

企画・設計プロセスの実態
大都市圏のビル型納骨堂建設プロセスに関する研究 その2

ステークホルダー 資金計画 自動搬送設備
維持管理 建築基準法 墓理法

1. 研究の背景と目的

ビル型納骨堂は宗教施設でありながら、一方で面積や建設費に自動搬送設備の占める割合が高い自動倉庫のような建築物でもある。類似のビルディングタイプが存在しないため、その企画には独特のノウハウが求められる。そこで本稿では、ビル型納骨堂が抱える課題の解決手法を探るため、企画、設計プロセスを整理し、これらに起因する課題を明らかにする。

2. 研究方法

表1に示す設計者やビル型納骨堂の運営者へのヒアリング調査および現地調査より得られた情報より分析を行う。調査は2021年7月～9月に実施した。

3. 企画のプロセス

3-1. ステークホルダー

前稿にて、発注者と設計者との関係等について述べたが、ここではその他も含め、事業に関わる主なステークホルダーとその役割を整理する(表2)。事例ごとに多少異なるが、多数の関係者が参画している。

発注者はほとんどの場合寺院である。寺院が知り合いの建築設計者やゼネコンに直接相談する事例もあるが(A、B、以下、発言者を表1の記号で示す)、一般には難しいため、自動搬送設備メーカーや不動産開発事業者等に相談することが多い。実績の多い自動搬送設備メーカーは建築設計事務所と組み、参拝室のデザイン提案などを含めた納骨堂の企画・設計を一括して受注することも可能である(A、B、F)。一方で、不動産開発事業者等がビル型納骨堂建設の可能性がある敷地を持つ寺院に対して提案を行い、事業が開始される事例もある。また、不動産経営コンサルタントが事業参入希望者向けのセミナーなどを実施しており、そのようなセミナーが窓口となる例もあるものと思われる。

一部では、不動産開発事業者がプロジェクトマネージャーとなり、マンションの建設・販売と同様のスキームが採用されている。そうした事業者のノウハウは外部には出ず、また、事業者の投資判断が事業を左右するとの意見もあった(B)。

表1 ヒアリング調査対象者

対象者	所属等	ビル型納骨堂に関する業務経験
A※、B※、C	建築設計者(建築設計事務所代表)	企画、設計
D	建築設計者(ゼネコン設計部所属)	JVで設計
E	僧侶かつ建築設計者	なし
F	自動搬送設備メーカー技術者(一級建築士)	企画・搬送システム設計
G	宗教業界誌編集長	運営実態に明るい
H	僧侶	施設運営

※ A、Bは前稿のヒアリング対象者A、Bと同一

正会員 ○ 飯田 匡*
同 木多 彩子**
同 辻井 麻衣子***

ビル型納骨堂の設計経験が豊富な建築設計事務所(A)では、独自のノウハウを整理し、コンサルタントとして企画から許認可申請、実施設計まで請け負っている。ただし、こうした対応が可能な設計事務所はわずかであろう。

3-2. 資金計画

企画段階で、寺院に手持ち資金がほとんどない場合もあり、建設費は銀行等からの融資に頼ることになる(A、B、F)。Hの寺院によるビル型納骨堂は東京都内でも最大規模のものであり多額の借入が必要であったが、一般に寺院が持つ墓地は売却が困難で担保性がないため、担保を重視する国内の銀行からは融資を受けられなかった。最終的には、担保には関心がない海外の大手投資銀行による出資を受けたが、販売代理は全てその子会社に委託することになった(H)。

一部の問題となっているような事例では、開設者の宗教法人は名義貸しをしているだけで、実態は不動産開発事業者らによる収益事業というものもある(E、G)。このような事例はごく一部であろうが、営利企業ではない寺院が大規模になりがちなビル型納骨堂を計画する場合、資金計画が大きな課題であることは間違いない(B)。前述のHの例でも、出資者はあくまでも数ある投資案件の一つと捉えている。

表2 事業に関わる主なステークホルダー

業務	ステークホルダー
発注	寺院 自治体
企画	自動搬送設備メーカー 不動産開発事業者 不動産経営コンサルタント 建築設計事務所
融資・出資	普通銀行 投資銀行
設計	建築設計事務所 自動搬送設備メーカー
自動搬送設備設計・施工	自動搬送設備メーカー
許認可	自治体等(建築基準法) 保健所(墓理法)
施工	ゼネコン
販売代理	仏具等製造販売業者 不動産開発事業者
運営・維持管理	寺院、寺院関連法人 民間法人 自動搬送設備メーカー

3-3. 規模計画

収益化のためには一定以上の規模とする必要があるが、それがビル型納骨堂を大規模な建物にしてしまう一因でもあろう。

経営上の判断から区画数が決まり、そこから搬送設備の規模、参拝室数が決まる。参拝室のグレードや面積は区画の販売価格に直接影響する。つまり、よりグレードの高い室での参拝を希望する購入者は、より高額な区画を購入する必要がある。さらに法事や催事のための集会室、ロビー、

Actual Condition of Planning and Design
- Study on the Construction Process of Building-style Ossuaries in
Metropolitan Areas

