

歴史的建築物の活用に向けた建築基準法第3条第1項第3号
の適用に係る手続きマニュアル



2019年3月

大阪府住宅まちづくり部

建築指導室審査指導課

<目次>

1.背景	2
2.目的	2
3.制度の概要	2
4.法第3条第1項第3号の指定にかかる手続き	3
(1) 手続きの流れ	3
法第3条第1項第3号の指定の流れ(図1)	4
(2) 留意事項等	5
①代替措置の考え方と事例	5
②建築審査会への説明内容と作成資料	5
現況調査チェックリスト(様式C)	6
申請に必要な書類(表1)	11
5.参考事例	13
①旧三日市交番(河内長野市)	14
②熊取交流センター 煉瓦館(泉南郡熊取町)	16
6.その他	18
①国への照会・回答文	19
②建築基準法抜粋(法第3条第1項第3号)	22
③国土交通省「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)	22

表紙：高野街道沿いの歴史的建造物群(河内長野市三日市町)

歴史的建築物の活用に向けた建築基準法第3条第1項第3号の 適用に係る手続きマニュアル

1.背景

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）（以下「法」という。）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。

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、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、国土交通省は平成30年3月に「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」（以下「国ガイドライン」という。）を作成している。

2.目的

国ガイドラインが策定されたことから、特定行政庁である大阪府が所管している市町村においても、今後、歴史的建築物の活用が見込まれるため、法第3条第1項第3号の指定に係る手続きや留意事項をまとめた「歴史的建築物の活用に係る建築基準法3条第1項第3号の適用に係る手続きマニュアル」を作成し、制度の円滑な運用を図ることを目的とする。

3.制度の概要

法第3条第1項において、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。

なお、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、建築基準法以外の法令（消防法等）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。

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、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。

4.法第3条第1項第3号の指定にかかる手続き

(1)手続きの流れ

法第3条第1項第3号による指定については、下記の手順に沿って行うこととする。
(図1参照)

① 市町村相談

申請者は建築物が地方公共団体の文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例(以下「条例」という。)に定める歴史的建築物等に該当するか確認をする。該当すれば建築物が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(保存建築物)の指定の見込みがあるかについて協議を行う。

② 建築物の建築基準法適合調査

申請者は市町村と協議を行った結果、保存建築物の見込みがあれば建築物の建築基準法適合調査を行い、既存不適格部分を明らかにした上で府に内容の確認を行う。

※指定を受けようとする建築物の建築基準法適合調査については、「現況調査チェックリスト(様式C)」を活用し、規定ごとに適否判断を行うことにより確認する。詳細及び様式のダウンロードに関しては、大阪府内建築行政連絡協議会のHP(<http://www.cac-osaka.jp/>)参照。

