

令和元年度第2回 我孫子市建築審査会会議録

日時 令和2年1月31日(金) 15時30分から(現地視察は13時30分から)
場所 我孫子市分館大会議室
出席者 委員 吉田会長、樋口副会長、岩岡委員、佐々木委員
事務局 都市部：伊藤部長
建築住宅課：古泉課長、荒井課長補佐
建築指導担当 掛川主査
企画調整担当 船木主査長、田中主任技師
建築審査担当 三山主査
教育委員会 文化・スポーツ課：辻主幹(旧井上家住宅の所管課、
管理・運営に関する解説補助員として)
傍聴人 0名(公開)

会議の概要

1. 開会

開会宣言

- ・委員5名中4名出席。

我孫子市建築審査会条例第5条第2項の規定により会議が成立していることを報告。

2. 議題(詳細・別紙議事録参照)

我孫子市情報公開条例第22条の規定により、公開とすることを議長より報告。傍聴者0名。

(1) 案件1件

案件第1号 保存建築物の適用除外に係る建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定の同意について(1件)

決定事項：指定について同意

(2) その他

- ・第66回全国建築審査会会長会議の報告について(1件)

3. 閉会

閉会宣言

(別紙)

我孫子市建築審査会 議事録

令和元年度第2回 令和2年1月31日(金)

会議の公開・非公開について

議長：議長を努めさせていただきます。よろしく申し上げます。

本日の審査会の議題は、案件事項が1件と報告事項が1件あります。

また、審査会の公開・非公開の取扱いについては、案件事項が建築基準法第3条第1項第3号である、文化財の旧井上家住宅の保存建築物の指定であるため、我孫子市情報公開条例第22条の規定に基づき、公開とします。

議事に入る前に、事務局は本日の傍聴者の状況を報告してください。

事務局：傍聴者の状況について、事務局からご説明いたします。

本日の傍聴希望者は、いませんでしたので、ご報告いたします。

案件第1号 保存建築物の適用除外に係る建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定の同意について

議長：案件第1号「旧井上家住宅の保存建築物の指定について」事務局から説明を行います。説明に40分程度要しますので、質疑応答につきましては説明終了後をお願いします。

それでは、事務局より説明をお願いします。

事務局：みなさま、現地視察ありがとうございました。

それでは、「旧井上家住宅の保存建築物の指定について」説明いたします。

説明の進め方ですが、はじめに、全体の概要をご説明したのちに、詳細な説明をいたします。今回の内容は市がこれまで建築審査会から同意をいただきました接道の許可などに比べますと、特殊な内容になるため、ボリュームもこれまでよりも大きな内容となっております。極力わかりやすい説明を心がけたいとは思いますが、説明に40分程度かかる予定ですので、ご了承ください。

また、お手元に資料をご用意していますが、正面のスクリーンに資料と同じものを投影いたしますので、見やすい方をご覧ください。

まず、はじめに、現地視察時の説明と重複する部分もありますが、旧井上家住宅の概要について、説明いたします。

2ページをご覧ください。我孫子の都市計画図になります。旧井上家住宅は、我孫子市の東端の相島新田にあります。このあたりは、江戸時代中期から手賀沼の干拓が行われ、相島新田は井上家が開いたことで知られています。

3ページをご覧ください。案内図になります。

4ページをご覧ください。配置図になります。旧井上家住宅は、現地でもご覧になっていただいたとおり、9棟の歴史的建造物が現存しています。

また、配置図では母屋と二番土蔵だけ太枠表示となっておりますが、これは、現在設計中の母屋と直近の二番土蔵の改修工事の図面を今回の保存建築物指定申請でも利用している為です。したがって、右下の凡例の太枠表示の「本業務対象」については、今回の保存建築物指定申請の「対象」と完全に一致していませんのでご了承ください。

5ページをご覧ください。母屋の位置と写真になります。

6ページをご覧ください。表門及び二番土蔵の位置と写真になります。これらの母屋、

表門、二番土蔵は江戸末期に建てられています。

7ページをご覧ください。旧漉場、裏門の位置と写真になります。なお、漉場とは、油を漉す作業場のことです。

8ページをご覧ください。裏門両脇屋根塀の位置と写真になり、緑色の部分になります。写真は赤色の太い矢印の方向から撮影したものです。これらの旧漉場、裏門、裏門両脇屋根塀は大正後期に建てられています。

9ページをご覧ください。新土蔵の位置と写真になります。

10ページをご覧ください。庭門及び庭門両脇屋根塀の位置と写真になり、ピンク色の部分になります。下の写真は赤色の太い矢印の方向から撮影したものです。これらの新土蔵、庭門、庭門両脇屋根塀は昭和初期に建築されています。手賀沼開墾に尽くした豪農の屋敷景観を今日にとどめる、貴重な文化遺産となっています。

11ページをご覧ください。教育委員会の文化財指定書になります。これら9棟の歴史的建造物は、平成24年12月28日に「我孫子市文化財の保護に関する条例」の規定に基づき、指定文化財に指定されています。

