

喜多方市歴史的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指針

2019年10月1日

喜多方市建設部都市整備課

はじめに 「喜多方の土蔵を地域社会発展の原動力に」

第1章 喜多方市歴史的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
2. 条例の対象となる建築物
3. 条例の流れ
4. 条例による現状変更の規制及び保存のための措置
5. 条例の運用の体制

第2章 保存建築物の安全性確保等に関する指針について

1. 本指針の目的と位置づけ
2. 本指針を活用する際の留意点

第3章 保存活用計画策定に関する指針

1. 保存活用計画とは
2. 保存活用計画策定にあたっての留意点
3. 保存活用計画の策定に必要なこと
4. 保存活用計画の内容

第4章 保存建築物の安全性確保等に関する指針

1. 代替措置の考え方
2. 安全性確保等の考え方

参考資料1 喜多方市歴史的建築物保存活用検討委員会 委員名簿

参考資料2 喜多方市における歴史的建築物等既設支援制度

はじめに

「喜多方の土蔵を地域社会発展の原動力に」

喜多方は会津盆地の北方に位置し、背後の飯豊山系の豊かな森林と水資源に基づいた有数の米どころであると同時に、米を原料とした酒造業、醸造業が盛んであり、漆器製造にも長い歴史がある。これらの産業は隣接する城下町会津若松に向けて発展してきたのであり、政治経済の中心会津若松に対して産業の町としての喜多方の性格を特色づけるものといえる。このような産業の町喜多方は、近代に入ると磐越西線の開通に伴い更なる発展を遂げ、鉄道建設資材としての煉瓦製造が町づくりの新たな原動力に加わり、近代的な彩りが添えられる。

このような喜多方の社会経済的な特徴は、その器としての蔵によく表されている。町を歩けば、通りに面して店蔵が並び、その奥にも土蔵が何棟もつらなる喜多方独自の町並を構成している。これらの土蔵は、その家業を営むための工場や作業場や倉庫であり、店舗である。倉庫のみならずその多くが土蔵造りであり、母屋や離れ座敷も土蔵造りとなっている場合も少なくない。それらの土蔵の腰壁や窓周りには煉瓦で補強や装飾が施され、そこが喜多方の町並みの独自なところである。

一方町を外れた農村地帯にも土蔵は溢れている。農家の母屋の周りには、納屋や米倉や倉庫や離れが建つが、それら全てが土蔵造りとなっていて、あたかも土蔵の壁で母屋が守られているようである。こうして白壁の土蔵で囲われた農村集落が、盆地の田畑に散在する風景は、蔵の町喜多方のもうひとつの特色なのである。

これら4000棟に及ぶ土蔵は、まさに喜多方の繁栄の象徴なのである。土蔵は、会津盆地に豊富に産する良質な粘土と稲作の副産物として大量に産するワラの資源によって江戸時代から近代にかけて持続的に建設されてきた。また土蔵造りの技術は、阿賀野川の下流域である越後の職人によって伝えられ、独自の発展を遂げたものである。

今日、近代化が進む中で、会津地方の産業は、稲作をはじめ、その関連産業、木工などの手工業が衰退した結果、土蔵造りの工場や店舗、倉庫などの建て替えが進み、残された土蔵の多くは、空き家として放置されているものも少なくない。土蔵は寒冷地において、雨がしみて凍結すると土壁が剥落しやすく、毎年のような手入れをすることではじめて長く維持できるものである。使用されていない土蔵の多くは、その手入れが行き届かないために、壁の剥落や木部構造への腐食の被害が危惧される状況である。このままでは喜多方の土蔵が姿を消す日もそう遠くない危機的状況にある。

