

津山市歴史的建築物の保存および 活用に関する条例

運用の手引き

平成29年10月

津山市歴史まちづくり推進室

第1章 はじめに

(1) 条例制定の経緯と目的

本市では、歴史文化の継承と文化財の保存、活用に取り組み、そのなかでも景観的、文化財的に優れた建築物を貴重な資産として、保存や活用を進めてきました。

また「津山市第5次総合計画」「津山市歴史的風致維持向上計画」「城東重要伝統的建造物群保存地区保存活用計画」など歴史的な資産を活かした計画を策定しています。

しかし、国宝や重要文化財等については、建築基準法の規定により、同法の適用除外となりますが、その他の歴史的建築物については、建築基準法が制定された昭和25年以前に建てられたものであっても、増築や用途変更等を行う際には、現行の建築基準に適合することが求められます。その際、外観や内部を変更する必要性が生じ、歴史的価値を損なわずに活用することが困難になっているほか、多額の改修費用を要することもあり、空き家化や解体につながってしまうのが現状です。

本条例は、歴史的に価値を有していても、建築基準法の緩和を受けられない建築物について、防火や避難等の安全性を個別に検証したうえで、建築基準法の適用を緩和することにより、増築や用途変更の建築行為を可能にするものであり、歴史的建築物を将来にわたって良好な状態で保存・活用することができるようになりました。

第2章 条例の概要

1. 条例の事務手続き

対象となる建築物

景観的、文化的に特に重要なものとして、法令等により位置づけられた建築物 →用語解説「1. 対象建築物」
国登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、伝建地区内の特定物件など

保存活用計画の立案

対象となる建築物の価値を残しながら、現状を変更しようとする所有者は、建築物の現況を調査した上で、保存しながら使い続けるための建築計画や、建築物の安全性向上、維持管理に関する計画を記載した「保存活用計画」を立案します。→用語解説「5. 保存活用計画」

所有者から市長へ申請

所有者は、保存活用計画を添え、市長に対し、対象建築物を保存建築物として登録するよう申請します。

保存建築物の登録

市長は、所有者からの提案が適当であると認めた場合は、保存建築物に登録し、建築審査会の同意を得たうえで建築基準法の適用を除外します。

現状変更の許可等

所有者は、増築等の工事を行う前に、市長の許可を受ける必要があります。

建築工事開始

完了検査

増築等の工事が適切に行われているかどうか、市長の完了検査を受ける必要があります。

建物の使用

定期的な維持管理報告

保存建築物の所有者等は、保存活用計画に記載された維持管理を行い、市長に対してその状況を定期的に報告します。

2. 用語の解説

(1)対象建築物

この条例の対象となる建築物は、景観的、文化的に特に重要なものとして法令等により位置づけられた建築物で、以下の建築物を指します。

- ア 文化財保護法により登録された国登録有形文化財
- イ 景観法により指定された景観重要建造物
- ウ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(以下「歴まち法」)により指定された歴史的風致形成建造物
- エ 岡山県文化財保護条例により指定された岡山県指定重要文化財
- オ 津山市文化財保護条例により指定された津山市指定重要文化財
- カ 津山市伝統的建造物群保存地区保存条例に規定する伝統的建造物
- キ アからカまでに掲げるもののほか、市長が前条の目的に適合するものとして認めるもの※

※景観的・文化的に価値があると認められる建築物で、将来的に上記のア～カまでの指定や登録を目指すものを想定しています。

○景観重要建造物について

景観法に基づき、地域の自然、歴史、文化等からみて、その外観が景観上の重要な特徴を有する建築物で、道路など公共の場から容易に望見できるものを景観重要建造物として、市が指定したものです。

○歴史的風致形成建造物について

歴まち法に基づき、歴史的風致維持向上計画の重点区域において、その町並み環境の維持向上を図るうえで重要な建物等を市が指定しているものです。

(2)保存建築物

対象建築物のうち、所有者等の提案により、市長が保存建築原簿に登録したものです。保存建築物として登録されるだけでは、法の適用は除外されませんが、登録後、市長は法にも基づき、建築審査会の同意を得たうえで当該建築物を法が適用されない建築物として指定することになっています。

(3)保存対象敷地

保存建築物が建っている敷地のことです。

(4)増築等

本条例では、建築物の増築、改築、移転(他の敷地に新築する場合を含みます)、用途の変更、修繕、模様替えのことを「増築等」としています。

(5)保存活用計画

対象となる建築物を良好な状態で保存しながら使い続けるために、将来予定している増築や大規模な修繕、住宅から店舗などに用途変更する等の行為の内容や、安全性の確保のために講じる措置、維持管理の内容等について定めた計画のことです。

