

川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
川越市歴史的建築物保存活用計画策定指針

(木造建築物・初版)

2016年10月

川越市 都市計画部

川越市歴史的建築物保存活用計画策定指針 目 次

第1章 はじめに	・・・1
1 本指針の目的	・・・1
2 本指針の対象	・・・3
3 留意事項	・・・3
第2章 保存活用計画策定の手順	・・・4
1 現状調査の実施	・・・4
① 現況図の作成	
② 耐震診断の実施	
2 保存範囲の特定	・・・4
3 活用計画・建築計画の策定	・・・4
① 使用目的の特定	
② 活用のために必要な修繕計画	
③ 活用のために必要な増築等の建築計画	
④ 維持・管理に関する計画	
第3章 対象建築物の安全性に関する考え方	・・・6
1 地震に対する安全性に関する考え方	・・・6
2 火災に対する安全性に関する考え方	・・・6
3 避難に対する安全性に関する考え方	・・・6
4 周辺の環境の保全のために必要な事項	・・・7
第4章 現状変更の許可に関する考え方	・・・8
1 構造耐力	・・・8
2 外壁	・・・8
3 開口部	・・・8
4 採光	・・・8

5	可分・不可分の関係	・・・9
6	敷地と道路等との関係	・・・9
7	形態規制	・・・9
（参考）建築行為の許可に関する考え方のイメージ		
(1)	大規模修繕、模様替	・・・10
(2)	一体増築	・・・11
(3)	別棟増築	・・・12
(4)	用途変更	・・・13
第5章 増築等の工事の実施		・・・14
1	工事監理	・・・14
2	完了検査	・・・14
第6章 使用開始後に必要な事項		・・・15
1	維持・管理計画の実行と記録	・・・15
2	立入調査の実施	・・・15
3	建築基準法との関係	・・・15
参考 本条例で示す手続きの流れ		・・・16
第1段階	建築基準法適用除外までの流れ	・・・16
第2段階	増築等の現状変更行為の流れ	・・・17
第3段階	使用開始後の流れ	・・・18

第1章 はじめに

1 本指針の目的

本市において、景観的、文化的に重要な歴史的建築物は、良好な状態で将来の世代に継承していかなければならない貴重な資産であり、これまでその保存のための施策を推進してきました。

一方、近年、こうした歴史的建築物の中には、建築物自体の老朽化、所有者の高齢化や経済状況の変化等により、大規模な修繕や新たな用途への変更等の建築行為を行わざるを得ない事例が増えています。しかしながら、このような建築行為を行おうとする場合、現行では建築基準法に適合させる必要があり、本市固有の歴史的価値を有する意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難になることがあります。

このような状況を踏まえ、景観的、文化的に重要なものとして位置づけられた歴史的建築物について、建築基準法第3条第1項第3号に規定するところによる条例として、「川越市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を制定しました。

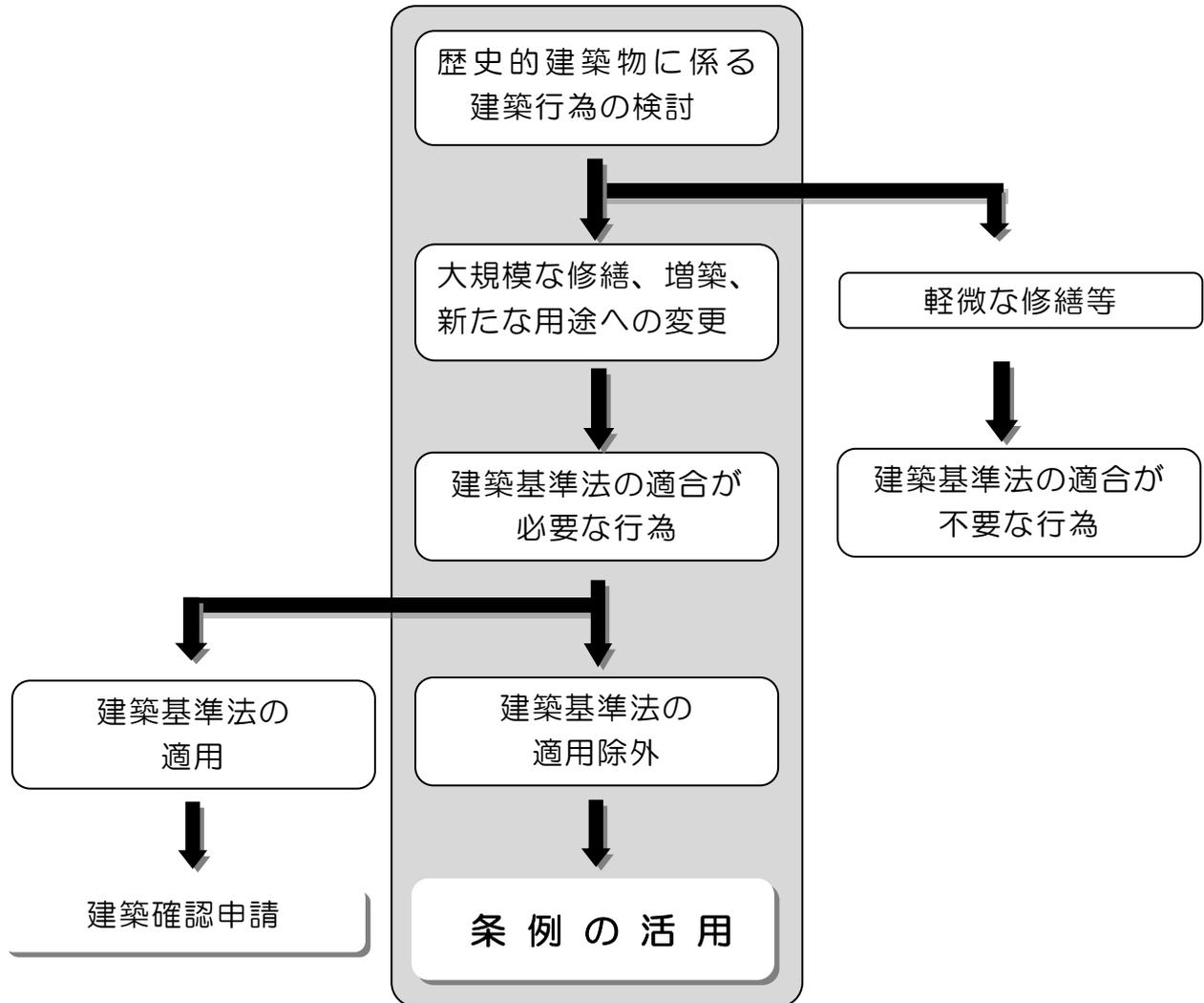
本条例では、建築基準法を適用するのではなく、それぞれの建築物の状態や周辺環境への影響を考慮しながら、構造、防火、避難等の安全性を確保するための措置を講じることによって、法の下で困難であった建築行為を可能とすることにより、これら歴史的建築物の保存と活用の両立を支援することとしています。

