

# 歴史的建造物を使い続けていくための 現行規定整合に関する研究 移築された歴史的建造物を対象として

## Research on conforming to current regulations for continuing to utilize historic buildings Focused on relocated historic buildings

津村 泰範

TSUMURA Yasunori

キーワード：歴史的建造物、移築、使い続ける、現行規定整合  
Keywords：historic buildings, relocation, to continue to utilize,  
conforming to current regulations

The “conservation” of historic buildings is not “just watching over and doing nothing=neglecting”, but actively modifying and “inheriting” with an eye on the future. However, “relocation” is “new construction using demolition materials”. In the future, in order to provide a wider and more people with a space that reproduces the atmosphere of the past, it is necessary to organize information including similar cases and situations that are becoming more common these days. The purpose of this study is to sort out the conditions for continuing to use historic buildings without losing their underlying value.

### 1. 研究の背景

歴史的建造物の「保存」とは「ただ見守り何もしない=放置」ではなく、将来を見据えて積極的に手を加えて「継承」することである。しかし、「保存=継承」のために積極的に手を加えることは、対象となる建造物を全てあまねく手を加えることではない。そこには「現状維持」が含まれる。「継承」をするために「手を加える」ことが「改修」であるが、「改修」と「現状維持」とを合わせた行為が「継承」であると言えよう。そのときに、将来に向けて、その対象建造物だけの狭い範囲を見るのではなく、対象周辺のエリアデザインの方向性を考えるプロセスを経て、「改修」の内容が決まってくる。また、「修理」は「改修」とは異なり、「経年で傷んでいるところを直す」ことで、医療従事者が対象となる患者を診断して治療手術するようなものであり、建物を「継承」するには絶対に必要な行為である。このときにオリジナルの構造が現行基準の性能に満たない場合、「補強」を加える場合もある。一方「改修」には、医療行為で言えば美容整形手術に当たる内容も含まれるため、「修理」と「改修」とを混同すると、そのものが本来持つ魅力を「ただ新しいもので塗り替えてしまう」ことで失うことになり、かえって陳腐化が早まると筆者は考える。ゆえに「改修」の考え方の整理は慎重に行わねばならない。

歴史的建造物は、大きな変化がない限りはその建設当時の法的諸条件のまま存在している。特に、1950（昭和25）年の建築基準法成立より前に建設された建築物は、その後数回

改正されて現行に至る基準に対して不適合であるだけでなく、ひとたび当初の機能を終え、別の用途等で継続して使い続けていくための改変を行う際に、その改修が大規模であれば、その構造や内外装仕様とも安全面や性能面の現行建築基準に適合させなければならない。「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的」とする「建築基準法」の精神上、当然である。しかし、建築基準法が成立する以前に建設された建築においては、現行基準を満たすことにより、根本的価値を失う恐れがあり、その設計においては調停的な操作が必要になってくる。一部の建築は、歴史的・文化的価値が証明され「文化財」に指定（登録）されることにより、建築基準法適用除外にはなる可能性があるが、安全性や現代的性能の担保は、使い続ける以上無視できない。

2018（平成30）年3月、国土交通省が「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を作成するなど、歴史的建造物を活用するための下地は整いつつあるが、具体的な運用に対してはあまり事例がなく、総体が明らかになっていない。

昨今は歴史的建造物をリノベーションし活用する事例が数多く見られるが、所有・管理の形態やコスト等の条件により、様々な解決が試みられている。そのままの場所で継承することが基本ではあるものの、残念ながらその場所では継承できない場合は、最善の選択肢ではないとは言え、曳家もしくは移築という手段で、当初存在していた場所から、解体された部材を再利用して復元的に新築されることがある。1965（昭和40）年に開村した「博物館明治村」をはじめとした野外博物館に展示・活用されている建造物はその好例であり、この手段による「継承」行為の歴史は長い。近世から近代に建立された民家はそれ以前の建物の解体部材を転用して構築し直すことも通例であるし、転々とその居場所を替えた茶室のような存在もある。

しかし、「移築」は「解体材を用いた“新築”」であり、用途変更を伴う場合は、今後の用途により現行建築基準の求める仕様も異なり、供用する面積や不特定多数の利用者を想定する用途では、安全面や性能面に関して現行基準を満たさねばならない。今後より広く多くの方々に往時の雰囲気を再現した空間を提供するためには、現行基準にどのように整合させていくかを、昨今多く行われはじめている同様の事例や状況を含めた情報の整理を行う必要がある。

