

第1回 熊本市保存建築物選定委員会

R5年11月14日
熊本市 都市建設局
都市政策部 都市デザイン課

- 昨今、国土交通省では、既存ストックの有効活用に向けて、様々な基準の合理化を進めている。
- 各省庁による「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」の取りまとめ（H29.5）では、「地方創生の推進のためには、**一定の安全性を確保した上で、歴史的建築物を活用し、魅力あるまちづくりを進める**ことが必要。建築基準法適用除外に関する条例の制定・活用を加速し、歴史的建築物に関する技術基準の更なる合理化等を推進し、必要な体制を構築する」ことが今後の取組方針として示された。
- これを受けて、国土交通省では、「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（H30.3）し、条例を制定していない地方公共団体における条例の制定や条例制定後の活用を後押しするための取組みを行っているところ。

歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する取組方針

資料1-1

〈平成30年3月
国交省住宅局
建築指導課資料〉

- 地方創生を推進するため、**一定の安全性を確保した上で、歴史的建築物を活用し、魅力あるまちづくりを進める**ことが必要。
- このため、**建築基準法適用除外に関する条例の制定・活用を加速**するとともに、**歴史的建築物に関する技術基準の更なる合理化等**を推進し、必要な体制を構築する。

条例の制定・活用の加速

技術基準の更なる合理化等

現状

- ・歴史的建築物について、条例の制定により、建築基準法の適用除外とすることが可能(法第3条第1項第3号)
- ・7自治体において条例を制定、6自治体において制定を検討中
- ・条例に基づき実際に適用除外とした事例は少ない(現在3自治体において事例あり)



実際に適用除外とした事例

- ・事業者からの声等をもとに、歴史的建築物の特性を踏まえた技術基準の改正を順次実施
- ・技術基準が複雑であること等により、実務者への伝達が十分でない




準防火地域等において、伝統的構法の土塗り壁や木造の軒裏の仕様を一般的に利用可能とした

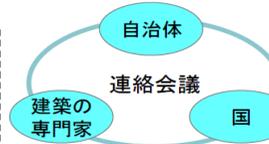
火気使用室の内装制限(内装を燃えにくい材料にすること)の範囲を限定し、囲炉裏等のある室で木材仕上げを可能とした

R5年10月時点では、全国25自治体において条例を制定済

建築基準に関する連絡会議の設置による自治体等との連携 新たに条例の制定・活用に関するガイドラインを作成

現行制度の周知徹底 実際の支障事例を元に技術基準の更なる合理化

対策

- ① 建築基準に関する連絡会議を設置
 - 会議の構成
 - ・先進的に取り組んでいる自治体
 - ・歴史的建築物の活用を目指す自治体
 - ・建築の専門家
 - ・国
- ② 連絡会議において、事例の共有・専門家によるアドバイスを行う
- ③ 建築基準法適用除外に関する**条例の制定・活用に関するガイドライン**を作成し、連絡会議以外の自治体に対し周知上記を進めることにより、自治体による運用を改善

- ① 歴史的建築物に特化した**制度活用マニュアル・改修事例集**を作成・周知
- ② 制度活用マニュアルや改修事例集を用いて、歴史的建築物の活用に関する相談に応じるため、建築士会等の専門家による**相談窓口**を設置
- ③ 連絡会議や相談窓口を通じて実際の支障事例を収集し、積極的に技術基準の更なる合理化に取り組む

○ 本市では、豊かな歴史的文化遺産の魅力や価値を後世に継承するため、「熊本市歴史的風致維持向上計画（くまもと歴史まちづくり計画）」をR2年6月に策定し、重点地区である城下町地区（新町・古町）と川尻地区を中心に、歴史的建造物の保存・活用や歴史的建造物の周辺環境整備、伝統文化を反映した活動の継承や観光振興等、ハード、ソフト事業の両面で様々な取組みを実施中。

重点区域における町屋等をはじめとする地域資源の保存・活用を促すための取組み

① 新たな法制度創設や推進体制づくり

建築基準法適用除外条例の制定

利活用の際にネックとなる建築基準法への対応



代替措置による用途変更や増築が可に

歴史的建造物の支援拡充

歴史的風致形成建造物30棟の新規指定
保存・修景に係る新たな助成制度創設



歴史的風致形成建造物指定証交付式 (R2.10)

