

自治体の条例制定のプロセスについて（アンケート調査からの整理）

1. 条例制定の背景・目的・きっかけ

【背景・目的】

○歴史的な建築物を用途変更や増改築して利活用を図りたい。

- ・活用しつつ、より強く保存を担保したい。
- ・小規模な利活用にとどまらず、活用の自由度を高めたい。
- ・所有者の選択肢を増やしたい。
- ・建物の老朽化、観光客等の社会的ニーズに対応したい。

【利活用を図る目的】

- ・景観保存、歴史的町並み保全、地域の資産として継承するため。
- ・地域活性化や観光・移住政策、産業育成等に貢献させるため。

【利活用対象】

- ・登録有形文化財、景観重要建造物、京町家、昭和初期の木造家屋、木造3階建て旅館、江戸時代の町家、昭和初期の近代建築物、民間所有の歴史的建造物、空き家 など

○建築基準法への適合が難しい。

- ・景観重要建造物の保存時など
- ・特殊建築物（店舗、集会所等）への用途変更、増改築時

○世界遺産登録や、ユネスコ都市の認定を受けたい。

【きっかけ】

○登録有形文化財など地域の歴史的建築物の用途変更や増改築等の相談、利活用の断念、滅失など

○歴史的資産の保全活用や歴史的まちづくりの標榜、気運の高まり

- ・国家戦略特区指定、ユネスコデザイン都市の認定、世界遺産登録などを契機

○歴史的建造物の保存活用に向けた課題出し

- ・景観審議会からの指摘など

<p>神戸市 (H23. 1. 20 施行)</p>	<p>○H19年、市内で歴史的建築物の解体があり、歴史的建築物の保全活用が課題となる。</p> <p>○H20年度、ユネスコデザイン都市に認定された。「デザイン都市・神戸」の推進のための基本的方針において、「まちのデザイン」の主な取り組みの1つに「歴史的・文化的価値の高い地域資源の保全・活用・継承・情報発信」を掲げた。</p> <p>○H21年度、旧神戸生糸検査所を、デザイン都市神戸の拠点として活用することとなり、活用の自由度を高めるための施策を検討。</p>
<p>京都市 (H24. 4. 1 施行)</p>	<p>○H20年度、21年度に実施した「京町家まちづくり調査」において、京都市内に京町家が約48000軒存在することを確認。</p> <p>○前回調査との比較により、年間2%程度づつ滅失が進行していることも確認され、京町家の保存活用のための制度制定が喫緊の課題であると考えた。</p>

<p>横浜市 (H26. 7. 1 施行)</p>	<p>○凍結的な保存を前提とした文化財制度と、建築物の活用を前提とした要綱に基づく歴史的建造物の認定制度を両輪で運用。</p> <p>○要綱による認定歴史的建造物は担保性が弱いため、建築物の活用を行いつつより強く建造物の保存を担保できる制度が必要となっていた。</p> <p>○建築基準法の適用除外を受けることで建造物所有者の選択肢を増やし、利活用を推進していく必要があった。</p>
<p>兵庫県 (H25. 10. 1 施行)</p>	<p>○従前の景観条例において、地域の景観形成に重要な役割を果たしている建造物を景観形成重要建造物に指定し、所有者等が景観が損なわれないように適切に維持管理に対する努力義務を定めていた。</p> <p>○景観形成重要建造物を改修し、保存・活用を図る際、外観を維持したまま建築基準法に適合させることが困難となり、活用を断念するケースを課題として想定。</p>
<p>福岡市 (H27. 4. 1 施行)</p>	<p>○国家戦略特区指定が契機。</p> <p>○建築基準法施行前に建てられた建築物において、老朽化に伴う改修や設備更新時には、現行基準への適用に伴い多額の改修費用が掛かる等の理由により、空き家化や解体が進展。</p> <p>○一方、その歴史的建築物の意匠や空間を生かし、特に海外からの来客等にレストランやサテライトオフィスとして活用し、福岡の魅力を感じてもらおう場所として地域活性化や国際観光等に貢献させたいとのニーズがあるとして検討開始。</p>
<p>川越市 (H28. 10. 1 施行)</p>	<p>○都市景観条例に基づき景観保存の了解を得ていた建物が、相続をきっかけに滅失。</p> <p>○川越市都市景観審議会より、早急に対処すべき課題として、歴史的な建造物の保存に関する提言として、「活用のための建築基準法の法的制限緩和」の必要性を指摘。</p>
<p>鎌倉市 (H28. 10. 2 施行)</p>	<p>○近隣商業地域に立つ昭和初期の木造家屋を保存活用したいとの相談があり、建築基準法の適用除外を前提として進めていた。</p> <p>○結果的にこの計画は中止になったが、市に寄贈された歴史的な価値を有する建築物も多数存在するなど歴史的建造物が点在する古都鎌倉において、これらを地域の資産として後世に承継できるよう条例を整備した。</p>
<p>豊岡市</p>	<p>○豊岡市の城崎温泉は木造 3 階建て旅館が多数現存している。</p> <p>○建物老朽化、また観光客等の社会的ニーズに対応するために増築や用途変更を余儀なくされているが、現行の建築基準法が遡及するため、計画を断念して建築物を解体し、駐車場にするケースもあり、木造 3 階建て旅館を含むまちなみ景観の存続に危機感が募っていた。</p> <p>○「国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針(H25. 10. 18)」及び「建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の規定の運用等について(H26. 4. 1)」を受け、平成 26 年 6 月より学識者等で構成した検討委員会を設立し、2 年間にわたり、歴史的建築物を安全かつ安心に利活用していくためのハード・ソフトにわたる基準等の検討を実施。</p>
<p>富岡市</p>	<p>○富岡製糸場が世界遺産となり、歴史的建築物を活用したまちづくりの気運が高まっている。</p> <p>○歴史的な価値を有する建築物が、景観の保全及び文化の向上に資することに鑑み、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、当該建築物を良好な状態で将来の世代に継承することを目的とする。</p>
<p>津山市</p>	<p>○これまで 20 年以上町並保存に取り組む中で、江戸時代の町家、昭和初期の近代建築物の利活用において、特殊建築物(店舗、集会所等)へ用途変更の希望があるものの、建築基準法への適合困難なケースが多く、小規模な利活用にとどまっていた。</p> <p>○H29 年度から市有町家の利活用計画があり、その事業に対応し、また市物件を例として具</p>