その一方で、厚い土壁で囲われた土蔵は、高い防火性能に加えて、内部の温湿度が年中一定に保たれ、遮音吸音性能にも優れる。このような土蔵の優れた特性は、貯蔵食品の熟成や発酵食品の製造に適しており、新たな食品開発の工場として注目されている。また、土蔵の中は、ホコリや静電気の障害が少なく、精密機械の製造にも向いており、そのような製造工場への転用の可能性も高い。本来、大規模で酒造や醸造や漆器製造のためにつくられた土蔵は、新たな産業振興の工場として、大いなる可能性を秘めているのである。今日の地域社会において、高齢化社会の到来や余暇の増大する中で、仕事場であった土蔵に、暮らしを楽しむ文化施設への転用整備が求められている。その点で土蔵は美術工芸品の展示収蔵、その優れた音響効果を生かした劇場や音楽ホールへの転用にも適している。こうした施設は当然のことながら観光施設としての利用価値も高い。

以上のように土蔵の持つ優れた特質を生かし、新たな産業の振興や地域社会の発展のために土蔵を活用することで、喜多方はさらなる発展を遂げることができるといえよう。喜多方の長い歴史文化と地域産業の発展によって培われてきた土蔵の文化が、新たな役割を得て、ふたたび地域づくりの原動力になることを願ってやまない。

筑波大学名誉教授
安藤 邦廣

第1章 喜多方市歴史的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

● 蔵のまち喜多方

本市は、「蔵のまち喜多方」として市内に約4,000の蔵があるといわれ、中心部はもとより周辺の農村部、山間部にも多くの蔵が残されている。当初、蔵の利用は、酒造業や味噌醤油、漆器製造における製造蔵、原料等の倉庫蔵として広まり、その後、店蔵、座敷蔵、米蔵、物置蔵、文庫蔵、味噌蔵などの住宅利用もなされてきた。今もなお、耐火性や吸湿性・保湿性を備えていることから、生産や販売、日常生活場においてさまざまな用途で蔵が利用されている。

このように喜多方の蔵は、長年人々の暮らしの場であるとともに、本市固有のまち並みを形成し、文化や観光資源としても大切な役割を担っている。

● まちづくりとその課題

本市では、そうした蔵などの歴史的建築物の保存のために補助制度や伝建地区の指定、景観条例及び喜多方市景観計画の制定など積極的にまちづくり施策を講じてきたが、近年の人口減少、所有者の高齢化、建物の老朽化などの問題から、空き家化、破損の放置、解体等が増え、本市固有の景観や文化的価値の喪失につながるものが危惧されている。

このように蔵などの歴史的建築物の積極的な活用が課題となっている中、歴史的建築物の多くは、現行の建築基準法に適合しない既存不適格建築物となっているものも見られ、増築や用途変更などの際には、現行法の規定が遡及適用されることから、歴史的建築物の価値や形態などを保存しながら使い続けることが困難となる事態も生じている。

● 新たな制度づくりへ

そこで本市では、蔵などの歴史的建築物の保存及び活用を促進し、当該建築物を良好な状態で将来世代に継承していくための一助として、建築基準法第3条第1項3号に規定されている「その他の条例」を整備し、建築基準法の遡及適用を受けない形での増築や修繕、用途変更等（以下、「増築等」）の建築行為を可能とする制度を創設することとした。

条例整備においては、平成30年度「喜多方市歴史的建築物保存活用検討委員会」（委員長：安藤邦廣氏）を設置し、「喜多方市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」（以下「条例」）の素案及び「保存建築物の安全性確保等に関する指針」（以下「指針」）の素案について検討を行い、平成31年3月に条例の制定に至った。

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をいう。

- 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（※1）
- 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（※2）
- ウ 喜多方市伝統的建造物群保存地区保存条例（平成28年喜多方市条例第28号）第2条第4号に規定する伝統的建造物（※3）
- エ その他ア、イ、ウに規定する建築物と同一の敷地に存する建築物であって、条例の目的に適合するものとして市長が認めるもの（※4）