(6)敷地内建築物

保存対象敷地内における保存建築物以外の建築物のことです。

【解説】対象建築物を他の敷地に移設する場合

対象建築物を他の敷地に移設する場合、建築基準法の手続きでは「新築」として取り扱われますが、条例を活用することで、建築基準法の適用を除外することが可能です。対象建築物を解体する前にご相談下さい。

また、他の敷地に移築する場合の「保存対象敷地」とは、移築先の敷地のことをいいます。

3. 保存活用計画について

保存活用計画とは、対象となる建築物を良好な状態で保存しながら使い続けるために、将来予定している増築や大規模な修繕、住宅から店舗などに用途変更等するために行為の内容や、安全性の確保のために講じる措置、維持管理の内容等について定めるものです。

保存建築物は、この保存活用計画に基づいて、将来の増築等の建築行為や維持管理を行います。

(1) 保存活用計画の作成に必要なこと

ア. 建築物の現状調査

建築物の状態及び敷地内の他の建築物の概要を把握し、図面化します。

イ. 保存しながら使い続けるための計画の立案

対象建築物を今後も使い続けるために必要な増築等の建築計画の他、安全性を維持・向上させるための改修内容や保存力所を記載した計画を作成します。

ウ. 維持管理に関する計画の立案

安全性の維持・向上の措置を将来的に維持するため、維持管理計画を立てます。具体的には、構造部材の劣化状況や消火器の使用期限などの確認など定期的に点検する事項、方法及び時期等を定めます。

(2) 保存活用計画書の内容(必要となる図書等)

ア. 敷地や建築物の概要

敷地の所在地、面積等のほか、敷地内のすべての建築物の構造、規模等の情報を記載します。

イ. 調査結果報告書

地震に対する安全性に関するものとして、建築物の傾きや壁や柱等の構造部材の腐食状況等の調査結果を記載します。火災に対する安全性に関するものとして、屋根、軒裏、外壁、開口部の構造及び内装の仕様等の調査結果を記載します。

ウ. 地震に対する安全性の評価説明書

地震に対する安全性の評価及び設計者の検討結果を記載します。なお評価は第3者機関の評価が必要です。

エ. 火災に対する安全性の評価説明書

建築物の内部および外部それぞれから生じる火災に対する安全性の評価および設計者の所見を記載します。

オ. 増築等の計画を記した図面

一般図(配置図、平面図、立面図、断面図等)、構造詳細図、使用材料一覧表等を作成します。

カ. 地震・火災に対する安全性の向上を目的とした改修計画書

調査結果や安全性の評価結果から、安全性を維持・向上させるために、必要となる改修計画の具体内容とその実施時期を記載します。

キ. 維持管理に関する事項

構造部材の損傷、腐食その他の劣化状況や、消火器の使用期限の確認や火災報知器の作動確認など定期的に点検する内容、点検時期等を記載します。

4. 保存建築物の登録について

(1) 登録の提案

対象建築物の価値を残しながら増築等の建築行為をしようとする際に、法の適用を除外することが必要な場合は、所有者は、市長に条例に基づく「保存建築物」に登録するよう提案します。

登録の提案にあたっては、対象建築物の現況を調査した上で、保存しながら使い続けるための建築計画や、建築物の安全性向上、維持管理に関する計画を記載した「保存活用計画」を作成してください。

なお、提案者のほかに敷地について所有権等を有する方がいる場合、あらかじめ保存活用計画の内容等について、同意を得る必要があります。

(2) 保存建築物の登録

市長は、登録提案を受けた場合、対象建築物の保存および活用を図るために法の適用除外をする必要があります、かつ、保存活用計画の内容が交通上、安全上、防火上支障が無いと認める場合には、あらかじめ津山市建築審査会の意見を聞いたうえで、保存建築物として登録することができます。