② 町屋など地域資源の活用

町屋調査DB化、マッチング支援

- ・ 町屋等情報や所有者意向の把握
- ・ 所有者等への意識啓発や情報発信
- ・ 収集情報の効果的な運用等の検討 等



町屋利活用モデル事業

地域の賑わい創出に資する用途に利活用する「モデル町屋」を選定し、初期費用の一部を補助（最大300万円）

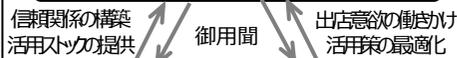


地域資源の利活用に向けた体制整備

地元まちづくり団体、金融機関、行政等の連携体制の構築に向けた取組み

町屋等利活用プラットフォーム

※地元有志、金融機関、行政等が連携



【貸し手】
町屋等所有者

【借り手】
事業者・テナント



歴まち支援法人指定



(株)熊本銀行との連携協定

③ 歴史的な町並み景観づくり

唐人町通りの道路美化化検討

歴史的町並み景観や賑わい向上はもとより安心して歩きたくなる居心地の良い道路に向けた整備検討を行う。



外観の修景支援

町並み協定に基づき、外観修景等の工事費の一部を支援。



④ 実証実験等による事業者や地域の機運醸成

町屋の利活用実証実験

町屋等の多角的な利活用の実践



マドカイ（ファサード部分のショーウィンドー化）

空地の利活用実証実験

路地や低未利用地（民間駐車場）等を活用した、賑わい創出のためのイベント等の開催



ロジの通り抜けや滞在等を体験

⑤ 地域の魅力発信

ライトスケープキャラバン

夜間のライトアップ等の支援を通じて地域資源の価値や魅力を発信。



KUMAMOTO LIGHTSCAPE CARAVAN
くまもとライトスケープキャラバン

情報発信の推進

歴史的風致の関連情報を発信するポータルサイトを創設し、地域の情報等を発信。





○ 熊本市建築基準法適用除外条例は、くまもと歴史まちづくり計画の策定と合わせ、R2年6月に制定。これまでの経緯は下記の通り。

2019年度
(令和元年度)

2019年5月

旧三井住友銀行の建築物活用促進のための要望書の受領

【要望者】：五福校区自治協議会会長 他5名

【要望内容】：建物の用途変更をする場合、歴史的建造物の価値をそのままに、保存・活用することが現状では困難。
歴史的建造物を保存・活用するため、建築基準法の適用除外条例の早急な制定が必要。

都市デザイン室※・建築指導課・文化振興課※で連携し、適用除外条例の制定に向け検討開始

※当時の組織名称

2020年度
(令和2年度)

2020年6月

適用除外条例の公布・施行

2020年7月

条例活用の際に必要な「保存活用計画」策定に係る補助制度創設（要綱制定）

2021年度
(令和3年度)

条例活用に向けた個別物件の相談・調整対応
(コロナ禍の影響による事業計画の頓挫等により、具体の事業化に至らず)

2022年度
(令和4年度)

早川倉庫の具体の条例の活用に向けて、条例「運用の手引き」の策定の検討開始

2023年度
(令和5年度)

委員改選に伴う第1回保存建築物選定委員会の開催（R5年11月）

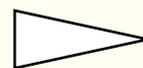
(今後の予定) 早川倉庫の適用除外に向けた審議、適用除外の指定等（～R6年3月）

- 本条例は、歴史的建築物に係る増築等を行う際に、建築基準法に適合させることにより、歴史的建築物としての価値を損なうおそれがある場合に、歴史的な価値の保存・活用と安全性確保との両立を目指すため、活用するもの。
- 本市条例の対象となる歴史的建築物とは、景観的、文化的に特に重要なものとして、法令等による指定等を受けたもののほか、未指定の町屋等のうち、将来的にこれらの指定等を目指すものとして市長が個別に認定した建築物も含む。