※1 登録有形文化財

本市には、平成31年3月末日時点で、35件の国登録有形文化財（建造物）が存在する。

※2 景観重要建造物

本市は、「喜多方市景観計画」において、建造物の外観が景観上優れた特徴を有し、道路など公共の場所から、市民が容易に望むことができるもので、以下の要件のいずれかを満たすものを景観重要建造物として指定すると定めている。（実績 0件）

景観重要建造物の指定要件

- | |
|--|
| ① 歴史文化性
建造後 50 年以上を経て、多様な目的に利用されている蔵など、外観が伝統的様式や技法等の歴史文化的特性を有するもの |
| ② 地域特性
地域の自然、歴史、文化、生活様式など、その地域の特徴を示し、本市の生活文化が感じられるもの |
| ③ シンボル性
地形条件やまち並み構成上、注目できる位置にあり誰もが認める象徴的なもの |
| ④ デザイン性
優れたデザインで、それ自体が地域のシンボルとなる存在を有するもの |
| ⑤ 市民性
一般市民の利用が多く、市民から長い年月にわたり慕われているもの |

※3 伝統的建造物

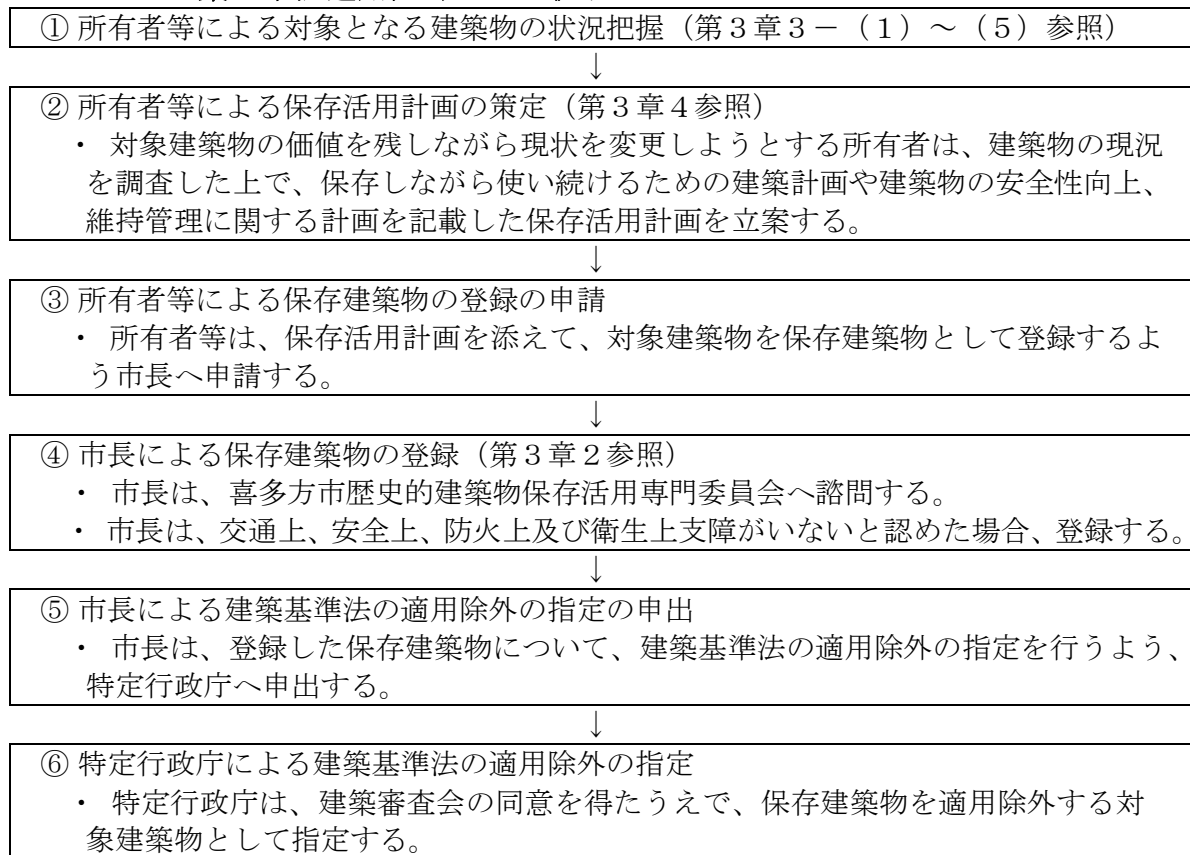
本市では、平成 30 年 3 月 30 日に小田付地区を伝統的建造物群保存地区として指定した。また、同地区は、同年 8 月 17 日に国から、重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

