

包括同意基準作成時の留意事項(まとめ)

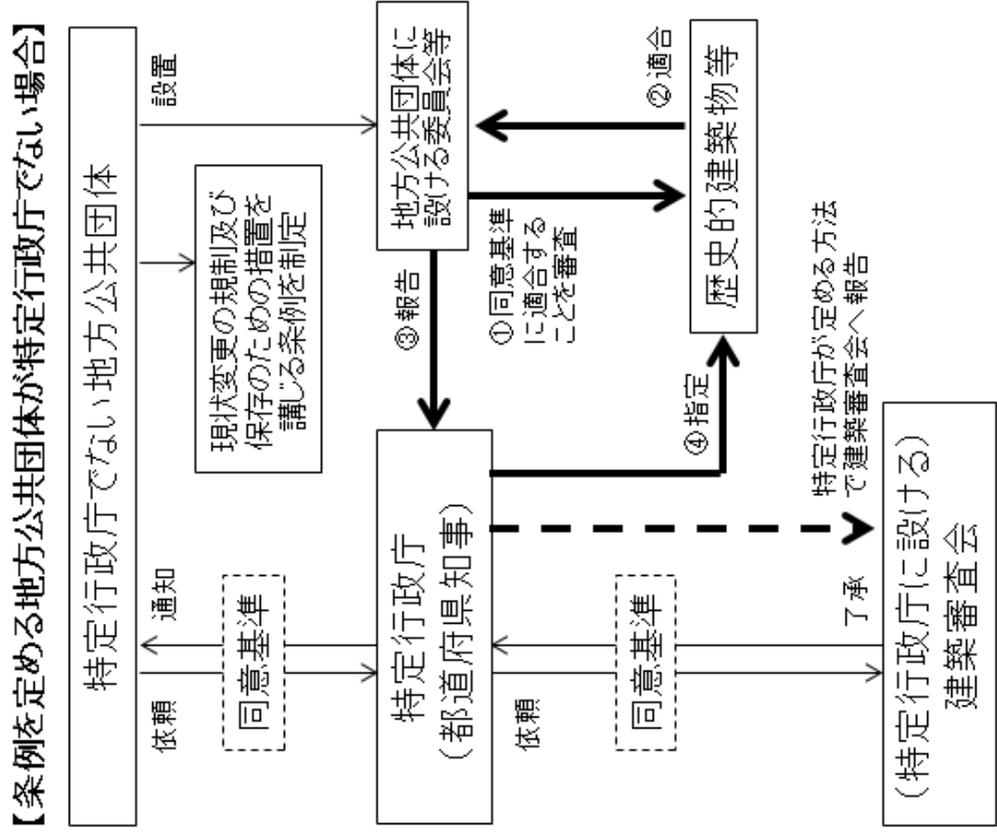
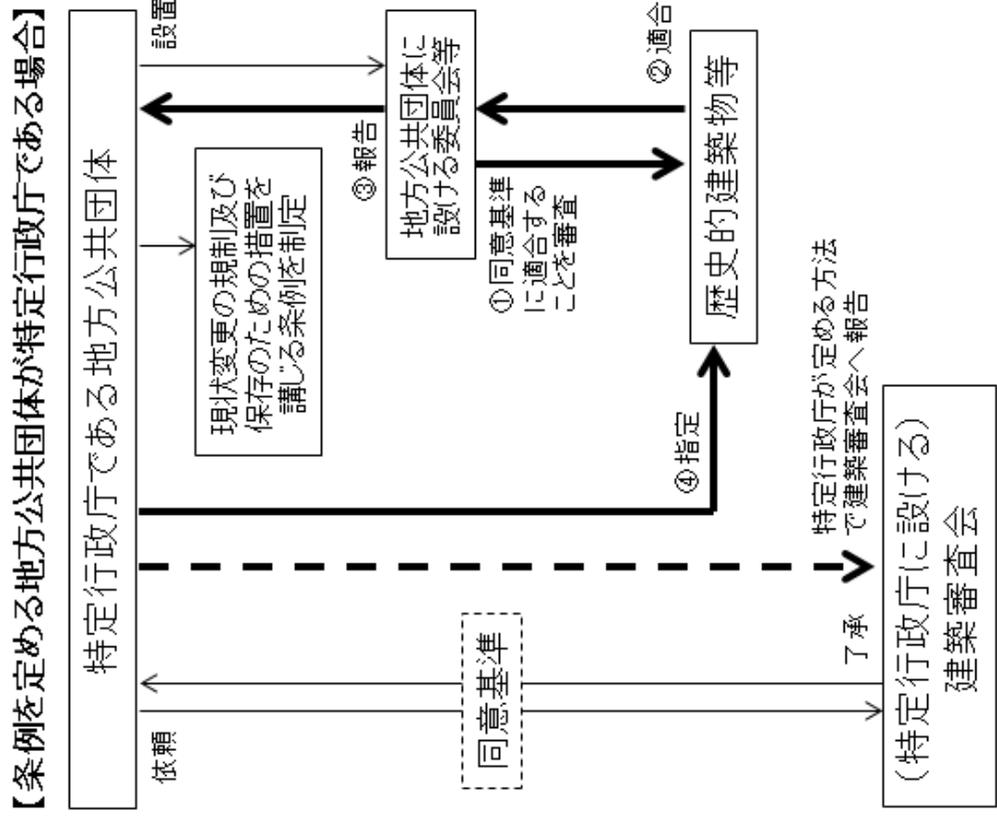
包括同意基準について、当該基準の概要を整理すると共に、当該内容にかかる技術的助言及び連絡会議参加13自治体へのアンケート・京都市への追加ヒアリング等から包括同意基準作成時の留意点を整理した。

