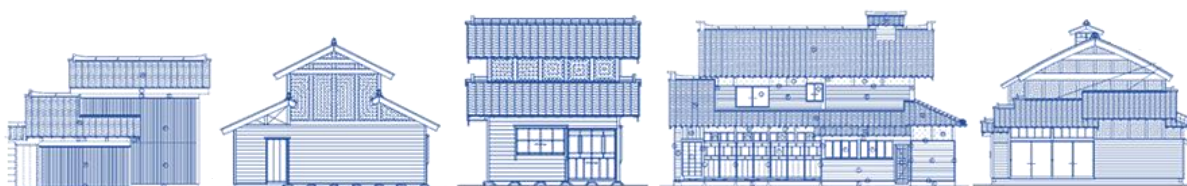

加賀市

加賀市伝統的建造物群保存地区
補助金に関するガイドライン



令和6年10月1日

目次

目次	1
伝統的建造物群保存地区制度	
▶ 伝統的建造物群保存地区制度とは	3
▶ 伝統的建造物群保存地区	3
▶ 加賀市の重伝建地区	3
伝建地区の税制の優遇措置	
▶ 国税	4
▶ 地方税	4
▶ 特別交付税措置	4
伝建地区内における行為の許可申請	
▶ 現状変更許可が必要な場合	5
▶ 現状変更行為に関する許可の考え方	5
保存修理事業について	
▶ 保存のための助成措置	6
▶ 補助対象の範囲	6
▶ 補助事業の回数	7
▶ 補助対象者について	7
▶ 事業の実施の順番	7
▶ 補助事業者の心構え	7
▶ 補助事業後の義務	8
▶ 補助事業一覧	8
補助事業の手続きの流れ	
▶ 手続きフロー図	9
▶ 事前相談	10
▶ 事前協議	10
▶ 各機関との協議と採択・不採択の決定	10
▶ 補助金交付申請書の提出	11
▶ 補助金交付決定と工事の着手	11
▶ 工事完了と提出書類	11
▶ あらためて	11
▶ 補助事業の流れと留意点	12

調査

- 調査の準備 13
- 調査の実施 13
- 計画の前に行うこと 13

計画

- 基本設計 14

設計

- 相談 15
- 行為の許可申請 15
- 補助金交付申請 15

工事・監理

- 業者選定 16
- 工事発注 16
- 変更のあるとき 16
- 変更の手続き 16
- 完了したとき 17

補助を受ける場合に必要書類 18

注意事項 19

伝統的建造物群保存地区制度

● 伝統的建造物群保存地区制度とは

伝統的建造物群保存地区制度は、主として伝統的建造物群の外観上に認められる位置、規模、形態、意匠、色彩等の特性を、その周囲の環境と併せて保存することを目的とした制度です。

● 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群とは、「周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの」と定義され、「伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため市町村が定める地区」を伝統的建造物群保存地区（以下、「伝建地区」という。）といいます。その区域の全部または一部で我が国にとってその価値が特に高いものを重要伝統的建造物群保存地区（以下、「重伝建地区」という。）として国が選定します。

令和6年8月15日現在、全国に重伝建地区は43道府県106市町村に129地区あります。ここ加賀市にも、加賀橋立（橋立町の一部）と加賀東谷（山中温泉荒谷町・今立町・大土町・杉水町の一部）の2地区が重伝建地区となっています。

● 加賀市の重伝建地区

■ 加賀市加賀橋立（船主集落/平成17.12.27選定）

江戸後期から明治中期にかけて繁栄した北前船の船主や船頭が居住した集落で、近世の地割を残すとともに、豪壮な家屋や特色ある石垣等、歴史的風致を今日に伝えています。



加賀橋立

■ 加賀市加賀東谷（山村集落/平成23.11.29選定）

近世から昭和前期にかけて炭焼きを主産業とした山間部の荒谷町、今立町、大土町、杉水町による4集落からなり、加賀地方の農家の特徴を発展させた近代以降の伝統的建造物群が、石積み、石造物、樹木、旧道、水路、河川等の工作物や自然物と一体となって独特な歴史的風致を形成しています。