平成 31 年 3 月 15 日時点で、「喜多方市小田付地区伝統的建造物群保存地区 保存計画」において、185 件の伝統的建造物が定められている。

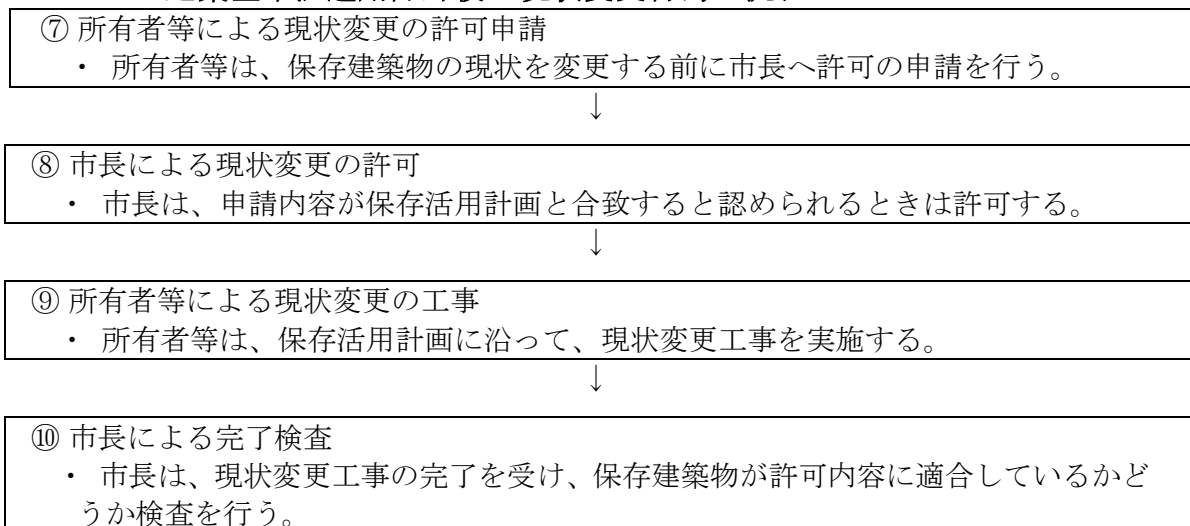
※4 ア、イ、ウの建築物（保存建築物）と同一の敷地に存する建築物であって、保存建築物と一体的に保存及び活用することが必要な建築物

3. 条例の流れ

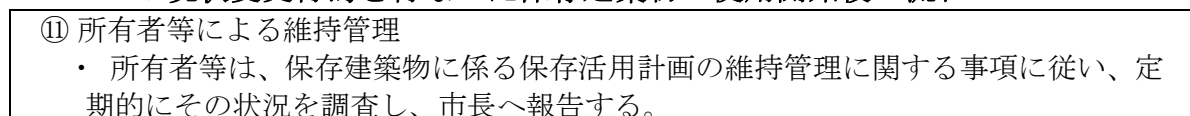
フェーズ1：建築基準法適用除外までの流れ



フェーズ2：建築基準法適用除外後の現状変更行為の流れ



フェーズ3：現状変更行為を行なった保存建築物の使用開始後の流れ



事前相談、協議・申請手続き等窓口：建設部都市整備課建築景観係（TEL0241-24-5267）

4. 条例による現状変更の規制及び保存のための措置

この条例は、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、建築基準法の適用除外を可能とするものである。

