

第2回 熊本市保存建築物選定委員会

【議案】：早川倉庫（本宅）の保存建築物への登録について

R6年2月6日
熊本市 都市建設局
都市政策部 都市デザイン課

熊本市建築基準法適用除外条例の概要について①（振り返り）



- 熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（建築基準法適用除外条例）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、歴史的価値を損なうおそれがある場合に、歴史的価値の保存・活用と安全性確保との両立を目指すため、活用するもの。
- 条例の活用にあたっては、当該条例の基本知識や方針等を定めた「運用の手引き」（前回委員会にて報告）をR5年12月に公開したところ。

条例の対象建築物（R6年2月1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）

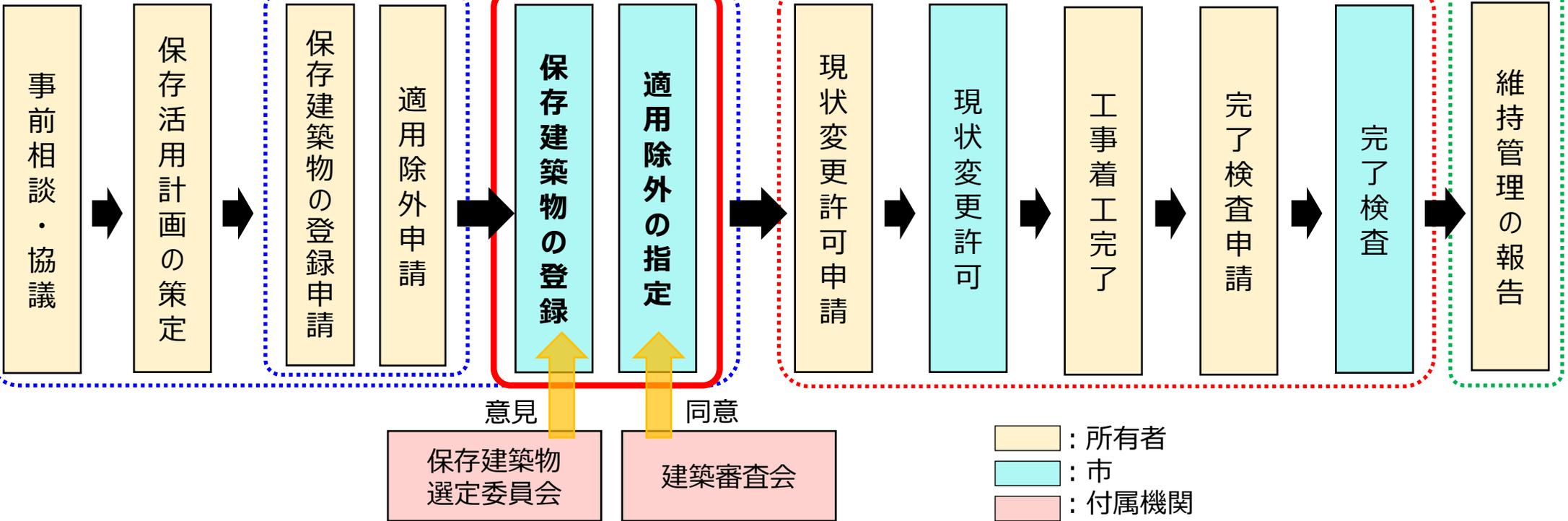
⑤ 歴史的風致形成建造物（30件）
（歴史まちづくり法）

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





○ 当該条例の活用にあたり、本市における「保存建築物選定委員会」及び「建築審査会」の役割は以下のとおり（前回委員会にて報告）。

①保存建築物選定委員会	保存活用計画に基づく歴史的価値の保存の有無
②建築審査会	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

○ よって、所有者から申請のあった保存活用計画に基づく、①保存建築物の登録（保存建築物選定委員会での審議）及び②適用除外の指定（建築審査会での審議）は、双方の議を同時併行で進める必要がある。

熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

第3条（所有者による登録の申請）

対象建築物の所有者は、当該対象建築物の保存及び活用を図るため、**法第3条第1項第三号の規定による指定を必要とするときは、あらかじめ、当該対象建築物につき保存建築物としての登録を受けなければならない。**

2 前項の規定による登録を受けようとする者は、次に掲げる事項を定めた当該対象建築物の保存及び活用に係る計画（以下「保存活用計画」という。）を策定し、市長に申請しなければならない。

3～4（略）

第4条（対象建築物の登録等）

市長は、前条第2項の規定による申請があった場合において、**当該対象建築物の歴史的価値を維持しながらその保存及び活用を図るため、法第3条第1項第三号の規定による指定を受ける必要がある、かつ、当該対象建築物に係る保存活用計画について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該対象建築物を保存建築物登録簿に登録するものとする。**

2 市長は、前項の規定による登録をしようとするときは、あらかじめ、第20条第1項の委員会の意見を聴かなければならない。

3～5（略）

第20条（保存建築物選定委員会の設置等）

市長からの諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するため、**熊本市保存建築物選定委員会（以下「委員会」という。）**を置く。

(1)（略）

(2) 第4条第1項の規定による登録に関する事項

(3)～(4)（略）

2（略）

建築基準法

第3条（適用の除外）

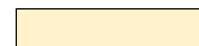
この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

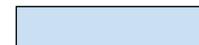
一～二（略）

三 文化財保護法第百八十二条第二項の条例**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**

四（略）

2～3（略）

 : 熊本市保存建築物選定委員会での審議関連

 : 熊本市建築審査会での審議関連

早川倉庫（本宅）の概要

崇城大学磯田研究室「早川倉庫本宅棟に関する調査研究」
登録文化財(建造物)意見具申資料「所見(磯田節子氏)」より引用



都市デザイン

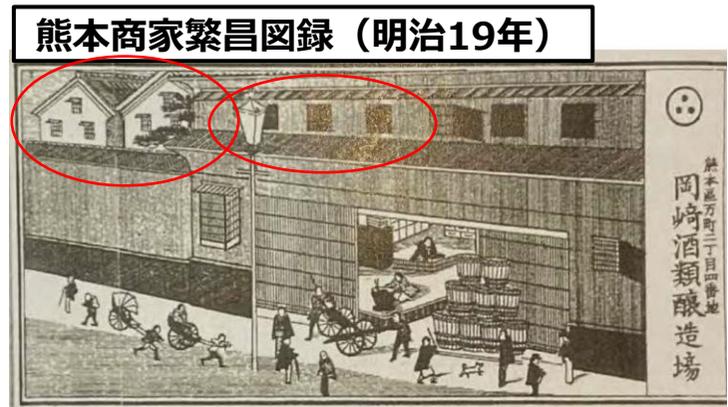
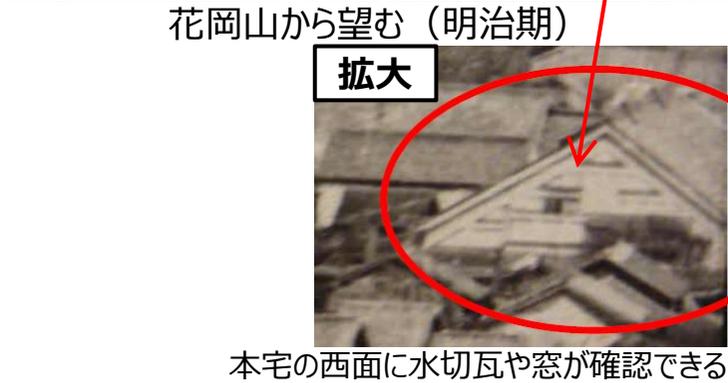
建築指導課

- 早川倉庫の建物は、明治10年の西南戦争で一度消失するが、同年12月に再建された建物が現在も残る。
- 再建時の酒醸造場から倉庫業となり、時代に合わせた改築等を行いながらも、往時の姿が良く残る大規模な木造建築物である。



敷地概要	
計画地	熊本市中央区万町2丁目4
敷地面積	1,711.71㎡
用途地域	商業地域
指定建蔽率	80%
指定容積率	400%
防火地域種別	準防火地域

建物概要（本宅）	
位置付け	景観形成建造物（H24年指定） 歴史的風致形成建造物（R2年指定）
所有者	早川礼三
用途（現状）	倉庫、住宅
構造・階数	木造・地上2階建て
建築年代	明治10年（1877年）
建築面積	477.49㎡
延べ面積	850.08㎡
建築物の高さ	11.084m



岡崎家による醸造場期の様子。南面2階窓(西側)は現在も残る。画面左上の2棟は実際の建物配置と異なるため、広告用として1号・2号倉庫をデフォルメして描いたものと想定。4

早川倉庫（本宅）の由緒沿革①

崇城大学磯田研究室「早川倉庫本宅棟に関する調査研究」
登録文化財(建造物)意見具申資料「所見(磯田節子氏)」より引用



都市デザイン
建築指導課

■由緒沿革①

沿革		建築物（本宅）に関する変化
江戸中期	岡崎酒類醸造所※開業 ※江戸中期長州藩毛利家一族岡崎家が開業した赤酒、にごり酒の醸造所。	
明治10年(1877年)	西南戦争において焼失後、建物を再建※ ※その後、醸造所としての酒の製造は明治末期まで行われた。	●本宅は明治10年12月新築（棟札より） ●1号倉庫は明治11年、2号倉庫は明治13年に新築（棟札より）
明治22年(1889年)	金峰山地震（M6.3）	地震による大きな被害はなし
大正7年(1918年)	山鹿市で履物業を営んでいた「川津本店」が建物を引継ぎ、 <u>和傘や下駄等の日用雑貨の卸売業</u> として営業開始（その後、所有権が岡崎家から早川家へ移る）	
昭和10年(1935年)	早川商店に改名	
昭和29年(1954年)	早川倉庫開業（履物と傘卸問屋業から倉庫業へ）（市場の荷物で賑わう）	
昭和38年～45年頃 (1963年～1970年頃)	坪井川沿いの魚市場が田崎に移転（市場関係の荷物が減少）に伴い、本宅のテナントが相次いで退店	
昭和40年代初頭	大型車両（11tトラック）の搬出入可能な仕様に改修	●本宅南側下屋が解体され、下屋の一部に階段が設置。 ●西側茶室と中庭が解体され、搬入のための通路整備。 ●1階の板張り床が解体され、現在の土間コン床となる。 ●2階の吹き抜け部分の一部に床が貼られる。

大正7年頃の様子



「川津熊本支店」の看板が確認できることから岡崎家から早川家に移った頃と思われる（大正7年頃）

昭和10年頃の様子



連続する下屋と早川商店の看板が確認できる

倉庫業に転換した頃の様子（昭和29年頃）



テナント2店の看板も見える

早川倉庫（本宅）の由緒沿革②

崇城大学磯田研究室「早川倉庫本宅棟に関する調査研究」
登録文化財(建造物)意見具申資料「所見(磯田節子氏)」より引用



都市デザイン
建築指導課

■ 由緒沿革②

沿革		建築物（本宅）に関する変化
昭和48年(1973年)以降	第1次石油ショック、従業員を整理し家族経営に移行 (従業員用スペースの転用)	
昭和62年(1987年)	流通団地分譲開始 早川倉庫はトランクルームの認可取得(個人荷物の受入開始)	
平成元年(1989年)	本宅の屋根改修(平成10年代に他棟の屋根改修)	
平成以降～	郊外大型店の開業により問屋業の廃業が相次ぐ(荷物減少)	本宅の屋根改修、煙突の撤去
平成23年(2011年)	東北地震のイベントで本宅2階を利用(新たな利活用の可能性)	
平成24年(2012年)	熊本市景観形成建造物指定	<ul style="list-style-type: none"> ● 景観形成建造物助成金を活用し、外壁改修。 ● 西側と南側外壁の1階部分に押縁下見板が貼られる。
平成28年(2016年)	熊本地震、復旧工事	<ul style="list-style-type: none"> ● 構造は目立つ被害なし。屋根の一部破損、雨漏りや外壁、内壁の土壁の一部が崩れる。 ● その後、熊本地震被災文化財等復興基金で1号倉庫、2号倉庫の外壁改修。
令和元年(2019年)	本宅に消防設備を設置し、限定的な1階の利用が可能になる。	本宅に自火報等の消防設備を設置。中庭の屋根撤去。
令和2年(2020年)	熊本市歴史的風致形成建造物指定	
令和5年(2023年)	本宅2階の一部(南西エリア)をコワーキングスペースとして改修し営業開始 (熊本市町屋利活用モデル事業、熊本県地域づくり夢チャレンジ推進事業)	● 用途変更に伴う改修工事を実施

平成の屋根改修工事の様子



本宅北側に2段屋根が確認できる。当該部分に醸造所時代の煉瓦煙突があった。この改修の際に、2段屋根が撤去される。

平成20年頃の外観



近年の建物活用の様子



早川倉庫（本宅）の由緒沿革③

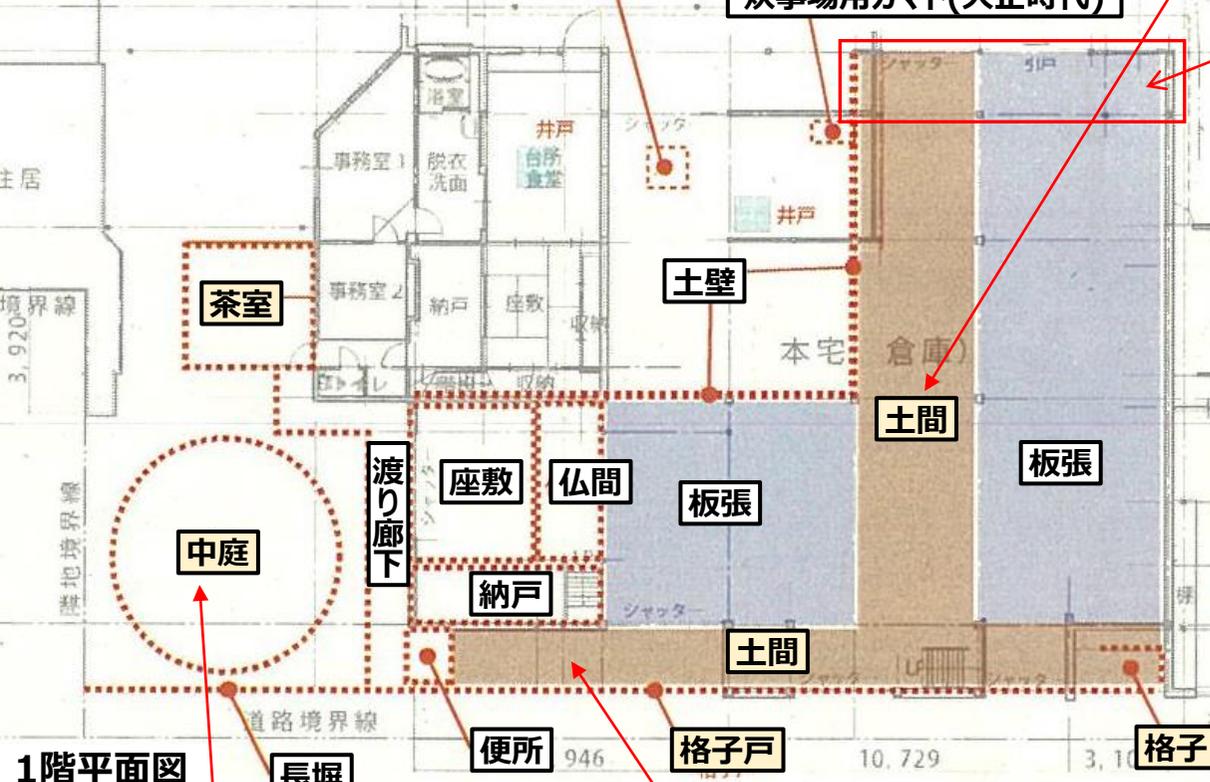
崇城大学磯田研究室「早川倉庫本宅棟に関する調査研究」
登録文化財(建造物)意見具申資料「所見(磯田節子氏)」より引用



