

大磯町歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の制定について

1 『その他条例』制定について

建築基準法第3条第1項第3号に基づく条例は、文化財保護法第182条第2項の条例とその他の条例に大別される。

大磯町には、文化財保護法第182条第2項の条例に該当する大磯町文化財保護条例が存在するが、保存活用計画の策定義務や建築工事に係る検査、違反に対する罰則規定などの規定を設けていないため、建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定に必要な「現状変更及び保存のための措置」を担保するためには、改正が必要となる。しかしながら、同条例は制定（昭和46年）後、約50年が経過しており、改正が関連部分以外にも及ぶため、相当な時間を要することになる。

また、今後、増改築等が想定される町内の歴史的建築物として、町文化財保護条例に基づき町指定有形文化財に指定した鳴立庵、旧島崎藤村邸及び滄浪閣のほかにも、大磯駅前洋館（旧木下家別邸）や日本基督教団大磯教会といった文化財保護法に基づく国登録有形文化財があり、町では、これら建築物を本条例の対象とする方針である。

こうしたことを踏まえ、大磯町としては、文化財保護条例の改正ではなく、新たに『その他条例』を制定していくこととした。

2 対象建築物

本条例の対象は、次の建築物を想定している。

- ア 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〕
- イ 県指定重要文化財〔（現時点で無し）〕
- ウ 町指定有形文化財〔鳴立庵、旧島崎藤村邸、滄浪閣〕
- エ ア～ウの指定・登録手続きを開始しており、指定・登録が確実と認められるもの

3 条例策定の基本的な考え方

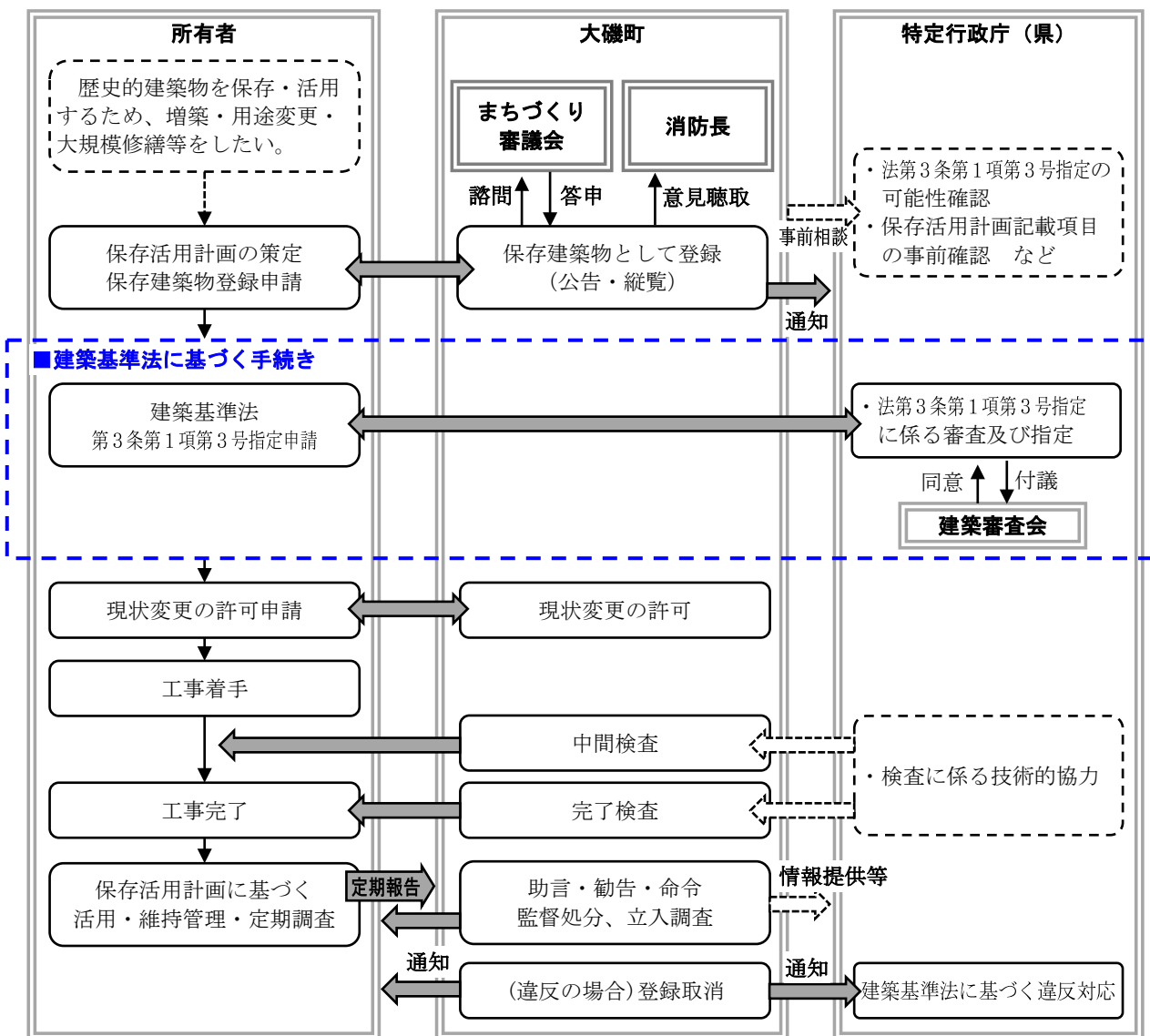
「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」（国土交通省住宅局建築指導課 平成30年3月）の趣旨を踏まえながら、先行事例を参考にして、条例を策定する。

また、大磯町は特定行政庁では無いため、保存建築物の登録・変更登録・登録抹消などにあたっては、特定行政庁である神奈川県への意見聴取や通知などの規定を設ける。

4 条例制定の想定スケジュール

- ～R2.4 条例素案作成
- R2.5 パブリックコメントの実施・関係機関への意見照会
- R2.6～8 法制審査 ⇒ 条例案作成
- R2.8 大磯町まちづくり審議会への諮問・答申
- R2.9 町議会議決 ⇒ 条例施行

5 条例に基づく主な手続きの流れ



■保存活用計画への記載内容（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、増築・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ある。

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ている。

○敷地や建築物の概要（歴史的価値を含む）

- ・敷地の所在地・面積、建築物の構造、規模などの情報

○増築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

6 条例骨子

（目的）

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。

（用語の定義）

（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 県指定重要文化財

ウ 町指定有形文化財

エ ア～ウの指定・登録手続きを開始しており、指定・登録が確実と認められるもの

（２）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。

（３）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

（保存建築物登録の申請・登録）

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。

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。

（登録の抹消）

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

（所有者の管理義務）

保存建築物の所有者は、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。

（現状変更の許可）

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、また増築工事などの内容が、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。

（中間・完了検査）

町長は、増築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。また、必要に応じて工事中にも中間検査を実施します。

（維持管理の報告等）

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。

また、町長が必要と認める場合には、現状や管理状況について、報告・資料の提出を求めることができます。

（立入調査等）

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。

（管理に関する助言、勧告及び命令）

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。

（監督処分・違反建築物の設計者等に対する措置）

町長は、この条例に違反した保存建築物の所有者等に対して、工事停止や違反是正の命令をすることができます。

（登録の取消し）

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。