	体的なスキームを示すことで民間への運用を期待。
藤沢市	○建築基準条例の制定にあわせ、当市に残る数少ない歴史的建築物の利活用を推進し、保存を図る制度を盛り込む必要があったため。
小田原市	○民間所有の歴史的建造物は、保全が困難になりつつある中、宅地分譲やマンションとして転用されるケースが発生。 ○市所有の歴史的建造物は、市民団体等との連携による活用が図られ、市民・観光客に小田原の歴史に触れる機会を提供しているが、「点」として存在している建造物を今後、線や面へと広げていくことが必要。 ○民間所有の歴史的建造物との連携が不可欠であるが、これらを市で所有・活用することは財政的にも困難であることから、民間の活力を生かし、保存活用を図ることが求められる。 ○既存の歴史的建造物が第1種低層住居専用地域などに存在するケースが多く、その活用にあたっては、旅館や店舗など他の用途への変更が必要で、現行基準への適合が難しいため。
氷見市	○沿岸部の歴史ある漁村風景をはじめ、市内いたるところに一定規模の群として現存する風情のある古民家や番屋、古い商店建築などが、少子高齢化や産業構造の変化によって、住み手のいなくなった空き家が著しく増加し、適切に管理・活用されないまま荒廃が進展。 ○当地域においても単なる町並み保存に留まらない積極的な「活用」を民間と協働して推進すべきであるが、地域に手本となる活用事例も少なく、様々な活動や事業、地域や分野を越えた主体の連携が図られていない現状。 ○古民家等の風情を残しながら用途に応じて改修（増改築）をする場合、建築基準法や消防法に適用しない点が多く、空き家活用が進まない原因にもなっている。 ○北陸地方特有の漁村、街道文化を色濃く残す町並みを背景に、歴史的・文化的な建築物（古民家等）を活用した新しいライフスタイル、起業スタイルを受け入れることのできる環境、しくみ、ネットワークを構築し、次世代につながる地域の観光・移住・交流を担う産業の育成をはかることを目的に、平成26年度から空き家活用の調査と試行を開始。

2. 行政庁内の調整（行政庁内の関係部局間の調整）

部局名	作業段階	調整内容
建築基準法 担当部局	条例制定 前段作業	<ul style="list-style-type: none"> ○情報共有、共通認識 <ul style="list-style-type: none"> ・ 条例制定の必要性 ○課題の洗い出し <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法での懸念事項等の整理 ○法3条その他条例、制度の素案の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 条例の目的 ・ 対象建築物（指定対象とする建築物のイメージ共有） ・ 条例運用フロー（指定から建築基準法適用除外までの流れ） ・ 審査・検査体制（各所管課の役割分担、関わり方） ・ 保存活用計画の内容、策定後の現状変更の際の手続き ○安全性の確認 <ul style="list-style-type: none"> ・ 安全性の基準と担保の考え方
	条例制定 作業時	<ul style="list-style-type: none"> ○条例の運用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法との関係
	随時	<ul style="list-style-type: none"> ○安全性の確認 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法不適合部分の代替措置
消防部局	条例制定 前段作業	<ul style="list-style-type: none"> ○情報共有、共通認識 <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状と課題 ・ 歴史的建築物の保全・活用等の枠組み ○課題の洗い出し <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法での懸念事項等の整理 ○法3条その他条例、制度の素案の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 条例の目的 ・ 対象建築物 ・ 条例運用フロー（指定から建築基準法適用除外までの流れ） ・ 審査・検査体制（各所管課の役割分担、関わり方） ○安全性の確認 <ul style="list-style-type: none"> ・ 分類に応じた避難安全のための措置
	条例制定 作業時	<ul style="list-style-type: none"> ○消防同意 <ul style="list-style-type: none"> ・ 消防同意の代替措置の方法 ・ 消防同意又は意見を求めることの必要性
	随時	<ul style="list-style-type: none"> ○安全性の確認 <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災上の措置についての調整

部局名	作業段階	調整内容
文化財 担当部局	条例制定 前段作業	<ul style="list-style-type: none"> ○情報共有、共通認識 <ul style="list-style-type: none"> ・現状と課題 ・条例制定の必要性 ・文化財条例の運用状況や現状変更の許可制度の仕組み ・歴史的建築物の保全・活用等の枠組み ○課題の洗い出し ○法3条その他条例、制度の素案の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・対象建築物 ・審査・検査体制（事務分担、歴史的価値に関する審査等と安全性に関する審査等の担当部署について）
	随時	○対象建築物の基準・範囲
都市計画 担当部局	条例制定 前段作業	<ul style="list-style-type: none"> ○情報共有、共通認識 <ul style="list-style-type: none"> ・現状と課題 ・歴史的建築物の保全・活用等の枠組み ○課題の洗い出し ○法3条その他条例、制度の素案の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・審査・検査体制（事務分担、歴史的価値に関する審査等と安全性に関する審査等の担当部署について）
	随時	○対象建築物の基準・範囲
法務・文書 担当部局	条例制定 前段作業	<ul style="list-style-type: none"> ○情報共有、共通認識 <ul style="list-style-type: none"> ・条例制定の必要性和運用 ○法3条その他条例、制度の素案の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・対象建築物（指定対象とする建築物のイメージ共有） ・審査・検査体制（各所管課の役割分担、関わり方） ・条例運用フロー（指定から建築基準法適用除外までの流れ） ○罰則（検察庁）
	議会 上程前	○条文の校閲
その他 観光部局 生活衛生部局	条例制定 前段作業	<p>（観光企画課・生活衛生課）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○情報共有、共通認識 <ul style="list-style-type: none"> ・現状と課題 ・歴史的建築物の保全・活用等の枠組み ○法3条その他条例、制度の素案の作成

