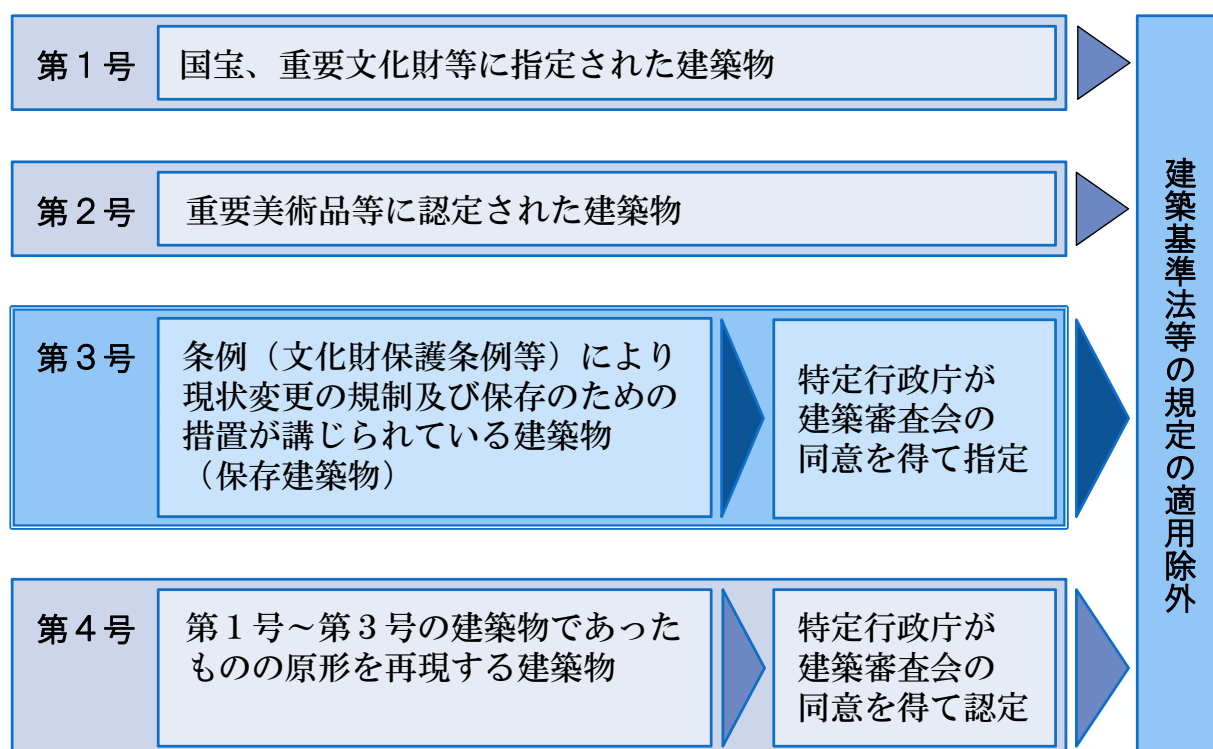


# 令和4年度 第2回 江別市建築審査会

建築基準法第3条第1項第3号の指定について  
(事前説明)

令和5年1月31日  
江別市建設部建築指導課

## ■ 建築基準法第3条第1項の概要



## ■ 江別市内の指定文化財・登録文化財

### 【重要文化財（国指定）】

1. 北海道江別太遺跡出土品
2. 北海道元江別1遺跡土壌墓出土品

### 【史跡（国指定）】

3. 江別古墳群

### 【北海道指定有形文化財】

4. 野幌屯田兵第二中隊本部  
→ 平成6年保存建築物の指定
5. 大麻3遺跡出土の土偶

### 【江別市指定文化財】

6. 千古園
7. 火薬庫
8. 野幌太々神楽
9. 扁額「對鴈學校」
10. 扁額「富貴在苦學勞力」
11. 坊主山遺跡出土江別式土器

### 12. 旧岡田倉庫

→ 今回保存建築物の指定案件

### 【国登録有形文化財】

13. 北海道林木育種場旧庁舎
14. 旧北陸銀行江別支店
15. 旧肥田製陶工場

## ■ 江別市における保存建築物の指定の事例

### ◆ 野幌屯田兵第二中隊本部（現屯田資料館）

#### 【建物概要】

- ・ 敷地の位置 江別市野幌代々木町38番地
- ・ 主要用途 資料館（展示場）
- ・ 構造、階数 木造2階建て
- ・ 建築面積 150.72㎡
- ・ 延べ床面積 260.03㎡

#### 【経緯】

- ・ 明治17年 庁舎として新築
- ・ 昭和33年 4月10日 北海道指定有形文化財
- ・ 平成5年 6月17日 現状変更許可
- ・ 平成6年 5月9日 保存建築物の指定（当時江別市は限定特定行政庁だったため、特定行政庁である北海道が指定）
- ・ 平成7年 4月29日 解体復元工事のうえ『屯田資料館』として開館



## ■ 旧岡田倉庫の建物概要

### 【建物概要】

- ・敷地の位置 江別市2条1丁目5番地2の内
- ・用途地域 商業地域（準防火地域）
- ・主要用途 集会場
- ・構造、階数 木骨石造2階建て
- ・建築面積 181.81㎡
- ・延べ床面積 224.17㎡

