

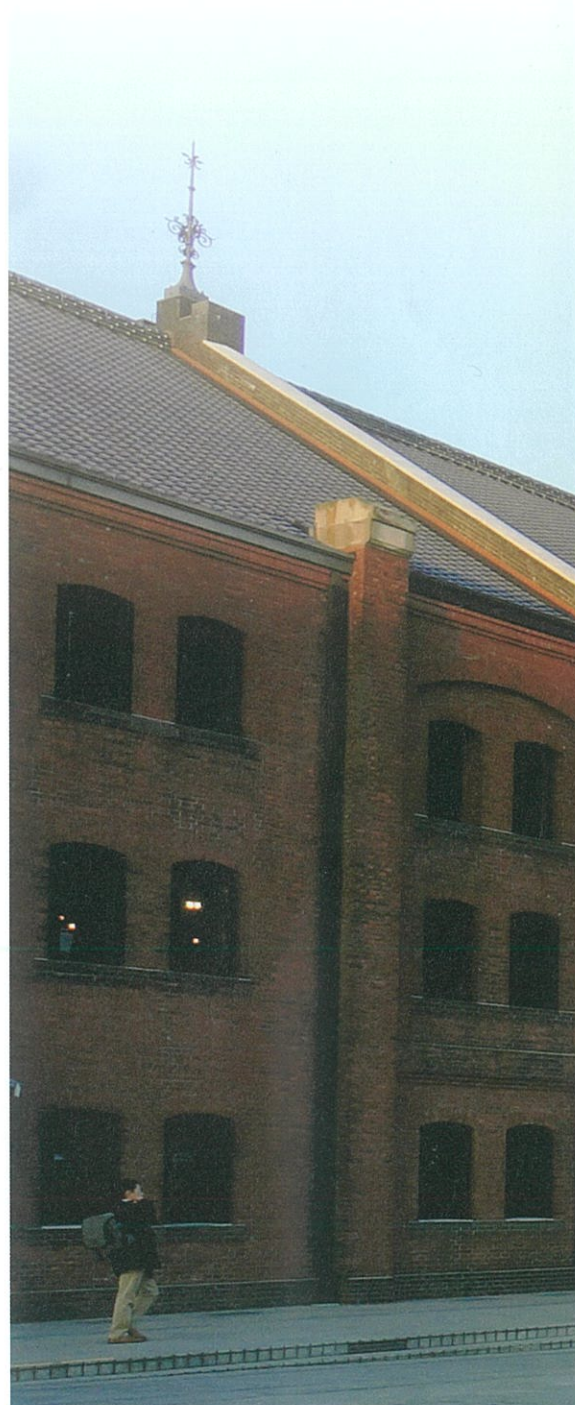
**今、ある良い建物を  
これからも使い続けて  
いくために**



今、ある良い建物を  
これからも使い続けていくために

目次

はじめに 後藤 治 (工学院大学建築学部建築デザイン学科教授)	3
既存不適格建築物とその法的課題 柳沢伸也 (公益社団法人日本建築家協会再生部会部会長/やなぎさわ建築設計室代表)	4
建築基準法3条1項3号の「その他条例」について 小澤英明 (西村あさひ法律事務所パートナー弁護士 不動産・環境法)	10
取り組み事例 京都市/萩市/神戸市/横浜市	14
建築物における事故と民事責任 小澤英明 (西村あさひ法律事務所パートナー弁護士 不動産・環境法)	18
同意基準についての期待・不安・提案 八木真爾 (佐藤総合計画 アーキテクトサークル・プリンシパル)	23
既存建築を使い続けていくための 諸制度見直し研究会の概要 鯉坂 徹 (鹿児島大学教授)	26
おわりに	27





## はじめに

後藤 治

工学院大学建築学部建築デザイン学科教授

歴史的な価値のある建築物の多くは、建てられてから現在まで相当の年数が経過している。その間に、法律が改正されたり、新しい制度が導入されたりしているため、必ずしも現在の法律にあう形にはなっていない。価値ある建築物でも、長く使い続けていくためには、時に大規模な改修や用途変更等が必要になるが、建築基準法ではそのときに新築される建物と同じ基準を満たさなければならないことになっている。ところが、現行の基準を満たそうとすると、様々な場所に手を加えなければならないので、歴史的な価値を失ってしまうおそれがある。一方、歴史的建築物が長く使い続けられている欧米等の先進各国では、新築の建物とは異なる方法や基準によることを認めている。

