> <p>(活用事例：なし)</p>
19	<p>熊本県熊本市 (新規)</p>	<p>条例の制定理由</p> <p>…歴史的風致維持向上計画において重点地区となっている城下町地区、川尻地区に残る町家等を後世に引き継いでいくため。また熊本地震や経年劣化による文化財の滅失を防ぐため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、熊本市景観形成建造物、その他市長が認定するもの</p> <p>(活用事例：不明)</p>
20	<p>神奈川県大磯町 (新規)</p>	<p>条例の制定理由</p> <p>…町内には、嶋立庵や旧島崎藤村邸、滄浪閣、大磯駅前洋館（旧木下家別邸）など、町指定や国登録などの文化財をはじめ、数多くの歴史的価値を有する建築物が現存する。これらの歴史的建築物の保存活用していくためには、現状の基準法に適合させる必要があり、歴史的価値が失われてしまう可能性があるため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…登録有形文化財、景観重要建造物、神奈川県指定重要文化財、大磯町指定有形文化財、その他市長が認めたもの</p> <p>(活用事例：なし)</p>
21	<p>岡山県勝央町 (新規)</p>	<p>条例の制定理由</p> <p>…町内にある旧勝田郡役所庁舎（国登録有形文化財）の保存活用を進めていくうえで、展示室やギャラリーとして用途変更する際に、基準法に適合させるようにすると、歴史的価値が失われてしまう可能性があるためだと考えられる。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、その他町長が認めるもの</p> <p>(活用事例：旧勝田郡役所庁舎（未竣工） 1件)</p>
22	<p>新潟県長岡市 (新規)</p>	<p>条例の制定理由</p> <p>…サフラン酒製造本舗を市が取得したことが契機。建築基準法に適合させる改修では、建築物の歴史的価値が失われてしまう可能性が高いため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、景観重要建造物、その他市長が認めるもの</p> <p>(活用事例：なし)</p>
23	<p>富山県高岡市 (新規)</p>	<p>条例の制定理由</p> <p>…2021年に高岡市に寄贈された旧高岡共立銀行（伝統的建造物の予定）の保存活用を進めていくうえで、用途変更、増築が必要となり、歴史的</p>

		<p>建築物としての価値を残しながら、現状の建築基準法に適合させることが難しいと判断したためだと思われる。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建築物、富山県指定文化財、高岡市指定文化財、伝統的建造物、その他市長が指定するもの</p> <p>(活用事例：旧高岡共立銀行(未竣工) 1件)</p>
24	神奈川県小田原市 (新規)	<p>条例の制定理由</p> <p>…小田原市には、明治以降、政財界人が構えた別邸や小田原市のなりわいを継承する歴史的建築物が多く残っている。これらの歴史的建築物について、公民連携により利活用し、地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承するとともに、本市のブランド力を高め、交流人口の拡大を図るため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建築物、神奈川県指定重要文化財、小田原市指定重要文化財、その他市長が認めるもの</p> <p>(活用事例：なし)</p>
25	大阪府泉佐野市 (新規)	<p>条例の制定理由</p> <p>…国登録有形文化財である「大將軍湯」を平成30年12月から取得・管理し、保存活用の計画を検討してきたことが契機。「大將軍湯」と「さの町場」全体を連携させた活用を展開し、地域のランドマークとして、銭湯の特徴を保存しながら、保存活用していくため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…国登録有形文化財、景観重要建造物、府指定有形文化財、泉佐野市指定有形文化財、その他市長が認めるもの</p> <p>(活用事例：大將軍湯(未竣工) 1件)</p>
26	北海道厚真町 (新規)	<p>条例の制定理由</p> <p>…厚真町における歴史的建築物の多くは開拓期である明治中期から昭和初期の頃に建設された古民家や寺社仏閣で、平成30年北海道胆振東部地震の際に解体された古民家も多く、また殆どが市街化調整区域に存することから用途を変更しての利活用が困難な状況である。これらの歴史的建築物を歴史的価値を損なわず、利活用を進めていくため。</p> <p>条例の対象</p> <p>…登録有形文化財、景観重要建造物、その他市長が認めるもの</p> <p>(活用事例：なし)</p>

参照一覧

一般財団法人地方自治研究機構 歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

http://www.rilg.or.jp/htdocs/img/reiki/058_historic_building.htm

国土交通省 建築基準法適用除外条例について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000084.html

国土交通省 建築基準法第3条第1項3号に基づく条例の制定状況比較表

<https://www.mlit.go.jp/common/001204919.pdf>

京都市公式ウェブサイト歴史的建築物の保存活用(建築基準法の適用除外)とは

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000157/157989/pamphlet.pdf>
福岡市公式ウェブサイト 福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の施行について (fukuoka.lg.jp)
<https://bunkazai.city.fukuoka.lg.jp/files/NewsParagraph552fileja.pdf>
川越市公式ウェブサイト 川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
(city.kawagoe.saitama.jp)https://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_machizukuri/machizukuri/toshikeikan/kenzobutsuManege/ikuseiprogram2.html
鎌倉市公式ウェブサイト 鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kenchikushidou/rekishi_teki_kenchikubutu_jourei.html
豊岡市城崎温泉地区における歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 | 豊岡市公式ウェブサイト (toyooka.lg.jp)
https://www.city.toyooka.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/003/604/3_1.pdf
津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 | 津山市公式サイト (tsuyama.lg.jp)
<https://www.city.tsuyama.lg.jp/common/photo/free/files/10177/201712181050060649322.pdf>
津山市公式ウェブサイト 津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
<https://www.city.tsuyama.lg.jp/business/index2.php?id=8401>
喜多方市歴史的建築物の保存および活用に関する条例について - 喜多方市ホームページ (city.kitakata.fukushima.jp)
<https://www3.nhk.or.jp/lnews/fukushima/20230116/6050021436.html>
歴史的建築物の建築基準法適用除外 / 金沢市公式ホームページ いいね金沢 (kanazawa.lg.jp)
<http://www.konisi-kantei.com/kanazawa/>
佐倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の制定について / 千葉県佐倉市公式ウェブサイト
(sakura.lg.jp)https://www.city.sakura.lg.jp/soshiki/sakuranomiryoku/oshirase_kanko/2898.html
羽曳野市国民健康保険条例の一部を改正する条例 (habikino.lg.jp)
<https://ameblo.jp/manabunc/entry-12616085738.html>
33715.pdf (nara.lg.jp)
朝日新聞デジタル 歴史的建築物の保存促す 奈良市が条例策定へ
<https://www.asahi.com/articles/ASM945DRNM94POMB009.html>
姫路市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 | 姫路市 (himeji.lg.jp)
https://www.city.kumamoto.jp/common/UploadFileDsp.aspx?c_id=5&id=21624&sub_id=31&flid=339959
大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例骨子 (案) に対する意見募集の実施結果について / 大磯町ホームページ (town.oiso.kanagawa.jp)
289873.pdf (pref.okayama.jp)
<4D6963726F736F667420576F7264202D2095CA8E868250814097F08E6A93498C9A927A95A882CC95DB91B68B7982D18A88977082C98AD682B782E98FF097E1816988C4816A82CC8A5497762E646F63> (city.nagaoka.niigata.jp)
高岡市 / 赤レンガの建物 (旧高岡共立銀行) の利活用について (city.takaoka.toyama.jp)
chiiki-zenbun.pdf (izumisano.lg.jp)
<https://furusato-izumisano.jp/cf/detail.php?id=015ace07649b16f6c6988ec0846bdaca>
歴史的建築物を保存・活用 厚真町が条例制定 道内初 | 北海道ニュースリンク (hokkaido-nl.jp)
神戸市公式ウェブサイト 歴史的建築物の保全・活用に向けて
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/51427seido_pamph_2.pdf (kobe.lg.jp)
横浜市 「歴史を生かしたまちづくり」の推進について
<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/keikanchousei/tokureki/tokurekiseido.files/tokurekiaramashi.pdf>
建物の保存・活用の仕組みづくりが結実、工学院大・後藤理事長 | 日経クロステック (xTECH) (nikkei.com)
https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/85/769/85_615/_pdf/-char/ja

【1-7】補助金の活用

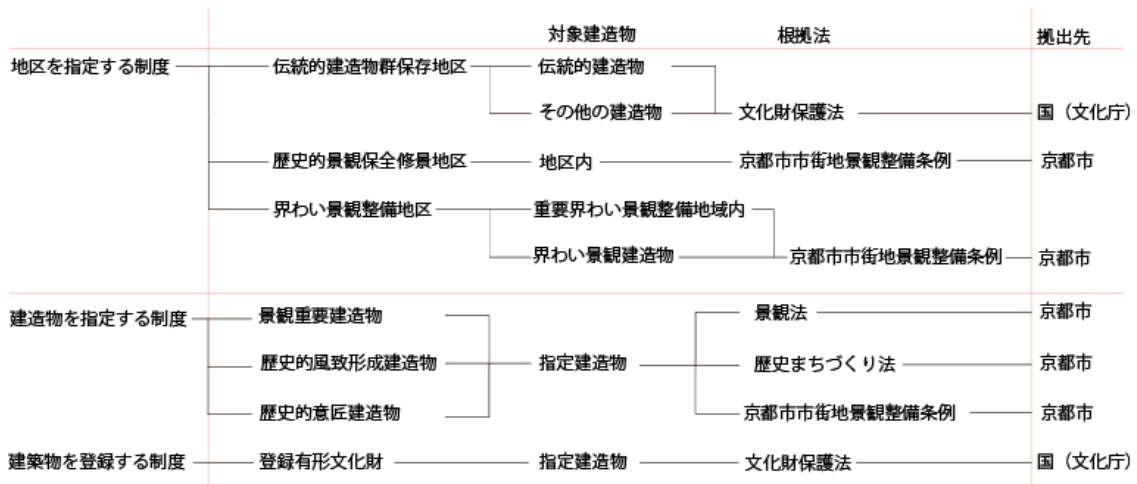
その他条例の事例に限らず、歴史低建築物の改修には、多額の資金が必要となる。そこで重要となってくるのが補助金である。補助金を得られるかどうかによって実際に実行できるかどうかも変わってくることもあるだろう。特に個人や小規模な自治体等の金銭的に余裕がない場合は尚更である。現在は補助金の他にクラウドファンディングといった別の形での資金の集め方も主流ではあるが、今回はその他条例を活用した際に活用することできる補助金についてまとめていく。(※京都市を参照)

まず、文化財の助成金の基本的な考え方として、文化財的価値付けが高いものほど多くの補助を受けられることができる。国宝・重要文化財等の補助が一番手厚く、そこから段々と低くなっていくのである。

登録有形文化財の場合では、登録有形文化財建造物修理等事業国庫補助金という助成金があり、保存修理工事や設備設置及び改修工事に係る設計監理に要する経費の50%が補助されるというものである。これは、設計監理に係る経費のみであるため、実際の工事費用の補助はないものである。市町村所有となれば工事の補助もできるが、個人所有には補助がない。また他にも近代和風建築物の調査に利用できる補助金や地域文化財総合活用推進事業として、地域のシンボリック建築物の整備に活用できる補助金もある。

しかしどちらの補助金にしても補助事業者は地方公共団体でなければならず、個人所有では利用することができない。歴史的建築物の活用・改修にはただでさえ、一般の建築物の改修よりも費用が掛かるため、個人で登録有形文化財を改修するには多額の自己資金が必要となることが予想され、改修には高いハードルがあるといえるだろう。

その他に、伝統的建造物や景観重要建造物といった地域全体の景観に寄与しているために指定されている文化財にも補助金は交付される。それぞれの制度ごとに交付される工事内容や対象や金額が設定されている。しかし登録有形文化財と異なり、補助金の拠出先が国（文化庁）ではなく、自治体ごとになるため、補助金の補助割合や上限金額は文化財として指定されたものとは大きな差がある。また補助される部分としては根拠となった法や条例の対象に限定されるため、景観法であれば外観に関わる部分のみにしか使用することができないなど条件がある。この補助金の補助割合や上限金額は自治体ごとで異なってくるが、補助割合が高い自治体ほど歴史的建築物の活用が進むのは言うまでもないであろう。



文化財の価値付けと補助金の拠出先

参照：京都市：歴史的建造物等・地区の修理・修景助成制度について (kyoto.lg.jp)

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281311.html>

文化財補助金関係要項 | 文化庁 (bunka.go.jp)

<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/joseishien/hojo/hojokin.html>

【1-8】活用事例

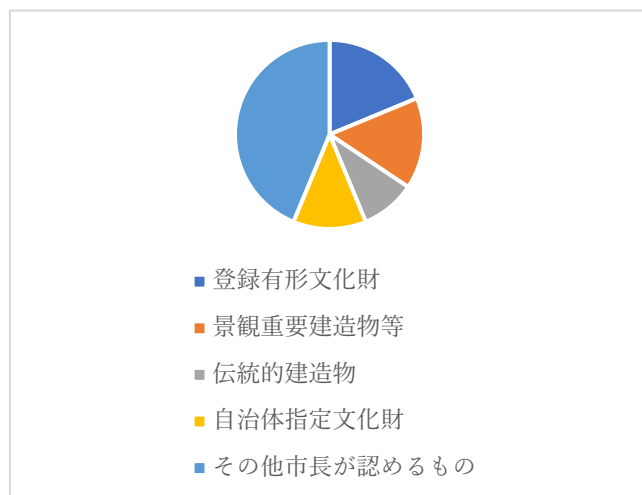
この節では、活用事例の概要から、どのような事例においてその他条例を活用しているのか傾向を分析する。

【1-8-1】価値付け

その他条例を活用した事例の文化財的価値付けをグラフにまとめたものが右記のものである。

その他市長がその他条例の趣旨に適するとして認めたものが最も多く、ついで登録有形文化財、景観重要建造物等となっている。

この結果から、条例を活用するために文化財として、国や自治体から何らかの指定や登録を受けていなくとも条例を活用することができることがわかった。

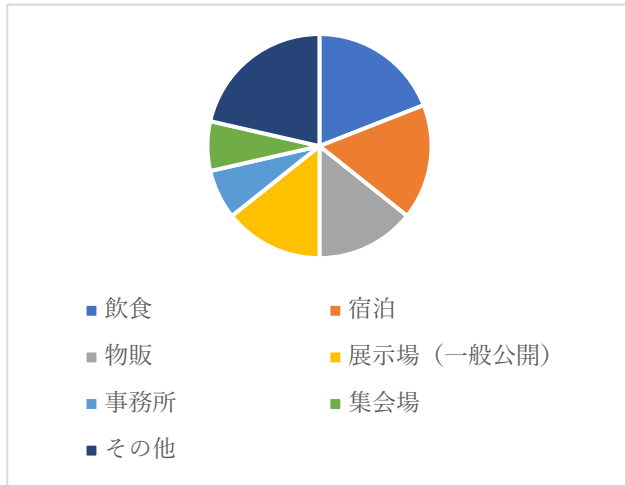


【1-8-2】活用用途

その他条例を活用した事例の活用用途をグラフにまとめたものが右記のものである。

宿泊や飲食、物販といった収益施設であるものが大半であり、一部、学校や庁舎といった公益施設もあった。

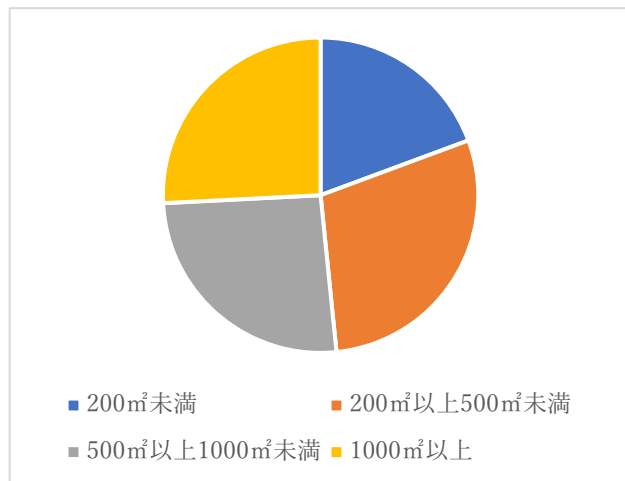
しかし、住宅等の用途に供する事例はなく、その他条例を活用するためには、不特定多数の利用者が活用するような用途である必要があるようだ。



【1-8-3】規模

その他条例を活用した事例の規模をグラフにまとめたものが右記のものである。

規模としては、200 m²未満の小規模なものから 1000 m²を超える大規模なものまで、大体均等に分布しており、規模によって条例が活用できないということはなさそうである。



【1-9】 条例を活用するに至るまで（1章まとめ）

その他条例を活用するには、特に決まった条件があるわけではないようである。自治体が定める歴史的建築物の基準に適する必要があるが、特定の文化財的価値付けであったり、構造規模であったり、活用用途であったりする必要はない。

しかし、条例を活用する上で、注意しなければならない考え方があると感じた。その他条例は、建築基準法を適用除外として、歴史的建築物を幅広く“活用”できるようにするものである。

だが、その他条例は「活用」のための条例ではなく、「保存」のための条例であるという考えを念頭に置き、活用するべきであると思う。改修計画を建てる上で、こういう用途にしたい、こういうデザインにしたい、といった“活用”だけを考えるのではなく、その計画が建物をできるだけ現状変更をしない形で、活用用途やデザインなど検討し、その建物の歴史的価値を守りながら適切な形で後世に継承していくという“保存”との塩梅を加味した考え方を持つべきである。

その他条例を活用した改修工事は、通常の改修工事よりも、工期がかかるものである。また、それによって余計に費用も掛かることもある。さらに、多くの人が関わってようやく適用除外とすることができるものである。

そのため、その他条例を活用するためには、関係者の強い保存への意識が必要であるといえるだろう。その結果、通常の改修工事よりも費用が抑えられたり、関係者の高い満足度が得られたりすることも多くある。

事例一覧表



	行政庁名	建築物名・特徴	写真
1	京都市	龍谷大学深草町家キャンパス（小西邸） 価値付け …景観重要建造物、市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建/木造平屋住宅 延べ床面積 …344.67㎡ 従後建築物（改修内容） …大学への用途変更及び増築等	
2	京都市	翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡盧庵 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階/平屋飲食店・料理店 延べ床面積 …575.22㎡ 従後建築物（改修内容） …ホテル（飲食店）移転及び増築	

3	京都市	<p>長江家住宅 主屋北棟 価値付け …市指定有形文化財 従前建築物 …木造2階建て住宅 延べ床面積 …131.83 m² 従後建築物（改修内容） …旅館（簡易宿所）への用途変更及び増築、大規模な修繕</p>	
4	京都市	<p>旧美濃幸 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て飲食店（料亭） 延べ床面積 …866.78 m² 従後建築物（改修内容） …旅館への用途変更及び増築、大規模な修繕</p>	
5	京都市	<p>旧牧野眼科病院 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て医院 延べ床面積 …319.62 m² 従後建築物（改修内容） …旅館及び飲食店に用途変更、増築、大規模な修繕</p>	
6	京都市	<p>旧小林家住宅 価値付け …府指定有形文化財 従前建築物 …木造平屋住宅（農業用住宅） 延べ床面積 …197.16 m² 従後建築物（改修内容） …飲食店への用途変更及び修繕、模様替え</p>	