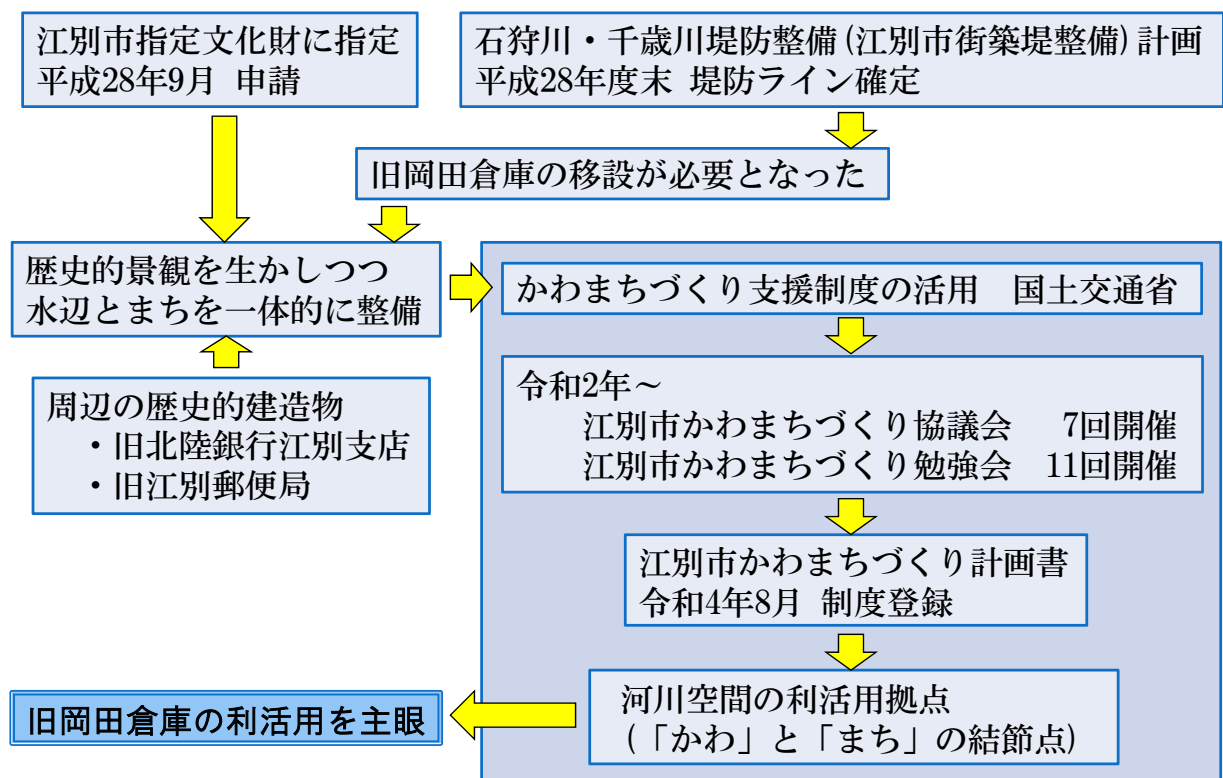


正面の建物が旧岡田倉庫。左側の建物は旧岡田邸。

### 【経緯】

- ・明治30年 倉庫として新築
- ・平成10年 江別市へ寄贈
- ・平成16年 内部改修及び風除室増築
- ・平成17年 6月28日 『アールスペース外輪船』として活用開始
- ・平成29年 1月25日 江別市指定文化財に指定
- ・令和 4年12月22日 江別市文化財保護条例に基づく現状変更の許可