都市デザイン
建築指導課

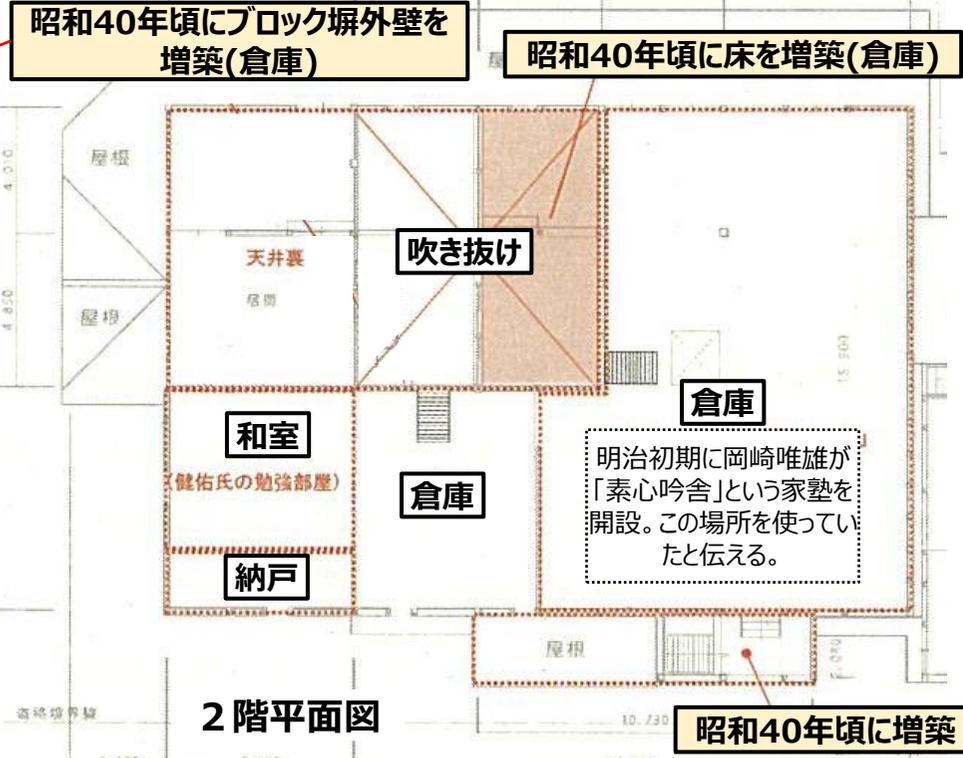
倉庫業開業（昭和29年）頃の早川倉庫本宅の平面図

当時、前面道路から一号倉庫に向かって走る土間空間があり、倉庫業開業当時は馬車がそこを通り荷物を搬入していたという。その頃1階には土間通路の両側に板貼りの床が残っており、昭和40年頃まではこの状態で営業されたという。



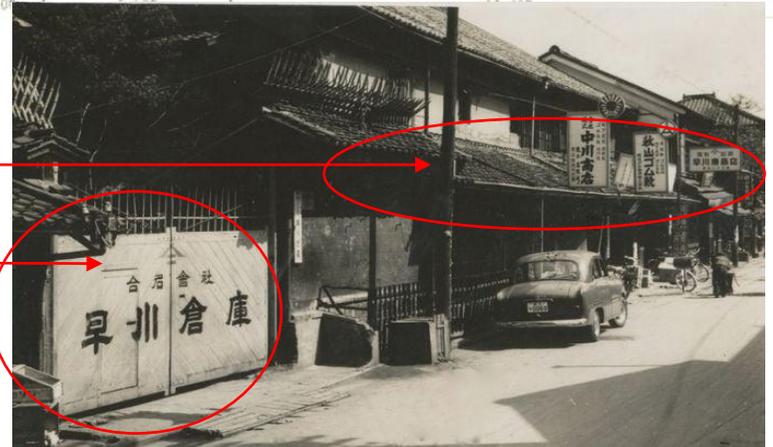
1階平面図

前面道路に面し敷地南側に中庭があり、その奥に茶室がある。



2階平面図

昭和40年頃に増築



早川倉庫（本宅）の外部の特徴①

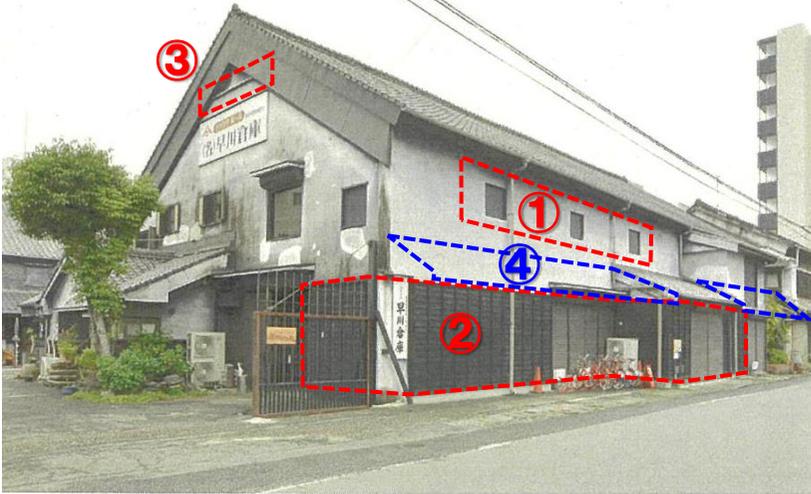
崇城大学磯田研究室「早川倉庫本宅棟に関する調査研究」
登録文化財(建造物)意見具申資料「所見(磯田節子氏)」より引用



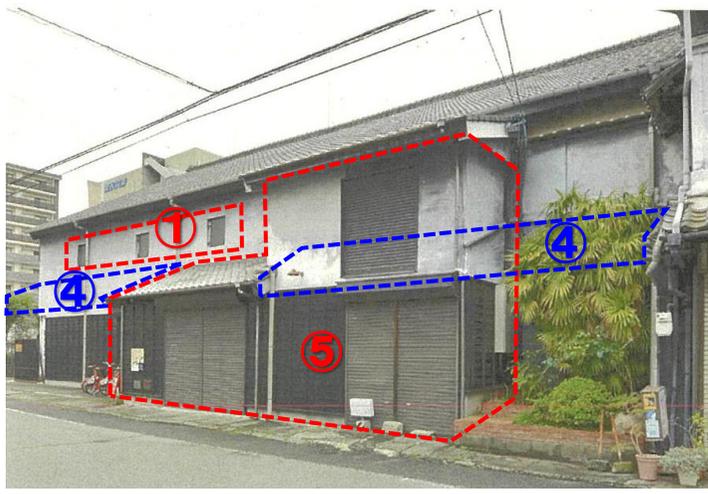
都市デザイン

建築指導課

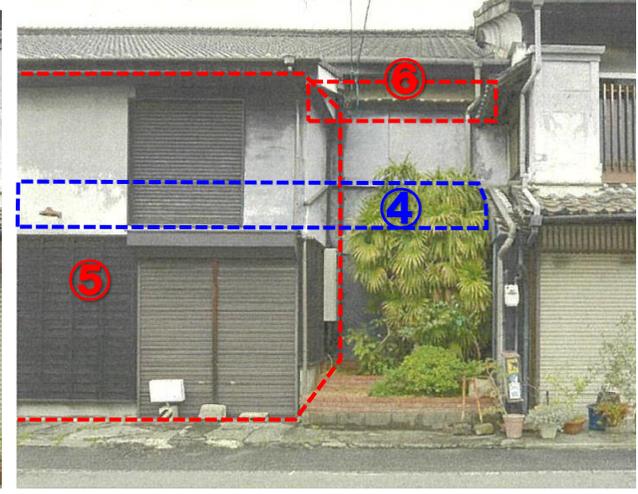
西・南面外観（南西より望む）



南面外観（南東より望む）



南面外観（南より望む）



- ①：南面 2 階に創建時のものと思われる 3 箇所開口部が残る。
窓枠内に鉄の格子があり、外側に鉄板の片開き戸が付く(参考①)。
- ②：平成24年の外壁改修工事に合わせ、西側と南側外壁の 1 階部分に
押縁下見板が貼られる。
- ③：西面外壁に残る水切瓦(参考②)。

- ④：昭和40年頃に下屋の一部が解体される。
- ⑤：昭和40年頃に下屋部分に階段が増築されるとともに、
1、2階に搬入用シャッターが設けられる（現在の外観形状になる）。
- ⑥：かつて道路側の正面外壁に連っていた水切瓦の一部(参考③)。

参考①

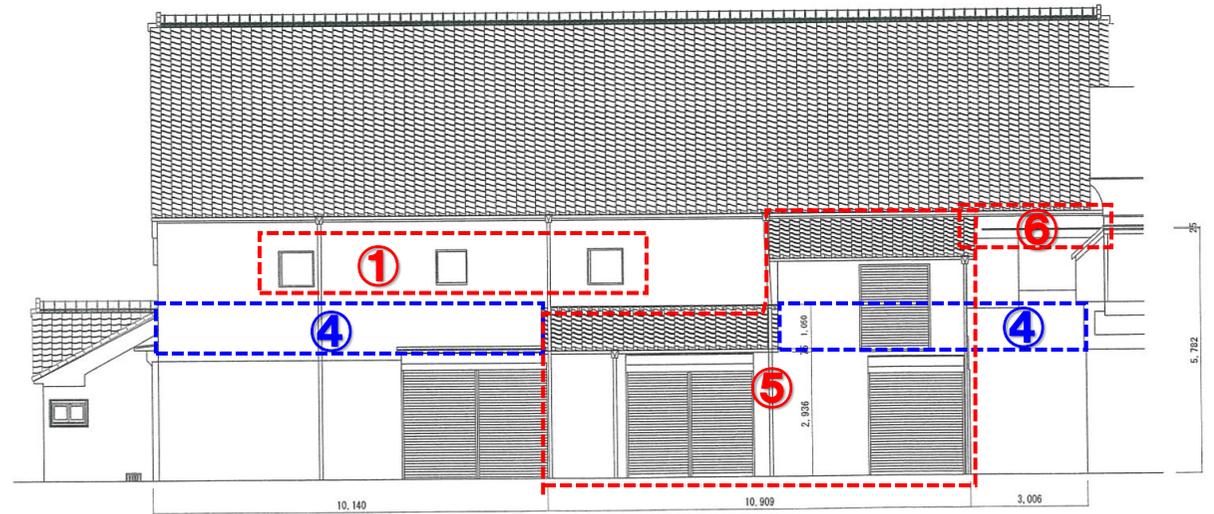


窓枠内に鉄の格子が交差。その外壁に薄い鉄板の方開き窓がある。

参考②



参考③



南面立面図

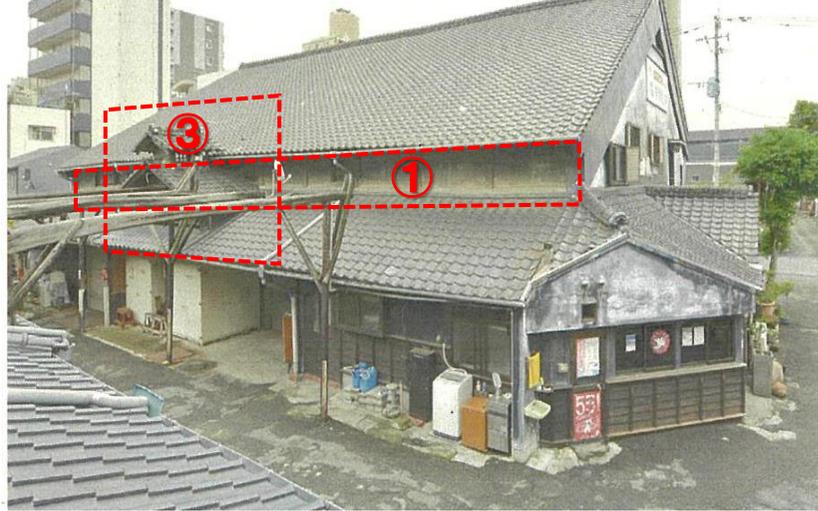
早川倉庫（本宅）の外部の特徴②

崇城大学磯田研究室「早川倉庫本宅棟に関する調査研究」
登録文化財(建造物)意見具申資料「所見(磯田節子氏)」より引用



都市デザイン
建築指導課

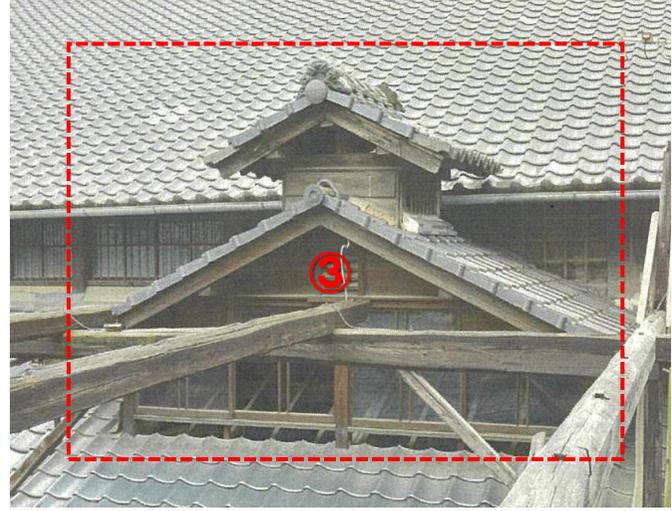
北面外観（北西より望む）



北面2階開口部



北面越屋根

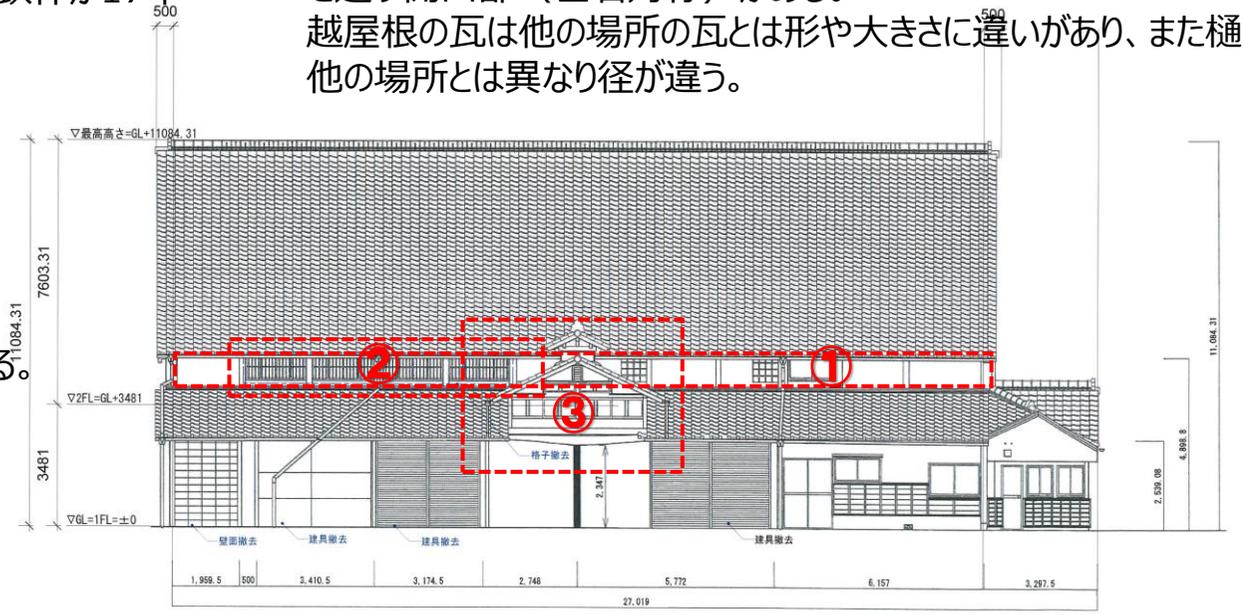


- ①：北側2階部分は黒漆喰で塗りこめられており、従前の姿と思われる。従前の防火構造となっており、波状の装飾的な壁面が確認できる(参照④)。北側開口部の2つは、縦横に4本の鉄棒が交差している(参照⑤)。
- ②：2階倉庫部分の北側開口部（引き違い窓）は窓台の上に鉄棒が17本並べられており、その内側に窓がある。

- ③：従前の炊事場上に煙抜き(換気用)のための越屋根がつく。当該越屋根は早川氏所有になった大正時代増築された。切妻屋根が二段になっており、一段目と二段目の間にある水蒸気を通す開口部（左右対称）がある。越屋根の瓦は他の場所の瓦とは形や大きさに違いがあり、また樋も他の場所とは異なり径が違う。



