

平成 26 年 9 月 議会
第 4 委員会報告資料

「（仮称）福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の制定に係るパブリックコメントの実施について

平成 26 年 9 月 11 日

住 宅 都 市 局

福岡市の国家戦略特区において、区域方針に示された規制改革事項などのうち「古民家等の歴史的建築物の活用のための建築基準法の適用除外」について、新たな条例制定のためにパブリックコメントを行うにあたり、第4委員会に報告を行うもの。

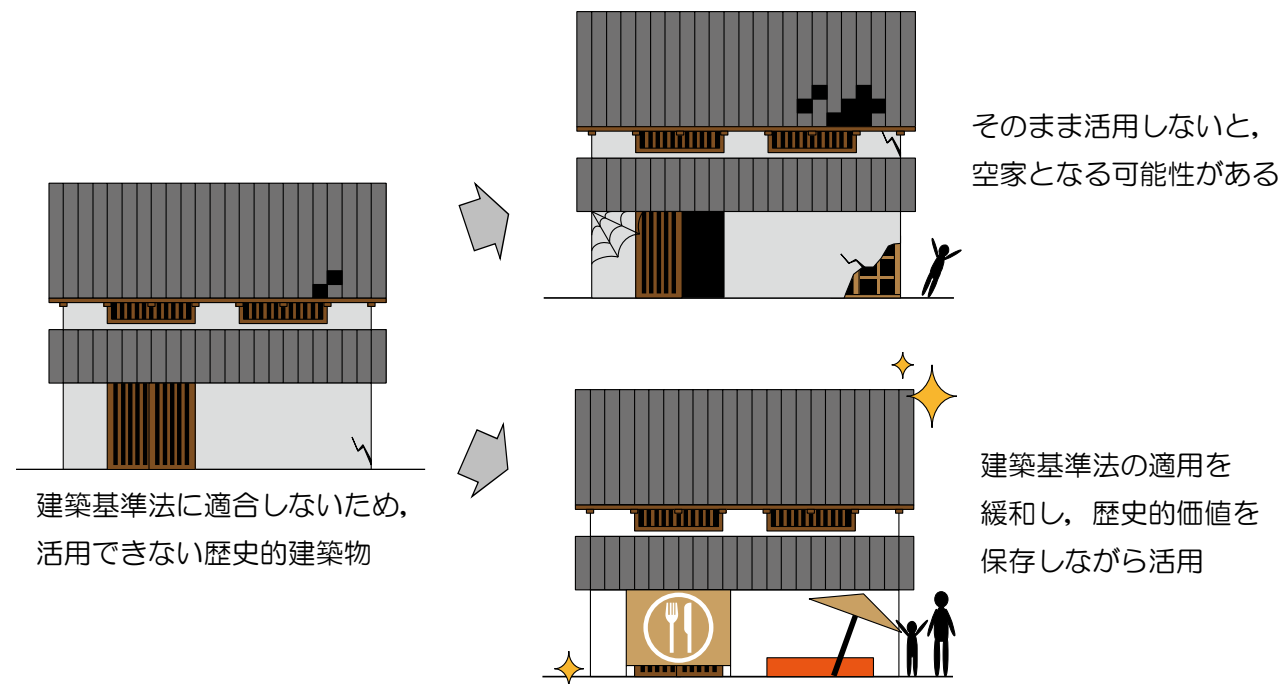
歴史的な建築物について建築基準法の適用を緩和し、将来にわたって良好な状態で保存・活用するために制定する「(仮称) 福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」(素案)について、市民の皆さまの意見を募集します。

意見募集期間：平成26年10月1日(水)～平成26年10月31日(金)

(1) 条例の目的

国宝や重要文化財、指定文化財等については、建築基準法の規定により、同法の適用除外となりますが、そのほかの歴史的な建築物については、建築基準法が制定された昭和25年以前に建てられたものであっても、増築や用途変更等を行う際には、現行の建築基準に適合することが求められます。その際、外観や内部を変更する必要が生じ、歴史的価値を損なわずに活用することが困難になっているほか、多額の改修費用を要することもあるため、空き家化や解体が進んでいるのが現状です。

このため、本条例は、現在、歴史的に価値を有していても建築基準法の緩和を受けられない建築物について、防火や避難等の安全性を個別に検証したうえで建築基準法の適用を緩和し、増築や用途変更等の建築行為を可能にするものであり、歴史的建築物を将来にわたって良好な状態で保存・活用することができるようになります。



