

令和6年度 第1回 江別市建築審査会

報告（2）建築基準法第3条第1項第3号の指定について

令和6年5月17日
江別市建設部建築指導課

■ 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㎡

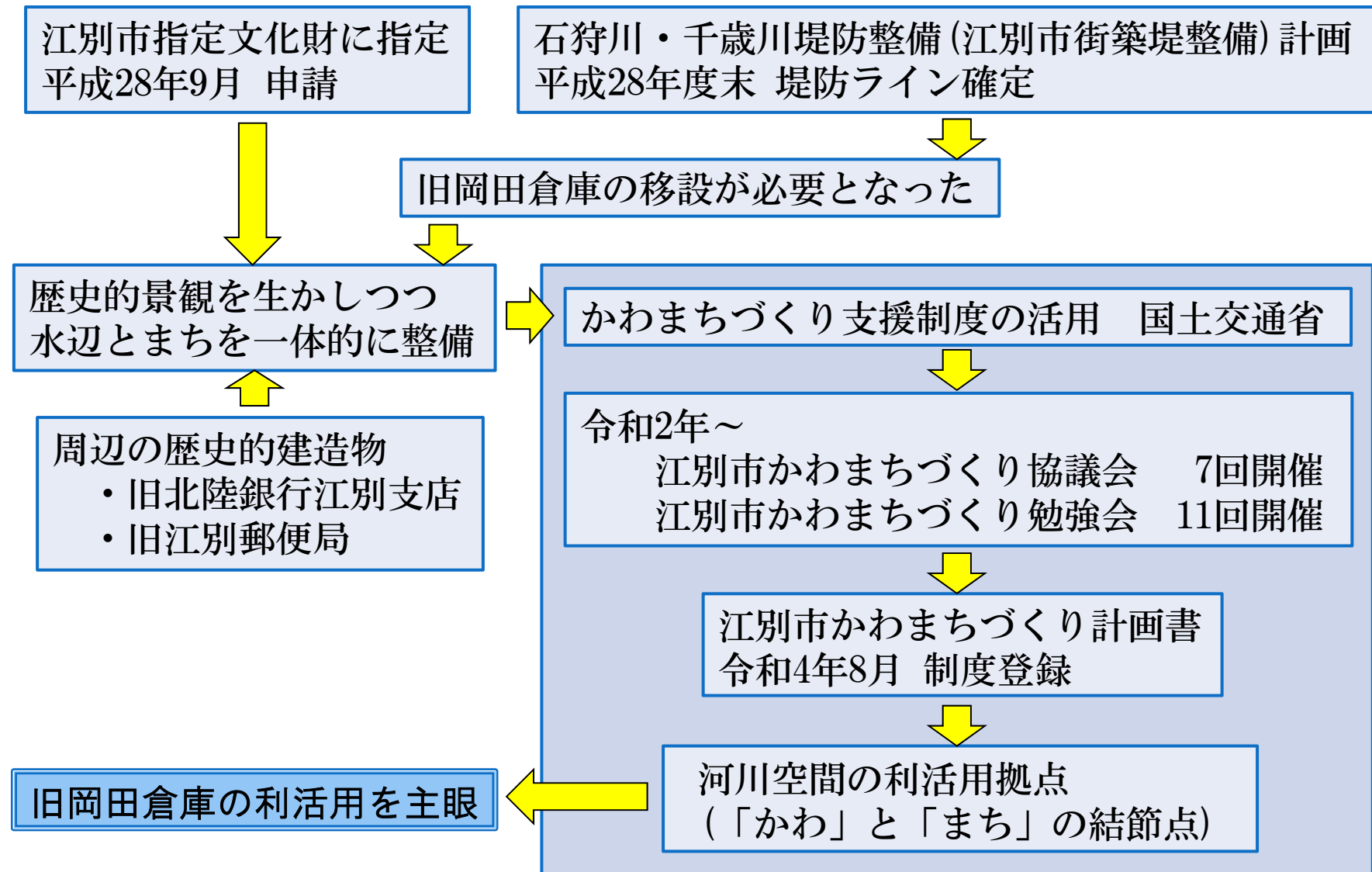
【経緯】

- ・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 『アートスペース外輪船』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