Tadasu Iida, Ayako Kita, Maiko K. Tsujii

ラウンジ、本堂、庫裡等を勘案して建物全体の規模が決まる。

例えば H によるビル型納骨堂は 11,500 の厨子を納めることができる。参拝スペース、客殿等の他、別入口となる寺院

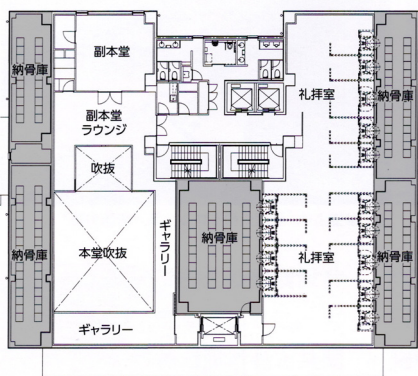


図1 ビル型納骨堂の参拝室階平面図²⁾

本堂、庫裡もあり、地上4階建て、延床面積約3,000㎡と大規模なものとなった。(図1)。

こちらは境内で本堂の建替と同時の事業であったため問題はなかったが、いたずらに規模を大きくすると、地域からの反対につながる可能性がある。

3-4. 自動搬送設備

ビル型納骨堂では自動搬送設備の配置が重要である。搬送設備を手掛けるメーカーの多くが、近年ビル型納骨堂にも手を広げている。前述のように、大手のメーカーが設備の設計、製造、施工だけではなく、コンサルタントとしてビル型納骨堂の企画全般を請け負う例も多い¹⁾。

3-5. 広報・販売

数千もの区画を寺院が自ら販売することは困難であるため、広報・販売は他者に委託することになる。不動産開発事業者が参画している場合は、手慣れたマンション販売と同様の手法で販売する(B)。また、以前から墓地の広報・販売代理を広く手掛け、寺院との関係が深い仏具等製造販売業者も重要な委託先である。

3-6. 運営・維持管理

開設後の運営主体については、寺院自身(H)のほか、寺院が設立した運営会社(A設計の施設)、電力会社の子会社(同)等、様々である。

維持管理に関しては、従来の納骨堂とは異なり設備の定期的なメンテナンスコストを見込んでおく必要がある。また、いずれは設備の大規模改修が必要となるが、ビル型納骨堂は開設され始めてからまだ20年程度しか経っておらず、これまで大規模改修が行われた事例はない(G)。多数の厨子を降ろして改修作業を行うことができるのか、改修中のサービス品質をどのように保つのかといった課題が想定されよう。

4. 関連法規、許認可

続いて、不適切な計画を防ぐ手法を検討するために、ビル型納骨堂建設に関わる主な法基準や許認可制度を整理する。

4-1. 墓地、埋葬等に関する法律

納骨堂の運営には墓地、埋葬等に関する法律(以下、墓理法)に基づく都道府県知事による経営許可が必要となる。ここでは、寺院の適性や経営に関する情報等、多様な書類の提出が必要となるが、詳細な規定は自治体ごとに大きく異なる¹⁾。

また、同法施行規則には「容易に納骨堂と認められるものであること」とある。これは外観デザインに関する言及であるが、曖昧な記述である。デザインのあり方は時代や地域に

よっても変わるため、一律の規定は適切ではないが、特に大型で周辺に与える影響の大きいビル型納骨堂に対しては、宗教施設に見えないような奇抜なデザインを防ぐような規定の検討も必要であろう。

4-2. 建築基準法

建築基準法には、納骨堂という用途が記載されていないため、確認申請する自治体または検査機関に事前に確認が必要である。例えば、遺骨の収蔵のみであれば倉庫だが、集会室があれば宗教施設というように、建物用途の判断が計画の内容によって変わる可能性がある。また、寺院の敷地内に建設される用途上不可分な建物であれば、附属建築物、すなわち宗教施設の一部とみなされる。一方で、別敷地で倉庫とみなされた場合は、住居専用地域での用途制限に抵触する³⁾。

4-3. 開発条例、事前協議

多くの自治体では建設される中高層建築物を対象とした条例を定めている。該当する場合は、設計における一定の制限や、自治体各部局との事前協議や住民説明が必要となる。ビル型納骨堂の扱いについて条件が厳しくなり、パブリックコメントを求められるようになった地域もある。

4-4. その他

納骨堂の開設により、建物や宗教法人としての運営内容に変更が生じる場合は、宗教法人法による宗教法人の規則の変更と自治体の所管部局による承認が必要となる。

また、ビル型納骨堂を開設しようとする寺院が単立宗教法人でない場合は、包括法人(本山)による認証も必要となる。

自治体により順番が前後する部分もあるが、最終的には建築基準法による検査済証、宗教法人法による規則変更の認証を得た後に法務局への登記が可能となり、その前後から区画の販売が開始される(A)。

5. 結論

1. ビル型納骨堂は宗教施設であるが、その企画には多数のステークホルダーが参画しており、収益性が強く意識されている。また、一部の参画者が企画のノウハウを持つが、それらは広く共有されていない。こうした状況もビル型納骨堂にまつわる混乱の一因となっているものと推測される。

2. ビル型納骨堂の建設に際し様々な許認可申請を行う必要があるが、現状ではこれらのプロセスは、不適切なビル型納骨堂の計画を防ぐ手段としては十分には機能していない。

本研究は科学研究費 挑戦的研究(萌芽) 課題番号 20K20795(研究代表者: 木多彩子)の一環として行われたものである。

謝辞

一般社団法人火葬研 武田至先生には貴重なアドバイスを頂いた。また、ヒアリング調査にご協力頂いた皆様に深く感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 「高橋徹也さん 納入した納骨堂の遺骨収容数、最大で約80万體」、朝日新聞、2020.10.19
- 2) 近代建築 2019年12月号、p.174、近代建築社、2019
- 3) 日本建築行政会議編：建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 2013年版、一般財団法人建築行政センター、2013

* 関西学院大学 建築学部 准教授・博士(工学)

** 摂南大学 理工学部建築学科 教授・博士(工学)

*** 西日本工業大学 デザイン学部 准教授 博士(工学)

Assoc. prof., School of Architecture, Kwansei Gakuin University, Ph.D. (Eng.)

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Science and Eng. Setsunan Univ., Ph.D. (Eng.)

Assoc. prof., Faculty of Design, Nishinippon Institute of Technology, Ph.D. (Eng.)