

2. 耐震性・耐火性に関する活用事例等に係る現況・課題の整理

2. 1. 伝統的建築物の活用等の事例調査

2. 1. 1. 事例収集整理の視点

① 本調査における「伝統的建築物等」の定義設定

- ・ 市街地整備における伝統的建築物等の利活用状況を把握する上で、まず「伝統的建築物等」の定義について整理を行う。
- ・ 「伝統的建築物等」については、基本的に「文化財保護法」に基づく指定文化財の視点と「景観法」に基づく景観資産としての景観重要建造物等の視点があげられる。
- ・ 以下において、各法上の位置づけについて整理する。

(1) 「文化財保護法」に基づく「伝統的建造物等」の定義

国重要文化財（建造物）

- ・ 建造物、絵画、工芸品、彫刻、書跡、典籍、古文書、考古資料、歴史資料などの有形の文化的所産で、我が国にとって歴史上、芸術上、学術上価値の高いものを総称して「有形文化財」と呼んでいる。
- ・ 有形文化財のうち、重要なものを「重要文化財」に指定し、さらに世界文化の見地から特に価値の高いものを「国宝」に指定して保護を図っている。平成19年12月21日現在、213件の建造物が国宝に、2,328件の建造物が重要文化財に指定されている。

重要伝統的建造物群保存地区

- ・ 重要伝統的建造物群保存地区選定基準（昭和50年11月20日文部省告示第157号）
伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの
（一）伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
（二）伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
（三）伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

登録有形文化財(建造物)

- ・ 登録有形文化財登録基準(平成8年8月30日文部省告示第152号)
(改正 平成17年3月28日文部科学省告示第44号)
- ・ 建築物、土木構造物及びその他の工作物（重要文化財及び文化財保護法第182条第2項に規定する指定を地方公共団体が行っているものを除く。）のうち、原則として建設後50年を経過し、かつ、次の各号の一に該当するもの
（1）国土の歴史的景観に寄与しているもの
（2）造形の規範となっているもの
（3）再現することが容易でないもの

(2) 「景観法」に基づく「景観重要建造物」の定義

景観法（平成16年6月18日法律第110号）

「景観重要建造物」

景観計画区域内の良好な景観の形成に重要な建造物であつて、景観行政団体の長が指定した建造物のこと（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む）。

- ・ 景観行政団体の長は、景観計画の景観重要建造物の指定の方針に即して、景観重要建造物を指定する（景観法第19条第1項）。
- ・ 景観重要建造物の増築、改築、移転もしくは除却、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替または色彩の変更をするには、景観行政団体の長の許可が必要である（景観法第22条）。
- ・ なお、文化財保護法の規定により国宝、重要文化財、特別史跡名勝天然記念物
または史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建造物については、景観重要建造物に指定することができない（景観法第19条3項）。

(3) 「その他」の「伝統的建造物」の定義

■ 「町家等の伝統的構法による木造建築物（以下「町家等」という）の再生・活用ガイドライン」

国土交通省 住宅局住宅生産課・市街地建築課（平成16年12月27日）

都市再生プロジェクトにおいて町家等の「再生・活用に向けた取り組みを強化する」との決定を受けて、全国の都市に存する町家等の伝統的工法による木造建築物（町家等）の再生・活用を促進し、良好な景観の形成等による都市再生や地域の活性化を進めるため、町家等の再生・活用や町家等を活かしたまちづくりを進めていくための基本的な考え方、手順等についてとりまとめ、ガイドラインとして公表するものである。

ここでいう町家等とは、次のような特徴を有する建築物として定義されている。

●用途

町家とは、一般に町なかにある家、商家などを指す。主に都市の中心部や宿場町等で、高い密度で人々が住み、商業や手工業などの産業活動が営まれた地域に多く立地し、用途は主に商業（物販、飲食、宿泊等）や手工業が営まれた職住併用住宅が中心であるが、専用住宅である仕舞屋（しもたや）も含まれる。また、町家等には、町なかに立地する武家屋敷、その跡地に立地した伝統的な様式の専用住宅等も含むものとする。

