旧露亜銀行横浜支店の保存活用 における建築基準法第3条1項 3号適用の実際

CONSERVATION DESIGN BY BUILDING STANDARDS LAW ARTICLE 3 FOR THE OLD BANK BUILDING IN YOKOHAMA

八木真爾 ——— * 1 境 静也 ——— * 2
松本大平 ——— * 3

Shinji YAGI ——— * 1 Shizuya SAKAI ——— * 2
Taihei MATSUMOTO ——— * 3

キーワード：
歴史的建築物, 保存活用, 既存不適格, 建築基準法第3条

Keywords:
Historic buildings, Conservation design, Existing ineligible, Building Standards Law Article 3

Building Standards Law Article 3, it is useful for conservation design of historic buildings. In order to operate this article, it is necessary to specify in cultural property, take safety measures, to obtain the consent of the architectural review board. However, the procedure is not known. In this paper, as an example to report on the proceedings of the old bank building in Yokohama. At each stage, it is effective to consult to the committee of experts. However, the number of experts is small. It requires the development of common criteria and procedures in the aggressive use of this article.

1. はじめに

建築基準法施行以前に竣工した歴史的建築物の多くは、防火区画や排煙等において既存不適格の状態にある。一般の建築物と同様に歴史的建築物を利用しながら保存していく保存活用に際し、既存適及の対象となると保存活用の実現に大きな負担となるばかりか、不適格内容によっては是正できず、保存活用が危ぶまれる場合もある。この対応策の一つとして、国の指定による重要文化財（以降、重要文化財）と地方公共団体の指定による文化財（以降、地方公共団体文化財）の場合には、建築基準法第3条（以下、法3条）により建築基準法を適用除外とする方法がある。しかし、地方公共団体文化財に関しては、具体的手続きには不明な点が多い。

本稿は、地方公共団体文化財における法3条適用の手続きの参考例として、旧露亜銀行横浜支店（以降、旧露亜銀行）の保存活用にて実際に行われた法3条適用の手続きについて報告するものである¹⁾。法3条を用いての保存活用の一助となることを意図している。

2. 法3条1項による適用除外

法3条1項には、「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。」と示されており、続いて「次の各号」として、既存建築物については、1号と3号に示されている。

1) 重要文化財

法3条1項1号には「文化財保護法（昭和二十五年法律第二百四十四号）の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物」（アンダーラインは筆者）と明記されており、重要文化財は、建築基準法の適用除外となる。このために建築審査会の同意を必要とするなどの条件づけはない。建築基準法に關係す

る他の条例等の適用も除外される。ただし、特定行政庁によっては、いわゆるバリアフリー条例等への適用を求める場合もある。また、文化庁では「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針²⁾にて、耐震、防火、避難安全への対策を講じることを求めている。

2) 地方公共団体指定文化財

法3条1項3号には「文化財保護法第百八十二条第二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（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」（アンダーラインは筆者）とある。

これは「文化財保護法第百八十二条第二項の条例」により、①地方公共団体が指定した文化財（地方公共団体文化財）は、②特定行政庁が建築審査会の同意を得て法3条の対象に指定すれば、建築基準法の適用除外にできることを示している。

しかし、適用のための具体的な手続き、判断基準等を示す施行令や告示等はなく、適用に際しては、特定行政庁が自ら検討していく必要がある。そこで、本稿では、検討の参考資料の一つとして旧露亜銀行における適用の実際について設計者の視点から報告する³⁾。

3) 他の歴史的建築物

法3条1項3号には、地方公共団体文化財でもない建築物を建築基準法の適用除外とすることが可能であることも示されている。「文化財保護法第百八十二条第二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（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」（アンダーラインは筆者）とある。つまり、地方公共団体文化財でなくても地方公共団体が「その他の条例」と作ることにより地方公共団体文化財と同様に建築基準法の適用除外にできることを示している。なお、2014年に国土交

¹⁾ ㈱佐藤総合計画第三設計室 室長・博士（工学）
〒130-0015 東京都墨田区横綱 2-10-12 AXSビル）

²⁾ ㈱佐藤総合計画第一設計室 室長・修士（工学）

³⁾ ㈱佐藤総合計画第一設計室 上席主任

¹⁾ AXS SATOW INC., Ph. D.

²⁾ AXS SATOW INC., M. Eng.

³⁾ AXS SATOW INC.

