

歴史的建築物に係る 建築基準法適用除外の手引き

—土浦市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例—

土浦市 都市計画課

目次

第1章 はじめに	1
1 本指針の目的	1
2 用語の定義	3
3 本手引きの対象	4
4 留意事項	4
第2章 条例の概要	5
1 条例の概要	5
2 条例手続きのフロー	6
第3章 保存活用計画立案の手順	8
1 現状調査の実施	8
2 歴史的・文化的価値の整理、保存範囲の特定	9
3 保存活用計画書の作成	10
第4章 対象建築物の安全性に関する考え方	11
1 地震に対する安全性に関する事項	11
2 火災に対する安全性に関する事項	11
3 避難に対する安全性に関する事項	12
4 周辺の環境の保全のために必要な事項	12
第5章 代替措置の検討に関する考え方	13
1 耐震関係の規定（法 20 条）に関連するもの	14
2 防火・避難規定に関連するもの	16
3 その他の規定に関するもの	19
第6章 増築等の工事の実施	20
1 現状変更許可	20
2 工事の設計監理	20
3 完了検査	20
第7章 使用開始後に必要な事項	21
1 維持・管理計画の実行と記録	21
2 立入調査・報告等聴取の実施	21
3 登録の変更について	21
4 登録の抹消について	22
問い合わせ先	22

第1章 はじめに

1 本指針の目的

建築基準法（以下、本手引き中「法」という。）上、既存建築物の増改築・用途変更等を行う際には、国宝や重要文化財等の一部の建築物を除いて、昭和25年の法制定前に建てられた建築物であっても、原則として防火避難や構造等の現行規定に適合させる必要があります。

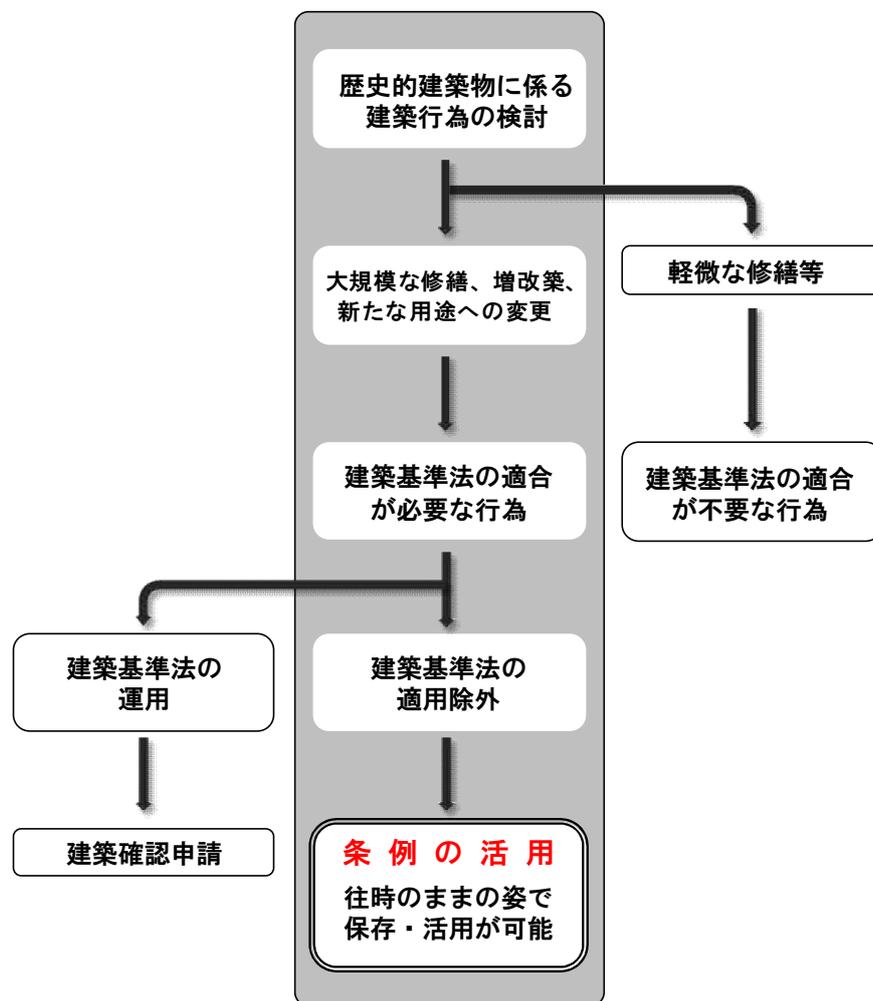
しかしながら、歴史的建築物においては、歴史的・文化的な価値を損なうことなく現行規定に適合させるための改修を行うことが難しい場合があり、その結果、適切に保存・活用されないことが懸念されることから、本市では、「土浦市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下、本手引き中「条例」という。）」を令和7年10月に制定しました。