7	京都市	<p>旧伴家住宅 価値付け …市登録有形文化財 従前建築物 …木造2階建て住宅 延べ床面積 …326.56㎡ 従後建築物（改修内容） …ホテルへの用途変更及び増築、修繕、 模様替え</p>	
8	京都市	<p>旧唐瀧家住宅 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て住宅 延べ床面積 …205.74㎡ 従後建築物（改修内容） …飲食店への用途変更及び修繕、模様 替え</p>	
9	京都市	<p>旧邸御室 価値付け …国登録有形文化財 京都を彩る建築（認定） 従前建築物 …木造2階建て住宅 延べ床面積 …395.06㎡ 従後建築物（改修内容） …飲食店（場所貸しが可能な施設）への 用途変更</p>	
10	京都市	<p>松永医院 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て診療所 延べ床面積 …367.82㎡ 従後建築物（改修内容） …診療所として引き続き活用するた めの増築</p>	

11	京都市	郭巨山町会所 価値付け …個別指定京町家 従前建築物 …木造2階建て町会所 延べ床面積 …74.84 m ² 従後建築物（改修内容） …木造一部鉄骨造 3階建て町会所の増築	
12	京都市	荒川家住宅 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て住宅・蔵 延べ床面積 …401.32 m ² 従後建築物（改修内容） …飲食店、物販店舗、寄宿舎及び住宅に用途変更及び増築	
13	京都市	青蓮院大護摩堂外陣（旧大日本武徳会京都支部武徳殿） 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造平屋武道場 延べ床面積 …536.90 m ² 従後建築物（改修内容） …寺院、解体移築及び増築	
14	京都市	東福寺本坊庫裏 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て寺院 延べ床面積 …783.89 m ² 従後建築物（改修内容） …厨房の建て替えと耐震改修、増築	

15	京都市	<p>真宗本願寺東本願寺御影堂 価値付け …国登録有形文化財 ※令和元年重要文化財に登録されたため登録抹消している 従前建築物 …木造平屋寺院 延べ床面積 …3646.92 m² 従後建築物（改修内容） …寺院、増築</p>	
16	京都市	<p>京都府立鴨沂高等学校 本館棟 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …RC造一部鉄骨造3階建て高等学校 延べ床面積 …2881.73 m² 従後建築物（改修内容） …耐震改修等、増築</p>	
17	京都市	<p>紫明会館 価値付け …市長が指定するもの ※国登録有形文化財に活用後登録 従前建築物 …RC造一部木造3階建て事務所（平成25年以前は学校） 延べ床面積 …821.33 m² 従後建築物（改修内容） …老人福祉施設（1階）事務所（2、3階） 用途変更</p>	
18	京都市	<p>元京都市立清水小学校 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …RC造一部鉄骨鉄筋コンクリート造一部造4階建て 延べ床面積 …4191.56 m² 従後建築物（改修内容） …ホテルへの用途変更及び増築、修繕、模様替え</p>	

19	京都市	<p>文化庁新庁舎（京都府警察本部本館） 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …RC造3階建て事務所（庁舎） 延べ床面積 …4417.87 m² 従後建築物（改修内容） …増築及び模様替え</p>	
20	富岡市	<p>富岡倉庫2号倉庫 価値付け …市景観重要建造物 従前建築物 …レンガ造2階建て倉庫 延べ床面積 …473 m² 従後建築物（改修内容） …飲食物販店及び伝統文化体験施設への用途変更及び減築、模様替え</p>	
21	津山市	<p>旧苅田家付属町家群 価値付け …伝統的建造物 従前建築物 …木造2階建て住宅、倉庫等 延べ床面積 …518.91 m² 従後建築物（改修内容） …宿泊施設への用途変更及び模様替え</p>	
22	喜多方市	<p>旧甲斐家蔵住宅（未竣工） 価値付け …国登録有形文化財 従前建築物 …木造2階地下1階建て住宅、店舗、展示場 延べ床面積 …1300 m² 従後建築物（改修内容） …集会場、店舗、展示場、事務所への用途変更及び模様替え</p>	

23	羽曳野市	<p>浅野家住宅（旧オキナ酒造場）（未竣工） 価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て住宅、酒造場 延べ床面積 …649.337 m² 従後建築物（改修内容） …飲食物販店及び集会場への用途変更 及び修繕、模様替えの予定</p>	
24	勝央町	<p>旧勝田郡役所庁舎（未竣工） 価値付け …国登録有形文化財 従前建築物 …木造2階建て庁舎 延べ床面積 …592.67 m² 従後建築物（改修内容） …展示場、ギャラリーへの用途変更及び 修繕の予定</p>	
25	高岡市	<p>旧高岡共立銀行（未竣工） 価値付け …伝統的建造物 従前建築物 …鉄骨煉瓦造2階/RC造3階建て銀行 延べ床面積 …北棟 505.55 m²/南棟 830.57 m² 従後建築物（改修内容） …公開活用としている（まだ定まってい ない）</p>	
26	泉佐野市	<p>大將軍湯（未竣工） 価値付け …国登録有形文化財 従前建築物 …木造2階建て銭湯 延べ床面積 …183.25 m² 従後建築物（改修内容） …飲食店や集会場等として用途変更及 び模様替え</p>	

27	萩市	<p>旧山村家住宅 価値付け …伝統的建造物 従前建築物 …木造・土蔵2階建て住宅 延べ床面積 …不明(主屋2棟、土蔵2棟、離れ1棟) 従後建築物(改修内容) …町並み交流館への用途変更及び修繕</p>	
28	神戸市	<p>旧神戸生糸検査所 価値付け …景観形成重要建造物 従前建築物 …鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造4階建て事務所 延べ床面積 …7292.12 m² 従後建築物(改修内容) …博物館・美術館・集会所・事務所・物販・店舗、飲食への用途変更及び増築</p>	
29	神戸市	<p>旧ドレウエル邸(ラインの館) 価値付け …景観形成重要建造物 従前建築物 …木造2階建て住宅 延べ床面積 …411.61 m² 従後建築物(改修内容) …展示場・物販店等に用途変更及び模様替え</p>	
30	横浜市	<p>旧円通寺客殿(旧木村家住宅主屋) 価値付け …市指定特定景観形成歴史的建造物、市認定歴史的建造物 従前建築物 …木造1階建て専用住宅 延べ床面積 …127.49 m² 従後建築物(改修内容) …部材を全解体保管、敷地の公園整備完了後に再建(新築)</p>	

31	横浜市	旧藤本家住宅主屋及び東屋 価値付け …特定景観形成歴史的建造物 従前建築物 …木造 1 階建て住宅 延べ床面積 …172 m ² 従後建築物 (改修内容) …公園内施設として活用	
32	箱根町	富士屋ホテル 価値付け …国登録有形文化財、特定歴史的建造物 従前建築物 …木造・RC 造 2～4 階建てホテル 延べ床面積 …17926 m ² 従後建築物 (改修内容) …解体・建て替え・模様替え	

参照資料一覧

京都市：木造建築物（京町家等）編 1 (kyoto.lg.jp)

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000273763.html>

【市景観重要建造物】旧富岡倉庫 | しるくるとみおか 富岡製糸場 富岡市観光 公式ホームページ (tomioka-silk.jp)

<https://www.tomioka-silk.jp/spot/sightseeing/detail/id=5392>

伝統的建造物を活用した宿泊施設～城下小宿 糘や～ | 津山市公式サイト (tsuyama.lg.jp)

<https://www.city.tsuyama.lg.jp/business/index2.php?id=8401>

旧勝田郡役所の内部構造を見学 勝央、耐震補修工事現場を公開：山陽新聞デジタル | さんデジ (sanyonews.jp)

<https://www.sanyonews.jp/article/1387772>

高岡市／赤レンガの建物（旧高岡共立銀行）の利活用について (city.takaoka.toyama.jp)

<https://www.city.takaoka.toyama.jp/mirai/akarenga.html>

国有形登録文化財 大將軍湯の再生支援プロジェクト | 泉佐野市のクラウドファンディング | 泉佐野市ふるさと納税特設サイト「さのちよく」 (furusato-izumisano.jp)

<https://furusato-izumisano.jp/cf/detail.php?id=015ace07649b16f6c6988ec0846bdaca>

Microsoft Word - 1（神戸市）_180625（修正）.docx (mlit.go.jp)

<https://www.mlit.go.jp/common/001244020.pdf>

Microsoft Word - 3（横浜市）_180626（修正）.docx (mlit.go.jp)

<https://www.mlit.go.jp/common/001244022.pdf>

富士屋ホテル耐震改修 | 石本建築事務所 (ishimoto.co.jp)

<https://www.ishimoto.co.jp/products/5318/>

令和 2 年度第 3 回岡山県建築審査会次第

<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/289873.pdf>

引用画像一覧

京都市：木造建築物（京町家等）編1 (kyoto.lg.jp)

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000273763.html>

富岡2号倉庫整備工事 (satohsangyo.co.jp)

https://www.satohsangyo.co.jp/pages/88/detail=1/b_id=447/r_id=255/

【岡山県】津山市の城東重要伝統的建造物群保存地区にある「旧苅田家付属町家群」が宿泊施設「城下小宿 椀や（しろしたこやど こうじや）」としてオープン！ | 岡山県のプレスリリース (prtmes.jp)

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000416.000023972.html>

旧甲斐家蔵住宅 - ふくしまの旅 (tif.ne.jp)

<https://www.tif.ne.jp/jp/spot.html?spot=6311>

羽曳野市旧浅野家住宅 基本構想・基本計画 (habikino.lg.jp)

https://www.city.habikino.lg.jp/material/files/group/90/asanoke_kihonkousou_kihonkeikaku.pdf

旧勝田郡役所庁舎 | 観光スポット | 岡山観光 WEB【公式】 - 岡山県の観光・旅行情報ならココ! (okayama-kanko.jp)

<https://www.okayama-kanko.jp/spot/11785>

赤レンガの銀行（旧富山銀行本店） | 高岡市観光ポータルサイト「たかおか道しるべ」 (takaoka.or.jp)

<https://www.takaoka.or.jp/viewpoint/archives/871>

大將軍湯（泉佐野市） : JM3HPF カメラ日和 (exblog.jp)

<https://jm3hpf.exblog.jp/28928048/>

観光スポット | 萩市観光協会公式サイト | 山口県萩市 (hagishi.com)

<https://www.hagishi.com/search/detail.php?d=100091>

旧神戸市立生糸検査所 : 近代建築 Watch (exblog.jp)

<https://hardcandy.exblog.jp/6966505/>

ラインの館（伝統的建造物 旧ドレウエル邸） - Feel KOBE 神戸公式観光サイト (feel-kobe.jp)

<https://www.feel-kobe.jp/facilities/0000000033/>

旧円通寺客殿（旧木村家住宅主屋） || 金沢八景権現山公園公式サイト | 公益財団法人 横浜市緑の協会 (hama-midorinokyokai.or.jp)

<https://www.hama-midorinokyokai.or.jp/park/gongenyama/kyakuden.php>

施設・サービス || 馬場花木園公式サイト | 公益財団法人 横浜市緑の協会 (hama-midorinokyokai.or.jp)

<https://www.hama-midorinokyokai.or.jp/park/babakabokuen/service.php>

伊予部長の温泉グルメ探訪ホームページ

<https://onsen.surugabank.co.jp/hakone/2155.html>

【2章】 条例の適切な解法

この章では、活用事例の分析を踏まえながら、その他条例の適切な解法を求めていく。

具体的には、前章によってその他条例はできるだけ現状変更しないような形で保存のための活用をすべきであるという結論に至ったわけであるが、現状変更をしないということは、現状の既存不適格な部分を維持していくということである。それを可能とするには、基準法に代わる措置によって安全性等を確保する必要がある。

しかし、適切な代替措置が講じることができない場合、基準法を適用する必要がある、その適用する規定と適用除外とする規定の線引きが曖昧である。そこでその線引きをはっきりとさせ、又適切な代替措置とは何か、分析していく。※今回の分析は、事例でも大半を占めていた木造建築物に限定して分析している。

【2-1】 適用除外が想定される規定

その他条例を活用する際、基準法の規定の中で、法に適合を求める（既存不適格を認めない）規定と法又は代替措置への適合を求める規定へと分類される。

代替措置を講じる規定とは大きく分けて、「耐震」「防火」「避難」「一般項目」の4つの規定が想定される。まず、この4つの規定の中には具体的にどのような規定があるのかまとめていく。

【2-1-1】 耐震

条例を活用する際、多くの事例において適用除外とされているのが耐震（構造関係規定※）に関係する規定である。柱と基礎が緊結されていないこと（令第42条）や、柱の太さ（令第43条1項）や壁量が足りない（令第46条）など政令で定める技術的基準を適合することを確認していないことなど構造に関する規定について適用除外としている。

適用除外とする主な要因としては、構造材の多くに改修が必要であったり、ジャッキアップが必要な工事が入ることで土壁などが失われてしまったりするためである。また、建築基準法の仕様規定に適合しない場合、様々な手順が必要となる限界耐力計算等の高度な構造計算を要することも適用除外とする要因となっていると思われる。

※構造関係規定…建築基準法第20条構造耐力に係る規定のこと（仕様規定：令第36条～49条※木造の場合）

【2-1-2】 防火

防火に関する規定は、防火地域と建築物の用途、構造や規模等によって適用除外とするか変わってくるだろう。

まず防火地域に関しては、各地区で定められた防火地域によって、外壁や屋根、軒裏等の建築物の外部に面している部分に対して火災に対する性能を有するものとする必要がでてくる（法第22、23、61、62、64条）。

用途としては主に、特殊建築物であるか否かが重要であり、その建築物の規模や地域にもよるが、耐火建築物等としなければならない（法第 27 条）。規模に関しては、200 m²、500 m²、1000 m²を超えるごとに新たに規制される規定が追加されていく（法第 25、令第 112 条、等）。

防火の規定は、どの規定に対しても建築物に対して、構造や材料の大半の変更など大きな改修を求めるものが多く、適合させることは困難であるといえる。

また防火に関しては、消防法も同時に考える必要があり、建築基準法は適用除外とできても、消防法は適用除外とならない点は留意しなくてはならない。

主な適用除外防火規定

法第 22 条 (屋根)	…防火地域・準防火地域以外の火災が起こりやすい地域（木造建築物が密集している等）では屋根を不燃材で葺く必要がある（不燃材…コンクリート、れんが、瓦、石綿スレート、鉄鋼、アルミニウム、ガラス等）
法第 23 条 (外壁)	…法 22 条の区域内において、外壁が木材やプラスチックなど可燃材料で作られたものは、延焼のおそれのある部分を準防火性能としなければならない
法第 25 条 (大規模木造建築物などの外壁等)	…大規模木造建築物（1000 m ² を超える木造建築物）の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
法第 27 条 (耐火建築物等とする特殊建築物)	…特殊建築物で、かつ、200 m ² 以上のものは、その主要構造部を当該特殊建築物に存するすべての者が地上までの避難を終了するまでの間、通常の火災で建物が倒壊及び延焼を防止するため、耐火建築物等としなければならない
法第 35 条の 3 (無窓居室)	…開口部を有しない居室は、その居室を囲む主要構造部を耐火構造とし、又は不燃材料で造らなければならない
法第 61 条 (防火地域)	…防火地域又は準防火地域内にある建築物は、建物の規模に応じて耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない
法第 62 条 (屋根)	…防火地域又は準防火地域内にある建築物の屋根は、火災の発生を防止するために必要とされる性能を有していなければならない
令第 112 条 (防火区画)	…床面積 500 m ² 以内ごとに 1 時間準耐火構造の床・壁の防火区画をしなければならない

【2-1-3】避難

避難の規定では主に、「階段」「廊下」「内装制限」の規定を適用除外とすることが想定される。

適用除外とする要因として階段（令第 23 条）や廊下（令第 119 条）は、幅や蹴上等の寸法が規定を満たしていないことや用途や規模によって 2 方向への避難（令第 121 条）を求められ、事例によっては 2 つ階段を新設する必要があるためである。

内装制限（法第 35 条の 2）では、特殊建築物や建築物の規模、開口部の有無、調理室等の有無によって制限がかかってくるため、建築物を活用しようとする際に、活用したい用途があっても、内装制限の関係でできないということもあるだろう。

主な適用除外避難規定

令第 23~27 条 (階段)	…階段は建物の用途によって有効幅、蹴上、踊り場の位置等が定められ、規定された寸法以上でなければならない
令第 121 条 (2 方向避難)	…建築物の用途及び規模等により、2 つ以上の直通階段を設けなければならない
令第 119 条 (廊下)	…特殊建築物、階数又は規模等により、定められた廊下の幅以上でなければならない
法第 35 条の 2 (内装制限)	…建築物の用途や規模、火気使用室の有無等により、定められた火災に対して有効な性能を有する内装としなければならない

【2-1-4】 一般項目・構造

地域ごとで定められている用途地域（法第 48 条）、建蔽率（法第 53 条）や容積率（法第 52 条）、斜線制限（法第 56 条）、居室の天井の高さ（令第 21 条）や開口部の有効採光面積（法第 28 条）といった一般項目・構造も適用除外とすることが想定される。どの規定も適用除外としなければ建築物に大きな改変を求めるものであり、適合することは困難であるといえる。

主な適用除外一般項目・構造

法第 43 条 (接道義務)	…都市計画区域内の建築物の敷地は道路に 2m 以上接道しなければならない
法第 48 条 (用途地域)	…用途地域によって建築できる建築物が制限されている
法第 52・53 条 (建蔽率・容積率)	…容積率、建蔽率は地域ごとに規定された数値以下でなければならない
法第 56 条 (斜線制限)	…建築物は道路・隣地・北側斜線によってできる高さ規制以下の高さでなければならない
令第 21 条 (天井高さ)	…居室の天井高さは 2.1m 以上でなければならない
法第 28 条 (採光有効面積)	…住宅、学校、病院等の居室は床面積に対して採光に有効な部分の面積が定められている割合以上でなければならない
その他	…法第 56 条の 2（日影規制）、令第 22 条（床高・防湿方法）、法第 31 条（便所・浄化槽）、法第 33 条（避雷針設備）、法第 44 条（道路内建築の制限）等

【2-2】京町家の解法（包括同意基準）

その他条例の適切な解法について、既に京都市は答えを出している。

法の適用除外に当たって、法第3条第1項第3号による建築審査会の同意を得る（個別同意）必要があるが、手続き期間が長く、明確な基準も明示されていないことから保存活用計画の作成が行いにくく、活用の促進が進みにくい状態であった。

そこで京都市では、標準的な京町家の保存活用を幅広く促進するため、建築審査会の個別の審議を経ることなく同意を得て法の適用除外指定を行うための、一定の構造規模・安全基準・維持管理の方法の基準からなる技術的基準（包括同意基準）を制定することとしている。

しかし、これは、標準的な京町家に限定されており、又、京都市という土地柄も反映されているため、全国やその他の事例にも応用できるとも限らない。そこで京都市の包括基準（技術的基準）とはどういったものなのかまとめ、後の分析に生かすこととする。