12ページをご覧ください。こちらは、旧井上家住宅の整備スケジュールとなります。

平成30年度までに、表門、裏門、裏門両脇屋根塀及び二番土蔵の修復が完了しています。

今年度は、母屋、庭門、庭塀の実施設計及び今回の建築基準法第3条の保存建築物指定を予定しています。概ね赤い横線の位置が、今日現在の時点を示しています。

来年度は、母屋、庭門、庭塀の実施設計を引き続き行うとともに、来場者用のトイレの実施設計を予定しています。

なお、来場者用のトイレは、指定文化財ではありませんので、建築基準法に基づき、手続きなどを進めていきます。

令和3年度から複数年にわたり工事を実施し、完了したあとに、集会場、展示場などとして、市内外を問わず、広く、多くのみなさま方へ、活用していただく計画となっています。

当然のこととして、住宅から集会場、展示場に用途変更を行う場合や大規模な修繕、模様替えを行う場合は、建築基準法に基づく申請手続き行い、現行法の基準に適合させる改修などが必要となります。

現行法に基づく基準すべてに適合させるには、文化財として価値が損なわれる改修などが、必要となります。

そのため、文化財としての歴史的価値を損なうことなく、将来にわたって、適切に、文化財として維持保全することができるように、建築基準法では、法令などの適用の除外に関する規定が設けられています。

13ページをご覧ください。法第3条第1項で、「この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。」と規定されています。

第1号では、文化財保護法による国宝、重要文化財など。

第2号では、旧重要美術品等の保存に関する法律による重要美術品等。

第3号では、「文化財保護法第182条第2項の条例、その他の条例の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もの」と規定され、本日、みなさまにご審議いただく案件の根拠条文となります。

この法第3条の保存建築物指定を受けた後は、建築基準法などの適用は、除外されるこ

ととなります。

よって、法第3条、第1項、第3号に規定する指定を行うには、地方公共団体は、文化財保護に関する条例を定めて、その条例で、現状変更の規制と、保存のための措置を規定しなければなりません。

14ページをご覧ください。次は、文化財保護法です。法第182条、第2項には、「地方公共団体は、条例の定めるところにより、重要文化財、重要無形文化財、重要有形民俗文化財、重要無形民俗文化財及び、史跡名勝天然記念物以外の文化財で、当該地方公共団体の区域内に存するもののうち、重要なものを指定して、その保存及び活用のため、必要な措置を講ずることができる。」と規定されています。

同じページの中ほどをご覧ください。この条例は、文化財保護法及び、千葉県文化財保護条例の規定による指定を受けた文化財以外の文化財で、市の区域内に存するもののうち、市にとって重要なものについて、その保存及び活用のために必要な措置を講じ、もって市民の文化向上に資することを目的に、昭和47年に制定されました。

第4条には、「教育委員会は、市の区域内に存する文化財のうち、重要なものを、我孫子市、指定文化財に、指定することができる。」と、規定されています。その下の第13条の条文を読み上げます。「指定文化財の現状を変更しようとするときは、所有者等は、教育委員会の許可を受けなければならない。」の条文は、先ほどの13ページの建築基準法第3条第1項第3号の「現状変更の規制」に該当する条文になります。

14ページに戻りまして、下段の第14条の条文を読み上げます。「教育委員会は、指定文化財の保全のため必要があると認めるときは、地域を定めて一定の行為を制限し、若しくは禁止し、又は必要な施設をすることを命ずることができる。」の条文は、先ほどの13ページの建築基準法第3条第1項第3号の「保存のための措置が講じられている建築物」に該当する条文になります。概要説明は以上となります。

15ページをご覧ください。ここからは、案件第1号の説明をいたします。

案件第1号、「保存建築物の適用除外に係る建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定の同意について」。

令和2年1月15日付けで、保存建築物指定申請が提出され、建築基準法の規定により、建築審査会の同意が必要となります。申請者は、我孫子市長 星野順一郎。所管課は、教育委員会の文化・スポーツ課となります。建築物主要用途は、集会場・展示場。申請地の地名地番は、我孫子市相島新田1番地。工事種別は用途変更、用途地域及び防火地域は指定はなし。その他の区域等は、市街化調整区域で法第22条の指定区域。建ぺい率の上限は60%、容積率の上限は200%。敷地面積は4,348.58㎡となります。

16ページをご覧ください。各建築物の施設概要です。左側の施設概要は、整備後の内容になっています。順番に説明させていただきます。表の左上になります。初めは、母屋についてです。用途は集会場・展示場。構造は木造で一部鉄筋コンクリート造。階数は1階で、一部2階。延べ面積は485.13㎡。

