熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

運用の手引き

令和５年（2023年）12月

熊本市　都市建設局
都市デザイン課、建築指導課

目次

第１章　はじめに

1　条例策定の背景と本手引きについて…… 3

2　条例の活用イメージ ……4

3　用語の定義 ……5

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……7

2　条例の事務手続き ……9

第３章　保存活用計画策定の手順

1　保存活用計画の概要……10

2　保存活用計画の策定の手順……12

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の考え方…… 16

2　火災及び避難に対する安全性の考え方 …… 18

3　周辺環境の保全に対する考え方…… 23

第５章　増築等の工事の実施…… 24

第６章　適切な維持管理 …… 25

第１章　はじめに

１．条例策定の背景と本手引きについて

本市では、豊かな歴史的文化遺産の価値や魅力を後世に継承していくため、令和2年（2020年）6月に「くまもと歴史まちづくり計画」を策定し、重点区域である「城下町地区」及び「川尻地区」を中心に、地域と連携し、町屋等の歴史的な地域資源を活かしたまちづくりに取り組んでいます。

特に、町屋等の歴史的建築物については、本市の歴史的な街並み及び文化を形成する重要な要素であり、その本質的な価値の保存及び活用を図りながら、当該建築物を良好な状態で将来の世代に継承していくことが重要です。

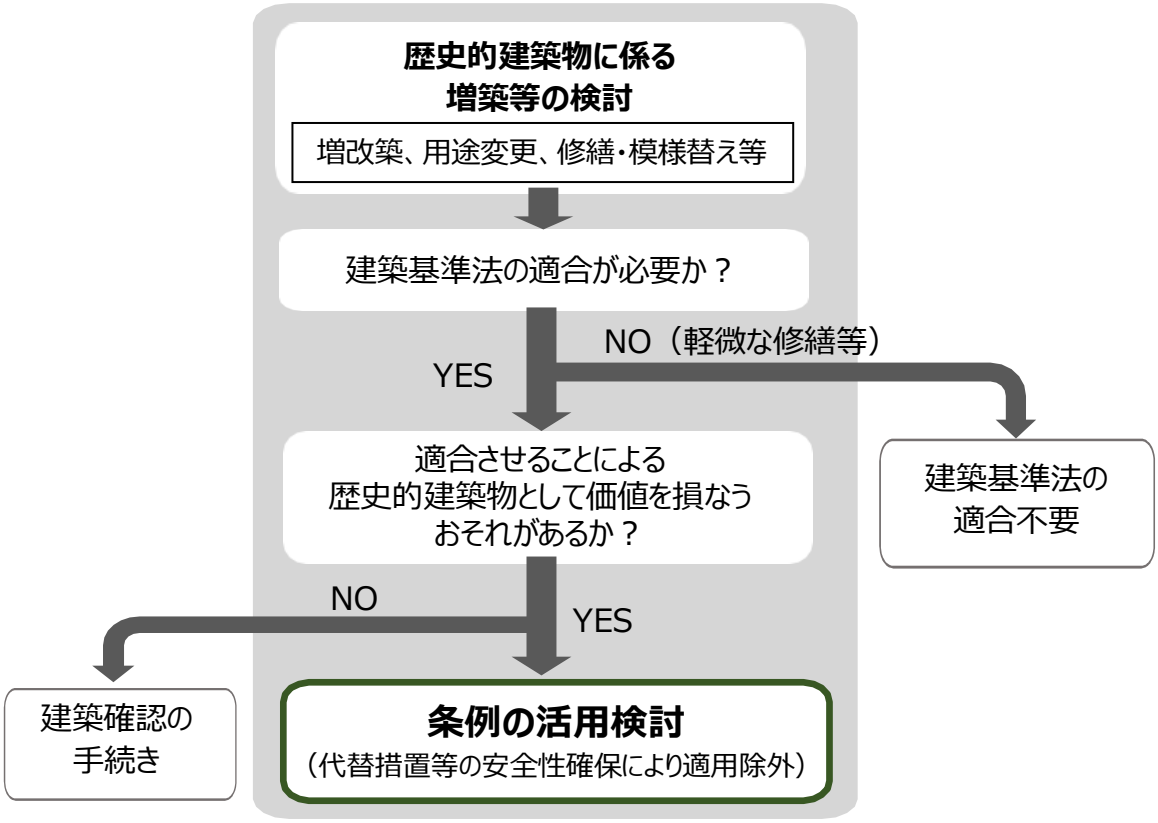
一方、歴史的建築物の数は、昨今の社会環境の変化や熊本地震等の影響により、年々その数は減少しています。また、これらの多くは、建築基準法（昭和25年法律第201号。）施行（昭和25年）以前に建てられており、増改築や用途変更等を行う際に、歴史的建築物としての価値を損なうことなく法に適合させることが課題であり、所有者や事業者等にとって大きなハードルとなっています。

そこで、「くまもと歴史まちづくり計画」の策定と合わせ、同法第３条第１項第三号の規定による、「熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、条例の対象となる建築物の特性に応じた様々な代替措置等の手法により一定の安全性を確保することで、建築基準法の趣旨を満足させ、法の下で困難であった増築等を可能とし、歴史的建築物の保存と活用の両立を目指すこととしました。

本手引きは、歴史的建築物の所有者等による円滑な条例の活用に向け、条例の概要や手続きの流れのほか、建築基準法の適用除外の指定を受ける際に必要となる保存活用計画に記載すべき内容や安全確保の考え方等を示すものです。

２．条例の活用イメージ

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、代替措置等を行い安全性確保を図りながら、歴史的・文化的な価値の保存と活用の両立を目指します。



〈留意事項〉

本条例を活用し、建築基準法の適用を除外した場合であっても、消防法やその他の法律の適用が除外されるものではありません。このため、適用除外の指定を受けるにあたり、必要となる「保存活用計画」を策定する際には、事前に消防法やその他の法律の適用を確認し、当該計画へ反映させることが必要です。