このことについて、日本建築家協会再生部会と東京弁護士会歴史的建造物部会では、技術的な面と法的な面から様々な検討を行った。その結果、日本においても建築基準法第3条の規定を上手く運用すれば、先進各国と類似の措置が十分に実現できることがわかったため、この冊子ではそれを示した。歴史的な建築物を長く使い続けていくには、この他に都市計画制度、税制をはじめ、他の様々な制度との関係も重要である。それらについては、今後の課題として共同してさらに検討していきたい。



# 既存不適格建築物と その法的課題

柳沢伸也

公益社団法人 日本建築家協会 再生部会 部会長  
やなぎざわ建築設計室 代表

景観的、文化的に重要な建築物を残し活用しようとしても、法的規制に阻まれ、やむなく断念するケースは多い。建設された当時の法規制には適合しつつも、その後の法令改正によって現行の基準に合わなくなった建築物を既存不適格建築物といい、そのまま建っている場合は違法ではない。しかし、大規模な修繕、模様替えあるいは用途転用を目的として手を入れようとした際に、現行の建築基準法に適合させる必要が生じてしまう。ここでは、その法的課題について取り上げる。

## 1. 建築基準法上の課題について

### 1.1 耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物(法27条)

3階以上を旅館や集会場、学校等の特殊建築物に利用する場合は耐火建築物としなければならない。また、2階建ての場合、300㎡以上は準耐火建築物としなければならない。

木造建築物の場合は既存のままで耐火検証や避難安全検証は困難であり、結果、増築や用途転用は困難となってしまう。改修するとしても、柱・梁に燃え代を確保したり耐火被覆を施すことは、現状を著しく改変させかつ文化財的価値をなくしてしまうので現実的でない。

### 1.2 道路内の建築制限(法44条)

道路内に建築物・擁壁を建築・築造できないという条項は現代では当然のことであるが、街道に面した古くからの商店や町家の場合、庇先端が道路からはみ出していることが多い。これらは、初めから道路境界が曖昧な場合と、道路拡張の際にはみ出した状態で道路境界が決定されている場合がある。いずれにせよ、古くからの商店や町家の庇先端が道路に越境しているからといって、軒先を切断するわけにはいかず、緩和規定もない。

### 1.3 防火地域内の建物(法61条)

防火地域内は階数3以上、もしくは延べ面積100㎡以上は耐火建築物としなければならない。したがって都心部では、防火地域内の在来木造は存続が困難である。

### 1.4 準防火地域内の建物(法62条)

準防火地域内の階数4以上、もしくは延べ面積1,500㎡以上は耐火建築物としなければならない。また、延べ面積500㎡～1,500㎡は準耐火建築物としなければならない。

この地域では、延焼の恐れのある範囲内の外壁、軒裏の不燃義務を行うことが困難となっている。具体的には、伝統工法である外壁下見板張りや、軒天化粧板張りは不可能である。木製建具の使用(継続使用)も認められない。

### 1.5 一敷地一建物の原則(令1条の1)

同一敷地に母屋、離れ、蔵などが建っていることが多いが、一部の建物を大規模修繕、あるいは用途転用して再利用を図る場合に、建物毎に一敷地とするために奥の建物を前面道路に接道させることが難しい。この結果、敷地奥にある蔵などは活用が難しく、解体除却される場合が多い。

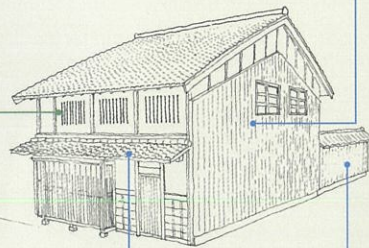
連担建築物設計制度は、接道義務、容積率制限、建坪率制限、斜線制限、日影制限等について、複数の既存建物が同一敷地にあることを前提として適用除外や緩和を可能とした制度だが、新しく建物を順次建て替えることを前提とした点が既存建物をすべて保存活用しようとする趣旨とは異なっている。

防火:防火構造や防火設備等への改修が必要

→伝統的意匠の保持が困難  
→防火改修が大がかり(新築に比べ時間・コスト面で保存メリット低い)

構造:伝統構法に対応した構造設計法が未確立

→限界耐力計算法等の難解な計算手法を用いて耐震性能を示すことが必要  
→耐震改修に伴う壁の増設により間取りが制約



集団規定:建ぺい率制限や道路内建築制限の緩和措置はなし

→建ぺい率制限による増築不可  
→道路内建築制限により庇を撤去  
→一敷地一建物の原則による建築制限

図1.京都町家の保存活用に対して障壁となる規程(京都市の条例を元に作図)