●建築年代

建築年代は江戸期から概ね終戦前までに建築されたものを対象とする。戦時中とその前後に建築活動が停滞したこと、戦後に近代的な工法が普及したこと

によって、戦後の建築ストックから分けて特徴づけられるものとなっている。

●工法

町家等の工法は、**伝統的工法である木造軸組工法**で、特徴は次の通り。

- ・ 継ぎ手・仕口を用い金物を多用しない
- ・ 筋違等の斜材を多用せず貫を用いる
- ・ 石を素材とした基礎の上に柱が置かれるのみで基礎と柱は緊結されていない
- ・ 壁は多くの場合、真壁で土塗り壁を用いる

■ 地方における「文化財未満文化遺産」としての定義

＜山口県萩市における「文化遺産」の登録基準の事例＞

「本物であること」

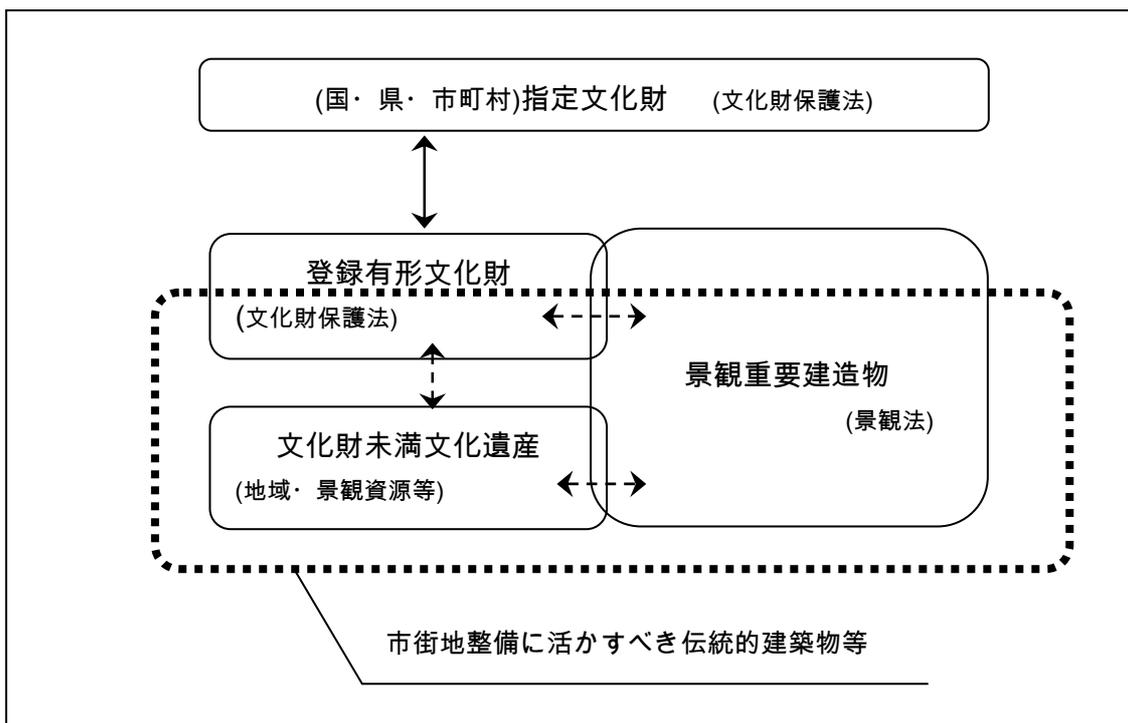
- ・ レプリカ(複製品)であったり、価値の根拠や履歴等があやふやではなく、「**真正性(オーセンティシティ)**が説明できること」である。「デザイン」や「材質」「技術」などにおいて、本物性という評価をすることが可能であるが、それ以外でも本物として将来に残していきたいものであれば登録していくものとする。

「一定の時間、継承されてきたものであること」

- ・ 多かれ少なかれ「**個人の次元を越えて価値が共有され、一定時間以上、大切に継承されてきたもの**」に価値を見出す視点。一定の時間については、現在の文化財保護法が文化財指定・登録候補の指針としてもつ、**最低50年**という判断基準を参考にしている。

(4) 本調査における伝統的建造物の定義(設定)