(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、市長の許可を受けなければならない。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る。ただし、通常の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、この限りではない。

(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しなければならない。

5. 条例の運用の体制

条例の運用にあたって、次のような体制の整備を図る。

(庁内)

- ・ 関連部局による連絡会議を設ける。

(地域)

- ・ 景観形成住民団体等と連携を図る。

(専門家)

- ・ 公益社団法人福島県建築士会、ヘリテージマネージャー及び各種専門家との連携を図り、保存活用計画の申請・策定相談窓口を開設し、景観配慮や文化財の活用、地震に対する安全性、火災に対する安全性等に関しての相談を受け付ける。

第2章 保存建築物の安全性確保等に関する指針について

1. 本指針の目的と位置づけ

本指針は、条例の適用に当たり、保存建築物に求める安全性等について、本市の考え方をまとめたものである。

条例では、蔵などの歴史的な価値を有する対象建築物を保存しながら、使い続けることを目的としている。申請者等は、建築基準法の趣旨を踏まえ、当該建築物の状況や周辺環境への影響を考慮し、その建築物に適した方法で、安全性等の維持・向上を図ることが必要である。

実際の蔵や木造建築物の構造・形態・建物配置、外部環境は様々であり、定型的な基準の運用では「保存歴史的建築物の安全性等を確保する」という目的を果たせないことも考えられる。そのため、申請者等は、設計や工事監理・維持管理において、対象建築物の状況や利用目的に応じた工夫及び配慮を行い、現行建築基準法に見合った安全性等を確保する必要がある。

2. 本指針を活用する際の留意点

対象建築物の構造や形態、周辺状況は様々であることから、本指針では、保存建築物に求める安全性の確保や維持管理に必要となる対応等について、本市の基本的な考え方をまとめている。

保存建築物の歴史的価値や特性を活かしながら、良好な状態で使い続けるためには、この指針で示す考え方を基本としながら、活用計画の立案や設計、工事監理、維持管理のそれぞれの場面において、配慮や工夫を重ねることが必要である。

第3章 保存活用計画策定に関する指針

1. 保存活用計画とは

保存活用計画とは、対象建築物にお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予定している、増築等の行為の内容や安全性の確保のために行う措置、維持管理の内容等について定めるものである。保存建築物は、この保存活用計画に基づき、増築等の建築行為や維持管理を行うこととなる。

保存活用計画の策定にあたっては、条例の趣旨と目的、建築物に対する現状変更の規制及び保存のための措置の内容を十分に把握する必要がある。また、保存活用計画では、建築物の保存すべき部分をあらかじめ特定し、それらの部分の保存を基本とする必要がある。なお、現行の建築基準法に見合った基準に適合させることにより、その保存が困難となる場合には、法の趣旨を踏まえながら、安全性確保等のために行う措置を「保存活用計画」に反映させる必要がある。

2. 保存活用計画策定にあたっての留意点

(1) 建築基準法以外の関係法令について

条例により保存建築物として登録し、特定行政庁が建築審査会の同意を得て建築基準法の適用除外を指定したとしても、消防法、都市計画法等の建築基準法以外の法律が適用除外されるものではない。そのため、「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」にも反映させる必要がある。

また、対象建築物の増築等を計画する際には、事前に景観部局や文化財部局にその建築物の保存を図る箇所や配慮する事項、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る。

(2) 専門家による評価

本市では、対象建築物を保存建築物として登録を行う際、専門家により構成する「喜多方市歴史的建築物保存活用専門委員会（以下、委員会）」に諮問を行う。

当該建築物の安全性確保等について、建築基準法で定める耐震、防火・避難規定によらない措置を講ずる場合、市長は、委員会に当該建築物の保存活用計画で示される安全性確保等の措置の内容について諮問を行う。委員会は、市長からの諮問に応じ、保存活用計画の内容を審議し、評価を行う。評価の結果、安全性確保等の措置が不十分な場合、市長は、申請者に対し委員会の評価結果を保存活用計画に反映するよう求めることとなる。

