

歴史的建築物等の保存活用促進のための施策について（概要版）

1. 保存活用を促進すべき歴史的建築物等とは

『歴史的又は建築的に価値が高く、周辺地域の雰囲気の特徴づけており、市民に愛され親しまれている重要な建築物等（建築物と周辺の樹木・樹林・庭園・池水などを含む）のうち、面的な広がりの中で一体的な景観形成を図るべき地域内にあるもので、建設後概ね五十年以上経過しているもの』と定義する。

2. 趣旨・現状

「デザイン都市・神戸」の推進
「まちのデザイン」の主な取り組み
 →「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」



維持管理等や機能面、安全性・快適性等の課題があり、歴史的建築物の保存活用が進んでいない

歴史的建築物の保存活用に向けた施策の検討・早期の実施が必要

3. 既存制度の概要および課題

(1) 内部空間の保存と活用の両立

文化財保護法等：凍結保存 ←---→ 景観法等：規制なし（自由な活用）
 →保存か活用かのどちらかに偏っている。

既存制度の整理

| | | | | |
|----|-------|---------|-------------------|--------------------|
| 制度 | 指定文化財 | ← --- → | 伝統的建造物 景観重要建造物 | 登録文化財 景観形成重要建築物 |
| 外観 | 許可 | | | 届出 |
| 内部 | 許可 | ← --- → | 届出 | 届出 |

(2) 建築基準法の遡及適用（現行基準に適合させるためには改修が必要である）

- ・ 価値ある部分が不適合で、残せない・活用できない場合
 →法の適用除外が求められる。
- ・ 不特定多数が利用する用途への活用で、安全性、快適性等の基本性能を満たすための改修が不可欠な場合
 →改修方法に柔軟性が求められる。（法の規定の代替措置など）