条例の目的

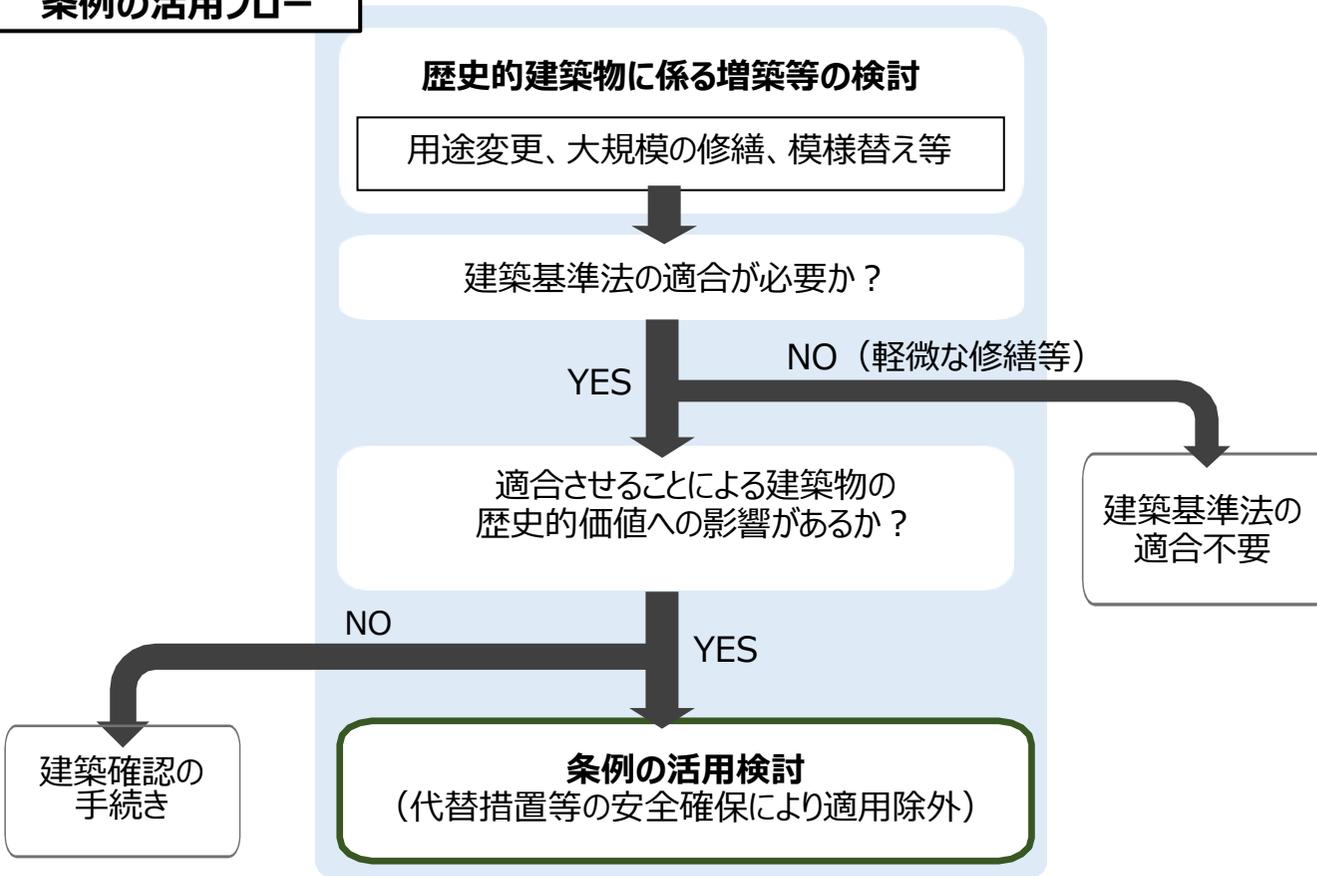
○ 歴史的建築物の保存・活用の促進及び歴史的町並みの保全

- ・ 当該条例を活用することで、建築物の歴史的価値の保存を促進
- ・ 不適合部分は代替措置による一定の安全性確保により、被災リスクを低減
- ・ 地域資源の活用を通じた、エリア価値の向上及び新たな需要の喚起



