

歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン

平成 30 年 3 月

国土交通省住宅局建築指導課

目次

1. ガイドラインの目的と構成.....	3
(1)ガイドラインの目的.....	3
(2)ガイドラインの構成.....	3
2. 制度概要.....	4
(1)建築基準法第3条第1項の趣旨・概要.....	4
①制度趣旨.....	4
②制度概要.....	6
③現状変更の規制及び保存のための措置の基本的な考え方.....	6
(2)条例のパターンと特徴.....	7
①条例のパターン.....	7
②条例の特徴.....	7
3. 条例の制定から活用までの流れ.....	10
(1)条例の制定から活用までのプロセスの全体像.....	10
(2)条例の制定段階（フェーズⅠ）.....	12
①条例の制定段階（フェーズⅠ）におけるプロセス.....	12
②条例の構成について.....	13
(3)保存建築物の指定段階（フェーズⅡ）.....	14
①保存建築物の指定段階（フェーズⅡ）における検討.....	14
②保存活用計画への記載事項.....	14
③建築審査会の役割と運用.....	14
(4)保存建築物の活用・維持保全段階（フェーズⅢ）.....	15
(5)責任の所在.....	16
①保存活用計画の策定主体に関する責任.....	16
②保存建築物の管理主体に関する責任.....	17
③建築物の所有者等.....	17
④保存活用計画に助言を行う設計者.....	17
⑤建築基準法適用除外の指定等を行う地方公共団体等.....	17
4. 条例の制定段階の検討にあたっての留意事項.....	19
(1)特定行政庁の場合.....	19
(2)特定行政庁以外の場合.....	22
5. 保存活用計画の作成時の留意事項.....	26
(1)独自条例を制定した地方公共団体の事例.....	26
(2)既存条例を改正した地方公共団体の事例（既存の景観条例を改正した事例）.....	27
6. 代替措置等について.....	30
(1)代替措置の考え方.....	30
(2)代替措置の事例.....	31
①条文別代替措置事例概要一覧について.....	31

②	条文別代替措置事例概要一覧の構成について.....	32
(3)	先行事例からみた代替措置の内容.....	34
①	構造関係規定（法第 20 条）に関連する代替措置.....	34
②	防火・避難規定に関連する代替措置.....	36
③	その他の規定に関する代替措置等.....	38
7.	包括同意基準について.....	40
(1)	包括同意基準の概要.....	40
①	包括同意基準の建築審査会の同意.....	40
②	包括同意基準の策定.....	40
③	包括同意基準の策定主体.....	40
(2)	包括同意基準を作成するメリット.....	42
(3)	包括同意基準の作成・運用にあたっての留意点.....	42
①	包括同意基準を作成する際の留意点.....	43
②	包括同意基準を運用する際の留意点.....	47
8.	支援措置等.....	48
(1)	国土交通省の取組.....	48
①	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.....	48
②	伝統的構法データベース（伝統的構法データベース検討委員会）.....	48
(2)	文化庁の取組.....	48
①	「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」.....	48
②	「文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針」.....	48
③	「重要文化財（建造物）耐震診断指針」.....	48
④	「重要文化財（建造物）耐震予備診断実施要領」.....	48
⑤	「重要文化財（建造物）耐震基礎診断実施要領」.....	49
⑥	「重要文化財（建造物）耐震診断・耐震補強の手引」及び同事例集.....	49
(3)	専門家による相談窓口の設置.....	49
①	（公社）日本建築士会連合会の取組.....	49
②	（公社）日本建築家協会（JIA）の取組.....	51
(4)	関連学会における取組.....	53
①	（一社）日本建築学会.....	53
②	（公社）日本火災学会.....	53
(5)	その他の団体における取組.....	54
①	（特非）関西木造住文化研究会.....	54
②	（一社）全国古民家再生協会.....	54
③	歴史的建築物活用ネットワーク（HARNET）.....	54
④	（一社）日本建築構造技術者協会（JSCA）関西支部の取組.....	55
9.	参考資料.....	56

1. ガイドラインの目的と構成

(1)ガイドラインの目的

地方創生や魅力ある観光まちづくりを進めるため、地域固有の歴史的・文化的な価値を有する建築物（以下「歴史的建築物」という。）の活用が全国的に広がっている。建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）では、既存建築物を増改築・用途変更等をする場合に、原則として現行基準に適合させる必要があるとしている。しかし、歴史的建築物においては、歴史的・文化的な価値を損なうことなく現行基準に適合させるための改修*を行うことが難しい場合がある。

※本ガイドラインにおいては、「増築」、「改築」、「大規模の修繕」、「大規模の模様替」をいう。

こうした課題に対応し、歴史的建築物の活用を促進する方策として、建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号に基づき、地方公共団体が定める条例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た歴史的建築物について、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、当該歴史的建築物に対する建築基準法の適用を除外する仕組みが講じられている。しかし、現時点では、当該条例が限られた地方公共団体でしか制定されていないことから、条例を制定していない地方公共団体における条例の制定や条例制定後の活用を促進することを目的として、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を作成した。

なお、建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号では、「文化財保護法第 182 条第 2 項の条例その他の条例」と規定しているが、本ガイドラインでは、文化財保護法第 182 条第 2 項の条例（以下「文化財保護条例」という。）以外の条例（以下単に「条例」という。）の制定・活用をメインターゲットとしている。

(2)ガイドラインの構成

本ガイドラインは、その目的、建築基準法を適用除外とする制度の概要、条例の制定から活用までの流れ、条例の制定時や保存活用計画の作成時の留意事項、代替措置、包括同意基準、支援措置等で構成されている。

2. 制度概要

(1)建築基準法第3条第1項の趣旨・概要

本ガイドラインは、条例の制定・活用を促進することを目的としているが、ここでは、その前提として建築基準法第3条第1項の「制度趣旨」及び「制度概要」、「現状変更の規制及び保存のための措置の基本的な考え方」について解説する。

①制度趣旨

建築基準法では、規制対象となる建築物を定義しているところであるが、世の中に存在する全ての建築物について、建築基準法の定義どおりに規制を当てはめると、古くから存在する建築物も全てその規制を受けることになる。しかし、本来は建築基準法の規制の対象となる建築物であっても、その属性によっては、規制を直接適用することが、かえって適切でない場合があるため、建築基準法第3条第1項において一定の要件を定め、これに該当する建築物について建築基準法の適用を除外することとしている。

既存の建築物であっても、増改築や用途変更などを行う場合には、原則として建築基準法の各規定が適用されるが、古くから存在する建築物の多くが、現行基準とはかけ離れたつくりであるため、現状を保存しようとして改修や修繕などを実施する場合に、現行基準を適用すると、古い部分の多くは改修が必要となり、当該建築物が有している歴史的・文化的な特性が損なわれる可能性がある。

国宝・重要文化財等の文化財や歴史的建築物は、後世に引き継ぐべき貴重な文化遺産であり、建築基準法の規制をそのまま適用することが必ずしも適当であるとはいえない一方で、文化財等であっても、社会的な存在である以上は社会に与える影響を勘案し、安全上、防火上及び衛生上支障がない構造にする必要がある。

このため、建築基準法第3条第1項において、限定的に建築物を選び出し、以下の(i)～(v)に限り、建築基準法の適用を除外している。

- (i) 文化財保護法の規定によって国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定された建築物
- (ii) 文化財保護法の規定によって史跡名勝天然記念物として仮指定された建築物
- (iii) 旧重要美術品等の保存に関する法律に基づき重要美術品等として認定された建築物
- (iv) 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例によって現状変更の規制と保存措置が講じられている保存建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
- (v) (i)～(iv)の建築物の原型を再現する建築物で特定行政庁が建築審査会の同意を得てその再現がやむを得ないと認めたもの

ただし、これらの建築物について、建築基準法の適用を除外するのは、専ら文化遺産としての特殊性を考慮するためのものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認められたためではないことから、建築基準法の趣旨に沿って、安全上、防火上及び衛生上必要な措置を講じるとともに、適切に管理することが極めて重要である。

②制度概要

建築基準法第3条第1項においては、第1号に規定する国宝・重要文化財等や、第2号に規定する重要美術品等として認定された建築物については、自動的に建築基準法の適用が除外されるが、第3号に規定する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た建築物については、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定した場合に、建築基準法の適用が除外される制度となっている。

第3号に係る建築物については、法令上明確に定義されていないが、地方公共団体による指定文化財や国の登録有形文化財、歴史的建築物等が想定される。また、これらの建築物が当初立地していた場所から移転したものであっても、第3号に係る建築物となりうる。以下に第1号及び第2号に係る建築物と、第3号に係る建築物の関係を図示する。



なお、建築基準法第3条第1項に基づき、建築基準法の適用が除外されたとしても、法令で特別に措置*されているものを除き、建築基準法以外の法令の適用が除外されることにはならないことに留意する必要がある。

※高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律においては、建築基準法第3条第1項に規定する建築物は、同法における特定建築物から除かれている。

また、建築基準法の適用が除外された建築物は、文化遺産としての特殊性を考慮するものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認めるものではないため、当該建築物は、条例等に定める代替措置により、一定の安全性を担保することが求められる。代替措置については、6.で解説するため、適宜参照されたい。

⇒参照 6. 代替措置等について (P30~39)

③現状変更の規制及び保存のための措置の基本的な考え方

建築基準法第3条第1項第3号に基づき、建築基準法の適用を除外するために制定する条例には、現状変更の規制及び保存のための措置が規定されることとなるため、ここでは、その基本的な考え方について解説する。

歴史的建築物について、その歴史的・文化的な価値を保存するため、増改築等の現状を変更するような行為について、現状変更の規制を課している。

これは、現状を変更するような行為の規制をしなければ、当該建築物の歴史的・文化的な価値が当該行為により損なわれかねず、建築基準法第3条第1項の趣旨に反することとなるため、課せられている規制である。

さらに、歴史的建築物について、現状変更の規制による行為規制のみでは、その歴史的・文化的な価値を存続させるためには、十分とはいえないことから、併せて保存のための措置を求めているものである。

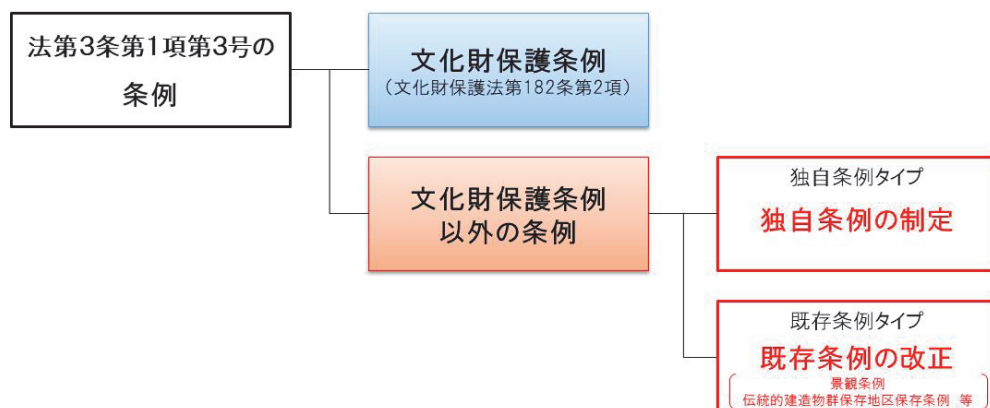
(2) 条例のパターンと特徴

建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用を除外するために制定する条例は、後述のとおり様々なタイプがあり、条例の種類により、対象とする建築物や、条例に規定する現状変更の規制及び保存のための措置等の内容が異なる。

条例を制定しようとする際に、どのタイプを選択するかは、対象とする歴史的建築物の特徴やその活用方法等を十分に考慮した上で、目的に沿った条例を選択することが重要であり、その参考となるよう「条例のパターン」と「条例の特徴」について解説する。

① 条例のパターン

建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用を除外するために制定する条例は、文化財保護条例と文化財保護条例以外の条例に大別され、文化財保護条例以外の条例については、独自条例を制定する場合（以下「独自条例タイプ」という。）と、既存の条例を改正する場合（以下「既存条例タイプ」という。）に分かれる。



② 条例の特徴

本ガイドラインでは、文化財保護条例以外の条例の制定・活用をメインターゲットとしているが、文化財保護条例と文化財保護条例以外の条例との比較や、文化財保護条例以外の条例においても、独自条例タイプと既存条例タイプとの比較をすること等を通じて、各地域の状況に最も適した条例を制定することが

重要である。

文化財保護条例は、文化財保護を主たる目的としていることから、すでに価値評価及び現状変更許可の仕組みを設けている。独自条例タイプは、条例を新規に制定するため、条例に規定する内容の自由度が高いが、一方で条例に規定する全ての項目について一から検討を進めることが必要となる。既存条例タイプは、景観条例や伝統的建造物群保存地区保存条例など条例の制定項目が定められている条例に、当該条例の枠組みとの整合を図りつつ、現状変更の規制及び保存のための措置など、建築基準法の適用除外に必要となる条項を追加することとなる。

	文化財保護条例	文化財保護条例以外の条例	
		独自条例タイプ	既存条例タイプ
条例概要	文化財保護法で指定を受けた文化財以外の文化財で、地方公共団体の区域内に存するもののうち、その地方公共団体にとって重要なものを保護するために制定される条例	文化財保護条例以外の条例	
特徴	○文化財の定義、指定の手続き、保存や管理のための措置、現状変更規制の仕組み等が規定されており、当該条例に基づく指定文化財として建築基準法の適用を除外された建築物の事例は多い。	○法を適用除外とするために、新たに地方公共団体が独自の条例を新設する場合、「現状変更の規制及び保存のための措置」について、既存の条例にとられることなく、新規に条例内容を定めることが可能（条例内容を一から検討する必要がある。）。 ○条例の対象が、登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物等に加え、地域において歴史的価値があるものとして「その他市長が指定するもの」とされており、多岐にわたる。	○既存の「景観条例」や「伝統的建造物群保存地区保存条例」などの条例に、必要な「現状変更の規制及び保存のための措置」等に関する規定を追加することで、「その他の条例」としてみなすことが可能（既存の条例の枠組みとの整合をとる必要がある。） ○条例の対象は、市長等が指定した景観形成重要建造物等であり限定的である（「景観条例」をその他の条例としている場合）。
条例実績	1,686 団体※1	7 団体※2 (京都市、福岡市、川崎市、鎌倉市、富岡市、豊岡市、津山市)	4 団体※2 (「景観条例」の改正：神戸市、横浜市、兵庫県 「伝統的建造物群保存地区保存条例」の改正：萩市)
適用除外実績	98 団体、314 建築物※3	1 団体、9 建築物※4	4 団体、6 建築物※4

※1 平成 26 年 5 月時点

※2 平成 29 年 9 月時点

※3 平成 28 年度建築基準法施行状況調査

※4 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における調査（平成 30 年 1 月時点）

(参考) 法第3条第1項第3号に関連する通知

- 「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) → P81
- 「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) → P83
- 「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) → P84
- 「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) → P85

3. 条例の制定から活用までの流れ

条例の制定に当たっては、当該条例の検討対象範囲が様々な部局に関連することから、条例担当の部局が単独で条例制定の検討を進めることは難しく、条例に関係する様々な部局との調整が必要になる。また、条例の運用を円滑に進めるためには、条例の制定段階において、条例の具体的な運用方法等について、関係部局間で議論や意見交換を行い、あらかじめ条例の運用方法等について共通認識を持つことが重要である。このため、条例の制定から活用までの全体の流れを把握しつつ、各段階における検討や作業、調整等を進めることが重要である。なお、条例の担当部局が建築部局である場合に限らず、文化財部局や景観部局である場合も制定までの検討プロセスは同様である。

このため、ここでは条例の制定から活用までの全体像を把握するため、条例の制定から活用までのプロセスの全体像や、条例の制定段階、保存建築物の指定段階、保存建築物の活用・維持保全段階における留意事項、建築審査会の役割と運用等について解説する。

ただし、ここで解説するプロセス等はあくまでも参考事例であり、条例を制定する地方公共団体の作業手順を規定しているものではなく、その地域の状況に応じて検討を進めるべきであることに留意されたい。

(1) 条例の制定から活用までのプロセスの全体像

条例を制定し、実際に活用するに当たっては、様々な関係部局と調整をした上で、様々な作業が発生することから、各段階での検討が円滑に進むよう、条例の制定から活用までのプロセスの全体像の概略について解説する。

条例の制定から活用までのプロセスは、「フェーズⅠ 条例の制定段階」、「フェーズⅡ 保存建築物の指定段階」、「フェーズⅢ 保存建築物の活用・維持保全段階」の3段階に分かれ、さらに、各フェーズにおいて、実施すべき事項が細分化され、様々な検討や作業、調整等を行う必要がある。

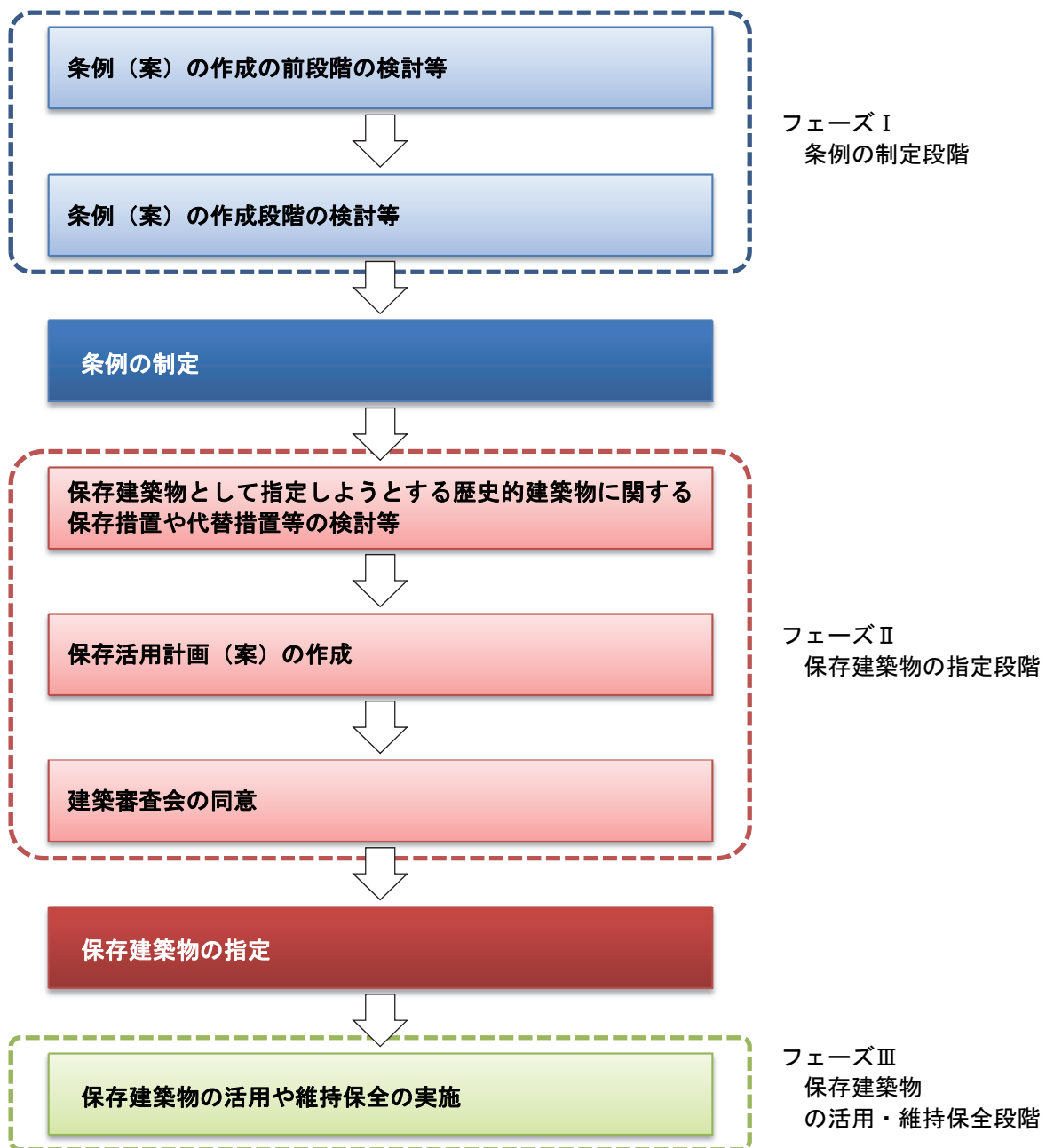
フェーズⅠでは、条例（案）の作成の前段階として、条例（案）の作成に必要な情報の整理・分析等や、条例（案）の作成段階として、条例（案）の具体的な案文等に関する検討等を行う必要がある。

また、フェーズⅡでは、個別具体の建築物の保存のための具体的な措置や代替措置に関する検討、保存活用計画（案）の作成、保存建築物の指定のための建築審査会の同意をとる必要がある。

