

# 建築基準法適用除外制度に係る専門家向け実践講習会

## 【第1回 長江家住宅 主屋北棟】

日時：令和元年8月27日（火）  
午後1時の部、午後3時の部

場所：長江家住宅

講師：古賀 芳智氏

（株式会社KOGA建築設計室）

内容：建築基準法適用除外制度を活用した「長江家住宅 主屋北棟」を事例に、本件の設計者である古賀氏から、歴史的建築物の保存活用のポイントをお話いただくとともに、現地見学を行った。

参加者：計40名（各部20名）

意匠設計者、構造設計者、工務店等

保存活用概要：江戸末期築の京町家を活用するため、旅館に用途変更するとともに、水回りの増築と併せて改変以前の姿に戻す復原工事を実施した。（包括同意基準の活用事例第1号）



長江家住宅外観（右側が主屋北棟）

### 【長江家住宅主屋北棟 概要】

- ・ 建築年代 江戸末期頃
- ・ 構造規模 木造2階建て
- ・ 建築面積 79.51㎡
- ・ 延べ面積 124.96㎡
- ・ 対象建築物指定種別  
市指定有形文化財

### 【講師の主なコメント（制度活用上でのポイントなど）】

- ・ 長江家住宅の文化的価値を残しながら、何か有効活用できないかと所有者から提案を受け、簡易宿所へ用途変更を行うとともに、水回りの増築を行い、長江家住宅の保存活用に至った。
- ・ 一棟増築であり、既存部分に現在の建築基準法の遡及がかかるという点が、建築基準法適用除外制度を活用する大きな要因となった。制度を活用し、外観等を大きく改変せず増築ができた。
- ・ 建物の復原を行う場合、その復原の根拠付けが大切になってくる。そこで、長江家住宅の改修計画では、「長江家住宅の継承を考える会」を発足し、建物のみならず、庭園等の痕跡調査を丁寧に行い、指定文化財であるということを踏まえた改修計画を立てた。
- ・ 復原を行うにあたり、建築された当初の姿に戻すのではなく、飾り棚などが近代和風の意匠に改変された大正時代の姿に復原する改修計画とした。

Q：建築基準法適用除外制度を活用するにあたり、原則、復原改修とすることが前提になるのか。

A：復原改修が前提ではないが、今回は指定文化財ということもあり、復原改修に注力した。

なお、復原改修だけでなく、建物の実態利用に合わせてトイレ等の増築も行った。

Q：限界耐力計算を行って耐震改修を行っているが、一般的な在来工法と比較してどう違うのか。

A：在来工法に比べ、京町家のような伝統構法は地震の揺れに追従して、変形しながら地震に耐える特徴がある。今回、限界耐力計算で京町家の特徴を生かした耐震改修とした。



講習会の様子



長江家住宅内観