5. 現状変更の許可および検査について

(1) 許可の考え方について

歴史的建築物を保存しながら、現代の生活の場として使う場合には、増築などある程度の改変が必要な場合があります。

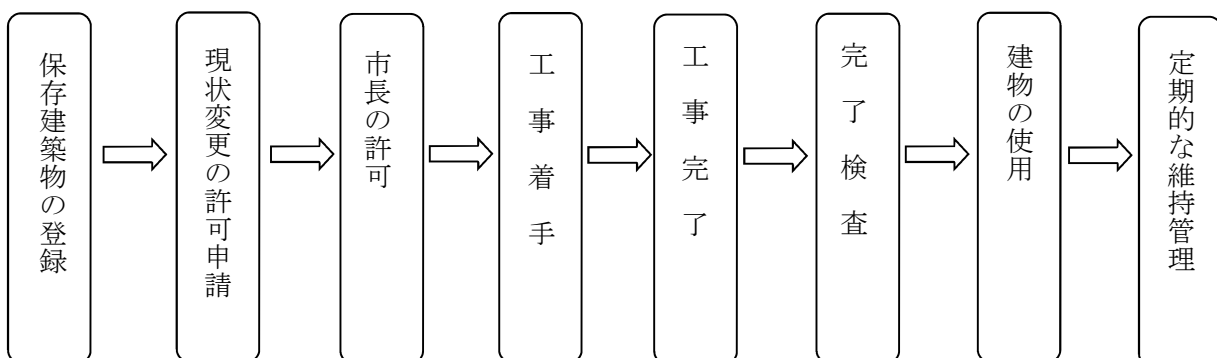
しかし、保存建築物は、将来にわたって良好な状態で保存するために、現状変更の規制がかかっており、市長の許可を受けなければ保存建築物に増築等を行うことはできません。現状変更の許可は、登録の際に定めた保存活用計画に基づき行う行為を対象に、保存活用計画に適合しているかを審査します。

(2) 完了検査について

完了検査とは、増築等の保存建築物の改変が現状変更許可(条例第7条に基づく許可)の内容に適合しているか検査するものです。

完了検査を受け、検査済証の交付を受けるまでは、保存建築物を使用することはできません。

(3) 手続きの流れについて



6. 維持管理について

(1) 維持管理報告の考え方

建築物は日頃から丁寧に維持管理することで、その性能を維持し続けることができます。また不特定多数の方々を使用する施設の場合は、不適切な維持管理が原因で、災害時に惨事へつながる場合もあります。こうした事態を防ぎ、保存建築物を安心して使い続けるためには、保存建築物の定期的な点検が重要です。

そのため条例では、所有者が保存建築物の状態を定期的に調査し、報告する制度を設けることで、保存建築物の性能を維持していくことを目的としています。

(2) 所有者の役割等

条例では所有者等に保存建築物を適切に管理していく義務を課しており、保存活用計画に定めた項目により、日常的、定期的に保存建築物の状態を調査点検してください。

7. 敷地内の建築物について

保存対象敷地内において、法の適用が除外される保存建築物以外の建築物(敷地内建築物)の増築をする場合には、条例による許可を受ける必要があります。

(1) 認定の考え方について

法に基づき、保存対象敷地における建ぺい率や容積率を算出する場合に、法の適用が除外された保存建築物は、算出の対象とはなりません。これでは、敷地周辺と比べてボリュームの大きな敷地の周辺と比べてボリュームの大きな敷地内建築物が建築できることとなり、市街地の防災上、衛生上支障をきたします。

保存建築物以外の建築物は、現行の建築基準法の適用を受けることになり、確認申請の手続きが必要になります。

(2) 工事完了届について

敷地内建築物のうち、法に基づく確認申請が不用な建築物については、工事完了後、市長に対して工事が完了したことを届ける必要があります。

なお建築確認を受けた敷地内建築物については、法に基づく完了検査を受けていただき、条例による届出等は不要です。

8. その他

(1) 登録の変更について

保存建築物への登録時に策定した「保存活用計画」に記載した、増築等の計画に変更が生じた場合、当該保存建築物の登録の内容を変更する必要があります。

ただし、以下に掲げる軽微な変更等は、登録の内容を変更する必要はありません。

- ア. 保存建築物の名称変更
- イ. 保存建築物の所有者の変更
- ウ. 保存建築物の所有者の氏名もしくは名称または住所の変更
- エ. 設計者の変更
- オ. 保存対象敷地の所在および地番の変更
- カ. その他市長が当該保存建築物の保存を図る上で特に支障がないと認める変更

(2) 登録の抹消について

いったん、保存建築物に登録された建築物については、原則として登録を抹消することはできません。

ただし、次のような場合は保存建築物の登録を抹消することになります。

- ア. 保存建築物が、国宝や国の重要文化財に指定されたとき。
- イ. 保存建築物が滅失、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。
- ウ. 公益上の理由その他の特別な理由があると認められるとき。

(3) 解体された建築物の再現について

法の施行日(昭和25年11月23日)前の建築物のうち、すでに解体され、その建築材料の全部または一部が保管されているもので、その原型を再現しようとするものについては、解体されていないものとみなして、この条例の規定を適用します。

相談窓口

(1) 津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に関すること

条例の内容や対象物件、手続きなど

都市建設部歴史まちづくり推進室 TEL 0868-32-7000 FAX 0868-32-2155
メール machizukuri@city.tsuyama.lg.jp

(2) 建築基準法に関すること

都市建設部建築住宅課 建築指導審査係

TEL 0868-32-2099 FAX 0868-32-2155
メール kentaku@city.tsuyama.lg.jp