

令和2年第3回（9月）大磯町議会定例会

# 議案第34号説明資料

令和2年9月1日

大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

---

## 資料

---

|                                    |       |  |
|------------------------------------|-------|--|
| 制定概要                               | ..... | 1  |
| 制定内容                               | ..... | 2～5  |
| 条例に基づく主な手続きの流れ及び<br>保存活用計画の記載内容（例） | ..... | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">参考資料</span> |

都市計画課

# 大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例について

## 1 制定概要

町内には、鳴立庵や旧島崎藤村邸、滄浪閣、大磯駅前洋館（旧木下家別邸）など、町指定や国登録などの文化財をはじめ、数多くの歴史的価値を有する建築物が現存する。

しかし、これら歴史的建築物の保存・活用にあたって用途の変更や現状変更などを行う場合には、建築基準法の基準に適合させることが求められるため、歴史的な価値を残したまま保存・活用することが困難な場合がある。

そのため、建築基準法には、「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」を講じたうえで、神奈川県建築審査会の同意を得て特定行政庁（県）が指定した場合には、同法の適用を除外する規定が設けられている。

本条例は、建築基準法の適用除外の指定に必要な「現状変更の規制及び保存のための措置」を規定し、歴史的建築物を活用するための用途の変更や現状変更などを可能とすることで、当該建築物を地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承するために制定するものである。

[大磯町内の歴史的建築物（現時点で対象になり得る建築物）]

- 町指定重要文化財 : 鳴立庵、旧島崎藤村邸、滄浪閣、旧大隈重信別邸・旧古河別邸、陸奥宗光別邸跡・旧古河別邸
- 国登録有形文化財 : 大磯駅前洋館(旧木下家別邸)、日本基督教団大磯教会 等
- 景観重要建造物 : 鳴立庵、大磯駅前洋館(旧木下家別邸)、日本基督教団大磯教会

※ 明治記念大磯邸園の事業区域内に現存する西園寺公望別邸跡・旧池田成彬邸は、今後、文化財として指定又は登録されれば対象となりうる。

## 2 制定内容

第1条 条例の目的を定めます。

本条例は、大磯町内に歴史的な価値を有する建築物を保存し、及び活用し、並びにその安全性の向上及び維持を図るための措置に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物を地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承することを目的としています。

第2条 用語の定義を定めます。

### (1) 対象建築物

歴史的・文化的な価値を有する建築物で、具体には次の建築物を指します。

ア 国登録有形文化財

イ 景観重要建造物

ウ 県指定重要文化財

エ 町指定有形文化財

オ ア～エの指定・登録手続きを開始しており、指定・登録が確実に認められるもの

### (2) 保存活用計画

次に掲げる事項を定めた対象建築物の保存及び活用に係る計画をいいます。

ア 対象建築物を保存・活用するために必要な工事の内容

イ 対象建築物の安全性に関する事項

ウ 対象建築物の維持管理に関する事項

エ 対象建築物の良好な保存・活用及び敷地周辺の環境の保全を図るために必要と認める事項

### (3) 保存建築物

対象建築物のうち、保存及び活用を図るために建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定を受ける必要性があり、適切な保存活用計画が策定されているとして、町長が保存建築物登録簿に登録したものです。

第3条 保存建築物登録の申請について定めます。

対象建築物の所有者は、対象建築物の保存・活用を図るため、建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定が必要な場合には、保存活用計画を策定したうえで、保存建築物として登録することを町長に申請することができます。

第4条 対象建築物の登録等について定めます。

申請を受けた町長は、建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定を受ける必要性があり、策定された保存活用計画の内容が適切な場合には、大磯町まちづくり審議会及び消防長の意見を聴いたうえで、保存建築物として登録します。また、町長は、登録したことを公告し、特定行政庁に通知します。

所有者は、保存建築物として登録された場合には、遅滞なく、法第3条第1項第3号に基づく指定について、特定行政庁に申請しなければなりません。

第5条 登録事項の変更について定めます。

保存建築物の所有者は、保存活用計画の変更をしようとするときは、町長に対し、変更の登録を申請しなければなりません。

申請を受けた町長は、変更の内容が適切な場合には、消防長及び特定行政庁の意見を聴いたうえで変更登録することができます。

第6条 登録の抹消について定めます。

町長は、登録した保存建築物が次のいずれかに該当する場合には、登録を抹消しなければなりません。

ア 対象建築物に該当しなくなったとき

イ 滅失などの理由で、登録の理由が消滅したとき

ウ 建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定を受けることができないとき

第7条 現状変更の許可等について定めます。

保存対象敷地内で増築等の工事を行う場合や保存建築物の形状を変更する場合、保存建築物に影響を及ぼす行為をする場合には、町長の許可が必要です。

町長は、保存建築物が建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定を受けており、また現状変更等の工事などの内容が、保存活用計画に記載された内容と相違が無い場合には、許可することができます。