③ 建築物既存不適格部分の代替措置の検討

申請者は建築物既存不適格部分の代替措置の検討を行い、府に内容の確認を行う。

④ 建築審査会への事前相談

府は建築物既存不適格部分の代替措置について建築審査会へ事前相談を行う。

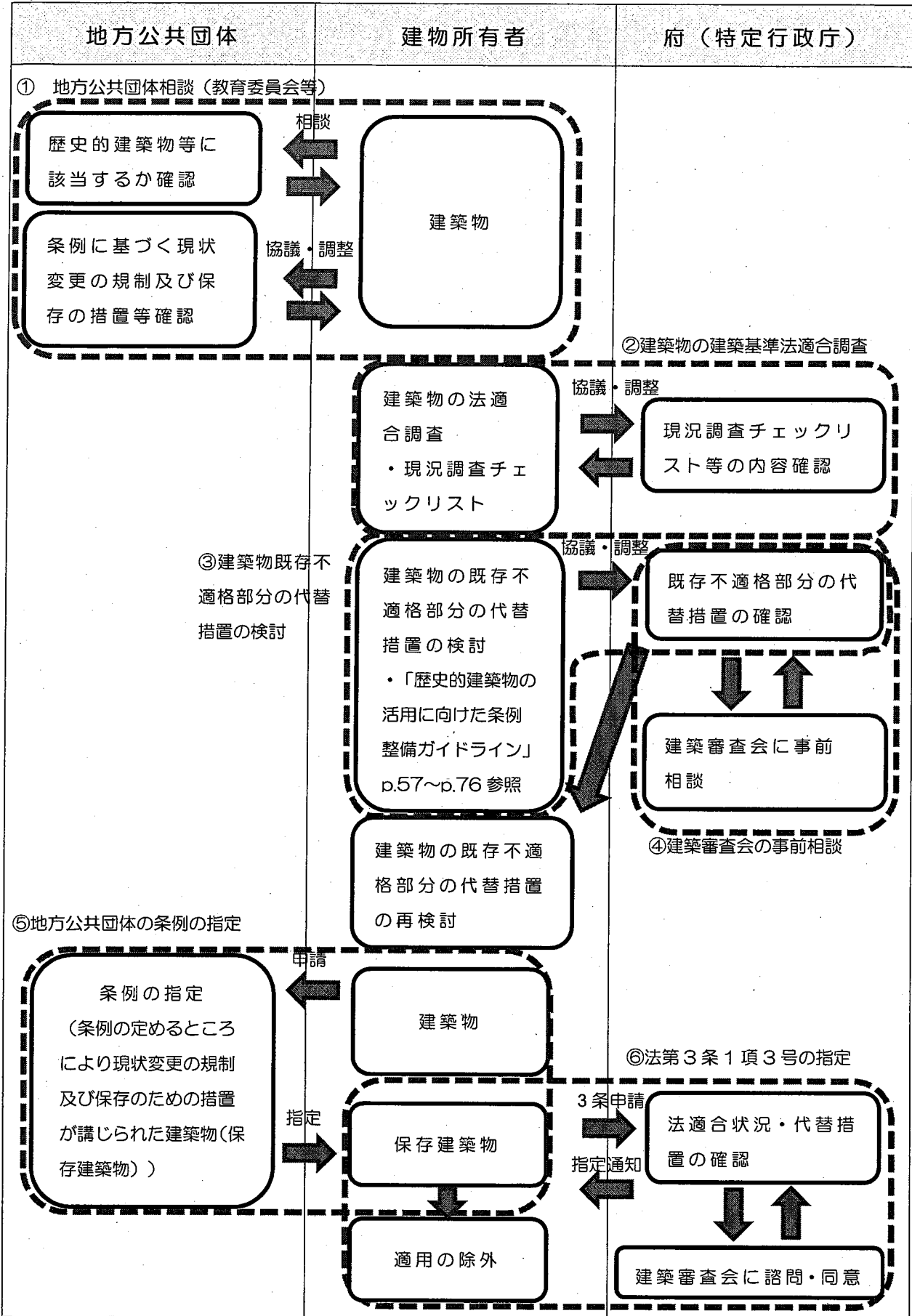
⑤ 地方公共団体の条例の指定

申請者は建築物既存不適格部分の代替措置について府と協議を行った結果、当該建築物が法第3条第1項第3号の指定の見込みがあれば、地方公共団体に条例の指定(保存建築物)の要請を行う。

⑥ 建築基準法第3条第1項第3号の指定

申請者は条例の指定(保存建築物)後、特定行政庁に法第3条第1項第3号の申請を行い、府が建築審査会へ諮問し同意された後、法第3条第1項第3号の指定がなされることにより、建築基準法の適用が除外される。

法第3条第1項第3号による指定の流れ（図1）



(2)留意事項等

①代替措置の考え方と事例

法第3条第1項第3号の指定を受けようとする建築物は建築基準法の適用が除外されるが、指定を受けた建築物が安全上、防火上、衛生上その他の観点から支障がないと認められるものではないため、現行基準への適合が困難な基準については、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。

代替措置の考え方については国ガイドライン p.30 や大阪府の事例によるが、各規定に関連する代替措置の考え方の一例を以下に示す。

(i) 構造関係規定（法20条）に関連する代替措置

耐震改修促進法（告示）に基づく方法で耐震診断を実施し、現行の建築基準法に適合させるための改修を実施するのが理想的ではあるが、国ガイドライン p.34～p.35 のとおり、個別の状況に応じてその他の耐震診断基準に基づく耐震診断や、一定の耐震性を確保するための改修等により安全性を担保することも考えられる。また、現行の耐震診断及び耐震基準への適合が難しい場合は立入制限等ソフト対策による措置も併せて行うことが考えられる。

(ii) 防火・避難規定に関連する代替措置

国ガイドライン p.36～p.38 のとおり、ハード対策とソフト対策を併せて安全性を担保することが考えられる。特にソフト対策については個別の状況に応じて柔軟に考えることが重要であるが、一方で、就寝を伴う用途の建築物といった火災時に十分な配慮が必要な建築物等については現行規定への適合を求める等慎重に判断する必要がある。

(iii) その他の規定（集団規定等）に関連する代替措置

国ガイドライン p.38 のとおり、個別の状況に応じて現行規定への適合を求める場合、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る場合がそれぞれ考えられる。

一例として、法42条2項道路の後退（法44条既存不適格）については、建築物の用途（不特定多数利用の有無）等を鑑み、現況幅員を前提とした消防車の寄り付き、消防水利の整備状況等により総合的に判断し、一定の安全性を担保できる場合は既存不適格の継続を認める場合も考えられる。

代替措置の事例については、国ガイドライン p.57～p.76（9. 参考資料（1）条文別代替措置事例概要一覧）参照。

②建築審査会への説明内容と作成資料

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。

したがって、基本的にはこれらの内容に関する説明資料を準備し、建築審査会に諮問することとなる。諮問にあたっては、個別事案により調整が必要となる場合もあるため、建築審査会に対して事前相談を行うことが望ましい。なお、申請に必要な書類については表1に記載しているので、あらかじめ確認した上で資料作成することが必要である。

現況調査チェックリスト

〔第一面〕

現況調査月日 平成 年 月 日

計画概要	敷地位置			建築確認等の履歴及び特記事項
	工事種別	<input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> 用途変更		
	主要用途			
建築主	氏名			
	住所			
	電話番号			
調査者	資格	()級) 建築士 () 登録 第 () 号		
	氏名	印		
	建築士事務所名	()級) 建築士事務所 () 知事登録 () - () 号		
	所在地			
	電話番号			
建築確認申請図書等の種類と有無	図書の種類	<input type="checkbox"/> 建築確認申請書副本 <input type="checkbox"/> 施工図 <input type="checkbox"/> その他()		
	図書の有無	<input type="checkbox"/> 意匠関係図 <input type="checkbox"/> 設備関係図 <input type="checkbox"/> 構造関係図 <input type="checkbox"/> 構造計算書 <input type="checkbox"/> 施工資料 <input type="checkbox"/> その他		

チェック項目			現行法要件	現況調査結果	適否判定	既存不適合	
集団規定	道路関係	接道長	法43条、 条例66条～68条	<input type="checkbox"/> 2m <input type="checkbox"/> 4m			
		セットバック	法42条2項、 44条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し			
	用途地域関係		法48条	用途地域 ()	主要用途 ()		
	容積率		法52条	指定容積率 ()% 前面道路幅員 ()m	()%		
	建蔽率		法53条	指定建ぺい率 ()%	()%		
	外壁の後退距離		法54条	<input type="checkbox"/> 1m <input type="checkbox"/> 1.5m <input type="checkbox"/> 無し			
	高さの限度		法55条	<input type="checkbox"/> 10m <input type="checkbox"/> 15m <input type="checkbox"/> 無し			
	斜線制限	道路斜線	法56条1項一号		別添図等参照		
		隣地斜線	法56条1項二号	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添図等参照		
		北側斜線	法56条1項三号	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添図等参照		
	高度地区		法58条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し 第 () 種	別添図等参照		
	日影規制		法56条の2	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し 規制時間 (h, h)	別添図等参照		
	防火・準防火地域		法61～64条	<input type="checkbox"/> 地域内 <input type="checkbox"/> 地域外			

