

# 建築基準法3条1項3号の「その他条例」について

小澤英明

西村あさひ法律事務所パートナー弁護士（不動産・環境法）

ここでは建築基準法3条1項3号のいわゆる「その他条例」について解説する。なぜ歴史的建造物には建築基準法の適用除外を認める「その他条例」の活用が求められるのか、「その他条例」とは建築基準法の体系の中でどのような位置にあるのかを説明する。次に、「その他条例」を既に定めている京都市、神戸市、横浜市、福岡市の条例の主要部分を示す。特殊な萩市の条例にも言及する。最後に、建築物に建築基準法の全部又は一部の条項が適用されないということの法的意味を整理する。

## 1 「その他条例」とは

歴史的建造物の活用保存をはかる場合に建築物の改変が必要になることが多い。その改変の際に、用途変更、増改築、大規模修繕、大規模模様替え（以下、「改築等」という。以下において、「改変」ということは建築物に何らかの変更を加えるという広い意味で用いる。）を伴うと、建築確認を得て、既存不適格部分を建築基準法の現行基準に適合させなければならないことが原則となる。しかし、全面的な適合化は事実上不可能な場合が多い。また、現行基準に適合させようとすると、歴史的建造物のもつ魅力を大きく減殺させることになる場合も少なくない。以上のいずれの場合も建築基準法が歴史的建造物の活用に障害となりうる。しかし、歴史的建造物には建築基準法を適用除外とすることを可能にする同法3条1項がある。

建築基準法3条1項は歴史的建造物に建築基準法を適用しないことがあることを定めているが、それには、文化財保護法の重要文化財等当然に適用除外となる場合（同項1号）と、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定してはじめて適用除外となる場合（同項3号）がある。後者は、条例で「現状変更の規制及び保存のための措置」が講じられていることが条件であるが、これはさらに二種類に分かれ、文化財保護法182条2項の条例でかかる措置が講じられている建築物とその他の

条例でかかる措置が講じられている場合とがある。文化財保護法182条2項の条例とは、地方版重要文化財とも言うべき歴史的建造物を指定する場合の条例で、かかる条例で指定された建造物には国により指定された重要文化財と同等の規制が及ぶことが多く、従来、活用よりも保存に注力されてきた。以下において対象として論じるのは、この地方の指定文化財ではなく、その他の条例（以下、「その他条例」という。）によって「現状変更の規制及び保存のための措置」が講じられる歴史的建造物である。主として念頭に置くのは登録有形文化財である。これは、改変にあたって届出は必要であるが、改変が許可のもとに置かれているものではない。したがって、「現状変更の規制及び保存のための措置」が講じられてはいない建築物である。しかし、「その他条例」により、「現状変更の規制及び保存のための措置」が講じられれば、建築基準法の適用除外が可能となる。

なお、建築基準法には、他に景観法の景観重要建造物と伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区」という。）内の建築物とについて、外観につき同法の適用除外を定めている規定がある。すなわち、同法85条の2及び85条の3である。これらの建築物の適用除外はこれらの条文に定められた範囲での限定的な同法の規定の適用除外である。したがって、これらの建築物について、かかる限定的な適用除外では改築等ができない場合は、同法の全面的な適用除外を可能にする「その他条例」の活用が求められる。

以下に、「その他条例」についての現状と課題を整理するが、その前に前提となる知識を確認する。すなわち、着工時の建築基準法の基準に合致して建築された建築物は、その後基準が変わり新しい基準では不適合な部分を含むことになっても、その時点で、違法な、いわゆる違反建築物に転化するのではない。既存不適格建築物になるだけである。既存不適格建築物は、従前通り使用できる（同法3条2項）。しかしながら、既存不適格建築物も、改変するにあたって、改築等に該当する行為を行う場合は、建築確認を得て不適合部分をすべて現行基準に