本条例は、建築基準法第3条第1項第3号に基づき定める「文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例」の「その他の条例」であり、本条例に基づいて構造、防火、避難等の安全性を個別に検証したうえで、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した歴史的建築物について、建築基準法の適用を除外することにより、歴史的価値を維持しつつ、利活用を促進し、当該建築物を将来の世代に継承することを目的としています。

この条例では、法による基準ではなく、それぞれの建築物の特性に応じた様々な手法により、構造、防火、避難等の安全性を確保するための措置について記載した保存活用計画を定めることによって、法の下で困難であった建築行為を可能とし、これら歴史的建築物の保存と活用の両立を図ることを可能としています。

本手引きでは、歴史的建築物の所有者等が、歴史的建築物の保存及び活用を目的として、法の適用の除外を受けようとする際に、必要とされる保存活用計画について記載すべき内容等を整理して示しています。

【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 用語の定義

以下のとおり用語を定義します。

	用語	根拠規定	定義
①	対象建築物	条例第2条第2項第1号	本条例の対象となることのできる建築物（本手引き第1章第3節）
②	増築等	条例第2条第2項第4号	建築物の増築、改築、移転、修繕、模様替えまたは用途の変更
③	保存建築物	条例第2条第2項第5号	対象建築物のうち条例による登録を受けたもの
④	保存活用計画	条例第3条第2項	対象建築物が保存建築物として登録を受け、法第3条第1項第3号による指定を必要とする場合に作成する対象建築物の保存及び活用に係る計画
⑤	建築審査会	法第78条	法に基づき、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生または行政に関し優れた経験と知識を有する委員で構成された審査会のこと
⑥	集団規定	—	法における建築物の外側（周辺地域）を守るための規定で、接道規制、用途規制、形態規制（容積、斜線制限等）がある

3 本手引きの対象

本手引きでは、以下の歴史的建築物のうち、木造建築物を主に対象としています。非木造建築物は、本手引きの考え方を基本としながら、個別の特性に応じた検証が必要となります。

条例では以下の歴史的建築物を対象としており、(ア)～(オ)は他法令等による指定等を受けたものを列挙しています。

<歴史的建築物>

- (ア) 文化財保護法に基づき登録された**国登録有形文化財**
- (イ) 景観法に基づき指定された**景観重要建造物**
- (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に基づき指定された**歴史的風致形成建造物**
- (エ) 茨城県文化財保護条例に基づき指定された**茨城県指定有形文化財**
- (オ) 土浦市文化財保護条例に基づき指定された**土浦市指定文化財**
- (カ) (ア) から (オ) までに掲げるもののほか、これらに準ずるものとして市長が認める建築物

4 留意事項

本条例を活用し、法の適用を除外した場合であっても、消防法等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、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、法令で特別に措置^{※1※2}されているものを除き、保存活用計画へ反映させることが必要となります。

また、対象建築物の増築等を計画するに当たり、その建築物が、国登録有形文化財、景観重要建造物等に位置づけられている場合、当該増築等に際してそれぞれの法令に基づく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、事前に関係する手続き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。

※1 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律においては、法第3条第1項に規定する建築物は、同法における特定建築物から除かれています。

※2 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律においては、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で所管行政庁が認めたものは適用除外とされています。

第2章 条例の概要

1 条例の概要

法が施行される以前から存在する歴史的建築物も、増築等の建築行為の内容によって、法の適用を受けることになります。しかし、歴史的建築物の価値や、その特性によっては、現代の建築物形態を想定した同法の規制を直接適用することがなじまない場合があるため、法では第3条第1項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法の適用を除外することとしています。

法第3条第1項において、国宝・重要文化財等として指定（第1号）、もしくは重要美術品等として認定された建築物（第2号）については、自動的に法の適用が除外されますが、第3号に規定する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は、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した場合に、法の適用が除外される制度となっています。

第3号に係る建築物については、条例第2条第2項第1号で規定する国登録有形文化財や景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、茨城県指定有形文化財及び土浦市指定文化財等が対象となります。

また、これらの建築物が当初立地していた場所から移転したものであっても、第3号に係る建築物となりえます。以下に、第1号及び第2号に係る建築物と、第3号に係る建築物の関係を図示します。



