

2章 計画段階の標準プロセスの検討

2章および3章では、1章の技術・手法選択の観点とその課題をふまえて、歴史的建築物の保存・活用事業の標準的な進捗過程を「標準プロセス」と定義し、実際の保存活用事例について、計画立案から設計、施工、竣工に至る詳細な検討資料と、その他、書誌情報からチェックリストによる標準プロセスの管理ツールを開発した。2章は、既往事例の諸元等の説明と、計画段階における標準プロセスについて検討を行った。

2-1. 事例分析

1) 既往事例（旧函館市末広町庁舎）の概要

既往事例として取り上げる、旧函館市末広町分庁舎は、1923（大正12）年に丸井今井呉服店函館支店として、鉄筋コンクリート造3階建てで建築された。1934（昭和9）年の函館の大火により被災したが、焼失部分の改修及び補強、5階の一部の増築を行ない、現存の外観となった。

建物外観の意匠は洋風を基調とし、大正時代と昭和時代の意匠が混在したものとなっている。また、電車通と南部坂に面した角を円形にして主玄関とし、1階の電車通側にはショウウィンドウが設けられ、2、3階は縦に窓が並び、当初部分と増築部分は統一した意匠となっている。外観上の大きな特徴は、円形の主玄関と塔屋という2つの意匠上の核を持つデザインである。

内装の特徴は、腰壁が大理石貼、玄関部分がモザイクタイル貼である。こうした内部意匠は、玄関部分やエレベータ・階段回りなどに現在も見る事ができる。

函館市は1970（昭和45）年から市役所分庁舎として使用してきたが、大正12年の建築から現在まで約80年が経過している。そのため、建物、設備の老朽化や劣化、スペースの狭あ



1923(大正12)年竣工時外観



1934(昭和9)年被災後の改修時外観

写真2-1-1 1923(大正12)年竣工時、1934(昭和9)年改修時の外観写真

い化など、職場環境が悪化し、また、1997（平成 9）年度の耐力度調査によって、震度 5 弱程度以上の地震で中破以上の被害が発生する危険性が指摘されていることから、近隣街区で実施する市街地再開発事業により水道局が入居するの建築物の新営と合わせて、分庁舎の改修・活用が積極的に検討されることになった。その後、2002（平成 14）年 11 月に近隣に水道局が移転したことを契機に、現在一時的閉鎖となった。



改修前の外観

完成予想図

写真 2-1-2 改修前の外観と完成予想図

また、当該建物は、1989(平成元)年に「景観形成指定建築物等」に指定され、景観の保全等に先導的役割を担い、保全基準に即した外観の保全に努めなければならないとされている。旧函館市末広町庁舎（改修後：(仮称) 地域交流まちづくりセンター）の諸元と建築物の経緯については以下の通りである。

表 2-1-1 建物の諸元（構想着手時）

施設名称	旧函館市末広町分庁舎
所在地	函館市末広町 4 番 25 他一筆
住居表示	函館市末広町 4 番 19 号
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地下 1 階 地上 5 階 塔屋 1 階
延床面積	7,418.86 m ²
建築年次	大正 1 2 年新築、昭和 5 年増築
敷地面積	1,877.91 m ²
用途地域等	商業地域、防火地域・準防火地域、都市景観形成地域
その他	函館市都市景観条例に基づく景観形成指定建築物等に指定

表 2-1-2 建築物の履歴・経緯

1892（明治 2 5）年	4 月	函館丸井今井呉服店として開業
1898（同 3 1）年		丸井今井呉服店函館支店と改称
1907（同 4 0）年	1 0 月	大火による最初の被災
1921（大正 1 0）年	4 月	大火による 2 度目の被災
1923（同 1 2）年	6 月	鉄筋コンクリート造 3 階建ての耐火建築として再建（当該建物の新築）
1930（昭和 5）年		現存している建物と同規模の 5 階建に増築 エレベータを設置（客用 2 基、貨物用 1 基）
1934（同 9）年	3 月	大火による 3 度目の被災（内部が全焼）
	1 1 月	改修工事を行い、営業を再開
1954（同 2 9）年		一部、増改築
1959（同 3 4）年		内部改装と函館市最初のエスカレータを新設
1962（昭和 3 7）年		5 階の一部を増築
1969（同 4 4）年		函館支店が本町へ移転し、市が建物と土地を購入

1970 (同 45) 年	市役所分庁舎として使用開始
1989 (平成 元) 年	都市景観条例に基づく「景観形成指定建築物」に指定
1997 (同 9) 年	保存活用計画の一環として耐力調査を実施
2002 (同 14) 年 11月	水道局等の移転により、一時閉鎖
2003 (同 15) 年	建物の現況調査を行い、建築意匠、電気設備、機械設備の詳細現況図を作成
2004 (同 16) 年 3月	基本構想を策定
2005 (同 17) 年 1月	基本設計
	8月 実施設計
	12月 工事着手
2007 (同 19) 年 2月	竣工
	4月 供用開始

2) 修復・改修の経緯

(1) 基本構想

基本構想においては、①保存・活用の必要性、②保存についての基本的な考え方、③修復・改修方法の方針、④活用についての基本的な考え方、⑤活用のテーマについて検討を行っている。当該建物の検討結果については、以下の通りである。なお、この時点において、簡単な現状図と耐力度調査の結果が得られている。

①保存・活用の必要性について

旧函館市末広町分庁舎は、西部地区における「都市景観形成指定地域」の入り口部に位置し、地区を代表する建物となっていることから、地区のランドマーク的な存在である。また、JR函館駅を基点とする西部地区への観光ルートの玄関口ともいえる立地条件から、新たなまちの魅力を創造し、各種まちづくりや観光情報などを発信する、市民（定住人口）と観光客（交流人口）の交流拠点としての役割を担う可能性を秘めている。

当該建物は1997(平成9)年の耐力度調査の結果、耐震安全性に問題があると診断された。そのため、当該建物を再生・整備するにあたっては、「景観形成指定建築物等の外観の保全」と「建物の耐震安全性の確保」の両立を図る必要があった。また、西部地区においては、定住人口の減少、居住者の高齢化、また少子化の進行や未利用土地・建物の拡大などの課題を抱えているが、一方では、西部地区には、その歴史的な発展経過から生まれた固有の特色や魅力が存在する。

これらの状況を踏まえ、地域の活性化を促すためには、西部地区への人の流れを生み出すことが重要であり、西部地区の持つ固有の特色や魅力を活かした、地域住民をはじめとする市民や観光客の交流、市民活動の促進など、人と人のふれあいを大切にする施設として整備を図り、もって賑わいと潤いを創出することが必要である。

②保存についての基本的な考え方

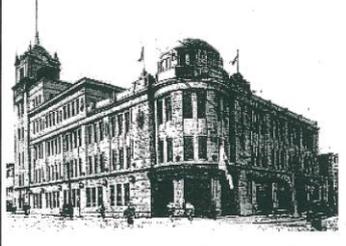
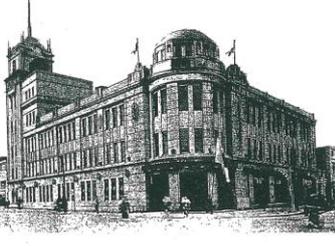
当該建物の保存にあたり、「景観形成指定建築物等の外観の保全」と「建物の耐震性の確保」の両立を図るため、外観、改修によって得られる床面積、耐震安全性、概算の工事費などを総合的に評価するものとする。

③修復・改修方法の方針

建物の修復・改修について、上記の基本的考え方を踏まえ、現状での改修を含め、改修案A・B・Cを想定し、建物の外観、活用の基本となる改修によって得られる床面積、耐震壁

を含む耐震安全性、概算の工事費用を比較検討し、総合的に検討した結果、次の理由から改修案Cを採用することとした。

1. 特徴的な外観の保全を図りつつ復原を行なうことで、創建当初の姿が残され、景観形成指定建築物等の保全基準に即した改修方法であること
2. 西部地区のランドマークとして市民が親しみと懐かしさを保ちつつ、景観形成指定建築物等の指定継続が可能な改修手法を選択することで、保全に対する市の先導的役割を果たすことができること
3. 耐震性の確保が図られ、施設利用者の安全性が保たれること
4. 改修後の施設利用にあたって、多様なニーズに対応可能なスペースが確保できるほか、駐車スペース（約800㎡＝30台分）の確保も可能なこと
5. 改修後の活用面積を考慮したうえでの工事費が比較的少なく、かつ将来の維持管理費も少なく済むこと

区分	改修案A	改修案B	改修案C
建物規模	4～5階を一部残し、重量低減を行ったうえで、補強をする。(昭和9年大火後の施設規模に近い)	4～5階を全部撤去し、各階の面積を縮小する。(大正12年創建当時の施設規模)	塔屋部分を5階建てのまま残す以外は、3階建てとし、建物形状をL字型にする。
床面積	約4,678㎡ (現状の63.06%)	約1,850㎡ (現状の24.93%)	約3,005㎡ (現状の40.52%)
類似面積施設	サンリフレ 3,846㎡ (RC 2階)	函館市公民館 1,267㎡ (RC 3階)	亀田福祉センター 2,323㎡ (RC 3階)
耐震壁(増設分)	95枚	23枚	56枚
耐震安全性	耐震安全性を確保するため、相当の耐震補強を要する。	建物規模が大幅に縮小され重量軽減されるが、依然として重量低減と耐震補強を要する。	耐震安全性を確保するため、一定の建物の重量低減と耐震補強を要する。
工事費(概算)	約9億円	約5億円	約7億円
長所・短所	耐震壁の増設により、空間利用上かなりの制約を受け、改修に係る経費も高い。 また、駐車スペースの確保が難しい。	空間利用の自由度は、大きい。が、全体的な活用面積が狭く、使いにくい。	耐震壁による制約のある程度受けるものの、活用面積がB案の約2倍となり、使い勝手は良い。 また、約30台分の駐車スペースも確保可能となる。
外観(イメージ)			

※ なお、類似面積施設については、分庁舎の延べ面積から地階面積481.04㎡を除いたものと対比している。

図2-1-1 基本構想における改修案の比較

④活用についての基本的な考え方

⑤活用のテーマ

西部地区の賑わいと潤いを創出するためには、人の流れを生み出すことが重要であることから、次の基本的考え方に沿った活用方策を検討するものとする。

活用についての基本的考え方

- ① 市民の親しみと懐かしさを保つとともに、西部地区の歴史・文化、建物の立地特性を十分に活かした施設とする
- ② 西部地区の振興とまちづくりの拠点施設として活用するとともに、新たなまちの魅力の創造や拠点としての情報を発信する施設とする
- ③ 市民活動やサークル活動などの多様な交流活動を促進・支援し、人と人のふれあいを大切にする施設とする
- ④ 地域住民をはじめ市民の意見・要望などを取り入れた活用方策とする

活用のテーマ

- **観光インフォメーションフロア**
—観光案内・待ち合わせに対応した機能（ミニイベントの開催も可能）
- **アート(芸術)フロア**
—市民の芸術活動やサークル活動に対応した機能
- **市民コミュニティフロア**
—市民交流とNPOなどの市民活動の支援に対応した機能

図2-1-2 活用についての基本的な考え方と活用のテーマ

(4) 現状調査（詳細）＜予備調査＞

基本構想を実現するための具体的な技術的検討は、これより本格的に検討する。検討時に与えられている技術的情報は、基本構想時に実施した簡単な現状図と耐力度調査の結果である。当該建築物での現状調査の手順は、①現状詳細図の確保、②実測による現状図の作成、③耐震性・耐久性：構造体に作用する外的要因に関するデータ収集の流れで調査を実施した。

①現状詳細図の確保

結果的に、当該建築物に関しては設計図が一切現存していなかった。わずかに残る図面としては、函館市資料館に所蔵されていた、寸法の記載されていない3枚の平面図と2枚の立面図のみで、実測による確認が不可欠であった。

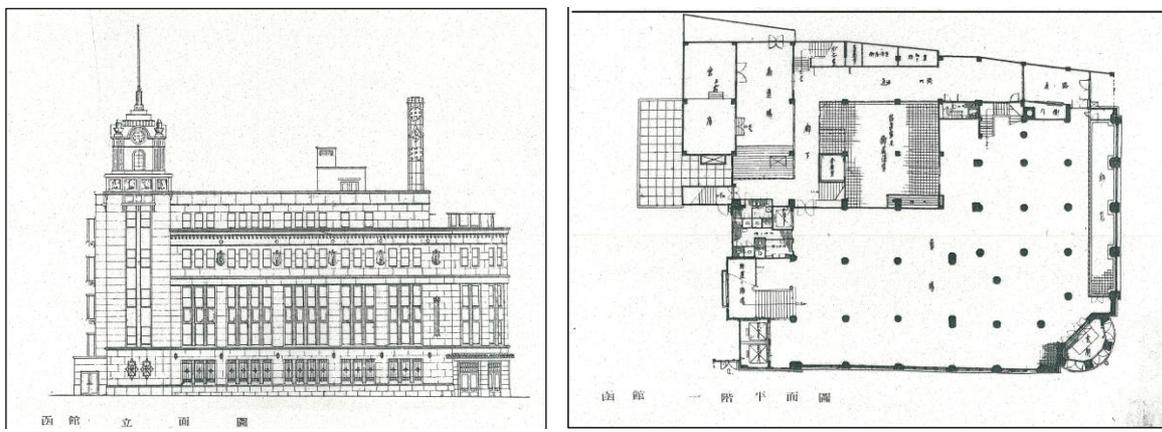


図 2-1-3 南側立面図と1階平面図（S9改修時）

②実測による現状図の作成

目視調査及び実測調査、部分破壊調査を実施し、外壁および内壁、床の構成を確認した。幸い、1997（平成9）年の耐力度調査時に大まかな平面図および断面図、構造図を作成しており、これが重要な手がかりとなった。まず、これらの図面と現状を照合する作業から着手することとなった。建物は既に空家となっており、仕上げ材の採取や基準墨設定のための部分破壊が可能であったため、実測作業は順調に進んだ。実測作業は、次の手順で行われた。

1. 基準墨の設置 → 2. 補助墨の設置 → 3. 水平方向の実測 → 4. 垂直方向の実測
5. 躯体の寸法および仕上げ材の構成 → 6. 設備機器

（仕上げ材、配管の材質などの個別仕様は、実測の過程でその都度記録する）

③耐震性・耐久性：構造体に作用する外的要因に関するデータ収集

災害等の既往履歴の確認と、今後、予想される自然災害の調査、敷地状況（地形、付近の土質調査記録など）、および、周辺構造物の情報（都市計画事業、地下構造物・埋設物、擁壁構築など。過去・現在・未来）について、調査した。



内部現況写真（コーナー部）



内部現況写真（全景）

写真 2-1-3 改修前の内部現況

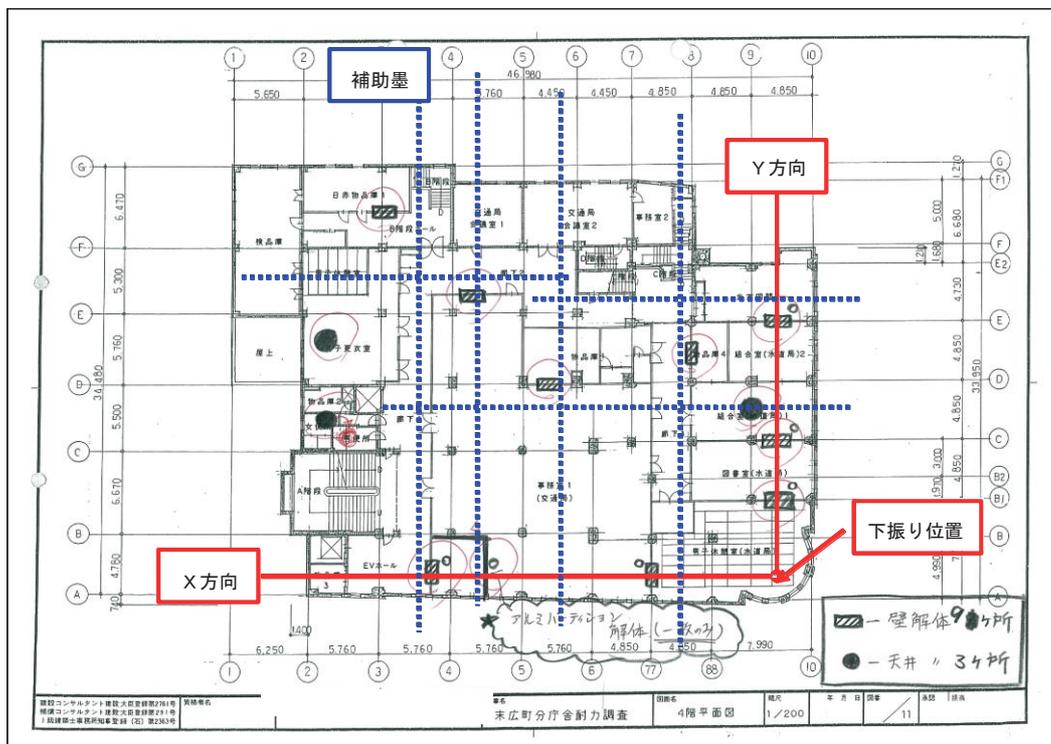


図 2-1-4 実測の実施状況（墨位置、解体場所等）

(5) 基本設計

意匠、構造、設備に関する具体的検討を進めるために、設計上必要となる詳細のデータについて、現状調査で収集されなかったデータの収集を行いつつ、①意匠復原、②耐震補強設計、③平面計画、④設備計画を実施した。

①意匠復原（外部装飾および仕上げ材、内部意匠、設備）

現存しない創建時の特徴的な要素の復原（Restoration）は、基本構想上重要な事項となっているが、現存する資料が無い「想定」が前提であり、オリジナルとなりえないことを踏まえて、写真によるスケッチ、同時代の建築物のデザインを参考として、意匠復原を行った。また、度重なる増築や改修による外観復元については、景観アドバイザーの助言を受けつ