調整した部局	調整した内容
建築基準法の 担当部局	○条例制定作業に入る前に、安全性の基準と担保の考え方・保存活用計画の内容・保存活用計画策定後の現状変更の際の景観部局と指導部局の手続きについて調整を行い、保存活用計画に記載する項目を施行規則に位置付けた。(神戸市)
	○条例制定作業に入る前に、指定対象とする建築物のイメージ共有を行った。(横浜市)
	○条例制定作業前から議会提案前にかけて及び個別建築物指定に際し、各所管課の役割分担や、指定から建築基準法適用除外までの流れについて調整を行い、事務フローを作成し手続きの流れや各課のかかわり方を明確にした。(横浜市)
	○条例制定作業時に、条例の運用(建築基準法との関係)について調整を行った。(兵庫県)
	○随時、建築基準法不適合部分の代替措置について調整(安全性の確認)を行った。(福岡市建築審査課)
	○条例制定作業準備時から条例制定作業時にかけて、目的、対象建築物、条例運用フロー、審査・検査体制について調整を行った。調整内容は条例全般に反映された。(川越市)
	○当初より建築基準法での懸念事項等について調整しており、条例全般、技術的内容について扱っている。(豊岡市)
	○条例制定作業に入る前に、条例制定の必要性について調整を行った。調整の結果、条例への罰則を位置付け、保存計画において構造検討の外部評価を条件にした。(津山市)
	○建築基準法適用除外検討や歴史的建造物の活用にあたって、歴史的建造物の建築基準法適用除外に関する調査・研究を行い、現行法による用途変更対象物件の共通認識・課題の洗い出しを行っている。(小田原市)
○専門委員会準備会のなかで検討し、それぞれの部署に関連した内容について情報の共有を行った。(氷見市)	
消防部局	○条例制定(平成24年度)の前(平成22年度)に、京町屋等の現状と課題、京町屋の保全・活用等の枠組み、法3条その他条例、制度の素案の作成について調整を行った。調整内容は条例の条文へ反映された。(京都市)
	○条例制定(平成24年度)の前(平成23年度)に、分類に応じた避難安全のための措置について調整を行った。調整内容は保存建築物の安全性の確保等に関する指針(要綱)に反映された。(京都市)
	○随時、防災上の措置についての調整(安全性の確認)を行った。調整の結果、物件登録時に消防同意を求めている。(福岡市)
	○条例制定作業準備時から条例制定作業時にかけて、目的、対象建築物、条例運用フロー、審査・検査体制について調整を行った。調整の結果、保存建築物への登録や現状変更の許可を行う時に消防長の意見を聴くことができることとした。(川越市)
	○条例制定作業時に、消防同意の代替措置の方法について協議した(消防法は適用されるため)。調整の結果、保存建築物の登録時及び変更時に消防庁の意見聴取ができることとした。(鎌倉市)

	<p>○当初より建築基準法での懸念事項等について調整し、条例内での役割、審査ルート等について行っている。調整内容は指針等の内容や、条例の運用フロー等に反映している。(豊岡市)</p>
	<p>○条例制定作業時に調整を行っている。(富岡市)</p>
	<p>○条例制定作業時に、法3条1項3号に基づく指定をするにあたり、消防への同意又は意見を求めることの必要性について調整を行った。調整の結果、消防へ意見を聴取する旨の規定を設ける予定。(藤沢市)</p>
	<p>○建築基準法適用除外検討や歴史的建造物の活用にあたって、歴史的建造物の建築基準法適用除外に関する調査・研究を行い、現行法による用途変更対象物件の共通認識・課題の洗い出しを行っている。(小田原市)</p>
	<p>○専門委員会準備会のなかで検討し、それぞれの部署に関連した内容について情報の共有を行っている。(氷見市)</p>
文化財の担当部局	<p>○条例制定作業に入る前に、文化財条例の運用状況や現状変更の許可制度の仕組みについて調整を行った。調整の結果、文化財条例の現状変更の許可制度の条文を参照して景観条例に位置付けた。(神戸市)</p>
	<p>○条例制定(平成24年度)の前(平成22年度)に、京町屋等の現状と課題、京町屋の保全・活用等の枠組み、法3条その他条例、制度の素案の作成について調整を行った。調整内容は条例の条文へ反映された。(京都市)</p>
	<p>○随時、対象建築物の基準・範囲について調整を行った。調整の結果、対象建築物に「法の規定適用の際、現に存し、又は建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった建築物」かつ「国、市登録有形文化財」、「市長が条例の目的に適合するとして指定するもの」とした。(福岡市)</p>
	<p>○条例制定作業準備時から条例制定作業時に、対象建築物について調整を行った。調整の結果、対象建築物に登録有形文化財を含めた。(川越市)</p>
	<p>○条例制定作業時に調整を行った。(富岡市)</p>
	<p>○条例制定作業に入る前に、条例制定の必要性について調整を行った。(津山市)</p>
	<p>○条例制定作業に入る前と条例制定作業時に、事務分担、歴史的価値に関する審査等と安全性に関する審査等をそれぞれの部署が担当するかについて調整を行った。(藤沢市)</p>
	<p>○建築基準法適用除外検討や歴史的建造物の活用にあたって、歴史的建造物の建築基準法適用除外に関する調査・研究を行い、現行法による用途変更対象物件の共通認識・課題の洗い出しを行っている。(小田原市)</p>
都市計画の担当部局	<p>○条例制定(平成24年度)の前(平成22年度)に、京町屋等の現状と課題、京町屋の保全・活用等の枠組み、法3条その他条例、制度の素案の作成について調整を行った。調整内容は条例の条文へ反映された。(京都市)</p>
	<p>○随時、対象建築物の基準・範囲について調整を行った。調整の結果、対象建築物に「法の規定適用の際、現に存し、又は建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった建築物」かつ「国、市登録有形文化財」、「市長が条例の目的に適合するとして指定するもの」とした。(福岡市)</p>
	<p>○条例制定作業時に調整を行った。(富岡市)</p>

