

報告事項 5

(仮称)神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例(案)に係る意見提出手続きについて

(仮称)神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例(案)に係る意見提出手続きについて、別紙のとおり報告する。

平成29年2月7日提出

神戸市教育委員会

教育長 雪村新之助

「(仮称) 神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における  
建築基準法の制限の緩和に関する条例(案)」に係る意見提出手続きについて

## I. 背景・目的

北野町山本通地区は、明治以来、外国人住宅としての洋風建築物や和風住宅が建てられ、独特なまち並みを形成してきた。この歴史的なまち並みを維持するために、神戸市では、昭和 54 年に北野町山本通地区を文化財保護法及び神戸市都市景観条例（以下「景観条例」）に基づく伝統的建造物群保存地区に指定し、歴史的に重要な建築物や門・塀などを“伝統的建造物”に、また、伝統的建造物と一体のものとして特に保存が必要と認められる石垣などを“必要物件”に認定している。（以下“伝統的建造物”と“必要物件”をあわせて「伝統的建造物等」という。）

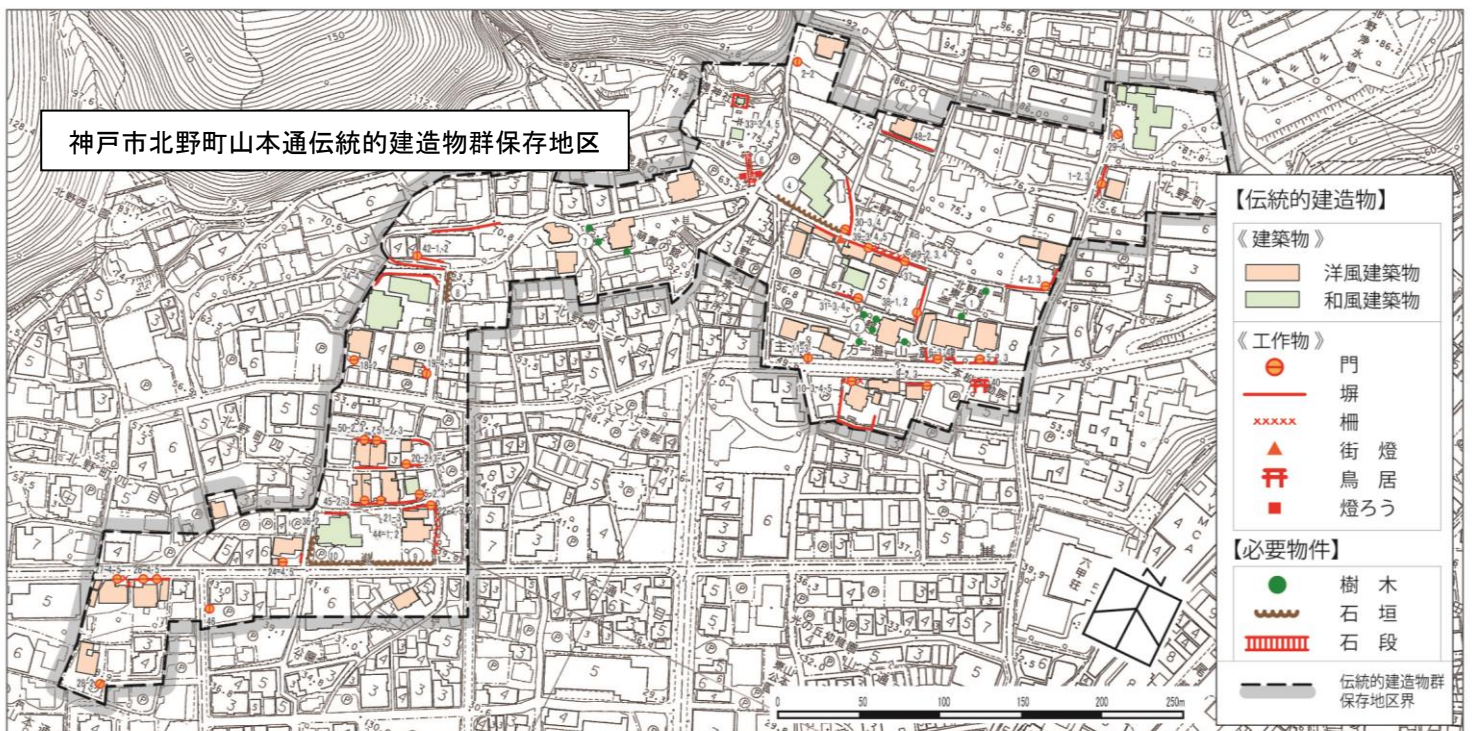
伝統的建造物等は、外観を維持するために、現状維持又は復元修理するものとしているが、現行の建築基準法（以下「法」）に適合しないものが多く、それらに関して大規模な修繕等を行う場合には現行法が適用され、歴史的な外観を保存し続けることが難しくなっている。

