

## ガイドラインの骨子案

### 目次

1. ガイドラインの趣旨・目的
2. 制度概要
  - (1) 法第3条第1項の概要
    - ①法令
  - (2) これまでの実績
    - ①文化財保護法第182条第2項の条例
    - ②その他条例
  - (3) その他条例の特徴
    - ①文化財保護法第182条第2項条例との違い
    - ②「その他条例」のパターン
3. 条例の制定から活用までの流れ
  - (1) 条例の制定から活用までの流れの全体像
  - (2) 条例制定のための作業
    - ①作業
    - ②条例の記載事項
  - (3) 個別の保存建築物指定のための作業（代替措置以外）
    - ①作業
    - ②保存活用計画の記載事項
  - (4) 責任の所在
  - (5) 維持保全
4. 条例制定の作業の留意事項
  - (1) 特定行政庁の場合
  - (2) 特定行政庁以外の場合
5. 保存活用計画の作成時の留意事項
  - (1) 景観条例パターン
  - (2) 独自条例パターン
6. 代替措置
  - (1) 代替措置の考え方
    - ①構造関係の代替措置
    - ②防災・避難関係の代替措置
    - ③その他の代替措置
  - (2) 代替措置の事例
7. 包括同意基準について
  - (1) 包括同意基準の概要
  - (2) 包括同意基準を作成するメリット
  - (3) 包括同意基準作成・運用にあたっての留意点
    - ①包括同意基準を作成する際の留意点
    - ②包括同意基準を運用する際の留意点
8. 支援措置等
  - (1) 建築基準法における既存建築物や、歴史的建築物のための措置
    - ①既存建築物（3条、86条の7、86条の8、87条）
    - ②歴史的建築物（伝統的木造建築物の告示、防火の告示等）
  - (2) 専門家による相談窓口の設置

## 1. ガイドラインの趣旨・目的

- ・ 一定の安全性を確保した上で、歴史的建築物を活用し、魅力あるまちづくりを進めることが求められており、建築基準法適用除外に関する条例の制定・活用を加速する。
- ・ 国土交通省住宅局建築指導課が自治体等と連携を図り、建築基準法の第3条第1項3号の適用除外に関する条例の制定・活用を促進することを目的とし、「歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議」を設置
- ・ →当該取組の内容を議論し、これらの成果をガイドラインとして取りまとめる。

## 2. 制度概要

### (1) 建築基準法第3条第1項の概要

#### ①法令

##### ●法第3条第1項第1号、第2号

国宝、重要文化財等は、自動的に建築基準法が適用除外

##### ●法第3条第3号

A 文化財保護法第182条第2項の条例  
B その他の条例

現状変更の  規制  
保存 のための措置が講じられている建築物

特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定  
※安全性の確保等について

これまでに当該内容について以下の通知文を通知。

- ・ 「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」（平成26年4月1日付け住指第1号建築指導課長通知）
- ・ 「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）

## (2) これまでの実績

### ①文化財保護法第 182 条第 2 項の条例

条例数
○条例
○自治体



指定実績
98 自治体
305 建築物

出典：

出典：H28 年度建築基準法施行状況調査資料

### ②その他条例

条例数
10 条例
10 自治体



指定実績
3 自治体
11 建築物

## (3) その他条例の特徴

### ①文化財保護法第 182 条第 2 項条例との違い

- ・ その他条例の特徴
- ・ 文化財に指定されていない建築物についても、各自治体が歴史的価値のある建築物として条例で位置付けることで、保存建築物として指定することができる。
- ・ 保存建築物の活用についても、現状変更の規制及び保存のための措置を講じれば、多様な活用方法を検討することができる。