さらに、フェーズⅢでは、建築基準法の適用除外となった建築物の活用を進めることや、保存活用計画等に記された維持管理を適切に実施すること等が必要となる。

こうした各フェーズごとの検討や作業、調整等が、どの程度発生するかを把握した上で、条例の制定・活用に取り組むことが重要である。

● 条例制定から活用までのプロセスの全体像

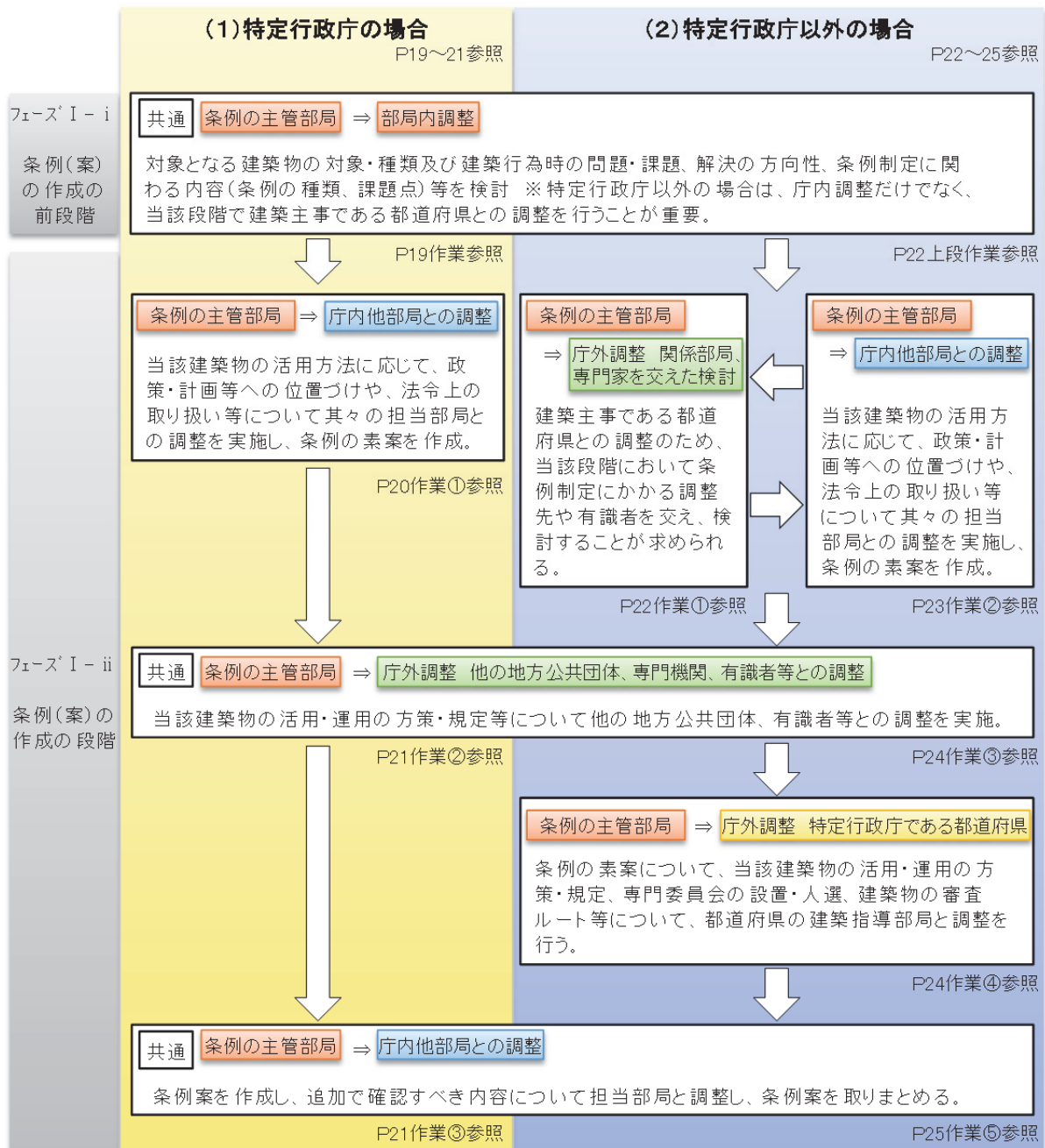


(2) 条例の制定段階（フェーズ I）

① 条例の制定段階（フェーズ I）におけるプロセス

条例の制定段階（フェーズ I）では、条例（案）の作成の前段階（フェーズ I-i）において、条例（案）の作成に必要となる情報の整理・分析等を実施することが、条例（案）の作成の段階（フェーズ I-ii）においては、条例（案）の具体的な案文等に関する検討等を実施することが必要であり、それぞれ関係部局との調整が必要となる。なお、条例の制定主体が、特定行政庁の場合と特定行政庁以外の場合で調整相手や調整プロセスが異なるため、留意が必要である。

以下に、条例制定のフロー図を示すので、適宜参照されたい。なお、条例の制定段階における具体的な作業や調整に関する留意点については、**4. 条例の制定段階の検討にあたっての留意事項（P19～25）**に詳しく記載する。



②条例の構成について

条例の内容については、当該条例を作成する地方公共団体でそれぞれ検討することとなるが、ここでは、条例をこれまでに制定している地方公共団体における条例の構成について解説する。

条例については、前述のとおり、独自条例タイプと既存条例タイプに大別されるが、いずれのタイプの場合も、条例の構成としては共通しており、「条例の目的・定義」、「対象建築物の登録等」、「保存建築物等に関する制限」、「雑則」、「罰則」で構成されるものが多い。一方で、独自条例タイプと既存条例タイプでは、条例を構成する各項目について規定している内容が異なっている状況にある。

条例の制定を進めたいと考えている地方公共団体においては、こうした状況を勘案し、条例の検討を進めることに留意していただきたい。

項目	主な記載内容
総則（目的、定義）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例の目的 ・ 用語の定義
対象建築物の登録等※ ※建築物の所有者が建築基準法第3条第1項第3号に基づく適用除外を受けるための保存建築物としての登録に関する手続き等に関する規定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 登録の申請 ・ 対象建築物の登録 ・ 登録の変更 ・ 登録の抹消 ・ 増築等の許可 ・ 保存活用計画
保存建築物等に関する制限 <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状変更の規制 ・ 保存のための措置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増改築等の許可 ・ 中間検査 ・ 完了検査 ・ 管理義務 ・ 維持管理の報告 ・ 管理に関する助言、勧告及び命令 ・ 権利義務の継承
雑則	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の設計及び工事監理 ・ 違反建築物の設計者等に対する措置 ・ 報告又は資料の提出 ・ 消防長の意見の聴取 ・ 監督処分 ・ 立入検査 ・ 規則への委任
罰則	<ul style="list-style-type: none"> ・ 罰則

(3)保存建築物の指定段階（フェーズⅡ）

①保存建築物の指定段階（フェーズⅡ）における検討

個別の保存建築物を指定する際は、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、現状変更の規制及び保存のための措置を講じる必要があり、講ずべき措置を条例で規定した上で、現状変更の規制及び保存のための具体的な内容を保存活用計画として作成している。

保存活用計画の作成時における留意点の詳細については、以下で解説するが、②に示す保存活用計画への記載事項を念頭に置きながら、検討を進める必要がある。

⇒参照 5. 保存活用計画の作成時の留意事項 (P26～29)

②保存活用計画への記載事項

既に条例を制定している地方公共団体の条例においては、対象となる歴史的建築物の現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項として、主に以下の内容について、保存活用計画に記載することを求めている。

- 名称及び概要（建築物概要、現状調査結果、建築物の評価・価値等）
- 所有者の氏名及び住所
- 活用計画・建築計画
- 安全性に関する考え方（地震、防火・避難に対する安全性及び周辺環境の保全のために必要な事項）
- 維持管理計画
- その他必要な事項

⇒参照 5. 保存活用計画の作成時の留意事項 (P26～29)

③建築審査会の役割と運用

(i) 建築審査会の役割

建築基準法第3条第1項第3号に基づく保存建築物の指定に当たっては、建築審査会の同意を得る必要がある。これまでの保存建築物の指定実績によれば、建築審査会においては、保存建築物として指定しようとする当該建築物の歴史的価値や、現状変更の規制及び保存のための措置、安全上、防火上及び衛生上必要な措置等について審議がなされている。

このため、保存建築物の指定を円滑に行うためにも、建築審査会への事前の説明等を実施することが望ましい。

(ii) 建築審査会の運用

建築審査会は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に関する学識経験者の5人以上で構成され、都道府県及び建築主事を置く市町村に置かれるものであり、建築審査会の組織及びその他建築審査会に関して

必要な事項は、法律で規定するものを除き、各特定行政庁の条例で定めることとされている。このため、建築基準法第3条第1項第3号に基づく保存建築物の指定に係る建築審査会の同意に関して必要な事項が生じた場合には、特定行政庁はその地域の実情に応じて、建築審査会を柔軟に運用することが可能である。

例えば、建築審査会は、幅広い観点から歴史的建築物の保存及び活用について審査を行うが、委員の構成によっては、歴史的な建築物の活用に関する専門家を委員として任命していない場合や、対象となる建築物の安全性の担保方法に係る技術的な妥当性の判断について、高度な検証が必要となる場合においては、建築審査会が単独で判断することが困難である場合も想定される。こうした場合は、例えば、岡山県の事例のように、別途、建築技術に詳しい専門家等により構成される専門WGや小委員会等を建築審査会の下に設けるといった運用が考えられる。

⇒参照 8 支援措置等 (P50)

また、保存建築物の指定に当たり、建築審査会の同意を得るタイミングや諮問事項、審議内容、開催回数等について、柔軟に設定することが考えられる。

こうした柔軟な運用を行う場合は、建築審査会と相談の上、専門WG等と建築審査会の役割分担や保存建築物の指定に係る建築審査会の同意の方法等について、特定行政庁における条例や規則等で定めておく必要がある。

⇒参照 4. 条例の制定段階の検討にあたっての留意事項 作業② (P21) ・作業④ (P24)

(4)保存建築物の活用・維持保全段階（フェーズⅢ）

保存建築物の指定後、当該保存建築物を活用し、計画的に維持保全を進めることが重要である。維持保全の内容については、条例（施行規則を含む。）において規定している場合や保存活用計画において個別に定める場合がある。

条例においては、保存建築物の維持保全が適切に行われていることの確認方法について、①所有者等から定期的な報告を求める方法又は②所有者等の規則の作成及び保存を義務化し、地方公共団体職員が必要と認識した際に確認する方法のいずれかで定めていることが多い。以下に条例において維持保全の方法を規定している例と、保存活用計画において維持保全の方法を規定している例をそれぞれ紹介する。

また、既に策定されている条例（京都市、福岡市、川崎市、富岡市、豊岡市、津山市）の多くで、維持保全が適当でない場合の措置として、行政による指導、助言、命令といった是正措置が設けられており、併せて、是正が不十分である場合の罰則を定めている地方公共団体（京都市、福岡市、川崎市、豊岡市、津山市）が多い状況となっている。

今後、条例の制定に当たっては、条例や保存活用計画に定める維持保全の方法に関する事項について、これらを参考にされたい。

<p>条例において維持保全の方法を規定している例</p>	<p>○保存建築物の所有者等（保存管理責任者を含む）が、当該保存建築物について、当該保存建築物に係る保存活用計画の維持管理に関する事項に従い、定期的（5年に1回程度）にその状況の調査（当該保存建築物の構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）を行い、その結果を市長に報告する。（京都市、福岡市、鎌倉市等）</p> <p>○保存建築物の所有者等に対し、規則の作成及び保存を義務化し、地方公共団体職員が必要に応じて確認する。（川越市）</p>
<p>保存活用計画において維持保全の方法を規定している例</p>	<p>○京都市では、保存建築物の所有者等は、条例の規定に基づき定期的に当該保存建築物の「状況の調査」を行い、その結果を市長に報告する（5年に1回）こととしており、この「状況の調査」についての具体的な内容（以下に示す4項目）を保存活用計画において定め、実行することを求めている。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>●状況調査の内容</p> <p>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回以上点検を行うこと</p> <p>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、消火設備の使用期限の確認等）を定め6か月に1回以上の点検を行うこと</p> <p>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</p> <p>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を求めること</p> </div>

(5)責任の所在

①保存活用計画の策定主体に関する責任

保存建築物に関する保存活用計画の作成主体は、既に条例を策定している地方公共団体の場合、①保存建築物の所有者等が作成主体となる場合（京都市、兵庫県、福岡市、鎌倉市、川越市、富岡市、豊岡市、津山市）と、②市長等の行政側が作成主体となる場合（神戸市、横浜市）の2パターンに分類される。

既に条例を策定している地方公共団体では、保存活用計画の作成主体は所有者等である場合が多いが、②市長等の行政側が保存活用計画の作成主体となる

場合は、所有者等とその記載内容について十分な調整を行いながら保存活用計画の作成を進める必要がある。

②保存建築物の管理主体に関する責任

保存活用計画の作成時には保存建築物の管理主体を置くこととなるが、既に条例を策定している地方公共団体の場合、所有者が管理主体となっている場合が多い。所有者以外が管理主体となる場合として、所有者による管理が困難な場合（所有者が建築物の管理に関する知識を有しない場合など）を想定し、保存建築物の管理に関する責任者を任命することができることとしている条例もある（京都市、福岡市、川崎市、鎌倉市、富岡市、豊岡市、津山市）。

さらに、保存建築物の所有者の変更を想定し、当該建築物の権利及び義務の承継に関する規定を定める条例も多い（京都市、福岡市、川崎市、鎌倉市、富岡市、豊岡市、津山市）。

条例の制定を進めたいと考えている地方公共団体においては、保存建築物として指定する歴史的建築物の所有者等と実際に管理主体となる者の両方を想定し、条例の制定を検討することが望ましい。

③建築物の所有者等

建築物の設置・保存に瑕疵があった場合、建築物の所有者等は土地工作物責任という民事責任を負うこととなる。この民事責任は、ハードの瑕疵がある場合だけでなく、ソフト対応に問題があったという場合も生じることに注意が必要である。

④保存活用計画に助言を行う設計者

保存活用計画の策定に際し、建築物の所有者等から助言を求められる設計者は所有者等に対し、民法上、善良な管理者としての注意義務を負うこととなる。設計者の所有者等に対する助言に問題があり、所有者等に土地工作物責任が認められる場合においては、設計者は善良な管理者としての注意義務の違反により所有者等が被った損害について賠償責任を負うこととなる。

⑤建築基準法適用除外の指定等を行う地方公共団体等

建築基準法第3条第1項第3号の同意を行った建築審査会の委員は、特別職の地方公務員として、その判断に誤りがあっても被害者に対して直接の民事責任を負うことはない（判例）。ただし、特別な重過失があれば、地方公共団体から求償を受けることはある（国家賠償法第1条第2項）。

建築審査会の同意に誤りがあった場合、当該建築審査会が所属する行政庁として又は当該同意に基づいて指定を行った行政庁としても特定行政庁の過失として、当該地方公共団体は被害者に対し、国家賠償法第1条に基づく賠償責

任を負うものと考えられる。ただし、事故が発生すれば判断が誤りであったと
いった短絡的な判断はなされない。

4. 条例の制定段階の検討にあたっての留意事項

条例の制定段階（フェーズⅠ）では、条例（案）作成の前段階（フェーズⅠ-i）において、条例（案）の作成に必要な情報の整理・分析、条例の対象建築物やその活用方法等に関する検討や、条例（案）作成の段階（フェーズⅠ-ii）において、条例（案）の具体的な案文等に関する検討、関係部局との調整等を実施する必要がある。

また、条例の制定については、制定を行う地方公共団体が、特定行政庁である場合と特定行政庁以外の場合で、調整相手や調整プロセスが異なることとなる。

このため、ここでは、条例を制定する地方公共団体が、特定行政庁である場合と特定行政庁以外の場合に分けて、「フェーズⅠ-i」及び「フェーズⅠ-ii」の各フェーズの作業にあたっての留意事項について解説する。

(1)特定行政庁の場合

①条例（案）作成の前段階（フェーズⅠ-i）

作業：庁内の調整

- ・ 条例制定の主管部局が庁内の関係部局との調整を行う。
※特に、条例の主管部局が建築指導部局以外の部局（景観部局など）である場合等は、条例の対象となる建築に対して「現状変更の規制及び保存のための措置を講じること」及び「安全性の確保等について建築審査会の同意を得ること」が求められることから、条例（案）作成の前段階から当該内容の主管部局である建築指導部局と調整が必要となる。
- ・ 条例の対象となる建築物の検討の際は、条例の対象とする具体的な建築物を想定して検討を進めることが望ましい。
- ・ 特に建築物の活用方法（用途変更後の用途）によっては、当該建築物に求められる安全性が従前の用途とは異なる場合があること等に留意する必要がある。
- ・ また、対象建築物について、現行の法令に適合させることが可能なものは適合させることを前提に、法令のうち、適合させることが困難な規定を明確にして検討を進める必要がある。

②条例（案）の作成段階（フェーズ I - ii）

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する。

イ) 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**

- ・対象建築物を法の適用除外とする際に、地方公共団体内における合意形成をスムーズに行うために、地方公共団体内の重要施策や、関連計画としての位置づけを明確にすることが重要である。
- ・また、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）を関連施策等として位置づけることも重要である。

ロ) 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**

- ・条例制定後の事務手続きをスムーズに進めるため、当該手続きに関連する部局全てとの調整が必要である。
 - ・特に、建築物の審査・検査体制については、事務手続きに関する役割分担の明確化に加え、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に関する調整が重要である。
- ※また、条例制定に際し建築審査会条例の改正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及び審査会との調整が必要である。

ハ) 保存建築物の基準、範囲 ^{調整先} ⇒ **文化財関連部局**

- ・条例の対象となる保存建築物について、歴史的・文化的な特徴や現状変更に関する規制、保存のための措置、活用の方向性等についての調整が必要である。
- ・登録有形文化財や伝統的建造物等ですでに保存活用計画を有しているものについては、計画策定作業の効率化を図り、計画履行の効果を高める観点から、条例で定める保存活用計画として取り扱うことを検討することが重要である。

ニ) 防火上の措置等 ^{調整先} ⇒ **消防担当部局**

- ・法が適用除外となる場合であっても、消防法に基づく対応が必要となる場合があることから、条例の円滑な運用のため、当該段階で条例を適用するにあたって消防部局へ意見聴取を行う時期の確認等（保存建築物の登録や現状変更の許可を行う際に必要となる消防部局の意見聴取手続きの確認）を行うことが必要である。

ホ) 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として飲食店や宿泊施設等が想定される場合は、生活衛生部局等の飲食店や宿泊施設等を担当する部局に対して情報提供などを行い、あらかじめ認識を共有しておくことが重要である。

作業②：庁外調整、他の地方公共団体、専門機関、有識者との調整

○条例の対象となる保存建築物の活用・運用の方策・規定等について他の地方公共団体、有識者等との調整を実施する。

イ) 条例制定・運用時の課題の整理 ^{調整先}⇒**条例策定・担当する他の地方公共団体**
・条例の対象となる保存建築物について、現行の法令のうち適合できない規定に関する他の地方公共団体での取り扱いなどに関する情報を収集する。

ロ) 構造関連に関する課題の整理 ^{調整先}⇒**有識者等**
・適合が求められる構造関連規定や構造計算の方法等について問題点を整理し、必要に応じて建築構造に関する専門家から意見を聴取する。

ハ) 防火・避難関連に関する課題の整理 ^{調整先}⇒**有識者等**
・適合が求められる防火・避難措置について問題点を整理し、必要に応じて防火・避難規定に関する専門家から意見を聴取する。

ニ) 建築審査会への意見の聴取 ^{調整先}⇒**建築審査会**
・上記のイ)～ハ) までで整理した課題に関して、実際の運用時に建築審査会が代替として求めることとなる安全確保のための措置の有無やその妥当性の確認方法について建築審査会から意見を聴取する。
・同時に実際の運用に当たって、建築審査会の同意を得るまでの諮問回数や、諮問内容に関する事項等、条例の運用に当たって建築審査会の関与が必要となる事項について意見を聴取する。

※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である。

作業③：庁内・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。

イ) 条例制定後の消防同意の取り扱い等 ^{調整先}⇒**消防担当部局**
・条例を適用するにあたって消防部局へ意見聴取を行う時期の再確認等を実施する（保存建築物の登録や現状変更の許可を行う際などに消防部局の意見聴取をどのように行うこととなるのか、その手続きの確認等）。

ロ) 罰則 ^{調整先}⇒**検察部局**
・条例に罰則を求める場合は地方検察庁との協議が必要となる。
※罰則を設けない場合は、当該調整は不要。

ハ) 条文の校閲等 ^{調整先}⇒**法制部局**
・具体の条文の校閲等を行う際に、法制部局と関連する他条例との調整等を行う。

(2)特定行政庁以外の場合

①条例（案）作成の前段階（フェーズ I-i）

作業：庁内の調整

- ・ 条例制定の検討に際し、早期に特定行政庁との調整が必要。
※条例の対象となる建築に対して「現状変更の規制及び保存のための措置を講じること」及び「安全性の確保等について建築審査会の同意を得ること」が求められることから、条例（案）作成の前段階から特定行政庁の建築指導部局と当該内容について調整する必要がある。
- ・ 条例の対象となる建築物の検討の際は、条例の対象とする具体的な建築物を想定して検討を進めることが望ましい。
- ・ 特に建築物の活用方法（用途変更後の用途）によっては、当該建築物に求められる安全性が従前の用途と異なる場合があること等に留意する必要がある。
- ・ また、対象建築物について、現行の法令に適合させることが可能なものは適合させることを前提に、法令のうち、適合させることが困難な規定を明確にして検討を進める必要がある。

②条例（案）の作成段階（フェーズ I-ii）の作業

作業①：庁外調整、関連部局、専門家等との調整

- 条例制定の検討に際し、特定行政庁である都道府県との調整が必要。
- 当該段階で条例制定にかかる調整先（庁内関係部局・特定行政庁等）や有識者（建築審査会）を交え検討することが求められる。

イ) 条例制定・運用について ^{調整先}⇒都道府県建築指導部局、有識者

- ・ 想定される保存建築物について適切な安全確保ための措置の有無やその妥当性について特定行政庁との調整が必要。
- ・ また、特定行政庁の建築審査会の同意を得るまでの流れ（諮問する回数や、諮問する内容及び専門WG等に関する事項等について）も特定行政庁と調整する必要がある。
- ・ 特に、対象となる保存建築物について、適用除外とするために必要となる事務手続きに関する役割分担の明確化に加え、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についても調整が重要である。
※また、条例制定に際し建築審査会条例の改正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及び審査会との調整が必要である。

ロ) 対象となる建築物の種類及び建築行為時の問題 ^{調整先}⇒文化財関連部局、有識者

- ・ 保存建築物の対象とする建築物について、歴史的・文化的な特徴や現状変更に関する規制、保存のための措置、活用の方向性等に関する調整が必要である。
- ・ 登録有形文化財や伝統的建造物等ですでに保存活用計画を有しているものについては、計画策定作業の効率化を図り、計画履行の効果を高める観点から、条例で定める保存活用計画として取り扱うことを検討することが重要である。

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する。

イ) 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**

- ・対象建築物を法の適用除外にする際に、地方公共団体内における合意形成をスムーズに行うために、地方公共団体内の重要施策や、関連計画への位置づけを明確にすることが重要である。
- ・また、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も重要である。

ロ) 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**

- ・条例制定後の事務手続きをスムーズに進めるため、当該手続きに関連する部局全てとの調整が必要である。
- ・特に、建築物の審査・検査体制については、事務手続きに関する役割分担の明確化に加え、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の調整が重要である。

ハ) 保存建築物の基準、範囲 調整先 ⇒ **文化財関連部局**

- ・条例の対象となる保存建築物について、歴史的・文化的な特徴や現状変更に関する規制、保存のための措置、活用の方向性等についての調整が必要である。
- ・登録有形文化財や伝統的建造物等ですでに保存活用計画を有しているものについては、計画策定作業の効率化を図り、計画履行の効果を高める観点から、条例で定める保存活用計画として取り扱うことを検討することが重要である。