本市の豊かな歴史的文化遺産の
将来の世代への継承

条例の活用フロー



条例の対象建築物 (R5年10月31日時点)

熊本市全域

- ① 国登録有形文化財 (27件)
(文化財保護法)
- ② 景観重要建造物 (5件)
(景観法)
- ③ 景観形成建造物 (14件)
(熊本市景観条例)
- ④ 市長が個別に認定する建築物*

歴史的風致維持向上計画における
重点区域 (新町・古町、川尻地区)

- ⑤ 歴史的風致形成建造物 (30件)
(歴史まちづくり法)

* 市長が熊本市保存建築物選定委員会の意見を聴いて、個別認定

熊本市建築基準法適用除外条例の概要について②

- 建築基準法第3条第1項では、国宝・重要文化財等は、自動的に法の適用が除外されるが、その他の歴史的建築物は、同項第三号により、条例によって「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を対象として、法の適用が除外される仕組みとなっている。
- ここでいう条例とは、文化財保護法に基づく条例及び「その他の条例」と規定されているが、その他の条例については、自治体によって、独自条例を制定する場合と、景観条例等の既存条例を改正する場合があるが、本市では、条例の対象建築物を広く捉えるため、独自条例を制定。

■ 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号） 第三条（適用の除外）

条	項	号	法・条例	建築物の種別	手続き等		
3	1	一	文化財保護法	国宝	手続無しで適用除外		
				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			
				史跡名勝天然記念物			
		二	旧重要美術品等の保存に関する法律	重要美術品等	左記条例にて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。		
		文化財保護法第182条第2項の条例	熊本県文化財保護条例	県指定文化財			
			熊本市文化財保護条例	市指定文化財			
		三	熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	国登録有形文化財		所有者からの保存活用計画作成を受けて、市長が保存建築物に登録	建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定
				景観重要建造物			
歴史的風致形成建造物							
景観形成建造物							
四	その他の条例	市長が個別に認定する建築物	建築審査会の同意を得て特定行政庁が認定				
一、二の建築物、保存建築物の再現する建築物							