適合させることを原則とする(同法3条3項3号)。ただ、すべての不適合部分を現行基準に適合させることを強いることがしばしば建物所有者に過大な負担を強いることになるので、同法はその緩和規定を設けている(同法86条の7)。したがって、歴史的建造物の改変が改築等に該当しても、かかる緩和規定により、不適合部分を現行基準に合致させることが必要なくなる場合がある。このような緩和規定を活用しても、どうしても不適合部分を現行基準に合致させることが求められ、それでは歴史的建造物の改変ができないといった場合に、はじめて「その他条例」の活用が求められる。

以上に述べた建築基準法の構造を図にすると図1のとおりである。

## 2 「その他条例」の現況

「その他条例」は、京都市、福岡市、横浜市、神戸市(、萩市)が既にこれを制定しているが、その方法は大別すると2つある。

第1は、京都市のように「その他条例」のために独立した条例を制定する場合である。概ね京都市の条例に倣っている福岡市のその他条例も同様である。京都市は工学院大学の後藤治教授が主導して作成されたと言われる日本建築士会連合会のモデル条例を参考にしたと言われている。

第2は、横浜市や神戸市のように既存の景観条例の改正というかたちで、「その他条例」の実質を有する条項を盛り込む場合である。また、伝建地区に関する条例の改正で、外観だけでなく内装も許可の対象とすることで「その他条例」の要件である「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」としての性格を与えて、「その他条例」としての性格を伝建地区に関する条例にもたせた萩市の例もある。

平成27年10月現在、豊岡市、氷見市、射水市、川越市等が「その他条例」の制定に向けて準備を行っていると言われている。

既存の「その他条例」の内容については、各自治体のホームページ等から見ることができるが、図2に、京都市、福岡市、横浜市、神戸市、萩市の各条例を比較した表を掲載する。

なお、本研究会では、京都市、横浜市、神戸市、萩市にヒ

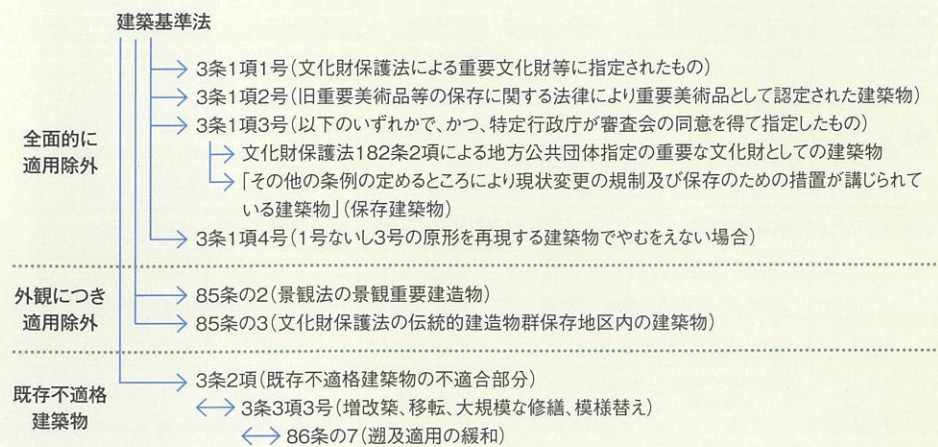


図1.建築基準法の構造

アリングを行っている。

ところで、国土交通省は、平成26年4月1日付けの技術的助言で、「その他条例」の活用のために地方公共団体が建築審査会の同意基準案を提示し、あらかじめ建築審査会から当該同意基準に包括的に了承を得られれば、当該地方公共団体に設ける委員会が当該同意基準に基づいて建築基準法3条1項3号の同意を与えることも可能であるとして、その同意基準の内容を例示している。建築審査会には歴史的建造物のいかなる改変であればこれを許してよいかについての知識と経験を有する識者が必ずしも揃ってはいないこともありうるので、専門家集団としての委員会に建築審査会に代って個別具体的な同意の判断を委ねるものである(図3参照)。