本指針は、歴史的建築物の所有者が、歴史的建築物の保存及び活用を目的として、建築基準法の適用の除外指定を受けようとする際に立案する必要がある保存活用計画の作成に当たっての考え方を示すものです。

本指針では、建築物の持つ歴史的、文化的価値が、将来にわたり保たれるとともに、その積極的な活用が図られるよう、建築基準法の趣旨を踏まえながらも、修繕、増築等の建築計画の箇所や規模などの状況に応じた段階的な対応や同法では考慮されないソフト面の対応などについても一定の評価を取り入れるなど、対象となる歴史的建築物に適した手法で、その安全性等の維持・向上を図ることとしています。

本市の貴重な資源である歴史的建築物を良好な状態で次世代に継承して行くためには、その外観や構法について単に保存するだけでなく、その景観的・文化的価値や適切な管理方法を十分に認識した上で、きちんと使い続けていただくことが大切です。

(参考) 条例活用のイメージ



参考 建築基準法（抜粋）

（適用の除外）

第3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。

一～二（略）

三 文化財保護法第182条第2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（略）

2・3（略）

2 本指針の対象

本指針では、下記の歴史的建築物*のうち、2階建て以下の木造建築物（真壁造り、土蔵造りを含む木造町家、内部を木造町家とした洋風看板建築等）を対象としています。また、建築物の用途は、原則として、住宅、大規模ではない店舗（物販店、飲食店、サービス店舗）、住宅と店舗の兼用、併用建築物に限って運用することとしています。

※＜歴史的建築物＞

- ① 文化財保護法に基づき登録された国登録有形文化財
- ② 景観法に基づき指定された景観重要建造物
- ③ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に基づき指定された歴史的風致形成建造物
- ④ 川越市伝統的建造物群保存地区保存条例に基づき特定された伝統的建造物

3 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、消防法等の建築基準法以外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、保存活用計画を作成する際には、事前に消防法等の他法令の適用を確認し、保存活用計画へ反映させることが必要となります。

また、対象建築物の改修や増築等を計画するに当たり、その建築物が、登録有形文化財としての登録や、景観重要建造物、伝統的建造物としての指定等を受けていることにより、当該改修や増築等に際して手続き等が必要な場合があります。そのため、保存活用計画を作成する際には、事前に文化財保護課や都市景観課の各担当に必要な手続き等を確認し、保存活用計画に反映させる必要があります。

第2章 保存活用計画策定の手順

保存活用計画は、以下の手順に沿って立案していただきます。

※保存活用計画の立案に当たっては、事前に都市景観課へご相談ください。

1 現状調査の実施

保存活用計画の作成に当たり、対象建築物の状態を正確に把握する必要があります。

① 現況図の作成

柱、梁等の腐朽、蟻害の有無、接合部の緩みや壁等の劣化、剥離など対象建築物の状態や、敷地の所在地、面積等のほか、敷地内すべての建築物の位置、規模、構造等の情報を把握し、把握した内容について図面、写真及び記述で内容を記録します。

② 耐震診断の実施

次に掲げている方法等に基づき耐震診断を実施し、対象建築物の構造特性を把握します。

- ・日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」
- ・木造軸組構法建物の耐震設計マニュアル編集委員会「伝統工法を生かす木造耐震設計マニュアル」

2 保存範囲の特定

対象建築物の歴史的・文化的価値を有する意匠部位、材質、構造等を特定し、保存すべき範囲と、復原が必要な範囲を明確にします。

3 活用計画・建築計画の策定

① 使用目的の特定

対象建築物内の各室の用途や使用方法を明確にします。なお、建築物の用途については、原則として住宅、大規模ではない店舗（物販店、飲食店、サービス店舗）、住宅と店舗の兼用（併用）建築物に限ります。

② 活用のために必要な修繕計画

現状調査の結果、主要な構造部材の腐朽や傾斜等の不具合が見つかった場合は、新しい部材に取り換えたり、補強したりする必要があります。また、保存すべき範囲において過去の改修等により、一部が欠損しているような場合は、出来るだけ原形の再現を図ることとします。