波状の形態は、壁の部分が凹んでいて、柱の部分が膨らんでいる。



北面立面図

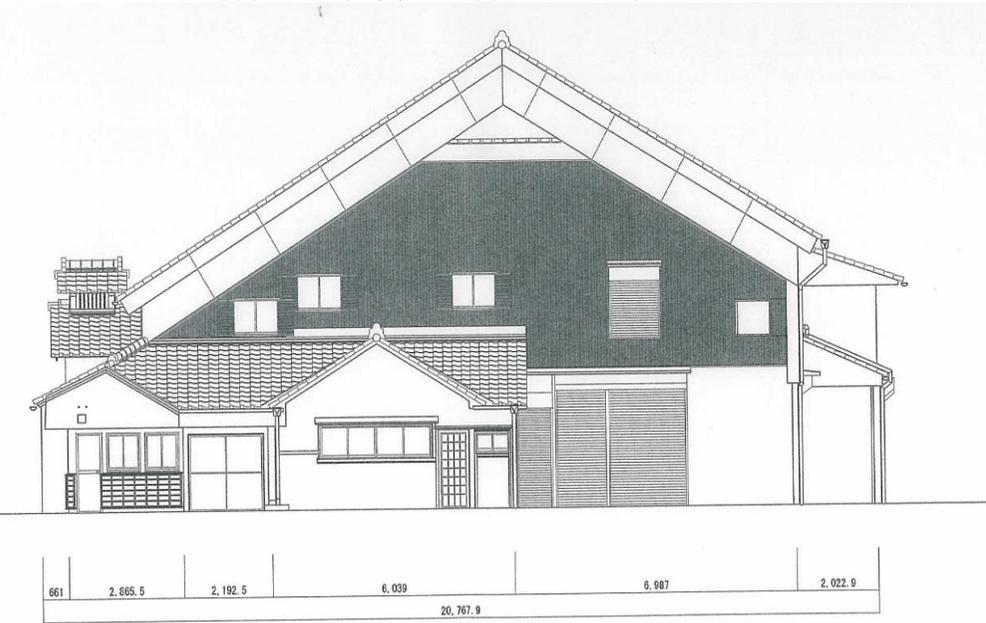


西面（居住区）外観



①：以前は居住区の西側に茶室や中庭等があったが、昭和40年頃に解体され、現在の形になる。

東面外観（北東より望む）



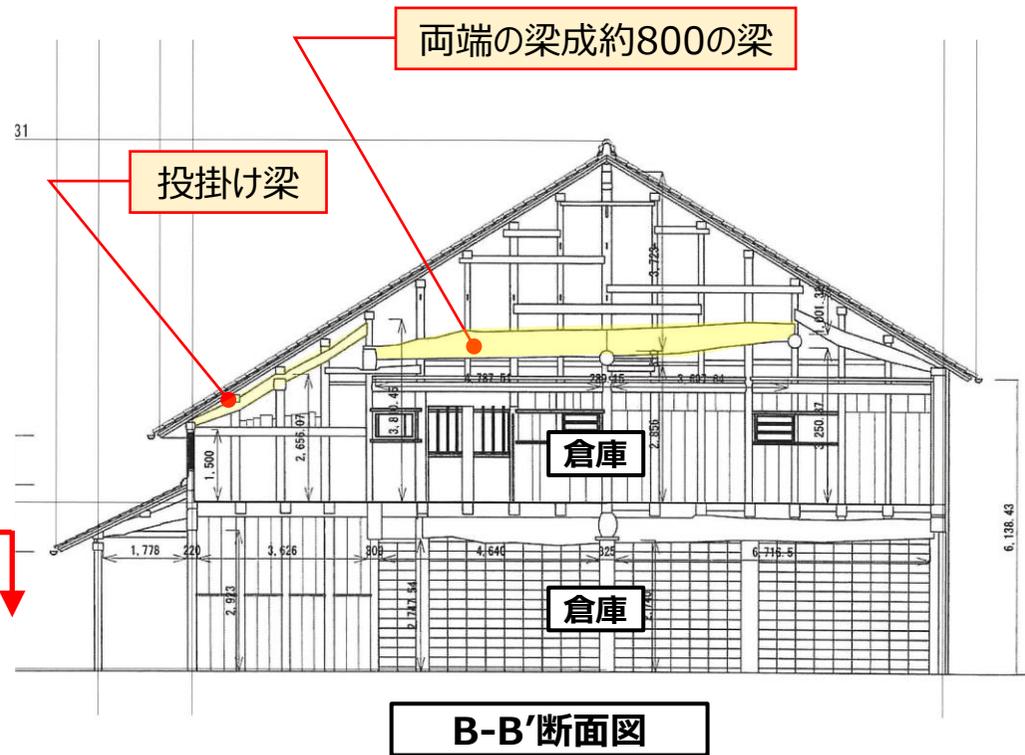
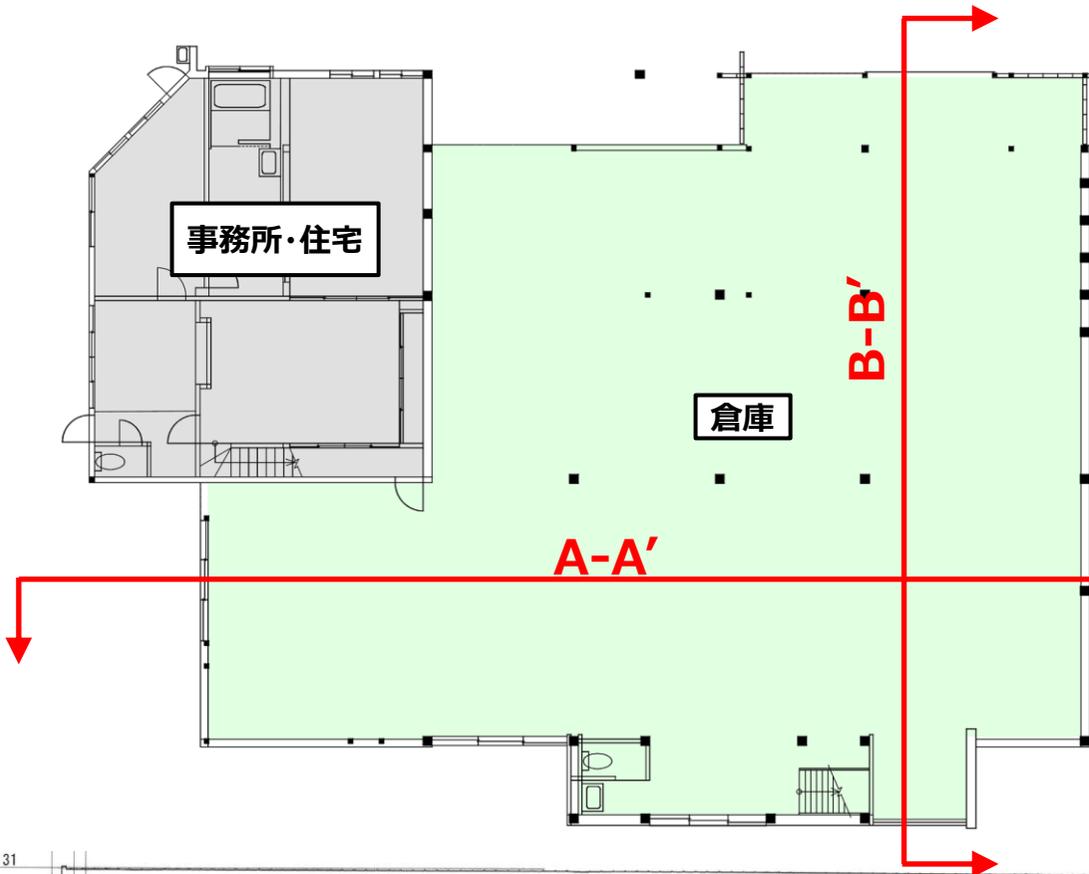
西面立面図

早川倉庫（本宅）の内部の特徴①

崇城大学磯田研究室「早川倉庫本宅棟に関する調査研究」
登録文化財(建造物)意見具申資料「所見(磯田節子氏)」より引用



都市デザイン
建築指導課

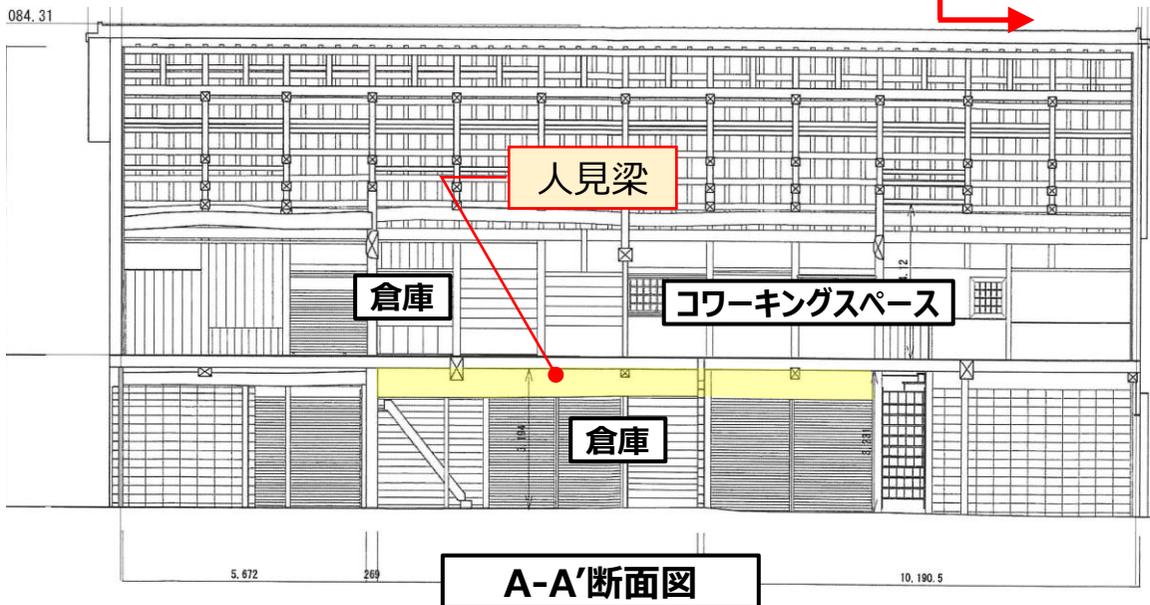


【基本構造の特徴】

- 基本構造は、梁間8間・桁行12間で構成されている。
- 梁間方向は、4本の通し柱があり3つの区画に分かれて構成。
- 桁行方向は、最大6本の通し柱で構成されている。
- 外周を、南北方向で約34本の柱・東西方向で約24本の柱と壁・開口部で構成されている。

【部材の特徴】

- 柱に多くのほぞ穴が見られるなど、創建時に古い建物の部材が再利用されたことがうかがえる。

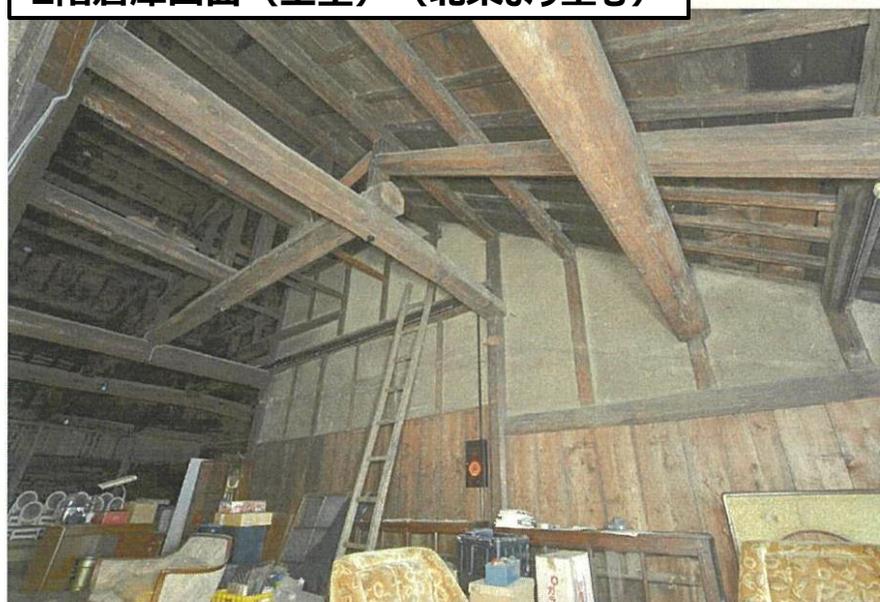


2階倉庫東面（外壁面）



創建時の外壁は半間置きに柱が建てられていたと思われるが、東側のみがその痕跡を残す。

2階倉庫西面（土壁）（北東より望む）



内部に土壁が残る。約2300mmまでは木板が張られている。開口部は普段閉ざしてある。

小屋組み（南東より望む）



小屋組み（南西より望む）



両端の梁成が約800の梁の上に束が立ち上がり、棟を支える。
梁間方向だけで安定を保っているのではなく、梁間方向・桁行方向が一体となって建物の安定を保っていると思われる。

小屋組み

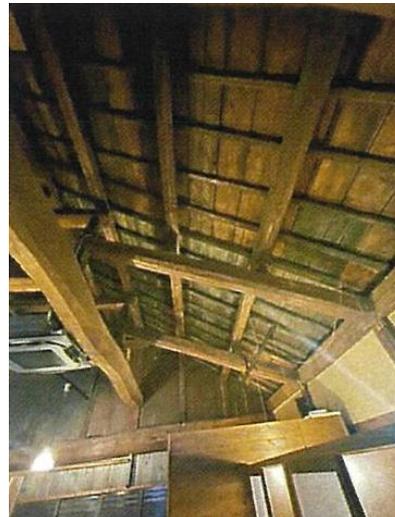


梁間方向の投掛け梁（長さは、約2800mm、幅は250mm）

小屋組み



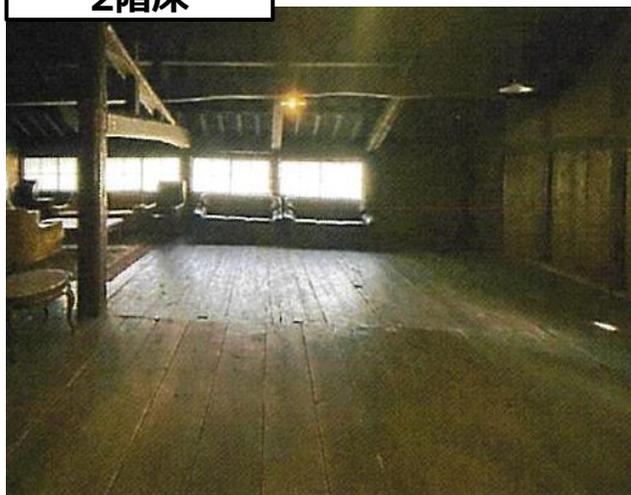
端部には軒桁があり、その上に垂木と野地板が見える。
2階床から梁までの高さは約2240mm



2階東側窓

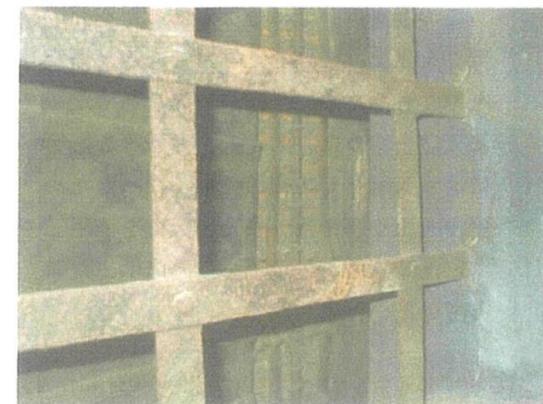


2階床



床は木の板が張られている。

2階床組（見上げ）



木による引き戸形式の窓で、壁枠内には縦横に3本の矩形の薄い鉄棒が交差。窓の外側は鉄板の片開き窓。

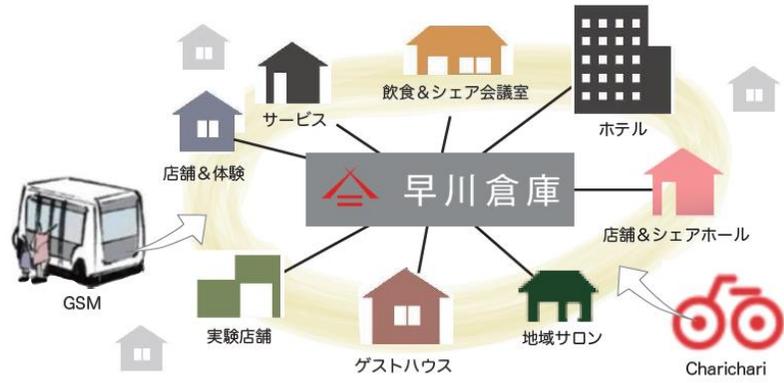
早川倉庫（本宅）の保存活用計画の概要について①



- 築145年以上の歴史を有する早川倉庫(本宅)を将来に継承するとともに、今後の古町地区のまちづくりの核となる集客施設へと転換するもの。
- 具体的には、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・コトが集まる以下の複合施設に用途変更を行う計画である。