本研究は、歴史的建造物とその根本の価値を失わずに使い続けていくための諸条件を整理することが目的である。

### 2. 研究の経緯

本研究のきっかけは、東京都港区白金台にあった旧渡辺甚吉邸（写真1）の移築プロジェクトであった。この建築は、岐阜県出身の銀行業を営む渡辺家の私邸として、エンド建築工務所（代表・遠藤健三）の設計施工で、1934（昭和9）年に竣工した、チューダー様式を纏う住宅建築である。全体計画に我が国の住宅設計施工会社の嚆矢である「あめりかや」技師長・山本拙郎が関わり、内装や室内装飾等の設計に早稲田大学教授で「考現学」提唱者の今和次郎が関わったことで、見どころの多い建築である。こうした背景を「発見」したのが、建築史家の藤森照信・東京大学名誉教授（現・江戸東京博物

館館長)であった。旧渡辺甚吉邸は、戦後進駐軍の接収解除後にスリランカ大使館に使われた後、2010(平成22)年からハウスウェディング会場に利用されていた。ところが2016(平成28)年に所有権が大手デベロッパー会社へと移り、この建物がある敷地周辺を含めて開発する計画がなされ、この建物が解体撤去される可能性が浮上した。それを知った栗生はるか氏の関係者への働きかけ等もあり、学術的側面を調査し移築の可能性を探るため、栗生氏に加え、中谷礼仁早稲田大学教授、内田青蔵神奈川大学教授、高村雅彦法政大学教授、それぞれの所属する大学の研究者や学生が加わり、「旧渡辺甚吉邸サポーターズ」が結成され、筆者もこれに加わった。

そして2018(平成30)年7月に、前田建設工業株式会社が、旧渡辺甚吉邸の解体部材を受け取り、社有地へ移築することが決まった。このプロジェクトを制度的な部分から後押しする目的もあり、ここで得た知見を活かし、旧渡辺甚吉邸の保存活用計画の素案を作成し、次の段階への基礎的な情報をまとめることとなった。そのために本研究は、一般社団法人ベンチャーシップサポート「旧渡辺甚吉邸に代表される歴史的建造物の保存、再生活用、展示運用に関わる研究」の助成を受けている。

さらに、旧渡辺甚吉邸について今回の調査等で明らかになった内容等を紹介する展示を2020(令和2)年に大阪と東京のLIXILギャラリーで行う企画もあったが、残念ながらLIXILギャラリーの閉鎖が決まり、幻に終わった。ただ、その展示図録的な役割も兼ねているLIXILブックレット『奇跡の住宅・旧渡辺甚吉邸と室内装飾』(2020年6月、LIXIL出版)は発行され、筆者もコラム「漆喰装飾の仕上げ方」を寄稿した。本節の記述の詳細はこの書籍に詳しいので、参照されたい。

旧渡辺甚吉邸は、移築後、国登録有形文化財となることを目指しており、移築という行為を経てなお、そのもともと持つ価値を保ちつつ現行基準に適合させながら工事を行う方法を模索している。本研究は、その一助とする目的も併せ持つ。



写真1 旧渡辺甚吉邸外観写真(移築前2017年5月)

### 3. 既往研究のレビュー

転用事例をまとめて傾向を分析することにより、適した用途に転用することの重要性を指摘している研究<sup>註1</sup>があるが、阻害要因としての法的な整合性の課題の指摘はない。他にも同様の研究は多数散見されるが、同様に法的な整合性に対する指摘は見られない。

一方、現行建築基準を一部適用除外にすることを可能にする「歴史的建築物保存及び活用に関する条例(その他条例)」に関する研究<sup>註2</sup>も散見されるようになってきた。「その他条例」はまだ広く知られておらず、今後は多くの自治体で施行・運用されるべきであるが、小規模な自治体では制定・運用が困難であり、責任の所在が背景にあり適用範囲が少ないが、的確な維持管理を含めてより適用事例を拡大すべきである等の課題が指摘され、筆者が過去に行った研究<sup>註3</sup>においては、神奈川県葉山町において、具体的な条文を想定で記したが、制定には至らなかった。特

定行政庁でない場合も、仮に条例をつくったところで運用が難しいのが現実であるが、富岡市のように限定特定行政庁でも群馬県と連携を図っている例<sup>註4</sup>はある。

