

## 第4章 建築基準法の緩和条例の検討

### 1. 伝統的建造物の不適格状況（不適格条項と内容）

#### ① 伝統的建造物の不適格状況

不適格となる条項の制限内容と不適格の内容を整理すると、表に示すとおりとなる。

表 各条項の制限内容と不適格状況

条項	内容	制限内容	伝統的建造物の不適格状況
第21条	大規模の建築物の主要構造部	・高さが13m又は軒の高さ9mを超える建築物等について、主要構造部を耐火構造とすること等を規定	・対象となる建築物はない。
第25条	大規模の木造建築物の外壁等	・延床面積が1,000㎡を超える木造建築物について、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、屋根を不燃材料で造り、又は葺かなければならないことを規定	・対象物件は「鳴海醸造店」及び「中村酒造」のみ（建物のほぼ全体が伝統的建造物） ・延焼のおそれのある部分の軒裏が木表して防火構造ではない。
第28条	居室の採光及び換気	・住宅等の居室には、一定面積以上の採光及び換気のための窓その他の開口部を設けなければならないこと等を規定	・「旧松の湯」において採光の有効面積がとれない居室ある。
第43条	敷地等と道路との関係	・建築物の敷地は、道路に2m以上接していなければならないこと等を規定	・不適格となる敷地はない。
第44条	道路内の建築制限	・建築物（門、塀含む）は、道路内に、又は道路に突出して建築してはならないこと等を規定	・伝統的建造物である伝統的形態の「こみせ」は道路内（側溝部）に40～50cm程度突出している。 ・伝統的建造物の一部の主屋の庇や工作物が敷地境界上にある。
第52条	容積率	・容積率（延床面積の敷地面積に対する割合）の上限等を規定	・不適格となる建物はない
第53条	建ぺい率	・建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）の上限等を規定	・不適格となる建物はない
第56条	建築物の各部分の高さ	・道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限等について規定	・不適格となる建物はない
第62条	準防火地域内の建築物	[第1項] ・延べ面積1,500㎡超は耐火建築物としなければならないこと等を規定 ・延べ面積500㎡超1,500㎡以下は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないこと等を規定	・耐火建築物とすることが規定されている物件は、「鳴海醸造店」、「中村酒造」の2件、耐火建築物又は準耐火建築物とすることが規定されている物件は、「上原呉服店」、「旧松の湯」、「西谷家」の3件で、これらは建物のほぼ全体が伝統的建造物に指定されており、また耐火又は準耐火構造いずれにも該当しない。 ・これらの主屋に接する「こみせ」が耐火又は準耐火構造いずれにも該当しない。
		[第2項] ・木造建築物は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないこと等を規定 ・高さ2mを超える門又は塀で延焼のおそれのある部分是不燃材料で造る又はおおうこと等を規定	・上記以外の伝統的建造物について、土蔵（防火構造）以外の建物の延焼のおそれのある部分の軒裏が防火構造ではない。 ・伝統的建造物（工作物）である高さ2mを超える塀、主屋に接していない「こみせ」について、木表しとなっている。
第63条	屋根（防火・準防火地域内）	・屋根で耐火構造又は準耐火構造でないものを不燃材料で造り、又は葺かなければならないこと等を規定	・伝統的建造物の屋根は鉄板葺きであり適合。
第64条	外壁の開口部の防火戸（防火・準防火地域内）	・外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を設けなければならないこと等を規定	・伝統的建造物の隣地側やこみせ通りに面した2階開口部の一部が延焼のおそれのある部分に該当する。 ・これらはいずれも、通常のガラス戸、木製建具又はサッシュとなっている。

※なお、保存地区の大半が準防火地域であり、第22～24条に係る敷地が2あるが、各敷地において建物は準防火地域内に位置するため、

検討対象から除外している。また、本地区が低層住居専用地域及び防火地域でなく、あわせて、特定防災街区整備地区には指定されていないため、第55条、第61条、第67条の2については検討対象から除外している。

## ②修景基準の不適合状況

- ・伝統的建造物以外の建築物等については、保存計画に定める許可基準に基づくことが原則であり、歴史的風致に積極的に視する外観を形成するため修景基準に基づき修景を行うものである。
- ・修景基準に定めた事項について、次の点が建築基準法の規定を適用することが困難となる。

表 修景基準（一部）と不適合状況

		修景基準（一部抜粋）	抵触する規定
建築物表構え	構造	妻入り又は平入りで、木造在来工法を踏襲したものとする	・延床面積 500 m <sup>2</sup> 超の場合、耐火構造又は準耐火構造とならない（第62条第1項）
	軒	破風板又は鼻隠板を付け、軒天井は垂木及び野地板を表しにする	・延焼のおそれのある部分にかかる場合、防火構造とならない（第62条第2項） ・なお、延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> を超える物件での修景の場合、第25条にも抵触する
	壁	真壁又は真壁風とし、土壁、漆喰壁又は板張りで仕上げる	・延焼のおそれのある部分に係る場合、土壁（30mm 以上）とあわせて板張りとしなければ不適合となる（第62条第2項）
	建具	望みできる部分は、木製板戸、木製ガラス戸、木製格子戸等を使用し、2階開口部にはさらに木製戸袋、木製枠付格子を設けることを基本とする	・延焼のおそれのある部分に係る場合、防火設備ではないため不適合となる（第64条）
こみせ部分	位置	隣家のこみせとの連続性を保つように設置する	・伝統的建造物のこみせの位置は道路上に突出しており、これとの連続性を保つ場合、道路上に突出し不適合となる（第44条）
	構造規模	基本的に木造で、こみせ幅内法は160cm 前後、道路側の木柱の寸法は12cm 角前後、柱間は180cm 前後とする いずれも、周囲の伝統的建造物と連続するように配慮する	・延床面積 500 m <sup>2</sup> 超の主屋に付属する場合、耐火構造又は準耐火構造とならない（第62条第1項） ・主屋に付属しない場合、高さ2m を超える木造の工作物（塀と同様の扱い）となり不適合となる（第62条第2項）
	軒	鼻隠板を付け、軒天井は垂木・野地板を表しにする。	・延焼のおそれのある部分にかかる場合、防火構造とならない（第62条第2項）
塀	高さ	周囲の伝統的建造物に調和したものとする	・高さ 2m を超える場合、不適合となる（第62条第2項）
	形態	板張りの塀とする	

## 2. 建築基準法緩和条例に関する他都市事例

建築基準法第 85 条の 3 に基づく制限の緩和を実施している地区、及び他都市で実施している緩和内容の概要（中町地区に関連する条項に関して）については以下の通り。

### ■他の伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限緩和状況（平成 18 年 4 月 1 日現在）

自治体名 (伝建地区名)	制定年	建築物の構造や仕様等に係る条項（単体規定）						建築物の相隣関係等に係る条項（集団規定）											
		21	22	23	24	25	28	43	44	52	53	55	56	防火・準防火地域内の建築物に係る条項				67 の 2	
														61	62	63	64		
萩市 (浜崎)									○		○		○					○	
倉敷市 (倉敷川畔)	S57								○										
竹原市 (竹原)	S62								○				○						
福原市 (今井町)	H5						○		○		○		○						
函館市 (元町末広町)	H5	○		○	○				○		○				○			○	
京都市	(上賀茂)									○	○								
	(産寧坂)								○		○		○						
	(祇園新橋)								○		○		○						
	(嵯峨鳥居本)		○							○	○								
富田林市 (富田林)	H10								○				○						
美濃市 (美濃町)	H11								○										
倉吉市 (打吹玉川)	H13						○		○		○				○			○	
金ヶ崎町 (城内諏訪小路)	H13		○	○															
金沢市 (東山ひがし)	H13								○		○		○						
大津市 (坂本)	H16					○	○		○										
篠山市	H17		○								○								

#### ■第 21 条に関して

○函館市において、特定の伝統的建造物について、次の措置を講じたものを緩和している。

- ・構造計算及び試験によってその構造が安全であることを確かめること
- ・スプリンクラー設備を設けること

#### ■第 25 条に関して

○大津市において、伝統的建造物の敷地において、次の措置を講じたものを緩和している。

- ・伝統的建造物の外壁で延焼のおそれのある部分の構造を、法第 23 条に規定する構造と同等以上の防火性能を有するものとする
- ・新たに延焼のおそれのある部分を発生させない
- ・その他安全上及び防火上著しい支障がないもの

■第 28 条に関して

- 樫原市、倉吉市において、伝統的建造物について、保存するためにやむを得ないものと市長が認めたもの（樫原市では建築審査会の同意が必要）を緩和している。
- 大津市において、伝統的建造物について、次の措置を講じ、かつ市長が認めたものを緩和している。
  - ・法第 28 条第 1 項又は第 2 項に適合しない居室の間取りを従前と同様にする
  - ・開口部全体の面積が従前を下回らないようにすること

■第 44 条に関して

- 11 都市で緩和を行っており、次のようなケースがみられる。
  - ・伝統的建造物のみを対象に、現況の位置（壁面、軒、ひさし等）を超えないことを条件に緩和
  - ・伝統的建造物以外の建築物について、条例に定める突出距離以内（同一街区辺の伝統的建造物の位置・形態と同程度など）であること、修景基準に適合し、且つ交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められることを条件に緩和

■第 52 条に関して

- 京都市において、上賀茂、嵯峨鳥居本両地区内の伝統的建造物について、市長が認めたものを緩和している。

■第 53 条に関して

- 7 都市で緩和を行っており、次のようなケースがみられる。
  - ・伝統的建造物で、従前の建ぺい率を超えず、避難上有効な通路、出入口等が確保されていること又は市長が認めたもの
  - ・伝統的建造物以外について、伝統的様式と市長が認めたもので、100 ㎡の敷地における建ぺい率 80% まで（樫原市、今井町の法定建ぺい率は 60%）

■第 56 条に関して

- 6 都市で緩和を行っており、次のようなケースがみられる。
  - ・伝統的建造物で、従前の高さを超えないもの
  - ・伝統的建造物以外については、修景基準の適合することを前提に、独自の高さ基準を設け、この範囲内にあるものを緩和

■第 62 条に関して

- 函館市において、伝統的建造物について、次の措置を講じたもの又は道路に面する部分について緩和している。
  - ・外壁及び軒裏の仕上げを厚さ 12mm 以上の木材ですること
  - ・外壁及び軒裏の下地に不燃材料を使用すること
- 倉吉市において、500 ㎡超 1,500 ㎡以下（第 1 項）の伝統的建造物について、保存上やむを得ない部分について次の措置を講じたものを緩和している。
  - ・外壁及び軒裏の仕上げを厚さ 12mm 以上の木材ですること
  - ・外壁及び軒裏の下地に不燃材料（金属板を除く）を使用すること

■第 64 条に関して

- 函館市において、特定の伝統的建造物について、次の措置を講じたもの又は道路に面する部分について、緩和している。
  - ・開口部の内側の建具をアルミニウム製又は鋼製のものとする。
  - ・開口部の内側の建具のガラスを網入ガラス又はこれと同等以上の防火性能を有するものとする
- 倉吉市において、伝統的建造物について、保存上やむを得ない部分について次の措置を講じたものを緩和している。
  - ・開口部の内側の建具にアルミニウム製又は鋼製のものとする
  - ・開口部の内側の建具のガラスを網入ガラス又はこれと同等以上の防火性能を有するものとする

### 3. 各条項の制限緩和の方針

#### (1) 建築基準法緩和の対象の考え方

##### ■伝統的建造物の維持保存に向けた制限の緩和

- ・伝統的建造物の調査の結果に基づき、既存の不適合物件で、且つ修理不適合となる可能性のあるものについては、緩和の対象とする。
- ・緩和の対象としない条項については、現状で各条項に抵触する物件はなく、また、修理・復原に際しても不適合となる可能性はないため、緩和の対象とはしない。

##### ■伝統的建造物以外の物件で、修景不適合を発生させないための制限の緩和

- ・保存条例に規定する保存計画に定める修景に関する基準（修景基準）に適合することとなるものに対して、当該修景基準に適合させるために必要な範囲で、緩和の対象とする。
- ・「修景基準に適合させるために必要な範囲」は、保存計画に定める町並み保存整備の方針に基づき、保存地区の歴史的風致・歴史的町並みを形成するために特に重要なもので、次に示すものとする。