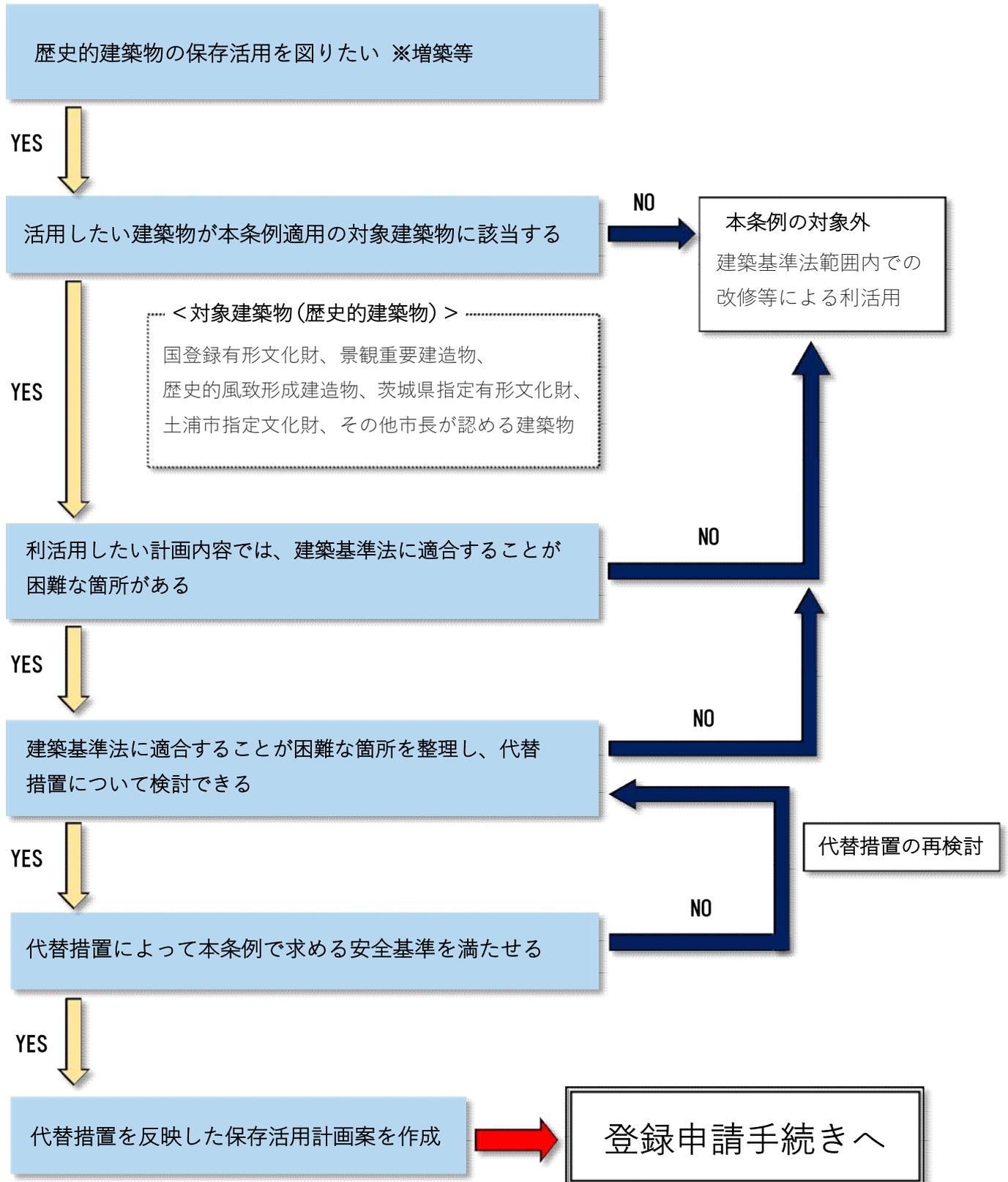
図 法第3条第1項に定める各号の建築物の適用除外概念図

(『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より)