1 包括同意基準の概要

包括同意基準の概要については、建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用として、国土交通省が技術的助言を通知しており、ここでは以下にその内容を示す。⇒[p9-10 参照](#)

- 1 歴史的建築物の保存活用が円滑に進むよう、地方公共団体が建築審査会の同意のための基準（以下「同意基準」という。）を定め、当該同意基準についてあらかじめ建築審査会の包括的な了承を得ることにより、別途、地方公共団体に設ける歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等により構成される委員会等において個別の歴史的建築物について同意基準に適合することが認められた場合にあっては、建築審査会の個別の審査を経ずに、建築審査会の同意があったものとみなすことができること。
- 2 建築審査会における同意基準の策定に当たっては、地域における歴史的建築物の実情や要望、歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等の意見を十分踏まえて対応すること。
また、同意基準の内容としては、次のような事項を定めることが考えられること。
 - i) 条例で定められた現状変更の規制及び保存のための措置が講じられていること。
 - ii) 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。
 - iii) 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配慮されていること。
 - iv) 在館者の避難安全性の確保に配慮されていること。
- 3 条例を定める地方公共団体が特定行政庁でない場合、特定行政庁である都道府県知事は、当該地方公共団体の意向を十分踏まえ対応すること。
なお、条例を定める地方公共団体が、特定行政庁である場合と特定行政庁でない場合のそれぞれの手続きの流れについて、別紙2のとおり整理したので参考にされたい。

→ 細線は、同意基準作成の流れ
→ 太線は、個別の歴史的建築物等の建築基準法適用除外の流れ



【同意基準の例】

- i) 条例で定められた現状変更の規制及び保存のための措置が講じられていること。
- ii) 建築物の構造、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。
- iii) 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配慮されていること。
- iv) 在館者の避難安全性の確保に配慮されていること。

2 包括同意基準を作成するメリット

・包括同意基準を作成するメリットは主に以下の2点にまとめられる。

- ① 包括同意基準の対象となる建築物について、具体的な事項が基準として明示されるため、所有者及び設計者がどのような対応（改修）をすれば基準を満たすことができるかが、事前に把握することができる。
- ② 建築審査会の回数を軽減することができるため、手続き期間を短縮することができる。

■事例(京都市)

包括同意基準を作成に至った経緯

包括同意基準を作成するに至った経緯

- ・平成24年4月から景観的、文化的に特に重要な木造建築物を良好な状態で次世代に継承するため、京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例を施行し、平成25年11月に、対象建築物を木造以外の建築物にも拡大する条例改正を行い、条例名称も現在の「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に改正した。
- ・平成25年度末の時点で、登録件数が2件に留まっていたが、本市の実施計画（はばたけ未来へ！京プラン）において平成32年度までの保存建築物登録軒数を55軒に目標設定し、一般の京町家へも対象を拡大して汎用性のある制度とすることで目標を達成するため、平成28年度に標準的な規模の京町家を対象とした包括同意基準を制定した。

