

○条例の制定・活用にあたっての課題(論点)

1. 条例制定のプロセスについて

(1) 行政庁における調整

① 行政庁内部での役割分担

- ・緩和を行いたい行政と建築指導行政との調整。特に、指導行政が関与すると緩和に対して消極的となる。
- ・行政内での役割分担及び調整(建築指導行政、景観行政、文化財行政)。
- ・関与する審議会(建築審査会を含む)との調整。

② 行政庁間での役割分担

- ・条例制定市に建築審査会を設置していない場合の、建築審査会を設置する行政庁との調整。
- ・条例の対象が他の特定行政庁に及ぶ場合の、特定行政庁との調整。

(2) 条例の内容の検討

① 条例の対象の選定

- ・条例の対象とする建築物の範囲の選定。

② 他の条例との関係性の整理

- ・景観条例を改正してその他条例とする場合の、その他条例による建築物と文化財保護法に基づく文化財、景観法に基づく景観重要建造物との目的や対象の違いの整理。

③ 行政の関与内容の整理

- ・保存活用計画の立案や手続きにあたり、どの程度行政がサポートするか、その関与の仕方・度合いの整理。

(3) 条例の意義・影響に関する説明

- ・適用除外とした物件で火災や事故があった場合の行政庁の責任の所在。
- ・歴史的建築物活用の根拠となる計画的な位置づけ。
- ・条例の制定による効果の説明。
- ・建築基準法適用除外を推進することに関する、対外的な説明。

2. 代替措置の設定に関して

(1) 定量的な基準の要否

- ・ ケースバイケースで判断することになると考えられるので、なるべく定量的な基準は設定したくない。
- ・ 代替措置に関する基準(マニュアル)の提示。

(2) 代替措置の内容

- ・ ソフト面の対策をどこまで認めるか。
- ・ 段階的改修をどこまで認めるか。
- ・ 接道や用途地域など、集団規定に関する代替措置。
- ・ 避難安全検証を適用できない場合の代替措置。

(3) その他

- ・ 代替措置の検討にあたっての、具体的な事例の蓄積。

3. 保存活用計画の内容に関して

(1) 保存活用計画について、条例で定める内容

- ・ 保存活用計画に記載すべき事項については、建築物毎に異なるが、個別に判断すべき要素が大きく一律に示すことが難しい。
- ・ 建築物の保存活用計画の作成主体。
- ・ 段階的な改修を認めるかどうか。

(2) 保存活用計画の運用

- ・ 行政側(特に建築審査会の運営主体である建築指導部局)との連携。

(3) 適切に保存活用が行われていない場合の対応

- ・ 建基法適用除外後に条例に基づく認定を取消した場合、対象建築物の法的位置づけや対処方法の整理。
- ・ 保存活用のための措置が講じられていないものへの対応、保存活用計画の履行の担保。

(4) その他

- ・ 歴史的、文化的価値をどう判断するかが課題。

- ・ 保存活用計画の作成に係る申請者の負担の軽減。
- ・ 保存と活用の両立にあたり、措置の明確化とその担保の確実性。

4. 規制措置の内容に関して

(1) 規制措置の担保方法

- ・ 保存活用計画と規制内容との整合性の担保。

(2) 規制措置の具体的な記載内容

- ・ 建築物を適切に保存するために、保存活用計画にどの程度具体的な記載を求めるか。

(3) その他

- ・ 現状変更の規制に関する審査手続の制度設計について、活用推進の妨げとならないよう、手続の簡素化を図る必要がある。

5. 維持管理の方法に関して

(1) 保存活用計画の履行の担保

- ・ 保存活用計画をいかに遵守させるか(定期報告が形式的なものとならないようにする方法等)。

(2) 保存活用計画の記載内容

- ・ 保存活用計画の具体的な記載ぶりの検討。

6. その他

(1) 連携体制の構築

- ・ 県との連携をどう図っていくか。
- ・ 消防関係部局との連携。
- ・ 特定行政庁でない自治体が「その他条例」の制定や専門委員会を設置することは大きな負担となっている。

(2) 人員

- ・ 審査を行い、あるいは簡易な方法を提示するための行政側の人員不足。
- ・ 改修設計を行う設計者のスキル不足。
- ・ 行政側及び専門委員会等の審査体制の充実。
- ・ 保存建築物登録時の審議メンバーの適任性について。

(3) 条例の内容に関する全般的な事項

- ・ 条例の対象建築物として市長が指定するものについて、指定基準をどのように整理するか。
- ・ 歴史的価値と建築基準法の除外内容との関係の整理。

(4) 適用除外の部分適用

- ・ 法 48 ただし書き許可に関する適用除外の可否。
- ・ 同一敷地内に基準法適用建築物と適用除外建築物がある場合、用途上可分不可分の適用除外の取扱いについて。

(5) その他

- ・ 建築基準法の適用除外対象として指定した際の、事故や災害に関する責任の所在。
- ・ 解体済み建築物に対する適用の是非について。
- ・ 包括同意基準の策定にあたっての事例不足。
- ・ 歴史的建築物について、相続が発生した場合の税の減免措置等の仕組みがない。
- ・ 対象建築物が 4 号建物である場合、条例の活用よりも修繕の範囲内で済ませることを選択する所有者がほとんどになると思われるため、条例活用の推進に課題が残る。