① 独自条例制定タイプ（独自条例の制定）

〈実績〉:21自治体*

（京都市、福岡市、川崎市、鎌倉市、津山市、熊本市 等）

② 既存条例活用タイプ（景観条例等の改正）

〈実績〉:4自治体*

（兵庫県、神戸市、横浜市、萩市）

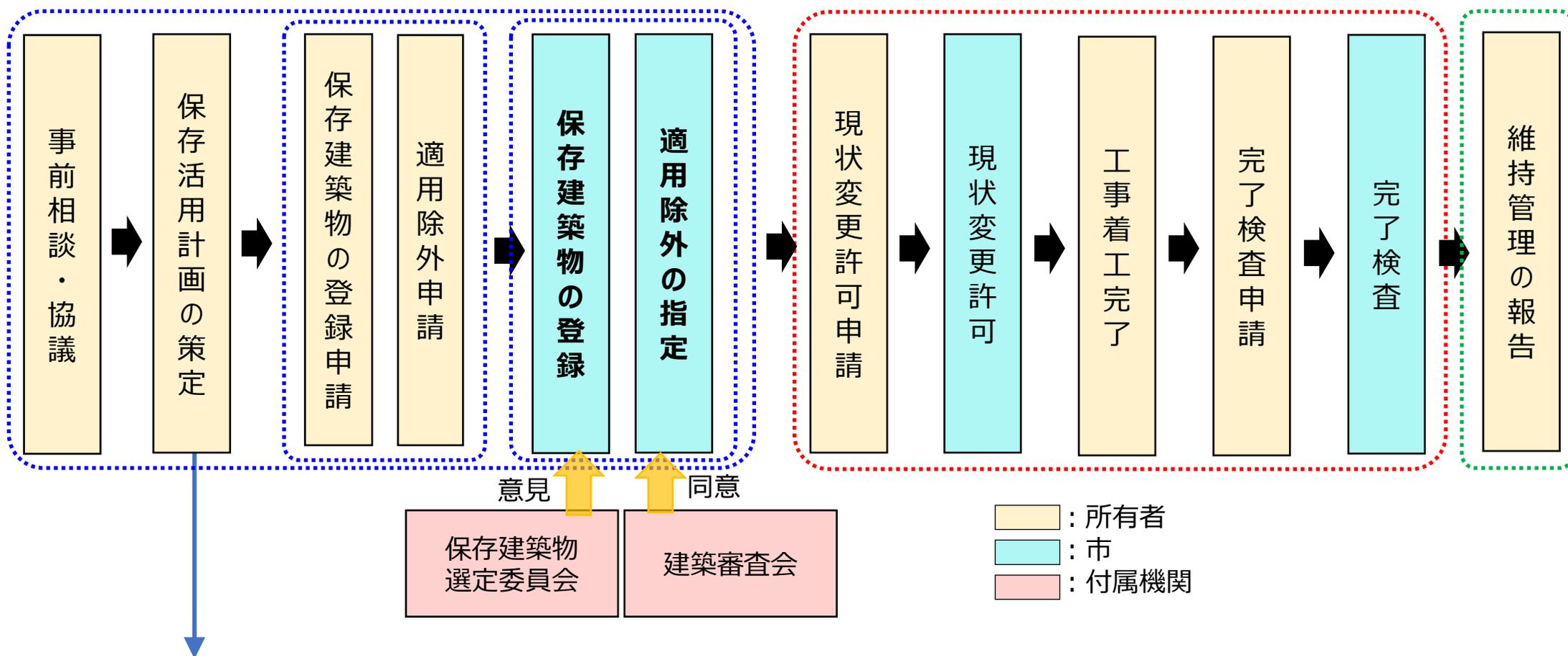
○ 条例を適用し、建築基準法を適用除外するための事務手続きは以下の通り。

条例の手続きフロー

フェーズ1 建築基準法適用除外までの流れ

フェーズ2 適用除外後の現状変更行為の流れ

フェーズ3 使用開始後



保存活用計画策定に係る補助制度

○ 当該計画は、高度な専門知識を有するものであり、所有者の負担軽減のため、策定費用※の1/2（上限額200万円）を支援する。

※一般的な町屋で300～400万円程度を想定（他都市事例）。



- 適用除外の指定にあたっては、条例制定都市毎に、諮問機関の役割と運用が異なる。
- 適用除外を行う上での建築物の歴史的価値等の判断については、建築審査会の専門委員会が担うパターン（鎌倉市等）や、景観審議会等が担うパターン（神戸市等）や、個別の委員会を立ち上げているパターン（豊岡市等）が主となっている。
- 本市においては、適用除外条例に基づき個別に「保存建築物選定委員会」を立ち上げ、当該委員会が主に、保存活用計画に基づく歴史的価値の保存の有無、建築審査会が主に、保存活用計画に基づく交通上、安全上、防火上、衛生上の支障の有無を行うこととしている。

■ 各都市の諮問機関の審議内容等

都市名	神戸市	兵庫県	京都市	鎌倉市	富岡市	豊岡市	熊本市
諮問機関①	神戸市建築審査会	兵庫県建築審査会	京都市建築審査会	鎌倉市建築審査会	群馬県建築審査会	兵庫県建築審査会	熊本市建築審査会
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・現状変更の規制及び保存のための措置 ⇒防火上支障の有無 ⇒避難安全性の確保 ⇒構造安全性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・防火及び構造上の安全確保のための措置の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ・法適用除外指定の必要性 ・保存活用計画が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ・法適用除外指定 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値の確認 ・適切な安全確保のための措置の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ・保存活用計画に関する交通上、安全上、防火上、衛生上の支障の有無
諮問機関② (意見を聞く場合も含む)	都市景観審議会	景観審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・京都市構造基準適合性調査委員会（附属機関） ・保存活用アドバイザー（審議会、附属機関ではない） 	建築審査会専門委員会	富岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する審査検討委員会	豊岡市歴史的建築物保存活用専門委員会	熊本市保存建築物選定委員会
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・都市景観の形成を図る上において特に重要な価値の有無 ・保存活用計画の内容 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観的価値の保全の有無 ・適切な安全確保のための措置の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ・保存活用計画の妥当性について ⇒地震に対する安全性 ⇒火災に対する安全性 ⇒景観的価値 ⇒文化的価値 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値の有無 ・適切な安全確保のための措置の有無等 	<ul style="list-style-type: none"> ・安全確保のための措置の適否 ・歴史的価値の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値の有無 ・適切な安全確保のための措置の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ・保存活用計画に関する景観的、歴史的価値の有無