【2-2-1】標準的な京町家の前提条件（構造規模）

京都市の区域内に存する伝統的な構造及び出格子、虫籠窓、通り庇その他の特徴的な意匠を有する木造の建築物であり以下のすべてに該当するもの

- 1 階数が2以下で、かつ、地階を有しない（4号建築物）
- 2 建物の高さが10m以下で、かつ、軒の高さが9m以下であるもの（4号建築物）
- 3 延べ面積が200㎡以内であるもの（1号建築物にならないようにするため）
- 4 長屋建てでないもの
- 5 増築、修繕又は模様替えを行う場合は、小規模増築（延べ面積の増加が10㎡以内の増築、大規模の修繕又は模様替えのこと）に該当するものであること

【2-2-2】特定用途※における適用除外とするか規定の分類

※特定用途…事務所、物販販売業を営む店舗、飲食店又はホテル若しくは旅館
・法への適合を求めるもの（既存不適格を認めないもの）

法第22条（法22条区域内の屋根）

法第23条（法22条区域内の外壁）

法第35条（避難施設等）

法第35条の2（内装制限）

法第35条の3（無窓の居室等の主要構造部）

法第37条（建築材料の品質）

法第43条1項（接道義務）

法第48条（用途地域等）

法第53条の2（敷地面積の最低限度）

法第59条の2（高度利用地区）

法第60条（特定街区）

法第 61 条（防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）

法第 62 条（防火地域又は準防火地域の屋根）

法第 64 条（看板等の防火措置）

・法への適合を求めるもの（既存不適格の継続を一部認めるもの）

法第 32 条（電気設備）

法第 36 条（階段、及び煙突及び昇降機）…階段については、新たに設けたり、既存階段の位置を変更したりする場合は法に適合させる必要があるが、既存の位置のままで緩勾配化する場合は、法に適合する階段とまではしなくてよいとする

・条例への適合を求めるもの

法第 40 条（京都市建築基準条例）

法第 43 条 3 項（京都市建築基準条例、京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例等）

法第 43 条の 2（京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例等）

法第 49 条（京都市都市計画（京都市国際文化観光都市建設計画）職住共存特別用途地区建築条例等）

法第 50 条（京都市斜面地等における建築物の制限に関する条例等）

法第 68 条の 2（京都市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例等）

・法又は代替措置への適合を求めるもの

法第 20 条（構造耐力）

法第 44 条（道路内の建築制限）

法第 52 条（容積率）

法第 53 条（建蔽率）

法第 56 条 1 項 1 号（道路斜線制限）

法第 56 条 1 項 3 号（北側斜線制限）

法第 56 条の 2（日影規制）

法第 58 条（高度地区）

法第 61 条（準防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）

【2-2-3】包括同意基準の改修における共通基準

出火防止：劣化している部分等の電気配線を改修すること

：漏電ブレーカー及び感震ブレーカーを設けること

：住宅用防災警報器又は自動火災報知設備を設けること（居室、階段、台所）

：ガスを使用する室は、ガス漏れ警報器等の設備又は器具を設けること

：消火器を建築物の階ごとに1以上設けること

避難安全：階段及び踊り場の幅が75 cm以上で、蹴上及び踏み面の寸法が23 cm以下かつ15 cm以上であること、手摺を設けること

：寝室に携行用電灯を設置すること（寝室までの経路に非常用の照明装置でもよい）

都市火災：軒裏の延焼のおそれのある部分について、包括同意基準に定めるいずれかの仕様の防止に適合し、取合い等の部分を、当該建築物の内部への炎の侵入を有効に防止することができる構造とすること

【2-2-4】代替措置

・法第20条（構造耐力）

…構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行い、建築物が、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性に対する安全性を有すること。（京町家の限界耐力計算による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針に基づいて）

・法第44条（道路内の建築制限）

…既存不適格の継続（新たに不適合部分を生じさせないこと）

・法第52・53条（容積率・建蔽率）

…既存不適格の継続（新たに不適合部分を生じさせないこと）

・法第53条・56条の2（斜線制限・日影規制）

…既存不適格の継続（新たに不適合部分を生じさせないこと）

・法第58条（高度地区）

…既存不適格の継続（新たに不適合部分を生じさせないこと）

・法第61条（準防火地域内の外壁、軒裏及び外壁の開口部）

…④の基準に適合すること

参照：京都市：建築基準法の適用除外制度における標準的な京町家の手続の簡素化（包括同意基準）（kyoto.lg.jp）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000273648.html>

【2-3】京都市事例分析

実際の事例から具体的にどのようにその他条例が活用されているのか分析していく。分析する事例は、京町家に限定して分析していく。京都市は事例が全国一多いだけでなく、戦術に記載した包括同意基準があり、今回分析する事例の中には、同意基準を活用した事例と活用していないものがあるため、その違いも含めて、適用除外としている規定や代替措置について分析していく。

【2-3-1】長江家住宅北棟（包括同意基準を活用）

1) 概要

価値付け

…市指定有形文化財
(軸組みのみの登録)

従前建築物

…木造2階建て住宅

用途地域/防火地域

…商業地域/準防火地域

概要・改修内容

…江戸末期建築の京町家を会社の保養所(簡易宿所)として活用するに当たり、水回りの増築と昭和50年代に内装改変されたものを改変以前の姿に戻す復元工事を実施。

工事種別

…増築、大規模の修繕、用途変更



写真：筆者撮影

2) 条例を活用する経緯・活用実態（所有者：フージャースホールディングス）

長江家住宅を会社の保養所(簡易宿所)として活用する際に、会社としてコンプライアンス的にクリアにするため、合法的な形で活用したいという思いから活用に至った。条例を活用することで住みやすく、又は使いやすくするというのではなく、京町家の持つ課題に対して法的に対応するために活用するということである。(現地取材より)

活用実態としては、会社の保養所として、月に数回程度(コロナ期間中は年に数回程度)活用され、夏に開催される祇園祭の期間は一般にも公開されている。

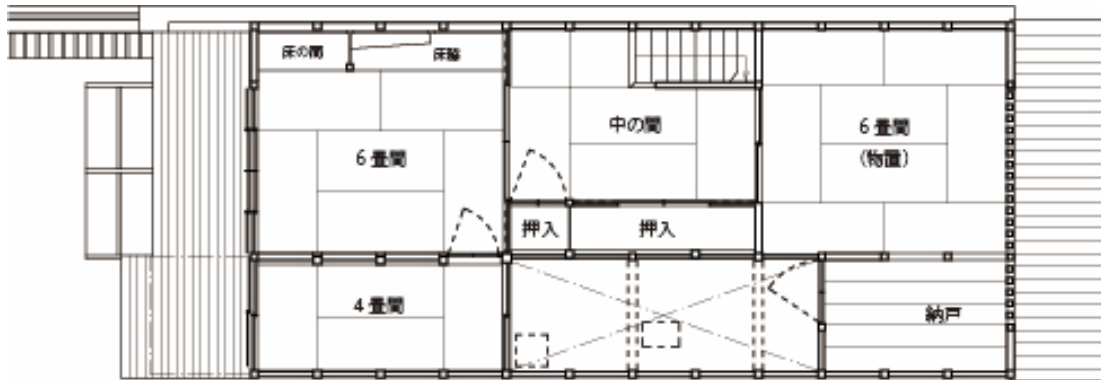
また、先代の所有者である長江家から民間企業であるフージャースホールディングスへ継承される際に、長江家住宅の建物だけでなく、歴史や暮らし方なども継承され、ソフトな面も含めた継承がなされている。現在、京都市は市全体として土地価格が高騰している状態にあり、継承先のない京町家等の多くが収益性の高いマンションやホテルといった建物へと変化している。京町家を残したいという強い思い、文化財保存的考えがあったことによって条例を活用するこ

とつながったと思われる。

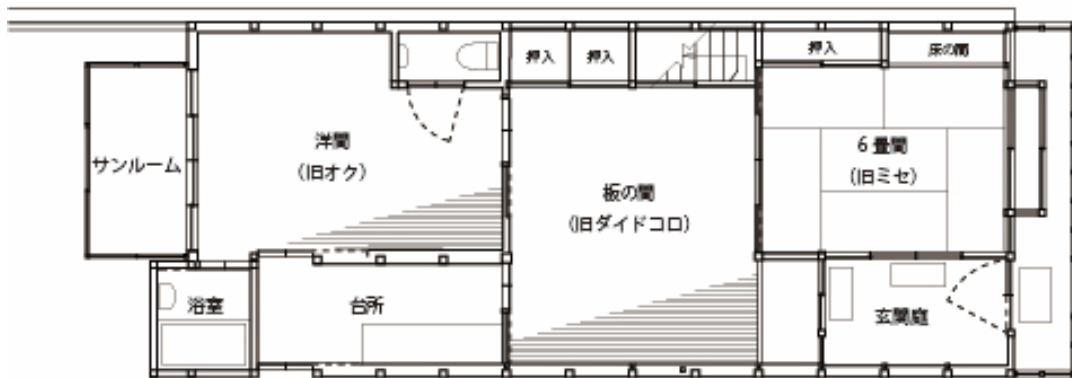
長江家住宅は、市指定有形文化財であることから、既存の文化財保護条例を活用することによって建築基準法を適用除外とできるが、同条例を活用すると確認申請の審査が公共建築と同等程度になることからその他条例を活用することとしたのだと思われる。

3) 改修前の状態

長江家北棟は、昭和後期から平成にかけて、住宅として住みやすくするために当初の状態から現代風に内装や間取りを変化させている。現在土間となっている部分を底上げし、現代的な板張りの床仕上げや元々縁側であった部分がサンルームへと変化している。また便所やユニットバスも導入されている。



長江家北棟 改修前 2階平面図



長江家北棟 改修前 1階平面図

参照：現地取材でいただいた資料より

4) 適用除外規定

- ・耐震

法第 20 条…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

- ・防火

法第 61 条…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する必要がある

- ・一般項目・構造

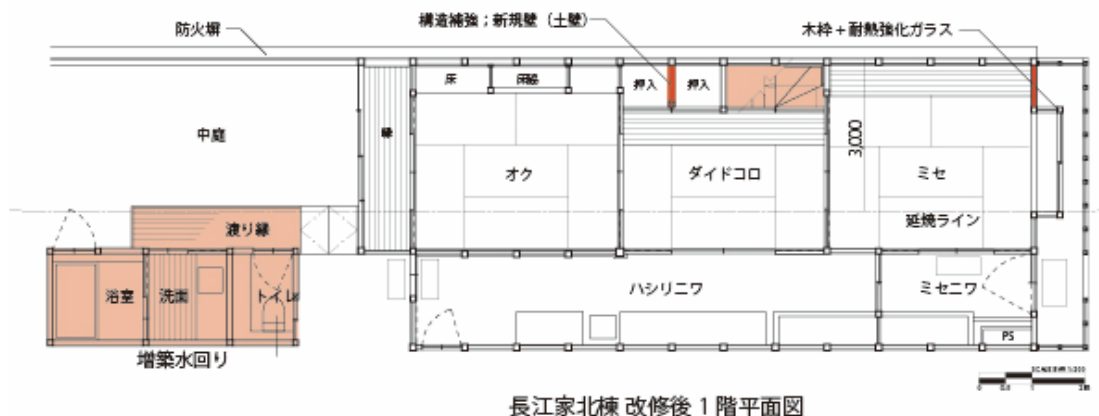
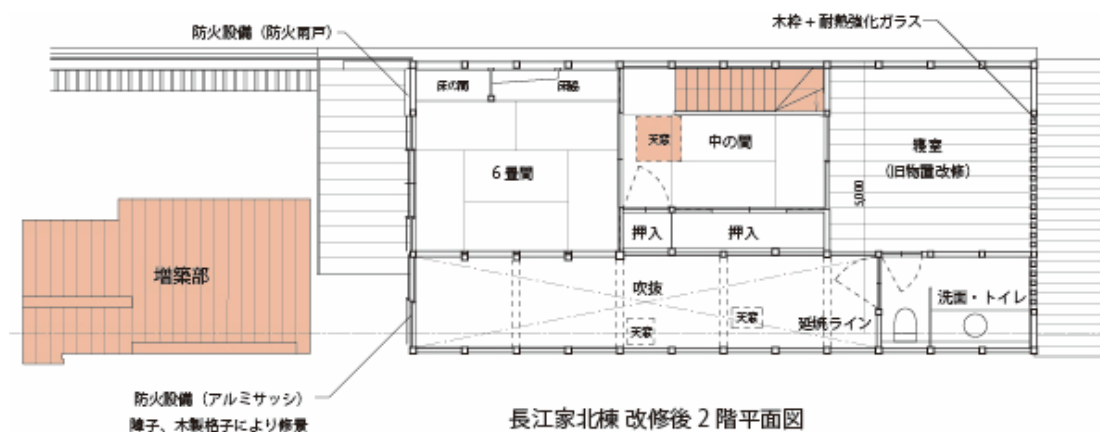
法第 36 条（令第 21 条）…居室の天井高さを 2.1m 以上とする必要がある

法第 44 条：軒先が道路に突出しているため、突出している軒先部分を切断する必要がある

5) 改修内容（代替措置）

①全体

全体としては改修工事にて発見された様々な痕跡から明治期の状態へと復元工事を行っている。サンルームや浴室を撤去し、縁側を新築（復元）。新たに水回り部を独立して増築し、別の建物として新築している。水回りの新築部分に関しては、現代の建物と同様の中間・完了検査を受けている。



※赤く塗られた部分：増築、構造補強 参照：現地見学でいただいた資料より

②耐震

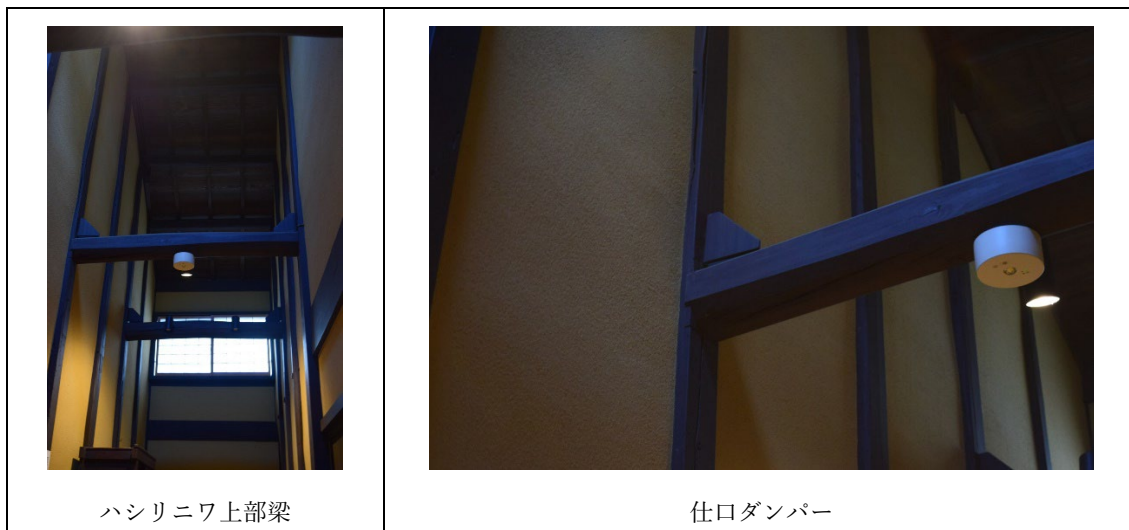
構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行い、建築物が、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性に対する安全性を有するため、構造補強としては、空間的に邪魔にならない押入と戸袋の位置に新たに土壁を新設し、梁とおそらく床下にも※仕口ダンパーが入っていると思われる。

また、屋根の軽量化を行うため、瓦屋根の葺き土を撤去し、瓦を葺き直している。

※仕口ダンパー…鋼板と鋼板の間に粘弾性体を挟み込み、柱・梁仕口部に取り付け、粘弾性体をせん断変形させることにより、地震荷重や風荷重のエネルギーを吸収して木造建物の変形を抑制する。

参照：KSD100QM | 仕口ダンパー | カネソウ株式会社 建設用金属製品の総合メーカー (kaneso.co.jp)

<https://www.kaneso.co.jp/seihin/KSD100QM.htm>



③防火・避難

延焼のおそれのある延焼ラインにかかっている部分の外壁の開口部は、木製防火雨戸及び耐熱強化ガラスを入れた木製建具に変更され、階段は既存の位置のままで緩勾配化されており、現行法規に適合する階段となっている（法第 61 条の代替措置）。また隣地との境界には防火塀が設置され、防火構造とするためモルタル塀となっている。

さらに、一階道路側外壁の開口部には、木格子が取り付けられているが、消防法の関係で火事が起きた際突入できるよう、取り外すことのできる開口部扱いとしている。さらに自動火災報知設備など各種設備を設置し、ソフト面では、防火訓練の実施、建物の内の火気厳禁又は管理者判断としている。



報知設備



2階6畳間から防火塀（モルタル塀）



緩勾配化階段



自動火災報知設備

④一般項目・構造

居室の高さが2.1m以上でないのは、2階の寝室の部屋（旧物置）であり、天井が道路側に向かって下がっている。寝室にある開口部は、寝室の平均の天井高の半分よりも低い位置にあり、新たに開口部を設ける必要があった。そこで、寝室の手前にある中の間と2室を1室とみなし、中の間に天窗を設けている。またどの部屋にも自動火災報知設備を設置している（法第36条の代替措置）。

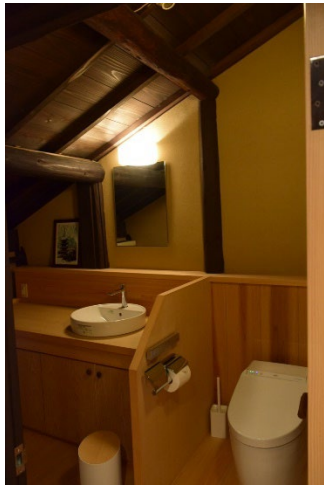
軒先が道路に突出している部分は、これ以上新たに不適合な部分を生じさせないこととし、既存不適格を継続している（法第44条の代替措置）。



中間



天窗（開閉可能）




2階洗面・便所



勾配天井の2階寝室（旧物置）

【2-3-2】 龍谷大学深作町家キャンパス（小西邸）

1) 概要

<p>価値付け …景観重要建造物、市長が指定するもの</p> <p>従前建築物 …木造平屋・2階建て住宅</p> <p>用途地域/防火地域 …近隣商業地域（過半）第二種住居地域/準防火地域</p> <p>概要・改修内容 …江戸末期建築の京町家を大学のサテライト施設として活用するに当たり、用途変更及び水回りの増築を実施。</p> <p>工事種別 …増築、大規模の修繕、用途変更</p>	
--	--

写真：筆者撮影

2) 条例を活用する経緯・活用内容（所有者：龍谷大学）

築150年の京町家（木造2階建て）を、伝統文化を肌で感じることのできる学び場（大学のサテライト施設）として活用するためである。

活用内容としては、大学のサテライト施設というだけでなく、ミニコンサートや写真展としても活用され、地域の小中学生や地域住民の集まりにも利用されているようだ。地域の人々も利用し不特定多数が利用するという点、大学施設という半公共建築物であるということから、合法的に伝統文化を残すために条例を活用するに至ったと思われる。