以下に示す、登録文化財～景観重要建造物～地域の文化遺産を含めた範囲を本調査における「**伝統的建築物等**」と設定する。



(1) 伝統的建築物等の保存利活用のための事例収集整理の視点

- ・ 前述の定義に基づき、市街地に残存する伝統的建築物等を保存利活用する場合、想定されるケースは基本的に、

「現位置での保存利活用」(現位置換地)
 または
 「移築(曳き家等)による保存利活用」(移転換地)

の2つのケースとなる。

- ・ また、市街地における整備事業手法については、

「土地区画整理事業による市街地整備」
 または
 「まちづくり交付金事業(高質空間整備事業)による市街地整備」

が想定されることから、

事例収集にあたっては、全国で実施されている土地区画整理事業及びまちづくり交付金事業(高質空間整備)によって、伝統的建築物等を現位置保存または移築(曳き家)によって保存利活用している地区を対象地区として抽出した。

さらに調査対象とする各事例地区においては、下表に整理するように、市街地整備事業の「計画」「設計」「移転」「維持管理」の各段階(事業プロセス)において伝統的建築物等の保存・利活用のために、どのような対応方法が図られているかという視点で整理分析を行った。

検討項目		手法	土地区画整理事業による整備	
			現位置保存(現位置換地)	移築保存(移転換地)
計画段階	伝建としての価値評価	歴史文化的変遷と価値評価の明確化		
	まちづくり計画の位置づけ	マスタープランにおける利活用方針		
	事業対象地区の設定	面・線的保存または点的保存		
	所有者(活用)ニーズ	個人(事業者)所有 or 自治体所有ニーズ		
設計段階	法的規制と緩和措置	建築基準法、等の緩和対象物件の有無		
	改修手法・活用用途	用途変更・活用ニーズ		
	設計デザイン	地域特性に基づく改修設計・防災、耐震対応		
移転段階	工法の選定	解体保存修理	解体移築復元	
	工事費算定	修理費・移転費・改修費、等		
	助成支援の導入	公的支援制度の有無		
維持管理	維持管理の主体	行政 or 民間団体(指定管理者制度)		
	維持管理体制	防災体制も含めた定期的メンテナンス		
	周辺環境への波及効果	周辺街並み景観・資産価値等の向上		

2.1.2. 事例調査の実施

「伝統的建築物等を活かした市街地整備」の取り組みについて2回に亘る調査で把握した。

1) 1次調査(アンケート調査)

① アンケート調査の目的

全国における「伝統的建築物等を活かした市街地整備」の取り組み状況を把握する。

② アンケート調査対象地区の抽出

全国自治体より提出されている「都市再生整備計画」及び既往の「ふるさとの顔づくりモデル事業調査報告書」等より、伝統的建築物等を保存・利活用している地区として、計33自治体を抽出した。(次頁、アンケート調査票配布リスト参照)

③ 調査方法

事務連絡にて、各市町村に調査依頼を送付

電子メールにて回答を得た

④ 調査期間

2008年2月15日～2008年2月29日

⑤ 回収状況

33自治体のうち24自治体から回答を得た(8自治体については該当無しとの回答であった)。また回収した24自治体からのアンケート票のうち有効回答は、23事例体であった。

2) 2次調査(ヒアリング調査)

① ヒアリング調査の目的

1次アンケート調査に回答した22事例のうち、伝統的建築物等を活かした市街地整備を積極的に行っている事業地区等をさらに6地区抽出し、詳細を把握する。

② ヒアリング調査対象地区

6地区(小樽市・遠野市・松本市・名古屋市有松地区・桑名市・北九州市大里地区)