次は、二番土蔵です。用途は倉庫。構造は木造。階数は2階。延べ面積は73.12㎡。

次は、新土蔵です。用途は展示場。構造は木造。階数は1階。延べ面積は67.56㎡。

次は、旧漕場です。用途は、集会所・事務所。構造は木造。階数は1階で、一部2階。延べ面積は104.64㎡。

次は、表門です。門、塀については、建築基準法で建築物に付随するものは建築物と定義されています。構造は木造。建築面積は7.54㎡。

次は、裏門です。構造は木造。建築面積は4.75㎡。

次は、庭門です。構造は木造。建築面積は1.21㎡。

次は、庭門両脇屋根塀です。構造は木造。

次は、裏門両脇屋根塀です。構造は木造。建築面積の合計は625.99㎡です。延べ面積の合計は730.45㎡です。

17ページをご覧ください。次は、旧井上家住宅の整備計画方針です。

2 全体方針を読み上げます。住宅から、集会場、展示場、集会所、事務所へ用途変更して、居室利用する建築物（母屋、新土蔵、旧漕場）は、建築基準法第3条第1項第3号による指定後に、耐震改修設計を含む、実施設計、工事を行った後で、集会場、展示場、集会所、事務所としての利用を開始する。

本計画は現時点での内容であり、指定以降の将来に申請内容以外の用途へ拡大する場合や、用途変更について詳細検討を進めたなどの結果、整備・利用方法を変更する場合は、改めて建築住宅課に相談し、建築審査会の同意を得るなどの必要な手続きを行うこととする。と、記述されています。

18ページをご覧ください。次は、建築基準法の条文確認です。条文確認の目的ですが、今回の3条保存建築物指定により建築基準法の適用を除外するためには、現在の状態で各建築物を用途変更した場合に、現行法に何が適合し、何が適合していないのか把握した上で、それに対する対応策を講じる必要があります。可能な部分は改修工事などのハード対策を行い、歴史的価値を損なう恐れがある部分は、人によるソフト対策として、運営面を含めた総合的な安全対策を行うことによって、代替措置をとる計画となっています。

これらが、先ほどご説明しました、文化財保護法と条例で規定するところにより「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」となり、今回の3条保存建築物指定相当と判断した根拠となります。

この条文確認表は、母屋をメインに9つの建築物についてチェックされています。現在の基準に適合していない「不適」の部分は、色塗りされておりました、左の欄から、「条文とその内容」、そして「適用の有・無」、そして建築物ごとに「適・不適と判断理由」があり、不適となった項目には「対応策」が書かれています。

全部で12ページに渡っておりますので、ここでは、母屋が現在の状態で「不適」となる項目について、代表的なものをご説明していきます。スライドが見づらい場合はお手元の資料をご覧ください。

まず、法20条の構造耐力です。判断理由を読み上げますと、「母屋は建築基準法施行時（昭和25年11月23日）には建てられていたため、耐震診断の他に詳細検討しなくてもあきらかに不適と考えられる。」ということで、対応策として、「防災管理計画策定による耐震対策：耐震診断、構造安全性」について考えられています。防災管理計画は、後ほどご説明させていただきます。

次に、法22条の屋根です。これについては、現地を見ていただいたとおり、母屋の現状屋根は茅葺の上に金属板をかぶせているため、厳密に言いますと「適」ですが、この項目のみ逆の考え方で、歴史的価値を損なわないよう改修工事で、金属板を撤去し新規の茅を葺き直すため、「不適」となります。

判断理由を読み上げますと、「22条区域なので、屋根が通常の火災による火の粉により、防火上有害な発炎をしないものであることが求められる。母屋の茅葺屋根はこの基準を満たすことができない。」ということで、対応策として、「防災管理計画策定による防火対策：出火防止、延焼防止、消防活動の円滑性の確保、避難安全性の確保」について考えられています。この防災管理計画も、後ほどご説明させていただきます。

次のページにも「不適」がありますが、割愛します。

20ページをご覧ください。法32条の電気設備です。判断理由を読み上げますと、「電

気設備が古くなっている可能性がある」ので、対応策として、「修理工事に合わせて全面的に電気改修工事を予定」となっています。スケジュールによると、令和3年度の予定です。

次に、施行令119条の廊下の幅です。判断理由を読み上げますと、「集会場・展示場は特殊建築物で、居室の床面積の合計が200㎡を超えるため、片側廊下の場合1.2m以上必要だが、全て基準を満たしていない。」ということで、対応策として、「二方向避難経路を確保し、安全な避難を行えるようにする。」となっております。避難経路図については、後ほどご説明させていただきます。次のページにも「不適」がありますが、割愛します。

22ページをご覧ください。法35条の2の内装制限です。内容はその下に記載されている施行令になります。判断理由の概要を説明しますと、「集会場の用途と、火気使用室として囲炉裏と炉のある部屋が内装制限を受ける。」「集会場となる居室の壁及び天井は難燃材料、無窓居室については準不燃以上としなければならないが、一部壁は和紙張り、天井は木板張りで、難燃材料で仕上げられていない。」「通路・廊下などは準不燃材料以上としなければならないが、天井が木板張り」「囲炉裏と炉のある部屋は、準不燃材料で仕上げなければならないが、一部壁は和紙張り、天井は木板張り。」ということで、対応策はこの項目も「防災管理計画策定による防火対策」にて考えられています。次のページにも「不適」がありますが、割愛します。