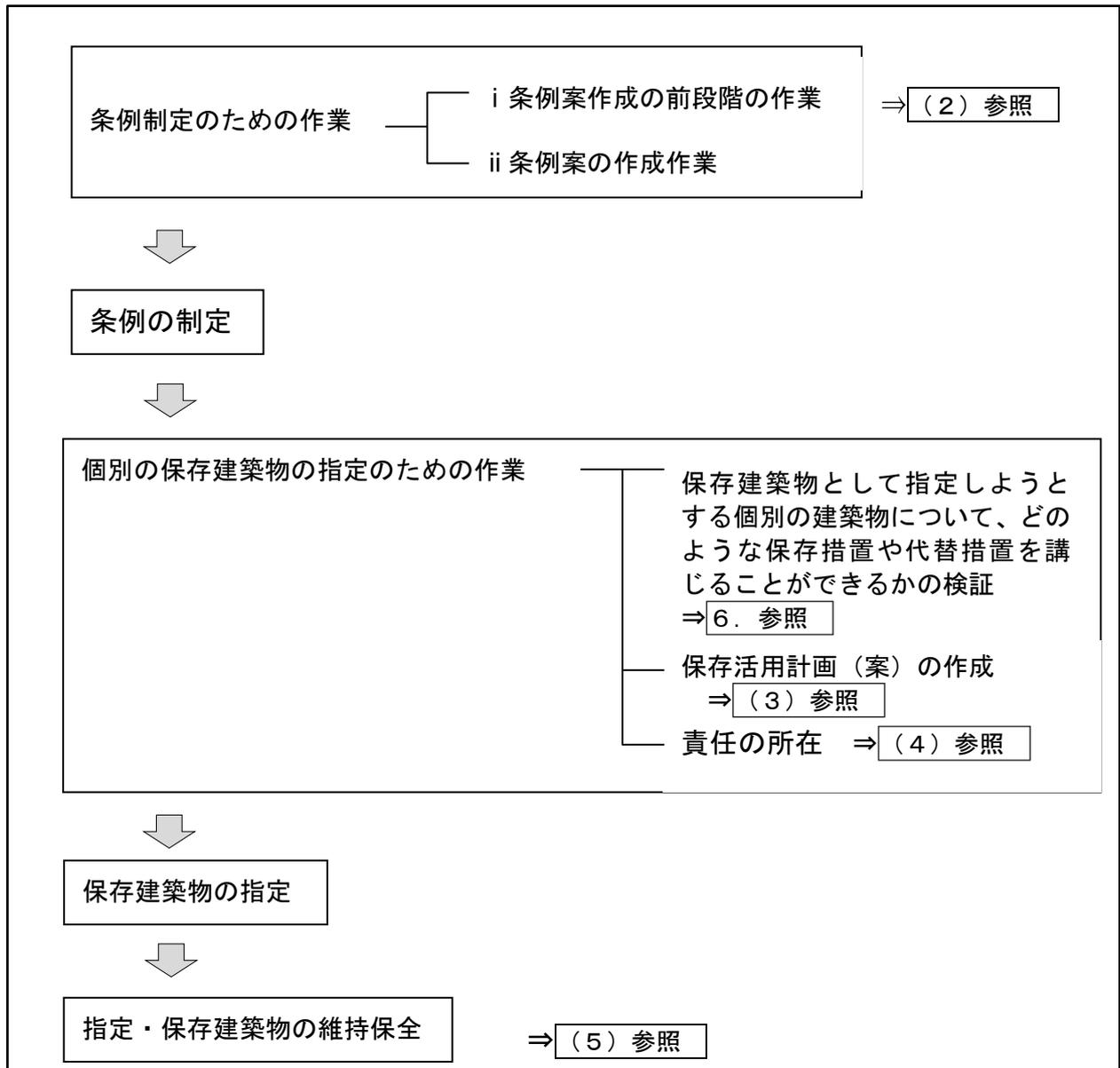
### ②「その他条例」のパターン

- ・ これまでに 10 条例 10 自治体が制定
- ・ 条例は、以下の 2 パターンに分類される。
  - 「景観法に基づき策定した条例」 → 3 事例
  - 「独自条例」 → 7 事例
- ・ 「景観法に基づき策定した条例」タイプの場合、条例における保存建築物の対象が景観形成重要建造物等として市長等が指定するものとしており、保存建築物に該当する建築物は、景観法の目的に則したものになる。
- ・ 当該タイプでは、市長等が所有者の申し出により保存活用計画の作成主体となるものが多い。
- ・ 「独自条例」タイプの場合、条例における保存建築物の対象が、景観法に位置づく景観重要建造物、登録有形文化財、歴史的風致形成建造物等、法令等に基づき歴史的・文化的価値のあるものとして指定等を受けた建築物に加え、地域において歴史的価値のある建築物として「その他市長が別に指定するもの」が保存建築物の対象とされている。
- ・ 当該タイプでは、保存活用計画の作成主体は、全て所有者等である。