加賀東谷（大土町）

伝建地区の税制の優遇措置

重伝建地区にはその優れた景観を守るため、保存・活用に関する工事に対し、保存計画に基づき、一定の修理基準があります。このため、所有者の負担が大きくなることから、補助制度や土地や建物に係る固定資産税などに優遇措置が設けられています。

●国税

- ・伝建地区の区域内にある土地の地価税は非課税です。
- ・重伝建地区の伝統的建造物及びこの敷地について、これらが文化財でないものとした場合の価格の10分の3を控除した金額により相続税が評価されます。

●地方税

- ・重伝建地区の伝統的建造物にかかる固定資産税は非課税です。
- ・重伝建地区の伝統的建造物及び伝統的建造物以外の建築物等の敷地にかかる固定資産税について、市町村が適宜免除又は軽減することができます。

●特別交付税措置

伝建地区及び重伝建地区における保存及び活用に係る経費は、特別交付税措置の対象となります。対象となるものは、下記のとおりです。

- ・保存等に要する経費
- ・災害復旧に要する経費
- ・重伝建地区内の固定資産税の減免額
- ・活用に係る経費
(保存活用計画に基づく活用事業（ソフト事業）に要する経費)

伝建地区内における行為の許可申請

伝建地区の歴史的風致を維持するため、伝建地区内において、現状を変えるなど歴史的風致の保存に影響を与える行為を行う場合は、あらかじめ加賀市に申請の上、許可を受ける必要があります。

●現状変更許可が必要な場合

- ・建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築、移設または除却
- ・建築物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
- ・宅地の造成その他の土地の形質の変更
- ・木竹の伐採
- ・土石の類の採取
- ・上記以外で保存地区の現状を変更する行為で保存条例で定めるもの

●現状変更行為に関する許可の考え方

行為の内容	伝統的建造物	伝統的建造物以外
外観の変更を伴う増築、改築、修繕、模様替え、色彩の変更	行為後の伝統的建造物の位置、規模、形態、意匠、色彩が当該伝統的建造物の特性を維持していると認められるものであること。	行為後の当該建築物等の位置、規模、形態、意匠、色彩が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
移築	移転後の伝統的建造物の位置及び移転後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。	移転後の当該建築物等の位置及び移転後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
除却	除却後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。	除却後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
土地の形質の変更、木竹の伐採、土石類の採取、他	建築物等又は土地	
	行為後の地貌その他の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。	
環境の変更	行為後の建築物等又は土地の用途等が当該伝統的建造物群の保存又は当該保存地区の環境の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものであること。	

※ 重伝建地区である加賀橋立、加賀東谷は上記に加えて独自の許可基準がありますので、詳しくは担当部署（P19）までお問い合わせください。

保存修理事業について

●保存のための助成措置

伝統的建造物の経年による部材の劣化や腐朽、破損などが一定以上進行した場合には、所有者等が主体となって適切な修理を実施することが重要です。そこで、所有者等が行う建造物等の修理、修景、復旧及び管理に要する経費に対し負担をできるだけ軽減するため、国、都道府県および市町村から助成（補助交付金）を受けることができます。

●補助対象の範囲

□ 伝統的建造物

伝統的建造物群を構成する建築物その他の工作物で、市町村が策定した保存活用計画に定める事項に基づき決定されます。伝統的建造物群の特性を有する主屋や付属屋といった建築物だけではなく、門、塀などの工作物も該当します。

□ 環境物件

伝統的建造物と同様に、伝統的建造物群と一体をなして歴史的風致の形成に重要な関連を有している樹木、池、川等の自然物および土地が該当します。

(1) 修理

修理とは、文化財である伝統的建造物に対して、伝統的建造物群を構成するものとしての特性を維持し、またその特性が失われている場合は回復し、構造的・機能的に健全性を回復させる行為です。修理の実施にあたっては、保存活用計画に定める修理基準に従って、履歴を調査の上、外観の現状維持または然るべき旧状の回復において復原をおこない、あわせて必要な構造補強を実施します。伝統的建造物の現状変更の規制は主としてその外観（それと密接な関連を有する内部を含む。）であり、建物の内部に対しては補助対象にはなりません。規制の対象にもなりませんので、住みやすいようにリフォームしていただくこともできます。