24ページをご覧ください。次に、令114条の界壁、間仕切り壁及び隔壁です。理由を読み上げますと、母屋の「建築面積が300㎡以上で小屋組が木造なので、小屋裏の直下の天井の全部を強化天井とするか、1.2m以内ごとに小屋裏に準耐火構造の界壁を設けなければならないが、天井は強化天井ではなく、界壁も設置されていない。」との判断理由から、対応策はこの項目も「防災管理計画策定による防火対策」にて考えられています。

次に、令129条の2の5の給水、排水その他の配管設備です。理由を読み上げますと、「配管設備が古くなっている可能性がある」ので、対応策として、「修理工事に合わせて全面的に配管改修工事を予定」となっています。スケジュールによると、令和3年度の予定です。

このようにして、1つ1つチェックした結果、色塗りがされていない項目は、用途変更しても問題のない項目となっております。そして、建築基準法とその関係規定である千葉県条例、都市計画法、消防法などまでチェックされております。

次に30ページをご覧ください。防災管理計画です。先ほど、ご説明いたしました条文確認表の対応策については、防災管理計画に詳細が記載されていますので、ポイントとなる代表的な部分を説明させていただきます。防災管理計画は、防火対策、防犯対策、耐震対策、耐風・台風対策、その他の災害対策の5つの大項目で構成されています。

はじめに、1. 防火対策の(1)出火防止①火気などの日常管理です。建物周辺を含めて原則禁煙・火気・危険物品持ち込み厳禁とし、その旨を標識などで明示することによって一般見学者を含めた火気の管理を徹底します。また、事務所などでの火気使用はIHクッキングヒーターによるものとし、裸火は利用しないこととします。囲炉裏などでやむを得ず裸火を利用する場合は、当該行為を行う日の3日前までに禁止行為の解除承認申請書を消防長に提出し承認を得ることとします。必ず火気取扱責任者を配置し管理を徹底するとともに、消火器を近くに設置します、火消壺・灰壺などの鎮火用道具の常備など万全の体制をとることとします。

31ページをご覧ください。(2)避難安全の確保です。①避難ルートの確保については、避難経路に避難の妨げになるようなものを置かないようにします。②避難誘導など防火管理者などの教育及び消火・通報・避難訓練を年1回以上実施し、見学者の適切な避難誘導を図ります。また、敷地内の庭やオープンスペースを利用することで、避難者を安全

に誘導します。避難経路については、後ほど図面でご説明させていただきます。（3）近隣への延焼防止です。

- ① 機械設備
- ② 通報
- ③ 通報システム
- ④ 防災設備設置計画と4つの構成になっています。

防災設備設置計画の中で

- ・消火器
- ・屋内消火栓設備
- ・自動火災報知機
- ・自動火災通報装置
- ・自動首振り放水銃

などを設置する予定です。

設置場所についても、後ほど図面でご説明させていただきます。

32ページ上段をご覧ください。（4）消防活動の確保の①です。敷地内には十分な空き地を設け、消火活動上有利な条件を整えます。この消火活動をする空き地についても、後ほど図面でご説明させていただきます。②は消火活動、③は防火管理者について記載されております。④その他を読み上げます。地域住民と地域消防団と連携し、消火を行えるように体制を整えます。年に1～2回程度防災訓練を行い、連携体制を確認します。

同じページの中ほどの2. 防犯対策については、割愛させていただきます。

33ページをご覧ください。次に、3. 耐震対策の（1）耐震診断の①地震時の安全性に係る課題です。

平成28年に母屋の耐震診断を行い、地盤は液状化の危険性が高い土地であることが確認されています。また、建物に偏心が生じており大地震時には柱の折損の危険や倒壊の恐れがあると判定されました。補強方針として、地盤・基礎については礎石下に、べた基礎を設置する案の採用を検討しています。上屋建物については現時点ではいずれの耐震補強もされていませんが、土壁と補強壁、補強壁置換などの案が出ており、「重要文化財（建造物）耐震基礎診断実施要領」などにより、いずれにしろ構造評点1.5以上となるよう整備していきます。また、今後広く一般公開をするにあたり、敷地内全施設の耐震診断及び耐震補強を行う必要があると考えております。

構造評点は、1.0未満ですと大地震時に倒壊の恐れがあり、1.0以上ですと大地震時に倒壊しないという指標となりますが、母屋は現状1.0未満のものを倒壊しない指標の1.5倍以上となるように整備していき、その他の建築物も今後同様に耐震診断・耐震補強が必要であることを地震時の安全性に係る課題として挙げています。

同じページの中ほどをご覧ください。（2）構造安全性です。

市指定文化財である当該建物は今後広く公開し活用していく予定であり、来訪者の安全性を確保するとともに、文化財としての価値を損ねないような耐震補強工事を行います。

- ① 構造補強によって意匠を損なわないようにします。
- ② 既存部材への影響を最小限にとどめるため、金物を使用する場合は部材に直接打ち込まないようにします。
- ③ 当初材との区別ができるようにします。
- ④ 耐震性能の向上、柱折損の防止、建物の一体性の不足の改善を考慮した補強を行います。
- ⑤ 液状化にも考慮した補強をします。