以上が建築基準法3条1項3号の「その他条例」の現況である。「その他条例」が抱える論点は多岐にわたるが、一番重要な論点は、「その他条例」によって建築基準法の適用を除外した建築物にどの程度の安全性をどのように確保するかということである。この点については、上記各「その他条例」のどれも明示的な規定を有しない。したがって、各条例(萩市の条例を除く)で同意の前提となる保存活用計画においていかなる義務が建物所有者に課せられ、実際に同意が与えられる場合に、建物所有者にいかなることを各地方公共団体が求めるのかを見る等して、各地方公共団体の「その他条例」の運用を注意深く見守る必要があるが、以下に問題点の整理を試みたい。

## 3 建築基準法適用除外の意味

歴史的建造物の改変にあたっては、以上に見たように、建築



	京都市	福岡市	横浜市	神戸市	萩市
導入時期	H24	H27	H25	H22	H17
種類	新規	新規	景観条例の改正	景観条例の改正	伝建条例の改正
対象	S25以前の建物 登録有形文化財等	S25以前の建物 登録有形文化財等	歴史的な価値を有する建築物	都市景観の形成を図る上で特に重要な価値があると認める建築物	伝統的建造物であって特殊建築物であり、文化的価値があって、内部を公開する用途に供するもの
呼称	保存建築物	左同	特定景観形成歴史的建築物	景観形成重要建築物等	伝統的建造物
手続の流れ	所有者が「保有活用計画」を作成したうえで、登録提案 ↓ 市長による「保存建築物の登録」 ↓ 3条1項3号指定のため、市長から建築審査会への諮問	左同	市長による指定 ↓ 市長による「保存活用計画」の策定 ↓ 所有者への通知	市長による指定 ↓ 3条1項3号の指定を受ける希望のある所有者による「保存活用計画」策定依頼 ↓ 市長による「保存活用計画」の策定 ↓ 所有者への通知	市に現状変更申請 ↓ 許可 ↓ 建築主事に適用除外申請 ↓ 安全性等が適切であれば建築審査会にかけられる ↓ 建築審査会の同意
保存活用計画の策定者	所有者	左同	市	市	保存活用計画検討中
建築審査会の意見	保存建築物に登録する段階で意見	左同	条例に規定はない。むしろ、特定景観形成歴史的建築物に指定するにあたり、都市美対策審議会の意見を聞くこととされている。	条例に規定はないが、審査会の「包括同意基準」がある(?)。	最終的に同意の可否の判断を行うことになるが、伝建条例に特別の規定があるわけではない。
現状変更規制	増改築、移転、用途変更、修繕・模様替え →許可必要	左同	現状を変更し、保存に影響を及ぼす行為 →許可必要	左同	許可必要
安全性について	耐震についてはハード面のみで対応(震度6弱?)、防火と避難についてはソフト面も考慮	未確認	建築基準法の安全性と同じレベルの安全性を追求?	左同? ただ、耐震性については配慮か?	建築主事の判断となるが、伝建条例に特別の規定があるわけではない。
保存のための措置	定期的状況報告、所有者変更届	左同	所有者の管理義務 所有者変更届	所有者の管理義務 所有者変更届(事前)	現状変更許可にあたり保存についての条件がつけられることがある
実績	龍谷大学深草町家キャンパス、平安道場	なし	なし	旧神戸生系検査所	旧山村家住宅

図2. 条例の比較

基準法の規定の3条1項3号を適用して、同法の適用を排除することを可能にすることができる。しかし、問題は、その先であり、建築基準法の適用除外となる建築物の改変においては、建築行為に求められる基準は何もないのかという点である。これについては、建築基準法の適用を除外する以上、同法そのものから直接的に求められる基準はないと言うほかない。ただし、当該改変行為が消防法その他の法令により一定の基準を満たす