なお、耐震改修については、最終目標として震度6強から震度7強相当の地震に対する耐震性能を確保することとしますが、段階的に耐震改修工事を行うことを許容します。

③ 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、活用のために必要な範囲で増築等を計画する場合には、保存建築物の保存に影響を与えない最小限のものとし、増築部分は基本的に建築基準法に適合する必要があります。

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、必要な耐震改修、出火拡大防止、避難路の確保等により、十分にその安全性の維持・向上に配慮した建築計画とする必要があります。

④ 維持・管理に関する計画

対象建築物やその周辺の安全性を将来に渡り確保するため、所有者等が行うべき建物や設備に対する日常の点検事項等を定めた維持・管理計画を立てる必要があります。

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など、所有者が定期的に点検する事項、方法及び時期等を定めます。

また、管理について、火気の使用場所や危険物の保管の制限、避難通路の確保や避難方法の確認など、日常的な使用の場面において、所有者を含む使用者全員が行うべき事項等を定めた計画を立てる必要があります。

以上の計画については、「第3章 対象建築物の安全性に関する考え方」に基づき、計画の安全性を証明する必要があります。

第3章 対象建築物の安全性に関する考え方

対象建築物の安全性に関する考え方を以下に示します。

1 地震に対する安全性に関する事項

耐震診断の結果、震度6強から震度7に相当する地震に対する耐震性能が不足する場合は、保存活用計画において耐震改修に係る修繕計画を策定し、修繕、増築等に合わせて必要な耐震改修工事を段階的に行うことにより、最終的に震度6強から震度7に相当する地震に対する耐震性能を確保する必要があります。

第一段階の改修内容として、現状調査の結果、腐朽、蟻害など劣化部分が確認された場合は、当該部分の改修を行ない、建築物の健全化を行う必要があります。

なお、耐震改修設計は、日本建築防災協会等による既存の構造指針やマニュアル等に沿って行う必要があります。

2 火災に対する安全性に関する事項

木造の歴史的建築物にとって、火災に対する安全性の確保は最も重要な事項となります。

出火の防止、低減のため、火気使用部分を限定するとともに、火器の周辺を不燃材で仕上げる他、漏電の恐れのある部分の改修、簡易スプリンクラー等自動消火設備の設置に努める必要があります。

延焼の防止のため、延焼の恐れのある部分に設置された防火設備（扉、窓等）のうち、概ね常時開放される予定のある防火設備の内側については、壁の仕上げ面又は下地に不燃材を用いることが必要になる場合があります。

なお、外部に面する部分の仕上げ材については、原則として、建築基準法の基準に基づく仕様とする必要がありますが、やむを得ない場合は、内側に被覆材を設けるなどの措置を行ない、保存活用計画に基づき、その後の修繕、模様替等に合わせて段階的に延焼防止性能を確保する必要があります。

3 避難に対する安全性に関する事項

利用者の人命確保は最優先の事項です。このため、出口の扉の幅、廊下の幅、2方向避難については原則として建築基準法の基準を満たす必要があります。

また、地上階の出口から敷地外の道又は公園、広場その他の空地に通じる通路を確保することが必要です。

なお、通路が敷地内の他の建築物内を通過しなければならない場合には、通過する部分の耐震性を確保するとともに、当該通過部分の壁及び天井を不燃材料で仕上げる必要があります。また、消防法による設備要求を満たす必要があります。

4 周辺の環境の保全のために必要な事項

日影規制（建築基準法第 56 条の 2）や道路内建築制限（同法第 44 条）など、保存対象敷地を越えた範囲に対して影響を与える事項については、周辺の環境保全や他の建築物の安全性等が妨げられないよう配慮する必要があります。

道路内建築制限について、道路空間の確保を基本としますが、対象建築物の価値を保存するために必要と認められる場合は、その必要な範囲においてこの限りではありません。

また、火災や地震などの災害発生時における周辺環境への配慮として、地域の方と協力し、緊急車輛の駐車や、放水のためのスペースの確保に努める必要があります。

第4章 現状変更の許可に関する考え方

本章は、建築基準法（以下「法」といいます。）第3条第1項第3号の指定後、条例第7条の現状変更の許可に際して法の代替となる基準の考え方を示すものとなります。ここに定められていない事項については、原則として法が準用されます。

なお、準用される法の基準への適合が難しい場合であっても、安全性を証明することができれば、実情に応じて代替措置を講じることを可能とします。

1 構造耐力

最終的に震度6強から震度7に相当する地震に対する耐震性能を確保することを目標とし、保存活用計画に基づき、修繕、増築等に合わせて段階的に耐震改修工事を行うことが必要です。なお、以下の方法を参考として、耐震診断及び耐震設計を行うこととします。

- ① 「軸組計算」
- ② 日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」
- ③ 木造軸組構法建物の耐震設計マニュアル編集委員会「伝統工法を生かす木造耐震設計マニュアル」

2 外壁

原則として準用される法の基準に適合することが必要です。やむを得ない場合は、外壁面内側に被覆材として不燃材料を横架材間に設ける等の措置を施した上で、保存活用計画に基づき修繕、増築等に合わせて段階的な改修を行うことが必要です。

3 開口部

原則として準用される法の基準に適合する必要があります。また、保存活用計画に基づき修繕、増築等に合わせて段階的な改修を行うことが必要です。

4 採光

原則として準用される法の基準に適合するよう努めることとします。

5 可分・不可分の関係

同一敷地内一建築物の原則（建築基準法施行令第1条第1号）は準用しないこととします。なお、同一敷地内の建築物の管理者が異なる場合は、避難通路が存する建築物の管理者の同意を得た上で、避難通路を設定することが必要です。