国土交通省は、自治体等と連携を図り、建築基準法の適用除外に関する条例の制定・活用を促進することを目的とした「歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議」を2017(平成29)年2月に設置し、建築基準法適用除外に関する条例の制定・活用に関する検討を行ってきた。この会議での議論や、「明日の日本を支える観光ビジョン」(2016(平成28)年3月決定)に基づき設置された「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」における2017(平成29)年5月のとりまとめを踏まえ、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を2018(平成30)年3月に作成した。一般社団法人地方自治体研究機構によれば<sup>註5</sup>、2021(令和3)年5月の時点で、兵庫県の1県、京都市、福岡市、熊本市、神戸市、横浜市の5政令市、埼玉県川越市、神奈川県鎌倉市、山口県萩市などの17市が「その他条例」を施行している。この中には2021(令和3)年2月に施行された「長岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」も含まれ、着実に増えてきた。個別具体の「その他条例」を活用した解法に関しては、上記の条例を制定した自治体における適用除外による歴史的建造物の再生整備事例の情報を収集し始めたところ、まだ数件しかなく、移築のケースは現時点では皆無であった。

一方、移築に関しての近年の研究は数多くあるものの、ある程度歴史的価値の定まった建造物の移築に関しては、一連の「本居宣長旧宅保存事業にみる保存理念と手法に関する研究」<sup>註6</sup>が挙げられるが、これは明治期に行われた史跡建造物の移築工事に関する理念や手法の分析である。その他実務的な興味深い内容として、「木造住宅生産における古材利用に関する研究」<sup>註7</sup>があるが、これは木造住宅建設における古材利用と移築における工事費との関係を見積書等の分析で既存ストックの活用のデータとするものである。同様に木造住宅にターゲットを絞ったものではあるが、その中である程度歴史的価値が定まった建造物の「移築」を前提として成立している野外博物館の事例をテーマとした「日本における木造住宅の移築事例に関する研究—保存活用を目的とした展示施設への用途変更事例を中心として—」<sup>註8</sup>が非常に参考になる。もともとは木造建築に特有の建築技術である移築は、現在は文化財建造物やそれに相当する建造物を保存する目的以外に使われることは少なくなってしまったという前提がありながらも、木造住宅をひとつの敷地に集めて野外博物館とする施設の世界各国の事例をふまえながら、多様な野外博物館の今後を考える研究である。本研究の参考となる記述を以下に引用する。

・移築は、建築基準法上は新築と同様の適用を受けることはメリットもある。不特定多数を対象にした公開施設として必要な構造の補強、耐震・防火・バリアフリーのための設備等を追加しやすい。  
・今回の現地調査では、具体的な移築の際の問題点を詳しく聞き取りたいと考えていたが、施設の閉鎖から時間が経つにつれ、現在の施設担当者では、移築時の情報がほとんどないことが多い。やはり移築工事報告書の刊行は、必須事項である。また修理の履歴、移築したあとの改変の内容について、正確に把握されていないことも多い。ひとつひとつの建物において移築のときに加えられる改変行為について、事例を掘り下げたいと思っていたが、現地調査を益でも、明らかにすることはできなかった。その理由は、実際に移築工事の設計は、ほぼ外注されている施設が多いことも一因であろう。  
・移築は建築基準法上では、新築扱いとされることから、移築の際に法的な問題が起こる。そのような事例を集めたいと思っていたが上記のような理由で難しかった。  
・建築法規上の問題を挙げる。新築扱いとなる移築工事において、歴史的建築物の保存活用が円滑に進むよう法第3条第1項第3号の規定の適用範囲を拡大していくような動きもある。(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)国土交通省住宅局建築指導課長平成26年4月1日付け文書)こうした動きがさらに加速し、法の整備が進むことを望む。

この研究で、現在の施設担当者では移築時の情報がほとんどないことが多いからこそ、移築工事の報告書の重要性が指摘された。また、いずれにしても移築時の現行法との整合を学術的に論じているものが管見の限り見つからず、事例を改めて調査した。

#### 4. 事例の抽出

移築された歴史的建造物は可能な限り出向いて直接ヒアリング等をする予定であったが、本研究に着手した2020年に入ってから2021年9月現在に至るまで、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、県外移動の自粛期間、また緊急事態宣言やまんえん防止等重点措置対象地域の対象期間は、現地調査は不可能になった。