コンセプト

- 早川倉庫の歴史的な特性を生かした利活用を促進し、収益性の確保により、維持管理の継続性の確度を高め、建築文化として建築物を後世に残していく。
- 醸造場から倉庫業への変遷を通して、古町地区の都市形成史を語り継ぎながら、地区の拠点的なポジショニングを確立し、地域貢献を通して古町地区のアイデンティティの醸成に寄与する。



ステージ計画

- 現倉庫業と早川家のライフスタイルの動向をみながら、本宅、一号倉庫、二号倉庫、住宅を段階的にかつ確実に（リスク回避しながら）整備する。今回は、倉庫業としての預かり荷物がなくなり空室となった本宅の一部（居住部以外）の利活用を図るもの。
- 既に、本宅1階はイベントスペースとしての限定的な利用や、2階の一部はコワーキングスペースとして運用を開始しているが、今回の保存活用計画の策定により、本宅の全面的な利活用を目指す。
- 一号倉庫、二号倉庫には預かり荷物があるため倉庫業を維持しながら、荷物の動向により、次期、保存活用計画の策定を目指す。



画像出典：Google Map

	2019年	2023年	2024年	短期目標（～2028）	中期目標（～2035）	長期目標（2035～）
本宅	消防設備設置 1階イベントスペース 利用開始	2階コワーキング 利用開始	保存活用計画策定・各手続き 工事着手	ゲストハウス、物販・飲食 利用開始		
	倉庫業			保存活用計画策定・ 各手続き	ホール（結婚式場等） ゲストハウス、交流スペース	
一号倉庫						
二号倉庫						
住宅	住宅					ゲストハウス
中庭	中庭屋根撤去	プライベート空間			一部パブリック空間	パブリック空間

保存の方針

熊本城下における一町一寺の町割の中心に位置し、西南戦争で消失後再建された創建時の意匠や部材、その後の都市形成の変遷に伴う空間構成の変化を見て取れる貴重な早川倉庫の建築物を後世に継承する。



大正7年頃の様子



昭和10年頃の様子

歴史性の継承の方針

【外観】：現状の外観を維持するため、外観の歴史的景観に与える影響を最小限にとどめ、現存の開口部を尊重し、新たな開口部を回避する。

【内観】：内部空間の架構等を現しのまま維持するとともに、往時の土壁等への影響を最小限にする。



現状の外観を維持



架構等の現しを維持

明治10年当時から残ると想定される開口部を維持

事業経営

基本的に、早川家の直営とする（現1階イベントスペース、近隣のゲストハウスは直営で運営中）。

但し、コワーキングスペースについては早川祐三氏が代表を務める（一社）KIMOIRIDONが既に運営参画しており、今後、同一社が事業計画、テナントリーシング、資金計画・資金調達、施設運営、広報等でノウハウを提供し支援する体制を構築する。



安全性の確保の方針

地震や火災等への対策に留意し、利用者が安全に利用できる施設とします。

【構造】：専門家による構造チェックを実施し、熊本地震を耐えたことの評価や改悪とならない改修であることの確認等を行う。

【火災】：防災対策や被災時対応等についてハードだけでなくソフトも含めた対策を講じる。



新設避難階段（令和5年）



地域を交えた避難時の検証

地域とのつながりの方針

建物を維持し後世に受け継いでいくためには、当該施設の利活用が不可欠であり、古町地区全体の拠点的な役割を果たしながら地域貢献できるシステムづくりを目指す。



地域の交流会の様子
（飲食も地域から調達）

早川倉庫（本宅）の建築計画の概要について①



○ 1階は、イベントホール（207.32㎡）、物品販売（35.04㎡）、受付・カフェ（42.11㎡）及び将来的に一号倉庫・二号倉庫に通り返けるための機能も勘案したロビー（ホワイエ）（62.92㎡）に用途変更する。なお、住宅（事務所兼用）と共用トイレは残置する。

■各用途の概要

- 1. イベントホール（207.32㎡）※既存用途：倉庫**

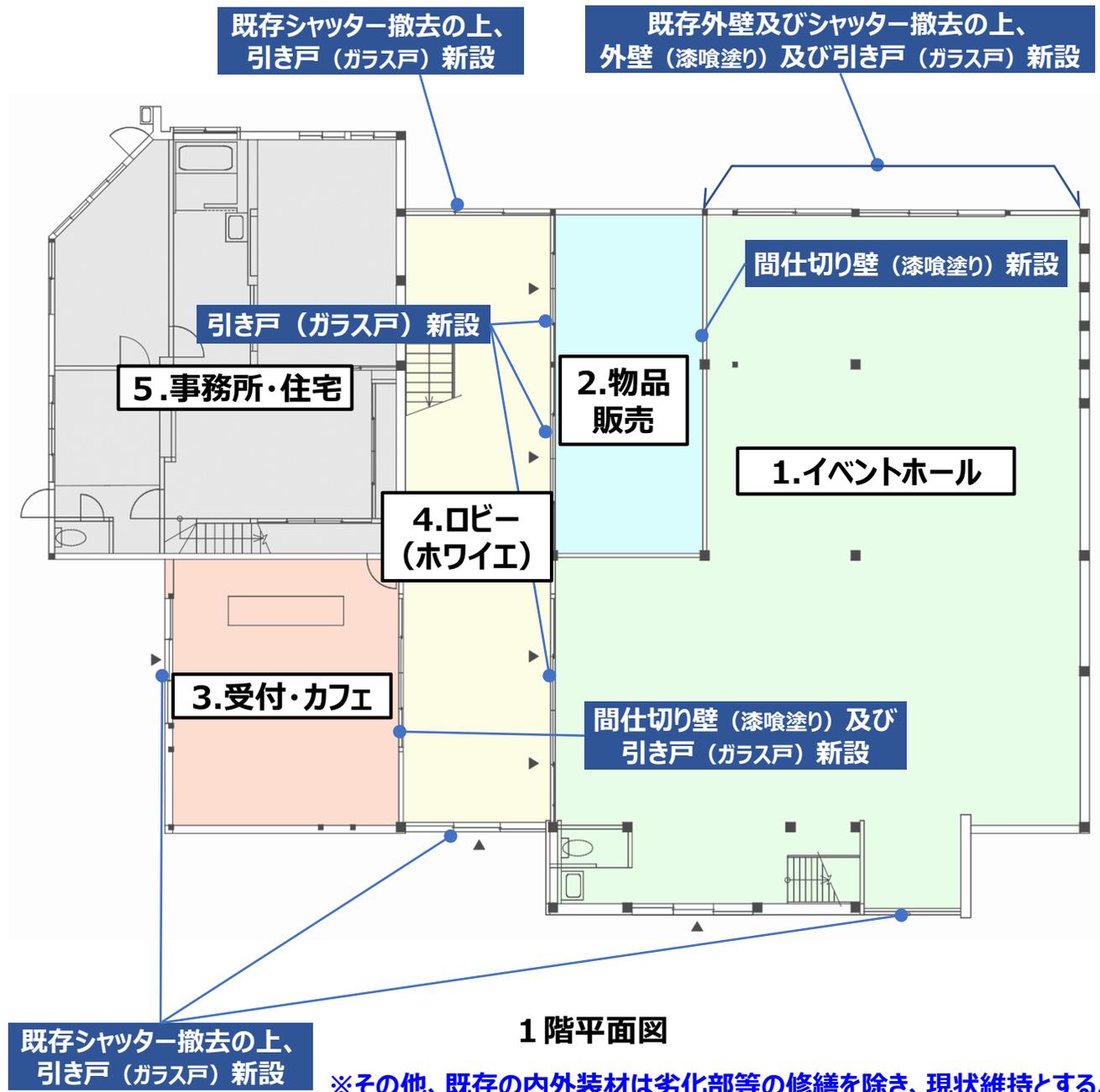
現在、ショップ・市、展示、シンポジウム・集会、交流会、コンサート等と多目的に利用されており、この利用形態（イベント利用）を継続する。
- 2. 物品販売（35.04㎡）※既存用途：倉庫**

ギャラリーやポップアップショップ等のウィークリーやマンスリーでの中長期的な一時利用を行う。
- 3. 受付・カフェ（42.11㎡）※既存用途：倉庫**

現在の住宅併設の事務所の窓口機能をこのスペースに設置し、施設利用者への総合インフォメーションとして、利便性を高める。
また、カフェ機能は、日常的に近所の方も気軽に立ち寄れる施設として、他用途との相乗効果を見込む。特に、イベントホールの一体利用を可能とし、また2階のコワーキング利用者が商談や打合せに利用するなど、複合的な利用を想定。
- 4. ロビー（ホワイエ）※既存用途：倉庫**

将来的に一号倉庫・二号倉庫の利用を目指しており、このロビーがアクセス動線になる。また、イベントホールのホワイエ機能としての利用を想定。
- 5. 事務所・住宅 ※用途変更なし**

事務所・住宅としての利用を継続する。



1階平面図

※その他、既存の内外装材は劣化部等の修繕を除き、現状維持とする。

早川倉庫（本宅）の建築計画の概要について②



○ 2階は、物品販売（181.42㎡）、ゲストハウス（80.42㎡）、ロビー（42.72㎡）に用途変更する。2023年にオープンしたコワーキングスペース（83.59㎡）は継続利用を行う。

■各用途の概要

6.物品販売（181.42㎡）※既存用途：倉庫

早川倉庫の醍醐味を最も享受できる空間であり、1階のイベントホールの利用形態とは区別し、不特定多数の利用による賑やかさではなく、利用されるお客様を絞り、ギャラリー的な展示販売など落ち着いた空間利用を目指す。

7.ゲストハウス（80.42㎡）※既存用途：住居

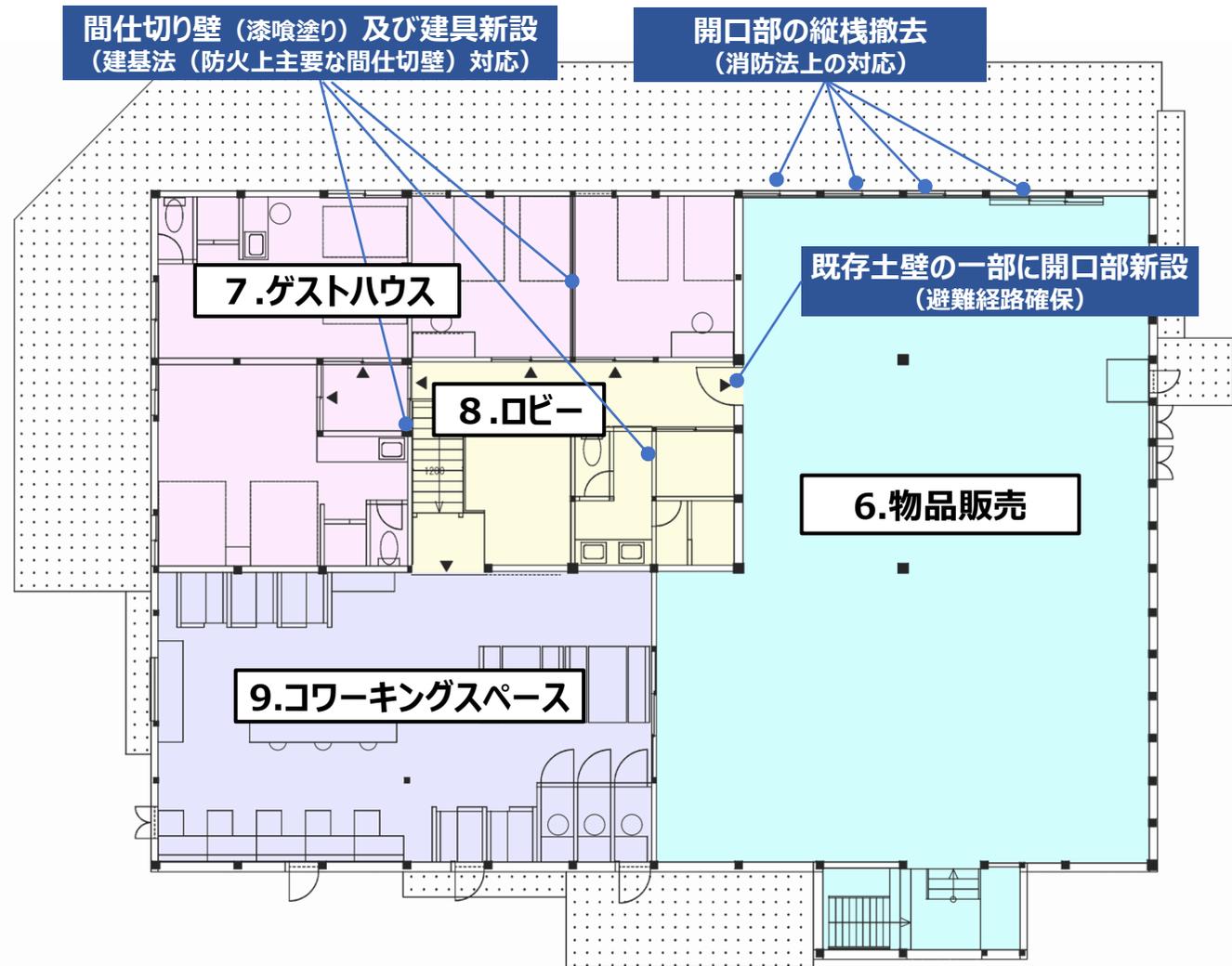
現在の居住スペースと倉庫跡にツイン4室を整備する。その内2室は室内にシャワー・トイレ完備のハイライン、2室は水回りが共用のスタンダードラインとする。早川家は川端町の町屋2軒で既にゲストハウスを経営しており、そのノウハウを活かし事業を拡大させる。

