

## 包括同意基準の策定状況等（アンケート結果）

- ・第5回連絡会議用アンケート回答を整理。（アンケート調査票は参考資料4参照）。
- ※当該アンケートは、連絡会議参加自治体全てに実施。

### 1. 包括同意基準の策定に係る検討状況

※連絡会議参加自治体、全13自治体における検討状況

検討状況		件数	検討結果		件数	該当自治体
1	包括同意基準の策定について、検討したことがある	5件	①	包括同意基準を策定済み	1件	京都市
			②	包括同意基準の策定を検討中	0件	-
			③	策定を断念した		-
			④	その他 ※審査基準を策定した など	4件	兵庫県、鎌倉市、 豊岡市、氷見市
2	包括同意基準の策定についての検討は(未だ)行っていない	8件	⑤	今後、検討予定	5件	神戸市、福岡市、 富岡市、津山市、 小田原市
			⑥	今後も検討の予定はない	2件	横浜市、藤沢市
			⑦	その他	1件	川越市

### 2. 包括同意基準策定にあたっての課題

#### ○申請物件が少ない。そのため包括的に基準を定めることが困難。（7自治体）

- ・法第3条第1項第3号の適用件数自体、多くない。（横浜市）
- ・指定実績が少ない（兵庫県）
- ・包括化できるほどの件数、申請内容の定型化がまだ見込めない。（川越市）
- ・本市において基準策定において根拠となる申請物件が少ない。（富岡市）
- ・本市においては、歴史的建築物の活用の事例が少ないため、今後、市域における歴史的建築物それぞれが特色を検証するとともに、包括同意基準の策定のための想定検証の実施又は類似自治体等の事例の集積が必要であると考えている。（小田原市）
- ・適用実績が少ない中で、建築物の構造・規模、用途また敷地状況等が様々なものに対し、包括的な同意基準でもって安全性を確認することに不安を感じる。（神戸市）
- ・本市に現存する歴史的建築物が少数であること、その規模・形態や様式が多様であることから、包括的に基準を定めることが適当か否かの判断に苦慮している。（藤沢市）

#### ○基準の明確化が困難、基準の策定に苦慮。（7自治体）

- ・包括同意基準である以上、あいまいさを排除した明確な基準として定める必要がある。（京都市）
- ・曖昧な基準による総合的評価で判断する場合、利活用を優先して、安全性の確保が疎かになるおそれ

がある。そのため、包括同意基準として、具体的な基準を定める必要があるが、一方で、基準を詳細に設定しすぎると、全体的な安全性の確保に漏れが生じるおそれがある。(兵庫県)

- ・構造基準、防火基準の策定が困難と考えられる。(川越市)
- ・構造的な安全基準をどう設定するか、整理が必要。(津山市)
- ・ケース毎に課題となる内容が違うことが想定される。(氷見市)
- ・明確な数値などの基準を作ってしまったら地域で新しい法律をつくることと同じになってしまう(氷見市)
- ・条例で、「当該対象建築物に係る保存活用計画について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該対象建築物を保存活用建築物登録簿に登録するものとする。」と規定している。技術的助言等では、安全(構造)と防火に関する規定はあるが、交通と衛生に関する規定はないため、基準の策定に苦慮した。(鎌倉市)
- ・技術的な裏付けがないため、求める基準レベルの設定が難しい。(兵庫県)

#### ○歴史的価値を失わない基準を定めることが重要(2自治体)

- ・改修により歴史的価値を失わない基準として定める必要がある。(京都市)
- ・歴史的建築物の価値を損なわないようにするために、各基準は具体的なものとせず、幅広い改修方法を選択できるような基準とした。(鎌倉市)

#### ○実際に使いやすいものにすることが必要(1自治体)

- ・設計者にとって見通しを立てやすい基準となっているかを確認する必要がある。(京都市)
- ・使えるものにするために、リアルなケーススタディを行う必要がある。(京都市)
- ・実際に使ってもらうためのマニュアル等を充実させる必要がある。(京都市)

#### ○個別同意の方が適切(4自治体)

- ・適用除外は地域の防災上、慎重な検討を要すると考えられるが、建築審査会委員の適用除外に関するスキル維持を考慮すると、個別同意が適切という考えがある。(川越市)
- ・当市では包括同意基準でなく審査基準を策定した。包括同意基準とすると個別案件を審査するのは専門委員会のみとなり、建築審査会には報告という形になってしまうが、個別案件について審査すべきとの意見が建築審査会からあったためである。(鎌倉市)
- ・個別性が高く、基準を作ったとしても汎用性がないと考える。(横浜市)
- ・適用除外にあたっては、建物の規模、用途、構造、敷地条件等に応じた代替措置が必要であり、個別性が高い。(福岡市)

#### ○その他(4自治体)

- ・建築物の用途を変更する場合に、建築基準法の用途許可の手続きと同様に、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とした。(鎌倉市)
- ・用途規制等の集団規定の取扱いは包括同意基準になじみにくいと思われる。(神戸市)
- ・型式認定を想定していたが、聞き取りが重要となる。そのため地区や通りを絞って同じような造りの町家を10軒程度調査し、簡略な平面図と立面図などをつくり、同一性や類似性についての検討が必要。(氷見市)

