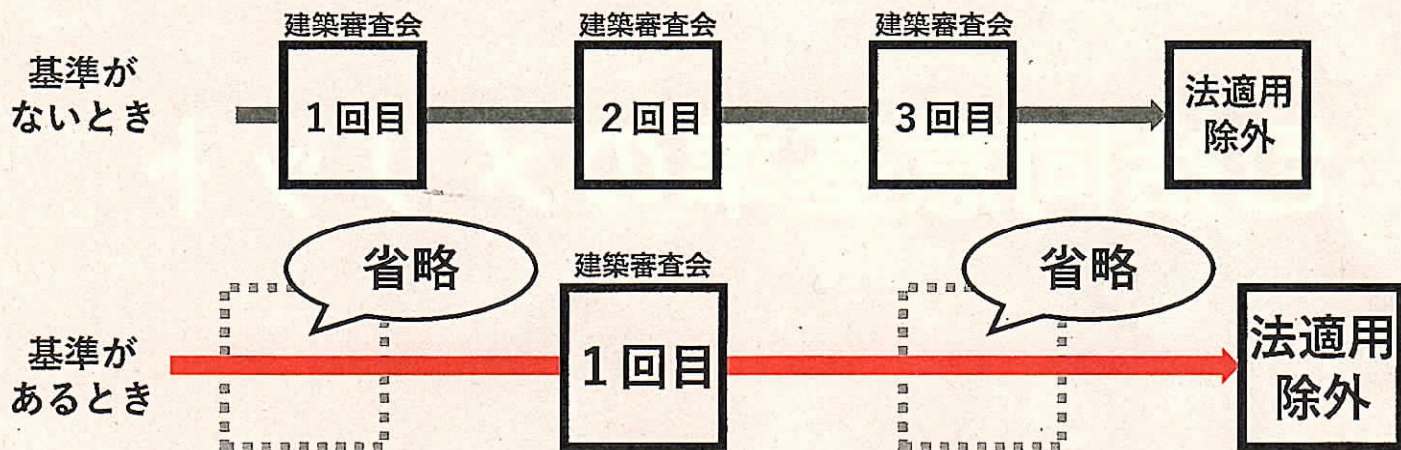


包括同意基準のメリット

メリット 2 手続期間が約半分になります。



審議回数を省略することで、手続期間が約半分に。

包括同意基準の解説

包括同意基準の構成

1 構造規模

標準的な京町家を対象に構造規模を定めています。



2 安全基準

京町家の意匠を保存しながら安全性の確保が可能な基準を定めています。



3 維持管理基準

建物を大切に使うための維持管理の基準を定めています。

維持管理基準	
項目	内容
1	防火
2	防犯
3	防湿
4	防虫
5	防臭
6	防汚
7	防錆
8	防振
9	防音
10	防熱
11	防雨
12	防雪
13	防風
14	防砂
15	防塵
16	防塩
17	防酸
18	防碱
19	防油
20	防汚
21	防錆
22	防振
23	防音
24	防熱
25	防雨
26	防雪
27	防風
28	防砂
29	防塵
30	防塩
31	防酸
32	防碱
33	防油
34	防汚
35	防錆
36	防振
37	防音
38	防熱
39	防雨
40	防雪
41	防風
42	防砂
43	防塵
44	防塩
45	防酸
46	防碱
47	防油
48	防汚
49	防錆
50	防振
51	防音
52	防熱
53	防雨
54	防雪
55	防風
56	防砂
57	防塵
58	防塩
59	防酸
60	防碱
61	防油
62	防汚
63	防錆
64	防振
65	防音
66	防熱
67	防雨
68	防雪
69	防風
70	防砂
71	防塵
72	防塩
73	防酸
74	防碱
75	防油
76	防汚
77	防錆
78	防振
79	防音
80	防熱
81	防雨
82	防雪
83	防風
84	防砂
85	防塵
86	防塩
87	防酸
88	防碱
89	防油
90	防汚
91	防錆
92	防振
93	防音
94	防熱
95	防雨
96	防雪
97	防風
98	防砂
99	防塵
100	防塩



