

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

保存建築物の安全性確保等に関する手引き

2023年11月15日

近江八幡市

目次

第1章 『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』について	1
1. 条例制定の背景と目的	1
2. 条例の対象となる建築物	2
3. 今後の歴史的建築物の保存に向けて	2
4. 条例の活用によりできることの事例	3
5. 条例による現状変更の規制及び保存のための措置	5
6. 条例の運用の体制	5
7. 条例の手続き等の流れ	6
第2章 保存建築物の安全性確保等に関する手引きについて	8
1. 本手引きの目的と位置づけ	8
2. 本手引きを活用する際の留意点	8
第3章 保存活用計画の策定について	9
1. 保存活用計画とは	9
2. 保存活用計画策定にあたっての留意点	9
3. 保存活用計画の策定に必要なこと	10
4. 保存活用計画の内容	11
第4章 保存建築物の安全性確保等に関する措置と具体的対応について	12
1. 代替措置の考え方	12
2. 保存活用計画の代替措置検討の基本的な姿勢	13
3. 安全性確保等の具体的な対策	14
4. 周辺に配慮すべき事	19
5. バリアフリー対策	20
6. 維持管理	21
近江八幡市歴史的建築物な価値を有する建築物の保存及び活用に関する条例	
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施行規則	
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	

第1章 『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』 について

1. 条例制定の背景と目的

【市内の歴史的な価値を有する建築物（以下「歴史的建築物」）】

近江八幡市は、非常に豊かな歴史資産を有し、この歴史資産を保存、保全することで、魅力的な歴史的景観を今に伝えています。

市内の歴史的景観を構成する歴史的建造物は、15件の重要文化財建造物、13件の県指定有形文化財建造物、14件の市指定有形文化財建造物、49件の国登録有形文化財建造物の91件が指定・登録されています（令和4年3月末現在）。

また、八幡堀周辺は、平成3年4月3日に国の重要伝統的建造物群保存地区（近江八幡市八幡伝統的建造物群保存地区）に選定され、伝統的建造物およびこれと一体をなして歴史的風致を形成している環境を保存することで、町なみを活かしたまちづくりが行われています。この他にも西の湖・北之庄沢を中心とする水郷が、平成18年1月26日に国の重要文化的景観第1号に選定され、3件の建物を景観重要建造物に指定することで、水郷景観の保全が行われています。

【市内の歴史的建築物を取り巻く課題】

少子高齢化により、住民や所有者等が歴史的建築物を次世代に引き継ぎ、保存、活用を行うことが困難となってきています。特に伝統的建造物群保存地区においては、空き家及び近い将来空き家になりうる空き家予備軍が多数散見されることから、これらの建築物の適切な保存・活用を推進し、町なみ景観の保全を行う必要があります。

しかし、伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物をはじめ歴史的建築物の大部分は昭和25年の建築基準法制定前に建築された建物で、既存不適格のものが大部分を占めます。これらの歴史的建築物は、国の重要文化財建造物を除き、増築や用途変更を行う際には現行の建築基準法の基準が適用され、歴史的建築物の持つ価値を残したまま修理を行うことが困難なものとなります。そこで、歴史的建築物の利活用を推進するためには、法適用の整備が必要となります。

【歴史的建築物の保存及び活用に向けて】

そこで本市では、歴史的建築物の保存及び活用を促進するため、建築基準法第3条第1項第3号に規定されるその他条例として「**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**」（以下「**条例**」）を制定し、歴史的建築物の価値を良好に残しつつ、増築や修繕、用途変更等（以下「**増築等**」）の建築行為を可能としました。

2. 条例の対象となる建築物

本条例で対象となる建築物は、次のいずれかに該当するものとします。

- ア 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 57 条第 1 項の規定により登録された有形文化財
- イ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 19 条第 1 項に規定する景観重要建造物
- ウ 近江八幡市伝統的建造物群保存地区保存条例（平成 22 年近江八幡市条例第 130 号）第 3 条第 2 項第 2 号に規定する伝統的建造物
- エ ア、イ、ウに規定する建築物のほか、市長が条例の目的に適合するものとして認めるもの

《対象建築物数》

ア 登録有形文化財	49 件
イ 景観重要建造物	3 件
ウ 伝統的建造物（建築物）	186 件（主屋 125 棟、土蔵 46 棟、門 1 棟、社務所 1 棟、神楽殿 1 棟、勝手 1 棟、拝殿 1 棟、本殿 1 棟、御供所 1 棟、絵馬堂 1 棟、手洗 1 棟、地蔵堂 4 棟、茶室 1 棟、付属屋 1 棟）

（令和 4 年 3 月末時点）

3. 今後の歴史的建築物の保存に向けて

市内には、上記ア～ウに挙げる対象建築物以外にも、文化財としては未指定や未登録ですが、八幡旧城下町、武佐宿、江頭など市内の各所に、本市の歴史的、文化的な景観の要素となる町家や近代建築が多く残っています。

また、本市の歴史的、文化的な景観を形作る重要な要素として、市内に多数現存するヴォーリズ建築があります。ヴォーリズ建築の多くは指定や登録が行われ、所有者等により保存及び活用が図られていますが、個人所有の建築物等には未指定や未登録のものも多くあります。

今後は、個別の建物だけでなく、より広域的かつ面的な歴史的建築物を活かしたまちづくりを行うことで、地域の活性化を目指し、これらの建築物も保存及び活用の対象として検討していきます。