つ、復元の方針を定めた。仕上げ材については一部 1934（昭和 9）年の大火後の改修当時のものと思われる部分を復原することにした。

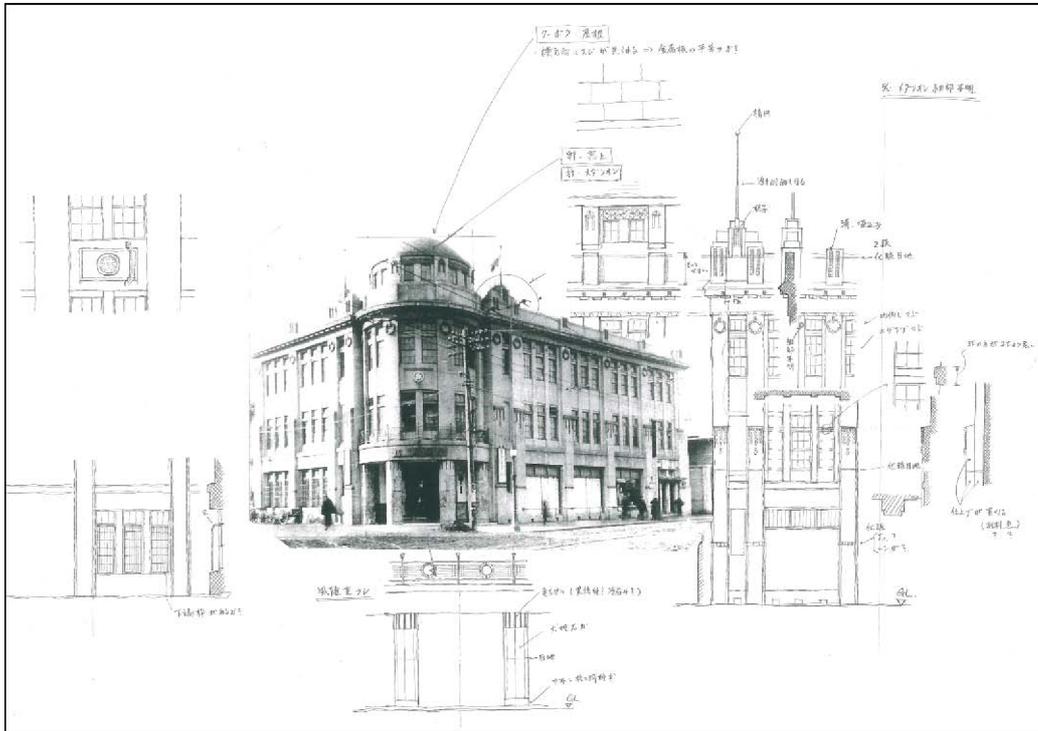


図 2-1-5 外部意匠復原検討

建物全体のボリュームとメダリオンのサイズとのバランスの比較・検討		
<p>比較・検討の目的</p> <p>今回、旧東広町分庁舎の改修において、建物の規模は現状の3階建てから4階建てとなる。それにより建物の外観は、全体のボリュームとして大正12年新築時の様と似、これに、現存する昭和5年改修時の1階部分の意匠を生かしていくことになる。したがって、外観の装飾はこのふたつの時期のデザインをうまく調和させるように取り入れていかねばならない。このとき、外観イメージの主要なディテールとなるメダリオンについて、建物全体のボリュームとのバランスなどを考慮すると、大正期または昭和期のどちらのモチーフを参考に復元するのが良いのか、他の歴史的建築物を例として挙げ考察し、比較・検討を行うものとする。</p>		
階数	3階建て	4階建て以上
外観写真		
建築名	国際子ども図書館	船舶三井ビルディング
所在地	東京都台東区上野公園12-49	兵庫県神戸市中央区南岸通5
設計	久留正運 真木英夫 岡田時太郎	透立野建築事務所
施工	直営	大林組
構造	鉄骨複層複瓦造、増築部鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地下1階地上3階	地下1階地上7階
竣工	明治39年	大正11年
建物の概要	昭和期に一部増築し、その後平成10年まで国立国会図書館の支部分野図書館として使用される。平成12年、明治期の空間をできるだけ残すように保存・再生され、日本初の国立児童図書館となった。	神戸・旧居留地、南岸通りに建つオフィスビル群のシンボルの存在である。阪神大震災にも耐え、現在では大丸神戸店のインテリア家具売り場、カフェなどの他、約70社が事務所、店舗として使用している。
外観の特徴	1階と2階以上とで、2層に分かれている。上層部最上層にメダリオンが付いている。	1階と2階、及び6階と7階とで、3層に分かれている。中層部最上層にメダリオンが付いている。
全体のボリュームとメダリオンとのバランス	分庁舎新築時と同様、最上層に窓の高さの1/4程度の大きさのメダリオンが付いている。2層で構成される建物には、窓よりも小さなメダリオンが全体のボリュームバランスに適合すると考えられる。	建物の階数や、階層の構成に違いは見られるものの、分庁舎改修時と同様、中間層に窓と同じくらいの高さのメダリオンが付いている。3層以上で構成される建物には、窓と同じ程度の大きさのメダリオンが全体のボリュームバランスに適合すると考えられる。
結論	上記より、3階建て2層のファザードには最上層に窓よりも小さなメダリオンを付けることが望ましい。よってこの場合、大正期のモチーフを参考に復元することが妥当だといえる。	
判定	○	△

図 2-1-6 同時代の他の建物に対する比較考察

内部意匠については、機能上支障の無い部分に関しては、安全性を検証した上で当時のままとし、基本構想で要求する機能性を確保上やむをえない部分については、当時の雰囲気を残しつつ現代の仕様とした。その他、他に例の無い特徴的な意匠である「クロス梁」については、露出するような計画とするよう留意した。また、東北以北国内最古となるエレベータについては、動態保存とし、そのすべてについて修復することとした。



クロス梁



階段室の内部仕上げ

写真 2-1-4 特徴的な内部意匠

②耐震補強設計

基本方針を次のように定めた上で、耐震補強設計を行った。

1. 予想される用途に応じた検討（床荷重の設定、耐震壁となりうる間仕切壁の配置）
2. 改修前後の可逆性に留意し補強工法を選定する。耐震か免震か（レトロフィット）
3. 躯体余寿命を推定し、必要な期間の延命措置を検討する。（打替え・再アルカリ化・ひび割れ補修など）また、仕上げ材との組合せによる複合的延命効果、劣化防止対策が有効である。

当該建物については、すでに、耐力度調査を実施していたので、それを補完し、より高い精度で診断を行うことを目的として、部材の配筋を計算により推定した。以下、配筋の推定、材料に関する調査、試験を行い、改修概要を決定した。概略を以下に示す。

・部材応力の推定

応力計算時の仮定を与える資料として、当該建築物は適用外ではあるが、当時の設計基準として適用・準用された可能性が高いと考えられる、市街地建築物法（1919（大正 8）年公布、1920（大正 9）年施行、1924（大正 13）年改正市街地建築物法、1932（昭和 7）年改正市街地建築物法を根拠とし、1923（大正 12）年の新築時、1930（昭和 5）年の増築時に適用される値のうち、設計上もっとも厳しい数値を計算時の仮定として置いた。

・梁主筋、柱主筋、柱帯筋、壁鉄筋量の推定

梁の主筋については、新築部分、増築部分について、実測調査の結果や当時の設計方法から、それぞれ配筋形式について推定した後、当時の計算方法に基づいて配筋を推定した。柱

の主筋については、主筋断面積とコンクリート有効断面積の比 (A_s/A_c) について、新築部分と増築部分との関係について、4つのケースを想定して計算し、実測結果との比較から、主筋量を推定した。柱帯筋、壁の鉄筋量については、実測調査結果を基準とし、結果のばらつきを考慮して、配筋間隔がもっとも大となる数値を採用した。

・外観劣化調査

中性化が鉄筋まで進行し、鉄筋の腐食進行があまり無い状況であったので、経年係数を $T=0.922$ とした。

・材料試験（コンクリート強度、鉄筋引張強度）

コンクリート強度は、各階においてシュミットハンマーによる試験とコンクリートコアを採取し、ばらつきを考慮した所定の方法でコンクリート強度 (13.5N/mm^2) を求めた。鉄筋についても、解体予定部分から新築時、増築時に該当する試料を採取し、機械的性質 (SR235相当、降伏点強度 294N/mm^2) を求めた。

・コンクリート中性化深さ、鉄筋腐食状況調査

各階における劣化状況についてその傾向を把握した。

・調査結果の総括と改修概要の決定

上記について取りまとめ、表のような改修概要をまとめた。

表 2-1-3 改修概要

骨組形式 種 別	階区分	X 方向		Y 方向	
		構造種別	架構種別	構造種別	架構種別
	1階～R階	RC造	ラーメン構造	RC造	ラーメン構造
耐力壁 その他	1階～R階	RC壁		RC壁	
現状建物の 構造的 特 徴	<ol style="list-style-type: none"> 鉄筋腐食の進行は少ないが、全体的に中性化領域が鉄筋位置を越えている。 X方向2階3階及びY方向3階～5階が大きく偏心し、形状指標SDが大きく減点され I_s 値が小さくなっている。理由は、4階5階は解体によりX方向の壁配置が偏っており偏心が大きいことが原因である。3階は南端位置する塔屋の影響で重心位置が塔側に寄り、平面的に中央の位置にある剛心との距離が大きくなっていることが大きく影響している。2階も塔屋位置の影響が大きい。 診断結果はX方向5階を除く各層の保有性能基本指標 E_o が小さい。理由は、保存部分各層の構造特性は脆性部材の存在により変形能力に乏しく、クロス梁や厚い床下地モルタルの存在により建物重量が大きい。また耐震壁が少ないため耐力が小さい強度抵抗型となっている。 水平耐力を失うと同時に、支持していた鉛直荷重を支持出来なくなる第二種構造要素は道路側に面する柱に多く存在している。この柱は変形能力が小さい極脆性部材である。 				
改修設計 の方 針	<ol style="list-style-type: none"> 景観形成指定建築物であるため、解体後の保存部分に於ける道路側の外観は現状維持又は復原を目的とする以外の変更は出来ない。従って補強による形状変更は行わない。 建物の保存と活用に配慮した空間の確保を目指し、効果的な耐震壁の配置を図る。 採用する補強工法は強度抵抗型のRC増設耐震壁等とし各層の強度増加を図ることを基本とする。 増設耐震壁等の配置は連層にし、かつ平面的な剛性バランスを考慮して配置し、偏心を改善することが必要である。 第二種構造要素である極脆性柱の無害化は、耐震壁を直交配置して改善する。建物の変形を許容する構造スリットの採用等により、大きな靱性効果を期待する補強工法は採用しない。 地震力を低減するため、床下地モルタルを撤去して軽量化を行う 鉄筋腐食の進行は少ないが、全体的に中性化領域が鉄筋位置を越えているため、対策として「再アルカリ化工法」と「ライニング工法」を部位により使い分け、鉄筋の腐食進行を抑制する。 				

③平面計画

基本構想の要望事項と耐震補強設計における構造的バランスを考慮し、各階のプランを決定した。



図 2-1-7 1階平面図

④設備計画

快適な室内環境と用途上、要求される機能を実現するための検討を行う。復原・改修の性格上、躯体貫通の可否など制約事項が多いことに留意するほか、安全性と歴史的保全が相容れない状況となる場合があるため、歴史的建造物保全に関する法令及び条例との妥協点の模索となる。

表2-1-4 配慮事項と法令・条例への対応

<p>【設計上の配慮事項】</p> <p>○ユニバーサルデザイン：意匠の復原を主目的とする設計であるため、可能な範囲で対応する。床面に段差を設けない。</p> <p>○地球環境への配慮：内断熱層の新設および複層ガラスを用いた建具への更新を行なうことにより、建物の断熱性能を向上させ、省エネルギー化を図る。</p> <p>○情報化：用途上、高度な情報化対策が必要である。○Aフロアの採用および余裕のある設備容量の設定により対応する。</p> <p>【各種計画、指針関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧函館市末広町分庁舎保存活用の基本構想、・公共空間のあり方についての指針、・函館市公共事業環境配慮指針、 ・函館市緑の基本計画、・函館市地域新エネルギービジョン <p>【建築基準法関連】</p> <p>○建物用途および防火区画：（1階）：事務所（2階）：展示場（3階）：事務所（面積区画と縦穴区画が必要。）</p> <p>○シックハウス症候群対策（法28-2、令129の2の6-2）：必要</p> <p>○排煙設備（令126-2）：必要</p> <p>○適用の除外（法3条第1項3号）：既存エレベータは、今回計画している保存方法では現行法に適合しないが、歴史的価値を尊重し、建築審査会の同意を得て適用除外の指定を受ける。</p> <p>【高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律】</p> <p>適用される。同法のほか「函館市福祉のまちづくり条例」を適用する。</p> <p>【消防法関連】</p> <p>○建物用途（消防法施行令 別表第1）</p> <p>（1階、3階）：15項（その他の事業所）、（2階）1項イ：（劇場・映画館）</p> <p>建物全体としては、16項イ（複合用途防火対象物）</p> <p>○非常放送設備、自動火災報知設備を設置する。</p> <p>【エネルギーの使用の合理化に関する法律】</p> <p>改修工事であるため適用されない。</p>

(6) 実施設計

現況調査および基本設計に基づき、基本構想の実現に向けた詳細検討を行った。

① 意匠復原

コスト比較およびメンテナンス性を考慮し、使用材料および工法を選定した。

・ 外部装飾

西側4階外壁に現存する軒蛇腹をサンプリングし、使用材料および製作工法を調査検討した結果、モルタルを型に流し込んで成形し手いる。また、複雑な形状のものは複数のパーツに分割して製作していたことが判明した。表面仕上げは、一般外壁と同じ材料を用いているが、複雑な形状から外壁と同程度のこて押えができなかったためと思われる。復原の手法として、コスト面の制約が厳しく当時の技術をそのまま再現することは不可能であった。代替工法として、軽量で施工性に優れるFRPを主材料とした成形品を採用することとなった。意匠の再現性については、基本設計を十分実現できるものであることを専門メーカーと協議し、確認した。

・ 外壁仕上げ材

東側外壁（A階段外壁）に、1934（昭和9）年の改修時のものと思われる仕上げが現存している。左官の専門業者と協議の結果、モルタル下地に寒水石および黒曜石の粒を混ぜた白セメントを塗り、こてで押えているものと判明した。再現の可能性は、コスト面の制約と外

部装飾の素材を変更したことにより、当時の仕様では復原不可能となった。このため、FRPと一般外壁のモルタル下地の両方に施工可能な仕上げ材を調査したが、市販品では、同様の質感を再現できるものがなかった。調査の結果、2つの下地に相性がよく質感を再現できる可能性のあるものは、厚付け吹付材が最適と判断し、専門メーカーに同じ種石を用いた吹付材の開発協力を依頼し、数々の試作の結果、質感を再現できる工法を確立した。ベースとなる素材には、市販されているものを用いているため、耐久性に問題はない。

②耐震補強設計

耐震補強の実施設計（評定の取得）は、基本設計の段階で終了しており、実施設計では、平面計画・設備設計と連動し開口位置の変更などに対する修正検討を行なった。

③平面計画

基本設計で既に平面計画は決定されており、ディテールの検討や関係法令への適合性の確認と、耐震補強・設備設計との取合いを検討するなどの詳細設計を行った。

④設備設計

基本設計段階で、設備方式や機器容量、配管の系統などの方針が決定しており、平面計画および耐震補強に関連した取合いを検討するなどの詳細設計を行った。

⑤安全性

基本設計段階で、防災計画など安全性の確保に関する関係法令上の適合性は確認済みであった。実施設計では、具体的な防災設備の仕様や納まりといった詳細検討を行った。

⑥利便性

水平方向の移動については、ほぼバリアフリーの状態となったが、垂直方向の移動には、復原するエレベータのみでは機能性に問題が残った。復原するエレベータは、動く展示物的性格が強く、利用者の移動および管理用動線としての機能性に乏しいため、ファサードに影響しない駐車場側の位置に、別棟でエレベータ棟を新設した。当該部分の外部意匠に関しては、復原部分との直接的な調和よりも、「平成の増築」という明確な違いを表現することが、復原の原則に合致するものと判断した。この考えに則り、アルミカーテンウォールと押出し成形セメント板素地仕上げを採用した。内部意匠も共通の考えにより意匠を選定した。

表 2-1-5 改修後の施設の諸元

施設名称	(仮称) 地域交流まちづくりセンター
所在地	函館市末広町4番25 他一筆
住居表示	函館市末広町4番19号
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 (増築エレベータ棟)
階数	地上5階 塔屋1階 (地下はピット扱いとする)
延床面積	2,808.17 m ² (規模を約4割に縮小)
建築年次	1923 (大正12) 年新築、1930 (昭和5) 年増築
敷地面積	2,092.93 m ² (隣接駐車場用地を買収)
用途地域等	商業地域、防火地域・準防火地域、都市景観形成地域
その他	函館市都市景観条例に基づく景観形成指定建築物等に指定

3) 既往事例において選択した修復・改修技術と関連事項の整理

既往事例の計画段階において選択した修復・改修技術と、その修復・改修技術を選択した動機および技術的検討事項について整理する。これらは、検討の進度に応じて①基本構想、②予備調査、③事前調査、④実施検討の4段階で整理する。既往事例の計画時における各段階の定義は、表に示すとおりである。

表2-1-6 検討段階の定義

①基本構想	保存活用の基本方針を決定する。
②予備調査	基本構想における要求事項を整理し、基本構想の実現に向けた検討を行うため、図面や関係文献などによる情報収集を行う。また、トレードオフの関係性が発生した場合、要求事項と技術的制約の妥協点を見出すための検討を行なう。
③事前調査	予備調査で不足している情報を得るため、現地で行う資料収集、部分破壊調査、ニーズ調査などの実態調査を行う。
④実施検討	予備調査、事前調査の結果をふまえ、基本構想の実現に向け、関係法令への適合性などの具体的な詳細検討を行う。

検討の各段階で、歴史的建築物の改修・活用に必要な検討要素である、①保存・活用の場所、②保存・活用の方針、③耐震性・安全性確保の手法、④平面計画、⑤外部意匠および仕上げ材の保存方法、⑥内部意匠および仕上げ材の保存方法について、方針の決定や、修復・改修技術を選択した動機について、次のようにまとめられた。

表2-1-7 「保存・活用の場所」を選択する観点

段階	検討項目	検討による知見	帰結
基本構想	<ul style="list-style-type: none"> ○ 立地条件（気象、地形、法的規制等） ○ 立地条件（交通アクセス） ○ 地域における建造物の位置づけ（広域的な位置づけ） ○ 地域における建造物の位置づけ（都市景観） ○ 地域における建造物の位置づけ（地域の歴史、産業） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地条件（気象、地形、法的規制等）から、現位置で保存・活用が可能である ・ JR函館駅からの交通アクセスが良好である ・ 函館市の観光の中核を担う西部地区の玄関口という重要な場所に位置する ・ 都市景観形成地域の入口部に位置し、歴史的景観形成において先導的役割を担う ・ 昭和初期に函館の日本橋ともうたわれた末広町を代表する建物であり、旧丸井今井百貨店として、かつての函館経済の中心的な役割を担っていた 	既往事例の建造物は、現位置で保存・活用する。

表2-1-8 「保存・活用の方針」を選択する観点

段階	検討項目	検討による知見	帰結
基本構想	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現在の使用状況 ○ 地域における建造物の位置づけ（広域的な位置づけ） ○ 立地条件（交通アクセス） ○ 地域の課題 ○ 地域コミュニティの状況 ○ 地域のまちづくりの方針 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2002（平成14）年まで、市役所の分庁舎として利用されてきたが、分庁舎機能の移転により現在一時閉鎖の状況となっている ・ 函館市の観光の中核を担う西部地区の玄関口という重要な場所に位置する ・ JR函館駅からの交通アクセスが良好である ・ 地域の課題となる人口減少、少子・高齢化へ対応する ・ 地域コミュニティの成熟度が高い ・ 生活者の視点を重視し、観光客との共生を図る 	修復・改修後は、「（仮称）地域交流まちづくりセンター」へ用途を転用し、まちづくり・観光の拠点施設として積極的に活用する。

表 2-1-9 「耐震性・安全性確保の手法」を選択する観点

段階	検討項目	検討による知見	帰結
基本構想	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建造物の利用用途 ○ 利用対象者 	<ul style="list-style-type: none"> ・「(仮称)地域交流まちづくりセンター」として活用する ・特徴的な外観を保存する ・不特定多数の人々が利用する公共施設としての安全性の確保する ・平成9年の耐震診断により、震度5弱程度の地震で中破以上の被害、震度6強の地震で崩壊の危険性があると診断された 	耐震補強(耐震壁の増設、建造物の軽量化等)により建造物の耐震性を確保する。また、全体的にコンクリートの中性化領域が鉄筋位置を越えていることから、鉄筋の腐食を防止し、コンクリート躯体の耐久性を向上させるために、中性化の進行を抑制する処置を施す。
予備調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 外観保存の基本方針(可逆性) ○ 建造物の保有強度 	<ul style="list-style-type: none"> ・大地震後、人命の安全に影響を与える著しい損傷を与えないこと、構造体の大きな補修をすることなく建築物を継続使用できることを目標とする ・塔屋が南端に偏って位置し、偏心が大きくなる階が存在する ・変形能力に乏しく、仕上げ材等により重量が大きい ・耐震壁が少ないため、耐力が小さい 	
事前調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建物の要求性能 ○ 建造物の構造的特徴 ○ 可逆性の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートコアの採取(圧縮試験) ・コンクリート躯体表面のはつり(中性化試験) ・コンクリート躯体表面のはつり(配筋状況の確認) 	
実施検討	<ul style="list-style-type: none"> ○ 躯体強度 ○ 劣化状況 ○ 構造の現況 ○ トレードオフの関係性 ○ 可逆性の確保 ○ コスト 	<ul style="list-style-type: none"> ・平面計画との整合を図る ・意匠復原との整合を図る ・設備方式、機器類の納まりに対する制約について検討する ・ファサードに対する影響度について検討する ・基本構想における相対的な優先順位による取捨選択とコスト比較を行う 	

