

IV 古都保存法による歴史的風土保存のしくみ

古都保存法の特徴

1 古都における歴史的風土を保存するため、建築物の新築や土地の形質の変更等の行為を制限するとともに、土地の買入れ等による代償措置の制度があります。

2 歴史的風土保存区域の指定など重要な事項に

ついて審議するため、有識者等から構成される社会資本整備審議会が国に設置されています。

3 国土交通大臣が、歴史的風土保存区域を指定する際に保存計画を決定します。

歴史的風土保存区域における行為の届出

1 国土交通大臣が、歴史的風土を保存するために必要な土地の区域を歴史的風土保存区域に指定します。

2 歴史的風土保存区域内では、次のような行為を行う場合、あらかじめ鎌倉市長又は逗子市長への届出が必要です。事前に所管課（裏表紙参照）にご相談ください。（古都保存法第7条第1項）

- (1) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- (2) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (3) 木竹の伐採
- (4) 土石類の採取
- (5) 水面の埋め立て又は干拓
- (6) 屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積

なお、届出書の書式は、鎌倉市都市景観課・逗子市緑政課の窓口、または神奈川県ホームページから入手できます。



段葛（八幡宮歴史的風土保存区域）

3 前記 **2** の行為でも例外的に古都保存法による届出が不要な場合もありますが、他の法令による手続きが必要な場合もありますので、必ず事前にご相談ください。（古都保存法第7条第1項、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法施行令（以下「政令」という。）第3条）

届出を必要としない主な行為

(1) 次に掲げる建築物の新築、改築又は増築

イ 地下に設ける建築物の新築、改築又は増築

ロ 建築物の改築又は増築で、その改築又は増築に係る部分の高さ及び床面積の合計がそれぞれ5メートル及び10平方メートル以下であるもの

(2) 次に掲げる工作物（ここでは建築物以外の工作物をいう。）の新築、改築又は増築

イ 仮設の工作物の新築、改築又は増築

ロ 地下に設ける工作物の新築、改築又は増築

ハ その他の工作物の新築、改築又は増築で、その新築、改築又は増築に係る部分の高さが5メートル以下であるもの

(3) 次に掲げる土地の形質の変更

イ 面積が60平方メートル以下の土地の形質の変更で、高さが5メートルを超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないもの

ロ 地下における土地の形質の変更

(4) 次に掲げる木竹の伐採

- イ 枝打ち、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
- ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の

