

(仮称) 前橋市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例(案)について

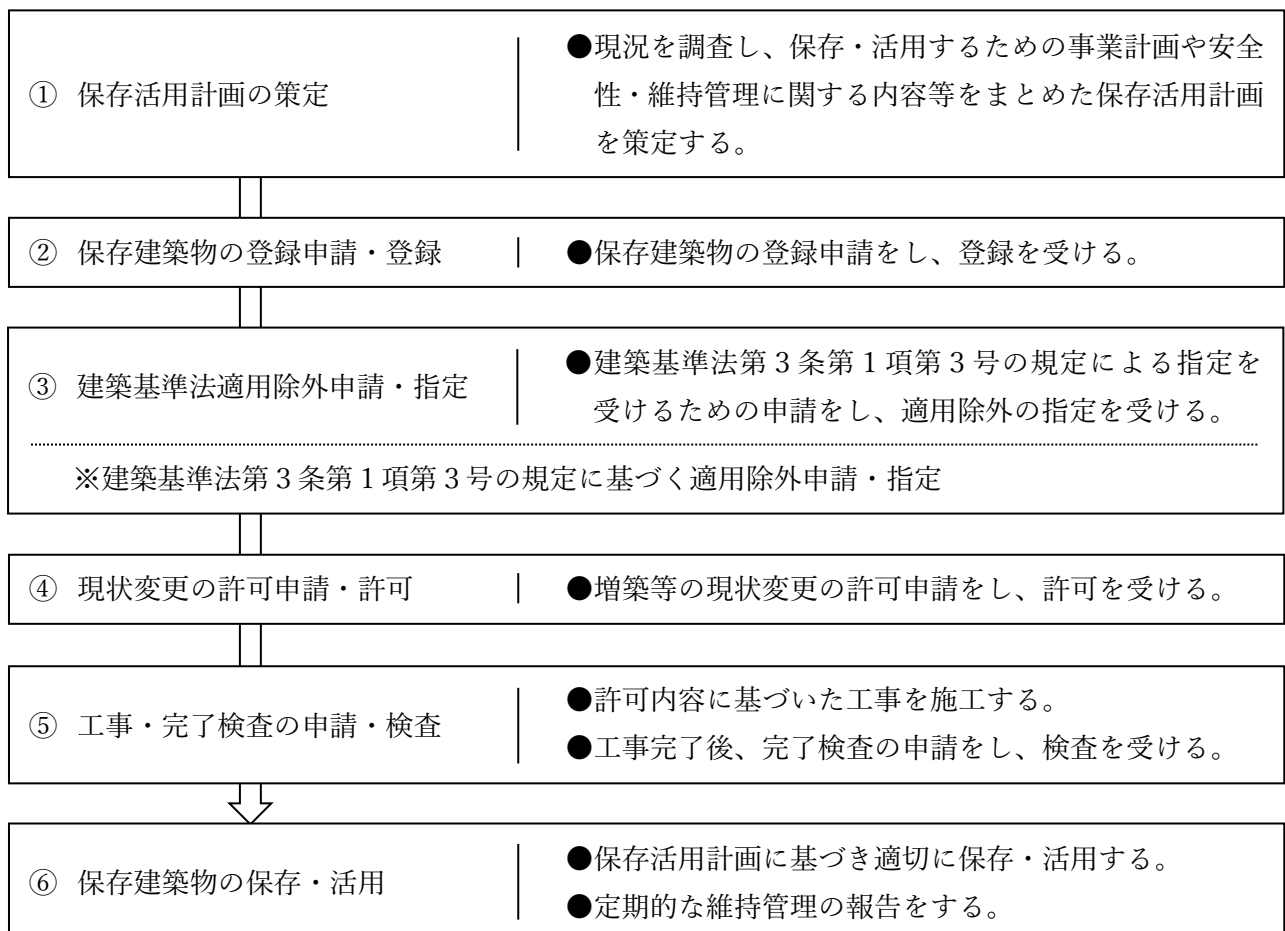
1. 条例制定の背景

本市では、令和4年12月20日に、国から前橋市歴史的風致維持向上計画の認定を受け、令和5年度から、重点区域である「厩橋地区」、「総社及び総社山王地区」を中心に、歴史的な地域資源を活用したまちづくりに取り組んでいます。

歴史的建築物については、歴史的なまちなみや文化を形成する重要な要素であり、その価値の保存及び活用を図りながら、当該建築物を後世に継承していくことが重要である一方で、歴史的建築物の多くは、建築基準法施行以前に建てられており、増改築や用途変更等の現状変更をする際に、歴史的建築物としての価値を損なうことなく、現行法令に適合させることが課題となり、所有者や事業者にとって大きなハードルとなっています。

そこで、建築基準法第3条第1項第3号の規定によるその他の条例として、「歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を施行し、条例の対象となる建築物の特性に応じた様々な代替措置等の手法により、一定の安全性を確保することで、建築基準法の趣旨を満足させ、法の下で困難であった増築等を可能とし、歴史的建築物の保存と活用の両立を目指すことを目的に制定するものです。

2. 条例における歴史的建築物の保存及び活用までの主な流れ



3. 条例の概要

(目的)

