

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

城崎温泉は、約1,400年の歴史がある日本有数の温泉街である。温泉街にあるいわゆる「木造3階建て旅館」は、新たな用途への変更や大規模修繕等による建築行為をする場合、現行の建築基準法に適合させることが求められることから、保存しながら使い続けることが困難になっていた。そこで、「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」を制定した。

1 はじめに

城崎温泉は、兵庫県北東部に位置する日本有数の温泉街です。温泉街には7つの外湯があり、浴衣を着て外湯を巡るそぞろ歩きを街中で楽しむことができます。

そして、温泉街の町並みが高く評価され、世界的旅行ガイドブック『ロンリープラネット』に「Best Onsen Town」と紹介されました。さらに、フランス語ガイドブック「ミシュラン・グリーンガイド・ジャポン」で二つ星を獲得しており、「近くにいれば寄り道をして訪れるべき場所」として紹介されています。

豊岡市では、城崎温泉の町並みを良好な状態で次世代に継承するため、「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「本条例」という。）を平成29年4月1日から施行しています。

本稿では、本条例の制定までの取組について説明します。

2 城崎温泉の歴史的建築物

城崎温泉には、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「歴史と文学と湯のみち城崎温泉」としての景観を構成しています。

城崎温泉は、約1400年の歴史があります。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、川べりの柳とあいまって情緒ある風景を醸し出しています。

大正14年5月に発生した北但馬地震では城崎温泉街の建築物は倒壊・焼失により壊滅的な被害を受けましたが、その後、まちが一体

豊岡市都市整備部
都市整備課



木造3階建て旅館

となって復興まちづくりを進め、昭和10年には外湯を中心とした城崎温泉の骨格が整備されました。そのため、現存する多くの木造建築物は、建築基準法（以下「建基法」という。）が制定された昭和25年以前に建築された復興建築物であると考えられます。このような歴史性や生活・文化が色濃く残る城崎温泉の景観は、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・景観的にも貴重な資産です。

城崎温泉の町並みを形成する歴史的・文化的・景観的に価値のある建築物のうち、特に木造3階建て旅館は、観光スタイルの多様化等による新たな用途への変更や大規模修繕等による建築行為を行うとするとした場合、現行の建基法に適合させることが求められることから、保存しながら使い続けることが困難になってきています。このため、空き店舗の発生や建築物を取り壊して駐車場にするなど、城崎温泉の優れた町並み景観の連続性が失われ、城崎温泉の景観の保全が難しくなっています。

除却された木造3階建て旅館



3 条例制定の目的

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、建基法制定以前に建築された建築物に対しても、増築や用途変更を行う際には、原則として現行の建基法の基準が適用されることとなります。

このため、「木造3階建て旅館」を始めとする木造の復興建築物については、歴史的・文化的・景観的に価値のある建築物であっても、現行の建基法に適合しないため、意匠や形態等の保存が困難となる場合があります。

そこで、豊岡市では歴史的・文化的・景観的に価値のある建築物の保存活用を推進するとともに、保存活用に当たって建基法による各種規定の適合が困難である場合に、建基法第3条第1項第3号の適用除外の規定が活用できるよう、本条例を制定しました。

本条例は、建基法の適用を除外する建築物について、現状変更の規制及び保存のための措置に関し、必要な事項を定めたものです。歴史的な価値を有する建築物であっても、その安全性等を十分に確保する必要があることから、本条例では、当該建築物の状態や街区環境への影響を考慮しながら、当該建築物の安全性等の維持・向上を図ることにしています。

なお、豊岡市のような特定行政庁ではない自治体が、建基法の適用除外規定を設けた自主条例を制定することは全国的にも初めての取組です。

4 検討委員会の設置

豊岡市では条例制定のため、平成26年6月に有識者による豊岡市歴史的建築物保存活用検討委員会（以下「検討委員会」とい

う。）を設置し、課題の抽出や建築物の安全性向上について検討を行いました。検討委員会は平成28年3月まで計8回開催され、建基法の代替措置として安全性確保の考え方を示した「認定歴史的建築物の安全性確保等に関する指針」を取りまとめました。この指針は、条例適用の際に作成が必要な「保存活