第8条 所有者の管理義務について定めます。

保存建築物の所有者は、管理に関する責任者を選任し、保存活用計画に従って保存・活用を図らなければなりません。

第9条 管理に関する助言、勧告及び命令について定めます。

町長は、保存建築物の所有者等に対し、保存するために必要な助言を行うことができます。

また、町長は、保存建築物の管理が不適当なため、劣化が進み、保安上著しく危険な状態や衛生上有害になる恐れがあると認めた場合には、所有者等に対して、必要な措置を取るよう勧告・命令をすることができます。

第10条 維持管理の報告等について定めます。

保存建築物の所有者等は、保存活用計画の維持管理に関する事項に従って、定期的に状況調査を行い、町長に結果を報告しなければなりません。

第11条 権利義務の継承について定めます。

所有者の変更により新たに所有者となった者は、この条例の規定による助言、勧告又は命令その他の処分による権利及び義務を承継します。

第12条 中間検査について定めます。

町長は、現状変更の許可等に係る増築等の工事の内容に応じ、工事の施工中に保存建築物が許可の内容に適合していることを確認する検査を実施します。

第13条 完了検査について定めます。

町長は、現状変更の許可等に係る増築等の工事が完了した後に、許可の内容に適合していることを確認する検査を実施します。

第14条 検査済証の交付を受けるまでの保存建築物の使用制限について定めます。

保存建築物の建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該許可に係る保存建築物を使用し、又は使用させることができません。ただし、町長が消防長及び特定行政庁の意見を聴いたうえで仮使用の承認をしたときは、仮使用することができます。

第15条 建築物の設計及び工事監理について定めます。

保存建築物の工事内容によって、建築基準法で定める建築士及び構造設計一級建築士による設計を行い、建築士を工事監理者として定めなければなりません。

第16条 工事現場における許可の表示等について定めます。

保存建築物の増築等の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る同項の許可があった旨を表示しなければなりません。

第17条 工事現場の危害の防止について定めます。

保存建築物の工事の施工者は、当該工事の施工に伴う危害を防止するために必要な措置を講じる必要があります。

第18条 消防長の意見の聴取について定めます。

町長は、保存建築物登録簿への登録や保存活用計画の変更、検査済証交付前の仮使用の承認をしようとする場合においては、消防長に意見を聴くものとします。

第19条 監督処分について定めます。

町長は、この条例に違反した保存建築物等の建築主、当該保存建築物等に関する工事の請負人若しくは現場管理者又は当該保存建築物等若しくは保存対象敷地の所有者、監理者若しくは占有者に対して、工事の停止を命じ、又は相当の猶予期間を付けて、建築物の外観の変更、除却、増築、改築、移転、移築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他違反を是正するために必要な措置を執ることを命じることができます。

第20条 報告又は資料の提出について定めます。

町長は、この条例の施行に必要な限度において、保存建築物等の所有者、設計者、監理者若しくは工事施工者又は当該保存建築物等若しくは保存対象敷地の所有者、監理者若しくは占有者に対し当該保存対象敷地、当該保存建築物等の構造若しくは建築設備又は建築に関する工事の計画若しくは施工の状況その他必要な事項について報告又は資料の提出を求めることができます。

第21条 立入調査について定めます。

町長は、条例の施行に必要な場合には、身分証を携帯した職員に立入調査・検査をさせることができます。ただし、住居に立ち入るときには、居住者の承諾を得ます。

第22条 登録の取消しについて定めます。

保存建築物の所有者等が、工事停止や違反是正の命令に違反した場合には、町長は本条例に基づく保存建築物の登録を取り消すことができます。登録を取り消した場合、町長は所有者に通知するとともに、特定行政庁にも通知します。