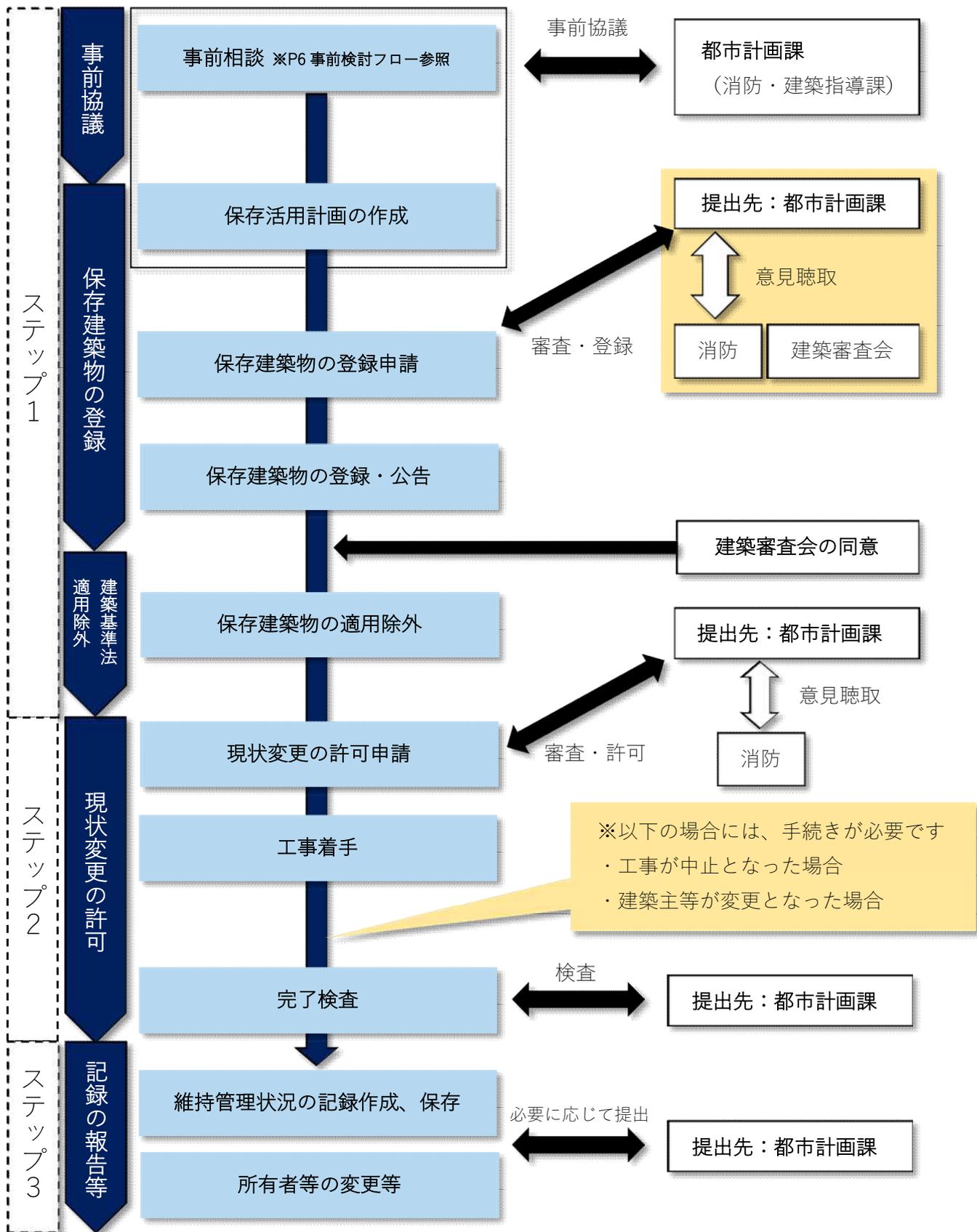
また、法の適用が除外された建築物は、文化遺産としての特殊性を考慮するものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認めるものではないため、当該建築物は、代替措置により一定の安全性を担保することが求められます。

2 条例手続きのフロー

① 本条例を利用していくための事前検討フロー



② 本条例の手続きフロー



第3章 保存活用計画立案の手順

保存活用計画は「現状調査」、「歴史的・文化的価値の整理」、「保存範囲の特定」、「保存活用計画書（様式第3号）・改修計画書の作成」で、以下の手順を基本とし立案します。

※保存活用計画の立案に当たっては、事前にご相談ください。

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把握する必要があります。

① 現況図・破損図の作成

柱、梁等の腐朽、蟻害の有無、接合部の緩みや壁等の劣化、剥離等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 地震に対する性能の確認（耐震診断の実施）

耐震診断を実施し、対象建築物の構造特性を把握することを原則とします。

耐震診断の実施にあたっては、対象建築物の保存のため、限界耐力計算等の歴史的建築物の特性を考慮したもので検討することが望ましいです。

③ 防火・避難関連に関する課題の整理

法が適用除外となる場合であっても、消防法に基づく対応が必要となる場合があることから、適合が求められる防火避難措置について問題点を整理します。

④ 法に適合しない箇所・項目の把握

対象建築物の活用に係る改修等に際して、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。

⑤ 敷地内の全ての建築物の概要（対象となる他の建築物がある場合）

敷地内に対象建築物以外の建築物がある場合、敷地内の全ての建築物を含めた敷地単位による検討が必要となるため、敷地内の全ての建築物の概要を把握し、その上で、対象建築物が法の規定に適合していない箇所や項目（該当する条文等）を調査し、把握します。

2 歴史的・文化的価値の整理、保存範囲の特定

対象建築物の歴史的・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。

平面図等に①保存部分、②保全部分、③その他の部分等の部位を整理し記載することで、保存すべき部位や、改変を許容する部位等、保存の方針を定めます。

歴史的・文化的価値の検討にあたり、文化財等の指定を受けているものは、それらの評価や指定に係る調査を参考とするほか、未指定のものでは、過去の研究や土浦市史等の資料を参考にすることや、学識経験者や、ヘリテージマネージャー等の歴史的建築に関わる専門家らの意見を参考に判断することが考えられます。