○こみせ通りの特徴である伝統的形態のこみせの修景

○伝統的なファサード・町並みを形成するための木製建具による修景

#### (2) 各条項の制限緩和の方針

##### 第25条 大規模の木造建築物等の外壁等

- ・不適合となる伝統的建造物は2件あり、このうち1件鳴海家住宅（鳴海醸造店）は市指定文化財であり、法第3条第1項第3号に基づく適用除外とする。
- ・他の1件については、外壁は土壁又は板張りの内側の外壁を漆喰塗等の防火構造とし、適合化を図る。軒裏について「防火構造の構造方法を定める件（平成12年5月24日建設省告示第1359号 平成16年9月29日国土交通省告示第1173号による改正）」に規定する構造方法では垂木の厚さなど歴史的形態での外観にそぐわない可能性があるため、緩和の対象とし、野地板と外壁の隙間を不燃材料でふさぐ等の対応で修理を行い、防火性能を確保する。
- ・なお、上記告示仕様で伝統的な外観の保存上支障のない場合は、同告示に規定する構造として適合とする。
- ・伝統的建造物以外の建築物については、防火構造を有する外壁（上記告示による構造など）等とし、不適合を発生させない。
- ・また、伝統的建造物以外の本条項に規定する大規模な木造建築物で、修景基準に基づいてこみせを設置する場合、こみせは本地区の町並みの重要な特徴であり、伝統的形態を積極的に形成していくことが必要であるため、この場合に限り伝統的建造物と同様に緩和の対象とする。

##### 第28条 居室の採光及び換気

- ・採光不足の部屋が発生しているものは、伝統的建造物1件で、1室のみであるが、不適合となっている居室は、押入の増改築（開口部に壁を設置）に伴い採光不足となっている。
- ・当該物件の修理・復原にあたっては、増改築部の改修や居室以外の利用を誘導するなど、

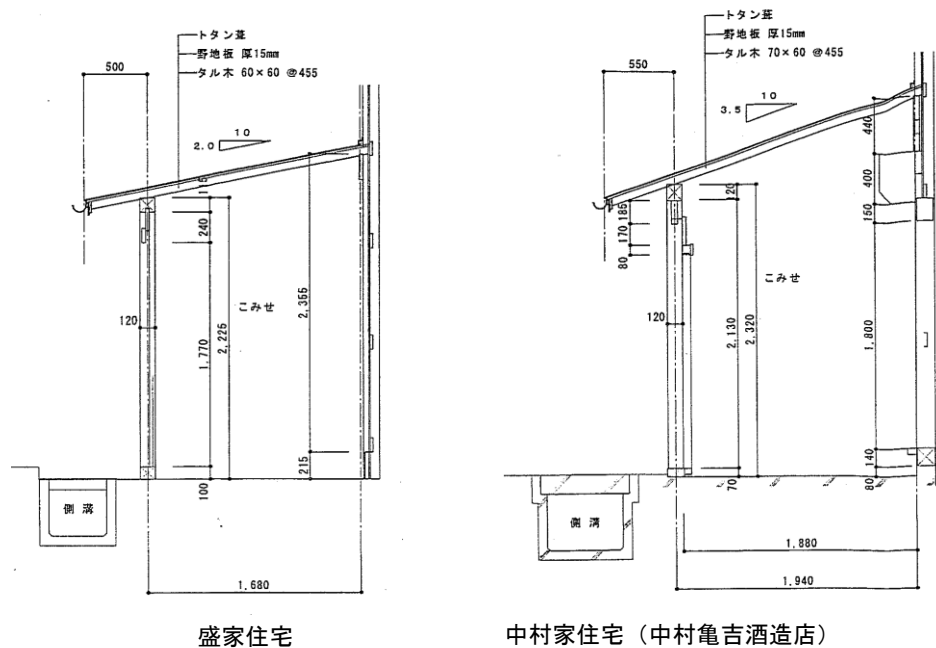
適格化を図る。

- ・なお、伝統的建造物である酒造店2件の作業場や麹室など採光不足であるが、「温湿度調整を必要とする作業を行う作業室」であり、当該条項は適用されない。
- ・伝統的建造物以外の建築物については、技術的な解決が可能であると考えられるため、建替えや新築等の際には基本的に緩和対象とはしない。
- ・したがって、本条項は緩和の対象としない。

#### 第44条 道路内の建築制限

- ・伝統的建造物の「こみせ」や軒・庇等が道路上に突出しているが、その突出部は道路側溝の上であり、雨だれや積雪を直接側溝に落とすことに起因する伝統的な形態である。いずれも40～50cm程度で、こみせ通りの幅員は8m前後で、現在、道路交通上支障を及ぼしているわけではない。したがって、伝統的建造物については、現状維持を条件に緩和の対象とする。
- ・町並み景観を構成する上でも「こみせ」の位置・形態は重要な要素であり、修景基準では「隣家のこみせとの連続性を保つように設置する」と定めている。伝統的建造物以外の建築物で、修景基準に基づいて「こみせ」を修景、また新築や建て替え等を伝統的形態で誘導する際、隣接するこみせと軒等の位置を揃え、連続性を保つことが町並み形成に必要と考えることから、伝統的建造物の「こみせ」と位置・高さ等揃えることを条件に緩和の対象とする。
- ・また、伝統的建造物以外の建築物本体（こみせ以外）については、修景基準に「道路側壁面の位置は、伝統的建造物の壁面に合わせる」とあり、屋根、軒については、その意匠形態を「周囲の伝統的建造物との調和」としている。壁面が道路上に位置する伝統的建造物はなく、町並みとしての一体性と連続性を損なうことにはならない（許可基準）ため、緩和の対象としない。

図 伝統的形態の「こみせ」



## 第 62 条 準防火地域内の建築物

### ○第 1 項に関して

- ・伝統的建造物で延床 1,500 m<sup>2</sup>超が 2 件（このうち 1 件鳴海家住宅（鳴海醸造店）は先にある通り、適用除外とする）、延床 500 m<sup>2</sup>超が 3 件あり、いずれも不適格であり、耐火構造・準耐火構造として修理することは事実上不可能である。
- ・これらの伝統的建造物は、当該地区の歴史的町並みを特徴付けるものであり、その歴史文化的価値は高く、保存地区の特性を守るとともに、保存整備の方針に基づき、一定の防火性能（周囲で起きた火災からの延焼を防ぐ防火構造程度の防火性能）を確保するよう、「防火構造の構造方法を定める件」に規定する外壁等の構造方法とするか、板壁の下地に防火被覆を設けるなど、周囲からの延焼防止など防火性能の維持・向上を図るとともに、出火防止や消火活動等防災対策の強化と併せて対応することで、緩和の対象とする。
- ・伝統的建造物以外の建築物で、当該規定の対象となる規模の建築物で「こみせ」を修景基準に基づいて主屋に設置する際、こみせの構造に関する修景基準に基づくものは、耐火構造又は準耐火構造とはならない。しかし、修景基準にある簡易な構造体であることが町並みを特徴づける重要な要素であり、かつ町並み形成に必要と考えることから、伝統的建造物と同様に緩和の対象とする。
- ・また、伝統的建造物以外の建築物について、敷地状況等から想定すると延床 500 m<sup>2</sup>或いは 1,500 m<sup>2</sup>を超える新築等も想定されるが、市街地防災上且つ地区の歴史的風致保存の観点から、大規模建築物を増やさないよう誘導を図ることとする。なお、やむを得ず延床 500 m<sup>2</sup>を超える場合は、保存整備の方針に基づき、上記の「こみせ」の修景を除き、在来木造工法を踏襲しつつ主要構造部に防火的措置を施すなど、適格化を図る。
- ・なお、延焼のおそれのある部分での開口部に関しては、その対象及び構造について第 64 条に規定する事項と同様であり、後の第 64 条の項において記する。

### ○第 2 項に関して

- ・伝統的建造物の延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏について、一部不適格であり（外壁が土塗り壁で厚さが十分確保されているものは適格となるが、板張りのみのものは不適格となる）、主に不適格となるものは軒裏の部分であるが、これについては、告示仕様の防火構造として修理することで、外観の保存上支障をきたす場合があるため、緩和の対象とする（先の第 25 条の項目と同様に、告示仕様で伝統的な外観の保存上支障のない場合は、同告示に規定する構造として適格とする）。
- ・伝統的建造物の塀で高さ 2m を超えるものについて、延焼のおそれのある部分は木でつくられており不適格ではあるが、板の厚さが 20mm 程度あり一定の防火性能があるものと考えられ、また、町並み景観としてその形態の維持は重要であり、板の厚みを 20mm 以上で維持し、消火設備等防災対策の強化とあわせて対応することで、緩和の対象とする。
- ・伝統的建造物以外の建築物において修景基準に基づいて「こみせ」を修景する場合で、主屋に設置せずに庭や空地に設置する場合は、隣地との連続性を保つ修景措置として「こみせ」と「塀」を併設することとなる。「こみせ」は、特に積雪時の通路としての機能を有するものであり、町並み景観としての連続性と併せて、通行に有効な高さ（2m 以上）・幅員等空間が必要であるため、伝統的建造物と同様に緩和の対象とする。
- ・なお、伝統的建造物以外で、こみせ通りに面さない塀については、高さ 2m 以下、又は延焼のおそれのある部分を不燃材料でつくるなど、適格化を図る。

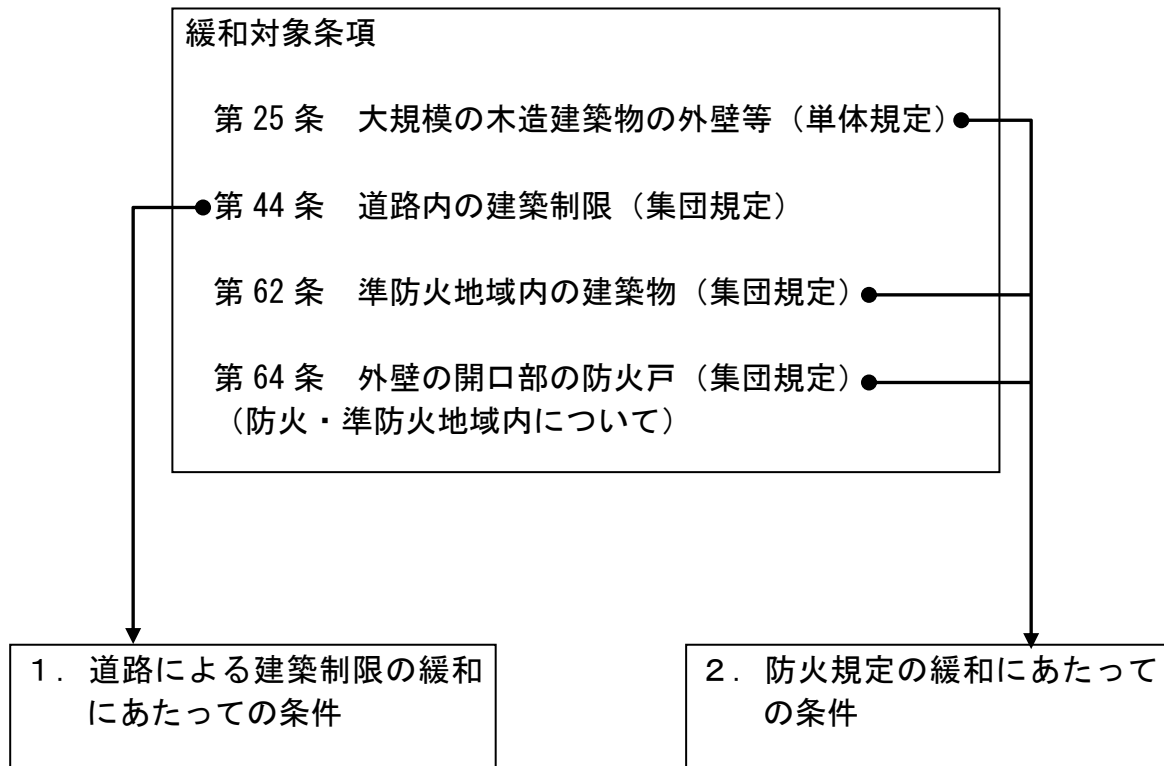
#### 第 64 条 外壁の開口部の防火戸

- ・ 伝統的建造物で不適格となる部分は、主に隣地境界側及び隣地境界付近に設置されている開口部の木製建具であり、一部アルミサッシの屋外側に木製格子を設置しているものなどがある。
  - ・ 木製建具は、真壁造・木造こみせと相まって町並み景観を特徴づける重要な要素であり、緩和の対象とする。
  - ・ 伝統的建造物以外の建築物について、修景基準は、「望見できる部分は、木製板戸、木製ガラス戸、木製格子戸等を使用し、2 階開口部にはさらに木製戸袋、木製枠付格子を設けることを基本とする」であり、伝統的建造物とあわせて木製建具による伝統的ファサード・町並みを保存整備するため、通りから望見できる部分で修景が必要である場合を原則として、緩和の対象とする。なお、望見できる部分については、黒石市景観保存審議会の審議によることとする。
- 
- なお、緩和にあたっては、黒石市景観保存審議会の同意を得て、市長が認めたもののみとする。
  - また、現在こみせのみが伝統的建造物に特定されている盛家住宅について、主屋等地区の特性を表す貴重なものであり、今後伝統的建造部として追加指定を検討する。