通省から、「その他条例」による法3条1項3号の運用を促す「技術的助言」⁴⁾が出ている。

3. 保存活用の概要

3.1 建物概要と活用経緯

1) 建物概要

表1に建物概要を示した。構造は、柱梁がRC造、壁がレンガ造、床スラブはRC造でカーン式鉄筋^{註1)}が用いられていた。竣工1年後の関東大震災で火災になったが倒壊することはなく、改修され、用途は変遷したが1995年まで利用されてきた建築物である。1996年に神奈川県が所有権を取得したのちは、本稿で報告する活用まで使用されていなかった。

2) 歴史的価値の位置づけ

関東大震災以前の竣工になる希少な遺構である。外観は、ほぼ完全な古典主義様式に則った様式建築であり、最初期のRC造の古典主義様式建築の貴重な例である。床スラブには、一時期一部で用いられていた米国産のカーン式異形鉄筋が用いられており、RC造の技術史からも貴重な遺構とみなされる。

用途変更が繰り返されてきたにも関わらず、大理石貼の階段、2階ホール四隅のオーダー柱、金庫室等に初期の意匠を遺している。

かつては、横浜の居留地にいくつもあった外国資本の銀行建築の唯一の遺構である。(参考文献1)より)

3) 保存管理の課題と方針

- 破損状況：外部は、屋上、窓に漏水があり、外壁は全体に劣化していた。内部は、広い範囲で改変、経年劣化していた。
- 保護の方針：外部は形態を復元し、内部は当初の意匠が遺された部位は保存する。活用上、内装を改変する場合は、既存と絶縁して覆う方法でオリジナルを保護する。
- 維持修理の方針：外部は別材料工法で復元し、内部は、設備対応を行ったうえで極力保存する。(参考文献1)より)

4) 活用の経緯

旧露亜銀行を含む街区の再開発事業コンペにて採用された案が活用する案であった。その後の経緯は表2に示した。

3.2 保存方針と活用方針

1) 保存方針

外部は、特徴ある景観形成に重要な役割を担っており、形態を維持、復元する。内部は、当初の意匠、材料が遺り、かつ、内部空間を特徴づけている中央階段部と吹抜け部、並びに金庫室は保存する。他の部位で内装を改変する場合は、既存と絶縁して覆う工法でオリジナルを保存する。構造は、関東大震災以前のRC造の柱梁、カーン式鉄筋による床スラブを遺すことから、改修方法は、オリジナルの躯体を保存できる工法とする。(参考文献1)より)

2) 活用方針

維持される外観、保存を優先する中央階段部と吹抜け部、金庫室を積極的に活かせる用途で活用する。

3.3 工事概要

1) 外装改修

関東大震災被災後、広範囲に改修されたと推察される擬石は剥離、

表1 建物概要

所在地	横浜市中区山下町280
竣工	1921年(改修2011年)
設計者	バーナード・M・ウード(イギリス人)
規模	建築面積480㎡・延床面積1,533㎡・地上4階
構造	鉄筋コンクリート造、地上4階建
用途	銀行(病院をへて現在結婚式場(集会施設))
外装	擬石モルタル、自然石(基壇部)
文化財指定	横浜市指定有形文化財(2006年)

表2 活用経緯

2006年3月	民間事業者による市街地再開発事業の街区計画にて保存利活用の方針が採用される
2006年8月	協定書締結により保存及び利活用が担保される
2006年9月～2010年8月	行政、事業関係者らで保存活用実現に向けての検討
2006年11月	横浜市の有形指定文化財指定
2007年12月	建築基準法3条1項3号適用
2010年7月～2011年8月	改修工事
2011年9月～	プライダル施設として活用

写真1 外観全景(改修後)

写真2 1階から2階への吹抜階段(改修後)
階段、両側壁はオリジナル大理石。中央奥の鳥居状部材は梁を補強する鉄骨。

写真3 2,3階、トッブライトへの続く吹抜(改修後)
ガラス窓(3階)は意匠を継承した防火設備に交換。手前上部は補強鉄骨。

欠損が目立った。剥離陰箇所は撤去し、景観上重要な面となる1階を擬石モルタルにて、他は石状吹付にて復元した。拡張となった前面道路に外壁の一部が越境していることから、落下危険対策を徹底、コーニスやペディメントは撤去し、FRP復元した。(写真1)

2) 内装改修

中央階段、階段、旧金庫室及び2階吹き抜け廻りの4本の独立柱、壁天井縁装飾については補修保存とした。改変が著しい他の部位は改変された仕上を撤去し、躯体が見える状態とした。新規の仕上は、利活用(テナント設計)によることとしたが、オリジナルの躯体が維持されるよう下地共、乾式工法によることとした。(写真2,3)