3) 改修前の状態

住宅として活用されていたが、全体的に劣化しており、水回りの老朽化や柱や土壁、外壁等の蟻害や雨等により腐食があった。また、2階への階段は一つしかなく、勾配も急であり、2階の一部や現通り庭（展示スペース）の上部屋根は雨漏りのする状態であった。

4) 適用除外規定

・耐震

法第20条…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

・防火

法第62条2項…延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とする必要がある

法第64条…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する必要がある

・一般項目・構造

法第 44 条…軒先が道路に突出しているため、突出している軒先部分を切断する必要がある

5) 改修内容

①全体

大学施設として活用するため、既存便所を撤去し、バリアフリーの多目的便所を増設。全体は軸組みを残したまま、劣化している部分や腐食している部分を修繕、改修工事を行っている。



※赤く塗られた部分：増築、構造補強 参照：Microsoft Word - 2 (京都市)_180621(修正).docx (mlit.go.jp)

<https://www.mlit.go.jp/common/001244021.pdf>



1階座敷からの水回り部分

離れ側からの水回り部分

②耐震

構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行い、極めて稀に発生する地震（震度6強から7に相当する地震）に対する安全性を確保するための、耐震改修工事を行った。具体的には、壁量不足を補うため、新たに土壁を増設、一部土葺きであった屋根を引掛棧工法に変更し、屋根の軽量化を図った。（法第20条の代替措置）



柱、土壁の腐食

土壁の増設と柱の根継

写真引用：Microsoft Word - 2（京都市）_180621(修正).docx (mlit.go.jp)

<https://www.mlit.go.jp/common/001244021.pdf>

③防火・避難

防火・避難の代替措置としては、漏電等による火災の防止、火災の早期覚知、初期消火、避難経路の安全性の確保、避難経路の明確化、2方向への避難経路確保等を行うための設備類と階段の増設を行っている。設備類は、漏電遮断器や自動火災報知設備、消火器、非常用照明、誘導灯

などを設置。階段は、既存階段の緩勾配化と新設階段の増設を行うことで、2方向の安全な避難経路を確保している。(法第62条2項・64条の代替措置)



4) 一般項目・構造

軒先が道路に突出している部分は、これ以上新たに不適合な部分を生じさせないこととし、既存不適格を継続している(法第44条の代替措置)。

【2-3-3】旧唐滝家住宅(包括同意基準を活用)

1) 概要

<p>価値付け …市長が指定するもの 従前建築物 …木造2階建て住宅 用途地域/防火地域 …商業地域/準防火地域 概要・改修内容 …住宅として使用されていた京町家を飲食店に用途変更し、母屋と離れをつなぐ渡り廊下等の増築等を実施。 工事種別 …用途変更、増築、修繕、模様替</p>	 <p>写真：京都市：木造建築物(京町家等)編1(kyoto.lg.jp) https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000273763.html</p>
--	--

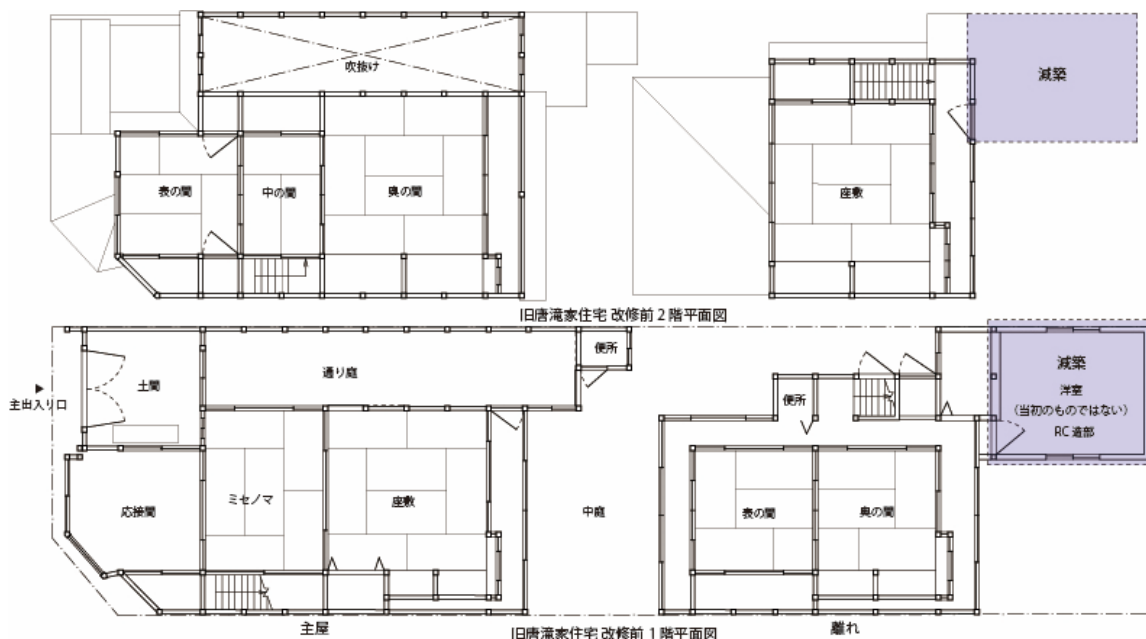
2) 条例を活用する経緯・活用内容（個人所有）

住宅として使用されていた京町家を飲食店として活用するに当たり、所有者の方の意向として、ありきたりなモダンな意匠にたくなく、予算や期間が通常よりかかってしまっても昔のままを残したいという思いがあり、その他条例を活用するに至った。

具体的な活用内容としては、ミャンマーなどのアジア文化を発信するコミュニティカフェとして活用されている。

3) 改修前

主屋と離れの2棟で構成されており、それぞれ完全に独立している。母屋と離れの間には中庭があるが、離れから主屋に繋がる廊下がない状態であった（令第128条敷地内通路）。また、離れの奥には、RC造の洋室が増築されており、コンクリート内に入っていた鉄筋が丸鋼であったことから増築されてから年数が経過していることがわかった。



4) 適用除外規定

・耐震

法第20条…政令で定める技術的に適合することは確認していない

・防火

法第36条（令第23条）…階段の幅、蹴上、踏面の各寸法が現行規定に適合しない

法第62条2項…延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とする必要がある

法第64条…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する必要がある

・一般項目・構造

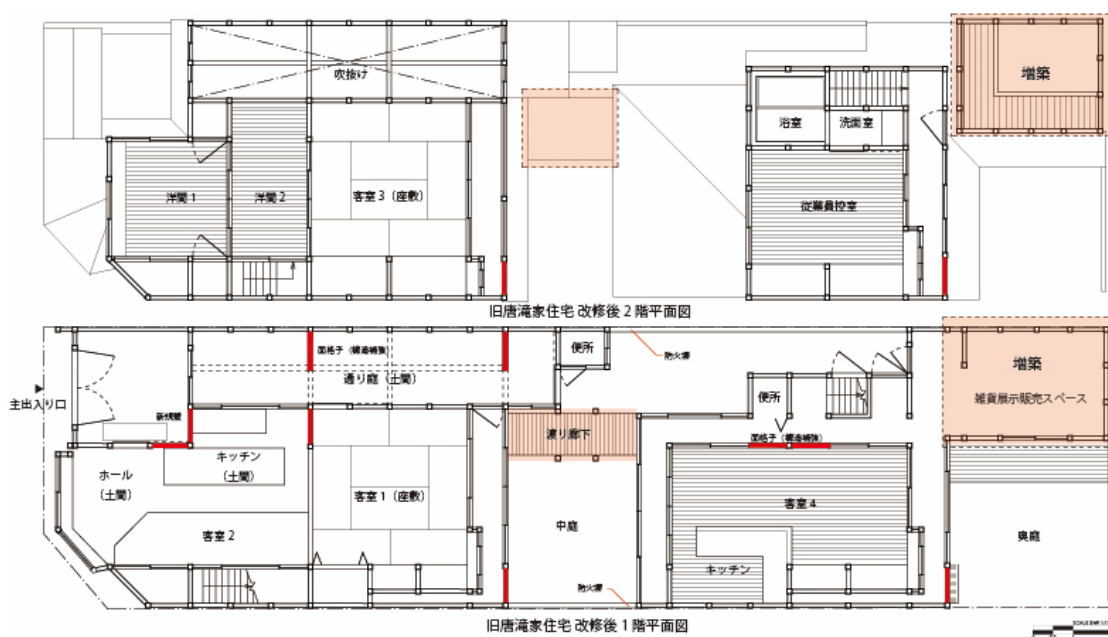
法第44条…軒先が道路に突出しているため、突出している軒先部分を切断する必要がある

5) 改修内容（代替措置）

①全体

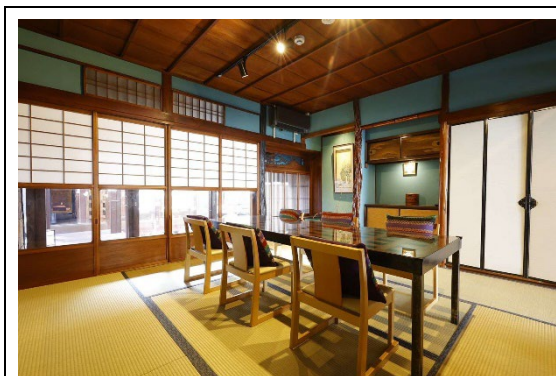
飲食店として活用するため、部屋割りと床仕上げに変更を加えた。床は、一度剥がし、モルタルを全面に流してから床を組み直している。主屋の位の高い1階と2階の座敷のみを残し、他は板張りに変更している。

主屋と離れはそれぞれ独立しており、敷地内通路1.5mを確保できていなかったが、渡り廊下を架けることで、2棟を1棟とみなすことで規定を満たしている（令第128条）。また、既存RC造の部分は減築し、新たに雑貨販売スペースとして新築している。この新築部分は現行の基準に合わせて施工されている。

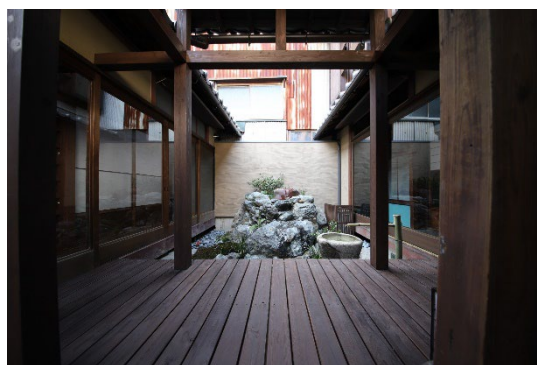


参照：「旧唐瀧家住宅」 オンライン説明会 & 現地見学会 (laphetye.jp)

<https://laphetye.jp/townhouse-20sep-onlinesemiar>



1階客室（座敷）

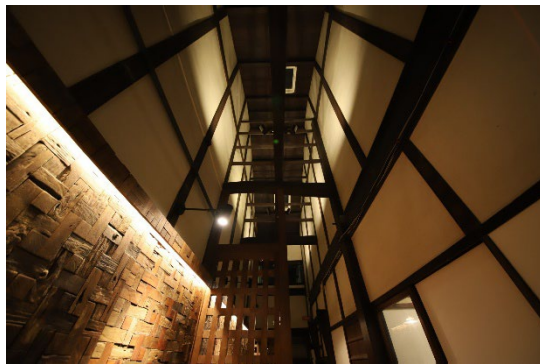


渡り廊下

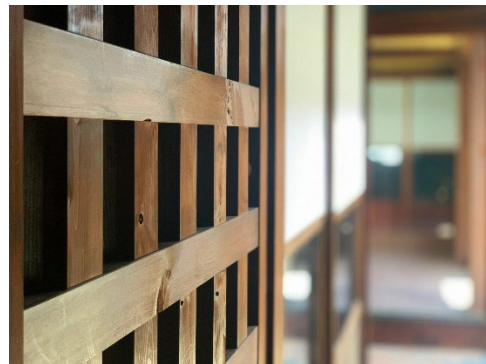
写真引用：<https://isearchitecture.com/projects/detail/92818/>

②耐震

構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行い、建築物が、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性に対する安全性を有するため、構造補強としては、新たに耐力壁として荒壁パネルを採用し、仕上に漆喰を塗ることで見た目上は変化がない状態となっている。さらに、格子パネルを主屋通り庭と離れ客室部分に設置しており、格子パネルの下には基礎を作り地震力に対応している。また、屋根を引掛棧工法に変更し、屋根の軽量化を図っている。(法第 20 条の代替措置)



通り庭（格子パネル）



離れ客室（格子パネル）

写真引用：<https://isearchitecture.com/projects/detail/92818/>

③防火・避難

防火に関しては、外壁が隣地の建築物と面していることもあり、改修が困難であるため、外壁は段階的に防火改修をすること、軒裏は、30分防火構造相当の性能を有する仕様へと改修している。また、開口部には木製防火雨戸を設置し、室内には自動火災報知設備を設置している（法第 62・64 条）。避難については、階段の勾配が規定を満たしていないが、緩勾配化することが困難であるため、新たに手摺を設置し、既存不適格の継続をしている（令第 23 条）。避難経路の明確化等を行うため非常用照明及び誘導灯の設置を行っている。

④一般項目・構造

軒先が道路に突出している部分は、これ以上新たに不適合な部分を生じさせないこととし、既存不適格を継続している（法第 44 条の代替措置）。

【2-3-4】 郭巨山会所

1) 概要

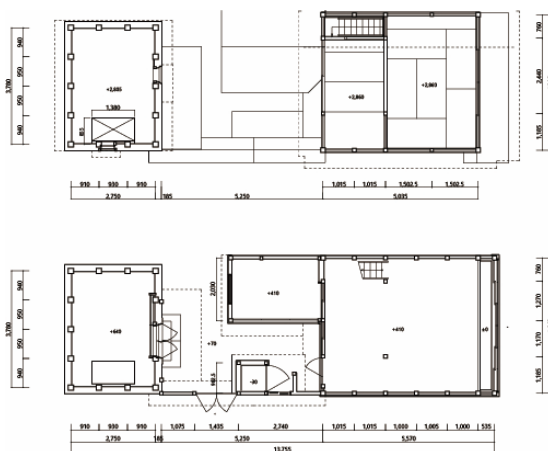
<p>価値付け …個別指定京町家 従前建築物 …木造2階建て町会所（集会所） 用途地域/防火地域 …商業地域/防火地域、準防火地域 概要・改修内容 …祇園祭に使用される町会所について、祇園祭を運営するための空間を確保するための増築を行い、引き続き町会所として活用する。 工事種別 …増築</p>	
---	--

2) 条例を活用する経緯・活用内容

郭巨山の会所は一度焼失してから再建されたが、前面道路（四条通）の拡幅により敷地の一部を削られ、スペース不足から不便な状態が続いていた。現行の建築基準法では、スペース確保のための既存建築への増築は困難なため、建て替えの検討もされた。しかし、多くの会所建築が立て替えられる中、会所建築特有の形式を保持する数少ない遺構である郭巨山会所を後世に継承するため、条例を活用するに至った。

3) 改修前

木造2階建ての母屋と土蔵の蔵で構成されており、土蔵は十分な耐震性能を有しているが、母屋は耐震性能を有していない。またさらに、母屋は会所飾りで埋まっており、まとまった壁量を確認することも困難である。



参照：https://www.ajj.or.jp/jpn/design/2023/data/2_2award_001.pdf

4) 適用除外規定

- ・耐震

法第 20 条…政令で定める技術的に適合することは確認していない

- ・防火

法第 61 条…耐火建築物とする必要がある（防火地域内にあって、3 階建て、延べ面積 100 m²を超えている）

- ・避難

法第 35 条（令第 126 条の 6, 7）…3 階に非常用進入口を設ける必要がある

- ・一般項目・構造

法第 44 条…既存部分が道路に突出しているため、突出部分を切断する必要がある

法第 53 条…建蔽率が現行規定に適合しない

5) 改修内容（代替措置）

①全体

会所飾りを収納するためのスペースを確保するため、母屋の屋根と土蔵の屋根を繋ぐように大屋根を架けるかたちで増築されている。内装としては、会所建築特有の意匠が残る母屋 2 階の格天井や欄間、長押はそのまま残している。



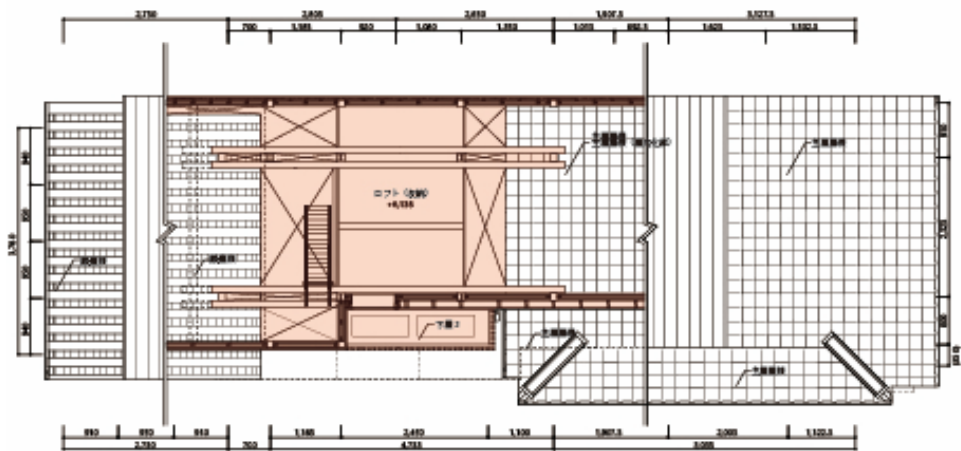
外部写真



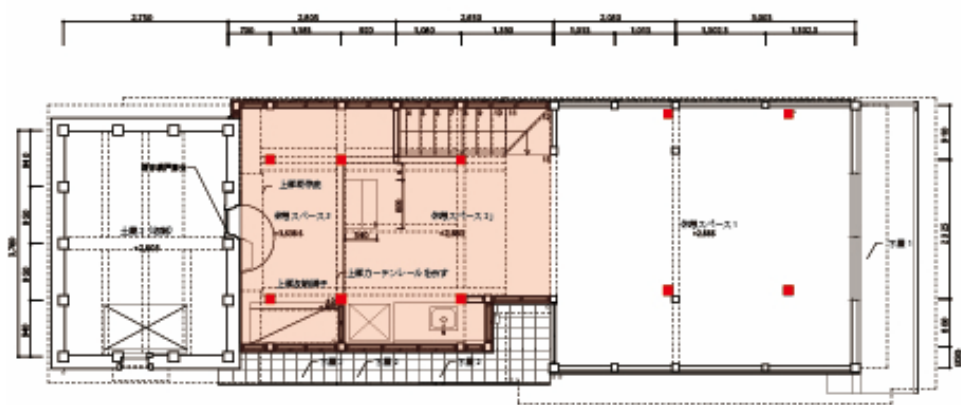
外部写真

参照：【図面】 2023年日本建築学会賞_郭巨山プロジェクト (aij.or.jp)