## 4. 各条項の制限緩和の条件検討

- ・ 建築基準法の緩和の条件について、法令に定める規定の目的・主旨等から区分して、対象条項ごとに記す。



- ・ 各条項について、次のように整理する

1) 規定事項	・ 各条項の規定する内容
2) 法の主旨	・ 法令で制限している内容・意義 ・ 防火規定については、法令で要求される防火性能
3) 緩和の対象	・ 緩和の対象とする物件（建築物、工作物）
4) 緩和の必要性	・ 緩和をしなければならない理由
5) 緩和の条件	・ 緩和の考え方、及びこれに際する措置 ・ 地区内の建築物又は工作物の修理・修景を行う際に講ずる措置 ・ 防火規定に関しては、修理・修景で実施する主要構造部等の防火上の措置、及び防災性能をカバーするための防火設備などの代替措置

## (1) 道路による建築制限の緩和にあたっての条件

### ■第44条 道路内の建築制限

#### 1) 規定事項

建築物（門、塀含む）は、道路内に、又は道路に突出して建築してはならないこと等を規定

#### 2) 法の主旨

- ・道路は一般の交通の用に供するものであるから、交通を阻害する障害物が道路上にあることは許されない。したがって、道路内において建築物の建築行為を原則禁止している。

#### 3) 緩和の対象

- ①伝統的建造物で、現在道路内に突出している主屋の庇、塀、こみせの軒先
- ②伝統的建造物以外の建築物で、修景基準に基づいて設置するこみせ部分

#### 4) 緩和の必要性

- ・対象物件①について、現状では不適合であり、庇や軒の出など、修理・復原整備を実施すると不適合となるため、緩和の対象とする。
- ・対象物件②について、修景基準に基づいて修景し、特に新築や建て替え等を誘導する際、隣接するこみせと軒等の位置を揃え、連続性を保つことが町並み形成に必要と考えることから、伝統的建造物と同様に緩和の対象とする。

参考) こみせ部分の修景基準 (一部)

	修景基準
位置	隣家のこみせとの連続性を保つように設置する。
高さ	周囲の伝統的建造物に準ずるものとする。
軒	鼻隠板を付け、軒天井は垂木・野地板を表しにする。木部に古色塗等を施し周囲のこみせと調和させる。軒の出は45cm前後が望ましい。



雨だれや雪を直接側溝に落とすことに起因する伝統的な形態であり、伝統的な町並み景観として、側溝の上に突出している「軒の出」が重要。

町並み景観のみではなく、通路としての機能確保するためにも、隣家のこみせとの連続性を保つことが重要。

### 5) 緩和の条件

- ・ 伝統的建造物に指定されているものについては、現状の位置を維持することを条件に緩和する。
- ・ 対象物件②について、修景基準に基づいてこみせを新築する場合、周囲の伝統的建造物と位置を揃えることを条件に緩和する。

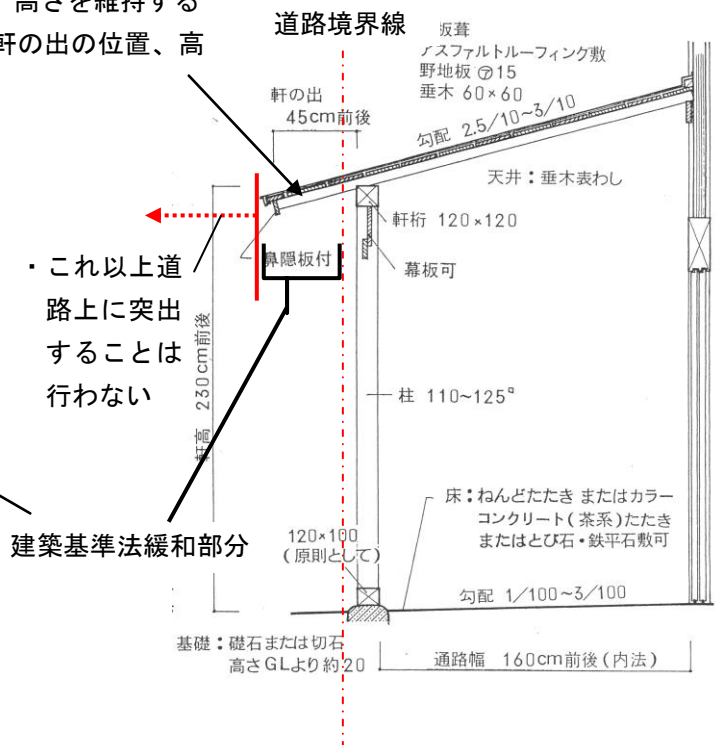
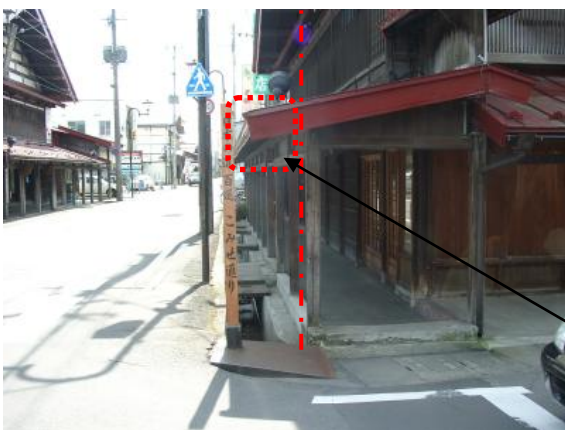
※なお、こみせ通りの幅員は8 m前後で、庇やこみせの突出部は道路側溝上までであり、現在、交通上支障を及ぼしているわけではない。

図・写真 建築基準法緩和部分と緩和の条件

- ・ 伝統的建造物の主屋の庇など、現状の位置、突出する距離を維持する



- ・ 伝統的建造物のこみせについて、現状の位置、高さを維持する
- ・ 修景基準に基づいてこみせを新築する場合、軒の出の位置、高さを揃える



## (2) 防火規定の緩和にあたっての条件（代替措置）

### ■基本的考え方

- ・防火に関する法の主旨や目的等については次のとおりである。これに関して緩和を行う内容は、「建築物の構造の防災性に関する」基準であり、これは、火災の拡大・延焼防止・火災による倒壊防止を目的としたものである。したがって、代替措置の要点は、「火災に対して、できるだけ初期に消火し、火災が広がるのを抑えること」である。
- ・緩和にあたって、建築物の構造部について、一定の防火性能（周囲で起きた火災からの延焼を30分以上防ぐことができる性能（※）、防火構造程度の防火性能）を確保するとともに、地区としての防災性能を高め、不適格物件への延焼を防ぐための措置を講じるものとする。  
（※火災開始から木造住宅が燃え尽きるまでの時間がおおよそ30分間であり、この時間が防火構造として規定されている。）
- ・あわせて、各建築物において、火災の早期発見、初期消火、避難を確実にできるよう消火設備等の整備拡充を図り、建築物の延焼を防止するとともに、人命の安全を確保する。
- ・また、建築基準法上、耐火建築物、準耐火建築物等とする必要のある規模の伝統的建造物については、外観の保存上支障のない範囲で、屋内側の主要構造部（防火的に主要な構造）に防火的措置を施すなど、法令が求める防火性能を一定程度確保するとともに、当該物件内の出火・火災拡大、周囲への延焼を防ぐための措置を講じるものとする。
- ・なお、地区全体の防災性能を高める点に関しては、先述の防災計画に基づき、地区の防災対策を早急に実施していくこととする。

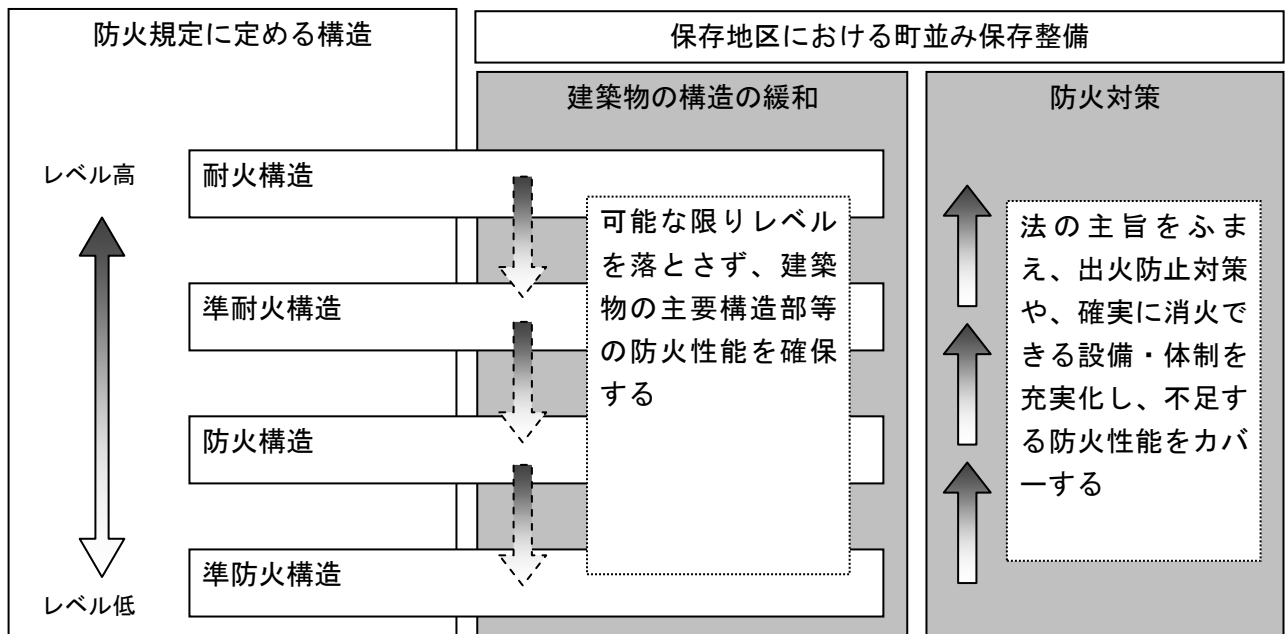
表 防火規定の主旨（緩和対象条項に関する規定について）

全国共通	建築基準法の主旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・万一、火災が発生した場合にも、急激に成長することを抑えて、人命の安全を保護すること</li> <li>・大規模建築物が簡単に火災により倒壊したり、飛び火や貫い火により市街地大火が発生したりすることを防ぐこと</li> </ul>
	第25条の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外部からの延焼防止（大規模の木造建築物に関する単体規定）</li> </ul>
保存地区に係る防火規定	準防火地域の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一個の建築物に火災が発生した場合、その火災が他の建築物に及ばないようにし、市街地火災の拡大等による被害を軽減すること （できるだけ不燃化し、木造の建築物も防火構造とすることが規定）</li> </ul>
	第62条第1項の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模な建築物について、火災が発生した場合に、屋内からの延焼や倒壊を防止し、他の建築物に及ばないようにすること（耐火建築物、準耐火建築物）</li> </ul>
	第62条第2項の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外部からの延焼防止</li> <li>・大規模な工作物の倒壊による避難路閉塞の防止</li> </ul>
	第64条の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部からの延焼防止</li> </ul>