3) 耐震改修

外観を維持し、内部中央の吹き抜け空間の意匠を損なうことがないこと、かつ、オリジナルの躯体を維持できる改修方法とした。外壁内側に新たにRC造壁を構築し、2階、3階の床・梁を鉄骨梁とポスト柱を付加する方法で補強した。そして、補強材は、付加したことを明示する意匠とした。(写真2,3)

4) 避難安全改修

1階玄関から2階へ延びる中央階段、2階からトップライトまでの一体の吹抜空間ならびに意匠を維持し、かつ、避難安全の確保の両立が期待できる避難安全検証により設計を進めた。煙層形成が早い3階吹き抜けに面する窓をガラスの防火設備に改修し、既存内部階段の防火区画改修と建物外部背面に外部階段を付加することで中央階段、2階の吹き抜けと他の部分に区画を設けることなく安全を確保した。

4. 建築基準法第3条1項3号の適用

4.1 適用の必要性

1) 不適格事項

建築基準法では、道路内建築制限、構造規定、防火区画、排煙設備、階段関連諸寸法、非常用出入口、横浜市建築基準条例では、前面空地、出入口関連、階段構造、バリアフリー法・同横浜市条例では階段規定について不適格があった。

2) 遡及理由

活用用途が結婚式場(集会場)となることから用途変更となること、同一敷地内に新築される高層棟と一棟扱いとすることとなったことなどから、既存の旧露亜銀行の改修も建築確認の対象となり、既存遡及の対象となった。

3) 適用の必要性

不適格事項のうち、防火、防煙、階段については、避難安全検証等を用いることで、意匠を著しく損なうことのない是正も可能と判断したが、道路内建築制限、全面空地等の不適格事項の是正には、建物全体の形態におよぶ著しい改変が必要であることから、保存の実現には、法3条1項3号の適用が必要との判断に至った。

4.2 適用手続き

1) 法3条の内容

法3条1項3号の適用を受けるためには、①文化財保護法第182条第2項で文化財の指定を受け、②保存のための措置を講じ、③建築審査会の同意を得ることが求められる。②で構造ならびに防火・避難安全性の確保も求められることに注意したい。建築基準法の適用除外とは、安全性の確保まで免れることを意味するのではない。確保の方法が建築基準法に依らないことも可となるだけである。

図1 法3条1項3号の適用手続き例

2) 手続きフロー

旧露亜銀行での実際の手続きフローを図1に示した。ポイントとなる図中の①②③、および、その後の手続きの順に説明する。

①文化財指定

学識経験者主体の[旧露亜銀行保存・活用計画検討委員会](以下[委員会])^{注2)}を事業主にて立ち上げ、評価、保存活用等について協議を重ね、[文化財保護審議会](以下[審議会])にて指定された。つまり、[委員会]にて建物の歴史的価値を協議した後に、[審議会]に諮る手順である。

②保存のための措置

建築基準法が求める内容と同等となるような措置が求められた。措置の内容、評価等については、本事例の場合、[建築審査会]のための準備会である横浜市の[建築幹事会]で事前に検討された。

構造: 耐震補強後の躯体が建築基準法と同等以上の耐力を有することを、第三者機関である[YSK民間耐震評価委員会](全国耐震ネットワーク委員会による耐震判定委員会の一つ)で審査した後、特定行政庁の審査、確認審査機関である[構造評定

委員会]での評定、[大臣認定]取得となった。[Y S K民間耐震評価委員会]では、法規定の保有水平耐力計算と適用される耐震診断方法との整合性を比較、その上で耐震診断を用いて法規定と同等の耐力を有するか否かが審査された。

避難安全：避難安全検証法（ルートB）による安全設計と防災計画書により、[建築幹事会]で検討いただいた。防災計画書は2000年の建築基準法改正以前に一定の規模以上等の建物に求められていた内容と同様である。

他の事項：他建築基準関係規定の法抵触事項に対しての代替措置と考え方をまとめ、[建築幹事会]で検討いただいた。

③建築審査会での同意

[建築幹事会]で検討いただいた内容を踏まえ、特定行政庁が建築審査会の同意を申請した。[建築審査会]では、保存のための措置の妥当性について審査し、同意に至った。

④確認申請

建築審査会の同意を受けた時点で法3条1項3号による法の適用除外となったので、旧露亜銀行の改修については建築確認の対象外となった。しかし、本稿事例では、既存建築物に該当する旧露亜銀行への増築に該当する新築があったので、この増築部分については建築確認が行われた。