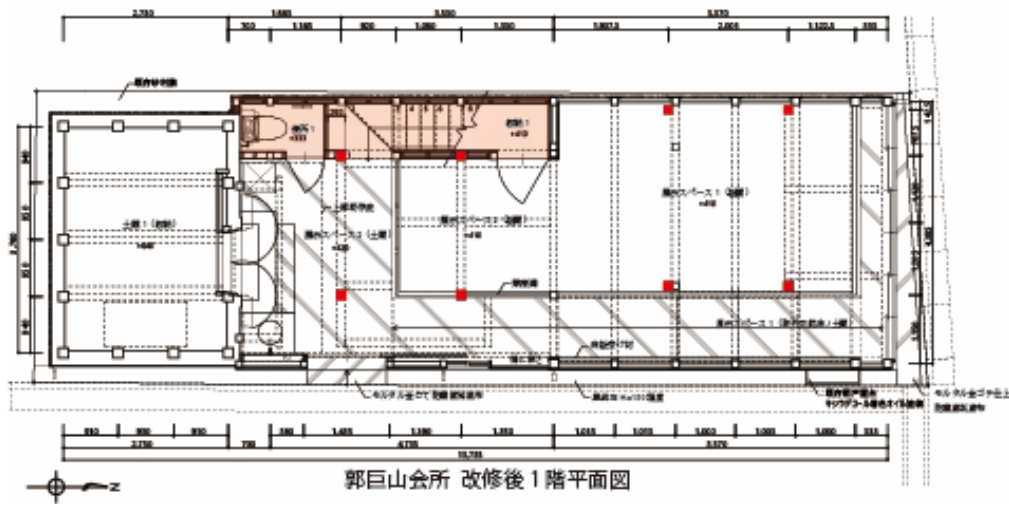
https://www.aij.or.jp/jpn/design/2023/data/2_2award_001.pdf



郭巨山会所 改修後3階平面図



郭巨山会所 改修後2階平面図



郭巨山会所 改修後1階平面図

※赤い部分：増築、構造補強

参照：【図面】 2023年日本建築学会賞_郭巨山プロジェクト (aij.or.jp)

https://www.aij.or.jp/jpn/design/2023/data/2_2award_001.pdf

②耐震

構造耐力上主要な部分の劣化部分について健全化を行い、建築物が、耐震診断によって確かめられる地震に対する安全性に対する安全性を有するため、構造補強としては、耐圧基礎スラブを打ってから、鉄骨造の耐震フレームを入れている。(法第 20 条の代替措置)



参照：【図面】 2023年日本建築学会賞_郭巨山プロジェクト (ajj.or.jp)

https://www.ajj.or.jp/jpn/design/2023/data/2_2award_001.pdf

③防火・避難

防火に関しては、屋根の不燃化、外壁及び軒裏の防火構造化を行うことで、外部からの火災の防止、電気配線の改修、漏電・感電ブレーカー、特定小規模用自動火災報知設備等を設置することで、火災の早期覚知、初期消火をするようにしている。(法第 61 条)

避難に関しては、3 階はロフト収納（非居室）とし、利用者を関係者のみに限定している（令第 126 条の 6、7 の代替措置）。



参照：【図面】 2023年日本建築学会賞_郭巨山プロジェクト (ajj.or.jp)

https://www.ajj.or.jp/jpn/design/2023/data/2_2award_001.pdf

④一般項目・構造

法第 44 条と 53 条に関しては、これ以上新たに不適合な部分を生じさせないこととし、既存不適格を継続している。

【2-4】大規模な木造建築物

前述までは、京都市の事例を分析したが、地域ごとに環境が異なるため、京都市以外の事例も分析することとする。京町家の事例では、主に延べ床面積が 200 m²前後から 500 m²程度という比較的小規模な事例を分析したため、大規模な事例である喜多方市の旧甲斐家蔵住宅を分析する。この事例はまだ未竣工であるため、実際にどのように適用除外とされるかは未定であるが、喜多方市市役所の方からお聞きした内容や資料から分析していくこととする。

【2-4-1】概要

<p>旧甲斐家蔵住宅 価値付け …国登録有形文化財 従前建築物 …木造 2 階地下 1 階建て住宅、店舗、展示場 延べ床面積/防火地域 …1300 m²/準防火地域 概要・改修内容 …建物全体を一般公開し、喜多方市観光拠点とするため、用途変更及び耐震改修を行う 工事種別 …用途変更及び模様替え</p>	 <p>写真：旧甲斐家蔵住宅 - ふくしまの旅 (tif.ne.jp) https://www.tif.ne.jp/jp/spot.html?spot=6311</p>
	

参照：喜多方市からいただいた資料より 旧甲斐家蔵住宅保存活用計画

【2-4-2】大規模な木造建築物に係る適用除外規定

構造規模が大きくなると、防火や避難について追加される規定がある。以下に記載するものが、適用除外予定の規定である。

- ・法第 25 条（大規模木造建築物などの外壁等）
- …大規模木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造等とすることを規定。

→旧甲斐家蔵住宅では、軒裏が木部現しのため不適合となっている。

・令第 112 条（防火区画）

…床面積 500 m²ごとに 1 時間準耐火構造の床・壁の防火区画を規定。

→防火区画が区画されていない

【2-4-3】代替措置

代替措置としては、基本的に各種設備やソフト面による対策を予定としており、ハード面での改修は視野に入れていないようだ。

初期消火設備、火災報知設備等の設置、延焼のおそれに関する防火上の安全対策、避難経路の整備、火気使用の禁止、消防活用訓練等を予定している。

また、防火区画ができないことへの代替措置として、2 階や地階部分に関しては、一般の人の使用を禁止することを予定している。

【2-5】 条例の適切な解法とは？（2章まとめ）

これまでの個別事例の分析や包括同意基準等を踏まえて、基準法の中でどの規定を適用除外することを可能とし、どのような代替措置を講じるべきか、「耐震」「防火」「避難」「一般項目・構造」の4つに分け基本的な措置の考え方をまとめ、個々の規定や場合による対策をまとめる。

【2-5-1】 耐震（構造耐力）

構造耐力（法20条）は基本的に基準法を適用除外とし、代替措置を講じるべきである。代替措置としては、虫害や雨や雪などにより腐朽した部分の柱や梁などの劣化部分の健全化と限界耐力計算を基に稀に訪れる震度7程度の地震で倒壊しない程度の耐震改修を行うことである。基準法を適用除外にするといっても、基準法の基準に適合しただけで、基準法の目的である国民の生命や財産を保護するため当然安全性は確保する必要がある、建築基準法とは別の基準で安全性を担保しているというだけの違いであるようだ。

①耐震補強の方法

耐震補強の方法は、その建築物の劣化の程度や活用方法、改修内容により千差万別である。事例の中で多く見受けられた措置としては、新しく壁を新設することやダンパーを入れる等の既存の材をできるだけ傷つけない補強であることが多いようである。

しかし、建物の腐朽が進んでいる場合や、飲食店といった規制が厳しい用途となると必然的に改修度合いが高まるため、鉄骨等の新たな構造体を入れるなど大胆な補強も考えられる。

【2-5-2】 防火

防火に関する規定は、適用除外とする規定と基準法に適合させる規定とに分類される。外部からの火災（都市火災）への措置としては危険性（防火地域）に応じて適用除外とするか判断し、適用除外とする場合においても延焼のおそれのある部分に関しては極力改修することが望ましいだろう。内部に係る規定に関しては、基本的に適用除外とし、出火防止や初期消火等といった設備類やソフト面での代替措置を講じ安全を担保するべきである。

基本的にどの場合にも通ずることとして、自動火災報知設備や漏電遮断器等の設備を導入すべき、というより導入しなければならないことが多い。これは消防法が大きく関係している。消防法では、特定防火対象物に対して建築物の規模や用途によって必要な設備が示されており、旅館や飲食店といった特殊建築物の用途に供する建築物は、自動火災報知設備等の多くの設備を設置しなければいけない。消防法は建築基準法とはまた別の法律であるため、適用除外とならない。また、基準法が最低の基準とすれば、消防法はその上の基準で策定されているため、消防法を満たしていることで基準法の防火に対する基準も満たしているともいえるだろう。

主な消防法規定

設備の名称	主な設置基準
消火器	延床面積 150 m ² 以上、無窓階 50 m ² 以上
屋内消火栓設備	延床面積 700 m ² 以上、無窓階 150 m ² 以上
自動火災報知設備	すべての宿泊施設
漏電火災報知器	延床面積 150 m ² 以上
消防機関への通報する火災報知設備	延床面積 500 m ² 以上
非常警報設備	収容人数 20 人以上
避難器具	2 階以上で収容人員 30 人以上
誘導灯	すべての宿泊施設
防災物品の仕様	すべての宿泊施設（カーテン、絨毯 等）
携行用電灯、避難経路図	すべての宿泊施設
防火管理者の選任	収容人員 30 人以上

※記載している設備や基準は、宿泊施設に係るもの

参照：京都市公式ホームページ 宿泊施設に係る消防法令上の基準等

<https://www.city.kyoto.lg.jp/shobo/cmsfiles/contents/0000185/185126/kijun10.pdf>

①規定ごとの措置

- ・ 主要構造部に関する規定（法 21、27、61、62 条）

…主要構造部に関する規定では、建物を耐火建築物や準耐火構造としなければならないが、その改修は木造歴史的建築物に関しては、困難というより不可能である。よって代替措置を講じるべきである。代替措置としては、消防法に準ずる設備類又は消防法以上に自主的に設置することを代替措置とする。

- ・ 外部（外壁、屋根、軒裏、開口部）に関する規定（法 22~25、63、64 条）

…外部に関する規定に関しては、できるだけ基準法に適合させることが望ましい。外部からの火災（都市火災）は設備類では対応が難しく、ハード面での改修を求められる。しかし、外壁が隣地の建物と面しているなど改修が困難な事例もある。その場合においては、京都市の包括同意基準を参考として、準防火地域以下の地域であれば、適用除外を可能とし、代替措置を講じること、防火地域であれば基準法に適合させることとする。代替措置としては、防火扉や木製防火建具や耐熱ガラス建具等できるだけハード面の改修と消防法を満たすだけの設備類を設置することで、火災を起こさない、又は火災が起きた際の初期対応の迅速化を図る。

- ・ 防火区画（法 26、36 条）

…防火区画に関する規定に関しては、できるだけ基準法に適合させることが望ましい。しかし建築物の構造によっては防火区画が困難な場合もある。その場合においては、避難経路を多数確保

すること、避難経路を設備等により明確化すること、さらには使用できる室やエリアの制限等により利用者の安全を確保することとする。

【2-5-3】 避難

避難に関する規定も、基本的には基準法に適合させることが望ましいが、それが困難な場合においては、代替措置を講じることで適用除外とすることを可能とする。避難の代替措置としては、防火と同様に各種設備や避難訓練等といったソフト面での対策、階段の緩勾配化、増設等が主な措置となる。しかし、安全な避難経路を確保できない場合においては、その室やエリアの使用を禁止するなど厳しい措置が必要である。

①規定ごとの措置

- ・内装材料の制限（法 35 条の 2）

…内装制限に関する規定に関しては、火気を使用する室は準不燃材料で区画し、それ以外の室に関しては設備類を設置することによって安全な避難経路を確保することとする。

- ・階段、廊下（2 方向避難）（令 23~27、119、121 条）

…階段、廊下に関しては、基本的に基準法に適合させることが望ましいが、適合が困難な場合は適用除外とすることも可能である。しかし、2 方向避難が確保できない場合、避難経路の火事等への安全性のより一層の確保するため、設備類だけでなく、ハード面での対策も必要である。また、階段以外での地上への避難器具も設置するべきであろう。

【2-5-4】 一般項目・構造

一般項目・構造の規定については、既存不適格の継続し、既存不適格部分を現状以上に広げないという代替措置を講じる場合がほとんどである。一部適用除外としない規定としては、周囲の地域や環境に影響を及ぼすような規定については基準法を適用する必要がある。

①適用除外を認めない規定

- ・用途地域（法 48 条）

…用途地域ごとに建築できる用途が制限されるが、これは対象の建築物だけでなく、周囲の環境にも影響を与えるため、基準法を適用しなければならない。

【3章】 その他条例を用いた自主設計

設計の対象とするのは、長岡市撰田屋地区にある登録有形文化財旧機那サフラン酒製造本舗施設群の中1つである離れ座敷を対象とする。この建物群は、現在長岡市が所有しており、撰田屋地区の観光拠点として改修を進めている。現在改修されたのは、10棟の登録物件がある中の米蔵のみである。また、改修された米蔵は、現行の建築基準法に適合し、さらに市の所有物件であるため、公共建築物並の厳しい基準の元改修されており、元の様相が残っているとは言い難い新築のような状態となっている。

こうした中で長岡市は、その他条例を制定した数少ない自治体の内の1つであることから、その他条例を活用し、建築基準法適用除外した改修方法を提案する。サフラン酒製造本舗は、登録有形文化財あり、かつ平成30年11月に10棟の建物と庭園が景観重要建造物にも指定され、長岡市のその他条例の対象建築物となっており、実質この建物群のために条例を策定したといっても過言ではない。設計では、10棟ある内の1棟（離れ座敷）を対象とし、前章までの分析を生かし、どの規定を適用除外とし、どのような代替措置を講じるのか、また構造補強の施工方法も含めて法規の観点から設計していく。

【3-1】 旧機那サフラン酒製造本舗

機那サフラン酒製造本舗施設群は、明治時代後期から戦前にかけて薬用酒「サフラン酒」で財を成した創業者吉澤仁太郎の屋敷と蔵である。10の建築物はすべて登録有形文化財に登録されており、庭園や石垣も景観重要建造物に指定されている。主屋、離れ座敷、鍔絵蔵、衣装蔵、調整蔵、道具蔵、貯蔵蔵は廊下を介してつながっており、法的には1つの建築物となっている。現在は長岡市が取得し、整備・管理を行っている。

旧機那サフラン酒製造本舗施設群写真





調整蔵



離れ座敷



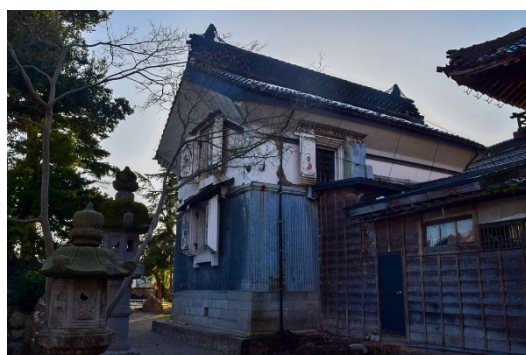
一号蔵



道具蔵



貯蔵蔵



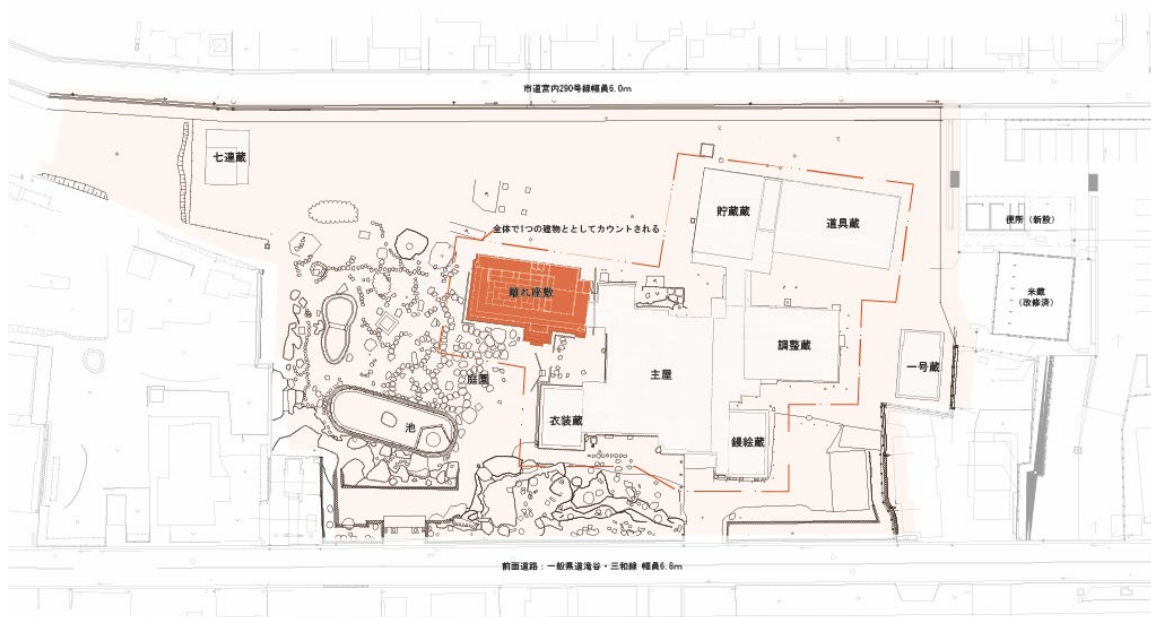
衣装蔵



七連蔵



米蔵（改修済）



参照：長岡市より提供

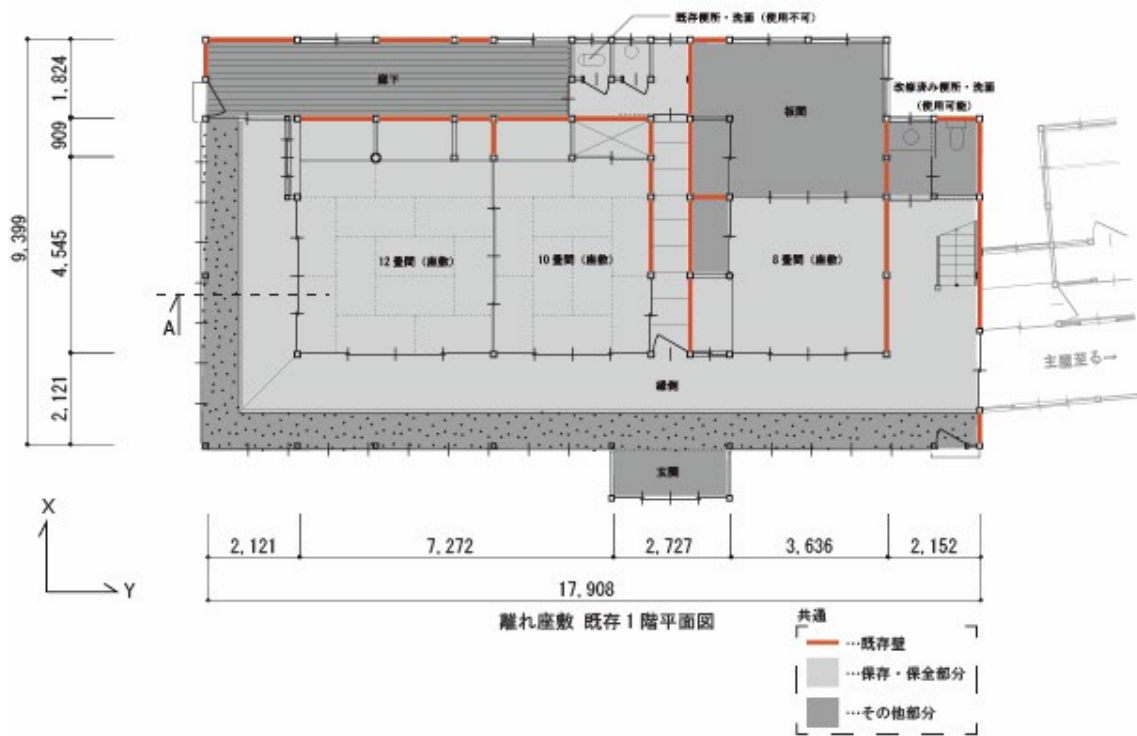
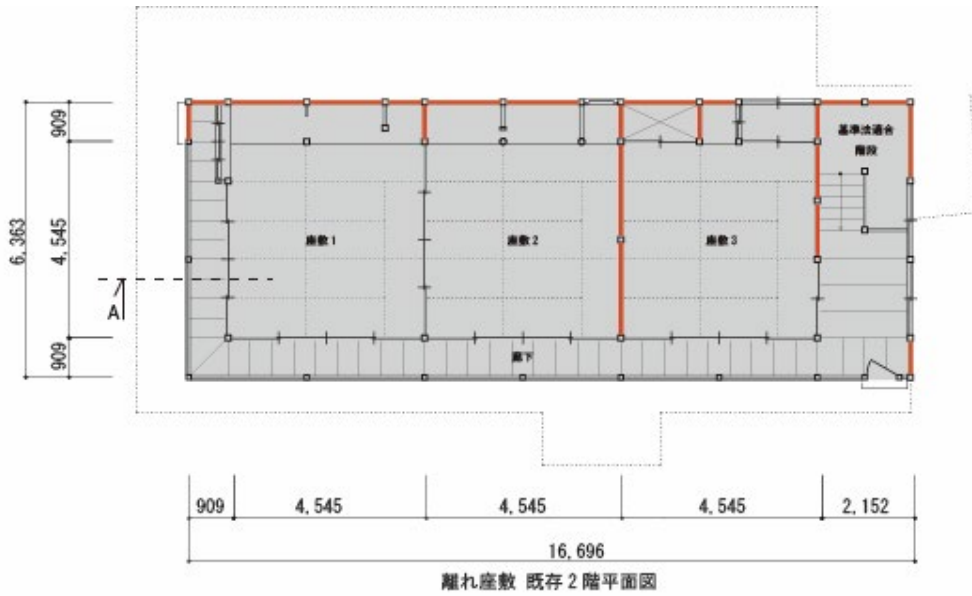
【3-1-1】現在の活用内容