チェック項目			現行法要件	現況調査結果	適否判定	既存不適合	
単体規定	防耐火関係	屋根	法22条	<input type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外	屋根材()		
		延焼の恐れのある外壁	法23条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 告示1362() <input type="checkbox"/> 認定NO()		
		木造建築物等の特建の外壁	法24条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し			
		防火壁	法26条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 防火壁 <input type="checkbox"/> ただし書き()号		
		耐火、準耐火建築物	法27条	<input type="checkbox"/> 有り(項号) <input type="checkbox"/> なし	<input type="checkbox"/> 耐建 <input type="checkbox"/> 準耐建 <input type="checkbox"/> その他		
		防火区画	令112条	<input type="checkbox"/> 有り()項 <input type="checkbox"/> なし	別添図等参照		
		間仕切り壁	令114条	<input type="checkbox"/> 有り()項 <input type="checkbox"/> なし	別添図等参照		
	一般構造関係	採光	法28条		別添図等参照		
		換気	法28条		別添図等参照		
		シックハウス	法28条の2		別添図等参照		
		長屋共同住宅の界壁	法30条				
		浄化槽	法36条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添図等参照		
		階段	令23条	幅()cm けあげ()cm 踏面()cm	幅()cm けあげ()cm 踏面()cm		
		手すり	令25条		<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し		
	構造強度		法20条				
	避難施設関係	直通階段	令120条	許容歩行距離()m	歩行距離()m 別添図参照		
		2以上の直通階段	令121条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し		
		避難階段	令122条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し (<input type="checkbox"/> 屋内 <input type="checkbox"/> 屋外 <input type="checkbox"/> 特避)		
		廊下	令119条	<input type="checkbox"/> 有り 幅員()cm <input type="checkbox"/> 無し	幅員()cm		
		客席からの出口	令118条、	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し			
		敷地内通路	令128～128条の2	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し			
		排煙設備	令126条の2～3	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添図等参照		
		非常用の照明装置	令126条の4～5	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添図等参照		
		非常用の進入口	令126条の6～7	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し			
	特殊建築物の内装		法35条の2	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添内装一覧表参照		
	建築設備関係	非常用エレベーター	法34条2項 令129条の13の2	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 令129条の13の2()号		
		避雷設備	法36条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添図等参照		
給水、排水その他の配管設備		法36条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	別添図等参照			
大阪府建築基準法施行条例関係	角地制限	条例5条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し				
	長屋の通路等	条例6条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し				
	特殊建築物の回り階段の禁止	条例8条	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し				
	特殊建築物の用途による制限	条例10条～54条	()条適用				
	前面道路幅員	条例67、68条					
	自動回転ドア	条例6条の2	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し				

既存建築物の増築等に関する報告書(法第20条関係)

【既存部分、増築部分等の面積関係】

	着手年月日	延べ面積					
		基準時	合計	現在	工事に伴う除去部分	申請部分	
							合計
A	今回の増改築部分					㎡	ア
	基準時以降増改築済部分	/ /		㎡	㎡	㎡	
B	既存部分(増改築部分と構造上一体の部分)	/ /	㎡	イ	㎡	㎡	㎡
	増築等をする独立部分	/ /	㎡		㎡	㎡	㎡
C	増築等をする独立部分以外の独立部分	/ /	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
			ア/イ=			%	
D	既存部分(増改築部分と棟別)	/ /			㎡	㎡	㎡

【既存部分、増築部分等の各規定への適合性】

- ・該当する規定について、網掛け部分の□にチェックしてください。
- ・適合を確認した規定について、A欄・B欄に「適合」と記入してください。

ア/イ > 1/2

施行令第137条の2 第一号 イ又はロに適合				A (増改築部分)	B(既存部分、 独立部分)	備考		
<input type="checkbox"/>	イ	(1)	令第3章第8節					
		(2)	令第3章第1節～第7節の2及び第129条の2の4					
		(3)	耐久性等関係規定 H17告示566号第1第一号(建築設備)、第1第二号(屋根ふき材等)					
<input type="checkbox"/>	ロ	(2)	令第3章及び第129条の2の4					
		(3)	耐久性等関係規定※1					
			H17告示566号第2第一号	イ	<input type="checkbox"/>	令第3章第8節		
				ロ	<input type="checkbox"/>	地震時:令第3章第8節 地震時以外:令第82条第一号～第三号 ※法第20条第1項第二号～第四号までに掲げる建築物に限る		
			ハ	<input type="checkbox"/>	地震時:耐震診断(H18告示185号)※2 地震時以外:令第82条第一号～第三号			
			二 号		建築設備 (H17告示566号第1第一号)			
三 号		屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁 (H17告示566号第1第二号) ※法第20条第1項第一号後段に規定する構造計算によって 安全性を確かめる場合を除く						

ア/イ ≤ 1/2

施行令第137条の2 第二号 イからハのいずれかに適合				A (増改築部分)	B(既存部分、 独立部分)	備考
<input type="checkbox"/> イ	耐久性等関係規定※1					
	H17 告示 566 号 第 3 第 一 号	イ	令第3章(第8節を除く)			
		□	(1) 令第3章第8節			
		(地震時)	□	(2) 壁量計算等 ※3		
	ハ (地震時 以外)	□	(1) 令第3章第8節			
		□	(2) 壁量計算等 ※4			
	ニ (小規模 一体増築)	□	耐震診断(H18告示185号)※5			
	ホ (Exp.J)	□	地震時:耐震診断(H18告示185号)※2			
			地震時以外:令第82条第一号~第三号			
	へ (Exp.J 超高層)	□	地震時:耐震診断(H18告示185号)※2			
地震時以外:令第82条第一号~第三号						
二 号	建築設備(H17告示566号第1第一号)					
三 号	屋根ふき材、特定天井、外装材及び屋外に面する帳壁 (H17告示566号第1第二号) ※法第20条第1項第一号後段に規定する構造計算によって安全性を 確かめる場合を除く					
<input type="checkbox"/> ロ ※6	令第3章第1節~第7節の2 (令第36条及び令第38条第2項から4項まで除く)					
	H17告示566号第4(基礎補強)					
<input type="checkbox"/> ハ	前号に定める基準に適合			「ア/イ >1/2」のチェック欄で確認		