- ・準防火地域のためハードルが高い。(氷見市)
- ・包括同意基準策定については、安全性を考慮し、対象建築物の規模、用途、周辺状況などの条件を細かく設定する必要がある。各自治体により一から策定すると基準のばらつきが予想されるため、国においてベースとなる基準を策定するのが望ましい。対象となる歴史的建築物について各自治体一律ではないため、国等においてベースとなる基準をベースにして各自治体ごとに修正していくのが望ましい。(豊岡市)
- ・建築基準法上、「特定行政庁が建築審査会の同意を得て」となっているが、特定行政庁ではない自治体が、包括同意基準を策定できるのか疑問である。(豊岡市)
- ・特定行政庁ではない自治体が条例上の専門委員会を設けている場合、異なる委員会による判断の相違が懸念されるため、H26.4.1「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)」の運用における包括同意基準化が望ましい。(豊岡市)

### 3. 包括同意基準の策定について検討したことがある場合、検討の背景・理由、検討結果

#### (1) 検討の背景・理由、検討結果等

##### ① 包括同意基準を策定済みの場合

自治体名	検討した背景・理由	策定基準の概要
京都市	平成 24 年 4 月に条例を制定したが、平成 27 年度末段階で適用案件が 6 件に止まっていたため、現在、京都市内に約 4 万軒ある京町家のうち、標準的な規模のものについて、定型的な基準（包括同意基準）を策定することにより、手続期間の短縮化及び求められる内容の事前明示性を高めることで、保存活用の促進を図ろうとした。	以下の①から④までの基準を包括同意基準として定めた。 ①構造規模に関する基準 階数，高さ，延べ面積，建て方 ②用途に関する基準 住宅，一定の兼用住宅，特定用途（旅館，飲食店，物販店） ③行為に関する基準 10 m <sup>2</sup> 以内の増築，大規模の修繕，大規模の模様替え ④構造・防火等に関する基準 意匠形態保存と安全性確保の両立が可能な基準

##### ④ その他の場合

自治体名	その他の内容	検討した背景・理由	状況等
兵庫県	指定実績を十分に積み重ねた後、改めて検討する。	国家戦略特区の取組みが円滑に進むよう、国土交通省から「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」の技術的助言が発出されたことを受け、法第 3 条第 1 項第 3 号の適用除外規定を活用する仕組みを整備するため。	「包括同意基準化せず、建築審査会に付議するための提案基準を定めるべき」との建築審査会の意見を受け、提案基準に該当するものを個別に建築審査会に諮り、同意を得て指定することとする。その後、適用除外指定の実績が十分に積み重ねられた段階で、改めて運用を検討することとなった。（現在、提案基準は未策定）
鎌倉市	審査基準を策定した。	—	当市では包括同意基準でなく審査基準を策定した。包括同意基準とすると個別案件を審査するのは専門委員会のみとなり、建築審査会には報告という形になってしまうが、個別案件について審査すべきとの意見が建築審査会からあったためである。

豊岡市	特定行政庁との調整により今後の経過次第。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定行政庁ではないため、条例による専門委員会を設けている。</li> <li>・建築審査会と専門委員会の判断の相違が懸念されるため、また、複数の委員会による審議の長期化が懸念されるため、包括同意基準化が必要と思われた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築審査会の意見として対象建築物が木造三階建旅館のような安全上、極めて厳しい制限が係っているものを対象としているため、早期の包括同意基準化は困難ということであった。</li> <li>・建築審査会としても慎重に検討していくとして、事例を積み重ねながら、包括同意基準を目指す予定である。</li> <li>・なお、包括同意基準としては、H26. 4. 1の技術的助言の運用のような包括同意基準とし、専門員会により審議を行うこととする。</li> </ul>
氷見市	今後検討予定。	—	適用事例をある程度蓄積し、実績をつんでいく必要がある。

(2) 包括同意基準の対象建築物 (※想定を含む)

検討状況	自治体名	建築時期	延べ面積	階数	構造方法	従前の用途	従後		用途地域	都市計画区域内外	その他
							用途	不特定多数の使用			
基準策定済み	京都市	昭和25年以前	200㎡以下	2階建以下	木造	住宅	住宅、兼用住宅、旅館、飲食店、物販店	無	主に商業地域	区域内	京町家
基準検討中	兵庫県	—	500㎡以下 (敷地単位)	2階建以下	木造	農家住宅	飲食店、旅館等	有	—	—	—
	豊岡市	昭和初期	500～ 1000㎡程度	3階建	木造	旅館	旅館及び飲食店等	有	商業地域	区域内	専門委員会による審議
	氷見市	1970年以前	—	2階建	木造	—	—	有	第一種住居地域外準防火地域	区域内	町家を想定 間口2～3

#### 4. 今後検討予定の場合、今後の検討予定

##### ⑤今後検討予定の場合

自治体名	今後の検討予定
神戸市	現時点では、適用件数も少なく包括同意基準策定の必要性は低いと考えているが、今後の相談や適用事例の蓄積を踏まえ検討する予定。
福岡市	適用事例が蓄積されてから、検討を行う予定。
富岡市	その他条例の適用事例がある程度蓄積されてから、検討する予定。
津山市	その他条例の適用事例がある程度蓄積されてから、検討する予定。
小田原市	その他条例を策定し、その適用事例が蓄積され、さらに条例の適用を受ける建築物の増加が見込まれた場合に検討する。

#### 5. 今後も検討予定がない場合、その理由

##### ⑥今後も検討の予定はない場合

自治体名	今後も検討の予定はない理由
横浜市	個別性が高く、基準を作ったとしても汎用性がないため。また法第3条第1項第3号の適用件数自体、多くない。
藤沢市	個別性が高いため、また、適用件数もあまり多くはないと想定しているため、策定の必要性は低いと考えている。