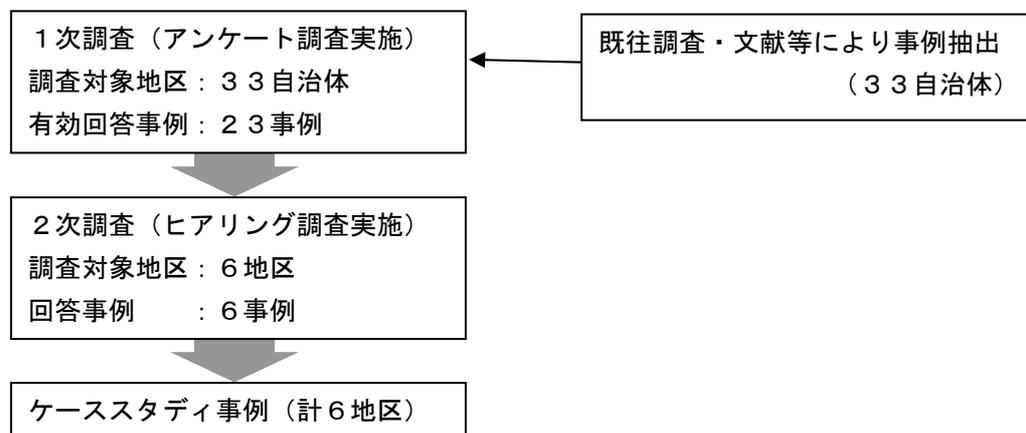
③ 調査方法

現地を訪問し、自治体担当者等へヒアリングを行い、資料を収集した。

④ 調査期間

2008年3月1日～2008年3月21日

調査対象事例地区の抽出フロー



(3) 1次調査(アンケート調査)対象地区一覧(33自治体)

	都市名	対象地区の名称	回答の有無	
			有	無
土地区画整理事業実施地区	北海道・旭川市	旭川駅周辺地区		●
	北海道・小樽市	中央通地区	●	
	岩手県・遠野市	下一日市(しもひといち)地区	●	
	栃木県・足利市	中央地区	●	
	埼玉県・深谷市	中央地区		●
	神奈川県・鎌倉市	岡本地区		●
	長野県・佐久市	佐久中込橋場地区		●
	長野県・松本市	中央西地区	●	
	静岡県・掛川市	掛川駅北地区	●	
	愛知県・名古屋市	有松地区	●	
	滋賀県・彦根市	本町地区	●	
		城下町景観形成地域		
	大分県・中津市	中津駅北地区	●	
	福岡県・北九州市	大里本町地区	●	
まちづくり交付金事業(高質空間整備事業)実施地区	北海道・洞爺湖町	洞爺水の駅周辺地区	●	
	茨城県・桜川市	真壁地区	●	
	群馬県・草津市	草津温泉地区	●	
	群馬県・北杜市	清里駅周辺地区		●
	山梨県・甲州市	勝沼ぶどうとワインの里地区	●	
	長野県・長野市	善光寺表参道地区	●	
	長野県・小諸市	小諸宿周辺地区	●	
	長野県・小布施町	小布施地区		●
	新潟県・長岡市	和島島崎地区	●	
		長岡市撰田屋地区		
		とちお「謙信」地区		
	新潟県・上越市	高田雁木通り地区	●	
	石川県・輪島市	輪島地区		●
	石川県・加賀市	大聖寺山の下寺院群地区	●	
	岡山県・倉敷市	倉敷駅周辺地区		●
	山口県・下関市	海峡パノラマ地区		●
	徳島県・美馬市	脇町南町地区	●	
	愛媛県・松山市	松山中心地区	●	
	福岡県・北九州市	門司港地区	●	
	大分県・別府市	鉄輪温泉地区	●	

大分県・豊後高田市	豊後高田昭和の町地区	●	
宮崎県・日南市	油津地区	●	

1. アンケート調査項目

・各自治体へのアンケート調査によって確認した設問項目は以下の通りである。

【設問 1】 基本的事項(地区概況)

- ・対象地区の名称
- ・所在地住所
- ・地区面積
- ・事業年度(事業進捗状況)

【設問 2】 伝統的建築物等の種類と保存活用に至った経緯について

- ・伝統的建築物等の種類
- ・伝統的建築物等の保存活用に至った経緯

【設問 3】 期待される活用効果について

【設問 4】 伝統的建築物等の位置について

- ・事業後の位置、事業前との関係

【設問 5】 伝統的建築物等の利活用用途について

- ・事業後における伝統的建築物等の使用用途

【設問 6】 伝統的建築物等の整備に係わる事業費について

- ・予算費目および整備費内訳

【設問 7】 伝統的建築物等の整備にあたっての課題について

※特に、防火基準、耐震構造への対応方法（主に建築基準法との関係）について

【設問 8】 伝統的建築物等の保全・活用の課題について

- ・文化財的価値に関する課題
- ・街並み景観面に関する課題
- ・まちづくりに関する課題
- ・運営主体、維持管理に関する課題
- ・事業制度に係わる課題