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を把握

- 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 上記の図面への記載

(3) 保存範囲の特定

- ① 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
- ② 保存すべき範囲と復原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 現行関係法令への適合、不適合の確認
- ⑤ 安全性を確保するための計画

(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、定期的に点検する事項、方法及び時期等の検討
- ② 火気の使用場所や避難通路の確保、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、敷地内のすべての建築物の構造、規模等の情報を記載する。

(2) 調査結果報告書

地震に対する安全性に関するものとして、建築物の傾きや壁や柱等の構造部材の腐食状況等の調査結果を記載する。火災に対する安全性に関するものとして、屋根、軒裏、外壁、開口部の構造及び内装の仕様等の調査結果を記載する。

(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及び設計者の検討結果を記載する。

(4) 火災に対する安全性の評価説明書

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及び設計者の所見を記載する。

(5) 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する。

(6) 地震・火災に対する安全性の向上を目的とした改修計画

調査結果や安全性の評価結果から、安全性を維持・向上させるために、必要となる改修計画の具体的内容とその実施時期を記載する。

(7) **維持管理に関する事項**

構造部材の損傷、腐朽その他の劣化状況や、消火設備の点検など、所有者が定期的に点検する事項、方法及び時期等を記載する。また、管理について、火気の使用場所や避難通路の確保、避難方法の確認など、日常的な使用の場面において、所有者等が行うべき事項等を記載する。

第4章 保存建築物の安全性確保等に関する指針

安全性確保等の基本方針

保存建築物の増築等を行う場合は、原則として現状の意匠形態や内外装を保存したうえで建築基準法（以下、「法」）を遵守することを基本とする。しかし、建築物の利用目的によっては、構造上、法の基準を十分に満たすことができず、増築等が困難なことも予想される。

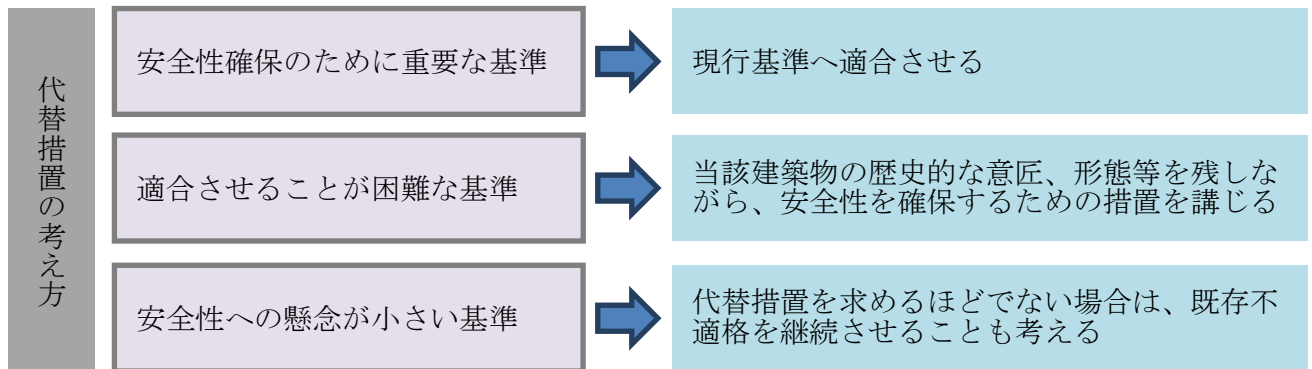
そのため、保存建築物の増築等にあたっては、「本指針」を活用して本市の地域性に適した方法で法が求める基準に見合った安全性等が確保できる代替措置を講じ、保存建築物の安全性の確保と維持管理をめざす必要がある。

1. 代替措置の考え方

歴史的建築物の保存及び活用を踏まえつつ、ハード対策に限らず、ソフト対策も含め、個々の建築物に適した方法で代替措置を講じることが重要となる。また、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る。

