

## 土浦市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

### (目的)

**第1条** この条例は、歴史的な価値を有する建築物（以下この条及び次条第2項第1号において「歴史的建築物」という。）が本市の歴史的な街並み及び文化を形成する重要な要素であり、歴史的建築物の保存及び活用が本市固有の景観の保全及び文化の向上に寄与することに鑑み、歴史的建築物について建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第3条第1項第3号の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ることにより、その保存及び活用を図り、もって歴史的建築物を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** この条例で使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で使用する用語の例による。

2 この条例において、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歴史的建築物をいう。

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項に規定する景観重要建造物

ウ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第12条第1項に規定する歴史的風致形成建造物

エ 茨城県文化財保護条例（昭和51年茨城県条例第50号）第4条第1項の規定により指定された有形文化財

オ 土浦市文化財保護条例（昭和51年土浦市条例第27号）第4条第1項の規定により指定された有形文化財

(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 建築物の増築、改築、移築、移転、修繕、模様替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。

(保存建築物の登録の申請)

**第3条** 対象建築物の所有者は、当該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必要とするときは、市長に対し、保存建築物として登録すること（以下「保存建築物の登録」という。）を申請することができる。

2 前項の規定による申請を行おうとする者は、次に掲げる事項を記載した当該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。）を記載した書面を市長に提出しなければならない。この場合において、当該対象建築物の所有者以外に当該対象建築物が存する敷地（当該対象建築物を移築する場合にあっては、移築後の敷地。第2号及び第7号において同じ。）に所有権又は借地権を有する者がいるときは、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

(1) 当該対象建築物の名称及び概要

(2) 当該対象建築物が存する敷地の所在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。以下この号において同じ。）の区分（当該敷地が、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) 当該対象建築物の所有者（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（法人にあっては、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）

(4) 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内容

(5) 当該対象建築物の安全性に関する事項

(6) 当該対象建築物の維持管理に関する事項

(7) 前各号に掲げるもののほか、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

(保存建築物の登録等)

**第4条** 市長は、前条第1項の規定による申請を受けた場合は、その内容を審査し、当該申請に係る対象建築物について保存建築物として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り、かつ、当該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、当該対象建築物を保存建築物登録簿に登録するものとする。

2 市長は、保存建築物の登録をしようとするときは、あらかじめ、土浦市建築審査会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、保存建築物の登録をしたときは、その旨を当該保存建築物の所有者に通知するものとする。

4 市長は、保存建築物の登録をしたときは、速やかにその旨を公告するとともに、市規則で定める事項を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

5 保存建築物の登録は、前項の規定による公告によりその効力を生じる。

6 市長は、第4項の規定による公告をしたときは、当該公告に係る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、必要な手続をとるものとする。

(登録事項の変更)

**第5条** 保存建築物の所有者は、当該保存建築物に係る保存活用計画の事項その他の保存建築物登録簿に登録された事項（市規則で定めるものを除く。以下この条において「登録事項」という。）の変更をしようとするときは、市長に対し、登録事項の変更を申請しなければならない。

2 第3条第2項後段の規定は、前項の規定による申請について準用する。

3 市長は、第1項の規定による申請を受けた場合は、その内容を審査し、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、登録事項の変更をするものとする。

4 前条第2項から第5項までの規定は、登録事項の変更について準用する。この場合において、同条第2項中「保存建築物の登録」とあるのは「次条第1項に規定する登録事項（同条第4項の規定により読み替えて準用する次項から第5項までにおいて「登録事項」という。）の変更」と、同条第3項中「保存建築物の登録」とあるのは「登録事項の変更」と、「当該保存建築物」とあるのは「当該登録事項の変更をした保存建築物」と、同条第4項中「保存建築物の登録」とあるのは「登録事項の変更」と、同条第5項中「保存建築物の登録」とあるのは「登録事項の変更」と、「前項」とあるのは「次条第4項の規定により読み替えて準用する前項」と読み替えるものとする。

(保存建築物の登録の抹消等)

**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、速やかに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、保存建築物としての保存及び活用を図る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市規則で定める特別の理由があると認めるときは、保存建築物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するとともに、当該保存建築物の登録を抹消した保存建築物の所有者に通知するものとする。

4 保存建築物の抹消は、前項の規定による公告によりその効力を生じる。

5 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、速やかに当該保存建築物の登録を抹消し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。

(増築等の許可等)