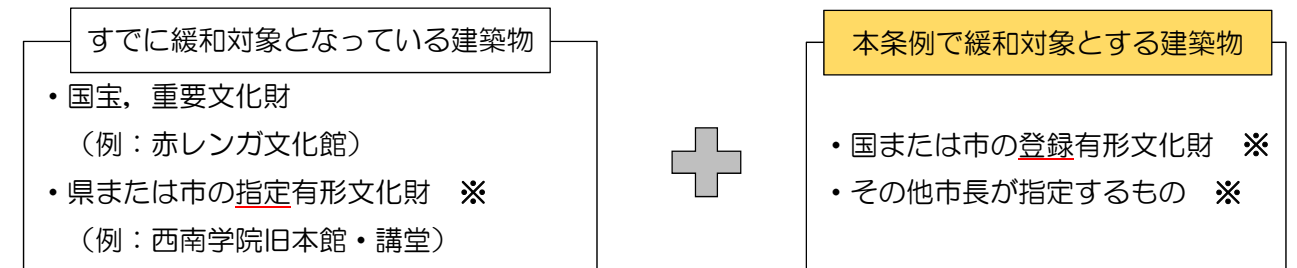
(2) 条例による効果

本条例に基づき、防火や避難等の安全性を個別に検証したうえで登録された保存建築物については、市長が建築審査会の同意を得て建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定をすることにより、建築基準法の適用緩和を受けることができます。