1

構造規模

2

安全基準

3

維持管理の
方法の基準

包括同意基準

① 構造規模

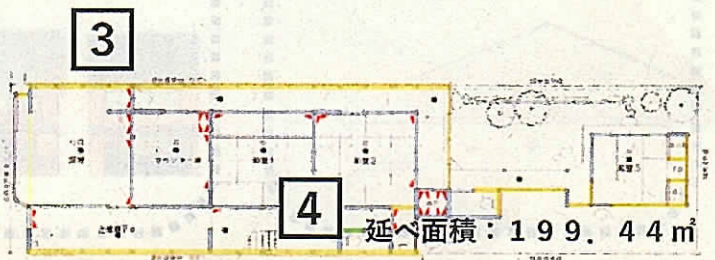
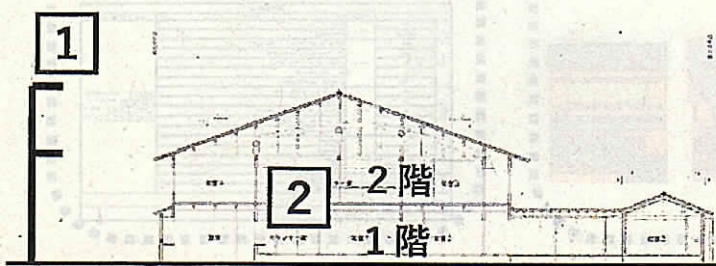
以下の要件に合致する京町家は対象です。

① 建築物の高さ：10m以下
軒の高さ：9m以下

③ 長屋建てでないこと。

② 階数：2以下で、地階なし

④ 延べ面積：200㎡以下



①

構造規模

②

安全基準

③

維持管理の
方法の基準

包括的基準

② 安全基準

安全基準でこんなことができます。(用途編)

「住宅等」

住

- 1 住宅
- 2 一定の兼用住宅

※ 共同住宅及び寄宿舍は含まれません。

「特定用途」

特

- 3 物品販売業を営む店舗
- 4 飲食店
- 5 旅館(簡易宿所)

※ いずれか一種の単独用途に限ります。

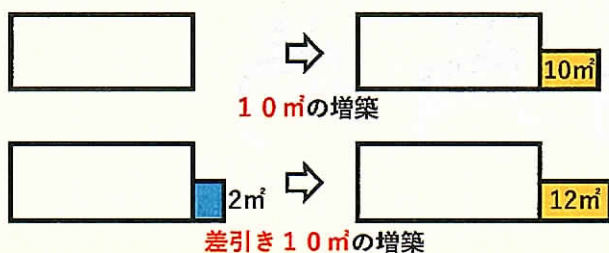
② 安全基準

安全基準でこんなことができます。(行為編)