(2) 修景

修景は、伝統的建造物以外の建築物、その他の工作物に関する現状変更に対し、伝統的建造物及びこれと一体をなしている環境に調和させるとともに、伝統的建造物の群としての歴史的風致を回復することを目的としています。設計を進める上では、修景基準を基本としながら、当該地区における伝統的建造物の群としての特性を咀嚼し、全体のバランスを考慮しながら計画することが必要となります。

(3) 復旧

復旧は、伝統的建造物群が周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致を良好な状態に回復することを目的とし、環境物件の特性を現状維持または復原する行為です。

●補助事業の回数

一つの物件に対して行える補助事業の回数は、地区内住民の公平性を保つため、基本的には1物件につき1回としております。このため、部分修理ではなく全体修理を推奨しています。

●補助対象者について

補助金交付申請を行えるのは、建造物の所有者（所有者が不明な場合は管理者または占有者）に限られます。

また、修理予定の建造物や土地については、申請者以外に名義人がいる場合には、全ての方から同意を得る必要があります。

登記事項証明書で所有者の確認が取れない場合は、別途市が指定する調査書とあわせ必要な書類を提出いただき、申請ができるかを判断します。また、市税等の滞納がある場合は、完納するまで補助申請はできませんので、ご注意ください。

●事業の実施の順番

保存修理事業における優先順位については、基本的には申請順としておりますが、保存物件の破損状況や事業実施の効果等を勘案し、加賀市と各重伝建地区の保存会とで現地確認を行い、協議した上で決定します。このため、順番が前後する場合がありますのでご了承ください。

●補助事業者の心構え

伝統的建造物の修理工事や、それ以外の修景工事などに支払われる補助金は、国民の皆さんから集められた税金による公の予算から、貴重な文化財を守るために支払われています。これらの建造物は補助事業者の所有物であると同時に国の文化財でもあります。その上で、行政の支援を得ながら、所有者等が主体となって適切な修理を実施し、あわせて生活の場として住み継いでいくことが肝要です。文化財は国民の財産です。適切に保存していきましょう。

●補助事業後の義務

原則、補助事業を利用した計画的な売買については認められません。また、補助事業で修理・修景を行った部分は、災害復旧工事などの例外を除き、新たに改修工事をすることはできません。許可なく、改修などを行った場合は、補助金の返還義務が生じますのでご注意ください。

これらの制約は、代替わりなどにより新たに所有者となった方にも引き継がれますので、新たな所有者が改修を行った場合は、補助事業申請者（もとの所有者）が、補助金の返還義務を負うこととなります。この点を、十分ご理解いただき、補助事業の実施をご検討ください。