※第25条及び第62条第1項に関して、大規模な建築物は、それがいったん火災になると、短時間で当該建築物全体に拡大し、避難や消火が困難になる危険性が高いことから、より厳しい制限が規定されている（より高いレベルの防火性能が要求されているということ）。（29、30頁参照）

## ■法令が求める建築物の構造と防火性能に係る代替措置

- ・保存地区内の建築物は、法令でより高いレベルの防火性能が要求されており、これに応じた構造が規定されているが、これを適用すると、保存地区の伝統的建造物の修理、また伝統的な形態・様式での修景が困難であり、建築物の防火的な構造としては規定されるレベルより低くせざるを得ない。
- ・したがって、先の「基本的考え方」にもあるとおり、建築物の防火的な構造としては、可能な限り高い防火性能を確保するとともに、出火防止、及び万が一出火した場合に確実に消火できる設備・体制を整え、安全上及び防火上著しい支障が生じない措置を講じることを、防火規定の緩和の条件とする。
- ・なお、伝統的な形態・意匠を保存するために、構造部への防火的な措置が困難な場合は、初期消火・延焼防止を確実にを行うため、消火設備の整備拡充を図ることとする。



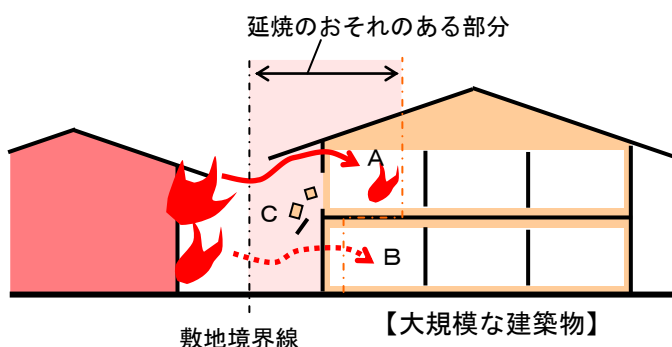
## ■第 25 条 大規模の木造建築物の外壁等

### 1) 規定事項

延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える木造建築物について、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とし、屋根を不燃材料で造り、又は葺かなければならないことを規定

### 2) 法の主旨及び要求される防火性能

- ・大規模な木造建築物は、それがいったん火災になると、短時間で当該建築物全体に拡大し、避難や消火が困難になる危険性が高いことから、当該建築物の周囲で火災が起きても、「外部からの延焼を防止すること」を目的としている。



#### 法令の要求する防火性能

- A 遮炎性：壁や穴に隙間が出来て内部に炎が貫通するようなことがないこと
- B 遮熱性：加熱される壁の裏側の温度が、一般的な加熱物に火がつくような温度にならないこと
- C 非損傷性：壁や躯体が崩壊してしまわないこと

#### 第 25 条の規定する防火性能

- ・外壁で延焼のおそれのある部分について、周囲の火災開始から 30 分間、火災が貫通しない (A)、屋内に熱を伝えない (B)、崩壊しない (C) こと。
- ・軒裏で延焼のおそれのある部分について、周囲の火災開始から 30 分間、火災が貫通しない (A)、屋内に熱を伝えない (B) こと。
- ・屋根を不燃材料 (周囲の火災の加熱によって燃焼しない性能) で葺くこと

※軒裏の延焼経路は野地板と外壁の隙間であり、この部分をふさぐことが重視されている。  
※なお、屋根については、伝統的建造物は適格である。

### 3) 緩和の対象

- ①鳴海醸造店、中村酒造 (伝統的建造物特定物件) (こみせ含む)
- ②伝統的建造物以外でこれに該当する規模の建築物の「こみせ」の修景

### 4) 緩和の必要性

- ・対象物件①については、現状では一部不適格であり、特に軒裏の部分について、防火構造として修理することで、外観の保存上支障をきたす場合があるため、緩和の対象とする。

※伝統的な外観の保存上支障のない場合は、告示 (右参照) に規定する構造とし、適格とする。

- ・対象物件②について、こみせは本地区の町並みの重要な特徴となっており、修景物件についても伝統的形態を積極的に形成していく必要があるため、伝統的建造物と同様に緩和の対象とする。



※告示では、瓦葺きの場合、火災が瓦と野地板の隙間から侵入することを想定しており、野地板の厚さを 30mm 以上としているが、保存地区では鉄板葺きのため、野地板と屋根材 (鉄板) の隙間はなく、延焼防止は可能と考えられる (図出典 42 頁同様)。



## 5) 緩和の条件

○防火規定同等程度の防火性能を確保し、外部からの延焼を防止する

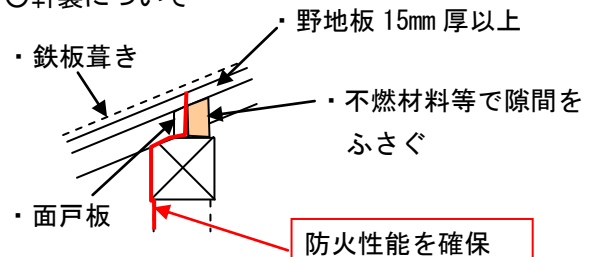
- ・告示仕様の防火構造とすることで外観の保存上支障がある場合、延焼のおそれのある部分の軒裏の野地板を厚さ 15mm 以上の木材とし、野地板と外壁の隙間に不燃材料などの防火性能を有するものを設け、炎の侵入を有効に防止できるようふさぐ。
- ・外壁を防火構造とし（外壁が板壁のみの場合、屋内側に厚さ 40mm 以上の土壁、又は防火被覆を設けるなど防火構造の壁とする）、適格とする。
- ・②については、こみせの構造が屋内の構造と防火上有効に遮られていることを条件に、こみせに接する主屋の外壁を防火構造とし、当該部分にある開口部の屋内側に住宅用防火戸など防火設備同等以上の防火性能を有するものを設ける（後述第 64 条の項参照）。

※ここで対象となる物件は第 62 条第 1 項でより高いレベルの防災性能が規定されており、上記以外の防火対策等は後述に記す。

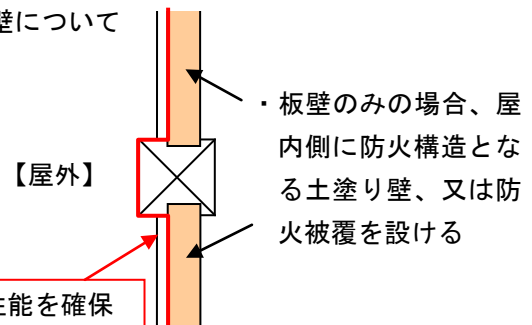
図・写真 建築基準法緩和部分と緩和の条件



○軒裏について

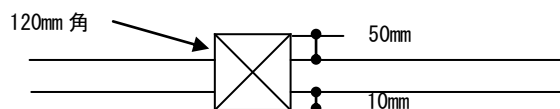


○外壁について

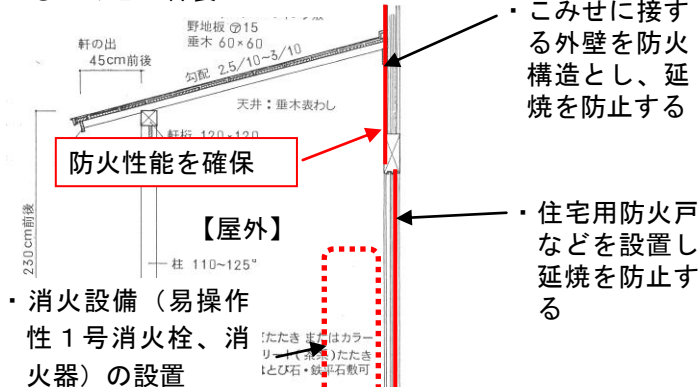


参考) 伝統的建造物の外壁の現状

- ・外壁の仕上げは漆喰塗り、板張り
- ・鳴海醸造店の蔵前部（左写真）で、柱 120mm 角、ちりが 10、50mm で、壁厚は 60mm（内部が土壁なら防火規定通り）



○こみせの軒裏について



参考) こみせ軒裏

- ・こみせの軒裏部は屋内の構造と外壁によって遮られている（下写真参照）

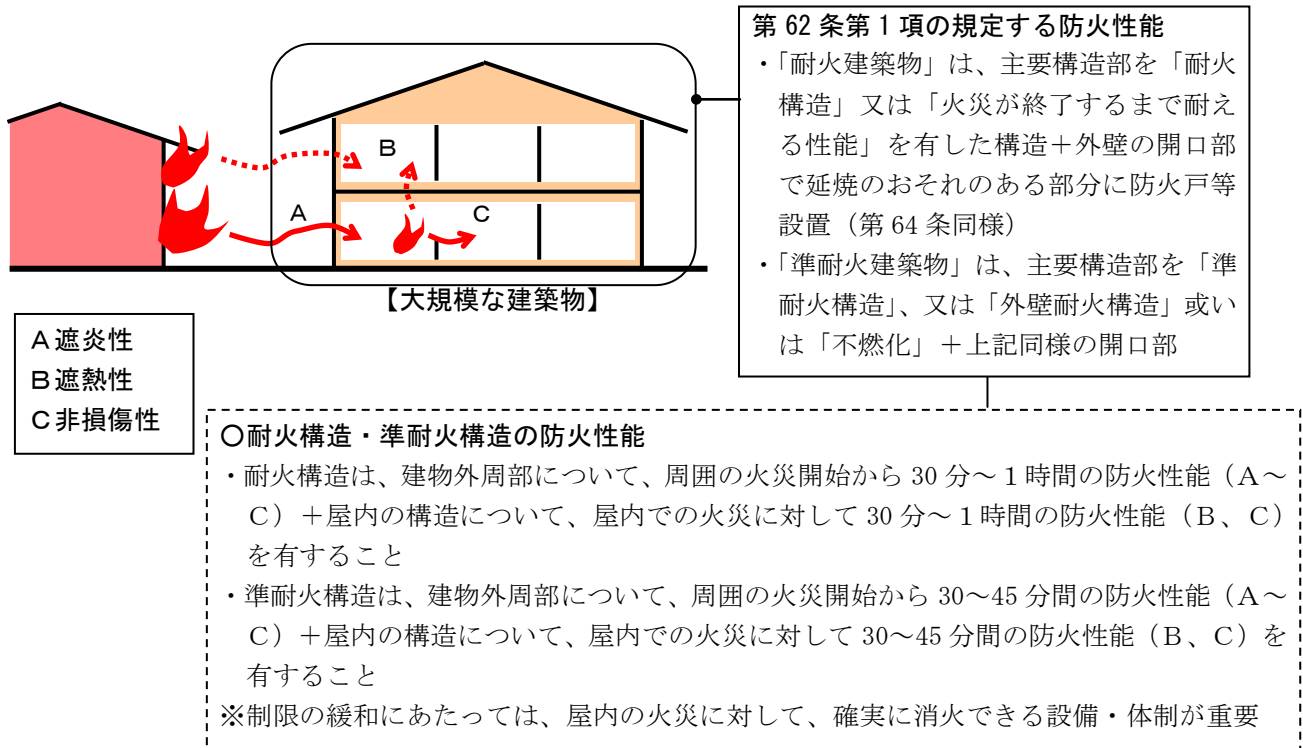


## ■第 62 条 準防火地域内の建築物 —第 1 項について

### 1) 規定事項

地上階数が 4 以上又は延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>を超える建築物は耐火建築物、地上階数が 3 又は延べ面積 500 m<sup>2</sup>超 1,500 m<sup>2</sup>以下は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。