表 部位ごとの保存の方針（例）

			① 保存部分	② 保全部分	③ その他の部分
			対象建築物の価値を守るため、厳密な保存が要求される部分	対象建築物の価値を減じないよう、維持及び保全することが要求される部分	当初の部位が失われているなど、活用または安全性の向上のために改変が許される部分
保存部位	文化財的価値を特に有する部位	基準1 材料自体の保存を行う部位	<ul style="list-style-type: none"> ・当初材や建物の履歴が残る部位 ・現在では入手困難な希少材料 	<ul style="list-style-type: none"> ・当初材や建物の履歴が残る部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・部分的に残る当初材等
		基準2 材料の形状・材質・仕上げ・色彩の保存を行う部位	特徴を表す部位ではあるが、材料の定期的な更新が必要となるもの		
保全部位	文化財と一体化して意匠的な価値を有する部位	基準3 主たる形状および色彩を保存する部位	文化財の雰囲気を考慮して整備が必要となるもの		
		<ul style="list-style-type: none"> ・復元する部位 ・推定に基づき保存部位に合わせて整備する部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・推定に基づき保存部位に合わせて整備する部位 	<ul style="list-style-type: none"> ・部分的に残る当初材等の周辺部位 	
その他の部位	文化財的価値が低い部位	基準4 意匠上の配慮を必要とする部位	保存・保全部位などと視覚的に一体である箇所にかかるもの		
		<ul style="list-style-type: none"> ・新たに設置する配管、設備機器等 	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに設置する配管、設備機器等 	<ul style="list-style-type: none"> ・保存部分、保全部分に隣接する部位 	
		基準5 所有者等の自由裁量に委ねられる部位	保存・保全部位への影響が少ない箇所にかかるもの		
			なし	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに設置する配管、設備機器等

参考：文化庁「文化財建造物保存計画 参考事例集」2000.03

3 保存活用計画書・改修計画書の作成

「現状調査」、「歴史的・文化的価値の整理」、「保存範囲の特定」を踏まえて「保存活用計画書」を作成します。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 使用目的の特定

対象建築物の活用の目的や、その方針を示し、その上で各室の用途や使用方法を明確にします。各室の用途により求められる性能や安全性が変わることから、明確にしておく必要がある一方で、活用計画の進展に伴う変更についてもこれを想定し、計画に盛り込んでおく必要があります。

② 保存部分に係る留意事項

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、これらを改善し、建築物の健全化を行い、さらに必要と判断される場合には、加えて構造補強についても検討が必要です。

また、保存すべき範囲において過去の改修等により、欠損しているような場合は、根拠に基づく復元を検討する等、対象建築物の歴史的価値を維持し高めることが必要です。

なお、耐震改修については、最終目標として大規模地震に対する耐震性能を確保することとしますが、用途や使い方によっては、段階的に耐震改修工事を行うことも許容されます。

対象建築物の保存のため、やむを得ず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・向上に配慮した改修計画とする必要があります。

③ 保全部分・その他の部分に係る留意事項

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、対象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法に適合する必要があります。

④ 維持・管理に関する事項

対象建築物やその周辺的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等、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等、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。

第4章 対象建築物の安全性に関する考え方

対象建築物を保存建築物として登録する際には保存活用計画の提出が必要となります。

また、地震・火災に対する安全性の評価説明書や安全性向上を目的とした改修計画書を添付します。

これらの図書を作成するにあたっての、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、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、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、最終的に大規模地震に対する耐震性能を確保する必要があります。

現状調査の結果、構造耐力上主要な部分について腐朽、蟻害等劣化部分が確認された場合は、当該部分の改修を行い健全な状態に戻すことを基本とし、そのうえで耐震診断に基づく耐震改修設計及び耐震補強工事を実施します。

なお、耐震改修設計は、建築物の特性や、活用内容を踏まえて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重要な事項となります。

最も重要となる出火防止については、建築物全体で火気の使用を制限することを検討し、火気使用が避けがたい場合はその部分を限定し、周辺を不燃材で仕上げる等の対策が必要です。また、漏電の恐れのある老朽配線等を更新する等、可能な限りの対策をとる必要があります。

これらの措置を講じても万が一火災が発生した場合、早期に発見することで、被害を最小限にとどめるため、必要な箇所への火災報知器の設置等も有効な手段と考えられます。

また、周辺からの延焼の防止のためには周辺の火災時に、延焼等の影響を受ける恐れのある部分に特に注意し、原則として、法に基づく、または、同等の性能を持つ仕様とする必要があります。ただし、隣家と近接する等施工上やむを得ない場合は、内側に被覆材を設ける等の措置を行ない、保存活用計画に基づき、その後の修繕、模様替え等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。