4. 条例の活用によりできることの事例

(例1) 現在：建物の庇が道路内に出ている。(建築基準法第44条が既存不適格)

⇒ (建築基準法を適用する場合)

庇を短くして敷地内から道路に出ないようにしなければならない。

【意匠が変更】

⇔ (建築基準法の適用の除外をする場合)

建物周辺の安全性の確保についての懸念が小さい場合、建物の庇を修理前と同じ長さで修理できる。【伝統的意匠の維持】

(例2) 現在：建物が敷地いっぱい建っている。(建築基準法第53条が既存不適格)

⇒ (建築基準法を適用する場合)

建蔽率の制限以内となるよう、建物の大きさを小さくして建築しなければならない。【建物規模が変更】

⇔ (建築基準法の適用の除外をする場合)

周辺環境へ与える影響について懸念が小さい場合、建物の大きさを修理前と同じ大きさを修理できる。【伝統的な建物規模の維持】

(例3) 現在：建物の軸組構造等が構造計算による安全性の基準を満たしていない。(建築基準法第20条が既存不適格)

⇒ (建築基準法を適用する場合)

構造計算による安全性の基準を満たすものに改修をしなければならない。【伝統的な軸組構造を維持できない。】

⇔ (建築基準法の適用の除外をする場合)

壁の増設やフレームの設置などにより、耐震性を向上することで代替措置とし、構造を保ったまま修理できる。【伝統的な軸組等構造の維持】

(例4) 現在：建築基準法第22条指定区域の建物の外壁で延焼のおそれのある部分の構造が、政令で定める技術的基準を満たしていない。(建築基準法第23条が既存不適格)

⇒ (建築基準法を適用する場合)

外壁を防火構造等にできない場合、外部をモルタルなどで被覆するなど政令に定める技術的指針を満たす修理を行わなければならない。

【伝統的な外観の維持ができない。】

⇔ (建築基準法の適用の除外をする場合)

消火設備・機器の設置や迅速な通報及び初期消火の体制と環境整備などの対策を講じることで代替措置とし、伝統的な外観を維持したまま修理できる。【伝統的な外観の維持】

(例5) 現在：大規模な建物の2階部分を店舗等として利用する場合、2方向以上の直通階段が備えられておらず、また居室から直通階段までの歩行距離の規定を満たしていない。(建築基準法施行令第120条、同第121条、同121条の3が既存不適格)

⇒ (建築基準法を適用する場合)

建物の間取りや構造を変更し、避難のための直通階段を新設するなどしなければならない。【伝統的な内部空間や構造の維持ができない。】

⇔ (建築基準法の適用の除外をする場合)

スプリンクラー設備の設置や避難案内板の設置などの対策を講じることで代替措置とし、伝統的な内部空間を残したまま活用できる。【伝統的な内部空間や構造の維持】

5. 条例による現状変更の規制及び保存のための措置

本条例は、建築基準法第3条第1項第3号に規定する「その他の条例」に該当し、条例において「現状変更の規制及び保存のための措置」を講ずることにより、対象建築物を保存建築物として、建築基準法の適用の除外を可能とします。

(1) 現状変更の規制

保存建築物は、増築等の現状変更の行為を行う場合、市長の許可を受ける必要があります。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ります。

ただし、通常管理行為や非常災害のための応急措置など市長が必要と認めた行為については、この限りではありません。

(2) 保存のための措置

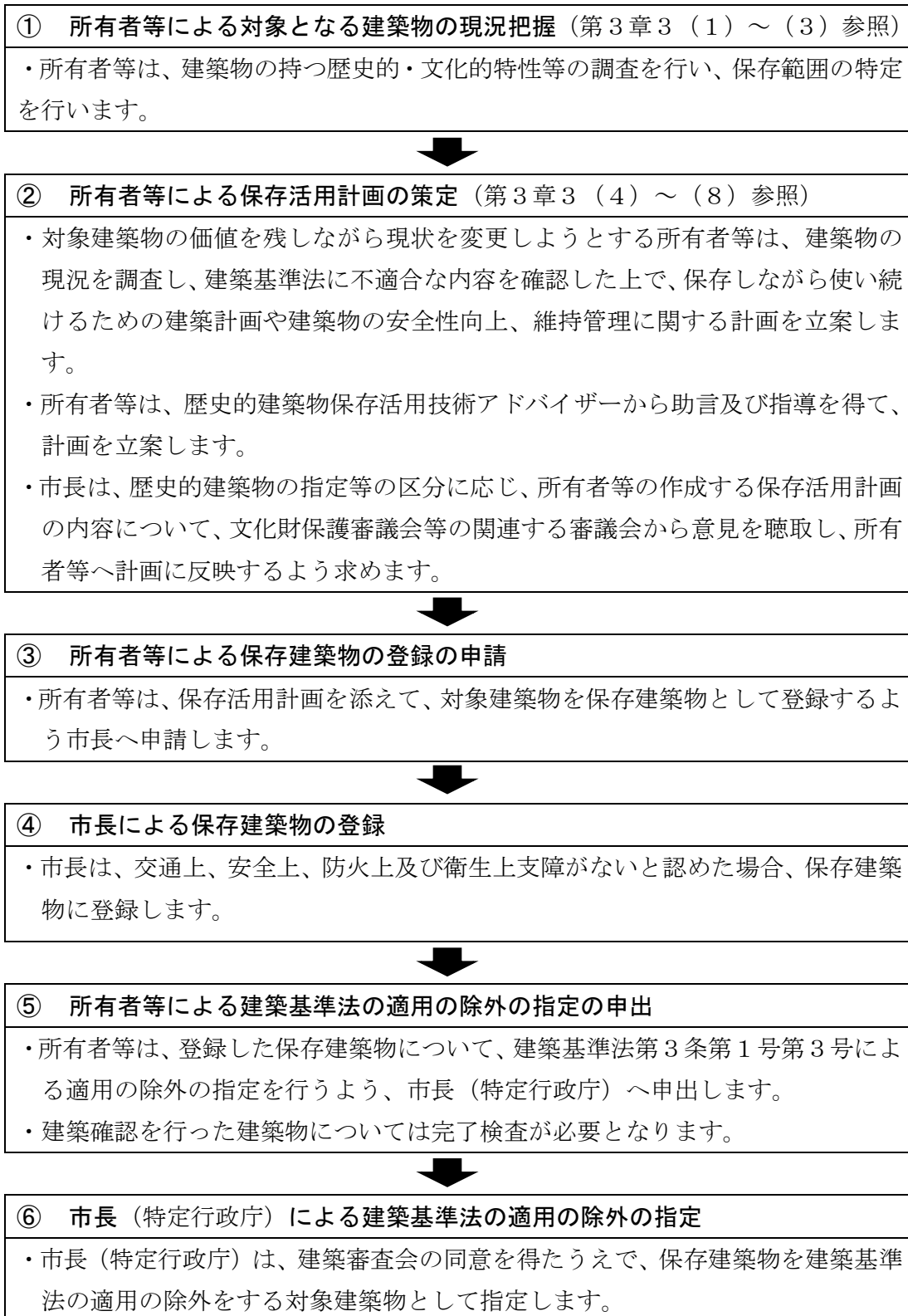
所有者等は、使用開始後、保存活用計画に基づき適切な維持管理を行い、その管理状況を定期的に市長に報告する必要があります。