建築基準法の適用が緩和されることで、歴史的建築物を現状の形で保存し、使い続けることができるようになります。

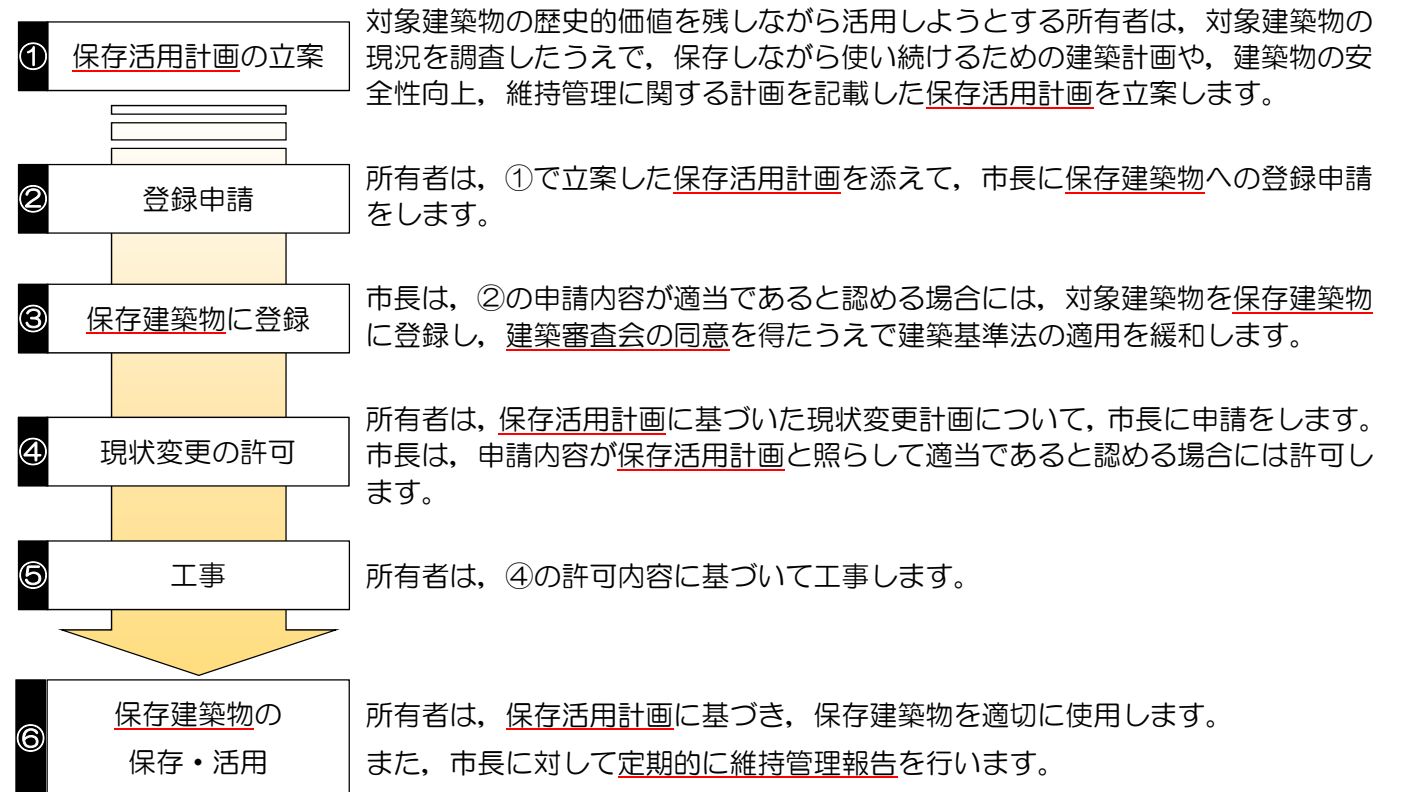
(3) 建築基準法適用緩和制度について

文化財保護法等の位置づけに応じて建築基準法の適用を緩和する制度があり、本条例で対象を拡大します。



※緩和対象とするには、別に建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定を要します。

(4) 歴史的建築物の保存・活用までの流れ



(5) 本条例の制定に併せて改正する条例

- ・福岡市建築審査会条例
- 保存活用計画について建築審査会で審議するための規定を設けます。

(6) 目標スケジュール

- 平成26年12月 条例素案に対するパブリックコメント結果の公表
- 平成27年 3月 市議会へ条例案付議・公布
- 4月 条例の施行

(仮称) 福岡市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例 (素案)

目次

- 第1章 総則(第1条・第2条)
- 第2章 対象建築物の登録等(第3条～第6条)
- 第3章 保存建築物等に関する制限
 - 第1節 現状変更の規制(第7条・第8条)
 - 第2節 保存のための措置(第9条～第12条)
- 第4章 雑則(第12条～第17条)
- 第5章 罰則(第18条～第21条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、古民家などの伝統的な木造家屋やその他の昭和前期の意匠や建築様式等に文化的価値を有している「歴史的建築物」について、現状変更の規制並びにその保存のための措置、活用並びに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、歴史的建築物の意匠や建築様式等を維持・保存しつつ、利活用を促進し、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。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。)において使用する用語の例による。

2 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 対象建築物 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え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ものをいう。

イ 文化財保護法(昭和25年法律第214号。)第57条第1項の規定により登録された有形文化財

ロ 福岡市文化財保護条例(昭和47年条例第33号。)第35条第1項の規定により登録された福岡市登録有形文化財

ハ その他市長が前条の目的に適合するものとして指定するもの

(2) 移築 建築物を他の敷地に移して新築することをいう。

(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えをいう。

(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う。

イ 当該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

ロ 当該対象建築物の安全性に関する事項

ハ 当該対象建築物の維持管理に関する事項

ニ その他、市長が当該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、第4条第1項の規定による登録を受けたものをいう。

(6) 保存対象敷地 保存建築物が存する敷地(保存活用計画において、保存建築物を移築することとする場合にあつては、移築後の敷地)をいう。

第2章 対象建築物の登録等

(所有者による登録の申請)

第3条 対象建築物の所有者は、当該対象建築物の保存及び活用を図るため、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、市長に対し、当該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る。

2 前項の申請を行おうとする者は、当該対象建築物に係る保存活用計画を策定し、市長に提出しなければならない。

3 第1項の申請を行おうとする者は、その者以外に当該対象建築物が存する敷地(保存活用計画において、当該対象建築物を移築することとする場合にあつては、移築後の敷地。)について所有権又は借地権を有する者がいるときは、あらかじめ、当該申請の内容について、これらの者の同意を得なければならない。

(対象建築物の登録等)

第4条 市長は、前条第1項の申請を受けた場合において、当該対象建築物の保存及び活用を図るために法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を行う必要があり、かつ、当該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、当該対象建築物を保存建築物登録原簿に登録することができる。

2 市長は、前項の規定による登録をしようとするときは、あらかじめ、福岡市建築審査会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、第1項の規定による登録をしたときは、すみやかにその旨を公告するとともに、当該保存建築物の所有者に通知しなければならない。