この条例は、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するものです。

(用語の定義)

この条例において用いられる用語を定義するものです。

(1) 対象建築物

建築基準法の規定が適用されるに至った際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替の工事中であった建築物のうち、次のいずれかに該当する建築物を指します。

ア 文化財保護法第57条第1項の規定により登録された有形文化財

イ 景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物

ウ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第12条第1項の規定により歴史的風致形成建造物として指定された建築物

エ その他市長がこの条例の目的に適合するものとして別に認めるもの

(2) 移築

建築物を他の敷地に移して新築することをいいます。

(3) 増築等

建築物の増築、改築、移転、移築若しくは用途の変更又は修繕若しくは模様替をいいます。

(4) 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 対象建築物の保存を図りながら、これを活用するために必要な増築等の工事の内容

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 その他市長が対象建築物の良好な保存及び活用並びに当該対象建築物が存する敷地の周辺の環境の保全を図るために必要と認める事項

(5) 保存建築物

対象建築物のうち、所有者が策定した保存活用計画の内容について適当なものとして市長が認め、保存建築物登録原簿に登録されたものをいいます。

(6) 保存対象敷地

保存建築物が存する敷地をいいます。

(所有者による登録の申請)

対象建築物の所有者は、対象建築物の保存及び活用を図るため、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を必要とするときは、保存活用計画を策定したうえで、市長に対して、対象建築物を保存建築物として登録することを申請することができます。

(対象建築物の登録等)

市長は、保存建築物への登録の申請があった場合において、対象建築物の歴史的価値を維持しながらその保存及び活用を図るため、建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定を受ける必要があります、かつ、対象建築物に係る保存活用計画について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、対象建築物を保存建築物として登録します。

市長は、登録をしようとするときは、あらかじめ、前橋市建築審査会の意見を聴くことができます。

市長は、登録をしたときは、保存建築物の所有者に通知するとともに、登録した旨を公告します。

保存建築物の所有者は、公告がされたときは、保存建築物について、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を受けるための必要な手続をとるものとします。

(登録の変更)

保存建築物の所有者は、保存建築物に係る保存活用計画の変更をしようとするときは、市長に対して、登録事項の変更を申請する必要があります。

市長は、変更登録の申請があった場合において、申請の内容が当該保存建築物の保存及び活用を図るために必要であり、かつ、変更後の保存活用計画について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、変更登録します。

(登録の抹消)

市長は、保存建築物について、次のいずれかに該当すると認めるときは、遅滞なく保存建築物の登録を抹消します。

(1) 建築基準法第3条第1項第1号又は第2号に規定する建築物に該当するに至ったとき。

(2) 滅失、毀損その他の事由によりその登録の理由が消滅したとき。

市長は、保存建築物について、公益上の理由その他特別な理由があると認めるときは、その登録を抹消することができます。

保存建築物の所有者は、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定がされない場合は、その登録を抹消することを市長に申請することができます。

市長は、登録抹消の申請があったときは、保存建築物について適切な維持管理が行われ、その保全が図られると認めるときは、その登録を抹消することができます。

(増築等の許可等)

保存対象敷地内において増築等をしようとする者又は保存建築物に関しその形状を変更し、若しくはその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、あらかじめ、市長の許可を受ける必要があります。

(完了検査)

許可を受けた者は、許可に係る工事を完了したときは、完了検査を受ける必要があります。

(所有者の管理義務等)

保存建築物の所有者は、保存活用計画に従って、保存建築物の保存及び活用を図る必要があります。

保存建築物の所有者は、保存管理責任者を選任することができます。

(維持管理の報告等)

保存建築物の所有者又は保存管理責任者は、保存建築物について、保存活用計画の維持管理に関する事項に従い、定期的にその状況の調査を行い、その結果を市長に報告する必要があります。

(管理に関する助言、勧告及び命令)

市長は、保存建築物の所有者又は保存管理責任者に対して、保存建築物を保存するために必要な助言を行うことができます。

市長は、保存建築物の管理が適当でないため、保安上著しく危険な状態となると認める場合においては、保存建築物若しくは保存対象敷地の所有者又は保存管理責任者に対して、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置をとることを勧告することができます。

市長は、勧告を受けた者が正当な理由なく措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

(監督処分)

市長は、この条例の規定に違反した保存建築物の建築主等に対して、工事の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、建築物の外観の変更、除却、移転、移築、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができます。

(権利義務の承継)

所有者の変更により新たに保存建築物の所有者となった者は、この条例の規定により市長が行った助言、勧告又は命令その他の処分による保存建築物の所有者でなくなった者の権利及び義務を承継するものとします。

(建築物の設計及び工事監理)

建築士法に基づき必要な設計と工事監理を行う必要があります。

(消防長の意見の聴取)

市長は、保存建築物の登録、変更登録又は増築等の許可をしようとする場合においては、消防長に意見を聴くことができます。

(立入調査等)

市長は、この条例の施行に必要な限度において、市長が指定する職員に、保存対象敷地若しくは保存建築物等に立ち入らせ、その状況を調査させ、必要な検査をさせ、又は関係者に質問させることができます。

4. 施行年月日

令和8年4月1日を予定