ことを求められることがありうることは当然のことであって、このような他の法令の規定の遵守は必要である。また、建築基準法上求められる基準がないとしても、改変の結果、改変行為に起因する事故において建物所有者等の関係者が法的責任を負うか否かは別問題である。この点については、説明を要するので、後述する。

以上について、補足すると次のとおりである。議論を整理するために、まず、既存不適格建築物でも建築確認が必要にならない改変行為について考える。かかる改変行為には、建築確認は不要であるが、改変行為自体は改変時の基準に合致させなければならないのではないかという疑問がありうる。この点については、不適合部分については、建築基準法の新基準の適用を受けるのは改築等に該当する場合であるという条文の規定(同法3条2項、3条3項3号)のため、改変行為自体も新基準の適用から完全にはずれてしまうという事態が容認されている。すなわち、適合部分を不適合にする改変はできないが、既存不適格建築物となったために不適合となった部分はもはや建築基準法の新基準の規定の適用外になり、建築確認を必要とする改築等に至らない改変をするのであれば、新基準の規定は適用がないと行政実務上も解されている。もっとも、上記のとおり、他の法令からの規制や事故が起きた場合の関係者の法的責任は別の話である。したがって、このような改変の場合の建築行為の質は千差万別

であって、グレード的にはもとの新築時の基準にやっと合格する程度から現行基準をみたす程度まで様々である。ここでは、事故が起きた場合の法的責任の可能性や建築物の市場性への危惧が建築主に自制を促していると見るべきである。

このように既存不適格建築物の不適合部分において、建築確認を必要としない改変行為については、建築基準法上は、改変行為の基準がないのであり、既存不適格建築物としての



平成26年4月1日「建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用等について」

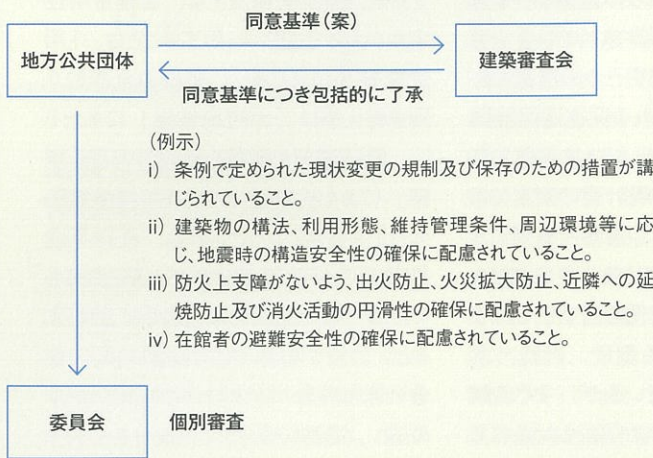


図3. 国土交通省の技術的助言

性格を有する歴史的建造物についても同様であるということをも確認する必要がある。そのうえで、本来ならば建築確認を必要とする改築等の場合も同法の基準の適用外とする、「その他条例」の適用があれば、当該建築物が全体として同法の基準が適用されない建築物となることを認識する必要がある。この場合、建築主の改変行為を制約するのは、その他法令への遵守と事故が起きた場合の法的責任の可能性や建築物の市場性を危惧した自制であるという構図となる。以上をわかりやすく図にすると図4のとおりである。横線は、問題とする建築の行為時の建築基準法の求める基準である。

このように法的問題を整理すると、建築基準法1条で、「この法律は、建物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、」とあるから、どのような建築物の改変行為も改変時の基準に合致する必要があると反論する論者もいるだろう。また、同法8条で、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」とあるから、どのような建築物の改変行為も改変時の基準に合致するようにする努力義務があると反論する論者もいるだろう。しかし、以上のいずれの解釈も、建築基準法の解釈としては導き得ない。同法の適用を除外した建築行為に、同法1条や8条が適用されると解すること自体が論理矛盾だからである。既存不適格建築物には新基準が適用されていないことを見るだけでも、同法はその最新の基準を遵守させる建築物を限定していることは明らかである。同法1条の意味しているところは、同法の最新の基準は、同法の適用がある建築物の新築時の最低基準であり、また、同法の適用がある既存不適格建築物の改築等時の最低基準であるということである。また、同法8条は、一旦、適法に建築され