## 1.6 防火区画(耐火建築物、準耐火建築物の場合)(令112条の1,2,9)

耐火建築物の場合、1,500㎡以内ごと(スプリンクラー付きは3,000㎡ごと)に防火区画し、準耐火建築物の場合、500㎡ごとに防火区画しなければならない。また、吹抜け、階段等は堅穴区画が必要である。しかし旧洋館など、堅穴区画や防火扉の設置が困難な場合が多い。

## 1.7 窓その他の開口部を有しない居室等、排煙設備の設置(令116条の2、令126条の2)

換気面積がとれない蔵や木造建物などで延べ面積が200㎡を超える場合、排煙設備を設けなければならない。しかし、一般的に土蔵の壁等に新たに排煙窓を設けることは困難であり、外観上にも大きく影響する。

## 1.8 居室を有する建築物の換気設備についてのホルムアルデヒドに関する技術的基準(令20条の8、告示第273号)

既存建物の居室には、シックハウス対策のために給気口と換気扇が必要となっている。しかし、在来建物のような気密性の低い建物まで、この基準を適用することに問題がある。給気口や換気設備自体が、歴史的文化遺産という観点から、意匠上、好ましくない場合が多い。

## 1.9 廊下の幅員(令119条)

共同住宅の住戸または住室の面積が100㎡を超える階は、廊下の幅員は1.2m以上を確保しなければならない。

大きな戸建て住宅を、グループホームやシェアハウスなど集合住宅に転用しようとしても、階段の付け替えが発生し、大きな費用と確認申請が必要となり実質的には既存建物の活用が困難となっている。

## 1.10 直通階段と歩行距離(令120条)

避難階または地上に通ずる直通階段をそれぞれの歩行距離の範囲内で設置しなければならない。建築基準法制定(昭和25年5月24日)以前に建てられた大規模木造旅館等では適用が困難となっている。

## 1.11 エレベーターの昇降路の構造(令129条の7)

昇降機は、これまで大震災や大火災が起こる度に数多くの改正が重ねられてきた。したがって、歴史のある建物の昇降機の多くは既存不適格となっている。技術的に解消できる場合は良いが、オーバーヘッドとエレベータピットの寸法について、現行基準に不足している場合、オーバーヘッドはともかくピットの改修は基礎の作り直しとなるので、事実上不可能である。このようなストック活用の意義と比較して明らかに優先度の低い項目であっても対応しなければ全体が法令違反になってしまう矛盾は是非、解消したい。

## 1.12 移築(移築)はすべて基準法適用(法第3条及び第86条の7第4項関係)

既存建築物の「移転(移築)」は、建築基準法上では移築先の敷地における「新築」もしくは「増築」となり、すべて建築基準法が適用される。したがって、既存不適格な歴史的建造物を移築して保存しようと考えても、解体引っ越し作業の他に、基礎を強化したり、構造を補強したりする必要があり、意匠上も経済的にも難しいことが多い。ただし、平成27年5月

## 身近な古民家保存活用にも高いハードル 蔵座敷

山形県鶴岡市の指定有形文化財である木造2階建て、延べ床面積132㎡の蔵座敷(明治2年竣工)を増築した事例。地域に開かれた施設とするために、用途転用を行い確認申請を行った。空調機を設置し、トイレや給湯スペースも設け、現代的なニーズに合うよう対応した。主な法的障壁は以下の通り。

### 1. 建築物は一敷地に一建物の原則

別用途として敷地分割を余儀なくされ、玄関から2m以上の避難通路設置。

### 2. 既存不適格建築物も建築基準法の遡及

建築基準法制定以前に建てられた蔵座敷をRC造の玄関ホール+水回りを増築することにより、蔵本体部分も建築基準法が遡及。構造的には緩和を受けたが、既存蔵座敷の構造伏図、軸組図および矩計図が求められ、土蔵を現場測量して矩計図を描き直した。

### 3. 延焼の恐れのある外壁部分には防火設備

準防火地域内のため、開口部が防火設備であることを求められた。幸い土蔵の開口部は鎖を追加して、建築基準法上の防火設備としてと見なされた。

### 4. 窓その他の開口部を有しない居室(無窓居室)

蔵座敷の2階は無窓居室に該当。排煙設備の設置や主要構造部の耐火構造、および内装制限等が求められたが、建物の性格上難しいため、やむなく「会議室」としての用途は1階のみとし、2階は「納戸」として利用した。

### 5. 消防法上の「無窓階」と裸火禁止の指導

所轄消防署では、蔵座敷の窓に鉄格子がついているため、1,2階とも無窓階として認定され、煙感知器および避難誘導灯を設置した。さらに、使用については裸火の使用は禁じられ、お茶会などの開催時には配慮している。



鶴岡市指定文化財の蔵座敷増築の外観(上)、集会室として許可されなかった2階部分(右)