改修がされた米蔵と主屋の一部、鍛冶蔵が一般公開されており、その他の建物は通常公開されていない。

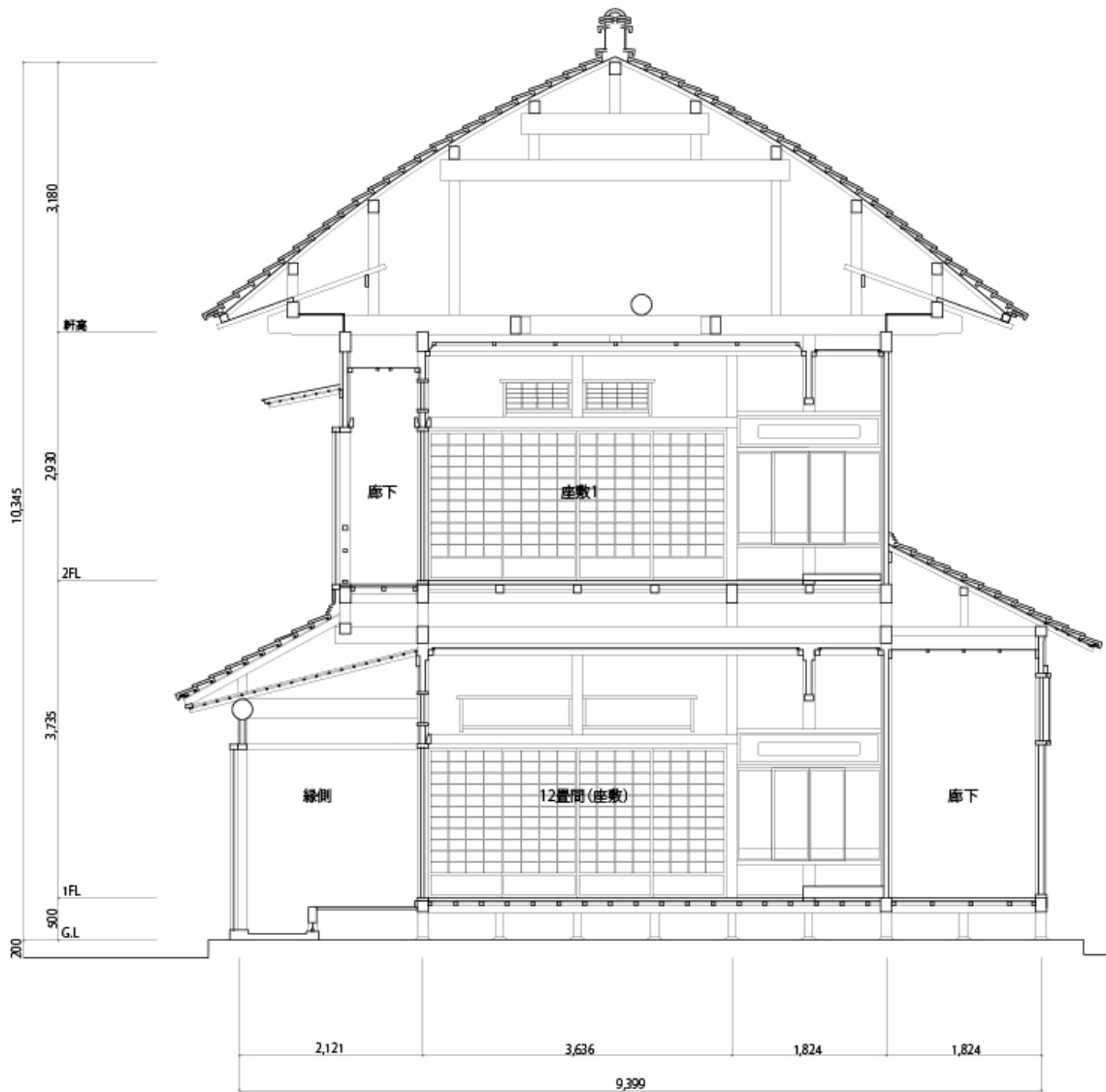
米蔵では、地元食材や発酵食品を生かしたメニューが堪能できるカフェや長岡市出身の絵本作家の絵本コーナー等がある。また、コンサートや茶会等のイベントも定期的に開催しており、撰田屋の魅力を伝える観光拠点となっている。鍛冶蔵では、サフラン酒製造本舗で見つかった貴重な資料等を展示している。

【3-2】離れ座敷

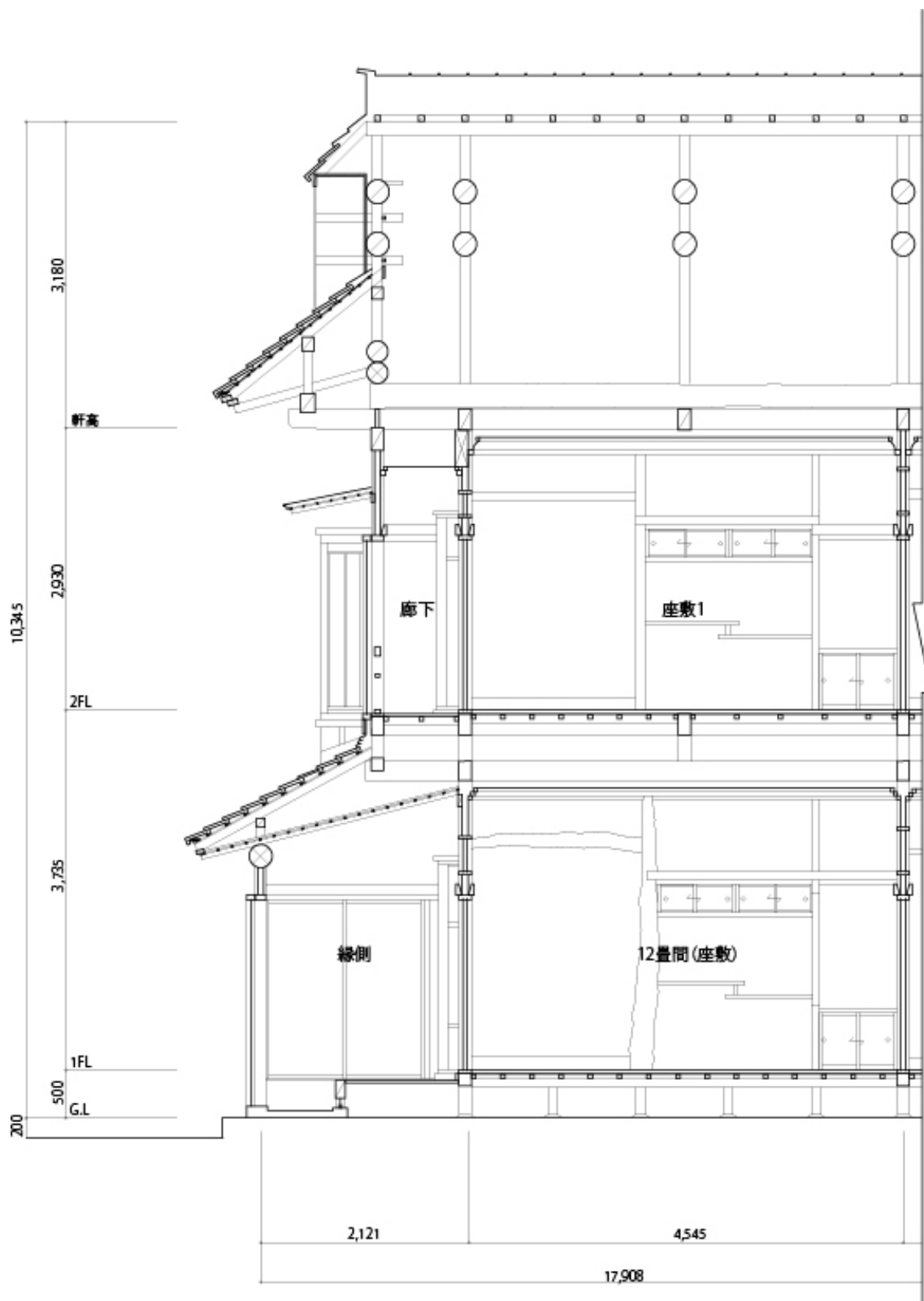
離れ座敷は、主屋の南奥に接続して建っている。2階建て入母屋造り棧瓦葺で正面東面に唐破風玄関をつけ、三方に庇を廻す豪壮な外観である。庭側の2面は全面ガラス戸となっており、室内からの庭への眺望を確保している。内部は天井高が高く、壁も少ないことから開放的な空間となっている。貴重な木材を惜しみなく使用し、細部にまでこだわり貫かれた空間は接遇の場として偉容を誇っている。



参照：長岡市より提供



B-B断面図



A-A断面図

参照：長岡市より提供

【3-2-1】 現状写真



正面外観



背面外観



1階 座敷



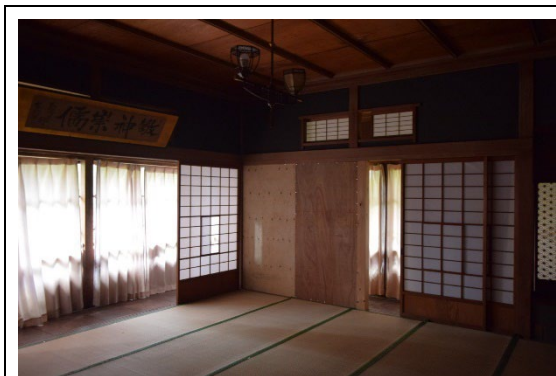
1階 座敷



1階 座敷



1階 縁側



2階 座敷



2階 座敷

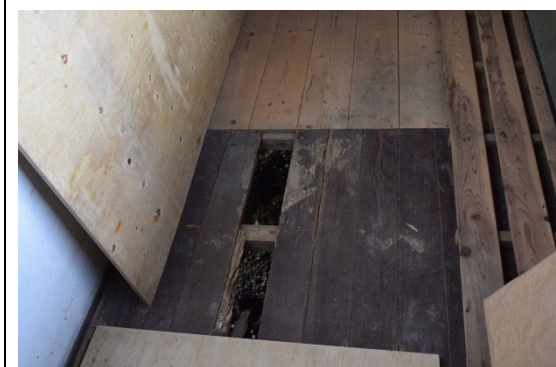
【3-2-2】 損傷部写真



外観 損傷部



外観 損傷部



床仕上損傷部



壁仕上損傷部



【3-2-3】 不同沈下・柱の傾斜

経年により、建物を支える地盤が不同沈下をおこし、下屋部分の地盤が下がり、その影響により、柱の傾斜を誘発している。この状態が継続されると、下屋部分の倒壊の危険がある。



参照：長岡市より提供

【3-3】活用改修計画

今回の改修計画は、長岡市の意向や地域の人の声に耳を傾けながら、実際に実現することを目指し、法規チェックや構造計算等を行いながら具体的に改修計画を作成していく。

【3-3-1】長岡市による活用検討

長岡市は、摂田屋・宮内エリアの観光拠点としてサフラン酒製造本舗の活用を考え、整備改修を行っている。しかし具体的に長岡市が摂田屋地区、サフラン酒製造本舗の改修についてどのような活用用途を検討しているのか、また、どういったターゲットやエリアビジョンを持っているのか知るため、長岡市の醸造・発酵のまちづくり協議会の、旧機那サフラン酒製造本舗活用についての協議に参加してきた。そこで得られたものをまとめる。

1) 活用内容の条件（市が求める条件）

長岡市がサフラン酒造活用に求める条件としては、大きく3つあった。

- ・当該エリア（摂田屋・宮内）への集客力を高める核（ランドマーク）となること
- ・周辺への回遊性を高めること
- ・三方よし（事業者、居住者、旅行者の3者にとって利益となること）

2) ターゲット

- ・メインターゲット：35~49歳の女性

…生き方が多様化する世代において、観光市場においても力強くけん引するリーダー的な存在であること、摂田屋・宮内地区の地域資源である醸造・発酵商材との親和性が高いこと、情報発信・拡散力が高い傾向にあるため

- ・サブターゲット：50歳～女性

…安定した経済状況であることが多く、収入が高いため高額な観光体験を楽しむ余裕があること、文化的な興味や趣味を持っており、美術館や博物館、歴史的な場所等の豊かな文化体験に魅了される傾向があるため

3) 活用内容

- ・地域のゲートウェイ（拠点）となるような活用とされており、まだ具体的な活用内容は定まっていない

【3-3-2】アンケート調査

まちづくり協議会では、具体的な活用内容が定まっておらず、地域の居住者や旅行者が実際どのような用途を求めているか不明であった。そこで摂田屋地区に訪れる人に対して、離れがどんな用途になったらよいか聞き込み調査を行った。聞き込み調査した場所は、サフラン酒製造本舗の敷地内で、多くの人が訪れる発酵トリップ（食のイベント）当日に実施した。

<p style="text-align: center;">聞き込み調査場所</p>  <p style="text-align: center;">サフラン酒製造本舗 主屋前</p>  <p style="text-align: center;">吉野川敷地内</p>	<p style="text-align: center;">卒業研究のアンケートにご協力お願いします！</p> <hr/> <p>1. 本日はどちらから来られましたか</p> <p>1. 長岡市内 2. 市外 ()</p> <p>2. ここまではどういった交通手段で来られましたか (複数回答可)</p> <p>1. 自家用車 2. バス 3. 電車 4. タクシー 5. 徒歩 6. その他 ()</p> <p>3. この宮内・摂田屋エリアにどれくらいの頻度で来られますか</p> <p>1. 初めて 2. 数回程度 3. たくさん 4. 住んでいる</p> <p>4. この敷地内に写真の建物があるのですが、どんな使い方ができたら利用してみたいと思いますか</p> <p>例…泊まってみたい、勉強や作業スペースがあつたらいい、飲食店があつたらいい、……</p> <p>()</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="font-size: small;">このアンケートは貴重なる資料として卒業研究にて参考にさせていただきます。アンケートにご協力していただき誠にありがとうございます。 <small>新潟県立大学 造形学部建築環境デザイン学科 4 年村上寛和</small></p> <p style="text-align: center;">アンケート用紙</p>
---	---

【3-3-3】アンケート結果

アンケートは、合計 31 組、54 名の方に実施した。

1) 離れの活用方法

活用方法として、飲食店や喫茶店（カフェ）、一般公開、フォトスポット（場所貸し）、宿泊等が主に意見が多かった。

インタビューしている中で印象的だったものとしては、摂田屋全体が 2~3 時間で回れてしまいゆっくりできる場所がないこと、バスの本数が少ないため、お酒をゆっくり楽しめない

（2次交通の問題）が挙げられた。また、この地域に住んでいるという人に対して、サフラン酒製造本舗に入ったことがありますかと質問したところ、多くの人が入ったことがない、このイベント（発酵トリップ）で初めて訪れたと回答しました。

さらに小学生の子供がいる女性に聞いたところ、子供は小学校の街探検で入ったことがあるが私はないと話されていて、また別の高齢男性に質問したところ、子供のころはまだお酒の製造がされていて入りづらい感じで今まで入ってこなかったと話されていた。このことから地域の大人世代がまだサフラン酒製造本舗について認識が薄いことが分かった。

2) 交通手段

交通手段としては、多くの人が自家用車で訪れており、公共交通機関で訪れている人は少な

かった。ご夫婦で来られている人に質問した際、男性の方はお酒を飲まれていたが、女性の方は運転があるから飲めないと話されていた。また質問した人の中にはバスを利用されている人はいなかった。

インタビュー結果一覧

	交通手段	頻度/住所	年齢・人数	使い方
1	徒歩	住んでいる 市内	60代くらいの夫 婦	入館料を取って一般的な公開
2	自家用車	数回・たくさん 市内	40～50代くらい の女性2人	ボランティアの方のお話を聞きながら見学したい、お庭のライトアップイベント（例・たがみのバンブーブー）
3	電車・徒歩	たくさん 市内	30代くらいの男 性1人	耐震改修をして気軽に見れるようにしてほしい
4	電車・徒歩	たくさん 市内	30～40代くらい の男性1人	自由にゆっくり見学がしたい
5	自家用車	たくさん 市内	60代くらいの女 性2人	2階までみせてほしい（1階を見学された後にインタビュー）
6	徒歩	住んでいる 市内	50代くらいの女 性2人	お茶会や地域のイベント（小中学校の学習イベント）
7	徒歩	住んでいる 市内	30～40代くらい の女性1人	和的なカフェ的なもの
8	自家用車	数回 市内	50～60代くらい の夫婦	和カフェ、飲食店（お膳の定食かパン）、泊まってみたい
9	自家用車	数回 市内	40～50代・10 代くらいの親子 （女性2人）	カフェ（店内が綺麗に見える感じで）、フリーマーケット（雑貨屋）
10	自家用車	数回 市内	30～40代くらい の夫婦	飲食店、喫茶店
11	自家用車	初めて 柏崎市・見附市	30～40代くらい の男性と女性	飲食店、カフェ
12	自家用車	たくさん 小千谷市	40～50代くらい の女性	この地域に甘味処が少ないから和菓子、味噌、醤油
13	自家用車	数回 市内	30代くらいの女 性2人（子2 人）	カフェ+キッズスペース（大人がゆっくりできる場所がいい）
14	自家用車	初めて 市内	20代くらいのカ ップル	江口団子など地域のもので食べれるカフェがいい
15	自家用車	数回 市内	20～30代夫婦+ 赤ちゃん	カフェ（お茶ができて、キッズスペースがある）
16	自家用車	数回 市内・新潟市	40～50代・20 代くらいの親子 （女性2人）	ランチ ちょっと豪華なお弁当（2000円くらい）和風なコスプレ撮影（場所貸し1時間2000円くらい）