小規模増築

延べ面積の増加が10㎡以内の増築

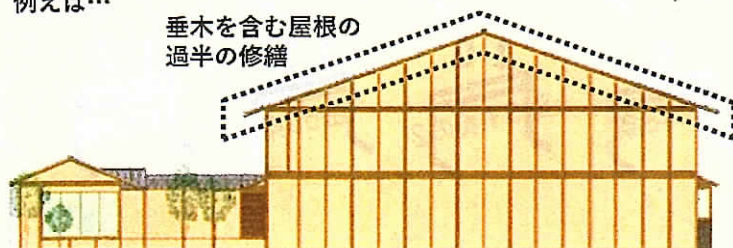
例えば…



大規模の修繕・模様替

主要構造部の過半の修繕・模様替

例えば…



◆ 京町家の取壊しの危機を事前に把握し、保全及び継承に繋げる仕組みを設けます。

京町家の取壊しに関する事前届出制度により、保全及び継承に繋がります。

取壊しを回避

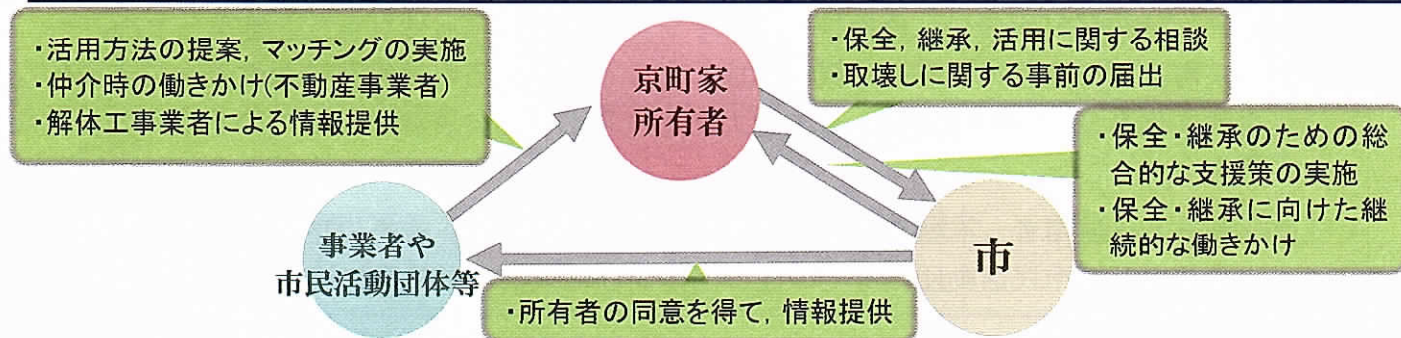
支援策	継続的な働きかけ	所有者の負担の軽減	事業者や市民活動団体等との連携
	様々な方法により、情報提供を行い、京町家の保全・継承を働きかけます。	資金的な課題や、技術的な課題などの負担を軽減するため様々な取組を行います。	事業者や市民活動団体等と連携し、活用方法の提案や、活用希望者とのマッチングを実施します。
不動産事業者 解体工事業者	・京町家に関する支援制度の情報提供をしていただきます。 ・売買、賃貸の仲介時等に保全・継承を働きかけていただきます。(不動産事業者) ・事前届出制度に関する手続の情報提供をしていただきます。(解体工事業者)		