6. 条例の運用の体制

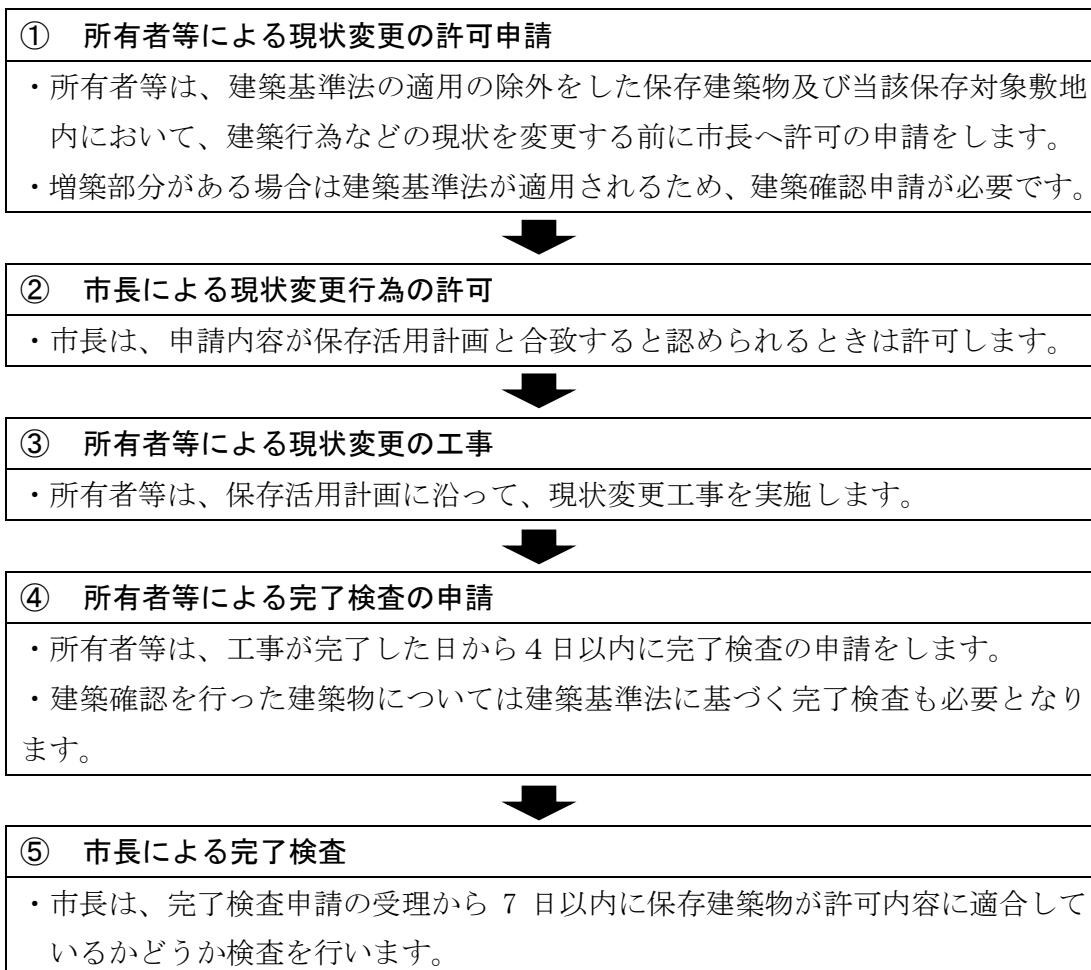
近江八幡市歴史的建築物保存活用技術アドバイザーを設置し、連携を図ることで、保存及び活用を円滑に推進します。