また、対象建築物の増築等にあたり、当該建築物が、国登録有形文化財、景観重要建造物等に位置付けられている場合、それぞれの法令に基づく必要な手続き等について、事前に関係部署に確認しておく必要があります。

３．用語の定義

条例における用語の定義を以下に示します。

① 対象建築物（条例第２条第一号）

条例では、次の(ア)～(オ)のいずれかに該当する歴史的建築物を建築基準法の適用除外の対象としています。

(ア)～(エ)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です。

また、(オ)は、これらに含まれない未指定の町屋等の歴史的建築物のうち、将来的に(ア)～(エ)の指定等を目指すものを想定しています。

（ア）文化財保護法により登録された国登録有形文化財

（イ）景観法により指定された景観重要建造物※１

（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(以下「歴まち法」）により指定された歴史的風致形成建造物※２

（エ）熊本市景観条例により指定された景観形成建造物※１

（オ）アからエまでに掲げるもののほか、市長が熊本市保存建築物選定委員会※３の意見を聴いて、個別に認定した建築物※４

※１：景観法に基づき、地域の自然、歴史、文化等からみて、建築物の外観が景観上の重要な特徴を有する建築物で、景観計画区域内の良好な景観の形成にとって重要な建築物等を本市が指定。

※２：歴まち法に基づき、熊本市歴史的風致維持向上計画の重点区域において、その町並み環境の維持向上を図るうえで重要な建築物等を本市が指定。

※３：市長からの諮問に応じて、歴史的・文化的な価値を有する建築物の保存、活用等に関する事項や、保存建築物の登録等に関する事項を調査審議する諮問機関。

※４：当該認定を目指す場合は、予めご相談ください。

② 増築等（条例第２条第三号）

本条例では、建築物の増築、改築、移転（他の敷地に新築する場合を含みます）、用途の変更、修繕、模様替えのことを「増築等」としています。なお、対象建築物を他の敷地に移築する場合、建築基準法の手続きでは「新築」として取り扱われますが、条例では、「移転」として取り扱い、建築基準法の適用除外の対象としています。

③ 保存建築物（条例第２条第四号）

①の対象建築物のうち、建築基準法の適用除外の指定を受けるためには、所有者の申請により、市長が「熊本市保存建築物選定委員会」の意見を聴いて、保存建築物として登録を受ける必要があります。

さらに、登録を受けるだけでは、建築基準法の適用除外とはならず、登録後、建築基準法第３条第１項第三号の規定により、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、法が適用されない建築物としての指定を受ける必要があります。

④ 保存対象敷地（条例第２条第五号）

保存建築物が建っている敷地のことを指し、他の敷地に保存建築物を移築する場合は、移築先の敷地のことを指します。

⑤ 保存活用計画（条例第３条第２項）

所有者が対象建築物を保存建築物として登録を受けようとする場合に、策定し申請しなければならない計画書のことです。対象建築物を良好な状態で保存しながら使い続けるために、将来予定している増築等の建築行為の内容や、安全性の確保のために講じる措置、維持管理の内容等について記載するものです。

⑥ 敷地内建築物（条例第８条）

保存対象敷地内における保存建築物以外の建築物のことです。

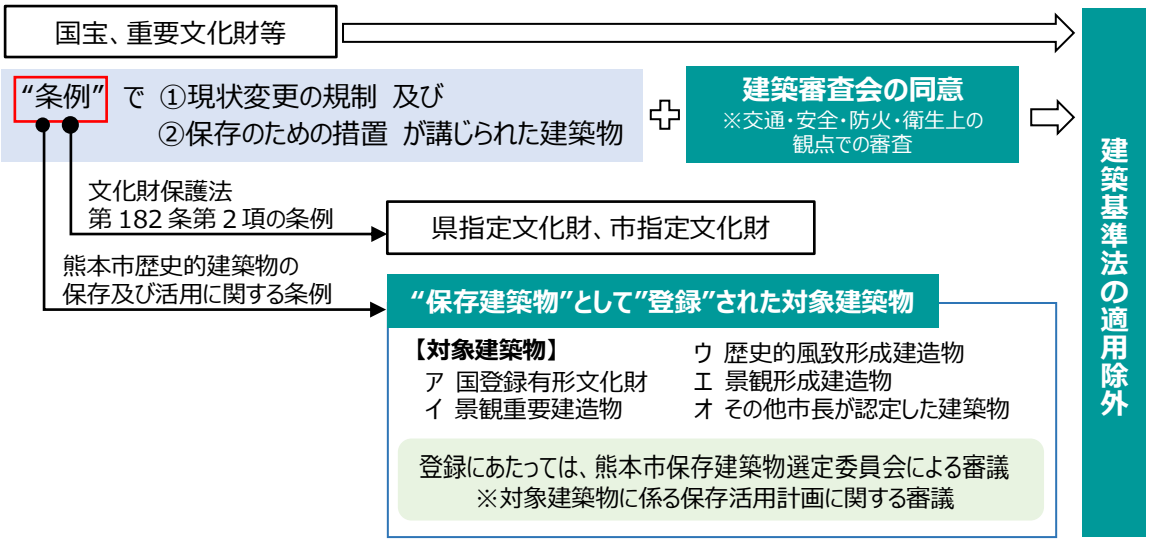
第２章　条例の概要

１．建築基準法と条例の考え方について

建築基準法第３条第１項第一号及び第二号に規定される、国宝・重要文化財等として指定された建築物等については、法の適用が除外されますが、その他の歴史的建築物については、法第３条第１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ます。　※本条例は、法第３条第１項第三号に規定する「その他の条例」に該当するもの。

本条例は、同号による「現状変更の規制及び保存のための措置」等に関し、必要な事項を定めるものであり、建築基準法の適用除外により、歴史的建築物の保存及び活用を図り、もって良好な状態で将来の世代に継承することを目的とするものです。

