

# （仮称）小田原市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例等の制定について

## 1 制定の背景

地域創生や魅力あるまちづくりを進めるため、地域固有の歴史的・文化的な価値が認められている建築物（以下「歴史的建築物」といいます。）の活用が全国的に広がっています。

国宝、重要文化財に指定された建築物は、建築基準法の適用が除外されていますが、その他の歴史的建築物の多くは、増改築や用途変更などの改修を実施する場合に、建築基準法の現行基準に適合させようとする、当該建築物が有している歴史的・文化的な価値が損なわれる可能性があります。こうした課題に対して、国土交通省では現行基準の適用を除外できる条例の制定を促進しています。

## 2 制定の目的

本市には、明治以降、政財界人が構えた別邸や小田原のなりわいを継承する歴史的建築物が多く残っています。

これらの歴史的建築物について、公民連携により利活用し、地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承するとともに、本市のブランド力を高めることで交流人口の拡大に繋がるよう、小田原市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例、同条例施行規則及び審査基準を定めるものです。

## 3 制定する条例等

- (1) （仮称）小田原市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下「条例」といいます。）
- (2) （仮称）小田原市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例施行規則（以下「規則」といいます。）
- (3) 申請に対する処分の審査基準（以下「審査基準」といいます。）

## 4 制定（案）の内容

- (1) 指定の対象となる建物（条例事項）

歴史的な価値を有する次の建築物とします。

- ・登録有形文化財
- ・景観重要建造物
- ・歴史的風致形成建造物
- ・県及び市指定重要文化財

- (2) 保存建築物の指定（条例、規則及び審査基準事項）

歴史的建築物の所有者は、建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定（以下「法適用除外指定」といいます。）を受けることにより、増改築や用途変更などの改修をして当該建築物の保存及び活用を図ろうとするときは、当該建築物の保存及び活用に係る計画（以下「保存活用計画」といいます。）を作成し、市長に申請して、当該建築物に

ついて保存建築物としての指定を受けなければならないこととし、規則で提出方法、申請様式及び申請者への通知方法を定めることとします。

(3) 保存活用計画（条例、規則及び審査基準事項）

保存活用計画には、次の事項を定めるものとし、規則で提出方法及び申請様式を定めることとします。

- ・当該建築物の保存及び活用の具体的な内容
- ・当該建築物を保存・活用するために必要な工事の内容
- ・当該建築物の構造、防火、避難その他の安全性に関する事項
- ・当該建築物の維持管理に関する事項

(4) 指定の基準（条例及び審査基準事項）

保存建築物指定の申請があった場合において、当該申請に係る保存活用計画に基づく建築物の保存及び活用に当たり法適用除外指定をする必要があり、かつ、当該保存活用計画に基づく保存及び活用が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該建築物について保存建築物指定をすることとします。

(5) 保存建築物指定と法適用除外指定との関係（条例事項）

法適用除外指定は、原則として保存建築物指定に併せて行われるべきものとします。

(6) 保存建築物の表示（条例及び規則事項）

保存建築物の所有者は、保存建築物指定の通知を受けたときは、当該保存建築物の周囲の見やすい場所に、保存建築物指定を受けた建築物である旨の表示をしなければならないこととし、当該表示の様式を規則で定めることとします。

(7) 保存建築物の変更（条例、規則及び審査基準事項）

保存建築物の所有者は、当該保存建築物に係る保存活用計画を変更しようとする場合においては、市長に申請して、保存建築物指定の変更を受けなければならないこととします。また、規則で提出方法、申請様式及び申請者への通知方法を定めることとし、次の事項は軽微な事項として変更を要しないこととします。

- ア 保存建築物の名称の変更
- イ 保存建築物の所有者の変更
- ウ 保存建築物の所有者の氏名又は住所（法人その他の団体にあつては、名称、代表者の氏名又は主たる事務所の所在地）の変更
- エ 設計者の追加による変更
- オ 保存対象敷地の境界線の変更を伴わない保存対象敷地の地名及び地番の変更
- カ その他市長が当該保存建築物の保存を図る上で特に支障がないと認める変更

(8) 保存計画概要書の縦覧（規則事項）

保存計画概要書は、保存建築物の指定又は変更指定後に、一般の縦覧に供することとします。

(9) 指定の解除（条例及び規則事項）

市長は、保存建築物が建築基準法第3条第1項第1号又は第2号に掲げる建築物に該当するに至った場合や滅失等により指定の理由が消滅した等の場合には、当該保存建築物指定を解除し、その旨を所有者に書面で通知することとします。

