

歴史的建築物の保全・活用に向けて

景観形成重要建築物等指定制度

神戸市住宅都市局

神戸市住宅都市局計画部景観政策課

〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1

TEL 078-322-5484 FAX 078-322-6096

E-mail keikan@office.city.kobe.lg.jp

神戸らしさを象徴する歴史的建築物

神戸には、開港以降に建てられた「神戸らしさ」を象徴するような近代建築物や地域の文化を伝える古民家などが数多く存在します。こうした歴史的建築物は、所有者の方たちの努力で新たな用途・機能を組み込まれるなどして良好に保存活用される事例がある一方で、経済面や機能面などの問題から、残念ながら消滅していく事例もみられます。

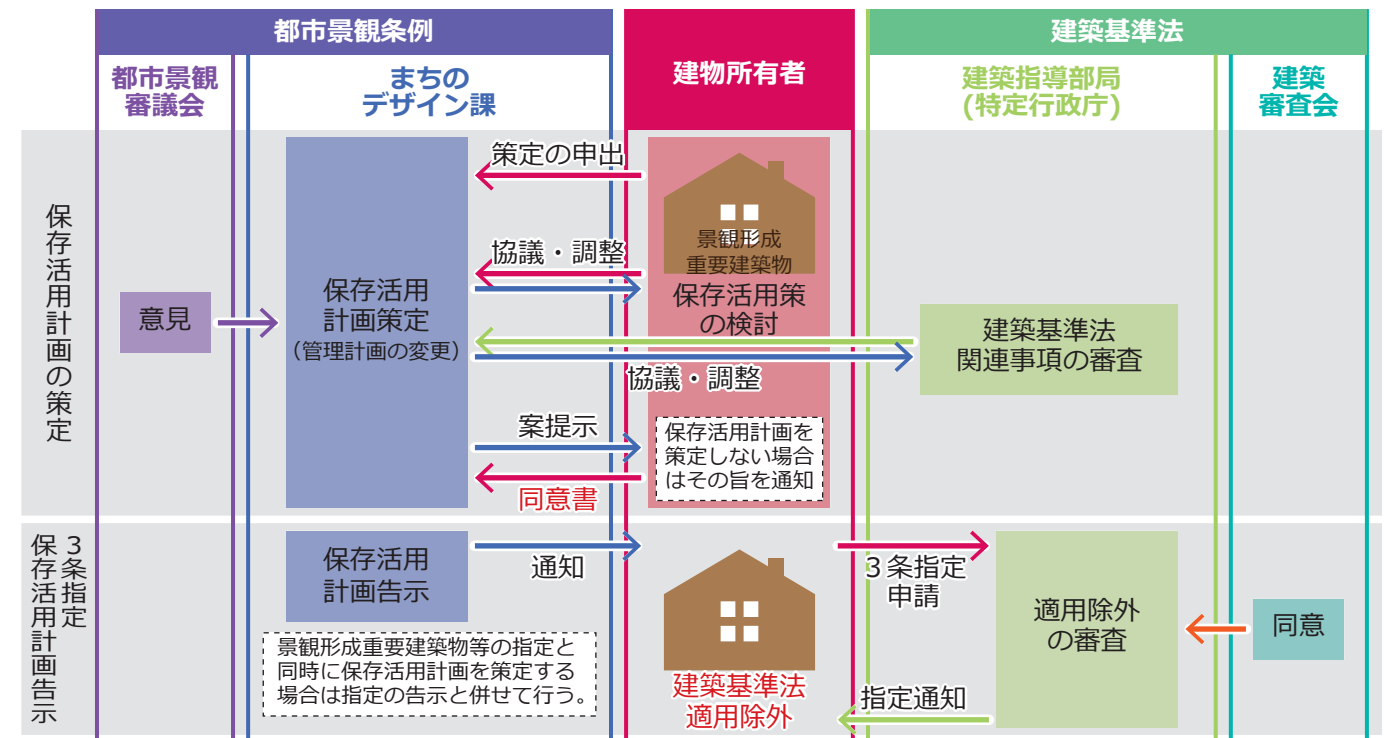
神戸市では、「デザイン都市・神戸」の推進のための基本的方針において、「まちのデザイン」の主な取り組みの1つに「歴史的・文化的価値の高い地域資源の保全・活用・継承・情報発信」を掲げており、歴史的建築物の保存活用は、神戸の魅力にさらに磨きをかけていくうえで、重要な事項として位置づけています。