8.ロビー（42.72㎡）※既存用途：倉庫

2階の共用スペースであり、トイレを共用する。また主要な避難経路としても機能させる。

9.コワーキングスペース（83.59㎡）※用途変更なし

2023年（令和5年）4月に運営を開始しており、引き続き継続する。



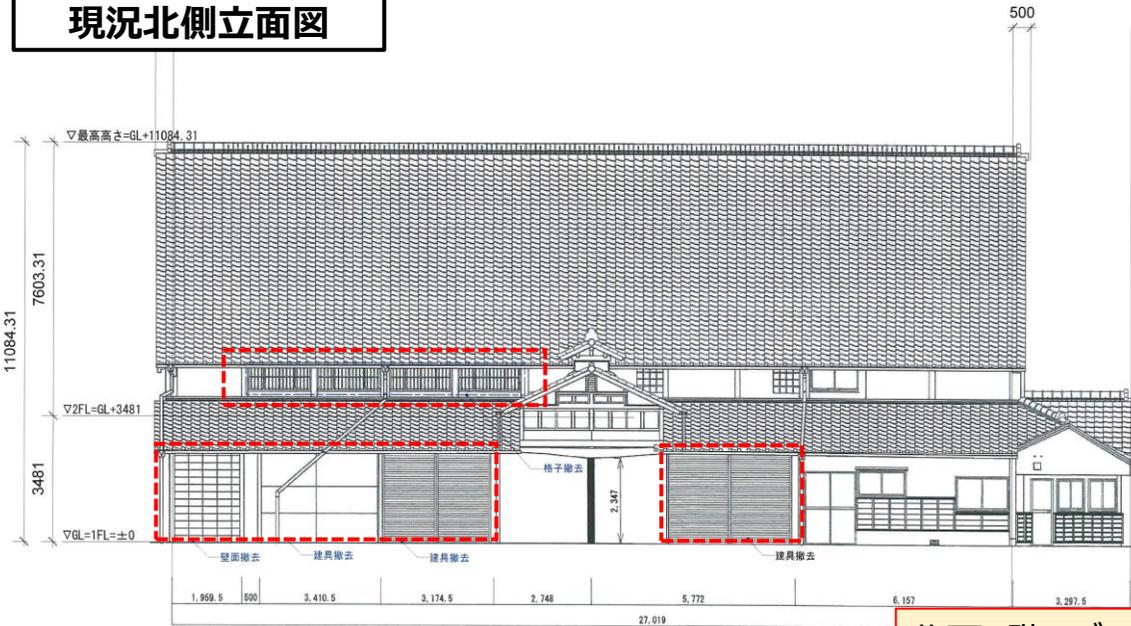
2階平面図

※その他、既存の内外装材は劣化部等の修繕を除き、現状維持とする。

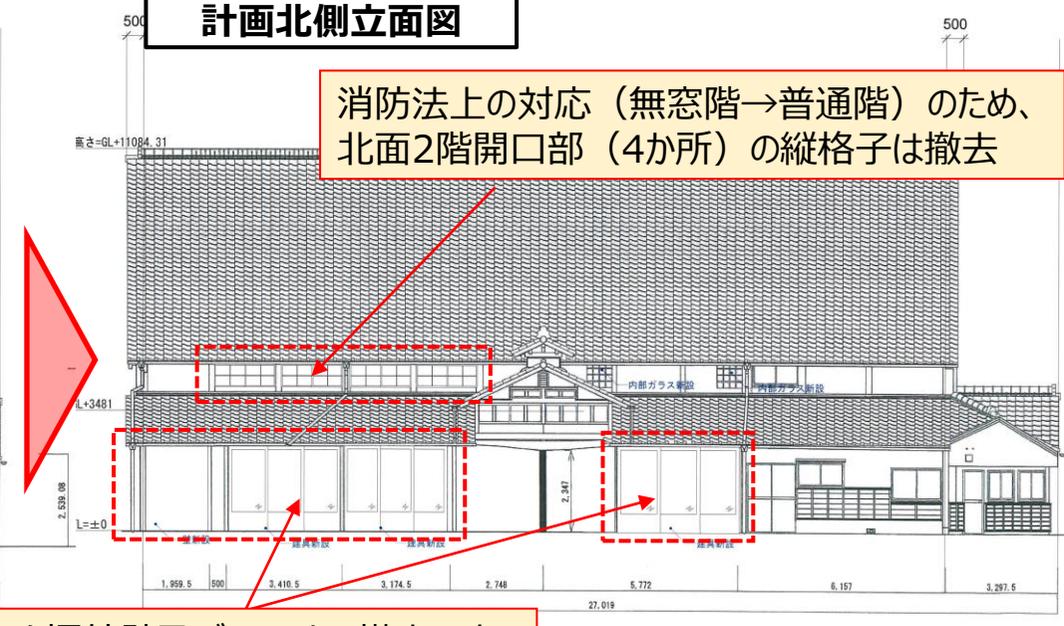
早川倉庫（本宅）の建築計画の概要について③



現況北側立面図



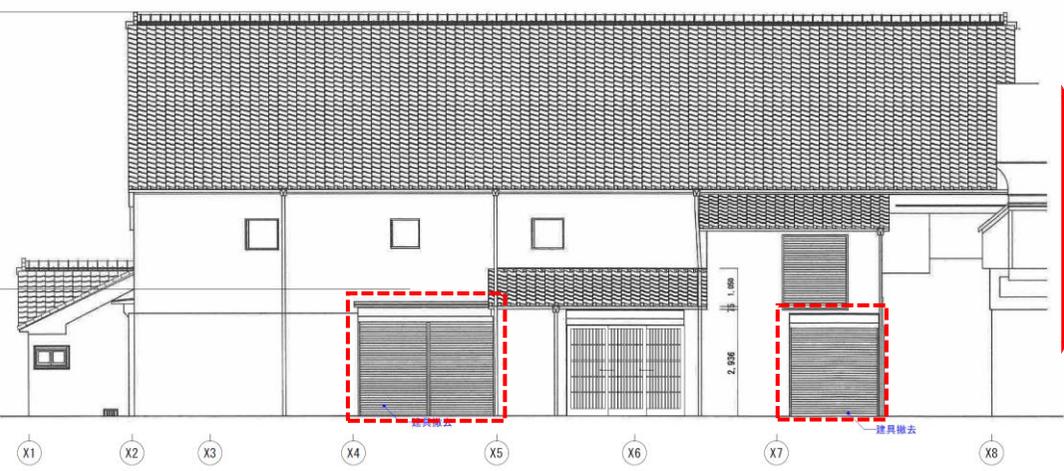
計画北側立面図



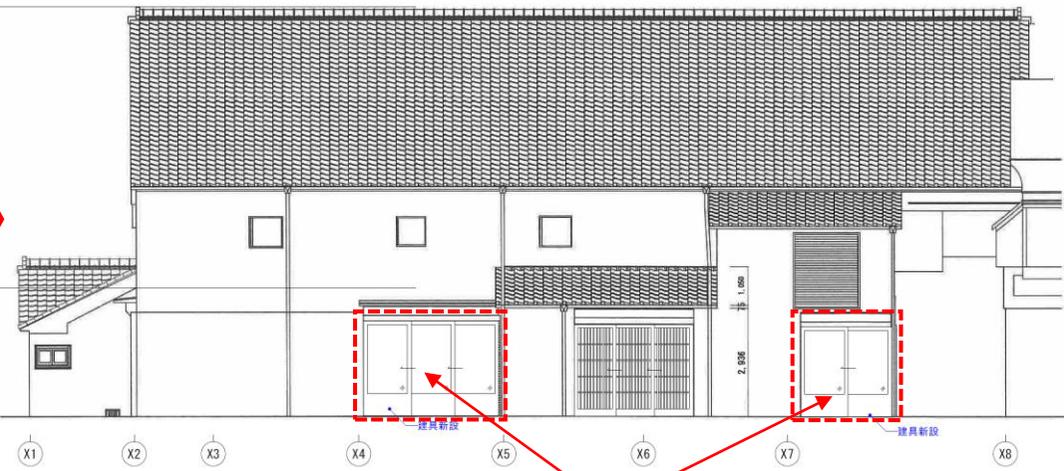
消防法上の対応（無窓階→普通階）のため、北面2階開口部（4か所）の縦格子は撤去

北面1階のブロック塀外壁及びシャッター撤去の上、外壁（漆喰塗り）及び引き戸（ガラス戸）新設

現況南側立面図



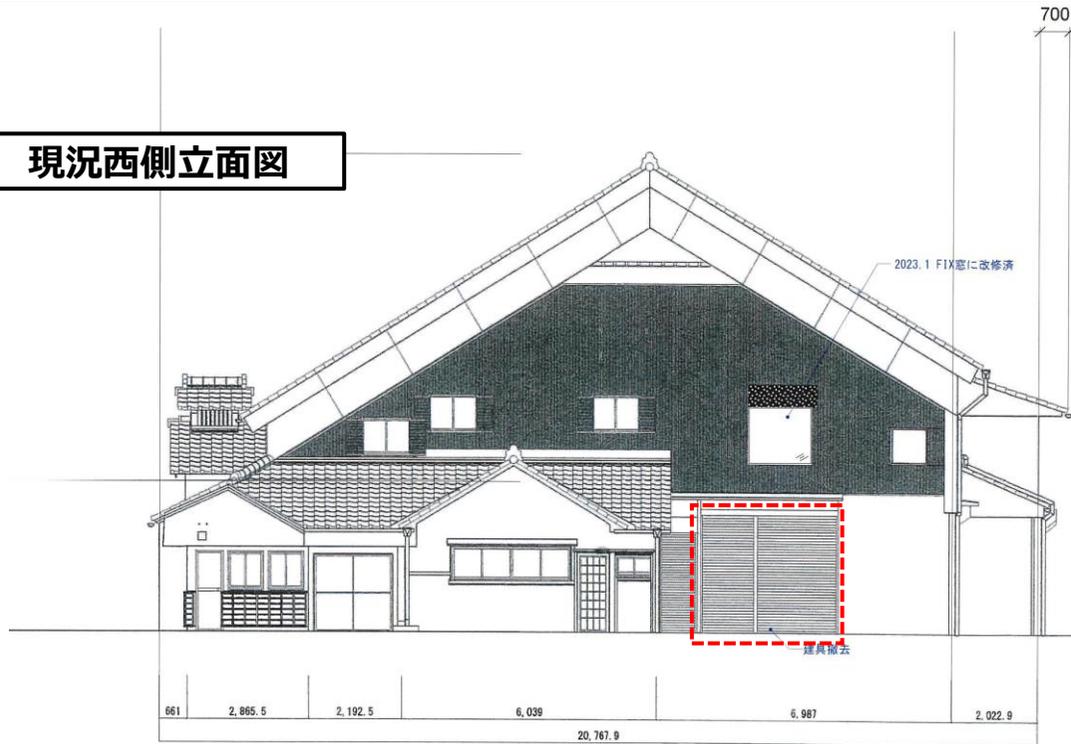
計画南側立面図



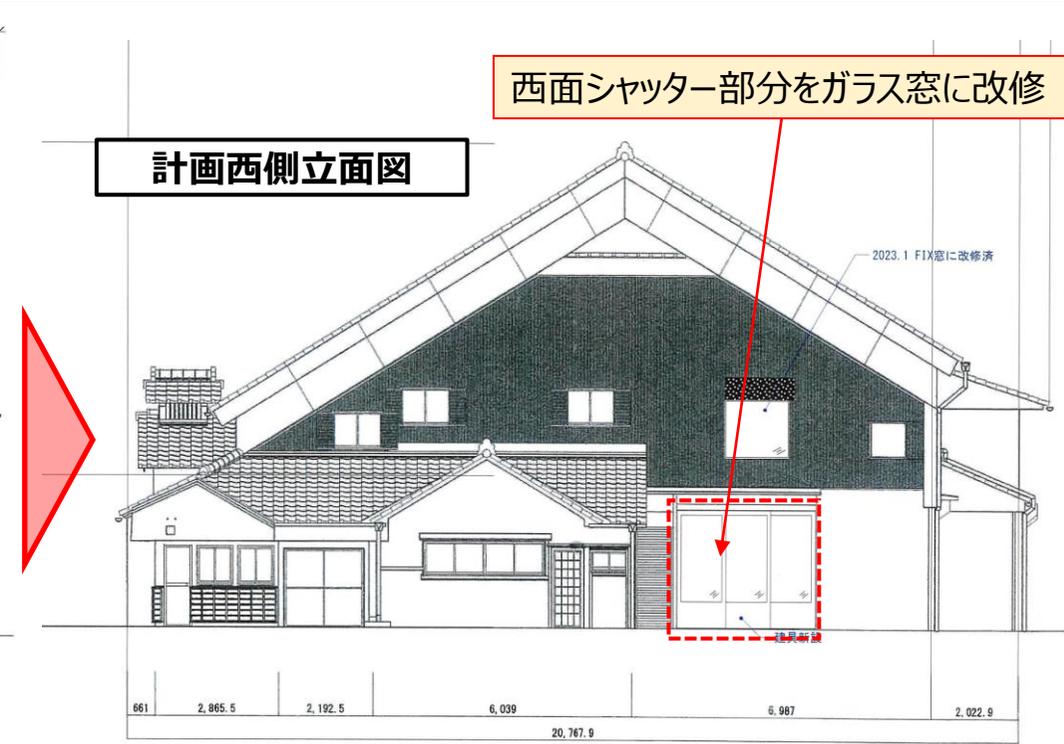
既存シャッター撤去の上、引き戸（ガラス戸）新設



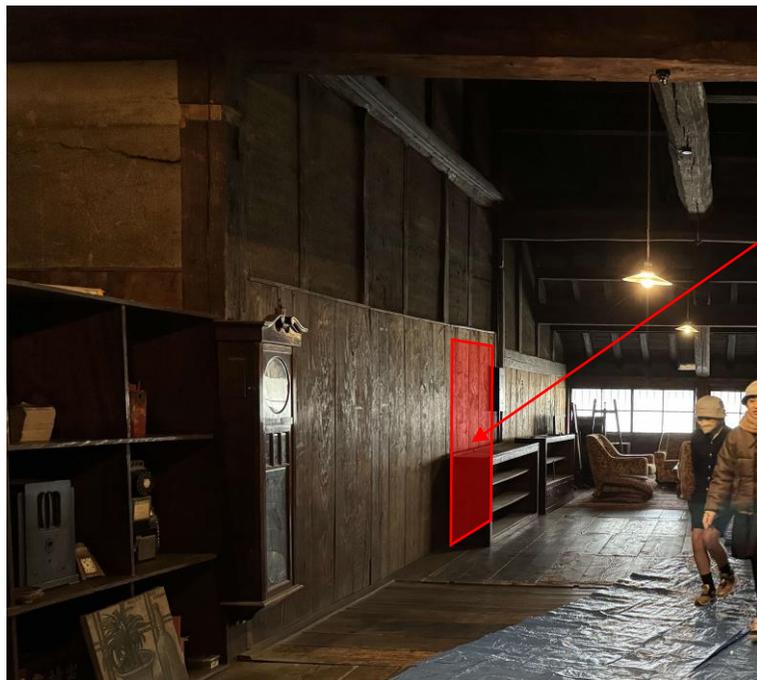
現況西側立面図



計画西側立面図



西面シャッター部分をガラス窓に改修



既存土壁の一部に開口部新設
(避難経路確保)

■早川倉庫（本宅）の歴史的価値について

- 早川倉庫は、歴史が刻み込まれた木造の大空間が人々を惹きつけるまち歩き立ち寄り場所である。
- 明治10年以降、本宅、一号倉庫、二号倉庫の3棟が一体となって「岡崎酒類醸造場」として使われていた歴史を経て、今もなお、各棟すべてが残っていることが、更に建築物の価値を高めている。
- 今回、保存建築物への登録を目指す「本宅」は、時代に合わせて建物用途や形態を変えつつも、創建時の姿が良く残る建築物である（各部位の特徴等は前述の通り）。
- 創建時から使われている柱等の部材も、他の建築物から再利用されていることがうかがえるなど、一つ一つの部位からも歴史的な変遷が読み取れる。

■保存活用計画に係る「歴史的価値の維持」の観点について

当該計画は早川倉庫を後世に残していくための、新たな活用計画であるとともに、建築物の歴史的価値のある外観及び内観は基本的に現状を維持する計画である。

【外観】：変更部分は以下のみであり、現状の外観の姿への影響を最小限に留める計画となっている。

- 既存鉄製シャッターをガラス建具に更新
- 北側1階ブロック塀外壁の一部撤去
- 北側2階の鉄製格子の開口部の塞ぎ板をガラスに交換（南側2階の鉄製格子の開口部はそのまま残す）。

【内観】：変更部分は以下のみであり、現状の内観の姿への影響を最小限に留める計画となっている。

- 複合用途に伴い新たに設ける内壁等はあるが、内部空間の特徴である架構の現しは維持する計画であること。
- 既存の土壁等に避難経路用の建具を新設

以上より、当該保存活用計画に係る「歴史的価値の維持の観点」としては、支障がないと判断する。
次ページ以降で、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障の有無」についての考え方を示す。

早川倉庫（本宅）の建築基準法における不適合事項



○ 今回の保存活用計画（用途変更）により、建物の歴史的価値を維持するために、建築基準法上、適用除外を行いたい項目は以下の3つ。

① 直通階段（法第35条、令121条）、② 排煙設備（法第35条、令126条の2）、③ 内装制限（法第35条の2、令128条の4）

項目	法	政令等	要件	早川倉庫（本宅）の計画	対応
耐火要求	法27条	(別表1)	以下の面積は耐火建築物等の要求あり ・1F：集会場 300㎡以上 ・2F：ホテル 300㎡以上 ・2F：物販店舗 500㎡以上	いずれの用途も条件を満たす ・1F：集会場 約207㎡ ・2F：ホテル 約80㎡ ・2F：物販店舗 約181㎡	適合
直通階段に至る歩行距離	法35条	令120条	ホテルや物販店舗の場合は以下を満たすこと ・歩行距離30m以下 ・重複距離15m以下	新たな避難経路を確保し、適合させる	適合
2以上の直通階段	法35条	令121条 (令23条)	2Fの床面積が200㎡を超える場合は直通階段が2つ必要 ・けあげ：20cm以下 ・踏面：24cm以上	<u>歴史的価値のある南側直通階段は、けあげ及び踏面が不適合</u> ・けあげ：23.5cm ・踏面：20.5cm	代替措置による対応
排煙設備	法35条	令126条の2	各居室において床面積の1/50の窓が必要 (有効部分は天井から80cm)	小屋裏空間が大きいので、2Fすべての居室が無窓居室となるが、 <u>外観保存の観点から、排煙設備が設置できない</u>	代替措置による対応
非常用照明	法35条	令126条の4	集会場、ホテル、物販店舗等の特殊建築物の場合は、居室及び避難経路等に設置	新たに設置し、適合させる	適合
内装制限	法35条の2	令128条の4	排煙上の無窓居室の場合は、壁仕上げに準不燃性能が必要	小屋裏空間が大きいので、2Fすべての居室が無窓居室となるが、 <u>内観保存の観点から、仕上げ材が設置できない</u>	代替措置による対応
採光無窓	法35条の3	令111条	各居室において床面積の1/20の窓が必要	各開口部をガラス戸等に改修し、適合させる	適合
用途地域 建ぺい率 高さ制限 等	法48条 法53条 法56条	—	—	—	適合