7. 条例の手続き等の流れ

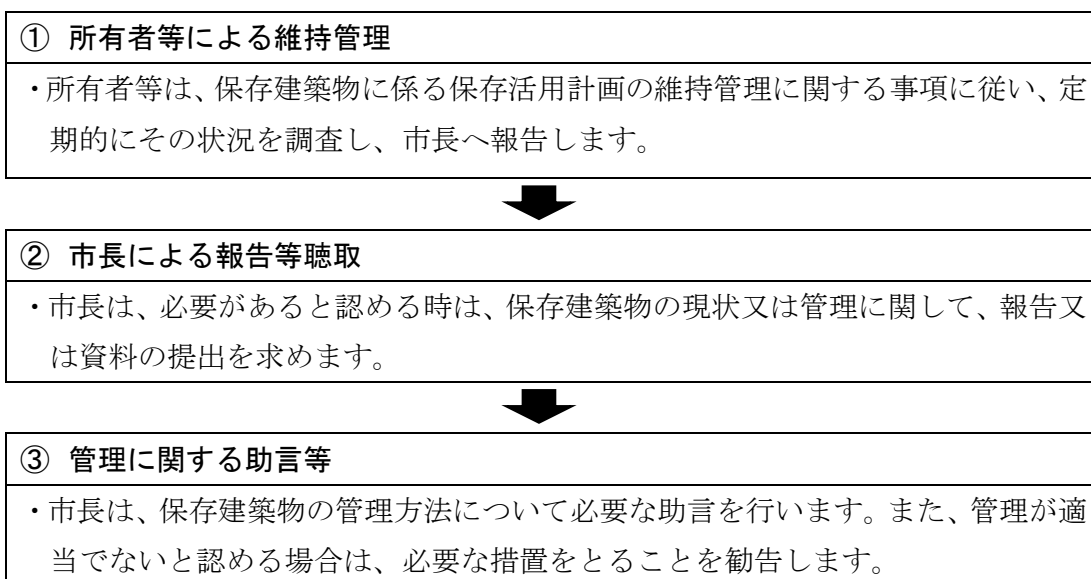
第1段階 建築基準法の適用の除外までの流れ



第2段階 増築等の現状変更行為の流れ



第3段階 使用開始後の流れ



※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事由が消滅した場合には、登録が抹消され、建築基準法の適用の対象となります。

第2章 保存建築物の安全性確保等に関する手引きについて

1. 本手引きの目的と位置づけ

本手引きは、条例の適用に当たり、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の指定を受けようとする際に立案する保存活用計画の作成のため、建築物に求める安全性等について、市の考え方をまとめたものとなります。

建築物の持つ歴史的、文化的価値や特性を活かしながら、将来に引き継いでいくためには、本手引きで示す安全性の確保等のための考え方を踏まえ、設計や工事監理・維持管理のそれぞれの場面において、配慮や工夫を行うことで、その安全性等の維持・向上を図ることにより、現行の建築基準法に見合う安全性等を確保する必要があります。

2. 本手引きを活用する際の留意点

本手引きを踏まえて、保存活用計画を作成し、建築基準法の適用の除外の指定を受けた場合であっても、消防法や景観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、事前に消防法や景観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ることにより、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、事前に各建築物に必要な手続き等を確認し、保存活用計画に反映させることも必要となります。

第3章 保存活用計画の策定について

1. 保存活用計画とは

対象となる建築物（保存建築物）について、現行の建築基準法に見合った安全性を確保し、良好な状態で保存しながら使い続けるために行う措置、維持管理の内容等について定めるものです。保存建築物は、この保存活用計画に基づいて、増築等の建築行為や維持管理を行うこととなります。

2. 保存活用計画策定に当たっての留意点

（1）近江八幡市歴史的建築物保存活用技術アドバイザーによる助言及び指導

保存活用計画の策定に当たっては、条例の趣旨と目的を十分に把握し、保存のための措置を講じる必要があります。

現行の建築基準法の基準に適合させることにより、建築物の保存が困難となる場合には、建築基準法の趣旨を踏まえながら、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、安全性確保等の措置を検討し、保存活用計画に反映する必要があります。

（2）第三者機関による評定等

構造安全性の評価について、本手引き 第4章 近江八幡市歴史的建築物保存及び活用に関する条例における審査基準 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必要があります。

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は、指定する第三者機関等において評価を受ける必要があります。

3. 保存活用計画の策定に必要なこと

(1) 建築物特性の把握

- ① 敷地の所在地、面積、敷地内すべての建築物の位置
- ② 建築物規模、構造
- ③ 文化財等の種別
- ④ 建築物の沿革
- ⑤ 建蔽率、容積率
- ⑥ 用途地域
- ⑦ 防火地域等種別

(2) 現状調査

- ① 地盤の状況、基礎の種類と劣化状況
- ② 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を把握
- ③ 上記の記録写真の撮影及び図面への記載

(3) 保存すべき価値と保存範囲の特定

- ① 対象建築物の歴史的・文化的価値の特定
- ② 対象建築物の歴史的・文化的価値を有する意匠部位、材質、構造等の特定
- ③ 保存すべき範囲と復元が必要な範囲の明確化及び図面への記載