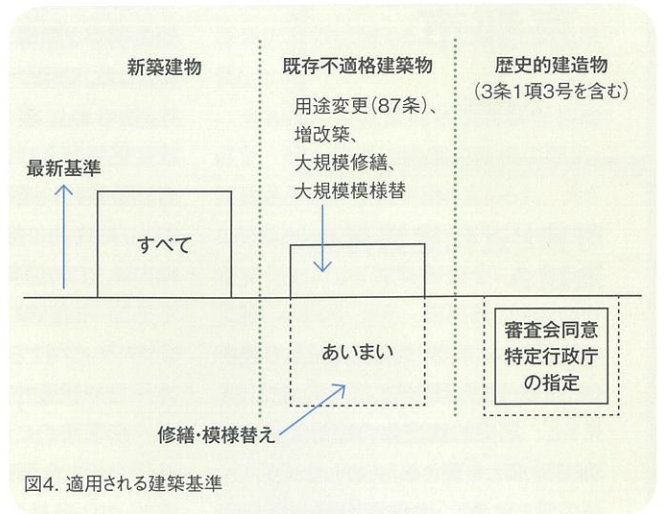


図4. 適用される建築基準

た建築物は、当該建築物の新築時の基準の性能を維持するように努めなければならないということである。

ただ、「その他条例」の適用によって建築基準法の適用除外の状況をつくりあげるにあたっては、条例の制定に加えて、建築審査会の同意と特定行政庁の指定というふたつの公的機関の行為が介在する。ここが、既存不適格建築物において建築確認を不要とする改変行為と異なるところである。すなわち、既存不適格建築物において建築確認を不要とする改変行為の場合は、建築審査会も特定行政庁も関与しないから、地方公共団体としては、「あなたのリスクでやってください。行政は関与しませんから。」という態度を決め込むことができる。しかし、「その他条例」の場合には、建築審査会の同意と特定行政庁の指定という介在があるから、同様の態度はとれないということである。将来、「その他条例」により指定された建築物において事故が発生した場合に、当該地方公共団体が法的責任を問われないかという点が、行政の立場からはもっとも関心が高いところである。この種のリスクを一切排除するためには、適用除外した建築物に建築基準法の最新の基準の遵守を求めるといった矛盾した行為に及びかねない。この論点をどのように考えるかは、「その他条例」の課題において最も重要な論点であるから、十分に検討する必要があるが、その検討の前に、建築物の事故と法的責任を概観し、そのうえでいかなる場合に地方公共団体が法的責任を負うかを考えることにする（以下、18ページに続く）。



## 取り組み事例1

# 京都市

Kyoto

## 町家と近代建築再生の 取り組み

京都市は、歴史的建造物として数多くの誇るべき寺社を有し、その点だけを見ると、歴史的建造物の維持保全に成功しているとも言える。しかしながら、京都の町家は、第二次世界大戦の空襲の被害がないにもかかわらず、寺社を除くと、都市空間の調和を念頭に置かない好き勝手な建築が相当程度横行し、景観上は悲惨な状況が生まれている。今や、昔ながらの町家が連なる京都独特の景観は損なわれてしまっているのが実情である。

そこで、危機感をいだいた市民の動きを背景に、京都市もさまざまな努力を積み重ねている。そのひとつが、建築基準法のもとで可能な町家保存活用手法を整理した「京町家できること集」の編纂である。これは、建築基準法の現行基準の適用を受けずにできる京町家の意匠を活かした屋根・外壁などの修繕の方法や外壁、軒裏の外観の整備の方法や、現行基準の適用を受ける大規模の修繕・模様替え、用途変更などの行為について適合しなければならない規定等をわかりやすく解説するものである。

