

地域の魅力を高める歴史的資産の使い方を創造する

39 リノベーションと建築法規

全国のそれぞれの地域には、地域の歴史や文化を伝える歴史的建造物が存在する。しかし、昭和戦前のいわゆる歴史的建造物は法的な扱いが難しく、こうした建築物の保存・活用を推進し、地域活力を高めていこうと大規模な修繕や用途変更を行おうとする場合に、建築基準法に適合することが求められ、景観的および文化的に価値のある意匠や形態等を保存しながら使い続けることが困難になることがある。そのため、伝建地区や指定文化財の建造物を除くと、建築確認が不要な範囲の修繕にとどめるか、あるいはすべて現行法規に合わせるかのいずれかの場合が多いのが実状である。ここでは、歴史的建造物等のリノベーションを行う際の道しるべとして、文献等を引用して法規的情報について整理する。

■ リノベーションと建築確認

歴史的建造物等をリノベーションする際に想定される主な建築行為として、“用途変更”“増築”“大規模な修繕・模様替え”が挙げられる。そこで、図1には文献1)の図をもとに、当該建築行為を行う場合の建築確認の要否に関する基本的な判断を整理した。以下では、図中のA～Fについての基本的な見解を記す。

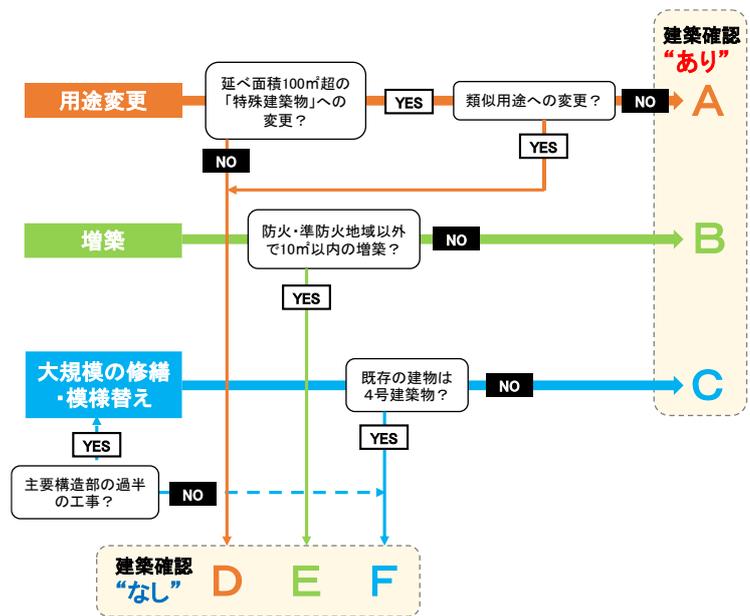


図1 建築確認の要否に関する基本的な判断

- A: 延べ面積 100 ㎡超で「特殊建築物」に該当する用途への変更は建築確認が必要。用途地域や地方自治体の建築条例が適用される。また耐火や避難などにおける既存不適格の場合は当該規定が遡及される(法 24,27,28 条 1 項 3 項,29,30,35,35 の 2,35 の 3,36,40,43 条 2 項,48 条 1～13 項,51 条)。しかし、準用規定に構造耐力(法 20 条)は含まれていない。構造耐力面で既存不適格となっている建築物を用途変更する場合も、基本的には構造耐力規定は遡及しない。
- B: 増築は建築確認が必要であり、現行基準が適用される。ただし、既存不適格建築物に増築をする場合は、その規模や接続方法によって遡及する規定が緩和される場合がある。
- C: 大規模の修繕・模様替えは建築確認が必要であり、現行基準が適用される。ただし、既存不適格建築物に当該工事を行う場合は、構造耐力(危険性が增大しない場合)や耐火建築物などは遡及しない。
- D: 100 ㎡以下の変更、「特殊建築物」に当たらない用途への変更、類似用途への変更(劇場から映画館など)は建築確認が不要。
- E: 防火・準防火地域以外で 10 ㎡以内の増築の場合は、建築確認が不要。防火・準防火地域内では、面積に含まれない増築(床面積に算入されない屋外階段など)でも建築確認が必要なことがある
- F: 主要構造部の過半に達しない工事は建築確認不要。4号建築物(木造2階建て以下で一定条件を満たすもの)については大規模の修繕に該当しても建築確認不要。