	<p>○条例制定作業に入る前と条例制定作業時に、事務分担、歴史的価値に関する審査等と安全性に関する審査等をそれぞれの部署が担当するかについて調整を行った。(藤沢市)</p> <p>○建築基準法適用除外検討や歴史的建造物の活用にあたって、歴史的建造物の建築基準法適用除外に関する調査・研究を行い、現行法による用途変更対象物件の共通認識・課題の洗い出しを行っている。(小田原市)</p> <p>○専門委員会準備会のなかで検討し、それぞれの部署に関連した内容について情報の共有を行った。(氷見市)</p>
法務・文書 担当部局	<p>○条例制定(平成24年度)の前(平成23年度)に、検察庁と罰則について調整を行った。調整内容は条例の条文へ反映された。(京都市)</p> <p>○条例制定作業に入る前に、指定対象とする建築物のイメージ共有を行った。(横浜市)</p> <p>○条例制定作業前から議会提案前にかけて、また個別建築物指定に際し、各所管課の役割分担や、指定から建築基準法適用除外までの流れについて調整を行い、事務フローを作成し手続きの流れや各課のかかわり方を明確にした。(横浜市)</p> <p>○議会上程前に条文の校閲を行い、結果として施行規則において専門委員会での「持ち回り審査」を可能にした。(豊岡市)</p> <p>○条例制定作業に入る前に、条例制定の必要性和運用について調整を行った。調整の結果、罰則があるため、検察庁との協議を求められた。(津山市)</p>
その他 観光部局 生活衛生部局	<p>○条例制定(平成24年度)の前(平成22年度)に、京町屋等の現状と課題、京町屋の保全・活用等の枠組み、法3条その他条例、制度の素案の作成について調整を行った。調整内容は条例の条文へ反映された。(京都市)</p>

3. 行政庁内の調整（関係する審議会（建築審査会を含む）との調整

①建築審査会のみを諮る場合

審議会名	具体的な審議内容
建築審査会	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的価値の有無（福岡市・藤沢市） ○適切な安全確保のための措置の有無（福岡市） ○条例規則（案）や同意基準・ガイドラインの内容について（津山市） ○適切な安全確保のための措置の有無やその妥当性（藤沢市） ○歴史的価値の保全に関する支障の有無（藤沢市）

②建築審査会以外の審議会にも諮る場合

審査会	具体的な審議内容
建築審査会	<ul style="list-style-type: none"> ○現状変更の規制及び保存のための措置 ○法適用除外指定の必要性 ○保存活用計画や代替措置が交通上、構造上、防火上、衛生上支障がないか ○歴史的価値の有無
専門委員会	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的価値の有無（鎌倉市） ○適切な安全確保のための措置の有無等（鎌倉市）
景観審議会	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の、都市景観の形成上の価値の有無 ○保存活用計画（保存・管理、活用、防災、環境の保全、保存活用に係る手続き）の内容 ○建築物の指定及び保存活用計画の内容の、都市景観の形成上の妥当性 ○安全確保のための措置の妥当性
文化財保護審議会	<ul style="list-style-type: none"> ○各対象建築物の保存のために協議が必要とされる事項
その他	<ul style="list-style-type: none"> （保存活用アドバイザー／京都市） ○地震・火災に対する安全性 ○景観的価値・文化的価値 （歴史的景観保全委員への意見聴取／横浜市） ○歴史的景観の保全と活用を推進するうえで、建築物の指定及び保存活用計画の内容が妥当か （伝統的建造物群保存審議会、歴史的風致維持向上協議会／川越市） ○各対象建築物の保存のために協議が必要とされる事項 （（仮称）富岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する審査検討委員会／富岡市） ○安全確保のための措置の適否 ○歴史的価値の有無

※小田原市・氷見市は記載なし

③専門委員会の設置

専門委員会の分野	専門委員会名	審議会や建築審査会との関係	専門委員会の役割	委員の人数、構成等
景観専門委員会	景観審査部会 (横浜市)	都市美対策審議会の下に設置	景観条例の運用に関すること等について審議	6人(学識経験者、経済団体、公募委員)
建築専門委員会	建築審査会専門委員会(鎌倉市)	建築審査会の下に設置	歴史的建築物、構造、防火に関する専門的事項について意見聴取	歴史的建築物保存分野1名、構造分野1名、防火分野1名
	歴史的建築物調査部会(福岡市)	建築審査会の下に設置	文化的価値の有無及び建築物の安全性に関する専門的事項について審議	部会長(建築審査会会長) 専門調査員3名(文化財、構造、ヘリテージマネージャー)
	専門調査員(藤沢市)	建築審査会の下に設置	建築基準に関する専門的事項及び歴史的価値について審議	未定
その他	豊岡市歴史的建築物保存活用専門委員会	条例独自の委員会	・歴史的価値の有無 ・建築基準に関する専門的事項について審議	規則上10名以内(6名で運用予定)
	歴史的建築物活用の保存・活用専門委員会(案)(氷見市)	未定(富山県と協議が必要)	保存計画の審査及び計画への助言	準備会は18名で構成したが、県内在住の専門家を中心とした少人数のメンバー構成を検討

※色付きは条例未制定の自治体

※神戸市、京都市、兵庫県、川越市、津山市(予定)は設置無し

※条例制定途中の富岡市、小田原市は回答無し

4. 異なる行政庁との調整

① 条例制定が都道府県の場合

調整先	タイミング	調整内容	条例への反映
県内の特定行政庁	条例制定の作業時	条例の運用（建築基準法との関係）	—
県内の景観行政担当課（景観行政団体含む）	条例制定の作業時	条例の運用	—