ア/イ ≤ 1/20 かつ 50㎡以内

施行令第137条の2 第三号 イ又はロに適合				A (増改築部分)	B(既存部分、 独立部分)	備考
<input type="checkbox"/> イ	(1)	令第3章及び第129条の2の4				
	(2)	構造耐力上の危険性が增大しない				
<input type="checkbox"/> ロ	前2号に定める基準のいずれかに適合			「ア/イ >1/2」or 「ア/イ ≤ 1/2」のチェック欄で確認		

※1: 既存部分が耐久性等関係規定に適合することの確認は、現地調査に基づいて確認すること。

※2: 新耐震基準(昭和56年6月1日以降の基準)に適合することを確認する方法として、検査済証等の写しを添付してもよい。

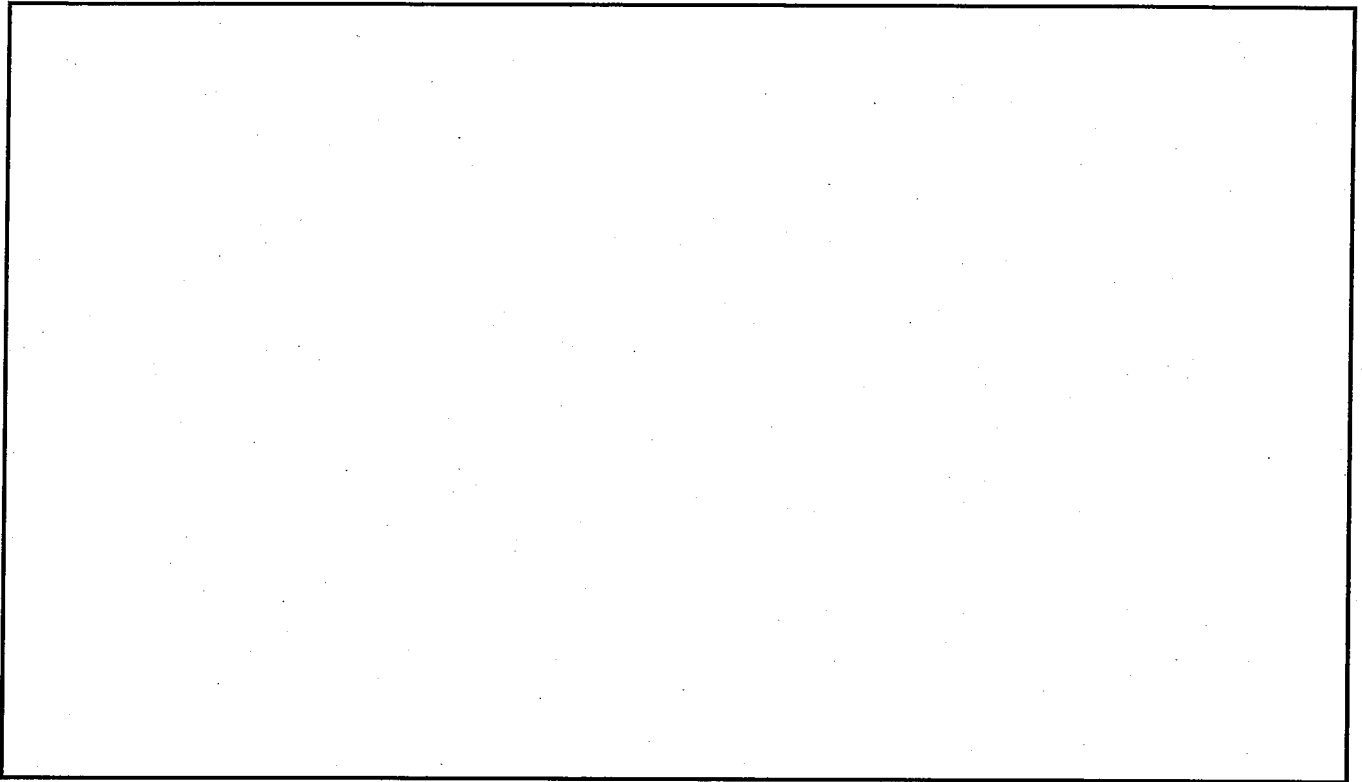
※3: 法第20条第1項第四号に掲げる建築物のうち木造のものに限り適用可能。建築物全体が令第42条、43条、46条第1項から第3項まで及び第4項(表3に係る部分を除く)に適合すれば可。(枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物はH13国交告1540第1から第10までの規定に適合すれば可。)

※4: 法第20条第1項第四号に掲げる建築物のうち木造のものに限り適用可能。建築物全体が令第46条第4項(表2に係る部分を除く)に適合すれば可。(枠組壁工法又は木質プレハブ工法を用いた建築物はH13国交告1540第1から第10までの規定に適合すれば可。)

※5: 増築又は改築前の建築物の架構を構成する部材から追加及び変更がない場合に限る。

※6: 法第20条第1項第四号に掲げる建築物のうち木造のものに限り適用可能

配置図



※ 太線枠内に今回増築等申請にかかる建築物の関係がわかる配置図を記入ください。

用語の説明

A	今回の増改築部分	今回の工事により、増築又は改築を行う部分。	<p>(例)配置図</p>
	基準時以降増改築済部分	今回の工事以前に86条の7の緩和により増築等を行った部分。	
B	既存部分(増改築部分と構造上一体の部分)	増改築が行われる部分と構造上一体となっている既存建築物の部分	
	増築等をする独立部分	増改築部分とエキスパンションジョイント等で接している独立部分(施行令137条の14)	
C	増築等をする独立部分以外の独立部分	増改築部分とエキスパンションジョイント等で接している独立部分以外の独立部分(法86条の7第2項適用)	
D	既存部分(増改築部分と棟別)	増改築部分と使用上又は防火・避難上で一の建築物とみなされない既存建築物の部分	