表 2-1-10 「平面計画」に関する観点

段階	検討項目	検討による知見	帰結
基本構想	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建造物の利用用途 ○ 地域の課題 ○ 外観保存の基本方針 ○ 希少価値 	<ul style="list-style-type: none"> ・「(仮称)地域交流まちづくりセンター」として活用する ・地域の課題となる美しい歴史的街並みを阻害する路上駐車の問題への対応する ・交差点に面した外観を保存する ・東北以北で最古の手動エレベータが存在する 	平面計画は、建造物の一部を解体し、敷地の一部を駐車場、イベントスペースとして活用する。また、希少価値の高い既存エレベータを改修し、活用する。
予備調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建造物、敷地の現況 ○ 耐震性・安全性 ○ 設計上の新たな配慮事項 ○ 関係法令等への適合 	<ul style="list-style-type: none"> ・現況詳細図等の既存資料により建造物の現況を把握する ・耐震改修計画との整合を図る ・ユニバーサルデザイン、環境問題、情報化等の近年の社会経済状況の変化に対応する ・関連計画、関係法令(建築基準法、ハートビル法、消防法等)、函館市条例などへの適合について検討する 	
事前調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建造物、敷地の現況 	<ul style="list-style-type: none"> ・実測、部分破壊調査、技術的根拠等に基づき現況を把握する 	
実施検討	<ul style="list-style-type: none"> ○ 関係法令等への適合(トレードオフの関係性) ○ 設備計画(トレードオフの関係性) 	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性と歴史的建造物の保全が相容れない状況となった場合の妥協点を模索する(所轄官庁との協議) ・設備方式、機器類の納まりに対する制約について検討する 	

表 2-1-1 1 「外部意匠および仕上げ材の保存方法」を選択する観点

段階	検討項目	検討による知見	帰結
基本構想	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域における建造物の位置づけ ○ 景観上の位置づけ ○ 建造物の歴史性 ○ 意匠上の特徴 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 函館市の観光の中核を担う西部地区の玄関口に位置し、ランドマーク的存在である ・ 「都市景観形成地域」の入口部に位置する建物として、美しい歴史的景観形成において先導的役割を担う必要がある ・ 旧丸井今井百貨店として創建され、当時の商業において中心的な役割を担っていた ・ 昭和初期には函館の日本橋ともうたわれた末広町を代表する建物である <ul style="list-style-type: none"> ・ 角部のアールと塔屋という2つの意匠上の核を持つ 	<p>保存・活用の手法は、創建当時の姿の復原とする。建物の外観は、大正時代の意匠（創建時）を基本とし、昭和初期の意匠（増築時）とのバランスを重視したものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 現在の5階建てから創建時の3階建てへ変更する ○ 現在のエレベータ部分の塔屋を残し、玄関部分のドームを復原する ○ 創建当時の外部装飾（メダリオン、軒蛇腹等）を復原する
予備調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 外部意匠の劣化状況 ○ 意匠および仕上げ材の妥当性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存意匠および仕上げ材の妥当性を検証する（復原する時代の資料との照合） ・ 復原すべき意匠および仕上げ材が失われている場合の措置を検討する ・ 当該建造物の建築記録、写真からの意匠を復原する ・ 同時代の他の建築物の建築資料・写真を参考として復原する 	
事前調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 技術的な実現性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 技術の再現可能性について検討する（技能の伝承） 	
実施検討	<ul style="list-style-type: none"> ○ 意匠、工法の妥当性 ○ 耐久性 ○ コスト 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代替工法の妥当性の比較を行う（意匠性・工法） ・ 耐凍害性（剥落防止）の確認を行う（既存工法の耐久性の検証） ・ 基本構想における相対的な優先順位による取捨選択とコスト比較を行う 	

表 2-1-1 2 「内部意匠および仕上げ材の保存方法」を選択する観点

段階	検討項目	検討による知見	帰結
基本構想	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建造物の利用用途 ○ 景観上の位置づけ ○ 建造物の歴史性 ○ 意匠上の特徴 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「（仮称）地域交流まちづくりセンター」として活用する ・ 「都市景観形成地域」の入口部に位置する建物として、美しい歴史的景観形成において先導的役割を担う必要がある ・ 旧丸井今井百貨店として創建され、当時の商業において中心的な役割を担っていた ・ 昭和初期には函館の日本橋ともうたわれた末広町を代表する建物である ・ 現存する意匠の保存範囲について検討する 	<p>保存・活用の手法は、創建当時の「雰囲気」を保ちつつ、現代の機能を付与し積極的に建造物を活用することとしている。このため、内部意匠は、使用の安全性と機能性を優先したものととする。</p>
予備調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 内部意匠の劣化状況 ○ 意匠および仕上げ材の妥当性 ○ 利便性（意匠とのトレードオフの関係性） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存意匠および仕上げ材の妥当性の検証（復原する時代の資料との照合） ・ 復原すべき意匠および仕上げ材が失われている場合の措置 ・ 当該建造物の建築記録、写真からの意匠の復原 ・ 同時代の他の建築物の建築資料・写真を参考とした復原 ・ 高齢者や障がい者等の利便性の確保（ユニバーサルデザイン等） 	
事前調査	<ul style="list-style-type: none"> ○ 技術者及び材料の確保の可否 ○ 利便性（意匠とのトレードオフの関係性） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 技術の再現可能性について検討する（技能の伝承） ・ 高齢者や障がい者等の利便性の確保（ユニバーサルデザイン等） 	
実施検討	<ul style="list-style-type: none"> ○ 意匠、工法の妥当性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代替工法の妥当性の比較（意匠性・工法） ・ 基本構想における相対的な優先順位による取捨選 	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ コスト ○ 利便性（意匠とのトレードオフの関係性） それぞれの段階 	択とコスト比較 ・高齢者や障がい者等の利便性の確保（ユニバーサルデザイン等）	
--	--	---	--

各検討段階における評価水準の設定は、次の検討段階のインプット情報として必要な情報を十分にあたえることができることを基本と考えると、次のような精度が要求されると考えられる。

(2) 基本構想段階

歴史的建造物を取り巻く状況を十分に把握し、保存・活用の必要性、保存・活用の目的、保存・活用の基本的考え方を次の検討段階（予備調査段階）に明確に示すことができる水準とする。また、保存活用の基本的考え方について、地域の関係主体（住民、民間企業、行政等）の合意を得ることができる情報の精度であり、合意が得られていることを基本とする。

②予備調査段階

基本構想の保存・活用の基本方針の実現に向けて、図面や関係文献などにより、建造物の実態や建造物を取り巻く状況をより明確に把握し、次の検討段階（事前調査段階）に明確に示すことができる水準とする。特に、建造物の外観保全、耐震性の確保についての基本的な方針を裏付けることができる情報の精度とする。

③事前調査段階

より具体的な検討を行うため、予備調査で不足している情報に対し、より詳細な情報を得ることにより、次の検討段階（実施検討段階）に明確に示すことができる水準とする。主に、外観保全の技術的検討や耐震性確保のための詳細検討、事業にかかる費用の検討などを行うための詳細な調査等により、より精度の高い情報とする。

④実施検討段階

基本構想の保存・活用の基本方針の実現のための、予備調査、事前調査の情報をふまえ、事業実施の具体的な検討を行う水準とする。

2-2. 標準プロセスの一般化とチェックリストの作成

1) 標準プロセスの定義と検討プロセスの一般化

(1) 標準プロセスの定義

標準プロセスは、歴史的建造物の保存・活用を行うプロセスの中で、具体的な活用方法・技術の選択を行うための標準的な手順や手法等を整理するものであり、その成果は、歴史的なコンクリート系建造物の保存・活用のための「手引書」と位置づける。

この手引書が「公共建築物の保存・活用ガイドライン（2003（平成15）年、以下、ガイドライン）」で示されている保存・活用にかかる手順や基本的考え方とあわせて活用され、より多くの歴史的建造物の保存・活用、地域の魅力あるまちづくりに資するものとする。

また、ガイドラインでは大規模な公共建築物が中心的に対象とされているが、本業務の標準プロセスでは、中小規模の建物や民間所有の建物にも応用でき、幅広く活用されるものとする。

（※ただし、歴史的建造物の保存・活用については、各建造物を取り巻く多種多様な条件により、様々な個別事情が発生することが考えられるため、標準プロセスはあくまでも基本的事項について一般的な考え方を示したものである。）

標準プロセスは、歴史的建造物の修復・改修事業の流れのなかで、計画段階、実施段階の大きく2段階に分けて位置づける。

計画段階の標準プロセスは「予備調査（定期診断・実態調査段階：事業実施の可能性を検討する）」「事前調査（基本構想・基本計画段階：事業実施を前提に基本的事項を検討する）」「実施検討（基本設計段階：事業の具体的な実施内容を検討する）」までの計画策定段階とし、実施段階の標準プロセスは「実施設計」「施工」の事業着手段階とする。

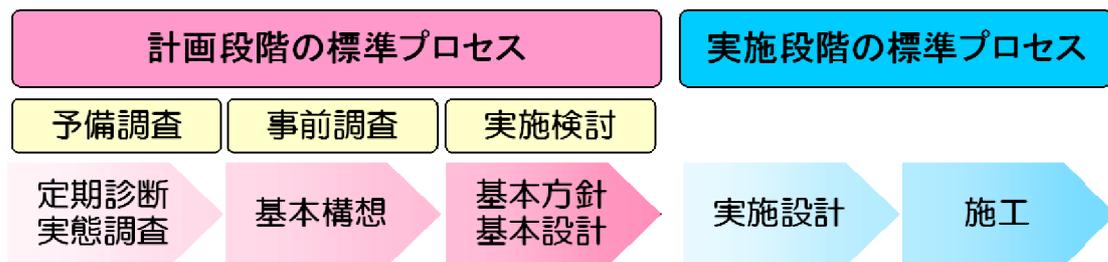


図2-2-1 標準プロセスの段階の定義

標準プロセスで選択する技術・手法とは、歴史的建造物の修復・改修事業の流れのなかで、5W1H（誰が、何を、いつ、どこで、どうして、どのように）を明確にするものとし、具体的には図2-2-2に示す内容を明らかにするものとする。

標準プロセスにおける検討の過程と、検討段階における合意形成との関連は 図2-2-3に示すとおりとする。

- 1) なにを保存するか：全面的保存、部分的保存、シンドローム的保存など
- 2) どこで保存するか：現位置、移転
- 3) だれが保存するか（保存・活用体制）：所有者、施設管理者、学識経験者、市民、その他関係団体等
- 4) なぜ保存するか：価値判断、目的等の明確化等
- 5) どのように保存するか
 - (1) 建物用途（活用度）：拠点的（地域外の人にも活用、主に地域内で活用）、特定用途（目的にあった人のみ活用）周辺への影響度が高い、周辺にあわせる、単体での存在感
 - (2) 構造補強：耐震補強（構造体の増設、補強など）、免震
 - (3) 修復・改修方法：現在の状態を維持、改修による復原あるいは更新

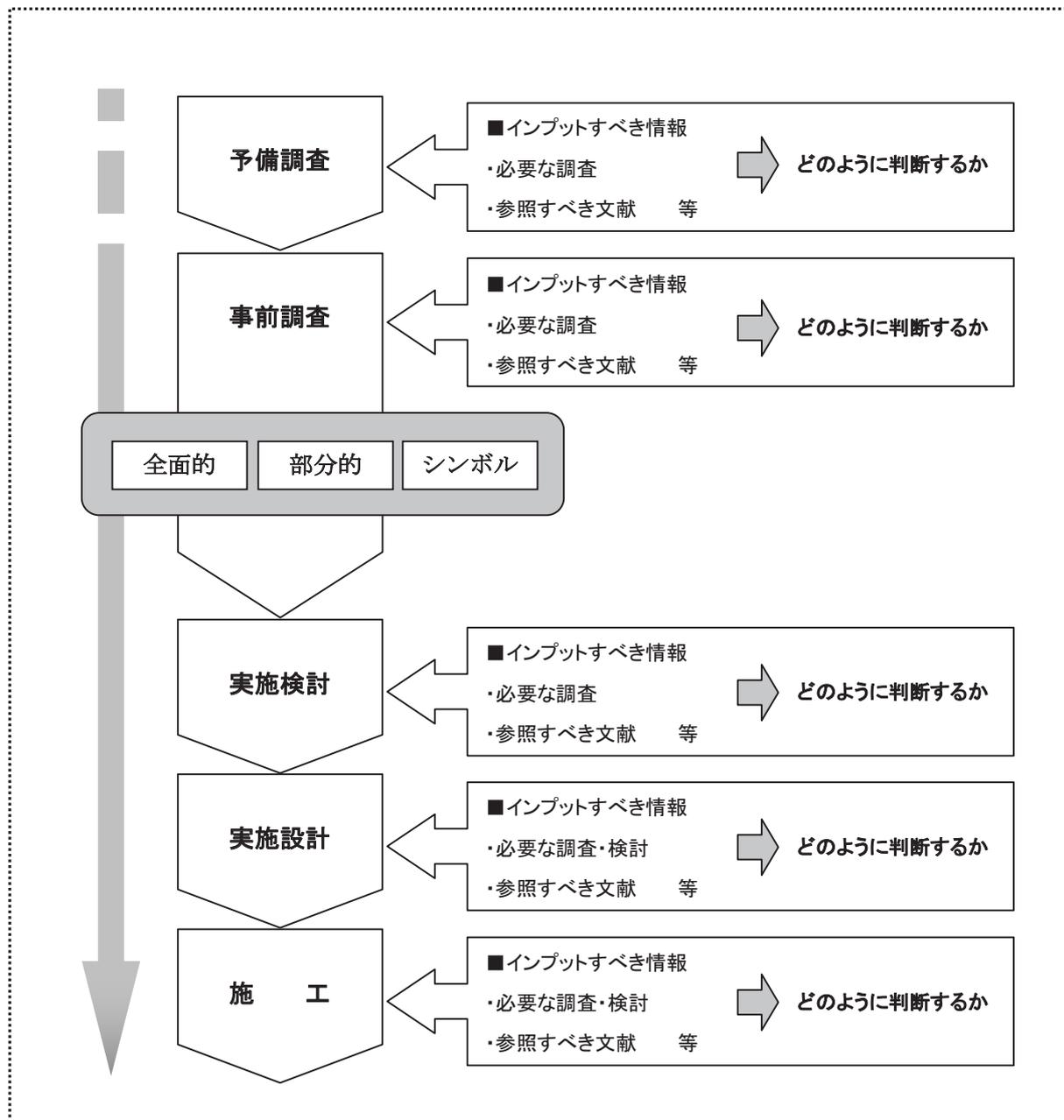


図 2-2-2 標準プロセスのイメージ

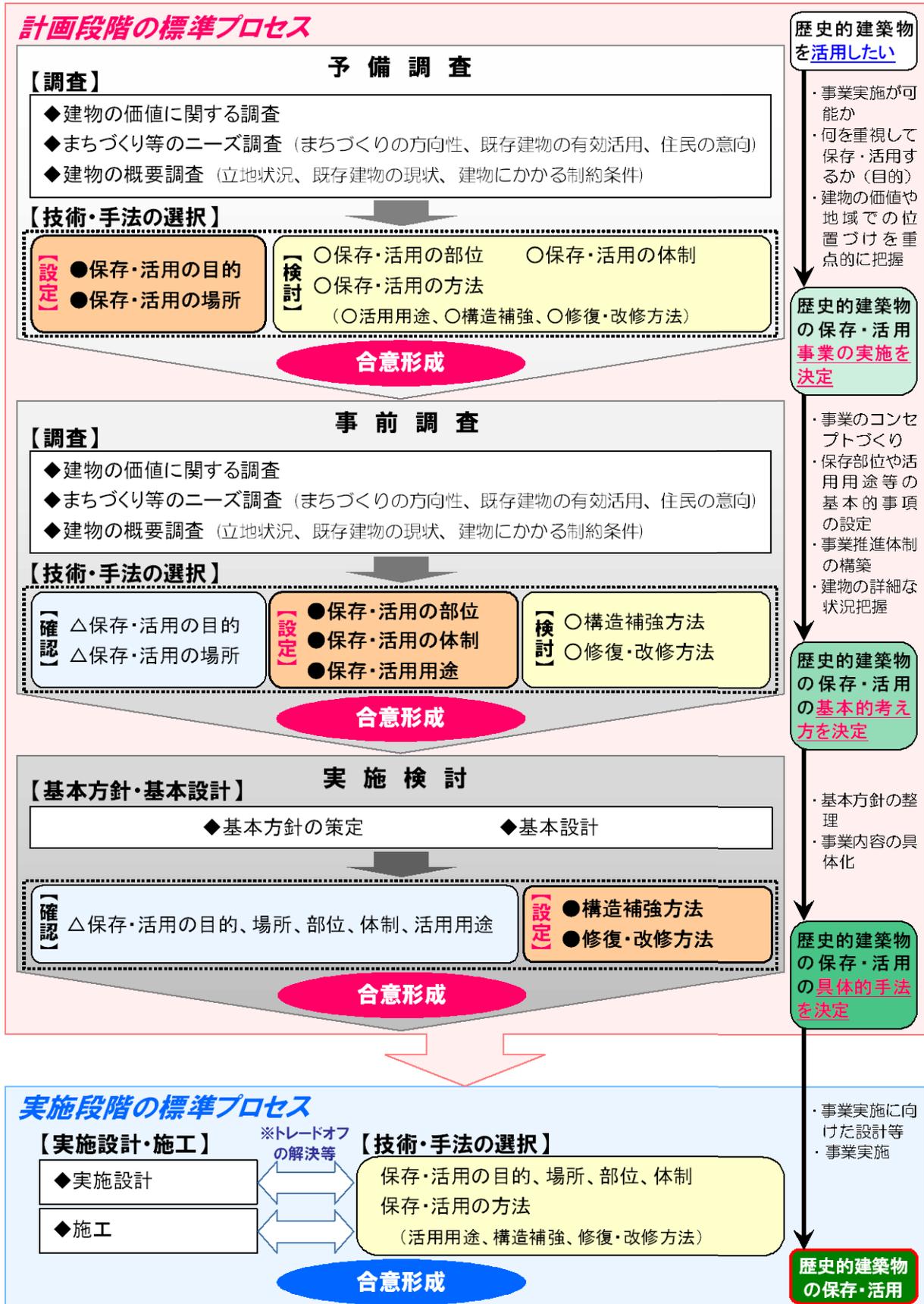


図 2-2-3 標準プロセスの流れと合意形成との関連

(2) 計画段階の検討プロセスの一般化

既往事例分析でみられた計画段階における検討プロセスを一般化するため、全国的にみられる数種の保存・活用事例から、歴史的なコンクリート系建造物の修復や改修に適用する技術や手法の選択時に考慮すべき観点を抽出整理し、既往事例の個別性や共通性等を配慮して、計画段階の検討プロセスを一般化する。

①事例の収集と選定

事例の選定は、以下の条件により選定する。

表 2-2-1 事例選定のポイント

・事例選定のポイント	
-類似事例のみではなく、多様な活用手法や適用技術がみられるような選定を行う	
-必要な詳細情報の得られやすいものとする	
-保存・活用が地域のまちづくり等に活かされている好事例を中心とする	
・事例選定の条件	
既往事例を選定するため、コンクリート系の躯体（鉄筋コンクリート造または、コンクリートを主たる材料とした築造方法における構造）であるほか、規模、用途、修復・改修の内容などの要件を設定する。これら要件を総合的に評価し、既往事例として選定する。	
建造物の所有者等	国、地方公共団体およびその関連団体を中心とし、民間も含む
建造物の築造年次	築年数が約 50 年から 100 年を目安とする
建造物の構造	コンクリート系の躯体（鉄筋コンクリート造または、コンクリートを主たる材料とした築造方法による構造）を中心とし、レンガ造・石造（木骨・鉄骨）も含む
建築物の規模	特に考慮しない
建造物の用途	公共性の高いものを優先するが、特に規定しない
修復・改修の内容	基本構想から実施計画（現況調査、基本設計、実施設計など）までが実施されたもの。全体保存の事例を優先する
修復・改修の経緯	特に考慮しない
重要文化財等の指定	特に考慮しない
その他特記事項	必要に応じて別途考慮