正面の建物が旧岡田倉庫。左側の建物は旧岡田邸。

■ 旧岡田倉庫の利活用に係る経緯・背景



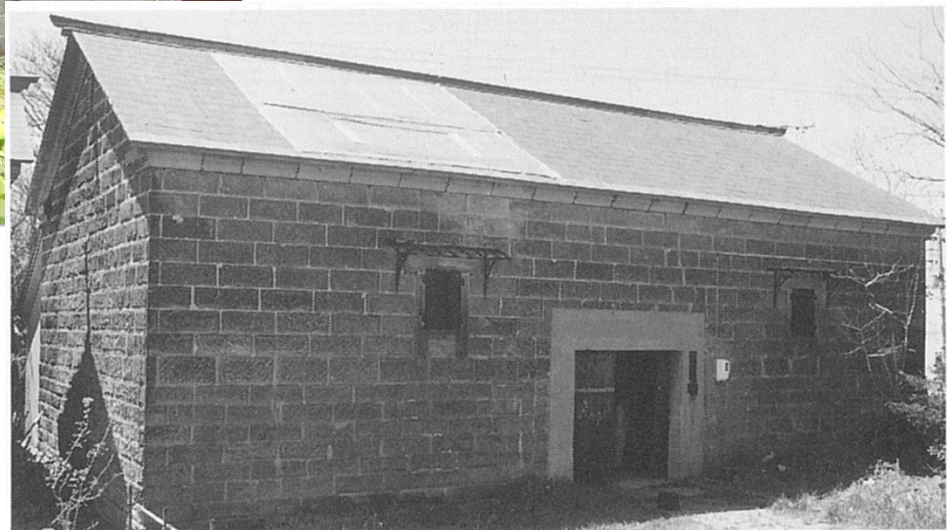
■ 旧岡田倉庫の現状（建築基準法第3条第1項第3号の指定前）



【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（建築基準法第3条第1項第3号の指定前）

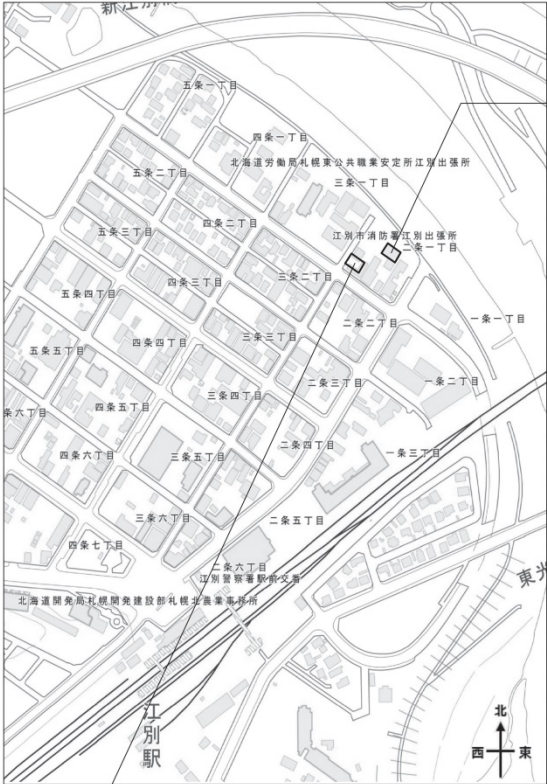


【内部】

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】

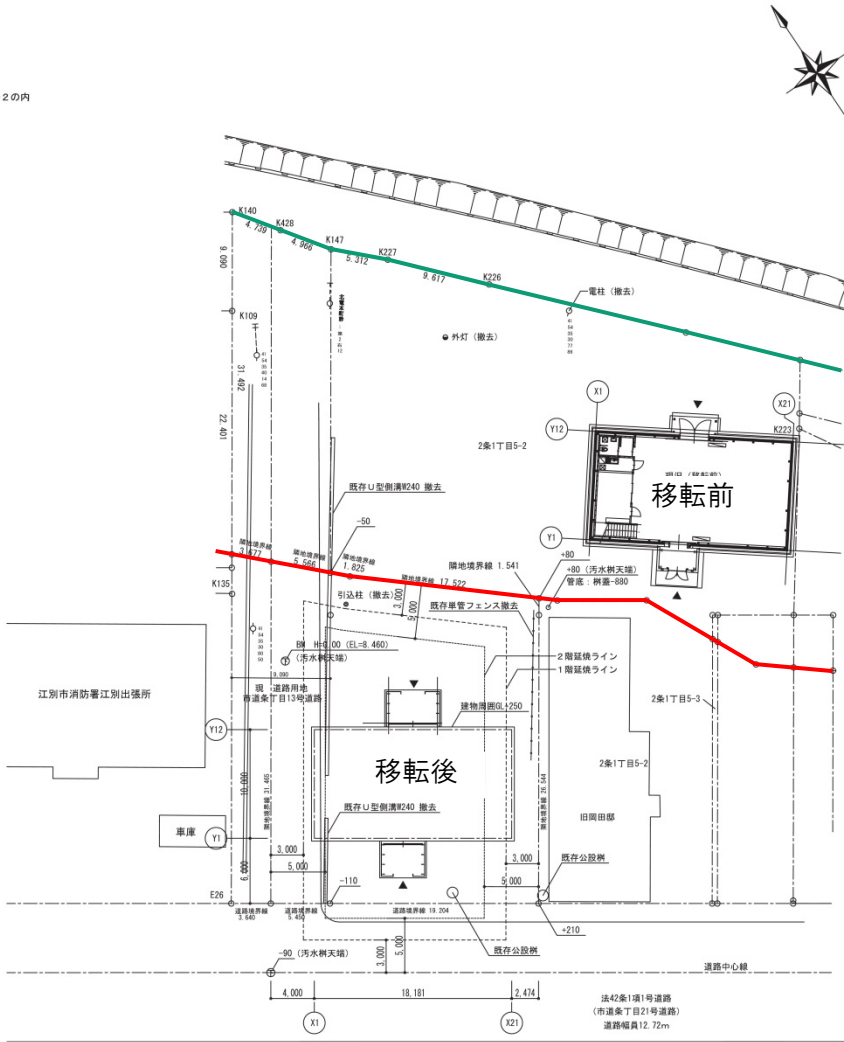


一現況（移転前）工事場所
北海道江別市2条1丁目5-2の内

—復元（移転後）工事場所：北海道江別市2条1丁目7、8他

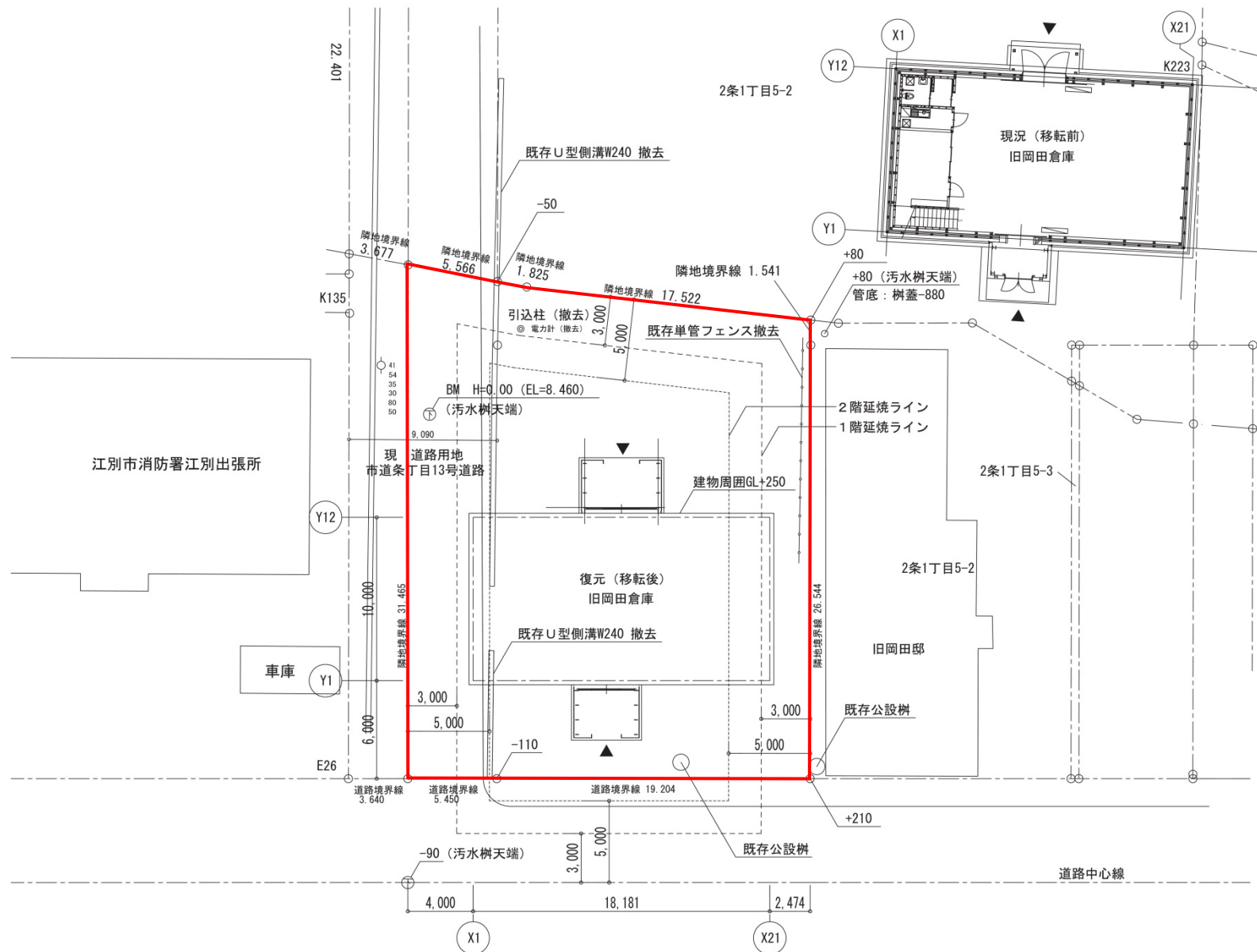
付近見取図

計画概要		
	現況（移転前）	復元（移転後）
地名地番	北海道江別市２条１丁目５－２の内	北海道江別市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㎡
建物用途	集会所	集会所
工事種別	－	新築（移転・復元）
建物規模	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㎡