ニ) 防火上の措置等 調整先 ⇒ **消防担当部局**

- ・法が適用除外となる場合であっても、消防法に基づく対応が必要となる場合があることから、条例の円滑な運用のため、当該段階で条例を適用するにあたって消防部局へ意見聴取を行う時期の確認等（保存建築物の登録や現状変更の許可を行う際などに消防部局の意見聴取手続きの調整）を行うことが必要である。

ホ) 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として飲食店や宿泊施設等が想定される場合は、情報提供などを行い、あらかじめ認識を共有しておくことが重要である。

作業③：庁外調整、他の地方公共団体、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地方公共団体、有識者等との調整を実施。

イ) 条例制定・運用時の課題点等 ^{調整先} ⇒ **条例策定・担当する他の地方公共団体**
・当該条例で保存建築物として扱う建築物について、現行の法令のうち適合できない規定について他の地方公共団体での取り扱いなどに関する情報を収集する。

ロ) 構造関連に関する課題の整理 ^{調整先} ⇒ **有識者等**
・適合が求められる構造関連規定や構造計算の方法等について問題点を整理し、必要に応じて建築構造に関する専門家から意見を聴取する。

ハ) 防火・避難関連に関する課題の整理 ^{調整先} ⇒ **有識者等**
・適合が求められる防火避難措置について問題点を整理し、必要に応じて防火・避難規定に関する専門家から意見を聴取する。

作業④：庁外調整、特定行政庁である都道府県との調整

○特定行政庁と当該建築物の活用・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、調整する。

イ) 建築審査会の同意までの流れ ^{調整先} ⇒ **都道府県建築指導部局**
・建築審査会の同意までの流れ（建築審査会に諮る時期や方法等）の調整。

ロ) 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**
・条例の対象となる保存建築物について、当該建築物の活用・運用の方策について調整が必要。

ハ) 専門委員会の設置検討等 ^{調整先} ⇒ **都道府県建築指導部局**
・専門委員会を設置する場合は、委員の選定、建築審査会との役割分担等が必要である。

作業⑤：庁内・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。

イ) 条例制定後の消防同意の取り扱い等 ⇒^{調整先}消防担当部局

- ・条例を適用するにあたって消防部局へ意見聴取を行う時期の再確認等を実施する（保存建築物の登録や現状変更の許可を行う際などに消防部局の意見聴取手続きをどのように行うこととなるのか、その手続きの確認等）。

ロ) 罰則 ⇒^{調整先}検察部局

- ・条例に罰則を設ける場合は検察との協議が必要となる。
※罰則を設けない場合は、当該調整は不要。

ハ) 条文の校閲等 ⇒^{調整先}法制部局

- ・具体の条文の校閲等を行う際に、法制部局と関連する他条例との調整等を行う。

5. 保存活用計画の作成時の留意事項

保存活用計画への記載事項については「3. 条例の制定から活用までの流れ」で示したが、ここでは、当該内容について条例策定済みの地方公共団体を例に、独自条例を制定した事例と既存条例を改正した事例に分けて、保存活用計画の記載内容及び個別審査の流れについて、建築審査会での審査のプロセス及び審査会への提出資料の内容について解説する。

なお、各パターンで保存活用計画の位置づけ、保存活用計画の記載内容及び個別審査の方法（建築審査会提出資料）等に記載される内容に差異はみられるが、当該保存建築物の現状変更の規制及び保存のための措置の内容について全体としては、ほぼ同等の内容を検討していることに留意する。

⇒参照

3. 条例の制定から活用までの流れ (3)②保存活用計画への記載事項 (P14)
--

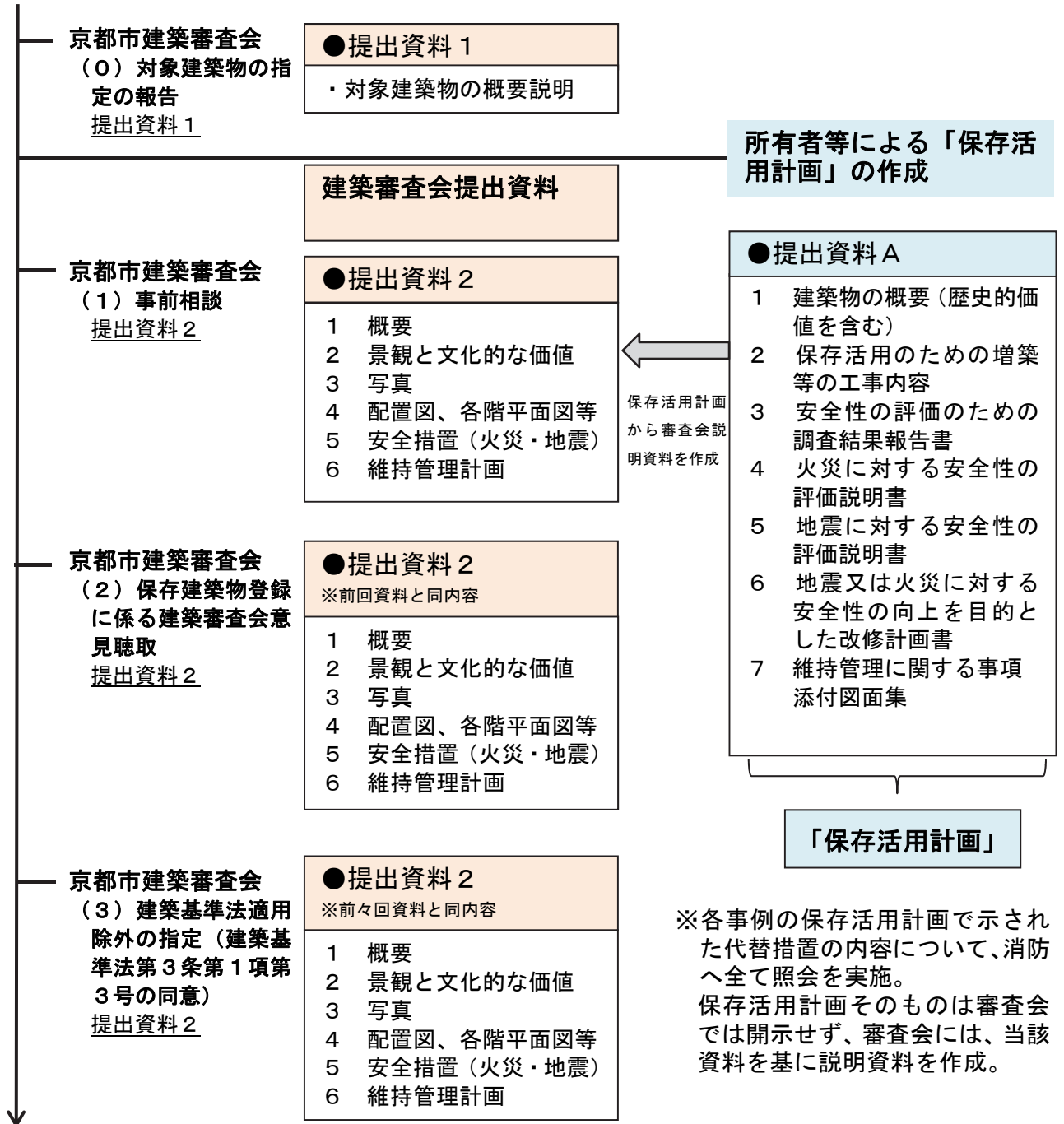
(1)独自条例を制定した地方公共団体の事例

<p>●事例：京都市、福岡市、鎌倉市、川越市、富岡市、豊岡市、津山市 適用事例実績（保存活用計画作成済）：京都市7件 ⇒参照 <table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>●独自条例タイプの保存活用計画作成プロセス図 (P28)</td></tr></table></p>	●独自条例タイプの保存活用計画作成プロセス図 (P28)
●独自条例タイプの保存活用計画作成プロセス図 (P28)	
<p>●保存建築物の対象 ・地方公共団体内の様々な歴史的建築物を「保存建築物」の対象としている。</p>	
<p>●保存活用計画の作成主体 ・所有者等</p>	
<p>●保存活用計画への記載内容等 ・京都市は、保存活用計画について、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資料であり、かつ建築確認図書に準じた資料として作成、提出を求めている。 ・保存活用計画には、事業計画書、工事工程表、各室利用計画等の記載を求めると共に、 「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」 等を目的とした改修計画書の添付を求めている。 ・また、保存活用計画に、当該条例の適用に当たり、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 の記述が求められている。</p>	

(2) 既存条例を改正した地方公共団体の事例（既存の景観条例を改正した事例）

事例：横浜市、兵庫県、神戸市 適用事例実績（保存活用計画作成済：横浜市2件 兵庫県1件 神戸市2件） ⇒参照 ●既存条例タイプの保存活用計画作成プロセス図（P29）
●保存建築物の対象 ・景観条例に基づき市長又は知事が指定する景観上重要な建築物
●保存活用計画の作成主体* ・市長（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、景観条例に基づく審議会の意見聴取を実施することが求められる。） ※既存条例タイプである兵庫県の場合は、所有者等が主体となっている。
●保存活用計画への記載内容等 ・当該タイプの保存活用計画は、重要文化財（建造物）保存活用策定指針の記載内容に準じ、作成するケースが多く、保存建築物の保存・保全箇所を建築物の部位及びエリアごとに明示し、当該建築物の価値を担保しつつ、建築物を活用する方策を検討している。 ・保存建築物の保存活用計画を示し、保存建築物の保存部分（当該部分の景観・歴史・文化的価値の重要性について言及が必要）等を分類、整理した上で維持保全計画の内容を列記している。 ・保存活用計画の策定時には、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 ①保存・活用に係る目標や方針 ②現状変更の規制、保存のための措置 ③その他必要事項（活用方法など） の記述が求められている。

(参考) 独自条例タイプの保存活用計画作成プロセス図 (京都市の事例)



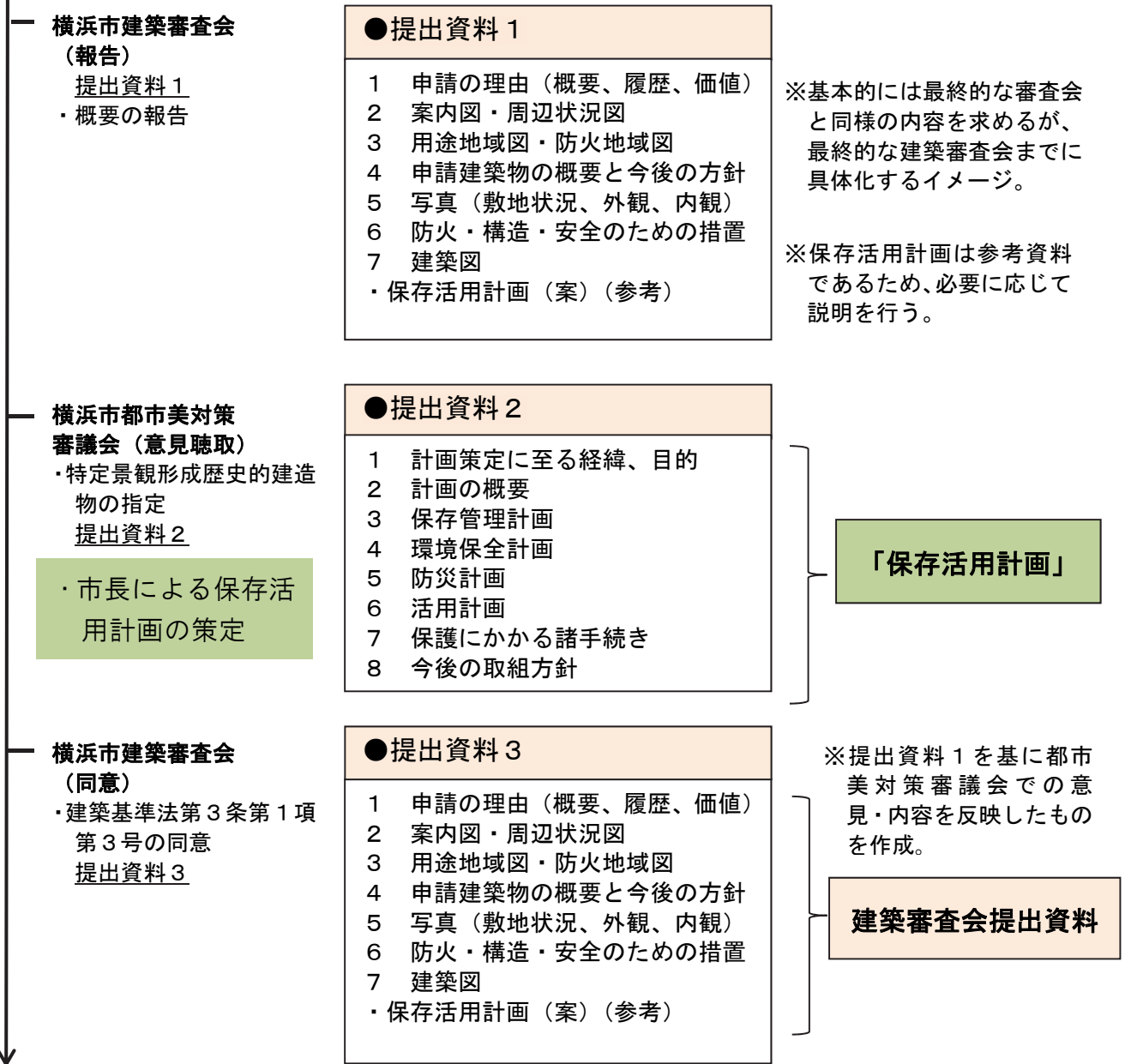
※各事例の保存活用計画で示された代替措置の内容について、消防へ全て照会を実施。保存活用計画そのものは審査会では開示せず、審査会には、当該資料を基に説明資料を作成。

※当該資料は審査会での意見を受けて随時微修正を実施。

(参考) 既存条例タイプの保存活用計画作成プロセス図 (横浜市の事例)

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
 市長による保存活用計画(案)の作成 (歴史的景観保全委員への意見聴取)
 建築基準法第3条第1項第3号の指定に向け、方針の検討、代替措置の検討



6. 代替措置等について

(1)代替措置の考え方

建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用が除外となった歴史的建築物について、建築基準法の適用を除外するのは、文化遺産としての特殊性を考慮するものであり、建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認めるものではないため、当該建築物は、代替措置により、一定の安全性を担保することが求められる。ここでは、代替措置についての基本的な考え方について解説する。

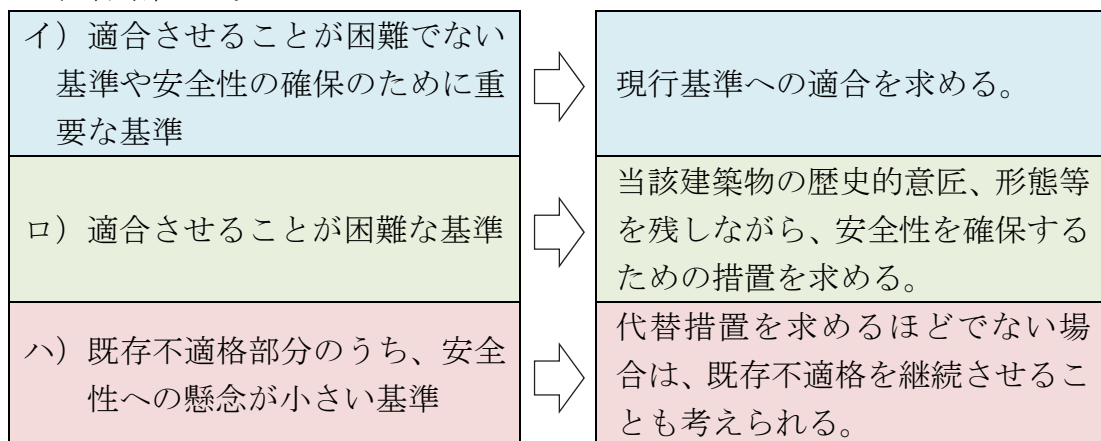
歴史的建築物の保存及び活用を踏まえつつ、ハード対策に限らず、ソフト対策も含め、個々の建築物に適した方法で代替措置を講じることとなる。また、建築基準法で求める最低の基準を超えて、よりレベルの高い措置を部分的に講じること、基準に適合しにくい部分の脆弱性を補うことも考えられる。

なお、建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用が除外となった場合も、他の法令の適用が除外されるものではないため、代替措置の検討時には、他の法令への適合状況について確認することが必要である。

また、代替措置については統一的なルールがあるわけではないことから、実際の保存建築物の指定に当たっては、対象建築物の状況に応じた、適切な代替措置を講じる必要があることに留意する。代替措置の考え方については以下のとおりである。

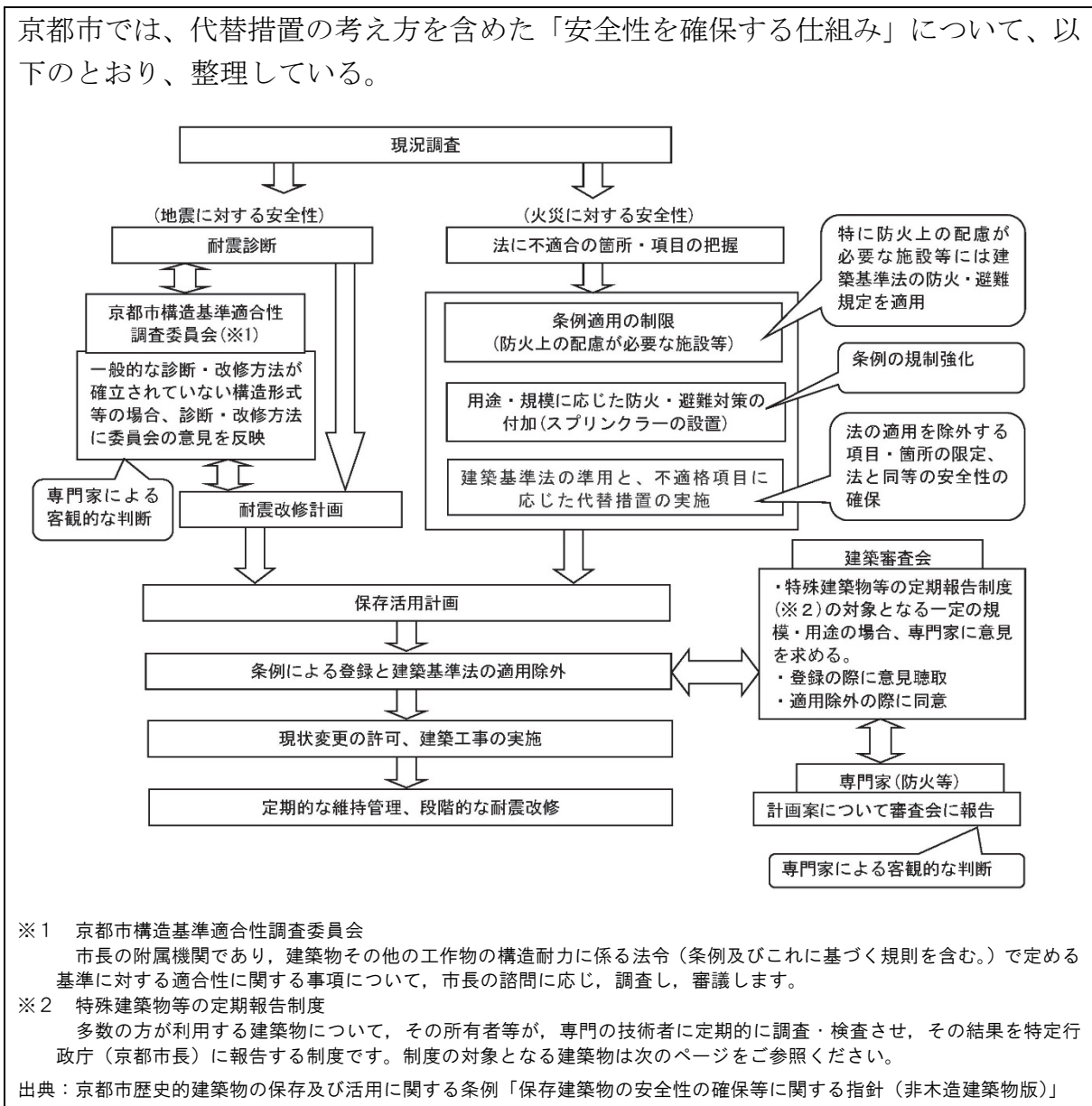
なお、本ガイドラインにおいて掲載している事例は、あくまで一例であり全ての建築物にあてはまるものではないため、個々の建築物と各地域の状況に応じて、代替措置を講じる必要があることに留意されたい。

●代替措置の考え方



(参考) 京都市における代替措置の考え方

京都市では、代替措置の考え方を含めた「安全性を確保する仕組み」について、以下のとおり、整理している。



(2)代替措置の事例

①条文別代替措置事例概要一覧について

条文別代替措置事例概要一覧は、建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法の適用を除外するために採られた代替措置の概要について、法の条文別に掲載したものである。なお、本一覧に掲載している事例は、連絡会議に参加した13地方公共団体の協力を得て提供いただいた事例であり、記載内容は各地方公共団体からのアンケート調査での回答に基づいている。

本一覧では、構造や規模、建築年等が類似する建築物を活用する際の参考となるよう、条文別に代替措置の概要を整理するとともに、建築概要欄や工事種別欄で類似する事例を検索できるように整理した。

本一覧に掲載する代替措置については、あくまで一例として紹介するもので

あり、建築物ごとに歴史的価値や状況等が異なるため、個別の建築物に応じて代替措置を検討する必要があることに留意し、参考にしていただきたい。また、「別冊事例集」では、提供事例のうち掲載許可を得たものについて、具体の建築物ごとに掲載しているため、併せて参照いただきたい。

⇒参照 条文別代替措置事例概要一覧 (P57～76)

別冊事例集

②条文別代替措置事例概要一覧の構成について

条文別代替措置事例概要一覧は、条文別に建築概要、用途、工事種別に加え、現行基準への適合が難しかった規定、代替措置等で構成している。なお、現行基準への適合が可能で、適用除外を受けた事例がない規定については、掲載していない。