⑤現状変更届

文化財建造物の形状を変更する場合は、文化財保護法により事前に「現状変更届」を提示し、文化財的価値が損なわれないかの審査を受ける必要がある。そこで、利活用に必要の一連の工事の変更が生じるので、撤去工事、保存工事、利活用工事の各段階で着手前に現状変更届、着手後に完了届を特定行政庁である横浜市に届け出た。

5. 運用の課題と対策

旧露亜銀行での実践を踏まえ、法3条1項3号の規定を積極的に運用するための課題と対策について述べる。

5.1 文化財指定

1) 課題

文化財行政の担当者や文化財保護審議会委員のRC造歴史的建築物に対する考え方によっては、地方公共団体文化財に指定することは容易ではない。今後、戦後竣工の建築物が対象となると、この問題は顕著になると考えられる。

2) 対策

旧露亜銀行のように、まず、専門家による委員会にて協議した後文化財保護審議会に諮る方法がある。ただし、専門家は限られるので委員会の成立に工夫が必要となる。

5.2 建築審査会の同意

1) 課題

委員に歴史的建築物の安全や保存に関する専門家がない場合、安全性の評価に時間を要する、困難となる、あるいは、歴史的価値と安全性の両立が損なわれる判断がなされる可能性は否定できない。

2) 対策

旧露亜銀行では、行政内の専門家による「建築幹事会」による事前審査の後に、建築審査に同意を申請する手続きが取られている。同様に外部の専門家に委嘱して審査する方法が考えられる。「その他の条例」による法3条1項3号に関する「技術的助言」に示された

「同意基準」を作り、専門家で別途審査する方法と同様である。

5.3 安全確認の方法

1) 課題

旧露亜銀行の場合、安全性については、建築基準法と同等以上であることを示せた。しかし、建築基準法の適用除外でありながら、同等の性能を確保しなければならないとなると、大型木造建築物等の場合は安全確保が困難となることも考えられる。

2) 対策

法3条1項3号適用の建築物を対象とした建築基準法とは異なる安全性の評価方法を整備する必要がある。例えば、定員を限定することで狭い階段幅を可とする、隣棟への避難を認めるなど、施設運営による安全確保も可とする視点が可能性の一つとして考えられる。

6. あとがき

以上のように、法3条1項3号を適用するには、専門家による文化財としての評価に始まり、改修方法、安全性確保等について、様々な段階で専門家の参加による協議を重ねる手続きが必要となる。

小規模な地方公共団体においても、同様に専門家による委員会開催が可能なのか、また、歴史的建築物の安全設計を担える設計者は限られるのではないかなど、積極的活用には、課題が少なくない。

一方、本事例における建築基準法の集団規定のように法3条を適用する以外に保存活用を実現する方法がない場合も少なくない。

今後、保存活用を実現する有効な方法の一つになるよう手続きの整備が進めていく必要があると考えている。

なお、本稿は参考文献3)に加筆作成したものである。

謝辞

本保存利活用の実現に尽力いただいた横浜市、横浜国立大学吉田綱吉教授（当時）はじめ関係各位に感謝の意を表します。

参考文献

- 1) 大和地所, 佐藤総合計画, 五洋建設; 亜横浜市指定有形文化財 露亜銀行横浜支店保存・利活用工事報告書, 2011. 9.
- 2) 文化庁文化財保護部: 重要文化財(建造物)保存活用計画策定指針, 1999. 3
- 3) 松本大平, 小松茂, 境静也, 八木真爾: 歴史的建築物の保存活用における建築基準法3条適用の実例－旧露亜銀行横浜支店の保存利活用を事例として－, 日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道), 2013. 8
- 4) 国土交通省住宅局建築指導課長: 建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用等について(技術的助言), 2014. 4

注

- 1) 関東大震災以前に設計されたRC造に採用されていた輸入異形鉄筋の一つ。カーンバーとも呼ばれている。
- 2) 委員会の構成は以下のとおりである。

委員長: 大学院教授(歴史意匠匠)。委員: 大学院教授(歴史意匠匠、構造各1名)、横浜市(都市デザイン、文化財部門各1名)、神奈川県(財産管理部門1名。事業コンペ時の施設所有者)。主催者: 民間事業者代表、活用事業者各1名。オブザーバー: 改修設計者、施工者各1名。事務局: 都市再生機構神奈川地域支社2名

[2015年6月1日原稿受理 2015年7月21日採用決定]