【条例の概要】



①現状変更の規制（条例第３章第１節）

保存建築物は、増築等の現状変更の行為を行う場合、市長の許可を受けなければならない。許可を受けられる行為は、保存活用計画に記載の行為のみとなる。ただし、通常の管理行為や非常災害のための応急措置等については、この限りではない。　等

②保存のための措置（条例第３章第２節）

所有者等は、使用開始後、保存活用計画に基づき適切な維持管理を行い、その管理状況を定期的に市長に報告しなければならない。　等

条例の活用により目指す姿

○ 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

⇒ 歴史的建築物の将来の世代への継承

【参考】：建築基準法

第３条（適用の除外）

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25年法律第214号）の規定によって国宝、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

二　旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和8年法律第43号）の規定によって重要美術品等として認定された建築物

三　文化財保護法第182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

四　第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であったものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

<table>
<tr><th>条</th><th>項</th><th>号</th><th colspan="2">法・条例</th><th>建築物の種別</th><th colspan="2">手続き等</th></tr>
<tr><td rowspan="11">3</td><td rowspan="11">1</td><td rowspan="5">一</td><td colspan="2" rowspan="5">文化財保護法</td><td>国宝</td><td rowspan="6">手続き無し</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>重要文化財</td></tr>
<tr><td>重要有形民俗文化財</td></tr>
<tr><td>特別史跡名勝天然記念物</td></tr>
<tr><td>史跡名勝天然記念物</td></tr>
<tr><td>二</td><td colspan="2">旧重要美術品等の保存に関する法律</td><td>重要美術品等</td></tr>
<tr><td rowspan="5">三</td><td rowspan="2">文化財保護法第 182 条第 2 項の条例</td><td>熊本県文化財保護条例</td><td>県指定有形文化財</td><td rowspan="2">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。</td><td rowspan="6">建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定</td></tr>
<tr><td>熊本市文化財保護条例</td><td>市指定有形文化財</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他の条例</td><td rowspan="4">熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例</td><td>国登録有形文化財（文化財保護法）</td><td rowspan="4">所有者からの保存活用計画策定後、市長が保存建築物に登録</td></tr>
<tr><td>景観重要建造物（景観法）</td></tr>
<tr><td>歴史的風致形成建造物（歴史まちづくり法）</td></tr>
<tr><td>景観形成建造物（熊本市景観条例）</td></tr>
<tr><td>四</td><td colspan="3">一号、二号の建築物、
保存建築物の再現する建築物</td><td colspan="2">建築審査会の同意を得て特定行政庁が認定</td></tr>
</table>

※赤枠は本条例の対象部分

2．条例の事務手続き

条例を適用する際の事務手続きのフローを以下に示します。

フェーズ１：建築基準法適用除外までの流れ（条例第１章及び第２章）

対象建築物の活用方針の検討

国登録有形文化財、景観重要・形成建造物、歴史的風致形成建造物、市長認定建築物（条例第２条第一号）

↓

保存活用計画の策定

対象建築物の所有者は、予定している増築等の行為の内容や、建築基準法不適合内容の確認と安全性の確保のために講じる措置、維持管理の内容等を含む「保存活用計画」を策定します（条例第３条第２項及び第３項）（本手引き第３章参照）。

↓

所有者による登録の申請

所有者は、「保存活用計画」を添え、市長に対し、対象建築物を保存建築物として登録するよう申請します（条例第３条第２項）。

↓

保存建築物の登録

・市長は、「熊本市保存建築物選定委員会」へ諮問します（条例第４条第２項）。
・市長は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた場合、保存建築物に登録します（条例第４条第１項）。

建築基準法第３条第１項第三号に基づく指定（適用除外の指定）

・特定行政庁は、現状変更の規制及び保存のための措置について、建築審査会の同意を得たうえで、保存建築物を適用除外する対象物として指定します。

フェーズ２：建築基準法適用除外後の現状変更行為の流れ（条例第３章第１節）

所有者等による現状変更の許可申請

・所有者等は、保存建築物の増築等の工事を行う前に、市長へ現状変更の許可申請※を行います。
・市長は、申請内容が保存活用計画に照らして交通上、安全上、防火上又は衛生上支障がないと認める場合（当該計画との整合が認められる場合）は許可します（条例第７条）。
※建物の規模等に応じて、建築士法に規定する建築士の設計による必要があります（条例第17条）。

↓

増築等の工事開始

・所有者等は、保存活用計画に沿って、現状変更工事を実施します（条例第７条）。

↓

完了検査

・市長は、現状変更工事の完了を受け、保存建築物が許可内容に適合しているかどうか検査を行います（条例第９条）。

フェーズ３：現状変更行為を行った保存建築物の使用開始後の流れ（条例第３章第２節）

維持管理等

・所有者等は、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、定期的にその状況を調査し、市長へ報告します（条例第13条）。

第３章　保存活用計画策定の手順

1．保存活用計画の概要

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、条例等に定める代替措置等により、一定の安全性を担保することが求められます。保存活用計画は、対象建築物について、歴史・文化的価値を損なわない範囲で、建築基準法の趣旨に沿った一定の安全性を確保することを念頭に置いて、将来予定している増築等の行為の内容や安全性の確保のために講じる措置、維持管理の内容等に関する計画を策定し、その具体的な内容を記載するものです。保存建築物は、当該計画に基づき、増築等の建築行為や維持管理を行うこととなります。

なお、建築基準法第３条第１項第三号に基づき、建築基準法の適用が除外されたとしても、不適合部分については現行の建築基準法に適合させることが原則です。建築基準法に適合させることで歴史・文化的価値の保存が困難となる場合は、代替措置をご検討ください。