項目		記載内容・記載方針
条項		<ul style="list-style-type: none"> 歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定の該当条項を記載している。
建築概要	構造	<ul style="list-style-type: none"> 「木造」「RC造」「その他」のうち、該当するものに「○」を記載している。 敷地内に複数棟ある場合は、法の適用除外を受けた棟の構造を記載している。同一敷地内で法の適用除外を受けた棟が複数あり構造が異なる場合は、「○」の下に棟の名称を記載している。 複数の構造が複合している場合は、主な構造に「○」を付け、下に一部の構造を記載している。
	階数	<ul style="list-style-type: none"> 地下階が有る場合は、地上・地下の各階数を記載。地上階のみの場合は、「地上」の記載を省略している。 例) 3階→「地上3階建」の意。 敷地内に複数棟ある場合は、法の適用除外を受けた棟の階数を記載している。同一敷地内で法の適用除外を受けた棟が複数ある場合は、階数が大きいものを代表して記載している。
	延床面積	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積（建築物の各階の床面積の合計）を、1の位を四捨五入し記載している。 敷地内に複数棟ある場合は、法の適用除外を受けた棟の延床面積を記載している。同一敷地内で法の適用除外を受けた棟が複数ある場合は、延床面積の合計を記載している。 建築物の一部について法の適用除外を受けた場合でも、適用部分の建築面積を記載するのではなく、建築物全体の延床面積を記載している。
	建築年	<ul style="list-style-type: none"> 和暦で記載している。 江戸…初期・中期・後期の別は、建築物概要に掲載のあるものについては記載。特に記載のないものは、「江戸」のみで表記。

		<ul style="list-style-type: none"> ・明治…初期（元～19年）、中期（20～34年）、後期（35～45年）の3段階で記載。 ・大正…全て「大正」と記載。 ・昭和…昭和25年までであるため、全て「昭和初期」と記載。
用途 （従前・従後）		<ul style="list-style-type: none"> ・活用前後の建築物用途を記載。 ・建築基準法上の用途ではなく、具体的な活用方法が分かる用途を記載している。
工事種別		<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認申請上の工事種別を記載している。 ・「新築」「増築」「改築」「大規模の修繕」「用途変更」のうち、該当するもの全てに「○」を記載している。 ※大規模の模様替については、該当事例がなかったため、欄を設けていない。 ・増築の場合は、「増築」欄に「○」を付けた上で、下に工事状況を補足している。敷地単位でみた場合の増築で、同一敷地内で別棟を増築した場合は「別棟」と記載。
歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定		<ul style="list-style-type: none"> ・活用にあたり適合が困難だった現行規定の内容について記載している。
安全性確保のための主な代替措置		<ul style="list-style-type: none"> ・上記の抵触事項に対して、安全性確保のために採った代替措置について記載している。ただし、一部の事例においては、条文と代替措置が必ずしも対となるわけではなく、複数の抵触事項（条文）に対して取られている代替措置もあるため、それらについては「関係するその他の規定」欄に補足した。 ・上記の代替措置と併せて実施したソフト対策のうち、当該条文に対する代替措置として直接的に関係するソフト対策がある場合は、併せて記載している。なお、建築物全体の安全性確保のために採られているソフト対策については、「別冊事例集」を参考にしていきたい。
関係するその他の規定		<ul style="list-style-type: none"> ・当該条項だけでなく他の条項と併せて代替措置が採られている場合、関係するその他の規定を記載している。
根拠条例		<ul style="list-style-type: none"> ・法第3条第1項第3号の規定に基づき建築基準法の適用を除外するための根拠となった条例の種類を記載している。 ・「文化財保護条例以外の条例」「文化財保護条例」のうち、該当するものに「○」を記載している。
別冊事例集頁		<ul style="list-style-type: none"> ・「別冊事例集」に掲載されているものについては、別冊事例集の掲載ページを記載。 ・空欄のものについては、別冊事例集への掲載はない。

(3) 先行事例からみた代替措置の内容

① 構造関係規定（法第 20 条）に関連する代替措置

構造関係規定に対する措置の内容については、(i) 耐震診断の方法と (ii) 耐震補強として実施した措置ごとに、その傾向を整理した。

(i) 耐震診断の方法

耐震診断の実施方法については、以下の 2 つの方法に大別される。

A	耐震改修促進法（告示）に基づく方法で、耐震診断を実施したもの
B	A で示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施したもの

A は、一般的な耐震診断を実施する方法である。一方、B は、現行法に基づく方法で耐震診断を行うことが困難な場合に、その他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施した事例である。歴史的な建築物は特殊な構造方法である等の理由から A の耐震診断を実施することが難しい場合があり、その場合、B により代替措置を講じることとなる。B の事例で、耐震診断時に活用した指針・基準等を以下に紹介する。

＜耐震改修促進法（告示）以外のその他の耐震診断基準の例＞

- 文化庁「重要文化財（建造物）耐震診断指針」
- 文化庁「重要文化財（建造物）基礎診断実施要領」
- 「京町家の限界耐力計算による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針」
- 「大阪府 木造住宅の限界耐力計算法を用いた構造計算による耐震診断・耐震改修に関する簡易計算マニュアル」

(ii) 耐震補強として実施した措置

実施された耐震診断と耐震補強の方法について事例を分析すると以下の①～③の 3 パターンに分類される。

パターン	耐震診断の方法	耐震補強として実施した措置
①A×(a)	A 耐震改修促進法（告示）に基づく方法で、耐震診断を実施	(a) ・現行の建築基準法に適合させるための改修を実施 ・現行の耐震診断基準 ^{※1} に適合させるための改修を実施
②B×(b)	B A で示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断を実施	(b) 学術的に上記と同等と認められる性能を有する改修を実施
③B×(c)		(c) 一定の耐震性 ^{※2} を確保するための改修を実施

※1 耐震診断基準：耐震改修促進法に定められた値（ I_s 値 0.6 以上等）

※2 一定の耐震性：極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いこと

今回収集した事例では、地震に対する安全性に関して、何らかのハード対策が講じられており、地震に対する安全性が重視されていることが分かる。

「A」耐震改修促進法（告示）に基づく方法で耐震診断を実施している場合は、耐震補強に当たっても「(a)」現行の建築基準法に適合させるための改修又は現行の耐震診断基準に適合させるための改修が行われている。一方で、「B」Aで示した告示以外のその他の耐震診断基準に基づき、耐震診断が行われた場合で、「(b)」への適合が困難である場合は、「(c)」一定の耐震性を確保するための改修として、極めて稀に発生する大地震に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いようにする耐震改修が行われている（現行基準が求める中地震における非損傷性は求めている）。

なお、事例としては、③B×(c)が多く、歴史的な建築物の場合、その歴史的な価値を保存しつつ、現行の耐震診断及び耐震基準への適合させることが難しい場合が多いことが考えられる。

また、主な耐震補強の方法は、柱、梁又は壁等の補強、屋根の軽量化及び劣化部材の健全化などである。なお、構造関係規定について、ソフト対策が講じられた事例はなかったが、立入制限（2階以上への立ち入りを制限する）等のソフト対策による措置も考えられる。

詳しい事例毎の耐震補強の方法については条文別代替措置事例概要一覧及び「別冊事例集」で紹介している。

⇒参照 条文別代替措置事例概要一覧 (P57~76)

別冊事例集

(iii) その他、特徴的な事例

その他、構造に関して特徴的な事例として以下のような対応を行った事例がある。

- 一般的な耐震診断及び耐震改修方法が確立されていない構造方法であったため、既存の耐震診断及び耐震改修方法によることが困難であった。そのため、その構造方法に詳しい専門家に協力により高度な検証及び耐震改修計画の立案を行い、専門委員会等による妥当性の審査を受けることで、構造関係規定の代替措置を講じた事例。

⇒参照 別冊事例集

- 用途変更を行う事例で、用途変更の場合は法第 87 条第 3 項の規定に基づき、法第 20 条は遡及適用されないが、文化的・歴史的価値を損なわない範囲で、耐震性を向上させるための補強工事等を実施した事例。

⇒参照 別冊事例集

②防火・避難規定に関連する代替措置

歴史的建築物が有する歴史的な価値の保存と火災に対する安全性のための措置のバランスを考えた措置が必要となる。代替措置としては、ハードとしての対策に限らず、ソフト面での対策も講じられている。ハード対策では対象建築物の用途や規模に応じた措置が講じられている。また、ソフト対策の場合は、適切に維持管理が行われることを担保するための措置が条例や保存活用計画において求められている。

●防火・避難規定に関連する代替措置の例

ハード対策	消火器やスプリンクラーなどの消防用設備等の設置 非常用の照明装置の設置や二方向避難の確保 など
ソフト対策	火気使用箇所の限定 警備員等を配置した避難誘導 立入制限 など

また、防火・避難規定上、十分な配慮が必要な一定の建築物等については、現行規定への適合を求めている場合もある。ここでは、条文ごとに収集した事例で講じられている代替措置について紹介する。なお、より詳しい事例毎の代替措置の方法については条文別代替措置事例概要一覧及び「別冊事例集」で紹介している。

⇒参照 条文別代替措置事例概要一覧 (P57～76)

別冊事例集

(i) 主要構造部の制限（法第 21 条、法第 27 条、法第 61・62 条）

法第 21 条においては大規模木造建築物の倒壊による加害防止、法第 27 条においては在館者の避難安全、法第 61・62 条においては隣棟への延焼防止を図るため、主要構造部の制限に関する基準として、耐火構造・準耐火構造等への適合を定めている。

特に木造建築物の場合に基準適合が困難となるが、代替措置としては以下のような火災時の安全性を向上させる措置が講じられている。

- ・火気使用の禁止・限定による出火防止対策
- ・自動火災報知設備の設置による早期覚知対策
- ・消火器やスプリンクラーの設置等による初期消火対策
- ・火気使用室の不燃化による延焼拡大防止対策
- ・誘導灯や非常用の照明装置の設置
- ・二方向避難の確保
- ・利用者数の制限 など

(ii) 建築物の外殻に対する制限（法第 22～25 条、法第 63・64 条）

法第 22～25 条、法第 63・64 条においては、市街地における建築物相互の延焼や飛び火による火災の危険性を抑制するため、建築物の外殻（屋根、延焼のおそれのある部分に該当する外壁・軒裏・開口部）について、一定の性能を要求している。

主に木造建築物の屋根・外壁・軒裏等で適合が困難となるが、代替措置としては、以下のような措置が講じられている。

- ・夜間放火防止のための機械警備などによる出火防止対策
- ・早期覚知対策
- ・初期消火等による延焼拡大防止対策 など

また、特に茅葺屋根等は易燃性の材料を使用している観点から適合が困難となる場合が多いが、その場合の代替措置として、以下のような措置が講じられている。

- ・放水銃や貯水槽、エンジンポンプの設置
- ・同一敷地内に別棟の管理棟を設け、必要な消火設備を設置し、火気管理を行う など

この他、周辺環境の状況を考慮して、実態上延焼のおそれはないと判断し、既存不適格の継続を認めている事例もある。

(iii) 避難施設等の設置（法第 35 条）

法第 35 条においては、火災時における在館者の避難安全を確保する観点から、煙・ガスに巻かれることなく地上まで避難できる通路等の安全性を確保するため、一定の基準に適合する避難施設、排煙設備、非常用の照明装置の設置を義務付けている。

代替措置としては、避難経路の確保のため避難はしごを設置するなどの措置が講じられている。また、適合が困難な基準に合わせた以下のような火災時の対策を講じている場合もある。

- ・廊下幅の不足に対して、二方向避難の確保
- ・排煙規定への不適合に対して、火気使用禁止による出火防止対策や早期覚知対策、初期消火対策などの管理面での措置 など

(iv) 内装材料の制限（法第 35 条の 2）

法第 35 条の 2 においては、頻繁な出火の防止を図るとともに、初期火災の成長を遅延させ、火災が拡大しても有害な煙・ガスの発生を少なくすることで在館者の避難安全を確保するため、壁や天井に用いる内装材料を制限している。

建設当時からの内観を保存する場合、木質材料の使用などにより適合が困難となる場合が多いが、代替措置としては、以下のような対策を組み合

わせた措置が講じられている。また、避難安全検証法に準じた検証方法で避難安全性を確認している事例もある。

- ・火気使用の禁止・限定による出火防止対策
- ・自動火災報知設備の設置による早期覚知対策
- ・消火器やスプリンクラーの設置等による初期消火・延焼拡大防止対策
- ・誘導灯や非常用の照明装置の設置等による避難安全対策 など

(v) 防火区画の設置（法第 36 条）

法第 36 条（令第 112 条）においては、急激な火災の拡大を抑制することで在館者の避難安全の確保を図るとともに、火災の規模をできる限り限定することにより周囲への危険防止を図るため、床・壁・防火設備によって建築物の内部を防火上有効に区画することを要求している。

代替措置としては、以下のような措置を組み合わせることで、避難安全性の強化や火災拡大の防止の実現を図っている。

- ・火気使用の禁止による出火防止対策
- ・二方向避難の確保
- ・利用者数の制限等の運用管理 など

③その他の規定に関する代替措置等

構造関係規定や防火・避難規定以外のその他の規定に対する代替措置について解説する。その他の規定についても、代替措置を講じるのではなく、現行規定に適合させている場合もある。また、安全性に直結しない規定については、不適合箇所が拡大しないことを条件に、既存不適格の継続を認めている事例もある。

(i) 一般構造（法第 28 条、令第 23 条など）

一般構造のうち階段の規定（寸法、手すりの高さ等）への適合が困難な場合には、以下のような管理・運営面での対応が講じられている。また、増築部分に現行基準に適合した階段を新設することで対応する事例もある。

- ・部分的な立入制限
- ・誘導員の配置による注意喚起 など

(ii) 集団規定

接道や道路内建築制限、高さ制限等への適合が困難な場合については、新たに不適格部分を生じさせないことを条件として、既存不適格の継続を

認めている事例もある。

用途地域制限については、運営・管理面での対策として、周辺環境への配慮を目的とした建築物の利用制限（例：利用日時の制限、利用者数の制限等）などの対策が講じられている。

(iii) その他

複数のソフト対策を総合的に講じることにより、建築物全体の安全性確保を図る場合もある。

7. 包括同意基準について

(1)包括同意基準の概要

包括同意基準に関しては、法第3条第1項第3号の規定の運用として、国土交通省より技術的助言が発出されており、ここではその概要について解説する。

⇒参照 建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用について（技術的助言）（P81）

①包括同意基準の建築審査会の同意

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おいては、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。

②包括同意基準の策定

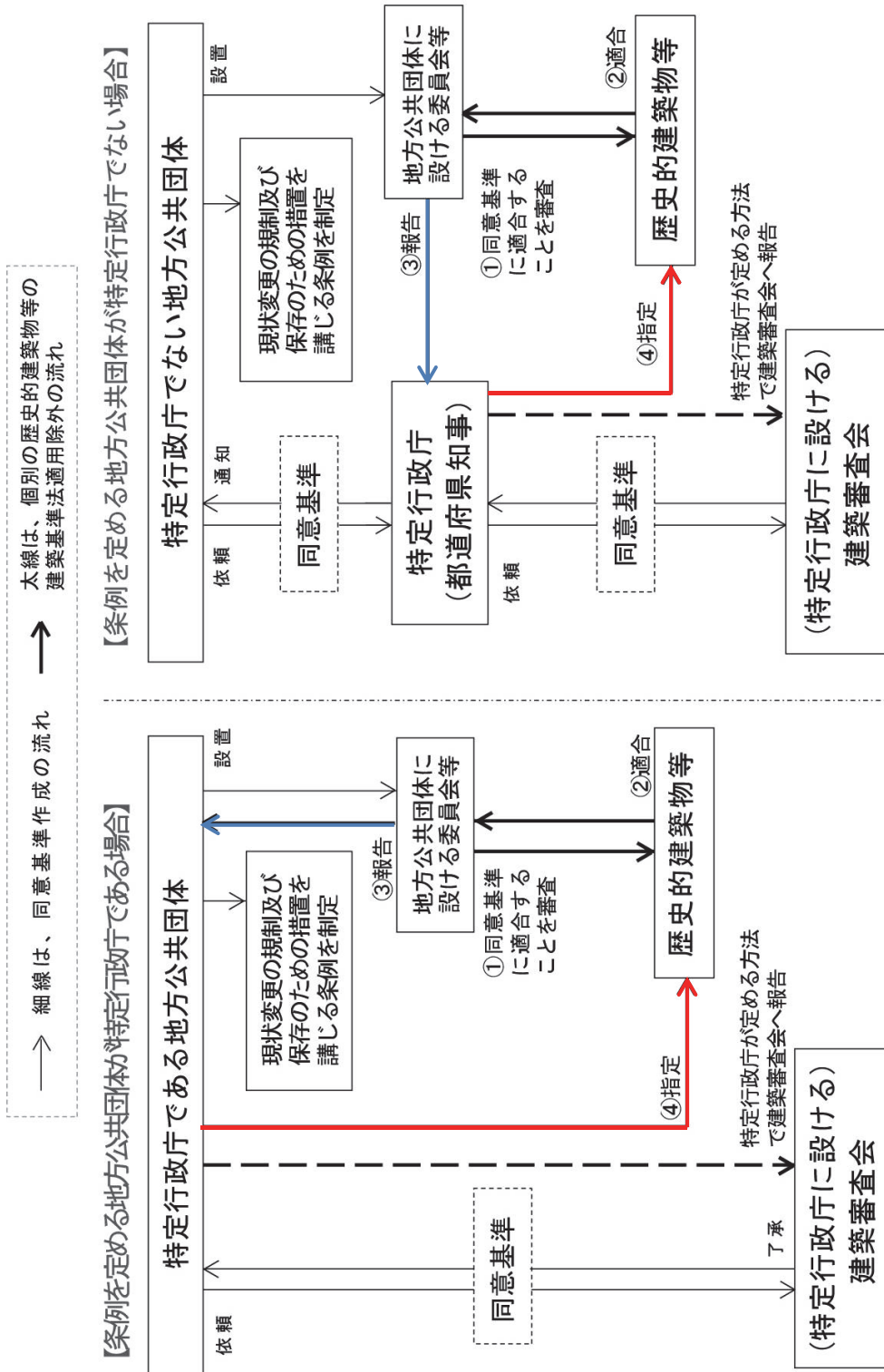
建築審査会における同意基準の策定に当たっては、地域における歴史的建築物の実情や要望、歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等の意見を十分踏まえて対応すること。また、同意基準の内容として、次のような事項を定めることが考えられる。

- 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包括同意基準の策定主体

条例を定める地方公共団体が特定行政庁以外の場合、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以外の場合のそれぞれの手続きの流れについて、次頁において解説する。

● 包括同意基準制定までの流れ



【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。
- 【同意基準の例】

出典：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）別紙2（P82）

(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場合の一般的なメリットは、主として以下の①～③と考えられる。

- ①包括同意基準の対象となる建築物の具体的な基準が明示されるため、所有者等が建築基準法第3条第1項第3号の適用除外の措置を受けるに当たって、対象建築物が満たすべき基準を事前に把握することができる。
- ②建築審査会による包括的な同意を事前に得ているため、建築審査会の回数を軽減することができ、建築審査会に要する期間を短縮することができる。
- ③包括同意基準を基に改修計画が立案できるため、高度な検証を行わずに改修設計が可能となる。

ただし、包括同意基準は、建築物の架構形式や壁の作り方が共通しているなど、地域内に一定の共通した仕様を有する歴史的建築物が複数存在する場合で、それらの歴史的建築物について建築基準法を適用除外とする場合に有効な手法であり、地域内の歴史的な建築物が共通した仕様を有しない場合は個別の歴史的建築物ごとに対応が必要になることに留意して、包括同意基準の必要性を検討すべきである。

<京都市の事例>

○包括同意基準の作成に至った経緯

- ・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、京都市の実施計画（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が可能となる（個別同意（約3か月）
→包括同意（約1か月半））

(3)包括同意基準の作成・運用にあたっての留意点

ここでは、包括同意基準の作成・運用について、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を整理した。

①包括同意基準を作成する際の留意点

(i) 包括同意基準の対象の明確化

包括同意基準を定める際には、①建築物の規模、②建築物の用途、③増改築の制限等について具体的な対象、方法等を明確化し、検討を進めることが重要である。その上で、①～③で整理した事項について、対象建築物の歴史的な価値とのバランスに配慮し、法を適用除外とするために満たすべき基準を作成し、建築審査会による同意を得る必要がある。

①建築物の規模	・対象地域の歴史的建築物を調査し、共通した仕様等の把握、整理を行う。(規模、構造等)
②建築物の用途	・対象地域内でニーズが高い用途を検討、整理し、包括同意基準の対象とする用途を明確にする。
③増改築等の制限	・対象建築物を活用するために必要となる改修事項(水廻りなど)を整理する。 ・法に適合できない規定に対する代替措置等として共通して必要と考えられる改修事項(防火・避難に係る安全対策など)を整理する。

<京都市の事例>

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 m²以内のもの
- ・長屋建てでないもの

【理由】

- 対象地域にある京町家の8割が対象となる規模として階数、延べ面積を規定(京町家のほとんどが2階以下(地階無)で、8割以上が200 m²以内)
- 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)との関係を考慮し、高さ10m及び軒高9mを規定。(想定される京町家の規模を限定し、法に適合させる場合に考慮しなくてはならない基準を減らすことで、代替としてもとめる基準の簡素化・単純化を図っている。)
- 長屋建てを包括同意基準の対象から除外した理由は以下の2点
 - ・長屋は複数の住戸等が連続して1棟の建築物を構成するという特徴があるが、建築物の安全性は1棟ごとに確保される必要があり、建築物の一部である1住戸に対して包括的な基準を定めることが困難であること。
 - ・住戸ごとに所有者が異なることが多いため意思決定に時間を要することから包括同意基準により手続きを簡略化するメリットが小さいため。

②建築物の用途（用途変更後の用途）

- ・住宅、一定の兼用住宅、物品販売業を営む店舗、飲食店、旅館

【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 m²以下）であれば可能
- ・大規模の修繕・大規模の模様替

【理由】

○10 m²以内の小規模増築は、京町家に元々付帯していない水廻りの規模を想定。（法第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 m²以下で、既存部分の構造耐力上の危険性が增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 m²の京町家の場合、延べ面積の1/20が、5 m²となり、水廻りに必要な面積が確保できないという課題がある。）