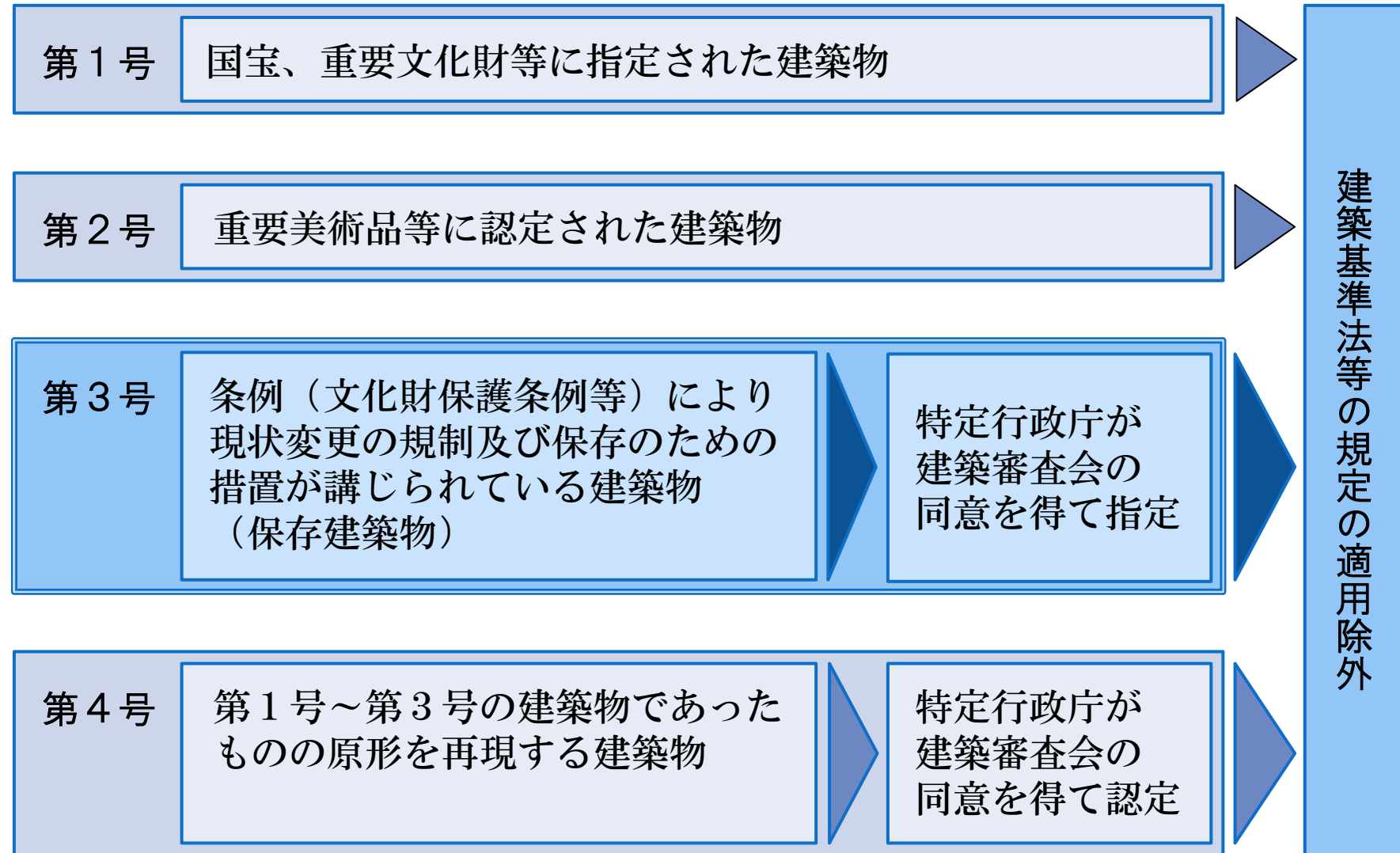


配置図 1/200

・地盤高さは、現況地盤高＝計画地盤高とする。



■ 建築基準法第3条第1項の概要



■ 保存建築物の指定に係る審査等の基準

◆ 江別市建築審査会付議基準

(令和 4 年 5 月 1 0 日江別市建築審査会同意 令和 4 年 5 月 1 2 日建設部長決裁)

建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）の規定に基づく許可、認定又は指定（以下「許可等」という。）のうち次の各号に掲げる許可等に関して江別市建築審査会に付議するものは、法又は建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）の規定によるほかそれぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 略
- (2) 法第 3 条第 1 項第 3 号の指定又は同項第 4 号の認定 当該認定に係る技術的助言に適合し、かつ、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に配慮されたもの
- (3) ～ (5) 略

■ 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^②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^③に配慮されていること。
- 防火上支障がないよう出火防止^{④-1}、火災拡大防止^{④-2}、近隣への延焼防止^{④-3}及び消防活動の円滑性の確保^{④-4}に配慮されていること。
- 在館者の避難安全性の確保^⑤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 ④-1

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 ⑤

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。

■ 建築基準法（昭和25年法律第201号）抜粋

（適用の除外）

第三条 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。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）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
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によつて重要美術品等として認定された建築物
- 三 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
- 四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

2, 3 略

■ 建築物概要

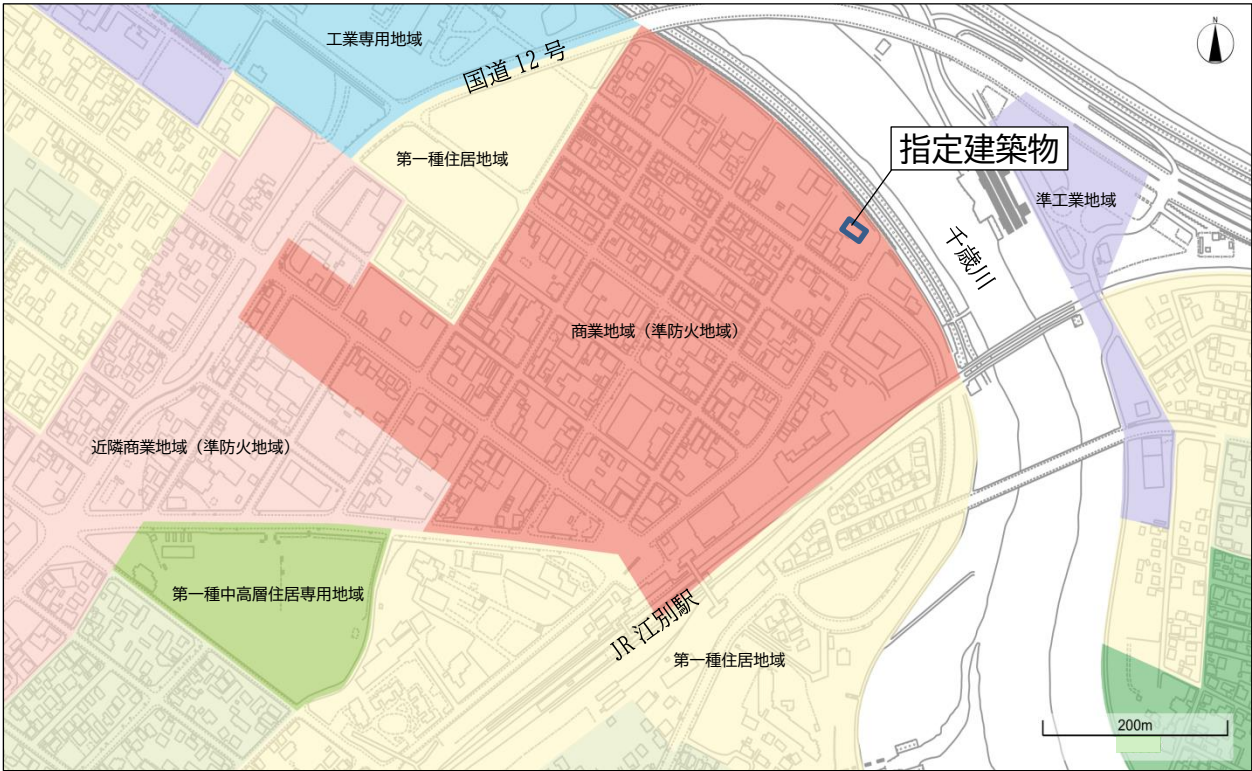
建築物名称	旧岡田倉庫
敷地の位置	江別市2条1丁目5番地2の内
用途地域等	商業地域（準防火地域）
保存該当条例	江別市文化財保護条例第6条第1項

	現 状	創建時（推定）
構 造	木骨石造（木造軸組補強）	木骨石造
階 数	地上2階建て	平屋建て
建築面積	198.17㎡	181.81㎡
延 べ 面 積	232.90㎡	181.81㎡