【申請に必要な書類】（表 1）

建築基準法第 3 条第 1 項の規定による指定等申請書（大阪府建築基準法施行細則 様式第 13 号の 2（第 29 条の 2 関係））に以下の図書を添付し、正本 1 部・副本 2 部を作成し、市町村を經由した上で、正本 1 部・副本 1 部を大阪府審査指導課確認・検査グループに申請して下さい。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	イ 方位、道路及び目標となる地物 □ 敷地の位置 ハ 隣地にある建築物の位置及び用途
配置図	イ 縮尺及び方位 □ 敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び用途並びに申請に係る建築物と他の建築物との別 ハ 土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の各部分の高さ ニ 敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 ホ 前面道路の反対側又は隣地にある公園、広場、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅
各階平面図	イ 縮尺及び方位 □ 間取、各室の用途及び床面積 ハ 工場にあっては、作業場、機械設置等の位置 ニ 床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
二面以上の立面図	イ 縮尺 □ 開口部の位置
二面以上の断面図	イ 縮尺 □ 地盤面 ハ 各階の床及び天井(天井のない場合は、屋根)の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ
地盤面算定表	イ 建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ □ 地盤面を算定するための算式
敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
建築面積求積図	建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
土地利用現況図	敷地の周辺(敷地の外周から百メートルの範囲をいう。)の建築物及び工作物の位置、構造及び用途並びに土地の利用状況

※上記の図書又は書面のほか、参考となる図書又は書面を添付していただくことがあります。

5.参考事例

大阪府で過去に法第3条第1項第3号の指定を行った事例があり、以下の事例についてその概要を掲載しているので参考にされたい。

- ① 旧三日市交番（河内長野市）
- ② 熊取交流センター 煉瓦館（泉南郡熊取町）

なお、大阪府以外の特定行政庁における事例については、その一部が国ガイドライン別冊事例集に掲載されている。

①旧三日市交番

事例	旧三日市交番	所在地	河内長野市
条例の種類	文化財保護法第182条第2項		
抵触事項	法42条2項、44条、53条、令38条		
活用方法	文化財の価値を損なわない範囲で、破損部の補修、耐震改修を行い、建築当初の姿に復元整備することにより、高野街道沿いの宿場町の雰囲気を残す本地域のランドマークの役割を果たす。		



改修前



改修後

1. 事例の概要（申請当時）

所在地	河内長野市三日市町1062		
地域（地区）	第二種住居地域	指定建ぺい率 60%	
	法第22条区域	指定容積率 200%	
主要用途	旧交番施設		
敷地面積	59.50㎡		
建築面積	46.08㎡	建ぺい率	75.25%
延べ面積	61.40㎡	容積率	100.27%
構造	木造	階数	2階建て
建築物の最高高さ	7.306m	軒高さ	5.880m
周辺環境	南海電鉄高野線三日市町駅の北北西400mに位置し、周囲は住宅となっている。かつての高野街道に面している。		