そこで、歴史的風致を保ちながら神戸らしい個性あるまちづくりを進めるため、法第 85 条の 3（伝統的建造物群保存地区の制限の緩和）の規定により、法の制限を緩和する条例（以下「新条例」）を制定し、伝統的建造物等の保存のための措置を確保する。

## II. 新条例(案)の概要

### 1) 緩和対象となる建築物等

- 伝統的建造物等（門・塀及び擁壁を含む）
- 伝統的建造物等がある敷地における伝統的建造物以外の門・塀及び擁壁（法で道路後退が必要な範囲内に伝統的建造物等（門に至る石段を含む）がある場合に限り、道路内の建築制限（法第 44 条）のみを緩和対象とする。）



## 2) 緩和対象となる行為

北野町山本通地区内の伝統的建造物等のある敷地において、**新築(※)・増築・改築・大規模の修繕又は大規模の模様替え**をする場合（以下、「新築等」）とする。

(※伝統的建造物の解体修理等は、建築基準法上「新築」に該当する場合がある)

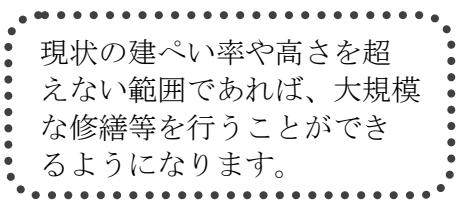
## 3) 緩和対象となる法の条項と代替措置

緩和対象となる条項については、法で規定されており、そのうち伝統的建造物等の新築等において支障のある下記条項を緩和対象とする。

法の条項を緩和する場合は、下記の①**代替の安全対策**と②**住宅用防災機器及び消火器の設置**が必要となる。

### ① 代替の安全対策

・緩和の対象となる伝統的建造物等には、抵触する法の条項に応じた下表による代替の安全対策が必要となる。

法の緩和対象条項		法の基準	代替の安全対策（例示）
第 21 条	大規模の建築物の主要構造部等	柱や梁などを耐火構造とする	・各居室にスプリンクラー設備等を設け、外壁及び軒裏の仕上げを不燃認定木材にする。
第 44 条	道路内の建築制限	道路内に建築物を建築しない	・外壁、軒裏、屋根及び外部に面した柱、梁を、準耐火構造とする。
第 62 条 第 1 項	準防火地域内の建築物の構造制限	延べ面積 500 m <sup>2</sup> を超え 1500 m <sup>2</sup> 以下の建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とする	・住宅以外の建物(例：飲食店)においては、厨房にスプリンクラー設備等を設ける。
第 62 条 第 2 項	準防火地域内の木造建築物等の外壁等の防火措置	準防火地域内にある木造建築物は、外壁等を防火構造とする	・外壁及び軒裏の仕上げを不燃認定木材にする。
	これに附属する門・塀の不燃化	準防火地域内にある 2 m を超える門・塀は、不燃材料で造り、又は覆う	・門の仕上げを金属板の上に厚さ 12mm 以上の木材を張ったものにする。
第 64 条	外壁の開口部の防火戸	外壁の開口部等に防火戸等を設ける	・窓の建具を不燃認定材料木材とし、ガラスを網入ガラスにする。
第 53 条	建ぺい率	都市計画等で定められた建ぺい率以下とする	 <p>現状の建ぺい率や高さを超えない範囲であれば、大規模な修繕等を行うことができますようになります。</p>
第 56 条	建築物の各部分の高さ	斜線制限で定められた高さ以下とする	