○ 建築基準法上、不適合となる3つの規定に対する代替措置の方針としては、

- ① 法の趣旨を踏まえた適切な対策であるかどうか
- ② 各居室の用途・利用形態を踏まえた適切な対策であるかどうか

の観点をもとに、ハード面及びソフト面での措置を行い、安全性を確保する。

不適合事項	法の趣旨と代替措置
①内装制限 (法35条、令128条の3の2)	<p>【法の趣旨】 初期火災の拡大を遅延させ、火災の初期における安全避難を実現させるとともに、火災が拡大しても、煙の発生を少なくし、避難を妨げないようにすること。</p> <p>【代替措置の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 出火防止対策 → 火気不使用、漏電防止対策 ● 初期消火対策 → 消火器の強化設置、自衛消防組織による初期消火や通報連絡
②排煙設備 (法35条、令126条の2)	<p>【法の趣旨】 火災時に建築物の天井・壁や屋内の可燃物から発生する煙・ガスを有効に屋外へと排出し、建築物内部にいる人を安全に避難させること。</p> <p>【代替措置の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 早期覚知対策 → 感知器や自動火災報知機の設置 ● 避難誘導対策 → 非常用照明、誘導灯の強化設置、自衛消防組織による避難誘導、各居室の利用人数の制限
③ 2以上の直通階段 (法35条の2、令121条、令23条)	<p>【法の趣旨】 避難階以外の階から人を安全に地上まで避難させるとともに、火災時に一方が通行不能となった場合でも他方へ避難できるよう避難経路を確保すること。</p> <p>【代替措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 避難誘導（分散）対策 → 開口部や避難はしごの追加設置による避難人数の分散（現行法に適合した既設階段1か所あり） ● 避難誘導（転倒防止）対策 → 直通階段に対する手摺の設置、注意喚起の表示



○ 保存建築物の登録にあたり、「保存活用計画について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」ことへの考え方は以下の通り。

論点	事務局の考え方	早川倉庫の計画	事務局判断
「交通上」 支障がない	空地、道又は通路が、新たな建築計画に伴い発生する <u>歩行者、自転車（自動車）交通に対応できる状態</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 今回、新たに駐車場を設置するものではなく、<u>車両交通量は増加しない計画になっていること。</u> ○ 「入口～中庭」までの空間は、<u>駐輪スペース及び荷捌きスペースとして、自転車や大型車両も活用できる空間になっていること。</u> 	支障なし
「安全上」 支障がない	<u>地震等の災害時に建物から安全に避難できる状態</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地震に対する安全性に関しては、前回の審査会での報告のとおり、用途変更のみの場合に関しては、以下の観点で判断する。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ① 現状の構造部材が健全な状態かどうか <ul style="list-style-type: none"> ○ 建物現況調査の結果、構造耐力上支障のある健全化工事が計画されているか。 ② 用途変更に伴い、危険性が增大するか <ul style="list-style-type: none"> ○ 収容人数や積載荷重の増減はどの程度あるか。 ○ 構造耐力上主要な部分の改悪は行わない計画となっているか。 ○ 利用形態の変化による構造耐力上の懸念事項はあるか。 </div>	次ページ以降で説明
「防火上」 支障がない	火災時の出火の低減や避難手段の確保による人命保全への対策が図られている状態	<ul style="list-style-type: none"> ○ 火災に対する安全性に関しては、前ページの代替措置の方針とその対応策を踏まえて判断する 	次ページ以降で説明
「衛生上」 支障がない	日照、採光、通風への配慮が図られている状態	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築基準法に適合するよう各居室の開口部をガラスに改修し、必要な採光を確保する計画になっていること。 ○ 都市インフラの排水負荷の影響を考慮し、トイレ等は必要最小限の増設計画になっていること。 ○ ごみ処理は施設管理者（所有者）にて一括管理を行い、周囲に臭気を及ぼさないよう適切に対応する計画になっていること。 	支障なし

早川倉庫（本宅）の「安全上の支障がない」ことの観点①-1



- 早川倉庫（本宅）の設計者による建物現況調査（チェックリストによる）の結果は以下の通り。
- 構造体力上主要な部分等については、一部白蟻被害が見られる箇所があったが、健全性は確保されている（次ページ参照）。

チェックリスト

当該チェックリストは、所有者等が保存活用計画に基づく建築行為を行うことに対して、積載荷重の変更等により現状よりも構造耐力上の危険性が増大しないことや調査日時点での各構造部材等の健全性の確認を行うもの。

調査日：令和5年12月13日

資格：一級建築士大臣登録第379581号

氏名：

建築士事務所名：すまい塾古川設計室（有）

一級建築士事務所熊本県知事登録第2141号

所在地：熊本市南区川尻4丁目10-5

電話番号：096-357-0973

(1) 現況の検証

【建築物名称】：早川倉庫本宅 【建築物所在地】：熊本市中央区万町2-4 【構造・階数】：木造2階 【建築年】：明治10年（1877年）

①前提条件（建築士による確認）

○熊本地震によって、構造耐力上支障となるような被害はあったか。

【 被害あり 被害なし 】 → (被害ありの場合) 【復旧工事 実施済み 未実施】

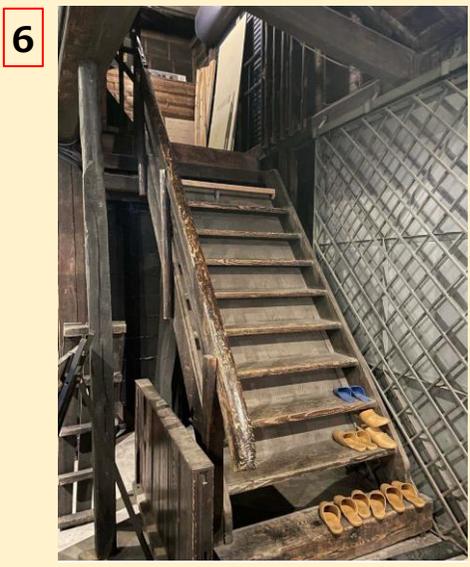
②現況調査結果（建築士による目視確認）

	部位	仕様等	調査項目	異常 [*] の有無	異常 [*] 内容 (詳細箇所は図面に記載)	対応内容 (詳細箇所は図面に記載)
1	基礎	地盤 —	軟弱地盤で不同沈下や液状化はないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		基礎 <input type="checkbox"/> 独立基礎 <input type="checkbox"/> 布基礎 <input type="checkbox"/> べた基礎 <input checked="" type="checkbox"/> 礎石等	ひび割れ、欠損、沈下等は見られないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		土台 <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし(石礎建て)	損傷、ひび割れ、腐朽、基礎からの浮き・ずれ、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
2	柱・梁	柱 —	損傷、ひび割れ、腐朽、傾斜、基礎からの浮き・ずれ、欠損、蟻害がないか	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり	白蟻被害の柱が数本あり	構造上支障はないが、補修した方が望ましい（急は要しない）
		梁 —	損傷、ひび割れ、腐朽、たわみ、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		斜材(筋かい) <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	損傷、ひび割れ、腐朽、はらみ、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
3	接合部	仕口 —	損傷、ひび割れ、腐朽、ゆるみ、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		→ 次ページ参照
		継手 —	損傷、ひび割れ、腐朽、ゆるみ、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
4	壁	外壁 <input type="checkbox"/> 土塗壁 <input type="checkbox"/> 板壁 <input type="checkbox"/> その他	損傷、ひび割れ、腐朽、剥がれ、欠損、傾斜がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		内壁 <input type="checkbox"/> 土塗壁 <input type="checkbox"/> 板壁 <input type="checkbox"/> その他	損傷、ひび割れ、腐朽、剥がれ、欠損、傾斜がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
5	床	斜材(火打ち) <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	損傷、ひび割れ、腐朽、はらみ、欠損、蟻害がないか。			
		床組 —	損傷、ひび割れ、腐朽、たわみ、傾斜、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		床板 —	損傷、ひび割れ、腐朽、たわみ、傾斜、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
6	階段	踏板 —	損傷、ひび割れ、腐朽、たわみ、傾斜、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		その他 手摺の有無 <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	手摺のぐらつき、階段と梁の接合部に欠損はないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
7	屋根	仕上材 <input type="checkbox"/> 本瓦 <input type="checkbox"/> 軽量屋根葺材 <input checked="" type="checkbox"/> 棧瓦 <input type="checkbox"/> その他	損傷、腐朽、欠損、ずれ、剥がれ、浮きがないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		小屋組み —	損傷、ひび割れ、腐朽、欠損、蟻害、接合不良がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		垂木 —	損傷、ひび割れ、腐朽、欠損、蟻害、接合不良がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		野地板 —	損傷、ひび割れ、腐朽、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		
		下屋・庇 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	損傷、ひび割れ、腐朽、欠損、蟻害がないか。	■異常なし <input type="checkbox"/> 異常あり		

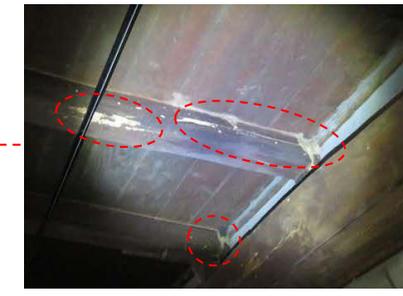
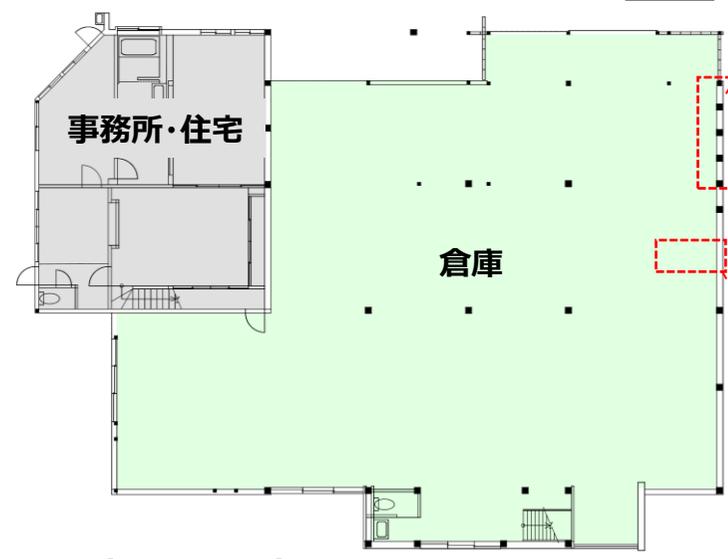
※構造耐力上支障がある異常とする。

■ 現況調査写真

構造耐力上支障となるような劣化なく、既存建築物と同等以上の耐力を有していることを確認済み。



■ 白蟻被害の箇所



■ 調査した設計者の見解

○構造上支障はないが、補修した方が望ましい（急は要しない）
 （原因）約40年前に隣地の庭木や廃材から白蟻がうつり被害を受けた。
 →現在、樹木は伐採し、駐車場として利用（良好な通風を確保）。
 （対応）被害を受けた際に白蟻除去処理を行い、劣化は進行していない。
 また、その他の箇所では被害は見受けられない。
 →管理者にて経過観察を行い、劣化が進行した場合は、改修を行う。

■ 地震の履歴

- 明治10年 建築
 - 明治22年 金峰山地震 M6.3
 - 平成28年 熊本地震 M7.3
- ※近隣には倒壊した町屋もあった

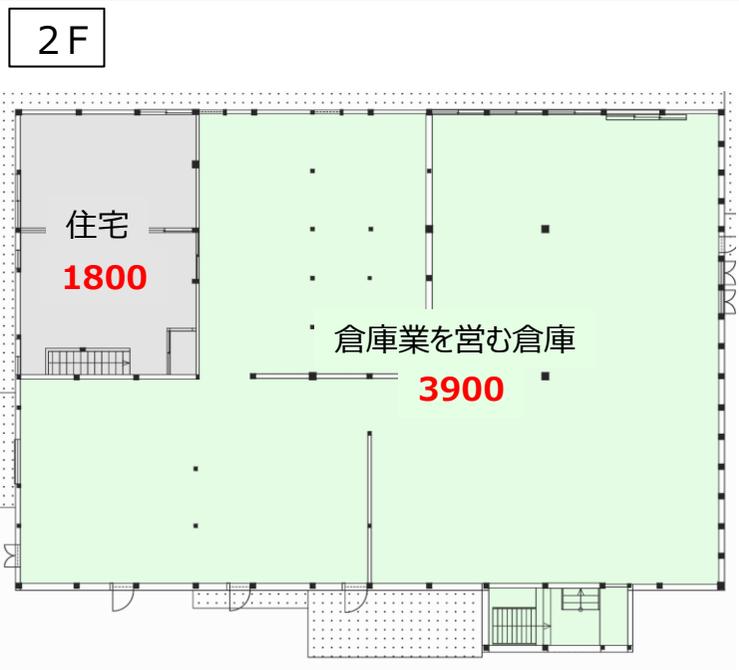
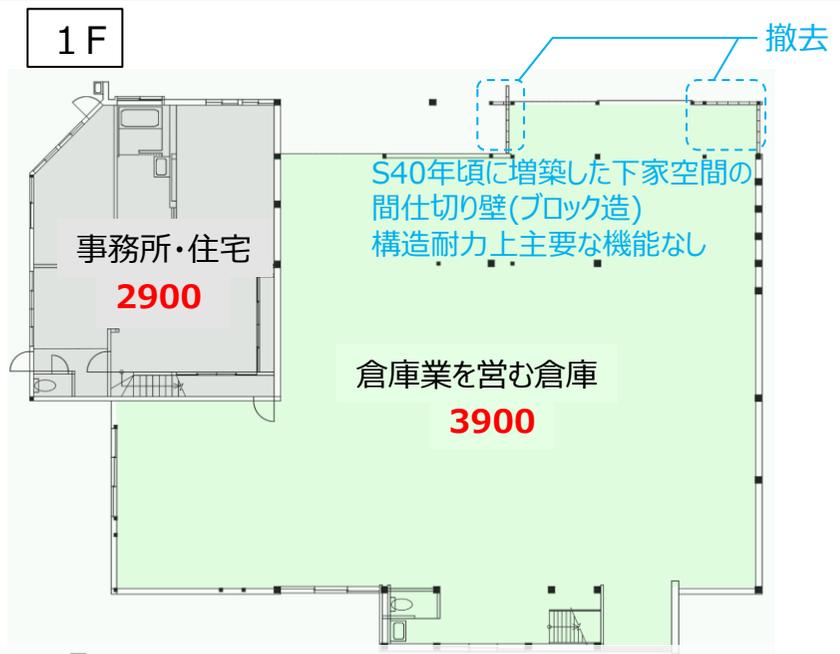
2度の地震を経験し、
いずれも大きな被害はなし

早川倉庫（本宅）の「安全上の支障がない」ことの観点②

- 収容人数や積載荷重は、これまでの利用形態の中で最も厳しい荷重条件(倉庫)よりも低減化している計画である。
- 複合用途に伴う間仕切壁の新設等はあるものの、構造耐力上主要な部分の改悪は行わない計画である。
- その他利用形態の変化による構造耐力上の懸念事項はない。