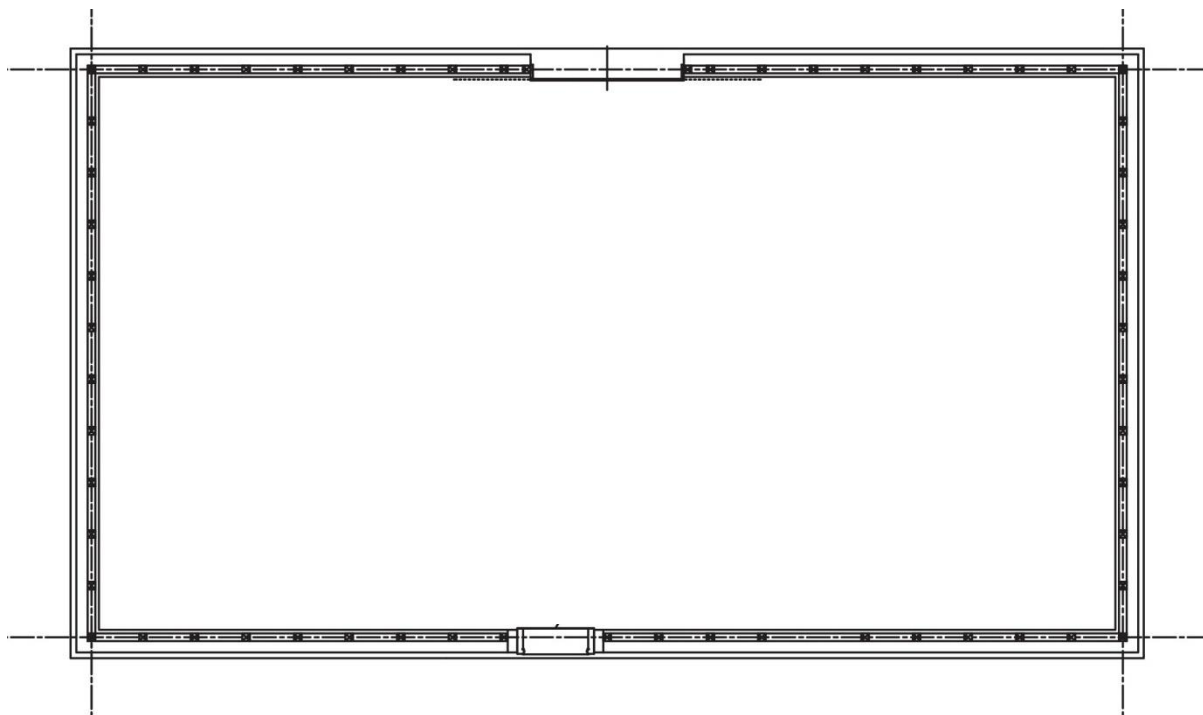
■ 文化財指定の経緯

明治30年	倉庫として新築
平成29年 1 月 2 5 日	江別市指定文化財に指定
令和 4 年 1 2 月 2 2 日	江別市文化財保護条例に基づく現状変更の許可

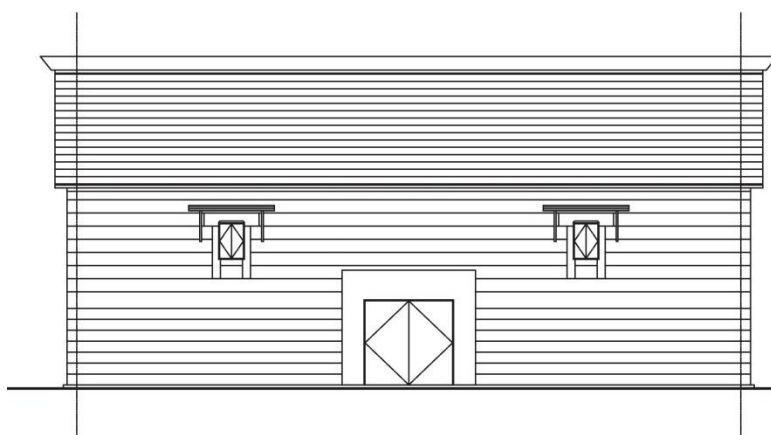
■ 位置図（用途地域図）



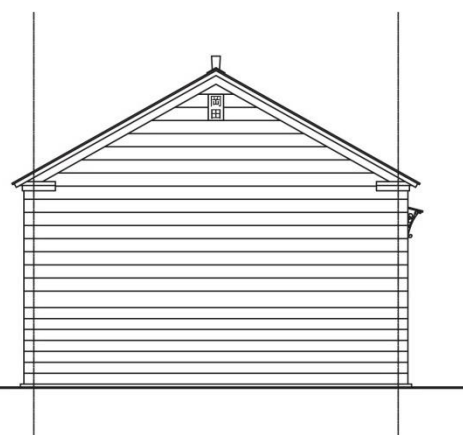
■ 創建時（推定）図面



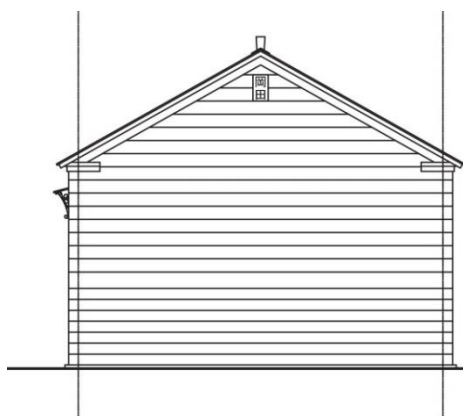
平面図



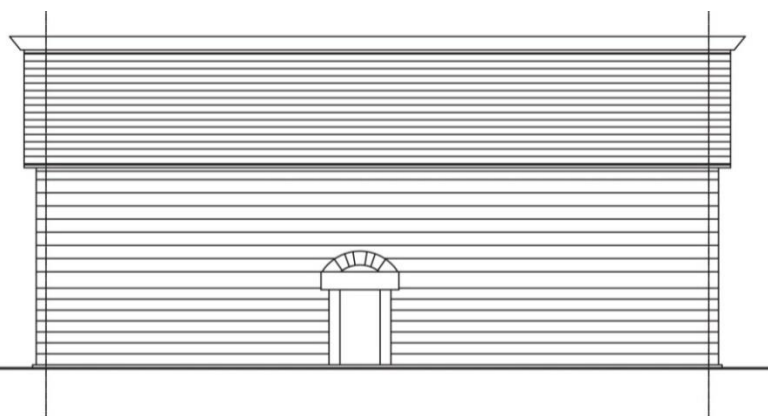
北側立面図



東側立面図



西側立面図



南側立面図

■ 移転復元における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	・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。	・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。 ・初期消火のために消火器を設置。 ・迅速な避難を行うために、非常用照明及び誘導灯を設置。
排煙設備 令 126 条の 2	・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。	・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。 ・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。 ・その他、上記内装制限における措置と同様。

※ 構造耐力（法 20 条）について

- ・法令に定める構造方法の基準に適合するものでなければならないが、木骨石造に関する構造計算や補強方法が確立されていないことから、鉄骨等により構造補強を行い、一定の構造安全性を確保する。
(地震時等の構造安全性の確保への配慮の項目参照。)

■ 移転復元における周辺環境、安全性等に対する配慮

○ 敷地の周囲の日照、通風、採光及び景観その他の周辺環境
・移転後の周辺の土地利用は、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 8 m 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、移転敷地に従前建っていた住宅（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
・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。 ・同条例に基づく現状変更の許可を受けている。

○ 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し、水平ブレースを設置するとともに、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。

○ 防火上の配慮

◆ 出火防止

- ・ 飲食店として利活用する場合、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。）
- ・ 建物内は禁煙とする。

◆ 火災拡大防止

- ・ 初期消火のために消火器を設置する。

◆ 近隣への延焼防止

- ・ 外壁は石積み。
- ・ 西側の消防署との間隔は約8m。
- ・ 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。