・選定した事例の概要

選定した事例の概要を表 2-2-2 に示す。

表 2-2-2 選定事例の概要

名称	築年数 (築造年次)	用途 (旧用途)	構造	規模
日本工業倶楽部 会館	88 年 (1920 年)	事務所、倶楽部、店舗 (集会所、事務所)	SRC、RC 造（倶楽 部棟）	建築面積：1,877 m ² 延床面積：14,384 m ²
DN タワー21	70 年 (1938 年)	事務所（事務所）	SRC、RC、S 造	建築面積：6,094 m ² 延床面積：97,966 m ²
BankART1929 Yokohama	79 年 (1929 年)	オイス、アートギャラリー（銀行）	S 造 一部 SRC、RC 造	建築面積：2,283 m ² 延床面積：44,114 m ²
京都芸術センター	77 年 (1931 年)	芸術センター（小学校）	SRC 造（本館） RC 造（北・南校舎）	建築面積：1,910 m ² 延床面積：5,209 m ²
新風館	82 年 (1926 年)	物販飲食店（電話局）	RC 造（既存棟） S 造（増築棟）	建築面積：3,381 m ² 延床面積：8,233 m ²
カーニバル タイムズ	85 年 (1923 年)	レストラン、フィットネスクラブ（電話 局）	RC 造、屋根 S 造瓦 葺	建築面積：--- 延床面積：2,499 m ²
淀川製鋼所迎賓館	84 年 (1924 年)	迎賓館（住宅）	RC 造	建築面積：359 m ² 延床面積：567 m ²
地域交流 まちづくりセンター	85 年 (1923 年)	まちづくりセンター（百 貨店→市役所分庁舎）	RC 造	建築面積：--- 延床面積：2,779 m ²

②技術・手法選択に関連する具体的内容の整理と選択の観点の整理

①で選定した事例について、歴史的建築物の改修・活用に必要な検討要素である、①保存・活用の目的、②保存・活用の場所、③保存・活用の部位、④保存活用の体制、⑤保存活用の方法（用途、構造補強、修復・改修方法）について、計画時にどのような検討がなされたかについて、改修報告書などから、その内容を整理した。その上で、各検討要素において、共通性のある観点を抽出した。その結果を表に示す。

これにより抽出された計画時に検討すべき項目については、業務プロセスの各段階で検討すべき項目として取り扱うこととし、既往事例と比較しつつ、計画時の標準プロセスに反映することとした。

表2-2-3 技術・手法選択の観点の抽出 (1/2)

名称	①保存・活用の目的	②保存・活用の場所	③保存・活用の部位	④保存・活用の体制
日本工業倶楽部会館	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的・建築的に価値が高い建物を保存 ・建物の老朽化、機能更新、耐震化への対応 	【現位置】	【部分活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・構造的安全性 ・建物の価値 ・諸制度の活用 	民間事業者 歴史検討委員会
DNタワー21	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的・学術的に価値が高い建物を保存 ・建物の老朽化、機能更新への対応 ・良好な都市景観の形成 	【現位置】	【部分活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・景観保存 ・建物の価値 ・制度の活用 	民間事業者 都庁関係者等と検討
BankART1929 Yokohama	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値が高い建物を保存 ・文化・芸術の創造 	【移築】 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路等の整備で現位置保存が困難 	【部分活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の価値 ・まちづくり方針 	都市基盤整備公団等 歴史的景観保全委員会専門部会
京都芸術センター	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的・文化的価値が高い建物を保存 ・既存施設の有効活用 ・芸術・文化の拠点づくり 	【現位置】	【全体活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の価値 	地方自治体 住民・有識者等との協議
新風館	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値が高い建物を保存 ・既存施設の有効活用 ・地域性をふまえた良好な都市景観の形成 	【現位置】	【部分活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・景観保存 ・建物の価値 	民間事業者 専門家等による運営会社
カーニバルタイムズ	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値が高い建物を保存 ・既存施設の有効活用 ・地域の活性化 	【現位置】	【全体活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・景観保存 ・建物の価値 ・まちづくり方針 	民間事業者
淀川製鋼所迎賓館	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値が高い建物を保存 ・建物の老朽化への対応 	【現位置】	【全体活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の希少価値 ・重要文化財指定 	民間事業者
地域交流まちづくりセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的価値が高い建物を保存 ・都市の景観形成 	【現位置】 <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的景観を形成している地域の玄関口に立地 	【部分活用】 <ul style="list-style-type: none"> ・景観保存 ・ランドマーク性 ・まちづくり方針 ・構造的安全性 	地方自治体 有識者等の検討会
項目の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の価値 ・建物の維持保全 ・地域のまちづくり上の位置づけ等 ・既存建物の有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地条件 ・地域のまちづくり計画・事業等 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の価値 ・地域のまちづくりの方向性・景観形成 ・地域住民の意向 ・制約条件 ・構造的安全性 	—

表2-2-4 技術・手法選択の観点の抽出 (2/2)

名称	⑤保存・活用の方法		
	活用用途	構造補強	修復・改修方法
日本工業倶楽部会館	<u>【事務所、店舗など】</u> ・ 事業効率の向上 ・ 諸制度の活用	<u>【免震構造】</u> ・ 既存建物の補強・改修が困難 ・ 隣接建物との一体開発	<u>【保存・復元（一部復原）・再利用】</u> ・ 歴史的価値 ・ 建物性能（設備・構造） ・ 法規
DNタワー21	<u>【事務所】</u> ・ 機能更新	<u>【耐震補強】</u> ・ 新築建物と一体整備（構造的に分離）	<u>【保存・復元】</u> ・ 歴史的価値 ・ イメージの継承 ・ デザインの統一
BankART1929 Yokohama	<u>【オフィス、アートギャラリー】</u> ・ まちづくり方針（芸術文化創造）	—————	<u>【保存・復元】</u> ・ 歴史的価値 ・ 創建当初のイメージ継承
京都芸術センター	<u>【芸術センター】</u> ・ 広域的なまちづくりに活用（芸術活動・情報発信・市民交流）	<u>【耐震補強】</u>	<u>【復元（一部復原）】</u> ・ 原形イメージの再現
新風館	<u>【物販飲食店】</u> ・ 周辺との調和を重視し段階的に開発（まずは立地の認知度向上）	<u>【耐震補強】</u> ・ かなりの補強工事が必要 ・ 敷地境界条件	<u>【改造】</u> ・ まちの新たなイメージの付加
カーニバルタイムズ	<u>【レストラン・フィットネスクラブ】</u> ・ 地域の活性化と収益性 ・ 付加価値 ・ 最大限の建物の保存	<u>【耐震補強】</u> ・ 過去に補強を実施	<u>【復元（一部復原）】</u> ・ 当時の空間の再現
淀川製鋼所迎賓館	<u>【迎賓館（一般公開）】</u> ・ 維持管理費の確保	<u>【耐震補強】</u> ・ 立地条件（被災地、崖地など）	<u>【保全（一部復原）】</u> ・ 重要文化財指定 ・ 立地条件（被災地、崖地など）
地域交流まちづくりセンター	<u>【地域交流まちづくりセンター】</u> ・ 地域活性化（観光情報センター） ・ 市民活動の促進	<u>【耐震補強】</u>	<u>【保存・復元】</u> ・ 創建当初の外観を基本にした改修
項目の整理	・ 建物の価値 ・ 地域のまちづくりの方向性 ・ 地域住民の意向 ・ 事業や維持管理のコスト面 ・ 各種制度の活用 ・ 建物の現状	・ 立地条件 ・ 構造的安全性	・ 建物の歴史的価値 ・ まちづくり上の価値 ・ 法的適合性 ・ 建物・空間の機能性 ・ 構造的安全性 ・ 事業や維持管理のコスト面

2) 計画段階の標準プロセスの策定

(3) 選択する技術・手法の検討段階

計画段階の標準プロセスは、①保存・活用の目的（なぜ保存するか：価値判断、目的等の明確化）、②保存・活用の場所（どこで保存するか：現位置、移転）、③保存・活用の部位（なにを保存するか：全面的、部分的、シンボル）、④保存・活用の体制（だれが保存するか：所有者、施設管理者、学識経験者、市民、その他関係団体）、⑤保存・活用の方法（どのように保存するか：建物用途（活用度）、構造補強、修復・改修方法）について技術や手法を選択するものとする。

上記の項目について、予備調査、事前調査、実施検討の3段階の進捗を設定し、必要な検討項目、判断基準、実施すべき調査等を整理する。

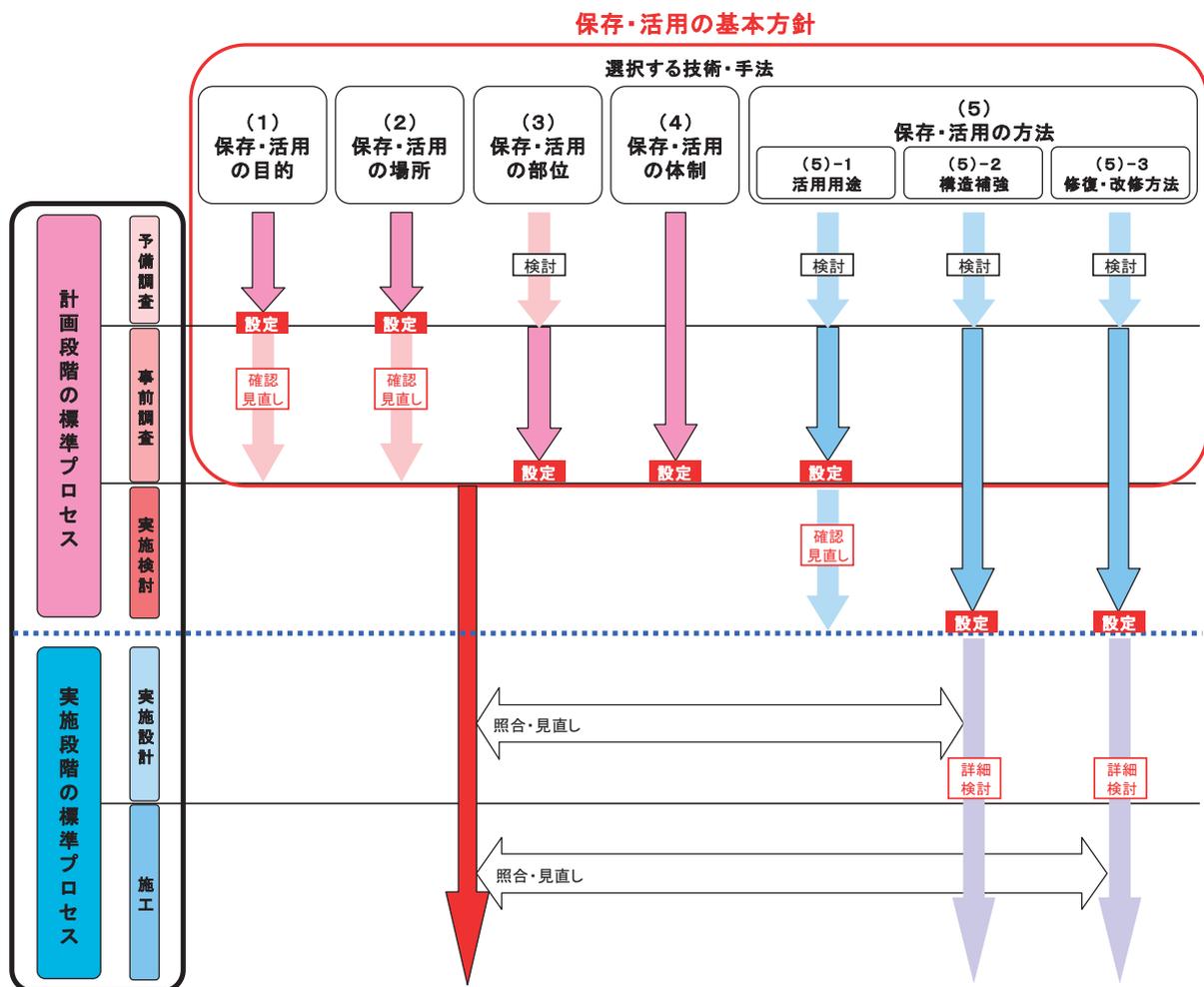


図2-2-4 標準プロセスと選択する技術・手法の検討段階

(4) 具体的な調査項目と選択する技術・手法の対応

計画段階の標準プロセスを実行するにあたり、調査項目と選択する技術・手法（保存・活

用の目的、保存・活用の場所、保存・活用の部位、保存・活用の体制、保存・活用の方法)との対応を以下の表2-2-5に示す。

表2-2-5 調査項目と選択する技術・手法の対応表

○:調査 △:適宜確認

調査項目 (チェックリストの項目)	選択する技術・手法	(1) 保存・活用 の目的	(2) 保存・活用 の場所	(3) 保存・活用 の部位	(4) 保存・活用 の体制	(5)保存・活用の方法			
						(5)-1 活用用途	(5)-2 構造補強	(5)-3 修復・改修 方法	
1 予備調査	1.1 建物の価値に関する調査	○		○		○		○	
	1.2 まちづくり等の ニーズ調査	1.2.1まちづくりの方向性	○	○		○	○		○
		1.2.2既存建物の有効活用	○						
		1.2.3住民の意向				○	○		
	1.3 建物の 概要調査	1.3.1立地状況		○				○	
		1.3.2既存建物の現状	○			○	○	○	○
1.3.3建物にかかる制約条件				○	○		○		
2 事前調査	2.1 建物の価値に関する調査	△		○	適宜設定	○		○	
	2.2 まちづくり等の ニーズ調査	2.2.1まちづくりの方向性	△	△		○	○		○
		2.2.2既存建物の有効活用	△						
		2.2.3住民の意向				○	○		
	2.3 建物の 概要調査	2.3.1立地状況		△				○	
		2.3.2既存建物の現状	△			○	○	○	○
		2.3.3建物にかかる制約条件				○	○		○
2.3.4コスト					○		○		
3 実施検討	3.1 建物の 概要調査	3.1.1立地状況		△			○		
		3.1.2既存建物の現状	△			△	△	○	○
		3.1.3建物かかる制約条件				△	△		○
		3.1.4コスト					△		○

実施にあたっては、調査種別ごとのチェックリストを活用することとし、各チェックリストの項目について、予備調査、事前調査、実施検討の3段階の進度に応じた調査を行い、保存・活用に関する基本方針を設定する。

以下、予備調査、事前調査、実施検討の3段階の進度に応じた調査項目の整理の基本的考え方について、選択する技術・手法ごとに示した上で、チェックリストとして取りまとめる。

(3) 選択する技術・手法ごとの調査検討の考え方

選択する技術・手法ごとに、予備調査、事前調査、実施検討の3段階の進度に応じた調査検討の考え方についての解説を示す。

①保存・活用の目的（なぜ保存するか：価値判断、目的等の明確化）

歴史的建造物の保存・活用においては、目的を明確にすることが重要となる。そのためには、予備調査の段階に各種文献・資料等、有識者・専門家の所見、住民の意向調査等により地域のまちづくり等における建造物の位置づけ、役割を認識し、建造物の価値（歴史的、文化的、まちづくり上、経済的、機能的）を明らかにする必要がある。

また、明確化した保存・活用の目的は、地域住民、事業に関わる関係者、検討組織等において十分に周知し、常に念頭におきながら事業計画に関わる他の検討を進めていく。

■保存・活用の目的を検討する上での、主なインプット情報

建物の価値、まちづくりの方向性、既存建物の有効活用、既存建物の現状

各項目について、調査方法と保存・活用の目的を整理する際の基本的考え方を以下に示す。

表 2-2-6 計画段階のプロセス進度に応じた、保存・活用の目的を整理する基本的な考え方

計画段階の プロセス進度	A. 予備調査	B. 事前調査	C. 実施検討	調査・検討の 基本的考え方
a) 建物の価値	・文献・資料調査 ・簡易ヒアリング調査 等	以下の調査等により、保存・活用の目的をより明確にする。	・問題が発生した際に各項目を適宜確認 ・有識者等の所見や設計者のアドバイス等による再検討 ・関係者組織（検討委員会、協議会等）の合意 等	景観への寄与、既存建物の有効活用、地域活性化、新たな地域の価値創造など、建物の価値を明確にする。
b) まちづくりの方向性	・関連計画等の資料調査 ・簡易ヒアリング調査 ・現地調査 等	・詳細な資料・文献調査 ・有識者等の意見徴収 ・関係者へのヒアリング調査 ・住民意向調査 等		建物のまちづくり上の位置づけ、景観形成等をふまえ、保存活用の地域に対する意義などを明確にする。
c) 既存建物の有効活用	・文献・資料調査 ・簡易ヒアリング調査 等			地域の施設配置の状況等をふまえ、地域の資産としての活用方法などを明確にする。
d) 既存建物の現状	・文献・資料調査 ・日常の維持管理状況 ・建物の現地調査 等			建物の現状（老朽度など）を把握し、今後の活用にあたり、必要な機能更新等の内容と重要性を明確にする。

①-A 予備調査

予備調査の段階では、既存の調査、現況、文献等の情報から、保存・活用の目的を明確にする。

a) 建物の価値

現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献などの資料から、以下に示す内容を調査することにより建物の歴史的、文化的、まちづくり上の価値を把握し、また、必要に応じて関係者に簡易的なヒアリング調査を行う。これらの結果をふまえ、建物の価値を明確にし、保存・活用における目的を整理する。

表 2-2-7 建物の価値に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の歴史 ・ 設計者、施工者 ・ 特徴（技術的、社会的、物理的） ・ 使用状況（現在の使用用途、使用頻度、住民の愛着など） ・ 文化財指定の有無 等 |
|---|

b) まちづくりの方向性

建物の所在する地域の自治体等の各種地域計画などの資料から、建物のまちづくり上の位置づけやまちづくりの方向性などを把握し、必要に応じて関係者への簡易的なヒアリング調査などを行う。これらの結果をふまえ、地域活性化や地域性を活かした景観形成など、保存・活用における地域への意義を明確にし、保存・活用における目的を整理する。

c) 既存建物の有効活用

建物の所在する地域の施設配置やまちづくりの方向性、施設の有効活用に関する計画などを調査することにより、地域の資産としての建物の活用方法を検討し、資産活用の視点をふまえた保存・活用における目的を整理する。

d) 既存建物の現状

設計図書、現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献、日常の維持管理点検記録などの資料から以下に示す内容を調査し、建物の現地調査により劣化状況などを把握する。この結果をふまえ、必要な機能更新や改善の内容と、事業における重要性を明確にし、保存・活用における目的を整理する。

表 2-2-8 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の概況（構造形式、規模、形状、仕上げ材料等） ・ 改修、修繕等の履歴 ・ 劣化状況 等 |
|---|

e) 総合評価

前述した a) ～d) の各項目の調査結果をふまえ、建造物の保存・活用の目的を整理する。保存活用の目的は、事業実施にあたり、トレードオフが発生した場合などに判断する際に最も重視すべき考え方となるため、検討委員会などの組織で十分な合意を図り、事業に関わる関係者等に十分に周知する必要がある。

歴史的なコンクリート系建築物		保存・活用チェックシート		5
1. 予備調査	予備調査の結果整理	調査年月日(今回)	H . . .	
		調査年月日(前回)	H . . .	
(1) 保存・活用の目的				
①各調査結果の整理【保存・活用の目的にかかわる内容】				
1. 1 建物の価値に関する調査(No. 2)	1. 2 まちづくり等のニーズ調査(No. 3)			
	1.2.1.まちづくりの方向性			
1. 3 建物の概要調査(No. 4)				
1.3.2.既存建物の現状	1.2.2.既存建物の有効活用			
②総合評価(最も重視すべきこと、保存・活用の目的は何か)				【設定】
③合意形成(No. 1シートでの体制での合意)				
◆合意形成の有無(有・無)				
◆助言等				
◆助言等による修正				

図 2-2-5 予備調査段階の保存・活用の目的調査のチェックシート

①-B 事前調査

予備調査で整理した保存・活用の目的をふまえ、事前調査の段階では、基本方針を定めるために必要な調査・検討による現況の把握等を詳細に行い、他の検討を進めながら、目的をより明確にする。その際に、有識者等の所見やコンサルタント等による調査など、専門家の