4 第1項の規定による登録は、前項の規定による公告によって、その効力を生じる。

5 市長は、第1項の規定による登録をしたときは、当該保存建築物の所有者に対し、すみやかに登録証を交付しなければならない。

6 市長は、第4項の規定による公告をしたときは、当該保存建築物について、法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を行うため、すみやかに福岡市建築審査会に諮らなければならない。

(登録の変更)

第5条 保存建築物の所有者は、保存活用計画の変更(規則で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、市長に対し、変更の登録(以下「変更登録」という。)を申請しなければならない。

2 市長は、前項の申請を受けた場合において、当該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、変更登録をすることができる。

3 前条第2項から第5項までの規定は、変更登録について準用する。この場合において、同条第2項中「前項の規定による登録」とあるのは「変更登録」と、同条第3項から第5項までの規定中「第1項の規定による登録」とあるのは「変更登録」とする。

(登録の抹消)

第 6 条 市長は、保存建築物について、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、すみやかに当該保存建築物の登録を抹消しなければならない。

(1) 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。

2 市長は、保存建築物について、公益上の理由その他の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る。

3 市長は、前 2 項の規定により保存建築物の登録を抹消したときは、すみやかにその旨及びその理由を公告するとともに、当該抹消を受けた保存建築物の所有者に通知しなければならない。

4 保存建築物の所有者は、前項の規定による通知を受けたときは、すみやかに保存建築物の登録証を市長に返付しなければならない。

5 市長は、第 1 項及び第 2 項の規定により保存建築物の登録を抹消したときは、すみやかに当該建築物に係る法第 3 条第 1 項第 3 号の規定に基づく指定を解除しなければならない。

第 3 章 保存建築物等に関する制限

第 1 節 現状変更の規制

(増築等の許可等)

第 7 条 保存対象敷地内において増築等をしようとするとき並びに保存建築物に関しその形状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、市長の許可を得なければならない。ただし、通常の管理行為、軽易な行為その他規則で定める行為及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る行為が、保存活用計画の内容と相違するときは、同項の許可をしてはならない。

3 市長は、第 1 項の許可の申請があった場合において、当該保存建築物の保存のために必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

4 第 1 項の規定による許可は、法第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定(法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)による確認の申請又は法第 18 条第 2 項の規定(法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)による通知を要するものであるときは、当該申請又は通知をしようとする日までに受けなければならない。

5 第 1 項の規定による許可に係る工事は、当該許可を受けた後でなければ、これを施工してはならない。

(完了の届出)

第 8 条 前条の規定による許可を受けたものは、当該許可に係る工事を完了したときは、その旨を市長に届け出なければならない。

第 2 節 保存のための措置

(所有者の管理義務等)

第 9 条 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らなければならない。

2 保存建築物の所有者が変更したときは、新たに所有者となった者は、すみやかにその旨を市長に届け出なければならない。

3 保存建築物の所有者は、当該保存建築物の管理に関する責任者(以下「保存管理責任者」という。)を選任することができる。

4 保存建築物の所有者は、前項の規定により保存管理責任者を選任したときは、すみやかにその旨を市長に届け出なければならない。保存管理責任者を解任又は変更したときも、同様とする。

5 保存管理責任者には、第 1 項の規定を準用する。

6 保存建築物の所有者又は保存管理責任者は、その氏名若しくは名称又は住所を変更したときは、すみやかにその旨を市長に届け出なければならない。

(管理に関する助言、勧告及び命令)

第 10 条 市長は、保存建築物の所有者又は保存管理責任者に対し、当該保存建築物を保存するために必要な助言を行うことができる。

2 市長は、保存建築物の構造若しくは建築設備又は保存対象敷地の管理が適当でないため当該保存建築物の損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険な状態となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該保存建築物若しくは当該保存対象敷地の所有者又は保存管理責任者に対し、相当の猶予期限を付けて、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る。

3 市長は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなく当該勧告に係る措置を採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、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る措置をとることを命じることができる。

(維持管理の報告等)

第 11 条 保存建築物の所有者又は保存管理責任者は、当該保存建築物について、当該保存建築物に係る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しなければならない。

2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があると認めるときは、保存建築物の所有者又は保存管理責任者に対し、当該保存建築物の現状又は管理若しくは工事の状況について報告又は資料の提出を求めることができる。