この「京町家できること集」の解説からもわかるように、建築基準法のもとで相当程度歴史的建造物の保存活用をはかることができるが、増改築や大規模な修繕・模様替え、用途変更については、原則として建築基準法の最新基準の適用を受けるために、建築基準法の適用をはずさなければ保存活用ができない場合もあることが意識され、「その他条例」を制定し、平成24年4月1日から施行することになったものである。京都市のこの条例は、従来の条例とは別に新たな条例を設けている。この点

で、既存の景観条例を改正して「その他条例」を整備した神戸市や横浜市とは異なる。また、これらの条例はいずれも、法3条1項3号が求めている「現状変更規制及び保存のための措置」を、当該建築物に適用される保存活用計画により具体的に担保しようとするが、京都市は、この保存活用計画の策定にあたって、市長ではなく、建物所有者にイニシアティブをとらせている。この点でも神戸市や横浜市とは異なっている。なお、京都市のこの条例は、当初、木造建築物を念頭に置いたが、すぐに鉄筋コンクリート造やれんが造をも対象にできるように改正され、名称も「歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に変更され、平成25年11月から改正条例が施行されている。

平成27年7月時点で、運用実績はまだ2件にとどまっている。そのひとつ

が龍谷大学深草町家キャンパスである。これは、築後151年を経過した京町家である。建築基準法では、店舗併用住宅から大学施設へ転用することは、「用途変更」にあたるし、屋根の全面的な葺き替え等は「大規模修繕」にあたるし、便所部分を増設しようすると「増築」にあたるため、これらを建築基準法のもとで実現しようとするれば、既存不適格部分の全面的な適合が必要となるものであった。全面的に適合させようすると、外壁や軒裏や木製建具の開口部分を防火構造・防火設備とすることが求められ、道路に突き出した部分を撤去することが求められるが、それでは当該建築物の町家としての風情が著しく損なわれるという事情があって、京都市の「その他条例」の適用第一号となったものである。

(文責：小澤英明)



店舗併用住宅から龍谷大学深草町家キャンパスに用途変更された京町家(上)、ギャラリーとして使用されている内部空間(下)





# 萩市

Hagi

## 重要伝統的建造物群保存地区での取り組み

萩市には、現在久安古地区及び堀内地区（1976年）、浜崎地区（2001年）、佐々並市地区（2011年）の四つの重要伝統的建造物群保存地区がある。久安古地区及び堀内地区は、重伝建制度の最初の選定で、武家屋敷も何棟があるが基本的には石垣や土塀の軒先が道路内に突出することに関する制限の緩和に絞った萩市伝統的建造物群保存地区条例（1976年萩市条例第21号）が施行された。その後2001年に浜崎地区が伝建に選定され、初めて町屋が対象となったことにより、軒が連続して突出、斜線制限や一部準防火地域に関する問題を解消するために2005年条例が改正された。その後、県の建築主事より重伝建の建築基準法の緩和は保存の措置が規定されている外部のみで、内部の改修や用途変更には建築確認申請が必要との指摘があり、市が買い取った山村家住宅を交流展示施設に改修することが問題となった。そこで、萩市伝統的建造物群保存地区条例の現状変更の規制に、「伝統的建造物であって建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第2号に規定する特殊建築物に該当するもののうち、文化財的価値を有するものとして内部を公開する用途に供するものの修繕、模様替え又は色彩の変更でその内部を変更することとなるもの」（第6条7）を加え、萩市特別用途地区内の建築制限の緩和に関する条例（2005年）を施行し、(1)博物館法（昭和26年法律第285号）に定める博物館、(2)歴史的又は文化的資料の展示の用途に供する資料館で、周囲の住環境を害するおそれのないものとして市長が特に定めるものについては、内部