②保存・活用の場所（どこで保存するか：現位置、移転）

保存・活用の場所の設定においては、現位置保存を基本とし、現況把握や調査・診断を進めるなかで現位置保存が不可能な場合に、移転を検討する。

■保存・活用の場所を検討する上での、主なインプット情報

立地状況、まちづくりの方向性

各項目について、調査方法と保存・活用の場所を設定する際の基本的考え方を以下に示す。

表2-2-9 計画段階のプロセス進度に応じた、保存・活用の場所を設定する基本的な考え方

計画段階のプロセス進度	A. 予備調査	B. 事前調査	C. 実施検討	調査・検討の基本的考え方 ※基本は現位置での保存であるが、移転を検討する必要がある場合
a) 立地状況	・資料調査 ・現地調査 等	以下の調査等により、保存・活用の場所の設定を再確認する。 ・詳細な資料・文献調査	・問題が発生した際に各項目を適宜確認 ・有識者等の所見や設計者のアドバイス等による再検討	地盤条件が悪い地域や危険な場所に立地している（崖地等や災害危険度が高い地域等）など。
b) まちづくりの方向性	・関連計画等の資料調査 ・簡易ヒアリング調査 ・現地調査 等	・有識者等の意見徴収 ・関係者へのヒアリング調査 ・住民意向調査 等	・関係者組織（検討委員会、協議会等）の合意等	地域のまちづくりにおいて、道路・交通計画や再開発事業等の計画内容から、建物の敷地が他の用途に利用される予定となっている場合など。

②-A 予備調査

予備調査の段階で、既存の資料、現況、文献等の情報から、保存位置について設定する。

a) 立地状況

現況、既存資料等から地盤条件や当該敷地の災害等の危険度など、建物を長期にわたり保存・活用していく上で現位置での保存が困難、または、不可能な場合は移転を検討する。

b) まちづくりの方向性

建物の所在する地域の自治体等の各種計画書などの資料や簡易的なヒアリング調査から以下に示す内容を調査し、現位置での保存が困難、または、不可能な場合は移転を検討する。

表2-2-10 まちづくりの方向性に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・各種地域計画等における周辺地域や当該敷地の整備計画 ・計画されている事業等（再開発事業、街並み整備、道路関連事業、民間事業等） 	等
---	---

歴史的なコンクリート系建築物 保存・活用チェックシート		6 / 6
3.1.2 合意形成・基本方針の決定		
○ 基本方針の取りまとめ	<p>用途、必要諸室を確認し、ゾーニング、ブロックプランの検討を行い、保存改修(現状保存・復原(修復)・改修の範囲)のアウトラインを設定する。</p> <p>【検討の観点】:適用技術の選択</p> <p>(1) 建物用途と必要諸室</p> <p>(2) 必要な建物規模(増築等の必要性の判断)</p> <p>(3) 外観保存の手法(全面保存・部分保存・エレメント保存)</p> <p>(4) 室ごとのインテリア保存の手法(全面保存・部分保存・全面改修)</p> <p>(5) 構造補強要素の配置</p> <p>(6) 機能計画(設備方式、バリアフリー計画)</p> <p>(7) 防災計画 : 現行法規への適合(建築基準法、消防法など) : 関係諸官庁との協議</p> <p>【判定の根拠となる資料の整備】</p> <p>(1) 【検討の観点】における可逆性の確保、トレードオフの検討 : 意匠復原を上位とすることに留意する。</p> <p>(2) 概略工事工程表の承認 : 事業計画の反映</p> <p>(3) コスト計画の承認 : 工事費の調達方針、維持管理費の算出</p>	
基本設計の確定		
【基本設計の確定】	歴史的なコンクリート系建築物 保存・活用チェックシート	
○ 基本設計書の取りまとめ	<p>基本方針に基づき、保存計画と活用計画の整合性を図り、基本設計書を取りまとめる。</p> <p>【検討の観点】:適用技術の選択</p> <p>(1) 現状保存・復原(修復)・改修の詳細検討 : 形状および技能調達の確認</p> <p>(2) 構造補強要素の配置と納まりの検討 : 可逆性に関する妥協点の模索</p> <p>(3) 機能計画(設備方式、バリアフリー計画) : 可逆性に関する妥協点の模索</p> <p>(4) 防災計画 : 現行法規への適合(建築基準法、消防法など) : 可逆性に関する妥協点の模索</p> <p>【判定の根拠となる資料の整備】</p> <p>(1) 基本設計概要の承認 : 【検討の観点】における可逆性の確保、トレードオフの検討 : 意匠復原を上位とする。</p> <p>(2) 基本設計図の承認</p> <p>(3) 完成予想図の承認</p> <p>(4) 概略工事工程表の承認 : 事業計画の反映</p> <p>(5) コスト計画の承認 : 長期保全計画、運用コスト(LCC)</p>	
【可逆性の確保・トレードオフに関する見解】	<p>基本設計の要点</p> <p>添付資料: <input type="checkbox"/>・有り <input type="checkbox"/>・なし</p> <p><input type="checkbox"/>・打合せ議事録</p> <p><input type="checkbox"/>・その他(資料名称を記載)</p>	
【可逆性の確保・トレードオフに関する見解】	<p>添付資料: <input type="checkbox"/>・有り <input type="checkbox"/>・なし</p> <p><input type="checkbox"/>・打合せ議事録</p> <p><input type="checkbox"/>・その他(資料名称を記載)</p>	
所見・送り事項	<p>添付資料: <input type="checkbox"/>・有り <input type="checkbox"/>・なし</p> <p>(資料名称を記載)</p>	

図 2-2-10 実施検討段階の保存・活用の場所検討のチェックシート

③保存部位（なにを保存するか：全面的、部分的、シンボル）

保存部位の設定においては、全面的保存を基本とし、現況把握や調査・診断を進める中で全面的保存が不可能な場合に、部分的保存、シンボリック保存などの望ましい保存・活用方法を検討する。

■保存部位を検討する上での、主なインプット情報

建物の価値、まちづくりの方向性、住民の意向、既存建物の現状、建物にかかる制約条件

各項目について、調査方法と保存部位を検討する際の基本的考え方を以下に示す。

表 2-2-1 1 計画段階のプロセス進度に応じた、保存部位を検討する基本的な考え方

計画段階のプロセス進度	A. 予備調査	B. 事前調査	C. 実施検討	調査・検討の基本的考え方 ※基本は全面的保存であるが、部分的保存、シンボリック保存を検討する必要がある場合
建物の価値	・文献・資料調査 ・簡易ヒアリング調査 等	・詳細な資料・文献調査 ・有識者等の意見徴収 ・住民意向調査 等	・問題が発生した際に各項目を適宜確認 ・有識者等の所見や設計者のアドバイス等による再検討	他の要素により全面的保存が不可能であり、部分的に価値が認められる。
まちづくりの方向性	・関連計画等の資料調査 ・簡易ヒアリング調査 ・現地調査 等	・詳細な関連計画等の調査 ・関係者ヒアリング調査 ・住民意向調査 等	・関係者組織（検討委員会、協議会等）の合意 等	まちづくりの方向性、景観形成等をふまえ、周辺建物との関係などにより、全面的保存することに問題がある。
住民の意向	・既存意向調査による把握 ・簡易ヒアリング調査 等	・住民意向調査 ・住民ヒアリング調査 等		建物の活用状況や周辺環境などにより、地域住民の意向として全面的保存が望まれていない。
既存建物の現状	・文献・資料調査 ・日常の維持管理状況 ・建物の簡易診断 等	・詳細な資料調査 ・建物の現地調査、劣化度調査 ・耐震診断 等		補強による安全性確保が困難、補強が困難である。
建物にかかる制約条件	・文化財指定等の確認 ・事業関連制度についての資料調査 ・建造物にかかる法的制約条件の把握 等	・活用可能な関連制度についての検討 ・建造物にかかる法的チェック ・関連部署との調整 等		制度を活用するに、容積率確保などの要件がある場合、現在の法律に適合させるためには既存の建物では不可能である場合など。

③-A 予備調査

予備調査の段階では、既存の調査、現況、文献等の情報から、主に全面的保存の可否について検討する。

a) 建物の価値

現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献などの資料から、以下に示す内容を調査することにより建物の歴史的、文化的、まちづくり上の価値を把握し、また、必要に応じて関係者に簡易的なヒアリング調査を行う。構造的安全性において全面的保存が不可能な場合など、これらの結果をふまえ、部分的な保存やシンボリックな保存など、建物の価値が認められる部位を活かした望ましい保存・活用方法を検討する。

表 2-2-1 2 建物の価値に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 建物の歴史・ 設計者、施工者・ 特徴（技術的、社会的、物理的）・ 使用状況（現在の使用用途、使用頻度、住民の愛着など）・ 文化財指定の有無 等 |
|---|

b) まちづくりの方向性

建物の所在する地域の自治体等の各種計画書などの資料から、以下に示す内容を調査し、建物のまちづくり上の位置づけや周辺・当該敷地の土地利用方針などを把握し、必要に応じて関係者への簡易的なヒアリング調査、現地調査を行う。これらの結果をふまえ、周辺建物との関係や使用目的に応じた利便性などに配慮し、全面的保存の可否、部分的な保存やシンボリックな保存などが望ましいかを検討する。

表 2-2-1 3 まちづくりの方向性に関する調査すべき事項の例

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 各種地域計画等の内容（まちづくりの方向性、建物の位置づけ等）・ 計画されている事業等（再開発事業、街並み整備、道路関連事業等） 等 |
|--|

c) 住民の意向

建物の所在する地域の自治体や国、都道府県等が過去に実施した意向調査（総合計画、各種マスタープラン、インターネット上の意向調査等）などの資料から、地域住民の意向を把握し、必要に応じて地域住民への簡易的なヒアリング調査を行う。これらの調査により、地域住民の意向を想定し、全面的保存、部分的な保存、シンボリックな保存などの望ましい手法を検討する。

d) 既存建物の現状

設計図書、現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献、日常の維持管理点検記録など

の資料から以下に示す内容を調査し、建物の簡易診断を行うなどにより、構造的に補強では対応できない、または、補強が困難などの問題があり、全面的な保存が不可能な場合は部分的な保存やシンボリックな保存を検討する。

表 2-2-1 4 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の概況（構造形式、規模、形状、仕上げ材料等） ・ 改修、修繕等の履歴 ・ 劣化状況 等

e) 建物にかかる制約条件

以下に示す内容を把握し、建造物の保存・活用の事業実施にあたる制約条件を概ね把握する。これらの文化財指定状況や制度活用による、容積率確保や法的適合性などの要件等を概ね把握し、全面的保存、部分的な保存、シンボリックな保存などの望ましい手法を検討する。

表 2-2-1 5 建物に係る制約条件に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化財指定等の有無（重要文化財、登録有形文化財など） ・ 活用の可能性のある制度・補助金等（まちづくり関連、再開発関連、歴史的建築物関連等）・建築物に関わる各種法律等（建築基準法、消防法、バリアフリー新法等） 等

f) 総合評価

前述した a) ～e) の各項目の調査結果をふまえ、予備調査時点で考えられる建造物の保存・活用の部位を想定する。基本的には全面的保存を行うこととし、全面的保存が不可能な場合には、部分保存やシンボリック保存や、具体的な保存箇所を想定する。また、ここで検討した結果について関係者で共通認識を図り、今後の検討を進めていく。

③-B 事前調査

予備調査の結果をふまえ、事前調査の段階では、基本方針を定めるために必要な調査・検討による現況の把握等を詳細に行い、保存部位を設定する。その際に、有識者等の所見やコンサルタント等による調査など、専門家の協力により検討を進める必要がある。

また、関係者による組織（委員会、協議会等）を立ち上げ、適宜合意をとりながら保存部位を設定する。

a) 建物の価値

以下に示す調査等を実施し、建物の歴史的、文化的、まちづくり上の価値を把握する。特に構造的安全性において全面保存が不可能な場合は、部分的な保存やシンボリックな保存など、建物の価値が認められる部位を活かした望ましい保存・活用方法を検討する。

表 2-2-1 6 建物の価値に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・資料、文献等の調査 ・有識者、専門家等への意見徴収 ・住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等） |
|---|

b) まちづくりの方向性

以下に示す調査等を実施し、建物に関わるまちづくり関連事業や周辺・当該敷地で予定されている事業・制度内容などを把握し、周辺建物との関係上現状のままでは問題がある場合、再開発事業等により土地の高度利用が必要な場合、新たなイメージや形態が求められる場合など、全面的な保存ではなく、部分的な保存やシンボリックな保存などの望ましい方法を検討する。

表 2-2-1 7 まちづくりの方向性に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・各種地域計画の内容（進捗、実態）確認（関係資料、関係者からの意見徴収等） ・住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等） |
|---|

c) 住民の意向

建物の所在する地域の住民を中心として意向調査を実施し、住民に求められている活用方法、周辺環境などを把握し、これらをふまえて全面保存、部分的な保存、シンボリックな保存などの望ましい手法を検討する。

表 2-2-1 8 住民の意向に関する調査すべき事項の例

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等） |
|--|

d) 既存建物の現状

以下に示す調査・診断等を実施し、構造的な保存・活用の可能性を検討する。その結果、補強により全面的な保存が困難、または、補強が困難な場合は、部分的な保存やシンボリックな保存を検討する。

表 2-2-19 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none">・現存する設計図書等の詳細な資料調査・建物の現地調査、劣化度調査・耐震診断 <p>参照すべき書誌：官庁施設の総合耐震計画基準／官庁施設の耐震点検・改修要領（（社）公共建築協会） 等</p>
--

e) 建物に係る制約条件

以下に示す調査、検討を行い、建造物の保存・活用の事業実施にあたる容積率確保や法的適合性などの要件等を詳細に把握し、全面的保存、部分的な保存、シンボリックな保存などの望ましい手法を検討する。

表 2-2-20 建物に係る制約条件に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none">・事業関連制度等の内容確認、活用可能性の検討・建築物に係る法的チェック・関係部署等との調整（事業関連制度の所管部署、建築関係部署等）
--

f) 総合評価

前述した予備調査時点で考えられる建造物の保存・活用の部位、a) ～e) の各項目の調査結果をふまえ、保存・活用の部位を設定する。基本的には全面的保存を行うこととし、全面的保存が不可能な場合には、部分保存やシンボル保存や、具体的な保存箇所を設定する。また、設定した保存・活用の部位について関係者で合意を図ったうえで、今後の検討を進めていく。

③-C 実施検討

事前調査で設定した保存方法で基本設計を進め、問題が発生した場合には、構造的安全性、建物の価値、地域のまちづくりの方向性、地域住民の意向について適宜確認を行い、有識者等の所見や設計者のアドバイス等により保存方法の再検討を行う。

また、再検討が必要となった場合は、関係者による組織（検討委員会、協議会等）に合意をとりながら保存方法を変更する。

④保存・活用の体制（だれが保存するか：所有者、施設管理者、学識経験者、市民、その他関係団体）

保存・活用すべき歴史的建造物は、地域活性化の拠点としての役割を担うなど重要な地域資源であるため、保存・活用にあたっては、できるだけ初期の段階に（予備調査段階が望ましいが、場合によっては事前調査段階も考えられる）建物の所有者・管理者を中心として、地域住民、有識者等の専門家、各種関係団体、コンサルタント等の関係者を洗い出し、検討組織（委員会、協議会等）を設置する。

この組織では、保存・活用に関する調査、検討の評価や、進度に応じて適宜合意を図り、建造物の修復・改修事業の意志決定を円滑に進めていく。

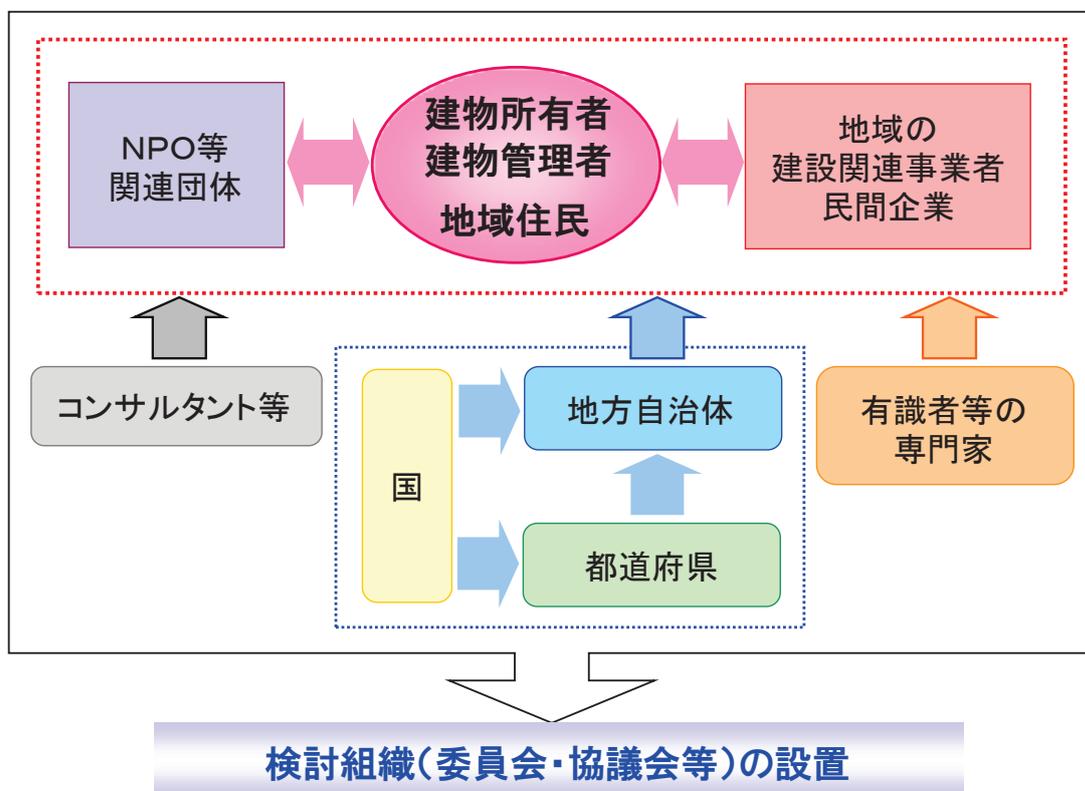


図 2-2-1 4 検討体制のイメージ

⑤-1 保存方法（どのように保存するか）－建物用途（活用度）

建物の活用用途の設定においては、現在の用途、建物の安全性、今後のまちづくりの方向性等から、今後最も有効に活用できると思われる用途を総合的に判断して設定する。

■保存方法-建物用途を検討する上での、主なインプット情報

建物の価値、まちづくりの方向性、住民の意向、既存建物の現状、建物にかかる制約条件、コスト

各項目について、調査方法と活用用途を検討する際の基本的考え方を以下に示す。

表 2-2-2 1 計画段階のプロセス進度に応じた、保存方法-建物用途検討の基本的な考え方

計画段階のプロセス進度	A. 予備調査	B. 事前調査	C. 実施検討	調査・検討の基本的考え方
a) 建物の価値	・文献・資料調査 ・簡易ヒアリング調査 等	・詳細な資料・文献調査 ・有識者等の意見徴収 ・住民意向調査 等	・問題が発生した際に各項目を適宜確認 ・有識者等の所見や設計者のアドバイス等による再検討	建物の価値を把握し、外部・内部意匠の保存など、その価値を十分に活かして建物を保存できる活用用途を検討する。
b) まちづくりの方向性	・関連計画等の資料調査 ・簡易ヒアリング調査 ・現地調査 等	・詳細な関連計画等の調査 ・関係者ヒアリング調査 ・住民意向調査 等	・関係者組織(検討委員会、協議会等)の合意 等	まちづくりの方向性をふまえ、拠点的な位置づけか特定の用途かなど、まちづくりの推進に必要なかつ効果的な活用用途を検討する。
c) 住民の意向	・既存意向調査による把握 ・簡易ヒアリング調査 等	・住民意向調査 ・住民ヒアリング調査 等		既存建物の使用状況や地域住民の意向をふまえ、今後、地域で長く愛着をもって活用される用途を検討する。
d) 既存建物の現状	・文献・資料調査 ・日常の維持管理状況 ・建物の簡易診断等	・詳細な資料調査 ・建物の現地調査、劣化度調査 ・耐震診断 等		建物の現状(劣化度、構造的安全性、法的適合性等)をふまえ、活用可能な用途を検討する。
e) 建物にかかる制約条件	・事業関連制度についての資料調査等	・活用可能な関連制度についての検討 ・関連部署との調整等		活用可能な制度の要件(公益性確保、容積率確保など)に適合した活用用途を検討する。
f) コスト	—	・概算事業費の把握 ・事業の便益把握 ・維持管理方法・ランニングコストの概要把握 等		改修等の事業実施にかかるコスト、維持管理にかかるコスト、運営時の収益性などのコスト面で有利な活用用途を検討する。