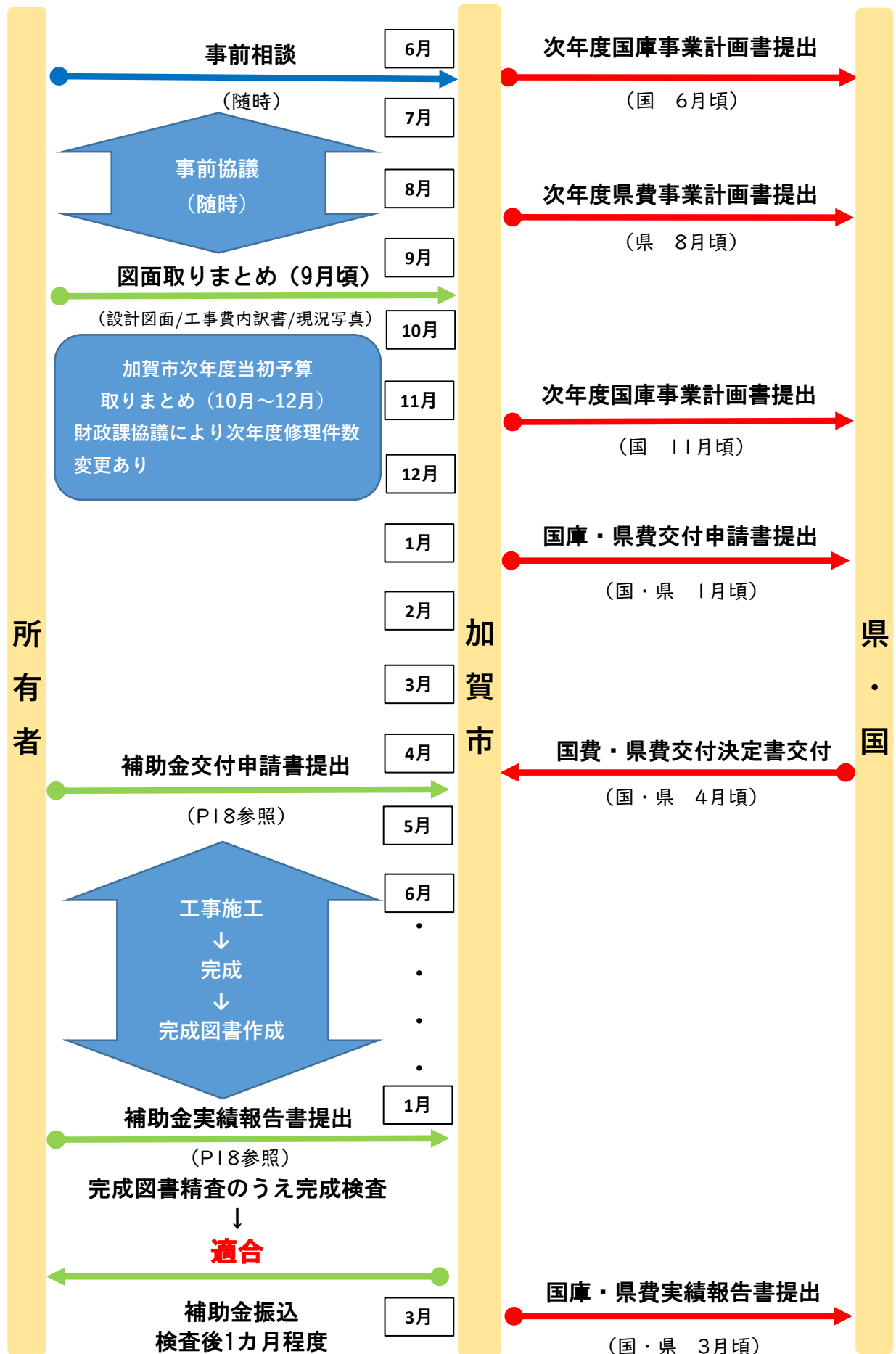
●補助事業一覧

事業の種類		補助率	限度額
伝統的建造物の外観修理	主屋	80%以内	1,000万円
	土蔵	80%以内	600万円
	その他付属屋	80%以内	400万円
伝統的工作物の修理	石垣等の保存	80%以内	300万円
環境物件復旧	樹木等の復旧	80%以内	200万円
一般建物の外観修景	主屋	60%以内	400万円
	土蔵	60%以内	250万円
	その他付属屋	60%以内	150万円

※ 「加賀市伝統的建造物群保存地区保存整備事業補助金交付要綱」に基づきます。

※ 補助率、限度額のどちらか低い額となります。

補助事業の手続きの流れ



● 事前相談（随時）

補助事業を実施する際には、さまざまな内容の検討が必要です。

- 修理基準、修景基準に沿った内容であること
- 特定物件の修理の場合、復原になっているか
- 修景工事を行う際、十分な修景効果を得られるか



このため、事前の相談には十分な時間をとっていただくことが重要です。

設計図書や工事費内訳書などの取りまとめが必要となりますので、建築士などを通じてご相談いただくことをお勧めします。

どの工事業者に頼んでいいかわからない場合は、文化課に相談してください。

● 事前協議

事前相談の後にも計画の見直しが多いということをご理解ください。
補助事業を希望される場合は、工事など実施年度の前年9月末までに、図面、写真などを添えて市にご相談ください。