⑥ 限界耐力計算によって構造安全性の検証を行います。

など、補強方法に配慮します。

今後整備する旧漕場、新土蔵については、令和4年度に旧漕場、令和5年度に新土蔵の耐震診断を行い、実施設計の際に補強についても確認します。

34ページをご覧ください。

また、適切な日常管理を継続的に行うとともに、建物に危険な変化などを発見した場合は危険性を明示の上、やむを得ない場合は立ち入りを制限または禁止することとします。

日常管理の留意事項に、

- ① 留意箇所の把握
- ② 地震に伴う人的被害、火災の防止
- ③ 緊急対応物資の確保

についての具体的な事項をそれぞれ記載しています。

35ページの4. 耐風・台風対策、5. その他の災害対策については、割愛します。

次に図面の説明をいたします。

36ページをご覧ください。

母屋屋内の避難経路図です。

先ほどの防災管理計画の避難安全の確保の中でもふれましたが、母屋の各部屋から、避難口までの避難経路とその距離を示したものです。

最短となる避難経路が、一番長いものでも青い丸で囲った居間2の11mです。

37ページをご覧ください。

母屋屋外の避難経路図です。

先ほどの図面の母屋の避難口から、屋外の避難場所までの避難経路とその距離を示したものになります。

38ページをご覧ください。

消防活動計画図です。

防災管理計画の消防活動の確保の中でもふれましたが、消防活動計画を示した図面になります。水色の部分が、消火活動場所です。

39ページをご覧ください。

放水銃及び消火栓の図面です。

二重丸の場所に放水銃を、易操作性屋内消火栓を付属させて3箇所設置する予定です。

先ほどの防災管理計画の近隣への延焼防止に記載のありました屋内消火栓設備は、この易操作性屋内消火栓のことです。

母屋を対象として、どこからも火災の消火ができる位置に設置をする計画をしています。

また、起動のスイッチは、管理人、消防団員、消防署職員が押します。起動後は自動で首を振り放水します。

40ページをご覧ください。

自動火災報知機配置図です。

各建物1階の自動火災報知機の設置済箇所を示しています。

各部屋に1つ以上設置されていることが確認できます。

今後、自動火災報知機が作動すると、自動火災通報装置機にて、消防に通報するシステムを設置する予定です。

41ページをご覧ください。

同じく各建物2階の自動火災報知機の設置済箇所を示しています。

42ページをご覧ください。

1階の消火器配置図です。
各建物各階に1つ以上の消火器を置きます。
母屋は1階に3箇所設置されています。
43ページをご覧ください。
2階の消火器配置図です。
44ページをご覧ください。
活用計画図です。
来園者管理についての計画を示したものです。
来園者の出入口は、表門、裏門、南入口の3箇所となります。
45ページをご覧ください。
活用計画図です。
庭及び母屋の見学経路を示したものです。

これらのことから、事務局といたしましては、防災管理計画も含めた本申請の計画の内容であれば、本案件は、建築基準法第3条第1項第3号に基づく、文化財保護法第182条第2項の条例である、我孫子市文化財の保護に関する条例の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り、指定相当であると判断しましたので、建築審査会の同意を求めるものです。

なお、全体方針の説明でも申し上げましたとおり、保存建築物指定がなされた後の将来に、もし、整備・利用方法を変更する場合は、改めて建築住宅課に相談し、建築審査会の同意を得るなどの必要な手続きを行う予定となっています。

また、消防本部予防課及び警防課に、本申請の計画に係る所管法令などに関する意見照会をしたところ、支障がないことを確認しております。

案件(1)の説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

議 長：どうもありがとうございました。だいぶ詳しい説明でした。

要するに、この内容で審査会が保存建築物について同意をすれば、建築基準法の適用は外れるということですね。けれども、実質的に耐震でありますとか、防災でありますとか、安全上、防火上、支障ないような整備を行っていくということですね。だいぶ長いご説明でしたけれども委員の皆様から質問等、あるいは意見等がございましたらよろしくお願いいたします。

委 員：はい。

議 長：お願いします。

委 員：質問させていただきます。

展示場、集会場などとしての使用が将来的に予定されているということで、例えば飲食の提供などをされる場合について、火の元と水回りについて少し関心があるのですが、火については防火対策が十分になされているというような理解でよろしいでしょうか。また、炊事場というのはどのようなになっているのか、もし補足で教えていただけたらよろしくお願いいたします。

議 長：まず飲食の提供はあるのですか。

事務局：今のところの計画では、ないというようになっております。

集会場として利用する場合などは、茶の湯のような形で使った場合は、お茶を飲んだりするような想定をされているそうなのですが、カフェのようなもので飲食の提供をするとか、そういうことは今のところは想定していないということです。

議長：囲炉裏とかそのようなものがあって裸火を使うことがあるということですか。

事務局：囲炉裏も含めて基本的には、裸火は禁止というのが原則です。

イベントなど一時的に使うときは消防に届出をして使うことはあるということです。茅葺の屋根になりますので、保存するために煙で茅を薫製させるために火を焚くということもあるそうです。全く使わないということではないのですが、使う時は消防に事前に連絡をして、届出をしてから使うという予定になっています。基本的に調理などをするときはIHクッキングヒーターのような電気式のものを使用し、通常は火を使わないという予定でいます。