② 条例制定が特定行政庁（都道府県を除く）の場合

調整先	タイミング	調整内容	条例への反映
歴史的建築物を有する他の行政庁	条例制定前	○保存しようとする伝統木造建築物について、構造、防火避難、細街路、用途変更等についての建築基準法上の所見	○保存建築物の安全性の確保等に関する指針（要綱）に反映
日本建築学会	条例制定前	○保存しようとする伝統木造建築物について、構造、細街路等についての建築基準法上の所見	○保存建築物の安全性の確保等に関する指針（要綱）に反映
防火・構造等に関する専門家・専門機関	条例制定前	○限界耐力計算について	○保存建築物の安全性の確保等に関する指針（要綱）に反映
		○防火措置（外壁・軒裏・開口部）について ○構造関連規定について	○保存建築物の安全性の確保等に関する指針（要綱）に反映
		○防火措置（外壁・軒裏・開口部）について ほか	○保存建築物の安全性の確保等に関する指針（要綱）に反映
		○防火構造について ○既存不適格建築物に対する遡及適用について	○保存建築物の安全性の確保等に関する指針（要綱）に反映
地方検察庁	議会上程前	○罰則規定	○案のとおり
建築審査会	条例制定前	○条例制定の要否について	—
	未定	○建築審査会へ諮問内容及び専門調査員の人選について（予定）	○未定

③条例制定が特定行政庁以外の場合

調整先	タイミング	調整内容	条例への反映
県の建築指導担当部署	条例制定前	○問題点の洗い出し ○代替措置の内容等	○適用除外の申出のタイミング ○変更認定時の意見聴取
		○建築審査会に諮るタイミング ○安全性等に関する審査の役割分担（すべて市が審査することになった）	○市の登録後、法3条1項3号の指定がされない場合は、登録を抹消できることとした。
		○特定行政庁としての観点	○未定
	条例制定作業中	○条例の審査ルート ○市専門委員会の人選の調整	○指針等に考え方を取りまとめ
	条例案作成後	○建築審査会に諮るタイミング ○安全性等に関する審査の役割分担（すべて市が審査することになった）（再掲）	○市の登録後、法3条1項3号の指定がされない場合は、登録を抹消できることとした。（再掲）
	歴史的建築物保存活用検討委員会	条例制定前	○問題点の洗い出し ○代替措置の内容等
消防部局	条例制定作業中	○条例内での役割、審査ルート等について	○認定、現状変更許可、変更認定時の意見聴取

・なし（神戸市、横浜市、福岡市、鎌倉市、小田原市）

5. 対外的な説明について

①計画への位置づけ

位置づけの有無	自治体名	計画名
位置付け有り	京都市	はばたけ未来へ！京プラン
	横浜市	横浜市景観ビジョン
	川越市	川越市歴史的風致維持向上計画
	富岡市	第2次富岡市総合計画
	小田原市	小田原市歴史的風致維持向上計画
	津山市	歴史的風致維持向上計画
	氷見市（予定）	未定
位置づけ無し	神戸市	—
	兵庫県	—
	鎌倉市	—
	藤沢市	—
未定	福岡市	未定
	豊岡市	未定

②対外的な説明について

説明先	説明内容	
庁内 ・都市行政 ・建築行政 ・景観行政 ・文化財行政 ・企画部局 ・消防部局	条例を制定することの効果	○歴史的建築物や景観上重要な建築物の保存と活用の促進が図られる。 ○建築確認不要の小規模修繕の横行をくい止め、行政の関与を進めることで査察等への協力が可能となる。 ○適用除外による代替措置を施すことで安全性が向上する。
	建築基準法の適用除外について	○建築物の重要な部分の保存を図るとともに、新たな用途での活用の自由度が向上する。 ○建築物の安全性を向上させ保存していく選択肢の一つである。 ○条例で安全性を担保するため、危険性の増大を推進するものではない ○古民家を活用した民泊など、民間における歴史的建築物の活用の促進につながる
	その他	○審査ルート及び現地指導等の情報共有 ○助成制度の説明 ○現行建築基準法で対応ができる場合はこれまで通りの運用となる。

説明先	説明内容	
議会	条例を制定することの効果	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的建築物や景観上重要な建築物の保存と活用の促進が図られる。 ○国宝・重要文化財以外にも伝統的な木造の建築物について、これまで困難であった建築行為を可能にする。 ○建築物の安全性等の確保と歴史的建造物としての価値の保全とのバランスを取りながら、積極的に保存活用を行うことが可能となる。 ○歴史文化の継承と地域の活性を図ることができる。 ○所有者への支援策
	建築基準法の適用除外について	<ul style="list-style-type: none"> ○適用を除外するが、法に代わる安全性を可能な限り確保する制度とする。 ○景観を形成し、文化を伝える建築物を次世代に継承していくための制度である。 ○外観を維持したまま建築基準法に適合させることが困難な場合に活用する。 ○建築物の重要な部分の保存を図るとともに、新たな用途での活用の自由度が向上する。 ○建築物の安全性を向上させ保存していく選択肢の一つである。 ○条例で安全性を担保するため、危険性の増大を推進するものではない ○古民家を活用した民泊など、民間における歴史的建築物の活用の促進につながる
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ○パブコメ結果の報告 ○条例案の上程 ○新たな規制、負担をかけるものではない ○助成制度の説明 ○現行建築基準法で対応ができる場合はこれまで通りの運用となる。

説明先	説明内容	
市民	条例を制定することの効果	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的建築物や景観上重要な建築物の保存と活用の促進が図られる。 ○国宝・重要文化財以外にも伝統的な木造の建築物について、これまで困難であった建築行為を可能にする。 ○建築物の安全性等の確保と歴史的建造物としての価値の保全とのバランスを取りながら、積極的に保存活用を行うことが可能となる。 ○歴史文化の継承と地域の活性を図ることができる。 ○所有者への支援策
	建築基準法の適用除外について	<ul style="list-style-type: none"> ○適用を除外するが、法に代わる安全性を可能な限り確保する制度とする。 ○景観を形成し、文化を伝える建築物を次世代に継承していくための制度である。 ○外観を維持したまま建築基準法に適合させることが困難な場合に活用する。 ○建築物の重要な部分の保存を図るとともに、新たな用途での活用の自由度が向上する。 ○建築物の安全性を向上させ保存していく選択肢の一つである。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ○パブコメの募集 ○条例制定後の説明会の実施 ○助成制度の説明
審議会 ・建築審査会 ・景観審議会 ・伝統的建造物保存地区保存審議会 ・歴史的風致維持向上協議会 ・文化財保護審議会	条例を制定することの効果	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的建築物や景観上重要な建築物の保存と活用の促進が図られる。 ○歴史文化の継承と地域の活性を図ることができる。
	建築基準法の適用除外について	<ul style="list-style-type: none"> ○適用を除外するが、法に代わる安全性を可能な限り確保する制度とする。 ○建築物の重要な部分の保存を図るとともに、新たな用途での活用の自由度が向上する。 ○建築物の安全性を向上させ保存していく選択肢の一つである。 ○条例で安全性を担保するため、危険性の増大を推進するものではない
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ○新たな規制、負担をかけるものではない ○現行建築基準法で対応ができる場合はこれまで通りの運用となる。