**第7条** 保存建築物が存する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、軽易な行為その他市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 前項本文の許可を受けようとする者は、当該許可に係る工事等の詳細を説明する書類として市規則で定めるものを添えて、市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の規定による申請を受けた場合は、その内容を審査し、当該申請をした保存建築物に係る保存活用計画と相違しないと認めるときは、第1項本文の許可をするものとする。この場合において、当該保存建築物の保存及び活用を図るために必要があると認めるときは、第1項本文の許可に必要な条件を付することができる。

4 第1項本文の許可は、当該増築等の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。

(完了検査等)

**第8条** 前条第1項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る保存建築物の

増築等の工事（用途の変更の工事を除く。）を完了したときは、市規則で定めるところにより、市長に検査を申請しなければならない。

2 前項の規定による申請は、同項の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、同項の規定による申請をしなかったことについて市規則で定めるやむを得ない理由があるときは、その理由がやんだ日から4日以内に市長に到達するように同項の規定による申請をしなければならない。

3 市長は、第1項の規定による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、同項の工事が前条第3項の規定による許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければならない。

4 市長は、前項の規定による検査をした場合において、第1項の工事が前条第3項の規定による許可の内容に適合していることを認めるときは、その旨を第1項の規定による申請をした者に通知するものとする。

**第9条** 前条第1項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る保存建築物の用途の変更の工事を完了したときは、市規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出は、同項の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、同項の規定による届出をしなかったことについて市規則で定めるやむを得ない理由があるときは、その理由がやんだ日から4日以内に市長に到達するように同項の規定による届出をしなければならない。

（所有者の責務等）

**第10条** 保存建築物の所有者は、当該保存建築物に係る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が変更したときは、新たに所有者となった者は、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

3 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。

4 保存建築物の所有者は、前項の規定により保存管理責任者を選任したときは、遅滞なく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、又は変更したときも、同様とする。

5 第1項の規定は、保存管理責任者について準用する。

6 保存建築物の所有者又は保存管理責任者（次条及び第13条において「所有者等」という。）は、その氏名又は住所（法人にあっては、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)を変更したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

(記録の作成及び保存)

**第 1 1 条** 保存建築物の所有者等は、定期的に当該保存建築物の維持管理の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない。

(報告等の徴収)

**第 1 2 条** 市長は、必要があると認めるときは、保存建築物の所有者、管理者、占有者若しくは保存管理責任者又は建築主、設計者(その者の責任において、設計図書を作成した者をいう。第 1 6 条第 1 項において同じ。)、工事監理者若しくは工事施工者(建築物に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。同項において同じ。)に対し、当該保存建築物の現状又は第 7 条第 1 項本文の許可に係る工事等の内容に関して、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 1 3 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建築物が存する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ときにおいては、当該保存建築物の所有者等又は当該保存建築物が存する敷地の所有者に対し、相当の猶予期限を付けて、管理の方法の改善その他管理に関し必要な措置をと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とらなかつた場合において、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けて、当該勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

(監督処分)

**第 1 4 条** 市長は、この条例の規定又は第 7 条第 4 項の規定により許可に付した条件(以下この条において「許可条件」という。)に違反した保存建築物又は保存建築物が存する敷地については、当該保存建築物の建築主、当該保存建築物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若しくは保存建築物が存する敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施

工の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、当該保存建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は許可条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、この条例の規定又は許可条件に違反することが明らかな増築等の工事中の保存建築物については、緊急の必要があつて土浦市行政手続条例（平成9年土浦市条例第44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限り、当該手続によらないで、当該保存建築物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、当該工事の施工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、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。

（権利義務の承継）

- 第15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つた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承継する。

（工事現場における許可の表示等）

- 第16条** 第7条第1項本文の許可を受けた保存建築物の工事の施工者は、当該工事現場の見やすい場所に、市規則で定めるところにより、当該保存建築物の建築主、設計者、工事施工者及び工事の現場管理者の氏名又は名称並びに当該工事に係る同項の許可があつた旨を表示しなければならない。
- 2 第7条第1項本文の許可を受けた保存建築物の工事の施工者は、当該工事に係る設計図書を当該工事現場に備えておかななければならない。
- 3 第7条第1項本文の許可を受けた保存建築物に係る工事の施工者は、当該工事の施工に伴う地盤の崩落、建築物又は工事用の工作物の倒壊等による危害を防止するために必要な措置を講じなければならない。

（立入調査等）

- 第17条** 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市長が指定する職員に、保存建築物若しくは保存建築物が存する敷地に立ち入り、その状況を調査させ、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、現に住居の用に供されている保存建築物又は当該保存建築物が存する敷地に立ち入るときは、あらかじめ、当該保存建築物に居住している者の承諾を得なければならない。
- 2 前項の規定による立入調査、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、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18条** この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

#### 付 則

この条例は、令和7年10月1日から施行する。