第23条 委任について定めます。

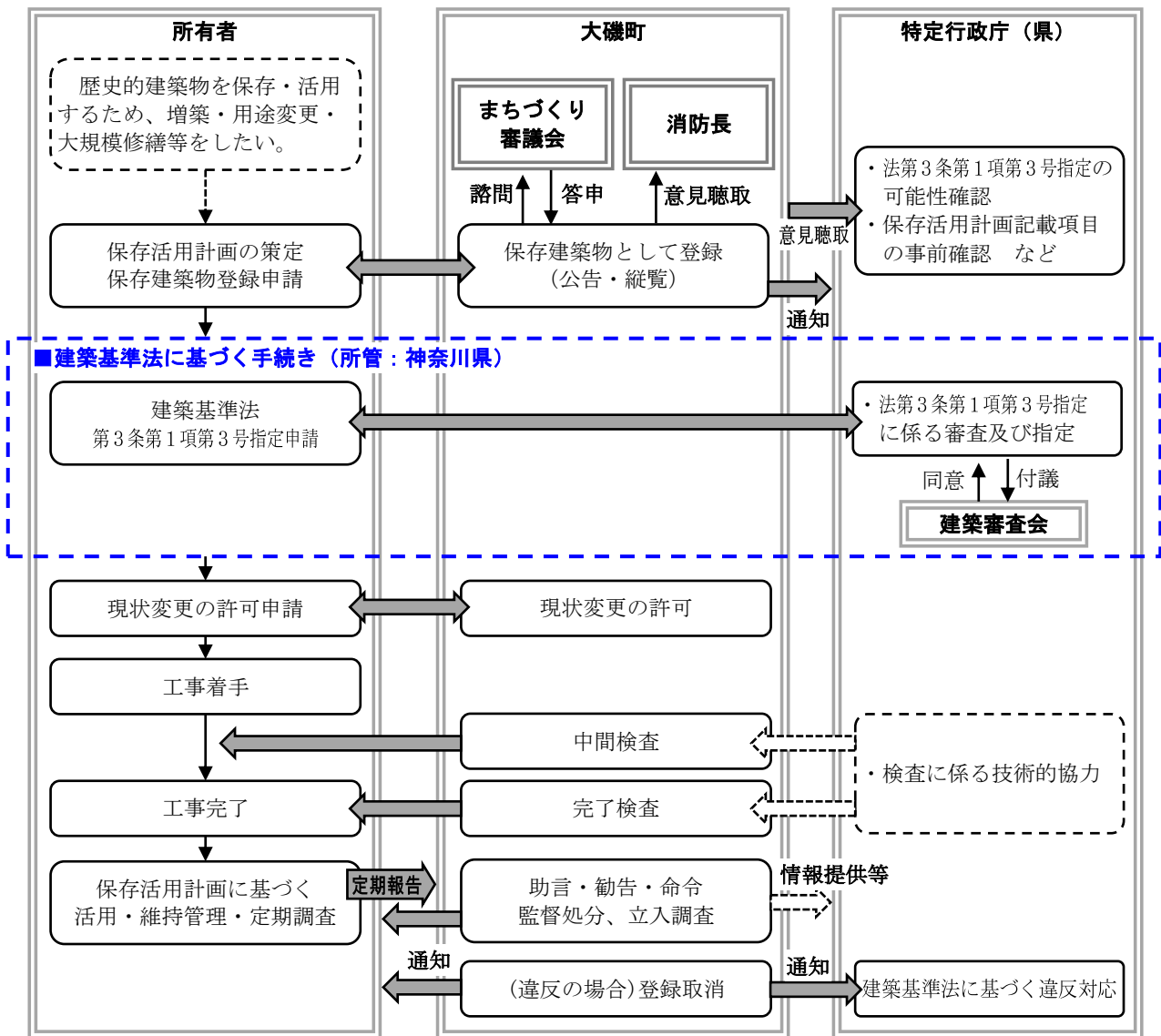
この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定めます。

附則 施行期日について定めます。

この条例は、令和2年12月1日から施行します。

## ■ 条例に基づく主な手続きの流れ

参考資料



## ■ 保存活用計画の記載内容 (例)

保存活用計画とは、対象建築物を良好な状態で保存しながら使い続けるために、現状変更、大規模な修繕、用途変更の内容や、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。

先行事例では、次の事項を記載した計画を、歴史的建築物の所有者等が作成します。

### ○敷地や建築物の概要

- ・敷地の所在地・面積、建築物の構造、規模などの情報

### ○現状変更等の計画を記した図面

- ・建築物の配置図、平面図、立面図、断面図、構造詳細図、使用構造材料一覧表など

### ○建物の現況調査結果

- ・地震に対する安全性に関する調査結果 (建築物の傾きや部材の腐朽状況など)
- ・火災に対する安全性に関する調査結果 (屋根や外壁などの構造及び内装の仕様など)

### ○地震・火災・避難に対する安全性向上のための改修計画

- ・調査結果などから、安全性の維持・向上のために必要な改修計画の具体内容

※建築基準法に適合させることが困難な部分の代替措置を記載

### ○維持管理に関する事項

・構造部材の損傷、腐食、劣化状況や消火器の使用期限の確認、火災報知機の作動確認など、定期的に点検する内容・時期を記載