法の柔軟な運用

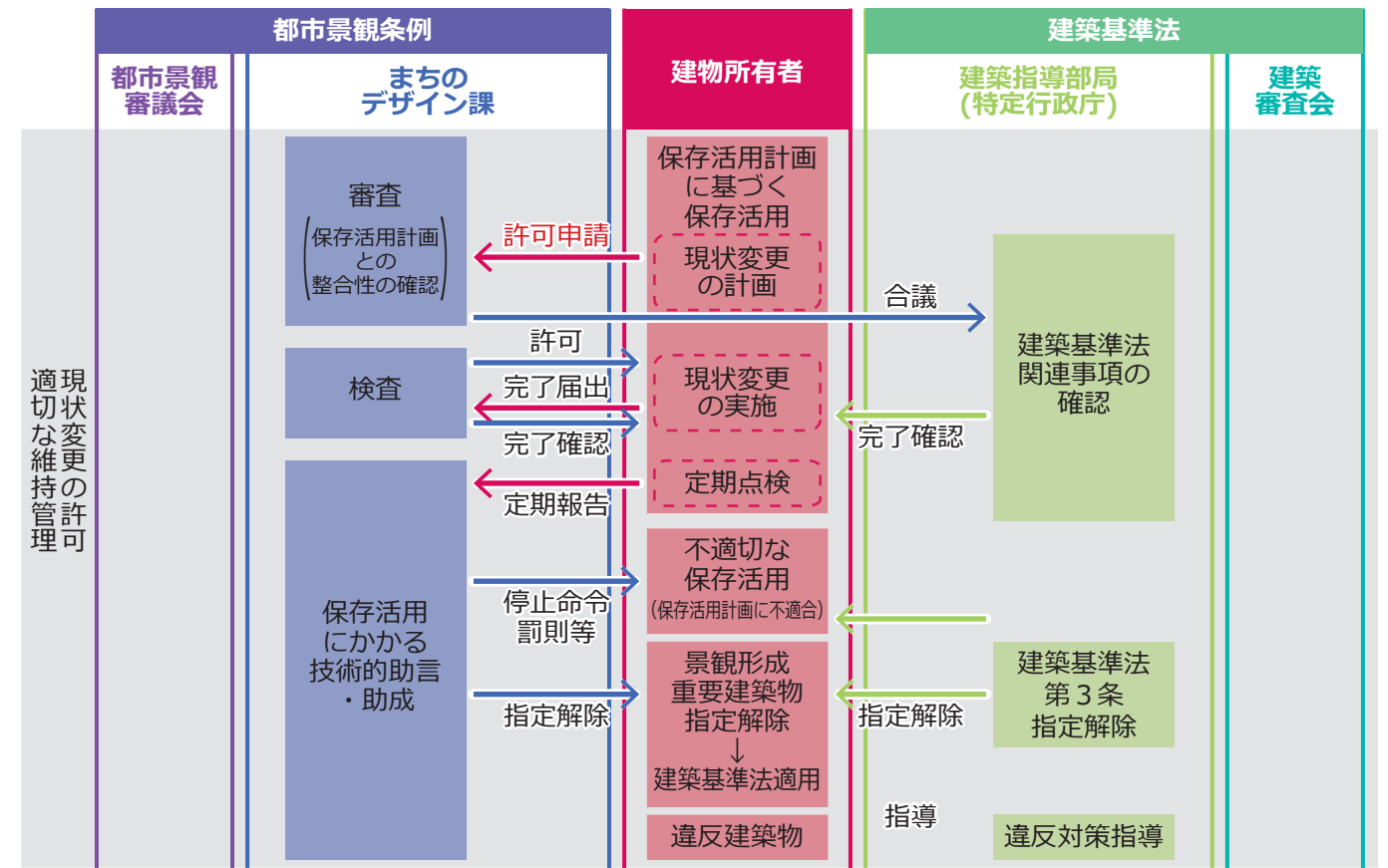
歴史的建築物を、その価値を保ちながら、私たちの生活や様々な活動の中で上手に活かして使い続けていくためには、よりきめ細かく対応していくことが必要です。また、単に保存するというだけでなく、積極的な活用を促すことで、建物の維持管理等の経済的な負担軽減や、地域のまちづくりへの貢献にもつながることが期待できます。