## ■ 旧岡田倉庫の利活用に係る経緯・背景



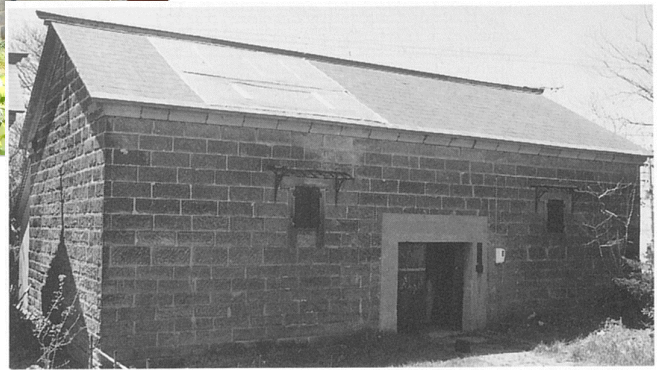


## ■ 旧岡田倉庫の現状



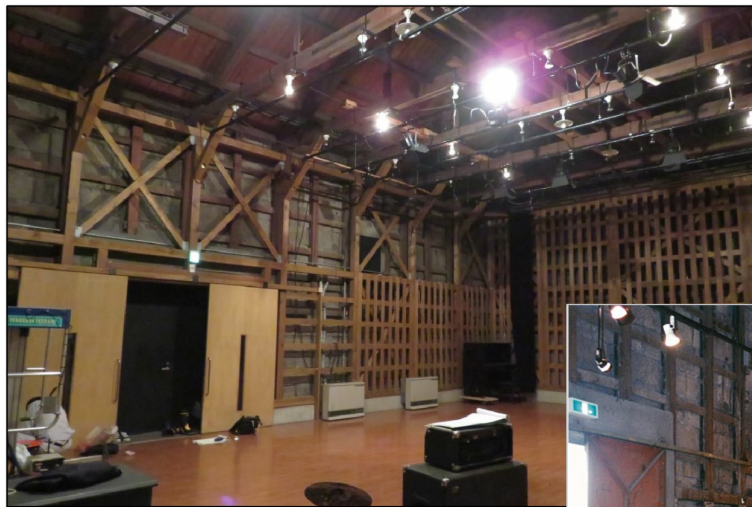
### 【外部】

平成16年の改修により  
風除室を増築し、屋根にドーマー窓が  
設置されている。



【平成16年の改修前の姿】

## ■ 旧岡田倉庫の現状



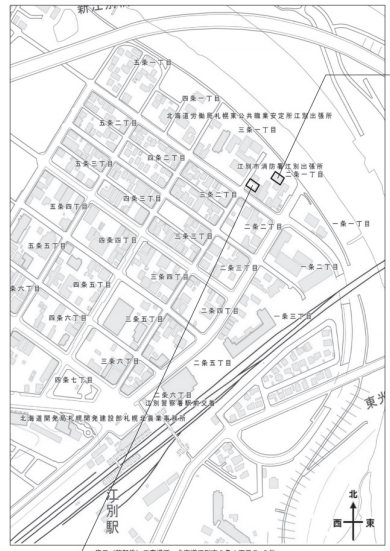
### 【内部】

小屋組、野地板及び外側の柱等は  
創建時のもの。  
その手前の柱、筋交い、方杖、格子  
及び建具等は平成16年改修時のもの。

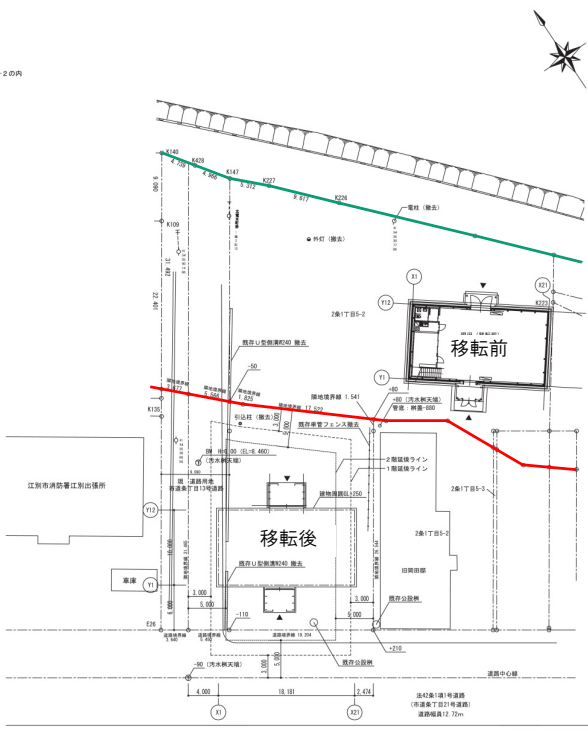


【平成16年の改修前】

# 位置図



現況（移転前）工事場所  
北海運江別市2条1丁目5-2の内

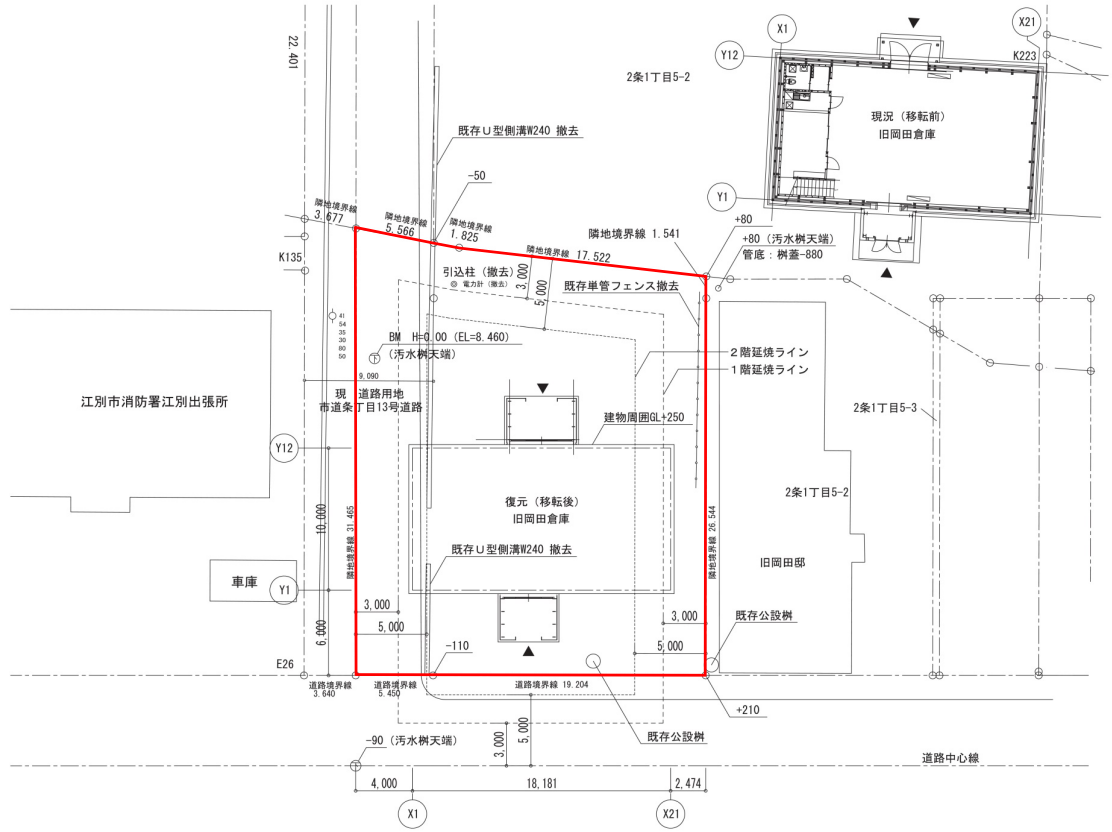


計画概要		
現況（移転前）	復元（移転後）	
地名地番	北海運江別市2条1丁目5-2の内	北海運江別市2条1丁目7、8他
用途地域	商業地域（建蔽率：80%、容積率：400%）	商業地域（建蔽率：80%、容積率：400%）
防火地域	準防火地域	準防火地域
その他地域	-	-
敷地面積	1,234.85㎡	729.92㎡
建築物用途	集会所	集会所
工事種別	-	新築（移転・復元）
建築物規模	木骨石造 2階建て 延べ床面積 232.89㎡	木骨石造 2階建て 延べ床面積 224.17㎡

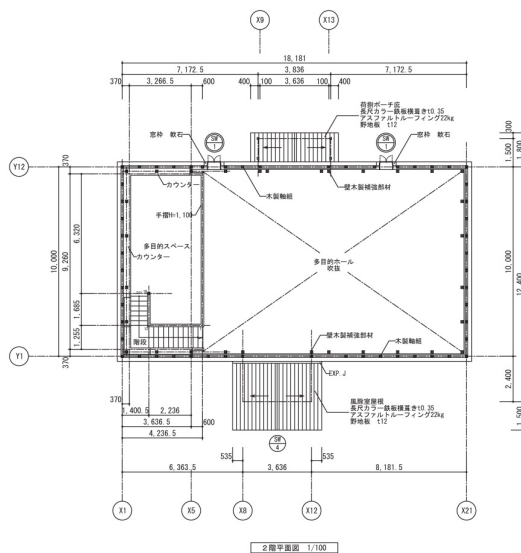
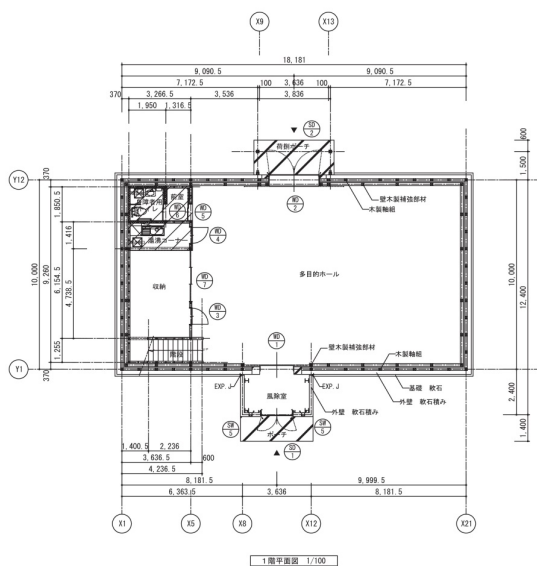
配置図 1/200