+

取壊しに関する事前届出制度

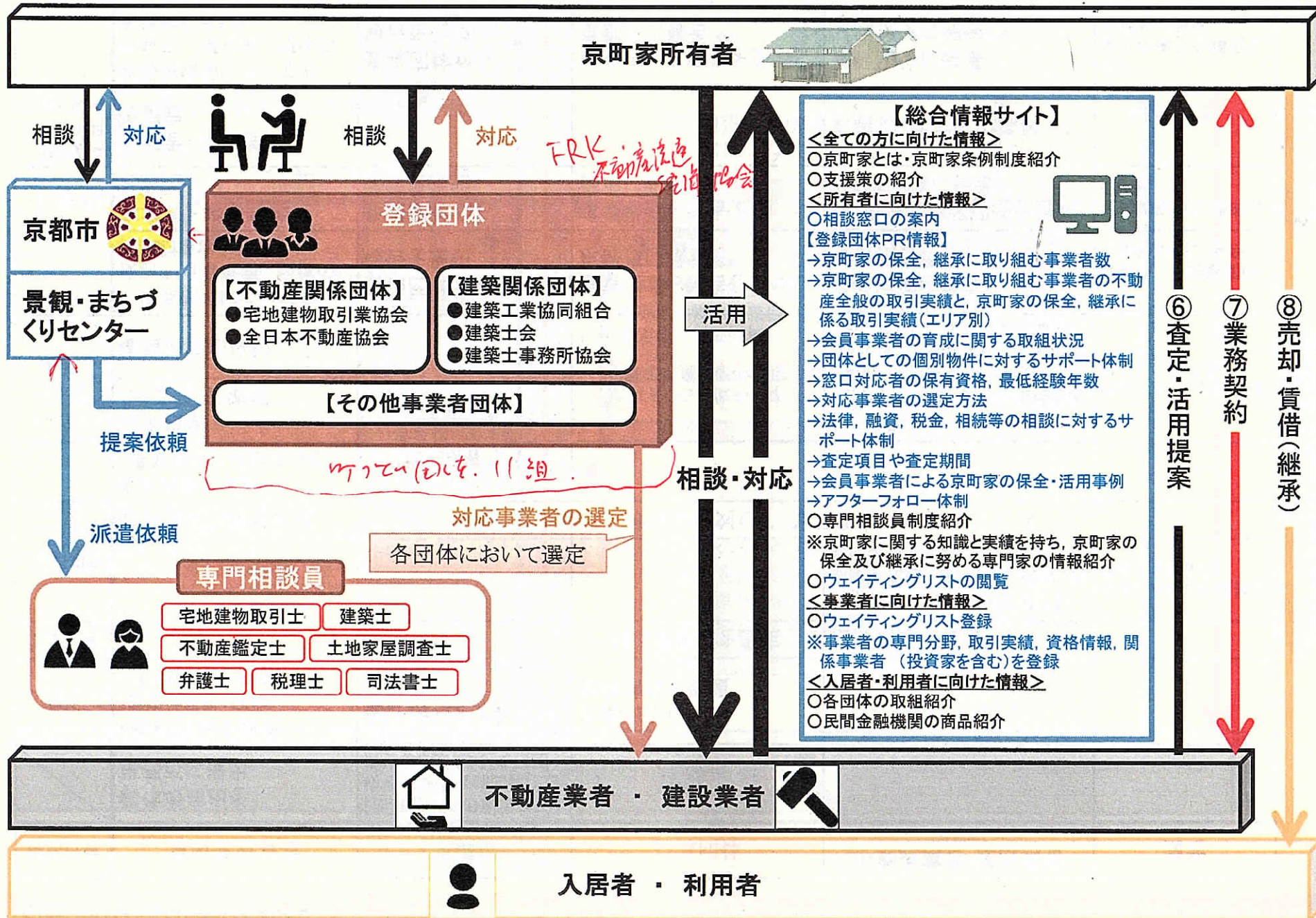
届出の対象	全ての京町家	京町家が集積し、趣のある町並みが形成されている地域又は京都らしい文化が継承されている地域に立地する京町家	景観の形成又は文化の継承に重要な京町家
	市内に立地する全ての京町家※ ¹	区域を“指定”します※ ² ※ ³ 有識者等による審議会の意見を聴き、指定する区域を決定し、区域内の京町家を対象とします。	個別に“指定”します※ ² 有識者等による審議会の意見を聴き、指定する京町家を決定します。
京町家を取り壊そうとする場合	所有者は、京町家を取り壊そうとする場合、あらかじめ、市長に届出よう努めていただきます。	所有者は、京町家を取り壊そうとする1年前までに※ ⁴ 市長に届出ることが義務となります。 解体工事業者は、所有者の届出を確認することや、工事着手について、市長に届出ることが義務となります。	所有者は、京町家を取り壊そうとする1年前までに※ ⁴ 市長に届出ることが義務となります。(手続違反に対しては罰則(過料)があります。) 解体工事業者は、所有者の届出を確認することや、工事着手について、市長に届出ること※ ⁵ が義務となります。
届出がなかったら	・所有者に対して、改めて、京町家の保全・継承を、強く働きかけます。 ・所有者の意向に応じた継承方法や活用方法の提案、活用希望者とのマッチングなど、事業者との連携により保全・継承に向けた支援を行います。		
支援策	① 京町家の保全・継承のための総合的な支援策を実施します。(現行の支援策は、5, 6ページ参照)		
	② 上記①に加え、保全・継承の促進のための支援策を検討し、講じます。		
	③ 上記②に加え、更に追加的な支援策を検討し、講じます。		