### 2) 法の主旨及び要求される防火性能



### 3) 緩和の対象

- ①鳴海醸造店、中村酒造（以上 2 件が延べ面積 1,500 m<sup>2</sup>超）、上原呉服店、旧松の湯、西谷家（いずれも伝統的建造物特定物件）（こみせ含む）
- ②伝統的建造物以外でこれに該当する規模の建築物の「こみせ」の修景
- ③伝統的建造物以外でこれに該当する規模の建築物で、望見できる場所に位置する開口部の修景

### 4) 緩和の必要性

- ・対象物件①について、現状では不適格であり、耐火構造・準耐火構造として修理することは事実上不可能であるため、緩和の対象とする。
- ・対象物件②について、修景基準に基づいて主屋に設置する際、こみせの構造に関する修景基準は「基本的に木造で、こみせ幅内法は 160cm 前後、道路側の木柱(古色塗等を施す)の寸法は 12cm 角前後、柱間は 180cm 前後とする。いずれも、周囲の伝統的建造物と連続するように配慮する。」であり、大規模な建築物に設置する場合は耐火構造又は準耐火構造とはならない。
- ・しかし、こうした簡易な構造体であることが町並みを特徴づける重要な要素であり、かつ町並み形成に必要と考えることから、伝統的建造物と同様に緩和の対象とする。

※なお、対象物件③については、後の「第 64 条」の項において記す。



## 5) 緩和の条件

○一定の防火性能を確保し、外部からの延焼防止効果を高める

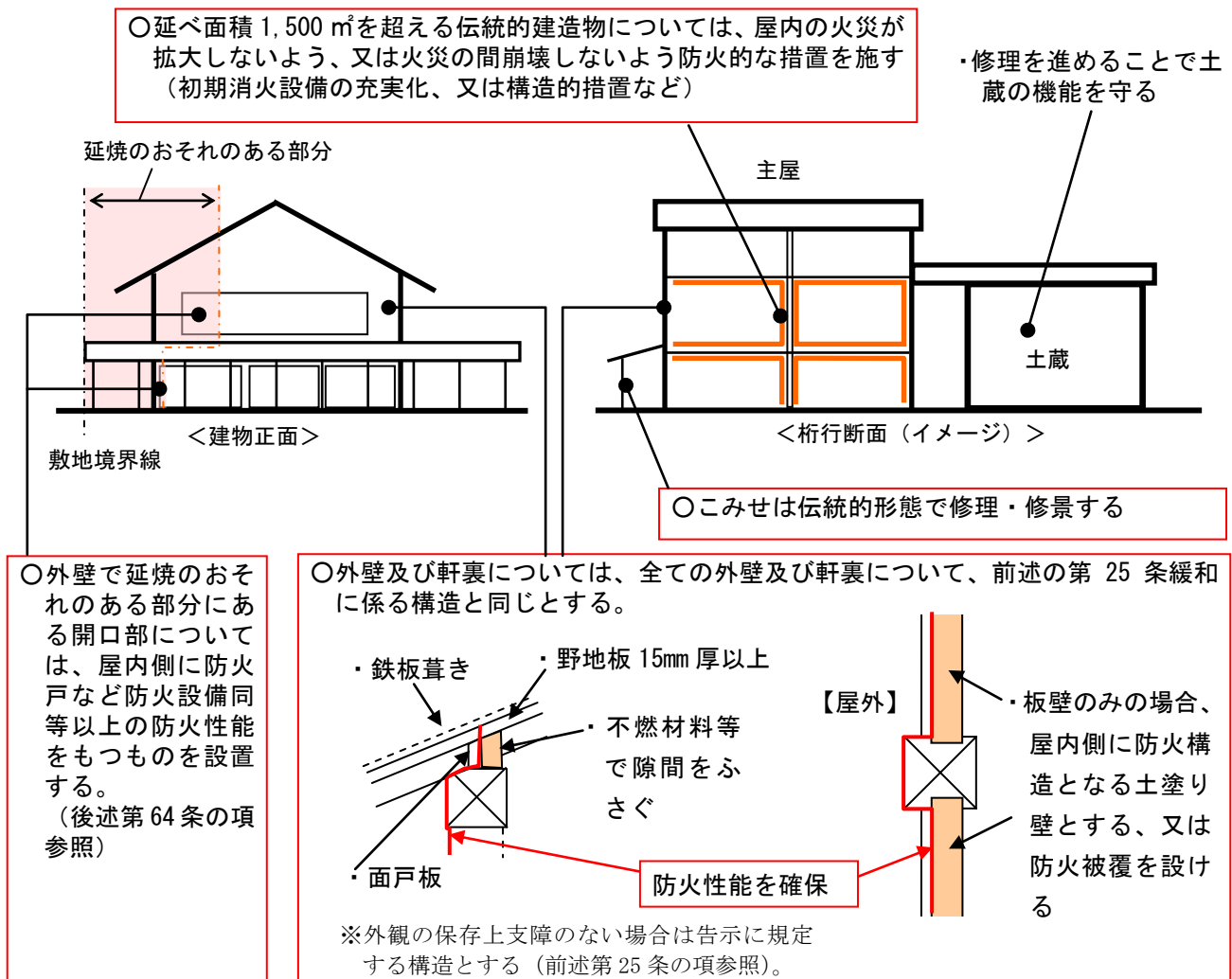
対象物件①について

- ・軒裏について、告示仕様の防火構造とすることを基本とするが、外観の保存上支障がある場合、軒裏の野地板を厚さ 15mm 以上の木材とし、野地板と外壁の隙間に不燃材料などの防火性能を有するものを設け、炎の侵入を有効に防止できるようふさぐ。
- ・外壁を防火構造とする（外壁が板壁のみの場合、屋内側に厚さ 40mm 以上の土壁、又は防火被覆を設けるなど防火構造の壁とする）。
- ・こみせの構造が屋内の構造と防火上有効に遮られていることを条件に、こみせに接する主屋の外壁を防火構造とし、当該部分にある開口部の屋内側に住宅用防火戸など防火設備同等以上の防火性能を有するものを設ける（後述第 64 条の項参照）。

対象物件②について

- ・こみせの構造が屋内の構造と防火上有効に遮られているものとし、こみせ軒下に位置する開口部の屋内側に住宅用防火戸など防火設備同等以上の防火性能を有するものを設ける。
- ・こみせで、隣地と接する部分の軒裏に不燃材料同等の防火性能を有する板を設置する（不燃処理を施した木材、又は木材と不燃材料の積層材など、遮炎・遮熱性の高い防火上有効な板）。

図 建築基準法緩和部分と緩和の条件



#### ○大規模建築物の屋内の防火性能を高め、火災の延焼・倒壊を防止する

- ・対象物件①に関して、延べ面積1,500 m<sup>2</sup>を超えるものについては、屋内で発生した火災の延焼を防止、又は火災による崩壊を免れるよう防火的措置を施す（※次頁参照）。
- ・建物内部の多くを占める土蔵については、土蔵の修理を進めていき、あわせて土蔵開口部を閉鎖できるよう障害物を解消することで、建物内部での延焼遮断帯を形成し、一定規模以上の火災とならないようにする。

#### ○早期発見により初期消火及び避難を促す

- ・主屋各室内、階段部、作業場等に自動火災報知設備を設置し、火災発生の早期発見を助ける。あわせて、警報機をこみせ通りに面した玄関付近に配し、警報音が近隣に伝達するようにする（なお、常時人のいる居室など主屋はこみせ通りに面している）。
- ・火災報知設備が火災発生家屋で感知した後、火災発生家屋の住人による消火活動又は避難、近隣住民が火災発生時に駆けつけ消火活動を行う。

#### ○初期消火を確実にできるよう設備・体制を整え、倒壊・延焼を防止する

- ・火災発見者、又は上記のように駆けつけた近隣住民が一人でも消火活動ができるように、易操作性1号消火栓、消火器をこみせ通りに設置する。
- ・建物内部での初期消火が行えるよう、作業場・主屋がカバーできるよう消火器を高密度に配置し、油火災のおそれのある場所にパッケージ型消火設備を配置する。
- ・延べ面積1,500 m<sup>2</sup>を超える大規模な建築物は酒造店で、屋内に警報機・受信機を複数設置（火災を感知した後、各警報機が鳴るシステムとし、火災場所が特定できるよう受信機を設ける）し、住民や作業員の火災覚知を確実にできるようにする。
- ・市消防隊の到着までに火災発見者や地区住民による消火活動を確実にできる体制と設備を備えることで、建築群の集団的・火災まで広がることを抑制する。
- ・あわせて、地元住民による防災に関する自衛手段の周知・訓練等を実施（地元住民主体の自衛防災組織の育成、定期的な消防訓練の実施等）し、消防団による消火活動と連携して行えるよう努める。

#### ○有効な避難経路を確保し、人命の安全を確保する

- ・避難上有効な出入口を2以上設け、住民のスムーズな避難を助ける。なお、酒造店（大規模な伝統的建造物）については、作業時には表・裏出入口の施錠を外すこととしており、消防本部立ち会いで避難訓練等を実施するなど行っており、これらの活動を維持することとする。
- ・特に大規模な建築物については、土蔵の修理を進めることで安全な避難経路を確保するとともに、主要な通路や出入口に誘導灯を設置し、迅速に避難できるようにする。

※延べ面積 1,500 m<sup>2</sup>を超える伝統的建造物について

…緩和条例の適用にあたって、前述の防火に係る措置を講じるものとする。なお、『屋内の防火性能を高める』ための措置は、以下のいずれかの措置とする。

①「屋内で発生した火災の延焼の防止」に関する措置

- ・屋内で発生した火災が拡大しないように、スプリンクラー等の消火設備を設置する
- ・土蔵について、土蔵扉の開閉に支障がないかを確認し、閉鎖時に気密にできる場合はこの限りではない(土蔵は延焼拡大を防止する防火区画として機能するものと判断できる。ただし、土蔵内部又は扉周辺に消火器等消火設備は設置するものとする)

②「火災による崩壊を免れる」に関する措置

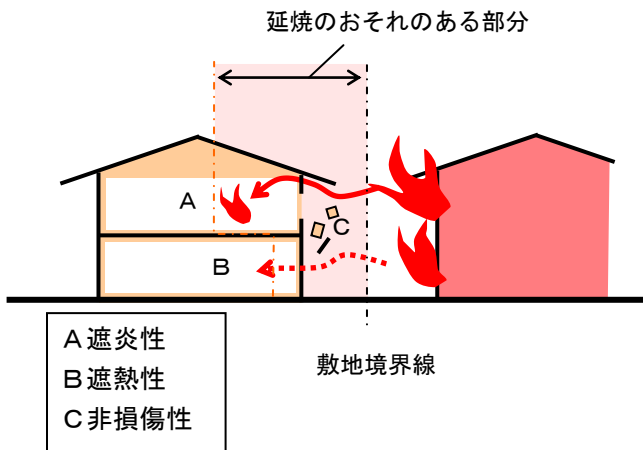
- …消火活動等の間に崩壊しないよう、屋内の壁、柱、2階以上の床、はりを以下のいずれかの構造とする(外観や伝統的形態・意匠を保存する上で支障のないものについて)
- ・準耐火構造(燃えしろ設計による場合は、使用する木材の材質に応じた炭化速度を考慮し、必要な燃えしろを設ける)
- ・当該建築物の用途・構造による長期荷重のもとで45分間の防耐火性能を有する構造(耐力壁・柱は非損傷性)を採用する。なお、これについては、工学的手法(例えば、耐火性能検証法に準じた計算方法や、性能評価機関による検証方法など)で確認すること。
- ・土蔵造

## ■第 62 条 準防火地域内の建築物 —第 2 項について

### 1) 規定事項

第 62 条第 1 項の対象となる建築物以外の木造建築物等は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。また高さ 2m を超える付属の門又は扉で延焼のおそれのある部分は不燃材料で造るか覆うことを規定

### 2) 法の主旨及び要求される防火性能



#### 第 62 条第 2 項の規定する防火性能

- ・外壁で延焼のおそれのある部分について、周囲の火災開始から 30 分間、火災が貫通しない (A)、屋内に熱を伝えない (B)、崩壊しない (C) こと。
- ・軒裏で延焼のおそれのある部分について、周囲の火災開始から 30 分間、火災が貫通しない (A)、屋内に熱を伝えない (B) こと。
- ・高さ 2 m を超える付属の門等、延焼のおそれのある部分は不燃材料 (周囲の火災の加熱によって燃焼しない性能) で造るか覆うこと。