伐採 など

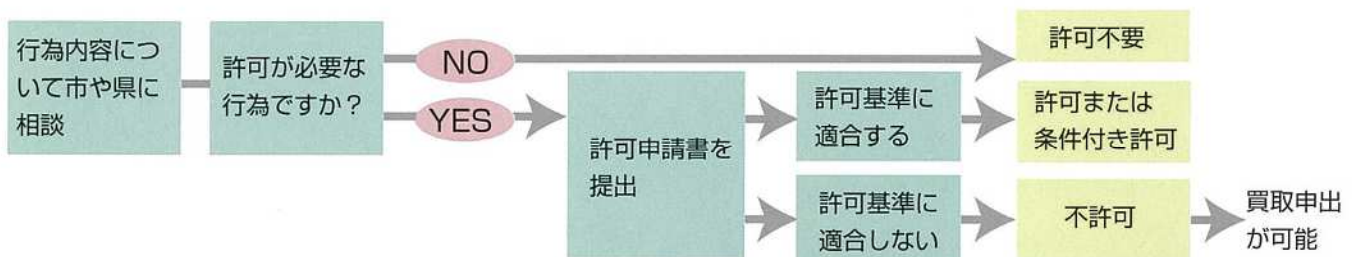
ニ 仮植した木竹の伐採

4 鎌倉市長又は逗子市長は、歴史的風土の保存上必要がある場合には、助言又は勧告することができます。

歴史的風土特別保存地区における行為の許可

1 歴史的風土保存区域内の特に重要な地域について、神奈川県知事が、歴史的風土保存計画に定める基準に基づき、歴史的風土特別保存地区を都市計画に定めます。

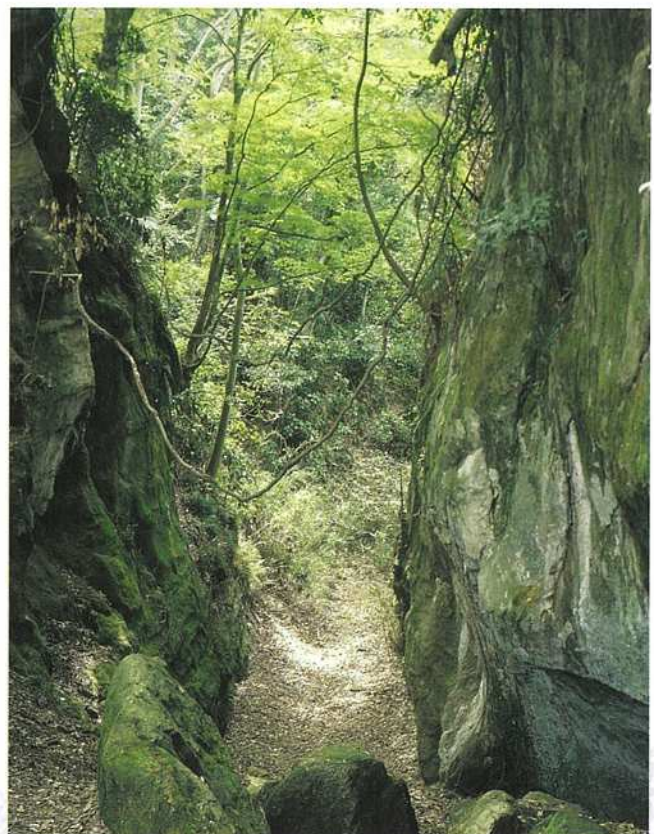
歴史的風土特別保存地区内における行為の取り扱い



2 歴史的風土特別保存地区内では、次の行為については、原則として神奈川県知事の許可が必要です。事前に所管課（裏表紙参照）にご相談ください。（古都保存法第9条第1項）

- (1) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- (2) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (3) 木竹の伐採
- (4) 土石類の採取
- (5) 建築物その他工作物の色彩の変更
- (6) 屋外広告物の表示又は掲出
- (7) 水面の埋立て又は干拓
- (8) 屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積

なお、許可申請書の書式は、鎌倉市都市景観課の窓口、または神奈川県ホームページから入手できます。



大仏切通（大仏・長谷観音歴史的風土特別保存地区）

3 許可を必要としない行為

前記 2 の行為でも、次のような場合は許可が不要ですが、他の法令による手続きが必要な場合もありますので、必ず事前にご相談ください。(古都保存法第9条第1項、「政令」第5条)

許可を必要としない主な行為

(1) 次に掲げる工作物（ここでは建築物以外の工作物をいう。）の新築、改築又は増築

イ 工事に必要な仮設の工作物の新築、改築又は増築

ロ 屋外広告物の表示又は掲出のために必要な工作物の新築、改築又は増築

ハ 水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの新築、改築又は増築

ニ その他の工作物の新築、改築又は増築で、その新築、改築又は増築に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの

(2) 土地の形質変更

面積が10平方メートル以下で、高さが1.5メートルを超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないもの

