

建築基準法第3条では、文化財保護法に基づき国や地方公共団体が指定した建造物等の一定の歴史的な建築物に対して、同法を適用除外にする規定が設けられています。この条文の規定は、地方公共団体が条例で現状変更の規制及び保存のための措置を定め、建築審査会の同意を得て指定することにより文化財以外の多くの歴史的建造物にも使うことが可能なのですが、それが地方において上手く使われているとは言えない状況にあります。

○建築基準法

(適用の除外)

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

四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつ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

このモデル条例案は、建築基準法第3条第1項第三号に基づく条例の策定を検討する市町村等の建築部局の担当者の参考とするべく、建築士会連合会において検討したものです。

具体的には、建築基準法すべての適用が除外されてしまうため、安全面を含め様々な配慮が必要となりますが、建築基準法の適用を除外するために必要な「現状変更の規制及び保存のための措置」の規定のみならず、歴史的建築物の改修による保存活用を市町村がまちづくりにより有効につなげることについて代替方策をどう講じるかを想定しながら、先進的な地方公共団体の歴史まちづくり要綱やまちづくり条例、建築基準法に直接関係しない建築・まちづくり関係の条例等を参考に作成しました。

市町村が歴史的建築物の現状変更に対して規制するのみではなく、保全に関わる計画行為のなかで現状変更の規制を実質上担保しようとする形です。

そうすることによって、歴史的建築物の保存活用に対する市町村の主体的な役割も明らかにすることができるものと考えられます。

注意 このモデル条例は、建築士会連合会において、上記のような趣旨で作成したものです。実際に活用するためには、建築基準法の適用を除外するために必要となる安全面等の検討や、各市町村の法制担当における検討が必要となるものであることにご留意ください。

モデル条例案「〇〇市歴史的・文化的価値ある建築物の保全・活用に関する条例」

モデル条例案の構成

第1章 総則

- 第1条 目的
- 第2条 定義
- 第3条 財産権等の尊重及び他の公益との調整

第2章 指定建築物及び歴史的建築物等

- 第4条 登録歴史的建築物の登録
- 第5条 登録有形文化財への意見具申
- 第6条 指定建築物の指定
- 第7条 指定建築物の申請等
- 第8条 指定の解除
- 第9条 保全活用計画
- 第10条 管理
- 第11条 管理団体による管理
- 第12条 支援措置
- 第13条 助成
- 第14条 修理の届出等
- 第15条 現状変更等の制限
- 第16条 調査
- 第17条 所有者変更に伴う権利義務の承継

建築基準法第3条第1項第3号
保存のための措置

建築基準法第3条第1項第3号
現状変更の規制

第3章 歴史文化まちづくり支援団体

- 第18条 登録
- 第19条 情報の提供等

第4章 〇〇市歴史文化建築物審議会

- 第20条 設置
- 第21条 所掌事務
- 第22条 組織
- 第23条 委員及び任期

第5章 補則

- 第24条 委任

(仮称)「〇〇市歴史的・文化的価値ある建築物の保全・活用に関する条例」(案)

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、〇〇市の区域内に存するもののうち、歴史的・文化的価値ある建築物（以下「歴史的建築物」という。）について、その保全及び活用のための必要な措置を講じ、歴史と文化にはぐくまれた〇〇市らしい魅力あるまちづくりを進め、市民文化の向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「歴史的建築物」とは、次に掲げるものをいう。

- 一 文化財保護法（昭和二十五年法律第二百十四号）第57条第1項に規定する登録有形文化財法第57条第1項の規定により登録された登録有形文化財である建築物
- 二 景観法（平成十六年六月十八日法律第百十号）第19条に規定する景観重要建造物
- 三 文化的価値ある建築物として市民に認められている建築物

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物 建築基準法（「昭和25年法律201号」第2条第1号に規定する建築物をいう。
- 二 所有者等 建築物の所有権を有する所有者、権限の基づく占有者及び、権限に基づき建築物の管理者をいう。

(財産権等の尊重及び他の公益との調整)

第3条 〇〇市は、この条例の執行に当たっては、関係者の所有権その他の財産権を尊重するとともに、文化財の保護と他の公益との調整に留意しなければならない。

第2章 指定建築物及び歴史的建築物等

(登録歴史的建築物の登録)

第4条 市長は、第2条に定める歴史的建築物のうち、地域のまちづくりに寄与すると認め、保全又は活用すべきものを〇〇市登録歴史的建築物（以下「登録建築物」という。）として登録することができる。

- 2 市長は、前項の規定により登録建築物として登録しようとするときは、あらかじめ、当該登録建築物の所有者等の同意を得ることとする。
- 3 市長は、第1項の規定により登録建築物として登録したときは、その旨を当該建築物の所有者等に通知するものとする。
- 4 市長は、登録建築物について、滅失、毀損その他の事由によりその登録の理由が消滅したときは、その登録を抹消するものとする。