危険性は増大しない

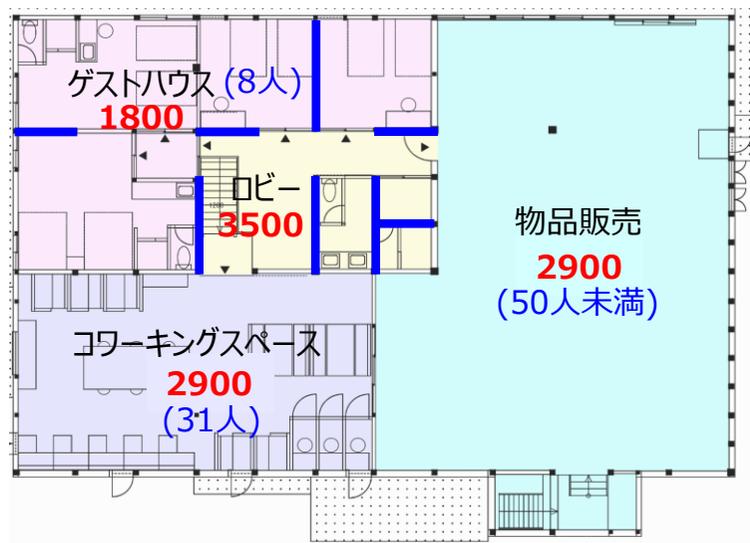
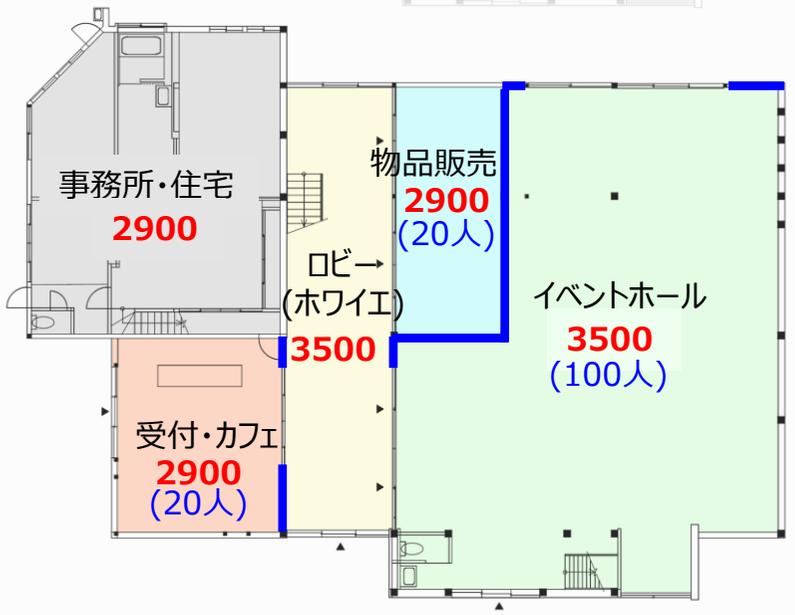
改修前



— : 新設壁
赤字 : 積載荷重(N/m2)
青字 : 収容人数

↑
イベントホールや物販店舗等のテナント事業者等に対して、収容人数を管理するよう運用ルール徹底させる。

改修後



早川倉庫（本宅）の「防火上の支障がない」ことの観点①



○ 前述の「代替措置の方針」を踏まえた、火災の各段階におけるハード面及びソフト面の措置は以下の①～④の通り。

① 出火防止対策

木造建築物においては、火を出さないことが特に重要であるため、以下の対応を行う。

- ・建物内の火気不使用、禁煙
- ・漏電ブレーカーの設置、電気配線の被覆化

② 早期覚知対策

- ・自動火災報知設備の設置（感知器、警報機、119自動通報等）
- ・防火管理者の定期的な見回り（管理者が常駐）



火災発生

③ 初期消火対策

事前に火災時の役割分担（自衛消防組織）を設定し、消防機関の到着まで、防火責任者指揮のもと、適切に初期活動を行う。

- ・必要な消火器を整備する。（任意で追加設置）
- ・防火避難マニュアルを作成し、各施設管理者への周知とともに、緊急時への備えを徹底する
- ・初期消火、通報、避難に関する訓練を実施する。
- ・予防管理として、日常及び定期的な維持管理を行う。

通報連絡体制

各諸室に緊急連絡表を整備

④ 避難誘導対策

- ・避難経路の確保（避難口や避難はしごの追加）
- ・各諸室の管理者による避難誘導
- ・非常用照明、誘導灯の設置（任意で追加設置）
- ・転倒防止（階段手摺の両側設置、注意喚起表示）
- ・各居室の利用人数の制限



消防機関の到達

① 出火防止対策

○ 早川倉庫（本宅）では、火気不使用のルールを厳守する。

- ・カフェや物販店舗等のテナント事業者に対しても火気不使用のルールを徹底させる。
- ・建物内では禁煙として利用する。



○ 漏電ブレーカー及び電気配線の被覆化は対応済。



漏電ブレーカーの設置対応済



碍子線はすべてビニル絶縁電線に更新済

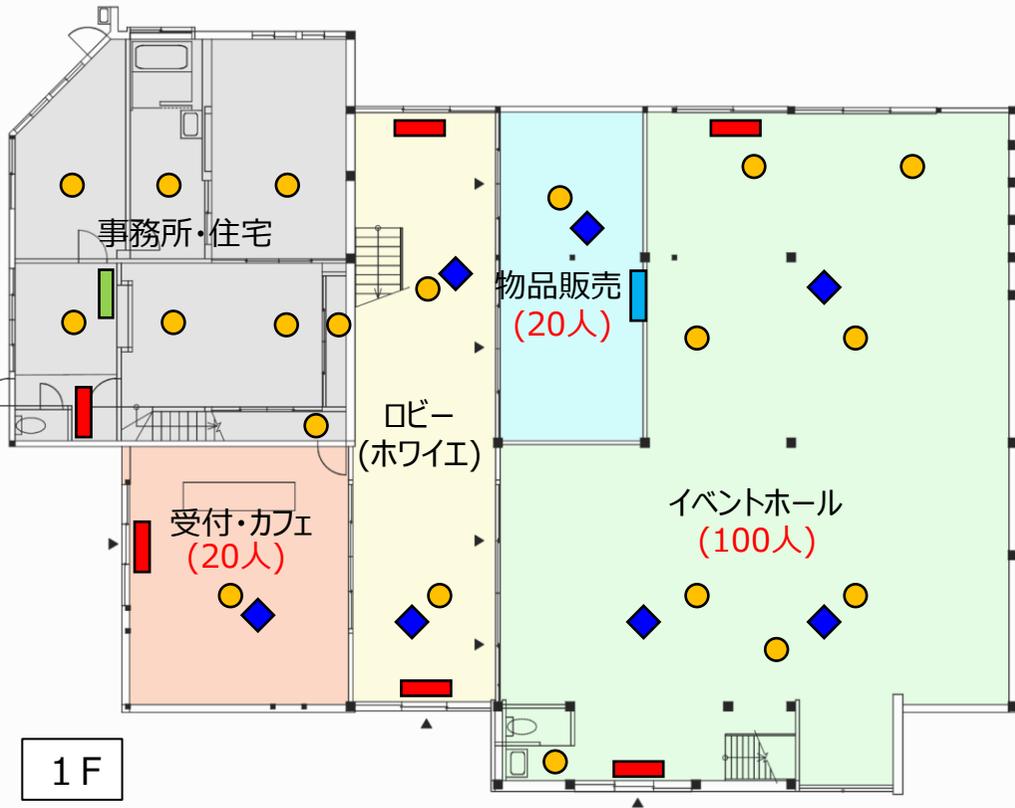
② 早期覚知対策

■ 消防設備等のプロット図

現行の消防法に適合するよう必要な設備を設置し、安全性の確保を図る。

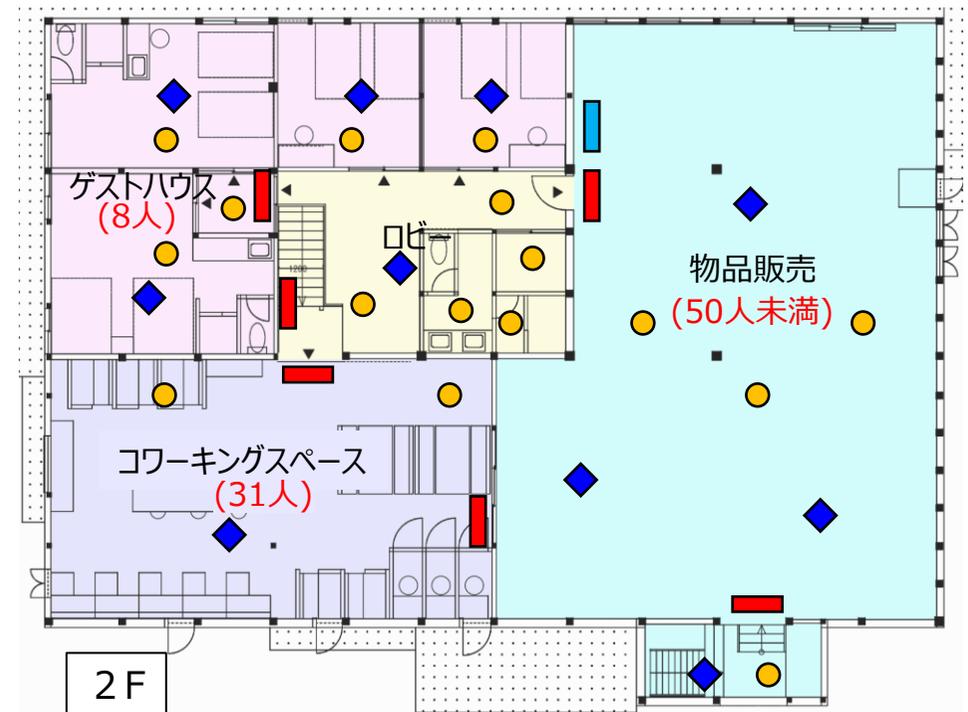
(2019年、1Fイベントホール使用開始時に設置した設備もあり)

※今後、消防署との協議により、変更するものもあり



凡例

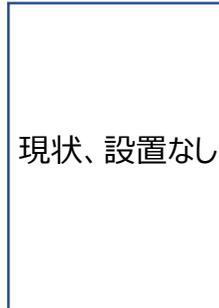
- : 誘導灯 ● : 感知器 (赤字) : 収容人員
- : 受信機 ◆ : 非常用照明 ■ : 自動火災報知機



漏電ブレーカー



消火器



非常用照明



感知器



誘導灯



自動火災報知機

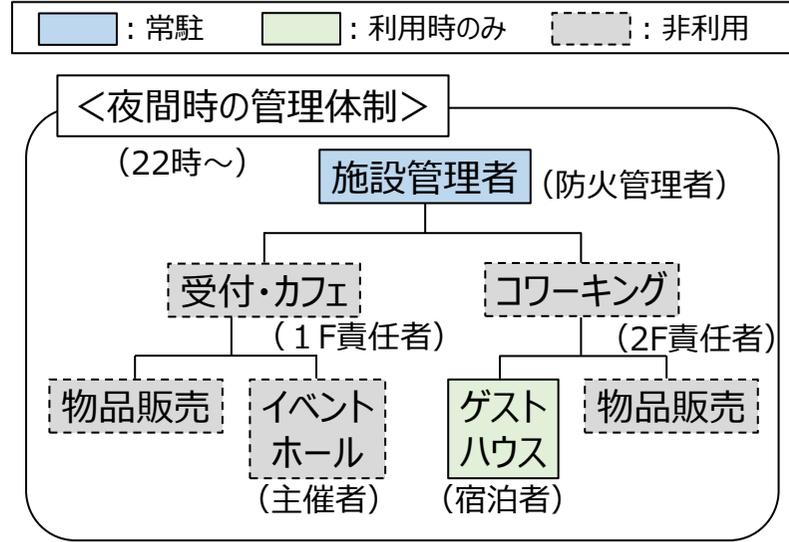
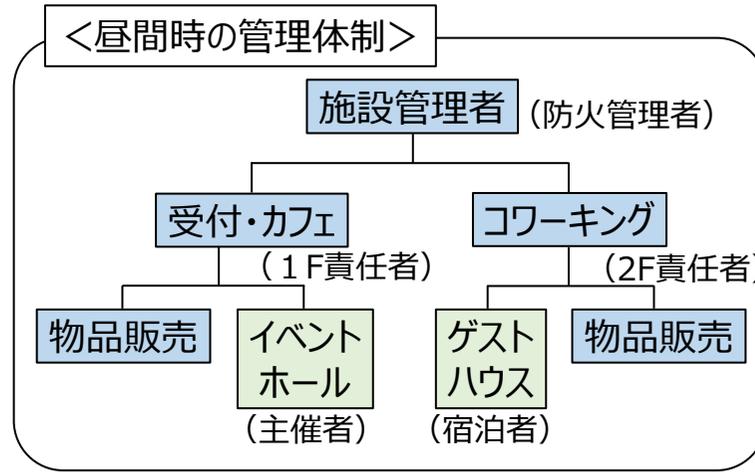
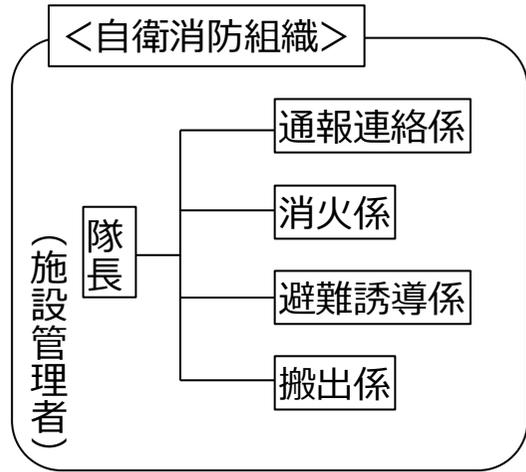


受信機

早川倉庫（本宅）の「防火上の支障がない」ことの観点③



③初期消火対策

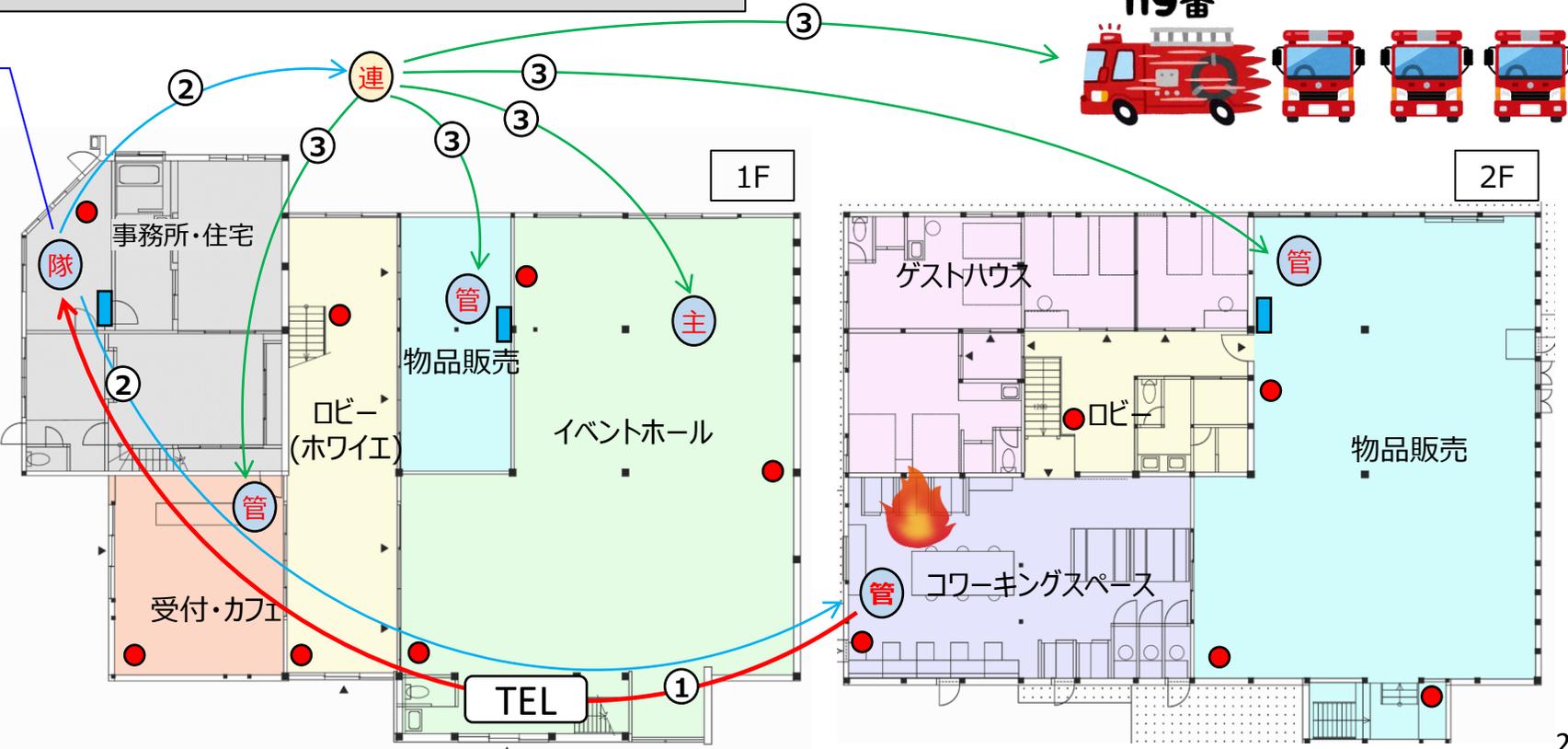


初期消火の動き (例) ～昼間時、2F コワーキングスペースで火災が起きた場合～

自衛消防隊長が常駐 (防火管理者)