### 3) 緩和の対象

- ①伝統的建造物で延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏 (こみせ含む)
- ②伝統的建造物の扉で延焼のおそれのある部分に該当し、高さ 2 m を超えるもの
- ③伝統的建造物以外の建築物で、修景基準に基づいて設置するこみせ部分、及びこの場合に扉を設置するもので、延焼のおそれのある部分に該当するもの

### 4) 緩和の必要性

- ・対象物件①については、現状では一部不適格であり (外壁が土塗り壁で厚さが十分確保されているものは適格となるが、板張りのみのものは不適格となる)、主に不適格となるものは軒裏の部分であるが、これについては、防火構造として修理することで、外観の保存上支障をきたす場合があるため、緩和の対象とする (伝統的な外観の保存上支障のない場合は、告示に規定する構造とし、適格とする。前述第 25 条の項目参照)。
- ・対象物件②について、現状では不適格であるが、構造体としてある程度の防火性能を有するものと考えられ、また、町並み景観としてその形態の維持は重要であり、緩和の対象とする。
- ・対象物件①のこみせを修景基準に基づいて修景する場合で、主屋に設置せずに、庭や空地に設置する場合は、隣地との連続性を保つ修景措置としてこみせと扉を併設することとなり、対象物件③に該当する。
- ・こみせは、特に積雪時の通路としての機能を有するものであり、町並み景観としての連続性と併せて、通行に有効な高さ (2 m 以上) ・幅員等空間が必要と考えることから、伝統的建造物と同様に緩和の対象とする。

## 5) 緩和の条件

○防火規定同等程度の防火性能を確保し、外部からの延焼を防止する

対象物件①について

- ・告示仕様の防火構造とすることで外観の保存上支障がある場合、軒裏で延焼のおそれのある部分の野地板を厚さ 15mm 以上の木材とし、野地板と外壁の隙間に不燃材料などの防火性能を有するものを設け、炎の侵入を有効に防止できるようふさぐ。
- ・外壁で延焼のおそれのある部分を防火構造とし（外壁が板壁のみの場合、屋内側に厚さ 40mm 以上の土壁、又は防火被覆を設けるなど防火構造の壁とする）、適格とする。
- ・こみせの構造が屋内の構造と防火上有効に遮られていることを条件に、こみせに接する主屋の外壁を防火構造とし、当該部分にある開口部の屋内側に住宅用防火戸など防火設備同等以上の防火性能を有するものを設ける（後述第 64 条の項参照）。

対象物件②について

- ・既存の高さ 2m を超える塀については、これを支える柱の小径を 120mm 以上とし、厚さ 20mm 以上の木材を使用する（現状の伝統的建造物の形態を維持する。右写真参照）。

※一般に木材の炭化速度は 0.6~0.8mm/分で、0.8mm/分とすると、25 分で炭化することとなる（この時間以内に消火できるよう対策を講じる）。



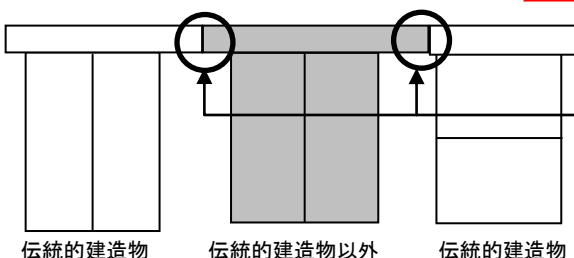
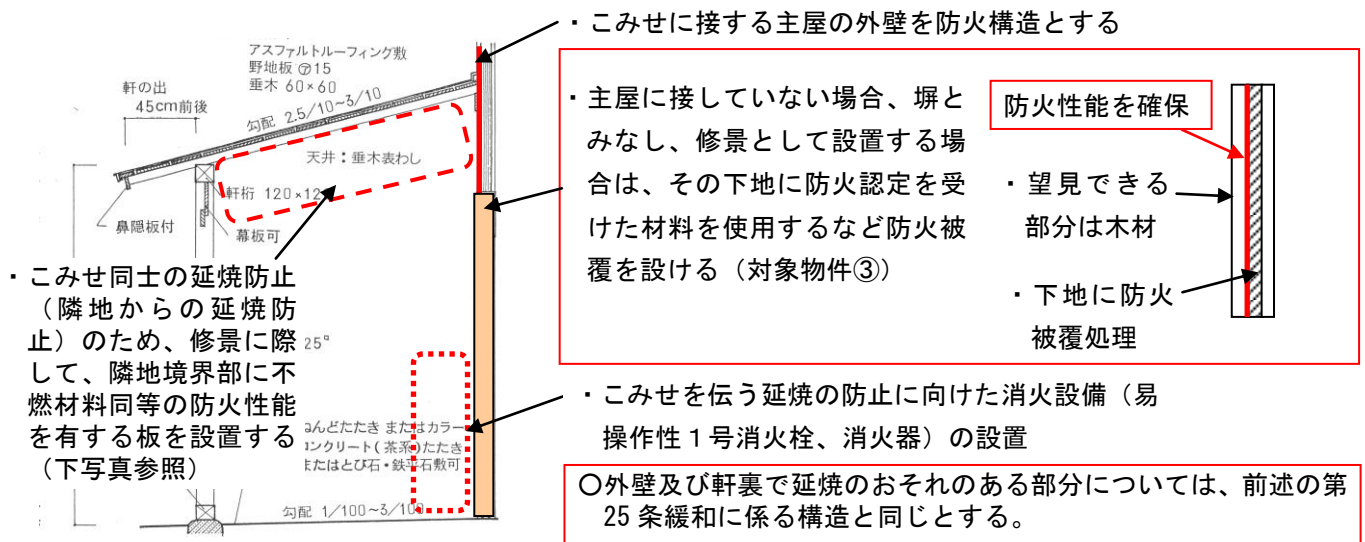
参考) 伝統的建造物として特定されている塀

- ・柱は 120mm 角、板の厚さは 20mm

対象物件③について

- ・こみせの構造及びこれに接する主屋の外壁について、上記対象物件①と同様とする。
- ・隣地と接する部分の軒裏に不燃材料同等の防火性能を有する板などを設置する。
- ・こみせの修景に際して、塀を設置する場合は、その下地に防火認定を受けた材料を使用するなど防火被覆を設ける。

図・写真 建築基準法緩和部分と緩和の条件



※修理修景を進めこみせが連続していくことで、隣地とつながり、市街地火災（隣地への延焼）の危険性が生じるため、これを防止する（p12 参照）

○早期発見により初期消火及び避難を促す

- ・主屋各室内、階段部等に自動火災報知設備を設置し、火災発生の早期発見を助ける。あわせて、警報機をこみせ通りに面した玄関付近に配し、警報音が近隣に伝達するようにする（なお、常時人のいる居室など主屋はこみせ通りに面している）。
- ・火災報知設備が火災発生家屋で感知した後、火災発生家屋の住人による消火活動又は避難、近隣住民が火災発生時に駆けつけ消火活動を行う。

○初期消火を確実にできるよう設備・体制を整え、倒壊・延焼を防止する

- ・火災発見者、又は上記のように駆けつけた近隣住民が一人でも消火活動ができるように、易操作性1号消火栓、消火器をこみせ通りに設置する。
- ・建物内部での初期消火が行えるよう、屋内の居室、台所等に消火器を配置する。
- ・あわせて、地元住民による防災に関する自衛手段の周知・訓練等を実施（地元住民主体の自衛防災組織の育成、定期的な消防訓練の実施等）し、消防団による消火活動と連携して行えるよう努める。

○有効な避難経路を確保し、人命の安全を確保する

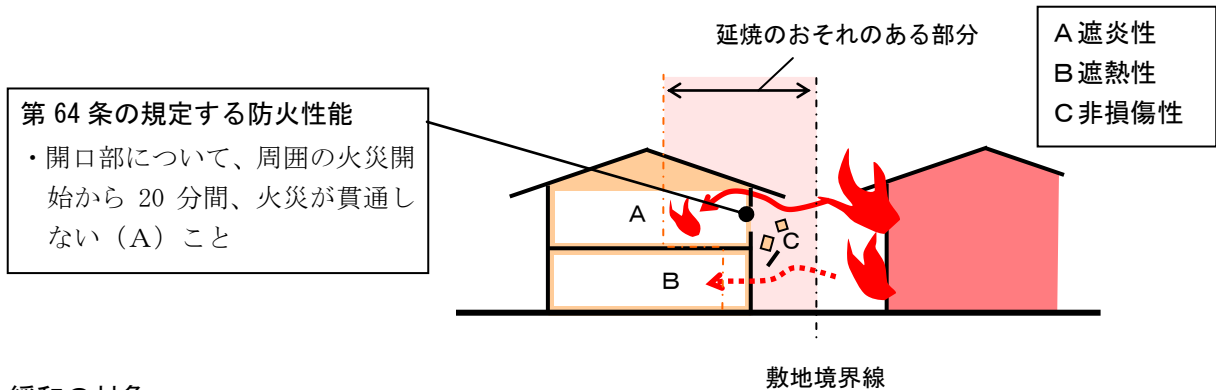
- ・避難上有効な出入り口を2以上設け、住民のスムーズな避難を助ける。
- ・直接道路に面する部分が1カ所しかない場合、敷地裏側を通過して隣地へ避難できるよう、住民のルール（協定締結など）を定める（なお、積雪時には除雪により通路を確保する）。

## ■第 64 条 防火又は準防火地域内にある建築物の外壁の開口部の防火戸

### 1) 規定事項

外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の防火設備を設けなければならないこと等を規定

### 2) 法の主旨及び要求される防火性能



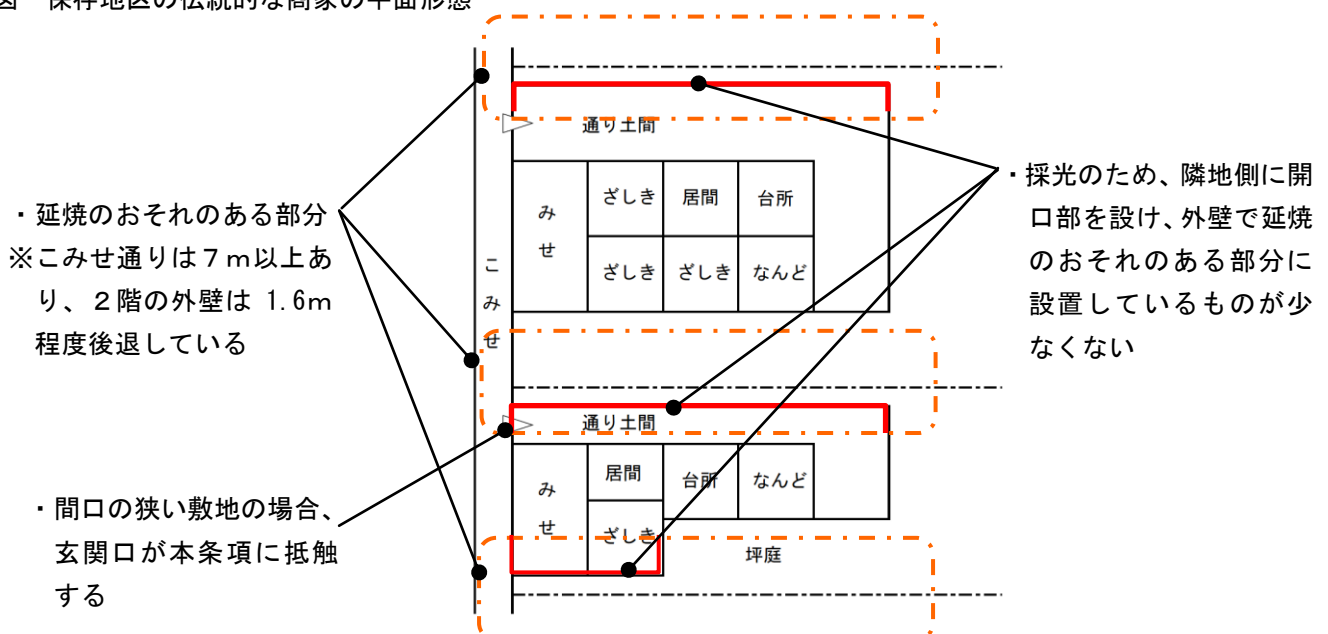
### 3) 緩和の対象

- ①伝統的建造物で、土蔵以外で延焼のおそれのある部分の外壁の開口部
- ②伝統的建造物以外で、延焼のおそれのある部分の外壁に位置し望見できる部分の開口部

### 4) 緩和の必要性

- ・対象物件①について、不適格となる部分は、主に隣地境界側及び隣地境界付近に設置されている開口部の木製建具であり、一部アルミサッシの屋外側に木製格子を設置しているものなどがある。
- ・木製建具は、真壁造・木造こみせと相まって町並み景観を特徴づける重要な要素であり、緩和の対象とする。
- ・対象物件②について、修景基準は「望見できる部分は、木製板戸、木製ガラス戸、木製格子戸等を使用し、2階開口部にはさらに木製戸袋、木製枠付格子を設けることを基本とする。」であり、対象物件①とあわせて木製建具による伝統的ファサード・町並みを保存整備するため、通りから望見できる部分で修景が必要である場合を原則として、緩和の対象とする。