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、火災や地震時の避難が重要となります。例えば住宅と旅館では性質が異なるように、建築物用途や実際の利用形態が大きく関わるため、これを考慮し用途や規模ごとに法で求められる性能に準じ、必要な安全性の確保が求められます。

法の求める基準に依りがたい場合は、従業員等による誘導や、早期発見、初期消火の体制を確保する等、複数のソフト対策を総合的に講じることで対応することも考えられます。

4 周辺の環境の保全のために必要な事項

日影規制（法第 56 条の 2）や道路内建築制限（法第 44 条）等、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。

また、火災や地震等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、緊急車両の駐車や、放水のためのスペースの確保に努める必要があります。

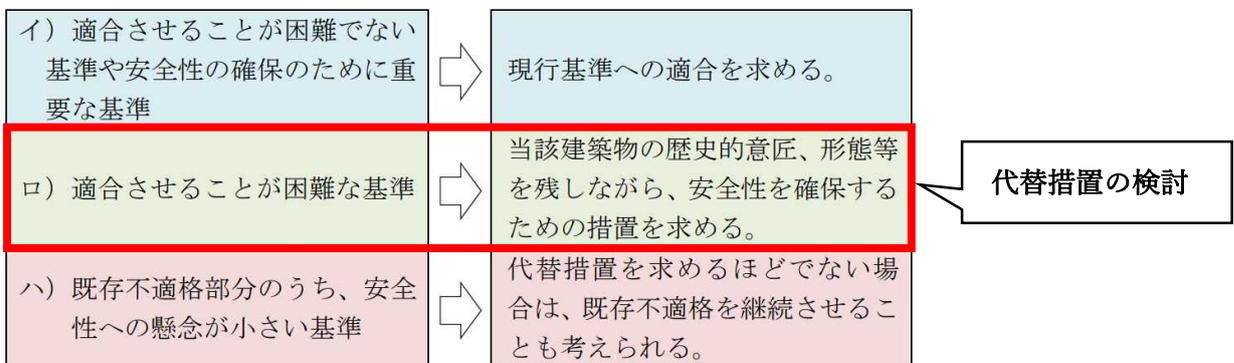
第5章 代替措置の検討に関する考え方

前章では保存活用計画書、改修計画書を作成するにあたっての安全性の考え方について記載しました。

本章では、安全性の考え方に基づき、歴史的建築物の文化遺産としての特殊性により法の規定が適用しがたい部分について、建築物としての交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるため、法に定める手法に代わる「代替措置」についての考え方と、その事例について示します。

また「代替措置」については、保存活用計画書（様式第3号）の「7 安全に関する事項」において示す必要があります。

代替措置の考え方



（『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より）

代替措置については、建築物ごとの特性に応じた検討が求められます。

参考として、次ページから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、代替措置に関する記載について紹介します。

これは、全国の適用除外を実施した事例等でみられた代替措置についてまとめ、考え方を示すものです。

※上に挙げたガイドラインの当該箇所を抜粋したのですが、現行の法改正に合わせて一部条文等を修正し、また語尾等体裁を調整しています。

※詳細は、ガイドライン及び、これに付属する事例集を参照してください。

1 耐震関係の規定（法 20 条）に関連するもの

耐震関係の規定に対する措置の内容については、①耐震診断の方法と②耐震補強として実施した措置ごとに、その傾向を整理しています。

①耐震診断の方法

耐震診断の実施方法については、以下の 2 つの方法に大別されます。

A	耐震改修促進法（告示）に基づく方法で、耐震診断を実施したもの
B	Aで示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施したもの

Aは、一般的な耐震診断を実施する方法であり、一方、Bは、現行法に基づく方法で耐震診断を行うことが困難な場合に、その他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施した事例です。歴史的な建築物は特殊な構造方法である等の理由からAの耐震診断を実施することが難しい場合があり、その場合、Bにより代替措置を講じることとなります。

②耐震補強として実施した措置

実施された耐震診断と耐震補強の方法について事例を分析すると以下の(1)～(3)の3パターンに分類されます。

パターン	耐震診断の方法	耐震補強として実施した措置
(1) A × (a)	A 耐震改修促進法（告示） に基づく方法で、耐震診 断を実施	(a) 現行法に適合させるための改修を 実施する、または現行の耐震診断基準 ^{※1} に適合させるための改修を実施する もの。
(2) B × (b)	B Aで示した告示以外の その他の耐震診断基準 に基づき、耐震診断を実 施	(b) 学術的に(a)と同等と認められる性能 を有する改修を実施
(3) B × (c)		(c) 一定の耐震性 ^{※2} を確保するための改 修を実施