(3) 次に掲げる木竹の伐採

イ 枝打ち、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採

ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 など

(4) 色彩の変更

建築物その他の工作物のうち、屋根、壁面、煙突、門、へい、橋、鉄塔その他これらに類するものの以外のものの色彩の変更

(5) 次に掲げる屋外広告物（ここでは屋外広告物法第2条第1項に規定する屋外広告物をいう。）

の表示又は掲出

イ 地方公共団体が公共的目的をもつて表示し、又は掲出する屋外広告物

ロ 冠婚葬祭又は祭礼等のために一時的に表示し、又は掲出する屋外広告物

ハ 日常生活に関し必要な事項を表示する標識その他の屋外広告物又は国土交通省令で営業等のためにやむを得ないものとして定める屋外広告物

(6) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

(7) 以上のもののほか、次に掲げる行為

イ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

ロ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

①建築物の新築、改築又は増築

②建築物以外の工作物のうち、当該敷地に存する建築物に附属する物干場その他の国土交通省令で定める工作物以外のものの新築、改築又は増築

③高さが1.5メートルを超える法を生ずる切土又は盛土を伴う土地の形質の変更

④高さが5メートルを超える木竹の伐採 など



稲村ヶ崎（稲村ヶ崎歴史的風土特別保存地区）

4 許可の具体的事例

歴史的風土特別保存地区内における行為について許可を受けるには、政令で定める基準に適合することが必要です。（古都保存法第9条第2項、政令第6条）

住宅の建替え

歴史的風土特別保存地区内では、住宅を新たに建設することはできませんが、歴史的風土特別保存地区に指定される前から存在する住宅を建替える場合は、許可の対象となります。

この場合、住宅の高さは「既存の住宅の高さを超えないこと」とされ、増築できる床面積は「既存住宅の床面積に加えて60平方メートル」が上限です。

また、住宅の建替えに伴う土地の形質の変更は、建替えに必要な最小限度の規模であり、かつ、増築する建築の形態及び意匠等が、増築の行われる土地及びその周辺の歴史的風土と著しく不調和でないことが許可の条件となります。（政令第6条第1項ホ(2)(i)・(3)及び(6)、同条第7項イ、第7条第1項第1号及び第5号ロ）

寺院の写経施設の増築

寺院が行う写経施設の増築については、宗教団体が宗教の教義をひろめ、信者を教化育成することが目的であることから、増築する施設の規模、形態及び意匠が、増

築の行われる土地及びその周辺の歴史的風土と著しく不調和でないことを条件に許可されます。（政令第6条第3項二）

防災工事

傾斜地の落石防止のため、落石防護網を設置することや、設置に伴い、木竹の伐採や土地の形質の変更を行うことは、許可の対象となります。

なお、当該行為の行われる土地及びその周辺の歴史的

風土を著しく損なわないことが許可の条件となります。（政令第6条第14項イ）

また、工事の規模等によっては、行為の許可を必要としない場合もあります。（政令第5条第1項二、第2項）

庭園整備

建築物の存する敷地内において行われる庭園整備のために行う土地の形質の変更及びそのために必要な最小限度の木竹の伐採は、当該行為の行われる土地及びその周

辺の歴史的風土を著しく不調和でないことが許可の条件となります。（政令第6条第7項ハ、第8項二）

史跡の由来を示す案内板の設置

史跡の由来を示す案内板の設置は、案内板の規模、形態及び意匠が、設置する土地及びその周辺の歴史的風土

を著しく損なわないことが許可の条件となります。（政令第6条第11項イ、ロ）

歴史的風土特別保存地区内における土地の買入れなど

- 1 歴史的風土特別保存地区内の土地で、歴史的風土の保存上必要があると認めるものについて、古都保存法による許可を得ることができず、その土地の利用に著しい支障をきたすこととなる場合、土地の所有者は県へ買入れを申し出ることができます。

ただし、歴史的風土特別保存地区の指定後に土地を取得した所有者等（相続や贈与により取得した方を除く）については、地区が指定された時点で損失を受けておらず、行為規制が課せられた土地を自ら取得しているため、買入れの対象外となります。

その他、買入れにあたっては、詳細な内容を確認する必要がありますので、申し出を検討される場合は、下記「古都保存法に関する相談・問合せ先」へ御連絡下さい。

- 2 歴史的風土特別保存地区に指定された土地の所有者には次のような税制上のメリットがあります。

(1) 優遇税制により土地の所有コストが軽減されます。

- ・ 相続税の算定は行為制限の内容を踏まえて評価されます。
- ・ 固定資産税は市の条例により減額または免除されます。

(2) 県により土地の買入れがなされた場合、譲渡所得から2000万円の控除が可能です。