27日に国交省からの技術的助言として、個々の事例ごとに特定行政庁が認めるものに限り、現行基準に適合させなくても良いと一部緩和が行われた（令第137条の16第2号）。

また、移転前に文化財指定等（必要に応じて建築審査会の同意）を得ていれば、建築基準法第3条1項により適用除外も可能であるが、自治体を越えて指定することが難しい事例もある。東京都渋谷区にあった明治43年に建てられた洋館を横浜市が買い取り、山手イタリア山庭園に移築復元した事例は、移転先が高度地区（高さ10m規制）と風致地区にあったため困難を極めた。結果的には、行政の努力により文化財指定され基準法適用除外として建てられたが、民間所有の場合にはこうした解決方法は難しい。

### 1.13 その他

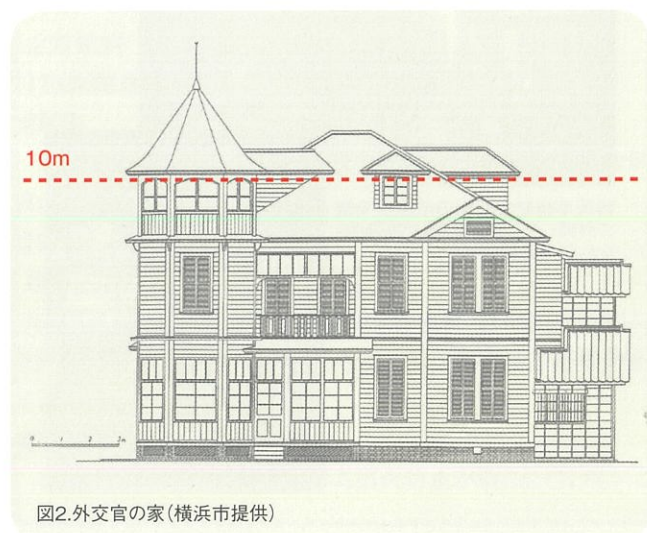
安全上、防火上、避難上危険という理由で、緩和規定が無い条項は以下の通りである。

- ・令121条：2以上の直通階段
- ・令125条：屋外出口までの距離
- ・令126条の4、令126条の5：非常照明
- ・令126条の6：非常用進入口
- ・法35条第2項、令129条：内装制限

## 2. 緩和を求めたい対象建築物

歴史的建造物を保存活用への関心が高まってきている一方、防災面の強化、建築基準法の適用の厳格化などにより、既存不適格な歴史的建造物の増改築や用途変更が難しくなっている。我が国の諸制度は「新築」の建築物に対して適用されることを前提に作られているため、歴史的建造物を使い続け、文化の継承を図るためにも様々な見直しが求められている。

これに対し、平成28年3月31日に国交省より技術的助言として、既存ストックの有効活用の観点から用途転用の円滑化が示された。しかし、「登録有形文化財」、「登録有形文化財には指定されていないが歴史的な街並みや門前町等でその町固有の風景を形成していると思われる建築群」、および「まちのシ



ンボリックな建築や市民の記憶にとどめられる建築物」については、管理や運用などソフト面と合わせた、より一層の緩和が求められている。

## 3. 構造設計から見た建築基準法の課題

現時点での構造設計は「性能」設計なので、発注者の希望に沿って強さの選択が可能である。設計のグレード（分類方法も重要度係数等との関連）は3段階。

基準級：等級1 中地震（建築基準法に準じた強さ）

上級：等級2 大地震（数十年に一度起こる地震）

特級：等級3 巨大地震（数百年に一度起こる地震）

構造種別（木造、RC造、S造、石造、レンガ造、等）により、振動特性・応答スペクトルが微妙に異なるが、考慮されていない。

文化庁の重要文化財（建造物）耐震診断基準・日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強」・構造技術者協会関西支部等で発表している応答スペクトル法（限界耐力設計）に頼るほかないのが現状である。基準法の中に、大工棟梁と職人の経験の蓄積によって機能性、安全性を高めていく仕組みや、それを裏付ける構造技術者が育たない限り、伝統木造建築が消失していく危機にある。

## 4. 防災面から見た課題

防災関連については、「避難安全検証法」は有力なツールではある。特に、排煙については、この規定が存在しなかったときの建築物に排煙規定を適合させるのは事実上不可能だったので、検証法の適用は必須である。

ただし検証法も万能ではなく、条文・項目により仕様規定の免除ができないものがあって、そのポイントがネックになり、特別避難階段の構造規定の適用除外のうちの一部や、歩行距離の内の重複距離など、全体のシナリオが成立しないこともありうる。また、検証法自体が新築を対象としているため、建築物の現状の使い方や管理水準を考慮に入れた居室の使用人数のとり方など、カスタマイズができないため、メリットが感じられず使い勝手も今ひとつである。既存ストック活用に適用する際の柔軟な改善が求められている。