特記事項  
・地盤高さは、現況地盤高+計画地盤高とする。

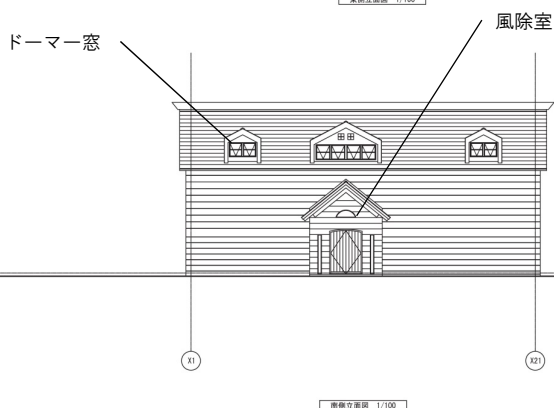
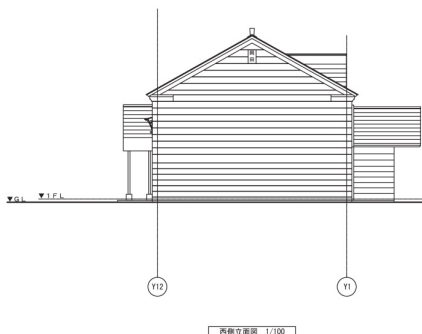
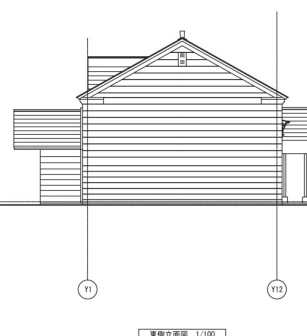
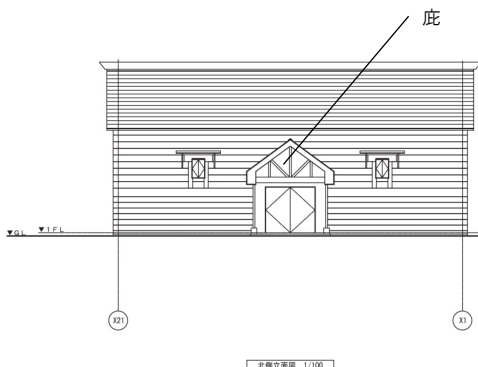
# 配置図（移転前後）