建築基準法 既存不適格項目と対策

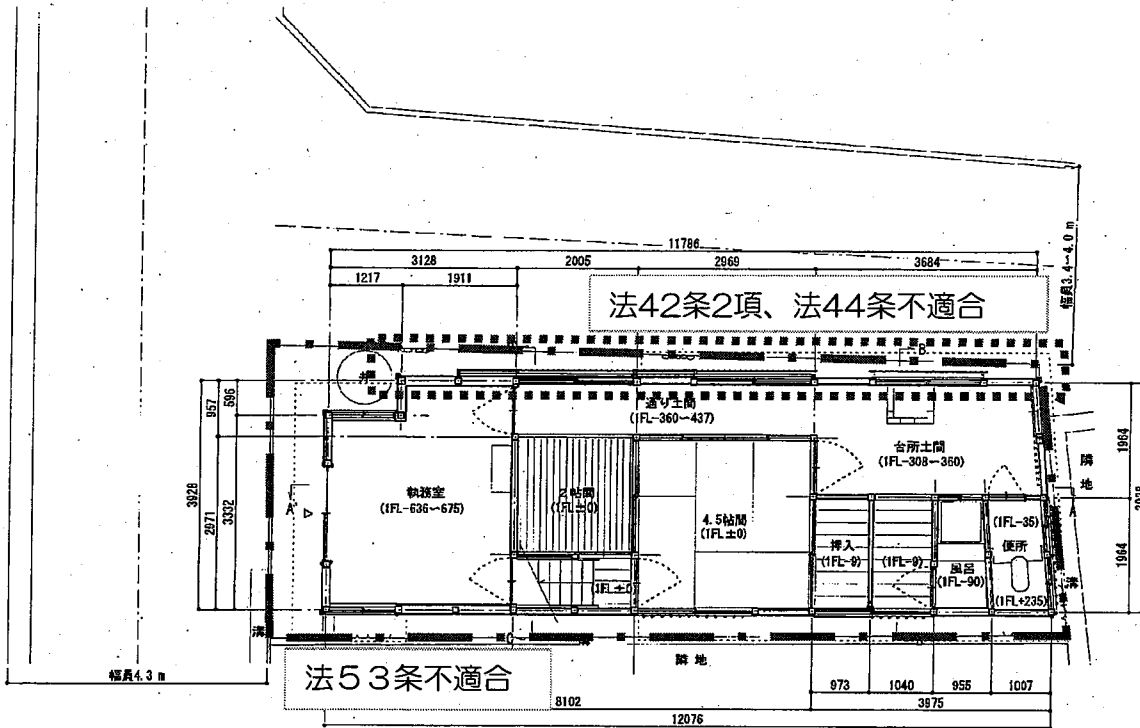
集団規定

項目				箇所など	改修、対策	対策後の適否
道路関係	セットバック	法42条2項、44条	■有り □無し	北側の2項道路(私道)	敷地北側の私道(建築基準法2項道路)は3.42~3.98mであり、法第44条の既存不適格部分が残るが、延長も小区間で、市消防との協議の結果、消防車の寄り付き、消防水利が整備されているなど、消防活動上も支障はなく、やむをえないものとする。また、本計画に関する地元の要望、期待は大きく、地元の三日市小学校区連合町会長の要望書も提出されている。	×
建ぺい率		法53条	指定建ぺい率(60)%	75.25%	指定建ぺい率60%に対して、現状の建ぺい率は75.25%と既存不適格であるが、本敷地の西側と北側の2方向で、幅員4m程度の道路に接しており、既存広報掲示板の移設により、角地隅切り部分の見通しも確保し、防火対策も十分に配慮がなされていることからやむをえない。	×
斜線制限	道路斜線	法56条1項、令	■有り □無し	北側の道路からの斜線	天空率チェックの結果、適合している	○

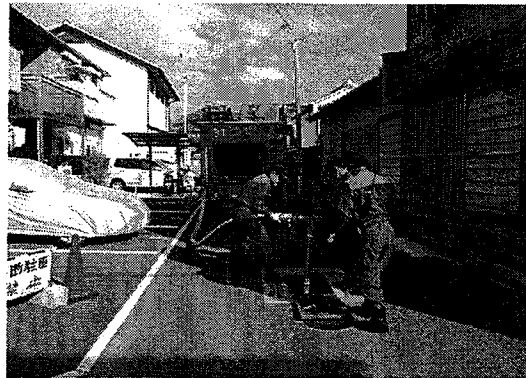
単体規定

項目				箇所など	改修、対策	復元後の適否
防耐火関係	延焼の恐れのある外壁	法23条	準防火性能	執務室廻りの乾式工法の壁	現状変更 乾式工法部分を屋内側を土壁t=30、屋外側を下見板t=12(告1359)に改修	○
一般構造関係 法36条等	居室の床高、防湿	令22条	床高 \geq 45cm、換気口の設置	4畳半部分	現状変更 床下防湿対策(防湿コンクリート打設)を実施	○
	階段	令23条~24条	階段	踏面	2階を倉庫等の「バックド」として、一般に使用しない	○
	階段の手すり	令25条	手すり、側壁等の設置		現状変更 手摺を設置	○
		法28条3項、令20条の2~3	特建、火気使用室の換気設備の設置	(風呂有の場合)	復元後風呂を設置しない	○
	シックハウス	法28条の2、令20条の4~9	石綿等の使用規制	天井	復元 (現状天井ボードは後補材)	○
特建等の内装制限		法35条の2、令128条の3の2~129条	内装の制限を受ける調理室等	風呂、台所	復元により風呂を設置しない 台所では火気を使用しない	○
構造強度関係 法20条	構造部材の耐久性	令37条	腐食、腐朽等の防止措置		修理工事により防止対策を講じる	○
	基礎	令38条	基礎構造の規定、異種基礎の禁止等	基礎	現状変更 基礎やりかえにより現行法仕様とする	○
				基礎	立上がり高さ30センチ確保は困難	×
	屋根葺き材	令39条	屋根葺き材、外装材等の緊結		空葺き棧葺きとする	○
	木材の品質	令41条	節、腐れ等の耐力状の欠点の無いものとする		材料修繕および取替	○
	土台	令42条	土台の設置、基礎との緊結		基礎やりかえ	○
	必要壁量・軸組等	令46条	別紙		耐震改修法(大阪府マニュアル)により耐震改修 ○層間変形角 △部材等検討	○
防腐措置等	令49条	地面から1m以内の柱、筋違、土台には防腐、防蟻措置を施す		土台等に木材保護塗料や防蟻材を施す	○	