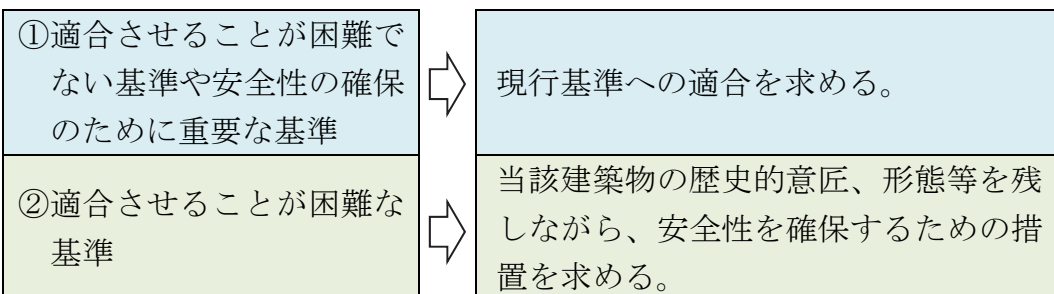
(ii) 包括同意基準に関する検討

対象建築物の歴史的な価値と安全性のバランスに配慮し、法を適用除外とする際に満たすべき基準を作成する必要がある。基準の検討に当たっては、安全基準に加えて、歴史的建築物の維持管理方法に関する基準についても検討を行うことが望ましい。

包括同意基準については、保存建築物の指定に至る手続きを簡略化し、法の適用除外を円滑に進めることを目的としていることから、実際の建築物を想定した検討や対象地域での歴史的建築物の保存改修等に携わる設計者などへのヒアリングを行うなど、基準を用いることとなる設計者等が実際に活用できる基準となっていることが重要である。

<安全基準について>

当該建築物の保存活用の際し、以下の①～③の視点に基づき、安全基準を定める。



③既存不適格部分のうち、安全性への懸念が小さい基準



代替基準を求めるほどでない場合は、既存不適格を継続させることも考えられる。

<京都市の事例>

- ①京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こととしている。
- ②京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。
- ③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。

<維持管理方法に関する基準について>

包括同意基準の対象となる歴史的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。

- ・建築物や消防用設備等について、それぞれの仕様に応じた点検項目及び点検スケジュールの作成
- ・建築物が一定程度以上の地震や台風等の外力を受けた場合の臨時点検計画の作成
- ・保存建築物の種類（構造や用途）及び劣化状況が異なる場合並びに将来的な保存活用計画の変更等を想定し、必要に応じた維持管理方法の見直しに関する規定の作成

<京都市の事例>

- ①建築物や消防用設備等について、それぞれの仕様に応じた点検項目及び点検スケジュールの作成
 - ・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地域特有のシステムや衛生掃除と呼ばれた町内一斉の大掃除で畳を上げ、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、建築物を大切に扱っていくことが重要であることから、保存活用計画において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。

②建築物が一定程度以上の地震や台風等の外力を受けた場合の臨時点検計画の作成について

- ・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。

③保存建築物の種類（構造や用途）及び劣化状況が異なる場合並びに将来的な保存活用計画の変更等を想定し、必要に応じた維持管理方法の見直しに関する規定の作成について

- ・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。

(iii) 建築審査会における包括的な同意について

建築審査会において、包括同意基準案についての同意を得る。また、地方公共団体において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専門委員会等を設置する場合は、その承認を得る。

<京都市の事例>

①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。)

②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

③建築審査会委員以外で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）
 - （1）地震に対する安全性に関する専門家(1名)
 - （2）火災に対する安全性に関する専門家(1名)
 - （3）景観的価値及び文化的価値に関する専門家(景観1名、文化1名)
- ・実務者へのヒアリング 172名

②包括同意基準を運用する際の留意点

建築審査会で了承を得た包括同意基準を用いて、実際の保存建築物の指定を行う際は、専門委員会等において、審査を行うこととなる。（包括同意基準への適合をもって、建築審査会の同意を得たとみなす。）事前に包括的に基準を定めていることで、建築審査会の回数を減らすことが可能で、審査に必要な期間の短縮につながる。

包括同意基準による保存建築物の指定を円滑に進めるためには、基準を事前に明確化できるという利点を活かし、所有者や設計者に疑問点等があった場合、専門家に相談できる体制の構築や、当該包括同意基準を解説したマニュアル等を充実させることが効果的である。

<京都市の事例>

①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。
- ・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。

②専門委員会等の設置、運営状況等

- ・京都市の主管部局が包括同意基準についても審査していることから、専門委員会は設置していない。

③その他当該時点の課題点や考慮すべき内容

- ・設計者等は歴史的建築物の活用に当たって疑問点等がある場合は、歴史的建築物保存活用アドバイザーに相談することが可能となっており、円滑な運用につながっている。

8. 支援措置等

(1)国土交通省の取組

①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

本ガイドラインの他、参考となる以下の資料等を公表している。

- 現行基準の解説（法第3条、法第85条の2、法第85条の3、法第86条の7、法第86条の8、法第87条）
- 関係する建築基準の合理化等
- 伝統的木造建築物の告示 等

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000084.html

②伝統的構法データベース（伝統的構法データベース検討委員会）

伝統的構法建物の構造設計において限界耐力計算や時刻歴応答解析に基づく設計法を想定した解析プログラムへ活用可能な各部要素の実験データおよびその理論値、設計式などを公表している。

<http://www.denmoku-db.jp/>

(2)文化庁の取組

①「重要文化財（建造物）保存活用計画策定指針」

所有者等が重要文化財である建築物の保存活用計画を策定する際に考慮すべき事項や必要な手続きに係る指針。保存活用計画を策定するために必要な事項を示し、計画に定めるべき事項や留意すべき事項を示したもの。

http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hokoku/kenzobutsu_hozonkeikaku.html

http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hokoku/pdf/hozonkeikaku_yoryo.pdf

②「文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針」

文化財建造物等の地震被害の想定並びに対処方針に係る基本的な考え方を示したもの。

http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/kokko_hojyo_taisin10.pdf

③「重要文化財（建造物）耐震診断指針」

所有者等が重要文化財（建造物）の耐震診断を行うに際して推奨される標準的な手順と方法、及び留意すべき事項を示すもの。

http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/hogofukyu/pdf/kokko_hojyo_taisin11.pdf

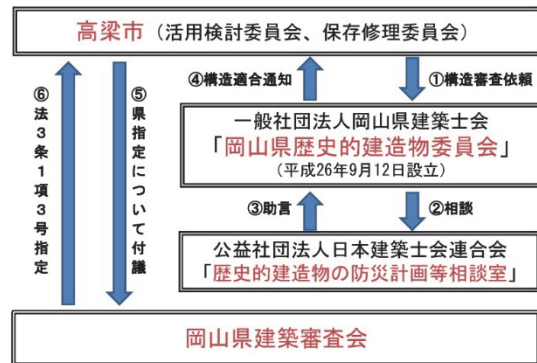
④「重要文化財（建造物）耐震予備診断実施要領」

「重要文化財（建造物）耐震診断指針」（平成11年4月）に基づいて耐震予備診断（旧所有者診断）を実施する際の具体的な方法を、「耐震予備診断書」の作成の手順に従って示すもの。

一般社団法人岡山県建築士会「岡山県歴史的建造物委員会」の活用事例の紹介
 (旧吹屋小学校の建築基準法第3条第1項第3号の適用について)

①概要

一般社団法人岡山県建築士会「岡山県歴史的建造物委員会※」は、岡山県指定文化財である旧吹屋小学校（岡山県高梁市吹屋）について、廃校後、用途変更し資料館として開館するにあたり、建築基準法第3条第1項第3号の指定を受けるための適合審査を高梁市より依頼を受け、実施。



※岡山県歴史的建造物委員会の概要

外部委員（学識経験者などによる専門家）と内部委員（当士会長以下、会員や県内在住の伝統的建造物に関する意匠、構造計算や避難・防災等の専門家で、各専門に応じワーキンググループを形成）によって、個々の相談や啓蒙活動、アドバイスなどを実施。

②建築基準法第3条第1項第3号の指定を受けるための適合審査のフロー図

審査依頼	高梁市より（一社）岡山県建築士会歴史的建造物委員会に審査依頼（意匠・防火・避難規定等は検討済みのため、構造耐力の審査のみの依頼）
予備審査	<ul style="list-style-type: none"> ○委員会開催までに各委員に申請内容について、下記チェックポイントについて事前にチェックをして貰い、問題点等を予め事務局に返送。 <ul style="list-style-type: none"> □現況性能の評価（耐震診断結果について） □計算方法について（限界耐力計算）→文化庁診断指針に沿う □計算の入力、設定に誤りがないか等のチェック □目標性能の設定など（補強計画について）
委員会開催	<ul style="list-style-type: none"> ○岡山県歴史的建造物委員会を開催し、現況の耐震性能の評価及び補強計画の妥当性を審議。また、委員会閉会后、岡山県建築審査会委員と共に現地視察を実施。 <ul style="list-style-type: none"> ・委員構成：委員長1名 副委員長3名 計4名（実務者、建築審査会関係者等） 委員（有識者等 意匠2名、構造2名、防火・避難2名 計6名） ○構造担当委員からの指摘事項等（概要） <ul style="list-style-type: none"> ・伝統工法の設計法及び性能検証実験検討委員会の最新マニュアル等も参照 ・計算に当たりモデル化、入力、設定に誤りがないか慎重に精査すること ・荒壁補強を基本に限界耐力計算、あるいは筋交い補強を基本に許容応力度計算で検討するなどの考え方もある。等
指摘事項の審議	<ul style="list-style-type: none"> ○設計者からの回答について、審査を行う → 数回 ○全委員の確認を得たのち、設計者から最終案が提出され、確定とする
審査回答 (構造適合通知)	○岡山県歴史的建造物委員会において、「旧吹屋小学校構造関係」の審査についての構造適合通知を発送
適用除外指定	<ul style="list-style-type: none"> ○岡山県建築審査会を開催し、現況の耐震性能の評価及び補強計画の妥当性も含め、同意 ○岡山県が建築基準法適用除外の指定を実施

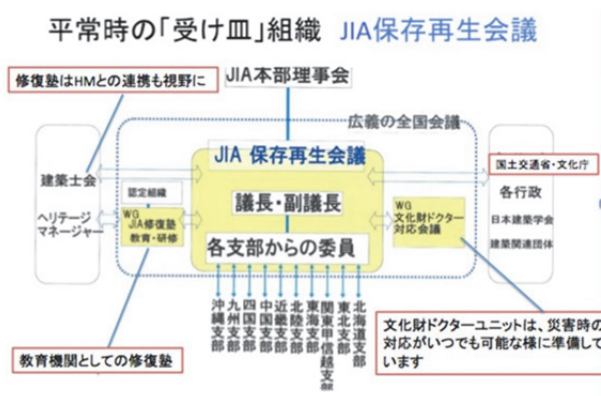
② (公社) 日本建築家協会 (JIA) の取組

(i) JIA 保存再生会議

JIA 保存再生会議は、文化財ドクター派遣事業^{*}の経験を踏まえて全国で様々に展開する保存・再生に関する活動を連携・集約する全国会議として2014年に設立。これまで全国の各建築家が独自に個別的に活動してきたが、全国各支部より選出された委員により運営されている点や、JIAの全国単一組織の利点を活かしながら、歴史的建築物の活用促進に対応する方針を構築中。今後、具体的な取組を全国の活動と連携・集約する方向で検討しているところである。

また、JIAでは、広く文化財建造物などの修復、活用を担う設計技術者を養成する「JIA文化財修復塾」の取組を行っているほか、この数年、JIAの部会組織である再生部会が建築基準法の適用に関しての研究を持続し成果をあげてきた。

^{*}文化財ドクター派遣事業：地震等の自然災害で被災した文化財建造物の早期の被害調査と復旧の技術的支援を行うため、現地に専門家を派遣する文化庁の委託事業。日本建築学会や日本建築士会連合会、日本建築家協会等との連携の下、2011年の東日本大震災を契機に実施され、2016年の熊本地震でも行われた。



JIA 保存再生会議の組織概要

●公益社団法人 日本建築家協会 HP

<http://www.jia.or.jp/>

(ii) 冊子「今、ある良い建物をこれからも使い続けていくために」

東京弁護士会歴史的建造物部会と日本建築家協会再生部会の有志により発足した「既存建築を使い続けていくための諸制度見直し研究会」では、2013年から建築基準法をはじめとする諸制度見直しの研究、啓蒙活動を実施。その他条例を導入した自治体の調査・研究、公開勉強会の開催等を行っている。2016年6月には、活動を取りまとめた冊子「今、ある良い建物をこれからも使い続けていくために」を



発行。引き続き調査研究を継続予定。

●公益社団法人 日本建築家協会再生部会HP

<http://www.jia-kanto.org/members/organization/saisei-bukai/>

●冊子「今、ある良い建物をこれからも使い続けていくために」

入手方法については、下記の相談窓口まで直接お問合せください。

●参考となる文献

- ・鱒坂徹、柳沢伸也、尾谷恒治、八木真爾（2016）『『建築基準法第三条一号三項』の『その他条例』の現状について』2016年日本建築学会大会学術講演梗概集
- ・柳沢伸也、尾谷恒治（2015）「既存建物を使い続けるため『その他条例』の可能性と課題」2015年日本建築学会大会学術講演梗概集

(公社) 日本建築家協会における歴史的建造物の保全・活用に関する相談窓口

総括的窓口：公益社団法人 日本建築家協会 事務局 原田

電話：03-3408-7125 E-mail：jharada@jia.or.jp

(4)関連学会における取組

①（一社）日本建築学会

日本建築学会では「木質構造運営委員会」と「歴史的価値を有する大規模木造宿泊施設の安全性能確保特別調査委員会」を設置している。

「木質構造運営委員会」では、木質構造設計法に関する課題整理、研究・教育の活性化のための活動戦略を検討するとともに、活動成果の普及を行っている。

また、「歴史的価値を有する大規模木造宿泊施設の安全性能確保特別調査委員会」では歴史的価値を有する大規模な木造宿泊施設に関して、安全性を確保しつつ、歴史的・文化的価値を継承するための方法を、法規・構造・防火・計画の各面から総合的に調査研究し、それを実現するためのガイドラインを示すことを設置目的としている。

●参考となる文献

- ・『歴史的な大規模木造宿泊施設の安全性能確保の考え方・同解説』（仮題）（平成 30 年度末刊行予定）

②（公社）日本火災学会

日本火災学会では、文化的価値を有する歴史的建築物の火災安全対策の研究及び研究成果の活用・広報に資するため、平成 20 年に「文化財建造物防災専門委員会」を設置した。日本火災学会は、平成 22～24 年度にわたり、文化庁補助事業「文化遺産を活かした観光振興・地域活性化事業」の補助を得て、本専門委員会を母体とする調査研究を行い、平成 25 年に「文化財建造物の火災対策指針とその解説」を編集した。本専門委員会では、以後、本指針・解説の更新を進めるとともに、同指針にもとづく講習会及び相談受付を、自主事業または依頼により随時行っている。なお、同指針は、希望者に対して下記窓口より電子データを配布している。

（公社）日本火災学会文化財建造物防災専門委員会

窓口：公益社団法人 日本火災学会事務局

電話：03-3813-8308 Fax：03-5689-3577

E-mail：kasai50@sepia.ocn.ne.jp

(5)その他の団体における取組

①(特非)関西木造住文化研究会

関西木造住文化研究会は、阪神・淡路大震災の経験から、平成10年より地域固有の伝統木造を活かした、地震や火災に強いまちづくりを目標として、防災技術の開発、啓発活動を続けている。

伝統木造による防火・準耐火構造の告示仕様の開発の基礎となる、京町家の耐震・防火性能の向上手法を検討するための実験・研究と、それに基づく京町家の耐震・防火改修の実施、マニュアル作成、啓発活動等を行っている。平成26年度には、文化庁による「NPO等による文化財建造物の管理活用事業」に採択され、「木造文化財建造物総合防災診断指針」を編集し、文化的価値の高い歴史的木造建築を地震・火災・水害・雪害・樹木災害等から守るための各種情報を取りまとめ、随時、講習会、相談受付等を実施している。なお、本診断指針は、下記ホームページにおいて電子データを公表している。

(特非)関西木造住文化研究会

窓口・担当：田村

〒602-8485 京都市上京区上立売通浄福寺西入姥ヶ東西町632番地

電話：075-411-2730（悠計画研究所内） Fax：075-411-2725

E-mail：info@karth.sakura.ne.jp ホームページ：<http://karth.org/>

②(一社)全国古民家再生協会

全国での伝統的構法により建築された古民家のインスペクション、古民家の再生や活用及び流通促進といった取組に加えて、伝統的構法に関わる人材の育成を行う。

(一社)全国古民家再生協会

窓口・事務局：杉本・川上

電話：03-6890-0641

③歴史的建築物活用ネットワーク (HARNET)

建築士等の専門家や、大工等の技術者の団体として、歴史的建築物の保存・活用に関する地域ルールを普及を目的に、地域ルール（建築基準法第3条第1項第3号に基づき建築基準法を適用除外とするための条例等）づくりの助言・サポート、研修会やシンポジウムの開催、インターネットやSNS等を通じた情報提供を実施。

歴史的建築物活用ネットワーク (HARNET)

窓口・担当：山本、中島、西本

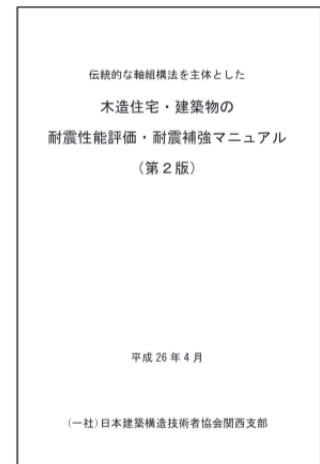
〒106-0032 東京都港区六本木7丁目3-13 トラスティ六本木ビル5階

電話：03-6447-0721 ホームページ：<http://h-ar.net>

E-mail：info@h-ar.net

④ (一社) 日本建築構造技術者協会 (JSCA) 関西支部の取組

日本建築構造技術者協会では関西支部に、木造設計に係る実務者で構成される「木造住宅レビュー委員会」を設けている。レビュー委員会では、限界耐力計算により木造伝統構法建築物の耐震診断・補強設計を実施する場合の参考資料として「伝統的な軸組構法を主体とした木造住宅・建築物の耐震性能評価・耐震補強マニュアル」及びマニュアルに沿った「限界耐力計算ソフト」を作成し、JSCA 関西支部ホームページ上で公開している。



さらに、レビュー委員会では、上記マニュアルに沿った耐震診断・補強設計の普及及び的確な運用のために少人数制の「木造軸組構法の限界耐力計算 (耐震設計法) がマスターできる実務講習会」を 2004 年から実施しており、全国各地から、構造設計者だけでなく意匠設計者や木造の施工管理者等が、延べ約 1,000 人受講している (平成 30 年 1 月現在)。

また、マニュアルにより実施された耐震診断・補強設計に対し、評価法の正しい理解と診断者・設計者による計算ミス及びバラつきの防止を図るため、レビュー委員によるピアチェック (レビュー) を 2004 年から実施しており、歴史的建築物を含めこれまで 250 件を超える木造伝統構法建築物について、レビューを実施している (平成 30 年 1 月現在)。

その他、地方公共団体への支援活動として、京都市における「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」策定事業及び京町家耐震診断士登録事業への協力や、大阪府・奈良県における「既存木造住宅の耐震診断・改修講習会 (限界耐力計算)」への講師派遣、「補助金を受けて実施する木造住宅の耐震設計または改修」に対するレビュー協力なども実施している。

(一社) 日本建築構造技術者協会 関西支部 木造住宅レビュー委員会
窓口：(一社) 日本建築構造技術者協会 関西支部 事務局 石原
電話：06-6446-6223 E-mail：jscaweb@kansai.email.ne.jp
ホームページ：<http://jscakansai.com/>

9. 参考資料

- (1)参考1 条文別代替措置事例概要一覧..... 57
- (2)参考2 建築基準法第3条第1項第3号に基づく条例の制定状況比較表..... 77
- (3)参考3-1 「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)」(平成26年4月1日付け国住指第1号国土交通省住宅局
建築指導課長通知) 81
- (4)参考3-2 「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日付け建設省都計発第90号建設省事務次官通知)..... 83
- (5)参考3-3 「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日付け建設省住指発第224号建設省住宅局長通知)... 84
- (6)参考3-4 「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号建設省
住宅局建築指導課長・建設省住宅局市街地建築課長通知) 85

参考 1

条文別代替措置事例概要一覧

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	RC造	その他										
構造耐力 (法第20条)	○			2階	280 (2棟合計)	江戸中期	専用住宅	集会所		○別棟※4		○	○
	○			2階	350 (3棟合計)	江戸後期	住宅	大学		○		○	○
	○			2階	300	明治中期	住宅	博物館		○別棟※4			
	○			2階	1,270	明治中期 ～ 後期	小学校	博物館 集会場	○※3				○
	○			1階	430	大正	飲食店	飲食店 ホテル※2	○※3	○別棟※4			
		○ 一部 S造		地上3階 地下1階	2,880	昭和初期	学校	学校		○			
		○ 一部 木造		3階	820	昭和初期	事務所	老人保健 施設 事務所					○
		○		3階	780	大正	事務所	事務所 飲食店		○別棟※4			
			○ RC造 煉瓦 造	4階	1,530	大正	事務所	結婚式場		○別棟※4			○
柱の構造 (令第77条)		○		3階	780	大正	事務所	事務所 飲食店		○別棟※4			
耐力壁 (令第78条の2)		○		3階	780	大正	事務所	事務所 飲食店		○別棟※4			
鉄筋のかぶり厚さ (令第79条)		○		3階	780	大正	事務所	事務所 飲食店		○別棟※4			