⑤-1-A 予備調査

予備調査の段階では、既存の調査、現況、文献等の情報から、活用用途の検討に必要な情報収集と方向付けを行う。

a) 建物の価値

現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献などの資料から、以下に示す内容を調査することにより建物の歴史的、文化的、まちづくり上の価値を把握し、外部・内部意匠の保存など、これらの価値を活かすことのできる活用用途の方向付けを行う。

表 2-2-2 2 建物の価値に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の歴史 ・ 設計者、施工者 ・ 特徴（技術的、社会的、物理的） ・ 文化財指定の有無 等 |
|---|

b) まちづくりの方向性

建物の所在する地域の自治体等の各種計画書などの資料から、以下に示す内容を調査し、建物や周辺地域のまちづくり上の位置づけや既に計画されている事業上の位置づけなどを把握し、拠点的（地域外の人も活用、主に地域内で活用）か特定用途（目的にあった人のみ活用）か、周辺への影響度が高いものか、周辺にあわせるのか、単体での存在感を重視するのかななどを検討し、活用用途の方向付けを行う。

表 2-2-2 3 まちづくりの方向性に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 各種地域計画等の内容（まちづくりの方向性、建物の位置づけ等） ・ 計画されている事業等（再開発事業、街並み整備、道路関連事業等） 等 |
|---|

c) 住民の意向

日常の管理記録や使用状況などから以下に示す内容を調査することにより、建物の使用状況を把握し、また、建物の所在する地域の自治体等が過去に実施した意向調査などの資料調査や必要に応じて簡易的な住民ヒアリング調査などを行い、地域住民の意向を把握する。これらをふまえて、現在の用途の継続可能性や用途変更の必要性などを検討し、活用用途の方向付けを行う。

表 2-2-2 4 住民の意向に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の使用用途 ・ 使用状況（使用頻度、使用目的、対象等） ・ 地域住民の愛着 等 |
|---|

d) 既存建物の現状

設計図書、現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献、日常の維持管理点検記録などの資料から以下に示す内容を調査することにより、建物の劣化状況や構造的な安全性、法的適合性など、建物の現状を把握し、それらをふまえて活用可能な用途の方向付けを行う。

表 2-2-2 5 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の概況（構造形式、規模、形状、仕上げ材料等） ・ 改修、修繕等の履歴 ・ 劣化状況 等 |
|---|

e) 建物にかかる制約条件

建造物の保存・活用の事業実施にあたって活用可能な支援制度等を概ね把握する。これらの制度活用にあたっては、公益性の確保、容積率確保、法的適合性などの様々な要件があるため、これらを概ね把握したうえで、活用用途の方向付けを行う。

f) 総合評価

前述した a) ～e) の各項目の調査結果をふまえ、予備調査時点で考えられる建造物の保存・活用用途を想定する。用途の考え方は様々であるが、既存建物の用途を維持するか、用途変更するかを検討し、変更する場合には、外部観光客等利用する拠点的な用途、地域住民が主に活用する地域の拠点的な用途、特定の目的で利用する用途、利用頻度は少ないが主に修景としての保存などの活用の度合いや、地域に不足している、または、必要とされる施設などを想定する。また、ここで検討した結果について関係者で共通認識を図り、今後の検討を進めていく。

⑤-1-B 事前調査

予備調査の結果をふまえ、事前調査の段階では、基本方針を定めるために必要な調査・検討による現況の把握等を詳細に行い、活用用途を設定する。その際に、有識者等の所見やコンサルタント等による調査など、専門家の協力により検討を進める必要がある。また、関係者による組織（委員会、協議会等）を立ち上げ、適宜合意をとりながら活用用途を設定する。

a) 建物の価値

以下に示す調査等を実施し、建物の歴史的、文化的、まちづくり上の価値を把握する。これらの価値を十分に活かすために望ましい活用用途を検討する。

表 2-2-26 建物の価値に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・資料、文献等の調査 ・有識者、専門家等への意見徴収 ・住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等） |
|---|

b) まちづくりの方向性

以下に示す調査等を実施し、建物に関わるまちづくり関連事業や周辺・当該敷地で予定されている事業・制度内容などを把握し、地域に求められている活用用途を検討する。

表 2-2-27 まちづくりの方向性に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・各種地域計画の内容（進捗、実態）確認（関係資料、関係者からの意見徴収等） ・関係者のヒアリング調査 ・住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等） |
|---|

c) 住民の意向

建物の所在する地域の住民を中心として意向調査を実施し、地域住民に求められている活用用途を検討する。

表 2-2-28 住民の意向に関する調査すべき事項の例

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等） |
|--|

d) 建物の現状

以下に示す調査・診断を実施し、建物の現状を詳細に把握し、建物の劣化状況に応じた改修方法、安全性を確保するための構造補強方法、法的条件に適合するために必要な改修方法などを概ね把握する。これらにより把握した、建物の利用できる面積、耐震壁等の配置などをふまえ、活用可能な用途を設定する。

表 2-2-29 建物の現状に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・現存する設計図書等の詳細な資料調査 ・建物の現地調査、劣化度調査 ・耐震診断 <p>参照すべき書誌：官庁施設の総合耐震計画基準／官庁施設の耐震点検・改修要領（（社）公共建築協会）等</p> |
|---|

e) 建物に係る制約条件

以下に示す調査等を実施し、活用可能な支援制度（資料編：3. 各種支援制度 参照）を把握し、制度活用にあたって必要な要件を詳細に把握する。また、支援制度の活用にあたっては、他部署の各種計画への位置づけや計画書の作成が必要となる場合もあり、必要に応じて支援制度の実施主体や自治体への相談、調整などを事前に行う。これらをふまえて適切な活用用途を検討する。

表 2-2-30 建物に係る制約条件に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・事業関連制度等の詳細な内容調査 ・支援制度の関係部署への相談・調整 |
|---|

f) コスト

以下に示す調査等を実施し、改修等の事業実施にかかるコスト、維持管理にかかるコスト、運営時の収益性などの概要を把握し、コスト縮減や事業の便益などの視点から、コスト面で有利と思われる活用用途を検討する。

表 2-2-31 コストに関する調査すべき事項の例

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・概算事業費の把握 ・事業の便益把握 ・維持管理の方法やランニングコストの概要把握 ・運営時の収益性の把握 |
|--|

g) 総合評価

前述した予備調査時点で考えられる建造物の保存・活用用途、a)～f)の各項目の調査結果をふまえ、保存・活用用途を設定する。予備調査時点で想定した用途をベースの考えとし、事前調査の結果から新たな用途の検討などを行い、最も適していると思われる用途を設定する。また、設定した保存・活用用途について関係者で合意を図ったうえで、今後の検討を進めていく。

⑤-1-C 実施検討

事前調査で設定した活用用途で基本設計を進め、問題が発生した場合には、建物の価値保存、地域のまちづくりの方向性、地域住民の意向、事業や維持管理のコスト面、各種制度の活用、建物の現状について適宜確認を行い、有識者等の所見や設計者のアドバイス等により活用用途の再検討を行う。また、再検討が必要となった場合は、関係者による組織（検討委員会、協議会等）に合意をとりながら活用用途を変更する。

⑤-2 保存方法（どのように保存するか）－構造補強

構造補強方法の選択においては、建物の構造的安全性を確認し、耐震補強か免震構造かなどの今後建物を保存・活用していくうえで必要な措置を検討する。

■保存方法-構造補強を検討する上での、主なインプット情報

立地状況、既存建物の現状

各項目について、調査方法と構造補強方法を検討する際の基本的考え方を以下に示す。

表 2-2-3 2 計画段階のプロセス進度に応じた、保存方法-構造補強検討の基本的な考え方

計画段階のプロセス進度	A. 予備調査	B. 事前調査	C. 実施検討	調査・検討の基本的考え方
a) 立地状況	・ 資料調査 ・ 現地調査 等	・ 詳細な資料調査 ・ 現地調査 等	・ 敷地の現況調査 ・ 地盤調査 等	立地場所の特性を把握し、地盤の高低差や強度など、構造補強を検討する際の基本情報として把握する。
b) 既存建物の現状	・ 文献・資料調査 ・ 日常の維持管理状況 ・ 建物の簡易診断 等	・ 詳細な資料調査 ・ 建物の現地調査、劣化度調査 ・ 耐震診断 等	・ 構造補強方法の詳細な具体的な検討	基本的には耐震補強で検討を進める場合が多いが、劣化度等の建物の現状を把握し、耐震性の確認を行い、適切な構造補強方法を検討する。

⑤-2-A 予備調査

予備調査の段階では、既存の調査、現況、文献等の情報から、構造補強方法の選択に必要な情報収集と方向付けを行う。

a) 立地状況

設計図書、現存する資料などの資料から以下に示す内容を調査し、必要に応じて現地調査を行うことにより、建物の立地条件を把握し、構造補強方法の基礎的情報として整理する。崖地、災害危険度が高い、地盤条件がかなり悪いなど、立地条件が悪条件の場合は、大規模な構造補強が考えられ、建物の移転や保存・活用の可否も再検討する必要がある場合もある。

表 2-2-3 3 立地状況に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の敷地の概況（敷地の面積・形状・高低差、周辺環境等） ・ 災害危険度（ハザードマップ、危険地区の指定、災害履歴等） 	等
--	---

b) 既存建物の現状

設計図書、現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献、日常の維持管理点検記録などの資料から以下に示す内容を調査することにより建物の構造に係わる概要を把握し、耐震補

強か免震構造かなど、構造補強方法の概ねの方向付けを行う。

表 2-2-3 4 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・建物の概況（構造形式、規模、形状、仕上げ材料等） ・改修、修繕等の履歴 ・劣化状況 等 |
|--|

c) 総合評価

前述した a) ～b) の各項目の調査結果をふまえ、予備調査時点で考えられる建造物の構造補強方法を想定する。一般的には耐震補強を想定する人が多いと思われるが、必要に応じて免震補強などの特殊な補強方法を想定する必要がある場合もある。また、ここで検討した結果について関係者で共通認識を図り、今後の検討を進めていく。

⑤-2-B 事前調査

予備調査の結果をふまえ、事前調査の段階では、基本方針を定めるために必要な調査・検討による現況の把握等を詳細に行い、構造補強の方法を選択する。その際に、有識者等の所見やコンサルタント等による調査など、専門家の協力により検討を進める必要がある。また、関係者による組織（委員会、協議会等）を立ち上げ、適宜合意をとりながら構造補強の方法を選択する。

a) 立地状況

以下に示す調査等を実施し、建物の立地条件の詳細に把握し、構造補強方法の基礎的条件を整理する。想定される構造補強を行うことが不可能と考えられるほど立地条件が悪条件の場合は、建物の移転や保存・活用の可否も再検討する必要がある場合もある。

表 2-2-3 5 立地状況に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・現存する設計図書等の詳細な資料調査 ・現地調査 |
|---|

b) 既存建物の現状

以下に示す調査・診断を実施し、免震構造、耐震補強などの補強方法を決定することに加え、耐震補強であれば、保存・活用の際に構造的に対応が必要な箇所を抽出し、耐震壁の設置、柱・針の補強などの考えられる対応方法を検討する。また、保存部位、活用用途等の計画とあわせて可能な対応方法を絞り込む。その際に、安全性確保の上で不可欠な構造補強の実施が困難と考えられる場合は、保存部位、活用用途等について再検討を行う必要がある場合もある。

表 2-2-36 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 現存する設計図書等の詳細な資料調査 ・ 建物の現地調査、劣化度調査 ・ 耐震診断 <p>参照書誌：官庁施設の総合耐震計画基準／官庁施設の耐震点検・改修要領（（社）公共建築協会） 等</p>
--

c) 総合評価

前述した予備調査時点で考えられる建造物の構造補強方法、a)～b)の各項目の調査結果をふまえ、構造補強方法を設定する。予備調査時点で想定した構造補強方法をベースの考えとし、事前調査の結果から新たな補強方法の検討などを行い、最も適していると思われる補強方法を設定する。また、設定した構造補強方法について関係者で合意を図ったうえで、今後の検討を進めていく。

⑤-2-C 実施検討

事前調査で選択した構造補強の方法で基本設計を進め、さらに詳細な調査を行う。詳細な調査を行った結果、選択した構造補強方法に問題が発生した場合には、補強方法の再検討を行い、有識者等の所見や設計者のアドバイス等もふまえて構造補強方法を選択する。また、再検討が必要となった場合は、関係者による組織（検討委員会、協議会等）に合意をとりながら構造補強方法を変更する。

a) 立地状況

以下に示す詳細な調査等を実施し、基本設計に必要なレベルの詳細な立地状況を把握する。その結果、事前調査段階で選択した構造補強方法が不可能と考えられる場合は、補強方法の再検討を行う。

表 2-2-37 立地状況に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の現況調査 ・ 地盤調査

b) 既存建物の現状

構造補強の設計など安全性確保の対策についての具体的な検討を進め、立地条件にかかる詳細な調査結果や他の要素（保存部位、活用用途等）をふまえ、総合的に最も適切な補強方法を選択する。検討を進めるなかで設計上の問題が発生した場合には、他の要素も含めて再検討を行う必要が生じる場合もある。

c) 総合評価

前述した事前調査時点で設定した建造物の構造補強方法、a)～b)の各項目の調査結果をふまえ、構造補強方法を決定する。決定した構造補強方法について関係者で合意を図ったうえで、今後、具体的な設計等を進めていく。

⑤-3 保存方法（どのように保存するか）－修復・改修方法

修復・改修方法の設定においては、建物の現況、価値（価値保存、新たな価値の創造など）等を十分に把握し、今後の維持管理の観点も含めて総合的な判断により、保存、復原、復元、改造など、保存活用に係る諸要件をふまえた適切な手法を選択する。

■保存方法-保存・改修方法を検討する上での、主なインプット情報

建物の価値、まちづくりの方向性、既存建物の現状、建物にかかる制約条件、コスト

各項目について、調査方法と修復・改修方法を検討する際の基本的考え方を以下に示す。

表 2-2-3 8 計画段階のプロセス進度に応じた、保存方法-保存・改修方法検討の基本的な考え方

計画段階のプロセス進度	A. 予備調査	B. 事前調査	C. 実施検討	調査・検討の基本的考え方
a) 建物の価値	<ul style="list-style-type: none"> ・文献・資料調査 ・簡易ヒアリング調査 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細な資料・文献調査 ・有識者等の意見徴収 ・住民意向調査等 	<ul style="list-style-type: none"> ・問題が発生した際に各項目を適宜確認 ・有識者等の所見や設計者のアドバイス等による再検討 ・関係者組織（検討委員会、協議会等）の合意等 	<p>建物の歴史的価値を把握し、外部・内部意匠の保存など、歴史的価値を保存できる修復・改修方法を検討する。</p>
b) まちづくりの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・関連計画等の資料調査 ・簡易ヒアリング調査 ・現地調査等 	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細な関連計画等の調査 ・関係者ヒアリング調査 ・住民意向調査等 	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者組織（検討委員会、協議会等）の合意等 	<p>まちづくりの方向性をふまえ、地域のイメージの継承、新たなイメージの創造、景観上の重要性など、まちづくり上の価値をふまえた修復・改修方法を検討する。</p>
c) 既存建物の現状	<ul style="list-style-type: none"> ・文献・資料調査 ・日常の維持管理状況 ・現地調査 ・建物の簡易診断等 	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細な資料調査 ・建物の現地調査、劣化度調査 ・耐震診断等 	<ul style="list-style-type: none"> ・付加すべき機能、機能性向上のための具体的方策の検討 ・構造補強方法の詳細な具体的検討等 	<p>建物の現況、使用状況等を把握し、想定している活用用途とあわせて、必要な機能を満足できる修復・改修方法を検討する。また、建物の劣化度等の現状把握、耐震性の確認を行い、構造的安全性を確保した上で修復・改修方法を検討する。</p>
d) 建物にかかる制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・建造物にかかる法的条件の把握等 	<ul style="list-style-type: none"> ・建造物の法的チェック ・関連部署との調整等 	<ul style="list-style-type: none"> ・建造物の詳細な法的チェック ・関連部署との調整等 	<p>既存建物の法的適合性を把握し、改修後の建物が法的に適合するために必要な修復・改修方法を検討する。</p>
e) コスト	—	<ul style="list-style-type: none"> ・概算事業費の把握 ・維持管理方法・ランニングコストの概要把握等 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業費のコスト縮減策の検討 ・維持管理が効率的に行える改修手法、使用材料等の検討等 	<p>事業にかかる費用や今後の建物の長期活用のための維持管理面（コスト、メンテナンス性等）をふまえた修復・改修方法を検討する。</p>

⑤-3-A 予備調査

予備調査の段階では、既存の調査、現況、文献等の情報から、修復・改修方法の検討に必要な情報収集と方向付けを行う。

a) 建物の価値

現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献、日常の維持管理点検記録などの資料から以下に示す内容を調査することにより建物の歴史的、文化的価値を把握し、それらの価値を保存できる修復・改修方法を検討する。

具体的には、外部意匠（外装材、外部建具、装飾など）、内部意匠（内装材、内部建具、装飾、備品など）について、歴史的価値の保存に対し重要な要素を把握し、他の要素（活用用途、構造補強など）をふまえて最適な保存が可能となる修復・改修方法の方向付けを行う。

表 2-2-3 9 建物の価値に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の歴史 ・ 設計者、施工者 ・ 特徴（技術的、社会的、物理的） ・ 使用状況（現在の使用用途、使用頻度、住民の愛着など） ・ 文化財指定の有無 等 |
|---|

b) まちづくりの方向性

建物の所在する地域の自治体等の各種計画書などの資料から、各種地域計画等の内容（まちづくりの方向性、建物の位置づけ等）を調査し、建物や周辺地域のまちづくり上の位置づけによる価値を把握する。地域のイメージの継承、新たなイメージの創造、景観上の重要性などをふまえた修復・改修方法の方向付けを行う。

c) 既存建物の現状

設計図書、現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献、日常の維持管理点検記録などの資料から、以下に示す内容を調査することにより建物の機能性や劣化状況、建物の構造に係わる概要などを把握する。その結果、特に修復・改修が必要と感じられない部位はできる限り現状維持とし、問題がある場合は、活用用途などをふまえ、求められる機能性や建物の性能を満足できる修復・改修方法の方向付けを行う。また、構造的な安全性を確保できることを前提として、修復・改修方法の方向付けを行う必要がある。

表 2-2-4 0 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の概況（構造形式、規模、形状、仕上げ材料、設備仕様、IT対応等） ・ 改修、修繕等の履歴 ・ 劣化状況 等 |
|---|

d) 建物に係る制約条件

建物の現況（建築年、構造、外部・内部の仕様等）から、以下に示す法規等への適合性について、改善が必要な内容の概略を把握し、それらをふまえた修復・改修方法の方向付けを行う。

表 2-2-4 1 建物に係る制約条件に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none">・ 建築基準法・ 消防法・ 耐震改修促進法・ 高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 等
--

e) 総合評価

前述した a) ～d) の各項目の調査結果をふまえ、予備調査時点で考えられる建造物の修復・改修方法を想定する。歴史的建造物の保存活用事業としては、可能な限り復原を行うことが望ましいが、建物の価値評価やその他の建物にかかる現状等をふまえ、実現性の高いと思われる手法を想定する必要がある。また、ここで検討した結果について関係者で共通認識を図り、今後の検討を進めていく。