※1 耐震改修促進法に定められた値（Iw 値 1.0 以上 等）

※2 極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低いこと

国のガイドラインの事例では、地震に対する安全性に関して、何らかのハード対策が講じられており、地震に対する安全性が重視されていると言えます。

「A」耐震改修促進法（告示）に基づく方法で耐震診断を実施している場合は、耐震補強に当たっても「(a)」現行の建築基準法に適合させるための改修または現行の耐震診断基準に適合させるための改修が行われています。

一方で、「B」の、Aで示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断が行われた場合で、「(b)」への適合が困難である場合は、「(c)」の、一定の耐震性を確保するための改修として、極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低いようにする耐震改修が行われています（現行基準が求める中地震における非損傷性は求めています）。

なお、ガイドラインの事例としては、③B×(c)が多く、歴史的な建築物の場合、その歴史的な価値を保存しつつ、現行の耐震診断及び耐震基準への適合させることが難しい場合が考えられます。

また、主な耐震補強の方法は、柱、梁または壁等の補強、屋根の軽量化及び劣化部材の健全化等です。なお、構造関係規定について、ソフト対策が講じられた事例はありませんが、立入制限（2階以上への立ち入りを制限する）等のソフト対策による措置も考えられます。

③その他、特徴的な事例

その他、歴史的な建築物の構造に関して特徴的な事例として以下のような対応を行った事例があります。

○一般的な耐震診断及び耐震改修方法が確立されていない構造方法であったため、既存の耐震診断及び耐震改修方法によることが困難であった。そのため、その構造方法に詳しい専門家の協力により高度な検証及び耐震改修計画の立案を行い、専門委員会等による妥当性の審査を受けることで、構造関係規定の代替措置を講じた事例。

○用途変更を行う事例で、用途変更の場合は法第 87 条第 3 項の規定に基づき、法第 20 条は遡及適用されないが、文化的・歴史的価値を損なわない範囲で、耐震性を向上させるための補強工事等を実施した事例。

2 防火・避難規定に関連するもの

歴史的建築物が有する歴史的な価値の保存と火災に対する安全性のための措置のバランスを考えた措置が必要となります。

代替措置としては、ハードとしての対策に限らず、ソフト面での対策も講じられており、ハード対策では対象建築物の用途や規模に応じた措置が講じられています。また、ソフト対策の場合は、適切に維持管理が行われることを担保するための措置が条例や保存活用計画において求められています。

●防火・避難規定に関連する代替措置の例

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設置 非常用の照明装置の設置や二方向避難の確保 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

また、防火・避難規定上、十分な配慮が必要な一定の建築物等については、現行規定への適合を求めている場合もあります。

以下では、条文ごとに収集した事例で講じられている代替措置について紹介します。場合によっては例示した対策を組み合わせていることもあるため、建築物ごとの特性にあわせて検討が必要となります。

① 主要構造部の制限 (法 21 条、法 27 条、法 61 条)

法第 21 条においては大規模木造建築物の倒壊による加害防止、法第 27 条においては在館者の避難安全、法第 61 条においては隣棟への延焼防止を図るため、主要構造部の制限に関する基準として、耐火構造・準耐火構造等への適合を定めています。

特に木造建築物の場合に基準適合が困難となりますが、代替措置としては以下のような火災時の安全性を向上させる措置が講じられています。

具体的な代替措置の例

- ・火気使用の禁止・限定による出火防止対策
- ・自動火災報知設備の設置による早期覚知対策
- ・消火器やスプリンクラーの設置等による初期消火対策
- ・火気使用室の不燃化による延焼拡大防止対策
- ・誘導灯や非常用の照明装置の設置
- ・二方向避難の確保
- ・利用者数の制限 等

② 建築物の外殻に対する制限 (法 22～25 条、法 61 条、62 条)

法第 22～25 条、法第 61・62 条においては、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ます。

主に木造建築物の屋根・外壁・軒裏等で適合が困難となりますが、代替措置としては、以下のような措置が講じられています。

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
- ・ 自動火災報知設備の設置による早期覚知対策
- ・ 消火器やスプリンクラーの設置等による初期消火対策

茅葺屋根等の易燃性の材料を使用している等適合が困難な場合

- ・ 放水銃や貯水槽、エンジンポンプの設置
- ・ 同一敷地内に別棟の管理棟を設け、必要な消火設備を設置し、火気管理を行う 等

③ 避難施設等の設置 (法 35 条)

法第 35 条においては、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ます。

代替措置としては、以下のような火災時の対策が講じられています。

具体的な代替措置の例

- ・ 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、初期消火対策等の管理面での措置 等

④ 内装材料の制限（法 35 条の 2）

法第 35 条の 2 においては、頻繁な出火の防止を図るとともに、初期火災の成長を遅延させ、火災が拡大しても有害な煙・ガスの発生を少なくすることで在館者の避難安全を確保するため、壁や天井に用いる内装材料を制限しています。