### 3・条例の制定から活用までの流れ

#### (1) 条例の制定から活用までの流れの全体像

##### 条例制定から活用にかかる全体像（フロー図）

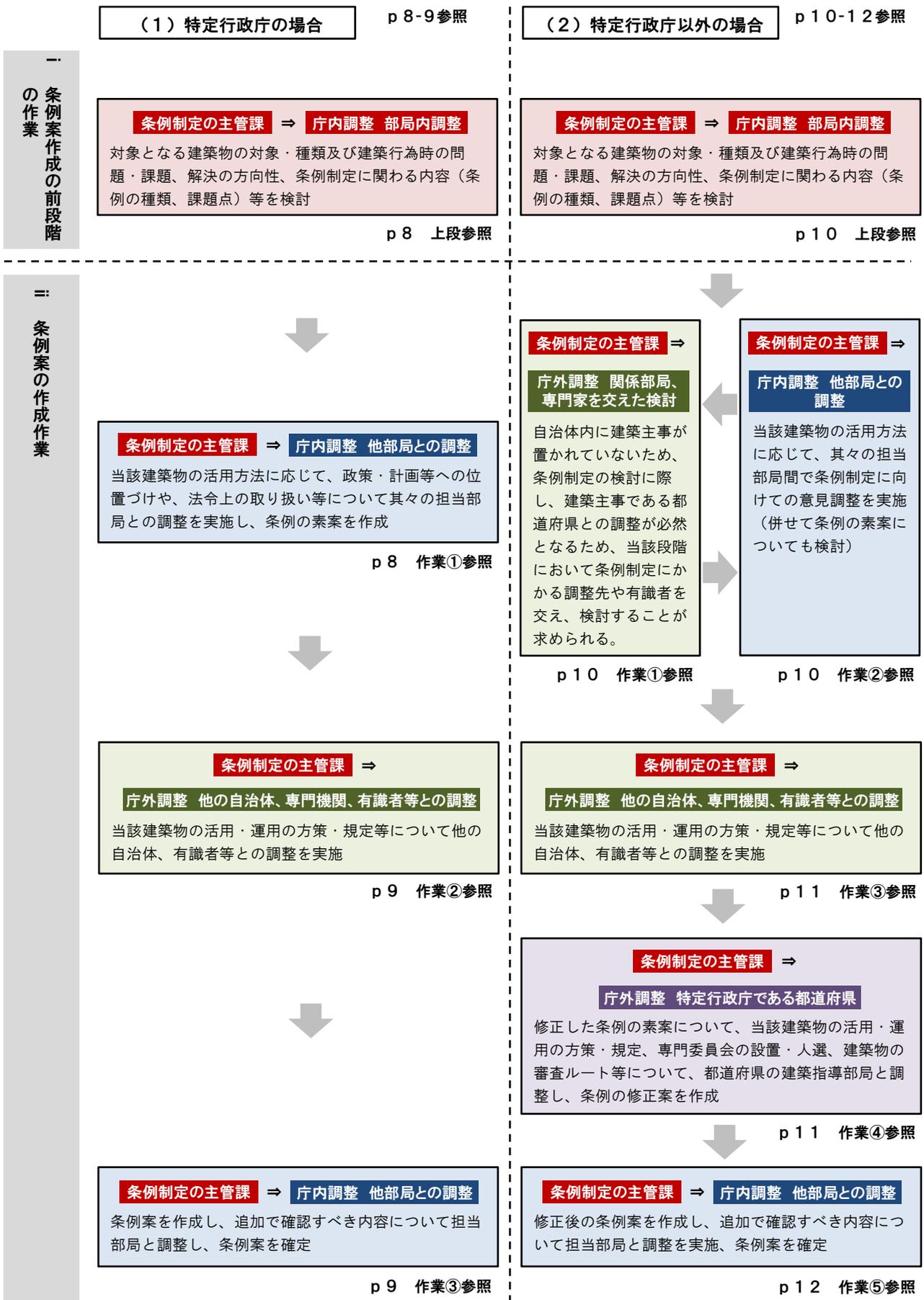


#### (2) 条例制定のための作業

##### ①作業

- ・ 条例制定のための作業は、以下の2つの段階に分かれる。
  - i 条例案作成の前段階の作業 / ii 条例案作成の作業
- ・ 条例案作成の前段階の作業では、条例制定に際しての自治体内の政策・計画等への位置づけ等について、関係者全体で意見交換することが重要。
- ・ 条例制定自体が、「特定行政庁の場合」、「特定行政庁以外の場合」でプロセスが異なる。  
⇒ フロー図 (p5) 及び 4. 条例制定作業時の留意点 参照