6 敷地と道路等との関係

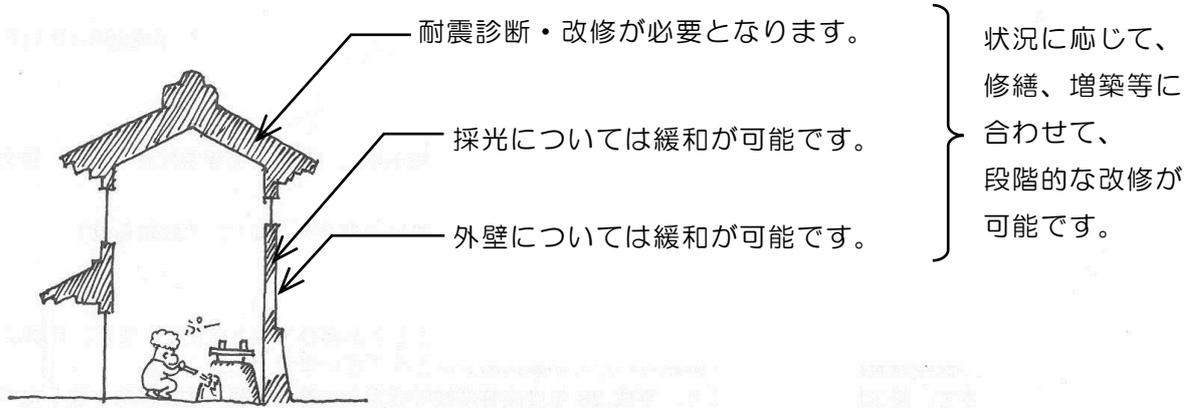
- ① 原則として接道（法第43条）に係る基準を準用することとします。ただし、敷地内の対象建築物が1棟の場合で法施行前より接道が確保されていない場合、隣接地が道路に通じる公園、広場その他の空地であり、かつ、当該隣接地の管理者の同意を得た場合はこの限りではありません。
- ② 原則として道路内建築制限（法第44条）に係る基準を準用することとします。ただし、保存建築物の価値を保存するために必要と認められる場合には、その必要な範囲において、この限りではありません。
- ③ 敷地内には地上階の出口から道又は公園、広場その他の空地に通じる通路を設けることが必要です。
- ④ 通路が敷地内の他の建築物内を通過しなければならない場合には、通過する部分の耐震性を確保するとともに、当該通路部分の壁及び天井を不燃材料で仕上げることにします。また、消防法による設備要求を満たすことが必要です。

7 形態規制

原則として準用される法の基準に適合することとします。ただし、保存建築物の価値を保存するために必要と認められる場合には、その必要な範囲において、この限りではありません。

(参考) 現状変更の許可に関する考え方のイメージ

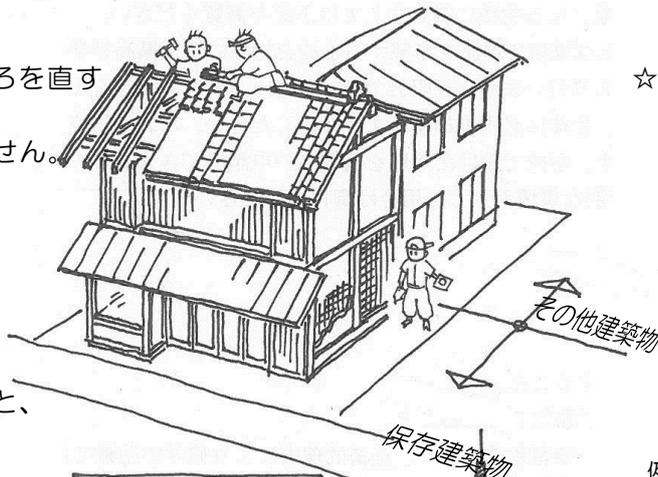
(1) 大規模修繕、模様替



保存建築物に関する形態規制については緩和が可能です。

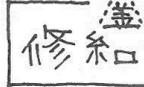
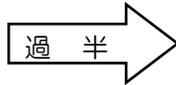
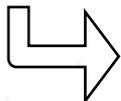
☆ 少し壊れたところを直すという場合、手続きはいりません。

屋根なら屋根の過半、壁なら壁の過半、を修繕、模様替をしようとする、建築確認申請が必要となります。



☆ 保存建築物単体での修繕、模様替とは異なり、後年代の建築物が増築されている場合は、既存不適格の状況を詳細に調査する必要があります。この場合の保存活用計画は、その他の建築物の法適合改修が含まれることとなります。