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの

歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定	安全性確保のための主な代替措置	関係するその他の規定	根拠条例		別冊事例集
			右記以外の条例	文化財保護条例	
伝統的木造軸組工法であることから耐震要素・構造計算の評価方法が確立しておらず、評価ができない。 地震時の構造耐力について、現行基準の壁量を満たしていない。	耐震要素を調査し、構造計算可能なモデル化により解析した結果、下記の補強計画を実施 ・外周部・内部間仕切り壁の土壁厚の変更 ・間仕切壁の貫による補強			○	p 12
当該建築物は政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。	・劣化部分の健全化、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事）		○		p 18
当該建築物は法令で定める技術的基準に適合する構造耐力を満たしていない。	・創建当時の内観、外観保持のため、既存のままとする。管理面での措置を実施			○	-
構造強度について、大地震時に倒壊の危険性がある。	・荷重の軽減、建物耐力の確保、水平剛性の確保、直接基礎（べた基礎）の新設（文化財的価値を損なわないよう、可能な限り見えない位置での耐震補強方法）			○	p 93
当該建築物は政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。	・劣化部分の健全化、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事）		○		p 33
当該建築物は政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。	・劣化部分の健全化、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事）		○		p 24
当該建築物は政令で定める技術的基準に適合することは確認していない。	・劣化部分の健全化、極めて稀に発生する地震に対する安全性の確保（耐震改修工事）		○		p 28
政令で定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有することが求められるが、耐震安全性などの一部の規定に適合していない。	・耐震診断を行い、柱・梁・壁の補強、構造スリット設置等による耐震補強を実施	令第 77 条／令第 78 条の 2／令第 79 条／法第 37 条		○	p 53
当該建築物は、鉄筋コンクリートと煉瓦の混構造のため、現行法では構造計算のルートがない。また、耐震診断および耐震補強を行うにあたり、技術的基準が定められていないため、補強後も新耐震基準に適合することについて判断できない。	・構造の学識経験者が所属する判定委員会にて、現行法規と同等の構造強度があることを確認			○	p 59
構造耐力上主要な部分である柱は、政令に定める構造とすることが求められるが、柱の構造について、帯筋比や主筋量等を満足していない。	・耐震診断を行い、柱・梁・壁の補強、構造スリット設置等による耐震補強を実施	法第 20 条／令第 78 条の 2／令第 79 条／法第 37 条		○	p 53
耐力壁は政令に定める構造とすることが求められるが、耐力壁の開口部周囲の補強筋について、調査による径の実測を行っていない。	・耐震診断を行い、柱・梁・壁の補強、構造スリット設置等による耐震補強を実施	法第 20 条／令第 77 条／令第 79 条／法第 37 条		○	p 53
鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さとして所定の厚さが求められるが、柱・はりの部分的に所定の鉄筋かぶり厚さを満足していない。	・耐震診断を行い、柱・梁・壁の補強、構造スリット設置等による耐震補強を実施	法第 20 条／令第 77 条／令第 78 条の 2／法第 37 条		○	p 53

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	R C造	その他										
主要構造部の耐火構造への改修(法第21条)	○			1階	3,650	明治中期	寺院	寺院		○			
	○			2階	824	明治後期	寺院	寺院		○		○	
	○			1階	430	大正	飲食店	飲食店ホテル※2		○別棟※4			
	○			1階	540	大正	寺院	寺院	○※3				
屋根(法第22条)	○			2階	280(2棟合計)	江戸中期	専用住宅	集会所		○別棟※4		○	○
	○			1階	110	江戸後期	長屋門	長屋門	○※3				
		○一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○別棟※5			○

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例頁
			右記 以外の 条例	文化財 保護 条例	
高さが 13m 又は軒の高さが 9m を超える木造建築物は、主要構造部を耐火構造にしなければいけないが、当該建築物は主要構造部が耐火構造ではない。	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備の設置 ・屋内消火栓、屋外消火栓スプリンクラーの設置 ・放水銃、ドレンチャーの更新 ・増築施設に約 600 トンの消火水槽を確保 ・火気使用箇所の限定 ・全館禁煙 		○		-
高さが 13m 又は軒の高さが 9m を超える木造建築物は、主要構造部を耐火構造にしなければいけないが、当該建築物は主要構造部が耐火構造ではない。	<ul style="list-style-type: none"> ・接続して増築する厨房にスプリンクラーを設置 ・消火器、消火栓、放水銃の設置 ・自動火災報知設備の設置 ・消防車両進入門の新設 ・24 時間体制での警備員の配置 ・全館禁煙 ・構内喫煙場所の指定 ・夜間利用無 ・定期的な消火・防災訓練の実施 		○		-
高さが 13m 又は軒の高さが 9m を超える木造建築物は、主要構造部を耐火構造にしなければいけないが、当該建築物は主要構造部が耐火構造ではない。	<ul style="list-style-type: none"> ・電気配線の改修 ・感震ブレーカーの設置 ・自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 ・消火器、スプリンクラーの設置 ・誘導灯の設置 ・非常用照明の設置 ・厨房周りの不燃化 ・火気使用室の限定（厨房のみ） ・喫煙場所の指定 ・避難訓練、消火訓練の実施（年 2 回） ・避難マニュアルの整備 	法第 27 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 21 条／令第 114 条	○		p 33
高さが 13m 又は軒の高さが 9m を超える木造建築物は、主要構造部を耐火構造にしなければいけないが、当該建築物は主要構造部が耐火構造ではない。	<ul style="list-style-type: none"> ・火気使用の内陣との間を防火シャッターで二重に区画し、出火の低減を図る ・漏電遮断器を設置 ・電気配線の新設 ・消火器及び自動火災報知設備を設置 ・誘導灯又は誘導標識の設置 ・ハンドマイクの設置 ・基壇下部ピットに消防水利を確保 ・外陣には火気使用室を設けない ・全館禁煙 		○		-
法第 22 条の指定区域内にある建築物であるため、屋根の不燃化が求められるが、屋根が茅葺屋根であり、防火性能を有していない。	<p>防災計画の策定による防火対策。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出火防止（日常の火気使用制限、使用時、使用後の確認の徹底、自動火災報知器、消火器、住宅用スプリンクラーの設置）等 ・延焼防止（既設、新設の消火栓による初期消火の実施、敷地境界に生垣、植栽など遮断物を設置）等 	法第 23 条／法第 28 条／法第 48 条／令第 128 条の 5		○	p 12
法第 22 条の指定区域内にある建築物であるため、屋根の不燃化が求められるが、屋根が茅葺屋根であり、防火性能を有していない。	<ul style="list-style-type: none"> ・放水銃を設置 			○	p 101
法第 22 条の指定区域内にある大規模木造建築物である特殊建築物（集会所）であるため、屋根・外壁・軒裏の不燃化が求められるが、屋根、外壁、軒裏に防火性能を有していない。	<p>防災計画の策定による防火対策。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出火防止（火気使用場所を本館 1 階のみに制限し、集中管理を実施） ・火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） ・管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） ・利用箇所は本館 RC 部分に限定し、木造部分は利用しない 	法第 23 条／法第 24 条／法第 25 条／法第 26 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 129 条の 2 の 6		○	-

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	RC造	その他										
外壁 (法第23条)	○			2階	280 (2棟合計)	江戸中期	専用住宅	集会所		○別棟※4		○	○
		○一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○別棟※5			○
防火制限 (法第24条)	○			1階	150	昭和初期	住宅	資料館 展示室					○
		○一部木造		地上3階 地下1階	900	昭和初期	専用住宅	集会所					○
		○一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○別棟※5			○
大規模の木造建築物 等の外壁等 (法第25条)	○			1階	3,650	明治中期	寺院	寺院		○			
	○			2階	1,270	明治中期～ 後期	小学校	博物館 集会所		○※3			○
	○			1階	520	明治後期	寺院	寺院		○		○	

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例頁
			右記 以外の 条例	文化 財保護 条例	
法第 22 条の指定区域内にある木造建築物であるため、外壁の延焼のおそれのある部分は準防火構造であることが求められるが、外壁が準防火構造になっていない。	防災計画の策定による防火対策。 ・出火防止（日常の火気使用制限、使用時、使用後の確認の徹底、自動火災報知器、消火器、住宅用スプリンクラーの設置）等 ・延焼防止（既設、新設の消火栓による初期消火の実施、敷地境界に生垣、植栽など社団物を設置）等	法第 22 条／法第 28 条／法第 48 条／令第 128 条の 5		○	p 12
法第 22 条の指定区域内にある大規模木造建築物である特殊建築物（集会所）であるため、屋根・外壁・軒裏の不燃化が求められるが、屋根、外壁、軒裏に防火性能を有していない。	防災計画の策定による防火対策。 ・出火防止（火気使用場所を本館 1 階のみに制限し、集中管理を実施） ・火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） ・管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） ・利用箇所は本館 RC 部分に限定し、木造部分は利用しない	法第 22 条／法第 24 条／法第 25 条／法第 26 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 129 条の 2 の 6		○	-
法第 22 条の指定区域内の木造建築物等である特殊建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないが、防火構造となっていない。	・全館禁煙 ・湯沸器を電磁器具化 ・消火器の適正配置 ・煙感知器の設置 ・隣地境界内側に常緑樹の植樹 ・他の敷地内建物は防火構造			○	p 78
法第 22 条区域内の木造建築物等である集会場の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないが、防火構造となっていない。	・敷地内は禁煙とし、火気使用の禁止（敷地内に広い庭があり、延焼の可能性は低い）			○	-
法第 22 条の指定区域内にある大規模木造建築物である特殊建築物（集会所）であるため、屋根・外壁・軒裏の不燃化が求められるが、屋根、外壁、軒裏に防火性能を有していない。	防災計画の策定による防火対策。 ・出火防止（火気使用場所を本館 1 階のみに制限し、集中管理を実施） ・火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） ・管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） ・利用箇所は本館 RC 部分に限定し、木造部分は利用しない	法第 22 条／法第 23 条／法第 25 条／法第 26 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 129 条の 2 の 6		○	-
延べ面積の合計が 1,000 m ² 超の木造建築物等は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないが、防火構造となっていない。	・自動火災報知設備の設置 ・屋内消火栓、屋外消火栓、スプリンクラーの設置 ・放水銃、ドレンチャーの更新 ・増築施設に約 600 トンの消火水槽を確保 ・火気使用箇所の限定 ・全館禁煙			○	-
延べ面積の合計が 1,000 m ² 超の木造建築物等は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないが、化粧板張りで性能を満たさない。	・自動火災報知設備、消火器及び新たな火災通報設備や屋内消火栓易操作性 1 号消火栓を設置	法第 26 条／令第 128 条の 5		○	p 93
延べ面積の合計が 1,000 m ² 超の木造建築物等は、外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないが、防火構造となっていない。	・接続して増築する厨房にスプリンクラー設置 ・消火器、消火栓、放水銃の設置 ・自動火災報知設備の設置 ・消防車両進入門の新設 ・24 時間体制での警備員の配置 ・全館禁煙 ・構内喫煙場所の指定 ・夜間利用無 ・定期的な消火・防災訓練の実施			○	-

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	RC造	その他										
大規模の木造建築物等の外壁等(法第25条)		○ 一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○ 別棟※5			○
防火壁(法第26条)	○			1階	3,650	明治中期	寺院	寺院		○			
	○			2階	1,270	明治中期 ～ 後期	小学校	博物館 集会場	○※3				○
		○ 一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○ 別棟※5			○
特殊建築物の構造制限(耐火建築物等)(法第27条)	○			1階	430	大正	飲食店	飲食店 ホテル※2	○※3	○ 別棟※4			
		○ 一部木造		地上3階 地下1階	900	昭和初期	専用住宅	集会所					○
居室の採光・換気(法第28条)	○			2階	280 (2棟合計)	江戸中期	専用住宅	集会所		○ 別棟※4		○	○
		○ 一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○ 別棟※5			○

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの

※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例頁
			右記 以外の 条例	文化財 保護 条例	
法第 22 条の指定区域内にある大規模木造建築物である特殊建築物（集会所）であるため、屋根・外壁・軒裏の不燃化が求められるが、屋根、外壁、軒裏に防火性能を有していない。	<ul style="list-style-type: none"> 防災計画の策定による防火対策。 出火防止（火気使用場所を本館 1 階のみに制限し、集中管理を実施） 火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） 管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） 利用箇所は本館 RC 部分に限定し、木造部分は利用しない 	法第 22 条／法第 23 条／法第 24 条／法第 26 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 129 条の 2 の 6		○	-
延べ面積が 1,000 m ² 超の木造建築物等は、防火壁により有効に区画しなければならないが、防火壁の未設置又は構造が準耐火建築物以上ではない。	<ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備の設置 屋内消火栓、屋外消火栓、スプリンクラーの設置 放水銃、ドレンチャーの更新 増築施設に約 600 トンの消火水槽を確保 火気使用箇所の限定 全館禁煙 		○		-
延べ面積が 1,000 m ² 超の木造建築物等は、防火壁により有効に区画しなければならないが、防火壁の未設置又は構造が準耐火建築物以上ではない。	<ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備、消火器及び新たな火災通報設備や屋内消火栓易操作性 1 号消火栓を設置 	法第 25 条／令第 128 条の 5		○	p 93
延べ面積が 1,000 m ² を超える建築物であるため、防火壁による区画が求められるが、防火壁による区画がなされていない。	<ul style="list-style-type: none"> 防災計画の策定による防火対策。 出火防止（火気使用場所を本館 1 階のみに制限し、集中管理を実施） 火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） 管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） 利用箇所は本館 RC 部分に限定し、木造部分は利用しない 	法第 22 条／法第 23 条／法第 24 条／法第 25 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 129 条の 2 の 6		○	-
3 階以上にホテル用途を有する建築物は主要構造部を耐火構造にしなければならないが、当該建築物は主要構造部が耐火構造ではない。	<ul style="list-style-type: none"> 電気配線の改修 感震ブレーカーの設置 自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 消火器、スプリンクラーの設置 誘導灯の設置 非常用照明の設置 厨房周りの不燃化 	法第 21 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 21 条／令第 114 条	○		p 33
3 階部分が集会場の用途に供する場合、耐火建築物としなければならないが、構造制限を満たしていない。	<ul style="list-style-type: none"> 2 方向避難を確保 敷地内の火気使用の禁止 施設利用者数の制限など管理運営面での配慮 	令第 112 条		○	-
居室には換気のための窓・開口部が求められるが、一部の居室の開口部は居室の床面積の 1/20 未満となっており、居室の換気に有効な開口部が不足している。	<ul style="list-style-type: none"> 防災計画の策定による防火対策。 出火防止（日常の火気使用制限、使用時、使用後の確認の徹底、自動火災報知器、消火器、住宅用スプリンクラーの設置）等 延焼防止（既設、新設の消火栓による初期消火の実施、敷地境界に生垣、植栽など遮断物を設置）等 	法第 22 条／法第 23 条／法第 48 条／令第 128 条の 5		○	p 12
集会所の居室には採光及び換気のための窓・開口部が求められるが、一部の居室の開口部は居室の採光・換気に有効な開口面積が不足している。	<ul style="list-style-type: none"> 文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。管理面での措置を行う。 採光：非常照明を設置し、避難に支障のない照度を確保 換気：外気に面する窓を有する隣接居室と一体使用とするため、一定の換気は可能。厨房は調理用換気扇による換気が可能 			○	-

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	R C造	その他										
避難及び消火に関する技術的基準(法第35条)													
避難施設等に係る条文(法第35条他)													
廊下の幅(令第119条)	○			2階	700	江戸中期	住宅	展示場				○	○
		○ 一部S造		地上3階 地下1階	2,890	昭和初期	学校	学校		○			
直通階段(令第120条)			○ S造木造	2階	950	明治初期	小学校	物販店 飲食店		○			○
2以上の直通階段(令第121条)			○ S造木造	2階	950	明治初期	小学校	物販店 飲食店		○			○
手すりの高さ(令第126条)	○			2階	410	大正	住宅	展示場			○		
		○ 一部木造		地上3階 地下1階		昭和初期	専用住宅	集会所					○
		○ 一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○ 別棟※5			○
排煙設備の設置(令第126条の2)	○			1階	580	江戸後期	展示用建物	展示用建物				○	
	○			2階	700	江戸中期	住宅	展示場				○	○
	○			1階	160 (2棟合計)	江戸～ 明治初期	専用住宅	考古学 資料館				○	○
	○			2階	300	明治中期	住宅	博物館		○			
	○			2階	1,270	明治中期～ 後期	小学校	博物館 集会場		○ ※3			

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例頁
			右記 以外の 条例	文化財 保護 条例	
展示場で、居室の床面積の合計が 200 ㎡を超える場合であって片側に居室がある廊下の場合、その幅が 1.2m 以上必要だが、規定の寸法が確保されていない。	・建築物内における二方向避難経路の確保 (30m 以内)	令第 126 条の 2		○	p 66
高等学校であるため、両側に居室がある廊下の場合、2.3m 以上の有効幅が必要だが、廊下の柱間の幅が 2.2m しか確保されていない。	・電気配線を改修 ・自動火災報知設備の設置 ・屋内消火栓、消火器、連結散水設備の設置 ・非常放送設備の設置 ・床面表示による避難経路の明示 ・防火戸の設置による堅穴区画・面積区画の形成		○		p 24
避難階以外の階 (2 階) に飲食店を設ける計画であるため、居室の各部分から歩行距離 30m 以下に直通階段の設置が求められるが、直通階段までの歩行距離が 30m を超過。	・2 階に避難はしご 3 基を設置	令第 121 条		○	p 72
避難階以外の階 (2 階) の居室の床面積の合計が 200 ㎡を超える場合、二以上の直通階段の設置が求められるが、直通階段を一つしか設けていない。	・2 階に避難はしご 3 基を設置	令第 120 条		○	p 72
2 階以上の階にあるバルコニー等の周囲には安全上必要な高さが 1.1m 以上の手すり壁等を設けなければならないが、手すりの高さが不足している。	・パーテーションポール等の設置による注意喚起		○		p 7
2 階以上の階にあるバルコニー等の周囲には安全上必要な高さが 1.1m 以上の手すり壁等を設けなければならないが、手すりの高さが不足している。	内部意匠の保存のため、既存のままとする。 ・手摺のない階段や階段踊場での係員による注意喚起 ・バルコニーへの立入禁止又は手摺に近づかないよう注意喚起表示を設置	令第 25 条		○	-
2 階以上の階にあるバルコニー等の周囲には安全上必要な高さが 1.1m 以上の手すり壁等を設けなければならないが、手すりの高さが不足している。	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。 ・手摺への接近防止の注意喚起表示、係員による注意喚起等、管理面での措置を実施			○	-
特殊建築物で延べ面積が 500 ㎡を超える場合、排煙設備を設けなければいけないが、当該建築物は排煙口を設けていない。	・外観の変更は保存の観点から不可のため、既存のままとする。火気不使用等、管理面での措置を実施			○	p 80
展示場で延べ面積が 500 ㎡を超える場合、排煙設備を設置しなければならないが、既存の開口部では有効面積が不足している。	・建築物内における二方向避難経路の確保 (30m 以内)	令第 119 条		○	p 66
無窓居室を有するため、排煙設備を設置しなければならないが、既存の開口部では有効面積が不足している。	・小屋裏に蓄煙 ・各居室の建具を常時開放し、居室面積全体の 1/50 以上の排煙に有効な開口を新設		○		p 43
無窓居室を有するため、排煙設備を設置しなければならないが、既存の開口部では有効面積が不足している。	・創建当時の内観、外観の保持のため、既存のままとする。火気不使用等、管理面での措置を実施	法第 62 条／法第 64 条		○	-
博物館・集会場で延べ面積が 500 ㎡を超える場合、排煙設備を設置、又は防煙壁によって区画しなければならないが、排煙設備が未設置。	・資料館 (旧本館) の 2 階にて、誘導員の配置や人数制限の実施	令第 23 条		○	p 93

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築※3	増築※4	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	RC造	その他										
排煙設備の設置 (令第126条の2)	○			1階	430	大正	飲食店	飲食店 ホテル※2	○※3	○別棟※4			
		○一部木造		地上3階 地下1階	900	昭和初期	専用住宅	集会所					○
			○S造木造	2階	950	明治初期	小学校	物販店 飲食店		○			○
			○S造木造	1階	450 (2棟合計)	大正	住宅	博物館					○
		○一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○別棟※5			○
大規模木造等の敷地内通路の幅員の確保 (令第128条の2)	○			1階	3,650	明治中期	寺院	寺院		○			
	○			1階	520	明治後期	寺院	寺院		○		○	

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり適合が困難だった現行規定	安全性確保のための主な代替措置	関係するその他の規定	根拠条例		別冊事例集
			右記以外の条例	文化財保護条例	
ホテル用途を有する特殊建築物で、延べ面積が500㎡を超えるもの、階数が3以上で延べ面積が500㎡を超える建築物は、排煙設備を設けなければならないが、当該建築物は排煙設備を有していない。	<ul style="list-style-type: none"> 電気配線の改修 感震ブレーカーの設置 自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 消火器、スプリンクラーの設置 誘導灯の設置 非常用照明の設置 厨房周りの不燃化 	法第21条/法第27条/令第128条の5/令第21条/令第114条	○		p 33
集会場で延べ面積が500㎡を超える場合、排煙設備を設置、又は防煙壁によって区画しなければならないが、不燃性能を満たす防煙区画が形成されていない。	<ul style="list-style-type: none"> 火災の早期覚知・初期消火対策として、屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の防災設備を設置する。 建物使用時は管理者が常駐し、利用者を安全に避難誘導する。 	令第128条の5		○	-
特殊建築物で延べ面積が500㎡を超える場合、排煙設備を設置しなければならないが、既存の各室及び廊下の開口部は、自然排煙としての有効面積が不足している。	<ul style="list-style-type: none"> 既設窓からの自然排煙に加え、内装制限を不燃材料とし、法の規定より強化 			○	p 72
無窓居室を有するため、排煙設備を設置しなければならないが、既存の開口部では有効面積が不足している。	<ul style="list-style-type: none"> 文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。 火気不使用 見学範囲の制限等、管理・運営面での措置 	法第62条		○	p 85
特殊建築物（集会所）で延べ面積が500㎡を超える場合、排煙設備を設置しなければならないが、間仕切壁が所要の不燃性能を満たしておらず、求められる構造を有していない。	<ul style="list-style-type: none"> 防災計画の策定による防火対策。 出火防止（火気使用場所を本館1階のみに制限し、集中管理を実施） 火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） 管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） 利用箇所は本館 RC 部分に限定し、木造部分は利用しない 	法第22条/法第23条/法第24条/法第25条/法第26条/令第128条の5/令第129条の2の6		○	-
同一敷地内の建物の延べ床面積が1000㎡を超える木造建築だが、建物周囲に幅員3m以上の敷地内通路が確保されていない。	<ul style="list-style-type: none"> 自動火災報知設備の設置 屋内消火栓、屋外消火栓、スプリンクラーの設置 放水銃、ドレンチャアの更新 増築施設に約600トンの消火水槽を確保 火気使用箇所の限定 全館禁煙 		○		-
大規模木造に係る敷地内通路が確保できない	<ul style="list-style-type: none"> 接続して増築する厨房にスプリンクラーを設置 消火器、消火栓、放水銃の設置 自動火災報知設備の設置 消防車両進入門の新設 24時間体制での警備員の配置 全館禁煙 構内喫煙場所の指定 夜間利用無 定期的な消火・防災訓練の実施 		○		-