(4) 保存しながら使い続けるための計画の立案

- ① 使用目的の特定
- ② 保存箇所の特定
- ③ 活用のために必要な増築等の建築計画
- ④ 建築基準法への適合の確認
- ⑤ 安全性を確保するための計画
- ⑥ 消防法他関係法令の適合不適合の確認

(5) 維持管理に関する計画の立案

- ① 構造部材の劣化状況や消火設備等の点検など、日常的・定期的に点検する事項、方法及び時期等の検討
- ② 火気の使用場所や日常的な使用の場面において所有者等が行うべき事項の検討
- ③ 避難通路の確保、避難方法の確認など、所有者等が行うべき事項の検討

4. 保存活用計画の内容

(1) 敷地や建築物の概要

敷地の所在地、面積等のほか、敷地内すべての建築物の構造、規模等の情報を記載

(2) 安全性評価のための調査結果報告書

- ① 地震に対する安全性に関するものとして、構造耐力上必要な部分に使用される部材の劣化及び損傷の状況等の調査結果を記載
- ② 火災に対する安全性に関するものとして、屋根、軒裏、外壁及び開口部の劣化並びに損傷の状況、室内の仕上げの材料等の調査結果を記載
- ③ 避難時の安全性に関するものとして、避難に係る経路等の調査結果を記載

(3) 地震に対する安全性の評価説明書

地震に対する安全性の評価結果及び設計者の検討結果に対する所見を記載

(4) 火災に対する安全性の評価説明書

市長が必要と認める場合、建築物の内部及び外部それぞれから生じる火災に対する安全性の評価結果及び設計者の検討結果に対する所見を記載

(5) 避難時の安全性の評価説明書

市長が必要と認める場合、建築物からの避難時の安全性の評価結果及び設計者の検討結果に対する所見を記載

(6) 増築等の計画を記した図面

一般図（配置図、平面図、立面図、断面図等）、構造関係図（各種伏図、軸組図、構造詳細図等）、使用材料一覧等を作成

(7) 地震・火災に対する安全性及び避難時の安全性の向上を目的とした改修計画

地震及び火災に対する安全性及び避難時の安全性の評価結果から、安全性を維持・向上させることを目的とした建築物の改修工事等の内容を記載

(8) 維持管理に関する事項

建築物の敷地、構造及び建築設備を適切に維持するために必要な所有者等が行うべき事項（構造部細の損傷や劣化状況の確認、消火設備の点検、火気の使用場所や避難通路の確保、避難方法の確認等）を記載

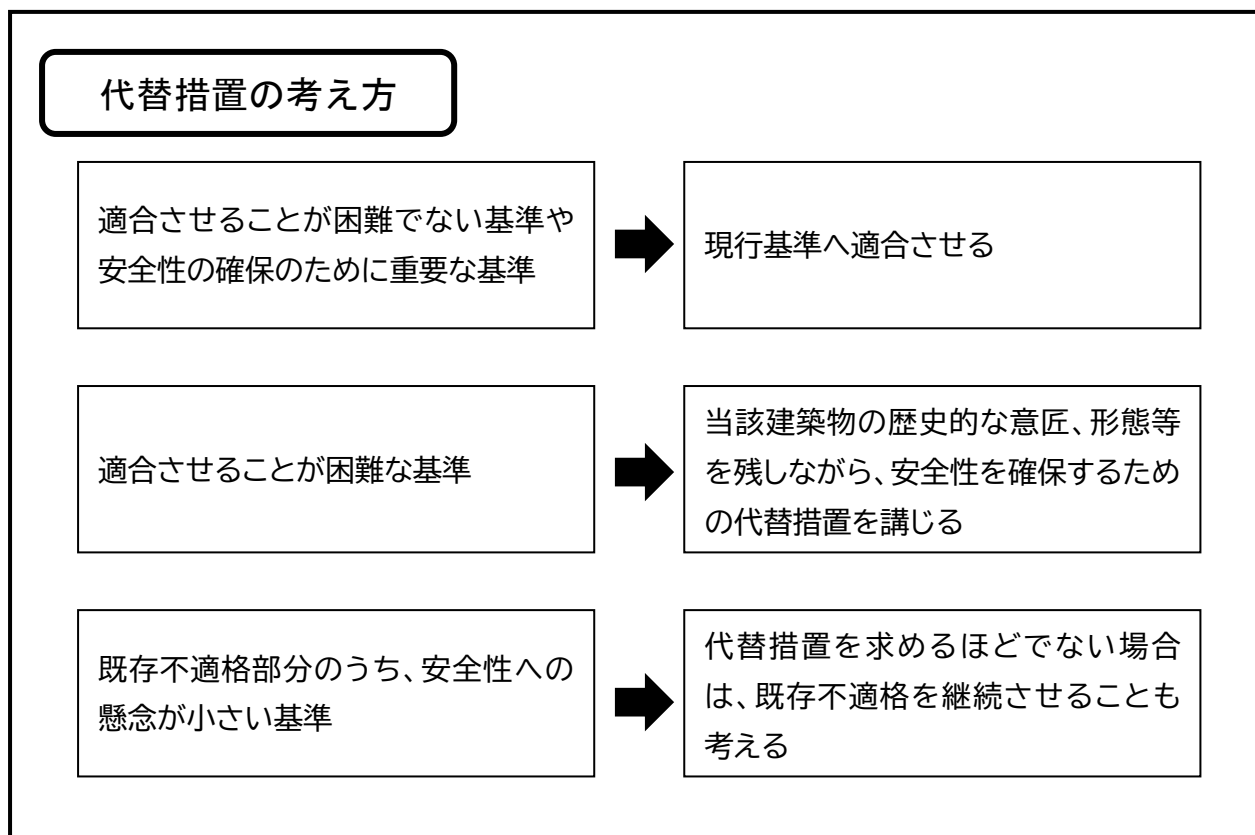
第4章 保存建築物の安全性確保等に関する措置と具体的対応について

1. 代替措置の考え方

歴史的建築物について、建築基準法の適用を除外するのは、地域における歴史的、文化的な価値による特殊性が考慮されるためとなりますが、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られたものではありません。そのため、保存及び活用のためには、代替措置を講じ一定の安全性を担保することが必要となります。本章では、代替措置の考え方及び安全性確保のための具体的な対策・対応について、説明します。