その内容は防災管理計画に記載されています。裸火の話などは、スライド30ページ①の火気の日常管理というところです。IHクッキングヒーターによるものを使用し、裸火は使用しないということです。囲炉裏で、やむを得ず裸火を利用する場合は3日前までに禁止行為の解除申請書を消防長に提出し承諾を得る。このような予定であるということ聞いております。

委員：IHが入るのは給湯室の改修ということで、よろしいですか。

事務局：そうです。

委員：分かりました。ありがとうございます。

議長：スプリンクラーは付かないのですか。

事務局：スプリンクラーは、消防法でも義務ではないとのことで、今回も設置する予定はないということです。文化財ということもあるので、消防のスプリンクラーの配管を設置すると外観上の問題もありますし、今回はソフト的な面に対応するという予定になっております。

議長：今、他県の文化財でも、裸火を使うことはたまにあるのかもしれないですけど、そのような場合、このような施設ではスプリンクラーを設置しないことが一般的なのですね。

事務局：そうですね。文化財の場合は設置しないのが一般的のようですね。

議長：それは誰かが立ち会いをして、消火器を急に使えるような措置をするとか、何か特別なことをするのでしょうか。

事務局：消火器の使い方は、避難訓練を管理人を含め、年に1、2回実施するという計画になっています。設置場所も先ほどの図にありましたように、多く設置する予定になっています。実際は歩行距離20メートル毎に設置すれば良いというようなことになっているのですけ

れど、それよりも多く設置している計画になっています。

スライド32ページの④にあるように、年に1、2回程度の防災訓練を行い、連携体制を確認するという事で、管理人だけではなくて、地域の消防団とも連携をして、日頃から訓練を行って連携体制を確認するという計画にはなっています。その上の③のところに、防火管理者について記載してありまして、その内容は、消防計画の作成ですとか、火気の使用、またはその取扱いをする監督などについてです。収容人員の管理なども記載されています。

議 長：委員いかがでしょうか。

委 員：はい、結構だと思います。

委 員：先程の消防への届出というのは、お茶会の際に炉で炭火を使用する場合なども手続きが必要なのですか。

事 務 局：そうですね。基本的には電気の炉などもあるそうなので、毎回火を使うということではないのですが、基本的には裸火を使う時は事前に届出が必要です。炭火は裸火ということになります。

議 長：今、茶道の場合は電気でやるのが一般的なのですね。

事 務 局：そうですね。電気でやるのが結構多いようです。必ずしも火でやるわけではないそうです。

議 長：火事になるとすれば、漏電や失火をしてしまうなど、外部からというよりも内部で使用中心に火災になってしまう可能性が高いと思います。

事 務 局：今回は、電気設備につきましては、現地視察の時にスイッチもすごく古い物がついていましたように、配線もどこを通っているのかが分からない状況とのことなので、非常に危険なため、全部やり替えをするということになっております。

議 長：分電盤や電気設備は一緒に交換してしまうということですか。

事 務 局：そうです。更に分電盤に漏電遮断器を設置して、対策を取るという計画が記載されております。

委 員：全般的な手続き的なこととして、今ここに方針は出ていますが、実施設計まで行った段階で、それはどこがどのようチェックしていくという、手続き的なものはどのようになっているのですか。

事 務 局：今、基本的には大きな方針が示されてありまして、一番大きな方針は使用する用途になります。例えば、宿泊施設も兼ねるような内容になると、まるで違うような動きになります。本来、建築基準法が適用される時に必要となる設備など、チェックしなければいけない項目も変わってきますので、そのような時は教育委員会の方から建築住宅課に相談をいただ

いて、ここまで用途が変わるのでしたら、もう一度建築審査会の同意が必要であるとか、もしくはこのぐらいの変更であれば前回の方針の範囲内であるので、審査会に付ける必要はないなど、必要に応じて建築審査会にも相談しながら判断していきたいと考えております。

委員：それは変更や拡大があった場合ということですよ。そうではなくて、今回このようにしますという方針は出て、具体的に今度は実施設計を行った時に、その実施設計で問題ないという確認というのは、どこでどのような手続きとして行われるのですか。

事務局：それは、建築住宅課の方に都度相談をしていただいて、相談内容によっては変わる部分もあるかと思うのですが、会長の方に相談をかける内容のものか、前回の方針の中で収まる範囲なのかをまず建築住宅課の方で判断しまして、会長の方に相談をする範囲と判断しましたら相談させていただきます。それにより審査会の同意まで必要な内容になるということであれば、また指定の変更というような形で進めていく予定ではいるのですが、今回のこの大枠の方針の中に入っていると判断をすれば、その内容で改修工事を行っていくような流れで、基本的には建築基準法は適用しない改修の仕方でやっていく方針という想定しております。

委員：分かりました。

議長：現在は基本設計の段階で、当然実施設計になれば色々と変更が出てくるのだろうということですね。安全上、防火上の対応というのは一番大事なので、場合によっては審査会の案件ということまでではなくても、審査会に報告はしていただければということですか。