表1 「安全性確保等に関する指針」の主な内容

項目	例示されている具体的な措置	
構造安全性の確保	耐震補強対策	基礎の補強、上部構造の補強
	劣化部分の改修対策	1階水回りの土台・柱の腐朽防止
火災安全性の確保	出火防止・火災拡大防止対策	全館スプリンクラー設置
	避難安全性の確保	屋内・屋外二方向避難
	消防活動の確保	消防への直接通報

用計画」の安全性に関する基本的な考え方となります（「保存活用計画」の詳細については後述します）。

指針の主な内容は、表1のとおりです。

5 条例の概要

（1）条例の対象

① 対象地域

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」を対象地域としています。なお、「城崎温泉景観形成重点地区」（約36.8ha）には、木造3階建て建築物が約200棟（そのうち旅館は約60棟）現存しています。

② 対象建築物

対象となる建築物は、「城崎温泉景観形成重点地区」に存する木造建築物のうち、歴史的・文化的・景観的に特に重要なものとして位置付けられた表2の建築物です。

表2 対象建築物

対象	根拠法・条例等
国登録有形文化財	文化財保護法第57条第1項
県登録有形文化財	兵庫県文化財保護条例第19条の2第1項
景観重要建造物	景観法第19条第1項
その他	市長が指定するもの

③ 対象行為
対象となる行為は、

増築（既存建築と棟続きの場合に限る）、一部改築、用途変更、大規模修繕、大規模模様替えです。なお、軽微な改修や既存用途のままの利用などについては対象外です。

（2）条例の手続

条例に基づく手続の概要については次とおりです。

① 保存活用計画の作成

所有者は保存を図りながら、活用するための建築計画や、安全性の向上、維持管理に関する計画を記載した保存活用計画を作成する。

② 市長への認定申請

所有者は、市長に対し、保存活用計画を添えて、対象建築物を認定歴史的建築物として認定するよう申請する。

③ 認定歴史的建築物の認定

市長は、所有者から申請のあった保存活用計画が適当であると認められる場合は、市の専門委員会の審議を経て、認定歴史的建築物に認定する。

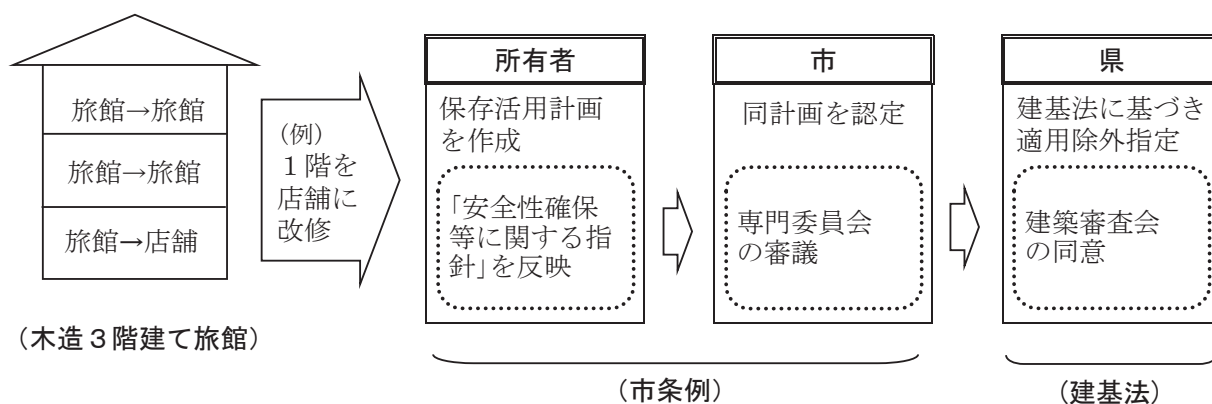
④ 建基法の適用除外

市長は、認定歴史的建築物の建基法の適用

特集

自治体における歴史的建築物の活用

図1 条例の手續から建基法適用除外まで



除外について、特定行政庁に申出を行い、県の建築審査会の同意を得て、建基法の適用除外の指定を受ける。

⑤ 現状変更の許可・定期的な維持管理
所有者は、建築行為を行う（現状変更）前に、市長の許可を受ける必要がある。また、現状変更後、所有者は適切な維持管理を行い、定期的に市長に報告する。