代替措置については、歴史的建築物の保存及び活用を踏まえつつ、ハードウェア整備だけでなく、ソフトウェア対策も含め、個々の建築物に適した方法を講じる必要があります。また、建築基準法で求める最低の基準を超えて、よりレベル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。

代替措置の基本的な考え方については、以下のとおりとしますが、実際の保存対象建築物の特性や用途、周辺環境等の状況に応じ、適切な代替措置を講じる必要があります。



2. 保存活用計画の代替措置検討の基本的な姿勢

条例により、保存及び活用の対象となる登録有形文化財、重要文化的景観「近江八幡の水郷」の景観重要建造物、重要伝統的建造物群「近江八幡市八幡伝統的建造物群保存地区」内の伝統的建造物（建築物）は、住民や所有者等がその建物に愛着を持ち、住み続けたという強い気持ちから、修理や適切な維持管理を行うことにより、文化財的価値を保持し今日まで受け継がれています。また、過去の台風などの風水害による被災も乗り越え、今に残っています。

これは、建築物の修理や適切な維持管理によるだけでなく、元々その建築物や建築物が建つ場所に、人々の知恵や経験に基づく伝統的な安全に配慮したソフトウェア、ハードウェア両面からの様々なリスク対策が織り込まれていた結果ともいえます。

そのため、保存活用計画の代替措置の検討の際には、安易に歴史的建築物に対して新しい技術や改変を加えることで機能向上を図るのではなく、歴史的建築物が持つ既存の様々なリスク対策を評価し、発展的に補強することで、文化財的な価値も保ちながら、安全性を高めていく視点が重要となります。

保存活用計画の作成に当たっては、この視点を代替措置検討の基本的な姿勢とし、歴史的建築物が持つ既存のリスク対策の発展的補強だけでは十分な安全性を確保することができない場合に限り、新しい技術導入等による代替措置をとることとします。

3. 安全性確保等の具体的な対策

(1) 地震に対する安全性

構造耐力は、突然発生する地震災害に備えるために非常に重要な項目となります。

しかし、既存不適格建築物である対象建築物の中には、構造耐力に関して現行基準を満たしていない可能性が高く、また建築後相当期間が経過していることから、構造上重要な主要構造部等が劣化しているものもあることが想定されます。

そのため、建築物の所有者は、文化庁「文化財建造物等の地震時の安全性確保に関する指針」に基づき、建築物の構造、周辺地盤の特徴及び当該地域における気象条件(積雪量や風向・風量等)を考慮し、長期間の構造耐力が持続する対策や、地震時における人命の安全性を確保しなければなりません。

建築物の構造耐力の把握と必要耐震性能の設定

現況調査に基づき、工学的な見地による耐震診断を行い、建築物の耐震性能を把握する必要があります。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、必要な耐震性能を設定し、設定した必要耐震性能を満たす対策を講じなければなりません。なお、必要耐震性能の設定には、文化庁「重要文化財(建造物)耐震診断指針」に記載されている「機能維持水準」・「安全確保水準」・「復旧可能水準」が参考になります。

【具体的な対応の例】

① 建築物の健全化による長寿命化

対象建築物は、建築後相当期間が経過しており、風雨による劣化や内部の水回りや湿気による劣化が進行していると考えられます。そのため、このような腐朽、蟻害などの劣化部分等の現況調査を行い、部材の劣化範囲、劣化に至った原因等の把握を行う必要があります。劣化部材の部分取替や劣化の原因となっている部分の改善対策を施すことで、建築物を健全に保ち、長寿命化を図ることができます。

また、現況調査により、今後長期的に建築物を維持管理する際に必要な点検箇所の把握に努めることも重要です。

② 建築物の耐震補強

建築物の必要耐力を確保する場合は、建築物の歴史的、文化的価値を損なわないよう考慮した耐震補強の実施も方法となります。

(2) 火災に対する安全性

対象建築物が火災に関する規定について既存不適格建築物である場合、対象建築物の価値を保存しながら、火災への安全性を確保するため十分な対策を講じなければいけません。

消防法の規定を遵守したうえで、建築物の用途、規模周辺状況に応じた適切なハードウェア・ソフトウェア両面の対策により火災発生の確立を低減させ、また、火災が発生した場合においても早期避難や早期に消防活動ができる環境と体制を整えることで、火災時における人命の安全性を確保しなければなりません。

【具体的な対応の例】

① 出火防止

不測の出火を防ぐためには、まず「火を出さない」ことが重要となります。出火原因は人的な要因によることが多いため、所有者等は火気の使用制限を行うとともに、定期的な消防署等の指導により電気配線・機器等を適正な状態に更新するなど、率先して出火防止の措置を行うことで、確実に適切な危機管理を図ることができます。

