

国住指第1号  
平成26年4月1日

各都道府県建築行政主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用等について（技術的助言）

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

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

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

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

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

## 記

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

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

また、同意基準の内容としては、次のような事項を定めることが考えられること。

- i) 条例で定められた現状変更の規制及び保存のための措置が講じられていること。
- ii) 建築物の構法、利用形態、維持管理条件、周辺環境等に応じ、地震時等の構造安全性の確保に配慮されていること。
- iii) 防火上支障がないよう、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止及び消防活動の円滑性の確保に配慮されていること。
- iv) 在館者の避難安全性の確保に配慮されていること。

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

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

**国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針（抜粋）**

平成25年10月18日

日本の経済社会の風景を変える大胆な規制・制度改革を実行していくための突破口として、「居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成」、「医療等の国際的イノベーション拠点整備」といった観点から、特例的な措置を組み合わせて講じ、成長の起爆剤となる世界で一番ビジネスがしやすい環境を創出するため、「国家戦略特区」の具体化を進める。

具体的には、医療、雇用、教育、都市再生・まちづくり、農業、歴史的建築物の活用の各分野において、以下の方針に基づき特例措置を検討、具体化し、国家戦略特区関連法案を臨時国会に提出するなど、所要の措置を講ずる。

**1. 医療**

- ◇ 国内外の優れた医師を集め、最高水準の医療を提供できる、世界トップクラスの「国際医療拠点」を作り、国内に居住・滞在する外国人が安心して医療を受けられることはもとより、世界中の人たちがそこで治療を受けたいと思うような場所にする。
- ◇ 特区内で、「国際医療拠点」として相当の外国人患者の受け入れを見込む医療機関について、高度の医療水準の確保を条件として、以下の規制改革を認めるとともに、臨時国会に提出する特区関連法案の中に必要な特例措置を盛り込む。
  - (1) 国際医療拠点における外国医師の診察、外国看護師の業務解禁
    - ・ 国際医療拠点において、高度な医療技術を有する外国医師の受け入れを促進する観点から、全国における制度改革として、臨床修練制度を拡充する。