説明先	説明内容	
所有者等	条例を制定することの効果	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的建築物の保存と活用を促進するための施策の拡充を図る ○保存指定箇所以外の部分について快適性の向上が可能
	建築基準法の適用除外について	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の重要な部分の保存を図るとともに、新たな用途での活用の自由度を高める。 ○適合通知書の発行により検査済証に変わる行政の証明が可能
	その他	○新たな規制、負担をかけるものではない
道路管理者	条例を制定することの効果	○道路上に突出した庇の合法化
	建築基準法の適用除外について	○建築基準法第 44 条の適用除外による道路管理者の責任の軽減
関係団体 ・ 建築関係団体 ・ 町並み委員会 ・ NPO 法人	条例を制定することの効果	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的建築物や景観上重要な建築物の保存と活用の促進が図られる。 ○所有者への支援策
	建築基準法の適用除外について	<ul style="list-style-type: none"> ○適合通知書の発行により検査済証に変わる行政の証明が可能 ○現状より安全性の向上が可能
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ○新たな規制、負担をかけるものではない ○具体的な手続きの説明 ○助成制度の説明
事業者	条例を制定することの効果	○歴史的建築物の保存活用が推進され、歴史文化の継承と地域の活性を図ることができる。
	建築基準法の適用除外について	○適用を除外するが、法に代わる安全性を可能な限り確保する制度とする。

6. 条例内容の検討

① 条例の対象建築物のうち、知事・市長が指定するものの指定基準について

		神戸市	京都市	横浜市	兵庫県	福岡市	川崎市	鎌倉市	豊岡市	富岡市	津山市	藤沢市	小田原市	氷見市
外形基準	構築年代	—	—	—	—	昭和 25 年以前	—	—	—	未定	戦前	原則法施行前	—	—
	構造方法	—	—	—	—	—	—	安全上支障がないこと	木造	未定	—	—	—	—
	延べ面積	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	—	—	—	—
	階数	—	—	—	—	—	—	—	—	未定	未定	—	—	—
	用途	—	—	—	—	—	—	—	主に特殊建築物	未定	未定	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	条例の目的に適合するもの。	<ul style="list-style-type: none"> ・防火上支障がないこと ・交通上支障がないこと ・衛生上支障がないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・国登録有形文化財 ・県登録有形文化財 ・景観重要建造物 ・その他市長が認めるもの 	未定	—	—	—	—
外形基準以外の基準	神戸市都市景観条例に基づく景観形成重要建築物において保存活用計画を定めたもの	条例の目的に適合するもの	具体的な指定基準は定めておらず、魅力ある都市景観の形成や、歴史的景観の保全と活用を推進していくうえで指定が妥当か、歴史的景観保全委員及び都市美対策審議会の意見を聞きながら個別に判断している。	景観条例により指定された景観形成重要建造物であること	特段の規定は設けていない (ただし、国、市登録文化財相当の歴史的、文化的価値を有すると判断される建築物であること)	想定としては、登録有形文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、伝統的建造物と同等の歴史的価値を有する建築物であったが、倒壊や老朽化等により現状ではそのどれにも指定が難しいもの。	基準法を適用した場合、保存活用する地域の用途に建築することができない用途への変更を伴うときは、あらかじめ、用途の変更に関し利害関係を有するもの出頭を求めて、公開による意見聴取を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・上表の「その他」の項目による基準(有名建築家による設計、文化人等との係わり) ・その他市長が認めるものとして、建築物単体の基準でなく、まちなみ景観を形成している一部として必要な建築物 	未定	未定	歴史的価値があるか否か	—	—	
指定プロセス	市長は、景観形成重要建築物等の指定をしようとするときは、あらかじめ、都市景観審議会の意見を聴くとともに、当該建築物、工作物等の所有者等の同意を得なければならない。(神戸市都市景観条例第 28 条の 3 2 項)	景観部署や文化財部署に意見照会を行ったうえで指定を行う。	都市美対策審議会の意見を聴くとともに、当該歴史的建造物の所有者等の同意を得たうえで指定	所有者の同意を得るとともに、建物が存する市町の長及び景観審議会の意見を聴いた上で指定	<ol style="list-style-type: none"> ①「保存活用計画」の登録を建築審査会に諮問 ②建築審査会会長(部会長)が「歴史的建築物調査部会」を招集 ③「歴史的建築物調査部会」において「保存活用計画」の審議 ④建築審査会への報告及び登録の同意、登録手続き ⑤指定に関し、建築審査会での同意、指定手続き 	指定要領を別途定める。想定としては、歴史的・文化的な価値の有無について客観的な外部評価(候補物により審議会名は変わると思われる)を得て、市長決裁。	建築審査会の同意を得て指定する。	<ul style="list-style-type: none"> ・上表の「その他」の項目ごとのプロセス ・その他市長が認めるものとして、地元団体等による協議会にて推薦する建築物(予定) 	—	建築審査会の意見を聞いた上で指定。	歴史的価値があると判断したうえで、建築審査会の下に設置する専門調査員の意見を聴取し指定する。	—	—	