6 保存活用計画とは
本条例により建基法の適用除外の指定を受けるには、対象建築物の保存活用計画の作成が必要となります。保存活用計画は、対象建築物を良好な状態で保存しながら使い続けるために、主に次の内容についてまとめたものです。認定歴史的建築物は、この保存活用計画に基づいて、建築工事や維持管理を行います。また、豊岡市では円滑な保存活用計画の作成のため、「保存活用計画作成の手引き」の作成も行いました。

《保存活用計画の概要》
ア 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
イ 当該対象建築物の安全性に関する事項
ウ 当該対象建築物の維持管理に関する事項

エ 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

7 その他

(1) 専門委員会の設置
豊岡市では、条例の審査体制として建築、消防、防災等に関し高い識見と経験を有する者で構成する「専門委員会」を設置しています。認定、変更認定又は仮使用承認等の際には、専門的な各分野から、幅広い意見を頂きます。特に認定審査の際は、建基法の適用除外も想定しているため、安全面において実務的かつ専門的な識見が必要であり、特定行政庁ではない本市にとっても、安心で信頼ある審査体制を構築しています。

(2) 助成制度の創設
豊岡市では本条例を活用し城崎温泉地区の歴史的建築物の保存・活用がスムーズに行くように、本条例と併せて表3の助成制度を設立しました。

表3 対象建築物

項目	助成率	助成限度額（千円）
設計費	2/3以内	2,000
工事費	1/2以内	18,000

(3) 今後の課題等

本条例において認定を受けても、建基法の適用除外手続については建築審査会の同意が必要であり、従来と同様の取扱いとなります。これでは、所有者等にとって審査の複雑化及び長期化など大きな負担が生じることが懸念されます。

また、現時点で建基法の代替措置として、保存活用計画における安全性確保に関する具体的な措置を示した基準のようなものはないため、今後、事例を積み重ね、所有者等のよりのところとなる水準を整理していくことが重要であると考えています。

8 おわりに

本条例の施行から1年以上経過していますが、建基法第3条第1項第3号の適用除外規定による歴史的建築物の認定については、まだ1件も行われていません。

しかしながら、条例を制定したことにより、城崎温泉における歴史的木造建築物の保存活用、城崎温泉の町並みを将来にわたって継承していくための一歩を踏み出したといえます。

本条例による歴史的建築物の認定には、建基法が求める安全面の代替措置を講じる必要があります。これにより認定されれば、個々の建築物の安全性が高まり、町並みの保全が

推進されます。さらに、住民の安全意識の向上へとつながり、城崎温泉地区全体の安全性が高まると考えられます。

今後、歴史的建築物の認定のためには、条例制度のより一層の充実を図る取組を続けていくことが必要です。

そして、城崎温泉の歴史的建築物及び町並みが良好な状態で保全されるとともに「歴史と文学」といって湯のまち城崎温泉」が次世代にわたって受け継がれ、城崎温泉街の更なるにぎわいが創出されることを期待します。

特集

自治体における歴史的建築物の活用

●第48号(2017年2月発売) 定価(本体1,150円+税)

・特集 地域資源の活用と自治体

地域資源をいかに展開するか
「ふるさと名物応援宣言」の実施状況と成果
人が自ら動く仕組みづくり ～地域ブランド戦略のポイント～
日南市におけるマーケティング戦略
西粟倉村 百年の森林構想
長島町 食のブランドづくり
小値賀町 観光資源は「島の暮らし」
気球の飛ぶまち加西条例 ～気球がつなぐ市民とまちづくり～
八幡浜ちゃんぽん振興条例

・CLOSE UP 先進・ユニーク条例

野洲市くらし支えあい条例
徳島県脱炭素社会の実現に向けた気候変動対策推進条例

・トピックス

空家法の実施状況と運用上の課題
公職選挙法及び最高裁判所裁判官国民審査法の一部を改正する法律の解説

商品に関するご照会・お申込は、株式会社 ぎょうせい フリーコール(通話料無料) TEL: 0120-953-431 Web URL: <https://gyosei.jp>
受付時間: 月～金 9時から17時 FAX 0120-953-495 Web 対応