- ※¹ 本条例が対象とする京町家の定義は、3ページを参照してください。
- ※² 支援策等を漏れなく届け、保全・継承につなげるため、指定に当たって、所有者の同意は求めません。
- ※³ 区域は、制度の運用状況等を検証しながら、順次拡大していきます。
- ※⁴ やむを得ない事情によって、届出から1年未満で取り壊そうとする場合は、別途手続が必要です。
- ※⁵ 手続違反に対しては、行政指導を経て、事業者名を公表することがあります。



③ 平時の各主体関係図

取扱注意



八女福島のまちづくりの近況報告

《NPO法人八女町並みデザイン研究会・連絡先》

☆事務局・北島 力 携帯 090-8413-6128

事務所：丸林本家西棟（本町 264・西古松町）

E-mail bynrt982@ybb.ne.jp

URL：<http://yame-machiya.net>

☆会員数：正会員 36 名（内訳：建築士 9、工務店 22、職人等 5） 年会費：正会員 3,000 円（会員からの活動協力金あり） 設立年月日：2000 年（H12）年 4 月

— はじめに —

「八女の歴史的文化遺産等の調査研究及び保存活用並びに伝統構法の継承等に関する事業を行い、文化的景観を活用したまちづくりに寄与する」ことを目的にして、具体的な活動は、伝統家屋の調査研究及び保存活用、修理・修景工事の相談、技術研修や技術・技能者講習会などの事業を行っている。

◇ 建築物の修理・修景事業の実績 ◇



— 大規模な歴史的建築物の再生 —

1) 旧寺崎邸のオープン（うなぎの寝床経営）



空き家状態にあった「旧寺崎邸」は、約 17 年前に地元のリーダーが買取り、試行錯誤してようやく再生した。入居したうなぎの寝床は、人口減少社会におけるまちづくりを模索している地方都市の歴史的町並み有する地域において、若者が地域の資源を磨き九州ちくごのモノづくりを発信するという形で、

新しいスタイルの商いを展開している。そのことで、雇用を生み出し、地域の来訪者を増やしつつ、地域貢献をしていくビジネスモデルである。また、うなぎの寝床は、7 年前に丸林本家に八女本店をオープンし、近くに配送センターを持ち、昨年 10 月に旧寺崎邸と 12 月に東京新川分室をオープンしている。

2) 旧八女郡役所のオープン（NPO経営）

「旧八女郡役所」は、明治中期に廃藩置県後設置されたもので、大正時代に別なところに移転した後は、精蠟所、軍需工場等に使われ歴史がある。

この郡役所の経緯は、20 以上空き家状態となっていたので、所有者は管理維持することが個人では限界であるとして、保存運動を展開していた「NPO 法人空き家再生スイッチ」に対して、家屋を 2010 年 12 月に寄附された。（土地は、当初同 NPO が、税制上の問題から無償で長期に管理委託を受けていたが、現在は市が寄付を受入。）

そして、2015 年になり雨漏りの悪化で老朽化の限界と判断し、同 NPO の理事長を中心に若いリーダーのもと資金計画（銀行融資）を含めた事業計画を立て、情熱のある大工棟梁の協力を得ながら、土壁塗り、外壁塗装などは DIY 手法でボランティアの協力を受けて、同年 7 月から最低限の修理事業を着工し約 2 年かけ、2017 年 3 月同 NPO 理事長が経営する朝日屋酒店が入居して一部がオープンした。

現在、行政との協働の取組みを積極的に働きかけて活用拡大をしていこうとしている。

◇ 代行リノベへの挑戦、NPOへ建物寄付、再生活用へ◇

— 旧八女郡役所 — 《 NPO法人八女空き家再生スイッチ 》

若者の発想とエネルギー

敷地 約 500 坪
北むね小屋組
建築面積 約 500 ㎡
建築年 明治 20 年代

活用のため最低限の修理工ざりぎりの銀行借入 **大工棟梁の協力一部 DIYリノベ**

土壁塗りボランティア DIYリノベ

「旧八女郡役所の再生・改修 2015年7月～2017年3月オープン」

使いながら修理を継続