

# 歴史的建築物の活用に向けた 条例整備ガイドラインについて

---

平成30年 3月  
国土交通省住宅局  
建築指導課

## 1. 目的

- 魅力ある観光まちづくりのため、現行の建築基準への適合が難しい歴史的建築物も活用することが重要
- 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は、建築基準法の適用を除外する仕組み（建築基準法第3条第1項第3号）が設けられているが、**内容の自由度が高い独自条例の制定など文化財保護条例以外の仕組みにより適用を除外している取組みは限定的**
- このため、**独自条例の制定等の取組みを促進するため、条例制定のプロセスや留意点、安全性確保のための代替措置の事例等を盛り込んだガイドラインについて、パブリックコメント（H30.2.1～3.2）結果を踏まえ公表（H30.3.16）**

## 2. 検討体制

地方公共団体、建築の専門家、国で構成する「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（H29.2）し、審議。

### 【地方公共団体】

富岡市※ 川越市※ 横浜市※ 鎌倉市※ 藤沢市 小田原市  
水見市 京都市※ 兵庫県※ 神戸市※ 豊岡市※ 津山市※  
福岡市※

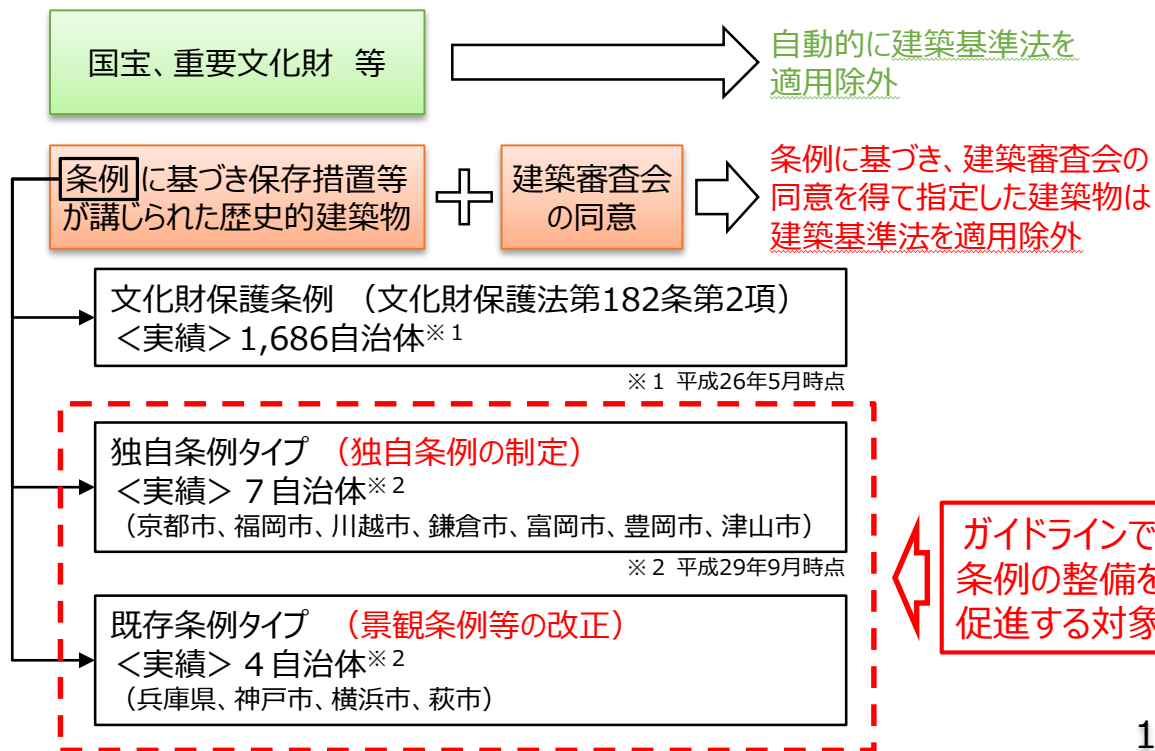
※建築基準法適用除外条例を制定済み

### 【学識経験者】

後藤 治（工学院大学建築学部建築デザイン学科 教授）  
長谷見 雄二（早稲田大学理工学部建築学科 教授）  
藤田 香織（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授）

### 【建築設計関係者】

公益社団法人 日本建築士会連合会  
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会  
公益社団法人 日本建築家協会



○ガイドラインは、目的、制度概要、条例の制定から活用までの流れ、条例の制定段階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、別冊事例集で構成

目次	内容
1. ガイドラインの目的と構成	・ ガイドラインの目的、構成について
2. 制度概要	・ 制度趣旨・概要、条例のパターンと特徴 ・ 現状変更の規制及び保存のための措置に関する基本的な考え方
3. 条例の制定から活用までの流れ	・ 条例の制定から活用までのプロセスの全体像と各段階における留意事項 ・ 建築審査会の役割と運用等
4. 条例の制定段階の留意事項	・ 条例の制定主体が特定行政庁の場合の留意事項 ・ 条例の制定主体が特定行政庁以外の場合の留意事項
5. 保存活用計画の作成時の留意事項	・ 保存活用計画の事例解説
6. 代替措置等について	・ 代替措置の基本的な考え方 ・ 代替措置の事例解説
7. 包括同意基準について	・ 包括同意基準のメリット ・ 包括同意基準の作成・運用に当たっての留意点
8. 支援措置等	・ 国土交通省・文化庁の取組、関連団体や関連学会の取組紹介
別冊事例集	・ 実際に制度を適用した事例紹介

## フロー

## ポイント

### フェーズⅠ 条例の 制定段階

I - i .条例（案）の作成の前段階

○対象建築物の建築行為時の課題等の整理

I - ii .条例（案）の作成段階

○政策への位置づけ等について関係部局と調整  
○対象建築物の活用方策等の検証  
○上記を踏まえた条例（案）の作成

条例の制定

II - i .保存建築物として指定しようとする歴史的建築物に関する保存措置や代替措置等の検討等

○安全性確保のための代替措置等に関する検討

II - ii .保存活用計画（案）の作成

○対象建築物の活用や保存、維持管理に関する基本的な考え方を整理

II - iii .建築審査会の同意

○建築審査会の運用に関する留意点を整理

保存建築物の指定

III . 保存建築物の活用や維持保全の実施

○条例に則した内容となるよう、対象建築物の状況に応じて維持保全計画の内容を定める

### 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 の指定段階

- 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るため、建築基準法の適用を除外する代わりに、安全上、防火上及び衛生上の支障が生じないように、必要な代替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
- ガイドラインでは、建築基準法の適用を除外する際の参考になるよう、実際に建築基準法を適用除外とする制度を適用した事例のうち19事例について、代替措置等を紹介

## 別冊事例集の掲載事例（横浜市・旧円通寺客殿）

### 建築物の概要

- 敷地が風致公園として整備されることを契機に、全ての部材を解体・保管した上で、公園の基盤整備完了後に元の位置に再建
- 創建当時からの茅葺屋根を保存するため、代替措置を講じた上で、建築基準法の適用を除外
- 内外部ともに意匠や造作について、過去に度重なる修繕がなされているものの、概ね良好に維持されているため、構造関係規定については、原則、現行基準に適合するよう補修



建物外観

### 適合が困難だった規定

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。



### 安全性確保の代替措置

自動首振放水銃  
炎検知設備等 を設置



自動首振放水銃



炎検知設備