# 条例制定のフロー図



## ②条例の記載事項

- ・ 条例への記載内容（構成）（例）

- ・ 総則（目的、定義）
- ・ 対象建築物の登録等
- ・ 保存建築物等に関する制限
  - ・ 現状変更の規制
  - ・ 保存のための措置
- ・ 雑則
- ・ 罰則

## （3）個別の保存建築物指定のための作業（代替措置以外）

### ①作業

- ・ 具体の保存建築物の指定にあたっては、個別具体の建築物に対応した保存活用計画を作成。
- ・ 保存活用計画は、条例の特徴（景観条例、独自条例）によって2パターンに大別可。
- ・ フローチャート ⇒ 5. 保存活用計画の留意点 参照

### ②保存活用計画の記載事項（例）

- ・ 名称及び概要
- ・ 所有者の氏名、住所
- ・ 工事の内容
- ・ 安全性
- ・ 維持管理
- ・ その他市長等が認める事項

## （4）責任の所在【P】

- ・ 保存活用計画の作成主体は、「市長等が定める場合」と「所有者等が定める場合」の両者有。市長等が定める場合は、所有者等と協議調整を行うことが必須。
- ・ 管理主体は、全ての条例において「所有者等」であるが、これに加え保存管理責任者が任命も可能。
- ・ 保存建築物にかかる権利義務の承継を伴う事例も有る。

## （5）維持保全【P】

- ・ 維持保全管理方法は、条例に位置づける方法と、保存活用計画内で維持管理の方法を明示する方法（両方を実施する自治体も有）が有る。
- ・ 条例に位置づける方法としては、「定期報告を求める（例 5年に1度等）」方法、所有者等に「規則の作成・保存を義務化し、自治体職員が必要と認識した際に確認する」方法が有る。
- ・ 保存活用計画内で維持管理の方法を明示する事例としては、以下のような内容が挙げられる。

- ①「建築物及びその敷地、建築設備について、部位の仕様に応じて点検の項目を適切に定め、5年に1回以上点検を行う」（京都市）

- ②避難経路及び消防用設備等について、これら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、消火設備の仕様期限の確認等）を定め、6か月に1回以上の点検を行うこと（京都市）
- 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は、臨時点検をすること。（京都市）
- ④保存建築物の種類によって劣化状況が異なる場合や保存活用計画の変更がある場合等も想定されるため、必要に応じて維持管理方法の見直しや変更を行うことも求めている。（京都市）

- ・管理が適当でない場合の措置としては、「措置なし」、「指導又は助言」、助言⇒勧告⇒命令」など条例毎に対応が異なる。
- ・併せて、管理等が適当でない場合における罰則を定めている自治体が多い。

#### 4. 条例制定の作業の留意事項

##### (1) 特定行政庁の場合

##### i 条例案作成の前段階の作業

###### 庁内の調整

- ・自治体内に建築主事がおかれているため、条例制定の主管課が庁内において部局内調整を始める。  
※建築指導部局以外の部局が条例の主管課になる場合（景観条例を改正する場合等）は、当該時点で建築指導部局との調整が必要。
- ・対象となる建築物の検討の際は、地域における歴史的価値のある建築物の内容（対象・種類・建築行為時の問題点等）を明確にする。特に建築物の種類（どのような建築物を）及び具体の活用方法（どのように活用するか）について留意が必要。
- ・また、対象建築物について、現行基準に適合させる場合、どの規定に適合させることが難しいのかについて明確にすることが必要。

##### ii 条例案の作成作業

###### 作業①

###### 庁内・他部局との調整

- ・当該建築物の活用方法に応じて、政策・計画等への位置づけ、法令上の取り扱い等についてそれぞれの担当部局と調整を実施。

###### ①関連施策、計画への位置づけ ⇒調整先（政策・計画等関連部局全て）

- ・対象建築物を建築基準法の適用除外にするにあたり、自治体内の重要施策や、関連計画への位置づけがあると進めやすい。
- ・当該条例を制定することの効果（歴史的建築物や景観上重要な建築物の保存と活用、両者の促進が図られること等）を関連施策等に位置づけることが重要。

###### ②事務手続きのフローの確認 ⇒調整先（事務手続きに関わる部局全て）→3. (2) ②へ反映

- ・条例制定後の事務手続きについて、手続きに関連する部局全てとの調整。
- ・審査・検査体制（事務分担、歴史的価値に関する審査等と安全性に関する審査等の役割分担）  
※条例制定に際し、建築審査会条例を変更することや専門委員会の設置等を見込む場合は当該時点での検討が必要。