（１）保存活用計画に必要となる図書（条例施行規則別表第１より）

図書			明示すべき事項	備考
1	①	付近見取図	敷地の位置、縮尺、方位、道路及び目標となる地物	・改修前後の図面が必要。 ・各図面には保存部分及び改修部分の明示を行うこと。 ・改修の際の歴史的・文化的な価値の担保の考え方も示すこと。
	②	配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、申請に係る建築物と他の建築物との別、土地の高低、敷地が接する道路の位置及び幅員並びに隣接する建築物の用途及び概要	
	③	各階平面図	縮尺、方位、間取り、各室の用途、床面積並びに壁、通し柱、開口部及び防火戸の位置（工場にあってはこれらの事項並びに作業場の位置並びに機械設備及びこれに附属する工作物の位置及び名称を、危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物にあってはこれらの事項及び危険物の貯蔵又は処理を行う位置を含む。）	
	④	敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式	
	⑤	建築面積求積図	建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式	
	⑥	床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式	
	⑦	２面以上の立面図	縮尺並びに開口部及び防火戸の位置並びに外壁及び軒裏の構造及び仕上材料	
	⑧	２面以上の断面図	縮尺並びに各階の床及び天井(天井がない場合にあっては、屋根)の高さ、軒、ひさし及びけらばの出並びに建築物の各部分の高さ	
2	①	基礎伏図		改修前後の図面が必要
	②	各階床伏図		

	③	小屋伏図	縮尺並びに構造耐力上主要な部分に使用される部材の位置、寸法、構造方法及び材料の種別並びに開口部の位置、形状及び寸法	
	④	２面以上の軸組図		
	⑤	構造詳細図	縮尺並びに構造耐力上主要な部分（接合部を含む。）、屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分及び広告塔、装飾塔その他建築物の屋外に取り付けるものの取付部分の構造方法	
	⑥	使用構造材料一覧表	構造耐力上主要な部分である部材に使用される全ての材料の種別及び使用部位	
2	⑦	現況調査結果報告書	構造耐力上主要な部分（接合部を含む。）に使用される部材の劣化及び損傷の状況	写真を交え、建築物の内部及び外部の歴史的な特徴等も示してください。
			屋根、軒裏、外壁、開口部及び室内の仕上げの材料の種別及び厚さ	
	⑧	遵法性調査書	保存活用計画を実施した場合に適用される建築基準法の遵法性（適合、既存不適格又はやむを得ず不適合の別）に係る調査結果	条文毎の根拠の明示と合わせて、リスト化したものでも構いません。
	⑨	消防設備計画書	消防法（昭和２３年法律第１８６号）の規定に適合することの確認に必要な事項に係る調査結果	
	⑩	地震又は火災等に対する安全性の向上を目的とした改修計画書	地震又は火災等に対する安全性の向上を目的とした建築物の改修工事の内容及び実施時期	〈地震〉 構造耐力上主要な部分についての地震に対する安全性の評価に関する図書を含む。 〈火災〉 建築物の内部及び外部で生じる火災に対する安全性の評価に関する図書を含む。
	⑪	維持管理に関する事項を記載した書面	建築物の敷地、構造及び建築設備の状況について安全上支障がないことを確認するために行う調査の項目及び概要	項目毎に点検時期を示してください。
			条例第１３条の規定に基づく維持管理の報告の時期	建物用途を踏まえた適切な時期の設定について、市と協議をお願いします。
			建築物の敷地、構造及び建築設備を適切な状態に維持するために必要な措置	災害時の対応や保存活用計画の変更があった場合の対応等を示してください。
3		その他市長が必要と認める図書	・建築物の保存活用方針を示す資料 ・建築物の歴史的・文化的な価値（由緒沿革等）を示す資料 ・増築等に係る事業計画の概要（事業の継続性）　等	

※特にご留意いただきたい事項を備考欄に記載しています。
※内容が重複する事項は、図書の兼用を可能とします。

（２）保存活用計画の評価

本市では、対象建築物を保存建築物として登録を行う際、専門家により構成する「熊本市保存建築物選定委員会」に諮問を行い、保存活用計画で示される安全性確保等の措置の内容を審議し、評価を行います。

審議の結果、安全性確保等の措置が不十分と評価された場合は、保存活用計画の見直しが必要となります。

２．保存活用計画の策定の手順

保存活用計画の策定にあたっては、以下の（１）～（３）を並行して進めていく必要があります。事前に都市デザイン課及び建築指導課へご相談ください。

（１）現状調査等

① 敷地及び建築物の現況把握

・ 対象建築物の増築等を検討するうえで、敷地の所在地、面積等のほか、対象建築物を含む敷地内すべての建築物の位置、規模、構造等の情報について、現況調査及び既存資料等をもとに把握し、図面、写真及び記述等で記録します（➡保存活用計画図書：1-①～⑧、2-①～⑥関連）。

・ 対象建築物について、構造上の観点からは、柱、梁等の腐朽、蟻害の有無、接合部の緩み、柱や壁等の劣化、剥離等の状態を図面、写真及び記述等で記録します。

・ また、防火避難上の観点からは、遮炎上の有効性や出火、延焼の危険性等の把握のため、軒裏や外壁等の構造（使用材料や材の厚さ、収まり等）や内装の仕様、火気使用室の位置等について調査します（➡保存活用計画図書：2-⑦関連）。

② 地震に対する耐震性能の把握

保存建築物の登録を受けるにあたっては、安全性確保の観点から、保存建築物が一定の耐震性能を有していることが必要ですが、保存建築物の建築行為の内容に応じて、安全性の目標を設定することとします（本手引き第４章１．（１）参照）。耐震診断が必要となる場合は、限界耐力計算やくまもと型伝統工法を用いた木造建築