- ①火災を覚知した場合は、管理者が隊長に連絡。
- ②覚知した管理者に消火器で初期消火を行うよう指示し、通報連絡係に連絡。
- ③119番通報後、各管理者に避難誘導を行うよう指示。
- ④隊長自ら現場に急行し、消火活動を行う。

- : 自動火災報知機
- : 消火器
- ⓪ : 自衛消防隊長
- ⓪ : 各居室の管理者
- ⓪ : イベント主催者
- ⓪ : 通報連絡係



早川倉庫（本宅）の「防火上の支障がない」ことの観点④-1



④避難誘導対策

各諸室で2方向避難が確保できるよう避難口や避難はしごの追加を行い、避難人数の分散化を図る。また、階段に手すり等の追加を行い、転倒防止を図る。



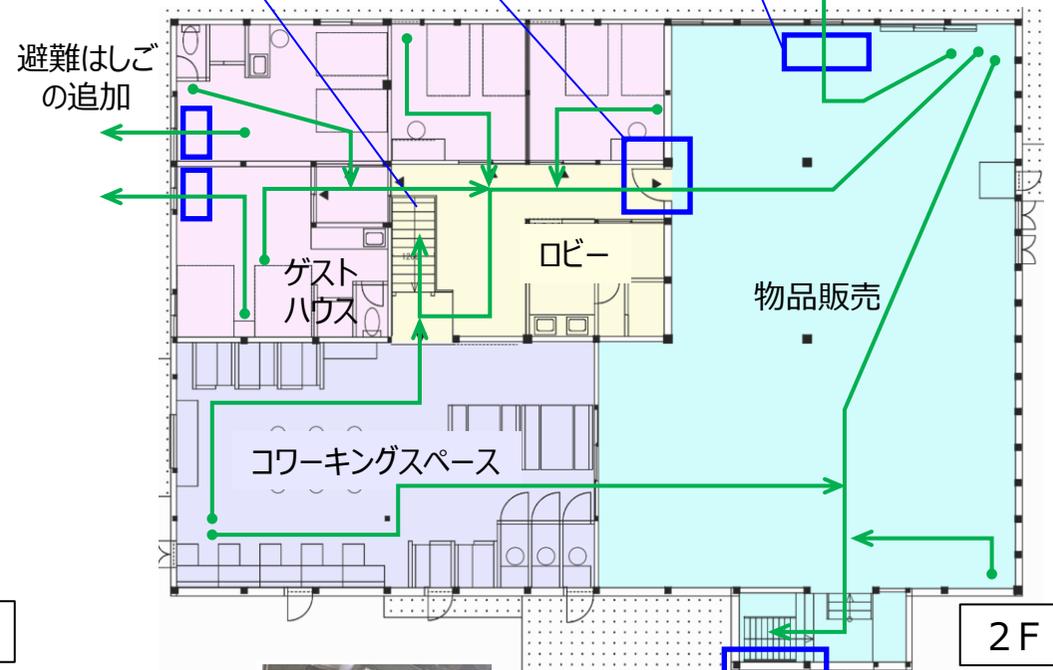
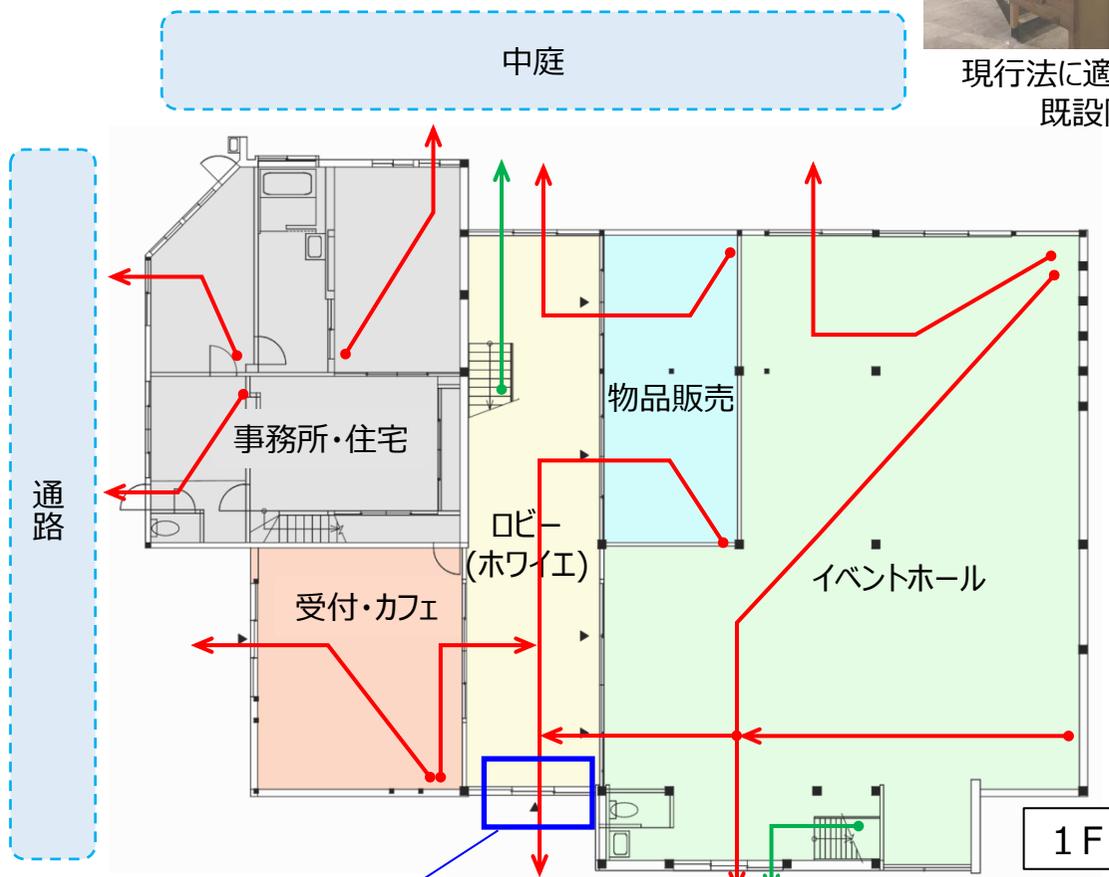
現行法に適合している
既設階段



避難口の追加



避難はしごの追加



避難口の追加



手すりの追加
注意喚起の表示

凡例

- ← : 2Fからの避難
- ← : 1Fからの避難
- : 代替措置



④避難誘導対策

■避難時間の検証を実施

- 火災が起きた際に避難にかかる時間を計測し、収容人数を設定する。
- 大人約10人（20代～60代）、小学生約10人 合計20人前後
 - ・ルートは2つとし、それぞれ2回ずつ測定20人
 - ・不利側で条件設定（ルートは1つのみ、避難距離は2倍程度）

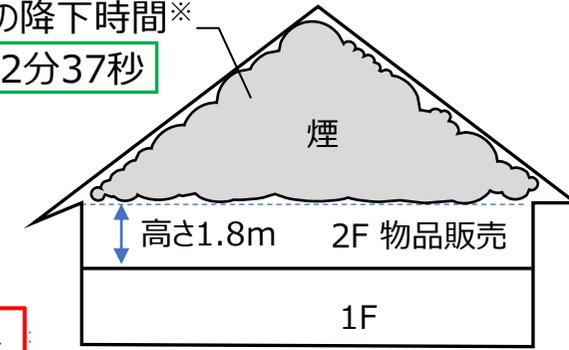
[測定結果]

ルート1
1回目 63秒
2回目 55秒

ルート2
1回目 67秒
2回目 61秒

煙の降下時間※

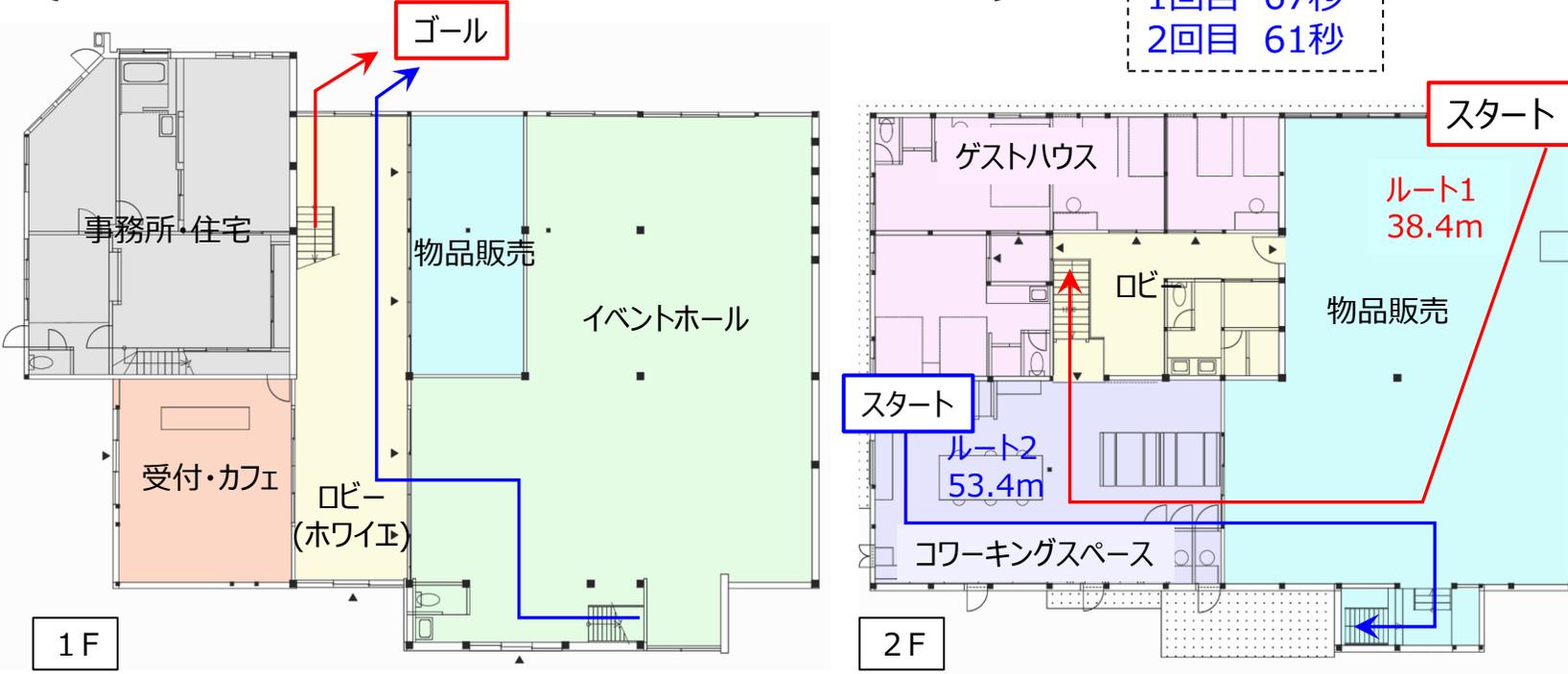
2分37秒



※ 避難安全検証法による

2F物品販売
(収容人員50人を想定)

避難にかかる時間(ルート1)
20人 → 59秒



早川倉庫（本宅）の維持管理計画について



- 維持管理については、保存活用計画に定める事項や建築基準法第12条の定期報告制度に準じて、点検時期及び点検項目を設定。
- 定期的に一級建築士による当該保存建築物の状況調査を行い、3年ごとに以下の項目に関して、所有者が市長に対して報告するもの。

点検対象		点検時期	点検項目	適切な状態に維持するための措置
敷地	地盤	3年に1回	沈下等	<ul style="list-style-type: none"> ・左記の時期のほか、地震や台風等の天災時には臨時点検を行う。 ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査・修繕または改良を行う。 ・建築物の劣化状況等に応じて、維持保全の方法について、見直しを行う。 ・保存活用計画に変更があった場合は、その内容に応じて、維持管理の方法の変更を行う。
	塀		傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害、ひび割れ、欠損等	
構造部材	基礎	3年に1回	ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆、蟻道等	
	土台		基礎からのずれ、浮き、断面欠損、腐朽・蟻害等	
	床組		腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動等	
	軸組		傾斜、断面欠損、腐朽・蟻道等	
	壁		ちり切れ、ひび割れ、仕上げの維持保全状況	
	天井		仕上げの維持保全状況	
屋根・外壁・開口部等	小屋組	3年に1回	雨漏り等の跡、小屋組味の接合部の割れ	
	屋根		ずれ、剥がれ、浮き、割れ、雨漏り、変形等	
	外壁		ちり切れ、ひび割れ、欠損、剥がれとう	
	雨樋		破損、詰まり、はずれ、ひび割れ、軒樋の垂れ下がり等	
	軒裏		腐朽、雨漏り、剥がれ、たわみ、ひび割れ等	
避難経路	開口部	半年に1回	建具周囲の隙間、建具の開閉不良等	
	階段		避難経路の確保等	
	廊下		避難経路の確保等	
	非常用照明		点灯確認等	
	消防設備等		消火設備、警報設備、避難設備の検査等	
建築設備	敷地内の通路	3年に1回	避難経路の確保等	
	換気設備		換気風量の確認等	
	給水・給湯設備		漏水、赤水、給水流量の不足等	
	排水設備		漏水、排水の滞留等	

項目	時期	管理運営の方法	適切な状態に維持するための措置
管理運営などのソフト面による対応	使用日	建築物内を巡回し、火気管理を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・火気管理、消火及び避難訓練の実施状況に応じて、管理運営方法の見直しを行う。
	半年に1回	消火、通報及び避難の訓練を行う。	

- ※点検者：一級建築士による確認
- ※消防設備等の定期点検等は、消防法に基づき実施する。
- ※上記の項目に対し、3年ごとに熊本市長に対し、維持管理の報告を行う。

■ 保存活用計画に係る「交通上・安全上・防火上・衛生上支障の有無」の観点

論点	事務局の考え方	保存活用計画を踏まえた見解	事務局判断
「交通上」 支障がない	空地、道又は通路が、新たな建築計画に伴い発生する <u>歩行者、自転車（自動車）交通に対応できる状態</u>	前述の通り	支障なし
「安全上」 支障がない	<u>地震等の災害時に建物から安全に避難できる状態</u>		支障なし
「防火上」 支障がない	火災時の出火の低減や避難手段の確保による人命保全への対策が図られている状態		支障なし
「衛生上」 支障がない	日照、採光、通風への配慮が図られている状態		支障なし

■ 保存建築物としての「現状変更の規制」及び「保存のための措置」の観点

保存活用計画を踏まえた見解	事務局判断
<p>【現状変更の規制】</p> <p>○ 保存建築物への登録後は、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、<u>保存活用計画に記載の行為のみ</u>となる。</p> <p>【保存のための措置】</p> <p>○ 所有者等は、使用開始後、<u>保存活用計画に基づき適切な維持管理</u>を行い、その<u>管理状況を定期的に市長に報告する義務</u>を負う。</p>	支障なし

以上より、本委員会での審議及び熊本市建築審査会での審議を経て、保存建築物の登録及び建築基準法の適用除外の指定手続きを進めて宜しいか。