なお、火災による被害には、周囲からの類焼被害（もらい火）もあるため、外壁の防火性能を向上させることも求められます。対象建築物では、特に隣接建築物に接している外壁の防火性能を向上させることが、対象建築内へ延焼までの時間を稼ぎ、利用者が安全に避難できる時間の確保に繋がります。

また、類焼被害（もらい火）を受ける原因のひとつに「放火」が考えられるため、対象建築物の周辺での「放火」の発生を抑制する対策を講じることも有効となります。

② 早期発見・早期覚知

火災発生後の延焼拡大の要因のひとつに消防署への通報の遅れがあげられます。火災発生後、初期段階で確実に周辺地域及び消防署に通報することによって延焼被害の縮小が図られ、その結果、利用者の避難誘導及び救出作業がスムーズに行われることとなります。

そのため、申請者は建築物の周辺住民や地域との協力体制を構築し、確実に通報することができる対策を講じることが重要です。

また、早期に火災を感知し、確実に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、対象建築物に熱感知器、煙感知器、炎感知器などのシステムの導入も有効となります。

③ 火災拡大防止

火災は発生してから初期の段階での対策を積極的に講じることで被害を最小限に抑えることができます。実際の火災を想定した総合的な訓練を行うなど、出火の早期発見及び初期消火活動に必要な体制の構築することが重要です。

また、必要に応じて各種消火設備・機器等の整備を行うなど、初期消火活動に必要な環境を構築することも有効です。

④ 延焼防止

(内部での延焼防止対策)

建築物内部の防火性能に関しては、内装制限等の規定は原則として建築基準法をはじめとする法令を遵守することが求められます。

なお、対象建築物の保存対象となる部分に関して、主要構造部も含め、法令の規定をすべて遵守することが困難な場合は、スプリンクラー設備の導入等により建築物内部への防火性能を高めるなど、延焼速度の遅延による内部被害の抑制を行う方法があります。

(外部への延焼防止対策)

建築物内部で発生した火災は、外部開口部を通じた延焼により上層階又は隣接建築物への被害拡大が考えられますが、景観保全のため外部開口部の防火性能を一律に向上させることは困難となります。そのため、建築基準法の規定を遵守することが困難な場合は、スプリンクラー設備の導入等により建築物外部への防火性能を高め、延焼速度の遅延による被害の抑制対策を講じることも有効です。

(外部からの延焼防止対策)

建築物外部で発生した火災の類焼被害（もらい火）を防止するには、建物外部の防火性能の向上が望まれます。軒下や野地板の裏に見えないように耐火パネルを設置することで、防火性能の向上のための措置を講じることができます。

⑤ 消防活動の円滑化

火災発生時に延焼被害・人的被害を最小限に抑えるためには、消防団や消防隊等が円滑に活動できる環境が必要です。

所有者等は「保存活用計画」を作成する際に、対象建築物のある街区全体の状況や敷地の条件、対象建築物の特性、活用方法等を踏まえ、消防機関とも十分に調整を行い、消防自動車の接近方法や駐車位置、ホースの延長等を考慮し、適正な消防水利の確保に努めることが重要です。

(3) 避難時の安全性

災害等が発生した場合に、建物用途・規模等に応じて確実に避難ができるかの確認をするとともに、安全で迅速かつ円滑に避難ができる環境を整え、住民や利用者等すべての避難安全性を確保しなければなりません。

【具体的な対応の例】

① 避難安全性の確保

万一の災害等の際には、利用者の人命の安全を確保することを最優先とし、建築物の特性や利用状況等を踏まえた避難経路の明確化と避難経路及び居室の安全性の確保を図る措置を講じることが重要です。

② 防煙・排煙対策

自然排煙のための開口部が確保できている場合でも、火災発生時に自動開放しないため、手動での排煙開口部の確保が必要となります。そのため、建築物の所有者・管理者等は定期的な訓練の実施又は必要な備品等を装備し、初期段階で確実に煙を屋外に排出する対策を講じることが重要です。

また、避難経路である廊下・階段についても、居室から廊下部分への煙の流入を防ぎ、万が一煙が流入した場合においても避難経路に有効な排煙機能を確保するなど、利用者が安全かつ確実に避難できる対策を講じることが有効です。

③ 屋内の2方向避難路の確保

火災時に住民や利用者等が安全かつ迅速に避難できるよう屋内での2方向避難路の確保を図ることも有効な方法となります。

④ 屋外の2方向避難路の確保

屋外においても火災時に住民や利用者等が安全かつ迅速に避難でき、また、消防活動の円滑化を図るため、建築物周辺の広場や空地、隣地などの周辺環境を活かした2方向避難路の確保が重要です。

なお、伝統的建造物群保存地区を含む八幡旧城下町においては、建築物裏側の「背割の溝」を利用した2方向避難路の確保は、伝統的空間の維持にも繋がることから、積極的に取り入れることが望まれます。

⑤ 避難時間の短縮対策

対象建築物は不特定多数の者が利用する場合が多いことから、所有者・管理者等は実際の火災を想定した避難誘導の訓練を行い、また避難上有効に活動できる適切な備品を備えるなど、利用者を迅速かつ円滑に屋外に誘導できる準備を整えることも重要です。なお、屋外へ避難した後も、一時避難先に安全かつスムーズな誘導ができるよう、周辺の状態を踏まえ日常的に準備しなければいけません。