②条例の種類の選択について

条例の種類	理由
新規に条例を制定	<ul style="list-style-type: none"> ○景観条例の対象以外も対象とすることとしたため、複数の法にまたがる建築物を対象とするため。(京都市・川崎市・鎌倉市・富岡市・津山市) ○建築基準法の所管部局と景観法の所管部局が異なり、実務上、単独条例のほうが有利であると判断されたため。建築審査会の同意を要すること。安全性の確認において、建築基準法を基本とすることが適当であること。(福岡市) ○建築基準法の適用を除外するが、法と同等の安全性が確保できる制度としたため。(藤沢市)
景観条例を改正	<ul style="list-style-type: none"> ○文化財指定をすると、活用に対する規制が厳しくなるため、従来からの景観形成重要建築物等指定制度を拡充し、建築基準法の適用除外を可能とすることで活用の自由度を挙げることを目的とした。(神戸市) ○景観条例に基づき指定された景観形成重要建造物について保存活用を図るため、制度の趣旨が景観条例の趣旨と合致しているため(兵庫県・横浜市)
未定	<ul style="list-style-type: none"> ○全体としての方針が出ておらず、制定途中である。(小田原市) ○平成29年度に制定を予定している景観条例が有力であると考えている。(氷見市)

7. 対象建築物について

①適用除外を予定している建築物の概要

no.	建築時期	延べ面積	階数	構造方法	従前の用途	従後		用途地域	都市計画 区域内外	その他周辺状況等	その他
						用途	不特定多数 の使用				
神戸市-1	旧館:昭和2年 新館:昭和7年	旧館:約4,400㎡ 新館:約11,600㎡	旧館:4階建 新館:4階建	旧館:RC 新館:SRC	生糸検査所	デザイン・クリエイティブセンター神戸	有	準工業地域	区域内	都市景観条例に基づく新港突堤西都市景観形成地域	-
神戸市-2	大正4年	411.61㎡	2階建て	木造	住宅	公開異人館	有	第2種中高層住居専用地域	区域内	北野町山本通重要伝統的建造物群保存地区・景観法に基づく北野山本通景観計画区域	-
京都市-1	慶応4年(1868年)	約150㎡	2階建て	木造	住宅	旅館(一棟貸しを想定)	無	商業地域	区域内	-	京町家
京都市-2	昭和8年(1933年)頃	約4,200㎡	4階建て	RC造 一部SRC造	小学校	ホテル	有	第2種住居地域	区域内	-	旧番組小学校
京都市-3	大正後期から昭和初期	約900㎡	2階建て	木造	料亭	旅館	有	商業地域	区域内	-	旧料亭
兵庫県-1	昭和初期	約3,500㎡	2階	木造	学校	学校	有	第二種中高層住居専用地域	区域内	-	-
福岡市-1	大正4年(昭和2年に現在地へ移築)	453.96㎡	平屋	木造	住宅	集会場	有	第一種住居地域	区域内	住宅地 特別緑地保全地区	旧邸宅
		67.16㎡	平屋	木造	茶室	集会場	有				
川崎市-1	明治～昭和初期	100㎡～350㎡	2階	木造	店舗併用住宅	店舗	有	商業地域	区域内	中心市街地 伝建地区とその周辺	真壁町家 洋風町家
鎌倉市-1	昭和初期	420㎡	2階建	木造	住宅	事務所等	検討中	第1種低層住居専用地域	区域内	閑静な住宅地	-
豊岡市-1	昭和初期	500～1000㎡程度	3階	木造	旅館	旅館(一部飲食店)	有	商業地域	区域内	木造旅館街	長屋風 (壁等の共有無し)
富岡市-1	明治初期	405㎡	2階建	木造	長屋	未定	未定	商業地域	区域内	中心市街地 (富岡製糸場近い)	旧葎塚製糸場
富岡市-2	明治後期～大正	約1,600㎡ (4棟合計)	平屋(1棟) 2階建(3棟)	煉瓦造、大谷石造、木造	倉庫、物販店	博物館、飲食店、物販店	有	商業地域	区域内	中心市街地 (市役所隣接地)	煉瓦、大谷石、土蔵が一つの敷地内にある
富岡市-3	昭和11年	1,192㎡	平屋	木造	集会所	集会所 飲食店	有	無指定	区域内	住宅地	旧東國敬神道場
富岡市-4	大正7年頃 昭和42年	290㎡ (2棟合計)	2階建	木造	歯科医院併用住宅	宿泊施設 飲食店	有	商業地域	区域内	中心市街地	-
津山市-1	江戸後期	約150㎡	2階	木造	住宅	旅館	有	近隣商業	区域内	伝建地区	町家を想定
津山市-2	明治初期	約250㎡	2階	木造	住宅	飲食店	有	近隣商業	区域内	伝建地区	商家を想定
津山市-3	昭和9年	約1800㎡	3階	RC造	博物館	未定	有	商業	区域内	準防火	元市庁舎
藤沢市-1	大正14年(1925年)	約170㎡	地上2階	木造	障がい者就労支援施設・喫茶店	未定	有	商業地域	区域内	中心市街地	-
藤沢市-2	昭和8年(1933年)	約100㎡	平屋	木造	集会所	未定	無	第一種低層住居専用地域	区域内	住宅地	-
藤沢市-3	明治44年(1911年)	約100㎡	地上2階	土蔵造	店舗	未定	未定	近隣商業地域	区域内	住宅地	店蔵という特徴を持つ町家
藤沢市-4	昭和7年(1932年)	約1400㎡	地下1階 地上3階	SRC造	飲食店等	未定	有	第二種中高層住居専用地域	区域内	公共施設敷地内	スパニッシュ様式
小田原市-1	昭和初期	約230㎡	平屋	木造	住宅	旅館、飲食店	有	第一種低層住居専用地域	区域内	住宅街	-
氷見市-1	築45年以上	-	2階建	木造	住宅	ゲストハウス、カフェなど	有	商業、近隣商業、第1種住居、準工業	区域内	中心市街地	町家を想定