###### ③保存建築物の基準、範囲 ⇒調整先（文化財関連部局）→3. ②へ反映

- ・保存建築物対象とする建築物の位置づけ、種類についての調整。
- ・当該建築物の文化財としての位置づけを重視（文化財として保存すべき箇所（外観、部位、内装等）の有無等）するか、保存建築物の利活用を重視するかは特に留意し、意見交換することが重要。

###### ④消防法における防災上の措置等 ⇒調整先（消防担当部局）

- ・消防同意の代替措置の方法、消防同意又は意見を求めることの必要性等。
- ・特に消防への意見聴取を実施する時期の調整に留意。

###### ⑤飲食店、宿泊施設等への活用 ⇒調整先（生活衛生担当部局 等）

- ・対象建築物の活用方法が具体的に想定されている場合（特に、飲食店や宿泊施設等）、関連部局への

## 作業②

### 庁外調整、他の自治体、専門機関、有識者との調整

- ・当該建築物の活用・運用の方策・規定等の実施・運用状況。

#### ① 条例制定・運用時の課題点等 ⇒ 調整先（条例策定・担当する他の自治体）

- ・当該条例で保存建築物として扱う建築物について、構造、防火避難、細街路、用途変更等の建築基準法上の所見等

#### ② 構造関連に関する問題点、課題点、委員会の運営等 ⇒ 調整先（有識者等）

- ・構造関連規定及び限界耐力計算の方法等。

#### ③ 防火避難関連に関する問題点、課題点、委員会の運営等 ⇒ 調整先（有識者等）

- ・防火避難措置の具体内容、既存不適格建築物に対する遡及適用等。

#### ④ 建築審査会への意見聴取 ⇒ 調整先（建築審査会）

- ・適切な安全確保のための措置の有無やその妥当性。
- ・建築審査会への諮問回数、内容及び専門委員会の設置の有無、専門委員会の人選等。

## 作業③

### 庁内調整 他部局との調整

- ・作成した条例案について、追加で確認すべき内容を協議・調整し、条例案を確定する。

#### ① 条例制定後の消防同意の取り扱い等 ⇒ 消防担当部局

- ・条例運用時の消防への意見聴取の時期の再確認等（保存建築物の登録や現状変更の許可を行う際に消防の意見を聴くことができるようにする）。

#### ② 罰則 ⇒ 検察部局

- ・条例に罰則を求める場合の規定内容の協議（罰則を設けない場合は、当該調整は不要）。

#### ③ 条文の校閲等 ⇒ 法制部局

- ・具体の条文の校閲等。

## (2) 特定行政庁以外の場合

### i 条例案作成の前段階の作業

#### 庁内の調整

- ・自治体内に建築主事がおかれていないため、条例制定の検討に際し、なるべく早期に特定行政庁との調整が必要になる。ただし、条例制定前段作業において都道府県等との調整から始めるか、庁内調整から始めるは自治体の個別状況による。
- ・対象となる建築物の検討の際は、地域における歴史的価値のある建築物の内容（対象・種類・建築行為時の問題点等）を明確にする。特に建築物の種類（どのような建築物を）及び具体の活用方法（どのように活用するか）について留意が必要。
- ・また、対象建築物について、現行基準に適合させる場合、どの規定に適合させることが難しいのかについて明確にすることが必要。

### ii 条例案の作成作業

#### 作業①

#### 庁外調整 関連部局、専門家等

- ・自治体内に建築主事がおかれていないため、条例制定の検討に際し、建築主事である都道府県との調整が必要となる。
- ・当該段階で条例制定にかかる調整先や有識者を交え検討することが求められる。

#### ①条例制定・運用について ⇒ 都道府県建築指導部局、有識者

- ・適切な安全確保ための措置の有無やその妥当性。
- ・建築審査会への諮問ルート、諮問回数・内容及び専門委員会の設置の有無、専門委員会の人選等。

#### ②対象となる建築物の種類及び建築行為時の問題 ⇒ 文化財関連部局、有識者

- ・保存建築物対象とする建築物の位置づけ、種類についての調整。

#### 作業②

#### 庁内・他部局との調整

- ・当該建築物の活用方法に応じて、政策・計画等への位置づけ、法令上の取り扱い等についてそれぞれの担当部局と調整を実施。

#### ①関連施策、計画への位置づけ ⇒ 調整先（政策・計画等関連部局全て）

- ・対象建築物を建築基準法の適用除外にするにあたり、自治体内の重要施策や、関連計画への位置づけがあると進めやすい。
- ・当該条例を制定することの効果（歴史的建築物や景観上重要な建築物の保存と活用、両者の促進が図られること等）を関連施策等に位置づけることが重要。