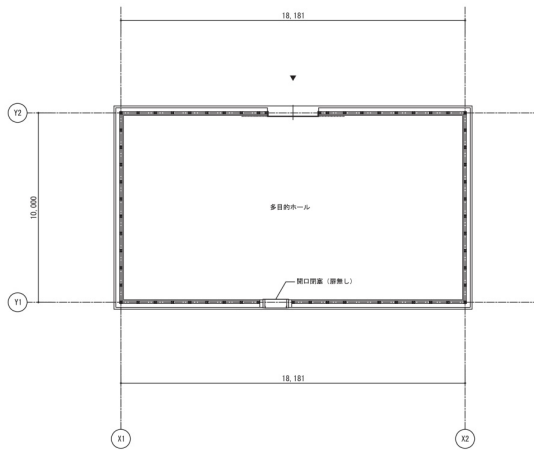
# ■ 現況平面図



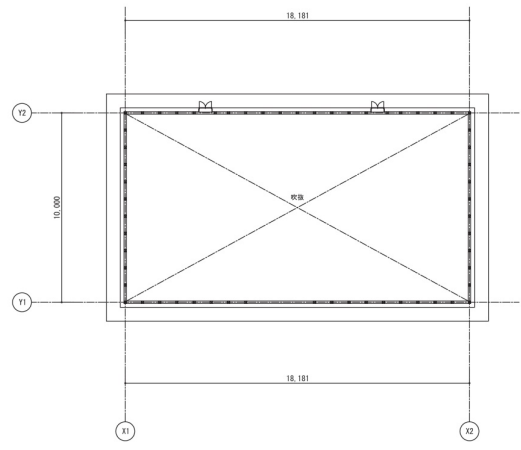
# ■ 現況立面図



## ■ 平成16年改修前平面图

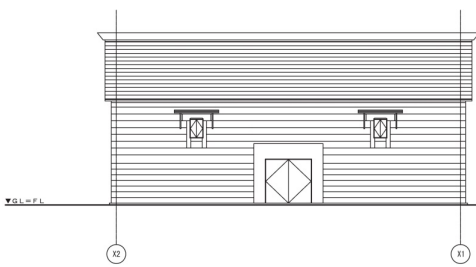


1階平面図 1/100

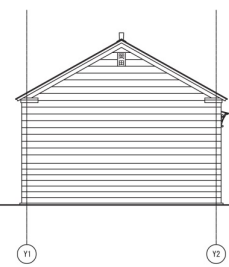


2階平面図 1/100

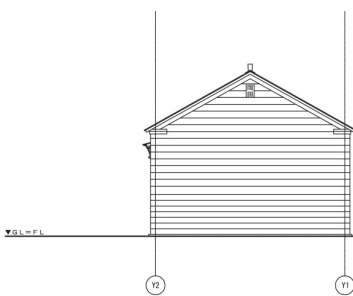
## ■ 平成16年改修前立面图



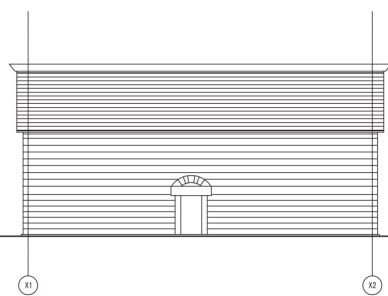
北側立面図 1/100



東側立面図 1/100



西側立面図 1/100




南側立面図 1/100




## ■ 文化財指定書及び現状変更許可書

江別市指定文化財指定書

指 定 番 号	江別市指定文化財第8号
名 称	旧岡田倉庫
種 別	有形文化財
員 数	1棟
特 徴 に 関 する 事 項	<p>旧岡田倉庫は、江別における明治から昭和初期の舟運の時代を反映する貴重な木骨石造の商業倉庫で、鉄道と舟運の結節点として交通の要衝であった往時の江別市街地（江別港）の歴史を物語る数少ない重要な建造物である。</p> <p>外壁は札幌軟石を使用しており、地上から7段までは厚手の軟石組積造、上部を木骨軸組構造の外壁に軟石を積み上げる構造が特徴で、小屋組は洋風キングポストラスを採用している。</p> <p>市内の木骨石造の建造物としては唯一、明治時代の所産であり、現在まで良好な保存状態を維持している。</p> <p>所在地 江別市2条1丁目5番地の2          建築面積 198.17㎡          (内 創建時推定建築面積181.81㎡)</p>
所有者等の住所・氏名	江別市高砂町6番地 江別市長 三好 昇
<p>上記の文化財を江別市の文化財に指定します。</p> <p>平成29年 1月25日</p> <p style="text-align: right;">江別市教育委員会 </p>	

江別市指定文化財現状変更許可書

指 定 番 号	江別市指定文化財第8号
名 称	旧岡田倉庫
種 別	有形文化財
員 数	1棟
条 件	<p>当許可は、当該建物を近傍地へ移設復元するという現状の変更について許可するものです。移設にあたり建物の現状復旧を堅持するとともに、出窓の撤去など創建時の姿に近づくよう復元を行ってください。</p>
<p>上記文化財の現状変更を許可します。</p> <p>令和4年12月22日          江別市高砂町6番地          江別市長 三好 昇 様</p> <p style="text-align: right;">江別市教育委員会 </p>	


## ■ 文化財保護委員会答申書及び意見書

(写)

答 申 書

令和4年11月29日

江別市教育委員会 様

江別市文化財保護委員会  
 委員長 小林 孝 

江別市指定文化財の現状変更について（答申）

令和3年8月27日付け3教郷第39号にて諮問のありました事項について、次のとおり答申いたします。

記

答申事項 江別市指定文化財 旧岡田倉庫の現状変更について

答申

江別市指定文化財である当該建物は、本来、現状位置で保存されるべきですが、千歳川の堤防整備に伴い、近傍地へ移設復元するという現状の変更については、やむを得ないと考えます。


なお、移設復元の実施に当たっては、別紙意見書の内容を十分考慮することを求めます。

以上

(写)

令和4年11月29日

江別市教育委員会 様

江別市文化財保護委員会  
 委員長 小林 孝 

江別市指定文化財旧岡田倉庫の現状変更に関する意見書

江別市指定文化財旧岡田倉庫の現状変更に係る諮問を受け、当委員会では、同倉庫を巡る現状について、慎重に審議を行ったところです。

答申にあたり、下記のとおり委員会として意見を添えますので、ご配慮のほどお願いいたします。

記

1 移設に当たり、文化財として、建物の現状復旧を堅持するとともに、関係部と連携のうえ、出窓の撤去など創建時の姿に近づくよう復元を行うこと。

2 当市の歴史において重要な役割を担ってきた江別港との関係を始め、建物の歴史的背景や地域性を末永く伝えていくこと。さらには、改めて市民の方々に地元の文化財の価値に気付いてもらうための多様な方策について検討すること。

3 当委員会では、この建物の将来にわたる保全に協力していきたいと考えており、移設復元に係る設計や工事の進捗等について、適宜、情報の提供を行うこと。

以上





## ■ 保存建築物の指定に係る審査等の基準

### ◆ 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）

（平成26年4月1日 国住指第1号）

- 条例で定められた現状変更の規制及び保存のための措置<sup>②</sup>が講じられていること。
- 建築物の構法、利用形態、維持管理条件、周辺環境等に応じ、地震時等の構造安全性の確保<sup>③</sup>に配慮されていること。
- 防火上支障がないよう出火防止<sup>④-1</sup>、火災拡大防止<sup>④-2</sup>、近隣への延焼防止<sup>④-3</sup>及び消防活動の円滑性の確保<sup>④-4</sup>に配慮されていること。
- 在館者の避難安全性の確保<sup>⑤</sup>に配慮されていること。

## ■ 保存建築物の指定に係る審査等の基準

### ◆ 「地方公共団体が文化財として指定した伝統建築物に対する防火及び構造安全性評価指針」について

（平成3年3月30日 建設省住指発第128号）

#### 【伝統建築物の評価指針】

#### ・ 出火防止 <sup>④-1</sup>

伝統建築物の敷地内及び伝統建築物内では、出火原因となる行為等を極力制限するとともに、出火原因となる行為等が行われる場合においては、極力出火の可能性を低くするとともに、出火の想定される場所では火災拡大を防止する措置が講じられていることを確認する。

#### ・ 避難安全の確保 <sup>⑤</sup>

伝統建築物は比較的開放性が高いものが多く、外部への開放性の度合いにより、屋外への避難が容易であることを評価した上で、その用途、規模等に応じて避難安全性が確保されていることを確認する。

## ■ 保存建築物の指定に係る審査等の基準

### ・ 近隣への延焼防止 ④-3

伝統建築物が火災になった場合を想定し、近隣建築物への延焼を防止する措置を講じる必要がある。その際、屋根、外壁等の防火性能を向上させる、隣接建築物との距離を保つ、消火設備を活用する等により必要な延焼防止性能が確保されていることを確認する。

