

第1章 城崎温泉地区における歴史的建築物の 保存及び活用に関する条例について	I 条例制定の背景と目的
---	---------------------

豊岡市景観計画で指定している「城崎温泉景観形成重点地区（※1）」（以下「城崎温泉地区」という。）には、いわゆる「木造3階建て旅館」を含む数多くの木造建築物が存在し、それらの建築物群が「歴史と文学といで湯のまち城崎温泉」としての景観を構成している。

城崎温泉は1,300年の歴史をもち、城崎温泉駅前から7つの外湯につながる大谿川沿いには、全国でも有数の「木造3階建て旅館」が密集した温泉街が形成されており、川べりの柳と相俟って情緒ある風情を醸し出している。

この城崎温泉の歴史を紐解くと、大正14年5月に発生した北但馬地震（※2）により、建築物の倒壊・焼失の壊滅的な被害を受けている。

そのような状況から、当時の西村町長を中心に地域住民が一丸となった復興体制が確立され、城崎温泉復興の柱として「温泉」の復旧が第一に進められた。

温泉街の町並みを再建するにあたっては、震災以前から地域の特徴を成していた木造三階建ての旅館や店舗を復興精神の象徴として再建し、また、震災を教訓とした防災的要素（※3）も取り入れ、昭和10年には外湯文化を核とした城崎温泉街の骨格が整備されている。このような歴史性や生活・文化が色濃く残る城崎温泉の町並み景観は、良好な状態で次世代に継承していかなければならない歴史的・文化的にも貴重な資産である。

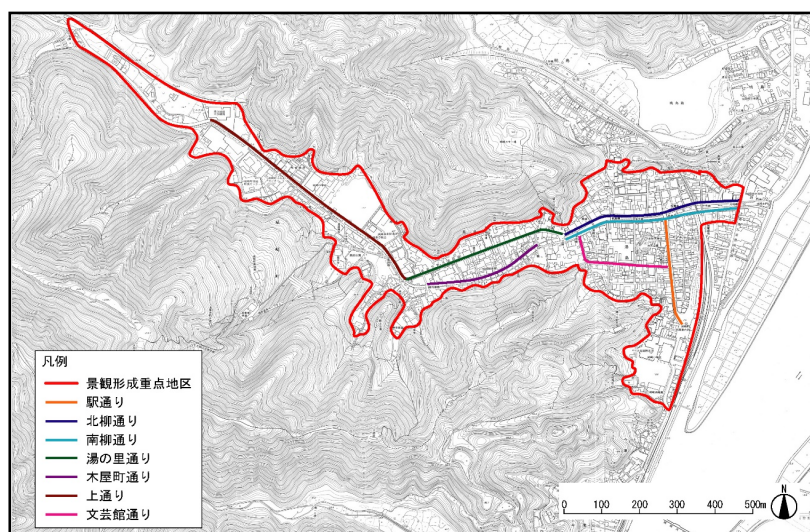
しかしながら、これら現存する多くの木造建築物は、昭和25年に制定された建築基準法（以下「建基法」という。）以前に建築された建築物であると考えられ、建基法では国宝や重要文化財といった文化財として特に価値が高いと認められる建築物を除き、制定以前に建築された建築物に対して増築や用途変更を行う際には現行の建基法の基準が適用されることになる。

そのため、「木造3階建て旅館」をはじめとする木造の復興建築物については、歴史的・文化的に価値のある建築物であっても現行基準に適合しないために意匠や形態等の保存が困難となる場合があり、景観上価値があり地域の歴史と文化を継承している貴重な建築物もそのような理由で一部では既に除却がされ、駐車場に利用されている空地も所々で散見される。

そこで、市では歴史的・文化的に価値のある建築物の保存活用を推進するとともに、保存活用にあって建基法の現行基準への適合が困難である場合に建

基法第3条第1項第3号(※4)の規定が活用できるよう、豊岡市城崎温泉地区における歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下「歴史的建築物保存活用条例」という。）に基づき、城崎温泉地区の歴史と文化が構成され、利活用を積極的に図るべき必要がある歴史的建築物の保存活用計画を市が認定し、城崎温泉地区のまちづくりに寄与している歴史的・文化的にも重要な建築物を将来にわたって保存する制度（以下「本制度」という。）を創設した。

(※1) 豊岡市景観計画で指定する「城崎温泉景観形成重点地区」の範囲



(※2) 北但馬地震

大正14年（1925年）5月23日午前11時11分、兵庫県但馬地方北部で発生した地震。震源地は円山川河口付近で、地震の規模はM6.8。地震による建物の倒壊に加えその後の火災により城崎町内はほぼ建物が焼失し壊滅的な被害を受けた。なお、地域ではこの地震による災害を「**北但（ほくたん）大震災**」と呼んでいる。

(※3) 防災的要素

北但馬地震を教訓に、7つの外湯や公共施設を鉄筋コンクリート造で建築することにより各所に防火壁として点在させ、大火においても被害を最小限にするという地域一体となった防災まちづくり。