17	電車・徒歩	2回目(数回) 南魚沼市	40代くらいの女性	結婚式(ウエディングフォト)
18	電車・徒歩	数回 魚沼市	30代くらいの夫婦	食べながら見学したい、着物を着て写真を撮りたい
19	自家用車	数回 市内	20~30代くらいの夫婦+赤ちゃん	料亭、ウエディングフォト
20	徒歩	住んでいる 市内	50代・20代くらいの親子(女性2人)	結婚式
21	自家用車	数回 市内	40~50代くらいの女性2人	お茶会、週末とかに着物の着付けとかをして街歩きをしたい
22	自家用車	数回 市内	20~30代くらいの夫婦+2歳くらいの子	フォトウエディング、コスプレ
23	自家用車	たくさん 市内	30~40代くらいの夫婦+小学生	謎解き・脱出ゲーム(制限時間あり、難易度が高い物)
24	徒歩	住んでいる 市内	20~30代くらいの夫婦orカップル	旅館、お茶、写真(小千谷市の西脇邸みたいに)
25	自家用車	たくさん 市内	60代くらいの夫婦	食のイベント(発酵系)
26	自家用車	住んでいる 市内	60~70代くらいの夫婦	料理屋、博物館(伝統的な、建物に合った落ち着いたもの、北方文化博物館的な感じで)
27	徒歩	数回(月に1回程度) 市内	20~30代くらいの男性	摂田屋地区で作られた食をPRする場、泊まれて食文化を体験(摂田屋全体が2.3時間で回れるため)
28	自家用車	住んでいる 市内	40~50代くらいの女性	泊まってみたい(バスの時間がなく、お酒をゆっくり楽しめない)
29	自家用車	数回 市内	50~60代くらいの女性2人	1階をバリスタが入れるしっかりしたコーヒーを飲める、カフェバー、2階泊まれたら
30	自家用車	数回 市内	20代くらいの男性	作品展示(和にこだわらず学生の作品なども)、お茶会
31	自家用車	初めて 金沢市	60代くらいの夫婦	定期的に味噌や醤油、お酒を体験できるワークショップ

【3-3-4】活用内容

長岡市の意向やアンケート調査から一棟貸の旅館（簡易宿所）兼見学できる施設（展示場）として活用することとした。理由としては、撰田屋地区の観光拠点となるために拠点性を高めること、また離れ座敷に対して、できるだけ現状変更をせず、貴重な仕上等を保存していくためである。アンケートでは飲食店という要望が一番多くあったが、長岡市が求める周辺施設への回遊性を高めるといった要望に反すること、収益性が高くない（カフェ等）ことなどから却下することとした。また、宿泊用途だけでは地域の居住者を撰田屋に惹きつける要因とならないことが想定できるため、宿泊用途とは時間を分けて一般公開（展示場）も行う。

【3-3-5】敷地条件

敷地面積	7635 m ²
都市計画区域	市街化区域
用途地域（法 48 条）	準工業地域
防火地域	法第 22 条指定区域
道路種別幅員	市道宮内 290 号線幅員 6.0m（西側道路） 一般県道滝谷・三和線幅員 6.8m（東側道路）

【3-3-6】構造・規模・面積

建築面積	1297.33 m ² （離れのみ 167.69 m ² ）
建蔽率	許容 60%
延べ面積	2018.07 m ² （離れのみ 273.92 m ² ）
容積率	許容 200%
利用人数	旅館用途：最大 10 人程度 展示場用途：最大 50 人程度

【3-3-7】構造耐力判定

離れ座敷が地震力等に対してどの程度耐えるのか構造計算を行う。実際は限界耐力計算を行い算出するが、今回は簡易的に壁量計算で算出した結果を基に構造補強の判断をしていくこととする。※立面方向の精密なデータがなかったため風圧力に関しては作成したモデリング等を基におおよその数値で計算している

1) 構造計算結果

壁量計算の結果すべての方向・階において大幅に壁量が足りていなかった。壁量計算では、木造の伝統工法の地震に対する力をすべて反映させることはできないが、この結果から少なからず構造補強が必要であること、建築基準法の構造規定（法第 20 条）に適合していないことがいえるであろう。

壁量計算

床面積 1F : 167.67 m² 2F : 106.23 m²

地震力 1F : 167.67 m² × 33 m/m² = 5533.77 cm = 55.3m

2F : 106.23 m² × 21 m/m² = 2230.83 cm = 22.3m

風圧力 1F X : (17.9m × (3.735m - 1.35m) + 16.7m × 2.93m + 17.9m × 3.18m) × 50
cm/m² = 74.2m

1F Y : (9.4m × (3.75m - 1.35m) + 6.36m × 2.93m + 9.3m × 3.18m ÷ 2) × 50
cm/m² = 27.9m

2F X : (16.7m × (2.93m - 1.35m) + 3.18m × 17.9m) × 50 cm/m² = 41.7m

2F Y : (6.36m × (2.93m - 1.35m) + 9.3m × 3.18m ÷ 2) × 50 cm/m² = 12.4m

必用壁量 1F X = 74.2m Y = 55.3m

2F X = 41.7m Y = 22.3m

存在壁量 (壁倍率を土壁のため 0.5 倍で計算)

1F X : 27.9m × 0.5 倍 = 13.95m Y : 17.4m × 0.5 倍 = 8.7m

2F X : 15.0m × 0.5 倍 = 6.75m Y : 10.8m × 0.5 倍 = 5.4m

判定 1F X : 存在壁量 13.95m < 必要壁量 74.2m NG

1F Y : 存在壁量 8.70m < 必要壁量 55.3m NG

2F X : 存在壁量 6.75m < 必要壁量 41.7m NG

2F Y : 存在壁量 5.40m < 必要壁量 22.3m NG

結果 : すべての方向・階において壁量が大幅に足りていない

【3-3-8】法規チェック

離れ座敷を設計する上で旅館(簡易宿所)展示場に用途変更をする際に係る規定の中で既存不適格の部分を確認するため行う。既存不適格な部分に関しては、基準法に適合させるか、代替措置を講じるか改修検討していくこととする。

改修前離れ座敷 法規チェック表

項目	適合	規制概要	根拠規定	
一般項目 集団規定	建蔽率	○	許容 60% (現状: 16.99%)	法 53 条
	容積率	○	許容 200% (現状: 26.43%)	法 52 条
	道路斜線規制	○	敷地に隣接する道路から発生する斜線制限以下の高さである	法 56 条
	隣地斜線規制	○	最高高さが 31m 以下である	法 56 条
	北側斜線規制	—	準工業地域は適用されない	法 56 条
	日影規制	○	日影規制によって生じる高さ制限以下の高さ以下である	法 56 条の 2
	最高高さ	—	11.53m	
	軒の高さ	—	7.48m	
	道路	○	接道: 90.47m	法 43 条
用途地域	○	旅館(簡易宿所)は準工業地域で建築可能	法 48 条	
一般構造及び設備規制	居室の天井高さ	○	2.1m 以上 (現状 1 階 2.94m 2 階 2.80m)	令 21 条
	床高・防湿方法	○	地面から 45 cm 以上、かつ 5m 以内ごとに換気口 (現状: 51 cm)	令 22 条
	防火・準防火地域	—	法 22 条地域	法 61・62 条
	屋上広場等の手摺高	—	屋上 (バルコニー等) はない	令 126 条
	居室の有効採光面積	—	旅館は適用されない	法 28 条 令 19 条
	居室の換気	○	換気有効な開口部を居室床面積の 1/20 以上ある	法 28 条
	便所・浄化槽	○	水洗便所であり、開口部又は換気設備を設ける	法 31 条 令 28~35 条
	避雷針設備	—	高さ 20m 以上を超えていない	法 33 条
耐震	×	政令で定める技術的に適合するか確認されていない	法 20 条	
防火規制	屋根	○	瓦葺屋根	法 22 条
	外壁	○	延焼ラインに建物がかかっていない (道路からセットバックしている)	法 23 条
	大規模木造	○	延べ面積 1000 m ² を超えるが延焼ラインにかかっていない (道路からセットバックしている)	法 25 条
	防火壁	×	延べ面積が 1000 m ² を超えるため防火壁又は防火床によって区画する必要がある	法 26 条 令 113 条
	耐火建築物 (特建)	○	3 階以上若しくは、2 階の床面積が 300 m ² を超える場合耐火建築物と	法 27 条

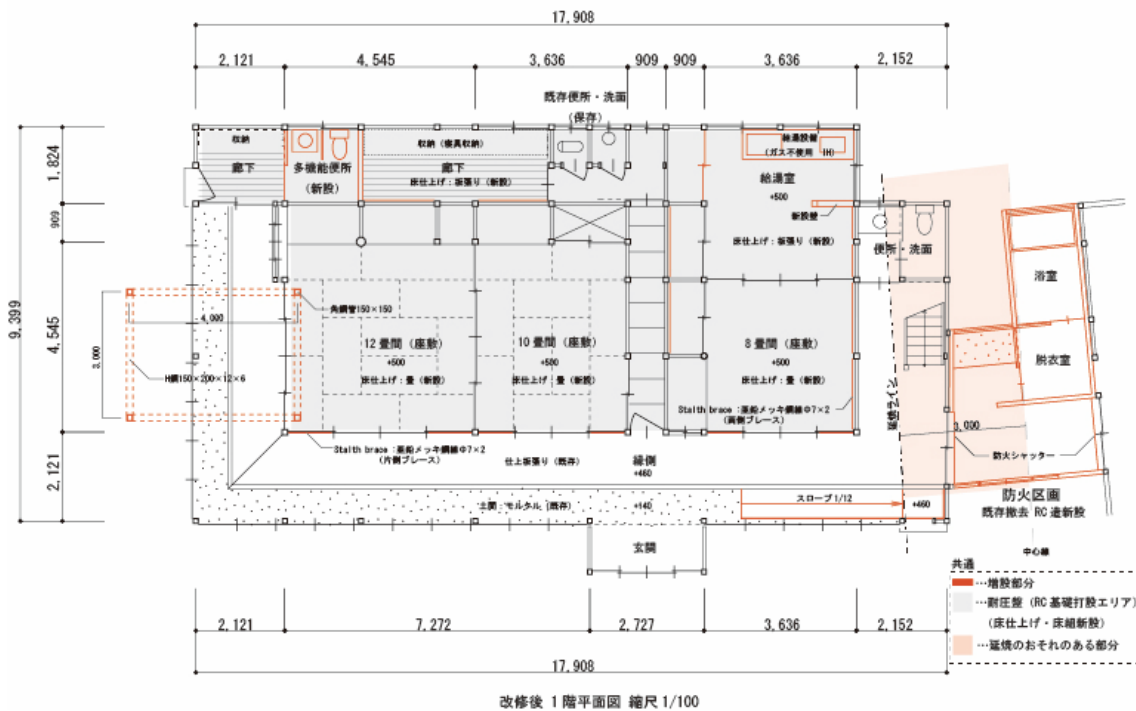
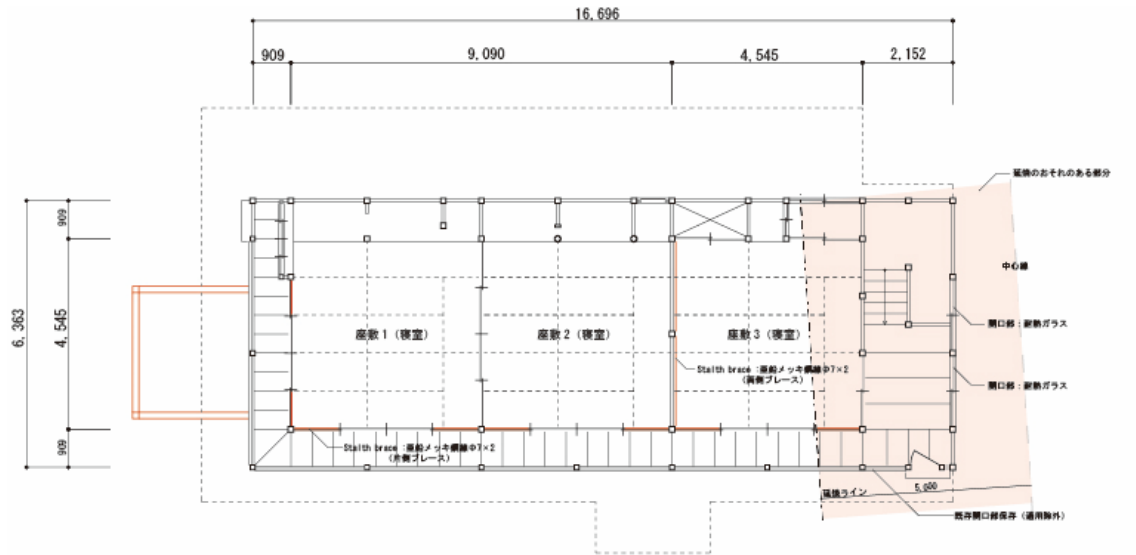
			しなければならない(2階:106.23㎡)	
	敷地内通路の適用	○	法35条に掲げる建築物(特殊建築物の用途、延べ面積1000㎡を超える)	法35条 令127条
	敷地内通路	○	屋外への出口通路の幅が1.5m以上としなければならない(現状:1.5m)	令128条
	大規模木造の敷地内通路 (※※あっているか不安)	○	延べ面積が1000㎡を超える場合、建築物の周囲に3m(隣地境界線に面する部分は1.5m)の空地を確保する必要がある	令128条の2
	無窓主要構造部	○	有窓(襖、障子で仕切られた2室は1室とみなすため)	法35条の3・令111条
	防火上主要な間仕切壁(準耐火構造)	○	旅館(3室以下かつ100㎡以下となる間の壁は対象外)	令114条
	界壁(準耐火構造)	—	長屋・共同住宅	令114条
	小屋裏隔壁	—	建築面積300㎡を超える場合	令114条
	開口部(延焼部分)	—	防火設備	令109条
	防火区画(面積)	—	防火地域でなく、耐火建築物としないため対象外	令112条
	防火区画(異種用途区画)	—	防火地域でなく、耐火建築物としないため対象外	令112条
避難規制	屋内階段	○	既存階段は法適合階段である	令23条
	直通階段までの歩行距離	○	特殊建築物(旅館)は避難階への直通階段までの歩行距離を30m以内とすること	令120条
	2つ以上の直通階段	○	2階居室(寝室)の床面積が100㎡未満であるため設ける必要がない	令121条
	重複距離	—	2直階段なし	令121条
	避難上有効なバルコニー等	—	バルコニーなし	令121条
	避難階段・特別避難階段	—	避難階段なし	令122・123条
	物販店階段幅	—	物販の用途に供しない	令124条
	避難階の歩行距離	○	1階の階段、各居室から出入口までの距離が30m以下である	令125条
	廊下	—	適用はなし	令119条
	排煙設備	×	2階居室が排煙上無窓居室(令116条の2)であるため排煙設備が必要	令116条の2 令126条の2
	非常用照明	×	特殊建築物(旅館)であるため、非常用照明を設置しなければならない	令126条の4

	非常用の進入口	—	階数が3階以上に適用	令126条の6
	内装制限	×	特殊建築物であり、無窓居室(床面積が50㎡を超える居室)には、内装制限がかかる	法35条の2・令128条の3の2~129条
消 防 規 制	防災防火対象物	○	旅館は特定防火対象物である	消令10条
	消火器	×	150㎡ごとに設置しなければならない	消令10条
	屋内消火栓設備	—	延べ面積700㎡を超えていないため適用外	消令11条
	スプリンクラー設備	—	延べ面積3000㎡以上でないため適用外	消令12条
	水噴霧等消火設備	—	対象外	消令13条
	屋外消火栓設備	—	延べ面積3000㎡を超えているものに適用	消令19条
	動力消火ポンプ設備	—	屋内・屋外消火栓設備対象建築物に適用	消令20条
	自動火災報知設備	×	すべての宿泊施設に適用	消令21条
	ガス漏れ火災報知設備	—	延べ面積1000㎡以上かつ旅館の用途に供する部分が500㎡以上に適用	消令21条の2
	漏電火災警報器	×	旅館の用途で150㎡を超える場合は設置しなければならない	消令22条
	消防機関への通報する火災報知設備	—	延べ面積が500㎡以上に適用	消令23条
	非常警報設備	×	旅館用途時20人以上、展示場用途時50人以上の場合設置しなければならない	消令24条
	避難器具	×	展示場用途は収容人員が10人以上は適用される	消令25条
	誘導灯	×	すべての宿泊施設に適用	消令26条
	消防用水	○	敷地面積が5000㎡以上の場合適用(既存池を利用)	消令27条
	排煙設備	—	地階・無窓階かつ1000㎡以上に適用	消令28条
	連結散水設備	—	地階の延べ面積が700㎡以上の場合適用	消令28条の2
	連結送水管	—	階数が7以上又は5以上かつ6000㎡以上の場合適用	消令29条
非常用コンセント設備	—	階数が11以上の場合適用	消令29条の2	
消防検査対象物	○	延べ面積が300㎡以上に適用	—	
点検・報告対象物	○	すべてに適用	—	
有資格者点検対象物	○	延べ面積が1000㎡以上の場合適用	—	