一方、歴史的に価値があるといえども、不特定多数の利用者が見込まれる場合は、特に安全性を確保しておくことは重要です。歴史的建築物の保存活用を図るにあたっては、安全性等の基本的な性能の確保と、貴重な市民の皆様の共有財産としての価値の保全とのバランスをとりながら、建築基準法を柔軟かつ適切に運用していきます。

指定の手続き



現状変更の手続き



安全性能の確保のために・・・

所有者が保存活用計画に反するなど不適切な行為を行った場合は、市長は景観形成重要建築物の指定を解除します。指定が解除されると、建築基準法が再度適用されることとなります。

保存活用計画

建築基準法第3条第1項第3号に定める現状変更の規制及び保存のための措置などを定めた保存及び活用のための計画（「保存活用計画」）を神戸市が策定し、所有者の方はその計画に基づいた適切な保存活用を図ります。

保存活用計画に定める内容

① 景観形成重要建築物等の保存及び活用に係る目標及び方針

景観形成重要建築物等の価値を確認し、その価値を活かした保存・活用の目標や方針を定めます。

② 景観形成重要建築物等の保存及び管理に関する事項

現状の保存、管理状況や、今後の保存活用に向けた計画などを定めます。

③ 景観形成重要建築物等の活用に 関する事項

施設の計画などの保存活用に向けた改修計画などを定めます。

④ 景観形成重要建築物等の防災に 関する事項

景観形成重要建築物等を火災や震災等の災害から守り、安全性を確保するための対策を定めます。

⑤ 景観形成重要建築物等の環境の 保全に関する事項

計画地周辺の都市景観の形成や地域のまちづくりにふさわしい保存活用を図るよう方針等を定めます。

⑥ 景観形成重要建築物等の保存及び活用に 係る手続に関する事項

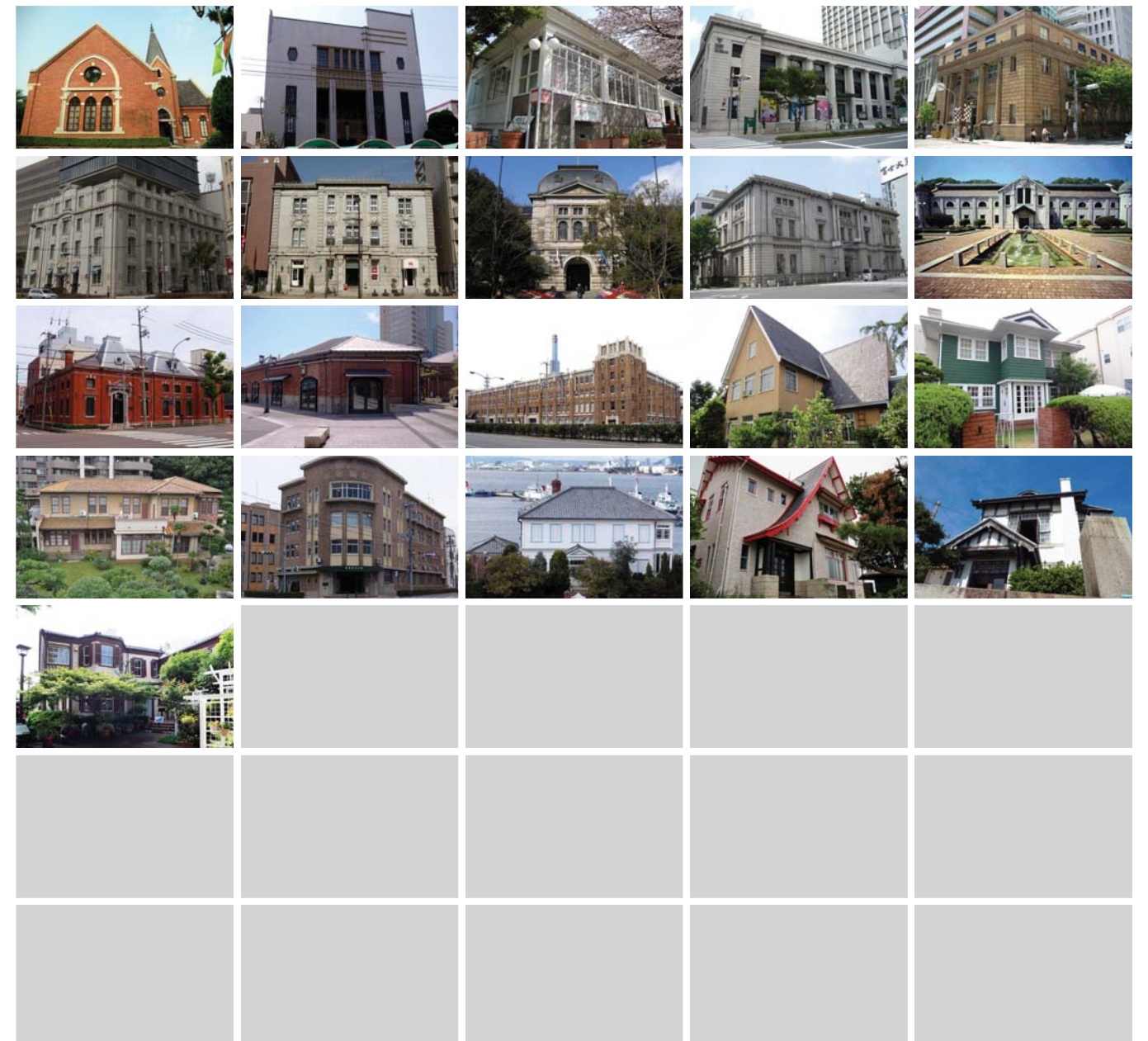
保存管理、防災、環境保全に係る計画に盛り込まれた具体的な行為について、必要な届出、許可等の手続きを定めます。