なお、前章でも記載した通り、法第3条第1項第3号に基づき法の適用が除外となった場合も、他法令の適用が除外されるものではないため、代替措置の検討時には、他の法令への適合状況について確認することが必要となる。

代替措置の考え方については、以下のとおりである。対象建築物の特性や用途並びに周辺環境等を十分に考慮し、各基準に応じた措置を検討、講じることが重要である。



【参考:歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン(国交省)】

2. 安全性確保等の考え方

(1) 地震に対する安全性

① 地震に対する安全性の基本的な考え方

対象建築物が構造に関する規定について既存不適格建築物である場合、構造耐力に関して現行基準を満足していない可能性が存在する。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る。ここでは、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、所有者が建築物の構造、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及び地震時における人命の安全性の確保に努めなければならない。

② 具体的な対応

i 対象建築物の現況調査

対象建築物は、建築後相当期間が経過しており、劣化が進行していると考えられることから、腐朽、蟻害などによる損傷範囲と、その原因等を把握し、対象建築物の地盤状況や傾き、構造特性等についての現況調査を行う。

ii 以下の観点から地震に対する安全性の確保を図る

ア 建築物の健全化

現況調査の結果、柱、梁、土壁等の構造耐力上主要な部分の腐朽、蟻害など劣化が確認された場合は、当該部分の改修を行い、新築当時の健全な状態に戻すことを基本とする。

また、劣化の原因となっている部分についても改善対策を施し、建築物の長寿命化を図る。

イ 建築物の耐震診断

現況調査に基づき、耐震診断を行い、耐震補強計画の策定を行う。

ウ 建築物の耐震補強

耐震診断の結果、耐震性能が十分でないことが判明した場合には、建築物の形態的、空間的特性を損なわないよう考慮し、耐震補強を実施する。

(2) 火災に対する安全性

① 火災に対する安全性の基本的な考え方

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、火災への安全性能を確保するため十分な対策を講じる必要がある。一般的に蔵の防火性能は、高いとされるが、用途、規模、周辺状況に応じた適切な防火・避難対策を講じ、人命の安全確保に努めなければならない。

② 具体的な対応

i 対象建築物の現況調査

対象建築物の遮炎上の有効性や出火、延焼の危険性等の把握のため、軒裏や外壁等の構造（使用材料や材の厚さ、収まり等）、内装の仕様、火気使用室の位置等について現況調査を行う。

ii 以下の観点から火災に対する安全性の確保を図る

火災安全を以下の5つの観点に分類し、それぞれの項目に応じた措置を講じることで、安全性の確保を図る。

ア 出火の低減

不測の出火を防ぐため、対象建築物の敷地及び建物内では、出火源を最小化し、出火を低減させるための措置を講じる。

イ 火災拡大防止

対象建築物の万一の火災に備え、火災拡大抑制として、出火の早期発見及び初期消火活動に必要な措置を講じる。

ウ 延焼防止

都市的規模の火災を防止する観点から、隣棟からの延焼を防止するため容易に延焼しないような措置を講じる。

エ 消防活動の円滑性の確保

万一の火災に対応するため、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、喜多方地方広域市町村圏組合消防本部と十分に協議の上、必要な措置を講じる。

オ 避難安全性の確保

万一の出火の際には、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。

(3) 周辺環境の保全

① 周辺環境の保全に対する基本的な考え方

対象建築物が集団規定について既存不適格建築物である場合、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の保全に努めなければならない。

② 具体的な対応

ア 敷地と道路との関係

道路は災害時における避難安全性の確保や対面建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であるため、保存対象敷地は法上の道路に2m以上接することとする。

イ 道路内建築物制限

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するが、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は、新たに不適格部分を生じさせないことを条件とし、道路内に突出している屋根や庇等については残すことを許容する。