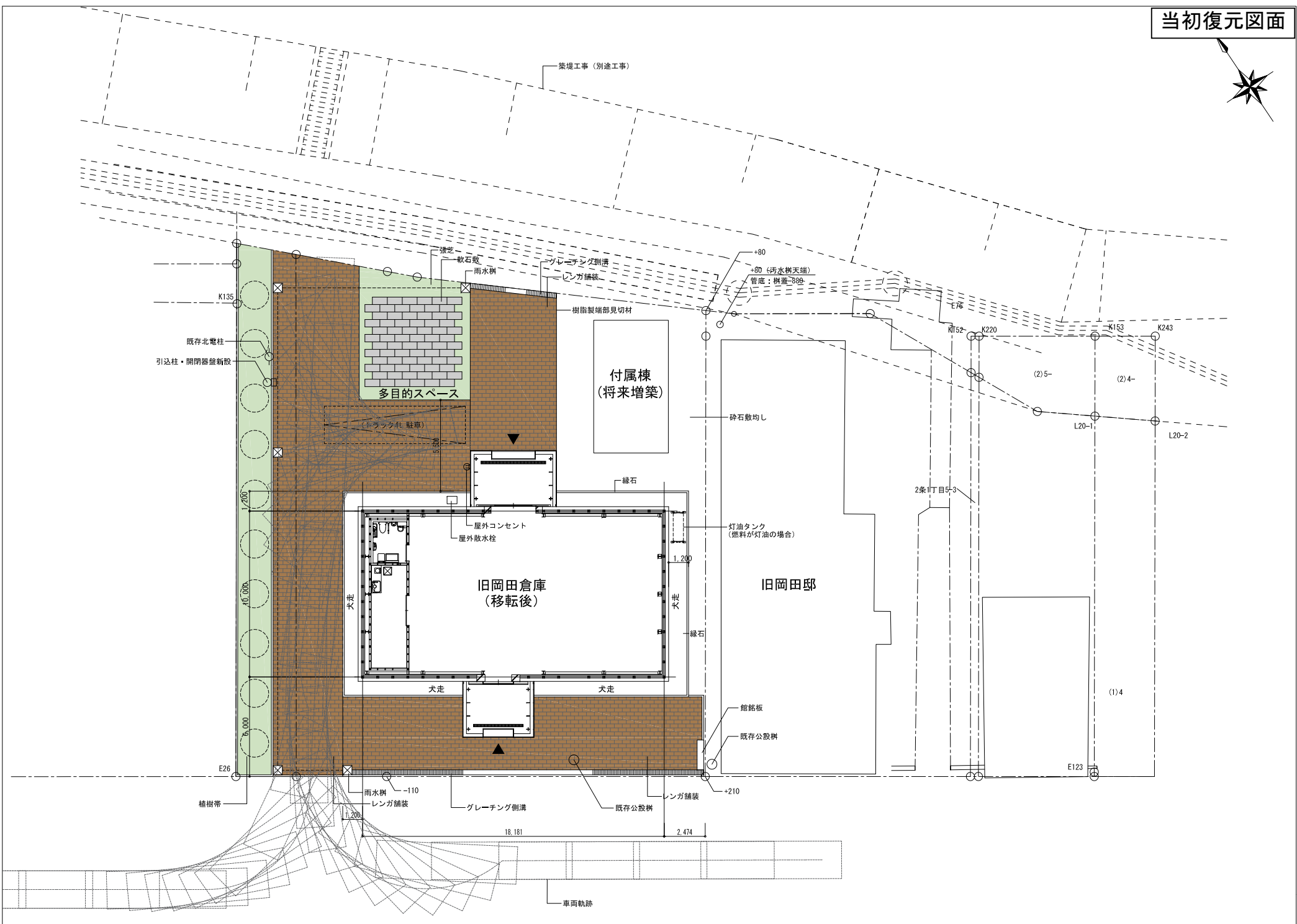
◆ 消防活動の円滑性の確保

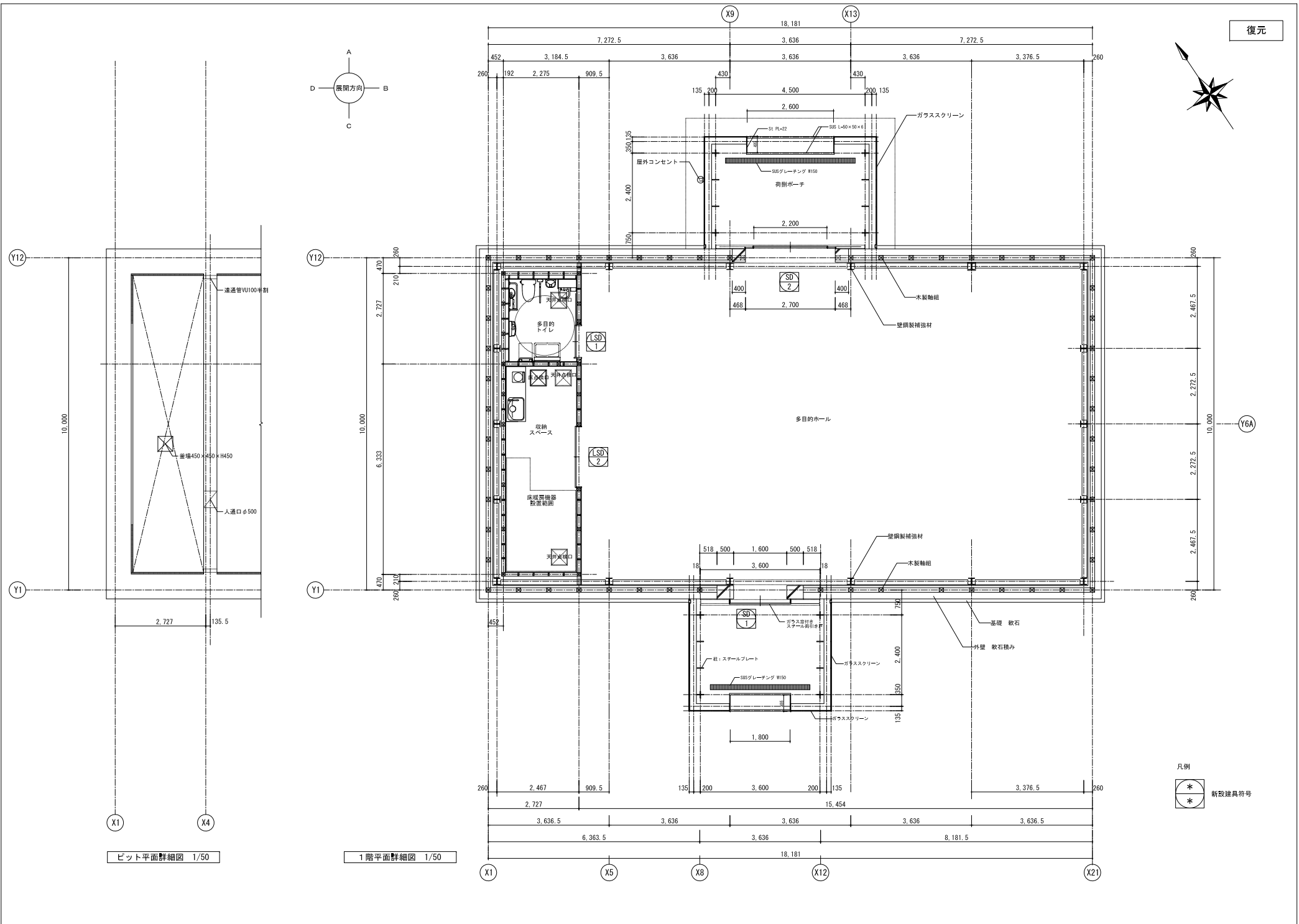
- ・ 建物南側の市道及び西側の通路は十分な広さを有しており、円滑な消火活動が可能。
- ・ 消防署に隣接しており、火災発生から消火活動開始までの時間が短縮される。

○ 避難安全性の確保

- ・ 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。
- ・ 非常用照明及び誘導灯を適正に配置する。
- ・ 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。
- ・ 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。

当初復元図面





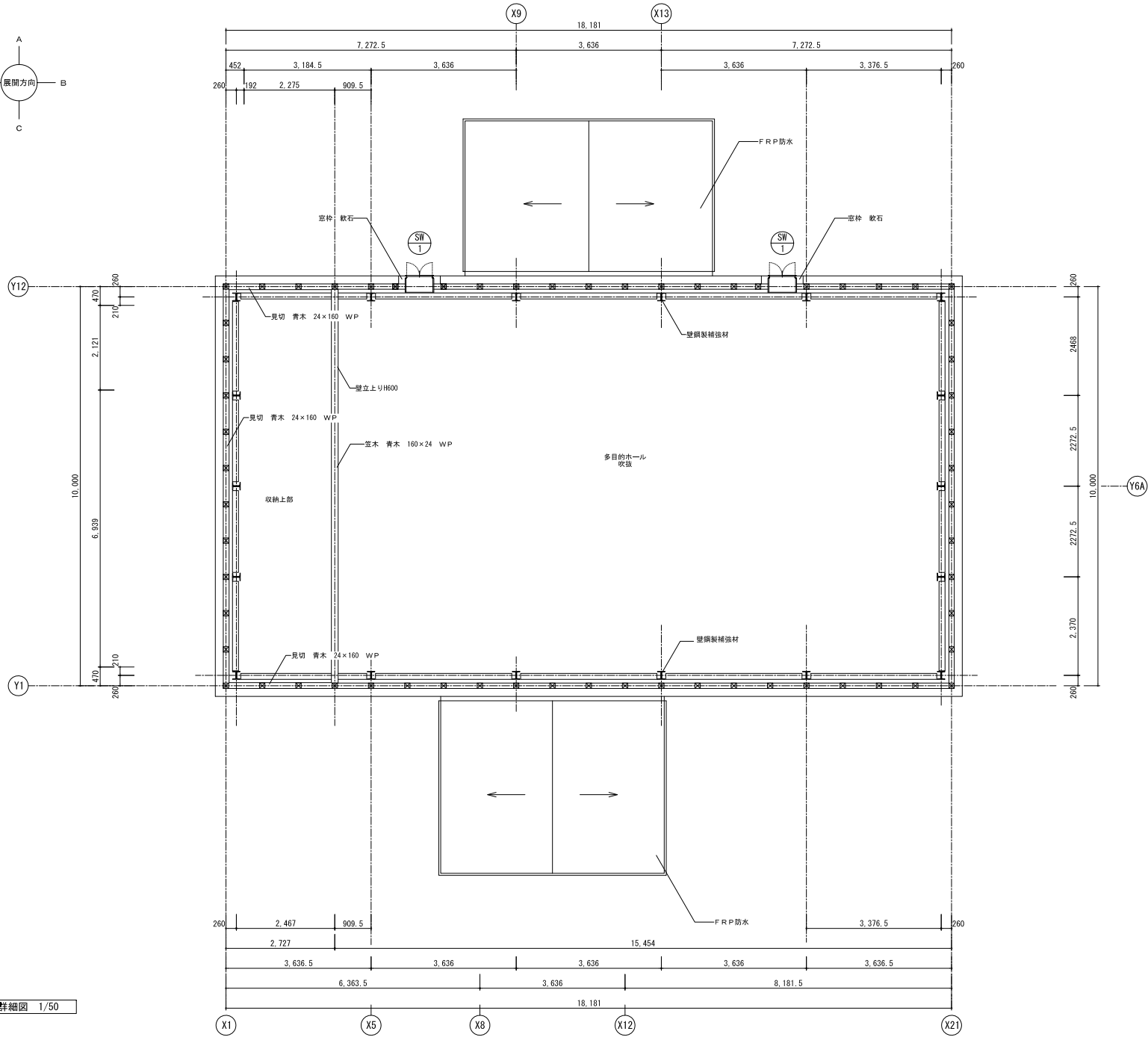
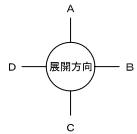
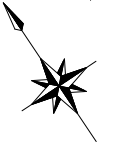
ビット平面詳細図 1/50