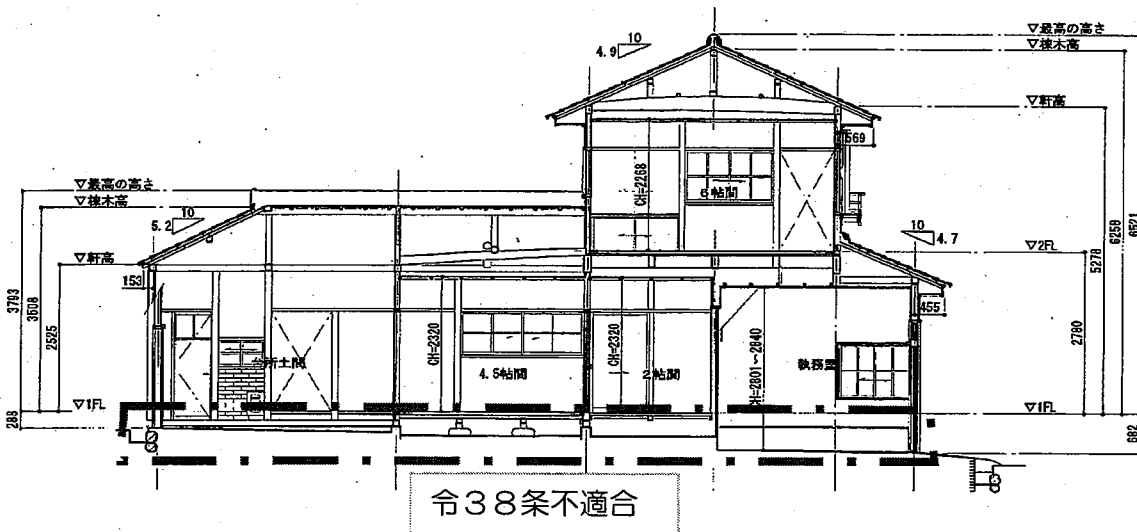
配置図兼平面図



法42条2項に伴う実地検証

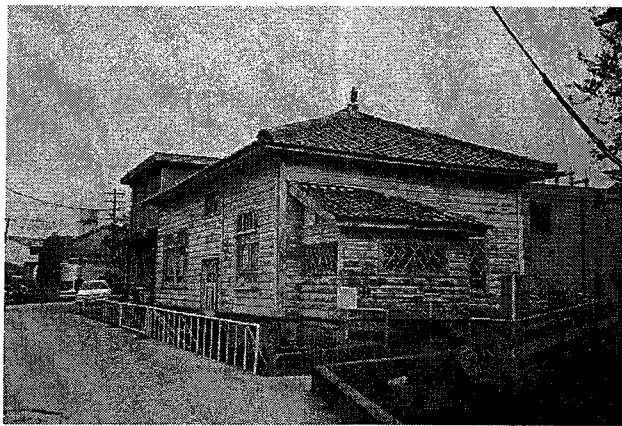


断面図



②熊取交流センター 煉瓦館

事例	熊取交流センター 煉瓦館	所在地	泉南郡熊取町
条例の種類	文化財保護法第182条第2項		
抵触事項	法23条		
活用方法	隣接する国指定重要文化財「中家住宅」と併せて「熊取町総合計画」や「熊取町都市計画マスタープラン」などに『歴史とふれあいの拠点』として位置付けられたことを踏まえ、熊取町のまちづくりの核として、また泉州地方の近代化を示す遺産を活用した建築物としてリニューアルするものである。申請の対象となる旧事務所棟は、住民開放を基本としNPOや各種団体が活用するコミュニティ施設となる。		



改修前



改修後

1. 事例の概要（申請当時）

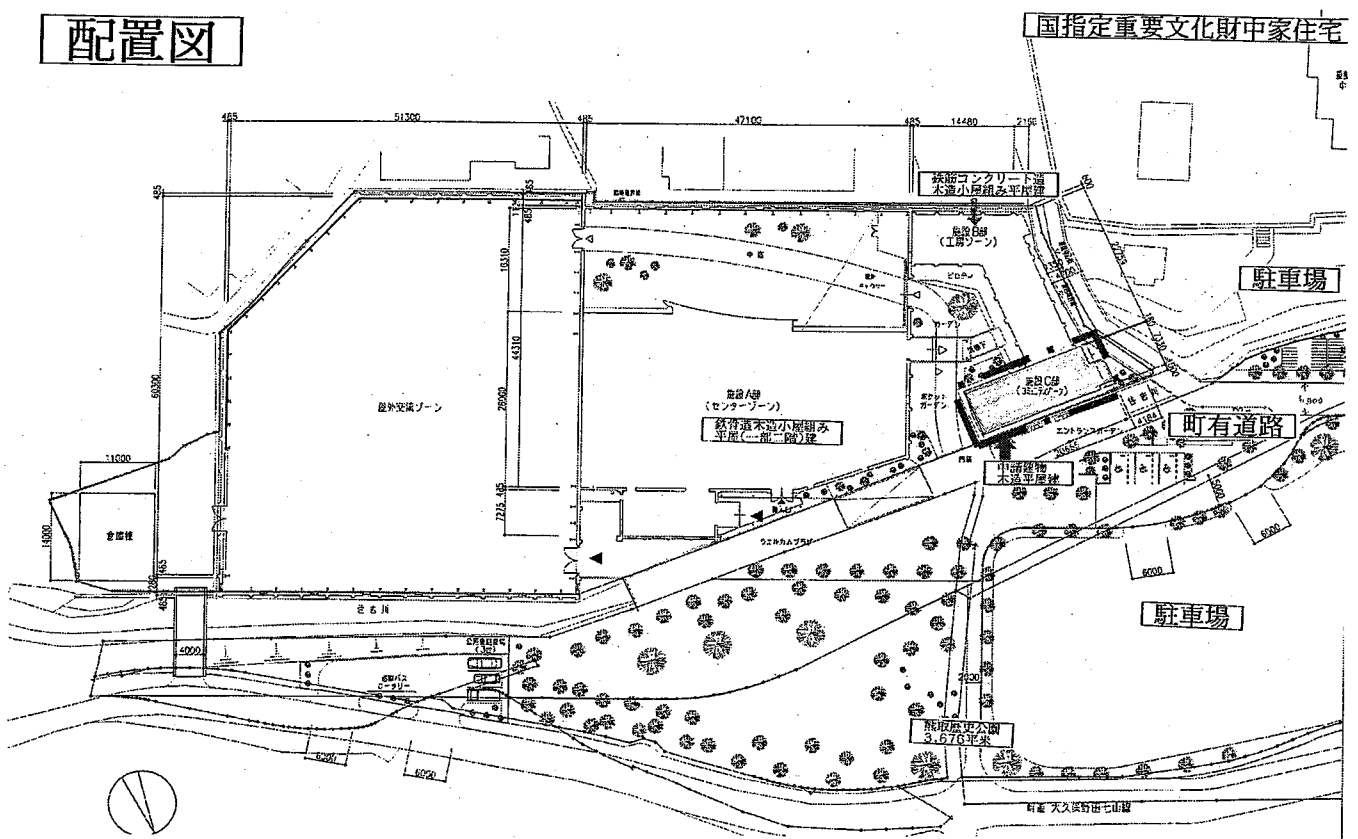
所在地	泉南郡熊取町五門一丁目10番		
地域（地区）	準工業地域	指定建ぺい率 60%	
	法第22条区域	指定容積率 200%	
主要用途	地域交流センター（申請部分は事務所）		
敷地面積	7842.09㎡		
建築面積	143.29㎡	建ぺい率	25.75%
延べ面積	143.29㎡	容積率	25.40%
構造	木造	階数	平家建て
建築物の最高高さ	6.53m	軒高さ	4.46m
周辺の環境	JR阪和線熊取駅の南東約1.0kmに位置し、周囲は住宅となっている。		

