

平成15年5月29日
国住指第354号
国住街第138号

地方整備局長
北海道開発局長
沖縄総合事務局長 } 殿

国土交通省住宅局長

建築基準法第85条の2の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について

伝統的建造物群保存地区(以下「保存地区」という。)は、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するために市町村が定める地区であり、保存地区内の建築物について法の規定をそのまま適用した場合には、その保存が困難となる場合がある。

このため、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第83条の3第1項後段(同条第2項後段において準用する場合を含む。)の条例(以下「保存条例」という。)において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため必要と認める場合に、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第85条の2の条例(以下「緩和条例」という。)により法の一定の規定の全部若しくは一部を適用せず、又は当該規定による制限を緩和することができるものとしている。

当該緩和条例については法第85条の2により国土交通大臣の承認を得ることとされているが、この度、当該国土交通大臣の承認事務について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第250条の2第1項の趣旨を踏まえ、その基準を下記のとおりとりまとめたので、地方整備局等における委任事務の処理に当たり遺憾のないようにされたい。

なお、保存地区は、伝統的建造物群自体の保存のためのみならず、これと一体をなしてその価値を形成している環境をも保存することを目的とするものであることから、緩和条例の対象となる建築物は、伝統的建造物に限られるものではなく、伝統的建造物以外の建築物もその対象となりうるものであることを念のため申し添える。

また、平成13年2月19日付け国住指第120号・国住街第84号国土交通省住宅局長通知「建築基準法の規定に基づく国土交通大臣の承認の基準について」第2(法第85条の2の規定による伝統的建造物群保存地区内の建築制限の緩和条例の承認の基準について)は廃止する。

記

1. 緩和条例による適用除外及び緩和措置は、安全性、市街地環境等が法が確保しようとするものと同程度以上確保されることをもって認められるものではなく、保存地区の保存の必要性から認められるものであることから、緩和条例による適用除外の条項及び緩和の程度は、保存条例に基づく建築物の位置、規模、形態、意匠等に係る現状変更の規制及び保存のための措置の内容及び程度に応じ、必要な限度のものとして適切なものであること。

具体的には、例えば、伝統的建造物については、保存条例に規定する保存整備計画に定める修理に関する基準に適合することとなるものに対して、当該基準に適合させるために必要な範囲内で制限の緩和等を行うものとし、伝統的建造物以外の建築物については、保存条例に規定する保存整備計画に定める修景に関する基準に適合することとなるものに対して、当該基準に適合させるために必要な範囲内で制限の緩和等が行われていること。

2. 法第21条から第25条まで及び第61条から第64条までの規定に係る緩和条例においては、その目的を平成10年の法改正による防火規定に係る性能規定の活用によって達成することが可能な場合もあることから、当該性能規定を活用すべく技術的助言を行うべきこと。

また、当該性能規定を活用することが困難な場合においても、主要構造部等の防火上の措置を講ずるとともに、火災時における倒壊及び周囲への危害を抑制するためのスプリンクラー等の設置や隣接する建築物との間隔の確保、周囲からの延焼を抑制するためのドレンチャー等の設置や塀及び植栽等の遮蔽物の設置等の措置等、必要に応じて安全上及び防火上著しい支障が生じないような措置が講じられていること。

3. 法第28条の規定に係る緩和条例においては、照明設備、換気設備等の設置等の措置等、必要に応じて衛生上著しい支障が生じないような措置が講じられていること。

4. 法第43条、第44条、第52条、第53条、第55条及び第56条の規定に係る緩和条例においては、現状の市街地環境等を悪化させないよう、建築物の敷地、構造、建築設備及び用途について必要に応じた措置が講じられていること。

また、緩和条例によらない方法として、地域の状況に応じた建ぺい率や容積率の算定に当たり前面道路幅員に乗ずる数値等の見直し、街並み誘導型地区計画その他の措置の活用について技術的助言を行うべきこと。