

○近江八幡市歴史的な価値を有する建築物の保存及び活用に関する条例

令和4年12月23日

条例第31号

目次

第1章 総則（第1条・第2条）

第2章 対象建築物の登録等（第3条—第6条）

第3章 保存建築物等に関する制限

第1節 現状変更の規制（第7条・第8条）

第2節 保存のための措置（第9条—第13条）

第4章 雑則（第14条—第17条）

第5章 罰則（第18条—第21条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、歴史的な価値を有する建築物を保存し、及び活用し、並びにその安全性の向上及び維持を図るための措置に関し必要な事項を定めることにより、当該建築物を地域の資産として良好な状態で将来の世代に継承することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

2 前項に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 対象建築物 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条第1項の規定により登録された有形文化財

イ 景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項の規定により指定され

た景観重要建造物

ウ 近江八幡市伝統的建造物群保存地区保存条例（平成22年近江八幡市条例第130号）第3条第2項第2号に規定する伝統的建造物

エ アからウまでに掲げるもののほか、市長が前条の目的に適合するものとして認めるもの

- (2) 移築 建築物を他の敷地に移して新築することをいう。
- (3) 移転 建築物を同一敷地内で移動することをいう。
- (4) 増築等 建築物の移築、増築、改築、移転、修繕、模様替え又は用途の変更をいう。
- (5) 保存建築物 対象建築物のうち、第4条第1項の規定による登録を受けたものをいう。
- (6) 保存対象敷地 保存建築物が存する敷地（当該保存建築物を移築する場合にあっては、移築後の敷地）をいう。

第2章 対象建築物の登録等

（所有者による登録の申請）

第3条 対象建築物の所有者は、対象建築物の保存及び活用を図るため、法第3条第1項第3号の規定による指定を受けようとするときは、当該対象建築物を保存建築物として登録することを市長に申請することができる。

2 前項の規定により申請を行おうとする対象建築物（以下「申請対象建築物」という。）の所有者（以下「登録申請者」という。）は、次に掲げる事項を定めた申請対象建築物に係る保存及び活用に係る計画（以下「保存活用計画」という。）を策定し、市長に提出しなければならない。

- (1) 申請対象建築物の名称及び概要
- (2) 申請対象建築物が存する敷地（申請対象建築物を移築する場合にあっては、移築後の敷地。次項において同じ。）の所在、地番及び当該敷地の属する用途地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。）の区分（当該敷地が同号に規定する用途地域が定められている土地の区域に属する場合に限る。）

- (3) 登録申請者（所有者が2人以上いるときは、その全員。次条第3項及び第6条第3項において同じ。）の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び代表者の氏名並びに主たる事務所の所在地。第9条第6項において同じ。）
 - (4) 申請対象建築物の保存を図り、これを活用するために必要な増築等に係る工事の内容
 - (5) 申請対象建築物の安全性に関する事項
 - (6) 申請対象建築物の維持管理に関する事項
 - (7) 前各号に定めるもののほか、市長が申請対象建築物の良好な保存及び活用並びに申請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
- 3 登録申請者は、その者以外に当該申請対象建築物が存する敷地について所有権又は借地権を有する者があるときは、あらかじめ、第1項の規定による申請について、これらの者の同意を得なければならない。

（保存建築物の登録手続等）

第4条 市長は、前条第1項の規定による申請があつた場合において、申請対象建築物の保存及び活用を図るために法第3条第1項第3号の規定による指定を行う必要があると認め、かつ、申請対象建築物に係る保存活用計画について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請対象建築物及びその保存活用計画の内容を保存建築物登録簿に登録するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による登録をしようとするときは、あらかじめ、近江八幡市建築審査会（近江八幡市建築審査会条例（平成22年近江八幡市条例第196号）に規定するものをいう。以下「建築審査会」という。）の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による登録をしたときは、その旨を登録申請者に通知するものとする。
- 4 市長は、第1項の規定による登録をしたときは、その旨を公告し、並びに保存対象敷地及び当該保存対象敷地内に存する保存建築物の位置その他規則で定める事項を表示した図書をその事務所に備え、一般の縦覧に供するものとする。

5 第1項の規定による登録は、前項の規定による公告によりその効力を生じるものとする。

6 登録申請者は、第3項の規定による通知があったときは、当該保存建築物に係る法第3条第1項第3号の規定による指定を受けるために必要な申請を市長に提出するものとする。

7 市長は、前項の規定による指定の申請があったときは、当該保存建築物について、法第3条第1項第3号の規定による指定を行うため、遅滞なく、建築審査会に諮らなければならない。

(登録事項の変更)