物設計指針等の歴史的建築物の特性を考慮した手法の適用をご検討ください（➡保存活用計画図書：2-⑩関連）。

③ 建築基準法に適合しない箇所・項目の把握

対象建築物の増築等に際して、建築基準法の規定に適合していない箇所や項目（該当する条文等）を検討し、把握します（➡保存活用計画図書：2-⑧関連）。

また、建築基準法以外の関係法令（消防法等）への適合性の確認も必要です（➡保存活用計画図書：2-⑨関連）。

（２）歴史・文化的価値の整理、保存範囲の特定

対象建築物の歴史・文化的価値を整理し、これらの価値を有する意匠部位、材料、構造等を特定し、整理します（➡保存活用計画図書：1-①～⑧、2-①～⑥関連）。

歴史・文化的価値の検討にあたり、過去の評価や調査書があればそれらを参考とするほか、既往の研究や熊本市史等の資料、研究者及びヘリテージマネージャー等の歴史的建築物にかかわる専門家らの意見等を参考に、その価値を判断することが考えられます。

（３）活用計画・建築計画の策定

（１）及び（２）の調査結果等を踏まえて、活用計画、保存・活用のための増築等の建築計画を策定します。計画の内容については、「第４章　対象建築物の安全性等に関する考え方」を踏まえたものとする必要があります。

①　活用目的や方針の策定

対象建築物の活用の目的や方針を示し、各室の用途や使用方法、求められる安全性等を明確にします。また、将来的な計画進展に伴う変更についても想定し、予め計画に盛り込んでおく必要があります（➡保存活用計画図書：３関連）。

②　活用のために必要な増築等の建築計画

保存すべき範囲以外の部分について、必要な範囲で増築等を計画する場合には、対象建築物の歴史的・文化的価値を損なわない最小限のものとします。なお、対象建築物の保存のため、やむを得ず建築基準法に適合しない部分が生じる場合は、対象

建築物の歴史的・文化的価値を踏まえつつ、必要な代替措置を検討することにより、安全性の確保に配慮した建築計画とする必要があります（保存活用計画図書：2-⑧、⑩関連）。

表　法適合の考え方

1	適合させることが困難でない基準や 安全性の確保のために重要な基準	➡	**現行基準への適合** 法の求める基準に合わせて整備を求める。
2	適合させることが困難な基準	➡	**代替措置の検討** 当該建築物の歴史的意匠、形態等を残しながら、安全性を確保するための措置を求める。
3	既存不適格部分のうち、安全性への 懸念が小さい基準	➡	**既存不適格の継続を認める** 代替措置を求めるほどでない場合は、既存不適格を継続させることも考えられる。

参考）国土交通省住宅局建築指導課「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」より抜粋

〈代替措置の考え方〉

歴史的建築物の保存及び活用計画を踏まえ、個々の建築物の用途や規模、使用方法等に応じた方法で代替措置を講じることが必要となります。

ハード対策については、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ことで、基準に適合しにくい部分の脆弱性を補うことも考えられます。

また、ハード対策が困難な場合はソフト対策でも可能となる場合がありますが、適切な維持管理が担保されるための措置について、保存活用計画に示す必要があります。

なお、保存活用計画に基づく現状変更行為を行う場合に、工事及び供用開始が段階的に行われる場合にあたっては、その段階ごとに、適切な代替措置が講じられているかどうかを保存活用計画に示す必要があります。

●代替措置の例（防火・避難規定）

ハード対策	消火器やスプリンクラー等の消防用設備等の付加的な設置、 非常用の照明装置の付加的な設置や二方向避難の付加的な確保等
ソフト対策	火気使用箇所の限定、警備員等を配置した避難誘導、立入制限等

③　維持・管理に関する計画

保存活用計画では、対象建築物やその周辺の安全性を将来にわたり確保するため、所有者等が行うべき建築物や設備に対する日常の点検事項等を定めた維持・管理計画を示す必要があります（保存活用計画図書：2-⑪関連）。

具体的には、構造部材の劣化状況や消火器等の消火設備の点検等、所有者が定期的に点検する事項やその方法、時期等を定めます。また、管理については、火気の使用場所や、危険物の保管場所や保管量の制限、避難通路の確保や避難方法の確認等、所有者を含む施設管理を行う者全員が把握すべき事項等を定めた計画を立てる必要があります。

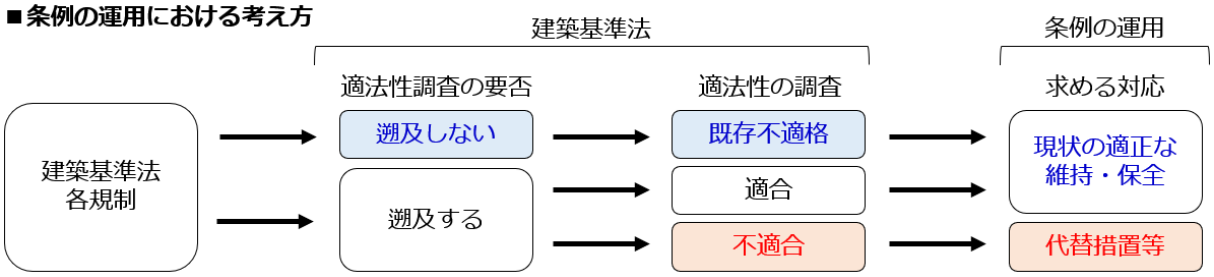
④　その他

保存活用計画の内容に変更がある場合は、変更手続きや保存建築物選定委員会での審議等が必要となる場合がありますので、建築主と設計者で十分に打合せを行ったうえで保存活用計画を策定してください。

第４章　対象建築物の安全性に関する考え方

条例の運用にあたっては、対象建築物の建築行為の内容に応じて、建築基準法の遵法性を確認し、やむを得ず不適合となる部分は、代替措置等を行うことで安全性確保と歴史的・文化的な価値の保存とのバランスを図ることとします。