に対して現状変更規制をかけることにより、建築基準法3条1項3号の適用除外を可能とした。伝建で内部にまで「現状変更規制」を要求することはやり過ぎではないかという議論もあり、上記のように建物用途を絞って運用されている。この適用除外の運用事例はまだこの山村家住宅だけで、2006年に着工し2008年に改修工事を完了、現在、一般客が来館する見学施設となっている。この当時は、保存活用計画を作成するという状況ではなく、作成されておらず、今後の課題となっている。耐震性能に関しては、限界耐力計算で最低限倒壊しないだけの措置をとっていることを証明し、建築審査会に提出されている。具体的な手続きは、市に外観及び内部の現状変更申請を提出し、市長及び教育課が出した許可証を持って県の建築主事と協議し、用途変更や大規模な過半を超える建替等を申請、建築審査会の方で同意を得られれば、確認申請が不要となり、着工できることになる。萩市では以上のように「そ

の他条例」の規定を伝統的建造物群保存地区条例に加えることにより問題を解決した。

全国の重要伝統的建造物群保存地区で、用途変更や内部の改修の際に、建築基準法の確認申請を求められ、大きな問題となっている。現在ではそれらを指定文化財にして建築審査会にかけると選択肢しかない。また、専門職の少ない市町村で「その他条例」を新たに策定することは難しく、都道府県単位での「その他条例」の策定が望まれている。

萩市では、街並みを構成する伝統的な家屋が5年間で10%ずつ減っており、昔1600棟だったのが1450棟程度に減少しており、これらの背景には建築基準法により内部改修が困難な状況となっていることも考えられる。また、現在は、文化財部局が都市建築部局の一部となっており、より円滑な行政の支援等によりまちなみの継承を目指している。

（2014年11月14日のヒアリングによる。  
文責：鯉坂徹）



旧山村家住宅は蔵をはじめ数棟が一体となった江戸時代後期の民家(上)で、内部を展示施設として活用している(下)



### 取り組み事例3

## 神戸市

Kobe

### 都市景観を 継承する取り組み

神戸市の「その他条例」は、平成22年12月に神戸市都市景観条例(昭和53年)を改正し、神戸市が指定する景観重要建築物の現状変更に対する許可制を追加してスタートした。景観形成重要建築物は、保存よりも活用に重点をおき、内観の一部や外部だけを保存すればよいので、文化財と景観形成重要建築物の両方を運用した方が多様な建築が残っていくと考えられ、神戸市は景観条例を運用してきた。

一方、これまで神戸市文化財保護条例により建築基準法3条の適用除外を用いた保存再生の事例——内田家住宅他——を実施してきたが、歴史的建造物が残らない原因のひとつは、やはり建築基準法の法規制にあるとの判断からこの景観重要建築物の現状変更がはじめられた。神戸市ではすでに、建築基準法で道路が4m必要としているところを3mでも許可することを震災復興より実施し、例外規定を出来るだけ活用して地域の特性に応じたまちづくりを進めてきた。この「その他条例」の適用除外は、建築基準法にある国民の生命を守る最低限のスペックは可能な範囲で確保し、それを基準法のハード面ではな

旧神戸生糸検査所。神戸市所有で文化交流施設として活用されている。適用除外を受けた部分は、階段幅が不足したエントランスの階段2カ所を合算して必要な幅員の確保、避難計算による一部の内装制限の緩和等である。耐震性能は可能な範囲現行の基準を満たしている。

くソフト面の対策を講じた上で生命を守ることを目指している。原則は建築基準法を遵守した際に文化財的価値や景観的価値を損なう部分に限り適用除外を認めている。具体的には、「その他条例」により建築基準法の適用除外を受けようとする場合、景観形成重要建築物の所有者が神戸市に「保存活用計画」の策定を依頼、市が主導して策定し建築審査会を経てから、所有者が現状変更の許可を得て工事に着手する。保存再生工事が竣工してからは、所有者がその維持をつとめる義務を負う。これまでの事例として、旧神戸生糸検査所のみだが、「保存活用計画」の策定