そこで、以下のような方針で事例の抽出を行った。

2005(平成17)年11月に発覚した構造計算書偽装問題を背景に、2007(平成19)年6月に改正建築基準法が施行され、建築確認・検査の厳格化が図られた。それまでは建築確認がなされても完了検査を受けず検査済証がないまま供用している場合もあり、設計時と竣工した建造物が不整合な場合もある。もちろんそれまでも設計時の法規定に適合させていたはずではあるが、なかなかそこまでの調査が容易ではない。したがって、事例としては移築事業(設計)開始が2007年6月以降のものを中心に抽出した。それ以前の移築事業での工事報告書を参照すると、報告書が刊行されている移築事業はほぼ自治体が主導している事業であるという理由もあるかもしれないが、特に法適合に関して注力した記述が見られない。

また、移築前は文化財としては未指定・未登録であり、移築後に文化財建造物に指定・登録された事例を探した。その理由は、現行法令に従って場所を移して従来の部材を用いて新築してもなおその価値を減じることがなく、歴史的価値が認められた内容の工事をしたという意味で、最適な事例であるからだ。特に登録有形文化財は、無条件では建築基準法適用除外にならない建造物として、より注目をした。しらみつぶしにリストを見たものの、愛知県岡崎市旧本多忠次郎など数件あるが、なかなか事例は多くない。そこで、登録文化財に限らず近年の移築事例の中で情報入手が可能な代表的なものをいくつか調査をした。現地調査で実際の状況を見分し、管理者や関係者へのヒアリング等の情報提供をいただいたなかから、事例を3例挙げる。

#### 5. 渡部邸(試作小住宅)「顧空庵」

本建物は、1953(昭和28)年東京・上野毛に、施主:渡部均氏、設計:白井晟一(1905-1983)、施工:中村健策によって建てられた平屋建て木造住宅を、施主の地元である秋田県湯沢市に移築(一部増築)したものである。

秋田県湯沢市在住である施主により、東京で学ぶ子息・息女の拠点として建てられ、2006(平成18)年まで親戚縁者が住み継ぎ、大きな改築工事は行われず非常に良い状態を保たれてきた。竣工時には“試作小住宅”と名付けられている。

2006年夏に最初の住人である、渡部均氏の長男・渡部三喜氏により解体保存工事(工事:風基建設、移築設計:白井晟一建築研究所)が行われ、同年10月に湯沢へ部材を搬入した。基礎、設備機器、屋根材以外のほとんどの部材を移送し、移築工事は普段から施主宅に出入りのある職人により直営工事で行われ、移送した部材のほとんどを使用し完成したものである。

移築後は新たに“顧空庵”と名付けられた。

この建物は、2019(平成31)年3月29日に登録有形文化財となった。上記はその意見具申の所見の抜粋である。登録文化財への登録を薦めたのは湯沢市からであることも意義深い。

用途変更はなかったため、移築に際しての大きな法的な検

討事項は、延焼の恐れのある範囲に対しての外壁・軒裏の様態である。移築前のままの木部を露出した外部仕上げを可能としたのは、敷地が移築前の約4.5倍となり、隣地境界線から建物までの距離を基準以上に保つことが充分可能となった。敷地と前面道路との関係、また落雪処理の懸念から移築前後で方位は変更となった。上野毛と湯沢との気候条件の違いは、意匠面の踏襲に工夫を必要とした。屋根を軽快にみせる操作と1.2m程度の深い軒を、部材寸法を大きくせず冬季の積雪荷重に耐えうるようにするために、軒先には屋根の板木材の下に、薄いシート状の発熱体を敷き込み融雪させることにし、軒の負担の軽減を図った。

極力使える部材は使いつつも、個人の住宅であり今後の耐久性を重視することから、意匠に絡まない範囲ではその部分は追求せず臨機応変な対応をとることとした。

こうして、外装・内装含めて表に見えてくる部分は試作小住宅のもつ雰囲気崩すことがないように意識した工事が、万全の態勢(施主・設計者・施工者の世代を超えた愛着と信頼関係)でなされたことにより、具現化した例と言える。機能上の小増築はあるものの、内装はむしろ当初復元的に整えることで価値を保った移築をするために法的な阻害要因は少なかった。

以上は、白井晟一建築研究所白井原太氏から情報提供をいただいた内容を大幅に要約したものである。

#### 6. デ・ラランデ邸

野外博物館への移築のケースの情報整理は、当初研究計画では最も中心に考えていた。その中で、東京都の江戸東京博物館の分館である江戸東京たても園内の移築事業の調査を試みた。建築基準法厳格化以降の移築事業の法規制への対応を刊行されている工事報告書<sup>註9</sup>の内容をもとに、日東設計事務所の志岐祐一氏の協力を仰ぎ、整理した。