景観形成重要建築物等とは

歴史的な建築物や地域のシンボルとなっている建築物など、都市景観の形成を図る上において、特に重要な価値があると認める建築物等を「景観形成重要建築物等」として指定し、その保全・活用を図る制度を設けています。

対象となるものは、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いるもので、市民に愛され親しまれている景観上重要な建築物等（周辺の樹木・樹林・庭園・池水なども含む）です。

それらの建築物等を所有者の同意のもとに、神戸市都市景観条例に基づいて、景観形成重要建築物等に指定し、その保全・活用を進めることで、歴史的建築物のもつ魅力を景観まちづくりに活かすことを目的とします。

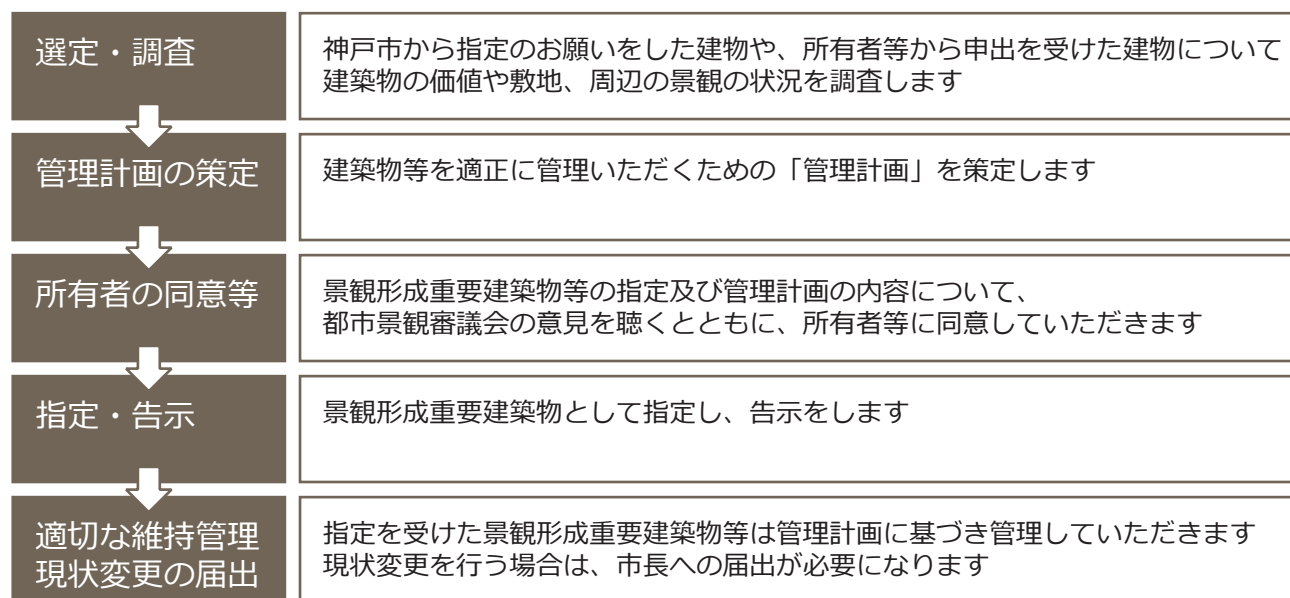


しくみと手続き

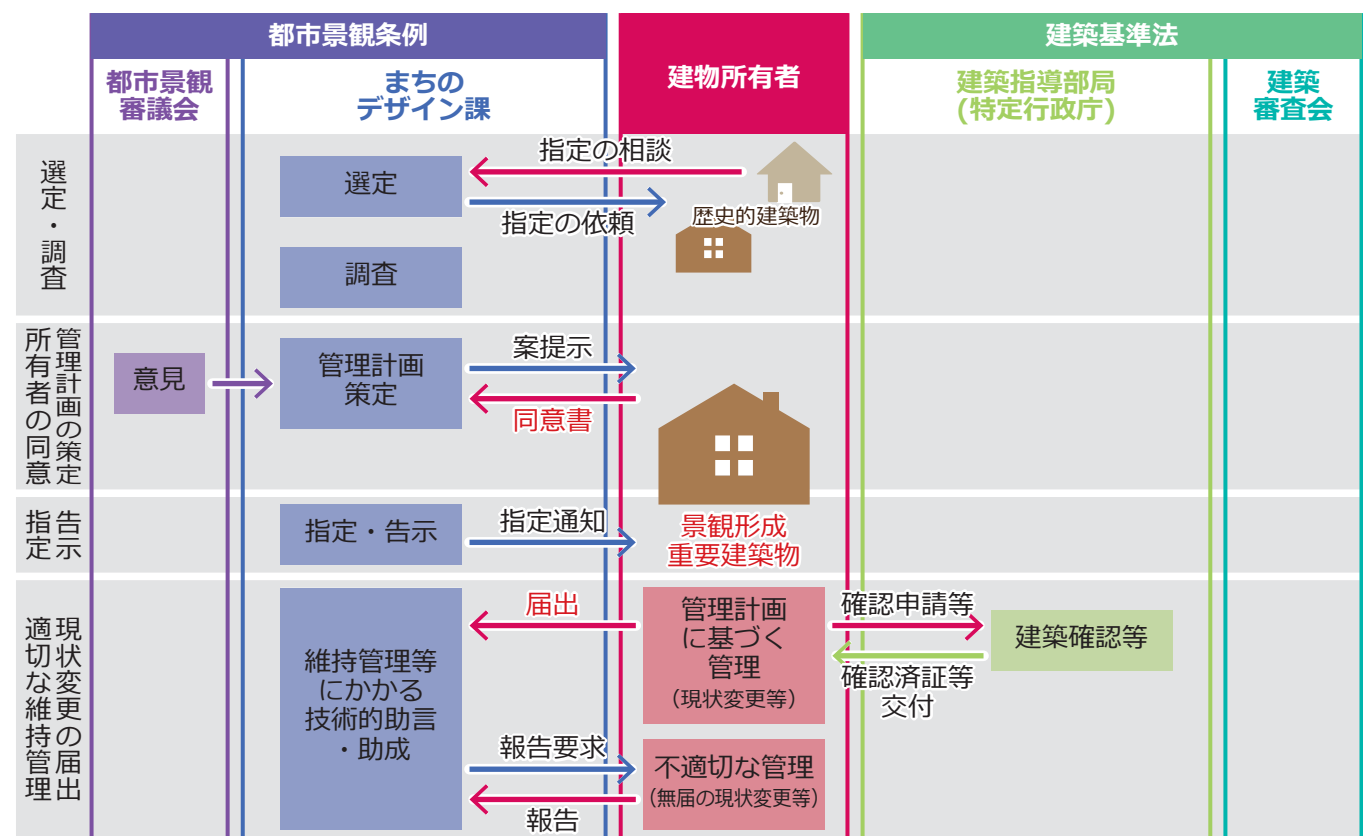
景観形成重要建築物に指定するには、所有者の方の同意が必要になります。

指定にあたって、建築物やその敷地の状況や景観特性などを調査し、神戸市が「管理計画」を策定します。指定を受けた景観形成重要建築物は管理計画に即した管理をしていただき、外観などを変更する建築行為を行う際には、神戸市へ届出をいただくこととなります。