第5条 保存建築物の所有者は、保存活用計画の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、前条第1項の保存建築物登録簿に登録された事項（第4項において「登録事項」という。）の変更（以下「変更登録」という。）を市長に申請しなければならない。

2 第3条第3項の規定は、前項の規定による申請について準用する。この場合において、同項中「登録申請者」とあるのは、「変更登録をしようとする保存建築物の所有者」と読み替えるものとする。

3 市長は、第1項の規定による申請があった場合において、当該申請の内容が保存建築物の保存及び活用を図るために必要と認め、かつ、変更後の保存活用計画について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、変更登録をすることができる。

4 市長は、前項の規定による変更登録をしたときは、その旨を公告し、及び登録事項について所要の変更をしなければならない。

5 前条第2項及び第3項の規定は、変更登録について準用する。この場合において、同条第2項中「前項の規定による登録」とあり、及び同条第3項中「第1項の規定による登録」とあるのは「変更登録」と、同項中「登録申請者」とあるのは「変更登録をしようとする保存建築物の所有者」と読み替えるものとする。

(登録の抹消)

第6条 市長は、保存建築物について、次の各号のいずれかに該当すると認めるとき

は、当該保存建築物の登録を抹消しなければならない。

- (1) 法第3条第1項第1号又は第2号に規定する建築物に該当するに至ったとき。
 - (2) 滅失、毀損その他の事由によりその登録の理由が消滅したとき。
- 2 市長は、保存建築物について、公益上の理由その他の特別な理由があると認めるときは、その登録を抹消することができる。
 - 3 市長は、前2項の規定により保存建築物の登録を抹消したときは、その旨及びその理由を公告し、並びに当該抹消された保存建築物の所有者に通知するものとする。
 - 4 市長は、第1項又は第2項の規定により保存建築物の登録を抹消したときは、当該抹消された保存建築物に係る法第3条第1項第3号の規定による指定を解除するための必要な手続をとらなければならない。

第3章 保存建築物等に関する制限

第1節 現状変更の規制

(増築等の許可等)

- 第7条 保存対象敷地内において増築等をしようとする者又は保存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。
- 2 市長は、前項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る行為が、保存活用計画の内容と相違すると認めるときは、同項の許可をしてはならない。
 - 3 市長は、第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該保存建築物の保存のために必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。
 - 4 第1項に規定する許可は、当該許可に係る工事が法第6条第1項若しくは第6条の2第1項（これらの規定を法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要するものであるときは、当該申請又は通知を

しようとする日までに受けなければならない。

- 5 第1項に規定する許可に係る工事は、当該許可を受けた後でなければ、これを施工してはならない。

(完了検査)

第8条 前条第1項の規定により許可を受けた者は、当該許可に係る工事を完了したときは、規則で定めるところにより市長に申請し、その検査を受けなければならない。

- 2 前項の規定による検査の申請は、同項に規定する工事が完了した日から4日以内に市長に到達するようにしなければならない。ただし、申請をしなかったことについて規則で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

- 3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がなくなった日から4日以内に市長に到達するようにしなければならない。

- 4 市長は、第1項の規定による検査の申請があったときは、当該申請を受け付けた日から7日以内に、その検査をしなければならない。

- 5 市長は、前項の規定による検査をした場合において、当該保存建築物が許可の内容に適合していると認めたときは、当該許可を受けた者に通知するものとする。

第2節 保存のための措置

(所有者の管理義務等)

第9条 保存建築物の所有者は、保存活用計画に従って当該保存建築物の保存及び活用を図らなければならない。

- 2 保存建築物の所有者は、当該保存建築物の管理に関する責任者（以下「保存管理責任者」という。）を選任することができる。

- 3 保存建築物の所有者は、前項の規定による保存管理責任者を選任したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。保存管理責任者を解任したときも、同様とする。

- 4 第1項の規定は、保存管理責任者について準用する。

- 5 保存建築物の所有者に変更があったときは、新たに所有者となった者は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

6 保存建築物の所有者又は保存管理責任者（以下「所有者等」という。）は、その氏名又は住所を変更したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

（維持管理の報告等）

第10条 保存建築物の所有者等は、当該保存建築物について、保存活用計画の維持管理に関する事項に従ってその状況の調査を行い、規則で定めるところにより、定期的にその結果を市長に報告しなければならない。

2 市長は、前項に定めるもののほか、必要があると認めるときは、保存建築物の所有者等に対し、当該保存建築物の現状又は管理若しくは工事の状況について報告又は資料の提出を求めることができる。