⑤-3-B 事前調査

予備調査の結果をふまえ、事前調査の段階では、基本方針を定めるために必要な調査・検討による現況の把握等を詳細に行い、修復・改修方法を設定する。その際に、有識者等の所見やコンサルタント等による調査など、専門家の協力により検討を進める必要がある。また、関係者による組織（委員会、協議会等）を立ち上げ、適宜合意をとりながら修復・改修方法を設定する。

a) 建物の価値

以下に示す調査等を実施し、建物の歴史的、文化的価値を把握する。創建当初の姿を復原することが望ましい場合が多いが、活用用途や新たな価値など総合的にとらえ、今後の保存・活用における価値を明確にし、その価値を活かすことのできる修復・改修方法を検討する。

表 2-2-4 2 建物の価値に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料、文献等の調査 ・ 有識者、専門家等への意見徴収 ・ 住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等）
--

b) まちづくりの方向性

以下に示す調査等を実施し、建物に関わるまちづくり関連計画や周辺・当該敷地で予定されている事業・制度内容などを把握し、地域に求められているまちづくり上の価値に応じた修復・改修方法を検討する。

表 2-2-4 3 まちづくりの方向性に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種地域計画の内容（進捗、実態）確認（関係資料等） ・ 関係者のヒアリング調査 ・ 住民の意向調査（アンケート調査、ヒアリング調査等）

c) 既存建物の現状

設計図書、現存する資料、新聞記事、書籍・論文等の文献、日常の維持管理点検記録などの資料から、以下に示す内容を詳細に調査することにより建物の現況、構造的な安全性を把握する。その結果をふまえ、安全性の確保を前提条件とし、活用用途など、保存活用に求められる機能や建物の性能を満足できる修復・改修方法を検討する。

表 2-2-4 4 既存建物の現状に関する調査すべき事項の例

<ul style="list-style-type: none"> ・ 現存する設計図書等の詳細な資料調査 ・ 関係者のヒアリング調査 ・ 建物の現地調査、劣化度調査 ・ 耐震診断 <p>参照すべき書誌：官庁施設の総合耐震計画基準／官庁施設の耐震点検・改修要領（（社）公共建築協会） 等</p>
--

d) 建物に係る制約条件

以下に示す各法規等への適合性についてチェックを行い、改善が必要な内容を把握し、改修方法等を検討する。それらをふまえて法的に適合した修復・改修方法を検討する。

表 2-2-4 5 建物に係る制約条件に関する調査すべき事項の例

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法上のチェック ・関連する法律上のチェック（消防法、耐震改修促進法、高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律等） |
|--|

e) 事業や維持管理のコスト

以下に示す調査等を実施し、改修等の事業実施にかかるコスト、維持管理にかかるコストなどの概要を把握し、コスト縮減や維持管理しやすさなどの視点から、コスト面で有利と思われる修復・改修方法を検討する。

表 2-2-4 6 事業や維持管理のコストに関する調査すべき事項の例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・概算事業費の把握 ・維持管理の方法やランニングコストの概要把握 |
|---|

f) 総合評価

前述した予備調査時点で考えられる建造物の修復・改修方法、a)～e)の各項目の調査結果をふまえ、修復・改修方法を設定する。予備調査時点で想定した修復・改修方法をベースの考えとし、事前調査の結果から新たな修復・改修方法の検討などを行い、最も適していると思われる方法を設定する。また、設定した修復・改修方法について関係者で合意を図ったうえで、今後の検討を進めていく。

⑤-3-C 実施検討

事前調査で設定した修復・改修方法で基本方針の策定、基本設計を進める。

必要に応じ、さらに詳細な調査等を実施し、修復改修の工法を選択するなど、具体的な検討を行う。そのなかで、建物の歴史的価値、まちづくり上の価値、法的適合性、建物・空間の機能性、構造的安全性、事業や維持管理のコスト面について適宜確認を行い、有識者等の所見や設計者のアドバイス等により修復・改修方法の妥当性を確認する。

a) 建物の価値

問題が発生した際に適宜確認し、有識者等の所見や設計者のアドバイス等により修復・改修方法の再検討を行う。また、また、再検討が必要となった場合は、関係者による組織（検討委員会、協議会等）に合意をとりながら修復・改修方法を変更する。

b) まちづくりの方向性

問題が発生した際に適宜確認し、有識者等の所見や設計者のアドバイス等により修復・改修方法の再検討を行う。また、また、再検討が必要となった場合は、関係者による組織（検討委員会、協議会等）に合意をとりながら修復・改修方法を変更する。

c) 既存建物の現状

事前調査の調査内容をふまえ、保存活用に求められる機能や建物の性能を満足し、構造的な安全性を確保するための修復・改修方法の具体策を検討する。そのなかで、基本方針として設定した修復・改修方法が適切かどうかについて検証を行う。

d) 建物に係る制約条件

以下に示す各法規等への適合性について、事前調査時より具体的でより詳細なチェックを行い、関係部署との調整を行う。その結果をふまえて法的に適合した修復・改修方法を検討する。

表 2-2-47 建物に係る制約条件に関する調査すべき事項の例

◆建築基準法上のチェック
◆関連する法律上のチェック（消防法、耐震改修促進法、高齢者、バリアフリー法等）

e) 事業や維持管理のコスト

事業費や維持管理に関するコスト比較等を行い、以下に示す内容について検討する（必要に応じて調査等を実施）。その結果をふまえ、コスト縮減や維持管理しやすさなどの視点から、コスト面で有利と思われる修復・改修方法を検討する。

表 2-2-48 事業や維持管理のコストに関する調査すべき事項の例

◆事業費のコスト縮減策の検討 ◆維持管理が効率的に行える改修手法、使用材料等の検討
--

f) 総合評価

前述した事前調査時点で設定した建造物の修復・改修方法、a) ～e) の各項目の調査結果をふまえ、修復・改修方法を決定する。決定した修復・改修方法について関係者で合意を図ったうえで、実施段階（実施設計・施工）に移行する。

2-3. 計画段階の標準プロセスの適用性検討

1) ケーススタディの流れと対象建造物の概要

(3) ケーススタディの流れ

計画段階のシミュレーションは、2-2節で整理した計画段階の標準プロセスを用いて、具体的な歴史的建造物の事例について保存・活用の計画案を立案する。

具体的には、以下に示す手順で行う。

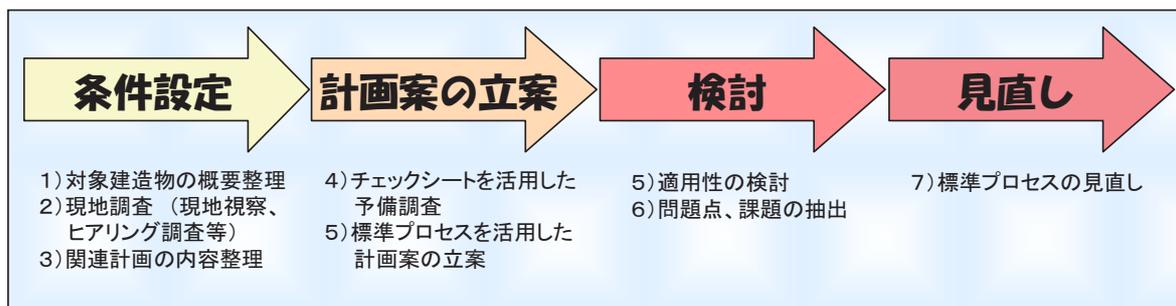


図 2-3-1 計画案策定シミュレーションの流れ

(4) 対象建造物の概要

計画段階のシミュレーションは、茨城県常陸太田市の「常陸太田市郷土資料館・梅津会館」を対象として行う。対象建造物の概要は、以下のとおりである。

表 2-3-1 建物の概要

名称	常陸太田市郷土資料館・梅津会館（旧太田町役場）	
住所	茨城県常陸太田市西二町 2186	
所有者	常陸太田市	
建築年次	1936（昭和 11）年	
構造・規模	鉄筋コンクリート造 2 階建（塔屋付）、232 m ²	
設計者	不明	
施工者	山口子之松	
文化財指定	1999（平成 11）年 国・登録有形文化財	
用途	郷土資料館	
沿革	1936（昭和 11）年 旧太田町役場として建立 1957（昭和 32）年 新館を増築 1978（昭和 53）年 市役所移転 1979（昭和 54）年 2 階部分を展示室へ改修（内装のみ） 1980（昭和 55）年 常陸太田市郷土資料館として開館 1983（昭和 58）年 1 階部分を展示室へ改修（内装のみ） 1999（平成 11）年 国の登録有形文化財に登録	

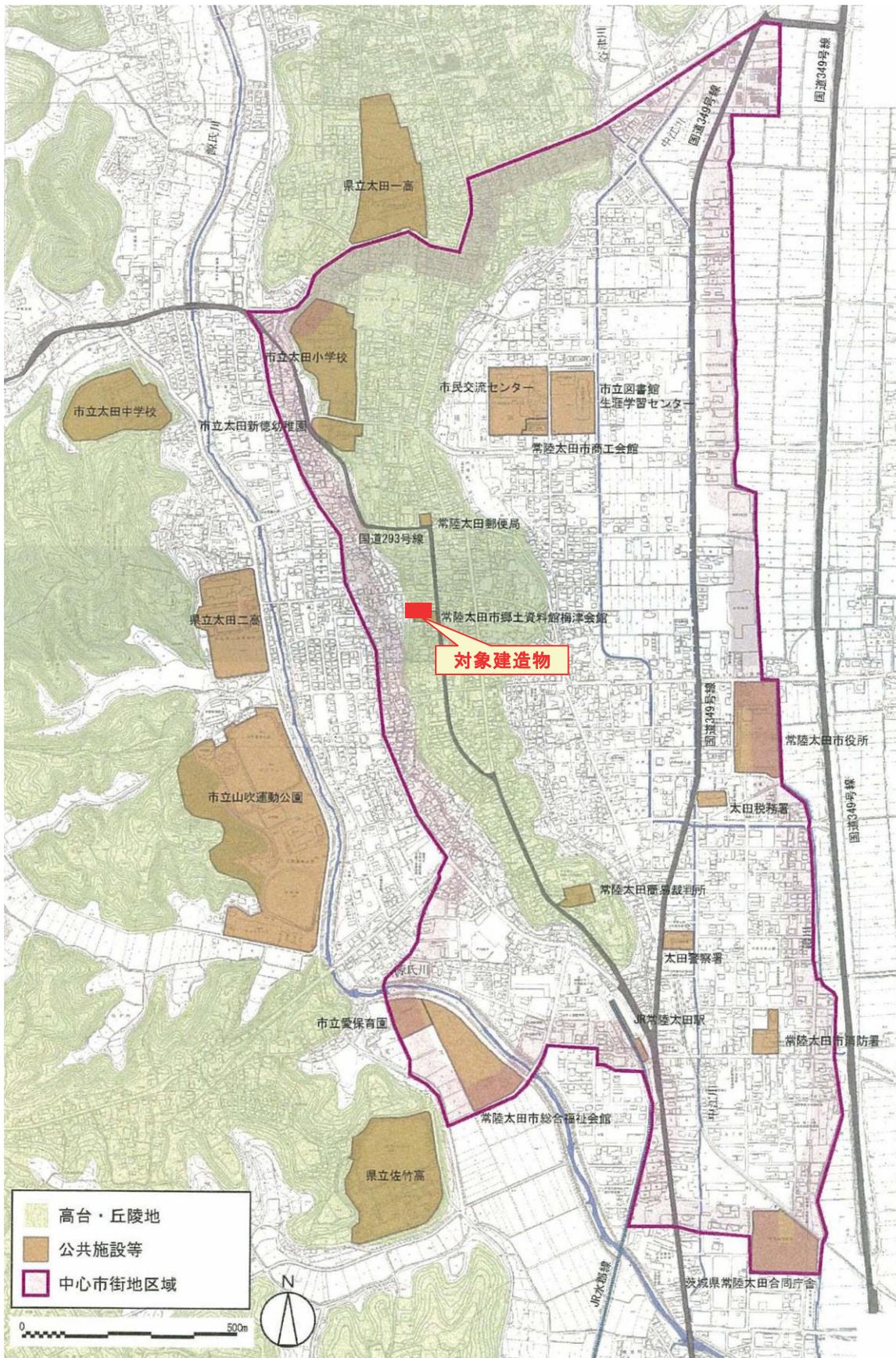


図2-3-2 対象建造物の位置

2) 予備調査

(1) 対象建造物の特徴

建物の外観はタイル張りであり、南東角に角塔を持ち、正面に大アーチの車寄せを張り出した本格的な庁舎建築である。

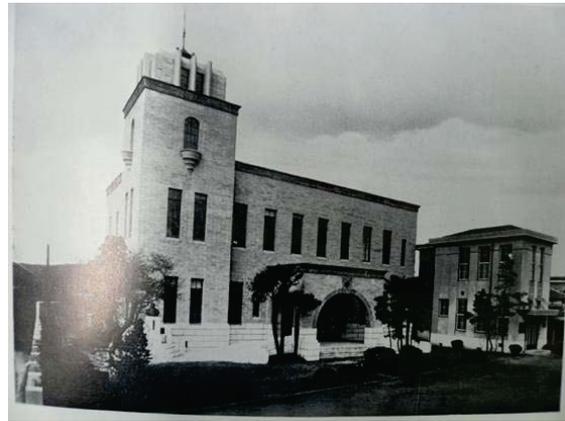


写真 2-3-1 建物外観（左 現状、右 創建時）

(2) 立地と周辺状況

周辺の市街地は江戸時代から昭和初期にかけて、棚倉街道の商業の集積地として繁栄し、現在のその名残の土蔵などが点在している。現在は、商業の中心が郊外に移転し、空き店舗が散在するなか、中心市街地の活性化のための取り組みが行われている。



写真 2-3-2 周辺状況

(3) 現地調査の結果

建物の現地調査と関係者のヒアリング調査を行った。その概要は以下のとおりである。

表2-3-2 簡易なヒアリングの結果

<ul style="list-style-type: none"> ・梅津会館の所在する鯨ヶ丘地区は、常陸太田市の中心部として歴史的な資源が豊富な地区である。 ・梅津会館は関連計画では今後拠点的な役割を担う位置づけとなっている。 ・中心市街地活性化基本計画（旧計画）の区域内となっていた。 ・現在都市再生モデル調査の対象地区となっている。 ・現在は具体的な事業等の予定はない。 ・建物の外装は改修を行った実績がなく、内部改修のみである。 ・現状では雨漏りもみられている。 ・外壁タイルの剥離や劣化がみられる。 ・現状の使用状況での問題点は、収蔵に難がある点である。
--

(6) 関連計画の内容整理

関連計画の内容を整理した結果、以下のような内容が整理できた。

表2-3-3 関連計画の内容整理（要旨と詳細）

<p>基本的考え方：「歴史性」は常陸太田市のまちづくりを進める上で欠かせない要素であり、歴史文化の魅力向上に寄与する梅津会館の活用はまちづくりにおいて重要である</p> <p>位置づけ：歴史・文化の拠点、広域の交流拠点、中心市街地の活性化における中心的な役割、地域資源のネットワークにおける拠点（エコミュージアムの拠点）、市民の活動拠点</p> <p>活用用途：郷土資料館（既存用途）、情報センター、市民活動スペース</p>
--

	考え方	位置づけ	ニーズ(アンケート結果)	施策・事業等
新市建設計画	将来像： 人・自然・歴史がかがやき、健康と活力にあふれる美しいまち	歴史拠点		観光施設整備
	基本方針2： 地域間交流を促進し、地域資源を活かした「活力」ある産業のまちをつくる			博物館等の整備
	基本方針4： 歴史に学び、かがやく未来のまちをつくる			
総合計画	これからのまちづくり： 地域資源を磨き活用するまちづくり（エコミュージアム活動によるまちづくり）		常陸太田市を表す一言： 歴史のある → 4位（中高生3位）	市民の地域活動への支援
	将来像： 快適空間 ～自然・歴史を活かし 人・地域がかがやく協働のまち～		地域のたからもの： 歴史、文化財、歴史的な街並みなど → 3位（中高生6位）	地域資源のブランド化
	土地利用構想「まち」の土地利用： 歴史的なまちなみや坂を活かした景観形成づくりを進めます			歴史資源の保護・活用 ・文化財の有効活用のため、情報発信やイベントなどを開催 ・登録文化財などの保護・活用 ・エコミュージアム活動の拠点の整備
				自然・観光資源の環境整備とネットワーク化 ・自然・歴史・食による観光のまちづくりの促進
都市計画マスタープラン	将来像： 豊かな自然・歴史・文化の中で、誰もが生き生きと暮らせる、ほっとなまち	中央部 緑・歴史を感じられる広域交流拠点の形成	常陸太田市の将来像： 地域の歴史を大切にし、観光地として人の集まるまち → 9項目中7位	エコミュージアム活動の推進
	まちづくりの目標： 楽しい子育て、豊かな老後のまちづくり・歴史文化を大切にしたいまちづくり	【拠点2】鯨ヶ丘地区 昔ながらの建物が残る個性的な街並みの保全活用を図ります	自由意見： 史跡・文化財等を活用して観光振興	
		歴史的市街地景観 歴史的建物を活用した落ち着いた街並みを創造		

(表 2-3-3 続き)

中心市街地 活性化基本計画 (旧法)	基本的な方針： まちの顔・玄関となる場所 人とのコミュニケーションを楽しむ場所 新しい常陸太田の専門店が集まる場所 郊外とのネットワークの中心となる場所 地域の歴史文化を次世代に伝える場所	常陸太田市の位置づけ： 茨城県北の拠点の1つ 県北地域の拠点として、地域連 携の核としての役割		常陸太田市博物館建設 (郷土資料館整備事業)
	まちづくりの方針・目標005： まちの財産を共有し、まちの財産を活かす	梅津会館は計画区域内の中心部 に位置する		
	まちづくりの方針・目標102： 自然の魅力と歴史文化の魅力	広域的商業地区		梅津会館の活用： エコミュージアムの拠点施設の一部 情報拠点センター 地域資料館
	まちづくりの方針・目標109： 交流拠点のネットワーク	役割： 地域資源同士を結び付ける核 市民のネットワーク形成の中心 市外の人ともネットワークをつ くる牽引役		エコミュージアム
	まちづくりの方針・目標206： 利用したくなる施設づくり			直近事業： 梅津会館をエコミュージアムに
	まちづくりの方針・目標207： 拠点施設の活用			梅津会館活用のイメージ
	まちづくりの方針・目標219： 常陸太田の街を発見する場所をつくる			
その他				通り塩町地区街なみ環境整備事業

3) チェックシートの適用性検討

前節で整理した手順、チェックシートに従い、梅津会館について予備調査を実施する。事項における計画案の立案に際し、本来は事前調査を実施することが望ましいが、梅津会館の活用はまだ事業化されておらず、事前調査レベルの調査を本業務で実施することが困難なため、本業務では予備調査を実施し、その結果をもって基本構想の立案を行うこととする。

(3) 構造補強方法の検討

現況平面図をもとに、簡易的な耐震診断を行い、構造補強の方針を検討した。検討方法等を以下に示す。

① 検討方針

本建物の耐震性を大まかに検討するため、鉄筋コンクリート造の耐震診断法（1次診断）を更に簡略し、いわば0次診断として行う。

② 検討結果と考察

a) 建物の重量

各階の床面積は（実測図から大まかに算定し）、塔屋 21m²、2階 251m²、1階（玄関庇を含む）272m²の合計 544m²である。

鉄筋コンクリート造の単位床面積重量は、通常、約 12kN/m²と耐震診断では想定する。しかし、本建物は階高が通常よりも大きく、壁厚も厚く、床スラブも厚いことが想定されるので 15kN/m²と仮定すると、建物全体の重量は 8,163kN となる。

b) 水平耐力の算定

本建物の水平耐力を計算するため、柱の水平断面積の総和を平面図の寸法から計算すると 8.8m²、壁の水平断面積の総和は短辺方向で 3.6m²、長辺方向で 5.3m²となる。