## 6. 歴史的建築物の活用

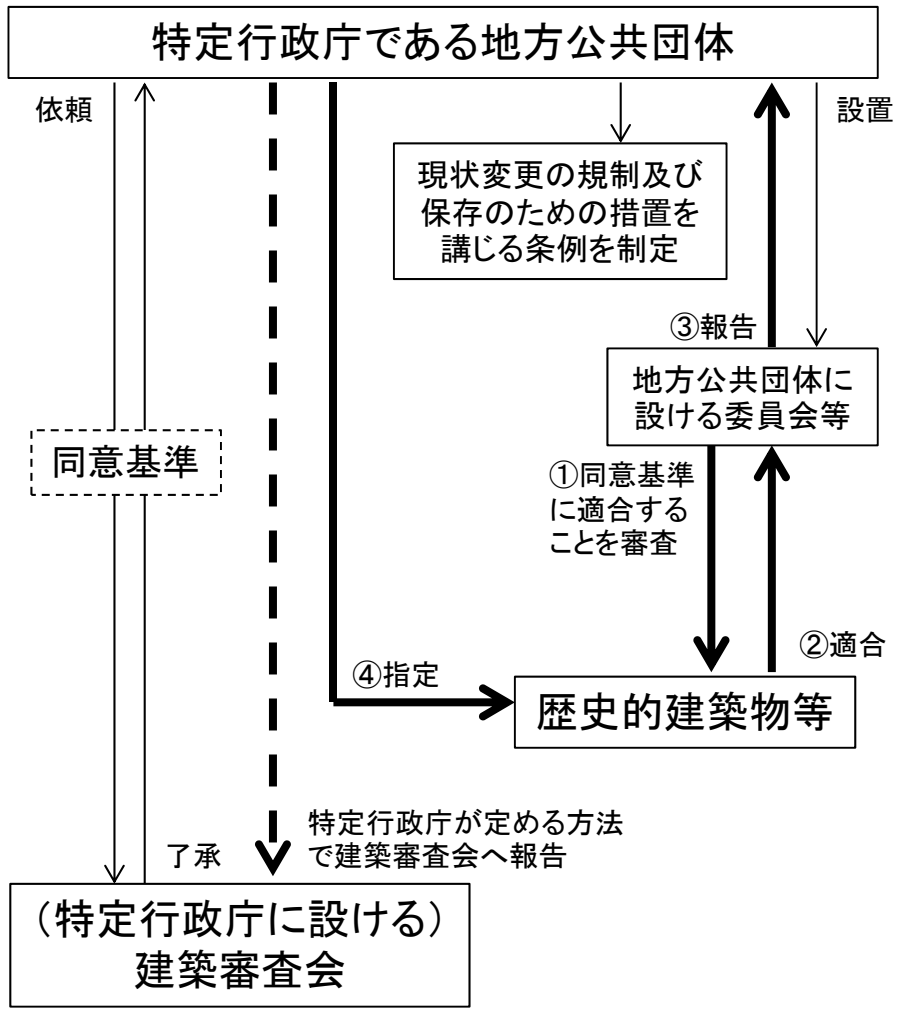
◇ 速やかに全国規模の規制改革を進める。

### (1) 古民家等の歴史的建築物の活用のための建築基準法の適用除外など

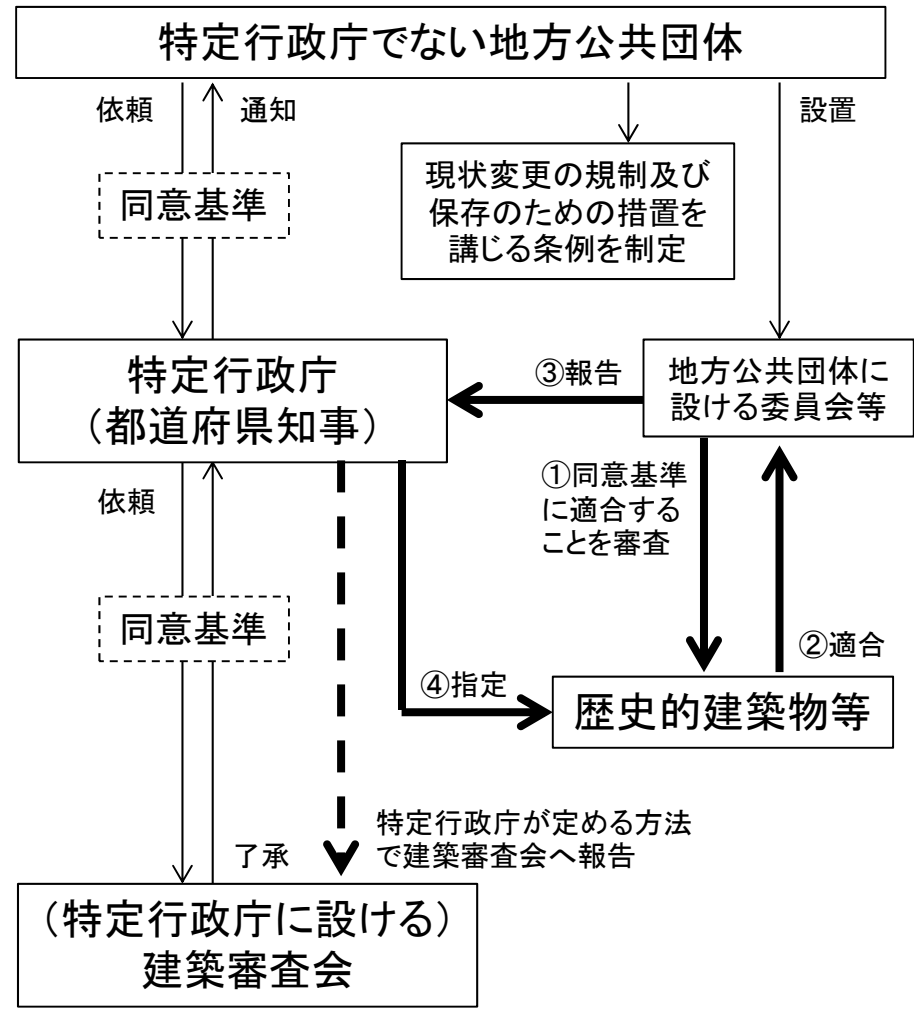
- ・ 重要文化財までには至らない各地の古民家等の、いわゆる「歴史的建築物」(町家、武家屋敷、庄屋等)については、現在、空き家化や解体等が進展しているが、他方で、宿泊施設、レストラン、サテライトオフィス等として積極的に有効活用し、地域活性化や国際観光等に貢献させたいとのニーズが飛躍的に高まっている。
- ・ また、東京オリンピックの開催も追い風に、今後、我が国に居住・滞在する外国人が急増することが見込まれる。
- ・ こうした中で、より多くの歴史的建築物の活用等が円滑に行われるよう、建築審査会における個別の審査を経ずに、地方自治体に新たに設ける専門の委員会等(歴史的建築物の活用等や構造安全性に係る専門家などから構成)により、建築基準法の適用除外を認める仕組みを推進する。
- ・ また、より多くの歴史的建築物について、消防長又は消防署長が消防法施行令第32条に定める消防用設備等の基準の適用除外に該当するかどうかの判断をより円滑に行えるよう、積極的に、関連する事例を情報共有するとともに、各地域からの相談を受け付ける仕組みを構築する。
- ・ さらに、歴史的建築物の活用を全国規模で推進し、地域の活性化や国際観光の振興を図るため、内閣官房において、府省横断的な検討体制を整備する。

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

【条例を定める地方公共団体が特定行政庁である場合】



【条例を定める地方公共団体が特定行政庁でない場合】



【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。