②適用除外を予定している建築物の活用の際に、適合困難な建築基準法の規定

適合困難な建築基準法の規定	従前建築物	従後建築物（改修内容）	行政庁名
構造耐力（第20条）	木造3階建旅館	旅館の増築及び一部用途変更（飲食店）	豊岡市
	京町家	旅館への用途変更及び水回りの増築等	京都市
	旧番組小学校	ホテルへの用途変更及び増築等	京都市
	旧料亭	旅館への用途変更及び収納スペースの増築等	京都市
	近世町家	旅館	津山市
	民間製糸場（現在は長屋）	未定	富岡市
	絹産業関連施設（倉庫・物販店舗）	世界遺産センター物販店舗・飲食店等	富岡市
	旧東國敬神道場（集会場）	集会所・飲食店等	富岡市
大規模建築物等の主要構造部等（第21条）	学校校舎	学校校舎	兵庫県
外壁（第23条）	間口が狭く奥深い敷地形状の近世町家	店舗	川越市
	民間製糸場（現在は長屋）	未定	富岡市
防火壁（第26条）	旧東國敬神道場（集会場）	集会所・飲食店等	富岡市
耐火建築物等（第27条）	木造3階建旅館	旅館の増築及び一部用途変更（飲食店）	豊岡市
	旧料亭	旅館への用途変更及び収納スペースの増築等	京都市
	木造建築物	特建への用途変更	福岡市
居室の採光及び換気（第28条）	町家	リノベーション+ゲストハウス・カフェ等	氷見市
避難及び消火に関する技術的基準（第35条）	住宅	宿泊+カフェ兼文化体験施設	小田原市
廊下の幅（令第119条）	旧料亭	旅館への用途変更及び収納スペースの増築等	京都市
2以上の直通階段（令第121条）	木造3階建旅館	旅館の増築及び一部用途変更（飲食店）	豊岡市
手すりの設置（令第126条第1項）	住宅（公開異人館）	展示室及び異人館の案内センター（2階ホールの手摺高さの改修）	神戸市
排煙設備（令第126条の2・3）	旧料亭	旅館への用途変更及び収納スペースの増築等	京都市
	近世町家	旅館	津山市
	旧東國敬神道場（集会場）	集会所・飲食店等	富岡市

特殊建築物等の内装 (第 35 条の 2)	生糸検査所	展示スペース・レンタルオフィス	神戸市
	住宅（公開異人館）	展示室及び異人館の案内センター	神戸市
	旧番組小学校	ホテルへの用途変更及び増築等	京都市
	旧料亭	旅館への用途変更及び収納スペースの増築等	京都市
第 2 章におけるその他技術的基準（第 36 条）	—	—	—
居室の高さ（令第 21 条）	近世町家	旅館	津山市
	階段等の寸法（令第 23 条）	生糸検査所	展示スペース・レンタルオフィス
旧料亭		旅館への用途変更及び収納スペースの増築等	京都市
町家		リノベーション+ゲストハウス・カフェ等	氷見市
木造建築物		特建への用途変更	福岡市
防火上主要な間仕切壁 (令第 114 条第 2 項)	木造 3 階建旅館	旅館の増築及び一部用途変更（飲食店）	豊岡市
	木造建築物	特建への用途変更	福岡市
接道（第 43 条）	間口が狭く奥深い敷地形状の近世町家	店舗	川越市
道路内の建築制限（第 44 条）	間口が狭く奥深い敷地形状の近世町家	店舗	川越市
	木造 3 階建旅館	旅館の増築及び一部用途変更（飲食店）	豊岡市
	歯科医院併用住宅	宿泊施設、飲食店	富岡市
用途地域等（第 48 条）	住宅	宿泊及びカフェ兼文化体験施設	小田原市
建ぺい率（第 53 条）	木造 3 階建旅館	旅館の増築及び一部用途変更（飲食店）	豊岡市
日影規制（第 56 条の 2）	旧番組小学校	ホテルへの用途変更及び増築等	京都市
高度地区（第 58 条）	旧番組小学校	ホテルへの用途変更及び増築等	京都市
準防火地域（第 62 条）	町家	リノベーション+ゲストハウス・カフェ等	氷見市
延焼のおそれのある部分の外壁の防火改修（第 62 条第 2 項）	住宅（公開異人館）	展示室及び異人館の案内センター	神戸市
	京町家	旅館への用途変更及び水回りの増築等	京都市
延焼のおそれのある部分の開口部の防火戸設置（第 64 条）	住宅（公開異人館）	展示室及び異人館の案内センター	神戸市
	京町家	旅館への用途変更及び水回りの増築等	京都市
	町家	リノベーション+ゲストハウス・カフェ等	氷見市

(参考) 行政庁別対象建築物の概要及びその活用方法 (一覧)

建築物の概要	その建築物の活用方法	行政庁名
生糸検査所	展示スペース・レンタルオフィス	神戸市
住宅 (公開異人館)	展示室及び異人館の案内センター	
近世町家	間口が狭く奥深い町家の敷地形状において、通りに面する歴史的建築物を保存しながら店舗として活用しつつ、住民が住み続けられる環境をつくりたい。	川越市
木造3階建旅館	近年の観光客のニーズに対応するため、増築及び一部用途変更等を行い使いながら保存していくことを目的としている。	豊岡市
日本家屋	寄贈を受けた住宅の活用	鎌倉市
京町家	旅館への用途変更及び水回りの増築等	京都市
旧番組小学校	ホテルへの用途変更及び増築等	
旧料亭	旅館への用途変更及び収納スペースの増築等	
住宅	宿泊及びカフェ兼文化体験施設として活用することで、近隣にある歴史的建造物と連携し、「面」的な歴史的まちづくりを推進することを目的としている。	
近世町家	住宅から用途変更し、旅館として活用	津山市
大正期の民家	不明	藤沢市
昭和初期の診療所		
明治後期の町家		
昭和初期のクラブハウス		
町家 (築45年以上経過)	住宅としてのリノベーションに加え、用途変更し住宅用途以外での活用を目的としている。	氷見市
富岡製糸場の建設に尽力した葦塚直次郎が創業した民間製糸場で、現在は長屋	明治初期の姿に復元する予定だが、活用方法は未定	富岡市
絹産業に深く関係し、本市発展の歴史、文化を表す建築物	世界遺産センター、物品販売店舗、飲食店等	
旧東國敬神道場大江國風建築塾の設計	集会所、飲食店等	
歯科医院併用住宅	宿泊施設及び飲食店として活用する。	
学校校舎	安全性、快適性等を向上させ、従前の用途のまま使用	兵庫県
旧邸宅 (従前利用時は1,000㎡超)	現時点では「集会場」として立案。今後、事業公募により活用案募集	福岡市