● 各機関との協議と採択・不採択の決定

相談の後、審議会での審議や、石川県、さらには文化庁との協議や現地確認があり、このときに文化財保存の観点から優先順位をつけ、補助金交付事業の採択が決定されていきます。また、国・県・市の財政状況により、先送りとなる場合もあります。

協議の結果、不採択や翌年以降に持ち越しになる可能性もあります。



● 補助金交付申請書の提出

審議会での検討や、石川県、文化庁との協議を経て、市議会で次年度予算可決後、市に**補助金交付申請書**を提出いただきます。補助金交付申請書には、設計図面のほか、工事費内訳書など必要図書を添付してください。これらの資料より適正な工事価格であるかを職員が精査し、補助金を算出します。

補助金交付申請を行えるのは、建造物の所有者（所有者が不明な場合は管理者または占有者）に限られます。（P7参照）

● 補助金交付決定と工事の着手

補助金交付申請に基づき、審査を行います。
交付が決定されましたら「**補助金交付決定通知書**」をお送りします。お手元に届きましたら、工事に着手してください。
なお、工事着工前に、建物の現状変更許可申請を行い、許可を受けておく必要があります。



また、作業ごとの写真など、工事完了後に必要な提出書類がありますので、事前に工事事業者、設計者などに確認をお願いします。

工事着手後、申請した内容から変更が生じた場合は速やかに市と協議してください。

● 工事完了と提出書類

工事が完了しましたら、完成した日から20日以内（もしくは4月5日のどちらか早い日）に「**補助事業実績報告書**」を市へ提出します。実績報告書には、工事費等契約書や領収書等（所有者⇒施工業者等）の写し、完成写真などを貼付してください。

● あらためて

補助事業の手続きには、工事に着工するまでに少なくとも1年程度の期間が必要です。文化庁の補助事業となりますので、必要な資料を提出していただきます。

設計図書や工事費内訳書などの取り纏めが必要となりますので、建築士などを通じてご相談いただくことをお勧めします。

スムーズな手続きのためにも長期的な計画性をもって修理などをお考えください。

●補助事業の流れと留意点

修理、修景、復旧事業では、申請者（所有者等）、行政担当者、建築士などの専門家等が事業の各段階に積極的に関わることで、より充実した事業内容とすることができます。以下の表は、補助事業を実施する際の概ねの流れを例として、それぞれの段階における留意点を示したものになります。

項目	申請者	行政担当者	建築士等の専門家	内容（例）
申請者の相談及び制度説明	○	○		対象物件の基礎情報や事業実施の意思等の確認。各基準内容の説明（材料や技術の保存に文化財的手法を用いること等）
事前調査	○		○	実測調査、破損調査、技法調査、数量調査、痕跡調査、聞き取り調査、周辺環境調査、資料調査等の実施。これらに基づく現状図、復原図の作成等
基本設計	○	○	○	基本方針の立案、現状図、計画図、仕様書、概算書、概略工程表の作成等
工事の事業化	○	○	○	所有者の意思確認、予算措置、審議会諮問、現状変更手続等
補助金交付手続き（交付決定）	○		○	交付申請書受理、審査、交付決定通知
実施設計			○	設計図、仕様書、特記仕様書、積算書、実施工程表の作成等
工事施工及び監理	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ・仮設工事、解体工事、木工事、左官工事、屋根工事、板金工事、建具工事、構造補強工事等の施行及び監理 ・解体中の調査（破損調査、痕跡調査、仕様調査等） ・解体調査結果に基づく設計変更（計画図、仕様書、積算書、工程表等の作成）補助金変更交付申請書受理、審査、補助金変更交付決定通知等
工事完了	○	○	○	工事の竣工確認、記録の取り纏め、報告書作成等
補助金交付手続き（確定・支払い）	○	○		完了報告受理、交付確認通知、補助金請求書受理、支払い