耐震診断では、鉄筋コンクリート造柱のせん断強度は 0.7N/mm²、鉄筋コンクリート造の壁

のせん断強度は柱の有無によって1, 2, 3N/mm²のいずれかの値を採用し、その場合は柱の断面積を考慮しない。しかし、ここでは、壁付きの柱の断面積も加え、壁のせん断強度も柱と同一とみなして水平耐力を略算すると、7N/mm²=700kN/m²であるので、本建物の短辺方向のせん断耐力は(8.8+3.6)×700=8,680kN、長辺方向では(8.8+5.3)×700=9,870kNとなる。

よって、短辺方向も長辺方向も略算した水平耐力が、建物重量よりも大きいため、耐震性についてはほぼ問題ないと考えられる。しかし、構造躯体寸法は1/100の平面図から推測した値であり、最終的な結論のためには、構造躯体寸法、コンクリート強度、劣化状況などの構造的調査が必要である。

また、敷地は丘陵地であるため地盤・地形の影響で地震動が増幅されることが考えられるので、この点の検討も必要であろう。このようなことを勘案すると、長辺方向の耐震性については余裕があるので耐震補強は必要ないであろうが、耐震性に余裕が少ない短辺方向については若干の耐震補強をする必要が生じることが考えられる。

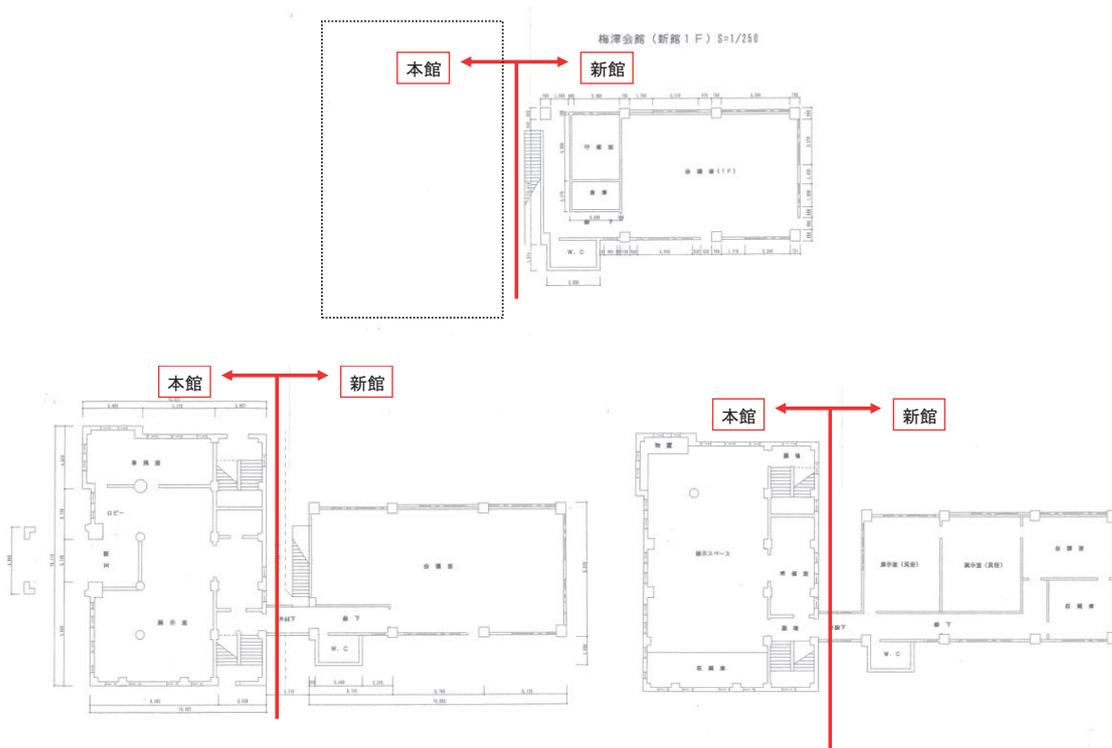


図 2-3-3 構造補強方法の検討（耐震性の検討）

(4) 住民意向調査

梅津会館の保存・活用に関する住民意向調査を実施した。その概要を以下に示す。

表 2-3-4 住民意向調査の概要（目的、対象、方法、結果）

<p>◆調査の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 歴史的建築物が有する一般的な価値要素の重要度を把握する ② 梅津会館を保存・活用することに対する市民の価値意識を貨幣価値に換算する <p>◆調査の対象</p> <p>建物の周辺地域に居住する市民</p> <p>◆調査方法</p> <p>郵送による配布・回収</p> <p>◆調査内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的建築物の価値を構成する価値要素の重み ・保存方法別の支払意思額（WTP） ・建物用途別の支払意思額（WTP） ・アンケート回答者の属性 ・保存方法、建物用途、周辺の街並みのベストプロフィール ・自由意見 <p>◆検討結果と考察</p> <p>本アンケート調査では、コンジョイント分析を用いて建物の価値評価を行った。</p> <p>①各価値の重要度は、歴史的価値、まちづくり上の価値、文化的価値という順である。</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD A[歴史的・文化的建造物の保存] --> B[歴史的価値 0.39] A --> C[文化的価値 0.27] A --> D[まちづくり上の価値 0.34] </pre> </div> <p>②建物全体の保存、現在の郷土資料館としての用途、歴史的建造物が点在する街並みへの要望が高くなっている。</p>
--

(5) 計画案（基本構想）の立案

予備調査の結果をふまえ、①保存・活用の目的（なぜ保存するか：価値判断、目的等の明確化）、②保存・活用の場所（どこで保存するか：現位置、移転）、③保存・活用の部位（なにを保存するか：全面的、部分的、シンボル）、④保存・活用の体制（だれが保存するか：所有者、施設管理者、学識経験者、市民、その他関係団体）、⑤保存・活用の方法（どのように保存するか：建物用途（活用度）、構造補強、修復・改修方法）について、梅津会館の活用計画案（基本構想）を立案する。

①保存・活用の目的（なぜ保存するか：価値判断、目的等の明確化）

a) 建物の価値

地域の歴史文化を象徴する重要な地域資源であり、本格的な庁舎建築として、建築的にも地域を代表する存在である。また、地域の拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域にとって欠かせない存在となっている。

b) まちづくりの方向性

今後のまちづくりにおいては、現在に引き続き、地域の歴史文化を象徴するランドマークとしての役割を担うとともに、地域の観光、交流の拠点としての活用も期待される。

c) 既存建物の有効活用

地域の重要な歴史資源として、また、地域活性化のための拠点施設として有効に活用していく必要がある。

d) 既存建物の現状

現在、郷土資料館として利用され、増築部分は市民活動等に利用されている。そのため、耐震性、外部仕上げの落下防止などの建物の安全性確保、内部仕上げの質向上、バリアフリー化などの機能向上が必要と思われ、建物の歴史的な価値保存に配慮しつつ、長期間活用していくことが求められる。

e) 総合評価（保存・活用の目的）

地域の歴史文化を継承し、歴史的建造物としての価値を保存するとともに、建物の性能向上により、中心市街地、地域の活性化に寄与するまちづくりにおける拠点施設として、長期間活用していくことを目的として、保存・活用計画を検討する。

②保存・活用の場所（どこで保存するか：現位置、移転）**a) まちづくりの方向性**

今後のまちづくりにおいては、現在に引き続き、地域の歴史文化を象徴するランドマークとしての役割を担うとともに、地域の観光、交流の拠点としての活用も期待される。

b) 立地状況

現在の立地場所は、商業と住宅が混在した地域の歴史を象徴する地域で、中心市街地に近い場所となっている。また、災害等の危険区域などには該当していない。地域活性化の拠点として重要な位置に立地しているといえる。

c) 総合評価（保存・活用の場所）

現在の立地場所は、まちづくり上重要な位置づけとなっており、また、災害等による危険性も特に見られないため、現地での保存・活用とする。

歴史的なコンクリート系建築物		保存・活用チェックシート		5
1. 予備調査	予備調査の結果整理	調査年月日(今回)	H . .	
		調査年月日(前回)	H . .	
(1) 保存・活用の目的				
①各調査結果の整理【保存・活用の目的にかかわる内容】				
1.1 建物の価値に関する調査(NO. 2) 地域の歴史文化を象徴する重要な地域資源 本格的な庁舎建築として、建築的にも地域を代表する存在 歴史資源の象徴、拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域に欠かせない存在	1.2 まちづくり等のニーズ調査(NO. 3) 1.2.1.まちづくりの方向性 地域の歴史文化を象徴し、歴史的景観形成においても重要な地域資源 地域内外の人のネットワークにおける拠点となりうる 歴史資源の象徴、拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域に欠かせない存在 本格的な庁舎建築として、建築的にも地域を代表する存在 創建当時の外観が保存されており、地域の貴重な歴史資源			
1.3 建物の概要調査(NO. 4) 1.3.2.既存建物の現状 ・本館部分は郷土資料館、増築部分は市民活動の場として利用されている。 ・外部は創建当時のままであり、内部は昭和58年に大規模改修を行っている。 ・外壁タイルの劣化・剥離や建具周りに隙間が生じている。 ・内部仕上材の劣化がみられ、雨漏りなどが発生している。 ・当時の特徴を表現する階段室や議壇が活用されていない。 ・耐震性についてはほぼ問題ないと考えられるが、詳細な構造的調査が必要である。 ・敷地が丘陵地であるため、地震動が増幅されることが考えられる。 ・耐震性に余裕が少ない短辺方向について、若干の耐震補強が考えられる。	1.2.2.既存建物の有効活用 拠点やランドマークなど、地域の活性化に寄与する建物の活用が必要 地域の歴史・文化の象徴としての保存活用が必要			
②総合評価(最も重視すべきこと、保存・活用の目的は何か)				【設定】
地域の歴史文化を継承し、歴史的建造物としての価値を保存する。 建物の歴史的な価値を保存しつつ、建物の性能向上を行い、長期間活用する。 まちづくりにおける拠点づくりにより、中心市街地、地域の活性化に寄与する。				
③合意形成(NO. 1シートでの合意)				
◆合意形成の有無 (有 <input checked="" type="radio"/> 無)				
◆助言等				
◆助言等による修正				

図 2-3-4 保存・活用の目的検討に係るチェックシートの記載状況

(2) 保存・活用の場所	
①各調査結果の整理【保存・活用の場所にかかわる内容】	
1.2 まちづくり等のニーズ調査(No. 3) 1.2.1.まちづくりの方向性 地域の歴史文化を象徴し、歴史的景観形成においても重要な地域資源 地域内外の人のネットワークにおける拠点となりうる 歴史資源の象徴、拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域に欠かせない存在 創建当時の外観が保存されており、地域の貴重な歴史資源	1.3 建物の概要調査(No. 4) 1.3.1.立地状況 高台に商業と住宅が混在した地域である。 敷地の一辺は前面道路に広く面し、隣地建物は近接している。 災害等による危険性は高くない。 中心市街地(商店街)に近く、駅から徒歩15分程度の立地となっている。
②総合評価(保存・活用の場所(現地・移転)はどこか) 【設定】	
保存活用の場所 (<u>現地</u> ・ 移転) → 移転の場合 (敷地内 ・ 隣地、近隣 ・ その他)	
※具体的な内容	
現在の立地場所は、まちづくり上重要な位置づけとなっており、災害等による危険性も特に見られないため、現地保存とする。	
③合意形成(No. 1シート)の体制での合意)	
◆合意形成の有無 (有 ・ <u>無</u>)	
◆助言等	
◆助言等による修正	

図 2-3-5 保存・活用の場所の検討に係るチェックシートの記載状況

③保存・活用の部位（なにを保存するか：全面的、部分的、シンボル）

a) 建物の価値

地域の歴史・文化を象徴する重要な地域資源であり、ランドマーク的な存在となっている。また、本格的な庁舎建築として建物全体で価値が認められる。

b) まちづくりの方向性

当該建物は中心市街地に立地し、拠点的な役割を担うことが期待されており、また、歴史的な建物が多く存在する地区に立地し、景観形成においても重要な位置づけとなっている。今後のまちづくりにおいては、現在に引き続き、地域の歴史文化を象徴するランドマークとしての役割を担うとともに、地域の観光、交流の拠点として、建物全体として活用していくことが望ましい。

c) 住民の意向

既存計画策定時（総合計画、都市計画マスタープラン）の調査結果による住民の意向としては、当該建物の存在する地区は、市民にも歴史的価値のある地域と認識されており、地域の歴史・文化資源として、また、観光等地域の活性化に寄与できる施設として活用する必要がある。

d) 既存建物の現状

現在、郷土資料館として利用され、増築部分は市民活動等に利用されている。また、当該建物は232㎡と規模が小さく、劣化状況等の概況把握の段階では構造的な問題も特に見られないため、建物全体を有効に活用していく必要がある。

e) 制約条件

当該建物は、国の登録有形文化財に指定されているため、建物全体を保存することが基本である。また、再開発等の事業は特に計画されていないが、中心市街地かつ歴史的町並みを形成している地区に立地していることから、これらに応じた活用が必要である。また、原型の保持を前提とした上で、耐震性の確保、防災計画、バリアフリー化などを検討する必要がある。

f) 総合評価（保存・活用の部位）

小規模な建物であり、構造的に大きな問題はみられない。また、国の登録有形文化財であることや、建物の価値保存、まちづくりに寄与する活用などの観点からみると、建物全体の保存・活用を検討する。

(3) 保存・活用の部位	
①各調査結果の整理【保存・活用の部位にかかわる内容】	
1.1 建物の価値に関する調査(No. 2) 地域の歴史文化を象徴する重要な地域資源 本格的な庁舎建築として、建築的にも地域を代表する存在 歴史資源の象徴、拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域に欠かせない存在	1.3 建物の概要調査(No. 4) 1.3.2 既存建物の現状 ・本館部分は郷土資料館、増築部分は市民活動の場として利用されている。 ・外部は創建当時のままであり、内部は昭和58年に大規模改修を行っている。 ・外壁タイルの劣化・剥離や建具周りに隙間が生じている。 ・内部仕上げ材の劣化がみられ、雨漏りなどが発生している。 ・耐震性に余裕が少ない短辺方向について、若干の耐震補強が考えられる。
1.2 まちづくり等のニーズ調査(No. 3) 1.2.1.まちづくりの方向性 地域の歴史文化を象徴し、歴史的景観形成においても重要な地域資源 地域内外の人のネットワークにおける拠点となりうる 歴史資源の象徴、拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域に欠かせない存在 本格的な庁舎建築として、建築的にも地域を代表する存在 創建当時の外観が保存されており、地域の貴重な歴史資源	1.3.3 建物にかかる制約条件 ・歴史的な意匠を保持した改修方法 ・今後のまちづくりに応じた活用 ・原型の保持に留意した耐震性の確保 ・可能な限り原型保持できる防災計画 ・原型の保持を基本としたバリアフリー化
1.2.3.住民の意向 地域の歴史・文化資源としての保存活用が必要 歴史・文化資源を観光に活かす方針が必要	
②総合評価(保存・活用の部位はどこか) ※検討段階の途中結果 【検討】	
保存活用の部位 (<input checked="" type="radio"/> 全面的) 部分的 ・ シンボルのみ ・ その他)	
※具体的な内容	
小規模な建物であり、耐震補強により建物の耐震性確保が可能である。また、地域のシンボリック存在感となっていることから、全面的保存で検討を進める。	
③合意形成(No. 1シート)の体制での合意)	
◆合意形成の有無 (有 <input checked="" type="radio"/> 無)	
◆助言等	
◆助言等による修正	

図 2-3-6 保存・活用の部位の検討に係るチェックシートの記載状況

④保存・活用の体制（だれが保存するか：所有者、施設管理者、学識経験者、市民、その他関係団体）

常陸太田市（建物の所有者・管理者）を中心として、地域住民、筑波大学等の有識者、専門家、地元のNPO、商工会議所等の関連団体、コンサルタント等の関係者により検討組織（委員会、協議会等）を設置することが考えられるが、この適用性の検討では、特に具体的な検討組織についての特定は行わないこととする。

⑤保存・活用の方法（どのように保存するか：建物用途（活用度）、構造補強、修復・改修方法）

⑤-1. 保存方法（どのように保存するか）－建物用途（活用度）

a) 建物の価値

地域の歴史文化を象徴する重要な地域資源であり、本格的な庁舎建築として、建築的にも地域を代表する存在である。また、地域の拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域にとって欠かせない存在となっている。

b) まちづくりの方向性

当該建物は中心市街地に立地し、拠点的な役割を担うことが期待されており、また、歴史的な建物が多く存在する地区に立地し、景観形成においても重要な位置づけとなっている。今後のまちづくりにおいては、現在に引き続き、地域の歴史文化を象徴するランドマークとしての役割を担うとともに、地域の観光、交流の拠点として、積極的に活用していく必要がある。

c) 住民の意向

住民の意向としては、当該建物の存在する地区は、市民にも歴史的価値のある地域と認識されており、地域の歴史・文化資源として、また、観光等地域の活性化に寄与できる施設として積極的に活用する必要がある。

d) 既存建物の現状

現在、郷土資料館として利用され、増築部分は市民活動等に利用されている。その一方で、外部・内部ともに建物の劣化がみられ、当時の特徴的な部分の活用が十分されていないなど、建物をより有効に活用していくことが必要である。

e) 制約条件

特に活用用途を制限する条件は特にみられない。そのため、まちづくりへの寄与、位置づけ等の他の条件に適合した活用方法を検討する。

f) 総合評価（建物の活用用途）

⑤-3 保存方法（どのように保存するか）－修復・改修方法

a) 建物の価値

地域の歴史文化を象徴する重要な地域資源であり、本格的な庁舎建築として、建築的にも地域を代表する存在である。また、地域の拠点やランドマーク、市民の愛着など、地域にとって欠かせない存在となっているため、現在の建物の持つ価値を保存できる方法とする必要がある。

b) まちづくりの方向性

当該建物は歴史的な建物が多く存在する地区に立地し、景観形成においても重要な位置づけとなっている。また、今後のまちづくりにおいては、現在に引き続き、地域の歴史文化を象徴するランドマークとしての役割を担うことが必要と思われ、歴史文化の象徴として活用できる方法とする必要がある。

c) 既存建物の現状

外部は創建当時のままであり、内部は昭和 58 年に大規模改修を行っている。建物の現状をみると、外壁タイルの劣化・剥離や建具周りの隙間、内部仕上げ材の劣化、雨漏りの発生などがみられている。これらの劣化の解消や機能性向上などが必要と思われるが、可能な限り創建時の姿を保存することが望ましい。

d) 制約条件

詳細な法的チェックは本検討で実施しないが、現在の建築基準法、関連法に適合するための改修等を行う必要がある。

e) 総合評価（修復・改修方法）

外部については、創建当時の姿が維持されていると思われるため、保存と復原を基本とする。内部については、可能な限り復原に努めるが、法制度や使用用途に応じた機能性の確保などにより、不可能な場合は復元、改造を行うこととする。個々の部位について、今後詳細な調査・検討を進める

表2-3-5 チェックシートの運用結果としてまとめられた保存活用の基本構想の骨子

<p>1) なぜ保存するか 地域の歴史文化を継承し、歴史的建造物としての価値を保存するとともに、建物の性能向上により、中心市街地、地域の活性化に寄与するまちづくりにおける拠点施設として、長期間活用していくことを目的とする。</p> <p>2) どこで保存するか 現在の位置</p> <p>3) なにを保存するか 建物全体</p> <p>4) だれが保存するか（保存・活用体制） 常陸太田市（建物の所有者・管理者）を中心とした、地域住民、筑波大学等の有識者、専門家、地元NPO、商工会議所等の関連団体、コンサルタント等の関係者による検討組織</p> <p>5) どのように保存するか (1) 建物用途（活用度） 地域活性化の拠点としての位置づけとし、観光施設ネットワークの拠点、地域内外の人々の交流拠点としての活用で検討を進める。具体的には、エコミュージアムの拠点施設など、観光情報の提供、地域の歴史文化のPR、交流空間などとしての利用が考えられる。</p> <p>(2) 構造補強 耐震補強（短編方向の一部耐震壁増設など）</p> <p>(3) 修復・改修方法 外部：創建当時の姿を保全、復原 内部：可能な限り復原し、必要に応じて復元、改造</p>
--