すなわち

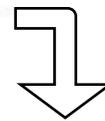


or



例えば

屋根を瓦葺きからスレート葺きへ
壁をラスモルタルからサイディングへ

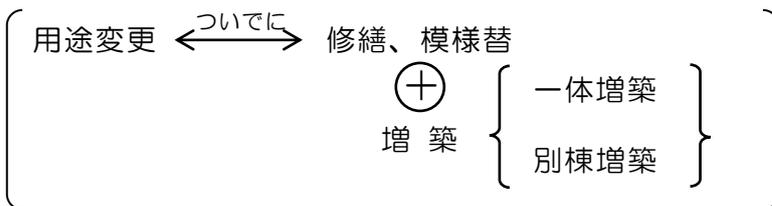


例えば

屋根の瓦葺きを葺き直す
壁の土塗りを塗り直す

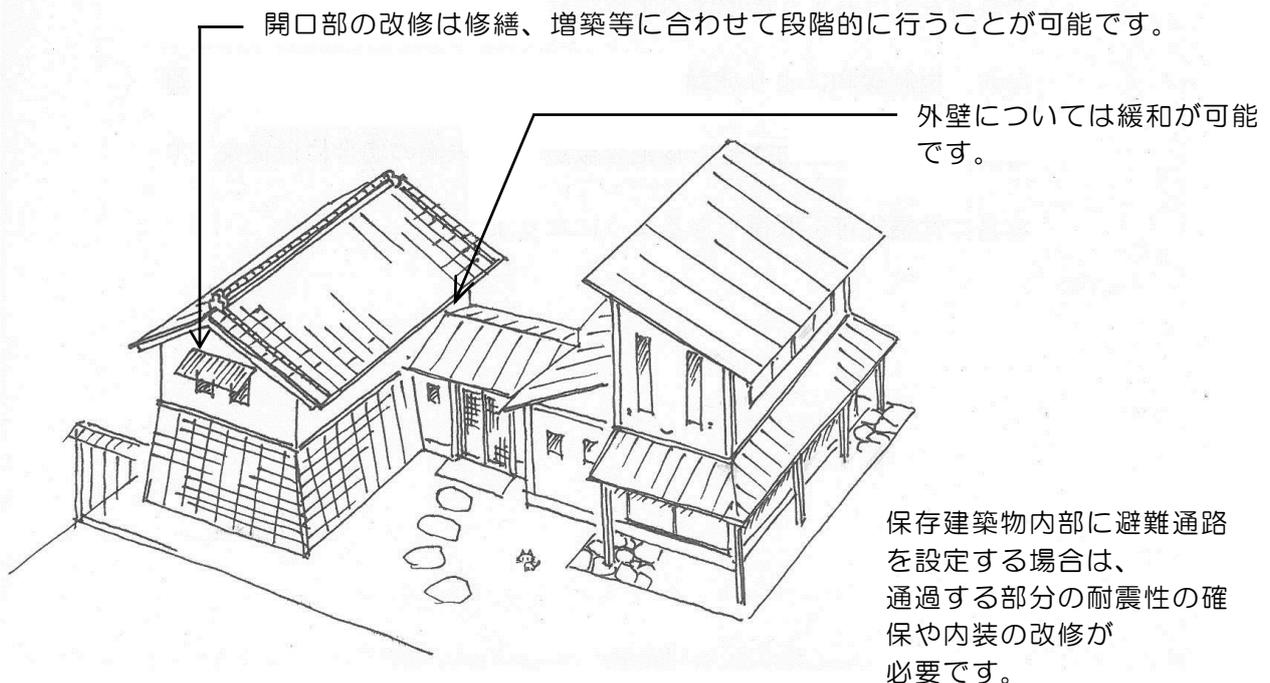
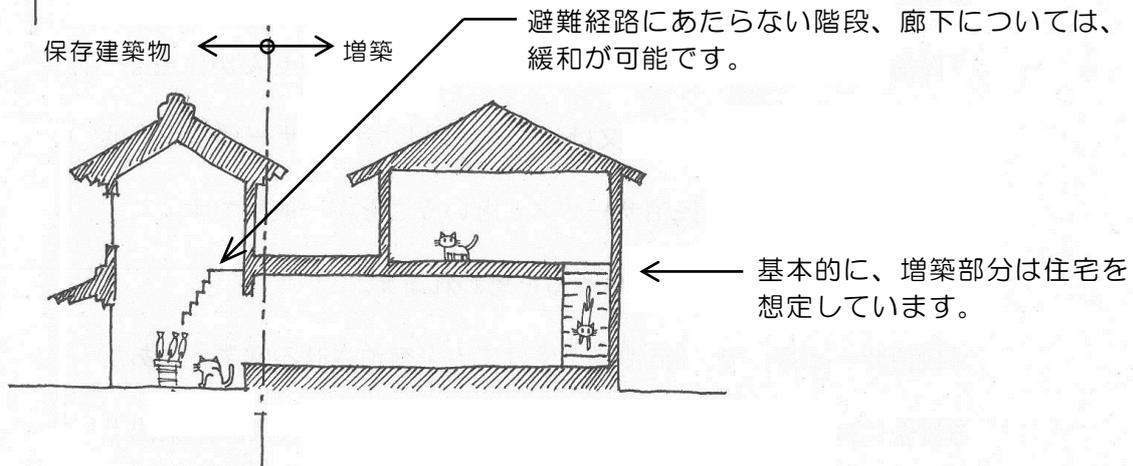
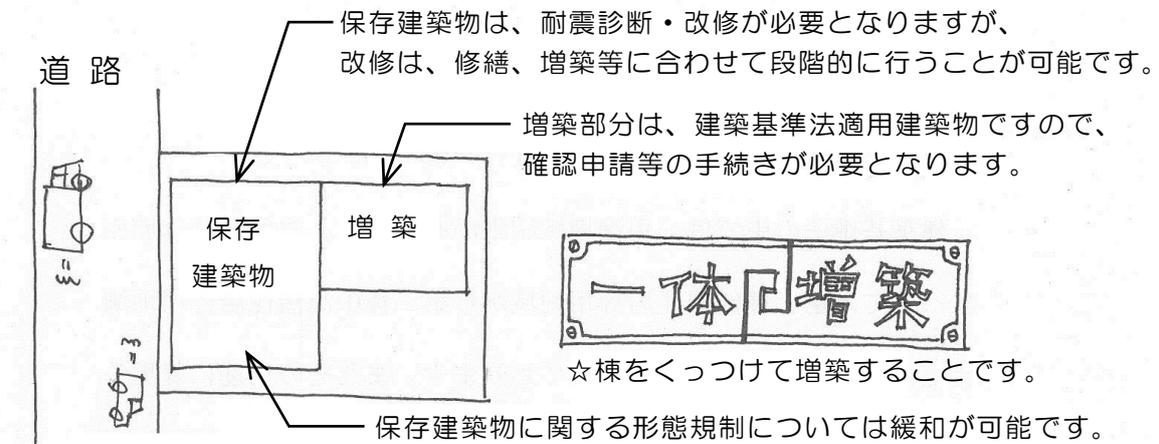
これらの行為を行う場合、条例で上記の緩和が可能です。