(10) 所有者の管理義務等（条例及び規則事項）

保存建築物の所有者は、保存活用計画に従って当該保存建築物の保存及び活用を図り、これを適切に管理しなければならないこととし、次の事項については規則で定める様式により市長に届出をすることとします。

ア 保存管理責任者を選任したとき。

イ 所有者又は保存管理責任者の氏名又は住所（法人にあつては、名称、代表者の氏名又は主たる事務所の所在地）を変更したとき。

ウ 所有者又は保存管理責任者を変更したとき。

(11) 維持管理に関する報告・管理に関する助言（条例及び規則事項）

保存建築物の所有者又は保存管理責任者は、当該建築物について、定期的に保存活用計画に規定された維持管理に関する事項を踏まえた状況調査を行い、その結果を1年ごとに市長に報告しなければならないこととし、その報告書は報告前の3月以内に調査し、作成しなければならないこととします。また、市長は保存建築物の所有者又は保存管理責任者に対し、当該保存建築物の管理のために必要な助言を行うことができることとします。

(12) 増築等の許可等（条例、規則及び審査事項）

保存対象敷地内において保存建築物等の増築等の工事又は行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならないこととし、規則で許可申請の様式を定めることとします。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為及び次の事項は許可を要しない行為とすることとします。

ア 保存活用計画書に記載された維持管理に関する事項に該当する行為

イ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

ウ その他市長が当該保存建築物の保存を図る上で特に支障がないと認める行為

(13) 建築主等の変更の届出（規則事項）

増築等の許可を受けた工事が完了するまでに、次の事項に該当する事由が生じたときは、市長に届け出るものとする事とすることとし、届出の方法及び様式を定めることとします。

ア 建築主を変更しようとするとき。

イ 工事監理者又は工事施工者を変更しようとするとき。

ウ 建築主、工事監理者又は工事施工者の住所又は氏名の変更があったとき。

(14) 申請等の取下げの届出（規則事項）

保存建築物の指定の申請、保存計画の変更の申請又は増築等の許可の申請をした者が、指定通知又は許可通知の公布を受ける前に当該申請等を取り下げようとするときは、市長に届け出なければならないこととし、届出方法及び様式を定めることとします。

(15) 中間検査・完了検査（条例、規則、審査基準事項）

市長は、増築等許可に係る工事等の内容に応じ、施工中に中間検査を受けなければならない工程を指定することができることとします。

また、増築等許可に係る建築主は、当該増築等許可に係る指定された工程が終了したとき及び工事等を完了したときから4日以内に市長に検査の申請をして、市長の中間検査及び完了検査を受けなければならないこととし、検査の申請に係る様式及び増築許可

の内容に適合していると認めるときに交付する中間検査合格証並びに検査済証について規則で定めることとします。

また、中間検査及び完了検査の申請ができないやむを得ない理由について規則で定めることとします。

(16) 検査済証の交付を受けるまでの保存建築物の使用制限(条例、規則、審査基準事項)

建築主は、完了検査の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該工事に係る保存建築物の全部又は一部を使用し、使用させてはならないこととします。ただし、市長が安全上、防火上及び避難上支障がないと認めるときは、検査済証の交付前においても仮に使用し、使用させることができることとし、その申請方法、申請書の様式及び認定結果の通知方法を定めることとします。

(17) 管理に関する勧告及び命令・違反建築物に関する命令・指定の取消し(条例及び規則事項)

市長は、保存建築物の管理等が不適当なため、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られた場合には、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ることとします。また、この条例の規定又は増築許可等に付した条件に違反した建築主等に違反を是正するために必要な措置をとることを命令することができることとし、当該措置をとらないときは、保存建築物の指定を取り消すことができることとします。また、指定を取り消した場合の通知方法について規則で定めることとします。

(18) 立入調査等(条例、規則事項)

市長は、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ることとします。なお、住居に立ち入るときには、居住者の承諾を得ることとします。また、身分証の様式について規則で定めることとします。

(19) 権利義務の継承

保存建築物等の所有者が変更されたときは、新所有者は、この条例に基づいてする旧所有者の権利及び義務を承継することとします。

(20) その他雑則(条例及び規則事項)

増築等許可に係る工事の設計及び工事監理、工事等の現場における許可の表示等及び危害防止措置、報告又は物件の提出等について定めることとします。

(21) 罰則

この条例の規定に基づく命令、条件等に違反した者に対し罰則を設けることとします。

## 4 施行年月日

令和3年4月1日を予定