条項	建築概要						用途		工事種別				
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	R C造	その他										
特殊建築物等の内装 (令第128条の5)	○			1階	580	江戸後期	展示用建物	展示用建物				○	
	○			2階	280 (2棟合計)	江戸中期	専用住宅	集会所		○別棟※4		○	○
	○			2階	700	江戸中期	住宅	展示場				○	○
	○			1階	160 (2棟合計)	江戸～ 明治初期	専用住宅	考古学資料館				○	○
	○			1階	3,650	明治中期	寺院	寺院		○			
	○			2階	1,270	明治中期～ 後期	小学校	博物館 集会場	○※3				○
	○			1階	430	大正	飲食店	飲食店 ホテル※2	○※3	○別棟※4			
	○			2階	410	大正	住宅	展示場			○		
		○ 一部木造		3階	920	昭和初期	事務所	老人保健 施設 事務所					○

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例 集頁
			右記 以外の 条例	文化財 保護 条例	
当該建築物は排煙口の開口が取れないため居室、廊下等は準不燃材以上にする必要があるが、不燃材料を使用していない。	・火気不使用等、管理面での措置を実施			○	p 80
特殊建築物（集会所）であるため、居室の壁及び天井に内装制限がかかるが、求められる防火性能を有していない。	防災計画の策定による防火対策。 ・出火防止（日常の火気使用制限、使用時、使用後の確認の徹底、自動火災報知器、消火器、住宅用スプリンクラーの設置）等 ・延焼防止（既設、新設の消火栓による初期消火の実施、敷地境界に生垣、植栽など遮断物を設置）等	法第 22 条／法第 23 条／法第 28 条／法第 48 条		○	p 12
展示場の壁等の室内に面する部分の仕上げを難燃材料、居室から地上に通ずる主たる廊下等の壁等室内に面する部分の仕上げを準不燃材料としなければならないが、準不燃又は難燃材料で仕上げられていない。	・放火防止のための機械警備			○	p 66
内装制限を受ける調理室等を有するため、その壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料としなければならないが、既存の天井は木製又は竹簀子であり、準不燃材料でない。	・火消壺、灰壺、鉄製の蓋等、鎮火用道具を常備 ・壁仕上を左官壁とする		○		p 43
階数が 1 で床面積が 3000 ㎡以上の建物だが、内装材が準不燃材料でない。	・自動火災報知設備の設置 ・屋内消火栓、屋外消火栓、スプリンクラーの設置 ・放水銃、ドレンチャーの更新 ・増築施設に約 600 トンの消火水槽を確保 ・火気使用箇所の限定 ・全館禁煙		○		-
博物館・集会場等の壁等の室内に面する部分の仕上げを難燃材料、居室から地上に通ずる主たる廊下等の壁等室内に面する部分の仕上げを不燃材料としなければならないが、準不燃又は難燃材料で仕上げている。	・自動火災報知設備、消火器及び新たな火災通報設備や屋内消火栓易操作性 1 号消火栓を設置	法第 25 条／法第 26 条		○	p 93
ホテル用途（200 ㎡）を有する特殊建築物では、壁天井の室内に面する内装の仕上げを防火上支障がないようにしなければならないが、当該建築物は不燃材料を使用していない。	・電気配線の改修 ・感震ブレーカーの設置 ・自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 ・消火器、スプリンクラーの設置 ・誘導灯の設置 ・非常用照明の設置 ・厨房周りの不燃化	法第 21 条／法第 27 条／令第 126 条の 2／令第 21 条／令第 114 条	○		p 33
展示場の壁等の室内に面する部分の仕上げを難燃材料、居室から地上に通ずる主たる廊下等の壁等室内に面する部分の仕上げを準不燃材料としなければならないが、下見板張り仕上げで性能を満足していない。	・消火器の設置		○		p 7
耐火建築物、準耐火建築物以外の建築物で、デイサービス部分の床面積が 200 ㎡以上のため、内装制限（居室の天井・壁の仕上げを難燃材料にしなければならない）がかかるが、現状は不適合である。	・感震ブレーカーの設置 ・非常用照明の設置 ・誘導灯の設置 ・自動火災報知設備の設置 ・消火器の設置		○		p 28

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	RC造	その他										
特殊建築物等の内装 (令第128条の5)		○ 一部木造		地上3階 地下1階	900	昭和初期	専用住宅	集会所					○
		○ 旧館	○ SRC造 新館	4階(旧館) 4階(新館)	13,800 (2棟合計)	昭和初期	事務所	博物館 美術館 集会所 店舗 飲食店等		○			○
		○ 一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○ 別棟※5			○
第2章の規定を実施し、又は補足するために必要な技術的基準(法第36条)													
居室の天井の高さ (令第21条)	○			1階	130	明治後期～大正	飲食店	飲食店 ホテル※2	○※3	○ 別棟※4			
		○ 旧館	○ SRC造 新館	4階(旧館) 4階(新館)	13,800 (2棟合計)	昭和初期	事務所	博物館 美術館 集会所 店舗 飲食店等		○			○
			○ S造 木造	2階	950	明治初期	小学校	物販店 飲食店		○			○
階段寸法 (令第23条)	○			2階	1,270	明治中期～後期	小学校	博物館 集会場	○※3				○
		○ 一部木造		地上3階 地下1階	900	昭和初期	専用住宅	集会所					○
階段の手すり (令第25条)		○ 一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○ 別棟※5			○

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例頁
			右記 以外の 条例	文化財 保護 条例	
集会場の壁等の室内に面する部分の仕上げを難燃材料、居室から地上に通ずる主たる廊下等の壁等室内に面する部分の仕上げを不燃材料としなければならないが、準不燃又は難燃材料で仕上げていない。	<ul style="list-style-type: none"> 火災の早期覚知・初期消火対策として、屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の防災設備を設置 建物使用時は管理者が常駐し、利用者を安全に避難誘導 	令第126条の2		○	-
特殊建築物のため内装制限がかかるが、旧館3階の一部居室（ワークショップルーム、セミナールーム）は不適合となっている。 ※平成28年度改修工事においてスプリンクラー設備を設置し、適合となった。	<ul style="list-style-type: none"> 火災が生じた際、その階にいる人が煙にさらされずに直通階段まで避難できることを計算（階避難安全検証法に準じた検証方法）で確認 		○		p1
特殊建築物（集会所）であるため、居室の壁及び天井に内装制限がかかるが、既存の木質系の材料を継承して使用するホール、客室等の壁や天井等について、求められる防火性能を有していない。	防災計画の策定による防火対策。 <ul style="list-style-type: none"> 出火防止（火気使用場所を本館1階のみに制限し、集中管理を実施） 火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） 管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） 利用箇所は本館RC部分に限定し、木造部分は利用しない 	法第22条/法第23条/法第24条/法第25条/法第26条/令第126条の2/令第129条の2の6		○	-
居室の天井の高さは2.1m以上でなければならないが、当該建築物は居室の天井高さが2.1m未満である。	<ul style="list-style-type: none"> 電気配線の改修 感震ブレーカーの設置 自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 消火器、スプリンクラーの設置 誘導灯の設置 非常用照明の設置 厨房周りの不燃化 	法第21条/法第27条/令第126条の2/令第128条の5/令第114条	○		p33
直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える建築物は階段の幅員が1,200mm以上でなければならないが、当該建築物の旧館中央階段の幅員は1,200mm未満である。	<ul style="list-style-type: none"> 幅員が不足する階段が同一の階段室に2つあるが、2つの幅員を足し合わせて、最低必要幅員を大きく上回るため、安全上支障はないと判断。 		○		p1
直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階の場合、20cm以上の蹴上げ、24cm以上の踏面が求められるが、既存階段の踏面寸法が規定値を満たしていない。	<ul style="list-style-type: none"> 増築部に適合寸法の直通階段を新設 			○	p72
階段の踏面の寸法は用途に応じて26cm以上としなければならないが、長さが不足している。	<ul style="list-style-type: none"> 資料館（旧本館）の2階での、誘導員の配置や人数制限の実施 	令第126条の2		○	p93
階段には手すりの設置が求められるが、一部手すりのない箇所がある。	内部意匠の保存のため、既存のままとする。 <ul style="list-style-type: none"> 手摺のない階段や階段踊場は通常利用しない部分であるが、使用時には係員が注意喚起を行う。 	令第126条		○	-
階段には手すりの設置が求められるが、既存の階段に手すりがない。	文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。 <ul style="list-style-type: none"> 手摺のない階段は避難に利用しない等、管理面での措置を行う。 			○	-

条項	建築概要					用途		工事種別						
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更	
	木造	R C造	その他											
防火区画(堅穴区画)(令第112条)		○一部木造		地上3階 地下1階	900	昭和初期	専用住宅	集会所					○	
防火上必要な間仕切壁の設置(令第114条)	○			1階	580	江戸後期	展示用建物	展示用建物					○	
	○			1階	3,650	明治中期	寺院	寺院		○				
	○			1階	430	大正	飲食店	飲食店 ホテル※2	○※3	○別棟※4				
換気設備(令第129条の2の6)		○一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所				○別棟※5	○	
建築材料の品質(法第37条)		○		3階	780	大正	事務所	事務所 飲食店				○別棟※4		
道路内の建築制限(法第44条)	○			2階	350 (3棟合計)	江戸後期	住宅	大学		○		○	○	
用途地域(法第48条)	○			2階	280 (2棟合計)	江戸中期	専用住宅	集会所				○別棟※4	○	○
		○一部木造		地上3階 地下1階	900	昭和初期	専用住宅	集会所					○	
		○一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所				○別棟※5	○	

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例 集頁
			右記 以外の 条例	文化 財保 護条 例	
階段部分とその他の部分を準耐火構造の床等で区画しなければならないが、区画が未形成。	<ul style="list-style-type: none"> ・2方向避難を確保 ・敷地内の火気使用の禁止 ・施設の利用者数の制限など管理運営面で配慮 	法第 27 条		○	-
建築面積が 300 m ² を超える建築物の小屋組みが木造である場合において桁行間隔 12m ごとに小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければならないが、当該建築物は隔壁が設けられていない。	<ul style="list-style-type: none"> ・小屋裏内での延焼抑止を防止するため、土塗壁を小屋梁下まで立ち上げた 			○	p 80
階数が 1 で床面積が 3000 m ² 以上の建物だが、内装材が準不燃でない。	<ul style="list-style-type: none"> ・自動火災報知設備の設置 ・屋内消火栓、屋外消火栓、スプリンクラーの設置 ・放水銃、ドレンチャーの更新 ・増築施設に約 600 トンの消火水槽を確保 ・火気使用箇所の限定 ・全館禁煙 		○		-
ホテルの用途に供する建築物の部分は、防火上必要な間仕切り壁を準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達しなければならない。また、建築面積が 300 m ² を超える建築物の小屋組みが木造である場合は、小屋裏に準耐火構造の隔壁を設けなければならないが、当該建築物は準耐火構造の隔壁が無い。	<ul style="list-style-type: none"> ・電気配線の改修 ・感震ブレーカーの設置 ・自動火災報知設備、ガス漏れ検知機、非常放送設備の設置 ・消火器、スプリンクラーの設置 ・誘導灯の設置 ・非常用照明の設置 ・厨房周りの不燃化 	法第 21 条／法第 27 条／令第 126 条の 2／令第 128 条の 5／令第 21 条	○		p 33
特殊建築物（集会所）の居室には、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けなければならないが、既存の自然換気設備は求められる構造を有していない。	<p>防災計画の策定による防火対策。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出火防止（火気使用場所を本館 1 階のみに制限し、集中管理を実施） ・火災拡大防止（屋内消火栓、消火器、自動火災報知機等の設置） ・管理面での措置（建物使用時に管理者が常駐し、避難誘導の実施、利用人数を把握し、適切な係員人数で避難誘導を実施） ・利用箇所は本館 RC 部分に限定し、木造部分は利用しない 	法第 22 条／法第 23 条／法第 24 条／法第 25 条／法第 26 条／令第 128 条の 5／令第 126 条の 2		○	-
主要構造部等については JIS 規格品等の指定建築材料を使用することが求められるが、JIS 制定前の竣工のため、コンクリート・鉄筋ともに JIS 規格品ではなく、建築材料の品質が適合しない。	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断を行い、柱・梁・壁の補強、構造スリット設置等による耐震補強を実施 	法第 20 条／令第 77 条／令第 78 条の 2／令第 79 条		○	p 53
道路に突き出して建築をしてはならないが、当該建築物は軒先が道路に突出している。	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。新たに不適合部分を生じさせず、既存不適合の継続とする。 		○		p 18
第一種低層住居専用地域にあるため、用途地域制限により、集会所への用途変更が認められていない。	<p>防災計画の策定による防火対策。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出火防止（日常の火気使用制限、使用時、使用後の確認の徹底、自動火災報知器、消火器、住宅用スプリンクラーの設置）等 ・延焼防止（既設、新設の消火栓による初期消火の実施、敷地境界に生垣、植栽など遮断物を設置）等 	法第 22 条／法第 23 条／法第 28 条／令第 128 条の 5		○	p 12
第一種低層住居専用地域に集会場は建築してはならないが、用途変更後の用途は集会場である。	<p>周辺環境への配慮を目的とした建物の利用制限を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間限定・予約制による一般観覧等社会教育的な事業実施が基本 ・利用期間及び利用時間の制限、事前予約制、使用人数の制限 等 			○	-
第一種低層住居専用地域にあるため、用途地域制限により、集会所への用途変更が認められていない。	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境への配慮を目的とした管理面での措置を行う。 			○	-

条項	建築概要					用途		工事種別					
	構造※1			階数※1	延床面積(m ²)※1	建築年	従前	従後	新築	増築	改築	大規模の修繕	用途変更
	木造	RC造	その他										
絶対高さ (法第55条)		○ 一部木造		地上2階 地下1階	2,500	昭和初期	住宅	集会所		○ 別棟※5			○
延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏の防火改修 (法第62条)			○ S造木造	1階	450 (2棟合計)	大正	住宅	博物館					○
	○			1階	3,650	明治中期	寺院	寺院		○			○
	○			2階	300	明治中期	住宅	博物館		○			
	○			2階	350 (3棟合計)	江戸後期	住宅	大学		○		○	○
	○			2階	410	大正	住宅	展示場			○		
屋根 (法第63条)	○			1階	140	江戸後期	専用住宅	公園内施設	○ ※3				
	○			1階	160 (2棟合計)	江戸～ 明治初期	専用住宅	資料館				○	○
	○			1階	330	明治中期	専用住宅	考古学資料館		○			
延焼のおそれのある部分の開口部の防火戸設置 (法第64条)	○			2階	350 (3棟合計)	江戸後期	住宅	大学		○		○	○
	○			2階	300	明治中期	住宅	博物館		○			
	○			2階	410	大正	展示場	展示場			○		
接道 (条例)		○		地上3階 地下1階	740	昭和初期		気象台庁舎		○			

※1：構造、階数、延べ床面積は従後のもの ※2：敷地内に別棟でホテル棟を増築 ※3：元の建物を解体・保管後、再建したもの
 ※4：敷地内に別棟増築を行ったもの ※5：本館RC造部分にエレベーターを設置。併せて敷地内に別棟増築を実施

歴史的建築物の活用にあたり 適合が困難だった現行規定	安全性確保のための 主な代替措置	関係する その他の 規定	根拠 条例		別冊 事例頁
			右記 以外の 条例	文化財 保護 条例	
第一種低層住居専用地域で都市計画において定められている絶対高さ制限を超えている。	・文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。新たに不適合部分を生じさせず、既存不適格の継続とする。			○	-
準防火地域内にある木造建築物等は、延焼のおそれのある部分の軒裏を防火構造としなければならないが、供待については、軒裏が防火構造ではない。	・文化財としての価値を保存するため、既存のままとする ・火気不使用、見学範囲の制限等、管理・運営面での措置を実施	令第126条の2		○	p 85
準防火地域内の延べ床面積 1500 m ² 以上の建物だが、耐火建築物ではない。	・自動火災報知設備の設置 ・屋内消火栓、屋外消火栓、スプリンクラーの設置 ・放水銃、ドレンチャーの更新 ・増築施設に約 600 トンの消火水槽を確保 ・火気使用箇所の限定 ・全館禁煙		○		-
準防火地域内にある木造建築物は延焼のおそれのある部分の軒裏を防火構造としなければならない。当該建築物は、軒裏が防火構造ではない。	・創建当時の内観、外観の保持のため、既存のままとする。 ・火気不使用等、管理面での措置を行う。	令第126条の2/法第64条		○	-
準防火地域内にある木造建築物は延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造としなければならない。当該建築物は、外壁及び軒裏が防火構造ではない。	・漏電遮断器の設置、電気配線の改修 ・自動火災報知設備の設置 ・各階1以上の消火器、消火バケツの設置 ・非常用照明の設置、誘導灯の設置 ・直通階段の増設、階段の緩勾配化 ・ハンドマイクの設置（非常時の避難呼びかけ）	法第64条	○		p 18
準防火地域内の木造建築物はその外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならないが、防火構造となっていない。	・現状で石積みに面しており、高低差もあるため、実態上、延焼のおそれがないと判断し、文化財としての価値を保存するため、既存のままとする		○		p 7
準防火地域内の屋根の構造は、不燃材料で造る等の措置が求められるが、屋根は茅葺き、庇は板葺きで、性能を満たさない。	・自動首振放水銃、炎検知設備の設置 ・消火用エンジンポンプ、地下貯水槽を別棟の新築棟に設置		○		p 39
準防火地域内の屋根の構造は、不燃材料で造る等の措置が求められるが、屋根は茅葺き、庇は板葺きで、性能を満たさない。	・自動首振放水銃、炎検知設備の設置		○		p 43
準防火地域内の屋根の構造は、不燃材料で造る等の措置が求められるが、屋根は茅葺又は板葺屋根で、性能を満たさない。	・自動首振放水銃、炎検知設備の自主設置			○	p 49
準防火地域内の延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火設備が設置しなければならない。当該建築物は防火設備を有していない。	・漏電遮断器の設置、電気配線を改修 ・自動火災報知設備の設置 ・各階1以上の消火器、消火バケツの設置 ・非常用照明の設置、誘導灯の設置 ・直通階段の増設、階段の緩勾配化 ・ハンドマイクの設置（非常時の避難呼びかけ）	法第62条第2項	○		p 18
準防火地域内の延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火設備が設置しなければならない。当該建築物は防火設備を有していない。	・創建当時の内観、外観の保持のため、既存のままとする ・火気不使用等、管理面での措置を実施	令第126条の2/法第62条		○	-
準防火地域内の建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等を設けなければならないが、未設置である。	・防火性能を有する塗料を塗布の上、炎感知器及び屋外に消火栓を設置		○		p 7
延べ面積の合計が 1,000 m ² を超える建築物の敷地は幅員 6m 以上の道路に 6m 以上接しなければならないが、擁壁を後退させ幅員を 6m 確保することが困難。	・文化財としての価値を保存するため、既存のままとする。新たに不適合部分を生じさせず、既存不適格の継続とする			○	-

参考2

建築基準法第3条第1項第3号に基づく条例の制定状況比較表

自治体		神戸市	京都市	横浜市	兵庫県
行政庁の種類		法4条1項設置市	法4条1項設置市	法4条1項設置市	都道府県
条例の名称		神戸市都市景観条例	京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例	景観の形成等に関する条例
条例のタイプ		景観条例の改正	独自条例の制定	景観条例の改正	景観条例の改正
制定日		H22.12.20 (施行：H23.1.20)	H24.3.30 (施行：H24.4.1)	H25.12 (施行：H26.7.1)	H25.3.22 (施行：H25.10.1)
条例の担当部局		景観政策課	建築指導課	景観調整課	景観形成室
その他関連部局		関係各課	建築審査課、 建築安全推進課	都市整備局都市デザイン課、 建築局建築企画課、 建築局建築環境課	景観審議会、庁内外の関係各課 (建築指導課、県内の特定行政庁等)
運用指針等の有無		なし	あり ・保存建築物の安全性の確保等に関する指針<木造建築物版> ・保存建築物の安全性の確保等に関する指針<非木造建築物版>	なし	なし
上位計画への位置付け(計画名)		なし	はばたけ未来へ！京プラン	横浜市景観ビジョン	なし
関与する審議会	建築審査会	神戸市建築審査会	京都市建築審査会	横浜市建築審査会	兵庫県建築審査会
	(諮問事項)	・建築基準法第3条第1項第3号の指定にあたっての同意	・保存建築物の登録について(意見聴取) ・法適用除外指定について(同意依頼)	・3条1項3号指定	・建築基準法適用除外に係る保存 ・建築物の指定について
	(審議内容)	・現状変更の規制及び保存のための措置 ・防火上支障の有無 ・避難安全性の確保 ・構造安全性の確保	・法適用除外指定の必要性 ・保存活用計画が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないことについて	・安全面や代替措置の妥当性等	・防火及び構造上の安全確保のための措置の有無
	その他の審議会	神戸市都市景観審議会	保存活用アドバイザー(審議会、附属機関ではない)	都市美対策審議会	景観審議会
	(諮問事項)	景観形成重要建築物等の指定について	保存活用計画の妥当性について	都市美対策審議会	景観形成重要建造物の保存活用計画の認定について
	(審議内容)	・都市景観の形成を図る上において特に重要な価値の有無 ・保存活用計画(保存・管理、活用、防災、環境の保全、保存活用に係る手続き)の内容	・地震に対する安全性 ・火災に対する安全性 ・景観的価値 ・文化的価値	・本市の魅力ある都市景観を創造する上で、建築物の指定及び保存活用計画の内容が妥当か	・景観的価値の保全の有無 ・適切な安全確保のための措置の有無
その他の審議会	—	京都市構造基準適合性調査委員会(附属機関)	歴史的景観保全委員への意見聴取 ※条例上の規定はないが、任意で行っている。	—	
(諮問事項)	—	保存活用計画の妥当性について	特定景観形成歴史的建造物の指定に向けた意見聴取 保存活用計画の策定に向けた意見聴取	—	
専門委員会	専門家委員会名	—	—	景観審査部会	—
	審議会や建築審査会との関係	—	—	都市美対策審議会の下に設置	—
	専門家委員会の役割	—	—	景観条例の運用に関する事等について審議	—
	委員の人数、構成等	—	—	7名 (学識経験者、専門家、公募市民、その他)	—
	人員の選定方法等	—	—	審議会会長が指名	—
制定の目的	歴史性及び地域性豊かな伝統的建造物群その他の建築物等の保存及び活用その他の都市景観の形成に関する必要な事項を定め、神戸らしい都市景観をまもり、そして、つくり、市民にとって親しみと愛着と誇りのあるものとする	歴史的な価値を有する建築物を保存、及び活用、並びにその安全性の向上及び維持を図るための措置に関し必要な事項を定め、当該建築物を良好な状態で将来の世代に継承すること	地域の個性と市民等の豊かな発想が調和した、人をひきつける質の高い都市の美しさを図ることで、横浜らしい都市景観が市民の財産として将来にわたり共有され、市民生活の向上に寄与すること	優れた景観を創造、又は保全するとともに、大規模建造物等その他の建築物等と地域の景観との調和を図るため、景観に影響を及ぼす行為の届出等に関して必要な事項を定め、魅力あるまちづくりと文化的な県民生活の確保に寄与すること	