(登録有形文化財への意見具申)

第5条 市長は、登録建築物として登録した場合は、国に対し、文化財保護法第57条第1項に規定する登録有形文化財とするよう意見具申ができるものとする。

(指定建築物の指定)

第6条 市長は、登録建築物のうち、規則で定める基準に該当し、意匠等が優れており、後世に継承させていくことが重要であると認めるものを〇〇市指定歴史的建築物（以下「指定建築物」という。）とし

て指定することができる。

- 2 市長は、前項の規定により指定建築物として指定しようとするときは、あらかじめ、当該歴史的建造物の所有者及び権限に基づく占有者の同意を得なければならない。
- 3 市長は、第1項の規定により指定建築物として指定しようとするときは、あらかじめ、〇〇市歴史文化建築物審議会に諮問しなければならない。
- 4 市長は、指定建築物として指定したときは、その旨を公示するとともに、当該指定建築物の所有者及び権限に基づく占有者に通知しなければならない。
- 5 第1項の規定による指定の効力は、前項の規定による公示があった日から生ずる。
- 6 市長は、第1項の規定による指定をしたときは、当該指定建築物の所有者に指定書を交付しなければならない。
- 7 市長は、指定建築物の所有者及び権限に基づく占有者の同意を得て、規則で定める表示板を設置するものとする。

(指定建築物の申請等)

- 第7条 歴史的建築物の所有者等は、当該歴史的建築物について、景観上価値があり又は当該歴史的建築物が存する地域の歴史と文化を継承しており、規則で定める基準に該当するものであると認めるときは、規則で定めるところにより、市長に対し、指定建築物として指定することを申請することができる。この場合において、申請者以外に当該歴史的建築物にかかる所有者がいるときは、あらかじめ、その全員の同意を得なければならない。
- 2 景観法第92条の規定に基づく指定を受けた景観整備機構及び、規則で定める歴史文化まちづくり支援団体は、歴史的建築物について、景観上価値があり又は当該歴史的建築物が存する地域の歴史と文化を継承しており、規則で定める基準に該当するものであると認めるときは、規則で定めるところにより、あらかじめ当該歴史的建築物の所有者等全員の同意を得て、市長に対し、指定建築物として指定することを提案することができる。

(指定の解除)

- 第8条 市長は、指定建築物について、文化財保護法の規定により国宝、重要文化財、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に至ったとき、又は滅失、毀損その他の事由によりその指定の理由が消滅したときは、遅滞なく、その指定を解除しなければならない。
- 2 市長は、指定建築物について、公益上の理由その他特別な理由があるときは、その指定を解除することができる。
 - 3 第6条第4項の規定は、前二項の指定の解除について準用する。

(保全活用計画)

- 第9条 市長は、指定建築物として指定しようとするときは、あらかじめ、その所有者等と協議のうえ、その保全と活用に関する計画（以下「保全活用計画」という。）を定めるものとする。
- 2 前項の保全活用計画は、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 保全活用方針に関する事項
 - 二 保全すべき外観等の部位並びにその意匠、構造及び材料に関する事項
 - 三 敷地の利用及び木竹等の配置に関する事項
 - 四 その他保全と活用のために必要な事項
 - 3 前二項の規定は、前条の規定により、歴史的建築物の所有者等又は歴史文化まちづくり支援団体が指

定建築物として指定することを申請又は提案する場合に準用する。

(管理)

第10条 指定建築物の所有者等は、当該指定建築物について、地域の資産として長く後世に継承させていくため、滅失、毀損等を防止する等必要な管理を行わなければならない。

- 2 市長は、指定建築物の所有者等に対し、指定建築物の管理に関し必要な指示をすることができる。
- 3 市長は、指定建築物の管理が適当でないため、当該指定建築物が滅失し若しくは毀損するおそれがあると認められるとき、又は前項の指示どおり適切に管理されていないと認められるときは、当該指定建築物の所有者等に対し、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を命じ、又は勧告することができる。

(管理団体による管理)

第11条 市長は、指定建築物の所有者等による管理が著しく困難若しくは不適當であると明らかに認められる場合には、適当な歴史文化まちづくり支援団体を指定して、当該指定建築物の保存のため必要な管理を行わせることができる。