- 歴史的建築物の保存及び活用に向けた代替措置の適用にあたっては、建築基準法の趣旨を踏まえつつ、各都市において、ハード対策だけでなく、ソフト対策も含めて、柔軟な対応を行っている。
- いずれの対策も、対象建築物の用途や規模に応じ、建築基準法で求める最低の基準より安全性の高い措置を部分的に講じるなど、基準に適合しにくい部分の脆弱性を補うとともに、適切な維持管理が担保されるための措置を、保存活用計画に明記するなどの対応を行っている。

① 建築物の外殻に対する制限（法22～25条、法61条、62条）

法の求める性能	市街地における建築物相互の延焼や飛び火による火災の危険性を抑制するため、建築物の外殻について、一定の性能を要求。
法適合困難な場合	木造建築物の屋根・外壁・軒裏等で適合が困難。
上記に対する代替措置の例	<ul style="list-style-type: none"> ・夜間放火防止のための機械警備などによる出火防止対策 ・早期覚知対策 ・初期消火等による延焼拡大防止対策 等

代替措置の例（他都市事例）



茅葺屋根の延焼防止のための放水銃

隣棟からの延焼防止のための防火塀

任意での屋内消火栓管設

② 避難施設等の設置（法35条）

法の求める性能	火災時における在館者の避難安全を確保する観点から、煙・ガスに巻かれることなく地上まで避難できる通路等の安全性を確保するため、一定の基準に適合する避難施設、排煙設備、非常用の照明装置の設置を義務付けている。
法適合困難な場合	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の構造上、必要な廊下幅等が確保できない。 ・小屋裏が深く、必要な排煙口が確保できない。
上記に対する代替措置の例	<ul style="list-style-type: none"> ・避難経路の確保のため避難はしごを設置する ・廊下幅の不足に対して、二方向避難の確保 ・排煙規定への不適合に対して、火気使用禁止による出火防止対策や早期覚知対策、初期消火対策などの管理面での措置 等



避難経路確保のための避難はしご設置

避難階段の緩急緩和化、注意喚起

誘導灯、自火報、注意喚起の設置

③ 一般構造等（法36条）

法の求める性能	天井の高さ、階段の構造、防火区画等について、安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準を定めている。
法適合困難な場合	・階段の規定（寸法、手すりの高さ等）への適合が困難（令23条）
上記に対する代替措置の例	<ul style="list-style-type: none"> ・火気使用の禁止による出火防止対策 ・二方向避難の確保 ・部分的な立入制限 ・利用者数の制限等の運用管理 ・誘導員の配置による注意喚起（管理・運営面での対応） 等



誘導灯、漏電ブレーカー等の増設

任意でのパッケージ型屋内消火栓の設置

厨房全体の火気不使用

- 本市では、条例の認知度の低さや安全性確保に必要な代替措置等の考え方の難しさも相まって、これまで条例の活用には至っていない。
- そこで、当該条例に関する基本知識や方針等を定めた「運用の手引き」を作成し、条例の積極的な活用による歴史的建築物の更なる保存・活用を図ることを目的に、建築指導課と都市デザイン課で勉強会を立上げ、取りまとめを行ったところであり、当該条例の諮問機関である「保存建築物選定委員会」及び「建築審査会」への報告を経て、R5年12月を目途に、市HPに公開したい。

運用の手引きの目的・構成（案）

- 所有者や設計者等に対し、条例活用の可能性を身近に感じてもらうため、
 - ・**条例の概要や手続きフロー、条例適用後の制限 等**
 - ・**条例活用の際に必要な「保存活用計画」の策定ポイントや安全確保の考え方 等** を示すもの。