②事務手続きのフローの確認 ⇒調整先（事務手続きに関わる部局全て）→3.（2）②へ反映

- ・ 条例制定後の事務手続きの内容、ルートの調整、確認。
- ・ 審査・検査体制（事務分担、歴史的価値に関する審査等と安全性に関する審査等の役割分担等）  
※条例制定に際し、建築審査会条例を変更することや専門委員会の設置等を見込む場合は当該時点での検討が必要。

③保存建築物の基準、範囲 ⇒調整先（文化財関連部局）→3. ②へ反映

- ・ 保存建築物対象とする建築物の位置づけ、種類についての調整。
- ・ 当該建築物の文化財としての位置づけを重視（文化財として保存すべき箇所（外観、部位、内装等）の有無等）するか、保存建築物の利活用を重視するかは特に留意し、意見交換することが重要。

④消防法における防災上の措置等 ⇒調整先（消防担当部局）

- ・ 消防同意の代替措置の方法、消防同意又は意見を求めることの必要性等。
- ・ 特に消防への意見聴取を実施する時期の調整に留意。

⑤飲食店、宿泊施設等への活用 ⇒調整先（生活衛生担当部局 等）

- ・ 対象建築物の活用方法が具体的に想定されている場合（特に、飲食店や宿泊施設等）、関連部局への当該制度の概要説明、活用方法等の認識の共有化が重要。

### 作業③

庁外調整、他の自治体、専門機関、有識者との調整

- ・ 当該建築物の活用・運用の方策・規定等について他の自治体、有識者等との調整を実施。

①条例制定後の消防同意の取り扱い等 ⇒消防担当部局

- ・ 条例運用時の消防への意見聴取の時期の再確認等（保存建築物の登録や現状変更の許可を行う際に消防の意見を聴くことができるようにする）。

②罰則 ⇒検察部局

- ・ 条例に罰則を求める場合の規定内容の協議（罰則を設けない場合は、当該調整は不要）。

③条文の校閲等 ⇒法制部局

- ・ 具体の条文の校閲等。

### 作業④

庁外調整、特定行政庁である都道府県

- ・ 修正した条例について当該建築物の活用・運用の方策・規定、専門委員会の設置、人選、建築物の審査ルート等について、都道府県の建築指導部局と調整し、条例の修正案を作成。

①条例に基づく建築物の審査ルート

- ・ 建築審査会に諮る内容（安全性等にかかる審査の役割の分担）及び時期、方法の調整。

②当該建築物の活用・運用方策・規定

⇒調整先 都道府県建築指導部局

- ・ 当該条例で保存建築物として扱うものの、構造、防火避難、用途変更等の取り扱いについての意見交換、調整。

③専門委員会の設置検討 等

- ・ 委員会の設置の有無、委員の選定、建築審査会との役割分担等の調整。

## 作業⑤

### 庁内調整 他部局との調整

- ・ 条例案を作成し、追加で確認すべき内容について担当部局と調整

#### ① 条例制定後の消防同意の取り扱い等 ⇒ 消防担当部局

- ・ 条例運用時の消防への意見聴取の時期。

#### ② 罰則 ⇒ 検察部局

- ・ 条例に罰則を求める場合、検察部局との調整。

※ 罰則を設けない場合は、当該調整は不要。

#### ③ 条文の校閲等 ⇒ 法制部局

- ・ 条文作成に際しての、庁内の法制部局との調整。

## 5. 保存活用計画の作成時の留意事項

### ①景観条例パターン 事例：横浜市、兵庫県、神戸市

適用事例は、**横浜市 2 件、神戸市 2 件**

#### ●対象建築物

- ・景観条例の対象である特定景観形成歴史的建造物のみが対象。

#### ●作成主体

- ・作成主体が市長の場合は、あらかじめ所有者等と協議して保存活用計画の案を作成した上で、都市美対策審議会の意見聴取を実施することが求められる。

#### ●その他留意事項

- ・当該タイプの保存活用計画は、重要文化財（建造物）保存活用策定指針に準じ作成する場合は多い。
- ・そのため、保存活用計画作成時は、保存建築物の保存・保全箇所を明示化した上で、当該価値を担保しつつ、建築物を活用する方策を検討。
- ・保存建築物の保存管理及び活用に関する計画（又は方針）を示し、保存建築物の箇所別に保存箇所（当該箇所の文化的価値の重要性を特に言及）、保全箇所、その他等に分類、整理した上で、管理計画内容を列記。
- ・保存活用計画を策定時には、景観条例に基づく審議会へ意見聴取が求められ、その際に保存活用に係る目標や方針、現状変更の規制、保存のための措置、その他必要事項を記述することが求められる。