1階平面詳細図 1/50

復元

凡例
*
*
新設建具符号

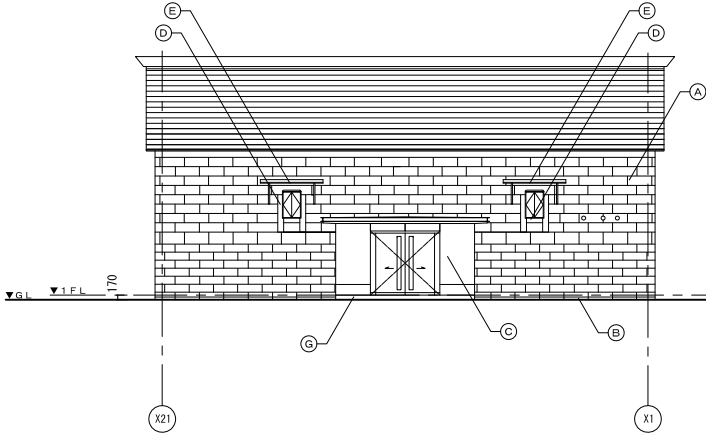
復元



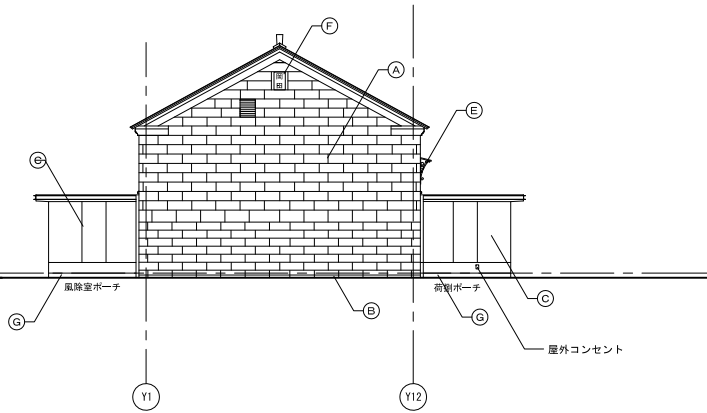
凡例



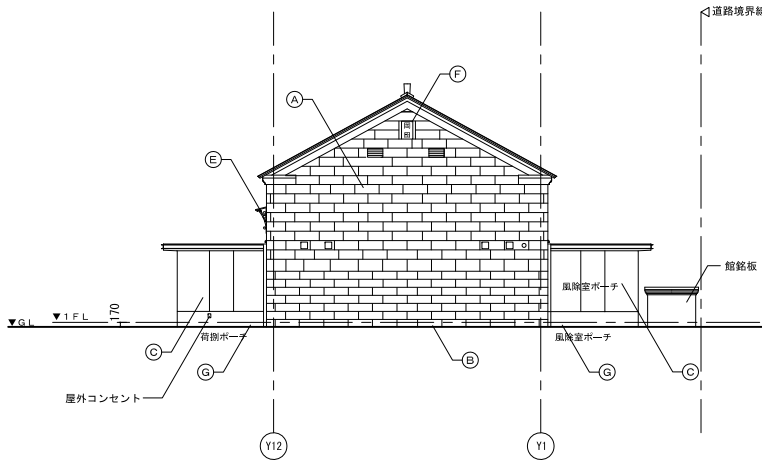
既存再取付建具符号



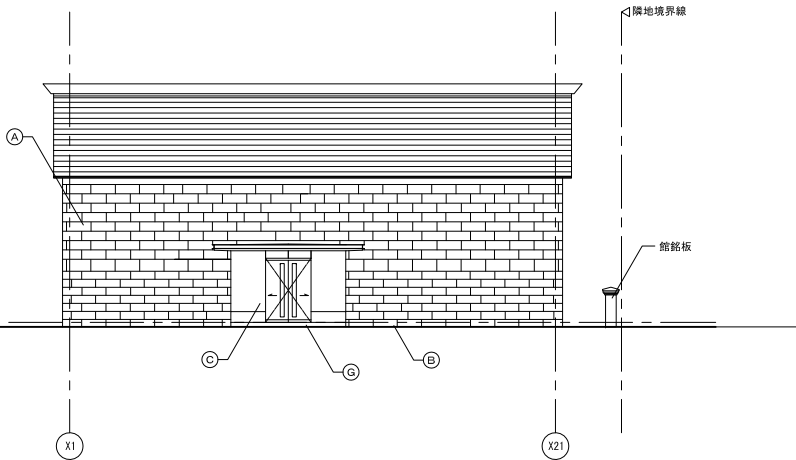
北側立面図 1/100



東側立面図 1/100



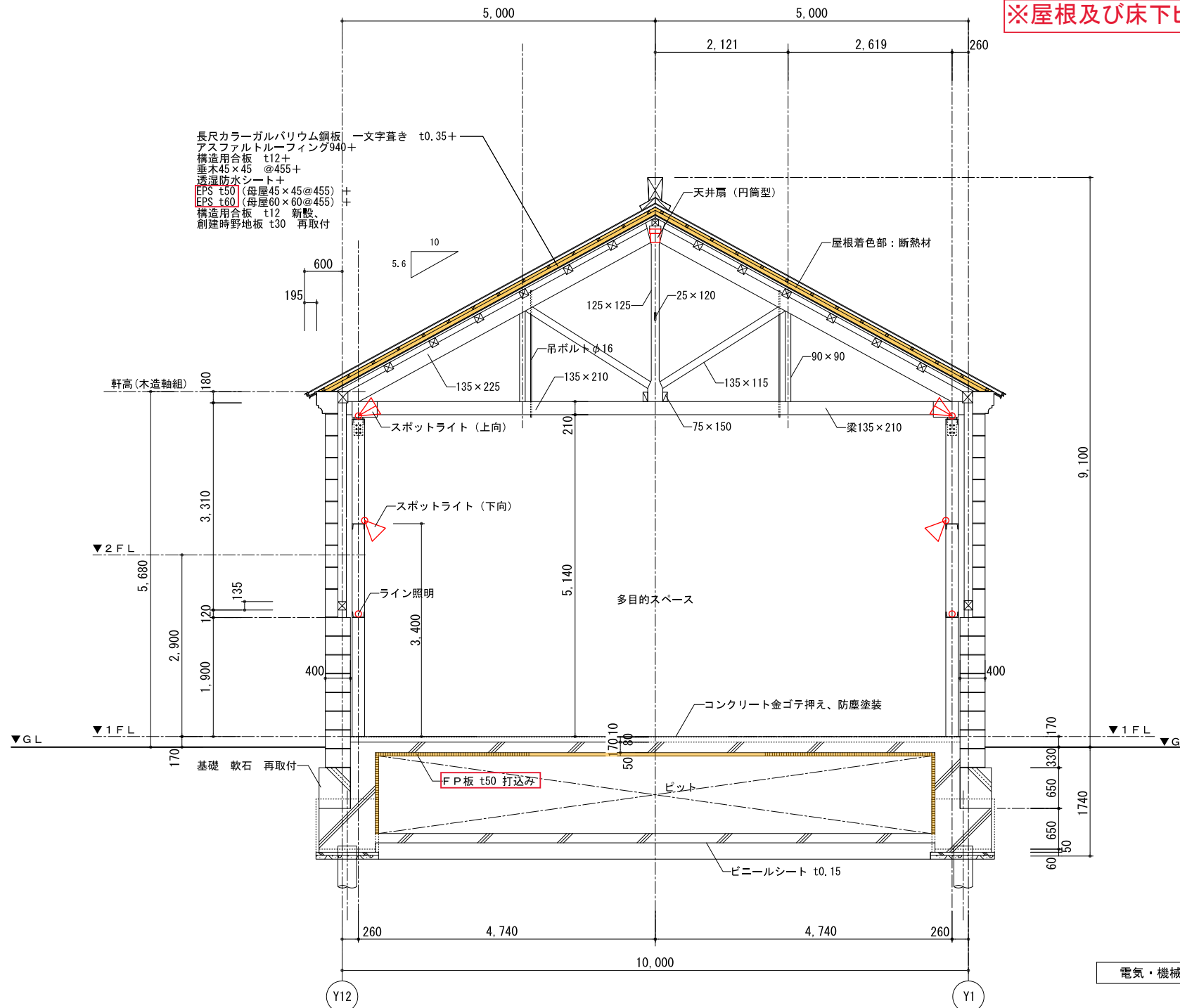
西側立面図 1/100