また、火災発生を知らせるための設備の設置など避難開始時間を早める対策を講じることも有効です。

⑥ 避難時間の短縮対策

敷地と道路との関係

道路は災害時の避難安全性の確保や対面する建築物間の延焼の抑制など、都市の防災性を支える重要なものとなります。そのため、保存対象敷地は原則として接道に係る基準を準用し、道路に2 m以上接道することとします。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、この限りではありません。

4. 周辺に配慮すべきこと

歴史的建築物の活用に当たっては、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を保全しなければなりません。

① 道路内建築物制限

建築基準法の趣旨を踏まえ、基本的に道路空間の確保を図ることとします。しかし、景観上重要な部分となる保存建築物の庇等が道路内にある場合、撤去を行うことによって対象建築物の意匠形態に影響を及ぼします。保存建築物の意匠形態を保持することが保存建築物の価値を保つために必要であり、かつ、既存不適格を継続することによる安全性への懸念が小さい場合に限り、新たに不適格部分を生じさせないことを条件に、現状を残すことを許容します。

② 容積率制限

建築物の密度が過剰に集積することがないように、敷地内のすべての建築物に対する容積率制限は、原則として建築基準法第 52 条の規定を超えてはならないこととしますが、建築基準法施行以前から容積率を超過している建築物については、新たに不適合部分を生じさせないことを条件に、現状を残すことを許容します

③ 建蔽率制限

原則として、建築基準法第 53 条に定める指定建蔽率を超えてはならないこととしますが、建築基準法施行以前から建蔽率を超過している建築物については、以下の場合に限り現状を許容します。なお、道路から望めない建築物裏側に保全不要な倉庫等の建築物がある場合は、できる限り除却するなどして空地を確保することが望まれます。

- ・ 保存する部分を残したままの大規模修繕及び大規模模様替え
- ・ 保存する部分を残したままの建築面積 10 m²程度の増改築
(同一敷地内にある対象建築物以外の建築行為も含む)

④ 道路斜線制限

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となりますが、市街地環境に著しく影響を及ぼすことは少ないと考えられることから、新たに不適格部分を生じさせないことを条件に、現状を残すことを許容します。

5 バリアフリー対策

用途変更により不特定多数の者が利用する建築物については、「高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)及び「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」により、整備基準が定められ、所有者等事業者は公益的施設等の改修をする場合は、高齢者や障がいのある人などが利用しやすいよう配慮に努めなければなりません。

ただし、歴史的建築物の場合、歴史的価値・文化的価値を維持したまま整備基準に則したハードウェア整備を行うことは困難であり、「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」においても、伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物は対象外となっています。

そのため、保存建築物のバリアフリー対策としては、ハードウェア整備だけでなくソフトウェア対策も含めたバリアフリー対策をとることが必要となります。

【具体的な対応の例】

① 要援護者の避難対策

高齢者や障がい者等は、災害発生時、避難について特別な配慮が必要な場合があります。そのため、建築物の歴史的・文化的価値を維持できる範囲の施設整備とともに、避難訓練の実施などのソフト対策を総合的に実施するなど、災害発生時に安全かつスムーズに避難ができるよう、日頃から要援護者への対応を想定した対策を講じることが重要です。

② 避難時間の確保

高齢者や障がい者等は、避難時間が長くなる傾向にあることから、そのような場合においても「火災安全性の確保」による対策により、延焼時間を遅延させて避難時間を稼ぎ、安全に避難できる時間を確保できます。

6 維持管理

保存建築物は、近江八幡の歴史的、文化的な景観を構成する重要な要素であり、歴史的、文化的な価値、特徴を保つためには、安全性の向上を図り、健全な状態で維持保全していくことが重要となります。現状変更の許可に当たっては、「保存活用計画」により安全性等の確認のうえ工事を行います。計画通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。そこで、保存建築物を安心して使い続けるためには、保存建築物の日常的、定期的な点検が重要となります。

所有者等は、保存建築物の状態を定期的に調査し、保存建築物の性能を将来にわたって維持していくことに努めなければなりません。

【具体的な対応の例】

① 所有者等による日常点検・定期点検

本条例では、所有者等に保存建築物を適切に管理する義務を課しており、「保存活用計画」に定めた維持管理に関する事項に従って、日常的、定期的に保存建築物の状態を調査点検しなければなりません。

② 長期的な維持管理

(地震に対する安全性)

建築物の倒壊等は、構造に起因するもの以外に、構造部材等の腐朽被害によって耐力が低下して発生することもあります。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・屋根裏等に多くみられます。「保存活用計画」を策定し、復旧しても、再び同様の被害を受けることも想定されるため、建築士等が定期的に腐朽状況を確認する必要があります。また、定期点検により、異常が発見された場合は、その原因を把握し、速やかに対策を講じなければなりません。

(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、消防法令で実施が義務付けられている防災設備と同等の点検（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）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なければなりません。

(避難時の安全性)

避難時の安全性の確保のため、避難計画を確認し、避難通路に避難を阻害するものを置かないようにするなど、速やかにかつ安全に住民や利用者等が避難できる環

境を維持することも重要です。

③ 防災マニュアルの作成

火気の使用場所や避難通路の確保、避難方法の確認など、建築物の所有者を含む維持管理にあたる者全員が行うべき事項を記載した「防災マニュアル」を策定し、日常的、定期的に内容の確認や訓練の実施等ソフト面の対策を講じることも有効な方法となります。