

(仮称) 鎌倉市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例素案

1 条例の目的

歴史的建築物と言われる建築物は、建築基準法が制定された昭和 25 年（1950 年）11 月以前に建築されたものであり、こうした建築物の保存を目的として増築・用途変更等を行い活用を図ろうとすると、現行の建築基準法に適合させなければならず、歴史的な価値を維持したまま適合させることは困難なため活用を断念し、解体されたり空き家化や放置に至る原因にもなっています。

歴史的建築物のうち文化財保護法の国宝、重要文化財等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、歴史的な価値を有していてもこれらに該当しない歴史的建築物についても将来にわたって良好な状態で保存・活用が図れるよう保存活用計画を策定し、構造（耐震性能等）、防火、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[※]することで保存を推進しようとするものです。

2 条例による効果

歴史的建築物の保存・活用を目的として策定された保存活用計画について、構造（耐震性能等）、防火、避難等を個別に検証したうえで、市長は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、本条例に基づき保存建築物に登録します。

登録された歴史的建築物については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行うことで、建築基準法の適用を緩和することができます。

建築基準法の適用が緩和されることで、歴史的建築物の保存が図れるとともに、有効に活用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除外する制度がありますが、さらに本条例で対象を拡大します。

既に建築基準法の適用除外対象となっている建築物

国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財等（建築基準法第 3 条第 1 項第 1 号）



本条例で建築基準法の緩和対象とする建築物

既に建築基準法の適用除外となっている建築物以外の歴史的建築物で、本条例に基づき登録した保存建築物については、建築審査会の同意を得て指定し、建築基準法の適用を緩和します。（建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号）

※建築基準法の全部又は一部の適用を除外することです。

4 本条例の概要

① 保存活用計画の立案

対象建築物の歴史的価値を残しながら活用しようとする所有者は、対象建築物の現況を調査したうえで、保存しながら活用するための建築計画や、建築物の安全性向上、維持管理に関する計画を記載した保存活用計画を立案します。

② 登録申請

所有者は、①で立案した保存活用計画を添えて、市長に保存建築物としての登録を申請をします。

③ 保存建築物に登録

市長は建築審査会専門委員会の意見を聞いて②の申請内容を検証し、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。

④ 法の適用緩和

③の保存建築物は、建築審査会の同意を得て指定し、建築基準法の適用を緩和します。

⑤ 現状変更の許可

所有者は、現状変更を行う場合、市長に変更申請をします。市長は申請内容が条例の目的に適合し、支障がないと認める場合（必要な場合には許可条件を付して）に許可します。
※新たに増築する部分は建築基準法が適用されます。

⑥ 工事

所有者は、⑤の許可内容に基づいて工事を実施し、工事が完了したら完了届を提出します。

⑦ 保存建築物の保存・活用

所有者は、保存活用計画に基づき、保存建築物を保存しながら適切な活用を図っていきます。また、市長に対して定期的に保存・活用状況について維持管理報告を行います。

監督処分

市長は、条例の規定や⑤の許可条件に違反した保存建築物又は同一敷地内の他の建築物の建築主、工事請負人、現場管理者、所有者、占有者に対して、是正するための必要な措置を命じることができます。