第 4 章 雑則

(権利義務の承継)

第 12 条 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旧所有者の権利及び義務を承継する。

2 前項の場合には、旧所有者は、当該保存建築物の引渡しと同時にその登録証を新たに保存建築物の所有者となった者に引き渡さなければならない。

(建築物の設計及び工事監理)

第 13 条 第 7 条第 1 項の規定による許可を受けた保存建築物の工事のうち、建築士法第 3 条第 1 項(同条第 2 項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。)、第 3 条の 2 第 1 項(同条第 2 項において準用する同法第 3 条第 2 項の規定により適用される場合を含む。以下同じ。)又は第 3 条の 3 第 1 項(同条第 2 項において準用する同法第 3 条第 2 項の規定により適用される場合を

含む。以下同じ。)に規定する建築物の工事は、それぞれ当該各条に規定する建築士の設計によらなければ、することができない。

2 第7条第1項の規定による許可を受けた保存建築物の工事のうち、建築士法第2条第6項に規定する構造設計図書による同法第20条の2第1項の建築物の工事は、構造設計一級建築士(同法第10条の2第4項に規定する構造設計一級建築士をいう。以下同じ。)の構造設計(同法第2条第6項に規定する構造設計をいう。以下同じ。)又は当該保存建築物が構造関係規定(同法第20条の2第2項に規定する構造関係規定をいう。)に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によらなければ、することができない。

3 第7条第1項の規定による許可を受けた保存建築物の建築主は、第1項に規定する工事をする場合においては、それぞれ建築士法第3条第1項、第3条の2第1項又は第3条の3第1項に規定する建築士である工事監理者を定めなければならない。

(消防長等の意見の聴取)

第14条 市長は、第4条第1項の規定による登録又は第5条第2項の規定による変更登録をしようとする場合においては、消防長又は当該登録若しくは変更登録をしようとする保存対象敷地の所在地を管轄する消防署長に意見を聴くことができる。

(監督処分)

第15条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、工事の停止を命じ、又は相当の猶予期限を定めて、建築物の外観の変更、除却、移築、移転、改築、増築、修繕、模様替え、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じることができる。

(1) この条例の規定又はこれに基づく許可に違反した建築主、当該保存建築物等に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下同じ。)若しくは現場管理者又は当該保存建築物等若しくは保存対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者

(2) この条例による許可に付された条件に違反した保存建築物の建築主、当該保存建築物に関する工事の請負人若しくは現場管理者又は当該保存建築物若しくは保存対象敷地の所有者、管理者若しくは占有者

2 市長は、この条例の規定若しくはこれに基づく許可又は当該許可に付された条件に違反することが明らかな増築等の工事中の保存建築物等については、緊急の必要があつて福岡市行政手続条例第13条第1項に規定する意見陳述のための手続を取ることができない場合に限り、当該手続によらないで、当該保存建築物等の建築主又は当該工事の請負人若しくは現場管理者に対し、当該工事の停止を命じることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対し、当該工事に係る作業の停止を命じることができる。

(立入調査等)

第16条 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り、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る。ただし、住居に立ち入るときは、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入調査、立入検査又は質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(委任)

第17条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第5章 罰則

第18条 第15条第1項又は第2項前段の規定による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第19条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第7条第1項の規定に違反した者

(2) 第7条第3項の規定により許可に付された条件に違反した者

(3) 第10条第3項又は第15条第2項後段の規定による市長の命令に違反した者

(4) 第11条第2項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

第20条 第16条第1項の規定による立入調査若しくは立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して陳述せず、若しくは虚偽の陳述をした者は、10万円以下の罰金に処する。

第21条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前3条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に解体され、その建築材料の全部又は一部が保管されている建築物で、当該建築材料の全部又は一部を用いてその原形を再現しようとするものについては、解体されていないものとみなして、この条例の規定を適用する。

(福岡市建築審査会条例の一部改正)

3 福岡市建築審査会条例(昭和39年年福岡市条例第97号)の一部を次のように改正する。

第8条を第9条とし、第7条を第8条とし、第6条を第7条とし、第5条の次に次の1条を加える。

(専門調査員)

第6条 審査会に、専門調査員を置くことができる。

2 専門調査員は、専門の事項に関しすぐれた経験と知識を有する者のうちから、市長が任命する。

3 専門調査員は、会長の命を受けて専門の事項を調査する。