### ・ 消防活動の確保 ④-4

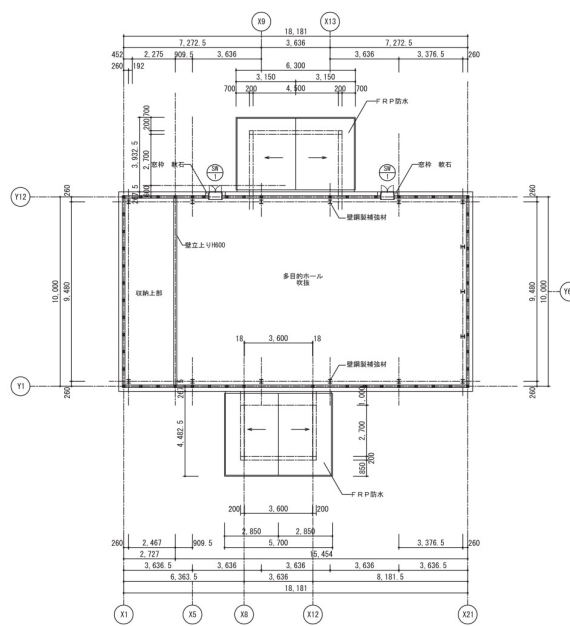
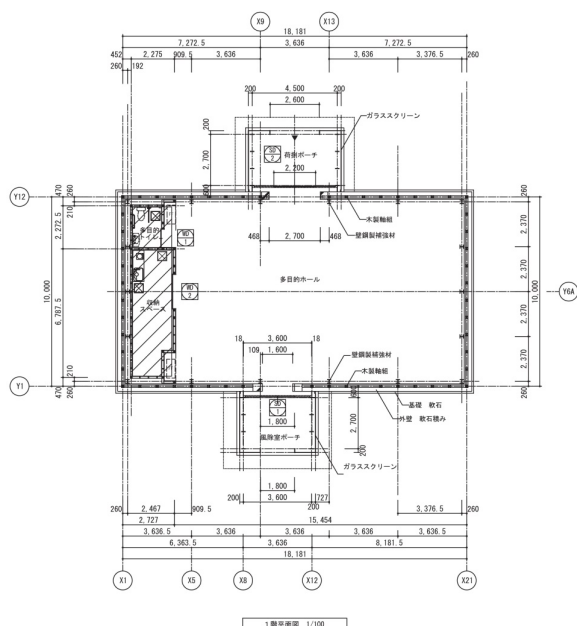
伝統建築物の立地としている街区全体の状況も考慮して、十分な消防活動が確保されていることを確認する。

### ・ 構造安全性 ③

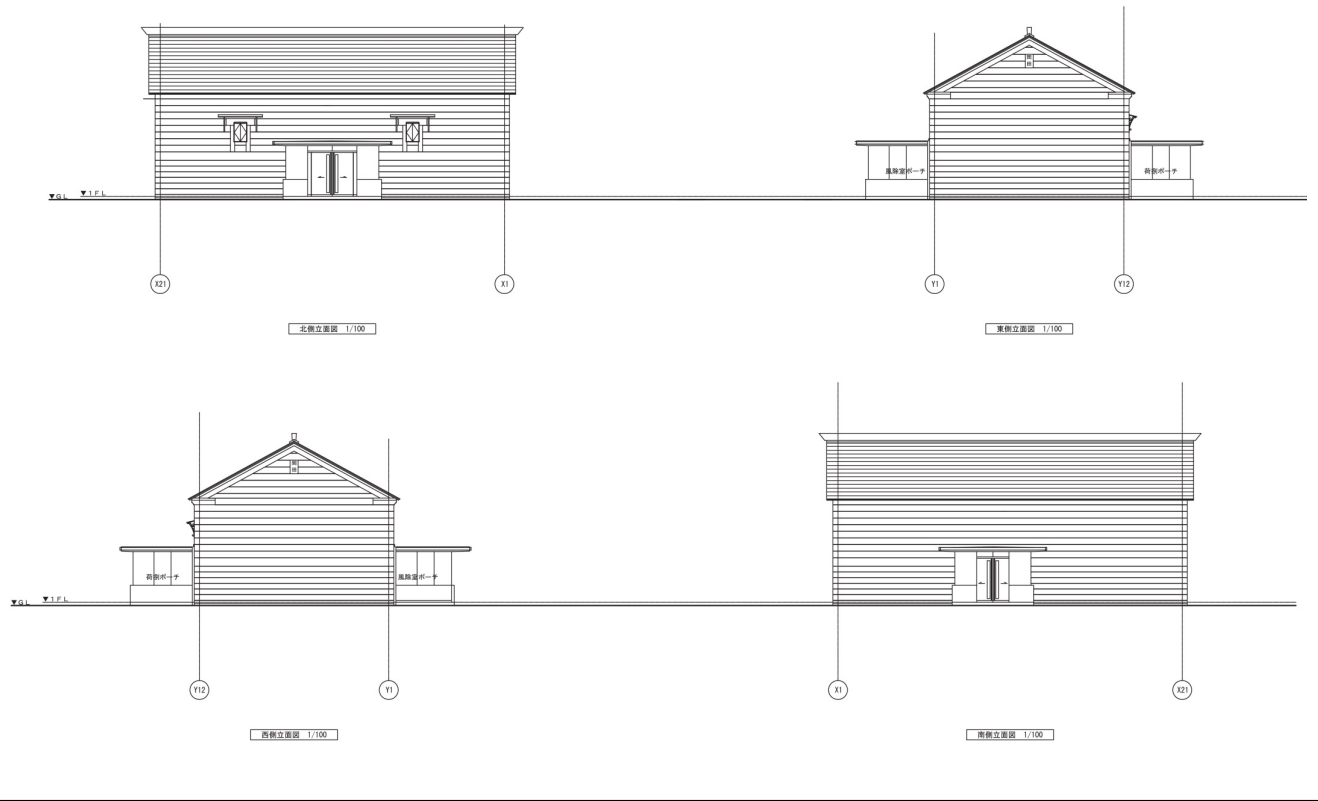
伝統建築物の構造安全性の検討に当たっては、構法、利用形態、維持管理条件、周辺環境等に応じて適切な構造安全性の判断基準を設定し、構造計算又は実験によってその基準を満たすことを確認する。