デ・ラランデ邸は、新宿区信濃町にあった木造三階建ての西洋式住宅である。明治時代に気象学者・物理学者の北尾次郎が自邸として設計したと伝えられる木造平屋建ての洋館を1910(明治43)年頃に、ドイツ人建築家のゲオルグ・デ・ラランデにより木造三階建てとして大規模に改造、増築された。その後、居住者を変え、サンルーム、厨房、二階和室等の改造、増築等を経て、最終的には三島雲海氏の自宅となり、その後、三島氏の三島食品工業株式会社の事務所として使用された。1999(平成11)年に江戸東京たても園へ移築するため解体保管され、2013(平成25)年に新築復元された。なお、現時点では文化財として指定・登録はされていない。

本建築は、東京都の公共施設として新築され、文化財としての指定を受けていないため、現行法規に合致されることが前提として復元理念を具現化する必要があった。建設地の江戸東京たても園は都立小金井公園内に位置しており、建築行為を行う場合は、都市計画法、都市公園法、建築基準法、消防法並びに建築に関する条例・要綱等の法規制を受ける。各法規制の主要な条件と対応は下表の通りである。

表1 デ・ラランデ邸における法規制の条件と対応

○都市計画法 ＜条件＞たても園の位置する都立小金井公園は都市計画施設である。都市計画施設に建築物の建築をしようとする者は、都知事の許可を受ける必要がある。許可には次のような基準に該当する必要がある。 ・容易に移転し、もしくは除去することができるもの ・階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと ・主要構造部が木造 ＜対応＞本建物は容易に移転や除去ができず、さらに階数3階であるため、建築することができないが、3階建てを2階建てに形状を変更しての復元は、園の復元理念とはかけ離れてしまう。そこでこれらの復元理念を東京都都市整備局に事前に説明したところ、3階を非公衆とする使用制限を行えば建築可能という判断を得られた。平成23年3月29日付けで都市計画法第65条第1項(建築等の制限)による許可申請を行い、平成23年4月6日都知事より許可を受けた。
---