- ・新条例であらかじめ定める代替の安全対策と同等以上のものについて、特別に許可する制度も設ける。
- ・許可の条件により、スプリンクラー設備等、別途消防用設備の設置が必要な場合がある。

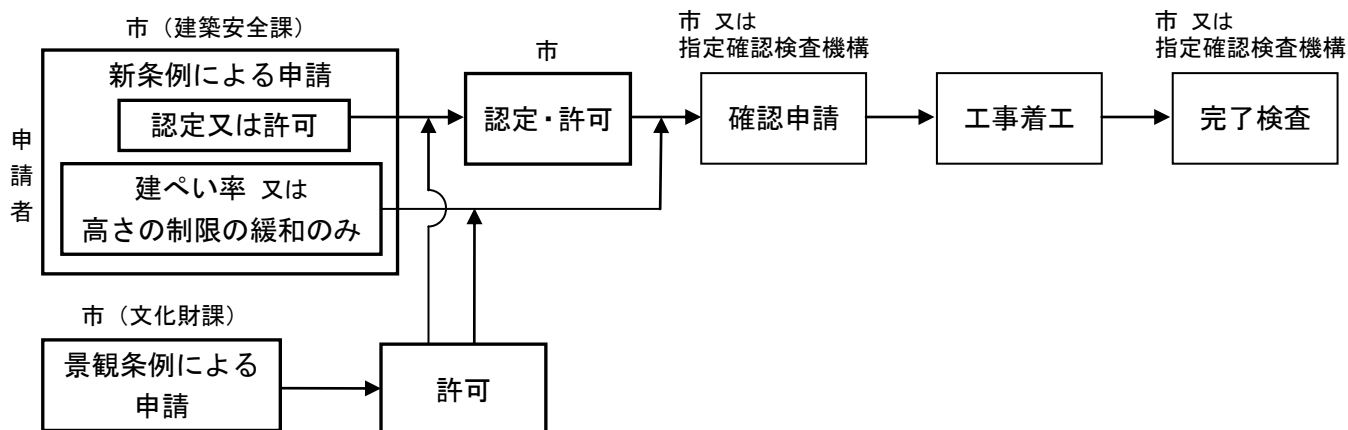
### ② 住宅用防災機器及び消火器の設置

・緩和の対象となる伝統的建造物等には、上記「① 代替の安全対策」とともに、**無線連動型の住宅用防災機器及び消火器**の設置が必要となる。

(※専用住宅以外の建物については、消防局との協議が必要となる。)

#### 4) 手続きについて

新条例により緩和を受けるためには、神戸市による認定又は許可が必要となる。(建ぺい率〔法第53条〕や高さの制限〔法第56条〕の緩和のみの場合は、神戸市による認定又は許可は不要) また、あわせて景観条例による許可が必要となる。



#### 5) その他

伝統的建造物等がある敷地において、伝統的建造物本体の工事を行わず、門・塀や小規模な付属棟を新築等する場合、伝統的建造物本体への代替の安全対策〔上記3)の①〕については、住宅用防災機器及び消火器〔上記3)の②〕の先行設置を条件に、一時猶予するものとする。

### Ⅲ. 制定時期

平成29年第2回定例会市会(9月議会)に提案予定。

なお、新条例の施行時期については、施行規則の公布・施行とあわせ、平成30年春頃の予定。

### Ⅳ. 意見募集期間

平成29年3月1日(水)～3月31日(金)