## ■ 復元計画平面図

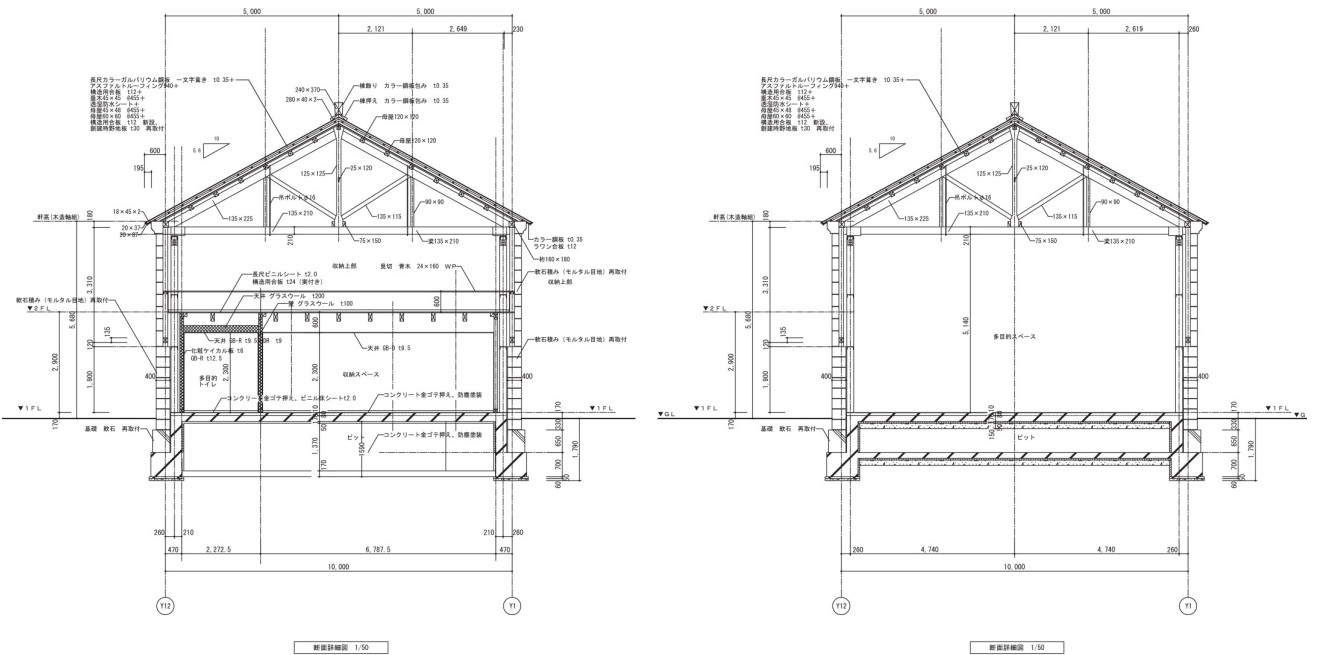
多目的ホールは、飲食店では客席ホール、集会場では集会室、展示場では展示室になります。



# 復元計画立面図



# 復元計画断面詳細図





## ■ 現行法不適合条項と代替措置

不適合条項	復元計画の状況	代替措置
内装制限 令128条の5	<ul style="list-style-type: none"> <li>居室の壁、天井を準不燃材料以上の仕上としなければならないが、多目的ホールの天井が野地板張りになっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>出火防止を図るため、多目的ホールにおける火気使用の禁止。</li> <li>初期消火のために消火器を設置。</li> <li>迅速な避難を行うために、非常用照明及び誘導灯を設置。</li> </ul>
排煙設備 令126条の2	<ul style="list-style-type: none"> <li>排煙上有効な開口部がない居室には、排煙設備を設けなければならないが、排煙上有効な開口部及び排煙設備を有していない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>天井が高いため、煙の滞留空間がある程度確保されている。</li> <li>客席ホールは単純な平面プランであり、2方向に出入口が設けられているため、迅速な避難が可能。</li> <li>その他、上記内装制限における措置と同様。</li> </ul>

## ■ 敷地の周囲の日照、通風、採光及び景観その他の周辺環境

### ① 敷地の周囲の日照、 通風、採光及び景 観その他の周辺環 境

- ・ 周辺の土地利用は、北側が河川敷地であり、西側が消防署、南側が市道、東側が旧岡田邸（文化財として未指定・未登録の歴史的建築物）である。
- ・ 江別市かわまちづくり計画に基づき、歴史的景観を活かしつつ水辺とまちを一体的に整備するものである。
- ・ 西側の消防署との間には約8mの通路がある。
- ・ 東側の旧岡田邸とは近接することになるが、もともと移転敷地に建っていた住宅（旧岡田倉庫移転のために解体済）も近接して建築されており、移転により環境が悪化するものではない。また、旧岡田邸も旧岡田倉庫と一体的に歴史的景観を形成するものである。

## ■ 現状変更の規制及び保存のための措置

### ② 現状変更の規制及 び保存のための措 置

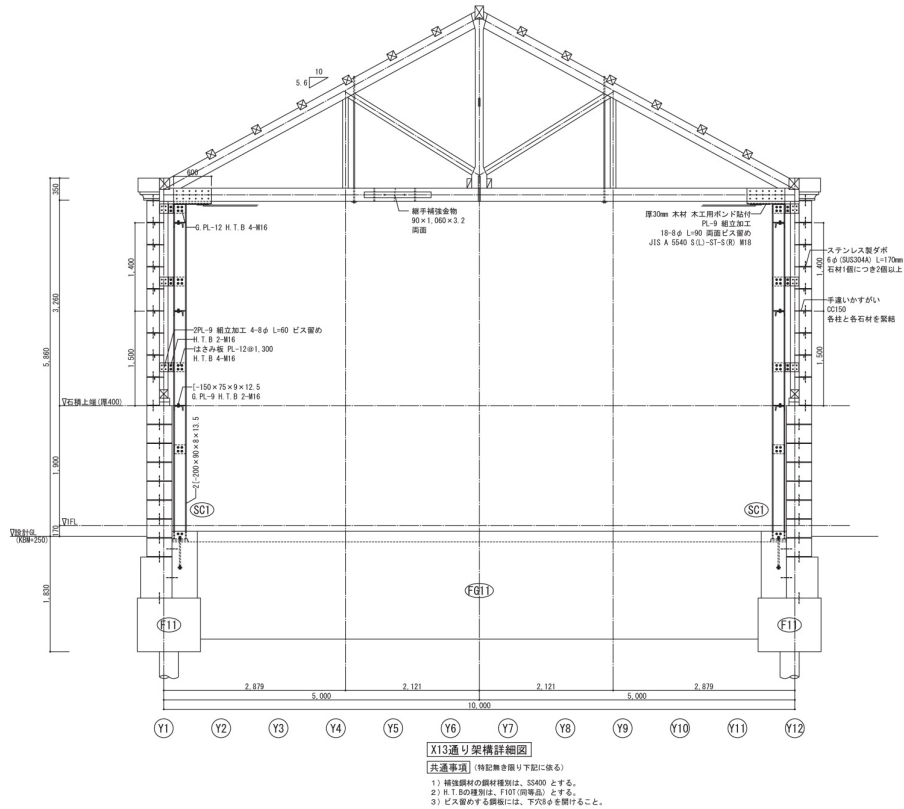
- ・ 江別市文化財保護条例により、江別市指定文化財に指定されている。
- ・ また、同条例には、管理の義務、現状変更の許可、滅失・き損・修理等の届出、保存等のための補助金の交付等の規定が定められている。
- ・ 現状変更の許可に関しては、令和4年12月22日付けで江別市教育委員会の許可を受けている。