(※4) 建基法第3条第1項第3号

建築基準法の規定の適用が除外される建築物の指定に関する規定であり、「文化財保護法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」は、建基法、並びにこれに基づく命令及び条例の規定には適用されない。

第1章 城崎温泉地区における歴史的建築物の 保存及び活用に関する条例について	Ⅱ 現状変更の規制と保存 のための仕組みの概要
---	------------------------------------

城崎温泉地区に存在する木造建築物のうち、城崎温泉地区の歴史と文化を構成し、将来の世代に継承させていくことが必要であると認められ、かつ、利活用を積極的に図るべき必要がある歴史的建築物について、市は申請者が構造安全性及び火災安全性の検証の上、作成する保存活用計画を審査した結果、支障がないと認められた場合に「保存活用計画」を認定し、歴史的建築物保存活用条例に基づく「認定歴史的建築物」とする。

1 認定歴史的建築物の対象となる建築物

城崎温泉地区に存する文化財保護法に基づく登録有形文化財、兵庫県文化財保護条例に基づく登録有形文化財、景観法に基づく景観重要建造物、またこれらの価値と同等と市長が認める木造建築物を対象としている。

2 現状変更の規制

認定歴史的建築物は、歴史的建築物保存活用条例に基づく現状変更の規制（※1）が課せられ、増築や改修、用途変更など内外装や使用目的を変更することとなる行為を行う場合は、市長の許可を受けなければならない。

なお、本制度は申請者が作成する「保存活用計画」に基づいて審査・許可することとなるため、認定歴史的建築物は保存活用計画による制限を受けることになる。そのため、認定歴史的建築物の増築等の行為をしようとする者又は認定歴史的建築物に関しその形状を変更し、若しくはその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者はその計画に基づいた適切な改修及び保存のための措置を講じる必要がある。

（※1）歴史的建築物保存活用条例第7条

（現状変更の許可等）

第7条 認定歴史的建築物の増築等の行為をしようとする者又は認定歴史的建築物に関しその形状を変更し、若しくはその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、あらかじめ、市長の許可を受けなければならない。ただし、通常管理行為、軽易な行為その他規則で定める行為及び非常災害のため必要な応急措置として行う行為については、この限りでない。（以下略）

3 保存のための仕組みの概要

認定歴史的建築物は、城崎温泉地区の町並みを形成し文化的価値を有している歴史的建築物を単に保存するだけでなく、社会のニーズに応じた積極的な利活用が可能となることによって空き家や空き地の解消等に繋がる効果があると考えられ、ひいては城崎温泉地区の活性化に結び付くことも期待される。

しかしながら、利活用を図るために建築物の用途を変更する又は改修を行う際には、その行為の内容によっては現在の建基法が遡及適用されることがあり、既存建築物の利活用を断念せざるを得ない状況も考えられる。

そのため、建基法第3条第1項第3号に規定されるその他の条例となる歴史的建築物保存活用条例を市が制定し、「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」としての認定を行い、建基法の適用除外を特定行政庁に申出できる仕組みを設けた。

4 認定歴史的建築物に適用される他法令との関係

建基法で規定される建築物には、従来から用途や規模等により建基法以外の様々な法令等が適用されている。これらの法令規制は、生命の安全確保と福祉の向上を目的とした社会的に遵守すべき基準であり、建基法第3条第1項に明記されているとおり、建基法による適用の除外により他法令が同時に適用除外されることにはならない。

【参考条文】建基法第3条第1項

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。以下（略）

《建基法第3条第1項本文により適用が除外される法令等》

- ・「この法律並びにこれに基づく命令及び条例」には、建基法に基づく政令、省令、条例のほか、政令に基づく条例などが含まれる。（例：兵庫県建築基準条例）

《建基法第3条第1項により適用が除外されない法令等(例)》

- ・消防法、都市計画法及びバリアフリー法並びにこれらに基づく命令及び条例の規定
- ・旅館業法及び食品衛生法並びにこれらに基づく命令及び条例の規定

第1章 城崎温泉地区における歴史的建築物の 保存及び活用に関する条例について	Ⅲ 保存活用計画について
---	---------------------

認定歴史的建築物は、個別単体の評価に加えて地域の景観を構成している重要な建築物を対象として、申請者が現状変更の内容及び保存のための措置を定めた「保存活用計画」を作成したうえで、市が審査し、豊岡市歴史的建築物保存活用専門委員会（以下「専門委員会」という。）の答申を受け、市が認定することとしている。

認定歴史的建築物とする場合は、申請者が当該建築物やその敷地の状況、景観特性などを考慮したうえで以下に掲げる事項を定めた「保存活用計画」を作成し、市に認定の申請を行うことになる。そのため、認定歴史的建築物は、当該対象建築物の保存を図りながら、これを活用するために必要な増築等の工事の内容をはじめ安全性に関する事項や維持管理に関する事項などについて、「保存活用計画」に基づく制限が課せられることになる。