- 2 市長は、前項の規定による指定をするには、あらかじめ、当該指定建築物の所有者等及び指定しようとする歴史文化まちづくり支援団体の同意を得なければならない。
- 3 指定建築物の所有者等は、正当な理由がなくて、第一項の規定による指定を受けた歴史文化まちづくり支援団体が行う管理又はその管理のため必要な措置を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。
- 4 市長は、第一項に規定する事由が消滅した場合その他特殊の事由があるときは、当該歴史文化まちづくり支援団体の指定を解除することができる。
- 5 指定建築物の所有者又は権限に基づく占有者は、市に登録された歴史文化まちづくり支援団体に当該指定建築物の全部又は一部において保存のため必要な管理を行わせることができる。
- 6 歴史文化まちづくり支援団体が行う管理に要する費用は、所有者等との協議により定めるものとする。

(支援措置)

第12条 市長は、指定建築物が適切に管理及び保全活用されるよう、保全調査の実施等必要な支援措置を講じることができる。

- 2 市長は、歴史文化まちづくりを推進するため、歴史文化まちづくり支援団体との協働により、指定建築物の所有者等への支援を行うことができる。
- 3 市長は、歴史文化まちづくり支援団体による市民等の歴史文化まちづくりの支援を推進するため、歴史文化まちづくり支援団体の活動環境等の整備に努めるものとする。
- 4 市長は、指定建築物の所有者等からの申出に基づき、公共的利用等必要な措置を講ずることができる。

(助成)

第13条 市長は、指定建築物の保全活用に関する維持管理、修理、修景、復元、公開等について、次の各号に定める行為を行う所有者等に対し、予算の範囲内において、その行為に要する経費の一部を助成することができる。

- 一 指定建築物について、その保全活用計画に基づき行われる行為
 - 二 登録建築物及び指定建築物を営業目的以外に公開する行為
 - 三 前2号の規定による行為以外のもので、登録建築物及び指定建築物の保全活用に寄与するものと特に認められる行為
- 2 前項の規定による助成は、他の法令等の規定により助成を受けることとなる登録建築物及び指定建築

物の維持、管理、修繕等に係る部分については、適用しない。

(修理の届出等)

第14条 指定建築物を修理しようとするときは、当該指定建築物の所有者等は、あらかじめ、その旨を市に届け出なければならない。

2 指定建築物の保護上必要があると認めるときは、市は、前項の届出に係る指定建築物の修理に関し技術的な指導と助言をすることができる。

(現状変更等の制限)

第15条 所有者等は、指定建築物について、増築、改築、移転若しくは除却、外観等の現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼすような修繕若しくは模様替又は色彩の変更をしようとするときは、あらかじめ、規則で定める関係図書を添付して、その旨を市長に届け出るとともに必要な助言提案を受けなければならない。

ただし、現状の変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置をとる場合、又は、保存に影響を及ぼす行為が軽微であると認められる場合は、この限りでない。

2 市長は、前項の届出があった場合は、助言提案すべき事項について、審議会に諮問する。

3 所有者等は、第1項の助言提案の受諾について7日以内に市長に回答しなければならない。ただし、所有者からその期間内に受諾の回答がなかったときは、助言提案は終了したものとみなす。

4 市長は、所有者等からの受諾の回答がなされないまま現状変更等の工事に着手した場合、その行為の停止を命じることができる。

5 市長は、所有者等が第1条の届出の内容及び助言提案の内容と異なる工事をしようとしたときは、その行為の停止及び工事前の状態に回復することを命じることができる。

(調査)

第16条 市長は、必要があると認めるときは、指定建築物の所有者等に対し、当該指定保存建築物の現状又は管理若しくは修理の状況について報告を求めることができる。

2 市長は、前条の届出があったとき、又はその他必要があると認めるときは、指定建築物及び敷地に立ち入ってその現状又は管理、修理若しくは保全の状況について調査することができる。

3 市長は、前項の調査を歴史文化まちづくり支援団体又は、規則で定める資格構成員に行わせることができる。

(所有者変更に伴う権利義務の承継)

第17条 指定建築物の所有者は、その所有権を移転した場合は、新所有者は、当該指定建築物に関し、この条例に基づく、市の助言提言、支援措置その他の処分による旧所有者の権利義務を承継する。

2 前項の場合には、旧所有者は、指定書を添えて当該指定建築物を新所有者に引き渡さなければならない。

第3章 歴史文化まちづくり支援団体

(登録)

第18条 市長は、一般社団法人等、規則で定める資格に該当する団体であって、地域の歴史文化のまちづくりに関して造詣が深く、指定建築物の所有者等に必要な支援ができると認められるものを、その団体の申請により、歴史文化まちづくり支援団体（以下「支援団体」という。）として登録することができる。

できる。

- 2 市長は、前項の規定による登録をしたときは、当該支援団体の名称、住所及び事務所の所在地を公示し、登録名簿を閲覧に供しなければならない。

(情報の提供等)

- 第19条 市長は、支援団体に対し、その活動に関し必要な情報の提供及び指導若しくは助言をするものとする。

第4章 ○○市歴史文化建築物審議会

(設置)