☆ 現実には、

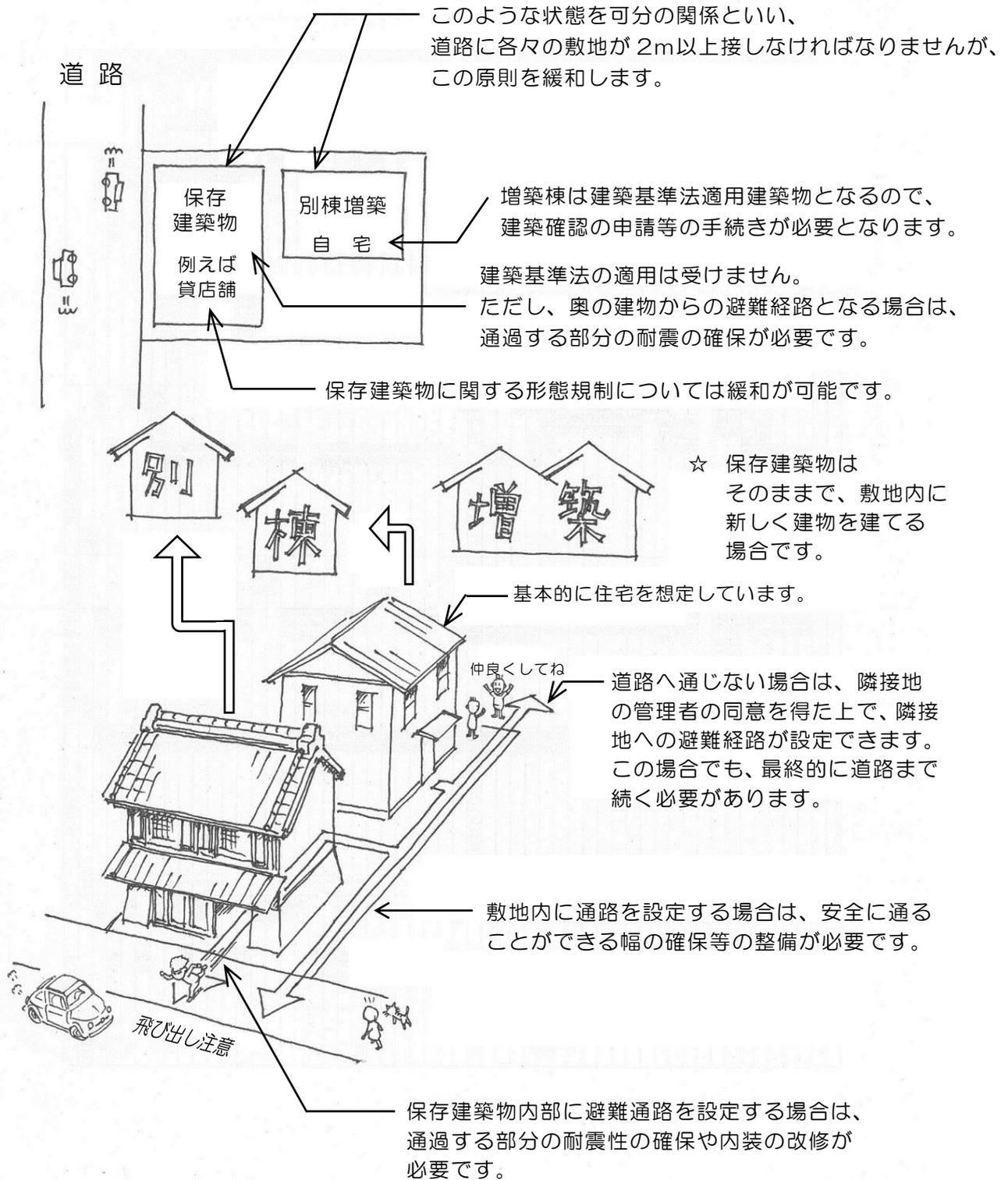


という流れが想定されるので、保存活用計画は将来を見据えて検討する必要があります。

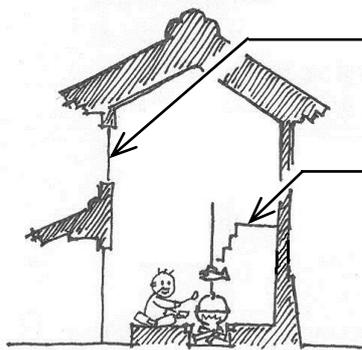
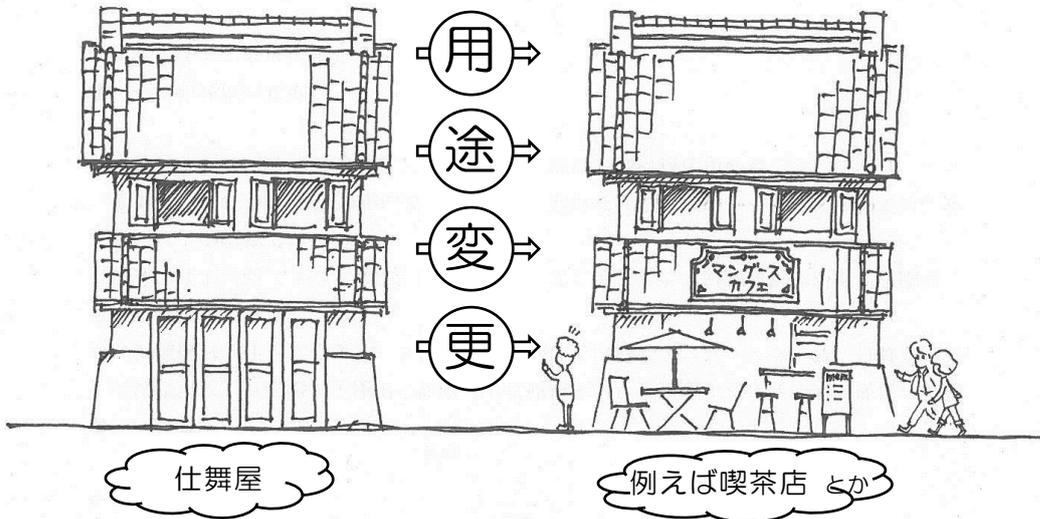
(2) 一体増築



(3) 別棟増築



(4) 用途変更

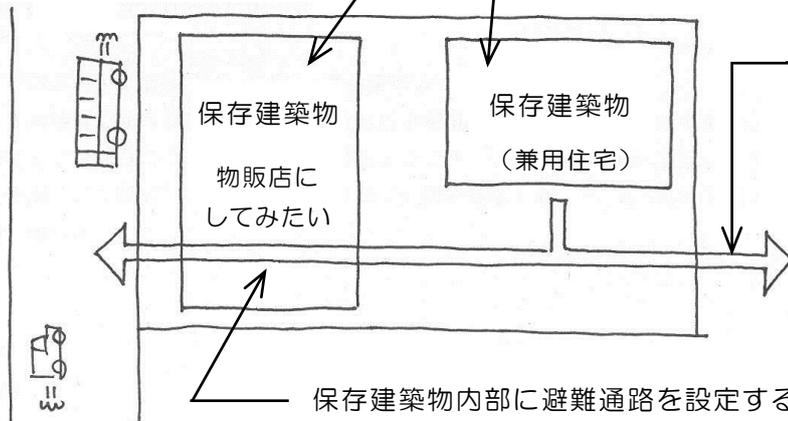


採光については緩和が可能です。

避難経路にあたらぬ階段、廊下については、緩和が可能です。

1敷地に2つ用途変更したい
保存建築物があった場合は？

このような状態を可分の関係といい、
道路に各々の敷地が2m以上
接しなければなりません、
この原則を緩和します。



奥の建物からの経路が
道路へ通じない
場合は、隣接地の管理者
の同意を得た上で、
隣接地への避難経路
の設定ができます。

保存建築物内部に避難通路を設定する場合は、
通過する部分の耐震性の確保や内装の改修が
必要です。

道路

第5章 増築等の工事の実施

工事着手後に留意すべき事項等について定めます。

1 工事監理

建築基準法の趣旨を踏まえ、建築士法、建設業法等に則り、適正に工事監理等を行って下さい。(条例第 15 条)

また、工事施工者は、工事現場の見やすい場所に、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに、現状変更許可を受けた事を表示するとともに、周囲にその内容を開示するよう努める必要があります。(条例第 16 条)

工事施工者は、施工に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用の工作物の倒壊等による危害を防止するため、十分な事前調査を行ない、仮設計画を立てる必要があります。

2 完了検査