## 5. 増築時の別棟扱い（法86条の7）

平成17年に施行された建築基準法第86条の7に規定された「増築時の別棟扱い」は、ある程度有効であった。これによって、例えば、現行では不適格の地下ピット利用の受水槽も継続使用が可能になる。ただし、防火区画など別棟扱いの効かない項目が残ることが全体の有効性を減殺している。また、避難設備、排煙設備、非常用の照明装置などは「開口部のない耐火（準耐火）構造の壁で区画されている場合は別棟とみなす」



という、事実上適用不能な緩和規定となっているが、「2重の防火区画」等、現実に適用可能で安全性に問題がないといえるものへ変更されることを希望する。

## 6. 協議調整が可能な法規制を

既存ストックのあり方、その敷地や将来の位置付け、求められる安全性の水準などを総合的に判断して「協議調整」に基づいて活用のあり方を決めていける法制度に改正すべきではないか。建築主事等との相談を重ねることで改修工事と遡及適用の関係を、実現可能な範囲で選択できるような仕組みを作っていくべきと考える。

### 3条適用建築の増築

#### 明治生命館

東京丸の内の明治生命館は、岡田信一郎が設計し昭和9年に竣工した様式建築である。1997年に重要文化財に指定され、2001年から東京都の重要文化財特別型特定街区制度により再開発が行われ2005年に街区全体が竣工した。重要文化財一棟をほぼ保存し、隣接して地下4階地上30階の超高層業務ビルが建てられ、明治生命館も全面改修が行われた。明治生命館は建築基準法3条の適用除外により建築基準法が遡及されていないが、増築により下記の法的な問題が生じた。

#### 1. 一棟として適用される消防法の問題

超高層部分は重要文化財の増築部であり消防法上は一棟の扱いとなり、重要文化財でも使用用途の消火設備の設置が義務づけられる。そのため、超高層と同様のスプリンクラー等の消火設備が求められたが、著しく歴史的な意匠を損なう部分については消防法施行令32条の消防署長の同意により緩和を受けることが可能となった。また歴史的な消火設備も多く残っていたため可能な範囲はその歴史的な消火設備を活用し使い続けられている。



公開空地となっているアトリウム空間。重要文化財と増築部分が一体となっている(左)、アトリウム断面図(中、日本建築学会学術講演梗概集F-2 9078より)、パサージュ断面図(右、同)

## 7. その他の諸制度の課題について

### 7.1 消防法の課題

消防法は、火災や震災といった災害を顧みて、年々厳しくなる傾向がある。シェアハウスなどのように想定の使用方と異なる住まい方や、グループホームなど多様な高齢者福祉のための施設も増えてきた。人命の安全性に直結するため、既存建築物の保存活用を目的とした緩和措置は必要ないとの意見もある。しかし、良好な建築文化の継承を目指すならば、柔軟な運用や組み合わせによって、できるだけ意匠的に配慮した消防設備の検討も求められている。

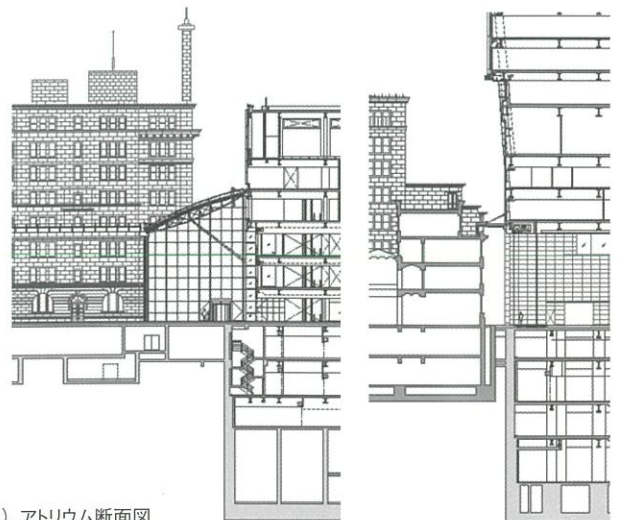
消防設備の設置は、建物の用途、延べ面積や、階数、無窓階かどうか等の基準によって、設置が規定されている。誘導灯や自動火災報知設備等については、近年、小型のものも出てきているが、その他の機器は大がかりで意匠的には厳しいもの