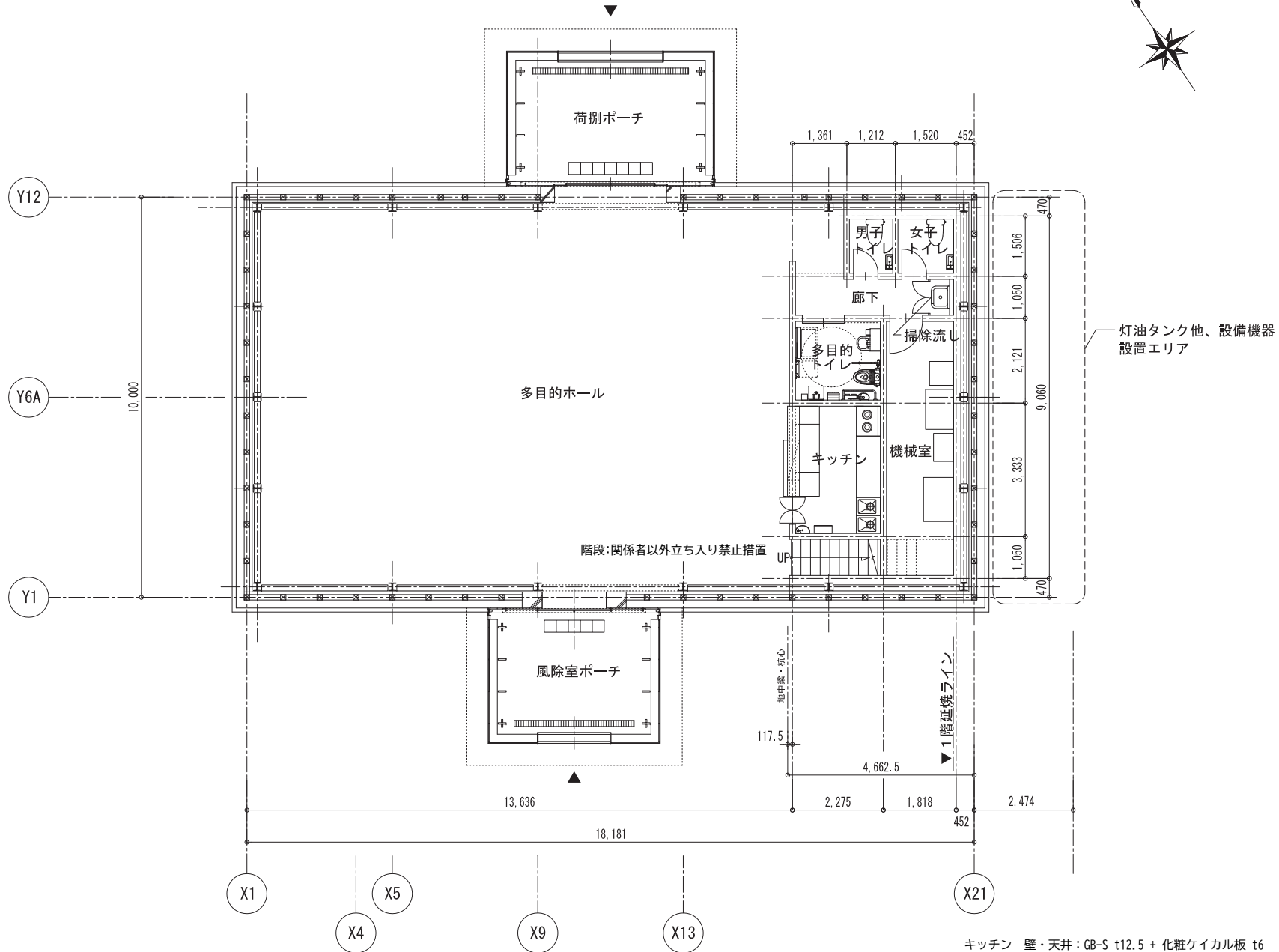
南側立面図 1/100

(A)	外壁 軟石積み (モルタル目地)	(F)	銘板 軟石 420×720			移転復元改修内容 1. 特記なき限り、部材は全て新設する。 2. 外壁軟石積み及び基礎、窓枠、銘板の軟石は再取付。 3. 小屋組の野地板、外壁面の木製軸組は再取付。 4. 化粧庇は再取付。
(B)	基礎 軟石積み (モルタル目地)	(G)	コンクリート打放し仕上 撥水塗装			
(C)	ガラススクリーン					
(D)	窓枠 軟石					
(E)	化粧庇 銅板 t2.3 SOP					

