

都市における 文化財建造物の持続的運営の検討

- (1) 容積率移転と宿泊施設としての利用の可能性の検討
- (2) 専門家による点検シートの実験

特定非営利活動法人
歴史的建造物とまちづくりの会

【事業経費】 1,288,000円

フォーラム開催：平成28年11月13日（日）

会場：登録有形文化財鳳明館本館



会場の様子



池田氏：容積率移転の解説



永瀬氏：容積率移転の課題



柳澤氏：容積率移転の事例



事例報告：松本家住宅

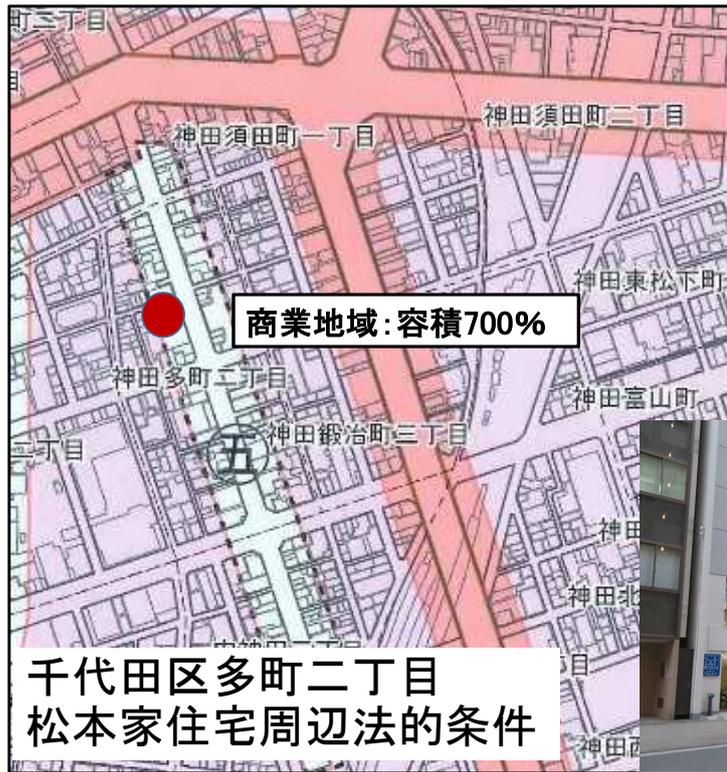


事例報告：樅蜂苑



小倉氏：定期点検報告

1. 容積率移転について



■高さ制限(平成25年3月2日議決変更)

階別	容積率	用途地域別制限	建ぺい率	防火区域
1階	300%	第一種住居地域	60%	準防火
2階	400%	第一種住居地域	80%	防火
3階	500%	第一種住居地域	80%	準防火
4階	600%	第一種住居地域	80%	防火
5階	700%	第一種住居地域	80%	防火
6階	800%	第一種住居地域	80%	防火
7階	900%	第一種住居地域	80%	防火
8階	1000%	第一種住居地域	80%	防火
9階	1100%	第一種住居地域	80%	防火
10階	1200%	第一種住居地域	80%	防火
11階	1300%	第一種住居地域	80%	防火
12階	1400%	第一種住居地域	80%	防火
13階	1500%	第一種住居地域	80%	防火

■容積率超過区域別
 特別容積率適用地区



400㎡以上の建築可能床面積

道路境界線

建築可能床面積

文化財登録部分

隣地境界線

階	床面積
3階	34.43
2階	48.72
1階	57.84
合計	140.99

15,000

用途地域	商業地域
防火地域	第5種中高層住居専用地区
地区計画	中神田中央地区地区計画

面積表	
敷地面積	79.07 m ²
建築面積	57.84 m ²
床面積	140.99 m ²
建ぺい率	<90%
容積率	178.31% < 700%
建築可能床面積 (既存部分を除く)	412.50 m ²

容積率移転と地区計画

公開空地等

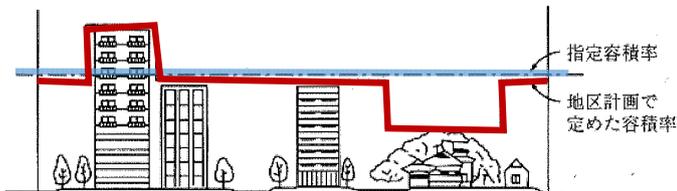
A譲渡人 B譲受人

権譲渡敷地と譲受敷地を含む街区を対象に地区計画策定区域を指定。地区の土地利用を総合的に定め、そのなかでA、B敷地に許容する容積率を定める。地区全体の容積は不変。

地区全体の各地権者に用途、容積、空地等の制約が発生するため、地区内地権者全員の合意が必要。

容積適正配分型地区計画

用途地域で指定された容積の範囲内で、地区計画区域内において容積を配分し、土地の合理的な利用を促進しつつ、良好な環境の形成や保護を図る。



歴史的風致維持向上地区計画

第1種低層住居専用地域をはじめとする**住居系の用途地域の町家や武家屋敷が集積**している地域において、地域の歴史及び伝統を活かした物品の販売、料理の提供、工芸品の製造等を行う建築物の整備を可能とし、良好な市街地の環境の形成を図る必要がある場合が考えられる。