### ②独自条例パターン 事例：富岡市、川越市、鎌倉市、京都市、豊岡市、津山市、福岡市

適用事例実績は、**京都市 7 件**

#### ●対象建築物

- ・地域内の様々な歴史的建築物を対象。

#### ●作成主体

- ・地域内の様々な歴史的建築物を保存活用することを目的としているため、作成主体は所有者である。

#### ●その他留意事項

- ・保存活用計画は、建築確認申請の代替措置として適切とみなされる計画内容を確認するための図書の資料として作成。
- ・実際の保存活用計画には、事業計画書、工事工程表、各室利用計画等が記載されると共に、「地震に対する安全性の評価説明書」、「火災に対する安全性の評価説明書」、「地震・火災に対する安全性の向上を目的とした改修計画書を記載。
- ・保存活用計画は、その他条例を適用するに当たり、対象となる建築物を良好な状態で保存しながら使い続けるために、①現状変更の内容と安全性の確保のために講じる措置、②維持管理の内容をまとめたものとして所有者等が作成、提出。

**事前相談**

特定景観形成歴史的建造物の指定に向けての協議  
 保存活用計画（案）の作成（歴史的景観保全委員への意見聴取）  
 法第3条1項3号の指定に向け、方針の検討、代替措置の検討

**横浜市建築審査会  
（報告）**

提出資料1  
 ・概要の報告

●提出資料1

- 1 申請の理由（概要、履歴、価値）
  - 2 案内図・周辺状況図
  - 3 用途地域図・防火地域図
  - 4 申請建物の概要と今後の方針
  - 5 写真（敷地状況、外観、内観）
  - 6 防火・構造・安全のための措置
  - 7 建築図
  - 8 防災設備計画図
- ・保存活用計画（案）（参考）

※基本的には最終的な審査会と同様の内容を求めるが、最終的な建築審査会までに具体化するイメージ。

※保存活用計画はあくまで任意の資料で、個別の説明までは行わない。

**横浜市都市美対策  
審議会**

・特定景観形成歴史的建造物の指定  
 提出資料2  
 ・保存活用計画の策定

●提出資料2

- 1 計画策定に至る経緯、目的
- 2 計画の概要
- 3 保存管理計画
- 4 環境保全計画
- 5 防災計画
- 6 活用計画
- 7 保護にかかる諸手続き
- 8 今後の取組方針