■条例の運用における考え方



この章では、対象建築物の安全性を評価するにあたっての考え方や代表的な代替措置の事例、保存対象敷地周辺の市街地環境の保全に対する考え方を示します。なお、代替措置についての詳細は、国土交通省住宅局建築指導課「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」に掲載されている「条文別代替措置事例概要一覧」や上記ガイドラインに付属する「別冊事例集」等もご参照ください。

１．地震に対する安全性の考え方

（１）基本的な考え方

【条例で求める水準の考え方】

○　現行の建築基準法では、震度６強から震度７に相当する大地震に対して、建築物全体として倒壊しないことが求められますが、条例では、歴史的価値の保存と安全性確保のバランスを考慮し、震度６強から震度７に相当する大地震に対して、一部損傷しても避難上支障がないことを求めることとします。

【保存建築物としての安全性確保の考え方】

○　保存建築物としての安全性を確保するため、建築行為に関わらず、現況調査を行い、既存建築物と同等以上の耐力を確保することが必要です。

○　また、法第２０条の遡及がかかる建築行為を行う場合は、工学的な見地を基に安全性の現状把握・評価を求めることし、避難上の安全性が確保できない場合には、必要な補強内容を保存活用計画に定めることが必要です。

○　具体的な評価の手法としては、（一財）熊本県建築住宅センターによる「くまもと型伝統工法を用いた木造建築物設計指針」や（一財）日本建築防災協会が発行する耐震診断基準等を活用することを基本とします。

○　なお、用途変更のみを行う場合は、現状よりも危険性が増大しないことの確認を求めることとし、収容人数や積載荷重の増減の比較、構造耐力上主要な部分に対する改悪やその他懸念事項の有無等の確認により、危険性が増大する場合は、必要な補強内容を保存活用計画に定めることが必要です。

【補強工事を行う場合の考え方】

○　経済的な理由等で一度に補強工事を行うことが難しい場合は、保存活用計画において、段階的な補強等を行い、最終的に必要な構造耐力を確保する計画とすることも可能です。

ただし、保存建築物に登録された後、最初に行う工事が完了する際には、大地震時に一部損傷しても避難上支障がないこと及び構造耐力上支障がある部分に対する健全化が行われていることが原則となります。

【その他】

○　市長又は特定行政庁が安全性を判断するために必要と認めた際には、有識者の意見等を聴取し、必要な措置を保存活用計画に反映することを求める場合があります。

（２）代替措置の事例

○　震度６強から震度７に相当する大地震に対して、一部損傷しても避難上支障がないよう安全性を確保するための代替措置として以下に事例を示します。

ハード対策	空間を限定した補強工事、屋根の軽量化工事　等
ソフト対策	立入制限（２階以上への立入制限をする等）等

２．火災及び避難に対する安全性の考え方

（１）基本的な考え方

建築物に要求される火災安全性能は、次の図に示すように、５つの観点にまとめられます。

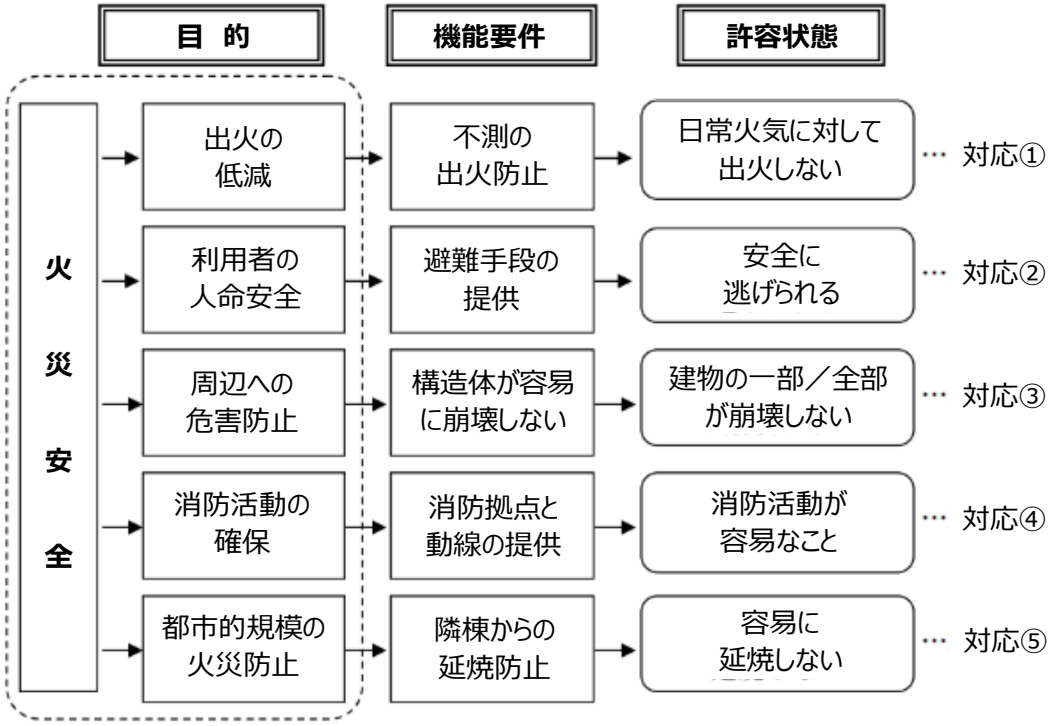


図　火災安全性能

①　：出火の低減（日常火気に対して出火しないこと）

○　敷地もしくは屋内における火気使用を制限することを検討し、火気使用が避け難い場合はその部分（台所や喫煙場所等）を限定する等、出火源の最小化を図ることが重要です。

○　火器廻りの不燃化、漏電のおそれのある老朽配線等の更新、不特定多数の使用がある施設については管理マニュアルの作成や日常点検の実施等、不測の出火を防ぐための対策を行うことが重要です。