- 第20条 第1条の目的を達成するため、市に、○○市歴史文化建築物審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

- 第21条 審議会は、市長の諮問に応じて、歴史的建築物の保存及び活用に関する重要事項について調査審議し、又は、歴史的建築物等の保存及び活用に関する重要事項について調査審議し、及びこれらの事項に関して市長に建議する。
- 2 審議会は、第15条第2項に基づく市長の諮問に応じて、助言提案に係る事項を行う。
- 3 審議会は、助言提案のため必要があると認めるときは、所有者等に意見を聴くため出席を求めることができる。
- 4 審議会は、助言提案のため必要があると認めるときは、市長に対し専門家の派遣を求めることができる。
- 5 審議会は、第2項の助言提案の案を諮問を受けた日から30日を経過する日までに作成し、市長に通知する。

(組織)

- 第22条 審議会は、委員7人以内で組織する。

(委員及び任期)

- 第23条 委員は、学識経験を有する者及び市民のうちから、市長が委嘱する。
- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。

第5章 補則

(委任)

- 第24条 この条例の施行に関し必要な事項は、○○市○○規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成○年○月○日から施行する。

〇〇市歴史的・文化的価値ある建築物の保全・活用に関する条例施行規則（案）（抜粋）

（指定建築物の指定にかかる基準）

第1条 条例第6条第1項の規則で定める基準は、地域の自然、歴史、文化等からみて、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 建築物（これと一体となって良好な景観を形成している敷地その他の工作物を含む。以下同じ。）の外観が意匠上の特徴を有し、地域の景観の形成に寄与しているもの。
- 二 他の建築物の意匠等に影響を与え、造形の規範となっているもの。
- 三 地域の歴史を語る上で、欠かせないもの。

（指定建築物の指定の申請及び提案）

第2条 条例第7条第1項の規定により指定建築物の指定の申請を行おうとする者は、氏名及び住所並びに当該申請に係る建築物の名称、所在地及び外観の特徴を記載した申請・提案書に次に掲げる図書を添えて、これらを市長に提出しなければならない。

- 一 当該建築物の敷地及び位置並びに当該敷地周辺の状況を示す縮尺二千五百分の一以上の図面
- 二 道路その他の公共の場所から撮影した当該建築物の写真
- 三 所有者等の同意を得たことを証する書類

2 前項の規定は、法第7条第2項の規定により歴史文化まちづくり支援団体が指定建築物の指定の提案を行おうとする場合について準用する。

（歴史文化まちづくり支援団体の資格）

第3条 条例第18条第1項に規定する歴史文化まちづくり支援団体は、次に掲げる基準を満たし、登録の申請をしたものとする。

- 一 一般社団法人若しくは一般財団法人、特定非営利活動促進法（平成10年3月25日法律第7号）第2条第2項に定める非営利活動法人又は、非営利の社会貢献活動を行っている団体であること。
- 二 団体の定款等において、その団体の活動範囲に本市が含まれていること。
- 三 歴史文化まちづくりの推進を図る活動を目的として、定款等に位置づけられていること。
- 四 次条に掲げるヘリテージマネージャーの資格を満たす構成員（以下「資格構成員」という。）を3名以上有すること。
- 五 歴史的建築物並びに指定建築物の所有者等又は、市民等からの求めに応じ、平日の夜間、土曜日、日曜日又は祝日においても活動ができること。
- 六 宗教活動、政治活動又は選挙活動を行う団体でないこと。

（資格構成員）

第4条 資格構成員は、別表第一（あ）欄に掲げる分野ごとに、同表（い）欄に掲げる基準を満たすものとする。ただし、2以上の分野について申請することを妨げない。

別表第一

（あ）分野	（い）基準	（う）選定の際に参考とする資格
保存設計監理	歴史的建築物の設計、工事監理に関する知識、経験が豊富であるもの	〇〇県が実施する指定講座を修了した者
活用	歴史的建築物の保全、活用に関する知識及び経験が豊富であるもの	〇〇県が実施する指定講座を修了した者

(表示板)

第5条 条例第6条第4項の規則で定める表示板は、様式○号の表示板とする。

(現状変更行為の届出)

第6条 条例第15条第1項の規定による届出は、指定建築物現状変更行為届出書の正本及び副本に、次の各号に掲げる図書を添付して行うものとする。

- 一 当該行為の設計仕様書
- 二 案内図 縮尺2,500分の1以上のもの
- 三 当該建築物及び当該行為をしようとする箇所の写真
- 四 配置図 縮尺200分の1以上のもの
- 五 各階平面図 縮尺100分の1以上のもの
- 六 2面以上(現状変更にかかる部分)の立面図 縮尺100分の1以上のもので彩色を施したもの
- 七 その他市長が必要と認める図書

歴史的建築物の保全活用条例 手続きフロー

