

# まちづくりのルールと助成制度

## 伝建地区のルール(申請と許可)

保存地区内のすべての建築物等において、その外観を変える行為を行う場合は、あらかじめ市と教育委員会に申請の上、許可を受けていただく必要があります。ただし、保存地区内であっても、許可を受けることを必要としない場合もあります。

許可を必要とする行為	
①建築物の新築、増築、改築、取り壊し又は修繕等で外観を変更することとなるもの	
②工作物(立て植え看板、塀など)の設置、修繕、模様替え又は色彩の変更で外観を変更することとなるもの	
③宅地の造成	
④木竹の伐採	
⑤土石の類の採取	
⑥水面の埋め立て	
例外(許可を必要としない場合)	
①非常災害時の応急措置	
②次に掲げる工作物の設置、除却 ・仮設の工作物 ・水道管、下水道管など	
③次に掲げる木竹の伐採 ・間伐、枝打ち、整枝等通常行われる伐採 ・枯損又は危険な木竹の伐採 ・森林病虫害等防除のための伐採 ・自分の生活用に必要な木竹の伐採 ・仮植した木竹の伐採	
④そのほか、次に掲げる行為 ・法令等の処分による義務の履行 ・道路標識等の設置等	

## 伝統的建造物(特定物件)

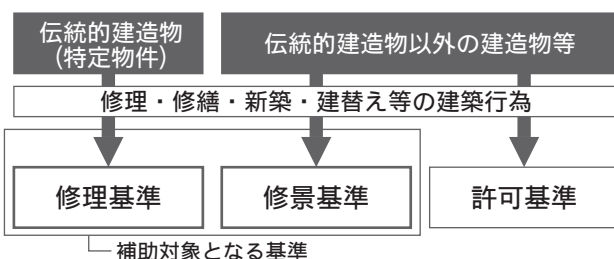
保存地区内の建造物は「伝統的建造物(特定物件)」と「伝統的建造物以外の建造物」の2つに大きく分けられ、許可の基準や助成の内容などの取り扱いが異なります。

## 修理基準・修景基準・許可基準

保存地区において、建築物等を修理や建替える場合は、まちなみの価値を高めるために一定の基準に基づいて行っていただきます。

基準は「修理基準」「修景基準」「許可基準」の3つの基準があります。「修理基準」は伝統的建造物(特定物件)及び環境物件に適用されます。「修景基準」「許可基準」は、伝統的建造物以外の建造物などに適用されます。

「修理基準」「修景基準」は補助の対象となる基準です。「許可基準」は最低限守っていただくルールとして、保存地区内共通の基準となります。



## 補助金の交付概要

保存地区内の建築行為で、その外観を修理基準または修景基準によって整備する場合、「豊岡市補助金等交付要綱」に基づき、予算の範囲内で助成制度が適用されます。

助成の対象は下記の内容で、設計監理経費並びに施工経費が該当します。なお、補助事業では、補助金事業の適性化を図るため、設計監理業務と施工業務を分けて行います。

事業の種類	補助対象経費	補助率	補助限度額
伝統的建造物の修理(★特定物件)	建築物(主屋等) 外観(構造材を含む)を修理するために要する経費(★修理基準に要適合)	80%以内	800万円
	工作物(塀・石垣等) 修理するために要する経費(★修理基準に要適合)	80%以内	300万円
環境物件の復旧(★特定物件)	樹木生垣等 復旧するために要する経費(★修理基準に要適合)	80%以内	50万円
伝統的建造物以外の建造物等の修景	建築物 新築、増築又は修繕等で外観(構造材を含む)を修景するために要する経費(★修景基準に要適合)	60%以内	600万円
	工作物(塀・石垣等) 修景するために要する経費(★修景基準に要適合)	60%以内	200万円

## 税の軽減概要

保存地区内では土地の利用に一定の規制がかかるため、「豊岡市重要伝統的建造物群保存地区における豊岡市市税条例の特例を定める条例」に基づき、特定物件及び土地所有者に対し、固定資産税の減額措置が行われます。

特定物件の家屋にかかる固定資産税は非課税となります。

また、市へ固定資産税の減額の特例に関する申請を行い、特例措置が適用されると、特定物件の敷地にかかる固定資産税については50%、その他の土地(課税地目が宅地及び宅地並み課税地に限る)については20%が減額されます。