②　：利用者の人命安全（安全に逃げられること）

○　万が一の出火に備え、利用者の人命の安全を確保するために、出火をすばやく覚知し、迅速かつ安全に避難できるような対策をとることが必要です。

○ 具体的には、対象建築物の用途や利用形態等を考慮し、建物利用の特性と建物分類（表１）に応じて、人命安全確保に関する措置項目（表２）を講じることとします。

表１　建物利用の特性と建物分類

建物分類	利用の特性（用途）
第１分類	不特定多数の利用があり、業務就寝の用に供する施設や避難困難者が利用する施設 （例：旅館、診療所、老人デイサービスセンター及び保育所等）
第２分類	不特定多数の利用があるが、業務就寝の用には供さない施設 （例：集会場、飲食店及び物販店舗等）
第３分類	特定の者が居住又は勤務する施設 （例：専用住宅、寄宿舎、下宿及び事務所等）

表２　人命安全確保に関する措置項目

措置項目の例	建物分類		
	第１分類	第２分類	第３分類
ア　出火の早期覚知 （火災警報器の設置等）	○	○	○
イ　避難経路の明確化 （非常用照明や避難誘導灯の設置等）	○	△	―
ウ　避難経路の確保 （２方向避難の確保、救助袋の設置等）	○	△	―

凡例
○：必要な措置として求める
△：規模・用途等により、求める程度を個別判断

③　：周辺への危害防止（建築物の一部又は全部が崩壊しないこと）

○ 建築基準法第 27 条（耐火建築物等としなければならない特殊建築物） の規定では、一定の用途と規模の建築物について、耐火建築物等とすることを義務付けています。 その目的は、不特定多数の人が集まる施設や就寝する施設等、避難上の問題が大きい施設や防災上の配慮が重視される施設について、 火災による容易な崩壊を防止し、避難を終了するまでの時間を確保することにあります。このため、条例の運用にあたっても、建築基準法第 27 条の規定の趣旨を踏まえ、当該規定に適合しない用途への変更や増築等は、原則として認めないこととします。

法第 27 条に規定される特殊建築物の例
①3 階以上の階を旅館、集会場や診療所として使用されるもの
②2 階に患者の収容施設があり、2 階の診療所用途の床面積が 300 ㎡以上のもの
③飲食店や物販店舗で 2 階の当該用途部分の床面積が 500 ㎡以上のもの
等

④　：消防活動の確保（消防活動が容易なこと）

○　消火活動や利用者の避難が円滑に行える基本的な条件として、対象敷地は、原則として建築基準法上の道路に２ｍ以上接することとします。（法第４３条の規定を準用）

○　万が一火災が発生した場合に、出火の早期発見や初期消火が迅速に行えるよう、必要な箇所への火災報知器や消火器の設置を検討してください。

○　地域の方と協力し、緊急車両の駐車や、放水のために必要なスペースの確保に努めてください。

⑤　：都市的規模の火災防止（容易に延焼しないこと）

○　都市的規模の火災を防止する観点から、周辺の火災時により延焼を受けるおそれのある部分（屋根、外壁、軒裏等）の構造には特に注意し、容易に延焼しないような措置を講じることが必要です。措置の内容としましては、建築基準法の規定に適合させることを原則としますが、建築基準法に適合させることで歴史・文化的価値の保存が困難となる場合や、隣家と近接する等、施工上やむを得ない場合は、代替措置をご検討ください。また、最初に行う建築行為の際に行うことが困難な改修等については、保存活用計画に基づき、その後の修繕、模様替え等の機会に合わせて、段階的に延焼防止性能を確保する手法も考えられます。

（２）代替措置の事例

ここでは、条文ごとに具体的な代替措置の事例について紹介します。紹介事例のある条文も、その他の条文についても、代替措置については、本市と所有者等が個別に協議を行う必要があります。

① 建築物の外殻に対する制限（建築基準法第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（屋根、延焼のおそれのある部分に該当する外壁・軒裏・開口部）について、一定の性能を要求している。
主に適合困難な部分	主に木造建築物の屋根・外壁・軒裏等で適合が困難
具体的な代替措置の例	・夜間放火防止のための機械警備等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

※国土交通省住宅局建築指導課「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン（2018.03）」を参考に作成

② 避難施設等の設置（建築基準法第 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。
法適合困難な部分	・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	・避難経路の確保のため救助袋の設置 ・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、初期消火対策等の管理面での措置 等

※国土交通省住宅局建築指導課「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン（2018.03）」を参考に作成

③ 一般構造等（建築基準法第 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。
法適合困難な部分	・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	・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

※国土交通省住宅局建築指導課「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン（2018.03）」を参考に作成

代替措置の事例

避難経路確保のための救助袋の設置

避難誘導灯の設置

任意での屋内消火栓の設置

茅葺屋根の延焼防止のための放水銃

任意での屋外消火栓の設置

消火器の設置や火器使用の制限

３．周辺環境の保全に対する考え方

（１）基本的な考え方

対象建築物が集団規定について、既存不適格建築物である場合、活用にあたっては、対象建築物の個別の安全性だけでなく、その周辺の環境に与える影響についても十分考慮し、建築基準法の趣旨を踏まえながら歴史的建築物の価値の保存及び周辺環境の保全に努める必要があります。

①　用途地域（建築基準法第 48 条関係）

対象建築物の用途は、原則として、用途地域内の建築制限を適用します。

②　道路内建築物制限（建築基準法第 44 条関係）

法の趣旨を踏まえ、基本的に道路空間の確保を図ることとしますが、対象建築物の歴史的・文化的な価値を保存するために必要と認められる場合は、新たに不適格部分を生じさせないことを条件とし、道路内に突出している屋根や庇等については残すことを許容します。ただし、別途消防機関や道路管理者との協議が必要です。