<章構成（案）>

第1章 はじめに

1. 条例制定の背景と本手引きについて
2. 条例の活用イメージ
3. 用語の定義

第2章 条例の概要

1. 建築基準法と条例の考え方について
2. 条例の事務手続き

第3章 保存活用計画策定の手順

1. 保存活用計画の概要
2. 保存活用計画の評価

第4章 対象建築物の安全性に関する考え方

1. 地震に対する安全性に関する事項
2. 火災に対する安全性に関する事項
3. 周辺の環境の保全のために必要な事項

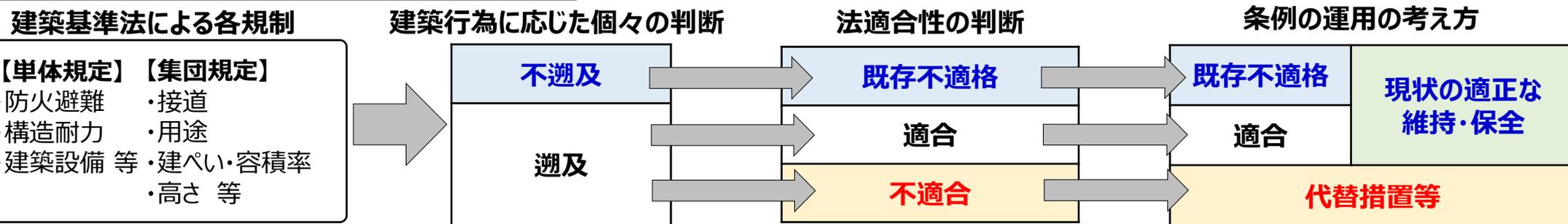
第5章 増築等の工事の実施

第6章 適切な維持管理

○ 本手引きにおいては、本市の条例の運用にあたっては、特に、歴史的な価値の保存と、安全性の確保のバランスを図るという観点から、次の考え方を明文化している。

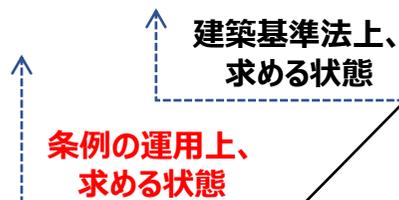
- ・【**適合または既存不適格となる部分**】 ⇒ 健全性の確認や現状よりも危険性が増大しないことの確認に留める
- ・【**やむを得ず不適合となる部分**】 ⇒ 代替措置等による安全性の確保を行う必要があるが、対象建築物の建築行為に応じて、建築基準法において求められる基準を踏まえ、安全性の目標を設定する