図 保存地区の伝統的な商家の平面形態



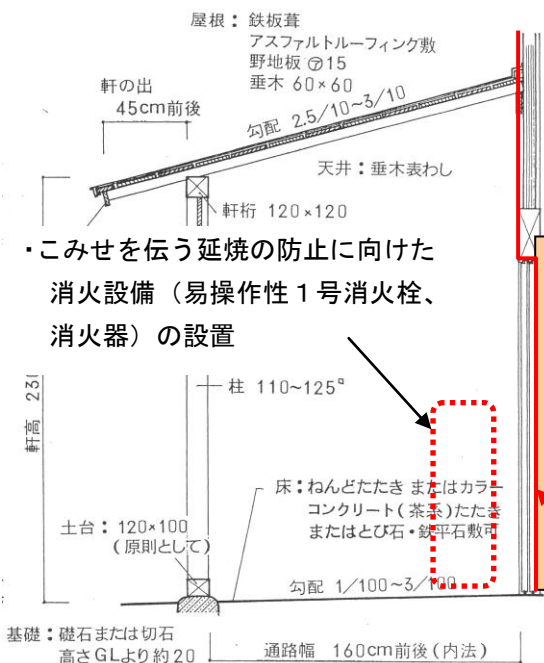
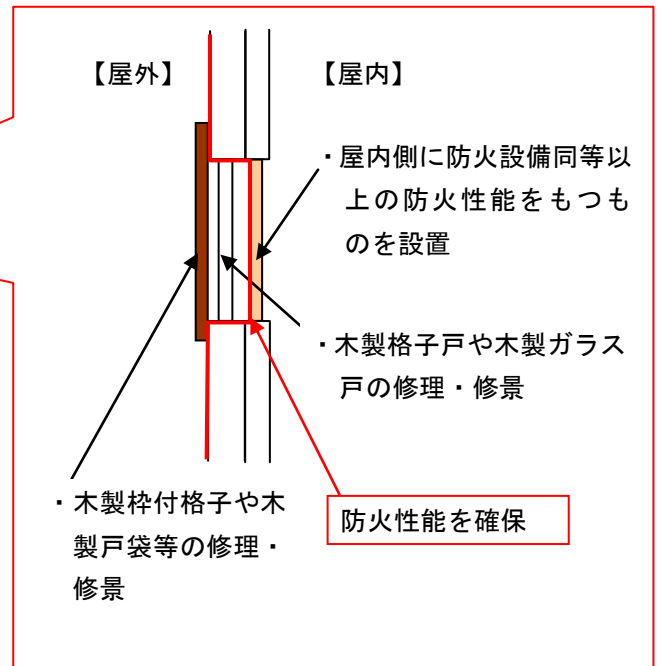


## 5) 緩和の条件

○一定の防火性能を確保し、外部からの延焼防止効果を高める

- ・対象物件①、②について、住宅用防火戸など、防火設備同等以上（※）の防火性能をもつものを屋内側に設置するものについて緩和する。
- ・伝統的建造物以外の建築物については、建物側面部など望見できる範囲で特に重要でない限りは木製建具を設置せず、適格とする。

図・写真 建築基準法緩和部分と緩和の条件



・こみせを伝う延焼の防止に向けた消火設備（易操作性1号消火栓、消火器）の設置

・こみせ軒下部に位置する開口部について、住宅用防火戸など、防火設備同等以上の防火性能をもつものを設置し、外観を伝統的な形態での修理修景を行うこととする。

防火性能を確保

※「防火設備同等以上」について（例示）

- ・外観の保存上支障のない場合は、防火設備として認定を受けた木製サッシ等を使用する
- ・開口部を二重にすることで支障のある場合や、認定を受けた防火戸を設置することで伝統的建造物の仕様にそぐわない場合は、伝統的な意匠・仕様に即したもので、その防火性能が工学的に疑義のない方法で確認（性能評価機関による検証など）したものを使用する。

等



○早期発見により初期消火及び避難を促す

- ・主屋各室内、階段部等に自動火災報知設備を設置し、火災発生の早期発見を助ける。あわせて、警報機をこみせ通りに面した玄関付近に配し、警報音が近隣に伝達するようにする（なお、常時人のいる居室など主屋はこみせ通りに面している）。
- ・火災報知設備が火災発生家屋で感知した後、火災発生家屋の住人による消火活動又は避難、近隣住民が火災発生時に駆けつけ消火活動を行う。

○初期消火を確実にできるよう設備・体制を整え、倒壊・延焼を防止する

- ・火災発見者、又は上記のように駆けつけた近隣住民が一人でも消火活動ができるように、易操作性1号消火栓、消火器をこみせ通りに設置する。
- ・建物内部での初期消火が行えるよう、屋内の居室、台所等に消火器を配置する。
- ・あわせて、地元住民による防災に関する自衛手段の周知・訓練等を実施（地元住民主体の自衛防災組織の育成、定期的な消防訓練の実施等）し、消防団による消火活動と連携して行えるよう努める。

○有効な避難経路を確保し、人命の安全を確保する

- ・避難上有効な出入り口を2以上設け、住民のスムーズな避難を助ける。
- ・直接道路に面する部分が1カ所しかない場合、敷地裏側を通過して隣地へ避難できるよう、住民のルール（協定締結など）を定める（なお、積雪時には除雪により通路を確保する）。

## 5. 建築基準法緩和条例の検討

### (1) 緩和条例案の検討

以上の検討をふまえ、条例案について次の通りとする。

---

#### 黒石市中町伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第85条の3の規定に基づき、黒石市歴史的景観保存条例（平成16年黒石市条例第12号。以下「保存条例」という。）において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため、黒石市中町伝統的建造物群保存地区（以下「保存地区」という。）内における法による制限を緩和することに関し、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、消防法（昭和23年法律第186号）、保存条例及び保存条例第4条の規定による保存計画（以下「保存計画」という。）の定めるところによる。

(大規模の木造建築物等の外壁等の制限の緩和)

第3条 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）において延べ面積が1,000平方メートルを超える伝統的建造物について建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「建築等」という。）をする場合において、次に掲げる措置を講じたものについては、法第25条の規定は適用しない。

(1) 延焼のおそれのある部分の外壁及びこみせに接する外壁は、法第2条第1項第8号に規定する構造とすること。

(2) 延焼のおそれのある部分の軒裏（こみせの部分を除く。）は、野地板に厚さが15ミリメートル以上の木材を使用し、軒裏と外壁との隙間を不燃材料でふさぐこと。

(3) 外壁の開口部で、こみせ軒下の位置に該当するものは、開口部の屋内側に法第2条第1項第9号の2に規定する防火設備若しくは市長が保存条例第18条に規定する黒石市歴史的景観保存審議会（以下「審議会」という。）の同意を得て同等以上の防火性能を有するものと認めて許可したものを設置すること。

(4) こみせを伝統的建造物（こみせを除く。）の外壁に取り付ける場合は、こみせを当該外壁に防火上支障なく取り付けること。

(5) 出入口及び避難路が2以上確保され、かつ、市長が審議会の同意を得て避難上有効であると許可したものであること。

(6) 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

(道路内の建築制限の緩和)

第4条 伝統的建造物について建築等をする場合において、建築等を行ったときの伝統的建造物の軒及びひさし（以下「軒等」という。）の位置が施行日における当該伝統的建造物の軒等の位置から道路側に超えないものについては、法第44条第1項本文の規定は適用しない。

(準防火地域内の建築物の主要構造部等の制限の緩和)

第5条 施行日において延べ面積が500平方メートルを超え1,500平方メートル以下の伝統的建造物について建築等をする場合において、次に掲げる措置を講じたものについては、法第62条第1項の規定

は適用しない。

- (1) 外壁は、法第2条第1項第8号に規定する構造とすること。
- (2) 軒裏（こみせの部分を除く。）は、野地板に厚さ15ミリメートル以上の木材を使用し、軒裏と外壁との隙間を不燃材料でふさぐこと。
- (3) 第3条第4号及び第5号に掲げる措置
- (4) 外壁の開口部で、延焼のおそれのある部分又はこみせ軒下の位置に該当するものは、開口部の屋内側に法第2条第1項第9号の2ロに規定する防火設備若しくは市長が審議会の同意を得て同等以上の防火性能を有するものと認めて許可したものを設置すること。
- (5) 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

2 施行日において延べ面積が1,500平方メートルを超える伝統的建造物について建築等をする場合において、前項第1号から第4号まで及び第3条第6号に掲げる措置のほか、次に掲げるいずれかの措置を講じたものについては、法第62条第1項の規定は適用しない。

- (1) 屋内は、法第2条第1項第9号の3に規定する構造若しくは市長が審議会の同意を得て同等以上の防火性能を有するものと認めて許可した構造とすること。
- (2) 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

（準防火地域内の木造建築物等の外壁及び軒裏の制限の緩和）

第6条 伝統的建造物について建築等をする場合において、次に掲げる措置を講じたものについては、法第62条第2項の規定は適用しない。

- (3) 第3条第1号から第5号までに掲げる措置
- (4) 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

2 伝統的建造物に附属する高さ2メートルを超える門又は扉について建築等をする場合において、次に掲げる措置を講じたものについては、法第62条第2項の規定は適用しない。

- (1) 柱を120ミリメートル角以上とし、扉については厚さ20ミリメートル以上の木材を使用すること。
- (2) 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

（準防火地域内の建築物の開口部の制限の緩和）

第7条 伝統的建造物について建築等をする場合において、次に掲げる措置を講じたものについては、法第64条の規定は適用しない。

- (1) 第3条第5号に掲げる措置
- (2) 第5条第1項第4号に掲げる措置
- (3) 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

（伝統的建造物以外の建築物その他の工作物に関する制限の緩和）

第8条 保存地区内の伝統的建造物以外の建築物その他の工作物で、保存計画で定める修景基準に適合するものについて建築等をする場合において、次の各号に定める要件に該当するものについては、当該各号に掲げる法の規定は適用しない。

- (1) 次に掲げる措置を講じたもの 法第25条
  - ア 第3条第1号及び第3号から第5号までに掲げる措置
  - イ 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。
- (2) こみせの道路側への突出距離が、規則で定める数値を超えないもの 法第44条第1項
- (3) 次に掲げる措置を講じたもの 法第62条第1項

- ア 第5条第1項第3号及び第4号に掲げる措置
- イ 隣地と接する部分の軒裏に不燃材料若しくは市長が審議会の同意を得て同等以上の防火性能を有するものと認めて許可したものを設置すること。
- ウ 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

(4) 次に掲げる措置を講じたもの 法第62条第2項

- ア 第3条第1号及び第3号から第5号までに掲げる措置
- イ 前号イに掲げる措置
- ウ 当該建築物に附属する門又は扉について建築等をする場合において、下地に不燃材料を使用すること。
- エ 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