○都市公園法															
<条件>本建物は、公園内に設けられた教養施設として位置づけられる。															
<対応>本建物は、公園施設として設けられた建築物の建築面積の2%と規定されているが、ただし書きで法令の定める特別の場合には、許可建築面積の特例が定められている。本建物は法令で定める教養施設であり、特例に該当することから、敷地面積の10%を加算した12%以内の建築面積で、安全上及び衛生上必要を考慮する施設整備を行う必要がある。江戸東京たてまの園の敷地面積は70,832.69㎡であるため、建築面積は十分クリアしている。															
<対応>都市公園法第5条第1項では、公園管理者以外が公園施設を設置する場合は、条例で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出し、許可を受ける必要がある。															
<対応>平成13年3月23日付一西工管第523号による公園施設設置許可事項の変更を平成22年1月4日付で申請し、平成22年1月21日都知事より許可を得た。															
○建築基準法															
1) 建築用途															
<条件>小倉井公園の用途地域は第一種低層住居専用地域で、建築基準法第48条に用途地域ごとに建築可能な用途の制限が定められている。江戸東京たてまの園は野外博物館として位置づけられており、本建物の申請上の用途を「博物館」として扱った場合、法別表第二(二)項に掲げる建築物の用途に適合しないことになる。そのため、建築基準法第48条第1項ただし書きによる許可申請を行う必要がある。															
<対応>平成21年4月7日付けで建築基準法第84条第1項ただし書きによる許可申請を行い、平成21年7月6日東京都多摩建築指導事務所より許可を受けた。															
2) 高さ制限															
<条件>小倉井公園の用途地域は第一種低層住居専用地域であり、建築基準法第55条第1項に建築物の高さは10mを超えてはならないと定められている。しかし、本建築の最高高さは12.184mとなり10mを超える。そのため、同法第3項の規定による許可申請を行う必要がある。その規定は次の2つである。															
一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を営ずるおそれがないと認め特種住居行政が許可したものの															
二 学校その他の建築物であつて、その用途によつて支障を得ないとして特種住居行政が許可したものの															
<対応>平成22年8月24日付で建築基準法第86条第3号の規定による許可申請を行い、平成22年11月9日東京都多摩建築指導事務所より許可を受けた。															
3) 一団地認定															
<条件>園内には複数の建築物が建築されており、一団地を一般地とみなす建築基準法第86条の規定に基づき建築されている。そのため、本建物を建築する場合には、同法第86条の2の規定による認定の申請を行う必要がある。															
<対応>平成22年8月11日付で建築基準法第86条の2の規定による認定申請を行い、平成22年10月7日東京都多摩建築指導事務所より許可を受けた。															
4) 構造															
<条件>建築基準法の構造規定に適合させ、構造安全性の確保を行うとともに、工法の再現あるいは意匠の保存を行う必要がある。特に以下の点について東京都多摩建築指導事務所構造担当と協議を行った。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>条件</th> <th>対応</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基礎</td> <td>不同沈下対策としてべた基礎を計画。基礎は告示仕様としたものとした。外周布石は、基礎建ち上り部分に張付けした。</td> </tr> <tr> <td>小屋裏三階建て</td> <td>小屋裏三階建ての設計手法に準じた二階建てを計画。高さ3mを超える小屋裏の補強。</td> </tr> <tr> <td>耐力壁</td> <td>工法の再現と耐力壁のおさまり。</td> </tr> <tr> <td>水平構面</td> <td>木軸部の復元を行い、その上で耐力壁の下地受け材を組み、構造用合板等と取付、復元仕様の壁仕上げを施した。</td> </tr> <tr> <td>小径既存部材の補強</td> <td>構造計算結果により、健全な旧部材であっても、断面寸法の不足している部材が見られたが、既存部材を新規部材と一体化、新規補強梁・柱の設置等の補強を設けることで、断面寸法不足材の補強を行った。</td> </tr> <tr> <td>新築EV棟</td> <td>構造計算方法は復元棟(木造)、新築厨房棟(RC造)は許容応力度計算(ルート3)、新築EV棟(S造)は保有水平耐力力計算(ルート3)で行った。また復元建物と新規に増築した厨房棟、EV棟をそれぞれエキスパンションジョイントにより構造的に分離した。</td> </tr> </tbody> </table>	条件	対応	基礎	不同沈下対策としてべた基礎を計画。基礎は告示仕様としたものとした。外周布石は、基礎建ち上り部分に張付けした。	小屋裏三階建て	小屋裏三階建ての設計手法に準じた二階建てを計画。高さ3mを超える小屋裏の補強。	耐力壁	工法の再現と耐力壁のおさまり。	水平構面	木軸部の復元を行い、その上で耐力壁の下地受け材を組み、構造用合板等と取付、復元仕様の壁仕上げを施した。	小径既存部材の補強	構造計算結果により、健全な旧部材であっても、断面寸法の不足している部材が見られたが、既存部材を新規部材と一体化、新規補強梁・柱の設置等の補強を設けることで、断面寸法不足材の補強を行った。	新築EV棟	構造計算方法は復元棟(木造)、新築厨房棟(RC造)は許容応力度計算(ルート3)、新築EV棟(S造)は保有水平耐力力計算(ルート3)で行った。また復元建物と新規に増築した厨房棟、EV棟をそれぞれエキスパンションジョイントにより構造的に分離した。
条件	対応														
基礎	不同沈下対策としてべた基礎を計画。基礎は告示仕様としたものとした。外周布石は、基礎建ち上り部分に張付けした。														
小屋裏三階建て	小屋裏三階建ての設計手法に準じた二階建てを計画。高さ3mを超える小屋裏の補強。														
耐力壁	工法の再現と耐力壁のおさまり。														
水平構面	木軸部の復元を行い、その上で耐力壁の下地受け材を組み、構造用合板等と取付、復元仕様の壁仕上げを施した。														
小径既存部材の補強	構造計算結果により、健全な旧部材であっても、断面寸法の不足している部材が見られたが、既存部材を新規部材と一体化、新規補強梁・柱の設置等の補強を設けることで、断面寸法不足材の補強を行った。														
新築EV棟	構造計算方法は復元棟(木造)、新築厨房棟(RC造)は許容応力度計算(ルート3)、新築EV棟(S造)は保有水平耐力力計算(ルート3)で行った。また復元建物と新規に増築した厨房棟、EV棟をそれぞれエキスパンションジョイントにより構造的に分離した。														
5) 避難設備															
<条件>建築基準法第33条「高さ20mを超える建築物には、有効に被害設備を設けなければならない」															
<対応>本建物の高さは20m以下であるので法的な設置義務はない。しかし園の基本計画趣旨として自主設置を行っているため、本建物にも設置を行った。															
○その他法規制															
1) バリアフリー法・高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(建築物バリアフリー条例)															
<条件>本建物は申請上の用途を「博物館」としているため、建築物バリアフリー条例の規定を受ける対象建築物である。本建物は歴史的建築物であるため、同条例の規定には適合していない項目があり、すべてを適合させると復元が不可能になる。そのため同条例第14条制限の緩和による認定が必要になる。															
<対応>東京都多摩建築指導事務所と協議を行い、3階は非公開とし、一般公開は1、2階部分とする。2階への移動等円滑化通路として新築棟の昇降機(エレベーター)を使用する。また、既存建具等を使用し復元するため、出入口幅広及び一部通路幅が限られるので同条例入口及び廊下等の規定の緩和を申請。平成23年1月14日付けで、同条例第14条の規定による認定申請を行い、平成23年2月2日東京都多摩建築指導事務所より許可を受けた。															
2) 消防法															
<条件>本建物は一部を食堂として使用するが、認定用途部分(展示室)と従属用途部分(食堂)の管理権限者が同一であり、また利用者が同一または密接な関わり、さらに利用時間がほぼ同一となるため、単体用途防火対象物となる。しかし、本工事は将来文化財に指定されることを考慮し、複合用途防火対象物(16項口)となる。															
<対応>小金井消防署と協議を行い、以下の仕様にて現行基準に適合させた。															
警報灯: 1、2階とも無窓階ではないため、設置義務はない。															
屋内消火栓: 1、2階とも無窓階ではないため、設置義務はない。															
自動火災報知設備: 差動式分布型感知器(空気管式)を各階に設置する															
非常警報設備: 各階に設置する															
3) 暖炉の扱いについて															
<条件>居間1にある壁付暖炉を復元するにあたり、建築基準法、消防法等の関連法規に適合させるとともに、当時の意匠を残す必要がある。															
<対応>東京都多摩建築指導事務所および小金井消防署と協議を行い、以下の仕様にて、現行基準に適合させた。															
構造: 煉瓦積みコンクリート製(二重断熱構造)を設ける。木下地、煙道サポート材箇所、炉から長さ18m以内については、断熱材(ロックウール100mm)を取り付ける。煙道検査のために各階点検口を設置する。															
煙突: 煉瓦積み⇒鉄骨下地鉄板張の上に煉瓦を積み、煙道に倣い張付けする。															
給気口: 新規給気口(木格子: 300×300)を床面に設ける。(炉が使用時に上部床板を外し給気口とする)															