増築等の工事終了後は、完了検査を受ける必要があります。条例第 8 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並びに現状変更許可申請書の内容に基づき行われます。

検査により工事内容が適合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 使用開始後に必要な事項

1 維持・管理計画の実行と記録

所有者は、建物が存続する間継続して、保存活用計画に基づき適切に維持・管理を実施するとともに、実施した内容を定期的に記録し、その記録簿を保存する必要があります。

2 立入調査の実施

工事が完了し、使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、都市景観課担当者等が立入調査を実施する場合があります。

3 建築基準法との関係

保存活用計画に反する増築等により、保存建築物としての登録理由が消滅した場合には、登録が抹消されます。保存建築物としての登録が抹消された場合は、建築基準法の適用の対象となります。

第 1 段階 建築基準法適用除外までの流れ

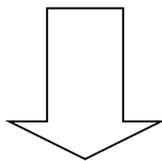
対象建築物の保存活用計画を伴う建築行為の発生

景観的、文化的に重要なものとして位置付けられる歴史的建築物の活用のために行う建築行為において、歴史的価値を保存するため、現行の建築基準法の適用を除外する必要がある場合には、本条例を活用します。

「保存活用計画」の
立案

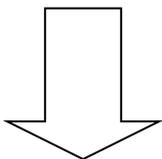
対象建築物の歴史的価値を保存するため、現行の建築基準法の適用の除外を希望する所有者は、本指針に沿って、建築物の現況を調査した上で、保存しながら使い続けるための建築計画や、安全性の向上、維持管理に関する計画を記載した「保存活用計画」を立案します。