ウ 用途地域

保存建築物の用途は用途地域内の建築制限を基本とするが、保存活用計画により周辺の市街地環境を害する恐れがないと認められる場合は、保存建築物として登録することとする。

エ 容積率制限

この条例の運用に当たっては、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、法第52条の規定を準用する。

オ 建蔽率制限

原則として、指定建蔽率を超えてはならないこととするが、法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する。

- ・ 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
- ・ 保存する部分を残したままの建築面積 10m²以内の増改築（同一敷地内にある対象建築物以外の建築行為も含む。）

カ 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るが、対象建築物の件数が限られ、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とし、不適格部分については残すことを許容する。

(4) 適切な維持管理

① 維持管理報告の考え方

保存建築物は、喜多方固有の景観や文化性を保持し、そのための安全性の向上を図るため、健全な状態で維持保全していくことが重要である。現状変更の許可にあたっては、「保存活用計画」により安全性等を確認するが、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ならない。保存建築物を安心して使い続けるためには、保存建築物の定期的な点検が重要となる。

そのため、条例では、所有者等が保存建築物の状態を定期的に調査し、その結果を本市に報告する制度を設けており、所有者等は、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らない。

② 具体的な対応

i 所有者等の役割

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する必要がある。点検した結果は、定期的に市に報告することとなる。

なお、維持管理報告により調査し、報告する内容及び時期等については、保存活用計画に記載する必要がある。

ii 長期的な維持管理

ア 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考えられる。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る。「保存活用計画」によって、復旧しても、また、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確認する必要がある。また、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る。

イ 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)を行う必要がある。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る。

また、維持管理上、火気の使用場所や避難通路の確保、避難方法の確認など、日常的な使用の場面において、所有者を含む施設管理に当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、その充実を図ることとする。

以上。

「喜多方市歴史的建築物保存活用検討委員会」委員名簿
(委員長：安藤邦廣)

No.	区分	所 属	氏 名	
1	学識経験者	筑波大学	安藤 邦廣	名誉教授
2	学識経験者	工学院大学	後藤 治	教授
3	学識経験者	首都大学東京	多幾山 法子	准教授
4	学識経験者	日本大学	森山 修治	教授
5	学識経験者	横浜国立大学	野原 卓	准教授
6	学識経験者	会津大学短期大学部	柴崎 恭秀	教授
7	関係団体	(公社)福島県建築士会	佐久間 保一	ハルテージマネージャー
8	関係団体	(公社)福島県建築士会	室井 浩一	喜多方支部長
9	行政	喜多方建設事務所 建築住宅課	橋本 知幸	建築主事
10	行政	喜多方地方広域市町村圏組合 消防本部	渡部 敦	消防課 危険物係長

【 喜多方市における歴史的建築物等既設支援制度 】

対象建築物	補助制度	補助対象事業等	補助金額	実施機関
国登録有形文化財 (文化財保護法 第57条第1項)	登録有形文化財建造物修理等事業費 国庫補助	保存修理に係る設計 監理事業	補助率 5/10	文化庁
	喜多方市文化財保存 事業費補助金	登録有形文化財建造物 の修理に関する事業	補助率 1/2 限度額 200万円	喜多方市
伝統的建造物 (喜多方市伝統的 建造物群保存地区 保存条例 第2条第4号)	喜多方市伝統的建 造物群保存地区保 存事業補助金	伝統的建造物の修理 (外観及び構造耐力 上主要な部分の修 理)	補助率 8/10 限度額 1,200万円	喜多方市
土 蔵	喜多方市蔵保存奨 励補助金	土蔵の在来工法での 改修 (内部改装を除く)	補助率 1/10 限度額 100万円	喜多方市
	喜多方市蔵改修促 進補助金	土蔵の在来工法以外 での改修 (内部改装を除く)	補助率 1/20 限度額 50万円	喜多方市

【問合せ先】

- 建築基準法の適用除外に関する事
- 本指針の全般に関する事 など

喜多方市 建設部 都市整備課
電話 0241-24-5267