4. 保存活用促進のための施策のあり方

(1) 保存と活用の両立

外観：保存 ， 内部：保存する部分（共用空間を優先）と 活用する部分に区分

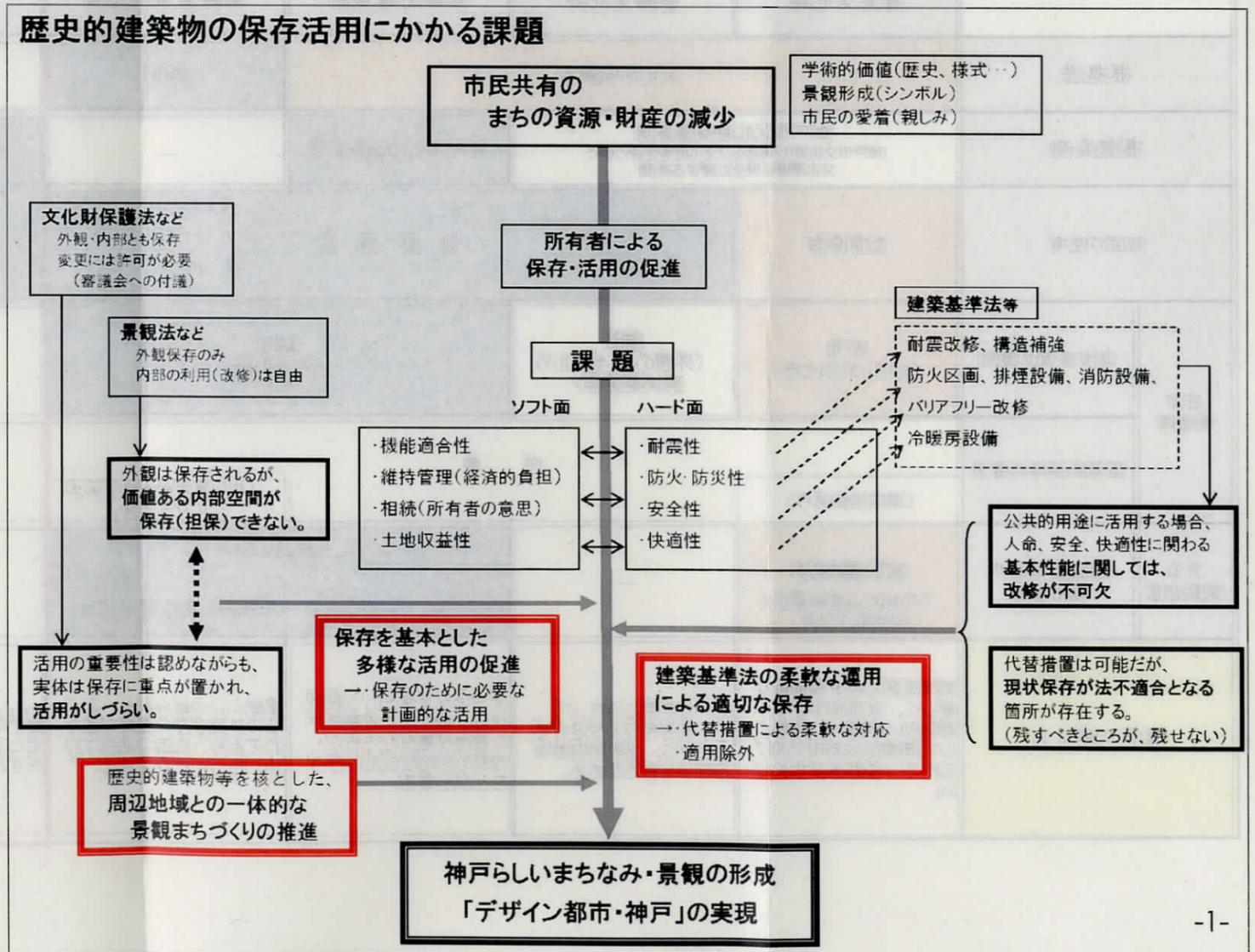
(2) 建築基準法の柔軟な運用

「現状変更の規制及び保存のための措置」を講じるとともに、安全性等の基本的な性能を確保し、建築基準法第3条第1項第3号（法の全面適用除外）の規定を適用。

(3) 周辺地域の景観形成との連携

神戸市都市景観条例において、
 ・ 景観形成重要建築物等の指定
 ・ 伝統的建造物群保存地区に関する規定 など、

歴史的建築物等を核に周辺地域との一体的な景観まちづくりを図ってきた実績があることから、神戸市都市景観条例において新たな制度を位置付けていく。



(4) 施策のスキーム

- 神戸市都市景観条例に規定する「景観形成重要建築物等」の規定を活用する。
- 内部の保存活用を図ろうとする場合、「現状変更の規制及び保存のための措置」と合わせて、建築物の安全性など基本的な性能を確保する。
- 建築基準法第3条第1項第3号（全面適用除外）の規定による特定行政庁（神戸市）の指定を受ける。
- 保存活用計画に即した保存活用を図る。

5. 今回の施策の対象について

- 現時点で景観形成重要建築物等に指定されているもの（平成22年7月現在12棟指定）
- 歴史的又は建築的に価値が高く、周辺地域の雰囲気の特徴づけているもので、市民に愛され親しまれている重要な建築物等（周辺の樹木・樹林・庭園・池水なども含む）として、景観形成重要建築物等の指定対象候補リスト（平成6年 都市景観審議会答申）に掲載されている現存物件（120件）

⇒①, ②のうち、保存活用を図るために、建築基準法の適用除外が必要であるとして、所有者等から申し出があったもの

既存制度と新たな制度の比較

| | | 指定文化財 | 登録文化財 | 伝統的建造物 | 景観重要建造物 | 景観形成重要建築物等 |
|--------|------------|--|---|---|---|---|
| 根拠法 | | 文化財保護法 | | | 景観法 | — |
| 根拠条例 | | 神戸市文化財保護条例 <small>(神戸市文化財の保護及び文化財等を取り巻く文化環境の保全に関する条例)</small> | | 神戸市都市景観条例 | — | 神戸市都市景観条例 |
| 制度の性格 | | 全面保存 | 外観保存 | | | 主として外観保存 |
| 主な規制等 | 現状変更の規制 | 許可 (内部・外部とも) | 届出 (外観の1/4以上の現状変更等) | 許可 (外部のみ) | | 届出 |
| | 管理計画等の策定 | (策定指針あり) | 任意 | | | 届出 (保存管理計画) |
| 主な支援措置 | 建築基準法の緩和措置 | 全面適用除外 (市指定は建築審査会の同意が必要) | — | 一部適用除外 (条例で定めた場合のみ) | | — |
| | 活用の考え方 | 現状変更に対する制約が厳しく、全面的な保存の意味合いが強い。実態として積極的な活用が妨げられている側面が否めない。 | 現状の変更にあたっては、届出を行えば足りることから、比較的自由的な活用は可能ではある。 | まちなみ保存という観点から、あくまで外観保存に重点が置かれており、内部の活用は自由に行うことができる。 | 景観という観点から、あくまで外観保存に重点が置かれており、内部の活用は自由に行うことができる。 | 歴史的・建築的価値の高いものを指定しているが、規制はゆるく、届出をすれば自由な活用は可能。 |

6. 神戸市都市景観条例及び施行規則改正の概要

景観形成重要建築物等に関する規定に、今回の制度を位置づけるために必要な条項を追加する。

- 保存と活用に関する計画
- 現状変更の規制と保存のための措置
- 建築基準法第3条適用に関する手続き、その他必要な項目

7. 今後のスケジュール(案)

今後、条例・施行規則改正案に対する市民意見募集を行い、平成22年第4回定例市会において条例改正案を上程する。