### 2. 増築部との接続空間

明治生命館と新築建物は、ガラス屋根の内部空間、アトリウム、パサージュで接続されている。屋根と新築側の壁面は、建築基準法の適用範囲で、歴史的建築の旧外壁面と床下に建築基準法適用外の部分がある。この状況でこの接続空間に建築基準法を適用すると、まず両壁面共、堅穴の防火区画が生じる。つまり、重要文化財明治生命館の旧外壁の窓に全て、シャッターを取り付けるか歴史的なスチールサッシュを今の基準に適合した認定防火サッシュに取り替えなくてはならない。これでは、折角、歴史的建築に親しむために計画したアトリウム、パサージュが台無しになってしまう。そこで、接続部に放水型の消火設備を設けて利用方法を限定し、建築基準法の適用範囲を新築建物の壁面まで拡張した。静岡銀行浜松営業部(旧遠州銀行本店 浜松市指定文化財)でも同様な法的解釈が実現している。

#### 引用文献:

「重要文化財明治生命館の街区の変遷と再開発について その2」(髭坂徹・秋元俊一・松尾利彦・萩尾昌則)日本建築学会大会(東北)学術講演梗概集 F-2 9161 pp321-322。  
「重要文化財明治生命館の街区の変遷と再開発について その1」(久米大二郎・髭坂徹・秋元俊一)日本建築学会(関東)学術講演梗概集F-2 9078 pp155-156  
【新建築】2004年10月号 pp71-82  
【日経アーキテクチャ】2004年11月1日号





が多い。

消防法と建築基準法との判断の相違も、既存建物を保存活用する際に混乱をきたしている。建物の一棟扱いの相違がその一つである。建築基準法では、Exp.Jで切れていれば別棟と判断されても、消防法上では渡り廊下による増築部分は一棟と判断されるため、防災設備は既存部分も適及適用される。そのため、全館に新規に消防設備を設置しなければならなくなり、事業者に大きな負担をかけている。

しかし建築基準法と違って、消防法には大きな二つの可能性がある。一つは、定期点検と報告を義務づけている点である。建築基準法が完了検査を終えるとその後、何も義務づけていないのに比べて、消防法は防災設備等の定期点検を義務づけているため、運用実態を把握しやすく、かつ、所有者・管理者の建物維持・管理の意識を高めている。建築基準法第8条にも、維持保全の規定はあるが、あくまでも自助努力に任されており機能しているとは言いがたい。

もうひとつは、消防長または消防署長による特例措置（法令32条）である。これは、「消防長または消防署長は、防火対象物の位置、構造または設備の状況から判断して、火災の発生または延焼の恐れが著しく少なく、かつ、火災による災害を最小限に止めることができると認めるときは、政令による消防用設備等の基準によらなくても良い。」とされ、建物固有の条件や価値によって、柔軟な運用が可能となっている。丸の内の明治生命館の増改築では、文化財として価値を損なうもの、物理的対応が困難なものとして、代替措置による特例の免除があった。

ハードとソフトの運用によって、最適な防災設備を個々の建物の条件に合わせて柔軟に適用する、こうした事例を今後増やしていくべきと思われる。

## 7.2 旅館業法の課題

旅館業法では、不特定多数の者が入れ替わり宿泊する施設であることから、構造設備や衛生措置、周辺の学校等からの立地等の規制がある。民泊についてはこれまで、旅館業法の「簡易宿所」の営業許可基準にもとづいて、客室面積の条件や、受付機能などが求められてきた。簡易宿所では客室の延べ床面積が一律33㎡以上と定められている。しかし平成28年春に、宿泊客が10人未満の場合、1人当たり3.3㎡でよいと改正された。バス・トイレなどの他の条件が伴っていれば、ワンルームマンションの面積でも民泊の許可を得られることになった。

近年、外国人観光客の増加により、歴史的建造物の和風旅館等の需要が高まってきている。現在、国家戦略特区において、地域活性化を目的として旅館業法の緩和が行われている。今後、この試みをもとに、枠組みの見直しや新たな緩和が盛り込まれれば、空家再生や伝統的建造物の再生などに弾みが付くであろう。国際化の動きと、空き家の増大、および地方経済の活性化を考えれば、旅館業法のさらなる改革は急務と思われる。