建設当時からの内観を保存する場合、木質材料の使用等により適合が困難となる場合が多いですが、代替措置としては、以下のような対策を組み合わせた措置が講じられています。また、避難安全検証法（避難安全性能を有していることが確認できれば、建築基準法の避難関係規定の一部を適用除外することが可能）に準じた検証方法で避難安全性を確認している事例もあります。

具体的な代替措置の例

- ・火気使用の禁止・限定による出火防止対策
- ・自動火災報知設備の設置による早期覚知対策
- ・消火器やスプリンクラーの設置等による初期消火・延焼拡大防止対策
- ・誘導灯や非常用の照明装置の設置等による避難安全対策 等

⑤ 防火区画の設置（法 36 条）

法第 36 条（建築基準法施行令第 112 条、以下本手引き中「令」という）においては、急激な火災の拡大を抑制することで在館者の避難安全の確保を図るとともに、火災の規模をできる限り限定することにより周囲への危険防止を図るため、床・壁・防火設備によって建築物の内部を防火上有効に区画することを要求しています。

代替措置として、以下のものが挙げられます。

具体的な代替措置

- ・火気使用の禁止による出火防止対策
- ・二方向避難の確保
- ・利用者数の制限等の運用管理 等

3 その他の規定に関するもの

耐震関係の規定や防火・避難規定以外のその他の規定については、代替措置を講じるのではなく、現行規定に適合させている場合もあります。

また、安全性に直結しない規定については、不適合箇所が拡大しないことを条件に、既存不適合の継続を認めている事例もあります。

① 一般構造（法 28 条、令 23 条等）

一般構造のうち階段の規定（寸法、手すりの高さ等）への適合が困難な場合には、部分的な立入制限や、誘導員の配置による注意喚起等の管理・運営面での対応が講じられています。

② 集団規定

接道や高さ制限等への適合が困難な場合については、新たに不適合部分を生じさせないことを条件として、既存不適合の継続を認めている事例もあります。用途地域制限については、運営・管理面での対策として、周辺環境への配慮を目的とした建築物の利用制限（例：利用日時の制限、利用者数の制限等）等の対策が講じられています。

③ その他

複数のソフト対策を総合的に講じることにより、建築物全体の安全性確保を図る場合もあります。

第6章 増築等の工事の実施

工事の着手について留意すべき事項等について定めます。

1 現状変更許可

現状変更許可は、建築基準法における「確認申請」に相当する手続きで、現状変更（保存建築物の増築等や保存に影響を及ぼす行為）の内容や計画について、事前に許可を受けることにより工事が可能となります。

なお、保存建築物や、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、現状変更許可に合わせ、漏れなく手続きを行う必要があります。

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に準じた建築士が実施する必要があります。

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。

許可の内容に変更が生じた場合は、速やかに修正の手続きを行う必要があります。

3 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条に基づき手続きが必要です。

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7章 使用開始後に必要な事項

使用開始後に必要となる管理や記録等に関する事項です。特に代替措置等に係る部分については、適切な維持管理が安全性確保につながるため、注意が必要です。

1 維持・管理の実施と記録

所有者は、建築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維持管理記録簿に記録し、これを保存する必要があります。

また、原則、所有者が保存活用計画に従って保存建築物の保存及び活用を図ることとなりますが、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10条第3項）。

2 立入調査・報告等徴収の実施

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、立入調査を実施する場合があります。

また、保存建築物の現状や工事の内容については、必要に応じて提出を求めますので、必ず適切に記録・管理し、求めがあった場合は提出して下さい。

3 登録事項の変更について

登録を受けた保存活用計画の内容に変更が生じた場合、登録事項の変更が必要となり、この時の手続きは登録時に準じます（条例第5条）。

また以下の規則で定める軽微な変更は変更登録を要しません。

- ・保存建築物の名称、所有者、所有者の氏名・住所の変更
（所有者等の変更については別途届出が必要となります（条例第9条）。）
- ・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り。）
- ・その他市長が当該保存建築物の保存を図る上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）。

<登録が抹消される場合>

- ・保存建築物が重要文化財等の指定を受けるに至ったとき
→法第3条1項1号、2号の規定により、条例に関わらず法が適用されなくなります。
- ・保存建築物が滅失・棄損等により理由が消滅したとき
→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

また保存建築物としての登録が抹消された場合は、重要文化財等として指定を受ける場合を除き、法の適用の対象となります。

お問い合わせ先

◆ 本手引き全般に関すること

土浦市都市政策部 都市計画課 計画係

☎ 029-826-1111（内線 2013）

◆ 文化財に関すること

土浦市教育委員会 文化振興課 文化財係

☎ 029-826-1111（内線 5121）

◆ 建築基準法に関すること

土浦市都市政策部 建築指導課 建築係

☎ 029-826-1111（内線 2488/2408）