※保存活用計画の立案に当たっては、事前に都市景観課へご相談ください。



保存建築物としての
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。



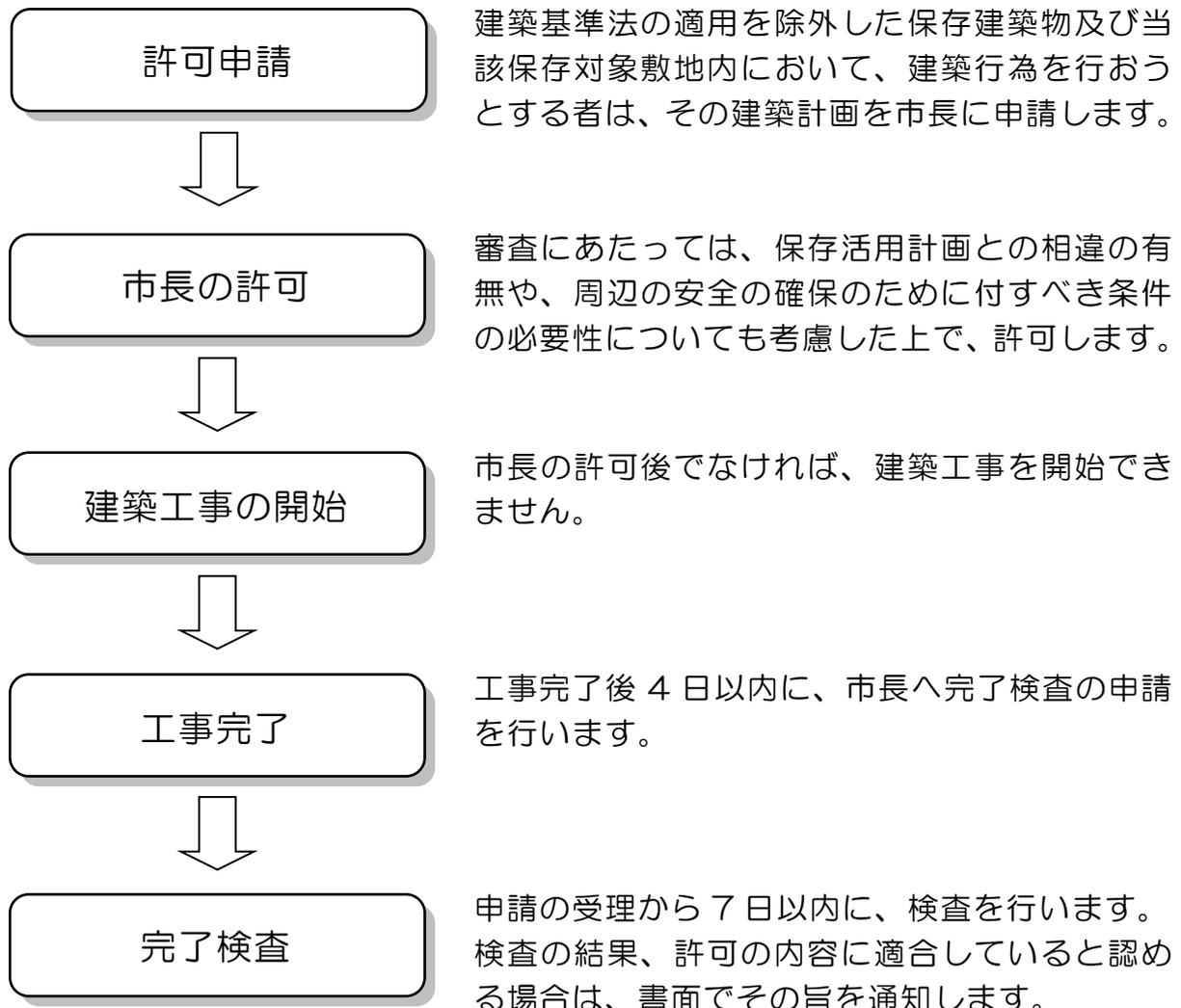
建築基準法の
適用除外

市長は、申請内容が適当であると認める場合は、保存建築物に登録し、建築審査会の同意を得た上で建築基準法の適用を除外する対象建築物を指定します。

第 2 段階 増築等の現状変更行為の流れ

現状変更行為に係る手続き

建築基準法の適用除外の指定を受けた保存建築物について、大規模修繕、増築等の行為をしようとする場合は、建築基準法に基づく建築確認申請などの手続きの代わりに、条例の規定による以下の手続きが必要となります。



なお、保存建築物が存する敷地（以下、保存対象敷地という。）内における、別棟の増築計画については、建築基準法の適用を受けるため建築確認の対象となりますが、保存建築物への影響を確認するため、建築確認申請前に市長の許可が必要となります。

その他、他の法令等の手続きが必要な場合については、本条例の手続きと並行して行っていただく必要があります。

第3段階 使用開始後の流れ

保存建築物の管理義務

本条例では、保存建築物が所有者や使用者の不注意によって滅失や破損などに合わないよう、当該保存建築物が存在する限り、適切に管理する義務があることを定めています。

また、市長は、必要に応じて管理状況についての報告を求め、助言等を行うことができます。

建物の使用開始

保存活用計画に記載した内容に沿って保存建築物を使用します。

定期的な管理と
記録の作成

保存建築物の所有者や保存管理責任者は、保存計画で定めた管理方法が継続的に達成できているかを確認するため、定期的に保存建築物の構造部材の劣化状況や設置した消火設備等の作動具合を点検し、その記録を作成し保存する義務があります。

報告等の聴取

市長は、必要があると認めるときは、保存建築物の現状又は管理に関して、報告又は資料の提出を求めます。

管理に関する助言等

市長は、保存建築物の管理方法について必要な助言を行います。また、管理が適当でないと認める場合は、必要な措置をとることを勧告します。

【問合せ先】

○本指針の全般に関すること

川越市 都市計画部 都市景観課

電 話 049-224-5961

○建築基準法の適用除外に関すること

川越市 都市計画部 建築指導課

電 話 049-224-5974