## 7. 土浦家住宅

土浦家住宅は、モダニズム建築家として活躍した土浦亀城(1897-1996)が自邸として設計した建物である。東京大学建築学科在学中にフランク・ロイド・ライトに出会い、以後師事して強い影響を受ける。のちにヨーロッパのモダニズム建築と出会い、モダニズム建築家として開花する。自邸はその数少ない現存例で、代表作である。

木造乾式構造の都市型住宅で、白い箱型に大きなガラス窓の外観が特徴である。内部は装飾性を排した大きなワンルームでありながら、敷地の高低差をたくみに取り入れた4層の床レベルが視線や動線に流れるような動きをもたらししている。空間の一体性と、リズムカルな変化という、相反する要素をまとめあげた優れた空間構成となっている。

田園風の瀟灑な洋風住宅から、昭和の都市型小住宅へと転換していく時期の代表的な住宅である。

この建物は、1995(平成7)年3月27日に東京都指定有形文

化財(建造物)となった。(東京都文化財データベース<sup>註10</sup>)

個人の所有であったが、所有が移ったことを機に品川区上大崎から港区青山に移築することが決まり、移築設計を受託した安田幸一東工大教授が主宰する安田アトリエが条件を整理し設計を進めており、情報提供をいただいた。建築基準法に関しては、東京都建築指導課等と協議し、文化財指定建造物なので第3条第1項第3号指定建築物となり、法適用除外建築物指定申請で提出した図書通りに復元する前提で工事を行い、新築オフィスビルと同敷地に建て、その一部として事務用途(限定的な見学あり)とした。今回はオフィスビルの確認申請前に総合設計許可が済んでいる必要があり、移築前の手続きとなった。特に防火対策を講じる必要があるため、文化庁策定の「国宝・重要文化財(建造物)等の防火対策ガイドライン」を参考に消防用設備を設置することとし、下表のような不適合項目に対応した代替措置等を行う。構造、設備関連規定は現行基準に適合させる確認申請ではないので完了検査を行わないが、法12条5項による報告等、最終的なチェックの対応を都建築指導課は検討している状況である。