## 7.3 都市計画法の課題

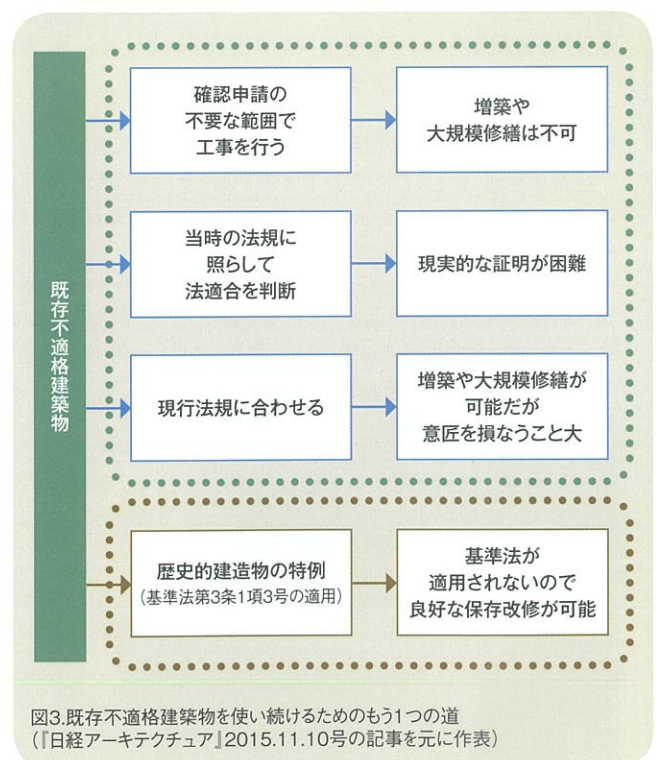
我が国の都市計画法にはなぜか、歴史や文化を尊重する規定がない。高度経済成長期（昭和43年）に作られたせいか、現在の人口減少時代にそぐわなくなっている面が多く、早急に現代社会に対応した法律へと改めていく必要がある。

欧米諸国においては、歴史的建造物や景観形成建築物等は、きちんと都市計画図に図示されており、建築計画における重要な前提条件となっている。しかし、我が国の都市計画法第11条に規定された「都市施設」には、病院や保育所、50戸以上の集団住宅は扱われているにも関わらず、神社や歴史的な文化施設は対象外であることが現状である。少なくとも都市の良好な景観形成を生むためには、地域で重要な建築物について、都市計画図上での位置付けが必要である。

1992年の都市計画法改正により、わが国でも市町村が都市計画に関する基本的な方針（マスタープラン）を策定できるよう制度化された。したがって市町村は、それぞれ独自の視点で、市町村全域の将来像を描くことが可能となった。地域の状況に応じて、歴史的景観形成建造物等を独自に指定し、都市計画図にプロットすることが可能となっている。今後は、地域経済の発展に合わせて、特色あるまちづくりが期待される。

その他、我が国の都市計画には、周辺環境との調和、居住環境の保全に関する視点が乏しい点や、農村を対象としていない点など、現代社会の状況にそぐわない点が多くなってきている。市町村の全域について一体的に発展させるといった視点から考えれば、都市と農地を分けて扱うことはもはや無意味であり、一体的に改正していかなければならない時期に来ていると考える。

## 8. 既存不適格建築物を使い続けるためのもう一つの道



以上が、既存不適格建築物を使い続けていく際に遭遇する法的な主な課題である。建築基準法第86条の7において、既存の建築物に対する制限の緩和も用意されているが、その緩和は一定の範囲内の増改築等に限定されている。こうした課題が障壁となって、これまで多くの歴史的建造物が失われていった。



しかし、図3の最後の項に示すように、現在の枠組みには、既存不適格建築物を使い続けていくためのもう一つの道が用意されている。建築基準法第3条1項3号の規定を活用した「建築基準法の適用除外」と、それらの安全性の維持・向上を図る措置を定める「保存活用計画(条例)」(以下、「その他条例」という)という方策である。歴史的に価値ある既存建築物の保存活用を広めていくためにも、こうした方策を広めていき、良好な建築文化の継承を目指して、さらなる諸制度の柔軟な改革を期待したい。「その他条例」については後述する。

参考文献:

- ・「基本建築関係法令集」国土交通省住宅局建築指導課編・霞ヶ関出版社
- ・「建築ストック社会と建築法制度」日本建築学会編・技法堂出版
- ・「建築ストック改修時の諸問題」黒木正郎、学会論文
- ・「建築関連法制度上の課題～既存不適格建築物の観点から」(竹市尚弘、2015.10.2良質な建築ストック形成検討小委員会の資料)
- ・「都市計画 根底から見直し新たな挑戦」箕原敬 編著、学芸出版
- ・「日経アーキテクチャ」2015.11.10号日経BP社
- ・「国土交通省住宅局の技術的助言」