建築基準法 既存不適格項目と対策

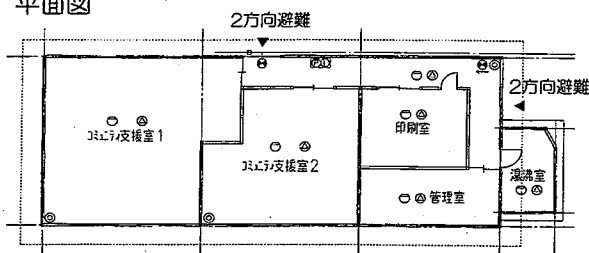
単体規定

項目				箇所など	改修、対策	復元後の適否
防耐火関係	延焼の恐れのある外壁	法23条	準防火性能	外壁	檜下見板張りになっているため準防火性能を有していない。 ・火気を使用しない ・2方向避難を確保する ・周囲に十分な空地があり消防車が寄り付くことが可能である	×
構造強度関係 法20条	必要壁量・軸組等	令46条			必要な壁量を確保した上で、解体時に部材を点検し必要に応じて部材の更新、補強を行う。	○

配置図

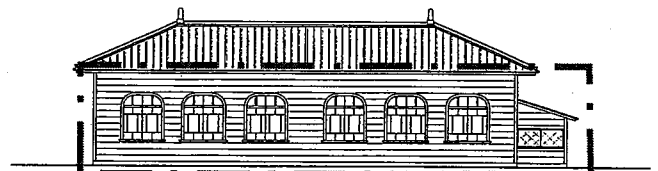


平面図



凡例	
⊙	避難口誘導灯 (C級)
⊙	連絡誘導灯 (C級)
⊙	非常放送スピーカー
⊙	差動式スポット型感知器 (1種)
⊙	換気室 (ランプ・発信機内蔵)
⊙	消火器

立面図



法23条不適合

6.その他

① 国への照会・回答文

建築基準法第3条第1項第3号の指定を受けた建築物(以下「指定建築物」という。)を含む敷地において建築確認申請を行う場合、指定建築物の取扱い等については「国への照会、回答(羽曳野市)」を参考にされたい。

羽都指第 538 号
平成 30 年 6 月 8 日

国土交通省住宅局
建築指導課長 様

羽曳野市都市開発部
建築指導課長

建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の指定を受けた建築物を含む敷地における
増築確認申請の審査について (照会)

日頃は本市建築指導行政にご理解、ご支援をいただき、誠にありがとうございます。

建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の指定を受けた建築物を含む敷地において、別棟を建築する建築確認申請を受けた際の審査時の取り扱いについて苦慮しております。

別図のように、文化財保護法第 182 条第 2 項の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ている建築物として建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の指定を受けた建築物と塀 (以下「指定建築物」という。) があり、建築基準法第 42 条第 2 項道路のみなし境界線に当たっています。

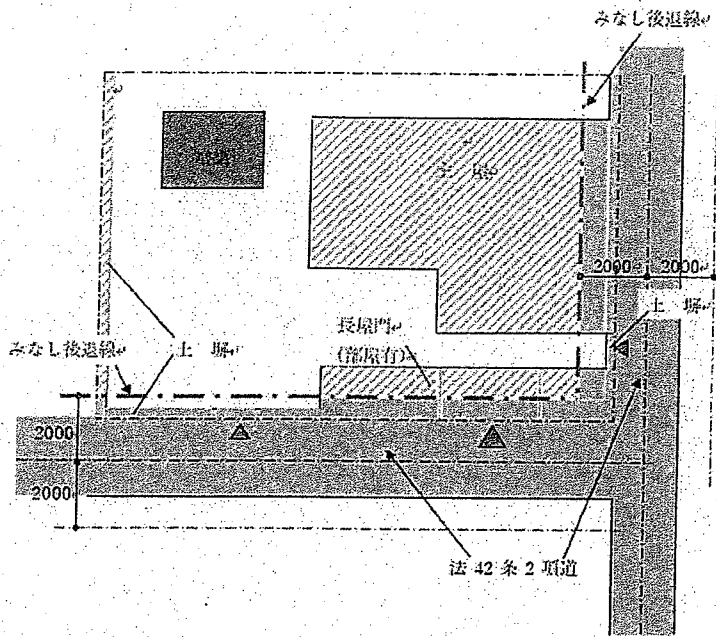
今回建築する別棟は、指定建築物と同一の敷地内に計画されていますが、別棟を確認審査の対象として建築基準法への適合を求めるとともに、指定建築物は引き続き建築基準法の適用除外として支障ないものと思料しますが、貴職の意見を伺います。



担当

羽曳野市都市開発部建築指導課
審査・検査担当

TEL 072-957-1111 (内線 2501)

別図

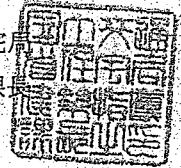


- 
 : みなし後退後の敷地内にある指定有形文化財
 (建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の指定)
- 
 : みなし後退後に道路内にある指定有形文化財
 (建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の指定)

国住指第 1037 号
平成 30 年 6 月 15 日

羽曳野市都市開発部
建築指導課長 殿

国土交通省住宅局
建築指導課



建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の指定を受けた建築物を含む敷地における
増築確認申請の審査について (回答)

平成 30 年 6 月 8 日付け羽都指第 538 号により依頼のあった標題の件について、下記のとおり回答します。

記

貴見のとおり。

なお、今回建築する別棟について、文化財保護法第 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建築物として、特定行政庁が建築審査会の同意を得て建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の指定をした場合は、別棟が建築基準法の適用除外となることには留意されたい。

② 建築基準法抜粋（法第3条第1項第3号）

以下、法第3条第1項第3号の条文を示すので参考にされたい。

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）の規定によつて国宝、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、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和八年法律第四十三号）の規定によつて重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第百八十二条第二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（次号において「保存建築物」という。）であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの

③ 「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）

以下のHPよりダウンロードできるので、参考にされたい。

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