なお、消防法は、施行令別表第1(17)項の防火対象物となることが前提であり、文化財建造物であるため、消防法上はオフィスビルとは別棟扱いとし、可能な範囲での防火対策を行い、17項の規定を満たす設備を整えたことを完了検査で確認する予定である。

表2 土浦家住宅における建築基準法の不適合項目と代替措置等

○建築基準法	
不適合項目代替措置等	
・法61条(防火地域及び準防火地域内の建築物)→ドレンチャージャー設備、消火器、自動火災報知設備の設置	
・法61条(防火地域及び準防火地域内の建築物)→消火器、自動火災報知設備の設置	
・法126条(階高の法)→床目による注意喚起を行う	
・法126条(屋上広場等)→床目による注意喚起を行う	
・法126条の2(排煙設備の設置)→火気不使用等、管理面での措置を実施	

## 8. まとめ

移築の場合、敷地条件が変わることで、法的条件がそれまでと変わることが大きい。また、三大都市圏から地方都市への移築のような遠距離の場合は気候条件も変わることへの対処も迫られる。

住宅建築を特殊建築物とする用途変更を伴わない活用(住宅や事務所など)が一つの解法であると言える。それでも居室の採光や排煙の現行規定を満たすための意匠を損ねない形での工夫が必要だ。不特定多数に開くことと矛盾も残るが、そこは運用の仕方の工夫が必要である。

網羅的な調査を行い、総体を掴むことがコロナ禍で難しくなり、限定的な事例調査となったが、こうした先駆的な事例を積み重ねることで、本テーマの研究は引き続き行ってデータベースをつくり上げるつもりである。最後になるが、ご協力いただいた皆さまに心から謝意を表したい。

- 註1 「用途変更や活用方法に関する実情と問題点: 歴史的建造物の保存と活用方法に関する研究」川上 光、井上 誠、日本建築学会中国支部研究報告集 2004 年 27 巻 pp.697-700
- 註2 「既存建築物をい続けるため『その他条例』の可能性と課題」柳沢伸也、尾谷恒治、日本建築学会関西支部研究発表会講演概要集 2015 年 9 月 pp.941-942、「建築基準法第三条一三号の『その他条例』の現状について」藤坂 徹、柳沢伸也、尾谷恒治、八木真嗣、日本建築学会大会学術講演梗概集 2016 年 8 月 pp.611-612
- 註3 「近代住宅遺産を継承する制度づくりの実践―神奈川県栗山町の別荘建築の継承を対象として―」津村泰範、尾谷恒治、藤森照信、野沢正光、野沢正光、木下壽子、吉見千晶、住総研研究論文集・実践研究報告集 (44) pp.213-222 2018 年 3 月
- 註4 筆者は学術院に在籍している関係で、本調査に関する富岡市歴史的建造物の保存及び活用に関する審査検討委員会委員を務める。
- 註5 [http://www.rlig.or.jp/hdocs/img/reiki/058\\_Historic\\_building.htm](http://www.rlig.or.jp/hdocs/img/reiki/058_Historic_building.htm)
- 註6 「本居宣長旧宅の移築工事による保存理念 本居宣長旧宅保存事業にみる保存理念と手法に関する研究 第一の1」矢島平一、菅原洋一、日本建築学会計画系論文集第79巻第700号、2014年6月 pp.1407-1414、「本居宣長旧宅にみる明治及び昭和の修理・補修工事の手法 本居宣長旧宅保存事業にみる保存理念と手法に関する研究 第二の2」矢島平一、菅原洋一、日本建築学会技術報告集第22巻第51号、2016年6月 pp.807-812
- 註7 「本居住宅生産における古材利用に関する研究―移築にかかる工事費用に着目して―」谷川太一、角倉英明、石垣文、日本建築学会大会学術講演梗概集(関東) 2020年9月
- 註8 「日本における本居住宅の移築事例に関する研究―保存活用を目的とした展示施設への用途変更事例を中心として―」早川典子、高橋英久、住総研研究論文集 (43) pp.127-136 2017年3月
- 註9 「ア・ララン字産復元工事報告書」東京都歴史文化財団東京都江戸東京博物館分館江戸東京たてまの園編 2014年7月
- 註10 [https://bunkazai.metro.tokyo.lg.jp/search\\_detail.html?page=1&id=169](https://bunkazai.metro.tokyo.lg.jp/search_detail.html?page=1&id=169)