法適合性の判断と条例の運用の考え方



不適合時の代替措置の考え方

防火・避難上の課題



建築物の倒壊や延焼による被害防止と人命の保護

出火防止、避難の容易性、消防活動の容易性 等

【対応手法】

- 改修工事（部材・設備）
- 部分的な改修工事
- 代替措置
 - ハード対応
 - ソフト(人的)対応

耐震安全上の課題



大地震時に倒壊しない

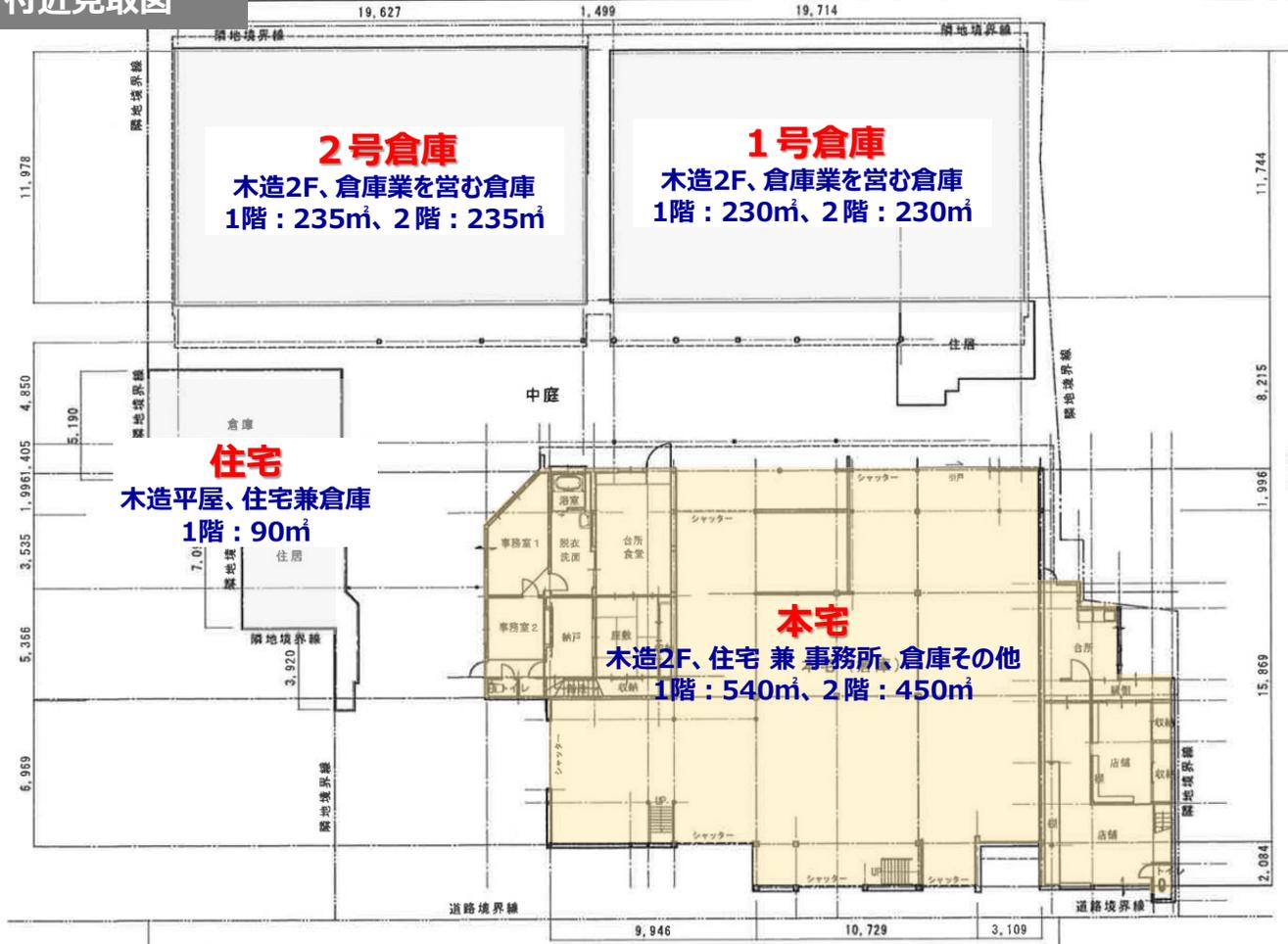
大地震時に一部損傷しても避難上支障がない

倒壊しないための耐震改修工事（**現行基準に適合**）

避難上支障がないよう部分的な補強工事



付近見取図



建築物等概要

【敷地概要】

- 住所：熊本市中央区万町2丁目4
- 敷地面積：約1,800㎡

【建築物概要】

- 構造・階数：木造 2階建て
- 建築年：1877年頃
- 現用途：倉庫業を営む倉庫（主要用途）
- 床面積：左記の通り

【建築物の指定】

- 景観形成建造物（H24.1指定）
- 歴史的風致形成建造物（R2.10指定）

利活用の方針案

- 倉庫（現用途）から、地域の核となる集客施設への転換。
- 新たなコミュニティやビジネス、イノベーションを生み出し、多様なヒト・モノ・コトが集まる複合施設を目指すもの。

地域の核となる集客施設への用途変更
（集会所 兼 物販・飲食）
（一部、宿泊 及び 事務所）

建築物の歴史的価値を活かしつつ、
建築基準法の適用除外条例の適用を目指す

想定される適用除外の対象（代替措置実施）

- ・排煙設備（適合させるには外観の変更が必要）
- ・内装制限（適合させるには内観の変更が必要）
- ・一部の避難階段（適合させるには階段の更新が必要）