建築基準法第3条第1項第3号に基づく条例の制定状況比較表

(平成29年12月末時点)

福岡市	川崎市	鎌倉市	富岡市	豊岡市	津山市
法4条1項設置市	法4条1項設置市	法4条2項設置市	法9条7条の2設置市	特定行政庁以外	法4条2項設置市
福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	川崎市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	富岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	豊岡市城崎温泉地区における歴史的建築物の保存及び活用に関する条例	津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
独自条例の制定	独自条例の制定	独自条例の制定	独自条例の制定	独自条例の制定	独自条例の制定
H27. 3. 19 (施行: H27. 4. 1)	H28. 3. 18 (施行: H28. 10. 1)	H28. 10. 4 (施行: H28. 10. 24)	H29. 4. 1 (施行: H29. 4. 1)	H29. 4. 1 (施行: H29. 4. 1)	H29. 6. 27 (施行: H29. 10. 1)
建築指導課	都市景観課	建築指導課	建築課	都市整備課	歴史まちづくり推進室
関係各課	都市景観課、文化財保護課、建築指導課、建築住宅課、消防予防課	—	都市計画課、文化財保護課、消防部局	建築住宅課、文化財部局、消防部局、地域支局、兵庫県	建築指導部局
なし	あり ・川崎市歴史的建築物保存活用計画策定指針(木造建築物)	あり ・鎌倉市建築基準法第3条1項3号の指定に係る審査基準	—	あり ・認定歴史的建築物の安全性確保等に関する指針	—
未定	川崎市歴史的風致維持向上計画	なし	第2次富岡市総合計画	未定	歴史的風致維持向上計画
福岡市建築審査会 ・建築基準法適用除外建築物の登録、指定について	川崎市建築審査会 ・第3条第1項第3号に基づく同意	鎌倉市建築審査会 ・保存建築物の指定について	群馬県建築審査会 ・建築基準法適用除外の指定について	兵庫県建築審査会 ・建築基準法適用除外の指定について	津山市建築審査会 ・条例運用基準について
・歴史的価値の有無 ・適切な安全確保のための措置の有無	・適用除外建築物の指定について	・交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無	—	・歴史的価値の確認 ・適切な安全確保のための措置の有無	・条例規則(案)や同意基準・ガイドラインの内容について
—	都市景観審議会、伝統的建造物群保存審議会、歴史的風致維持向上協議会、文化財保護審議会	建築審査会専門委員会	(仮称) 富岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する審査検討委員会	豊岡市歴史的建築物保存活用専門委員会	—
—	各対象建築物の保存に係る重要な事項について(保存活用条例ではなく、各対象建築物を所管するそれぞれの法律や条例において規定される)	保存建築物の登録について	申請建築物の保存活用計画に関する事項登録に関し必要な事項	認定歴史的建築物の認定について	—
—	・各対象建築物の保存のために協議が必要とされる事項	・歴史的価値の有無 ・適切な安全確保のための措置の有無等	・安全確保のための措置の適否 ・歴史的価値の有無	・歴史的価値の有無 ・適切な安全確保のための措置の有無	—
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
歴史的建築物調査部会	—	建築審査会専門委員会	—	歴史的建築物保存活用専門委員会	—
建築審査会の下に設置	—	建築審査会の下に設置	—	条例独自の委員会	—
文化的価値の有無及び建築物の安全性に関する専門的な事項について審議	—	歴史的建築物、構造、防火に関する専門的な事項について意見聴取	—	歴史的価値の有無、建築基準に関する専門的な事項について審議	—
・部会長(建築審査会会長) ・専門調査員3名(文化財、構造、ヘリテージマネージャー)	—	3名 (歴史的建築物保存分野1名、構造分野1名、防火分野1名)	—	・規則上10名以内 (6名で運用予定)	—
建築審査会会長の命を受け専門調査員を設置。市長が専門の知識、経験を有する者を任命	—	建築審査会の了承を得て市長が委嘱	—	建築、消防、防災等に関し高い識見を有する者を市長が任命	—
歴史的な建築物について、現状変更の規制及び保存のための措置並びに安全性の維持及び向上を図るために必要な事項を定め、当該建築物の歴史的価値を維持しつつ、利活用を促進し、良好な状態で文化的遺産を将来の世代に継承すること	歴史的価値を有する建築物の保存及び活用のための措置に関し必要な事項を定め、当該建築物を良好な状態で将来の世代に継承し本市固有の歴史的景観の保全及び文化の向上に寄与すること	歴史的な価値を有する建築物を保存・活用し、安全性向上・維持を図るために必要な事項を定め、当該建築物を地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承すること	歴史的な価値を有する建築物が、景観の保全及び文化の向上に資することに鑑み、安全性の向上及び維持を図るための措置に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物を良好な状態で将来の世代に継承することを目的	城崎温泉地区の町並みを構成している歴史的な木造建築物について、安全性の向上及び維持を図るための措置並びに現状変更の規制及び保存のための措置に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物を地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承すること	歴史的な価値を有する建築物を保存し、及び活用し、並びにその安全性の向上及び維持を図るための措置に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物を地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承すること

自治体	神戸市		京都市	横浜市	兵庫県	
条例における 保存建築物の対象			・景観重要建築物（景観法第19条第1項）			
			・登録有形文化財（文化財保護法） ・京都府文化財保護条例第52条第1項の規定により登録された文化財 ・京都市文化財保護条例第41条第1項の規定により登録された文化財			
			・歴史的風致形成建築物（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項に規定）			
			・京都市市街地景観整備条例第38条に規定する歴史的意匠建築物			
	・景観形成重要建築物として市長が指定したもの		・その他市長が前条の目的に適合するものとして別に指定するもの	・特定景観形成歴史的建築物として市長が指定したもの	・景観形成重要建築物として知事が指定したもの	
	指定の主体		市長	市長	市長	知事
その他市長が指定したものの 指定・指定解除	基準		景観形成重要建築物	条例の目的に適合するもの 景観部署・文化財部署への意見照会	特定景観形成歴史的建築物 景観形成重要建築物	
	指定にあたって必要な手続き		都市景観審議会の意見聴取 所有者等の同意	条例の目的に適合するもの 景観部署・文化財部署への意見照会	都市美対策審議会の意見聴取 所有者等の同意	所有者の同意 当該建築物等が存する市町の長及び審議会の意見聴取
	指定後に必要な手続き		告示		所有者等への通知 告示	所有者への通知 告示
	指定解除に必要な手続き				都市美対策審議会の意見聴取	指定の手続きと同様
	作成主体		市長		所有者 景観整備機構 歴史的風致維持向上支援法人	市長
作成手続き		所有者の申出により市長が保存活用計画を作成	所有者等が保存活用計画を作成し、市長に提出		市長が保存活用計画を作成	所有者が保存活用計画を作成し、知事に認定申請
保存計画	計画内容		名称及び概要	名称及び概要	名称及び概要	名称及び概要
			所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所
			目標及び方針			
			工事の内容	工事の内容	工事の内容	工事の内容
			安全性	安全性	安全性	安全性
			維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
			その他必要な事項	市長が必要と認める事項	市長が必要と認める事項	市長が必要と認める事項
		現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項		現状変更の規制及び保存のための措置に関する事項		
現状変更規制	保存建築物	規制対象	・現状の変更 ・保存に影響を及ぼす行為	・増築、改築、移転、用途変更、修繕、模様替え ・保存に影響を及ぼす行為	・現状の変更 ・保存に影響を及ぼす行為	・改築、増築、移転、修繕、模様替え ・保存に影響を及ぼす行為
		手続き	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・中間検査の実施 ・工事後の市長への届出	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能	・知事の許可 ・必要な条件付加が可能
		条件違反の対応	・行為の停止命令 ・許可の取消し	—	・許可の取消し	・行為の停止命令 ・是正命令
	保存建築物以外	規制対象	—	同一敷地内の保存建築物以外の増築、改築、移転又は用途変更	同一敷地内の保存建築物以外の増築、改築、移転又は用途変更	—
		手続き	—	・確認申請前の市長による計画認定 ・認定後の工事着工	—	—
	維持管理方法	管理主体		所有者等	所有者 保存管理責任者の選任可能	所有者等
管理が適当でない場合の措置		—	勧告⇒命令	勧告⇒命令	勧告⇒認定取消し	
維持管理に関する報告等		—	定期に報告	定期に報告	必要限度において報告	
権利義務の承継			—	あり	あり	あり
その他条例に基づく適用除外事例			2件	9件	2件	1件
包括同意基準の制定			—	あり 京町家を対象	—	—

建築基準法第3条第1項第3号に基づく条例の制定状況比較表

(平成29年12月末時点)

福岡市	川崎市	鎌倉市	富岡市	豊岡市	津山市
	・景観重要建造物（景観法第19条第1項）	・景観重要建造物（景観法第19条第1項）	・景観重要建造物（景観法第19条第1項）	・景観重要建造物（景観法第19条第1項）	・景観重要建造物（景観法第19条第1項）
・登録有形文化財（文化財保護法） ・福岡市登録有形文化財（福岡市文化財保護条例（昭和48年福岡市条例第33号）第35条第1項）	・登録有形文化財（文化財保護法）	・登録有形文化財（文化財保護法） ・神奈川県指定重要文化財（神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第4条第1項） ・鎌倉市指定有形文化財（鎌倉市文化財保護条例（平成17年3月条例第13号）第11条第1項）	・登録有形文化財（文化財保護法）	・国登録有形文化財（文化財保護法） ・県登録有形文化財	・登録有形文化財（文化財保護法） ・岡山県文化財保護条例第4条第1項の規定により指定された岡山県指定重要文化財 ・津山市文化財保護条例第3条第1項第1号の規定により指定された津山市指定重要文化財
	・歴史的風致形成建造物（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第12条第1項）				・歴史的風致形成建造物（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項に規定する）
	・伝統的建造物（川崎市伝統的建造物群保存地区保存条例（平成10年条例第19号）第3条第2項第2号）				・津山市伝統的建造物群保存地区保存条例第3条第2項第2号に規定する伝統的建造物
・その他市長が前条の目的に適合するものとして指定するもの	・その他市長が前条の目的に適合するものとして指定するもの	・上記に掲げるものに準ずるものとして市長が認めるもの	・その他市長が目的に適合するものとして別に指定するもの	・その他市長が認めるもの	・市長が前条の目的に適合するものとして認めるもの
市長	市長	市長	市長	市長	市長
	指定要綱で別途定める予定	基準法を適用した場合、保存活用する地域の用途地域に建築することができない用途への変更を伴うときは、予め用途の変更に関し利害関係を有するもの出頭を求めて公開による意見聴取を行う。建築審査会の同意を得て指定。			
所有者	所有者	所有者	所有者	所有者	所有者
所有者が保存活用計画を作成し、市長に提出	所有者が保存活用計画を作成し、市長に提出	所有者が保存活用計画を作成し、市長に提出	所有者が保存活用計画を策定し、市長に提出	所有者が保存活用計画を策定し、市長に提出	所有者等が保存活用計画を作成し、市長に提出
名称及び概要	名称及び概要	名称及び概要	名称及び概要	名称及び概要	名称及び概要
所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所	所有者の氏名及び住所
工事の内容	工事の内容	工事の内容	工事の内容	工事の内容	工事の内容
安全性	安全性	安全性	安全性	安全性	安全性
維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
市長が必要と認める事項	市長が必要と認める事項	市長が必要と認める事項	市長が必要と認める事項	市長が必要と認める事項	市長が必要と認める事項
・形状変更 ・保存に影響を及ぼす行為	・形状変更 ・保存に影響を及ぼす行為	・形状変更 ・保存に影響を及ぼす行為	・形状変更 ・保存に影響を及ぼす行為	・形状変更 ・保存に影響を及ぼす行為	・建築物の移築、増築、改築、修繕、模様替又は用途の変更 ・保存に影響を及ぼす行為
・市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出
—	—	作業の停止命令	作業の停止命令	作業の停止命令	作業の停止命令
同一敷地内の保存建築物以外の増築、改築、移転又は用途変更	同一敷地内の保存建築物以外の増築、改築、移転又は用途変更	同一敷地内の保存建築物以外の増築、改築、移転又は用途変更	同一敷地内の保存建築物以外の増築、改築、移転又は用途変更	同一敷地内の保存建築物以外の増築、改築、移転又は用途変更	同一敷地内の保存建築物以外の移築、増築、改築、移転、修繕、模様替又は用途の変更
・確認申請前の市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・確認申請前の市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・確認申請前の市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・確認申請前の市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・確認申請前の市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出	・確認申請前の市長の許可 ・必要な条件付加が可能 ・許可後の工事着工 ・工事後の市長への届出
所有者 保存管理責任者の選任可能	所有者 保存管理責任者の選任可能	所有者 保存管理責任者の選任可能	所有者 保存管理責任者の選任可能	所有者 保存管理責任者の選任可能	所有者 保存管理責任者の選任可能
勧告⇒命令	勧告⇒命令	勧告⇒命令	勧告⇒命令	勧告⇒命令	勧告⇒命令
定期に報告	定期に報告	定期に報告	定期に報告	定期に報告	定期に報告
あり	あり	あり	あり	あり	あり
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

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のものについては、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。

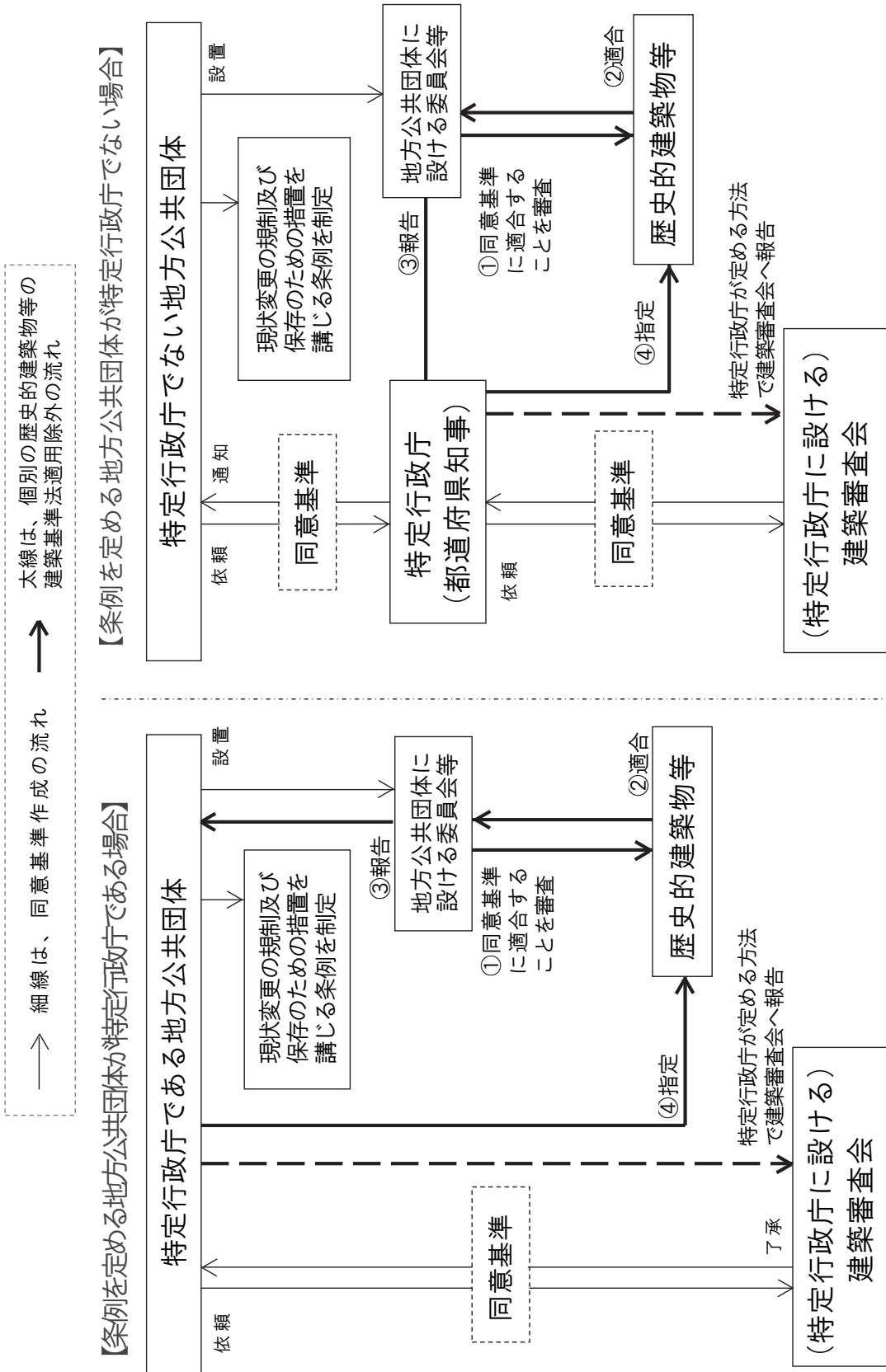
なお、今回の措置を有効に活用していただくため、本規定の適用の考え方について疑問があれば、国土交通省住宅局建築指導課に対しご相談いただきたい。

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。



【同意基準の例】

- i) 条例で定められた現況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。

参考3-2

平成5年6月25日 建設省都計発第90号
建設省事務次官から各都道府県知事・各政令指定都市の長あて通達

都市計画法及び建築基準法の一部の改正等について

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）は平成4年6月26日に、都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成5年政令第170号）は平成5年5月12日に、都市計画法施行規則及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成5年建設省令第8号）は同年6月21日に、それぞれ公布され、いずれも同年6月25日から施行された。

本改正は、先の地価高騰に対応した総合的な土地対策の一環として土地利用計画制度の充実を図る必要があり、また、最近の都市化の進展に対応して、良好な市街地の環境を整備し、都市の秩序ある発展を図ることがますます必要となっているとの認識の下に、適切な住環境の保護等を図るための用途地域制度の整備、公共施設を備えた健全な市街地の整備と併せて土地の有効利用等を図るための地区計画制度の拡充、市町村の都市計画に関する基本的な方針の創設、計画的な市街地の整備を図るための開発許可制度の改善、技術開発の進展等を踏まえた防火に関する規制の適正化を図るための木造建築物に操る制限の合理化等を行おうとするものである。

今後、本改正の趣旨を踏まえ、左記の事項に十分留意して、その運用に遺憾のないようにされたく、命により通達する。また、貴管下関係機関に対しても、この旨周知方お願いする。

記

（一～三省略）

四 木造建築物に係る建築規制の合理化等について

（一）省略

（二） 近年の地域の核となる文化的遺産の重要性にかんがみ、地方公共団体が指定した文化財等で条例の定めるところにより現状変更の規制及び保全のための措置が担保されている建築物であって、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、国宝、重要文化財等と同様にその歴史的・文化的価値を損なわずに保存することを可能とするため、建築基準法の規定の適用を除外することとしたので、この趣旨を十分踏まえた制度の適切な運用に努めること。

（以下省略）

参考 3-3

平成 5 年 6 月 25 日 建設省住指発第 224 号
建設省住宅局長から各都道府県知事あて通達

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

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 4 年法律第 82 号）、都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成 5 年政令第 170 号）等については、平成 5 年 6 月 25 日付け建設省都計発第 90 号をもって建設事務次官から通達されたところであるが、その細目は左記のとおりであるので、関係市町村に対してもこの趣旨を十分周知されるとともに、今後の運用に遺憾のないよう措置された。

記

（第一省略）

第二 伝統的建築物に係る建築規制の見直しについて（法第 3 条第 1 項関係）

法並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、文化財保護法第 98 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建築物（以下「保存建築物」という。）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及び保存建築物であったものの原形を再現する建築物で特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたものについては、適用しないこととした。

（以下省略）

参考3-4

平成5年6月25日 建設省住指発第225号 建設省住街発第94号
建設省住宅局建築指導課長・建設省住宅局市街地建築課長から都道府県主務あて通達

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

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）、都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令（平成5年政令第170号）及び都市計画法施行規則及び建築基準法施行親則の一部を改正する省令（平成5年建設省令第8号）によりそれぞれ改正された後の建築基準法（以下「法」という。）、建築基準法施行令（以下「令」という。）及び建築基準法施行規則（以下「規則」という。）については、平成5年6月25日付け建設省住指発第224号をもって住宅局長から通達されたところであるが、その細目及び運用の方針は左記のとおりであるので、関係市町村に対してもこの趣旨を十分周知徹底されるところに、今後の施行に遺憾のないよう措置されたい。

記

（第一省略）

第二 伝統的建築物についての建築規制の見直しについて（法第3条第1項関係）

法第3条第1項第三号の規定により「文化財保護法第98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」する場合の運用に当たっては、当該建築物の歴史的・文化的価値に配慮し、指定の時点のみならず、将来にわたって当該指定の妥当性を担保するため、次の事項に十分留意し、適切な法の執行を期されたい。

- 一 法第3条第1項第三号に規定する「現状変更の規制及び保存のための措置」が講じられているか否かの判断に際しては、文化財担当部局と調整を図り、同項第一号又は第二号に該当する建築物に対する措置と同等のものが講じられていることを確認すること。
- 二 同項第三号に規定する指定を行うに当たっては、次の事項に十分留意すること。
 - （一）防火上支障がないように、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十分配慮されていることを確認し、必要に応じて、消防機関と調整を図ること。
 - （二）就寝の用に供するもの、一般に公開されるもの等については、避難安全性の確保に十分配慮されていることを確認すること。

（以下省略）