※ ○は主たる関係者を示しています

調査

計画・設計を行うために必要な調査を行います。

●調査の準備

調査の前に昔の建物がわかるものや歴史に関する資料を探してください。
(昔の写真(人が写っていても大丈夫です)、図面、絵図、棟札など。)

●調査の実施

□ 修理の場合

建物の歴史調査(建物の痕跡、資料、聞き取りなど)を行ってください。
土台、柱、小屋組などを調べ、建物が改造されているかを調べてください。

□ 修理以外の場合

周囲の建物や以前この場所に建っていた建物などの調査を行ってください。

●計画の前に行うこと

- ・建物の所有者と使用者が異なる場合は、事前に所有者に承諾を得ておいてください。
- ・建物と土地の所有者が異なる場合は、事前に土地の所有者と調整しておいてください。
- ・資金計画について整理しておいてください。
- ・工事期間中の仮住まいについても検討してください。

どのように建物を修理・新築・増改築するかの方針を決定します。

●基本設計

基本設計を行うときは、次のことに配慮してください。

建物の外観・構造等

- ・町並み保存の基本的な考え方
- ・町並みの特徴
- ・建物の特徴

居住者の状況など

- ・居住形態（店舗、住居など）
- ・生活状況（家族構成など）

□修理の場合

- ・痕跡調査に基づき、もともと建てられた時の建物の状況を把握します。
- ・住む人の居住状況や生活状況をふまえ、修理の方針、修理内容を検討し、復原方法を計画します。
- ・現状で復原できない部分がある場合は、状態的に復原できる工法を採用します。

設計

計画に基づいて、具体的な設計を行い、工事に必要な手続きを行います。

●相談

- ・工事を行う場合は、事前に文化課に相談・確認してください。

●行為の許可申請

- ・伝統的建造物群保存地区内で修理、修景事業等を行う場合に必要な手続きです。
- ・文化課で承認されてから申請してください。

【申請に必要な書類】

- 付近見取図
- 敷地内配置図
- 設計図及び設計仕様書
- その他加賀市が必要と認める書類

●補助金交付申請

- ・補助事業を行う場合に必要な手続きです。
- ・必ず提出期限を守ってください。

※補助金交付申請に必要な書類はP18を参照してください。

工事・監理

●業者選定

- ・工事業者を決めてください。
- ・伝統工法の工事ができる大工のいる業者に依頼してください。
- ・どの工事業者に頼んでいいかわからない場合は、文化課に相談してください。

●工事発注

- ・補助金交付決定通知が出てから契約や工事を開始してください。
通知前に工事を行った場合は、補助対象になりませんのでご注意ください。
- ・発注は、補助金交付申請の内容に基づいて契約し、原則入札を行うなど適正な価格で契約してください。

●変更のあるとき

次のようなときは、工事を中止し、変更の工事を行う前に変更の手続きを行ってください。

- ・設計の変更を行うとき。
- ・修理で新たな痕跡が発見されたとき。

●変更の手続き

- ・変更が発生した場合は速やかに市の担当と協議の上、必要書類を提出してください。

【申請に必要な書類】

- ・付近見取図
- ・敷地内配置図
- ・設計図及び設計仕様書
- ・その他加賀市が必要と認める書類

- ・補助事業の際は、補助金交付変更等決定通知が出てから変更分の工事を行ってください。
通知前に工事を行った場合は、補助対象になりませんのでご注意ください。

※補助金交付申請時に必要な書類はP18を参照してください。

●完了したとき

- ・工事が完了したら**補助金実績報告書**を提出してください。

【補助金実績報告時に必要な書類】

- 現場写真
 - 竣工図
 - その他加賀市が必要と認める書類
- ・工業者に工事代金を支払った後で**補助事業実績報告書**を提出してください。
 - ・補助金確定通知書を発行後、補助金が交付されます。