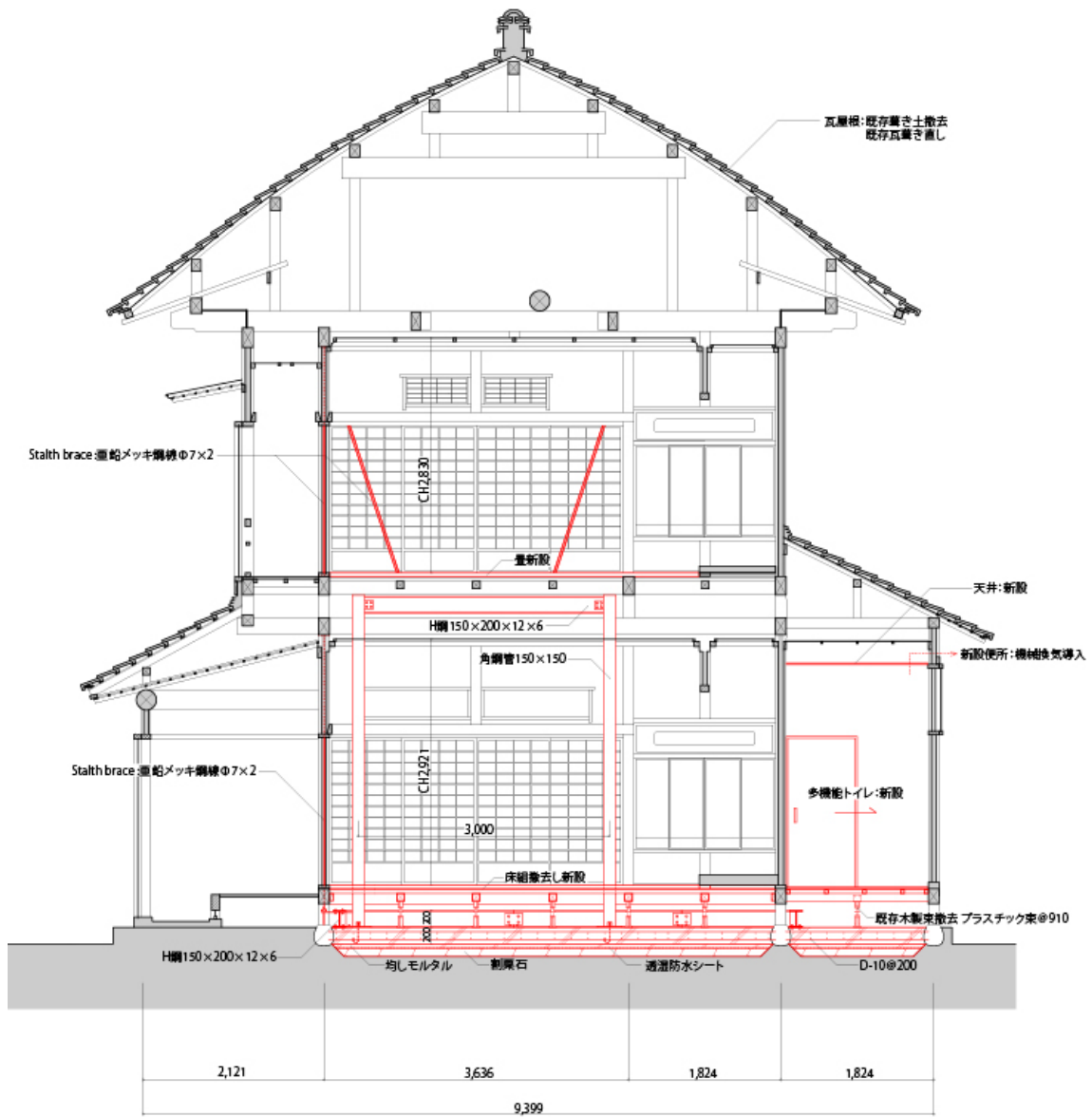
旅館業法	客室の床面積	○	定員 10 人未満：3.3 m ² ×定員以上 (簡易宿所営業)	旅館業法施行令 新潟県旅館業法施行条例
	収容人員	○	各部屋の 1 人当たり客室床面積が 3.3 m ² 以上とすること	
	窓	○	自然光線を十分に取り入れること ができる窓を設ける	
	寝台	—	階層式の寝台を有しない	
	寝具	○	宿泊者の定員に応じて十分な数を 揃える	
	玄関帳簿	○	玄関帳簿に類する機能を有する設 備を設けること (主屋に設ける予 定)	
	換気等	○	適当な換気、採光、照明、防湿及 び排水の設備を有する	
	浴室又はシャワー室	×	適当な規模の入浴設備を有し、定 める構造、基準に適合すること	
	洗面設備	×	10 人程度の収容定員では、洗面設 備を 2 個程度が望ましい	
便所	×	10 人程度の収容定員では、便所を 2 個程度が望ましい		
新潟県建築基準法条例	大規模建築物の敷地と道路の関係	○	延べ面積が 1000 m ² 以上の場合、 接道を 6m 以上確保しなければならない	県条例 10 条
	敷地と道路との関係	—	適用なし	県条例 14 条
	出入口全面の空地	—	適用なし	県条例 15 条
長岡市火災予防条例	簡易湯沸設備	○	簡易湯沸設備の位置、構造、管理 の基準	火災予防条例 8 条
	給湯湯沸設備	○	給湯湯沸設備の位置、構造、管理 の基準	火災予防条例 8 条の 2
	喫煙等	○	喫煙、裸火等の禁止	火災予防条例 23 条
	消火器具に関する基準	×	消火器具を 20m 以下毎に設置し なければならない	火災予防条例 35 条

【3-4】改修内容

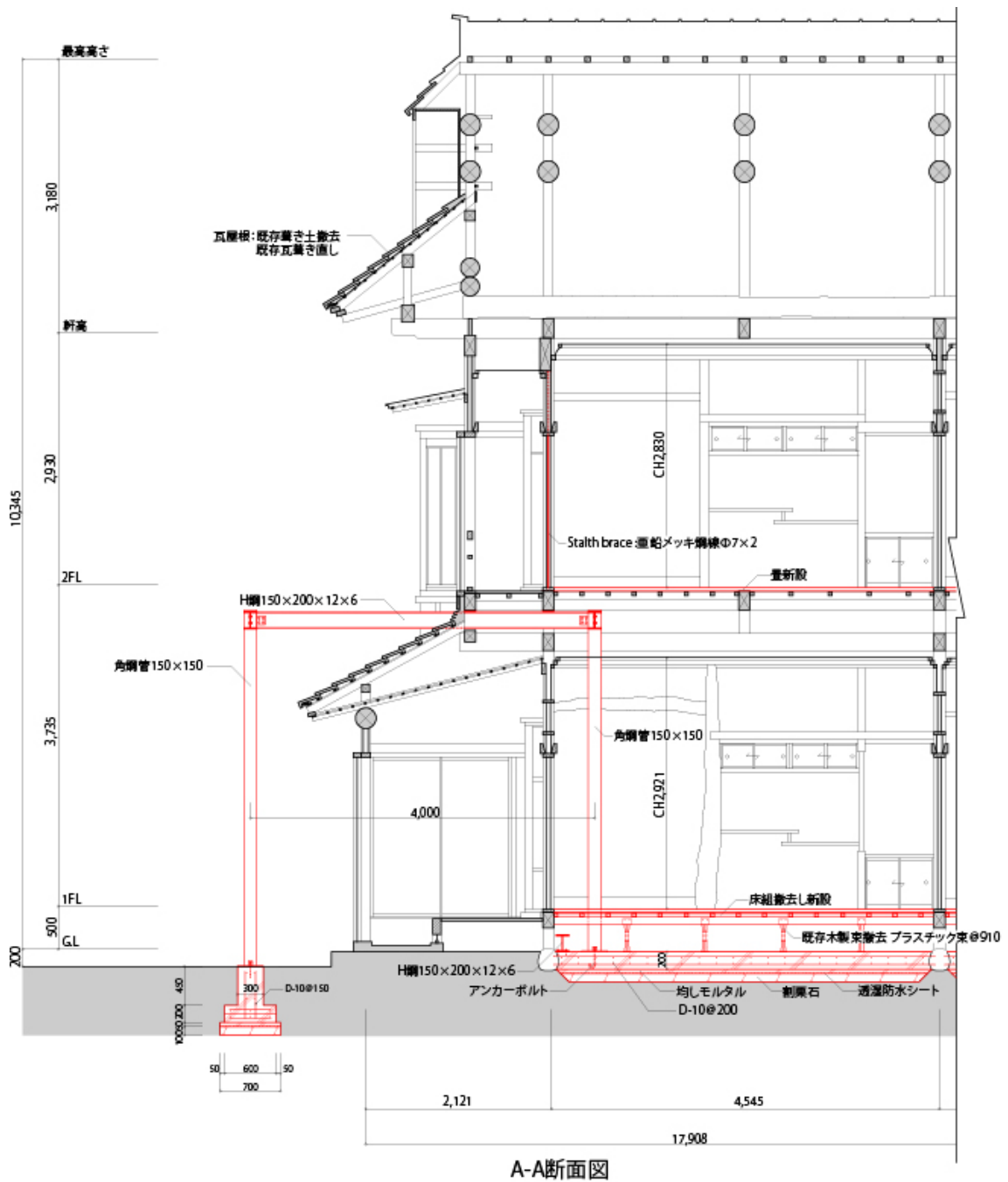
旅館・展示場として活用するための設備を新設した。また主屋と離れ座敷をつなぐ部分を撤去し、RC造で整備し、構造補強も実施した。さらに、バリアフリーに対応するため、スロープと多機能便所を設けた。



参照：長岡市より提供



B-B断面図



参照：長岡市より提供

【3-4-1】適用規定

改修にあたり、以下の規定については適用した。

建築基準法

- ・防火壁（法第 26 条）…主屋と離れ座敷をつなぐ部分を撤去し、RC 造で新築、主屋と離れ座敷へ開かれる開口部については、防火シャッターを設置した
- ・非常用照明（令第 126 条の 4）…非常用照明を避難経路となる廊下・階段に設置した

消防法

- ・消火器（消令 10 条）
- ・自動火災報知設備（消令 21 条）
- ・漏電火災警報器（消令 22 条） → 新設
- ・非常警報設備（消令 24 条）
- ・避難器具（消令 25 条）
- ・誘導灯（消令 26 条）

旅館業法

- ・浴室又はシャワー室（旅令 1 条）
- ・洗面設備（旅令 1 条） → 増設
- ・便所（旅令 1 条）

長岡市火災予防条例

- ・消火器に関する基準（条例 35 条） → 新設

【3-4-2】適用除外規定と代替措置

1) 構造耐力（法 20 条）

代替措置としては、構造計算の結果を基に、最低限の構造補強と、屋根の軽量化を図るため、瓦屋根の葺き土撤去を行った。

①構造補強コンセプト

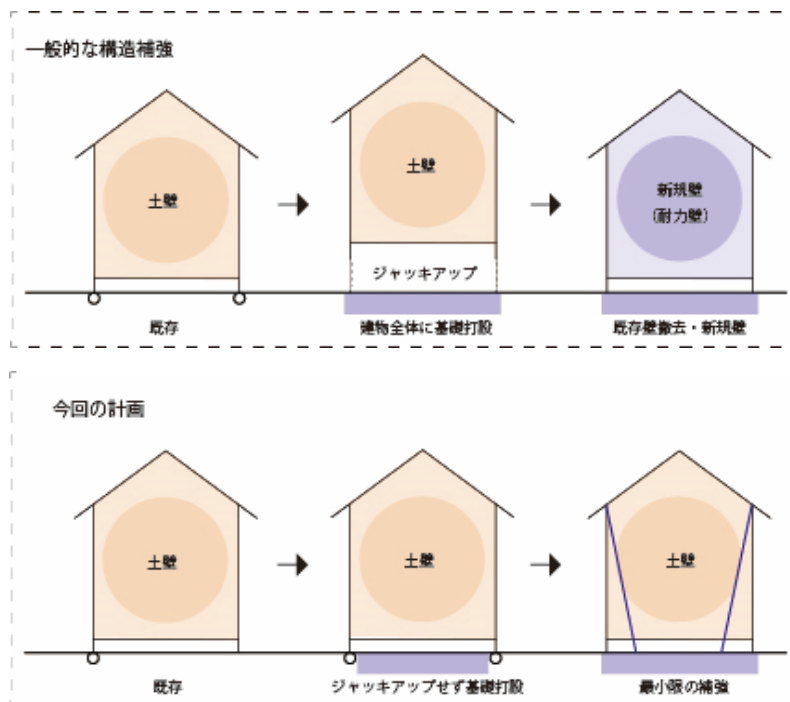
今回の構造補強は、既存の土壁を最大限残すことをコンセプトに行った。

一般的な構造補強では、建物全体をジャッキアップし、基礎を打設。そして既存の土壁を撤去し、耐震要素を持った壁を新設するという工法が用いられる。しかし、この工法では、既存の土壁を撤去しなければならない。離れ座敷の土壁は、独特な仕上がりを有し、現代で再現不可能な価値を有している。

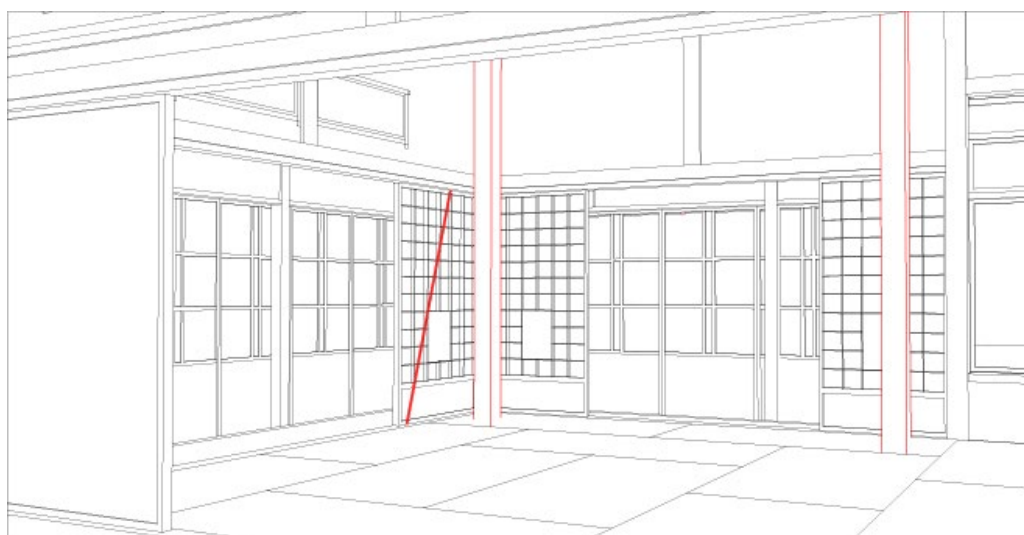
そこで今回の計画では、建物をジャッキアップせず、床組みを取り外すだけで打設できる範囲

のみ基礎を打ち、鉄骨と橋梁などで用いられる鋼線を活用し、最低限の構造補強を行った。

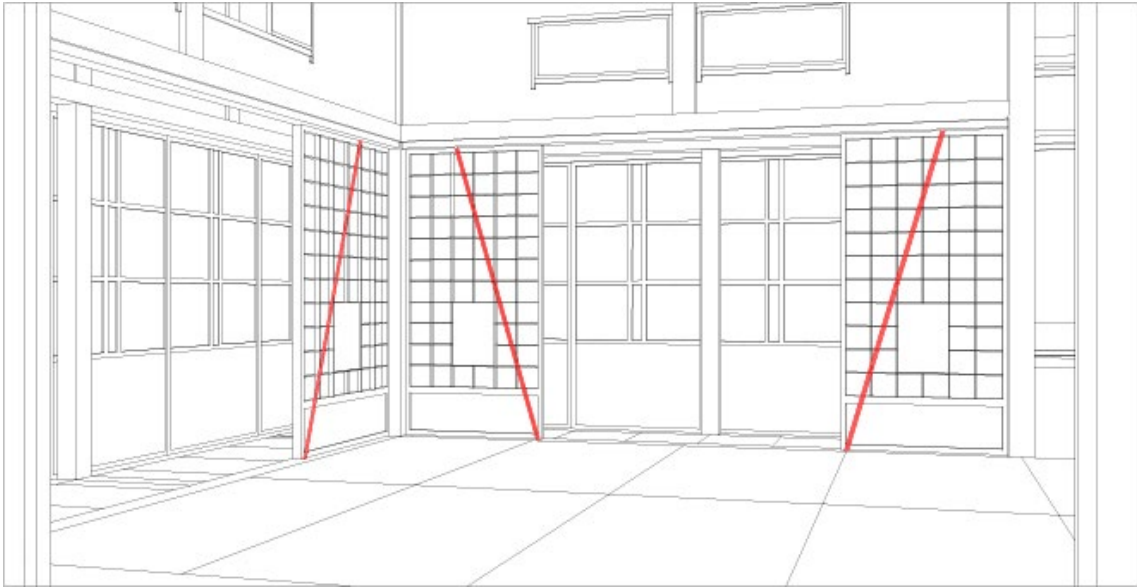
この工法のメリットとしては、土壁を保存することができることである。逆にデメリットとしては、現状の柱の傾斜や壁の捻じれが解消されないという点がある。今回のこのデメリットについては、ある程度目を瞑り、倒壊の危険がある下屋部分に関しては、2階からの荷重がかからないように、構造補強を施した。



②構造補強イメージ



1階 12 畳間 (下屋部分を支える鉄骨)



2 階座敷 1 (障子の隙間を通す鋼線)

参照：Archi-Neering Design AWARD(AND 賞) 優秀賞受賞「Stealth brace」 | 株式会社 FABSPACEJAPAN (fabspace-japan.co.jp)

[https://www.fabspace-japan.co.jp/archi-neering-design-](https://www.fabspace-japan.co.jp/archi-neering-design-awardand%E8%B3%9E%E3%80%80%E5%84%AA%E7%A7%80%E8%B3%9E%E5%8F%97%E8%B3%9E%E3%80%8D/)

[awardand%E8%B3%9E%E3%80%80%E5%84%AA%E7%A7%80%E8%B3%9E%E5%8F%97%E8%B3%9E%E3%80%8D/%8Cstealth-brace%E3%80%8D/](https://www.fabspace-japan.co.jp/archi-neering-design-awardand%E8%B3%9E%E3%80%80%E5%84%AA%E7%A7%80%E8%B3%9E%E5%8F%97%E8%B3%9E%E3%80%8D/)

2) 防火 (法 23 条：延焼のおそれのある外壁)

防火区画によって生じる隣棟間延焼線による延焼の恐れのある部分に関しては、主屋に面する開口部を耐熱ガラスに変更、又、屋内消火栓を自主的に設置することを代替措置とする。

3) 避難 (法 35 条の 2：内装制限・令 116 条：排煙設備)

代替措置としては、消防法による設備類に加えて、屋内消火栓を自主設置することによって、初期消火や避難経路の安全性の確保を行う。

【3-5】 条例を活用すべきケースなのか（3章まとめ）

サフラン酒製造本舗離れ座敷での活用シミュレーションを通して、その他条例を必ずしも活用しなければ、活用することができないという建物でないことが分かった。建物の規模や道路から必要以上に後退していることにより、2方向への避難の確保や外壁や軒裏等への防火改修などといった改修度合いの高い規制がかからず、現状既存不適格となっている規定についても、既存の規制緩和によって活用が可能となる。

異なる点としては、構造補強の工法のみとなる。ジャッキアップを行い、既存の土壁をすべて落とし、耐震要素を持った壁を新設するか、既存の土壁を最大限残しつつ、最小限の補強とするかの違いである。そのため、独特の仕上げを施した土壁の再現不可能な価値を保存したいという思いがあるかどうか、そこによってその他条例を活用すべきであるかが決まるのであろう。

私は、サフラン酒製造本舗離れ座敷において、その他条例を活用すべきであると考えている。