事務局：そのように考えております。

議長：分かりました。

委員：こういう古い建物を改修する場合は特に防火の問題が一番関わってくると思います。また、今日はそのことについて詳しく話されていたのですが、先ほど用途変更ということで、もともと住宅だったものを、集会場、展示場、集会所にする。細かい話ですが、集会場と集会所って違うのですよね。

事務局：そうですね。ここではあえて集会場、集会所と別々の表記をさせていただいたのですが、集会場が変わる予定なのは母屋になります。管理事務所のような扱い方をされていた旧漕場は集会所ということとなります。何が違うかといいますと、集会場の方は建築基準法では特殊建築物というものに入るレベルのもので、不特定多数の人が集まって使う、集会をしてもいいようなレベルの用途になります。集会所というのは特殊建築物に入らないレベルの用途です。一般的な施設で、自治会館のようなものになります。自治会館のようなレベルのもので、集会場の規模の設備などを要しないこととなります。

委員：そうすると、不特定多数の人が集まって使わない集会所や事務所は法律上緩いということですよ。

事務局：そうですね。

委員：展示場部分は、集会場にもなりますか。

事務局：集会場にもなります。母屋は集会場という用途で法チェックをして、展示場という用途でも法チェックを行うということです。

委員：そういうことですよ。一番厳しいといいますが、安全側で行うのですね。

事務局：そうですね。

委員：もう少し具体的な内容として、どういうふうにするかというのは、まだこれからなのですか。

事務局：そうです。どの部屋をどういうふうにするというのは、まだ全部が詳細まで示されているわけではないのですが、想定としては、スライド4ページからの配置図で母屋の床が色で分けられていると思うのですが、この分け方で部屋を貸したりするようなことを想定されているということを今の段階では聞いております。

委員：この色分けというのは、どういうものでしたっけ。対応はしていないのですか。

事務局：今回は図面を転用していて、色分けについて凡例の方は記載されていないような状況となっております。

委員：元の図面では何かそういう用途、使い方に関する分類のようなはずなのですが。

事務局：そうですね、元の図面では。この色分けで部屋を、Aグループにはオレンジ色の部分を貸して、Bグループにはピンク色の部分を貸すというような想定をしていると聞いております。

委員：そのことについて、今日も少し話された方が良かったのではないかなと思うのですが、大雑把に何かというよりも、それによってまた違って来るのかなと思ったのですが。

事務局：45ページをご覧ください。これは見学するときの見学経路です。

委員：なるほど。そうすると、これは全体としては、展示みたいです。展示ルートや見学ルートのような。先程の内容だと、この中には集会場というのが入るのですか。集会場というのはどこに作るのですか。

事務局：例えば仏間で、座敷、板の間・イベント開催と書いてある部屋などです。例えばここを貸室として使います。あと奥座敷は炉復元と書いてある部屋です。あとは、避難経路が最も長くなると先ほど説明しました居間2で、囲炉裏復元と書いてある部屋です。

委員：その辺を貸してしまうと、ルートとしては違ってきてしまうのではないですか。

事務局：貸してるときは当然、他の人が入ってきたりするような使い方はされないと思うのですが、その時は、ここを貸すので見学ができない。というような使い方になるかと思います。例えばこの新座敷、部屋貸出と書いてある部屋でしたらルートはあまり変わりません。

委員：そこだけルートを変えればということですね。

事務局：ルートを少し変えるということにはなろうかと思いますが。

委員：なるほど。その辺は避難ルートがどう変わるかというのが重要なのではないかと思います。使っている時にそこが通れなかったりしてしまうので。

事務局：基本的には、すぐ外には出られるような部屋の構成になっていまして、先ほど避難経路の図がありましたが、二方向避難はできているような状態になっております。

委員：現地見学した際に階段のようなものがありましたが、例えば身体障害者の方が来た場合のバリアフリー対策については、また変える予定はあるのですか。車椅子利用者の方はどうするのかとかですね。

事務局：大きく変えることは難しいかもしれないのですが、段差部に手すりを設置するなど、完全に福祉のまちづくり条例に合致するようなやり方までは難しいかもしれませんが、置き型のスロープを検討するとか、できる範囲でやっていくという計画です。

委員：これがあまり強すぎると、相当形が変わってきてしまいますしね。

事務局：そうですね。

委員：そこら中に手すりが一杯のような感じになってしまいますね。

事務局：基本、母屋にありました階段なんかは、一般の方は上に上がらないようにすることで、そこには手すりを設置したりはしないという計画です。なので階段自体も変えないということです。あの階段は、今の基準ですと違反になりますので。

委員：2階に上がる階段ですか。

事務局：そうです。

委員：あの土間のところにあった階段はどうするのですか。

事務局：段差のところですよ。例えば小学校、中学校施設などでは、昔の建物なので、なかなかバリアフリー化できない時は、人的な介助員を付けることによって対応を取っています。今回の建物も文化財施設という形になりますので、あまり手すりや階段、スロープを整備

