

近江八幡市歴史的な価値を有する建築物の保存及び活用に関する条例における
保存活用に係る指針

1 趣旨

この指針は、近江八幡市歴史的な価値を有する建築物の保存及び活用に関する条例（令和4年近江八幡市条例第31号。以下「条例」という。）第4条第1項及び第5条第3項の規定に基づき、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事項を以下のとおりとする。

2 適用基準

次の各号に掲げる基準に応じて、当該各号に定める要件に適合することを要する。

(1) 基本事項

- ア 文化財の価値を維持しつつ、建築物の安全性等の機能を向上する対策が適切に行われていること。
- イ 建築物の構法、利用形態、維持管理条件、周辺環境等に応じ、災害に対しての安全性の確保について配慮されていること。
- ウ 防火上支障がないよう、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止及び消防活動の円滑性の確保について配慮されていること。
- エ 建築物の住民及び利用者等の避難時の安全性の確保について配慮されていること。
- オ 環境上及び衛生上十分に配慮されていること。

(2) 構造安全性の確保に係る配慮

以下のいずれかの方法により、建築物の耐震性能を把握すること。

また、建築物の使用用途等を踏まえて、文化財的価値の維持と活用時の安全性確保の観点に基づき、重要文化財（建造物）耐震診断指針（平成24年6月12日改正 文化庁文化財部参事官）等を参考に必要耐震性能を設定し、ハードウェア及びソフトウェア対策を講じ、人命を守ることができる安全性を確保すること。

- ア 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年1月25日国土交通省告示第184号）で技術的指針となるべき事項に定める方法
- イ 重要文化財（建造物）耐震診断・耐震補強の手引き（改訂版）（平成29年3月文化庁文化財部参事官）に定められた方法
- ウ J S C A 関西（日本建築構造技術者協会）の限界耐力計算による方法
- エ その他特定行政庁が認める方法

(3) 防火上の配慮

次の措置を講じ、一定の防火性及び消火活動の円滑性を確保すること。

ア 出火防止について

(ア) 火気を使用する場合（暖房器具を使用する場合を含む。）は、使用場所の限定及び防火性の確保（内装の不燃化等）を行うこと。

(イ) 電気火災防止対策（電気配線及び機器の適正な更新等）を行うこと。

(ウ) 維持管理体制の整備（器具の保守、夜間警備等）を行うこと。

イ 早期発見・早期覚知について

早期に火災を感知し、確実に周辺地域及び消防署等へ通報できるよう、建築物の気密性などの特性に応じ、熱感知器、煙感知器、炎感知器などを設置すること。

ウ 火災拡大防止、延焼防止について

(ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第22条指定区域においては、屋根を不燃化し、外壁を防火構造相当とするよう努めること。

ただし、延焼防止のための消火設備・機器の整備等や通報及び初期消火の体制整備等の措置が講じられている場合は、この限りでない。

(イ) 建築物及び敷地内には可燃物を放置しないこと。

(ウ) 延焼のおそれのある部分内に建築物又は建築物の部分が存在する場合は、輻射熱を低減させるよう塀、植栽等の遮蔽物を設けるよう努めること。

エ 消防活動等に関する調整について

消防機関と十分に調整を行うこと。

(4) 避難時の安全性の確保に係る配慮

不特定多数の者が利用する建築物については、建築物内部及び外部に次の措置を講じ、一定の避難時の安全性を確保すること。

ア 建築物内部の避難安全性の確保について

(ア) 建築物の用途及び利用状況に応じて、出火の早期覚知、避難経路の明確化、避難経路及び居室の安全性確保に関する措置を講ずること。

(イ) 多数の利用者等が想定される場合は、警備員等の配置による避難誘導、使用制限、立入範囲の規制等の措置を講ずること。

イ 建築物外部の避難安全性の確保について

(ア) 避難に想定する出入口から、道路、公園、広場、隣地等に通じる2方向以上の敷地内通路の確保に努めること。

(イ) 対象建築物の敷地は、道路に2メートル以上接すること。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物については、この限りではない。

(5) 環境上及び衛生上の配慮

ア 交通負荷について

周辺道路の交通負荷を著しく増大させないこと。

イ 日照、採光及び通風について

建築物の現状を維持するように配慮すること。

ウ 汚水及び雨水排水について

(ア) 敷地内に適切な排水施設を設置すること。

(イ) 敷地内の排水施設から敷地外の排水施設に有効に接続すること。

3 専門家による助言又は指導

対象建築物の所有者等は、建築基準法で定める耐震、防火・避難規定等によらない措置を講ずる場合は、近江八幡市歴史的建築物保存活用技術アドバイザーの助言及び指導を受け、安全性の確保等の措置を検討し、保存活用計画に反映すること。

4 第三者機関による評定

構造安全性の評価について、本審査基準 2 適用基準 (2) 構造安全性の確保に係る配慮について市長が承諾する構造適合任意判定又は耐震評価の機関等において評定を受けること。

また、同 (3) 防火上の配慮及び(4) 避難時の安全性の確保に係る配慮に掲げる措置について、市長が必要と認める場合、指定する第三者機関等において評価を受けること。

5 その他

建築物への人の立ち入りが少ない場合、建築物周囲への立ち入りが禁止されている等の場合であって、利用形態、自動火災報知設備、スプリンクラー設備等の設備の設置状況等により特に考慮が必要な事由があるときは、上記基準を総合的に計画することができる。

付 則

この指針は、令和5年11月15日から施行する。