は景観条例所管であるまちのデザイン室が担当し、文化財、建築指導の各部門とも連携し「保存活用計画」を策定している。また、文化財に比べて金額は少ないが、景観形成重要建築物も工事費の補助制度が用意されている。今後は、神戸市には異人館が市街地にまとまって残っており、茅葺きの民家も800棟程あり、「その他条例」や規制解除によって活用の道が開かれて建物が保存されるのであれば積極的に取り組む方針とのことである。

(2014年9月11日の  
神戸市ヒアリングによる。文責：鯉坂徹)





## 取り組み事例4

# 横浜市

Yokohama

### 歴史的建築を生かした 都市景観の取り組み

昭和63年から「歴史を活かしたまちづくり要綱」に基づき、これまで約25年間にわたり横浜市都市デザイン室が歴史を活かしたまちづくりを推進してきた。この要綱では、認定建築物に対して外観保全に対する助成制度を設けるとともに、市からの一方的な通知であるが登録建築物（現在197件）の制度を合わせて実施している。また、同時期に横浜市では文化財保護条例もスタートした。横浜市では、学術的な凍結的保存という文化財の立場だけでなく、街の中で歴史的建造物を活かしながら外観を中心に残していくために、市街地環境設計制度による歴史的建造物を残せば容積を緩和するという手法や外観保全を近

代建築では6000万円まで助成できる制度をこれまで運用してきた。

その上で、景観条例を2013年に改正し、建築基準法第3条第1項第3号のその他条例の条文を加え、特定景観形成歴史的建造物に対して建築基準法適用除外を可能とし、2014年から新たに運用を開始した。この制度の運用をめくり、横浜市では、その他条例を単独条例か景観条例に項目を設けて改正するかが検討され、法制部局との調整で「景観」というくりであるならば「景観」という定義を2つ設けることは混乱するので、景観条例の中で組み込むことになり、結果として景観条例に追加することとなった。この景観条例の適用には、市長の許可が必要で、良好な改変であれば許可し、歴史的景観を壊すようなことがあれば厳しく指導できる制度となっている。これは過去に、「歴史を活かしたまちづくり要綱」で進めていた歴史的建築が、途中で方針が変更になり取り壊されてしまった旧松坂屋の事例があり、できるだけ横浜の歴史的なまちなみが継承できるよう担保されている。

特定景観形成歴史的建造物に指定に際しては、築年数等の基準はなく文化財の50年より新しい建築も指定が可能となっている。

文化財と都市デザインの部局が両輪で横浜の歴史的建築の保存を進めてきたが、審査部局は指導せざるを得ない立場なのでそれらの改修の際にこの適用除外を使い緩和できるようになった。一方で、旅館業法や消防法を適用しないことは安全性の担保が難しいと判断し、横浜市ではそれらの規制については緩和されていない。原則、建築基準法でできるだけ対応し、対応しきれない部分にこの「その他条例」を適用するの方針で運用することを目指している。平成28年2月に初の指定が行われ、保存活用計画の素案としては指定文化財の事例を参考に作成し、景観形成歴史的建造物は保全部位を決めて、保存活用計画をまとめることが今後検討される予定である。

(2014年10月24日の横浜市ヒアリングによる。  
文責：鯉坂徹)



歴史を活かしたまちづくり要綱による認定建築物の例。旧ライジングサン石油会社社宅(10人の速記者のためのフラット、現フェリス女学院10号館、設計:アントニン・レーモンド)は、横浜市認定歴史的建造物として、市の補助で外装が補修された。南側外観(上左)、北側外観(上右)、玄関側(下右)、改修前の外観(下左)