○保存活用計画に掲げる主な事項

- ・当該対象建築物の保存を図りながら、これを活用するために必要な増築等の工事の内容
- ・当該対象建築物の安全性に関する事項
- ・当該対象建築物の維持管理に関する事項
- ・その他市長が当該対象建築物の良好な保存及び活用並びに当該対象建築物が存する敷地の周辺の環境の保全を図るために必要と認める事項

「保存活用計画」は、歴史的建築物保存活用条例の趣旨と目的、建築物に対する現状変更の規制及び保存のための措置の内容を十分に把握して作成する必要がある。また、「保存活用計画」では、建築物の保存すべき部分をあらかじめ特定し、それらの部分の保存を基本としなければならない。

なお、建基法の現行基準に適合させることにより、その保存が困難となる場合には、安全性確保等の具体的な考え方に則した代替措置を「保存活用計画」に反映させ、現行基準と同等の安全性を確保する必要がある。

※【参考】P32 別紙①

豊岡市城崎温泉地区における

歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の仕組み＜関係図＞

第2章 認定歴史的建築物の安全性確保等 に関する指針の概要について	I 本指針の目的
--	-----------------

認定歴史的建築物の保存活用のための改修等を行う場合は、原則として現状の意匠形態や内外装を保存したうえで建基法の現行基準を遵守することを基本とするが、建築物の利用目的によっては、構造上、建基法の基準を満たすことができず、改修が困難なことも予想される。

そのため、認定歴史的建築物の改修等に当たっては、「認定歴史的建築物の安全性確保等に関する指針（以下「本指針」という。）」を活用して城崎温泉地区の地域性に適した方法で建基法が求める基準に見合った安全性等が確保できる措置を講じ、認定歴史的建築物の安全性等の維持・確保をめざす必要がある。

認定歴史的建築物の利活用にあたっては不特定多数の利用者が見込まれることも考えられることから、構造安全性及び火災安全性の確保が必要不可欠となる。

近年は、外観を変更せずに内部だけを改装し、集客が見込まれる用途に変更（例：土産物屋→飲食店など）をして、利活用を図りながら建築物を「保全」する手法も多く見受けられる。

しかしながら、用途変更により現行基準が遡及適用されることから、保全すべき建物の形態・意匠を変更せざるを得ない状況があるため、用途変更による「利活用」が困難なケースも考えられる。

本指針では、「建基法が求める基準に見合った安全性等が確保できる措置」の基本的な考え方を示し、ハード的な整備のみに頼るのではなくソフト的な対策も組み入れ、歴史的・文化的にも特徴のある城崎温泉固有の資産価値を最大限保全しつつ、認定歴史的建築物の安全性の確保を図ることを目的とする。

第2章 認定歴史的建築物の安全性確保等 に関する指針の概要について	Ⅱ 本指針の役割
--	-----------------

市では、市景観計画における「城崎温泉景観形成重点地区」内において歴史的な価値を有し、城崎温泉の景観を構成する優れた建築物の保存活用を推進するため、歴史的建築物保存活用条例を制定し「保存活用計画」により安全性等が確認された建築物について、建基法の適用を除外することも可能となる認定歴史的建築物の位置付けを行う。

本指針は、認定歴史的建築物の建基法の適用除外が必要となるものに求める安全性等について、市の考え方をまとめたものである。

認定歴史的建築物は、その建築物の価値を評価したうえで保存活用を行い、あわせて安全性を確保させることを目的としている。

しかしながら、木造建築物の構造・形態・建物配置や外部環境は様々であり、定型的な基準の運用では「認定歴史的建築物の安全性等を確保する」という目的を果たせないことも考えられる。

そのため、認定歴史的建築物の申請者等は本指針で示す安全性確保等の考え方を踏まえ、設計や工事監理・維持管理のそれぞれの場面において、建築物の状況や利用目的に応じた工夫や配慮を行い、建築物の安全性等を確保する必要がある。

市では今後、事例を積み上げ、歴史的建築物保存活用条例の手続及び本指針の考え方をよりわかりやすく解説する「運用の手引」「保存活用計画作成の解説」等を策定し、申請者等の拠り所となる具体的な対策をまとめていくことにしている。

第2章 認定歴史的建築物の安全性確保等 に関する指針の概要について	Ⅲ 本指針を活用する際の 基本的な考え方
--	---------------------------------

認定歴史的建築物の現状変更行為は、認定の際に策定される「保存活用計画」に基づいて、安全性や維持管理等の対策が講じられていることが必須となる。

しかしながら、「保存活用計画」の認定により関係する法令の適用がすべて除外されるものではないため、事前に関係法令による規制を確認し、それぞれの建築物が受ける規制や制限を遵守する必要がある。

「城崎温泉景観形成重点地区」には数多くの木造建築物が存在し、その中でも景観上重要である「木造3階建て旅館」については、旅館として営業していくために必要な旅館業法や消防法等の規制を受けている。

また、旅館の用途以外の建築物についても、文化財保護法における登録有形文化財や景観法における景観重要建造物などは同様に各種法令により基準が設けられていることから、それぞれの法令に基づく届出や許可の手続を行わなければならない。