※屋根及び床下ピット内を断熱

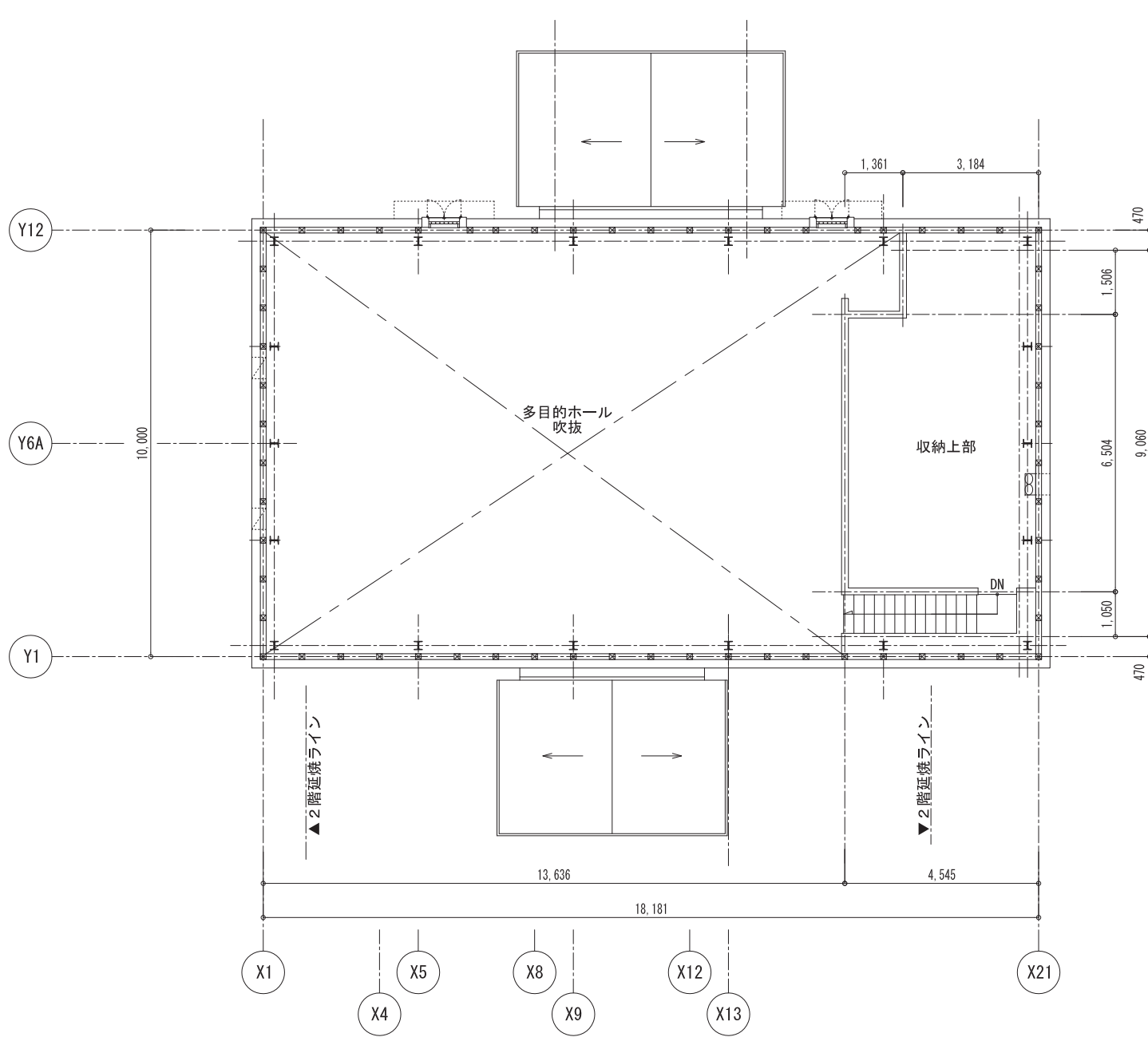


電氣・機械設備取付高さ参考断面図



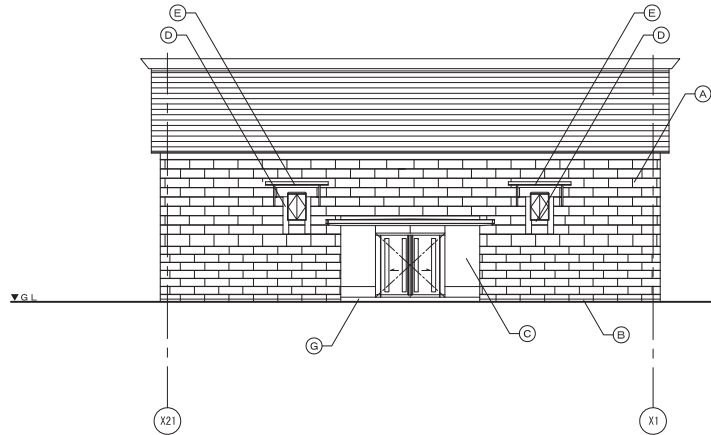
1階平面図 1/100

キッチン 壁・天井：GB-S t12.5 + 化粧ケイカル板 t6
GB-S：シーリング石膏ボード（不燃NM-9639 12.5mm厚）

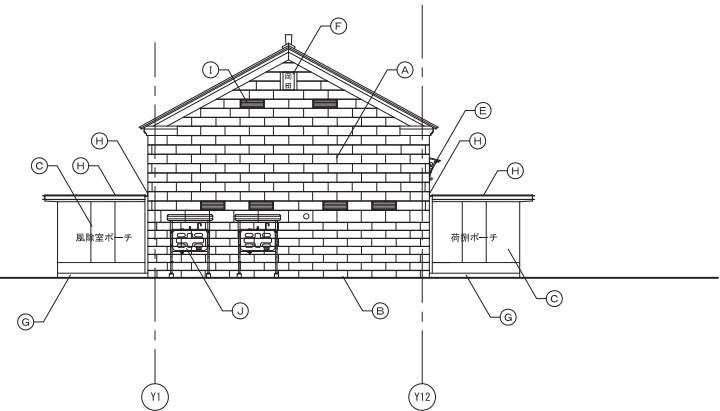


2階平面図 1/100

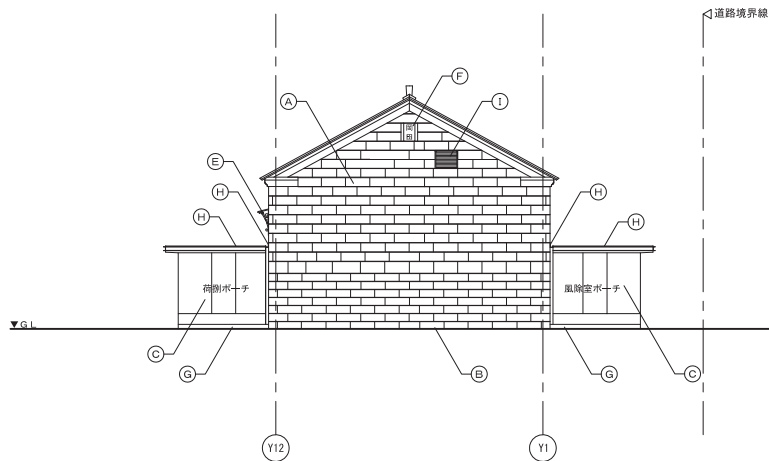
CORD NO.	TITLE	DRAWING TITLE	SCALE	R.	P.	D.G.	D.	SHEET NO.
令和6年2月	旧岡田倉庫解体・移転復元工事	復元 平面詳細図 (変更)	A1 1:50 A3 1:100					A-*



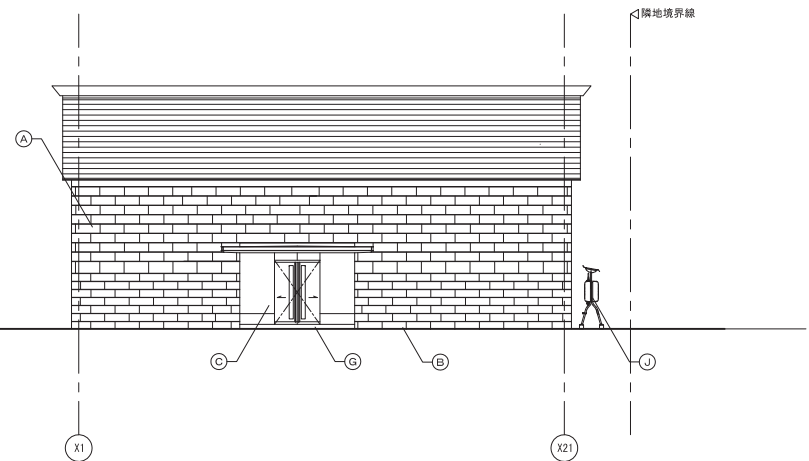
北側立面図 1/200



東側立面図 1/200



西側立面図 1/200



南側立面図 1/200

(A) 外壁 創建時軟石積み 再取付 (モルタル目地)		(F) 銘板 軟石 420×720 再取付		移転復元改修内容 1. 特記なき限り、部材は全て新設する。 2. 外壁軟石積み及び基礎、窓枠、銘板の軟石は再取付。 3. 小屋組の野地板、外壁面の木製軸組は再取付。 4. SW1、木製枠、スチール面格子、化粧底は再取付。	
(B) 基礎 創建時軟石積み 再取付 (モルタル目地)		(G) コンクリート打放し仕上 撥水塗装			
(C) ガラススクリーン		(H) F R P防水、F R P防水立上り			
(D) 窓枠 軟石 再取付		(I) 防水アルミガバリ (焼付塗装)			
(E) 化粧底 銅板 t2.3 DP 再取付		(J) 灯油タンク (490ℓ、屋根付き)			
CORD NO.	TITLE	DRAWING	TITLE	SCALE	SHEET NO.
令和6年2月	旧岡田倉庫解体・移転復元工事	復元 立面図 (変更)		A1 1:100 A3 1:200	A-23