建築基準法での増改築

国際文化会館

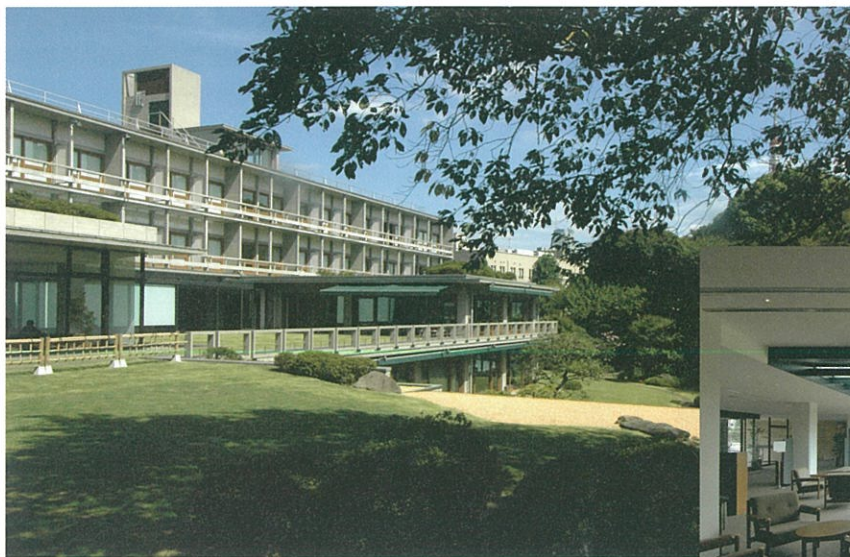
国際文化会館は、1955年に前川國男、坂倉準三、吉村順三の共同設計により竣工した建築で、日本建築学会作品賞を受賞したモダニズム建築である。竣工後、数度の増築がなされ、1975年には、前川國男により新館が増築された。阪神淡路大震災以降、耐震補強と機能更新が問題となり建替の予定だったが、保存要望や日本建築学会の再生提案等により、保存再生し使い続けることとなった。しかし、当初予定していた免震構法が地下の旧岩崎邸の礎盤により耐震構法に変更となり、増築と機能更新で必要となった躯体を活用した耐震補強を含めて、既存建築を確認申請により改修した。

1. 用途と日影規制

1975年の増築時も用途の不適格があり建築審査会の許可をすずに受けていたこともあり、同様に用途の不適格と当時なかった日影規制の緩和を受けるため建築審査会での許可が必要となった。

2. 増築

2005年の建築基準法改正前の「建築構造設計指針2001東京都建築構造行政連絡会監修」の「増築等に関する東京都取扱要領」に準じて実施した。増築は、全体のボリュームを改変しないようにするため地下への増築を計画した。



再生が終わった南側外観。外装の木製建具を再利用したため大きなイメージの改変は見られない(左)、南の庭園側に約2m幅増築したエントランス付近。1975年増築時の家具を再利用した(右)

3. 排煙

建築基準法では、1970年(昭和45年)の第5次改正で、防火・避難規定の強化、容積率規定、集団規定の全面改定、総合設計制度の新設が施行された。排煙設備は、非常照明、非常用進入口、階段室の防火区画、物品販売店舗の避難階段等々と共に付加されたため、エントランス、ロビー廻りの透過性の高い庭園に連続した空間が、国際文化会館の重要なオーセンシティの一つと考えられていた。そのためここにどのような排煙を設けるかが課題となった。

外観上も自然排煙は窓開口の変更が生じるため機械排煙を計画したが、排煙ダクトを天井内に配置するため、天井高さが確保できないといった問題が生じた。

1階天井内には、上部宿泊室の排水管やエントランスの空調関連のダクト、弱電設備等により、排煙ダクトがエントランスの天井内におさまらず、結局、排煙ダクトを1階風除室の外部の軒天井に迂回させ、従来の天井高さを確保している。

排煙設備については、1970年以前の建築には設けられておらず、新設することに内外部のデザインに制約が生じてしまうことが多い。そこで、何らかの緩和措置として、簡易な避難安全検証による無排煙の考え方や、何もなかった既存時より安全性が高まれば可とし、自然排煙の排煙窓面の縮小等の考えや緩和が求められる。

参考文献:

- ・「新建築」2006年9月 pp198-207
- ・「国際文化会館本館の保存と再生について その1」(小林正美・久米大二郎・鯉坂徹)日本建築学会大会(関東)学術講演梗概集 F-2 9079 pp157-158
- ・「国際文化会館本館の保存と再生について その2」(鯉坂徹・阪田誠造・小林正美・今川憲英・小池秋彦)日本建築学会大会(北海道)学術講演梗概集 F-1 7061 pp177-178
- ・「歴史的建築の保存再生 増築の事例報告他」建築保存と既存不適格 日本建築学会関東支部 関東支部・歴史・意匠専門研究委員会シンポジウム pp9-16