包括同意基準の手続き期間

- ・手続き期間は、個別同意の約半分に短縮
(個別同意(約3か月)→包括同意(約1か月半))

3 包括同意基準作成・運用に当たっての留意点

・包括同意基準作成・運用時の留意点を以下の時点毎に整理した。

- 包括同意基準を作成する際(3-1)
- 包括同意基準を運用する際(3-2)

3-1 包括同意基準を作成する際の留意点

1) 包括同意基準を定める対象を明確にする

① 建築物の規模

・地域に有する歴史的建築物のうち、建築物群の現況を具体的に調査し、共通する項目(内容)を把握、整理した上で、共通して求められる内容(規模、構造、高さ等)を基準化する。

② 建築物の用途

・地域で活用ニーズが高い用途を検討、整理し、包括同意対象となる用途を基準化する。

③ 増改築等の制限

・活用の際に改修ニーズが高いものについて整理し、共通して必要と考えられる改修について、どの程度の改修であれば、建築物全体に影響を与えない工事なのかを包括同意内容として基準化する。

■事例(京都市)

①建築物の規模

- 階数が2以下で、かつ、地階を有しないもの
- 建築物の高さが10m以下で、かつ、軒の高さが9m以下のもの
- 延べ面積が200㎡以内のもの
- 長屋建てでないもの

【上記規模とした理由】

- ・京町家のほとんどが2階以下（地階無）で、8割以上が200㎡以内。
→よって、8割以上の京町家が対象となる。
- ・高さ10m及び軒高9mは法第55条（一低層・二低層内における高さの限度）と法第56条の2（日影規制）との関係を留意。
→想定される京町家の規模を考慮し、適用される基準を減らすことで、基準を簡素化・単純化。
- ・長屋建てを対象外とした理由は、①地震に対する安全性は、住戸ごとではなく、1棟ごとに確保される必要があること、②所有者が異なることが多く、意思決定に時間を要すること等。

②建築物の用途

- 住宅、一定の兼用住宅、物品販売業を営む店舗、飲食店、旅館

【上記規模とした理由】

- ・活用ニーズが多いと考えられる用途とした。

③増改築等の制限

- 小規模な増築（10㎡以下）であれば可能
- 大規模の修繕・模様替

【上記規模とした理由】

- ・10㎡以内の小規模増築は、京町家に元々付帯していない水回りの規模を想定。
なお、法86条の7に既存建築物に対する制限の緩和が定められており、構造規定に関しては、延べ面積の1/20かつ50㎡以下で、既存部分の構造耐力上の危険性が増大しない場合については、遡及適用されないが、延べ面積100㎡の京町家の場合、延べ面積の1/20が、5㎡となり、水回りに必要な面積が確保できないという課題がある。

2)対象となる建築物の歴史的価値を失わない基準を具体的に定める

- ・対象となる建築物の歴史的価値を失わず、かつ安全性の確保が両立可能な基準について、「安全基準」及び「維持管理方法の基準」毎に作成する
- ・特に、手続きを簡略化し実際に使いやすくすることが主眼となるため、現実的なケーススタディや実務担当者等へのヒアリングを行い、設計者にとって見通しをたてやすい基準となっているかを確認することが重要である。

●安全基準

- ・当該建築物の保存活用に際し、以下のような視点に基づき、安全基準を定める。
- ①適合させることが困難でない基準や安全性の確保のために重要な基準は現行の法及び条例への適合を求める。
 - ②適合させることが困難な条文については、当該建築物の歴史的意匠、形態等を残しながら、安全性の確保が可能な代替基準を定める。
 - ③既存不適格部分については、既存不適格の継続を認める基準とする。

■事例(京都市)

- ・京町家の保存活用にあたり、適合させることが困難でない基準や安全性等の確保のために重要な基準については、現行の法及び条例への適合を求めている。(包括同意基準第3の2(1)エ及びオ並びに(2)エ及びオ)
- ・京町家の保存活用を行ううえで、適合させることが困難な条文については、京町家の意匠形態意を残しながら、安全性の確保が可能な代替基準を定めている。(包括同意基準第3の2(1)カ及び(2)カ)
- ・増築等を行う部分以外の部分の既存不適格については、法第86条の7において緩和が定められているものと同様に既存不適格の継続を認める基準としている。(包括同意基準第3の2(1)キ及び(2)キ)