■文化財に指定された建築物の特例

文化財に指定された建築物は、国民の財産として保存し後世に伝えることが使命であることから、建築基準法の適用を除外する措置がとられている(法 3 条一号)。ただし、消防法上は、出火防止のため「自動火災報知機」の設備が義務付けられている。

■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歴史的建造物の特例

国宝や重要文化財等には該当しないものの地方の特性を踏まえた伝統的建築物について、適正な保存を推進するために、文化財保護法 182 条 2 項の条例に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あって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した保存建築物については、法の適用を除外できる(法 3 条三号)。この代表事例として京都市の取組みが挙げられる。京都市では、景観的・文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物について、建築物の安全性等の維持向上を図ることにより、建築基準法の適用を除外する「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を制定している²⁾。適用するには、建築物の現状調査、地震・火災に対する安全性の評価、増改築計画、地震・火災に対する安全性の向上を目的とした改修計画、維持管理の計画をまとめた保存活用計画書を作成して、保存建築物としての登録を申請する必要がある。申請者にとっては大変な作業でありこれを適用した事例はまだ一つ程度だが、安全性の確保と文化価値の確保の両方に配慮した充実したシステムが構築されている。

■古民家特区

古民家特区とは、2013 年 10 月に国家戦略特区の中で規制改革事項等の検討方針が示され、その中に「歴史的建築物の活用」が盛り込まれたことに基づき、2014 年 4 月に各省庁から新しい仕組みが示された、この一連の「歴史的建築物の活用」を目指した制度づくりの総称を指す³⁾。重要文化財までには至らない各地の古民家等の、いわゆる「歴史的建築物」については、現在、空き家化や解体等が進展しているが、他方で、宿泊施設、レストラン、サテライトオフィス等として積極的に有効活用し、地域活性化や国際観光等に貢献させたいとのニーズが飛躍的に高まっている。こうした中で、より多くの歴史的建築物の活用等が円滑に行われるよう、建築審査会における個別の審査を経ずに、地方自治体に新たに設ける専門の委員会等(歴史的建築物の活用等や構造安全性に係る専門家などから構成)により、建築基準法の適用除外等を認める仕組みを推進するものである。⁴⁾

これを活用した取組みとして代表的なものに NIPPONIA がある。NIPPONIA は、各地に点在して残されている古民家を、その歴史性を尊重しながら客室や飲食店、または店舗としてリノベーションを行い、その土地の文化や歴史を実感できる複合宿泊施設として再生していく取組みである。この取組みは、地域再生法に基づく「地域再生推進法人」の指定を受けた一般社団法人 NOTE をはじめとする各分野のエキスパートが参画するプロジェクトとして、関西圏国家戦略特区の特区事業認定を活用し、建築基準法の緩和や旅館業法の特例、また観光活性化マザーファンドの出資を受けての実施など、数多くの「今後の地方創世のあり方」を見ることができる先導事例として実施されている。2015 年には兵庫県篠山市の国の史跡に指定されている篠山城の城下町全体を「ひとつのホテル」と見立て、築 100 年超の古民家を含む4棟を、宿泊施設、飲食店等として改装した宿泊施設「篠山城下町ホテル NIPPONIA(ニッポニア)」を開業した。⁵⁾

■伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和

伝建地区においては、その歴史的環境保存の目的のために、市町村は国土交通大臣の承認を得て、条例により次に掲げる法の規定の全部または一部の規定の適用除外またはその制限を緩和することができる(法 85 条の 3)。該当規定は、第 21 条から 25 条、第 28,43,44,52,53,55,56 条、第 61 から 64 条、第 67 条の 2 第 1 項である。現在、全国の伝建地区の 30 を超える地区で、基準法の制限緩和のための条例が定められている。

参考文献

- 1) 宮沢洋,高市清治,菅原由依子:法規を味方に「増改築」攻略、日経アーキテクチュア、No.1059、pp.22-57、2015 年 11 月 10 日
- 2) 京都市都市計画局建築指導部建築指導課:歴史的な価値を有する建築物を安全に保存し、活用することで、将来へ継承する制度—京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例—、2013 年 11 月
- 3) 「歴史的建築物活用ネットワーク HARNET」ホームページ: <http://h-ar.net/>
- 4) 国家戦略特区ワーキンググループ:国家戦略特区において検討すべき規制改革事項等について、内閣府、pp.8-9、2013 年 10 月 18 日
- 5) 「NIPPONIA」ホームページ: <http://nipponiastay.jp/>