（管理に関する助言、勧告及び命令）

第11条 市長は、保存建築物の所有者等に対し、当該保存建築物を管理するために必要な助言を行うことができる。

2 市長は、保存建築物の構造若しくは建築設備又は保存対象敷地の管理が適当でないため当該保存建築物の損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば保安上著しく危険な状態となり、又は衛生上著しく有害となるおそれがあると認める場合においては、当該保存建築物若しくは当該保存対象敷地の所有者等に対し、相当の猶予期間を付して、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置を講ずることを勧告することができる。

3 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付して、当該勧告に係る措置を講ずることを命ずることができる。

（監督処分）

第12条 市長は、この条例の規定に違反した保存建築物又は保存対象敷地内の保存建築物以外の建築物（以下この条及び第16条第1項において「保存建築物等」という。）の建築主、当該保存建築物等に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。次項において同じ。）若しくは現場管理者又は当該保存建築物等若しくは保存対象敷地の所有者等若しくは占有者に対して、工事の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付して、建築物の外観の変更、除却、移築、増築、改築、修繕、模様替え、

使用禁止、使用制限その他これらの違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

- 2 市長は、この条例の規定に違反することが明らかであると認める増築等の工事中の保存建築物等について、緊急の必要があり近江八幡市行政手続条例（平成22年近江八幡市条例第13号）第13条第1項に規定する意見陳述のための手続をとることができない場合にあっては、当該手続によらないで、当該保存建築物等の建築主又は当該工事の請負人若しくは現場管理者に対して、当該工事の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。

（権利義務の継承）

- 第13条 所有者の変更により新たに保存建築物の所有者となった者は、当該保存建築物に関しこの条例の規定により市長が行った助言、勧告又は命令その他の処分による当該所有者でなくなった者の権利及び義務を継承する。

第4章 雑則

（建築物の設計及び工事監理）

- 第14条 第7条第1項の規定による許可を受けた保存建築物の工事のうち、建築士法（昭和25年法律第202号）第3条第1項（同条第2項の規定により適用される場合を含む。第3項において同じ。）、第3条の2第1項（同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。第3項において同じ。）又は第3条の3第1項（同条第2項において準用する同法第3条第2項の規定により適用される場合を含む。第3項において同じ。）に規定する建築物の工事は、それぞれ当該各条に規定する建築士の設計によらなければ、することができない。

- 2 第7条第1項の規定による許可を受けた保存建築物の工事のうち、建築士法第2条第7項に規定する構造設計図書による同法第20条の2第1項の建築物の工事は、構造設計一級建築士（同法第10条の3第4項に規定する構造設計一級建築士をいう。以下この項において同じ。）の構造設計（同法第2条第7項に規定する構造設計をいう。以下この項において同じ。）又は当該保存建築物が構造関係規定（同法

第20条の2第2項に規定する構造関係規定をいう。)に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によらなければ、することができない。

- 3 第7条第1項の規定に基づき許可を受けた保存建築物の建築主は、第1項に規定する工事をする場合においては、それぞれ建築士法第3条第1項、第3条の2第1項又は第3条の3第1項に規定する建築士である工事監理者を定めなければならない。

(消防長の意見の聴取)

第15条 市長は、第4条第1項に規定する登録、第5条第3項に規定する変更登録又は第7条第1項に規定する増築等の許可をしようとする場合においては、本市を管轄区域とする消防本部の消防長に意見を聴くことができる。

(立入調査等)

第16条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、指定する職員に保存対象敷地若しくは保存建築物等に立ち入り、その状況を調査させ、若しくは必要な検査をさせ、又は関係者に質問させることができる。ただし、住居に立ち入るときは、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定により立入調査若しくは立入検査又は質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 3 第1項の規定による立入調査若しくは立入検査又は質問の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第5章 罰則

第18条 第12条第1項又は第2項前段の規定による市長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第19条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第7条第1項の規定に違反して、同項の許可を受けないで、保存対象敷地内において増築等をし、又は保存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た者

(2) 第7条第3項の規定による許可に付された条件に違反した者

(3) 第8条第2項又は第3項に規定する期限内に同条第1項の規定による申請をせず、又は虚偽の申請をした者

(4) 第10条第1項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をした者又は同条第2項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

(5) 第11条第3項又は第12条第2項後段の規定による市長の命令に違反した者

第20条 第16条第1項の規定による立入調査若しくは立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は質問に対して答弁せず、若しくは虚偽の答弁をした者は、10万円以下の罰金に処する。

第21条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前3条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、各本条の罰金刑を科する。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に解体され、その建築材料の全部又は一部が保管されている対象建築物で、当該建築材料の全部又は一部を用いてその原形を再現しようとするものについては、解体されていないものとみなして、この条例の規定を適用する。