- ・周囲が建て替わっている。
- ・文化財が集積していない。
- ・建物の規模が小さい。

単独で出来る



請け皿として近くの公共施設

2. 登録文化財を宿泊施設として

樅峰苑(旧小山田家住宅):用途転用の例

1.用途転用の確認申請提出

旅館業許可申請:昭和43年3月2日旅館業経営許可。

2.建築基準法による是正工事:平成元年~平成2年

・天井を「秋田杉の桎目板」から「準不燃材料」の化粧石膏ボードへ。竿縁は残った。

・間仕切壁を小屋裏まで。

・排煙設備、非常用照明設置。

・非常階段、避難梯子

3. 消防法による是正工事:平成元年~平成2年

・避難誘導灯の設置

・消火器・消火栓設備の設置



・文化財としての価値が減じられる。

・色彩の変更等で雰囲気の変わらない努力!



化粧石膏ボードの天井 非常用照明と感知器



排煙設備



誘導灯



屋内消火栓



火災報知器



避難設備



非常階段



「住宅宿泊事業法案」について

これまでは、住宅を宿泊施設：旅館業法簡易宿所営業と特区民泊営業

- ・ 建築基準法：用途は「ホテル又は旅館」
- ・ 原則として用途変更の手続が必要。

<建築基準法の主要な規定>

- ・ 耐火性能の確保
- ・ 排煙設備の設置
- ・ 非常用照明装置の設置
- ・ 階段の寸法(幅・蹴上・踏面)、手すりの設置
- ・ 階段・エレベーター・吹き抜け部分等の縦穴区画
- ・ 廊下の幅
- ・ 間仕切壁の仕様(準耐火構造等の壁で小屋裏まで)。

<消防法の主要な規定>

- ・ 消火器
- ・ 誘導灯
- ・ 自動火災報知器
- ・ 防災物品
- ・ 漏電火災警報器等。

<特区の場合>

- ・ 昨年の法改正で旅館業法の適用が除外。
- ・ 住宅として取り扱われる。



昨年の11月のフォーラム
登録文化財の住宅の
民泊の規制の緩和を提案



<住宅宿泊事業法案：今国会で提出予定>
・ 住宅として取り扱われる。
国会での論議に注目！

3. 専門家による定期点検

・平成25年度調査:「自主点検シート」と「専門家による点検シート」を作成。

その後、自主点検シートを実施。

・平成28年度調査: 専門家による定期点検を、前年に自主点検シートを提出した方々を対象に実施。

・シートの改善: 評価の基準を3段階に(A、B、C)。

総合評価は「Cの有無」を基本に、登録文化財および通常の建築としての評価。

瓦屋根については瓦屋根職人による屋根に上っての調査。

「評価の考え方」を作成し、点検結果とともに所有者に配布。

評価の分類

- ・ 建物外部
- ・ 建物内部
- ・ 周辺環境

- ・ A: 概ねよい : 当分の間修理の必要がないと思われるもの。
- ・ B: 多少問題あり : 緊急的に修理の必要はないが、損傷等が著しくなった場合。
- ・ C: 大きな問題あり: 緊急的又は近い将来(1~3年)に修理が必要と思われるもの。
構造的な問題や屋根に関する問題等が対象。
塗料や漆喰等仕上げの問題は当てはまらない。
- ・ -: 該当しない : この建物には当てはまらないもの。

<定期管理・点検票1 (建物外部)>

	部位	点検項目	結果				要詳細調査、対策
			A	B	C	-	
文化財としての 価値		登録文化財としての建物の保存状況	○				
		新設の看板、設備等による価値の減少状況				—	
外部	基礎	・ 経年変化や災害による地盤沈下		○			
		・ 基礎の亀裂	○				
		・ 石積みの弛緩				—	
	縁回り及 び床下	・ 縁回りの痛み (常に雨露に曝され傷みが早い)				—	
		・ 床下の湿気、雨水の侵入				—	
		・ 蟻害、虫害				—	
		・ 雑物の有無 (雑物による蟻害や他の虫害発生)				—	
	外壁、塀	・ 汚損、亀裂	○				
		・ 剥離、脱落	○				
		・ 塗料の汚損、亀裂、剥離、褪色		○			
窓、開口 部	・ 窓、サッシ、ドアの劣化及び損傷	○					
	・ ガラスの固定状況	○					

専門家による点検の実施方法とアンケート結果

①総合評価：C評価が有るか無いか

- ・登録文化財として：C評価は無し
- ・通常の建築として：C評価は1件のみ
住宅用火災警報器の未設置

②屋根の調査

- ・瓦屋根については、経験十分な職人が屋根に上って見ることにし、その結果喜ばれた。

③点検の考え方の作成、配布

- ・結果を所有者に報告する時に、点検するに当たっての考え方を配布した。

④その他

- ・このような点検は修理に繋がるため受けたくない、仕事を欲しがっていると思われる可能性あり。

①アンケート：13人を対象に実施。

アンケートの返送は13人

②アンケート結果(1)：印象

- (1)大変良かった……………7
- (2)良かった……………6
- (3)普通……………1
(良かったと2回答)
- (4)良くない……………0
- (5)わからない……………0

③アンケート結果(2)：頻度

- (1)3年に1度……………6
- (2)5年に1度……………6
- (3)10年に1度……………0
- (4)その他(わからない)………1



専門家による定期点検