## ■ 地震時等の構造安全性の確保

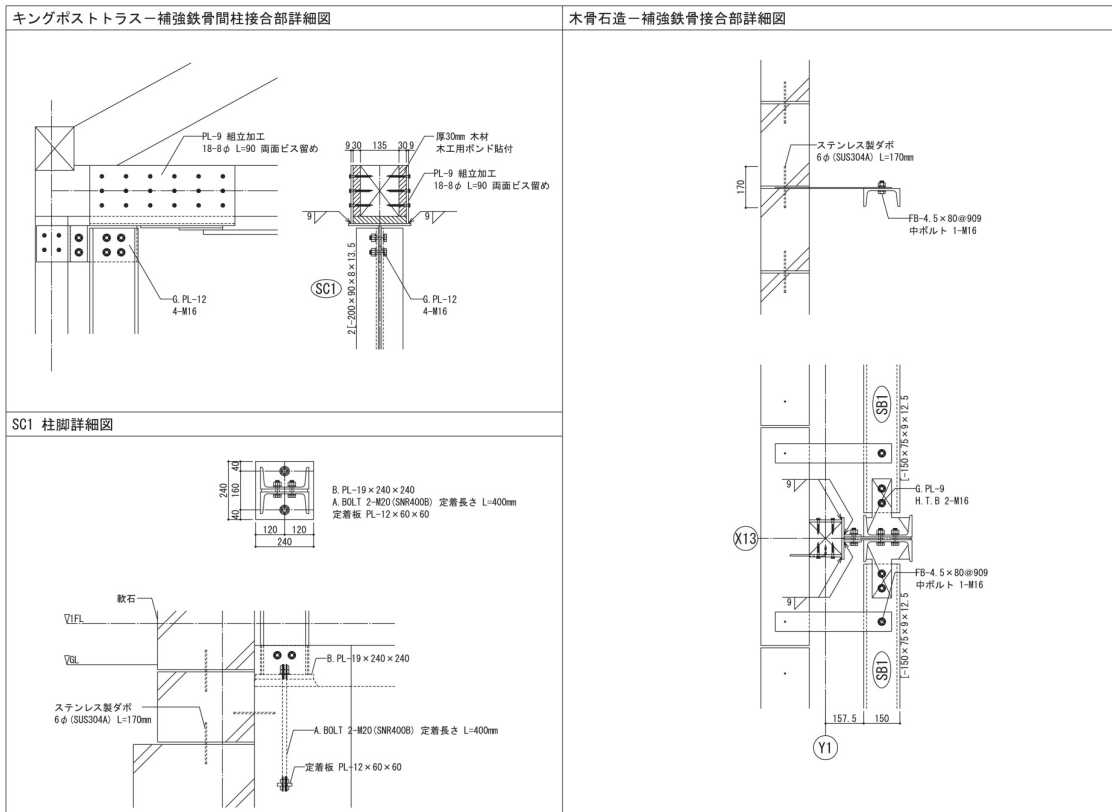
### ③ 地震時等の構造安 全性の確保

- ・ 小屋組みは、構造安全上支障ないが、梁の接合部を金物で補強するとともに、桁行方向に小屋筋交いを新設する。
- ・ 小屋組みは木骨柱で支持しており、木骨柱も構造的に支障ないため、既存のとおり復元する。
- ・ 厚さ400mmの石造の腰壁は、鉛直荷重に対する強度あり。
- ・ 腰壁より上の厚さ200mmの石壁は小屋組みを支える構造材ではないが、地震等による転倒を防止するために、補強の鉄骨柱を設置する。
- ・ 腰壁も補強の鉄骨柱に結合する。
- ・ 石材同士はステンレス製のダボで、石材と木骨柱とは手違いかすがいで緊結する。
- ・ 移転先の地盤耐力が不足するため、PHC杭を打設し、RC造の基礎を新設する。

# 構造断面図



# 構造詳細図



## ■ 防火上の配慮

<p>④-1 出火防止</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食店の場合、厨房を別棟で建築するため、建物内での裸火の使用はない。（他用途でも裸火の使用はない。）</li> <li>・ 建物内は禁煙とする。</li> </ul>
<p>④-2 火災拡大防止</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 初期消火のために消火器を設置する。</li> </ul>
<p>④-3 近隣への延焼防止</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁は石積み。</li> <li>・ 西側の消防署との間隔は約 8 m。</li> <li>・ 東側の旧岡田邸側に設置する換気口にはダンパーを設置する。</li> </ul>
<p>④-4 消防活動の円滑性の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物南側の市道及び西側の通路は十分な広さを有しており、円滑な消火活動が可能。</li> <li>・ 消防署に隣接しており、火災発生から消火活動開始までの時間が短縮される。</li> </ul>

## ■ 避難安全性の確保 ⑤

<p>⑤ 避難安全性の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 天井が高いため、煙の滞留空間がある程度確保されている。</li> <li>・ 非常用照明及び誘導灯を適正に配置する。</li> <li>・ 単純な平面プランであり、2方向に出入口が設けられているため、迅速な避難が可能。</li> <li>・ 出入口から避難後、すぐに市道及び堤防前広場に到着できる。</li> </ul>
-----------------------	---



## ■ 今後のスケジュール

令和5年 3月	江別市建築審査会結審予定
3月	建築基準法第3条第1項第3号の指定予定
7月	解体工事着工予定
令和6年 3月	移転復元工事着工予定

※ 具体的な利活用方法が決定した際には、改めて建築審査会に報告させていただきます。

※ 利活用方法が決定する時期は未定であり、建築物の躯体に係る移転復元工事が先行する場合があります。