●維持管理方法の基準

- ・当該建築物の維持管理の方法について、以下のような内容を定める。
- ①建築物及びその敷地、建築設備について、部位の仕様に応じた点検項目及び点検スケジュールの作成
 - ②避難経路及び消防用設備等について、部位の仕様に応じた点検項目及び点検スケジュールの作成
 - ③建築物が一定程度以上の地震や台風の外力を受けた場合の、臨時点検の実施
 - ④保存建築物の種類や劣化状況が異なる場合、保存活用計画の変更がある場合等を鑑み、必要に応じた維持管理方法の見直し・変更を行うことの位置づけ

■事例(京都市)

- ・古くは、出入りの大工が家の不具合を見つけては修繕するといったシステムや衛生掃除と呼ばれた町内一斉の大掃除では畳を上げ、床下の状況を点検する機会があった。京町家にはこのような伝統的な維持管理の文化が根付いていた。
- ・現代においても、このような定期的な維持管理により、建物を大切に扱っていくことが重要であることから、ここでは、保存活用計画に下記の内容を定めるとともに、5年ごとに条例第11条に規定する報告を京都市長に対し行うことを定めていることを求めている。
- ・建築物及びその敷地並びに建築設備について、これらの部位の仕様に応じて、それぞれ点検の項目(沈下、避難経路の確保、ひび割れ、腐朽、蟻害、剥がれ、漏水等)を適切に定め、5年に1回以上点検を行うことを求めている。

- ・避難経路及び消防用設備等について、これらの部位の仕様に応じて、それぞれ点検の項目（避難経路の確保、非常用照明の点灯確認、消火設備の使用期限の確認等）を適切に定め、6カ月に1回以上点検を行うことを求めている。
- ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うことを求めている。
- ・建築物が、一定程度以上の地震や台風の外力を受けた場合には、臨時点検をすることを求めている。
- ・維持管理の計画は、ある想定された条件を前提に定められるものであり、実際は様々な要因によって、前提としていない状況になることも考えられる。このため、劣化状況や保存活用計画そのものの変更があった場合等に、必要に応じて、維持管理の方法の見直しや変更を行うことを求めている。

3)作成した「包括同意基準案」及び「専門委員会等」について建築審査会で包括的了承を得る

- ・作成した包括同意基準案を建築審査会においてあらかじめ、了承を得る。
- ・併せて、別途地方公共団体に設ける歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等により構成される委員会等（以下専門委員会等と略記）の構成委員の承認を得る。⇒p1、p9-10 参照

■事例(京都市)

- 包括同意基準作成に要した期間
調査研究：平成26年度及び平成27年度の2年間
基準作成：平成28年4月から12月までの9ヶ月（※並行して、以下の建築審査会における審議、歴史的建築物保存活用アドバイザーや実務者へのヒアリング、関係部局会議を実施。）
- 建築審査会における審議の回数
事前相談：3回（平成28年6月，9月，10月）
制 定：平成29年1月
- 建築審査会委員からの主な意見内容
 - ・京町家の定義をどのように考えているか。
 - ・地震や火災について、それぞれの基準の検証が必要。
 - ・軒先が道路に突出している場合は、道路法との関係でどのように整理されるのか。
 - ・伝統的な木造建築物が持つ減災文化に対する考え方を発掘し、保存活用計画に記述され、継承されていくべきである。
 - ・手続きを簡略化して使いやすくしようというところに主眼があるので、なるべく簡単にできる方法を考えていくことが重要。
- 建築審査会委員以外の方でご意見を伺った有識者等がいる場合の、専門分野及び相談内容
 - ・京都市歴史的建築物保存活用アドバイザーへのヒアリング 4名
 - ・実務者へのヒアリング 172名
実務者向け説明会 76名
 - 京町家改修に多く取り組んでいる設計者（個別ヒアリング） 6名

建築関係団体 3団体 47名

京町家に係る市民活動団体等 5団体 43名

3-2 包括同意基準を運用する際の留意点

- ・あらかじめ建築審査会の了承を得た包括同意基準を具体的に運用する際は、専門委員会等を開催し、建築審査会の同意を得たとみなし、運用する。⇒p1、p9-10 参照
- ・所有者や設計者に疑問点等があった場合、気軽に相談できる体制の構築や、当該基準を使用してもらうためのマニュアル等を充実させることも重要である。