③　容積率制限（建築基準法第 52 条関係）

建築物の密度が過剰に集積することがないよう、原則として、建築基準法第 52 条の規定を適用します。

④　建蔽率制限（建築基準法第 53 条関係）

原則として、建築基準法第 53 条の規定を適用しますが、法以前から建蔽率を超過している建築物やその建て替え等で周辺の市街地環境に対して支障がないと認められる場合は、指定建蔽率の限度を超えることを許容します。

⑤　道路斜線制限（建築基準法第 56 条関係）

道路斜線制限の主たる目的は、沿道建築物の採光、通風等の環境の保持ですが、市街地環境への影響が小さいと考えられる場合は、新たに不適合部分を生じさせないことを条件とし、既存不適格部分について残すことを許容します。

第５章　増築等の工事の実施

この章では、建築基準法の適用除外の指定を受けた後の工事着手について留意すべき事項を示します。

（１）現状変更許可

保存建築物の増築等やその歴史的・文化的価値の保存に影響を及ぼす行為を行う場合は、工事着手前に許可を受ける必要があります。

行為の内容によっては、文化財保護法、景観法等の他法令による手続きが必要となる場合がありますので、ご留意ください。

（２）工事の設計監理

工事の設計及び監理については、建築物規模に応じて建築士法の規定に準じた建築士が実施する必要があります（条例第 17 条）。

建築基準法の趣旨を踏まえ、建築士法、建設業法等の法令に基づいた適正な設計、工事監理を行ってください。許可の内容に変更が生じた場合は、必要な手続きについて、速やかに協議してください。

（３）完了検査

増築等の工事完了後は、完了検査を受ける必要があります。条例第９条に基づき手続きを行ってください。

検査は、市長に提出された保存活用計画及び現状変更許可申請書の内容に基づき行われます。検査により工事が上記内容に適合していると認められた場合は、その旨を文書にて通知します。

第６章　適切な維持管理

保存建築物の安全性を維持するには、適正な維持管理を行うことが重要です。

現状変更の許可にあたっては、「保存活用計画」により安全性等を確認しますが、計画どおりに工事を行うだけでは長期的な安全性等が確保されたことにはなりません。保存建築物を安心して使い続けるためには、定期的な点検や修繕を行うことにより建築物を常に健全な状態に保ち、その性能を将来にわたって維持することが重要です。

（１）維持・管理計画の実行と記録

①所有者の管理義務等

保存建築物の所有者は、保存活用計画に従って、適切な維持管理を行うとともに、建築物の保存及び活用を図る必要があります（条例第 12 条第 1 項）。管理義務に関して、所有者は、必要に応じて、所有者に代わる「保存管理責任者」を選任することができます（条例第 12 条第 2 項）。

なお、所有者又は保存管理責任者等は、保存活用計画の維持管理に関する事項に従って、適切に維持・管理を実施するとともに、保存建築物の状態を定期的に調査し、その結果を市長に報告しなければなりません（条例第 13 条）

②長期的な維持管理

ア 地震に対する安全性

建築物の倒壊の原因としては、元々の構造耐力の不足のほか、腐朽被害等の構造部材等の劣化による構造耐力の低下も考えられます。一般的に腐朽被害の箇所は、水廻り付近や雨水が侵入しやすい外壁・屋根裏等に多く見受けられますが、一度健全な状態まで復旧しても、経年により同様の劣化が生じることも想定されるため、所有者や建築士等が定期的に建築物の状態を確認し、異常が発見された場合には、その原因を把握し速やかに対策を講じる必要があります。

イ 火災に対する安全性

「保存活用計画」に基づき設置した防災設備等については、消防法令で義務付けら

れている点検（自主点検及び点検技術を有した第三者機関による定期的な点検）と同等の点検を行う必要があります。点検の結果、機器に不具合が生じている場合には、速やかに対策を講じてください。

また、有事に備えて、火気の使用場所や避難通路の確保、避難方法の確認等、所有者を含む施設管理を行う者全員が把握すべき事項を記載したマニュアル等の策定に努めてください。

（２）立入調査・報告等聴取の実施

工事が完了し、共用が開始された保存建築物については、維持・管理状況の確認のため、本市職員が立入調査を実施する場合があります（条例第 19 条）。

また、市長が必要があると認めるときは、保存建築物の現状や工事の計画、施工の状況等に関して報告や資料の提出を求めることがありますので、求めがあった場合は速やかに提出できるよう適切な記録・管理を行ってください（条例第 14 条）。

（３）登録の変更について

登録を受けた保存活用計画の内容に変更が生じた場合、登録の際の手続きに準じた変更登録申請が必要となります（条例第 5 条）。

なお、以下の変更は条例施行規則で定める軽微な変更に該当するため、変更登録申請を要しません（規則第８条）。

- 保存建築物の名称、所有者、所有者の氏名・住所の変更
- 設計者の変更、保存対象敷地の所在及び地番の変更（保存対象敷地の境界の変更を伴わない場合に限る。）
- その他市長が当該保存建築物の保存を図るうえで特に支障がないと認める変更

（４）登録の抹消について

原則として一度登録されたものは、登録を抹消することはできませんが、次のような場合には、登録が抹消されます（条例第 6 条）。なお、保存建築物としての登録が抹消された場合は、国宝・重要文化財等として指定を受ける場合を除き、建築基準法が適用されますので、ご留意ください。

＜登録を抹消される場合＞

○ 保存建築物が国宝・重要文化財等の指定を受けるに至ったとき

→建築基準法第３条第１項第一号、第二号により、法の適用が除外されます。

○ 保存建築物の滅失棄損等により登録事由が消滅したとき

→自然災害等でそのすべてが滅失した場合等が想定されます。

○ 公益上の理由、その他の特別な理由があると市長が認めるとき

【お問合せ先】

○ 建築基準法の適用除外に関すること

○ 本手引きの全般に関すること　等

熊本市　都市政策部　都市デザイン課（096-328-2508）

建築指導課　　（096-328-2513）