「保存活用計画」

**横浜市建築審査会  
（同意）**

・法第3条1項3号の同意  
 提出資料3

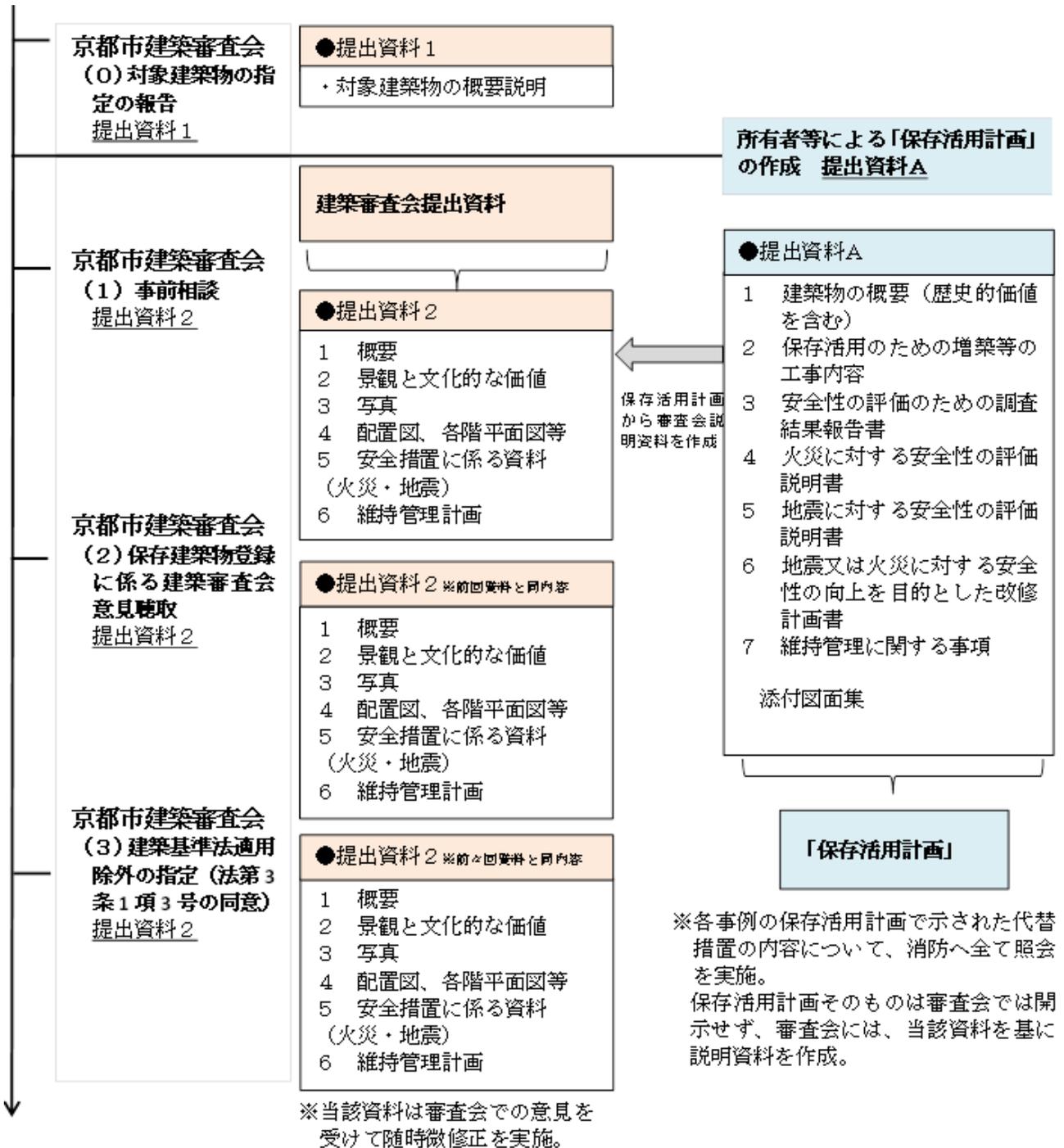
●提出資料3

- 1 申請の理由（概要、履歴、価値）
- 2 案内図・周辺状況図
- 3 用途地域図・防火地域図
- 4 申請建物の概要と今後の方針
- 5 写真（敷地状況、外観、内観）
- 6 防火・構造・安全のための措置
- 7 建築図
- 8 防災設備計画図

※提出資料1を基に都市美対策審議会での意見・内容を反映したものを作成。

建築審査会提出資料資

その他条例パターンの保存活用計画作成（個別審査）プロセス図（例 京都市）



6. 代替措置等について ⇨本日の会議資料 4-1 及び資料 5 の内容に追記、記載予定

(1) 代替措置の考え方

- ・ 条例により、建築基準法を適用除外にしたとしても、安全性が無視されるということではない。
- ・ 代替措置により、一定の安全性を確保することが重要。
- ・ 代替措置については決まったルールがあるわけではなく、個々の建築物でそれぞれ判断するものである。
- ・ 当該ガイドラインにおいて事例の紹介はするが、あくまでも事例であり、どの建築物にあてはまるものではない。

①構造関連の代替措置

②防火・避難関連の代替措置

③その他の代替措置等

7. 包括同意基準について ⇨本日の会議資料 3 の内容を修正、記載予定

(1) 包括同意基準の概要

(2) 包括同意基準を作成するメリット

(3) 包括同意基準作成・運用にあたっての留意点

①包括同意基準を作成する際の留意点

②包括同意基準を運用する際の留意点

8. 支援措置等

(1) 建築基準法における既存建築物や、歴史的建築物のための措置

①既存建築物（3 条、86 条の 7、86 条の 8、87 条）

②歴史的建築物（伝統的木造建築物の告示、防火の告示等）

(2) 専門家による相談窓口の設置