

佐倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例における
保存活用に係る基準

1 趣旨

佐倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成31年佐倉市条例第8号。以下「条例」という。）第4条第1項及び第5条第3項の規定に基づき、保存活用計画について市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める事項を以下のとおり定める。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）その他の法令が適用された場合に、耐火建築物若しくは準耐火建築物とする必要がある建築物又は法第27条第1項の規定が適用される建築物については、原則として支障がないと認める判断を行わない。

2 保存及び活用に関する考え方

(1) 基本事項

- ア 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に配慮されていること。
- イ 防火上支障がないよう、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止及び消防活動の円滑性の確保について配慮されていること。
- ウ 在館者の避難安全性の確保に配慮されていること。
- エ 環境上及び衛生上十分に配慮されていること。

(2) 構造安全性の確保に係る配慮（2（1）ア関係）

以下のいずれかの方法により、建築物の必要耐震性能として大地震時に倒壊しないことを確認すること。

- ア 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年1月25日国土交通省告示第184号）で技術的指針となるべき事項に定める方法
- イ 重要文化財（建造物）耐震診断・耐震補強の手引き（平成25年9月文化庁文化財部参事官）に定められた方法

ウ その他特定行政庁が認める方法

(3) 防火上の配慮 (2 (1) イ関係)

次の措置を講じ、一定の防火性及び消火活動の円滑性が確保されていること。

ア 出火防止について

(ア) 火気を使用する場合 (暖房器具を使用する場合を含む。) は、使用場所の限定及び防火性の確保 (内装の不燃化等) を行うこと。

(イ) 電気火災防止対策 (電気配線及び機器の適正な更新等) を行うこと。

(ウ) 維持管理体制の整備 (器具の保守、夜間警備等)

イ 火災拡大防止、延焼防止について

(ア) 屋根、外壁及び軒裏等について防火の措置を行うこと。

(イ) 建築物及び敷地内には可燃物を放置しないこと。

(ウ) 延焼のおそれのある部分内に建築物又は建築物の部分が存在する場合は、輻射熱を低減させるよう塀、植栽等の遮蔽物を設けること。

ウ 消防活動等に関する調整について

消防機関と十分に調整を行うこと。

(4) 避難安全性の確保に係る配慮 (2 (1) ウ関係)

不特定多数の者が利用する建築物については、建物内部及び外部に次の措置を講じ、一定の避難安全性を確保すること。

ア 建物内部の避難安全性の確保について

(ア) 建物の用途及び利用状況に応じて、出火の早期覚知、避難経路の明確化、避難経路及び居室の安全性確保に関する措置を講ずること。

(イ) 多数の来場者等が想定される場合は、警備員等の配置による避難誘導、来場制限、立入範囲の規制等の措置を講ずるものとする。

イ 建物外部の避難安全性の確保について

(ア) 避難に想定する出入口から、道路、公園、広場等に通ずる敷地内通路を2方向以上確保すること。

(イ) 対象建築物の敷地は、道路に2メートル以上接すること。ただし、

その敷地の周囲に広い空地を有する建築物については、この限りではない。

(5) 環境上及び衛生上の配慮（2（1）エ関係）

ア 交通負荷について

周辺道路の交通負荷を著しく増大させないこと。

イ 日照、採光及び通風について

対象建築物の周囲には適切な空間を確保すること。

ウ 汚水及び雨水排水について

（ア）敷地内に適切な排水施設を設置すること。

（イ）敷地内の排水施設から敷地外の排水施設に有効に接続すること。

エ 用途規制への対応について

法第48条の規定に適合しない建築物の用途へ変更する場合は、あらかじめ、利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行うこと。

3 第三者による評定等

上記の考え方をもとに保存活用計画を作成し、構造安全性並びに防火上及び避難上の安全性について、市長の承諾を得た機関において評定等を受けること。

4 その他

市長は、建築物への人の立ち入りが少ない場合、建物周囲への立ち入りが禁止されている等の場合であって、利用形態、自動火災報知設備、スプリンクラー設備等の設備の設置状況等により特に考慮が必要な事由があるときは、上記基準を個別に判断することができる。

附 則（平成31年3月27日決裁佐建第574号2）

この基準は、平成31年4月1日から施行する。