し過ぎてしまうと、先程お話がありましたとおり、価値を損なうことになってしまいますので、やはりそういったところはソフト対策で、人的なもので対応していくしかないのかなと思います。

委員：分かりました。ありがとうございます。

議長：先程、貸出しと言っていましたが、集会場というと、文化サークルとかそういった団体に貸すわけですか。例えば、俳句の会とか色々と文化サークルがありますよね。そういったところに貸すということでしょうか。

事務局：今のお話のとおり、まず考えられるのはそういった俳句やお茶、お華、そういったサークルだと想定しています。

議長：通常、集会場というと、とても密度が高いものなのですけれども、全館に人が一斉に入ってきて一杯になってしまう。ということはないのでしょうか。

事務局：まず大前提として、床が抜けるようなことがあっては文化財としての保存ができなくなりますので、定数管理などを行って、コンサートみたいに人が集まるとかそういう使い方ではなく、建築基準法で床の基準がありますけれども、それよりも低い定数管理で貸出しをしていくというように聞いております。

議長：元の井上家というのが、地区の庄屋であったので、多分、昔から色々と近在の人を集めて、集会的なことを行っていたのだと思います。あまり当初の建物と逸脱したような形になってしまうと、趣旨からしてもおかしくなってしまいますね。建物全体が展示場みたいなものですね。

事務局：そうですね。

議長：建物全体が展示場、博物館と言いますか、いわゆる商業施設としての展示場とか集会場とは少し性格が違うと思いますね。以前の京都の例の事件と比べて、無窓居室ではなくて、襖、障子等なので、いざという場合は突破して逃げられるという建物なのでしょうね。何か意識の上で、集会場、展示場というのが、どうもしっかりこないのですけれどもね。他でも大体このような言い方をしているのでしょうか。

事務局：柏市の旧吉田家の住宅も、用途を展示場、集会場に変える想定で法的なチェックをして、適合できないところについては、ソフト対策等をしっかり対応させていくというような手法を取られています。規模は吉田家の方が大きいのですが、我孫子市でも似たような想定をして、法的なチェックを進めたということです。あくまで先ほど会長がおっしゃったように、普段、一般的にいう展示場とか集会場とかの使い方になることはないのですけれども、法文のチェックはそれで対応させていただいたということです。

議長：特殊建築物としてが一番規制が厳しい内容で、安全上、防火上のチェックをするということと考えるとよろしいでしょうか。

事務局：はい。

委員：私の大学の近くにある、旧茂木佐平治邸というのはご存知ですか。

議長：キッコーマン創業者のですね。

委員：現在は市の建物で、キッコーマン創業者の建物です。あれも少し古いのですけれども、まさに集会場という形で結構使われてまして、若い人が使っているようです。写真を撮りに来て、廊下とかで写真を撮ったりしています。着物を着て写真を撮ったり、すごく流行っているらしいです。多分そういう形でも開放するのではないかと思います。色々な使われ方があって、茶室は外にあるから、お茶たてる時は外ですかね。中にはないので。火も何もないのだけど。ただ事務室のようなものが母屋の中に入ってるのですよね。井上家は外にあるから、事務室を母屋の中には入れないで、母屋の外に事務所はあるということですよ。

事務局：そうですね。旧漕場ですね。

委員：母屋の中は誰もいない無人の状態で使ってもらおうということですか。

事務局：はい。

委員：何となくイメージがあるので、こういうふうになるんだろうなと聞いていたのですけれどね。感想ですけど。

事務局：ありがとうございます。できればこの旧井上家住宅もそういった人気スポットになってくれると、非常に価値が高まるのかなと思います。

議長：いかがですか。いわゆる文化施設ですよ。だから商業施設で営利のためということが第一ではないということですね。有料なのですか。

事務局：無料です。

議長：無料ですか。こういった施設は有料とすることも多いのですが、無料なのですね。

事務局：今のところは無料になっています。ただこれからの整備にかなりの費用を要することになっておりますので、現段階では無料ですけれども、将来的に人気スポットとなってきた時には、財政部局の方から、少し何とかならないか。みたいな話が、もしかしたら所管課の方にあるのかもしれない。

委員：今は人が来ても、ほとんどが外から見てるだけですよ。

事務局：そうですね。ですが年間5,000人ぐらい来ます。

委員：そんなに来るのですね。

事務局：無料ということもあって、来る方はいらっしゃいますので。先ほどお話があったとおり、ゆくゆく今後の方向性として、料金をどうやって徴収するのかといった問題が出て来るのかもしれませんが。現状では有料の検討がなかったため、無料施設ということなのです。

議長：そうですね。今後、変更とか、実際の詳細設計になってくると、あくまで安全上、防火上が一番重要なことでしょうから。今後も色々対応していただくということですね。ご意見、他にございますか。もし意見なければ保存建築物としての指定について同意したいと思います。

事務局：ありがとうございます。

議長：この案件以外で、何か報告するものはありませんか。ないようなので以上をもちまして、本日の議題は、全て終了しました。それでは進行を事務局にお返しします。

事務局：ありがとうございました。