※完了報告書に必要な書類はP18を参照してください。

補助を受ける場合に必要な書類

補助金交付申請時

- ・補助金交付申請書
- ・収支予算書
- ・事業の内容及び経費配分
- ・市税等納付状況調査同意書
- ・承諾書（出版物掲載）
- ・振込依頼書
- ・同意書
- ・伝建地区内における行為の許可申請書
- ・図面
- ・設計書一式
- ・現況外観写真4面
- ・その他必要と認める書類

補助金交付変更時

- ・交付申請時の添付書類のうち、変更に係るもの

補助金交付決定後

- ・設計業務委託契約書の写し
- ・工事監理業務委託契約書の写し
- ・工事請負契約書の写し
- ・工程表
- ・下請け業者名簿
- ・工事保険証の写し
- ・出荷証明
- ・その他必要と認める書類

補助金実績報告時

- ・補助事業実績報告書
- ・収支精算書
- ・事業の内容及び経費の精算書
- ・施主から市への補助金請求書
- ・竣工（出来高）設計書
- ・増減設計書
- ・竣工図
- ・変更図
- ・請求書
- ・領収書
- ・修理報告書
- ・工事監理報告書
- ・伝建地区内における行為の完了通知書
- ・工事報告書
- ・完成写真帳
- ・工事写真帳
- ・マニフェスト
- ・その他必要と認める書類

注意事項

- ①市税を滞納している場合は、補助事業の申込ができません。
- ②伝統的建造物にかかる補助を受けてから30年間経過していない建物は原則、補助の対象とはなりません。
- ③過去に建造物に他の補助を受けている場合は、補助の対象とならないことがあります。
- ④建物や土地の所有が申請者と異なる場合、または、複数の所有者がいる場合には、すべての所有者の同意を得てください。
- ⑤同一棟の建物を複数の方で所有している場合、すべての所有者に同意を得てください。
- ⑥補助金交付申請後に工事費の増加があった場合には、予算の状況等により希望に添えないことがあります。
- ⑦外観について許可基準を満たさない部分があり、その部分を修理・修景しない場合には、原則補助対象物件に選定されません。
- ⑧補助金交付申請書の作成にあたり、図面や設計書など専門的な図書の添付が必要となります。設計業務と工事監理業務を設計士に依頼してください。
- ⑨設計業務や工事監理委託業務についても補助の対象となりますが、補助金交付決定以降に契約を交わしたものが補助対象となります。
- ⑩伝統的建造物の修理は文化財的な修理を行いますので、参考のため昔の写真や文書などの貸与をお願いします。また、建造物の現地確認も行います。
- ⑪補助金交付申請書の締切日までに、申請書および添付書類を揃えて提出できない場合は、受付できません。
- ⑫補助金を受けて修理、修景を行った場合には、容易に改造や取り壊しはできません。完成後に改造が発覚した場合には、補助金の返還もしくは、是正をしていただきます。
- ⑬補助事業は年度をまたぐことができません。工事の期間は交付決定から原則2月末までに終了してください。
- ⑭交付決定日より前に工事を始めた場合には、補助対象になりません。
- ⑮事業完了時に必要な書類が提出できない場合（例：工事写真の撮り忘れ）は、補助金の交付ができません。
- ⑯申請内容と実際が異なる場合や虚偽の申請がわかった場合には、補助金の返還もしくは、工事のやり直しをお願いします。（他の伝建地区で工事のやり直しの例がありました）。申請時から変更する場合には、速やかに手続きをしてください。
- ⑰補助金は完了報告書提出後に行う完了検査の結果をもって交付されます。
- ⑱工事期間中に相続や所有権の移転が発生すると補助金の交付に支障が発生する可能性があります。
- ⑲申請内容（図面などの工事内容）は、伝建審議会で諮ることとなります。提出していただいた書類は会議での資料とさせていただきます。なお、委員には守秘義務がありますので、情報は守られます。

※詳しくは下記までご相談ください。

【お問い合わせ】

加賀市教育委員会事務局 文化課（加賀市市民会館2階）

〒922-8622 加賀市大聖寺南町二41番地

TEL：0761-72-7888（直通） FAX：0761-73-4824