■事例(京都市)

- 具体の運用プロセス（個別同意時との運用の違い（手続き期間、短縮内容等））
 - ・ 個別同意の場合は、個別の計画に応じた代替措置を検討する必要があり、これに時間を要していたところ、包括同意の場合は、基準が明確であるため、協議に要する期間が短縮される。
 - ・ 京都市の場合、包括同意の場合も、条例に基づく建築審査会への意見聴取が必要であるが、建築審査会資料を定型化することが可能であるため、資料作成の時間が短縮される。
- 専門委員会等の設置、運営状況等
 - ・ 専門委員会は設置していない。
- その他当該時点の課題点や考慮すべき内容
 - ・ 京都市の場合、歴史的建築物保存活用アドバイザーがいるため、疑問点等があった場合、相談することが可能であるが、気軽に専門家に相談できる体制があると運用や制度改善が行いやすい。

4 その他、参考意見(京都市より)

・ 包括同意基準を運用する際の留意点として、以下のご意見を頂いている。

- ・ 京町家を含む建築基準法施行日以前の建築物については、増築等が一切行えないと認識している設計者等が多く、行政に相談する前に諦めているケースが多いように思われる。一定の安全性等を確保することにより、増築等ができるという認識を広めていくことが必要。また、設計者側の経験やノウハウの共有も必要。
- ・ 定型的な運用となることがないように、適宜、個別案件の検討と並行した基準の充実が必要。
- ・ 歴史的建築物を保存し、活用する立場で審査や協議を行うことができる建築確認事務等の建基法令運用の経験のある職員の確保が必要である。

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

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）

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第3条第1項第3号の規定により、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている指定文化財等のほか、古民家、武家屋敷、庄屋等の歴史的建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したものについては、法並びにこれに基づく命令及び条例の規定は適用しないこととされており、「都市計画法及び建築基準法の一部の改正等について」（平成5年6月25日付け都計発第90号事務次官通知）、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（平成5年6月25日付け住指発第224号住宅局長通知）及び「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（平成5年6月25日付け住指発第225号・住街発第94号建築指導課長・市街地建築課長通知）においてこの扱いを定めているところである。

今般、「国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針」（平成25年10月18日日本経済再生本部決定）（別紙1）を踏まえ、古民家等の歴史的建築物の保存活用に向け、制度の円滑化を図る観点から、法第3条第1項第3号の規定の運用に関して、下記のとおり通知する。

なお、今回の措置を有効に活用していただくため、本規定の適用の考え方について疑問があれば、国土交通省住宅局建築指導課に対しご相談いただきたい。

また、今後、全国で実施された本規定の適用事例を収集し全国に情報提供する予定であるので、事例提供にご協力いただくとともに、条例が定められた場合にあっては、その内容、手続き等について国土交通省住宅局建築指導課までご報告いただくようお願いする。

貴職におかれては、貴管内の地方公共団体に対してもこの旨周知いただくようお願いする。なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言であることを申し添える。

記

1. 法第 3 条第 1 項第 3 号の規定の適用に当たっては、歴史的建築物の保存活用が円滑に進むよう、地方公共団体が建築審査会の同意のための基準（以下「同意基準」という。）を定め、当該同意基準についてあらかじめ建築審査会の包括的な了承を得ることにより、別途、地方公共団体に設ける歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等により構成される委員会等において個別の歴史的建築物について同意基準に適合することが認められた場合にあっては、建築審査会の個別の審査を経ずに、建築審査会の同意があったものとみなすことができること。

2. 建築審査会における同意基準の策定に当たっては、地域における歴史的建築物の実情や要望、歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等の意見を十分踏まえて対応すること。

また、同意基準の内容としては、次のような事項を定めることが考えられること。

- i) 条例で定められた現状変更の規制及び保存のための措置が講じられていること。
- ii) 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。
- iii) 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配慮されていること。
- iv) 在館者の避難安全性の確保に配慮されていること。

3. 条例を定める地方公共団体が特定行政庁でない場合、特定行政庁である都道府県知事は、当該地方公共団体の意向を十分踏まえ対応すること。

なお、条例を定める地方公共団体が、特定行政庁である場合と特定行政庁でない場合のそれぞれの手続きの流れについて、別紙 2 のとおり整理したので参考にされたい。