(5) 次に掲げる措置を講じたもの 法第64条

- ア 第3条第5号に掲げる措置
- イ 第5条第1項第4号に掲げる措置
- ウ 規則で定めるところにより消防用設備等を設置し、維持すること。ただし、市長が審議会の同意を得て防火上有効であると許可したものにおいては、この限りでない。

2 前項の規定による法の制限の緩和については、こみせ（こみせに附属する扉を含む。）及び市長が審議会の同意を得て望見できる部分の開口部と認めて許可したものに限る。

（緩和の適用）

第9条 第3条から第8条までの規定による法の制限の緩和については、保存条例第5条第1項の規定による許可を受け、又は保存条例第7条の規定による協議が成立したものに限る。

2 この条例の定めによる市長の許可を受けるための手続きは、規則で定める。

（委任）

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## (2) 緩和に係る消防用設備設置基準の検討

防火規定の緩和に係る消防用設備の設置等基準について次の通りとする。なお、消防用設備の設置にあたって、消防機関が建築物の安全性の確認を行い、設置箇所等住民と協議を通じて設置するものとする。あわせて、緩和条例の適用にあつては、黒石市消防長の同意を得ることを条件とする。

### 【地区の防火設備の設置について】

- ・防火規定の緩和に際して、こみせ通り沿道に以下の消防用設備を設置することを条件とする。
  - 易操作性1号消火栓
    - ・ホース延長40mのものとし、有効活動エリアが半径30mとなるものを設置する。
    - ・こみせ通りに面した建物の部分が有効活動エリアに包含されるよう設置する。
    - ・設置場所については、大規模な伝統的建造物（延べ面積が1,000㎡を超える伝統的建造物）の出入り口付近を基本とする。
  - こみせ通りの消火器
    - ・ABC粉末10型を歩行距離20mごとに設置する。
  - 設置方法
    - ・こみせ軒下に位置し、目立ちやすく、容易に誰でも使用できる場所に通行等の障害にならないよう格納箱におさめ設置する。
    - ・格納箱は、木製建具や木箱などで修景し、歴史的町並みに調和したものとする。
    - ・格納箱の取り付け位置は、地盤面から概ね高さ1.5m以下とする。

### 【個々の建物における消防用設置に関する考え方】

- ①消防用設備等について、消防法施行規則（昭和36年4月1日自治省令第6号）に定める各設備の基準に基づき、消防機関による安全性の確認とあわせて設置するものとする。
- ②条例に基づく緩和の対象となる建築物について、消防法施行令（昭和36年3月25日政令第37号）別表第一（17）項に掲げる防火対象物とみなし、消防用設備等を設置するものとする。
- ③なお、消防法（昭和23年7月24日法律第186号）に規定する防火対象物に該当するものについては、当該規定に基づく消防用設備等を設置するものとする。
- ④消防機関と協議を行い建築物の安全性を確保するために必要な消防用設備等を、①から③に規定する消防用設備等に加えて設置するものとする。

### 【個々の建物における消防用設備の設置基準】

- 自動火災報知設備の設置基準
  - ・設置する自動火災報知設備（感知器）については、光電式スポット型感知器、差動式スポット型感知器を基本に、室内の用途、規模等に応じて各種感知器を設置するものとする（酒造店の作業場などは、定温式スポット型感知器（防水仕様）を基本とする）。
  - ・感知器の設置は、各室への設置（押入含む）に1つ以上を基本とする（設置する感知器の種類に応じた感知面積に応じて、室内全体が感知できるよう配置する）
  - ・受信機については、玄関口及び常に人のいる部屋に設置し、建物内部の居住者や外部の近隣住民等が覚知出来るようにする。

#### ○消火器の設置基準

- ・設置する消火器は「ABC 粉末 10 型」を基本とする。
- ・火気を使用する部屋（台所など）に必ず 1 つ以上設置する。
- ・各部屋の扉付近、並びに階段部に設置し、建物の各部分から 20m 以内となるように配置するものとする。
- ・ただし、倉庫内部など常に人のいない部屋で、消防機関によって安全上支障がないと認められた部屋についてはこの限りではない。

### 【大規模建築物（延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>を超える伝統的建造物）に関する設備設置】

#### ○易操作性 1 号消火栓

- ・ホース延長 40m のものとし、有効活動エリアが半径 30m となるものを設置する。
- ・こみせ通りに設置したものとあわせて、当該建物が有効活動エリアに包含されるよう配置する。
- ・建物の内部又は出入り口付近に、目立ちやすく、当該建物の居住者等が容易に使用できる場所に通行等の障害にならないよう設置する。

#### ○パッケージ型消火設備

- ・設置する設備については、消防庁告示第 12 号「パッケージ型消火設備の設置及び維持に関する技術上の基準を定める件」に定める I 型パッケージ型消火設備を基本とする。
- ・火気を使用する部屋や作業場を包含できるように配置する。

#### ○誘導標識

- ・誘導標識の設置箇所については、消防法施行令第 26 条第 2 項第 5 号及び消防法施行規則第 28 条の 3 第 5 項に基づき設置するものとする。
- ・ただし、避難が容易であると認められるもので消防機関が安全上支障がないと認めるものについてはこの限りではない。

#### ○その他の消火設備の設置

- ・当該建築物の用途・構造による長期荷重のもとで 45 分間の防耐火性能を有する構造が、伝統的形態の維持保存のために採用できない場合には、消防法施行規則第 13 条の 2 から 6 及び第 14 条に基づくスプリンクラー、又は、消防法施行規則第 16 条に基づく水噴霧消火設備を設置するものとする。
- ・設置する設備や箇所については、消防機関と居住者の協議によるものとし、建物の構造や用途等総合的な視点から、建築物の安全性が消防機関によって確認されることを条件とする。

参考) 消防用設備設置基準について

- ・消防法施行令別表第一(17)項に掲げる防火対象物(文化財等)については、消火器具及び自動火災報知設備が面積にかかわらず設置が義務づけられている。

防火対象物		劇場・映画館・演芸場・観覧場・キャバレー・カフェ・ナイトクラブの類・地下街・遊技場・ダンスホール・重要文化財・重要民族資料・史跡・重要美術品等の建造物	公会堂・集会場・待合・料理店の類・飲食店・百貨店・マーケット・店舗・展示場・旅館・ホテル・宿泊所・寄宿舎・下宿・共同住宅・病院・診療所・助産所・老人福祉施設・更正施設・救護施設等・幼稚園・盲学校・公衆浴場・特殊浴場・サウナ・工場・作業場・映画スタジオ・テレビスタジオ・自動車車庫・駐車場・航空機格納庫・倉庫	小・中学校・高校・大学・各種学校・図書館・博物館・美術館・停車場・船舶航空機発着場・神社・寺院・教会の類・前各号に該当しない事業所	複合用途	法第二条第六項に規定する船	法第二条第六項に規定する車輛
消火器の設置が必要な防火対象物	延べ面積	全て	150㎡以上	300㎡以上	当該用途の基準による	5t以上の船で推進機関を有するもの	鉄道営業法・軌道法若しくは道路運送車両法又はこれらに基づく命令の規定により消火器具の設置を義務づけられた車輛
	上記延べ面積以下のもの内	地階・無窓階又は3階以上	50㎡以上				
		少量危険物	指定数量の1/5以上指定数量未満				
	指定可燃物	指定数量以上					
消火器設置の算定基準	基本設置	一般	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{延べ又は床面積}}{50\text{㎡}}$	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{延べ又は床面積}}{100\text{㎡}}$	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{延べ又は床面積}}{200\text{㎡}}$	1.適応する消火器具を設ける。 2.各階毎に設置する。 3.防火対象物の各部分から歩行距離20m以下となるように配置する。大型消火器は30m以下。 4.簡易消火器具は能力単位の合計数が2以上の場合1/3まで 消火器は2/3以上必要。 5.軽減規定 大型消火器を設置した場合は、その有効範囲内の部分についてその適応性の同一の消火器具の能力単位の数値の合計数の1/2まで軽減できる。 消火栓、スプリンクラーを設置した場合は、その有鋼板内の部分について、それと適応性が同一の消火器具の能力単位の数値の合計数の1/3まで軽減できる。(10階まで) 第三類消火装置を設置した場合はその有効範囲の部分について イ.それと適応性が同一の消火器具の能力単位の数値の合計数の1/3まで軽減できる。 ロ.それと適応性が同一の大型消火器は設置しないことができる。 6.二酸化炭素消火器制限規定 地階・無窓階・居室及び床面積が20㎡以下で、開口部が床面積の1/30以下の場所に設置してはならない。	
		主要構造部が耐火構造で且つ内装制限をしたもの	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{延べ又は床面積}}{100\text{㎡}}$	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{延べ又は床面積}}{200\text{㎡}}$	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{延べ又は床面積}}{400\text{㎡}}$		
	付加措置	少量危険物	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{少量危険物の数量}}{\text{危険物の指定数量}}$				
		指定可燃物	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{指定可燃物の指定数量以上}}{\text{指定可燃物の指定数量} \times 50}$ 但し単位数量の500倍以上の場合は大型消火器を設置する ※大型消火器とは性能により規格で定めるA10,B20以上のものをいう				
	消火器設置が必要な対象物内の	電気設備	電気設備のある場所の床面積100㎡以下毎に1個以上設けること				
	多量の火気使用場所	能力単位の合計 $\geq \frac{\text{当該場所の床面積}}{25\text{㎡}}$					

○自動火災報知設備の設置基準

・感知器（自動火災報知設備）の種類

感知器	熱感知器	差動式	分布型	スポット型 1種 2種	
				空気管	
				熱電対	
		熱半導体			
		定温式	スポット 特種 1種 2種		
			感知線型 特種 1種 2種		
	熱複合型	スポット型	多信号機能		
			補償式 1種 2種		
	熱アナログ		スポット型		
	煙感知器	イオン化式		スポット型 1種 2種 3種	
		光電式		スポット型 1種 2種 3種	
				分離型 1種 2種	
		煙複合式		スポット型	
		イオン化式アナログ		スポット型	
		光電アナログ		スポット型	
			分離型		
	多信号感知器				
熱煙複合式スポット型					
炎感知器	紫外線式		スポット型		
	赤外線式		スポット型		
	紫外線赤外線併用式		スポット型		
	炎複合式		スポット型		

・感知器の種別毎の感知面積

取付高		4m未満		4m以上8m未満		8m以上15m未満		15m以上20m未満	
感知器の種別		構造	耐火構造	その他の構造	耐火構造	その他の構造	耐火構造	その他の構造	
差動式	スポット	1種	90㎡	50㎡	45㎡	30㎡	—	—	
		2種	70㎡	40㎡	35㎡	25㎡	—	—	
	分布型	空気管(※)	空気管の相互間隔9m(6m)以下 空気管の露出部分は各警戒区域ごとに20m以上とする						—
		熱電対(※)	88㎡(72㎡)以下の場合4個、22㎡(18㎡)毎に1個増す。						—
補償式	スポット	1種	90㎡	50㎡	45㎡	30㎡	—	—	
		2種	70㎡	40㎡	35㎡	25㎡	—	—	
定温式	スポット	特種	70㎡	40㎡	35㎡	25㎡	—	—	
		1種	60㎡	30㎡	30㎡	15㎡	—	—	
		2種	20㎡	15㎡	—	—	—	—	
	感知線型(※)		1種	水平距離4.5m(3m)以下			—	—	—
		2種	水平距離3m(1m)以下			—	—	—	
煙	イオン化式・光電式スポット	1種	150㎡		75㎡		75㎡		75㎡
		2種	150㎡		75㎡		75㎡		—
		3種	50㎡		—		—		—

※( )内はその他の構造の場合

差動式スポット型感知器：一般的な感知器で、温度上昇率で作動。

差動式分布型感知器：広範囲の熱効果により作動。天井の高い場所等に適している。

定温式スポット型感知器：ある一定の温度に達した場合に作動。温度差の激しい場所に適している。

光電式スポット型煙感知器：一局所の煙によって作動。

光電式分離型煙感知器：設置場所が高い場所などに対応。