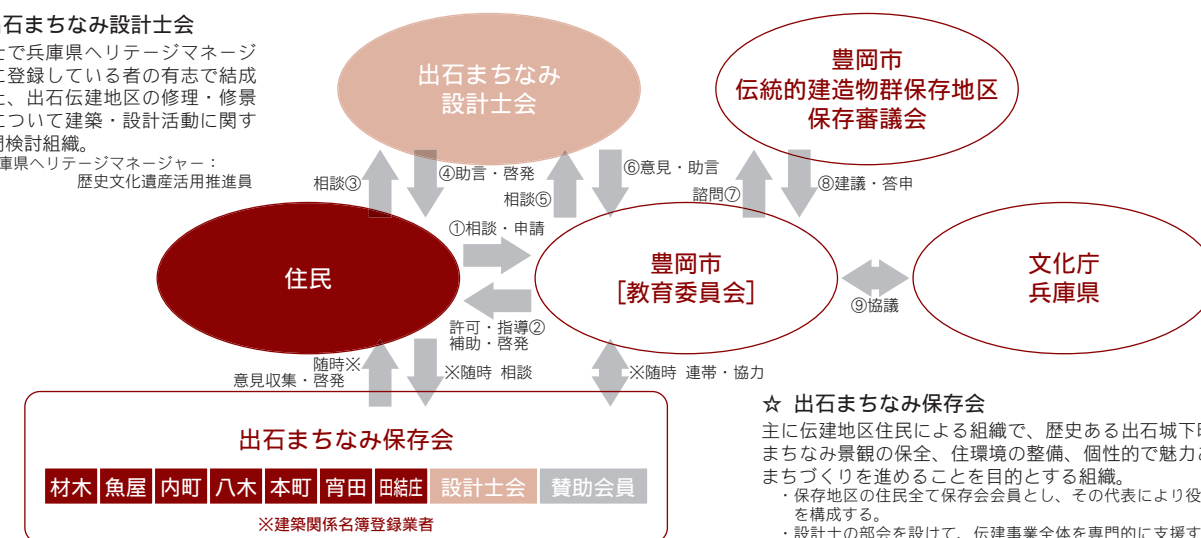
また、相続税関係として、特定物件の家屋とその敷地を個人が相続する際、建物と土地の評価額が30%軽減されます。

	伝統的建造物(特定物件)		伝統的建造物以外の建造物等	
	建物	土地(敷地)	建物	土地(敷地)
固定資産税の減額率	100% (地方税法により非課税)	50%減額	減額なし	20%減額

## ☆ 出石まちなみ設計士会

建築士で兵庫県ヘリテージマネージャーに登録している者の有志で結成された、出石伝建地区の修理・修景事業について建築・設計活動に関する専門検討組織。

※兵庫県ヘリテージマネージャー：歴史文化遺産活用推進員



## 出石城下町まちづくり推進体制

[上図の矢印の内容説明]

### ①相談・申請

- (住民→教育委員会)
- 保存地区内の景観に影響を与えるあらゆる建築行為について、住民は現状変更許可申請書を提出します。
- 現状変更行為の内容、申請の必要性、変更の方針、補助金の条件等について相談します。

### ②許可・指導・補助・啓発

- (教育委員会→住民)
- 現状変更行為について許可・不許可を伝えます。必要な場合は設計変更等について指導します。
- 修理・修景に関する図書やマニュアルなどの参考資料を紹介しします。
- 保存計画に基づき、特定物件に選定された建造物等の修理や、その他の物件の修景等に対し、補助金交付要綱の定めるところにより、予算の範囲内で補助金を交付します。
- 事業説明や広報・PRによってまちなみ保存に対する住民意識を啓発します。

### ③相談

- (住民→出石まちなみ設計士会)
- 修理・修景の具体的な工事内容(修理の必要性、設計、工事費概算見積等)について相談します。

### ④助言・啓発

- (出石まちなみ設計士会→住民)
- 相談などにより、工事内容について助言します。
- 研修会の開催や相談事業を通じて、まちなみ保存活動を啓発します。

### ⑤相談

- (教育委員会→出石まちなみ設計士会)
- 保存事業における専門的事項や住民から相談を受けた現状変更内容に対し調査等を依頼し、相談します。

### ⑥意見・助言

- (出石まちなみ設計士会→教育委員会)
- 教育委員会から受けた依頼や相談に対して専門的視点から意見・助言します。

### ⑦諮問

- (教育委員会→保存審議会)
- 保存計画からだけでは判断できない高度な事項について諮問します。
- 修理・修景補助対象物件選定に対し諮問します。

### ⑧建議・答申

- (保存審議会→教育委員会)
- 教育委員会からの諮問に対し、審議し、建議・答申します。

### ⑨協議

- (教育委員会←→公的事業体)
- 地区内で行われる住環境整備事業等(公共事業)の内容について事前に協議します。
- 空き家、空き地対策等、関係機関と協力して進めます。

### ※随時 連携・協力

- (教育委員会←→出石まちなみ保存会)
- 保存地区内のまちづくりについて、相互に連携・協力して進めます。
- 現状変更行為について協議します。
- 修理・修景候補物件について協議します。

### ※随時 相談

- (住民→出石まちなみ保存会)
- 住民にとって最も身近な組織であり、修理・修景等について、住民が相談を行う地域の窓口です。

### ※随時 意見収集・啓発

- (出石まちなみ保存会→住民)
- 伝建制度にかかる気軽な相談や修理・修景希望の集約など、住民の意見収集に努めます。