指定までの流れ



指定の手続き



建築基準法の緩和措置

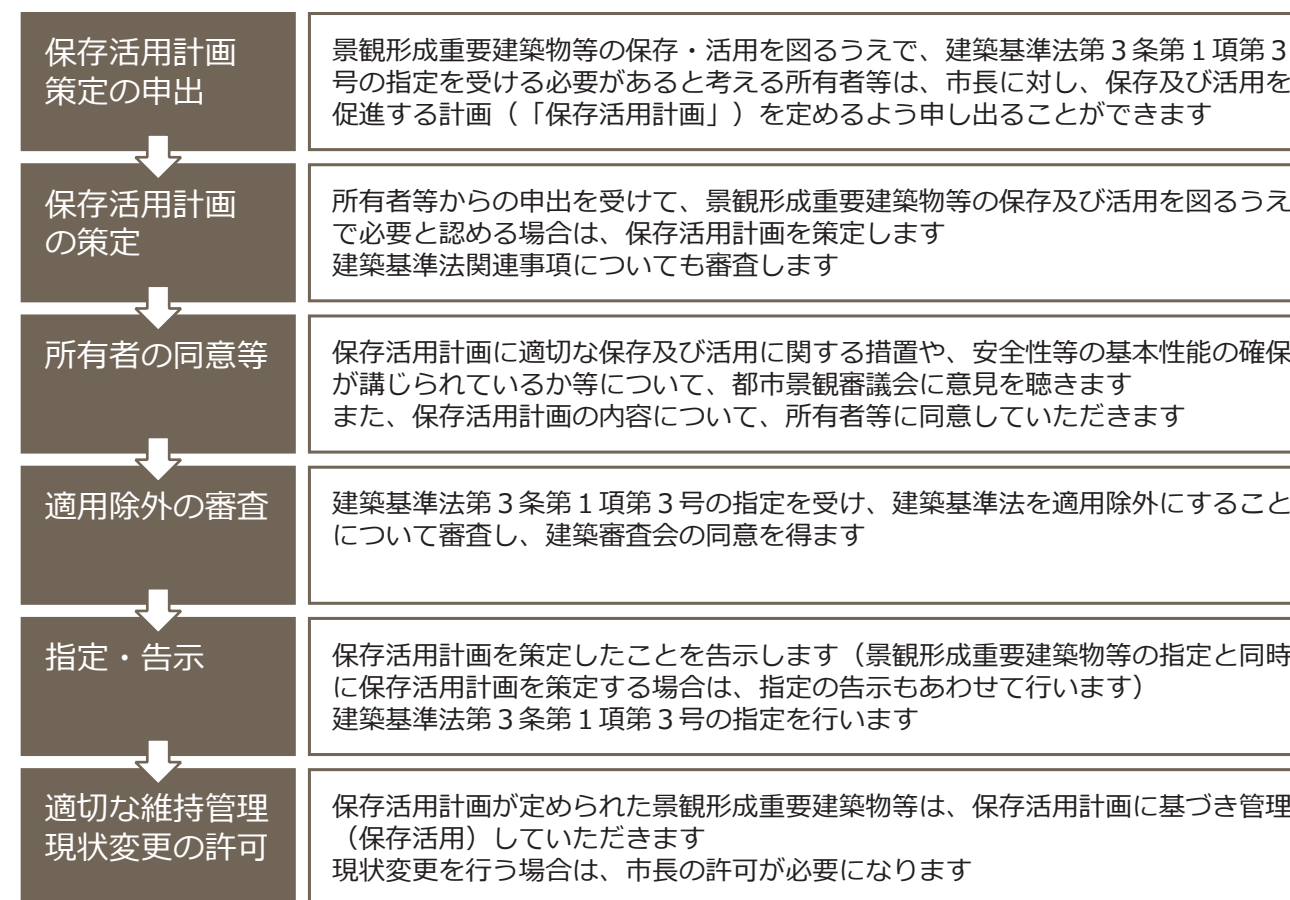
歴史的建築物の保存活用を図るため、建物の用途を変えたり、改修を行う際に、建築基準法に適合していないことが課題となる場合があります。

建築基準法第3条第1項第3号には、文化財保護法により指定された国宝、重要文化財以外であっても、自治体が条例により、文化的価値を認め、「現状変更の規制及び保存のための措置」が講じられている建築物については、建築基準法の適用を除外する特例的な制度があります。

神戸市では、神戸市都市景観条例にこの制度を位置づけ、現行制度の枠組みの中では実現できなかった、代替措置による対応を可能としています。

(平成22年12月20日公布、平成23年1月20日施行)

指定までの流れ



建築基準法第3条（抜粋）

（適用の除外）
この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
一～二 略
三 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
四 略